



MUISTIO

Aihe: Viranomaisneuvottelu, asemakaava nro 8561, Pyynikki Pyhäranta
Aika ja paikka: 25.9.2015 klo 13 Frenckell, neuvotteluhuone Rotvalli/Rompooli

Osallistujat:

Maankäytön suunnittelu

Projektiarkkitehti Riikka Rahkonen
Projektiarkkitehti Marjut Ahponen

Ympäristöasiantuntija Antonia Sucksdorff

Yleisten alueiden suunnittelu

Vesihuoltoinsinööri Maria Åkerman

Ympäristönsuojelu

Ympäristösuunnittelija Marjatta Salovaara

Kaupunkimittaus

Kiinteistönmuodostusinsinööri Kimmo Sulonen

Kiinteistötoimi

Tonttipäällikkö Heli Toukonieni

Pirkanmaan Maakuntamuseo

Tutkija Miinu Mäkelä

Pirkanmaan ELY-keskus

Ylitarkastaja Elina Viitanen

Aihio Arkkitehdit Oy

Arkkitehti Juha Ryösä (poistui kohdassa 5)

Tiedoksi:

Maankäytön suunnittelu

Va. asemakaavapäällikkö Elina Karppinen

Projektiarkkitehti Iina Laakkonen

Yleiskaavapäällikkö Pia Hastio

Projektiarkkitehti Lotta Kauppila

Erikoissuunnittelija Kari Korte

Suunnitteluavustaja Ritva-Liisa Erkkilä

Yleisten alueiden suunnittelu

Liikenneinsinööri Timo Seimelä

Katuinsinööri Pasi Palmu

Kaupunginpuutarhuri Timo Koski

Suunnittelupäällikkö Ari Vandell

Rakennusvalvonta

Lupa-arkkitehti Titta Tamminen

Ympäristönsuojelu

Ympäristötarkastaja Sanna Markkanen

Tampereen Sähköverkko Oy

Suunnittelupäällikkö Kari Tappura

Verkostosuunnittelija Anssi Salonen

Pirkanmaan ELY-keskus

Ylitarkastaja Leena Strandén

Pirkanmaan pelastuslaitos

Johtava palotarkastaja Pekka Mutikainen

Palotarkastusinsinööri Tapio Sten

Pirkanmaan liitto

Suunnitteluarkkitehti Lasse Majuri

Maakuntakaavoitusjohtaja

Karoliina Laakkonen-Pöntys

Tampereen Vesi liikelaitos

Toimistoinsinööri Sanna Siukola

Tampereen Kaukolämpö Oy

Suunnittelupäällikkö Hannu Vuorinen

1. Kokouksen avaus ja järjestäytyminen

Riikka Rahkonen toimi neuvottelun puheenjohtajana ja Antonia Sucksdorff sihteerinä. Osanottajat esittäytyivät.

2. Kokouksen tarkoitus

Riikka Rahkonen totesi, että kyseessä on MRA 26 §:n mukainen viranomaisneuvottelu. ELY-keskus on todennut, että kaava-alue kuuluu valtakunnallisesti arvokkaan maisemanähtävyyden (Pyynikki) aluerajauksen piiriin, joten sitä koskevat valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet. Tällä ja saadun palautteen perusteella viranomaisneuvottelun tarve on olemassa.

Sovittiin, että hankkeen edustaja Juha Ryösä Aihio Arkkitehdit Oy:ltä poistuu hankkeen esittelyn jälkeen kohdassa 5, kun varsinainen viranomaisneuvottelu alkaa.

3. Suunnittelun lähtökohdat ja tavoitteet

Marjut Ahponen esitteli suunnittelun lähtökohtia ja tavoitteita. Aloitteen asemakaavan muutokselle ovat tehneet SRV Rakennus Oy/TeliaSonera Oyj 30.5.2015 ja kaupungin kiinteistötoimi 13.3.2015.



Kaavamuutoksen hakijoiden nk. teletalon kiinteistöä koskeva tavoite on kiinteistön käyttötarkoituksen muutos asumiseen ja rakennusoikeuden lisääminen. Korttelialue halutaan rajata toteutuneen kiinteistöjaon mukaisena.

Yleisiä alueita koskevat tavoitteet ovat Atlaspuiston yleissuunnitelman tarkastaminen ja täydentäminen, Pyhäranta-kadun ja Nahkakujan liikenne- ja katusuunnittelu sekä Pyynikin laitesuojien pysäköintijärjestelyt.

Asemakaavoituksen tavoitteena ovat kaupungin täydennysrakentaminen, hanke- ja yleissuunnitelmien toteutuskelpoisuuden ja vaikutusten arvioiminen sekä rasitejärjestelyiden selkeyttäminen ja ajantasaistaminen (pysäköinti, tekniset verkostot).

Erityisesti on huomioitava maisema, topografia, Pyynikin laitesuojien ajoyhteys ja tekniset verkostot, jalankulkuyhteydet sekä suunnittelualueen rajautuminen Pyynikin luonnonsuojelualueeseen.

4. Suunnittelu- ja selvitystilanne

Viitesuunnittelu

Juha Ryösa esitteli teletalon viitesuunnitelmia. Useasta vaihtoehdosta on valikoitunut kaksi jatkosuunnitteluun, joista toinen on L -muotoinen (A-6) ja toinen A -muotoinen (C-2). Molemmat vaihtoehdot jatkavat naapurikiinteistöllä olevien Terassitalojen linjaa. Hän totesi, että mm. rakenteellinen paikoitus, esteettömät yhteydet pysäköintilaitoksesta asuntoihin sekä laitesuojaan menevä ajoyhteys tunnelissa ovat kalliita toteuttaa. Kerrosalaa tarvitaan paljon, jotta hanke olisi taloudellisesti toteuttamiskelpoinen.

Suunnittelun reunaehdot ja haasteet

Marjut Ahponen kertoi teletalon kiinteistön suunnittelun reunaehdoista ja haasteista. Rakentamista ei voida osoittaa nykyistä lähemmäksi luonnonsuojelualuetta tai rantaviivaa. Lisäksi on varmistettava riittävä etäisyys lähimpään naapurirakennukseen (valokulmat). Laitesuojan tunnelin ajoyhteys, lauhdutusputket ja kaapelit on otettava huomioon suunnittelussa, samoin pelastusteiden järjestäminen. Rakenteellinen pysäköinti voidaan osoittaa yhteen tai useampaan kerrokseen. Mahdollinen pihakansi tulisi pääosin luonnollisen maanpinnan alapuolelle, ja se tulee maisemoida istutuksilla ja maanpintaa muotoilemalla. Jalankulkuyhteys tontin itälaidalla ei ole esteetön. Tontin yläpuolisen rinteeseen pintavalunta tulee myös ottaa huomioon hulevesisuunnittelussa.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatu palaute

Marjut Ahponen esitteli asemakaavoitusprosessia. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 21.5. - 11.6.2015 välisen ajan. Aloitusvaiheen yleisötilaisuus pidettiin 3.6.2015, ja siihen osallistui noin 30 henkilöä. Teletaloa lähimmäksi sijoittuvan rakennuksen asukkaat toivoivat asukkaiden yksityisyyden säilymisen huomioimista (mm. ikkunoiden ja parvekkeiden suuntaus). Pysäköinnin osalta tuotiin esille, että Triכון kiinteistöllä on tarjolla sekä lyhyt- että pitkäaikaiseen pysäköintiin soveltuvia autopaikkoja. Muilta osin yleisötilaisuudessa esitetyt kysymykset ja kommentit olivat pitkälti samansisältöisiä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta jätetyn palautteen kanssa. Suurin osa läsnäoleista suhtautui uudisrakentamiseen myönteisesti.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläoloaikana 21.5.-11.6.2015 saatiin yhteensä viisi viranomaislausuntoa/-kommenttia ja yhdeksän osallisten mielipidettä. Lyhentämätön palaute ja aloitusvaiheen tiivistelmä oli lähetetty viranomaisneuvottelun osallistujille etukäteen. Teletalon kiinteistöä koskenutta palautetta jättivät yleisten alueiden suunnittelu, kiinteistötoimi, ympäristönsuojelu, Pirkanmaan maakuntamuseo, Tampereen Vesi, Leijonaver-



kot Oy, lähivaikutusalueen asunto-osakeyhtiöt ja asukkaat. Yleisiä alueita koskenutta palautetta jättivät ympäristönsuojelu, Tampereen Vesi, Leijonaverkot Oy, lähivaikutusalueen asunto-osakeyhtiöt ja asukkaat.

Palautteen huomioon ottaminen

Marjut Ahponen kertoi, miten annettu palaute otetaan huomioon suunnittelussa. Perusratkaisuiltaan ja mittasuhteiltaan uudisrakentaminen noudattelee korttelin 491 ja Trikoon alueen jo toteutunutta rakentamista. Uutta rakentamista ei olla sijoittamassa nykyistä lähemmäs rantaviivaa tai luonnonsuojelualuetta.

Asemakaavan suunnittelualue ei ulotu luonnonsuojelualan puolelle. Asemakaavoitettavalla alueella tehtävät toimenpiteet tulee sovittaa viereisen luonnonsuojelualan hoito- ja käyttösuunnitelmaan sekä rauhoitusmääräyksiin.

Teletalon tontin laajentamisesta kaupungin omistamalle ET-9- alueen osalle tai kiinteistön ostamisesta kaupungille ei ole neuvoteltu. Kaupungilla ei ole suoraan lakiin perustuvaa lunnastusoikeutta.

Pyhäranta-kadun mitoitusta sekä lyhytaikaisen pysäköinnin tarpeita ja vaihtoehtoja voidaan tutkia. Atlaspuiston toteuttamista koskevat kommentit toimitetaan edelleen puiston suunnittelijoille tiedoksi. Terrassitalojen uimalaiturin pysyttämiseksi nykyisellä paikallaan ei ole tiedossa olevaa estettä. Puistoalueelle voidaan merkitä tarvittavat aluevaraukset pumppaamolle ja pääviemäreille. Teletalon kiinteistön uudet tekniset verkostot rakennetaan Pyhäranta- kadun kautta.

Lähtötietoina huomioidaan maakuntamuseon ja ympäristönsuojelun mainitsemat selvitykset. Vaikutusarvioinnissa kiinnitetään erityistä huomioita maisemaan, luonnon ja kulttuuriympäristöön sekä elinympäristön laatuun, asumiseen ja alueen virkistyskäyttöön kohdistuvien vaikutusten arviointiin. Rakennusaikaisten haittojen aiheuttajia ja vähentämiskeinoja selvitetään vasta toteutussuunnittelun aikana.

Leijonaverkot Oy:n palaute ja rooli

Todettiin, että Leijonaverkot Oy ei ole viranomainen. Leijonaverkot Oy ei vastusta kaavamuutosta, mutta edellyttää, ettei kaavamuutoksen ja mahdollisten alueen asumistoimintojen seurauksena rajoiteta maanalaisen viestiaseman käyttöä tai estetä sen kehittämistä sekä laajentamista nykyisten sopimusten ja suunnitelmien mukaisesti.

Aiemmat selvitykset ja suunnitelmat

Neuvottelun osallistujille oli toimitettu etukäteen tiivistelmä aloitusvaiheen kaavaprosessista sekä tiedot aiemmista ja työn aikana laadittavista selvityksistä ja suunnitelmista.

Asemakaavan valmistelun aikana laaditut/laadittavat selvitykset ja suunnitelmat

- Täydentävät kasvillisuuskartoitukset, raportti 1.9.2015 (Tampereen kaupunki/Kari Korte)
- Pilaantuneita maita koskevien selvitysten täydennykset (käyttöhistorian perusteella rajattu koskemaan kaupungin omistamia katu- ja puistoalueita), tutkimussuunnitelma 31.8.2015 (Golder Associates Oy) ja hyväksytty 3.9.2015 (Pirkanmaan ELY-keskus/Kari Pyötsiä)
- Yleiskaavallinen tarkastelu, luonnos 22.4.2015 (Tampereen kaupunki/Lotta Kauppila)
- Teletalon kiinteistön kehittäminen, Aihio Arkkitehdit Oy
- Hulevesien hallinnan periaatteet, tutkitaan teletalon kiinteistön osalta
- Atlaspuiston länsiosaa koskeva yleissuunnitelman (Maisemasuunnittelu Hemgård)
- Katujen yleissuunnittelu Atlaspuiston yleissuunnitelman rinnalla
- Pysäköinti- ja johtorasitteiden muutos- ja perustamistarpeet.



5. Viranomaisten puheenvuorot ja keskustelu

Pirkanmaan ELY-keskus

Elina Viitanen nosti esille pilaantuneiden maiden selvitykset. Selvityksiä on tehty vuonna 2003 Suomen Triכון ranta-alueelta ja vuonna 1995 korttelin 491 eteläosasta (As Oy Pähkinäterassi). Tämän jälkeen pilaantuneita maita koskeva lainsäädäntö on muuttunut. Nyt on mietittävä, miten uusia raja-arvoja sovelletaan Atlaspuiston länsiosaa koskevien uusien tutkimusten osalta. Lisätietoja voi pyytää Kari Pyötsiältä.

Laitesuojien lauhdutusvesiputkille ei tiettävästi ole haettu vesilain mukaista lupaa. Jos vesi-alueelle sijoitettavia putkia siirretään, tarvitaan vesilain mukainen lupa. ELY -keskus arvioi luvan tarvetta. Mikäli putkia siirretään, haitta-aineet on tutkittava myös pohjasedimentistä.

Laitesuojien toimintaa on kuvattava asemakaavan selostuksessa, jotta voidaan arvioida sen vaikutuksia asumisen turvallisuuteen. Telemaston sijoittamista asuinrakennuksen katolle pitää arvioida sekä maisemallisesta että asumisterveysnäkökulmasta.

Pyynikin luonnonsuojelualueen rauhoituspäätös on kytketty vuonna 1993 voimassa olleeseen asemakaavaan. Päätöksellä ohjataan mm. alueella liikkumista sekä sille sijoittuvaa maanpäällistä rakentamista (yhdyskuntatekninen huolto, maanalaiset tilat ym.).

Pirkanmaan maakuntamuseo

Miinu Mäkelä totesi, että suunnittelualue sijaitsee kulttuuriympäristön kannalta keskeisellä paikalla. Maakuntakaavassa suunnittelualueen läheisyyteen on osoitettu useita kulttuuriperintökohteita ja -alueita. Maakuntamuseo on osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa koskevassa lausunnossaan edellyttänyt, että teletalosta laaditaan rakennusinventointi. Lausunnon perusteena olleessa maakunnallisessa selvityksessä, jossa rakennus on arvotettu kulttuuri- maiseman yhdeksi ”ydinalueeksi”, on ollut virhe lähtötiedoissa ja maakunnallista selvitystä tullaan tältä osin korjaamaan. Teletalon historian ja ominaisuuksien kuvaus voidaan käsitellä osana kaavaselostusta. Varsinaista rakennusinventointia ei ole tarpeen laatia.

Maisema asettaa reunaehdot suunnittelulle. Viitesuunnitelmissa uusia rakennuksia on tutkittu Terassitalojen jatkeeksi. Vaikutuksia on hyvä tuoda esiin havainnekuvien avulla. Näkymiä ja kaukonäkymiä tulee tutkia eri katsomiskulmista ja myös Pyynikinharjulta Pyhäjärvelle avautuvan maiseman osalta.

Ympäristönsuojelu

Marjatta Salovaara totesi, että asemakaavamuutos lisää asumista alueella, joten on hyvä, että Atlaspuisto kunnostetaan ja alueelle saadaan laadukasta virkistysaluetta. Rakennusalojen määrittelyssä on otettava huomioon, että hankkeesta ei saa aiheutua haitallisia vaikutuksia luonnonsuojelualueelle. Rajaus luonnonsuojelualueen ja tontin välille on tehtävä selkeäksi.

Pispalan haulitehdas on ennen vuotta 1908 sijainnut Pyynikinharjulla suunnittelualueen pohjoispuolella. Haulitehtaan toiminnasta mahdollisesti aiheutunutta maaperän pilaantumista ei ole tutkittu.

Terassitalojen laiturin käyttöä on syytä tutkia suunnittelun yhteydessä. Voivatko uudet asukkaat käyttää laituria? Kiinteistötoimenjohtajan päätöksen mukaan alueella on sallittava kaikille vapaa käyttö ja kulkeminen, vaikka itse laituri on terassitalojen omaisuutta.

Kiinteistötoimi

Heli Toukoniemi totesi, että maankäyttösopimusta tehtäessä ei huomioida täydennysrakentamisen kannustimia, koska alueen nykyinen käyttötarkoitus ei ole asuminen. Jos terassita-



lojen laiturista aiheutuu ongelmia, se pitää poistaa. Laiturin paikkaa ei osoiteta asemakaavassa.

Yleisten alueiden suunnittelu

Maria Åkerman viittasi kaupungin hulevesiohjelmaan ja totesi, että tälle valuma-alueelle ei ole asetettu tavoitteita ohjelmassa. Yleinen tavoite ohjelmassa ja rakennusjärjestyksessä on kuitenkin, että hulevesien ensisijainen hallinta tapahtuu kiinteistöllä, josta vedet johdetaan hallitusti eteenpäin. Hulevesien imeyttäminen kiinteistöllä on todennäköisesti mahdollista. Pohjoispuolen rinteeltä tuleva pintavalunta on myös otettava huomioon hulevesisuunnittelussa.

Kaupunkimittaus

Kimmo Sulonen totesi, että tontteja ei ole tarkoitus muuttaa tai jakaa, joten kaupunkimittauksella ei ole tässä vaiheessa juuri kommentoitavaa. Rasitteet tulevat toteutettavaksi myös, jos niitä määritetään kaavalla. Asemakaava-alueella sijaitsee vanhoja rekisteritontteja, jotka pitäisi yhdistää. Ne ovat kuitenkin toisarvoisia koska ne sijaitsevat yleisellä alueella. Kaupunkimittaus käy niitä läpi, jos siihen löytyy resursseja.

Muut viranomaiset

Marjut Ahponen välitti osallistujille tiedoksi muiden viranomaisten kommentteja.

Tampereen Kaukolämpö Oy on kommentoinut, että teletalon kiinteistölle tarvitaan uudet johdot, ja ne voidaan rakentaa Pyhäranta-kadun kautta. Sama koskee vesijohtoja. Tällä hetkellä vesi-, kaukolämpö- ja sähköverkostot teletalon kiinteistölle tulevat laitesuojan kautta.

Tampereen Vesi liikelaitos on todennut, että puistoalueella oleva pumppaamo uusitaan ensi vuonna.

Lisäksi aiemmissa työneuvotteluissa on sovittu, että Atlaspuiston yleissuunnittelua viedään eteenpäin kun pilaantuneiden maiden selvitys on valmistunut.

6. Jatkotoimenpiteet

Marjut Ahponen totesi, että hankkeen tavoitteet ovat jo tarkentuneet osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläolon jälkeen mm. pilaantuneiden maiden ja pysäköinnin osalta.

Ahponen on yhteydessä Leijonaverkkoihin, joiden tulee tutkia pohjasedimenttien pilaantuneisuutta ja vesilain mukaisen luvan tarvetta, jos lauhdutusvesiputkia siirretään.

Pelastusviranomaisen kanssa pidetään erillinen neuvottelu, jossa käsitellään mm. laitesuojatiloissa harjoitettavan toiminnan laatua ja mahdollisia ympäristöhäiriötä tai riskejä.

Tavoitteena on saada pilaantuneiden maiden selvitykset ja viitesuunnitelmat valmiiksi syksyn aikana ja asettaa asemakaavaluonnos /luonnokset nähtäville marras-joulukuussa.

Kaupungin nk. virastokartta on tarkastettava luonnonsuojelualueen rajauksen osalta (eroaa voimassa olevasta asemakaavasta).

ELY -keskus ja Pirkanmaan maakuntamuseo lausuvat asemakaavaluonnoksesta.

7. Kokouksen päättäminen

Kokous päätettiin klo 14.50.