

**NIEMENRANTA III, ENTISEN TEOLLISUUSALUEEN MUUTTAMINEN ASUNTOALUEEKSI  
Asemakaava nro 8496****VIRANOMAISNEUVOTTELUN MUISTIO**

Aika Tiistai 31.1.2017 klo 13 - 15

Paikka Frenckellin virastotalo, Frenckellinaukio 2B, kokoustila Strömmer

Paikalla:

Elina Karppinen, Tampereen kaupunki, kaupunkiympäristön palvelualue/asemakaavoitus, pj.

Leena Strandén, Pirkanmaan ELY -keskus

Emmi Pajunen, Pirkanmaan ELY -keskus

Lasse Majuri, Pirkanmaan liitto

~~Anne Mäkinen~~, Pirkanmaan liitto~~Ulla Lähdesmäki~~, Pirkanmaan maakuntamuseo~~Pekka Mutikainen~~, Pirkanmaan pelastuslaitos

Riikka Rahkonen, Tampereen kaupunkiympäristön palvelualue/asemakaavoitus

Antonia Sucksdorff, Tampereen kaupunki, kaupunkiympäristön palvelualue/asemakaavoitus, siht.

Marjatta Salovaara, Tampereen kaupunki, kaupunkiympäristön palvelualue/ympäristönsuojelu

~~Timo Koski~~, Tampereen kaupunki, kaupunkiympäristön palvelualue, viheralueet ja hulevedet

Timo Seimelä, Tampereen kaupunki, kaupunkiympäristön palvelualue, liikennejärjestelmän suunnittelu

~~Heli Toukonen~~, Tampereen kaupunki, elinvoiman ja kilpailukyvyn palvelualue, kiinteistötoimi

Reijo Väliharju, Tampereen kaupunki, elinvoiman ja kilpailukyvyn palvelualue, kiinteistötoimi

Mari Peltonen, YIT, Rakennus Oy

Pasi Rintamäki, YIT, Rakennus Oy

~~Ilkka Kääriäinen~~, YIT, Rakennus Oy

Mikko Siitonen, Ramboll Finland Oy

~~Osmo Jyräväkoski~~, Ramboll Finland Oy

Jaana Sunell, Ramboll Finland Oy

Tarmo Keski-Loppi, Raitiotieallianssi

Jussi Toivola, Arkkitehtitoimisto Helamaa &amp; Heiskanen Oy

**1. Neuvottelun tarkoitus ja järjestäytyminen, osallistujat**

Elina Karppinen avasi kokouksen ja toivotti osallistujat tervetulleiksi. Hän totesi, että kyseessä on maankäyttö- ja rakennuslain 66 §:n mukainen aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu. Osallistujat esittäytyivät.

**2. Kaavoitushankkeen lähtökohdat**

Riikka Rahkonen esitteli hankkeen taustaa; maakuntakaavaa, rakennesuunnitelmaa, Niemenrannan osayleiskaavaa, kantakaupungin yleiskaavaehdotusta, Niemenrannan yleissuunnitelmaa, sekä Niemenrannan asemakaavoja I- ja II -alueille ja Lentävänniemen keskustan eteläosan asemakaavaa. Alue on voimassa olevassa asemakaavassa osoitettu teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi.

Niemenranta III asemakaava on kaavoitusohjelmassa ajoitettu vuodelle 2018. Tavoitteena on osoittaa asumista alueelle noin 100 000 k-m<sup>2</sup> sekä liike- ja palvelutilaa noin 1 000 k-m<sup>2</sup>. Pasi Rintamäki totesi, että Niemenrannan yleissuunnitelmassa kerrosalatavoite koko alueelle oli 220 000 k-m<sup>2</sup>. Arkkitehtitoimisto Helamaa & Heiskanen Oy:n laatima työ on valittu jatkosuunnittelun pohjalle.

Reijo Väliharju kertoi, että Hiedanrannan jatkosuunnittelua käynnistetään voittaneiden konsortioiden kanssa. Alueen suunnitteluun liittyy paljon ympäristökysymyksiä ja nyt keskustellaan suunnit-



teluprosesseista. Talousarvioon on kirjattu tavoite Hiedanrannan yleissuunnitelman laadinnasta. Riikka Rahkonen kertoi, että Hiedanrannan edustan täyttöistä on pidetty työpaja. Lopputulos oli, että Niemenrannan edustalle ei tavoitella täyttöä, mutta nykyisen Sellupuiston kohdalla voidaan tutkia niemen jatkamista O-kuitua stabiloimalla. Leena Strandén nosti esille Niemenranta III asemakaavan rajauksen ja aikataulun. Jos tässä asemakaavassa osoitetaan täyttöä rantaan, se vaatisi ensin ympäristövaikutusten arviointia, koska voimassa oleva kaava kieltää rannan täyttämisen. Elina Karppinen vastasi, että tässä asemakaavassa ei osoiteta täyttöä rantaan.

### 3. Selvitystilanne

#### Luontoarvot

Riikka Rahkonen kertoi, että luontoarvoista hyönteiset, lepakot ja kasvillisuus on selvitetty Niemenrannan osayleiskaavan laadinnan yhteydessä. Tämän jälkeen alueella on tapahtunut paljon muutoksia pilaantuneiden maiden puhdistusten takia, mm. puustoa on kaadettu. Kalliopintaa on paljastunut etelässä, mikä on tuonut uuden arvon alueelle. Kesällä kalliokasvillisuus tarkistetaan. Myös lepakko- ja liito-oravatilanne tarkistetaan alueen pohjoisosassa. Leena Strandén kommentoi, että osayleiskaavan selvitysvaiheessa alueelta löytyi uusia perhoslajeja ja niiden lajiseurantaa pitäisi jatkaa. Perhosselvitys on päivitettävä. Marjatta Salovaara esitti myös, että hyönteistö on syytä selvittää. Hän toi lisäksi esille, että Sahanmäkeen on siirretty arvokkaita Niemenrannan alueen kasveja ja nyt pitää kasvistoselvityksellä selvittää niiden olemassaolo. Kantakaupungin liito-oravaselvityksessä yksi liito-oravan kulkuyhteys on osoitettu rantaa pitkin ja toinen kaava-alueen länsipuolelle ja edelleen pohjoiseen Lielahdenkadun yli koulun tontille. Rantayhteys on teoreettinen, koska puustoa ei ole juurikaan jäljellä rantavyöhykkeellä.

#### Kulttuuriarvot

Riikka Rahkonen kertoi, että toinen muinaismuisto on jouduttu kaivamaan pois alueelta vuonna 2013, jäljellä on rauhoitettu rajamerkki. Maakuntamuseolta on saatu palautetta osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan.

#### Maaperä ja sedimentit

Jaana Sunell kertoi, että saha-alue on puhdistettu, lisäksi pintamaita on kuorittu pois laajalta alueelta. Suurin osa alueesta on kunnostettu. Saha-alueella on vielä muutamia kohtia, joissa haitta-aineita on maaperässä yli alemman ja ylemmän ohjearvon. Alueet on aikanaan kunnostettu veden pintaan saakka, nyt alueiden päällä on pari metriä maata. Muualla kaava-alueella ei ole riskikohteita jäljellä. Riskinarviointi saha-alueelle valmistuu helmikuussa.

Vastikään on myös valmistunut sedimenttitutkimus, jossa on selvitetty haitta-aineiden ja O-kuidun esiintymistä sedimenteissä. Joulukuussa otettiin sedimenttinäytteitä 15 tutkimuspisteestä. Tutkimusten perusteella sedimentissä on paikoin kynnysarvotason pitoisuuksia haitta-aineita, mutta ei tätä suurempia pitoisuuksia. Riskikohdetarkastelussa todetaan, että alue on kunnostettu kauttaaltaan. Alue soveltuu virkistyskäyttöön nykyisellään. Vedessä on orgaanista ainetta, joka voi muodostaa kaasua ja heikentää jäätä tai jään muodostumista. Kaasun muodostuminen voi mahdollisesti aiheuttaa haittaa myös suunnitellulle uimarannalle. Emmi Pajunen kysyi miten sedimenttitutkimuspisteet sijoittuivat uimarantaan nähden. Jaana Sunell vastasi, että kolme tutkimuspistettä sijoittui uimarannan kohdalle ja niistä ei ilmennyt mitään poikkeavaa. Rannassa on rimatäyttöalue joka on kiviverhoiltu. Pasi Rintamäki kertoi, että täyttöalueella on seulanpääkiveä mutta ei ole tietoa kuinka syvälle se ulottuu. Elina Karppinen totesi, että uimapaikan sijoittaminen tähän paikkaan vaatii tarkempaa tutkimista.

Emmi Pajunen totesi, että läjitysalueen ja sahan-alueen kunnostusten loppuraportit on hyväksytty ELY -keskuksessa. Mikäli joudutaan kaivamaan vedenpinnan alapuolelle, pitää huomioida pilaantuneisuus. Pasi Rintamäki kertoi, että alueelle on tuotu täyttömaita, joista on tehty valvontasuun-



nitelma ja joita on valvottu sen mukaisesti. Täyttömaat on tuotu Lielahden Prisman ja Niemenranta II alueilta. Emmi Pajunen kommentoi, että Federleynekadun varressa oli kuonaa kunnostuksen jälkeen. Pasi Rintamäki kertoi, että kuonaa löytyi Niemenranta II asemakaava-alueella pohjatutkimuksissa pima -näytteenoton yhteydessä. Kohde on erikseen puhdistettu. Kuonaa saattaa esiintyä myös Niemenranta III asemakaava-alueen maaperässä alueilla, joilla ei ole aiemmin tehty kaivutöitä.

#### **4. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatu palaute ja alustavat vastineet**

Mikko Siitonen esitteli palautetta, jota saatiin Sähkölaitokselta, Suunnittelupalveluilta, Reuharin omakotiyhdistykseltä sekä Pirkanmaan maakuntamuseolta. Leena Strandén totesi, että osallistumis- ja arviointisuunnitelma on selkeä ja helposti luettava. ELY -keskus toivoo, että asemakaavan tavoiteaikataulu aina kerrotaisiin osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa.

#### **5. Suunnittelutilanne**

##### Viitesuunnittelu

Jussi Toivola esitteli viitesuunnitelmaa, jossa on pitäydytty osayleiskaavan viitesuunnitelman perusrakenteessa. Korttelialueiden ominaisuuksia ja mittoja on kehitetty eteenpäin ja näkymäakselit on huomioitu. Pääliikenneväylä johtaa keskuspuistoon, jätetään ranta-alue vapaaksi ja kehitetään sen ominaisuuksia. Päiväkotito on sijoitettu alueen keskivaiheille. Pysäköinnistä 60 % sijoittuu kannen alle ja loput on pintapysäköintiä.

##### Katuyleissuunnittelu ja kunnallistekniikka

Timo Seimelä kertoi, että katuverkko pohjautuu Kehyskatuun ja Niemenrannan puistokatuun, joka johtaa tämän alueen liikenteen Lielahdenkadulle. Niemenranta I ja II -alueiden läpi kulkeva Federleynekatu on joukkoliikennekatu. Rantaan suunnitellaan houkuttelevaa kävely- ja pyöräilyyhteyttä. Alueella on haasteellinen korkomaailma. Katuyleissuunnitelmia, kunnallistekniikan yleissuunnitelma ja vesihuollon yleissuunnitelma laaditaan samaan aikaan asemakaavan kanssa.

##### Raitiotien suunnittelu

Tarmo Keski-Loppi kertoi, että raitiotie tulee kulkemaan Federleynekatua pitkin ja pysäkkiä suunnitellaan torin kohdalle. Raitiotien sijoittumisen suunnittelu katualueella on vielä kesken. Suunnittelussa tulee ottaa huomioon mittavat johtosiirrot ja autoliikenne. Kehyskadun tilavaraus voi hieman laajentua nykyisestäään itään.

##### Sataman suunnittelu

Riikka Rahkonen kertoi, että Ramboll Finland Oy tulee suunnittelemaan satama-aluetta. Suunnittelu voidaan nyt aloittaa, kun sedimenttitutkimukset ovat valmistuneet. Satama-aluetta on ajateltu siirtää hieman etelämmäksi, jotta se ei olisi liian lähellä pohjoisrannan lepakkoaluetta.

##### Viheryleissuunnittelu

Riikka Rahkonen kertoi, että viheryleissuunnitelma laaditaan kaupungilla ja se kattaa asemakaavan ranta- ja puistoalueet. Suunnitelmassa tutkitaan mitä toimintoja rantareitin varrelle sijoitetaan. Tarkoitus on tehdä sekä nopea että hidas reitti rantaan. Uimapaikka on tarkoitus osoittaa etelärannalle.

##### Kaavasuunnittelun aikataulutavoite

Riikka Rahkonen esitteli aikataulutavoitetta. Asemakaavan valmisteluaineisto laitetaan nähtäville huhtikuussa samaan aikaan katuyleissuunnitelmien kanssa. Viheryleissuunnitelmasta esitetään



luonnosaineistoa. Ennen nähtäville laittoa aineisto esitellään hankkeen ohjausryhmälle ja kaupunkikuvatoimikunnalle.

Pientaloja ei ole vielä esitetty viitesuunnitelmassa, mutta on ideoitu joidenkin katujen varsille omalla ovella ja etupihalla varustettua asumista. Elina Karppinen kertoi, että poliittinen paine osoittaa myös keskitehokasta tiivistä pientalorakentamista alueelle on kova.

## 6. Viranomaisten puheenvuorot

### Pirkanmaan ELY -keskus

Leena Strandén totesi, että suunnittelu pohjautuu tuoreeseen osayleiskaavaan, jonka yhteydessä on tehty kattavat selvitykset. Selvitystarpeita käsiteltiin neuvottelun kohdassa 3. Suunnittelussa on huomioitava, että luontoselvitykset valmistuvat valmisteluaineiston nähtävillä olon jälkeen, mutta ne voivat vaikuttaa kaavaratkaisuun. Seuraavassa kuulemisvaiheessa luontoselvitykset eivät ole vielä valmistuneet. Kaikkiaan ollaan laadukkaan suunnittelun tiellä ja alue tarjoaa hyvät lähtökohdat kaupungin täydennysrakentamiselle erinomaisen hyvässä maisemassa ja kaupunkiympäristössä. Keskitehokas rakentaminen on noussut esille mm. Urban Zone -hankkeessa. On tärkeää, että keskitehokkaan rakentamisen paikkoja löytyisi myös täältä. Tampereen seudulla ei ole kovin paljon keskitehokkaan rakentamisen tarjontaa. Emmi Pajunen muistutti, että alue rajautuu lounaiskulmassa suljettuun kaatopaikkaan. Kaatopaikan luiskaan on jätetty pilaantuneita maita, jotka on eristetty. Asia on otettava huomioon mm. hulevesisuunnittelussa.

### Pirkanmaan liitto

Lasse Majuri totesi, että esitetyt suunnitelmat ovat maakuntakaavayhdistelmän mukaisia. Kaava-aineistossa voi referoida sekä voimassa olevat että valmisteilla olevan maakuntakaavan. Pirkanmaan liitto kannustaa tiiviiseen rakenteeseen ja tehokkaaseen rakentamiseen raitiotien joukkoliikenneyöhykkeellä, ei pientalomaiseen rakentamiseen.

### Ympäristönsuojelu

Marjatta Salovaara totesi, että tärkeät ympäristöön liittyvät asiat ovat tulleet esille aikaisemmissa suunnitteluvaiheissa ja ne on huomioitu suunnittelussa. Sahanmäen luonto-arvot ovat kärsineet pilaantuneiden maiden puhdistuksesta. On hyvä, että ne selvitetään uudestaan asemakaavan yhteydessä. Suunnittelualueen pohjoisosassa oleva metsä on lepakoille tärkeää aluetta, mutta se on kärsinyt metsänkäsittelyssä. ELY -keskus valvoo pilaantuneiden maiden puhdistusta. Selvitysten antamalla tuloksilla saattaa olla vaikutusta kaavassa esitettyihin rajauksiin.

## 8. Muut asiat

Muita asioita ei ollut.

## 9. Kokouksen päättäminen

Puheenjohtaja päätti kokouksen klo 15.