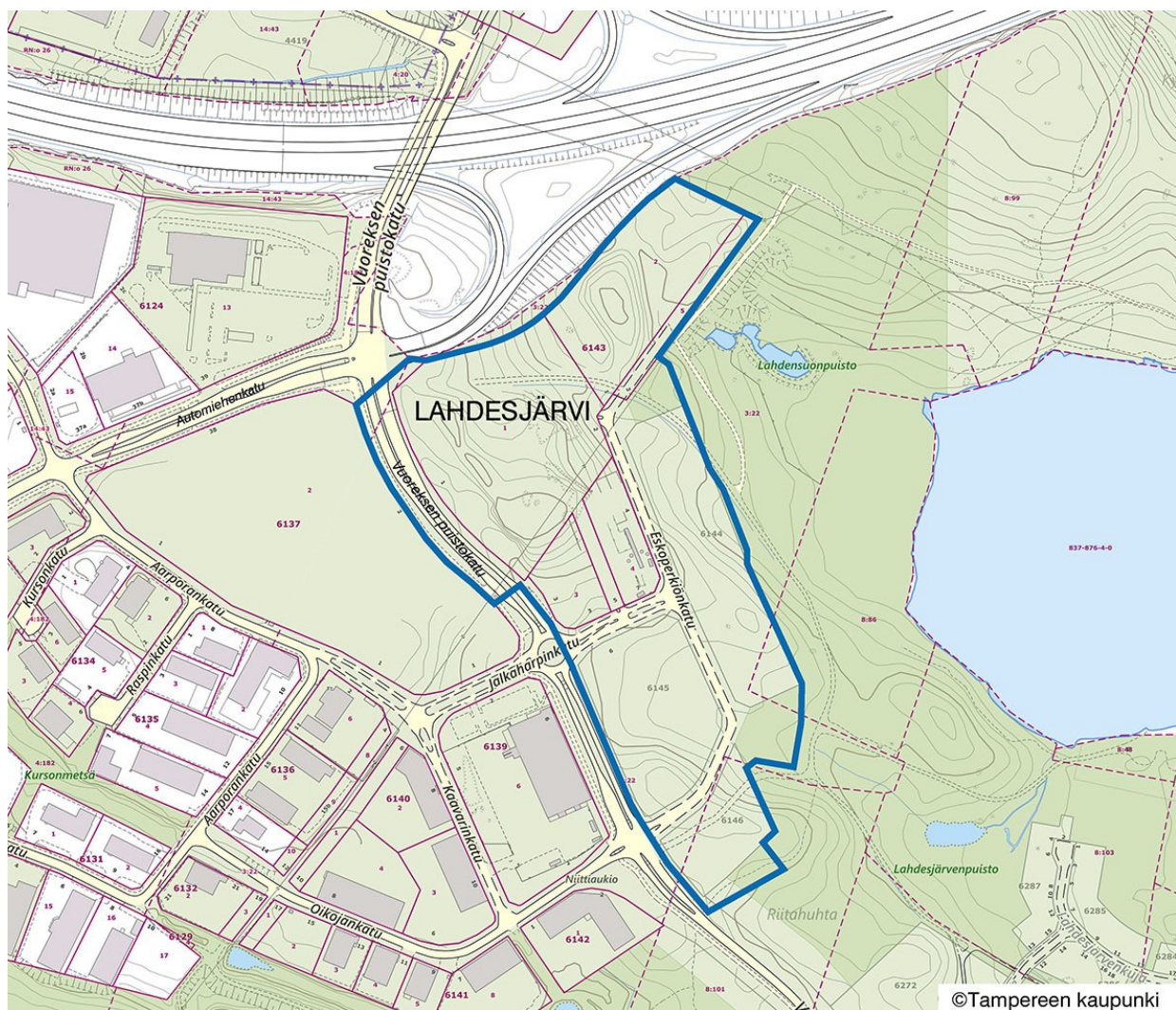


Lahdesjärvi, Vuoreksen puistokadun itäpuolinen alue, käyttötarkoitusten tarkistus Asemakaavan selostus

29.9.2022, tark. 19.2.2024, tark. 6.5.2024



Asemakaava nro 8858

TRE:588/10.02.01/2021

LAHDESJÄRVI, VUOREKSEN PUISTOKADUN ITÄPUOLINEN ALUE, KÄYTTÖTARKOITUKSIEN TARKISTUS

ASEMAKAAVA NRO 8858

Asemakaavan muutoksen selostus, joka koskee 29.9.2022 päivättyä, tark.19.2.2024, tark. 6.5.2024 asemakaavakarttaa nro 8858. Asian hyväksyminen kuuluu yhdyskuntalautakunnan toimivaltaan.

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaava koskee:

Tampereen kaupungin kaupunginosan LAHDESJÄRVI (333)
kortteleita 6143–6146. Katu-, virkistys- ja liikennealuetta.

Asemakaavalla muodostuu:

Tampereen kaupungin kaupunginosan LAHDESJÄRVI (333)
kortteleita 6143, 6145, 6146. Katu- ja virkistysaluetta.

Kaavan laatija:

Tampereen kaupunki, kaupunkiympäristön suunnittelu, asemakaavoitus, kaavoitusarkkitehti
Anne Karlsson

Diaarinumero:

TRE:588/10.02.01/2021

Vireille tulo:

29.9.2022

Kaavan nimi ja tarkoitus

Lahdesjärvi, Vuoreksen puistokadun itäpuolinen alue, käyttötarkoitusten tarkistus.
Asemakaava numero 8858.



1 TIIVISTELMÄ

1.1 Asemakaavoitetun, rakentamattoman alueen kortteli- ja katurakenteen tarkistus

Suunnittelualue sijaitsee Lahdesjärven kaupunginosassa, noin kuusi kilometriä kaupungin keskustasta etelään. Asemakaavan muutos koskee kortteleita 6143–6146 sekä katu-, virkistys- ja liikennealuetta. Kaava-alueen pinta-ala on n. 10 hehtaaria. Kaavaprosessin valmisteluvaiheessa käytettiin kokeiluideoita Aluevaraus- ja konseptihakumenettelystä, jonka tuloksen pohjalta on laadittu kaavamuuosehdotus.

Kohde on ollut kaavoitusohjelmassa. Korttelien sisäisiä järjestelyitä on muutettu huomioiden ympäristöarvot, infran toteuttavuus ja ratikan tilanvaraustarpeet sekä ulkoilureittiverkostojen yhteystarpeet. Asemakaavalla muodostuu rakennusoikeutta 49 200 k-m². Kortteleiden lukumäärää on vähennetty neljästä kolmeen. Katuvihreän määrää on lisätty tonttikaduilla ja korttelien ympärillä.

Kaavassa on käytetty Tampereen viherkerrointyökalua. Suunnittelun tavoitteena on korkeatasoinen yritys- ja työpaikka-alue, jonka rakentamisessa pyritään resurssiviisaisiin ratkaisuihin ja menetelmiin sekä huomioidaan ympäristön arvot. Hulevesien määrälliseen ja laadulliseen hallintaan on kiinnitetty erityistä huomiota, jotta turvataan Särkijärven vesiympäristöjen tilan säilyminen.

Vaikutukset Lahdesjärven alueen yritystoimintaan ovat positiiviset. Suunnitelma palvelee koko kaupungin yhdyskuntarakenteen kehittymistä siten, että asemakaava on laadittu mahdollisimman toteuttamiskelpoiseksi. Asemakaavamuuotos tuo alueelle noin 800–2700 työpaikkaa. Muutosratkaisu on valmistelu tiiviissä yhteistyössä 4 yrityksen kanssa esitettyjen toiveiden pohjalta huomioiden kaupungin asettamien tavoitteiden toteutuminen.

1.2 Asemakaavaprosessin vaiheet

Aloitus- ja valmistelu- sekä ehdotusvaihe

Asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä valmisteluaineisto olivat nähtävillä 29.9.- 20.10.2022 välisen ajan. Aineistosta saatiin kuusi viranomaiskommenttia. Ehdotusvaihe oli nähtävillä 7.3.2024 - 21.3.2024 välisen ajan. Aineistosta saatiin 3 lausuntoja ja 1 muistutus.

1.3 Asemakaavan toteuttaminen

Kaavaa voidaan lähteä toteuttamaan heti sen saatua lainvoiman.

2 LÄHTÖKOHDAT

Asemakaavamuutos on ollut kaavoitusohjelman kohde.

2.1 Asemakaavan tavoitteet

Tavoitteena on alueen elinkeinoelämän toimintaedellytyksien edistäminen huolehtimalla siitä, että kaupungilla on tarjolla yrityksille houkuttelevia sijoittumismahdollisuuksia. Asemakaavamuutoksessa muutetaan korttelien sisäisiä järjestelyitä huomioiden ympäristöarvot, infran toteuttavuus ja ratikan tilanvaraustarpeet sekä ulkoilureittiverkostojen yhteystarpeet.

Asemakaavoitetun, mutta rakentamattoman alueen kortteli- ja katurakenne tarkistetaan sopivammaksi isommille yrityksille sekä käyttötarkoitukset nykyistä kysyntätilannetta vastaavaksi.

Tavoite on, että uusi kokonaisuus luo monipuolisesti mahdollisuuksia yrityksille valtakunnallisesti ja kaupunkiseudullisesti keskeisten liikenneväylien läheisyydessä.

2.1.1 Aluevaraus – ja konseptihakumenettely

Kaavaprosessin valmisteluvaiheessa käytettiin kokeiluidea Aluevaraus- ja konseptihakumenettelystä, jonka tuloksen pohjalta laadittiin kaavamuutosehdotus hulevesi- ja pihasuunnitelmiseen. Menettelyllä oli tarkoitus saada markkinoiden kiinnostus esille ja kaavarakenne soveltuvaksi suoraan yritysten tarpeisiin. Näin ollen tarvittavien selvityksien laadita ajoitettiin vaiheeseen, jossa yritysten hanke-esitykset alustavine tontinkäyttösuunnitelmiseen olivat käytettävissä kaavaehdotusta työstettäessä. Tontinkäyttösuunnitelmissa esitetyt ratkaisut eivät sido kaavoitusta, mutta ne on huomioitu mahdollisuuksien mukaan jatkosuunnittelussa asetettujen tavoitteiden pohjalta.

Lopputulos on muotoutunut kaavaprosessissa: Asemakaavan sisältö määräytyy asetettujen maankäyttötavoitteiden ja MRL:n sisältövaatimusten mukaisesti. Yksityiskohdiltaan (kaavamääräykset- ja merkinnät) lain mukainen kaava syntyy osallistumis- ja arviointimenettelyn ja päätöksentekomenettelyn lopputuloksena.

Kiinteistötoimi järjesti konseptihaun kevyellä menettelyllä, jotta kaikki kiinnostuneet yritykset voivat tehdä hanke-esityksen. Hakuprosessin jälkeen tontit varattiin tarkempaa tontinkäytön suunnittelua varten ja varsinainen tontinluovutus tapahtuu, kun kaava on lainvoimainen.

Konseptihaulla kerättiin tietoja mm. kiinnostuneiden yritysten toimialoista ja toiminnasta, tilatarpeista sekä suunniteltujen hankkeiden kokoluokasta ja tilantarpeesta että vaiheistuksesta. Yritykset ilmoittivat myös työntekijämäärät, jotka tulisivat kohteen tiloissa työskentelemään.

Muutosratkaisu, kaavaehdotus valmisteltiin tiiviissä yhteistyössä 4 yrityksen kanssa esitettyjen toiveiden pohjalta huomioiden kaupungin asettamien tavoitteiden toteutuminen. Yrityksien kanssa on keskusteltu heidän esittämien pyyntöjen ja tarpeiden pohjalta prosessin aikana.

2.2 Selvitys suunnittelualueen oloista

2.2.1 Asemakaava-alue

Kaupungin omistuksessa oleva, 10 hehtaarin laajuinen suunnittelualue sijaitsee Lahdesjärven kaupunginosassa, kuusi kilometriä kaupungin keskustasta etelään. Alueen halki kulkee 110 kV:n voimajohto ja pohjoispuolella on useita vastaavia sähkölinjoja vierekkäin sekä alueen keskellä on betoniurakoitsija Swerockin tehdasalue. Alueella ei ole kunnallista vesi- ja viemäriverkkoa.



Kuva 1: Alueen keskellä on betoniurakoitsija Swerockin tehdasalue.



Kuva 2: Alueen halki kulkee 110 kV:n voimajohto.



Kuva 3: Pohjoisosassa on valtatie 9 ja sen eritasoliittymä.

2.2.2 Lähialue

Lahdesjärven asemakaavoitettu kaupunginosa on yritystoiminnan aluetta lähinnä teollisuus- ja palvelutoimintoja varten. Sen itäpuolella on tällä hetkellä metsämaata ja metsittyviä peltoja Lahdesjärven rantaan asti. Pohjoisosassa on valtatie 9 ja sen eritasoliittymä.

Kaavamuutosalueen välittömässä läheisyydessä, Vuoreksen puistokadun länsipuolen kortteleissa 6137,6139 ja 6142 on voimassa olevissa asemakaavoissa osoitettu paljon tilaa vaativan erikoiskaupan ja muun erikoiskaupan liiketiloja yhteensä 31 600 k-m².

2.2.3 Luonnonympäristö

Suunnittelualueella on pääasiassa melko nuoria ja lehtipuuvaltaisia metsäkuvioita. Alueen länsiosissa on myös muutama kuvio varttuneempaa kuusivaltaista metsää. Selvitysalueen keskiosat on kivilouhikko.

Suunnittelualueen rajalla on kasvupaikkatyyppinä tuoretta kangasta, lehtomaista kangasta ja lehtoa (Tampereen kaupunki 2019). Lahdesjärven rannan metsä on arvioitu n. 80–100 vuotta vanhaksi kuusimetsäksi.

2.2.4 Palvelut

Lähimmät valmiit palvelut ovat ABC-huoltoasemalla Automiehenkadun pohjoispuolella. Västinginjäessä ja Peltolammin hyvinvointikeskuksessa tulevat sijaitsemaan päivittäistavara- ja palvelut tulevaisuudessa. Lähimmät kaupunkiliikenteen bussipysäkit sijaitsevat Automiehenkadun varrella noin 200–400 metrin kävelyetäisyydellä suunnittelualueesta.

2.3 KAAVA-ALUETTA KOSKEVAT SUUNNITELMAT, PÄÄTÖKSET JA SELVITYKSET

2.4 Maakuntakaava

Maakuntakaavassa kyseinen alue on osoitettu työpaikka-alueeksi ja kuuluu kaupunkiseudun keskusakselin kehittämisvyöhykkeeseen ja tiiviiseen joukkoliikennevyöhykkeeseen. Maakuntakaava 2040: tieto.pirkanmaa.fi/kartat/

2.5 Yleiskaava

Alueen yleiskaavatilanne muodostuu lainvoimaisesta Kantakaupungin yleiskaavasta 2040 ja valtuuston hyväksymästä Kantakaupungin vaiheyleiskaavasta – valtuustokausi 2017-2021. Yleiskaavassa kyseinen alue on osoitettu palvelujen ja työpaikkojen sekoittuneeksi alueeksi tai kohteeksi. Alueen läpi lounaan suuntaa lähtee 110 kV sähkölinja ja alue on lentokoneiden laskeutumisyöhykkeellä. Keskustatoimintojen alueiden ulkopuolelle ei saa sijoittaa yli 4 000 k-m² suuruisia vähittäiskaupan suuryksiköitä eikä myymäläkeskittymiä.

Kantakaupungin yleiskaavayhdistelmä:

<https://kartat.tampere.fi/yleiskaavayhdistelmapdfkartat>

Kantakaupungin vaiheyleiskaava - valtuustokausi 2021-2025 on tullut vireille 7.3.2022: <https://www.tampere.fi/vaiheyleiskaava2021-2025>

2.6 Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa 17.1.2007 hyväksytty asemakaava nro 8026. Voimassa olevan asemakaavan pääkäyttötarkoitukset ovat liikerakennusten korttelialue (KL), toimistorakennusten korttelialue (KT), liike-, toimisto- ja tuotantorakennusten sekä tutkimustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia (KTTY-6), autopaikkojen korttelialue, jolle saadaan rakentaa liiketilaa enintään merkinnän osoittama määrä (LPA-8) sekä katualue (Eskoperkiönkatu, Jalkaharpinkatu). Vuoreksen puistokadulla on voimassa 19.4.2006 hyväksytty asemakaava nro 7951. Ajantasa-aseamakaava: www.tampere.fi/ajantasa-aseamakaava

2.7 Suunnittelun tueksi tehdyt selvitykset kaavaluonnosvaiheessa

Piha- ja hulevesisuunnitelmien sekä muiden tarvittavien selvityksien laadita ajoitettiin vaiheeseen, jossa yritysten hanke-esitykset alustavine tontinkäyttösuunnitelmineen olivat käytettävissä kaavaehdotusta työstettäessä.

Ks. kohta 2.1.1 Aluevaraus – ja konseptihakumenettely. Kohdassa 2.8. on kerrottu suunnitelmista ja selvityksistä, jotka on laadittu kaavaehdotusvaiheeseen. Luettelo löytyy kohdasta 6.1.

Luontoarvoselvitykset

Alueen soveltuvuutta liito-oravan, lepakoiden, lahokaviosammalen, sekä huomionarvoisten hyönteis- ja lintulajien elinympäristöksi on selvitetty kesällä 2021 ja keväällä 2022 sekä maastokäyntitarkistus syksyllä 2022.

Lepakot

Lahdesjärven rannoilla on II-luokan lepakkoalueita. Lahdesjärven rantaan arvioitiin liito-oravalle soveltuvia elinympäristöjä ja kulkureittejä vanhoihin kuusivaltaisiin metsiin, mutta nämä eivät osu nykyisen selvitysalueen sisälle.

Viitasammakot

Asemakaava-alueen läheisyydessä oli kaksi viitasammakolle soveltuvaa lisääntymisaluetta, Lahdensuonpuiston lammet ja Lahdesjärven uimarannan viereinen lammikko, muttei niillä ole havaittu soidintavia viitasammakkokoiraita. Selvitysalueen sisällä ei todettu viitasammakolle erityisen hyvin soveltuvia elinympäristöjä.

Pesimälinnut

Västingimäen pesimälinnustoselvityksien yhteydessä nykyisen selvitysalueen kaakkoispuolella havaittiin pensaskerttu (NT), joka todennäköisesti pesi alueella (Mäkelä 2019). Pensaskerttu viihtyy pensaikkosilla avomailla, ja selvitysalueella on pensoittunutta vanhaa hakkuualueita. Selvitysalueelta ei ole Laji.fi-portaalissa huomionarvoisten lajien havaintoja.

Lahokaviosammal

Suuri osa suunnittelua-alueesta ei ole lahokaviosammalelle soveltuvaa elinympäristöä, sillä se on laajalti hyvin nuorta metsää, ja luoteisosiltaan myös melko kuivaa. Koko asemakaava-alueelle tehtiin kasvillisuus- ja luontotyyppiselvitys 26.-27.7.2021. Tämän pohjalta arvioitiin lisäselvitystarpeita. Kyseisessä selvityksessä todettiin kolme metsäkuviota, joilla on potentiaalia toimia lahokaviosammalen elinympäristönä ja osana liito-oravan tai lepakoiden elinympäristöä tai kulkureittiä. Keväällä 2022 metsäalueille toteutettiin Tampereen kaupungin toimeksiannosta tarketatavat luontoselvitykset liito-orava- ja lahokavio-sammalselvitykset, sekä lepakoille soveltuvien lisääntymis- ja levähdyspaikkojen selvitys. Selvitykset toteutettiin 12.4.2022 ja 9.5.2022.

Näiden tarkentavien luontoselvityksen tavoitteena oli tuottaa lisätietoa asemakaava-alueen luontoarvoista maankäytön suunnittelua varten.

Selvitysalueella ei havaittu liito-oravan tai lepakoiden suhteen sellaisia luontoarvoja, jotka ovat maankäytön suunnittelussa velvoittavia.

Pieniä osuuksia metsäkuvioista voidaan tarvittaessa kaavoittaa esim. katualueeksi, jos voidaan välttää lahokaviosammalsiintymiä, ja valtaosa metsäkuvioista säilyy. Kaava-alueen itärajan ja Lahdesjärven väliin jäävä metsäalue vaikuttaa kaava-alueen arvokkaammalta niin liito-oravan elinympäristönä, kuin liito-oravan ja lepakoiden kulkureittinäkin.

Tarkistus luontoarvoselvitykseen maastokäynnin 9.9.2022 pohjalta

Luontoarvoselvityksen (WSP 2021a) sekä lahokaviosammalselvityksen (WSP 2022) pohjalta selvitysalueen varttuneen metsän kuviot oli arvioitu muuta selvitysalueetta arvokkaammaksi luontoympäristöksi. Johtopäätöksissä todettiin myös, että ”pieniä osuuksia metsäkuvioista voidaan tarvittaessa kaavoittaa esim. katualueeksi, jos voidaan välttää lahokaviosammalsiintymiä, ja valtaosa metsäkuvioista säilyy”.

Tämän perusteella esitettiin varttuneen metsän kuvioista eteläisin kaava-alueen sisälle osuvilta osin luo-merkinnällä (luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue), ja pohjoisin i-11-merkinnällä (olemassa olevaa puustoa säilytetään mahdollisuuksien mukaan, ja sitä on täydennettävä uusilla istutuksilla ympäristöön soveltuvalla tavalla). Keskimäinen varttuneen metsän kuvio osui vain pieneltä pinta-alalta kaava-alueelle, joten tämä osuus voitiin kaavoittaa katualueeksi.

Kaava-alueen eteläosaan suunnitellulle maa- ja kiviaineksen vastaanotto, varastointi –, käsittely-, sekä murskausalueelle oli 18.8.2021 tehty luontoarvotarkastelu, jossa todettiin, ettei selvitysalueella ”ole huomionarvoiselle lajistolle soveltuvaa elinympäristöä, tai muita huomioon otettavia luontoarvoja. Rakentamiselle ei siis ole luontoarvojen kannalta estettä” (WSP 2021b). Maa- ja kiviaineksen varastointiin kortteliin 6145, voimassa olevassa kaavassa korttelit 6145, 6144 (osa) myönnettiin toimenpidelupa, ja toiminta-alueen puuston ja pintamaiden poistaminen aloitettiin vuoden vaihteessa 2021.

Työt keskeytettiin talveksi. Niitä jatkettiin vasta myöhemmin keväällä, jolloin kaadettujen puiden kantoja ja pintamaita oli alueella 9.5.2022, jolloin lahokaviosammalselvityksen maastokäynti toteutettiin. Alueella havaittiin kaksi lahokaviosammalten itujyväryhmien esiintymää. Myönnettyssä ympäristöluvassa kesäkuulta 2022 todetaan, että alueella on tehty kentän rakentamiseen liittyviä töitä poistamalla puusto ja pintamaat rakennusvalvonnan toimenpideluvalla, joka oli saatu lokakuussa 2021.

Johtopäätöksien tarkennus

Kohteeseen tehtiin maastokäynti 9.9.2022, Tampereen kaupungin asemakaavoituksen toimesta ja todettiin muuttunut tilanne. Tämän johdosta varttuneen metsän kuvioista eteläisimmällä, joka oli alustavaan kaavaluonnokseen esitetty luo-merkinnällä, ei enää ole luontoarvoja. Näin ollen sitä ei ole tarpeen huomioida jatkossa kaavaratkaisussa.

Tapahnut ei merkittävästi heikennä Lahdesjärven ympäristön luontoarvoja. Pääosa aiemmissa selvityksissä rajatuista varttuneemman metsän kuvioista sijaitsi kaava-alueen itäpuolella ja suurin osa lahokaviosammalhavinnoista tehtiin suunnittelualueen rajauksen ulkopuolella. Tämän perusteella luontoarvojen kannalta on jatkossa tärkeintä turvata idässä, kaava-alueen 8858 ulkopuolella sijaitsevat metsäkuviot ja Lahdesjärven rantametsät.

Kaavaehdotusvaiheessa tontinkäyttösuunnitelmat tarkentuivat reunaehtojen selkiytyttyä hulevesien, piha-alueiden ja maiseman osalta. Tontti numero 10 korttelissa 6143 rajautuu i-11 alueeseen idässä. Tontilla rakennusalueen rajan on määritellyt kymmenen metriä leveä maanalaista johtoa varten varattu alueen osan sijainti (jätevesiviemäri). Tontille kohdistuu myös voimalinjan läheisyydestä johtuvia rajoituksia, ja tonttiliittymän sijainti on määritetty maaston haastavien korkeuserojen pohjalta.

Lahokaviosammaleen 17 havainto-, kasvupaikasta menetetään 3. Kyseiset pienialaiset itujuväsrühmät sijoittuvat erilleen muista ja sellaiseen kohtaan suunnittelualueella, jossa niiden säilyminen olisi epätodennäköistä esirakentamisen alkaessa. Edellä mainittujen kolmen kasvupaikan säilyttäminen ei ole mahdollista ilman merkittäviä lisäkustannuksia.

Viherkerroin

Tampereen kaupunki on ottanut viherkerroinmenetelmän laajempaan käyttöön siihen soveltuvissa asemakaavoissa vuoden 2020 alusta lähtien. Viherkerroinmenetelmä on ekologinen suunnittelutyökalu tonttien viherpinta-alan arviointiin. Tavoitteena on saada aikaan viihtyisää ja vehreää kaupunkiympäristöä. Korttelien ja pihojen viherrakenteilla on keskeinen merkitys kaupunkien ilmastokestävyydelle ja kaupunkiluonnon monimuotoisuudelle, sillä suuri osa kaupunkien potentiaalisesta viherpinta-alasta sijaitsee tonteilla. Asemakaavavaiheessa tehdään pihasuunnitelma ja karkea viherkertoimen koelaskenta, jossa tarkistetaan viherkertoimen tavoitetaso ja siihen pääseminen. Tontille asetetaan viherkerrointavoitetaso. Viherkerroin kuvaa kuinka paljon tontilla on kasvillisuutta ja vettä viivyttäviä ratkaisuja suhteessa tontin pinta-alaan. Viherkerroin määräytyy säilytettävän ja istutettavan kasvillisuuden, pinnoitteiden (läpäisevyys), hulevesien hallintarakenteiden ja bonuselementtien avulla, joita jokaista tarkastellaan 5 eri kategorian kannalta. Kategoriat ovat ekologisuus, toiminnallisuus, maisema-arvo, kunnossapito ja hulevedet. Suunnittelutyökalu auttaa huomioimaan pihan viihtyisyyden ja turvallisuuden sekä riittävän väljyyden ja vehreyden merkitystä. Varsinainen pihasuunnitelma ja viherkerroinlaskelma tehdään rakennuslupavaiheessa

Suunnittelualue Vuoreksen puistokadun itäpuolella vaatii maisemointia sekä vihreyden lisäämistä ja alueen viimeistelyssä on huomioitava edustavuuden ohella myös realismi, jotta viherrakenteet säilyvät. Vihersuunnitelman ratkaisut palvelevat samalla hulevesien hallintaa ja laadun varmistamista Särkijärven valuma-alueella.

2.8 Suunnittelun tueksi tehdyt selvitykset kaavaehdotusvaiheessa

Sitowise Oy on laatinut Lahdesjärven asemakaava 8858 alueelle kunnallisteknisen yleissuunnitelman, maisema-analyysin sekä tonttien pihasuunnitelmat ja viherkerroinlaskelmat. Kunnallistekninen yleissuunnitelma

(KTYS) sisältää yleisten alueiden osalta yleissuunnitelmatasoiset liikenne-, katu-, katuviher-, hulevesi-, vesihuolto- ja ulkovalaistussuunnitelmat. Niiden avulla on varmistettu asemakaavan kokonaistaloudellisuus, resurssiviisaus, resilienssi eli muutosjoustavuus, luonto- ja kulttuuriympäristön arvojen säilyttäminen ja palauttaminen sekä hulevesien kokonaisvaltainen hallinta mahdollisuuksien mukaan.

Yleisten alueiden ja kortteleiden ratkaisut sekä ympäristörakentaminen

Asemakaava-alueiden kortteleiden ympäristörakentamisen tavoitetaso on laadukas. Tontit on pyritty suunnittelemaan käytännöllisiksi ja viihtyisiksi maksimoiden niille istutettavien puiden, pensaiden ja ruohovartisen kasvillisuuden määrä ja laatu, ja säilyttäen olemassa olevaan puustoa ja aluskasvillisuutta siellä, missä se on mahdollista. Korttelialueiden hulevedet viivytetään ja biosuodatetaan ennen niiden johtamista hulevesiverkon kautta Lahdesjärveen johtaviin pintavesiuriin. Korttelialueiden ylitse kulkeva voimajohto pylväineen säilyy, eikä sen alle istuteta korkeaa puustoa. Toimintojen sijoittaminen voimalinjan varoalueelle on niin ikään huomioitu korttelisuunnitelmissa.

Katuympäristön ratkaisut on esitetty katujen yleissuunnitelmissa sekä katuympäristön, kortteleiden maisemasuunnitelmassa ja hulevesisuunnitelmassa. Vuoreksen puistokadun itäosassa olevan raitiotien aluevaraukselle osoitettu alue on mahdollista toteuttaa monimuotoisena niittyinä, jonka ilmettä voidaan hoitotason muutoksilla vaihdella luonnonmukaisesta hyvinkin hoidettuun viheralueeseen. Tonttien puolella niittyaluetta vasten on harvaan istutettava puurivi, jonka lomasta rakennusten julkisivut erottuvat hyvin.

Viheralueelle pyritään muodostamaan luontevat metsäreunat olemassa olevasta puustosta ja niiden elinvoimaisuutta pyritään myös suojelemaan rakentamisen aikana. Tonttien viheralueille istutetaan runsaasti kookkaita puu- ja pensasryhmiä, jotka sopivat rakennusten ja pysäköinti- ja huoltoalueiden suureen mittakaavaan. Pysäköintiruudut päällystetään avosauumatulla nurmikiveyksellä.

Voimajohtojen alla suuret puut korvataan kukkivilla pikkupuilla, joiden luontainen kasvukorkeus on maksimissaan neljä metriä. Kaavaa koskevien asiakirjojen liitteenä on Kunnallistekninen yleissuunnitelmaselostus, Sitowise Oy 16.2.2024

Liikenneverkot ja liikennemäärät

Vuoreksen puistokatu on pyöräliikenteen seudullinen pääreitti, jonka liikennemäärä on nykytilanteessa noin 800 pyöräilijää vuorokaudessa. Jalankulkijoita Vuoreksen puistokadulla on noin 200 vuorokaudessa. Jalkaharpinkadulla ja Eskoperkiönkadulla jalankulun ja pyöräliikenteen

ennustetaan olevan vähäistä. Kaavoitettava yritys- ja työpaikka-alue tuottaa autoliikennettä ja suunnitellut toiminnot myös raskasta liikennettä, minkä vuoksi pyöräliikenne erotellaan autoliikenteestä tonttikaduilla. Vähäisen jalankulku- ja pyöräliikenteen vuoksi väylät toteutetaan yhdistettyinä. Jalkaharpinkadun ja Eskoperkiönkadun yhdistetyt jalankulun ja pyöräliikenteen väylät yhdistyvät Lahdesjärven virkistysalueiden ulkoilureitteihin. Eskoperkiönkadun päästä on kulku Lahdesjärven uimarannalle. Talviaikana ulkoilureitit ovat hiihtolatuina.

Vuoreksen puistokadulla liikennöi bussiliikenteen runkolinja 5, jonka pysäkit sijaitsevat Jalkaharpinkadun liittymässä. Ne palvelevat myös linjoja 33 ja 35. Palvelutaso on hyvä Vuoreksen/Lahdesjärven ja keskustan välillä. Poikittaisia yhteyksiä (itä-länsisuuntainen kaupunginosien välinen liikenne) on vähän. Vuoreksen puistokadulla on varauduttu raitiotien rakentamiseen. Raitiotien rakentamisesta ei kuitenkaan ole tehty päätöstä ja sen rakentamisen arvioidaan olevan ajankohtaista vasta 2030-luvulla.

Alue on autoliikennepainotteista alueen maankäytön ja palvelujen luonteen takia. Kaava-alue sijaitsee Lahdesjärven teollisuus- ja yritystonttien alueella, josta on sujuvat yhteydet päätiEVERKOLLE. Vuoreksen puistokadulla autoliikenteen määrä on nykytilanteessa noin 9 500 autoa vuorokaudessa, josta raskaan liikenteen osuus on noin kuusi (6) prosenttia.

Uusi asemakaava 8858 tuottaa moottoriajoneuvoliikennettä noin 1000 ajoneuvoa vuorokaudessa, mikä ei yksistään vielä vaikuta merkittävästä Vuoreksen puistonkadun kokonaisliikenteeseen. Vuoreksen ja Västringinmäen rakentamisen yhteisvaikutuksesta Vuoreksen puistokadun liikennemäärän ennustetaan kuitenkin kasvavan yli 13 000 ajoneuvoon vuorokaudessa. JalkaharpiN- ja Eskoperkiönkadun liittymissä on varauduttu raitiotien rakentamiseen sekä liikennemäärien kasvuun suunnittelemalla tonttiliittymien paikat riittävän etäälle Vuoreksen puistokadusta.

Eskoperkiönkadun päähän rakennetaan pysäköintialue noin 40-45 autolle. Alue palvelee uimarannan ja virkistyskäytön pysäköintitarvetta.

Kaavaa koskevien asiakirjojen liitteenä on Liikenneselvitys, Sitowise Oy
16.2.2024)

Maisema-analyysi

Alueen korkeussuhteet vaihtelevat pohjakartassa 118-135 m merenpinnan yläpuolella. Kaava-alueen maisemakuva hallitsee luode-kaakkoissuunnassa kulkeva voimajohtolinja pylväineen. Myös alueen pohjoisosassa kulkee sähkölinja. Maasto on topografialtaan vaihteleva alueen pohjoisosassa, missä metsäiset kumpareet ja kallioalueet erottuvat selkeästi. Kaava-alueella toimii kiviaineksen käsittelylaitos, joten kalliolouhinnan ja – murskauksen vuoksi korkeimmat maastokumpareet on tasattu ja kasvillisuutta on vain reuna-alueilla pohjoisessa ja idässä.

Maiseman ja kaupunkikuvan kannalta merkittäviä kehitettäviä alueita ja kohteita ovat kaavan i-11 alue, kaava-alueen itäpuolen metsäalueet (VL), sisääntulokatujen ympäristöt sekä Vuoreksen Puistokadun länsipuolen julkiset alueet ja kaava-alueen länsipuoleisten tonttien liittyminen niihin. Lahdesjärven uimarannan ja kaava-alueen välinen metsä ulkoilureitteineen sekä Västingimäkeen liittyvä metsäalue ovat maisemassa erityisen merkittäviä. Kaavaa koskevien asiakirjojen liitteenä on maisema-analyysi, maisema-analyysikartta ja maisema-analyysikartta pihasuunnitelmilla sekä havainnekuvat, Sitowise Oy 16.2.2024

Hulevesisuunnitelmat

Hulevesien hallinnan lähtökohtana on hulevesien hyödyntäminen istutusten ja katuviheralueiden kosteudessa sekä määrällinen ja laadullinen hallinta luontopohjaisilla ratkaisuilla siten, että Lahdesjärven ja Särkijärven vedenlaatu säilytetään nykyisellä tasolla. Niitä ympäröiviin metsiin ei kaiveta uusia viivytyksaltaita tai pintavesiuria, sillä maarakentaminen lähellä vesialuetta johtaisi helposti veden laadun heikentymiseen.

Määrällinen hallinta edellyttää hulevesien viivytystä niiden syntypaikalla kadulla tai korttelialueella ja purkua hitaasti hulevesiverkon kautta Lahdesjärveen johtavaan pintavesiuraan. Laadullinen hallinta edellyttää läpäisemättömiltä pinnoilta kertyvien likaisten pintavesien biosuodatusta katu-, viher- ja korttelialueilla. Jokaiselle tontille on laadittava rakentamisen aikainen hulevesien hallintasuunnitelma läheisten järvien veden laadun suojelemiseksi myös rakentamisen aikana. Biosuodatuksen kesto on riittävän viivytävä viherkerroinlaskelman mukaisesti. Suhteellisen puhtaat kattovedet viivytetään maanalaisissa säiliöissä ja johdetaan sellaisenaan hitaasti hulevesiverkkoon, eikä niitä saa sekoittaa likaisiin pintavesiin ennen sitä.

Lahdesjärven asemakaava-alueen 8858 valuma-alue on yhteensä noin 31 ha suuruinen. Se jakautuu kahteen valuma-alueeseen. Pohjoisempaan sisältyvät kortteli 6143, korttelin 6145 pohjoisosa sekä Jalkaharpinkatu. Tonteilta kertyvät hulevedet kootaan ao. hallintatoimenpiteiden jälkeen Jalkaharpinkadun hulevesiverkkoon ja puretaan pohjoisempaa reittiä Lahdensuonpuiston hulevesialtaaseen johtavaan pintavesiuraan.

Eteläiseen valuma-alueeseen sisältyvät kortteli 6146, korttelin 6145 eteläosa, Eskoperkiönkatu sekä asemakaava-alueen ulkopuolinen, metsäiseen viheralueeseen kuuluva pysäköintialue lähiympäristöineen. Korttelialueiden hulevedet kootaan em. hallintatoimenpiteiden jälkeen Eskoperkiönkadun hulevesiverkkoon ja johdetaan viheralueen pysäköinnin eteläpuolitse olemassa olevaan pintavesiuraan, joka johtaa Kalamajantien hulevesialtaaseen. Pysäköintialueen eteläpuolella on laajenemistila virkistysreittien rajaama harvoin toistuvilla mitoitussateilla syntyville, suurille vesimäärille. Kattovesien viivytystarve sekä läpäisemättömiltä pinnoilta kertyvien pintavesien biosuodatusrakenteiden tilavaraukset ja lammikoitumistilavuus on esitetty hulevesisuunnitelmassa tontti- ja katukohtaisesti.

Jalkaharpi- ja Eskoperkiönkatu varustetaan reunatuilla, joissa on näkymä. Reunatuen yhteyteen asennetaan viereisen kuvan kaltainen kansiratkaisu, joka johtaa ajoradan pintavedet istutuskaistalle ja biosuodatuspainanteeseen. Kunnallistekninen yleissuunnitelmaselostus, jonka sivuilta 15-18 löytyy hulevesiä koskeva selostusosuus ja kaava koskevien asiakirjojen liitteenä on hulevesisuunnitelma ja nykytilakartta, Sitowise Oy 16.2.2024

Pihasuunnitelmat ja viherkerroinlaskelmat

Tampereen kaupunki on asettanut asemakaavatyon yhteydessä tavoitteet kullekin korttelialueelle viherkertoimien saavuttamiseksi. Nämä ovat korttelilla 6143 eteläisellä tontilla 0,8 ja saman korttelin pohjoisella tontilla 0,6. Korttelin 6143 LP-tontille tavoiteluku on 0,5. Kortteleilla 6145 ja 6146 viherkertoimien tavoiteluku on 0,6. Viherkertoimien laskemiseksi on hyödynnetty kaupungin laskentapohjia ja niistä tulostettu tontikohtaiset yhteenvetotaulukot, jotka löytyvät kaava-aineistosta. Viherkertoimien tavoitetasot saavutetaan kaikilla tonteilla.

Katutilan mitoitus

Jalkaharpinkatu ja Eskoperkiönkatu ovat päättyviä tonttikatuja. Ajoradan leveys on 7,0 metriä ja liittymät mitoitetaan raskaille ajoneuvoyhdistelmille. Kaduille ei varata paikkoja kadunvarsipysäköinnille. Jalankulku ja pyöräliikenteen erotetaan autoliikenteestä. Yhdistetyn jalkakäytävän ja pyörätien (JK+PP) leveys on 3,5 metriä. Valaisin pylvää sijoitetaan välikaistalle. Jalkaharpinkadulla yhdistetty jalkakäytävä ja pyörätie sijoittuu ajoradan pohjois-/länsipuolelle. Väylä liittyy kadun päässä ulkoilureitistöön, jota pitkin huolletaan myös voimajohtopylväät ja muut teknisen verkon kohteet. Eskoperkiönkadulla yhdistetty jalkakäytävä ja pyörätie sijoittuu kadun eteläpuolelle, josta se jatkuu nykyisille ulkoilureiteille. Kadun päässä on virkistysaluetta palveleva yleinen pysäköintialue. Katu on lyhyt ja korkeuseroa Vuoreksen puistokadun ja pysäköintialueen välillä 3,5 metriä. Pysäköintialueen kautta kulkee huoltoreitti Lahdesjärven uimarannalle. Kaavaa koskevien asiakirjojen liitteenä on katujen ja vesihuollon suunnitelmat, jotka sisältävät nykytilakartan, asemapiirustukset ja pituus- ja poikkileikkaukset, Eskoperkiönkadulta sekä Jalkaharpinkadulta.

Vesihuolto

Jalkaharpinkadulle rakennetaan uusi vesijohto DN 150 ja jätevesiviemäri DN 250, jotka sijoitetaan ajoradan JK+PP-väylän puoleiselle ajokaistalle. Uusi vesihuolto liitetään nykyiseen vesijohtoon DN 200 ja jätevesiviemäriin DN 250 Jalkaharpinkadun alkuosassa. Vesijohdon rakentaminen päätetään Jalkaharpinkadun loppuosaan. Jätevesiviemärin rakentamista jatketaan sen sijaan tontin 6143-10 halki asemakaava-alueen ulkopuolelle Pyhäjärventien tiealueelle, missä se liitetään olemassa olevaan jätevesiviemäriin DN 400.

Jätevesiviemärin rakentaminen tiealueelle edellyttää sijoituslupaa, jota voidaan hakea elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselta.

Eskoperkiönkadulle ei rakenneta uutta vesihuoltoa, sillä suunniteltu täydennysrakentaminen ei sitä edellytä. Kadun eteläpuolelle sijoittuvalla korttelilla 6146 on mahdollisuus liittyä Vuoreksen puistokadun nykyiseen tai rakenteilla olevaan vesihuoltoon ja pohjoispuolelle sijoittuvalla korttelilla 6145 edellisten lisäksi Jalkaharpinkadun nykyiseen tai suunniteltuun vesihuoltoon. Korttelin 6146 liittyminen kunnalliseen jätevesiviemäriverkostoon saattaa edellyttää kiinteistökohtaisen jätevesipumppaamon toteuttamista.

Geotekniikka

Suunnittelualueelle sijoittuvat maarakenteet voidaan lähtökohtaisesti perustaa maanvaraisesti. Suunnitellut suuremmat penkereet ja maanmuotoilut sijoittuvat pääosin kantaville maapohjille. Alueen pohjasuhdetietoja voidaan tarkentaa ohjelmoimalla alueelle täydentäviä pohjatutkimuksia suunniteltujen väylien mittalinjoille. Erityistä huomiota tulee kiinnittää Jalkaharpinkadun idänpuoleiseen korkeampaan luiskaan, joka sijoittuu osittain koheesiomaakerrosten alueelle. Pohjatutkimus- ja pohjanvahvistuskartta löytyvä kaavaa koskevista asiakirjoista.

Kaavatalous ja päästöt

Tarkastelun kohteena ovat olleet Lahdesjärven asemakaavamuutosalueen uusien tonttikatujen, niihin sijoitettavan kunnallistekniikan sekä yleisen pysäköintialueen rakentamisesta aiheutuvat kustannukset.

Katujen lisäksi parannetaan olemassa olevaa hulevesijärjestelmää ja liitetään uudet kadut hulevesijärjestelmään. Asemakaava-alueen läpi kuljetaan virkistysalueelle, mikä on huomioitu katusuunnitelmissa. Asemakaava-ehdotuksessa rakennetaan noin 10 % vähemmän katua (kadun kulkuväyliä), kuin poistettavassa kaavassa oli suunniteltu. Lisäksi korttelien alueet ovat yhtenäisempiä, kun kortteleiden lukumäärää on vähennetty neljästä kolmeen. Korttelien rakennusoikeusalan tasaaminen vaatii vähemmän pengerrystä kuin aiempi asemakaava. Asemakaavassa varaudutaan Vuoreksen puistokadun osalta raitiotien rakentamiseen riittävällä katualueen leveydellä. Asemakaavassa on lisätty katuvihreän määrää tonttikaduilla ja korttelien ympärillä. Kaavaratkaisun yleisten alueiden toteuttamisen kokonaispäästöt ovat noin 325 000 kg CO₂, josta valtaosa muodostuu katujen rakentamisesta. Päästölaskelma on arvio yleisten alueiden eli katualueiden, kunnallistekniikan ja hulevesijärjestelmän rakentamisen hiilijalanjäljestä. Elinkaaripäästöjä tai -kustannuksia ei ole tarkasteltu.

2.9 Suunnittelun tueksi tehdyt selvitykset kaavaehdotusvaiheen jälkeen

Liikennetuotos

Asemakaavaehdotuksen 19.2.2024 liikenneselvityksessä asemakaava-alueen liikennetuotokseksi oli arvioitu yhteensä 988 ajoneuvoa vrk:ssa (henkilöautot ja raskas liikenne). Korttelin 6143/8–11 osuus liikennetuotoksesta oli 723 ajoneuvoa (henkilöautot ja raskas liikenne) vuorokaudessa. Kaava mahdollistaa 20 % ylityksen autopaikkamäärään, mikäli lisäyksen vaikutukset liikenteen sujuvuuteen ja turvallisuuteen ovat hallittuja ja ne on riittäväillä selvityksillä todennettu.

Tehdyssä tarkistuksessa huomioitiin 24.4.2024 korttelin 6143/8–11 mahdolliset painotukset käyttötarkoituksissa 20 % ylityksineen, jotka kasvattavat tontin liikennetuotosta huomattavasti. Koko asemakaava-alueen liikennetuotos kasvaa 988 -> 1765 ajoneuvoon vuorokaudessa. Tarkastelu osoitti sen, että korttelissa 6143 on tonttiliittymien kohdalla kiinnitettävä huomiota näkyvyyteen ja jalankulun ja pyöräliikenteen risteämisiin. Samoin suurempi liikennetuotos tulee huomioida tontin sisäisissä liikennejärjestelyissä, varsinkin jalankulun ja pyöräliikenteen reiteissä toteutussuunnitteluvaiheessa pysäköintinormia koskevan kaavamääräyksen mukaisesti.

2.10 Pohjakartta

Pohjakartta on Tampereen kaupungin paikkatiedon laatima ja se on tarkistettu vuonna 8.1.2024.

3 ASEMAKAAVAN KUVAUS

3.1 Asemakaavan rakenne

Asemakaava-alue jakautuu kolmeen kortteliin Vuoreksen puistokadun varrella. Kaikki korttelit on merkitty toimitilarakentamisen korttelialueiksi, joihin saa rakentaa toimistorakennuksia sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia teollisuus- ja varistorakennuksia sekä tuotanto-, tutkimus- ja tuotekehitystiloja. Asemakaava-alueella on kaksi tonttikatua, Jalkaharpinkatu ja Eskoperkiönkatu. Vuoreksen puistokadulla on varauduttu raitiotien rakentamiseen. Eskoperkiönkadun päähän on osoitettu pysäköintialue, joka palvelee Lahdesjärven uimarannan sekä virkistysalueen pysäköintitarvetta. Asemakaavaehdotuksessa rakennetaan noin 10 % vähemmän kadun kulkuväyliä eli ns. kovaa pintaa kuin poistettavassa kaavassa oli suunniteltu. Katualueen pinta-ala on kuitenkin kasvanut, koska luiskien ja myös siniviherrakenteiden vaatimat tilavaraukset ovat muuttuneet. Kortteleiden lukumäärää on vähennetty neljästä kolmeen. Katuvihreän määrää on lisätty tonttikaduilla ja korttelien ympärillä. Kaava on laadittu mahdollisimman toteuttamiskelpoiseksi.

Kaupunkikuvan painopiste on Vuoreksen Puistokadun varren katu – ja tonttivihreässä. Tonteille sijoittuvien rakennuksien, yritysten pääjulkisivut tulevat avautumaan Vuoreksen puistokadulle ja uudisrakennukset sopeutuvat laajempiin aluenäkyymiin. Jokaisen katunäkymän päätteenä on puistometsää.

3.1.1 Asemakaavoitetun, rakentamattoman alueen kortteli- ja katurakenteen tarkistus

Asemakaava-alueelle on osoitettu rakentamista yhteensä 49 200 k-m². Suunnittelualueen kortteleissa rakennusoikeus vähenee 32 650 k-m² pysäköintitilojen 22 200 k- m² poistamisen myötä.

Asemakaavalla muodostuu 7 yritystonttia ja 1 autopaikkojen korttelialue sekä 3 ET-tonttia. Rakennusoikeudet on merkitty tonteille lukuina. Alla olevista taulukoista ilmenee voimassa olevan kaavan ja kaavamutoksen jälkeinen tilanne.

Ajantasakaava	Pinta-ala m ²	Rakennus- oikeus k-m ²	Tontti- tehokkuus e
Kortteli 6143/KL	24 580	13 100	0,53
Kortteli 6143/KT	13 543	14 997	1,10
Kortteli 6144/KT	13 960	21 040	1,50
Kortteli 6145/KTTY-6	12 128	7 377	0,60
Kortteli 6146/KTTY-6	5 394	3 336	0,60
LPA-8	7 195	22 200	3,06
LPA-8	2 216	0	0
Katualue	16 354		
	95370	81 850	

Kaavamutoksen jälkeen	Pinta-ala m ²	Rakennus- oikeus k-m ²	Tontti- tehokkuus e
Kortteli 6143/KTY-6	38 839	34830	0,89
Kortteli 6145/KTY-6	19047	11 400	0,60
Kortteli 6146/KTY-6	4869	2900	0,60
LPA-10	13048	-	-
LT-4	465		

Kaavamuutoksen jälkeen	Pinta-ala m ²	Rakennus-oikeus k-m ²	Tontti-tehokkuus e
ET-2	96	40	-
ET-17	220	30	
VL-alue	3968	-	
Katualue	21294	-	-
	101576	49 200	

Ajantasakaavassa on paljon tilaa vaativaa kauppaa (plvl) ja muuta erikoiskauppaa (mekl) sekä liiketilaa yhteensä 24 824 k-m². Asemakaavan muutoksella kaupan ja palveluiden rakennusoikeutta poistuu 23 324 k-m². Liiketiloja on osoitettu 6143, 6145 kortteleihin 1200 k-m² ja 6146 kortteliin 300 k-m², yhteensä 1500 k-m². Suunnittelualueelle ei sallita päivittäistavara-alan liiketiloja.

Kaavamuutoksella kohteeseen jää yhteensä 1500 k-m² aluetta palvelevaa liiketilaa neljälle eri tontille. Liiketilat tulevat toteutumaan todennäköisemmin yritystoimintaa tukevana pienimuotoisena tukku- tai varaosamyymälänä tms. Välitöntä tarvetta alueen kaikilla yrityksillä ei ole liiketiloille vaan useimpien kohdalla liiketilat merkitsevät tulevaisuuteen varautumista.

Ajantasakaava	plvl	mekl	liiketila
Kortteli 6143/KL	12 500	500	0
Kortteli 6145/KTTY-6	6 639	737	0
Kortteli 6146/KTTY-6	3 002	336	0
LPA	0	0	1110
Yhteensä	22 141	1 573	1 110

Kaavamuutoksen jälkeen	plvl	mekl	liiketila
Kortteli 6143/KTY-6	0	0	700
Kortteli 6145/KTY-6	0	0	500
Kortteli 6146/KTY-6	0	0	300
Yhteensä	0	0	1500

Tampereen pysäköintipolitiikan linjaukset - autopaikkainormi

Autopaikkamitoitus määräytyy asemakaavoitettavan kohteen sijainnista yhdyskuntarakenteesta ja käyttötarkoituksesta. Kohteen sijaintiin ja käyttötarkoitukseen perustuvalla autopaikkamitoitukselle on esitetty mitoitusnormi keskusta-alue/alakeskuksiin ja tehokkaan joukkoliikenteen vaikutusalueille sekä muille alueille. Mitoitukset on esitetty asumiselle, toimistoille, liiketiloille, päiväkodeille, esiopetukselle ja peruskouluille. Muiden kohteiden pysäköintipaikkamitoitus määritellään aina hankekohtaisesti erilliselvitysten perusteella.

Autopaikkainormin soveltaminen henkilöintensiivisissä toimistoissa

Autopaikkainormi ei nykyisellään tunnista henkilöintensiivisiä toimistotiloja, jotka synnyttävät suuremman autopaikkatarpeen kuin perinteiset toimistot. Tästä syystä henkilöintensiiviset toimistot on käsitelty tässä asemakaavahankkeessa ”muina kohteina” ja hankekohtaisesti.

Tulevaisuuden toimitilat toteutetaan käyttäjälähtöisesti, jolloin tarvitaan muuntuvia toimistoja, joita kutsutaan monitilatoimistoiksi. Perinteisestä toimitilaratkaisusta ollaan siirtymässä nykytyötä, työtapoja paremmin tukeviin ja eri tarkoituksiin joustaviin työskentelytiloihin toimistorakennuksissa. Henkilöintensiivinen monitilatoimisto vastaa paremmin nykyaikaisen työskentelyn tavoitteita kuin perinteinen. Käytännössä monitilaympäristö tarkoittaa vähemmän neliötä ja enemmän työntekijöitä. Siitä seuraa suurempi autopaikkatarve.

Lahdesjärven kohteen korttelissa 6143 mahdollistetaan monitilatoimistojen rakentaminen ja sen edellyttämä toteutettava autopaikkamäärä seuraavasti: *Korttelissa 6143 toteutettava autopaikkamäärä saa olla 1 ap/60 k-m², mikäli toimitilat toteutetaan tilatehokkaana ja muuntojoustavana monitilatoimistona.*

Suurempi liikennetuotos tulee huomioida tontin sisäisissä liikennejärjestelyissä, varsinkin jalankulun ja pyöräliikenteen reiteissä toteutussuunnitteluvaiheessa pysäköintinormia koskevan kaavamääräyksen mukaisesti.

Autopaikkainormin mukaisen paikkamäärän (1ap/60 k-m² + 20 % korkeampi mitoitus) toteuttaminen kortteliin 6143 edellyttää jo rakenteellista pysäköintiä, mikä myös mahdollistaa pysäköinnin jakautumisen vahvemmin useammalle alueelle korttelin sisällä. Samalla korttelin liikenteellistä kuormitusta on mahdollista jakaa LPA-alueen tonttiliittymän lisäksi useampaan liittymispisteeseen ja myös etäämmälle Vuoreksen puistokadun liittymästä.

Rakenteellisen pysäköinnin sijoittumisella tontin 11 itäreunalle maanalaisena rakenteena parantaisi tontin ja kadun välisten korkeuserojen hallintaa.

3.2 Joustavuutta yhdistelmämerkinnällä

Kortteleihin osoitetaan yhdistelmämerkintä (KTY-6), joka sallii useampia vaihtoehtoisia käyttötarkoituksia soveltuen näin monipuolisemmin yrityksiin tarpeisiin ja nykyistä kysyntätilannetta vastaavaksi. Suunnittelualueelle ei sallita päivittäistavara-alan liiketiloja eikä myöskään paljon tilaavan erikoiskaupan, muun erikoiskaupan tiloja. Kaavassa on yleismääräyksiä koskien mm. viherkerrointa, ulkovarastointi- ja pysäköintialueita. Määräyksillä varmistetaan, että alue toteutetaan monimuotoisin ja laadukkain viherrakentein. Viherrakentamisen sovittamiseen maisemaan ja kaupunkikuvaan sekä ympäristön arvoihin kiinnitetään erityistä huomioita.

3.3 Kaavamerkinnot ja -määräykset

	Kaava-merkintä	Kaavamerkinnot selitys
Käyttö-tarkoitus	KTY-6	Toimitilarakennusten korttelialue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia. Alueelle saa rakentaa toimistorakennuksia sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia teollisuus- ja varistorakennuksia. Alueelle saa sijoittaa tuotanto-, tutkimus- ja tuotekehitystiloja.
	VL	Lähivirkistysalue
	LT-4	Maantien alue
	LPA-10	Autopaikkojen korttelialue. Korttelialueen kautta saadaan järjestää ajoyhteys siihen rajoittuville tonteille.
	ET-2	Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialue, jolle saa rakentaa kerrosalaltaan enintään 20 m ² :n suuruisen muuntamorakennuksen.
	ET-17	Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialue, jolle saa sijoittaa myös teleliikenteen maston.
	6145	Korttelin numero
Tontti	②	Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.
	3000	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
	ptl 0%	Merkintä osoittaa, kuinka monta prosenttia rakennusalalle sallitusta kerrosalasta saadaan enintään käyttää päivittäistavara-alan liiketiloina.

	Kaava-merkintä	Kaavamerkinnän selitys
	tt49%	Merkintä osoittaa, kuinka monta prosenttia rakennusalalle sallitusta kerrosalasta saadaan käyttää teollisuus- ja varastorakennusten kerrosalaksi.
	lpa	Merkintä osoittaa, kuinka paljon tontilla sallitusta kerrosalasta voidaan enintään käyttää liike- ja palvelutiloiksi.
Kerros-luku	II	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
Kaupunki kuva	mju-2	Kaupunkikuvan kannalta merkittävä julkisivu, joka tulee esimerkiksi materiaali- ja syvyysvaihteluilla, taideaiheilla sekä valaistuksella toteuttaa kaupunkikuvaa elävöittäväksi.
	et-12	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.
	ym-8	Uudisrakennusten sopeutumiseen kaupunginosakokonaisuuteen ja katukuvaan on kiinnitettävä erityistä huomiota.
Viher-rakentaminen	vih-ra	Viherrakentamisen alue. Toteutetaan monimuotoisin ja laadukain viherrakentein. Viherrakentamisen sovittamiseen maisemaan ja kaupunkikuvaan sekä ympäristön arvoihin on kiinnitettävä erityistä huomioita.
	i-11	Istutettava alueen osa. Alueella on säilytettävä olemassa olevaa puustoa mahdollisuuksien mukaan ja sitä on täydennettävä uusilla istutuksilla ympäristöön.
	i-23	Istutettava alueen osa, jolla on huomioitava voimajohtoalueen korkeusrajoitukset.
	i-29	Ohjeellinen istutettava katuviheralueen osa, joka voidaan tulevaisuudessa rakentaa raitiotien tilatarpeisiin sopivaksi. Alue on kehitettävä kasvillisuuden peittämäksi katu ympäristöön ja julkisivuihin soveltuvalla tavalla.

	Kaava-merkintä	Kaavamerkinnän selitys
	ist-13	Pysäköintialueet on rajattava ja jäsennöitävä istutuksin. Jalankulkualueet on erotettava ajoneuvoliikenteen alueista pintamateriaaleilla, istutuksilla ja/tai rakenteilla. Ajoneuvojen kulkureitit tulee rakentaa hitaaseen ajotapaan ohjaaviksi.
	eipu	Alueelle ei saa istuttaa puita.
	ma/a	Alue, jolla sallitaan maanalaisten pysäköintitilojen rakentaminen.
<u>Yleis-</u> <u>määräys</u> Julkisivut ja kaupunki kuva		Julkisivut tulee toteuttaa vaihtelevina jäsentelyiltään, materiaaleiltaan ja väreiltään. Muuntamorakennusten julkisivujen tulee olla ilmeeltään kaupunkikuvallisesti laadukkaat. Ylimmän kerroksen yläpuolelle saa sijoittaa ilmanvaihtokonehuoneen asemakaavassa osoitetun kerrosluvun sekä rakennusoikeuden estämättä. Ulkovarastointialueet ja katokset on rajattava niin, ettei varastoitava materiaali näy haitallisesti kadulle ja naapuritontin käyttöpihojen suuntaan. Ulkovarastointi ei saa aiheuttaa maisemallista taikka muuta haittaa ympäristölle.
<u>Yleis-</u> <u>määräys</u> Luonto-arvot		Haitallisten vieraslajien torjunta ja niiden leviämiskin hallinta tulee huomioida jatkosuunnittelussa ja rakentamisessa.
<u>Yleis-</u> <u>määräys</u> Ympäristö ja pihat		Tontin liittyminen ympäristöönsä on oltava luonteva. Mahdolliset luiskaukset ja tukimuurit on toteutettava kokonaisuudessaan tontin puolella. Piha-alueille on esitettävä pihasuunnitelmissa suurikokoiseksi kasvavia puulajeja ja varattava tila niiden varttumiseksi täysikasvuiseksi kaupunkipuiksi. Tilavaraus on huomioitava sekä kasvualustassa että sen yläpuolella korkeus- ja leveysuunnassa. Pysäköintialueet tulee jäsentää rakentein ja istutuksin siten etteivät ne muodosta suuria yhtenäisiä kenttiä. Rakentamatta jäävät tontin osat

	Kaava-merkintä	Kaavamerkinnän selitys
		<p>tulee istuttaa niiltä osin kun niitä ei käytetä liikenteelle tai pysäköintiin.</p> <p>Valtatielle ei saa aiheutua häikäisyä kaava-alueen sisäisestä liikenteestä, ulkovalaistuksesta tai rakennuksien valaistuksesta. Mainokset tulee sijoittaa tonteilla rakennusten yhteyteen tai niiden välittömään läheisyyteen. Mainokset eivät saa haitata liikennemerkkien havaittavuutta eivätkä liikenneturvallisuuutta. Valtatien varteen ja eritasoliittymien läheisyyteen ei saa sijoittaa mainoksia, joissa mainoslaitteen valaistus syttyy ja sammuu jaksottaisesti eli ns. led-mainoksia.</p>
<u>Yleis-</u> <u>määräys</u> Hule- vedet		<p>Tontilla on viivytettävä hulevesiä viherkerroinlaskelman mukaisesti. Pysäköintialueiden hulevedet on käsiteltävä biosuodattamalla. Kortteli- ja katualueita suunniteltaessa on huomioitava asemakaavan 8858 asiakirjoihin kuuluva hulevesiselvitys.</p> <p>Rakennuslupa-asiakirjoihin sekä katu- ja puistoalueiden toteutussuunnitelmiin on liitettävä hankkeen pohjalta laadittu hulevesisuunnitelma, jossa tulee esittää rakentamisen ja toiminnan aikaiset hulevesimenetelmät, -rakenteiden suunnitelmat sekä tulvareitit. Hulevesijärjestelmän yksityiskohtaisessa suunnittelussa ja toteutuksessa tulee esittää määrälliset ja laadulliset ratkaisut, joilla turvataan Särkijärven vesiympäristöjen tilan säilyminen. Hulevesisuunnitelmista tulee rakennuslupavaiheessa pyytää lausunto ympäristönsuojeluviranomaiselta.</p>
<u>Yleis-</u> <u>määräys</u> Viher- kerroin		<p>Rakennuslupaan liitettävillä suunnitelmillä on osoitettava, että pääkäyttötarkoituksen mukainen Tampereen viherkertoimelle määritelty tavoitetaso täyttyy.</p>
<u>Yleis-</u> <u>määräys</u>	Autopaikat ap/k-m ²	<p>Toimistot: 1 ap / 80 k-m² Liiketilat < 2000 k-m²: 1ap / 80 k-m² Tuotanto-, tutkimus- ja tuotekehitystilat: 1 ap / 60 k-m² Teollisuus- ja varastotilat: 1ap / 150 k-m².</p>

	Kaava-merkintä	Kaavamerkinnän selitys
		<p>Korttelissa 6143 toteutettava autopaikkamäärä saa olla 1 ap/60 k-m², mikäli toimistotilat toteutetaan tilatehokkaana ja muuntojoustavana monitilatoimistona.</p> <p>Toteutettava autopaikkamäärä voi olla pysäköintinormia 20 % alempi, mikäli hankkeessa toteutetaan keskitetty rakenteellinen pysäköinti sekä vuorottaispysäköinti ja/tai paikkojen nimeämättömyys.</p> <p>Toteuttava autopaikkamäärä saa olla mitoitusta 20 % korkeampi, mikäli rakennuslupavaiheessa hankkeeseen on laadittu liikenneselvitys, jolla on varmistettu ulkoiseen verkkoon liittymisen toimivuus ja turvallisuus sekä arvioitu sisäisten järjestelyjen toimivuutta ja turvallisuutta.</p>
	Polkupyöräpaikat pp/k-m ²	<p>Toimistot: 1 pp / 100 k-m² Liiketilat < 2000 k-m²: 1 pp / 100 k-m² Tuotanto-, tutkimus- ja tuotekehitystilat: 1 pp / 150 k-m² Teollisuus- ja varastotilat: 1 pp / 200 k-m².</p>
		<p>Polkupyöräpaikat on sijoitettava rakennuksien sisäänkäyntien läheisyyteen ja varustettava runkolukittavilla telineillä. Vähintään 30 % polkupyöräpaikoista on osoitettava katettuun tilaan.</p>

3.4 Kaavan vaikutukset

Asemakaavan vaikutukset on arvioitu maankäyttö- ja rakennusasetuksen 1§ mukaisesti.

Vaikutukset Ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

Asemakaavan muutos selkeyttää suunniteltavan alueen rakennetta. Katujen lisäksi on parannettu olemassa olevaa hulevesijärjestelmää ja uudet katuosuudet liitetään hulevesiverkostoon.

Asemakaavalla mahdollistetaan monipuolinen toimitilarakentaminen, joka rajautuu arvokkaasti luonnonympäristöön ja nivoo työpaikka-alueen virkistysalueisiin tavanomaista laadukkaammin säilyttäen yhteydet keskuspuistoverkostoon. Lahdesjärven uimarannalle johtava tärkeä yhteys uimarannan pysäköintialueen kautta on turvattu. Samoin on huomioitu se, että talvisin osa ulkoilureiteistä on latuverkostoa.

Yleiskaavan mukaisesti yhtenäinen keskuspuistoverkosto on turvattava ja sitä on kehitettävä luonnonympäristöltään ja lajistoltaan monimuotoisena viheraluekokonaisuutena. Kaavassa on tarkistettu eteläisimmän korttelin 6146 rajoja. Idän puolta on 1149 m² verran liitetty keskuspuistoon ja osaksi tonttia on otettu etelästä 1534 m² laajuinen alue, joka on jo puuton maanalaisen johtoalueen rakentamisen vuoksi.

Ratkaisua puoltaa se, että vaihtoalueet ovat suunnilleen samankokoisia, mutta maisemallisesti ja luontoarvoiltaan arvokkaampi alue on nyt puistoa. Puusto jää suojaavaksi, maisemoimaksi tontin ja uimarannan pysäköintialueen väliin. Alueen luonto-, maisema-arvoja turvataan näin paremmin.

Keskuspuistoverkosto on kyseisellä kohtaa kapeimmillaan ja se kaventuu edelleen noin 16–21 metriä. Puiston kohta jää kuitenkin edelleen 110–120 metriä leveäksi, jolloin verkoston jatkuvuus on turvattu ja muutos on vähäinen isossa kokonaisuudessa. Kyseisellä muutoksella ei ole vähäistä suurempaa vaikutusta, koska alue säilyy työpaikka-alueena. Aluekokonaisuuteen tulee vähemmän muutoksia, mitä nykykaavan toteuttamisella olisi tullut. Merkityksellisiä tarkistuksia on tehty vain toteuttamiskelpoisuuden näkökulmasta arvioituna.

Maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon

Tonteille aiheutuu louhimistarpeita. Suunnittelualueelle sijoittuvat maarakenteet voidaan lähtökohtaisesti perustaa maanvaraisesti. Suunnitellut suuremmat penkereet ja maanmuotoilut sijoittuvat pääosin kantaville maapohjille.

Lahdesjärven ja Särkijärven vesiympäristöjen tilan suojelemiseksi on annettu yleismääräys: Rakennuslupa-asiakirjoihin sekä katu- ja puistoalueiden toteutussuunnitelmiin on liitettävä hankkeen pohjalta laadittu

hulevesisuunnitelma, jossa tulee esittää rakentamisen ja toiminnan aikaiset hulevesimenetelmät, -rakenteiden suunnitelmat sekä tulvareitit.

Hulevesijärjestelmän yksityiskohtaisessa suunnittelussa ja toteutuksessa tulee esittää määrälliset ja laadulliset ratkaisut, joilla turvataan Särkijärven vesiympäristöjen tilan säilyminen. Hulevesisuunnitelmista tulee rakennuslupavaiheessa pyytää lausunto ympäristönsuojeluviranomaiselta.

Määräyksen tarkoituksena on, että vedenlaatu säilytetään nykyisellä tasolla.

Kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin

Suunnittelun tavoitteen on nostaa Lahdesjärven yritysalueen profiilia, näkyvyyttä huomioiden maisema-, luonto- ja kaupunkikuvalliset arvot. Kyseessä on rakennettuun ympäristöön liittyvä asemakaavan muutos, jolla ei ole laajempia ympäristövaikutuksia. Virkistysmahdollisuudet lähiympäristössä ja -luonossa eivät heikkene. Alue on osittain esirakennettu ja pintamaita sekä puita on

suunnittelualueelta poistettu. Kaava-alueen eteläosa toimii maa- ja kiviaineksen vastaanotto, varastointi-, käsittely-, sekä murskausalueena. Kaava-alueella ei ole tiedossa suojeltavia luontokohteita ja tunnistetut luontoarvot jäävät kaavamuuotosalueen ulkopuolelle. Alue sijaitsee osittain herkän vesistön valuma-alueella, jolloin olosuhteet huomioidaan hulevesien käsittelymenetelmien valinnassa.

Yleispoikkeamisen soveltaminen

Luonnonsuojelulain 82 §:n mukaan lajirauhoitus ei estä alueen käyttämistä maa- ja metsätalouteen tai rakennustoimintaan eikä rakennuksen tai laitteen tarkoituksenmukaista käyttämistä. Tällöin on kuitenkin vältettävä vahingoittamista tai häiritsemistä rauhoitettuja eläimiä ja kasveja, jos se on mahdollista ilman merkittäviä lisäkustannuksia.

Lahokaviosammaleen 17 havainto-, kasvupaikasta menetetään 3. Kyseiset pienialaiset itujuväryhmät sijoittuvat erilleen muista ja sellaiseen kohtaan suunnittelualueella, jossa niiden säilyminen olisi epätodennäköistä esirakentamisen alkaessa. Muunlaista tyydyttävää ratkaisua ei löytynyt tontin käytön järjestämiseksi ja i-11 alueen säästämiseksi, joten kolmen kasvupaikan säilyttäminen ei ole mahdollista ilman merkittäviä lisäkustannuksia.

Viherrakenteilla on keskeinen merkitys kaupunkiluonnon monimuotoisuudelle. Kaavaratkaisussa on korostettu hulevesien luonnonmukaiset hallintarakenteita ja niiden mielekästä liittymistä tontti ja katujen viheralueisiin sekä viheralueen puistometsään.

Luonnon monimuotoisuuteen on vaikutettu siten, että kasvillisuutta on pyritty säilyttämään siellä, missä se on mahdollista. Tämä tarkoittaa erityisesti i-11 metsäkumpareta, jonka reuna-alueita täydennysistutetaan. Jalkaharpinkatua Lahdensuonpuistoa vasten oleva puustoinen luiska säilytetään, ja nuorta metsää valmennetaan riittävän ajoissa kestämään tulevista rakentamisesta aiheutuvia vaikutuksia. Lahdesjärvenpuiston itäpuolella sijaitsevan pysäköintialueen reunoilla säilytetään nykyistä puustoa ja istutetaan uutta. Korttelin 6145 itäreuna metsitetään. Eteläkorttelin 6146 Lahdesjärvenpuistoon rajautuva reuna säilytetään myös puustoisena.

Kortteleihin ja tonteille istutetaan mahdollisimman paljon monimuotoista kasvillisuutta: isoja puita, pienpuita, erikokoisia pensaita, niittyä ja nurmipintaa. Tonttien reunoilla suositaan monilajista, pölyttäjäystävällistä lajistoa. Istutettavat katupuut, erityisesti Jalkaharpinkadulla, ovat kaupunkikuvallisesti tärkeitä ja lisäävät alueen vihreyttä merkittävästi.

Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen

Asemakaavan toteuttaminen ei muuta alueen yhdyskuntarakennetta.

Alueen liikenne on nykytilassa hyvin autoliikennepainotteista. Lahdesjärven alueen palvelut ovat luonteeltaan sellaisia, että niihin on jatkossakin tarve saapua moottoriajoneuvoilla. Liikennemäärät tulevat kasvamaan asemakaava-alueen 8858 toimitilojen rakentamisen, Lahdesjärven länsiosan rakentamisen ja Västringinmäen asuinalueen rakentamisen johdosta. Asemakaava-alueen 8858 sekä Lahdesjärven länsiosan kauppa- ja teollisuusrakentaminen tulevat lisäämään myös raskasta liikennettä. Raitiotien rakentuminen muuttaa alueen joukkoliikenteen reittien tarjontaa, jonka yhteydessä viimeistään on tarkasteltava itä-länsisuuntaista joukkoliikennettä ja sen tarvetta. Alue on hyvin saavutettavissa pyörällä kaikista kulkusuunnista. Jalankulku alueella ja uusille tonteille on sujuvaa, kun Jalkaharpinkadulle ja Eskoperkiönkadulle toteutetaan ajoradasta erotellut yhdistetyt jalkakäytävät ja pyörätiet. Kulkijamäärät on arvioitu maltillisiksi ja yhdistetty väylä laatutasoltaan riittäväksi ratkaisuksi. Eskoperkiönkadun päähän rakennetaan pysäköintialue 40-45 autolle. Alue palvelee virkistysalueen pysäköintiä ja alueen huoltoa. Ulkoilureittien opasteiden lisäyksellä reiteille löydetään paremmin.

Liikennemäärät

Asemakaava-alue tuottaa uutta ajoneuvoliikennettä arviolta noin 1750 ajoneuvoa vuorokaudessa. Korttelin 6143 länsi osuus autoliikennemäärästä on noin 1350 ajoneuvoa vuorokaudessa. Suuremmilla käyntimäärillä arvioiden liikennetuotos voisi olla noin 2150 ajoneuvoa vuorokaudessa.

Korttelin 6143 liikennetuotokset vaikuttavat lähinnä Jalkaharpinkatuun. Jalkaharpinkadun ja Vuoreksen puistokadun liittymän liikenneympyrä mahdollistaa liikenteen kasvun, eikä ennustetulla liikennemäärällä ole merkittävää heikentävää vaikutusta liittymän toimivuuteen. Iltahuipputunnin vilkkaimpaan aikaan voi muodostua jonoutumista Jalkaharpinkadulle, mutta jonot ovat vain hetkittäisiä.

Automiehenkadun ja VT9 liittymän toimivuuteen asemakaava-alueen liikennetuotoksen lisääntymisellä ei ole merkittävää vaikutusta. Vuoreksen puistokadun liikennemäärä pysyy vielä alle 12 000 ajoneuvon vuorokaudessa ja liittymässä on kääntymiskaistoin varustettu laadukas valo-ohjattu liittymä. Korttelin 6143 länsi pysäköintipaikkojen jakaminen useampaan tonttiliittymään on suositeltavaa, kuten tontin suunnitelmissa on esitetty.

Tonttiliittymien kohdalla on kiinnitettävä huomiota näkyvyyteen ja jalankulun ja pyöräliikenteen risteämisiin. Samoin suurempi liikennetuotos tulee huomioida tontin sisäisissä liikennejärjestelyissä, varsinkin jalankulun ja pyöräliikenteen reiteissä. Vuoreksen puistokadun verralle on myös muita maankäytön kehityshankkeita, jotka lisäävät Vuoreksen puistokadun liikennettä. Vuoreksen ja Västringinmäen täydennysrakentamisen on arvioitu lisäävän Vuoreksen puistokadun liikennettä niin, että liikennemäärä kasvavat yli 13 000 ajoneuvon.

Maankäytön kasvaessa tulee tarkastella tarvetta liittymien liikennevalo-ohjaukselle mutta se ei ole vielä ajankohtaista.

Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

Kaava-alue on nykytilassaan rakentamaton ja suurelta osin maisemahäiriöaluetta. Lähimaiseman vaikutukset ovat positiivisia, sillä merkittävät kohteet säilytetään ja kiviainesten työstön sekä maaston leikkausten ja täyttöjen jäljet korjataan aluerakentamisen myötä. Viheralueilta avautuvaan kaukomaisemaan rakentamisella on ei ole vaikutusta, sillä rakennukset jäävät metsän taakse piiloon. Aunankorven rakenteilla olevalta täyttömäeltä avautuvassa näkymässä uudet rakennukset hallitsevat kuitenkin yritysalueen kaupunkikuvaa.

Maiseman ja luonnon kannalta tärkeä metsäkumpare (i-11) säilyy kaavamääräyksellä. Kumpare on tärkeä sekä lähi- että kaukomaisessa. Näkymä Lahdesjärven uimarannalta ei juurikaan muutu nykyisestä. Uudisrakennukset jäävät puuston latvusvyöhykettä matalammiksi. Näin ollen uimarannan alue ja sinne johtava ulkoilureitti on edelleen metsäinen ja suljettu maisematila. Lahdesjärven länsipuolella sijaitsevat iäkkäät arvometsät säilyvät.

Vaikutukset elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen

Vaikutukset Lahdesjärven alueen yritystoimintaan ovat erittäin myönteiset ja ratkaisu palvelee koko alueen yhdyskuntarakenteen kehittymistä.

Kaavamuutoksella tuetaan alueen muutoskehitystä palveluiden ja työpaikkojen sekoittuneeksi alueeksi yleiskaavan tavoitteiden mukaisesti.

Yleisen kilpailukyvyyn ja elinvoiman näkökulmasta myönteisiä vaikutuksia syntyy, kun asemakaavamuutoksen avulla pyritään edistämään rakentumattomien kortteleiden rakentumista siten, että ne soveltuvat monipuolisemmin yrityksiin tarpeisiin.

Asemakaavamuutoksen työllisyysvaikutus jatkovaiheiden jälkeen tuo alueelle jopa 2700 työpaikkaa ja ensivaiheessa arviolta 800. Voimassa olevan kaavan mukainen työpaikkojen teoreettinen lisäys on arvioitu olevan vähintään 920 paikkaa.

Kaupalliset vaikutukset

Asemakaavan muutoksella poistuu kaupan paljon tilaa vaativan erikoiskaupan (ptvl) ja muun erikoiskaupan (mekl) liiketilojen rakennusoikeutta suunnittelualueelta 23 324 k-m². Alueelle jää yhteensä 1500 k-m² aluetta palvelevaa liiketilaa (lpa) neljälle eri tontille, jolloin MRL 71 §:n mukaisen vähittäiskaupan suuryksikön rajaa ei ylitetä. Päivittäistavaramyymälää ei sallita.

Liiketilat tulevat toteutumaan todennäköisemmin yritystoimintaa tukevana pienimuotoisena tukku- tai varaosamyymälänä tms. Välitöntä tarvetta alueen kaikilla yrityksillä ei ole liiketiloille vaan useimpien kohdalla liiketilat merkitsevät tulevaisuuteen varautumista.

Kaavamuutosalueen välittömässä läheisyydessä, Vuoreksen puistokadun länsipuolen kolmessa kortteissa 6137,6139 ja 6142 on voimassa olevassa asemakaavassa (asemakaava nro 7951, vahvistunut vuonna 2006) paljon tilaa vaativan erikoiskaupan ja muun erikoiskaupan liiketiloja yhteensä 31 600 k-m². Kokonaismäärä on suurempi kuin ylemmillä kaavatasoilla alueelle määritellyt kerrosalaneliömetrit. Näin ollen kyseistä kaavaa voidaan pitää kaupan mitoituksen, laadun ja sijainnin huomioon ottamisen kannalta vanhentuneena. Asia tulee selvittää ja ratkaista asemakaavanmuutoksella.

Asemakaavamuutoksen 8858 myötä kaupan kokonaismäärä Vuoreksen puistokadun ympäristössä vähenee ja siten alueen asemakaavoitettu kokonaistilanne kaupan mitoituksen näkökulmasta korjaantuu paremmin ylempien kaavatasojen tavoitteita vastaavaksi.

Kaavamuutos mahdollistaa vain vähäisessä määrin palveluiden liiketilana toteutettavaa tilaa, joka ei toteudu kauppana, joka rinnastettaisiin Vuoreksen puistokadun länsipuolen kaavan kaupan tiloihin (ptvl ja mekl). Näin ollen kaavamuutoksella ei ole vaikutuksia kaupan keskittymään tai sitä ei synny.

4 VUOROVAIKUTUS JA ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavamuutoksen käynnistäminen

Asemakaavamuutos kuulutettiin vireille ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä valmisteluaineisto (asemakaavakartta, asemakaavaselostus) nähtäville 29.9. – 20.10.2022.

4.1.1 Asemakaavamuutoksen osalliset

Tieto asemakaavamuutoksen vireille kuuluttamisesta ja valmisteluaineistoa saatettiin tiedoksi osallisille.

- Kaavamuutoksen hakija
- Kiinteistöjen omistajat ja asukkaat (lähialue)
- Kaupungin eri viranomaiset, toimialat ja liikelaitokset.
- Pirkanmaan pelastuslaitos
- Pirkanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus)
- Pirkanmaan liitto
- Fingrid Oyj
- Muut ilmoituksensa mukaan.

4.2 Vireilletulo- ja valmisteluvaihe

Asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä valmisteluaineisto olivat nähtävillä 29.9.- 20.10.2022. välisen ajan. Aineistosta saatiin 6 viranomaiskommenttia.

Fingrid Oyj muistutti kaavoituksen lähtökohdaksi asioista, jotka on otettava huomioon suunnittelussa ja rakentamisessa voimajohdon läheisyydessä. Totesivat ettei asemakaavaa koskevassa lausunnossa voida ottaa kantaa hankkeen teknisiin ratkaisuihin voimajohtojen näkökulmasta. Teknisestä yhteensovittamisesta ja rakentamisesta tulee pyytää Fingridistä myös erillinen risteämälausunto. Risteämälausunnossa esitetään kaavalausuntoa yksityiskohtaisemmin ne seikat ja turvallisuusnäkökohdat, jotka hankkeen suunnittelijan ja toteuttajan on voimajohdon kannalta otettava huomioon. Fingrid pyysi lähettämään tietoa kaavan etenemisestä.

Tampereen kaupungin Hulevedet yksiköstä todettiin, että huleveden viivytyks tulee toteuttaa viherkertoimen mukaisesti, kun on kyseessä viherkerroinkohde.

Pirkanmaan maakuntamuseolla ei ollut asiasta huomautettavaa ja .

Pirkanmaan pelastuslaitos kommentoi, että alueelle tulee järjestää riittävästi sammutusvettä.

Pirkanmaan liitto pitää tärkeänä, että kaavatyössä varmistetaan, ettei maakuntakaavan keskeiset ratkaisut ja tavoitteet vaarannu.

Pirkanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus) kiinnitti huomion kaupallisten toimintojen mitoitukseen. Vuoreksen puistokadun risteuksen ympäristöön asemakaavoitettu yhteenlaskettu paljon tilaa vievän kaupan kerrosneliömetrimäärä ylittää merkittävästi maakuntakaavan 15 000 kerrosneliömetrin rajan. Yleisellä tasolla ELY-keskus kiinnitti huomiota rakennusoikeuden vähentämiseen alueella ja lisäksi muuttuvan maankäytön ja lähivirkistysalueen väliseen suhteeseen. Näihin teemoihin on hyvä kiinnittää kaavan vaikutusten arvioinnissa ja jatkotyössä huomiota. Kantakaupungin vaiheyleiskaavassa 2017-2021 alue sisältyy ohjeelliseen keskuspuistoverkoston kehittämisalueeseen.

Lahokaviosammalselvityksessä selvitysalueelta löydettiin 17 kasvupaikkaa. Kasvupaikkojen ominaispiirteiden johdosta alueelle ei rajattu lahokaviosammalen ydinalueita. Kaava-alueen pohjoisosassa metsäkuvion länsipuolella KTY-alueelle, lähellä sen reunaa, on jäämässä neljä lahokaviosammalen itujuväsryhmää. Näitä lahokaviosammalen havaintopaikkoja olisi perusteltua pyrkiä huomioimaan kaavassa mahdollisuuksien mukaan. Kaavaselostuksessa on syytä esittää perustelut, mikäli joitakin lahokaviosammalen havaintopaikkoja ei perustellusti pystytä säästämään kaavassa ilman merkittäviä lisäkustannuksia.

Luonnonsuojelulain 48 §:n mukaan lajirauhoitus ei estä alueen käyttämistä maa- ja metsätalouteen tai rakennustoimintaan eikä rakennuksen tai laitteen tarkoituksenmukaista käyttämistä. Tällöin on kuitenkin vältettävä vahingoittamista tai häiritsemistä rauhoitettuja eläimiä ja kasveja, jos se on mahdollista ilman merkittäviä lisäkustannuksia.

Mainoslaitteet eivät aiheutaa vaaraa valtatie 9, moottoritien ja eritasoliittymän liikenteelle. Väyläviraston ohjeen mukaan lähtökohtana on, että alueidenkäytön hulevesiä ei saa johtaa maanteiden kuivatusjärjestelmiin.

ELY-keskus ehdotti viranomaistyöneuvottelun järjestämistä alueen kaupan alan toimintojen sijoittumisen osalta.

Vastine

Työpalaverissa 9.12.2022 todettiin seuraavaa: Kaavaluonnoksessa esitetyt aluevaraukset ovat voimassa olevaan asemakaavaan verrattuna yleispiirteisemmät ja mahdollistavat monenlaisia maankäyttöratkaisuja. Perusteluna väljille, monenlaisia maankäyttöratkaisuja mahdollistaville maankäyttöratkaisuille sekä täsmentymättömille (ylityksille) kaupan kerroneliömetrimäärille korttelikohtaisesti oli se, että Tampereen kaupunki oli järjestänyt kokeiluideana aluevaraus- ja konseptihaun Lahdesjärvelle Vuoreksen Puistokadun itäpuoliselle yritysalueelle (asemakaavamuutos nro 8858).

Haku päättyi 9.12.2022. Lähtökohtana oli, että yritysten hanke-esitykset ovat käytettävissä kaavaehdotusta työstettäessä. Valitut yritykset sitoutuivat yhteistyöhön Tampereen kaupungin kanssa ja varautuivat jatkokehittelyssä sovittamaan suunnitelmiaan yhteen siten, että saavutetaan koko alueen kannalta paras ratkaisu asetettujen tavoitteiden ja selvityksien pohjalta.

Pirkanmaan ELY-keskus ehdotti uutta työpalaveria, kun kilpailuehdotukset on saatu. Maakuntakaava määrittää oikeusvaikutteisesti kaupan ja tilaa vaativan kaupan kerrosalat. Asemakaavassa tulee myös kiinnittää huomiota joukkoliikenteeseen ja yhdyskuntarakenteen tukemiseen.

Lopputulos muotoutuu kaavaprosessissa.

Viranomaistyöneuvottelu sovittiin pidettäväksi **17.2.2023**.

Neuvottelussa päädyttiin toteamukseen, että Vuoreksen puistokadun molemmat puolet (itä- ja länsipuoli) tarkasteluna täytyy noudattaa ylempillä kaavatasoilla ilmoitettuja kerrosalaneliömetrejä ja kaavaselostuksessa hyvä avata kerrosalamäärät. (ks. kohta 2.2.2. Lähialue, sivulla 6 ja 3.4. Kaavan vaikutukset sivulla 25). Kaavaselostuksessa (ks. kohta 2.1.7. sivulla 10) on esitetty perustelut sille miksi, lahkaviosammaleen 17 havainto-, kasvupaikasta menetetään 3. Kyseiset pienialaiset itujväsryhmät sijoittuvat erilleen muista ja sellaiseen kohtaan suunnittelualueella, jossa niiden säilyminen olisi epätodennäköistä esirakentamisen alkaessa.

Mainoslaitteiden ja hulevesien osalta on täydennetty määräyksiä ja merkintöjä kaavakartalle.

4.3 Asemakaavaehdotus

Ehdotus uudeksi asemakaavaksi esitellään yhdyskuntalautakunnalle, joka päättää sen asettamisesta nähtäville. Ehdotusvaihe oli nähtävillä 7.3.2024 - 21.3.2024 välisen ajan. Aineistosta saatiin 3 lausunto ja 1 muistutus. Ehdotusvaiheen viranomaisneuvottelu pidettiin 16.4.2024. Neuvottelumuistio on kaavan liiteasiakirjana.

Pirkanmaan liitto

Pirkanmaan liitto on tutustunut Tampereen Lahdesjärven Vuoreksen puistokadun itäpuolisen alueen asemakaavan (nro 8858) ehdotukseen. Pirkanmaan liitto on Vuoreksen puistokadun itäpuolisen alueen asemakaavaluonnoksesta antamassaan lausunnossa (1.11.2022) nostanut esiin maakuntakaavassa Työpaikka-alueeksi osoitetun alueen suunnittelutavoitteita, jotka liittyvät kaupan mitoittamiseen ja merkitykseltään seudullisiin vähittäiskaupan keskittymiin.

Nyt nähtävillä olevan asemakaavaehdotuksen selostuksessa (s.25) mainitaan, että ”Suunnittelualueelle ei sallita päivittäistavara-alan liiketiloja eikä myöskään paljon tilaa(vaati)van erikoiskaupan, muun erikoiskaupan tiloja. Liiketiloja sallitaan 15 % korttelin 6143 kolmelle tontille.” Pirkanmaan liitto toteaa, että korttelin 6143 tonteille 8,9 ja 10 osoitettu 15%-merkintä oikeuttaa toteuttamaan tonteille enimmillään yhteensä 4125 k-m² liiketilaa, joka ylittää MRL 71 §:n mukaisen vähittäiskaupan suuryksikön rajan.

Liitto katsoo, että asemakaavasunnitelmaa on tarpeen tarkistaa liikerakentamisen kaavallisen ohjauksen osalta. Lisäksi tulee ottaa huomioon, että asemakaavaa suoraan ohjaavan, voimassa olevan Tampereen Kantakaupungin yleiskaavan yleismääräyksen mukaan ”Keskustatoimintojen alueiden ulkopuolelle ei saa sijoittaa yli 4 000 k-m² suuruisia vähittäiskaupan suuryksiköitä ja myymäläkeskittymiä”. Tämä olisi hyvä kirjata myös asemakaavan selostukseen, kaavahankkeen suunnittelun lähtötietoihin. Lisäksi liitto toteaa, että asemakaavaehdotuksessa osoitetulla kaavamerkinnällä (ptl 0%) on suljettu pois päivittäistavarakaupan toteutuminen alueella, mutta TIVA- tai muun erikoiskaupan osalta ei vastaavia merkintöjä ole osoitettu kaavakartalle tai -määräyspalstaan. Tältä osin kaavamääräyksiä tulisi täydentää, mikäli tarkoituksena on, ettei näitä kaupan toimintoja alueella salli.

Vastine: Suunnittelun lähtötietoja täydennetään kaavaselostukseen ja kaavakarttaan täydennetään merkinnät liiketiloja koskien.

ELY-keskus

Kaupan toimintojen sijoittuminen ELY-keskus on ottanut kaavasta luonnosvaiheessa antamassaan lausunnossa kantaa kaupan toimintojen ohjaamiseen alueella ja kiinnittää tähän teemaan edelleen huomiota. Kaavaehdotukseen liittyvässä kaavaselostuksessa (kohta 3.2) todetaan seuraavasti: ”Suunnittelualueelle ei sallita päivittäistavara-alan liiketiloja eikä myöskään paljon tilaavan erikoiskaupan, muun erikoiskaupan tiloja.”

Kaavamääräyksessä alueella sallitaan kuitenkin kolmella tontilla liiketiloja 15% rakennusoikeudesta, mikä on yhteensä yli 4000 kerrosneliometriä. Selostuksessa mainittuja kaupan toimintoja ei ole päivittäistavara-kauppaa lukuun ottamatta kaavamääräyksissä kielletty. Vuoreksen puistotien länsipuolen kaavoissa on kaavaselostuksen mukaan mahdollistettu yli 30 000 kerrosneliometriä kaupan tilaa. Selostuksessa on asianmukaisesti todettu, että tämä ei vastaa ylemmillä kaavatasoilla ilmoitettuja rajoituksia. ELY-keskus toteaa, että liiketiloja ei lähtökohtaisesti tule sijoittaa nyt laadittavan kaavan alueelle, sillä ylempien kaavojen sallimat kaupan keskittymän asemakaavoitetut enimmäiskerrosalat täyttyvät jo. Jos liiketilojen mahdollistaminen kohteessa pidetään tarpeellisena, tulee laatia kaupallinen selvitys, jossa liiketilojen tarve todennetaan. Tässä yhteydessä ELY-keskus myös muistuttaa edellä mainitun länsipuolisen alueen asemakaavojen vanhentuneisuudesta.

Luonto ELY-keskus on todennut 17.10.2022 lähettämässään lausunnossa kaavan luontoarvoista mm. seuraavaa: ”Luontoarvoselvityksessä 2021 todetaan että alueella ei havaittu lepakoiden lisääntymis- ja levähdyspaikoiksi soveltuvia puunkoloja tai vanhoja rakennuksia. Selvityksen mukaan louhikossa voisi kuitenkin olla lepakoille soveltuvia kivenkoloja. Selvityksen täydennyksessä todetaan, että selvitysalueella tehtiin alkukeväästä inventointia, jossa paikannettiin lepakoille potentiaalisia kesäisiä päivehtimispaikkoja. Piilot voivat olla tikkojen tekemiä koloja, repsottavia kaarnan alustoja, linnunpönttöjä ja halkeamia puissa. Täydennyksestä ei ilmene, onko tarkemmassa selvityksessä huomioitu louhikon potentiaalia lepakoiden lisääntymis- ja levähdyspaikkoina. Tämä olisi vielä syytä tarkentaa luontoselvityksen tekijältä.” Uudessa asemakaavan selostuksesta ei ole annettu vastinetta tähän ELY-keskuksen viittaamaan asiaan, eikä asemakaavan selostuksessa ilmene onko selvityksessä huomioitu louhikon potentiaalia lepakoiden lisääntymis- ja levähdyspaikkoina. Jos tätä ei ole vielä tehty, niin asia pitäisi tarkistaa luontoselvityksen tekijältä.

Aikaisemmin kaupunki esitti, että varttuneen metsän kuvioista eteläisin merkittäisiin luo-merkinnällä (luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue). Kohteeseen tehtiin kuitenkin maastokäynti 9.9.2022 Tampereen kaupungin asemakaavoituksen toimesta ja todettiin muuttunut tilanne. Tämän

johdosta varttuneen metsän kuvioista eteläisimmällä, joka oli alustavaan kaavaluonnokseen esitetty luo-merkinnällä, ei enää ole luontoarvoja. Näin ollen katsottiin, että sitä ei ole tarpeen huomioida jatkossa kaavaratkaisussa. Asemakaavan selostukseen sivu 10. toiseen kappaleeseen on kirjattu lahkaviosammaleesta näin ”Lahkaviosammaleen 17 havainto-, kasvupaikasta menetetään 3. Kyseiset pienialaiset itujuväsryhmät sijoittuvat erilleen muista ja sellaiseen kohtaan suunnittelualueella, jossa niiden säilyminen olisi epätodennäköistä esirakentamisen alkaessa.” Luonnonsuojelulain 82 §:n mukaan lajirauhoitus ei estä alueen käyttämistä maa- ja metsätalouteen tai rakennustoimintaan eikä rakennuksen tai laitteen tarkoituksenmukaista käyttämistä. Tällöin on kuitenkin vältettävä vahingoittamista tai häiritsemistä rauhoitettuja eläimiä ja kasveja, jos se on mahdollista ilman merkittäviä lisäkustannuksia. Jotta yleispoikkeus tulee sovellettavaksi, tulee asemakaavan selostuksen kirjata vielä, ettei kolmen kasvupaikan säilyttäminen ole mahdollista ilman merkittäviä lisäkustannuksia. Kaavaehdotuksesta on tarpeen järjestää maankäyttö- ja rakennuslain mukainen viranomaisneuvottelu.

Vastine koskien kaupan toimintojen sijoittumista

Kaavamääräyksiä on tarkistettu siten, että liiketiloja mahdollistetaan suunnittelualueen neljälle tontille yhteensä 1500 k- m², jolloin MRL 71 §:n mukaisen vähittäiskaupan suuryksikön rajaa ei ylitetä. Ehdotusvaiheen viranomaisneuvottelussa sovitun mukaisesti kaavaselostukseen on täydennetty kaupallisten vaikutusten arviointia ja asemakaavan kuvauksessa on esitetty kaavaratkaisun perusteluita. Lisäksi on laadittu ajantasakaavasta ja kaavamuutoksesta laskelmat poistuvista ja säilyvistä kaupan sekä liiketilöiden kerrosalaneliömetreistä.

Vastine koskien louhikon potentiaalia lepakoiden lisääntymis- ja levähdyspaikkoina

Aiheesta on vähän tutkimustietoa. Näyttöä on lepakoiden talvehtimisesta vain isoista pirunpelloista, joissa kivikkoa on kerroksittain muodostaen lämpimämpiä kerroksia horrostamista varten. Lahdesjärven kivikot eivät vastaa tätä kuvausta. Ei kerroksellisuutta eikä riittävän pitkää ikää. Luontoselvittäjältä saatu asiantuntijatieto:

”Lepakoiden levähdyspaikkoina käyttämistä louhikoista on hyvin vähän tutkimustietoa, mutta tämänhetkisen tiedon perusteella lepakot käyttävät kivikoita vain talvehtimiseen, eivätkä esim. päiväpiiloina. Paikat, joissa talvehtimiseen viittaavia havaintoja ja epäilyjä on tehty, ovat olleet luonnonkivikoita, eräänlaisia laajoja pirunpeltoja. Kaava-alueen kivikot eivät vaikuta riittävän laajamassaisilta lämmön säilymiseen. Ne eivät myöskään vaikuta kerroksellisilta, vaan sijaitsevat todennäköisesti suoraan maanpinnan päällä. Tällöin ne eivät mahdollista lepakoiden pääsyä syvälle routarajan

alapuolelle. Koska alueen kivikot eivät todennäköisesti tarjoa lämpimämpiä olosuhteita, niiden ei arvioida muodostavan lepakolle soveltuvia talvehtimipaikkoja. Toki tätä asiaa on vaikea nähdä tai arvioida. Todennäköisyyttä, että lepakoita talvehtisi louhituissa kivikasoissa tai sivukivikasoissa, laskee myös louhikoiden ikä. Lepakot ovat pitkäikäisiä eläimiä, jotka mahdollisesti myös opettavat poikasilleen hyvien talvehtimipaikkojen sijainteja. Ihmisen luomat 'louhikot' ovat tyypillisesti vuosien ikäisiä, kun luonnonkivikot ovat tuhansien vuosien ikäisiä”.

Vastine koskien Lahokaviosammalta

Asemakaavan selostukseen on kirjattu, ettei kolmen kasvupaikan säilyttäminen ole mahdollista ilman merkittäviä lisäkustannuksia.

Fingrid totesi, että lausuivat kaavan valmisteluvaiheesta 3.11.2022 Asemakaava-alueelle sijoittuu Fingridin 110 kV voimajohto Kangasala-Multisilta, jonka johtoalue on asemakaava-alueelle sijoittuvan pylvään osalta 46 metriä leveä nykytilanteessa. Edellisen lausunnon jälkeen on käynnistynyt Lahdesjärven ja Melon sähköaseman välille rakennettavan 2 x110 kV voimajohtohanke. Toteutus on riippuvainen alueverkon sähkönsiirron kehityksestä ja valittavasta tekniikasta. Voimajohto rakennetaan pääosin nykyisen voimajohton paikalle. Pylväsväli pysyy suunnilleen nykyisellään, mutta pylväspaikat vaihtuvat.

Asemakaavan kohdalla on suunnitteilla kaksi vaihtoehtoista ratkaisua, jossa uusittava voimajohto rakennetaan 2x110 kilovoltin voimajohtona vapaasti seisoviin yhteispylväisiin tai yhtenä 110 kilovoltin voimajohtona harustetuina pylvään (kuva 1). 2x110 kilovoltin voimajohtolla mahdollistetaan alueverkon kehitystarpeiden toteutuminen ja lopullinen toteutustapa riippuu näistä kehitystarpeista. Molemmat toteutusvaihtoehdot huomioidaan ympäristöselvityksen vaikutusten arvioinnissa. Voimajohtoalue on tulevaisuudessa 50 metriä leveä ja rakennusrajoitusalue ulottuu johtoalueen ulkoreunaan nykyisen ohjeistuksen mukaisesti.

Asemakaavaehdotuksessa alueen osa ”voimajohtoalue” on 46 metriä leveä (edellisen lausumme mukaisesti). Uuden voimajohtohankkeen vuoksi joudumme pyytämään, että ”voimajohtoalue” muutetaan 50 metriä leveäksi. Asemakaavan KTY-korttelialueiden rakennusalat tulee osoittaa tämän 50 metriä leveän voimajohtoalueen ulkopuolelle. Asemakaavalausunnossa ei oteta kantaa tekniisiin ratkaisuihin. Voimajohtoalueelle tai sen läheisyyteen sijoittavasta rakentamisesta tulee pyytää Fingridistä erillinen risteämäläusunto, myös rakentamisen suunnitelmien muuttuessa tai ratkaisun tarkentuessa.

Vastine: Voimajohtoalue on muutettu 50 metriä leveäksi. Molemmiin puoliin 2 metriä.

Muistutus

Kaavassa ei ole huomioitu matkaviestintukiasemalle paikkaa. Suunniteltu tukiasema koostuu mastosta (h =48 m) ja laitetilasta ala n. (9 m²). Alueelle tarvitaan matkaviestinpalveluita kasvavan väestötiheyden ja mobiilidatan käytön kasvun myötä palvelemaan alueen asukkaita, yrittäjiä sekä alueella liikkujia. Täten esitämme, että uuteen kaavaan lisätään ET-alue / Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialue matkaviestintukiasemalle. Toiveena on, että paikka sijoittuisi uuden kaavan mahdollisimman eteläiseen osaan tai yhdistetään kaavassa olevaan ET-2 alueeseen, mikä on varattu muuntamorakennukselle.

Vastine: Kaavan Lahdesjärvenpuiston pohjoispuolen ET-tonttia on laajennettu ja käyttötarkoituksen sisältöä täydennetty, jotta siihen voidaan sijoittaa muuntamo ja tukiasema turvaetäisyydet huomioiden.

4.4 Tarkistukset ehdotusvaiheen viranomaisneuvottelun jälkeen

Ehdotusvaiheen viranomaisneuvottelun 16.4.2024 jälkeen arvioitiin uudelleen liiketilojen määrää kokonaisratkaisussa kortteli- ja tonttikohtaisesti ja päädyttiin Vuoreksen puistokadun varteen sijoittuville tonteille sallimaan n. 5 % liike- ja palvelutiloja tulevaisuuteen varautumiseksi ja tarkistamaan kaupan mitoitus alueella paremmin ylempiä kaavatasoja vastaavaksi.

Asemakaavaan tarkistettut määräykset ja merkinnät:

- ET-17 kortteli, johon on lisätty mahdollisuus sijoittaa teleliikennemasto.
- Liiketilojen määrää vähennetty 4125 k-m² -> 1500 k-m².
- Voimajohtoalue muutettu 50 m leveäksi. 2 metrin lisäys molemmin puolin.
- Täydennetty pysäköintimääräys koskemaan monitilatoimistoa.
- Korttelin 6143 tontille nro 11 liittymäkieltoa katualueen rajan osalle.
- Korttelin 6142 tonteilla nro 10, 11 sallitaan maanalaisten pysäköintitilojen rakentaminen. Täydennetty merkintä ma/a.
- Kortteleista 6145, 6146 poistettu ttv49%
- Korttelin 6143 tonteilta 8,9,10 poistettu l15%
- Täydennetty määräys lpa200 (sallitaan liike- ja palvelutiloja)

Kaavaehdotukseen tehdyt muutokset nähtävilläolon jälkeen ovat luonteeltaan teknisiä, eivätkä edellytä kaavaehdotuksen asettamista uudelleen nähtävillä.

4.5 Asemakaavan hyväksyminen

Asemakaava hyväksytään yhdyskuntalautakunnassa sen oltua nähtävillä. Hyväksymisen jälkeen päätökseen voi hakea muutosta.

5 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Kaavan toteuttaminen voidaan aloittaa sen saatua lainvoiman.

Asemakaavan seurantalomake on selostuksen liitteenä.

6 LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 29.9.2022, tark.19.2.2024
- Asemakaavakartta 29.9.2022, tark.19.2.2024
- Asemakaavan seurantalomake
- Ehdotusvaiheen viranomaisneuvottelun 16.4.2024 muistio

6.1 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista

- Luontoarvoselvitys, WSP 21.12.2021
- Luontoarvoselvitys, WSP 26.8.2022, tarkistettu 26.9.2022
- Kunnallistekninen yleissuunnitelmaselostus, Sitowise Oy 16.2.2024
- Liikenneselvitys, Sitowise Oy 16.2.2024
- Liikennemäärien tarkastelu kortteli 6143/8–11. 5/2024
- Maisema-analyysi, Sitowise Oy 16.2.2024
- Maisema-analyysikartta 16.2.2024
 - Maisema-analyysikartta pihasuunnitelmilla 16.2.2024
 - Havainnekuvat 16.2.2024
- Pihasuunnitelmat 16.2.2024
 - Viherkerroin, tontti 6163-13 (pohjoinen) 14.2.2024
 - Viherkerroin, tontti 6163-8 (A) 14.2.2024
 - Viherkerroin, tontti 6163-9 (B) 14.2.2024
 - Viherkerroin, tontti 6163-10 (C-D) 15.2.2024
 - Viherkerroin, tontti 6163-11 (E) 15.2.2024
 - Viherkerroin, tontti 6163-6 (LPA) 15.2.2024
 - Viherkerroin, tontti 6145 15.2.2024
 - Viherkerroin, tontti 6146 14.2.2024
- Katujen ja vesihuollon suunnitelmat
 - Nykytilakartta 16.2.2024
 - Asemapiirustus, Eskoperkiönkatu 16.2.2024
 - Asemapiirustus, Jalkaharpinkatu 16.2.2024
 - Pituusleikkaus ja poikkileikkaus, Eskoperkiönkatu 16.2.2024
 - Pituusleikkaus ja poikkileikkaus, Jalkaharpinkatu 16.2.2024
- Hulevesisuunnitelmat:
 - Nykytilakartta ja hulevesisuunnitelma
- Geosuunnitelmat
 - Pohjatutkimus- ja pohjanvahvistuskartta
- Havainnekuva 19.2.2024
- Valmisteluvaiheen palautekooste
- Ehdotusvaiheen palautekooste

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	837 Tampere	Täyttämispvm	15.05.2024
Kaavan nimi	Asemakaavan muutos nro 8858, Lahdesjärvi		
Hyväksymispvm	14.05.2024	Ehdotuspvm	05.03.2024
Hyväksyjä	L-lautakunta	Vireilletulosta ilm. pvm	29.09.2022
Hyväksymispykälä	135	Kunnan kaavatunnus	837-8858
Generoitu kaavatunnus	837L140524A135		
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	10,1576	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisen tilojen pinta-ala [ha]	0,8798	Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	10,1576

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	10,1576	100,0	49200	0,48	0,0000	-32650
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	6,2755	61,8	49130	0,78	-0,6850	-10720
T yhteensä						
V yhteensä	0,3698	3,6			-0,1586	
R yhteensä						
L yhteensä	3,4807	34,3	0		0,8500	-22000
E yhteensä	0,0316	0,3	70	0,22	-0,0064	70
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	0,8798	8,7	0	0,8798	0

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

Alamerkinnt

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	10,1576	100,0	49200	0,48	0,0000	-32650
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	6,2755	61,8	49130	0,78	-0,6850	-10720
KTY-6	6,2755	100,0	49130	0,78	6,2755	49130
KTTY-6					-1,7522	-10713
KL					-2,4580	-13100
KT					-2,7503	-36037
T yhteensä						
V yhteensä	0,3698	3,6			-0,1586	
VL-7					-0,1758	
VL	0,3698	100,0			0,0172	
R yhteensä						
L yhteensä	3,4807	34,3	0		0,8500	-22000
LPA-10	1,3048	37,5	0		1,3048	0
LT-3	0,0000		0		-0,0197	0
LPA-8					-0,7195	-22000
LT-4	0,0465	1,3			0,0465	
Kadut	2,1294	61,2			0,4595	
LPA					-0,2216	0
E yhteensä	0,0316	0,3	70	0,22	-0,0064	70
EV-8					-0,0380	
ET-17	0,0220	69,6	30	0,14	0,0220	30
ET-2	0,0096	30,4	40	0,42	0,0096	40
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	0,8798	8,7	0	0,8798	0
ma/a	0,8798	100,0	0	0,8798	0