

Pispalan asukasyhdistys ry  
Seija Haapamäki, pj.  
Pispankatu 26 B 5  
33250 TAMPERE

VALITUSKIRJA

Hämeenlinnan hallinto-oikeus  
Raatihuoneenkatu 1  
13100 HÄMEENLINNA  
[hameenlinna.hao@oikeus.fi](mailto:hameenlinna.hao@oikeus.fi)

#### PÄÄTÖS, JOHON HAETAAN MUUTOSTA

Tampereen kaupunginvaltuusto on hyväksynyt asemakaavan nro 8048, Santalahti, työpaikka-alueen muuttamisen asuntoalueeksi, osoitteissa Rantatie 3-33 ja Tikkutehtaanrinne 1-4 sille esitetyn aineiston perusteella.

Dno YPA:7092/611/2007  
TRE:3453/10.02.01/2011

VALITUSAIKA on alkanut 22.12.2015 kun Tampereen kaupunginvaltuuston kokouksen pöytäkirja on julkaistu.

VAATIMUS: Vaadimme että hallinto-oikeus kumoo Tampereen kaupunginvaltuuston päätöksen 14.12.2016, 265§, kuntalain 90 §:n mainitsemien perusteiden, koska päätös on syntynyt virheellisessä järjestyksessä, päätöksen tehnyt viranomaisen on ylittänyt toimivaltansa ja päätös on muuten lainvastainen mm. seuraavassa esitetyillä perusteilla.

#### MUUTOKSEN HAKIJA

Pispalan asukasyhdistys ry

PYYDÄMME täydentää hakemusta valituksen jättämisen jälkeen.

#### PERUSTELUT

##### 1. Virheet Santalahden kaavan päätöksenteossa

##### Esteellisyydet:

Yhdyskuntalautakunnan (jatkossa YLa) asemakaavaehdotuksen hyväksymispäätöstä tehtäessä 10.6.2014 jäsen Jari Niemelä ilmoitti esteellisyytensä, joka todettiin Hallintolain 28 §:n 3 momentin perusteella ja Niemelä poistui sekä esittelyn että päätöksenteon ajaksi. Jäsen Aarne Raevaarakin pyydettiin poistumaan kokouksesta 10.6.2014 asian esittelyn ajaksi ja hän poistui, mistä ei tullut merkintää pöytäkirjaan. Raevaara kutsuttiin kuitenkin tekemään päätöstä ja hän oli sitä tekemässä.

Hallintolain 28 §:n 3 momentin mukaan päättäjä on esteellinen, jos ratkaisusta on odotettavissa hänelle tai hänen läheiselleen eritystä etua tai haittaa. Kokouksessa ei määritelty etua tai haittaa, mutta tiedossa on, että sekä Niemelä että Raevaara menettäisivät Santalahden kaavarakentamisen toteutuessa Näsijärven järvinäkymän, jonka arvoa osoittaa sen inventointi suojelukohteeksi. Kummankaan tai heidän läheisensä omistama tai hallitsema kiinteistö ei sijaitse Santalahden kaava-alueella tai rajaudu siihen. Hallintolain 28 § 3 momentti koskisi kuitenkin yhdenmukaisesti sekä Niemelää että Raevaaraa. YLan hyväksymispäätös oli virheellinen.

Valtuuston kaavapäätöstä tehtäessä edellä mainitut Niemelä ja Raevaara olivat kokouksessa tekemässä päätöstä. Sekä Jari Niemelä että Arne Raevaara olisivat siis olleet esteellisiä päättämään valtuustossakin Santalahden kaavasta sen perusteella, mitä Niemelän esteellisyydestä todettiin YLan käsittelyssä.

*Edellisen perusteella Santalahden kaavan päätökset on tehty virheellisesti.  
Kaavapäätös on kumottava ja kaava palautettava valmisteluun.*

*Nähtävillä olleiden kaava-asiakirjojen ja Ylan nähtävillesaatettavia asiakirjoja koskeneen päätöksen välinen ristiriita:*

YLa teki päätöksen kaavaehdotuksen asettamisesta julkisesti nähtäville 5.11.2013 Maankäyttö- ja rakennuslain (jatkossa MRL) 65 §:n mukaisesti. Esityslistalla oli asiasta yhtenä asiakirjana asemakaavaehdotuksen selostus. Esityslistalla ollut selostus poikkesi kuitenkin nähtäville tulleesta selostuksesta, jonka päiväys on 22.10.2013. Yksityiskohdittain osoitetut eroavuudet voi osoittaa tarkasti tutkien, mutta yleisesti ero selviää vertailemalla sivuja, jotka poikkeavat selvästi toisistaan. Esityslistan selostus on todennettavissa ainakin YLan ensimmäisen käsittelyn esityslistasta. On selvää, että eroavuuksien takia YLa ei ole tehnyt päätöstä samasta asiakirjasta, joka päätöksen perusteella tuli muistuttajien käyttöön. Asiasta on huomautettu esityksen tehneelle asemakaavapäällikölle ja projektiarkkitehdille, mutta aineistoa ei viety täydennettynä ja korjattuna YLan uuteen käsittelyyn.

Myös nähtävillä olleen selostuksen päiväys 22.10.2013 on YLan 1. käsittelyn esityslistan selostuksen perusteella väärä. Päiväys on sama kuin 1. käsittelyn 22.10.2013, jossa asia jätettiin pöydälle ja jonka esittelyaineisto poikkesi nähtäville tulleesta 22.10.2013 päiväystä selostuksesta. YLan hyväksymispäätöksestä ei myöskään käy ilmi, että alkuperäisen esityslistaselostuksen sijaan olisi päätöksen päivämäärällä 5.11.2013 käsitelty korjattua selostusta. Osallisen on erittäin vaikea, jos ei mahdoton, pysyä perillä siitä mitä selostusta päätöksessä on käytetty ja mikä sen sisällön olisi pitänyt olla. Esittelijä on toiminut hyvän hallintotavan vastaisesti.

*Edellä kuvatulla menettelyllä on estetty YLan mahdollisuus huolehtia muistuttajien oikeuksista. Ylan päätös kaavaehdotuksen asettamisesta julkisesti nähtäville MRL 65§ :n perusteella on kyseenalaisen esittelyn takia virheellinen. Kaavapäätös on kumottava ja Santalahden kaava palautettava valmisteluun.*

### Kaavapäätöksen liitteiden nimeämisen ja liitteiden sisällön ristiriita

Santalahden kaavapäätöksen liitteinä olevien dokumenttien nimeäminen on osallisen näkökulmasta harhaanjohtava ja sellaisena hyvän hallintotavan vastainen. Esimerkkinä harhaanjohtavuudesta aluepelastussuunnitelmaksi nimetyn kaavaliitteen sisältönä on pelkkä kartta kaava-alueesta johon on merkitty teknisiä symboleita joiden merkitystä ei kyseisessä kartassa eikä muissa liitteissä kuitenkaan ole selitetty. Liitteen nimi antaa ymmärtää että kaavan liitteenä on kaavoitettavan alueen pelastussuunnitelma kirjoitettuna tai muuten ymmärrettäväksi selitettynä, ja että ao. suunnitelma on otettu huomioon kaavaa laadittaessa. Osallisen tulisi voida todeta kaavan liitteistä että esimerkiksi pelastusjärjestelyt on selvitetty kaavan laatimiseksi ja että ne on asetettu asianmukaisesti nähtäville.

*Edellisen perusteella Santalahden kaava on laadittu hyvän hallintotavan vastaisesti. Hallintolain perusteella kaavapäätös on kumottava ja palautettava uudelleen valmisteltavaksi.*

### Tiedottaminen muistuttajille kunnan perustelluista vastauksista muistutuksiin ja vastaamisen tapa:

Pirkanmaan ympäristökeskus / myöhemmin ELY-keskus on tiedottanut Tampereen maankäytön suunnittelijoille MRL 65 §:stä ja muutoksista, jotka ovat tulleet voimaan 1.1.2009. Asia on kirjattu Santalahden nähtävillä olleeseen asemakaavaselostukseen (päiväys 22.10.2013), s. 19 : "MRL:n 65 §:n mukaan muistuttajille on lähetettävä kunnan perusteltu vastine, vaikkei sitä ole erikseen muistutuksessa pyydetty. Vastine tulisi lähettää jo kaavoituslautakunnan / kaupunginhallituksen käsittelyn jälkeen ennen valtuustokäsittelyä." Mm. kuntaliiton yleiskirje 2/80/2009 toteaa: "Vuorovaikutuksen toimivuuden kannalta on suositeltavaa, että vastaus lähetetään ennen kaavan hyväksymiskäsittelyä heti kun kunnan vastaus on käsitelty kunnanhallituksessa tai muussa kunnan toimielimessä. Muistutuksen tekijän kannalta on olennaista, että hän saa tietoonsa kunnan perustelut siinä vaiheessa kun on vielä mahdollisuus vaikuttaa lopulliseen päätöksentekoon. Vastaus voi olla ote kaavan hyväksyvää elintä varten muistutuksista laaditusta yhteenvedosta ja kunnan perusteltu vastaus muistutuksiin, kunhan siitä käy ilmi perusteltu vastaus muistutuksissa esitettyihin näkökohtiin."

Kunnan vastaukset tulisi toimittaa siis jo YLan päätöksen jälkeen, kuten nähtävillä olleessa selostuksessakin lukee. Selostus on osa julkisesti nähtäville asetettua tietoa muistutusten laatimista varten.

Yleiskirjeessä ja selostuksessa tiedotetulla tavalla ei kuitenkaan ole menetelty Santalahden kaavoitus- ja päätösprosessissa. Muistuttajille ei ole lähetetty henkilökohtaisesti vastausta muistutuksiin HE:n, yleiskirjeen ja kaupungin itsensä edellyttämällä tavalla. Yksi liitteistä on "Ehdotuksen muistutuskooste", jossa kerrotaan kunnan vastauksia valikoituihin osiin muistutuksista. Muistuttaja ei ole voinut ymmärtää vain liitteen otsikoinnin perusteella saaneensa näin ilman eri pyyntöä vastaukset muistutukseensa. Syytä on se, että on

menetelty HE:n perustelujen / Kuntaliiton yleiskirjeen ja muistuttajille nähtävillä olleessa aineistossa annetun tiedon vastaisesti. HE:ssä mainittua vuorovaikutusta ei ole ollut.

*Päätösote liiteluetteloineen ja nettilinkki eivät ole lainmuutoksen perustelujen (HE) tarkoittama menettely. Kaupungin menettely on ollut HE:n perustelujen ja MRL:n vastainen. Kaavapäätös on kumottava MRL 65 §:n, 62 §:n ja HE:n vastaisena ja palautettava valmisteluun.*

### Kaavoituksen viranomaisvastuu ja kaavoituksesta maksaneen maanomistajaryhmän kaavaohjaus

Kaavoituksen viranomaisvastuu on ainoastaan kunnalla MRL:n, kuntalain ja kuntien itsehallintoa osoittavan lainsäädännön perusteella. Santalahden kaava-asiakirjoissa on useassa kohdin viitattu maanomistajaryhmän kaavaohjaukseen. Maanomistajien tavoitteenasettelu näkyy erityisesti luonnosvaiheen ”alustaviksi” nimettyjen vaihtoehtojen A ja B valmistelussa ja siis niihin perustuvassa ylimitoitetussa asemakaavaehdotuksessa. Kaavan projektiarkkitehdilta ja YLan puheenjohtajalta on pyydetty maanomistajien kaavanohjausmuistiot, mutta niitä ei ole toimitettu. Ohjausryhmän muistioiden epäämistä ei perusteltu, vaikka niitä pyydettiin mahd. liikesalaisuudet peitettyinä. Vastauksessa viitattiin mahdollisuuteen pyytää asiakirjoja maanomistajilta tai heidän konsultiltaan.

Kaavoituksen ohjausmuistiot tulevat valmisteluasiakirjoina julkisiksi kun päätösratkaisu on tehty viranomaisten toiminnan julkisuudesta annetun lain, sen 6 §:n 8. kohdan mukaan seuraavasti: ”Viranomaisen laatima asiakirja tulee julkiseksi, jollei asiakirjan julkisuudesta taikka salassapidosta tai muusta tietojen saantia koskevasta rajoituksesta tässä tai muussa laissa säädetä, seuraavasti:

----- 8) päätös, lausunto, toimituskirja ja viranomaisen sopimusosapuolena tekemä ratkaisu sekä niiden käsittelyä varten viranomaisissa laaditut muistiot, pöytäkirjat ja muut kuin 1-3 tai 5-7 kohdassa tarkoitetut asiakirjat, kun päätös, lausunto, toimituskirja tai sopimus on allekirjoitettu tai sitä vastaavalla tavalla varmennettu;”.

Ulkopuolisenkin tahon laatima kaavaohjauksen dokumentti on viranomaisen laatima asiakirja. Kaavoituksen ohjaaminen, tässä tapauksessa maanomistajaohjaus ja ohjauksen kokousmuistiot ovat jääneet viranomaisvastuun sijasta liikesalaisuuden piiriin. Pyyntöön s-postilla annettu vastaus osoittaa, ettei kaavoittajalla joko ole tietoa kokouksista ja ohjauksesta eikä hän katso niiden kuuluvan kaavoituksen vastuuviranomaiselle tai vaihtoehtoisesti, että tiedottamisvelvoitetta ei ole. Kumpikin vaihtoehtoista on lainvastainen.

*Tampereen kaavoituksen vastuuviranomainen on laiminlyönyt kaavoitusvastuunsa. Se seikka, että kaavoituksen on maksanut kunnan sijasta ulkopuolinen taho, ei siirrä viranomaisvastuuta kaavoituksen maksajalle. Edellä kuvattu toiminta on mm. MRL:n, hallintolain, kuntalain ja kuntien itsehallintoa perustelevien lakien vastainen. Kaavapäätös on kumottava ja kaava palautettava valmisteluun.*

## 2. Asemakaavaehdotuksen ristiriidat ohjaavaan osayleiskaavaan

### Asukasluvun mitoitus

Osayleiskaavassa on ilmoitettu 1800 asukkaan mitoitusperuste. Asemakaavaa mitoittavaksi asukasluvuksi on ilmoitettu 2360 asukasta. Asukasluvun juridisen sitovuuden yleiskaavassa voi kyseenalaistaa. Kun asukasluku kuitenkin käytännössä sitoo yleiskaavan ratkaisua, sen voi edellyttää pohjautuvan riittäviin ja luotettaviin selvityksiin ratkaisun hyväksyttävyydestä. Asemakaavaharkintaa asukasluvun suhteen rajoittaa ainakin yleiskaavan asukasluvun merkitys sen vaikuttavuuteen yleensä, mm. yleiskaavan mahdollistamiin julkisiin koulu- ja päiväkotipalveluihin asemakaavassa. MRL:n 50 § vaatii osoittamaan asemakaavalla tarpeelliset alueet eri tarkoituksia varten ja MRL 54 § vaatii osoittamaan asemakaavan edellytykset mm. palvelujen alueelliselle saatavuudelle. Mm. ELY-keskus on huomauttanut asiasta.

*Poikkeaminen osayleiskaavan ilmoittamasta asukasluvusta ja vaatimus osayleiskaavassa osoitettujen käyttötarkoitusten mukaisesta asemakaavoituksesta ovat ristiriidassa keskenään. Yleiskaavan asukasluvun suuret ylitykset johtavat MRL 50 § ja 54 §:n vastaiseen asemakaavaratkaisuun tai sen vaihtoehtona osayleiskaavan vastaiseen asemakaavoitukseen. Asemakaavan asukaslukua 2360 tulee alentaa. Kaavapäätös tulee kumota ja kaava palauttaa valmisteluun.*

### Rakennusten vesikattokorkeudet

Osayleiskaavan liitekartassa on osoitettu rakennusten maksimikorkeudet, jotka osin ylittyvät asemakaavaehdotuksessa. Sen lisäksi asemakaavakarttaa ei ole korjattu ELY-keskuksen vaatimilla lisämerkinnöillä vesikattojen maksimikorkeuksien esittämisestä ehdottomina alleviivauksin tai muilla merkinnöillä. Vähäiseltä osin asemakaavakartassa on esitetty vaadittuja merkintöjä, mutta esim. korkeimmista rakennuksista ne puuttuvat. Vesikattojen esitetyt maksimikorkeudet on siis mahdollista ylittää rakennuslupaharkinnassa. Osayleiskaava ei ole ohjannut asemakaavaa.

*Asemakaavakartan vesikattojen korkeusmerkinnät tulee korjata. Kaavapäätös on kumottava ja kaava palautettava valmisteluun.*

### Osayleiskaavassa vaaditut ympäristöhaittojen lisäselvitykset puuttuvat asemakaavaehdotuksesta.

Santalahden ympäristöhaitat todettiin jo v.1995 myönnettäessä ympäristölautakunnan päätöksellä poikkeuslupa kerrostalokorttelille vastoin voimassaollutta asemakaavaa. Lupa myönnettiin sivuuttaen asiantuntijalausunnot, jotka kaikki olivat hankkeelle kielteisiä. Nyt, 20 vuoden kuluttua haitat ovat vain lisääntyneet moottoritiehen ja junarataan rajautuvalla ahtaalla alueella. Teollisuusalueen maaperä tiedetään pilaantuneeksi.

Osayleiskaavassa vaadittuja haittaselvityksiä on asemakaavassa tehty puutteellisesti. Esimerkki: Osayleiskaavan selostuksessa lukee: "Maaperän pilaantuneet maat tulee asemakaavoituksen yhteydessä selvittää ja täsmentää puhdistustoimenpiteitä."

Pilaantuneisuuden selvitysraportti asemakaavan luonnosvaiheessa on maanomistajien kustantama, mikä selittää kansilehden otsikon ”Maanomistajat” lisäksi sen puutteet. Raportissa ei selostettu asemakaavoituksen yhteydessä tehtyjä lisäselvityksiä, vaan päiväyksestä 30.11.2011 huolimatta jo yleiskaavavaiheessa tehtyjä pistokoe- ym. selvityksiä. Puhdistustoimenpiteitä ei ole täsmennetty.

*Asemakaavaehdotuksessa ei ole noudatettu osayleiskaavaan kirjattua velvoitetta. Yleiskaava ei ole ohjannut asemakaavaa. Kaavapäätös on kumottava ja kaava palautettava valmisteluun.*

### **3. Puuttuvat tai puutteelliset selvitykset, vaikutusarviot ja kaavan vaihtoehdot**

MRL 9 §:n mukaan ”Kaavan tulee perustua kaavan merkittävät vaikutukset arvioivaan suunnitteluun ja sen edellyttämiin tutkimuksiin ja selvityksiin..”. MRL 50 §:n /Asemakaavan tarkoitus on että ”Alueiden käytön yksityiskohtaista järjestämistä, rakentamista ja kehittämistä varten laaditaan asemakaava, jonka tarkoituksena on osoittaa tarpeelliset alueet eri tarkoituksia varten ja ohjata rakentamista ja muuta maankäyttöä paikallisten olosuhteiden, kaupunki- ja maisemakuvan, hyvän rakentamistavan jne. .... edellyttämällä tavalla”. MRL 54 §:n mukaan ”...Asemakaava on laadittava siten, että luodaan edellytykset terveelliselle, turvalliselle ja viihtyisälle elinympäristölle, palvelujen alueelle saatavuudelle, jne.”

#### Palvelut:

Selvityksiä palveluista ei ole tehty. Asemakaavaselostuksessa lukee kohdassa 4.2.2 Palvelut pyöreähkösti: ”Asemakaavalla mahdollistetaan uusien palvelujen sijoittuminen alueelle” viitaten Pispalan palveluihin, Tipotien terveysasemaan ja lähikaupan sijoittamismahdollisuuteen. ELY-keskus on kritisoinut ”mahdollistettua” koulun ja päiväkodin sijaintia epäterveellisenä ja osayleiskaavaan perustumattomana.

*Kaavoituksen selvityksiin on lisättävä mm. julkisten palvelujen selvitys. Ellei asukasmäärälle 2360 ole mahdollista osoittaa Santahden tarvitsemia alueellisia ja muita palveluja, on asukasmäärää alennettava. Lakisääteiset selvitykset on joka tapauksessa liitettävä kaava-aineistoon. Kaavapäätös on kumottava MRL 9 §:n vastaisena ja kaava palautettava valmisteluun.*

#### Maisemallisten vaikutusten arviointi

Kaavapäätöksen liitteenä on Maisemallisten vaikutusten arviointi, päivätty 30.9.2013. Kyseinen vaikutusarviointi on jo valmistuessaan ollut vanhentunut ja puutteellinen, koska siinä ei mainita maisemaintoientien VAT-päivityksen aineistoa, joka oli nähtävillä jo heinäkuussa 2013 ja jossa mm. Pispalasta avautuva näkymä Näsijärvelle esitetään suojeltavaksi. Kaavaehdotus ei siis ole perustunut ”...kaavan merkittävät vaikutukset arvioivaan suunnitteluun” (MRL 9 §). Edelleen, ympäristöministeriön työryhmä MAPIO:n 10.6.2014 tehdyn päätöksen mukaan Pispalan järvinäkymiä esitetään suojeltaviksi valtakunnallisesti merkittävänä VAT-kohteena edellä mainittuun inventointiin perustuen. Kyse siinä on viranomaisen laatimasta valtakunnallisesta inventoinnista, joka on huomioitava

kaavoituksessa. Pirkanmaan maakuntakaava 2040:n luonnoksessa inventointi ja vireillä oleva VAT-päätös on huomioitu, samoin Pispalan päätösvaiheessa olevassa asemakaavaehdotuksessa.

Maisemien VAT-inventointien päivitystyö ja päätökset ovat edistyneet Santalahden asemakaavoituksen kanssa samanaikaisesti eikä niitä ole huomioitu v. 2008 vahvistuneessa osayleiskaavassa. Tämä jättää asemakaavoitukselle harkintatilaa, mutta selostuksen viittaus osayleiskaavaan: ”..maisemia ei ole suojeltu” jne. ei ole oikeuskäytännökään mukaista harkintaa mm. siitä syystä, että uusi inventointiaineisto on ollut v.2013 julkisesti nähtävillä osana maakuntakaavan aineistoa. Kyseinen inventointi on Santalahden kaavapäätöksen oheismateriaalia, mutta vain maininnan painolla. Kaavan vaikutusarvio se ei ole. Viimeistään MAPIOn päätöksen 10.6.2014 jälkeen kaavaehdotus olisi sen mukaisesti korjattuna pitänyt saattaa uuteen YLan käsittelyyn.

*Kaavapäätöksen maisemallisten vaikutusten arviointia on täydennettävä MRL 9 §:n perusteella ja kaavaehdotusta korjattava sen mukaisesti. Kaavapäätös on kumottava puutteellisesti valmisteltuna ja kaava palautettava valmisteluun.*

#### Haittaselvitysten puutteellisuus tai puuttuminen

Asemakaavaehdotuksen selvityksenä on toiminut FCG:n laatima Yhteenveto Santalahden alueen pilaantuneisuudesta (lisämaininta ”Maanomistajat”) 8.7.2013, (jäljempänä FCG Yhteenveto). Ainoana lisäselvityksenä riittämättömäksi todettuun luonnosvaiheen raporttiin mainitaan Ramboll Finland Oy:n 8.12.2012 päivätty tiivistelmä, joka ei ole kaavapäätöksen materiaalia. Sitä täydentää Sito Oy:n osin maaperänkin puhdistusta arvioiva rakenteiden purkua koskeva kustannusarvio 7.4.2015, joka myöskään ei ole kaava-aineistoa; jälkimmäisen antoi osallisen käyttöön Tampereen kiinteistötoimi.

Kaavaviranomaisen virheellisesti Asemakaavan oheismateriaalina mainitsema ”Maaperän pilaantuneisuus” on edellä mainittu FCG:n Yhteenveto. Sen sivulla 7 todetaan mm. ”Alueen pohjavedessä on todettu PAH-yhdisteitä, öljyhiilivetyjä tai metalleja. Tarkempia tietoja ei ole käytettävissä.” ja ”Tuloksia tulkittaessa tulee huomioida, että otetut näytteet edustavat yksittäisiä tutkimuspisteitä. On mahdollista, että kohteessa on muuta pilaantuneisuutta tai korkeampia haitta-ainepitoisuuksia tutkimattomilla alueilla.” Ko. tieto FCG:n raportissa perustuu ilmeisesti uusimman, maaperänkin puhdistuskustannuksista tehtyyn Ramboll F. Oy:n ja Sito Oy:n laatimaan arvioihin, jotka eivät ole kaavaehdotuksen oheismateriaalia eikä niitä tietoni mukaan ole julkistettu. Maaperän puhdistamisen kustannusarvio yksin Kattohuopatehtaan osalta on 1,14 M euroa (Sito Oy, 7.4.2015)

FCG:n Yhteenvedon mukaan alueen pohjavesissä on syöpää aiheuttavia aineita. Alueelle on kuitenkin tarkoitus rakentaa uusia asuntoja 2100 asukkaalle. Pilaantuneiden pohjavesien toteamisesta huolimatta Tampereen kaupunki ei kaavoituksen vastuuviranomaisena ole vaatinut erikseen kaavaselvitystä nimenomaan niistä, vaan on tyydytty maaperän puutteellisiin pistokokeisiin.

FCG Yhteenveto maaperän pilaantuneisuudesta (8.7.2013)-selvityksestä käy myös ilmi että alueen maaperä useissa kohdissa täyttää pilaantumisen kriteeristön. Maaperä on ao.

raportissa ilmoitettu pilaantuneeksi mitatuissa kohteissa 0-3 metrin syvyydeltä, joissakin kohteissa syvemmältäkin. Ennen rakentamista vaihdettavien maiden määrä on suuri ja niin ovat myös vaihtamisen aiheuttamat kustannukset. Pilaantunut maa-alue arvioidaan yhteensä noin 4,5 ha laajuiseksi ja sen syvyydestä alueella ei tiedetä riittävästi (SITO Oy:n raportin 7.4.2015 mukaan paikoin jopa 12 m). Koko kaava-alueen maaperää voi sen aiemman käytön perusteella (teollisuus ja maanlajitus) aiheellisesti epäillä pilaantuneeksi myös muissa kohdissa kuin mitatuissa pisteissä. FCG Yhteenveto toteaa myös: ” On mahdollista, että kohteen maaperässä on kemikaalisäiliöitä tai -viemäreitä, joita ei ole kartoitettu alueella tehtyjen tutkimusten yhteydessä. ” Maaperän pilaantuneisuus koko kaava-alueella ja pilaantuneisuuden syvyys pitää selvittää ennen kaavan hyväksymistä myös siksi että alueen rakentamisen teknis-taloudelliset kustannukset tulisivat ilmi ja voisivat olla kunnallisen päätöksenteon perusteena. Alueen kaavan taloudellinen kestävyys tulee arvioitava nyt selvitettyä tarkemmin.

Myös alueen purettavat rakennukset ovat vaihtelevasti pilaantuneita. FCG Yhteenveto sanoo että rakennusten mahdollinen pilaantuneisuus tulee selvittää ennen rakennusten purkamista. Maa-aineksen pilaantuneisuuden asteesta riippuu ottaako maankaatopaikka edes vastaan alueelta poistettavaa pilaantunutta maata. Kun vielä todetaan että ”On mahdollista, että kaikkia pilaantuneita maa-aineksia ei saada rakennusteknisesti ja teknistaloudellisesti järkevillä tavoilla poistettua” (FCG 8.7.2013, s.14), on alueen asumiskäyttöön kaavoittamista selvitettävä tarkemmin. Alueen MRL:n mukainen terveellisyys ja turvallisuus, ja myös sen terveelliseksi ja turvalliseksi saattamisen kustannukset esimerkiksi pilaantuneiden maiden ja rakennusten osalta on selvitettävä tarkemmin.

Maaperän pilaantuneisuuden osoittaminen asettaa maanomistajille puhdistusveloitteen asemakaavan mahdollisesta vahvistumisesta huolimatta. Kaavan vahvistuminen sen sijaan siirtää vastuuta puhdistamisesta kaavan vahvistaneelle valtuustolle ja vastuuviranomaiselle, toisin sanoen veronmaksajille.

*MRL 9 §:n edellyttämää selvitystä Santalahden pohjavesistä ei ole tehty, vaikka vakavasta pilaantumisesta on näyttöä. Tampereen kaavoituksen vastuuviranomainen on laiminlyönyt veloitteen tutkituttava asuntokaavoitettavan alueen pohjavesitilanne, vaikka tieto sen tarpeellisuudesta on saatu.*

*Kaavapäätös on kumottava ja kaava palautettava valmisteluun.*

### Liikenneselvitysten puutteellisuus ja ristiriitaisuus

Tampereen seudun lisäraiteet-tilantarvetarkastelun 2009 lähtökohtana on käytetty alustavasti kahden lisäraiteen tarvetta ja niiden vaatimaa tilavarausta. Alustavan tarkastelun perusteella nykyisten raiteiden pohjoispuolella on paremmin tilaa lisäraiteiden sijoittamiselle. Vuoden 2011 (3.3.2011) raportin (kaavan liitteenä) mukaan raiteiden sijoittaminen pohjoispuolelle riippuu kuitenkin pitkälti siitä, pystytäänkö Armonkallion kohdalle, Tammerkosen ylitykseen ja sitä seuraavalle Mustanlahden penkereelle jatko suunnittelussa löytämään toteuttamiskelpoiset tekniset ratkaisut. Korkeuserot



Mustalahdessa vaativat erityisiä silta- ja tukimuurirakenteita. Asiasta ei kuitenkaan ole tehty lisäselvitystä, tai ainakaan se ei ole kaavapäätöksen liitteenä hallintolain mukaisesti. Raportin mukaan nykyisellä rautatiealueella ei ole myöskään tilaa pikaraitiotielle, etenkin jos rautatien lisäraiteiden varaus tarvitaan.

Vuonna 2012 valmistuneen Tampereen kaupunkiseudun lähijunaliikenteen liikenneselvityksen sekä vuonna 2013 valmistuneet Pirkanmaan rataverkon kehittämisen liikenteellisen tarveselvityksen mukaan Santalahden kaava-alueen kolmas raide on tarpeellinen.

Santalahden asemakaavan lisäselvitys 2013 mukaan lisäraiteiden sijoittaminen pohjoispuolelle on erityisen haasteellista Pispalan ja Santalahden kohdalla, sillä alueella on suojeltavia rakennuksia radan välittömässä läheisyydessä. Tällä hetkellä voimassa olevassa asemakaavassa on olemassa tilavaraus yhdelle lisäraiteelle. Toisen lisäraiteen rakentaminen ja huoltotien sijoittaminen radanvierusalueelle ei ole mahdollista, jos nämä suojeltavat ja nykyiset asuinrakennukset säilytetään. Kahden lisäraideparin toteuttaminen nykyisen radan pohjoispuolelle ei siis ole mahdollista purkamatta nykyisiä, osayleiskaavassa suojelluksi esitettyjä rakennuksia. Kaavassa nämä radan viereiset suojellut rakennukset ovat kuitenkin saaneet uudet käyttötarkoitukset, joten niiden sijainti tulee pysymään ennallaan.

Tarvittavien kolmen raiteen toteuttaminen alueelle on siis selvitysten mukaan mahdotonta. Selvityksen mukaan alustavan tarkastelun perusteella tilaa lisäraiteille on enemmän pohjoispuolella, mutta silti raitiotietä suunnitellaan tehtäväksi Paasikiven kadun eteläpuolelle ajoradan ja kevyen liikenteen väylän väliin.

Santalahden asemakaavan liikenneselvityksen 2013 mukaan edellisten selvitysten perusteella on todettu, että lisäraiteiden tarkemmista toteuttamismahdollisuuksista ja niiden mahdollisista aluevarauksista tulee kaupunkiseudun laatia lisäselvityksiä. Näitä selvityksiä ei ainakaan kaavan liitteinä ole.

Vuoden 2014 lausunnossa raidetarpeista Liikenneviraston uuden linjauksen asian suhteen välitti Jouni Juutti; Uuden linjauksen mukaan Pispalan ja Santalahden välisellä alueella on tarve vain yhdelle raideparille. Tähän näkemykseen on vaikuttanut kaupungin raitiotieratkaisu sekä Ylöjärven kaupungin kanta painottaen tulevaa raitiotietä hyödyksi Ylöjärven ja Tampereen välille tulevan lähijunaliikenteen rakentamisessa. Tämän lausunnon mukaan raideverkon laajeneminen alueelle myös neljännen raideparin osalta mahtuu rautatiealueelle.

*Kaavoituksen selvitykset sisältävät ristiriitaista tietoa mm. alueen raideliikenteen lisävaraustarpeista. Aiemmissa liikenneselvityksissä todetut tarvittavat lisäselvitykset puuttuvat.*

*Kaavan selvityksiin on lisättävä päivitetty selvitykset mm. huoltotie- ja muun liikenteen järjestämisestä alueella sekä selvitys lisäraiteiden rakentamisen toteuttamismahdollisuuksista ja aluevarauksista.*

*Kaavapäätös on kumottava ja kaava palautettava valmisteluun.*

## Meluselvitys ja Melupäivitys

Santalahden kaava-alue on kapealla kaistaleella vilkkaasti liikennöityjen rautatien ja Paasikiventien välissä ja siksi mm. alueen meluolosuhteet tulee tarkoin selvittää. Päivitettyä tietoa tarvitaan mm. keväällä 2016 tapahtuvasta rataverkon avaamisesta kilpailulle josta LVM tiedotti syksyllä 2015, ja sen vaikutuksesta melutasoon. Kaava-aineiston liitteenä ovat Meluselvitys (Ramboll 15.3.2012) ja siihen tehty Melupäivitys (Ramboll 30.5.2015) käyttävät melulaskennan tavaraliikenteen nopeutta 70 km/h (s. 1). Oletuksena on kolme raidetta ja Alueella on kuitenkin voimassa raideliikenteen nopeusrajoitus 80 km/h. Pendolinot kulkevat 100 km/h.

Meluselvitys (15.3.2012) toteaa: ”Melutaso kasvaa ylöspäin mentäessä kun rakennusmassojen vaikutus vähenee. Paasikiventien puolella julkisivujen päiväajan melutaso on hieman yli 70 dB ja rakennusten väleissä 65-70 dB. Yöaikana Paasikiventien puolen julkisivuilla melutaso on noin 65 dB. ” Vnp 993/92 mukaiset yleiset melutason ohjeavot siis ylittyvät reilusti yö- ja päiväaikaan ulkona sekä sisällä. Mitä korkeammalle maanpinnasta melu on mallinnettu, sitä enemmän melutaso kasvaa. Kaavoittaja esittää ratkaisuksi yöajan meluun rakentamistapaa ja erikoislasitettuja parvekkeita, jotta melu ei häiritsisi yöaikaan sisätiloissa. Siitä huolimatta asuinalueen piha-alueilla melutaso kuitenkin Vnp 993/92 selkeästi ylittyy yöaikaan.

Jos melutaso kasvaa maanpinnalta korkeammalle noustessa, onko järkevää ylipäätään rakentaa korkeita rakennuksia alueelle, jolle kaavoitettavien rakennusten rakennuskorkeuksiin, massoitteeluun ja sovittamiseen arvokkaaseen kulttuuriympäristöön ELY-keskuksen viranomaislausunnon mukaan on syytä kiinnittää erityistä huomiota. Meluselvityksen mukainen alempi melutaso alemmissa korkeuksissa puolustaa matalampaa rakennuskorkeutta kuin alueelle nyt on kaavoitettu. Kaavoittaja on tehnyt kaavaehdotukseen lisäselvityksen (Melupäivitys) joka ei kuitenkaan riittävästi osoita kaavoitukselle MRL:ssa asetettua tavoitetta asuinympäristön terveellisyydestä ja turvallisuudesta kun alueelle on suunniteltu asuinrakentamista ja päiväkotij- ja koulutoimintaa.

*Edellä mainituin perustein kaava on kumottava ja palautettava valmisteluun.*

#### **4. Valtakunnallisesti merkittävän järvi- ja kulttuurimaiseman riittämätön huomioiminen**

##### Kulttuurimaisema

”Koko kesäisen yön käveltyään Miina eli Wilhelmiina oli nähnyt todellakin ylimaal-lisen auringonnousun. Ylhäällä päivä paistoi, alhaalla aallot välkkyi, mikäli sen jotenkin voi sanoa. Se kannas oli ollut Pispalanharju ja järvi Näsijärvi.”, kirjoittaa Moreenissa sodanjälkeisen suomalaisen kirjallisuuden kärkinimiin kuuluva Lauri Viita ymmärtäen Näsijärvi-näkymien erityisyyden.

*Eurooppalainen maisemayleissopimus* sanoo: ”Sopimusosapuolet sitoutuvat mm. huomioimaan lainsäädännössään maiseman oleellisena osana elinympäristöä. Euroopan neuvoston jäsenvaltiot, jotka ovat allekirjoittaneet tämän yleissopimuksen ja jotka ovat tietoisia siitä, että maisema vaikuttaa paikalliskulttuurin muotoutumiseen ja on olennainen osa Euroopan luonnon- ja kulttuuriperintöä ja että se edistää ihmisten hyvinvointia ja lujittaa eurooppalaista identiteettiä; myöntävät, että maisema on tärkeä osa ihmisten elämänlaatua kaikkialla: sekä taajamissa että maaseudulla, sekä huono- että korkealaatuisilla alueilla, sekä arkiympäristössä että alueilla, joita pidetään huomattavan kauniina; pitävät maisemaa yksilön ja sosiaalisen hyvinvoinnin tärkeänä osatekijänä ja katsovat, että jokaisella on sen suojeluun, hoitoon ja suunnitteluun liittyviä oikeuksia ja velvollisuuksia.”

Kuten tässä sopimuksessa todetaan, maiseman merkitys ihmisten hyvinvointiin ja elämänlaatuun on todistettu, eikä sitä tule riittämättömästi valmistellulla kaavalla rikkoa. Katsomme, että Santalahden kaava rikkoor tää sopimuksen kohtaa liian korkealla rakennuskannalla, joka turmelee valtakunnallisestikin arvokkaaksi todetun Pispalanharjun Näsijärvimaiseman.

*Edellä mainituin perustein kaava on kumottava ja palautettava valmisteluun.*

#### Kaavamuistutukset ja rakennuskorkeudet

Useat yhdistykset ja yksityiset, asianomaiset henkilöt ovat tehneet kaavamuistutuksia Tampereen kaupungin kaavoitukselle. Muistutusten sisältöä ei ole otettu riittävästi huomioon kaavaa laadittaessa, vaikka myös ELY-keskus on lausunut 23.8.2012:

” Santalahden osayleiskaavassa mainitut keskeiset kulttuuriympäristöön liittyvät lähtökohdat ja kaavamääräykset tulee ottaa huomioon asemakaavan muutosta laadittaessa. Santalahden rakentamisen suhde Pispalan omaleimaiseen kulttuuriympäristöön ja harjumaisemaan edellyttää suunniteltujen maankäytönmuutosten ja rakentamisen toteuttamistapojen yksityiskohtaista arviointia ja yhteensovittamista asemakaavassa. Rakentamisen määrä ja massoittelu sekä haittaa estävät rakenteet tulee sovittaa arvokkaaseen aluekokonaisuuteen.... Ely-keskus pitää tärkeänä että Pispalan-Santalahren harjumaiseman omaleimaisuus ja maisemamäkyt säilytetään...”

Muistuttajien huolena on ollut mm. isot ja korkeat rakennusmassat, jotka peittävät arvokkaita järvimaisemia. Kaavassa on rakennuksia joiden korkeudet ylittävät osayleiskaavassa määritellyt enimmäiskorkeudet.

*Asemakaavan rakennuskorkeuksia tulee madaltaa niin että Pispalan valtakunnallisestikin arvokkaaksi inventoitu kulttuurimaisema säilytetään myös Pispalanharjun pohjoisrinteellä RKY-alueen reunaan asti. Kaavoittajan tulee riittävästi huomioida että Pispalan-Santalahren harjumaiseman omaleimaisuus ja maisemämäkyt säilytetään. Kaavapäätös on kumottava ja kaava palautettava valmisteluun.*

*Ks. Kaava-aineiston Liitteet Maisema-alueet I.K. Inhan valokuva, pdf-tiedosto  
Havainnekuvia Näsijärvinä-kymistä, pdf-tiedosto*

Tampereella 21.1.2016

Seija Haapamäki

Pispalan asukasyhdistys ry, pj

Heli Hietamäki

Pispalan asukasyhdistys ry, vpj.

LIITTEET

Kaavapäätös liitteineen  
Sito Oy:n raportti 7.4.2015  
Muut liitteet  
Liitteitä täydennetään