



# TAMPERE

7.2.2022

## EPILÄNHARJU, TOHLOPINRANTA, Asemakaava nro 8525

Diarinumero: TRE:5371/10.02.01/2013; 3.6.2019 alkaen TRE:4015/10.02.01/2019

# PALAUTE- JA VASTINERAPORTTI

**Ehdotusvaiheesta nähtävillä  
oloaikana 4.1.–5.2.2021  
saadut muistutukset  
(yhteensä 15 kpl)  
viranomaislausunnot  
(yhteensä 4 kpl)**

*Väylävirasto*

*Pirkanmaan maakuntamuseo*

*Pirkanmaan liitto*

*ELY*

Oikealla ilmakuva alueesta, johon rajattu punaisella kaavamutosalue. Suunnittelualue sijaitsee Länsi-Tampereella Epilänharjussa Tohloppi-järven ja Lielähti-Kokemäki -rataosuuden välissä, osoitteessa Tohlopinranta 26 ja 28. kuva: Tampereen kaupungin karttapalvelu Oskari.



TIIVISTELMÄ PALAUTTEESTA	VASTINE	TOIMENPITEET
<b>MUISTUTUKSET</b>		
<p><b>M1</b></p> <p>Muistutuksen jättäjällä on soutuvenepaikka aivan rannan alussa, lähellä Mediapolista. Kysyy, onko nyt menettämässä sen.</p>	<p>Kaavamuutos ei ota kantaa rantapuiston toimintoihin eikä venepaikkoihin, niiden mahdolliset muutokset ratkaistaan myöhemmin rantapuiston toteutus-suunnittelun yhteydessä.</p>	<p>Ei muutoksia kaavaratkaisuun.</p>
<p><b>M2</b></p> <p>Ranta voisi olla monimuotoisempi ja enemmän kasveja. Pensaita, puita, kunnolla perennaa. Talot ovat niin perussettiä ja tylsiä, mielenkiinnottomia kuutioita.</p> <p>Toivon mukaan radan alikulun tärkeä lahopuu liito-oravametsäalue Ylen mutkassa jätetään sellaiseksi eikä kaadeta.</p>	<p>Rannan istutukset tarkentuvat rantapuiston toteutusvaiheessa.</p> <p>Alueen arkkitehtuurin ilmettä ja laatua on suunnitteluvaiheessa ohjattu kaupunkikuvatoimikunnassa ja toteutusvaiheessa sitä ohjataan kaavamääräyksin sekä rakentamistapaohjeella.</p> <p>Liito-oravayhteys on varmistettu kaavassa EVS-merkinnällä (=suojaviheralue, jolla sijaitsee luonnonmonimuotoisuuden kannalta arvokas ekologinen yhteys) sekä sl-6 merkinnällä, joka edellyttää liito-oraville suotuisan puuston säilyttämistä ja istuttamista.</p>	<p>Ei muutoksia kaavaratkaisuun.</p>

<p><b>M3</b></p> <p><b>RANTA-ALUEEN JALANKULKU- JA PYÖRÄTIE</b></p> <p>Asuntoalueen pohjoispuolen ranta-alueelle on suunniteltu jalankulkua ja polkupyöriä varten ns. yhteinen kulkutie.</p> <p>Pyörätietä ei tulisi toteuttaa rantaväylälle yhdessä jalankulun kanssa. Pyörätie tulisi rakentaa asuinrakennusten eteläpuolelle muun liikenteen ajoväylän yhteyteen, eli Tohlopinrannan (kadun nimi) uuden osuuden yhteyteen.</p> <p>Perusteluna esitetään seuraavaa: pyöräliikenne Tohlopinrannalla on jo tälläkin hetkellä hyvin vilkasta Mediapolikseen ja Tesomalle. Polkupyöräilijät ajavat nykyisin erittäin vauhdikkaasti ja aiheuttaisivat vauhdillaan varmasti vaaratilanteita yhteisellä ranta-alueella.</p> <p>Koska alueelle tulee asuntoja ja suuri määrä asukkaita, tulee ranta-alue varmasti olemaan suosittu ulkoilu- ja ajanviettopaikka erityisesti pienten lasten kanssa. Näin ollen vilkas pyöräliikenne ei käy yhteen jalankulun ja muun oleskelun kanssa.</p> <p>Pyörätie tulee rakentaa Tohlopinrannan uuden katuosuuden yhteyteen rakennusten ja junaradan väliin.</p>	<p>Nopean pyöräilyn väylä tullaan rakentamaan jatkeeksi nykyiselle Kohmankadun pyörätielle uuden Tohlopinranta-ajoväylän yhteyteen, eli uusien rakennusten ja radan väliin.</p> <p>Rantapuisto tulee olemaan yleistä puistoaluetta, jossa pyritään mahdollistamaan kulkeminen eri liikkumismuodoin kaikille käyttäjille.</p>	<p>Ei muutoksia kaavaratkaisuun.</p>
--	--	--------------------------------------

<p><b>M4</b></p> <p>Kun aluetta ryhdytään rakentamaan sekä talojen perustuksia paaluttamaan, tästä aiheutuu tärinää maaperässä. Kaavassa ei ole huomioitu vaikutusten seuranta läheisten asunto-osakeyhtiöiden rakennuksiin mahdollisten halkeamien tai muiden vaurioiden osalta. Mahdollisten räjäytystöiden osalta tarvitaan myös seuranta vaurioiden osalta.</p> <p>Taloyhtiön asukkaat ovat huolissaan työmaan rakennusaikaisesta raskaasta ajoneuvoliikenteestä. Kaavaluonnoksen missään liitteessä tai selvityksessä ei oteta kantaa rakennusajan liikenteeseen. Paras vaihtoehto on, että urakoitsijat velvoittavat työmaaliikenteen kulkemaan Tesomalta Kohmankaaren kautta. Isoilla ajoneuvoilla kulku Epilänkadulta Tohlopinrantaan on hankalaa tiukan kääntymisen vuoksi ja kääntyvät linjat autot tuovat lisähaittaa käänöksille.</p> <p>Tohlopinrannan ja Nahkatehtaankadun risteyksessä oleva suojatie on jo nykyään vaarallinen. Suojatietä pitkin kulkee päivittäin lapsia Nahkatehtaan päiväkotiin ja lähistön kouluihin. Risteyksessä on runsaasti liikennettä moneen suuntaan ja lisäksi Jussinhanan Leivän myymälän pihassa asioivat asiakkaat lisäävät risteyksen liikennettä. Samassa paikassa on myös levennys, jossa taksinkuljettajat ja huoltoliikenteen kuljettajat pitävät taukojaan ja lisäävät risteyksen liikennettä osaltaan. Suojatien kohdalle tulee harkita liikennevaloja tai hidastetöyssyjä. Jussinhanan Leivän liittymää tulee myös selkeyttää.</p> <p>Nahkatehtaankadun käyttö oikotienä tulee estää, koska katu on kapea ja päiväkodin lasten turvallinen kulkeminen tulee taata. Nahkatehtaankatu tulee muuttaa yksisuuntaiseksi ja kuorma-autoliikenne tulee kieltää huoltoajoa lukuun ottamatta.</p> <p>Nopeusrajoitus tulee pudottaa nopeuteen 30 km/h ja hidasteita lisätä.</p> <p>Tohloppijärven vedenkorkeutta säätelee laskuoja Vaakkolampeen eli Tiikononja. Tiikononjan suualueen toimivuus tulee varmistaa sekä rakennusaikana että tulevana vuosina.</p>	<p>Rakennusvaiheesta aiheutuva häiriö ja mahdolliset vauriot ovat ammattirakentajien vastuulla, ja niistä tiedotetaan ja huolehditaan alueen toteutusvaiheessa.</p> <p>Rakennusaikainen raskas liikenne on suhteellisen lyhytaikaista ja kohdistuu pääosin arkipäiviin. Liikenneturvallisuuden kannalta tarpeellisia järjestelyjä tehdään rakentajien ja kaupungin yhteistyönä.</p> <p>Esitys välitetään katu- ja liikennesuunnittelu-yksiköille tiedoksi.</p> <p>Kaupunki ja ympäristöviranomaiset seuraavat hulevesien hallinnan kapasiteettia sekä vesialueiden tilannetta.</p>	<p>Ei muutoksia kaavaratkaisuun.</p>
---	--	--------------------------------------

<p><b>M5</b></p> <p>Kaava-alueelle on mahdollista toteuttaa asuntojen kokojakaumasta riippuen n. 500 600 uutta asuntoa. Uusien asukkaiden määrä kaavan toteutuessa maksimissaan asunovaltaisena on noin 750 asukasta. Tämä tarkoittaa, että asuntoja on mahdollista rakentaa niin, että yhtä asuntoa kohden on 1,25 asukasta.</p> <p>Miten tämä sopii yhteen Tampereen kaupungin asettaman monipuolisen asunotajakautuman tavoitteen kanssa. Esimerkiksi Tesomajärven Tesomankuja 3 ja 5 -alueen (asemakaava nro 8790) rakentamistapaohjeessa sanotaan seuraavasti (s. 3): Asuntojen lukumäärästä vähintään 25 % tulee toteuttaa perheasuntoina. Perheasunnolla tarkoitetaan asuntoa, jonka huoneistoala on vähintään 60 m<sup>2</sup> ja jossa on vähintään kolme asuinhuonetta. Yksiöitä saa toteuttaa enintään 35 % asuntojen lukumäärästä.</p> <p>Mitoituksella 1,25 asukasta/asunto noihin Tesomalla käytettyihin lukuihin ja monipuoliseen asunotajakautumaan on mahdotonta päästä. Asemakaavassa 8525 näyttää olevan kyse miltei pelkkien yksiöiden (ja pienten kaksioiden) rakentamisesta pääosin asuntosijoittajien ostokohteiksi.</p> <p>Tampereen kaupungin ei tule tukea tällaista rakentamista, sillä monien tutkimusten mukaan ylenpalttinen yksiötuotanto sijoittajien tarpeisiin nostaa asumisen hintaa koko alueella. Se puolestaan vaikeuttaa muuttoa alueelle ja vaikuttaa kielteisesti monien kaupungin asukkaitten elämänlaatuun ja kulutusmahdollisuuksiin.</p> <p>Kaavassa 8525 tulisi ottaa käyttöön samat asuntojen huonemäärien periaatteet kuin mainitussa Tesomajärven kaavassa ja että rakentamistapaohjeeseen lisätään samansisältöinen määräys.</p>	<p>Asukasmäärän arvio on karkea arvio. Kaupungin tavoitteena on monipuolinen asuntokokojen jakauma. Kaupunki pyrkii varmistamaan monipuolisen asunotajakauman tapauksesta riippuen joko asemakaavamääräyksin tai kaavoituksen yhteydessä tehtävin sopimuksin.</p>	<p>Ei muutoksia kaavaratkaisuun.</p>
--	---	--------------------------------------

<p>15 kerrostaloa Tohlopin rantaan on aivan liikaa, 10 riittää. Autotie radan varteen on oikein hyvä asia. Jo lapsesta asti koulutie kulki Tohlopin rantaa ja niinpä kävelytien on kuljettava edelleenkin rannimmaisena. Pyörätie erikseen joko rakennusten puolelle tai jos ei mahdu, niin myös sekin radanvarteen.</p>	<p>Rakentamisen tehokkuutta on laskettu, tarkistetussa kaavaehdotuksessa alueelle on osoitettu rakennusalat 12 asuinrakennukselle Leipomotontti säilyy entisellään.</p> <p>Nopean pyöräilyn väylä tullaan rakentamaan alueen eteläosaan uuden Tohlopinranta-ajoväylän yhteyteen, jatkeeksi nykyiselle Kohmankadun pyörätielle.</p>	<p>Kaavakarttaa on tarkistettu rakentamisen tehokkuuden osalta.</p>
--	--	---

<p><b>M6</b></p> <p>Abloyn tehtaan paikalle suunniteltua asuinkerrostaloaluetta ei ole syytä rakentaa jo olemassa olevan katuverkoston päälle.</p> <p>Rantabulevardi on säilytettävä! Se on enää AINOA rantabulevardi Tampereella ja olisi kulttuurillisesti häväistys, jos tuolle katuosuudelle rakennettaisiin talo/taloja!</p> <p>Meitä on noin 60 henkilöä (paljon varmasti enemmän, joita me ei tunneta) jotka ovat tavalla tai toisella tulleet kuulluksi ihastuneita ja uudelleen Tohlopinrantaan ajaneita TV2 asiakkaita, suuria ja kansainvälisiä julkkiksia, jopa turkulaisetkin ovat ihastuneita ainutlaatuiseen rantabulevardiin. Ovat todenneet kuinka todella kaunis tuo katuosuus on. Senkö haluatte rakentaa sekä pilata Tampereen maine ja sen (katuosuuden) kulttuurillinen arvo!</p> <p>Kadun siirtäminen radan varteen aiheuttaa ajonopeuden nousun, kun ei ole hidastavaa tekijää eli nauttia kauniista maisemasta.</p> <p>Abloyn tontille ei tule myöskään rakentaa kerros korkeuksia, joita on suunniteltu, kerros korkeudeksi riittää 4. Näin ei peitetä Epilän radan toisella puolen olevilta näköalaa. Tohlopinranta katu on leveä ja hyväkuntoinen, kunnallistekniikka kunnossa, eikä sillä ajonopeudet kasva sallittua suuremmiksi. Kyllä ne laineen liplatukset kuuluvat 25 metrin päähänkin eikä näin taloja tule rakentaa rantaan.</p>	<p>Kaavan toteutumisen myötä rantaan muodostuu aiempaa laajempi yleinen rantapuistoalue, joka sisältää kävelylle ja pyöräilylle rauhoitetun rantabulevardin.</p> <p>Ajoneuvoliikenne sekä nopeampi pyöräilyn yhteys siirtyvät uusien asuinkorttelien eteläpuolelle radan viereen vahvistamaan yhteyttä myös Hiedanrannan suuntaan.</p> <p>Alueelle suunnitellut kerrosluvut ja tehokkuus on katsottu yhteen kaupunkikuvallisen ohjauksen ja asemakaavoituksen näkökulmasta.</p> <p>Tampereen taajama-alueet lähiraideliikenteen lähetyvillä on yleiskaavassa määritelty kasvuvyöhykkeiksi.</p>	<p>Ei muutoksia kaavaratkaisuun.</p>
---	--	--------------------------------------

<p><b>M7</b></p> <p>Alueen nykyisenä asukkaana ja ahkerana järven ympäri patikoijana toivoisin, että järven ympäri kulkeva kävelyreitti säilyisi suorana ja aivan rannassa koko matkan uusien kerrostalojen kohdalla. Kaavaehdotuksessa kävelyreitti mutkittelee nyt paikoin ihan kerrostalojen vierellä. Minulle tulee vaikutelma, että kuljetaan mutkitellen kuin kerrostalojen etupiha-alueen läpi, vaikka alue on yleistä virkistysaluetta. Tohloppi on kaupunkilaisten yhteinen järvi, ja toivoisin että kävelyreitti säilyy aivan rannassa yleisenä sujuvana, suorana ja luonnonkauniina järvireittinä, jota pitkin pääsee luontevasti kävelemään Tohlopin ympäri kuten nytkin. Olen keskustellut alueen asukkaiden kanssa ja moni tuntuu olevan tästä samasta asiasta huolissaan.</p> <p>Olisiko kaavaa mahdollista vielä muokata toivomallamme tavalla?</p>	<p>Kaavan toteutumisen myötä rannan virkistyskäyttömahdollisuudet paranevat. Ranta-alueen reitti on osoitettu kaavassa ohjeellisena eli se mahdollistaa joustavan jatkosuunnittelun toteutusvaiheessa.</p>	<p>Ei muutoksia kaavaratkaisuun.</p>
---	--	--------------------------------------



<p><b>M8</b></p> <p>Tämä tärkeä lain kohta on syytä päättäjien kerrata, näyttää usein unohtuneen.</p> <p>Suomen perustuslaki 20 § Vastuu ympäristöstä: Kerrostalot pihoineen ja huoltojärjestelmineen on mahduttava omalle tontille. Eihän me muutkaan tontin omistajat saada rajalle rakentaa, saati naapurin tontille.</p> <p>Ohut rantapuisto, leveydeltään vain 20m, ei saa olla kerrostalojen pihojen jatke. Ranta on ollut kymmeniä vuosia osa suuren käyttäjäjoukon liikuntareittiä ja tulee olla edelleenkin.</p> <p>Puistokäytävä jalankulkijoille on kuljettava rannan suuntaisesti, rannan tuntumassa, niin että jatkossakin voimme ihaila lähes luonnonvaraista järvinäkymää ja seurata vesilintujen elämää. Kanta-asukkaiden liikuntatottumukset ja esteettiset tarpeet on huomioitava.</p> <p>Pyörätie on järkevää sijoittaa aivan omaan rauhaansa radan viereen. Raskas ja nopea pyöräilykalusto ei sovi yhteen suojaamattomien jalankulkijoiden kanssa.</p> <p>Epiläläisten, harjulaisten liikunta- ja virkistysmahdollisuuksia ei saa enää yhtään kurjistaa. Uimaranta viekkauudella vietiin. Asukkailta ei kysytty, lintuharrastajia ei kuunneltu luontoarvoja ei kunnioitettu, hävytön ympäristörikos ja meidän asukkaitten oikeuksien polkeminen.</p>	<p>Asemakaavan toteutumisen myötä rannan virkistyskäyttömahdollisuudet paranevat; yleinen rantapuistoalue tulee olemaan aiempaa laajempi ja sisältää kävelylle ja pyöräilylle rauhoitetun rantabulevardin. Rantapuisto sijaitsee kaupungin maalla. Asemakaavassa määrätään kerrostalotonttien rajaamisesta rantapuistoa vasten.</p> <p>Ajoneuvoliikenne sekä nopeampi pyöräilyn yhteys siirtyvät uusien asuinkorttelien eteläpuolelle radan viereen.</p>	<p>Ei muutoksia kaavaratkaisuun.</p>
---	--	--------------------------------------

<p><b>M9</b></p> <p>Tämä tärkeä lain kohta on syytä päättäjien kerrata, näyttää usein unohtuneen.</p> <p>Suomen perustuslaki 20 § Vastuu ympäristöstä Kerrostalot pihoineen ja huoltojärjestelmineen on mahduttava omalle tontille. Eihän me muutkaan tontin omistajat saada rajalle rakentaa, saati naapurin tontille.</p> <p>Ohut rantapuisto, leveydeltään vain 20m, ei saa olla kerrostalojen pihojen jatke. Ranta on ollut kymmeniä vuosia osa suuren käyttäjäjoukon liikuntareittiä ja tulee olla edelleenkin.</p> <p>Puistokäytävä jalankulkijoille on kuljettava rannan suuntaisesti, rannan tuntumassa, niin että jatkossakin voimme ihaila lähes luonnonvaraista järvinäkymää ja seurata vesilintujen elämää. Kanta-asukkaiden liikuntatottumukset ja esteettiset tarpeet on huomioitava.</p> <p>Pyörätie on järkevää sijoittaa aivan omaan rauhaansa radan viereen. Raskas ja nopea pyöräilykalusto ei sovi yhteen suojaamattomien jalankulkijoiden kanssa.</p> <p>Epiläläisten, harjulaisten liikunta- ja virkistysmahdollisuuksia ei saa enää yhtään kurjistaa. Uimaranta viekkaudella vietiin. Asukkailta ei kysyty, lintuharrastajia ei kuunneltu luontoarvoja ei kunnioitettu, hävytön ympäristörikos ja meidän asukkaiden oikeuksien polkeminen.</p> <p>Miksi vanha hyvä nimi Kohmanpuisto on muutettu ?</p> <p><b>Palaute lähetetty uudestaan, otsikoituna.</b></p>	<p>Merkitään tiedoksi.</p> <p>Tampereen kaupungin nimitoimikunta harkitsee ja määrittelee alueen nimistön kaavahankkeiden yhteydessä.</p>	
---	---	--

<p><b>M10</b></p> <p>KAVAEHDOTUKSEN MITTAKAAVA, VOLYYMI JA YLEISILME ON ALUEELLE SOPIMATON</p> <p>Liian tiivis ja korkea &gt; blokkaa luonnonvalon niin rantapuistosta, kuin asunnoista varjostamalla ja estäen luonnonvalon pääsyn. Tilanne korostuu, kun aurinko on matalalla. Luonnonvalon merkitys asumisviihtyisyydelle ja rantapuiston valoisuudelle tulee tarkemmin ennakkoon tutkia. Rakennusten sijoittelu sekä korkeudet määritellä uudelleen siten, että haitallisia varjostumia ei myöskään vesialueelle pääse syntymään.</p> <p>Vrt. järven pinnan korkeus ja rakennuksen ylin korkeus sekä kaavamääräys kattomaiseman vaihtelevuudesta.</p> <p>Varjostustarkastelu puuttuu edelleen, vaikka sitä on jo luonnosvaiheessa pyydetty</p> <p>Tonttitehokkuus on edelleen vahvasti ylimitoitettu, alueen nykyiset tonttitehokkuudet rivitalotonteilla ovat <math>e=0,35</math> ja kerrostalotonteilla varsin maltillisia</p> <p>Asuntojen lukumäärä? &gt; pelkkiä yksiöitä? &gt; eikö kaavamääräyksin voisi ohjata paremmin?</p> <p>Nyt kaavamääräyksissä mainittu näin ” Autopaikat:  <ul style="list-style-type: none"> <li>· kerrostalojen osalta yksi autopaikka / 100 k-m<sup>2</sup></li> <li>· vuokratuotannon kerrostalojen osalta yksi autopaikka / 140 k-m<sup>2</sup></li> <li>· rivitalojen ja muiden kytkettyjen pientalojen osalta yksi autopaikka / 90 k-m<sup>2</sup></li> </ul> tai vähintään yksi autopaikka / asunto.  <ul style="list-style-type: none"> <li>· opiskelija-asumisen osalta yksi autopaikka / 250 k-m<sup>2</sup></li> <li>· palveluasumisen osalta yksi autopaikka / 500 k-m<sup>2</sup></li> <li>· alle 2000 k-m<sup>2</sup> liike- ja toimistotilat 1/80</li> </ul> </p>	<p>Kerrostalokorttelin rakentamisen tehokkuutta on ehdotuksen nähtävillä olon jälkeen laskettu, tarkistetussa kaavaehdotuksessa alueelle on osoitettu rakennusalat 12 asuinrakennukselle.</p> <p>Kerrosluvut ja rakentamisen tehokkuus on sovitettu alueelle kaupunkikuvatoimikunnan ohjauksen perusteella.</p> <p>Varjostusvaikutuksia on tarkasteltu suunnittelutyön aikana 3D-mallin avulla.</p> <p>Kaupungin tavoitteena on monipuolinen asuntokokojen jakauma. Asuntojakaumaa on suunnittelun aikana pyritty ohjaamaan kaupungin tavoitteiden mukaiseksi Kaupunki pyrkii varmistamaan monipuolisen asuntokokojen jakauman tapauksesta riippuen joko asemakaavamääräyksin tai kaavoituksen yhteydessä tehtävin sopimuksin.</p> <p>Kaavamääräysten autopaikkamäärät ovat kaupunginvaltuuston hyväksymän pysäköintinormin mukaisia ja esitetään luettelona.</p>	<p>Kaavakarttaa on tarkistettu rakentamisen teokkuuden osalta.</p>
---	---	--

<p>· teollisuustilat 1/100"</p> <p>Kaavaehdotuksessa ei ole esitetty paljonko kerrosalasta tulee/sallitaan em. eri asumismuotoja?</p> <p>Missä ovat nuo em. rivi- ja kytketyt muut pientalot? &gt; olisi hyvä olla myös näitä.</p> <p>Kerroskorkeudet ja rakennusten etäisyys toisistaan tulisi tarkastella uudelleen paremmin alueen mittakaavaan, alueen olemassa olevaan rakennuskantaan sopivaksi. (I ja II-kerroksisia rivitaloja, Nahkatehtaankadun kerrostalot IV ja Tapettikadun ½ IV-kerroksisia, alueella on myös erillispientaloja)</p> <p>Rakennusalueen rajat on nyt esitetty kiinni tontin rajoihin ja lisäksi rakennustapaohje sallii parvekkeiden ylittävän tontin rajan. Parvekkeita ei tule sallia yleisen puiston puolelle. Kuinka ne huolletaan? Mihin parvekevedet johdetaan? Entä jos parvekelasi rikkoontuu?</p> <p>näin lähelle nykyistä rantaviivaa (etäisyys &gt;10 m) ei tule rakennuksia sallia</p> <p>Kerroskorkeuksien tulee olla maltillisempia ja sopia paremmin alueen mittakaavaan vrt. Niemenrannan rantakorttelin tontit, joissa kerroskorkeus IV ja V ja etäisyys Näsijärvestä, Hervantajärven uusi kaava-alue, jolla tehokkaan joukkoliikenteen = ratikkareitin varren talojen kerroskorkeudet ovat V ja VI tai Tesomajärven entisen koulun alueen kaavaehdotuksen rakennusalueiden etäisyydet järvestä ja kerroskorkeudet.</p>	<p>Asumis- /hallintamuotoja ei määritellä asemakaavassa.</p> <p>Kaava-alueen lähituntumassa on runsaasti rivi- ja pientaloja. Lisäksi haastava maaperän kunnostus teollisen toiminnan jäljiltä ja ympäristöhäiriöiden (ratamelun) hallinta ovat kestävimmin toteutettavissa kerrostalohankkeella.</p> <p>Kaavamääräyksiä tarkennetaan; parvekkeet eivät saa ulottua rakennusalan ulkopuolelle rantapuiston puolella, ainoastaan tontin puolella. Kaavassa määrätään myös kerrostalotonttien rajaamisesta rantapuistoa vasten.</p> <p>Kaava mahdollistaa rantapuiston laajentamisen täyttämällä eli rantaviiva saattaa tarkemman puistosuunnittelun myötä siirtyä jonkin verran pohjoisemmaksi.</p>	
---	--	--

<p>Kaavaehdotuksessa kerroskorkeudet ovat pääosin VI-VIII, lisäksi rakennustapaohje sallii kaavassa merkityn korkeuden lisäksi vielä yhden kerroksen! (YIT:n tontit, vrt. Lujatalon ehdotus, jossa tonteilla on väljyyttä ja maltillisempi kerroskorkeus V sekä huomattavasti laadukkaampi vaalea talojen ulkoasu, kuin YIT:n massatuotantomaisessa ehdotuksessa.</p> <p>Kaavamääräys: ” Rakennusten kattomaiseman tulee muodostaa korkeudeltaan vaihteleva mutta yhtenäinen kokonaisuus Tohloppijärven kaukonäkymässä.” &gt; ei toteudu esitetyissä havainnekuviissa</p> <p>Kerroskorkeuden ”porrastussääntö” on varsin erikoinen; parvekesyvennyksen verran parvekkeet = sallitaan ulottuvan puiston puolelle!? &gt; porrastuksen tulee olla selkeä ja tapahtua asuinrakennuksen oman tontin puolella, kuten myös parvekkeiden tulee pysyä ”omalla” tontilla. Nyt kaavamääräyksissä: ” Tonteilla 1232-(2-15) rannan puoleisten rakennusten yhtenäinen julkisivu saa olla korkeintaan viiden kerroksen korkuinen, sitä ylemmät kerroksen on toteutettava vähintään parvekevyöhykkeen verran sisään vedettynä.”</p> <p>Mihin pelastustie on tulossa parvekkeiden puolella? &gt; rakennetaan yleiseen puistoon?</p> <p>Rantapuistossa oleva kevyenliikenteenväylä tulee olla riittävän leveä kaksisuuntainen pp-väylä huomioiden</p> <p>Puistoon sijoitettava kaukolämpölinja vaatii huoltoajolle riittävän leveän kulkuväylän</p> <p>Yhteys rantapuistoon, vain yhdeltä tontilta?</p> <p>Tonttien viherkerroinmääräys puuttuu? &gt; ei yleistä puistoa voi laskea tonttien hyödyksi kaavaehdotuksessa: ” Rakentamattomat tontinosat, joita ei käytetä kulkuteinä, oleskelualueina, leikkipaikkoina tai pysäköimiseen, tulee istuttaa</p>	<p>Kerrosluvut ovat tähän paikkaan suunniteltuja ja kaupunkikuvatoimikunnan hyväksymiä.</p> <p>Kattokerrokseen pyritään toteuttamaan talosaunoja yms. yhteistiloja, jotka tuovat vaihtelua kattomaisemaan.</p> <p>Porrastusmääräys tarkoittaa, että rannan puoleisilla julkisivuilla viisi (5) alinta kerrosta saavat ulottua enintään rakennusalan rajaan asti, sitä ylemmät kerrokset on toteutettava sisennettynä. Sekä parvekkeet että porrastukset pysyvät tontin puolella.</p> <p>Rantapuisto tulee olemaan yleistä puistoaluetta, jossa pyritään mahdollistamaan kulkeminen eri liikkumismuodoin kaikille käyttäjille. Nopeampi pyöräily-yhteys toteutetaan Tohlopinranta-kadun varteen.</p> <p>Pelastus- ja huoltoyhteydet huomioidaan puistoalueen tarkemmassa suunnittelussa.</p> <p>Yhteys rantapuistoon toteutuu korttelin päistä ja keskeltä.</p>	
--	--	--

pensailla ja suureksi kasvavilla puilla.” > mihin tonteille mahtuu vihreää > entä mihin lumet kasataan.

Rannan olemassa oleva salavapuusto tulisi määrätä säilytettäväksi.

Kaavamääräyksissä mainitaan

” Asuinrakennusten julkisivumateriaalin tulee olla tiiltä. Yleisvaikutelman järvelle päin tulee olla vaalea. Julkisivumateriaalien tulee olla korkealuokkaisia ja detaljoinnin viimeisteltyä. Julkisivuissa ei saa käyttää kirkkaita murtamattomia värejä.”

Laadukkaat julkisivumateriaalit > vrt. YIT:n havainnekuvan julkisivumateriaalit ”maalattu betoni & levyrakenne”

#### YMPÄRISTÖASIAT

tärkeä pohjavesialue

(pv-1)

Vedenhankinnalle tärkeä pohjavesialue. Alueen suunnittelussa ja rakentamisessa on otettava huomioon pohjaveden suojeleminen.

Kaavaehdotuksen mukainen rakennusten määrä ja niiden vaatiman paalutuksen aiheuttama haitta-aineiden kulkeutuminen Hyhkyn pohjavedenottamolle tulee ennakkoon kartoittaa riskianalyysin ja rakentamistapaohjeissa edellyttää riskienhallintasopimuksia.

Entä onko maanalaisen pysäköinnin vaikutuksia pohjavesialueeseen tutkittu.

Järven vedenlaadun ja -korkeuden turvaaminen tulee myös tarkentaa

Pilaantuneet maat on tutkittava etukäteen myös nykyisen Tohlopinnantanimisen kadun kohdalta, koska kyseiselle kohdalle rakennetaan > uusi kaukolämpölinja, kevyenliikenteen väylä, pelastus- ja huoltotie? Myös sähkökaapeleita tarvittaneen sekä uudet rakenneerrokset liikennöitäville alueille. > vrt. ELY:n lausunto 18.10.2020

Nyt kaavamääräyksissä:

Ennen alueella tapahtuvaa rakentamista on huolehdittava siitä, että maaperässä ja pohjavedessä esiintyvien haitta-aineiden riskit on tunnistettu

Viherkerroin-työkalu ei ole ollut käytettävissä tässä kaavahankkeessa. Tonttien vehreys pyritty varmistamaan istutusmääräyksin; rannan puoleisten rakennusten väleissä sekä pysäköintialueen reunoilla. Tarkemmassa pihasuunnittelussa varmistetaan lumitilat. Rantapuiston toteutussuunnittelussa määritellään alueen puusto.

Kaavan mukaisten julkisivumateriaalien toteutuminen varmistetaan rakennuslupavaiheessa.

Pirkanmaan ELY-keskus valvoo maaperän ja pohjaveden haitta-aineiden hallinnan suunnitelmia ja toteutusta. Asemakaavamääräykset koskien haitta-aineiden riskien hallintaa, pohjaveden suojelua ja hulevesien hallintaa on laadittu yhteistyössä Pirkanmaan ELY-keskuksen ja Tampereen kaupungin ympäristönsuojeluyksikön kanssa ja määräyksiä on edelleen tarkistettu ehdotuksen nähtävillä olon jälkeen.

ja niiden mahdolliset haittavaikutukset estetään ympäristösuojeluviranomaisten hyväksymien suunnitelmien mukaisesti.

Alueelle on tuotu viime vuosina lisää jätettä mm. poistettua asfalttia ja betonilohkareita. Nämä alueen "uudet jätekasat" pitäisi myös tutkia, koska kaava-aineiston tutkimustiedoista osa on jo lähes kymmenen vuotta vanhaa tietoa ja pilaantuneisuusselvitys on tehty vuonna 2012.

Kaavaehdotuksessa on esitetty myös järven täyttöä > järven ruoppausta ja täyttöä ei tule sallia sillä juuri tällä alueella järven pohjasedimentissä esiintyy haitta-aineita. Jos ruopataan ja täytetään, tulee sille saada etukäteen (ennen kaavan hyväksymistä) vesilainmukainen lupa > ennakkolausunto puuttuu.

Nyt kaavamääräyksissä:

"Vesialueelle kohdistuvista rakentamistoimenpiteistä tulee laatia erillinen suunnitelma ja selvittää mahdollinen vesilainmukaisen luvan tarve." > selvitys puuttuu kaava-aineistosta

"Järven sedimentissä todetut haitta-aineet on huomioitava mahdollisten rakentamistoimenpiteiden yhteydessä." > nyt ko. kohdalle on esitetty w-1 ja w-3

Vesivirkistystoiminnot tulee keskittää järven länsi- ja pohjoispäähän

w-1

Ohjeellinen vesialueen osa, jolle saadaan rakentaa laitureita. Laiturien yhteyteen saadaan rakentaa vesivirkistystoimintojen vaatimia rakennelmia. Alueella ei saa säilyttää veneitä.

w-3

Ohjeellinen rantaviivan täyttövyyhyke.

osoitetuille yleisille ja valvotuille uimarannoille, yleiskaavassa esitetyn mukaisesti myös etukäteisselvitys tulee olla siitä, kuinka ruoppauksen ja täytön aiheuttama järveden samentuminen estetään (vrt. Tahmelan lähteen tapaus)

Kaavamääräyksissä edellytetään pilaantuneen maaperän selvittämistä ja käsittelyä ympäristöviranomaisen (ELY) valvonnassa. Ranta-alueen mahdollisen täytön vaikutukset arvioidaan tarkempien selvitysten yhteydessä toteutusvaiheessa.

Hulevesien hallintaa koskevia määräyksiä on tarkistettu ehdotusvaiheen nähtävillä olon jälkeen. Niissä on huomioitu Tohloppijärven veden määrä ja laatu.

Kaavassa edellytetään myös rakentamisen aikaisten hulevesien hallintaa. Rakentamisen aikaiset sekä ja toteutuneen asuinkorttelin vaikutukset pohjaveteen minimoidaan eristerakenteilla.

<p>Hulevesiä ei tule sellaisenaan laskea järveen, vaan ne on viivytettävä ja suodatettava tonteilla nyt kaavaehdotuksen hulevesimääräyksessä mainitaan ainoastaan maaperän puhdistamisen toteuttamisesta siten, ettei kunnostamattomilta tai kunnostuksessa olevilta alueilta pääse haitta-aineita valuma- ja suotovesien mukana kulkeutumaan puhdistetuille alueille. Entä järveen kulkeutumisen estäminen? &gt; lisättävä erillinen ohjeistus järveen johtamisen estämisestä. Entä hulevesien ylivuoto &gt; minne johdetaan?</p> <p>Onko tiedossa se taho, joka vastaa järventilan seurannasta ja mahdollisen pilaantumisen aiheuttamista järventilan ennalleen saattamisesta ja näistä mahdollisesti aiheutuvista kustannuksista ja haitoista alueen asukkaille.</p> <p>Ympäristölle aiheutuvien haittojen riskikartoitus puuttuu kaava-aineistosta.</p> <p><b>KESTÄVÄ JA TURVALLINEN LIIKKUMINEN, SEKÄ TOIMIVA JOUKKOLIIKENNE</b></p> <p>Toimiva ja helposti saavutettava joukkoliikenne on huomioitava paremmin, nyt alueen keskikohdalla oleva bussipysäkki poistuu&gt; ei ole esitetty uutta paikkaa.</p>	<p>Hule-47(0,2) kaavamääräyksellä määrätään huleveden puhdistamisesta tonteilla. Katualueen hulevedet hallitaan yleisen alueen huleveden hallintarakenteessa, jonka toteutussuunnittelu tarkentuu myöhemmin.</p> <p>Puhtaat kattovedet voidaan johtaa järveen hulevesiselvityksen mukaisesti. Katualueen hulevedet johdetaan yleisen alueen hulevesipainanteeseen viivytettäväksi ennen johtamista Tiikononjan putkitukseen. Kadut ja muut yleiset alueet toimivat tulvareitteinä, kuten muuallakin kantakaupungissa. Tulvavedet johdetaan yleisiä alueita pitkin kohti Tohloppijärveä.</p> <p>Järventilan seurannasta vastaa tällä hetkellä ympäristönsuojeluyksikkö. Ennalleen saattamisesta tai toimenpiteiden kustannuksista vastaa vahingon sattuessa se taho, jonka voidaan katsoa olevan tuottamuksellinen vahingon aiheutumiseen. Tällaisia asioita ei ratkaista asemakaavatasolla.</p> <p>Kaavan tilavaraukset mahdollistavat hyvän joukkoliikenteen uudella Tohlopinranta-kadulla</p>	
--	---	--



<p>Lähijunaseisakkeen saavutettavuus ja esteetön kulku on turvattava kaavavarauksin.</p> <p>Yleiskaavassa olevaa lähijunaseisakkeen tilavarausta ei ole huomioitu (vrt. MALsopimus)</p> <p>Polkupyöräpaikat tonteilla? lukumäärä kaavaehdotuksessa riittämätön: Polkupyöräpaikkoja tulee toteuttaa seuraavasti (ppp/k-m2): asuintilat 1/40, vuokra-asuntotilat 1/35 &gt; mitä ovat nämä vuokra-asuntotilat ja kuinka paljon niitä sallitaan?</p> <p>Asunnoille tulisi esittää keskipinta-ala vaatimus, jotta yksiövaltaisen asuntokannan ongelmilta vältyttäisiin</p> <p>Pyöräilyn pääreitti tulee kaavassa huomioida siten, että pyöräilijöille on oma kaista uuden siirretyn katulinjauksen varrella tai rantapuiston kevyenliikenteen väylällä</p> <p>Tonttiliittymien lukumäärä, etäisyys? &gt; esitetty monta liittymää varsin lähekkäin</p>	<p>ja korvaava pysäkki osoitetaan sieltä katusuunnitelmien tarkentumisen yhteydessä.</p> <p>Alueelta on kävelyn ja pyöräilyn yhteys Tesoman lähijunaseisakkeelle.</p> <p>Lähijunaseisaketta ei ole ratageometrian takia mahdollista / taloudellisesti kannattavaa rakentaa kaava-alueen kohdalle. Asiaa tutkittu tarkemmin kaavaehdotusvaiheessa - selvitys kaavan liitteenä.</p> <p>Kaavamääräyksen polkupyöräpaikkamäärä on kaupunginvaltuuston hyväksymän pysäköintinormin mukainen. Asumis- / hallintamuotojakaumaa ei määritellä tässä asemakaavassa.</p> <p>Pyöräilyn pääreitti toteutetaan uuden Tohlopin rantakadun varteen.</p> <p>Kaupunkiympäristön rakennuttaminen ja kunnossapito-yksikkö sekä liikennesuunnitteluyksikkö on ollut mukana kaavaprosessissa ja laatii kaavan pohjalta tarkemmat toteutussuunnitelmat ja kustannuslaskelmat.</p>	
---	---	--

<p>Onko katusuunnitelmat ja katualueelle varattava alueen leveys yhteensovitettu kaavaehdotukseen, nyt katualueen leveys vaikuttaa varsin kapealta</p> <p>Onko selvitetty kadun siirron ja kunnallistekniikan rakentamisen kustannukset ja aikataulu</p> <p>Uudet vesi- ja viemäriinjat &gt; johtolinjojen varaukset puuttuvat &gt; vrt. kaukolämpölinja.</p> <p><b>JÄRVIVEDEN LUONNOLLISEN KULUN TURVAAMINEN, TULVAHERKKYYSELVITYS</b></p> <p>Kaavaehdotuksessa ei ole mainittu, mikä on tulvaherkkien rakenteiden alin suositeltava rakentamiskorkeus.</p> <p>Tulvaherkkyys ja vaikutusalueella olevien rakennusten esim. Nahkatehtaankadun rivitalojen lattia ja perustuskorkeus &gt; nämä rakennukset ovat maanvaraisia, ei paalutettuja rakennuksia. Kaavaehdotuksessa ei ole riittävästi merkitty/suojattu Tiikonojan suuta siten, että veden nykyinen juoksureitti olisi riittävän turvattu &gt; nyt Tiikonojan suu esitetty täytettäväksi kaavaehdotukseen ei ole esitetty vara vedenjuoksureittiä alueen länsipäähän.</p>	<p>Kaduille tai muille yleisille alueille ei osoiteta kaavassa johtovarauksia. Uudet vesi- ja viemäriinjat tarkentuvat vesihuollon, katujen ja puiston toteutussuunnittelun yhteydessä.</p> <p>Uudet rakennukset ovat n. 2m korkeammalla (noin +107) kuin Tohloppijärven keskivedenkorkeus (noin +105), joten ei ole nähty tarvetta merkitä kaavaan alinta suositeltavaa rakentamiskorkeutta. Tohlopilla ei ole tiedossa tulvaongelmia, vaikka suunnittelualue on aiemmin ollut käytännössä täysin vettä läpäisemätöntä pintaa. Lisäksi hulevesiselvityksessä on osoitettu hulevesien tulvareitit. Mikäli rantatäyttöä tehdään, Tiikonojan putkitusta jatketaan täytön osalta. Asia tarkentuu puiston suunnittelun yhteydessä. Tässä asemakaavahankkeessa ei ole tarkoitus muuttaa Tohloppijärven vedenkorkeutta.</p> <p>Toteutusvaiheessa laaditaan tarkemmat hulevesien hallinnan suunnitelmat, joiden toteuttamista kaupungin rakennusvalvontayksikkö valvoo.</p>	
--	--	--

<p><b>M11</b></p> <p>Hulevesiselvityksen mukaan yleisten alueiden hulevedet johdetaan Tiikonojaan. Sitä ei kuitenkaan ole mainittu kaavamääräyksissä, joten ehdottaisin sen lisäämistä tarkennukseksi.</p> <p>Kaavamerkintä hule-47: Kuinka ollaan varmistamassa, että yleisten alueiden (katujen) vedet tulevat varmasti käsitellyiksi hulevesiselvityksessä esitellyllä tavalla ja kuka on vastuussa mahdollisista ongelmista?</p> <p>Kaavakuvauksen kohdassa Vaikutusten arviointi 3.2.2 Vedet, ei mainita lainkaan hankkeesta syntyvien hulevesien (rakentamisen aikana ja sen jälkeen) vaikutuksia vesistöihin, kuten Tohloppijärveen ja Vaakkolammiin. Myöskään rantaan osoitettavan täytön vaikutuksia ei ole arvioitu. Vaikutukset tulee arvioida ja lisätä kaavakuvaukseen.</p> <p>Kuinka turvataan suojaviheralueen (EVS) laatu ja säilyvyys ja kuka siitä vastaa, sillä alue toimii tärkeänä ekologisena yhteytenä mm. liito-oravalle? Siitä ei ole mainintaa kaavamääräyksissä. Vastuu suojaviheralueen laadusta ja hoitamisesta tulisi olla kaupungilla, koska asiaan liittyy suojeltu EU:n direktiivilaji.</p> <p>Talot ovat kaava-alueen länsiosassa edelleen liian korkeita maisemaan ja alueen luonteeseen nähden, vaikka korkein rakennus poistettiinkin. Kerrosmäärän alueella tulisi olla korkeintaan 7. Tehokkuus ja tuoton maksimointi eivät saisi isossakaan kaupungissa olla ohjaavimpia tekijöitä.</p>	<p>Hulevesien hallintaa koskevia määräyksiä on tarkistettu ehdotusvaiheen nähtävillä olon jälkeen. Niissä on huomioitu Tohloppijärven veden määrä ja laatu. Kaavakartalla ei ole tarpeen esittää minne mitkään vedet johdetaan.</p> <p>Kaavassa edellytetään myös rakentamisen aikaisten hulevesien hallintaa. Rakentamisen aikaiset sekä ja toteutuneen asuinkorttelin vaikutukset pohjaveteen minimoidaan eristerakenteilla.</p> <p>Kaupunki suunnittelee ja valvoo yleisten alueiden hulevesien hallintaa.</p> <p>Kaavamääräyksissä edellytetään pilaantuneen maaperän selvittämistä ja käsittelyä ympäristöviranomaisen valvonnassa. Ranta-alueen mahdollisen täytön vaikutukset arvioidaan tarkempien selvitysten yhteydessä toteutusvaiheessa.</p> <p>EVS- suojaviheralueelle on osoitettu kaavamääräys sl-6, joka edellyttää, että liito-oravan elinolosuhteiden ja kulkureittien turvaamiseksi alueella tulee säilyttää ja istuttaa lajiltaan liito-oravalle suotuisaa puustoa</p> <p>Kaava mahdollistaa korkeintaan 7 kerrosta uuden Tohlopinranta-kadun eli etelän puolella. Maanpinta viettää järven suuntaan kerroksen korkeuden verran, minkä vuoksi rannan suuntaan nämä kadunvarren rakennukset</p>	<p>Kaavamääräyksiä on tarkistettu.</p>
---	--	--

	<p>näyttäytyvät 8-kerroksisina. Huomioitava kaavamääräys rannan suuntaan; rakennusmassa tulee porrastaa sisennyksellä 5. kerroksesta ylöspäin.</p> <p>Kerrosluvut ja rakentamisen tehokkuus on sovitettu alueelle kaupunkikuvatoimikunnan ohjauksen perusteella.</p>	
--	--	--

**M12**

Myöhästynyt muistutus:

Olisiko mahdollista laajentaa kaavoitusaluetta itään Jussin hannan Leipä Oy:n ja Tampereen Lihajaloste Oy:n käytössä oleville kiinteistöille/tonteille asti:

Olisi luontevampaa, jos tie (Tohlopinranta) jatkuisi suoraan, ilman mutkaa, Lihajalosteen pysäköintialueen vierestä radanviertä länteen.

Kaavasuunnitelmassa Ylen mutka siirtyy käytännössä vain itään (kylläkin loivempaan). Ehdotus olisi tietenkin vain toteutettavissa yhteistyössä tonttien/kiinteistöjen omistajien ja käyttäjien kanssa. Olisiko mahdollista löytää leipomolle uusi toimitila lähitoltta, Pispalan valtatie varrelta, Mediapoliksen yhteydestä tai Tesomalta? Sopivalla kompensatiolla löytyisi varmasti toista osapuolta miellyttävä ratkaisu, mutta olisiko se sitten enää veronmaksajan edun mukaista?

Ehdotuksen hyödyt:

- + tie olisi "luontevalla" paikalla ilman keinotekoisia mutkia --> turvallisuus
- + radanvarteen jäisi tilaa mahdollista tulevaa Epilän/Winterin alueen seisaketta varten
- + mahdollistaisi kevyenliikenteen rata-alikulun kehittämistä osana tätä kaavoitusprosessia (nykyisellään jyrkkä ja hankalasti kuljettavissa)
- + rantaraitin puistoa voisi jatkaa länteen Nahkatehtaankadulle asti

Mahdolliset haasteet:

- kiinteistöjen/tonttien omistus- ja käyttösuhteet --> löytyisikö kaikkia osapuolia tyydyttävä ratkaisu?
- alueen palvelutarjonta muuttuisi leipomon muuton myötä
- ehdotus ei (juurikaan) lisäisi rakennettavaa pinta-alaa
- ehdotuksen myöhäinen ajankohta kaavoitusprosessissa

Tielinjauksen jatkamisesta suorana on keskusteltu kaavaprosessin aikana. Toistaiseksi on päätetty edetä esitetyllä tielinjauksella, mahdolliset muutokset Tohlopinrantakadun itäpäässä sekä nykyisen leipomon tontilla tutkitaan mahdollisesti myöhemmin erillisenä hankkeena.

Esitys katualueiden kehittämisestä on annettu tiedoksi kaupungin katusuunnitteluun.

**M13**

Tohlopinrannan asemakaavaluonnoksen havainnekuvan perusteella näyttää, että yleiseen virkistyskäyttöön tulevalla ranta-alueella ei ole kevyen liikenteen väylää. Esitän kevyen liikenteen väylän rakentamista virkistysalueen läpi koko rantaviivan osalta, jolloin nyt Tohloppi-järven ympäri lenkkeilevien ja Tesomalle jne. pyöräilevien tilanne ei heikkenisi nykyisestä.

Rantapuisto tulee olemaan yleistä puistoaluetta, jossa pyritään mahdollistamaan kulkeminen eri liikkumismuodoin kaikille käyttäjille.

Nopean pyöräilyn väylä tullaan rakentamaan alueen eteläosaan uuden Tohlopinranta-ajoväylän yhteyteen, jatkeeksi nykyiselle Kohmankadun pyörätielle.

<p><b>LAUSUNNOT</b></p>		
<p><b>Pirkanmaan liitto</b></p> <p>Pirkanmaan liiton luonnosvaiheessa antama lausuntopalaute on otettu riittävällä tavalla kaavasunnittelussa huomioon.</p> <p>Pirkanmaan liitto ei anna lausuntoa ko. asemakaavan ehdotuksesta.</p>		
<p><b>Pirkanmaan maakuntamuseo</b></p> <p>Maankuntamuseolla ei ole kaavaehdotuksesta huomautettavaa.</p>		
<p><b>Väylävirasto</b></p> <p>Lausunto Tohlopinrannan asemakaavan muutosehdotuksesta (kaava 8525)</p> <p>Väylävirasto on tutustunut asemakaavan muutosehdotukseen ja antaa lausuntonsa rautateiden näkökulmasta. Suunnittelualue sijaitsee noin kuusi kilometriä Tampereen keskustasta länteen Epilänharjun kaupunginosassa. Alue rajautuu pohjoisesta Tohlopinranta -nimiseen katuun ja etelästä Lielähti – Kokemäki -rataosaan. Asemakaavan tavoitteena on muuttaa nykyinen teollisuustoiminnasta vapautunut alue asumistarkoitukseen ja tutkia Tohlopinranta -nimisen kadun siirtämistä radan varteen.</p> <p>Väylävirasto on antanut 10.9.2019 lausunnon asemakaavan muutosluonnoksesta, joka on huomioitu kaavatyoässä. <b>Väylävirastolla ei ole lisättävää aiempaan lausuntoon eikä siten huomautettavaa nähtävillä olevan asemakaavan muutosehdotuksen sisältöön.</b> Tampereen kaupunki on pyytänyt asemakaavan muutosehdotuksen lausuntopyyntönsä yhteydessä Väyläviraston lausuntoa mahdollisesta lähijunaseisakkeesta asemakaava-alueelle. Lähijunaseisakkeen osalta Väylävirasto lausuu seuraavasti: Väylävirasto pitää kannatettavana Tampereen kaupungin tavoitetta</p>	<p>Selvitys lähijunaseisakkeen sijoittamisen mahdollisuuksista kaava-alueelle laadittu kaavaehdotuksen nähtävillä oloaikana (Ramboll Oy). Selvityksessä päädytty Väyläviraston lausunnon mukaiseen johtopäätökseen ja osoitettu mahdollinen vaihtoehtoinen sijoituspaikka kaava-alueen ulkopuolelta.</p>	

kaupungin liikennejärjestelmän kehittämisestä raitio- ja rautatieliikenteeseen tukeutuen, jonka kautta mahdollistetaan ihmisten siirtyminen käyttämään kestävämpiä ja vähäpäästöisempiä liikennemuotoja. Edelleen Väylävirasto pitää hyvänä, että Tampereen kaupunki pyrkii sijoittamaan uusia asuinalueita sekä tiivistämään olemassa olevia asuinalueita lähijunaseisakkeisiin tukeutuen. Väyläviraston puolelta ei siten lähtökohtaisesti ole estettä uusien lähijunaseisakkeiden tutkimiselle ja niiden osoittamiselle kaavoissa. Kuitenkin yleis- ja asemakaavoituksen yhteydessä on selvitettävä uusien lähijunaseisakkeiden niin maankäytölliset kuin rautatietekniset ja liikenteelliset toteuttamisedellytykset. Väyläviraston ohjeisiin nähden ratateknisesti toteuttamiskelvottomiksi todettujen seisakkeiden osoittamista kaavoissa Väylävirasto ei pidä järkevänä.

Tampereen kaupunki on tehnyt käynnissä olevan kantakaupungin yleiskaavatyön 2017-2021 yhteydessä seuraavan selvityksen uusista lähijunaseisakkeista: Tampereen kantakaupungin yleiskaavatyö 2017-2021: Selvitys tulevaisuuden maankäyttöedellytyksistä Tampereen kantakaupungin lähijuna-asemien ympäristöissä (Ramboll Finland Oy). Selvityksessä on arvioitu 10 uuden lähijunaseisakkeen toteuttamisedellytyksiä kuudella eri pääkriteerillä (aseman toteutettavuus, maankäytön nykytila sekä sen potentiaali, muut vetovoimatekijät ja matka-ajallinen kilpailukyky sekä aseman saavutettavuus verkollisesti). Yksi selvityksessä tutkituista uusista seisakkeista on ollut Tohlopinrannan asemakaavamuutoksen suunnittelualueen läheisyyteen sijoittuva Mediapolis/Tohloppi. Selvityksessä Mediapoliksen/Tohlopin seisakkeelle ei löydetty sijaintia, joka täyttäisi Väyläviraston ratateknisten ohjeiden (RATO) asettamat reunaehdot radan geometrian osalta. Kyseisellä kohdalla radan pituuskaltevuus on seisakkeelle liian suuri (Ratatekniset ohjeet (RATO) osa 7 Rautatieliikennepaikat: Matkustajaliikenneraiteen pituuskaltevuus saa olla enintään 5 ‰) eikä radassa ole seisakkeen laitureille riittävän pitkää suoraa elementtiä (Ratatekniset ohjeet (RATO) osa 16 Väylät ja laiturit: Raiteen kaarresäteen on oltava vähintään 600 m matkustajalaiturin kohdalla). Väylävirasto ei täten näe näistä lähtökohdista edellytyksiä Mediapoliksen/Tohlopin seisakkeen



<p>toteuttamiselle ja sen osoittamiselle Tohlopinrannan asemakaavamuutoksessa.</p> <p>Ratateknisten reunaehtojen lisäksi uusia lähijunaseisakkeita suunniteltaessa on kiinnitettävä huomiota siihen, että seisakkeelle liikennöinti on mahdollista. Parhaillaan Tampereen kaupunkiseudulla on käynnissä lähijunien liikennöintiselvitys. Liikennöintiselvitys antaa osaltaan vastauksia Tampereen kaupungin alueelle suunniteltujen uusien lähijunaseisakkeiden toteutettavuuteen.</p>		
<p><b>Pirkanmaan Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus ( ELY-keskus )</b></p>		
<p><u>Melu</u></p> <p>Ulko-oleskelualueet</p> <p>Kyseessä olevalla uudella asuinalueella maankäytön suunnittelun ohjeavona ja mitoittavan tekijänä sovelletaan yöajan melua. Kaavan ehdotusvaiheeseen meluselvitys on päivitetty siten, että huomioidaan myös mahdollinen lisäraiteen sijoittaminen nykyisen raiteen pohjoispuolelle. Selvityksen perusteella korttelipihojen kohdalla ulko-oleskelualueiden melutason ohjeavon (45dBA) saavuttaminen edellyttää meluestettä rautatiealueelle, rakennusmassojen sijoittumisen tiukkaa ohjausta sekä rakennusten välien sulkemista melua estävillä rakenteilla ja rakentamisen toteuttamisen ajoitusta. Kaavaehdotukseen on tältä osin sisällytetty riittävät kaavamerkinnot ja määräykset.</p> <p>Julkisivulta vaadittava ääneneristävyys on määritelty ohittavan meluisimman junatyyppin aiheuttaman melun (87dB L<sub>Amax</sub>) perusteella. Voimakkaimmin melulle altistuvien julkisivujen kohdalla melun hallinta edellyttää melumallinnuksen mukaan rakenteellisia erityisratkaisuja, jotta saavutetaan äänierotasovaatimukset ja sisätiloja koskevat vaatimukset. Tämä on huomioitu kaavaehdotuksessa määräämällä 41-42dBA</p>	<p>Meluselvityksen laatijan mukaan riittävä ääneneristys saavutetaan vakiorakennusosilla.</p>	

<p>äänieristävyysvaatimus ko. julkisivuille. Myös muille julkisivuille on määritelty äänieristysvaatimukset sijainnista riippuen 32-41 dBA.</p> <p>Tontin 3 koilliseen suuntautuvalta julkisivulta puuttuu kuitenkin merkintä äänierotasovaatimuksesta. Näiltä osin kaavaehdotusta tulee vielä tarkistaa.</p> <p>Meluserveyksessä ja kaavan meluvaikutusten arvioinnissa viitataan rakennusten julkisivujen äänieristävyyden mitoituksessa asuntojen sisätilojen osalta 45dB ohjearvon soveltamiseen. ELY-keskus huomauttaa, että maankäytön suunnittelussa sovelletaan VNP 993/92 mukaisia ohjearvoja.</p> <p>Asuintilojen osalta ohjearvo on 35dBA ja yöllä 30dBA. Kaavan vaikutusten arviointia on tarpeen vielä täydentää tästä lähtökohdasta. Edelleen kaavan vaikutusten arvioinnissa olisi hyvä myös arvioida onko asuntojen tilojen sijoittelu toteutettavissa siten, että Sosiaali- ja terveysministeriön asetuksen 545/2015 mukaiset asunnon terveydelliset olosuhteet ja toimenpiderajat melun osalta eivät ylitä.</p>	<p>Kaavakarttaa tarkistetaan tontin 3 osalta</p> <p>Maankäytön suunnittelussa on sovellettu VNP 993/92 mukaisia ohjearvoja: asuintilojen osalta päivällä 35dBA ja yöllä 30dBA.</p> <p>Hetkellisten enimmäismelutasojen suhteen sovellettu ohjearvoa 45dB. Ulkovaipan äänieristävyyksivaateet kaavakartalle määritetty enimmäismelutasojen perusteella.</p> <p>Kaavan vaikutusten arviointia täydennetään/ tarkennetaan tämän osalta.</p>	
<p><b>Leipomotontti:</b></p> <p>Kortteliin 1204 (TY-16) sallitaan teollisuusrakennusten ohella liike- ja toimistotiloja. Kaavaehdotuksen melusuojausta koskevan yleismääräyksen mukaan:</p> <p>"Kaavakartalla on osoitettu ne rakennusalan sivut, joille on esitetty äänitasoerovaatimus. Liike- ja toimistotiloille sallitaan esitettyä 10dB pienempi vaatimus." Koska kortteliin 1204 ei ole kuitenkaan osoitettu kaavamerkintää julkisivurakenteiden melunpitävyydestä, jää em. melua koskeva yleismääräyksen tarkoitus epäselväksi. Kaavaan liittyvä melumallinnus ei kata myöskään ko. korttelia 1204. Näiltä osin kaavamerkintöjä ja vaikutusten arviointia on tarpeen täydentää. Kaavan</p>	<p>Kaavan yleismääräystä täydennetään:</p> <p>"Kortteliin 1204 liike- ja toimistotilat tulee suunnitella siten, että liikennemelun päiväajan keskiäänitaso on enintään 45dB, ja rakennuslupavaiheessa on osoitettava meluntorjuntasuunnitelmalla, että ohjearvot alittuvat."</p>	

<p>jatkosuunnittelussa tulee ottaa huomioon, että liike- ja toimistohuoneita koskee melutason ohjearvo (45dBA).</p>		
<p><u>Asuntojen suuntaaminen ja parvekkeet</u></p> <p>Melua koskevat suunnittelun ohjearvot ylittyvät ehdotusvaiheen melumallinnuksen mukaan rataa kohti olevien julkisivujen lisäksi myös muilla asuinrakennusten julkisivuilla. Tämä on pyritty huomiomaan sisällyttämällä kaavaan parvekkeiden lasittamista koskeva määräys. ELY-keskuksen näkemyksen mukaan kaavassa tulisi asettaa lähtökohdaksi myös, ettei julkisivun keskiäänitason ylittäessä 60 dB parvekkeita sallita tällaiselle julkisivulle lainkaan.</p> <p>Parvekkeiden toteuttavuuden osalta tulee ottaa huomioon, että niiden lasitusten ollessa kiinni, parvekkeet tulee tulkita viherhuoneiksi. Parvekelasituksella tarkoitetaan lähtökohtaisesti rakennetta, jossa lasit aukeavat ja niiden väliin jää rako (tuulettuminen). Viherhuoneen lasitus on parvekkeesta poiketen ulkoseinän kaltainen, joko kiinteä tai avattava ja katsotaan puolilämpimäksi tai lämpimäksi huoneiston osaksi, mutta ei kuitenkaan asuinhuoneeksi. Viherhuoneen osalta sovelletaan oleskelu- ja leikkipihan meluohjearvoja. Lisäksi tulee ottaa huomioon, ettei viherhuoneen taakse tule sijoittaa huonetiloja, joihin raitis ilma otettaisiin vain viherhuoneen kautta.</p> <p>Myönteisenä voidaan pitää kaavaehdotukseen sisällytettyä määräystä, jolla ohjataan toteutusta siten, että varmistetaan asuntojen avautuminen ja tuuletus myös hiljaisen julkisivun puolelta. Määräyksen mukaan:  ”Rakennuksissa, joissa julkisivumelutaso ylittää 45 dB yöllä, tulee asuntojen avautua myös hiljaisen julkisivun puolelle, jolla päivämelun taso jää alle 55dB ja yömelun alle 45dB.” Ristiriitaista kuitenkin on, että melunhallintaa koskevissa yleismääräyksissä esitetään myös päivämelua koskeva vaatimus:  ”Jos asunnon ulkoseinään kohdistuvan melun päiväajan keskiäänitaso on 65dB tai enemmän, tulee asuntojen avautua myös hiljaiselle puolelle (alle</p>	<p>Esitetty kaavamääräys koskien parvekkeiden sijoittamista ei ole kaupungin melulinjauksen mukainen.</p> <p>Parvekkeita koskeva äänitasovaatimus on saavutettavissa huolellisella suunnittelulla ja mitoittamalla parvekkeen ääneneristävyys Ympäristöhallinnon ohjeita 6/2016 lasitettujen parvekkeiden ääneneristävyys liikennemelualueilla-oppaan mukaan.</p> <p>Parvekelasitukset eivät täytä viherhuoneen määritelmää kiinteästä lasituksesta, jossa ainoastaan tuuletusikkuna avattavissa.</p> <p>Määräys ”Rakennuksissa, joissa julkisivumelutaso ylittää 45 dB yöllä, tulee asuntojen avautua myös hiljaisen julkisivun puolelle, jolla päivämelun taso jää alle 55dB ja yömelun alle 45dB” poistetaan, koska se ei ole kaupungin voimassa olevan melulinjauksen mukainen.</p> <p>Määräys ”Jos asunnon ulkoseinään kohdistuvan melun päiväajan keskiäänitaso on 65dB tai enemmän, tulee asuntojen avautua myös hiljaiselle puolelle (alle 55dB)”</p>	

<p>55dB)". Näiltä osin meluntorjuntamääräyksestä tulee poistaa jälkimmäinen VNP 992/1992 suunnitteluohjearvosta poikkeavia viittauksia sisältävä määräys.</p>	<p>on melulinjauksen mukainen.</p> <p>Koska kaupungin melulinjaus ei ota kantaa enimmäismelutasoihin, kaavan yleismääräykseen esitetään lisäystä: "Tavarajunaliikenteestä johtuvien enimmäismelutasojen vuoksi pelkästään radan suuntaan suuntautuvia asuntoja ei sallita."</p>	
<p><u>Varjostusvaikutukset</u></p> <p>Kaavan vaikutusten arvioinnissa on tarpeen kiinnittää huomiota asuin ympäristön ulko-oleskelu- ja leikki alueiden riittävään valoisuuteen, kun kyseessä olevalla suunnittelualueella rakennukset ja osin meluntorjuntarakenteet varjostavat suurta osaa kortteleiden piha-alueista. Myös asuntojen valoisuutta on tarpeen käsitellä tässä yhteydessä täydentyvässä vaikutusten arvioinnissa.</p>	<p>Korttelirakennetta on ehdotuksen nähtävillä olon jälkeen väljennetty, mikä osaltaan parantaa ulko-oleskelu- ja leikkialueiden sekä pihojen taitekohtiin muodostuvien asuntojen valoisuutta.</p> <p>Vaikutusten arviointia täydennetään.</p>	
<p><u>Turvallisuusriskit</u></p> <p>Asuinalue rajautuu junarataan. Raideliikenteestä ja vaarallisten aineiden kuljetuksista aiheutuvien riskien arviointi on tarpeen täydentää kaavaselostuksen vaikutusten arviointiin.</p>	<p>Vaikutusten arviointia täydennetään.</p>	

### Maaperän ja pohjaveden tila

Kaavamääräyksissä ja merkinnöissä mkr-4 ja mkr -5 on epä johdonmukaisuutta ja näin ollen tarkistustarpeita. Jatkossa kaavamerkintöjen osalta tulee ottaa huomioon, että kaavaehdotuksessa on sekä mkr-5 että mkr- 4 merkintöjä alueilla, joiden maaperään on loppuraportin perusteella jäänyt Vna 214/2007 alemmat tai ylemmät ohjearvotasot ylittäviä haitta-ainepitoisuuksia. Kaavaehdotuksen mukainen mkr-5 merkintä viittaa maaperän kynnysarvotasoon. Kaavaehdotukseen ei kuitenkaan ole merkitty alueita, joiden maaperän haitta-ainepitoisuus ylittää kynnysarvotason. Kaavassa on kuitenkin myös yleismääräys: ”Maaperään on jäänyt paikoin kynnysarvon ylittäviä pitoisuuksia raskasmetalleilla pilaantunutta maa-ainesta, joten koko kiinteistöä koskee maa-aineksen käyttörajoite”. Tästä lähtökohdasta merkintä on voimassa koko suunnittelualueella.

Maaperän tilan tietojärjestelmän uudistuksen myötä käyttörajoitemerkinnät ovat poistuneet ja niiden tilalla on toimenpidetarve-merkintä eli joko ”ei toimenpidetarvetta” tai ”maarakentamisessa tai maankäytön muutoksissa ota yhteys valvontaviranomaiseen”. Jälkimmäinen toimenpidetarve-merkintä koskee kiinteistöä, jonka maaperään on jäänyt kynnysarvotason/alueen luontaisen taustapitoisuustason ylittäviä haitta-ainepitoisuuksia, jotka tulee huomioida esimerkiksi kaivutöissä. Kaavamerkinnät- ja määräykset tulee tarkistaa tältä osin.

ELY-keskus on jo aiemmin antamassaan lausunnossa todennut, että puhdistetun alueen länsireunalle kunnostuskaivannon seinämiin on jäänyt tavoitetasoa ylittäviä haitta-ainepitoisuuksia. Sama tilanne on myös nykyisen Tohlopinrannan tiealueen sekä ranta-alueen osalta, joka on nyt kaavaehdotukseen merkitty ainoastaan VP-2 merkinnällä. Näiden alueiden maaperän haitta-ainepitoisuudet tulee selvittää ennen rakentamisen aloittamista ja maaperä tulee tarvittaessa puhdistaa viranomaisen hyväksymien suunnitelmien mukaisesti. Kaavan sisällytettyä

Kaavamerkintöjä ja määräyksiä tarkistetaan.

Yleismääräystä täydennetään:

Kiinteistön alueella ja katu-, ranta- ja vesialueella on maaperässä haitta-ainepitoisuuksia. Maanrakennustöissä tai maankäytön muutoksissa toimenpiteet on hyväksyttävä ympäristöviranomaisella. Ennen alueella tapahtuvaa rakentamista on huolehdittava siitä, että maaperässä ja pohjavedessä esiintyvien haitta-aineiden riskit on tunnistettu ja niiden mahdolliset haittavaikutukset estetään ympäristöviranomaisen hyväksymien suunnitelmien mukaisesti. Alueen pohjavedessä sekä maaperän huokosilmassa esiintyvät kohonneet haitta-ainepitoisuudet

<p>ympäristöhäiriöitä koskevaa yleismääräystä on näiltä osin tarpeen täydentää siten, että selvittämisvelvoite ja puhdistamistarve ilmenee määräyksestä.</p> <p>Lisäksi ELY-keskus toteaa, että se on aiemmassa lausunnossaan todennut mm. seuraavaa: "Rakennusten alapuolisen tuuletusjärjestelmään tulee liittää näytteenottomahdollisuus, josta alapohjan ilman sisältämiä haitta-aine pitoisuuksia voidaan helposti tarkkailla. Rakennusten alapohjat ja läpiviennit tulee toteuttaa mahdollisimman tiiviinä. Alueelle ei tule rakentaa asuin- tai liiketiloja maan alle, eikä maanalaisten tilojen ilmanvaihto saa olla yhteydessä asuinkerrokseen." ELY-keskuksen näkemyksen mukaan tämä rajoitus tulee sisällyttää myös kaavamääräyksiin.</p>	<p>tulee huomioida asuinrakentamisessa rakenteellisin ratkaisuin. Rakenteellisista ratkaisuista tulee laatia erillinen suunnitelma ja hyväksyttää se valvontaviranomaisella. Alueelle ei tule rakentaa asuin- tai liiketiloja maan alle. Kiinteistöä koskee ympäristöviranomaisen hyväksymän tarkkailusuunnitelman mukainen pohjaveden ja huokosilman haitta-ainepitoisuuksien tarkkailuvelvoite. Vesialueelle kohdistuvista toimenpiteistä tulee laatia erillinen suunnitelma ja selvittää mahdollinen vesilain mukaisen luvan tarve. Järven sedimentissä todetut haitta-aineet on huomioitava toimenpiteiden yhteydessä.</p>	
<p><u>Pohjavesialueen rajausta ja luokitus, pohjaveden virtaussuunnat</u></p> <p>Pohjavesialueen perustiedot on tarpeen päivittää ajantasaisiksi kaavaselostukseen. Tampereen pohjavesialueiden tarkistettavat rajaukset ja luokitukset on vahvistettu 11.3.2019.</p> <p>Kaavaselostuksessa esitetyt pohjaveden virtaussuuntien kuvaukset ovat ristiriitaisia. Pohjavesialueelle on laadittu geologinen rakenneselvitys (GTK, 2018), josta esimerkiksi on saatavilla tietoa pohjaveden virtaussuunnista alueella.</p>	<p>Kaavaselostusta päivitetään esitetysti.</p>	
<p><u>Pohjavesialueen huono kemiallinen tila</u></p> <p>Epilänharju-Villillä A on luokiteltu vesienhoidossa kemiallisesti huonoon tilaan. Syynä tähän on Tohlopinnan alueella sijainnut laaja-alainen maaperän ja pohjaveden pilaantuma. Kohteen maaperä on valtaosin puhdistettu, pois lukien junaradan alla sijaitseva osuus. Pohjavesi sijaitsee syvällä maaperässä eikä sen puhdistamiseksi ole toistaiseksi ollut keinoja. Pohjavesialueella tarvitaan kattavampi kuva haitta-aineiden levinneisyydestä</p>	<p>Yleismääräystä täydennetään:</p> <p>Kiinteistöä koskee ympäristöviranomaisen hyväksymän tarkkailusuunnitelman mukainen pohjaveden ja huokosilman haitta-ainepitoisuuksien tarkkailuvelvoite.</p>	

ja kulkeutumisreiteistä, sekä niiden aiheuttamista riskeistä. Lisäksi on selvitettävä, onko olemassa keinoja pohjaveden puhdistamiseksi haitta-aineiden merkittäville leviämiskeinoille. On varauduttava siihen, että alueella voidaan vielä jatkossakin tarvittaessa tehdä tutkimuksia ja/tai toimenpiteitä.

Pilaantuneen maaperän kunnostamiseen liittyvä tarkkailuvelvoite. Kaavoituksessa ja rakentamisessa on huomioitava, että alueella jatketaan tarkkailusuunnitelman mukaista pohjaveden ja huokosilman tarkkailua. Suunnitelmaa päivitetään tarvittaessa.

Rakentamisen yhteydessä on huomioitava, että alueelle jää riittävä määrä tarkkailuun soveltuvia pohjavesi- sekä huokosilmatarkkailuputkia, joista tarkkailu ja näytteenotto on mahdollista toteuttaa sekä rakentamisen aika, että sen jälkeen. Pohjaveden ja huokosilman tarkkailu tulee todennäköisesti jatkumaan alueella pitkään, koska haitta-aineet poistuvat pohjavedestä erittäin hitaasti.

Tarkkailusuunnitelman (28.3.2018) mukaisesti pohjaveden tarkkailua tulee suorittaa neljästä pohjaveden havaintoputkesta (RF5, RF4, FCG7, RF8). Mikäli pohjavesiputkia tuhoutuu rakentamisen aikana, ne tulee korvata uusilla. Uudet pohjavesiputket tulee asentaa mahdollisimman lähelle alkuperäistä tarkkailupistettä ja tarkkailua tulee jatkaa suunnitelman mukaisesti uusista putkista.

