

Lahdesjärvi eteläosa, Akulatinkatu, käyttötarkoituksen muutos

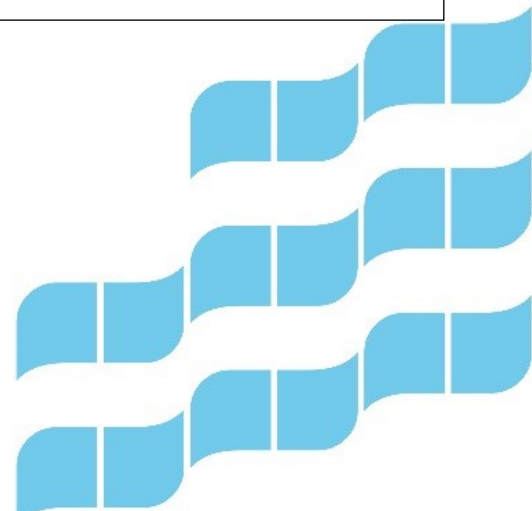
Asemakaavan selostus

19.10.2020, tark.30.11.2020, 19.4.2021



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, 19.4.2021 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 käyttötarkoituks-merkinnät 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 huomioita. Lisäksi rakennuslupaan 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.

Vesiensuojelu

Suunnittelualueen näkökulmasta Särkijärven tilaan voivat vaikuttaa siellä syntyvät hulevedet sekä välillisesti vettäläpäisemättömien pintojen lisääntymisen vuoksi mahdollisesti aiheutuva pohjaveden paikallinen pinnantason aleneminen. Tärkeimmät asiat hulevesien seurannan ja niiden käsittelymenetelmien suunnittelun osalta ovat huippuvirtaamien piikkien leikkaaminen, huleveden viivyttäminen mahdollisimman pitkään, sekä kiintoaineksen ja ravinteiden poistaminen mahdollisimman tehokkaasti.

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 ympäristö-keskus (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 osallistumistamahdolli-

suuksista vaikuttamisajankohtineen. Hankkeesta on tiedotettu aktiivisesti. Projektin etenemistä voi seurata: <https://okomotion.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

Ehdotusvaiheen aineisto oli julkisesti nähtävillä 10.12.2020 - 14.1.2021 ja siitä saatiin 2 muistutusta ja 4 lausuntoa.

Pirkanmaan liitolla eikä Fingridillä ollut huomautettavaa.

ELY:n Yhdyskunnat ja luonto -yksikön lausunto vaati toimenpiteitä: Hulevesien vaikutusten arviointia ja kaavamääräyksiä täydennystä siten, että käsitellään hulevesien vaikutukset alueella sijaitsevien lähteiden ja noron luonnontilaan. ELY esitti myös ehdotusvaiheen neuvottelua ja lausuntopyyntöä vesilain ja sen valvonnan kannalta. Esitetyt täydennykset olivat riittävät eikä työpalaveria ollut tarpeen pitää.

Lausunnoissaan 16.4.2021 Pirkanmaan ELY-keskuksen ympäristönsuojeluyksikkö totesi, että alueilla suunniteltavista hankkeista annetaan vielä erikseen ennen toteuttamiseen ryhtymistä vesilain mukaisen lupatarpeen lausunnon siinä vaiheessa, kun hankkeiden suunnittelu on edennyt niin, että asian tarkoituksenmukainen ja asianmukainen arviointi on mahdollista suorittaa.

Muistutus koski pyöräilyn turvallisuutta turboliittymässä. Toinen muistutus jätettiin saman sisältöisenä kuin luonnosvaiheen mielipide ja sisältö koski alueen muuttamisesta teollisuuteen sekä toimijoiden yhden-vertaisuutta suosien erityisesti yhtä toimijaa.

Yleiskaavallinen tarkastelu

Vireillä olevassa vaiheyleiskaavassa suunnittelualueeseen kohdistuu tarkistuksia käyttötarkoituksen ja kehittämismerkintöjen osalta. Lahdesjärven alueella on kehitetty muun muassa kestävän liikkumisen suunnitelmia niin, että palveluja ja liiketoimintoja halutaan keskittää kestävästi hyvin saavutettavan Automiehenkadun ympäristöön. Ehdotuksessa alue on osoitettu työpaikkojen ja elinkeinojen alueeksi ja se on varattu teollisuus- ja tuotantotoiminnoille sekä logistisille toiminnoille ja palveluille. Voimassa olevissa yleis- ja asemakaavoissa alue on osoitettu tilaa vievälle kaupalle, joten yleiskaava on siten tältä osin vanhentunut, minkä osoittaa myös se, että alueella on vireillä muutoksen mukainen yleiskaava. Asemakaavamuutos voidaan laatia vireillä olevan Kantakaupungin vaiheyleiskaavan ehdotuksen mukaisena.

Asemakaavan toteuttaminen

Kaavaa voidaan lähteä toteuttamaan heti sen saatua lainvoiman.

Havainnekuva



Havainnekuva täydennetty 30.11.2020



Suunnittelualueen nykytila

SISÄLLYS

Asemakaavan selostus	1
Tiivistelmä	3
Tavoitteena mahdollistaa suuren teollisuuslaitoksen sijoittumien alueelle	3
Käyttötarkoituksen muutos kaupasta teollisuuteen.....	3
Kaupunkikuvan huomiointi ja viherkerroin sekä hulevedet.....	3
Vesiensuojelu.....	4
Yritysvaikutukset.....	4
Asemakaavaprosessin vaiheet.....	4
Asemakaavan toteuttaminen	6
Sisällys	8
1. LÄHTÖKOHDAT	10
1.1 Selvitys suunnittelualueen oloista.....	10
1.1.1 Asemakaava-alue on esirakennettu ja kasvillisuus poistettu.....	10
1.1.2 Luonnonympäristö.....	10
1.1.3 Rakennettu ympäristö.....	10
1.1.4 Maanomistus: kaupungin maita	12
2 ASEMAKAAVAN KUVAUS.....	12
2.1 Kaavan rakenne	12
2.1.1 Mitoitus.....	13
2.2 Ympäristön laatua koskevat tavoitteet.....	13
2.3 Aluevaraukset, kaavamerkinnot ja määräykset	13
2.3.1 Korttelialueet.....	13
3 KAAVAN VAIKUTUKSET.....	14
3.1 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön	14
3.2 Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon	14
3.2.1 Vesistövaikutukset.....	14
3.3 Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin	16
3.4 Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen	16
3.5 Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön.....	17
3.6 Vaikutukset talouteen ja elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen (yritysvaikutukset)	17

3.7	Muut kaavan merkittävät vaikutukset.....	17
4	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	18
4.1	Asemakaavamuutoksen käynnistäminen	18
4.2	Asemakaavamuutoksen tavoitteet.....	18
4.2.1	Tavoitteiden tarkentuminen kaavaprosessin aikana	18
4.3	Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot	18
4.4	Osallistuminen ja vuorovaikutus	18
4.5	Asemakaavaratkaisun kehittyminen suunnittelun aikana	19
4.5.1	Aloituskvaiheen palaute ja kaavan valmisteluaineiston laatiminen.....	20
4.5.2	Valmisteluaineistosta saatu palaute ja huomioon ottaminen	20
4.5.3	Kaavaehdotukseen tehdyt muutokset nähtävilläolon jälkeen	20
5	KAAVA-ALUETTA KOSKEVAT SELVITYKSET	20
5.1	Hulevesiselvitys	20
5.1.1	Rakentamisaikaiset hulevedet.....	21
5.2	Viharkerrointyökaluun liittyvä maisema ja pihasuunnittelu.....	23
5.2.1	Viherkertoimen huomioiminen asemakaavaratkaisussa	23
5.3	Liikenne- ja meluraportti	24
5.4	Lahdesjärven Kaupallisten vaikutusten arviointi.....	26
6	KAAVA ALUETTA KOSKEVAT SUUNNITTELMAT JA PÄÄTÖKSET	26
6.1	Maakuntakaavassa alue on työpaikka- ja kaupallisten palveluiden aluetta.....	26
6.2	Yleiskaavassa alue palveluiden ja työpaikkojen sekoittunut alue	27
6.3	Kantakaupungin vaiheyleiskaava – valtuustokausi 2017-2021	27
6.4	Yleiskaavallinen tarkastelu.....	27
6.5	Asemakaava	30
6.6	Tonttijako	30
6.7	Pohjakartta.....	30
7	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	31
7.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	31
7.2	Toteuttaminen ja ajoitus.....	31
7.3	Toteutuksen seuranta.....	31
8	LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA	32
8.1	Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista.....	32

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 kallioinen

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 kallioinen 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.

Maaperä

Kaikissa tutkituissa maaperänäytteissä arseenin ja muiden alkuaineiden pitoisuudet olivat selvästi alle alemman ohjearvopitoisuuden (VNA 214/2007), jota käytetään yleisesti pilaantuneisuuden vertailuarvona. Rikkipitoisuudet tutkittiin kokonaisrikkinä. Sulfidimineraaleja ei todettu kallionäytteiden silmämääräisessä tarkastelussa. Tutkimuksessa todetut metalli- ja kokonaisrikkipitoisuudet olivat pieniä, joten happamien metallipitoisten valumavesien muodostumista ei pidetä todennäköisenä (Hulevesiselvityksen täydennys 3/2021, Ramboll)

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-aluetta, 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 liittynöille 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 huomiota. 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, kaavamerkinnot ja määräykset

Asemakaavamerkinnot 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 yritystoimintaa 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.

3.2.1 Vesistövaikutukset

Suurten kokonaisuuksien huomiointi vesistöjen kannalta on tärkeää. Tampereen alueella on useita hienoja järvikokonaisuuksia, joiden huomiointi maankäytön suunnittelussa on tärkeää. Maankäytön suunnittelussa vesistövaikutuksia olisi tärkeää tarkastella järvikohtaisella valuma-alueetasolla, jossa huomioidaan kaikkien yläpuolisten järvien valuma-alueet. Olennaista alapuolisille vesistöille, luontoarvoille ja asutukselle hulevesistä koituvien haittojen ehkäisemiseksi ja

minimoimiseksi on huleveden hallintarakenteiden ja alueiden säännöllinen huolto ja kunnossapito. Jatkuvasti huollettavia ja tarkkailtavia kohteita ovat mm. sakkapesät, öljynerottimet, suotopadot sekä maanalaisten sekä maanpäällisten hallintarakenteiden lietteenpoisto. Suunnittelualue on ollut jo pitkään kalliopintainen ja tämän tyyppisen rakentamisen myötä virtaamat lisääntyvät voimakkaasti vettä pidättävän kasvillisuuden puuttuessa. Rambollin vuonna 2014 tekemässä selvityksessä todettiin maa- ja kallioperän rikki- ja metallipitoisuuksien olevan pieniä, eikä happamien metallipitoisten valumavesien muodostumista näin ollen pidetä todennäköisenä (Ramboll 2014).

Vaikutukset pintavesiin

Rakennusaikaisten mittausten perusteella Särkijärveen noroa pitkin tulevien vesien määrä on suhteellisen vähäistä, mutta niiden mukana tulee ravinteita ja kiintoainesta. Suurimpana pintavesivaikutuksena nähdään lisääntyneen pintavalunnan aiheuttama eroosio, joka voidaan kuitenkin minimoida huolellisella hulevesijärjestelmien suunnittelulla. Hulevettä viivytämällä ja huolehtimalla mahdollisimman tehokkaasta kiintoaineksen ja ravinnepitoisuuksien käsittelystä, voidaan pintavesivaikutuksia vähentää tehokkaasti. Pohjaveden pinnantason paikallinen vajoaminen on mahdollista, koska yhä pienempi osa hulevedestä imeytyy pohjavedeksi ja suhteessa suurempi osa on pintavaluntaa. Myös tämän vuoksi huleveden viivyttäminen ja maaperään imeyttäminen on erityisen tärkeää ja huomioitava hulevesijärjestelmien suunnittelussa.

Virtavedet

Virtavesiin liittyvien luontoarvojen kannalta eniten merkitystä on huleveden virtaamahuippujen leikkaaminen viivytämällä hulevettä mahdollisimman pitkään. Hulevesien käsittelymenetelmillä on suuri vaikutus eroosion vähentämisessä sekä kiintoaineksen pidättämisessä.

Lähteet

Suunnittelualueen hulevesillä ei arvioida olevan vähäistä merkittävämpää vaikutusta lähteisiin. Lähteiden luontoarvojen suojelemiseksi ja ylläpitämiseksi, hulevesien laatua tulee seurata sekä havainnoida huleveden purkupaikkojen ympäristöä, jotta rinteeseen imeytettävä hulevesi ei aiheuta eroosiota. Suunnittelualueen ja Särkijärven alueen välissä sijaitsevien lähteiden ominaisuuksiin saattaa vaikuttaa pohjaveden pinnantasojen paikallinen aleneminen. Pohjaveden muodostuminen on sitä vähäisempää mitä suurempi osa ympäristöstä muuttuu rakennettavien pintojen vuoksi vettä läpäisemättömiksi, jolloin vettä pääsee imeytymään maaperään aikaisempaa vähemmän.

Suunnittelualueetta on louhittu merkittävässä määrin rakennusvaiheessa, minkä lisäksi sen luonnolliset pintakerrokset on poistettu. Kasvillisuuden ja orgaanisen maaperän poistaminen, sekä kohteen pinnan sulkeminen vettä läpäisemättömällä materiaaleilla, vähentävät pohjaveden imeytymistä maaperään. Pohjaveden imeytymisen vähenemisellä saattaa olla

vaikutusta lähteisiin pohjaveden pinnantason mahdollisen laskeutumisen vuoksi. Hulevesien viivytys ja imeytys rinteeseen pienentävät vaikutusta, mutta samalla on seurattava, etteivät pintavedet muodosta pintavalunnan seurauksena pysyviä virtausuomia kohti lähteitä. Pohjaveden suhteellinen väheneminen ja pintavesien määrän lisääntyminen lähteissä, voivat muuttaa niiden ekologisia ominaisuuksia olennaisesti.

Vesilain näkökulma

Monimuotoinen ja hyvässä tai erinomaisessa tilassa oleva Särkijärvi on herkkä lisääntyvää hulevesivirtaamaa vastaanottavana vesistönä. Nyt tehdyissä selvityksissä alueen maankäyttöä on tarkasteltu yleisellä tasolla. Vesilain näkökulmasta vesiympäristöön vaikuttavia toimintoja tarkastellaan aina yksittäisinä hankkeina, jolloin arvioidaan hankesuunnitelmien perusteella muun muassa niiden vaikutukset ja mahdollinen vesilain mukaisen luvan tarve. Asemakaavahankkeessa keskeinen mahdollinen vesiympäristöön vaikuttava toiminto on kaava-alueen hulevesijärjestelyt, joita on kaavoituksessa käsitelty yleisellä tasolla. Kaavoitusvaiheessa tulee hulevesijärjestelystä asettaa sellaiset riittävät määräykset, joilla veloitetaan hulevesijärjestelmän yksityiskohtaisessa suunnittelussa ja toteutuksessa turvaamaan Särkijärven ympäristön lähteiden ja noron sekä Särkijärven ja Peltolammin vesiympäristöjen tilan säilyminen. (Ote ELY-keskuksen ympäristönsuojeluyksikön 16.4.2021 lausunnosta)

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 mitoitusrajasta. 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. Kaavamuuos tuo hieman lisää louhintaa. Liikennesuunnittelu ehdotti, että liikenneselvityksen laatimista tulee harkita. Bussipysäkeille täytyy järjestää sujuva yhteys.

Viheralueiden ja hulevesien osalta suunnitteluprosessissa huomioitu sekä hulevesien viivytyt tehokkaasti tontilla, että vihersuunnittelun tavoitteet. Ympäristönsuojelu painotti, että Särkijärven vedenlaadun säilyminen erinomaisena on tärkeää. Myös sammutusvesien 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 yrityksen ja kaupungin avointa keskinäistä vuorovaikutusta sekä toisiaan tukevaa tiedottamista asemakaavamuuosprosessin etenemisestä ja osallistumismahdollisuuksista vaikuttamisajankohtineen. Yritys on tiedottanut hankkeesta aktiivisesti. Projektin etenemistä voi seurata: <https://lokomotion.fi/osallistuminen/>

Työneuvottelu esitettiin pidettäväksi Pirkanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY) ehdotusvaiheen lausunnossa esitetyn pyynnön pohjalta, mutta ELY:lle esitetyt täydennykset olivat riittävät ja työpalaveria ei ollut tarpeen pitää.

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

Ehdotusvaiheen jälkeen kaavan yleismääräyksiä on tarkistettu hulevesien laadun ja määrän sekä seurannan osalta. Vesistövaikutuksien arviointi ja rakentamisaikaisten hulevesien käsittely on täydennetty kaavaselostukseen sekä yleiskaavallinen tarkastelu. ELY-keskuksen 16.4.2021 lausunnosta on vesilain valvonnan kannalta täydennetty johtopäätökset kaavan vaikutusten arviointiin.

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 viivytyrakentein ja johtaa purkupaikkaan viranomaisen hyväksymän erillisuunnitelman mukaan. Viivytyrakenteiden mitoitustilavuutena on suluissa mainittu kuutiometrimäärä jokaista sataa tontille rakennettujen kattojen ja muiden vettäläpäisemättömien pintojen neliömetrimäärää kohden. Täyttyneiden viivytyrakenteiden 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.

5.1.1 Rakentamisaikaiset hulevedet

Työnaikaisten hulevesien laatua on tarkkailtu 04/2019 lähtien erillisen ohjelman mukaisesti viidellä eri näytteenottopisteellä Särkijärven ja kaava-alueen välillä. Näytteenotosta on vastannut Ramboll ja vesinäytteiden analysointi toteutetaan KVVY:n laboratoriossa (Ramboll 18.2.2019). Alueelta on otettu 0-näytteet 30.10.2018.

Työnaikaisissa mittauksissa on havaittu asetetut rajat ylittäviä pitoisuuksia sähkönjohtavuudessa, kokonaistypessä sekä NO₂-N-arvoissa. Ylityksiä on esiintynyt kesä/alkusyksykuukausina myös kokonaisfosforissa, jolla ei välttämättä ole suoraa yhteyttä tontin rakentamiseen. Kiintoainespitoisuudet, joihin huleveden hallintakeinoin pystytään vaikuttamaan, ovat pysyneet raja-arvoja pienempinä vuoden 2020 kesäkuussa otettua yhtä näytettä lukuun ottamatta. Yhteensä näytteitä on otettu kesäkuuhun 2020 asti 13 kertaa. (Hulevesiselvitys, raportti, Ramboll Finland Oy, 2020), täyd. 30.11.2020)

Rakennusvaiheen hulevesien sisältämän kiintoaineksen määrää on pyritty minimoimaan laskeutusaltain ja suotopadoin, jotka on varustettu hiekkasuodatuksella. Laskeutusaltailta vedet on johdettu Akulatinmetsässä

vähintään 500 m ennen niiden päätymistä Särkijärveen. Särkijärveen laskevien ojien vedenlaatua on seurattu työn aikana vesinäytteiden avulla. Vedenlaadun tarkkailussa on seurattu mm. muutoksia typpipitoisuuksia. Räjätystöiden seurauksena typpikuormitus voi lisääntyä ja seurannan perusteella on voitu tarvittaessa siirtyä käyttämään emulsioräjähteitä.

Työmaan laajuuden ja pinnanmuotojen vuoksi hulevesien hallintaa on hajautettu. Työnaikaisten hulevesien hallitsemiseksi alueella on kolme laskeutusallasta (alueen alavimmat kohdat), joihin altaat on ollut helpointa toteuttaa ja joihin hulevedet on ollut helpointa ohjata. Suunnittelualueen pohjoisosassa on lisäksi neljäs laskeutusallas ja oja, jonne on loppuvaiheessa tarkoitus toteuttaa valmista kohdetta palveleva hulevesiallas. Laskeutusallastilavuudet on määritetty valuntakertoimelle 0,5 ja 10 mm:n sateelle RT 89-11230 Rakennustyömaan hulevesien hallinta, tilaajan opas mukaan. Altaiden valuma-alueet on määritetty rakennusaikaisen tilanteen mukaan, jonka perusteella on myös määritetty allastilavuudet. Laskeutusaltaat on verhottu murskeella ja niiden reunaan on toteutettu suotopato moreenisydämellä ja hiekkasuodatusrakenteella. Suotopadon jälkeistä maanpintaa on pyritty muokkaamaan mahdollisimman vähän. Padon korkeudessa on otettu huomioon toteutetun altaan syvyys. Ohjeistuksen mukaisesti, laskeutusaltaiden pohjalle laskeutunut kiintoaines tai liete tulee poistaa tarvittaessa tai viimeistään altaiden käytön päättyessä. Akulatinkadun tasaus laskee pohjoiseen Leppästensuonkadun kiertoliittymän suuntaan, ja kadun pohjoisin osuus painuu työmaa-alueen muuta maastoa alemmaksi. Kadun pohjoisimman osan hulevedet johtuvat siten Leppästensuonkadun suuntaan, jossa on melko rajallisesti tilaa hulevesien käsittelyyn. Tämän vuoksi Leppästensuonkadun varteen hulevesien käsittelyyn on käytetty laskeutuskontteja.

Alueen länsipuolella sijaitsee laaja suoalue, jota on käytetty hulevesien viivytykseen niiden vesien osalta, jotka ovat syntyneet suoalueen nykyisellä valuma-alueella. Alueelle johtuvat hulevedet viivyvät ja suotautuvat suossa ennen niiden päätymistä Helsinki-Tampere moottoritien rampin ojaan. Tälle alueelle ei ole saanut johtaa hulevesiä muilta valuma-alueilta (työmaan itäpuolelta). Työmaalla on tarkkailtu altaiden, patojen ja konttien kuntoa ja niitä on tarvittaessa huollettu. Esirakentamisen aikana työmaalla hulevesialtaiden reunapenkereitä on kunnostettu, mutta saatujen tietojen mukaan hiekkasuodatusta ei esirakentamisen aikana ole jouduttu vaihtamaan. Työmaa on vastannut polttoainesäiliöiden, haitallisia aineita sisältävien rakennustarvikkeiden, jätteiden ym. suojaamisesta valualta vedeltä ja sateelta mm. katoksin, erillisin altain tai reunaojin varastointialueen ympärillä, jotta haitta-aineita pääse huuhtoutumaan.

Kun alueen rakentaminen saadaan päätökseen, hulevesien määrien ei arvioida lopputilanteessa muuttuvan olennaisesti rakennusvaiheen tilanteesta. Hulevesien laadun arvioidaan lopputilanteessa parantuvan nykyisestä suunnitellun lopputilanteen käsittelyjärjestelmien ja rakentamisvaiheen loppumisen ansiosta. Rakennusvaiheen hulevesien laatua ja määriä käsitellään lähemmin seuraavassa kappaleessa. Hulevesiselvityksen täydennys (Ramboll Finland Oy,3/2021)

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 soveltuviissa asemakaavoissa ja tarkistus tapahtuu rakennuslupavaiheessa. Tässä asemakaavamuutoksessa 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 läpäisemättömää pintaa muodostuu 70 %. Buselementtejä 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 viivyttäviä ratkaisuja suhteessa tontin pinta-alaan. Viherkerroin on määräytyneet 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. Vihersuunnitelman 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 tehtaaseen liikennettä synnyttävien toimintojen sekä yhdyskuntarakenteen kannalta. Kohde sijaitsee Lahdesjärven eritasoliittymän välittömässä läheisyydessä, jota suurin osa tehtaaseen synnyttämästä liikenteestä käyttää. Raskasliikenne sekä pääosa muusta autoliikenteestä ei kuormita merkittävästi alempiasteista katuverkkoa.

Toiminnan synnyttämä autoliikenne on pienempi kuin voimassaolevan kaavan oletettava autoliikenne. Tehtaaseen 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 muutostöiden toteuttamista 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 – ratkaisulla. 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 virkistysreittejä, 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-alueita. 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

Kaupan ja teollisuuden uudelleen järjestelyt Lahdesjärvellä laadittuun kaupallisten vaikutusten arviointiselvitykseen (FCG 30.4.2019) on lisätty päivityksenä asemakaavoituksen laatima karttatarkastelu 3. vaihtoehdosta. Akulatinkadun kaavamuuutos 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 mukaan lukien VT3 länsipuoli, Lakalaivan itäpuolella sijaitseva Lidl (2700 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. Suunnittelualueetta 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 2017 - 2021:

www.tampere.fi/kantakaupunginyleiskaava2017-2021

6.3 Kantakaupungin vaiheyleiskaava – valtuustokausi 2017-2021

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 2040:

<https://kartat.tampere.fi/yk2040pdfkartat>

6.4 Yleiskaavallinen tarkastelu

Yleiskaavallisen tarkastelun on laatinut projektiarkkitehti Lotta Kauppila kaupunkiympäristön suunnittelun yleiskaavoitusyksiköstä.

Alueella on voimassa Kantakaupungin yleiskaava 2040, joka on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 15.5.2017 ja saanut lainvoiman 20.1.2020. Yleiskaavassa Leppästensonkadun eteläpuoli on osoitettu palvelujen ja työpaikkojen alueeksi, jonka mukaan aluetta kehitetään monipuolisten työpaikka- ja koulutustoimintojen, kaupallisten palvelujen, kulttuuri- ja vapaa-ajantoimintojen sekä ympäristöhäiriötä aiheuttamattoman tuotantotoiminnan alueena. Lisäksi alueelle sijoittaa seudullista paljon tilaa vaativaa kauppaa. Seudullisesti merkittävää paljon tilaa vaativan vähittäiskaupan kerrosalan enimmäismäärä Lahdesjärvellä on 150 000 k-m². Aluetta koskee myös strateginen kehittämisperiaatemarkintä Etelän kasvusuunta, jota kehitetään tulevaisuuden työ- ja toimipaikkaympäristönä. Leppästenson katu on osoitettu pääkokoojakaduksi.

Alueella on vireillä Kantakaupungin vaiheyleiskaava – valtuustokausi 2017-2021. Vaiheyleiskaavan ehdotus oli yleisesti nähtävillä 14.1. – 15.2.2021

välisen ajan. Vireillä olevassa vaiheyleiskaavassa suunnittelualueeseen kohdistuu tarkistuksia käyttötarkoituksen ja kehittämismerkintöjen osalta. Ehdotuksessa alue on osoitettu työpaikkojen ja elinkeinon alueeksi. Alue varataan teollisuus- ja tuotantotoiminnoille sekä logistisille toiminnoille ja palveluille. Alueita kehitetään tehokkaina ja hyvin saavutettavina tuotantotoiminnan alueina. Alueille ei tule sijoittaa sellaisia toimintoja, jotka häiriintyvät raskaasta liikenteestä, melusta, tärinästä ja päästöistä. Soveltuvilla osilla sallitaan lumenvastaanotto- ja maanvastaanottotoiminta. Alueiden yhteyksiä seudullisille ja valtakunnallisille pääväylille parannetaan kehittämällä logistiikan ja tavaraliikenteen sujuvuutta. Alueen kaakkoisosa kuuluu ohjeelliseen keskuspuistoverkoston kehittämisyöhykkeeseen, jolla on osoitettu tarve laatia Särkijärven ympäristöön kokonaissuunnitelma. Alue kuuluu Lentokoneiden laskeutumisyöhykkeelle, jolla melu on huomioitava rakentamisessa ja melu- ja ilmanlaatuselvitystarpeen harkinta-alueelle.

Voimassa olevassa asemakaavassa (nro 8534, hyväksytty 15.8.2016) alueen pohjoisosa on Liikerakennusten korttelialuetta, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksiköitä (KM-3) ja eteläosa Liike-, toimisto-, teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue (KTT-15). Ohjeellisen tonttijaon mukaan alueelle on osoitettu 8 tonttia. Asemakaavamuutoksella nro 8805 alue muuttuu Teollisuusrakennusten korttelialueeksi, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia (TY-15). Koko kortteli on osoitettu yhdeksi tontiksi. Tontin tehokkuusluku on $e=0,5$.

Asemakaavamuutos ei ole tavoitellun käyttötarkoituksen osalta voimassa olevan yleiskaavan mukainen, mutta asemakaavamuutos on vireillä olevan vaiheyleiskaavaehdotuksen mukainen.

Yleiskaavallinen tarkastelu on tehty ottamalla huomioon maankäyttö- ja rakennuslaissa annetut säädökset yleiskaavan sisältövaatimuksista. Hanketta on arvioitu suhteessa MRL 39 §:n 2. momentin kohtiin 1-9. Asemakaavamuutoksen laadinnan yhteydessä on tehty selvityksiä ja arviointeja, jotka tukevat yleiskaavallisen tarkastelun laadintaa ja ympäristövaikutusten huomioon ottamista ja niiden ohjaamista. Arviointia ja huomiointia helpottaa myös se, että korttelialue koostuu yhdestä tontista ja toimijasta.

Asemakaavamuutoksen suhde yleiskaavan sisältövaatimukseen

1) yhdyskuntarakenteen toimivuus, taloudellisuus ja ekologinen

kestävyys: Alue sijaitsee Lahdesjärven toimitila-alueen eteläpäässä.

Toiminta siirtyy paikalle Hatanpäältä keskustan tuntumasta, mikä vähentää lähtöpaikassa tiiviille alueelle aiheutuvia ympäristöhaittoja.

Toiminta sopii ympäristöönsä, missä on paljon suurikokoisia teollisuus-, toimitila- ja liiketiloja.

- 2) **olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyväksikäyttö:** Alue on rakentamaton, mutta jo kertaalleen asemakaavoitettu paljon tilaa vaativalle kaupalle ja esirakentaminen on aloitettu. Asemakaava ei laajenna yhdyskuntarakennetta.
- 3) **asumisen tarpeet ja palveluiden saatavuus:** Alueen toteuttamisella ei ole vaikutusta asumisen tarpeiden tai palveluiden toteuttamiseen.
- 4) **mahdollisuudet liikenteen, erityisesti joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen, sekä energia-, vesi- ja jätehuollon tarkoituksenmukaiseen järjestämiseen ympäristön, luonnonvarojen ja talouden kannalta kestäväällä tavalla:**Toiminta tontilla aiheuttaa raskasta liikennettä. Tontti sijaitsee moottoritien ramppien välittömässä läheisyydessä, joten ajoneuvoliikenneyhteydet ovat sujuvat, eikä liikenteestä ole haittaa Lahdesjärven muille toimijoille. Työmatkaliikenteen osalta alue on hyvin saavutettavissa ajoneuvoliikenteellä ja kohtuullisesti myös pyöräliikenteellä. Sen sijaan joukkoliikenteen osalta saavutettavuus on huono. Kaava-alue sijaitsee noin 900 metrin etäisyydellä lähimmistä Automiehenkadun pysäkeistä. Kaukolämpöverkosto sekä muut energia- ja vesihuollon verkostot ovat alueella. Alueen toteuttaminen vaatii kallion louhintaa.
- 5) **mahdollisuudet turvalliseen, terveelliseen ja eri väestöryhmien kannalta tasapainoiseen elinympäristöön:**Alueelta on tehty meluselvitys. Tontin toiminta ei nosta kaava-alueen ulkopuolisen alueen melutasoa. Lähimmän asuinrakennuksen kohdalla keskiäänitaso alittaa 45 dB. Suunnitellut suuret rakennusmassat sen sijaan suojaavat tontin itäpuolista virkistysaluetta liikennemelulta ja sen melutaso laskee hieman nykyisestä.
- 6) **kunnan elinkeinoelämän toimintaedellytykset:**Alueen kehittäminen mahdollistaa merkittävän yritystoiminnan pysyttämisen Tampereella ja se soveltuu hyvin liikenteellisen sijaintinsa tähden teollisuustyyppisille elinkeinoille.
- 7) **ympäristöhaittojen vähentäminen:** Asemakaavan yleismääräyksessä huomioidaan laajasti erilaisia ympäristöhaittoja, muun muassa rakentamisen aikaisten haitallisten vaikutusten lieventäminen kallion louhintatöiden ja hulevesien hallinnan osalta, viherkertoimen käyttö, mahdollisen tulipalon haittavaikutukset ja häikäisyvaikutukset. Melun osalta katso kohta 5).
- 8) **rakennetun ympäristön, maiseman ja luonnonarvojen vaaliminen:** Alueen läheisyydessä ei ole rakennettua kulttuuriympäristöä. Alueella ei ole erityisiä luonnonarvoja mutta vaikutusalueella on, esim.

Särkijärvi ja kaavan määräyksissä on huomioitu vaikutukset järveen. Yleismääräys viherrakentamisen sovittamisesta maisemaan ja kaupunkikuvaan, liittymisestä ympäristöönsä ja kaavamääräykset viherrakentamisen alueesta ja sen monimuotoisuudesta varmistavat ympäristön ja maiseman huomioimisen.

- 9) **virikistykseen soveltuvien alueiden riittävyys:** Alueen toteuttamisella ei ole vaikutusta asukasmäärään tai virikistysalueiden määrään.

Johtopäätökset

Alue on voimassa olevissa yleis- ja asemakaavoissa osoitettu tilaa vievälle kaupalle. Alue soveltuu hyvin, ehkäpä paremmin, myös teollisuustoiminnalle. Asemakaavalla varmistetaan ympäristöhäiriöiden huomioon ottaminen ympäröivän yhdyskuntarakenteen mukaisesti. Voimassa oleva yleiskaava on siten tältä osin vanhentunut, minkä osoittaa myös se, että alueella on vireillä muutoksen mukainen yleiskaava.

Maakuntakaavassa ja yleiskaavassa on määrätty seudullisesti merkittävän paljon tilaa vaativan vähittäiskaupan suuryksiköiden enimmäismääräksi Lahdesjärvellä 150 000 k-m². Lahdesjärven alueella on kehitetty muun muassa kestävän liikkumisen suunnitelmia niin, että palveluja ja liiketoimintoja halutaan keskittää kestävästi hyvin saavutettavan Automiehenkadun ympäristöön. Asemakaavamuutos voidaan laatia vireillä olevan Kantakaupungin vaiheyleiskaavan ehdotuksen mukaisena.

6.5 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 varistorakennusten korttelialue (KTT-15). Akulatinkatu yhdistää alueen Leppästen-suonkatuun.

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

6.6 Tonttijako

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

6.7 Pohjakartta

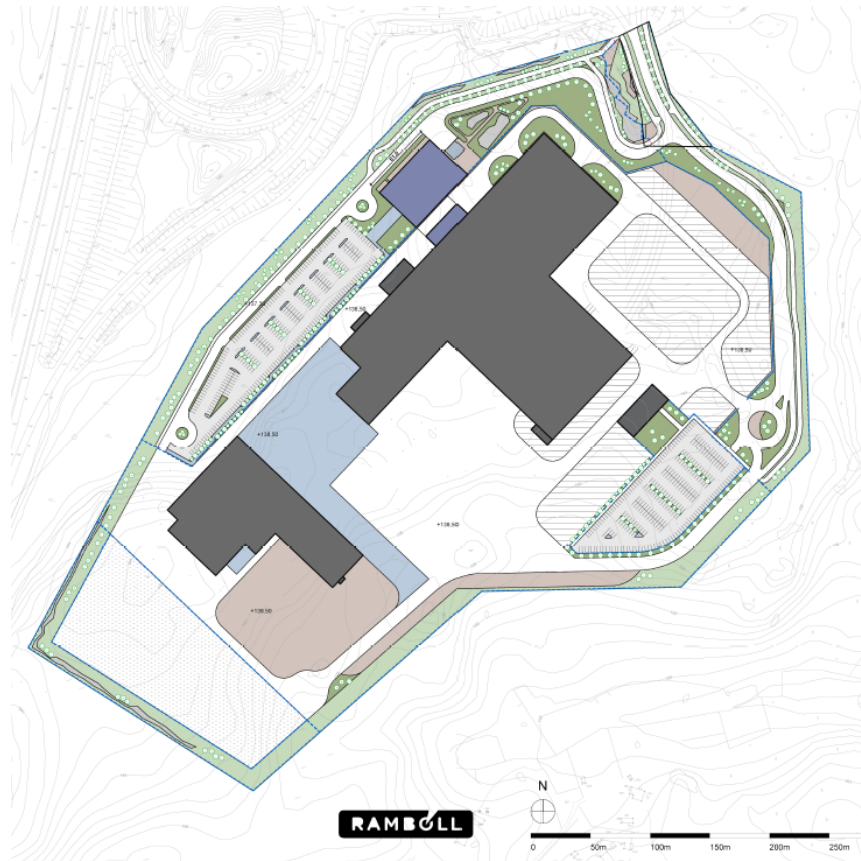
Pohjakartta on Tampereen kaupungin paikkatiedon laatima ja se on tarkistettu v.2020

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)
- Hulevesiselvityksen täydennys (Ramboll Finland Oy,3/2021)