



TAMPEREEN KAUPUNKI

LAHDESJÄRVEN ETELÄOSAN TYÖPAIKKA-ALUE, ASEMAKAAVA NRO 8534
6.10.2014 tark. 8.12.2014 ja 6.6.2016



Sijainti kaupunkirakenteessa



Havainnekuva

LAHDESJÄRVEN ETELÄOSAN TYÖPAIKKA-ALUE, ASEMAKAAVA NRO 8534

1 TIIVISTELMÄ

1.1 Kaava-alue

Kaava-alue sijaitsee Lahdesjärven kaupunginosan eteläpuolella 5 km kaupungin keskustasta etelään rajautuen pohjoisessa Leppästensuonkatuun ja lännessä Helsinki-Tampere moottoritien (VT 3) sekä sen ramppiin. Itä- ja eteläpuolella on virkistysalueena toimivaa pääosin rakentamatonta metsikköä, jonka maasto laskee kohti Särkijärveä. Suunnittelualue on Tampereen kaupungin omistamaa. Voimakaspiirteinen topografia asettaa haasteita suunnittelulle. Lahdesjärvi on muuntumassa teollisuus- ja työpaikka-alueesta sekoittuneeksi kaupan ja työpaikkojen alueeksi. Valtakunnallisesti ja kaupunkiseudullisesti keskeisten liikenneväylien läheisyys, Särkijärven eritasoliittymä, kaupunkiseudun väestöpohja sekä Leppästensuokadun pohjoispuolelle sijoittunut sisustustavaratalo Ikea luovat kiinnostusta erityyppisten kaupallisten palveluiden ja muiden yritysten sijoittumiseen alueelle.

1.2 Tavoite

Tavoitteena on laatia asemakaava Lahdesjärven osayleiskaavan mukaiselle uudelle työpaikka-alueelle. Osayleiskaavassa alueelle on osoitettu uusi työpaikka-alue, joka varataan pääasiassa toimisto- ja työpaikkatiloille sekä liike- ja varastotiloille. Itä- ja eteläpuolella on laaja maiseman- ja luonnonhoitoalueeksi varattu lähivirkistysalue, jonka osana alueen keskeiset luontoarvot säilyvät. Korttelirakenteen, katuverkon ja maastoon sovituksen osalta noudatetaan Lahdesjärven eteläosan yleissuunnitelman periaatteita. Tavoite on, että kokonaisuus luo monipuolisesti mahdollisuuksia elinkeinoelämälle ja erilaisille yrityksille. Alueelle tavoitellaan rakentamiseen, sisustukseen, kodintekniikkaan ja vapaa-aikaan liittyvää kauppaa, työpaikkoja ja palveluita. Tavoitteena on mahdollistaa paljon tilaa vaativan erikoistavaran kaupan suuryksikköjen rakentaminen.

1.3 Kaavaprosessin vaiheet

Asemakaava sisältyy kaavoitusohjelmaan. Vireille tulosta on ilmoitettu kuulutuksessa 5.6.2014. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja selvityksiä oli nähtävillä 5.6. – 3.7.2014. Tuolloin pyydettiin kommentit kaupungin toimialoilta ja viranomaistahoilta. Esittely Etelä-Alvarille oli 16.6.2014. Kirjattiin 7 mielipidettä ja kommentit Etelä-Alvarilta sekä muutamalta kaupungin toimialalta. Palautteesta on yhteenveto selostuksessa. Lisäksi mielipiteet ja kommentit ovat sellaisenaan kaavan liitteenä. Mielipiteissä oltiin huolestuneita erityisesti rakentamisen aikaisista vaikutuksista ja tuotiin esille, että alueella aiemmin suoritettujen louhintatyö mm. Särkijärven eritasoliittymän toteutuksessa ovat aiheuttaneet vaurioita useisiin Palokallion asuintaloihin. Lisäksi oltiin huolestuneita maaperän arseenin mahdollisista ympäristöhaitoista. Asemakaavaluonnos oli nähtävillä 16.10. – 13.11.2014. Tuolloin pyydettiin lausunnot kaupungin toimialoilta ja viranomaistahoilta. Esittely Etelä-Alvarille oli 29.10.2014. Kirjattiin 7 mielipidettä ja 2 lausuntoa. Mielipiteissä esitettiin erityisesti, että kaupungin tulee huolehtia louhinnoista kokonaisuutena, jotta vastuutaho tulee selkeästi määritellyksi. Riskikartoitus on tehtävä koko alueelle ja asukasedustus on oltava mukana. Riskikartoituksessa on huomioitava aiempien louhintojen vaikutukset Palokallion alueella ja ns. heilahdusarvojen on oltava matalammat kuin aiemmissa louhinnoissa. Riskikartoitukseen on sisällytettävä talojen inventointi sekä katselmuksot eri vaiheissa. Palautteesta on yhteenveto selostuksessa. Lisäksi mielipiteet ja lausunnot ovat sellaisenaan kaavan liitteenä.

Yhdyskuntalautakunta hyväksyi 16.12.2014 asemakaavaehdotuksen nro 8534 asetettavaksi nähtäville. Saatiin neljä lausuntoa ja kuusi muistutusta. Kaavan liitteessä palauteraportissa on tiivistelmät lausunnoista ja muistutuksista sekä vastineet niihin. Lausunnot ja muistutukset ovat lisäksi kokonaisuudessaan raportissa.

Pirkanmaan liitolla ja Pirkanmaan ELY-keskuksella oli poikkeava tulkinta asemakaavaehdotuksen käyttötarkoituksen suhteesta voimassaolevaan Pirkanmaan maakuntakaavaan ja Lahdesjärven osayleiskaavaan. Asemakaavaehdotuksessa on valtaosa alueesta osoitettu liikerakennusten korttelialueeksi, jolle saa sijoittaa paljon tilaa vaativan vähittäiskaupan suuryksiköitä.

Maakuntakaavan laatijan Pirkanmaan liiton mukaan asemakaavaehdotus on voimassa olevan Pirkanmaan 1. maakuntakaavan mukainen. Maakuntakaavan selostuksessa todetaan, että maakuntakaava ei ohjaa erikseen paljon tilaa vaativan erikoiskaupan sijoittumista, vaan näitä voidaan kunnissa yksityiskohtaisemman suunnittelun yhteydessä ohjata maakuntakaavan keskusta-, taajama- ja työpaikatoimintojen alueille.

Pirkanmaan ELY-keskuksen mukaan alueen käyttötarkoituksessa taas ei voisi olla niin paljon rakennusoikeutta kaupan suuryksiköille, sillä Lahdesjärven alue muodostuisi maakuntakaavasta ja osayleiskaavasta poiketen kaupan keskittymäksi.

Viranomaisneuvottelu järjestettiin 4.9.2015 Tampereen kaupungin, Pirkanmaan liiton ja ELY-keskuksen kesken. Neuvottelun pohjalta päätettiin odottaa Pirkanmaan maakuntakaavan 2040 ehdotuksen valmistumista, ennen kuin asemakaavaa viedään hyväksymiskäsittelyyn.

Tampereen kaupungin näkemyksen mukaan asemakaavaehdotus on sekä voimassa olevan maakuntakaavan että Lahdesjärven osayleiskaavan mukainen. Näitä ylempiasteisia kaavoja laadittaessa paljon tilaa vaativa kauppa ei ollut ohjauksen piirissä eikä sitä erikseen merkitty kaavoihin vaan ne sisältyivät muihin työpaikka-alueisiin. Maankäyttö- ja rakennuslain muutos vähittäiskaupan sijainnin ohjauksesta tuli voimaan 15.4.2011. Tilaa vievän kaupan osalta laki tulee kuitenkin voimaan vasta 15.4.2017, jonka jälkeen myös tilaa vievä kauppa tulee tarkemman ohjauksen piiriin. Lisäksi voidaan todeta, että Pirkanmaan maakuntakaavan 2040 lausuntokierroksella olevassa ehdotuksessa asemakaava-alue on osoitettu seudullisesti merkittävän paljon tilaa vaativan vähittäiskaupan alueeksi. Asemakaavan mitoitus on maakuntakaavan yhteydessä laaditun Pirkanmaan palveluverkko 2040 -selvityksen mukainen. Myös valmisteilla olevan Tampereen yleiskaavan 2040 tavoite on, että Lahdesjärven eteläosan asemakaava-alue tullaan osoittamaan seudullisesti merkittäväksi paljon tilaa vaativan kaupan alueeksi.

Asemakaavaehdotuksesta saatiin 6 muistutusta yhdistyksiltä ja yksityishenkilöiltä. Hanketta kritisoitiin paljolti samoin perustein kuin aiemmissa kaavavaiheissa. Tuotiin esille kaavan toteuttamisen aikaisia haitallisia vaikutuksia lähiasutukselle ja esitettiin toimenpiteitä haitallisten vaikutusten lieventämiseksi.

Asemakaavaa tarkistettiin 6.6.2016. ELY-keskuksen lausunnon pohjalta lisättiin ohjeistusta hulevesien ja sammutusvesien hallinnasta, mainoksien sijoittelusta ja valtatielle aiheutuvan häikäisyn ehkäisemisestä. Lisättiin, että korttelin 6147 tontteja koskevien maanrakennus-, rakennus- ja mainoshankkeiden yhteydessä tulee pyytää lausunto valtatie 3:n tienpitäjältä (ELY-keskus). Fingrid Oyj:n lausunnon pohjalta voimajohtoaluetta levennettiin 10 metriä. Muistutuksien pohjalta Akulatinkadun länsipuolen tonteilla maanpinnan likimääräisiä korkeusasemia nostettiin vielä 1 metrillä, jolloin luhintatarve pienenee. Poistettiin kortteleiden eteläpuolei-

sen viheralueen ohjeellinen hulevesijärjestelmälle varattu alueen osa, jolloin vältytään maaston sekä kasvillisuuden muokkaamiselta ja alue säästyy nykyisellään. Akulatinkatua pidennettiin loppupäässä, jotta tonttien katuliittymät ja huoltoajo voidaan järjestää toimivammin. Tonteille lisättiin liittymäkielto Akulatinkadun alkupäässä, missä kadun ja tonttien korkeusasemien ero on liian suuri liittymille. Myös liikenteen sujuvuuden ja turvallisuuden vuoksi on parempi, että kadun alkupäässä ei ole tonttiliittymiä ennen ensimmäistä kiertoliittymää. Lisäksi tehtiin tarkennuksia tonttien rakennusalojen ja istutettavien alueiden rajauksiin.

1.4 Asemakaavan keskeinen sisältö

Uusi työpaikka-alue muodostaa osayleiskaavan mukaisen laajennuksen Lahdesjärven kaupunginosalle vahvistaen sen asemaa monipuolisena työpaikka-alueena. Alueen runkona toimii Leppästensuonkadun kiertoliittymästä etelään erkaantuva rinteeseen kaartuen loivasti nouseva 650 metriä pitkä Akulatinkaduksi nimetty katu, jonka molemmin puolin yrityksille varattavat tontit sijoittuvat. Kevyen liikenteen ja joukkoliikenteen edistämiseksi kadulla on tilavaraukset puurivillä erotetuille kevyen liikenteen väylille sekä bussipysäkeille ja bussin kääntöympyrälle kadun päätteessä. Työpaikka-alue muodostaa rakennetulle ympäristölle uuden reuna-alueen. Itä- ja eteläpuolella on viheraluetta. Alue muodostuu pohjoisesta ja eteläisestä korttelisolusta. Pääkatu halkaisee korttelisolut ja kummankin keskiössä on tilavarus kiertoliittymälle, josta on yhteys pysäköintialueille. Korttelirakenne mahdollistaa erikokoiset ja toiminnallisesti erityyppiset yritykset. Painopiste eli isommat tontit ja rakennukset sijoittuvat pohjoisosaan kadun alkupään varsille.

Pohjoisosan korttelialueet on määritelty liikerakennusten korttelialueeksi, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksiköitä (KM-3). Rakennusoikeus on määritelty tonttitehokkuusluvulla $e=0,50$.

- Tonttien yhteispinta-ala on 143576 m²
- Rakennusoikeutta on yhteensä 71788 m²
- Paljon tilaa vaativan erikoiskaupan tiloiksi voi rakentaa koko rakennusoikeuden (ptvl100%). Rakennusoikeutta ei ole muun erikoiskaupan ja palvelutilojen liiketiloille (mekl 0%) eikä päivittäistavaran liiketiloille (ptl 0%).

Eteläosan korttelit ovat liike-, toimisto-, teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta. (KTT-15). Tonttitehokkuusluku $e=0,50$.

- Tonttien yhteispinta-ala on 66645 m²
- Rakennusoikeutta on yhteensä 33323 m².
- Paljon tilaa vaativan erikoiskaupan tiloiksi voi rakentaa 10 % rakennusoikeudesta (ptvl10%) eli 3332 m². Rakennusoikeutta ei ole muun erikoiskaupan ja palvelutilojen liiketiloille (mekl 0%) eikä päivittäistavaran liiketiloille (ptl 0%).

Suurin sallittu kerrosluku on IV. Asemakaavassa on lisäksi määräyksiä autopai-koista, hulevesien käsittelystä ja tonttien istutuksista. Viheralue on osoitettu lähimetsäksi (VM-1) ja nimetty Akulatinmetsäksi. Maastoon sovitukseen on kiinnitetty erityistä huomiota. Tonttien ja kadun korkeusasemat on sovitettu maaston korkeusasemiin siten, että kortteleiden keskiosien lakialueilla maastoa leikataan ja alavilla reunoilla täytetään. Näin alueellinen massatasapaino voidaan optimoida. Kadun pituuskaltevuus on suurimmillaan alkupäässä noin 5 %, mikä mahdollistaa raskaan ajoneuvoliikenteen ja helppokulkuisen kevyen liikenteen. Tonttien reunal- la on maisemointivyöhyke, jossa tonttien ja ympäristön korkeuserot voidaan sovit- taan toisiinsa istutettavilla luiskilla. Hulevesisuunnitelmassa suositellaan hajautettua monivaiheista eri menetelmiä yhdistelevää järjestelmää, jolla hulevedet hallitaan tehokkaasti. Tavanomaisten kattojen sijaan suositellaan viherkattoja.

Kaava-alueen pinta-ala on 37,7 ha, josta korttelialuetta on 21,0 ha (55,8 %), katu-alueita 2,4 ha (6,3 %), virkistysaluetta 11,0 ha (29,2 %) ja erityisaluetta 3,3 ha (8,8 %). Korttelialueiden yhteenlaskettu rakennusoikeus on 105111 m². Työpaikkoja arvioidaan muodostuvan 500 – 1000 (1 työpaikka / 100 – 200 kem²).

1.5 Keskeiset vaikutukset

Uuden työpaikka-alueen toteuttaminen täydentää Tampereen eteläisen sisääntulon suurimittakaavaista yhdyskuntarakennetta muodostaen laajennuksen Lahdesjärven nykyiselle työpaikka-alueelle Lahdesjärven osayleiskaavan mukaisesti. Kaupunki saa tonteista merkittäviä myynti- tai vuokratuloja, mikä tukee yhdyskuntataloutta. Toisaalta kuntatekniikan rakentaminen kallioiseen rinnemaastoon saattaa olla tavanomaista kalliimpaa. Liikenne lisääntyy lähiympäristön katualueilla, mutta niiden kapasiteetti riittää. Uuden työpaikka-alueen rakennukset muodostavat näkyvän elementin moottoritien ja sen rampin sekä Leppästensuonkadun suuntaan. Matalahko rakentaminen ei näy puuston takaa Särkijärvelle.

Asemakaavan ratkaisu perustuu Lahdesjärven osayleiskaavaan. Rakennettava alue sijoittuu tiiviinä pakettina eritasoliittymän ja sähkölinjan kupeeseen siten, että keskeiset luontoarvot säilyvät rakennettavan alueen itäpuoleisen laajan viheralueen osana. Rakennettavilla alueilla kasvillisuus poistuu ja maastoa muokataan. Lakialueita louhitaan nykyistä alempaan tasoon. Osa paikallisista luontoarvoista katoaa rakentamisen myötä. Rakentaminen lisää päällystettyjen vettä heikosti läpäisevien pintojen määrää ja hulevesien muodostumista. Hajautetulla järjestelmällä hulevedet voidaan hallita tehokkaasti.

Ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön kohdistuu lähinnä rakentamisen aikaisia vaikutuksia. Lähiasutukselle kuten Palokalliolle kohdistuu maaston louhinnasta tärinää, melua ja pölyä. Arseeniselvityksen perusteella alueen arseenipitoisuudet ovat niin alhaisia, että ei aiheudu terveys- tai ympäristöhaittaa.

Kaavan toteuttaminen kehittää Lahdesjärveä monipuolisena toiminnoiltaan sekoituneena työpaikka-alueena luoden elinkeinoelämälle uusia mahdollisuuksia ja lisäten työpaikka-alueiden tarjontaa. Hanke vahvistaa Lahdesjärven asemaa paljon tilaa vaativan kaupan keskittymänä lisäten kilpailua kaupunkiseudulla muiden vastaavatyypisten kauppapaikkojen välillä. Kaupan sijoituksessa kaupallisesti ja logistisesti parhaisiin paikkoihin huonompien paikkojen kaavavarannot voivat jäädä osittain toteutumatta tai muuntua muuhun käyttöön.

1.6 Toteuttaminen

Asemakaava on lainvoimainen syksyllä 2016, jos ei tule valituksia. Toteuttamisen aikataulusta ei ole päätöksiä. Ensin toteutetaan kuntatekniikka ja sen edellyttämät maaleikkaukset, kallion louhinta ja täytöt. Katualueiden ja teknisen huollon toteutusta ohjaavat katujen ja hulevesihallinnan yleissuunnitelmat. On suositeltavaa, että kuntatekniikka ja tonttien esirakentaminen suunnitellaan ja tehdään kokonaisuutena. Näin hallitaan paremmin rakentamisen aikaiset vaikutukset kuten louhinta, massatasapaino ja hulevesien hallinta.

Rakentamisen aikaisten vaikutusten lieventämiseksi on asemakaavassa kortteli- ja katualueita koskeva yleismääräys (ks. 5.2). Siinä käsitellään mm. kallion louhinta- ja rakentamisen aikaista hulevesien hallintaa.

Tontit rakentuvat todennäköisesti pitkällä aikavälillä. Tonttien toteutusta ohjaa asemakaavan ja havainnekuvan lisäksi rakentamistapaohje.

2 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

2.1 Tunnistetiedot

Asemakaava: Tampereen kaupungin Lahdesjärven kaupunginosan korttelit nro 6147 ja 6148 sekä katu-, virkistys- ja erityisaluetta

Tonttijako: Tonttijako laaditaan erillisenä

Kaavan laatija: Tampereen kaupunki, kaupunkiympäristön kehittäminen, maankäytön suunnittelu, projektiarkkitehti Ilkka Kotilainen

Diaarinumero: TRE:465/10.02.01/2014 pvm. 15.1.2014

Vireille tulo: 5.6.2014

2.2 Kaavan liiteasiakirjat

- Asemakaavakartta
- Asemakaavaselostus
- Asemakaavan seurantalomake
- Ehdotuksen palaute ja vastineet

2.3 Muut kaavaa koskevat asiakirjat ja selvitykset

- Havainnepiirros
- Rakentamistapaohje
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelman palaute
- Luonnoksen palaute
- Lahdesjärvi-Lakalaivan maisema- ja ympäristöselvitys
- Katuyleissuunnitelma
- Hulevesiyleissuunnitelma
- Kalliomassojen määrä- ja laatuselvitys
- Arseeniselvitys
- Pirkanmaan palveluverkko 2040
- Viranomaisneuvottelun muistio

Suunnittelun tukena on käytetty Lahdesjärven osayleiskaavan valmisteluun liittyvää selvitys- ja suunnitteluaineistoa.

<http://www.tampere.fi/kaavatjakiinteistot/kaavoitus/yleiskaavoitus/voimassaolevatyleiskaavat/lahdesjarvi.html>

Lisäksi suunnittelun tukena on käytetty Pirkanmaan maakuntakaavan 2040 selvitys- ja suunnitteluaineistoa

<http://maakuntakaava2040.pirkanmaa.fi/>

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Sijainti, yleiskuvaus ja kaupunkirakenne

Lahdesjärven kaupunginosa sijaitsee kaupunkiseudun rakenteen sisällä valtakunnallisesti ja kaupunkiseudullisesti keskeisten liikenneväylien VT3:n ja VT9:n risteyksen kaakkoispuolella. Asemakaava-alue sijaitsee Lahdesjärven kaupunginosan eteläpuolella 5 km kaupungin keskustasta etelään rajautuen pohjoisessa Leppästensuonkatuun ja lännessä Helsinki-Tampere moottoritiehen (VT 3) sekä sen ramppiin. Itä- ja eteläpuolella on virkistysalueena toimivaa pääosin rakentamatonta metsikköä, jonka maasto laskee kohti Särkijärveä. Voimakaspiirteinen topografia asettaa haasteita suunnittelulle. Maaperä on pääosin kalliota ja moreenia. Luoteis- sekä pohjoisreunalla on sähkölinja ja länsireunalla kaasulinja. Alue on Tampereen kaupungin omistamaa.

Lahdesjärven kaupunginosa on rakentunut vähitellen 1990-luvun alkupuolelta lähtien. Vuonna 2010 valmistunut Särkijärven eritasoliittymä on parantanut alueen logistista asemaa ja sen myötä alueen vetovoima on lisääntynyt. Kaupunginosa on työpaikka-alueita, jonka toimialoja ovat mm. koneiden ja laitteiden valmistus sekä rakentamisen ja teollisuuden tukkukauppa ja huolinta. Lisäksi alueella on toimisto- ja teollisuustiloja. Lahdesjärvi on muuntumassa teollisuus- ja työpaikka-alueesta sekoittuneeksi kaupan ja työpaikkojen alueeksi. Valtakunnallisen pääväylän läheisyys, Särkijärven eritasoliittymä, kaupunkiseudun väestöpohja sekä mm. huonekalu- ja sisustustavaratalo Ikea luovat kiinnostusta kaupallisten palveluiden sijoittumiseen alueelle.

Lähimmät kaupalliset keskittymät nykytilanteessa ovat Lakalaivan alue (pääasiassa autoliikkeitä ja teknisen alan kauppaa), Nekalan alue (pääasiassa rautakauppaa) ja Sarankulman alue (päivittäistavarakauppaa, rauta- ja konekauppaa sekä maatalouskauppaa). Rauta- ja sisustuskaupan tarjontaa sekä kodinkoneliikkeitä löytyy myös Turtolasta, Lielahdesta, Partolasta, ja Lentolasta. Lempäälän puolella, moottoritien varressa sijaitsee Ideapark, jossa on monipuolinen palvelutarjonta.

Suunnittelualueen lähimpiä kaupunginosia ovat länsipuolella moottoritien takana Lakalaivan yritysalue, Palokallion pientalovaltainen asuinalue sekä Peltolammin ja Multisillan kerrostalovaltaiset asuinalueet. Pohjoispuolella itäisen ohitustien takana ovat Taatalan ja Nirvan pientalovaltaiset asuinalueet. Suunnittelualueen eteläpuolella Särkijärven takana sijaitsee Vuores, joka on asuntojakaumaltaan monipuolinen uusi rakentuva kaupunginosa. Alueen läheisyydessä asuu lisäksi muutamia asukkaita Lahdesjärven teollisuuskiinteistöjen yhteydessä ja Särkijärven ranta-alueen tuntumassa olevissa asuinrakennuksissa.

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.

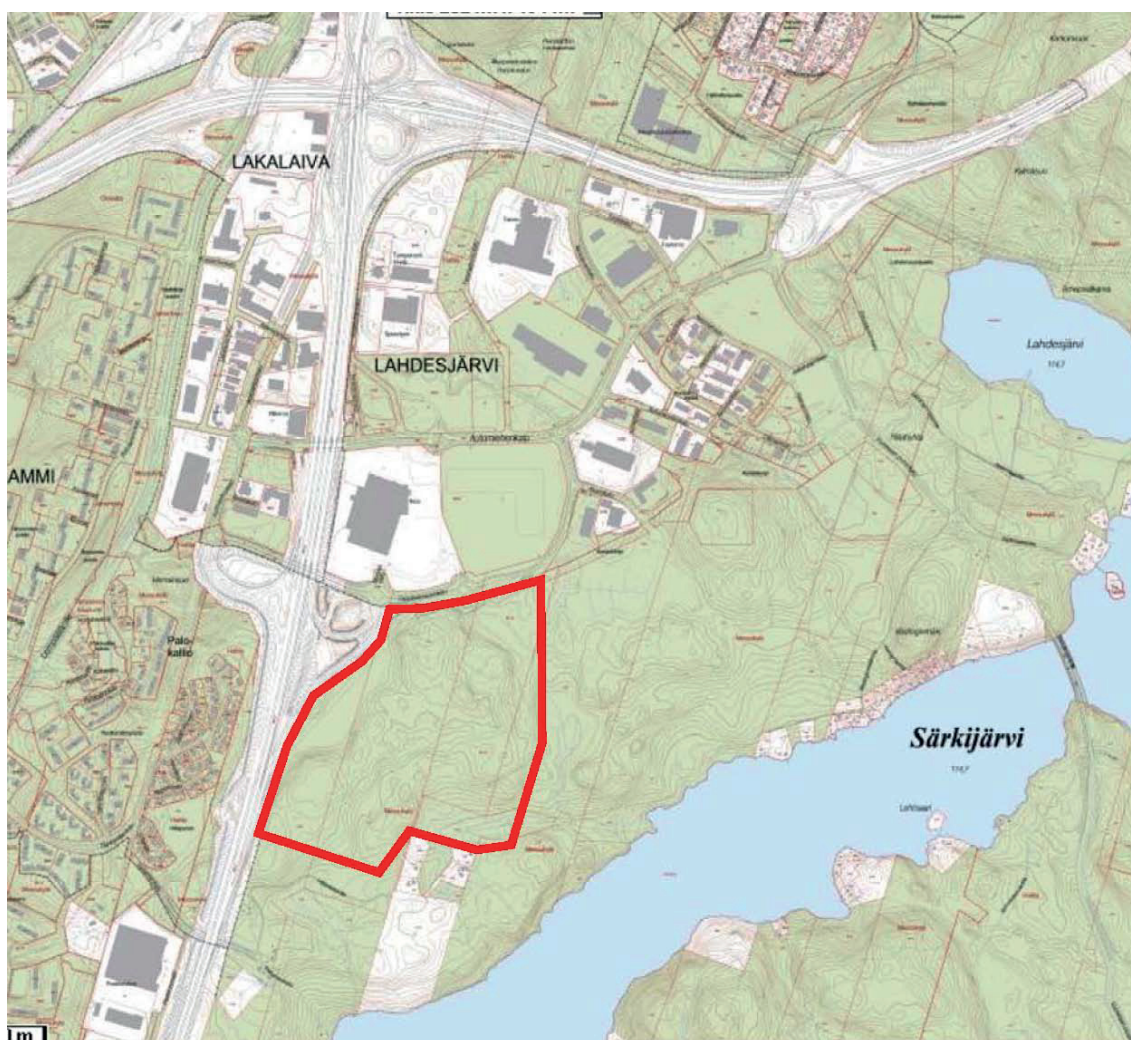
3.1.2 Rakennettu ympäristö

Kaava-alue on rakentamatonta ja pääosin metsäistä aluetta. Eteläpuolelta Valkamankadun päästä lähtee Särkijärven rantaa myötäilevä virkistyskäyttöä palveleva polkureitistö. Luoteis- ja pohjoisosassa sijaitsee 110 kV:n voimajohto Tikinmaa-Kangasala, jonka johtoalue on 30 m ja reunavyöhykkeet 10 m. Moottoritien varrella on kaasujohto, joka on osa valtakunnallista maakaasun siirtoverkostoa.

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

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

Alueella ei tunneta arkeologisia kohteita eikä muita kulttuuriympäristön arvoja.



Kaava-alueen sijainti ja rajaus

3.1.3 Luonnonympäristö

Asemakaavan laadinnassa tukeudutaan Lahdesjärvi-Lakalaivan osayleiskaavaa varten laadittuun maisema- ja ympäristöselvitykseen, eikä näiltä osin ole laadittu erillisiä selvityksiä.

Vallitseva maisematila on sulkeutunut metsä, jonka pohjoispuolella on puoliavoin teollisuusalue. Suunnittelualueella sijaitsee joitakin luontoinventointien mukaan avainbiotoopiksi luokiteltuja alueita, joita ovat Leppästensuonkadun eteläpuolella olevat mahdolliset metsäluonnon erityisen tärkeät elinympäristöt rehevä korpi ja pienialaiset jäkälikkökalliot. Lisäksi mäenharjanteella on valkolehdokkiesiintymiä. Särkijärvi on linnustollisesti arvokas alue.

Topografia on vaihtelevaa. Maaston alavimmat kohdat pohjoisosassa Leppästensuonkadun vieressä ovat noin +128 mpy. Kallioiset lakialueet ovat kumparemaisista ja melko loivapiirteisistä korkeimpien kohtien ollessa + 145 mpy. Suunnittelualueen itäpuolella maasto laskee kohti Särkijärveä ja maastossa on muutamia pieniä, metsän ja rinnemaaston saartamia suo- ja peltoalueita. Lahdesjärven alueen kallioperälle laajasti on ominaista selvä ja runsas lohkorakenne. Kallioiset lakialueet ovat kumparemaisista ja melko loivapiirteisistä Särkijärven pohjoispuolella. Alue kuuluu Tampereen eteläpuoliseen liuskealueeseen, jonka hallitsevana kivilajina on suonigneissi. Kallioperä on pääasiallisesti karua ja hapanta granodioriittia. Vähäsimpinä esiintymänä alueella on pehmeämpää pintakivilajia, suonigneissiä, ja hieman ravinteikkaampaa amfiboliittia. Yleisin maalaji on karkearakeinen moreeni. Osa alueen selännekumpareiden laeista on kalliota. Alue kuuluu mahdolliseen arseeniriskialueeseen.

Suunnittelualue ei ole pohjavesialuetta. Vesisuhteiden osalta huomionarvoista on kuitenkin sijoittuminen Särkijärven läheisyyteen. Lahdesjärven alueen tämänhetkiset 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.

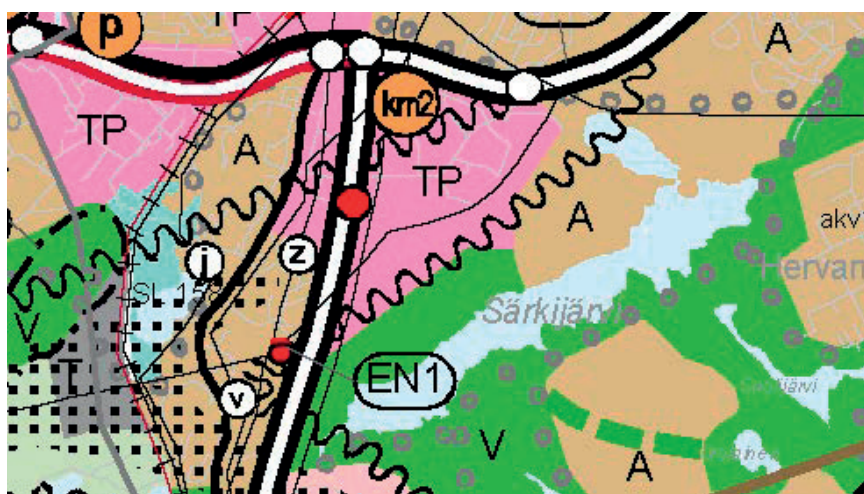


Viistokuva etelästä

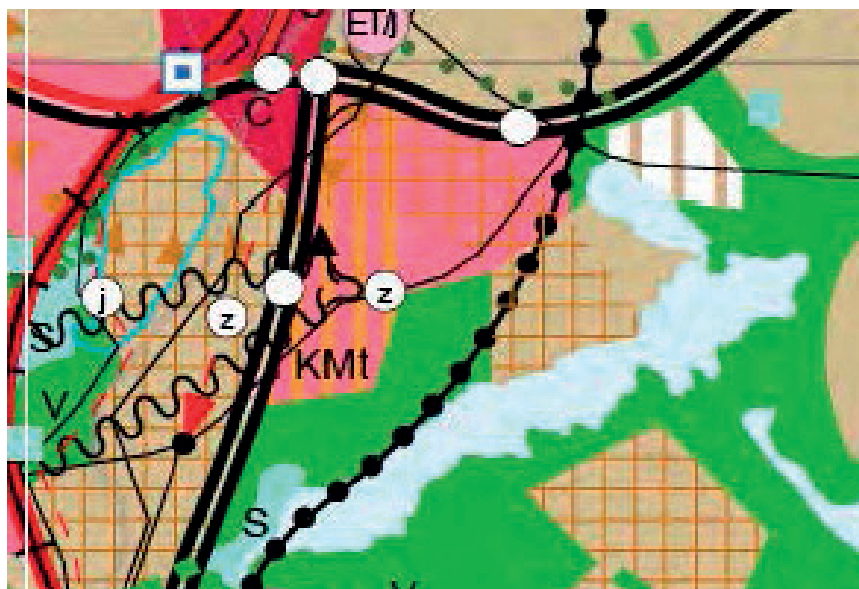
3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Maakuntakaavoitus

Voimassa olevassa Pirkanmaan 1. maakuntakaavassa suunnittelualan länsiosa on osoitettu työpaikkatoiminnoille varatuksi alueeksi (TP). Merkinnällä osoitetaan liike- ja toimistorakentamiseen tai tuotantokäyttöön varattuja seudullisesti merkittäviä alueita. Alueelle voidaan sijoittaa asumista, jos siihen ei kohdistu ympäristöhäiriöitä. Toteuttamisessa tulee kiinnittää huomiota tarkoituksenmukaiseen toteuttamisjärjestykseen. Työpaikka-aluevaraus on lentomelualueita. Itäosa on osoitettu virkistysalueeksi. Merkinnällä osoitetaan seudullisesti merkittäviä tai alueeltaan laajoja taajamiin liittyviä virkistysalueita tai taajamarakenteen kannalta erityisen tärkeitä alueita. Maakuntakaavan yleispiirteisyydestä johtuen virkistysalueilla voi sijaita olemassa olevia asuin- ja lomarakennuspaikkoja. Suunnittelussa tulee kiinnittää huomiota virkistyskäyttöödellytysten ja virkistysalueverkoston turvaamiseen ja kehittämiseen sekä ympäristön laadun säilymiseen.



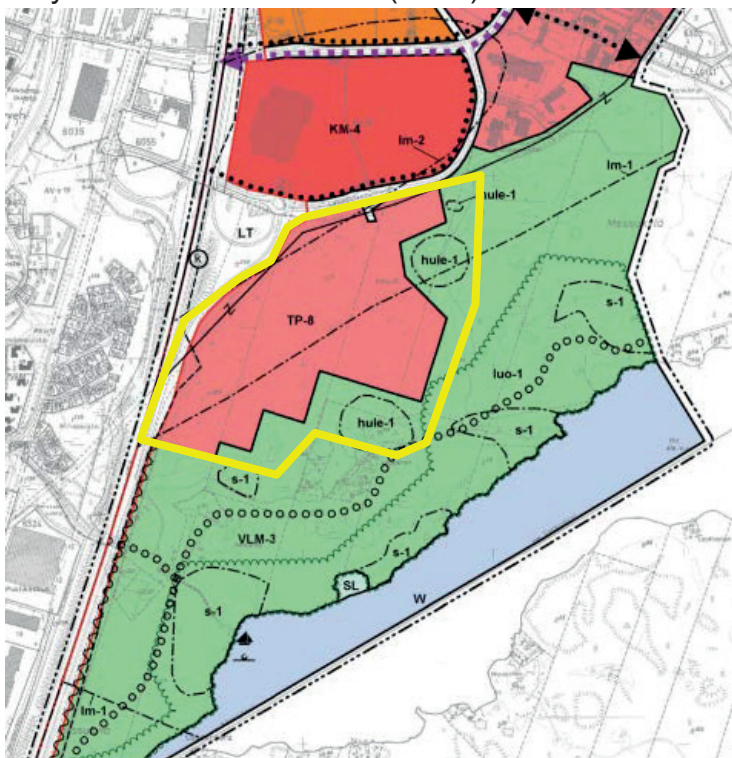
Pirkanmaan maakuntakaavan 2040 lausuntokierroksella olevassa ehdotuksessa asemakaava-alue on osoitettu työpaikka- ja kaupallisten palvelujen alueeksi, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön (KMT). Merkinnällä osoitetaan keskusta-alueiden ulkopuoliset alueet, jotka yhdyskuntarakenteellisen sijaintinsa perusteella soveltuvat työpaikkatoimintojen lisäksi seudullisesti merkittävän paljon tilaa vaativan vähittäiskaupan alueiksi. Lahdesjärvelle osoitettu erikoistavaran vähittäiskaupan enimmäismitoitus on 150 000 kem².



3.2.2 Yleiskaavoitus

Tampereen kaupunginvaltuusto on hyväksynyt Lahdesjärven osayleiskaavan 15.12.2010 ja se on saanut lainvoiman 17.10.2013. Osayleiskaavassa rakennettava alue sijoittuu rajatulle alueelle eritasoliittymän ja sähkölinjan kupeeseen siten, että alueen keskeiset luontoarvot säilyvät rakennettavan alueen itäpuoleisen laajan viheralueen osana.

Osayleiskaavassa Leppästensuonkadun eteläpuolelle on osoitettu uusi työpaikka-alue (TP-8). Osayleiskaavaselostuksessa todetaan, että alueelle voidaan sijoittaa paljon tilaa vaativan erikoistavarakaupan toimintoja. Alue varataan pääasiassa toimisto- ja työpaikkatiloille sekä liike- ja varastotiloille. Alueelta syntyviä hulevesiä ei saa johtaa Särkijärven valuma-alueen ulkopuolelle, vaan ne tulee ohjata hallitusti valuma-alueelle sijoitettaviin alueellisiin hulevesien viivytysaltaisiin. Liikennealueilta syntyvät hulevedet on ohjattava öljynerotuskaivojen kautta ja varauduttava siihen, että öljynerotuskaivot ja viemärit voidaan onnettomuuden sattuessa sulkea. Öljyjen ja kemikaalien varastointi sallitaan vain katoksellisissa ja suojarakentein varustetuissa tiloissa. Pohjoisosassa on lentomelualuetta (Im-1), jolla on arvioitu yli 55 dB(A) lentomelua v. 2010, jos meluntorjuntatoimenpiteitä ei suoriteta. Sähkölinjat ja kaasujohto sivuavat länsi- ja luoteisreunoissa työpaikka-alueita. Työpaikka-alueen itä- ja eteläpuolella on maiseman- ja luonnonhoitoalueeksi varattu lähivirkistysalue (VLM-3), jolla säilytetään alkuperäinen vesitalous ja luonnonympäristö. Alueelle on merkitty alueelliset hulevesien viivytysaltaat (hule-1), joihin tulee johtaa rakennettavilta korttelialueilta muodostuvat hulevedet. Lähivirkistysalueelle on osoitettu alueen osia, joilla on luonnonsuojelullista arvoa (s-1). Kaava-alueen itäreuna on osa Särkijärven rantavyöhykkeen luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen arvokasta aluetta (luo-1).



Ote Lahdesjärven osayleiskaavasta

Tampereen yleiskaava 2040 on valmisteilla. Tavoite on, että yleiskaavassa Lahdesjärven eteläosan asemakaava-alue tullaan osoittamaan seudullisesti merkittäväksi paljon tilaa vaativan kaupan alueeksi.

3.2.3 Asemakaava

Suunnittelualue on asemakaavaton. Leppästensuonkadun ja VT 3:n alueella on voimassa olevat asemakaavat. Leppästensuokadun pohjoispuolella on vireillä asemakaavamuuotos nro 8395, joka on hyväksymiskäsittelyssä.

3.2.4 Maankäytön yleissuunnitelma

Yhdyskuntalautakunta hyväksyi 17.12.2013 Lahdesjärven eteläosan työpaikka-alueen yleissuunnitelman asemakaavoituksen pohjaksi. Yleissuunnitelmaa laadittiin Lahdesjärven osayleiskaavan ollessa valituskäsittelyssä. Tarkoituksena oli hyödyntää tämä aika, jotta voitiin sovittaa yhteen elinkeinoelämän toiminnallisia tarpeita ja ympäristön asettamia reunaehtoja. Yleissuunnitelmassa tarkennettiin osayleiskaavan pohjalta alueen korttelirakennetta ja sovitusta voimakaspiirteiseen topografiaan siten, että kokonaisuus luo monipuolisesti mahdollisuuksia elinkeinoelämälle ja erilaisille yrityksille. Tavoitteena oli korttelirakenne, mikä mahdollistaa myös paljon tilaa vaativan erikoiskaupan suuryksikköjen rakentamisen. Toimintojen laatu, määrä ja sijoittuminen määritellään kuitenkin yksityiskohtaisemmin vasta asemakaavalla. Yleissuunnitelmassa oli tonttimaata 20 ha ja rakennusoi-keutta 80 000 – 120 000 kem² (tonttitehokkuus $e=0,40-0,60$). Suurin sallittu kerrosluku oli IV. Maankäytön yleissuunnittelun rinnalla suunniteltiin myös katujärjestelyt sekä hulevesijärjestelyt yleispiirteisellä tarkkuudella. Lisäksi kalliomasojen määrä- ja laatuselvityksessä tehtiin alustava massatarkastelu rakentamistoimenpiteiden johdosta syntyvistä leikkausmassoista ja pengerrystarpeista.



Ote maankäytön yleissuunnitelman havainnekuvasta

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Asemakaavan laatimiseen ryhdytään Lahdesjärven osayleiskaavan toteuttamiseksi. Osayleiskaava on saanut lainvoiman 17.10.2013.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Asemakaava sisältyy vuoden 2014 asemakaavoitusohjelmaan. Vireille tulosta on ilmoitettu kuulutuksessa 5.6.2014 osallistumis- ja arviointisuunnitelman tullessa nähtäville.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

Osallisia ovat mm.

Naapurikiinteistöt (lähivaikutusalue)

Kaupungin toimialat mm. kaupunkiympäristön kehittäminen viranomaisyksikköineen: yleiskaavoitus, yleisten alueiden suunnittelu, kaupunkimittaus, joukkoliikenne, rakennusvalvonta, ympäristönsuojelu, kiinteistötoimi

Kaupungin yhtiöt ja liikelaitokset: Tampereen Kaukolämpö Oy, Tampereen Sähköverkko Oy, Tampereen Vesi

Kaupunkiseudun elinkeino- ja kehitysyhtiö Tredea Oy

Pirkanmaan pelastuslaitos

Pirkanmaan Jätehuolto Oy

Pirkanmaan ELY-keskus

Pirkanmaan liitto

Pirkanmaan maakuntamuseo

Palokallion Omakotiyhdistys ry, Tampereen ympäristönsuojeluyhdistys ry, Särkijärven yhdistys ry, Lahdesjärven osallisryhmä

Etelä-Alvari, alueellinen osallistumisen työryhmä

Muut ilmoituksensa mukaan

4.3.2 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallistumisen ja yhteistyön järjestelyt on esitetty 2.6.2014 päivätyssä osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa, mikä postitettiin nähtävillä olon aikana osallisille. Työn eri vaiheiden aineistojen nähtävillä oloista on julkaistu kuulutus kaupungin ilmoitustaululla sekä ilmoituslehdessä Aamulehdessä. Nähtävillä olot on järjestetty Palvelupiste Frenckellissä osoitteessa Frenckellinaukio 2 B. Aineistoa on myös ollut nähtävillä Tampereen kaavoituksen Internet-sivuilla. Osalliset ovat voineet toimittaa mielipiteet nähtävillä oloaikoina postitse tai sähköpostitse kirjaamoon. Kaupungin toimialojen ja muiden avaintahojen kanssa on järjestetty neuvottelut tarpeen mukaan eri vaiheissa. Kohdassa 4.4.2 on yhteenveto kaavaprosessin vaiheista sekä osallisten antamasta palautteesta ja tavoitteista.

4.3.3 Viranomaisyhteistyö

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma lähetettiin tiedoksi Pirkanmaan Ympäristökeskukselle ja Pirkanmaan liitolle. Asemakaavaluonnoksesta pyydettiin lausunnot em. viranomaisilta. Viranomaisneuvottelu järjestettiin 4.9.2015.

4.4 Asemakaavan tavoitteet valmistelun eri vaiheissa

4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Tavoitteena on laatia asemakaava Lahdesjärven osayleiskaavan mukaiselle uudelle työpaikka-alueelle. Osayleiskaavassa alueelle on osoitettu työpaikka-alue, joka varataan pääasiassa toimisto- ja työpaikkatiloille sekä liike- ja varastotiloille. Itä- ja eteläpuolella on maiseman- ja luonnonhoitoalueeksi varattua lähivirkistysaluetta. Korttelirakenteen, katuverkon ja maastoon sovituksen osalta noudatetaan Lahdesjärven eteläosan yleissuunnitelmassa esitettyjä periaatteita.

Tavoite on, että kokonaisuus luo monipuolisesti mahdollisuuksia elinkeinoelämälle ja erilaisille yrityksille. Alueelle tavoitellaan rakentamiseen, sisustukseen, kodinteekniikkaan ja vapaa-aikaan liittyvää kauppaa, työpaikkoja ja palveluita. Tavoitteena on korttelirakenne, mikä mahdollistaa paljon tilaa vaativan erikoistavaran kaupan suuryksikköjen rakentamisen. Siksi asemakaavoitus kytketään Pirkanmaan liitossa valmisteilla olevaan maakunta-kaavaan ja työpaikka-alueselvitykseen, joiden yhteydessä käsitellään kaupan suuryksikköjen sijoittumista kaupunkiseudulla.

4.4.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet

Aloitusvaihe (osallistumis- ja arviointisuunnitelma, selvitykset)

Vireille tulosta on ilmoitettu kuulutuksessa 5.6.2013. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä aiemmin laadittu yleissuunnitelma selvityksineen oli nähtävillä 5.6. – 3.7.2014. Tuolloin pyydettiin myös kommentit kaupungin toimialoilta ja viranomais- tahoilta. Esittely Etelä-Alvarille pidettiin 16.6.2014. Nähtävillä olon aikana jätettiin 7 mielipidettä. Lisäksi saatiin kommentti Etelä-Alvarilta sekä muutamalta kaupungin toimialalta. Palautteesta on tässä lyhyt yhteenveto ja lisäksi mielipiteet ja kommentit ovat sellaisenaan kaavan liitteenä.

Kaupungin toimialoilta ja viranomaisilta saadut kommentit:

- Ympäristönsuojelu. Yleissuunnitelmassa arvokkaat luontokohteet jäivät riittävästi etäälle rakennettavan alueen ulkopuolelle. Hulevesisuunnittelussa on huolehdittava, että vesistökuormitusta ei lisätä. Hallintajärjestelmät on hyvä tehdä hajautetusti ja suosia viherkattoja, läpäiseviä pinnoitteita sekä vettä varastoivia viherpainanteita esitettyjen viivytyksaltaiden lisäksi. Työnaikaisista hulevesistä tulee huolehtia ja käsittelyalueet toteuttaa ennen rakentamiseen ryhtymistä. Kiviaineksesta liukenevien suolojen aiheuttamat vedenlaatuongelmat tulee ehkäistä riittävin ennakkotutkimuksin ja ottaa huomioon louheen sijoituspaikkoja valittaessa. Mainospyloneiden sijoitusta ja korkeutta tulee säädellä siten, että ne eivät näy talviaikaankaan virkistysalueelle. Melun ohjearvot tulee ottaa huomioon. Luiskauksien ja toimintojen leviäminen tontin ulkopuolelle sekä epäsiistien takapihojen näkyminen virkistysalueille tulee estää esimerkiksi aitaamalla.
- Maakuntamuseo. Alueelta ei tunneta arkeologisia kohteita eikä muita kulttuuriympäristön arvoja. Museolla ei ole huomautettavaa eikä se ole jatkossa osallisena hankkeessa.

Mielipiteissä ja Etelä-Alvarin kommentissa annettiin mm. seuraavaa palautetta:

- Oltiin huolestuneita erityisesti rakentamisen aikaisista vaikutuksista ja tuotiin esille, että alueella aiemmin suoritettut louhintatyöt mm. Särkijärven eritasoliittymän toteutuksessa ovat aiheuttaneet vaurioita useisiin Palokallion asuintaloihin. Toteutuksen edellyttämää louhintamäärää tulee edelleen pienentää. Kellarit tulisi kieltää.
- Arseeniselvitys on puutteellinen. Asukkaat ovat huolestuneita arseenin leviämisestä ympäristöön, vesiin ja ilmaan louhinnan aikana. Arseeniselvitystä on täydennettävä. Mikäli alue osoittautuu korkeariskiseksi alueeksi, tulee louhinnoista luopua.
- Vaikutusten arviointia on täydennettävä mm. ihmisiin kohdistuvien vaikutusten osalta. Haitallisten vaikutusten lieventämiseksi tulee louhintatyön suunnitteluun, toteutukseen ja valvontaan kiinnittää erityistä huomiota.
- Asukaspalaute tulee saattaa kokonaisuudessaan päätöksentekijöiden tietoon.
- Yksityishenkilö ilmoitti osalliseksi itsensä ja lisäksi muutamia yhdistyksiä ilman valtakirjaa.

Luonnosvaihe

Luonnosvaiheessa ei tehty erillistä vaihtoehtotarkastelua. Rakennettavan alueen rajauksen suhteen asemakaavassa on noudatettu Lahdesjärven osayleiskaavan periaatteita. Maastoon sovituksen ja korttelirakenteen suhteen on noudatettu Lahdesjärven eteläosan yleissuunnitelman periaatteita.

Saadun palautteen pohjalta yleissuunnitelmassa esitettyä ratkaisua kehitettiin ja selvityksiä täydennettiin:

- Maastoon sovitusta ja korkeusasemia tarkennettiin.
- Teetettiin erillinen arseeniselvitys.
- Ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön kohdistuvien rakentamisen aikaisten vaikutusten lieventämiseksi asemakaavaan sisällytettiin yleisiä alueita ja tontteja koskeva yleismääräys.
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatu palaute liitettiin sellaisenaan kaavan liiteaineistoksi.

Kaavaratkaisussa kehitetään alueen pohjoisosaa paljon tilaa vaativan vähittäiskaupan suuryksiköiden sijoittumisalueena. Eteläosaa kehitetään toiminnoiltaan sekoittuneena työpaikka-alueena, jonne voi sijoittua luontevasti myös tukkukauppaa. Kaavaratkaisussa on huomioitu uusi lainsäädäntö, jonka mukaisesti myös paljon tilaa vaativa erikoiskauppa tulee ohjauksen piiriin. Lain voimaantulossa on siirtymäaika v. 2011-2015.

Asemakaavaluonnos selvityksineen asetettiin nähtäville 16.10. – 13.11.2014.

Tuolloin pyydettiin myös lausunnot kaupungin toimialoilta ja viranomaistahoilta.

Esittely Etelä-Alvarille pidettiin 29.10.2014. Palautteena jätettiin 7 mielipidettä. Lisäksi saatiin 2 lausuntoa. Palautteesta on selostuksessa lyhyt yhteenveto ja lisäksi mielipiteet ja kommentit ovat sellaisenaan kaavan liitteenä.

Lausunnoissa annettiin seuraavaa palautetta:

- Pirkanmaan liitto. Asemakaavaluonnos on voimassa olevan Pirkanmaan 1. maakuntakaavan mukainen ja suunnittelua voidaan jatkaa luonnoksen pohjalta. Tekeillä olevaa maakuntakaavaa 2040 varten laaditussa palveluverkkoselvityksessä aluetta on tarkasteltu työpaikka-alueena, jolle voi sijoittua seudullisesti merkittäviä paljon tilaa vaativan erikoistavaran kaupan suuryksiköitä. Maakuntakaavaluonnos valmistuu 2015.

- Ely-keskus. Asemakaavaluonnoksessa on korttelialueet osoitettu valtaosaltaan kaupan alueeksi, jolloin koko Lahdesjärven alue muodostuu maakunta-kaavan tarkoituksesta poiketen vahvasti kaupan keskittymäksi. Asemakaavaa ei tule tällaisenaan hyväksyä, ennen kuin vireillä olevassa maakuntakaavotuksessa on ratkaistu missä määrin Lahdesjärven alueelle voidaan sijoittaa puhtaasti kaupan toimintoja ja missä määrin se on varattava muiden esim. logistiikkapalvelujen alueeksi. Kun asemakaavaluonnokseen ei liity ajantasaista kaupan palveluja koskevaa selvitystä ja vaikutusten arviointia, ei ole perustetta arvioida, miten asemakaavaluonnoksen KM-3 määräystä tulisi täsmentää. Asemakaava tulee joka tapauksessa laatia siten, että se sopeutuu maakunta-kaavoitukseen.
- Ympäristönsuojelu. Tonttikohtaisia hulevesimääräyksiä on syytä tarkentaa ja muuttaa hulevesisuunnitelmaa vastaavalle tasolle. Asemakaavamerkinnoissä ja – määräyksissä on syytä korostaa viherkattojen merkitystä hulevesien hallinnan kannalta. Maisemallisista syistä on tarpeen lisätä määräys mainospylönneiden sijoittamisesta ja niille sallituista korkeustasoista.

Mielipiteissä annettiin mm. seuraavaa palautetta:

- Osallistuminen. Annettiin kiitosta kaavoittajalle asiallisesta suhtautumisesta ja kuulemisesta sekä aidosta pyrkimyksestä ongelmien minimoimiseksi.
- Vauriot louhinnoissa. Selostukseen on kirjattu, että aiemmat louhinnat ovat aiheuttaneet vaurioita joihinkin Palokallion asuintaloihin. Tulee kirjata, että vaurioita on aiheutunut useisiin asuintaloihin. Asemakaavan mukainen rakentaminen aiheuttaa merkittävän vaaran jo ennestään heikentyneille rakenteille.
- Louhinnan määrä. Vaikka louhinnan tarvetta on vähennetty, on se edelleen moninkertainen suuria vahinkoja aiheuttaneen Särkijärven eritasoliittymän louhintoihin verrattuna. Louhintamäärää tulee edelleen pienentää. Kaikkia osayleiskaavan sallimia alueita ei ole pakko kaavoittaa. Sama rakennusmassa on mahdollista sijoittaa pienemmälle alueelle luonnoksen kerroslukua IV hyväksi käyttäen. On kestävä kehitys mukaista rakentaa tiiviimmin ja säästää luonnonarvoja sekä rahaa ja ottaa huomioon asukkaat ja heidän omaisuus. Kellareita ei louhittaville tonteille tai tontin osille tule sallia.
- Louhinnan vastuutaho. Kaupungin tulee huolehtia alueen tasaamisesta sekä louhinnoista kerralla ja luovuttaa tontit vasta sitten, jotta vastuutaho tulee selkeästi määritellyksi. Asukkaat pitävät tärkeänä, että on yksi instanssi, johon olla yhteydessä. Kun kaupunki teetättää työn, on sen huolehdittava valvonnasta sekä asemakaavan yleismääräyksen noudattamisesta.
- Riskikartoitus ja heilahdusnopeudet. Kaupungin on teetettävä riskikartoitus koko alueelle ja asukasedustus on oltava mukana. Riskikartoituksessa on huomioitava aikaisempien louhintojen vaikutukset Palokallion alueella. Riskikartoitukseen tulee liittää ehdottamamme etäisyysidonnaiset heilahdusnopeuden maksimiarvot ja varmistaa, että niitä noudatetaan kaikissa vaiheissa. Heilahdusarvojen on oltava matalammat kuin aiemmissa louhinnoissa, joiden aikana syntyi useisiin taloihin vaurioita. Riskikartoitukseen on sisällytettävä talojen inventointi sekä alku-, väli- ja loppukatselmukset.
- Kiviaineksen murskauspaikka tulee valita siten, että siitä on mahdollisimman vähän haittaa asutukselle.
- Vaikutusten arviointi. Arvioidun louhintamäärän pienentyminen ei poista YVA-lain mukaisen ympäristövaikutusten arviointimenettelyn tarpeellisuutta. Ihmisiin kohdistuvien vaikutusten arviointi on edelleen tekemättä ja terveyshaittoihin tulee kiinnittää erityistä huomiota.
- Arseenimittauspisteet on harvassa eikä näytteitä ole otettu tarpeeksi syvältä. Sadetuksesta on huolehdittava arseenin pölyämisen estämiseksi.

- Hulevedet. Alue on vedenjakaja-alueita ja on tärkeää, että sadevedet ohjataan alkuperäiseen suuntaansa, jotta ne eivät muuttaisi purojen virtaamia. Maanvaihdossa on huolehdittava hulevesien asianmukaisesta hoidosta.
- Lentomelu. Rakennukset ja kulkuväylät ovat lentomelualueella eikä ole esitetty arviota alueella työskentelevien terveydestä.
- Luontoarvot. Asemakaavan mukainen rakentaminen ja luonnontilaisten soiden hulevesirakentaminen ja käyttö hävittää luonnontilaista suojelunarvoista virkistysaluetta.

Ehdotusvaihe

Asemakaavaa tarkistettiin 8.12.2014 luonnoksesta saatujen lausuntojen ja jatko-suunnittelun myötä seuraavasti:

- Muun erikoiskaupan ja palvelutilojen liiketilojen rakennusoikeus poistettiin kaikilta tonteilta.
- Rakennusaloja väljennettiin, jolloin rakennuksien sijoittelu ja maastoon sovitut tonteille tulee joustavammaksi.
- Tonttien hulevesimääräykseksi muutettiin hule-30(1,5), entinen oli hule-9.
- Tonttien voimalinjan viereiselle istutusalueelle lisättiin määräys, että alueelle ei saa istuttaa puita (eipu)
- Havainnekuvassa tarkennettiin rakennusmassoja.
- Selostukseen lisättiin mm. yhteenveto asemakaavaluonnoksesta saadusta palautteesta ja täydennettiin ohjeistusta asemakaavan toteuttamisesta.
- Rakentamistapaohjetta tarkennettiin.

Ehdotuksen tarkistaminen

Yhdyskuntalautakunta hyväksyi kokouksessaan 16.12.2014 asemakaavaehdotuksen nro 8534 asetettavaksi nähtäville. Asemakaavaehdotuksesta saatiin neljä lausuntoa ja kuusi muistutusta. Asemakaavan liitteenä olevassa palauteraportissa on tiivistelmät lausunnoista ja muistutuksista sekä vastineet niihin. Lausunnot ja muistutukset ovat lisäksi kokonaisuudessaan raportissa.

Lausunnot

Pirkanmaan liiton ja Pirkanmaan ELY-keskuksen lausunnoissa oli poikkeavat tulokset asemakaavaehdotuksen käyttötarkoituksen suhteesta voimassa olevaan Pirkanmaan maakuntakaavaan ja Lahdesjärven osayleiskaavaan. Asemakaavaehdotuksessa on valtaosa alueesta osoitettu liikerakennusten korttelialueeksi, jolle saa sijoittaa paljon tilaa vaativan vähittäiskaupan suuryksiköitä.

Maakuntakaavan laatija Pirkanmaan liitto puoltaa asemakaavan hyväksymistä. Liiton mukaan asemakaavaehdotus on voimassa olevan Pirkanmaan 1. maakuntakaavan mukainen. Maakuntakaavan selostuksessa todetaan, että maakuntakaava ei ohjaa erikseen paljon tilaa vaativan erikoiskaupan sijoittumista, vaan näitä voidaan kunnissa yksityiskohtaisemman suunnittelun yhteydessä ohjata maakuntakaavan keskusta-, taajama- ja työpaikkatoimintojen alueille.

Pirkanmaan ELY-keskuksen mukaan alueen käyttötarkoituksessa ei voi olla niin paljon rakennusoikeutta kaupan suuryksiköille, sillä koko Lahdesjärven alue muodostuisi maakuntakaavasta ja osayleiskaavasta poiketen kaupan keskittymäksi. Kun paljon tilaa vaativan kaupan yksiköitä ei ole rajattu paikallisesti merkittävään kokoluokkaan, voisi alueelle sijoittua useita seudullisesti merkittäviä yksiköitä. Asemakaavan korttelialue kuitenkin noudattaa yleiskaavan rajausta ja on siten käytettävissä rakentamiseen. Lausunnossa käsiteltiin lisäksi valtatie tilavarausta,

kaava-alueen sisäisen liikenteen häikäisyn estoa valtatielle, alueen kuivatusjärjestelmää, rakentamisen aikaista hulevesien määrällistä hallintaa sekä mainoslaitteiden sijaintia ja korkeuksia.

Viranomaisneuvottelu järjestettiin 4.9.2015 Tampereen kaupungin, Pirkanmaan liiton ja ELY-keskuksen kesken. Neuvottelun pohjalta päätettiin odottaa Pirkanmaan maakuntakaavan 2040 ehdotuksen valmistumista, ennen kuin asemakaavaa viedään hyväksymiskäsittelyyn.

Tampereen kaupungin näkemyksen mukaan asemakaavaehdotus on sekä voimassa olevan maakuntakaavan että Lahdesjärven osayleiskaavan mukainen. Näitä ylempiasteisia kaavoja laadittaessa paljon tilaa vaativa kauppa ei ollut ohjauksen piirissä eikä sitä erikseen merkitty kaavoihin vaan ne sisältyivät muihin työpaikka-alueisiin. Maankäyttö- ja rakennuslain muutos vähittäiskaupan sijainnin ohjauksesta tuli voimaan 15.4.2011. Tilaa vievän kaupan osalta laki tulee kuitenkin voimaan vasta 15.4.2017, jonka jälkeen myös tilaa vievä kauppa tulee tarkemman ohjauksen piiriin. Lisäksi voidaan todeta, että Pirkanmaan maakuntakaavan 2040 lausuntokierroksella olevassa ehdotuksessa asemakaava-alue on osoitettu seudullisesti merkittävän paljon tilaa vaativan vähittäiskaupan alueeksi. Asemakaavan mitoitus on maakuntakaavan yhteydessä laaditun Pirkanmaan palveluverkko 2040 -selvityksen mukainen. Myös valmisteilla olevan Tampereen yleiskaavan 2040 tavoite on, että Lahdesjärven eteläosan asemakaava-alue tullaan osoittamaan seudullisesti merkittäväksi paljon tilaa vaativan kaupan alueeksi. Viranomaisneuvottelu järjestettiin 4.9.2015 Tampereen kaupungin, Pirkanmaan liiton ja ELY-keskuksen kesken.

Fingrid Oyj esitti, että voimajohtoa varten varattua aluetta levennettäisiin.

Kaupungin ympäristönsuojeluyksikkö totesi, että kaavaehdotuksessa ja rakentamistapaohjeessa on otettu huomioon ympäristönsuojeluyksikön luonnosvaiheessa esille ottamat seikat.

Muistutukset

Asemakaavaehdotuksesta saatiin 6 muistutusta yhdistyksiltä ja yksityishenkilöiltä. Hanketta kritisoitiin paljolti samoin perustein kuin aiemmissa kaavavaiheissa. Tuotiin esille kaavan toteuttamisen aikaisia haitallisia vaikutuksia lähiasutukselle ja ennen kaikkea Palokalliolle. Lähiasukkaita huolestuttaa louhinnan määrä ja sen aiheuttama melu, värinä ja pöly sekä vauriot rakennuksille. Esitettiin toimenpiteitä haitallisten vaikutusten lieventämiseksi. Kaupungin tulee ottaa vastuu koko alueen louhinnasta, jolloin vastuu ei jäisi yksityisille tonttien rakentajille. Riskikartoitus on laadittava ennen louhinnan aloittamista ja siinä tulee olla asukasedustus mukana. Riskikartoitukseen on sisällytettävä talojen inventointi sekä katselmukset eri vaiheissa ja ns. heilahdusnopeudet on oltava omakotiyhdistyksen mukaisesti matalammat kuin aiemmissa louhinnoissa. Kiviaineksen murskauspaikka tulee valita siten, että asutukselle on mahdollisimman vähän haittaa. Valvonnan tulee olla tarkempaa kuin aiemmissa louhinnoissa. Kaupungin tulee olla täysimääräisesti korvausvelvollinen teettämiensä louhintojen aiheuttamista vaurioista. Edellytettiin laajempia selvityksiä arseenista ja kosteikkojen luontoarvoista sekä kattavampaa arviointia ihmiseen kohdistuvista vaikutuksista.

Asemakaavan kokonaisrakenne ja rakennettavan alueen laajuus perustuu lainvoimaiseen osayleiskaavaan. Suunnittelussa on soviteltu yhteen kallioisen rinne- maaston lähtökohtia ja suunnitellun työpaikka-alueen toiminnallisia vaatimuksia siten, että toteutuksen edellyttämä louhintamäärä on pienentynyt suunnittelupro-

sessin aikana. Haitallisten vaikutusten minimoimiseksi on asemakaavassa kortteli- ja katualueita koskeva yleismääräys: Yleisten alueiden ja tonttien toteutuksessa tulee kiinnittää erityistä huomiota rakentamisen aikaisten haitallisten vaikutusten lieventämiseen. Tämä edellyttää hyvää suunnittelua sekä huolellista toteutusta ja toteutuksen valvontaa kallion louhintatöiltä ja rakentamisen aikaiselta hulevesien hallinnalta. Yleisten alueiden ja tonttien rakennuttamisessa rakennuttajan tulee huomioida louhinnasta ympäristöön aiheutuvat haitat (täriä, melu, pöly) ja suo- jaustoimenpiteet riskikartoituksen avulla. Rakentamisaikana täriän vaikutuksia on tarkkailtava täriämittareilla rakennuspaikkaa lähinnä olevalla asuinalueella. Hulevesien hallintaan tulee kaupungin kiinteistötoimen ja rakennuttamisryhmän teettää yhteistyönä työnaikainen järjestelmä, jotta hulevesien laatu ja määrän hallinta pysyy mahdollisimman hyvänä myös rakentamisen aikana.

Kuntatekniikan suunnittelijoiden, yleisten alueiden rakennuttajien sekä tontin luovutuksesta vastaavan kiinteistötoimen kanssa käytyjen keskustelujen pohjalta on kaavaselostukseen kirjattu suositukseksi, että alueen kuntatekniikka ja tonttien esirakentaminen suunnitellaan ja tehdään kokonaisuutena. Näin hallitaan paremmin rakentamisen aikaiset vaikutukset kuten louhinta, massatasapaino ja hulevesien hallinta. Asemakaavalla ei voi määrätä alueen toteuttajatahoa. On kuitenkin suositeltavaa, että kaupunki ottaisi kokonaisvastuun kuntatekniikan rakentamisen lisäksi myös tonttien esirakentamisesta. Louhinnan riskitarkastelun laadintaan tulisi ottaa asukasedustus mukaan.

Asemakaavan tarkistaminen

Palautteen ja jatkosuunnittelun perusteella asemakaavaa tarkistettiin 6.6.2016 seuraavasti:

- ELY-keskuksen lausunnon pohjalta yleismääräykseen lisättiin ohjeistusta hulevesien ja sammutusvesien hallinnasta, mainoksien sijoittelusta ja valta-tielle aiheutuvan häikäisyn ehkäisemisestä. Lisättiin myös, että korttelin 6147 tontteja koskevien maanrakennus-, rakennus- ja mainoshankkeiden yhteydessä tulee pyytää lausunto valtatie 3:n tienpitäjältä (Pirkanmaan ELY-keskus).
- Fingrid Oyj:n lausunnon pohjalta voimajohtoaletta levennettiin 10 metriä.
- Muistutuksien pohjalta Akulatinkadun länsipuolen tonteilla maanpinnan likimääräisiä korkeusasemia nostettiin vielä 1 metrillä, jolloin louhintatarve pienee. Lisäksi poistettiin kortteleiden eteläpuoleisen viheralueen ohjeellinen hulevesijärjestelmälle varattu alueen osa, jolloin vältytään maaston sekä kasvillisuuden muokkaamiselta ja alue säästyy nykyisellään.
- Akulatinkatua pidennettiin loppupäässä, jotta tonttien katuliittymät ja huoltoajo voidaan järjestää toimivammin. Tonteille lisättiin liittymäkielto Akulatinkadun alkupäässä, missä kadun ja tonttien korkeusasemien ero on liian suuri liittymille. Myös liikenteen sujuvuuden ja turvallisuuden vuoksi on parempi, että kadun alkupäässä ei ole tonttiliittymiä ennen ensimmäistä kierto-liittymää.
- Tehtiin tarkennuksia tonttien rakennusalojen ja istutettavien alueiden rajauksiin.
- Asemakaavaselostus, seurantalomake, havainnekuva, katuyleissuunnitelma ja hulevesisuunnitelma päivitettiin. Rakentamistapaohje irrotettiin asemakaavaselostuksen lopusta omaksi asiakirjaksi. Kaavan liitteeksi lisättiin ehdotuksen palaute ja vastineet, Lahdesjärvi-Lakalaivan maisema- ja ympäristöselvitys, Pirkanmaan palveluverkko 2040 -selvitys sekä viranomaisneuvottelun muistio.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Uusi työpaikka-alue muodostaa Lahdesjärven osayleiskaavan mukaisen laajenuksen Lahdesjärven kaupunginosalle vahvistaen sen asemaa monipuolisena työpaikka-alueena. Alueen runkona toimii Leppästensuonkadun kiertoliittymästä etelään erkaantuva rinteeseen kaartuen loivasti nouseva 650 metriä pitkä katu, jonka molemmin puolin yrityksille varattavat tontit sijoittuvat. Kevyen liikenteen ja joukkoliikenteen edistämiseksi kadun varrella on tilavaraukset puurivillä erotetulle kevyen liikenteen väylälle sekä bussipysäkeille ja bussin kääntöympyrälle kadun päätteessä. Työpaikka-alue muodostaa rakennetulle ympäristölle uuden reuna-alueen. Itä- ja eteläpuolella on viheraluetta.

Alue muodostuu pohjoisesta ja eteläisestä korttelisolusta, joiden reunoille rakennukset sijoittuvat kehämäisesti muodostaen näkyvän elementin moottoritien ja sen rampin sekä Leppästensuonkadun suuntaan. Pääkatu halkaisee korttelisolut ja kummankin keskiössä on tilavaraus kiertoliittymälle, josta on yhteys asiakkaiden ja henkilökunnan pysäköintialueille. Korttelirakenne mahdollistaa erikokoiset ja toiminnallisesti erityyppiset yritykset. Painopiste eli isommat tontit ja rakennukset sijoittuvat pohjoisosaan kadun varsille. Eniten asiakasliikennettä synnyttävä toiminta sijoittuu pohjoisosaan kadun alkupäähän, jolloin sen liikenne ei kuormita loppupäätä. Pohjoisosaa kehitetään paljon tilaa vaativan vähittäiskaupan suuryksiköiden sijoittumisalueena. Eteläosaa kehitetään toiminnoiltaan sekoittuneena työpaikka-alueena, jonne voi sijoittua luontevasti myös tukkukauppaa.

Maastoon sovitukseen on kiinnitetty erityistä huomiota. Tonttien ja kadun korkeus-asetat on sovitettu maaston korkeusasemiin siten, että kortteleiden keskiosien lakialueilla maastoa leikataan ja alavilla reunoilla täytetään. Näin alueellinen masatasapaino voidaan optimoida. Kadun pituuskaltevuus on suurimmillaan alkupäässä vain noin 5 %, mikä mahdollistaa raskaan ajoneuvoliikenteen ja helppokulkuisen kevyen liikenteen. Tonttien reunalla on maisemointivyöhyke, jossa tonttien ja ympäristön korkeuserot voidaan hallitusti hoitaa istutettavilla luiskilla. Hulevesisuunnitelmassa suositellaan hajautettua monivaiheista eri menetelmiä yhdistelevää järjestelmää, jolla hulevedet hallitaan tehokkaasti. Tavanomaisten kattojen sijaan suositellaan viherkattoja.

Kaava-alueen pinta-ala on 37,7 ha, josta korttelialuetta on 21,0 ha (55,8 %), katu-alueita 2,4 ha (6,3 %), virkistysaluetta 11,0 ha (29,2 %) ja erityisaluetta 3,3 ha (8,8 %). Korttelialueiden yhteenlaskettu rakennusoikeus on 105111 m². Työpaikkoja arvioidaan muodostuvan 500 – 1000 (1 työpaikka / 100 – 200 kem²).

5.2 Yleisiä alueita ja tontteja koskeva yleismääräys

Asemakaavassa on seuraava yleismääräys:

Yleisten alueiden ja tonttien toteutuksessa tulee kiinnittää erityistä huomiota rakentamisen aikaisten haitallisten vaikutusten lieventämiseen. Tämä edellyttää hyvää suunnittelua sekä huolellista toteutusta ja toteutuksen valvontaa kallion louhintatöiltä ja rakentamisen aikaiselta hulevesien hallinnalta.

Yleisten alueiden ja tonttien rakennuttamisessa rakennuttajan tulee huomioida louhinnasta ympäristöön aiheutuvat haitat (tärinä, melu, pöly) ja suojaustoimenpiteet riskikartoituksen avulla. Rakentamisaikana tärinän vaikutuksia on tarkkailtava tärinämittareilla rakennuspaikkaa lähinnä olevalla asuinalueella.

Hulevesien hallintaan tulee kaupungin kiinteistötoimen ja rakennuttamisryhmän teettää yhteistyönä työnaikainen järjestelmä, jotta hulevesien laatu pysyy mahdollisimman hyvänä myös rakentamisen aikana.

Rakennuslupa-asiakirjoihin on liitettävä rakennushankkeen pohjalta laadittu selvitys hulevesimenetelmistä. Rakentamisen aikaisesta hulevesien hallinnan toteuttamisesta tulee tehdä suunnitelma ennen rakentamiseen ryhtymistä. Suunnitelma tulee hyväksyttävä valvontaviranomaisella, joka myös valvoo rakentamisaikaista hulevesien hallintaa.

Hulevesien muodostumisen vähentämiseksi suositellaan rakennuksiin viherkattoja ja pihuille vettäläpäiseviä päällysteitä. Viherkattojen ala huomioidaan viivytyksen osana määräyksen (hule-30(1.5)) mukaisessa hulevesien mitoituksessa.

Rakennuslupa-asiakirjoihin on liitettävä selvitys siitä, miten tontin toiminnasta tai tulipalosta aiheutuneiden pilaantuneiden pintavesien tai sammuttamisesta syntyneiden sammutusvesien hallinta on järjestetty, jotta pilaantuneita vesiä ei pääse tontin ulkopuolelle.

Valtatielle ei saa aiheutua häikäisyä kaava-alueen sisäisestä liikenteestä, ulkova-laistuksesta tai rakennuksien valaistuksesta.

Mainokset tulee sijoittaa tonteilla rakennusten yhteyteen tai niiden välittömään läheisyyteen. Mainokset eivät saa haitata liikennemerkkien havaittavuutta eivätkä liikenneturvallisuutta. Valtatien varteen ja eritasoliittymien läheisyyteen ei saa sijoittaa mainoksia, joissa mainoslaitteen valaistus syttyy ja sammuu jaksottaisesti eli ns. led-mainoksia.

Korttelin 6147 tontteja koskevien maanrakennus-, rakennus- ja mainoshankkeiden yhteydessä tulee pyytää lausunto valtatie 3:n tienpitäjältä (Pirkanmaan ELY-keskus).

5.3 Aluevaraukset ja tekninen huolto

5.3.1 Korttelialueet

Pohjoisosan korttelialueet on määritelty liikerakennusten korttelialueeksi, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksiköitä (KM-3). Rakennusoikeus on määritelty tonttitehokkuusluvulla $e=0,50$.

- Tonttien yhteispinta-ala on 143576 m²
- Rakennusoikeutta on yhteensä 71788 m²
- Paljon tilaa vaativan erikoiskaupan tiloiksi voi rakentaa koko rakennusoikeuden (ptvl100%). Rakennusoikeutta ei ole muun erikoiskaupan ja palvelutilojen liiketiloille (mekl 0%) eikä päivittäistavaran liiketiloille (ptl 0%).

Eteläosan korttelit ovat liike-, toimisto-, teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta. (KTT-15). Tonttitehokkuusluku $e=0,50$.

- Tonttien yhteispinta-ala on 66645 m²
- Rakennusoikeutta on yhteensä 33323 m².
- Paljon tilaa vaativan erikoiskaupan tiloiksi voi rakentaa 10 % rakennusoikeudesta (ptvl10%) eli 3332 m². Rakennusoikeutta ei ole muun erikoiskaupan ja palvelutilojen liiketiloille (mekl 0%) eikä päivittäistavaran liiketiloille (ptl 0%).

Korttelialueiden yhteisiä asemakaavamääräyksiä:

- Suurin sallittu kerrosluku IV, mutta korttelit rakentuvat todennäköisesti pääosin yksikerroksisina. Matalahko rakentaminen ei näy puuston takaa Särkijärvelle.
- Autopaikkoja on rakennettava yksi liike- ja toimistotilan 50 kem² kohti sekä yksi teollisuus- ja varastotilan 150 kem² kohti.
- Tontille on varattava sähkönjakelun kannalta tarkoituksenmukaiseen paikkaan tila 30 m²:n suuruisen muuntamon rakentamista varten. Muuntamo voi sijaita rakennuksessa tai erillisenä rakennuksena rakennusalalla tai sen ulkopuolella (et-12).
- Määräyksen hule-30(1,5) mukaisesti 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 vettä läpäisemättömien pintojen neliömetrimäärää kohden. Tontilta tulevista hulevesistä, puhtaita kattovesiä lukuun ottamatta, on erotettava öljy ja hiekka. Öljyn- ja hiekanerotusjärjestelmä tulee varustaa näytteenottokaivolla. Viivytyrakenteiden tulee tyhjentyä 12 tunnin kuluessa täyttymisestäään ja niissä tulee olla suunniteltu ylivuoto
- Tonttien lähimetsän (VM-1) sekä suojaviheralueen (EV) puoleisilla sivuilla on 15 metriä leveä maisemointivyöhyke
- Luonnollisen maanpinnan tasoon tehtävät muutokset eivät saa aiheuttaa pengerryksiä, joissa luiskan kaltevuus on jyrkempi kuin 1:3, ellei ympäristösuunnitelmassa toisin osoiteta. Tontin liittymisen ympäristöönsä tulee olla luontevaa eikä luonnollisista korkeusasemista tontin rajalla saa poiketa (maa-2).
- Tonttien lähimetsän (VM-1) puoleiset reunat on merkitty istutettavaksi alueen osaksi, jolle on istutettava havu- ja lehtipuita sekä pensaita luonnonmetsikköä vastaavalla tavalla (i-12).
- Tonttien voimalinjan viereiselle johtoalueelle ei saa istuttaa puita (eipu)
- Tonttien lähimetsän (VM-1) puoleiselle rajalle on rakennettava vähintään 1,5 m korkuinen aita.
- Tonttien toteutusta ohjaavat rakentamistapaohjeet rol-8534.
- Asemakaavan alueella tonttijako laaditaan erillisenä ja sitovana.
- Tonteille on merkitty maanpinnan likimääräiset korkeusasemat.

5.3.2 Yleiset alueet ja tekninen huolto

Katualueille on laadittu katuyleissuunnitelma, missä esitetään kadun tyypitys, mitoitus, kevyenliikenteen järjestelyt sekä alustava tasaus. Rakentamistoimenpiteet sekä muut yksityiskohtaisemmat järjestelyt määritellään myöhemmin laadittavissa katusuunnitelmissa.

Kulkuyhteys alueelle muodostuu Leppästensuonkadun kiertoliittymän kautta. Alueen läpäisevällä Akulatinkadulla on kaksi kiertoliittymää, joista on kulku tonttien pysäköintialueille sekä huolto- ja pelastusteilteille.

Akulatinkadun katualueen mitoitus mahdollistaa viherkaistalla erotetun kevyen liikenteen väylän kadun eteläpuolelle koko kadun pituudelle. Pohjoispuolelle voi rakentua jalkakäytävä keskeiselle osalle. Kadun ylityspaikkoihin rakennetaan suojatiet ja keskisaarekkeet. Akulatinkadun poikkileikkaus mahdollistaa kadun molemmin puolin viereen viherpainanteet, joissa katualueiden vesiä voidaan viivyttaa ja käsitellä ennen hulevesiviemäriin johtamista.

Liittäminen joukkoliikenneverkkoon onnistuu jatkamalle Ikealle kulkevaa linjaa alueelle. Kadun päätteeseen esitetty kiertoliittymä toimii linja-auton kääntöpaikkana ja katualueen tilavaraus mahdollistaa bussipysäkit molempien kiertoliittymien viereen.

Työpaikka-alueen itä- ja eteläpuoleinen alue on osoitettu lähimetsäksi (VM-1), joka on nimetty Akulatinmetsäksi. Viheralueelle sijoittuu ohjeellinen alueelliselle hulevesijärjestelmälle varattu alueen osa, jossa hulevesiä johdetaan ja viivytetään allas- ja ojarakentein (hule-35).

Työpaikka-alueen länsi- ja pohjoispuolinen alue on osoitettu suojaviheralueeksi (EV), joka on nimetty Valkamanpientareeksi.

Suunnittelualue on liitettävissä vesihuoltoverkkoon. Alueen pääkadun alkupisteessä Leppästensuonkadun kiertoliittymän eteläreunassa on jätevesiviemäriin ja vesijohtoon rakennettu valmiit haarat, joihin voidaan liittyä. Kiinteistöjen jätevedet saadaan johdettua alueen pääkadun alle rakennettavalla viettoviemärillä olemassa olevaan verkostoon, jonka kapasiteetti on riittävä. Vesijohtolinja sijoitetaan samaan kaivantoon jätevesiviemäriin kanssa ja nykyisen verkoston kapasiteetti on riittävä.

Suunnittelualue on liitettävissä sähkö- ja kaukolämpöverkkoon.

Yleismääräyksessä (kohta 5.2) on ohjeistusta yleisten alueiden toteuttamisesta ja hulevesien hallinnasta.

5.3.3 Hulevedet

Hulevesien hallinnasta on laadittu erillinen selvitys. Hulevesien huonompi laatu sekä kasvavat virtaamat voivat johtaa Särkijärven vedenlaadun paikalliseen heikkenemiseen, mikäli laadukasta hulevesien hallintaa ei toteuteta. Maankäyttö, rakenteet ja hulevesien johtaminen tulee suunnitella siten, että Leppästensuon ja sen laskuojan kosteusolosuhteet voidaan säilyttää nykytilan mukaisina. Hulevesien hallintaan suositellaan hajautettua ja monivaiheista, erilaisia menetelmiä yhdistelevää hallintajärjestelmää, jolla hulevedet voidaan hallita tehokkaasti.

Hulevesien viivytyks ja laadullinen käsittely aloitetaan tonttien sisältä ennen niiden johtamista purkureiteille. Katoilla muodostuvien hulevesien hallintaan esitetään tavanomaisten kattopintojen korvaamista kokonaan tai osittain viherkatoilla. Koska alue on rakentamisen jälkeen päällystetty pääosin vettä läpäisemättömillä pinnoilla ja tonttien sisäisiä viheralueita on vähän, voidaan hulevesimääriä vähentää merkittävästi vain viherkattojen avulla. Jos viherkattoja ei toteuteta, tulee muun tonttikohdaisen viivytyksen tilavuutta kasvattaa. Puhtaat kattovedet johdetaan maanalaisiin viivytyssäiliöihin eli tyyppillisesti maanalaisiin hulevesikennostoihin, jotka ovat muovikaseteista päällekkäin ja vierekkäin koottuja rakenteita. Päällystettyjen piha-alueiden hulevedet käsitellään hiekan- ja öljynerotusjärjestelmässä ennen vesien johtamista viivytyksen kennostoon. Tonttien sisäisestä hulevesijärjestelmästä hulevedet johdetaan viheralueelle sijoitettavalle hulevesikosteikko- ja allasalueelle.

Katualueella muodostuvien hulevesien virtausta voidaan hidastaa käyttämällä hulevesien pintajohtamista esimerkiksi kouruja, kivettyjä painanteita ja linjakuivatus- ta. Katualueen ja huoltoreittien hulevedet voidaan kerätä kadun reunaan viherpainanteeseen, jossa hulevesiä viivytetään ja käsitellään ennen vesien johtamista eteenpäin.

Rakentamisen aikaiset hulevedet ovat poikkeuksetta laadultaan huonoja, koska hulevesiin huuhtoutuu mm. häiriintyneistä maakerroksista runsaasti kiintoaineista. Rakentamisen aikaisien hulevesien pääsy käsittelemättömänä Särkijärveen tulee estää. Ennen purkua Särkijärveen hulevesiä tulee viivyttää vaiheittain altaissa ja suodattaa esimerkiksi hiekka- tai murskepatojen läpi.

Alueen rakentamisen alkuvaiheessa hulevesien käsittely kannattaa järjestää tilapäisillä ratkaisuille erillään lopullisen tilanteen hulevesien hallintajärjestelmästä, koska hulevesijärjestelmää ei todennäköisesti voida rakentaa niin etupainotteisesti, että se olisi käyttökunnossa muun rakentamisen aikana. Erityisesti tämä koskee suodattavia hallintamenetelmiä, jotka voisivat tukkeutua rakennusvaiheen runsaasta kiintoainehuuhtoumasta johtuen. Viivytykseen perustuvia hulevesien hallintamenetelmiä kuten hulevesialtaita ja tulva-alueita voidaan rakentaa osittain oikeille sijoituspaikoilleen jo rakentamisvaiheessa. Istutusten asentaminen jo tässä vaiheessa tulee harkita tapauskohtaisesti. Alueen rakentamisen edistyessä hallintamenetelmiä voidaan vähitellen rakentaa lopulliseen muotoonsa.

Hulevesien hallintaa on käsitelty yleisiä alueita ja tontteja koskevassa yleismääräyksessä (kohta 5.2). Asemakaavan korttelialueilla on lisäksi tonttien hulevesien viivyttämistä koskeva määräys (kohta 5.3.1).

5.4 Kaavan vaikutukset

5.4.1 Yhdyskuntarakenne, liikenne ja yhdyskuntatalous

Suunnittelualue täydentää Lahdesjärven osayleiskaavan mukaisesti Tampereen eteläisen sisääntulon suurimittakaavaista yhdyskuntarakennetta muodostaen laajennuksen Lahdesjärven nykyiselle työpaikka-alueelle. Valtateiden linjaukset ja Särkijärvi erottavat suunnittelualueen läheisistä asuinalueista (Peltolampi, Palkkio ja Vuores). Särkijärven erämaaluonteisuus on mahdollista säilyttää alueen rakentamisesta huolimatta. Uuden työpaikka-alueen ja Särkijärven väliin jää virkistyskäyttöä varten kapeimmillaan noin 350 metrin levyinen vyöhyke, mikä on noin 50 metriä osayleiskaavassa esitettyä vyöhykettä leveämpi.

Uusi maankäyttö lisää Lahdesjärven liikenneverkon liikennemääriä. Nykyisen katuverkon kapasiteetti mahdollistaa uuden työpaikka-alueen synnyttämän lisäliikenteen. Saavutettavuus eri liikennemuodoilla on hyvä. Joukkoliikenneyhteys on mahdollista järjestää jatkamalla nykyisin Ikealle liikennöivän linja-auton reittiä. Alue on yhteydessä ympäristön kevyen liikenteen verkkoon sekä Peltolammin että Koivistonkylän suunnalta. Suunnittelualueen sisäinen kevyt liikenne toteutetaan niin, että alueella on mahdollista liikkua turvallisesti ja sujuvasti kävellen ja pyöräillen. Polkupyörien pysäköintipaikat lisäävät alueen houkuttelevuutta pyöräilyn näkökulmasta. Saavutettavuus on hyvä myös palo- ja pelastusreittien osalta. Lähin paloasema on Hervannan aluepaloasema, josta on selkeä reitti alueelle. Palo- ja pelastusajoneuvoille toteutetaan etelän suunnasta toinen reitti. Tällä varmistetaan se, että alueen palo- ja pelastusreitit eivät ole vain yhden yhteyden varassa.

Yhdyskuntatalouden kannalta toiminnot sijoittuvat nykyisen kuntatekniikan verkoston läheisyyteen ja tiivistävät nykyistä kaupunkirakennetta, jolloin sen rakentaminen on taloudellisesti edullisempaa kuin kokonaan uusien alueiden rakentaminen kaupunkirakenteen ulkopuolelle. Kaupunki saa tonteista merkittäviä myynti- tai vuokratuloja sekä verotuloja alueelle sijoittuvan yritystoiminnan myötä, mikä tukee yhdyskuntataloutta. Toisaalta kuntatekniikan rakentaminen kallioiseen rinnemaastoon saattaa olla tavanomaista kalliimpaa. Merkittävimmät yleissuunnitelman toteuttamisen kustannuksista aiheutuvat maaston muokkaamisesta (louhinta, leikkaus, täytöt) sekä katujen, vesihuollon ja yleisille alueille sijoittuvien hulevesijärjestelmien rakentamisesta. Kaupungilla on mahdollisuus tontin luovutus- tai vuokrausvaiheessa kohdistaa osa näistä kustannuksista kiinteistöille.

5.4.2 Rakennettu ympäristö, kaupunkikuva ja maisema

Rakentamisen myötä liikenneväylien metsäinen lähiympäristö muuttuu kaupunkimaisemmaksi moottoritien ja sen rampin sekä Leppästensuonkadun suuntaan. Maavallit peittävät osittain näkyvyyttä moottoritielelle. Rakentamisella on vähäinen vaikutus Särkijärven kaukomaisemaan etelästä katsottuna. Suurin kerrosluku on IV, mutta korttelit rakentuvat todennäköisesti pääosin yksikerroksisina. Maaston louhinta laskee nykyisen selänteen korkomaailmaa ja matalahkot rakennukset eivät juuri erotu alueen etelä- ja itäpuoleisen metsäalueen vuoksi. On tärkeää säilyttää eri-ikäistä ja etenkin vanhaa puustoa rakentamisen etelä- ja itäpuolella. Metsäalueet palvelevat myös virkistyskäyttöä. Rakentamisella on merkittävä vaikutus maisemarakenteeseen ja lähimetsämaisemaan. Maastoa muokataan leikkauksin ja täytöin. Puusto poistuu rakennettavalta alueelta, jolloin lähimetsäalueet pienenevät. Lakialueita louhitaan nykyistä alempaan tasoon. Vaikutuksia voidaan lieventää viherrakentamisen keinoin tonttien reunoille sijoittuville maisemointivyöhykkeillä. Suunnittelualueella ei ole tiedossa muinaismuistoja tai kulttuuriympäristön arvokohteita, joten suunnitelmalla ei ole vaikutusta kulttuuriympäristöihin.

5.4.3 Luonnonolot, maaperä ja vesiolosuhteet

Asemakaavan ratkaisu perustuu Lahdesjärven osayleiskaavaan, jonka mukaisesti rakennettava alue sijoittuu tiiviinä kokonaisuutena eritasoliittymän ja sähkölinjan kupeeseen siten, että alueen keskeiset luontoarvot säilyvät rakennettavan alueen itäpuoleisen laajan viheralueen osana.

Luonnonympäristöön kohdistuu vaikutuksia rakennettavilla kortteli- ja katualueilla maaston korkeusasemien muuttuessa ja kasvillisuuden poistuessa. Kortteleiden keskiosiin sijoittuvilla lakialueilla maastoa leikataan ja alavilla reuna-alueilla maastoa täytetään jotta ns. massatasapaino saadaan optimoitua. Osa paikallisista luontoarvoista katoaa rakentamisen myötä. Rakennettavan alueen alle jää joitakin pieniä avainbiotoopiksi luokiteltuja alueita, joita ovat Leppästensuonkadun eteläpuolella olevat mahdolliset metsäluonnon erityisen tärkeät elinympäristöt rehevä korpi ja pienialaiset jäkälikkökalliot.

Kaava-alueella kasvaa valkolehdokkia, joka on rauhoitettu kasvilaji. Valkolehdokkia esiintyy Tampereella kohtalaisen harvinaisesti ja harvalukuisesti. Rauhoitettujen kasvilajien hävittäminen on kielletty luonnonsuojelulain 42 §:n mukaan, mutta lain 48 §:n perusteella ELY-keskus voi myöntää luvan poiketa rauhoitussäännöksestä, jos lajin suojelutaso säilyy suotuisana. Asemakaavaa voidaan pitää riittävässä poikkeamismenettelyssä. Valkolehdokkia kasvaa kaava-alueella maaston harjanteella asemakaavassa rakennettavaksi esitetyn alueen keskiosassa. Valkolehdokkien esiintymät tulevat häviämään, sillä valkolehdokkien säästäminen korttelirakenteen sisällä ei ole mahdollista. Mikäli kaavassa rakennettavaksi esitetyn alueen keskiosaan harjanteelle muodostettaisiin viheralue, täytyisi sen olla laaja, jotta kasvuolosuhteet säilyisivät lajille suotuisina. Sen seurauksena korttelirakenne pirstoutuisi ja järkevän osayleiskaavan mukaisen kokonaisuuden aikaansaaminen olisi käytännössä mahdotonta. Alueelle tavoitellut työpaikkatoiminnot ovat laadultaan sellaisia, että ne vaativat varsin isot tontit ja kohtuullisen tasaiset tai vähintäänkin loivat yhtenäiset piha-alueet, mikä edellyttää suurta maaston muokkausta. Myös aluetta palvelevan kadun sovitukset maastoon edellyttävät maaston suurta muokkausta.

Rakentaminen lisää päällystettyjen ja vettä heikosti läpäisevien pintojen määrää ja tätä kautta hulevesien ja pintavalunnan muodostumista. Hulevesien hallinnasta on laadittu erillinen selvitys, missä käsitellään hulevesien määrällistä ja laadullista hallintaa. Esitetyllä hajautetulla hulevesien hallintajärjestelmällä alueen hulevedet voidaan hallita tehokkaasti. Rakentamisen laajuus huomioon ottaen päästään hyviin tuloksiin, mutta ainakin vähäiset muutokset nykytilaan ovat väistämättömiä. Rakentamisen aikaisien hulevesien pääsy käsittelemättömänä Särkijärveen tulee estää. Alueen rakentamisen alkuvaiheessa hulevesien käsittely suositellaan järjestettäväksi tilapäisillä ratkaisuilla.

5.4.4 Elinkeinoelämä, palveluverkko ja kaupalliset vaikutukset

Asemakaavan laadinnassa tukeudutaan Lahdesjärvi-Lakalaivan osayleiskaavaa varten laadittuun koko kaupunkiseutua koskevan palveluverkkoselvitykseen (Santasalo 2008) sekä kaupallisten vaikutusten arviointiin (Santasalo 2008). Asemakaavan mitoitus on maakuntakaavan yhteydessä laaditun Pirkanmaan palveluverkko 2040 -selvityksen mukainen. Pirkanmaan maakuntakaavan 2040 lausuntokierroksella olevassa ehdotuksessa asemakaava-alue on osoitettu seudullisesti merkittävän paljon tilaa vaativan vähittäiskaupan alueeksi. Myös valmisteilla olevan Tampereen yleiskaavan 2040 tavoite on, että asemakaava-alue tullaan osoittamaan seudullisesti merkittäväksi paljon tilaa vaativan kaupan alueeksi.

Tampereen kaupunkiseutu muodostaa Pirkanmaan pääkeskuksen, joka tarjoaa monipuolisesti vähittäiskaupan palveluja koko maakunnan väestölle. Pirkanmaan muut kaupungit ja kunnat alakeskuksineen muodostavat palveluverkon, jossa kullakin keskuksella on oma alueellinen ja osin seudullinen roolinsa ja merkityksensä.

Kaupan yleisenä kehitystrendinä on ollut keskittyminen ja palveluyksiköiden koon kasvu. Kaupallisten keskittyminen merkitys koko maassa on kasvanut ja kasvaa edelleen samalla kun irrallaan olevien yksittäisten myymälöiden asema heikkenee. Etenkin kaupunkirakenteeseen väestön kasvualueille sijoittuvat keskittymät menestyvät. Tilaa vaativa erikoiskauppa on voimakkaasti kasvava erikoiskaupan toimiala. Uutta tarjontaa ja uusia toimialakeskittymiä rakennetaan jatkuvasti. Saavutettavuuden merkitys korostuu ja ketjut pyrkivät keskittämään myymälöitä lähelle toisiaan. Mikäli kaavat ja tonttitarjonta antavat mahdollisuuden, hankkeet tulevat sijoittumaan jo syntyneille tai uusille vetovoimaisille palvelualueille, kaupunkien reuna-alueille hyvien liikenneyhteyksien varten. Avainasioita ovat riittävän suuret tontit, hyvä saavutettavuus ja näkyvyys.

Lahdesjärvi on houkutteleva tilaa vaativan kaupan sijoittumiselle. Alue sijaitsee keskeisesti seudullisessa kaupunkirakenteessa voimakkaasti kasvavan väestön vaikutusalueella. Sijoittuahan valtaosa kaupunkiseudun väestönkasvusta Tampereelle ja erityisesti sen eteläisiin osiin. Hiljattain rakennetun Särkijärven eritasoliittymän johdosta liikenteellinen asema on erinomainen. Alueella toimiva Ikea tekee kokonaisuudesta vetovoimaisen ja houkuttelee alueelle yrityksiä ja asiakkaita.

Kaava vahvistaa Lahdesjärven asemaa paljon tilaa vaativan kaupan keskittymänä lisäten kilpailua kaupunkiseudulla muiden vastaavatyypisten kauppapaikkojen välillä. Kaupan sijoittuessa kaupunkiseudulla kaupallisesti ja logistisesti parhaisiin paikkoihin huonompien paikkojen kaavavarannot voivat jäädä osittain toteutumatta tai muuntua muuhun käyttötarkoitukseen. Yhdyskuntarakenteen sisälle sijoittuvat keskittymät tulevat todennäköisesti menestymään parhaiten kilpailussa, millä voi olla yhdyskuntarakennetta eheyttävä vaikutus pitkällä aikavälillä..

Asemakaavan vaikutukset kohdistuvat tilaa vaativaan kauppaan, muuhun erikoiskauppaan kaava ei vaikuta ollenkaan. Asemakaava mahdollistaa paljon tilaa vaativan kaupan suuryksikköjen rakentamisen alueen pohjoisosassa. Tilaa vaativan kaupan lisäksi kaava ei salli muun erikoiskaupan ja palvelutilojen liiketiloja eikä päivittäistavara-kaupan liiketiloja. Kaava-alueen eteläosassa käyttötarkoitus on väljä, salliva ja mahdollisuuksia luova. Tulevaisuuden työpaikka-alueilla tutkimus, tuotekehittäminen, toimistotyö, tuotanto, varastointi ja tukkukauppa limittyvät. Lisäksi verkkokauppa muuttaa kaupan luonnetta.

5.4.5 Ihmisten elinolot ja elinympäristö

Särkijärven pohjoisrannan asukkaiden metsäinen lähialue muuttuu rakennetuksi ympäristöksi. Pienimmillään etäisyys uuden työpaikka-alueen ja lähimmän asuinkiinteistön välillä on noin 150 m. Maastomuodot ja metsikkö erottavat työpaikka-alueen asuinkiinteistöistä. Uuden alueen toiminnot ovat työpaikkoja ja kauppaa eikä niiden asiointiliikenne kasvata lähialueen virkistyskäyttöä.

Suunnitelma pienentää nykyisin virkistyskäytössä olevaa metsäalaa. Alueelle on muodostunut polkuja ja sen nykyisiä virkistyskäyttäjiä ovat mm. moottoripyöräilijät, joiden harjoitusreitit poistuvat suunnitelman toteuttamisen myötä. Alueella ei ole rakennettuja ulkoilureittejä, joten suunnitelmalla ei ole vaikutusta ulkoilureitteihin. Alueen länsireuna on valtatie melualue ja alueen pohjoisosa on lentomelualue. Kun rakentaminen keskittyy näille alueille, voidaan todeta, että rakentamiseen osoitetaan virkistyskäytön kannalta vähiten houkuttelevat alueet. Osayleiskaavan mukaisesti uuden työpaikka-alueen ja Särkijärven väliin jää vyöhyke virkistyskäyttöä varten, mikä mahdollistaa metsäiset ulkoilureittilinjat, joihin rakentamisalue ei näy. Virkistysaluevyöhyke on kapeimmillaan noin 350 metrin levyinen, mikä on noin 50 metriä osayleiskaavassa esitettyä vyöhykettä leveämpi. Särkijärven ja sitä ympäröivän alueen käyttö ulkoiluun ja retkeilyyn voi jatkua.

Ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön kohdistuu rakentamisen aikaisia vaikutuksia. Lähiasutukselle kuten Palokalliolle kohdistuu maaston louhinnasta rakentamisaikaisia vaikutuksia kuten tärinää, melua ja pölyä. Alueella suoritettavat aiemmat louhintatyöt mm. Lahdesjärven eritasoliittymän toteutuksessa ovat aiheuttaneet vaurioita useisiin Palokallion asuintaloihin. Louhinnan aiheuttamien vaikutusten lieventämiseksi on asemakaavan ja aiemmin laaditun yleissuunnitelman valmistelussa kiinnitetty erityistä huomiota maastoon sovitukseen ja rakentamisen edellyttämän louhintatarpeen optimointiin osayleiskaavan määrittelemän kokonaisrakenteen puitteissa ja tuleva käyttötarkoitus huomioon ottaen. Kaavan suunnittelun tueksi on tehty kalliomasojen määrä- ja laatuselvitys, jossa on tarkastelu rakentamistoimenpiteiden johdosta syntyviä leikkausmassoja ja pengerrystarpeita. Rakentamisen aikaisten vaikutusten lieventämiseksi asemakaavassa on sisällytetty yleismääräys (ks. 5.4.6).

Osallisilta tulleen palautteen pohjalta on tehty erillinen selvitys maaperän arseeniasta. Selvityksen johtopäätöksissä todetaan, että arseenipitoisuudet ovat alueella niin alhaisia, että ei aiheudu terveys- tai ympäristöhaittaa.

5.4.6 Rakentamisen aikaisten vaikutusten lieventäminen

Rakentamisen aikaisten vaikutusten lieventämiseksi on asemakaavassa kortteli- ja katualueita koskeva yleismääräys (ks. 5.2). Siinä käsitellään mm. kallion louhintatöitä ja rakentamisen aikaista hulevesien hallintaa.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteuttaminen ja ajoitus

Asemakaava on lainvoimainen syksyllä 2016, jos ei tule valituksia. Toteuttamisen aikataulusta ei ole päätöksiä. Ensin toteutetaan kuntatekniikka ja sen edellyttämät maaleikkaukset, kallion louhinta ja täytöt. Katualueiden ja teknisen huollon toteutusta ohjaavat katujen ja hulevesihallinnan yleissuunnitelmat. On suositeltavaa, että kuntatekniikka ja tonttien esirakentaminen suunnitellaan ja tehdään kokonaisuutena. Näin hallitaan paremmin rakentamisen aikaiset vaikutukset kuten louhinta, massatasapaino ja hulevesien hallinta.

Rakentamisen aikaisten vaikutusten lieventämiseksi on asemakaavassa kortteli- ja katualueita koskeva yleismääräys (ks. 5.2). Siinä käsitellään mm. kallion louhintatöitä ja rakentamisen aikaista hulevesien hallintaa.

Tontit rakentuvat todennäköisesti pitkällä aikavälillä. Tonttien toteutusta ohjaa asemakaavan ja havainnekuvan lisäksi rakentamistapaohje.

6.2 Tonttien toteutusta ohjaava rakentamistapaohje roI-8534

Tonttien toteutusta ohjaa asemakaavan ja havainnekuvan lisäksi rakentamistapaohje ro-8534. Tarkoituksena on ohjata rakentamista siten, että alueesta muodostuu toimiva, turvallinen ja viihtyisä työpaikka-alue, joka on kaupunkikuvallisesti ja maisemallisesti ympäristöönsä sopiva kokonaisuus.

Uusi työpaikka-alue sijoittuu kaupunkikuvallisesti näkyvälle paikalle ja topografialtaan voimakaspiirteiseen maastoon, mikä asettaa haasteita ja odotuksia rakennuksien arkkitehtuurille ja ympäristöön sovitukselle. Siksi pätevän arkkitehtisuunnittelijan ohella tulee suunnittelussa käyttää myös ammattitaitoista piha- ja viher-suunnittelijaa.

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	837 Tampere	Täyttämispvm	18.08.2016
Kaavan nimi	Asemakaava nro 8534, Lahdesjärvi		
Hyväksymispvm	15.08.2016	Ehdotuspvm	16.12.2014
Hyväksyjä	V-kunnanvaltuusto	Vireilletulosta ilm. pvm	05.06.2014
Hyväksymispykälä	123	Kunnan kaavatunnus	837-8534
Generoitu kaavatunnus	837V150816A123		
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	37,7041	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	37,7041
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	

Ranta-asemakaava Rantaviivan pituus [km]

Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	37,7041	100,0	105111	0,28	37,7041	105101
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	21,0221	55,8	105111	0,50	21,0221	105101
T yhteensä						
V yhteensä	10,9913	29,2			10,9913	
R yhteensä						
L yhteensä	2,3805	6,3			2,3805	
E yhteensä	3,3102	8,8	0		3,3102	
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä					

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä				

Alamerkinntät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	37,7041	100,0	105111	0,28	37,7041	105101
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	21,0221	55,8	105111	0,50	21,0221	105101
KM-3	14,3576	68,3	71788	0,50	14,3576	71778
KTT-15	6,6645	31,7	33323	0,50	6,6645	33323
T yhteensä						
V yhteensä	10,9913	29,2			10,9913	
VM-1	10,9913	100,0			10,9913	
R yhteensä						
L yhteensä	2,3805	6,3			2,3805	
Kadut	2,3677	99,5			2,3677	
LT-4	0,0128	0,5			0,0128	
E yhteensä	3,3102	8,8	0		3,3102	
EV	3,3102	100,0	0		3,3102	
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						