



**TAMPEREEN INFRATUOTANTO LIIKELAITOS
SUUNNITTELUPALVELUT**

**YLEISTEN RAKENNUSTEN TONTIN MUUTOS LIIKE- JA TOIMISTORAKENNUSTEN
TONTIKSI, KAUKAJÄRVI 5809-11, JUVANKATU 14, ASEMAKAAVA NO 7910**

Selostus 25.3.2009, tarkistettu 30.6.2009



Näkymä virtuaalimallista

Asemakaavan muutoksen selostus, joka koskee 25. päivänä maaliskuuta 2009 päivättyä ja 30.6.2009 tarkistettua asemakaavakarttaa no 7910. Asian hyväksyminen kuuluu kaupunginvaltuuston toimivaltaan.

1 TIIVISTELMÄ

1.1 Kaava-alueen sijainti ja luonne

Kaava-alue sijaitsee n. 6,5 km kaakkoon kaupungin keskustasta Kaukajärvellä osoitteessa Juvankatu 14. Alue käsittää Juvankadun ja Santaharjuntien risteuksen luoteispuolella sijaitsevan kaupungin omistaman rakentamattoman tontin 5809-11 sekä sen länsipuolisen suojaviheralueen. Itäisen ohikulkutien (VT 9) ja Kangasalantien risteys sijaitsee 400 metriä kaava-alueen pohjoispuolella. Kaava-alue on osa Kaukajärven keskustaa, joka on luokiteltu Tampereen palvelukeskusjärjestelmässä paikalliskeskukseksi. Paikalliskeskusten on tarkoitus sisältää peruspalveluja täydentäviä monipuolisia palveluja ja niiden on tarkoitus palvella useita kaupunginosia. Kaava-alueen lähiympäristössä on samanaikaisesti vireillä erillisiä yksityisten toimijoiden aloitteesta käynnistettyjä kaavamuutoshankkeita.

1.2 Kaavaprosessin vaiheet

Muutoksen kohteena oleva tontti oli aiemmin varattu Kaukajärven sosiaali- ja terveysasemaa varten. Nämä toiminnot sijoittuivat vuonna 2006 Keskisenkadun pohjoispuolella sijaitsevaan kiinteistöön, eikä Kaukajärvellä ole enää tarvetta yleisten rakennusten tontille kyseisessä paikassa. Kaavamuutos laaditaan Tampereen kaupungin vuosille 2007-2009 hyväksytyn asemakaavoitusohjelman perusteella. Asemakaavan vireilletulosta on kuulutettu 5.4.2007. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 10.4. - 2.5.2007. Asemakaavaluonnos asetettiin nähtäville ja siitä pyydettiin lausunnot kaupungin toimialoilta 3. - 24.4.2009. Asemakaavaa tarkistettiin 30.6.2009.

1.3 Asemakaavan muutoksen sisältö

Juvankadun länsipuolinen rakentamaton yleisten rakennusten tontti muutetaan liike- ja toimistorakennusten tontiksi liikekeskuksen rakentamista varten. Kaavamuutos vahvistaa Kaukajärven asemaa monipuolisena paikalliskeskukseksi. Tavoite on, että lisärakentamisen myötä Kaukajärven keskustasta rakentuu toimiva, viihtyisä ja kaupunkikuvallisesti laadukas paikalliskeskus palvelemaan vaikutusalueensa asukkaita.

Uusi liikekeskus rakentuu kaupunkimaisesti lähelle katujen risteystä ja pysäköinti sijoittuu sivummalle. Tällöin sisäänkäynnit voivat sijoittua lähelle kevyenliikenteen reittejä ja bussipysäkkejä, jolloin liikekeskuksen saavutettavuus kevyen liikenteen käyttäjille ja joukkoliikenteen käyttäjille on mahdollisimman hyvä. Tonttiliittymät sijoittuvat mahdollisimman kauaksi risteyksestä. Päätonttiliittymä pysäköinti-alueelle otetaan Juvankadulta ja Santaharjuntietä otetaan apuliittymä rakennuksen länsipuoleiselle huoltopihalle.

Poistuvassa asemakaavassa tontti on sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialuetta (YS-1). Tontin koko on 17051 m², rakennusoikeus 3000 m² ja tonttitehokkuus $e=0,18$.

Kaavamuutoksella tontti osoitetaan liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (K). Käyttötarkoituksmerkintä ei salli vähittäiskaupan suuryksikön rakentamista tontille. Rakennusoikeutta on 8500 m². Sallitusta kerrosalasta on päivittäistavarakaupan enimmäismäärä 2000 m², joka voi jakaantua usean eri toimijan kesken. Kerrosalasta 30 % eli 2550 m² saa käyttää palvelu- ja toimistotiloja varten. Tontin koko on 17051 m² ja laskennallinen tonttitehokkuus on 0,5. Suurin sallittu kerrosluku on IV. Tontilla on lisäksi pohjaveden suojelua, korkeaa radonpitoisuutta, hulevesien käsittelyä ja istutuksia koskevia määräyksiä. Hulevesiselvityksen mukaisesti tontin länsipuoleiselle suojaviheralueelle sijoittuu puhtaiden kattovesien imeytysallas, jotta pohjaveden muodostuminen turvataan. Mitoitus perustuu pintapysäköintiin, mutta kaava ei estä autopaikkojen sijoittamista myös kellarin.

1.4 Asemakaavan keskeiset vaikutukset

Asemakaavan muutos edistää Kaukajärven keskustan kehittymistä monipuolisena paikalliskeskukseksi, minkä seurauksena vaikutusalueen ulkopuolelle suuntautuva asiointitarve vähenee. Hanke lisää päivittäistavarakaupan kilpailua, joka voi merkitä hintojen alenemista ja näin mahdollistaa säästöt talouksien ostoskustannuksissa. Toisaalta kilpailun seurauksena joidenkin vaikutusalueen nykyisten myymälöiden kehittämis- ja toimintaedellytykset voivat heikentyä.

Tontin käyttötarkoituksen muutos edistää tyhjiillään olevan tontin rakentumista ja sen myötä kaupunkikuvan täydentymistä ja eheyttämistä. Tontin rakennusoikeuden kasvattaminen tukee kaupunkirakenteen tiivistämistävoitetta.

Uuden vetovoimaisen liikekeskuksen rakentuminen lisää ajoneuvoliikennettä viereisillä kaduilla. Myös Risteyksen ylittävän kevyen liikenteen määrä kasvaa uuteen liikekeskukseen asiointin myötä.

1.5 Asemakaavan toteuttaminen

Liikekeskuksen toteuttaminen edellyttää muutoksia lähiympäristön liikennejärjestelyissä. Risteyksen sujuvuutta voidaan parantaa kehittämällä valo-ohjausta ja rakentamalla lisäkaistoja kääntyville ajoneuvoille. On suositeltavaa, että Santaharjuntien pohjoispuolelle rakennetaan kevyen liikenteen väylä liikekeskuksen kohdalle ja suojatie Sentteri Oy:n jäähallin katuliittymän kohdalle. Liikekeskuksen toteuttaminen edellyttää myös hulevesijärjestelyiden toteuttamista hulevesiselvityksen mukaisesti.

Liikekeskuksen tontin toteutusta ohjaavat havainnekuva sekä rakentamistapaohje. Tontti sijaitsee kaupunkikuvallisesti näkyvällä paikalla. Tämä asettaa haasteita ja odotuksia uudisrakentamisen arkkitehtuurille ja ympäristöön sovitukseksi, mikä tekee suunnittelutyöstä vaativan kokonaisuuden. On suositeltavaa, että liikekeskuksen toiminnallinen ja kaupunkikuvallinen laatu varmistetaan tontinluovutusmenettelyllä, joka voi olla tontinluovutuskiipailu tai vastaava.

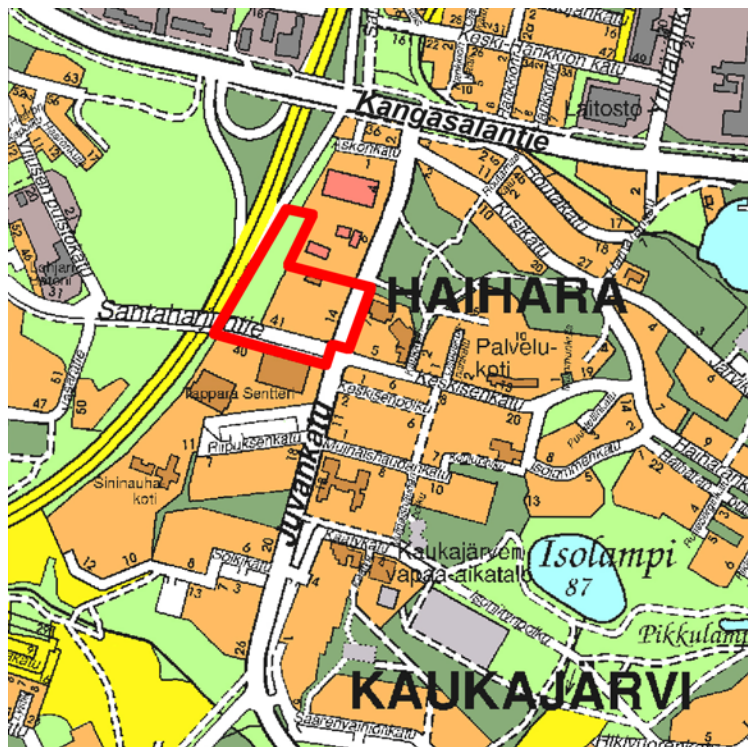
2 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

2.1 Tunnistetiedot

- Asemakaavan muutos koskee: Tampereen kaupungin Kaukajärven kaupunginosan korttelin 5809 tonttia nro 11 sekä katu- ja erityisalu-etta
- Kaavan tilaaja: Tampereen kaupunki, kaupunkiympäristön kehittäminen, asemakaava-arkkitehti Sakari Leinonen
- Kaavan laatija: Tampereen Infratuotanto Liikelaitos, suunnittelupalvelut, projektiarkkitehti Ilkka Kotilainen
- Vireilletulo: 5.4.2007
- Dno YPA:3524/611/2007

2.2 Kaava-alueen sijainti

Kaava-alue sijaitsee noin 6 km kaupungin keskustasta itään Kaukajärven kaupunginosassa osoitteessa Juvankatu 14.



Kaava-alueen sijainti ja rajaus

2.3 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

- asemakaavakartta 25.3.2009, tark. 30.6.2009
- havainnekuva 25.3.2009, tark. 30.6.2009
- asemakaavan selostuksen liitelomake
- Kaukajärven keskusta-alueen hulevesiselvitys 12.6.2009
- osallistumis- ja arviointisuunnitelma 5.4.2007

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Kaava-alue käsittää Juvankadun ja Santaharjuntien risteuksen luoteispuolella sijaitsevan rakentamattoman tontin 5809-11 ja sen länsipuolisen suojaviheralueen. Itäisen ohikulkutien (VT 9) ja Kangasalantien risteys sijaitsee 400 metriä kaava-alueen pohjoispuolella. Kaava-alue on osa Kaukajärven keskustaa, joka on luokiteltu Tampereen palvelukeskusjärjestelmässä paikalliskeskukseksi. Paikalliskeskuksien on tarkoitus sisältää peruspalveluja täydentäviä monipuolisia palveluja ja niiden on tarkoitus palvella useita kaupunginosia. Kaava-alueen lähiympäristössä on samanaikaisesti vireillä erilisiä kaavamuutoshankkeita. Kaava-alueen kaakkoispuolella täydennetään kerrostalokorttelia ja eteläpuolella laajennetaan jäähallia.



Viistokuva kaava-alueesta

3.1.2 Luonnonympäristö

Kaava-alueella ei ole luonnonympäristöä enää jäljellä. Nykyisellään tontti on varsin tasaista rakentamatonta sorakenttää. Korkeusasemat vaihtelevat n. + 95 – 97 mpy välillä. Suunnittelualue sijaitsee vanhalta soranottoalueella, jota on myöhemmin täytetty. Soranotto on ulottunut n. tasolle + 83 asti. Täyttötyöstä ei ole olemassa suunnitelmaa, eikä täyttömateriaalin laadusta ole tietoa. Suunniteltavien rakennusten kohdalla tulee selvittää täytökerrosten laatu. Lähtökohtaisesti suunnitteleamattoman täytön varaan ei voida perustaa rakennuksia tai rakenteita. Kaava-alue on vedenhankinnalle tärkeää pohjavesialuetta ja korkean radonpitoisuuden aluetta.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Yhdyskuntarakenne

Kaava-alue käsittää Juvankadun ja Santaharjuntien risteuksen luoteispuolella sijaitsevan rakentamattoman tontin 5809-11 ja sen länsipuolisen suojaviheralueen. Kaava-alue sijaitsee Kaukajärven kaupunginosan luoteisnurkassa Itäisen ohitustien ja Kangasalan tien risteuksen läheisyydessä.

Kaupunkikuva

Kaupunkikuva kaava-alueen lähiympäristössä on yleisilmeeltään esikaupunkimaisen väljää. Rakennukset sijoittuvat Keskisenkadun varsia lukuun ottamatta pääsääntöisesti varsin etäälle ajoväylistä ja välissä on yleensä istutuskaisla. Rakentamistapa on vaihtelevaa. Kaava-alueen vieressä on matalia yksikerroksisia urheiluhalleja ja liiketiloja mutta toisaalta lähistöllä on myös korkeita asuinkerrostaloja. Myöskään materiaalien ja väristyksen suhteen alueen lähiympäristö ei ole yhtenäinen.

Kaava-alueen pohjoispuolella on 2000-luvulla rakennettu kolmikerroksinen liikerakennus. Kaava-alueen itäpuolelle sijoittuu Kaukajärven keskustan nykyinen 1990-luvulla rakennettu yksikerroksinen liikokeskus. Kaava-alueen kaakkoispuolella risteuksen vastakkaisella puolella on vireillä asemakaavan muutos, jonka tavoitteena on purkaa nykyiset kolmikerroksiset 1980-luvulla rakennetut asuintalot ja rakentaa tilalle korkeampia asuinkerrostaloja. Etelässä Santaharjuntien vastakkaisella puolella on kaksi 1990-luvulla rakennettua liikuntahallia, salibandyhalli Spiral-halli sekä harjoittelujäähalli Sentteri, jota on tarkoitus laajentaa ja vireillä on asemakaavan muutos. Kaava-alue rajautuu lännessä itäiseen ohitustiehen (VT 9).

Liikenne

Kaava-alue on liikenteellisesti hyvin saavutettavissa. Kaava-alue sijaitsee n. 400 metrin etäisyydellä Itäisen ohikulkutien ja Kangasalan tien eritasoliittymästä. Kangasalan tieltä on yhteys Juvankadulle, joka on Kaukajärven kaupunginosan pääväylä. Viereinen Juvankadun, Santaharjuntien ja Keskisenkadun valo-ohjattu risteys on alueen paikallisverkon pääristeys. Juvankatu on määritelty Tampereen kaupungin linja-autoliikenteen sisäiseksi laatukäytäväksi. Aluetta sivuavat bussilinjat 6, 15 ja 22. Lisäksi alueella liikennöi palvelubussi linja 5 (Kaukajärvi-Annala-Lukonmäki-Hervanta). Kaava-aluetta sivuavat kevyen liikenteen pääreitit. Juvankadulla ja Keskisenkadulla on pyörätie molemmin puolin, Santaharjuntien eteläpuolella.

Tekniset verkostot

Kaava-alue on liitettävissä kunnallistekniseen verkostoon, joka sijoittuu viereisille katualueille (vesi, jätevesi, sadevesi, kaukolämpö, puhelin, sähkö ym). Tontilla on rasitteena itäreunalla maanalainen vesijohto ja Soneran kaapeli.

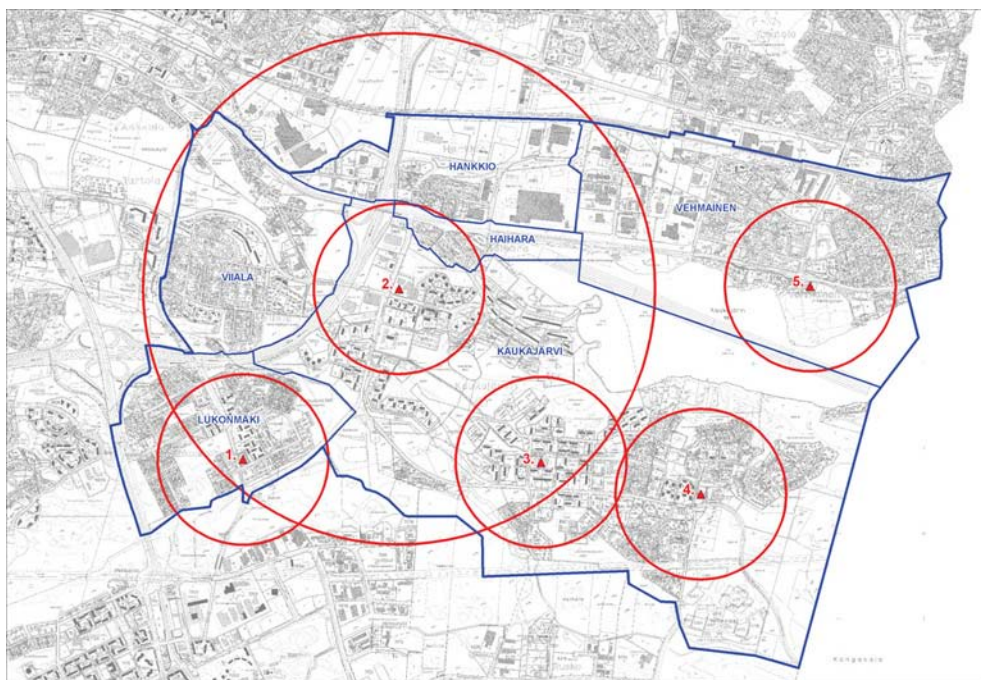
Palvelut ja väestöpohja

Kaava-alue on osa paikalliskeskukseksi luokiteltua Kaukajärven keskustaa. Paikalliskeskukset ovat kaupunginosaryhmien keskuksia, joissa on moniin kaupunginosiin vaikuttavia peruspalveluja täydentäviä monipuolisia palveluja.

Kaukajärven paikalliskeskuksen vaikutusalueella 1,5 km säteellä väestö on 11 230 asukasta v. 2008 (kuvassa iso punainen ympyrä). Paikalliskeskuksen vaikutusalue voidaan määritellä myös laajemmin ja mukaan voidaan ottaa seuraavat kaupunginosat: Kaukajärvi, Haihara, Lukonmäki, Viiala, Hankkio ja Vehmainen. Tämän laajemman vaikutusalueen nykyinen väestö on 17456 asukasta v. 2008 ja ennuste 16734 asukasta v. 2020 (kuvassa sininen raja). Ennusteiden mukaan väkiluku siis laskee hieman. Ennusteissa on mukana yleiskaavan mukaiset asuntoalueiden täydennysalueet. Vaikutusalueella on kuitenkin vireillä ja tulossa vireille useita sellaisia täydennysalueita, joita ei yleiskaavassa ole esitetty, joten väestöennuste sisältää epävarmuustekijöitä.

Paikalliskeskuksen vaikutusalueella on useita lähipalvelukeskuksia, joissa on toimiva lähikauppa. Näillä on pääosin 0,5 km vaikutussäteellä hyvä väestöpohja eli yli 2000 asukasta (kuvassa pienet punaiset ympyrät). Poikkeuksen muodostaa Kangasalan tien varren lähikauppa, jonka väestöpohja on vain noin 700 asukasta, mutta tämän lähikaupan voi arvioida ottavan asiakkaita ohi kulkevasta liikenteestä, mikä parantaa kaupan toimintaedellytyksiä. Vaikutusalueen lähikaupat ja väestö 0,5 km säteellä:

1. Siwa Lukonmäki (Marjastajankatu 2)	2130
2. S-market ja Valintatalo (Keskisenkatu 5 ja 7)	2312
3. Sale Annala (Annalankatu 3)	3097
4. Siwa Annala (Hikivuorenkatu 63)	2161
5. Valintatalo (Kangasalan tie 120)	736



Paikalliskeskuksen vaikutusalue ja lähikaupat

Paikalliskeskuksen nykyinen ydinalue sijaitsee Juvankadun itäpuolella, mutta myös Juvankadun länsipuolen palvelutarjonta on kehittynyt viime vuosina.

Paikalliskeskuksen nykyisiä palveluja ovat:

- Juvankadun itäpuolelle Keskisenkadun varsille sijoittuu Kaukajärven paikalliskeskuksen ydinalue, missä on mm. kaksi lähikauppaa, joista toinen on supermarkettiluokan myymälä, R-kioski, posti, pankki, apteekki, yksityinen lääkäriasema, ravintola, pub, pizzeria, kahvila, luontaistuotekauppa, autokoulu, sosiaali- ja terveysasema, vanhusten palvelutalo sekä seurakuntatalo. Hieman etelämpänä sijaitsevat yhtenäiskoulu sekä vapaa-aikatalo.
- Kaava-alueen pohjoispuolella on mm. kahvila, kukkakauppa, toimistotilaa, kirpputori, videovuokraamo, rautakauppa, polttoaineen jakeluasema ja hampurilaisravintola.
- Kaava-alueen eteläpuolella on harjoitusjäähalli sekä salibandyhalli. Molemmilla halleilla on vireillä laajennushanke.

Lähimmät palvelukeskittymät ja niiden etäisyys kaava-alueesta:

- Koilliskeskuksen aluekeskus, johon on rakentumassa Prisma ja Citymarket, n. 3 km
- Ristinarkun paikalliskeskus, n. 3 km
- Hervannan aluekeskus, n. 3 km
- Turtolan Citymarket ja Kodin1, n. 2 km

Työpaikat ja elinkeinotoiminta

Kaukajärven keskustassa ja lähiympäristössä on työpaikkoja yksityisissä ja julkisissa palveluissa. Laajemmat työpaikka-alueet sijoittuvat Hankki on ja Vehmaisten teollisuusalueille.

3.1.4 Maanomistus

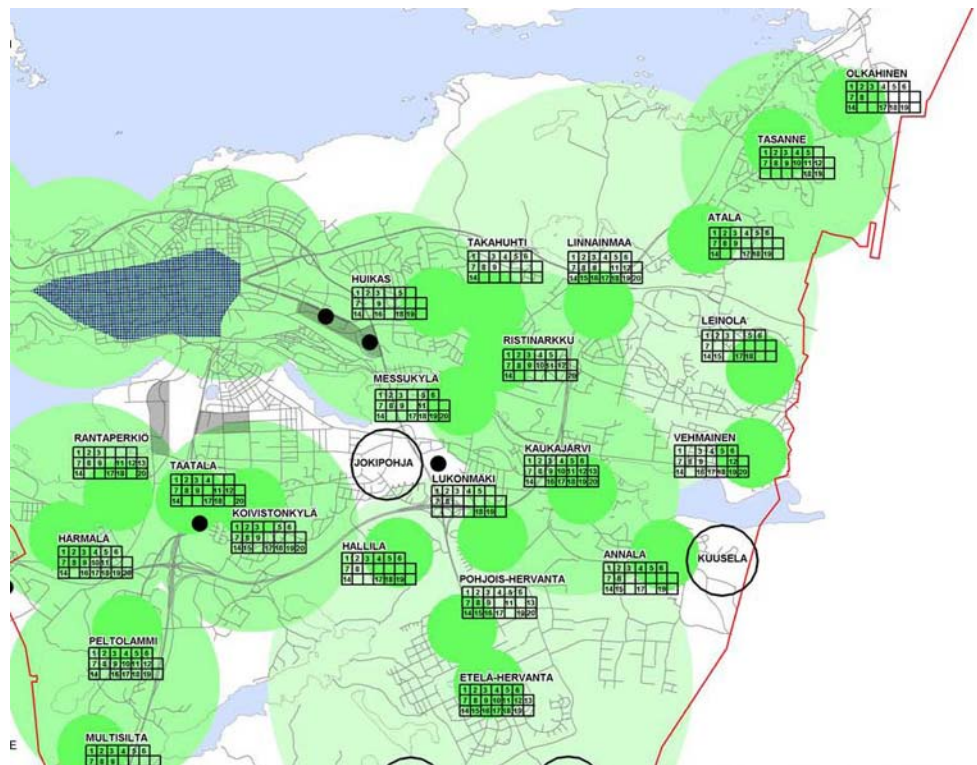
Kaava-alueen omistaa Tampereen kaupunki.

3.2 Suunnittelutilanne

Kantakaupungin yleiskaava

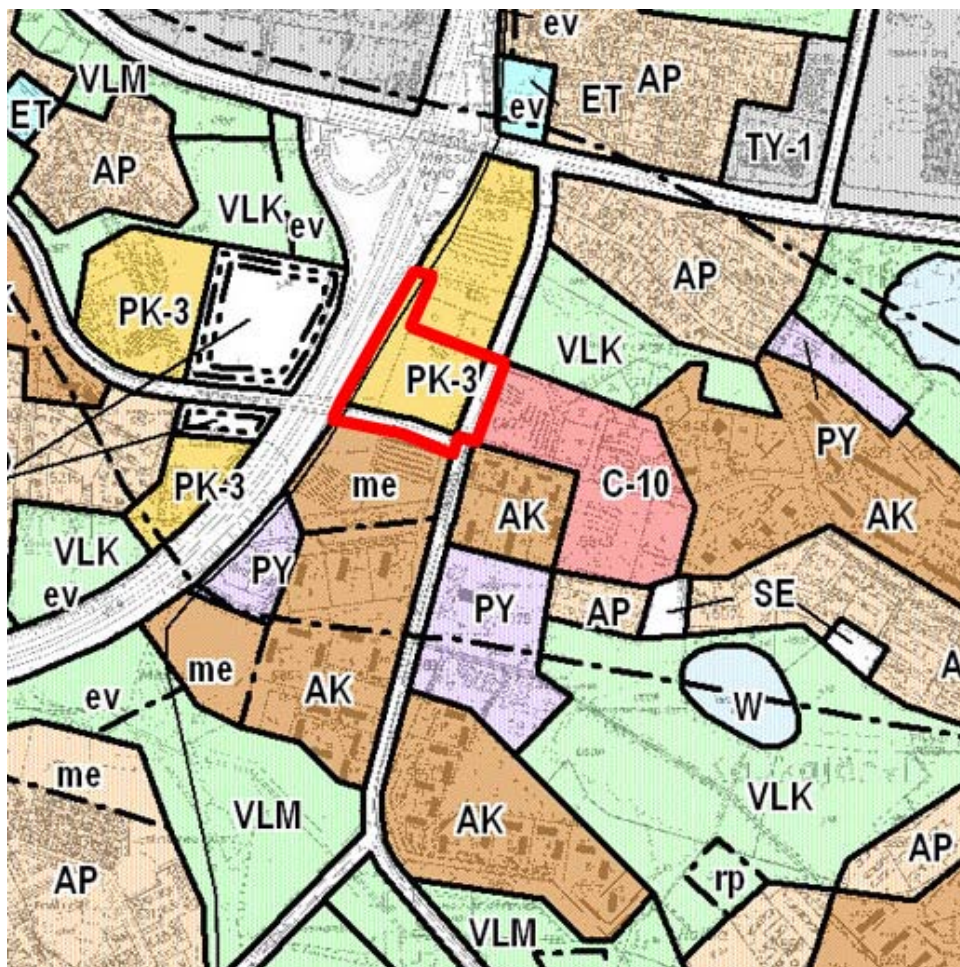
Kantakaupungin yleiskaava on maankäyttö- ja rakennuslain tarkoittama oikeusvaikuttainen yleiskaava. Kaava sai lainvoiman 16.10.2003. Yleiskaavassa Tampereen palvelut on järjestetty nelitasoisen palvelukeskusjärjestelmän avulla. Palvelukeskustasot ovat:

- Pääkeskus on valtakunnanosan, kaupunkiseudun ja kaupungin keskus, jossa on kaupunkiseutua ja koko kaupunkia palvelevia toimintoja.
- Aluekeskukset ($r = n. 3 \text{ km}$) ovat pääkeskuksen alakeskuksia, joissa on kaupunkialueen osaa palvelevia pääkeskuksen toimintoja täydentäviä tai korvaavia palveluja (Tesoma, Hervanta ja Koilliskeskus)
- Paikalliskeskukset ($r = n. 1,5 \text{ km}$) ovat kaupunginosaryhmien keskuksia, joissa on moniin kaupunginosaan vaikuttavia peruspalveluja täydentäviä monipuolisia palveluja, väestöpohja on n. 5000 asukasta.
- Lähikeskukset ($r = n. 0,5 \text{ km}$) ovat kaupunginosan tai asuntoalueen keskuksia, joihin on tarkoitus sijoittaa ns. peruspalvelut. Väestöpohja on n. 1000 – 3000 asukasta.



Yleiskaavan mukainen palvelukeskusverkko

Kaukajärven keskusta on luokiteltu paikalliskeskukseksi. Lähimmät palvelukeskittymät, jotka sijaitsevat n. 3 km:n etäisyydellä, ovat Koilliskeskuksen aluekeskus, johon on rakentumassa Prisma ja Citymarket, Ristinarkun paikalliskeskus ja Hervannan aluekeskus. Lisäksi Turtolan Citymarket ja Kodin1 sijaitsevat n. 2 km:n etäisyydellä.



Ote kantakaupungin yleiskaavasta

Yleiskaavassa Juvankadun itäpuolelle sijoittuu paikalliskeskustoimintojen alue (C-10), joka varataan paikalliskeskustasoisille julkisille ja yksityisille palveluille, ympäristöön soveltuvalla työpaikkatoiminnalla ja asunnoille.

Juvankadun länsipuolelle sijoittuva kaava-alue on yleiskaavassa varattu palveluvaltaisen yritystoiminnan alueeksi (PK-3). Alue varataan pääasiassa liike- ja toimistotiloille sekä niihin liittyville varastotiloille. Alueelle saa sijoittaa myös ympäristöön soveltuvaa muuta työpaikkatoimintaa. Alueelle ei saa sijoittaa kaupan suuryksiköitä eikä suuria yli 400 m² päivittäistavaramyymälöitä.

Asemakaava

Voimassa olevan 13.12.2000 vahvistetun asemakaavan no 7635 mukaan tontti 5809-11 on sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialuetta (YS-1). Tontilta on varattava yksi autopaikka kerros-alan 100 m² kohti. Tontin koko on 17051 m², rakennusoikeus 3000 m² ja tonttitehokkuus $e=0,18$. Suurin sallittu kerros-luku on II. Alin viettoviemääröintitaso on +93.50. Alue sijaitsee vedenhankinnalle tärkeällä pohjavesialueella ja korkean radonpitoisuuden alueella. Asemakaavassa on näitä seikkoja koskevia määräyksiä. Tontilla on lisäksi istutusmääräyksiä. Tontin itäreunalla on rasite maanalaiselle johdolle (vesijohto ja Soneran kaapeli).

Tontille 5809-11 on vahvistettu tonttijako 11.4.2001 ja se on merkitty tonttirekisteriin 14.8.2001. Pohjakartta on Tampereen kaupungin kaupunkimittaussyksikön laatima ja se on tarkistettu v. 2008.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Muutoksen kohteena oleva tontti oli aiemmin varattu Kaukajärven sosiaali- ja terveysasemaa varten. Nämä toiminnot sijoittuivat vuonna 2006 Keskisenkadun pohjoispuolella sijaitsevaan kiinteistöön, eikä Kaukajärvellä ole enää tarvetta yleisten rakennusten tontille kyseisessä paikassa.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Asemakaava laaditaan Tampereen kaupungin vuosille 2007-2009 hyväksytyn asemakaavoitusohjelman perusteella.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

Kaavahankkeen osallisiksi on määritelty seuraavat tahot:

- Lähivaikutusalueen kiinteistöt
- Kaukajärviseura
- Kaukajärviösuuskunta
- Kaupungin toimialoista kaupunkiympäristön kehittäminen (kaavatyön tilaaja), kiinteistötoimi, ympäristöpalvelut, rakennusvalvonta, aluepelastuslaitos, elinkeinotoimi, tilakeskus
- Kaupungin liikelaitokset: Tampereen Sähkölaitos, Tampereen Sähköverkko Oy, Tampereen Vesi
- Verkostojen haltijat: TeliaSonera Finland Oyj, Elisa Oyj
- Viranomaiset: Pirkanmaan Ympäristökeskus, Pirkanmaan liitto, Tiehallinnon Hämeen tiepiiri
- Muut ilmoitukseen mukaan

4.3.2 Vireille tulo

Asemakaavan muutoksen vireille tulosta on ilmoitettu kuulutuksessa 5.4.2007.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Kaavatyöstä tiedotettiin vuoden 2007 kaavoituskatsauksessa. Kaavan valmistelun eri vaiheiden aineistojen nähtävillä oloista julkaistiin kuulutus kaupungin ilmoitustaululla sekä ilmoituslehdissä. Nähtävillä olot järjestettiin Palvelupiste Frenckellissä, missä palvelupisteen neuvojilta oli mahdollista saada opastusta kaavan valmisteluun liittyvistä asioista. Aineistoa oli lisäksi nähtävillä kaavoituksen Internet-sivuilla. Osallisille oli mahdollisuus jättää mielipiteitä nähtävilläoloaikoina kirjaamoon. Saaduista mielipiteistä ja lausunnoista on kirjattu kooste kaavan selostukseen. Työn kuluessa esiin nousevat keskeiset valintatilanteet käsiteltiin ohjausryhmässä, joka kokoontui kaavoitusprosessin aikana oleellisissa vaiheissa tarpeen mukaan. Ohjausryhmä koostui Tampereen kaupunkiympäristön kehittämisen tilaajaryhmän ja suunnittelupalveluiden suunnitteluryhmän edustajista.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 10.4. - 2.5.2007 ja se postitettiin osallisiksi nimetyille tahoille. Palautteena saatiin 3 mielipidettä. Asemakaavaluonnos asetettiin nähtäville ja siitä pyydettiin lausunnot kaupungin toimialoilta 3. - 24.4.2009. Palautteena saatiin 1 mielipide ja 6 lausuntoa. Kooste kaavan valmistelun aikana esitetyistä mielipiteistä ja lausunnoista on esitetty kohdassa 4.4.2.

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Asemakaavahanketta käsiteltiin Tampereen kaupungin ja Pirkanmaan ympäristökeskuksen välisissä työpalavereissa 29.3.2007, 19.11.2008 ja 18.5.2009. Palavereissa todettiin, että koska kaavahanke poikkeaa yleiskaavasta, tehdään asemakaavan yhteydessä ns. yleiskaavallinen tarkastelu ja että kaavamuutoksesta arvioidaan kaupalliset vaikutukset sekä vaikutukset päivittäistavarakaupan palveluverkkoon.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa asemakaavan muutoksen tavoite oli kirjattu seuraavasti: "Juvankadun länsipuolinen tyhjillään oleva yleisten rakennusten tontti on tarkoitus muuttaa liikekeskuksen tontiksi. Uuden liikekeskuksen mitoituksen kerrosalataavoite on 6000 m². Hankkeen tarkoituksena on vahvistaa Kaukajärven asemaa monipuolisena paikalliskeskuksena. Asemakaavoituksessa otetaan huomioon alueen sijainti kaupunkirakenteessa sekä liikenteelliset ja kaupunkikuvalliset lähtökohdat."

4.4.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet

Aloitusvaihe

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 10.4. - 2.5.2007 ja se postitettiin osallisiksi nimetyille tahoille. Palautteena saatiin 3 mielipidettä, joissa tuotiin esille seuraavia tavoitteita:

Kaukajärvisseura ry

- Santa Harjuntien ja Juvankadun risteystä tulee avartaa ja selkeyttää, myös jalankulku huomioon ottaen. Kevyt liikenne tulee johtaa Juvankadun itäpuolelta uuteen liikekeskukseen kadun ali tunnelissa.
- Uutta liikekeskusta kaavoitettaessa tulee tarkastella myös nykyisen liikekeskuksen käyttöä, jotta alueesta tulee toimiva kokonaisuus.
- Kaupunkikuvallisiin seikkoihin on kiinnitettävä erityistä huomiota asemakaavamääräyksillä, uuden liikekeskuksen keskeinen sijainti asettaa uuden liikekeskuksen ulkoasulle laatuvaatimuksia.

Spiral-halli

- Ei pidä asemakaavan muutosta suotavana, koska Spiral-hallilla on laajentumistarpeita ja yksi varteen otettava vaihtoehto on laajentaa hallia Santa Harjuntien pohjoispuolelle eli nyt kaavoitettavalle alueelle. Spiral-hallin laajentamismahdollisuus Santa Harjuntien eteläpuolella näyttää epätodennäköiseltä.

- Mikäli kaavamuutokseen kuitenkin ryhdytään, pitää kaavamuutoksen yhteydessä ottaa huomioon lähialueen autopaikkojen tarve. Spiral-hallin tarve on vähintään 100 autopaikkaa.

Kaukajärven asukasmielipide

- Juvankadun-Keskisenkadun alueen kehittämissä mahdollisuuksia tulee selvittää laajemmin. Eräs vaihtoehto voisi olla vanhan liikekeskuksen "siirto" nyt kaavoitettavalle alueelle ja vanhan tilalle voisi kaavoittaa asuntoja ja katutasoon liiketiloja.
- Pysäköinti tulee miettiä kokonaisuutena, koska nyt pelihallien pysäköintialueet on täynnä viikonloppuisin.
- Juvankadun länsipuolelle voisi sijoittaa kävelykatu liiketilojen eteen ja Kaukajärvi-suuskunnan talon kohdalle suojatie.
- Uusi liikekeskus tulee kaavoittaa kaupunkimaisesti, niin että julkisivut sisäänkäynteineen olisivat suoraan jalkakäytävältä ja autot olisivat takapihalla, maan alla tai parkkitalossa.
- Liiketaloon tulee kaavoittaa erikoisliiketilaa ja toimistotilaa, mitä nyt puuttuu Kaukajärveltä.
- Kaupunkikuvallisiin seikoihin tulee kiinnittää erityistä huomiota.

Luonnosvaihe

Luonnoksen valmistelun aikana kaavahankkeen ohjausryhmä koontui 12.6.2008 ja 15.10.2008. Kokouksissa käsiteltiin osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta tulleet mielipiteet ja todettiin, että pääosa niissä esitetyistä seikoista voidaan ottaa suunnittelussa huomioon. Ohjausryhmässä käytyjen keskustelujen pohjalta suunnittelulle muotoiltiin seuraavia tavoitteita ja suunnitteluperiaatteita:

- Asemakaavamuutoksessa nro 7910 rajaudutaan käsittelemään vain tonttia 5809-11 osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa esitetyn aluerajauksen mukaisesti.
- Kaavamuutoksen rinnalla etenee Juvankadun ja Santaharjuntien risteyksen liikenneyleissuunnitelma, jossa otetaan kokonaisuutena huomioon lähiympäristössä samanaikaisesti vireillä olevien erillisten kaavamuutoksien aiheuttamat liikenteelliset muutostarpeet.
- Yksityisten toimijoiden aloitteesta lähiympäristössä käynnistyviä erillisiä kaavahankkeita ovat jäähallin laajennus, salibandyhallin laajennus sekä asuinalueen täydennysrakentaminen osoitteessa Keskisenkatu 6. Kunkin osa-alueen pysäköintijärjestelyiden kehittämistoimenpiteet ratkaistaan osa-alueittain näiden erillisten asemakaavahankkeiden puitteissa.
- Kerrosalataavoitetta voisi lisätä. Tonttitehokkuus voisi olla $e=0,5$ mikä tarkoittaa 8500 kerrosneliömetriä.
- Kaavoituksen keinoin pyritään edistämään joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen käyttöä mahdollisuuksien mukaan ja lähtökohdat huomioon ottaen.
- Rakentamistaohjeella pyritään edistämään kestävästä rakentamisesta periaatteita. Liikekeskus tulee suunnitella energiatehokkaaksi kokonaisuudeksi ja sen toivotaan hyödyntävän tarpeen mukaan myös uusiutuvia energialähteitä kuten maalämpöä ja aurinkoenergiaa. Rakennuksen suunnittelussa tulee ottaa lisäksi huomioon tilojen muuntojoustavuus ja yleinen elinkaariajattelu.
- Liikekeskuksen toiminnallinen ja kaupunkikuvallinen laatu varmistetaan tontinluovutusmenettelyllä, joka voi olla tontinluovutuskilpailu tai vastaava.

Asemakaavaluonnos asetettiin nähtäville ja siitä pyydettiin lausunnot kaupungin toimialoilta 3. - 24.4.2009. Palautteena saatiin 1 mielipide ja 6 lausunnossa oli kommentteja. Ohessa on kooste palautteessa esille tuoduista tavoitteista:

Spiral-hallin

- Mielipide oli samansisältöinen, kuin aloitusvaiheessa aiemmin esitetty mielipide.

Kiinteistötoimi

- Tontti on tarkoitus luovuttaa lähinnä laatuun ja konseptiin perustuvan tontinluovutuskilpailun kautta.

Elisa Oyj

- Elisa Oyj:llä on kaava-alueella tietoliikennekaapeleita sekä kaapeliputkituksia, joiden mahdollisista siirroista tulevat kustannukset tulemme perimään täysimääräisenä kyseisten siirtojen aiheuttajalta. Uudet tarvittavat tietoliikenneyhteydet tulemme rakentamaan muun kunnallistekniikan mukana.

Pirkanmaan jätehuolto

- Kaukajärven keskustan alueella on suuri tarve hyötyjätepisteelle. Sopiva paikka voisi löytyä pysäköintialueen pohjoiskulmasta. Tilaa tarvitaan 40 – 50 m² ja lisäksi huoltoa varten esteetön ajoväylä.

Pirkanmaan maakuntamuseo

- Kaavaratkaisun mahdollistaman liikekeskuksen arkkitehtoninen suunnittelu tulee toteuttaa huolellisesti huomioiden alueen keskeinen sijainti Kaukajärven sisääntulomaisemassa. Kaava-alueelta ei ole tiedossa muinaismuistolailla rauhoitettuja kiinteitä muinaisjäännöksiä. Museo korostaa kuitenkin kaikkeen maakäyttöön pätevää muinaismuistolain periaatetta, jonka mukaisesti työ on keskeytettävä ja otettava välittömästi yhteyttä Pirkanmaan maakuntamuseoon tarpeellisia toimenpiteitä varten, jos maata kaivettaessa tai muuta työtä suorittaessa löytyy ennestään tuntematon kiinteä muinaisjäännös (MML 14 §). Periaate tulee lisätä kaavaselostukseen. Asemakaavaehdotus tulee toimittaa lausunnolle maakuntamuseoon.

Ympäristönsuojelun viranomaisyksikkö, kaupunkiympäristön kehittäminen

- Kaavaluonnoksessa on annettu pohjaveden suojelua koskevia määräyksiä. Sen sijaan vaikutuksia muodostuvan pohjaveden määrään ei vaikutusten arvioinnissa ole tarkasteltu. Päälystetyt pinnat ja vesien johtaminen pohjavesialueen ulkopuolelle vähentävät muodostuvan pohjaveden määrää. Ympäristönsuojeluyksikkö katsoo, että rakennuksen puhtaat kattovedet on syytä imeyttää takaisin maaperään muodostuvan pohjaveden määrän turvaamiseksi. Imeytyspaikka on valittava siten, että pohjaveden puhtaudelle ei aiheudu riskiä. Hulevesiä koskevilla määräyksillä on varmistettava, että myös pysäköintialueen hulevesijärjestelmän ylivuotovedet tullaan johtamaan pohjavesialueen ulkopuolelle. Koska kaava-alueen täyttömaan laadusta ei ole varmuutta, on maaperätutkimusten ja rakennustyön aikana syytä seurata myös maaperän puhtautta. Rakentamistapaohjeita on syytä täydentää pohjaveden suojaamista koskevalla ohjeistuksella.

Yleiskaavoitus, kaupunkiympäristön kehittäminen

- Voimassa olevan yleiskaavan mukaan alueelle ei saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksiköitä eikä yli 400 m² suuruisia päivittäistavarakaupan yksiköitä. Asemakaavaluonnoksen mukainen tontin pääkäyttötarkoitus ei salli vähittäiskaupan suuryksikön sijoittamista, mutta päivittäistavarakaupan pinta-alarajoitus on luonnoksessa 2000 m². Kaavaselostukseen liittyvän yleiskaavallisen tarkastelun perusteella päivittäistavarakaupan pinta-alarajoitus voidaan ylittää jos muutoksesta johtuvat liikenteelliset vaikutukset otetaan huomioon. Kaavaluonnoksen kevyen- ja joukkoliikenteen tavoitteet edistävät hyvin Kaukajärven keskusta-alueen kehittymistä ja niiltä osin kaavaratkaisuun ei ole yleiskaavallista huomauttamista. Muualla vaikutusalueella sijaitseviin päivittäistavarakaupan yksiköihin kohdistuvia vaikutuksia ei ole kaavaluonnoksessa suoraan arvioitu. Kun ottaa huomioon suunnittelualueen rajautumisen Kaukajärven keskusta-alueeseen ja sen, että keskusta-alueen maankäyttö on toteutettu suurelta osin jo asuntorakentamiseen, voidaan yleiskaavan näkökulmasta todeta, että Kaukajärven keskusta-alueen laajentaminen asemakaavaluonnoksen mukaisesti Juvankadun länsipuolelle on perusteltua. Muun rakennusoikeuden osalta on kuitenkin tarkoituksenmukaista osoittaa suuryksikkörajoitus, jotta tämä tieto on rakennuslupavaiheessa käytettävissä.

Ehdotusvaihe

Asemakaavaa tarkistettiin saatujen lausuntojen sekä Pirkanmaan ympäristökeskuksen kanssa käydyn työpalaverin pohjalta 30.6.2009 seuraavasti:

- Kiinteistötoimen ja Elisa Oyj:n lausunnot eivät edellyttäneet tarkistuksia kaavaan.
- Pirkanmaan jätehuollon lausunnon perusteella rakentamistapaohjeeseen lisättiin ohje hyötyjätepisteen sijoittamisesta liikekeskuksen tontille.
- Pirkanmaan maakuntamuseon lausunnon perusteella rakentamistapaohjeeseen lisättiin maininta muinaismuistolain periaatteesta, jonka mukaisesti työ on keskeytettävä ja otettava välittömästi yhteyttä Pirkanmaan maakuntamuseoon tarpeellisia toimenpiteitä varten, jos maata kaivettaessa tai muuta työtä suorittaessa löytyy ennestään tuntematon kiinteä muinaisjäänös (MML 14 §).
- Ympäristönsuojelun viranomaisyksikön lausunnon ja laaditun hulevesiselvityksen perusteella kaavaa tarkistettiin siten, että turvataan pohjaveden muodostuminen tärkeällä pohjavesialueella. Puhtaat kattovedet johdetaan tontin länsipuoleiselle suojaviheralueelle rakennettavaan imeytysaltaaseen. Tontille lisättiin hule-22 määräys, tontin eteläosaan maanalaisen johdon rasite ja lounaiskulmaan huoltoajoyhteyksirasite suojaviheralueelle. Kaava-alue laajennettiin suojaviheralueelle, jonne lisättiin määräys hule-1. Rakentamistapaohjeeseen lisättiin viittaus hulevesiselvitykseen, jonka mukaisesti hulevesijärjestelyt tulee toteuttaa.
- Yleiskaavoituksen lausunnon perusteella rakentamistapaohjeeseen lisättiin rakennusvalvonnan työtä helpottava huomautus, että kaava ei mahdollista vähittäiskaupan suuryksiköiden sijoittamista tontille.
- Pirkanmaan ympäristökeskuksen kanssa käydyn työpalaverin pohjalta päivittäistavarakaupan sallittu enimmäismäärä määriteltiin kerrosalana 2000 m², kun se kaavaluonnoksessa oli määriteltä myyntipinta-alana.

4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja valintaperusteet

Kaavamuutos vai 0-vaihtoehto

Tyhjillään olevan keskeisellä paikalla sijaitsevan yleisten rakennusten tontin muutos liikekeskuksen tontiksi tukee paikalliskeskuksen kehittymistä. Tontti oli aiemmin varattu Kaukajärven sosiaali- ja terveysasemaa varten. Nämä toiminnot sijoittuivat vuonna 2006 Keskisenkadun pohjoispuolella sijaitsevaan kiinteistöön, eikä Kaukajärvellä ole enää tarvetta yleisten rakennusten tontille Juvankadun länsipuolella. Juvankadun itäpuolisen Keskisenkadun varret ovat täyteen rakennetut ja uuden liikekeskuksen rakentuminen Juvankadun länsipuolelle on siis tässäkin mielessä perusteltua. 0-vaihtoehto olisi jättää kaava nykyiselleen, jolloin tontti säilyisi sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialueena. Tontti jäisi todennäköisesti rakentamattomaksi, koska Kaukajärvellä ei ole tarvetta näin suurelle aluevaraukselle kyseiseen käyttötarkoitukseen.

Perusratkaisun vaihtoehdot

Kaavaa valmisteltaessa ei tehty vaihtoehtoisia kaavaluonnoksia, mutta kaavan ohjausryhmässä arvioitiin kaavaratkaisun osatekijöitä.

Kaupunkikuvallisesti parhaaksi arvioitiin kaupunkimainen ratkaisu, jossa liikekeskus sijoittuu lähelle katujen risteystä halliten kaupunkikuvaa ja pysäköinti sivummalle. Tämä tukee myös liikekeskuksen saavutettavuutta kevyen liikenteen käyttäjille ja joukkoliikenteen käyttäjille. Automarkettityyppinen liikekeskus sijoittuisi kauemmaksi kaduista ja pysäköintialue etualalle halliten kaupunkikuvaa.

Liikekeskuksen rakennusoikeuden mitoituksen perustuessa maantasopysäköintiin, tukee ratkaisu alueella pysäköinnin yhteiskäyttömahdollisuutta. Korkeampaan rakennusoikeuteen voitaisiin päästä, jos pysäköinti sijoittuisi pysäköintilaitokseen, mutta tämä ratkaisu ei tukisi alueen pysäköinnin joustavaa yhteiskäyttömahdollisuutta. Kaava ei kuitenkaan estä autopaikkojen sijoittamista myös kellariin, mikä antaa lisämahdollisuuksia alueen kehittämisessä.

Tontin käyttötarkoituksen väljä määrittely luo mahdollisuuksia, jotta tontille voi sijoittua monipuolisesti liiketilan lisäksi myös muita toimintoja, kuten toimistotiloja ja palveluja, mikä tukee toimintojen sekoittumista keskustamaiseen tapaan. Vaihtoehtoisesti tontin käyttötarkoitus voitaisiin rajata vain liiketilalle.

Lähialueen liikennejärjestelyt

Viereisen risteyskruunun osalle on tehty yleispiirteinen tarkastelu ajoneuvoliikenteen sujuvuuden ja kevyen liikenteen turvallisuuden parantamiseksi. Risteyskruunun sujuvuutta voidaan luontevimmin parantaa kehittämällä valo-ohjausta ja rakentamalla lisäkaistoja kääntyville ajoneuvoille. Kiertoliittymäratkaisut arvioitiin heikommin toimiviksi. Kadun kevyen liikenteen ylitys on luontevinta hoitaa valo-ohjatuilla suojateilla. Risteysalueelta ei löydy riittävästi tilaa kevyen liikenteen esteettömille alikuluille, mitkä eivät muutenkaan ole erityisen luonteva ratkaisu kaupunkimaisesti rakentuvassa paikalliskeskuksessa.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

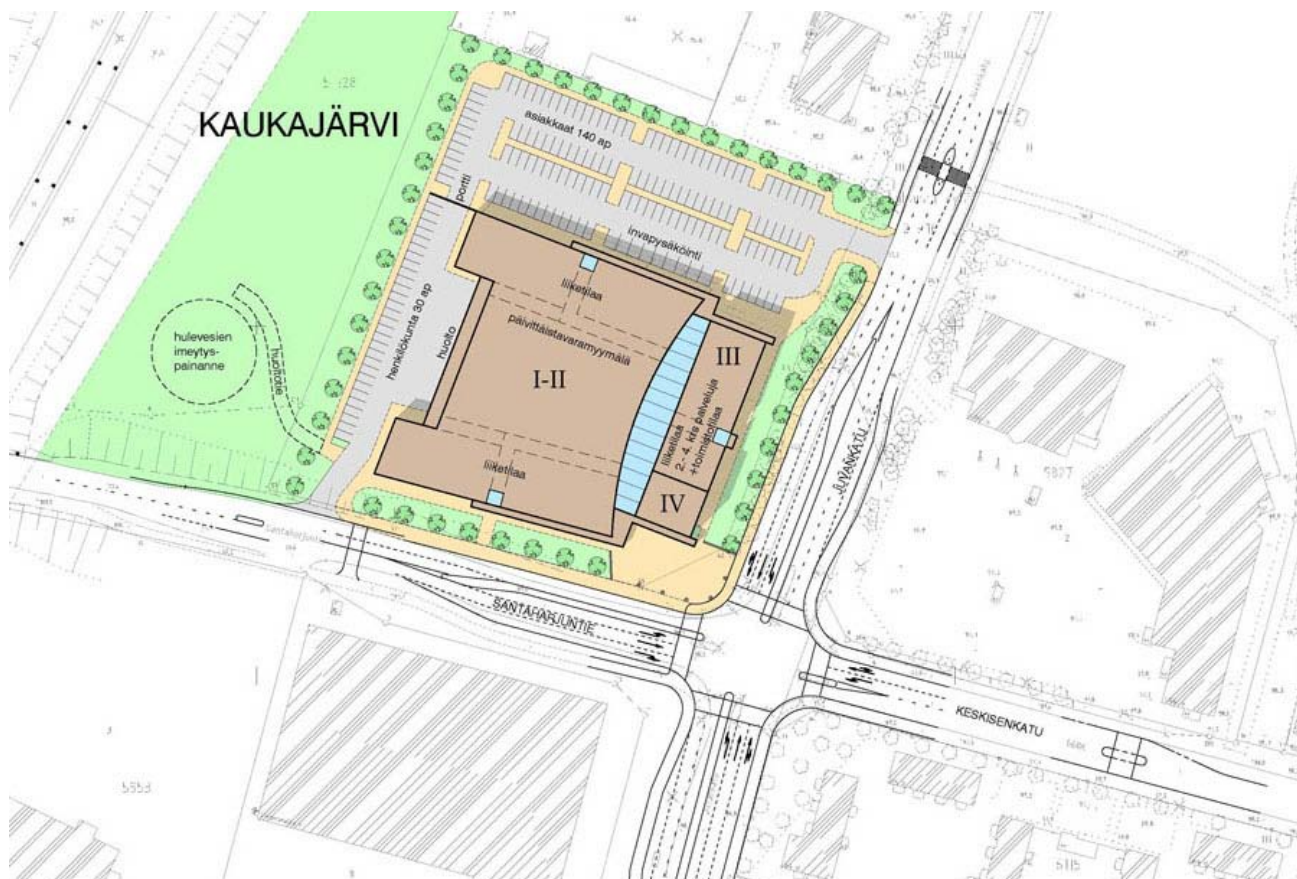
5.1 Kaavan rakenne

Juvankadun länsipuolinen rakentamaton yleisten rakennusten tontti 5809-11 muutetaan liike- ja toimistorakennusten tontiksi liikekeskuksen rakentamista varten. Tontille voi sijoittua myös palveluja. Väljä käyttötarkoitusmerkintä tukee liikekeskuksen kehittymistä toiminnoiltaan monipuoliseksi. Vähittäiskaupan suuryksikön rakentamista käyttötarkoitusmerkintä ei salli.

Kaavamuutos vahvistaa Kaukajärven asemaa monipuolisena paikalliskeskuksena. Tavoite on, että lisärakentamisen myötä Kaukajärven keskustasta rakentuu toimiva, viihtyisä ja kaupunkikuvallisesti laadukas paikalliskeskus palvelemaan vaikutusalueensa asukkaita.

Uusi liikekeskus rakentuu kaupunkimaisesti lähelle katujen risteystä ja pysäköinti sijoittuu sivummalle. Tällöin sisäänkäynnit voivat sijoittua lähelle kevyenliikenteen reittejä ja bussipysäkkejä, jolloin liikekeskuksen saavutettavuus kevyen liikenteen käyttäjille ja joukkoliikenteen käyttäjille on lähtökohdat huomioon ottaen mahdollisimman hyvä. Kaupunkikuvaa tuetaan lisäksi katupuuistutuksilla.

Mitoitus perustuu pintapysäköintiin, mutta kaava ei estä autopaikkojen sijoittamista myös kellariin.



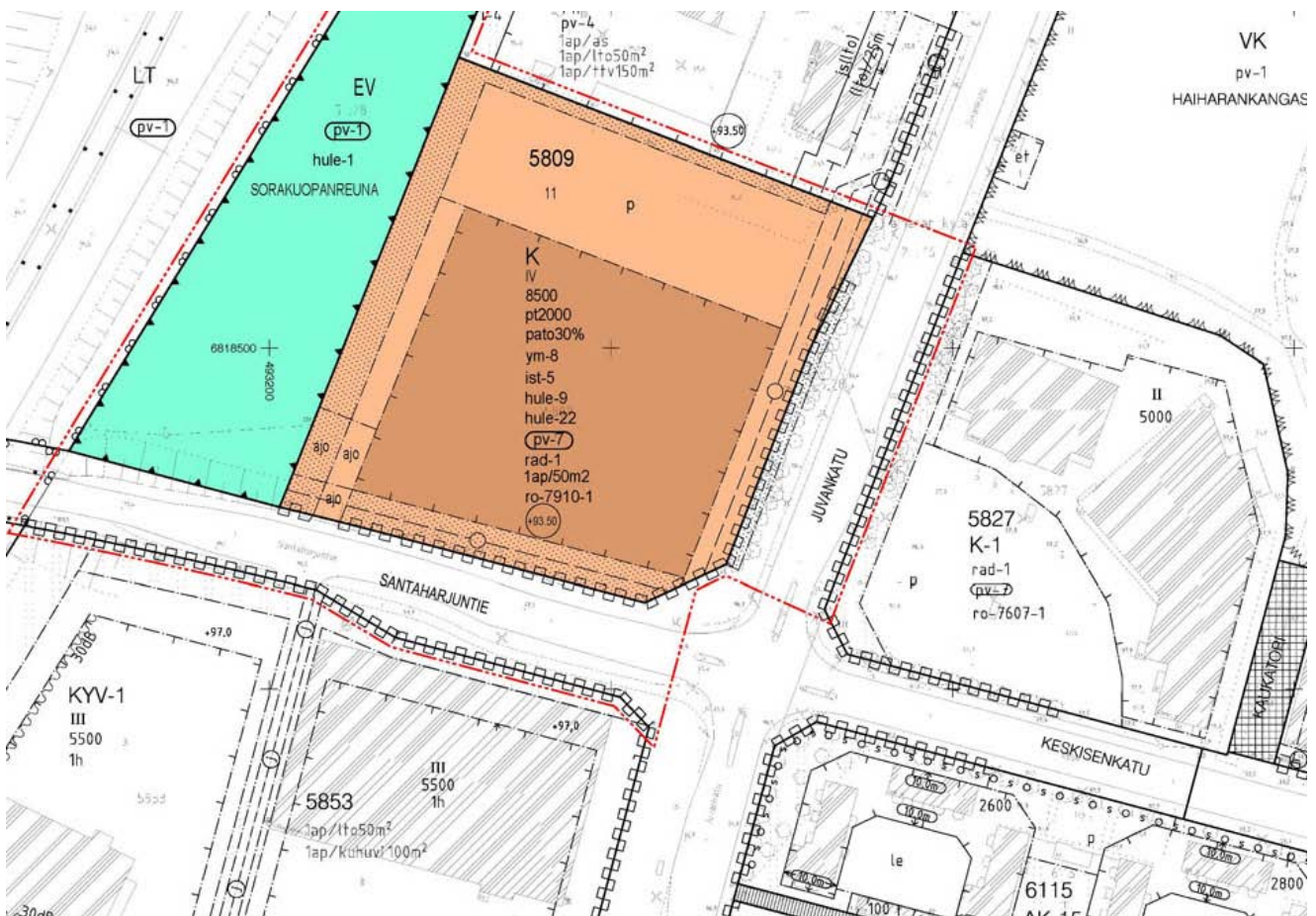
Ote havainnekuvasta

Tonttiliittymät sijoittuvat mahdollisimman kauaksi risteyksestä. Pää-tonttiliittymä rakennuksen pohjoispuoleiselle asiakaspysäköintialueelle otetaan Juvankadulta. Santaharjuntieltä otetaan apuliittymä rakennuksen länsipuoleiselle huoltopihalle ja henkilökunnan pysäköintialueelle. Rakentamistapaohjeen mukaisesti pihajärjestelyt tulee suunnitella siten, että ne eivät mahdollista tonttiliittymien välistä läpimenoa ja liikennevalojen kiertämistä.

Viereisen risteuksen osalle on tehty yleispiirteinen tarkastelu ajoneuvoliikenteen sujuvuuden ja kevyen liikenteen turvallisuuden parantamiseksi. Sen perusteella risteuksen sujuvuutta voidaan parantaa kehittämällä valo-ohjausta ja rakentamalla lisäkaistoja kääntyville ajoneuvoille. Kevyen liikenteen ylitys tapahtuu valo-ohjatulla suoja-aitalla. On suositeltavaa, että Santaharjuntien pohjoispuolelle rakennetaan kevyen liikenteen väylä liikekeskuksen kohdalle ja suojatie Senterri Oy:n jäähallin katuliittymän kohdalle.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Kaavamuutos edistää tyhjiällä olevan alueen rakentumista ja luo uusia mahdollisuuksia alueen kaupunkikuvan kehittymiselle. Uuden liikekeskuksen toiminnallista ja kaupunkikuvallista laatua ohjataan kaavamääräyksillä ja rakentamistapaohjeilla. On suositeltavaa, että liikekeskuksen toiminnallinen ja kaupunkikuvallinen laatu varmistetaan lisäksi tontinluovutusmenettelyllä, joka voi olla tontinluovutuskilpailu tai vastaava. Asemakaavassa on lisäksi pohjaveden suojelua, korkeaa radonpitoisuutta, hulevesien käsittelyä ja istutuksia koskevia määräyksiä. Uudisrakennusten sopeutumiseen kaupunginosakokaisuuteen ja katukuvaan on kiinnitettävä erityistä huomiota.



Ote asemakaavasta

5.3 Aluevaraukset

5.3.1 Korttelialueet

Kaavamuutoksella tontti 5809-11 osoitetaan liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (K). Käyttötarkoituksmerkintä ei salli vähittäiskaupan suuryksikön rakentamista. Sallitusta kerrosalasta on päivittäistavarakaupan enimmäismäärä 2000 m² (pt2000), joka voi ja kaantua usean eri toimijan keske n. 30 % eli 2550 m² saa käyttää palvelu- ja toimistotiloja varten (pato 30%). Tontin koko on 17051 m² ja laskennallinen tonttitehokkuus $e=0,5$. Suurin sallittu kerrosluku on IV. Autopaikkoja on rakennettava yksi 50 kerrosalaneliömetriä kohti. Alin viettoviemärointitaso tontilla on +93.50. Tontin itä- ja eteläreunoilla on rasite maanalaiselle johdolle. Uudisrakennusten sopeutukseen kaupunginosakokonaisuuteen ja katukuvaan on kiinnitettävä erityistä huomiota (ym-8).

Pihamaa autopaikkojen ja kulkureittien ulkopuolella on istutettava ja viimeisteltävä korkeatasoisesti. Varastot ja jätehuoltoastiat on sijoitettava rakennuksiin tai katoksiin. Jalankulkualueet on erotettava ajoneuvoliikenteen alueista pintamateriaaleilla, istutuksilla ja/tai rakenteilla (ist-5). Korttelin etelä-, länsi- ja pohjoisreunat on merkitty istutettavaksi alueen osaksi. Itäpuolella istutettava alue sijoittuu katualueelle.

Kattovesiä ja päällystetyiltä pinnoilta tulevia hulevesiä tulee viivyttää alueella siten, että viivytyspainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden mitoitustilavuuden tulee olla 1,000 m³ jokaista sataa katto- ja päällysteneliömetriä kohden. Viivytyspainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden tulee tyhjentyä 12 tunnin kuluessa täyttymisestään ja niissä tulee olla suunniteltu ylivuoto (hule-9). Tontilta on puhtaat kattovedet johdettava alueelliseen hulevesien imeytysaltaaseen erillissuunnitelman mukaan (hule-22).

Tontti on vedenhankinnalle tärkeää pohjavesialuetta. Alueen suunnittelussa ja rakentamisessa on otettava huomioon pohjaveden suojele. Kiinteistöjen lämmitysjärjestelmänä ei saa käyttää öljylämmitystä. Jätevesiviemärit tulee rakentaa siten, että niiden tiiviys on helposti tarkasteltavissa. Pysäköintialueet tulee päällystää, ja niiltä tulevat vedet tulee johtaa pohjavesialueen ulkopuolelle (pv-7).

Tontin suunnittelussa ja rakentamisessa on otettava huomioon sijainti korkean radonpitoisuuden alueella (rad-1).

5.3.2 Muut alueet

Kaavan länsiosan suojaviheralue (EV) on merkitty alueen osaksi, jolle tulee tehdä allas tai suodatin hulevesien imeyttämistä ja sakeuttamista varten. Sen viereen saa tehdä huoltoa varten ajotien (hule-1). Alue on veden hankinnalle tärkeä pohjavesialue. Alueen suunnittelussa ja rakentamisessa on otettava huomioon pohjaveden suojele (pv-1). Hulevesijärjestelyt toteutetaan hulevesiselvityksen mukaisesti. Juvankadun katualueella on istutettavaa alueen osaa kavennettu jotta uusille liikennejärjestelyille saadaan tilaa. Santaharjuntien osuus on kaavassa mukana katualueen rajan ja suojaviheralueen teknisen tarkistamisen vuoksi.

5.4 Kaavan vaikutukset

5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Yhdyskuntarakenne

Hanke lisää Kaukajärven paikalliskeskuksen vetovoimaa ja sieltä saatavia palveluja, mikä tukee sen muodostumista palveluiltaan monipuoliseksi. Paikalliskeskuksen ydinalue laajenee Keskisenkadun varsilta Juvankadun länsipuolelle. Tontin rakentuminen edistää olemassa olevien teknisten verkostojen hyväksikäyttöä. Rakennusoikeuden kasvattaminen tukee kaupunkirakenteen tiivistämistävoitetta.

Kaupunkikuva

Nykyinen rakentamaton tontti muuttuu kaupunkimaiseksi rakennetuksi ympäristöksi ja kadun varsien ilme täydentyy. Uusi liikekeskusrakennus sijoittuu maamerkiksi risteysalueeseen korostaen risteysaluetta ja kiinteyttä katukuvaa. Hanke edistää alueen rakentumista. Jos nykyinen kaava säilyisi, alue pysyisi todennäköisesti rakentamattomana, koska näköpiirissä ei ole tarvetta tähän paikkaan sijoittuvalle yleiselle rakennukselle. Rakentaminen pyritään toteuttamaan laadukkaasti. Asemakaavamääräyksen mukaisesti uudisrakennusten sopeutumiseen kaupunginosakokonaisuuteen ja katukuvaan on kiinnitettävä erityistä huomiota.

Liikenne

Uuden liikekeskuksen rakentaminen kasvattaa aluetta sivuavien katujen liikennemääriä, mikä edellyttää parannustoimenpiteitä lähiympäristön liikennejärjestelyihin. Myös Juvankadun ylittävä kevyen liikenteen määrä kasvaa uuteen liikekeskukseen asiointin myötä. Risteysalueen sujuvuutta voidaan parantaa kehittämällä valo-ohjausta ja rakentamalla lisäkaistoja kääntyville ajoneuvoille. Kevyen liikenteen ylitys tapahtuu valo-ohjatuilla suojateillä. Liikekeskuksen saavutettavuus kevyen liikenteen käyttäjille ja joukkoliikenteen käyttäjille on hyvä, sillä rakennus katoksineen ja sisäänkäynteineen sijoittuu lähelle kevyen liikenteen väyliä ja bussipysäkkejä.

Ympäristöhäiriöt

Liikenteen lisääntyminen risteysalueella lisää melua erityisesti välittömästi risteysalueen kaakkoispuolella olevassa asuinkorttelissa. Kyseisellä alueella on vireillä asemakaavamuutos, jonka tavoitteena on tehostaa korttelin maankäyttöä. Kaavamuutoksen yhteydessä voidaan määritellä korttelin melusuojauksen toimenpiteet.

Ihmisten elinolot

Liikekeskuksen rakentaminen edesauttaa paikalliskeskuksen kehittämistä. Se lisää ja monipuolistaa vaikutusalueen kaupallista tarjontaa, jolloin alueen ulkopuolelle suuntautuva asiointitarve vähenee. Tämä helpottaa alueen asukkaiden arkielämää. Päivittäistavarakaupan lisääntyvä kilpailu voi merkitä kuluttajahintojen alenemista ja näin mahdollistaa säästöt talouksien ostokustannuksissa.

5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Luonnonympäristöön kohdistuvat suorat haitalliset muutokset ovat vähäisiä. Kaava-alueella ei ole luonnonympäristöä enää jäljellä. Alue on entistä Vilusenharjun sorakuoppaa ja sitä on vähitellen täytetty. Nykyisellään tontti on varsin tasaista rakentamatonta sorakenttää. Tontilla on osoitettu pohjaveden suojeluun liittyviä määräyksiä.

5.4.3 Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset

Kaavamuutos edistää alueen rakentumista. Jos nykyinen kaava säilyisi, alue pysyisi todennäköisesti rakentamattomana, koska näköpiirissä ei ole tarvetta tähän paikkaan sijoittuvalle yleiselle rakennukselle. Yhdyskuntataloudellisesti alueen rakentuminen on järkevää, sillä alue sijaitsee valmiin kunnallisteknisen verkoston vieressä.

5.4.4 Vaikutukset palveluverkkoon ja yksityistaloudelliset vaikutukset (kaupalliset vaikutukset)

Kaava-alue on osa Kaukajärven keskustaa, joka on luokiteltu Tampereen palvelukeskusjärjestelmässä paikalliskeskukseksi. Niiden on tarkoitus sisältää peruspalveluja täydentäviä monipuolisia palveluja ja tarkoitus on palvella useita kaupunginosia. Kaukajärven paikalliskeskuksen vaikutusalueella 1,5 km säteellä väestö on 11 230 asukasta (v. 2008). Vaikutusalue voidaan määrittellä myös laajemmin ja mukaan voidaan ottaa seuraavat kaupunginosat: Kaukajärvi, Haihara, Lukonmäki, Viiala, Hankkio ja Vehmainen. Tämän vaikutusalueen väestö on 17456 asukasta. Kaava-alue sijaitsee liikenteellisesti hyvällä paikalla, mikä luo hyvät edellytykset palveluiden kehittymiselle.

Hanke edesauttaa yleiskaavan mukaisen monipuolisen paikalliskeskuksen kehittämistä. Hanke lisää ja monipuolistaa alueen kaupallista tarjontaa, jolloin vaikutusalueen ulkopuolelle suuntautuva asiointitarve vähenee. Tämä helpottaa asukkaiden arkielämää. Tontin käyttötarkoitusmerkintä ei salli vähittäiskaupan suuryksikön rakentamista ja sallitusta kerrosalasta on päivittäistavarakaupan enimmäismäärä 2000 m², joten tontille voidaan rakentaa yksi suuri supermarkettiluokan päivittäistavaramyymälä tai useampia pienempiä. Päivittäistavarakaupan lisääntyvä kilpailu voi merkitä kuluttajahintojen alenemista ja näin mahdollistaa säästöt talouksien ostoskustannuksissa.

Hankkeella voi olla myös kielteisiä vaikutuksia ja haasteita. Hanke lisää päivittäistavarakaupan myymälöiden välistä kilpailua, jonka seurauksena joidenkin vaikutusalueen nykyisten myymälöiden kehitys- ja toimintaedellytykset voivat heikentyä. Paikalliskeskuksen vaikutusalueella on useita lähipalvelukeskuksia, joissa on toimiva lähikauppa. Näillä on pääosin 0,5 km vaikutussäteellä hyvä väestöpohja eli 2000 – 3000 asukasta. Poikkeuksen muodostaa Kangasalan tien varren lähikauppa, jonka väestöpohja on vain noin 700 asukasta, mutta tämän lähikaupan voi arvioida ottavan asiakkaihin osan ohi kulkevasta liikenteestä, mikä parantaa kaupan toimintaedellytyksiä.

Edellä olevan perusteella voi todeta, että kaavahanke tukee kanta-kaupungin yleiskaavan palveluverkkotavoitteiden toteutumista. Kaava-alueen vaikutusalueen nykytilanne on kuvattu yksityiskohtaisemmin kohdassa 3.1.3. ja suunnittelutilanne kohdassa 3.2.

5.4.5 Vaikutukset suunniteltuun maankäyttöön (yleiskaavallinen tarkastelu)

Ympäristöministeriön 12.12.2000 vahvistamassa kantakaupungin yleiskaavassa suunnittelualue on varattu palveluvaltaisen yritystoiminnan alueeksi (PK-3), joka varataan pääasiassa liike- ja toimistotiloille sekä niihin liittyville varastotiloille. Alueelle saa sijoittaa myös ympäristöön soveltuvaa muuta työpaikkatoimintaa. Alueelle ei saa sijoittaa kaupan suuryksiköitä eikä suuria yli 400 m² päivittäistavaramyymälöitä.

Asemakaavamuutoksella tontti osoitetaan liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (K). Käyttötarkoituksmerkintä ei salli vähittäiskaupan suuryksikön rakentamista tontille. Sallitusta kerrosalasta on päivittäistavarakaupan enimmäismäärä 2000 m². Asemakaavan muutos poikkeaa tältä osin siis osayleiskaavan sisällöstä, sillä yli 400 m² päivittäistavaramyymälän mahdollistava paikalliskeskustoimintojen alue (C-10) sijoittuu yleiskaavassa Juvankadun itäpuolelle. Tästä syystä asemakaavasta tehdään ns. yleiskaavallinen tarkastelu. Yleiskaavallisella tarkastelulla verrataan tontille tehtyä suunnitelmaa voimassa olevaan kantakaupungin yleiskaavaan. Tarkastelulla arvioidaan suunnitelman vaikutukset yleiskaavaan ja arvioidaan, voiko ratkaisu aiheuttaa esteitä yleiskaavan tavoitteiden toteutumiselle.

Yleiskaavallinen tarkastelu suoritetaan käymällä läpi maankäyttö- ja rakennuslaissa esitetyt yleiskaavan sisältövaatimukset (MRL 39§, 2. momentti kohdat 1-9), jotka ovat seuraavat:

1. Yhdyskuntarakenteen toimivuus, taloudellisuus ja ekologinen kestävyys

- Tyhjiillään olevan keskeisellä paikalla sijaitsevan yleisten rakennusten tontin muutos liikekeskuksen tontiksi tukee paikalliskeskuksen toiminnallista kehittymistä. Paikalliskeskustyyppisen liikerakentamisen laajentuminen Juvankadun länsipuolelle on perusteltua. Tontti oli aiemmin varattu Kaukajärven sosiaali- ja terveysasemaa varten. Nämä toiminnot sijoittuivat vuonna 2006 Keskisenkadun pohjoispuolella sijaitsevaan kiinteistöön, eikä Kaukajärvellä ole enää tarvetta yleisten rakennusten tontille Juvankadun länsipuolella. Yleiskaavassa Keskisenkadun varsille esitetty keskustatoimintojen alue on toteutunut varsin asuntopainotteisena ja liiketilojen rakentuminen on jäänyt vähäiseksi. Alue on täyteen rakennettu ja uuden liikekeskuksen rakentuminen Juvankadun länsipuolelle on siis tässäkin mielessä perusteltua. Lisäksi voidaan todeta, että kaavamuutoksessa esitetty rakennusoikeuden kasvattaminen tukee kaupunkirakenteen tiivistämistavoitetta, mikä on taloudellisesti ja ekologisesti yleiskaavan periaatteiden mukaista.

2. Olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyväksikäyttö

- Kaavamuutos edistää olemassa olevien teknisten verkostojen hyväksikäyttöä.

3. Asumisen tarpeet ja palveluiden saatavuus

- Kaavamuutos edistää ja monipuolistaa paikalliskeskuksen palvelutarjonnan kehittymistä.

4. Mahdollisuudet liikenteen, erityisesti joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen, sekä energia-, vesi- ja jätehuollon tarkoituksenmukaiseen järjestämiseen ympäristön, luonnonvarojen ja talouden kannalta kestävällä tavalla

- Liikekeskuksen sijoittuminen Juvankadun varteen tukee joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen käyttöä. Kaava-alue on liikenteellisesti hyvin saavutettavissa. Kokoojakatutyypinen Juvankatu on määritelty Tampereen kaupungin linja-autoliikenteen sisäiseksi laatuikätyväksi ja bussipysäkit sijoittuvat kaava-alueen viereen. Kaava-alueella sijaavat kevyen liikenteen pääreitit. Energia-, vesi- ja jätehuollon järjestämisen suhteen kaava-muutos ei aiheuta vaikutuksia yleiskaavan tavoitteiden toteutumiselle.

5. Mahdollisuudet turvalliseen, terveelliseen ja eri väestöryhmien kannalta tasapainoiseen elinympäristöön

- Asemakaavamuuos laajentaa yleiskaavan mukaista paikalliskeskustoimintojen aluetta Juvankadun länsipuolelle, mikä lisää Juvankadun ylittävän kevyen liikenteen määrää liikekeskukseen asioinnin myötä. Tämä edellyttää muutoksia lähiympäristön liikennejärjestelyihin ja erityisesti kevyen liikenteen turvallisuuteen on kiinnitettävä erityistä huomiota. Lähiympäristön osalle on laadittu liikenneyleissuunnitelma, missä on esitetty parannuksia Juvankadun ja Santaharjuntien risteykselle sekä lähiympäristön kevyen liikenteen järjestelyille.

6. Kunnan elinkeinoelämän toimintaedellytykset

- Kaavamuuos luo elinkeinoelämälle uusia mahdollisuuksia.

7. Ympäristöhaittojen vähentäminen

- Liikekeskuksen rakentaminen lisää autoliikenteen määrää viereisillä kaduilla. Toisaalta paikalliskeskustoimintojen palvelutason paranemisen myötä vaikutusalueen ulkopuolelle suuntautuva asioimistarve ja autoliikenne vähenee. Tontilla on pohjaveden suojeluun ja hulevesien käsittelyyn liittyvät määräykset.

8. Rakennetun ympäristön, maiseman ja luonnon arvojen vaaliminen

- Kaavamuuos edistää keskeisellä paikalla sijaitsevan tyhjillään olevan tontin rakentumista, lähiympäristön viherrakentamista, viimeistelyä ja kaupunkikuvan sekä kaupunkimaiseman täydentymistä.

9. Virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys

- Kaavamuuoksella ei ole vaikutuksia yleiskaavan tavoitteiden toteutumiselle.

Johtopäätökset

Edellä olevan perusteella voidaan todeta, että asemakaavamuuos kokonaisuutena tukee Kaukajärven paikalliskeskustoimintojen kehittymistä eikä aiheuta esteitä kantakaupungin osayleiskaavan tavoitteiden toteutumiselle. Kuitenkin voidaan todeta, että osayleiskaavasta poikkeaminen aiheuttaa liikenteellisiä vaikutuksia, jotka on otettava huomioon kaavan toteuttamisen suunnittelussa. Paikalliskeskustoimintojen laajentuminen kokoojakatutyypisen Juvankadun länsipuolelle sekä suuren supermarkettiluokan päivittäistavaramyymälän sijoittuminen kaava-alueelle edellyttää, että alueen liikennejärjestelyihin tulee kiinnittää erityistä huomiota sekä ajoneuvoliikenteen sujuvuuden että kevyen liikenteen turvallisuuden kannalta.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Yleistä

Tampereen kaupungin kiinteistötoimen tarkoituksena on etsiä liikekeskukselle toteuttaja, kun kaava on tullut lainvoimaiseksi. On suositeltavaa, että liikekeskuksen toiminnallinen ja kaupunkikuvallinen laatu varmistetaan tontinluovutusmenettelyllä, joka voi olla tontinluovutuskilpailu tai vastaava. Jos tontti luovutetaan suoraan jollekin toimijalle, on suositeltavaa, että toteutuksen laatutaso varmistetaan tontinluovutusehdoilla esimerkiksi siten, että toteuttajan on hyväksyttävä kaupungilla riittävän laadukas viitesuunnitelma ennen tontin luovutuksen vahvistamista.

Liikekeskuksen toteuttaminen edellyttää muutoksia lähiympäristön liikennejärjestelyissä. Alueen lähiympäristön osalle tehdyn yleispiirteisen liikenteellisen tarkastelun pohjalta risteys sujuvuutta voidaan parantaa kehittämällä valo-ohjausta ja rakentamalla lisäkaistoja kääntyville ajoneuvoille. On suositeltavaa, että Santaharjuntien pohjoispuolelle rakennetaan kevyen liikenteen väylä liikekeskuksen kohdalle ja suojatie Sentteri Oy:n jäähallin katuliittymän kohdalle. Uudet katujärjestelyt on esitetty havainnekuvassa.

Liikekeskuksen toteuttaminen edellyttää myös hulevesijärjestelyiden toteuttamista hulevesiselvityksen mukaisesti.

6.2 Rakentamistapaohje ro-7910-1.

Yleistä

Rakentamistapaohjeen tarkoituksena on kaavamääräysten ja havainnekuvan lisäksi ohjata rakentamista siten, että liikekeskuksesta muodostuu viihtyisä asioimispaikka, joka on toiminnallisesti ja kaupunkikuvallisesti laadukas ympäristöön sopiva kokonaisuus. Rakentamistapaohjeet ovat lähtökohtana rakennuslupaa edeltävässä lupa-tarkastuksessa ja ne sitovat tontin toteuttajaa.

Mikäli toteutuksesta järjestetään tontinluovutuskilpailu, voidaan rakentamistapaohjeita tarkistaa ja täydentää kilpailuohjelman laadinnan yhteydessä.

Kaava-alue sijaitsee kaupunkikuvallisesti näkyvällä paikalla Kaukajärven paikalliskeskuksessa. Tämä asettaa haasteita ja odotuksia rakentamisen arkkitehtuurille ja ympäristöön sovitukselle, mikä tekee suunnittelutyöstä vaativan kokonaisuuden. Siksi pätevän arkkitehtisuunnittelijan ohella tulee suunnittelutyössä käyttää myös ammattitaitoista piha- ja vihersuunnittelijaa.

Kokonaisratkaisu

Asemakaava määrää liikerakennuksen paikan. Uusi liikekeskus rakentuu kaupunkimaisesti lähelle katujen risteystä ja pysäköinti sijoituu sivummalle. Pihajärjestelyt kuten ajoväylät, autopaikat, huoltopiha, jalankulkuväylät sekä istutukset sijoitetaan havainnekuvan periaatteita soveltaen.

Käyttötarkoitus

Liikekeskuksen toiminnallisen konseptin tulee olla monipuolinen. Päivittäistavarakaupan lisäksi liikekeskukseen tulee sijoittaa useita pienempiä liiketiloja, kahvila- ja ravintolatoimintaa, toimistotiloja sekä mahdollisuuksien mukaan palveluja ja liikuntatilaa kuten esimerkiksi pieni pallopelisali, kuntosali tai vastaava. Tontin käyttötarkoituksmerkintä ei salli vähittäiskaupan suuryksikön rakentamista.

Toimintojen sijoittelu

Toimintojen sijoittelussa suositellaan seuraavaa havainnekuvassa esitettyä periaatetta:

- Rakennuksen itäosa Juvankadun varressa on 3 – 4 –kerroksinen. Ensimmäiseen kerrokseen sijoittuu luontevasti pieniä liiketiloja sekä kahvila- ja ravintolatiloja, yläkerrokseen esimerkiksi palveluja ja toimistotiloja.
- Rakennuksen länsiosa voi olla yksikerroksista korkeaa hallimaista eri tavoin jaettavissa olevaa muunneltavaa tilaa, jonka keskiosiin sijoittuu päivittäistavaramyymälä siten, että huolto tapahtuu suoraan länsipuoleiselta huoltosivulta.
- Itä- ja länsiosan väliin sijoittuu torimainen, katumainen tai vastaava kokoava sisätila, johon pääosa liiketiloista avautuu.

Sisäänkäynnit

Pääsisäänkäynnit tulee suunnitella siten, että niihin on lyhyt yhteys pysäköintialueelta sekä rakennusta sivuavilta kevyen liikenteen reiteiltä ja erityisesti risteyksen suojateiltä, joilta pääosa kevyen liikenteen ja joukkoliikenteen käyttäjistä lähestyy liikekeskusta. Sisäänkäynnit tulee suojata katoksilla. Sisäänkäyntien yhteyteen tulee sijoittaa riittävästi mielellään katettuja säilytyspaikkoja polkupyörille. On suositeltavaa, että ainakin osaan liiketiloista on sisäänkäyntejä myös suoraan ulkoa.

Ulkotilat

Risteyksen läheisyyteen sijoittuvan sisäänkäynnin edustalla tulee olla pieni etuaukio, johon voi sijoittua mm. kahvilan tai ravintolan terrassi rakennuksen lämpimälle seinustalle. Etuaukio sekä liikerakennuksen muut ulkotilat katujen puolella suunnitellaan siten, että ne liittyvät sijoittelultaan, korkeusasemiltaan, materiaaleiltaan ja istutuksiltaan luontevasti kevyen liikenteen väyliin ja suojatiejärjestelyihin sekä muuhun katuympäristöön.

Tonttiliittymät

Tonttiliittymät sijoittuvat mahdollisimman kauaksi risteyksestä. Pää-tonttiliittymä rakennuksen pohjoispuoleiselle asiakaspysäköintialueelle otetaan Juvankadulta. Santaharjuntieltä otetaan apuliittymä rakennuksen länsipuoleiselle huoltopihalle ja henkilökunnan pysäköintialueelle. Santaharjuntien liittymässä tulee ottaa huomioon kadun ja tontin välinen korkeustasoero. Pihajärjestelyt tulee suunnitella siten, että ne eivät mahdollista tonttiliittymien välistä läpiajoa ja liikennevalojen kiertämistä.

Pysäköinti

Pysäköintialueelle tulee rakentaa selkeät jalankulkureitit, jotka johtavat liikekeskuksen sisäänkäynteihin. Lähelle sisäänkäyntejä ja katoksia tulee sijoittaa riittävästi liikuntaesteisille varattuja pysäköimispaikkoja. Mitoitus perustuu pintapysäköintiin, mutta kaava ei estä autopaikkojen sijoittamista myös kellariin pysäköintilaitokseen. Mahdolliseen pysäköintihallin tulee olla luonteva ajoyhteys.

Hyötyjätepiste

Tontille tulee sijoittaa hyötyjätepiste. Sopiva paikka on esimerkiksi pysäköintialueen luoteisnurkka. Tilaa tarvitaan 40 – 50 m² ja lisäksi huoltoa varten tulee olla esteetön ajoväylä. Hyötyjätepiste tulee suunnitella yhteistyössä Pirkanmaan Jätehuolto Oy:n kanssa.

Kestävän rakentamisen periaatteet

Liikekeskus suunnitellaan energiatehokkaaksi ja sen toivotaan hyödyntävän uusi utuvia energialähteitä kuten maalämpöä ja aurinkoenergiaa. Suunnittelussa kiinnitetään huomiota elinkaareen. Rakennus suunnitellaan monikäyttöiseksi ja muuntojoustavaksi. Rakenteiden tulee olla kestäviä, helposti huollettavia ja korjattavia. Rakennusosien tulee mahdollisuuksien mukaan olla kohtuullisesti kierrätettävissä tai muutettavissa raaka-aineiksi tai energiaksi.

Hulevedet

Hulevesijärjestelyt toteutetaan laaditun hulevesiselvityksen periaatteiden mukaisesti. Jotta pohjaveden muodostuminen tärkeällä pohjavesialueella turvataan, puhtaat kattovedet johdetaan tontin länsipuoleiselle suojaviheralueelle rakennettavaan alueelliseen imeytysaltaaseen. Tontin lounaiskulmassa on huoltoajoyhteysrasite suojaviheralueelle ja imeytysaltaalle. Pysäköintialueilta tulevat vedet tulee johtaa sadevesiviemäriin ja pohjavesialueen ulkopuolelle. Tulee huolehtia, että myös pysäköintialueen hulevesijärjestelmän ylivuotovedet johdetaan pohjavesialueen ulkopuolelle. Koska kaava-alueen täyttömaan laadusta ei ole varmuutta, on maaperätutkimusten ja rakennustyön aikana syytä seurata myös maaperän puhtautta.

Arkkitehtuuri

Liikekeskuksen ulkotiloineen tulee olla arkkitehtuuriltaan laadukas. Rakennuksen tulee olla kaupunkikuvallisesti elävä kahdella katusivulla sekä pysäköintialueen puolella. Näillä sivuilla, missä ihmiset liikkuvat jalankulkijoina lähellä rakennusta tulee olla kaupunkimaista ilmettä, riittävästi ikkunapintaa sekä sisäänkäyntejä liikekeskuksen yhteisiin sisätiloihin tai suoraan yksittäisiin liiketiloihin. Risteysaluetta ja etuaukiota tulee korostaa arkkitehtuurin keinoin.

Vaiheittain toteuttaminen

Mikäli liikekeskus toteutetaan vaiheittain, tulee ensimmäisessä vaiheessa toteuttaa Juvankadun varsi ja risteyksen lähiympäristö siten, että Kaukajärven keskustan ydinalue rakentuu kaupunkikuvaa eheyttävällä tavalla.