



8914 LIELAHTI, Turvesuonkatu 2 ja Antti Possin kuja 1, hypermarketin rakennusoikeuden lisääminen

Asemakaavan selostus

1.12.2025

Asemakaava nro **8914**

TRE:8707/10.02.01./2021

**ASEMAKAAVA NRO 8914**

Asemakaavan muutoksen selostus, joka koskee 1.12.2025 päivättyä asemakaavakarttaa nro 8914. Asian hyväksyminen kuuluu Yhdyskuntalautakunnan toimivaltaan.

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaava koskee:

Tampereen kaupungin Lielahden kaupunginosan korttelin 2479 tontti 33 sekä osa tonttia 1 ja lisäksi katualuetta.

Asemakaavalla muodostuu:

Tampereen kaupungin Lielahden kaupunginosan korttelin 2479 tontti 34 ja katualuetta

Kaavan laatija:

Tampereen kaupunki, kaupunkiympäristön suunnittelu, asemakaavoitus, kaavoitusarkkitehti Anne Karlsson ja toimistoarkkitehti Ronja Laatu

Diaarinumero:

TRE:8707/10.02.01./2021

Vireille tulo:

26.5.2022

Kaavan nimi ja tarkoitus

Lielähti, Turvesuonkatu 2 ja Antti Possin kuja 1, hypermarketin rakennusoikeuden lisääminen, Asemakaava nro 8914.

TIIVISTELMÄ

Asemakaavan keskeinen sisältö

Kaavamuutosalueen kortteli 2479 muutetaan Liikerakennusten korttelialueeksi, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksiköitä (KM-3). Asemakaavamuutosta laadittaessa on kiinnitetty huomiota viherrakentamiseen, hulevesien viivytykseen ja kaupunkikuvaan sekä julkisivuihin. Rakennusoikeus kasvaa nykyisestä 8900 k-m², jolloin kokonaiskerrosalaksi tulee 26 000 k-m².

Suunnitellun raitiotien vaatimat tilavaraukset otetaan huomioon katualueiden osalla ja varmistetaan liikenteen toimivuus eri liikennemuodoilla. Pysäköintipaikkamäärän osalta on huomioitu tarve ja olemassa oleva tilanne. Hankkeessa on laadittu liikenneselvitys ja toimivuustarkastelut suunnitellulle pysäköintipaikkamäärälle.

Kaavaluonnosvaihtoehtojen erot

Asemakaavan valmisteluvaiheessa on laadittu kaksi kaavaluonnosvaihtoehtoa. Molemmissa vaihtoehdoissa rakennusoikeus kasvaa saman verran ja hypermarketin laajennus on toteutettavissa molemmilla liittymäratkaisulla. Ratkaisut eroavat siten, että toinen mahdollistaa maanalaisen kiertoliittymän. Kumpaankaan ratkaisuun asemakaavamuutos ei pakota.

Maanalainen kiertoliittymä tarjoaa uuden sujuvan ajoyhteyden suoraan pysäköintilaitokseen ja parantaa liikenteen sujuvuutta erityisesti asemakaava-alueen näkökulmasta. Se vaatii enemmän tilaa ja aiheuttaa suurempia työnaikaisia liikennejärjestelyjä. Maanalainen kiertoliittymä on liikenneverkollisesti parempi ratkaisu ja siksi siihen myös asemakaavamuutoksessa varaudutaan.

Tasovaihtoehto perustuu nykyisiin kaistajärjestelyihin, mutta sisältää joitakin parannuksia kuten pidempiä kääntymiskaistoja. Tämä vaihtoehto säilyttää katuvihreää paremmin ja aiheuttaa vähemmän työnaikaisia häiriöitä, mutta sen liikenteellinen välityskyky on rajallinen erityisesti raitiotien toteutuessa.

Kaupunkirakenne tiivistyy

Tontti rakentuu keskustamaisen tehokkaasti ja pysäköinti alueella on pääosin rakenteellista. Kaavan toteutuminen edistää kaupunkirakenteen tiivistämistä ja tukee alueen muutoskehitystä palveluiden sekä työpaikkojen sekoittuneeksi alueeksi yleiskaavan tavoitteiden mukaisesti. Elinvoimaisuuden kehittämistä koskevat tavoitteet toteutuvat kaavan

myötä. Vaikutukset alueen yritystoimintaan ja kaupan toimijoihin alueella laajemmin ovat suotuisat, sillä lisääntyvät asiakasmäärät tuovat asiakasvirtaa myös muille alueen yrityksille ja toimijoille.

Asemakaavan valmisteluaineisto pohjautuu tehtyihin selvityksiin, saatuun OAS-vaiheen palautteeseen ja viitesuunnitelmaan. Asemakaavoituksen tueksi tehtiin selvitys huoltopihan melusta, pihasuunnitelma ja viherkerroinlaskelma, hulevesiselvitys sekä liikenneselvitys. Kaavan valmisteluaineisto on laadittu Tampereen kaupunkiympäristön suunnittelussa

Asemakaavaprosessin vaiheet

Aloitusvaihe

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma kuulutettiin nähtäville 27.5.2022 - 17.6.2022 väliseksi ajaksi sekä lähetettiin tiedoksi osallisille.

Pirkanmaan maakuntamuseolla, Viheralueet ja hulevedet -yksiköllä ei ollut huomautettavaa hankkeesta.

Pirkanmaan liiton lausunnossa todetaan, että kaavan tavoitteet ovat yhdenmukaisia maakuntakaavan tavoitteiden kanssa. Kaava-asiakirjoissa tulee esittää selkeästi mahdolliset mitoitukselliset eroavaisuudet lainvoimaisiin kaavoihin nähden, ja näihin liittyvät riittävät perusteet ja seudulliset vaikutusten arvioinnit tulevat selkeästi kirjatuiksi. Lielahden Prisman lähiympäristön muutos asuinkorttelialueeksi luo tarpeen hypermarketin pohjoisjulkisivun kaupunkikuvalliselle kehittämiselle.

Ympäristönsuojelu kommentoi hanketta ja esitti, että ekopisteen säilyminen kaupan alueella tulee selvittää. Hulevesien hallinnassa tulee parantaa erityisesti niiden laatua ennen johtamista herkkään Ryydynlahteen sen rehevän tilan vuoksi.

Tampereen raitiotie Oy toteaa, että raitiotien suunnittelun lähtökohtana on, että raitiovaunut kulkevat omilla kaistoillaan, niillä on etuajo-oikeus ja liikennevaloetuudet liittymissä. Raitiotien mahdollinen toteutuminen asettaa rajoitteita ottaa Turvesuonkadulla vastaan kasvavaa liikennekuormitusta. Parhaillaan on käynnissä raitiotien Lielahti-Ylöjärvi tarkentavan yleissuunnitelman laadinta.

Suositellaan, että täydennysrakentamisen tuottamaa liikennettä ohjataan mahdollisimman paljon Teivaalantien suuntaan, varsinkin ulosajoa. Sisäänajo Turvesuonkadulta on raitiotien toteutuessa helpompaa kuin

ulosajon järjestäminen Turvesuonkadulle. Pohjoiseen laajennusosaan, varasto- ja huoltotoimintoihin suosittelemme ajoa Viirapuistonkadun tai Teivaankujan kautta. Vastaavasti eteläisen laajennusosan ja yleisesti kaupan kiinteistön liikennettä suosittelemme ohjattavaksi Antti Possin kujan kautta Teivaalantien suuntaan. Suositellaan piha-alueilla vähintään varauksena riittävän leveiden, selkeiden, turvallisten ja esteettömien jalankulkuyhteyksien toteuttamismahdollisuudet pääsisäänkäynneiltä raitiovaunupysäkin suuntaan.

Kaupunkikuva-arkkitehdin lausunnossa todettiin, että laajennus on suuri, ja rakennuksen julkisivujen käsittelyssä tulee huomioida ihmisen mittakaava. Turvesuonkadun ja Lielahdenkadun kulma on merkittävä, ja kaavamääräyksiin tulee ohjata laadukkaaseen toteutukseen.

Hiedanrannan Kehitys Oy ilmoittautuu osalliseksi.

Valmisteluvaihe

Täydentyy myöhemmin.

Ehdotusvaihe

Täydentyy myöhemmin.

Asemakaavan toteuttaminen

Kaavaa voidaan lähteä toteuttamaan, kun kaavan mukaiset kiinteistönmuodostukset ovat valmiit ja kaavan saatua lainvoiman.

SISÄLLYS

Tiivistelmä	3
Asemakaavan keskeinen sisältö.....	3
Asemakaavaprosessin vaiheet.....	4
Asemakaavan toteuttaminen	5
Sisälllys	6
1 LÄHTÖKOHDAT	8
1.1 Selvitys suunnittelualueen oloista	8
1.1.1 Suunnittelualue on vähittäiskaupan suuryksikköjen ja liikerakennusten korttelialuetta	8
1.1.2 Luonnonympäristö.....	9
1.1.3 Rakennettu ympäristö.....	9
1.1.4 Väestö ja palvelut	12
1.1.5 Maanomistus	13
2 ASEMAKAAVAN KUVAUS.....	13
2.1 Asemakaavamuutoksen käynnistäminen.....	13
2.2 Kaavan rakenne.....	13
2.3 Ympäristön laatua koskevat tavoitteet	15
2.3.1 Kaavatyön alussa asetetut laatutavoitteet.....	15
2.3.2 Tavoitteiden toteutuminen	15
3 KAAVAN VAIKUTUKSET.....	15
3.1 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön.....	15
3.2 Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon	16
3.3 Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin.....	17
3.4 Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen	17
3.4.1 Vaikutukset teknisen huollon järjestämiseen.....	18
3.5 Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön	19
3.6 Vaikutukset talouteen ja elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen (yritysvaikutukset)	19
4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	20
4.1 Asemakaavamuutoksen käynnistäminen.....	20
4.2 Asemakaavamuutoksen tavoitteet	20

4.3	Osallistuminen ja vuorovaikutus.....	20
4.3.1	Aloituskvaiheen palaute ja kaavan valmisteluaineiston laatiminen.....	20
4.3.2	Valmisteluaineistosta saatu palaute ja huomioon ottaminen	23
5	KAAVA-ALUETTA KOSKEVAT SELVITYKSET.....	23
5.1	Meluselvitys	23
5.2	Hulevesiselvitys ja -suunnitelma, pihasuunnitelma ja viherkerroinlaskelma	23
5.3	Lielahden Prisman liikenneselvitys	24
5.4	Lielahdenkadun maanalainen kiertoliittymä: Johtosiirtojen yleissuunnitelma.....	25
5.5	Muut suunnittelualuetta koskevat selvitykset	25
6	KAAVA ALUETTA KOSKEVAT SUUNNITTELMAT JA PÄÄTÖKSET	25
6.1	Maakuntakaavassa alue on keskustatoimintojen aluetta	25
6.2	Yleiskaavassa alue on uudistuvaa keskustaa ja keskustatoimintojen aluetta	28
6.3	Lielahden yleissuunnitelma (2022)	31
6.4	Asemakaavassa suunnittelualue on liikerakennusten korttelialuetta	33
6.5	Tampereen raitiotien seudullinen yleissuunnitelma (2021) ja Lielähti-Ylöjärvi raitiotien tarkentava yleissuunnitelma (2022)	34
6.6	Kaupungin strategiat	35
6.7	Pohjakartta	35
7	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	36
7.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat.....	36
7.2	Toteuttaminen ja ajoitus	36
8	LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA	37
8.1	Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista	37

1 LÄHTÖKOHDAT

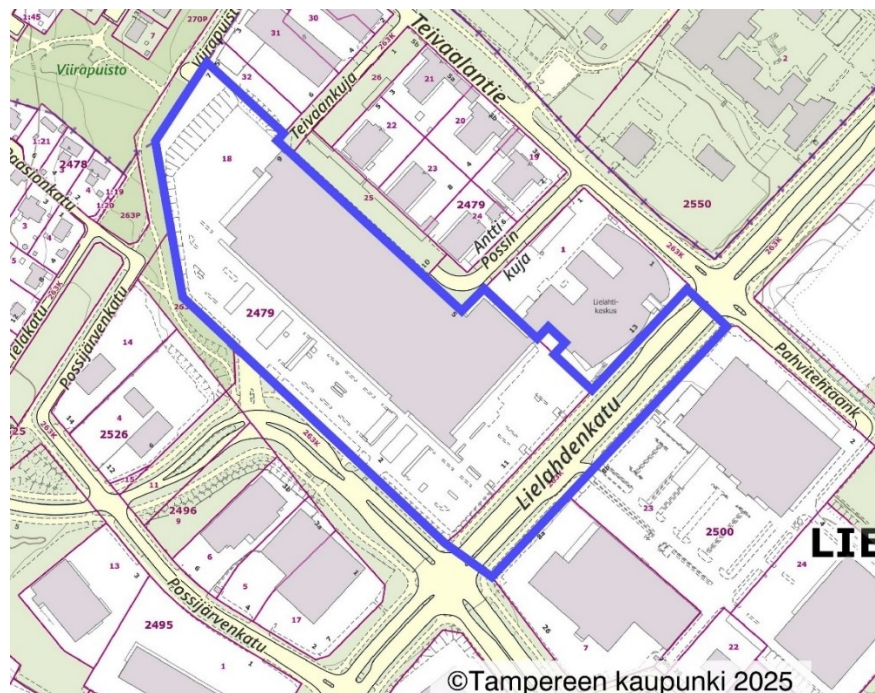
1.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

1.1.1 Suunnittelualue on vähittäiskaupan suuryksikköjen ja liikerakennusten korttelialuetta

Sijainti

Alue sijaitsee noin kuusi kilometriä luoteeseen Tampereen kaupungin keskustasta. Ylöjärven kaupungin keskusta sijaitsee noin viiden kilometrin päässä Lielahdesta luoteeseen.

Suunnittelualueeseen kuuluu Lielahden Prisman tontti kokonaisuudessaan sekä pieni osa Lielahden tontin lounaisosasta. Lisäksi suunnittelualueeseen kuuluu osa Lielahdenkadun katualuetta. Alue rajautuu kortteliin 2500, Turvesuonkatuun, Teivaalantiehen, Antti Possin kujaan sekä Viirapuistoon. Suunnittelualueeseen kuuluu korttelin 2479 tontti 33 sekä osa tonttia 1 ja lisäksi katualuetta. Tontilla 1 sijaitsee kauppakeskus Like ja tontilla 33 sijaitsee Prisma. Alue on yksityisessä omistuksessa lukuun ottamatta kaupungin omistamaa Lielahdenkadun katualuetta. Alue sisältyy Lielahden yleissuunnitelman suunnittelualueeseen. Lielähti on maakuntakaavan palveluverkkoselvityksessä määritelty kaupunkiseudun alakeskukseksi ja merkittäväksi paikalliskeskukseksi. Lielahden rooli koko kaupunkiseutua palvelevia kaupan keskuksena on merkittävä.



1.1.2 Luonnonympäristö

Suunnittelualue on voimakkaasti ihmisen eri aikakausina muokkaamaa eikä ole miltään osin luonnontilainen. Suunnittelualue on maanpinnanmuodoiltaan melko tasaista. Lielahdenkadun varressa ja hypermarketin tontilla kasvaa lehmusrivistö ja maanpeitekasveja Turvesuonkadun puoleisessa reunassa. Pohjoisnurkassa on nuoria havupuita tiiviissä ryhmässä, muutamia lehtipuita ja nurmikkoja. Lisäksi pysäköintialueella on istutuslaatikoita. Selvitysalueella ei esiinny arvokkaita luontotyyppikohteita. Suunnittelualueella ympäröivät katualueet ja rakennetut korttelialueet. Alueen länsipuolella on Viirapuisto.

Lielahden alueen kunnallisteknisen rakennettavuusselvityksen mukaan suunnittelualueen maaperän pinnassa on 5-15 m paksuinen siltti/hiekkainen sorakerros. Kairaukset ovat päättyneet tämän jälkeen kovaan pohjaan tai määräsyvyyteen. Maaperä on routivaa.

Alue kuuluu Näsijärven valuma-alueeseen. Suunnittelualueella ei ole pohjavesialueita.

Suunnittelualue on alavaa ja suurelta osin avointa tai puoliavointa Näsijärven lahtien välistä maisemaa, jota hallitsee Epilänharju. Harjualue on osa laajempaa arvokasta geologista muodostumaa ja se kuuluu arvokkaaseen maisema-alueeseen.

1.1.3 Rakennettu ympäristö

Suunnittelualueen ja lähialueen rakennukset

Suunnittelualue on Lielahden maakunnallisesti merkittävä kaupallinen keskittymä. Alun perin Lielahden suurteollisuuden kupeeseen 1970-luvulta alkaen rakentunut pienteollisuusalue on muuntunut Tampereen läntisen kaupungin kauppakesittymäksi.

Alueella sijaitsee nykytilanteessa useita vähittäiskaupan suuryksiköitä. Rakennukset ovat melko suuria teollisuushalleja tai varastoja, mutta joukossa on myös alun perin liikerakennuksiksi tarkoitettuja 1980- ja 90-luvuilla rakennettuja rakennuksia. Lielahden rakennukset ovat pääosin matalia yksi- ja kaksikerroksisia hallirakennuksia. Rakentamattomat tontin osat on pääsääntöisesti asfaltoitu pysäköintialueiksi.

Suunnittelualueella sijaitsee vuonna 2011 valmistunut vähittäiskaupan suuryksikkö (Prisma). Yksikerroksisen ja tasakattoisen hypermarketin julkisivumateriaalina on käytetty pääosin vaaleaa teräslevyä, valkobetonia,

keraamista laattaa ja julkisivulasia. Kerrosala on 17 150 k-m². Itäosassa rakennusta on yhdyskäytävä Kauppakeskus Likeen.

Vuonna 2014 rakennettu, rinteeseen sovitettu kauppakeskus Like on 2-3 -kerroksinen. Kaarteleva julkisivupinta on muurattu paikalla punatiilestä Lielahdenkadun ja Teivaalantien suuntaan. Muissa julkisivuissa on käytetty pääosin vaalean vihreitä metallikasetteja ja julkisivulasia. Lounaan suuntaan avautuu parvekkeita toisesta ja kolmannesta kerroksesta. Lielahdentaloksi rakennusvaiheessa kutsuttu rakennus on näyttävä ja kaupunkikuvallisesti merkittävässä paikassa ja arvioitu myös arkkitehtonisesti laadukkaaksi. Kerrosala on 15 207 k-m². Keskuksessa toimivat kauppaliikkeiden, ravintoloiden ja kahviloiden lisäksi Tampereen kaupungin kirjasto, terveysasema, hammashoitola, äitiys- ja lastenneuvola, lähitori ja ravintola sekä ikäihmisten päiväkeskus.



Kuva 1. Näkymä suunnittelualueesta ylhäältä etelän suunnasta 2021, © Lentokuva Vallas Oy.

Lounaispuolen pysäköintialueella sijaitsee polttoaineen jakeluasema sekä kierrätyspiste Prisman lastaussillan vieressä. Lielahdenkadulla on mainostornit Kauppakeskus Liken tontin rajalla (24 m korkea) sekä Prisman tontilla matalampi katokseen liittyvä torni (12 m). Prisman lounaisjulkisivun vieressä on noin 25 m korkea mainostorni. Sähköinen mainostaulu sijoittuu tontin etelänurkkaan.

Piha-alueet ovat pääosin pysäköintialuetta, ja maan alla sijaitsee molemmilla tonteilla pysäköintihalli, jotka ovat yhteydessä toisiinsa. Tontilla 33 pysäköintipaikkoja on yhteensä 861 kpl, maan alla 550 kpl ja maantasossa 311 kpl. Maan alle johtavat katetut ajoluiskat yläpihalla ja alapihalla. Myös pyöräpaikkoja sekä kävelyreitit pääoville on katettu.

Tekninen huolto

Suunnittelualue on liitetty vesi- ja energiahuollon ja tietoliikenteen verkostoihin. Tontilla 33 sijaitsee 40 maalämpökaivoa pysäköintihallin alla. Maalämpökaivoja käytetään lämmityksen lisäksi myös viilennykseen. Käytössä on myös ilmalämpöpumppuja. Kylmälaitteiden lauhdelämpöä otetaan talteen. Alueen eteläpuolella kulkee 110 kV:n suurjännitelinja, joka on kaapeloitu maahan.

Liikenne

Alueen liikenne on vilkasta ja se muodostuu suurelta osin asiointiliikenteestä mutta myös läpikulkuliikenteestä kaupungin luoteisen suuralueen asuinalueille. Nykytilanteessa Lielahden Prismaan ajetaan pääosin Turvesuonkadulta.

Lielahdenkadulla kaava-alueen tuntumassa liikennöi 10 000–18 000 ajoneuvoa vuorokaudessa. Vilkkain katuosuus on Enqvistinkadun ja Teivaalantien välissä, jossa kulkee noin 18 100 ajoneuvoa vuorokaudessa. Prisman edustalla Turvesuonkadun liikennemäärä on noin 7600 ajoneuvoa vuorokaudessa.

Alueen liikenneverkko ja sen liittymät ovat nykyisellään kohtalaisen kuormittuneita illan huipputunnin aikana. Erityisesti Lielahdenkadun ja Enqvistinkadun liittymässä ilmenee ajoittain toimivuusongelmia.

Merkittävimmät onnettomuuskasaumat sijaitsevat Lielahdenkadun ja Turvesuonkadun sekä Turvesuonkadun ja Possijärvenkadun liittymissä sekä Turvesuonkadulla. Erityisesti Prisman edustalla on nykyisellään liikenneturvallisuuden kannalta heikko tilanne.

Alueella on nykyisellään kohtalaisen kattava kävelyn ja pyöräilyn verkko. Pyöräilyn pääreitit kulkevat Lielahdenkadulla. Alueen ainoat erotellut JK/PP-väylät kulkevat Lielahdenkadun molemmin puolin. Lielahden alueella on nykyisellään myös kohtalaisen kattava kävelyn verkosto. Kävely-ympäristö itsessään ei kuitenkaan kaikilta osin ole kovin viihtyisä. Suunniteltu raitiotielinjaus kulkee Turvesuonkadulla suunnittelualueen eteläpuolella.

Sekä Turvesuonkadulla että Lielahdenkadulla kulkee useita linja-autolinjoja. Linja-autopysäkit sijaitsevat Turvesuonkadulla ja Prisman edustalla.

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Suunnittelualueen lähistöllä (alle 500 m) sijaitsee kemikaalionnettomuusvaaran aiheuttava laitos. Suurin osa suunnittelualueesta sijaitsee vyöhykkeellä, jossa maankäytön muutoksiin tarvitaan TUKES:n konsultaatio.

Tampereen ilmanlaatumallinnuksen 2025 mukaan alueella ei ole ongelmia typpidioksidin (NO₂) tai hengitettävien hiukkasten (PM₁₀) osalta.

Alueelle on laadittu meluselvitys 9.12.2022 (A-insinöörit Oy). Lisäksi raitiotien melu- ja tärinäselvitys on laadittu Lielahden yleissuunnitelman yhteydessä vuonna 2022 (WSP Finland Oy).

Tampereen kaupungin rautatieverkon tärinä- ja runkomelutarkastelu laadittiin vuonna 2022. Selvityksessä huomioitiin maaperän ominaisuudet, radan rakenteet, olemassa oleva rakennuskanta sekä junaliikenteen suurin nopeus ja maksimikuorma. Tarkastelun perusteella on määritetty rautatieverkon tärinän riskialueet, jotka on jaettu kahteen luokkaan: riskialue 1 ja riskialue 2.

Selvityksen mukaan kaava-alueen luoteisreuna sijoittuu vähäiseltä osin riskialueelle 2. Rakennusala ei kuitenkaan ulotu riskialueelle, minkä vuoksi kaavan luonnosvaiheessa ei ole katsottu tarpeelliseksi laatia erillistä tärinäselvitystä.

1.1.4 Väestö ja palvelut

Kaavamuutosalueella ei ole asuinrakennuksia eikä asukkaita.

Lielähti-Hiedanranta on yksi Tampereen aluekeskuksista ja kaupan palveluiltaan aluekeskuksista kaikkein suurin. Lielähti on läntisen Tampereen päivittäisasiainnin pääkeskus ja palvelee myös seudullisesti. Alueella on pääosin päivittäistavarakauppaa, tavaratalokauppaa, tilaa vaativaa kauppaa sekä suuria erikoiskaupan myymälöitä. Lielahdessa on nykytilanteessa läntisen Tampereen ainoat hypermarketit Prisma ja Citymarket. Lisäksi Lielahdessa on Lidl. Lähimmät hypermarketit löytyvät Kalevasta ja kaupungin ulkopuolelta Ylöjärven Elovainioin alueelta sekä Nokialta. Lielähti on pääosin yksityisten kaupan toimijoiden aluetta mutta alueella on myös teollista toimintaa harjoittavia yrityksiä. Suurimittakaavainen teollisuus on Lielahdessa kuitenkin jo väistymässä pois muiden toimintojen tieltä.

Lähimpiä asuinalueita ovat suunnittelualueen pohjoispuolella sijaitsevat Ryydynpohja ja Lintulampi sekä itäpuolella sijaitseva Hiedanrannan kaupunginosa. Alueen julkiset palvelut on keskitetty vuonna 2014 valmistuneeseen Lielahtikeskukseen, jossa sijaitsee niin kaupungin palveluita (kirjasto, terveysasema, hammashoitola, äitiys- ja lastenneuvola, lähitori ja ravintola sekä ikäihmisten päiväkeskus) kuin kaupallisia palveluita (liikkeitä ja ravintoloita). Lielahden koulu sijaitsee suunnittelualueen kaakkoispuolella Lielahdenkadun varrella.

1.1.5 Maanomistus

Suunnittelualue on kokonaan yksityisessä omistuksessa lukuun ottamatta kaupungin omistamaa Lielahdenkadun katualuetta.

2 ASEMAKAAVAN KUVAUS

2.1 Asemakaavamuutoksen käynnistäminen

Asemakaavan muutoksen hakemus on jätetty 16.12.2021.

Käynnistämissopimus on tehty yksityisten maanomistajien välillä.

2.2 Kaavan rakenne

Kaavamuutosratkaisu on valmistelu yhteistyössä yrityksen kanssa esitettyjen toiveiden pohjalta. Asemakaava koostuu yhdestä liikerakennusten korttelialueesta, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksiköitä (kaavamerkintä KM-3) ja katualueesta. Suurin sallittu kerrosluku on II. Asemakaava mahdollistaa nykyisen rakennuksen laajentamisen.

Asemakaavassa on lisäksi määräyksiä autopaikoista, hulevesien käsittelystä, viherrakentamisesta ja kaupunkikuvasta.

Asemakaavamerkinnot ja määräykset ovat täydellisinä kaavakartan yhteydessä.

Erillistä rakentamistapaohjetta ei ole laadittu. Lähtökohtana on ollut päivittää ja sisällyttää rakentamistapaa ohjaavat määräykset kaavakartalle. Tontti on pääosin rakentunut niin kaavaratkaisussa on huomioitu tarkoituksen mukaisilta osin muitakin säilytettäviä kaavamääräyksiä – ja merkintöjä.

Autopaikkamääräys on pysäköintinormin mukainen ja maanpintapaikat ovat normin sallimissa rajoissa. Siitä ei kuitenkaan synny riittävästi

autopaikkoja hypermarketille, jonne asioidaan autolla helppouden ja ruuhkattomuuden sekä ilmaisen pysäköinnin vuoksi. Asiointimatkat ovat pidempiä ja tarpeeseen valitaan monipuolinen keskus.

Tampereen pysäköintipolitiikan linjauksien mukaisesti normiarvojen ylitys voidaan sallia esimerkiksi, kun ylittävät paikat osoitetaan rakenteelliseen maanalaiseen pysäköintilaitokseen tai yleiseen pysäköintilaitokseen tai kun hankkeen omassa laitoksessa sallitaan pysäköintiä myös muilta korttelialueilta ja pysäköinnin tehokkuus tai muu normista poikkeava tarve pystytään osoittamaan. Pysäköintinormin ylittävä paikkamäärä edellyttää aina liikennejärjestelmän suunnitteluyksikön hyväksymän liikenteellisten vaikutusten arvioinnin. Normin voi ylittää, jos ylittävät paikat toteutetaan rakenteelliseen pysäköintiin. Hankkeessa on laadittu liikenneselvitys ja toimivuustarkastelut suunnitellulle pysäköintipaikkamäärälle.

Pyöräpaikkojen osalta edellytetään erityisiä laatuvaatimuksia.

Asemakaavan valmisteluvaiheessa on laadittu kaksi kaavaluonnosvaihtoehtoa. Molemmissa vaihtoehdoissa suunnittelualueen korttelissa rakennusoikeus kasvaa 8900 k-m². Vaihtoehdot eroavat toisistaan vain Lielahdenkadun katualueen osalta. Katualueen leventämistarve tasovaihtoehdossa on muutaman metrin pienempi kuin eritasovaihtoehdossa, jolloin tontti- ja katuvihreä toteutuu paremmin. Kaavamuutoksessa esitetty hypermarketin laajennus on toteutettavissa molemmilla liittymäratkaisuilla.

Alla olevassa taulukossa esitetty kerrosalan osalta voimassa olevan kaavan ja kaavamuutoksen jälkeinen tilanne. Kaavamääräyksellä ei ohjata kortteliin sijoittuvaa vähittäiskaupan laatua määrittelemällä, mitä kaupan toimialoja alueelle voidaan sijoittaa.

Kerrosala	Nykytilanne	Kaavamuutos 8914
	KM	KM-3
Kokonaiskerrosala	17 100 k-m ²	26 000 k-m ²
Vähittäiskaupan suuryksikkö	max 15 000 k-m ²	26 000 k-m ²
Päivittäistavarakauppa	max 4 000 k-m ²	-
Yhteensä	17 100 k-m²	26 000 k-m²

2.3 Ympäristön laatua koskevat tavoitteet

2.3.1 Kaavatyön alussa asetetut laatutavoitteet

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa kauppakeskuskokonaisuuden laajentaminen Lielahdenkadun varren pysäköintialueelle ja rakennusoikeuden kasvattaminen. Tavoitteena on myös osoittaa kaava-alueen länsiosaan varasto. Kauppakeskus Liken osalta tarkistetaan kiinteistörajoja vähäisiltä osin tontin lounaispuolella. Tampereen kaupungin tavoitteena on sovittaa täydennysrakentaminen Lielähti-Hiedanranta-kokonaisuuteen ja varmistaa liikenteen toimivuus eri liikennemuodoilla. Suunnitellun raitiotien vaatimat tilavaraukset otetaan huomioon katualueiden osalla. Lisärakentamisen suunnittelussa huomioidaan kaupunkikuvalliset tavoitteet ja kunnallistekniset reunaehdot.

2.3.2 Tavoitteiden toteutuminen

Täydennysrakentaminen sovitetaan Lielahden alueen olemassa olevaan ympäristöön ja rakennuskantaan. Maakuntakaavan ja yleiskaavan perusteella alueelle tulisi rakentaa lisää liiketilaa ja palveluja. Kaavamuutos vastaa tähän tarpeeseen.

Hanke lisää rakentamista joukkoliikenteen vaikutuspiirissä ja parantaa kävely-yhteyksiä.

3 KAAVAN VAIKUTUKSET

3.1 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

Rakennusoikeus sijoittuu Prisman tontille ja osaan Lielähtikeskuksen tonttia mahdollistamaan kauppakeskuskorttelin laajentamisen, mikä lisää alueen houkuttelevuutta. Kauppakeskuskauppaa on Lielahden alueella suunniteltu vain Prisman yhteyteen eikä kaupan määrä kasva korttelissa merkittävästi.

Tavoitteena on rakentaa alue keskustamaisen tehokkaasti ja pysäköinti alueella on pääosin rakenteellista. Nykyisentyypistä liiketilaa keskeisellä sijainnilla maantasopysäköinteen ei todennäköisesti alueelta enää jatkossa löydy. Kaupunkikuvan kohentaminen sekä reittien kehittäminen parantavat kävellen ja pyörällä asioivien mahdollisuuksia liikkua alueella sujuvasti.

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

Prisman laajennusosa rakennetaan olemassa olevalle, jo rakennetulle alueelle. Kaavamuutoksessa mahdollistettavan lisäkerrosalan toteuttamisesta aiheutuu ilmastovaikutuksia sekä suoraan että elinkaaren aikana kertyvien vaikutusten kautta. Katuun liittyvistä muutoksista aiheutuu myös ilmastovaikutuksia. Liikenteellisesti kestävämpää asioimismahdollisuutta tuetaan lisäämällä palveluita hyvien yhteyksien solmukohtaan. Alueella on käytettävissä toimivat joukkoliikenneyhteydet ja palvelut ovat saavutettavia myös pyörällä ja kävellen. Riittävän suuri kaupan kerrosala sekä palveluiden ja toimintojen monipuolisuus mahdollistavat myös useampien asiointitarpeiden hoitamista samalla asiointikerralla. Kaavalla mahdollistettavan rakentamisen lisäksi vähittäiskauppaan liittyy tyypillisesti ilmastovaikutuksia erityisesti kulutuksen ilmastovaikutusten kautta arvoketjussa.

Lielahdenkadun kehittämisestä on Lielahdenkadun yleissuunnitelmassa esitetty kaksi vaihtoehtoa: tasovaihtoehto sekä maanalainen kiertoliittymä. Uuden maanalaisen kiertoliittymän rakentaminen edellyttää laajamittaisia maanrakennustöitä sekä olemassa olevan kunnallistekniikan ja johtolinjojen siirtoja Lielahdenkadulla.

Kaavaluonnosvaihtoehdossa, jossa maanalaista kiertoliittymää ei toteuteta, alueen liikenne tukeutuu pääosin Turvesuonkadun liittymiin. Kaavoituksen tueksi laaditun liikenneselvityksen perusteella erityisesti Turvesuonkadun läntisemmän liittymän välityskyky ei ole riittävä liikennemääriin nähden ja liikenne ruuhkautuu. Tämä voi ilmetä lähelle kaavaillun asutusalueen ja viheralueiden ilmanlaadun heikkenemisenä sekä liikenteestä aiheutuvan melun lisääntymisenä.

Vaihtoehdossa, jossa maanalainen kiertoliittymä rakennetaan, Turvesuonkadun liittymät palvelevat edelleen suunnittelualueen asiointiliikennettä, mutta kiertoliittymä mahdollistaa uuden tehokkaan ajoyhteyden suoraan pysäköintilaitokseen. Liikenneselvityksen mukaan liikenneverkko säilyy todennäköisesti silti kuormittuneena, mikäli raitiotie vähentää kaistamääriä Enqvistinkadun liittymässä yleissuunnitelman mukaisesti. Kummassakin vaihtoehdossa kaikki päivittäistavarakaupan, polttonestekaupan ja jätehuollon huoltoliikenne ohjautuu jatkossakin Turvesuonkadun läntisemmän liittymän kautta.

Maanalaisen kiertoliittymän toteutus saattaa parantaa asuin- ja viheralueiden ilmanlaatua hieman verrattuna vaihtoehtoon, jossa Prisman ajoreitti pysyy nykyisellään, kun osa suunnittelualueen asiointiliikenteestä

ohjautuu maanalaisen kiertoliittymän kautta suoraan pysäköintilaitokseen. Lisäksi Lielahdenkadun osalta ilmanlaadun ja melutason voidaan arvioida paranevan, kun osa liikenteestä ohjautuu maanalaiseen kiertoliittymään. Maanalaisen kiertoliittymän rakentaminen aiheuttaa rakennustöiden aikana enemmän melu- ja pölyhaittoja kuin tasovaihtoehdon toteuttaminen.

3.3 Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin

Kaavalla ei ole merkittäviä vaikutuksia luontoon tai luonnonympäristöön, koska alue on pääosin rakennettua aluetta. Vaikka korttelialueen rakennettu pinta-ala kasvaa, vettä läpäisemättömän pinnan määrä vähenee uusien istutusalueiden myötä. Suurin osa kasvillisuudesta sijoittuu tontin raja-alueille.

Lielahdenkadun osalta koko kadun länsipuolen puurivi joudutaan poistamaan kadun levenämisen vuoksi molemmissa kaavaluonnosvaihtoehdoissa. Prisman tontin puolelle on kuitenkin molemmissa vaihtoehdoissa määrätty uuden puurivin istuttamisesta.

Tontin luoteiskulmassa joudutaan poistamaan olemassa olevaa puustoa johtosiirron takia, mutta alue on merkitty istutettavaksi kummassakin kaavaluonnoksessa. Koska kaavamääräyksissä edellytetään Tampereen viherkertoimen tavoitetasoa saavuttamista kaupan ja liikerakentamisen alueilla, viitesuunnitelmissa alueelle on osoitettu nykytilannetta enemmän kasvillisuutta ja puita.

Tontin kaakkoiskulmaan osoitetaan uusi ja laajempi istutusalue, johon tulee istuttaa puita. Tämä alue sijoittuu myös kaupunkikuvallisesti näkyvälle paikalle. Lisäksi kaava edellyttää, että pysäköintialueet rajataan ja jäsennetään puu- ja pensasistutuksilla.

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

Asemakaavalla tuetaan maakuntakaavan Lielahden keskusta-alueen tavoitteita osoittamalla lisää rakennusoikeutta vähittäiskaupan suuryksiköille. Prisma-keskus tulee olemaan kokoluokaltaan samaa suuruusluokkaa kuin Hiedanrannan puoleinen kauppakeskus.

Asemakaavamuutoksella Prisman tontin käyttötarkoitus ei muutu, vaan se säilyy edelleen liikerakennusten korttelialueena, jolle saa sijoittaa

vähittäiskaupan suuryksiköitä. Asemakaavamuutoksella Lielahdenkeskuksen tontista muuttuu pieni osa palvelurakennusten korttelialueesta osaksi liikerakennusten korttelialuetta, joka mahdollistaa laajennuksen rakentamisen.

Turvesuonkadulle suunnitellun raitiotien arvioidaan hillitsevän liikenteen kasvua toteutuessaan ja parantaa siten etenkin Lielahdenkadun liittymien sujuvuutta. Laajojen kaupallisten toimintojen seudullisen luonteen takia alue perustuu kuitenkin jatkossakin pitkälti yksityisautoiluun ja osin pitkiin asiointimatkoihin. Pysäköinnin muuttuminen rakenteelliseksi heikentää koettua autosaavutettavuutta. Suunnittelualueelle jää kuitenkin edelleen jonkin verran maanpäällisiä pysäköintipaikkoja.

Suunniteltu raitiotie vähentää kaistamäärää Turvesuonkadulla ja kaupan ruuhka-aikoina Enqvistinkadulle muodostuu jonoa. Suurin osa Prismasta poistuvasta liikenteestä ohjautuu läntisen liittymän kautta. Poistuvien ajoneuvojen jonot voivat ajoittain ulottua parkkihallin ulosajoon asti. Tämän vuoksi on selvitetty mahdollisuutta rakentaa maanalainen kiertoliittymä Lielahdenkadulle, jonka arvioidaan vähentävän tontille suuntautuvaa liikennettä Turvesuonkadulta. Maanalainen kiertoliittymä sekä erotellun jalankulku- ja pyöräilyväylän rakentaminen ja pysäkkijärjestelyt edellyttävät katualueen leventämistä tontin puolelle.

Tasovaihtoehdossa nykyisen linja-autopysäkin siirto parempaan paikkaan, odotustilan ja erotellun jalankulku- ja pyöräilyväylän rakentaminen edellyttävät katualueen leventämistä Prisman tontille. Leventämistarve on muutaman metrin pienempi kuin eritasovaihtoehdossa.

3.4.1 Vaikutukset teknisen huollon järjestämiseen

Uusi rakennusoikeus sijoittuu olemassa olevaan kaupunkirakenteeseen, jonka katuverkkoa ja kunnallistekniikkaa hyödynnetään.

Lielahdenkadun kehittämisestä on Lielahdenkadun yleissuunnitelmassa esitetty kaksi vaihtoehtoa: tasovaihtoehto sekä maanalainen kiertoliittymä. Uuden maanalaisen kiertoliittymän rakentaminen edellyttää laajamittaisia maanrakennustöitä sekä olemassa olevan kunnallistekniikan ja johtolinjojen siirtoja Lielahdenkadulla.

Suunnittelualueella sijaitsevat kaapelit ja muut olemassa olevat järjestelmät tulee ottaa huomioon suunnittelussa ja rakentamisessa. Tarvittavista siirroista vastaa kaavamuutoksen hakija eli tontin vuokraoikeuden haltija.

3.5 Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

Suunnittelualue sijoittuu kaupunkikuvallisesti merkittävien Lielahdenkadun ja Enqvistinkadun risteykseen. Alue muuttuu keskustamaisemmaksi ja elävämmäksi lähialueelle rakennettavan asumisen ja kivijalkamyymälöiden myötä. Kaavamuutoksella istutettavan alueen määrä kasvaa ja autopaikkojen määrä katukuvassa vähenee jonkin verran. Hypermarketin laajennuksen myötä saadaan elävöitettyä kaupunkitilaa, mutta pysäköintialueet hallitsevat osin kaupunkitilan ilmettä.

Suunnittelualueelta ei tunneta kiinteitä muinaisjäännöksiä eikä muita kulttuuriperintökohteita.

3.6 Vaikutukset talouteen ja elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen (yritysvaikutukset)

Kaavan toteutuminen edistää kaupunkirakenteen tiivistämistä ja tukee alueen muutoskehitystä palveluiden sekä työpaikkojen sekoittuneeksi alueeksi yleiskaavan tavoitteiden mukaisesti. Hankkeen toteuttamisella on positiivisia vaikutuksia, sillä se vahvistaa monipuolisen, seudullisesti merkittävän ja vetovoimaisen kaupan aluetta.

Vaikutukset arvioidaan myönteisiksi koko läntisen Tampereen merkittävimmälle aluekeskukselle, jossa on asumista, työpaikkoja ja palveluita. Ratkaisu tukee nykyisen kaupan alueen säilymistä jatkossakin liikerakennusten korttelialueena. Uutta liiketilaa tarvitaan alueella asukasmäärän kasvun myötä. Kysyntää on uusille kaupan toimijoille ja myös nykyisille toimijoille laajentamismahdollisuuksia edistetään, jotka vastaavat kaupan toimijoiden tarpeita.

Vaikutukset alueen yritystoimintaan ja kaupan toimijoihin alueella laajemmin ovat suotuisat, sillä lisääntyvät asiakasmäärät tuovat asiakasvirtaa myös muille alueen yrityksille ja toimijoille. Positiivisia vaikutuksia voidaan vahvistaa kiinnittämällä jatkosuunnittelussa huomiota kaupunkikuvallisiin tekijöihin ja julkisen ulkotilan viihtyvyystekijöiden voimistamiseen. Kaavamuutoksessa osoitetaan noin 9000 k-m² lisää liiketilaa, jolloin korttelialueen kokonaisrakennusoikeudeksi tulee 26 000 k-m². Laajentuva hypermarket parantaa palveluiden alueellista saavutettavuutta ja kaupallisten palveluiden tarjonta Lielahdessa vahvistuu.

Elinvoimaisuuden kehittämistä koskevat tavoitteet toteutuvat kaavan myötä. Lielahteen on osoitettu keskustapalveluita sopivassa suhteessa Hiedanrannan kehitystavoitteisiin, joten Lielahden liikekorttelin kehityksen ei arvioida vaikuttavan negatiivisesti Hiedanrannan keskustan kehittymiseen monipuolisena keskusta-alueena palveluineen.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavamuutoksen käynnistäminen

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma kuulutettiin vireille 26.5.2022.

4.2 Asemakaavamuutoksen tavoitteet

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa kauppakeskuskokonaisuuden laajentaminen Lielahdenkadun varren pysäköintialueelle ja kaupan rakennusoikeuden kasvattaminen. Tavoitteena on myös osoittaa kaava-alueen länsiosaan varasto. Kauppakeskus Liken osalta tulee vähäinen tarkistus kiinteistörajoihin. Tampereen kaupungin tavoitteena on sovittaa täydennysrakentaminen Lielähti-Hiedanranta-kokonaisuuteen ja varmistaa liikenteen toimivuus eri liikennemuodoilla. Suunnitellun raitiotien vaatimat tilavaraukset otetaan huomioon katualueiden osalla. Lisärakentamisen suunnittelussa huomioidaan kaupunkikuvalliset tavoitteet ja kunnallistekniset reunaehdot.

4.3 Osallistuminen ja vuorovaikutus

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma kuulutettiin nähtäville 27.5.2022 - 17.6.2022 väliseksi ajaksi sekä lähetettiin tiedoksi osallisille.

Asemakaavaa valmisteltaessa järjestettiin erillisneuvotteluja eri kaupungin hallintokuntien kanssa.

Kaavatyötä ohjaa erillinen ohjausryhmä.

4.3.1 Aloitusvaiheen palaute ja kaavan valmisteluaineiston laatiminen

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma kuulutettiin nähtäville 27.5.2022 - 17.6.2022 väliseksi ajaksi sekä lähetettiin tiedoksi osallisille.

Pirkanmaan maakuntamuseolla, Viheralueet ja hulevedet -yksiköllä ei ollut huomautettavaa hankkeesta.

Pirkanmaan liiton lausunnossa todetaan, että kaavan tavoitteet ovat yhdenmukaisia maakuntakaavan tavoitteiden kanssa. Kaavatyössä tulee huomioida Kauppakeskus Liken arkkitehtoniset arvot ja kaupunkikuvalliset tavoitteet. Asemakaavatyössä ja kaupan selvityksessä lähtökohdan muodostavat Lielahden nykyisten suuryksiköiden lisäksi myös Lielahden ja Hiedanrannan kehittämissuunnittelun tulevat mahdolliset kaupan suuryksiköt sekä oikeusvaikutteisten kaavojen mitoittamiseen liittyvät kaavamääräykset. Kaava-asiakirjoissa tulee esittää selkeästi mahdolliset mitoitukselliset eroavaisuudet lainvoimaisiin kaavoihin nähden, ja näihin liittyvät riittävät perusteet ja seudulliset vaikutusten arvioinnit tulevat selkeästi kirjatuiksi. Kaava-alueen länsiosaan suunnitellun noutopisteen ja verkkokaupan keräilyvaraston toiminnot tulee sovittaa yhteen nykyisen kierrätyspisteen toimintojen kanssa. Lielahden Prisman lähiympäristön muutos asuinkorttelialueeksi luo tarpeen hypermarketin pohjoisjulkisivun kaupunkikuvalliselle kehittämiselle.

Vastine: Vaihemaakuntakaavassa keskustojen vähittäiskaupan suuryksiköiden enimmäismitoituksesta luovuttiin. Vaiheyleiskaavan kaupan ohjaus on päivitetty vaihemaakuntakaavaehdotuksen mukaiseksi. Yleiskaavan täydentyvän keskustan (c-1) ja uudistuvan keskustan (c-2) alueiden määräyksistä on poistettu kaupan suuryksikköjen kerrosalamäärää ohjaavat mitoitukset. Valtuustokauden 2021-2025 vaiheyleiskaava hyväksyttiin kaupunginvaltuustossa 19.5.2025 (§62).

Ympäristönsuojelu kommentoi hanketta ja esitti, että ekopisteen säilyminen kaupan alueella tulee selvittää. Lastaussillan liikennemäärät ja ajat tulee selvittää sekä arvioida niiden perusteella pitääkö meluselvitys tehdä jo tässä vaiheessa. Myös laajennuksen mahdollisten ilmanvaihtokoneiden ja jäähdytyslaitteiden melutaso jatkosuunnittelussa tulee huomioida erityisesti Teivaankadun asemakaavan 8827 uusille asunnoille. Hulevesien hallinnassa tulee parantaa erityisesti niiden laatua ennen johtamista herkkään Ryydynlahteen sen rehevän tilan vuoksi.

Vastine: Kaavatyön tueksi laadittiin selvitys huoltopihan melusta. Kaavaan lisätään määräys pysäköintialueiden hulevesien biosuodatuksesta. Hakijan tavoite on, että ekopiste säilyy edelleen alueella.

Tampereen raitiotie Oy toteaa, että raitiotien suunnittelun lähtökohtana on, että raitiovaunut kulkevat omilla kaistoillaan, niillä on etuajo-oikeus ja liikennevaloetuuudet liittymissä. Turvesuonkadun raitioliikenne palvelisi pitkämatkaista joukkoliikennettä Lielahden lisäksi mm. Ylöjärveltä Tampereen keskustaan. Raitiotien mahdollinen toteutuminen asettaa

rajoitteita ottaa Turvesuonkadulla vastaan kasvavaa liikennekuormitusta. Parhailaan on käynnissä raitiotien Lielähti–Ylöjärvi tarkentavan yleissuunnitelman laadinta. Tämänhetkisenä arviona rakentamisesta päätettäisiin 2028–2029, rakentaminen vuosina 2029–2032 ja raitiotieliikenne Turvesuonkadulla alkaisi arviolta 2032–2033.

Suositellaan, että täydennysrakentamisen tuottamaa liikennettä ohjataan mahdollisimman paljon Teivaalantien suuntaan, varsinkin ulosajoa. Sisäänajo Turvesuonkadulta on raitiotien toteutuessa helpompaa kuin ulosajon järjestäminen Turvesuonkadulle. Pohjoiseen laajennusosaan, varasto- ja huoltotoimintoihin suosittelemme ajoa Viirapuistonkadun tai Teivaankujan kautta. Vastaavasti eteläisen laajennusosan ja yleisesti kaupan kiinteistön liikennettä suosittelemme ohjattavaksi Antti Possin kujan kautta Teivaalantien suuntaan. Suositellaan piha-alueilla vähintään varauksena riittävän leveiden, selkeiden, turvallisten ja esteettömien jalankulkuyhteyksien toteuttamismahdollisuudet pääsisäänkäynneiltä raitiovaunupysäkin suuntaan.

Vastine: Kaavatyön tueksi laadittiin selvitys liikenteestä.

Valmisteluaineistoon on laadittu kaksi kaavaluonnosta, jossa toisessa on maanalainen kiertoliittymä Lielahdenkadun puolella.

Kaupunkikuva-arkkitehdin lausunnossa todettiin, että kaavassa tulee huomioida Lielahdenkadun varrella pieni sisäänkäyntiaukio ja parvekejulkisivu. Esitetyssä suunnitelmassa Lielähtitalon eteläpään parvekejulkisivu poistuisi, mikä heikentäisi nykyistä tilannetta. Laajennus on suuri, ja rakennuksen julkisivujen käsittelyssä tulee huomioida ihmisen mittakaava. Materiaaleja tulee tarkentaa ja pohtia, miten massaa saisi pilkottua tai käsiteltyä siten, että rakennuksesta saataisiin kaupunkikuvallisesti kiinnostava ja laadukas. Turvesuonkadun ja Lielahdenkadun kulma on merkittävä, ja kaavamääräyksiin tulee ohjata laadukkaaseen toteutukseen.

Vastine: Hanketta on kommentoinut kaupunkikuvatoimikunta vuonna 2023. Kaupunkikuvatoimikunnan kommentissa todettiin silloin, että hankkeessa tulisi kehittää muun muassa pääsisäänkäyntiä ja viheralueita. Lausunnossa mainittiin myös, että kaupunkikuvatoimikunnan puolesta hanketta ei tarvitse tuoda uudelleen kaupunkikuvatoimikunnan käsittelyyn asemakaavaprosessin aikana.

Hiedanrannan Kehitys Oy ilmoittautuu osalliseksi.

Asemakaavan valmisteluaineisto pohjautuu tehtyihin selvityksiin, saatuun OAS-vaiheen palautteeseen ja viitesuunnitelmaan. Asemakaavoituksen tueksi tehtiin selvitys huoltopihan melusta, pihasuunnitelma ja viherkerroinlaskelma, hulevesiselvitys sekä liikenneselvitys. Kaavan valmisteluaineisto on laadittu Tampereen kaupunkiympäristön suunnittelussa. Tarkistettu osallistumis- ja arviointisuunnitelma lähetetään osallisille valmisteluvaiheen kaava-aineiston nähtävilläolon yhteydessä.

4.3.2 Valmisteluaineistosta saatu palaute ja huomioon ottaminen

Täydentyy myöhemmin.

5 KAAVA-ALUETTA KOSKEVAT SELVITYKSET

Asemakaavatyön yhteydessä laaditut selvitykset ja suunnitelmat sisältyvät kaavan valmisteluaineistoon.

5.1 Meluselvitys

Meluselvityksen on laatinut A-insinöörit (2022). Selvityksessä tutkittiin Lielahden Prisman laajennushankkeen myötä lisääntyvästä tavaraliikenteen kuljetuksista aiheutuvan melun leviämistä lähiympäristön asuinaluille.

Melumallinnuksen perusteella pääasiallinen melunlähde lähimmille asuinrakennuksille on ympäröivä tieliikenne. Tulevaisuudessa rakennettava raitiotielinjaus sekä tieliikenteen kasvu aiheuttaa pientä kasvua melutasoihin.

Kauppakeskuksen laajennus ja sen tuoma lisäys tavarakuljetuksiin ei vaikuta keskiäänitasoihin ympäröivillä asuintonteilla. Yksittäisten kuorma-autojen peruutusäänit voivat olla kuultavissa lähialueilla, mutta äänitasot ovat kaikkiaan erittäin vaimeita, eikä niiden voida katsoa aiheuttavan merkittävää meluhaittaa ympäristöön. Tavarakeskuksen laajennus ei tällöin aiheuta merkittäviä muutoksia alueen melutilanteeseen, eikä se edellytä erillisiä meluntorjuntatoimenpiteitä.

5.2 Hulevesiselvitys ja -suunnitelma, pihasuunnitelma ja viherkerroinlaskelma

Kaavatyötä varten laadittiin hulevesiselvitys ja -suunnitelma, pihasuunnitelma ja viherkerroinlaskelma. Pihasuunnitelman ja viherkerroinlaskelman on laatinut ARCO Architecture Company. Hulevesiselvityksen ja -suunnitelman laati FCG Finnish Consulting Group Oy 2025.

5.3 Lielahden Prisman liikenneselvitys

Selvitys on laadittu asemakaavamuutoksen liikenteellisten vaikutusten arvioimiseksi. Selvityksessä on vertailtu eri liittymävaihtoehtoja, erityisesti Lielahdenkadun ja Turvesuonkadun liittymien osalta. Vertailussa on tarkasteltu kahta päävaihtoehtoa: maanalaista kiertoliittymää Lielahdenkadulle sekä tasovaihtoehtoa.

Selvityksen perusteella maanalainen kiertoliittymä tarjoaa uuden sujuvan ajoyhteyden suoraan pysäköintilaitokseen ja parantaa liikenteen sujuvuutta erityisesti asemakaava-alueen näkökulmasta. Se vaatii enemmän tilaa ja aiheuttaa suurempia työnaikaisia liikennejärjestelyjä.

Tasovaihtoehto perustuu nykyisiin kaistajärjestelyihin, mutta sisältää joitakin parannuksia kuten pidempiä kääntymiskaistoja. Tämä vaihtoehto säilyttää katuvihreää paremmin ja aiheuttaa vähemmän työnaikaisia häiriöitä, mutta sen liikenteellinen välityskyky on rajallinen erityisesti raitiotien toteutuessa.

Lielahden asemakaava-alueen liikennejärjestelyitä ja maankäytön kehitystä on tutkittu useissa eri selvityksissä viime vuosien aikana:

- Lielahden yleissuunnitelma 8832, liikenneselvitys (WSP 8/2022)
- Raitiotien tarkentava yleissuunnitelma Lielähti – Ylöjärvi (Tampereen raitiotie Oy, Tampere, Ylöjärvi, Ramboll, WSP 2022)
- Turvesuonkadun Prisman kohdan liittymien ideasuunnitelma (ml. ratikkapysäkki) ja toimivuustarkastelut (A-Insinöörit 6/2019) & Turvesuonkadun liittymätyyppivertailu (A-Insinöörit 10/2022)
- Lielahdenkadun Prisman kohdan maanalaisen kiertoliittymän esisuunnitelma (A-Insinöörit 2/2023) & Päivitetty liikenne-ennuste ja toimivuustarkastelut (A-Insinöörit 9/2023)
- nykytilanteen liikennemäärät liikennevalotietojen ja –laskentojen avulla ja tehtiin toimivuustarkastelut, huomioiden Prisman laajennuksen vaikutukset liikennemääriin.
- Lielahdenkadun liikenteellinen yleissuunnitelma (A-Insinöörit Prisman kohdalla Sitowisen alikonsulttina 3/2025)
- Lielähti–Ylöjärvi –raitiotien hankesuunnitelma (2025-2027)

5.4 Lielahdenkadun maanalainen kiertoliittymä: Johtosiirtojen yleissuunnitelma

Maanalaisen kiertoliittymän rakentamisen yhteydessä on arvioitu johtosiirtotarpeet ja niihin liittyvät kustannukset. Tarkastelussa on lähtökohtaisesti oletettu, että kiertoliittymän ajorampit ja maanalaiset ajoyhteydet eivät voi risteytyä johtojen kanssa rakenteellisista syistä, kuten tukimuurien vuoksi. Tästä syystä johdot on suunniteltava kulkemaan kiertoliittymän rakenteiden ulkopuolelta. Johtosiirtojen osalta on tarkasteltu kahta toteutusvaihtoehtoa: VE 1, jossa kiertoliittymä on kolmihaarainen ja sisältää yhteydet Lielahdenkadun suuntaisesti sekä Prismän pysäköintihalliin, ja VE 2, jossa kiertoliittymä on neliharainen ja sisältää edellisten lisäksi yhteyden kaakkoon Hiedanrannan suuntaan.

5.5 Muut suunnittelualueetta koskevat selvitykset

Raitiotien tarkentavan yleissuunnitelman yhteydessä on laadittu tärinä- ja runkomeluselvitys (2022), jonka tarkoituksena on arvioida raitiovaunuliikenteen aiheuttamia runkomelutasoja. WSP Finland Oy on laatinut arvioinnin raitiovaunuliikenteen aiheuttamista runkomelutasoista Leijapuisto - Ylöjärvi raitiotien hankesuunnitelmaa varten.

6 KAAVA ALUETTA KOSKEVAT SUUNNITTELMAT JA PÄÄTÖKSET

Asemakaava on voimassa olevan maakuntakaavan sekä voimassa olevan yleiskaavan mukainen.

Alueella on voimassa maankäyttö- ja rakennuslain 53 §:n mukainen rakennuskielto. Kielto on voimassa 29.4.2027 asti ja se on määrätty yhdyskuntalautakunnan kokouksessa 29.4.2025.

6.1 Maakuntakaavassa alue on keskustatoimintojen aluetta

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.

Maakuntakaavassa kyseinen alue on osoitettu keskustatoimintojen alueeksi ja se on osa kaupunkiseudun keskusakselin kehittämisvyöhykettä.

C

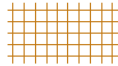
Keskustatoimintojen alue.

Suunnittelumääräys: Alueen suunnittelussa on otettava huomioon yhdyskuntarakenteen eheys, kaupunkikuvan omaleimaisuus, asuinympäristön laatu ja monipuolisuus, yhteydet seudullisille virkistysalueille, joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn toimintaedellytykset sekä liityntäpysäköinnin ja joukkoliikenteen vaihtopaikkojen kehittäminen. Alueen suunnittelussa on turvattava kulttuuriympäristöjen arvojen säilyminen. Keskustatoimintojen alueille voidaan sijoittaa merkitykseltään seudullisia vähittäiskaupan suuryksiköitä. Vähittäiskaupan suuryksiköt on suunniteltava keskustaympäristöön soveltuviksi. Ne on mitoitettava ja niiden toteutus on ajoitettava yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa siten, etteivät ne aiheuta merkittäviä haitallisia vaikutuksia muille keskusta-alueille tai seudun palveluverkon tasapainoiselle kehittämiselle. Rautaharkko-Lakalaivan keskustatoimintojen alueen toteutus tulee suunnitella ja vaiheistaa siten, ettei vaarallisten aineiden kuljetusten järjestelystä tavaraliikenteen järjestelyratapihalla aiheudu merkittävää vaaraa alueelle. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee myös arvioida ja ottaa huomioon mahdolliset vaikutukset valtakunnallisen liikennejärjestelmän toimintaedellytyksiin.


Kaupunkiseudun keskusakselin kehittämisvyöhyke.

Suunnittelumääräys: Aluekokonaisuutta kehitetään hyvin saavutettavana ja monipuolisena yritystoiminnan, asumisen sekä kaupallisten ja julkisten palvelujen alueena. Kehittämisvyöhykkeen kunta- ja alakeskukset toimivat merkittävänä 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. Säcksjärven 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 keskusten 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 sekoittunutta yhdyskuntarakennetta sekä edistää toimintojen saavutettavuutta kävelen, pyöräillen ja joukkoliikenteellä.



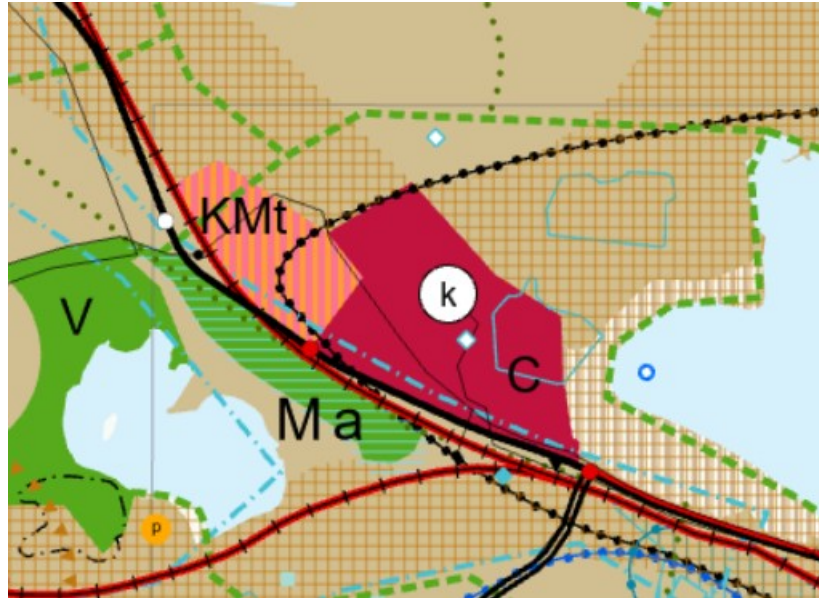
Tiivis joukkoliikennevyöhyke.

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.

Pirkanmaan maakuntavaltuusto on kokouksessaan 7.4.2025 hyväksynyt maakuntahallituksen esityksen mukaisesti Pirkanmaan elonkirjon ja energian vaihemaakuntakaavan. Maankäyttö- ja rakennuslain uudistuksen yhteydessä (2017) poistettiin velvoite osoittaa vähittäiskaupan suuryksiköiden enimmäismitoitus maakuntakaavan keskustatoimintojen alueelle. Lainuudistuksen jälkeen ei uusissa maakuntakaavoissa ole keskusta-alueita mitoitettu.

Vaihemaakuntakaavalla täydennettiin Keskustatoimintojen alueiden kaavamääräyksiä, jotta ne tukevat paremmin lähivirkistystä sekä luontoja maisema-arvojen säilymistä: *Alueen suunnittelussa on otettava huomioon yhdyskuntarakenteen eheys, kaupunkikuvan omaleimaisuus, asuinympäristön laatu ja monipuolisuus, lähivirkistys, yhteydet seudullisille virkistysalueille, joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn toimintaedellytykset sekä liityntäpysäköinnin ja joukkoliikenteen vaihtopaikkojen kehittäminen.*

Lisäksi täydennettiin Keskustatoimintojen alueen -kaavamääräystä kohdasta: *Alueen suunnittelussa on turvattava kulttuuriympäristö-, maisema- ja luontoarvojen säilyminen. Alueella tulee vaalia kaupunkiluonnon monimuotoisuutta.*



Kuva 2. Ote maakuntakaavasta.

6.2 Yleiskaavassa alue on uudistuvaa keskustaa ja keskustatoimintojen aluetta

Alueen yleiskaavatilanne muodostuu kolmesta eri aikoina voimaan tulleen yleiskaavasta: Kantakaupungin yleiskaava 2040 sekä Kantakaupungin vaiheyleiskaavat valtuustokausilta 2017–2021 ja 2021–2025.

Vaiheyleiskaavan kaupan ohjaus on päivitetty vaihemaakuntakaavaehdotuksen mukaiseksi. Yleiskaavan täydentyvän keskustan (c-1) ja uudistuvan keskustan (c-2) alueiden määräyksistä on poistettu kaupan suuryksikköjen kerrosalamäärää ohjaavat mitoituset. Lielahden osalta vaiheyleiskaavassa ohjataan suuryksikköjen sijaintia kartalla *Osa-alueiden kehittämisperiaatteet: Tesoman asemanseutu, Lielähti-Hiedanranta ja Alajärven itäpuoli* (kuva 6).

Suunnittelualue kuuluu Näsijärven valuma-alueeseen ja kemikaalilaitoksen konsultointivyohtyöhykkeelle sekä melu- ja ilmanlaatuselvitystarpeen alueelle. Suunnittelualue kuuluu kaupunkivihreän kehittämisalueelle ja Lielahdenkadun suuntaisesti kulkee ohjeellinen virkistysyhteys.

Lielahdenkatu ovat alueellisen polkupyöräliikenteen pääreittejä ja Turvesuonkadulle on osoitettu raitiotie.

Keskustatoimintojen alue

Alue varataan julkisille ja yksityisille palveluille, työpaikkatoiminnoille ja keskustaympäristöön soveltuvalla asumisella sekä monipuolisesti virkistykseen, vapaa-ajan ja kaupunkikulttuurin toiminnoille. Alueen täydennysrakentamisen tulee edistää toimintojen monipuolisuutta sekä kestävän ja omaleimaisen kaupunkiympäristön muodostumista. Rakennusten julkiseen kaupunkitilaan avautuvat maantasokerrosten tilat on osoitettava pääsääntöisesti liike- ja toimitiloiksi. Suuryksikköjen tulee tukeutua joukkoliikenteen runkolinjastoon ja niiden maantasokerrosten tulee avautua katutilaan. Ydinkeskustan osalta ei seudullista vähittäiskauppaa ole mitoitettu. Tonteilla maantasa ei pääsääntöisesti voida osoittaa pysäköintiin ja liikennealueiksi. Keskusta-alueiden liikenneympäristöjä tulee kehittää kävelyn ja pyöräilyn sekä joukkoliikenteen toimintaedellytysten ehdoilla. Alueilta tulee varata riittävästi tilaa julkiselle kaupunkitilalle sekä parannettava alueen yhteyksiä ulkopuolisille virkistysalueille. Alueen suunnittelussa tulee kiinnittää huomiota kulttuuriympäristön arvoihin.

c-2 Uudistuva keskusta

Aluetta kehitetään uudelleen rakennettavana keskustatoimintojen alueena. Tarkemmassa suunnittelussa sovitetaan yhteen toimintojen monipuolisuus, keskustamainen liikenneympäristö ja alueille kehitettävät viheryhteydet. Vähittäiskaupan kerrosalan enimmäismitoitus Turtolassa on 35 000 k-m². Rautaharkko-Lakalaivan keskustatoimintojen alueen toteutus tulee suunnitella ja vaiheistaa siten, ettei vaarallisten aineiden kuljetusten järjestelystä tavaraliikenteen järjestelyratapihalla aiheudu merkittävää haittaa tai vaaraa alueelle.

Kaupunkistrategian kasvun ja elinvoiman vyöhyke

Vyöhyke koostuu kantakaupungin tehokkaimmin rakennetusta asioinnin ja työssäkäynnin sekä kaupunkiasumisen alueista yhdistäen Tampereen ydinkeskustan ja aluekeskukset toimivaksi osaksi kaupunkiseudun yhdyskuntarakennetta. Hiilineutraalisuutta ja kestävää liikkumista koskevien tavoitteiden saavuttamiseksi vyöhykkeelle tulee ohjelmoida merkittävä osuus kaupungin kasvua toteuttavasta asunto- ja toimitilarakentamisesta sekä kestävien kulkumuotojen kehittämistoimenpiteistä.

Joukkoliikennepysäkkien lähikortteleita kehitetään vaikutusalueensa lähipalvelujen kävellen saavutettavina keskittyminä. Vyöhykkeelle

sijoittuvan täydentävän asuntotuotannon tulee olla monipuolista ja suunnittelussa varmistaa asukkaiden riittävät lähivirkistysalueet ja virkistyspalvelut. Rakentaminen sovitetaan ympäristöönsä siten, että luonnonympäristön, viherympäristön ja kulttuuriympäristön arvot säilyvät.

Kaupunkivihreän kehittämisalue

Puuston latvuspeitteisyyden ja kerroksellisen kasvillisuuden määrää on lisättävä ja viherpeitteisen vettä läpäisevän maanpinnan määrää on pyrittävä lisäämään nykytilanteeseen verrattuna rakennetuilla tonteilla ja yleisillä alueilla. Olemassa olevilla kansirakenteilla viherpeitteisyys voi toteutua kannelle istutettavana kasvillisuutena. Tampereen yliopistollisen keskussairaalan alueella ratkaisut tulee toteuttaa pääkäyttötarkoituksen edellyttämällä reunaehdoilla.

Kemikaalilaitoksen konsultointivyöhyke

Asemakaava-alue sisältyy Tapola Oy:n ympärille merkittyyn Kemikaalilaitoksen konsultointivyöhykkeelle. Asemakaavoituksen yhteydessä on pyydettävä turvallisuus- ja kemikaaliviraston (TUKES) ja pelastusviranomaisen lausunto.



Kuva 3 ja 4. Ote Kantakaupungin yleiskaava 2040 ja vaiheyleiskaava valtuustokausi 2021–2025 liitekartoista: Yhdyskuntarakenne & Viherympäristö ja vapaa-ajan palvelut



Kuva 5 ja 6. Ote Kantakaupungin yleiskaava 2040 ja vaiheyleiskaava valtuustokausi 2021–2025 liitekartoista: Kestävä vesitalous, ympäristöterveys ja yhdyskuntatekninen huolto & Osa-alueiden kehittämisperiaatteet: Tesoman asemanseutu, Lielahden-Hiedanranta ja Alajärven itäpuoli

6.3 Lielahden yleissuunnitelma (2022)

Osana Kantakaupungin vaiheyleiskaavaa 2021 - 2025 Lielahden läntiselle alueelle tehtiin yleissuunnitelma. Lielahden yleissuunnitelma toimii lähtökohdaksi alueella laadittaville asemakaavoille. Lielahden yleissuunnitelma koskee Lielahdenkadun pohjoispuolta Ylöjärven rajalle saakka. Lielahden yleissuunnitelma hyväksyttiin kaupunginhallituksessa 24.10.2022 alueen jatkosuunnittelun lähtökohdaksi.



Kuva 7. Lielahden yleissuunnitelma, kartan eteläosa, hyväksytty kaupunginhallituksessa 24.10.2022.

Lielahdi-Hiedanranta kaupan selvitys (2021) ja Lielahden kaupallinen selvitys (2022)

Lielahdi-Hiedanranta kaupan selvityksen (2021) on laatinut WSP Finland Oy tukemaan Lielahden yleissuunnitelman laadintaa sekä Lielahden ja Hiedanrannan asemakaavoitusta. WSP Finland Oy on laatinut myös erillisen Lielahden yleissuunnitelman kaupallisen selvityksen vuonna 2022.

Kaupan selvityksen perusteella suurin muutos Lielahden ja Hiedanrannan alueella tulee olemaan asumisen kasvu. Tavoitteena on kuitenkin alueen säilyminen myös vetovoimaisena seudullisesti merkittävänä kaupan alueena. Uutta liiketilaa tarvitaan alueella asukasmäärän kasvun myötä.

Lielahdi-Hiedanranta on yksi Tampereen aluekeskuksista ja kaupan palveluiltaan aluekeskuksista kaikkein suurin. Lielahdi palvelee koko läntistä Tamperetta sekä myös seudullisesti. Alueesta syntyy läntisen Tampereen keskus, jossa on asumista, työpaikkoja ja palveluita.

Lielahden yleissuunnitelman liikenneselvitys

Yleissuunnitelman liikenneselvitys laadittiin konsulttityönä WSP Finland Oy:ssä vuonna 2022. Selvityksen perusteella liikenteen arvioidaan kasvavan Lielahdenkadulla. Muilla suunnittelualueen kaduilla liikennemäärien arvioidaan vähenevän tai pysyvän lähes samana tulevan raitiotielinjauksen johdosta. Ainoastaan Turvesuonkadulla, välillä Lielahdenkatu-Prisman pohjoinen liittymä liikenteen arvioidaan selkeästi kasvavan, pääosin Prismen laajentumisesta johtuen.

Muita Lielahden yleissuunnitelmaa varten tehtyjä selvityksiä, suunnitelmia ja dokumentteja ovat mm.:

- Yleissuunnitelmakartta (WSP)
- Nykytila- ja tavoitteet –raportti (WSP)
- Vaikutusten arvioinnit (WSP)
- Ehdotusvaiheen palaute- ja vastineraportti (Tampereen kaupunki)
- Kunnallistekniikan ja hulevesien hallinnan yleissuunnitelma (Sitowise)
- Kunnallistekninen rakennettavuusselvitys (Sitowise)
- Ilmastaselvitys (WSP)
- Melu- ja värinäselvitys (WSP)
- Lielähti-Hiedanranta kaupan selvitys (WSP)
- Luontotietoselvitys (WSP)
- Viitasammakkoselvitys (WSP) 2021 ja 2022
- Vakosuonpuiston 8540 linnustokartoitus (WSP)
- Taloustarkastelu (Tampereen kaupunki)
- Hanke-esite (Tampereen kaupunki)

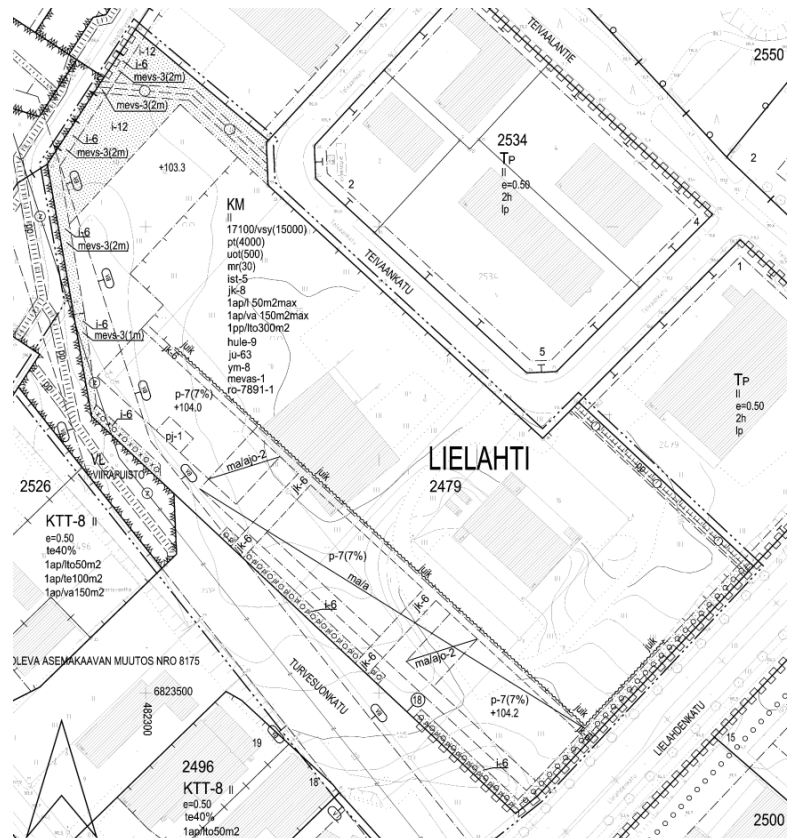
6.4 Asemakaavassa suunnittelualue on liikerakennusten korttelialuetta

Nykyisessä asemakaavassa tontti 18 (erillisessä tonttijaossa vuonna 2023 muuttunut tontti nro 33) on liikerakennusten korttelialuetta, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön (KM). Kokonaisrakennusoikeus on 17 100 k-m², josta vähittäiskaupan suuryksikön pinta-ala saa olla enintään 15 000 k-m². Päivittäistavarakaupan myyntialan enimmäismäärä on 4 000 k-m².

Alueelle on sallittu maanalaisten pysäköintitilojen rakentaminen, polttoaineen jakeluasema (pj-1) ja mainosrakenteen rakentaminen. Korttelialueelle tulee rakentaa yhtenäinen vähintään suluissa ilmoitetun neliömetrimäärän suuruinen torimainen ulko-oleskelualue. Länsiosaan on rakentamisen yhteydessä rakennettava vähintään suluissa olevan luvun korkuinen melusuoja. Länsiosassa on myös kaistale sähkölinjan vaara-

aluetta. Koillisreunassa kulkee varaus maanalaiselle johdolle ja yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle. Lisäksi kaavassa on määrätty mm. istutettavista alueista, puuriveistä ja hulevesien viivytyksestä.

Kaupunkikuvallisia ja julkisivuja koskevia määräyksiä on kaavassa seuraavasti: Pääasiallisena julkisivumateriaalina tulee käyttää valkobetonia ja sileää teräslevyä sekä lasia. Ikkunallisten tilojen sijoittamispaikat on merkitty kartalle. Uudisrakennusten sopeutumiseen



kaupunginosakokonaisuuteen ja katukuvaan on kiinnitettävä erityistä huomiota.

Kuva 8. Ote ajantasakaavasta.

6.5 Tampereen raitiotien seudullinen yleissuunnitelma (2021) ja Lielähti-Ylöjärvi raitiotien tarkentava yleissuunnitelma (2022)

Lielähti-Ylöjärvi-raitiotien tarkentava yleissuunnitelma oli jatkoa Tampereen raitiotien seudulliselle yleissuunnitelmalle. Tarkentavassa yleissuunnitelmassa tarkennettiin raitiotien seudullisessa yleissuunnitelmassa määriteltäviä pysäkkien sijaintia ja radan sijaintia katutilassa.

Lielähti-Ylöjärvi raitiotie edistää Lielahden kehittymistä joukkoliikenteeseen tukeutuvaksi, nykyisen autoliikenteeseen ohjaavan kaupunkirakenteen sijaan. Raitiotien tarkentavassa yleissuunnitelmassa Turvesuonkadulla Prisman edustalle on suunniteltu Lielähtikeskuksen pysäkkiä. Pysäkin ympäristössä on potentiaalia mm. uusille työpaikoille ja liiketiloille, joka vahvistaa Lielahden aluekeskusta.

Tampereen ja Ylöjärven kaupunginhallitukset ovat päättäneet, että Lielähti-Ylöjärvi välin raitiotien hankesuunnitelma laaditaan vuosien 2025–2027 aikana yhteistyössä kaupunkien ja Tampereen Raitiotie Oy:n kanssa. Tampereen kaupunginhallitus päätti asiasta 9.12.2024, ja Ylöjärven kaupunginhallitus 16.12.2024. Tämänhetkinen arvio on, että raitiotien toteutussuunnittelu voisi ajoittua vuosille 2028–2031 ja rakentaminen vuosille 2032–2035.

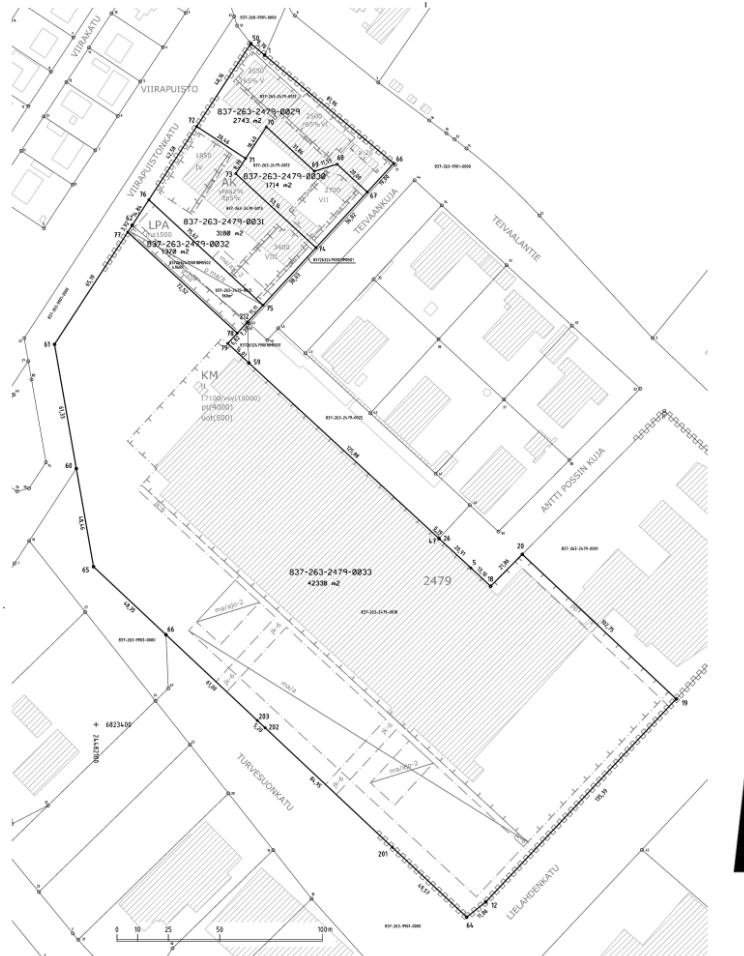
6.6 Kaupungin strategiat

Tampereen strategia 2030 - Tekemisen kaupunki on kuvaus painotuksista ja tavoitteista, joita kaupunginvaltuusto pitää tärkeimpinä. Se sisältää keskeiset viestit Tampereen kehittämiseksi ja on perusta kaupungin johtamiselle. Strategia hyväksyttiin valtuustossa 15.11.2021 ja päivitettiin 24.4.2023.

6.7 Pohjakartta

Pohjakartta on Tampereen kaupungin paikkatiedon laatima ja se on tarkistettu 8.10.2025. Erillinen tonttijako tehty ja kaupungingeodeetti hyväksynyt 31.7.2023

ERILLINEN TONTTIJAKO N:o 9449	TAMPERE, 837
Asemakaava N:o 8827 07.03.2023 sekä N:o 7891 10.6.2009	Lielähti, 263
Muutetaan tonttijakoa N:o 6615 06.02.1991 sekä N:o 8252 10.06.2009	Kortteli 2479
Pohjakartan hyväksyi ja tonttijaon laati 20.6.2023	Tulevat tontit: 837-263-2479-29 837-263-2479-30 837-263-2479-31 837-263-2479-32 837-263-2479-33
Antti Alarotu Kaupungingeodeetti Allekirjoitettu sähköisesti	
Kaupungingeodeetti hyväksynyt 31.07.2023 § 22	
Hanke N:o 230305	



7 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

7.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Toteuttamista kuvaavia asiakirjoja ovat viiteaineisto ja alustava pihasuunnitelma. Nämä ovat asemakaavan liiteaineistona. Lisäksi Lielahdenkadun yleissuunnitelman kaksi vaihtoehtoista luonnosta on esitetty liikenneselvityksen liitteinä.

7.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Maankäyttösopimus laaditaan ennen kaavaehdotuksen hyväksymistä yhdyskuntalautakunnassa. Kaavaa voidaan lähteä toteuttamaan, kun kaavan mukaiset kiinteistönmuodostukset ovat valmiit ja kaavan saatua lainvoiman.

8 LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 26.5.2022 tark. 1.12.2025
- Asemakaavakartta 1.12.2025
- Asemakaavan seurantalomake.

8.1 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista

- Viiteaineisto (ARCO Architecture Company 2025)
- Pihasuunnitelmat ja viherkerroinlaskelmat (ARCO Architecture Company 2025)
- Hulevesiselvitys- ja suunnitelma (FCG Finnish Consulting Group Oy 2025)
- Lielahden Prisma: Kaavamuutoksen liikennemeluserveys (A-insinöörit 2022)
- Hiedanranta – Ylöjärvi, Leijapuisto Raitiotien Tarkentava Yleissuunnitelma: Runkomeluserveys (WSP Finland Oy 2022)
- Liikenneselvitys (A-insinöörit 2025)



Kuva 9. Havainnekuva (ARCO Architecture Company 2025)