



4.12.2008

PIR-2008-L-733-213

Tampereen kaupunki,
kirjaamo
PL 487
33101 Tampere

Viite / Hänvisning

Lausuntopyyntö 11.11.2008 ; kaava nro 8132

Asia / Ärende

LAUSUNTO ASEMAKAAVAN MUUTOSLUONNOKSESTA, Tampereen kaupungin
Hervannan kaupunginosan korttelit nrot 7048, 7050 JA 7053, katu- ja puistoalueet (Tieteenkatu)

Asemakaavan muutosalue sijoittuu Hervannan valtavyöhykkeen varrelle liikekeskuksen pohjoispuolelle. Tavoitteena on Postipankin entisen maksupalvelukeskuksen toimitilakiinteistön ja ympäristön muuttaminen pääosin asuinalueeksi. Kaavoituksen aikana alueelle on laadittu useita asuinrakentamisen vaihtoehtoja. Ympäristökeskus on niistä aiemmin esittämässään mielipiteissä katsonut asumismahdollisuuden edellyttävän yleiskaavallista tarkastelua ja alueen melu- ja ilmanlaatuhaaittojen selvittämistä ja estämistä sekä virkistysalueiden ja -yhteyksien osoittamista.

Alue on tarkoitettu rakentaa tehokkaasti. Nyt lausunnolla olevan kaavaluonnoksen selostuksen mukaan kaavamuutosalueelle tulisi sijoittumaan asukkaita 2000-2500 ja kerrosalaa rakennettaiisiin asuinrakentamiseen 100.000 k-m² ja toimitilarakentamiseen 10.000 k-m².

Yleiskaava

Kantakaupungin yleiskaavassa kaavamuutosalue on palveluvaltaisen yritystoiminnan aluetta (PK-3), joka varataan pääasiassa liike- ja toimistorakentamiseen. Maankäyttö- ja rakennuslaki edellyttää, että yleiskaava on ohjeena asemakaavaa laadittaessa (42 § ja 54 §). Ympäristökeskus toteaa edelleen, että yleiskaavan käyttötarkoituksesta poikkeamisen tulee olla hyvin perusteltu ts. asemakaavalla tulee osoittaa, että alue soveltuu myös asumiseen.

Kaavaselostuksessa on selvitetty yleiskaavan sisältövaatimuksia ja tarkasteltu yleispiirteisesti kaavan vaikutuksia. Kaavamuutoksen katsotaan myötävaikuttavan hyvään elinympäristön laatuun, kun paikan meluongelmat ratkaistaan hyvin. Virkistysalueiden osalta viitataan kaavassa osoitettuun yhteiskäyttöiseen virkistysalueeseen ja alueen sijoittumiseen virkistysalueiden ja ulkoilureittien läheisyyteen. Näiltä osin ympäristökeskus toteaa seuraavaa.

Melu

Kaavamuutosta laadittaessa on tehty useita melumallinnuksia ja asiakirjoihin liitetty melupiste-
taulukkoja sekä selvitystä parvekelasituksista. Kuitenkaan nyt kyseessä olevasta kaavaluonnoksesta, sen mukaisesta rakennusmassojen sijoittelusta tai vaikutuksesta meluun ei ole tehty eikä käytettävissä sellaista meluselvitystä, jonka perusteella voitaisiin varmistua Valtioneuvos-

ton päätöksen mukaisten melun ohjearvojen saavuttamisesta. Ympäristökeskus katsoo, että alueen käyttötarkoituksen muuttaminen asumiseen edellyttää meluongelmien ratkaisemista asema-kaavalla niin, että voidaan varmistua alueen terveellisyydestä ja viihtyisyydestä.

Melukarttojen perusteella on selvää, että alueen liikennemeluongelmat ovat niin suuret, että meluhaittojen selvittäminen ja yksityiskohtainen tarkastelu on tarpeen. Liikennemelumäärät ovat suuret paitsi Hervannan valtavyölyän myös Tieteenkadun ja Hepolamminkadun varrella. Melupistetaulukon tiedot koskevat kuitenkin vain Hervannan valtavyölyän varteen suunniteltujen tornitalojen ja Hervannan valtavyölyän ja Tieteenkadun väliin suunniteltujen rakennusten melutietoja. Ympäristökeskus katsoo, että meluselvitykset ja melukartat ja muu selvitys johtopäätöksineen tulee tehdä koko kaavamuutosalueelta. Meluselvitysten tulee perustua ajantasaiseen tietoon liikenteen määrästä, tulevasta kehityksestä ja selvitysten sisältää melutiedot rakennusten eri kerroksista.

Ympäristökeskus katsoo, että nyt kyseessä olevaan asemakaavaluonnokseen liittyvän, tehtyä yksityiskohtaisemman selvityksen perusteella tulee voida varmistua alueen asianmukaisesta ja riittävästä melusuojausksesta. Ensisijaisesti rakentamisen tulee sijoittua riittävän kauaksi melulähteestä, tässä pahimman melun alueista Hervannan valtavyölyän ja Tieteenkadun varrella. Melun estämiseksi ja haittojen vähentämiseksi tulisikin vielä tarkastella vaihtoehtoa, jossa rakennukset voisivat sijoittua väljemmin ja kauemmaksi vaikeimmilta melualueilta.

Asemakaavassa tulee antaa tarpeelliset haitallisten ympäristövaikutusten estämistä ja rajoittamista koskevat määräykset (MRL 57 § 1 mom.). Kaavaan tulee ottaa riittävän yksityiskohtaiset meluhaittoja estävät kaavamääräykset. Kaavaselostuksen mukaan suunnittelun lähtökohtana on meluntorjunta rakenteellisin keinoin, maaston muotoilulla ja rakennusten sijoittelulla. Asemakaavaluonnoksen määräyksissä ei kuitenkaan ole melun suojausta koskevia määräyksiä, esim. meluesteinä toimivista seinämissä, rakennusten ja katosrakennelmien rakentamisesta ja sijoittamisesta melua estävällä tavalla, melurakenteiden ketjuttamisesta eikä meluesteiden rakentamisesta valmiiksi ennen asuinrakennusten käyttöönottoa. Ympäristökeskus katsoo, että kaavaluonnoksen määräykset Valtioneuvoston ohjearvojen alittumisesta ja rakennuslupavaiheen meluntorjuntasuunnitelman laatimisesta (me-5, me-6 ja me-8) eivät tässä tilanteessa ole riittäviä melua estäviä kaavamääräyksiä.

Ympäristökeskus katsoo, että melunsuojauskeinojen vaikutuksia tulisi kaavassa nyt tehtyä yksityiskohtaisemmin arvioida hyvän ja terveellisen elinympäristön tavoitteista lähtien. Alueen melutilanteen huomioon ottaen jo kaavaa laadittaessa tulee yksityiskohtaisesti selvittää, mitä melurakenteita alueella ja rakennuksissa tarvitaan ja mitkä ovat niiden vaikutukset melun määrään.

Vasta kun selvitysaineistoa on täydennetty johtopäätöksineen ja arvioitu suunnitellun melusuojauksen vaikutukset melumallinnuksineen, voidaan arvioida onko alue esitetyllä tavalla käytettävissä asumiseen hyvän ja terveellisen ympäristön vaatimukset huomioon ottaen.

Ilmanlaatu

Ympäristökeskus katsoo, että vilkasliikenteisten väylien rajaamalle suunnitellulle asuinalueelle saattaa aiheutua haittoja ilman epäpuhtauksista. Haittojen estämisen osalta ympäristökeskus viittaa edelliseen Melu –osioon ja maankäyttö- ja rakennuslain vaatimukseen esittää kaavoituksen yhteydessä selvitystä mahdollisista haitoista ja niiden estämisestä sekä liittämään kaavaan tarvittavat kaavamääräykset. Ympäristökeskus katsoo, että alueen ilmanlaatu ja sen vaikutukset tulee selvittää ja ottaa huomioon kaavaa laadittaessa.

Lähivirkistysalue

Kaavaselostuksen mukaan kaavassa on osoitettu alueen sisäisiin tarpeisiin tarkoitettu suojattu lähivirkistysalue. Lähivirkistysalueen on todettu toteutuvan yhteiskäyttöisenä korttelialueena AH-7. Kaavamääräyksiin liittyy kuitenkin määräys le-6, joka osoittaa alueen vain korttelin 7082 tonttien käyttöön. Näin ollen kaava-alueelta puuttuu yleiseen käyttöön tarkoitettu lähivirkistysalue.

Kaavamuutosalueelle on suunniteltu tiivistä ja tehokasta kerrostalorakentamista noin 2000-2500 asukasta varten. Tätä vastaavasti tarvitaan alueen asukkaiden käyttöön myös riittävät lähivirkistysalueet. Ympäristökeskus katsoo, että kaava-alueelta tulee osoittaa aluetta yleiseen virkistykseen (VL) joko mainitun AH-7 –alueen kohdalta tai muualta kaavamuutosalueelta.

Huoltoaseman alue

Alueen luoteiskulmassa on toimiva huoltoasema. Asemakaavaluonnoksessa aluetta on osoitettu liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi. Kaava-asiakirjoihin ei sisälly tietoa maaperän puhtaudesta. Tässä tilanteessa kaavaan on tarpeen lisätä kaavamerkintä /saa ja määräys ”Puhdistettava/kunnostettava maa-alue. Alue tulee puhdistaa ympäristöviranomaisten määräämällä tavalla ennen rakentamiseen ryhtymistä”.

Täydennysrakentaminen ja elinympäristön laatu

Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukaan yhdyskuntarakennetta täydennettäessä ja tiivistettäessä ja taajamia eheyttävässä tulee samalla parantaa elinympäristön laatua. Kyseisessä kaavamuutoksessa tulee erityisesti huolehtia elinympäristön terveellisyydestä, virkistysalueiden riittävydestä sekä asumisen lähiympäristön laadusta. Tältä osin ympäristökeskus viittaa edellä esitetyn lisäksi kortteleiden piha-alueiden järjestämiseen siten, ettei keskeisiä tontinosia käytetä autopaikoitukseen tai autoliikenteeseen ja että kaikille tonteille osoitetaan riittävät vapaat piha-alueet ulko-oleskeluun.

Osastopäällikkö

Leena Strandén

Lakimies

Pirjo Hirvonen