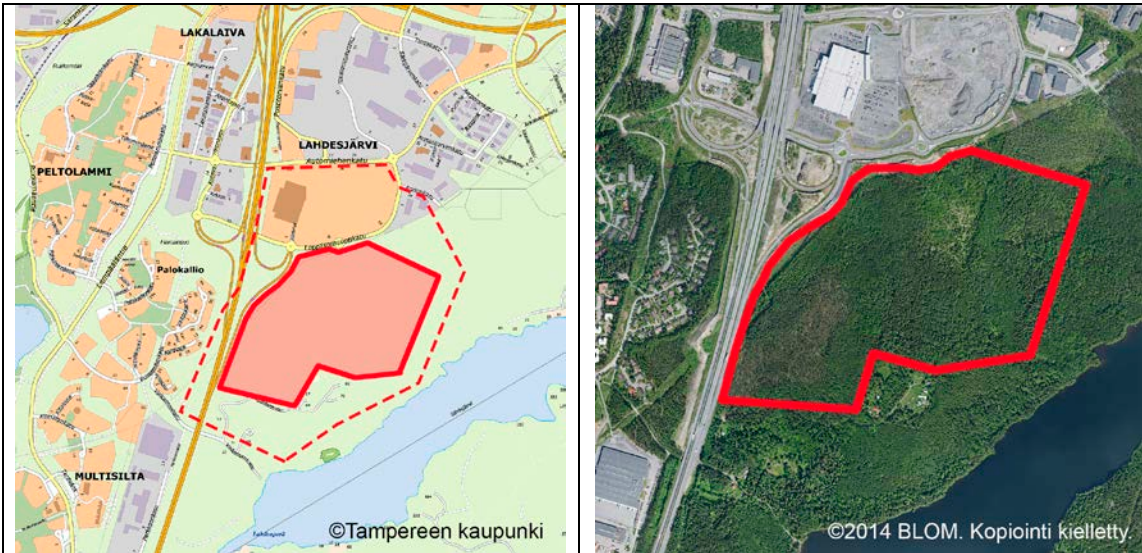




Asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma 5.6.2014

LAHDESJÄRVEN ETELÄOSAN TYÖPAIKKA-ALUE, LEPPÄSTENSUONKADUN ETELÄPUOLI, KAAVA NRO 8534.



Kaava-alue lähivaikutusalueineen

Ilmakuva kaava-alueesta v. 2012

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) tarkoitus on säädetty Maankäyttö- ja rakennuslain 63 §:ssä mm. seuraavasti: ”Kaavaa laadittaessa tulee riittävän aikaisessa vaiheessa laatia kaavan tarkoitukseen ja merkitykseen nähden tarpeellinen suunnitelma osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyistä sekä kaavan vaikutusten arvioinnista. Kaavoituksen vireille tulosta tulee ilmoittaa sillä tavoin, että osallisilla on mahdollisuus saada tietoja kaavoituksen lähtökohdista ja osallistumis- ja arviointimenettelystä.” Tarkoituksena on kertoa, miksi suunnitelma laaditaan, miten asia etenee ja missä vaiheessa siihen voi vaikuttaa.

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.

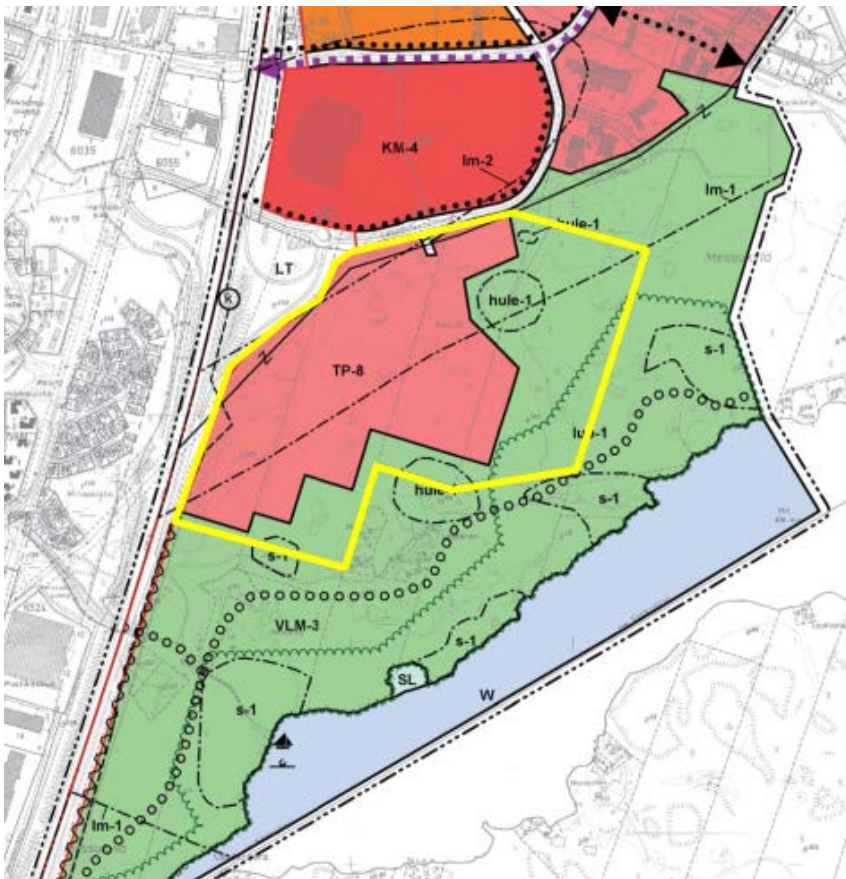
Tavoite on, että kokonaisuus luo monipuolisesti mahdollisuuksia elinkeinoelämälle ja erilaisille yrityksille. Alueelle tavoitellaan rakentamiseen, sisustukseen sekä kodintekniikkaan ja vapaa-aikaan liittyvää kauppaa, työpaikkoja ja palveluita. Tavoitteena on korttelirakenne, mikä mahdollistaa myös paljon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

Yleiskaava

Tampereen kaupunginvaltuusto on hyväksynyt Lahdesjärven osayleiskaavan 15.12.2010 ja se on saanut lainvoiman 17.10.2013. Osayleiskaavassa suunnittelualue on pääosin osoitettu työpaikka-alueeksi (TP-8). 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 (lm-1), jolla on arvioitu yli 55 dB(A) lentomelualue 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). Alueella säilytetään alkuperäinen vesitalous ja luonnonympäristö. Lähivirkistysalueelle on merkitty alueelliset hulevesien viivytysaltat (hule-1), joihin tulee johtaa rakennettavaksi tarkoitettuilta korttelialueilta muodostuvat hulevedet. Lähivirkistysalueelle on osoitettu alueen osia, joilla on luonnonsuojelullista arvoa (s-1). Suunnittelualueen itäreuna on osa Särkijärven rantavyöhykkeen luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen arvokasta aluetta (luo-1).

Lahdesjärven osayleiskaavan aineistoa ja selvityksiä löytyy Internet-sivustolta:

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



Ote Lahdesjärven osayleiskaavasta

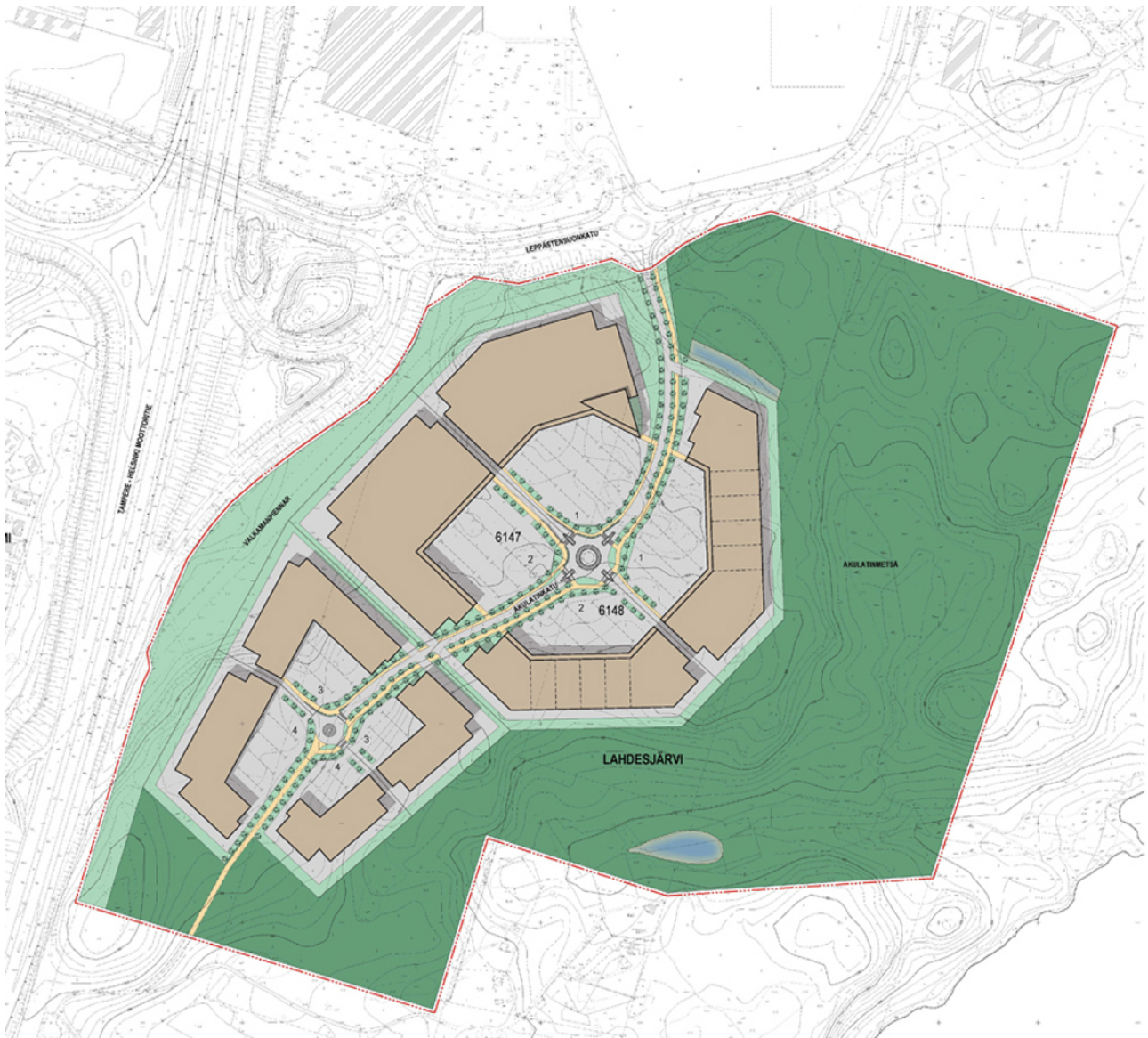
Asemakaava

Suunnittelualue on pääosin asemakaavoittamaton. Leppästensuonkadun ja vt 3:n alueella ovat voimassa asemakaavat nro 7957 ja 8179, joissa vt 3 on merkitty yleisen tien alueeksi (LT-3) ja Leppästensuonkatu katualueeksi.

Maankäytön yleissuunnitelma

Yhdyskuntalautakunta hyväksyi 17.12.2013 Lahdesjärven eteläosan työpaikka-alueen yleissuunnitelman asemakaavoituksen pohjaksi. Yleissuunnitelmassa tarkennettiin osayleiskaavan pohjalta alueen korttelirakennetta ja sovitusta voimakaspiirteiseen topografiaan siten, että kokonaisuus luo monipuolisesti mahdollisuuksia elinkeinoelämälle ja erilaisille yrityksille

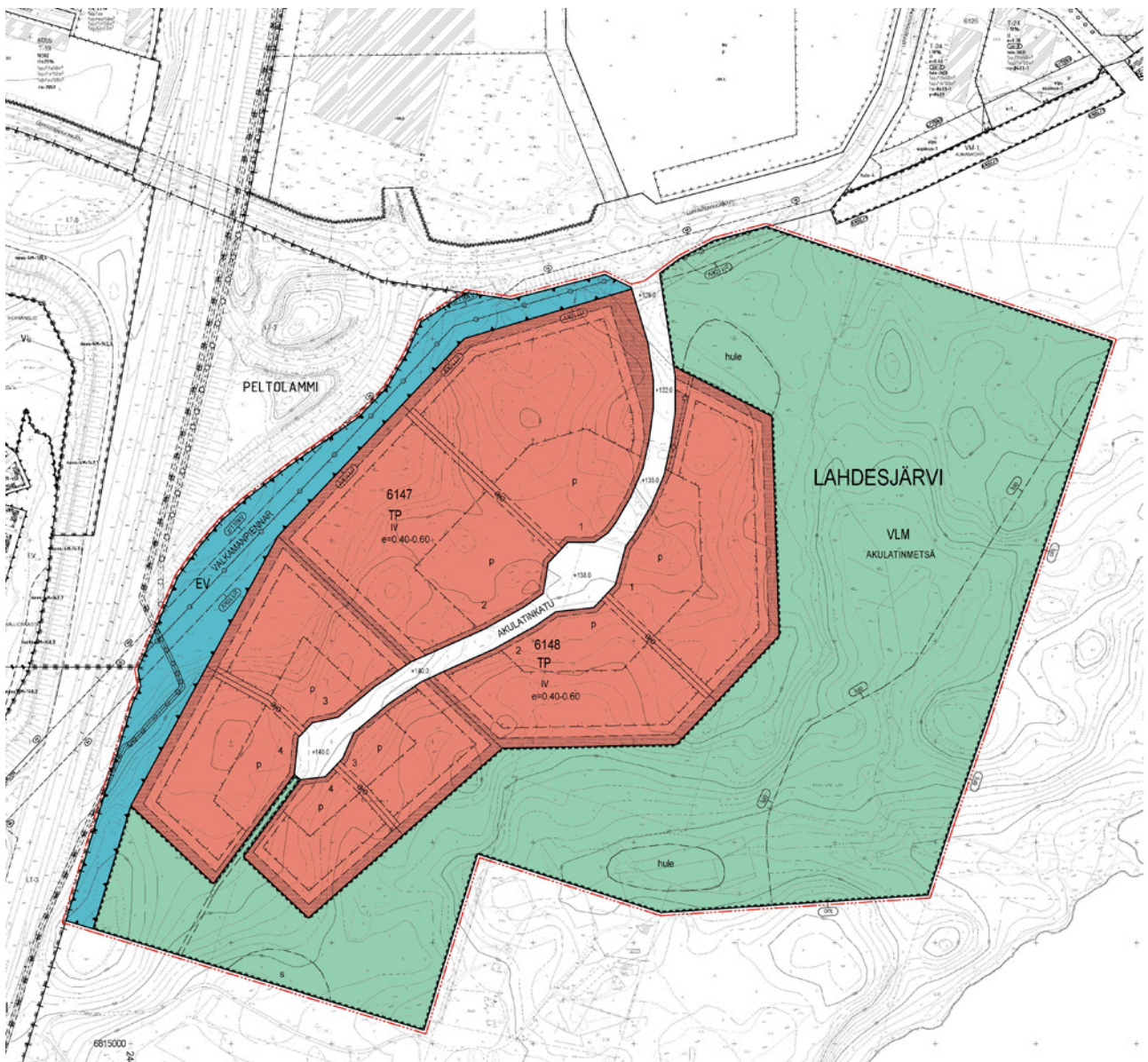
Uusi työpaikka-alue muodostaa osayleiskaavan mukaisen laajennuksen Lahdesjärven kaupunginosalle vahvistaen sen asemaa monipuolisena työpaikka-alueena. Alueen runkona toimii Leppästensuonkadun kiertoliittymästä etelään erkaantuva rinteeseen kaartuen loivasti nouseva 650 metriä pitkä katu, jonka molemmin puolin yrityksille varattavat tontit sijoittuvat. Kevyen liikenteen ja joukkoliikenteen edistämiseksi kadun varrelle sijoittuu puurivillä erotettu kevyen liikenteen väylä sekä tilavaraukset bussipysäkeille ja bussin kääntöympyrälle kadun päätteessä. Työpaikka-alue muodostaa rakennetulle ympäristölle uuden reuna-alueen. Itä- ja eteläpuolella on virkistysaluetta. 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 kiertoliittymä, josta on yhteys henkilökunnan ja asiakasliikenteen pysäköintialueille. Korttelirakenne mahdollistaa erikokoiset ja toiminnallisesti erityyppiset yritykset. Painopiste eli isommat tontit ja rakennukset sijoittuvat pohjoisosaan.



Ote maankäytön yleissuunnitelman havainnekuvasta

Yleissuunnitelman maankäyttökaaviossa tontit on merkitty osayleiskaavan mukaisesti työpaikka-alueeksi, jotka varataan pääasiassa toimisto- ja työpaikkatiloille sekä liike- ja varastotiloille. Toimintojen laatu, määrä ja sijoittuminen määritellään yksityiskohtaisemmin asemakaavalla. Liikerakentaminen tulee olemaan laadultaan pääosin paljon tilaa vaativaa erikoiskauppaa. Tavoitteena on mahdollistaa paljon tilaa vaativan erikoistavaran kaupan suuryksikköjen rakentaminen. Yleissuunnitelmassa on tonttimaata 20 ha. Rakennusoikeutta on 100 000 kem² (tonttitehokkuus $e=0,50$). Työpaikkoja arvioidaan muodostuvan 500 – 1000 (1 työpaikka / 100 – 200 kem²). Suurin sallittu kerrosluku on IV. Matalahko rakentaminen ei näy puuston takaa Särkijärvelle.

Tonttien ja kadun korkeusasemat on sovitettu maaston korkeusasemiin siten, että korttelien keskiosien lakialueilla maastoa leikataan ja alavilla reunoilla täytetään. Näin alueellinen massatasapaino 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.



Ote maankäytön yleissuunnitelman maankäyttökaaviosta

Kuntatekniset suunnitelmat ja selvitykset

Asemakaavan tueksi tehdään kuntateknisiä suunnitelmia ja selvityksiä, josta osa on jo laadittu Lahdesjärven eteläosan työpaikka-alueen yleissuunnitelman yhteydessä ja joita tarvittaessa päivitetään ja täydennetään asemakaavoituksen aikana:

- Katuyleissuunnitelma
- Hulevesiyleissuunnitelma
- Kalliomassojen määrä- ja laatuselvitys
- Viheralueiden tyypitys ja hoitoluokitus

Lisäksi tukeudutaan mm. seuraaviin Lahdesjärven osayleiskaavatyön selvityksiin:

- Maisema- ja ympäristöselvitys. Tampereen kaupunki 2006.
- Lepakkokartoitus. Siivonen, Wermundsen 2006.
- Muinaisjäänösinventointi. Mikroliitti 2007.

Vaikutusten arviointi

Asemakaavan vaikutukset arvioidaan kaavan laatimisen yhteydessä ja arvioinnit kirjataan asemakaavaselostukseen. Suunnitelmasta arvioidaan vaikutukset:

- Yhdyskuntarakenteeseen
- Rakennettuun ympäristöön, kaupunkikuvaan ja maisemaan
- Luonnonoloihin, maaperään ja vesiolosuhteisiin
- Ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

Tarpeen mukaan tukeudutaan Lahdesjärven osayleiskaavatyössä tehtyyn vaikutusarviointiin:

- Liikenteelliset vaikutukset. Destia 2009.
- Kaupallisten vaikutusten arviointi. Tuomas Santasalo 2008 ja 2007.
- Palveluverkkoselvitys. Tuomas Santasalo 2008.

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
- Etelä-Alvari, alueellinen osallistumisen työryhmä
- Muut ilmoituksensa mukaan

Kaava vaiheet sekä tiedottamisen, osallistumisen ja vuorovaikutuksen järjestäminen

Yleisjärjestelyt

Kaava-aineistojen nähtävillä oloista ja yleisötilaisuuksista kuulutetaan kaupungin ilmoituslehdessä Aamulehdessä ja Internetissä. Aineistoa on nähtävillä kaavaprosessin eri vaiheissa nähtävillä oloaikoina Palvelupiste Frenckellissä, missä palvelupisteen neuvojilta saa opastusta kaavan valmisteluun liittyvistä asioista. Aineistoa on lisäksi nähtävillä kaavoituksen Internet-sivuilla.

Mahdolliset mielipiteet ja muistutukset tulee toimittaa nähtävillä oloaikoina kirjaamoon. Kaupungin yhteystiedot ovat osallistumis- ja arviointisuunnitelman takasivulla.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (aloitusvaihe)

Hankkeesta laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelma (tämä asiakirja) sekä aiemmin laadittu yleissuunnitelma selvityksineen ja oheissuunnitelmineen asetetaan nähtäville 5.6.–3.7.2014. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma lähetetään nähtävillä oloaikana osallisiksi nimetyille. Järjestetään tarvittavat neuvottelut eri osapuolten kesken.

Asemakaavaluonnos (valmisteluvaihe)

Edellisessä vaiheessa saadusta palautteesta (lausunnot, mielipiteet) tehdään yhteenveto ja tavoitteita täsmennetään. Laaditaan asemakaavaluonnos, johon sisältyy asiakirjoina asema-kaavakartta, havainnekuva ja selostus, johon sisältyy vaikutuksien arviointi. Lisäksi tehdään rakentamistapaohje ja täydennetään kaavoitusta tukevat kuntatekniset yleissuunnitelmat.

Asemakaavaluonnos oheisaineistoinen asetetaan julkisesti nähtäville. Aineistosta pyydetään lausunnot asianomaisilta kaupungin toimialoilta ja viranomaistahoilta. Järjestetään tarvittavat neuvottelut eri osapuolten kesken.

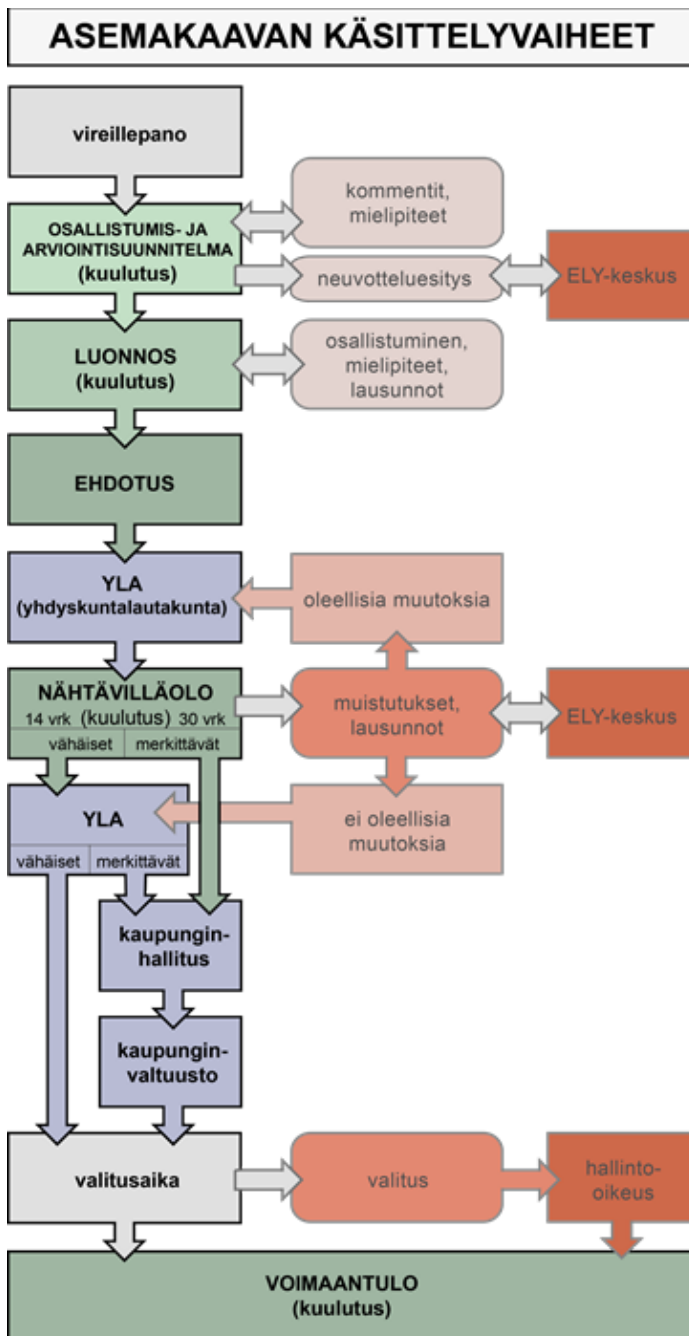
Asemakaavaehdotus

Edellisessä vaiheessa saadusta palautteesta (lausunnot, mielipiteet) tehdään yhteenveto. Asemakaava-asiakirjat ja kuntatekniset yleissuunnitelmat viimeistellään.

Yhdyskuntalautakunta käsittelee asemakaavaehdotuksen ja päättää sen asettamisesta yleisesti nähtäville. Nähtävillä olosta julkaistaan sanomalehtikuulutus ja siitä tiedotetaan internetissä. Ehdotuksesta pyydetään lausunnot asianomaisilta viranomaistahoilta. Ehdotusta vastaan on mahdollista jättää muistutuksia ja ne käsitellään säädetyssä järjestyksessä.

Kaavan käsittelyvaiheet kaaviona ja asiasta päättäminen

Oheisena on kaavio asemakaavan käsittelyvaiheista, josta selviää, miten osallistumismahdollisuus jatkuu yhdyskuntalautakunnan käsittelyn jälkeen. Asiasta päättäminen kuuluu kaupunginvaltuuston toimivaltaan.



Yhteystiedot:

Kaavoitusviranomainen

Tampereen kaupunki
 Kaupunkiympäristön kehittäminen
 Maankäytön suunnittelu
 Asemakaavapäällikkö Elina Karppinen
 puh. 040 800 4908

Kaavan laatija

Tampereen kaupunki
 Kaupunkiympäristön kehittäminen
 Maankäytön suunnittelu
 Asiaa hoitaa:
 Projektiarkkitehti Ilkka Kotilainen
 puh. 040 806 2485

Aineiston esittely

Tampereen kaupunki
 Asiakaspalvelu
 Palvelupiste Frenckell
 Frenckellinaukio 2 B
 puh. (03) 5656 4400
 palvelupiste.frenckell@tampere.fi

Mielipiteiden vastaanotto

Tampereen kaupunki,
 kirjaamo,
 PL 487, Tampere 33101
 käyntiosoite Puutarhakatu 6
 kirjaamo@tampere.fi

Kaavoituksen nettisivut

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