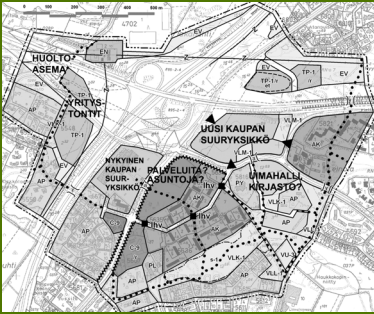




KOILLISKESKUKSEN OSAYLEISKAAVA



KOILLISKESKUKSEN OSAYLEISKAAVA

Koilliskeskuksen osayleiskaava
Tampereen kaupunki, yhdyskuntapalvelut, kaavoitusyksikkö
Julkaisu 1/2004
ISSN: 1795-276X
ISBN: 951-609-239-X
Painopaikka: Tampereen kaupungin painatuskeskus, joulukuu 2004
Kannen kuva: Lentokuva Vallas Oy, kevät 1998

SISÄLLYSLUETTELO

1	JOHDANTO	7
1.1	Osayleiskaavan tarkoitus ja oikeusvaikutukset	7
1.2	Suunnittelualue.....	7
1.3	Suunnitteluorganisaatio ja työvaiheet	8
2	LÄHTÖKOHDAT JA SELVITYKSET	10
2.1	Maanomistus	10
2.2	Väestö	10
2.3	Maakuntakaava / seutukaava.....	10
2.4	Yleiskaava	11
2.5	Asemakaava	12
2.6	Rakennusjärjestys.....	12
2.7	Muut suunnitelmat	12
3	YLEISTAVOITTEET	18
4	OSAYLEISKAAVA	19
4.1	Kokonaisrakenne	19
4.2	Liikenne	21
4.3	Virkistys- ja viheralueet	26
4.4	Väestö ja asuminen.....	28
4.5	Työpaikat	32
4.6	Kaupalliset palvelut	33
4.7	Julkiset palvelut	36
4.8	Yhdyskuntatekninen huolto.....	38
4.9	Hulevesien hallinta	39
5	VAIKUTUSTEN ARVIOINTI	42
6	TILASTOT	45

OSAYLEISKAAVAKARTTA

ESIPUHE

Koilliskeskuksen osayleiskaava on ensimmäinen maankäyttö- ja rakennuslain säädöksin valmisteltu oikeusvaikutteinen yleiskaava Tampereella. Työ käynnistyi vuosituhannen vaihteessa, kun kehittyvään aluekeskukseen haluttiin sijoittaa toinen hypermarket, jota ei ollut mitoitettu kantakaupungin yleiskaavan aluekeskuksen aluevarauksessa.

Osayleiskaavaa valmisteltaessa on toteutettu maankäyttö- ja rakennuslain vuorovaikutteisen suunnittelun säännöksiä varsin laajassa yhteistyössä osallisryhmien kesken.

Osayleiskaava antaa pohjan alueen kehittämiseen nopeasti kasvavan itäisen Tampereen aluekeskukseksi.

Tampereella marraskuussa 2004
Toivo Hankonen
yleiskaava-arkkitehti

1 JOHDANTO

Koilliskeskus on Tampereen yleiskaavan kolmas aluekeskus, kaksi muuta ovat Hervanta ja Tesoma. Toisin kuin jo vakiintuneet kumppaninsa, Koilliskeskus on vasta rakentumassa. Tämän osayleiskaavan tarkoituksena on ohjata ja vahvistaa Koilliskeskuksen kehittymistä monipuoliseksi, viihtyisäksi ja toimivaksi aluekeskukseksi.

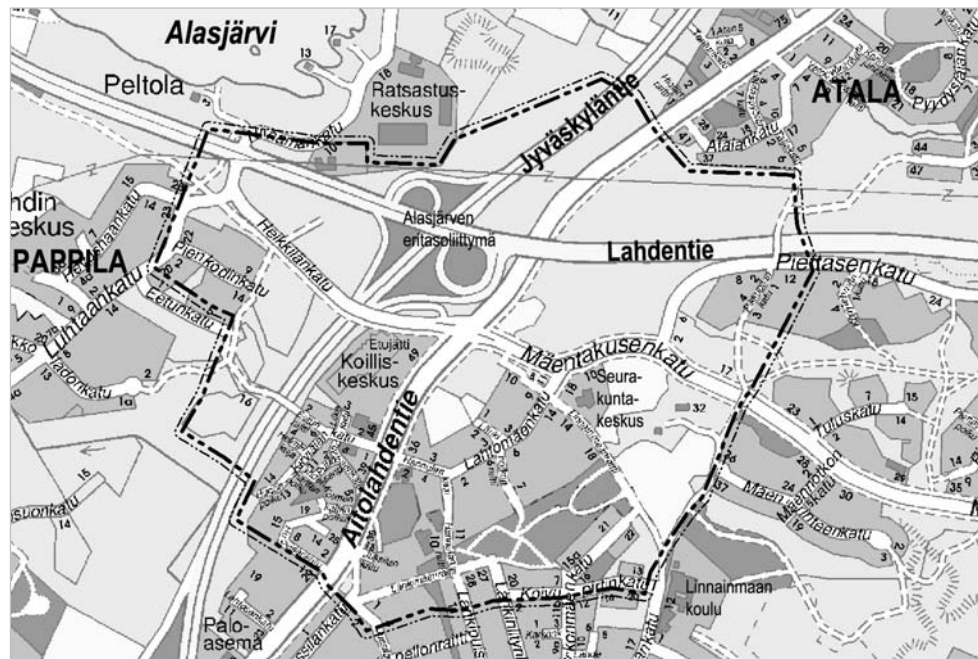
1.1 Osayleiskaavan tarkoitus ja oikeusvaikutukset

Yleiskaavan tarkoituksena on kunnan tai sen osan yhdyskuntarakenteen ja maankäytön yleispiirteinen ohjaaminen sekä toimintojen yhteen sovittaminen. Yleiskaavassa esitetään tavoitellun kehityksen periaatteet ja osoitetaan tarpeelliset alueet eri tarkoituksiin, kuten esim. asuminen, elinkeinotoiminnot, virkistys, liikenne sekä muut yleiset tarpeet.

Koilliskeskuksen osayleiskaava laaditaan oikeusvaikutteisena, jolloin se on ohjeena laadittaessa ja muutettaessa asemakaavaa. Oikeusvaikutteisesta seuraa myös, ettei osayleiskaava-alueella saa suunnitella alueiden käyttöä koskevia toimenpiteitä eikä rakentaa niin, että vaikeutetaan kaavan toteutumista.

1.2 Suunnittelualue

Koilliskeskuksen osayleiskaava-alue sijaitsee Alasjärven eritasoliittymän ympäristössä, Jyväskyläntien eli itäisen ohikulkutien ja Lahdentien risteyksessä, noin 6 km Tampereen keskustasta itään. Kaava-alueen pohjoispuolella on Kauppi-Niihaman virkistysalue, koillisessa Atalan kaupunginosa ja lännessä Pappila. Pääosa kaava-alueesta kuuluu Linnainmaan kaupunginosaan. Suunnittelualueen pinta-ala on 112,5 hehtaaria.



Osayleiskaava-alue

1.3 Suunnitteluorganisaatio ja työvaiheet

Osayleiskaavatyötä valvoo ympäristölautakunta, joka tekee päätökset työn välivaiheista. Osayleiskaavan hyväksyy kaupunginvaltuusto. Koilliskeskuksen osayleiskaava laaditaan oikeusvaikutteisena yleiskaavana.

Suunnittelutyötä varten perustettiin työryhmä, johon kuuluivat yleiskaava-arkkitehti Toivo Hankonen, apulaisasemakaava-arkkitehti Maire Väisänen, arkkitehti Ritva Kangasniemi, arkkitehti Ilari Ikävalko, liikenneinsinööri Risto Laaksonen sekä tiedotussuunnittelija Anna-Leea Hyry. Käytännön suunnittelutyöstä on vastannut arkkitehti Ilari Ikävalko joulukuuhun 2000 asti ja arkkitehti Dani Kulonpää kesästä 2001 lähtien.

Osayleiskaavan laatiminen käynnistettiin kaupunginhallituksen aloituspäätöksellä 11.10.1999. Kaavan valmistelua varten käytiin neuvottelukierros kaupungin eri hallintokuntien kanssa maankäyttötarpeiden selvittämiseksi sekä koottiin osallistumisryhmä, johon haettiin osallisia kuulutuksella 11.11.1999. Työn alustava ohjelma osallistumis- ja arviointisuunnitelmien oli tuolloin nähtävillä kaavoitusyksikössä sekä osittain myös kaavoituksen internet-sivuilla.

Kaavan valmisteluun liittyvät osallistumisryhmän kokoukset pidettiin tammikuussa 2000. Kaavan aloitusneuvottelu Pirkanmaan ympäristökeskuksen kanssa pidettiin 7.3.2000. Valmistelun ja loppusyksyllä 1999 laadittujen perusselvitysten pohjalta koottiin lähtökohtaraportti, joka valmistui 11.4.2000 ja esiteltiin ympäristölautakunnalle.

Keväällä 2000 käynnistettiin Koilliskeskukseen sijoittuvan uuden kauppakeskuksen ympäristövaikutusten arviointi sekä Alasjärven liittymän aluevaraussuunnitelma. Edellisen laati Suunnittelukeskus Oy ja jälkimmäisen Tielaitoksen Hämeen tiepiiri, molemmat yhteistyössä kaavoitusyksikön kanssa. Kauppakeskuksen YVA-selvitys valmistui 27.10.2000.

Osayleiskaavan alustavaa luonnosta esiteltiin yleisötilaisuudessa Linnainmaan seurakuntasalissa 17.8.2000. Tilaisuudessa oli noin 150 ihmistä.

Osayleiskaavaluonnoksesta ja kauppakeskuksen YVA-selvityksestä keskusteltiin osallisyhmän kanssa 21.11.2000. Ympäristölautakunta hyväksyi osayleiskaavaluonnoksen 7.12.2000 ja se oli nähtävänä 11.12.2000 – 10.1.2001 välisen ajan. Luonnoksesta jätettiin neljä mielipidettä. Pyydettyihin ennakkokannanottoihin saatiin kymmenen vastausta.

Tampereen kaupunkiseudun kaupan mitoitus- ja sijoitus selvitys valmistui keväällä 2001. Alasjärven eritasoliittymän aluevaraussuunnitelma valmistui loppuvuodesta 2000.

Ympäristöministeriön kanssa neuvoteltiin kesäkuussa 2001 osayleiskaavan ja seutukaavan merkinnöistä. Ympäristöministeriö piti osayleiskaavaa seutukaavan mukaisena.

Alustavasta osayleiskaavaehdotuksesta neuvoteltiin osallisyhmän kanssa 3.12.2001 ja 14.5.2002.

Ympäristölautakunta hyväksyi 11.6.2002 osayleiskaavaehdotuksen asetettavaksi nähtäville ja se oli nähtävillä 17.6. – 15.8.2002. Kaavaehdotuksesta jätettiin määräaikaan mennessä 13 muistutusta. Lähetettyihin lausuntopyyntöihin saatiin yhdeksän vastausta. Tiivistelmät muistutuksista ja lausunnoista on erillisessä "Kaava-

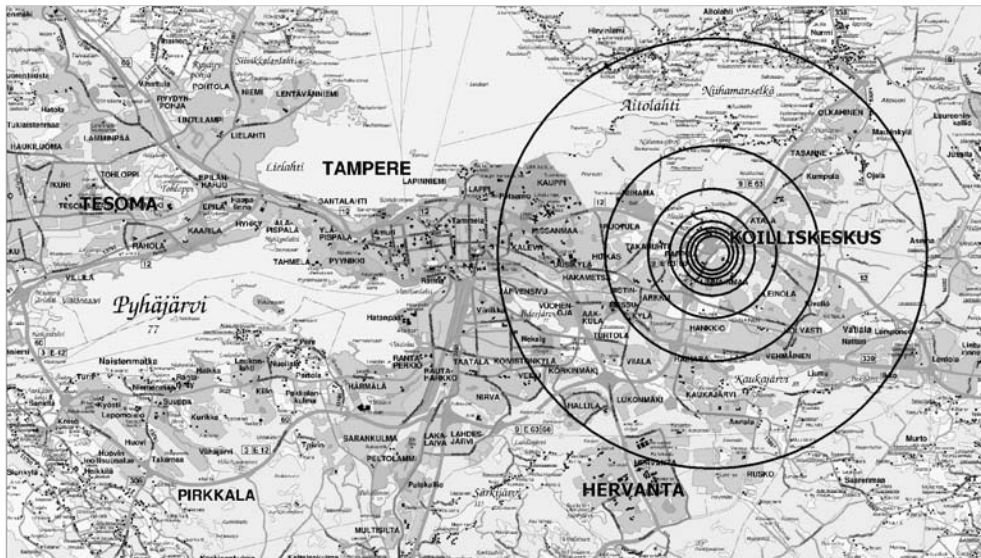
2 LÄHTÖKOHDAT JA SELVITYKSET

2.1 Maanomistus

Alueen rakentamattomat maat ovat pääosin kaupungin omistuksessa. Yleisten teiden maapohjan omistaa valtio. Rakennetut tontit ovat yksityisomistuksessa lukuun ottamatta muutamien alueella olevien julkisten rakennusten tontteja.

2.2 Väestö

Tampereen koillisella suuralueella asuu noin 33500 henkeä, joista 1970 osayleiskaava-alueella marraskuussa 2003. Tampereen suuralueista koillinen alue on kasvanut viime vuosina voimakkaimmin, mikä näkyy suurena lasten ja nuorten osuutena väestöstä. Koilliskeskus toimii pääasiassa koillisen suuralueen keskuksena, vaikka joidenkin palvelujen vaikutusalue saattaa olla laajempikin.



Vaikutusalueiden asukasmäärät marraskuun lopussa 2003:

400 m	900 asukasta	1,0 km	5 400 asukasta
500 m	1 150 asukasta	1,5 km	10 600 asukasta
600 m	1 900 asukasta	2,5 km	23 200 asukasta
750 m	3 100 asukasta	5,0 km	n. 74 000 asukasta

2.3 Maakuntakaava / seutukaava

Pirkanmaan 3. seutukaava on vahvistettu ympäristöministeriössä 6.6.1997. Seutukaavassa Aitolahdentien ympäristö Koilliskeskuksen kohdalla on merkitty keskusta-toimintojen alueeksi, jolle suositellaan laadittavaksi keskusta-alueen osayleiskaava. Muutoin osayleiskaava-alue on merkitty taajamatoimintojen alueeksi.

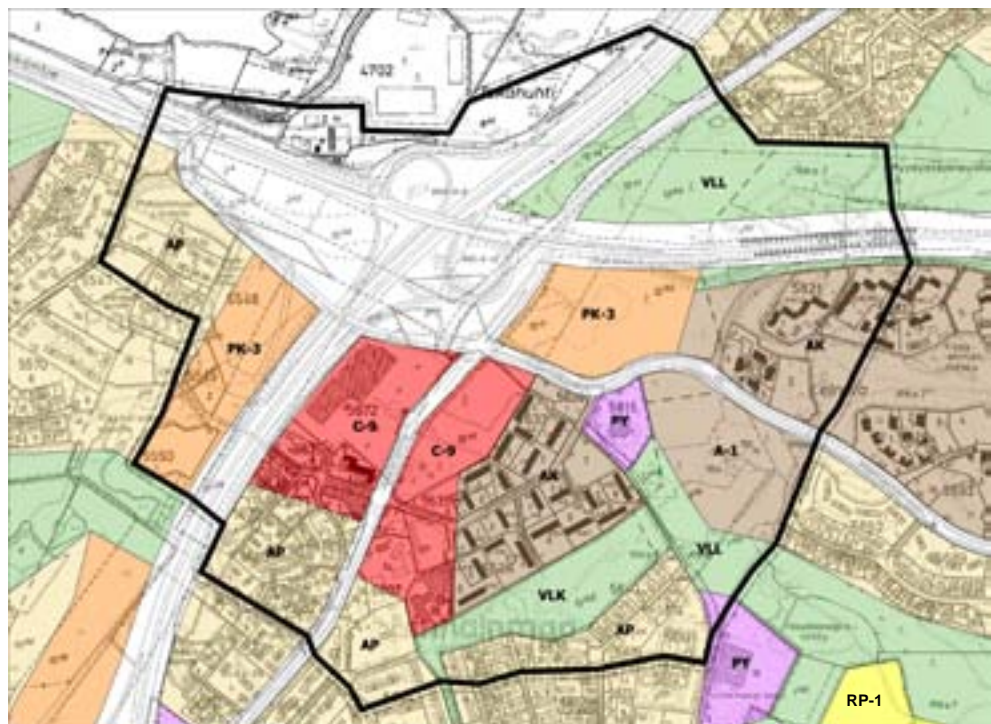
Maakuntakaavaluonnoksessa (nähtävillä 1.-30.9.2003) Koilliskeskukseen on merkitty keskustoimintojen alakeskus. Merkinnällä osoitetaan Tampereen kaupungin alakeskukset palvelu-, hallinto- ja muiden toimintojen alueet ja niihin liittyvät liikennealueet ja puistot seudullisesti merkittävissä kuntien alakeskuksissa. Alueelle sijoituu myös asumista. Merkinnän osoittamalle alueelle ei saa sijoittaa enempää kuin kaksi päivittäistavarakaupan myymälätiloja sisältävää seudullisesti merkittävää vähittäistavarakaupan suuryksikköä.



Ote ympäristöministeriön 6.6.1997 vahvistamasta seutukaavasta.

2.4 Yleiskaava

Tampereen kantakaupungin yleiskaava on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 27.5.1998. Yleiskaava sai lainvoiman syksyllä 2003. Koilliskeskuksen osayleiskaava-alue on rajattu kaupungin pyynnöstä kantakaupungin yleiskaavan vahvistusalueen ulkopuolelle.



AK Kerrostalovaltainen asuntoalue
 AP Pientalovaltainen asuntoalue
 PK-3 Palveluvaltaisen yritystoiminnan alue
 VLL Luonnonmukainen lähivirkistysalue
 VLK Kaupunkipuistiksi varattu lähivirkistysalue

A-1 Asuntoalue
 C-9 Aluekeskustoimintojen alue
 PY Julkisten palvelujen ja hallinnon alue
 RP-1 Ryhmäpuutarha-alue

2.5 Asemakaava

Suurimmalla osalla suunnittelualuetta on voimassa asemakaava.

Osayleiskaavan laatimisen aikana on hyväksytty asemakaava Mikkolan alueelle (asemakaava 7845) ja Heikkilänkadun ja Teiskontien risteykseen (Huoltoasema, 7654). Mikkolan asemakaava on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 29.1.2003, Heikkilänkadun ja Teiskontien risteyksen asemakaava 3.9.2003.

Osayleiskaava-alueella asemakaavaa ei ole vielä Alasjärven eritasoliittymän, Mäentakusenkadun pohjoispuoleisella eikä Aitolahdentien itäpuoleisella alueella.

2.6 Rakennusjärjestys

Rakennusjärjestys ohjaa rakentamista asemakaava-alueiden ulkopuolella ja täydentää asemakaavan määräyksiä asemakaava-alueilla. Rakennusjärjestys on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 6.9.2000.

2.7 Muut suunnitelmat

2.7.1 Kauppatyöryhmän muistio

Tampereen kaupunkiseudun kunnat selvittivät yhteistyössä kaupan suuryksiköiden sijoittamiskysymyksiä ensimmäisen kerran vuonna 1996. Kauppatyöryhmän muistiossaan 18.12.1996 esittämät ehdotukset on hyväksytty kaikissa selvitykseen osallistuneissa kunnissa. Työryhmä määritteli kaupunkiseudun keskusta-alueet, joihin uudet vähittäiskaupan suuryksiköt tulisi sijoittaa. Tampereen ydinkeskustan ja kuntakeskustojen lisäksi näihin kuuluu viisi alakeskusta, joista Koilliskeskus on yksi. Kauppatyöryhmän ehdotukset pääpiirteissään:

1. KESKUSTOJEN KEHITTÄMINEN

1. On huolehdittava keskustojen toimivuudesta. Keskustojen on oltava hyvin tavoitettavissa jalan, pyörällä, henkilöautolla ja julkisella liikenteellä ja niissä on oltava riittävästi pysäköintitilaa.
2. On varattava riittävästi tilaa eri toimintoille ja kaupalle maankäytön suunnittelussa.
3. On lisättävä keskustojen viihtyisyyttä.
4. On pyrittävä lisäämään keskustan vaikutusalueen asukaslukua mm. täydennyskaavoituksella.
5. Uudet kerrosalaltaan yli 2500 neliömetrin suuruiset vähittäiskaupan yksiköt tulee ohjata muistion liitekartassa rajattuihin keskustoihin.

2. LÄHIPALVELUJEN TURVAAMINEN

Olemassa olevien lähikauppojen säilymistä on pyrittävä edistämään. Asiaan voidaan vaikuttaa mm. lisäämällä lähikaupan vaikutusalueen asukasmäärää täydennyskaavoituksella ja tarvittaessa parantamalla lähikaupan tavoitettavuutta ja pysäköintimahdollisuuksia.

3. KESKUSTOJEN ULKOPUOLISET LIIKETONTIT

Keskustojen ulkopuolella toimivien kaupan suuryksiköiden toimivuus ja kehittäminen tulee turvata. Näiden suuryksiköiden osalta myymälärakennusoikeus asemakaavoissa tulee pysyttää toistaiseksi nykyisellään.

2.7.2 Koilliskeskuksen kaupan suuryksiköiden YVA-selvitys, 27.10.2000

Selvityksen tarkoituksena oli arvioida Koilliskeskukseen mahdollisesti sijoittuvien kaupan suuryksiköiden toteuttamisen myönteiset ja kielteiset vaikutukset ympäristöön, talouteen ja ihmisiin. Selvitystyö käynnistyi keväällä 2000 ja valmistui 27.10.2000. Selvitystyön vastuualueet jakautuivat seuraavasti:

- Ympäristölliset vaikutukset, Suunnittelukeskus Oy
- Vaikutukset kaupunkikuvaan ja rakennettuun ympäristöön, Tampereen kaupunki
- Taloudelliset vaikutukset, Suunnittelukeskus Oy
- Liikenteelliset vaikutukset, Tielaitos / Konsultointi, Länsi-Suomen yksikkö
- Vaikutukset ihmiseen, Suunnittelukeskus Oy

Selvityksessä vertailtiin kahta Tampereen kaupungin valitsemaa vaihtoehtoa:

Vaihtoehto 1, Hypermarket

- yksi päivittäistavarakaupan suuryksikkö
- kokonaiskerrosala 12000 m², josta päivittäistavarakerrosala 8000 m² ja muita kaupallisia palveluja 4000 m²
- 800 autopaikkaa maantasoon
- toteutus 3 vuoden kuluessa

Vaihtoehto 2, Kauppakeskus

- kaksi päivittäistavarakaupan suuryksikköä
- kokonaiskerrosala 15000 m², josta päivittäistavarakerrosala 5000 m² / yksikkö ja muita kaupallisia palveluja 5000 m²
- 700 autopaikkaa maantasoon, 300 kellarikerrokseen
- toteutus 3 vuoden kuluessa

Vaikutuksia arvioitiin nykytilanteeseen, nolla-vaihtoehtoon.

Keskeisinä johtopäätöksinä liikenteellisistä, taloudellisista, ympäristöllisistä sekä ihmiseen kohdistuvista vaikutuksista todetaan selvityksessä seuraavaa:

Palvelutarjonnan lisääminen alueella tukee Tampereen kaupungin tavoitetta muodostaa Koilliskeskuksesta yksi Tampereen kaupungin aluekeskuksista. Samalla ratkaisu tukee koko kaupunkiseudun yhdyskuntarakenteen kehittämistä.

Liikenteellinen tarkastelu puoltaa vaihtoehtoa 1. Vaihtoehto 2 rasittaa lähialueen katuverkkoa ja erityisesti Mäentakusenkadun liittymää liian paljon.

Tampereen markkinoiden kasvu; kysyntä-tarjonta –tilanne ja sen kehitys mahdollistavat joko yhden suuremman (vaihtoehto 1) tai kahden pienemmän (vaihtoehto 2) hypermarketin perustamisen. Käytännössä kuitenkin tarjonnan lisääntyminen ja kilpailutilanteen kiristyminen voi toiminnan alkuvaiheessa vaikeuttaa erityisesti lähialueella toimivien pienten päivittäistavara-kauppojen toimintaedellytyksiä ja/tai vähentää vaikutusalueella toimivien nykyisten hypermarkettien myyntiä ja/tai aiheuttaa sen, että uusien hankkeiden myyntitavoite jää arvioitua pienemmäksi.

Vaikutusalueen kysyntä luo edellytykset myös arvioidun erikoistavarakaupan myynnin toteutumiselle. Käytännössä Koilliskeskuksen erikoistavarakaupan menestymismahdollisuudet riippuvat siitä, miten se pystyy kilpailemaan Tampereen keskustan kanssa erityisesti lähialueen ostovoimasta. Muihin keskuksiin kohdistuvat vaikutukset (kilpailu ostovoimasta) kohdistuvat pääosin Kaukajärven aluekeskukseen sekä Kangasalan keskusta ja nauhataajamaan, joissa toimivien erikoisliikkeiden toimintaedellytykset voivat Koilliskeskuksen toteutuksen seurauksena heikentyä. Vaikutukset ovat luonnollisesti voimakkaimpia saman toimialan yrityksille.

Useimmille ihmisille hankkeen vaikutukset ovat positiivisia (palvelujen lisääntyminen ja monipuolistuminen alueella, keskustassa asiointitarpeen vähentyminen, kilpailun vaikutus hintoihin jne.). Hypermarkettien ei kuitenkaan saa antaa kohtuuttomasti heikentää liikuntarajoitteisten, kuten vanhusten, vammaisten ja autottomien talouksien, palveluiden saavutettavuutta.

Kauppakeskuksen rakentamisen vaikutukset yksinään luonnonympäristöön ovat suhteellisen vähäisiä, mutta yhdessä muiden kaavallisten suunnitelmien kanssa vaikutuksia maisemaan, pinta- ja pohjavesiin sekä kasvillisuuteen ja eläimistöön on pidettävä merkittävänä. Toisaalta vaikutukset ovat tyypillisiä ja ne liittyvät siihen väistämättömään kehitykseen, joka aiheutuu ihmisten erilaisten toimintojen laajentuessa ja "vallatessa" uusia alueita varsinaiselta luonnonympäristöltä.

Erot tarkasteltujen vaihtoehtojen välillä eivät olleet kovin suuria liikenteellisiä vaikutuksia lukuun ottamatta. Liikennevaikutukset puoltavat pienempää vaihtoehtoa 1, kun taas mm. hintakilpailu ja pienempi maantasopysäköinnin määrä suurempaa vaihtoehtoa 2.

Vaikutusten arvioinnin perusteella päädyttiin selvityksessä suosittamaan lisäksi muutamia toimenpiteitä Koilliskeskuksen uuden kauppakeskuksen rakentamisen haitallisten vaikutusten lieventämisessä ja ehkäisemisessä.

2.7.3 Tampereen kaupunkiseudun kaupan mitoitus- ja sijoitus selvitys 2001

Vuonna 1996 laadittua selvitystä tarkennettiin ja päivitettiin vuosina 2000-2001 laaditulla Tampereen kaupunkiseudun kaupan mitoitus- ja sijoitus selvityksellä (Suunnittelukeskus Oy). Selvitystä voidaan käyttää apuna Koilliskeskukseen sijoitettavan / sijoitettavien kaupan suuryksikön / suuryksiköiden vaikutusten arvioinnissa. Selvityksen lähtökohtina on ollut mm. olemassa oleva myymäläverkko, tiedot kaupunkiseudun uusista asuntoalueista vuoteen 2010 mennessä, arvio ostovoiman kehityksestä samana aikana ja ostovoiman siirtymät kaupunkiseudulla. Selvityksellä on pyritty näistä lähtökohdista lähtien arvioimaan, kuinka suuri päivittäistavaramyntialan lisätarve Tampereen seudulla on vuoteen 2010 mennessä ja mitkä olisivat potentiaalisimpia uusien yksiköiden sijoittumispaikkoja. Lisäksi selvityksessä on pyritty arvioimaan, millä alueilla uudet suuryksiköt aiheuttaisivat suurimman uhkan olemassa olevien myymälöiden toiminnalle.

Selvityksessä on arvioitu kahta erilaista tulevaisuuden vaihtoehtoa, joista toisessa oletetaan, että seudulle rakentuu uusia hypermarketteja (myyntipinta-ala vähintään 2500 m²) ja toisessa suurimmat yksiköt ovat suuria supermarketteja (myyntipinta-ala yli 1000 m²). Hypermarket-vaihtoehdossa on arvioitu, että Koilliskeskuksen ympäristöön olisi mahdollista hypermarketin lisäksi perustaa uudet päivittäistavarakaupat Tasan (Atala, Kumpula, Tasanne, Olkahinen), Messun (mm. Takahuhti, Ristinarkku, Messukylä, Pappila) ja Leinon (Linnainmaa, Leinola, Holvasti, Vehmainen, Hankkio) alueille. Supermarket-vaihtoehdossa uusi päivittäistavarakaupan suuryksikkö on näiden lisäksi ajateltu voitavan sijoittaa Kaukajärvelle. Selvityksen yhteenvedossa on todettu, että Koilliskeskukseen sijoitettava, myyntipinta-alaltaan 3000 m²:n suuruinen kaupan suuryksikkö ei olisi uhka palvelujen kehittämislle ympäröivällä alueella.

Kaupan edustajien arvion mukaan Tampereen seudun päivittäistavarakaupan myymäläpoistuma vuoteen 2010 mennessä on 24-25 myymälää. Lopullinen myymäläpoistuma riippuu uusperustannan rakenteesta ja sijainnista. Poistuvat myymälät ovat pääosin pieniä. Uhanalaisimpia ovat perinteiset lähikaupat ja haja-asutusalueiden kyläkaupat. Osa pienistä kaupoista pystyy sopeutumaan hypermarkettienkin läheisyyteen, mutta se edellyttää toimintakonseptin tarkastelua (hinnoittelu, valikoimat, lähimyyvälämäinen toiminta). Uusien suuryksiköiden rakentamisen vaikutuksista on mahdotonta tehdä sellaisia ennusteita, että pystyttäisiin to-

teamaan, mitkä nimenomaiset kaupungit tulevat säilymään ja mitkä joutuisivat lopettamaan. Pienten kauppojen säilyminen edellyttäne joka tapauksessa niiltä panostamista toimintojen kehittämiseen.

Koilliskeskukseen sijoitettava kaupan suuryksikkö ei juurikaan vaikuttane Hervannan aluekeskuksen kehittämisen edellytyksiin. Hervannan aluekeskuksen kehittämistä tukevat mm. täydennysrakentaminen kaupunginosan keskustassa ja Vuoreksen rakentaminen.

2.7.4 Kangasalan vähittäiskaupan hankkeiden vaikutusten arviointi

Kangasalan kunnan tilaama selvitys Kangasalan hankkeiden yhteisvaikutuksista on valmistunut Suunnittelukeskus Oy:ssä kesällä 2003. Kangasalan ja Koilliskeskuksen hankkeiden vaikutusalue on osittain päällekkäinen. Vaikutusarviossa todetaan mm. seuraavaa:

Tarkasteltavista hankkeista seudullisesti merkittävänä voidaan pitää Koilliskeskuksen hypermarket / kauppakeskus -hanketta sekä Lentolan hankkeita. Koska Koilliskeskukseen ja Lentolaan suunnitelluista erikoistavarakaupan liikkeistä ja niiden tuotevalikoimasta ei ole tarkkaa tietoa, on hankkeiden keskinäistä suhdetta ja toisaalta alueiden kilpailuasetelmaa vaikea arvioida. Voimakas ja tiivis asuntorakentaminen Koilliskeskuksen ympäristössä ja lähialueilla antaisi hyvät edellytykset ns. keskustahakuisten myymälöiden sijoittumiseen tulevaan uuteen keskukseen. Lentolan ympäristössä väestömäärä on pieni, eikä alueelle ole suunniteltu tulevaisuudessakaan merkittävää, keskustatyyppistä asuntorakentamista. Lentolan alue palvelee näin ollen jatkossakin parhaiten autolla liikkuvia asiakkaita. Lentolan luonteesta ja sijainnista johtuen alue soveltuisi hyvin sellaisille erikoiskaupan liikkeille, jotka eivät mm. tilantarpeensa vuoksi voi sijoittua kunta- tai aluekeskuksiin. Tällaisia liikkeitä ovat mm. huonekalu-, sisustustarvike-, kodintekniikka- ja rautakaupat. Myytävät tuotteet ovat näissä liikkeissä kooltaan ja luonteeltaan yleensä sellaisia, että ne edellyttävät asiakkailta oman auton käyttöä.

Mainituilla perusteilla on siis todennäköistä, että Koilliskeskus ja Lentolan keskus muodostuvat luonteeltaan erilaisiksi. Mikäli Koilliskeskuksen ja Lentolan alueen liiketoiminta kehittyi edellä kuvatulla tavalla ja uusien erikoiskaupan liikkeiden tuotevalikoima ei ole keskenään merkittävästi päällekkäistä, eivät keskukset läheisestä sijainnistaan (välimatka noin 6 km) huolimatta kilpaile erikoiskaupan osalta keskenään.

Koilliskeskukseen ja Lentolan erikoiskaupan voi, kuten edellä kuvattiin, arvioida muodostuvan tuoteryhmiltään erilaisiksi. Tästä syystä onkin vaikea ennakoita alueiden vetovoimaisuuden kehittymistä ja toisaalta sitä, millä lailla keskustan erikoiskaupan tuotevalikoimat tulevat vaikuttamaan asiakkaiden päivittäistavaroiden ostokäyttäytymiseen. On kuitenkin selvää, että Koilliskeskus ja Lentola tulevat kilpailemaan alueen päivittäistavaramarkkinoista keskenään sekä muiden olevien ja uusien päivittäistavaramyymälöiden kanssa.

Se, miten paljon hankkeet vaikuttavat Kangasalan, Sahalahden ja Pälkäneen kuntien keskustoihin ja niiden palveluihin riippuu niiden sisällöstä ja lähinnä uusien liikkeiden tuotevalikoimasta. Koilliskeskukseen syntyvän erikoiskaupan voi sen sijaan ennakoita vaikuttavan mm. Kangasalan keskustan liikkeiden toimintaan tulevaisuudessa, sillä niiden tuotevalikoima tulee todennäköisesti olemaan ainakin osittain päällekkäinen.

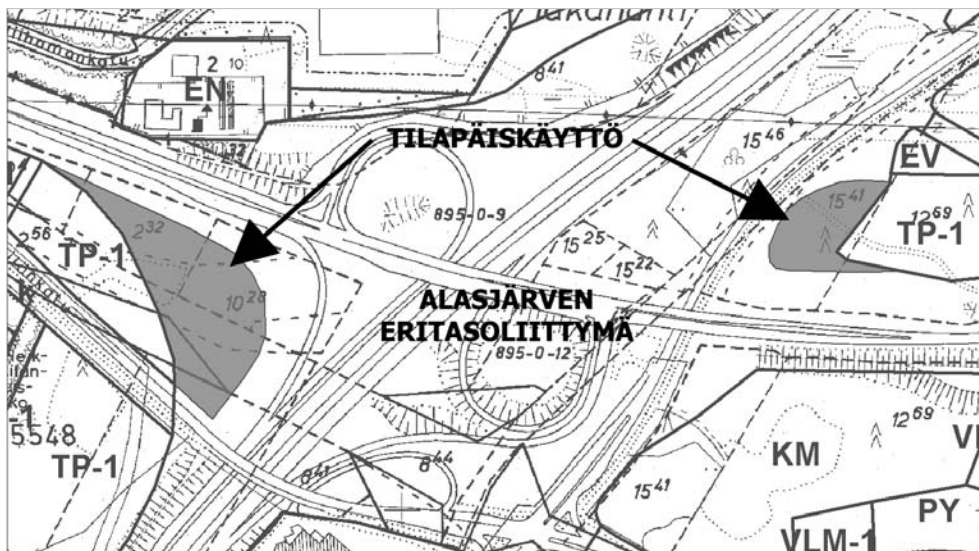
2.7.5 Tie- ja liittymäsuunnitelmat

VALTATIE 12 YLEISSUUNNITELMA

Vuonna 1991 valmistui Tampereen kaupungin ja Hämeen Tiepiirin teettämä yleissuunnitelma valtatie 12 parantamisesta välillä Alasjärvi-Suorama. Työssä tutkittiin neljä erilaista tieverkkovaihtoehtoa, joista valittiin paras tarkempaan suunnitteluun. Sen pohjalta laadittiin tavoiteverkko vuodelle 2010. Siinä esitetään valtatie 12 rakennettavaksi nelikaistaiseksi moottoritieksi. Alasjärven liittymän lisäksi eritasoliittymiä on esitetty Holvastiin aivan Kangasalan rajalle, Linnainmaalle Orimuskadun kohdalle ja Tasanteelle valtatiehen 9 liittyen Tasanteenkadun ja Aitolahdentien risteyksen kohdalle.

Alasjärven ja Linnainmaan eritasoliittymistä on rakennettu ensimmäinen vaihe. Holvastin liittymän toteuttaminen on toistaiseksi avoinna, samoin Tasanteen liittymä. Viimeksi mainittua ei yleissuunnitelmassa tarkemmin suunniteltu, koska se ei suoraan liity valtatie 12 kehittämiseen.

Alasjärven liittymän toinen vaihe olisi välityskyvyltään erittäin korkeatasoinen liittymä, jonka rampit vievät paljon maa-alaa. Suunnitelma on osittain vanhentunut, koska ensimmäistäkään vaihetta ei toteutettu aivan yleissuunnitelman mukaisena. Suunnitelmaan on vuonna 1998 laadittu muutosehdotus, jonka periaatteet ovat kuitenkin yleissuunnitelman mukaiset.



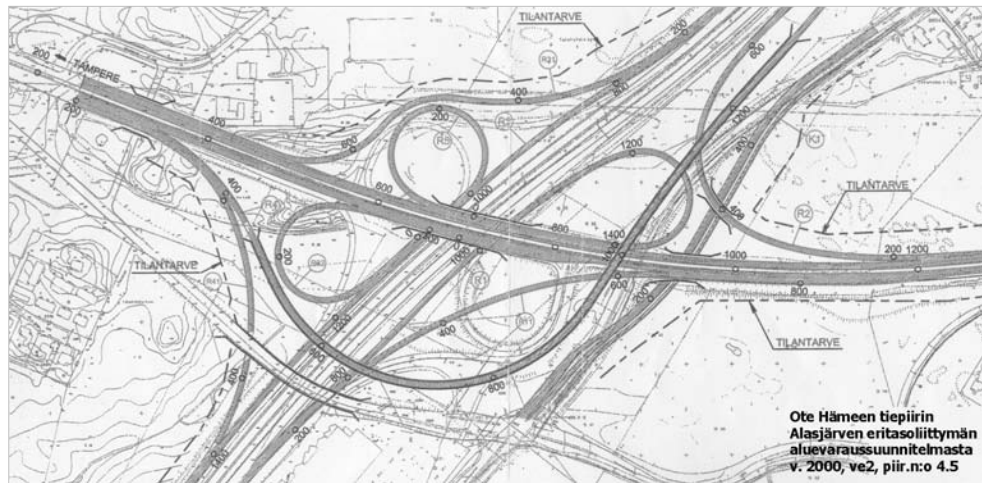
Kaavaehdotuksen liikennealueella sijaitsevat alueet, joita voidaan tilapäisesti käyttää muihin tarkoituksiin.

ALASJÄRVEN LIITTYMÄN SUUNNITTELU

Tiehallinto on yhdessä Tampereen kaupungin kanssa laatinut Alasjärven eritasoliittymän aluevaraussuunnitelman vuonna 2000. Tiehallinnon suunnitelmien mukaan Alasjärvellä on varauduttava korkeatasoisen moottoriteliittymän rakentamiseen, mikä tarkoittaa käytännössä varautumista lisärampeihin ja siten liikennealueen laajenemista nykyisestä. Liikennealuetta voidaan erillisin sopimuksin käyttää tilapäisesti muihin tarkoituksiin, esim. pysäköintiin.

Vuoden 2003 aikana on käynnistetty Tiehallinnon toimesta Tampereen rantaväylän kehittämisselvitys, joka koskee tiejaksoa Alasjärven liittymästä Ylöjärven Metsäky-

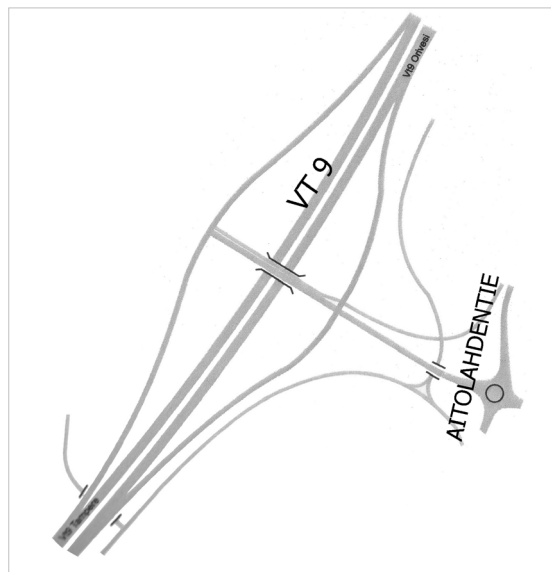
lään. Selvityksessä tutkitaan myös Alasjärven eritasoliittymän ratkaisumahdollisuuksia.



Alasjärven eritasoliittymän aluevaraussuunnitelma vuodelta 2000.

TASANTEEN ERITASOLIITTYMÄ

Tasanteen mahdollinen liittymä ei sijoitu osayleiskaava-alueelle, mutta sen välillinen vaikutus Koilliskeskuksen liikennevirtoihin olisi erittäin merkittävä. Liittymä vaikuttaisi eniten Aitolahdentien liikenteeseen. Yleissuunnitelman liikenne-ennusteen mukaan Aitolahdentien liikennemäärä vuonna 2010 olisi 12000 – 14500 ajoneuvoa vuorokaudessa ilman Tasanteen liittymää. Jos liittymä toteutettaisiin, vastaava liikennemäärä vuonna 2010 olisi noin 3000 ajoneuvoa vuorokaudessa pienempi.



Tasanteen eritasoliittymä

3 YLEISTAVOITTEET

Yleistavoitteet on julkaistu lähtökohtaraportissa 11.4.2000 ja osittain kaupunginhallituksen osayleiskaavan laatimisen aloituspäätöksessä 11.10.1999. Lähtökohtaraportti esiteltiin 18.4.2000 ympäristölautakunnalle, joka merkitsi lähtökohtaraportin ja suunnittelutilanteen tiedoksi.

ALUEKESKUKSEN KEHITTÄMINEN

Koilliskeskuksen alue on Tampereen kantakaupungin yleiskaavassa määritelty yhdeksi kolmesta aluekeskuksesta. Aluekeskuksiin pyritään sijoittamaan Tampereen keskustan palveluja täydentäviä tai korvaavia palveluja ja niiden tarkoitus on palvella useita kaupunginosaryhmiä, tässä tapauksessa koko koillista suuraluetta.

Osayleiskaavatyön päätavoitteena on varata tilat aluekeskuksen taseisia toimintoja varten nykyinen asutus huomioon ottaen. Rakentamisella voidaan samalla eheyttää hajanaista, liikenteen hallitsemaa kaupunkikuvaa. Alueen kehittymiselle välttämättömät yleiset rakennukset ovat ensimmäisellä sijalla aluevarauksissa suunniteltaessa. Yksityisten palvelujen toteuttamismahdollisuuksia rajoittaa käytettävissä olevan maa-alan vähäisyys. Myös yksityisessä omistuksessa olevan alueen käyttömahdollisuudet on tutkittava. Mahdollisen kaupan suuryksikön vaikutukset ulottuisivat paljon varsinaista suunnittelualuetta laajemmalle, joten sen tarvetta ja vaikutuksia tulee tarkastella koko kaupunkiseudun näkökulmasta.

ASUKASMÄÄRÄN LISÄÄMINEN

Monipuolinen palvelurakenne edellyttää suurta väestöpohjaa. Toimiva, vireä ja viihtyisä aluekeskus vaatii asutuksen ja palvelujen lomittamista siten, että keskus ei muutu autiokaupungiksi liikkeiden sulkiessa ovensa iltaisin. Toimintojen lomittaminen on tarpeellista erityisesti liiketoimintojen, kaupunkimaisen asumisen ja vapaa-ajan toimintojen kesken. Asumisen liittäminen tiiviisti osaksi aluekeskustoimintoja on myös omiaan lisäämään sosiaalista kontrollia ja siten vähentämään ilkeävaltaa ja muita häiriöitä.

Kantakaupungin yleiskaavan mukainen täydennysrakentaminen tarkoittaa n. 450 uuden asunnon kaavoittamista alueelle. Yleiskaavan mukaan pääosa olisi kerrostaloasuntoja. Osayleiskaavalla pyritään siihen, että vähintään edellä mainittu asuntomäärä pystytään asemakaavoituksella saavuttamaan.

4 OSAYLEISKAAVA

4.1 Kokonaisrakenne

NYKYTILANNE

Koilliskeskuksen ympäristön suurmaisemassa on neljä tärkeää peruselementtiä: Pappilan Sikosuon laakso, Linnainmaan koulun itäpuolinen laakso, kaakosta kohti Alasjärveä työntyvä harjanne sekä Alasjärvi itse. Luonnonmaisema on melko lailla pirstoutunut liikenneväylien, voimalinjan ja rakentamisen takia. Alueella on kuitenkin jäljellä monia lähiympäristössään tärkeitä maisemallisia elementtejä; mäkiä ja rinnealueita tai avoimia peltoaukioita.

Koilliskeskus on sekä rakenteeltaan että kaupunkikuvultaan keskeneräinen. Asuinalueet, joihin Koilliskeskus liittyy, ovat rakentuneet tai kovaa vauhtia rakentumassa valmiiksi asuin ympäristöiksi. Sen sijaan Koilliskeskuksen ydinalue on suurelta osin rakentamatta, kaupunkikuvaa hallitsee liikenne ja myös palvelurakenne on aluekeskuksen asemaan ja palveltaviin asukasmääriin nähden riittämätön.

TAVOITE

Koilliskeskukselta muodostetaan rakenteeltaan tiivis ja palveluiltaan kattava aluekeskus. Kokoojakatujen varsilla olevat rakentamattomat alueet otetaan käyttöön. Julkisista ja yksityisistä palveluista muodostetaan toimivia osakokonaisuuksia ja palvelujen lähelle sijoitetaan uusia asuinkortteleita.

SUUNNITELMA

Pappilan koilliskulmassa on kahden yritystontin ja huoltoaseman muodostama työpaikka-alue, joka toimii Lahden ja Jyväskylän suunnasta tulijoille merkkinä Tampereelle saapumisesta.

Aitolahdentien itäpuoli on osoitettu keskustatoimintojen alueeksi. Tämä alue toteutetaan todennäköisesti pääasiassa asuntoalueena, vaikka merkintä mahdollistaa alueen käytön myös muihin tarkoituksiin.

Mäentakusenkadun varrelle sijoittuu pääosa uusista palveluista. Kadun pohjoispuolella on uuden kauppakeskuksen aluevaraus. Alueella on säilytetty kaksi maisemallisesti tärkeää mäennyppylää puskurivyöhykkeenä kauppakeskuksen, asutuksen ja seurakuntakeskuksen välillä. Toinen mäki on arvokas myös kasvillisuudeltaan. Mäentakusenkadun kummallakin puolella on julkisten palvelujen ja hallinnon alueet (PY). Näille alueille on ajateltu sijoitettavaksi mm. koillisen Tampereen uimahalli, kirjasto ja nuorisotiloja. Mäentakusenkadun eteläpuolella on uusi pientalovaltaisen asuntoalueen sekä urheilu- ja virkistyspalvelujen alueen varaus, johon voidaan rakentaa esim. skeittipuisto.

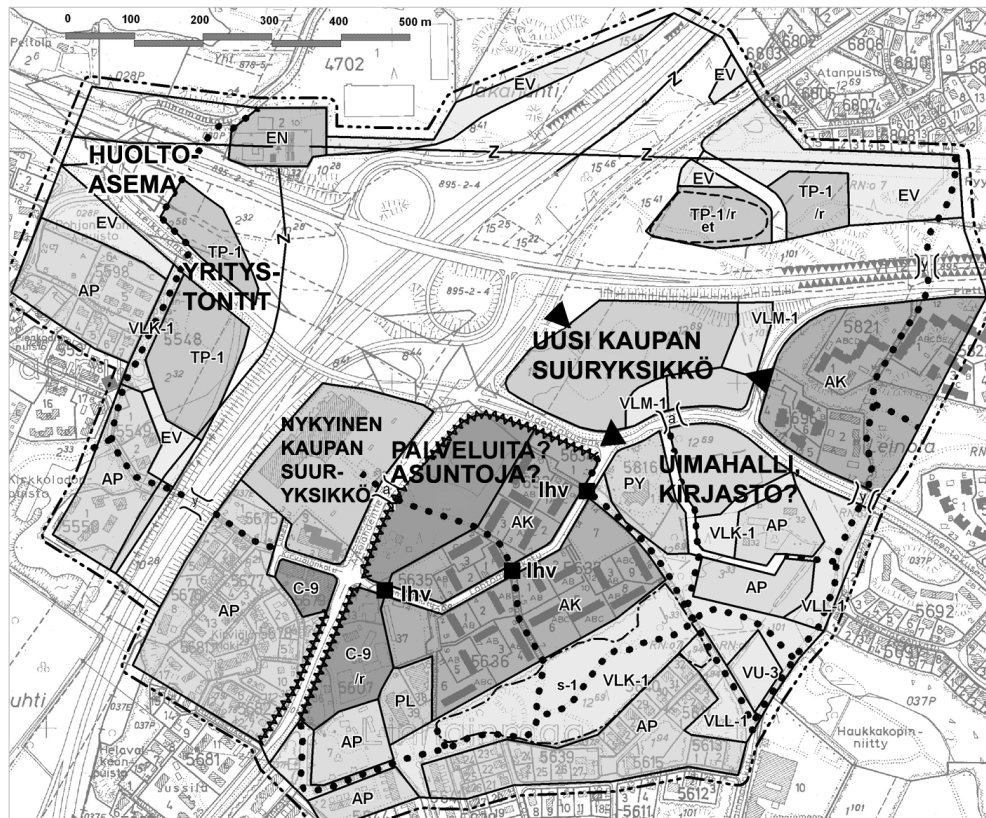
Lahdentien pohjoispuolella on kaksi työpaikka-aluetta. Nämä ovat pitkän aikavälin varauksia samalle alueelle ensi vaiheessa tehtävän lumenkaatoajan takia.

TOTEUTUMINEN

Osa Aitolahdentien itäpuolelta on yksityisessä omistuksessa, ja siltä osin toteutuminen jää odottamaan sopimusta maanomistajan ja kaupungin välillä.

Kauppakeskuksen sekä kaupungin omistamien alueiden asemakaavoitus voi käynnistyä normaalin työjärjestyksen mukaan välittömästi osayleiskaavan jälkeen.

Lahdentien pohjoispuolelle osoitettujen yritystonttien toteutuminen riippuu alueelle ensi vaiheessa toteutettavan lumenkaatopaikan käyttöajasta. Jos lumenkaatopaikka jää pysyväksi, ei yritystontteja toteuteta.



osayleiskaavan uudet aluevaraukset

4.2 Liikenne

Koilliskeskuksen osayleiskaava-aluetta hallitsee liikenne. Ohikulkutien (VT 9 eli Jyväskyläntie) kanssa risteää Lahdentie (VT 12). Näiden kahden valtakunnallisen pääväylän lisäksi aluetta halkovat myös vilkasliikenteiset rinnakkaisväylät, Aitolahdentie ja Mäentakusenkatu. Kun mukaan lasketaan vielä liittymäalueen ajorampit ja mittavat pysäköintialueet, on lähes puolet kaava-alueesta autoliikenteen käytössä.

Alasjärven eritasoliittymä ja liikenneväylät viipaloivat suunnittelualueen niin, että kiinteän aluekeskustan luominen on melko vaikeaa. Rakentamiskojoja on vähän, ja niistäkin suuri osa toteutuu pysäköintialueina, mikäli käytetään yksinomaan maantasopysäköintiä.

Alasjärven liittymä ja sen tilavaraukset ovat erittäin merkittävä tekijä Koilliskeskuksen suunnittelussa. Tavoitteena on yhteistyössä Tiehallinnon kanssa määritellä liittymän jatkokehittämisen vaatimat tilavaraukset.

Muun ajoneuvoliikenteen järjestämisen päätavoitteena on luoda sujuvat yhteydet kaupan suuryksikköjä varten ilman, että kauppohen liikenne liikaa häiritsee asuinalueita.

Kevyen liikenteen osalta on kaksi päätavoitetta; parantaa pyöräilyn pääreittien sujuvuutta ja muodostaa Koilliskeskuksen ydinalueelle miellyttävä jalankulkuympäristö. Nykyisen ja mahdollisen tulevan kaupan suuryksikön yhdistäminen luontevasti alueen kevyen liikenteen verkkoon on alueen viihtyisyyden ja toimivuuden kannalta tärkeää.

4.2.1 Alasjärven liittymä

Tiehallinnolla on Alasjärven liittymän ympärillä suuret aluevaraukset korkeatasoisen moottoritie liittymän rakentamista varten (kuva s. 17). Nämä liittymää reunustavat alueet ovat lähes kokonaan käyttämättöminä ja estävät liittymän ympäristön kaupunkivallisen kehittämisen. Tiehallinnon suunnitelmien mukaan eritasoliittymässä on varauduttava lisärampien rakentamiseen ja siten liikennealue laajenee nykyisestäkin.

SUUNNITELMA

Osayleiskaavan liikennealueen rajaukset tehdään Tiehallinnon aluevaraussuunnitelmien mukaisena. Liikennealuetta voidaan erillisin sopimuksin käyttää tilapäisesti muihin tarkoituksiin, esim. pysäköintiin.

TOTEUTUMINEN

Alasjärven eritasoliittymän toteuttaminen liittyy valtatie 12 rakentamiseen moottoritieksi. Hanke ei ole Tiehallinnon lähivuosien suunnitelmissa.

4.2.2 Katuverkko

NYKYTILA

Koilliskeskuksen katuverkko on pääosin toimiva, mutta parantamisen varaakin on. Ongelmia ovat mm. Lahtomäenkadun läpiajoliikenne, Aitolahdentien suuri liikenne-

nemäärä sekä ajoittain kauppakeskuksen liikenne, joka ruuhkauttaa Hannulankadun ja Aitolahdentien risteystä.

TAVOITE

Katuverkkoa kehitetään sujuvien liikenneyhteyksien luomiseksi niin, että liikenne häiritsee asuntoalueita mahdollisimman vähän. Uuden kauppakeskuksen aiheuttaman liikennemäärän kasvun haittavaikutuksia lievennetään.

SUUNNITELMA

Liikenteen häiriöitä Lahtomäenkadulla vähennetään läpiajoa rajoittamalla. Osayleiskaavaehdotuksessa Lahtomäenkadulle merkityt ajoneuvoliikenteen hidasteet on muutettu määräykseksi "yksityiskohtaisen suunnittelun yhteydessä on huolehdittava liikenteen häiriöiden vähentämisestä". Määräyksen muuttamisella on pyritty siihen, että kaavakartassa olisi edellytetty asukkaita häiritsevän läpiajoliikenteen rajoittamista.

Kaavamääräys antaa mahdollisuudet monenlaisiin läpiajoa rajoittaviin toimenpiteisiin. Hidasteiden rakentaminen on edelleenkin yksi tapa, jolla läpiajoa voitaisiin ainakin osittain vähentää. Aitolahdentieltä etelästä Mäentakusenkadulle kääntyville tehdään risteykseen vapaa oikea -järjestely. Näillä toimenpiteillä kokoojakatujen kautta kulkeva pääreitti saadaan houkuttelevammaksi läpiajoliikenteelle kuin asuntoalueen läpi kulkeva Hannulankadun - Lahtomäenkadun reitti. Mikäli ongelma ei vielä kukaan poistu tai liikennemäärien kasvu sitä edellyttää, voidaan rakentaa liikennevalot Lahtomäenkadun ja Mäentakusenkadun risteykseen ja rajoittaa läpiajoa liikennemerkein mm. kieltämällä Kirviälänsäältä tulevalta ajo Hannulankadulle. Mahdotonta ei myöskään ole Lahtomäenkadun katkaisu esim. puomilla, jonka saisi auki linja-autosta. Kadun katkaisu edellyttää asukkaiden jonkinlaista yksimielisyyttä katkaisukohtasta.

Heikkilänsäädun ja Teiskontien risteykseen varaudutaan rakentamaan ns. lohenpyrstöliittymä, josta kaikki vasemmalle kääntymiset on eliminoitu. Tämä edellyttää tilavarausta uudelle katu-yhteydelle, joka yhdistäisi Heikkilänsäädun Teiskontien alitse Niihamankatuun. Tämän uuden yhteyden kautta kulkisi liikenne Koilliskeskuksesta Teiskontielle keskustan suuntaan. Järjestely helpottaisi mm. ruuhka-aikana Pappilan Luhtaansäädulta Teiskontielle ajamista.

Uudesta kauppakeskuksesta on tehty liikennevaikutusten arviointi, jonka mukaan autoliikenteen kasvu Koilliskeskukseen alueella on voimakasta. Mäentakusenkadun liikenne kasvaa 30-40 % ja Aitolahdentien eteläosan 40-50 % nykytilanteeseen verrattuna. Pääosa marketin synnyttämästä liikenteestä suuntautuu marketin eteläpuolelle, Aitolahdentielle ja edelleen Itäiselle ohikulkutielle.

Liikennevaikutusten arvioinnin pohjalta on päädytty tekemään uudelle kauppakeskukselle kaksi tonttiliittymää, yksi Mäentakusenkadulta ja toinen Aitolahdentieltä. Kaksi liittymää jakavat liikennevirtoja tasaisemmin, ehkäisevät kauppakeskuksen turhaa kiertämistä ja parantavat Mäentakusenkadun ja Aitolahdentien liittymän toimivuutta. Kauppakeskuksen liikennejärjestelyt edellyttävät myös jonkin verran kaistajärjestelyjä molemmilla kokoojakaduilla. Mäentakusenkadun tonttiliittymän kohdalle pitää rakentaa keskikorokkeella varustettu suojatie. Kauppakeskukseen merkitään tonttiliittymä myös Piettasensäädulta. Tätä liittymää voitaisiin käyttää kauppakeskuksen huoltoliikenteeseen. Mikäli tonttiliittymää ei käytetä moottoriajoneuvoliikenteeseen, on kaavakarttaan merkitystä kohdasta kuitenkin syytä raken-

taa kevyen liikenteen väylä kauppakeskuksen tontille, jotta viereistä lähivirkistysaluetta ei käytettäisi läpikulkuun.

Liikennevaikutusten arvioinnissa selvitettiin myös ehdotetun Tasanteen eritasoliittymän vaikutus Koilliskeskuksen alueelle. Eritasoliittymä ohjaisi Tasanteen, Kumpulan ja Olkahisten liikennettä Aitolahdentieltä itäiselle ohikulkutielle. Liittymä vähentäisi Aitolahdentien liikennemääriä noin 3000 ajoneuvolla vuorokaudessa Koilliskeskuksen kohdalla, mikä helpottaisi oleellisesti alueen liikennettä.

TOTEUTUMINEN

Mäentakusenkadun ja Aitolahdentien liittymä- ja kaistajärjestelyt toteutetaan viimeistään kauppakeskuksen rakentamisen yhteydessä. Lahtomäenkadun läpiajoliikennettä on rajoitettava viimeistään kaupan suuryksikön rakentamisen yhteydessä.

Teiskontielle suunnitellun lohenpyrstöliittymän rakentamista ei ole ajoitettu. Se liittyy Alasjärven liittymän kehittämiseen, mutta myös maankäyttöön. Esim. suunniteltu huoltoasema tai yritystonttien aiheuttama liikenne saattavat edellyttää liittymän parantamista.

Tasanteen eritasoliittymän rakentamiseen on varauduttu kantakaupungin yleiskaavassa. Sen toteuttamisesta ei ole päätöksiä.

4.2.3 Joukkoliikenne

NYKYTILA

Koilliskeskuksen kautta ajaa useita Tampereen kaupungin liikennelaitoksen linjoja sekä yhteistariffiliikenteessä olevia yksityisten liikennöitsijöiden linjoja. Kaupungin suuntaan mentäessä jonkinasteisen ongelman muodostavat pysäkkijärjestelyt; Koilliskeskuksessa ei ole yhtään pysäkkiä, jota käyttäisivät kaikki keskustan suuntaan kulkevat bussilinjat.

TAVOITE

Joukkoliikenteen järjestelyt otetaan huomioon suunnittelussa siten, että palvelut ovat linja-autoreittien varrella ja osaltaan tukevat joukkoliikenteen käyttöä.

SUUNNITELMA

Keskustaan kulkevien linjojen yhteispysäkkiä ei voi järjestää ilman reittimuutoksia ja muuten tarpeettomia kierroksia ainakin yhdelle linjalle. Osayleiskaava ei aiheuttane muutoksia linja-autoreitteihin.

Linjojen 19 ja 28 pysäkki keskustan suunnasta tultaessa on aivan uuden kaupan suuryksikön vieressä Aitolahdentiellä ja Atalan ja Sorilan suunnasta tultaessa Heikkilänskadulla Aitolahdentien risteyksen länsipuolella. Keskustasta tultaessa linjan 16 autot pysähtyvät Aitolahdentiellä sosiaali- ja terveysaseman, Mäentakusenkadulla uuden kaupan suuryksikön ja Atalasta tultaessa olevan kaupan suuryksikön vieressä. Atalasta tultaessa Lahtomäenkadun kautta kiertävän linjan 18 pysäkki on Aitolahdentiellä Hannulankadun pohjoispuolella, Heikkilänskadulla Aitolahdentien risteyksen länsipuolella ja keskustasta tultaessa olevan kaupan suuryksikön vieressä.

Linjan 45 pysäkki on keskustasta tultaessa Mäentakusenkadulla uuden kaupan suuryksikön vieressä ja idästä tultaessa Heikkilänkadulla Aitolahdentien risteuksen länsipuolella.

Palvelubussilinjoja alueella liikennöi kolme, linjat 6, 7 ja 14. Linjalla 7 on pääosin kutsuliikennettä, ei siis aikataulutettuja vuoroja. Kaikki kolme linjaa liikennöivät nykyiseen kauppakeskukseen.

TOTEUTUMINEN

Uusi kauppakeskus ja muut palvelut voidaan valmistuttuaan sisällyttää palvelubussien kohteisiin.

4.2.4 Kevyt liikenne

NYKYTILA

Koilliskeskuksessa on hyvät kevyen liikenteen reitit. Ongelmakohtia ovat muutamat epäjatkuvuuskohdat sekä Mäentakusenkadun ja Aitolahdentien hankala ylittämisen. Näiden kokoojakatujen risteyksessä joutuu kulkemaan neljistä erillisistä liikennevaloista päästäkseen molempien katujen yli. Koilliskeskukselta on hyvät kevyen liikenteen yhteydet laajoille Kauppi-Niihaman ja Halimasjärven virkistysalueille.

TAVOITE

Pyöräilyn pääreittien sujuvuutta parannetaan ja luodaan Koilliskeskukseseen miellyttävä jalankulkuympäristö, johon nykyinen ja uusi kauppakeskus sekä alueen muut palvelut luontevasti liittyvät.

SUUNNITELMA

Lahtomäenkadun ja Mäentakusenkadun risteykseen rakennetaan keskikorokkeella varustettu suojatie uuden kauppakeskuksen liittymän yhteyteen. Keskikorokkeellinen suojatie helpottaa Linnainmaanraitin ja Lahtomäenkadun suunnasta tulevan kevyen liikenteen liikkumista uuteen kauppakeskukseen.

Kevyen liikenteen ylikulkua Lahtomäenkadulla voitaisiin helpottaa hidasteilla. Hidasteet olisi luontevinta rakentaa Linnainmaanraitin ja Länkinotkonraitin kohdille. Hannulankadulle voitaisiin rakentaa kolmas hidaste linja-autopysäkin kohdalle. Hidasteiden rakentaminen riippuu siitä, millä toimenpiteillä Lahtomäenkadun läpiajo-liikennettä päätetään vähentää. Mikäli Lahtomäenkatu katkaistaan, ei hidasteita tarvitse rakentaa.

Mikkolan alueelle johtava katu varustetaan pyörätiellä sekä hidasteella. Kadun vierä kulkeva pyörätie yhdistetään Linnainmaanraittiin ja pientaloalueen läpi Mäentakusenkadun sillalle johtavaan kevyen liikenteen reittiin. Mäentakusenkadulle varaudutaan rakentamaan alikulku Mikkolan alueelle johtavan kadun yhteyteen, mikäli uimahalli rakennetaan Mäentakusenkadun pohjoispuolelle. Alikulku palvelisi lähinnä koululaisten turvallisenä väylänä uimahallille.

Atalasta, Pappilasta ja Linnainmaalta on jo nykyisellään sujuvat kevyen liikenteen yhteydet Linnainmaan koululle.

Alasjärven eritasoliittymän yhteydessä toteutettavan Teiskontien alikulun yhteyteen rakennetaan kevyen liikenteen väylä. Alikulku on osa Koilliskeskuksessa Kauppi-Niihamaan johtavaa kevyen liikenteen yhteyttä.

TOTEUTUMINEN

Mäentakusenkadun ylittävä keskikorokkeella varustettu suojatie kauppakeskuksen liittymän kohdalle tulee rakentaa kauppakeskuksen rakentamisen yhteydessä. Mäentakusenkadun alikulku voidaan toteuttaa uimahallin rakentamisen yhteydessä, mikäli uimahalli sijoitetaan Mäentakusenkadun pohjoispuolelle. Alikulku on esitetty Mikkolan alueen asemakaavassa.

Mikäli Lahtomäenkatua ei katkaista, on hidasteet rakennettava viimeistään kauppakeskuksen rakentamisen yhteydessä, jotta vältettäisiin turha läpiajo kadun kautta.

4.3 Virkistys- ja viheralueet

NYKYTILA

Koilliskeskuksen alueella on rakentamattomia alueita, joita käytetään viheralueina. Näistä osa on kantakaupungin yleiskaavassa osoitettu muuhun kuin virkistyskäyttöön. Alueen luoteispuolella on laaja Kauppi-Niihaman virkistysalue, jonne on hyvät yhteydet.

TAVOITE

Riittävien ulkoilu- ja virkistysmahdollisuuksien säilyminen Koilliskeskuksessa varmistetaan ja lisätään asuinalueiden välittömässä läheisyydessä olevien puistoiksi rakennettavien virkistysalueiden määrää. Lähimaisemassa tärkeitä mäkiiä säilytetään rakentamattomina. Turvataan kevyen liikenteen yhteydet Kauppi-Niihaman virkistysalueelle sekä viheryhteys itään Halimasjärven suuntaan.

SUUNNITELMA

Osayleiskaavassa on varattu rakentamiselle muutamia nykyisiä metsäalueita, tärkeimpinä kauppakeskuksen alue Lahdentien eteläpuolella, Aitolahdentien itäpuolella oleva keskustatoiminnoille tarkoitettu alue sekä Lahdentien pohjoispuoli, jonne on ensi vaiheessa tulossa lumenkaatopaikka, myöhemmin yritystontteja. Näistä alueista viimeksi mainittu on ainoa, johon ei kantakaupungin yleiskaavassa 1998 ole sijoitettu rakentamista.

Asetettujen tavoitteiden mukaisesti on pieniä mutta lähiympäristössään tärkeitä mäkiiä osoitettu virkistysalueiksi kauppakeskukselle varatun alueen vieressä ja Mikolan alueella PY-alueen etelä- ja kaakkoispuolella. Osayleiskaavaluonnoksessa oli osoitettu lähivirkistysalue näiden lisäksi Aitolahdentien itäpuoleiselle aluekeskustoimintojen alueelle. Merkinnästä luovuttiin, koska virkistysalueen sijainnille on olemassa useita vaihtoehtoja. Virkistysalueen tarkka sijainti määritellään vasta asemakaavoituksen yhteydessä.

Linnainmaan koulun pohjoispuolelta on varattu puoli hehtaaria virkistys- ja urheilupalvelujen alueeksi mahdollisen skeittipuiston rakentamista varten. Alue on kantakaupungin yleiskaavassa luonnonmukaista lähivirkistysaluetta. Tampereen kantakaupungin viheralueselvityksessä Linnainmaan keskusviheralue, jolle skeittipuisto sijoittuisi, on "viherverkon osa, jota muutetaan vain erityisestä syystä." Tämä alue liittyy Haukkakopinniityn kautta Halimasjärven ympäristön laajempiin virkistysaluekokonaisuuksiin.

Osayleiskaava-alueella kerrostalokortteleiden eteläpuolella sijaitsee kasvillisuutensa puolesta arvokkaaksi luokiteltu Linnainmaan haavikkolehto, joka on läheisen tiiviin asutuksen vuoksi jo valitettavan pahoin kulunut. Alueella esiintyy kokonaan rauhoitettua soikkokaksikkoa sekä kolmea osittain rauhoitettua lajia: kevätlinnunhernettä, näsiää ja sinivuokkoa. Alue on osoitettu kaupunkipuistoksi varatuksi lähivirkistysalueeksi. Haavikkolehto on merkitty s-1 –merkinnällä; alueen osa, jolla on luonnon-suojelullista arvoa.

Kauppakeskuksen ympäristövaikutusten arvioinnin osana laaditun kasvillisuuskar-toituksen mukaan Piettasenkadun länsipuolella olevalla kukkulalla kasvaa pussi-kämmekkää, joka on voimakkaasti harvinaistuva laji. Pussikämmekän esiintymis-paikka jää maiseman- ja luonnonhoitoalueeksi varatun lähivirkistysalueen sisään. Samalla merkinnällä on varustettu myös toinen kauppakeskuksen vieressä oleva mäki. Nämä metsäiset kukkulat muodostavat yhdessä uuden julkisen rakennuksen kanssa kauppakeskukselle puskurivyöhykkeen, joka on merkittävä Mäentakusenka-dun katunäkymän ja kadun eteläpuolisten julkisten rakennusten, erityisesti seura-kuntatalon vuoksi.

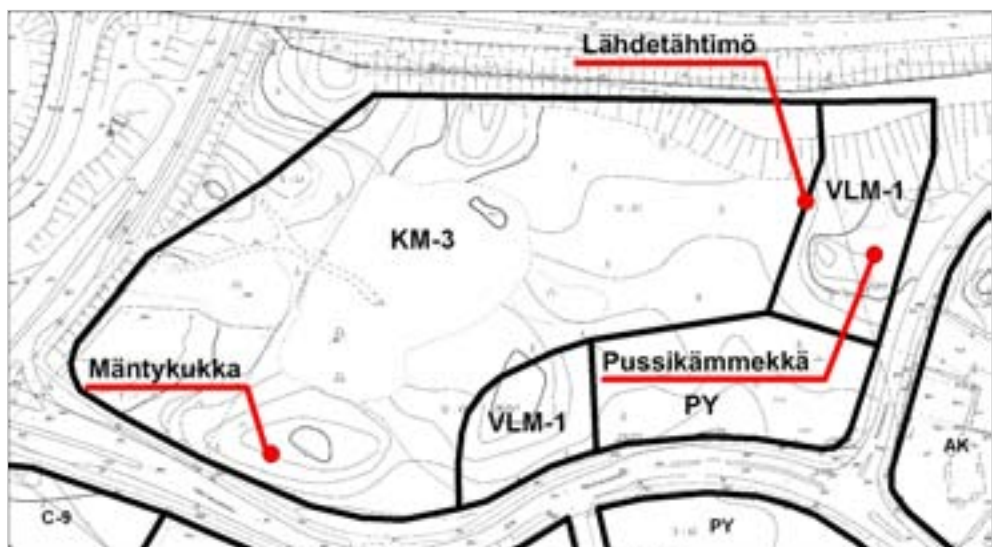
TOTEUTUMINEN

Rakentamista tarvitaan kaupunkipuistoiksi tarkoitettujen lähivirkistysalueiden sekä mahdollisen skeittipuiston toteuttamiseksi.



Yllä: Arvokkaimmat luontokohteet osayleiskaava-alueella ja sen ympäristössä. Ar-vokkaat kasvialueet vihreällä, arvokas hyönteisalue violetilla värillä. Lähde: Tampe-reen arvokkaat luontokohteet, 2003; ympäristövalvonnan julkaisuja 4/2003.

Alla: Uuden kauppakeskusalueen arvokkaimmat kasviesiintymät, elokuu 2000.



4.4 Väestö ja asuminen

Leinolan ja Linnainmaan asuntoalueet, joihin Koilliskeskus kiinteimmin liittyy, ovat luonteeltaan melko erilaisia. Linnainmaan länsiosat ovat pientalojen ja 80-luvun riivi- ja kerrostalojen seka-alueita. Leinolan pohjoisosat ja Linnainmaan itäosat ovat puolestaan uutta asuinalueita, joka on osittain vasta rakentumassa.

Linnainmaan vanhemmilla alueilla kaupunkikuvallisia ongelmakohtia ovat kerrostalojen suuret pysäköintialueet sekä muutamat vanhemmat, rapistumaan päässeet rakennukset. Osa kerrostalokorttelien pihoista aukeaa lähes suoraan pohjoiseen pysäköintialueille ja Mäentakusenkadulle päin. Uusilla alueilla ei keskeneräisyyttä lukuun ottamatta ole havaittavissa erityisiä kaupunkikuvallisia ongelmia.

4.4.1 Mitoitus

NYKYTILA

Osayleiskaava-alueella asuu n. 1970 henkilöä (marraskuu 2003). Kantakaupungin yleiskaavan täydennysalueilla on noin 450 uutta asuntoa, mikä merkitsisi noin 800 uutta asukasta. Kilometrin säteellä Koilliskeskukselta (Aitolahdentien ja Mäentakusenkadun risteyksestä) on asukkaita noin 5400, kahden kilometrin säteellä noin 15500.

TAVOITE

Monipuolinen palvelurakenne edellyttää suurta väestöpohjaa ja hyvin toimiva aluekeskus asumisen ja palvelujen lomittamista. Koilliskeskuksen palvelujen välittömään läheisyyteen sijoitetaan noin 300-500 uutta asuntoa.

SUUNNITELMA

Koilliskeskuksen osayleiskaava-alueella on kolme täydennysrakentamiskohdetta: Aitolahdentien itäpuoli nykyistä kauppakeskusta vastapäätä, Hannulan hallien alue sen eteläpuolella myöskin Aitolahdentien varrella sekä Mikkolan alue seurakuntakeskuksen itäpuolella. Yhteensä näille kolmelle alueelle voisi sijoittaa noin 450 asuntoa. Tämä tarkoittaisi noin 800-900 uutta asukasta. (Alueiden nimitykset: kartta sivulla 30)

Aitolahdentien itäpuolelle sijoittuisi noin 170 asuntoa ja Hannulan hallien alueelle noin 150 asuntoa. Mikkolan alueelle sijoittuisi rakentamistavasta riippuen 80-110 asuntoa, joista noin 50 olisi vanhusten asuntoja seurakuntakeskuksen kaakkoispuolella.

TOTEUTUMINEN

Aitolahdentien itäpuolen asemakaavan laatiminen voidaan periaatteessa aloittaa heti osayleiskaavan valmistuttua, joten se voitaneen rakentaa 3-5 vuoden kuluessa. Mikkolan alueen asemakaavaa on laadittu samanaikaisesti osayleiskaavoituksen kanssa. Asemakaava hyväksyttiin alkuvuodesta 2003 ja alueen kunnallistekniikan

rakentaminen on jo alkanut. Hannulan hallien alueen 150 asuntoa ovat pitkän aikavälin varaus.

4.4.2 Aitolahdentien itäpuoli

NYKYTILA

Alue liittyy kauppakeskuksen tonttiin olemassa olevan kevyen liikenteen alikulkutunnelin kautta. Alikulun ja siihen liittyvän jalankulkureitin eteläpuolella on yksi kaupungin omistama omakotitalo. Alueen pohjoisosassa on kalliometsää kasvava mäki.

TAVOITE

Alueelle rakennetaan asuntokortteleita kiinteäksi osaksi Koilliskeskuksen toiminnallista kokonaisuutta. Missä se on mahdollista, asuintalojen alimpiin kerroksiin sijoitetaan myös liike- ja palvelutiloja.

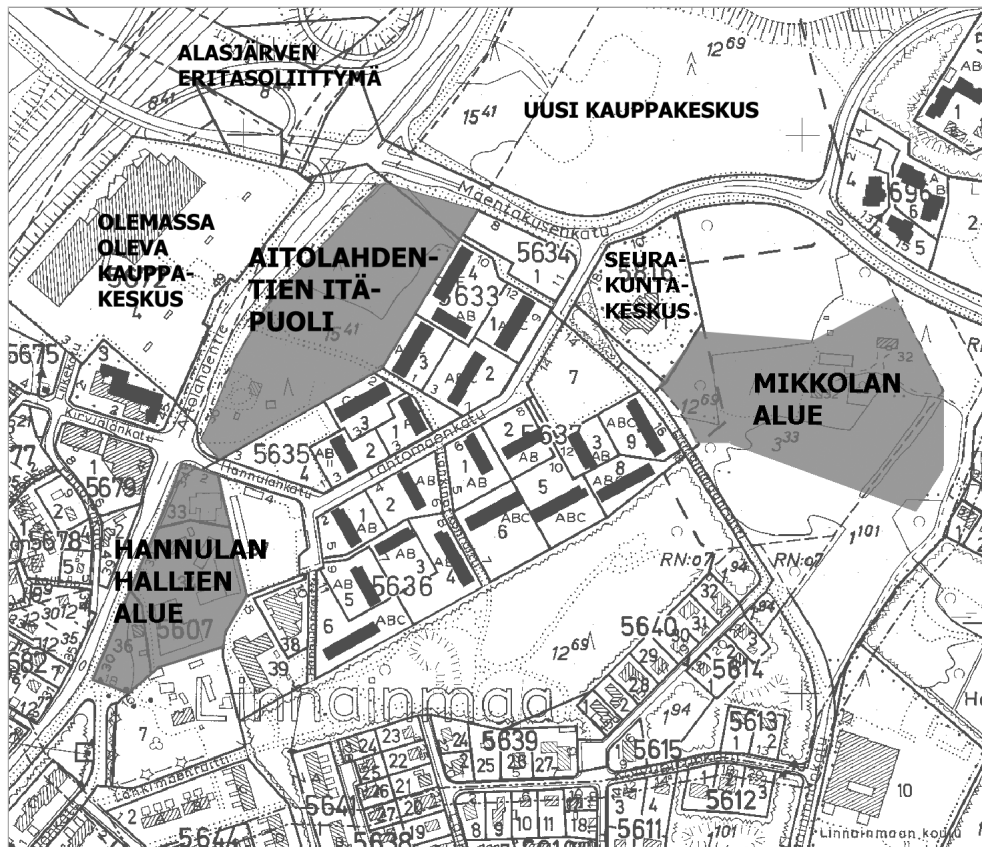
SUUNNITELMA

Alue on keskustatoimintojen aluetta, jonka pääasiallisena käyttötarkoituksena tulisi olemaan asuminen. Merkintä mahdollistaa alueen käytön myös muihin tarkoituksiin. Yksi alueelle sopiva toiminto olisi vanhusten palvelutalo. Ainakin alueen eteläkärjessä voisi alimpiin kerroksiin sijoittaa pieniä liiketiloja. Asemakaavoituksen yhteydessä alueelle on tarpeen sijoittaa myös lähivirkistysalue.

Suurimmat rakennusmassat voitaisiin sijoittaa alueelle siten, että ne muodostavat kaupunkimaista katutilaa Aitolahdentielle ja suojaavat korttelipihoja liikennemelulta.

TOTEUTUMINEN

Alue on kaupungin omistuksessa, joten sen asemakaavoitus voidaan käynnistää osayleiskaavan valmistuttua.



Sivuilla 28-31 käytetyt alueiden nimet.

4.4.3 Hannulan hallien alue

NYKYTILA

Alueella on useita huonokuntoisia rakennuksia, joissa toimii pitkäaikaisten vuokrasopimusten nojalla enemmänkin teollisuusalueelle kuin aluekeskukseen sopivia yrityksiä. Kaupunkikuvallisesti alue sopii huonosti Koilliskeskuksen kehittyvään kokonaisuuteen.

TAVOITE

Alueelle rakennetaan asutokortteleita tiiviisti Aitolahdentien varrelle. Alueen pohjoisosassa asuintalojen alimpiin kerroksiin sijoitetaan myös liike- ja palvelutiloja.

SUUNNITELMA

Kuten Aitolahdentien varren pohjoisempi alue, tämäkin on keskustatoimintojen aluetta, jonka pääasiallisena käyttötarkoituksena asuminen on luontevinta. Merkin-tä mahdollistaa alueen käytön myös muihin tarkoituksiin.

Alueelle voitaisiin sijoittaa rakennusmassat siten, että ne suojaavat pihoja Aitolahdentien liikennemelulta ja muodostavat selkeän katutilan rajauksen.

TOTEUTUMINEN

Alue on yksityisessä omistuksessa, joten sen kehittäminen osayleiskaavan mukaiseen käyttöön vaatii maanomistajan ja kaupungin sopimusta alueen asemakaavoittamisesta.

4.4.4 Mikkolan alue**NYKYTILA**

Alueella on vanha tilakeskus, jonka maista suurin osa on myyty kaupungille. Alueen asemakaava on hyväksytty kaupunginvaltuustossa osayleiskaavan laatimisen aikana 29.1.2003. Kunnallistekniikkaa on alettu rakentaa Mikkolan alueelle kesällä 2003.

TAVOITE

Mikkolan alue rakennetaan pääasiassa asuinpientalojen alueeksi.

SUUNNITELMA

Alue on kaavassa osoitettu pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi. Alueelle on kesällä 2003 rakennettu uusi katuyhteys Mäentakusenkadulta seurakuntakeskuksen tontin itäpuolelta. Kadun varteen rakennetaan kevyen liikenteen väylä, joka yhdistetään Linnainmaanraittiin sekä pientaloalueen läpi Mäentakusenkadun ylikulkusillalle joltavaan ulkoilureittiin.

Kaupungin omistama alueen eteläosa on asemakaavaan merkitty rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten sekä asuinpientalojen korttelialueiksi. Toteutavasta riippuen alueelle sijoittuu 30-60 asuntoa.

Seurakuntakeskuksen eteläpuolelle julkisten palvelujen alueelle on asemakaavassa osoitettu vanhusten käyttöön tarkoitettu asuinrakennus.

TOTEUTUMINEN

Alueen kunnallistekniikkaa on alettu rakentaa hyväksytyin asemakaavan pohjalta. Osalle aluetta on jo hyväksytty rakennuslupa.

4.5 Työpaikat

NYKYTILA

Tällä hetkellä kaava-alueen työpaikoista valtaosa on palvelusektorilla. Hannulan hallien alueella on jonkin verran paremmin teollisuusalueelle sopivaa yritystoimintaa. Suuria työpaikkakeskittymiä alueella ei ole.

TAVOITE

Koilliskeskuksen hyviä liikenneyhteyksiä hyödynnetään luomalla Alasjärven liittymän läheisyyteen korkeatasoiselle yritystoiminnalle soveltuvia tontteja. Työpaikkavaltainen yritystoiminta rikastaa Koilliskeskusta toiminnallisesti ja tukee julkisia ja kaupallisia palveluja.

SUUNNITELMA

Pappilan koilliskulmassa Heikkilänkadun eteläpuolella on jo vahvistuneen asemakaavan mukainen yritystontti, johon on kaavoitettu 7 500 k-m² rakennusoikeutta. Tämän pariin on Heikkilänkadun pohjoispuolelle muodostettu toinen, noin 1,0 hehtaarin laajuinen yritystontti. Yritystontti on erittäin näkyvällä paikalla kahden valtavyöhykkeen risteyksessä ja sen asema edellyttää toimimista Tampereen ”käyntikorttina” Jyväskylän ja Lahden suunnasta tulijoille.

Toinen merkittävä työpaikkakeskittymä on sijoitettu Atalan lounaiskulmaan pitkän aikavälin varauksena. Alueelle on muodostettu kaksi yritystonttia, kooltaan 1,2 ja 0,9 hehtaaria. Uusille tonteille rakennetaan katuyhteys Aitolahdentieltä.

Varsinaisten työpaikka-alueiden lisäksi myös uudet julkiset ja kaupalliset palvelut luovat työpaikkoja.

TOTEUTUMINEN

Heikkilänkadun pohjoispuolisen työpaikka-alueen toteutuminen etenee vaiheittain ja on riippuvainen Alasjärven liittymän kehittämisestä. Atalan yritystonttien rakentaminen jää odottamaan alueelle toteutettavan lumenkaatopaikan käyttöajan umpeutumista.

4.6 Kaupalliset palvelut

NYKYTILA

Koilliskeskuksessa on tarjonnaltaan varsin hyvät mutta kilpailutilanteen kannalta riittämättömät kaupalliset palvelut. Pienille yksiköille soveltuvia liiketiloja ei juuri ole tarjolla. Ostovoiman siirtymä koilliselta suuralueelta muualle on päivittäistavara-kaupan osalta huomattava.

TAVOITE

Koilliskeskukseen rakennetaan uusi kauppakeskus, jossa on myös pienille yrityksille sopivia liiketiloja. Kauppakeskuksen tulee olla kaupunkikuvallisesti edustava ja hyvin myös kevyen ja julkisen liikenteen saavutettavissa. Kauppakeskuksen lisäksi toteutetaan pieniä, tarjontaa täydentäviä yksityisiä palveluja.

SUUNNITELMA

Kauppakeskukselle on varattu alue Mäentakusenkadun ja Aitolahdentien kulmauksesta. Molemmilta kaduilta on tonttilliittymä kauppakeskukseen. Kauppakeskuksen luonteva rakennuspaikka on alueen länsiosa. Alueen maantason korkeusvaihteluista johtuen pysäköintipaikkoja voi sijoittaa sekä rakennuksen kellarikerrokseen että maantasoon. Kauppakeskuksen rakennusoikeus on 12 000 k-m², josta päivittäistavara-kaupan myyntiala saa olla enintään 3000 m².

Olevan vähittäiskaupan suuryksikön aluevaraus yhdistetään Kirviälänkadun pohjoispuolella olevan julkisten palvelujen ja hallinnon aluevarauksen kanssa (osayleiskaavaehdotuksessa 27.5.2002 KM ja PY). Yhdistetyn aluevarauksen määräys on "kaupallisten ja julkisten palvelujen alue" (KMY-1). Nykyisen suuryksikön asemakaavan mukainen rakennusoikeus on 9000 k-m², josta on käyttämättä 1000 k-m². Yhdistetyn aluevarauksen kerrosalaksi merkitään 14000 k-m², josta 5000 k-m² varataan julkisten palveluiden käyttöön. Päivittäistavara-kaupan myyntialaksi merkitään nykyisen tilanteen mukaisesti 3500 m². Julkisten palveluiden rakennusoikeus on tällä hetkellä 4200 k-m², joka on käytetty kokonaan. Kaupallisten palveluiden rakennusoikeus ei siten muutu nykyisestä asemakaavasta, mutta julkisia palveluita on mahdollista rakentaa lisää 800 k-m². 14000 k-m²:n rakennusoikeuden käyttäminen kokonaan edellyttää, että siitä on tarkoitettu julkisten palveluiden käyttöön 5000 k-m². Aluevarausten yhdistämisen kautta on mahdollista tutkia kaupallisten ja julkisten palvelujen lisärakentamisen toteuttamista samaan rakennukseen.

Palvelurakennetta täydentäviä kaupallisia palveluja ovat huoltoasema, pienet liiketilat asuin kerrostalojen alimpiin kerroksiin sekä kaupalliselta pohjalta toimiva kuntosali uimahallin yhteyteen. Otollisin paikka pienille liiketiloille asumisen yhteydessä lienee Aitolahdentien ja Hannulankadun risteys, jonka toisella puolella on jo sosiaali- ja terveysasema, kodinkoneliike, posti ja apteekki. Huoltoasema on sijoitettu liikenteellisesti hyvään paikkaan Teiskontien ja Heikkilänkadun kulmaukseen. Huoltoaseman asemakaava on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 3.9.2003.

Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukaan vähittäiskaupan suuryksiköt tulisi sijoittaa tukemaan yhdyskuntarakennetta. Tavoitteissa painotetaan yhdyskun-

tarakenteen eheyttämistä ja palvelujen saatavuutta edistävää keskusjärjestelmää ja palveluverkkoa.

Pirkanmaan 3. seutukaavassa Tampereen kaupunkiseudulle on osoitettu keskusta-toimintojen alueita kuntakeskuksiin ja merkittäviin alakeskuksiin. Tampereella keskusta-toimintojen alueita ovat kaupungin keskusta, Tesoma, Hervanta ja Linnainmaa / Koilliskeskus. Maakuntakaavaluonnoksen ratkaisu on sisällöllisesti samanlainen.

Tampereen kantakaupungin yleiskaavassa palveluverkko on muodostettu nelipor-taiseksi: valtakunnan osakeskus ja kaupungin keskus, aluekeskukset, paikalliskeskukset ja lähikeskukset. Aluekeskuksia on kolme: Tesoma, Hervanta ja Linnainmaa / Koilliskeskus. Koillisella alueella on lisäksi paikalliskeskustasoiset palvelut Tasanteella ja Ristinarkulla sekä lähikeskuksen palvelut Olkahisissa, Atalassa, Takahuhdissa ja Leinolassa. Näille on varattu yleiskaavassa kehittymismahdollisuudet. Ojalan alueelle saattaa lisäksi tulla lähikeskustoimintojen aluevaraus, johon on mahdollista sijoittaa mm. päivittäistavarakauppa.

Koilliskeskukseen suunniteltua vähittäiskaupan suuryksikköä on käsitelty Tampereen kaupunkiseudun kaupan mitoitus- ja sijoitusselvityksessä vuodelta 2001. Selvityksen mukaan kaupan myymäläverkoston muotoutumiseen vaikuttavat monet tekijät, näistä tärkeimpinä riittävä väestöpohja, aukko kaupan palvelujen tarjonnassa ja hyvä sijainti. Kaupunkiseudun kuntien keskusta-alueita halutaan kehittää ja niiden kaupallista tarjontaa lisätä ja monipuolistaa, mikä edellyttää kunnilta keskustoimintojen suunnitteluun panostamista. Keskustoimintojen lisäksi Koilliskeskusta pidettiin vähittäiskaupan suuryksikön sijaintipaikkana perusteltuna, koska se tukee yhdyskuntarakennetta, on osa aluekeskusta ja ympäröivän alueen väestöpohja on hyvä kävelyetäisyydelläkin. (Tampereen kaupunkiseudun kaupan mitoitus- ja sijoitusselvityksestä enemmän kappaleessa 2.7.3.)

Koilliskeskukseen suunnitellusta vähittäiskaupan suuryksikön vaikutuksista on tehty selvitys "Koilliskeskuksen kaupan suuryksiköiden YVA-selvitys, 27.10.2000". Sen keskeisinä johtopäätösinä todetaan mm. seuraavaa: (vaihtoehto 1: yksi suuri yksikkö, kokonaiskerrosala 12000 k-m², vaihtoehto 2: kaksi pienempää yksikköä, 15000 k-m²)

Palvelutarjonnan lisääminen alueella tukee Tampereen kaupungin tavoitetta muodostaa Koilliskeskuksesta yksi Tampereen kaupungin aluekeskuksista. Samalla ratkaisu tukee koko kaupunkiseudun yhdyskuntarakenteen kehittämistä. Liikenteellinen tarkastelu puoltaa vaihtoehtoa 1. Tampereen markkinoiden kasvun kehitys mahdollistaa kummatkin vaihtoehdot. Vaikutusalueen kysyntä luo edellytykset myös arvioidun erikoistavarakaupan myynnin toteutumiselle. Useimmille ihmisille hankkeen vaikutukset ovat positiivisia. Kauppakeskuksen rakentamisen vaikutukset yksinään luonnonympäristöön ovat suhteellisen vähäisiä.

Haitallisten vaikutuksen lieventämiseksi ja ehkäisemiseksi YVA-selvityksessä on esitetty mm., että alueen suunnitteluun ja arkkitehtoniseen ilmeeseen tulee panostaa ja että päällystetyiltä pinnoilta tulevat valumavedet on mahdollisuuksien mukaan pyrittävä imeyttämään maahan. (Koilliskeskuksen kaupan suuryksiköiden YVA-selvityksestä enemmän kappaleessa 2.7.2.)

Kangasalan kunta on tilannut vaikutusten arvioinnin vähittäiskaupan kasvusta Lentolan ja Pikkolan alueilla Suunnittelukeskus OY:ltä. Työ on valmistunut kesällä 2003 ja siinä todetaan Kangasalan hankkeiden ja Koilliskeskuksen hankkeen yhteisvaikutuksista mm., että hankkeiden keskinäistä suhdetta ja toisaalta alueiden kilpailuasetelmaa on vaikea arvioida. Voimakas ja tiivis asuntorakentaminen Koilliskeskuksen ympäristössä ja lähialueilla antaisi hyvät edellytykset ns. keskustahakuisten

myymälöiden sijoittumiseen tulevaan uuteen keskukseen. (Kangasalan vähittäiskaupan hankkeiden vaikutusten arvioinnista enemmän kappaleessa 2.7.4.)

TOTEUTUMINEN

Kauppakeskuksen asemakaavatyö alkaa osayleiskaavatyön jälkeen. Asuintalojen yhteyteen ajateltujen pienten liiketilojen toteuttaminen ratkaistaan alueiden asemakaavatyön yhteydessä.

4.7 Julkiset palvelut

NYKYTILA

Osayleiskaava-alueella on sosiaali- ja terveysasema, seurakuntakeskus, päiväkoti sekä nuorisotila. Liikuntatiloja alueella ei ole ja harrastustiloja on lähialueiden asukasmäärään nähden liian vähän.

TAVOITE

Koilliskeskukseen varataan tilaa uusille julkisille palveluille, joista tärkeimpiä on uimahalli.

SUUNNITELMA

Uudet julkisten palvelujen alueet on sijoitettu tiiviiksi ryhmäksi olemassa olevan seurakuntakeskuksen kanssa Mäentakusenkadun molemmin puolin, Piettasenkadun risteyskseen tuntumaan.

Koilliskeskuksen osayleiskaavatyön alkuvaiheessa Mäentakusenkadun eteläpuolinen alue seurakuntakeskuksen itäpuolella oli yhtenä mahdollisuutena etsittäessä paikkaa uudelle koillisen Tampereen 7.-9. luokkien koululle. Osayleiskaavaluonnosta tehtäessä uimahalli ajateltiin sijoitettavaksi Mäentakusenkadun pohjoispuolelle.

Suunnitelmat muuttuivat vuoden 2001 aikana siten, että koulu päätettiin sijoittaa Atalan ja Linnainmaan koulujen yhteyteen ja uimahalli aiemmin koulutontiksi ajatellulle alueelle (kulttuuri- ja vapaa-aikatilatryöryhmän mietintö). Uimahallin yhteyteen voitaisiin sijoittaa mm. kirjasto, nuorisotiloja ja kuntosali. Rakennuksesta tulisi koillisen alueen palvelukeskus – Linnainmaa-talo. Mäentakusenkadun pohjoispuolisen PY-alueen käyttöä ei ole määritelty, mutta se on hyvä julkisten palvelujen ja hallinnon varaus mahdollisia tulevaisuuden tarpeita varten. Koilliskeskuksen alueelle on tulossa uutta asutusta, eikä lähitöllä ole rakentamattomia julkisten palveluiden tontteja.

Uimahallin sijoituspaikasta ei työryhmän mietinnöstä huolimatta ole vielä olemassa päätöksiä, joten kumpikin sijoituspaikka on vielä mahdollinen. Kirjastotilojen toteuttamisen suhteenkin on olemassa useampi vaihtoehto. Tilojen rakentamista voitaisiin kenties nopeuttaa rakentamalla kirjastotilat jommankumman kaupan suuryksikön yhteyteen olemassa olevan yksikön laajennuksen tai uuden yksikön rakentamisen yhteydessä. Kirjaston tilantarve alueella olisi noin 800 m².

Osayleiskaavaehdotuksessa Kirviälänkadun pohjoispuolella ollut julkisten palvelujen ja hallinnon alue (PY) yhdistetään kaupallisten palvelujen alueen (KM) kanssa. Syntyneen aluevarauksen määräykseksi merkitään "kaupallisten ja julkisten palvelujen alue" (KMY-1). Aluevarauksen 14000 m² rakennusoikeudesta julkisten palveluiden kerrosala on 5000 m². Julkisten palveluiden rakennusoikeus alueella on tällä hetkellä 4200 m². Rakennusoikeus on käytetty kokonaan, joten määräys mahdollistaa 800 m²:n julkisten palveluiden lisärakennusoikeuden.

TOTEUTUMINEN

Linnainmaan koulun 7. – 9. luokkien opetustilat otetaan käyttöön syksyllä 2004. Mm. Linnainmaa-talon rakentamista on käsitelty kaupunginhallituksen kokouksessa 8.12.2003, jolloin KH päätti hyväksyä talonrakennushankkeista 2007-08 laaditun suunnitelman hankkeiden jatkosuunnittelun pohjaksi. Linnainmaa-talon rakentaminen oli tässä yhteydessä ajoitettu vuosille 2007-09. Toteuttaminen edellyttää kuitenkin sisällyttämistä vuosittain laadittavaan kaupungin talousarvioon.

4.8 Yhdyskuntatekninen huolto

NYKYTILA

Teiskontien pohjoispuolella ratsastuskeskuksen vieressä on sähkölaitoksen muuntamo, jonka kautta kulkee itä-länsisuuntainen voimalinja.

TAVOITE

Voimalinja ja muuntamo säilytetään ja varataan tilaa lumenkaatopaikan rakentamista varten.

SUUNNITELMA

Muuntamoalue on osoitettu kaavassa energihuollon alueeksi (EN). Tontin länsirajaa on muutettu vastaamaan uuden Teiskontien alitse rakennettavan yhdyskadun suuntaa.

Sähkölinja on merkitty osayleiskaavaan. Lumenkaatopaikkaa varten on osoitettu kaavassa katkoviivalla alue, jota saa käyttää yhdyskuntateknisen huollon tarpeisiin (et). Lumenkaatopaikka tulisi Atalan lounaiskulmaan pitkän aikavälin työpaikkavarauksen alueelle. Lumenkaatopaikka on viereisiä teitä korkeammalla, joten se tulisi olemaan melko huomaamaton, kun alueen reunoille jätetään metsäkaistaleet näkösuojaksi. Lumenkaatopaikalta sulamisvedet kulkisivat liittymäalueen läpi kulkevaa ojaa pitkin Sikosuolle ja edelleen lidesjärveen. Lumenkaatopaikkaa voidaan mahdollisesti tilapäisesti laajentaa kaavassa liikennealueeksi merkitylle alueelle. Tämä edellyttää kuitenkin erillisiä sopimuksia Tiehallinnon kanssa. Lumenkaatopaikasta enemmän kohdassa 4.9., Hulevesien hallinta.

TOTEUTUMINEN

Lumenkaatopaikka toteutettaneen mahdollisimman pian osayleiskaavatyön jälkeen laadittavan asemakaavan valmistumisen jälkeen.

4.9 Hulevesien hallinta

NYKYTILA

Päällystettyjen pintojen hulevedet ohjataan lähinnä sadevesiviemäriin. Kasvullisten alueiden vedet imeytyvät maaperään. Imeytymisen suuruus riippuu pinnanmuodoista ja maalajista.

Uuden vähittäiskaupan suuryksikön aluevarauksen valumista kulkeutuu maanpinnan muotojen perusteella tällä hetkellä 1/3 länteen päin ja 2/3 kaakkoon. Aluevarauksen maaperästä noin kolmannes on sellaista, jossa kallio on joko pinnalla tai alle metrin syvyydellä maanpinnasta. Noin neljännes aluevarauksesta on savimaata. Näiden maalajien vedenpidätyskyky on kohtalaisen huono. Varsinkin aluevarauksen länsiosa on maanpinnan muotojen ja maalajien perusteella sellaista, että sadevedet pääsevät ympäristön ojaverkostoon nopeammin kuin suomalaisessa metsässä keskimäärin.

Maaperä lumenkaatopaikaksi suunnitellulla alueella on osittain avokalliota. Sielläkin, missä kallion päällä on muita maalajeja, kallio on pääsääntöisesti alle metrin syvyydellä maanpinnasta. Alueen maaperä ei siten luonnostaan pidätä / ime kosteutta.

TAVOITE

Vähittäiskaupan suuryksikkö ja lumenkaatopaikka eivät aiheuta ongelmia veden laadun tai määrän suhteen suunnittelualueella tai sen ympäristössä. Suunnittelussa huomioidaan hulevesien vaikutus mm. Sikosuon ja lidesjärven luonnonarvoihin.

SUUNNITELMA

Uusi vähittäiskaupan suuryksikkö lisää päällystettyjen alueiden määrää osayleiskaava-alueella lähes neljällä hehtaarilla. Hulevesien hallinta on suunniteltava siten, että ongelmia ei synny edes poikkeuksellisen suurten sateiden aikana. Vaadittavia vähimmäistoimenpiteitä arvioitaessa on tässä käytetty mitoitussadetta, jonka toistumisaika on kaksi vuotta ja kesto 10 minuuttia. Mitoitussateen arvona on käytetty 160 litraa hehtaaria kohden sekunnissa.

Suuryksikön hulevesien käsittelyssä on hyvä pyrkiä siihen, että nykytilanteen mukaisesti noin kolmasosa vesistä johdettaisiin länteen ja kaksi kolmasosaa kaakkoon. Mitoitussateesta noin 25 % pystyttäisiin johtamaan Korpikodinkadun sadevesiviemäriin. Loput kaakkoon suuntautuvista vesistä ohjattaisiin sivujen 40 ja 41 periaatekuvien mukaisesti lammikoihin. Länteen suuntautuvien vesien käsittely vaikuttaa Sikosuon luonnonarvoihin. Periaatekuvissa on esitetty, miten hulevesien käsittely voitaisiin hoitaa.

Päällystetyiltä pysäköintipaikoilta tulevat vedet sisältävät epäpuhtauksia, jotka täytyy erotella vedestä. Hulevesien käsittely edellyttäne esimerkiksi öljynerottimien käyttöä. Yksityiskohtaiset suunnitelmat epäpuhtauksien erottamiseksi voidaan tehdä tarkemman suunnittelun yhteydessä. Tarkemman suunnittelun tehtäväksi jää myös miettiä, miten esimerkiksi sivulla 40 olevassa kartassa esitetty lammikko 1 suunnitellaan siten, että lammikossa riittää vettä kuivanakin aikana.

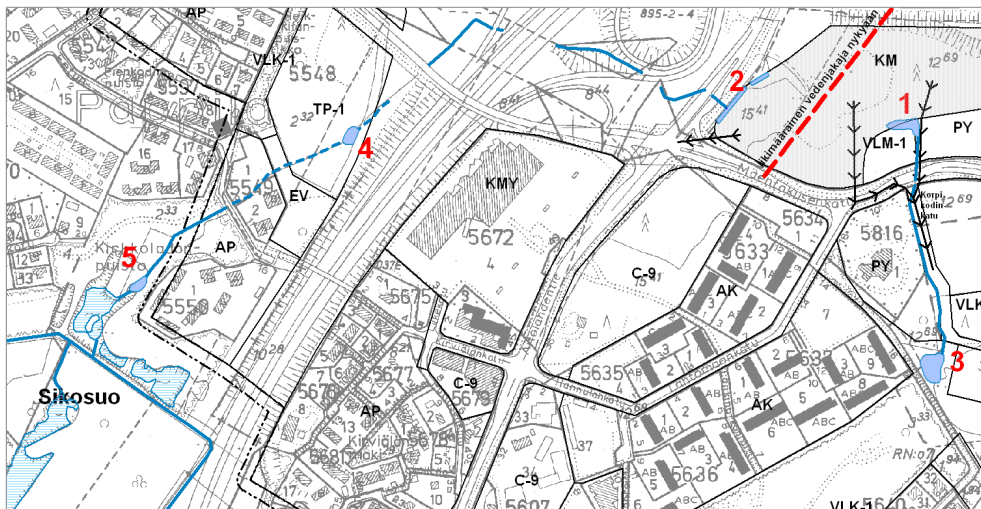
Lumenkaatopaikan sulamisvesien hallintaan on hyvät mahdollisuudet lumenkaato-
paikan alueella ja ympäristössä. Varauksen pohjois- ja lounaisreunassa maastoa
joudutaan jonkin verran muokkaamaan, jotta sulamisvedet eivät pääse suoraan
ympäristön ojiin. Muokkaamisen tarve korostuu alueen maaperän vuoksi, koska
alue luonnostaan ei pidätä kosteutta.

Kaupunkialueilla lumenkaatopaikoille tuotavat lumet sisältävät monia haitallisia ai-
neita. Siksi on tärkeää, että sulamisvedet käsitellään ennen niiden johtamista ymp-
äristöön. Mm. Sikosuon ja lidesjärven luonnonarvoille ongelmia saattaa aiheuttaa
myös keväällä lumen sulaessa syntyvä virtaamapiikki. Lumenkaatopaikan suunnit-
telussa onkin huolehdittava siitä, että sulamisvesien pääsy ympäristöön hidaste-
taan esim. viivytysaltaita rakentamalla.

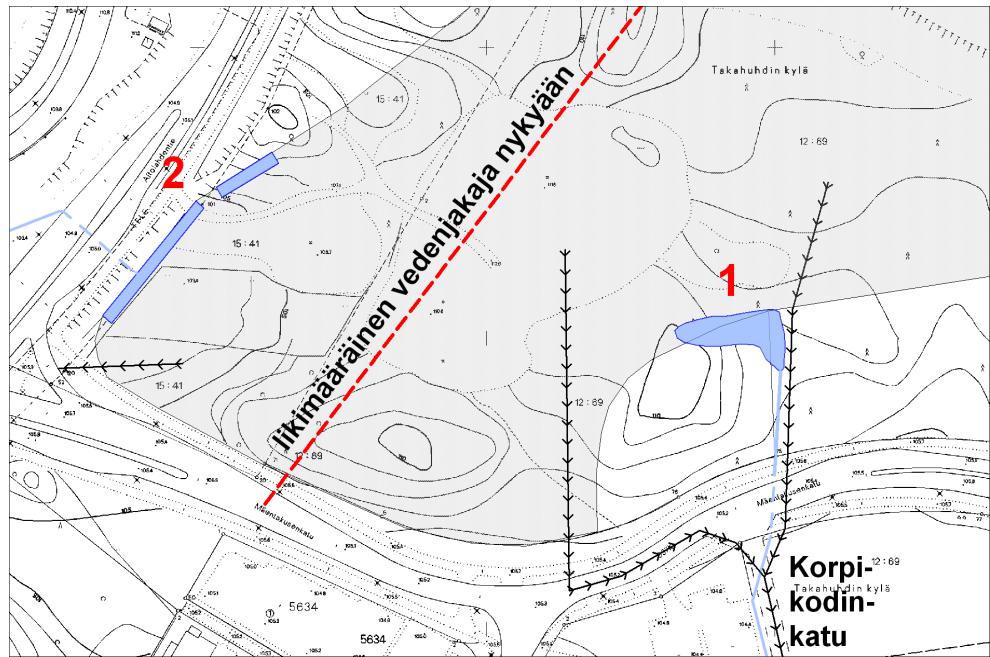
TOTEUTUMINEN

Vähittäiskaupan suuryksikön edellyttämien lammikoiden ja altaiden suunnittelu
tehdään suuryksikön tarkemman suunnittelun yhteydessä. Mitoitusta tulee tarkis-
taa periaatekuivissa esitetyistä.

Myös lumenkaatopaikan hulevesien hallinnan suunnittelu tehdään tarkemman
suunnittelun yhteydessä.



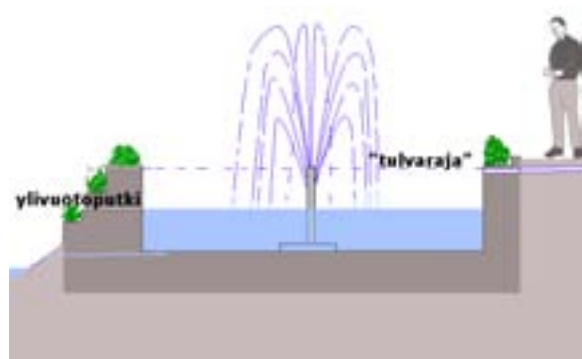
Kaupan suuryksikön hulevesien käsittelyyn tarkoitetut lammikot ja altaat, numerot
1-5. Altaat nro 1 ja 2 edellyttävät eniten rakentamista / maanpinnan muokkausta.
Allas 3 (yli 500 m²) on kosteikkopainanne, jota ei välttämättä tarvitse muokata. Al-
las 4 (n. 250 m²) tehtäisiin nykyisen ojauoman ympärille patoamalla ja kaivamalla.
Allas 5 on nykyinen painanne, jossa vedenpinta saattaa nousta suurimpien satei-
den aikana.



Periaatekuva altaasta 1: Allas 1 riittäisi varastoimaan suuryksikön itäosalle tulevan 10 minuuttia kestävästä mitoitussateesta 160 l/s/ha, mikäli altaan pinta-ala olisi 400 m² ja paisuntavara 40 cm ja mikäli 25% suuryksikön alueelle tulevasta mitoitussateesta johdettaisiin Korpikodinkadun sadevesiviemäriin. Altaaseen rakennettaisiin lisäksi avo-oja, jota pitkin ylimääräiset vedet voitaisiin johtaa altaaseen 3. Sorakaivo altaan yhteydessä lisäisi altaan kapasiteettia. Sorakaivon avulla vesiä voitaisiin imeyttää maaperään.

Periaatekuva altaasta 2:

Allas 2 riittäisi varastoimaan suuryksikön kattopinnoille satavan mitoitussateen, mikäli altaan koko olisi 4x60 metriä ja paisuntavara 50 cm. Altaan ylivuotoputket olisi suunniteltava sellaisiksi, että ne purkaisivat ylimääräiset vedet vähitellen siten, että rannkasateet eivät aiheuttaisi ongelmia alajuoksulla, mm. Sikosuon alueella. Altaasta voitaisiin rakentaa kaupunkikuvaa rikastuttava elementti mm. suihkulähteen avulla.



5 VAIKUTUSTEN ARVIOINTI

VAIKUTUKSET LUONTOON JA MAISEMAAN

NYKYTILANNE	VAIKUTUSTEN ARVIOINTI
Alueella on noin 30 hehtaaria rakentamattomia alueita.	Rakentamattomat alueet pienenevät noin 14 hehtaaria eli 40%. Virkistysalueita on kuitenkin osoitettu enemmän kuin kantakaupungin yleiskaavassa samalla alueella.
Rakentamattomien alueiden sulamis- ja sadevedet imeytyvät pääosin maaperään syntyalueillaan.	Koilliskeskuksen alueella syntyvien valumavesien määrä kasvaa huomattavasti. Pelkästään kauppakeskuksen toteutuminen lisää päällystettyä katto- ja asfalttipintaa lähes 4 hehtaaria. Valumavesien määrän kasvu tulisi ilman ojiin tehtäviä hidastemutkia ja tasausaltaita todennäköisesti lisäämään Iidesjärveen laskevien ojien tulvimista. Lisääntynyt veden virtaama kuljettaisi mukanaan järveen nykyistä enemmän kiintoainesta.
Aakkulanharjun pohjavesialue ja Mesukylän vedenottamo sijaitsevat noin kolmen kilometrin päässä.	Koilliskeskuksen maankäytöllä ei ole Tampereen vedenhankinnan kannalta merkitystä. Alueelta syntyvän pohjaveden määrä tulee rakentamisen seurauksena kuitenkin vähenemään, mikä laskee pohjaveden korkeutta.
Alueella on jäljellä runsaasti luonnonmaiseman elementtejä.	Lähimaisemassa tärkeitä mäkiä on säilytetty osoittamalla ne lähivirkistysalueiksi. Vanhoja peltoaukioita katoaa uuden kauppakeskuksen, Mäentakusenkadun eteläpuolisen PY-tontin sekä skeittipuiston rakentamisen seurauksena.
Linnainmaan haavikkolehdossa on havaittavissa virkistyskäytön aiheuttamaa kulumista.	Jäljelle jäävien virkistysalueiden kuluminen tulee lisääntyvän asukastiheyden takia lisääntymään. Kasviston lajimuutokset ovat todennäköisiä; kulutusta hyvin kestävätkin lajit tulevat lisääntymään muiden vähentyessä.
Tulevan kauppakeskuksen lähistöllä kasvaa muutamia harvinaisia tai harvinaistuvia lajeja.	Kauppakeskuksen viereiset mäet on osoitettu maiseman- ja luonnonhoitoalueeksi, mikä saattaa mahdollistaa pussikämmekän, lähdetähtimön ja jalkasaran säilymisen alueella. Sen sijaan mäntykukan havaittu esiintymä on kauppakeskuksen rakentamisaikalla ja tulee häviämään.

VAIKUTUKSET RAKENNETTUUN YMPÄRISTÖÖN

NYKYTILANNE	VAIKUTUSTEN ARVIOINTI
Ympäristö on valtateiden ja autoliikenteen hallitsema.	Liittymäalueet toteutetaan osayleiskaavaehdotuksessa Tiehallinnon laajimpien alueva- rausten mukaisesti. Siten ympäristö säilyy valtateiden ja autoliikenteen hallitsemana. Uusi yritystontti antaa mahdollisuuden kehittää kaupungin itäisen sisääntulon kaupunkikuvaa.
Tärkeiden kokoojakatujen varsilla on paljon rakentamatonta aluetta.	Vapaat maa-alueet Aitolahdentien ja Mäen- takusenkadun varrella rakennetaan. Kadun- varsien rakentaminen muuttaa alueen kaupunkiku- vaa keskustamaisemmaksi.
Kaupunkirakenne on hajanainen ja ympäristö keskeneräinen. Alue ei muodosta selkeästi hahmottuvaa kes- kustaa.	Kaupunkirakenne tiivistyy ja selkeytyy; kes- keinen kerrostaloalue täydentyy ja palvelut asettuvat näiden keskuskortteleiden ympä- rille. Rakentamisen yhteydessä voidaan huolehtia ympäristön viimeistelystä.
Asuntoalueiden lumihuolto on ongel- mallista, koska lähistöllä ei ole tarkoi- tukseen rakennettua lumenkaatopaik- kaa.	Atalan lounaiskulmaan rakennettava lumen- kaatopaikka tulee helpottamaan alueen tal- vikunnossapitoa. Lumen kuljetuskustannukset vähenevät.

VAIKUTUKSET IHMISEEN

NYKYTILANNE	VAIKUTUSTEN ARVIOINTI
Alueella on vähän työpaikkoja.	Yritystonttien ja julkisten palveluiden raken- taminen tuo alueelle uusia pysyviä työpaik- koja. Lisäksi kauppakeskus ja mahdolliset pie- nemät liiketilat tarjoavat toimitiloja pienille palve- luyrityksille.
Suuri osa koillisen suuralueen asuk- kaista tekee ostoksensa muualla.	Uusi kauppakeskus parantaa tarjontaa ja luo kilpailutilanteen päivittäistavarakauppaan. Kilpailu todennäköisesti pienentää ostovoiman siir- tymistä muualle.
Alueella on vähän harrastus- ja liikun- tatiloja.	Uimahalli kuntosaleineen, mahdollisesti rakennettava skeittipuisto ja Linnainmaan koulun yhteyteen rakennettava pallokenttä osayleiskaava-alueen vieressä parantavat alueen liikunta- ja harrastusmahdollisuuk- sia. Uimahallin yhteyteen voidaan toteuttaa myös nuorisoinen harrastustiloja.

VAIKUTUKSET LIIKENTEeseen

NYKYTILANNE	VAIKUTUSTEN ARVIOINTI
Alasjärven liittymän kapasiteetti on riittävä. Vasemmalle kääntyminen liittytäramppien päissä on hankalaa ja aiheuttaa vaaratilanteita.	Alasjärven liittymän parantaminen liikennevaloilla ja "vapaa oikea" -järjestelyillä ramppien päissä helpottaisi vasemmalle kääntymistä ja parantaisi liittymän turvallisuutta. Liittymä voidaan myöhemmin rakentaa nelikaistaiseksi samassa yhteydessä, kun valtatie 12 rakennetaan moottoritieksi Kangasalan suuntaan.
Ajo Luhtaankadulta Teiskontielle on ruuhka-aikoina hankalaa risteysten läheisyyden ja Heikkilänkadun liikenteen takia.	Heikkilänkadun ja Teiskontien risteykseen tehtävä "lohenpyrstöliittymä" poistaisi kaikki vasemmalle kääntymiset ja parantaisi liittymän toimivuutta. Koilliskeskukselta keskustaan suuntautuva liikenne kulkisi uutta yhdyskatua pitkin Teiskontien ali, eikä enää estäisi ajoa Luhtaankadulta Heikkilänkadulle.
Kevyen liikenteen pääreitit ovat hyvässä kunnossa, mutta verkostossa on epäjatkuvuuskohtia.	Lahtomäenkadun rauhoittaminen läpiajoliikenteeltä parantaa kevyen liikenteen toimintaa. Keskkikorokkeellinen suojatie ja Mäentakusenkadun alikulku parantavat yhteyksiä uuden vähittäiskaupan suuryksikön suuntaan.
Lahtomäenkadun läpiajoliikenne häiritsee lähikortteleiden asukkaita.	Lahtomäenkadulle tehtävät rauhoittamistoimenpiteet ja uusi kääntymiskaista Aitolahdentieltä Mäentakusenkadulle tulevat vähentämään läpiajtoa. Myös ajonopeudet putoavat.
Kokoojakatuksen liikenne on suhteellisen vilkasta.	Osayleiskaavan toteutuminen lisää liikennemääriä kokoojakaduilla voimakkaasti. Pelkästään uuden kauppakeskuksen aiheuttama liikennemäärän kasvu on Aitolahdentiellä noin 40-50% ja Mäentakusenkadulla noin 30-40% nykytilanteeseen verrattuna. Aitolahdentien liikennemääriä voidaan laskea huomattavasti rakentamalla Tasanteen eritasoliittymä Jyväskylän tielle noin kaksi kilometriä kaava-alueesta koilliseen.

6 TILASTOT

Maankäyttö- luokka	Pinta-ala, hehtaaria
AP	17,9
AK	13,7
Yht. A, Asuntoalueet	31,6
C-9	4,6
TP-1	5,2
KM-3	3,9
KMY-1	3,9
PL	0,7
PY	3,3
VLK-1	7,7
VLL-1	2,1
VLM-1	0,8
VU-3	0,5
Yht. V, Virkistysalueet	11,1
EV	6,0
EN	1,1
LH	0,5
Liikennealuetta	40,7
Yhteensä	112,5