

Viranomaisneuvottelu Raholan radanvarsikortteli, asemakaava 8707

Aika ja paikka: 1.9.2021 klo 12-13.30, Teams-kokous

Osallistujat:

Asemakaavoitus

Elina Karppinen
Minna Kiviluoto
Hanna Montonen
Heidi Sumkin

Yleiskaavoitus

Lotta Kauppila

Liikennejärjestelmän suunnittelu

Pekka Stenman

Viheralueet ja hulevedet

Ympäristönsuojelu

Hannu Niukkanen

Terveystensuojelu

Tarja Hartikainen

Kiinteistöt, tilat ja asuntopolitiikka

Juha-Matti Ala-Laurila
Jarmo Viljakka
Jani Kiiskilä

~~Rakennusvalvonta~~

Pirkanmaan ELY-keskus

Esa Hoffrén
Satu Honkanen
Nina Nenonen

Pirkanmaan liitto

Hanna Djupsjöbacka

~~Pirkanmaan maakuntamuseo~~

~~Pirkanmaan pelastuslaitos~~

1. Kokouksen avaus ja järjestäytyminen

Puheenjohtaja Elina Karppinen totesi läsnäolijat. Sihteerinä toimi Hanna Montonen.

2. Neuvottelun tarkoitus

MRL 66§:

Valmisteltaessa muuta kaavaa, joka koskee vaikutuksiltaan valtakunnallisia tai merkittäviä maakunnallisia asioita tai joka on valtion viranomaisen toteuttamisvelvollisuuden kannalta tärkeä, kunnan on oltava yhteydessä elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukseen. Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen ja kunnan kesken on järjestettävä neuvottelu tällaisen kaavan laadintaan liittyvien valtakunnallisten, maakunnallisten ja muiden keskeisten tavoitteiden toteamiseksi.

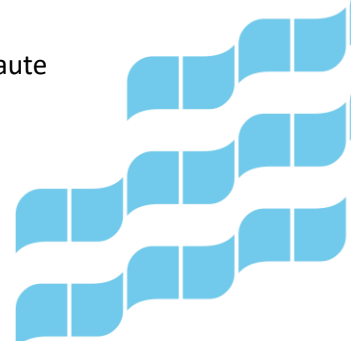
3. Asemakaavaprosessin kulku

Aloituvaihe

Kaava tuli vireille osallistumis- ja arviointisuunnitelman julkisen nähtävillä asettamisen yhteydessä 13.6.2019.

Valmisteluvaihe

Valmisteluvaiheessa tutkittiin osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatu palaute ja järjestettiin neuvotteluja eri osapuolten kesken. Olemassa olevia selvityksiä päivitettiin ja tehtiin lisäselvityksiä.



Valmisteluaineisto eli kaavarunko ja alueen yleissuunnitelma, selostus, selvitysaineistoa sekä tarkistettu osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetettiin nähtäville 13.2.–12.3.2020 väliseksi ajaksi, jonka aikana järjestettiin yleisötilaisuus Tesoman hyvinvointikeskuksessa.

Ehdotusvaihe

Hankeosapuolten konsulttien kaava-alueelle laatimat viitesuunnitelmat käsiteltiin kaupunkikuvatoimikunnassa kahteen otteeseen syksyllä 2020 ja talvella 2021.

Asemakaavaehdotus, joka osoitti rakentamista asuin- liike ja yleisten rakennusten kortteleihin yhteensä n. 112 000 k-m² sekä selvitys- ym. liiteaineistot asetettiin nähtäville 15.4.–17.5.2021.

4. Kaavaehdotuksesta saatu palaute ja sen huomioon ottaminen

Viranomaispalautetta saatiin 4 kpl, joissa Pirkanmaan maakuntamuseolla, Väylävirastolla ja Pirkanmaan Liitolla ei ollut ehdotusvaiheessa huomautettavaa. ELY-keskuksen palaute koski meluja, asuntojen suuntaamista ja parvekkeita, varjostusvaikutuksia, rata-alueen turvallisuusriskejä, maaperän ja pohjaveden tilaa sekä luonnonsuojelua. Ne olivat melun osalta samankaltaisia kuin läheisessä Tohlopinrannan asemakaavassa.

Melut:

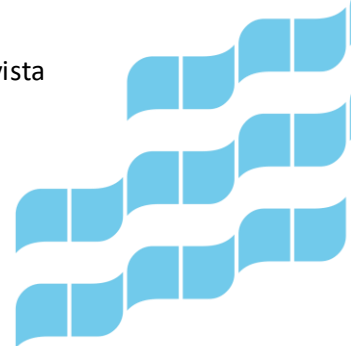
Melun keskiääni- ja enimmäismelutasot tulivat esille. Pelkästään radan suuntaan avautuvia asuntoja ei tulisi sallia ja se tullaan määräyksissä huomioimaan samalla tavoin kuin Tohlopinrannan kaavassa. Kaupungin melulinjausten > 70dB keskiäänitasoa koskevaa määräystä nostettiin esille, mutta sen kaltaisia meluja ei kohdistu Raholan kaava-alueelle. Kaupungin melulinjauksiin kiinnitettiin huomiota ja vaikutusten arvioissa on tämän johdosta selostettu asiaa. ELY-keskus kiinnitti huomiota myös hiljaisten asuntojen muodostumiseen. Viherhuoneen määritykseen pyydettiin tarkennusta. Raholan kaavassa ei ole osoitettu viherhuoneita. Sisäpihojen melutasoihin yöaikaan kiinnitettiin huomiota lausunnossa ja näihin tulee määräyksissä tarkennusta. Radan suuntaan pohjoisen puolelle esitetään selvityksessä melusuojausta, josta on tulossa kaavamääräys. Korttelirakennetta on ehdotusvaiheessa väljennetty, mikä osaltaan lieventää varjostusvaikutuksia. Vaikutusarviota täydennetään tämän pohjalta sekä raideliikenteen VAK-asioihin liittyen.

Pilaantuneet maat

Kaavoitus on käynyt maaperän ja pohjaveden haitta-aineista ELY-keskuksen ja ympäristönsuojelun kanssa erilliskeskustelut, joiden pohjalta ollaan esittämässä korttelikohtaista pima-määräystä sekä yleismääräystä. Maa-aineisten käyttörajoitteita (mkr) ei olla esittämässä, koska alueelta ei pystytä tässä vaiheessa osoittamaan tiettyä varmaa kohtaa, jossa siihen olisi tarvetta.

Hulevedet

Likaisia liikenne ja pysäköintialueiden hulevesiä ei lausunnon mukaan tule imeyttää maaperään pohjavesialueella. Jatkokeskustelua kaivataan, onko imeyttäminen mahdollista edes suodatettuna. Yleismääräystä täydennetään tämän johdosta. Pilaantuneiden rakenteiden ja alueella olevien öljysäiliöiden poistamista koskevista määräyksistä on tarpeen keskustella.



Palautteen aiheuttamat muutokset

Suunnitelmaan ehdotusvaiheessa tehdyt muutokset/tarkistukset koskevat korttelisuunnitelmaa, kerroslukuja, tonttitehokkuuksia, pysäköintiä, leikki- ja oleskelualueiden riittävyttä, kaupunkikuvan kattomaailma, suurkorttelia sekä toimintojen sijoittumista kortteliin, jossa paloaseman ja aukion sijaintia muutettiin.

Palautteen johdosta on päivitetty melu- ja hulevesiselvityksiä. Melua koskevia kaavamääräyksiä on tarkistettu tavarajunaliikenteen osalta. Muilta osin on noudatettu kaupungin melulinjauksia. Meluseinää koskevaa määräystä tarkennetaan vielä vaadittavan korkeuden osalta. Hulevesien hallintaa koskevia kaavamääräyksiä ja maaperän haitta-aineiden selvittämistä ja käsittelyä koskevia kaavamääräyksiä tarkistetaan. Vaikutustenarviointia täydennetään vielä korttelin valoisuuden varmistamisen ja VAK:n osalta.

5. Viranomaisten puheenvuorot ja keskustelu

ELY: Pidetään perusteltuna ja tarkoituksenmukaisena kaavamuutoksena toteuttaa yleiskaavasta johtuvia tavoitteita. Vastineaineistoon perehtymiselle ei ole jätetty riittävästi aikaa. Päivitetyt selvitykset eivät ole olleet käytettävissä, joten kommentointi on vaillinaista. Prosessi on mennyt suoraan yleissuunnitelman kaltaisesta yleispiirteisestä luonnoksesta ehdotukseksi, mitä ELY ei ole pitänyt hyvänä etenemistapana, koska ei ole voinut aiemmin ottaa kantaa suunnitelmaan.

ELY tarvitsee päivitetyn meluselvityksen ja kaavaratkaisun, jossa näkyy selvityksen huomioon ottaminen. Tämän jälkeen on mahdollista ottaa kantaa nyt esitettyihin tarkistuksiin.

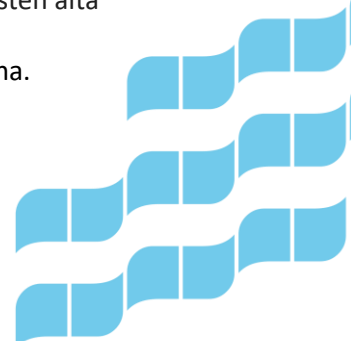
Meluja koskien lausuntovaiheessa näytti, ettei osalla piha-alueista suunnittelun ohjearvo täytyisi eikä hiljaista julkisivua muodostuisi kaikkiin rakennuksiin. Alue tulisi suunnitella siten, ohjearvot saavutetaan piha-alueilla ja kaikki asunnot avautuvat myös hiljaiselle julkisivulle.

ELY:n näkemyksen mukaan suunnittelussa tulee soveltaa VNP 993/1992 mukaisia melun ohjearvoja. Kaupungin melulinjauksissa on VNP mukaiseen ohjearvoon nähden ristiriitaa. Kun annetaan kaavan melumääräyksiä kaupungin melulinjauksen mukaan, ei voida varmistua siitä, että asuinympäristön laatuvaatimukset täyttyvät ja terveydelliset vaatimukset täyttävät asuinalueella. Kun VNP ohjearvon alaraja ylitetään kaupungin omalla melulinjauksella - tulee ottaa huomioon, että 5db melun lisäys tarkoittaa melun yli kaksinkertaistumista. Näiltä osin ELY- keskus viittaa lausunnossaan esittämäänsä kantaan.

Melunhallinnan osalta kaavaratkaisu on neuvottelussa esitetyn perusteella kehittymässä parempaan suuntaan. Nyt esiin tullutta mahdollisuutta sijoittaa parvekkeita radan puoleisille julkisivuille tulee vielä arvioida, kun otetaan huomioon ko. julkisivuille kohdistuvat kovat raideliikenteen max - melutasot.

Varjostusvaikutus ja VAK-turvallisuusriskit tullaan myös ottamaan huomioon vaikutusarviossa, mikä on hyvä asia. Luontoasiat on huomioitu; liito-oravan kulkureitin turvaamista edellyttävä kaavamääräys täydentyy kattamaan koko EVS-alueen.

ELY: PIMA-asioita koskevat määräykset ovat kunnossa ja Tohlopin kaavasta otettu pima-6 on ok. Korttelikohtainen pima-määräys on hyvä, koska koko aluetta esim. rakennusten alta ei ole vielä tutkittu. Mkr-merkinnät eivät ole tarpeen. Yleismääräyksissä oleva ”rakennustenalainen maaperä tulee tutkia” on hyvä pitää mukana varmistuksena. Määräys koskien pilaantuneita rakenteita on kaupungin ympäristönsuojelun asia, mutta hyvä huomioitavaksi ELY:nkin kannalta. Öljysäiliöitä koskeva



Kaupunkiympäristön suunnittelu
Asemakaavoitus

17.9.2021

määräys on syytä olla erikseen mukana. Asuin- tai liiketilojen maanalaiseen rakentamiseen tai huokosilmatutkimuksen tarpeeseen ei voida ottaa kantaa, koska ei ole tehty tarkempia maaperätutkimuksia.

ELY: Maaperän tarkkailuvelvoite, pima: Jos tutkimuksissa löytyy maaperästä tai pohjavedestä kohonneita haitta-ainepitoisuuksia, voi se johtaa pohjaveden tarkkailuvelvoitteen syntymiseen. Raholan kaava-alueella tällaisia kohteita ei ole nyt tiedossa, mutta sellaisia voi jatkotutkimuksissa löytyä. (Epilänharju-Villillä B:n pohjavesialue on kemiallisesti huonossa tilassa, eikä siihen johtaneiden haitta-aineiden lähdettä ole vielä löydetty)

Likaiset, suodatetut hulevedet on osoitettu imeytettäväksi pohjavesialueen muodostumisalueelle. (Virtaussuunta muodostumassa vedenottamolle päin). Tämä on liian suuri riski. Haitta-aineiden pitoisuuksia ei tunneta, eikä suodatetun veden laatua seurata. Esitetyssä suodatusmenetelmässä on liikaa epävarmuutta, koska ei ole olemassa tutkimustuloksia, kuinka menetelmä toimii esim. eri vuodenaikoina ja kuinka seuranta ja tarkkailu onnistuu pidemmällä aikavälillä.

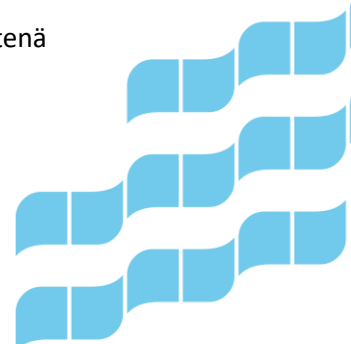
Hulevesiä ei saa suodattaa pilaantuneen maaperän läpi. Supassa on huomioitava tämä sama asia. Sen tilanteesta ja supan mahdollisesta käyttöhistoriasta jätteiden sijoittelupaikkana on ollut keskusteluja ympäristönsuojelun kanssa.

Puhtaiden hulevesien imeyttäminen pohjavesialueen muodostumisalueelle on hyvä asia (pohjavesimuodostuma tarvitsee sadevettä, jotta uutta pohjavettä muodostuu riittävästi). Puhtaita hulevesiä ei kuitenkaan tule imeyttää haitta-ainepitoisen/likaisen maaperän läpi.

YSU: Rakenteet tulevat tutkituksi haitta-ainekartoituksessa purkuluvan yhteydessä, koska massaa tulee siinä määrin, että hyötykäyttö on perusteltua. Haitta-aineita voi esiintyä rakentamisen ikä huomioiden. Supan alueelle hulevesin johtamisesta on erillispalaverissa sovittu, että konsultti laatii suodatussystemistä tarkemman suunnitelman. Suppa, joka on noin 100 m etäisyydellä kaava-alueesta, tulee puhdistaa jäteaineksista, jos hulevedet kulkeutuvat sinne asti. Jos riittävän luotettavia suodatusjärjestelmiä ei ole, tulee kaava-alueelta hakea kohta, joka ei ole pohjavesialuetta tai johtaa hulevedet hiekan ja öljynerottimen kautta pohjavesialueen ulkopuolelle Kuntaliiton ohjeistuksen mukaisesti.

PIR: Liitto ei ole nähnyt tarpeelliseksi lausua enää ehdotusvaiheessa. Luonnosvaiheessa lausuttiin pohjavesiasioista. Polttoaineenjakuaseman hulevedet oletetaan tässä vaiheessa hoidetuksi. Kaupan mitoitus on ok. Luonnosvaiheessa kiinnitettiin huomiota virkistysalueille maisemallisesti merkittävään Risuharjunpuistoon johtaviin sujuviin kulkuyhteyksiin. Jos päiväkodille tulee aitaustarpeita, voivat kulkuyhteydet vaarantua. V-aluevarauksella tai puistosuunnitelmassa voidaan varmistaa yhteyksien säilyminen.

YKA: Ristimäen metsäalueen ja Risuharjunpuiston välien ekologisen koillis-lounaissauntaisen yhteyden tarkentaminen ja parantaminen on kaavaehdotuksessa periaatteellisesti hoidettu ja alueella esiintyvän liito-oravan yhteyden nykytila on turvattu. Se on kuitenkin EVS-alueen kohdalla kapea ja siten riskialtis. Jatkuvuus etelään Risuharjunpuistoon on Tesoman valtatie varren pientaloalueen puuston varassa. Yhteyttä tulisi kehittää suunnittelun ulkopuoliseen viherrakenteeseen kytkeytyväksi ja vahvistaa, ei yksinomaan ylläpitää. Se tulisi sijoittaa asemakaavan yleisille viheralueille. EVS-alueena poikki kulkevan yhteyden heikohkosta nykytilasta ja riskialttiudesta johtuen tulee puuston jatkuvuus varmistaa täydentävänä yhteytenä myös itäisen Risuharjunpuiston alueelle. Raholan kaavaehdotuksessa EVS-merkinnän itäpuolelle on osoitettu istutettava tontin osa. Tämän merkinnän kohdalla tulisi varmistaa, että kasvillisuus toteutuu puustoisena.



LISU: Kolismaankadun puoliväliin on jäämässä katualueeseen tarpeeton karkiosa, joka soveltuisi joko EV-alueeksi tai tontin osaksi. Yleismääräyksessä on pysäköintinormi, jossa puhutaan kävelyvyöhykkeestä, mikä on käsitteenä epäselvä. Kaavakartalla olisi tarpeen näyttää missä korttelin osalla on voimassa mikäkin normi.

Terveydensuojelu: ELY:n lausunto on oikeansuuntainen meluja koskien. Kun alueelle osoitetaan normaalia korkeampia ääneneristävyysvaatimuksia, on sovittu rakennusvalvonnan kanssa, että meluista tehdään seurantamittauksia ja että rakennusvalvonta pyytää lausuntoja terveydensuojelulta.

KITIA: Teknisiä tarkistuksia on tehty ehdotusvaiheessa. Hälytysajoneuvojen ajoyhteys pelastuslaitoksen tontille on kunnossa. Niillä on tarve kääntyä sekä itään että länteen. Pelastuslaitoksen viitesuunnitelma on ollut käytettävissä ja sen perusteella on huomioitu henkilökunnan liikenne Pesukadun kautta. Päiväkoti tulee todennäköisesti olemaan palvelusetelipäiväkoti eli yksityinen hanke. Se voi synnyttää tarpeen varmistaa aiemmin Pirkanmaan Liiton mainitsemat yhteydet virkistysalueelle.

6. Jatkotoimenpiteet ja kokouksen päättäminen

ELY täydentää kommenttejaan muistion tarkistuksen yhteydessä. Tarkistettu asemakaavaehdotus tulee toimittaa ELY:yn ennen etenemistä, jonka jälkeen järjestetään tarvittaessa erikseen työpalavereita erilliskysymyksistä.

