

ASEMAKAAVAN ASETTAMINEN NÄHTÄVILLE. LAKALAIVA, 6030-4, -8, -9, 6032-5, 6034-3, -5, -9, 6055-5 JA MESSUKYLÄN KYLÄ-19, SEKÄ KATU-, VIRKISTYS-, SUOJAVIHER-, LIIKENNE- JA ERITYISALUETTA, LAHDESJÄRVI, KATU- JA SUOJAVIHERALUETTA, KAAVA NRO 8243.

Asemakaavan muutoksen selostus, joka koskee 21. päivänä helmikuuta 2008 päivättyä ja 18.8.2008 tarkistettua asemakaavakarttaa nro 8243. Asian hyväksyminen kuuluu kaupunginvaltuuston toimivaltaan.

## TIIVISTELMÄ

### Kaava-alueen sijainti ja luonne

Kaava-alue sijaitsee Lakalaivan ja Lahdesjärven kaupunginosissa n. 5 km etelään kaupungin keskustasta, kaupunkiin etelästä tullessa näkyvällä paikalla. Kaava-alue käsittää korttelin 6030 tontit nro 4, 8 ja 9, korttelin 6032 tontin nro 5, korttelin 6034 tontit nro 3, 5 ja 9, korttelin 6055 kaavatontin nro 5 ja Messukylän kylän tila nro 19. Lisäksi kaava-alueeseen kuuluu katu-, virkistys-, liikenne- ja erityisaluetta sekä kaupunginosien välistä rajaa.

Idässä ja pohjoisessa kaava-alueella rajaa Valtatie 9 ja idässä Valtatie 3, lännessä Lempääläntie ja etelässä Lakalaivan teollisuuskorttelit. Alueen keskellä kulkee pohjois-etelä-suunnassa 110 kV:n voimalinja.

### Kaavaprosessin vaiheet

Aloitteen asemakaavan muuttamisesta on tehnyt Tampereen kaupunki / Kaupunkiympäristön kehittäminen / Maankäytönsuunnittelu. Diaarinumero on TRE:1934/10.02.01/2008.

Kaavahanke tuli vireille 21.02.2008, jolloin osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja asemakaavaluonnos kuulutettiin nähtäville 22.02.-14.03.2008 väliseksi ajaksi. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja asemakaavaluonnoksesta jätettiin nähtävilläoloaikana yksi mielipide.

### Asemakaavan keskeinen sisältö

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa uusien liikenneyhteyksien rakentaminen valtatie 3:lta ja 9:lta Lakalaivaan ja Lahdesjärven alueelle. Muutos edellyttää tonttirajojen tarkistamista. Tonttien käyttötarkoitus jää ennalleen.

### Asemakaavan toteuttaminen

Uusien liikenne- ja katualueiden muodostaminen edellyttää maanvaihtoja ja sopimuksia maanomistajien ja kaupungin välillä. Muilta osin asemakaavan toteuttaminen voidaan aloittaa asemakaavan muutoksen tultua lainvoimaiseksi. Kaava-alueen tonteilla voimassaolevaa rakennuskieltoa jatkuu, koska kaava-alueella on vireillä Lahdesjärvi-Lakalaivan –osayleiskaavan laadinta.

Tonttijako laaditaan sitovana ja se sisältyy asemakaavaan.

# 1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

## 1.1 Tunnistetiedot

Diaarinumero: TRE:1934/10.02.01/2008.

Tilaajan verkkonumero: 4012493.

Tuottajan verkkonumero: 4012233.

Kaavahanke tuli vireille 21.02.2008

Tampereen kaupungin suunnittelupalvelut, asemakaavasuunnittelu, projektiarkkitehti Jouko Seppänen, arkkitehdit Rauno Penttinen ja Timo Rysä.

## 1.2 Kaava-alueen sijainti

Kaava-alue sijaitsee Lakalaivan ja Lahdesjärven kaupunginosissa n. 5 km kaupungin keskustasta etelään, kaupunkiin etelästä tullessa näkyvällä paikalla. Lakalaiva on pääosin pienimuotoista teollisuus- ja yritystoiminnan aluetta. Autokauppa ja ajoneuvoihin liittyvä huolto- ja tarvikekauppa ovat aluetta leimaavia.

Idässä ja pohjoisessa kaava-alueita rajaa Valtatie 3 ja idässä, lännessä Lempääläntie ja etelässä Lakalaivan teollisuuskorttelit. Alueen keskellä kulkee pohjois-etelä-suunnassa 110 kV:n voimalinja.

## 1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Lakalaiva, 6030-4 -8 ja -9, 6032-5, 6034-3, -5 ja -9, 6055-5 ja Messukylän kylän tila Rn19, sekä katu-, virkistys-, suojaviher-, liikenne- ja erityisalueita, Lahdesjärvi, katu- ja suojaviheraluetta, kaupunginosan rajaa, kaava nro 8243.

Aloitteen asemakaavan muutoksesta on tehnyt Tampereen kaupunki / Kaupunkiympäristön kehittäminen / Maankäytönsuunnittelu. Asemakaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa uusien liikenneyhteyksien rakentaminen valtatie 3:lta ja 9:lta Lakalaivaan ja Lahdesjärven alueelle. Muutos edellyttää tonttirajojen tarkistamista. Tonttien käyttötarkoitus jää ennalleen.

## 1.5 Luettelo Selostuksen liiteasiakirjoista

Selostukseen liittyen on laadittu kaavoittajan toimesta seuraavat liiteasiakirjat:

- asemakaavakartta
- poistettava asemakaavakartta
- havainnekuva
- asemakaavan selostuksen liitelomake
- osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- ote Lahdenjäsven-Lakalaivan alustavasta osayleiskaavaehdotuksesta

## 1.6 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista,

taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

Lahdesjärvi-Lakalaivan vesihuollon yleissuunnitelma, FCG Planeko Oy, Suunnitelmaraportti 4206-C9631, Luonnos 9.5.2008.  
Melutarkastelu, Ramboll Oy, 22.5.2008  
Tiesuunnitelmat, Destia, Konsultointi Suunnittelupalvelut, 10.8.2007  
Lahdesjärvi-Lakalaivan maisema- ja ympäristöselvitys, Tampereen kaupunki, yhdyskuntapalvelut, Selvitys ja arvioinnit 2006  
Lahdesjärvi-Lakalaivan osayleiskaavaehdotuksen liikenteelliset vaikutukset, Destia 9.5.2008

### 3 LÄHTÖKOHDAT

#### 3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

##### 3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Kaava-alue sijaitsee Lahdesjärven ja Lakalaivan kaupunginosassa keskeisellä paikalla lähestyttäessä kaupunkia etelästä. Paikka on myös kehätien ja etelään suuntautuvan moottoritien liittymäkohta. Lakalaiva on pääosin pienimuotoista teollisuus- ja yritystoiminnan aluetta. Autokauppa ja ajoneuvoihin liittyvä huolto- ja tarvikekauppa ovat aluetta leimaavia. Moottoritien itäpuoli on hyvinkin keskeneräistä suurimuotoisemman yritystoiminnan aluetta. Alueelle on lähivuosina tulossa mm. IKEA:n suurmyymälä. Lakalaivan teollisuusalueen keskellä kulkee pohjois-eteläsuunnassa 110 kV:n voimalinja.

##### 3.1.2 Luonnonympäristö

Kaava-alueella on vähän luonnontilaista ympäristöä. Alueen puusto on nuorehkoa hoitamatonta sekametsää, joka rajoittuu epäyhtenäisinä saarekkeina rakennettujen tonttien reunoille. Katualueiden varsilla kasvaa paikka paikoin istutettuja lehtipuita. Kaava-alueelle ei sijoitu Lahdesjärvi-Lakalaivan osayleiskaavatyön selvitysaineiston ja Tampereen kaupungin paikkatietojärjestelmän perusteella merkittäviä luontoarvoja. Kaava-alue on ennestään rakennettua ja merkittävältä osin kestopäällystettyä ympäristöä, joten kaava-alueen luontoarvot eivät aseta rajoitteita rakentamiselle. Kaava-alueen luontoarvoja on käsitelty tarkemmin Lahdesjärvi-Lakalaiva osayleiskaavatyön yhteydessä laaditussa selvitysaineistossa: Lahdesjärvi-Lakalaivan maisema- ja ympäristöselvitys 2006. Selvityksen perusteella ei kaava-alueella ole erityisiä luontoarvoja.

Laajojen alueiden pintavedet aina Särkijärven rannan tuntumasta lähtien on johdettu maanalaiseen kanavaan, joka kulkee kaava-alueen pohjoisosan läpi.

Alueen pinta-maita on muokattu rakennusvaiheessa voimakkaasti, minkä vuoksi alueen maalajitietoja ei löydy Tampereen kaupungin paikkatietojärjestelmästä. Kaava-alueen lähiympäristön maalajitietojen perusteella alueen pääasiallisena maalajina on moreeni.

Kaava-alue viettää loivasti pohjoiseen eteläosan +129 tasosta pohjoisosan kehätien tasoon +105 eli 24 metriä kaava-alueen lähes kilometrin matkalla.

### 3.1.3 Rakennettu ympäristö

Kaava-alue on kokonaisuudessaan rakennettua ympäristöä. Alueen rakennuskanta muodostuu arkkitehtuurin, massoittelemien, värityksen ja julkisivumateriaaliensa puolesta pienteollisuus- ja varikkoalueille tyypillisistä, teräsohutlevyvuoratuista, yksi- ja kaksikerroksisista ja tasakattoista teollisuushalleista. Hallien väljähkö julkisivuaukotus ja suurehkot ulkokatokset palvelevat alueelle sijoittuvia kuljetuskaluston huolto-, lastaus- ja myyntitoimintoja. Kaava-alueen pihat on pääsääntöisesti kestopäällystetty. Kaava-alueeseen kuuluvilla korttelin 6030-4 ja 9 on rakennusoikeutta huomattavasti käyttämättä. Tontin 6043-3 rakennusoikeus on lähes käytetty. Tontti 6055-5 on rakentamaton.

### 3.1.4 Maanomistajat

- tontti 6030-4: Tampereen Rakennuskone Oy
- tontti 6030-8: Tampereen kaupunki
- tontti 6030-9: Kiinteistö Oy Tampereen Lempääläntie 31
- tontti 6032-5: Tampereen kaupunki
- tontti 6034-3: Seinäjoen Käyttöauto Oy
- kaavatontti 6034-5: Tampereen kaupunki
- tontti 6034-9: Tampereen kaupunki
- tontti 6055-5: Tampereen kaupunki
- maarekisterialue Messukylän kylän Rno 19: Tampereen kaupunki
- voimalinjan alla oleva virkistysalue ja moottoritien varren suojaviheralue: Tampereen kaupunki
- katualueet: Tampereen kaupunki

#### Voimalinjan alla olevien alueiden vuokranhaltijat

- Myllymäen Kiinteistö Oy
- Haapalan Korjaamo Oy
- Kiinteistö Oy Lakalaivankatu 6 c/o Katsa Oy
- Oy Scan-Auto Ab
- Kouvo Pekka ja Ritva
- Grönlund Kalevi
- Seinäjoen Käyttöauto Oy

### 3.1.5 Luonnonsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Tampereen kaupungin paikkatietojärjestelmän mukaan kaava-alue sijoittuu arseeniriskialueelle luokituksella ”Mahdollinen arseeniriski”. Kaava-alueen eteläosa kuuluu lisäksi Tampere-Pirkkala-lentokentän lentoliikenteen melualueelle. Kaava-alueella on tarkasteluhetkellä voimassa kahdeksan ympäristölupaa. Moottori- ja kehätie aiheuttavat melu- ja ilmanlaatuormitusta. Alueella on myös Ympäristökeskuksen määrittelemiä mahdollisesti pilaantuneita alueita ja alueelle on myönnetty ympäristölupia.

## 3.2 Suunnittelutilanne

### 3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

#### 3.2.1.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Kaava-alue sijoittuu valtakunnallisesti merkittävien liikenneyhteyksien valtatie 3:n ja 9:n solmukohtaan ja alueen poikki kulkee 110 kV:n voimalinja. Kaava-alueella tulee ottaa huomioon seuraavat valtioneuvoston vuonna 2000 päättämät Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet: toimiva aluerakenne, eheytyvä yhdyskuntarakenne ja elinympäristön laatu, toimivat yhteysverkot ja energiahuolto.

#### 3.2.1.2 Maakuntakaava

Valtioneuvoston 29.03.2007 vahvistamassa Pirkanmaan maakuntakaavassa kaava-alue on osoitettu työpaikka-alueeksi (TP). Kaava-alueen eteläosa on osoitettu Tampere-Pirkkalan lentoaseman melualueeksi (Lentomelualue 1.), jonka melutaso L DEN on yli 55 dBA. Alueelle ei yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tule osoittaa merkittävästi uutta asutusta tai muuta vastaavaa toimintaa, joka on herkkä melun haitoille. Alueella jo olevan asutuksen ja muun melulle herkän toiminnan säilyttäminen ja täydentäminen on mahdollista. Kaava-alueella kulkee pohjois-etelä-suuntainen 110 kV:n voimalinja, johon liittyvä rakentamiskieltoalue on valtioneuvoston antaman lunastuspäätöksen mukainen ja linjakohtainen ulottuen korkeintaan johtoalueen ulkoreunaan.

#### 3.2.1.3 Yleiskaava

Ympäristöministeriön 12.12.2000 vahvistamassa Tampereen kanta-kaupungin yleiskaavassa kaava-alueen pohjoisin tontti (6030-9) on osoitettu 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 m<sup>2</sup> päivittäistavaramyymälöitä. Kaava-alueen muut osat on osoitettu tuotantovaltaisen yritystoiminnan alueeksi (T-3), joka varataan pienteollisuus- ja tuotantotiloille sekä niihin liittyville varasto- ja toimistotiloille. Liike- ja toimistotiloja voidaan rakentaa enintään 1/3 toimintojen kerrosalasta. Kaava-alueen eteläosa on merkitty lentomelualueeksi (Im-1), jolla lentomelun on arvioitu ylittävän 55 dB(A) vuonna 2010 ellei meluntorjunta-toimenpiteitä suoriteta. Kaava-alueella kulkee pohjois-etelä-suuntainen 110 kV:n voimalinja.

Lahdesjärvi-Lakalaivan osayleiskaavan uudistaminen on parhaillaan käynnissä. Kaupunginhallituksen suunnittelujaosto päätti 20.5.2008 hyväksyä 14.5.2008 päivätyn alustavan osayleiskaavaehdotuksen ja oikeutti kaupunkiympäristön kehittämisen esittämään ehdotuksen vaikutusarvioinnin valmistuttua mahdollisin tarkistuksin kaupunginhallituksen hyväksyttäväksi ja asetettavaksi nähtäville MRL 65§:n ja MRA 19§:n mukaisesti. Tässä alustavassa osayleiskaavaehdotuksessa on suunnitellut uudet ramppijärjestelyt huomioitu liikennealuevarauksin. Kaavamutoksen alaiset tontit on osoitettu Palvelujen ja hallinnon alueeksi (P-6). Tontin 6055-1 pohjoispuoli on arvioitua yli 55dB(A) lentomelualueetta v.2010, jos

meluntorjuntatoimenpiteitä ei suoriteta. Eteläpuoli tontista on merkitty arvioiduksi yli 55dB(A) lentomelualueeksi v.2010, joka edellyttää meluntorjuntatoimenpiteitä kuten mm. lähestymissuunnan muutoksia.

#### 3.2.1.4 Asemakaava

##### 3.2.1.4.1 Korttelialueet

###### Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueet

Tontti 6030-4 : Sisäasiainministeriön 10.12.1969 vahvistamassa asemakaavassa nro 3115 tontti 6030-4 on osoitettu yhdistettyjen teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi (TTV) tonttitehokkuudella  $e=0,5$ . Tontin pinta-ala on  $30\,216\text{ m}^2$  ja tontin rakennusoikeus  $15\,108\text{ k-m}^2$ .

Tontti 6034-3: Sisäasiainministeriön 04.03.1964 vahvistamassa asemakaavassa nro 3115 tontti 6030-3 on osoitettu yhdistettyjen teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi (TTV) tonttitehokkuudella  $e=0,5$ . Tontin pinta-ala on  $15\,545\text{ m}^2$  ja tontin rakennusoikeus  $7\,773\text{ k-m}^2$ .

Kaavatontti 6055-5: Ympäristöministeriön 16.08.1994 vahvistamassa asemakaavassa nro 7281 tontista 6055-1 ja Hallilan kylän RN:o 1:136:sta muodostettu kaavatontti 6055-5 on osoitettu teollisuus- ja varasto-rakennusten korttelialueeksi (T-19) tonttitehokkuudella  $e=0,5$ . Kaavatontin pinta-ala on pohjakartasta mitattuna  $12\,464\text{ m}^2$  ja tontin rakennusoikeus  $6\,232\text{ k-m}^2$ .

###### Liike- ja teollisuusrakennusten korttelialueet

Tontti 6030-9:Ympäristöministeriön 26.09.1989 vahvistamassa asemakaavassa nro 6803 tontti 6030-9 on osoitettu liike- ja teollisuusrakennusten korttelialueeksi (KLT-1) tonttitehokkuudella  $e=0,5$ . Tontin pinta-ala on  $39\,472\text{ m}^2$  ja tontin rakennusoikeus  $19\,736\text{ k-m}^2$ .

###### Autopaikkojen korttelialueet

Kaavatontti 6030-8: Ympäristöministeriön 02.03.1989 vahvistamassa asemakaavassa nro 6716 tontti 6030-8 on osoitettu autopaikkojen korttelialueeksi (LPA) tonttitehokkuudella  $e=0,1$ . Tontin pinta-ala on  $3\,817\text{ m}^2$  ja tontin rakennusoikeus  $382\text{ k-m}^2$ .

Tontti 6032-5: Sisäasiainministeriön 20.12.1982 vahvistamassa asemakaavassa nro 5941/32s tontti 6032-5 on osoitettu autopaikkojen korttelialueeksi (LPA) tonttitehokkuudella  $e=0,1$ . Tontin pinta-ala on  $4\,503\text{ m}^2$  ja tontin rakennusoikeus  $450\text{ k-m}^2$ .

Kaavatontti 6034-5: Sisäasiainministeriön 20.12.1982 vahvistamassa asemakaavassa nro 5941/32s kaavatontti 6034-5 on osoitettu autopaikkojen korttelialueeksi (LPA) tonttitehokkuudella

$e=0,1$ . Tontin pinta-ala on pohjakartasta mitattuna  $3\,576\text{ m}^2$  ja tontin rakennusoikeus  $358\text{ k-m}^2$ .

Tontti 6034-9: Ympäristöministeriön 10.10.1984 vahvistamassa asemakaavassa nro 6236 tontti 6034-9 on osoitettu autopaikkojen korttelialueeksi (LPA) tonttitehokkuudella  $e=0,1$ . Tontin pinta-ala on  $1\,529\text{ m}^2$  ja tontin rakennusoikeus  $153\text{ k- m}^2$ .

Messukylän kylän tila RN:o 19 (110 kV:n voimalinjan alle jäävä ala)

Ympäristöministeriön 02.03.1989 vahvistamassa asemakaavassa nro 6716 ja Sisäasiainministeriön 20.12.1982 vahvistamassa asemakaavassa nro 5941/32s Messukylän tila RN:o 19 on osoitettu Virkistysalueeksi (VL) ja Autopaikkojen korttelialueeksi (LPA).

#### 3.2.1.4.1 Muut alueet

##### Erityisalueet

Korttelin 6032 tontin nro 5 eteläpäässä olevalla erityisalueella on voimassa Sisäasiainministeriön 20.12.1982 vahvistama asemakaava nro 5941/32s, jossa alue on osoitettu yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alueeksi (ET-2), jolle saa rakentaa kerrosalaltaan enintään  $20\text{ m}^2$  suuruisen muuntamorakennuksen.

Korttelin 6055 koillisosassa olevalla erityisalueella on voimassa Ympäristöministeriön 16.08.1994 vahvistama asemakaava nro 7281, jossa alue on osoitettu yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alueeksi (ET).

##### Katu- ja liikennealueet

Asentajankadun katualueella on voimassa Sisäasiainministeriön 20.12.1982 vahvistama asemakaava nro 5941/32s.

Automiehenkadun katualueella ja VT 9 liikennealueella on voimassa Ympäristöministeriön 10.10.1984 vahvistama asemakaava nro 6236 sekä Sisäasiainministeriön 20.12.1982 vahvistama asemakaava nro 5941/32s.

Postitorvenkadun katualueella on voimassa Ympäristöministeriön 08.11.1991 vahvistama asemakaava nro 7019.

Postitorvenraitin katualueella ja sen varressa olevalla erityisalueella on voimassa Tampereen kaupungin Yhdyskuntalautakunnan 14.06.1994 vahvistama asemakaava nro 7272, jossa Postitorvenraitti on osoitettu jalankululle ja polkupyöräilylle varatuksi kaduksi, jolla huoltoajo on sallittu. Erityisalue (ET) on varattu yhdyskuntateknistä huoltoa palveleville rakennuksille.

##### Virkistys- ja suojaviheralueet

Tonttien välisellä viheralueella on voimassa 20.12.1982 vahvistettu asemakaava nro 5841 ja kaava-alueen pohjoiskärjen viheralueella 2.3.1989 vahvistettu asemakaava nro 6716. Viheralueet on merkitty lähivirkistysalueiksi (VL)



Kortteliin 6034 liittyvällä suojaviheralueella on voimassa 23.08.1991 vahvistunut asemakaava nro 7029.

Postitorvenraitin länsipuolinen suojaviheralueella on voimassa Tampereen kaupunginhallituksen 08.03.1993 vahvistama asemakaava nro 7190.

#### 3.2.1.5 Rakennusjärjestys

Tampereen kaupungin rakennusjärjestyksen on kaupunginvaltuusto hyväksynyt 6.9.2000.

#### 3.2.1.6 Tonttijako

Tontille 6030-4 on laadittu tonttijako nro 6395 ja se on merkitty kiinteistörekisteriin 22.04.1998. Tontille 6034-3 on laadittu tonttijako nro 4353 ja se on merkitty kiinteistörekisteriin 14.09.1977. Tontille 6055-1 on laadittu tonttijako nro 6269 ja se on merkitty kiinteistörekisteriin 25.11.1988. Kaavatonttia 6055-5 ei ole merkitty kiinteistörekisteriin. Tontille 6030-9 on laadittu tonttijako nro 6395 ja se on merkitty kiinteistörekisteriin 22.04.1998. Tonttia 6030-8 ei ole merkitty kiinteistörekisteriin. Tontille 6032-5 on laadittu tonttijako nro 5834 ja se on merkitty kiinteistörekisteriin 16.05.1986. Kaavatonttia 6034-5 ei ole merkitty kiinteistörekisteriin. Tontille 6034-9 on laadittu tonttijako nro 5750 ja se on merkitty kiinteistörekisteriin 23.06.1986.

#### 3.2.1.7 Pohjakartta

Pohjakartta on Tampereen kaupungin kaupunkimittauksen laatima ja se on tarkistettu v. 2008.

#### 3.2.1.8 Rakennuskiellot

Tontit on määrätty rakennuskieltoon 01.03.2008-01.03.2010 väliseksi ajaksi osayleiskaavan ja asemakaavan laatimista tai muuttamista varten (YLA:260208).

## 4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

### 4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Uusien liikenneyhteyksien rakentaminen valtatie 3:lta ja 9:ltä Lakalaivaan ja Lahdesjärven alueelle edellyttää asemakaavan muuttamista tiesuunnitelmien linjausten mahdollistamiseksi.

### 4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Aloitteen asemakaavan muutoksesta on tehnyt Tampereen kaupunki / Kaupunkiympäristön kehittäminen / Maankäytönsuunnittelu. Kaavahanke tuli vireille 21.02.2008, jolloin osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja asemakaavaluonnos kuulutettiin nähtäville 22.02.-14.03.2008 väliseksi ajaksi.

### 4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

#### 4.3.1 Osalliset

Hankkeen osallisuusluetteloon on merkitty seuraavat tahot:

Asunto Oy Säästäjänkatu 2

Biltema Suomi Oy

Tiehallinnon Hämeen tiepiiri

Destia

Elisa Oyj

Fingrid Oyj

Gasum Oy

Grönlund Kalevi

Haapalan korjaamo Oy

Janhusen kiinteistöt Oy

Kiinteistö Oy Lakahaka

Kiinteistö Oy Lakalaivankatu 6 c/o Katsa Oy

Kiinteistö Oy Tampereen Lempääläntie 31

Korja-Kumi Oy

Kouvo Pekka ja Ritva

Käyttöauto Oy

Myllymäen kiinteistö Oy

Oy Scan-Auto Ab

Peltolammiseura ry

Pirkanmaan liitto

Pirkanmaan Ympäristökeskus

Ricen Invest Oy

R-Invest Oy

Tammer Diesel Oy/Ismo Tuomi

Tampereen aluepelastuslaitos

Tampereen kauppakamari

Tampereen kaupungin liikelaitokset: Tampereen Sähkölaitos,

Tampereen Sähköverkko Oy, Tampereen Vesi

Tampereen kaupungin toimialat: Kaupunkiympäristön kehittäminen

(kaavatyön tilaaja), viranomaispalvelut, kiinteistötoimi, elinkeinotoimi

Tampereen Vaihtokone Oy

Telia Sonera Finland Oyj

Valio Oy

#### 4.3.2 Vireilletulo

Kaavahanke tuli vireille 21.02.2008, jolloin osallistumis- ja arviointisuunnitelman ensimmäinen versio ja asemakaavaluonnos kuulutettiin nähtäville 22.02.-14.03.2008 väliseksi ajaksi.

#### 4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Nähtävillä olon ja viranomaisyhteistyön lisäksi on oltu yhteydessä jokaiseen maanomistajaan, jota kaavahanke suoranaisesti koskee. Yleisötilaisuutta ei ole pidetty. Tonttien 6030-4 ja 9 osalta uuden rampin toteuttaminen ei ole kriittinen asia. Tontin 6034-3 omistaja sitä vastoin on ilmaissut vastustavansa ratkaisua, joka edellyttää tontin keskeisen rakennuksen purkamisen ja heikentää tontin käyttöä. Tontilla 3032-3 on rakennettu varastokatos kaupungilta vuokratun LPA-tontin 3032-5 alueelle. Vuokraoikeus on toistaiseksi.

#### 4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläoloaikana pyydettiin myös asianomaisten eri viranomaistahojen lausunnot ja asiaa

esiteltiin Tampereen kaavoituksen ja Pirkanmaan ympäristökeskuksen välisessä työneuvotteluissa 14.11.2007 ja 13.2.2008. Ympäristökeskus korosti mahdollisten uusien päivittäistavarapalvelujen hyvää saavutettavuutta myös autottomien kannalta ja näin siis myös joukkoliikenteen hyviä toteuttamismahdollisuuksia alueella.

Lausunnoissa on esitetty seuraavia muutoksia:

Elisa Oyj esittää, että tontille 6055-1 tulevat johdot merkitään omana johtotierasitteenaan kaavaan. 110 kV voimalinjan osalta on neuvottelut käynnissä Fingridin ja Tampereen kaupungin välillä. Tampereen sähköverkko esitti uusia muuntamotontteja 6030-12 ja 13, 6034-14 ja 6055-10 ja niille 50 m<sup>2</sup>:n rakennusala muuntamotilaa varten. Ympäristöpalvelut edellytti hankkeen meluvaikutusten selvittämistä, hulevesien asianmukaista johtamista ja asuntojen määrän rajoittamista enintään yhteen tonttia kohti.

#### 4.4 Asemakaavan tavoitteet

##### 4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Aloitteentekijän ja tilaajan tavoitteena on kaava-alueen koskeva asemakaavan muutos, joka mahdollistaa uusien, kaupunkikuvallisesti ja toiminnallisesti korkeatasoisten liikenneyhteyksien rakentamisen valtatie 3:ltä ja 9:ltä Lakalaivaan ja Lahdesjärven alueelle. Muutos edellyttää tonttirajojen tarkistamista. Keskeisenä tavoitteena on Tampereen sisääntulokohdassa kaupunkikuvallisesti ja –rakenteellisesti tärkeän alueen saavutettavuuden parantaminen eri suunnista aluetta lähestyttäessä.

Kaavan laatijan tavoitteena on selvittää hankkeelle asetettujen tavoitteiden toteuttamismahdollisuudet ja –edellytykset kaava-alueella, sekä laatia tehtyjen selvitysten ja havaintojen pohjalta kaava-alueen koskeva asemakaavaehdotus.

##### 4.4.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen

Osallisten tavoitteet, asemakaavan laadulliset tavoitteet  
Alueen hulevesien johtaminen huomioidaan Lahdesjärvi-Lakalaiva vesihuollon yleissuunnitelman mukaisesti. Tampereen Sähköverkon tavoitteet uusien muuntamoiden sijoittamiseksi alueelle huomioidaan. Liikennesuunnittelun edetessä ilmenneet muutostarpeet Valtatie 3 ja Automiehenkadun ja Autovarikonkadun kiertoliittymän osalta huomioidaan kaavasunnittelussa.

#### 4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

##### 4.5.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta

Alustava suunnittelualue oli tämän kaavan rajausta laajempi. Mukana oli myös Kehätieltä lännestä Lempääläntielle tulevan rampin jatkaminen Lakalaivan alueelle ja näin myös laajempi korttelialue. Lisäksi oli esillä tonttien käyttötarkoituksen muuttaminen valmisteilla oleva osayleiskaavaa vastaavaksi. Koska Lahdesjärvi-Lakalaivan osayleiskaavaprosessi on vielä kesken ja koska IKEAn tulo Lahdesjärven alueelle aiheuttaa vielä ennakoimattomia muutostarpeita alueelle, pitäydyttiin tässä kaavamutoksessa vain

uusien liikenneratkaisujen kaavallisten edellytysten mahdollistamiseen. Tie- ja liittymälinjauksia on niiden suunnitteluvaiheessa ja suunnittelun edetessä muokattu niin, ettei vaihtoehtoisia linjauksia ole enää näköpiirissä. Tilaajan ja kaavoittajan kesken on sovittu tarkasteltavan yhtä, hankkeelle asetettujen tavoitteiden ja käytettävissä olevien lähtötietojen pohjalta laadittua asemakaavaratkaisua (1-vaihtoehto) suhteessa kaava-alueen nykytilaan (0-vaihtoehto).

#### 0-vaihtoehto

Vaihtoehdon toteutuessa suunnittelualue säilyy kaupunkikuvan, asemakaavan, käyttötarkoituksen sekä luonnonolosuhteidensa puolesta ennallaan. Aloitteentekijän ja tilaajan kaavahankkeelle asettamat tavoitteet eivät toteudu. Lakalaivan alue säilyy huonohkosti saavutettavana ja Lahdesjärven alueen saavutettavuus puutteellisena. Nykyratkaisu ohjaa Lahdesjärvi-Lakalaivan muuttuvan, uusiutuvan maankäytön suuret liikennevirrat hallitsemattomasti kaupungin nykyiseen katuverkkoon. Lahdesjärvi-Lakalaivan osayleiskaavan maankäyttö ei voi toteutua kaavaa muuttamatta.

#### 1-vaihtoehto

Vaihtoehdon toteutuessa aloitteentekijän ja tilaajan kaavahankkeelle asettamat tavoitteet toteutuvat. Kaava-alueelle laaditaan asemakaava, joka mahdollistaa suunniteltujen uusien, kaupunkikuvallisesti ja toiminnallisesti korkeatasoisten liikenneyhteyksien rakentamisen valtatie 3:lta ja 9:lta Lakalaivaan ja Lahdesjärven alueelle. Suunnittelualue muuttuu uusien liikennejärjestelyjen edellyttämien aluevarausten osalla kaupunkikuvan, käyttötarkoituksen sekä asemakaavansa puolesta lähtötilanteesta.

Luonnonolosuhteissa tapahtuvat muutokset jäävät vähäisiksi, sillä alue on ennestään rakennettua ja merkittävältä osin kestopäällystettyä ympäristöä.

Suunnittelualueelle sijoittuvien tonttien osalla muutokset jäävät tonttirajojen osittaista tarkistamista lukuunottamatta vähäisiksi. Voimassa olevia asemakaavamerkintöjä muutetaan lähtökohtaisesti vain vanhentuneiden kaavamerkintöjen ja tonttirajojen tarkistamisen edellyttämiltä osin.

Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan Lahdesjärvi-Lakalaivan osayleiskaavan luonnoksissa esitettyjen keskeisten uusien liikennejärjestelyjen rakentaminen kaava-alueelle. Uusilla rampeilla ja kaava-alueen länsireunaan sijoittuvalla uudella Autovarikonkadulla varaudutaan liikennemäärien merkittävään kasvuun alueella. Liikennemäärien kasvua on käsitelty tarkemmin Lahdesjärvi-Lakalaivan osayleiskaavatyön yhteydessä laaditussa selvitysaineistossa: Lahdesjärvi-Lakalaivan osayleiskaavaehdotuksen liikenteelliset vaikutukset, Destia 9.5.2008

#### 4.5.4 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Vain 1-vaihtoehto mahdollistaa uusien liikennejärjestelyjen toteuttamisen tiesuunnitelmien mukaisesti kaava-alueelle. Koska tonttien käyttötarkoituksia ei muuteta, ei ratkaisu ole ristiriidassa nykyisen yleiskaavan kanssa ja mahdollistaa uuden Lahdesjärvi-Lakalaivan osayleiskaavan toteuttamisen. Kaava lisäksi mieluummin luo uusia mahdollisuuksia alueen käyttöön kuin vie niitä. Siksi kaavaratkaisu on perusteltu.

Vaihtoehto-1 eli tässä esitetyn kaavaratkaisun vaikutusten selvittämiseksi teetettiin liikenneratkaisusta melutarkastelu, jotta voitaisiin arvioida lisääkö uudet ramppijärjestelyt ja liittymäjärjestelyt liikennemelun kuormitusta lähimmällä asuntoalueella eli Peltolammilla. Melutarkastelun perusteella voitiin todeta, että uudet liikennejärjestelyt eivät lisää nykyratkaisun mukaisia melumääriä.

Esiin tulleet mielipiteet ja lausunnot on voitu ottaa huomioon lukuun ottamatta tontin 6034-3 Valtatie 3 puoleisen rakennusmassan säilyttämistavoitetta.

Kaavaratkaisu mahdollistaa myös joukkoliikenteen kehittämisen alueella niin, että alueelle tulevat toiminnot olisivat myös autottomien saavutettavissa.

## 5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

### 5.1 Kaavan rakenne

#### 5.1.1 Mitoitus

Tonttien rakennusoikeudet ja käyttötarkoitukset perustuvat lähtökohtaisesti nykytilanteeseen. Koska jokaisesta varsinaisesta tontista joudutaan ottamaan liikenne- ja katualueisiin osia, tonttien rakennusoikeus pienenee, jos rakennusoikeus edelleen määriteltäisiin nykyisillä tonttitehokkuusluvuilla. Siksi tonttien rakennusoikeus on merkitty luvulla ja määritelty nykyisen suuruiseksi.

#### 5.1.2 Palvelut

Palvelut alueella eivät tämän kaava perusteella muutu kuin liikenteellisen saavutettavuutensa osalta. Lahdesjärvi-Lakalaivan valmisteilla olevan osayleiskaavan tulevaa palvelutarjontaa ei tämän kaavatyön yhteydessä ole vielä voitu arvioida.

### 5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Saavutettavuuden laatutavoite toteutuu kaavan myötä ja se mahdollistaa jatkossa alueen ilmeen muuttumisen teollisuus- ja varastoalueesta korkeampitasoisen yritystoiminnan ja laadukkaamman ympäristön alueeksi. Hulevesien asianmukaisen johtamisen mahdollistaminen mahdollistaa osaltaan myös ilmastonmuutoksen uhkiin varautumisen.

### 5.3 Aluevaraukset

#### 5.3.1 Korttelialueet

##### Tontti 6030-12

Tontin 6030-12 pinta-ala on 28 572 m<sup>2</sup>. Tontin käyttötarkoitukseksi on osoitettu Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue (T-12). Tontille on osoitettu yksi rakennusala. Tontin rakennusoikeudeksi on osoitettu 15 110 k-m<sup>2</sup>, mikä vastaa tonttitehokkuuslukua e=0,52. Tontin suurin sallittu kerrosluku on III. Tontin suurin sallittu asuinhuoneistomäärä on yksi (1 h). Tontilta on varattava yksi autopaikka viittä työntekijää sekä kutakin asuntoa kohti. Tontille on merkitty et-13(50m<sup>2</sup>)-kaavamääräys, jonka mukaan korttelialueelta tulee varata sähköjakelun kannalta sopivasta paikasta jakelumuuntamoita varten 50m<sup>2</sup> suuruinen tila, jota ei lasketa rakennusoikeuteen. Tontin etelä- ja itärajoille on osoitettu maanalaista johtoa varten varatut alueen osat. Tontin pinta-ala pienenee 1 644 m<sup>2</sup>.

##### Tontti 6030-13

Tontin 6030-13 pinta-ala on 38 341 m<sup>2</sup>. Tontin käyttötarkoitukseksi on osoitettu Liike- ja teollisuusrakennusten korttelialue (KLT-1). Tontille on osoitettu kaksi rakennusalaa. Tontin rakennusoikeudeksi on osoitettu 19 740 k-m<sup>2</sup>, mikä vastaa tonttitehokkuuslukua e=0,51. Tontin suurin sallittu kerrosluku on IV. Korttelialueelle rakennettavasta kerrosalasta saa käyttää liiketiloina enintään 50% (150%). Korttelialueelle ei saa sijoittaa elintarvikepohjaista

myymälää. Korttelialueiden länsi-, pohjois- ja itäsivujen puoleisten, rakennuksen ulkoseinien, ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden on oltava vähintään 35 dBA. Tontin länsireunaan on osoitettu katualueeseen rajoittuva alueen osa (työ-2), jolla kadun rakentamisen johdosta on sallittu tehdä muutostöitä tai muita huomattavia järjestelyjä kuten leikkauksia ja pengerryksiä. Kadun rakentajan tulee istuttaa alueelle puita ja pensaita. Tontin suurin sallittu asuinhuoneistomäärä on yksi (1 h). Tontilta on varattava yksi autopaikka jokaista asuntoa, teollisuus- ja varastotilan kolmea työntekijää sekä liike- ja toimistotilan kerrosalan 50 m<sup>2</sup> kohti. Tontin ulkovarastoalueet on aidattava vähintään 180 cm korkealla rakenteellisella aidalla. Tontille on merkitty et-13(50m<sup>2</sup>)-kaavamääräys, jonka mukaan korttelialueelta tulee varata sähköjakelun kannalta sopivasta paikasta jakelumuuntamo varten suluissa olevan luvun suuruinen tila, jota ei lasketa rakennusoikeuteen. Tontin länsi- ja itärajoille, sekä tontin pohjoisosalle on osoitettu maanalaista johtoa varten varatut alueen osat. Tontin 6030-9 pinta-ala pienenee 1 131 m<sup>2</sup>.

#### Tontti 6030-14

Tontin 6030-14 pinta-ala on 384 m<sup>2</sup>. Tontin käyttötarkoitukseksi on osoitettu Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialue (ET-3), jolle saa rakentaa kerrosaltaan enintään 30 m<sup>2</sup>:n suuruisen muuntamorakennuksen. Tontin länsiosalle on osoitettu maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.

#### Tontti 6032-8

Tontin 6032-8 pinta-ala on 235 m<sup>2</sup>. Tontin käyttötarkoitukseksi on osoitettu Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialue (ET-2), jolle saa rakentaa kerrosaltaan enintään 20 m<sup>2</sup>:n suuruisen muuntamorakennuksen. Tontin länsiosalle on osoitettu maanalaista johtoa varten varattu alueen osa. Tontin itäraja sivuaa 110 kV:n voimalinjan vaara-alueita. Alueelle kaavassa osoitetuille osille ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

#### Tontti 6032-9

Tontin 6032-9 pinta-ala on 3 984 m<sup>2</sup>. Tontin käyttötarkoitukseksi on osoitettu Autopaikkojen korttelialue (LPA). Tontille on osoitettu yksi rakennusala. Tontille ei ole osoitettu kerrosalaa. Tontin länsiosalle on osoitettu maanalaista johtoa varten varattu alueen osa. Tontin itäraja sivuaa 110 kV:n voimalinjan vaara-alueita.

#### Tontti 6034-14

Tontin 6034-14 pinta-ala on 11 710 m<sup>2</sup>. Tontin käyttötarkoitukseksi on osoitettu Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue (T-12). Tontille on osoitettu yksi rakennusala. Tontin kerrosalaksi on osoitettu 7 780 m<sup>2</sup>, mikä vastaa tonttitehokkuuslukua e=0,66. Tontin suurin sallittu kerrosluku on III. Tontilta on varattava yksi autopaikka viittä työntekijää sekä kutakin asuntoa kohti. Tontille on merkitty et-13(50m<sup>2</sup>)-kaavamääräys, jonka mukaan korttelialueelta tulee varata sähköjakelun kannalta sopivasta paikasta jakelumuuntamo varten 50 m<sup>2</sup>:n suuruinen tila, jota ei lasketa rakennusoikeuteen. Tontin

länsiosalle on osoitettu tontin 6034-15 ajoyhteyttä koskeva aluevaraus.

Tontin 6034-3 pinta-ala pienenee 3 835 m<sup>2</sup>.

#### Tontti 6034-15

Tontin 6034-15 pinta-ala on 2 555 m<sup>2</sup>. Tontin käyttötarkoitukseksi on osoitettu Autopaikkojen korttelialue (LPA). Tontille ei ole osoitettu rakennusalaakaan eikä kerrosalaa. Tontti sijoittuu itäreunan kapeaa kaistaletta lukuunottamatta 110 kV:n voimalinjan vaara-alueelle. Tontin länsiosalle on osoitettu 110 kV:n voimalinjan vaara-alue. Tontille ei saa järjestää ajoneuvoliittymää maantiealueelta.

#### Tontti 6034-16

Tontin 6034-16 pinta-ala on 1 273 m<sup>2</sup>. Tontin käyttötarkoitukseksi on osoitettu Autopaikkojen korttelialue (LPA). Tontille ei ole osoitettu rakennusalaakaan eikä kerrosalaa. Tontti sijoittuu itäreunan kapeaa kaistaletta lukuunottamatta 110 kV:n voimalinjan vaara-alueelle.

#### Tontti 6055-10

Tontin 6055-10 pinta-ala on 11 472 m<sup>2</sup>. Tontin käyttötarkoitukseksi on osoitettu Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue (T-19). Tontille on osoitettu yksi rakennusala. Tontin rakennusoikeus on tonttitehokkuusluvun  $e=0,5$  perusteella 5 736 m<sup>2</sup>. Tontin kokonais-kerrosalasta saadaan käyttää liike- ja toimistotiloina 35%. Tontin suurin sallittu kerrosluku on III.

Rakennuksen etäisyyden toisen tontin rajasta on oltava vähintään puolet rakennuksen korkeudesta. Tontin ulkovarastoalueet on aidattava vähintään 180 cm korkealla rakenteellisella aidalla. Tontin suurin sallittu asuinhuoneistomäärä on kaksi (2 h). Tontilta on varattava yksi autopaikka yhtä asuntoa, 50 liike- ja toimistotilan kerrosalaneliömetriä, 100 teollisuustilan kerrosalaneliömetriä sekä 150 varastotilan kerrosalaneliömetriä kohti. Tontille on merkitty et-13(50m<sup>2</sup>)-kaavamääräys, jonka mukaan korttelialueelta tulee varata sähköjakelun kannalta sopivasta paikasta jakelumuuntamo varten 50m<sup>2</sup>:n suuruinen tila, jota ei lasketa rakennusoikeuteen. Tontin länsiosalle on osoitettu istutettava alueen osa.

Tontin 6055-5 pinta-ala pienenee 1 992 m<sup>2</sup> ja rakennusoikeus pienenee 496 k-m<sup>2</sup>.

#### Tontti 6055-11

Tontin 6032-8 pinta-ala on 133 m<sup>2</sup>. Tontin käyttötarkoitukseksi on osoitettu Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialue (ET-2), jolle saa rakentaa kerrosalaltaan enintään 20 m<sup>2</sup>:n suuruisen muuntamorakennuksen. Alueelle kaavassa osoitetuille osille ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

#### Tontti 6147-1

Sitovalla tonttijaolla muodostettavan tontin 6147-1 pinta-ala on 841 m<sup>2</sup>. Tontin käyttötarkoitukseksi on osoitettu Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialue (ET-1). Tontille on osoitettu yksi rakennusala. Tontin rakennusoikeudeksi on osoitettu 150 k-m<sup>2</sup>, mikä vastaa tonttitehokkuuslukua  $e=0,17$ . Tontin suurin sallittu kerrosluku on yksi.



Jokaista tämän kaava-alueen tonttia koskee lisäksi hulevesimääräys: Vettäläpäisemättömiltä pinnoilta tulevia hulevesiä tulee viivyttää alueella siten, että viivytysohjainten, -alaiden tai –säiliöiden mitoitustilavuuden tulee olla yksi kuutiometri jokaista sataa vettäläpäisemättömää pintaneliometriä kohden. Viivytysohjainten, -alaiden tai –säiliöiden tulee tyhjäntyä 12 tunnin kuluessa täyttymisestään ja niissä tulee olla suunniteltu ylivuoto (hule-9).

### 5.3.2 Muuta alueet

#### 5.3.2 Virkistys- ja suojaviheralueet

Asentajan suojaviheralue: Pinta-ala on 2 093 m<sup>2</sup>. Alueen olemassa oleva puusto on säilytettävä siten, että sallitaan vain maiseman hoidon kannalta tarpeelliset toimenpiteet, ja että puustoa täydennetään tarpeen mukaisesti uusintaistutuksilla.

Postitorven suojaviheralue: Pinta-ala on 1 573 + 1 072 = 2 645 m<sup>2</sup>.

#### 5.3.3 Maantie- ja katualueet

Autovarikonkadun katualue: Pinta-ala on 6 909 + 845 m<sup>2</sup>. Katualue sijoittuu länsireunan kapeaa kaistaletta ja Automiehenkadun eteläpuolista erillisaluetta lukuunottamatta 110 kV:n voimalinjan vaara-alueelle.

Automiehenkadun katualueen osa: Pinta-ala on 7 228 m<sup>2</sup>. Katualue sijoittuu länsireunan kapeaa kaistaletta lukuunottamatta 110 kV:n voimalinjan vaara-alueelle.

VT-3 maantiealueen osa: Pinta-ala on 95 978 m<sup>2</sup>. Alueen käyttötarkoitukseksi on osoitettu Maantien alue (LT-5). Tielle sallitaan vain kaavassa nuolella osoitetut liittymät. Alueen länsiosalle on merkitty koillis-luoteissuuntainen 110 kV:n voimalinjan vaara-alue.

### 5.4 Kaavan vaikutukset

#### 5.2.1 Vaikutukset ihmiseen ja ihmisen elinolosuhteisiin

Koska kaava-alue on teollisuus-, varasto- ja liiketoimintojen aluetta, ei aluetta ole tarkoitettu ihmisten asuin ja oleskeluympäristöksi. Kaava-alueen länsipuolella. Kaavan tarkoittamien liikenneväylien toteuttaminen on lähimmillään 350 metrin päässä lähimmästä asuinkorttelista. Melutarkastelun perusteella ei tämän kaavan mahdollistamien uusien liikenneväylien melukuormitus lisää melukuormitusta nykyisillä asuntoalueella. Jos Lahdesjärvi-Lakalaivan valmisteilla olevan osayleiskaavan liikenneverkkoesitykset tulevat toteutumaan, voidaan todeta, että tämä asemakaava omalta osaltaan mahdollistaa Lempääläntien nykyisille asutuskortteleille ympäristökuormitusta aiheuttavan Lempääläntien siirtämisen kauemmaksi asuinrakennuksista. Kaavaratkaisu toisaalta tukee koko Lakalaivan alueen muuttamista osayleiskaavan hahmottelemaan suuntaan ja näin Peltolammin lähiympäristö tulee muuttumaan nykyisestä. Liikennemäärät tulevat Lahdesjärvi-Lakalaivan osayleiskaavan liikenneselvitysten mukaan

lisääntymään merkittävästi myös Lakalaivan alueen sisällä ja näin saattaa edellyttää panostusta kevyenliikenteen väylien riittävyteen, selkeyteen, toimivuuteen ja turvallisuuteen. Alueen saavutettavuus palvelee nykyisiä lähialueen asukkaitakin ja samalla mahdollistaa joukkoliikenteen kehittämisen nykyistä monipuolisemmaksi ja toimivammaksi sekä vuorotiheydeltään kuluttajaystävällisemmäksi.

#### 5.4.2 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Kaavalla on suora vaikutus rakennettuun ympäristöön tontin 3043-3 kohdalla, koska uuden liittymäramppi on mahdollista sijoittaa vain siten, että tontilla oleva moottoritien puoleinen rakennus joudutaan purkamaan. Kaava luo myös edellytykset suunniteltujen uusien liikenneväylien rakentamiselle. Ne tuovat selkeän uuden elementin Lakalaivan teollisuusalueen sisään. Kaava luo myös omalta osaltaan edellytyksiä Lahdesjärvi-Lakalaivan valmisteilla olevan osayleiskaavan esittämän uuden maankäytön toteuttamiselle tulevaisuudessa.

#### 5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Koska alueella ei ole Lahdesjärvi-Lakalaivan osayleiskaavan monipuolisten luontoselvitysten perusteella mainittavia luontotekijöitä, ei kaava suoranaisesti vaikuta luontoon tai luontoympäristöön. On selvää että rakentamisen aikana itse rakentaminen aiheuttaa tilapäistä kuormitusta perustaltaan jo melko kuormitettuun ympäristöön. Vaikka kaava ei suoranaisesti vaikuta vielä vapaana olevien tonttien osien rakentamiseen, se välillisesti tulee luomaan edellytyksiä muuttuvan maankäytön mukanaan mahdollisesti tuomaan laajamittaiseen maanmuokkaukseen. Tällä hetkellä autokauppojen ja korjaamojen sekä päällystettyjen pihajalkeiden vaikutusta pintavesien johtamiseen ei ole kaavalla ohjattu. Tässä kaavassa on kuitenkin otettu jo kantaa Lahdesjärvi-Lakalaivan osayleiskaavan hulevesitarkastelun mukaisiin kaavallisiin toimenpiteisiin.

#### 5.4.3 Muut vaikutukset

##### Yleiskaavallinen tarkastelu

Yleiskaavallisessa tarkastelussa ratkaisua on tarkasteltu ensiksi yleiskaavan sisältövaatimusten valossa ja toiseksi yleiskaavan tavoitteiden valossa.

Yleiskaavan sisältövaatimukset Mrl 39§ 2mom mukaan ovat seuraavat:

##### 1. Yhdyskuntarakenteen toimivuus, taloudellisuus ja ekologinen kestävyys:

Alue sijaitsee merkittävien liikenneyhteyksien solmukohdassa. Kaavaratkaisu liittyy alueen liikenteellisesti nykyistä paremmin ympäristöönsä ja parantaa selkeästi alueen saavutettavuutta eri suunnista. Alueen keskeinen ja näkyvä asema on hyödyntämättä nykyisessä maankäytössä. Kaavaratkaisu tukee valmisteilla olevassa osayleiskaavassa osoitettu toimintaa. Maankäyttö tulee kaavan myötävaikutuksella tehostumaan. Uudet rampit ja katu-yhteydet tukevat vajaakäytössä ollen alueen rakentumista

valmiiksi. Tiivistäminen ja osayleiskaavan aikanaan mahdollistamat uudet toiminnot edellyttävät, niin kuin osayleiskaavakin edellyttää, joukkoliikenteen mahdollisuuksien parantamista. Alueen saavutettavuuden parantuminen edesauttaa myös joukkoliikenteen kehittämistä. Alueelle suunnitellut ja kaavassa huomioidut hulevesiratkaisut tukevat niin ikään kestävästä kehitystä. Sinänsä alueen voimakas rakentuminen ei tue paikallisesti ekologisesti kestävyttä jo nykyisinkin vähäisten luonnontilaisten alueiden vähentyessä entisestään.

#### 2. Olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyväksikäyttö:

Alueen saavutettavuuden parantaminen tukee olemassa olevaa kunnallistekniikkaa. Kaupungista tulevan uuden rampin tieltä on kuitenkin viemäriinjaa siirrettävä lännemmäksi. Siirto voitaneen toteuttaa samassa yhteydessä kun alueen hulevesien kuljetusväylä toteutetaan. Koska kaavaratkaisu tehdään uusien liikenneväylien toteuttamiseksi, ei väylien osalta voida puhua yhdyskuntarakenteen hyväksikäytöstä. Uudet liikenneväylät toteutettuaan sitä vastoin mahdollistavat yhdyskuntarakenteen tehokkaan hyväksikäytön.

#### 3. Asumisen tarpeet ja palveluiden saatavuus:

Uudet väylät mahdollistavat nykyistä paremmin olevien ja tulevienkin palveluiden saavutettavuuden. Muilta osin kaavaratkaisulla ei liene vaikutuksia asumisen tarpeisiin. Ratkaisu kuitenkin toteuttaa valmisteilla olevaa alustavaa 14.5.2008 Lahdesjärvi-Lakalaiva – osayleiskaavaehdotusta. Siinä Lempääläntien liikennettä on siirretty tämän kaavan suunnitellulle väylälle. Tältä osin kaavaratkaisu tukee Peltolammin asuntoalueen asumisolosuhteiden parantamista Lempääläntien liikennekuormituksen vähentyessä.

#### 4. Mahdollisuudet liikenteen, erityisesti joukkoliikenteen ja kevyenliikenteen, sekä energia-, vesi-, ja jätehuollon tarkoituksenmukaiseen järjestämiseen ympäristön, luonnonarvojen ja talouden kannalta kestäväällä tavalla:

Kaavaratkaisu mahdollistaa joukkoliikenteen parantamisen. Kaava mahdollistaa myös hulevesiratkaisujen toteuttamisen alueella.

#### 5. Mahdollisuudet turvalliseen, terveelliseen ja eri väestöryhmien kannalta tasapainoiseen ympäristöön:

Kaava mahdollistaa alustavan 14.5.2008 Lahdesjärvi-Lakalaiva – osayleiskaavaehdotuksen esittämän Lempääläntien liikenteen siirtämisen kaavan uudelle pääväylälle ainakin osittain ja näin keventää liikenteen kuormitusvaikutusta Peltolammin asuntoalueella. Kevyenliikenteen turvallisten yhteyksien ja hyvien joukkoliikennereittien toteuttaminen on edellytys turvallisen, terveellisen ja tasapainoisen ympäristön muodostumiselle.

#### 6. Kunnan elinkeinoelämän toimintaedellytykset:

Kaava-alueella toimivien yritysten saavutettavuus paranee huomattavasti. Näkyvällä paikalla olevan alueen houkuttelevuus paranee. Alueen parantuva saavutettavuus ja alustavan osayleiskaavaehdotuksen mahdollistama maankäyttö luovat paineita pienempien yritysten väistymiselle suurempimuotoisen palvelu- ja yritystoiminnan tieltä.

#### 7. Ympäristöhaittojen vähentäminen:

Kaava mahdollistaa alustavan 14.5.2008 Lahdesjärvi-Lakalaiva – osayleiskaavaehdotuksen esittämän Lempääläntien liikenteen siirtämisen kaavan uudelle pääväylälle ainakin osittain ja näin keventää liikenteen kuormitusvaikutusta Peltolammin asuntoalueella. Rambollin tekemän meluselvityksen mukaan kaavamuuotos ei lisää liikenteen aiheuttamaa melukuormitusta Peltolammin asuntoalueelle päin.

#### 8. Rakennetun ympäristön, maiseman ja luonnonarvojen vaaliminen:

Uuden väylän silta ja pengerrykset laadukkaasti toteutettuna saattavat lisätä kaupunkikuvan laatua alueella. Todennäköisesti kaavaratkaisu vaikuttaa nykyisin epämääräisen oloisen voimalinjan alueen siistiytymiseen. Vaikka voimalinjan alusta on nykyisessä kaavassa viheraluetta, on se suurelta osin asfaltoitu ja vuokrattu teollisuustonttien piha-alueeksi. Alueella ei ole tiedossa vaalittavia merkittäviä luonnonarvoja.

#### 9. Virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys:

Alue on ollut käyttötarkoitukseltaan teollisuusaluetta, jolla virkistysalueen tarvetta ei ole erityisemmin ollut. Kaavaratkaisu ei lisää virkistysalueiden tarvetta alueella.

Kun verrataan tontin rakentamista Kantakaupungin yleiskaavan kaupunkirakennetta koskeviin yleistavoitteisiin voidaan todeta, että kaavahanke on teollisuusalueita koskevan yleistavoitteen mukainen: "Vanhojen teollisuusalueiden käsittelyssä otetaan huomioon elinkeinorakenteen muutos. Uusien teollisuus- ja työpaikka-alueiden sijoittelussa otetaan huomioon yhteydet päätieverkkoon. Aluevarauksia tehdään valinnaisuuden vuoksi eri kaupunginosiin."

Hanketta voidaan katsoa koskevan lisäksi seuraavat yleiskaavan tavoitteet: "Olemassa olevaa säteettäis-kehä rakenteista pääliikenneverkkoa täydennetään." Tavoite 2 "Kaupungin kehittämisen yleistavoitteiden mukaan elinkeinopolitiikan päämäärä on yritystoiminnan ja elinkeinojen toimintaedellytysten parantaminen ja elinkeinorakenteen monipuolistaminen. Olevia teollisuusalueita täydennetään niiden ympäristöä parantamalla. Uusia alueita varataan pääteiden läheisyyteen (kv. 10.11.1994). Tavoite 3 "Kaupallisille ja julkisille palveluille varataan yleiskaavassa tilaa niin, että mahdollistetaan monipuolisten palvelujen kehittäminen. Tavoite 5 " Yleiskaavan liikennesuunnittelun päämääränä on aikaansaada sellainen liikenteellinen ratkaisu, jossa eri kulkumuodot nivELYvät tasapainoisesti ja joustavasti toisiinsa sekä palvelevat hyvin kaupunkilaisia ja yritys-elämää (kv.10.11.1994)

Yleiskaavan ekologiset sekä viherympäristön ja asuinalueiden tavoitteet eivät kaava-alueella toteudu.

#### 5.5 Ympäristön häiriötekijät

Ympäristön häiriötekijöitä on käsitelty edellä esitetyissä vaikutusten arvioinneissa.

## 5.6 Kaavamerkinnot ja -määräykset

Huomioitavaa on tontteja koskevat hulevesimerkinnot (hule-9), jotka ovat tärkeitä Lahdesjärvi-Lakalaivan valmisteilla olevan osayleiskaavan hulevesi-tarkastelun tavoitteiden toteuttamiseksi.

## 5.7 Nimistö

Varikonkadun tämän kaava-alueen osuus muutetaan Autovarikonkaduksi ja moottoritien länsipenkassa oleva suojaviheralue saa nimen Asentajan suojaviheralue.

# 6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

## 6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

## 6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Asemakaavan toteuttaminen voidaan aloittaa liikenne- ja katualueiden osalta välittömästi asemakaavan muutoksen tultua lainvoimaiseksi. Kaavan toteuttaminen edellyttää tarvittavien maankäytösopimusten allekirjoittamista.