

Liite 5. Rakennettavuus, pilaantuneet maat ja Hiedanrannan Kehitys Oy:n toteuttama esirakentaminen

Tämä asiakirja on laadittu kuvaamaan Tampereen kaupungin Hiedanrannan kaupunginosan kortteleiden 7929, 7930, 7931 rakennettavuutta, maaperän pilaantuneisuutta ja niihin liittyviä toimenpiteitä. Asiakirjassa kuvataan lisäksi Hiedanrannan Kehitys Oy:n toteuttamat esirakentamistyöt.

Kortteleilla 7929, 7930 ja 7931 sijaitsevat tontit poikkeavat toisistaan sekä pohjaolosuhteilta että Hiedanrannan Kehitys Oy:n toteuttamien esirakentamistoimenpiteiden osalta, jotka kuvataan tässä asiakirjassa ja tämän asiakirjan liitteissä.

1. Rakennettavuus

Pohjoiskortteleiden alueen maaperätiedot käyvät ilmi laaditusta rakennettavuusselvityksestä (Ramboll Finland Oy, 6.4.2023), joka on tämän asiakirjan liitteenä 2. Korttelien tontit poikkeavat pohjaolosuhteiltaan toisistaan. Rakennuttaja vastaa oman rakennushankkeen toteuttamiseksi tarvittavista rakentamiskelpoisuuden lisäselvityksistä sekä toteutussuunnitteluvaiheen pohjatutkimuksista, perustamistapalausunnosta ja pohjarakennussuunnitelmista.

Hiedanrannan Kehitys Oy vastaa liitteessä 2 esitettyjen, korttelien 7929, 7930 ja 7931 kohdalla olevien, vanhojen rakennusten, rakenteiden ja putkilinjojen purkamisesta tai siirtämisestä lukuunottamatta nykyistä vuonna 2018 rakennettua vesihuoltolinjaa, johon kuuluvat viettoviemäri sekä vesijohtolinja. Toteutuskortteleiden J3 ja J2 välissä sijaitseva pumppaamo poistetaan Hiedanrannan Kehitys Oy:n toteuttamien esirakentamistöiden yhteydessä. Vesihuoltolinja poistetaan kuitenkin käytöstä vuoden 2022 loppuun mennessä. Yrityksen tulee kuitenkin varautua alueella tehtävässä rakentamisessa mahdollisiin vanhoihin maan alla oleviin yksittäisiin rakenteisiin, jotka eivät ole tulleet esiin Hiedanrannan Kehitys Oy:n toteuttaman esirakentamisen yhteydessä.

Korttelikohtaisesti huomioitavat asiat perustamisessa on esitetty liitteessä 2.

2. Maaperän pilaantuneisuus

Kortteleiden 7929, 7930, 7931 maaperä on sillä aiemmin harjoitetun toiminnan vuoksi osittain pilaantunut. Kortteleiden alueiden maaperän pilaantuneisuus ja puhdistustarve on selvitetty. Maaperän haitta-ainetutkimukset ja puhdistustarpeen selvitys (Ramboll Finland Oy 19.1.2022) on liitteenä 3. Liitettä 3 on päivitetty 11.10.2022 tutkimuskartan ja tulostaulukon osalta.

Hiedanrannan alueesta on annettu päätös pilaantuneen maaperän puhdistamisesta (PIRELY/1328/2018, 17.12.2019), joka on voimassa 17.12.2029 saakka. Päätös on tämän asiakirjan liitteenä 1.

Hiedanrannan yleissuunnitelman yhteydessä on laadittu pilaantuneen maaperän kunnostuksen yleissuunnitelma, Liite 5. Kunnostuksen yleissuunnitelmassa on esitetty pilaantuneen maaperän kunnostuksen toteutus. Ensisijainen kunnostusmenetelmänä on massanvaihto, jossa kunnostustavoitteet ylittävä maa-aines kaivetaan pois ja toimitetaan asianmukaisen ympäristöluvan omaavaan vastaanottopaikkaan jatkokäsittelyä varten.



Ennen lopullista kiinteistökauppaa Hiedanrannan Kehitys Oy toteuttaa alueella tarvittavat maaperän pilaantuneisuustutkimukset ja pilaantuneen maaperän kunnostukset päätöksen PIRELY/1328/2018 ja kunnostuksen yleissuunnitelman mukaisesti.

Esirakentamistöiden yhteydessä Hiedanrannan Kehitys Oy on tehnyt tarkentavia maaperän pilaantuneisuustutkimuksia Pohjoiskorttelien alueelle. Ruudussa 10Z, joka sijaitsee korttelin J8 itäreunassa, todettiin kunnostustavoitteet ylittäviä haitta-ainepitoisuuksia PAH-yhdisteitä. Tälle alueelle tehtiin massanvaihtokunnostus, jossa puhdistettiin maaperä päätöksen PIRELY/1328/2018 mukaisiin kunnostustavoitteisiin. Korttelien J1, J2, J3, J7 ja J8 alueelle tehdyissä muissa maaperätutkimuksissa ei ole todettu kunnostustavoitteiden ylittäviä haitta-ainepitoisuuksia.

Liitteenä 3 olevaa raporttia maaperän haitta-ainetutkimukset ja puhdistustarve on päivitetty tehtyjen maaperätutkimuksien ja kunnostustoimien perusteella 11.10.2022 tutkimuskartan ja tulostaulukon osalta.

Myyjä toimittaa Pirkanmaan ELY-keskuksen loppulausunnon rakennuttajalle heti sen saatuaan.

Mikäli rakennushankkeen toteutuksen aikana maaperässä ilmenee pilaantuneisuutta, vastaa Hiedanrannan Kehitys Oy kunnostustoimenpiteistä päätöksen PIRELY/1328/2018, kunnostuksen yleissuunnitelman ja liitteen 3 mukaisesti.

3. Hiedanrannan Kehitys Oy:n toteuttama esirakentaminen

Täyttösuunnitelma

Alueella tullaan tekemään Hiedanrannan Kehitys Oy:n toimesta esirakentamistoimenpiteinä täyttötöitä. Täyttötöitä tehdään sekä yleisillä alueilla että kortteleiden alueella. Yleiset alueet esikuormitetaan tarvittavilta osin ennen vesihuollon rakentamista. Korttelien yhteispiha-alueille ja yleiselle jalankululle varatuille alueille rakennetaan esikuormitus Hiedanrannan Kehitys Oy:n toimesta sekä toteutetaan painumaseuranta. Alueen rakennuttaja arvioi painumaseurannan perusteella, onko esikuormitus riittävä pohjanvahvistus yhteispiha-alueelle ja yleiselle jalankululle varatuille alueille tulevien rakenteiden (mm. rakennusten liittymäjohdot runkoverkkoon) perustamiseen maanvaraisesti. Rakennuttaja toteuttaa tarvittaessa lisäpohjanvahvistukset. Hiedanrannan Kehitys Oy vastaa tontin 30-6 ja 30-5 rajalla kulkevan johtorasitteen pohjanvahvistuksen ja johtojen toteutuksesta. Täyttötöyt tehdään esirakennussuunnitelmassa esitettyihin tasoihin kitkamailla. Täyttösuunnitelma on esitetty liitteessä 4.

Yleisten alueiden toteuttaminen

Tonttien rakentamisen alkaessa katujen pohjarakenteet muodostavat työmaatie tasaisen yhteyden tonteille. Katujen pintarakenteet tullaan rakentamaan vaihteittain tarkoituksenmukaisina kokonaisuuksina toteutuskorttelien rakentumisen mukaisesti. Myös muut yleisien alueiden rakentamistyö toteutetaan tarkoituksenmukaisina kokonaisuuksina toteutuskorttelien rakentumisen mukaisesti.



Liitteet

Liite 1 Päättös PIRELY/1328/2018

Liite 2 Rakennettavuusselvitys (Ramboll Finland Oy, 6.4.2023)

Liite 3 Maaperän haitta-ainetutkimukset ja puhdistustarve (Ramboll Finland Oy, 19.1.2022, päivitetty 11.10.2022)

Liite 4 Täyttösuunnitelma (Ramboll Finland, 14.10.2022)

Liite 5 Pilaantuneen maaperän kunnostuksen yleissuunnitelma

Liite 6 Vesihuoltolinjan tarkemittaukset Toteutuskorttelin J3 kohdalla

