

Ehdotusvaiheen viranomaisneuvottelu, Lahdesjärvi, Vuoreksen puistokadun itäpuolinen alue, käyttötarkoitusten tarkistus Asemakaava nro 8858 Aika ja paikka: Teams-kokous 16.4.2024 klo 12.00 -12.50

Osallistujat:

Asemakaavoitus: Asemakaavapäällikkö Elina Karppinen, kaavoitusarkkitehti Anne Karlsson, ~~projektiarkkitehti Raija Miikkola, ympäristöasiantuntija Sucksdorff-Selkämä Antonia~~

Pirkanmaan Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus): Rakennettu ympäristö -yksikön päällikkö Pauliina Pelkonen, alueidenkäytön ylitarkastaja Mari Seppä, ylitarkastaja Tapio van Ooik

Pirkanmaan liitto: Maakunta-arkkitehti Hanna Djupsjöbacka

Yleiskaavoitus: ~~Yleiskaavapäällikkö Pia Hastie~~

Kiinteistöt, tilat ja asuntopoliittika -palveluryhmä: Kiinteistöjohtaja Virpi Ekholm, Tonttipäällikkö Pasi Kamppari

Kiinteistönmuodostus: Kaupungin geodeetti Antti Alarotu, Joni Martikainen, Petja Sankari-Tiilikainen

Rakennusvalvonta: Rakennustarkastaja Juha Henttonen, kaupunkikuva-arkkitehti Saana Karala, lupa-arkkitehti Jyrki Koskinen

Liikennejärjestelmän suunnittelu: Liikenneinsinööri Katri Jokela

Viheralueet ja hulevedet: Erikoissuunnittelija Kaisa Rantee, erikoissuunnittelija Pekka Heinonen

Ympäristönsuojelu: Ympäristöpäällikkö Kati Skippari, Ympäristösuunnittelija Anni Nousiainen

Pirkanmaan pelastuslaitos: Johtava palotarkastaja Tapio Sten

Tampereen Vesi Oy: Tekninen johtaja Jouni Hyypiä, toimistoinsinööri Sanna Siukola

Tampereen Energia Oy: Myyntipäällikkö Valtteri Hirvelä, yleissuunnitteluinsinööri Karo Kilpinen

Tampereen Energia Sähköverkko Oy: Suunnittelupäällikkö Kari Tappura, Mihail Suontaus

Muistio

1. Kokouksen avaus ja järjestäytyminen

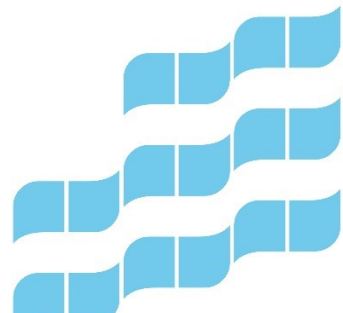
Asemakaavapäällikkö Elina Karppinen toimi puheenjohtajana ja kaavoitusarkkitehti Anne Karlsson kirjaa muistion. Todettiin läsnäolijat.

2. Neuvottelun tarkoitus

Neuvottelu on maankäyttö- ja rakennuslain 66 §:n tarkoittama ehdotusvaiheen viranomaisneuvottelu.

3. Asemakaavaprosessin kulku

- Vireille, OAS ja valmistelu oli nähtävillä 29.9.-20.10.2022. Saatiin 6 viranomaiskommenttia.
- Aluevaraus- ja konseptihakumenettely 19.10.-9.12.2022, jonka tuloksen pohjalta laadittiin kaavamuutosehdotus.
- ELY-keskuksen ja Tampereen kaupungin asemakaavoituksen työpalaverissa 9.12.2022 sovittiin uudesta palaverista konseptihaun tuloksen selvityä.
- Konseptihaun tulos julki 1-2/2023. Selvityksen ja suunnitelmien laadinta viitesuunnitelmien pohjalta.
- Viranomaistyöneuvottelussa 17.2.2023 todettiin, että liiketilojen osalta tulee noudattaa ylempiä kaavatasoja. Kaavaselostukseen tulee avata kerrosalamäärät mukaan lukien Vuoreksen puistokadun molemmat puolet.
- Kaavaehdotus oli nähtävillä 7.-21.3.2024. Saatiin 3 viranomaislausuntoa, 1 muistutus.



4. Kaavaehdotuksesta saatu palaute ja sen huomioon ottaminen

Pirkanmaan liitto totesi lausunnossaan, että korttelin 6143 tonteille 8,9 ja 10 osoitettu 115%-merkintä oikeuttaa toteuttamaan tonteille enimmillään yhteensä 4125 k-m2 liiketilaa, joka ylittää MRL 71 §:n mukaisen vähittäiskaupan suuryksikön rajan. Asemakaavasuunnitelmaa on tarpeen tarkistaa liikerakentamisen kaavallisen ohjauksen osalta. Lausunnon ohjeistamana pyydettyjä lähtötietoja täydennetään kaavaselostukseen. Kaavakarttaan tarkistettiin merkintöjä liiketiloja osalta, jotta niiden riittävydestä voidaan keskustella tässä ELY:n tarpeelliseksi katsomassaan maankäyttö- ja rakennuslain mukaisessa ehdotusvaiheen viranomaisneuvottelussa.

Pirkanmaan Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus toi esille kaupan toimintojen sijoittumisen ehtona alueelle kaupallisen selvityksen laadinnan tarpeen, jos liiketilojen mahdollistaminen kohteessa pidetään tarpeellisena. Lausunnon pohjalta kaavamääräyksiä täydennettiin siten, että lausunnossa mainituilla kolmella tontilla ei sallita paljon tilaa vaativan erikoiskaupan tai muun erikoiskaupan tiloja. Liiketiloja osoitetaan korttelin 6143 tonteille 8,9 ja 10 yhteensä 4000 k-m2, jolloin ei ylitetä MRL 71 §:n mukaisen vähittäiskaupan suuryksikön rajaa. Liiketilojen mahdollistamista alueen yrityksille pidetään tärkeänä mm. tuotemyymälän, ruokaravintolan, kuntosalin tms. tarpeiden, palveluiden turvaamiseksi työntekijöille ja yritysasiakkaille. Kyseessä on iso työpaikka-alue, jolloin edellä kuvattujen liiketilojen (8% koko alueen rakennusoikeudesta) tarve tulee varmistaa. Erillistä kaupallisen selvityksen laadintaa tämän toteamiseksi ei nähdä tarkoituksenmukaiseksi.

Lisäksi ELY toi lausunnossaan esille, ettei luontoarvoselvityksen täydennyksestä ilmene, onko tarkemmassa selvityksessä huomioitu louhikon potentiaalia lepakoiden lisääntymis- ja levähdyspaikkoina. Asia pitäisi tarkistaa luontoselvityksen tekijältä. Luontoselvityksen tekijä kertoi, että aiheesta on vähän tutkimustietoa. Näyttää on lepakoiden talvehtimisesta vain isoista pirunpelloista, joissa kivikkoa on kerroksittain muodostaen lämpimämpiä kerroksia horrostamista varten. Lahdesjärven kivikot eivät vastaa tätä kuvausta. Ei kerroksellisuutta eikä riittävän pitkä ikää. Lausunnossa muistutettiin vielä siitä, että Lahokaviosammaleen osalta tulee asemakaavan selostukseen kirjata, ettei kolmen kasvupaikan säilyttäminen ole mahdollista ilman merkittäviä lisäkustannuksia, jotta yleispoikkeus tulee sovellettavaksi. Pyydetty lause kirjataan kaavaselostukseen.

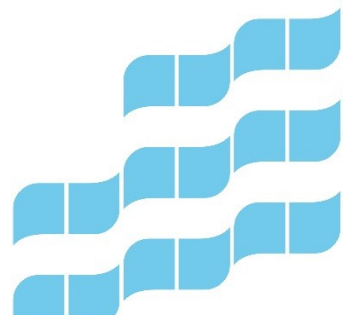
Fingrid Oyj toi esille lausunnossaan, että he käynnistävät Lahdesjärven ja Melon sähköaseman välille rakennettavan 2 x110 kV voimajohtohankkeen. Voimajohto rakennetaan pääosin nykyisen voimajohdon paikalle. Uuden voimajohtohankkeen vuoksi Fingrid pyysi, että voimajohtoalue muutetaan 50 metriä leveäksi. Kaavakarttaan on voimajohtoalue muutettu pyynnön mukaiseen leveyteen. Molemmin puolin 2 metriä.

Muistutuksessa esitettiin toive matkaviestintukiasemalle paikalle, joka tulisi sijoittua uuden kaavan mahdollisimman eteläiseen osaan tai yhdistetään kaavassa olevaan ET-2 alueeseen, mikä on varattu muuntamorakennukselle. Muistutuksen takia on kaavan Lahdesjärvenpuiston pohjoispuolen ET tonttia laajennettu, jotta siihen mahtuvat muuntamo ja tukiasema turvaetäisyydet huomioiden.

5. Viranomaisten puheenvuorot ja keskustelu

Pirkanmaan Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus): Hyvä, että kaava tehdään.

Yhdyskuntarakenteessa hyvällä sijainnilla oleva alue saadaan toteutumaan asemakaavamuutoksella. Mielenkiintoinen konsepti toimijoiden hakemiseksi jo kaavavaiheessa. Hyvään suuntaan menty kohti henkilöintensiivistä rakennetta. Kaavamääräyksiä selkeytetty ja kehitetty. Mietitty miten tätä aluetta palveleva kaupan toiminta on mahdollista. Kaavaselostuksessa ei löydy kuitenkaan laskelmaa alueen kaupan mitoitukselta huomioiden laajuus ja tyyppi. Ylempien kaavatasojen ohjaus tulee myös avata (yleiskaava: ei yli 4000 k-m2 kaupan keskittymiä) ja se paljonko tarvitaan aluetta palvelevaa kaupaa ja minkä tyyppistä sekä laskelmia, joista



johtopäätöksiä on tehty. Kaavaratkaisun perusteluja ja vaikutusten arviointia tulee täydentää, osoitettava ettei kaupan keskittymistä synny. Kaupan selvitys laajemmalta alueelta mukaan lukien viereisten kaavojen vanhentuneisuuden toteaminen.

ELY-keskus/ luonto: Lepakoiden osalta saatu luontoselvittäjän vastaus tyydyttää. Lahokaviosammaleen osalta on hienoa, että suurin osa esiintymistä voidaan säilyttää. Selostuksen täydennys esitetyllä tavalla riittää.

Pirkanmaan liitto: 4000 k-m²:n rajapyykkiä kaupan keskittymistä ei pysty kaavamääräysten mukaan lähestymään, joten kaupallinen ohjaus siltä osin kunnossa. Ei ole enää sitä ongelmatiikkaa, mitä lausunтовaiheessa oli. Maakuntakaavan vaihekaava etenemässä, maakuntakaavaa varten tehty kaupan muutoksista selvitys: jos työpaikka-alueilla siirrytään 2000 ->4000 k-m² todettu, että vaikutukset eivät ole sellaisia, etteikö muutosta voisi tehdä.

Ympäristönsuojelu: Ei erityistä kommentoitavaa ehdotukseen.

Kiinteistöt, tilat ja asuntopolitiikka -palveluryhmä: Kaava-alueelle ei ole tulossa päivittäistavarakaupan tiloja, ainoastaan toimijoiden pienimuotoista tukkukauppaa tms. Toimijat tonteille valittu ja tarpeet sekä kokoluokat selvillä. Eteenpäin pitäisi päästä.

Liikennejärjestelmän suunnittelu: Pysäköintinormia käydään vielä yhdessä läpi huomioiden myös mahdollinen liikenneselvityksen tarkistus, täydennys päädyttyyn ratkaisuun pohjautuen.

Kiinteistönmuodostus: Ei kommentoitavaa.

Tampereen Energia Sähköverkko Oy: Tarpeet huomioitu.

ELY-keskuksen täsmennys muiden puheenvuorojen jälkeen: Liiketiloja sallitaan kaava-alueella 4000 k-m², mutta kaavan mukaan ei sallita tilaa vaativan erikoiskaupan tai muun erikoiskaupan ja palvelutiloja. Täsmennä tulisi, mitä liiketiloja kaava sallii. Alueen toimijoita palvelevia liiketiloja, mutta ei myymäläkeskittymää tai ulkopuolisen toimijan myymälää. Tulee selkeästi tuoda esille, millainen kokonaisuus on tulossa: Esittää tulee laskelmat, johtopäätökset ja vaikutusten arviointi sekä ratkaisun kuvaus.

ViHu (ennakkokomenttina): Yksikkömme on ollut mukana kaavan suunnittelutyössä ja ohjausryhmässä ja maiseman, viherympäristön ja viherkertoimen periaatteet on asemakaavassa huomioitu. Kaavalausunnoista, muistutuksista, niihin laadituista vastineista ja kaavamutoksista ei tullut jatkokomentoitavaa maisemaa, viherympäristöä, viherkerrointa tai viheralueita koskien.

Viheralueet ja hulevedet yksikkö toteaa vielä virkistysalueelle sijoitetusta paikoitusalueesta seuraavasti: Uimarantaa ja ulkoilureittiä palveleva yleinen pysäköintialue on osoitettu kaavassa p-merkinnällä VL-alueelle (Lahdesjärvenpuisto). Ratkaisu on Viheralueet ja hulevedet yksikön näkökulmasta epätyypillinen, mutta tässä asemakaavassa 8858 yhdessä näin ratkaistu. Paikoituksen merkintätapa säilytettiin ennallaan, koska Lahdesjärvenpuisto sijoittuu pääasiallisesti viereisen tuoreen asemakaavan 8597 (Särkijärvi/Västingimäki) alueille, jossa paikoituksen periaatteet ja merkintätapa viheralueella oli kyseiseksi valittu.

Pysäköintialue otettiin mukaan asemakaavaan 8858, koska sen paikka oli tarkistettava kaavojen rajapinnassa katujärjestelyiden ja tonttimuutosten vuoksi. Yksikkömme näkökulmasta paikoitusalueen jatkosuunnittelua ja investointia tulisi jatkaa ja jakaa liikuntapalveluihin painottuva käyttäjäkunta huomioiden.

6.Jatkotoimenpiteet ja kokouksen päättäminen

Sovittiin, että kaupallisen mitoituksen ja laadun osalta kaavaselistusta täydennetään, jotta tulee kuvatuksi laajempi kaupan tarkastelu. Osoitetaan, ettei muodostu myymäläkeskittymää. Kaavamääräyksiä täsmennetään niin, että vähittäiskauppa minimoidaan ja varmistetaan, ettei maakunnallisen kaupan mitoitus vaarannu. Sovitut tarkistukset ja täydennykset kaavaan sekä selostukseen lähetetään tiedoksi ELY:lle ennen hyväksymiskäsittelyyn viemistä.

Muistio toimitetaan myös ELY-keskuksen kirjaamoon.

