

Lahdesjärvi, Automiehenkatu, asemakaava nro 8686

Asemakaavan muutoksen selostus 6.10.2025



Asemakaava nro **8686**

TRE:2916/10.02.01/2024

Lahdesjärvi, Automiehenkadun pohjoispuoli, asemakaavan ajanmukaistaminen**ASEMAKAAVA NRO 8686**

Asemakaavan muutoksen selostus, joka koskee 6.10.2025 päivättyä asemakaavakarttaa nro 8686. Asian hyväksyminen kuuluu Yhdyskuntalautakunnan toimivaltaan.

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaava koskee:

Osaa Tampereen kaupungin Takahuhdin kylän (585) tiloja 11:268, 11:269. Tampereen kaupungin Lahdesjärven kaupunginosan kortteleita nro 6119, 6120 (osa, tontit 9, 19, 20), 6122 (osa, tontit 1 ja 2) ja katualuetta.

Asemakaavalla muodostuu:

Tampereen kaupungin Lahdesjärven kaupunginosan korttelit nro 6119 (osa, tontit 21–24), 6122 (osa, tontti 23) ja katualuetta.

Kaavan laatija:

Tampereen kaupunki, kaupunkiympäristön suunnittelu, asemakaavoitus, projektiarkkitehti Vesa Kinttula ja kaavoitusarkkitehti Anne Karlsson.

Diaarinumero:

TRE:2916/10.02.01/2024, pvm. 28.05.2024 ja TRE: 4347/10.02.01/2017, pvm. 31.05.2017

Vireille tulo:

20.09.2018

Kaavan nimi ja tarkoitus

Lahdesjärvi, Automiehenkatu, asemakaavamuutos. Asemakaava numero 8686.

1 TIIVISTELMÄ

1.1 Lahdesjärven asemakaavan muutoksella tavoitellaan tehokasta liikerakentamista ja vähittäiskaupan toimintoja

Asemakaavalla mahdollistetaan uuden kaupan alueen rakentaminen Lahdesjärven kaupunginosaan Ikean ja K-Raudan pohjoispuolelle Automiehenkadun varrelle. Lahdesjärven kaupan alue toimii rakenteellisesti yhdessä toisen kaupan alueen kanssa ja valmistuttuaan nämä kaupan alueet tarjoavat työpaikan noin 1100 työntekijälle ja kaupalliset palvelut läheisille 6000 asukkaalle Peltolammilla, Lakalaivassa ja Västringinmäessä.

Asemakaavalla mahdollistetaan uuden Vuoreksen raitiotielinjan ja Automiehenkadun kokoojakadun muutoksen rakentaminen. Rakentaminen kortteleissa ja osalla katuja sijoittuu täyttömaille moreeniselänteille. Paikoin maastonmuodot vaihtelevat rakentamattomilla tonteilla alueen pohjoisreunassa. Alueen pohjoisreunaan muodostetaan kortteleihin hulevesi- ja tulva-alueet, jonka kautta pienvedenjakaja-alueen vedet ohjataan hallitusti kohti Pyhäjärveä. Rakentaminen on suhteellisen tehokasta, johtuen pysäköintivaatimuksesta ei-rakenteellisena ja toiminnan luonteen vuoksi yksikkökokojen suuruusvaatimuksista. Tärkeimmät palvelut sijoittuvat raitiotiepysäkin äärelle muodostuvan aukion ympärille.

1.2 Uusia vähittäiskaupan suuryksiköitä noin 41 000 kerrosalaneliömetriä (jatkossa k-m²)

Asemakaava-alueelle on osoitettu rakentamista KM-3 korttelissa 40 931 k-m², T-20 ja T24 kortteleissa 5 480 k-m² ja 41 263 k-m². Liike- ja toimistotilaa on 4 384 k-m² (1 5%) teollisuuskortteleissa. Yhteensä kerrosalaa on 87 664 k-m². Rakennusalaista noin 47 % liikekortteleissa ja 53 % on teollisuuskortteleissa. Liikerakentamista muodostuu koko alueelle yhteensä 45 314 k-m². Kaava-alueelle ei tule asuntoja.

Asemakaava-alueen KM-kortteliin voi muodostaa yhden tai useamman tontin. Vähittäiskaupan suuryksiköt vastaavat lähes kolmannelta maakunta- ja yleiskaavan mitoituksista. Yleiskaavan viherympäristön kehittämistarvealuetta varten maankäytöstä tehdään viherkerrointarkastelu, jolla ohjataan asemakaavan viherrakennetta.

Itäpuolella Valmet Oyj:n omistaman ja vuokraoikeusalueiden asemakaavaa päivitetään ja rajat muutetaan ajantasaiseksi huomioiden mahdollisen raitiotien tuomat muutokset Automiehenkadulla. Tietohallinnonkadun

voimassa olevan asemakaavan mukainen linjaus osoitetaan jo rakennetun kadun mukaiseksi. Tietohallinnonkadun varrella oleva kaupungin T-24 tontti 6120–9 muutetaan T-20 tontiksi, jolloin se on mahdollista liittää viereiseen T-20 tonttiin.

1.3 Kaupan ja teollisuuden alueet kaava-alueeseen liittyen

Suunnittelualue sijaitsee noin 6 kilometrin etäisyydellä kaupungin keskustasta. Kaavamuutos käsittää liiketiloille ja teollisuudelle kaavoitettuja korttelinosia sekä katualueita. Lännessä kaava rajautuu Postitorvenraittiin, etelässä Automiehenkatuun, pohjoisessa HML Invest Oy:n omistamiin tontteihin, kaupungin rakentamattomaan tonttiin 6120–9 ja idässä Tamron kiinteistöihin.

Muutosalueen ympäristössä eteläpuolella sijaitsevat mm. IKEA:n ja K-raudan, Puuilon ja McDonald's:in liikekiinteistöt, länsipuolella vt-3 moottoritie ja pohjoisessa osin rakentamattomia liike- ja teollisuustontteja sekä idässä Lahdesjärven pk yrityskiinteistöjä. Lahdesjärvi sijoittuu kehätien eteläpuolelle ja vt-3 itäpuolelle kahden eritasoliittymän välille. Asemakaavan muutos on laajuudeltaan noin 19,74 hehtaaria (jatkossa ha).

1.4 Vähittäiskaupan suuryksiköitä

Kohteeseen suunnitellaan laajemman alueen tarkastelujen pohjalta vastaamaan Lahdesjärvelle kohdistuneeseen kysyntään. Tonttien kehittämiseksi järjestetään konseptihaku tonttien hakijoille asemakaavan luonnosvaiheessa 2025. Ratkaisu kehitetään yhdessä tonttien kehittäjien ja rakentajien kanssa valmiiksi kaavaehdotusratkaisuksi, jolla voi muodostua vuoteen 2040 mennessä noin 41 000 kem² ja 325 työpaikan kaupallinen kokonaisuus tukemaan Lahdesjärven kaupan alueen kehittymistä.

1.5 Tavoitteena mahdollistaa uudenlainen kaupan alue

Asemakaavan tavoitteena on mahdollistaa kaupallisen rakentamisen aloittaminen. Tavoitteena on, että asemakaavaa muutetaan katuverkon, alueellisen hulevesijärjestelyn ja ekologisen käytävän sekä viherrakenteen osalta siten, että saadaan paremmin liike- ja yritystoimintaan soveltuvat korttelimuodot. Samalla muutetaan käyttötarkoituksia ja lisätään rakennusoikeutta. Katuraitiotien mahdollistaminen vaatii Automiehenkadun poikkileikkauksen laajentamista. Alueen käyttöön ottamiseksi pidetään Lahdesjärven kaupallisen yritysalueen tontinluovutukseen tähtäävä konseptihaku 2025 tähän ilmoittautuville yrityksille. Haun tuloksena mukaan valittavat yritykset osallistuvat asemakaavan muutoksen kehittämiseen asemakaavaehdotukseksi.

1.6 Asemakaavaprosessin vaiheet

Aloituvaihe 2018

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja valmisteluaineistoa (kaupallisten vaikutusten arviointi) kuulutettiin nähtäville sekä lähetettiin tiedoksi osallisille. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta 2018 saatiin kuusi viranomaiskommenttia sekä kaksi mielipidettä. Palaute koski muuntamotarpeita, viherverkon yhteystarvetta ja ekologista hulevesiyhteyden tarvetta, kaupan mitoittamista ja liikennettä, hulevesisuunnitelmaa, arkeologista kulttuuriperintöä ja rakennetun ympäristön arvoja (edellisiin ei huomautettavaa), maakuntakaavan kaupan palveluverkon kuvaus ja vaikutukset. Mielipiteen jättivät Tampereen polkupyöräilijät ry ja IKEA. Polkupyöräilijät toivoivat Automiehenkadulle parannuksia jalankulkijoille ja pyöräilijöille. IKEA piti hyvänä alueen rakentamisen myötä tulevaa kävijämäärää ja elinvoimaisuuden parantamista. Liikenneoloissa tulisi huomioida joukkoliikenteen saavutettavuus yksityisautojen lisäksi. Ympäristöarvot ovat myös IKEA:lle tärkeitä.

Asemakaavaluonnoksessa oli kaupan ylittöitys, jonka takia Pirkanmaan liitto ei puoltanut asemakaavamuutoksen laadintaa ao. ajankohdan kaavallisten mitoitustötköhtien takia.

Asemakaavan tavoitteet ovat aloitusvaiheen 2018 jälkeen muuttuneet maakuntakaavan ja yleiskaavan km merkintöjen alueella. Lahdesjärven eteläosan KM asemakaava on muutettu Metso Oyj:lle teollisuusalueeksi 2022, mikä on vapauttanut kaupallista kerrosalaa 105 000 k-m2 Lahdesjärven muulle km-alueelle. Asemakaavan muutos jäi odottamaan ympäröivän maankäytön tavoitteiden kehittymistä.

Uusi aloitusvaihe 2025

Uudelleen aloittaminen tavoitteiden täsmentyessä tuli mahdolliseksi 2024 ja alueen maankäyttöä päätettiin lähteä ratkaisemaan aluevaraus- ja konseptihakumenettelyllä. Tätä varten on tutkittu asemakaavassa vaihtoehtoa, jossa tilaa vaativan kaupan alueeksi muodostettaisiin tiiviimmin Automiehenkadun ympäristö.

Tarkistettu osallistumis- ja arviointisuunnitelma kuulutettiin nähtäville sekä lähetettiin tiedoksi osallisille. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin viisi viranomaislausuntoa ja kommenttia sekä kaksi mielipidettä. Saatu palaute on huomioitu asemakaavan valmistelussa. Tiivistelmät palautteesta, vastineet ja toimenpiteet ovat palaute- ja vastineraportissa asemakaavan liitteenä.

Valmisteluvaihe

Asemakaavan valmisteluaineisto - kaavaluonnos, siihen liittyvä viiteaineisto, selostus ja selvitysaineistoa - pidetään nähtävillä 16.10. – 6.11.2025.

Valmisteluaineistosta saatiin xx viranomaiskommenttia ja xx mielipidettä. Palautteessa nousi esiin_____.

Valmisteluvaiheen aikana julkistettiin konsepti- ja aluevaraushaku kaupan toimijoille.

Ehdotusvaihe

Asemakaavaa on tarkistettu mm. kaavaluonnoksesta tulleen palautteen ja tarkentuvan suunnittelun ja konseptihaun tulosten myötä kaavaehdotukseksi. Asemakaavaehdotus siihen liittyvine aineistoineen oli julkisesti nähtävillä_____.

Lausunnot

Muistutukset

Kaava-aineistoon tehdyt muutokset ehdotuksen nähtävilläolon jälkeen

Asemakaavakartan tarkistuksia_____.

1.7 Asemakaavan toteuttaminen

Kaavaa voidaan lähteä toteuttamaan heti sen saatua lainvoiman.

Maankäyttösopimukset tehdään ennen kaavan hyväksymistä.

2 SISÄLLYS

1	Tiivistelmä.....	3
1.1	Lahdesjärven asemakaavan muutoksella tavoitellaan tehokasta liikerakentamista ja vähittäiskaupan toimintoja.....	3
1.2	Uusia vähittäiskaupan suuryksiköitä noin 41 000 kerrosalaneliömetriä (jatkossa k-m ²).....	3
1.3	Kaupan ja teollisuuden alueet kaava-alueeseen liittyen.....	4
1.4	Vähittäiskaupan suuryksiköitä.....	4
1.5	Tavoitteena mahdollistaa uudenlainen kaupan alue.....	4
1.6	Asemakaavaprosessin vaiheet.....	5
1.7	Asemakaavan toteuttaminen	7
2	Sisälllys	8
1	LÄHTÖKOHDAT	11
1.1	Selvitys suunnittelualueen oloista	11
1.1.1	Asemakaavan muutosalue on pääosin rakentumatonta teollisuusaluetta.....	11
1.1.2	Luonnonympäristö.....	11
1.1.3	Rakennettu ympäristö.....	13
1.1.4	Väestö ja palvelut	16
1.1.5	Maanomistus: pääosin kaupungin maita	19
1.2	Aiemmin tehdyt suunnitelmat.....	19
2	ASEMAKAAVAN KUVAUS.....	19
2.1	Kaavan rakenne.....	19
2.1.1	Mitoitus	20
2.1.2	Palvelut.....	20
2.2	Ympäristön laatua koskevat tavoitteet	20
2.2.1	Kaavatyön alussa asetetut laatutavoitteet.....	20
2.2.2	Tavoitteiden toteutuminen	21
2.3	Aluevaraukset, kaavamerkinnot ja määräykset.....	21
2.3.1	Korttelialueet.....	21
2.3.2	Muut alueet.....	22
2.4	Nimistö	22
3	KAAVAN VAIKUTUKSET.....	22
3.1	Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön.....	22
3.1.1	Vaikutukset terveyteen ja turvallisuuteen	22

3.1.2	Vaikutukset sosiaalisiin oloihin ja kulttuuriin	23
3.2	Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon	23
3.3	Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin.....	23
3.4	Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen	23
3.4.1	Vaikutukset teknisen huollon järjestämiseen.....	24
3.5	Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön	24
3.5.1	Kaupunkikuva, maisema ja rakennettu ympäristö	24
3.5.2	Kulttuuriperintö	24
3.6	Vaikutukset talouteen ja elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen (yritysvaikutukset)	24
3.7	Muut kaavan merkittävät vaikutukset	24
4	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	25
4.1	Asemakaavamuutoksen käynnistäminen.....	25
4.2	Asemakaavamuutoksen tavoitteet	25
4.2.1	Tavoitteiden tarkentuminen kaavaprosessin aikana	25
4.3	Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot.....	25
4.4	Osallistuminen ja vuorovaikutus.....	26
4.5	Asemakaavaratkaisun kehittyminen suunnittelun aikana	26
4.5.1	Aloituvaiheen palaute ja kaavan valmisteluaineiston laatiminen.....	26
4.5.2	Valmisteluaineistosta saatu palaute ja huomioon ottaminen	26
4.5.3	Ehdotusaineistosta saatu palaute ja niiden huomioon ottaminen.....	27
4.5.4	Kaavaehdotukseen tehdyt muutokset nähtävilläolon jälkeen	27
5	KAAVA-ALUETTA KOSKEVAT SELVITYKSET.....	28
5.1	Kaupallisten vaikutusten arviointi 2025	28
5.1.1	Kaupallisten vaikutusten huomioiminen asemakaavaratkaisussa.....	29
5.2	Kaavataloustarkastelu	29
5.2.1	Kaavataloustarkastelun huomioiminen asemakaavaratkaisussa	29
5.3	Liikenteellinen selvitys Lahdesjärven kaupan korttelit	29
5.3.1	Liikenteellisen selvityksen huomioiminen asemakaavaratkaisussa.....	35
5.4	Liikenneselvitys	35
5.4.1	Liikenneselvityksen huomioiminen asemakaavaratkaisussa.....	36
5.5	Hulevesiselvityksen päivitys	37
5.5.1	Hulevesiselvityksen päivityksen huomioiminen asemakaavaratkaisussa	37

5.6	Piha- ja viitesuunnitelma, viherkerrointarkastelut	37
5.6.1	Piha- ja viitesuunnitelma, viherkerrointarkastelujen huomioiminen asemakaavaratkaisussa	37
5.7	Haavoittuvuustarkastelu	37
5.7.1	Haavoittuvuustarkastelu huomioiminen asemakaavaratkaisussa	38
5.8	Aluevaraus ja konseptihaku	38
5.8.1	Aluevaraus ja konseptihaun huomioiminen asemakaavaratkaisussa	38
6	KAAVA ALUETTA KOSKEVAT SUUNNITTELMAT JA PÄÄTÖKSET	39
6.1	Maakuntakaavassa alue on kaupallisille palveluille ja työpaikoille	39
6.2	Yleiskaavassa alue on palvelujen ja työpaikkojen sekoittunutta aluetta	42
6.3	Asemakaava	44
6.4	Tonttijako	44
6.5	Pohjakartta	45
7	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	45
7.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	45
7.2	Toteuttaminen ja ajoitus	45
7.3	Toteutuksen seuranta	45
8	LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA	45
8.1	Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista	45

1 LÄHTÖKOHDAT

1.1 Selvitys suunnittelualan oloista

1.1.1 Asemakaavan muutosalue on pääosin rakentamattoma teollisuusalue

Suunnitteluala sijaitsee noin 6 kilometrin etäisyydellä kaupungin keskustasta. Kaavamuutos käsittää liiketiloille ja teollisuudelle kaavoitettuja korttelinosia sekä katualueita. Lännessä kaava rajautuu Postitorvenraittiin, etelässä Automiehenkatuun, pohjoisessa HML Invest Oy:n omistamiin tontteihin, kaupungin rakentamattomaan tonttiin 6120-9 ja idässä Tamron kiinteistöihin.

Muutosalueen ympäristössä eteläpuolella sijaitsevat mm. IKEA:n ja K-raudan, Puuilon ja McDonald's:in liikekiinteistöt, länsipuolella vt-3 moottoritie ja pohjoisessa rakentamattomia liike- ja teollisuustontteja sekä idässä Lahdesjärven pk yritysalueita. Lahdesjärvi sijoittuu kehätien eteläpuolelle ja vt-3 itäpuolelle kahden eritasoliittymän välille. Asemakaavan muutos on laajuudeltaan noin 19,74 ha.

Suunnittelualaeseen liittyy kaupalliseen kehittämiseen tähtäävä aluevaraus- ja konseptihaku. Kaavamuutoksen hakijan tavoitteena on, että asemakaavan vastaisesti rakennetut kadut saavat kaavassa katualueet. Tavoitteena on myös muuttaa käyttötarkoituksia ja lisätä rakennusoikeutta.

1.1.2 Luonnonympäristö

Alue sijaitsee täyttömaalla ja avoimella moreeniselänteellä

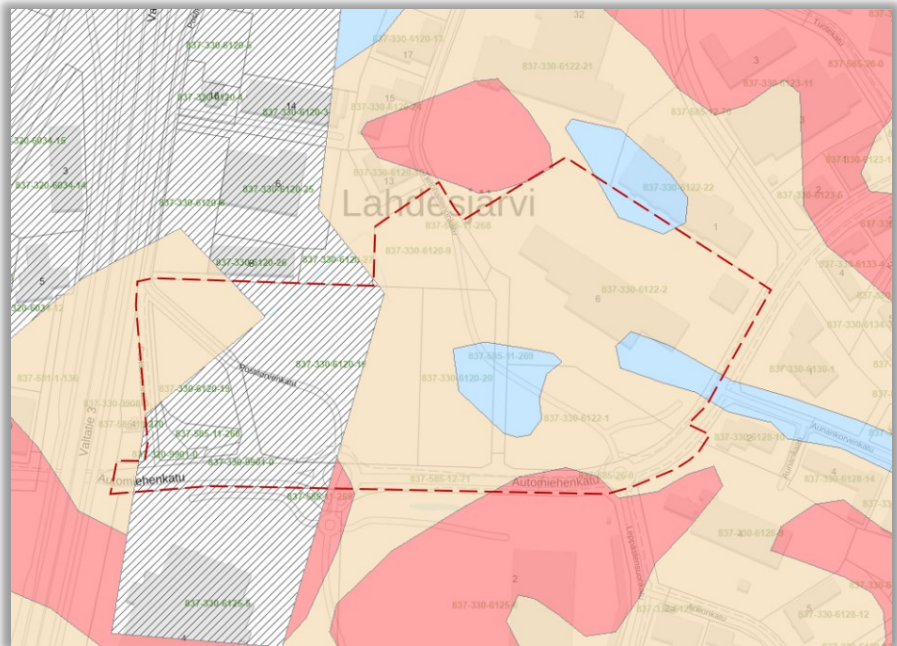
Lahdesjärven kohdealue on korkeussuhteiltaan pääosin tasaista eteläosilla, osin pienipiirteistä ja paikoin vaihtelevaa. Pohjoisreunassa korkeusvaihtelu on voimakkaampaa kaava-alueeseen rajautuen ja teollisuustonttien käyttö on paikoin paljon täyttöä vaativaa. Korkeusasema suunnittelualaella vaihtelee 114–122 mmpy. Maasto laskee kohti pohjoista.

Sijainti maisemarakenteessa, kallio- ja maaperä

Kaava-alue kuuluu Lahdesjärven teollisuus- ja liikealueeseen. Pirkanmaan geoenergiapotentiaalin mukaan alue on rakentamisen suhteen hyvää. Kallioperä on porfyryristä granodioriittia.



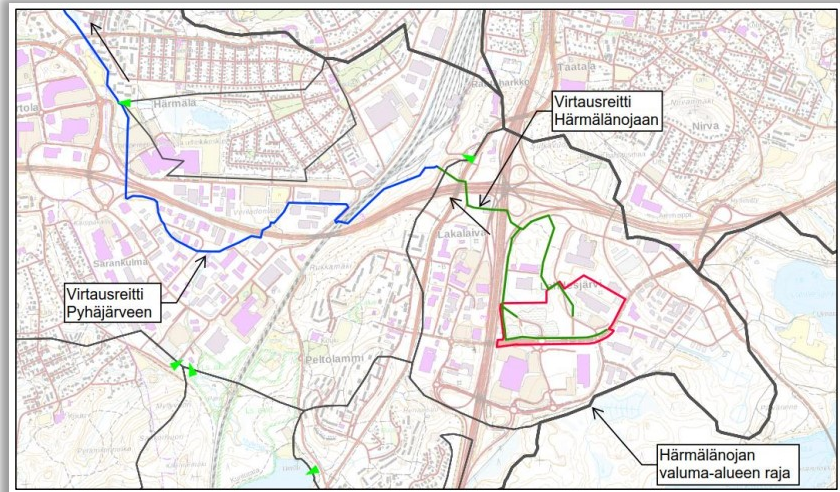
Kuva 1 Varjostettu korkeusmalli, © MML.



Kuva 2: Suunnittelualan maaperä, © GTK. Punainen kallioita, vaaleanruskea moreenia, vaaleansininen savea, vinoraidoitettu kartoittamatonta.

Vesistöt ja vesitalous

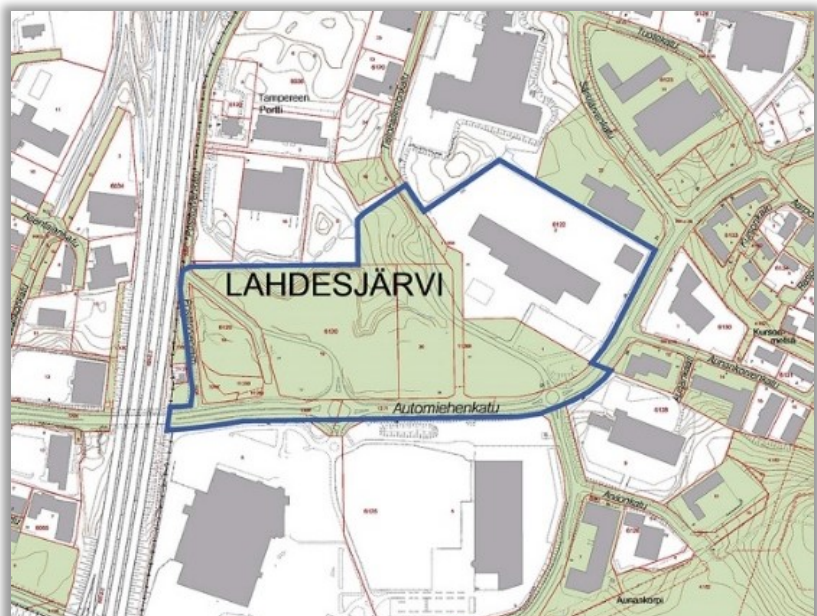
Tampereelle on laadittu koko kaupunkia kattava hulevesiselvitys. Tiivistyvän rakentamisen on ennakoitu aiheuttavan hulevesitulvariskin alueella. Selvitysalue sijaitsee Härmälänojan valuma-alueella. Suunnittelualue ei sijaitse pohjavesialueella. Alueella esiintyy hulevesitulvia, joita varten asemakaavassa on ehdotettu rakennettavaksi sadevesien viivytysallasta kaava-alueen pohjoisosaan.



Kuva 3 Kaava-alue on Härmälänojan valuma-alueella, ote Lahdesjärven hulevesiselvityksestä.

1.1.3 Rakennettu ympäristö

Yhdyskuntarakenne



Kuva 4: Suunnittelualue sijaitsee rakentamattomalla alueella osin täyttömaalla ja moreeniselänteellä sekä Valmet Oyj:n tontilla.

Kaava-alue kuuluu Tampereen vetovoimaiseen kaupallisten palvelujen ja työpaikkojen keskittymään.

Kaava-alueella on teollisuusrakennuksia. Ympäristön liikerakennukset on rakennettu pääasiassa 2000-luvulla.

Alueella on ollut maa-aineksia ja läjitystä. Läjityslupa on päättynyt v. 2018 lopussa. Käyttöhistoriassa olevilla maa-aineksilla on ollut koko ajan kaupungin lupa ja pilaantuneita maita alueelle ei ole sijoitettu.



Kuva 5 Yleisnäkymä alueelle Tietohallinnonkadulta



Kuva 6 Näkymä alueelta IKEA:n suuntaan

Nykytila ja ilmakuva



Kuva 7 Ote Ilmakuvakoosteesta 2025 © Tampereen kaupunki

Liikenne ja pysäköinti

Suunnittelualan rajana etelässä ja idässä on Automiehenkatu, joka on alueen kokoojkatu. Lännessä rajana on Postitorvenraitti. Postitorvenkatu ja Tietohallinnonkatu ovat rakennettu nykyiseen sijaintiinsa alustavien kaavasuunnitelmien pohjalta työmaateinä. Ne eivät sijaitse voimassa olevan kaavan katualueilla vaan asemakaavan korttelimaalla, mikä on estänyt tonttien käyttämisen asemakaavan tarkoittamalla tavalla.

Julkinen liikenne kulkee Automiehenkadulla ja sen varrella kulkee seudullinen pyöräilyn pääreitti.

Tekninen huolto

Kaava-alueella on Tampereen Veden vesihuolto ja Tampereen Veran kaapeliverkosto sekä Tampereen energian kaukolämpöjohtoja. Johtoinfra on rakennettu voimassa olevan asemakaavan ja alustavan asemakaavan perusteella. Katuvalaisinjohtoja joudutaan siirtämään. Suunnittelualueen vesihuolto hoidetaan maan alla kulkevien vesijohtojen, viemärien ja hulevesiputkien ja viivytysten avulla. Alue on kaukolämpöverkoston piirissä.

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

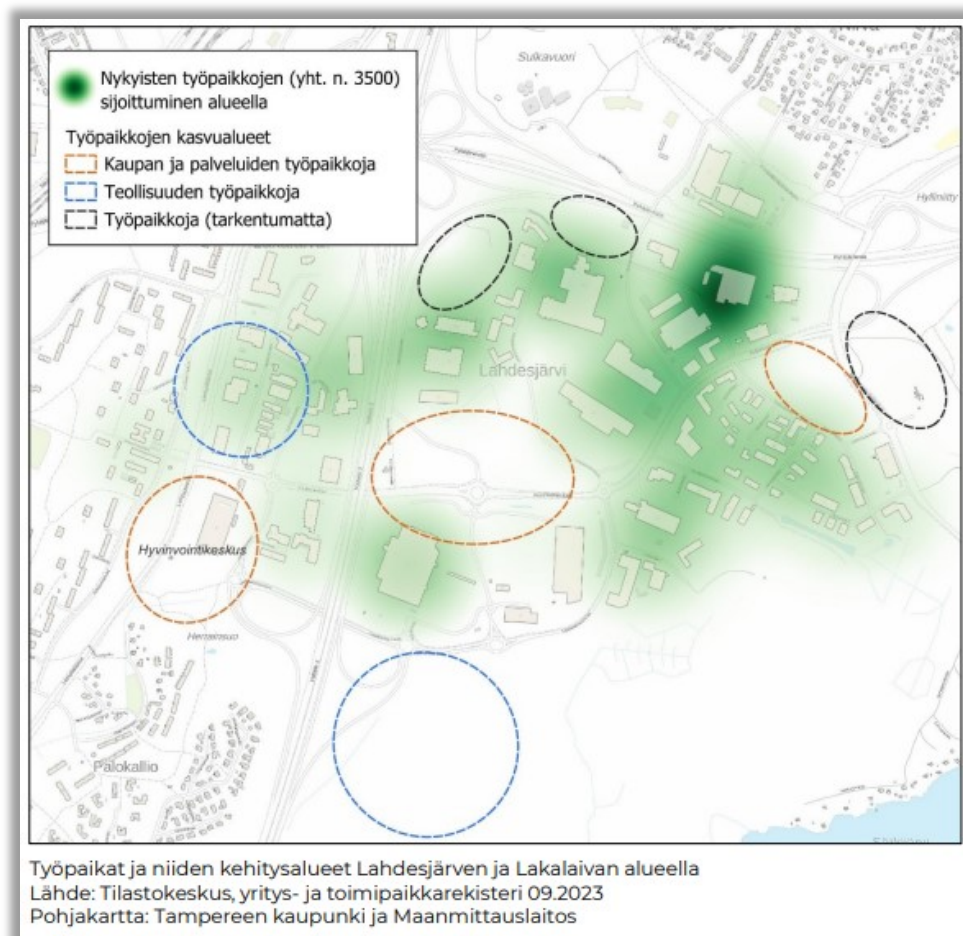
Alueelle ei tule asumista. Tampereen kaupungin meluselvityksen (2022) mukaan valtatie 3 ja Automiehenkadun melu on arvioitu ja erillistä selvitystä ei tarvita. Asemakaavaan ei tarvita melusuojausmääräyksiä.

Tampereen ilmanlaatumallinnuksen (2013) ei alueella ole myöskään ongelmia typpidioksidin tai hengitettävien hiukkasten osalta.

1.1.4 Väestö ja palvelut

Palvelut ja työpaikat

Suunnittelualue kuuluu Lahdesjärven kaupunginosaan. 2025 Lahdesjärven ja Lakalaivan alueella (ml. Peltolammen lähipalvelukeskus) on noin 3500 työpaikkaa. Työpaikoista jalostukseen liittyviä on 40 % ja palveluihin liittyvä 60 %. Kaupan työpaikkoja on alueella noin kolmannes kaikista työpaikoista. Työpaikkoja on koko alueella, mutta niiden määrät painottuvat erityisesti alueen itäosiin. Työpaikkatiheys on teollisuusyrityksissä suurempi kuin kaupan toimialalla. Uusia työpaikkoja on alueelle syntymässä Lakalaivan keskusta-alueelle (mm. hyvinvointikeskus ja kaupan kortteli), Metson alueelle, Lahdesjärven itäosaan Vuoreksen puistotien varteen sekä vireillä olevan asemakaavan 8686 suunnittelualueelle. Lisäksi alueella on jonkin verran rakentamattomia tontteja, joihin tulevaisuudessa sijoittunee työpaikkoja. Karkean arvion mukaan suunnitelmat voivat tuottaa alueelle noin 2500 uutta työpaikkaa. Työpaikkoja olisi tulevaisuudessa Lahdesjärvi – Lakalaiva alueella yhteensä noin 6000 työpaikkaa.



Kuva 9 Nykyiset työpaikat ja kehitysalueet. WSP 2025 kaupallinen selvitys.

Lahdesjärven työpaikkakerrosalat

Vuoden 2018 tilanne

Käyttötarkoitus	Kerrosala, m2
112 Liike- ja tavaratalot, kauppakeskukset	36 058
119 Muut myymälärakennukset	2 868
151 Toimistorakennukset	3 286
611 Voimalaitosrakennukset	110
691 Teollisuushallit	27 712
692 Teollisuus- ja pienteollisuustalot	18 311
699 Muut teollisuuden tuotantorakennukset	16 676
711 Teollisuusvarastot	35 641
712 Kauppavarastot	8 438
719 Muut varastorakennukset	30
941 Talousrakennukset	78
Yhteensä	149 208

Vuoden 2025 tilanne (Facta rakennusluokitus)

Käyttötarkoitus	Kerrosala, m ²
0310 Tukku- ja vähittäiskaupan myymälähallit	4 173
0311 Kauppakeskukset ja liike- ja tavaratalot	61 220
0319 Muut myymälärakennukset	5 749
0330 Ravintolarakennukset ja vastaavat liikerakennukset	627
0400 Toimistorakennukset	3 286
0910 Yleiskäyttöiset teollisuushallit	33 946
0911 Raskaan teollisuuden tehdasrakennukset	10 409
0912 Elintarviketeollisuuden tuotantorakennukset	3 442
0919 Muut teollisuuden tuotantorakennukset	9 276
0920 Teollisuus- ja pienteollisuustalot	36 282
1090 Energiansiirtorakennukset	110
1210 Lämmittämättömät varastot	5 685
1211 Lämpimät varastot	50 384
1911 Talousrakennukset	113
Yhteensä	225 421

Asemakaavamuutoksen tavoitekerrosalat

Asemakaavan muutoksessa Automiehenkadun varrelle on osoitettu kaupallista kerrosalaa 40 901 k-m². Valmetin kerrosala suurenee hieman tontin kasvaessa. Tontin koko 60000 m² suurenee 60653 m²:ksi, lisäystä 653 m², mikä vastaa e=0,60 tehokkuudella lisää 392 k-m². Uusi kerrosala Valmetin tontilla kaupungin vuokramaan kanssa on yhteensä 41 263 k-m². Kaupungin teollisuustontin kerrosala Tietohallinnonkadulla on 5 480 k-m².

Lahdesjärven kaupan alueen liikerakentamisen rakennusoikeuksien uudelleen järjestelyt Akulatinkadun asemakaavan muutoksen, ak 8805, jälkeen kaupan alueesta teollisuusalueeksi Metso Oyj:lle tarkoittaa, että maakuntakaavan ja yleiskaavan enimmäismitoituksesta jää käyttämättä 65 100 k-m², joka voidaan sijoittaa Lahdesjärven yleiskaavan km merkinnän kaupalliselle alueelle. Maakunta- ja yleiskaavassa on esitetty tälle alueelle kaupalliseksi rakennusoikeudeksi enintään 150 000 k-m². Päivittäistavarakauppa on rajoitettu pois km merkinnän alueella määräyksellä (ptl0%).

Lakalaivan ja muun Lahdesjärven kehittämisen osalta voidaan käyttää liike- ja toimitilarakentamista, jotka eivät ole km alueella, jolle saa sijoittaa seudullista paljon tilaa vaativaa kauppaa (km rajausta). Yleiskaavassa on asetettu kaupalliseksi tavoitteeksi Lahdesjärven alueelle 150 000 k-m² samoin kuin maakuntakaavassa 150 000 k-m² rakennusoikeus.

1.1.5 Maanomistus: pääosin kaupungin maita

Suunnittelualue on kaupungin omistuksessa lukuun ottamatta nykyistä Valmetin kiinteistöä 6122–2.

1.2 Aiemmin tehdyt suunnitelmat

Asemakaava on yleiskaavan ja kantakaupungin yleiskaavan mukainen.

Asemakaavaa on valmisteltu 2018–2023 tutkitun Postitorvenkadun uuden linjausvaihtoehdon perusteella.

Asemakaava pysähtyi aiemmin vuonna 2018 maakuntakaavan vastaisena kaupan mitoituksen osalta, kunnes ratkaisuna suunniteltiin Metson teollisuuden sijoittuminen Akulatinkadun päähän, jolloin sen asemakaavan muutoksessa 8805 vapautui kaupan kerrosala muulle Lahdesjärvelle ja näin voitiin jatkaa asemakaavaa 8686 ylempien kaavojen mukaisena.

Raitiotietarkastelua on tehty kahdessa vaiheessa Vuoreksen ratahaarasta, viimeiseksi tilavaraussuunnitelma mm. Automiehenkadulle 2023. Raitiotietarkastelu jatkuu 2025.

Asemakaavatyön pohjaksi tehtiin vaihtoehtojen tarkastelua 2024–25, jossa määriteltiin uudelleen liikenne- ja katuverkko, Postitorvenkadun uusi sijainti, korttelialueet sekä rakentamisen vaihtoehtoja ja pysäköinnin ratkaisu pysäköintipolitiikan mukaan.

Asemakaavaluonnoksen nähtävilläollessa kiinteistötoimi järjestää aluevaraus- ja konseptihaun kaava-alueelle. Asemakaavaehdotus laaditaan sen jälkeen.

2 ASEMAKAAVAN KUVAUS

2.1 Kaavan rakenne

Asemakaavan muutoksessa maankäytön periaatteet säilyvät ennallaan liike- ja teollisuusrakentamisen alueena huomioiden tilaa vaativan kaupan sijoittaminen yleiskaavan mukaan.

Suunnittelualueen läpi kulkee Automiehenkatu, joka johtaa Lakalaivan puolelta Automiehen sillan alta kaupan ja työpaikkojen alueen läpi vt9:lle Veisun eritasoliittymään. Tehokkain liikerakentaminen sijoittuu keskellä olevan Ikean kiertoliittymän läheisyyteen. Samalle alueelle sijoittuvat myös

mahdollinen raitiotiepysäkki muutoksessa tulevan valoliittymän itäpuolelle ja sen äärelle tulevat palvelut.

Korttelialueet rakentamattomalle täyttö- ja moreenimaalle. Pohjoisosaan muodostuu hulevesien johtamisalueet ja ekologinen vyöhyke itä-länsisuunnassa. Postitorvenkatu on sijoitettu kaupan korttelien ja pohjoispuolen teollisuuskorttelien väliin. Valmetin nykyinen teollisuuslaitos täydentyy Tietohallinnonkadun varren pysäköintialueilla.

2.1.1 Mitoitus

Asemakaava-alueelle on osoitettu rakentamista KM-3 korttelissa 40 931 k-m², T-20 ja T24 kortteleissa 5 480 k-m² ja 41 263 k-m². Liike- ja toimistotilaa on 4 384 k-m² (1 5%) teollisuuskortteleissa. Yhteensä kerrosalaa on 87 664 k-m². Rakennusalaista noin 47 % liikekortteleissa ja 53 % on teollisuuskortteleissa. Liikerakentamista muodostuu koko alueelle yhteensä 45 314 k-m². Kaava-alueelle ei tule asuntoja.

2.1.2 Palvelut

Palveluita voi sijoittua raitiotiepysäkin viereisiin liike- ja toimistotiloihin etenkin 3 kerroksiseen rakennukseen. Päivittäistavarakauppaa ei sallita.

2.2 Ympäristön laatua koskevat tavoitteet

2.2.1 Kaavatyön alussa asetetut laatutavoitteet

Tavoitteena oli mahdollistaa Lahdesjärven kaupallisen ydinalueen kehittäminen tiiviimmäksi kokonaisuudeksi kustannustehokkaasti yleiskaavan kaupunkivihreän kehittämisalueen viherympäristö huomioiden.

Tavoitteena on, että asemakaavaa muutetaan katuverkon, alueellisen hulevesijärjestelyn ja ekologisen käytävän osalta siten, että saadaan paremmin liike- ja yritystoimintaan soveltuvat korttelimuodot. Samalla muutetaan käyttötarkoituksia ja lisätään rakennusoikeutta. Raitiotien mahdollistaminen vaatii Automiehenkadun poikkileikkauksen laajentamista.

Alueen käyttöön ottamiseksi kaupunki järjestää yrityksille Lahdesjärven yritysalueen tontinluovutukseen tähtäävän konseptihaun 2025 ilmoittautumismenettelyllä. Haun tuloksen perusteella valittavat yritykset voivat osallistua asemakaavan muutoksen kehittämiseen asemakaavaehdotukseksi.

2.2.2 Tavoitteiden toteutuminen

Viherympäristön kehittäminen

Yleiskaavan kaupunkiympäristön viherympäristön kehittämisa-alue ja ekologisen verkoston huomioiminen on ratkaistu määrittelemällä pihasuunnitelman periaatteet viherkertoimille pääkäyttötarkoitusten mukaisesti ja suunnittelemalla hulevesien johtaminen tulvauomissa ja -alueissa, jotka toimivat tässä myös kaupallisena vetovoimatekijänä. Latvuspeitteisyyden lisäämisellä parannetaan lämpösaarekeilmiön haitallista vaikutusta kuumina aikoina.

Kustannustehokkuus

Kaavassa on pyritty etsimään mahdollisimman kustannustehokkaita vaihtoehtoja siten, että kaavan muista tavoitteista ei ole tingitty. Postitorvenkadun linjausmuutoksella on mahdollista saavuttaa kaavataloudellisesti tuottavampi ratkaisu, vaikka infran hinta kasvaa.

Yritysalueen tontinhaku 2025

(Täydennetään asemakaavan ehdotusvaiheessa, miten konseptihaku on vaikuttanut tavoitteisiin.)

2.3 Aluevaraukset, kaavamerkinnot ja määräykset

Asemakaavamerkinnot ja määräykset ovat täydellisinä kaavakartan yhteydessä.

2.3.1 Korttelialueet

KM-kortteli 6119

Kaupan alueet osoitetaan liikerakennusten korttelialueeksi, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksiköitä, KM-3. Rakennusoikeus on 40 901 k-m², mikä vastaa korttelitehokkuutta $e=0,60$. Kerrosluvut ovat I, II ja III.

T-korttelinosat 6120 ja 6122

Osa korttelista 6120 on merkitty T-20 alueeksi. Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue, jonka kokonaisrakennusoikeudesta saadaan prosenttiluvun osoittama määrä käyttää liike- ja toimistotiloina sekä opetustoimintaapalvelevina tiloina. Rakennuksen etäisyyden toisen tontinrajasta on oltava vähintään puolet rakennuksen korkeudesta. Tontin ulkovarastoalueet on aidattava vähintään 180 cm korkealla rakenteellisella aidalla. Tontilta on varattava autopaikkoja merkinnän osoittama määrä. Rakennusoikeus tontilla on 5480 k-m² ja kerrosluku III. Valmetin tontti on korttelinosassa 6122 merkinnällä T-24. Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue, jonka kokonaiskerrosalasta saadaan enintään prosenttiluvun osoittama määrä käyttää kaikissa rakentamisen

vaiheissa liike- ja toimistotiloina. Rakennuksen etäisyyden toisen tontin rajasta on oltava vähintään puolet rakennuksen korkeudesta. Tontin ulkovarastoalueet on aidattava vähintään 180 cm korkealla rakenteellisella aidalla. Tontilta on varattava autopaikkoja merkinnän osoittama määrä. Tontin tehokkuusluku on 0,60, jolloin rakennusoikeus on 41 263 k-m² ja kerrosluku III.

Rakennukset rajaavat Automiehenkatuakatua etelästä ja muodostavat suhteellisen leveälle kadulle muurimaisen reunan. Kaupunkikuvan takia rakennukset on tuotava tontin rajalle asti.

2.3.2 Muut alueet

Katualueet

Katuja varten on kaavaan osoitettu katualueet. Automiehenkadun tilavaraus on suunniteltu huomioiden raitiotien tilavaraus ja pysäkin tilavaraus. Katu on luonteeltaan kaupunkimainen. Uusi Postitorvenkadun linjaus ja tilavaraus on sijoitettu kaupan ja teollisuuden väliin kohti Tietohallinnonkatua, joka sijaitsee jo rakennetussa kohdassa. Automiehenkadulle on asemakaavassa osoitettu puurivi, jolla vaikutetaan kevyen liikenteen lämpösaarekeilmiön vähentämiseen.

2.4 Nimistö

Alueen nimistöön tulee suojaviheralueen ja aukion nimet nimitoimikunnan päätöksellä.

3 KAAVAN VAIKUTUKSET

3.1 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

Kaavaratkaisu mahdollistaa uusien kaupallisten ja teollisuusrakennusten rakentamisen alueelle ja vahvistaa alueen saavutettavuutta ja selkiyttää sen toimivuutta.

3.1.1 Vaikutukset terveyteen ja turvallisuuteen

Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan seudullisen tilaa vaativan kaupan, kaupunkimaisen kaupallisten palvelujen sekä teollisuus- ja varastoaluiden rakentaminen nykyisin läjitys- ja joutomaana olevalle teollisuuskorttelialueelle. Viereisten kehittyvien alueen nykyisten ja tulevien asukkaiden palvelut ja työpaikat kehittyvät sekä liikenneyhteyksiä voidaan parantaa ja ympäristöä muuttaa turvallisemmaksi. Lämpösaarekeilmiötä voidaan korjata merkittävästi muuttamalla ja

kehittämällä viherympäristöä ja latvuspeitteisyyttä avoimilla pysäköintialueilla. Hulevesien käsittelyalueet voidaan hyödyntää ekologisina yhteyksinä ja monimuotoisuutta rikastavina ympäristöinä. Edellisillä toimenpiteillä vastataan alueen haavoittuvuustarkastelussa havaittuihin puutteisiin ja kysymyksiin.

3.1.2 Vaikutukset sosiaalisiin oloihin ja kulttuuriin

Kaupalliset ja julkisen liikenteen palvelut paranevat ja laajenevat Lahdesjärvellä sekä myös uuden raitiotien ja pysäkin myötä. Tämä lisää sosiaalisiin oloihin tarjontaa ja monipuolisuutta paikallisesti, kaupunkiseudun mittakaavassa ja myös maakunnallisesti. Viherympäristön laadun parantaminen lisää alueen viihtyisyyttä ja sekä terveellisen liikkumisen ja oleskelun mahdollisuuksia. Alueen on tarkoitus tarjota houkutteleva ja mieleenpainuva vaikutelma kokonaisuutena. Kulttuuriin kohdistuvia vaikutuksia ei asemakaavan myötä ole suoraan arvioitavissa.

3.2 Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon

Katujen ja muun infrastruktuurin rakentaminen ja siirtäminen edellyttää paikoin maanvaihtoja ja täyttöjä sekä maansiirtotöitä ja mahdollisesti kallionlouhintaa katu- ja korttelialueilla. Hulevesien hallinta- ja tulva-alueet ja latvuspeitteisen puuston muodostaminen parantavat ympäristövaikutusten ja lämpösaarekeilmiön hallintaa.

3.3 Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin

Vaikutukset ovat vähäisiä. Tilannetta voidaan parantaa asemakaavalla, viherrakentamisella sekä uudisrakentamisen ohjauksella. Yleiskaavassa on määritelty kaupunkivihreän kehittämisalue ja ekologisen viherkäytävän tarve, joihin asemakaavalla on kehitetty nykytilaa parantavia ratkaisuja.

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

Alue- ja yhdyskuntarakenne noudattaa maakuntakaavan ja yleiskaavan maankäyttöä. Yhdyskunta- ja energiatalous vastaa tyypillistä liike- ja teollisuusrakentamisen alueiden dynamiikkaa. Sitä ohjaavat alueidenkäytön ja rakentamisen lainsäädäntö ja direktiivit, eikä asemakaavalla ole siksi tarvetta ohjata tai määrätä erityisesti yhdyskunta- ja energiataloutta. Maankäyttö on energiantensiivistä ja sitä varten varaudutaan mm. muuntamoiden sijoitteluun kortteleissa. Liikenteellisesti asemakaava-alue 8686 Automiehenkadun pohjoispuolella on erittäin hyvin saavutettavissa autolla useita eri reittejä pitkin.

3.4.1 Vaikutukset teknisen huollon järjestämiseen

Alueen maankäyttö on hyvin saavutettavissa eri teknisen huollon verkostoilla. Vesihuollosta laaditaan yleissuunnitelma, jonka tarpeet huomioidaan tarvittaessa ehdotuksessa.

3.5 Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

3.5.1 Kaupunkikuva, maisema ja rakennettu ympäristö

Kaupunkikuva eheytyy uuden bulevardimaisen ratkaisun myötä Automiehenkadulla ja raitiotien pysäkin aukiolla. Maisema paranee viherympäristön parantamisen myötä. Kulttuuriperintöön ei ole vaikutuksia. Rakennettu ympäristö täydentyy suunnitelmallisesti ja siten alueen käytettävyys ja houkuttelevuus paranee.

Autio maisema muuttuu radikaalisti alueen rakentuessa. Kaavaratkaisu perustuu rakennetun maiseman perusrunkoon siten, että rakentaminen keskittyy Ikean ja K-Raudan massiivisten rakennusten ja pysäköintialueiden läheisyyteen täydentäen kaupallisen alueen rakennetta merkittäväällä tavalla. Ekologinen käytävä jää pääasiassa rakentamisen ulkopuolelle.

3.5.2 Kulttuuriperintö

Kaava-alueella ei ole muinaisjäännöksiä eikä kulttuuriympäristöä.

3.6 Vaikutukset talouteen ja elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen (yritysvaikutukset)

Uuden kaupallisen ja teollisuusalueen vaatiman kunnallistekniikan ja rakennusten toteuttaminen työllistää rakennusvaiheessa voimakkaasti.

Uusi kaupallinen ja teollisuusalue vaatii investointeja, jotka painottuvat rakentamisen alkuvaiheeseen. Tehdyn kaavatalousselvityksen mukaan asemakaavamuutoksen edellyttämät investoinnit kunnallistekniikan rakentamiseen nousevat noin 1,35 miljoonaan euroon.

3.7 Muut kaavan merkittävät vaikutukset

Lahdesjärven tilaa vaativan kaupan alueen kehittäminen tuo investointeja Tampereelle merkittävästi. Teollisuuden kehittäminen vahvistaa Lahdesjärven investointeja ja työpaikkoja edelleen.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavamuutoksen käynnistäminen

Tampereen kaupunki on tehnyt 30.5.2017 päivätyn aloitteen asemakaavan muuttamiseksi. Kaavamuutos kuulutettiin vireille 20.9.2018.

4.2 Asemakaavamuutoksen tavoitteet

Kaavamuutoksen hakijan tavoitteena oli 2018, että asemakaavan vastaisesti rakennetut kadut (työmaatiet) saavat asemakaavassa katualueet. Rakennusoikeuden lisääminen ja käyttötarkoituksen muuttaminen ovat tavoitteena.

Tavoitteena on, että asemakaavaa muutetaan katuverkon, alueellisen hulevesiuoman ja ekologisen käytävän osalta siten, että saadaan paremmin liike- ja yritystoimintaan soveltuvat korttelimuodot. Samalla muutetaan käyttötarkoituksia ja lisätään rakennusoikeutta. Katuraitiotien mahdollistaminen vaatii Automiehenkadun poikkileikkauksen laajentamista. Alueen käyttöön ottamiseksi pidetään Lahdesjärven yritysalueen tontinluovutukseen tähtäävä konseptihakukilpailu 2025 tähän ilmoittautuville yrityksille. Kilpailun tuloksena mukaan valittavat yritykset osallistuvat asemakaavan muutoksen kehittämiseen asemakaavaehdotukseksi.

Lahdesjärven asemakaavan muutoksen tavoitteena on maakuntakaavan ja yleiskaavan seudullisen paljon tilaa vaativan kaupan km-merkinnän mukaisen kerrosalan osan sijoittaminen Ikean ja K-Raudan lähiympäristöön.

4.2.1 Tavoitteiden tarkentuminen kaavaprosessin aikana

Ilmastonmuutokseen ja hulevesiin varautuminen suunnittelussa voivat johtaa ehdotusvaiheessa mitoituksen tarkistamiseen. Konseptihaun tuloksen mukainen jatkosuunnittelu vaikuttaa asemakaavan sisältöön.

4.3 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot

Asemakaavaratkaisu on kehittynyt 2010-luvun ja 2018 alustavista luonnoksista 2025 esitettyyn asemakaavaratkaisuun siten, että ylempien tasojen ohjaus ja Lahdesjärven koko alueen kaavallinen kehitys on vaikuttanut uuden vaihtoehdon syntymiseen. Lahdesjärven aluetta on tutkittu laajemmilla toiminnallisilla ideasuunnitelmilla 2024–25, joiden pohjalta ja perusteella asemakaavaratkaisu uusi Postitorvenkatu on syntynyt.

4.4 Osallistuminen ja vuorovaikutus

Vireilletulovaiheessa 2018 osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä valmisteluaineistoa oli nähtävillä 13.8.-6.9.2018. Kaavaluonnosta valmisteltaessa käytiin neuvotteluja yksityisen maanomistajan ja kaupungin välillä. Vireilletulovaiheessa saatiin kuusi viranomaiskommenttia ja kaksi mielipidettä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta.

Vireilletulovaiheessa 2025 tarkistettu osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä valmisteluaineistoa oli nähtävillä 6.3. – 27.3.2025.

Vireilletulovaiheessa saatiin 7 kommenttia ja mielipidettä. Palaute on koottu liitteenä olevaan palaute- ja vastineraporttiin.

Asemakaavan valmisteluvaiheessa nähtävilläolon aikana saatiin __ viranomaiskommenttia ja __ asukasmielipidettä. Tulleeeseen palautteeseen on vastattu kaava-aineiston yhteydessä olevassa palauteraportissa.

Asemakaavaa valmisteltaessa järjestettiin erillisneuvotteluja eri kaupungin organisaatioiden kanssa. Kaavatyötä on ohjannut erillinen ohjausryhmä, joka on hyväksynyt asemakaavan ratkaisut.

4.5 Asemakaavaratkaisun kehittyminen suunnittelun aikana

Asemakaavaluonnos pohjautuu laadittuun alustavaan asemakaavaluonnokseen 2018. Kaavaratkaisu on sen jälkeen tarkentunut mm. Postitorvenkadun linjauksen, Automiehenkadun tilavarauksen, korttelialueiden rajauksen, katuverkoston ja rakennusten sijoittelun osalta.

4.5.1 Aloitusvaiheen palaute ja kaavan valmisteluaineiston laatiminen

Kaavan valmisteluaineisto on laadittu Tampereen kaupunkiympäristön suunnittelussa. Asemakaavan uusi aloituskokous pidettiin 12.2.2025, josta saatu palaute oli pohjana valmisteluaineiston laatimiselle.

Valmisteluaineisto 6.10.2025 on koottu selvityksineen nähtäville asetettavaksi 16.10 – 6.11.2025.

4.5.2 Valmisteluaineistosta saatu palaute ja huomioon ottaminen

Valmisteluaineistosta saatiin __ viranomaiskommenttia ja __ mielipidettä.

Viranomaiskommenteissa __

Mielipiteissä __

4.5.3 Ehdotusaineistosta saatu palaute ja niiden huomioon ottaminen

Asemakaavaa tarkistettiin mm. kaavaluonnoksesta tulleen palautteen ja tarkentuvan suunnittelun myötä kaavaehdotukseksi. Asemakaavaehdotus siihen liittyvine aineistoineen oli julkisesti nähtävillä. Kaavaehdotuksesta saatiin __ viranomaislausuntoa ja muistutukset __ taholta.

Lausunnot

Palaute

Vastine

Toimenpiteet

Muistutukset

Muistutus

Vastine

Toimenpiteet

4.5.4 Kaavaehdotukseen tehdyt muutokset nähtävilläolon jälkeen

Kaavakarttaa on tarkistettu seuraavilta osin: __

5 KAAVA-ALUETTA KOSKEVAT SELVITYKSET

Asemakaavatyössä aiemmin tehdyt selvitykset ja suunnitelmat

Selvityksiä 1–13 ei liitetä asemakaavaan.

1. Lahdesjärven asemakaavamuutoksen nro 8686 hulevesiselvitys (Sitowise, 2018)
2. Lahdesjärven asemakaavamuutoksen nro 8686 hulevesisuunnitelmakartta (Sitowise 2018)
3. Peltolampi-Lakalaivan yleissuunnittelu (Ramboll, M&Y, 2019)
4. Lausunto luontoarvoista (Tampereen kaupunki 2019)
5. Kaupallisten vaikutusten arviointi (FCG, 2019)
6. Täydennys kaupallisten vaikutusten arviointiraporttiin (Tampere, asemakaavoitus 2020)
7. Vuoreksen raitiotien kytkeminen osaksi Tampereen raitiotiejärjestelmää (TRE/Ramboll/WSP 2020)
8. Postitorvenkadun ja Tietohallinnontien välinen tulvareitti ja ekologinen yhteys (Sitowise, 2020)
9. Automiehenkadun raitiotietarkastelut (Ramboll, 2023)
10. Luontoselvitys (FCG, 2023)
11. Postitorvenkadun hulevesiselvitys. (ViHu, Sitowise, 2024)
12. Ojan siirtosuunnitelma ja toteutus, asemapiirustus (LTT-Kiinteistöt Oy, Arkkit. Tsto Tähti-Set 2024)
13. Vaihtoehtojen tarkastelua (AKA/vk, ak) 2024–25

Asemakaavatyön yhteydessä on laadittu seuraavat selvitykset ja suunnitelmat

14. Kaupallisten vaikutusten arviointi (WSP, 2025)
15. Selvitys kaavataloudesta (Tampereen kaupunki, 2025)
16. Liikenteellinen selvitys Lahdesjärven kaupan korttelit (WSP 2025)
17. AK8686 Liikenneselvitys (WSP 2025)
18. Hulevesiselvityksen päivitys (Sitowise 2025)
19. Piha- ja viitesuunnitelma, viherkerrointarkastelut (Loci ja a6oy 2025)
20. Haavoittuvuustarkastelu (AKA, YKA /vk 2025)

5.1 Kaupallisten vaikutusten arviointi 2025

Selvityksen mukaan esitetään km-1 yleiskaavarajauksen jakamista kahteen osaan, jotta 150 000 k-m2 kaupan olisi mahdollista sijoittua Lahdesjärvelle. Tässä kaavassa 8686 noudatetaan voimassa olevan yleiskaavan km aluerajausta, joten yleiskaavallinen tarkastelu ei ole tarpeen. Jatkossa joko yleiskaavaa muutetaan tai tehdään yleiskaavallinen tarkastelu

Automiehenkadun ja Vuoreksen puistokadun risteyksen lounaispuolen korttelin asemakaavamuutoksessa, joka ei ole vielä vireillä.

5.1.1 Kaupallisten vaikutusten huomioiminen asemakaavaratkaisussa

Paljon tilaa vaativan kaupan mitoitus perustuu kaupallisten vaikutusten arviointiin.

5.2 Kaavataloustarkastelu

Tehdyn kaavataloustarkastelun mukaan kustannukset ovat korkeammat uudessa Postitorvenkadun sijainnissa, mutta samalla saavutetaan parempi tontinkäyttö, joka kompensoi kustannuksia.

Tontinluovutuksesta voidaan odottaa tulevan tuottoa.

5.2.1 Kaavataloustarkastelun huomioiminen asemakaavaratkaisussa

Tarkastelu tukee Postitorvenkadun uutta sijaintia ja yhtenäisempää kaupan aluetta sekä myös liittyvien alueiden saavutettavuutta.

Kaavataloustarkastelu päivittyy asemakaavan ehdotusvaiheessa.

5.3 Liikenteellinen selvitys Lahdesjärven kaupan korttelit

Liikenteellisen selvityksen johtopäätöksissä kuvataan vaiheittain vaikutuksia, valintoja ja suositellaan toimenpiteitä.

Ensimmäinen vaihe

Liikennemäärämuutokset

Ensimmäisessä vaiheessa (skenaario 1), jossa alueen maankäyttö on kehittynyt Peltolammin hyvinvointikeskuksen kohdalla, Automiehenkadun pohjoispuolella AK8686-alueella sekä Vuoreksen puistokadun varressa ja Lempääläntien linjausmuutoksen eteläosa on toteutettu, liikennemäärät kasvavat eniten Autovarikonkadun eteläpäässä ja Vuoreksen puistokadulla sekä niitä lähinnä olevissa Särkijärven ja Lahdesjärven eritasoliittymissä. Myös Autovarikonkadun pohjoisosassa, Leppästensuonkadulla ja Automiehenkadun itäpäässä liikenne lisääntyy nykytilanteeseen verrattuna. Automiehenkadun länsipäässä, uuden hyvinvointikeskuksen kohdalla autoliikenne voi jopa hieman vähentyä nykytilanteeseen verrattuna maankäytön kehittymisestä huolimatta, koska Lempääläntien linjausmuutos muuttaa ajoreittejä. Lempääläntien pohjoisosan liikenne siirtyy nykyistä enemmän kulkemaan Autovarikonkadun ja Särkijärven ETL:n kautta. Automiehenkadun keskiosassa AK8686-alueen kohdalla

kokonaisliikennemäärä ei välttämättä kasva merkittävästi, mikäli Automiehenkadun nykyistä läpiajoliikennettä siirtyy Leppästensuonkadulle mallin osoittamalla tavalla. AK8686-alueen rakentuminen tulee lisäämään liikennettä Ikean ja K-raudan tonttien välisellä ajoyhteydellä. Yhteys palvelee lähinnä vain alueelle etelästä moottoritietä saapuvaa liikennettä, joten liikenteen lisäys ei ole kokonaisuudessaan suuri.

Liikenneverkon toimivuus

Kuormittuneimpia liittymiä ovat Autovarikonkadun ja Leppästensuonkadun, Autovarikonkadun ja Automiehenkadun sekä Automiehenkadun ja Vuoreksen puistokadun liittymät. Leppästensuonkadun ja Autovarikonkadun liittymien järjestelyjä on tarkasteltu ja suunniteltu viime vuosina, ja niiden lähtökohtana olleet liikenne-ennusteet ovat pääasiassa samaa suuruusluokkaa tai pienempiä kuin nyt laaditut ennusteet. Liittymien toimivuuden valossa aiemmillä suunnitelmilla voitaneen siis edetä. Automiehenkadun ja Autovarikonkadun liittymän toimivuuteen liittyy pientä epävarmuutta, koska Autovarikonkadun pohjoisen tulosuunnan liikennemäärät ovat nyt laaditussa ennusteessa selvästi suuremmat kuin aiemmissa tarkasteluissa käytetyt ennusteet. Kyseisen suunnan liikenne koostuu paljolti moottoritieltä alueelle saapuvasta liikenteestä. Moottoritieltä on kuitenkin mahdollista saapua alueelle myös seuraavasta rampista eli Särkijärven eritasoliittymän kautta, ja todennäköisesti liikennettä siirtyy Särkijärven eritasoliittymän sujuvammalle reitille, mikäli Autovarikonkadun reitti alkaa jonoutua. Vuoreksen puistokadun ja Automiehenkadun liittymästä ei ole aiemmin laadittu ennustetta skenaarion 1 mukaisesta tilanteesta, ja toimivuutta ei ole tarkasteltu simuloinnein. Liittymässä on kuitenkin nykyisin melko paljon kapasiteettia viime vuosina toteutettujen kaistajärjestelyjen johdosta. Automiehenkadun nykyisissä kiertoliittymissä AK8686-alueen kohdalla ei ole odotettavissa kapasiteettiongelmia. Automiehenkadun itäpään valo-ohjaamattomissa liittymissä sivusuunnalta liittyminen hankaloituu kasvavien liikennemäärien vuoksi. Liikennevaloohjauksen tarvetta on seurattava.

Tavoitetilanne

Liikennemäärämuutokset

Tavoitetilanteessa (skenaariot 2 ja 3), jossa koko Lahdesjärven alueen maankäyttö on toteutunut ja myös Lempääläntien pohjoisempi linjausmuutos toteutettu, liikennemäärät kasvavat lähes kaikilla kaduilla maankäytön kehittymisen seurauksena. Suurimmat liikennemäärät ovat Autovarikonkadulla eli Lempääläntien uudella linjauksella (6900–14700

ajon./vrk), Automiehenkadulla Autovarikonkadun itäpuolella (4400–10800 ajon./vrk) ja Vuoreksen puistokadulla (11400–13000 ajon./vrk). Myös eritasoliittymien rampeilla liikennemäärät ovat enimmillään yli 8000 ajon./vrk. Automiehenkadun länsipäähän hyvinvointikeskuksen kohdalle jää lähinnä vain alueen sisäistä liikennettä ja joukkoliikennettä, kun Lempääläntien liikenne siirtyy kulkemaan uuden linjauksen kautta. Vuoreksen raitiotien mahdollinen toteutuminen siirtää autoliikennettä Automiehenkadulta muille reiteille, mm. Leppästensuonkadulle ja moottoritiele. Myös Vuoreksen puistokadulta ja Lempääläntien pohjoisosasta liikennettä siirtyy muille reiteille raitiotien seurauksena.

Liikenneverkon toimivuus ilman raitiotietä

Myös ennusteliikennemäärillä kuormittuneimpia liittymiä ovat Autovarikonkadun liittymät ja Vuoreksen puistokadun ja Automiehenkadun liittymä. Autovarikonkadun ja Leppästensuonkadun ennusteliikennemäärät ovat samaa suuruusluokkaa kuin aiemmin laadituissa toimivuustarkasteluissa, ja liittymän toimivuudessa ei sen perusteella ole odotettavissa toimivuusongelmia. Automiehenkadun ja Autovarikonkadun skenaarion 2 mukaista tavoitetilanteen liittymäratkaisua ja sen toimivuutta ei ole tarkasteltu. Liikenteen suuntajakauma muuttuu liittymässä merkittävästi verrattuna ensimmäisen vaiheen ratkaisuun. Automiehenkadun nykyisissä kiertoliittymissä AK8686-alueen kohdalla ei ole odotettavissa kapasiteettiongelmia ennusteliikennemäärillä. Automiehenkadun itäpään valo-ohjaamattomissa liittymissä sivusuunnalta liittyminen hankaloituu kasvavien liikennemäärien vuoksi. Tavoitetilanteessa ainakin vilkasliikenteisimmissä liittymissä tarvitaan liikennevalot. Vuoreksen puistokadun ja Automiehenkadun liittymän toimivuus ja mahdolliset muutostarpeet tulee varmistaa simuloinnin. Liikenneverkon toimivuus raitiotien toteutuessa Raitiotieratkaisun edellyttämien Automiehenkadun liittymäratkaisujen toimivuuden arviointi edellyttää tarkempia tarkasteluja Automiehenkadulla. Leppästensuonkadun liittymissä ei ole odotettavissa toimivuusongelmia ennustetuilla liikennemäärillä.

Reittivalintoihin ja kulkutapoihin vaikuttaminen

Reittivalintoihin vaikuttaminen

Lahdesjärven alueelle saapuvan ja sieltä lähtevän autoliikenteen käytössä on paljon eri reittivaihtoehtoja ja liikenne jakautuu eri reiteille kohtuullisen tasaisesti. ReitINVALintaan vaikuttaa useat eri asiat, ja joihinkin niistä voidaan vaikuttaa jonkin verran. Käytännössä on kuitenkin haastavaa vaikuttaa alueen reittivalintoihin niin paljon, että muutokset

liikennemäärissä olisivat merkittäviä. Todennäköisesti liikenne hakeutuu nopeimmille ja sujuvimille reiteille mm. liikenneverkon kuormituksen perusteella.

Autoliikenne hyvinvointikeskuksen kohdalla

Automiehenkadulla: Hyvinvointikeskuksen kohdalle syntyy läpiajavaa liikennettä skenaarion 1 mukaisessa ensimmäisessä vaiheessa, kun Lempääläntien uutta linjausta Automiehenkadun pohjoispuolelle ei ole vielä toteutettu. Lempääläntien pohjoisen linjausmuutoksen toteuttaminen aikanaan siirtää läpiajavan liikenteen pois hyvinvointikeskuksen edestä. Hyvinvointikeskuksen kohdalla läpiajoliikenne koostuu erityisesti Lempääläntien suuntaisesta läpiajoliikenteestä sekä Lahdesjärven alueelle lännestä ja osin pohjoisesta saapuvasta liikenteestä. Lempääläntien eteläosan linjausmuutos itsessään ei mallinnuksen perusteella lisää liikennettä Automiehenkadun länsipäässä hyvinvointikeskuksen kohdalla, vaan jopa vähentää sitä ajoreittien muutoksista johtuen. Lempääläntien eteläosan ja Lahdesjärven alueen välinen liikenne ei kulje enää Automiehenkadun länsipään kautta. Lisäksi Lempääläntien uusi linjaus kytkeytyy nykyistä paremmin moottoritiehen Särkijärven eritasoliittymän ja Autovarikonkadun rampin kautta, mikä voi siirtää Lempääläntien läpiajoliikennettä nykyistä enemmän moottoritielle. Lempääläntien eteläosuuden liikenteelle myös ajo Lahdesjärven alueen läpi itään on uudessa verkollisessa tilanteessa houkuttelevampi reittivaihtoehto kuin nykytilanteessa. Läntistä kehätietä lännestä saapuville reitti AK8686-alueelle on yhtä pitkä Lakalaivan eritasoliittymän tai Lahdesjärven eritasoliittymän kautta. Hyvinvointikeskuksen kohdalle toteutettavat liikenneympäristön muutokset, kuten liikenteenrauhottamistoimenpiteet tai alempi nopeusrajoitus voivat siirtää liikennettä enemmän Lahdesjärven eritasoliittymään, mikäli Vuoreksen puistokadun ja Automiehenkadun liittymä toimii riittävän hyvin. Myös kiinnostavien kaupallisten palveluiden painottuminen Lahdesjärven alueen itäosiin voi lisätä Lahdesjärven eritasoliittymää reittivaihtoehtona, mikä vähentää läpiajoliikennettä hyvinvointikeskuksen kohdalla.

Autoliikenne AK8686-alueen läheisellä katuverkolla

Automiehenkadun pohjoispuolinen AK8686-alue on autolla hyvin saavutettavissa kaikista suunnista, ja alueelle on useita reittivaihtoehtoja. Pääsaapumissuunnat ovat Automiehenkatua lännestä ja idästä sekä Ikean korttelin läpi etelästä. Asemakaava-alue on saavutettavissa Automiehenkadulta kahden liittymän kautta, ja näistä läntisempi eli nykyinen Postitorvenkadun liittymä näyttäytyy reittivalintojen perusteella houkuttelevampana lännestä, etelästä ja keskustan suunnasta

saavuttaessa. Tonttien sisäiset järjestelyt, kuten pysäköintialueiden ja sisäänkäyntien sijainnit sekä ajoreittien sujuvuus vaikuttavat siihen, kumman liittymän kautta alueelle halutaan saapua. Se voi jossain määrin vaikuttaa ajoreitteihin jo kauempaa. Esimerkiksi jos Tietohallinnonkadun reitti pihaalueelle koetaan selvästi paremmaksi kuin nykyinen Postitorvenkadun liittymä, niin eteläsuunnan liikenne voi hakeutua Ikean korttelin kautta kulkevan reitin sijaan enemmän Leppästensuonkadulle. Vastaavasti lännestä kehätietä saapuva liikenne voi siirtyä kulkemaan enemmän Lahdesjärven eritasoliittymän kautta. Tietohallinnonkadun reitin houkuttelevuutta voidaan parantaa toteuttamalla Tietohallinnonkadulta sujuvat ajoyhteydet tontin ns. parhaille pysäköintipaikoille. Parhaiksi pysäköintipaikoiksi mielletään yleensä ne, joilta on mahdollisimman lyhyt ja esteetön yhteys suosituimmille sisäänkäynneille ja jotka ovat mahdollisesti säältä (sade, aurinko) suojassa.

Kulikutapoihin vaikuttaminen

Lahdesjärven alueen kaupallinen tarjonta painottuu vähittäiskaupan sekä tilaa vaativan kaupan tarjontaan, joihin tyypillisesti kuljetaan eniten henkilöautolla. Alue on saavutettavissa myös joukkoliikenteellä, pyörällä ja kävellen, mutta helppojen joukkoliikenneyhteyksien tai kävely- ja pyöräilyetäisyyden päässä olevan asiakaskunnan määrä on rajallinen. Kävelyn ja pyöräilyn houkuttelevuutta voidaan lisätä toteuttamalla alueelle laadukasta ja viihtyisää kävely- ja pyöräily-ympäristöä. Etäisyydet alueen eri osien välillä ovat suuret ja teollisuuden ja TIVA-kaupan hallitseman alueen mittakaava ei itsessään tue kävelyn ja pyöräilyn viihtyisyyttä. Peruslähtökohta on, että kaikille alueille tulee olla sujuvat ja turvalliset jalankulun ja pyöräilyn yhteydet. Riittävän kattavan jkpp-verkoston lisäksi tulee kiinnittää huomiota reittien miellyttävyyteen, turvallisuuteen ja esteettömyyteen. Laadukkaalla kävely-ympäristöllä voidaan vähentää henkilöauton käyttöä myös alueen sisäisillä matkoilla. Katuympäristön lisäksi myös tonteilla toteutettavat ratkaisut vaikuttavat merkittävästi siihen, siirrytäänkö kaupasta toiseen autolla vai kävellen. Alueen kaupallinen tarjonta määrittää paljon sitä, ovatko asiakkaat valmiita kulkemaan Lahdesjärvelle joukkoliikenteellä kauempaakin vai löytyykö vastaavaa kaupallista tarjontaa helpommin saavutettavasti lähempää omaa asuinpaikkaa. Joukkoliikenteen käyttö työmatkoilla riippuu vahvasti sopivien joukkoliikenneyhteyksien tarjonnasta sekä muista käytettävissä olevista kulkutapavaihtoehdoista.

Toimenpidesuositukset

Alueen katuverkolla suositellaan seuraavia toimenpiteitä liikenteellisen toimivuuden ja turvallisuuden sekä saavutettavuuden varmistamiseksi:

- 1) Hyvinvointikeskusta ympäröivien katujen (Automiehenkatu, Autovarikonkatu) toteutus laaditun katusuunnitelman (3/2025) mukaisesti.
- 2) Automiehenkadun ja Postitorvenkadun kiertoliittymän nykyisten suojatiejärjestelyjen parantaminen kaistoja vähentämällä
- 3) Automiehenkadun itäpäässä nykyisten valo-ohjaamattomien liittymien ja suojatiejärjestelyjen parantaminen liikenteen lisääntyessä. Järjestelyjen suunnittelu kokonaisuutena.
- 4) Automiehenkadun ja Vuoreksen puistokadun liikennevaloliittymän toimivuuden ja nykyisten kaistajärjestelyjen riittävyyden arviointi tarvittaessa. Liittymässä on jo nykyisin ryhmittymiskaistat kaikille kääntymissuunnille. 5) Jalankulun ja pyöräilyn yhteys Ikean ja K-Raudan korttelin läpi Leppästensuonkadun ja Automiehenkadun välille on tarpeellinen viimeistään siinä vaiheessa, kun Metson toiminta käynnistyy Leppästensuonkadun eteläpuolella ja Automiehenkadun pysäkkien saavutettavuutta täytyy parantaa Metson suunnasta.
- 6) Särkijärvenkadun jkpp-väylän toteuttaminen Nirvan ja Lahdesjärven alueen välisen jkpp-yhteyden parantamiseksi. Tietohallinnonkadun pohjoispään jalkakäytävän toteuttaminen viimeistään, kun alueen pohjoisosan maankäyttö kehittyy ja liikennemäärät kasvavat.
- 7) Leppästensuonkadun nykyisen suojatiejärjestelyn parantaminen (esim. keskisaareke) samassa vaiheessa, kun kävelyn ja pyöräilyn yhteys Västingimäen suunnasta toteutetaan ja pyöräily ja kävely uuden hyvinvointikeskuksen suuntaan lisääntyy.
- 8) AK8686-alueen rakentumisen yhteydessä Postitorvenkadun ja Tietohallinnonkadun jkpp-väylien toteuttaminen. Lisäksi tulee varmistaa, että Automiehenkadun ja Postitorvenkadun uuden linjauksen välille toteutetaan jalankulun yhteys, jolla varmistetaan Automiehenkadun pysäkkien saavutettavuus Tietohallinnonkadun ja Postitorvenkadun pohjoisosista.



Kuva 10 Alueen katuverkolle suositeltavia toimenpiteitä. Numerot viittaavat sivun vastaaviin tekstikohtiin.

5.3.1 Liikenteellisen selvityksen huomioiminen asemakaavaratkaisussa

Asemakaavassa on kaavamääräyksellä jk-pp merkitty sitovasti rakennettavaksi jalankulun ja pyöräilyn reitti Automiehenkadun ja Postitorvenkadun väliin kortteliin. Sijaintia osoittavat ohjeelliset aluevarausmerkinnät ajol-1 (ohjeellinen alueen sisäiselle ajoneuvoliikenteelle sekä yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa) ja pp/h (Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa, jolla huoltoajo on sallittu).

Liikenteellisen selvityksen perusteella Postitorvenkadun uusi esitetty sijainti on mahdollinen ja perusteltavissa, kun huomioidaan joukkoliikenteen, jalankulun ja polkupyöräilyn tarpeet aluetta rakennettaessa.

5.4 Liikenneselvitys

Liikenneselvityksessä on tarkasteltu viisi eri asiakokonaisuutta.

- Liikenteen nykytila (autoliikenne, jalankulku ja pyöräily sekä joukkoliikenne ja liikenneturvallisuus)
- Asemakaavan liikenneselitys (asemakaavaluonnos ja KMK-tonttien liikenneselitys)
- Kaavan liikenteelliset vaikutukset (alueen saavutettavuus, asemakaava-alueen synnyttämä liikenne, liikenneverkon toimivuus ja liikenneturvallisuus)

- Katujen tilavaraustarkastelut (katutarkastelujen lähtökohdat, Automiehenkatu, Tietohallinnonkatu, Postitorvenkatu ja Postitorvenraitti)
- Suosituksia liikennejärjestelyistä jatkosuunnittelua varten (suosituksia ja tarkennettavia asioita asemakaavan ehdotusvaihetta varten, toimenpidesuosituksset Lahdesjärven katuverkolla)
- Suosituksia ja tarkennettavia asioita asemakaavan ehdotusvaihetta varten Toimenpidesuosituksset Lahdesjärven katuverkolla

5.4.1 Liikenneselvityksen huomioiminen asemakaavaratkaisussa

Liikenneselvitys antaa ohjeita mm. kaupan alueen järjestelyjen ratkaisemiselle. Varsinaisesti asemakaavamääräyksiin ei ole tarve kirjata liikenteellistä ohjaamista muutoin kuin alueen läpi vietävän jkpp-reitin sijoittamisen osalta sekä katujen tilavarausten osalta.

Liikenneselvityksen luvussa 2.2 on kirjattu KM-tontin liikennejärjestelyjä koskevia ohjeita ja suosituksia, jotka tulee ottaa huomioon alueen pihasuunnittelussa.

Seuraavat asiat tulee tarkentaa jatkosuunnittelussa:

- Tonttiliittymien paikkojen täsmentäminen Postitorvenkadulla ja Tietohallinnonkadulla ottaen huomioon kadun ja tontin väliset korkeuserot, liittymien keskinäiset etäisyydet sekä piha-alueen ratkaisut tonttiliittymien läheisyydessä.
- Katualueiden tilavarausten tarkentaminen erityisesti reuna-alueiden osalta (luiskien ja ojien tilavaraukset) sekä yhteensovitus kiinteistöjen suunniteltuihin korkotasoihin.
- Postitorvenkadun uudella osuudella jkpp-väylän tasaus yhteensovitetaan ajoradan lisäksi eteläpuolen tonttien korkotasoihin, jolloin jkpp-väylän ja tontin korkoeroa ja luiskien vaatimaa reuna-alueen tilatarvetta voidaan pienentää. Postitorvenkadun tulvareitistä johtuen jkpp-väylän tasaus voi poiketa ajoradan tasauksesta vain joitakin kymmeniä senttejä.
- Tulvareittien edellyttämien tilavarausten varmistaminen Postitorvenraitilla sekä Postitorvenkadun ja Tietohallinnonkadun liittymässä.

- Kaasuaseman huoltoajoreitin edellyttämät järjestelyt Postitorvenkadun ja Postitorvenraitin liitoskohdassa. Vaihtoehtona huoltoyhteyden järjestäminen viereisen tontin huoltopihan suunnasta, jolloin ajo jkpp-väylällä voidaan minimoida.

*Toimenpidesuosituks*et Lahdesjärven katuverkolla ovat edellisessä selostuksen kohdassa 5.3. Liikenteellinen selvitys Lahdesjärven kaupan korttelit.

5.5 Hulevesiselvityksen päivitys

Hulevesiselvityksessä 2025 esitetään ratkaisut alueen käytön mukaiselle hulevesien käsittely- ja viivytysrakentamiselle.

5.5.1 Hulevesiselvityksen päivityksen huomioiminen asemakaavaratkaisussa

Asemakaavan viherkerrointarkasteluun on otettu viivytyskertoimet hulevesiselvityksestä. Kaavakartalle on merkitty hulevesimääräys ja tarpeelliset istutusalueet sekä suojaviheralue. Katujen tilavaraukset on mitoitettu hulevesien käsittelytarpeen mukaan. Kaavaan on merkitty myös tulvareittejä.

5.6 Piha- ja viitesuunnitelma, viherkerrointarkastelut

Piha- ja viitesuunnitelma sisältää kolme vaihtoehtoista ratkaisua kaupallisen korttelin toteuttamiseen. Näistä on tehty viherkerrointarkastelut.

5.6.1 Piha- ja viitesuunnitelma, viherkerrointarkastelujen huomioiminen asemakaavaratkaisussa

Asemakaavaan on merkitty laajat rakennusalat, joilla saadaan vaihtoehtoja toteutettua. Konseptihaun jälkeen kehitetään asemakaavaehdotusta valmiiksi määrittelemällä tarkemmin rakennusalat, pihojen toiminnot ja hulevesien sekä viherrakentamisen määräykset. Rakentamistapaohjetta ei laadita.

5.7 Haavoittuvuustarkastelu

Haavoittuvuus selvitys liittyy kantakaupungin vaiheyleiskaavan selvityksiin. Laajasta selvitysmateriaalista on tehty otteet asemakaavan alueelta ja nimetty se tarkasteluksi.

5.7.1 Haavoittuvuustarkastelu huomioiminen asemakaavaratkaisussa

Haavoittuvuustarkastelussa on tutkittu lämpösaarekeilmiön, tulvien ja hulevesien osalta haavoittuvuuksia ihmisryhmien ja käyttäjien kannalta sekä kaupungin viherrakenteen sekä ekologisen käytävän osalta. Asemakaavan viherrakenne, ekologinen käytävä ja hulevesien järjestäminen on kehitetty tiedostaen yleiskaavan ja aluerakenteen sekä kevyen liikenteen ja joukkoliikenteen järjestämisen tavoitteet haavoittuvien ihmisryhmien kannalta. Asemakaavan ratkaisuilla pyritään saamaan aikaan pienilmastoltaan miellyttävää ympäristöä kaupan suuryksikköjen lomaan. Samalla ratkaistaan alueen haastavia viherrakenne- ja hulevesivaatimuksia.

5.8 Aluevaraus ja konseptihaku

Aluevaraus- ja konseptihaku käynnistyy lokakuussa 2025 ja valinta tehdään helmikuussa 2026.

5.8.1 Aluevaraus ja konseptihaun huomioiminen asemakaavaratkaisussa

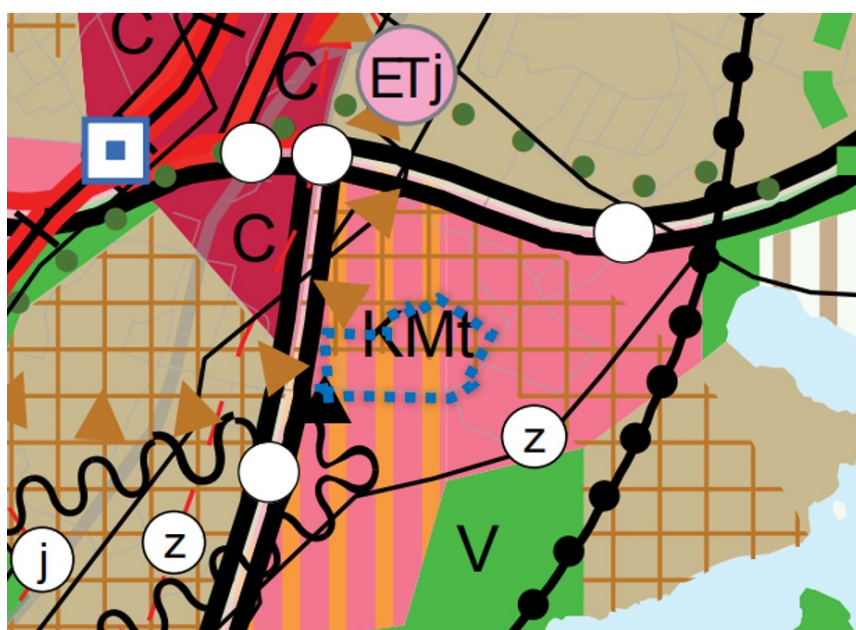
Valittujen toimijoiden kanssa valmistellaan asemakaavaehdotusta ja siinä huomioidaan asemakaavaluonnoksessa ja hakuasiakirjoissa esitetyt reunaehdot.

6 KAAVA ALUETTA KOSKEVAT SUUNNITTELMAT JA PÄÄTÖKSET

Asemakaava on voimassa olevan maakuntakaavan sekä voimassa olevan yleiskaavan mukainen.

6.1 Maakuntakaavassa alue on kaupallisille palveluille ja työpaikoille

Pirkanmaan maakuntavaltuusto hyväksyi Pirkanmaan maakuntakaavan 2040 kokouksessaan 27.3.2017. Maakuntakaava tuli voimaan kuulutuksella 8.6.2017. Maakuntakaavan hyväksymispäätös tuli lainvoimaiseksi korkeimman hallinto-oikeuden päätöksellä 24.4.2019.



Kuva 11 Ote maakuntakaavasta 2040, kaava-alue sinisellä pistekatkoviivalla

Maakuntakaavassa 2040 kyseinen alue on osoitettu työpaikka- ja kaupallisten palvelujen alueeksi, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön (KMT). Merkinnällä osoitetaan keskusta-alueiden ulkopuoliset työpaikka-alueet, jotka yhdyskuntarakenteellisen sijaintinsa perusteella soveltuvat työpaikkatoimintojen lisäksi seudullisesti merkittävän paljon tilaa vaativan erikoistavaran kaupan alueiksi.

Vähittäiskaupan suuryksiköt on mitoitettava ja niiden toteutus on ajoitettava alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa siten, että ne kytkeytyvät ajallisesti ympäröivien työpaikka- tai taajamatoimintojen alueiden toteuttamiseen, eivätkä aiheuta merkittäviä haitallisia vaikutuksia kaupan palveluverkon tasapainoiselle kehittämiselle. Merkitykseltään seudullisella vähittäiskaupan suuryksiköllä tarkoitetaan myös useasta myymälästä koostuvaa vähittäiskaupan keskittymää, joka on

vaikutuksiltaan verrattavissa merkitykseltään seudulliseen vähittäiskaupan suuryksikköön.

Alueiden vähittäiskaupan kerrosalan enimmäismitoitus on oheisen taulukon mukainen:

ALUE	ERIKOISTAVARAKAUPAN ENIMMÄISMITOITUS	KESKUSTAHAKUINEN ERIKOISKAUPPA ENINTÄÄN
Tampere, Lahdesjärvi	150 000	15 000
Tampere, Lielähti	70 000	10 000
Tampere, Hankkio	40 000	0
Kangasala, Lentola pohj.	40 000	0
Lempäälä, Marjamäki pohj.	50 000	0
Nokia, Kolmenkulma	45 000	3 000
Pirkkala, Linnakallio	50 000	0
Valkeakoski, Juusonkeskus	22 000	2 000
Akaa, Akaa Point	20 000	0

Kuva 12 Maakuntakaavan vähittäistavarakaupan enimmäismitoitustaulukko

Paljon tilaa vaativan erikoistavaran kaupan mitoitus sisältää auto- ja huoltamokaupan. Taulukossa esitetty vähittäiskaupan enimmäismitoitus voidaan alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa toteuttaa kokonaisuudessaan paljon tilaa vaativan erikoistavaran kaupan kerrosalana.

Maakuntakaavassa Valmetin alue on työpaikka-alue (vaalea punainen). Merkinnällä osoitetaan seudullisesti merkittävät ja toimialarakenteeltaan monipuoliset liike- ja toimistorakentamisen tai tuotantotoimintaan varatut alueet.

Suunnittelumääräys: Alueen suunnittelussa on kiinnitettävä huomiota tarkoituksenmukaiseen toteutusjärjestykseen ja yhdyskuntarakenteen eheyteen sekä joukkoliikenteen järjestelyihin ja toimiviin kävelyn ja pyöräilyn yhteyksiin. Alueelle ei tule osoittaa merkittävää määrää uutta asumista eikä asumiseen saa kohdistua merkittäviä ympäristöhäiriöitä. Tampereen Pärrinmaan, Pirkkalan Linnakallion ja lentoaseman läheisellä työpaikka-alueella tulee alueiden suunnittelussa ottaa huomioon lentoesterajoituspinnot ilmailumääräyksen AGA M3-6 mukaisesti.

Merkitykseltään seudullisten vähittäiskaupan suuryksikköjen koon alarajat ovat seuraavat:

- Paljon tilaa vaativan erikoistavaran kaupan osalta koon alaraja on Tampereen, Nokian, Pirkkalan, Ylöjärven, Lempäälän, Kangasalan ja

Valkeakosken keskustaajamien alueella 15 000 k-m²; Akaan, Hämeenkyrön, Ikaalisten, Mänttä-Vilppulan, Oriveden, Parkanon, Sastamalan ja Virtain keskustaajamien alueella ja Mouhijärvi-Häijään alueella 7 000 k-m².

- Muilla työpaikka-alueilla koon alaraja on paljon tilaa vaativan erikoistavaran kaupan osalta 3 000 k-m².

Alueen suunnittelussa on otettava huomioon, etteivät vähittäiskaupan suuryksiköt aiheuta merkittäviä haitallisia vaikutuksia seudun palveluverkon tasapainoiselle kehittämiselle.

Asemakaavan aluetta koskee myös maakuntakaavan tiivis joukkoliikennevyöhyke (ruskea ruuturasteri). Merkinnällä osoitetaan yhdyskuntarakenteeltaan tiiviit, tiivistettävät tai tiiviinä toteutettavat alueet, jotka tukeutuvat tehokkaaseen joukkoliikennejärjestelmään.

Suunnittelumääräys:

Alueen tulee tukeutua tehokkaaseen joukkoliikennejärjestelmään sekä laadukkaisiin kävelyn ja pyöräilyn yhteyksiin. Alueen suunnittelussa ja toteutuksessa on pyrittävä tiiviiseen rakenteeseen, joka mahdollistaa tehokkaan joukkoliikenteen järjestämisen. Erityistä huomiota tulee kiinnittää pysäkkijärjestelyjen toimivuuteen ja saavutettavuuteen, liikenneturvallisuuteen sekä liityntäpysäköinnin tarpeisiin. Alueen suunnittelussa tulee liikenneväylien läheisyydessä kiinnittää erityistä huomiota liikenteen melun, tärinän ja ilman laadun haittojen hallintaan.

Laajempaa Tampereen keskusaluekokonaisuutta koskee maakuntakaavan Kaupunkiseudun keskusakselin kehittämisvyöhyke (kk1, musta palloviiva). Merkinnällä osoitetaan Tampereen ydinkaupunkiseudun ja eteläisen Pirkanmaan pohjois - eteläsuuntainen kehittämisvyöhyke, joka ulottuu Tampereen kaupunkikeskustan ja Lielahden alakeskuksen alueelta Rautaharkko-Lakalaivan alakeskuksen ja henkilöliikenteen aseman sekä Sääksjärven alakeskuksen kautta Lempäälän keskusta. Etelä-Pirkanmaalla vyöhyke jatkuu Akaan taajamassa.

Suunnittelumääräys:

Aluekokonaisuutta kehitetään hyvin saavutettavana ja monipuolisena yrittäjätoiminnan, asumisen sekä kaupallisten ja julkisten palvelujen alueena. Kehittämisvyöhykkeen kunta- ja alakeskukset toimivat merkittävinä asumisen, palveluiden ja työpaikkojen keskittyminä sekä seudullisesti merkittävinä liikenteellisinä solmukohtina. Tampereen keskustan asemaa valtakunnallisesti merkittävänä kaupunkikeskuksena vahvistetaan. Tampereen eteläisen alakeskuksen, siihen liittyvän henkilöliikenteen aseman, Sarankulman, Härmälän ja Partolan ympäristöä kehitetään

vetovoimaisena messukeskusalueena sekä monipuolisena kaupallisten ja muiden palveluiden, työpaikkojen ja asumisen kasvualueena. Alueen liikennejärjestelyjen toimivuuteen tulee kiinnittää erityistä huomiota. Sääksjärven alakeskusta kehitetään tiiviinä alakeskuksena ja joukkoliikenteen terminaalina, joka kytkee vaihteittain toteutuvan 2-kehän välityksellä läntistä ja itäistä kaupunkiseutua keskusakselin kehittämisvyöhykkeeseen. Akaassa tiivistetään asemanseutuja sekä Viialan ja Toijalan keskustien välisen alueen yhdyskuntarakennetta sekä kehitetään Yritys-Konhon aluetta hyvin saavutettavana työpaikka-alueena. Aluetta tulee kehittää tiiviissä yhteistyössä kuntien ja muiden viranomaisten kanssa. Maankäytön suunnittelussa tulee tavoitella tiivistä ja sekoitettua yhdyskuntarakennetta sekä edistää toimintojen saavutettavuutta kävelen, pyöräillen ja joukkoliikenteellä.

6.2 Yleiskaavassa alue on palvelujen ja työpaikkojen sekoitettua aluetta

Alueen yleiskaavatilanne muodostuu lainvoimaisesta Kantakaupungin yleiskaavasta 2040 ja valtuuston hyväksymästä Kantakaupungin vaiheyleiskaavasta – valtuustokausi 2017–2021 ja valtuustokausi 2021–2025. Yleiskaavassa kyseinen alue on osoitettu palvelujen ja työpaikkojen sekoittuneeksi alueeksi sekä alueeksi (km), jolle saa sijoittaa seudullista paljon tilaa vaativaa kauppaa 150 000 k-m². Keskustatoimintojen alueiden ja km-alueiden ulkopuolelle ei saa sijoittaa yli 4 000 k-m² suuruisia vähittäiskaupan suuryksiköitä ja myymäläkeskittymiä.

Yleiskaavoissa suunnittelualue on osoitettu palvelujen ja työpaikkojen sekoittuneeksi alueeksi (oranssi väri) sekä alueeksi (km, musta pistekatkoviiva), jolle saa sijoittaa seudullista paljon tilaa vaativaa kauppaa 150 000 k-m². Yleiskaavan yleismääräys ohjaa, että keskustatoimintojen alueiden ja km-alueiden ulkopuolelle ei saa sijoittaa yli 4 000 k-m² suuruisia vähittäiskaupan suuryksiköitä ja myymäläkeskittymiä.

Kantakaupungin vaiheyleiskaava - valtuustokausi 2021–2025 on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 19.5.2025. Tässä vaiheyleiskaavassa alueelle on merkitty uutena kaupunkivihreän kehittämisalue ja kaupunkirakenteen kannalta merkittävä liikenteen kokoojakatu ja joukkoliikenteen laatukäytävä sekä pyöräliikenteen alueellinen pääreitistö.

Vaiheyleiskaavassa suunnittelualue on palvelujen ja työpaikkojen sekoittunut alue (oranssi) ja alue, jolle saa sijoittaa seudullista paljon tilaa vaativaa kauppaa (km).

Muita merkintöjä ovat aluekeskus (Lakalaiva), ohjeellinen viherverkoston yhteystarvealue, ohjeellinen virkistysyhteys, Härmälänojan valuma-alue, kaupunkivihreän kehittämisalue ja kaupunkistrategian kasvun ja

elinvoiman vyöhyke. Liikennettä koskee kaupunkirakenteen kannalta merkittävä liikenteen kokoojakatu ja joukkoliikenteen laatukäytävä, ohjeellinen raitiotie sekä pyöräliikenteen seudullinen pääreitistö.



Kuva 13 Ote kantakaupungin vaiheyleiskaavayhdistelmästä 2021 – 2025, kaava-alue sinisellä pisteiviivalla

Vaiheyleiskaavassa on yleismääräys koskien siniviherrakennetta.

Yhtenäinen siniviherrakenne on turvattava ja lisättävä siniviherrakenteen luonnon monimuotoisuutta.

Asemakaavoitettujen puistojen ja virkistysalueiden määrän säilyminen ja hyvä saavutettavuus tulee turvata. Suunnittelussa tulee varmistaa alueiden kytkeytyminen keskuspuistoverkoston sekä säilyminen lähivirkistykseen soveltuvina, ääniympäristöltään miellyttävinä ja luonnon monimuotoisuutta tukevinä ja lisäävinä alueina.

Asemakaavoitettujen puistojen ja virkistysalueiden laatua tulee kehittää. Nykyisillä toimitila-alueilla, jotka muuttuvat asumisen ja keskustatoimintojen alueiksi, viheralueiden määrää tulee lisätä.

Olemassa olevat katu-, kortteli- ja puistopuut on lähtökohtaisesti säilytettävä ja puiden määrää on pyrittävä lisäämään. Jokaisella tontilla tulee olla maavaraisena kasvavia puita.

6.3 Asemakaava

Asemakaavan muutosalueella on voimassa asemakaavat nro 7019 (vahvistettu 8.11.1991, katualuetta), nro 7190 (vahvistettu 8.3.1993, katualuetta), nro 7246 (vahvistettu 18.1.1994, nyk. käyttämätön alue Tietohallinnonkadun varressa), nro 7272 (vahvistettu 14.6.1994, nyk. maanlajitusalue) ja nro 7396 (vahvistettu 15.10.1996, nyk. Valmetin alue). Voimassa olevien asemakaavojen pääkäyttötarkoitukset ovat toimistorakennusten korttelialue (KT-6) sekä teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue (T-24). Kerrosluku on 3–6. Rakentamisen tehokkuusluku vaihtelee välillä $e=0.60$ – 1.00 ja rakennusoikeutta on noin 103 360 k-m².

Kaupungin strategiat

Kaupunkistrategia on kuvaus painotuksista ja tavoitteista, joita kaupunginvaltuusto pitää tärkeimpinä. Se sisältää keskeiset viestit Tampereen kehittämiseksi ja on perusta kaupungin johtamiselle.

Tampereen strategia on perusta kaupungin johtamiselle. Se perustuu tunnistettuihin tulevaisuuden muutostekijöihin ja sisältää näkemykset kaupungin kehittämisestä vuoteen 2030 mennessä. Strategia on tehty yhdessä kaupungin henkilöstön, asukkaiden ja sidosryhmien kanssa. Valtuusto hyväksyi kaupunkistrategian 15.11.2021 ja se päivitettiin 24.4.2023.

Elinkeinoalueiden visiotyö

Visiotyö perustuu Tampereen kaupungin elinkeinopoliittisiin linjauksiin. Raportissa täsmennetään keskeisiä yritysalueiden kehittämislinjauksia. Visiotyö on hyväksytty alueiden jatkosuunnittelun pohjaksi (kaupunginhallitus 25.9.2023)

6.4 Tonttijako

Alueella on pääosin voimassa tonttijako, joka perustuu voimassa oleviin asemakaavoihin. Kadut ja osa alueista ovat maarekisterialuetta, joissa ei ole tonttijakoa laadittu asemakaavan mukaan.

Tonttijaot:

- 837-330-6120-9 tonttijako on hyväksytty 12.2.1992
- 837-330-6120-19 ja 20 tonttijako on hyväksytty 3.11.1993
- 837-330-6122-1 ja 2 tonttijako on hyväksytty 16.4.1997

6.5 Pohjakartta

Pohjakartta on Tampereen kaupungin paikkatiedon laatima ja se on tarkistettu v.2025

7 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

7.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Asemakaavakarttaan liittyy toteuttamista kuvaavat viitesuunnitelmavaihtoehdot ve1 ja ve2. Asemakaavan ehdotusvaiheessa viitesuunnitelma päivitetään.

Muita toteuttamista kuvaavia asiakirjoja ovat alustavat katusuunnitelmat, hulevesien ja vesihuollon suunnitelmat, viherkerroinlaskelmat, piharakentamisen konseptisuunnitelmat ja rakentamistapaohje sekä asemakaavan valmisteluvaiheen viitesuunnitelmat, tonttien konseptihaun viitesuunnitelmat. Nämä ovat asemakaavan liiteaineistona ehdotusvaiheessa.

7.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Kaavaa voidaan lähteä toteuttamaan heti sen saatua lainvoiman. Maankäyttösopimuksia ei tehdä. Kiinteistönmuodostuksessa tehdyn tontinjaon jälkeen tontinluovutus tapahtuu aluevaraus- ja konseptihaulla sekä maakaupoin tai vuokrasopimuksin.

7.3 Toteutuksen seuranta

Asemakaavan seurantalomake on selostuksen liitteenä.

8 LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, 20.9.2018, tarkistettu 3.3.2025 ja 2.6.2025
2. Asemakaavakartta 6.10.2025
3. Asemakaavan seurantalomake
4. Palauteraportti 22.4.2025
5. Havainnekuva, viitesuunnitelma 6.10.2025

8.1 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista

7. Luontoselvitys ja lausunto luontoarvoista 2019
8. Kaupallisten vaikutusten arviointi (WSP, 2025)

9. Liikenteellinen selvitys Lahdesjärven kaupan korttelit (WSP 2025)
10. AK8686 Liikenneselvitys (WSP 2025)
11. Hulevesiselvityksen päivitys (Sitowise 2025)
12. Piha- ja viitesuunnitelma, viherkerrointarkastelut (Loci ja a6oy 2025)
13. Haavoittuvuustarkastelu (AKA, YKA /Tampereen kaupunki 2025)
14. Selvitys kaavataloudesta (Tampereen kaupunki, 2025)