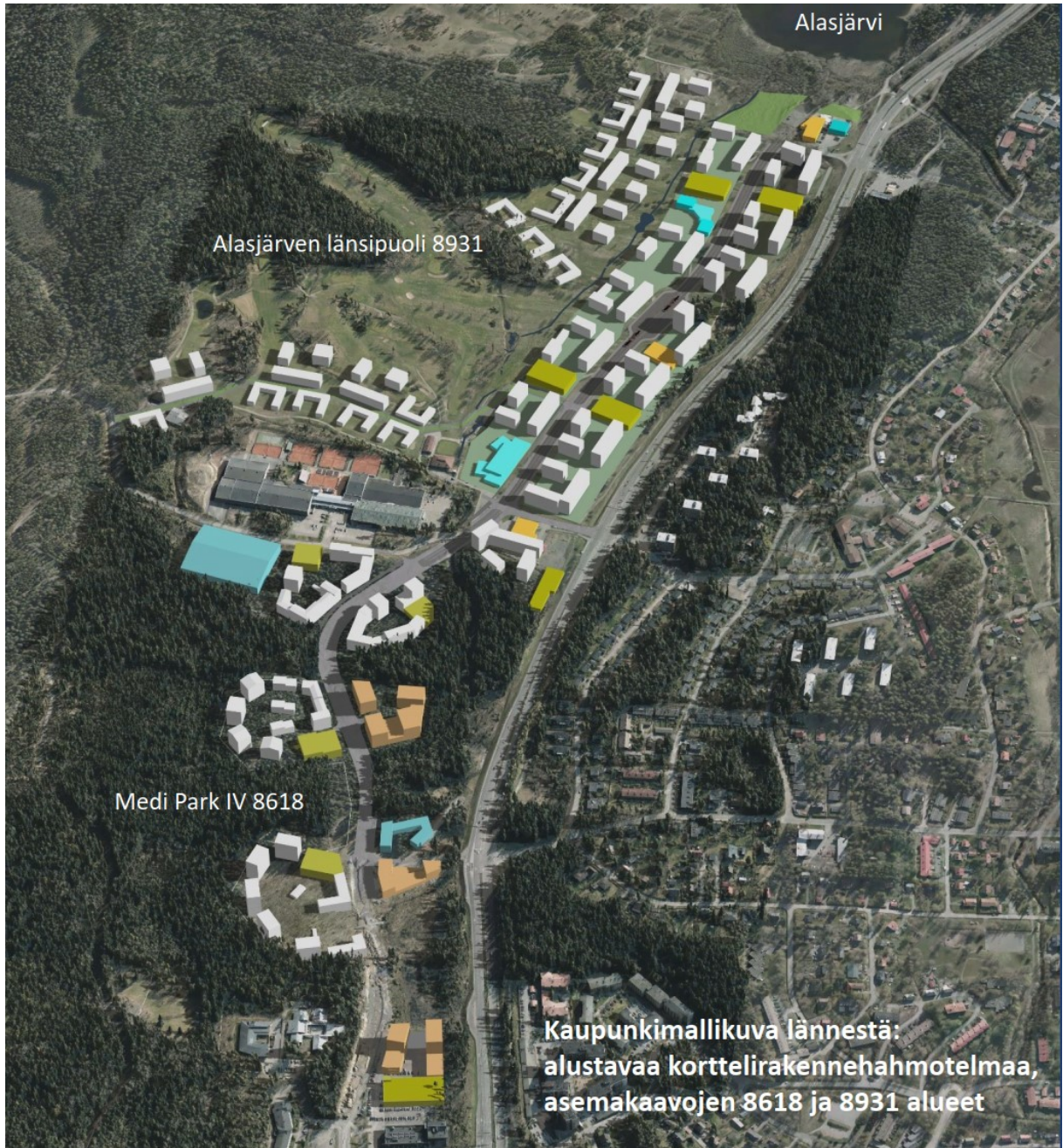


15.8.2023

Teiskontien hankekori Kaupallinen selvitys



15.8.2023

Sisältö

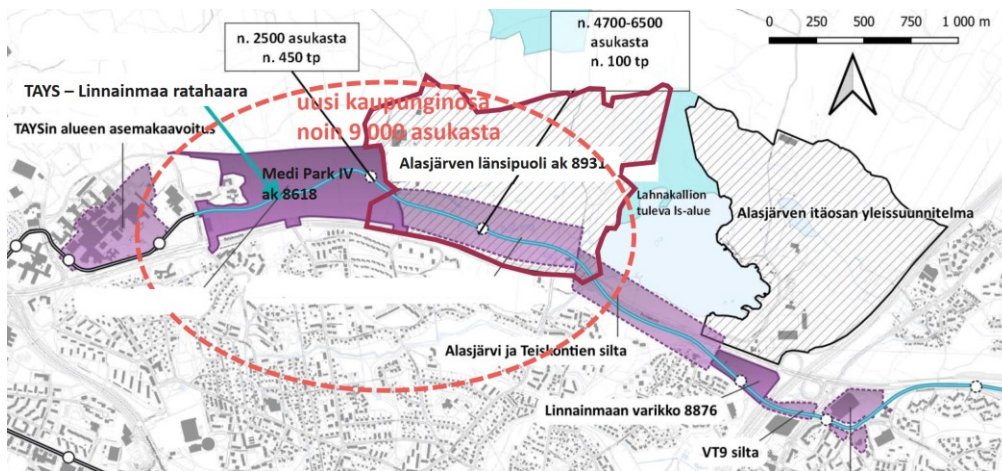
1. Johdanto	3
2. Kaupan nykytila	4
2.1. Nykyinen kaupan palveluverkko	4
2.2. Teiskontien lähiympäristön keskusten kaupallinen rakenne.....	5
2.3. Nykyinen päivittäistavarakaupan verkko	7
2.4. Palveluiden saavutettavuus.....	8
3. Kaupan markkinoiden kehitys	10
3.1. Väestönkehitys markkina-alueella	11
3.2. Vähittäiskauppaan kohdistuvan ostovoiman kehitys	11
3.3. Liiketilatarve	13
3.4. Tavoitteellinen arvio ostovoiman ja liiketilatarpeen toteutumisesta Teiskontien suunnittelualueella	15
4. Kaupan kehittämisen lähtökohdat	17
4.1. Maakuntakaavan ja yleiskaavan lähtökohdat kaupan kehittämiseksi	17
4.2. Kaupan trendejä paikalliskeskuksissa	19
4.3. Palveluiden sijoittumisen periaatteita paikalliskeskuksessa	22
5. Kaupan kehittämisen skenaariot	24
5.1. Asemakaavojen alustavia suunnitelmia	24
5.2. Kaupan ja palveluiden skenaariot.....	27
5.3. Kaupan keskittymien profiilit skenaarioissa	27
5.4. Kaupan keskittymien mitoitus skenaarioissa.....	31
5.5. Skenaarioissa esitettyjen keskittymien saavutettavuus.....	35
5.6. Asiakaspysäköinti.....	39
5.7. Skenaarioiden vertailuja	40
6. Vaikutusten arviointi	42
6.1. Kaupan palveluverkko skenaarioiden myötä	42
6.2. Vaikutukset lähiympäristön ja seudun palveluverkkoon	45
6.3. Vaikutukset palveluiden saavutettavuuteen ja asiointiin	45
6.4. Vaikutukset kaupan toimintaedellytyksiin ja kilpailuun	46
7. Yhteenveto ja johtopäätökset	48
Liitteet	51
Liite 1 Kartoituksessa käytetty toimialaluokitus	51
Liite 2 Päivittäistavarakaupan konseptit.....	54
Liite 3 Selvityksessä esitetyn suunnittelualueen kaupan ja palveluiden mitoituksen muodostuminen.....	55

15.8.2023

1. Johdanto

Pirkkala-Linnainmaa-raitiotien hankesuunnitelma on valmistunut, ja raitiotien varren asemakaavoitus on käynnissä. Alueella on vireillä mm. Medi-Park IV:n ja Alasjärven länsipuolen asemakaavatyöt. Medi-Park IV:n kaava-alue sijaitsee noin 4 km itään Tampereen keskustasta, Teiskontien pohjoispuolella Ruotulan kohdalla Kaupin ja Niihaman välillä. Alasjärven länsipuolinen asemakaava-alue rajoittuu etelässä niin ikään Teiskontiehen, lännessä Medi-Park IV-alueeseen, ja idässä rajana on muun muassa Alasjärven ranta.

Asemakaava-alueille suunnitellaan uutta raitiotiehen tukeutuvaa kaupunginosaa. Tavoitteena on nauhamainen kaupunkirakenne, joka sovitetaan alueen olemassa oleviin luontoarvoihin ja maisemallisiin lähtökohtiin. Tavoitteena on kaupunkikuvallisesti vaihteleva, mielenkiintoinen ja viihtyisä korttelirakenne. Suunniteltava liikenneympäristö tukee joukkoliikennettä, kävelyä ja pyöräilyä. Koko kaupunginosan mitoitustavoitteena alustavissa tarkasteluissa on ollut noin 9000 asukasta.



Medi-Park IV:n ja Alasjärven länsipuolen asemakaavojen suunnittelualueet

Asemakaavoitusta varten on noussut tarve arvioida alueelle sijoituvia kaupallisia palveluita, niiden sijoittumista, mitoitusta ja vaikutuksia. Suunnittelualueena selvityksessä on raitiotien lähiympäristö välillä TAYS-Linnainmaa. Tässä selvityksessä aluetta kutsutaan **Teiskontien suunnittelualueeksi**. Nykytilaa ja vaikutuksia tarkastellaan suunnittelualueen lähiympäristössä kattaen mm. Linnainmaan, TAYS:n lähiympäristön sekä Teiskontien eteläpuolisen alueen. Markkinoiden ostovoimaa ja sen kehitystä tarkastellaan suunnittelualueen vaikutusalueella.

Kaupallisessa selvityksessä on tavoitteena muodostaa näkemys kaupan palveluverkosta suunnittelualueella, ottaen huomioon lähialueen kaupallisen palvelutarjonnan. Selvityksessä tarkastellaan lähialueen kaupan ja palveluiden nykytilannetta sekä markkinoiden kehitystä. Lähtökohtien pohjalta arvioidaan kaupan kehittämispotentiaalia ja tehdään suositukset kaupan ja palveluiden kehittämisestä, keskusten profiileista ja mitoituksesta suunnittelualueella.

Kaupallisen selvityksen on tilannut Tampereen kaupunki, Kaupunkiympäristön palvelualue. Työn ohjausryhmään ovat kuuluneet projektiarkkitehti Markku Kaila, projektiarkkitehti Vesa Kinttula, projektiarkkitehti Katariina Surakka ja erikoissuunnittelija Ulla Tiilikainen asemakaavoituksesta sekä projektiarkkitehti Anna-Lotta Kauppila yleiskaavoituksesta, kehittämiskoordinaattori Monika Sola sivistyspalvelujen yhteisistä palveluista ja hankekehityspäällikkö Mervi Huhtelin strategista hankekehityksestä. Selvityksen ovat laatineet projektipäällikkö KTM Katja Koskela ja kaupan asiantuntija KTM Tuomas Santasalo WSP Finland Oy:stä. Selvitystyössä avustajana on toiminut arkkitehti yo Krista Pihlava.

15.8.2023

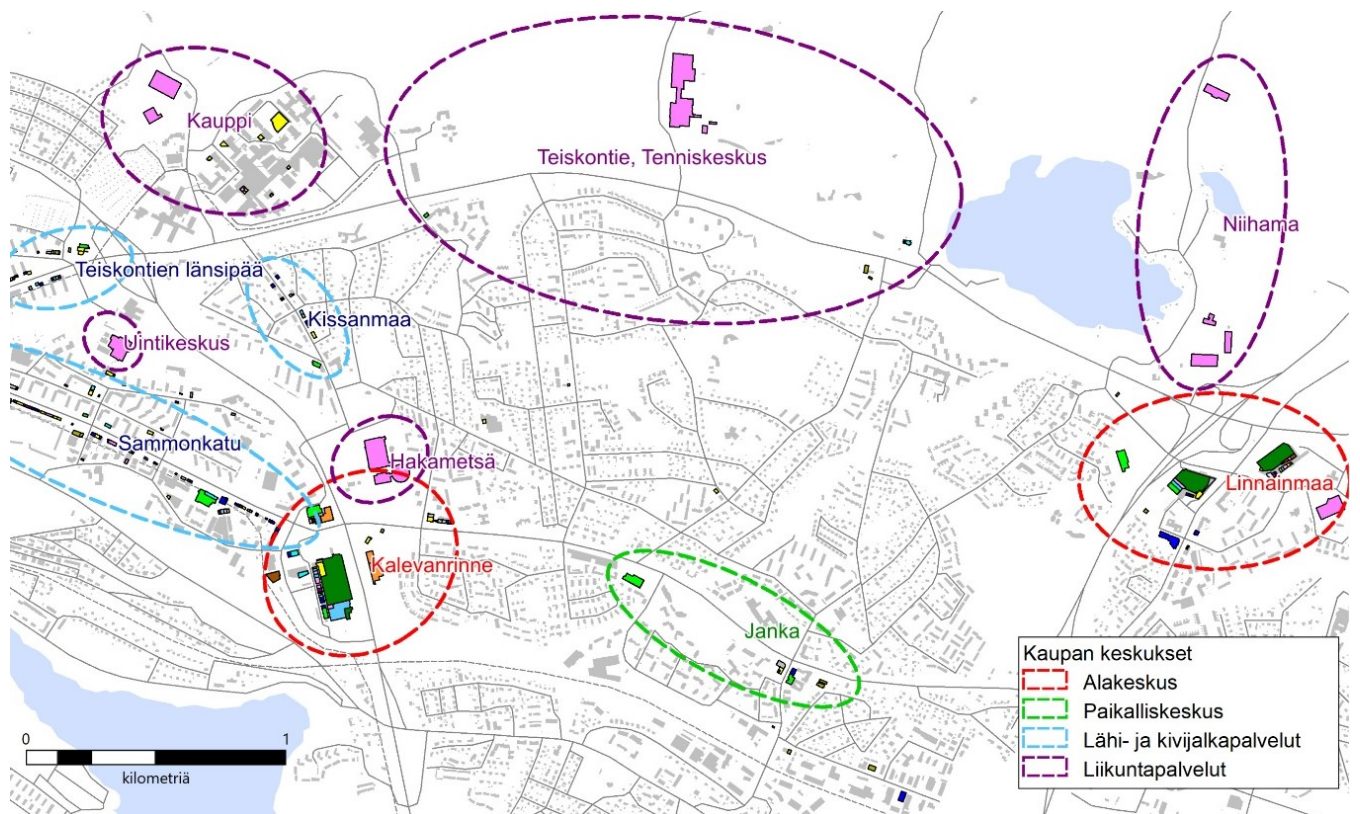
2. Kaupan nykytila

Teiskontien suunnittelualueen lähiympäristön kaupan nykytilaa analysoidaan pääasiassa kartoituksen pohjalta. Tarkastelualueena on selvityksen suunnittelualue ja sen läntiset, eteläiset ja itäiset lähialueet ulottuen Teiskontien länsipäähän, Kalevanrinteelle kaupan suuryksiköihin, idässä Linnainmaalle ja etelässä junarataan.

Kaupan sijoittumista keskuksissa on tutkittu kartoittamalla nykyiset kaupat sekä kaupalliset palvelut keskeisellä kaupunkialueella. Lisäksi mukana ovat julkiset ja liikuntahallit. Terveyspalveluita ei ole mukana tarkastelussa. Kartoitus on tehty keväällä 2023. Kartoituksessa käytetty luokitus ja päivittäistavarakaupan konseptien kuvaus on esitetty liitteessä 1 ja 2.

2.1. Nykyinen kaupan palveluverkko

Nykyinen kaupan palveluverkko Teiskontien suunnittelualueen lähiympäristössä nojaa vahvasti Kalevanrinteen ja Linnainmaan kaupan keskuksiin. Selvityksessä palveluverkkoa ja keskuksia tarkastellaan kaupan ja palveluiden näkökulmasta, joten Kalevanrinne ja Linnainmaa on tässä luokiteltu alakeskuksiksi. Molemmat ovat kaupan tarjonnaltaan merkittäviä keskuksia, ja palvelevat laajaa paikallista markkina-aluetta. Yleiskaavassa Linnainmaa on osoitettu aluekeskukseksi ja Kalevanrinne paikalliskeskukseksi.



Teiskontien suunnittelualueen lähiympäristön kaupan palveluverkko 2023

Lähde: WSP kartoitus; Sinisellä rajattu tämän selvityksen yhteydessä kartoitetut palvelut, Sammonkadun palvelut kartoitettu 2020

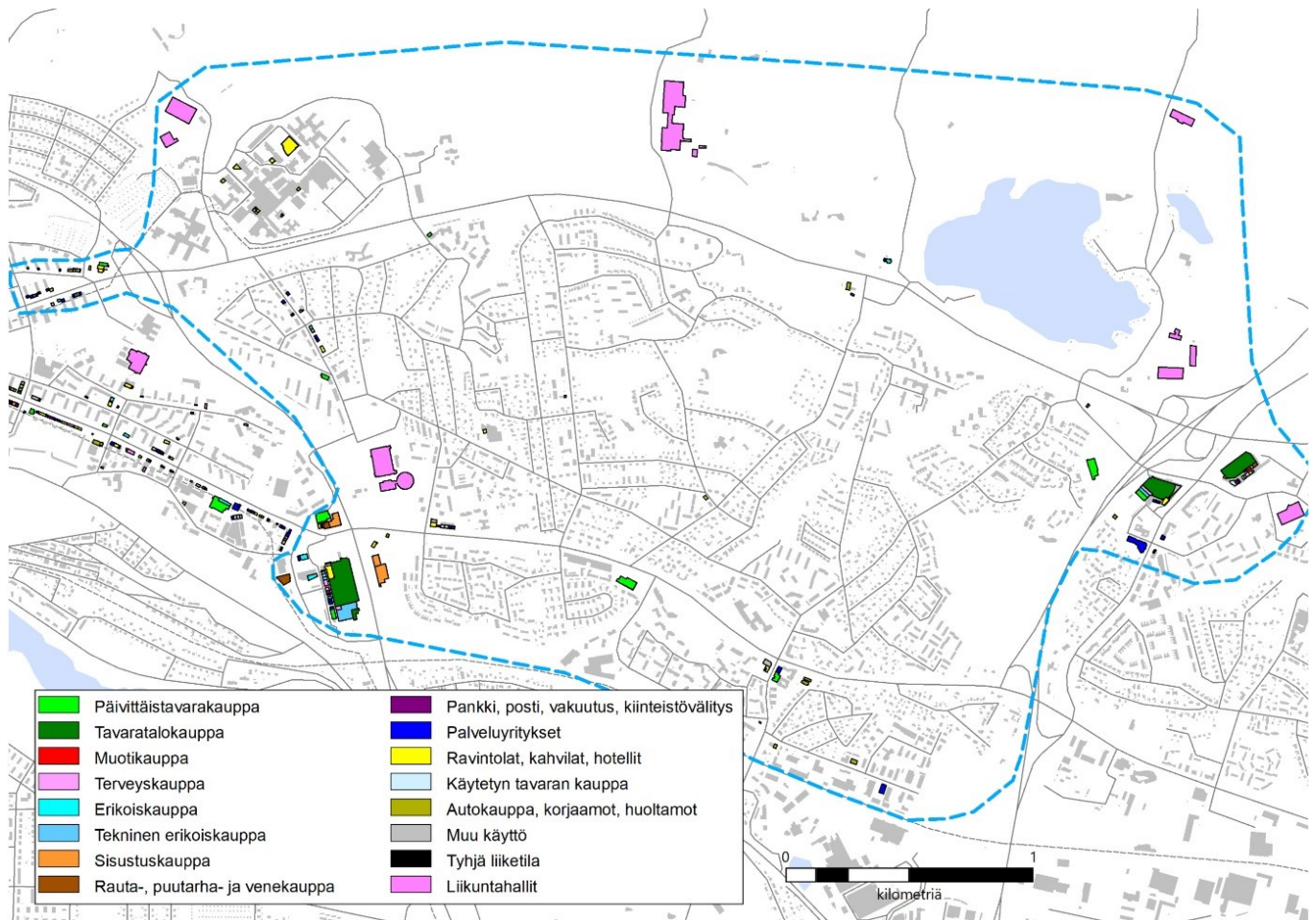
Pohjakartta: Maanmittauslaitos 02/2023

15.8.2023

Jankassa on paikallispalveluita (mm. supermarket) ja Teiskontien länsipäässä, Kissanmaalla sekä Sammonkadulla lähipalveluita ja kivijalkapalveluita. Lisäksi Teiskontien lähiympäristössä on lukuisia liikuntapalveluita mm. Kaupissa, Niihamassa, Hakametsässä ja Kalevassa. Suunnittelualueella on Tenniskeskus, Golf-kenttä sekä Tampereen frisbeegolfkeskus ja lisäksi alueelta lähtevät mm. reitit ja ladut Kauppi-Niihaman laajoille luonto- ja virkistysalueille. Tarkastelualueen keskelle, suunnittelualueen eteläpuolelle, jää palveluista lähes tyhjä pientalovaltainen asuinalue.

2.2. Teiskontien lähiympäristön keskusten kaupallinen rakenne

Kartoituksen pohjalta on laskettu kaupallisten palveluiden pinta-ala. Liiketilojen pinta-alat on laskettu rakennuksen pohjapinta-alan mukaan, ja pinta-ala pitää sisällään myymälätilan lisäksi mm. takatilat, varastot, porraskäytävät sekä seinät, eli mukailee kerrosalaa. Kartoituksessa on mukana myös kerroksissa olevat kaupat ja palvelut, vaikka ne eivät näy kartalla. Liikuntahallit ovat mukana vain yhdessä tasossa. Pinta-alat eivät ole yhteneviä rakennusluvan kerrosalan kanssa, mutta ovat kuitenkin keskenään verrannolliset alueittain. Tilanne kuvaa nykytilaa ja rakennettuja liiketiloja. Tarkastelussa ei ole mukana rakenteilla olevia tai asemakaavoitettuja, mutta vielä toteutumattomia liiketiloja.



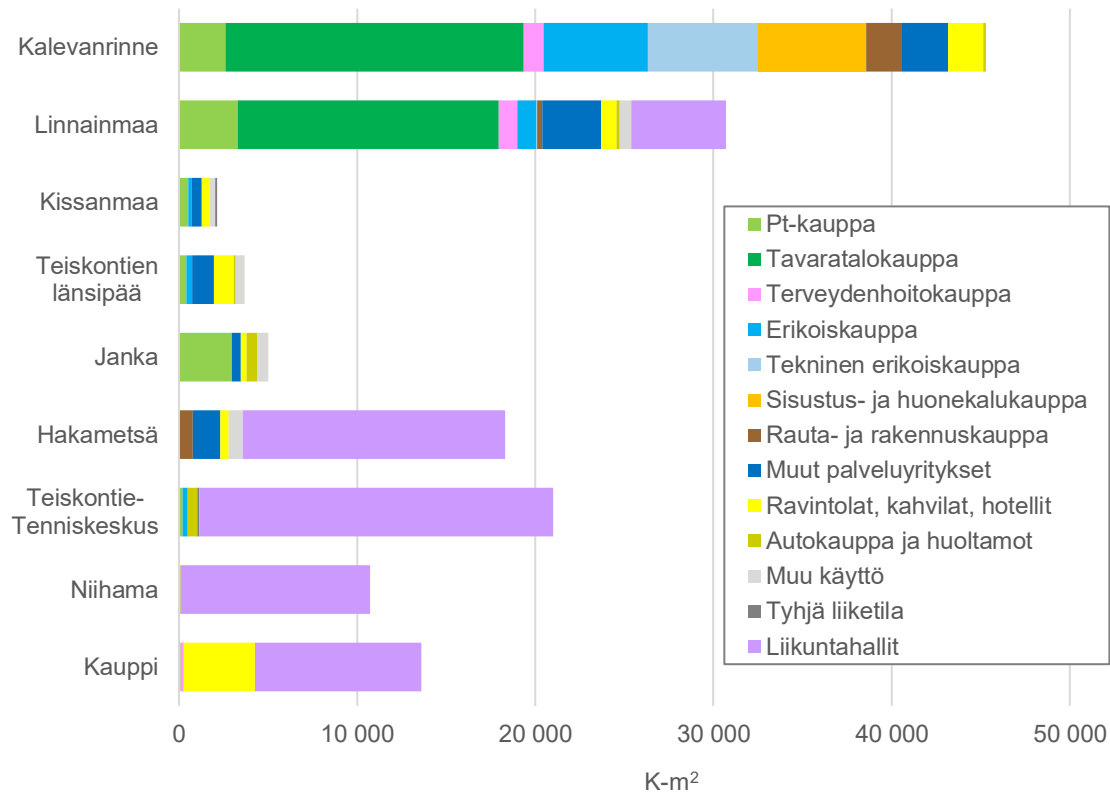
Teiskontien suunnittelualueen lähiympäristön kaupan palveluverkko 2023

Lähde: WSP kartoitus; Sinisellä rajattu tämän selvityksen yhteydessä kartoitetut palvelut, Sammonkadun palvelut kartoitettu 2020

Pohjakartta: Maanmittauslaitos 02/2023

15.8.2023

Kaupallisen rakenteen tarkastelussa liiketilat on jaettu 14 eri toimialaluokkaan. Lisäksi mukana ovat tyhjät liiketilat ja liiketilat, jotka ovat muussa kuin kaupallisten palveluiden käytössä mm. toimistona, kerhotilana tms. yhdistys- tai yrityskäytössä. Toimialajako ja päivittäistavarakaupan konseptien kuvaus ovat selvityksen liitteenä.



Liiketilän pinta-ala kaupan keskuksissa 2023 (k-m²)

Lähde: WSP kartoitus

Kaupat ja palvelut painottuvat pinta-alatarkastelun perusteella Kalevanrinteeseen ja Linnainmaahan. Molempien alueiden tarjonnassa on paljon yhtäläisyyksiä, mutta myös eroja. Molemissa kaupan rakenne painottuu tavaratalokauppaan (hypermarketit), ja näiden rinnalla on myös muuta päivittäistavarakauppaa (supermarketit ja Alkot) ja terveystoimintaa (apteekit ja optikot). Kalevanrinteessä on tämän lisäksi myös merkittävä määrä erikoiskauppaa, sekä teknistä erikoiskauppaa (kodintekniikkakauppa) että sisustuskauppaa. Alueella on myös kaupallisia palveluita ja ravintolatoimintaa. Linnainmaalla erikoiskauppaa ja ravintolapalveluita on vähemmän, mutta Linnainmaan alakeskuksessa on myös liikuntapalveluita.

Muut lähiympäristön kaupalliset keskuksat ovat kaupan ja kaupallisten palveluiden tarjontaan vähäisiä, ja palvelevat pääosin lähialueensa asukkaita. Alueilla on päivittäistavarakauppaa, kaupallisia palveluita ja ravintolapalveluita. Janka nousee kaupan pinta-alaltaan pienistä keskuksista suurimmaksi, ja Lidl tuo asiakkaita alueelle laajalta alueelta.

Suunnittelualueella on tällä hetkellä Tenniskeskus ja Tammer Golf sekä välittömässä läheisyydessä K-market Ruotula, Neste ja Frisbee Golfin erikoisliike. Lähialueelle on keskittynyt paljon liikuntapalveluita mm. Hakametsään, Kalevaan ja Niihamaan. Kauppi profiloituu sairaala- ja kampuskeskittymänä, mutta alueella on myös liikuntapalveluita. Sairaala- ja kampuspalvelut eivät ole mukana tämän selvityksen pinta-alatarkastelussa, mutta mukana on sairaala-alueen ravintolapalvelut sekä alueen hotelli (hotellin pohjakerros, ei huonekerroksia).

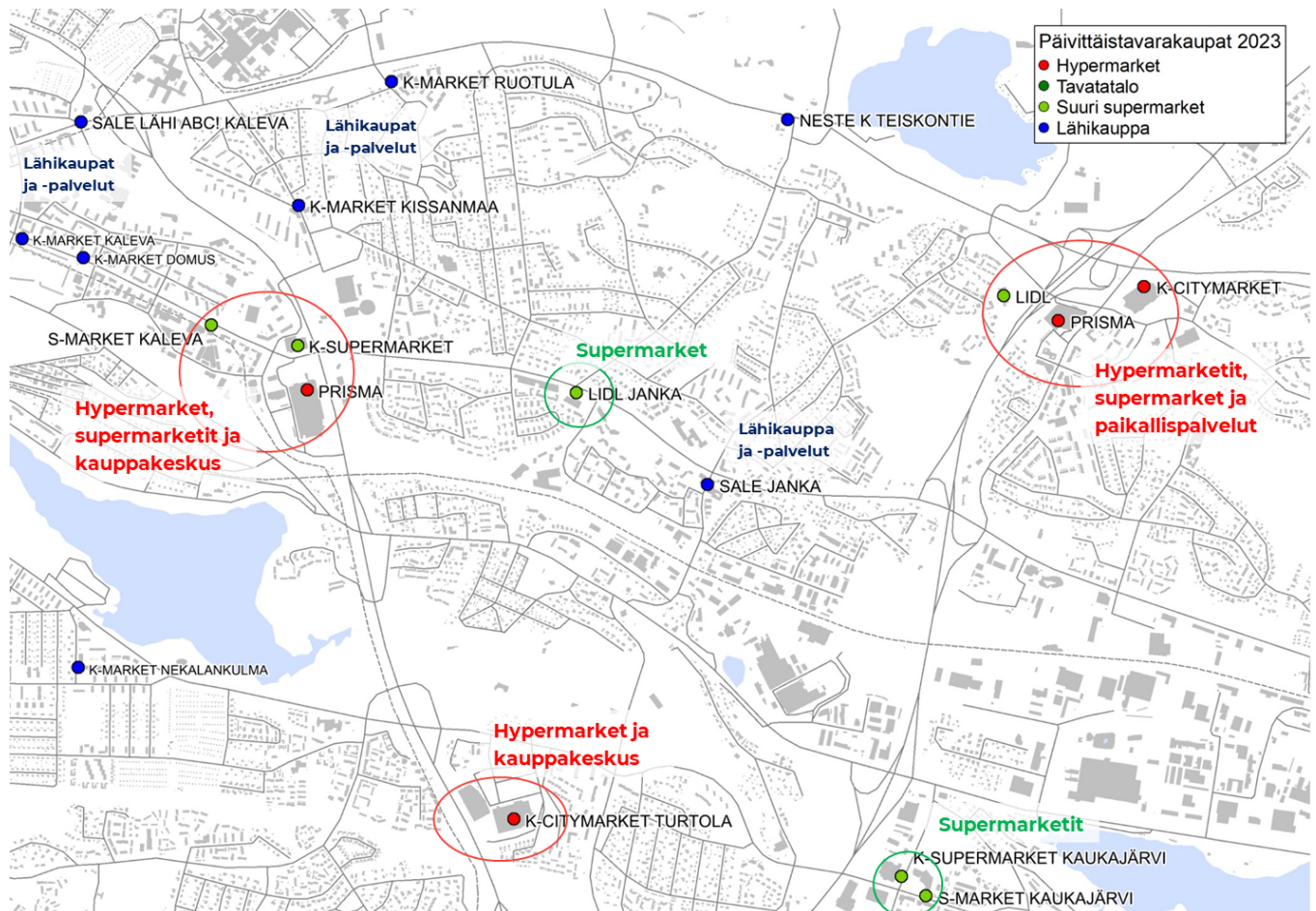
15.8.2023

2.3. Nykyinen päivittäistavarakaupan verkko

Päivittäistavarakaupan verkon tukipilarit ovat kaupunkialueella hypermarketit ja supermarketit. Näitä täydentää lähikauppojen verkko.

Suunnittelualueen lähellä hypermarketteja on sekä Linnainmaalla että Kalevanrinteessä ja Turtolassa. Supermarketteja on niin ikään Linnainmaalla ja Kalevassa sekä näiden ohella myös Jankassa Lidl. Hypermarketeissa asioidaan koko tarkastelualueelta, supermarkettien vaikutusalue on tyypillisesti laaja lähialue.

Suunnittelualueetta palvelevat nykyisistä päivittäistavarakaupoista lähinnä Linnainmaan ja Kalevanrinteen marketit sekä lähikaupoista Teiskontien lähikaupat. Janka ei yhteyksien ja saatavuutensa näkökulmasta ole luonteva asiointipaikka tuleville suunnittelualueen asukkaille. Janka palvelee sen sijaan hyvin läheistä pientalovaltaista asuinalueita, nykyistä palvelutyhjiötä, joka on myös suunnittelualueen asiakaspotentiaalia.



Päivittäistavarakaupan verkko 2023

Lähde: NielsenIQ 2019 ja WSP kartoitus 2023

Pohjakartta: Maanmittauslaitos 02/2023

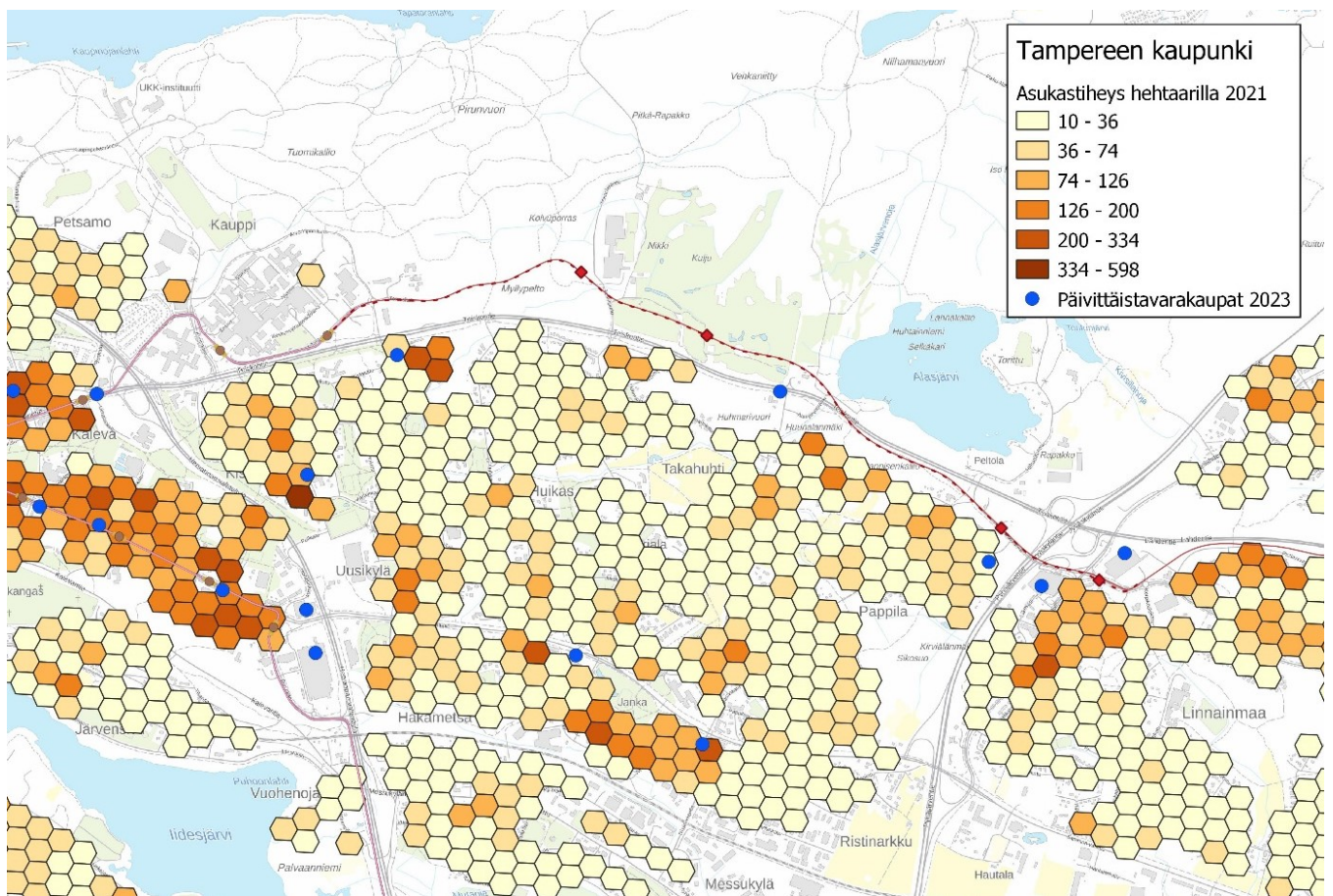
15.8.2023

2.4. Palveluiden saavutettavuus

Palveluiden saavutettavuuteen sekä palvelupotentiaaliin vaikuttaa asukkaiden sijoittuminen. Palveluiden saavutettavuutta tarkastellaan tässä päivittäistavarakaupan saavutettavuuden näkökulmasta, koska se on tärkein arjen kaupallisista palveluista. Päivittäistavarakaupan yhteyteen sijoittuu usein myös muita kaupallisia palveluita.

Nykyiset päivittäistavarakaupat sijoittuvat tarkastelualueella tiiviisiin asutuskeskittymiin tai niiden välittömään läheisyyteen. Alueen keskellä olevalla pientalovaltaisella alueella ei ole päivittäistavarakaupan tarjontaa, ja palvelutyhjiötä selittääkin ainakin osin alueen asukastiheys.

Kivijalkapalveluiden toimintaedellytykset ovat myös parhaat tiiviin asutuksen keskellä, josta Sammonkatu on hyvä esimerkki.

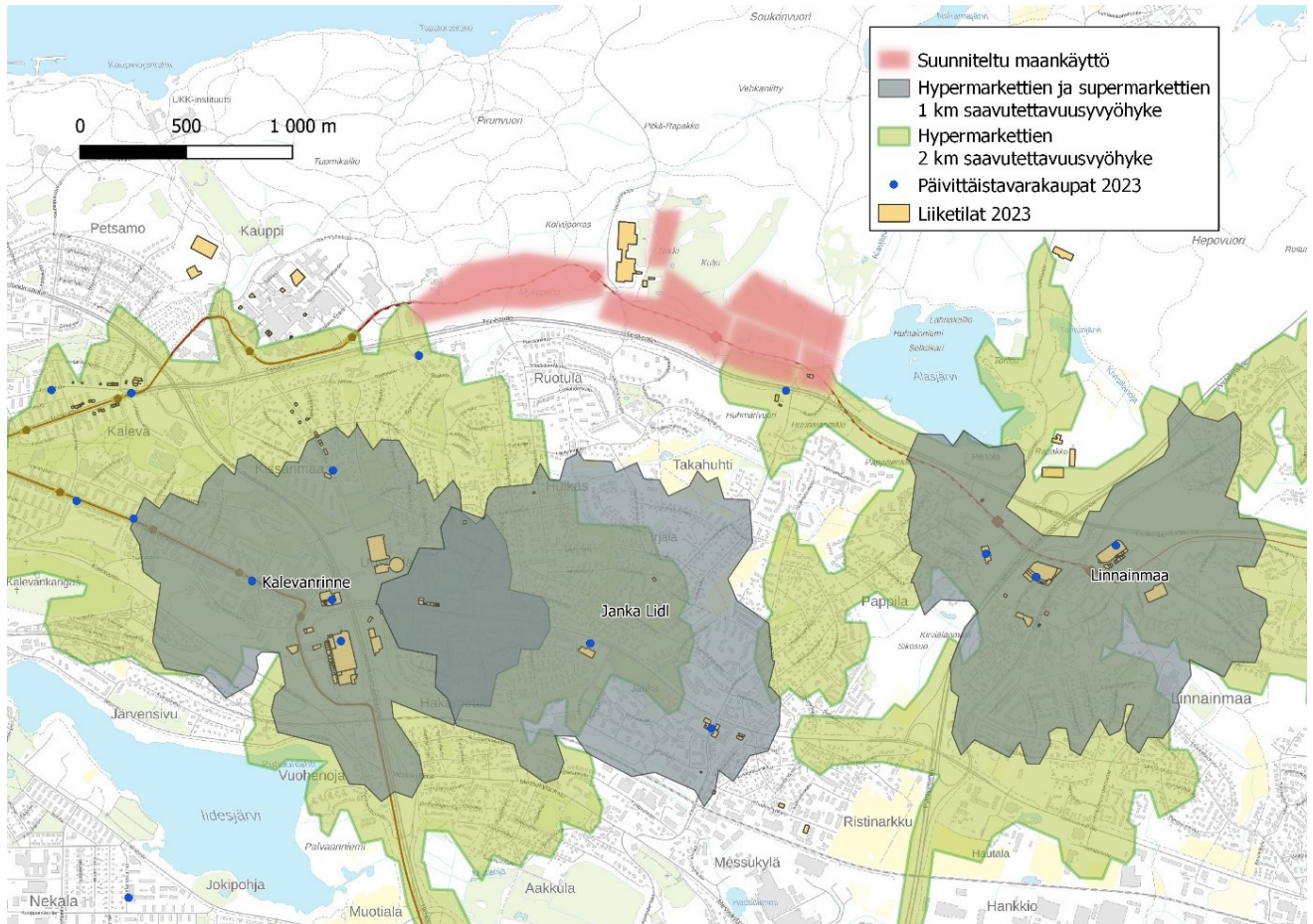


Päivittäistavarakaupat sekä nykyinen asukastiheys

Lähde: Tampereen kaupunki, NielsenIQ 2019 ja WSP kartoitus 2023

Pohjakartta: Maanmittauslaitos

15.8.2023



Linnainmaan ja Kalevanrinteen 1 ja 2 km:n sekä Janka 1 km:n saavutettavuusvyöhykkeet

Nykyiset palvelut, lähde: NielsenIQ 2019 ja WSP karttoitus 2023

Pohjakartta: Maanmittauslaitos

Nykyisten palveluiden saavutettavuusalueet vaikuttavat suunnittelualan markkina-alueeseen. Oheisessa kartassa on kuvattu Linnainmaan ja Kalevanrinteen sekä Janka saavutettavuusalueet, jotka ovat luontevia lähivaikutusalueita nykyisille palveluille. On kuitenkin huomattava, että todelliset vaikutusalueet ovat näitä vyöhykkeitä laajempia, mutta asiointimatkat ovat tällöin jo pidempiä.

Suunnitteluala jää nykyisten markettien lähivaikutusalueiden ulkopuolelle. Myös Ruotulan ja Takahuhtin pientaloalueet jäävät osin näiden alueiden ulkopuolelle.

Asiointipaikan valintaan ja tämän myötä asiointimatkaan on merkitystä kaupan monipuolisuudella ja hintatasolla. Asiakkaat usein valitsevat lähimmän monipuolisen supermarketin tai hypermarketin pienen lähikaupan sijaan, vaikka lähikauppa sijaitisi lähempänä. Näin ollen super-/hypermarket-verkko on olennainen palveluiden saavutettavuuden kannalta. Päivittäistavarakaupan etäisyydellä on merkitystä kulkumuotoon ja asiointimatkoihin. Mitä lähempänä kauppa sijaitsee, sen todennäköisemmin siellä asioidaan kävellen tai pyörällä. Jos taas asiointimatka tehdään autolla, mitä lähempänä kauppa on, sitä pienemmäksi muodostuvat asiointimatkakertymät. Lähisaavutettavuuteen vaikuttaa matkan ohella myös kävely- ja pyöräilyympäristön laatu, eli mm. viihtyisyys ja turvallisuus.

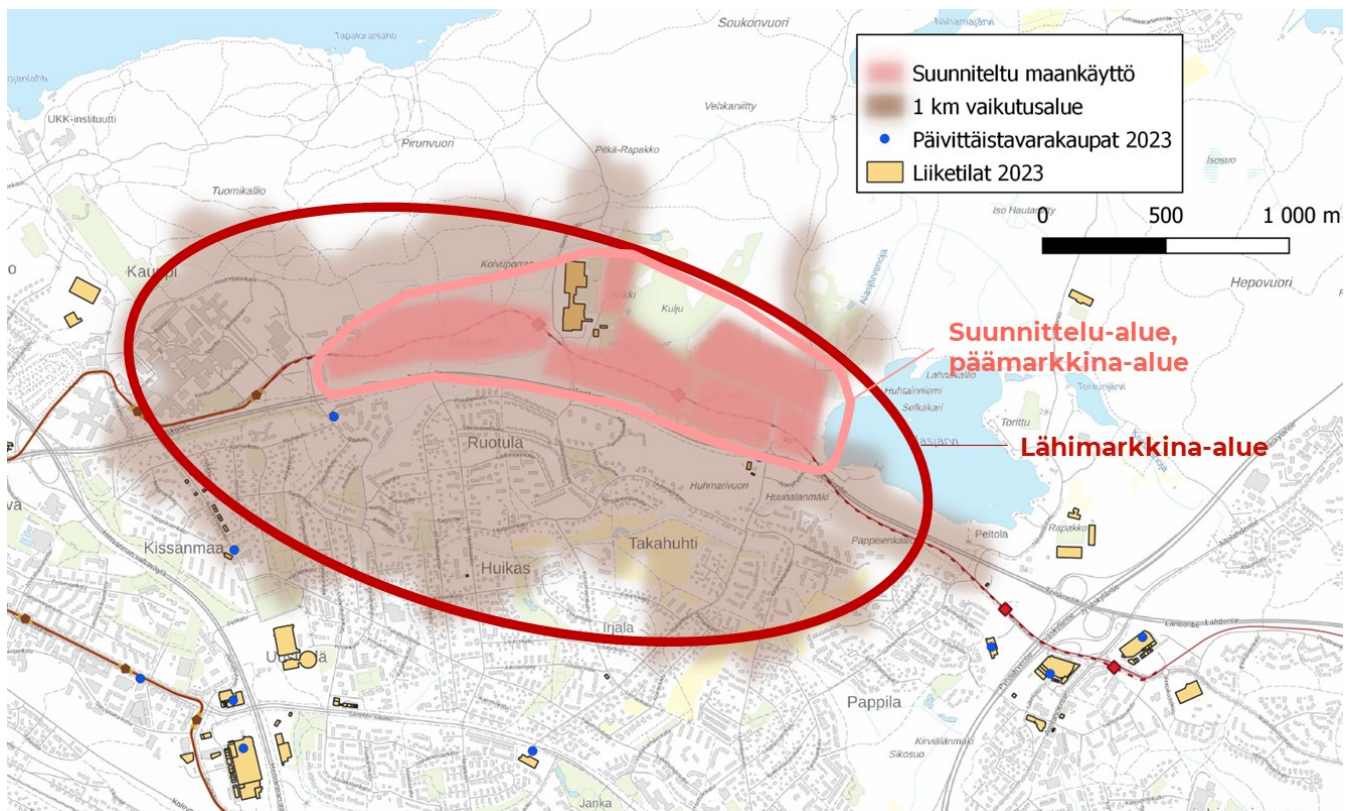
15.8.2023

3. Kaupan markkinoiden kehitys

Edellisessä luvussa tarkasteltiin suunnittelualueen lähiympäristön kaupan markkinoita tarjonnan lähtökohdista. Tässä luvussa markkinoiden kehitystä tarkastellaan kuluttajien kysynnän kannalta, jota kuvataan markkina-alueen ostovoimalla.

Suunnittelualueen markkina-alueeseen vaikuttaa sekä lähialueen palveluverkko, että alueelle sijoittuvien kaupan keskusten tarjonta. Tässä selvityksessä lähtökohtana on, että alueelle sijoittuu lähi- ja paikallispalveluita, jotka palvelevat pääosin lähialueen asukkaita. Alueelle ei suunnitella hypermarketteja tai laajan vaikutusalueen alakeskuksia.

Suunnittelualueen markkina-alueena tarkastellaan tässä suunnittelualueen lähialuetta. Päämarkkina-alueena on suunnittelualue ja tätä täydentävänä lähimarkkina-alueena noin kilometrin vyöhyke suunnittelualueen ympärillä. Tämä on myös alue, jossa tällä hetkellä kaupallinen palvelutarjonta on hyvin vähäistä.



Teiskontien suunnittelualueen vaikutusalue

Nykyiset palvelut, lähde: NielsenIQ 2019 ja WSP karttoitus 2023

Pohjakartta: Maanmittauslaitos

15.8.2023

3.1. Väestönkehitys markkina-alueella

Tällä hetkellä suunnittelualueella ei ole asukkaita. Suunnittelualueen lähimarkkina-alueella eli noin kilometrin säteellä suunnittelualueesta on asukkaita 6400. Uuden kaupunginosan mitoitustavoitteena alustavissa tarkasteluissa on ollut noin 9 000 asukasta. Medi-Park IV:n asemakaava-alueita suunnitellaan noin 2500 asukkaalle. Alasjärven länsipuolen asemakaava-alueelle on alustavissa vaihtoehtotarkasteluissa hahmoteltu asuinkerrosalaa noin 260 000 kerrosneliometriä, jonka perusteella asukkaita tulisi arviolta 6 500.

Tässä selvityksessä lähialueen väestön oletetaan säilyvän nykyisellä tasollaan. Alueella tapahtunee normaalia väljenemistä, mutta myös uutta asukaskiertoa. Lisäksi alueella tapahtunee jonkin verran pientä täydennysrakentamista.

Asemakaava-alueiden tavoitevuotena on tässä selvityksessä vuosi 2040, jolloin alueiden arvioidaan olevan rakentuneen ja alueilla on yhteensä noin 9000 asukasta. Kokonaisuudessaan suunnittelualueen markkina-alueella olisi asukkaita yhteensä 15400.

Väestönkehitys markkina-alueella

Alue	Asukkaat 2021	Uudet asukkaat	Asukkaat 2040
Medi-Park IV		2 500	
Alasjärven länsipuoli		6 500	
Suunnittelualue yhteensä	0	9 000	
Muu lähialue*	6 400		
Markkina-alue yhteensä	6 400	9 000	15 400

*lähivaikutusalue noin 1 km säteellä suunnittelualueesta

Lähde: Tampereen kaupunki

3.2. Vähittäiskauppaan kohdistuvan ostovoiman kehitys

Ostovoiman kehitykseen vaikuttavat väestönkehitys sekä muutokset kulutuksessa. Ostovoiman kehityksen arviointi pohjautuu yksityisen kulutuksen kasvuun ja rakenteen muutokseen. Erikoiskauppaan ja palveluihin kohdistuva ostovoima kasvanee pitkällä tähtäimellä nopeammin kuin päivittäistavarakauppaan kohdistuva ostovoima.

2000-luvun alussa vähittäiskaupan myynti ja siihen kohdistuva ostovoima kasvoivat usean prosentin vuosivauhdilla. 2010-luvun vaihteessa kaupan ja ostovoiman kasvu pysähtyi, ja ostovoiman taso jäi useaksi vuodeksi vuosikymmenen alun tasolle, mutta 2020-luvun vaihteessa on jälleen nähty kaupan kasvua. Parin viime vuoden ajan kaupan kehitykseen vaikutti pandemia, ja tällä hetkellä voimakas inflaatio. Pitkällä aikavälillä kulutuksen ennustetaan yhä kasvavan, mutta hitaammin kuin aikaisemmin.

Toimialoitteiset vaihtelut kaupan kehityksessä ovat suuria. Keskimääräistä nopeammin ovat viime vuosina kehittyneet viihde-elektroniikka- ja matkapuhelinkauppa, optinen kauppa, apteekkikauppa ja urheilukauppa, kun taas esim. kirja-, muoti- ja tavaratalokaupan myynnit ovat olleet laskussa. Viime vuonna suurta kasvua on ollut päivittäistavarakaupan ohella kotiin ja vapaa-aikaan liittyvässä kaupassa, kuten rauta-, kodinelektroniikka-, urheilu- ja puutarhakaupassa. Myös hypermarkettien ja laajan tavaravalikoiman myymälöiden myynti on ollut kasvussa.

Koska ostovoiman kehitysennuste tehdään pitkälle aikavälille, on ostovoiman kehitys arvioitu varovaisen ennusteen mukaan ottaen huomioon verkkokaupan kasvun ja ostovoiman suuntautumisen vähittäiskaupan tuotteista palvelujen suuntaan. Selvityksessä ostovoiman arvioidaan kasvavan asukasta kohden päivittäistavarakaupassa noin puolen prosentin,

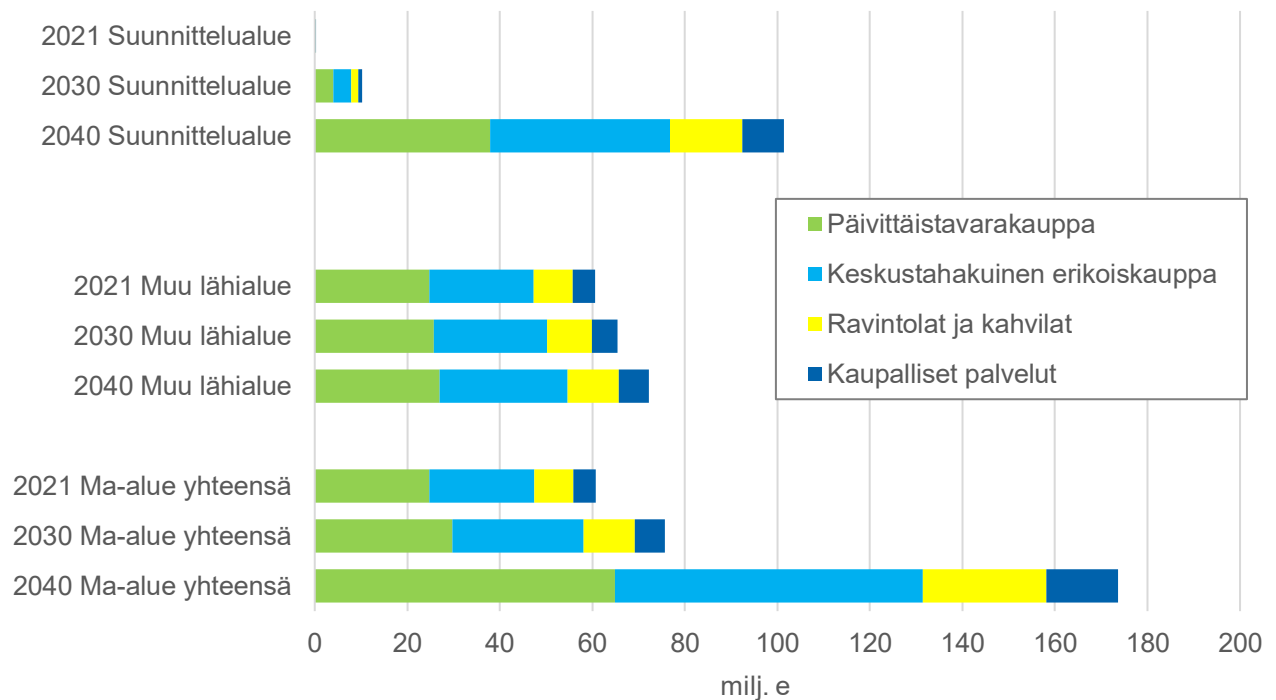
15.8.2023

erikoiskaupassa prosentin ja kaupallisissa palveluissa noin puolentoista prosentin vuosivauhdilla. Ostovoiman kasvu kuvaa reaalista eli määrällistä kasvua, eli esitetty ostovoimaennuste ei pidä sisällään inflaatiota, mikä tällä hetkellä tuottaa suurta epävarmuutta vähittäiskauppaan kohdistuvan ostovoiman kehitykseen. Koska ostovoiman kehityksen ennustaminen on epävarmaa, on mitoituksen ja skenaarioiden arvioinnissa otettu huomioon epävarmuus.

Suunnittelualueen tavoitevuotena tässä selvityksessä on vuosi 2040, jolloin alueella on asukkaita yhteensä 9000. Tarkastelujakson puolivälissä eli vuonna 2030 on arvioitu toteutuneen 1000 uutta asukasta. Luku voi olla yläkanttiin arvioitu, joten välivuosi kuvaakin tässä tilannetta, että alueella olisi 1000 asukasta ja tämä voi hyvin tapahtua vuoden 2030 jälkeenkin. Muun lähialueen väestön arvioidaan tässä säilyvän nykytasollaan eli 6400 asukkaassa.

Suunnittelualueella vähittäiskauppaan kohdistuva ostovoima kehittyy asukasmäärän kehityksen myötä. Välitavoitevuonna alueen ostovoima on vielä vähäinen, mutta markkina-alueella on kokonaisuudessaan keskustakauppaan ja palveluiden kohdistuvaa ostovoimaa 76 miljoonaa euroa. Tavoitevuonna suunnittelualueella lasketaan olevan keskustakauppaan ja palveluihin kohdistuvaa ostovoimaa 100 milj. euroa ja koko markkina-alueella 170 milj. euroa.

Tarkasteluissa ei ole mukana tilaa vaativan kaupan ostovoimaa, koska aluetta kehitetään paikalliskeskustyyppisille palveluille eli päivittäistavarakaupalle, erikoiskaupalle ja palveluille. Alueille ei suunnitella tilaa vaativaa kauppaa.



Ostovoiman kehitys Teiskontien suunnittelualueen vaikutusalueella 2021–2040

Lähde: Ostovoimat, Santasalo Ky

15.8.2023

3.3. Liiketilatarve

Ostovoiman ja sen kehityksen pohjalta on arvioitu markkina-alueen laskennallinen liiketilatarve vuosille 2030 ja 2040. Vähittäiskaupan ja ravintolapalveluiden liiketilatarve on laskettu ostovoimasta ja sen kasvusta keskimääräisillä myyntitehokkuuksilla, jotka on laskettu vähittäiskaupan myynnin ja liiketilakartoitusten pohjalta. Eli kun ostovoima (€) jaetaan myyntitehokkuudella (€/k-m²), saadaan liiketilatarve (k-m²).

Laskelmassa käytetty keskimääräinen myyntitehokkuus

eli myynti (euroa) pinta-alaa (m²) kohden

toimiala	€/k-m ²	€/my-m ²
Päivittäistavarakauppa	7 300	9 100
Erikoiskauppa	4 100	5 100
Ravintolat	3 500	4 400

Kaupallisten palveluiden liiketilatarpeen on laskettu olevan karkeasti viidenneksen vähittäiskaupan tarpeesta. Tulevaisuudessa palvelujen merkitys tulee olemaan tätä suurempi, koska ostovoimaa suuntautuu yhä enemmän tuoteostojen sijasta palveluihin. Tällöin kaupan suhteellinen osuus tilatarpeesta tulee olemaan pienempi, mikä näkyy jo nyt kaupunkikeskustoissa sekä kauppakeskusten uusissa konsepteissa.

Luvussa ei ole mukana tilaa vaativan kaupan ostovoimaa ja liiketilatarvetta, koska arvion kohteena tässä selvityksessä on urbaanin uuden kaupunginosan mitoitus. Käytetty toimialaluokitus ei kuitenkaan ole yksiselitteinen, koska toimialaluokituksen vuoksi yhä enemmän on toimijoita, jotka myyvät sekä ns. keskustahakuisen erikoiskaupan tuotteita että tilaa vaativan kaupan tuotteita. Lisäksi keskustoihin voi hyvin sijoittua myös pieniä tilaa vaativan kaupan myymälöitä. Niiden merkitys kokonaismoitituksen näkökulmasta on kuitenkin vähäinen.

Liiketilatarve kuvaa sitä, kuinka paljon koko markkina-alueen ostovoiman toteutumiseen myyntinä tarvitaan laskennallisesti myymälätilaa. Laskelma ei kerro suoraan, mihin tämä pinta-ala-tarve kohdistuu. Siihen vaikuttaa alueen sekä lähialueiden kaupallinen tarjonta. Kun alueen kaupan tarjontaa kehitetään, alueelle kohdistuu uutta liiketilakysyntää. Osa tarpeesta kohdistuu muihin lähialueen kaupan keskuksiin ja osa ostovoiman siirtymänä alueen ulkopuolelle lähialueen keskuksiin, Tampereen keskustaan sekä verkkokauppaan.

Liiketilatarve esitetään kerrosalana. Kaupan kerrosalan lasketaan olevan 1,25-kertainen myyntipinta-alaan nähden. Laskelmaan sisältyvät varsinaiset myymälät, jotka ovat asiakkaiden käytössä asiakaspalvelutiloina, sekä myymälätiloihin liittyvät takatilat ja varastot.

Mitoituslaskelmassa on otettu huomioon kaavallinen mitoituskerroin 1,3. Liiketilatarve kerrotaan 1,3, jolloin saadaan laskennallinen liiketilatarve kaavallisella joustovaralla. Mitoituskerroin parantaa kilpailun edellytyksiä ja tuo laskelmaan joustavuutta konseptien kehittämiseksi. Kaavat eivät aina toteudu täysimääräisesti kaupan liiketilana. Mikäli kaavat tehdään liian tiukalla mitoituksella, osa kysyntää vastaavasta liiketilasta saattaa jäädä toteutumatta. Lisäksi kilpailun toimivuuden kannalta tulee kaupalla olla vaihtoehtoisia sijaintipaikkoja. Näin ollen kaupan mitoitusta ei kannata kaavoissa osoittaa vain laskennalliseen tarpeeseen pohjautuen, vaan tulee myös ottaa huomioon riittävät toimintamahdollisuudet useille toimijoille.

Laskelmassa ei ole suoraan otettu huomioon verkkokaupan vaikutusta tilantarpeeseen. Verkkokauppa sekä paikoin lisää että paikoin vähentää tarvetta. Esimerkiksi päivittäistavarakaupan verkkokauppaa hoidetaan tyypillisesti osin myymälän kautta, mikä lisää myymälän pinta-ala-tarvetta. Myös noutopisteet tarvitsevat tilaa. Joillakin toimialoilla myynti on painottunut

15.8.2023

verkkoon, jolloin myymälöitä tarvitaan vähemmän. Toisaalta taas toimiessaan verkossa myymälä voi laajentaa markkina-alueitaan ja näin kasvattaa myyntiään, jolloin toimija pystyy toimimaan pienemmilläkin paikallisilla markkinoilla.

Laskennallinen liiketilatarve vuoteen 2030 ja 2040 on esitetty seuraavissa tauluissa. Laskennallinen liiketilatarve tarkastelee siis tilannetta, jossa koko markkina-alueen ostovoima toteutuisi myyntinä samalla alueella. Käytännössä osa ostovoimasta suuntautuu suunnittelualueelle ja osa alueen ulkopuolelle. Seuraavassa luvussa tarkastellaan suunnittelualueelle kohdistuvaa mitoitusta.

Liiketilän laskennallinen tarve Teiskontien suunnittelualueen vaikutusalueella 2021–30 (k-m²)

kaavallinen joustovara mukaan lukien (1,3-kertoimella)

Toimiala	Suunnittelu- alue	Muu lähialue	Markkina- alue yhteensä
Päivittäistavarakauppa	700	4 600	5 300
Erikoiskauppa	1 300	8 200	9 500
Ravintolat	600	3 600	4 200
Muut kaupalliset palvelut	600	5 100	5 700
Keskustapalvelut yht.	3 200	21 500	24 700

Liiketilän laskennallinen tarve Teiskontien suunnittelualueen vaikutusalueella 2021–40 (k-m²)

kaavallinen joustovara mukaan lukien (1,3-kertoimella)

Toimiala	Suunnittelu- alue	Muu lähialue	Markkina- alue yhteensä
Päivittäistavarakauppa	6 700	4 800	11 500
Erikoiskauppa	12 200	8 700	20 900
Ravintolat	5 800	4 100	9 900
Muut kaupalliset palvelut	5 900	4 200	10 100
Keskustapalvelut yht.	30 600	21 800	52 400

Suunnittelussa on otettava huomioon, että liiketilän lisätarve on vain suuntaa antava laskelma markkina-alueen liiketilapotentialista. Lisätarvelaskelmalla haarukoidaan, kuinka suurta liiketilatarjontaa voidaan markkina-alueella kehittää suhteessa ostovoiman kasvuun. Laskennassa on lukuisia epävarmuustekijöitä mm. väestönkehityksen, ostovoiman kasvun sekä myyntitehokkuuden osalta. Kaupan ja palveluyritysten erilaiset konseptit tarvitsevat myös hyvin erityyppisiä ja kokoisia liiketiloja, ja konseptit myös kehittyvät ajan kuluessa. Mitä pidemmälle ajassa mennään, sen epävarmempaa laskenta on.

15.8.2023

3.4. Tavoitteellinen arvio ostovoiman ja liiketilatarpeen toteutumisesta Teiskontien suunnittelualueella

Markkina-alueen ostovoima ja liiketilatarve ei suuntaudu täysmittaisesti Teiskontien suunnittelualueelle. Merkittävin potentiaali suunnittelualueen kaupan kehitykselle on suunnittelualueen omien asukkaiden ostovoiman ja liiketilatarpeen suuntautuminen alueelle. Tämä lisäksi myös lähialueelta voidaan olettaa asiointisuuntautumista suunnittelualueelle, koska lähialueella ei juurikaan ole omia kaupallisia palveluita. Koko vaikutusalueelta suuntautuu ostovoimaa myös läheisiin muihin keskuksiin, Tampereen keskustaan ja verkkokauppaan.

Teiskontien suunnittelualueelle on tavoitteena osoittaa paikallisia asukkaita palvelevaa kaupaa ja kaupallisia palveluita. Paikalliskeskuksissa on kysyntää paikallis- ja lähipalveluille eli päivittäistavarakaupalle, kahviloille ja ravintoloille sekä kaupallisille palveluille eli mm. hyvinvointipalveluille. Sen sijaan erikoiskaupan ostovoimaa suuntautuu pääosin monipuolisiin keskittyymiin. Paikalliskeskuksiin sijoittuu kuitenkin myös jonkin verran erikoiskauppaa, tyypillisimmin terveyskauppaa ja vapaa-ajan kauppaa (esim. apteekit, optikot, kukkakaupat, pyöräkaupat). Alueelle voi sijoittua myös hyvin erikoistuneita myymälöitä, joiden markkinat pohjautuvat laajaan asiakaspiiriin sekä verkkokauppaan. Suunnittelualueella on potentiaalia esimerkiksi erikoistuneille urheiluvälinekaupoille liikuntapalveluiden yhteydessä.

Kaupan palveluiden mitoitus on tässä laskettu tavoitteellisesti niin, että alueelta saadaan hyvät arjen palvelut. Tavoitetaso määrittelyssä on otettu huomioon lähialueen olemassa oleva palvelutarjonta. Esitetyt asiointisuuntautumisaset ovat tavoitteita, johon suunnittelualueen mitoituksella tähdätään.

Päivittäistavarakaupassa suuren osan suunnittelualueen asioinnista tavoitellaan kohdistuvan omalle alueelle, myös kaupallisten palveluiden tarpeesta suuren osan tavoitellaan suuntautuvan suunnittelualueelle, sekä ravintola- ja kahvilatarpeesta noin puolet. Sen sijaan erikoiskaupan ostovoimasta suurin osa suuntautuu tarjonnaltaan monipuolisiin keskustoihin ja verkkokauppaan. Vuonna 2030 alueella on vain vähän asukkaita, jolloin myös palvelupotentiaali on pienempi. Näin ollen tavoitteellinen suuntautuminen on vähäisempää kuin tavoitetilassa vuonna 2040.

Asiointin suuntautumisen tavoitteellinen arvio 2030

eli asiointin suuntautumisprosentti suunnittelualueen palveluihin

	Suunnittelu- alueelta	Muulta lähi- alueelta
Päivittäistavarakauppa	30 %	30 %
Erikoiskauppa	5 %	5 %
Ravintolat	25 %	25 %
Muut kaupalliset palvelut	25 %	25 %

Asiointin suuntautumisen tavoitteellinen arvio 2040

eli asiointin suuntautumisprosentti suunnittelualueen palveluihin

	Suunnittelu- alueelta	Muulta lähi- alueelta
Päivittäistavarakauppa	80 %	75 %
Erikoiskauppa	10 %	5 %
Ravintolat	50 %	30 %
Muut kaupalliset palvelut	60 %	50 %

15.8.2023

Suunnittelualueelle suuntautuu jonkin verran ostovoimaa myös vaikutusalueen ulkopuolelta mm. liikuntapalveluissa asiointin yhteydessä. Lisäksi asiointia voi alueelle suuntautua tässä selvityksessä esitettyä lähimarkkina-alueita kauempanakin, jos alueelle sijoittuu joitain sellaisia erikoispalveluita, jotka ovat erityisen houkuttelevia tai joita ei muualta saa. Asiointi on kuitenkin enemmän satunnaista, mutta se parantaa palveluiden toimintaedellytyksiä. Muualta tulevaa asiointia ei kuitenkaan ole mitoitusravioissa otettu erikseen huomioon, vaan sen oletetaan sisältyvän laskentaan.

Kaupan mitoitus Teiskontien suunnittelualueella 2030 (k-m²)

Toimiala	Suunnittelu- alueelta	Muualta lähialueelta	Mitointu- suunnittelu- alueella yhteensä
Päivittäistavarakauppa	200	1 400	1 600
Erikoiskauppa	100	400	500
Ravintolat	200	900	1 100
Muut kaupalliset palvelut	200	1 300	1 500
Keskustapalvelut yht.	700	4 000	4 700

Kaupan mitoitus Teiskontien suunnittelualueella 2040 (k-m²)

Toimiala	Suunnittelu- alueelta	Muualta lähialueelta	Mitointu- suunnittelu- alueella yhteensä
Päivittäistavarakauppa	5 400	3 600	9 000
Erikoiskauppa	1 200	400	1 600
Ravintolat	2 900	1 200	4 100
Muut kaupalliset palvelut	3 500	2 100	5 600
Keskustapalvelut yht.	13 000	7 300	20 300

Edellä olevassa taulussa on asiointisuuntautumisen pohjalta esitetty suunnittelualueen tavoitteellinen kaupan ja palveluiden mitointu, joka on vuonna 2040 on noin 20 000 k-m². Mitointu on vain suuntaa antava ja sisältää epävarmuuksia. Erilaiset konseptit tarvitsevat hyvin erikoisia liiketiloja ja konseptit myös kehittyvät ajan kuluessa. Mitointutarkastelulla haarukoidaan, kuinka suurta liiketilatarjontaa voidaan alueella ylläpitää sen ostovoimaan nähden.

Mitointukseen ja palveluiden ajoitukseen vaikuttaa alueen väestönkehitys. Vuoden 2030 mitointu onkin vain karkea arvio, ja kaavoituksessa tulisikin ottaa huomioon lopullinen tavoitetilä. Tyypillisesti palvelut hakeutuvat alueelle vasta kun alueella on asukkaita riittävästi. Palveluita voidaan saada alueelle myös etupainotteisesti, jos ne sijoittuvat hyvin saavutettavissa olevaan paikkaan, jossa ne voivat palvella luontevasti myös laajempaa lähialuetta.

Tavoitevuonna mitointu edellyttää, että palvelut ovat niin vetovoimaisia ja riittävän monipuolisia, että arjen asiointi omalla alueella onnistuu. Mitointuksessa on myös joustovaraa mm. konseptien kehitykseen. Kaavoissa kaupan mitointukseen tulee sisällyttää väljyyttä myös sen takia, ettei kaikki kaavoitettu pinta-ala aina toteudu täysimääräisesti kaupan tilana.

15.8.2023

4. Kaupan kehittämisen lähtökohdat

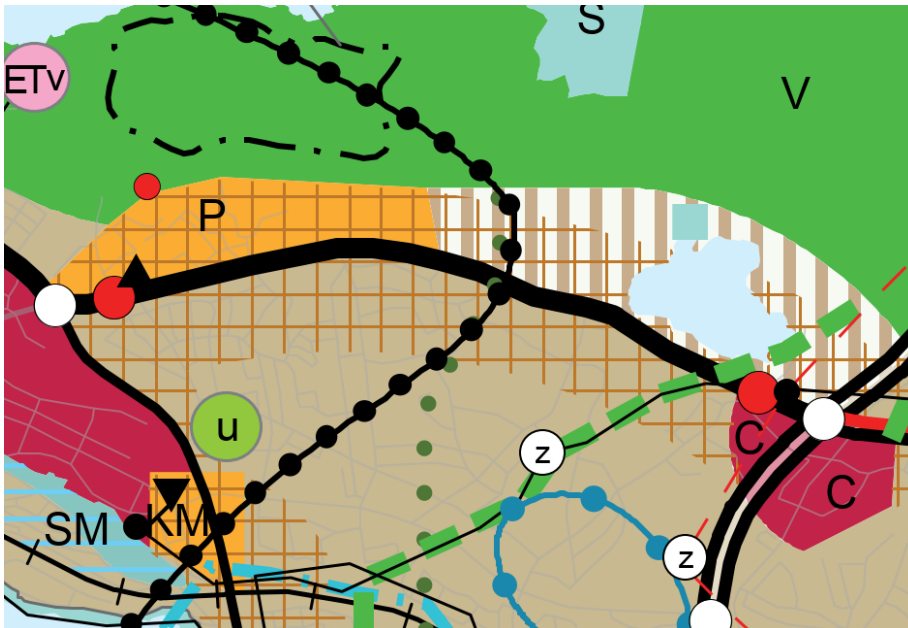
Kaupan ja palveluiden kehittämiskäytöihin suunnittelualueella vaikuttavat Tampereen kaupungin tavoitteet, yleiskaava sekä maakuntakaavan kaupan ratkaisu. Kaupan kehityspotentiaaliin vaikuttavat myös kaupan trendit ja konseptien kehitys sekä kaupan sijoittumisen periaatteet.

4.1. Maakuntakaavan ja yleiskaavan lähtökohdat kaupan kehittämiseksi

Pirkanmaan maakuntakaavassa 2040 on suunnittelualueelle osoitettu ehdollinen taajama- toimintojen alue. Merkinnällä osoitetaan asumisen, kaupan ja muiden palvelujen, työpaikkojen sekä muiden taajamatoimintojen alueet, joiden toteuttaminen edellyttää jonkin suunnittelumääräyksessä esitetyn ehdon täyttymistä. Suunnittelumääräyksen mukaan Tampereen Niihaman alueen toteuttaminen edellyttää raitiotien tai palvelutasoltaan vastaavan joukkoliikennekäytävän toteutumista alueelle.

Alueelle on osoitettu myös palvelujen alue. Merkinnällä osoitetaan maakunnallisesti merkittävät keskustatoimintojen alueiden ulkopuoliset julkisen tai yksityisen palvelu- ja tutkimustoiminnan keskittymät. Alue voi sisältää myös sen ydintoimintaan liittyvää asumista ja muita tukitoimintoja.

Maakuntakaavassa suunnittelualueelle on osoitettu mm. tiivis joukkoliikennevyöhyke. Suunnittelumääräyksen mukaan 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 ilmanlaadun haittojen hallintaan.



Ote Pirkanmaan maakuntakaavasta 2040, Pirkanmaan liitto

15.8.2023

Maakuntakaavan mukaan seudullisesti merkittävän vähittäiskaupan suuryksikön koon alaraja on 2000 k-m², ellei selvitysten perusteella toisin osoiteta ja ellei tämän kaavan suunnittelumääräyksissä muuta määrätä.

Maakuntakaavan kaupan ohjaus perustuu aiemmin voimassa olleisiin säännöksiin. Maakuntakaava on hyväksytty ja maakuntakaavan kaupan ratkaisun taustalla oleva kaupan palveluverkkoselvitys on laadittu ennen maankäyttö- ja rakennuslain nykyisin voimassa olevia kaupan säännöksiä, jonka mukaan vähittäiskaupan suuryksiköllä tarkoitetaan yli 4 000 kerrosneliömetrin suuruista vähittäiskaupan myymälää. Selvityksin voidaan kuitenkin perustella ja käyttää uutta vähittäiskaupan suuryksikön alarajaa, mikäli maakuntakaavassa esitetyt keskeiset ratkaisut ja tavoitteet eivät vaarannu.

Pirkanmaan liitolla on vireillä vaihemaakuntakaava Elonkirjo ja energia, jonka yhtenä osana tehdään voimassa olevan maakuntakaavan kaupan merkintöihin muutoksia uuden maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti. Vaihemaakuntakaavassa yleinen merkitykseltään seudullinen vähittäiskaupan koon alaraja nostetaan voimassa olevan maankäyttö- ja rakennuslain mukaiseksi eli 4000 kerrosneliömetriin.

Alueen yleiskaavatilanne muodostuu lainvoimaisista Kantakaupungin yleiskaavasta 2040 ja Kantakaupungin vaiheyleiskaavasta - valtuustokausi 2017–2021.

Suunnittelualue sisältyy kaupunkistrategian kasvun ja elinvoiman vyöhykkeeseen sekä asuimisen alueeseen. Suunnittelualueen länsiosa on osoitettu palvelujen ja työpaikkojen sekoittuneeksi alueeksi tai kohteeksi, pohjoisosa kuuluu keskuspuistoverkoston alueeseen sekä ohjeellisen keskuspuistoverkoston kehittämistarvealueeksi (vkk).

Palvelujen ja työpaikkojen sekoittunutta aluetta kehitetään monipuolisten työpaikka- ja koulutustoimintojen, kaupallisten palvelujen, kulttuuri- ja vapaa-ajantomitojen sekä ympäristöhäiriötä aiheuttamattoman tuotantotoiminnan alueena. Alueen liikenneympäristön tulee tukea kestävien liikkumismuotojen käyttöä.



Ote Kantakaupungin yleiskaavayhdistelmästä, Tampereen kaupunki

15.8.2023

Kantakaupungin voimassa olevassa yleiskaavayhdistelmässä ohjataan myös seudullisen vähittäiskaupan suuryksiköiden alarajoja. Yleiskaavayhdistelmän yleismääräyksessä on näiden osalta seuraavasti:

- Seudullisen vähittäiskaupan suuryksiköiden alarajat ovat paljon tilaa vaativan kaupan osalta 15 000 k-m², keskustahakuisen vähittäiskaupan osalta 10 000 k-m² ja päivittäistavarakaupan osalta 5 000 k-m².
- Keskustatoimintojen alueiden ulkopuolelle ei saa sijoittaa yli 4 000 k-m² suuruisia vähittäiskaupan suuryksiköitä ja myymäläkeskittymiä.

Vähittäiskaupan suuryksiköllä tarkoitetaan myös useasta myymälästä koostuvaa vähittäiskaupan keskittymää, joka on vaikutuksiltaan verrattavissa vähittäiskaupan suuryksikköön. Samanlainen tulkinta koskee myös seudullisesti merkityksellisiä vähittäiskaupan suuryksiköjä.

Tässä Teiskontien hankekorin kaupallisessa selvityksessä suunnittelualan kaupan keskus-ten vaikutusalueena on lähialue ja kaupan mitoituksen pohjana on lähialueen asukkaiden ostovoima. Tavoitteena on mitoittaa alueen kauppa ja kaupalliset palvelut siten, että mitoitus vastaa paikalliseen kysyntään, ja alueen kaupan keskus-ten palvelut palvelevat lähialueen asukkaita. Tavoitteena on, ettei suunnitelmilla ole vaikutuksia keskustaan eikä myöskään seudulliseen palveluverkkoon. Vaikutuksia arvioidaan luvussa 6.

4.2. Kaupan trendejä paikalliskeskuksissa

Päivittäistavarakaupan kehityksessä yleinen suuntaus on myymälän keskikoon kasvu. Kaupan käytössä oleva kokonaisliikepinta-ala on kasvanut, kun uudet myymälät ovat entistä suurempia. Myös nykyisillä myymälöillä saattaa olla paineita pinta-alan kasvuun. Kehittyvillä kaupunkiseuduilla avataan kuitenkin myös uusia pieniä myymälöitä, mutta nekin ovat tyypillisesti kooltaan aikaisempia lähikauppoja suurempia. Myymälöiden yksikkökoon kasvuun vaikuttavat tuotelajitelmien ja -valikoimien voimakas laajeneminen, palveluiden integroituminen kauppaan, sekä asiakaskysynnän kohdistuminen suuriin myymälöihin. Uusia myymälöitä rakennetaan erityisesti alueille, joilla väestön määrä kasvaa.

Päivittäistavarakaupan kehittämisen painopiste on suurissa supermarketeissa, joita rakennetaan väestön kasvualueille hyvin saavutettavissa oleviin paikkoihin. Supermarkettien kokoluokka on kasvussa. Kun aikaisemmin supermarketit olivat kooltaan noin 2000 k-m², niin nykyään toimijat etsivät sijaintipaikkoja noin 2500–3500 k-m²:n suuruisille supermarketeille. Myös lähikauppojen konsepteja kehitetään tiiviillä keskusta- ja asuinalueilla yhä suurempina yksikköinä. Kaupan aukiolorajoitusten poistuttua pieniä päivittäistavarakaupan myymälöitä voidaan laajentaa valikoimatarpeiden pohjalta myymäläkantaa uudistettaessa. Lähikaupat eivät kuitenkaan yksinään riitä palveluverkon tarjonnassa, vaan tärkeää on monipuolisuus ja erilaiset toisiaan tukevat myymäläkonseptit.

- Päivittäistavarakauppa on nykyään muutakin kuin ruokakauppa, se on monipuolinen palvelukeskus.
- Tulevaisuudessa myymälät ovat nykyistä palvelupainotteisempia: ravintola – noutoruoka - leipomo + muu ruoantuotanto - ruokakauppa -palvelut sekoittuvat ja yhdistyvät.
- Päivittäistavarakaupan asiointit hoidetaan suurelta osin autolla, myös tulevaisuudessa.

Perinteisten myymälöiden ohella pienet delikaupat ovat urbaaneissa keskustoissa kehittyvä myymäläkonsepti, samoin etniset päivittäistavarakaupat ovat kasvattaneet myymäläverkkoaan, Tampereella erityisesti keskustassa, jatkossa todennäköisesti myös alakeskuksissa.

15.8.2023

Paikalliskeskuksissa **erikoiskaupan** kasvunäkymät ovat rajalliset. Erikoiskaupat keskittyvät tyypillisesti monipuolisiin keskuksiin, kaupunkikeskustoihin ja kauppakeskuksiin. Paikalliskeskuksiin sijoittuu erikoiskauppaa pienimuotoisemmin. Paikalliskeskuksiin hakeutuu mm. terveystuotteita (apteekit, optikot), kukkakauppoja ja yksittäisiä erikoistuneita ja palvelupainotteisia myymälöitä. Lisäksi paikalliskeskuksiin hakeutuu verkkokaupan toimijoita, jotka tukeutuvat verkossa saavutettuun asiakaskuntaan mutta tarvitsevat myös toiminnalleen tukikohdan ja myymälän mm. varastointiin ja verkkokaupan noutoihin. Paikalliskeskuksissa kaupan toimijat ovat suurelta osin yksityisiä ja pieniä toimijoita, jotka eivät hakeudu kauppakeskuksiin. Ne sijoittuvat keskustarakenteeseen katujen varsille, mikä edistää urbaanin kaupunkikeskustan rakentumista. Näin ollen on tärkeää kehittää kaupunkiympäristöä katutasen liiketiloilla, jolloin turvataan monipuolinen kaupan ja palveluiden tarjonta.

Paikalliskeskuksissa on kysyntää uuden tyyppisille **korttelipalvelukeskuksille**, joissa kaupan määrä on nykyisiä kauppakeskuksia pienempi. Keskukseen sijoittuu päivittäistavara- ja palveluohjelmien ohella kaupallisia palveluita mutta myös julkisia palveluita. Linnainmaalla Koilliskeskukseen Prisman yhteyteen on sijoittunut kaupallisten palveluiden ohella julkisia palveluita, mm. kirjasto, neuvola ja nuorisotilat.



Koilliskeskuksessa on Prisman lisäksi myös julkisia palveluita

Kaupan kehitykseen vaikuttaa **verkkokauppa**. Se on kasvanut nopeasti erityisesti informaatiotuotteiden ja aineettomien hyödykkeiden, kuten esimerkiksi matkalippujen, tapahtumalippujen, erilaisten tietokone- ja mobiilipelien sekä rahapelien, kaupassa, jossa tuote liikkuu tiedonvälityksellä eikä tuotetta tarvitse erikseen hakea esimerkiksi postista. Verkkokaupan arvosta noin puolet tulee tavaraostoista. Suosituimmat vähittäiskaupan tuoteryhmät verkkokaupassa ovat viihde-elektronikka ja tietotekniikka, pukeutuminen sekä kauneus- ja terveystuotteet.

Verkkokauppa ei ole vain itsenäinen kaupan muoto, vaan se on osa monikanavaista kaupan palvelukenttää. Monikanavaiset toimijat hyödyntävät toiminnassaan useita asiointi-, myynti- ja palvelukanavia, minkä nähdään olevan edellytys menestyvälle kaupan liiketoiminnalle. Toimivaan monikanavaiseen toimintaympäristöön kuuluvat kaupan alalla mm. myymälät, verkkokauppa, sosiaalinen media, perinteinen media, mobiilikanavat, keskusteluryhmät sekä asiakaspalvelu.

15.8.2023

Koska ihmiset odottavat kaupalta ja asiointilta elämyksiä ja viihdettä, tarvitaan mm. keskusta-kauppoja ja -palveluita edelleen myös tulevaisuudessa. Verkkokauppa tuo asiakkaita myös kauppoihin noutamaan verkosta tilattuja tuotteita. Lisäksi toimiva monikanavaisuus voi edistää kivijalkamyymälöiden perustamista ja luoda toimintaedellytyksiä myymälöille sellaisissa paikoissa, jossa lähimarkkinat ovat pienet. Toisaalta verkko-ostamisen kasvu tarjoaa osalle kaupan toimijoista mahdollisuuden vähentää myymälämäärää tai pienentää myymäläkokoja.

Päivittäistavarakaupan verkkokauppa on kasvussa ja verkkokaupan palveluita kehitetään aktiivisesti. Pt-verkkokaupan osuus koko päivittäistavarakaupan markkinoista on kuitenkin vielä pientä, kolmisen prosenttia koko pt-kaupan myynnistä. Verkkokauppa on kehittynyt tähän saakka suurelta osin myymäläverkon rinnalla, mutta automaattiset keräilykeskukset yleistyvät. Kauppojen pinta-alatarve kasvaa verkkokaupan myötä, koska myymälöihin tarvitaan lisää varasto-, keräily- ja noutotilaa. Verkkokaupan ohella päivittäistavarakaupan toimijat kehittävät voimakkaasti myös myymäläverkkoaan, koska myymälöille on edelleen kysyntää.

Vain verkkokauppaan panostavia päivittäistavarakaupan toimijoita on vielä vähän, mutta niiden merkitys tulee kasvamaan. Lisäksi ruoan verkkokauppaan liittyen ravintola-annosten tilaus sekä erilaiset ruokakassipalvelut ovat viime vuosina yleistyneet.

Verkkokaupan kasvu lisää noutopaikkojen kysyntää kaupunkirakenteessa. Myös logistiikkapalveluille nähdään verkkokaupan kehityksen myötä kasvua, joka kohdistuu suurelta osin eri paikkoihin kuin myymäläverkon kehittäminen. Lisäksi verkkokaupan kasvu vaikuttaa kaupunkirakenteeseen ja erityisesti liikenteeseen kuljetuspalveluiden kautta.



Verkkokaupan noutopisteet sijoittuvat usein myymälöiden yhteyteen, kuvassa Linnainmaan apteekin noutopiste Citymarketin yhteydessä

15.8.2023

Monikanavaisessa kaupassa sijainnilla on suuri merkitys, niin verkossa kuin kivijalassakin. Keskustojen ydinkauppakatuja ja kauppakeskusten aseman ei uskota olevan uhattuna verkkokaupan kasvusta huolimatta. Kaupan arvioidaan tarvitsevan edelleen laadukkaita tiloja hyvillä sijainneilla mm. brändin tunnettavuuden edistämiseksi, ja kontaktipinnan ylläpitämiseksi ostoprosessin eri vaiheissa. Verkkokaupan kasvu näkyy kuitenkin keskustoissa osittain erikoiskaupan myymälämäärän vähenemisenä. Sen sijaan palvelupainotteiset kaupan toimijat ovat hiljalleen lisänneet toimintaansa sekä kivijalkatiloissa että kauppakeskuksissa. Keskustakatuja liiketilojen ennustetaan muuttuvan entistä enemmän erilaisiksi palveluita tarjoaviksi myymälätiloiksi.

4.3. Palveluiden sijoittumisen periaatteita paikalliskeskuksessa

Kaupallisten palveluiden sijainnilla on ratkaiseva merkitys sille, miten ne toimivat ja menestyvät. Sijainnin toimivuudessa merkitsee se, miten helposti ja luontevasti alueen asukkaat voivat hyödyntää palveluita. Nyt rakennettavilla urbaaneilla sekä uudistuvilla kaupunginosilla on lähtökohtana sekoittunut kaupunkirakenne, ja tavoitteena turvata riittävän suuri lähipalveluiden tarjonta asuntojen läheisyydestä.

Tiivis kaupunkirakenne asukkaineen ja työpaikkoineen tarjoaa hyvät lähtökohdat tiiville palvelurakenteelle. Kun palveluita kaupunkirakenteessa keskitetään, vahvistetaan palveluiden vetovoimaa ja liiketoiminnan synergiaetuja.

Liiketiloiden sijoittamisessa tulee nojautua keskittymisen ja tiivyyden periaatteeseen. Hyviä liikepaikkoja saadaan, kun huolehditaan miellyttävästä kaupunkiympäristöstä ja selkeistä palvelukeskittymistä. Liikepaikkojen tulee muodostaa yhtenäisiä nauhoja kadunvarressa ja aukoiden reunoilla, jotta ne yhdessä synnyttävät vetovoimaa ja hyötyvät toistensa läheisyydestä. Tämä synnyttää palveluille luontevia asiointivirtoja. Mitä enemmän toimijoita on tietyssä pisteessä, sitä enemmän syntyy kysyntää. Yksittäisten ja hajallaan olevien palvelujen vetovoima jää usein heikoksi.



Rieväkadulla Kalevan Prisman vieressä on raitiotiepysäkin yhteyteen sijoittunut kivijalkapalveluita

Palveluiden toimivuuden kannalta olennainen tekijä on saavutettavuus. Saavutettavuus edellyttää miellyttäviä ja luontaisia kulkureittejä, asiakasvirtoja, julkisten liikenteen pysäkkejä ja asiointipysäköintiä. Lisäksi huollon sujuvuus kuuluu toimivan liikepaikan ominaisuuksiin. Liikepaikkojen näkyvyys kaupunkitilassa on myös olennainen tekijä kaupan toimintaedellytyksille.

15.8.2023

Pienet yritykset ja kaupalliset palvelut hakeutuvat pääsääntöisesti urbaaniin kaupunkirakenteeseen ja paikalliskeskukseen. Hyviä liikepaikkoja tarjoavat keskustamainen korttelirakenne ja palvelukadut. Kauppakeskukset ovat pienille yksityiselle toimijoille usein liian kalliita liikepaikkoja, joten ne hakeutuvat tyypillisesti kivijalkaliiketiloihin. Sekoittunut kaupunkirakenne, jossa on niin asumista, työpaikkoja kuin liiketilojakin, muodostaa urbaania kaupunkitilaa ja tarjoaa erilaisille toimijoille hyviä liikepaikkoja.

Päivittäistavarakaupalla on suuri merkitys kaupallisten palveluiden sijoittumiselle, koska ne tuovat asiakasvirtoja, joita palveluyritykset mielellään hyödyntävät. Mitä monipuolisempi päivittäistavarakaupan tarjonta, sen helpompaa on paikalliskeskukseen saada muutakin palvelutarjontaa. Supermarketin merkitys asiointivirtoihin on selvästi suurempi kuin lähikauppatyyppisten myymälöiden, joten supermarkettien myötä mahdollistuu palvelutarjonnan kasvu lähi-alueella lähikauppoja paremmin.

Päivittäistavarakaupan sijoittumisen kriteerejä

- Riittävästi lähiasukkaita
- Näkyvyys
- Hyvä liikenteellinen saavutettavuus
- Riittävä mitoitus, supermarket 2000–3000 k-m² lähikauppa 500–1000 k-m²
- Sijainti ratikkapysäkin läheisyydessä on positiivista, koska alueen pääreitit ja asiointivirrat kulkevat pysäkille. Ratikkapysäkki tuo nopean asiointin asiakkaita, mutta monipuoliset ostokset tehdään usein autolla.
- Asiakas pysäköinti, myös jonkin verran nopean asiointin maantasopysäköintiä
- Toimiva huolto, riittävästi tilaa ja helposti saavutettavissa
- Olosuhteet vastaavat kuin kilpailijoilla näkyvyyden, saavutettavuuden, pysäköinnin ja mitoituksen osalta



Päivittäistavarakauppa voi sijoittua myös asuintalon kivijalkatilaan, mutta päivittäistavarakaupan sijoittuminen kivijalkaan on pitänyt ottaa huomioon jo suunnitteluvaiheessa.

15.8.2023

5. Kaupan kehittämisen skenaariot

Kaupan palveluverkon kehittämisen lähtökohtana tässä selvityksessä ovat kaupungin tavoitteet ja suunnitelmat, sekä niiden mukainen väestönkehitys. Lisäksi kehitykseen vaikuttavat kaupan trendit ja toiminta- ja myymäläkonseptien kehitys, joita kuvattiin edellisessä luvussa. Tavoitteena on uusi raitiotien varteen sijoittuva urbaani elävä kaupunginosa, ja asukkaat voivat asioida arjen palveluissa omalla alueellaan.

5.1. Asemakaavojen alustavia suunnitelmia

Teiskontien alueelle muodostuu Medi-Park IV:n ja Alasjärven länsipuolen asemakaavojen myötä uusi kaupunginosa, joka tukeutuu Tays-Linnainmaan -raitiotiehen.

Alueella on tavoitteena nauhamainen kaupunkirakenne, joka sovitetaan huolellisesti alueen olemassa oleviin luontoarvoihin ja maisemallisiin lähtökohtiin. Uusi viher- ja korttelirakenne pyritään kytkemään luontevasti erityisesti Kauppi-Niihaman metsäalueisiin sekä Alasjärven rantavyöhykkeeseen. Tavoitteena on kaupunkikuvallisesti vaihteleva, mielenkiintoinen ja viihtyisä korttelirakenne. Suunniteltava liikenneympäristö tukee joukkoliikennettä, kävelyä ja pyöräilyä.

Asemakaava-alueita suunnitellaan ja rakennetaan samanaikaisesti. Yhdessä nämä muodostavat vuoteen 2040 mennessä noin 9 000 asukkaan uuden työpaikka- ja asualueen Teiskontien varrelle Kaupin ja Niihaman kaupunginosaan kaupunkiraitiotien itään jatkuvalla vyöhykkeelle. Kokonaisuus sijoittuu noin 2 kilometrin matkalle.

Medi-Park IV:n asemakaavaluonnoksessa alueelle on osoitettu uusia asuntokortteleita, pari liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta terveydenhuoltoa palvelevien tutkimus-, opetus- ja tuotantotilojen rakentamiselle sekä sosiaalitoimintaa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialue, jolle saa rakentaa pienasuntoja erityisryhmien käyttöön.

Alueen itäpäässä osoitetaan keskustatoimintojen korttelialue, josta 2/3 osaa tulee asuntorakentamiselle ja loput liike- ja toimisto sekä palvelutiloina. Itäpäähän urheilutoimintoja vahvistamaan kaavassa varataan korttelinosa urheiluhallin rakentamiselle Toimelankadun varrelle Tenniskeskuksen länsipuolelle.



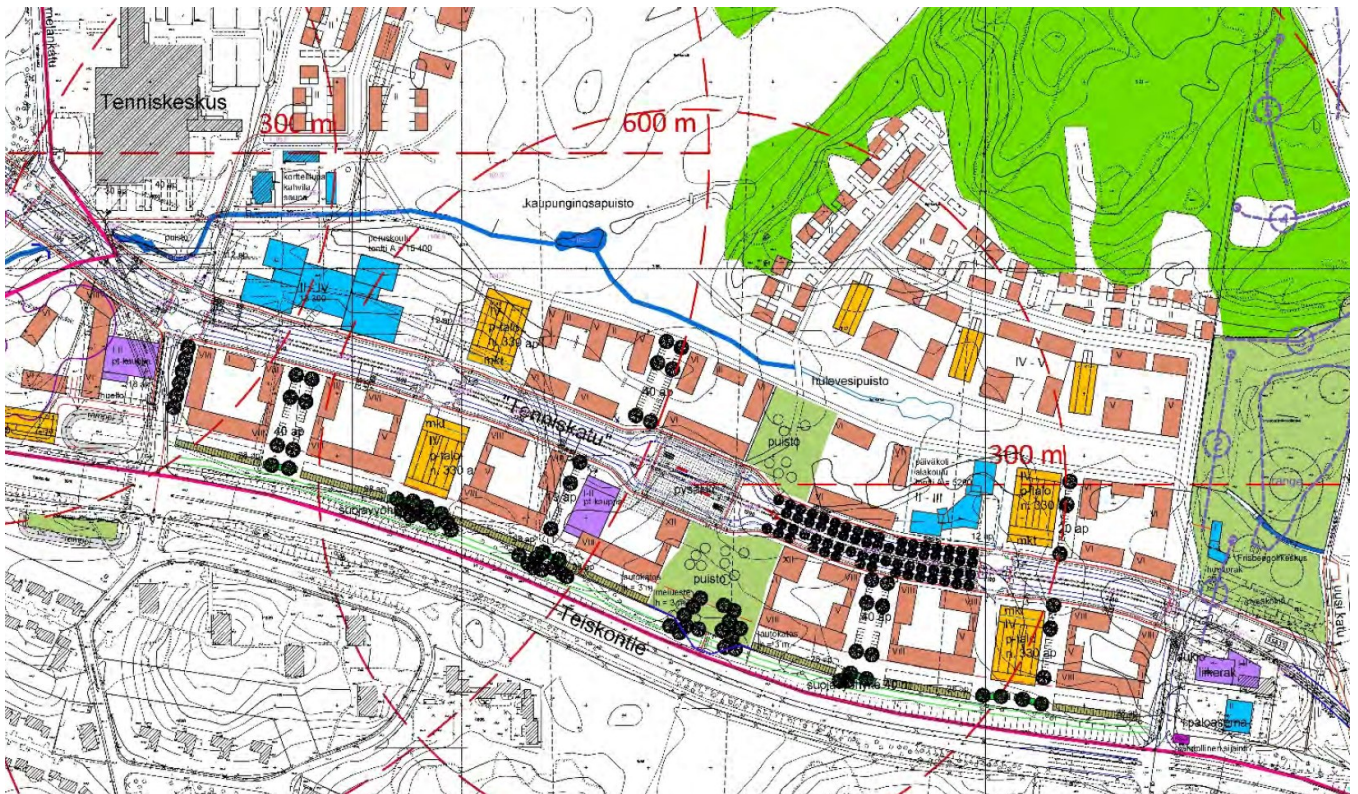
Medi-Park IV:n havainnekuva, ak 8618

Kaupin kampus - Medi-Park IV, viitesuunnitelma 03.11.2022, Arkkitehdit MY

15.8.2023

Alasjärven länsipuolen asemakaavan alustavissa suunnitelmissa asutokorttelit rajautuvat Tenniskadun varteen, jossa kulkee myös raitiotie. Kaupan mahdollisia sijaintipaikkoja on hahmoteltu raitiotiepysäkin tuntumaan sekä alueen molempiin päihin. Suunnitelmissa on varauduttu myös liikuntapalveluiden laajentumiselle.

Alasjärven suunnitelmat ovat vasta alustavia. Alueella on käynnissä lisäselvityksiä mm. rakennettavuuden osalta, ja tulokset voivat vielä vaikuttaa suunnitelmiin. Esimerkiksi julkisten palveluiden sijaintipaikkoja voidaan vielä joutua arvioimaan uudelleen (mm. koulu, nuorisotilat ja päiväkot). Sijainnin lisäksi myös julkisten palvelujen mitoitus (esim. koulun koko) tarkentuvat suunnittelun edetessä

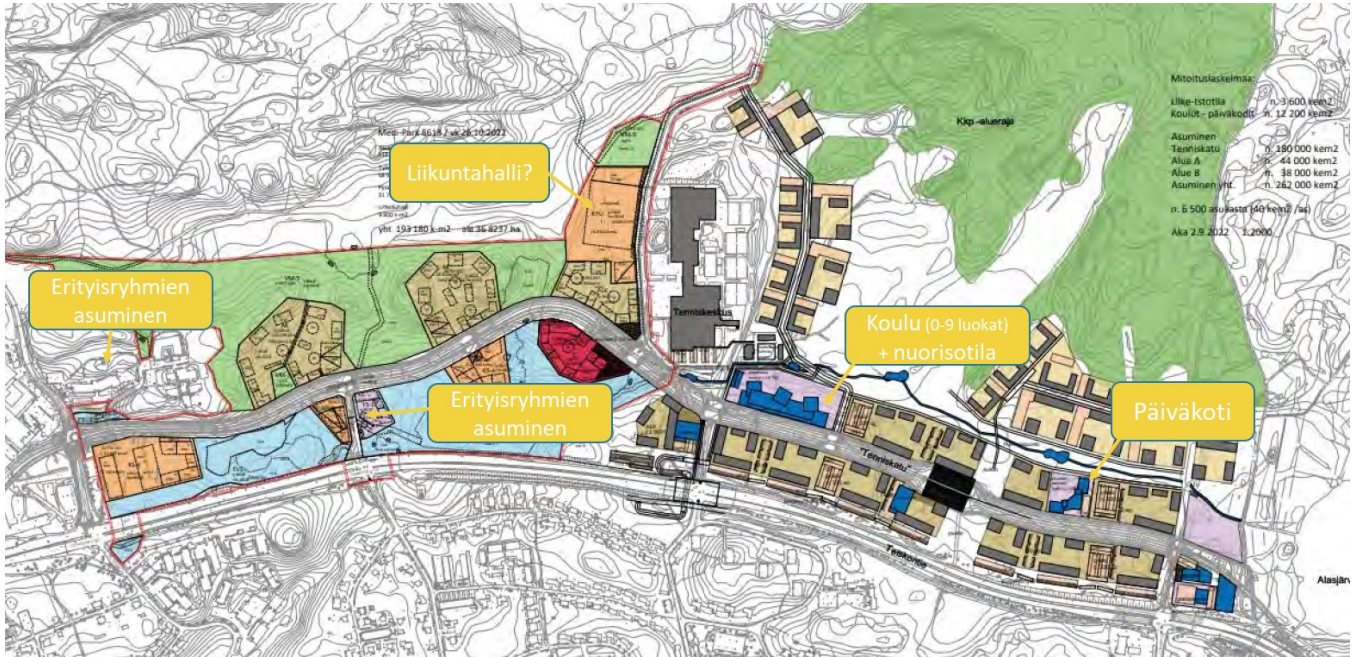


Maankäyttöluonnos Alasjärven länsipuoli, ak 8931, Tampereen kaupunki

Koko suunnittelualueelle hahmotellaan erityisryhmien asumista, uutta liikuntahallia, koulua ja nuorisotilaa sekä päiväkotia. Joissakin suunnitelmissa on myös paloaseman sijoittaminen alueen itäpäähän. Nykyisin suunnittelualueella oleva golfkenttä siirtyy suunnitelmien myötä muualle.

Lähialueelle on suunniteltu mm. Kaupin yliopistollista sosiaali- ja terveyskeskusta, Hakamet-
sän SportCampusta sekä hahmoteltu mahdollista uimahallia Alasjärven raitiotiepysäkin yhteyteen.

15.8.2023

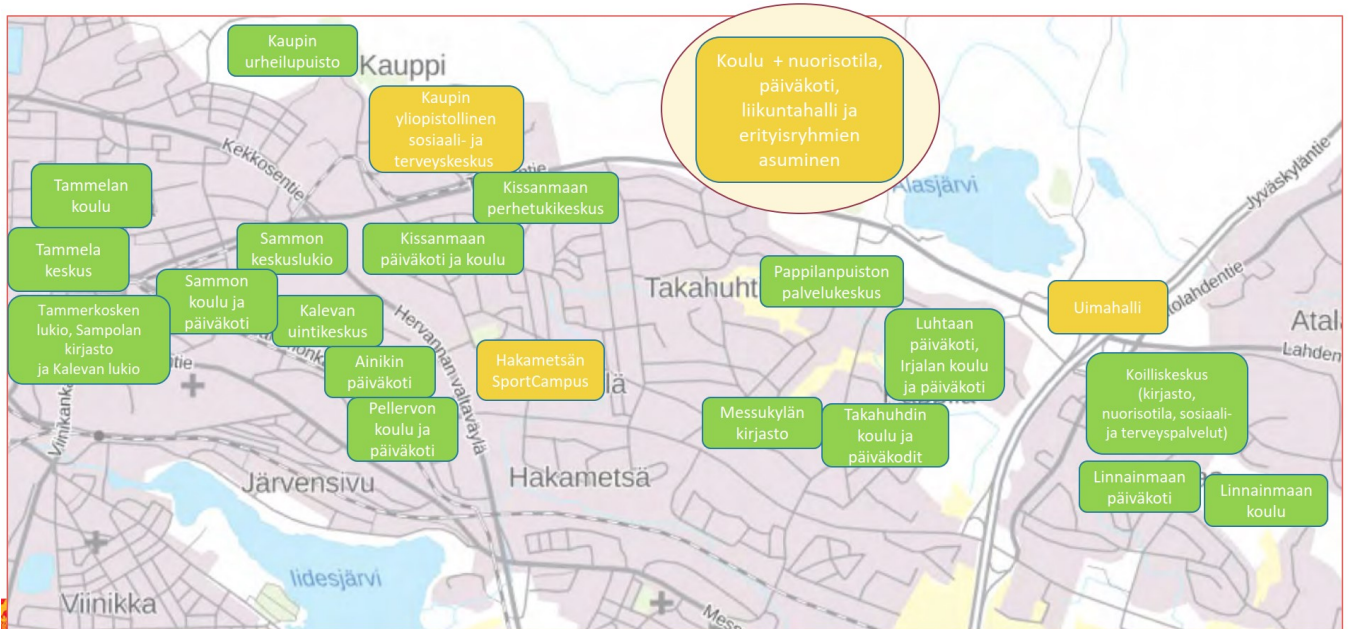


Suunnittelualan palveluverkko, alustava hahmotelma, Tampereen kaupunki, 01/2023

Alasjärven lähialueen palveluverkko

Olemissa olevat palvelut

Suunnitella olevat palvelut



Alasjärven lähialueen palveluverkko, alustava suunnitelma, Tampereen kaupunki 01/2023

15.8.2023

5.2. Kaupan ja palveluiden skenaariot

Kaupan sijoittumisesta alueelle on laadittu kolme vaihtoehtoista skenaariota, joista yksi on kahden yhdistelmävaihtoehto. Skenaario 1 on ns. maksimivaihtoehto, skenaario 2 minimivaihtoehto ja skenaario 3 näiden välivaihtoehto. Liiketilaskenaariot on upotettu alustaviin suunnitelmiin, ja liiketilojen sijainti on suuntaa antava. Kaupan ja palveluiden sijaintien lähtökohtana ovat palveluiden sijoittumisperiaatteet, saavutettavuus sekä tavoitteet urbaanista kaupunkiympäristöstä. Liikenteellisiä edellytyksiä ei tässä ole tutkittu (pysäköinnin riittävyys, huolto), ja ne pitää ottaa huomioon jatkosuunnittelussa.

Skenaarioissa on osoitettu kivijalkaliiketilojen sijaintipaikat sekä päivittäistavarakaupalle vaihtoehtoisia sijaintipaikkoja. Pariin kortteliin on osoitettu hybridirakennuksia, jotka voivat sisältää esim. päivittäistavarakauppaa, erikoiskauppaa ja liikuntapalveluita. Lisäksi Tenniskeskuksen viereen on osoitettu liikuntapalveluita.

Kivijalkapalveluihin sijoittuu kaupallisia palveluita esim. hyvinvointi-, kauneus- ja liikuntapalveluita sekä ravintola- ja kahvilapalveluita. Alueelle voi sijoittua myös yksittäisiä erikoistuneita liikkeitä, joiden markkinat ovat osin verkossa.

Skenaariossa 1 on kauppaa ja palveluita pyritty sijoittamaan alueelle kaikkialle sellaisiin kohtiin, joissa nähdään toimintaedellytyksiä kaupalle eli raitiotiepysäkkien yhteyteen, liikuntapalveluiden yhteyteen ja alueiden sisääntuloväylien suulle. Lisäksi on pyritty huomioimaan kaupan konseptit ja päivittäistavarakaupan sijoittumisen edellytykset, ja osoittamaan sijaintipaikkoja myös supermarketille. Tämä vaihtoehto muodostaa palveluiltaan kaikkein urbaanimman ja elävimmän kaupunginosan.

Skenaariossa 2 on palveluita osoitettu alueelle niin, että lähipalvelutarve täytyy, ja kivijalkapalveluita on osoitettu lähinnä raitiotiepysäkkien yhteyteen. Lisäksi alueelle on osoitettu sijaintipaikka supermarketille.

Skenaario 3 on näiden välimuoto, jossa on sijaintipaikkoja sekä supermarketille että kivijalkapalveluille, mutta ei niin paljon kuin skenaariossa 1.

5.3. Kaupan keskittymien profiilit skenaarioissa

Skenaariossa 1 (max) suunnittelualueen kaupan pääkeskittymä sijoittuu Tenniskeskuksen raittiapysäkin yhteyteen. Paikka on suunnittelualueella keskeinen, sillä on hyvä saavutettavuus myös Teiskontieltä, ja palvelut linkittyvät luontevasti olemassa oleviin liikuntapalveluihin saaden niistä synergiaa. Tenniskeskuksen keskittymässä on sisääntuloväylän suulle osoitettu sijaintipaikka supermarketille. Toinen vaihtoehtoinen supermarketin paikka on hybridirakennuksessa ja lisäksi alueelle on osoitettu sijaintipaikka korttelikaupalle (lähikaupalle) kivijalkaan.

Keskittymä palvelee koko suunnittelualueutta sekä laajaa lähialuetta. Lisäksi se saa tukea liikuntapalvelukeskittymästä ja sen asiointivirroista. Liikuntakeskittymään sijoittuu liikunta- virkistys- ja vapaa-ajan palveluita sekä ravintolapalveluita, ja se palvelee myös seudullisesti.

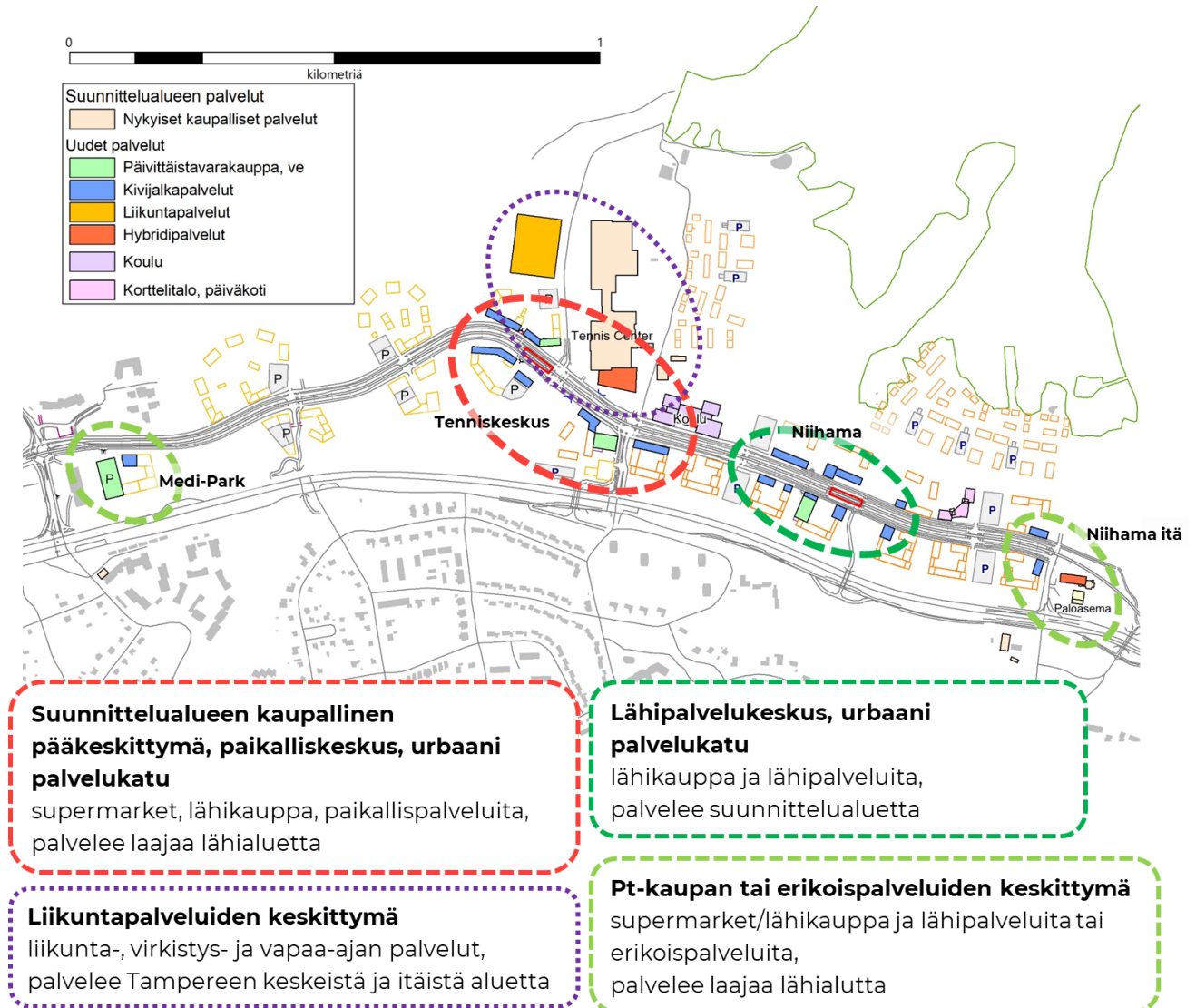
Niihaman pysäkin ympäristöön sijoittuu alueen toinen palvelukeskittymä, jonne on osoitettu kivijalkaliiketilaa ja paikka korttelikaupalle (lähikauppa). Tämä keskittymä palvelee lähinnä suunnittelualueutta ja erityisesti sen itäisiä osia.

Suunnittelualueelle muodostuu urbaani palvelukatu molempien pysäkkien ympäristöön. Alueen länsipäähän Medi-Parkkiin on osoitettu paikka päivittäistavarakaupalle ja kivijalkaliiketoille. Itäpäähän (Niihama Itä) on osoitettu paikka hybridirakennukselle, joka voi toteutua lähikauppana tai esimerkiksi erikoispalveluna frisbeegolfradan asiakkaille. Suunnittelualueen päädyt palvelevat suunnittelualueen ja lähialueen asukkaita.

Medi-Parkin suunnittelualueella on asutusta osoitettu toisistaan irrallaan oleviin asuntokortteleihin, joiden välillä on suojaviher- ja virkistysalueita. Keskimmäiset korttelit ovat sijainniltaan

15.8.2023

haastavia palveluille, koska niistä on vain kävelyn ja pyöräilyn yhteys Teiskontielle eikä pysäkkiä, joka kokoaa lähialueen asukkaita palvelujen ääreen. Näin ollen niihin ei skenaariossa ole osoitettu palveluita.



Kaupan keskittymät skenaariossa 1 (max)

Pohjakartta: Maanmittauslaitos ja Tampereen kaupunki

Skenaariossa 2 (min) on alueen kaupallinen pääkeskittymä niin ikään osoitettu Tenniskeskuksen pysäkin ja sisääntuloväylän ympäristöön. Kivijalkaliiketilaja on osoitettu vain pysäkin ympäristöön.

Keskittymässä on sisääntuloväylän suulle osoitettu sijaintipaikka supermarketille. Toinen vaihtoehtoinen supermarketin paikka on hybridirakennuksessa tai lähikaupan paikka kivijalassa. Keskittymä palvelee koko suunnittelualuetta sekä laajaa lähialuetta. Lisäksi se saa tukea liikuntapalvelukeskittymästä ja sen asiointivirroista. Liikuntakeskittymään sijoittuu liikunta-, virkistys- ja vapaa-ajan palveluita sekä ravintolapalveluita, ja se palvelee laajasti Tampereen keskeisiä ja itäisiä alueita.

15.8.2023

Toinen kaupan keskittymä on osoitettu Niihaman pysäkin ympäristöön. Ympäristöön on osoitettu paikka korttelikaupalle (lähikauppa) ja pienimuotoisesti tilaa myös kivijalkapalveluille. Keskittymä palvelee lähinnä suunnittelualueen itäisiä osia.

Alueen itäiseen päähän on osoitettu sijaintipaikka hybridipalveluille. Se voi toteutua lähikauppana tai esimerkiksi erikoispalveluna frisbeegolfraudan asiakkaille. Palvelupiste palvelee suunnittelualueen asukkaita, sekä myös lähialueen asukkaita.



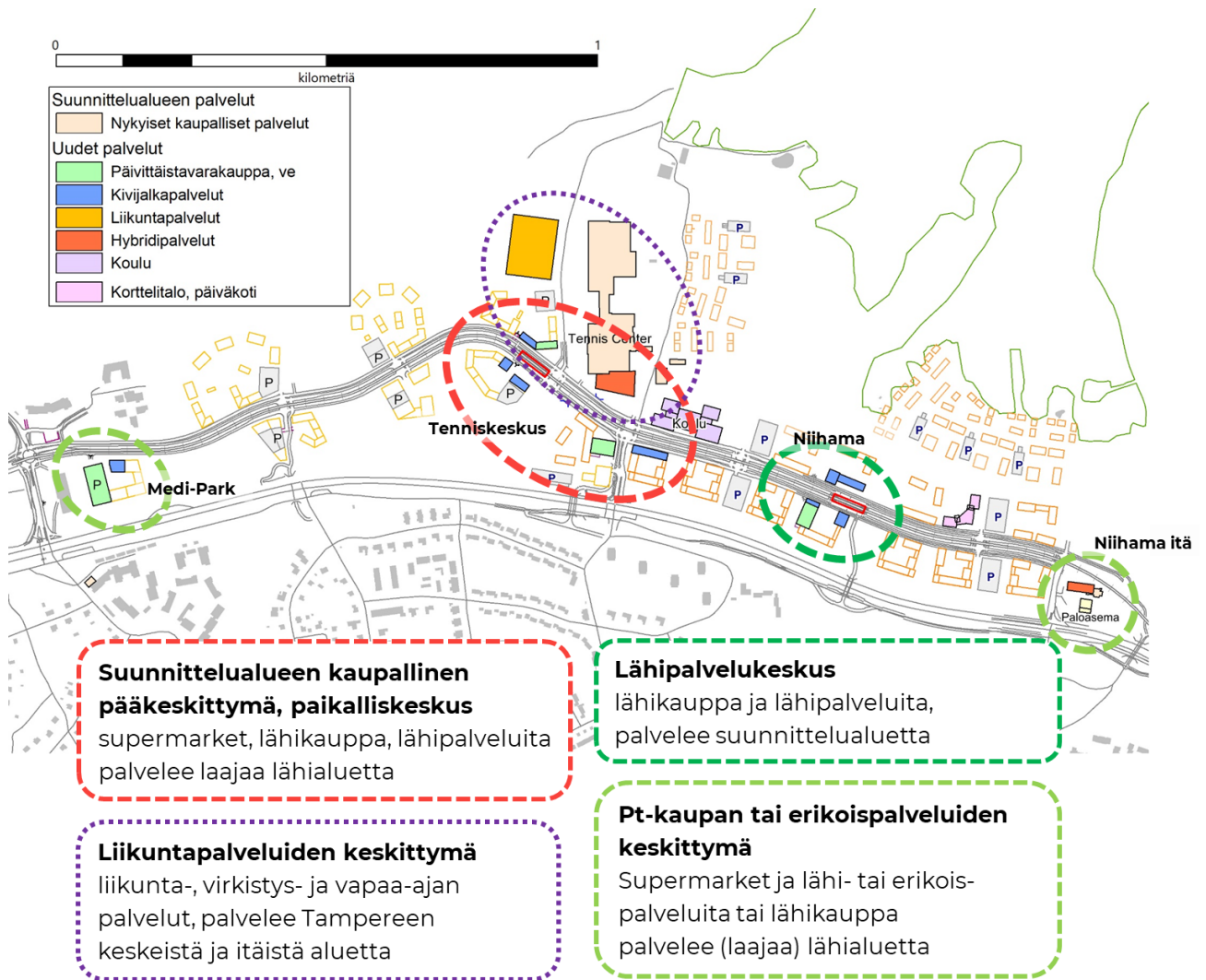
Kaupan keskittymät skenaariossa 2 (min)
Pohjakartta: Maanmittauslaitos ja Tampereen kaupunki

15.8.2023

Skenaario 3 on yhdistelmä kahdesta edellisestä skenaariosta. Alueelle on osoitettu viisi palvelukeskittymää kuten skenaariossa 1, mutta kivijalkapalveluiden määrä on vähäisempi. Alueen kaupallinen pääkeskittymä on Tenniskeskuksen pysäkin ja sisääntuloväylän ympäristössä. Tenniskeskuksen pysäkin vieressä on osoitettu tilaa liikuntapalveluiden laajennukselle.

Suunnittelualueetta palveleva lähipalvelukeskus on osoitettu Niihaman pysäkin ympäristöön. Alueelle muodostuu urbaania kaupunkitilaa palveluineen, mutta ei vastaavia urbaaneja palvelukatuja kuin skenaariossa 1.

Suunnittelualueen molemmissa päissä on osoitettu tilaa päivittäistavara-kaupalle tai itäpäässä vaihtoehtoisesti myös erikoispalveluille.



Kaupan keskittymät skenaariossa 3 (yhdistelmä)

Pohjakartta: Maanmittauslaitos ja Tampereen kaupunki

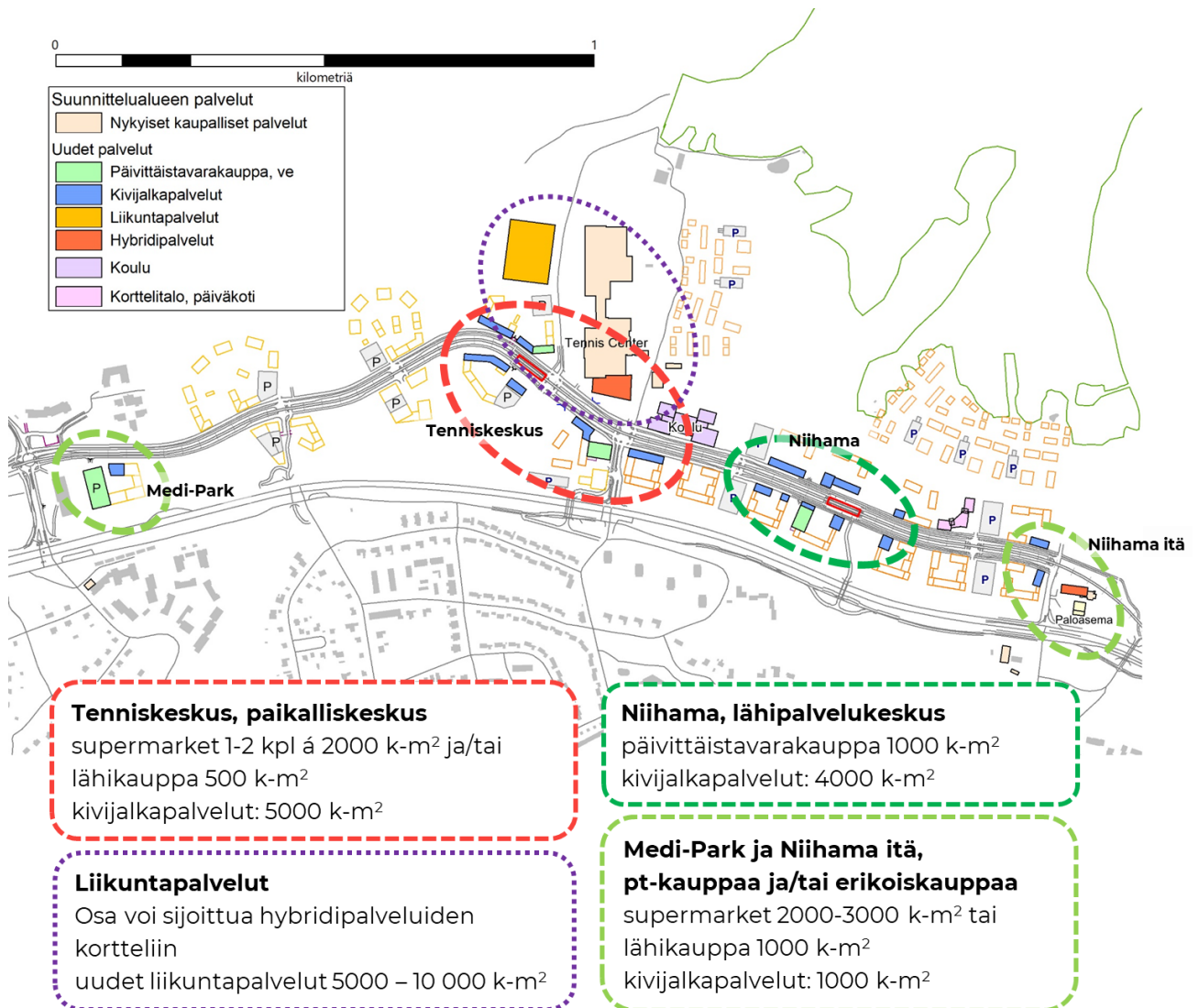
15.8.2023

5.4. Kaupan keskittymien mitoitus skenaarioissa

Skenaario 1 on ns. maksimivaihtoehto, eli mitoitukseltaan suurin, skenaario 2 minimivaihtoehto eli mitoitukseltaan kaikkein alhaisin, ja skenaario 3 mitoitukseltaan näiden välillä. Supermarketit ovat skenaarioissa oletettu olevan 2000–3000 k-m² ja lähikaupat noin 500–1000 k-m².

Kivijalkaliiketilojen mitoitukseen on laskettu mukaan koko asuinrakennuksen maantasokerros. Todellisuudessa osa menee porraskäytäviin ja mahdollisesti teknisiin tiloihin. Kaupallisia palveluita voi myös sijoittua hybridipalvelutiloihin, mutta näitä ei erikseen ole laskettu mukaan.

Kaikkissa skenaarioihin on osoitettu mahdollisuuksia liikuntapalveluiden laajennukselle Tenniskeskuksen vieressä ja/tai vaihtoehtoisesti myös sen eteläpuolella hybridipalvelujen tilana.



Kaupan ja palveluiden mitoitus skenaariossa 1 (max)

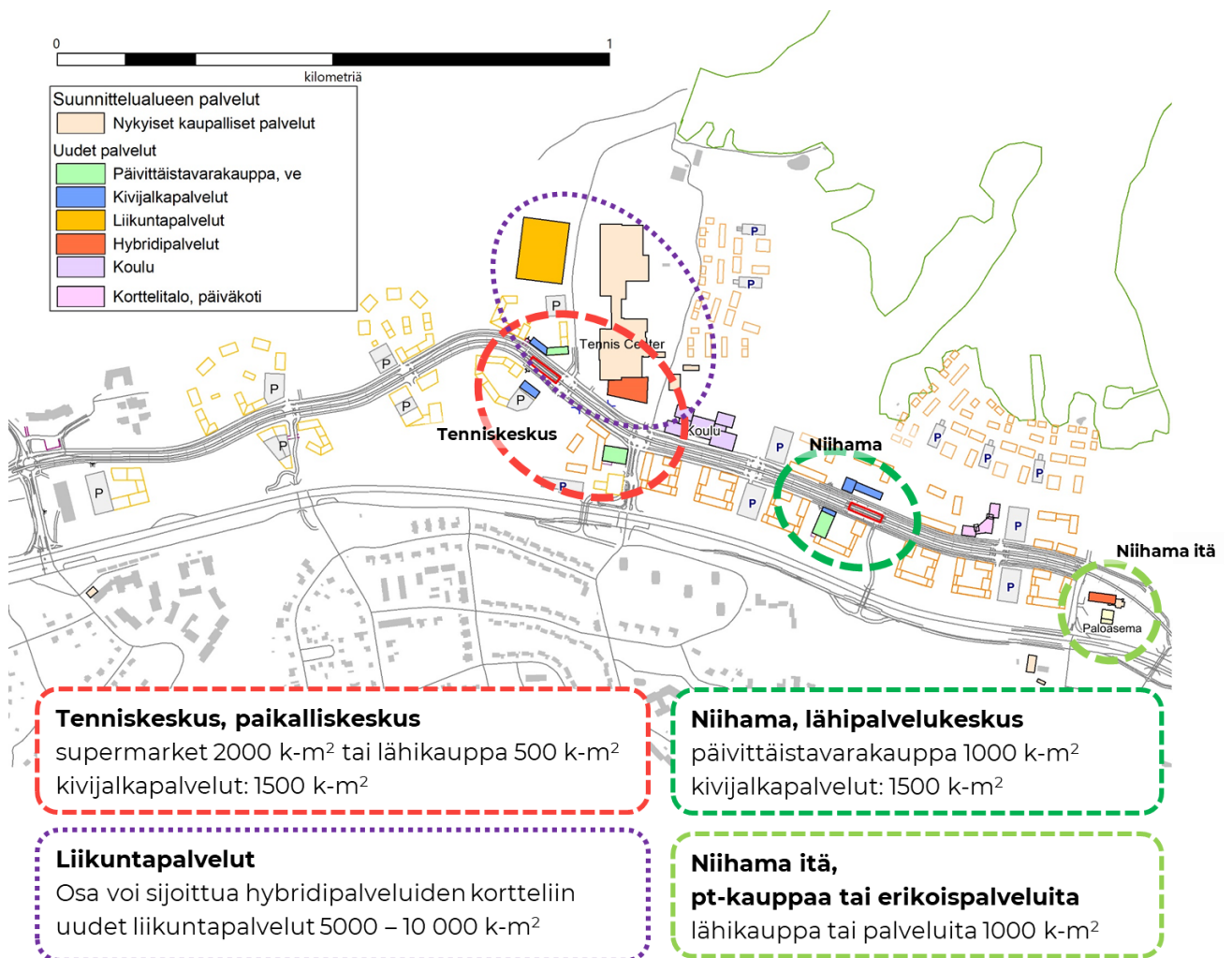
Pohjakartta: Maanmittauslaitos ja Tampereen kaupunki

Skenaariossa 1 on osoitettu vaihtoehtoisia supermarkettien ja lähikauppojen sijaintipaikkoja. Päivittäistavara kauppa on tässä skenaariossa noin 8 500 k-m². Paikat ovat vaihtoehtoisia, ja mitoituksessa on arvioitu toteutuvan kolme supermarkettia ja pari lähikauppaa. Skenaariossa osoitetut supermarketit voivat toteutua myös lähikauppana, jolloin mitoitus on pienempi.

15.8.2023

Kivijalkaliiketilaa on skenaariossa yhteensä noin 11 000 k-m². Kivijalkapalveluita on kaikissa keskittymissä, eniten Tenniskeskuksen ympäristössä toiseksi eniten Niihaman pysäkin ympäristössä. Kauppaa ja palveluita on skenaariossa 1 yhteensä noin 19 500 k-m².

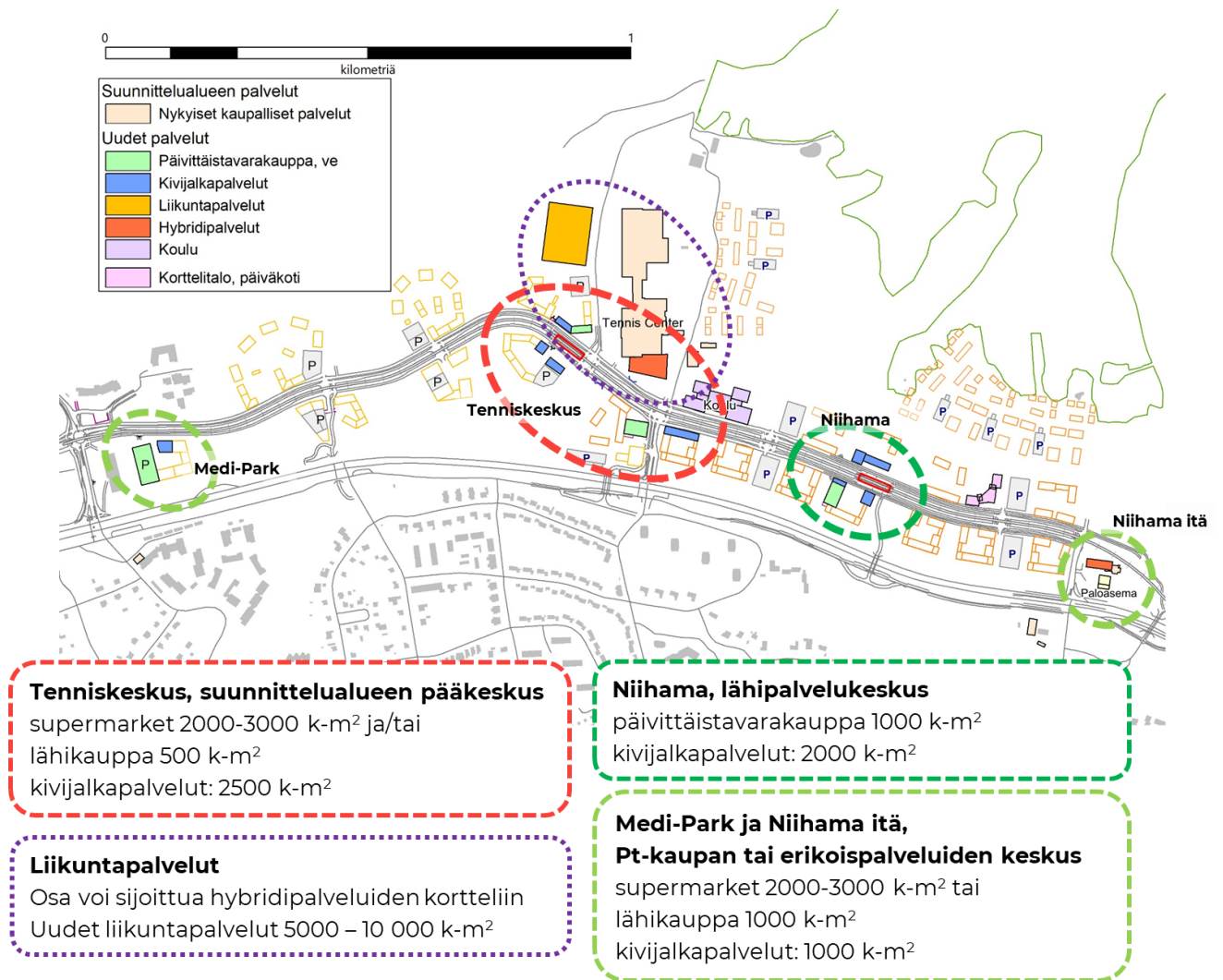
Skenaarioon 2 on osoitettu pari vaihtoehtoista supermarketin paikkaa ja 2–3 lähikaupan paikkaa. Yhteensä mallissa on päivittäistavarakaupan pinta-alaa noin 4000 k-m². Kivijalkapalveluita skenaariossa on vähäisesti vain 3000 k-m². Kauppaa ja palveluita on tässä skenaariossa yhteensä 7000 k-m².



Kaupan ja palveluiden mitoitus skenaariossa 2 (min)

Pohjakartta: Maanmittauslaitos ja Tampereen kaupunki

15.8.2023



Kaupan ja palveluiden mitoitus skenaariossa 3 (yhdistelmä)

Pohjakartta: Maanmittauslaitos ja Tampereen kaupunki

Skenaariossa 3 päivittäistavara- ja ruoka- ja kassavälikäyttöön on osoitettu vastaavat sijaintipaikat kuin skenaariossa 1, mutta mitoitus on hieman alhaisempi, eli osoitetut sijaintipaikat vielä enemmän vaihtoehtoisia. Päivittäistavara- ja ruoka- ja kassavälikäyttöä on tässä mallissa yhteensä noin 8500 k-m². Kivijalkapalveluiden mitoitus on yhteensä 5500 k-m². Skenaariossa 3 on kaiken kaikkiaan kauppaa ja palveluita 13 000 k-m².

15.8.2023

Seuraavissa tauluissa on esitetty suunnittelualueen keskittymien mitoitus sekä viimeisenä suunnittelualueen ja lähialueen asukasmäärän, ostovoiman, liiketilatarpeen ja asiointisuuntautumisen pohjalta laskettu tavoitteellinen mitoitus, jota tarkasteltiin luvussa 3.4.

Päivittäistavarakaupan mitoitus skenaariossa (k-m²)

Keskittymä	sk 1	sk 2	sk 3
Tenniskeskus	4 000	2 000	3 000
Niihama	1 000	1 000	1 000
Medi-Park	2 500		2 500
Niihama itä	1 000	1 000	1 000
Yhteensä	8 500	4 000	7 500

Kivijalkapalveluiden mitoitus skenaariossa (k-m²)

Keskittymä	sk 1	sk 2	sk 3
Tenniskeskus	5 000	1 500	2 500
Niihama	4 000	1 500	2 000
Medi-Park	1 000		1 000
Niihama itä	1 000		
Yhteensä	11 000	3 000	5 500

Kaupan ja palveluiden mitoitus skenaariossa, ei sis. liikuntapalveluita (k-m²)

Keskittymä	sk 1	sk 2	sk 3
Tenniskeskus	9 000	3 500	5 500
Niihama	5 000	2 500	3 000
Medi-Park	3 500		3 500
Niihama itä	2 000	1 000	1 000
Yhteensä	19 500	7 000	13 000

Kaupan ja palveluiden tavoitteellinen mitoitus Teiskontien suunnittelualueella 2040

(asukasmäärän, ostovoiman, liiketilatarpeen ja asiointisuuntautumisen pohjalta laskettu)

Toimiala	K-m ²
Päivittäistavarakauppa	9 000
Erikoiskauppa	1 600
Ravintolat	4 100
Muut kaupalliset palvelut	5 600
Keskustapalvelut yht.	20 300

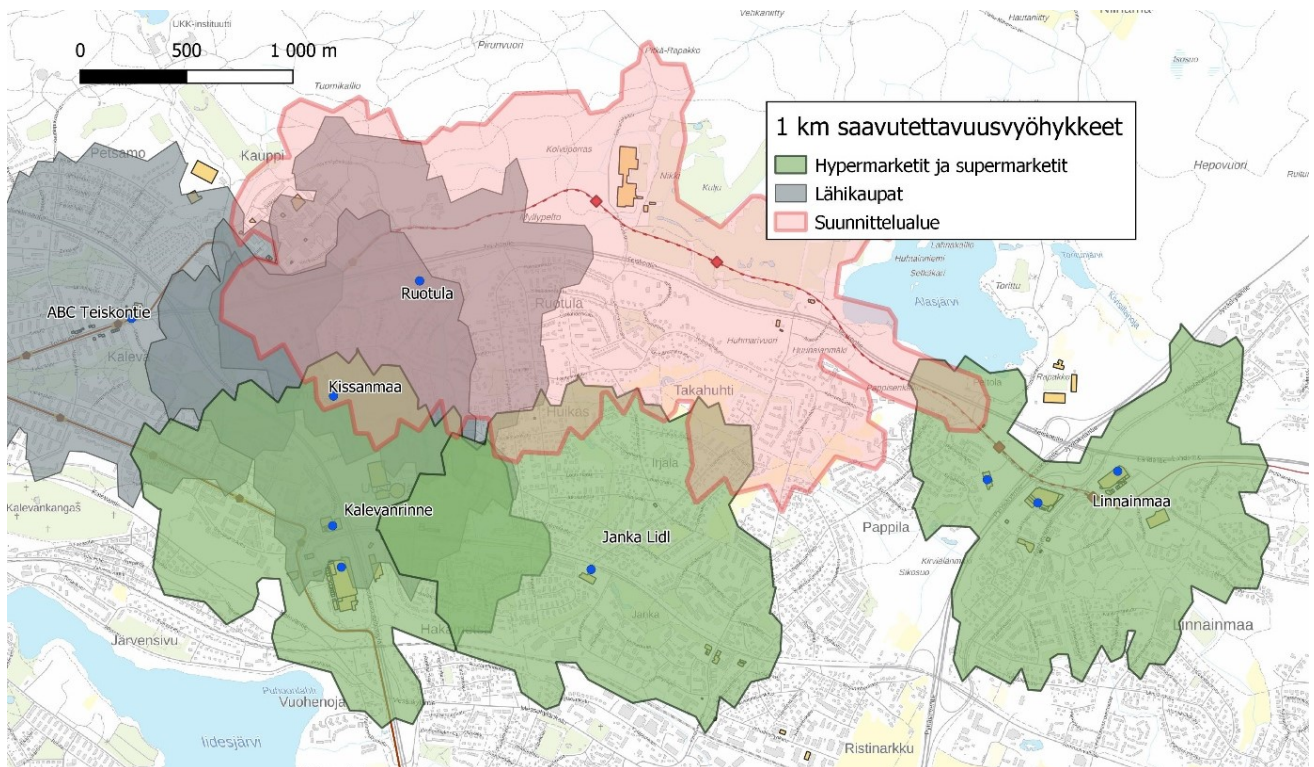
15.8.2023

5.5. Skenaarioissa esitetyjen keskittymien saavutettavuus

Palveluiden asukassaavutettavuus on merkittävä tekijä palveluiden toimintaedellytyksiin. Asukasnäkökulmasta saavutettavuus on merkittävä tekijä arjen sujuvuuden kannalta. Uusien palveluiden potentiaaliin sekä asukkaiden arkeen on vaikutusta sekä nykyisillä palvelukeskittymien että mahdollisilla uusilla keskittymillä.

Saavutettavuusvyöhykkeet

Palveluiden asukassaavutettavuutta on tarkasteltu saavutettavuusvyöhykkeiden kautta, eli yhden, kahden ja kolmen kilometrin etäisyydellä keskittymistä ja yksittäisistä päivittäistavarakau-poista kävely- ja pyöräilyverkkoa pitkin. Pienten lähikauppojen osalta mielekästä palveluetäisyyttä voidaan pitää kilometrinä ja supermarketeilla kahta kilometriä. Sen sijaan alakeskuksilla kolmen kilometrin etäisyys on vielä hyvinkin kohtuullinen. Luontevaan asiointietäisyyteen vaikuttaa luonnollisesti palveluverkon tiheys. Tarkastelussa mukana ovat lähimmät lähikaupat sekä supermarketit ja hypermarketit, jotka potentiaalisesti palvelevat tulevaa suunnittelu-aluetta ja sen vaikutusalueita. Jankan ja Sammonkadun lähikaupat eivät ole mukana tarkastelussa, koska niillä ei ole suunnittelualueelle merkitystä.

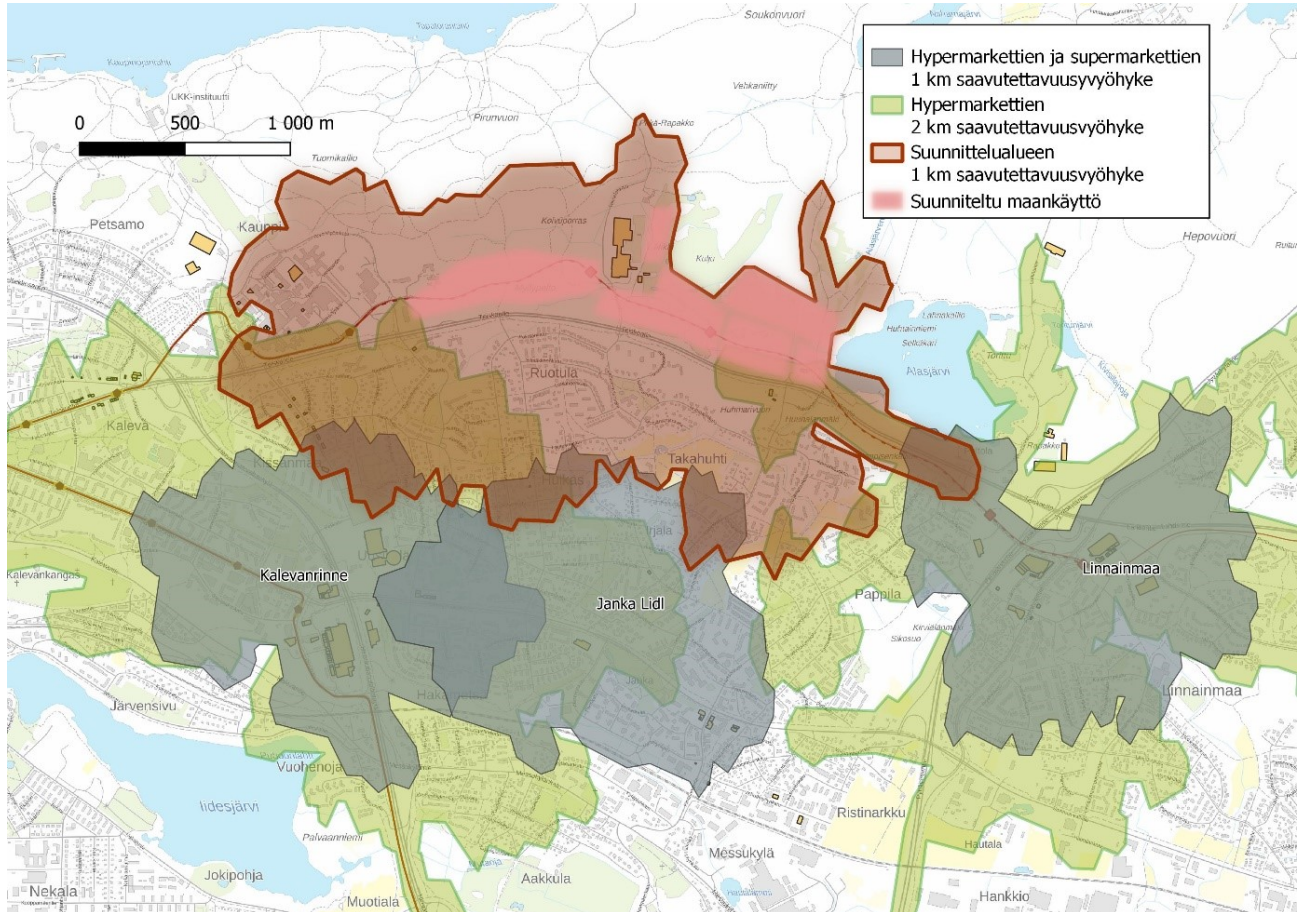


Nykyisten hypermarkettien, supermarkettien ja lähikauppojen sekä tulevan suunnittelualueen 1 km saavutettavuusvyöhykkeet (alueella, jossa useampi market, vyöhykkeen keskipiste näiden keskiössä) Pohjakartta: Maanmittauslaitos

Oheisessa kuvassa on esitetty tarkastelussa mukana olevien lähikauppojen ja markettien 1 km:n saavutettavuusvyöhykkeet. Lähikauppojen saavutettavuusvyöhykkeet menevät pitkälti päällekkäin, samoin Kalevanrinteen ja Jankan Lidlin vyöhykkeet lomittuvat. Suunnittelualueen 1 km:n vyöhyke ulottuu lähikauppojen 1 km:n saavutettavuusvyöhykkeille, mutta suurempien markettien vyöhykkeet jäävät pääosin tämän ulkopuolelle. Suunnittelualueen 1 km:n vyöhyke toimii luontevana suunnittelualueen palvelukeskittymien vaikutusalueena.

15.8.2023

Suurten markettien kahden kilometrin vyöhykkeet ulottuvat jo suunnittelualueen 1 km:n vyöhykkeelle, mutta varsinainen maankäyttö jää näiden ulkopuolelle.



Nykyisten hypermarkettien, supermarkettien 1 ja 2 km: sekä tulevan suunnittelualueen 1 km saavutettavuusvyöhykkeet (alueella, jossa useampi market, vyöhykkeen keskipiste näiden keskiössä)
Pohjakartta: Maanmittauslaitos

Etäisyysvyöhykkeille on laskettu nykyinen asukasmäärä väestön ruututietoaaineistosta (asukastiheys hehtaarilla 5.5.2021). Suunnittelualueen lähivaikutusalueelle on esitetty myös tuleva väestö asemakaavojen asukastavoitteen pohjalta. Tenniskeskus sijaitsee alueiden välissä ja palvelee luontevasti koko suunnittelualueella eli molempia vireillä olevia asemakaavoja. Saavutettavuusalueet menevät päällekkäin.

Tällä hetkellä koko suunnittelualueen läheisyydessä kilometrin vyöhykkeellä on asukkaita noin 6400 ja kahden kilometrin vyöhykkeellä 18 000. Tulevaisuudessa asemakaavojen toteutumisen myötä yhden kilometrin vyöhykkeellä on asukkaita noin 15 000 ja kahden kilometrin vyöhykkeellä noin 27 000.

15.8.2023

Saavutettavuusvyöhykkeiden nykyinen väestö ja suunnittelualan väestön kasvu

	1 km	2 km	3 km	Lähialueen kasvu	Nykyinen 1 km + kasvu	Nykyinen 2 km + kasvu
Suunnittelualue (yhtenäinen alue)	6 400	18 000		9 000	15 400	27 000
Medi-Park	3 200	12 300		2 500	5 700	14 800
Tenniskeskus	1 500	7 600		9 000	10 500	16 600
Niihama	1 100	3 400		6 500	7 600	9 900
Niihama itä	2 200	7 200		6 500	8 700	13 700
Nykyiset hypermarketit ja supermarketit						
Linnainmaa	5 300	11 700	24 500			
Kalevanrinne	10 200	23 400	48 500			
Janka Lidl	8 000	19 700				
Nykyiset lähikaupat						
ABC Teiskontie	14 400	27 900				
Ruotula K-market	4 300	14 300				
Kissanmaa K-market	7 200	22 400				

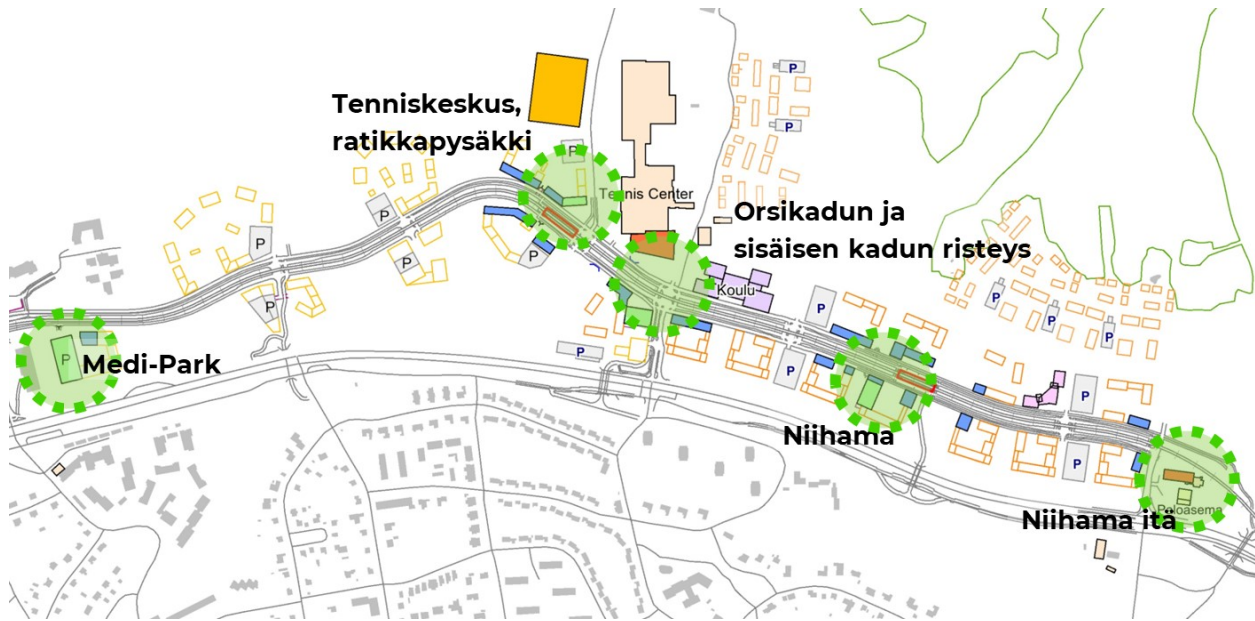
Medi-Parkin mahdollinen uusi kauppapaikka on uusista kauppapaikoista nykyiseltä asukas-saavutettavuudeltaan kaikkein suurin, eli sen lähialueella on eniten asukkaita. Tulevaisuudessa kaikilla mahdollisilla uusilla kauppapaikoilla on yhden kilometrin saavutettavuusvyöhykkeellä merkittävä määrä asukkaita, saman verran kuin on nykyisten hyper- tai supermarkettien 1 km saavutettavuusvyöhykkeillä. Vyöhykkeet menevät kuitenkin päällekkäin. Uusista kauppapaikoista Tenniskeskuksen pysäkin asukassaavutettavuus on tulevaisuudessa kaikkein suurin, sillä se palvelee koko suunnittelualueita.

Suunnittelualueen mahdollisten uusien kauppapaikkojen vertailu saavutettavuuden ja kaupan toimintaedellytysten näkökulmasta

Suunnittelualueelle on osoitettu skenaarioissa useita päivittäistavarakaupan sijaintipaikkoja. Ne ovat osin vaihtoehtoisia keskenään. Sijainnit ovat saavutettavuudeltaan ja korttelirakenteeltaan erilaisia. Sijaintipaikkoja on tässä vertailu keskenään kaupan toiminnan näkökulmasta.

Medi-Parkissa skenaarioihin osoitettu päivittäistavarakauppa sijoittuu Medi-Parkin läntisimpään kortteliin, jossa se palvelee olemassa olevaa asutusta sekä Kaupin kampusta. Tulevaisuudessa se palvelee suunnittelualueita ja erityisesti Tampereen suuntaan kulkevia. Tämä sijainti soveltuu saavutettavuuden näkökulmasta lähikaupalle sekä supermarketille, mutta näkyvyys ja saavutettavuus Teiskontieltä tulee myös varmistaa. Koska alueen lähiympäristössä on nykytilassa kaikkein eniten asukkaita, sijainti soveltuu suunnittelualueen ensimmäisen vaiheen kaupan paikaksi. Kortteliin on suunniteltu pysäköintilaitos. Päivittäistavarakaupan voi sijoittaa pysäköintilaitoksen yhteyteen, mutta hybridirakentaminen (pt-kauppa ja pysäköintilaitos) on haastavampaa erilaisten taloudellisten kytkösten ja ajoituksen takia kuin erillisen päivittäistavarakaupan.

15.8.2023



Päivittäistavarakaupan vaihtoehtoiset sijaintipaikat

Pohjakartta: Maanmittauslaitos ja Tampereen kaupunki

Tenniskeskuksen pysäkki on keskeinen sijaintipaikka suunnittelualueella. Se on ratikkapysäkin vieressä ja palvelee hyvin suunnittelualueella sekä liikuntapalveluiden asiakkaita. Tilaa pysäkin ympäristössä on vain lähikaupalle. Heikkoutena tässä sijainnissa on näkyvyyden ja suoran yhteyden puute Teiskontielle.

Tenniskeskuksessa Teiskontien orsikadun ja uuden sisäisen kadun risteys on suunnittelualueella kaupan sijainniltaan kaikkein keskeisin. Tähän sijaintiin onkin osoitettu kaksi mahdollista sijaintivaihtoehtoa päivittäistavarakaupalle. Tässä sijainnissa mahdollinen päivittäistavarakauppa saavuttaa kaikki alueelle saapuvat, ja lisäksi se on lähellä ratikkapysäkkiä, Tenniskeskusta ja koulua. Sijainti palvelee hyvin suunnittelualueella, liikuntapalveluiden asiakkaita sekä olemassa olevaa lähialuetta ja ohikulkevia. Tämä on saavutettavuuden näkökulmasta erinomainen sijaintipaikka supermarketille. Kaupunkirakenteellisesti eteläisempi vaihtoehto lienee ahdas, mutta sillä on parempi näkyvyys Teiskontielle. Heikkoutena molemmissa Tenniskeskuksen kauppapaikoissa on liikenteen lisäys Teiskontien risteyksessä ja mahdollinen ruuhkautuminen, mikä tulee jatkossa ottaa huomioon.

Niihaman keskuksessa mahdollinen päivittäistavarakauppa sijoittuu alueen keskelle, ratikkapysäkin viereen. Se palvelee hyvin ratikkapysäkin lähiympäristössä asuvia. Sijainti soveltuu korttelikauppa- tai lähikauppakonseptille, mutta myös se edellyttää pysäköintiä. Ajoneuvoyhteys Teiskontielle puuttuu, joten tämä sijainti ei palvele kovin hyvin laajempaa lähialuetta.

Suunnittelualueen itäinen pääty (**Niihama itä**) palvelee olemassa olevaa lähiasutusta, sekä tulevaa suunnittelualueen asutusta, lähinnä itäistä osaa. Paikka on ahdas supermarketille, mikäli myös paloasema sijoittuu samaan kortteliin. Sen sijaan ilman paloasemaa, tilaa on paremmin. Sijaintipaikka soveltuu myös liikunta-alueella palvelevalle toiminnalle.

15.8.2023

5.6. Asiakaspysäköinti

Suunnittelualueella tavoitteena on liikkumisen painottuminen kestäväan liikkumiseen. Olenaista liikkeiden toiminnalle on niiden hyvä saavutettavuus kävellen, joukkoliikenteellä ja pyörällä. Sijainti raitiotiepysäkin tuntumassa tukee saavutettavuutta joukkoliikenteellä, vaikka suurin osa alueella asioivista onkin paikallisia asukkaita. Pysäkki myös kerää paikallisia asiointivirtoja ja tukee näin palveluiden toimintaedellytyksiä.

Hyvä saavutettavuus kävellen ja pyörällä edellyttää miellyttävää kaupunkiympäristön laatua ja turvallista katutilaa. Kestävää liikkumista tuetaan myös tarjoamalla pyörille laadultaan hyvät ja määriltään riittävät pyöräpysäköintijärjestelyt lähellä asiointikohdetta.

Hyvän lähisaavutettavuuden ohella kaupan toimintaedellytyksiin vaikuttaa oleellisesti myös asiakaspysäköinti. Vaikka lähiasukkaat asioivat alueella osin kävellen tai pyörällä, osa asiakkaista liikkuu autolla. Erityisesti päivittäistavarakaupassa asioidaan tyypillisesti usein autolla, vaikka asutaankin lähellä. Erikoispalveluissa asiakkaat saattavat tulla kaukaakin ja tällöin on oleellista, että asiointi onnistuu myös autolla.

Kivijalkaliikkeitä kadunvarsien pysäköintipaikat ovat tärkeitä. Asiointipaikan valinnassa arvostetaan lyhyttä kävelyetäisyyttä. Asiointipaikalle on tyypillistä, että paikan odotetaan löytyvän läheltä ja näköyhteyden päästä liikkeestä, ja jo muutama paikka kadunvarressa lisää huomattavasti liikkeiden toimintaedellytyksiä. Rakenteellinen pysäköinti toimii palvelujen osalta vain, jos ne sijoittuvat samaan rakennukseen päivittäistavarakaupan kanssa. Kivijalkaliikkeiden ja rakenteellisen pysäköinnin synergia ei sen sijaan ole toimiva, ja ilman asiakaspysäköintiä kivijalkapalveluiden toimintaedellytykset ovat heikohkot.



Lähikauppojen yhteyteen halutaan tyypillisesti maantasopysäköintiä

Päivittäistavarakaupan asiakaspysäköinti voidaan tiiviissä kaupunkirakenteessa osoittaa osin rakenteelliseksi, mutta tällöinkin osa pysäköinnistä tulee osoittaa maantasoon. Kaupan näkökulmasta on tärkeää, että olosuhteet pysäköinnin suhteen ovat koko alueella kaikilla toimijoilla vastaavat. Jos jossakin kohteessa pysäköinti on mahdollista järjestää kokonaan maantasolla, on kilpailijan haastava toimia markkinoilla kannattavasti rakenteellisella pysäköinnillä.

Asiakaspysäköinnin ohella myös huoltopysäköinnille on tarpeen varata tilaa. Kivijalkapalveluiden huolto tapahtuu usein asiakasovesta, eikä huolto ole samalla tavalla keskitettyä kuin päivittäistavarakaupassa. Huoltoliikennetarve vaihtelee suuresti kaupan laadun mukaan. Kivijalkapalveluihin hakeutuu tyypillisesti palveluita, joiden huoltotiheys ei ole kovin suuri lukuun ottamatta ravintola- ja kahvilapalveluita. Myös sivukatuja voidaan hyödyntää huoltopysäköintiin. Jos huoltoon ei löydy pysäköintimahdollisuuksia, huoltoliikenne tukkii herkästi jalkakäytäviä tai pyöräteitä.

15.8.2023

5.7. Skenaarioiden vertailuja

Skenaariot ovat kaupan intensiteetiltään ja keskittymien profiileiltaan erilaisia, joten myös suunnittelualueen kaupallinen vetovoima vaihtelee skenaariossa.

Skenaariossa 1 Tenniskeskukseen muodostuu monipuolinen paikalliskeskus supermarketteineen ja lähipalveluineen, ja Niihamaan lähipalvelukeskus urbaaneine palvelukatuineen. Alueen molemmissa päissä painottuu päivittäistavarakaupan tarjonta. Skenaariossa 1 suunnittelualueen kaupallinen profiili näyttäytyy urbaanina monipuolisena paikallispalveluiden ja supermarkettien keskittymänä.

Skenaariossa 2 Tenniskeskus profiloituu supermarket-kauppapaikkana, jossa muita palveluita on vähäisesti. Niihama näyttäytyy lähipalvelukeskuksena ja alueen itäiseen päätyy voi sijoittua joko lähikauppa tai erikoispalveluita. Tässä skenaariossa palvelutarjonta jää vähäiseksi, ja painottuu päivittäistavara-kauppaan. Kaupallisten palveluiden määrä jää vähäiseksi. Näin ollen suunnittelualue profiloituu supermarket-/lähipalveluita tarjoavana alueena.

Skenaario 3 on edellisten välimuoto. Tenniskeskus profiloituu paikalliskeskukseksi, jossa on supermarket, Niihama lähipalvelukeskuksena, Medi-Park päivittäistavarakaupan kauppapaikkana ja alueen itäiseen päätyyn voi sijoittua joko lähikauppa tai erikoispalveluita. Verrattuna skenaarioon 2, alueelle on osoitettu enemmän kivijalkapalveluita, mutta urbaani palvelukatu jää tässä skenaariossa saavuttamatta. Näin ollen suunnittelualue profiloituu paikalliskeskukseksi, jossa on monipuolinen päivittäistavarakaupan tarjonta.

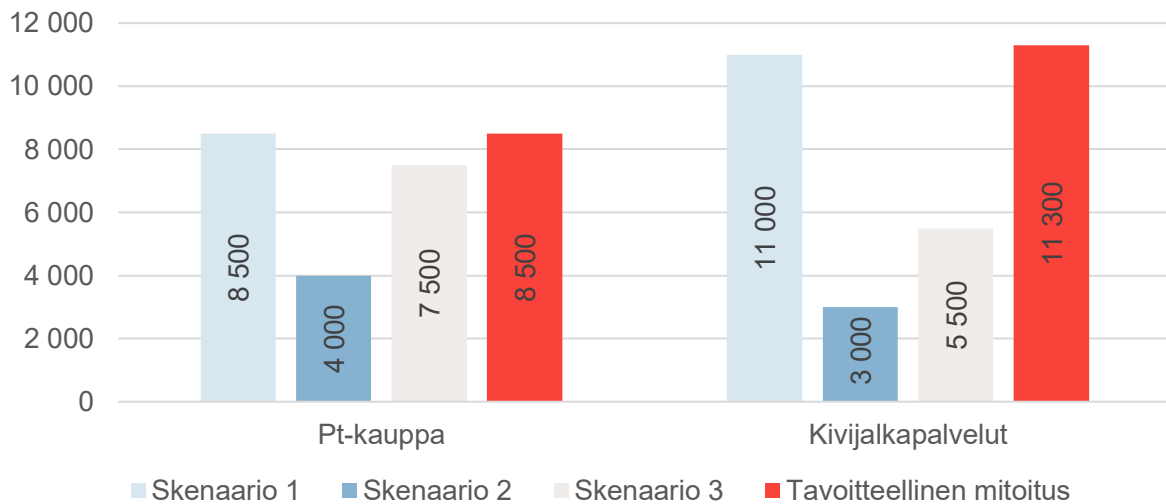
Kaikissa skenaariossa painottuvat myös liikuntapalvelut, eikä skenaarioiden välillä ei ole eroa niiden suhteen. Liikuntapalvelut muodostavat alueen palveluprofiilin jo nykytilassa. Skenaariossa liikuntapalvelut tulevat osaltaan vahvistumaan ja tuomaan oman erityisen lisänsä myös tulevaisuuden palveluprofiiliin, vaikkakin golf-keskus joutuu alueelta siirtymään.

Suunnittelualueen keskittymien kaupalliset profiilit

	Skenaario 1	Skenaario 2	Skenaario 3
Tenniskeskus	Monipuolinen paikalliskeskus, urbaani palvelukatu (supermarket ja palvelut) + liikuntapalveluiden keskittymä	Supermarket-kauppapaikka + liikuntapalveluiden keskittymä	Paikalliskeskus (supermarket ja palvelut) + liikuntapalveluiden keskittymä
Niihama	Lähipalvelukeskus, urbaani palvelukatu	Lähipalvelukeskus	Lähipalvelukeskus
Medi-Park	Pt-kauppa ja lähipalvelu		Pt-kauppa ja lähipalvelu
Niihama itä	Pt-kauppaa tai erikoispalveluita	<i>Lähikauppa tai erikoispalvelut</i>	<i>Lähikauppa tai erikoispalvelut</i>
Suunnittelualueen kaupallisen profiilin kokonaisuus	Urbaani monipuolinen supermarkettien ja palveluiden keskus + liikuntapalveluiden keskittymä	Supermarket- / lähipalvelu-kauppapaikka + liikuntapalveluiden keskittymä	Paikalliskeskus (supermarket ja palveluita) + liikuntapalveluiden keskittymä

Skenaarioissa esitettyä kaupan ja palveluiden mitoitusta on verrattu tavoitteelliseen kaupan mitoitukseen, joka on esitetty luvussa 3.4. Suunnittelualueen ja lähialueen asukasmäärän, ostovoiman sekä asiointisuuntautumisen tavoitteen pohjalta laskettuna alueelle voisi osoittaa päivittäistavara-kauppaa yhteensä 8500 k-m² ja erikoiskauppaa ja palveluita 11 000 k-m².

15.8.2023



Skenaarioiden päivittäistavarakaupan ja kivijalkapalveluiden mitoitus sekä tavoitteellinen päivittäistavarakaupan sekä erikoiskaupan ja palveluiden mitoitus (=kivijalkapalvelut)

Skenaario 1 on kaupan mitoitukseltaan ja monipuolisuudeltaan suurin ja se on lähimpänä alueen laskennallista liiketilatarvetta ja tavoitteellista mitoitusta. Alue palvelee hyvin suunnittelu- aluetta ja sen lähialuetta monipuolisena arjen palveluiden keskittymänä.

Skenaario 2 mitoitukseltaan minimi, ja kattaa vain lähipalvelutarpeen. Asiointia siirtyy merkittävästi alueen monipuolisiin keskittymiin, koska alueen oma tarjonta ei vastaa alueen kysyntään.

Skenaario 3 mitoitukseltaan keskitason vaihtoehto. Mitoitus kattaa päivittäistavarakaupan tarpeen, mutta palveluiden pinta-ala jää alhaiseksi. Näin ollen se palvelee hyvin suunnittelu- aluetta ja sen lähialuetta päivittäistavarakaupan ja pienten lähipalveluiden osalta, mutta arjen asiointia suuntautuu myös monipuolisempiin keskittymiin. Urbaani keskustamaisuus palveluka- tuineen jää tässä skenaariossa saavuttamatta.

Yleiskaavassa seudullisen vähittäiskaupan suuryksiköiden alarajat ovat keskustahakuisen vä- hittäiskaupan osalta 10 000 k-m² ja päivittäistavarakaupan osalta 5 000 k-m². Näin ollen jos aluetta tulkitaan kokonaisuutena, on päivittäistavarakaupan mitoitus skenaarioissa yleiskaa- vaan nähden liian suuri. Kivijalkapalveluiden mitoitus käsittää suurelta osin kaupallisia palve- luita ja selvästi vähemmän erikoiskauppa, joten keskustahakuisen vähittäiskaupan mitoitus jää alle yleiskaavan seudullisen rajan. Maakuntakaavan mukaan selvityksin voidaan osoittaa maa- kuntakaavasta poikkeava paikallisen kaupan mitoitus, kunhan maakuntakaavan tavoitteet ei- vät vaarannu. Tässä selvityksessä on mitoituksen lähtökohtana ovat suunnittelualueen asuk- kaat ja lähiasukkaat, joten mitoitus vastaa paikalliseen kysyntään. Alueelle osoitetut ovat myös profiiliiltaan paikallisia, eikä niillä ole vaikutusta seudulliseen palveluverkkoon tai läheisiin ala- keskuksiin. Vaikutuksia arvioidaan tarkemmin seuraavassa luvussa.

Johtopäätöksenä voidaan todeta, että tavoitteet ja mitoitus huomioon ottaen skenaario 1 on asukasnäkökulmasta kaikkein parhain. Se vastaa riittävästi arjen palvelutarpeeseen ja muo- dostaa alueelle urbaanin raitiotiehen tukeutuvan palveluhenkisen kaupunginosan. Skenaario 2 tuo alueelle peruspalveluita, mutta palvelutarjonta jää kokonaisuudessaan köyhäksi. Ske- naario 3 tuo alueelle hyvin päivittäistavarakaupan tarjontaa sekä jonkin verran myös muita kaupallisia palveluita, mutta kaupunkirakenteellinen tavoite urbaanista kaupunginosasta ei toteudu.

15.8.2023

6. Vaikutusten arviointi

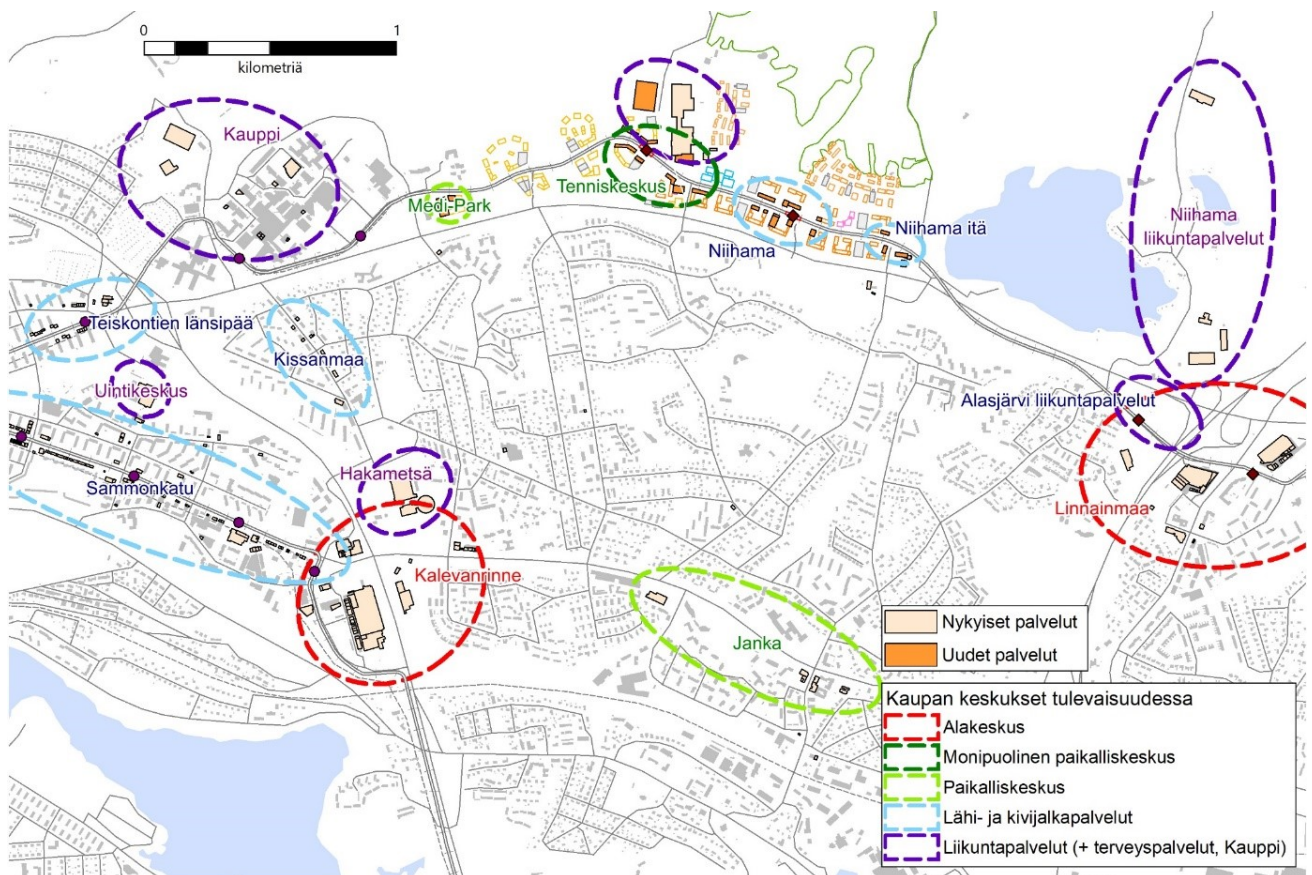
Tässä luvussa arvioidaan luvussa 5 esitettyjen skenaarioiden kaupallisia vaikutuksia. Ensimmäiseksi arvioidaan, miten uuden kaupunginosan asema ja vetovoima palveluverkossa muotoutuvat. Lisäksi arvioidaan vaikutuksia palveluiden saavutettavuuteen ja sitä kautta asukkaisiin ja asiointiin.

Vaikutusten arviointi tehdään skenaarioiden kokonaisuudesta siltä osin, kun ratkaisut ovat yhteneviä tai skenaarioiden erot vaikutuksiin pieniä. Lisäksi esitetään merkittävät erot skenaarioiden välillä. Vaikutusten arviointia on tehty yhtäaikaaisesti suositusten laadinnan rinnalla, jolloin skenaariot pyrkivät olemaan asetettujen tavoitteiden mukaisia.

6.1. Kaupan palveluverkko skenaarioiden myötä

Skenaarioissa muodostuu erilaisia keskittyviä kaupan palveluverkkoon. Kaikissa skenaarioissa Tenniskeskus tulee olemaan suunnittelualan kaupallinen pääkeskittymä. Skenaariossa 1 Tenniskeskus profiloituu monipuolisena paikalliskeskuksena sekä liikuntapalveluiden keskittymänä. Keskus jää profiililtaan selvästi pienemmäksi kuin Linnainmaan ja Kalevanrinteen alakeskukset, mutta on monipuolisempi kuin muut lähialueen keskittymät.

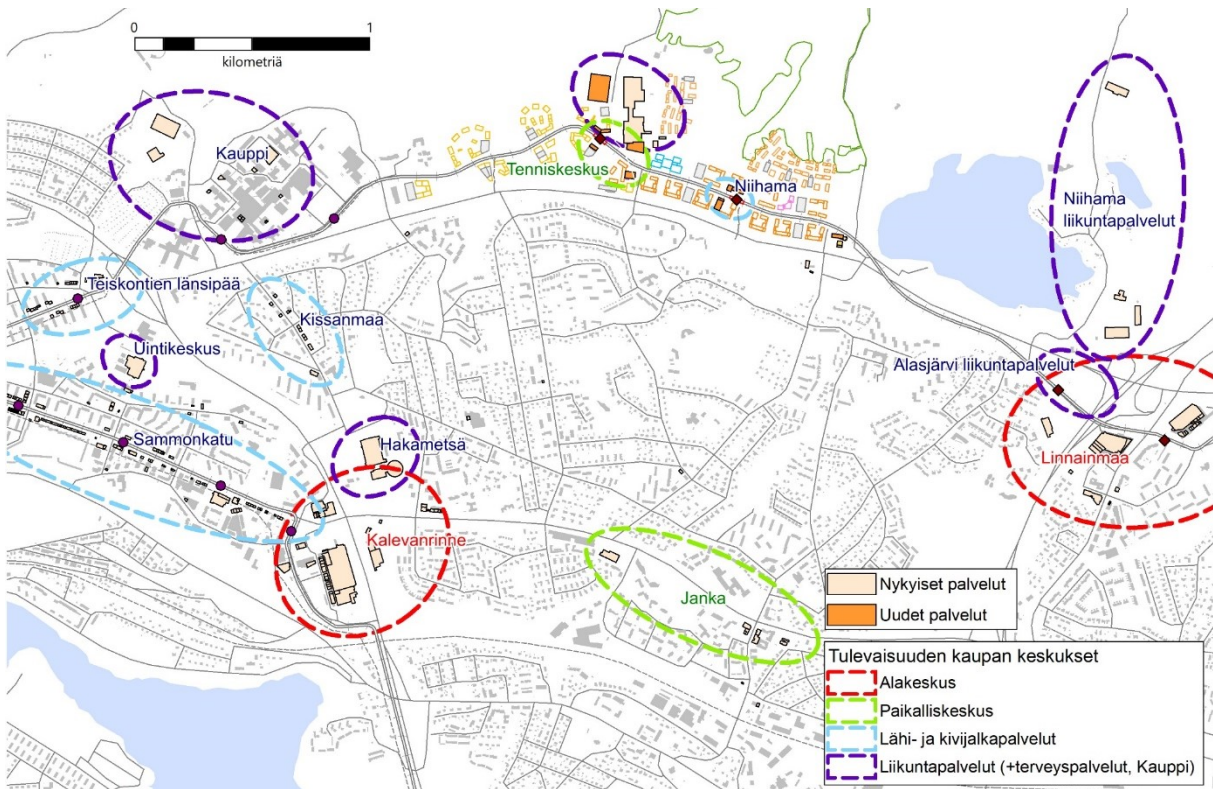
Niihama on jokaisessa skenaariossa lähi- ja kivijalkapalveluiden keskittymä, vastaavan tyyppinen kuin Teiskontien länsipää, Kissanmaa tai Sammonkatu, ja mitoitus skenaariossa vaihtelee.



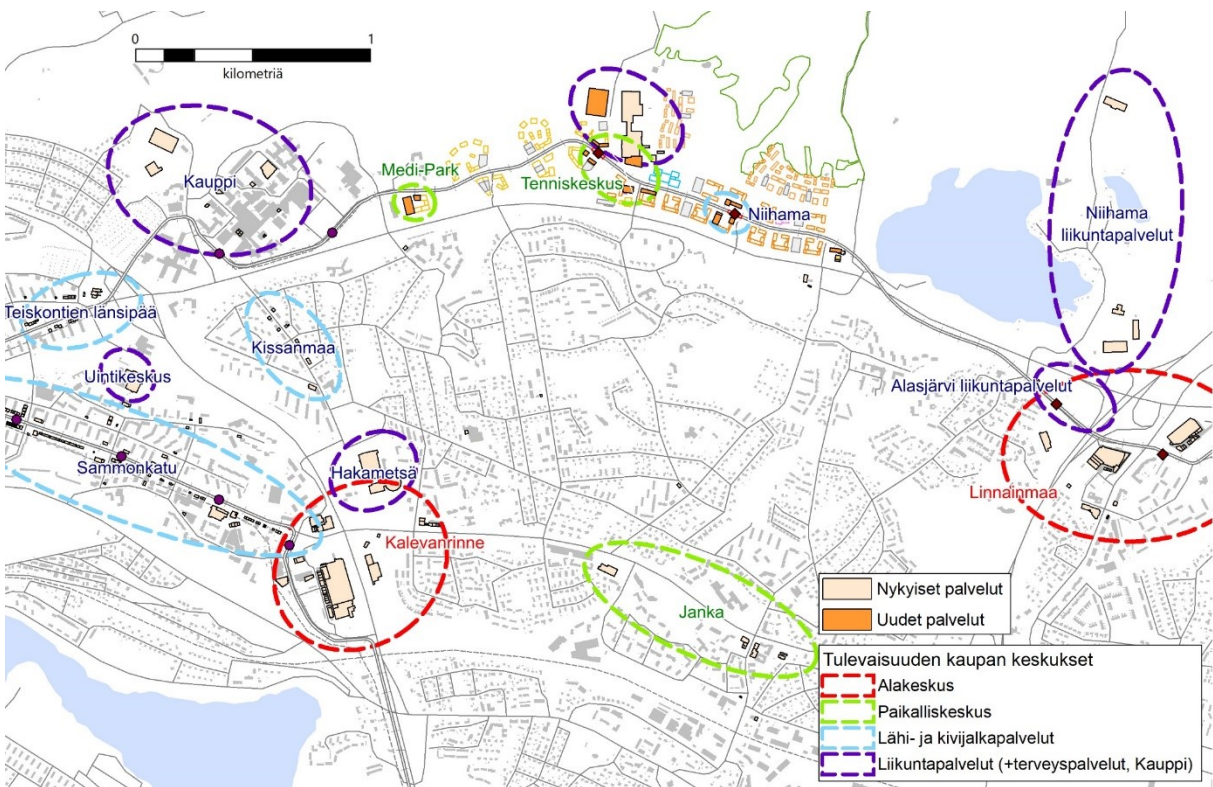
Kaupungin palveluverkko skenaariossa 1 (max)

Pohjakartta: Maanmittauslaitos ja Tampereen kaupunki

15.8.2023

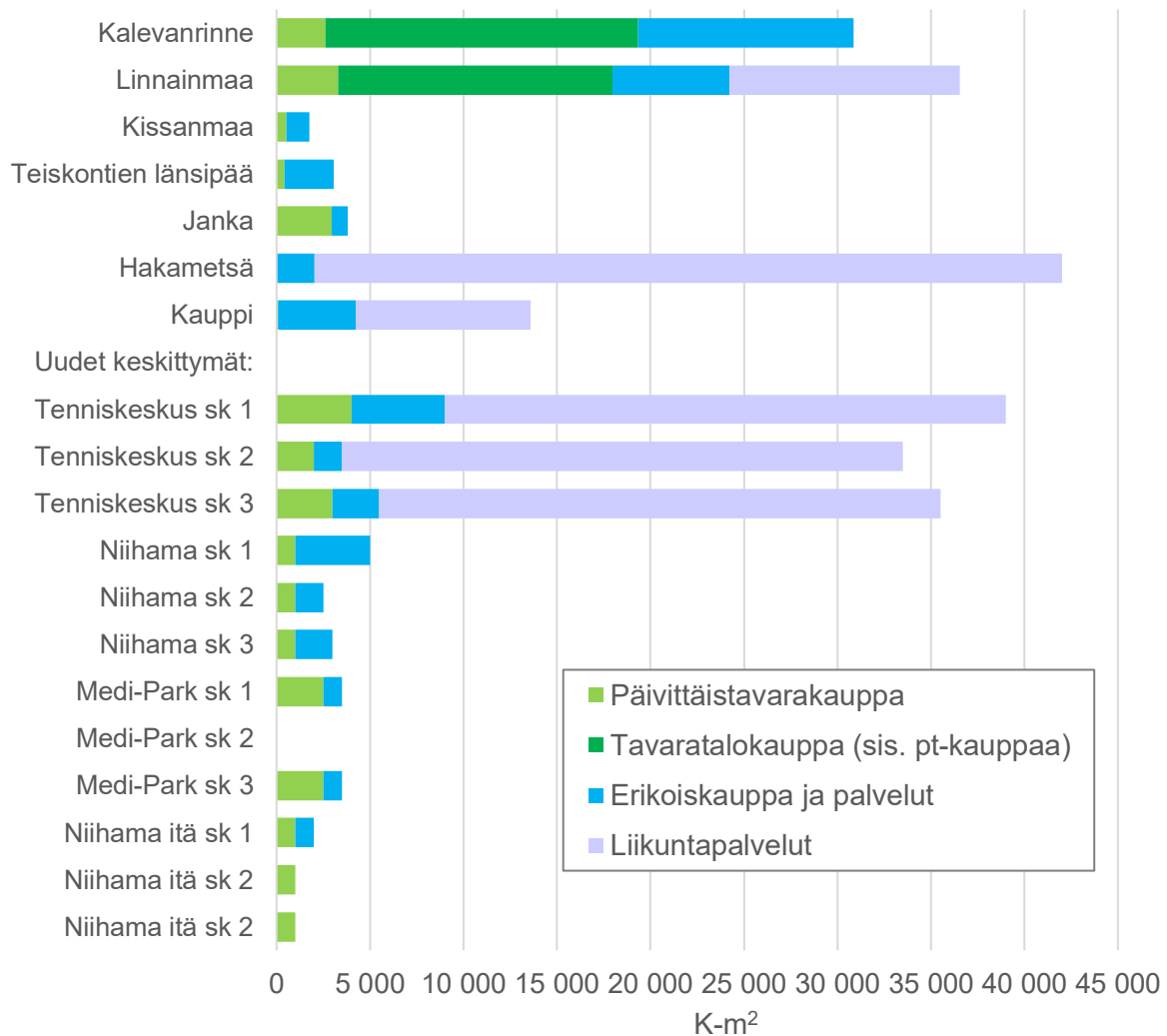


Kaupan palveluverkko skenaariossa 2 (min)
 Pohjakartta: Maanmittauslaitos ja Tampereen kaupunki



Kaupan palveluverkko skenaariossa 3 (yhdistelmä)
 Pohjakartta: Maanmittauslaitos ja Tampereen kaupunki

15.8.2023



Kaupan pinta-ala suunnittelualueen skenaarioiden myötä (nykyinen ja uusi)

nykyisten keskusten pinta-alassa huomioitu tulevat Alasjärven liikuntapalvelut (Linnainmaan keskittymän pinta-alassa) ja Hakametsän Sport-Campus, uudet pinta-alat karkeita arvioita

Medi-Park on skenaarioissa 1 ja 3 profiililtaan päivittäistavarakauppapainotteinen paikalliskeskus, jos alueelle sijoittuu supermarket ja kivijalkapalveluita. Jos alueelle sijoittuu lähikauppa ja/tai kivijalkapalveluita alue profiloituu enemmän lähipalvelukeskuksena. Profiililtaan Medi-Park on skenaarioissa Jankan tyyppinen keskus.

Niihama itä profiloituu skenaariossa 1 lähipalvelukeskuksena, tai erikoispalveluiden keskuksena, jos alueelle toteutuu päivittäistavarakaupan sijaan esim. liikunta-alueita tukevia palveluita. Skenaariossa 2 ja 3 alueelle sijoittuu yksittäinen lähikauppa tai erikoispalveluita, joten se ei näyttäydy kaupan keskittymänä.

15.8.2023

6.2. Vaikutukset lähiympäristön ja seudun palveluverkkoon

Suunnittelualueen skenaarioiden toteutumisen myötä lähiympäristön palveluverkko vahvistuu. Alueelle saadaan uusia palveluita ja uusia paikallisia palvelevia kaupan keskittymiä. Suunnittelualueen kaupan keskittymillä ei arvioida olevan merkittävää vaikutusta lähialueen palveluverkkoon, koska mitoitus pohjautuu suunnittelualueen ja lähialueen asukkaiden ostovoimaan.

Nykyisten kaupan alakeskusten Linnainmaan ja Kalevanrinteen roolit alakeskuksina säilyvät. Suunnittelualueen asutuksen kehittymisen myötä niillä on mahdollisuus vahvistua erikoiskaupan ja viihdepalveluiden keskittyminä, kun alueelle saadaan uutta ostovoimaa. Suunnittelualueen palvelutarjonta painottuu päivittäistavarakauppaan ja arjen palveluihin. Sen sijaan erikoiskaupan asiointi suuntautuu mm. Linnainmaalle ja Kalevanrinteeseen.

Skenaariossa 2 nykyiset alakeskukset vahvistunevat erikoiskaupan ohella myös päivittäistavarakaupan osalta, koska tässä skenaariossa suunnittelualueen kaupan tarjonta ei vastaa riittävästi asukkaiden kysyntään.

Jankan rooli paikalliskeskuksena niin ikään säilyy palveluverkossa. Samoin säilyy Kissanmaan ja Teiskontien länsipään rooli lähipalvelukeskuksina. Suunnittelualueen vaikutusalue painottuu suunnittelualueelle ja sen välittömään lähiympäristöön. Kissanmaa ja Teiskontien länsipää palvelevat myös omaa lähiympäristöään. Suunnittelualueen rakentumisen aikana, kun palvelutarjonta alueella on vähäistä tai sitä ei ole lainkaan, voivat läheiset lähipalvelukeskukset hieman vahvistua, mikä voi näkyä lähinnä nykyisten myymälöiden myynnissä eikä niinkään uusina palveluina.

Suunnittelualueen kaupan ja palveluiden mitoituksen lähtökohtana ovat lähialueen asukkaat (noin kilometrin säteellä suunnittelualueesta). Skenaarioissa esitettyjen keskittymien profiili painottuu päivittäistavarakauppaan ja arjen palveluihin eli paikallisiin palveluihin. Alueelle ei suunnitella sellaisia kaupallisia palveluita, jotka houkuttelevat asiointiin laajalta alueelta. Näin ollen skenaarioilla ei ole vaikutuksia seudulliseen kaupan palveluverkkoon.

6.3. Vaikutukset palveluiden saavutettavuuteen ja asiointiin

Asukasmäärän ja ostovoiman kasvun myötä suunnittelualueella on kysyntää uusille kaupan palveluille. Tällä hetkellä suunnittelualueella ja sen välittömässä lähiympäristössä ei juurikaan ole kaupan palveluita. Palveluiden saavutettavuus paranee, kun alueelle saadaan palveluita. Palveluiden saavutettavuus paranee sekä tulevien suunnittelualueen asukkaiden että nykyisten lähialueen asukkaiden näkökulmasta.

Suunnitelmien myötä alueelle on tulossa paljon asukkaita, ja palvelut sijoittuvat asutuksen yhteyteen ja pääosin myös raitiotiepysäkkien läheisyyteen, mikä on saavutettavuuden näkökulmasta positiivista. Skenaarioissa osoitetut palvelut ovat siten hyvin saavutettavissa lähialueelta kävellen ja pyörällä. Mitä enemmän myymälöiden lähellä on asukkaita, sitä parempi sijainti on saavutettavuuden ja viisaiden liikkumistapojen lisäämisen näkökulmasta. Raitiotie tukee kestävästä saavutettavuudesta, ja pysäkkien ympäristössä on luontevia asiakasvirtoja, mutta raitiotie ei olennaisesti tuo uusia asiakkaita alueelle. Raitiotie mahdollistaa kuitenkin alueella asioiden esimerkiksi sellaisissa erikoispalveluissa, joita kaupunkiin sijoittuu vain muutamia.

Palvelujen kestävään saavutettavuuteen sekä kestävästi liikkumisen edistämiseen vaikuttavat lähiasukkaiden lisäksi merkittävästi lähiympäristön viihtyisyys sekä luontevat kulkureitit. Niihin tulee panostaa kaikkialla palvelujen läheisyydessä, mutta erityisesti niihin tulee kiinnittää huomiota suurten myymälöiden lähiympäristöissä, jotta myös niissä on miellyttävä asioida kävellen ja pyörällä. Jotta alueelle saadaan myös supermarketteja, joissa asukkaat usein haluavat

15.8.2023

asioida, tulee kiinnittää huomiota myös autosaavutettavuuteen. Päivittäistavarakaupassa asioidaan usein autolla, mutta mitä tiheämpi palveluverkko sen lyhyemmät ovat asiointimatkat.

Palveluiden saavutettavuuden näkökulmasta suurin merkitys onkin päivittäistavarakaupan sijainnilla. Päivittäistavarakauppa luo toimintaedellytyksiä myös muille arjen palveluille. Päivittäistavarakaupassa asioidaan useimpia kertoja viikossa. Sen sijaan erikoiskaupassa asioidaan harvemmin, jolloin asiointimatkan pituudella on vähemmän merkitystä.

Skenaario 1 mahdollistaa monipuolisesti päivittäistavarakauppaa ja arjen palveluita suunnittelualueelle. Näin ollen se parantaa merkittävästi palveluiden alueellista saavutettavuutta. Suunnittelualueelle osoitetut palvelut ovat riittävän monipuolisia, jolloin asukkaat voivat hoitaa omalla alueellaan päivittäisen asioinnin. Asiointimatkakertymät ovat tässä skenaariossa kaikkien pienimmät.

Skenaario 2 mahdollistaa alueelle kohtalaisen päivittäistavarakaupan tarjonnan ja vähäisesti myös lähipalveluita, mikä parantaa palveluiden saavutettavuutta nykytilanteeseen nähden. Päivittäistavarakaupan ja muuta arjen asiointia suuntautuu todennäköisesti merkittävästi myös lähialueen monipuolisempiin keskuksiin. Asiointimatkakertymät tässä skenaarioissa ovat kaikkien suurimmat.

Skenaario 3 mahdollistaa alueelle monipuolisesti päivittäistavarakauppaa sekä jonkin verran lähipalveluita. Näin ollen alueellinen palveluiden saavutettavuus paranee lähialueella. Arjen asiointia suuntautunee myös lähialueen monipuolisempiin keskuksiin.

Kaikissa skenaarioissa monipuoliset erikoiskaupan ostokset ja viihdepalveluissa asiointi suuntautuvat suunnittelualueen ulkopuolelle. Raitiotie mahdollistaa liikkumisen näihin palveluihin kestävästi. Läheisissä keskuksissa asioidaan kuitenkin myös autolla. Koska matkat ovat lyhyet asiointikertymät jäävät lyhyiksi.

Suunnittelualueella vahvistuvat kaupan palveluiden ohella myös liikunta- ja vapaa-ajan palvelut. Niissä asioidaan ympäri kaupunkia, mutta raitiotie mahdollistaa asioinnin kestävästi.

6.4. Vaikutukset kaupan toimintaedellytyksiin ja kilpailuun

Alueiden käytön suunnittelun yhtenä tavoitteena on edistää elinkeinoelämän toimintaedellytyksiä ja toimivan kilpailun kehittymistä (5 §). Kilpailun näkökulmasta tulisi toimijoilla olla yhte-neväiset mahdollisuudet tulla markkinoille ja toimia markkinoilla. Näin ollen tulisi olla vaihtoehtoisia sijaintipaikkoja ja paikkoja myös uusille toimijoille sekä riittävästi kaupan mitoitus-ta.

Kivijalkaliiketilat tarjoavat toimintaedellytyksiä pienyrityksille ja kaupallisille palveluille. Kauppa-keskukset palvelevat lähinnä ketjuyrityksiä, eikä pientoimijoilla ole usein mahdollisuutta sijoit-tua niihin. Kaikissa skenaarioissa on osoitettu sijaintipaikkoja kivijalkapalveluille. Niitä on pyritty osoittamaan lähelle päivittäistavarakauppoja, jolloin pienpalvelut voivat hyödyntää niiden asia-kasvirtaa. Myös liikuntapalvelut tuovat asiakasvirtaa ja tukevat palveluita Tenniskeskuksen lähiympäristössä.

Skenaariossa 1 palveluiden toimintaedellytykset ovat parhaimmat, koska alueella on niille osoitettuja paikkoja kaikkein eniten. Palvelut saavat synergiaa toisistaan ja urbaanin palvelu-kadun ympäristö tukee toimintaedellytyksiä. Skenaariossa 2 toimintaedellytykset ovat sitä vas-toin ovat heikoimmat, kun palvelutilaa on kaikkein vähiten markkinoilla. Lisäksi alueelle muo-dostuvat keskittymät ovat pieniä, joten niiden vetovoima on vähäisempi kuin muissa skenaarioissa.

Kivijalkapalveluiden toimintaedellytyksiin vaikuttaa oleellisesti myös asiakaspysäköinti, joten liikkeiden lähelle tulisi osoittaa kadunvarsipysäköintipaikkoja (ks. luku 5.3.3.). Tämä pätee kai-kissa skenaarioissa.

15.8.2023

Kilpailunedellytykset korostuvat päivittäistavarakaupan markkinoilla. Kaupalle tulisi löytyä mitoitukseltaan ja saavutettavuudeltaan riittävästi sijaintipaikkoja kaikille toimijoille. Sijaintipaikkojen tulisi olla toisiaan vastaavia mm. saavutettavuuden, pysäköinnin ja mitoituksen osalta.

Skenaariossa 1 ja 3 on osoitettu useita sijaintipaikkoja supermarket-kokoluokan myymälöille, lisäksi sijaintimahdollisuuksia on myös korttelikaupoille/lähikaupoille. Nämä skenaariot tukevat kilpailunedellytyksiä parhaiten. Sen sijaan skenaariossa 2 on sijaintipaikkoja päivittäistavara-kaupalle vähäisesti ja erityisesti supermarket-kokoluokan myymälöille, jotka ovat kaupan toimijoiden näkökulmasta parhaiten markkinoita palvelevia myymälöitä, joissa myös asukkaat haluavat asioida.

Jatkosuunnittelussa tulisi tarkemmin tutkia selvityksessä osoitettujen sijaintipaikkojen edellytyksiä päivittäistavara-kaupalle; mahtuuko myymälä kortteliin, onko sille osoitettavissa riittävästi pysäköintiä ja miten se vaikuttaa liikenteen toimivuuteen. Näin ollen osa sijaintipaikoista voi jatkoselvitysten myötä osoittautua epäsovivaksi kaupunkirakenteen tai kaupan näkökulmasta. Tässä tapauksessa tulisi tutkia sopivia vastaavia sijaintipaikkoja päivittäistavara-kaupalle muualta suunnittelualueelta.

Uudella rakentuvalla alueella kaupan toimintaedellytyksiin ja sijoittumisen ajoitukseen vaikuttaa väestönkehitys. Tyypillisesti myymälät pyrkivät sijoittumaan alueelle vasta, kun alueella on riittävästi asukkaita, jolloin alueella on rakentamisen aikana todennäköisesti palvelutyhjiötä. Rakentamiskäytössä osa liiketiloista saattaa myös olla tyhjänä tai muussa kuin kaupallisten palveluiden käytössä esim. rakennusliikkeen toimistona. Päivittäistavara-kaupan näkökulmasta sijoittumiseen vaikuttaa oleellisesti myös lähialueen väestö ja yhteydet Teiskontielle, jolloin liike palvelee myös olemassa olevaa asutusta ja voi sijoittua paikalle osin etupainotteisestikin. Lisäksi sijoittumisen edellytyksiä voi parantaa myös vaiheittain toteutuminen, jos toimija pystyy tulemaan markkinoille ensin pienellä myymälällä ja asutuksen myötä päivittää konseptia suuremmaksi.

Palvelutilat tulee kuitenkin osoittaa alueelle jo kaavoitusvaiheessa, jotta palveluita voi alueelle saada. Kaupan näkökulmasta kokonaisvisio alueen tulevaisuuskuvasta palveluineen on tärkeä, sen kautta toimija voi suunnitella omaa palveluverkkoaan suhteessa kilpailijoihin.

15.8.2023

7. Yhteenveto ja johtopäätökset

Teiskontien pohjoispuolelle tulevan raitiotien varrelle suunnitellaan uutta kaupunginosaa. Alueella on vireillä kaksi asemakaavaa. Asutuksen myötä alueelle tarvitaan myös kauppiaita ja palveluita. Suunnittelualueen eteläpuolella on pientalovaltainen asuinalue, jossa on palvelutyhjiö. Alueelta asioidaan tällä hetkellä Linnainmaalla, Kalevanrinteessä ja Jankassa. Lähikauppa löytyy Kissanmaalta ja Ruotulasta sekä Teiskontien länsipäästä. Suunnittelualueen välitön lähialue (noin kilometrin säteellä suunnittelualueesta) nähdään olevan luonteva lähivaihtusalue suunnittelualueen mahdollisille uusille palveluille.

Selvityksessä on laadittu kolme vaihtoehtoista skenaariota kaupan ja kaupallisten palveluiden sijoittamiseksi alueelle. Skenaario 1 on ns. maksimivaihtoehto, skenaario 2 minimivaihtoehto ja skenaario 3 näiden välivaihtoehto. Kaikissa skenaarioissa Tenniskeskuksen raitiotiepysäkin ympäristöön muodostuu alueen kaupallinen pääkeskittymä, joka on hyvin saavutettavissa suunnittelualueelta, Teiskontieltä ja lähivaihtusalueelta. Palvelut saavat synergiaa myös olemassa olevista ja kehittyvistä liikuntapalveluista. Niihaman pysäkin ympäristöön sijoittuu korttelikauppa/lähikauppa ja kivijalkaliiketilaa. Suunnittelualueen itäpäähän sijoittuu joko lähikauppa ja/tai palveluita tai vaihtoehtoisesti erikoistuneita palveluita liikunta-alueella asioiville. Skenaariossa 1 ja 3 alueen länsipäähän sijoittuu Medi-Parkin päivittäistavarakauppapainotteinen keskittymä. Päivittäistavarakaupan ja kivijalkapalveluiden mitoitus vaihtelee skenaarioissa.

Kaikissa skenaariossa painottuvat myös liikuntapalvelut, jotka muodostavat alueen palveluprofiiliin jo nykytilassa. Skenaariossa kehittyvät liikuntapalvelut tuovat synergiaa alueen kaupallisille palveluille ja oman erityisen lisänsä tulevaisuuden palveluprofiiliin.

Skenaariossa 1 on pyritty sijoittamaan kauppaa ja palveluita alueelle kaikkialle sellaisiin sijainteihin, joissa niillä arvioidaan olevan toimintaedellytyksiä. Tavoitteena on, että alueelta löytyy riittävästi päivittäistavarakaupan ja arjen palveluiden tarjontaa, jolloin päivittäinen asiointi voidaan hoitaa omalla alueella. Skenaariossa muodostuu urbaanit kauppapaikat palvelukadun molempien pysäkkien ympäristöön. Tässä skenaariossa mitoitus vastaa asukasmäärän ja ostovoiman kehityksen pohjalta laskettuun tavoitteelliseen mitoitukseen.

Skenaariossa 2 on palveluita osoitettu alueelle niin, että lähipalvelutarve täyttyy. Kivijalkapalveluita on osoitettu lähinnä raitiotiepysäkkien yhteyteen ja niiden määrä jää vähäiseksi. Tämä skenaario tuottaa alueelle lähipalvelut, mutta arjen asiointia hoidetaan pitkälti myös alueen ulkopuolella. Mitoitus jää selvästi alhaisemmaksi kuin asukkaiden ostovoiman kasvun pohjalta arvioitu tavoitteellinen mitoitus.

Skenaario 3 on näiden välimuoto, jossa on sijaintipaikkoja sekä supermarketeille että kivijalkapalveluille, mutta ei niin paljon kuin skenaariossa 1. Alueelle on osoitettu kaupan keskittymiä samoihin paikkoihin kuin skenaariossa 1, mutta kivijalkapalveluiden määrä jää vähäisemmäksi, eikä alueelle muodostu samanlaista urbaania palvelukatua. Skenaarion mitoitus vastaa hyvin päivittäistavarakaupan tarpeeseen, mutta kaupallisten palveluiden mitoitus jää alhaisemmaksi kuin tavoitteellinen mitoitus.

Kaupunginosan tavoitteet ja selvityksessä haarukoitu tavoitteellinen kaupan mitoitus huomioiden ottaen skenaario 1 on näistä suositeltavin. Se vastaa riittävästi arjen palvelutarpeeseen ja muodostaa alueelle urbaanin raitiotiehen tukeutuvan palveluhenkisen kaupunginosan. Arjen palvelut löytyvät omalta alueelta, jolloin asiointimatkat ovat mahdollisimman lyhyet ja arki sujuvaa. Monipuolinen palvelutarjonta lisää alueen vetovoimaa. Erikoiskaupan palveluita haetaan kuitenkin edelleen mm. läheisistä monipuolisista alakeskuksista ja Tampereen keskustasta.

15.8.2023

Skenaarioissa esitetyt sijaintivaihtoehdot ovat viitteellisiä. Jatkosuunnittelussa tulee tarkastella korttelirakennetta ja supermarkettien tilankäyttöä ja tarvittaessa tutkia myös vaihtoehtoisia sijaintipaikkoja, jos osoitetut sijainnit eivät ole mahdollisia. Lisäksi tulee osoittaa alueelle kaupan toimintaedellytyksiä tukevaa asiakas- ja huoltopysäköintiä. Kaupan sijoittumisen ajoituksen osalta on otettava huomioon, että kauppa tulee alueelle asutuksen perässä, joten alkuvaiheessa voi näyttää siltä, ettei alueella ole kysyntää. Palvelutilat tulee kuitenkin suunnitella ja kaavoittaa alueelle etupainotteisesti, jos tulevaisuudessa halutaan alueelle palveluita. Seuraavan sivun taulussa on yhteenveto skenaarioiden vertailusta sekä vaikutuksista.

Skenaarioiden kaupalliset vaikutukset

	Skenaario 1	Skenaario 2	Skenaario 3
Mitoitus verrattuna tilatarpeeseen	Tavoitteellisen mitoituksen mukainen	Mitoitus jää alhaiseksi	Mitoitus kattaa pt-kaupan tarpeen, kaupallisten palveluiden pinta-ala jää alhaiseksi.
Suunnittelualueen kaupallinen profiili	Urbaani paikalliskeskus: Supermarketteja, paikallispalveluita ja urbaania palvelukautua raidepysäkkien ympäristössä ja alueen porteissa. Liikuntapalveluiden keskittymä	Lähipalvelukeskus: Supermarket/lähikauppoja ja vähäisesti lähipalveluita raidepysäkkien ympäristössä Liikuntapalveluiden keskittymä	Supermarket-keskus: Supermarketteja/lähikauppoja ja lähipalveluita raidepysäkkien ympäristössä ja alueen portissa. Liikuntapalveluiden keskittymä
Vaikutukset lähialueen palveluverkkoon	Alueelle muodostuu uusi monipuolinen paikallinen palvelukeskittymä. Ei merkittävää vaikutusta lähialueen palveluverkkoon, koska mitoitus pohjautuu suunnittelualueen ja lähialueen asukkaiden ostovoimaan.	Alueelle muodostuu uusi lähipalvelukeskus. Positiivinen vaikutus lähialueen palveluverkkoon, koska mitoitus jää alhaiseksi ja uusi asutus tukeutuu olemassa oleviin keskuksiin.	Alueelle muodostuu uusi paikallis-/ lähipalvelukeskus. Lievä positiivinen vaikutus lähialueen palveluverkkoon, koska uusi asutus tukeutuu jonkin verran myös olemassa oleviin keskuksiin.
Vaikutukset seudulliseen palveluverkkoon	Kaupan mitoituksen pohjana on lähialueen asukkaat, ei seudullisia vaikutuksia	Kaupan mitoituksen pohjana on lähialueen asukkaat, ei seudullisia vaikutuksia	Kaupan mitoituksen pohjana on lähialueen asukkaat, ei seudullisia vaikutuksia
Vaikutukset palveluiden alueelliseen saavutettavuuteen	Tuo monipuolisesti uusia arjen palveluita alueelle, jossa ei tällä hetkellä ole kauppaa. Parantaa merkittävästi palveluiden alueellista saavutettavuutta. Tarjontaa on sopivasti suhteessa kysyntään.	Tuo uusia arjen palveluita alueelle, jossa ei tällä hetkellä ole kauppaa. Parantaa lähipalveluiden alueellista saavutettavuutta, mutta tarjonta jää vähäiseksi suhteessa kysyntään.	Tuo monipuolisesti uusia arjen palveluita alueelle, jossa ei tällä hetkellä ole kauppaa. Parantaa palveluiden alueellista saavutettavuutta, mutta tarjonta jää vähäiseksi suhteessa kysyntään.
Vaikutukset asiointiin	Riittävän monipuolinen, jolloin suunnittelualueen asukkaat voivat hoitaa omalla alueellaan päivittäisen asioinnin. Erikoiskaupan asiointi kohdistuu läheisiin monipuolisiin keskuksiin, Tampereen keskustaan ja verkkoon. Suunnittelualueen liikuntapalveluissa asioidaan ympäri kaupunkia.	Mahdollistaa päivittäistavara-kaupan asioinnin suunnittelualueella. Erikoiskaupan ja palveluiden asiointi kohdistuu läheisiin monipuolisiin keskuksiin, Tampereen keskustaan ja verkkoon. Suunnittelualueen liikuntapalveluissa asioidaan ympäri kaupunkia.	Mahdollistaa päivittäistavara-kaupan ja lähipalveluiden asioinnin suunnittelualueella. Erikoiskaupan ja monipuolisten palveluiden asiointi kohdistuu läheisiin monipuolisiin keskuksiin, Tampereen keskustaan ja verkkoon. Suunnittelualueen liikuntapalveluissa asioidaan ympäri kaupunkia.

15.8.2023

	Skenaario 1	Skenaario 2	Skenaario 3
Vaikutukset kaupan ja palveluiden toimintaedellytyksiin	Palveluiden toimintaedellytykset parhaimmat, koska niille osoitettuja paikkoja kaikkein eniten. Palvelut saavat synergiaa toisistaan ja urbaanin palvelukadun ympäristö tukee toimintaedellytyksiä.	Palveluiden toimintaedellytykset heikoimmat, kun palvelutilaa on kaikkein vähiten markkinoilla. Lisäksi alueelle muodostuvat keskukset ovat pieniä, joten niiden vetovoima on vähäisempi kuin muissa skenaarioissa.	Palveluiden toimintaedellytykset kohtalaiset, mutta heikommat kuin skenaariossa 3.
Vaikutukset kilpailuun	Useita sijaintipaikkoja supermarketeille sekä korttelikaupoille/lähikaupoille, tukee kilpailunedellytyksiä parhaiten	Sijaintipaikkoja päivittäistavarakaupalle vähäisesti, erityisesti supermarketeille, kilpailunedellytykset kaikkein heikoimmat	Useita sijaintipaikkoja supermarketeille sekä korttelikaupoille/lähikaupoille, tukee kilpailunedellytyksiä parhaiten yhdessä skenaarion 1 kanssa

15.8.2023

Liitteet

Liite 1 Kartoituksessa käytetty toimialaluokitus

Päivittäistavarakauppa (pt-kauppa)

Marketit; S-market, K-supermarket, Lidl
Lähikaupat; Sale, K-market
Kioskit
Päivittäistavaroiden erikoiskaupat: leipomot, kala- ja lihakaupat, makeiskaupat, etniset myymälät
Alkot

Tavaratalokauppa

Tavaratalot; Sokos
Hypermarketit; Citymarket, Prisma
Erikoistavaratalot, halpamyymälät, laajan tavaravalikoiman myymälät; esim. Rusta, Tokmanni, Clas Ohlson

Muotikauppa

Vaatekauppa
Kenkäkauppa
Laukkukauppa

Terveyskauppa

Apteekki
Luontaistuotekauppa
Terveystarvikkeiden kauppa
Kosmetiikkakauppa
Optisen alan kauppa

Muu erikoiskauppa mm.

Kirjakauppa
Paperi- ja taidetarvikekauppa
Urheilukauppa, Retkeilykauppa
Peli- ja lelukauppa
Kukkakauppa- ja kukkakioski
Eläinkauppa
Kulta- ja kellokauppa

Tekninen erikoiskauppa

Viihde-elektroniikkakauppa
Kodintekniikkakauppa
Matkapuhelinkauppa ja tietotekninen kauppa
Soittimien ja musiikkitarvikkeiden kauppa
Valokuvaustarvikkeiden kauppa

15.8.2023

Sisustus- ja huonekalukauppa

Huonekalukauppa
Kodinsisustuskauppa
Mattokauppa
Kangaskauppa
Sähkö- ja valaisinkauppa
Kumi- ja muovitavaroiden kauppa
Lahjatavarakauppa
Kaihdinliikkeet
Taideliikkeet

Rauta-, puutarha- ja venekauppa

Rauta- ja rakennustarvikekauppa
Maalikauppa
Keittiö- ja kylpyhuonekalustekauppa
Lukkoseppä- ja avainliikkeet
Puutarhakauppa
Konekauppa
Maatalouskauppa
Vene- ja veneilytarvikekauppa

Pankit, vakuutus, posti, kiinteistövälitys (kaupalliset palvelut)

Pankit
Vakuutusyhtiöt (asiakaspalvelutilat)
Postit
Kiinteistövälitys

Ravintolat, kahvilat, hotellit

Ravintolat
Pubit, yökerhot
Kahvilat
Grillit
Hotellit (pohjakerros)

Käytetyn tavaran kauppa

Antiikkiliikkeet
Antikvariaattikauppa
Kirpputorit ja muu käytetyn tavaran kaupat

Muut palveluyritykset mm. (kaupalliset palvelut)

Parturi-kampaamot
Kauneudenhoitopalvelut
SPA, hieronta, Solarium, Luontaishoitola
Lääkäri- ja hammaslääkäriasemat
Eläinlääkäriasemat ja muut eläinpalvelut
Autojen vuokraus

15.8.2023

Videovuokraus
Pukuvuokraamo
Hautaustoimistot
Matkatoimistot
Kuntosalit ja liikuntakeskukset
Pesulat
Autokoulut

Autokauppa ja huoltamot

Autokaupat
Autotarvikekaupat
Moottoripyöräkaupat
Huoltamot

Autoalan palvelut

Autokorjaamot
Rengasliikkeet
Katsastus
Autopesulat

Liikuntahallit (voivat sisältää myös muita palveluita, mm. ravintolapalveluita, sisäliikuntapuistoja)

Uimahallit
Jää- ja jalkapallohallit
Areenat
Liikuntakeskukset

15.8.2023

Liite 2 Päivittäistavarakaupan konseptit

Supermarket: K-supermarket, S-market, Lidl

- Kooltaan noin 1500–4000 k-m²
- Kehityksen painopiste suurissa supermarketeissa (2000–3000 k-m²)
- Omassa liikerakennuksessaan tai palvelukeskuksessa
- Yksinään harvoin vähittäiskaupan suuryksikkö
- Sijainti tyypillisesti keskustoissa, alakeskuksissa, paikalliskeskuksissa, joskus myös kaupan alueilla

Lähikauppa: K-market, Sale

- Kooltaan noin 300–1000 k-m²
- Sijainti tyypillisesti keskustoissa, alakeskuksissa, asuinalueilla, liikenneasemien yhteydessä
- Omassa liikerakennuksessaan tai kivijalkaliiketilassa
- Ei vähittäiskaupan suuryksikkö

Hypermarketit, Citymarket, Prisma

- Kooltaan noin 10.000–20.000 k-m²
- Urbanit hypermarketit noin 7000–10.000 k-m²
- Päivittäistavarakauppaa ja käyttötavaraa: erikoiskauppaa ja tivia
- Sijainti keskustassa, alakeskuksessa tai kaupan alueella
- Vähittäiskaupan suuryksikkö

15.8.2023

Liite 3 Selvityksessä esitetyn suunnittelun alueen kaupan ja palveluiden mitoituksen muodostuminen

- Vaikutusalueen asukasmäärä ja sen kehitys, sisältäen suunnittelun alueen ja lähialueen (luku 3.1.)
- Vähittäiskauppaan kohdistuva ostovoima ja sen kehitys (luku 3.2.). Ostovoima asukasta kohden kasvaa vuosittain ja se kerrotaan alueen asukasmäärällä (suunnittelun alueen tavoite ja lähialueen väestönkehitys).
- Ostovoima muutetaan kerrosalaksi keskimääräisellä myyntitehokkuudella (myynti pinta-alaa kohden, €/k-m²) eli ostovoima jaetaan myyntitehokkuudella (luku 3.3. taulu s. 13)
- Tuloksena saadaan liiketilatarve (k-m²), joka kuvaa vaikutusalueen laskennallista tarvetta, jos koko ostovoima toteutuisi myyntinä alueella. Liiketilän laskennallinen tarve kerrotaan vielä 1,3-kertoimella, jolloin saadaan joustonvaraa kaavoitukseen (luku 3.3. taulu s. 14).
- Osa alueen liiketilatarpeesta suuntautuu suunnittelun alueelle osa muualle. Asiointisuuntautumisen tavoitteellisella osuudella (luku 3.4. taulu s. 15) kerrotaan liiketilatarve, jolloin saadaan tavoitteellinen kaupan mitoitus suunnittelun alueella (taulu s. 16).
- Alustavien kaupunkirakenteellisten suunnitelmien ja tavoitteellisen mitoituksen pohjalta on laadittu erilaisia skenaarioita suunnittelun alueen kaupan ja palveluiden sijaintiin ja mitoitukseen (luku 5.4.).
- Lopuksi skenaarioita ja niiden kaupan ja palveluiden mitoitusta verrataan tavoitteelliseen mitoitukseen (luku 5.7. kuva s. 41).