



LAKALAIVA, AUTOMIEHENKATU 8, KÄYTTÖTAR- KOITUKSEN MUUTOS JA TONTINRAJOJEN SEKÄ RAKENNUSALOJEN TARKISTAMINEN

Asemakaava nro 8648

Diaarinumero: TRE:5329/10.02.01/2016

ASEMAKAAVAMUUTOKSEN SELOSTUS

15.5.2017, tark. 12.6.2017



Aloitteen asemakaavan muuttamiseksi on tehnyt kaava-alueen omistaja Tampereen Kiinteistötoimi 26.8.2016.

Diaarinumero: TRE:5329/10.02.01/2016, pvm. 26.8.2016

Asemakaavan muutos tuli vireille 20.10.2016 kun osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja valmisteluaineisto kuulutettiin nähtäville 20.10.-10.11.2016 väliseksi ajaksi.

Selostuksen liiteasiakirjat:

- Asemakaavakartta 15.5.2017, tark. 12.6.2017
- Havainnekuva 15.5.2017
- Asemakaavan selostus 15.5.2017, tark. 12.6.2017
- Asemakaavan seurantalomake
- Hulevesiselvitys

1 LÄHTÖKOHDAT

1.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA / SUNNITTELUALUE

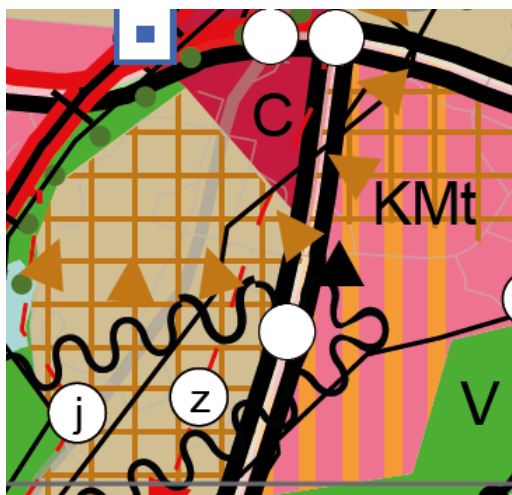
Suunnittelualue sijaitsee Lakalaivan kaupunginosassa noin viisi kilometriä etelään kaupungin keskustasta. Lakalaiva on pääosin pienimuotoista teollisuus- ja yritystoiminnan aluetta. Autokauppa ja ajoneuvoihin liittyvä huolto ja tarvikekauppa ovat aluetta leimavia. Pohjoisessa, idässä ja lännessä kaava-alue rajautuu katualueisiin ja etelässä teollisuustontteihin.

Tontin 6055-10 pinta-ala on 12 008 m² ja se on tällä hetkellä rakentamaton. Kaava-alueeseen liitetään 23 m² katualuetta ja yhteensä 278 m² suuruinen määräala tilasta Skraatarla (837-581-1-136) sekä yleisestä alueesta Lakalaivan kadut (837-320-9901-0). Liitettävät määräalat ovat myös rakentamattomia. Kaava-alue nousee loivasti kohti koillista ja korkeuseroa on enimmillään noin kuusi metriä. Kaava-alueen kokonaispinta-alaksi tulee 12 332 m².

Kaava-alue on Tampereen kaupungin omistuksessa.

1.2 KAAVA-ALUETTA KOSKEVAT SUUNNITELMAT, PÄÄTÖKSET JA SELVITYKSET

1.2.1 Pirkanmaan maakuntakaava 2040



Maakuntahallitus määräsi kokouksessaan 29.5.2017 maakuntakaavan 2040 tulemaan voimaan maankäyttö- ja rakennuslain 201 § mukaisesti ennen kuin se on saanut lainvoiman. Maakuntakaavassa kaava-alue sijoittuu tiiviille joukkoliikennevyöhykkeelle sekä taajamatoimintojen alueelle. Merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön koon alaraja pelkän päivittäistavarakaupan kohdalla on 3 000 k-m².

Kuva: Ote maakuntakaavasta

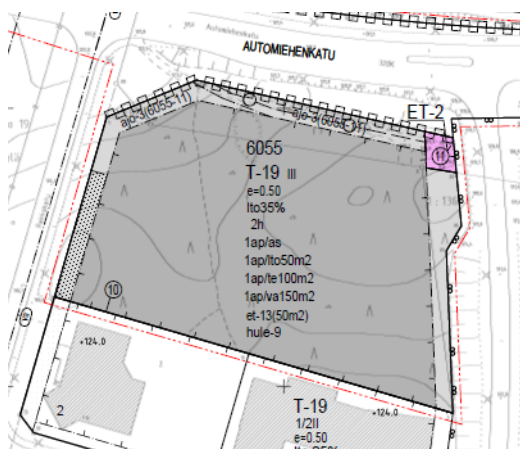
1.2.2 Tampereen kantakaupungin yleiskaava



Tampereen kantakaupungin 12.12.2000 vahvistetun yleiskaavan mukaan alue on Tuotantovaltaisen yritystoiminnan aluetta (T-3).

Kuva: Ote yleiskaavasta

1.2.3 Voimassa oleva asemakaava



Kaavamuutosalueella on voimassa 25.3.2009 vahvistettu asemakaava nro 8243. Siinä tontti 6055-10 on teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta, jonka kokonaiskerrosalasta 35 % saadaan käyttää liike- ja toimistotiloina.

Kuva: Ote asemakaavasta nro 8243

1.2.4 Hulevesiselvitys

Sito Oy on vuonna 2017 laatinut asemakaavamuutosta koskevan hulevesiselvityksen, jonka mukaan Asemakaavan 8648 muutoksen myötä Automiehenkatu 8:n tontti tulee muuttumaan metsäisestä tontista rakennetuksi alueeksi, jonka läpäisemätön pinta tulee lisääntymään huomattavasti. Tämän vuoksi hulevesien hallinta on tarpeen. Hallintaratkaisuksi suositellaan maanalaista viivytystä, johon kerätään hulevedet suunnittelualueen läpäisemättömiltä pinnoilta. Viivytyksestä hulevedet ohjataan verkostoon. Tonttikohtaisesta hulevesien hallinnasta esitetään määrättävän asemakaavassa. Määräyksenä esitetään käytettäväksi Tampereen asemakaavamääräystä hule-43(1), joka on sisällöltään seuraava:

”Vettäläpäisemättömiltä pinnoilta muodostuvia hulevesiä tulee viivyttaa alueella siten, että viivytyksrakenteiden mitoitustilavuuden tulee olla suluissa mainittu kuutiometrimäärä jokaista sataa vettäläpäisemätöntä pintaneliometriä kohden. Täyttyneiden viivytyksrakenteiden tyhjenemisen tulee kestää vähintään 2 ja korkeintaan 12 tuntia sateen päättymisestä. Rakenteissa tulee olla suunniteltu ylivuoto.”

1.2.4 Tonttijako

Kaava-alueella on asemakaavan nro 8243 mukainen tontti 6055-10, jolla on voimassa oleva tonttijako (tunnus 8183, hyväksytty 25.3.2009). Tonttia 6055-10 ei ole merkitty tonttihakemajaan.

Kaava-alueella on myös tontti 6055-1, joka on merkitty tonttihakemajaan 1988. Tontti 6055-1 ei ole voimassa olevan asemakaavan mukainen eikä voimassa olevan tonttijakon mukainen.

1.2.5 Pohjakartta

Pohjakartta on Tampereen kaupungin kaupunkimittauksen laatima ja se on tarkistettu vuonna 2016.

2 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

2.1 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ

2.1.1 Osalliset

Kaavamuutoksen hakijat
Naapurikiinteistöjen omistajat ja asukkaat (lähivaikutusalue)
Kaupungin eri toimialat, viranomaiset ja liikelaitokset
Pirkanmaan ELY-keskus
Pirkanmaan maakuntamuseo
Palokallion omakotiyhdistys
Peltolammiseura
Muut ilmoituksensa mukaan

2.1.2 Vireilletulo, osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Kaavahanke tuli vireille 20.10.2016, kun osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja valmisteluaineisto kuulutettiin nähtäville 20.10.-10.11.2016 väliseksi ajaksi Palvelupiste Frenckelliin sekä kaavoituksen Internet-sivuille. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma lähetettiin nähtävillä oloaikana tiedoksi osallisille. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja valmisteluaineistosta pyydetään aloitusaikana kommentit tarvittavilta kaupungin toimialoilta ja viranomaistahoilta.

Nähtävilläoloaikana saatiin kolme kommenttia ja yksi mielipide.

Kommentit:

Pirkanmaan maakuntamuseo:

Ei huomautettavaa

Elisa Oyj:

Pyydämme, että otatte huomioon Lakalaiva Automiehenkatu 8 koskevissa käyttötarkoituksen muutos ja tonttirajojen sekä rakennusalojen tarkistamisessa Elisalle vuokratun maa-alueen. Elisalla on vuokratulla tontilla laitetila ja telemasto. Laitetila ja masto ovat välttämättömiä alueen puhe- ja dataliikenteen kannalta. Pyydämme myös huomioimaan alueella olevat telekaapelit ja pyydämme niitä merkittäväksi johtoteiksi.

Vastine:

Elisalle vuokrattu maa-alue on otettu huomioon kaavakartassa. Telekaapeleille on merkitty kaavakarttaan manalaisena johtona.

Tampereen Infra Liikelaitos:

Asemakaavan rajaukseen ei ole huomauttamista, mutta pyydän huomioimaan kaavoituksessa entisen Valion tontin etäpuolisen Herrainsuon-virkistysalueen hulevesipainanteen. Hulevedet valuvat laajalta alueelta moottoritien itäpuolelta Herrainsuon kautta Peltohammiin. Mikäli tonteilta ohjataan virtauksen hidastuspainanteeseen lisää vesiä, on kapasiteetti selvitettävä.

Olisi myöskin liikennesuunnittelun kanssa hyvä tutkia etelän suunnasta sähkölinjaa pitkin tulevan kevyen liikenteen väylän jatkamista aina Automiehenkadulle saakka, jotta se voisi tämän kaava-alueen kohdalla toteutua. Se varmaankin vaatisi Valion tontin kaakkoiskulmasta läheltä liikenneympyrää tilan nipistämistä yleiseksi alueeksi.

Vastine:

Asemakaavaan on annettu hulevesimääräys, jonka mukaan vettäläpäisemättömiltä pinoilta muodostuvia hulevesiä tulee viivyttää alueella siten, että viivytysrakenteiden mitoitustilavuuden tulee olla 1 m³ jokaista sataa vettäläpäisemättömää pintaneliometriä kohden. Täyttyneiden viivytysrakenteiden tyhjenemisen tulee kestää vähintään 2 ja korkeintaan 12 tuntia sateen päättymisestä. Rakenteissa tulee olla suunniteltu ylivuoto.

Asemakaavaratkaisu mahdollistaa kevyen liikenteen väylän jatkamisen Automiehenkadulle saakka.

Mielipide:

Korja-Kumi Oy:

Ko. tontilta on kallio louhittava vähintään samalle korkeudelle kuin naapuritonttien asfalttipinnan taso tällä hetkellä on (sade- ym. vesien poisjohtaminen muualle kuin naapurien tonteille).

Mahdollista myöhempää lisätilan (tuotanto- ja varastotila) tarvetta silmälläpitäen, onko ko. tontille jo valmiina "tulijoita": onko tontti tai puolet siitä myynnissä / vuokrattavissa jne.

Vastine:

Kaavakarttaan merkitty hulevesimääräys edellyttää hulevesien viivyttämistä tontilla. Lisäksi Tampereen rakennusjärjestys edellyttää, että hulevesien poisjohtaminen on suoritettava siten, ettei siitä aiheudu haittaa naapureille tai kadun käyttäjille. Tontille on jo tiedossa toimija, joka tarvitsee koko tontin.

Asemakaavaluonnos oli nähtävillä 18.5.-15.6.2017 välisen ajan. Nähtävilläoloaikana saatiin kaksi kommenttia. Pirkanmaan maakuntamuseolla ei ollut huomautettavaa hankkeesta. Pirkanmaan ELY-keskus totesi, että se ei kommentoi itse kaavaratkaisua, koska asemakaavalla ei ole valtakunnallisia tai maakunnallisesti merkittäviä vaikutuksia. ELY-keskus totesi, että vaikutusarvioinnissa tulee arvioida miten asemakaavalla luodaan edellytykset terveelliselle, turvalliselle ja viihtyisälle elinympäristölle, palvelujen alueelliselle saatavuudelle ja liikenteen järjestämiselle mikäli asemakaavan mahdollistama tarjonta johtaa päivittäistavarakaupan merkittävään vähenemiseen tai poistumiseen Peltojammin asuinalueen sisältä. Kaavan selostukseen tulisi lisätä ote Pirkanmaan maakuntakaava 2040:stä.

Vastine:

Asemakaavaselostuksen vaikutusarviointia täydennetään esitetyiltä osin ja selostukseen liitetään ote Pirkanmaan maakuntakaava 2040:stä.

Alueella sijaitsevien yritysten toiminnan luonteen takia lähialueelta laadittiin vaaranarviointiselvitys. Tämän johdosta kaavaehdotukseen lisättiin yleismääräys, jonka mukaan naapuritontilla sijaitsevan laitoksen toiminnan takia tontin rakennuksen suunnittelussa on esitettävä menettely rakennuksen ilmanvaihdon sulkemisesta. Muilta osin kaavakarttaan ei ole tullut muutoksia.

2.2 ASEMAKAAVAN TAVOITTEET

Asemakaavamuutoksen hakijan tavoitteena on tarkistaa tontin ja rakennusalan rajaukset sekä laajentaa tontin käyttötarkoitusta mahdollistaen liikerakentamisen ja vähittäistavarakaupan.

Kaavan laatijan tavoitteena on suunnittelutyön yhteydessä selvittää hakijoiden suunnitelmien toteuttamiskelpoisuus kaavamuuotosalueella. Suunnittelussa otetaan huomioon alueen sijainti kaupunkirakenteessa ja kaupunkikuvallinen luonne. Täydennysrakentaminen sovitetaan ympäröivään kaupunkirakenteeseen.

3. ASEMAKAAVAN KUVAUS

Tonttitiedot

	Pinta-ala m ²	Rakennusoi- keus k-m ²	Tonttitehok- uus e
6055-10	12 008	6 004	0,50
yht. 1:136 ja 9901-0	278	--	--
Katualue	23	--	--
Uusi tontti			
6055- 12	12 309	2 700	0,22

Asemakaavan muutoksessa tontille osoitetaan kerrosalaa yhteensä 2 700 k-m². Kerrosala vähenee 3 304 m².

Kaavamerkinnot

Alla tärkeimmät kaavamääräykset, tarkemmin kaavakartalla.

Asia	Merkintä	Sisältö
Pääkäyttötarkoitus	KL	Liikerakennusten korttelialue
Rakennusoikeus	2 700	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä
Kerrosluku	II	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
Hulevesien käsittely	hule-43(1)	Vettäläpäisemättömiltä pinnoilta muodostuvia hulevesiä tulee viivyttaa alueella siten, että viivytysrakenteiden mitoitustilavuuden tulee olla suluissa mainittu kuutiometrimäärä jokaista sataa vettäläpäisemättömältä pintaneliometriä kohden. Täyttyneiden viivytysrakenteiden tyhjenemisen tulee kestää vähintään 2 ja korkeintaan 12 tuntia sateen päättymisestä. Rakenteissa tulee olla suunniteltu ylivuoto.
Muuntamo	et-13(50 m2)	Korttelialueelta tulee varata sähkönjakelun kannalta sopivasta paikasta jakelumuuntamoa varten suluissa olevan luvun suuruinen tila, jota ei lasketa rakennusoikeuteen.
Ajoyhteys	ajo-3(6055-11)	Alueelle saa sijoittaa ajoyhteyden. Suluissa oleva merkintä osoittaa korttelin osat, joille ajo kyseisen alueen kautta on sallittu.
Autopaikat	1ap/80 m ²	Merkintä osoittaa kuinka monta kerrosneliometriä kohti on rakennettava yksi autopaikka.
Polkupyöräpaikat	1pp/150 m ²	Merkintä osoittaa kuinka monta kerrosalaneliometriä kohti on rakennettava yksi polkupyöräpaikka. Vähintään puolet polkupyöräpaikoista on rakennettava katetuiksi.
Yleismääräys		Naapuritontilla sijaitsevan laitoksen toiminnan takia tontin rakennuksen suunnittelussa on esitettävä menettely rakennuksen ilmanvaihdon sulkeamisesta.

3.1. ASEMAKAAVAN VAIKUTUKSET

3.1.1 Kaavan vaikutukset ihmisten elinympäristöön, kaupunkikuvaan ja rakennettuun ympäristöön

Kaava-alue sijoittuu teollisuuden ja kaupan alueelle eikä tuleva toiminta poikkea merkittävästi alueella jo olevasta toiminnasta. Liikerakennus on arkkitehtuuriltaan alueelle sopeva ja laadukkaasti toteutettujen ulkotilojen ansiosta Automiehenkadun ja Autovarikonkadun risteysalue tulee enemmän kaupunkimaiseksi kuin mitä se tällä hetkellä on.

3.1.2. Kaavan vaikutukset terveelliseen, turvalliseen ja viihtyisään elinympäristöön

Asemakaavamuutos käynnistää Lakalaivan muutoksen aluekeskukseksi tuomalla päivittäistavarakaupan alueelle. Sijainti alueen nykyisiin asukkaisiin nähden on hieman kaukana, mutta tulevaisuudessa on tarkoitus sallia asumista ja palveluja uuden aluekeskuksen ytimeen lähelle suunnittelualuetta. Kävely- ja pyöräliikenne nykyisen asuinalueen ja suunnittelualueen välillä lisääntyy ja edellyttää muutoksia lähiympäristön liikennejärjestelyihin ja erityisesti kävelyn ja pyöräilyn turvallisuuteen tullaan kiinnittämään huomiota.

Kaavaratkaisu ei heikennä elinympäristön terveellisyyttä tai eri väestöryhmien kannalta tasapainoista elinympäristöä.

3.1.3 Kaavan vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Tontti on nyt rakentamaton. Sillä kasvaa melko nuorta sekapuustoa. Alueella ei ole todettu olevan arvokkaita luonto- tai eläinlajeja. Kaava-alueen rakentaminen muuttaa luonnonympäristöä, mutta uusien istutusten myötä alueelle tulee uutta kasvillisuutta. Kaavakarttaan merkityllä hulevesimääräyksellä varmistetaan, että kaava-alueen hulevedet hoidetaan hallitusti.

3.1.4 Vaikutukset palvelujen alueelliseen saatavuuteen ja liikenteen järjestämiseen

Alueen toteuttaminen päivittäistavarakaupalla lisää lähialueen asukkaiden palvelutarjontaa ja tukee tulevan aluekeskuksen kehittämistä. Päivittäistavarakaupan rakentaminen lisää autoliikenteen määrää asemakaava-alueen ympäristössä. Toisaalta palvelutason paranemisen myötä vaikutusalueen ulkopuolelle suuntautuva asioimistarve ja autoliikenne vähenevät. Lähiympäristön suunnittelussa tulee kiinnittää huomiota houkutteleviin ja turvallisiin kävelyn ja pyöräilyn yhteyksiin ja pyöräpysäköintiin.

3.1.5 Yleiskaavallinen tarkastelu

Yleiskaavallisen tarkastelun on laatinut maankäytön suunnittelun yleiskaavoituksen projektiarkkitehti Lotta Kauppila.

Alueella on voimassa kantakaupungin yleiskaava, joka on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 27.5.1998. Yleiskaavassa alue on osoitettu tuotantovaltaisen yritystoiminnan alueeksi (T-3). Alue on varattu pienteollisuus- ja tuotantotiloille sekä niihin liittyville varasto-, liike- ja toimistotiloille. Liike- ja toimistotiloja voidaan rakentaa enintään 1/3 toimintojen kerrosalasta.

Asemakaavan muutoksella tontti muuttuu liikerakennusten korttelialueeksi. Tontin rakennusoikeus on 2 700 k-m².

Asemakaavamuutos ei ole voimassa olevan yleiskaavan mukainen. Aluetta koskee viereillä oleva kantakaupungin yleiskaava 2040, joka on hyväksymisvaiheessa. Tavoitteena yleiskaavallisessa tarkastelussa on hakea reunaehtoja korttelin muuttamiseksi liikerakennusten korttelialueeksi, jonne saa sijoittaa vähittäistavarakaupan suuryksikön ja päi-

vittäistavarakaupan. Yleiskaavallinen tarkastelu on tehty ottamalla huomioon maan- käyttö- ja rakennuslaissa annetut säädökset yleiskaavan sisältövaatimuksista. Hanketta on arvioitu suhteessa MRL 39 §:n 2. momentin kohtiin 1-9.

Asemakaavan suhde yleiskaavan sisältövaatimukseen

1) yhdyskuntarakenteen toimivuus, taloudellisuus ja ekologinen kestävyys

Suunnittelualue on kantakaupungin yleiskaava 2040 ehdotuksessa osoitettu palvelujen ja työpaikkojen sekoittuneeksi alueeksi (P/T). Aivan alueen tuntumaan on osoitettu uusi Lakalaivan aluekeskuksen alue (C), jonne tavoitellaan sekoittunutta asumisen, työpaikkojen ja palvelujen keskusta. Asemakaavamuutos tukee palveluvaltaisen yritystoiminnan alueen kehittämistä. Alueen varaaminen asemakaavassa liike- ja toimistokäyttöön soveltuu paremmin tavoitellun aluekeskuksen ja täydentyvän asuntorakentamisen läheisyyteen kuin alueen varaaminen tuotantovaltaiseen toimintaan.

2) olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyväksikäyttö

Hanke ei laajenna yhdyskuntarakennetta. Asemakaavamuutoksen tavoitteena on sallia yleiskaavan tuotantovaltaisella alueella suurempi liike- ja toimistorakentamisen osuus.

3) asumisen tarpeet ja palveluiden saatavuus

Alueen toteuttaminen päivittäistavarakaupalla lisää lähialueen asukkaiden palvelutarjontaa ja tukee tulevan aluekeskuksen kehittämistä.

4) mahdollisuudet liikenteen, erityisesti joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen, sekä energia-, vesi- ja jätehuollon tarkoituksenmukaiseen järjestämiseen ympäristön, luonnonvarojen ja talouden kannalta estävällä tavalla

Kaava-alue on liikenteellisesti hyvin saavutettavissa niin joukkoliikenteellä kuin pyöräillen. Linja-autopysäkit sijaitsevat n. 160 - 350 metrin päässä tontilta. Tämä muuttuneen Lakalaivan uuden alueellisen pääväylän linjausmuutosten jälkeen. Kaava-alue kytkeytyy pyöräilyn pää-verkkoon. Liikenteellisesti alue soveltuu hyvin liike- ja toimistorakentamiselle ja päivittäistavarakaupalle.

Peltolammin ja Lakalaivan alueen asukkaat joutuvat tulemaan kauppaan vilkkaasti liikennöidyn pääväylän yli, joten turvallisista ylitysmahdollisuuksista on huolehdittava niin nykyisen pääväylän kohdalla kuin alueelle rakennettavan uuden pääväylän rakentamisen yhteydessä.

Kaukolämpöverkosto on alueen tuntumassa. Muut energia-, vesi- ja jätehuollon verkostot ovat alueella.

5) mahdollisuudet turvalliseen, terveelliseen ja eri väestöryhmien kannalta tasapainoiseen elinympäristöön

Asemakaavamuutos käynnistää Lakalaivan muutoksen aluekeskukseksi tuomalla päivittäistavarakaupan alueelle. Sijainti alueen nykyisiin asukkaisiin nähden on hieman kaukana, mutta tulevaisuudessa on tarkoitus sallia asumista ja palveluja uuden aluekeskuksen ytimeen lähelle suunnittelualueutta. Kävely- ja pyöräiliikenne nykyisen asuinalueen ja suunnittelualueen välillä lisääntyy ja edellyttää muutoksia lähiympäristön liikennejärjestelyihin ja erityisesti kävelyn ja pyöräilyn turvallisuuteen on kiinnitettävä huomiota.

Kaavaratkaisu ei heikennä elinympäristön terveellisyyttä tai eri väestöryhmien kannalta tasapainoista elinympäristöä.

6) kunnan elinkeinoelämän toimintaedellytykset

Alueen liikenteellinen sijainti soveltuu palvelutyyppeille elinkeinoille. Myöskään tontin pieni koko ei mahdollista mittavaa tuotannollisen toiminnan kehittämistä alueella. Muutos lisää alueen palvelutarjontaa ja luo alueen elinkeinoelämälle uusia mahdollisuuksia.

7) ympäristöhaittojen vähentäminen

Päivittäistavarakaupan rakentaminen lisää autoliikenteen määrää asemakaava-alueen ympäristössä. Toisaalta palvelutason paranemisen myötä vaikutusalueen ulkopuolelle suuntautuva asiointitarve ja autoliikenne vähenevät. Lähiympäristön suunnittelussa tulee kiinnittää huomiota houkutteleviin ja turvallisiin kävelyn ja pyöräilyn yhteyksiin ja pyöräpysäköintiin.

8) rakennetun ympäristön, maiseman ja luonnonarvojen vaaliminen

Kaavamuutosalue on osa tulevaisuuden aluekeskusta ja sen kaupunkikuvaan on kiinnitettävä erityistä huomiota.

Asemakaavassa tulee antaa hulevesien hallinnan osalta tarvittavat määräykset Tampeleen kaupungin hulevesiohjelman ja yleiskaavaehdotuksen mukaan. Lakalaivan-Lahdesjärven osalta on hulevesien syntymistä erityisesti ehkäistävä.

9) virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys

Asemakaavassa ei osoiteta alueelle asumista.

Johtopäätökset

Alue soveltuu päivittäistavarakaupan ja liike- ja toimistorakentamisen alueeksi niin sijainniltaan kuin liikenneyhteyksiltään. Suunnitteluprosessissa on varmistettava kaavan toteuttamisen yhteydessä turvallisten ja sujuvien kävelyn ja pyöräilyn yhteyksien kehittäminen olemassa olevan asuinalueen ja kaava-alueen välillä. Suunniteltu rakentaminen aiheuttaa alueella lisääntyvää liikkumistarvetta, joten myös alueen joukkoliikennetarjontaa tulisi lisätä.

Voimassa oleva yleiskaava on alueen käyttötarkoituksen osalta vanhentunut. Asemakaava voidaan kuitenkin laatia ja toteuttaa muuttamatta voimassa olevaa yleiskaavaa, mutta muutos on otettava huomioon vireillä olevassa "Kantakaupungin yleiskaava 2040"-työssä.

3.1.6 Kaavan vaikutukset yritystalouteen

Asemakaavamuutoksella on positiivisia vaikutuksia yritystalouteen.

4. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

4.1 TOTEUTUSTA OHJAAVAT JA HAVAINNOLLISTAVAT SUUNNITELMAT

Asemakaavasta on tehty havainnepiirros, jossa on esitetty yksi mahdollisuus kaavan toteuttamiseksi suunnittelualueen tonteilla.

4.2 TOTEUTTAMINEN JA AJOITUS

Kaavan toteuttaminen voidaan aloittaa kaavan saatua lainvoiman.