



Tampereen kaupunki  
PL 487  
33101 TAMPERE

Viite Lausuntopyyntö 12.6.2020 TRE:7809/10.02.01/2017.

## **Asemakaava, Kalevanrinne, Takojankatu 2-10, Tampere, kaava 8656**

Pirkanmaan ELY-keskukselta on pyydetty lausuntoa otsikossa esitetystä asemakaavaehdotuksesta. ELY-keskus on antanut asemakaavaluonnoksesta lausunnon 25.6.2019. ELY-keskus on tutustunut esitettyyn kaavaehdotukseen ja lausuntonaan toteaa seuraavaa.

### **Maaperä**

ELY-keskus on antanut kaavahankkeesta lausunnon luonnosvaiheessa 25.6.2019. Lausunnossa tuotiin esille, että ELY-keskuksen näkemyksen mukaan vanhan kaatopaikan päälle ei voi sijoittaa rakentamista. Kaavaehdotuksessa kuitenkin on osoitettu merkittävästi asuinrakentamista nimenomaan vanhan kaatopaikan päälle.

Osoitteessa Takojankatu 4- 8, sijaitsevien kiinteistöjen 837-119-833-8, 837-119-833-3, 837-119-833-9 alueella on taustaselvitysten perusteella toiminut maa-aineksen ottoalue, jota on täytetty 1950 -luvulla maa-aineksella ja jätteillä.

Jätetäyttöalueen laajuutta ja laatua on selvitetty ympäristötekniisten tutkimusten avulla vuosina 2009, 2016, 2018 ja 2019. Tutkimusten perusteella jätetäyttöalueen paksuus ja syvyys vaihtelevat voimakkaasti. Jätteen sekaista ja haitta-ainepitoista maa-ainesta on todettu syvimmillään noin tasolla +88,9 m nykyisestä maanpinnasta (+101...113 m mpy). Maanpinta laskee itää ja pohjoista kohti.

Täyttöalueen maaperä koostuu pääasiassa jätteen sekaisesta maa-aineksesta, jonka joukossa on runsaasti orgaanista ainesta. Tutkimusten perusteella jätetäytön on todettu sisältävän haitta-aineita, kuten raskasmetalleja, PAH-yhdisteitä, öljyhiilivetyjä sekä haihtuvia hiilivety-yhdisteitä. Täytön sisäisestä orsivesiputkesta otetussa näytteessä todettiin ympäristölaatonormin ylittäviä pitoisuuksia raskasmetalleja, bentseeniä, naftaleenia, bentso(a)pyreeniä, PAH-yhdisteitä, vinyylidikloridia ja öljyhiilivetyjä. Lisäksi täytössä on todettu

kaatopaikkakaasuja (hiilidioksidia ja metaania 12-18 til. %). Alueen pohjavedessä on todettu ympäristölaatunormin ylityksiä kobolttin, nikkelin, öljyhiilivetyjen summapitoisuuden, tri- ja tetrakloorieteenien summapitoisuuden ja kloridin osalta.

Näiden tutkimustulosten perusteella ELY-keskus katsoo, että maaperässä olevasta jätetäytöstä saattaa kulkeutua haitallisia yhdisteitä tulevien rakennusten sisäilmaan, jonka lisäksi maaperässä havaitut kaatopaikkakaasut saattavat muodostaa riskin alueen käytölle. Orgaanisen aineen hajoamisesta syntyvä metaani muodostaa ilman kanssa räjähtävän seoksen, kun sen määrä tilavuudesta on 5–15 %. Maaperästä purkautuva metaani saattaa aiheuttaa syttyessään räjähdysvaaran, mikäli sitä kertyy alueella sijaitseviin rakenteisiin kuten laatan alle, viemäriverkostoon tai muuhun suljettuun tilaan. Metaani voi myös tunkeutua rakennuksiin esimerkiksi putkistojen kautta.

ELY-keskus katsoo, että laaditut selvitykset eivät ole riittäviä, eikä kaavaa voida näillä tiedoin viedä eteenpäin. Haitta-ainepitoisen ja kaasuja sisältävän täytön aiheuttamia riskejä alueelle suunnitteilla oleville toiminnoille tulee tarkastella uudelleen ja riskit hallita, ennen kuin alueelle voidaan suunnitella asuinrakentamista. ELY-keskuksen näkemyksen mukaan orgaaniset jätteet tulisi ensisijaisesti poistaa rakennuksen alta.

Ympäristöhaittoja koskeva lainsäädäntö

Ympäristön pilaantumisesta sekä ympäristöön aiheutuvista päästöistä säädellään ympäristönsuojelulaissa (527/2014) ja jätteistä sekä roskaantumisesta jätelaissa (646/2011). Jätteestä aiheutuvien terveyshaittojen ehkäisemisestä säädetään lisäksi terveydensuojelulaissa (763/1994).

Ympäristönsuojelulain 5 §:n mukaan ympäristönsuojelulaissa tarkoitetaan:

1) päästöllä ihmisen toiminnasta aiheutuvaa aineen, energian, melun, värinän, säteilyn, valon, lämmön tai hajun päästämistä, johtamista tai jättämistä yhdestä tai useammasta kohdasta suoraan tai epäsuorasti ilmaan, veteen tai maaperään;

2) ympäristön pilaantumisella sellaista päästöä, jonka seurauksena aiheutuu joko yksin tai yhdessä muiden päästöjen kanssa muun muassa terveyshaittaa tai muu siihen rinnastettava yleisen tai yksityisen edun loukkaus;

--

4) terveyshaitalla ihmisessä todettavaa sairautta, muuta terveydenhäiriötä tai sellaisen tekijän tai olosuhteen esiintymistä, joka voi vähentää väestön tai yksilön elinympäristön terveellisyyttä.

Jätelain 72 §:n mukaan ympäristöön ei saa jättää jätettä, hylätä konetta, laitetta, ajoneuvoa, alusta tai muuta esinettä eikä päästää ainetta siten, että siitä voi aiheutua epäsiisteyttä, maiseman rumentumista, viihtyisyyden vähentymistä, ihmisen tai eläimen loukkaantumisen vaaraa tai muuta niihin rinnastettavaa vaaraa tai haittaa (roskaamiskielto).

### **Melu ja valo**

ELY-keskus on lausunnossaan luonnoksesta ottanut esille alueen sijainnin melualueella ja ohjearvot, joihin tulee päästä suunnittelussa. Yleismääräyksissä melua ja meluntorjuntaa koskevia kaavamääräyksiä on esitetty, sekä osoitettu meluntorjuntaa määritteleviä kaavamerkintöjä kaavakartalla mutta ne eivät ole riittäviä ottaen huomioon alueen sijainnin melualueella ja julkisivuihin sekä piha-alueille kohdistuvan valtioneuvoston ohjearvot ylittävät melutasot meluselvityksen mukaisesti, myös muilta sivuilta kuin vain Takojakadun ja Sarvijaakonkadun puoleiselta julkisivulta. Kalevanharjun puiston lähin suunniteltu rakennus ei saavuta melun ohjearvoja yö- eikä päiväaikaan miltään puolelta julkisivuja meluselvityksen mukaisesti. Asuinrakennuksia ei pitäisi rakentaa alueille, jossa millään puolella rakennusta ei julkisivuilla päästä VNp:n 993/1992 mukaisiin melun ohjearvoihin. Kaavoituksen yhteydessä tulisi selvityksin ja kaavamääräyksin varmistaa että ohjearvot saavutetaan eikä jättää meluntorjuntaa rakennuslupavaiheeseen.

Kaavaa varten on tehty varjostustarkastelu; tarkastelun ajankohdaksi on valittu keskikesä. Tarkastelu olisi kuitenkin hyvä tehdä eri vuodenaikoina. Ei ole riittävää, että asia todetaan vain kesäpäiväntasauksen tienoille valitun päivän valaistuksen perusteella lähinnä piha-alueiden osalta (ortokuvanäkymä mallinnuksesta). Aineistosta ei myöskään voi päätellä, miten rakennukset varjostavat viereisiä rakennuksia ja jäävätkö esimerkiksi alimpien kerrosten asunnot ilman suoraa auringonvaloa. Valoisuustarkastelu ei siten ole riittävä osoittamaan, että sekä asunnot että piha-alueet täyttävät terveellisen, turvallisen ja viihtyisän asuinalueen kriteerit.

### **Rakennettu kulttuuriympäristö ja maisema**

Suunnittelualue rajoittuu kahteen valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön (RKY): Kalevan kirkko ja kaupunginosa sekä Kalevankankaan hautausmaa. Kalevankangas kuuluu osana Pirkanmaan harjumaisemiin, joka on mukana ehdotuksessa uusiksi valtakunnallisesti arvokkaiksi maisema-alueiksi. Lisäksi alue rajautuu ja sisältyy osin Kalevankankaan muinaisjäännösalueeseen.

Suunnittelualue on mainittujen arvoalueiden välitöntä vaikutusaluetta, ja kaavahankkeella siten saattaa olla merkittäviä vaikutuksia valtakunnallisesti ja maakunnallisesti merkittäviin arvoihin. Esitetyllä

mittavalla rakentamisella voi olla merkittäviä haitallisia vaikutuksia em. maisema-alueeseen sekä haitallisia vaikutuksia viereisen RKY-alueen arvoihin.

Maiseman osalta kaava-asiakirjoista ei voida päätellä tarkasti, miten rakentamisen mittakaava, erityisesti rakennusten suunniteltu korkeus, vaikuttavat niin lähi- kuin suurmaisemassakin. Vaikka aineistossa on esitetty rakentamisen ylimpiä korkeuksia, ei niitä kuitenkaan ole esitetty tarkasti suhteessa Kalevanharjun korkeusasemiin sekä harjun puuston korkeuteen. Aineistossa tulisi esittää poikkileikkauksia, joista voisi yksiselitteisesti arvioida rakentamisen suhdetta Kalevanharjun ja sen nykyisen puuston korkeuteen. Nyt esitetyistä mallinnuksista ei tätä voida riittävällä tarkkuudella arvioida. Käytössä olevien tietojen perusteella vaikuttaa kuitenkin siltä, että rakennukset voivat erottua maisemassa useasta eri suunnasta aiheuttaen merkittävää, jopa peruuttamatonta haittaa maisema-alueen arvoille. Rakennusten havaittavuutta eri suunnista, erilaisessa valaistuksessa ja eri vuodenaikoina ei ole kiistattomasti osoitettu selvityksissä. Kalevanharjun puusto on oletettu peittävyydeltään 100 %:ksi sekä muuttumattomaksi, mikä ei voine pitää paikkaansa. Näkyvyyttä suurmaisemassa on tarkasteltu vain muutamista kohdin pääliikenneväylien varresta. Arvokkaita maisema-alueita ei kuitenkaan tule tarkastella vain pääliikenneväyliltä.

Esitetty rakentaminen on ELY-keskuksen näkemyksen mukaan liian korkea arvoalueisiin nähden. Se, kuinka korkea rakentamista kaavassa voitaisiin hyväksyä, edellyttää tarkempaa havainneaineistoa.

Kalevan RKY-alue muodostuu suuressa mittakaavassa tyyllisesti yhtenäisestä rakentamisesta, joka tarkemmin tarkasteltaessa muodostuu toisistaan poikkeavista, mutta korttelikohtaisesti yhtenäisistä osista. Vastaavaa teemaa on onnistuneesti jatkettu viime vuosina myös suunnittelualueen lähikortteleissa. Nyt esitetty rakentaminen ei kuitenkaan noudata tätä jatkumoa, vaan rakentaminen on liiaksi ympäristöstään poikkeavaa niin tyyllisesti kuin mittakaavallisesti sekä korttelin sisälläkin liian epäyhtenäistä. Rakentamisella voi olla haitallisia vaikutuksia viereisen RKY-alueen arvoihin.

Kaavan selvitysten perusteella ei pystytä osoittamaan, että suunnittelulla ei olisi heikentävää vaikutusta RKY-alueeseen sekä maakunnallisesti/valtakunnallisesti arvokkaaksi osoitettuun maisema-alueeseen. Kaavan vaikutukset eivät saa heikentää maakunnallisesti ja valtakunnallisesti arvokkaaksi todettuja arvoja ja vaikutukset tulee selkeästi käydä ilmi kaava-aineistosta.

## Johtopäätökset

ELY-keskus katsoo, että laaditut selvitykset eivät ole riittäviä, eikä kaavaa voida näillä tiedoin viedä eteenpäin. Alueelle suunniteltu rakentaminen on mahdollista toteuttaa ainoastaan siinä tapauksessa, että alueen tuleville asukkaille pystytään takaamaan turvallinen, terveellinen ja viihtyisä asuinympäristö. Näiden kriteerien täyttymistä ei ELY-keskuksen näkemyksen mukaan ole toistaiseksi pystytty riittävän luotettavasti osoittamaan kaavan selvitysaineistosta.

Kaavan vaikutukset eivät saa heikentää maakunnallisesti ja valtakunnallisesti arvokkaaksi todettuja arvoja ja vaikutukset tulee selkeästi käydä ilmi kaava-aineistosta. Näiden kriteerien täyttymistä ei ELY-keskuksen näkemyksen mukaan ole toistaiseksi pystytty riittävän luotettavasti osoittamaan kaavan selvitysaineistosta.

Asemakaava on laadittava siten, että luodaan edellytykset terveelliselle, turvalliselle ja viihtyisälle elinympäristölle, palvelujen alueelliselle saatavuudelle ja liikenteen järjestämiselle. Rakennettua ympäristöä ja luonnonympäristöä tulee vaalia eikä niihin liittyviä erityisiä arvoja saa hävittää. Asemakaavan tulee perustua riittäviin selvityksiin: MRA 1 Vaikutusten selvittäminen kaavaa laadittaessa: Maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 9 §:ssä tarkoitettuja kaavan vaikutuksia selvitetessä otetaan huomioon aikaisemmin tehdyt selvitykset sekä muut selvitysten tarpeellisuuteen vaikuttavat seikat. Selvitysten on annettava riittävät tiedot, jotta voidaan arvioida suunnitelman toteuttamisen merkittävät välittömät ja välilliset vaikutukset: 1) ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön; 2) maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon, 5) kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön. Myöskin ympäristönsuojelulaki sekä jätelaki määrittelevät miten haitallisia vaikutuksia ihmisiin tulee estää.

ELY-keskus muistuttaa lisäksi, että asemakaavan suunnittelun alkuvaiheessa tulisi ottaa huomioon alueen käyttötarkoituksen asettamat vaatimukset ja tarkastella niiden pohjalta hankkeen toteuttamiskelpoisuutta sekä teknisten että taloudellisten vaatimusten näkökulmasta.

Asemakaava kuuluu ELY-keskuksen MRL 18.2 § mukaisen valvontatehtävän piiriin. ELY-keskus katsoo, että kaavasta tulee järjestää MRL 66 §:n ja MRA 26 §:n mukainen viranomaisneuvottelu ehdotusvaiheen jälkeen. Asemakaavan hyväksymispäätös on lähetettävä viivytyksettä ELY-keskukseen (MRA 94 §).

Asia on käsitelty Pirkanmaan ELY-keskuksen Yhdyskunnat ja luonto yksikössä ja Ympäristönsuojelu-yksikössä. Maaperän osalta lausunnon on valmistellut ylitarkastaja Satu Honkanen. Maiseman ja kulttuuriympäristön osalta lausunnon on valmistellut ylitarkastaja Ilari Rasimus. Lausunnon valmisteluun ovat osallistuneet lakimiehet Maria-

Pia Karppela sekä Maria Hakala. Lausunnon on esitellyt ylitarkastaja Pauliina Pelkonen ja ratkaissut ylitarkastaja Esa Hoffrén.

JAKELU

Tampereen kaupunki, Pirkanmaan liitto, Pirkanmaan maakuntamuseo,  
Mari Peltonen/ELY-keskus

Tämä asiakirja PIRELY/6908/2018 on hyväksytty sähköisesti / Detta dokument PIRELY/6908/2018 har godkänts elektroniskt

Esittelijä Pelkonen Pauliina 28.08.2020 12:40

Ratkaisija Hoffren Esa 28.08.2020 12:41