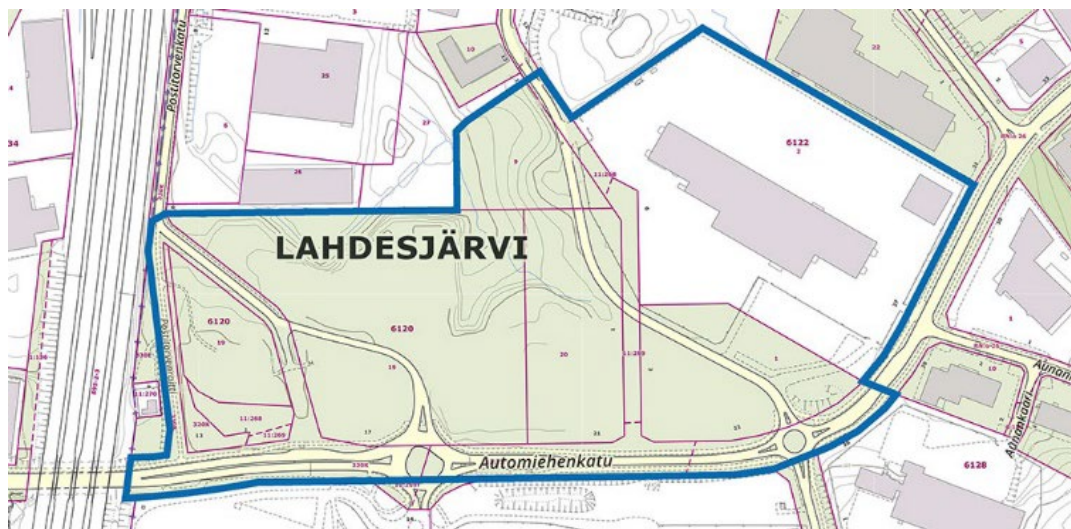
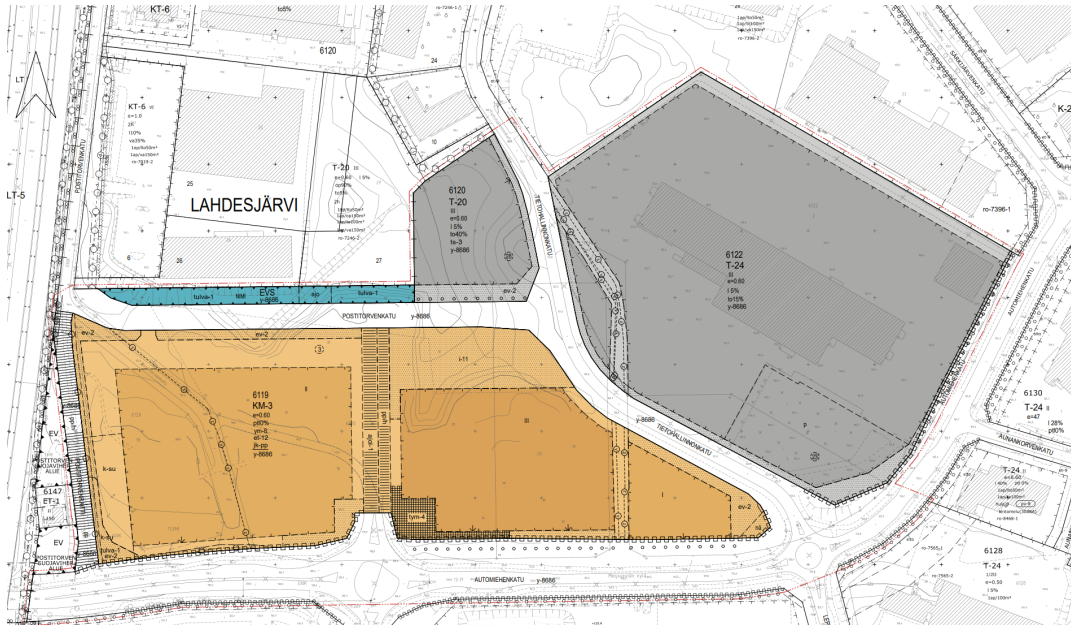
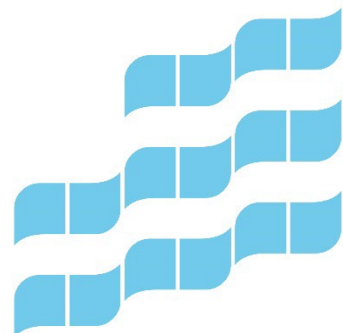


ALUEVARAUS- JA KONSEPTIHAKU

Kaupallisten palveluiden korttelialueelle

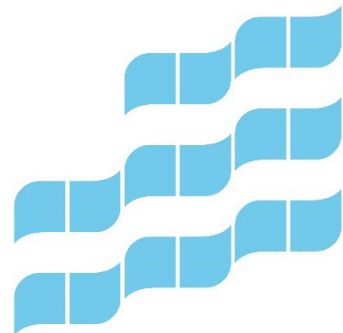


Lahdesjärvi, Automiehenkadun pohjoispuoli
Asemakaava nro 8686



SISÄLLYSLUETTELO

1.	KUTSU ALUEVARAUS- JA KONSEPTIHAKUUN	3
1.1.	Haun järjestäjä ja tavoite	3
1.2.	Jatkotoimet ja vaiheet	4
1.3.	Hakualue ja lähiympäristö	4
1.4.	Asemakaavamuutoksen tavoiteaikataulu	6
1.5.	Hausta ilmoittaminen	6
1.6.	Osallistumisoikeus	6
1.7.	Palkinnot ja korvaukset	6
1.8.	Haun aikataulu	7
1.9.	Hakemusten arviointi ja valintakriteerit	7
2.	HAKUTEKNISET TIEDOT	7
2.1.	Hakuasiakirjat	7
2.2.	Hakua koskevat kysymykset ja lisätiedot	8
2.3.	Jatkotoimenpiteet haun seurauksena	8
2.4.	Tonttien luovutus ja kaavaehtoisuus	9
2.5.	Hakumenettelyn säännöt	9
3.	HAKUMENETTELY	10
3.1.	Hakumenettelyn taustaa - suunnittelutilanne	10
3.2.	Haun tavoitteet	10
3.3.	Viherkerroin ja uusi kaupunkivihreän kehittämisalue	11
3.4.	Noudatettavat kaavamääräykset	11
3.5.	Tonttijako, kortteleiden pinta-alat ja rakennusoikeudet	12
4.	EHDOTUSTEN LAADINTAOHJEET	12
4.1.	Vaadittavat asiakirjat	12
4.2.	Hakuehdotusten jättäminen	13



1. KUTSU ALUEVARAUS- JA KONSEPTIHAKUUN

1.1. Haun järjestäjä ja tavoite

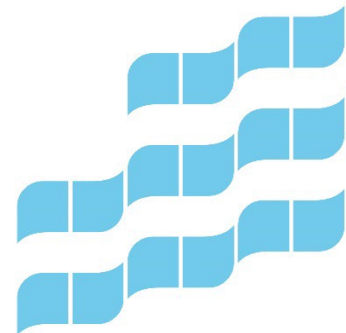
Tampereen kaupunki järjestää aluevaraus- ja konseptihaun Lahdesjärvelle Automiehenkadun pohjoispuoliselle kaupan palveluiden alueelle. Alueelle laaditaan parhaillaan asemakaavamuutosta nro 8686, jossa osa teollisuusalueesta muutetaan kaupan alueeksi. Lähtökohtana on alueen elinkeinoelämän toimintaedellytyksien edistäminen huolehtimalla siitä, että kaupungilla on tarjolla kaupan toimijoille houkuttelevia sijoittumismahdollisuuksia.

Alueelle tavoitellaan tehokasta liikerakentamista ja vähittäiskaupan toimintoja, joihin luetaan kuuluviksi tilaa vaativa kauppa ja laajan tavarantoiminnan kauppa, kaupalliset palvelut sekä työpaikkoja palvelevat kaupat ja palvelut, muttei päivittäistavarakauppaa.

Tarkoitus on luoda uudenlainen vehreä ja vetovoimainen kaupan alue, jossa on keskitetyt toiminnot ja turvalliset sekä suojaisat siirtymät. Lahdesjärvi on kaupunkivihreän kehittämisaluetta, jossa korostuu kaupunkikasvillisuuden kehittämistarpeet niin yleisillä alueilla kuin tonteilla. Viherympäristön laadun parantaminen lisää alueen viihtyisyyttä ja sekä terveellisen liikkumisen ja oleskelun mahdollisuuksia.



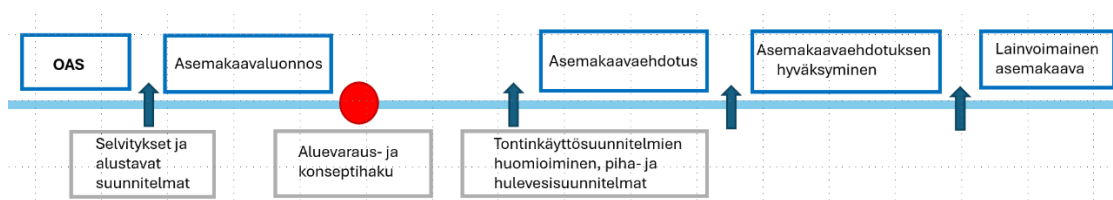
Kuva 1: Viitesuunnittelussa on korostettu asiointimiljöön merkitystä asiakaskokemukselle sekä laajemmin Lahdesjärven yritysalueen brändille. (Arkkithtiryhmä A6 ja Loci Maisema-arkkitehdit)



Tampereen elinkeinoalueiden visiolinjauksissa (KH 25.9.2023) Lahdesjärvi on määritelty monipuolisena kehitettäväksi alueeksi. Monipuolistuva elinkeinorakenne edellyttää laadukkaaksi kehittyvää asiointiympäristöä, joka ulottuu tontin käsittelystä laajempaan katukuvaan ja elinkeinomaisemaan. Laatutason toteutuminen viitesuunnittelun lähtökohdista edistää kaupungin elinkeinopoliittista tavoitetta.

1.2. Jatkotoimet ja vaiheet

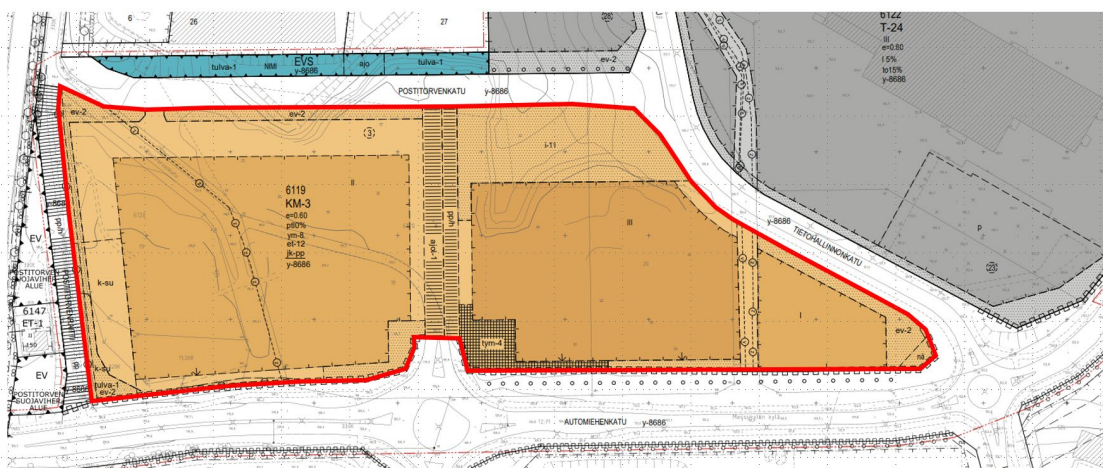
Haun tarkoituksena on kartoittaa kaupan toimijoiden kiinnostusta aluetta kohtaan ja sitä, millaisia hankkeita alueelle esitetään kaavaluonnosratkaisun pohjalta. Haun perusteella valituille toimijoille varataan alue jatkosuunnittelua varten kaavaprosessin valmisteluvaiheessa. Asemakaavaratkaisua kehitetään yhteistyössä konseptihaun kautta valikoituneiden yritysten kanssa, jotta kaavasta saadaan kysyntätilannetta vastaava kokonaisuus. Tulevan asemakaavamuutoksen mukaiset tontit/ tontti luovutetaan kaavan tultua lainvoimaiseksi ja tonttien ollessa infrarakentamisen osalta luovutusvalmiita.



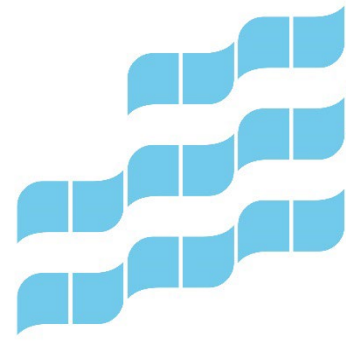
Kuva 2: Eteneminen konseptihaun jälkeen

Alueen asemakaavamuutosprosessi nro 8686 on parhaillaan kaavaluonnosvaiheessa, johon mennessä on tehty laajat selvitykset koskien mm. kauppaa, liikennettä ja katuverkkoa. Alustavat suunnitelmat on laadittu viherratkaisuista ja hulevesiratkaisujen periaatteista. Prosessin etenemisestä konseptihaun jälkeen löytyy kohdista 1.4 ja 2.3.

1.3. Hakualue ja lähiympäristö



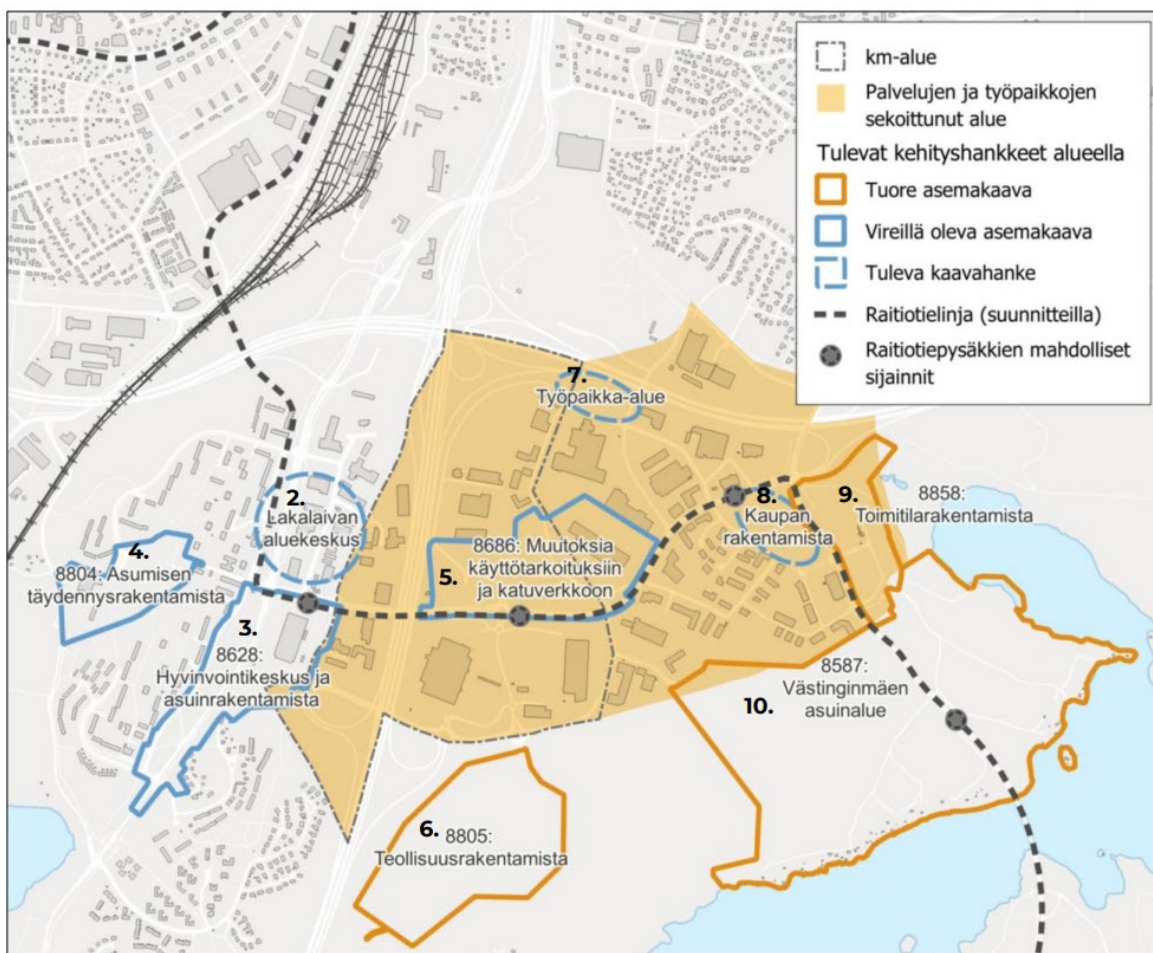
Kuva 3: Hakualue kohdistuu vain kaupan toimintoihin osoitettuun kortteliin KM-3, joka on rajattu kaavaluonnokseen punaisella rajauksella



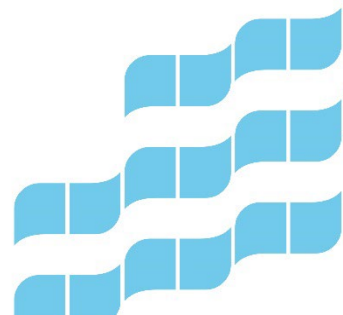
Suunnittelualue sijaitsee Lahdesjärven kaupunginosassa, noin 6 kilometriä kaupungin keskustasta etelään. Alue on yksi Tampereen kysytyimpiä rakentuvia yritysalueita ja yksi kaupungin vetovoimaisimmista kaupan alueista. Alueella on muitakin merkittäviä potentiaalisia kaupan kehityskortteleita. Lahdesjärven saavutettavuus erinomainen niin henkilöauto- kuin tavaraliikenteen näkökulmasta eri suunnista ja kohde sijoittuu logistisesti erinomaiselle paikalle valtateiden 3 ja 9 välittömään läheisyyteen. Alue on tulevaisuudessa yhä paremmin saavutettavissa myös kestäville kulkumuodoilla. Alueella toimii jo kaupan alan toimijoina mm. Ikea, K-rauta ja Puuilo Automiehenkadun eteläpuolella.

Osa voimassa olevasta asemakaavasta (teollisuus- ja varastorakentaminen) on tarkoitus muuttaa vähittäiskaupan toimintaa mahdollistavaksi. Konseptihaun kohde on rajattu koskemaan vain kaupallisten palveluiden aluetta eli KM-3 korttelia, joka pinta-ala on 6,8 ha. Alue on tällä hetkellä rakentamaton.

Vuoreksen suuntaan kulkeva raitiotie on suunniteltu kulkeväksi Automiehenkatua ja Vuoreksen Puistokadun pitkin. Alustavan arvion mukaisesti Hatanpää-Vuores raitiotiereitti voisi toteutua aikaisintaan 2030-luvun lopulla. Tampereen kaupunki ei ole toistaiseksi tehnyt raitiotien toteuttamisesta Vuorekseen sitovaa aikataulua tai toteuttamispäätöstä.



Kuva 4: Kehityshankkeita Lahdesjärven ja Lakalaivan alueella. (Lahdesjärven kaupallinen selvitys, WSP 2025)



Lahdesjärven hyvä sijainti ja rakentumattomat tontit luovat edellytykset alueen kehittämiseksi. Lähiympäristössä on käynnissä tai suunnitteilla seuraavia kehityshankkeita:

1. Raitiotie, 2. Lakalaivan aluekeskus, 3. Peltolammin hyvinvointikeskus + asumista 1300–1400 asukkaalle, 4. Asumisen täydennysrakentaminen, 5. Postitorven kadun siirto alueen pohjoisosaan itä-länsisuuntaiseksi, 6. Metson uusi teknologiakeskus, 7. Työpaikka-alue, 8. Kaupan alue, 9. Toimitilaa, 10. Uusi asuinalue n. 2900 asukkaalle.

1.4. Asemakaavamuutoksen tavoiteaikataulu

Automiehenkadun pohjoispuolisen alueen asemakaavan nro 8686 aloitusvaihe on ollut nähtävillä 6.3.2025 - 27.3.2025 sekä valmisteluaineisto on asetettu nähtävillä 16.10.- 6.11.2025 väliseksi ajaksi. Asemakaava-aineistot ovat nähtävänä internetissä osoitteessa [Lahdesjärvi, Automiehenkadun pohjoispuoli, asemakaava nro 8686](#) sekä Tampereen kaupungin palvelupisteessä, Frenckellinaukio 2 B. Kaava on tavoitteena saada ehdotusvaiheeseen kesän alussa 2026 ja hyväksymiskäsittelyyn loppu syksystä 2026.

1.5. Hausta ilmoittaminen

Hausta ilmoitetaan seuraavasti:

- Aamulehti 20.10.2025
- Tampereen kaupungin internetsivuilla osoitteessa www.tampere.fi/yritystontit

Lisäksi hausta ilmoitetaan erikseen sähköpostitse Tampereen kaupungin kiinteistötoimen tiedossa oleville ja tämän alan tonttitarjonnasta kiinnostuksensa osoittaneille eri alojen toimijoille, sijoitusyrityksille, rakennuttajille ja rakentajille.

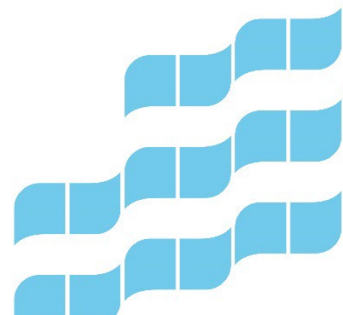
1.6. Osallistumisoikeus

Haku on avoin kaikille kokoonpanoltaan sellaisille yrityksille ja yritysten yhteenliittymille, jotka kykenevät suunnittelemaan ja toteuttamaan esittämänsä hankekokonaisuuden. Hakijalla tulee olla riittävät taloudelliset tai rahoitukselliset edellytykset ehdotuksensa toteuttamiseksi.

Hakija voidaan sulkea pois hausta, jos sen taloudellinen tilanne tai tekninen suorituskyky arvioidaan riittämättömäksi. Tampereen kaupungilla on oikeus tarkastaa hakijoiden tietoja eri tietolähteistä, kuten esimerkiksi Yritys- ja yhteisötietojärjestelmän (YTJ), RALA ry:n, Tilaajavastuu.fi tai Suomen Asiakastieto Oy:n palveluista. Tampereen kaupunki voi milloin tahansa ennen hakumenettelyn ratkaisua pyytää taloudellisia tai tilaajavastuulaisissa mainittuja selvityksiä. Koska haun pääasiallinen kohde, tontinluovutus, ei kuulu hankintalain soveltamisalaan, ei koko hakuun ja siihen liittyviin sopimusjärjestelyihin sovelleta hankintalakia.

1.7. Palkinnot ja korvaukset

Hakuun osallistumisesta ei makseta palkkioita tai korvauksia. Haun kautta valituille toimijoille annetaan aluevaraus kortteliin tai korttelin osaan. Aluevarausten luovuttamisessa huomioidaan konseptihaussa asetetut valintaperusteet. Tontti/tonttien luovuttaminen valituille



rakennuttajille/rakentajille tapahtuu asemakaavan ja tonttijakojen tultua voimaan sekä alueen infrarakentamisen mahdollistaessa tonttien toteuttamisen.

1.8. Haun aikataulu

- Ilmoitus haun alkamisesta 20.10.2025
- Kysymykset hakuun liittyen 14.11.2025
- Vastausten julkaiseminen 28.11.2025. hakusivulla osoitteessa:
[Lahdesjärven liikerakentamisen tonttien aluevaraus- ja konseptihaku \(tampere.fi\)](https://tampere.fi/lahtesjarven-liikerakentamisen-tonttien-aluevaraus-ja-konseptihaku)
- Hakuehdotuksen jättö 16.1.2026
- Hakuesitysten arviointi noin tammi-helmikuu -26
- Aluevarausten saajien ilmoittaminen noin helmikuu -26

1.9. Hakemusten arviointi ja valintakriteerit

Aluevarausten saajien valinta tehdään kaupungin palvelualueiden yhteistyönä hakemusten ja käytävien neuvotteluiden perusteella. Tulevien tonttien saajiksi valitaan parhaiten seuraavat tavoitteet täyttävät hakemukset

- kaupungin elinkeinopoliittisten tavoitteet
- Kaupungin asunto- ja maapoliittisten linjausten mukaiset tavoitteet yritystonttien luovutuksissa
- Tämän hakuohjelman mukaiset tavoitteet

Hakijoita ei pisteytetä, eikä hakemuksista anneta erillisiä palautteita. Valinnat tehdään kaupungin kokonaisarvioinnin perusteella. Tontinkäyttösuunnitelmissa/maankäyttökaaviossa tarkastellaan kaavallisten edellytyksien huomioon ottamista ja reunaehtojen noudattamista. Konseptihaussa saatavia tontinkäyttösuunnitelmia/maankäyttökaavioita arvioidaan suhteessa siihen, miten ne sopivat asemakaavan tavoitteisiin ja noudattavat selvityksissä todettuja reunaehtoja.

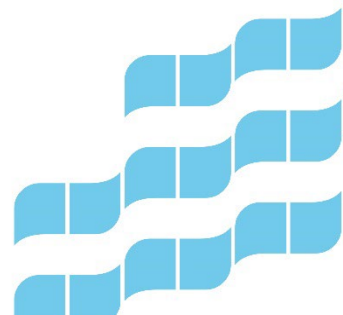
2. HAKUTEKNISET TIEDOT

2.1. Hakuasiakirjat

Tämä aluevaraus- ja konseptihakuohjelma liitemateriaaleineen on ladattavissa osoitteesta [Lahdesjärven liikerakentamisen tonttien aluevaraus- ja konseptihaku \(tampere.fi\)](https://tampere.fi/lahtesjarven-liikerakentamisen-tonttien-aluevaraus-ja-konseptihaku)

Materiaali on saatavissa 20.10.2025 lähtien. Tämän haun ohjelma-asiakirjoja ovat:

1. Tämä hakuohjelma (pdf)
2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä valmisteluaineisto (pdf)
[Lahdesjärvi, Automiehenkadun pohjoispuoli, asemakaava nro 8686](https://tampere.fi/lahtesjarvi-automiehenkadun-pohjoispuoli-asebakaava-nro-8686)
3. Asemakaavaluonnoskarta sekä merkinnät ja määräykset (dwg)
4. Muut suunnittelun lähtöaineistot kaupungin avoimien aineistojen latauspalvelusta
(<https://www.tampere.fi/kartta/paikkatietoaineistojen-latauspalvelut-ja-rajapinnat>)
5. Tampereen kaupungin elinkeinopolitiiset linjaukset



6. [Tampereen asunto- ja maapolitiikan linjaukset](#) (kohta 3.3.3. Yritystonttien luovutus)

Lisäksi hakemusalueeseen voi tutustua Tampereen alueen kartta- ja paikkatietopalvelussa osoitteessa <https://kartat.tampere.fi/>.

Hakijoita kehoitetaan seuraamaan haun verkkosivuja koko haun ajan. Verkkosivuille täydennetään mahdolliset materiaaliapäivitykset ja muut hakuaineiston täydennykset. Materiaalia ei täydennetä 28.11.2025 jälkeen (kohta 2.2 hakua koskevat kysymykset).

2.2. Hakua koskevat kysymykset ja lisätiedot

Aluevaraus- ja konseptihaun esityksen laatimista varten voi haun järjestäjälle esittää kysymyksiä 14.11.2025 mennessä [hakusivulta löytyvällä sähköisellä lomakkeella](#). Kysymykset ja vastaukset sekä mahdolliset muut lisätiedot julkaistaan 28.11.2025 verkkosivulla hakusivulla osoitteessa [Lahdesjärven liikerakentamisen tonttien aluevaraus- ja konseptihaku \(tampere.fi\)](#)

2.3. Jatkotoimenpiteet haun seurauksena

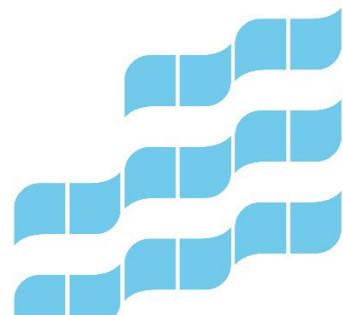
Hakuesitysten perusteella valittavien aluevarauksien saajien/saajan kanssa neuvotellaan kullekin osoitettavasta alueesta, jota varaaja lähtee jatkosuunnittelemaan. Varausmenettelyssä sovelletaan asunto- ja maapolitiikan linjausten mukaista yritystonttien luovutusprosessia.

Hakijalla tulee olla valmius laatia tai laadituttaa toteutuskelpoiset tarkennetut tontinkäyttösuunnitelmat. Laadinta tulee aloittaa viipymättä konseptihaun ratkettua. Tontinkäyttösuunnitelmat saatetaan kaavavalmistelun kannalta riittävään valmiuteen nopealla aikataululla, kun aluevaraukset valituille toimijoille on tehty. Tontinkäyttösuunnitelmien jatkokehittely tapahtuu tiiviissä yhteistyössä Tampereen kaupungin kanssa. Valittujen yritysten tulee varautua jatkokehittelyssä sovittamaan suunnitelmiaan yhteen siten, että saavutetaan koko alueen kannalta paras lopputulos.

Aluevarauksien saajien tontinkäyttösuunnitelmat huomioiden Tampereen kaupunki laadituttaa kaavan edellyttämät selvitykset ja suunnitelmat vaikutuksien arvioimiseksi. Alustavia tontinkäyttösuunnitelmia / maankäyttökaavioita ryhdytään varauspäätöksien jälkeen tarkentamaan viipymättä, rakennusten massoittelun/ laadukkaan kaupunkikuvan, pysäköinnin, tontin sisäisen logistiikan, hulevesijärjestelyiden ja tontin viherympäristön suunnittelun osalta huomioiden vaadittava viherkerroin.

Kaavan edellyttämien tonttikohtaisten piha- ja hulevesisuunnitelmien ja -selvityksien laadinta on ajoitettu vaiheeseen, jossa yrityksen hanke-esitykset ovat käytettävissä kaavaehdotusta työstettäessä. Tontinkäyttösuunnitelmissa esitetyt ratkaisut eivät sido kaavoitusta, mutta ne huomioidaan mahdollisuuksien mukaan jatkosuunnittelussa asetettujen tavoitteiden pohjalta. Lopputulos muotoutuu kaavaprosessissa.

Asemakaavan sisältö määräytyy asetettujen maankäyttötavoitteiden ja alueidenkäyttölain (AKL) sisältövaatimusten mukaisesti. Yksityiskohdiltaan (kaavamääräykset- ja merkinnät) lain mukainen kaava syntyy osallistumis- ja arviointimenettelyn ja päätöksentekomenettelyn lopputuloksena. Kun kortteleille on alustavat suunnitelmat riittävällä tarkkuustasolla



suunniteltu, viedään asemakaava eteenpäin ehdotusvaiheeseen ja edelleen hyväksymiskäsittelyyn. Asemakaavan tultua lainvoimaiseksi muodostetaan suunnitelman mukaiset tontit, jonka jälkeen tontit on luovutettavissa. Rakentamisvalmiudessa tontit ovat tarvittavien katu- ja infrarakennustöiden valmistuttua. Lisäksi kaupunki pidättää oikeuden poiketa edellä esitetystä päätöksentekomenettelystä, mikäli kaupunki katsoo sen tarkoituksenmukaiseksi.

2.4. Tonttien luovutus ja kaavaehtoisuus

Tontit luovutetaan kaupungin asunto- ja maapolitiikan linjausten mukaisesti luovutushetken mukaiseen markkinahintaan, joko pitkäaikaisesti vuokraten tai myyden. Hinnan määrittämiseen vaikuttaa kaavan lopullisen sisältö ja käyttötarkoituksimerkinnot. Vuokranmääräytymisprosentti on 6 % ja vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin.

Kaupungin teettämän 7.10.2025 päivätyn riippumattoman auktorisoidun kiinteistöarvioitsijan laatiman arviokirjan mukaisesti asemakaavaluonnoksen liikerakentamiseen osoitetun rakennusoikeuden yksikköhinta alueella on n. 210 €/k-m² (+/- 15 %)

Edellä esitetty indikaatiivinen rakennusoikeuden hintataso on suuntaa antava ja tontit hinnoitellaan lopullisen hyväksytyn asemakaavan mahdollistaman käyttötarkoituksen, rakennusoikeuden ja käyvän luovutushetken markkinahinnan mukaisesti.

Hinnoittelu ei perustu toteutettavaan rakentamisen määrään vaan asemakaavan mahdollistamaan rakennusoikeuteen. Kaupunki pidättää oikeuden pyytää päivitystä mainittuun arviokirjaan, mikäli kaavaratkaisu oleellisesti kaavan ehdotusvaiheessa muuttuu tai markkinatilanteessa tapahtuu oleellisia muutoksia.

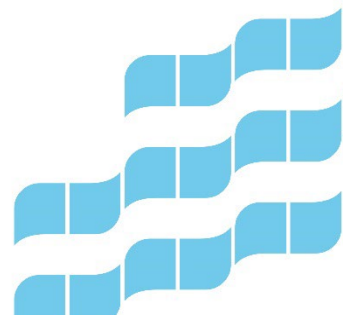
Kaupunki ei vastaa hakijoille mahdollisesti syntyvistä vahingoista. Jos prosessi keskeytetään, asemakaavasta valitetaan tai kaava ei saa lainvoimaa haun järjestäjällä ei ole velvollisuutta korvata ehdotuksen tehneille kustannuksia, jotka ovat aiheutuneet prosessiin osallistumisesta. Mikäli kohteiden rakentaminen viivästyy tai peruuntuu, kaupunki ei vastaa miltei osin hakehdotuksen tekijöille aiheutuneista kustannuksista.

2.5. Hakumenettelyn säännöt

Hakumenettelyssä noudatetaan tätä hakuohjelmaa.

Hakijat sitoutuvat osallistuessaan noudattamaan hakuohjelman ohjeita ja sääntöjä.

Hakemusdokumentit tulee laatia suomen kielellä.



3. HAKUMENETTELY

3.1. Hakumenettelyn taustaa - suunnittelutilanne

Hakemusalueella on voimassa asemakaava vuodelta 1994, joka ei ole toteutunut. Alueelle laaditaan kaavamuutos, jossa pyritään huomioimaan alueen potentiaali kaupallisena keskittymänä ja alueelle tämän haun kautta esitettävät hankkeet. Liikerakennusten korttelialueelta, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksiköitä (KM-3) on päivittäistavarakauppa rajattu pois toiminnoista. Ratkaisu voi tuoda haasteita kaupallisen konseptin kehittelylle, mutta ohjaa perustellusti päivittäispalvelujen sijoittumista Peltolampi-Lakalaivaan lieventäen kaupunginosan eriytymisriskiä yleiskaavan tavoitteiden mukaisesti. 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. Kantakaupungin vaiheyleiskaava - valtuustokausi 2021–2025 on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 19.5.2025

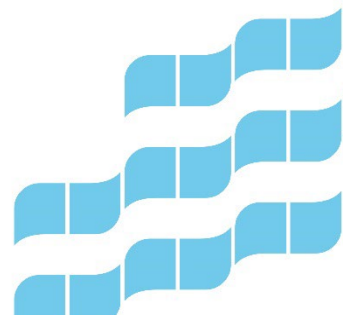
Kortteliin on mahdollista rakentaa retail-park tyyppinen liikerakennusten keskittymä, joka muodostuu yhdestä tai useasta liikerakennuksesta, jotka avautuvat ulkotilaan yhteiselle pysäköintialueelle. Keskittymään voi sijoittua tilaa vaativaa kauppaa ja kaupan alueille soveltuvaa erikoiskauppaa sekä myös laajan tavaravalikoiman myymälöitä. Alueelle voi sijoittua myös kaupallisia palveluita eli ns. seudullisia suurpalveluita, joissa asioidaan laajalta alueelta tilaa vaativan kaupan tavoin. Alueelle sopivia palveluita ovat mm. liikuntahallit, kuntosalit, vapaa-ajan palvelut ja seikkailupuistot, ravintolat (Lahdesjärven kaupallinen selvitys, WSP 2025).

Hulevesien hallinnan suunnittelussa korostuu alueen ja vastaanottavan huleveden hallintajärjestelmän kapasiteetin turvaaminen, sekä huleveden laadullinen hallinta. Suunnitelmien mukaisella maankäytöllä hulevesien määrä kasvaa merkittävästi. Suunnittelualueelle on esitetty määrällistä hallintaa viherkerroinlaskelmien viivytysvaatimusten mukaisesti siten, että hulevettä viivytetään kaksinkertainen määrä normaaliin verrattuna alueelle laaditun huleveden hallinnan yleissuunnitelman johtopäätösten perusteella. Lisäksi tonttien pysäköintialueiden hulevesille esitetään laadullista hallintaa ensisijaisesti biosuodatusrakenteilla. Jatkosuunnittelussa tulee huomioida tulvareittien jatkuvuus. (Hulevesiselvitys ja hallinnan suunnitelma, Raportti luonnos, Sitowise 2025)

3.2. Haun tavoitteet

Haun tavoitteena on saada hanke-esityksiä, joiden pohjalta muokataan tuleva kaavamuutos vähittäiskaupan rakentamisen mahdollistavaksi. Alueelle on laadittu asemakaavaluonnos, jonka pohjalta toivotaan hanke-esityksiä, jossa alueelle esitetään liikerakentamista seuraavat tavoitteet huomioiden

- Rakennusoikeuden tehokas hyödyntäminen
- Kaupunkikuvallisesti korkeatasoinen toteuttaminen
- Laadukas viherrakentaminen
- Kaavaluonnoksen pääkäyttötarkoitusten mukaista liikerakentamista



- Alueelle ei ole mahdollista sijoittaa päivittäistavarakaupan liiketiloja
- Tulevat kaupan toimijat toivotaan esitettävän hakumateriaalissa, jotta kaupunki pystyy arvioimaan toiminnan soveltuvuuden alueelle.
- Mahdollisimman paljon työpaikkoja alueelle

Kaavaluonnoksen liitemateriaalina on viitesuunnitelma, jonka tarkoituksena on antaa konkreettisia kaupunkirakenteen kehittämisideoita alueen tulevaan konseptikilpailuun osallistuville toimijoille. Suunnittelulla ja kehittämisideoilla ohjataan hankkeen kaupunkiympäristön toteutumista suuntaan, jossa luodaan edellytyksiä alueen myönteisen tunnettavuuden - brändin - muodostumiselle. Ideat kohdistuvat niin alueen ilmeeseen osana kaupunkirakennetta kuin alueen sisäisen liikkumisympäristöön. Kolme erilaista vaihtoehtoa esittelevät tapoja, joilla ideat toteutuvat konkreettisesti.

3.3. Viherkerroin ja uusi kaupunkivihreän kehittämisalue

Tampereen kaupunki on ottanut viherkerroinmenetelmän laajempaan käyttöön siihen soveltuvissa asemakaavoissa vuoden 2020 alusta lähtien. Viherkerroinmenetelmä on ekologinen suunnittelutyökalu tonttien viherpinta-alan arviointiin.

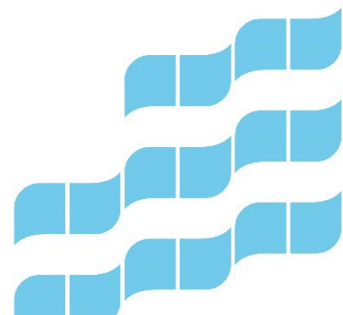
Tavoitteena on saada aikaan viihtyisää ja vihreää kaupunkiympäristöä. Korttelien ja pihojen viherrakenteilla on keskeinen merkitys kaupunkien ilmastokestävyydelle ja kaupunkiluonnon monimuotoisuudelle, sillä suuri osa kaupunkien potentiaalisesta viherpinta-alasta sijaitsee tonteilla. [Tampereen viherkerroinmenetelmä - Tampereen kaupungin dataportaali](#)

Kaupunkivihreän kehittämisalueella tarkoitetaan aluetta, jolle asetetaan tavoitteita lisätä ja parantaa viherrakentamista, kuten puiden, kerroksellisen ja ilmastokestävän kasvillisuuden ja läpäisevän maanpinnan määrää. Näin pyritään parantamaan kaupunkiympäristöä ja vastaamaan ilmastomuutoksen haasteisiin, kuten lämpösaarekeilmiön hillitsemiseen ja tulviin, rakentamalla lisää vihreyttä.

3.4. Noudatettavat kaavamääräykset

Linkki nähtävillä olevaan kaavaluonnokseen. [Lahdesjärvi, Automiehenkadun pohjoispuoli, asemakaava nro 8686](#)

Asemakaavaratkaisun jatkokehittelyssä voidaan tarkentaa/täydentää kaavamerkintöjä ja -määräyksiä, jotka koskevat pysäköintipaikkamäärää, rakennusalueen rajaa ajoyhteyttä suoraviivaisen tai porrastettuna. KM- korttelissa pääkäyttötarkoitus täsmentyy mm. erikoiskaupan osalta ja rakennusoikeutta voidaan tarkastaa saatujen esityksien pohjalta. Jalankulun ja pyöräilyn yhteydet KM-korttelialueen läpi Postitorvenkadun ja Automiehenkadun välille on tärkeä yleinen yhteys kaava-alueen pohjoispuolisilta alueilta Automiehenkadun joukkoliikennepysäkeille. Yhteyttä tutkitaan vielä ehdotusvaiheessa yleisenä alueena tai turvataan yhteyden jatkuvuus soveltuvalla kaavamääräyksellä ja osana konseptihaun tavoitteita. Ajoyhteys korttelialueen läpi ratkaistaan tarkoituksenmukaisella tavalla toteutettuna joko rasiitteena tai katualueena ehdotusvaiheessa. Rakennusten ja kadun välinen alue tulee rajata kaupunkikuvallisesti laadukkain piha- ja viherrakentein.



3.5. Tonttijako, kortteleiden pinta-alat ja rakennusoikeudet

Tonttijako on suunnitelma asemakaavassa osoitetun rakennuskorttelin alueen jakamiseksi tontteihin. Tonttijako määrittää asemakaavassa joko sitovana tai ohjeellisenä. Korttelien jakaminen rakennuspaikkoihin eli tonttijako tullaan suunnittelemaan siten, että sovitetaan yhteen kaupungin tavoitteita sekä yritysten tarpeita ja toiveita. Tontit tullaan muodostamaan sen muotoisiksi ja suuruisiksi kuin rakentamisen, tonttien käytön ja niiden teknisen huollon kannalta on tarkoituksenmukaista. Tämän vuoksi asemakaavaluonnoksessa ei ole tonttijakoa esitetty.

Kaavamuutoksen jälkeen	Pinta-ala m ²	Rakennusoikeus k-m ²	Tonttitehokkuus e
Kortteli 6119 /KM-3	68 201	40 921	0,60

4. EHDOTUSTEN LAADINTAOHJEET

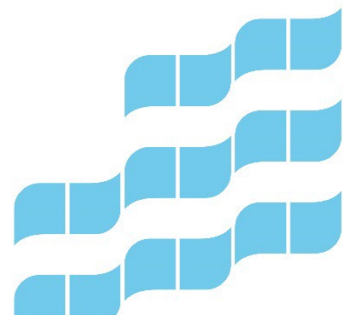
4.1. Vaadittavat asiakirjat

Vapaamuotoinen kirjallinen konseptisuunnitelma ja hanke-esitys, jossa tuodaan esiin ainakin seuraavat:

- Hakuun osallistuvan yrityksen / yritysryhmän kokoonpanon yhteystiedot
 - Y-tunnukset, osoitteet, yhteyshenkilöt, puhelinnumerot ja sähköpostiosoitteet
- Millaiseen liikerakentamiseen tonttia haetaan
- Tiloihin sijoittuvat kaupan toimijat
- Arvio rakentamisen määrästä (k-m²) ja hankkeen mahdollinen vaiheistus
- Tarvittava tontin koko (min – max)
- Pysäköintiratkaisut ja autopaikkatarve
- Yleistä jalankulkua ja pyöräilyä palveleva yhteys alueen läpi
- Rakentamisen laadullinen tavoitetaso
- Hulevesien laadullinen hallinta
- Viherrakentamisen laadullinen tavoitetaso (monipuoliset- ja muotoiset viheralueet)
- Rakentamisen tavoiteaikataulu (tontit luovutettavissa aikaisintaan noin 2026–2027 vaihteessa riippuen kaavatyön edistymisestä ja tulevan aluerakenteen vaatimista infrarakennustarpeista)
- Selvitys hankkeen rahoituksesta
- Kuvailu hankkeen arvioituista työllisyysvaikutuksista

Edellä kuvatun kirjallisen konseptisuunnitelman ja hanke-esityksen lisäksi hakijoiden tulee esittää alustavia ja viitteellisiä suunnitelmakuvia hankkeen rakentamisen määrästä ja laadusta, esim.

- Alustava tontinkäyttösuunnitelma / maankäyttökaavio, jossa rakentamisen määrä ja tilatarpeet havainnollistuu sekä autopaikkatarve.
- Julkisivu-/havainnekuvien rakentamisen laadullinen tavoitetaso



Kirjallinen konseptisuunnitelma ja hanke-esitys sekä alustava suunnitelma tontinkäytöstä (tontin koko/muoto, rakennusten käyttötarkoitus, -massoittelu ja -sijoittuminen, tontin sisäinen logistiikka, pysäköinti ja alustavia piha- sekä viherratkaisuja) on osallistumisen minimivaatimus. Julkisivu- tai havainnekuvia ei ole pakollista tuottaa vielä hakuvaiheessa, mikäli rakentamisen laadullinen tavoitetaso pystytään muutoin esittämään. Hakijan tulee varautua hakuohjelman kohdan 2.3 mukaiseen jatkosuunnitteluun heti aluevarausten päättämisen jälkeen.

4.2. Hakuehdotusten jättäminen

Hakemukset liitteineen tulee lähettää hakusivulta löytyvällä sähköisellä lomakkeella viimeistään 16.1.2026 klo 15:30 mennessä. Hakemukseen voi liittää enintään 10 liitettä. Liitetiedoston koko voi olla maksimissaan 10MB.

