



Tampereen kaupunki
Kaupunkiympäristön suunnittelu
Asemakaavoitus
kirjaamo@tampere.fi

Viite: Lausuntopyyntöne kaavan valmisteluaineistosta

Epilänharju, Tohlopinranta 24-28, teollisuusalueen ja katualueen muuttaminen asuntoalueeksi, Tampere, kaava 8525

Luonnosvaiheen lausuntopyyntöaineiston perusteella ELY-keskus esittää kaavan
jatkosuunnittelussa huomioon otettavaksi seuraavaa:

Lisäraiteen huomioon ottaminen, melu ja tärinä

Kaavan laatimisen yhteydessä alueen melutilannetta on tarkasteltu 10.4.2017
laaditun meluselvityksen perusteella ja kaavaluonnokseen on sisällytetty melun
hallinnan kannalta tarpeelliset merkinnät ja määräykset. Meluselvityksessä eikä
kaavaa laadittaessa ole kuitenkaan ole huomioitu nykyisen raiteen pohjoispuolelle
sijoittuvaa viimeisintä vuonna 2017 laadittua tarkentavaa lisäraiteen
aluevaraus selvitystä.

Kaavan jatkosuunnittelussa on tarpeen huomioida raideliikenteen
kehittämis edellytykset siten, että varataan viimeisimmän vuoden 2017 mukaisen
aluevaraus selvityksen mukaisesti riittävä alue lisäraiteen toteuttamiseen ja
radanpidon tarpeisiin. Myös melu- ja tärinävaikutusten arviointia on tarpeen
täydentää jatkossa siten, että huomioidaan lisäraiteen sijoittumisesta ja rataosuuden
liikennemäärien lisäyksestä aiheutuvat vaikutukset.

Luontoarvot

Liito-oravan potentiaalinen kulkuyhteys kaava-alueen kautta on huomioitu
kaavaluonnoksessa. ELY-keskuksen katsoo kuitenkin, että rautatien suoja-alueen
kautta suuntautuva kulkuyhteys olisi osa-alue merkinnän sijaan
tarkoituksen mukaisempaa esittää esimerkiksi yhteystarvemerkinä. Jatkossa
kaavan vaikutusten arvioinnissa tulee tarkastella myös ekologisen yhteyden
toimivuutta kokonaisuutena.

Maaperän ja pohjaveden tila

ELY-keskus korostaa, että Tampereen Tohlopinrannan alueella vuosina 2016-2018
tehtyjen tutkimusten perusteella alueen maaperään, pohjaveteen ja huokosilmaan on

jäänyt paikoin kohonneita haitta-ainepitoisuuksia (mm. tetra- ja trikloorieteeniä), jotka on huomioitava alueen kaavasunnittelun ja rakentamisen yhteydessä.

Alueet, joiden maaperään on jäänyt haitta-aineita sisältäviä maa-aineksia, on tutkittava ja tarvittaessa kunnostettava ennen rakentamisen aloittamista. ELY-keskus muistuttaa lisäksi, että alueella ei ole tällä hetkellä voimassa olevaa päätöstä pilaantuneen maaperän -ja pohjaveden kunnostamisesta, joten pilaantuneilla alueilla mahdollisesti toteutettavista maarakennustoista on tehtävä ilmoitus Pirkanmaan ELY-keskukseen viimeistään 45 vrk. ennen töiden aloittamista.

ELY-keskuksen näkemyksen mukaan kaava-alueen maaperää tulee paikoin jäämään käyttörajoitteita pilaantuneen maaperän ja pohjaveden vuoksi, koska osa haitta-aineista sijaitsee syvällä maaperässä/ pohjavedessä, eikä niiden poistaminen ei ole käytännössä mahdollista.

Tutkimusten ja niiden perusteella laaditun riskinarvion mukaan (raportti päivätty 23.9.2017) turvallinen asuminen alueella voidaan kuitenkin varmistaa, kun rakennusten sijoittelussa ja suunnittelussa otetaan huomioon maaperän ja pohjaveden sisältämät haitta-aineet ja alueen pohjavettä sekä huokosilman haihtuvien yhdisteiden pitoisuuksia tarkkaillaan säännöllisesti.

ELY-keskus korostaa, että rakennusten suunnittelussa tulee toteuttaa rakenteellisia toimenpiteitä, joiden avulla haihtuvien yhdisteiden pääsy rakennusten sisäilmaan estetään. Alapohjat ja läpiviennit tulee toteuttaa tiiviinä ja rakennusten alapohjien riittävä tuuletus on varmistettava. Rakennusten alapohjien tuuletusjärjestelmiin tulee liittää näytteenottomahdollisuus haihtuvien yhdisteiden tarkkailun mahdollistamiseksi. Alueelle ei tule rakentaa asuin- tai liiketiloja maan alle, eikä maanalaisten tilojen ilmanvaihto saa olla yhteydessä asunekerroksiin. *Kaavamääräyksiä tulisi jatkossa täydentää siten, että niissä edellytetään myös toteuttamaan riittävät riskinhallintatoimenpiteet.*

Alueen pohjaveden sekä maaperän huokosilman tarkkailu tulee tehdä 29.3.2018 laaditun tarkkailusuunnitelman ja ELY-keskuksen siitä 15.6.2018 antaman päätöksen mukaisesti. ELY-keskuksen näkemyksen mukaan tarkkailu tulee jatkumaan useita vuosia, koska haitta-aineiden hajoaminen alueella vallitsevissa maaperän olosuhteissa kestää todennäköisesti hyvin pitkään.

Kaavaluonnoksessa osoitetaan rantaan VP-2 ja W-1 alueet. Alueella tulee ottaa huomioon Tohlopinjärven sedimentin sisältämät raskasmetalli-, öljyhiilivety- ja PCB-yhdisteiden kohonneet pitoisuudet. Alueelle kohdistuvista rakentamistoimenpiteistä tulee laatia erillinen suunnitelma ja selvittää myös mahdollinen vesilainmukaisen luvan tarve. Kaavamääräyksiä tulisi jatkossa täydentää siten, että edellytetään huomioimaan myös sedimentin kohonneista haitta-ainepitoisuuksista johtuvat mahdolliset rajoitteet.

Kaavaluonnoksen mukainen mkr-2 merkintä ”*Aluetta koskee maankäyttörajoite, koska maaperässä on kohonneita haitta-ainepitoisuuksia. Alueen pilaantuneisuus ja puhdistustarve on arvioitava uudestaan, jos maankäyttö alueelle muuttuu*” on ELY-keskuksen näkemyksen mukaan ristiriitainen, koska alueen maankäyttö muuttuu ko. merkintöjen kohdalla osin teollisuuskäytöstä asuinkäyttöön. Lisäksi ristiriitaista on, että mkr-2 merkityt alueet ovat luonnoksessa osin päällekkäin asuinrakennusten rakennusalojen kanssa. ELY-keskus katsoo, että rakennusalojen sijoittelua on kaavan jatkosuunnittelussa vielä tarpeen tarkistaa.

ELY-keskus esittää valmiutensa lausunnossa esitettyjen kananottojen yksityiskohtaisempaan käsittelyyn luonnosvaiheen työpalaverin yhteydessä.

Asiakirja on hyväksytty sähköisesti. Merkinnät hyväksynnästä ovat asiakirjan viimeisellä sivulla.

TIEDOKSI

Väylävirasto

Tämä asiakirja PIRELY/1721/2016 on hyväksytty sähköisesti / Detta dokument PIRELY/1721/2016 har godkänts elektroniskt

Ratkaisija Alppi Samuli 18.10.2019 12:43

Esittelijä Hoffren Esa 18.10.2019 11:56