

Lahdesjärvi, Automiehenkatu, asemakaava nro 8686

Asemakaavan muutoksen selostus

6.11.2025, tarkistettu 21.9.2026



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 ja 21.9.2026 tarkistettua 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 3, 4 ja 5), 6120 (osa, tontti 28) ja 6122(osa, tontti 23), suojaviher- 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.

Tiivistelmä

Lahdesjärven asemakaavan muutoksella tavoitellaan tehokasta liikerakentamista ja vähittäiskaupan toimintoja

Asemakaavalla mahdollistetaan uuden kaupan alueen rakentaminen Lahdesjärven kaupunginosaan Ikean ja K-Raudan pohjoispuolelle Auto-miehenkadun varrelle. Lahdesjärven kaupan alue toimii rakenteellisesti yhdessä toisen kaupan alueen kanssa ja valmistuttuaan nämä kaupan alueet tarjoavat työpaikan noin 680 työntekijälle ja kaupalliset palvelut läheisille 6000 asukkaalle Peltolammilla, Lakalaivassa ja Västringinmäessä.

Asemakaavalla mahdollistetaan uuden Vuoreksen raitiotielinjan ja Auto-miehenkadun kokoojakadun muutoksen rakentaminen. Rakentaminen kortteleissa ja osalla katuja sijoittuu täyttömaille moreeniselänteille. Paikoin maastonmuodot vaihtelevat rakentamattomilla tonteilla alueen pohjoisreunassa. Alueen pohjoisreunaan muodostetaan kortteleihin hu-levesi- 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.

Uusia vähittäiskaupan suuryksiköitä noin 24 750 kerrosalaneliömetriä (jatkossa k-m²)

Asemakaava-alueelle on osoitettu rakentamista KM-3 korttelinosassa 24 750 k-m², KL korttelinosassa 550 k-m², T-20 ja T24 kortteleissa 5 480 k-m² ja 41 263 k-m². Liike- ja toimistotilaa on 4 384 k-m² (15 %) teollisuuskortteleissa. Yhteensä kerrosalaa on 69 043 k-m². Rakennusalaista noin 30 % liikekortteleissa ja 70 % on teollisuuskortteleissa. Liikerakentamista muodostuu alueelle, mukaan lukien T-kortteleissa osoitetut liike-tilat, yhteensä 25 184 k-m². Kaava-alueelle ei tule asuntoja.

Asemakaava-alueen KM-3 kortteliin muodostetaan asemakaavan yhteydessä kolme tonttia. Vähittäiskaupan suuryksiköt vastaavat noin kuudesosaa 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.

Kaupan ja teollisuuden alueet kaava-alueeseen liittyen

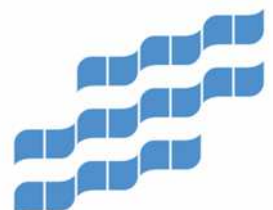
Suunnittelualue sijaitsee noin 6 kilometrin etäisyydellä kaupungin keskustasta. Kaavamuuotos käsittää liiketiloille ja teollisuudelle kaavoitettuja korttelinosia sekä katualueita. Lännessä kaava rajautuu Postitorvenraittiin, etelässä Automiehenkatuun, pohjoisessa HML Invest Oy:n omistamiin tontteihin, 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 yritysikiinteistöjä. Lahdesjärvi sijoittuu kehätien eteläpuolelle ja vt-3 itäpuolelle kahden eritasoliittymän välille. Asemakaavan muutos on laajuudeltaan noin 19,7412 hehtaaria (jatkossa ha).

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 25 200 kem² ja 170 - 200 työpaikan kaupallinen kokonaisuus tukemaan Lahdesjärven kaupan alueen kehittymistä.

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 pidettiin Lahdesjärven kaupallisen yritysalueen tontinluovutukseen tähtäävä konseptihaku 2025 tähän ilmoittautuville yrityksille. Haun tuloksena mukaan valittu yritys osallistui asemakaavan muutoksen kehittämiseen asemakaavaehdotukseksi 2026.

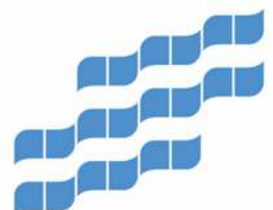
Asemakaavaprosessin vaiheet

Aloitusvaihe 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 mitoitus- 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 rakentumisen myötä tulevaa kävijämäärää ja elinvoimaisuuden parantumista. Liikenneoloissa tulisi huomioida joukkoliikenteen saavutettavuus yksityisautojen lisäksi. Ympäristöarvot ovat myös IKEA:lle tärkeitä.

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

Asemakaavan tavoitteet ovat aloitusvaiheen 2018 jälkeen muuttuneet maakuntakaavan ja yleiskaavan km merkintöjen alueella. Lahdesjärven eteläosan KM asemakaava on muutettu Metso Oyj:lle teollisuusalueeksi



Uusi aloitusvaihe 2025

2022, mikä on vapauttanut kaupallista kerrosalaa 105 000 k-m2 Lahdesjärven muulle km-alueelle. Asemakaavan muutos jäi odottamaan ympäröivän maankäytön tavoitteiden kehittymistä.

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.

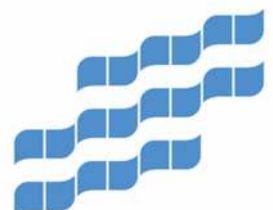
Valmisteluvaihe

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

Valmisteluaineistosta saatiin viisi viranomaiskommenttia ja yksi mielipide.

Palautteessa nousi esiin Pirkanmaan liiton osalta tilaa vaativan kaupan mitoitus ja yleiskaavan päivittämisen tarve muuttuneen Lahdesjärven maankäytössä kaupan km-1 aluerajauksen tarkistuksessa. Tässä viitattiin kaupan selvitykseen 2025. Pirkanmaan ELY-keskuksen lausunnossa huomiota kohdistettiin myös kaupan mitoitustasiaan, yleiskaavallisten vaikutusten arviointiin, luontoarvojen ja vihreä infrastruktuurin huomiointiin sekä liikenneolojen vaikutuksiin. Tampereen seudun Polkupyöräilijät kommentoivat pyöräilyn olosuhteiden paremmasta huomioimisesta. Muissa palautteissa ei ollut huomauttamista.

Valmisteluvaiheen aikana julkistettiin konsepti- ja aluevaraushaku kaupan toimijoille. Valittu hakija päätettiin asunto- ja kiinteistölautakunnassa 26.3.2026.

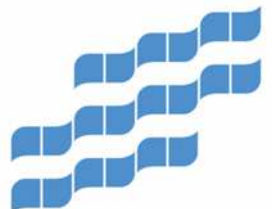


Ehdotusvaihe

Asemakaavaa on tarkistettu mm. kaavaluonnoksesta tulleen palautteen ja tarkentuvan suunnittelun ja konseptihaun tulosten myötä kaavaehdotukseksi. Asemakaavaehdotus siihen liittyvine aineistoineen pidetään julkisesti nähtävillä 1.-15.10.2026.

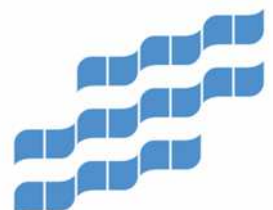
Lausunnot

Muistutukset



Sisällys

Tiivistelmä	3
1 Kaavaratkaisu.....	10
1.1 Kaavan rakenne.....	10
1.2 Asemakaavan kehittyminen työn aikana	12
1.2.1 Vaikutusten huomiointi.....	12
1.2.2 Tulleen palautteen huomiointi	12
1.3 Haitallisten ympäristövaikutusten ehkäiseminen.....	12
2 Kaavan vaikutukset	13
2.1 Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen	13
2.2 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	14
2.3 Luontovaikutukset	14
2.4 Maisemalliset vaikutukset	15
2.5 Vaikutukset liikenteen ja teknisen huollon järjestämiseen	15
2.6 Vaikutukset talouteen	15
2.7 Vaikutukset terveyteen ja turvallisuuteen	16
2.8 Vaikutukset eri väestöryhmien toimintamahdollisuuksiin lähiympäristössä	16
2.9 Vaikutukset sosiaalisiin oloihin ja kulttuuriin	16
2.10 Muut kaavan merkittävät vaikutukset	17
2.11 Yleiskaavallisten vaikutusten arviointi	17
3 Havainnollistavat suunnitelmat	20
Kaavaratkaisun perusteet ja kehittyminen työn aikana	21
4 Selvitys alueen oloista	21
4.1 Sijainti maisemarakenteessa / kaupunkirakenteessa	21
4.2 Kuvaus luonnonympäristöstä: alueen luonne, erityiset arvot.....	21
4.3 Kuvaus rakennetusta ympäristöstä: alueen luonne, erityiset arvot	24
4.4 Väestö ja palvelut.....	28
4.5 Maanomistus	30
5 Asemakaavaa ohjaavat suunnitelmat	30
5.1 Yleiskaava	31
5.2 Voimassa oleva asemakaava	33
5.3 Kaupungin strategia ja muut asemakaavaa ohjaavat suunnitelmat	33



6	Suunnittelun lähtökohdat.....	38
7	Tehdyt selvitykset	40
8	Osallistuminen ja vuorovaikutus.....	50
9	Kaavan toteuttaminen.....	54



Asemakaavaratkaisu

1 Kaavaratkaisu

1.1 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.

Asemakaava-alueelle on osoitettu rakentamista KM-3 korttelinosassa 24 750 k-m², KL korttelinosassa 550 k-m², T-20 ja T24 kortteleissa 5 480 k-m² ja 41 263 k-m². Liike- ja toimistotilaa on 4 384 k-m² (15%) teollisuuskortteleissa. Yhteensä kerrosalaa on 69 043 k-m². Rakennusalaista noin 30 % liikekortteleissa ja 70 % on teollisuuskortteleissa. Liikerakentamista muodostuu alueelle, mukaan lukien T-kortteleissa osoitetut liiketilat, yhteensä 25 184 k-m². Kaava-alueelle ei tule asuntoja.

Palveluita voi sijoittua raitiotiepysäkin viereisiin liike- ja toimistotiloihin. Päivittäistavarakauppaa ei sallita.

Asemakaavamerkinnot ja määräykset ovat täydellisinä kaavakartan yhteydessä.

KM-3 ja KL-kortteli 6119



Kaupan alueet osoitetaan liikerakennusten korttelialueeksi, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksiköitä, KM-3 ja liikerakennusten korttelinosaksi, KL. Rakennusoikeus on 25 300 k-m², mikä vastaa korttelitehokkuutta $e=0,37$. Kerrosluvut ovat I ja II.

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.

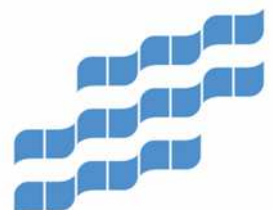
Valmetin tontti on korttelinosassa 6122 merkinnällä T-24. Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue, jonka kokonaiskerrosalasta saadaan enintään prosenttiluvun osoittama määrä käyttää kaikissa rakentamisen vaiheissa liike- ja toimistotiloina. Rakennuksen etäisyyden toisen tontinrajasta on oltava 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.

Katualueet

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

Nimistö



Alueen nimistöön on esitetty suojaviheralueen ja aukion nimet nimitöimikunnan päätöksellä. Suojaviheralue on Postisarwi, kevyen liikenteen alue on Postitorvenkuja ja aukion nimeksi tulee Lahdesjärvenaukio.

1.2 Asemakaavan kehittyminen työn aikana

1.2.1 Vaikutusten huomiointi

Asemakaavaa on kehitetty vaikutustenarvioinnin perusteella edellisestä asemakaavaluonnoksesta 2018. Vaikutuksia on kuvattu selostuksessa kohdassa 2 Kaavan vaikutukset. Asemakaavan kehittyminen on tehty vuorovaikutuksessa maanomistajien, kaupallisen alueen hakijoiden, naapuriyritysten ja kaupungin yksiköiden välisessä vuorovaikutuksessa 2023 alkaen uudella kaavaprosessilla, jossa alueen kaupallinen ydintoimija on haettu konseptihakumenetellyllä.

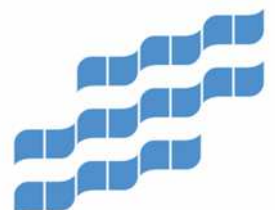
Vaikutukset on arvioitu myös yleiskaavallisesti ja sen mukaan asemakaavaa on kehitetty.

1.2.2 Tulleen palautteen huomiointi

Vaikutukset on arvioitu myös yleiskaavallisesti ja sen mukaan asemakaavaa on kehitetty.

1.3 Haitallisten ympäristövaikutusten ehkäiseminen

Alueille määrätään hulevesimääräykset ja viivytyksvaatimukset ja tulvareitit, istutettavia alueita, puurivejä, viherkerroinvaatimus mm. lämpösaarekilemiötä ja haavoittuvuusvaikutuksia lieventämään. Liikenteen osalta tuodaan ratkaisut kevyen liikenteen saavutettavuuteen ja asiakasliikenteen ja polkupyöräilyn olosuhteiden parantamiseen. Työpaikka-alueiden liikennettä varten ratkaistaan rekkaliiketeen sujuvuus uudella Postitorvenkadulla jatkossa.



2 Kaavan vaikutukset

2.1 Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen

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.

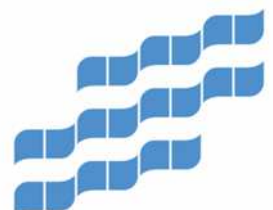
Nykyinen yleiskaavan km merkintä ei aseta rajoitusta asemakaavamuutoksen laatimiselle asemakaavan muutosalueella, eikä asemakaavan muutos ole siten yleiskaavan vastainen. Laajemmassa tarkastelussa tulee kuitenkin yleiskaavan merkintöjä tarkastella vaikutusten arvioinnin kautta seuraavissa yleiskaavan päivityksissä ja Lahdesjärven lähivuosina tulevilla asemakaavamuutoshankkeissa.

Paljon tilaa vaativa kaupan km merkintä yleiskaavassa on sijainniltaan ja muodoltaan ongelmallinen saavutettavuuden ja työpaikkatoimintojen sijaintien takia. Se ei ota huomioon työpaikkaintensiivisen toiminnan luonnollisia sijoittumistarpeita ja teollisuustoimintojen tarpeita alueella.

Yhdyskuntarakenteen kehitystä on Lahdesjärvellä muuttanut Ikean kaavoittaminen ja rakentaminen alueelle ja Metson teollisuusrakentamisen tarpeiden sijoittaminen aikaisemmin kaavoitetun kaupan, sittemmin teollisuudelle muutetulle eteläosan alueelle.

Tämä uusi yhdyskuntarakenteen kehittämisen vaihtoehto pyrkii siihen, että maakuntakaavan ja yleiskaavan km 150 000 kerrosala sijoitettaisiin tiiviimmin raitiotien pysäkkien äärelle, jolloin voitaisiin muodostaa myös työpaikkaintensiivistä palvelurakennetta samalla joukkoliikenteen saavutettavaksi.

Tämä tarkoittaa vaihteittain km alueen muuttamista yleiskaavassa kaksiosaiseksi, jolloin teollisuus- ja tuotantorakenne voidaan myös



yhdenmukaistaa Lahdesjärvelle esitettyjen yritystoiminnan tavoitteiden mukaisiksi loogisiksi ja liikenteellisesti toimiviksi kortteli- ja katurakenteiksi.

Ensimmäisessä vaiheessa tehtävä asemakaava 8686 ei vielä ole maakuntakaavan tai yleiskaavan vastainen km aluevarauksen suhteen. Jatkossa Lahdesjärvellä muutettavat asemakaavat edellyttävät yleiskaavan km alueen päivittämistä vaikutusten arviointeineen.

2.2 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Kaupunkikuva eheytyy uuden bulevardimaisen ratkaisun myötä Automiehenkadulla ja raitiotien pysäkin aukiolla. Rakennettu ympäristö täydentyy suunnitelmallisesti ja siten alueen käytettävyys ja houkuttelevuus paranee

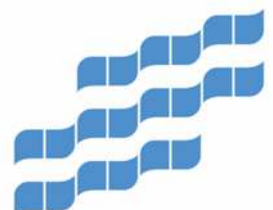
Kaavaratkaisu perustuu rakennetun maiseman perusrunkoon siten, että rakentaminen keskittyy Ikean ja K-Raudan massiivisten rakennusten ja pysäköintialueiden läheisyyteen täydentäen kaupallisen alueen rakennetta merkittäväällä tavalla. Ekologinen käytävä jää pääasiassa rakentamisen ulkopuolelle.

2.3 Luontovaikutukset

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.

Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin 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.

Luontoselvityksessä 2025 alueelta on havaittu lahokaviosammalen itujuväsrhyhmiä, ei kuitenkaan ydinalueita tai itiöpesäkkeitä. Lahokaviosammalen itujuväsrhyhmistä haetaan yleispoikkeamista



Ilmastovaikutusten arviointi Planect-laskennalla

Hankkeen hiilijalanjälki (ilmastohaitat) on 50 vuoden tarkastelujaksolla n. 25,8 ja hiilikädenjälki (ilmastohyödyt) n. -1,1 kg CO₂e / k-m² / vuosi. Ympäristöministeriön ohjeiden mukaisesti hiilijalanjälki ilmoitetaan positiivisena ja hiilikädenjälki negatiivisena lukuna.

Keskeisimmät päästölähteet ovat rakennukset ja tontit (56 %), energia (30 %) ja liikenne (10 %). Päästöihin voidaan vaikuttaa rakennussuunnitteluvaiheessa esimerkiksi valitsemalla vähähiilisempiä materiaaleja ja toteuttamalla energiatehokkaita ratkaisuja.

Korttelissa 6122 sijaitseva teollisuustontti 23 on huomioitu laskelmassa säilyvänä alueena päästölaskelman kannalta. Tontille ei ole tällä hetkellä tiedossa uutta, kaavamuutoksen myötä toteutettavaa rakentamista. Nykytilanteessa-kin rakennusoikeutta on vielä merkittävästi jäljellä.

2.4 Maisemalliset vaikutukset

Maisema paranee viherympäristön parantamisen myötä. Kulttuuriperintöön ei ole vaikutuksia. Autio maisema muuttuu radikaalisti alueen rakentuessa.

2.5 Vaikutukset liikenteen ja teknisen huollon järjestämiseen

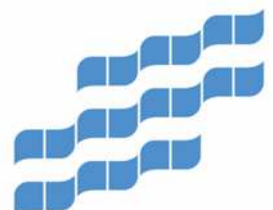
Asemakaavamuutosratkaisulla saavutetaan parempi liikenteen, joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen, sekä energia-, vesi- ja jätehuollon lopputilanne ympäristön, luonnonvarojen ja talouden kestävyys kannalta, mitä yleiskaava (yksi km alue) tai oleva ja aikaisemmin valmisteltu asemakaavamuutos olisi mahdollistanut.

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

2.6 Vaikutukset talouteen

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 2,9 miljoonaan euroon. Maankäytön tulot ovat noin 6,4 miljoonaa euroa.

2.7 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.

2.8 Vaikutukset eri väestöryhmien toimintamahdollisuuksiin lähiympäristössä

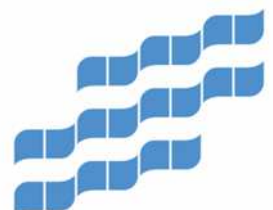
Kaavaratkaisu mahdollistaa uusien kaupallisten ja teollisuusrakennusten rakentamisen alueelle ja vahvistaa alueen saavutettavuutta ja selkiyttää sen toimivuutta.

2.9 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.

Kaava-alueella ei ole muinaisjäännöksiä eikä kulttuuriympäristöä.



2.10 Muut kaavan merkittävät vaikutukset

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

2.11 Yleiskaavallisten vaikutusten arviointi

Asemakaavassa on arvioitu AKL 54§:ssä määritelty ja 39§:n mukaiset yleiskaavan sisältövaatimusten kohdat laajemmalla alueella koskien erityisesti km merkinnän tarpeellista jakamista ja sen vaikutuksia. Kaupan alue ei palvele pelkästään viereistä Peltolammia, Lakalaivaa ja Västringinmäkeä, vaan on seudullinen kaupan keskittymä ja palvelee koko seutua.

Yleiskaavallisten vaikutusten arvioinnissa on tässä käyty läpi seuraavat AKL 39§:n kohdat.

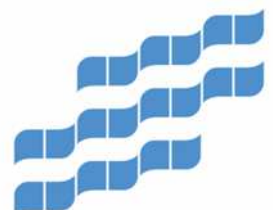
Yhdyskuntarakenteen toimivuus, taloudellisuus ja ekologinen kestävyys

Paljon tilaa vaativa kaupan km merkintä yleiskaavassa tarkoittaa, että alueelle saa sijoittaa paljon tilaa vaativaa kauppaa, se ei velvoita sijoittamaan. Pääkäyttötarkoituksen kaavamääräys toteaa, että aluetta kehitetään monipuolisten työpaikka- ja koulutustoimintojen, kaupallisten palvelujen, kulttuuri- ja vapaa-ajantoimintojen sekä ympäristöhäiriötä aiheuttamattoman tuotantotoiminnan alueena. Alueen liikenneympäristön tulee tukea kestävien liikkumismuotojen käyttöä.

Kaupan sijoittamisen lisäksi työpaikkaintensiivisen toiminnan luonnolliset sijoittumistarpeet ja teollisuustoimintojen tarpeet ovat yleiskaavan mukaisia alueella.

Yhdyskuntarakenteen kehitystä on Lahdesjärvellä muuttanut Ikean kaavoittaminen ja rakentaminen alueelle ja Metson teollisuusrakentamisen tarpeiden sijoittaminen aikaisemmin kaavoitetun kaupan, sittemmin teollisuudelle muutetulle eteläosan alueelle.

Tämä uusi yhdyskuntarakenteen kehittämisen vaihtoehto pyrkii siihen, että maakuntakaavan ja yleiskaavan km 150 000 kerrosala sijoitettaisiin tiiviimmin raitiotien pysäkkien äärelle, jolloin voitaisiin muodostaa myös työpaikkaintensiivistä palvelurakennetta samalla joukkoliikenteen säästettäväksi.



Kaupan km aluevarauksen määrää ei ole tarpeen lisätä, ainoastaan sen sijaintia tai sijainteja pitäisi tarkastella yleiskaavassa jatkossa muuttuneiden maankäytön tarpeiden ja olosuhteiden takia.

Tämä tarkoittaa vaiheittain km alueen muuttamista yleiskaavassa kaksiosaiseksi, jolloin teollisuus- ja tuotantorakenne voidaan myös yhdenmukaistaa Lahdesjärvelle esitettyjen yritystoiminnan tavoitteiden mukaisiksi loogisiksi ja liikenteellisesti toimiviksi kortteli- ja katurakenteiksi.

Ensimmäisessä vaiheessa tehtävä asemakaava 8686 ei vielä ole maakuntakaavan tai yleiskaavan vastainen km aluevarauksen suhteen. Jatkossa Lahdesjärvellä muutettavat asemakaavat edellyttävät yleiskaavan km alueen päivittämistä vaikutusten arviointeineen.

Yhdyskuntarakenteen toimivuutta on parannettu asemakaavan katuverkkoa muuttamalla, jolloin se palvelee paremmin tilaa vaativan kaupan sijoittumista.

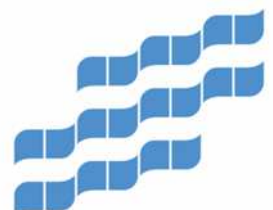
Asemakaavamuutoksen taloudellisuus ja ekologinen kestävyys on arvioitu kaavatalouslaskelmassa ja hiilipäästölaskennassa asemakaavan liitteessä.

Olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyväksikäyttö

Olemassa olevaa rakennettua ympäristöä on huomioitu siten, että mahdollistetaan uuden Postitorvenkadun kautta sen pohjoispuolen tonttien käyttö. Voimassa olevan kaavan ratkaisulla ei saavuteta rekkaliikenteelle mahdollista pituuskaltevuutta Tietohallinnonkadulta liityttäessä oleviin T-20 korttelialueisiin, koska maasto laskee liian jyrkästi idästä länteen tonteille kuljettaessa. Tontteja ei ole mahdollista täyttää, tasoittaa ja kaivaa järkevällä tavalla, jotta saataisiin yhtenäistä teollisuus- ja varastoaluetta. Postitorvenkadun uusi linjaus korjaa olevan asemakaavan puutteet.

Asumisen tarpeet ja palveluiden saatavuus

Kaupalliset palvelut parantavat voimakkaasti Lakalaivan tulevaa keskustatoimintojen asumisen palveluja ja Västringinmäen asutuksen palveluja varsinkin, kun mahdollisesti raitiotie parantaa joukkoliikennettä merkittävästi. Palvelujen saatavuus paranee maakunnallisesti.



Mahdollisuudet liikenteen, erityisesti joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen, sekä energia-, vesi- ja jätehuollon tarkoituksenmukaiseen järjestämiseen ympäristön, luonnonvarojen ja talouden kannalta kestäväällä tavalla

Asemakaavamuutosratkaisulla saavutetaan parempi liikenteen, joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen, sekä energia-, vesi- ja jätehuollon lopputilanne ympäristön, luonnonvarojen ja talouden kestävyyskannalta, mitä yleiskaava (yksi km alue) tai oleva ja aikaisemmin valmisteltu asemakaavamuutos olisi mahdollistanut.

Mahdollisuudet turvalliseen, terveelliseen ja eri väestöryhmien kannalta tasapainoiseen elinympäristöön

Turvallisempi, terveellisempi ja eri väestöryhmien kannalta tasapainoisempi elinympäristö mahdollistuu asemakaavalla paremmin, mitä aiempi suunnittelu ja oleva asemakaava olisivat mahdollistaneet.

Kunnan elinkeinoelämän toimintaedellytykset

Elinkeinoelämän toimintaedellytykset paranevat merkittäväällä tavalla uuden kaupallisen Lahdesjärven kokonaisuutta vahvistavan rakentamisen myötä.

Ympäristöhaittojen vähentäminen

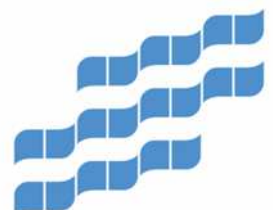
Asemakaavassa on erityisesti ohjattu ympäristöhaittojen vähentämiseen mm. lämpösaarekeilmiötä hallitsemalla, kaupunkivihreän kehittämisellä, ekologisten yhteyksien kehittämisellä ja hulevesien hallintaa kehittämällä.

Rakennetun ympäristön, maiseman ja luonnonarvojen vaaliminen

Alueella ei ole sellaista rakennettua ympäristöä, jota tulisi vaalia. Maiseman osalta parannetaan kaupunkikuvaa. Luonnonarvoja ei ole merkittävästi, joita tulisi erityisesti vaalia.

Virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys

Teollisuuden ja kaupan alueet eivät tarvitse sinänsä virkistysalueita. Tilaa vaativan kaupan konseptiin halutaan lisätä istutettavaa tontinosaa,



jossa kaupan asiakkaiden virkistyskäyttö mahdollistetaan osana kaupan konseptia.

Edellä tarkoitetut seikat on selvitetty ja otettu huomioon siinä määrin kuin yleiskaavan ohjaustavoite ja tarkkuus sitä edellyttäisivät. Yleiskaavallisen tarkastelun ohjaama asemakaava ei aiheuta maanomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle kohtuutonta haittaa.

3 Havainnollistavat suunnitelmat



Kuva 1 Viitesuunnitelma, havainne tontinhausta

Kaavaratkaisun perusteet ja kehittyminen työn aikana

4 Selvitys alueen oloista

4.1 Sijainti maisemarakenteessa / kaupunkirakenteessa

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 rakentamattomia liike- ja teollisuustontteja sekä idässä Lahdesjärven pk yritysikiinteistöjä. Lahdesjärvi sijoittuu kehätien eteläpuolelle ja vt-3 itäpuolelle kahden eritasoliittymän välille. Asemakaavan muutos on laajuudeltaan noin 19,74 ha.

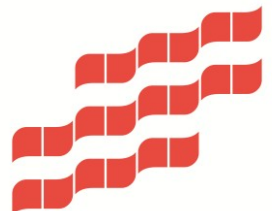
Suunnittelualueeseen liittyy kaupalliseen kehittämiseen tähtäävä aluevaraus- ja konseptihaku. Kaavamuutoksen hakijan tavoitteena on, että asemakaavan vastaisesti rakennetut kadut saavat kaavassa katualueet. Tavoitteena on myös muuttaa käyttötarkoituksia ja lisätä rakennusoikeutta.

4.2 Kuvaus luonnonympäristöstä: alueen luonne, erityiset arvot

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 täyttööä vaativaa. Korkeusasema suunnittelualueella 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. Kallio-perä on porfyryristä granodioriittia.



Kuva 2 Varjostettu korkeusmalli, © MIML



Kuva 3 Suunnittelualueen maaperä, © GTK. Punainen kalliota, vaaleansinistä moreenistä, vaaleansininen cauri, viivoinen karttamatonta

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

4.3 Kuvaus rakennetusta ympäristöstä: alueen luonne, erityiset arvot

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 Suunnittelualue sijaitsee rakentamattomalla alueella osin täyttömäällä ja moreeniselänteellä sekä Vaimet Oyj:n tontilla



Kuva 6 Yleisnäkymä alueelle Tietohallinnonkadulta



Kuva 7 Näkymä alueelta IKEA:n suuntaan

Nykytila ja ilmakuva



Kuva 8 Ote Ilmakuvakoosteesta 2025 © Tampereen kaupunki

Liikenne ja pysäköinti

Suunnittelualueen rajana etelässä ja idässä on Automiehenkatu, joka on alueen kokoojakatu. 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

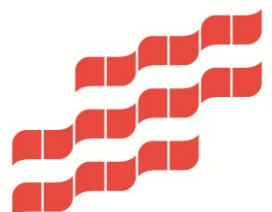
Kaava-alueella on Tampereen Veden vesihuolto ja Tampereen Veran kaapeliverkosto sekä Tampereen energian kaukolämpöjohtoja. Johdoinfra on rakennettu voimassa olevan asemakaavan ja alustavan asemakaavan perusteella. Katuvalaisinjohtoja joudutaan siirtämään. Suunnittelualueen vesihuolto hoidetaan maan alla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

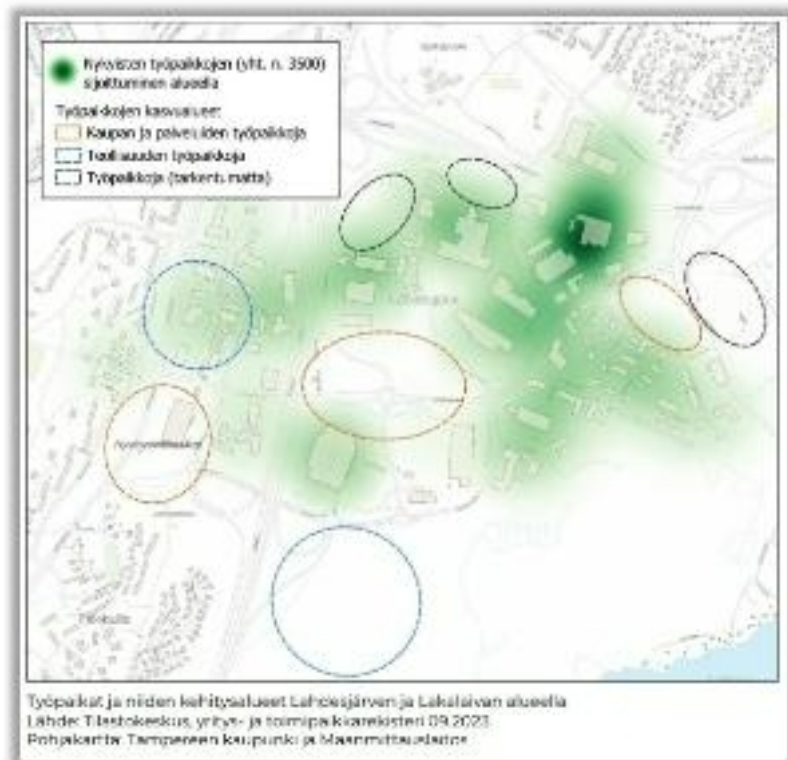
Tärinä ja runkomeluselvityksen mukaan mahdollista raitiotietä lähimmissä rakennuksissa 45 dB ohjearvo voi ylittyä. Vaimennustarve on noin 8 dB. Mallinnuksen mukaan tärinä ei aiheuta riskiä toiminnoille.



4.4 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 suunnitelmalliset 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.

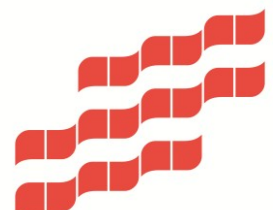
Lahdesjärven työpaikkakerrosalat

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, m2
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 24 750 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.

Liikerakentamista muodostuu alueelle, kun huomioidaan T-kortteleissa osoitetut liiketilat (15%), yhteensä 25 184 k-m². Kaava-alueelle ei tule asuntoja.

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 58 250 k-m², joka voidaan liikerakentamisena osittain sijoittaa Lahdesjärven yleiskaavan km merkinnän kaupalliselle alueelle. Jatkokaavoitukseen km liikerakentamiseen jää vielä noin 33 000 k-m² sijoitettavaksi ja ratkaistavaksi. Maakunta- ja yleiskaavassa on esitetty tälle alueelle kaupalliseksi rakennusoikeudeksi enintään 150 000 k-m². Päivittäistavara-kauppa on rajoitettu pois km merkinnän alueella määräyksellä (pt10%).

4.5 Maanomistus

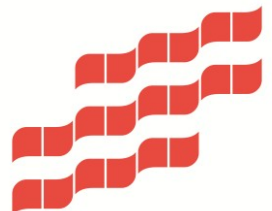
Suunnittelualue on kaupungin omistuksessa lukuun ottamatta nykyistä Valmetin kiinteistöä 6122–2.

5 Asemakaavaa ohjaavat suunnitelmat

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.

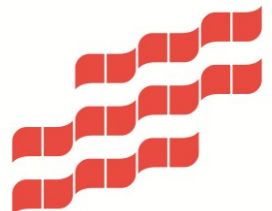
Asemakaavaluonnoksen nähtävilläollessa kiinteistötoimi järjestää aluevaraus- ja konseptihaun kaava-alueelle. Asemakaavaehdotus laaditaan sen jälkeen.

5.1 Yleiskaava

Tampereen kantakaupungin alueella on voimassa useita eri yleiskaavoja. 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 suuria vähittäiskaupan suuryksiköitä ja myymäläkeskittyiä.

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 suuria vähittäiskaupan suuryksiköitä ja myymäläkeskittyiä.

Kantakaupungin vaiheyleiskaava - valtuustokausi 2021–2025 on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 19.5.2025. Tässä vaiheyleiskaavassa alueelle on merkitty uutena kaupunkivihreän kehittämisalue ja



kaupunkirakenteen kannalta merkittävä liikenteen kokoojaku 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 kokoojaku ja joukkoliikenteen laatukäytävä, ohjeellinen raitiotie sekä pyöräliikenteen seudullinen pääreitistö.



Kuva 10 Ote kantakaupungin vaiheyleiskaavavhdistelmästä 2021 – 2025. kaava-alue sinisellä pisteiviivalla

Vaiheleiskaavassa 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 lähi-virkistykseen soveltuvina, ääniympäristöltään miellyttävinä ja luonnon monimuotoisuutta tukevinä ja lisäävinä alueina.

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

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

5.2 Voimassa oleva asemakaava

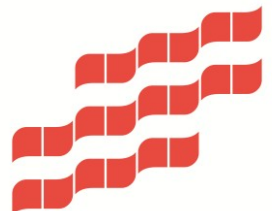
Asemakaavan muutosalueella on voimassa asemakaavat nro 7019 (vahvistettu 8.11.1991, katualuetta), nro 7190 (vahvistettu 8.3.1993, katualuetta), nro 7246 (vahvistettu 18.1.1994, nyk. käyttämätön alue Tietohallinnonkadun varressa), nro 7272 (vahvistettu 14.6.1994, nyk. maanlajitusalue) ja nro 7396 (vahvistettu 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.

5.3 Kaupungin strategia ja muut asemakaavaa ohjaavat suunnitelmat

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)

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 Maakuntakaavassa alue on kaupallisille palveluille ja työpaikoille

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.

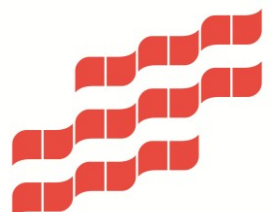
Vähittäiskaupan suuryksiköt on mitoitettava ja niiden toteutus on ajoitettava alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa siten, että ne kytkeytyvät ajallisesti ympäröivien työpaikka- tai taajamatoimintojen alueiden toteuttamiseen, eivätkä aiheuta merkittäviä haitallisia vaikutuksia kaupan palveluverkon 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, Lielahti	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:

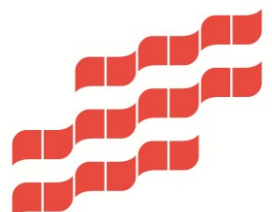
- Paljon tilaa vaativan erikoistavaran kaupan osalta koon alaraja on Tampereen, Nokian, Pirkkalan, Ylöjärven, Lempäälän, Kangasalan ja Valkeakosken keskustaajamien alueella 15 000 k-m²; Akaan, Hämeenkyrön, Ikaalisten, Mänttä-Vilppulan, Oriveden, Parkanon, Sastamalan ja Virtain keskustaajamien alueella 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

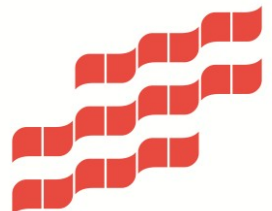


kiinnittää pysäkkijärjestelyjen toimivuuteen ja saavutettavuuteen, liikenneturvallisuuteen sekä liityntäpysäköinnin tarpeisiin. Alueen suunnittelussa tulee liikenneväylien läheisyydessä kiinnittää erityistä huomiota liikenteen melun, värinän ja ilman laadun haittojen hallintaan.

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 yritystoiminnan, asumisen sekä kaupallisten ja julkisten palvelujen alueena. Kehittämisvyöhykkeen kunta- ja alakeskukset toimivat merkittävänä asumisen, palveluiden ja työpaikkojen keskittymänä sekä seudullisesti merkittävänä 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 keskustan 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 kävellen, pyöräillen ja joukkoliikenteellä.



6 Suunnittelun lähtökohdat

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 järjesti yrityksille Lahdesjärven yritysalueen tontinluovutukseen tähtäävän konseptihaun 2025 ilmoittautumismenetelmällä. Haun tuloksen perusteella valittavat yritykset voivat osallistua asemakaavan muutoksen kehittämiseen asemakaavaehdotukseksi.

Tavoitteiden toteutuminen

Viherympäristön kehittäminen

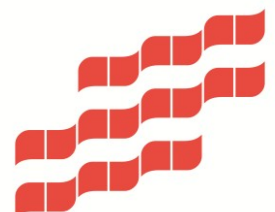
Yleiskaavan kaupunkiympäristön viherympäristön kehittämisalue ja ekologisen verkoston huomioiminen on ratkaistu määrittelemällä pihasuunnitelman periaatteet viherkertoimille pääkäyttötarkoitusten mukaisesti ja suunnitelmalla hulevesien johtaminen tulvauomissa ja -alueissa, jotka toimivat tässä myös kaupallisena 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

Konseptihaun tuloksena valittu hakija on esittänyt merkittäviä kehitysideoita kaupalliselle alueelle. Kaupungin ja hakijan välisen vuorovaikutuksen tuloksena tavoitteellinen kaupan kerrosala on jonkin verran vähentynyt alueen tavoitteellisten viherympäristövaatimusten ja vesitalouden haasteiden takia.



Kaupan alueen kerrosalaa on vähennetty yhteisen jatkosuunnittelun ja aluetta haastavien eri tavoitteiden (viherkerroin- ja hulevedet, lämpösaarekeilmiö, haavoittuvuuksiin vastaaminen, liikenne- ja pysäköintijärjestelyt sekä kaupallinen rakenne) vaatimusten mukaisesti 40 900 k-m²:stä noin 25 300 k-m²:iin.

Asemakaavamuutoksen käynnistäminen

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

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.

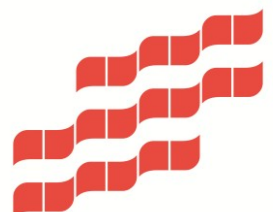
Lahdesjärven asemakaavan muutoksen tavoitteena on maakuntakaavan ja yleiskaavan seudullisen paljon tilaa vaativan kaupan km-merkinnän mukaisen kerrosalan osan sijoittaminen Ikean ja K-Raudan lähiympäristöön.

Tavoitteiden tarkentuminen kaavaprosessin aikana

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

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 syntyymiseen. Lahdesjärven aluetta on tutkittu laajemmilla



toiminnallisilla ideasuunnitelmilla 2024–25, joiden pohjalta ja perusteella asemakaavaratkaisu uusi Postitorvenkatu on syntynyt.

7 Tehdyt selvitykset

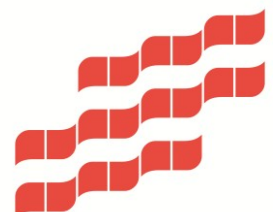
Asemakaavatyössä aiemmin tehdyt selvitykset ja suunnitelmat

Selvityksiä 1–14 ei liitetä asemakaavaan.

1. Lahdesjärven asemakaavamuutoksen nro 8686 hulevesiselvitys (Sitowise, 2018)
2. Lahdesjärven asemakaavamuutoksen nro 8686 hulevesisuunnitelma-kartta (Sitowise 2018)
3. Peltolammi-Lakalaivan yleissuunnittelu (Ramboll, M&Y, 2019)
4. Lausunto luontoarvoista (Tampereen kaupunki 2019)
5. Kaupallisten vaikutusten arviointi (FCG, 2019)
6. Täydennys kaupallisten vaikutusten arviointiraporttiin (Tampere, asema-kaavoitus 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)
14. CO2 päästölaskenta Planect (AKA/YKA 2026)

Asemakaavatyön yhteydessä on laadittu seuraavat selvitykset ja suunnitelmat (asemakaavan liitteenä).

15. Kaupallisten vaikutusten arviointi (WSP, 2025)
16. Selvitys kaavataloudesta (Tampereen kaupunki, 2026)
17. Liikenteellinen selvitys Lahdesjärven kaupan korttelit (WSP 2025-26)
18. AK8686 Liikenneselvitys (WSP 2025-26)
19. Hulevesiselvitysten päivitykset (Sitowise 2025 ja 2026)
20. Piha- ja viitesuunnitelma, viherkerrointarkastelut (Loci ja a6oy 2025)
21. Haavoittuvuustarkastelu (AKA, YKA /vk 2025)



- 22. Piha- ja viitesuunnitelma sekä hulevesi ja viherkerrointarkastelu koskien KM kortteileita (Arkkitehtipalvelu Oy 2026)
- 23. Hulevesiselvitys koko kaavan alueelta ehdotusvaihe (Sitowise 2026)
- 24. Yritysvaikutusten arviointi (AKA 2026)

Kaupallisten vaikutusten arviointi 2025

Kaupallisten vaikutusten arviointiselvityksessä on tutkittu myös km-1 yleiskaavarajauksen jakamista kahteen osaan, jotta 150 000 k-m² kaupan olisi mahdollista paremmin sijoittua Lahdesjärvelle.

Tässä kaavassa 8686 noudatetaan voimassa olevan yleiskaavan km aluerajasta, joten yleiskaavallinen tarkastelu ei olisi tarpeen. ELY-keskuksen valmisteluaineistosta esitetyn lausunnon perusteella selostukseen on lisätty yleiskaavallista tarkastelua asemakaavan perusteluiksi (kohta 3.9. Yleiskaavallisten vaikutusten arviointi asemakaavan kannalta tarpeellisin osin).

Yleiskaavallisen tarkastelun tuloksena asemakaava ei ole sen vastainen, kun jatkossa yleiskaavan km alueen päivitetään vaikutusten arviointineen siten että se on yksiselitteinen kaupan km alueiden osalta. Viimeistään yleiskaavan päivitys olisi tehtävä Lahdesjärven Automiehenkadun ja Vuoreksen puistokadun risteyksen lounaispuolen korttelin asemakaavamuutoksen yhteydessä. Ko. asemakaava ei ole vielä vireillä.

Kaupallisten vaikutusten huomioiminen asemakaavaratkaisussa

Paljon tilaa vaativan kaupan mitoitus perustuu kaupallisten vaikutusten arviointiin.

Kaavataloustarkastelu

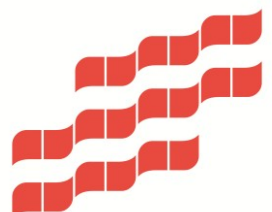
Tehdyn kaavataloustarkastelun mukaan kustannukset ovat korkeammat uudessa Postitorvenkadun sijainnissa, mutta samalla saavutetaan parempi tontinkäyttö, joka kompensoi kustannuksia.

Tontinluovutuksesta voidaan odottaa tulevan tuottoa.

Kaavataloustarkastelun huomioiminen asemakaavaratkaisussa

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

Kaavataloustarkastelu on päivitetty asemakaavan ehdotusvaiheessa.



Liikenteellinen selvitys Lahdesjärven kaupan korttelit

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

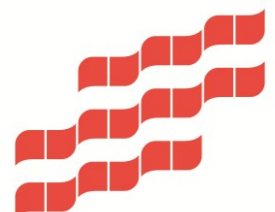
Ensimmäinen vaihe

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. Liikennevalo-ohjauksen tarvetta on seurattava.

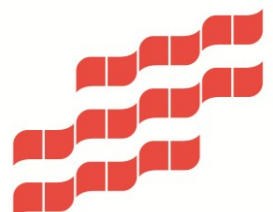
Tavoitetilanne

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 länsipään 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 simuloinnein. Liikenneverkon toimivuus raitiotien toteutuessa Raitiotieratkaisun edellyttämien Automiehenkadun liittymäratkaisujen toimivuuden arviointi edellyttää tarkempia tarkasteluja Automiehenkadulla. Leppästensuonkadun liittymissä ei ole odotettavissa toimivuusongelmia ennustetuilla liikennemäärillä.

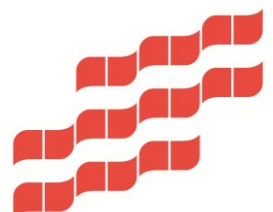
Reittivalintoihin ja kulkutapoihin vaikuttaminen

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.



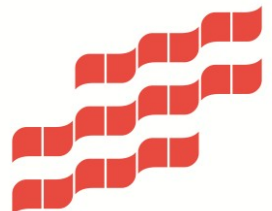
Hyvinvointikeskuksen kohdalle toteutettavat liikenneympäristön muutokset, kuten liikenteenrauhottamistoimenpiteet tai alempi nopeusrajoitus voivat siirtää liikennettä enemmän Lahdesjärven eritasoliittymään, mikäli Vuoreksen puistokadun ja Automiehenkadun liittymä toimii riittävän hyvin. Myös kiinnostavien 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 piha-alueelle 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 kävelen, 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,

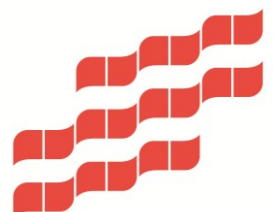


turvallisuuteen ja esteettömyyteen. Laadukkaalla kävely-ympäristöllä voidaan vähentää henkilöauton käyttöä myös alueen sisäisillä matkoilla. Katuympäristön lisäksi myös tonteilla toteutettavat ratkaisut vaikuttavat merkittävästi siihen, siirytäänkö kaupasta toiseen autolla vai kävellen. Alueen kaupallinen 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.

Toimenpidesuosituksukset

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 jalakäytävän toteuttaminen viimeistään, kun alueen pohjoisosan maankäyttö kehittyy ja liikennemäärät kasvavat.
- 7) Leppästensuonkadun nykyisen suojatiejärjestelyn parantaminen (esim. keskisaareke) samassa vaiheessa, kun kävelyn ja pyöräilyn yhteys Västringinmäen suunnasta toteutetaan ja pyöräily ja kävely uuden hyvinvointikeskuksen suuntaan lisääntyy.



8) AK8686-alueen rakentumisen yhteydessä Postitorvenkadun ja Tietohallinnonkadun jkpp-väyliä toteuttaminen. Lisäksi tulee varmistaa, että Automiehenkadun ja Postitorvenkadun uuden linjauksen välille toteutetaan jalankulun yhteys, jolla varmistetaan Automiehenkadun pysäkkien saavutettavuus Tietohallinnonkadun ja Postitorvenkadun pohjoisosista.



Kuva 13 Alueen katuverkolle suositeltavia toimenpiteitä. Numerot viittaavat sivun vastaaviin tekstikohtiin

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.

Liikenneselvitys

Liikenneselvityksessä on tarkasteltu viisi eri asiakokonaisuutta.

- Liikenteen nykytila (autoliikenne, jalankulku ja pyöräily sekä joukkoliikenne ja liikenneturvallisuus)

- Asemakaavan liikennetarkastus (asemakaavaluonnos ja KMK-tonttien liikennetarkastus)
- 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, toimenpidesuositukset Lahdesjärven katuverkolla)
- Suosituksia ja tarkennettavia asioita asemakaavan ehdotusvaihetta varten Toimenpidesuositukset Lahdesjärven katuverkolla

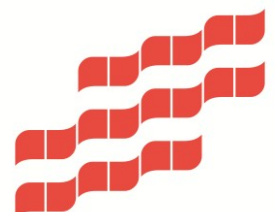
Liikenneselvityksen huomioiminen asemakaavaratkaisussa

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 tasoitus yhteensovitaan ajoradan lisäksi eteläpuolen tonttien korkotasoihin, jolloin jkpp-väylän ja tontin korkoeroa ja luiskien vaatimaa reuna-alueen tilatarvetta voidaan pienentää. Postitorvenkadun tulvareitistä johtuen jkpp-



väylän taseaus 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 ajokäppä-väylällä voidaan minimoida.

Toimenpidesuositukset Lahdesjärven katuverkolla ovat edellisessä selostuksen kohdassa 5.3. Liikenteellinen selvitys Lahdesjärven kaupan korttelit.

Hulevesiselvityksen päivitys

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

Hulevesiselvityksen päivityksen huomioiminen asemakaavaratkaisussa

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

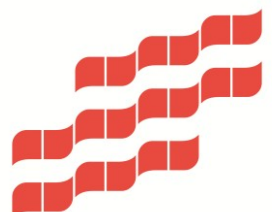
Piha- ja viitesuunnitelma, viherkerrointarkastelut

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

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.

Haavoittuvuustarkastelu



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

Haavoittuvuustarkastelu huomioiminen asemakaavaratkaisussa

Haavoittuvuustarkastelussa on tutkittu lämpösaarekeilmiön, tulvien ja hule-
vesien osalta haavoittuvuuksia ihmisryhmien ja käyttäjien kannalta sekä kau-
pungin viherrakenteen sekä ekologisen käytävän osalta. Asemakaavan viher-
rakenne, ekologinen käytävä ja hulevesien järjestäminen on kehitetty tiedos-
taen yleiskaavan ja aluerakenteen sekä kevyen liikenteen ja joukkoliikenteen
järjestämisen tavoitteet haavoittuvien ihmisryhmien kannalta. Asemakaavan
ratkaisulla pyritään saamaan aikaan pienilmastoltaan miellyttävää ympäris-
töä kaupan suuryksikköjen lomaan. Samalla ratkaistaan alueen haastavia vi-
herrakenne- ja hulevesivaatimuksia.

Aluevaraus ja konseptihaku

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

Aluevaraus ja konseptihaun huomioiminen asemakaavaratkaisussa

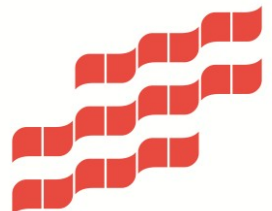
Valittujen toimijoiden kanssa valmistellaan asemakaavaehdotusta ja siinä
huomioidaan asemakaavaluonnoksessa ja hakuasiakirjoissa esitetyt reunaeh-
dot.

8 Osallistuminen ja vuorovaikutus

*suunnittelun vaiheet osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyineen sekä yh-
teenvedon kaavoituksen eri vaiheissa esitetyistä mielipiteistä;*

Osallistuminen ja vuorovaikutus

Vireilletulovaiheessa 2018 osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä valmiste-
luaineistoa oli nähtävillä 13.8. – 6.9.2018. Kaavaluonnosta valmisteltaessa
käytiin neuvotteluja yksityisen maanomistajan ja kaupungin välillä. Vireilletu-
lovaiheessa saatiin kuusi viranomaiskommenttia ja kaksi mielipidettä osallis-
tumis- 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 asemakaavaan liitteenä olevaan palaute- ja vastineraporttiin.

Asemakaavan valmisteluvaiheessa nähtävilläolon aikana saatiin 6 viranomaiskommenttia ja 1 mielipide. Tulleeeseen palautteeseen on vastattu kaava-aineiston yhteydessä olevassa palauteraportissa.

Asemakaavaehdotus siihen liittyvine aineistoinen pidetään julkisesti nähtävillä 11.6.- 25.6.2026. Saatu palaute lisätään selostukseen ja ehdotusvaiheen palauteraporttiin.

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

Asemakaavaratkaisun kehittyminen suunnittelun aikana

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

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. Laadittu valmisteluaineisto 6.10.2025 oli selvityksineen nähtävillä 16.10 – 6.11.2025.

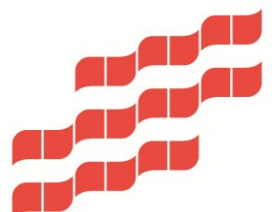
Valmisteluaineistosta saatu palaute ja huomioon ottaminen

Valmisteluaineistosta saatiin viisi viranomaiskommenttia ja yksi mielipide.

Viranomaiskommenteissa TUKES totesi, että Gasgrid Finland Oy:n kaavan aloitusvaiheessa annetussa lausunnossa on tuotu esiin oleelliset turvallisuusseikat.

Väylävirastolla ei ole lausuttavaa. Maanteiden osalta lausunnon antaa toimivaltainen ELY-keskus.

Maakuntamuseolla ei ole asiasta huomautettavaa.



Pirkanmaan Liitto totesi, että Automiehenkadun alueen asemakaavan tavoitteet ovat linjassa maakuntakaavan tavoitteiden kanssa. On tärkeää, että Lahdesjärven alueesta on laadittu kaupallinen selvitys, jossa on tarkasteltu alueen kaupan nykytilaa, ostovoiman kehitystä ja kehittämisen lähtökohtia. Vuoteen 2040 ulottuva päivitetty tarkastelu ostovoiman kasvusta osoittaa kasvaneen liiketilan lisätarpeen Tampereen Lahdesjärven ensisijaisella markkina-alueella. Selvitysraportissa on esitetty muutoksia yleiskaavan Lahdesjärven TIVA-kaupan km-1-rajaukseen siten, että aluekokonaisuus jakautuisi tulevaisuudessa kahteen osaan. Ajantasaisiin selvityksiin perustuva yleiskaavatilanteen päivittäminen km-kaavamerkinnän rajauksen osalta on jatkossa tärkeää, jotta Lahdesjärven-Lakalaivan alueen muissa tulevilla asemakaavahankkeissa voidaan yleiskaavan sisältöä ja rajoituksia tulkita yksiselitteisesti.

Pirkanmaan Liiton kommentointi kirjataan tiedoksi ja jatkotyön pohjaksi.

Pirkanmaan ELY-keskus otti kantaa kaupan mitoittamiseen, alue- ja yhdyskuntarakenteeseen ja selostuksen puutteisiin, yleiskaavan päivitystarpeeseen, luontoon ja vihreään infrastruktuuriin kiitellen, kaupunkivihreän kehittämisalueen huomioimiseen, luontoselvitysten ekologiseen yhteyteen, lahokaviosammalen esiintymiseen alueella (ei ydinalueita, yleispoikkeaminen kaavaselostukseen), alueen vieraslajeihin, liikenneolojen kehittymiseen asemakaavan myötä ja valtateiden 3 ja 9 ramppi liittymien parantamiseen sekä maanteiden hulevesiin.

ELY-keskuksen palautteen pohjalta asemakaavaa on tarkistettu ja täydennetty mm. yleiskaavallisen tarkastelun osalta ja luonnonsuojelulain yleispoikkeamisen osalta sekä vastineet on kirjattu vastineraporttiin.

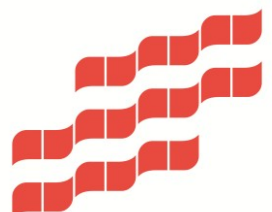
Mielipiteissä Tampereen polkupyöräilijät antoivat laajan kannanoton pyöräliikenteen järjestelystä.

Palautteet on huomioitu asemakaavaehdotusta laadittaessa.

Palautteet lyhennettynä vastineineen ja toimenpiteineen on asemakaavan liitteenä olevassa valmisteluvaiheen palaute- ja vastineraportissa.

Ehdotusaineistosta saatu palaute ja niiden huomioon ottaminen

Asemakaavaa tarkistettiin mm. kaavaluonnoksesta tulleen palautteen ja tarkentuvan suunnittelun myötä kaavaehdotukseksi. Asemakaavaehdotus siihen liittyvine aineistoinen pidetään julkisesti nähtävillä. Kaavaehdotuksesta saadut lausunnot ja muistutukset kirjataan selostukseen ja ehdotusvaiheen palaute- ja vastineraporttiin.



Ehdotuksesta saadut__ viranomaislausuntoa ja muistutukset __ taholta.

Lausunnot

Palaute

Vastine

Toimenpiteet

Muistutukset

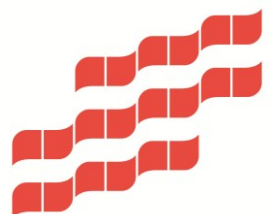
Muistutus

Vastine

Toimenpiteet

Kaavaehdotukseen tehdyt muutokset nähtävilläolon jälkeen

Kaavakarttaa on tarkistettu seuraavilta osin: __.



9 Kaavan toteuttaminen

Asemakaavaa voidaan lähteä toteuttamaan sen saatua lainvoiman. Asemakaavan seurantalomake on selostuksen liitteenä. Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Asemakaavakarttaan liittyy toteuttamista kuvaava viitesuunnitelma.

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

Toteuttaminen ja ajoitus

Kaavaa voidaan lähteä toteuttamaan heti sen saatua lainvoiman. Maankäyttösopimuksia ei tehdä. Kiinteistönmuodostuksessa tehdyn tontinjaon jälkeen tontinluovutus tapahtuu konseptihaussa valitulle maakaupalla.

Toteutuksen seuranta

Asemakaavan seurantalomake on selostuksen liitteenä.

