

Lahdesjärvi eteläosa, Akulatinkatu, käyttötarkoituksen muutos

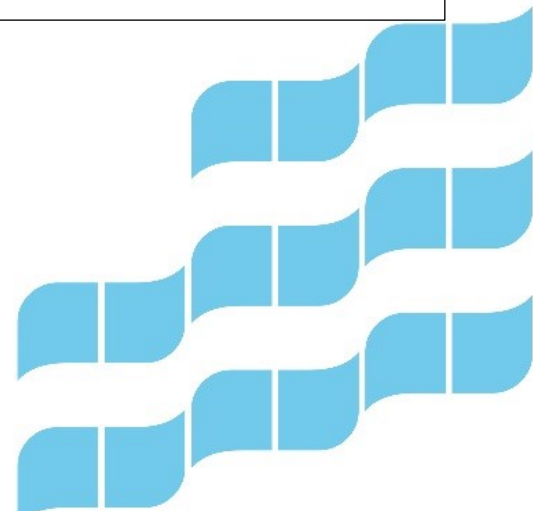
Asemakaavan nro 8805 selostus

19.10.2020, täyd.30.11.2020



Asemakaava nro 8805

TRE:194/10.02.01/2020



**Kaavan nimi LAHDESJÄRVI ETELÄOSA, Akulatinkatu, käyttötarkoituksen muutos
ASEMAKAAVA NRO 8805**

Asemakaavan muutoksen selostus, joka koskee 19.10.2020 päivättyä, 30.11.2020 tarkistettua asemakaavakarttaa nro 8805. Asian hyväksyminen kuuluu Kaupunginvaltuuston toimivaltaan.

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaava koskee:

Tampereen kaupungin 330 kaupunginosan kortteleita nro 6147 ja 6148.
Katu- ja virkistysaluetta

Asemakaavalla muodostuu:

Tampereen kaupungin 330 kaupunginosan kortteli nro 6148.
Tampereen kaupungin 330 kaupunginosan katualuetta.

Kaavan laatija:

Tampereen kaupunki, kaupunkiympäristön suunnittelu, asemakaavoitus,
Kaavoitusarkkitehti Anne Karlsson

Diaarinumero:

TRE:194/10.02.01/2020, pvm 19.10.2020

Vireille tulo:

12.3.2020

Kaavan nimi ja tarkoitus

Lahdesjärvi, Lahdesjärven eteläosa, Akulatinkatu, käyttötarkoituksen muutos,
Asemakaava numero 8805.

TIIVISTELMÄ

Tavoitteena mahdollistaa suuren teollisuuslaitoksen sijoittumien alueelle

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on muuttaa toiminnan painopiste kaupasta teollisuuteen ja tutkia suuren teollisuuslaitoksen sijoittumismahdollisuus alueelle. Kaupan ja teollisuuden käyttötarkoituserkinnät ja rakennusoikeus järjestetään tarkoituksenmukaisesti yhdessä Lahdesjärven alueen muiden kaavamuutosohjelmien kanssa. Tavoite on, että uusi kokonaisuus luo monipuolisesti mahdollisuuksia yrityksille valtakunnallisesti ja kaupunkiseudullisesti keskeisten liikenneväylien läheisyydessä.

Asemakaava sisältyy vuoden 2020 kaavoitusohjelmaan.

Käyttötarkoituksen muutos kaupasta teollisuuteen

Kantakaupunkiin ollaan toteuttamassa viimeistä uutta aluetta teollisuudelle. Särkijärven ja tontin välisen alueen herkkyys on tiedostettu ja sen tärkeys huomioitu alusta saakka. Ympäristöratkaisut saadaan paremmin toteutettua nyt, kun alueelle on tulossa vain yksi toimija aiemmin kaavaillun 10-15 eri toimijan sijaan. Kaavamuutoksessa kaupan kerrosneliöt tulevat poistumaan kokonaan tältä alueelta ja suunnitelma palvelee koko kaupungin yhdyskuntarakenteen kehittymistä.

Alueella säilyvät ennallaan rakennusalueen rajat sekä istutettavat tontinosat. Käyttötarkoitus muuttuu kaupasta teollisuuteen. Koko alue muutetaan Teollisuusrakennusten korttelialueeksi TY, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia. Alueelle saa rakentaa sellaista teollisuutta, joka ei aiheuta ympäristöhäiriötä.

Kaupunkikuvan huomiointi ja viherkerroin sekä hulevedet

Hankkeessa on käytetty Tampereen viherkerrointyökalua, jota varten kohteeseen on laadittu piha- ja hulevesisuunnitelma sekä tehty maisemaselvitys. Asemakaavassa on uusi merkintä (vih-ra), jonka tarkoitus on osoittaa selkeästi viherrakentamisen alue teollisuuskorttelissa. Alueella tulee ottaa huomioon ja turvata alueen toteutus monimuotoisin ja laadukkain viherrakentein. Viherrakentamisen sovittamiseen maisemaan ja kaupunkikuvaan sekä ympäristön arvoihin on kiinnitettävä erityistä huomiota. Lisäksi rakennuslupaon liitettävällä suunnitelmalla on osoitettava, että tontilla täyttyy Tampereen viherkertoimen teollisuustoimintojen ja logistiikan alueille määritetty tavoitetaso.

Tontin sijainti, suuri pinta-ala, joka on suureksi osaksi kallioinen sekä näkyvyys kadun suuntaan vaatii maisemointia ja vihreyden lisäämistä. Edustavuuden huomioimista sisääntulon ja toimistorakennuksen lähellä alueen viimeistelyssä on korostettu sekä realismia toiminta huomioiden, jotta viherrakenteet säilyvät. Vihersuunnitelman ratkaisut palvelevat samalla hulevesien hallintaa ja laadun varmistamista Särkijärven valuma-alueella.

Hulevesiä hallitaan pääosin maanalaisilla putkiviivytysrakenteilla ja hajautuksella. Hulevedet puretaan tontilla 5:stä eri kohtaa. Virtaamapiikkejä leikataan alueen alapuolisten avouomien eroosion välttämiseksi ja luonnonympäristön suojelemiseksi. Laadullisena hallintakeinona on esitetty mm. paikoitusalueiden biosuodatinrakenteet.

Yritysvaikutukset

Vaikutukset Lahdesjärven alueen yritystoimintaan ovat positiiviset. Suunnitelma palvelee koko kaupungin yhdyskuntarakenteen kehittymistä. ja kaavamuutoksella Lahdesjärven kaupan alueet voidaan keskittää paremmin. Laajan T-alueen sijoittuminen Akulatinkadulle vahvistaa Automiehenkadun molemmin puolin vetovoimaisempaa kaupallista kokonaisuutta sekä mahdollistaa toisiaan tukevia kaupallisia toimijoiden lisääntymisen. Lahdesjärven T-alueiden profiilia nostetaan mahdollistamalla moderni tuotantolaitos toimistotiloineen alueelle, jossa tulevat huomioiduksi maisema- ja kaupunkikuvalliset arvot.

Asemakaavaprosessin vaiheet

Aloitusvaihe

Kaavamuutos kuulutettiin vireille 12.3.2020.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma kuulutettiin nähtäville sekä lähetettiin tiedoksi osallisille. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin 7 viranomaiskommenttia sekä 2 mielipidettä. Palautteessa korostui hulevesienhallinta ja Särkijärven vedenlaadun turvaaminen. Leppästäntien asukkaat ja Särkijärven yhdistys ry pyysivät myös huomioimaan teollisen toiminnan äänet yöaikaan. Pirkanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY) ehdotti kaavanhankkeesta viranomaisneuvottelua Maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti (MRL 66 §). Aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu pidettiin 4.6.2020. Muistio on valmisteluvaiheen aineistossa.

Asemakaavan valmistelussa on huomioitu suuren teollisuusyrityksen viestintä ja vuorovaikutussuunnittelun tarpeet koskien sisäistä- ja ulkoista tiedottamista. Tavoitteena on ollut edistää yrityksen ja kaupungin avointa

keskimäistä vuorovaikutusta sekä toisiaan tukevaa tiedottamista asemakaavamuutosprosessin etenemisestä ja osallistumismahdollisuuksista vaikuttamisajankohtineen.

Hankkeesta on tiedotettu aktiivisesti. Projektin etenemistä voi seurata: <https://lokomotion.fi/osallistuminen/>

Valmisteluvaihe

Asemakaavan valmisteluaineisto - kaavaluonnos, siihen liittyvä viitesuunnitelma, selostus ja selvitysaineistoa asetetaan nähtäville 22.10-12.11.2020 väliseksi ajaksi. Valmisteluvaiheesta saatiin 5 mielipidettä ja 8 lausuntoa/kommenttia. Palautteessa pyydettiin tarkennuksia hulevesiselitykseen ja –määräyksiin. Pirkanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus) edellytti ulkopuolisen asiantuntijan arvioita noron ja lähteen luonnontilaisuudesta. Arvioina on käytetty Ympäristönsuojeluyksikön teettämää lähdeselvistä (Tampereen kantakaupungin lähdekartoitus, Luonnos, KVVY tutkimus Oy, 2020. Aluekehityksestä ja sen muuttumisesta kaupan alueesta teollisuusalueeksi oltiin huolissaan, miten kaavamuutos tulee vaikuttamaan erityisesti alueen tulevaan kehitykseen ja alueen kaupalliseen houkuttelevuuteen muiden toimijoiden osalta.

Ehdotusvaihe

Täydentyy asemakaavamuutosprosessin kuluessa.

Asemakaavan toteuttaminen

Kaavaa voidaan lähteä toteuttamaan heti sen saatua lainvoiman.

Havainnekuva



Havainnekuva täydennetty 30.11.2020



Suunnittelualueen nykytila

SISÄLLYS

Asemakaavan nro 8805 selostus	1
Tiivistelmä	3
Tavoitteena mahdollistaa suuren teollisuuslaitoksen sijoittumien alueelle	3
Käyttötarkoituksen muutos kaupasta teollisuuteen.....	3
Kaupunkikuvan huomiointi ja viherkerroin sekä hulevedet.....	3
Yritysvaikutukset.....	4
Asemakaavaprosessin vaiheet.....	4
Asemakaavan toteuttaminen	5
Sisällys	7
1 LÄHTÖKOHDAT	9
1.1 Selvitys suunnittelualueen oloista.....	9
1.1.1 Asemakaava-alue on esirakennettu ja kasvillisuus poistettu.....	9
1.1.2 Luonnonympäristö.....	9
1.1.3 Rakennettu ympäristö.....	9
1.1.4 Maanomistus: kaupungin maita	10
2 ASEMAKAAVAN KUVAUS.....	11
2.1 Kaavan rakenne	11
2.1.1 Mitoitus	12
2.2 Ympäristön laatua koskevat tavoitteet.....	12
2.3 Aluevaraukset, kaavamerkinnot ja määräykset	12
2.3.1 Korttelialueet.....	12
3 KAAVAN VAIKUTUKSET.....	13
3.1 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön	13
3.2 Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon	13
3.3 Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin	14
3.4 Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen	14
3.5 Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön.....	14
3.6 Vaikutukset talouteen ja elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen (yritysvaikutukset)	14
3.7 Muut kaavan merkittävät vaikutukset.....	15
4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	15

4.1	Asemakaavamuutoksen käynnistäminen	15
4.2	Asemakaavamuutoksen tavoitteet.....	15
4.2.1	Tavoitteiden tarkentuminen kaavaprosessin aikana	15
4.3	Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot	15
4.4	Osallistuminen ja vuorovaikutus	15
4.5	Asemakaavaratkaisun kehittyminen suunnittelun aikana.....	17
4.5.1	Aloitusvaiheen palaute ja kaavan valmisteluaineiston laatiminen.....	17
4.5.2	Valmisteluaineistosta saatu palaute ja huomioon ottaminen	17
4.5.3	Kaavaehdotukseen tehdyt muutokset nähtävilläolon jälkeen	17
5	KAAVA-ALUETTA KOSKEVAT SELVITYKSET	18
5.1	Hulevesiselvitys	18
5.2	Viherkerrointyökaluun liittyvä maisema ja pihasuunnittelu.....	18
5.2.1	Viherkertoimen huomioiminen asemakaavaratkaisussa	19
5.3	Liikenne- ja meluraportti	20
5.4	Lahdesjärven Kaupallisten vaikutusten arviointi.....	21
6	KAAVA ALUETTA KOSKEVAT SUUNNITTELMAT JA PÄÄTÖKSET	22
6.1	Maakuntakaavassa alue on työpaikka- ja kaupallisten palveluiden aluetta	22
6.2	Yleiskaavassa alue palveluiden ja työpaikkojen sekoittunut alue	22
6.3	Asemakaava	23
6.4	Tonttijako	23
6.5	Pohjakartta.....	23
7	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	23
7.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	23
7.2	Toteuttaminen ja ajoitus.....	24
7.3	Toteutuksen seuranta.....	24
8	LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA	24
8.1	Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista.....	24

1 LÄHTÖKOHDAT

1.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

1.1.1 Asemakaava-alue on esirakennettu ja kasvillisuus poistettu

Suunnittelualue sijaitsee Lahdesjärven kaupunginosan eteläpuolella 5 km kaupungin keskustasta etelään rajautuen pohjoisessa Leppästensuonkatuun ja lännessä Helsinki-Tampere moottoritien (VT3) sekä sen ramppiin. Luoteis- sekä pohjoisreunalla alueen ulkopuolella on Fingridin 110 kV voimajohtoalue ja länsipuolella kaasulinja. Kaava-alue on pinta-alaltaan noin 23,4 ha. Aluetta on esirakennettu ja kalliolouhinnat on tehty keskitetysti kaupungin toimesta. Esirakentamistoimenpiteet valmistuivat loppusyksynä 2020.

1.1.2 Luonnonympäristö

Alue laajasti kalliainen

Asemakaavan muutosalueen etelä- ja itäpuolella on virkistysalueena toimivaa metsikköä, jonka maasto laskee kohti Särkijärveä. Voimakaspiirteinen topografia on asettanut haasteita suunnittelulle. Maaperä on pääosin kalliota ja moreenia. Muutosalue on laajasti kalliainen ja valmistumassa olevan esirakentamisen jäljiltä alueen puusto on kokonaan poistettu ja pintamaat kuorittu.

Suunnittelualue ei ole pohjavesialuetta. Vesisuhteiden osalta huomionarvoista on kuitenkin sijoittuminen Särkijärven läheisyyteen. Lahdesjärven alueen tämän hetkiset teollisuusalueet sijoittuvat Pyhäjärven puoleiselle valuma-alueelle. Särkijärven puoleinen valuma-alue on suhteellisen rakentamatonta, vain rantojen loma-asutusta on paikoin. Särkijärven vesi on luokitukseltaan erinomaista ja se on yksi tärkeimmistä kantakaupungin virkistyskäyttövesistöistä.

1.1.3 Rakennettu ympäristö

Yhdyskuntarakenne

Lahdesjärven kaupunginosa on rakentunut vähitellen 1990-luvun alkupuolelta lähtien. Vuonna 2010 valmistunut Särkijärven eritasoliittymä on parantanut alueen logistista asemaa ja sen myötä alueen vetovoima on lisääntynyt. Kaupunginosa on työpaikka-alueita, jonka toimialoja ovat mm. koneiden ja laitteiden valmistus sekä rakentamisen ja teollisuuden tukkukauppa ja huolinta. Lisäksi alueella on toimisto- ja teollisuustiloja.

Lahdesjärvi on muuntumassa teollisuus- ja työpaikka-alueesta sekoittuneeksi kaupan ja työpaikkojen alueeksi. Valtakunnallisen pääväylän läheisyys, Särkijärven eritasoliittymä, kaupunkiseudun väestöpohja sekä mm. huonekalu- ja sisustustavaratalo Ikea luovat kiinnostusta kaupallisten palveluiden sijoittumiseen alueelle.

Lähimmät kaupalliset keskittymät nykytilanteessa ovat Lakalaivan alue (pääasiassa autoliikkeitä ja teknisen alan kauppaa), Nekalan alue (pääasiassa rautakauppaa) ja Sarankulman alue (päivittäistavarakauppaa, rauta- ja konekauppaa sekä maatalouskauppaa).

Suunnittelualueen lähimpiä kaupunginosia ovat länsipuolella moottoritien takana Lakalaivan yritysalue, Palokallion pientalovaltainen asuinalue sekä Peltolammin ja Multisillan kerrostalovaltaiset asuinalueet. Alueen läheisyydessä asuu lisäksi muutamia asukkaita Lahdesjärven teollisuuskiinteistöjen yhteydessä ja Särkijärven ranta-alueen tuntumassa olevissa asuinrakennuksissa.

Suunnittelualueen ja koko Lahdesjärven varsin hajanaista kaupunkikuvaa hallitsevat isot liikenneväylät, laajat pysäköintikentät ja huolto- ja huoltopihat sekä suuret tai suurehkot tuotanto- ja liikerakennukset. Lähiympäristön huomattavimman maisemavaurion muodostavat maaston kallio- ja maaleikkaukset, joita on muodostunut liikenneväylien ja kortteleiden rakentamisen yhteydessä.

Liikenne

Liikenteellisesti suunnittelualue sijaitsee hyvällä keskeisellä paikalla kaupunkirakenteessa. Alueen pohjoispuoleisen Leppästensuonkadun kautta on yhteys viereiseen Särkijärven eritasoliittymään moottoritielelle (VT 3). Automiehenkadun kautta on yhteys Lahdesjärven eritasoliittymään itäiselle kehätielle (VT 9). Liikenneverkon kapasiteetti mahdollistaa alueen lisärakentamisen. Ikealle tuleva bussilinja voidaan pienin muutoksin muuttaa palvelemaan myös suunnittelualueen tarpeita. Lähiympäristössä on kattava kevyen liikenteen verkosto.

Akulatinkadun kaava-alue sijaitsee B-vyöhykkeellä ja on hyvä keskustaan suuntautuvien matkojen kannalta (AB-lippu). Kaava-alue sijaitsee noin 900 metrin etäisyydellä lähimmistä Automiehenkadun pysäkeistä

Tekninen huolto

Suunnittelualue sijaitsee nykyisen rakennetun ympäristön vieressä ja on liitettävissä vesihuolto-, sähkö- ja kaukolämpöverkkoon.

Ympäristönsuojelu

Särkijärven eriomaisen vedenlaadun turvaaminen on yksisuunnittelun lähtökohdista aluetta ympäröivien luontoarvojen ohella.

1.1.4 Maanomistus: kaupungin maita

Alue on Tampereen kaupungin omistama.

2 ASEMAKAAVAN KUVAUS

2.1 Kaavan rakenne

Asemakaavan muutoksella poistetaan kortteleiden 6147 ja 6148 välinen katualue, jolloin ne voidaan yhdistää yhdeksi kortteliksi. Tämä mahdollistaa yhden ison yrityksen sijoittumisen alueelle. Asemakaava pohjautuu Ramboll Finland Oy:n laatimaan alustavaan tontinkäyttösuunnitelmaan, jossa on huomioitu suuren teollisuusyrityksen toiminnan luonne ja toiminta-ajatus teollisuustontin valmiiksi suunnittelusta, joka tarkoittaa sitä, että varmistetaan tontin mahdollisimman suuri käyttöarvo. Suunnitelmat sisältävät myös laajennusmahdollisuudet, jolloin nopeillekin liitynnöille on valmius.

Tarkennettuna lähtökohtana on ollut, että rakennusten kunnossapito, huoltovarmuus ja alueturvallisuus teollisuustoimintojen alueella ei saa vaarantua. Tämä tarkoittaa, että teollisuusalueen viherrakentamisessa huomiota on kiinnitetty säilyviin/kestäviin, järkeviin ja toimiviin ratkaisuihin. Operatiivisen toiminnan alueella täytyy tapahtua turvallisesti: Istutukset saattavat rajoittaa sisäistä liikennettä tai näkyvyyttä, joten viherratkaisut eivät saa aiheuttaa ongelmia näistä näkökulmista.

Tuotantoalueen painopiste on alueen keskiosassa ja toimistorakennus pysäköintialueineen sijoittuu länsi- ja luoteispuolelle. Rakennusalueen rajan ulkopuolelle jäävät reuna-alueet on istutettava tai muuten kehitettävä kasvillisuuden peittämäksi ympäristöön soveltuvalla tavalla. Reuna-alueelle voidaan sijoittaa hulevesien käsittelyyn tarkoitettuja rakenteita. Asemakaavassa on uusi merkintä, jonka tarkoitus on osoittaa selkeästi viherrakentamisen alue teollisuuskorttelissa. Alueella tulee ottaa huomioon ja turvata alueen toteutus monimuotoisin ja laadukkain viherrakentein. Viherrakentamisen sovittamiseen maisemaan ja kaupunkikuvaan sekä ympäristön arvoihin on kiinnitettävä erityistä huomioita. Lisäksi rakennuslupaon liitettävällä suunnitelmalla on osoitettava, että tontilla täyttyy Tampereen viherkertoimen teollisuustoimintojen ja logistiikan alueille määritetty tavoitetaso.

Kaava-alueelta pois johdettavien hulevesien hyvä laatu on erittäin oleellista Särkijärven vedenlaadun säilymisen kannalta. Virtaamaa hallitaan kohteessa lopputilanteessa määrällisesti pääosin maanalaisilla putkiviivytysrakenteilla. Pyrkimyksenä on leikata virtaamapiikkejä alueen alapuolisten avouomien eroosion välttämiseksi ja alapuolisten luonnonympäristöjen ja rakenteiden suojelemiseksi.

Hulevesien yhtenä hallintakeinona on käytetty hajautusta. Hulevedet puretaan tontilta viidestä eri kohtaa. Kattovedet ja pihavedet käsitellään tontilla erillisinä jakeinaan ja järjestelmä on esitetty toteutettavaksi suljettavaksi poikkeustilanteen varalta.

2.1.1 Mitoitus

Asemakaava-alueelle on osoitettu Teollisuusrakennusten korttelialueelle, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia (TY). Uutta rakentamista voidaan toteuttaa alueelle yhteensä 117 000 k-m². Kaava-alue on yhtenäinen ja suunniteltu yhden ison toimijan tarpeisiin soveltuvaksi myös pitkällä aikavälillä. Liike- ja toimistotilaa voi rakentaa 20 % rakennusoikeudesta. Tontin tehokkuusluku e on 0,50. Suurin sallittu kerrosluku on IV. Asemakaavassa on lisäksi määräyksiä autopaikoista, hulevesien käsittelystä ja viherrakentamisesta.

2.2 Ympäristön laatua koskevat tavoitteet

Tavoitteena on mahdollistaa teollisuusrakentaminen alueella siten, että huolehditaan Särkijärven erinomaisen vedenlaadun turvaaminen, sekä aluetta ympäröivien luontoarvojen säilyminen. Nämä ovat huomioitu asemakaavamääräyksillä.

Reuna-alueet on osoitettu istutettaviksi tontinosiksi ja tontille tulee jättää kalliopintaa näkyville mahdollisuuksien mukaan. Kalliota hyödynnetään osana pihan viherrakenteiden ilmettä ja maiseman osalta nostetaan näin paikallisuuden lähtökohta esiin.

2.3 Aluevaraukset, kaavamerkinnät ja määräykset

Asemakaavamerkinnät ja määräykset ovat täydellisinä kaavakartan yhteydessä.

2.3.1 Korttelialueet

TY-kortteli 6148

Suunnittelualueelle on osoitettu yksi kortteli, jolle saa rakentaa sellaista teollisuutta, joka ei aiheuta ympäristöhäiriötä.

Kortteli on rajattu siten, että voimassa olevan kaavan laaja istutettava tontinosa säilyy ja se jää kokonaisuudessaan rakentamisen ulkopuolelle. Istutettava tontinosa on reunavyöhykettä. Toteutuksessa huomioidaan maastonmuodot ja olosuhteet siten, että reuna-alue muodostaa luonnon ja ympäröivän virkistysalueen kanssa sopuisan yhteiselon.

Rakennukset saa toteuttaa yksi- tai kaksikerroksina, mutta myös kolme tai neljäkerroksisina. Tämä mahdollistaa tarkoituksen mukaisen ja yrittötoimintaa parhaiten tukevan rakennuskannan toteuttamisen alueelle.

Alueen rakentaminen toteuttaa maisemallisesti ja kaupunkikuvallisesti keskeisemmiltä osin monimuotoisin ja laadukkain viherrakentein viherrakentamisen aluerajauksen osoittamalla aluekokonaisuuden osalla. Sisääntulo tontille voidaan rakentaa vaikuttavasti. Samoin esteettisyyteen panostetaan enemmän sisääntulon ohella teollisuusalueen länsipuolella, joka on yrityksen näyteikkuna tehtaassa vierailijoille ja moottoritietä ohiajajaville.

Katualue

Suurkorttelista on suora liittymä Leppästensuonkadun kiertoliittymään kuten myös kadun pohjoispuolella (Ikea ja K-rauta). Katua varten on kaavaan osoitettu varsin pieni katualue. Käytännössä se on tonttiliittymään verrattavissa oleva ratkaisu.

3 KAAVAN VAIKUTUKSET

3.1 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

Asemakaavalla mahdollistetaan suuren teollisuusyrityksen huolto- ja korjaamotoiminnan sijoittuminen alueelle, joka ei ole ympäristöluvan varaista toimintaa. Huolto- ja korjaamotoiminta on sisätiloissa tapahtuvaan koneiden kokoonpanoon verrattavaa toimintaa, joka ei tuota iso melua ulkopuolelle. Lähi-alueen asukkaiden virkistysmahdollisuudet luonnossa eivät heikkene. Ympäristöratkaisut saadaan paremmin toteutettua alueelle tulevan yhden toimija kanssa aiemmin kaavailun 10-15 eri toimijan sijaan voimassa kaavan mukaisesti.

3.2 Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon

Alkuperäisen esirakentamissuunnitelman mukaisista louhintatöistä oli kesään 2020 mennessä tehty n. 85 %. Esirakentamistyö saatiin valmiiksi loppusyksyllä 2020.

3.3 Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin

Alue on valmiiksi esirakennettu ja kalliota on louhittu sekä kasvillisuus kokonaan poistettu. Luontoarvot jäävät kaavamuutosalueen ulkopuolelle. Alue sijaitsee osittain herkän vesistön valuma-alueella. Särkijärven ja suunnittelualueen välissä tärkeimmät hulevesien käsittelyssä ja johtamisessa huomioitavat luontoarvot ovat lähteet ja noro. Se tarkoittaa, että lähteiden ja norojen nykyinen vesitasapaino tulee säilyttää lähellä nykytilaansa. sekä vedenlaatu on pidettävä hyvänä. Alapuolisten kiinteistöjen kaivoveden laadun säilyminen tulee huomioida.

3.4 Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen

Asemakaavalla aloitetaan uuden teollisuuskorttelin rakentuminen nykyisin rakentamattomaan ympäristöön.

3.5 Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

Maisema muuttuu merkittäväksi alueen rakentuessa. Kaavaratkaisu perustuu maiseman perusrunkoon siten, että rakentaminen keskittyy alueen keskelle ja tontin istutusalueet sijoittuvat tontinreunojen 15 metrin levyiselle vihervyöhykkeelle sekä kohtiin, joissa istutukset eivät ole tehtaan toiminnan tiellä. Maisemallisen arvon kannalta alueelle tulevien rakennusten kattokorkeus ei nouse merkittävästi yli puiden latvojen ja tontin reunavyöhykkeet maisemoidaan huolellisesti.

3.6 Vaikutukset talouteen ja elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen (yritysvaikutukset)

Yleisen kilpailukykyyn ja elinvoiman näkökulmasta arvioituna myönteisiä vaikutuksia syntyy, kun alueen yrityskannan monipuolistumista vahvistetaan ja toimintaympäristön uudistumismahdollisuuksia parannetaan. Tampereella pitkään toimineiden yritysten liiketoiminnan jatkuvuutta halutaan turvata kaavaratkaisulla ja –väljemmillä kaavamääräyksillä.

Kaavamuutosratkaisu on valmistelu yhteistyössä yrityksen kanssa esitettyjen toiveiden pohjalta. Toimintaedellytyksiä parannetaan joustavilla kaavamääräyksillä muutoksen ja toteutuksen suhteen, joten kaava edistää myös laajennusalueen



käyttöönottoa tarpeen tullen. Hankkeen vaikutukset Lahdesjärven alueen yritystoimintaan ovat erittäin myönteiset. Kaavamuutoksella tuetaan alueen muutoskehitystä palveluiden ja työpaikkojen sekoittuneeksi alueeksi yleiskaavan tavoitteiden mukaisesti.

3.7 Muut kaavan merkittävät vaikutukset

Akulatinkadulta poistuvat pääkäyttötarkoitukseltaan kaupan alueet voivat sijoittua Lahdesjärven alueella Maakuntakaavan 150 000 km² ylittymättä. Akulatinkadulta vapautuvat pääkäyttötarkoitukseltaan kaupan alueita 71 790 k-m² voidaan sijoittaa myös Lakalaivan itäosaan.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavamuutoksen käynnistäminen

Kaavamuutos kuulutettiin vireille 12.3.2020.

4.2 Asemakaavamuutoksen tavoitteet

Asemakaavan tavoitteena on muuttaa toiminnan painopiste kaupasta teollisuuteen ja tutkia suuren teollisuuslaitoksen sijoittumismahdollisuus alueelle. Kaupan ja teollisuuden käyttötarkoituserkinnät ja rakennusoikeus järjestetään tarkoituksenmukaisesti yhdessä Lahdesjärven alueen muiden kaavamuutoshankkeiden kanssa. Tavoite on, että uusi kokonaisuus luo monipuolisesti mahdollisuuksia yrityksille valtakunnallisesti ja kaupunkiseudullisesti keskeisten liikenneväylien läheisyydessä.

4.2.1 Tavoitteiden tarkentuminen kaavaprosessin aikana

Maisemaselvitys, pihasuunnitelma sekä viherkerroinlaskelmat ovat ohjanneet suunnittelualueen viherrakentamisen kaavamääräyksiä ja merkintöjä. Tavoitteeksi asetettu viherkertoimentavoitetaso on saavutettu.

4.3 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot

4.4 Osallistuminen ja vuorovaikutus

Asemakaavan vireilletulovaiheessa saatiin 2 asukaspalautetta ja 7 viranomaislausuntoa osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta (OAS). Tulleeseen palautteeseen on vastattu kaava-aineiston yhteydessä olevassa palaute- vastineraportissa.

Maankäyttö- ja rakennuslain 66 §:n 2 momentissa tarkoitettu viranomaisneuvottelu järjestetään kaavoitukseen ryhdyttäessä sekä tarvittaessa sen jälkeen, kun kaavaehdotus on ollut julkisesti nähtävänä ja sitä koskevat mielipiteet ja lausunnot on saatu.

Kaavan aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu pidettiin 4.6.2020. Kokousosallistajat esittivät edustamansa tahon tavoitteita. Sovittiin, että laaditaan liikenne- ja meluselvitys valmisteluvaiheen aineistoksi. Aloitusvaiheen viranomaisneuvottelun muistio on kaavaselostuksen liitteenä.

Neuvottelussa tuotiin esille seuraavia lähtökohtia:

Pirkanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY) korosti, että liikenteelliset tarkastelut tulisi tehdä ja liikennemääriä tulee vähintäänkin arvioida, sillä raskaan liikenteen määrä saattaa kasvaa, mutta asiointiliikenne vähenee. Eri liikennemuotojen huomioiminen on tärkeää ja se ettei alueelta valuvia vesiä saa johtua valtatie suuntaan.

Pirkanmaan liitto toi esille, että Automiehenkadun kaavan (8686) lausunnossa on huomautettu maakuntakaavan Lahdesjärveä koskevasta kaupan mitoituksrajasta. On huomioitava kaikki alueelle tuleva kaupallinen toiminta ja pitäytyminen 150 000 k-m² kokonaisuudessa.

Kiinteistötoimi totesi, että hanke kaupungin kannalta merkittävä. Esirakentaminen menossa ja louhintatyö tehdään voimassa olevan kaavan mukaisesti. Kaavamuutos tuo hieman lisää louhintaa.

Liikennesuunnittelu ehdotti, että liikenneselvityksen laatimista tulee harkita. Bussipysäkille täytyy järjestää sujuva yhteys.

Viheralueiden ja hulevesien osalta suunnitteluprosessissa huomioitu sekä hulevesien viivytyksen tehokkaasti tontilla, että vihersuunnittelun tavoitteet. Ympäristönsuojelu painotti, että Särkijärven vedenlaadun säilyminen erinomaisena on tärkeää. Myös sammuvesien käsittely tulee huomioida. Liikenne tulee poikkeamaan merkittävästi voimassa olevan kaavan mukaisesta ratkaisusta, joten liikenne- ja melutarkastelu on hyvä tehdä.

Asemakaavaa valmisteltaessa on järjestetty erillisneuvotteluja kaupungin eri organisaatioiden kanssa. Kaavatyötä on ohjannut erillinen ohjausryhmä, joka on hyväksynyt asemakaavan ratkaisut. Selvityksien ja suunnitelmien laadintatyön aikana on pidetty useita suunnittelukokouksia.

Asemakaavan valmistelussa on huomioitu suuren teollisuusyrityksen viestintä ja vuorovaikutussuunnittelu. Tavoitteena on ollut edistää

yrittäjien ja kaupungin avointa keskinäistä vuorovaikutusta sekä toisiaan tukevaa tiedottamista asemakaavamuutosprosessin etenemisestä ja osallistumismahdollisuuksista vaikuttamisajankohtineen.

Yritys on tiedottanut hankkeesta aktiivisesti. Projektin etenemistä voi seurata: <https://lokomotion.fi/osallistuminen/>

4.5 Asemakaavaratkaisun kehittyminen suunnittelun aikana

Asemakaavaluonnos pohjautuu yrityksen tarpeiden pohjalta esitettyyn ratkaisuun. Kaavaratkaisua on tarkennettu viitesuunnitelman ja laadittujen selvitysten ja suunnitelmien pohjalta ottaen huomioon kaupungin tavoitteet suuren teollisuusyrityksen sijoittumisen mahdollistamiseksi alueelle.

4.5.1 Aloitusvaiheen palaute ja kaavan valmisteluaineiston laatiminen

Kaavan valmisteluaineisto on laadittu Tampereen kaupunkiympäristön suunnittelussa.

4.5.2 Valmisteluaineistosta saatu palaute ja huomioon ottaminen

Hulevesisuunnitelmaa on täydennetty ja hulevesimääräyksiä on tarkennettu. Hulevesien laadullinen ja määrällinen käsittely on suunniteltu hoidettavaksi niin, ettei lähteiden ja puron/noron luonnontilaisuus vaarannu. Kaavaluonnoksessa ollutta 15% liike- ja toimistotilan määrää on nostettu 20%:iin. Kaavamääräyksen autopaikkojen osalta teollisuus- ja varastotilojen autopaikkojen lukumäärä on korjattu 1ap/250k-m² (kaavaluonnoksessa 1 ap /150k-m²). Pyöräpaikkojen lukumäärään esitetään muutettavaksi 1pp/200k-m² (kaavaluonnoksessa 1pp/100k-m²).

Aluekehityksestä ja sen muuttumisesta kaupan alueesta teollisuusalueeksi oltiin huolissaan, miten kaavamuutos tulee vaikuttamaan erityisesti alueen tulevaan kehitykseen ja ”alueen kaupalliseen houkuttelevuuteen” muiden toimijoiden osalta. Yrityksien kanssa keskustellaan heidän esittämien pyyntöjen ja tarpeiden pohjalta prosessin aikana.

4.5.3 Kaavaehdotukseen tehdyt muutokset nähtävilläolon jälkeen

Täydentyä asemakaavamuutosprosessin edetessä.

5 KAAVA-ALUETTA KOSKEVAT SELVITYKSET

Asemakaavatyön yhteydessä on laadittu seuraavat selvitykset ja suunnitelmat:

5.1 Hulevesiselvitys

Selvityksen mukaan kaava-alueelta pois johdettavien hulevesien hyvä laatu on erittäin oleellista Särkijärven vedenlaadun säilymisen kannalta. Alueella on jo toteutettu hulevesien työnaikaista hallintaa ja vedenlaadun tarkkailua erillisten suunnitelmien mukaisesti. Virtaamaa hallitaan kohteessa lopputilanteessa määrällisesti pääosin maanalaisilla putkiviivytysrakenteilla. Pyrkimyksenä on leikata virtaamapiikkejä alueen alapuolisten avouomien eroosion välttämiseksi ja alapuolisten luonnonympäristöjen ja rakenteiden suojelemiseksi. Hulevesien yhtenä hallintakeinona on käytetty hajautusta. Hulevedet puretaan tontilta viidestä eri kohtaa. Kattovedet ja pihavedet käsitellään tontilla erillisinä jakeinaan ja järjestelmä on esitetty toteutettavaksi suljettavaksi poikkeustilanteen varalta.

Laadullisena hallintakeinona on esitetty mm. paikoitusalueiden biosuodatinrakenteet. Huleveden hallinnalle ehdotetaan seuraavaa määräystä: Tontilta tulevat hulevedet tulee viivyttää tontilla tai muulla alueella viivytysrakentein ja johtaa purkupaikkaan viranomaisen hyväksymän erillissuunnitelman mukaan. Viivytysrakenteiden mitoitustilavuutena on suluisissa mainittu kuutiometrimäärä jokaista sataa tontille rakennettujen kattojen ja muiden vettäläpäisemättömien pintojen neliömetrimäärää kohden. Täyttyneiden viivytysrakenteiden tyhjenemisen tulee kestää vähintään 2 tuntia ja korkeintaan 12 tuntia sateen päättymisestä. Öljyn- ja hiekanerotusjärjestelmä tulee varustaa näytteenotto- ja sulkukaivolla.

Selvitysalueella muodostuvien hulevesien vaikutusta voidaan parantaa ja kompensoida huolellisesti suunnitelluilla ja hajautetuilla hulevesien hallintajärjestelmillä, joilla lievennetään myös maankäytön muutoksesta aiheutuvien uusien kuormitustekijöiden (metallit, hiilivedyt) vaikutuksia. Myös hallintarakenteiden huoltaminen on keskeisessä osassa vaikutusten ehkäisyssä.

5.2 Viherkerrointyökaluun liittyvä maisema ja pihasuunnittelu

Palvelu- ja vuosisuunnitelma 2020 on hyväksytty yhdyskuntalautakunnassa 10.12.2019. Lähtökohtana on viihtyisän ja toimivan kaupungin vahvistaminen. Viherkerroin otetaan käyttöön soveltuissa asemakaavoissa ja tarkistus tapahtuu rakennuslupavaiheessa. Tässä asemakaavamuutok-

sessä viherkertoimen käytön osalta kriteereistä täyttyi se, että alue sijaitsee osittain herkän vesistön valuma-alueella (Särkijärvi). Tämä tarkoittaa, että hulevesien hallintaratkaisujen tulee olla toimivia. Viherkerroin on exceltaulukko-pohjainen laskentatyökalu, jonka lähtötietoina on kohteeseen suunniteltujen viher-, hulevesi- ja viihtyisyyslementtien lukumääriä ja pinta-aloja ja lopputulemana lukuarvo. Luvulle on annettu tavoitearvot tontin käyttötarkoituksesta riippuen.

Pihasuunnitelman on laatinut Ramboll Finland Oy. Pihasuunnitelmaan on yhdistetty viher- ja hulevesisuunnittelua, kuten viherkerrointyökalun käyttö käytännössä edellyttää.

5.2.1 Viherkertoimen huomioiminen asemakaavaratkaisussa

Asemakaavassa on yleismääräys koskien viherkerrointa ja viherrakentamisen alue on osoitettu merkinnällä vih-ra. Merkintään on liitetty määräys, että alue toteutetaan monimuotoisin ja laadukkain viherrakentein. Viherrakentamisen sovittamiseen maisemaan ja kaupunkikuvaan sekä ympäristön arvoihin on kiinnitettävä erityistä huomioita.

Viherkerroinlaskelma on tehty asemapiirrosluonnoksen, hulevesisuunnitelman ja tavoitteellisen louhintatason pohjalta. Tavoitearvon (0,5) saavuttamisen kannalta on merkittävintä läpäisevien pintojen ja istutettavan kasvillisuuden määrä. Laskelmissa on laajennusalueet huomioitu läpäisemättömänä pintana, jolloin koko alueella läpäisemätöntä pintaa muodostuu 70 %. Bonuselementtejä on käytetty ja viherkertoimeksi on saatu 0,58. Pihasuunnitelmassa haluttiin jättää näkyville kalliota ja kivenlohkareita maisemallisina elementteinä. Ideana on, että yrityksen tuotteet ja prosessit saavat näkyä maisemassa ilmentäen teollisuusyrityksen vahvaa brändiä. Tontin sisäosien viheralueilla esteettisyydelle on annettu enemmän painoarvoa kuin tontinreunojen luiskavyöhykkeellä.

Ratkaisussa on huomioitu alueen laajuus ja teollisuustontin luonne. Toimintojen paikat saattavat muuttua ja tilaa tarvitaan liikennöintiin yms. Viherrakentaminen on kalliolle ongelmallista, mutta valitsevan tilanteen voi kääntää hyödyksi ja ottaa koko idean lähtökohdaksi paikallisuuden: kallioiden, voimalinjan rajoittavana tekijänä, metsän ja ympäristön luontotyyppien säilyttäminen.

Viherkerroin kuvaa kuinka paljon tontilla on kasvillisuutta ja vettä viivytettäviä ratkaisuja suhteessa tontin pinta-alaan. Viherkerroin on määräytynyt säilytettävän ja istutettavan kasvillisuuden, pinnoitteiden (läpäisevyys), hulevesien hallintarakenteiden ja bonuselementtien avulla, joita jokaista tarkastellaan 5 eri kategorian kannalta. Kategoriat ovat ekologisuus, toiminnallisuus, maisema-arvo, kunnossapito ja hulevedet.

Tontille on laadittu viheryleis-suunnitelma, jonka sisältö on määrittänyt viherkertoimen edellä kuvattujen seikkojen avulla.

Tontin sijainti, suuri pinta-ala, joka on suureksi osaksi kallioinen sekä näkyvyys kadun suuntaan vaatii maisemointia ja vihreyden lisäämistä. Edustavuuden huomioimista sisääntulon ja toimistorakennuksen lähellä alueen viimeistelyssä on korostettu sekä realismia toiminta huomioiden, jotta viherrakenteet säilyvät. Viher-suunnitelman ratkaisut palvelevat samalla hulevesien hallintaa ja laadun varmistamista Särkijärven valuma-alueella.

5.3 Liikenne- ja meluraportti

Kohteesta on laadittu liikenne- ja meluselvitys. Selvitysraporttia on täydennetty ehdotusvaiheeseen. Liikenne – ja meluselvityksessä on kyse tilannekuvauksesta, josta laaditaan raportti. Mm. Joukkoliikenteestä kuvataan lähinnä tunnistetut kehittämistarpeet. Alueen sijainti on edullinen tehtaan liikennettä synnyttävien toimintojen sekä yhdyskuntarakenteen kannalta. Kohde sijaitsee Lahdesjärven eritasoliittymän välittömässä läheisyydessä, jota suurin osa tehtaan synnyttämästä liikenteestä käyttää. Raskasliikenne sekä pääosa muusta autoliikenteestä ei kuormita merkittävästi alempiasteista katuverkkoa.

Toiminnan synnyttämä autoliikenne on pienempi kuin voimassaolevan kaavan oletettava autoliikenne. Tehtaan toiminta synnyttää kuitenkin enemmän raskasta liikennettä kuin tilaa vaativa kauppa. Liikenteen toimivuuteen tällä ei kuitenkaan ole merkitystä. Liikennetilaa on pääosin riittävästi raskaalle liikenteelle.

Erikoiskuljetusten suuren määrän vuoksi lyhyin reitti Lempääläntielle valtatie 3 alittaen on suositeltavin vaihtoehto. Tämä edellyttää muutostoimenpiteitä liittymiin sekä alikulkukorkeuksien nostamista ko. reitillä. Joukkoliikennepysäkkien jääminen suhteellisen kauaksi tarkastelualueesta sekä linjatarjonta suhteessa henkilöstön kotipaikkoihin on nykyistä sijaintia huonompi eikä oletettavasti ainakaan kasvata joukkoliikenteen käyttöä työmatkoihin. Alueen/pysäkkien saavutettavuutta voidaan kuitenkin parantaa esim. alueen toimijoiden yhteisillä Last-mile – ratkaisuilla. Tarkastelualue on kohtuullisesti saavutettavissa pyörällä. Laadullisesti lähialueen ympäristö ei ole houkuttelevaa kävelylle. Leppästensuonkadun turbokierto liittymät ovat haastavia kadunylitysten kannalta ja muodostavat reitteihin kiertomatkaa. Isot väylät ja vesialueet muodostavat jonkin verran estevaikutusta alueen saavutettavuudessa. Alueen ympärillä on kuitenkin virkistysreititejä, joita voidaan hyödyntää mm. pyöräilyyn.

Ennustetilanteessa päiväajan keskiäänitaso ylittää 55 dB tehtaan länsipuolella. Muilta osin kaava-alueella alittuu 55 dB rakennusmassojen tuottaman melusuojan vuoksi. Ennustetilanteessa yöajan keskiäänitaso puolestaan alittaa 45 dB suurimmaksi osaksi kaava-alueetta. Muutokset nykytilanteeseen kaava-alueelle Tehtaan melun tuottama melukuorman kasvu liikennemeluun nähden rajautuu kaava-alueelle ja on suurimmillaan hieman yli 5dB. Alueen itäpuolella melutaso laskee noin 2 dB.

Yleiskaavassa on mainittu ilmanlaatu ja meluselvityksen tarpeen arviointi. Toiminta ei ole ympäristöluvanvaraista, mutta toiminta voi silti aiheuttaa melua. Huomio kiinnitetään siihen, että tunnistetaan millaista melua toiminta synnyttää ja miten häiritsevän melun leviäminen voidaan naapureihin estää. Myös teollisuusilmanvaihto huomioitava, erityisesti jos se on yöaikaista. Merkittävin kaavamuutosratkaisussa on, että voimassa olevan kaavan noin 800 metrin pituisista Akulatinkatua ei tarvitse toteuttaa. Sisäinen liikenne alueella järjestetään suuren teollisuusyrityksen toiminnan edellyttämällä tavalla.

Moottoriajoneuvoliikenteen tuotos on selvästi pienempi kuin mitä voimassa olevassa asemakaavassa aiemmin suunniteltu tilaa vaativa kauppa (100000 k-m²) olisi tuottanut. Kaupan tyypistä riippuen matkatuotos olisi ollut 3300-21800 ajon/vrk. Automiehenkadun liikennemäärien sekä Lahdesjärven nykyisten tilaa vievien kauppojen pinta-alaan peilaten uuden alueen moottoriajoneuvoliikenteen tuotos olisi ollut (täyteen rakennettuna) arviolta 17600 ajon/vrk.

Raskaan liikenteen määriä voidaan arvioida matkatuotosoppaan avulla vain hyvin karkeasti. Metsontilastojen perusteella raskaan liikenteen tuotos olisi noin 70–80 ajon/vrk. Alueelta lähtevistä kuljetuksista suurin osa edellyttää erikoiskuljetusta. Kaava-alue sijaitsee noin 900 metrin etäisyydellä lähimmistä Automiehenkadun pysäkeistä. Joukkoliikenteen käytön ongelmana pitkä matka pysäkiltä työpaikalle (kasvattaa matka-aikaeroa auton käyttöön verrattuna). Lisäksi suurin kävelyreitti kulkee korttelin 6125 läpi, jossa ei ole erillistä jalankulku-/pyöräväylää.

Joukkoliikenteen käytön ongelmana säilyy yhä pitkä matka pysäkiltä työpaikalle. Alueen sijainti ei ole houkutteleva joukkoliikenteen käytön kannalta.

5.4 Lahdesjärven Kaupallisten vaikutusten arviointi

Kauppan ja teollisuuden uudelleen järjestelyt Lahdesjärvellä laadittuun kaupallisten vaikutusten arviointiselvitykseen (FCG 30.4.2019) on lisätty päivityksenä asemakaavoituksen laatima karttatarkastelu 3. vaihtoehdosta.

Akulatinkadun kaavamuuotos muutti tilanteen ja selvitystä täydennetään vain karttatarkastelulla.

Pirkanmaan maakuntakaavassa ja Kantakaupungin yleiskaavassa osoitetun kaupan alueen enimmäismitoitus on 150 000 k-m². Asemakaavojen liikerakentamisen rakennusoikeuksia on tarkistettu niin, ettei enimmäismitoitusta ylitetä. Lahdesjärven alueen kaavoissa on tällä hetkellä yhteensä kaupan rakennusoikeutta 71 790 k-m² (Akulatinkatu) + 69 400 k-m² (Ikea+, K-Rauta) = 141 190 k-m².

Ikean ja K-raudan tonttien rakennusoikeus pysyy ennallaan (69 400 k-m²).

Automiehenkadun vireillä olevaan asemakaavaan on osoitettu kaupan rakennusoikeutta 50 700 k-m². Yhteensä 122 800 k-m². Lahdesjärven kaupan alueen liikerakentamisen rakennusoikeuksien uudelleen järjestelyt.

Akulatinkadun muuttuessa teollisuusalueeksi tarkoittavat, että maakuntakaavan enimmäismitoituksesta jää käyttämättä 27 200 k-m²

6 KAAVA ALUETTA KOSKEVAT SUUNNITTELMAT JA PÄÄTÖKSET

Asemakaavamuuotos on voimassa olevan maakuntakaavan sekä vireillä olevan Kantakaupungin yleiskaavassa 2017 - 2021 mukainen.

6.1 Maakuntakaavassa alue on työpaikka- ja kaupallisten palveluiden aluetta

Maakuntakaavassa kyseinen alue on osoitettu työpaikka- ja kaupallisten palvelujen alueeksi, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön.

Suunnittelualueutta koskee Kaupunkiseudun keskusakselin kehittämisvyöhyke - merkintä (kk1). Maakuntakaava 2040: <http://tieto.pirkanmaa.fi/kartat/>

6.2 Yleiskaavassa alue palveluiden ja työpaikkojen sekoittunut alue

Kantakaupungin yleiskaavassa 2040 kyseinen alue on osoitettu palveluiden ja työpaikkojen sekoittuneeksi alueeksi sekä sinne saa sijoittaa seudullista paljon tilaa vaativaa kauppaa. Lisäksi suunnittelualueen pohjoisosat kuuluvat osittain etelän kasvusuunta-vyöhykkeeseen. (kartta 1).

Alue on Höytämönjärven valuma-alueella ja sinne on osoitettu ohjeelliset alueelliset hulevesien viivytysaltaat. Suunnittelualue on melu- ja ilmanlaatuselvitystarpeen harkinta-alueella. (kartta 4).

Kantakaupungin yleiskaava 2040: <https://kartat.tampere.fi/yk2040pdfkartat>

Vireillä olevassa Kantakaupungin yleiskaavassa 2017 - 2021 kyseinen alue on osoitettu teollisuus – ja tuotantotoimintojen alueeksi ja se sijaitsee osittain ohjeellisen keskuspuistoverkoston kehittämistarvealueella. (kartta 1) Yleiskaava Alue on Höytämönjärven valuma-alueella. Hulevesiä on viivytettävä ja hulevesien laatua parannettava sekä Särkijärven tila tulee säilyttää. Suunnittelu-alue on melu- ja ilmanlaatuselvitystarpeen harkinta-alueella. (kartta 4).

Kantakaupungin yleiskaava 2017 - 2021:

www.tampere.fi/kantakaupunginyleiskaava2017-2021

6.3 Asemakaava

Kaavamuutosalueella on voimassa 15.8.2016 hyväksytty asemakaava nro 8534. Voimassa olevan asemakaavan pää-käyttötarkoitukset ovat liikerakennusten korttelialue (KM-3), jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön sekä liike-, toimisto-, teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue (KTT-15). Akulatinkatu yhdistää alueen Leppästen-suonkatuun.

Ajantasa-asemakaava: <http://www.tampere.fi/ajantasa-asemakaava>

6.4 Tonttijako

Tämän asemakaavan alueella tonttijako nro 9279 laaditaan sitovana ja se sisältyy asemakaavaan.

6.5 Pohjakartta

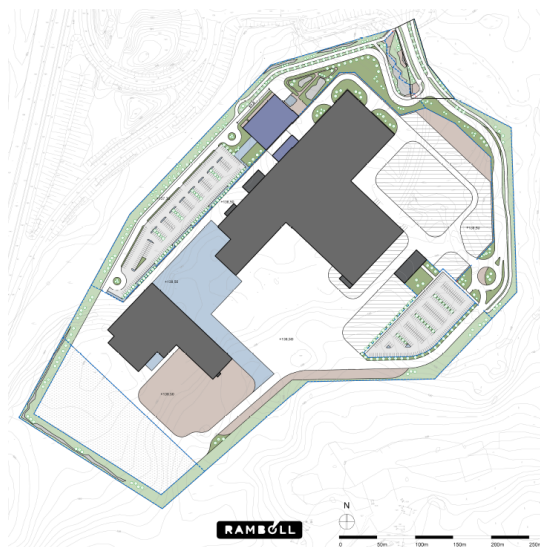
Pohjakartta on Tampereen kaupungin paikkatiedon laatima ja se on tarkistettu v.2020

7 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

7.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Asemakaavakarttaan liittyy toteuttamista kuvaava viitesuunnitelma, jonka on laatinut Ramboll Finland Oy. Suunnitelmaa on käytetty asemakaavanlaadinnan pohjana. Muut toteuttamista kuvaavat asiakirjat on teetetty Ramboll Finland Oy:ssä. Seuraavat suunnitelmat ja selvitykset ovat asemakaavan liiteaineistona: hulevesi- ja pihasuunnitelmat, maisema- ja pihaselvitys, viherkerroinlaskelmat sekä liikenne- ja meluraportti.

Viitesuunnitelma



7.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Kaavaa voidaan lähteä toteuttamaan heti sen saatua lainvoiman.

7.3 Toteutuksen seuranta

Asemakaavan seurantalomake on selostuksen liitteenä.

8 LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA

- Osallistumis ja arviointisuunnitelma 12.3.2020, tark. 19.10.2020
- Asemakaavakartta 19.10.2020, täyd.30.11.2020
- Asemakaavan seurantalomake
- Palaute- ja vastineraportti 19.10.2020, täyd.30.11.2020
- Viitesuunnitelma, Ramboll 2020, tark..
- Aloitusvaiheen viranomaisneuvottelumuistio 4.6.2020
- Yritysvaikutusten arviointilomake

8.1 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista

- Hulevesiselvitys, raportti (Ramboll Finland Oy, 2020), täyd. 30.11.2020
- Hulevesiselvitys, nykytila (Ramboll Finland Oy, 2020)
- Hulevesiselvitys, suunnitelmakartta (Ramboll Finland Oy, 2020)
- Maisema- pihaselvitys (Ramboll Finland Oy, 2020)
- Kaavio piha-alueen pinnoitteista (Ramboll Finland Oy, 2020)
- Pihasuunnitelma (Ramboll Finland Oy, 2020), täyd.30.11.2200
- Viherkerroinlaskelma (Ramboll Finland Oy, 2020)
- Liikenne- ja meluraportti (Ramboll Finland Oy, 2020), täyd. 30.11.2020
- Lahdesjärven Kaupallisten vaikutusten arviointi, Loppuraportti (FCG 4/2020)
- Vaihtoehto 3 Lahdesjärven kaupan alueet, Täydennys loppuraporttiin (Tampereen kaupunki, 2020)

