



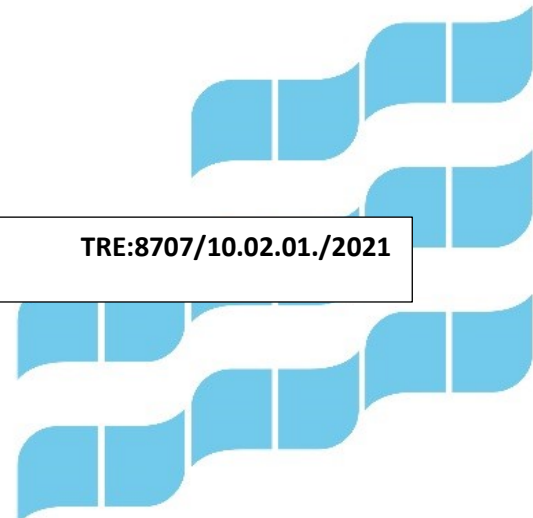
8914 LIELAHTI, Turvesuonkatu 2 ja Antti Possin kuja 1, hypermarketin rakennusoikeuden lisääminen

Asemakaavan selostus

1.12.2025, tark. 20.4.2026

Asemakaava nro 8914

TRE:8707/10.02.01./2021



TAMPERE.

FINLAND

ASEMAKAAVA NRO 8914

Asemakaavan muutoksen selostus, joka koskee 1.12.2025 päivättyä ja 20.4.2026 tarkistettua 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 vaihtoehtoissa rakennusoikeus kasvaa saman verran ja hypermarketin laajennus on toteutettavissa molemmilla liittymäratkaisuilla. 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 liikenneverkkolisesti 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.

Kaavaehdotus

Valmisteluvaiheen jälkeen kaavaehdotukseksi on valittu vaihtoehto, joka mahdollistaa maanalaisen kiertoliittymän toteuttamisen.

Liikenneselvityksen tarkasteluissa maanalainen kiertoliittymä on osoittautunut toimivaksi ja liikenteellisesti hyväksi ratkaisuksi erityisesti alueen kokonaisliikenteen näkökulmasta. Tämän vuoksi asemakaavassa

varaudutaan maanalaisen kiertoliittymän toteuttamiseen. Asemakaava ei kuitenkaan edellytä kiertoliittymän rakentamista, vaan mahdollistaa sen toteutuksen.

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

Aloituvaihe

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 Prismän 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 liikennevaloetuedet liittymissä. Raitiotien mahdollinen toteutuminen asettaa rajoitteita ottaa Turvesuonkadulla vastaan kasvavaa liikennekuormitusta. Parhaillaan on käynnissä raitiotien Lielahden–Ylöjärvi tarkentavan yleissuunnitelman laadinta.

Suosittelaa, 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

Valmisteluaineisto kuulutettiin nähtäville 4.12.2025 - 8.1.2026 väliseksi ajaksi. Nähtävillä oli kaksi kaavaluonnosvaihtoehtoa.

Lausuntopyyntö toimitettiin ELY-keskukseen, jonka tehtävät ovat kaavan nähtävillä olon aikana valtion virastomuutoksen myötä jakautuneet Lupa- ja valvontavirastoon ja alueellisiin elinvoimakeskuksiin. Lupa- ja valvontavirasto ei nähnyt tarvetta antaa lausuntoa kaavan 8914 valmisteluaineistosta.

Sisä-Suomen elinvoimakeskuksen liikenneosastolla ei ollut tarvetta antaa lausuntoa tästä kaavasta. Alue ei rajoitu maantiehen, mutta liikennevaikutukset sinnekin ulottuvat (mm. kantatielle 65). Mutta Prismatontin rakennusoikeuden ja liikenteen kasvu ml. koko laajemman alueen kasvu on huomioitu Lielahden ja Hiedanrannan alueiden liikenneselvityksissä.

Terveydensuojelu -yksiköllä ei ollut huomautettavaa hankkeesta.

Pirkanmaan maakuntamuseo totesi, ettei sillä ole asiasta huomautettavaa ja mikäli hanke etenee nyt esitettyjen periaatteiden mukaisesti, kaavaehdotuksesta ei ole välttämätöntä pyytää alueellisen vastuumuseon lausuntoa.

Tukesin näkemyksen mukaan kaavamuutokselle ei ole estettä kemikaaliturvallisuuslain (390/2005) näkökulmasta käytössä olevien selvitysten ja valvontatietojen perusteella.

Pirkanmaan liitto korosti asemakaavatyön aloitusvaiheessa vuonna 2022 antamassaan lausunnossa lainvoimaisten kaavojen ohjausvaikutuksen huomioimista kaupan mitoituksessa. Keskusta-alueita koskevan lainsäädännön muutosten seurauksena maakunta- ja yleiskaavoja on sittemmin päivitetty. Vuonna 2025 voimaantulleissa Pirkanmaan vaihemaakuntakaavassa (elonkirjo ja energia) sekä Tampereen kantakaupungin vaiheyleiskaavassa (2021–2025) on keskusta-alueiden kaavamääräyksistä poistettu kaupan suuryksiköiden kerrosalamäärää koskevat mitoitukset. Pirkanmaan liitto ei pidä tarpeellisena antaa erillistä viranhaltijapäätöstä nähtäville asetetusta kaava-aineistosta.

Tampereen Seudun Polkupyöräilijät ry esittää, että kaavoituksen yhteydessä määriteltäisiin runkolukittaville pyörätelineille tyyppimalli, esimerkiksi Tampereen kaupungin kaaritelinemalli, jotta varmistetaan pyöräpysäköinnin laatu ja hyvä käyttöergonomia.

Ympäristönsuojelu toteaa, että vuonna 2025 laaditun liikenneselvityksen mukaan alueen liikenteen sujuvuus paranee erityisesti raitiotien toteutuessa, mikäli Lielahdenkadun maanalainen kiertoliittymä rakennetaan.

Lielahdenkadun ja Turvesuonkadun liikennejärjestelyillä on vaikutuksia kaava-aluetta laajemmalle alueelle, ja jatkosuunnittelussa tulee huomioida asumiselle ja virkistysalueille aiheutuvat häiriöt, erityisesti vireillä olevien lähialueen asemakaavojen osalta. Kaavassa on tärkeää osoittaa kaupunkivihreää ja puustoa yleiskaavan tavoitteiden mukaisesti katujen varsille sekä tontin pohjoisosaan ekologista yhteyttä tukevaksi istutusalueeksi.

Kaupunkitasoisen ilmanlaatuselvityksen (2025) mukaan EU:n sitovat vuosiraja-arvot alittuvat alueella nykytilanteessa ja ennusteessa vuoteen 2040, ja ilmanlaatu on parantunut vuoden 2013 selvitykseen verrattuna. Vuoden 2022 meluselvitystä tulee tarkentaa muun muassa rakennuksen teknisten laitteiden melun sekä melulle herkkien alueiden osalta.

Viitesuunnitelmissa esitetyn suuren mainosnäytön valotasoon on kiinnitettävä huomiota, liian kirkkaaksi koettu näyttö heikentää ympäristön viihtyisyyttä. Kaava-alueella esiintyvät haitalliset vieraslajit tulee torjua asianmukaisesti.

Ympäristönsuojelun antaman kommentin mukaisesti meluselvitystä on täydennetty siten, että se sisältää sanallisen arvion rakennuksen teknisten laitteiden melusta sekä vaikutuksista melulle herkkiin alueisiin.

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	7
Sisällys	8
1 LÄHTÖKOHDAT	10
1.1 Selvitys suunnittelualueen oloista	10
1.1.1 Suunnittelualue on vähittäiskaupan suuryksikköjen ja liikerakennusten korttelialuetta	10
1.1.2 Luonnonympäristö.....	11
1.1.3 Rakennettu ympäristö.....	11
1.1.4 Väestö ja palvelut	14
1.1.5 Maanomistus	15
2 ASEMAKAAVAN KUVAUS.....	15
2.1 Asemakaavamuutoksen käynnistäminen.....	15
2.2 Kaavan rakenne.....	15
2.3 Kaksi luonnosvaihtoehtoa	16
2.4 Kaavaratkaisu.....	17
2.5 Ympäristön laatua koskevat tavoitteet	17
2.5.1 Kaavatyön alussa asetetut laatutavoitteet.....	17
2.5.2 Tavoitteiden toteutuminen	17
3 KAAVAN VAIKUTUKSET.....	18
3.1 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön.....	18
3.2 Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon	18
3.3 Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin.....	19
3.4 Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen	20
3.4.1 Vaikutukset teknisen huollon järjestämiseen.....	21
3.5 Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön	21
3.6 Vaikutukset talouteen ja elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen (yritysvaikutukset)	21
4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	22

4.1	Asemakaavamuutoksen käynnistäminen.....	22
4.2	Asemakaavamuutoksen tavoitteet	22
4.3	Osallistuminen ja vuorovaikutus.....	23
4.3.1	Aloitusvaiheen palaute ja kaavan valmisteluaineiston laatiminen.....	23
4.3.2	Valmisteluaineistosta saatu palaute ja huomioon ottaminen	25
4.3.3	Ehdotusaineistosta saatu palaute ja niiden huomioon ottaminen.....	27
4.3.4	Kaavaehdotukseen tehdyt muutokset nähtävilläolon jälkeen	27
5	KAAVA-ALUETTA KOSKEVAT SELVITYKSET.....	27
5.1	Meluselvitys.....	28
5.2	Hulevesiselvitys ja -suunnitelma, pihasuunnitelma ja viherkerroinlaskelma.....	28
5.3	Lielahden Prisman liikenneselvitys	28
5.4	Lielahdenkadun maanalainen kiertoliittymä: Johtosiirtojen yleissuunnitelma.....	29
5.5	Muut suunnittelualuetta koskevat selvitykset	30
5.5.1	Päästölaskenta.....	30
6	KAAVA ALUETTA KOSKEVAT SUUNNITTELMAT JA PÄÄTÖKSET	31
6.1	Maakuntakaavassa alue on keskustatoimintojen aluetta	31
6.2	Yleiskaavassa alue on uudistuvaa keskustaa ja keskustatoimintojen aluetta	34
6.3	Lielahden yleissuunnitelma (2022)	36
6.4	Asemakaavassa suunnittelualue on liikerakennusten korttelialuetta	38
6.5	Tampereen raitiotien seudullinen yleissuunnitelma (2021) ja Lielähti-Ylöjärvi raitiotien tarkentava yleissuunnitelma (2022)	40
6.6	Kaupungin strategiat	40
6.7	Pohjakartta	40
7	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	41
7.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat.....	41
7.2	Toteuttaminen ja ajoitus	42
8	LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA	42
8.1	Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista	42

1 LÄHTÖKOHDAT

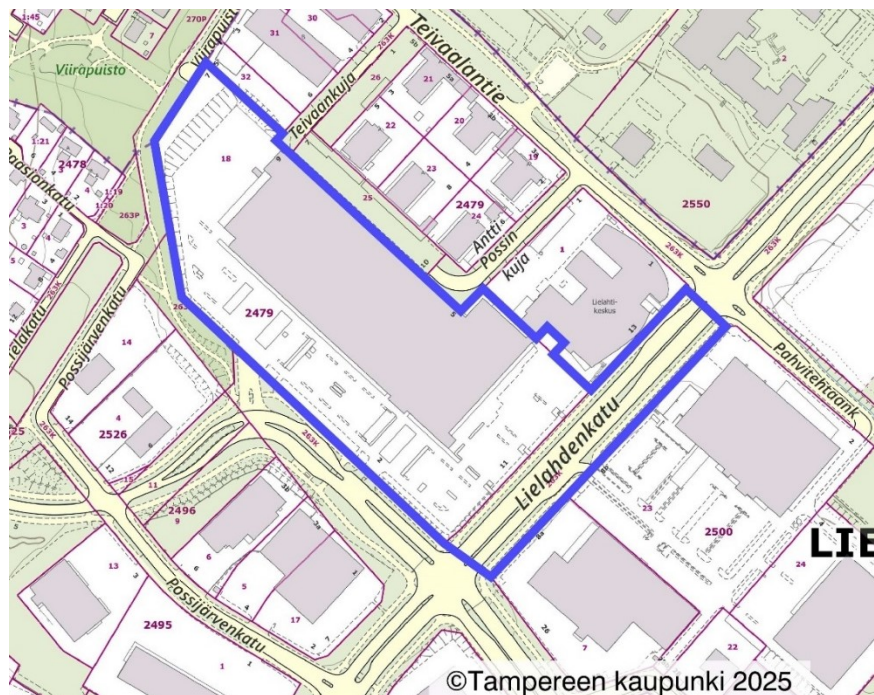
1.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

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 keskuksen 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. Lielahden alue 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 nurmikkoa. Lisäksi pysäköintialueella on istutuslaatikoita. Selvitysalueella ei esiinny arvokkaita luontotyyppikohteita. Suunnittelualueetta ympäröivät katualueet ja rakennetut korttelialueet. Alueen länsipuolella on Viirapuisto.

Lielahden alueen kunnallisteknisen rakennettavuus selvityksen 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 kauppakeskittymäksi.

Alueella sijaitsee nykytilanteessa useita vähittäiskaupan suuryksiköjä. 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. Lielahdenkadun 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 mainostorni 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 pysäköintipaikkoa on yhteensä 861 kpl, maan alla 550 kpl ja maantasossa 311 kpl. Maan alle johtavat katetut ajoluisikat 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. Eryteisesti Lielahdenkadun ja Enqvistinkadun liittymässä ilmenee ajoittain toimivuusongelmia.

Merkittävimmät onnettomuuskasaumat sijaitsevat Lielahdenkadun ja Turvesuonkadun sekä Turvesuonkadun ja Possijärvenkadun liittymissä sekä Turvesuonkadulla. Eryteisesti 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 päivittäisasioinnin 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.

2.3 Kaksi luonnosvaihtoehtoa

Asemakaavan valmisteluvaiheessa on laadittu kaksi kaavaluonnosvaihtoehtoa. Molemmissa vaihtoehdoissa suunnittelualan 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 KM	Kaavamuutos 8914 KM-3
Kokonaiskerrosala	17 100 k-m²	26 000 k-m²
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

2.4 Kaavaratkaisu

Kaavaehdotukseksi on valittu vaihtoehto, joka mahdollistaa maanalaisen kiertoliittymään varautumisen. Asemakaava ei edellytä kiertoliittymän rakentamista, vaan mahdollistaa sen toteutuksen.

Liikenneselvityksen tarkasteluissa maanalainen kiertoliittymä on osoittautunut toimivaksi ja liikenteellisesti hyväksi ratkaisuksi erityisesti alueen kokonaisliikenteen näkökulmasta.

Maanalaisen kiertoliittymän toteutus saattaa parantaa asuin- ja viheralueiden ilmanlaatua ja myös melutason voidaan arvioida paranevan, kun osa liikenteestä ohjautuu maanalaiseen kiertoliittymään.

Prisman tontin puolelle on määrätty uuden puurivin istuttamisesta, koska Lielahdenkadun osalta kadun länsipuolen puurivi joudutaan poistamaan kadun leventämisen vuoksi. Viherkertoimen tavoitetason saavuttamiseksi alueelle on osoitettava nykytilannetta enemmän kasvillisuutta ja puita.

2.5 Ympäristön laatua koskevat tavoitteet

2.5.1 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 kiinteistörajaja 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.

2.5.2 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 Lielahdenkeskuksen tonttia mahdollistamaan kauppakeskuskorttelin laajentamisen, mikä lisää alueen houkuttelevuutta. Kauppakeskusta 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 kaavailun 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 päivittäistavara- ja 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 leventämisen 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 tavoitetason 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 Lielahden 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. Laajennuksen toteuttamiseksi tontin luoteiskulmassa on siirrettävä putki, ja hakija vastaa sekä siirrosta että sen kustannuksista. Putkelle laaditaan rasitetoimitus ja rasitesopimus.

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 tarjontaa Lielahdessa vahvistuu.

Elinvoimaisuuden kehittämistä koskevat tavoitteet toteutuvat kaavan myötä. Lielahden 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 mitoittamissuunnitelman 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 vaiheleiskaava 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 liikennevaloetuedet liittymissä. Turvesuonkadun raitioliikenne palvelisi pitkämatakaista 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.

Suosittelaa, 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 raitiovaunupsäkin 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 Lielahtitalon 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 huolto- ja viherkeskustuksen 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

Valmisteluaineisto kuulutettiin nähtäville 4.12.2025 - 8.1.2026 väliseksi ajaksi. Nähtävillä oli kaksi kaavaluonnosvaihtoehtoa: tasovaihtoehto ja maanalainen kiertoliittymä. Maanalainen kiertoliittymä edellytti katualueen leventämistä tontin puolelle. Tasovaihtoehdossa leventämistarve jäi muutaman metrin pienemmäksi. Muilta osin ratkaisut eivät eronneet toisistaan.

Lausuntopyyntö toimitettiin ELY-keskukseen, jonka tehtävät ovat kaavan nähtävillä olon aikana valtion virastomuutoksen myötä jakautuneet Lupa- ja valvontavirastoon ja alueellisiin elinvoimakkeuksiin. **Lupa- ja valvontavirasto** ei nähnyt tarvetta antaa lausuntoa kaavan 8914 valmisteluaineistosta.

Sisä-Suomen elinvoimakeskuksen liikenneosastolla ei ollut tarvetta antaa lausuntoa tästä kaavasta. Alue ei rajoitu maantiehen, mutta liikennevaikutukset sinnekin ulottuvat (mm. kantatielle 65). Mutta Prisman tontin rakennusoikeuden ja liikenteen kasvu ml. koko laajemman alueen kasvu on huomioitu Lielahden ja Hiedanrannan alueiden liikenneselvityksissä.

Terveydensuojelu -yksiköllä ei ollut huomautettavaa hankkeesta.

Pirkanmaan maakuntamuseo totesi, ettei sillä ole asiasta huomautettavaa ja mikäli hanke etenee nyt esitettyjen periaatteiden mukaisesti, kaavaehdotuksesta ei ole välttämätöntä pyytää alueellisen vastuumuseon lausuntoa.

Tukesin näkemyksen mukaan kaavamuutokselle ei ole estettä kemikaaliturvallisuuslain (390/2005) näkökulmasta käytössä olevien selvitysten ja valvontatietojen perusteella.

Pirkanmaan liitto ei pidä tarpeellisena antaa erillistä viranhaltijapäätöstä nähtäville asetetusta kaava-aineistosta. Pirkanmaan liitto korosti asemakaavatyön aloitusvaiheessa vuonna 2022 antamassaan lausunnossa lainvoimaisten kaavojen ohjausvaikutuksen huomioimista kaupan mitoituksessa. Keskusta-alueita koskevan lainsäädännön muutosten seurauksena maakunta- ja yleiskaavoja on sittemmin päivitetty. Vuonna 2025 voimaantulleissa Pirkanmaan vaihemaakuntakaavassa (elonkirjo ja energia) sekä Tampereen kantakaupungin vaiheyleiskaavassa (2021–2025) on keskusta-alueiden kaavamääräyksistä poistettu kaupan suuryksiköiden kerrosalamäärää koskevat mitoitukset.

Tampereen Seudun Polkupyöräilijät ry esittää, että kaavoituksen yhteydessä määriteltäisiin runkolukittaville pyörätelineille tyypimalli, esimerkiksi Tampereen kaupungin kaaritelinemalli, jotta varmistetaan pyöräpysäköinnin laatu ja hyvä käyttöergonomia.

Vastine: Asemakaavassa pyöräpysäköinnin laatu ja turvallisuus varmistetaan yleisluonteisilla kaavamääräyksillä, jotka edellyttävät runkolukittavuutta sekä erilaisten pyörätyyppien huomioon ottamista. Asemakaavan tehtävänä ei ole määritellä yksittäisiä tuotemalleja.

Ympäristönsuojelu toteaa, että vuonna 2025 laaditun liikenneselvityksen mukaan alueen liikenteen sujuvuus paranee erityisesti raitiotien toteutuessa, mikäli Lielahdenkadun maanalainen kiertoliittymä rakennetaan.

Lielahdenkadun ja Turvesuonkadun liikennejärjestelyillä on vaikutuksia kaava-aluetta laajemmalle alueelle, ja jatkosuunnittelussa tulee huomioida asumiselle ja virkistysalueille aiheutuvat häiriöt, erityisesti vireillä olevien lähialueen asemakaavojen osalta. Kaavassa on tärkeää osoittaa kaupunkivihreää ja puustoa yleiskaavan tavoitteiden mukaisesti katujen varsille sekä tontin pohjoisosaan ekologista yhteyttä tukevaksi istutusalueeksi. Näin on esitetty.

Kaupunkitasoisen ilmanlaatuselvityksen (2025) mukaan EU:n sitovat vuosiraja-arvot alittuvat alueella nykytilanteessa ja ennusteessa vuoteen 2040, ja ilmanlaatu on parantunut vuoden 2013 selvitykseen verrattuna. Vuoden 2022 meluselvitystä tulee tarkentaa muun muassa rakennuksen teknisten laitteiden melun sekä melulle herkkien alueiden osalta.

Viitesuunnitelmissa esitetyn suuren mainosnäytön valotasoon on kiinnitettävä huomiota, liian kirkkaaksi koettu näyttö heikentää ympäristön viihtyisyyttä. Kaava-alueella esiintyvät haitalliset vieraslajit tulee torjua asianmukaisesti.

Vastine: Ympäristönsuojelun antaman kommentin mukaisesti meluselvitystä on täydennetty siten, että se sisältää sanallisen arvion rakennuksen teknisten laitteiden melusta sekä vaikutuksista melulle herkkiin alueisiin.

4.3.3 Ehdotusaineistosta saatu palaute ja niiden huomioon ottaminen

Kaavaehdotuksesta otetaan palautetta vastaan nähtävilläoloajan.

4.3.4 Kaavaehdotukseen tehdyt muutokset nähtävilläolon jälkeen

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.

Kaavahanke ei olennaisesti vaikuta Viirapuiston sekä sen eteläpuolelle kaavoitettavan asuinkorttelin melutilanteeseen. Kohteen länsirajalla sijaitsevaa nykyinen meluesteen jatkaminen tai korottaminen ei ole meluselvityksen perusteella tarpeellista.

Meluselvityksen tilaajalta saatujen tietojen perusteella laajennushankkeen yhteydessä ympäristöönsä ääntä aiheuttamien talotekniset laitteiden lukumäärä rakennuksen katolla tai seinäpinnoilla ei tule oleellisesti kasvamaan. Rakennuksen laajennushankkeen rakennuslupa- ja suunnitteluvaiheessa on otettava huomioon rakennuksen katolle ja seinäpinnoille sijoitettavien taloteknisten laitteiden tuottama äänitaso.

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 Prisman 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 runkomeluselitys (2022), jonka tarkoituksena on arvioida raitiovaunuliikenteen aiheuttamia runkomelutasoja. WSP Finland Oy on laatinut arvioinnin raitiovaunuliikenteen aiheuttamista runkomelutasoista Leijapuisto - Ylöjärvi raitiotien hankesuunnitelmaa varten.

5.5.1 Päästölaskenta

Hiilijalanjäljen määrää on arvioitu asemakaavojen ilmastovaikutusten arviointiin kehitetyllä Planect -työkalulla.

Työkalulla tarkasteltiin kaavamuutoksen tavoitetilannetta, jossa kauppakeskukseen toteutetaan laajennus. Laskennassa tehtiin rajauksia johtuen siitä, että kaavamuutokseen liittyy asioita, joiden laskentaan käytetty laskentatyökalu ei sellaisenaan sovellu. Käytetyssä asemakaavoituksen ilmastovaikutusten arviointityökalussa ei ole välineitä esimerkiksi maanalaisen kiertoliittymän ja kaistajärjestelyiden muutosten ilmastovaikutusten arviointiin. Vaikutusten arviointiin otettiin mukaan korttelialueen lisärakentamisen ja käytön kautta tulevat ilmastovaikutukset, mutta ei liikenneinfrastruktuurin muutosten toteuttamisen vaikutuksia ja niiden vaikutuksia liikenteeseen. Myöskään kaupoista ostettujen tuotteiden tuotantoverkoston ilmastovaikutusta ei ollut mukana. Liikenteen päästöt olivat laskelmassa mukana siltä osin kuin kaupallisten tilojen kasvun arvioitiin lisäävän henkilöliikennettä.

Ilmastovaikutusten kannalta tässä hankkeessa vaikuttaisi olevan merkitystä erityisesti asiointiliikenteen kehityksellä. Liikenteen elinkaari päästöihin voidaan vaikuttaa edistämällä aktiivisemmin pyöräilyä, jalankulun ja julkisen liikenteen käyttöä. Päästöjä koskevat arviot tehtiin rajallisten lähtötietojen pohjalta ja niihin liittyy epävarmuuksia. Tästä syystä numeerisia päästöarvioita ei esitetä sanallisen tarkastelun lisäksi.

Myöhemmässä suunnittelussa ja toteutuksessa tehtävät ratkaisut vaikuttavat päästöjen tosiasialliseen toteumaan.

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

Alueen maakuntakaavatilanne muodostuu Pirkanmaan maakuntakaavasta 2040 (lainvoimainen) ja Elonkirjo ja energia -teemaisesta Pirkanmaan vaihemaakuntakaavasta (voimaantulopäätös).

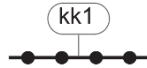
Maakuntakaavassa kyseinen alue on osoitettu keskustatoimintojen alueeksi ja se on osa kaupunkiseudun keskusakselin kehittämisvyöhykettä.

C

Keskustatoimintojen alue.

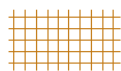
Suunnittelumääräys: Alueen suunnittelussa on otettava huomioon yhdyskuntarakenteen eheys, kaupunkikuvan omaleimaisuus, asuinympäristön laatu ja monipuolisuus, yhteydet seudullisille virkistysalueille, joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn toimintaedellytykset sekä liityntäpysäköinnin ja joukkoliikenteen 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 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. Säöksjärven 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 tulleesta 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 mitoitukset. Lielahden osalta vaiheyleiskaavassa ohjataan suuryksikköjen sijaintia kartalla *Osa-alueiden kehittämisperiaatteet: Tesoman asemanseutu, Lielähti-Hiedanranta ja Alajärven itäpuoli* (kuva 6).

Asemakaavoituksen yhteydessä on varmistettava kohteen mahdollinen sijainti turvallisuus- ja kemikaaliviraston (TUKES) määrittelemillä kemikaalilaitosten konsultointivyohtyksillä. Suunnittelualue kuuluu Näsijärven valuma-alueeseen sekä kaupunkivihreän kehittämisalueelle. Lielahdenkadulla ja Turvesuonkadulla kulkee ohjeellinen virkistysyhteys. Lisäksi suunnittelualueen pohjoisreunaa sivuaa ohjeellinen ekologinen yhteys. Asemakaavoituksen ja muiden hankkeiden yhteydessä on selvitettävä tarve melu- ja ilmanlaatuselvityksille.

Lielahdenkatu on alueellisen polkupyöräliikenteen pääreitti ja Turvesuonkadulle on osoitettu raitiotie.

Keskustatoimintojen alue

Alue varataan julkisille ja yksityisille palveluille, työpaikkatoiminnoille ja keskustaympäristöön soveltuvalle asumiselle sekä monipuolisesti virkistyksen, 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 kaupunkitalalle 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 asiointin ja työssäkäynnin sekä kaupunkiasumisen alueista yhdistäen Tampereen ydinkeskustan ja aluekeskukset toimivaksi osaksi kaupunkiseudun yhdyskuntarakennetta. Hiilineutraalisuutta ja kestäväää liikkumista koskevien tavoitteiden saavuttamiseksi vyöhykkeelle tulee ohjelmoida merkittävä osuus kaupungin kasvua toteuttavasta asunto- ja toimitilarakentamisesta sekä kestävien kulkumuotojen kehittämistoimenpiteistä.

Joukkoliikennepysäkkien lähikortteleita kehitetään vaikutusalueensa lähipalvelujen kävelen 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.



Kuva 3 ja 4. Otteet yleiskaavakartoista: Yhdyskuntarakenne & Viherympäristö ja vapaa-ajan palvelut.



Kuva 5 ja 6. Otteet yleiskaavakartoista: Kestävä vesitalous, ympäristöterveys ja yhdyskuntatekninen huolto & Osa-alueiden kehittämisperiaatteet: Tesoman asemanseutu, Lielahdi-Hiedanranta ja Alajärven itäpuoli

6.3 Lielahden yleissuunnitelma (2022)

Osana Kantakaupungin vaiheyleiskaavaa 2021–2025 Lielahden läntiselle alueelle tehtiin yleissuunnitelma. Lielahden yleissuunnitelma toimii

lähtökohtana 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.

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

Lielähti-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.

Lielähti-Hiedanranta on yksi Tampereen aluekeskuksista ja kaupan palveluiltaan aluekeskuksista kaikkein suurin. Lielähti 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 Prisman laajentumisesta johtuen.

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

- Yleissuunnitelmapaketti (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-esitys (Tampereen kaupunki)

6.4 Asemakaavassa suunnittelualue on liikerakennusten korttelialuetta

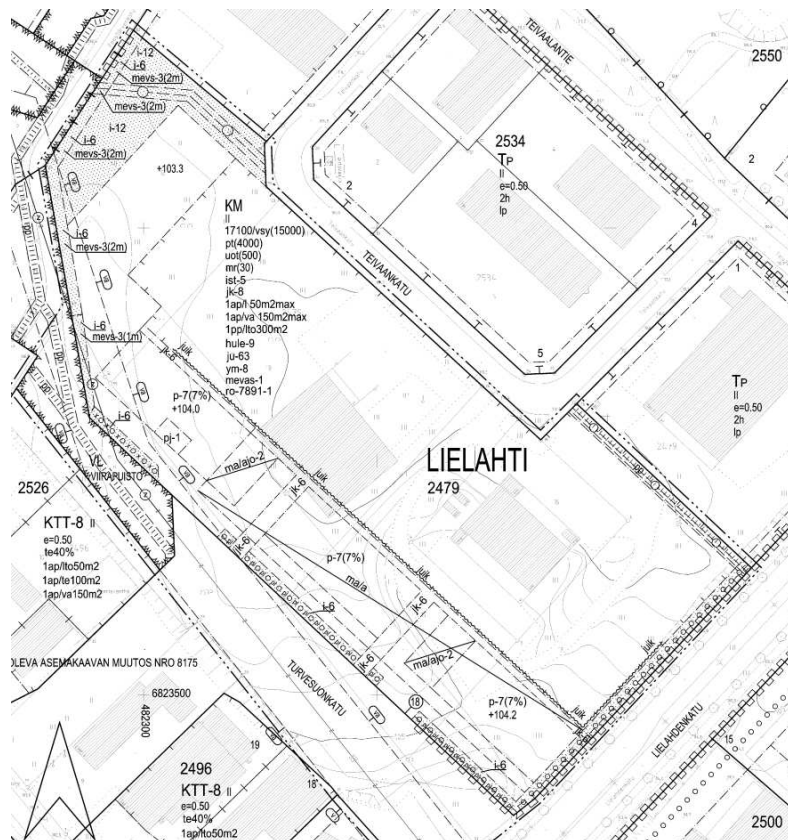
Nykyisessä asemakaavassa tontti 18 (erillisessä tonttijaossa vuonna 2023 muuttunut tontti nro 33) on liikerakennusten korttelialuetta, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön (KM). Kokonaisrakennusoikeus on 17 100 k-m², josta vähittäiskaupan suuryksikön pinta-ala saa olla enintään 15 000 k-m².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

Kun uusi asemakaavamuutos saa lainvoiman, nykyinen asemakaava poistuu.



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 määriteltyjä pysäkkien sijaintia ja radan sijaintia katutilassa.

Lielähti-Ylöjärvi raitiotie edistää Lielahden kehittymistä joukkoliikenteeseen tukeutuvaksi, nykyisen autoliikenteeseen ohjaavan kaupunkirakenteen sijaan. Raitiotien tarkentavassa yleissuunnitelmassa Turvesuonkadulla Prismän 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.

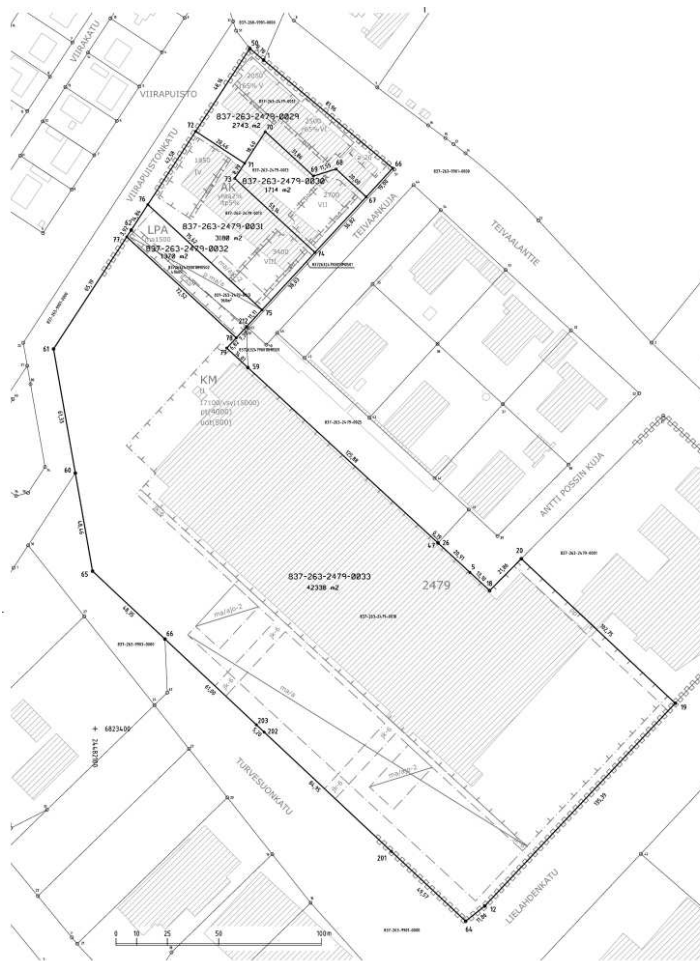
6.6 Kaupungin strategiat

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 13.4.2026. 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	Lielahdi, 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 Kaupungeodeetti Allekirjoitettu sähköisesti	
Kaupungeodeetti 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 liitteenä.

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, täyd. 2026)
- Hiedanranta – Ylöjärvi, Leijapuisto Raitiotien Tarkentava Yleissuunnitelma: Runkomeluserveys (WSP Finland Oy 2022)
- Liikenneselvitys (A-insinöörit 2025)



Kuva 9. Havainnekuva (ARCO Architecture Company 2025)