

Kaupunkiympäristön suunnittelu
Asemakaavoitus

16.4.2021

Viranomaisneuvottelu, Epilänharju, Tohlopinrannan asemakaava 8525 Aika ja paikka: 16.4.2021 klo 10-11.30, Teams-kokous

Osallistajat:

Asemakaavoitus

Asemakaavapäällikkö Elina Karppinen
Projektiarkkitehti Minna Kiviluoto
Toimistoarkkitehti Heidi Sumkin

Pirkanmaan ELY-keskus

Ylitarkastaja Esa Hoffren
Ylitarkastaja Satu Honkanen
Ylitarkastaja Nina Nenonen
Ylitarkastaja Pauliina Pelkonen

Pirkanmaan liitto

-

Liikennesuunnittelu

Liikenneinsinööri Pekka Stenman

Ympäristönsuojelu

Ympäristösuunnittelija Hannu Niukkanen

Terveystensuojelu

-

1. Kokouksen avaus ja järjestäytyminen

Todettiin Teams-kokouksen osallistajat. Elina Karppinen toimi kokouksen puheenjohtajana ja Minna Kiviluoto sihteerinä Heidi Sumkin lisänä. Kalenterikutsu on lähetetty maaliskuussa, asialista ja vastineet viranomaislausuntoihin n. viikko ennen kokousta. Kokous päätettiin pitämään etäyhteydellä Tampereen kaupungin koronavirusohjeistuksen mukaisesti.

2. Neuvottelun tarkoitus

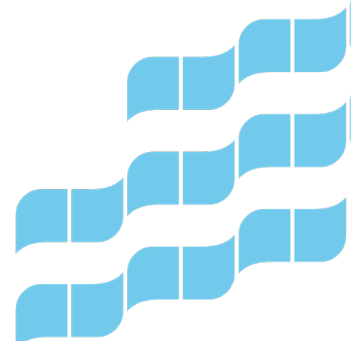
Kyseessä on maankäyttö ja rakennuslain 66 §:n sekä maankäyttö- ja rakennusasetuksen 11 §:n mukainen neuvottelu. Valmisteltaessa muuta kaavaa, joka koskee vaikutuksiltaan valtakunnallisia tai merkittäviä maakunnallisia asioita tai joka on valtion viranomaisen toteuttamisvelvollisuuden kannalta tärkeä, 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 toteutiseksi.

3. Asemakaavaprosessin kulku

Kaavaehdotus oli nähtävillä 4.1. - 5.2.2021. Viranomaislausuntoja saatiin neljä kappaletta ja muistutuksia viisitoista kappaletta.

4. Kaavaehdotuksesta saatu palaute ja sen huomioon ottaminen

Minna Kiviluoto esitteli kaavaehdotuksesta saadun palautteen. Muistutusten sisältö koski mm. liikennettä, rannan virkistyskäyttöä, rakentamisen tehokkuutta, näkymiä ja alueen viihtyisyyttä.



Pirkanmaan liitolla, Pirkanmaan maakuntamuseolla ja Väylävirastolla ei ollut huomautettavaa kaavaehdotukseen. Pirkanmaan ELY-keskuksen lausunnon keskeinen sisältö koski kaava-alueen ympäristöhäiriöitä, erityisesti ratamelua sekä maaperän ja pohjaveden haitta-aineita. Kaavamääräyksiä sekä kaavan vaikutusten arviointia tullaan tarkentamaan lausunnon ja neuvottelun pohjalta.

5. Viranomaisten puheenvuorot ja keskustelu

ELY-keskus

Maaperä:

Maaperän haitta-ainepitoisuudet radan alla erittäin suuret. Kaavaratkaisua tarkistettaessa on varmistettava, ettei vanhan liuotinaltaan paikalle osoiteta rakennuksia ja että kaavamääräys kieltää liuotinaltaan kohdalle rakentamisen. Muuallekin on jäänyt pilaantuneita maa-aineksia (yli 8m syvyyteen). Maaperä on puhdistettu 4m syvyyteen, täyttää varmuutta maaperän puhtaudesta sitä syvemmällä ei ole. 4m syvyydessä on huokosilmapitoisuuksia, joiden pääsy rakennusten sisäilmaan estettävä. Aluetta koskee tarkkailuvelvoite.

Raskasmetallien osuus alueen pilaantuneisuudessa on vähäisempi.

Kaavamääräyksiä tulee selkiyttää ja tarkistaa niiden kattavuus koskemaan koko aluetta: koko kiinteistöä koskeva määräys, jonka mukaan maaperässä on haitta-ainepitoisuuksia ja maanrakennustöissä tulee ottaa yhteys valvovaan viranomaiseen.

ELY haluaa vielä kommentoida tarkistettua kaavakarttaa (työneuvottelu tai työpalaveri).

Pohjavedet:

Pohjavesialuetta koskevat tiedot päivitetään ajan tasalle. Pohjaveden kemiallinen tila on luokiteltu huonoksi maaperään ja pohjaveteen (pilaantunut pohjavesi) jääneiden haitta-aineiden vuoksi. Pohjaveden saattaminen nykyistä parempaan kuntoon tulee vaatimaan jatkoselvittelyä ja tutkimuksia. Abloy kunnostanut alueen ELY:n v.2014 antaman päätöksen mukaisesti. Pohjaveden puhdistus ei ollut silloin mahdollista. Velvoite pohjaveden ja huokosilman tarkkailuun kiinteistön osalta on annettu YIT:lle. YIT ei vastaa kiinteistön ulkopuolelle levinneestä pilaantumisesta. Tarkkailusuunnitelma päivitetään 2021 aikana.

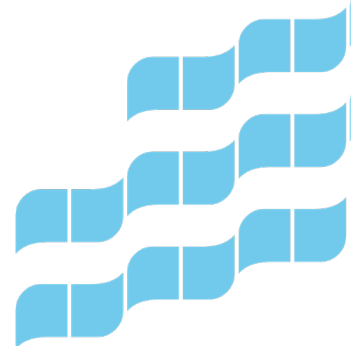
Kaavamääräysten tarkennukset käydään huolellisesti läpi ELY:n ja kaupungin kanssa.

Kaavamääräysten sisältö tulee varmistaa myös rakennusvalvonnan kanssa, jotta toteutusvaiheessa voidaan kohdistaa vastuut ja vaatimukset oikein.

Pohjavesialueeseen liittyvät tiedot ovat vanhentuneet, päivitetään kaavaselostukseen ajan tasalle.

Valoisuus ja viihtyisyys:

Korttelisuunnitelman päivittämisen myötä tilanne parantunut ulko-oleskelualueiden ja asuntojen valoisuuden osalta.



Kaupunkiympäristön suunnittelu
Asemakaavoitus

16.4.2021

Melu:

Ulko-oleskelualueilla saavutetaan kaavaehdotuksessa riittävä meluntorjunta. Todettiin, että sisätilojen ohjearvojen täyttyminen on toteutettavissa rakenteellisesti. Puuttuva melumääräys täydentyy kaavakartalle.

Tekeillä olevasta väljemmästä kortteliratkaisusta on tehty melutarkastelu, mutta kaavakarttaa ei ole vielä päivitetty. Päivityksen vaikutukset melunhallintaratkaisuun eivät siten ole viranomaisneuvottelussa arvioitavissa.

Asuntojen suuntaamisessa tulisi olla hiljainen julkisivu edellytyksenä. Asuntojen avaamisen kieltäminen pelkästään radan suuntaan on hyvä, ohjearvot ylittäviä julkisivuja kuitenkin jää. Ongelmana on ero kaupungin melulinjausten ja valtakunnallisten ohjearvojen välillä. Syntyykö kaupungin melulinjauksella hyvää asuinympäristöä - huomioitava terveyshaittojen riski -ja kustannukset. Kaavakohtaisen arvioinnin ohella on tarve arvioida melumääräysten soveltamista myös laajemmin suurempaan kokonaisuuteen nähden. Elyn näkemyksen mukaan tulee noudattaa valtakunnallisia ohjearvoja

Meluselvitys ei kata leipomon tonttia, yleismääräyksen täydentäminen tältä osin riittää.

Turvallisuusriskit:

Kaupunkitason selvityksessä todettu, että VAK-riskit kohdistuvat järjestelyratapihalle. Vaikutustenarviointia täydennetään VAK-näkökulmasta (riskin suuruus).

Viherympäristö:

Virkistysreittien kokonaissuunnitelman suhteen todettiin, että Tohloppijärven hoito- ja kehittämissuunnitelma on hyväksytty yhdyskuntalautakunnassa v. 2019. Siinä on huomioitu Nahkaraitin kävelyn ja pyöräilyn yhteyksien parantaminen, Tiikonraitin toteuttamiseen suunnitelma ei ota kantaa.

Ympäristönsuojelu

Pima-kaavamääräykset käytävä vielä huolella läpi kaupungin ja ELYn kesken. Jälkihoito tai tarkkailu ei voi kaatua taloyhtiölle.

Melun suhteen ei ole lisättävää ELY:n puheenvuoroon.

Liikennesuunnittelu

Lähijunaseisakkeen osalta osoitettu vaihtoehtoinen ratkaisu, ei sijoitu kaava-alueelle.

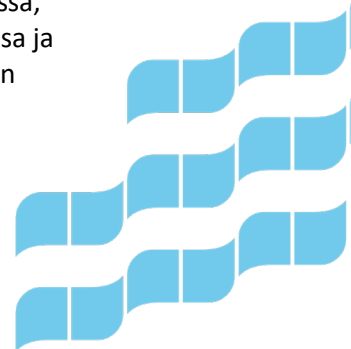
Liikennetarkastelu on kattava, hyvä että tutkittu.

Viheralueet ja hulevedet

ViHun tavoitteet huomioitu hyvin. Ranta-alueelle on kaavakartalla merkitty ohjeellinen 5m leveä täyttövyöhyke, jonka osalta ei ole tehty tarkempia selvityksiä.

Ympäristöterveys

Kommentti sähköpostitse (liitetään kokonaisuudessaan): Asuinalue radan vieressä, entisellä teollisuustontilla on terveydensuojelun kannalta haasteellinen. Kaavassa ja toteutuksessa huomioitava radonin ja muiden haitta-aineiden pääsyn estäminen asuintiloihin, vesijohtoverkostossa talousveden suojaaminen ja melun osalta suositellaan mittauksia sisätiloissa ennen asuntojen käyttöönottoa.



6. Jatkotoimenpiteet ja kokouksen päättäminen

Kaavakarttaa tarkistetaan lisäämällä tarvittavia määräyksiä ja/tai merkintöjä koskien

- melua
- pohjavesiä
- pilaantunutta maaperää
- varmistetaan ettei liuotinaltaan kohdalle osoiteta asuinrakentamista

Lisäksi selostusta täydennetään mm. vaikutusten arvioinnin osalta.

Maaperän ja pohjaveden haitta-aineita koskevat kaavamääräykset tarkistetaan kaupungin (aka, rava, ysu) ja ELY:n kanssa. Tarkistettu kaavakartta toimitetaan kommentteille ELY-keskukselle ennen hyväksymiskäsittelyä.

