

Tampereen kaupunki
suunnittelupalvelut
asemakaavasuunnittelu

15.8.2007

ASEMAKAAVAT NRO 7957 JA 8179
VASTINELUETTELO 3

Asemakaava nro 7957

Fingrid Oyj, Eero Honkavaara 12.7.2007:

"Asemakaavaehdotus nro 7957

Muutoksen kohteena olevalla asemakaava-alueella on Fingrid Oyj:n 110 kV johdot Tikinmaa-Kangasala ja Rautaharkko-Melo.

110 kV johtoa Tikinmaa-Kangasala varten on lunastettu kiinteistön käyttöoikeuden supistus 50 m leveälle johtoalueelle. Johtoalue muodostuu 30 m leveästä johtoaukeasta ja johtoaukean reunoissa olevista 10 m leveistä reunavyöhykkeistä. Rakennuskieltoa merkitsevä rakennusraja ulottuu 15 m päähän keskilinjaa molemmin puolin.

110 kV johtoa Rautaharkko-Melo varten on lunastettu kiinteistön käyttöoikeuden supistus 50 m leveälle johtoalueelle. Johtoalue muodostuu 30 m leveästä johtoaukeasta ja johtoaukean reunoissa olevista 10 m leveistä reunavyöhykkeistä. Rakennuskieltoa merkitsevä rakennusraja ulottuu 15 m päähän keskilinjaa molemmin puolin.

Asemakaavaehdotuksessa 110 kV johtojen vaara-alueet on merkitty oikein.

Leppästensuonkatu mahtuu 110 kV johdon Tikinmaa-Kangasala vierelle ja alitse pylväsväleillä 58-59, 59-60 ja 60-61. Varikkokadun rakentamisen vuoksi joudumme kaava-alueella siirtämään 110 kV johdon Rautaharkko-Melo kaksi pylvästä, joka saattaa vaikuttaa lisäksi viereisiin pylväisiin. Uusien pylväiden rakentamisen teemme siirron aiheuttajan kustannuksella. Jos pylväitä joudutaan siirtämään sivusuunnassa, vaara-alueen leveys 15 m keskilinjaa molemmin puolin pitää säilyttää ennallaan. Asemakaavaehdotukseen ei ole muuta huomautettavaa.

Pyydämme lähettämään meille tietoa kaavan etenemisestä. Kaavoitusasioita Fingrid Oyj:ssä hoitaa Sami Kuitunen puh. 030 395 5220 ja annettavista lausunnoista huolehtii Tapio Suominen puh. 030 395 5173. Yleis-, asema- ja rakennuskaavamuutokset, joissa on Fingrid Oyj:n johtoja, pyydämme lähettämään lausunnon osoitteella Fingrid Oyj, Ympäristö, PL 530, 00101 HELSINKI."

Vastine:

Asemakaavaa nro 7957 on tarkistettu vielä Leppästensuonkadun osalta niin, että kahden pylvään siirto tulee tehtäväksi. Johdon vaara-alue on siirretty vastaavasti uudelle linjalle.

Gasum Oy, Taneli Ojanen 30.7.2007:

"ASEMAKAAVAEHDOTUS NO 7957

Tampereen kaupungin kaupunkisuunnittelu pyytää lausuntoa asemakaavaehdotuksesta Lahdesjärvi-6125 ja 6138 ja uuden eritasoliittymän muodostaminen sekä Lakaiaiva-6055-8.

Gasum Oy:n maakaasuputki DN400 sijaitsee kaava-alueella valtatie 3:n itäreunassa. Laka-laivan paineenvähennysasema sijaitsee kaava-alueen läheisyydessä Automiehenkadun pohjoisreunassa.

Maakaasuputkiston suojaetäisyydet rakennuksiin ja rakenteisiin määräytyvät kauppa- ja teollisuusministeriön päätöksen n:o 1059/1993 mukaisesti. Suojaetäisyyksiä määritettäessä ulkopuoliset kohteet jaetaan ryhmiin A ja B. Ryhmään A kuuluvat yleiset kokoontumiseen tarkoitettut rakennukset: majoitushuoneistot (hotelli, sairaala, vanhainkoti), kokoontumishuoneistot (koulu, elokuvateatteri, suurmyymälä), asuinhuoneistot (kerrostalo) ja päivähoidonhuoneistot. Lisäksi ryhmään A kuuluu räjähteitä valmistava, varastoiva tai käytävä laitos sekä vaarallisia kemikaaleja teollisesti käsittelevä tai varastoiva laitos. Ryhmään B kuuluvat asuinhuoneistot (omakotitalo, rivitalo), työpaikkahuoneistot tai muut kuin asumiseen tarkoitettut rakennukset, missä ihmisiä säännöllisesti oleskelee sekä erillinen rajattu alue (alue, jolla tavallisesti oleskelee samanaikaisesti vähintään 20 henkilöä ja jonka reuna on 100 metriä lähempänä putkiston lähintä osaa).

Kyseessä olevan maakaasuputken ($200 \leq DN < 500$, 54 bar) suojaetäisyysvaatimus ryhmään A kuuluviin rakennuksiin/kohteisiin on 16 metriä. Suojaetäisyysvaatimus ryhmään B kuuluviin rakennuksiin/kohteisiin on 8 metriä. Paineenvähennysaseman suojaetäisyysvaatimus ryhmään A kuuluviin rakennuksiin/kohteisiin on 50 metriä. Suojaetäisyysvaatimus ryhmään B kuuluviin rakennuksiin/kohteisiin on 25 metriä. Paineenvähennysaseman suojaetäisyysvaatimus moottori-, moottoriliikenne-, valta- ja kantatiehen, rautatie on 25 metriä.

Maakaasuputken etäisyyden moottori-, moottoriliikenne-, valta- ja kantatiehen tulee olla vähintään kaksi metriä mitattuna tiepenkereen kannasta tai ojan ajoluiskan ja maan leikkauskohdasta (SFS2730).

Uusi eritasoliittymä rampeineen valtatiellä 3 edellyttää maakaasuputken DN400 siirtämistä. Turvatekniikan keskus on esittänyt alustavan kannanoton Lakalaivan paineenvähennysaseman suojausjärjestelyistä (liite).

Maakaasuputkistoon tehtävät muutokset saattavat vaatia merkittävästi aikaa. Maakaasuputken rakentamisaikatauluun vaikuttavat mm. maakaasun käyttäjien tarpeet ja maakaasuputkiston osien toimitusajat sekä maanomistusolosuhteet. Hankkeen aiheuttamat kaasukatkokset on suunniteltava yhteistyössä maakaasun käyttäjien kanssa. Gasum ei vastaa muutoksista aiheutuvista kustannuksista.

Maakaasu on käytettävissä alueella lämmön- ja energiantuotantoon. Gasum Oy: llä säilyy oikeus maakaasuputken käytön edellyttämien huolto-, kunnossapito- ja korjaustoimenpiteiden tekemiseen."

Liite:
TUKES

"Lakalaivan pv-aseman sijoitukseen liittyvät asiat

Turvatekniikan keskus (TUKES) on vastaanottanut kirjeenne koskien Lakalaivan pv-aseman sijoitusta suhteessa Valtatie 3:n suunnitteilla olevaan eritasoliittymään. Kirjeenne lisäksi asiasta on keskusteltu 27.6.2007 tehdyn valvontakäynnin yhteydessä.

Yhteenvedona kirjeestä sekä keskusteluista voidaan todeta seuraavaa.

Piirrosten mukaan säännösten mukainen suojaetäisyysvaatimus täyttyy varsinaiseen paineenvähennysasemayksikköön. Ainoastaan lämmityskattilat sisältävä yksikkö jäisi etäisyysvyöhykkeen sisään.

Suojaustoimenpiteenä esitetty tukimuuri estäisi autojen suistumisen onnettomuustilanteessa paineenvähennysasemaa kohti. Tukimuurin korkeus vaatii vielä lisätarkastelua. Keskustelun pohjalta nousi vielä esiin seuraavat mahdolliset toimenpiteet. Paineenvähennysasemalle johtavassa putkistossa sijaitseva pääsulkuventtiili suojattaisiin erikseen sekä paineenvähennysaseman rakennuksen suojaksi rakennetaan tarkemmin suunniteltavaan paikkaan lisäsuojaus. Yhtenä tarkasteltava asiana nousi esiin myös kaasukattilalämmityksen vaihtaminen kaukolämmitykseksi.

Esitetyn aikataulun puitteissa ei ole mahdollista saada vastausta kaikkiin edellä esitettyihin näkökohtiin mutta ko toimenpiteitten toteutuessa paineenvähennysaseman sijainti täyttäisi maakaasusetuksen (1058/1993) mukaiset, sijoitusta koskevat vaatimukset."

Vastine:

Asemakaavaa nro 7957 on tarkistettu maakaasujohdon rasitteen osalta. Johtolinjaa on siirretty kauemmaksi ajoradoista, jolloin se jää tiepenkereen ulkopuolelle.

Tiehallinto Hämeen tiepiiri, Mauri Pukkila, Juha Sammallahti 7.8.2007:

"Lahdesjärven, Lakalaivan ja Peltolammin asemakaavan muutosehdotus Automiehenkadun eteläpuolella, Tampere

Lausunto koskee asemakaavan n:o 7957 16.4.2007 päivättyä asemakaavaehdotusta (YPA:230/611/2004). Hämeen tiepiiri on antanut alueen asemakaavaluonnoksesta 5.2.2007 päivätyn lausunnon. Luonnosvaiheessa kaava käsitti etelään päin laajemman alueen (kaavakartta n:o 8179).

Asemakaavan kuvaus

Asemakaava-alue sijaitsee 5-6 kilometriä Tampereen keskusta etelään päin valtatie 3, Helsinki-Tampere moottoritien alueella. Lahdesjärven ja Lakalaivan alueella on käynnissä osayleiskaavoitus, jonka tavoitteen on kehittää aluetta toiminnallisesti sekä liikenteellisesti. Alueen saavutettavuuden parantamiseksi on tullut tarve rakentaa uusi täydellinen, kaikki liittymissuunnat sisältävä nk. Särkijärven eritasoliittymä nykyisen etelään johtavat rampit sisältävän Automiehenkadun eritasoliittymän eteläpuolelle. Asemakaavalla on tavoite mahdollistaa eritasoliittymän ja siihen liittyvien melusuojausten sekä katujärjestelyjen toteuttaminen. Liittymän rakentaminen aiheuttaa muutoksia myös alueen voimassa olevan asemakaavan tonttijärjestelyihin varsinkin moottoritien itäpuolella. Alueen kehittämiseen liittyen on tehty runsaasti liikenneselvityksiä, joiden perusteella kaavamuutoksella eteenpäin vietävä liittymä-ratkaisu on valittu.

Asemakaavaehdotuksessa valtatie 3 itäpuolisen korttelin 6125 (KM ja KL) yhteenlaskettu rakennusoikeus on 69 400 k-m². Valtatie 3:n länsipuolella korttelin 6055 tontin 9 (T-19) rakennusoikeus on 10 300 k-m².

Valtatie 3

Vuoden 2006 alussa voimaan tulleeseen maantielakiin on sisällytetty pykälä runkoteistä, jossa Liikenne- ja viestintäministeriötä (LVM) veloitetaan määrittelemään valtakunnallisesti merkittävät päätiet eli runkotiet. Valtatie 3 kuuluu merkittävään valtakunnalliseen päätieverkkoon ja ovat LVM:n ehdotuksessa esitetty sisällytettäväksi runkotieverkkoon. Pääteillä kuten runkoteillä tavoitellaan liikenteellisesti korkeaa palvelutasoa maankäytön ohjauksen, liittymien määrän rajoittamisen sekä teiden parantamisen keinoin. Pääteillä on tavoitteena myös sujuva nopeustaso, yleensä 100 km/h. Maankäytön kehittäminen ja maankäyttöliittymät pääteiden ympäristöissä eivät saa aiheuttaa pitkämatkaiselle valtakunnalliselle liikenteelle liikenneturvallisuus- ja sujuvuushaittoja. Maankäyttöalueiden sisäinen niin ajoneuvo- kuin kevytkin liikenne on hoidettava pääteiden rinnakkaisten katujen ja yksityisteiden kautta.

Pirkanmaan vahvistettavana olevassa maakuntakaavassa on esitetty varaus uudelle valtatie 3 linjaukselle (nk. Puskiainen - Pirkkala linjaus). Varautuminen uuteen valtatie 3 linjaukseen on pitkän tähtäimen tilavaraus, joka on otettava huomioon maankäytön kehittämisessä. Valtatie 3 uusi linjaus tulee tarpeelliseksi, jos maankäytön kehittymisen ja liikennemäärien muun kasvun vaikutuksesta nykyisen valtatie 3 sujuvuus ja liikenneturvallisuus merkittävästi heikentyvät eikä nykyinen tie enää täytä sille asetettuja valtakunnallisen liikenteen asettamia tavoitteita.

Hämeen tiepiiri on tekemässä yleissuunnitelmaa valtatielle 3 Sääksjärven ja Peltolammin välillä. Yleissuunnitelmassa suunnitellaan melusuojausratkaisut moottoritielle Sääksjärven eritasoliittymästä Valkamankadun risteysiltään asti.

Hämeen tiepiirin lausunto asemakaavaehdotuksesta

Hämeen tiepiiri ja Tampereen kaupunki ovat tehneet maantielain mukaisen uuden eritasoliittymän sekä siihen liittyvien melusuojausten suunnittelua koskevan sopimuksen, jonka perusteella Tampereen kaupunki tekee tiesuunnitelman eritasoliittymästä ja siihen liittyvistä muista järjestelyistä. Suunnittelusopimus koskee myös uuden eritasoliittymän ja Rautaharkon välille suunniteltavaa pohjoisen suunnasta Lakalaivan alueelle johtavaa liittymisrampia. Sopimuksessa on kerrottu tarkemmin suunnittelun laajuus sekä suunniteltavat ratkaisut sekä ehdot ja ohjeita suunnittelulle. Tiesuunnitelma ja asemakaavoitus on tavoitteena laatia samassa aikataulussa. Asemakaava on kuitenkin hyväksyttävä ennen tiesuunnitelmaa. Tiesuunnitelman hyväksyy Tiehallinnon keskushallinto. Eritasoliittymän ja siihen liittyvien rakenteiden mm. melusteiden rakentaminen kuuluu Tampereen kaupungille. Eritasoliittymän ja muiden järjestelyjen rakentamisesta tehdään erillinen sopimus.

Tähän asemakaavamuutokseen ei ole sisällytty Rautaharkon ja Lakalaivan välistä aluetta. Myös tämän osan tiesuunnitelman hyväksymisen on perustuttava hyväksytyihin asemakaavoihin.

Valtatie 3 varten suunniteltavat ja rakennettavat melusteet pitäisi sijoittaa kokonaan LT-alueelle, jos melusteet halutaan suunnitella tiesuunnitelmalla. Tiesuunnitelman hyväksymisen edellytyksenä on melusteiden ja niiden rakenteiden sekä kuivatusjärjestelyjen mahtuminen kokonaisuudessaan valtatie 3 liikennealueelle. LT-alueen ulkopuolelle sijoitettavia melusteita tai niiden osia ei voi suunnitella maantielain mukaisella tiesuunnitelmalla, vaan ne on to-

teutettava maankäyttö- ja rakennuslain mukaisella vuorovaikutteisella lupa- tai suunnittelu- menettelyllä. Tässä tapauksessa, jos melusteet sijoittuvat sekä LT -alueelle että sen ulko- puolelle, on järkevää suunnitella / toteuttaa melusteet em. MRL:n mukaisella vuorovaikuttei- salla suunnitelmalla tai luvalla. Tällöin Hämeen tiepiiri antaa kaupungille suostumuksen ra- kentaa melusteet osittain valtatie 3 LT -alueelle. Tuleva maantiealueen raja määritellään maantietoimituksessa.

Maanteiden eritasoliittymien läheisyyteen sijoittuvissa katu- ja tonttiliittymissä on Tiehallinnon yleisenä ohjeena em. liittymien sijoittuminen 150 - 200 metrin päähän ramppiliittymistä pois päin, jolloin voidaan minimoida maankäytön liikenteen aiheuttamat haitat pääteillä, turvata selkeä viitoitus sekä mahdollistaa liittymien tarvittavat järjestelyt, mm. kanavoinnit. Jos maan- käyttöliittymiä kuitenkin suunnitellaan ramppiliittymien kohdalle, on ensimmäisenä edellytyk- senä, että alueen kulkuyhteyksiä ei voida järjestää muualta. Jos maankäyttöliittymä kuitenkin em. perustein hyväksytään rampin kohdalla, on liittyvän haaran oltava katua eikä tonttiliittymä ja liittymä on varustettava joko kiertoliittymällä tai valo-ohjauksella. Edellytys katuliittymän / - liittymien sijoittumiseen ramppien kohdalla, on liikenneselvityksiin perustuva tarkastelu ramp- piliittymien toimivuudesta. Katuliittymän sijoittuminen päätien eritasoliittymän rampin kohdalla ei saa missään olosuhteissa heikentää päätien sujuvuutta ja liikenneturvallisuutta, mikä on osoitettava liikenneselvityksessä herkkyytarkastelun (maksimiliikennemäärän) avulla. Ramppien sisään jäävälle osuudelle ei saa toteuttaa maankäyttöliittymiä ei edes katuliittymi-nä, mikä on näytettävä asemakaavassa hakaviiva - merkinnällä. Asemakaava-alueen kaduil- la on muuallakin tarve rajoittaa tonttiliittymien rakentamista hakaviiva -merkinnällä.

Koska tiesuunnitelman hyväksymisen ehtona on asemakaavan ja tiesuunnitelman yhdenmu- kaisuus, ei tässä vaiheessa voida vielä tarkasti määritellä riittävän LT -alueen rajausta. Valta- tien 3 järjestelyjen edellyttämä tilantarve täsmentyy vielä tiesuunnitelman edetessä. Tämä on huomioitava asemakaavan aikataulussa.

Alueen asemakaavan toteuttamiseen liittyviä asioita

Alueiden kuivatus on hoidettava omalla maanteiden kuivatusjärjestelmästä irrallisella järjes- telmällään. Kuivatuksen mitoituksessa on huomioitava koko laajemman alueen aiheuttamat hulevedet. Alueiden rakentaminen ja kuivatus eivät saa vahingoittaa maanteiden kuivatusta ja rakenteita. Maankäyttöalueiden rakentamisen aiheuttamien mahdollisten maanteiden kui- vatusjärjestelmien, mm. sivu- ja laskuojien ja rumpujen, sekä teiden muiden rakenteiden muutosten toteuttamien kuuluu asemakaavojen maankäytön toteuttajille. Lausunnolla ole- vassa asemakaavassa on annettu tonttien kuivatusta koskeva määräys (hule11(100)).

Ensisijaisena tavoitteena on mainosten sijoittaminen rakennusten yhteyteen tai niiden välit- tömään läheisyyteen. Alueen mainokset eivät saa haitata liikennemerkkien havaittavuutta eivätkä liikenneturvallisuutta. Myöskään mahdolliset rakennusten julkisivujen mainospinnat eivät saa olla häiritseviä.

Alueen sisäinen liikenne, ei saa aiheuttaa häikäisyä maanteiden liikenteelle. Jos sisäinen lii- kenne aiheuttaa häikäisyhaittoja, voidaan tonttien haltijat velvoittaa aitaamaan tontit tai eh- käisemään häikäisyhaittoja esim. istutuksilla. Alueen ulkovalaistus, sekä rakennusten jul- kisivujen valaistus on myös suunniteltava siten, ettei valaistus aiheuta häikäisyhaittoja maan- teiden liikenteelle.

Maanteiden varteen sijoittuvista rakennushankkeista on pyydettävä Hämeen tiepiirin lausun- to, jolloin tiepiiri ottaa kantaa em. rakentamiseen liittyviin seikkoihin.

Lopuksi

Tiehallinnolla ei ole mahdollisuuksia toteuttaa eikä suunnitella maankäytön kehittämisestä aiheutuvia liikenneverkon investointeja kuten liittymiä, niiden varusteluita ja kevyen liikenteen väyliä, vaan maankäytön laajenemisesta aiheutuvien liikenneverkon huomattavienkin investointien toteuttamisvastuu on kunnilla. Tavoitteena on oltava korkeatasoisten ja toimivien liikennejärjestelyjen toteuttaminen asemakaava-alueelle, millä on vaikutusta myös alueen houkuttelevuuteen sekä imagoon.

Hämeen tiepiiri haluaa jatkossakin olla aktiivisesti mukana Lahdesjärvi-Lakalaivan alueen suunnittelussa. Alueen liittymäjärjestelyjen suunnittelu edellyttää vielä tarkempia herkkyystar-kasteluja. Tiepiiri muodostaa kantansa mahdollisimman pian alueen tulevista liittymäratkaisuista Tiehallinnon valtakunnallisen linjauksen, tehtävien selvitysten ja käynnissä olevan tie-suunnitelman perusteella. Tiepiiri haluaa vielä kommentoida asemakaavaa liittymäratkaisujen selvittyä.

Tiepiiri pyytää Tampereen kaupunkia lähettämään tiedon tiepiirille viipymättä asemakaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä kaavakarttoineen.

Tiepiirissä maankäytön suunnitteluun liittyviä asioita hoitaa maankäytön asiantuntija Minna Huttunen, puh. 0204 22 3937. Yhteyshenkilö valtatie 3 eritasoliittymäalueen suunnitteluun liittyvissä asioissa on Mauri Mäkiäho, puh. 0204 22 4109."

Vastine:

Asemakaavaa nro 7957 on tarkistettu tilaajapäällikön aloitteesta niin, että ramppiliittymän kohdalla on Murskekadun katuliittymä. Liittymäkieltomerkinä on lisätty Leppästensuonkadun pohjoisreunalle ramppien väliselle osalle. Meluasteiden merkitsemisestä on keskusteltu suunnittelutyön kuluessa, ja kyseiselle paikalle luontevoimaksi on osoittautunut asemakaavan mukainen ratkaisu. Kuivatuksesta, mainoksista ja sisäisestä liikenteestä on maininnat rakentamistapaohjeissa.

Pirkanmaan ympäristökeskus, Leena Strandén, Seppo Mäkinen 13.8.2007:

"Lahdesjärven, Lakalaivan ja Peltolammin kaupunginosia koskevalla asemakaavalla muodostetaan kortteli, jonka toinen tontti on osoitettu pääosin paljon tilaa vaativan erikoiskaupan tarpeisiin ja toiselle tontille on osoitettu mahdollisuus rakentaa kaupan suuryksikkö, jonka rakennusoikeudesta kolmasosa voi olla muuta kuin paljon tilaa vaativan kaupan kerrosalaa. Asemakaavalla osoitetaan myös käytännössä uuden eritasoliittymän rakentamismahdollisuus valtatielle 3, joka korvaa nykyisen Automiehenkadun liittymän.

Voimassa olevan asemakaavan korttelit 6138 ja 6125 yhdistetään yhdeksi kortteliksi, jonka kokonaisrakennusoikeus ei muutu. Voimassa olevassa asemakaavassa paljon tilaa vaativan kaupan kerrosala on yhteensä 62 500 k-m². Muuta kuin paljon tilaa vaativan kaupan kerrosalaa nykyinen asemakaava sallii yhteensä vain 2000 k-m², joka lisäksi osittain jakautuu kahteen kortteliin. Nähtävillä olleen asemakaavan mukaan korttelin toiselle tontille saa sijoittaa suuryksikön, jossa muun kuin paljon tilaa vaativan erikoiskaupan osuus voi olla 12 000 k-m² ja yksikön koko yhteensä 35 000 k-m². Korttelin toiselle tontille saa rakentaa 34 400 k-m²,

josta muun erikoiskaupan osuus voi olla 1000 k-m². Koko korttelialueelle ei uudenkaan asemakaavan mukaan saa sijoittaa päivittäistavarakauppaa.

Moottoritien länsipuolella uusi eritasoliittymän ramppi sijoittuu pääosin voimassa olevan asemakaavan mukaiselle virkistysalueelle ja osin Lakalaivan kaupunginosan teollisuuskorttelin 6055 alueelle. Moottoritien itäpuolella uusi ramppi sijoittuu pääosin asemakaavoittamattomalle alueelle.

Aluetta koskevat yleiskaavat

Asemakaava-alueen keskeisimmillä korttelialueilla on toistaiseksi voimassa ympäristöministeriön 16.12.1992 vahvistama Lahdesjärvi-Lakalaiva-Nirva osayleiskaava, jossa rakentamiseen varatut korttelialueet on pääosin merkitty teollisuus- ja varastoalueiksi (T-1 ja T-2). Lakalaivan kaupunginosan puolella on voimassa Tampereen kantakaupungin yleiskaava, joka on tullut lainvoimaiseksi 16.10.2003. Asemakaava-alueeseen sisältyvä korttelialue on yleiskaavassa osoitettu tuotantovaltaisen yritystoiminnan alueeksi (T-3) ja asemakaavassa moottoritien ramppialueeksi varattu Herrainsuon osa on yleiskaavassa luonnonmukaista lähivirkistysaluetta (VLL).

Maakuntakaavan ratkaisu

29.3.2007 vahvistetulla maakuntakaavalla Lahdesjärvi-Lakalaivan alueen aikaisemman seutukaavan mukaiset teollisuustoimintojen alueet on muutettu työpaikka-alueiksi (TP), jotka on tarkoitettu toimisto- ja liikerakentamiseen sekä tuotantokäyttöön. Valtatie 9:n pohjoispuolelle maakuntakaavassa on osoitettu seudullisesti merkittävä vähittäiskaupan suuryksikkö, joka voi sisältää myös päivittäistavarakauppaa (km¹). Valtatien eteläpuolelle osoitettu vähittäiskaupan suuryksikkö voi sisältää erikoistavarakauppaa, mutta ei päivittäistavarakauppaa.

Alueen maankäytön monipuolistamisen ja vähittäiskaupan suuryksikkövarausten lisäksi maakuntakaavassa on osoitettu alueella olevan eritasoliittymän kehittämismerkintä.

Laadittavana olevan yleiskaavan lähtökohdat

Huomattavien liikenneväylien rakentumisen myötä Lahdesjärvi-Lakalaivan alue on kehittynyt merkittäväksi ja vetovoimaiseksi alueeksi koko kaupunkiseudun kannalta. Sen sijainti kaupunkiseudun rakenteessa on keskeinen ja saavutettavuus valtakunnallisten pääväylien risteyksessä lähellä rautatie- ja lentoliikenneterminaaleja erinomainen. Yleiskaavoituksen vanhentuneisuus ja osin puutteelliset välittömät yhteyden Kuljun moottoritieltä on nähty alueen kehittymisen esteinä. Uuden yleiskaavan laatiminen alueelle on vireillä.

Lahdesjärvi–Lakalaivan yleiskaavan kolme vaihtoehtoluonnosta ovat olleet yleisesti nähtävillä. Vaihtoehdot poikkeavat toisistaan maankäytön tehokkuuden, toimintojen painotuksen ja toimintojen sijoittelun osalta.

Kaikissa esitetyissä yleiskaavavaihtoehdoissa on esitetty asemakaavaehdotuksen mukaiselle Lahdesjärven puoleiselle korttelialueelle kaupallisten palveluiden alue, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön. Määräyksen mukaan alueelle saa sijoittaa muun kuin paljon tilaa vaativan kaupan myyntipinta-alaa enintään puolet asemakaavassa sallitusta kerrosalasta ja myyntipinta-alaltaan enintään 400 k-m² suuruisia päivittäiskaupan myymälöitä.

Niin ikään vaihtoehdoissa liikenneratkaisun lähtökohtana on uuden täydellisen Särkijärven eritasoliittymän rakentaminen nykyisen liittymän eteläpuolelle ja Leppästensuonkadun jatka-

minen moottoritien ali Lakalaivan puolelle. Lisäksi kaikissa vaihtoehdoissa on osoitettu va-
~~rausalueen keskusta-Lakalaivan suunnasta suoraan ramppiavara-~~

Asemakaavaehdotuksen suhde voimassa olevaan yleiskaavaan

Asemakaava on ollut jo ehdotuksena nähtävillä kun taas yleiskaavatyössä vasta luonnosvai-
 heen maankäyttövaihtoehdoista on pyydetty lausunnot. Vaikka suunnittelun kuluessa ratkai-
 sut on sovitettu yhteen, päätöksentekomenettelyssä on huomioitava voimassa olevien, vah-
 vistettujen yleiskaavojen oikeusvaikutukset.

Maankäyttö- ja rakennuslain 42 §:n mukaan yleiskaavan on oltava ohjeena asemakaavaa
 laadittaessa ja muutettaessa. Eritasoliittymän Lakalaivan puoleinen ramppi sijoittuu huomattava-
 tavalta osaltaan voimassa olevan, oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa luonnonmukaiseksi
 lähivirkistysalueeksi osoitetulle (VLL) alueelle. Merkittävä osa virkistysaluetta joudutaan ot-
 tamaan liikennealueeksi. Sinänsä Herrainsuon virkistysaluetta nykyisellään rasittaa liikenteen
 melu ja moottoritien estevaikutus vähentää sen merkitystä virkistysalueverkon osana. Välit-
 tömien, lähialuetta koskevien, osittain haitalliseksi katsottavien muutosten lisäksi asemakaava-
 van mukaisen eritasoliittymän toteuttaminen vaikuttaa liikenteen järjestämiseen laajalla alu-
 eella asemakaava-alueen ulkopuolella. Voimassa olevalla asemakaavalla on osoitettu kortte-
 lialueelle ainoastaan paljon tilaa vaativan kaupan rakennusoikeutta. 12 000 k-m² muuta kuin
 paljon tilaa vaativaa kauppaa sisältävän vähittäiskaupan suuryksikön osoittamista suoraan
 asemakaavalla ei voida ympäristökeskuksen näkemyksen mukaan pitää yleiskaavan täsmen-
 tämisenä tai tarkentamisena, kun otetaan huomioon yleiskaavan maankäytön luonne ja suur-
 yksikön merkitys alueen toiminnallisen rakenteen kannalta. Kokonaisuutena asemakaavarat-
 kaisu muuttaa yleiskaavan osoittamaa maankäyttöä siten, ettei yleiskaavan ole katsottava
 olleen riittävästi maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti ohjeena asemakaavaa laadittaessa.

Uuden yleiskaavan laatimisen lähtökohdaksi on otettu Lahdesjärvi-Lakalaivan alueen maan-
 käytön tehostaminen ja sen erinomaiseen valtakunnalliseen ja alueelliseen sijaintiin liittyvän
 vetovoimapotentialin hyväksikäyttäminen. Alueen kehittäminen erityisesti aikaisempaa mo-
 nipuolisempaa työpaikkatoimintojen alueena on myös maakuntakaavan tavoitteena.

Suoraan valtatie 3:lle johtavien liittymäjärjestelyjen parantaminen on sekä asemakaavan että
 yleiskaavan aineistossa nähty alueen sijaintietujen hyödyntämisen edellytyksenä. Toisaalta
 yleiskaavavaihtoehtojen liikenteellisten vaikutusten arviointi osoittaa, että maankäytön tehos-
 tuessa liittymän ja muun liikenneverkon kehittäminen on välttämätöntä. Sekä asema- että
 yleiskaavatyössä uuden liittymän rakentaminen on otettu suunnittelun lähtökohdaksi. Sellaista
 yleiskaavallista nollavaihtoehtoa, joka ei edellytä uutta liittymäjärjestelyä, ei ole aineistossa
 tarkasteltu.

Asemakaavatyön yhteydessä on tarkasteltu liittymäjärjestelyjen eri sijainti- ja toteuttamisvaihtoehtoja ja yleiskaavan vaihtoehtoihin on liitetty liikenteellisten vaikutusten arviointi. Arviointi osoittaa, että vaikka valtakunnallisen runkoverkon osana valtatie 3:n toimivuudelle asetetaan ankarat vaatimukset, liikennejärjestelyt ovat tavoitetilanteessakin toteutettavissa hyväksyttävällä tavalla. Tosin liikenneturvallisuuden katsotaan yleisesti jonkin verran heikentyvän liikennettä voimakkaasti synnyttävien toimintojen sijoituessa alueelle.

Oikeusvaikutteisen yleiskaavan ohjeen oleminen

Jotta voimassa olevan yleiskaavan voitaisiin katsoa olleen riittävästi ohjeena asemakaavaa laadittaessa, asemakaavasta johtuvien maankäytön muutospaineiden tulisi rajoittua asema-

kaava-alueelle. Maankäytön tehostaminen ja sen luonteen selväpiirteinen muuttaminen sekä liittymän rakentaminen ja muut liikennejärjestelyt muodostavat kokonaisuuden, joka edelleen kytkeytyy osayleiskaavatyössä esitettyjen vaihtoehtojen valintaan.

Ympäristökeskuksen näkemyksen mukaan muutakin kuin paljon tilaa vaativaa kauppaa sisältävän, seudullisesti vaikuttavan erikoistavarakaupan suuryksikön sijoittaminen alueelle sekä siihen liittyvien liikennejärjestelyjen toteuttaminen liittyvät niin voimakkaasti Lakalaiva - Lahdesjärven alueen toiminnallisen rakenteen muuttamiseen, että asemakaavan sisältämät muutokset voimassa olevaan yleiskaavaan nähden tulisi ratkaista yleiskaavasta päätettäessä.”

Vastine:

Asemakaava nro 7957 perustuu 29.3.2007 vahvistuneeseen maakuntakaavaan, joka valmistui v. 2005. Se ei voi eikä saa perustua jo vuonna 1998 valmistuneeseen yleiskaavaan, koska yleiskaava on vanhentunut ja ristiriidassa maakuntakaavan kanssa. Lauri Jääskeläisen ja Olavi Syrjäsen teoksessa ”Maankäyttö- ja rakennuslaki selityksineen; Käytännön käsikirja” on otettu kantaa nimenomaan tämän tyyppiseen tilanteeseen. Asemakaavaa laadittaessa on toimittava maakuntakaavan tavoitteiden mukaisesti.

Mikäli kaavahierarkiaa noudatetaan orjallisesti ympäristökeskuksen lausunnossa esitetyllä tavalla, paljon arvosteltu asemakaavojen hitaus kasvaa vielä osayleiskaavan vahvistamiseen kuluvalla ajalla. Asemakaavan lähtökohtana on se, ettei alueelle esitetä uutta rakennusoikeutta. Nykyiseen asemakaavaan tehtävien muutosten vaikutukset on selitetty osayleiskaavaa ja asemakaavaa varten tehdyissä selvityksissä. Erikoistavarakaupan suuryksikön vaikutuksia on selvitetty laajemmassa ympäristössä jo maakuntakaavassa.

Asemakaavat nro 7957 ja 8179

Pirkanmaan liitto, Jussi V. Niemi, Pertti Fagerlund 14.8.2007:

”Tampereen kaupunki pyytää 15.6.2007 saapuneella kirjeellään Pirkanmaan liiton lausuntoa ”Lahdesjärvi-6125 ja 6138 (IKEA) ja uuden eritasoliittymän muodostaminen eteläpuoliselle alueelle osittain Peltolammin puolelle sekä Lakalaiva-6055-8” nimisestä asemakaavaehdotuksesta.

Suunnittelualue sijaitsee 5-6 km kaupungin keskustasta etelään valtatie 3 varressa. Alueella on yksi teollisuusvaristorakennus. Alueen itäosan kautta kulkee Melo-Kangasala 110 kV voimalinja ja länsireunassa 110 kV voimalinja Tikinmaa-Rautaharkko. Alueen keskellä on vt 3. Valtatie itäpuolella on maakaasun runkojohto. Tampereen kaupunki omistaa pääosan kaava-alueesta. Lähitontit ovat Lahdesjärvellä ja Lakalaivassa teollisuustontteja ja Palokallion alueella omakotitontteja.

Pirkanmaan liitto on antanut asemakaavasta sen valmisteluvaiheessa seuraavan lausunnon:

”Valmisteluvaiheen kaavaratkaisut ovat maakuntakaavan periaatteiden mukaisia. Lakalaiva ja Lahdesjärvi ovat toiminnallisesti ja liikenteellisesti yhtenäistä aluetta. Alueelle suunnitellut toiminnot tulevat palvelemaan koko kaupunkiseutua. Näistä syistä alueen liikenne - ja maankäyttöperiaatteet tulee ratkaista yleiskaavalla maankäyttö- ja rakennuslain periaatteiden mukaisesti. Jos perustelluista syistä on tarpeen viedä asemakaavat vahvistukseen ennen yleiskaavaa, edellytyksenä on, että vaikutuksiltaan kaava-alueita laajemmat tarkastelut kuten esim. liikennekysymykset, rakentamisen kokonaisvolyymit, laajemmat virkistysalueet/ -

yhteydet jne. on selvitetty jo yleiskaavatasoisesti ja riittävästi dokumentoitu kaavaselostuksessa."

Alueella on vireillä Lahdesjärven ja Lakalaivan osayleiskaava, johon liittyvät mm. erilliset kaupallisten ja liikenteellisten vaikutusten arviointiraportit. Pirkanmaan liitto on antanut kaavaluonnoksista lausunnon 19.6.2007.

Asemakaavaehdotukseen liittyy kaksi erillistä asemakaavakarttaa (nro 7957 ja nro 8179). Näistä toinen käsittelee korttelialueita ja uutta ns. Särkijärven eritasoliittymää ja toinen valtatie 3:a eritasoliittymästä etelään mukaan lukien länsipuolen suojaviheralueet sekä Valkamankadun alikulun.

Asemakaavaehdotuksessa kortteliin 6125 on osoitettu kaksi tonttia, joista vt 3:een rajautuva tontti on osoitettu liikerakennusten korttelialueeksi, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön (KM). Tontin rakennusoikeus on 35 000 km², josta 23 000 k-m² on tarkoitettu paljon tilaa vaativaan erikoiskauppaan ja 12 000 muuhun erikoiskauppaan ja palvelutiloihin. Kaavaselostuksen mukaan vähittäiskaupan, suuryksikkö on varattu tontista kiinnostuneen huonekalukaupan sisustamiseen liittyville tuotteille.

Myös korttelin 6125 itäpuolinen tontti on osoitettu liikerakennusten korttelialueeksi (KL). Tontille ei kuitenkaan sallita vähittäiskaupan suuryksikön rakentamista. Tontin rakennusoikeus on yhteensä 34 400 k-m², josta 33 400 km² on tarkoitettu paljon tilaa vaativaan erikoiskauppaan ja 1 000 k-m² muuhun erikoiskauppaan ja palvelutiloihin. Kummallakaan tontilla ei saa olla päivittäistavaran liiketiloja. Sen sijaan molemmilla tonteilla on varauduttu 200 km² kunnallisteknisiin tiloihin. Alueelle on annettu määräykset hulevesien käsittelystä. Valtatien länsipuolelle on osoitettu teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue (T-19), jolle on osoitettu rakennusoikeutta 10 302 k-m². Kerrosalasta 25 % voidaan käyttää liike- ja toimistotiloja varten. Kaavassa on tehty varaus Särkijärven uutta eritasoliittymää varten. Alueelle on esitetty liittymän alikulku, länsireunan melunsuojaus sekä rasitteet sähkölinjoille, maakaasulle ja telekaapelille.

Kaavaselostuksen mukaan asemakaavaehdotus muuttaa voimassa olevaa asemakaavaa siten, että Lahdesjärven korttelialueista muodostetaan yksi kortteli 6125 pääosin paljon tilaa vaativan erikoiskaupan käyttöön. Korttelin rakennusoikeus on sama kuin nykyisen asemakaavan yhteenlaskettu kerrosala. Lisäkerrosalana ovat kunnallisteknisten tilojen kerrosalat. Lakalaivan korttelin 6055 eteläpuolella tontti kapenee, mutta sen rakennusoikeus on sama kuin nykyisin. Uutta eritasoliittymää varten osoitetaan aluevaraukset kortteleiden 6125 ja 6055 eteläpuolelle niin, että liittymään kytkeytyvä Leppästensuonkatu on 73 m nykyisen korttelin 6055 päällä. Leppästensuonkatu alittaa valtatie. Eritasoliittymän yhteydessä esitetään melusuojauksen parantaminen Palokallion asuintonttien suuntaan etelään Valkamankadun jatkeelle asti.

Maakuntakaavoitusasiantuntija Laakkonen-Pöntys:

Pirkanmaan 1. maakuntakaavassa alue on työpaikka-alue (TP). Lisäksi kaava-alueen reunoilla kulkee kaksi voimalinjaa ja valtatie vieressä korkeapaineinen maakaasujohto. Maakuntakaavassa on myös uusi eritasoliittymävaraus vt 3:lla. Alue kuuluu pääosin Tampere - Pirkkalan lentomelualueeseen. Lahdesjärvelle, vt 3:n ja kehätien risteysalueen kaakkoisneljänneeseen on osoitettu myös seudullisesti merkittävä vähittäiskaupan suuryksikkö (km²). Merkintä on tarkoitettu sellaisten vähittäiskaupan suuryksiköiden osoittamiseen, jotka eivät sijoitu keskustatoimintojen alueelle (C, ca). Suunnittelumääräyksenä on, että merkinnän osoittamalle alueelle saa sijoittaa seudullisesti merkittävän, erikoiskaupan myymälätiloja sisältävän, vähittäiskaupan suuryksikön. Lisäksi suuryksikön mitoituksessa ja tarkemmassa sijoittumisessa on

otettava huomioon seudun palvelurakenteen tasapainoinen kehittäminen siten, ettei vähittäiskaupan suuryksikkö aiheuta palvelutarjonnassa alueellisia tai väestöryhmittäisiä palveluiden saavutettavuuteen vaikuttavia merkittäviä haitallisia muutoksia. Aluetta ei saa myöskään ottaa käyttöön ennen kuin alueelle johtavat liikennejärjestelyt on toteutettu sinne sijoitettavan toiminnan laajuuden edellyttämällä tavalla.

Asemakaavassa esitetty liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön (KM) toteuttaa maakuntakaavassa osoitetun vähittäiskaupan suuryksikön (km²). Kaupunkikuvasta ja lähiympäristön melun suojauksesta huolehtiminen ovat kaava-alueella erityisen tärkeitä. Näistä on huolehdittu kaavamääräyksillä ja rakentamistapaohjeistoilla. Koska asemakaava noudattaa kaikkia Lahdesjärvi-Lakalaiva osayleiskaavan luonnosvaihtoehtoja, se ei estä Pirkanmaan liiton näkemysten huomioimista osayleiskaavatyössä.

Maakuntahallituksen 13.12.2005 § 447 päätökseen perustuen Pirkanmaan liiton lausunnon antaa asianomaisen yksikön päällikön esittelystä maakuntajohtaja.

Päätösehdotus. Maakuntakaavoitusjohtaja Pertti Fagerlund:

Esitän maakuntajohtajan päätettäväksi,

että "Lahdesjärvi-6125 ja 6138 (IKEA) ja uuden eritasoliittymän muodostaminen eteläpuoliselle alueelle osittain Peltolammin puolelle sekä Lakalaiva6055-8" nimisestä asemakaavaehdotuksesta annetaan Tampereen kaupungille seuraava Pirkanmaan liiton lausunto:

Asemakaavaehdotus on Pirkanmaan 1. maakuntakaavan maakäyttöratkaisun mukainen. Asemakaava mahdollistaa myös Lahdesjärvi-Lakalaivan osayleiskaavan eteenpäin viemisen liiton esittämien näkemysten pohjalta."

Asemakaavassa esitetty liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön (KM), toteuttaa maakuntakaavassa osoitetun vähittäiskaupan suuryksikön (km²).

Lahdesjärven alue sijaitsee liikenteellisesti ja kaupunkikuvallisesti tärkeällä alueella. Tästä syystä Pirkanmaan liitto pitää hyvänä ratkaisuna sitä, että asemakaavaan on liitetty rakentamistapaohjeistot. Tärkeätä on myös lähiympäristön riittävään melun suojauksen toteuttaminen asemakaavan mukaisesti.

Pirkanmaan liitto puoltaa asemakaavaehdotuksen hyväksymistä.

Päätös. Hyväksyn.

JUSSI V. NIEMI Jussi V. Niemi Maakuntajohtaja"

Vastine:

Asemakaavaehdotus todetaan maakuntakaavan mukaiseksi.

15.8.2007 Juha Jaakola

15.8.2007 Juha Jaakola