

Tampella

TAMPERE.  
FINLAND

# KANTAKAUPUNGIN YLEISKAAVA

Valtuustokausi 2017-2021

Toimitilarakentamiseen  
varautuminen



TAMPEREEN KAUPUNKI

# Sisältö:

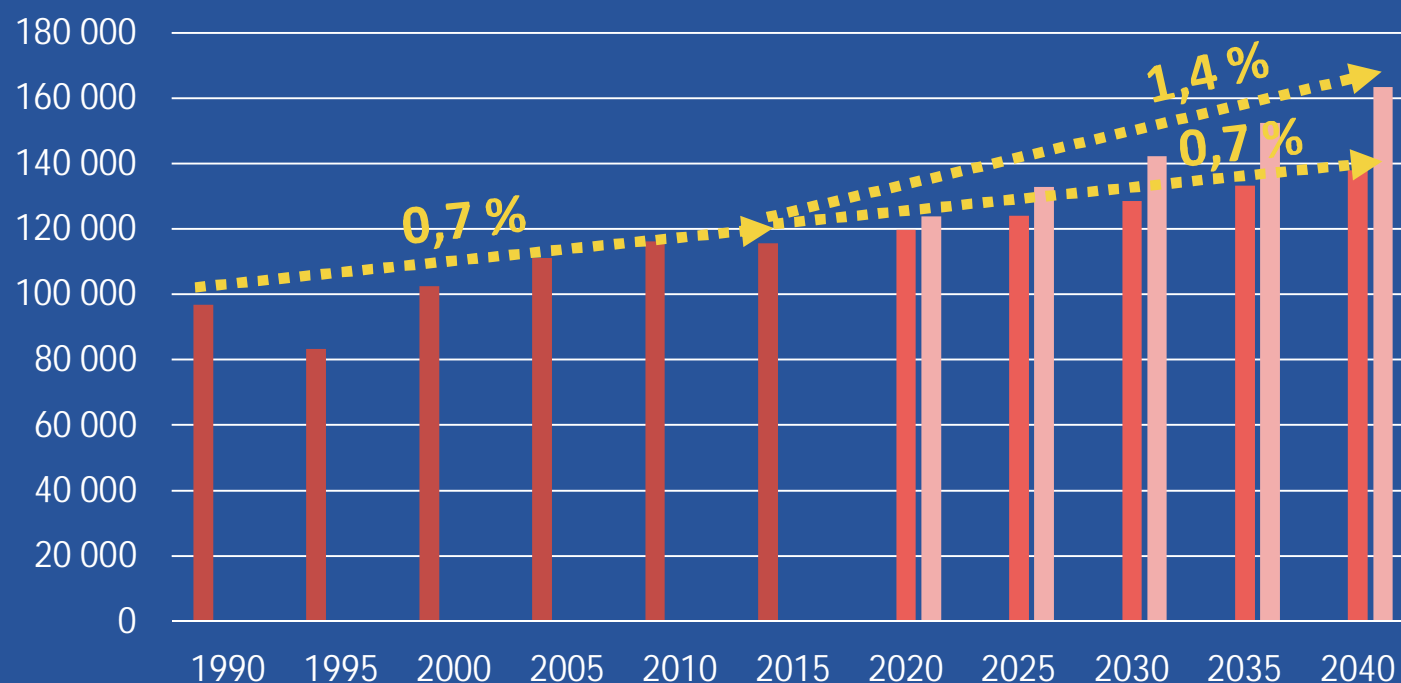
- Työpaikkamääräkehitys ja ennuste 1990 - 2040
- Asukas- ja työpaikkamäärät TRE YKA 2040 eri käyttötarkoitualueilla
- Työpaikkakehitys 2010-2015
- Tampereen yritysaluekenaariot (Newsec)
- Yleiskaavan keskusta-alueet
- Yleiskaavan palvelutyöpaikkojen ja toimitilojen alueet
- Yleiskaavan teollisuusalueet
- Johtopäätöksiä ja huomioita

# Työpaikkojen määrän kehitys ja tulevaisuus

- Vuosina 1990-2015 työpaikkamäärät ovat kasvaneet 0,7 % vuodessa
- Maakuntakaavan tavoite on 1,4 % vuosikasvu vuosina 2015-2040
- Kehityspolkujen ero on n. 25 000 työpaikkaa vuonna 2040

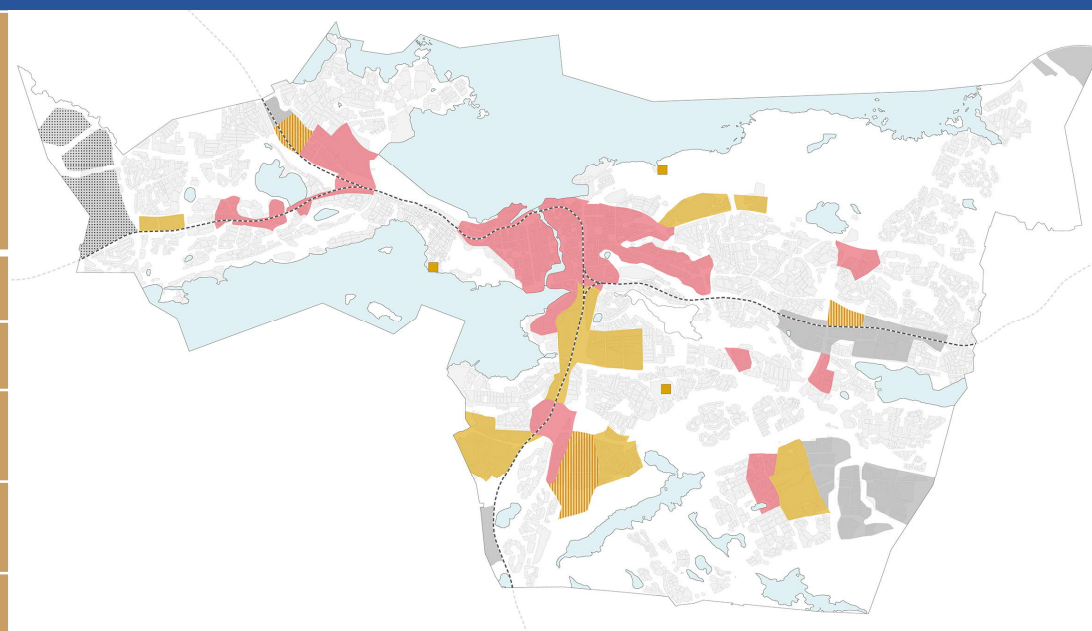
Lähde: Tilastokeskus

Työpaikkamäärät Tampereella



# Asukas- ja työpaikkamäärät yleiskaavan eri käyttötarkoitusalueilla

	Keskustat*	Palvelujen ja työpaikkojen alueet	Tuotantovaltaisten työpaikkojen alueet ***	Asumisen alueet
Pinta-ala(ha)	1119	858	932	5 500
Asukasmäärä	62 000	n. 4 000		160 000
Asukastiheys as/ha	55			29
Laskennallinen asukaslisäys	68 000			144 000
Työpaikkamäärä	51 000	27 000	7 800	16 000
Työpaikkatiheys tp/ha	46	31	10	3
Kaavavaranto (muu k-m <sup>2</sup> )* *	732 000	352 000	304 000	111 000



\* ydinkeskustan aluerajaus sisältää Hatanpään ja Kalevan C-alueet ja Tesoman aluerajaus ulottuu keskuksesta Mediapolikselle asti

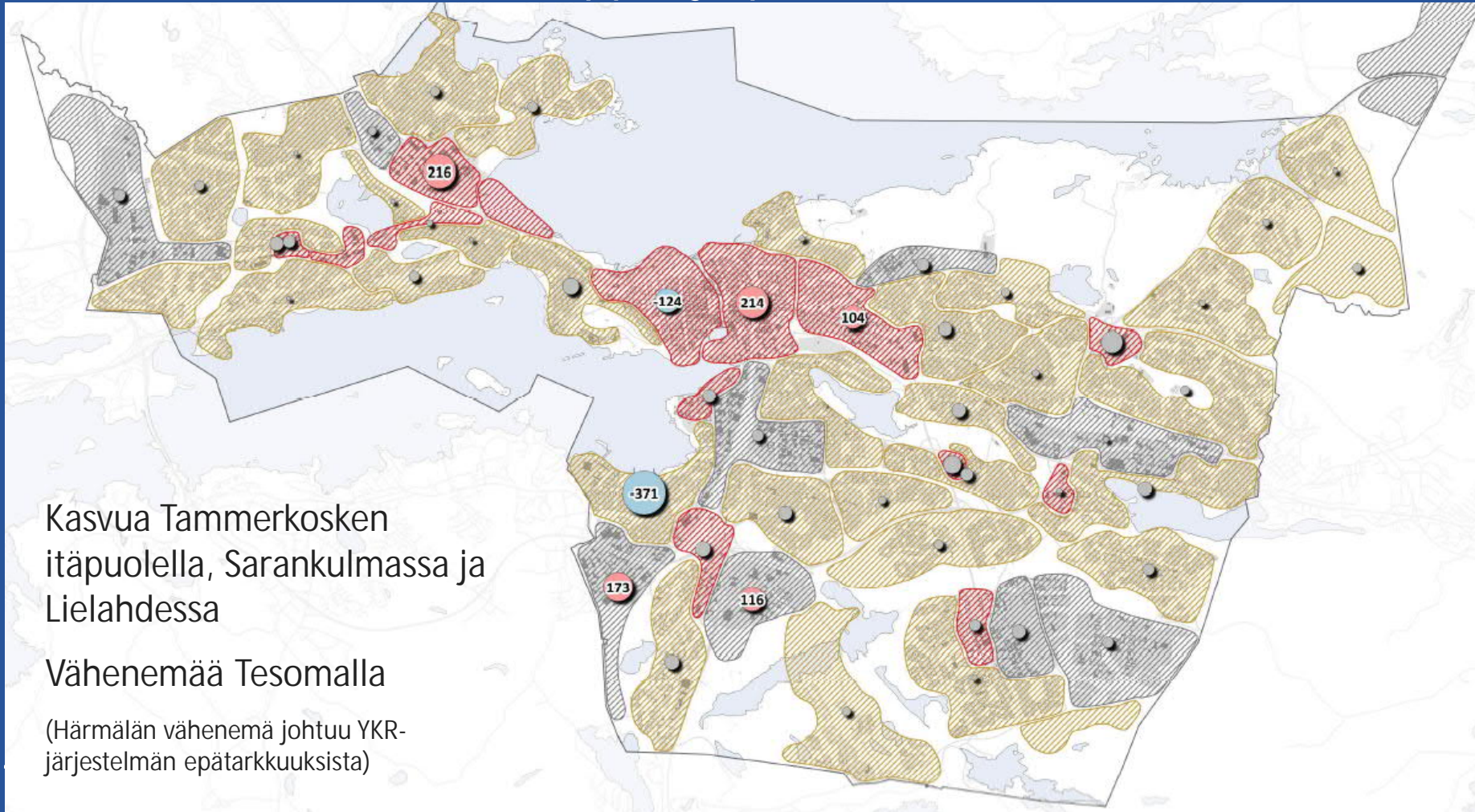
\*\* sisältäen C-, K-, P-, T- ja Y-alkuiset käyttötarkoitukset tonttivarannosta sekä muun kuin asuinkerrosalan vireillä olevista ja ohjelmoiduista asemakaavoista

\*\*\* keskiarvoon ei ole laskettu 0 työpaikan alueita

Asukkaat: Facta-kuntarekisteri / 13.2.2019, Työpaikat: YKR-ruututieto / 2015

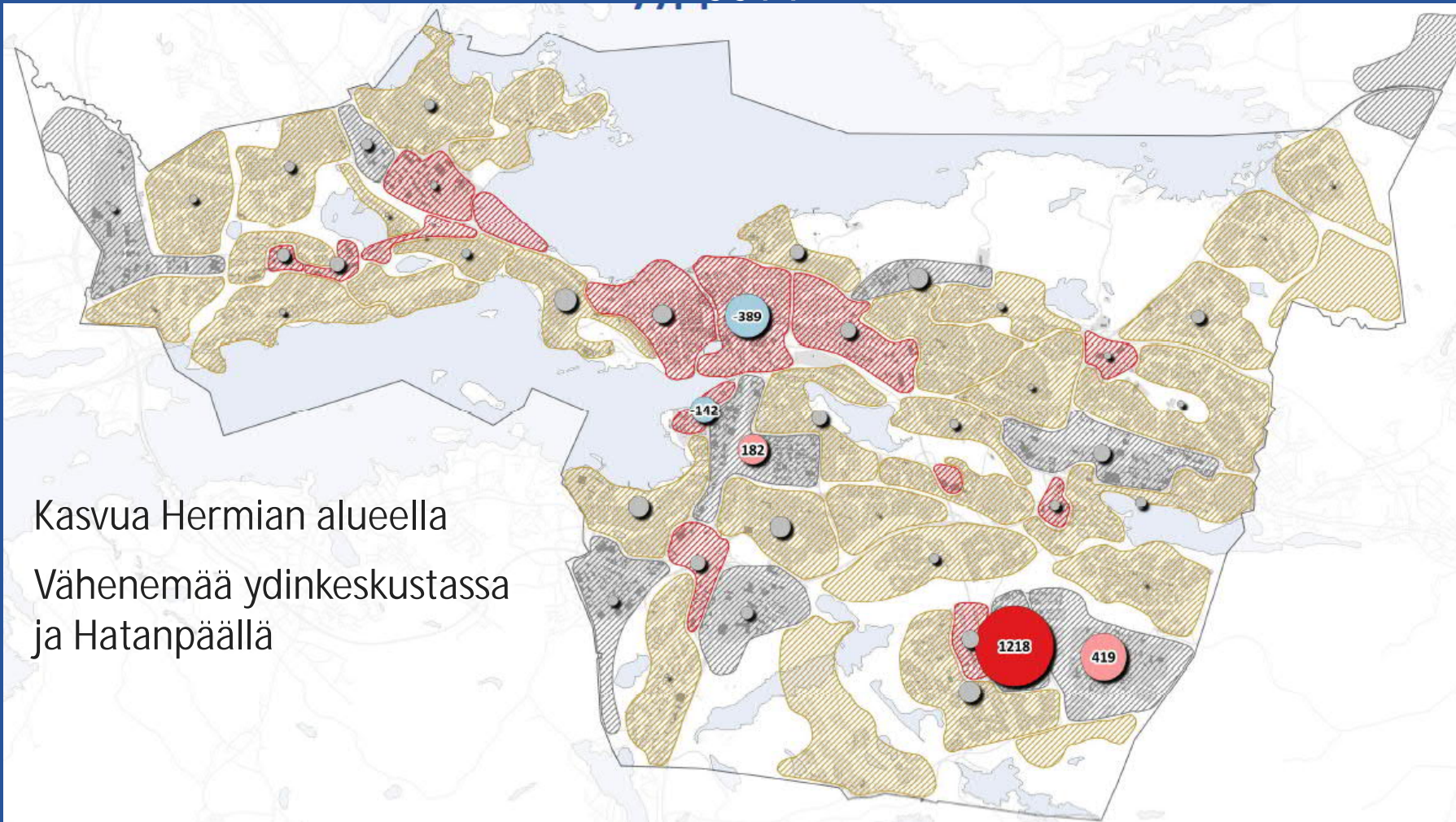
# Työpaikkakehitys 2010-2015

## Kauppa- ja palvelutoimiala



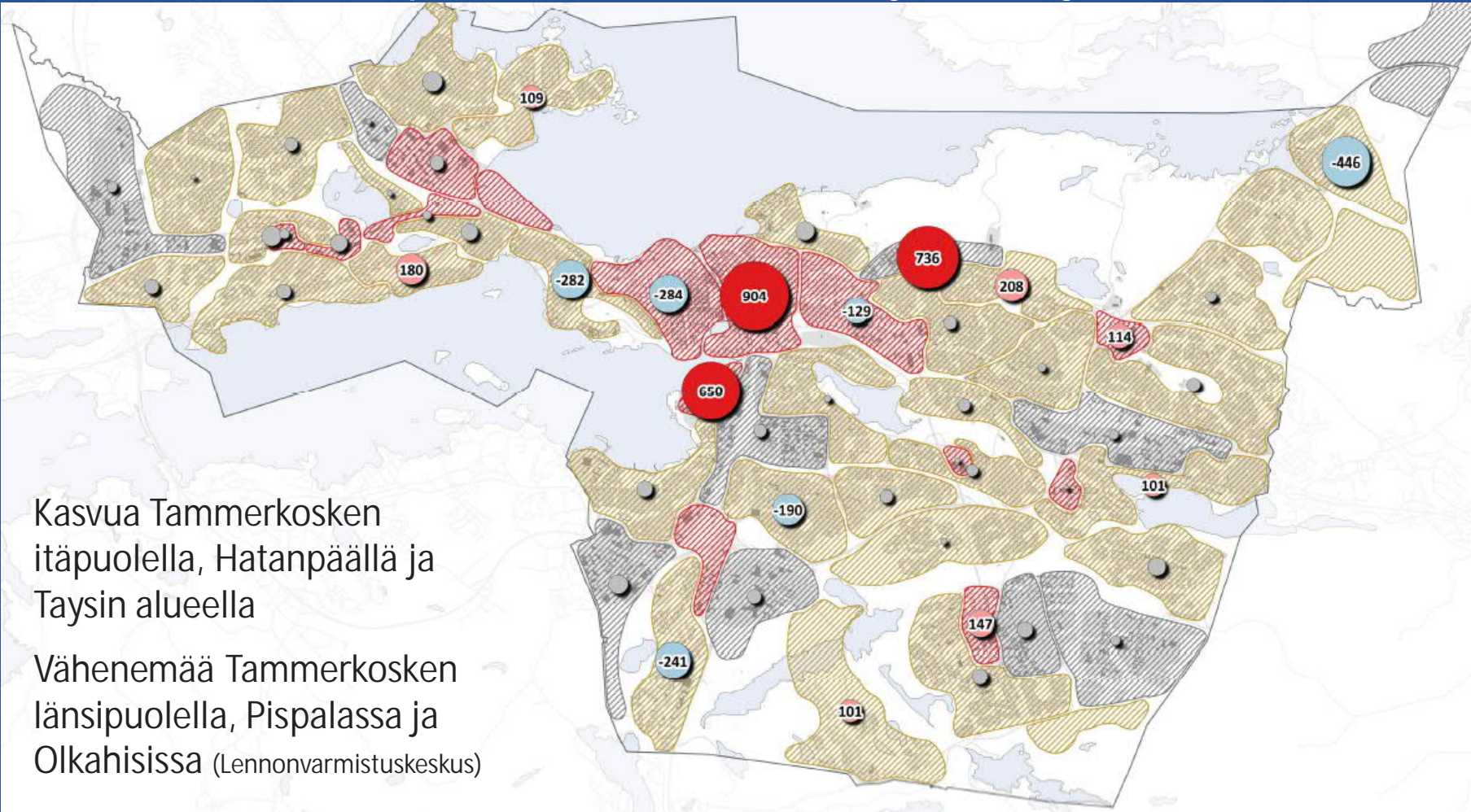
# Työpaikkakehitys 2010-2015

## Toimistotyyppiset toimialat



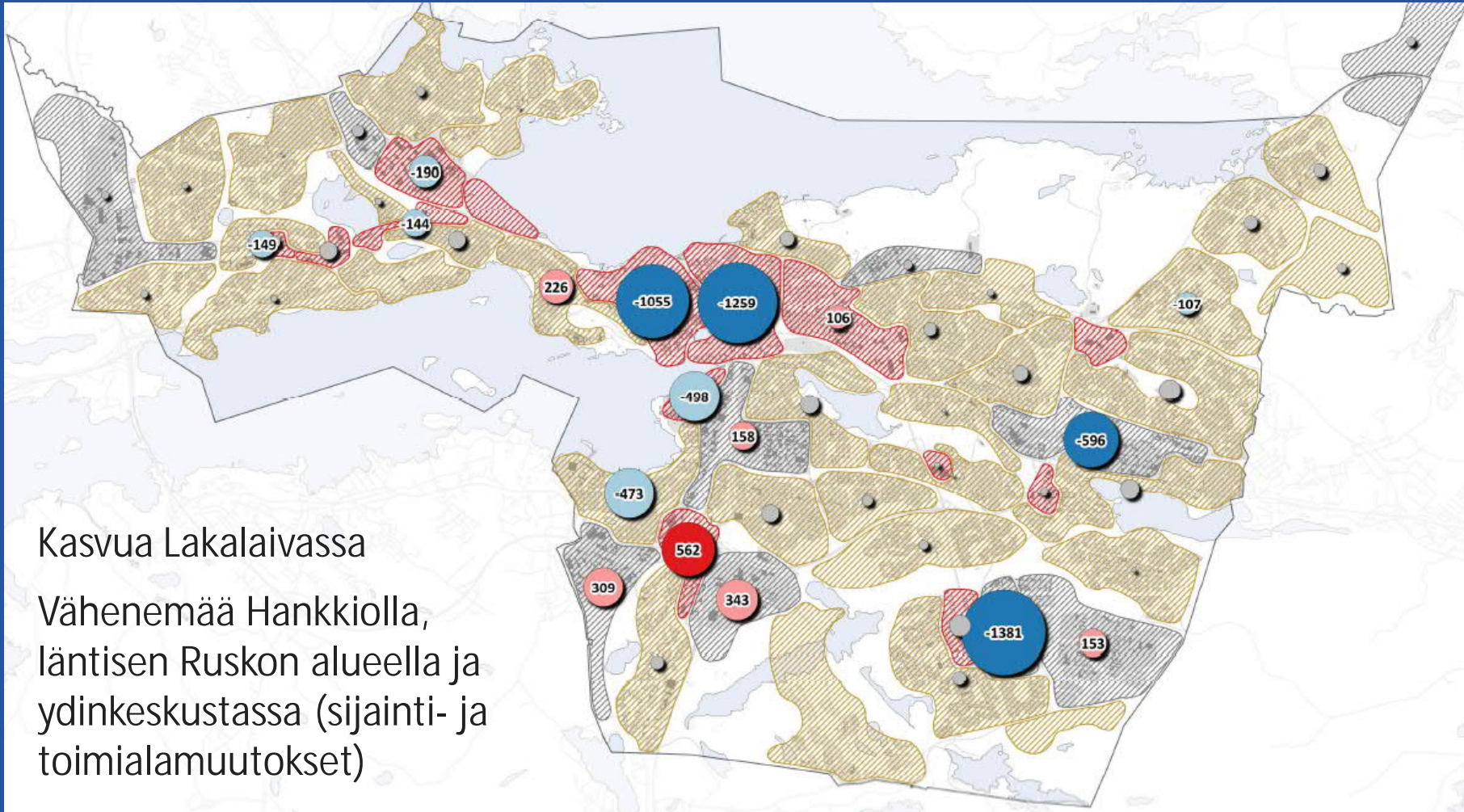
# Työpaikkakehitys 2010-2015

## Julkiset palvelut, koulutuksen ja terveyden toimialat



# Työpaikkakehitys 2010-2015

## Teollisuustoimialat





# Tampereen yritysaluekenaariot

Toimitilamäärän ennuste ja markkinaperusteinen sijoittuminen  
(Newsec Valuation Oy 28.1.2019)

- Toimistotilat
  - 15 000 – 20 000 m<sup>2</sup>/vuosi, vuoteen 2038 yhteensä 400 000 m<sup>2</sup>
  - alueina: Keskusta, Tays, Hervanta, Mediapolis
- Liiketilat
  - 15 000 m<sup>2</sup>/vuosi, vuoteen 2038 yhteensä 300 000 m<sup>2</sup>
  - Tarve Tampereella 5 k-m<sup>2</sup>/asukas
  - alueina: Keskusta, aluekeskukset, Hatanpää, Nekala, Sarankulma
- Teollisuustilat
  - 11 000 m<sup>2</sup>/vuosi, vuoteen 2038 keskimäärin 370 000 m<sup>2</sup>
  - alueina: Rusko, Kolmenkulma, Taraste-Aitovuori

# Toimitilarakentaminen

Newsecin selvityksen perusteella laskettu tilatarve vuoteen 2040

- Liikerakentamista 330 000 km<sup>2</sup>
- Toimistorakentamista 440 000 km<sup>2</sup>
- Teollisuusrakentamista 390 000 km<sup>2</sup>

Yhteensä 1 160 000 k-m<sup>2</sup> uutta toimitilaa

Pirkanmaan maakuntakaavan 2040:  
47 800 uutta työpaikkaa Tampereelle  
vuoteen 2040 mennessä

- Laskennallista mitoitusluku  
ka 30 m<sup>2</sup> / työpaikka (HKI yleiskaava)

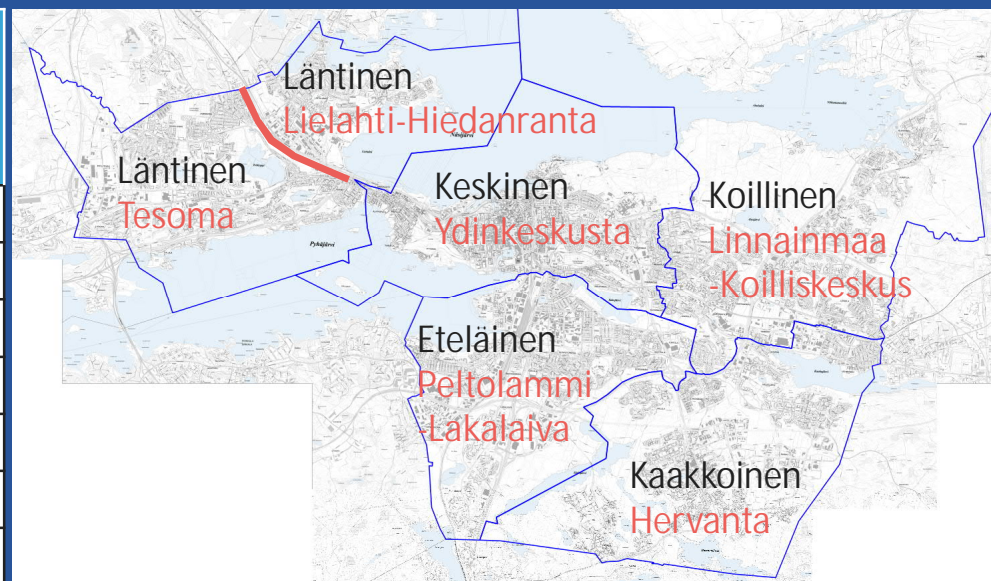
Yhteensä 1 434 000 k-m<sup>2</sup> uutta toimitilaa

→ Tarve vuoteen 2040 mennessä n. 1,2 – 1,4 milj. k-m<sup>2</sup> uutta toimitilaa

# Liiketilarakentaminen

Väestösuunnitteeseen pohjautuva  
laskennallinen liiketilatarve

	Asukasmäärän kasvu vuoteen 2033	Liiketilatarve n. 5 m <sup>2</sup> /asukas
<b>Ydinkeskusta</b>	20 034	100 000
<b>Linnainmaa-Koilliskeskus</b>	3 469	17 000
<b>Hervanta</b>	17 049	85 000
<b>Peltolammi-Lakalaiva</b>	6 008	30 000
<b>Tesoma</b>	2 670	13 000
<b>Lielahti-Hiedanranta</b>	8 242	41 000
<b>yhteensä</b>	<b>57 472</b>	<b>286 000</b>

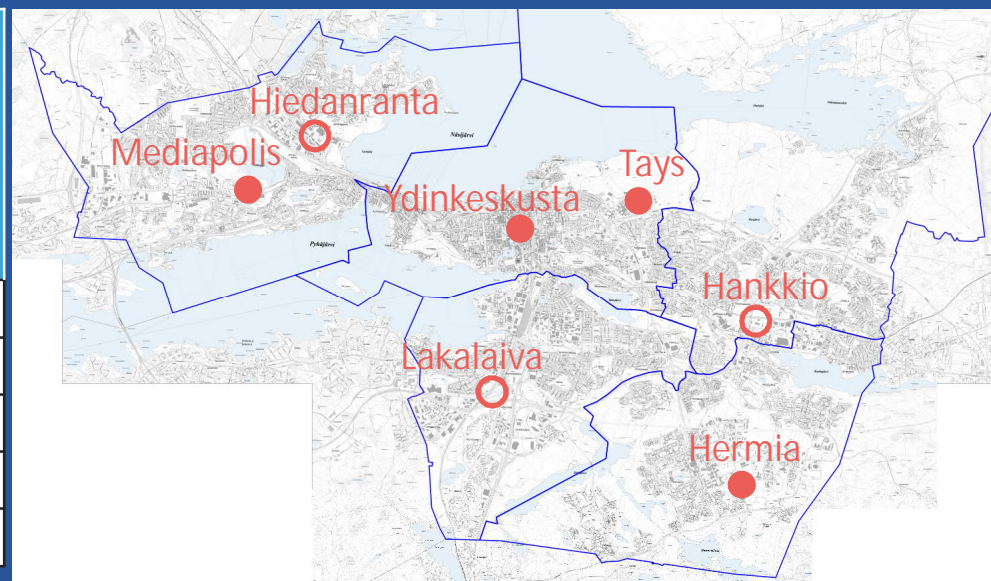


- Vuoteen 2033 liiketilatarve 286 000 m<sup>2</sup> tarkoittaa noin 19 000 m<sup>2</sup> / vuosi (vrt. 15 000 m<sup>2</sup>/vuosi, Newsec Valuation Oy 28.1.2019)

# Toimistorakentaminen

	Arvio kaupungin toimistorakentamisen osuudesta vuoteen 2040 (%)	Toimistorakentamisen määrä (k-m <sup>2</sup> )
<b>Ydinkeskusta</b>	70	308 000
<b>Taysin alue</b>	15	66 000
<b>Hermian alue</b>	10	44 000
<b>Mediapoliksen alue</b>	5	22 000
<b>yhteensä</b>	<b>100</b>	<b>440 000*</b>

Newsecin selvityksen 28.1.2019 mukaan



Uutta toimistotilaa keskustan lisäksi mm. Hiedanranta, ja Lakalaivan henkilöliikenneaseman ympäristö, mahdollisesti Hankkion työpaikka-alueen tehostuminen

# KESKUSTAT

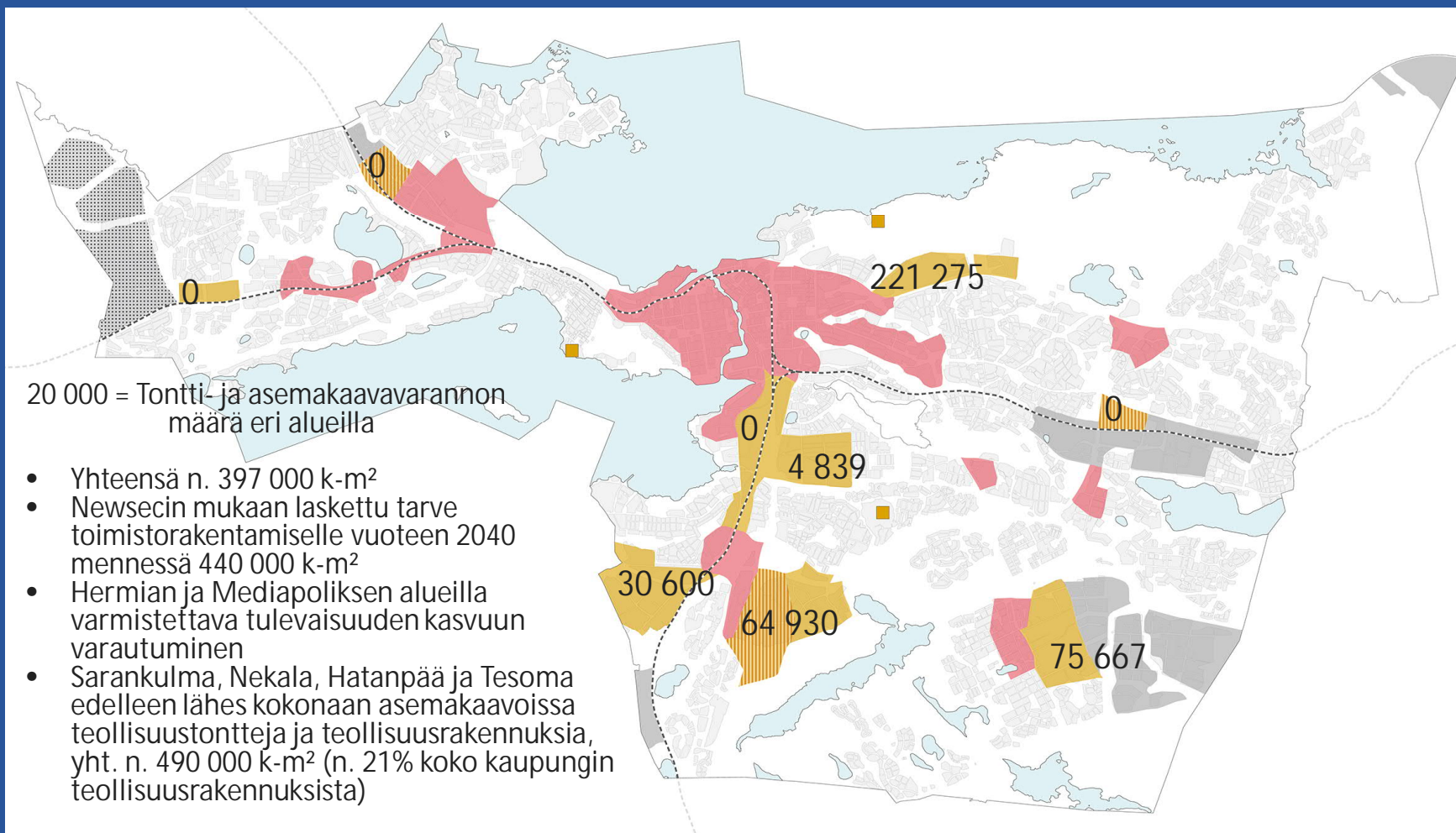
# Huomioita keskusta-alueista

- Keskustatoimintojen alueet ovat joukkoliikenteellä hyvin saavutettavissa → Alueiden toteutuminen yksipuolisesti asumisena aiheuttaa työmatkaliikennettä huonommin saavutettaville alueille, toteutuminen työpaikkatoimintoja sisältävinä vähentää liikkumistarvetta ja nostaa kestävien kulkumuotojen osuutta
- Yleiskaavan laskennallinen toimitilavaranto tarkentuu asemakaavaa suunniteltaessa
- Tehostettaessa asuinrakentamista keskusta-alueilla purkamalla toimi-/liiketiloja, tulee huolehtia, että vähintään sama määrä liiketilaa/toimitilaa on mahdollista toteuttaa muutetun kaavan pohjalta
- Ydinkeskustassa varmistettava toimitilantoteutuminen, toimistorakennusten lisäksi toimitilavaatimuksia esim. 2.kerroksiin
- Hervannassa väestösuunnitteen 2033 kasvun tarvitsema liiketilatarve voidaan toteuttaa keskustan laajentumisalueilla valtavyöhykkeen itäpuolella ja se on huomioitava keskustan asemakaavoja muutettaessa
- Koilliskeskuksessa varmistettava kehittämissuunnitelman mukaisen liike- ja toimitilamäärän toteutuminen
- Tesomalla kriittistä liikerakentamisen ja toimistorakentamisen toteutuminen
- Kaukajärveltä puuttuu kokonaan toimitilavaranto

# PALVELUTYÖPAIKKOJEN JA TOIMITILOJEN ALUEET



# Huomioita palvelutyöpaikkojen alueista

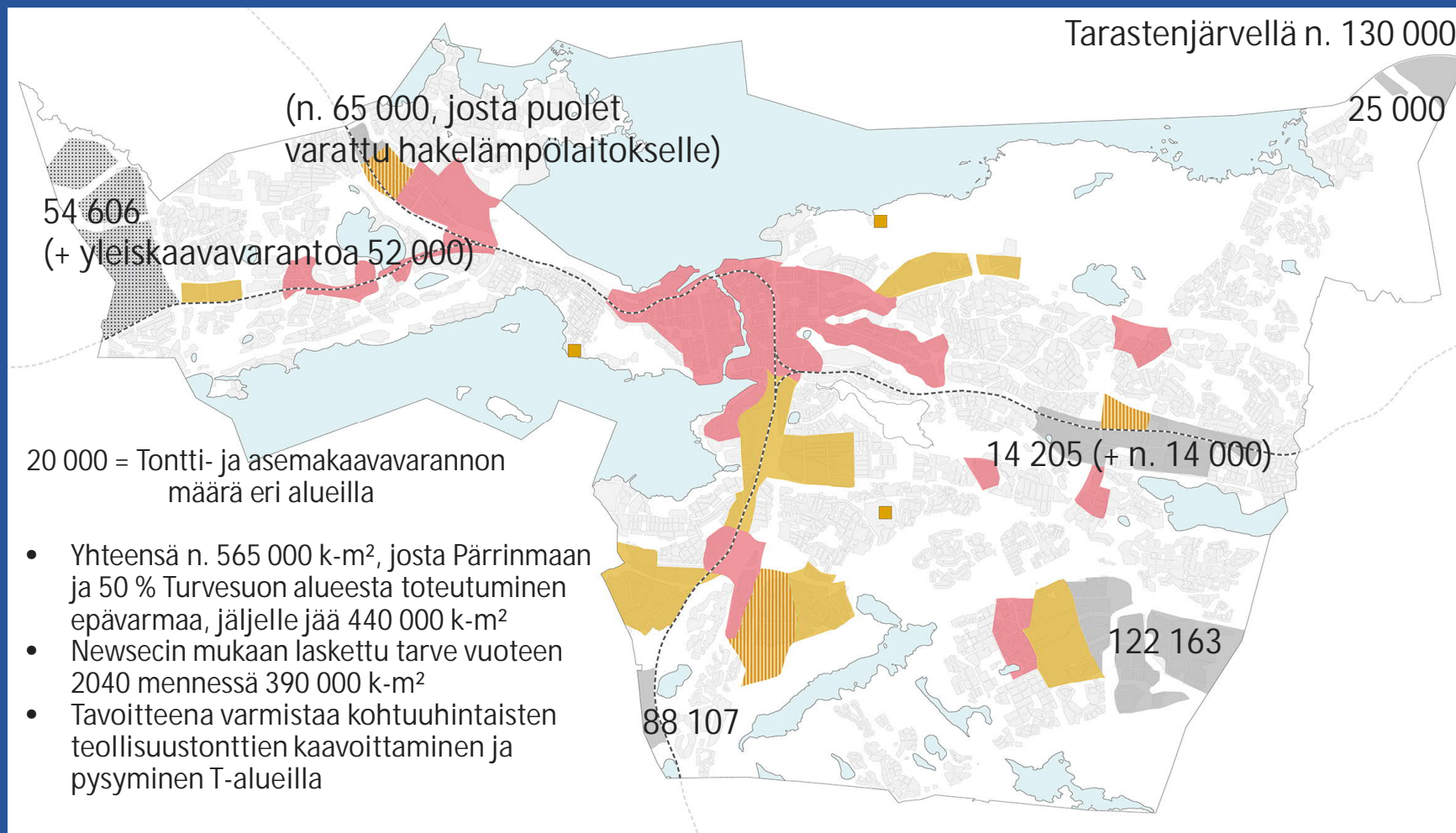




TAMPERE.  
FINLAND

# TEOLLISUUSALUEET

# Huomioita teollisuusalueista



# Johtopäätöksiä alueanalyyseistä

- Keskustoissa tavoitteena käyttötarkoituksiltaan sekoittunut rakenne; ohjattava riittävään määrään liikerakentamista asukasmäärän kasvun suhteessa prosenttiosuuksin tms. tavalla
- Myös toimitila- ja toimistorakentamista tulee vaatia keskustoissa, esim. maantaso- ja toinen kerros soveltuvilla alueilla
- Mediapoloksen ja Hermian alueilla tulee jättää laajentumisvara tulevaisuuden toimistorakentamisen tarpeisiin
- Palvelu- ja toimitila-alueille ei tule sallia yksipuolista asumista (Taysin ja Hermian alueilla tulee laatia tiukat ohjauksen keinot, jotta on myös toimitilareserviä)
- Teollisuus- ja varastoalueilla riittää tonttivarantoa vuoteen 2040, mikäli kaikista nykyisistä teollisuusalueista pidetään kiinni

# Toimitilarakentamiseen varautuminen

- 1) Kaupunkirakenteen uudistuessa ja täydentyessä julkisten palvelujen tilatarve on huomioitava ja ohjelmoitava myös yksityisissä kehityshankkeissa
- 2) Tampereella tulisi huomioida koko seudun kasvusta johtuvaa liiketilatarpeen kasvu
- 3) Palvelualueilla uusi liiketila ohjelmoitava aluekeskuksiin ja huomioitava myös tilaa vievän kaupan lisätarpeet
- 4) Työpaikka- ja toimitilarakentamiseen liittyvän varantotiedon tuottamista ja seurannan kehittämistä tulisi laajentaa keskustan lisäksi koko kantakaupunkiin
- 5) 2020 laadittavassa Elinkeinostrategiassa määriteltävien tavoitteiden sisällyttäminen yleiskaavaratkaisuun

# TAMPERE.

## FINLAND

KIITOS



TAMPEREEN KAUPUNKI