

**LIELAHTITALO JA KAUPPAKESKUS**  
Asemakaava 8377  
**Kaupalliset vaikutukset**

23.3.2011

|   |           |
|---|-----------|
| <b>JOHDANTO</b>   | <b>2</b>  |
| <b>1 MARKKINA-ALUEEN KAUPALLISTEN PALVELUIDEN NYKYTILANNE JA TULEVAISUUDEN ENNUSTEITA</b> | <b>3</b>  |
| 1.1 Markkina-alueen väestö  | 4         |
| 1.2 Lielahden nykyiset kaupalliset palvelut ja alueen kehittäminen                        | 5         |
| 1.3 Seudun kaupallinen palveluverkko  | 8         |
| 1.4 Kaupan hankkeet vaikutusalueella  | 10        |
| 1.5 Vähittäiskauppaan kohdistuva ostovoima ja ostovoiman kehitys                          | 11        |
| 1.6 Liikepinta-alatarve markkina-alueella 2020 ja 2030                                    | 13        |
| <b>2 KAUPALLISET VAIKUTUKSET</b>  | <b>16</b> |
| 2.1 Uusien kaupan hankkeiden vertailua liiketilatarpeeseen                                | 16        |
| 2.2 Vaikutukset Lielahden ja lähialueen palvelurakenteeseen                               | 18        |
| 2.3 Vaikutukset seudun palveluverkkoon  | 19        |
| 2.4 Vaikutukset palveluiden alueelliseen saavutettavuuteen ja asiointiin                  | 19        |
| <b>3 YHTEENVETO KAUPALLISISTA VAIKUTUKSISTA</b>   | <b>21</b> |

## JOHDANTO

Lielahdessa on vireillä asemakaavan muutos, joka koskee korttelin 2479 tonttia nro 1. Alueen kehittämisen päätavoitteena on sijoittaa alueelle julkisten palvelujen keskittymä Lielahdentalo. Talo tulee olemaan kooltaan noin 13.000 k-m<sup>2</sup>. Julkisia palveluita on suunniteltu taloon noin 4000 hym<sup>2</sup>, yksityisiä palveluita 2000 hym<sup>2</sup> ja kauppaa 5000 hym<sup>2</sup>. Hyötyalaan on laskettu huoneistoalat ilman kiinteistön yhteistiloja. Kokonaisuudessaan kaupallisia palveluita on suunniteltu taloon noin 7000 hym<sup>2</sup> eli laskennallisesti noin 8200 k-m<sup>2</sup>.

### **Lielahdentalo ja kauppakeskus**

Alustava suunnitelma

|                       | Hyötyala | Kerrosala |
|-----------------------|----------|-----------|
| Koko rakennus         | 10 800   | 12 800    |
| Julkisia palveluita   | 3 900    | 4 600     |
| Yksityisiä palveluita | 1 900    | 2 300     |
| Kauppaa               | 5 000    | 5 900     |

Lähde: NCC

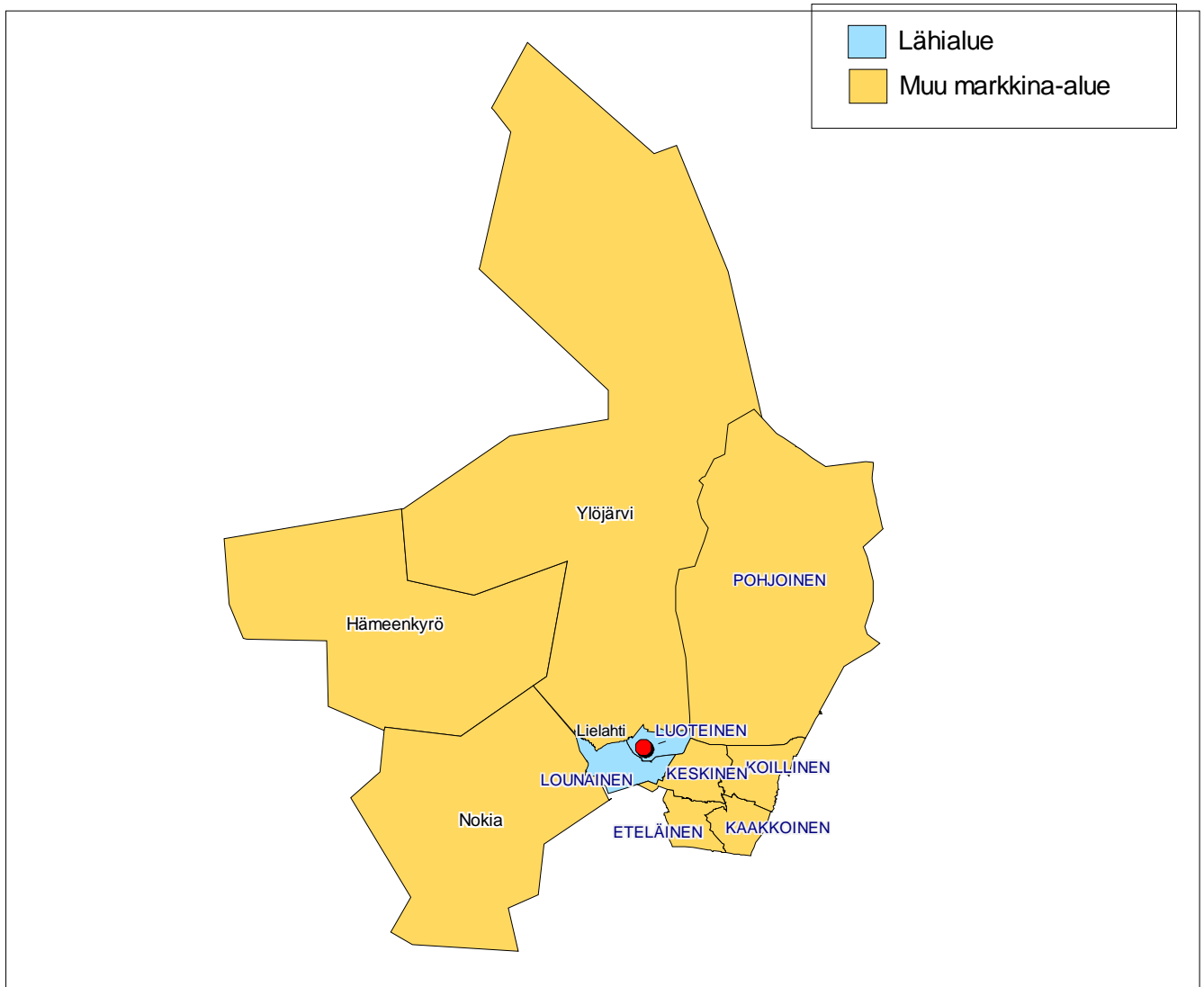
Lielahdentalo sijoittuu Lielahdessa uuden Prismän pohjoispuolelle. Lielahdentalo ja Prisma-keskus on suunniteltu siten, että ne on jatkossa mahdollista yhdistää pysäköinnin lisäksi myös muiden toimintojen osalta. Lähtökohtana on maanalainen pysäköinti. Lielahdentaloon on suunnitelmien mukaan tulossa terveysasema, ikäihmisten päiväkeskus sekä kirjasto. Kauppakeskukseen suunnitellaan alustavasti muotiin, kotiin ja vapaa-aikaan liittyviä erikoiskauppoja sekä yksityisiä terveys- ja liikuntapalveluita ja ravintola- ja kahvilatoimintaa.

Tämän vaikutusten arvioinnin tavoitteena on selvittää asemakaavamuutoksen kaupallisia vaikutuksia. Selvityksessä arvioidaan liikerakentamisen vaikutuksia Lielahden ja lähialueiden keskusten palvelurakenteeseen, seudun palveluverkkoon sekä palveluiden saavutettavuuteen ja asiointikäyttämiseen. Lisäksi arvioidaan, miten syntyviä haitallisia vaikutuksia voidaan lieventää.

Kaupallisen vaikutuksen arvioinnin on tilannut NCC Property Development Oy. Selvitystyön on tehnyt KTM Katja Koskela Santasalo Ky:stä.

## 1 MARKKINA-ALUEEN KAUPALLISTEN PALVELUIDEN NYKYTILANNE JA TULEVAISUUDEN ENNUSTEITA

Lielahi on yksi Tampereen aluekeskuksista sekä myös seudullinen kauppakeskittmä. Lielahden markkina-alueen lähialueeseen kuuluvat Lielahden ja Tesoman alueet eli Tampereen luoteinen ja lounainen suurpiiri. Markkina-alue on kuitenkin lähialuetta selvästi suurempi. Markkina-alueeseen lasketaan kuuluvaksi Tampere kokonaisuudessaan, Ylöjärvi, Nokia ja Hämeenkyrö. Jonkin verran asiakkaita tulee Lielahteen vielä tämän alueen ulkopuolelta-kin.



### Lielahden markkina-alue

Koko markkina-alueelta suuntautuu ostovoimaa merkittävästi Tampereen keskusta, joka on kaupunkiseudun pääkeskus. Lähialueelta merkittävä osa asiointista suuntautuu Lielahteen. Muulta markkina-alueelta osa asiointista suuntautuu Lielahteen, mutta pääosa asiointista suuntautuu muihin keskuksiin. Tampereen muista osista suuntautuu ostovoimaa keskustan ohella muihin aluekeskuksiin, jotka sijaitsevat Lielahteen lähempänä. Lielahdessa kaupallinen tarjonta on kuitenkin sen verran vahva ja monipuolinen että asiointia suuntautuu myös Lielahteen.

Lielahi on merkittävä kauppapaikka ylöjärveläisille. Aikaisemmin Ylöjärvi onkin laskettu Lielahden päämarkkina-alueeseen, mutta Ylöjärven oman tarjonnan parannuttua merkittävästi Elovainion kauppaa-alueen myötä, ostovoimasiirtymät Lielahteen ovat pienentyneet. Yhä edelleen asiointia suuntautuu Lielahteen sekä Ylöjärveltä että tätä kauempana sijaitsevasta Hämeenkyröstä.

Nokialta suuntautuu ostovoimaa omaan kuntaan sekä Tampereen keskustaän. Nokialta on myös luontevat yhteydet Lielahteen, joten tänne suuntautuu asiointia herkästi. Myös Nokian takaa Sastamalasta suuntautuu jonkin verran ostovoimaa Lielahteen. Valtaosa ostovoimasta suuntautuu kuitenkin muihin keskittyymiin, joten Sastamalaä ei ole otettu mukaan Lielahden markkina-alueeseen.

Hankkeen vaikutuksia tarkastellaan koko markkina-alueella. Tarkastelun pääpaino on kuitenkin lähialueella, jonne tarjonnan muutoksilla on suurimmat vaikutukset. Hankkeen vaikutukset lievenevät etäisyyden Lielahteen kasvaessa.

## 1.1 Markkina-alueen väestö

Lielahden lähialueella on asukkaita yhteensä noin 44.000. Koko markkina-alue on laaja, ja asukkaita koko markkina-alueella lähialue mukaan lukien on lähes 286.000. Markkina-alueen väestö on kasvussa.

### Lielahden markkina-alueen väestön kehitys

|                             |                |                |                |                |                | Vuosimuutos  |              | Muutos        |
|-----------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|--------------|--------------|---------------|
|                             | 2008           | 2009           | 2010           | 2020           | 2030           | 2010-2020    | 2010-2030    | 2010-2030     |
| Tampere luoteinen           | 10 900         | 10 878         | 10 899         | 16 104         | 20 556         | 4,0 %        | 3,2 %        | 9 657         |
| Tampere lounainen           | 32 677         | 33 274         | 33 110         | 35 327         | 32 355         | 0,7 %        | -0,1 %       | -755          |
| <b>Lähialue</b>             | <b>43 577</b>  | <b>44 152</b>  | <b>44 009</b>  | <b>51 431</b>  | <b>52 911</b>  | <b>1,6 %</b> | <b>0,9 %</b> | <b>8 902</b>  |
| Tampere, muut               | 165 975        | 167 355        | 169 167        | 183 869        | 200 489        | 0,8 %        | 0,9 %        | 31 322        |
| Ylöjärvi                    | 29 762         | 30 175         | 30 507         | 36 300         | 41 500         | 1,8 %        | 1,6 %        | 10 993        |
| Nokia                       | 30 951         | 31 357         | 31 657         | 35 200         | 37 800         | 1,1 %        | 0,9 %        | 6 143         |
| Hämeenkyrö                  | 10 327         | 10 436         | 10 489         | 11 261         | 11 995         | 0,7 %        | 0,7 %        | 1 506         |
| <b>Muu markkina-alue</b>    | <b>237 015</b> | <b>239 323</b> | <b>241 820</b> | <b>266 630</b> | <b>291 784</b> | <b>1,0 %</b> | <b>0,9 %</b> | <b>49 964</b> |
| <b>Markkina-alueet yht.</b> | <b>280 592</b> | <b>283 475</b> | <b>285 829</b> | <b>318 061</b> | <b>344 695</b> | <b>1,1 %</b> | <b>0,9 %</b> | <b>58 866</b> |
| <i>Tampere yhteensä*</i>    | <i>209 552</i> | <i>211 507</i> | <i>213 176</i> | <i>235 300</i> | <i>253 400</i> | <i>1,0 %</i> | <i>0,9 %</i> | <i>40 224</i> |

Lähde: Tilastokeskus, Tampere, Tampereen kaupunkiseudun rakennesuunnitelma

Tampere; Tampereen kaupunkiseudun rakennesuunnitelma ja Tampereen väestösuunnite 2030 osa-alueittain, 30.9.2010.

Ylöjärvi ja Nokia; Tampereen kaupunkiseudun rakennesuunnitelma, vuosi 2020 arvioitu

Hämeenkyrö; Tilastokeskus

Lielahden alueen asukasmäärän ennustetaan kasvavan hyvin voimakkaasti. Lielahden alue kasvaa vuoteen 2030 mennessä lähes 10.000 asukkaalla. Tesoman alueen asukasluku on pitkällä tähtäimellä hienoisessa laskussa, joten koko lähialueen väestön ennakoidaan kasvavan noin 9000 asukkaalla.

Myös muu markkina-alue on kasvussa. Tampereen oman väestöennusteen sekä Tampereen kaupunkiseudun rakennesuunnitelman mukaan vuonna 2030 markkina-alueella ennustetaan olevan asukkaita yhteensä 345.000 eli lähes 60.000 enemmän kuin nyt. Muusta markkina-alueesta Ylöjärven, joka sijaitsee Lielahden naapurissa, ennustetaan kasvavan kaikkein nopeimmin.

## 1.2 Lielahden nykyiset kaupalliset palvelut ja alueen kehittäminen

Lielahden kaupalliset palvelut on kartoitettu kenttäkäynnillä maaliskuussa 2011. Kartoituksessa karttaan on merkitty kaupalliset palvelut. Kartoituksen pohjalta on laskettu kaupallisten palveluiden liikemäärät ja pinta-ala. Pinta-ala kuvaa myymälöiden pohjapinta-alaa, joka vastaa lähinnä kerrosalaa. Liikkeiden pinta-alaan sisältyvät myymälän lisäksi takatilat ja varastot sekä seinät. Kauppakeskusten käytäviä ei pinta-alassa ole mukana. Tiedot ovat suuntaa-antavia, eivätkä täysin vastaa rakennuslupien pinta-alaa, mutta antavat hyvää tietoa kaupan eri toimialojen suhteesta alueella.

Lielähti on merkittävä seudullinen kauppapaikka Tampereella. Lielähti on sekä päivittäistavarakaupan että erikoiskaupan keskittymä mutta painottuen tilaa vaativaan erikoiskauppaan. Alue on muuttunut teollisuus- ja työpaikka-alueesta vähittäiskaupan keskittymäksi. Lielähti on myös yksi kaupungin neljästä aluekeskuksesta Hervannan, Koilliskeskuksen ja Tesoman rinnalla.

Lielahden osayleiskaavan mukaan aluekeskus muodostuu sijainniltaan keskeisellä paikalla olevasta keskustatoimintojen alueesta, viereisistä hypermarket-luokkaisista vähittäiskaupan yksiköistä sekä nykyisinkin kaupan käytössä olevista keskustaytimen ympärillä olevista kaupan ja palveluiden alueiksi varattavista alueista. Osayleiskaavan mukainen aluekeskus on vasta muotoutumassa Lielähteen rakennuskannan uudistuessa.

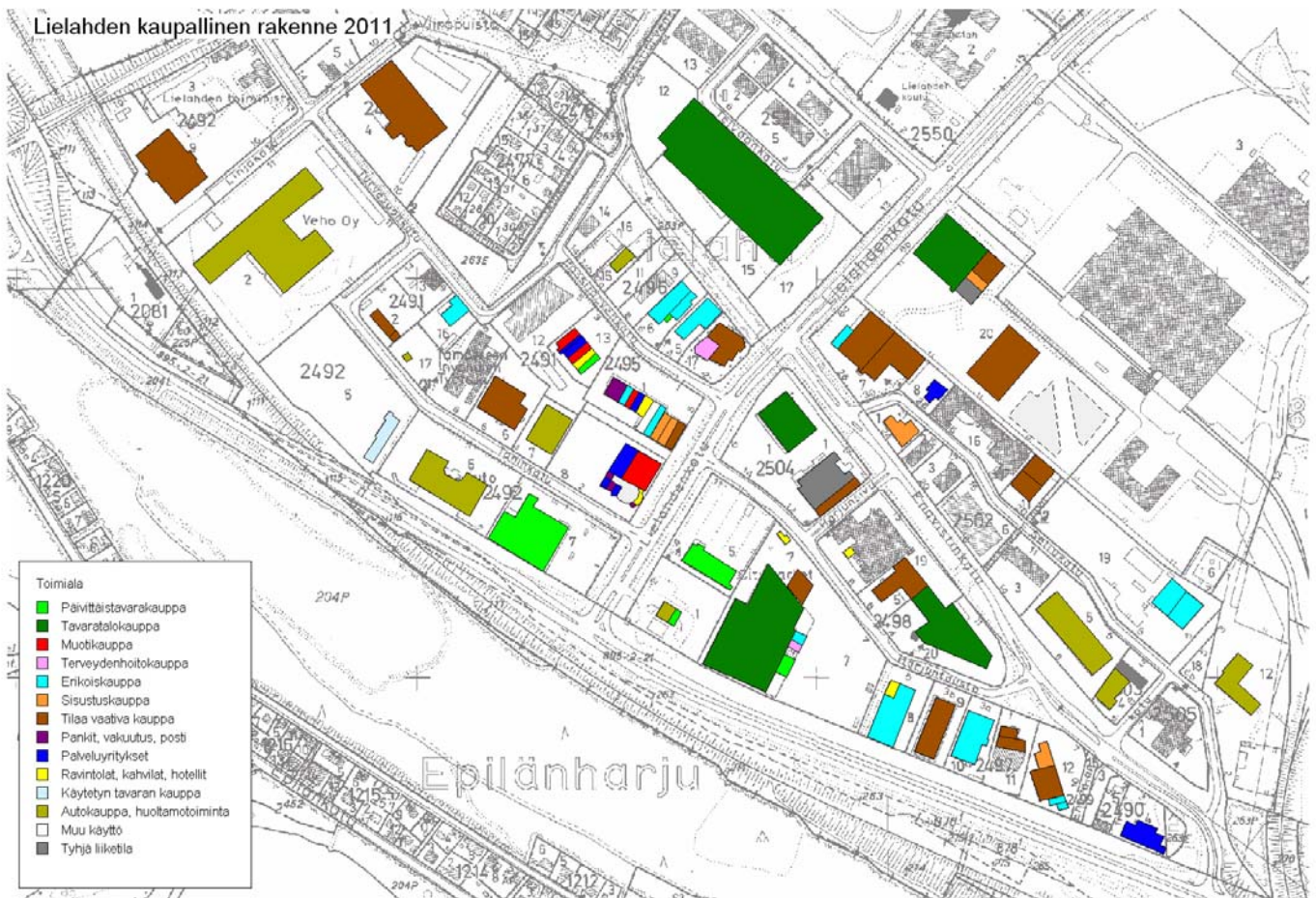


*Lielahden osayleiskaavan aluejako*

Lielahden osayleiskaavan keskusta-alueelle on tällä hetkellä sijoittunut erikoiskauppaa ja kaupallisia palveluita muutama liikerakennukseen. Alueella on vastikään rakentunut Kruunukeskus, jossa on sekä huonekalukauppaa, erikoiskauppaa että kaupallisia palveluita. Lisäksi alueen lounaisosassa on tilaa vaativaa kauppa ja autokauppaa suurissa yksiköissä. Tilaa vaativa kauppa ja autokauppa eivät ole tyypillisiä aluekeskustoimintoja.

Keskusta-alueetta ympäröivät päivittäistavarakaupat, hypermarketit ja muut tavaratalokaupat. Keskusta-alueen pohjoispuolelle on rakentumassa Prismakeskus, joka avataan keväällä 2011. Rakennukseen on tulossa Prismän lisäksi oheispalveluita. Prismän myötä S-market lopettaa Lielahdessa. S-marketin kiinteistön uusiokäyttöä tutkitaan.

Keskusta ja vähittäiskaupan suuryksikköalueita ympäröivät palvelujen ja hallinnon alueiksi varattavat alueet. Näille on sijoittunut erikoiskauppaa, pääosin tilaa vaativaa kauppa eli huonekalukauppaa, kodintekniikkakauppaa, autokauppaa, rautakauppaa ja puutarhakauppaa. Lielahden kaakkoiskulmassa on jonkin verran myös muuta erikoiskauppaa kuten urheilukauppaa ja muita kaupallisia palveluita.



Lielahdentaloa ja kauppakeskusta suunnitellaan Prisman yläpuolelle. Rakennusten väliin muodostetaan toriaukio. Lielahdentalon vieressä Lielahdentalon toisella puolella on vuonna 2009 avattu Kodinkeskus. Kodinkeskuksen viereen suunnitellaan Lielahden Kauppapuis-  
to<sup>2</sup>:a.

Lielahdentalossa on kaupallisia palveluita yhteensä 84 kappaletta ja näillä pinta-alaa lähes 120.000 k-m<sup>2</sup> (ei sis. Prisma-keskusta). Pinta-alasta noin puolet on tilaa vaativan ja auto-  
kaupan käytössä. Tavaratalokaupalla on pinta-alaa yhteensä 28.000 k-m<sup>2</sup>. Tavaratalo-  
kaupaksi luokitellaan tässä Citymarket, Löytötavaratalo, Tokmanni ja Kodin Ykkönen  
kokonaisuudessaan eli pinta-ala sisältää myös niiden pt-osastot. Päivittäistavarakauppaa (S-  
market, Lidl, K-market), Alko ja kioskikauppaa on yhteensä noin 7300 k-m<sup>2</sup>. Kokonaisuudes-  
saan päivittäistavarakaupan pinta-alaa marketit, Alko, kioskit sekä hypermarkettien pt-  
osastot mukaan lukien on Lielahdentalossa arvion mukaan noin 11.000 k-m<sup>2</sup>. Keskustan erikois-  
kauppa eli apteekkeja, muotikauppaa ja muuta erikoiskauppaa sekä ravintoloita ja kaupalli-  
sia palveluita yhteensä 22.000 k-m<sup>2</sup>.

### Kaupallisten palveluiden lukumäärä ja pinta-ala Lielahdentalossa 2011

Maaliskuu 2011

|   | Luku-<br>määrä | Pinta-ala<br>m <sup>2</sup> | Pinta-ala<br>% |
|---|----------------|-----------------------------|----------------|
| Pt-kauppa, Alko ja kioskit              | 6              | 7 300                       | 6 %            |
| Tavaratalokauppa                        | 4              | 28 300                      | 23 %           |
| Apteekit ja terveyskauppa               | 2              | 700                         | 1 %            |
| Muotikauppa                             | 4              | 2 100                       | 2 %            |
| Tilaa vaativa kauppa                    | 21             | 36 400                      | 30 %           |
| Muu erikoiskauppa                       | 19             | 13 500                      | 11 %           |
| <b>Erikoiskauppa yhteensä</b>           | <b>46</b>      | <b>52 700</b>               | <b>43 %</b>    |
| Käytetyn tavarankäyttö                  | 1              | 900                         | 1 %            |
| <b>Vähittäiskauppa yhteensä</b>         | <b>57</b>      | <b>89 200</b>               | <b>74 %</b>    |
| Autokauppa, korjaamot, huoltamot        | 9              | 23 500                      | 19 %           |
| Ravintolat, kahvilat, hotellit          | 6              | 1 100                       | 1 %            |
| Muu kaupallinen palvelu                 | 12             | 4 000                       | 3 %            |
| <b>Kaupalliset palvelut yhteensä</b>    | <b>27</b>      | <b>28 600</b>               | <b>24 %</b>    |
| <b>Vähittäiskauppa ja palvelut yht.</b> | <b>84</b>      | <b>117 800</b>              | <b>97 %</b>    |
| Liiketila muussa käytössä               | 1              | 500                         | 0 %            |
| Tyhjät liiketilat                       | 2              | 3 000                       | 2 %            |
| <b>Liiketilat yhteensä</b>              | <b>87</b>      | <b>121 300</b>              | <b>100 %</b>   |

| <b>Yhteenveto:</b>                      | <b>Lkm</b> | <b>m<sup>2</sup></b> | <b>%</b> |
|---|------------|----------------------|----------|
| Pt-kauppa, Alko ja kioskit              | 6          | 7 300                | 6 %      |
| Tavaratalokauppa                        | 4          | 28 300               | 23 %     |
| Tilaa vaativa kauppa ja autokauppa      | 30         | 59 900               | 49 %     |
| Muu erikoiskauppa ja palvelut           | 44         | 22 300               | 18 %     |
| <b>Vähittäiskauppa ja palvelut yht.</b> | <b>84</b>  | <b>117 800</b>       |          |

Ei sisällä Prisma-keskusta

Lähde: Santasalo Ky



Prisman valmistumisen jälkeen tavaratalokaupan pinta-ala kasvaa 43.000 k-m<sup>2</sup>:iin (sis. Prisman pt-osaston) ja päivittäistavarakaupan pinta-ala laskee 2500 m<sup>2</sup>:iin. Päivittäistavarakaupan pinta-ala kokonaisuudessaan (eli hypermarkettien pt-osastot mukaan lukien) ei juurikaan Lielahdessa muutu Prisman myötä, sillä S-market lopetetaan. Erikoiskaupan ja palveluiden pinta-ala kasvaa vähintään 2000 k-m<sup>2</sup>:llä. S-marketin tulevasta käytöstä ei ole vielä tietoa.

### 1.3 Seudun kaupallinen palveluverkko

Kaupunkiseudulla on useita eritasoisia kaupallisia keskittymiä, kaupunki- ja kuntakeskuksia, kauppakeskittymiä, aluekeskuksia ja lähipalvelukeskuksia. Seudun pääkeskus on Tampereen keskusta. Tässä keskitytään kuvailemaan niitä keskittymiä, jotka ovat Lielahden vaikutusalueella.

Lielahden lähialueella on toinen Tampereen neljästä aluekeskuksesta Tesoma. Tesoman kaupallinen tarjonta painottuu päivittäistavarakauppaan. Lisäksi aluekeskuksessa on lähialuetta palvelevia erikoiskauppoja ja muita lähipalveluita.

Merkittävin kauppapaikka seudulla on Tampereen keskusta. Keskustaan on sijoittunut lukuisa määrä keskustahakuista erikoiskauppaa, keskustatavarataloja sekä muita kaupallisia palveluita. Tampereen keskusta palvelee koko kaupunkiseutua samoin kuin lähes koko Pirkanmaata.



Tampereen seudun kaupallinen palveluverkko

Muita merkittäviä monipuolisia seudullisia kauppakeskittymiä Tampereen seudulla ovat mm. Turtola ja Sammonkadun alue sekä Lahdesjärvi Tampereella, Elovainio Ylöjärvellä, Partola Pirkkalassa, Lentola Kangasalalla sekä Ideapark Lempäälässä. Partola, Lentola ja Ideapark sijaitsevat Lielahden markkina-alueen ulkopuolella, mutta niillä on osittain päällekkäiset markkina-alueet Lielahden kanssa.

Turtolan ja Sammonkadun alueet palvelevat pääosin Tampereen keskistä, eteläistä, kaakkoista ja koillista aluetta. Kokonaismarkkina-alue ulottuu kuitenkin Tampereen ulkopuolelle. Alueella on pääosin hypermarketteja ja tilaa vaativaa erikoiskauppaa. Sammonkadulla on myös kivijalkakauppoja. Monella ketjulla on liikkeitä sekä tällä alueella että Lielahdessa. Turtolan ja Sammonkadun päämarkkina-alue on kuitenkin toinen kuin Lielahden päämarkkina-alue.

Ylöjärven Elovainion alue on muuttunut tilaa vaativan kaupan alueesta monipuolisemmaksi kaupan alueeksi Elovainion kauppakeskuksen myötä. Kauppakeskus on tuonut alueelle hypermarketin ja erikoiskauppaa ja monipuolistanut merkittävästi Ylöjärven kaupallista tarjontaa. Elovainio palvelee pääosin ylöjärveläisiä sekä maakunnan pohjois- ja luoteisosia. Ylöjärvellä on myös kuntakeskus, jonka kaupalliset palvelut painottuvat päivittäistavarakauppaan sekä kunnan asukkaita palveleviin erikois kauppoihin ja palveluihin.

Viime vuosina on palveluverkossa tapahtunut muitakin uudistuksia. Lahdesjärvelle on viime vuonna avattu Ikea ja Lielahden lähialueen tuntumaan Nokian Kolmenkulmaan on rakennettu Kodin Terra ja ABC-liikenneasema. Nokialla on myös pääosin kuntalaisia palveleva kuntakeskus ja tämän tuntumassa market-alue.

Tampereella on lisäksi muutama rautakaupan ja autokaupan keskittymä, jotka eivät tarjoa erilaisuudesta ja sijainnista johtuen kilpaile merkittävästi Lielahden kanssa. Nekalan alue painottuu rautakauppaan ja Hatanpään ja Lakalaivan alue painottuu auto- ja varaosakauppaan. Sarankulmaan on myös sijoittunut jonkin verran vähittäiskauppaa, pt-kauppaa, rautakauppaa, konekauppaa ja maatalouskauppaa.

Vaikutusalueen ulkopuolella on muutama merkittävä kaupallinen keskittymä, joiden vaikutusalueet menevät lomittain Lielahden kanssa. Pirkkalan Partolan alue on yksi merkittävä seudullinen kaupallinen keskittymä. Partolassa mm. hypermarket-kauppaa, päivittäistavara-kauppaa, tilaa vaativaa kauppaa ja kodinsisustuskauppaa. Alueella on myös Retail Park Veska, jossa on keskustahakuista muotikauppaa. Kangasalan puolella merkittävä kaupallinen keskittymä on Lentola, jonne on sijoittunut mm. hypermarket-kauppaa sekä rautakauppaa ja puutarhakauppaa.

Ideapark Lempäälässä on markkina-alueen merkittävin kaupallinen keskus Tampereen ulkopuolella. Ideaparkissa on päivittäistavarakauppaa, tavaratalokauppaa, kodintekniikka-kauppaa, sisustus- ja huonekalukauppaa, muotikauppaa sekä muuta pientä erikoiskauppaa. Ideaparkin vaikutusalue on erittäin laaja.

## 1.4 Kaupan hankkeet vaikutusalueella

Kaupunkiseudulla ja Lielahden markkina-alueella on lukuisia kaupan hankkeita vireillä. Osa on vasta alustavia suunnitelmia, osa kaavoitusvaiheessa ja osa rakenteilla tai rakennuslupa-vaiheessa. Lisää liiketilaa rakennetaan sekä uusille tulijoille että nykyisille toimijoille. Pääosin hankkeet ovat sijoittuneet nykyisiin kaupallisiin keskittymiin. Ohessa Tampereen kaupunkiseudun palveluverkkoselvityksestä päivitetty lista Lielahden vaikutusalueelle sijoittuvista kaupan hankkeista. Yhteensä alueella on kaupan hankkeita noin 415.000 k-m<sup>2</sup>.

Osa hankkeista on vain kaavoissa olevia mahdollisuuksia, osa vasta suunnitteilla tai kaavoitusvaiheessa ja osa jo toteutumisvaiheessa olevia kauppapaikkoja. Kaikki uudet hankkeet eivät todennäköisesti tule toteutumaan tarkastelujakson aikana ja osa hankkeista on keskenään vaihtoehtoisia, osassa saattaa sisältö tai koko muuttua ja uusia mahdollisesti tulee vireille. Tilanne elää siis jatkuvasti.

### Markkina-alueella vireillä olevia vähittäiskaupan hankkeita ja suunnitelmia

| Hankkeen sijaintikunta | Nimi/sijainti             | Yhteensä k-m2  | Kuvailua   |
|------------------------|---------------------------|----------------|--|
| Lähialue               | Tesoma                    | 20 000         | Aluekeskuksen laajennus  |
|                        | Lielahden                 | 8 000          | Lielahden kauppakeskus   |
|                        |                           | 17 000         | Prisma-keskus  |
|                        |                           | 6 000          | Lielahden kauppapuisto2  |
|                        | <b>Lielahden yhteensä</b> | <b>80 000</b>  | <b>Aluekeskuksen toteuttaminen osayleiskaavan mukaan</b>                 |
| Muu Tampere            | Ratina                    | 50 500         | Kauppakeskus   |
|                        | Keskusta                  | 1 900          | Stockmannin laajennus  |
|                        | Keskusareena              | 6 000          | Viihde- ja vapaa-aikakeskuksen yhteyteen toteutuvat kaupalliset palvelut |
|                        | Vuores                    | 16 000         | Liikekeskus Vuoreksen keskustaan   |
|                        | Lahdesjärvi               | 130 000        | Tilaa vaativaa ja muuta erikoiskauppaa                                   |
|                        | Lakalaiva pohjoisosa      | 9 100          | Tilaa vaativaa kauppaa toimistorakentamisen yhteyteen                    |
|                        | Kalevanrinne              | 24 000         | OYK:n nettolisäys: Prisman laajennus, tiva ja muuta erikoiskauppaa       |
|                        | Nurmi-Sorila              | 16 000         | Liikekeskus Nurmi-Sorilan alueelle                                       |
| Nokia                  | Kolmenkulma               | 6 500          | Tilaa vaativaa kauppaa   |
|                        |                           | 14 000         | Tilaa vaativaa kauppaa ja työpaikka-alue                                 |
|                        | Market-alue               | 9 000          | Vähittäiskauppaa ja palveluita CM:n takana                               |
| Ylöjärvi               | Elovainio                 | 11 000         | Elon kauppakeskuksen toinen vaihe  |
|                        |                           | 9 000          | Mahdollinen suuryksikkö, Elotien varsi / kortteli 374                    |
|                        |                           | 3 500          | Tilaa vaativaa kauppaa, Elotien varsi / kortteli 387                     |
|                        | Teivo                     | 3 500          | ABC liikenneasema  |
|                        | Keskusta                  |                | Ydinkeskustan kehittäminen, suunnittelukilpailu                          |
|                        | <b>Yhteensä noin</b>      | <b>410 000</b> |  |

Lähde: Tampereen kaupunki, Ylöjärven kaupunki, Nokian kaupunki, NCC, S-kanava

(Kaupan ja liiketilojen vaikutusten selvittäminen ja arviointi Ylöjärven kaupungin keskustassa Elovainion osa-alueella; FCG Oy)

(Nokian kaupungin vähittäiskaupan mitoitus ja palveluverkko 2009; Santastalo Ky)

Lielahden suunnitelmia esiteltiin luvussa 1.2. Lielahden voi osayleiskaavan mukaan sijoittua liiketilaa yhteensä noin 200.000 k-m<sup>2</sup>, josta noin 60 % on toteutunut. Uusia liiketilamahdollisuuksia Lielahdessa on noin 80.000 k-m<sup>2</sup>, mikä sisältää siis Prisman, Lielahden kauppakeskuksen sekä Lielahden Kauppapuisto<sup>2</sup>:n hankkeet. Lielahden on mahdollista rakentaa enemmänkin uutta pinta-alaa. Osa uudesta tulee korvaamaan nykyisiä huonosti kaupalle sopivia tiloja eli vanhat tilat poistuvat kaupan käytöstä. Näin ollen 80.000 k-m<sup>2</sup> on alueen nettolisäys.

Lähialueella on Lielahden kehittämisen ohella hanke myös Tesomassa, jossa aluekeskusta suunnitellaan kehitettävän. Liikekeskuksen pinta-alan nettolisäys on noin 20.000 k-m<sup>2</sup>. Keskukseen suunnitellaan mm. hypermarkettia, erikoiskauppaa ja palveluita, sekä kaupallisia että julkisia. Hanke on vastaavan tyyppinen kuin Lielahdentalon, kauppakeskuksen ja Prisman muodostama kokonaisuus. Vaikutusalue on kuitenkin enemmän paikallinen, kun taas Lielahden vaikutusalue on enemmän seudullinen. Näin ollen kaupan tarjonta Tesomassa on enemmän paikallistyyppistä. Lielahden ja Tesoman hankkeet huomioon ottaen on lähialueella hankkeita ja kaavamahdollisuuksia yhteensä noin 100.000 k-m<sup>2</sup>.

Tampereen keskustassa on vireillä useita hankkeita; tavaratalon laajennus sekä uuden Ratinan kauppakeskuksen rakentaminen. Lisäksi keskustaan suunnitellaan keskusareenaa, jonka yhteyteen tulee jonkin verran kaupallisia palveluita.

Sammonkadun alue on uudistumassa osayleiskaavan myötä. Prismaa suunnitellaan laajennettavaksi kauppakeskukseksi. Lahdesjärvelle on suunnitteilla tilaa vaativaa kauppaa ja muuta erikoiskauppaa. Uusia keskuksia on suunnitteilla Vuorekseen sekä Nurmi-Sorilaan Tampereen pohjoisosaan. Uudet keskuksat ovat lähinnä paikalliseskukuksia alueen asukkaille.

Ylöjärvellä on meneillään ydinkeskustan suunnittelukilpailu. Elovainion alueella suunnitellaan kauppakeskuksen toista vaihetta. Lisäksi alueelle tulee muuta kauppaa, mahdollisesti vähittäiskaupan suuryksikkö ja tilaa vaativaa kauppaa. Nokiolla kehitetään Kolmenkulman aluetta sekä market-alueita.

## 1.5 Vähittäiskauppaan kohdistuva ostovoima ja ostovoiman kehitys

Ostovoima kuvaa markkina-alueen kysyntää. Vähittäiskauppaan kohdistuva ostovoima on laskettu Tilastokeskuksen kulutustutkimuksen sekä vähittäiskaupan myyntitilastojen pohjalta. Ostovoima kertoo alueen väestön ostokyvystä ja sen kohdistumisesta kaupan eri toimialoille. Ostovoima kertoo alueen markkinapotentiaalin muttei sitä, missä asukkaat tämän potentiaalinsa käyttävät eli missä ostovoima toteutuu myyntinä.

Vuonna 2010 Lielahden lähialueella oli laskelman mukaan vähittäiskauppaan kohdistuvaa ostovoimaa lähes 300 miljoonaa euroa. Vähittäiskauppaan, autokauppaan ja ravintoloihin kohdistuvaa ostovoimaa oli lähialueella 470 miljoonaa euroa. Kokonaisuudessaan Lielahden markkina-alueella on vähittäiskauppaan, autokauppaan ja ravintoloihin kohdistuvaa ostovoimaa lähes 3 miljardia euroa.

Ostovoiman kehitykseen vaikuttaa markkina-alueen väestönkehitys sekä muutokset kulutuksessa. Markkina-alueen väestö kasvaa voimakkaasti, mikä vaikuttaa myös ostovoiman kasvuun. Kulutus asukasta kohden on myös kasvussa. Ostovoiman kehityksen arviointi pohjautuu kulutuksen kasvuun ja sen rakenteen muutokseen. Erikoiskauppaan kohdistuva ostovoima kasvaa nopeammin kuin päivittäistavarakaupan. Erityisesti tilaa vaativa erikoiskauppa on voimakkaasti kasvava erikoiskaupan toimiala.

2000-luvulla ostovoima on kasvanut usean prosentin vuosivauhdilla. Toimialoittaiset vaihtelut ovat suuria. Pitkällä aikavälillä kulutuksen ennustetaan yhä kasvavan, mutta tähänastista hillitymmällä vauhdilla. Vuosina 2010 - 2030 ostovoiman ennustetaan kasvavan asukasta kohden päivittäistavarakaupassa (sis. Alko) keskimäärin noin prosentin vuodessa ja erikoiskaupassa keskimäärin pari prosenttia vuodessa (vaihtelee toimialoittain). Keskimääräistä nopeammin kasvavat tilaa vaativa erikoiskauppa, tietotekninen erikoiskauppa, terveystarvikauppa, urheilukauppa ja sisustuskauppa. Ennuste on positiivinen mutta realistinen,

jos tarkastellaan vähittäiskaupan toteutunutta kehitystä. Aikaisempiin kehityslukuihin tuskin kuitenkaan enää pitkällä aikajaksolla päästään.

**Vähittäiskauppaan kohdistuva ostovoima Lielahden markkina-alueella vuonna 2010**

| <i>milj. euroa</i>                 | Tampere luoteinen | Tampere lounainen | Lähialue   | Tampere muut alueet | Ylöjärvi   | Nokia      | Hämeen-kyrö | Muu markkina-alue | Markkina-alueet yhteensä |
|------------------------------------|-------------------|-------------------|------------|---------------------|------------|------------|-------------|-------------------|--------------------------|
| Päivittäistavarakauppa             | 32                | 98                | 131        | 503                 | 74         | 82         | 26          | 685               | 816                      |
| Tilaa vaativa kauppa               | 13                | 41                | 54         | 208                 | 31         | 34         | 11          | 284               | 338                      |
| Muu erikoiskauppa                  | 27                | 83                | 110        | 422                 | 61         | 66         | 21          | 570               | 680                      |
| <i>Erikoiskauppa yhteensä</i>      | <i>41</i>         | <i>123</i>        | <i>164</i> | <i>630</i>          | <i>93</i>  | <i>100</i> | <i>31</i>   | <i>854</i>        | <i>1 018</i>             |
| <b>Vähittäiskauppa yhteensä</b>    | <b>73</b>         | <b>222</b>        | <b>295</b> | <b>1 133</b>        | <b>167</b> | <b>182</b> | <b>58</b>   | <b>1 539</b>      | <b>1 834</b>             |
| Autokauppa ja huoltamot            | 35                | 105               | 140        | 538                 | 82         | 88         | 28          | 736               | 876                      |
| Ravintolat                         | 9                 | 28                | 37         | 142                 | 20         | 21         | 6           | 189               | 226                      |
| <b>Kauppa ja palvelut yhteensä</b> | <b>117</b>        | <b>355</b>        | <b>471</b> | <b>1 812</b>        | <b>269</b> | <b>292</b> | <b>92</b>   | <b>2 464</b>      | <b>2 936</b>             |

Lähde: Santasalo Ky

**Vähittäiskauppaan kohdistuva ostovoima Lielahden markkina-alueella vuonna 2020**

| <i>milj. euroa</i>                 | Tampere luoteinen | Tampere lounainen | Lähialue   | Tampere muut alueet | Ylöjärvi   | Nokia      | Hämeen-kyrö | Muu markkina-alue | Markkina-alueet yhteensä |
|------------------------------------|-------------------|-------------------|------------|---------------------|------------|------------|-------------|-------------------|--------------------------|
| Päivittäistavarakauppa             | 53                | 116               | 168        | 602                 | 96         | 99         | 31          | 830               | 998                      |
| Tilaa vaativa kauppa               | 24                | 53                | 77         | 274                 | 45         | 45         | 14          | 378               | 455                      |
| Muu erikoiskauppa                  | 48                | 105               | 153        | 549                 | 86         | 87         | 27          | 749               | 902                      |
| <i>Erikoiskauppa yhteensä</i>      | <i>72</i>         | <i>158</i>        | <i>230</i> | <i>823</i>          | <i>130</i> | <i>132</i> | <i>41</i>   | <i>1 127</i>      | <i>1 357</i>             |
| <b>Vähittäiskauppa yhteensä</b>    | <b>125</b>        | <b>274</b>        | <b>399</b> | <b>1 425</b>        | <b>226</b> | <b>231</b> | <b>72</b>   | <b>1 957</b>      | <b>2 356</b>             |
| Autokauppa ja huoltamot            | 63                | 137               | 200        | 714                 | 117        | 119        | 36          | 987               | 1 187                    |
| Ravintolat                         | 14                | 32                | 46         | 165                 | 25         | 25         | 7           | 224               | 270                      |
| <b>Kauppa ja palvelut yhteensä</b> | <b>202</b>        | <b>443</b>        | <b>645</b> | <b>2 304</b>        | <b>368</b> | <b>375</b> | <b>115</b>  | <b>3 168</b>      | <b>3 812</b>             |

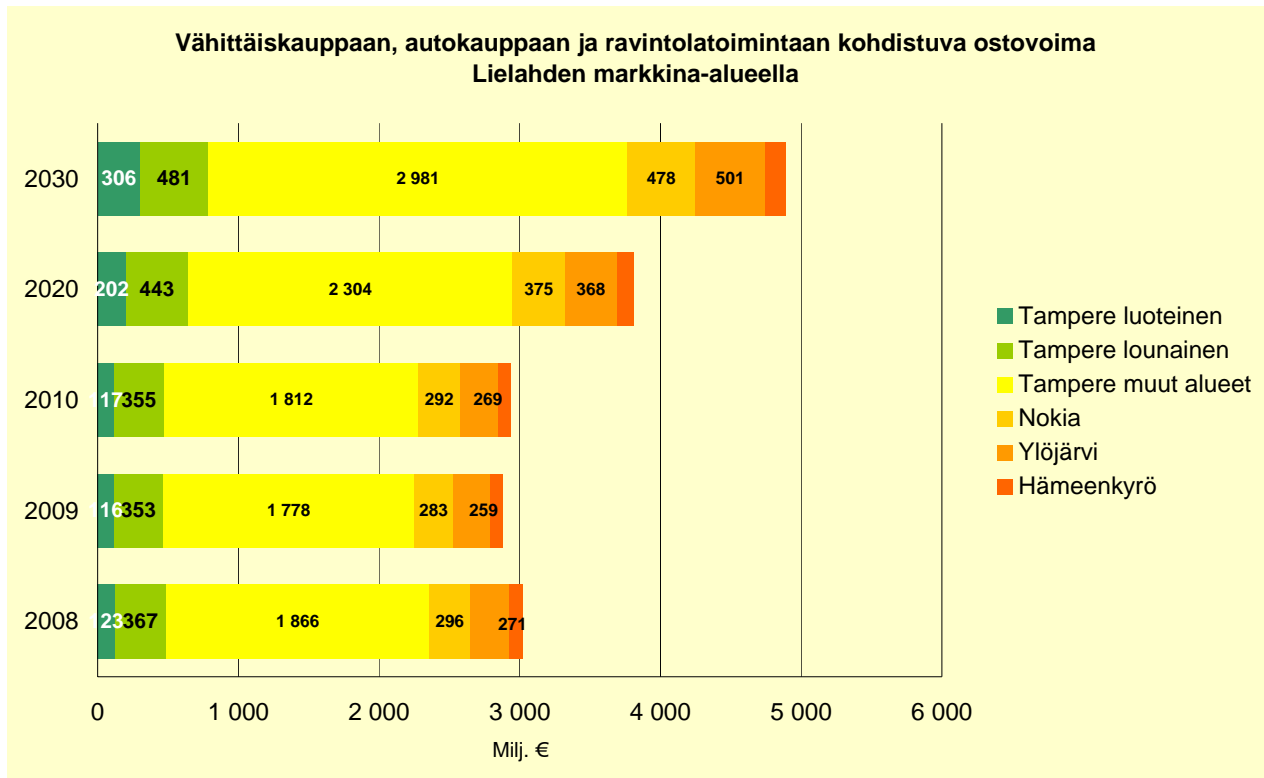
**Vähittäiskauppaan kohdistuva ostovoima Lielahden markkina-alueella vuonna 2030**

| <i>milj. euroa</i>                 | Tampere luoteinen | Tampere lounainen | Lähialue   | Tampere: muut alueet | Ylöjärvi   | Nokia      | Hämeen-kyrö | Muu markkina-alue | Markkina-alueet yhteensä |
|------------------------------------|-------------------|-------------------|------------|----------------------|------------|------------|-------------|-------------------|--------------------------|
| Päivittäistavarakauppa             | 74                | 117               | 191        | 724                  | 121        | 118        | 37          | 1 001             | 1 193                    |
| Tilaa vaativa kauppa               | 38                | 59                | 97         | 367                  | 63         | 59         | 18          | 508               | 605                      |
| Muu erikoiskauppa                  | 74                | 116               | 190        | 721                  | 118        | 112        | 34          | 988               | 1 178                    |
| <i>Erikoiskauppa yhteensä</i>      | <i>112</i>        | <i>176</i>        | <i>287</i> | <i>1 088</i>         | <i>181</i> | <i>172</i> | <i>52</i>   | <i>1 496</i>      | <i>1 783</i>             |
| <b>Vähittäiskauppa yhteensä</b>    | <b>186</b>        | <b>292</b>        | <b>478</b> | <b>1 812</b>         | <b>302</b> | <b>289</b> | <b>89</b>   | <b>2 498</b>      | <b>2 976</b>             |
| Autokauppa ja huoltamot            | 100               | 157               | 257        | 975                  | 168        | 160        | 48          | 1 354             | 1 611                    |
| Ravintolat                         | 20                | 31                | 51         | 194                  | 31         | 29         | 9           | 263               | 314                      |
| <b>Kauppa ja palvelut yhteensä</b> | <b>306</b>        | <b>481</b>        | <b>787</b> | <b>2 981</b>         | <b>501</b> | <b>478</b> | <b>146</b>  | <b>4 115</b>      | <b>4 901</b>             |

Lähde: Santasalo Ky

2000-luvun ensimmäisen vuosikymmenen huippuvuosi ostovoiman osalta oli vuosi 2008. Vuonna 2009 ostovoima laski jonkin verran, mutta on vuonna 2010 jälleen kasvussa ja saavuttanee melkein vuoden 2008 tason. Tampereen kaupunkiseudulla ostovoiman suurta kasvua selittää pitkälti nopea väestönkasvu.

Vuonna 2030 laskemme lähialueella olevan vähittäiskauppaan, autokauppaan ja ravintoloihin kohdistuvaa ostovoimaa nykyrahassa yhteensä lähes 800 miljoonaa euroa ja koko markkina-alueella 4,9 miljardia euroa. Ostovoiman kasvusta valtaosa tapahtuu Tampereella.



## 1.6 Liikepinta-alatarve markkina-alueella 2020 ja 2030

Ostovoiman kasvu vaikuttaa vähittäiskaupan toimintamahdollisuuksiin positiivisesti. Ostovoiman kasvun pohjalta arvioidaan tulevaa liiketilan lisätarvetta alueella. Laskelma pohjautuu pääosin lähialueen ostovoiman kasvuun. Lähialueen ostovoiman lisäksi on laskettu markkina-alueen muissa osissa tapahtuva ostovoiman kasvu.

Ostovoiman kasvu on suhteutettu pinta-alaksi siten, että laskelmassa on käytetty toimialoitaisia keskimääräisiä myyntitehokkuuksia, jotka on laskettu vähittäiskaupan myynnin ja erilaisten kartoitusten pohjalta. Tehokkuus vaihtelee toimialoittain. Päivittäistavarakaupassa käytetty myyntitehokkuus on keskimäärin 5600 €/k-m<sup>2</sup> (n.7000 €/my-m<sup>2</sup>), tilaa vaativassa kaupassa 1800 €/k-m<sup>2</sup> (2200 €/my-m<sup>2</sup>) ja muussa erikoiskaupassa 2800 €/k-m<sup>2</sup> (3500 €/my-m<sup>2</sup>). Tarve kuvaa pinta-alan nettolisäystä. Kaupan käytöstä poistuvat tai uudella korvautuvat liiketilat lisäävät tarvetta.

Osa ostovoiman kasvusta toteutunee nykyisissä myymälöissä, kun nämä kehittävät toimintaansa. Vähimmäistarvelaskelmassa tämä on otettu huomioon siten, että ostovoiman kasvusta osan on laskettu menevän nykyisille myymälöille ja osan uusiin myymälätiloihin joko uusille toimijoille tai nykyisten toimijoiden laajennuksille.

Vähimmäistarvelaskelmassa päivittäistavarakaupan ostovoiman kasvusta noin kahden kolmasosan odotetaan toteutuvan uusien myymälöiden muodossa ja erikoiskaupan ostovoiman kasvusta puolet. Päivittäistavarakaupassa osuus on suurempi siksi, että toimialalla on laajentumistarvetta vaikei ostovoima kasvaisikaan. Tuotevalikoimat laajenevat, joten päivittäistavarakaupat tarvitsevat lisää pinta-alaa säilyttääkseen kilpailukykyänsä markkinoilla. Myymäläpinta-alan kasvu voi joissain tapauksissa heikentää pinta-alaan suhteutettua myymälätehokkuutta lyhyellä aikavälillä.

Vähimmäistarvelaskelma on nettolaskelma, johon kaavoituksessa tulisi vähintään varautua, jotta nykyinen palvelutaso kunnassa säilyisi. Mikäli kuntaan ei saada lisää liiketilaa, virtaa kunnasta ulos nykyistä enemmän ostovoimaa. Vähimmäistarvetta suuremmallekin pinta-alalle saattaa olla kysyntää. Enimmäistarvelaskelma asettaa rajan sille, mihin ostovoiman kasvu riittää.

Vähimmäistarve ostovoiman kasvun pohjalta laskettuna on Lielahden lähialueella vuoteen 2030 mennessä yhteensä 51.000 k-m<sup>2</sup> ja koko markkina-alueella noin 317.000 k-m<sup>2</sup>. Lielahdentaloon on suunniteltu pääosin erikoiskauppoja ja muita kaupallisia palveluita ja näiden vähimmäistarve lähialueella vuoteen 2030 mennessä on noin 23.000 k-m<sup>2</sup>.

Vähimmäistarvelaskelma on nettolaskelma, johon kaavoituksessa tulee vähintään varautua, jotta palvelutaso kehittyisi nykyisellä tasolla. Vähimmäistarvetta suuremmallekin pinta-alalle on yleensä kysyntää kasvavilla markkina-alueilla. Enimmäistarvelaskelma asettaa rajan sille, mihin ostovoiman kasvu riittää.

Enimmäistarvelaskelma pohjautuu ajatukselle, että koko ostovoiman kasvu suuntautuu uuteen liiketilaan. Tällöin nykyisten myymälöiden myynti kasvaa vain inflaation verran. Myymälät voivat toki laajentua ja näin kasvattaa myyntiään. Mikäli koko ostovoiman kasvu suuntautuu uuteen liiketilaan, lisäliiketilantarve Lielahden lähialueella on lähes 100.000 k-m<sup>2</sup> ja koko markkina-alueella yli 600.000 k-m<sup>2</sup>. Erikoiskaupan ja palveluiden lisäliiketilantarve on enimmillään Lielahden lähialueella 46.000 k-m<sup>2</sup> ja koko markkina-alueella 280.000 k-m<sup>2</sup>.

Oheisissa tauluissa on lisäliiketilantarve markkina-alueella laskettu vuosille 2010-20 ja 2020-30 sekä koko tarkastelujaksolle.

**Lisäliiketilantarve 2010 - 2020 Lielahden markkina-alueella**

| Maksimi k-m <sup>2</sup>      | Päivittäistä-varakauppa | Tilaa vaativa kauppa* | Erikoiskauppa ja palvelut | Yhteensä       |
|-------------------------------|-------------------------|-----------------------|---------------------------|----------------|
| Luoteinen                     | 3 600                   | 10 700                | 12 900                    | 27 200         |
| Lounainen                     | 3 100                   | 11 600                | 13 100                    | 27 800         |
| <b>Lähialue</b>               | <b>6 700</b>            | <b>22 400</b>         | <b>25 800</b>             | <b>54 900</b>  |
| Tampereen muut alueet         | 17 700                  | 64 500                | 73 200                    | 155 400        |
| Ylöjärvi                      | 3 800                   | 13 000                | 14 500                    | 31 300         |
| Nokia                         | 3 100                   | 10 900                | 12 000                    | 26 000         |
| Hämeenkyrö                    | 900                     | 3 200                 | 3 300                     | 7 400          |
| <b>Muu markkina-alue</b>      | <b>25 500</b>           | <b>91 600</b>         | <b>103 000</b>            | <b>220 100</b> |
| <b>Markkina-alue yhteensä</b> | <b>32 200</b>           | <b>114 000</b>        | <b>128 800</b>            | <b>275 000</b> |

| Minimi k-m <sup>2</sup>       | Päivittäistä-varakauppa | Tilaa vaativa kauppa* | Erikoiskauppa ja palvelut | Yhteensä       |
|-------------------------------|-------------------------|-----------------------|---------------------------|----------------|
| Luoteinen                     | 2 400                   | 5 400                 | 6 500                     | 14 300         |
| Lounainen                     | 2 100                   | 5 800                 | 6 600                     | 14 500         |
| <b>Lähialue</b>               | <b>4 500</b>            | <b>11 200</b>         | <b>13 000</b>             | <b>28 700</b>  |
| Tampereen muut alueet         | 11 800                  | 32 300                | 36 700                    | 80 800         |
| Ylöjärvi                      | 2 500                   | 6 600                 | 7 300                     | 16 400         |
| Nokia                         | 2 100                   | 5 500                 | 6 100                     | 13 700         |
| Hämeenkyrö                    | 600                     | 1 600                 | 1 700                     | 3 900          |
| <b>Muu markkina-alue</b>      | <b>17 000</b>           | <b>46 000</b>         | <b>51 800</b>             | <b>114 800</b> |
| <b>Markkina-alue yhteensä</b> | <b>21 500</b>           | <b>57 200</b>         | <b>64 800</b>             | <b>143 500</b> |

\* Sis. autokaupan

Lähde: Santasalo Ky 2011

**Lisäliiketilatarve 2020 - 2030 Lielahden markkina-alueella**

| Maksimi<br>k-m <sup>2</sup>   | Päivittäistä-<br>varakauppa | Tilaa vaativa<br>kauppa* | Erikoiskauppa<br>ja palvelut | Yhteensä       |
|-------------------------------|-----------------------------|--------------------------|------------------------------|----------------|
| Luoteinen                     | 3 800                       | 13 500                   | 15 200                       | 32 500         |
| Lounainen                     | 200                         | 5 800                    | 4 800                        | 10 800         |
| <b>Lähialue</b>               | <b>4 000</b>                | <b>19 400</b>            | <b>20 000</b>                | <b>43 400</b>  |
| Tampereen muut alueet         | 21 700                      | 90 400                   | 96 800                       | 208 900        |
| Ylöjärvi                      | 4 400                       | 17 700                   | 18 600                       | 40 700         |
| Nokia                         | 3 300                       | 13 900                   | 14 100                       | 31 300         |
| Hämeenkyrö                    | 1 000                       | 4 100                    | 4 200                        | 9 300          |
| <b>Muu markkina-alue</b>      | <b>30 400</b>               | <b>126 100</b>           | <b>133 700</b>               | <b>290 200</b> |
| <b>Markkina-alue yhteensä</b> | <b>34 400</b>               | <b>145 500</b>           | <b>153 700</b>               | <b>333 600</b> |

| Minimi<br>k-m <sup>2</sup>    | Päivittäistä-<br>varakauppa | Tilaa vaativa<br>kauppa* | Erikoiskauppa<br>ja palvelut | Yhteensä       |
|-------------------------------|-----------------------------|--------------------------|------------------------------|----------------|
| Luoteinen                     | 2 500                       | 6 800                    | 7 700                        | 17 000         |
| Lounainen                     | 100                         | 3 000                    | 2 400                        | 5 500          |
| <b>Lähialue</b>               | <b>2 700</b>                | <b>9 700</b>             | <b>10 100</b>                | <b>22 500</b>  |
| Tampereen muut alueet         | 14 500                      | 45 200                   | 48 400                       | 108 100        |
| Ylöjärvi                      | 2 900                       | 8 900                    | 9 400                        | 21 200         |
| Nokia                         | 2 200                       | 7 000                    | 7 200                        | 16 400         |
| Hämeenkyrö                    | 700                         | 2 100                    | 2 100                        | 4 900          |
| <b>Muu markkina-alue</b>      | <b>20 300</b>               | <b>63 200</b>            | <b>67 100</b>                | <b>150 600</b> |
| <b>Markkina-alue yhteensä</b> | <b>23 000</b>               | <b>72 900</b>            | <b>77 200</b>                | <b>173 100</b> |

\* Sis. autokaupan

Lähde: Santasalo Ky 2011

**Lisäliiketilatarve 2010 - 2030 Lielahden markkina-alueella**

| Maksimi<br>k-m <sup>2</sup>   | Päivittäistä-<br>varakauppa | Tilaa vaativa<br>kauppa* | Erikoiskauppa<br>ja palvelut | Yhteensä       |
|-------------------------------|-----------------------------|--------------------------|------------------------------|----------------|
| Luoteinen                     | 7 400                       | 24 200                   | 28 100                       | 59 700         |
| Lounainen                     | 3 300                       | 17 400                   | 17 900                       | 38 600         |
| <b>Lähialue</b>               | <b>10 700</b>               | <b>41 800</b>            | <b>45 800</b>                | <b>98 300</b>  |
| Tampereen muut alueet         | 39 400                      | 154 900                  | 170 000                      | 364 300        |
| Ylöjärvi                      | 8 200                       | 30 700                   | 33 100                       | 72 000         |
| Nokia                         | 6 400                       | 24 800                   | 26 100                       | 57 300         |
| Hämeenkyrö                    | 1 900                       | 7 300                    | 7 500                        | 16 700         |
| <b>Muu markkina-alue</b>      | <b>55 900</b>               | <b>217 700</b>           | <b>236 700</b>               | <b>510 300</b> |
| <b>Markkina-alue yhteensä</b> | <b>66 600</b>               | <b>259 500</b>           | <b>282 500</b>               | <b>608 600</b> |

| Minimi<br>k-m <sup>2</sup>    | Päivittäistä-<br>varakauppa | Tilaa vaativa<br>kauppa* | Erikoiskauppa<br>ja palvelut | Yhteensä       |
|-------------------------------|-----------------------------|--------------------------|------------------------------|----------------|
| Luoteinen                     | 4 900                       | 12 200                   | 14 200                       | 31 300         |
| Lounainen                     | 2 200                       | 8 800                    | 9 000                        | 20 000         |
| <b>Lähialue</b>               | <b>7 200</b>                | <b>20 900</b>            | <b>23 100</b>                | <b>51 200</b>  |
| Tampereen muut alueet         | 26 300                      | 77 500                   | 85 100                       | 188 900        |
| Ylöjärvi                      | 5 400                       | 15 500                   | 16 700                       | 37 600         |
| Nokia                         | 4 300                       | 12 500                   | 13 300                       | 30 100         |
| Hämeenkyrö                    | 1 300                       | 3 700                    | 3 800                        | 8 800          |
| <b>Muu markkina-alue</b>      | <b>37 300</b>               | <b>109 200</b>           | <b>118 900</b>               | <b>265 400</b> |
| <b>Markkina-alue yhteensä</b> | <b>44 500</b>               | <b>130 100</b>           | <b>142 000</b>               | <b>316 600</b> |

\* Sis. autokaupan

Lähde: Santasalo Ky 2011



## 2 KAUPALLISET VAIKUTUKSET

Lielahden kauppakeskuksen kaupallisia vaikutuksia tarkastellaan lähialueella sekä koko sen vaikutusalueella. Vaikutusten arviointi pohjautuu nykyiseen palveluverkkoon, ostovoimaennusteisiin sekä laskettuun liiketilatarpeeseen. Alueen muut kaupan hankkeet on otettu tarkastelussa huomioon.

### 2.1 Uusien kaupan hankkeiden vertailua liiketilatarpeeseen

Kaupan hankkeita verrataan liiketilan lisätarpeeseen, minkä pohjalta voidaan analysoida, onko hankkeita sopivasti, liikaa vain liian vähän ostovoiman kasvuun nähden. Hankkeita verrataan liiketilatarpeeseen Lielahden lähialueella sekä koko vaikutusalueella. Hankkeiden vaikutusalueet menevät ristiin, joten on tarpeen tarkastella hankkeita myös yhtenä markkina-alueena. Tarkastelu on pääosin kuntalähtöinen, vaikkakin markkina-alueet eivät tunne kuntarajoja.

Oheisessa taulussa on esitetty liiketilan lisätarve vuoteen 2030 mennessä koko Lielahden vaikutusalueella kunkin kunnan asukkaiden ostovoiman kasvun pohjalta. Lisäliiketilatarve vuoteen 2030 mennessä on lähialueella noin 50.000 - 100.000 k-m<sup>2</sup> ja koko alueella 300.000 - 600.000 k-m<sup>2</sup>.

#### Lisäliiketilatarve vuoteen 2030 mennessä Lielahden vaikutusalueella

|                          | Minimi k-m <sup>2</sup> |                          |                              |                | Maksimi k-m <sup>2</sup> |                          |                              |                |
|--------------------------|-------------------------|--------------------------|------------------------------|----------------|--------------------------|--------------------------|------------------------------|----------------|
|                          | Pt-<br>kauppa           | Tilaa vaativa<br>kauppa* | Erikoiskauppa<br>ja palvelut | Yhteensä       | Pt-<br>kauppa            | Tilaa vaativa<br>kauppa* | Erikoiskauppa<br>ja palvelut | Yhteensä       |
| Luoteinen                | 4 900                   | 12 200                   | 14 200                       | 31 300         | 7 400                    | 24 200                   | 28 100                       | 59 700         |
| Lounainen                | 2 200                   | 8 800                    | 9 000                        | 20 000         | 3 300                    | 17 400                   | 17 900                       | 38 600         |
| <b>Lähialue</b>          | <b>7 100</b>            | <b>21 000</b>            | <b>23 200</b>                | <b>51 300</b>  | <b>10 700</b>            | <b>41 600</b>            | <b>46 000</b>                | <b>98 300</b>  |
| Tampereen muut alueet    | 26 300                  | 77 500                   | 85 100                       | 188 900        | 39 400                   | 154 900                  | 170 000                      | 364 300        |
| Ylöjärvi                 | 5 400                   | 15 500                   | 16 700                       | 37 600         | 8 200                    | 30 700                   | 33 100                       | 72 000         |
| Nokia                    | 4 300                   | 12 500                   | 13 300                       | 30 100         | 6 400                    | 24 800                   | 26 100                       | 57 300         |
| Hämeenkyrö               | 1 300                   | 3 700                    | 3 800                        | 8 800          | 1 900                    | 7 300                    | 7 500                        | 16 700         |
| <b>Muu markkina-alue</b> | <b>37 300</b>           | <b>109 200</b>           | <b>118 900</b>               | <b>265 400</b> | <b>55 900</b>            | <b>217 700</b>           | <b>236 700</b>               | <b>510 300</b> |
| <b>Yhteensä</b>          | <b>44 400</b>           | <b>130 200</b>           | <b>142 100</b>               | <b>316 700</b> | <b>66 600</b>            | <b>259 300</b>           | <b>282 700</b>               | <b>608 600</b> |

\* Sis. autokaupan

Lähde: Santasalo Ky 2011

Luvussa 1.4 esiteltiin seudun hankkeita, joita on alueella yhteensä yli 400.000 k-m<sup>2</sup>. Kokonaisuudessaan hankkeita on siis jonkin verran vähemmän kuin laskettu liiketilatarve alueella. Ostovoimaa alueelle tulee lisäksi jonkin verran alueen ulkopuolelta muualta kaupunkiseudulta (mm. Pirkkala, Kangasala, Lempäälä). Ja osan hankkeista vaikutusalue onkin koko kaupunkiseutu.

**Hankkeiden osuus liiketilatarpeesta 2010 - 2030**

|                          | <b>Hankkeet</b><br>k-m <sup>2</sup> | <b>Osuus</b><br>minimistä | <b>Osuus</b><br>maksimista |
|--------------------------|-------------------------------------|---------------------------|----------------------------|
| Luoteinen                | 80 000                              | 256 %                     | 134 %                      |
| Lounainen                | 20 000                              | 100 %                     | 52 %                       |
| <b>Lähialue</b>          | <b>100 000</b>                      | <b>195 %</b>              | <b>102 %</b>               |
| Tampereen muut alueet    | 253 500                             | 134 %                     | 70 %                       |
| Ylöjärvi                 | 27 000                              | 72 %                      | 38 %                       |
| Nokia                    | 29 500                              | 98 %                      | 51 %                       |
| Hämeenkyrö               | 0                                   | 0 %                       | 0 %                        |
| <b>Muu markkina-alue</b> | <b>310 000</b>                      | <b>117 %</b>              | <b>61 %</b>                |
| <b>Yhteensä</b>          | <b>410 000</b>                      | <b>129 %</b>              | <b>67 %</b>                |

Hankkeita on verrattu alueittain liiketilatarpeeseen. Luoteinen suuralue eli Lielahden alue on ainoa, jossa hankkeiden määrä ylittää alueittaisen liiketilatarpeen maksimitarpeen. Tosin lukuun ottamatta lounaista aluetta Tampereen muita alueita ei tässä ole tarkasteltu aluekohtaisesti vaan yhtenäisenä alueena.

Lielähti on yksi merkittävistä seudullisista kauppapaikoista Tampereen alueella, joten alueen hankkeet tulee suhteuttaa koko alueen tarpeeseen eikä vain lielahtelaisten tarpeeseen. Kokonaisuudessaan hankemäärä Lielahdessa yhdessä Tampereen muiden hankkeiden kanssa (360.000 k-m<sup>2</sup>) jää alle Tampereen asukkaiden pohjalta lasketun maksimitarpeen (460.000 k-m<sup>2</sup>).

Lielahden kauppakeskus vastaa Lielahden osayleiskaavan mahdollisuuksista noin 10 prosenttia. Lielahden kauppakeskukseen on tulossa julkisten palveluiden lisäksi erikoiskaupaa ja yksityisiä palveluita. Lielähtitalon julkiset palvelut suunnataan pääosin lähialueen asukkaille. Kauppakeskuksen palvelut on suunnattu myös lähialueen asukkaille, mutta koska mm. Prisma ja Kodin Ykkönen kauppakeskuksen vieressä vetävät asiakkaita koko vaikutusalueelta, myös kauppakeskus saa asiakkaita lähialueen ulkopuolelta. Kauppakeskuksen tärkein vaikutusalue on kuitenkin lähialue.

**Lähialueen erikoiskaupan tarve ja Lielahden kauppakeskuksen (8000 k-m<sup>2</sup>) osuus**

|         | <b>Lielähti</b> | <b>Lähialue yhteensä</b> |
|---------|-----------------|--------------------------|
| Minimi  | 14 200          | 23 200                   |
| Maksimi | 28 100          | 46 000                   |
| Minimi  | 56 %            | 34 %                     |
| Maksimi | 28 %            | 17 %                     |

Mikäli verrataan suunniteltua kauppakeskusta lähialueen erikoiskaupan ja palveluiden tarpeeseen, vastaa se noin puolta Lielahden asukkaiden erikoiskaupan minimitarpeesta ja vain alle 30 % maksimitarpeesta. Koko lähialueen tarpeeseen verrattuna uusi kauppakeskus

vastaa vain kolmannesta minimitarpeesta ja alle viidennestä maksimitarpeesta. Näin ollen merkittävästi ostovoimaa riittää myös muille hankkeille.

Jos Prisma-keskus otetaan mukaan tarkasteluun, ostovoimaa jää vielä muillekin hankkeille. Prisma-keskuksessa on pt-kaupan pinta-alaa 4000 k-m<sup>2</sup> ja erikoiskaupan ja palveluiden (sis. jonkin verran myös tilaa vaativaa kauppaa) yhteensä 13.000 k-m<sup>2</sup>. Prisman myötä pt-kaupan tarjonta ei juurikaan kasva, sillä kaksi S-markettia lopettaa (toinen on jo lopettanut) Lielahdessa toimintansa tämän myötä. Pt-kaupan bruttolisäys on vähemmän kuin luoteisen alueen minimitarve, ja varsinainen nettolisäys on hyvin pieni. Prismassa ja Lielahden kauppakeskuksessa on erikoiskaupan pinta-alaa yhteensä 21.000 k-m<sup>2</sup>, mikä jää alle Lielahden oman alueen maksimista ja lähialueen minimistä. Lisäksi Prisma seudullisena yksikkönä vetää asiointia myös lähialueen ulkopuolelta.

Kauppapuisto<sup>2</sup>:sta ei ole tarpeen ottaa mukaan lähialuevertailuun, sillä sen vaikutus on seudullinen ja tarjonta pääosin erityyppistä (tilaa vaativaa kauppaa) kuin Lielahden kauppakeskuksessa.

Tesoman aluekeskuksen kehittäminen pohjautuu myös lähialueen ostovoimaan ja tarvevertailu osoittaa, että Lielahden kauppakeskus ei syö Tesoman alueen ostovoimaa vaan myös Tesoman aluekeskuksen uudistamiseen riittää lähialueen ostovoimaa.

## 2.2 Vaikutukset Lielahden ja lähialueen palvelurakenteeseen

Lielahden kauppakeskus tuo lisää kaupallista tarjontaa Lielahden. Tarjonnan lisäystä on tulossa sekä erikoiskauppaan että kaupallisiin palveluihin. Aluekeskuksille tyypillisiä palveluita ovat julkisten palveluiden lisäksi päivittäistavarakaupan ja erikoiskaupan palvelut sekä muut kaupalliset palvelut. Tällä hetkellä Lielahden tarjonta painottuu market-kauppaan ja tilaa vaativaan erikoiskauppaan, kun taas erikoiskaupan ja palveluiden osuus jää vähäiseksi. Lielahden alueen asukasmäärä on voimakkaassa kasvussa ja tällä hetkellä alueen paikallispalvelut eivät vastaa alueen kysyntään. Lielahden kauppakeskuksineen muuttaa Lielahden tarjontaa nykyistä enemmän aluekeskustyyppiseen suuntaan.

Lielahden palvelujen alue laajenee nykyisestä hieman koilliseen. Lielahdenkadun toisella puolella on myös kaupallisia palveluita, joten laajentumissuunta on luonteva. Lisäksi on luontevaa, että Lielahden julkisine ja kaupallisine palveluineen sijoittuu nykyisen teollisuushallin paikalle tulevan Prismakeskuksen ja Lielahden koulun väliselle alueelle. Rakenteen muutoksella edistetään Lielahden muuttumista osayleiskaavan tavoitteen mukaiseksi aluekeskukseksi, vaikkakin rakennus ei sijoitu osayleiskaavan mukaiselle keskusta-alueelle. Tärkeää on, että yhteydet Prismaan ja tätä kautta muuhun palveluverkkoon ja Lielahden keskustaan ovat toimivat. Lielahden kauppakeskuksineen tuo laadukasta kaupunkikuvaa lähialueelle ja vahvistaa Lielahdenkatua kauppakatuna.

Lielahden kauppakeskuksella ei ole merkittäviä vaikutuksia Tesoman aluekeskuksen kehittämiselle. Molemmat ovat vastaavia tyyppisiä hankkeita oman alueensa asukkaille. Tesoman vaikutusalue on pääosin paikallinen, kun taas Lielahden kauppakeskuksen paikallisen lisäksi myös seudullinen johtuen Lielahden muun alueen seudullisesta vetovoimasta. Lielahden vastaa vain pientä osaa lähialueen liiketilatarpeesta ja näin ollen Tesoman kehittämiselle riittää hyvin ostovoimaa. Tesoman aluekeskuksen kehittämiseen vaikuttaa enemmän oman alueen ostovoima ja sen kehitys.

### 2.3 Vaikutukset seudun palveluverkkoon

Lielahden kauppakeskuksella ei ole merkittäviä vaikutuksia seudun muuhun palveluverkkoon. Lielahden asema aluekeskuksena vahvistuu Lielahdetalon ja kauppakeskuksen myötä. Samoin koko Lielahden kehittäminen vahvistaa alueen asemaa seudullisena kauppakeskittymänä. Lielahdetalon kauppakeskuksella on tähän myös positiivinen vaikutus. Lielahdetalon kauppakeskuksen merkitys koko palveluverkossa on kuitenkin niin pieni, ettei se vaikuta muihin seudun keskuksiin.

Tampereen keskusta säilyttää asemansa pääkeskuksena, samoin muut kaupalliset keskittymät Tampereella, sillä Lielahden tarjonnan lisäys erikoiskaupassa on niin pientä. Myöskään Ylöjärven kaupallisiin keskittymiin eli kuntakeskukseen sekä Elovainioon ei Lielahden kauppakeskuksella ole suurta merkitystä. Alueilla on jo samantyyppistä tarjontaa, molempia kehitetään edelleen ja kehittämiselle löytyy ostovoimaa jo omasta kunnasta, samoin kuin Lielahdelle Lielahden lähialueelta.

Hämeenkyrö sijaitsee jo sen verran kaukana, ettei pieni tarjonnan lisäys Lielahdessa vaikuta Hämeenkyrön tarjontaan. Lähempänä sijaitsevan Ylöjärven tarjonnan parantumisella Elovainion osalta voi olla suurempi vaikutus.

Lielahden kauppakeskuksella voisi olla suurimmat vaikutukset Nokian keskusta, sillä vastaavaa kauppakeskustarjontaa ei tällä hetkellä löydy lähempää. Lielahden kauppakeskus on kuitenkin tarjonnaltaan sen verran pieni, ettei se merkittävästi lisää nokialaisten asiointia Lielahdessa. Näin ollen sillä ei ole merkittävää vaikutusta Nokian omiin keskittymiin.

### 2.4 Vaikutukset palveluiden alueelliseen saavutettavuuteen ja asiointiin

Ostovoiman ja liiketilatarpeen pohjalta voidaan arvioida, miten suunnitelmat vastaavat markkinoilla olevaan kysyntään. Mikäli alueelle tulee ylitarjontaa, on sillä vaikutuksia nykyisten kauppajien ja palvelujen toimintaedellytyksiin. Uusilla kaupan yksiköillä tai nykyisten laajennuksilla on vaikutuksia palveluiden alueelliseen saavutettavuuteen, mikäli kaupallinen tarjonta supistuu muissa kaupallisissa keskittymissä. Toisaalta palveluiden saavutettavuus voi myös uuden kaupan yksikön myötä parantua, jos palvelut rakennetaan alueelle, jossa palvelut ennestään ovat heikot tai yhteys uusiin palveluihin on nykyistä parempi. Vaikutukset palveluiden häviämiseen joltakin alueelta ovat todennäköisempiä, mikäli lyhyellä aikavälillä rakennetaan massiivisesti uutta liiketilaa. Jos taas liiketilan määrä lisääntyy hitaasti pitkällä aikavälillä, on nykyisten kauppajien helpompi sopeutua muuttuvaan tilanteeseen.

Liiketilan lisäys Lielahdessa uuden kauppakeskuksen myötä on niin pientä, ja vastaa vain niin pientä osaa ostovoiman kasvusta, ettei sillä ole vaikutusta muiden keskittymien toimintaedellytyksiin. Näin ollen muissa keskittymissä kaupallinen tarjonta ei ole kauppakeskuksen takia supistumassa, joten palveluiden alueellinen saavutettavuus ei ole huononemassa.

Kauppakeskuksen myötä Lielahdelle tulee lisää erikoiskaupan tarjontaa, joka tällä hetkellä on alueella suppeaa. Näin ollen palveluiden alueellinen saavutettavuus Lielahden lähialueella paranee ja asiointi keskustan suuntaan jonkin verran vähenee. Lähialueelta ei välttämättä tarvitse niin usein enää mennä keskustaan asioimaan, vaan Lielahden oma tarjonta saattaa riittää. Monipuoliset muotikaupan ostokset tehdään kuitenkin yhä edelleen pääosin keskustassa.

Lielahde toimii nykyään pitkälle autokaupunkina, mutta alueen joukkoliikennettä ollaan kehittämässä. Lielahdetalon ja kauppakeskuksen suunnittelun tavoitteena on toimintojen

helppo saavutettavuus joukkoliikenteellä mm. Lielahdenkadun kehitettävän joukkoliikennekadun suunnasta. Lisäksi lähialueen väestö on kasvamassa, joten nykyinen ja kasvava väestö saa nykyistä enemmän palveluja kevyellä liikenteellä saavutettavaksi. Osayleiskaavan mukainen kevyen liikenteen pääreitti kulkee Lielahdessa Lielahdenkadun vieressä sekä Lielahdenkadulla että Teivaalantiellä. Jotta hyvä saavutettavuus kevyellä liikenteellä ja joukkoliikenteellä toteutuu, tulee kevyen liikenteen ja joukkoliikenteen reitit suunnitella osayleiskaavan suunnitelman mukaisesti.

### 3 YHTEENVETO KAUPALLISISTA VAIKUTUKSISTA

- Väestö ja ostovoima Lielahden markkina-alueella on kasvussa. Vahvaa kasvua on varsinkin Lielahden lähialueella.
- Lähialueen liiketilan lisätarve on 50.000 - 100.000 kerrosneliömetriä. Lielähti on seudullinen kauppapaikka, joten sinne suuntautuu ostovoimaa myös lähialuetta kauempaakin.
- Lielahden kauppakeskuksen liiketilan lisäys on markkinoilla hyvin pientä. Suunniteltu liiketilamäärä jää selvästi alhaisemmaksi kuin Lielahden oman suuralueen lisäliiketilarive. Kun Prisma-keskus otetaan mukaan tarkasteluun, liiketilamäärä jää yhä alhaisemmaksi kuin alueelle laskettu lisäliiketilarive.
- Jos tarkastellaan vaikutusalueita kokonaisuutena, hankkeiden määrä jää kokonaisuudessaan alle lasketun liiketilan maksimitarpeen. Alueelle suuntautuu lisäksi ostovoimaa myös muualta kaupunkiseudulta.
- Tesoman aluekeskuksen kehittämiseksi riittää lähialueen ostovoimaa, eikä Lielahden kauppakeskuksella ole tähän merkittäviä vaikutuksia. Tesoma ja Lielähtitalo kauppakeskuksineen ovat oman alueensa keskuksia. Tesoman vaikutusalue on pääosin paikallinen. Lielähtitalon vaikutusalue on myös paikallinen, mutta Lielahden muun tarjonnan myötä lisäksi seudullinen.
- Koska Lielähtitalon kauppakeskus on markkinoiden kokoon nähden pieni, ei sillä ole merkitystä seudun muuhun palveluverkkoon. Seudun muut keskuksat säilyttävät asemansa palveluverkossa. Tampereen keskusta ei näin pienellä hankkeella ole merkitystä, ei myöskään vaikutusalueen muihin kuntakeskuksiin.
- Lielähtitalo ja kauppakeskus vahvistavat Lielahden aluekeskusta. Ne tuovat alueelle lisää aluekeskukselle tyypillisiä palveluita eli erikoiskauppaa sekä julkisia että yksityisiä palveluita. Näiden palveluiden osuus Lielahden nykyisessä palvelurakenteessa on vähäinen.
- Lielähtitalo ja kauppakeskus sijoittuvat Lielahdessa luontevaan paikkaan Prismakeskuksen ja Lielahden koulun väliselle alueelle korvaamaan nykyisen teollisuushallin. Vaikka rakennus ei sijoitu osayleiskaavan mukaiselle keskusta-alueelle, sen rakentaminen edistää Lielahden muuttamista osayleiskaavan tavoitteen mukaiseksi aluekeskukseksi. Tärkeää on, että yhteydet Prismaan ja tätä kautta muuhun palveluverkkoon ovat toimivat. Lielähtitalo kauppakeskuksineen tuo laadukasta kaupunkikuvaa lähialueelle ja vahvistaa Lielahdenkatua kauppakatuna.
- Uusi kauppakeskus parantaa palveluiden alueellista saavutettavuutta, sillä erikoiskaupan ja kaupallisten palveluiden tarjonta Lielahdessa vahvistuu. Kauppakeskus lisää mahdollisuuksia asiointiin kevyellä liikenteellä. Keskustassa asiointi vähenee hieman lähialueella. Monipuolisen muotikaupan ostokset suunnataan yhä edelleen kuitenkin pääosin Tampereen keskusta.
- Uudella kauppakeskuksella ei ole negatiivisia vaikutuksia palveluiden alueelliseen saavutettavuuteen, sillä kauppakeskuksella ei ole vaikutuksia nykyisten palveluiden toimintaedellytyksiin siinä määrin, että niiden toiminta olisi kauppakeskuksen myötä loppumassa.