Vuoreksen kaupallinen selvitys

17.9.2024

Sisällysluettelo

1. Johdanto 3

2. Kaupan nykytila 4
- Vuoreksen nykyiset palvelut 5
- Vuoreksen kaupallinen rakenne 6
- Vuoreksen asiointimaisema 7
- Kaupan nykyinen palveluverkko 8
- Päivittäistavarakaupan palveluverkko 9
- Asukastiheys ja nykyiset päivittäistavarakaupat Vuoreksessa ja lähialueella 10
- Vuoreksen keskustakorttelin saavutettavuusalueet 11

3. Kaupan markkinoiden kehitys 12
- Kaupan mitoituksen muodostuminen Vuoreksessa 13
- Väestönkehitys Vuoreksessa 14
- Ostovoiman kehitys Vuoreksessa 15
- Liiketilan laskennallinen tarve 16
- Liiketilatarpeen toteutuminen Vuoreksessa nykyään 17
- Kaupan mitoitus Vuoreksessa 18

4. Kaupan kehittämisen lähtökohdat 19
- Toimijoiden haastattelut 20
- Yhteenveto toimijoiden näkemyksistä ja asukaspalautteesta 21
- Tampereen yleiskaava 22
- Kaupan trendejä paikalliskeskuksissa 23
- Verkkokaupan vaikutus paikalliskeskuksissa 24
- Näkökulmia kaupan ja palveluiden sijaintiin ja mitoitukseen 25

5. Vuoreksen kaupan ja palveluiden kehitysnäkymät 26
- Kaupan nykyiset sijainnit ja kehityskohteet Vuoreksessa ja lähialueella 27
- Vuoreksen ja lähialueen palveluiden saavutettavuus 28
- Saavutettavuuden muutokset 29
- Kaupan sijainti ja profiili Vuoreksessa 30
- Kauppapaikkojen ensimmäisen vaiheen mitoitus Vuoreksessa 31
- Kauppapaikkojen myöhemmän vaiheen mitoitus Vuoreksessa 32
- Näkökulmia ja johtopäätöksiä keskustasta ja Ruskonkehästä 33
- Näkökulmia ja johtopäätöksiä muista lähialueen kauppapaikoista 34

6. Vaikutusten arviointi 35
- Vaikutukset Vuoreksen keskustaan 36
- Vaikutukset lähialueen palveluverkkoon 37
- Vaikutukset palveluiden saavutettavuuteen ja asiointiin 38

Liitteet 39
- Selvityksessä käytetty toimialaluokitus 40

1. Johdanto

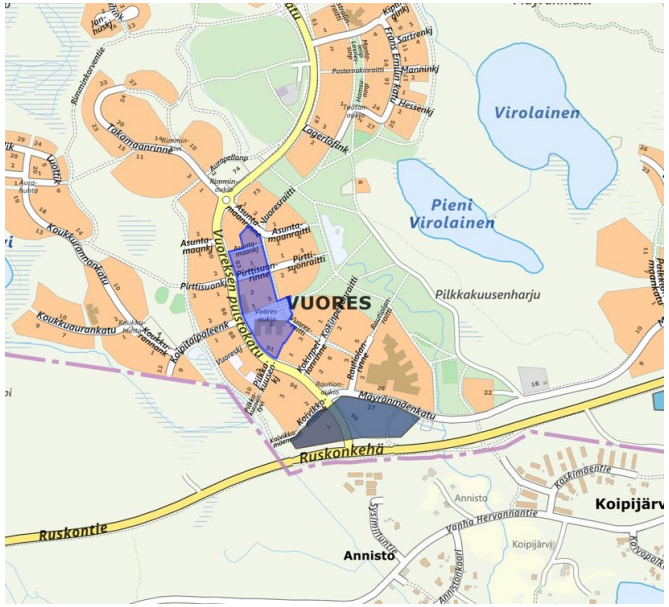
Vuores on vajaan 8000 asukkaan asuinalue, joka sijaitsee Ruskonkehän pohjoispuolella, lähellä Tampereen ja Lempäälän rajaa. Alueella on tällä hetkellä asukasmäärään nähden heikot kaupalliset palvelut, ja niitä on tavoitteena parantaa.

Tampereen kaavoitusohjelmassa 2024–2028 on Vuorekseen suunniteltu kahta kaupan rakentamiseen liittyvää asemakaavanmuutosta; Vuoreksen keskustakortteli ja Vuoresaukion ympäristö, asemakaavanmuutos 8943 on aloitusvaiheessaan. Alueella on käynnissä myös Vuoreksen keskustakorttelien arkkitehtuurikilpailu. Vuoreksen eteläosan (toimistotonttien asemakaavojen päivitys, Vuoreksen puistokatu 99 ja 100) kaavoitus on aikataulutettu vuodelle 2027.

Tämä kaupallinen selvitys tukee näitä kahta asemakaavoitusta sekä mahdollisia muita tulevia kauppaan liittyviä alueen asemakaavoja. Selvityksen tavoitteena on kaupan ja palveluiden mitoittaminen ja profilointi Vuoreksessa. Selvityksen pääasiallisena suunnittelukohteena ovat edellä mainittujen asemakaavojen suunnittelualueet, mutta kaupan nykytilaa ja markkinoita tarkastellaan laajemmin koko Vuoreksen kaupunginosassa ja sen lähialueella.

Selvityksen yhteydessä haastateltiin kolmea päivittäistavarakaupan toimijaa, Keskoa, Lidliä ja Pirkanmaan osuuskauppaa. Haastattelujen tuloksia on käytetty selvityksen taustalla ja niistä on tähän selvitykseen tehty yleinen yhteenveto.

Selvityksen on tilannut WSP Finland Oy:ltä Tampereen kaupunki. Tilaajan yhteyshenkilönä on toiminut yhdyskuntasuunnittelupäällikkö Hanna Montonen, ja selvitystä ohjaavaan työryhmään ovat kuuluneet myös projektiarkkitehti Raija Mikkola ja tonttipäällikkö Pasi Kamppari. Selvityksen luonnosta esiteltiin myös Vuoresaukion asemakaavamuutoksen ohjausryhmän kokouksessa elokuussa. Selvityksen ovat laatineet projektipäällikkö KTM Katja Koskela ja arkkitehti Krista Pihlava.



Vireillä oleva Vuoresaukion ympäristön asemakaavanmuutos 8943 ja suunnitelmissa olevien asemakaavojen päivitys Vuoreksen eteläosassa
Lähde: Tampereen kaupunki; vireillä olevat ja ohjelmoidut asemakaavat

2. Kaupan nykytila

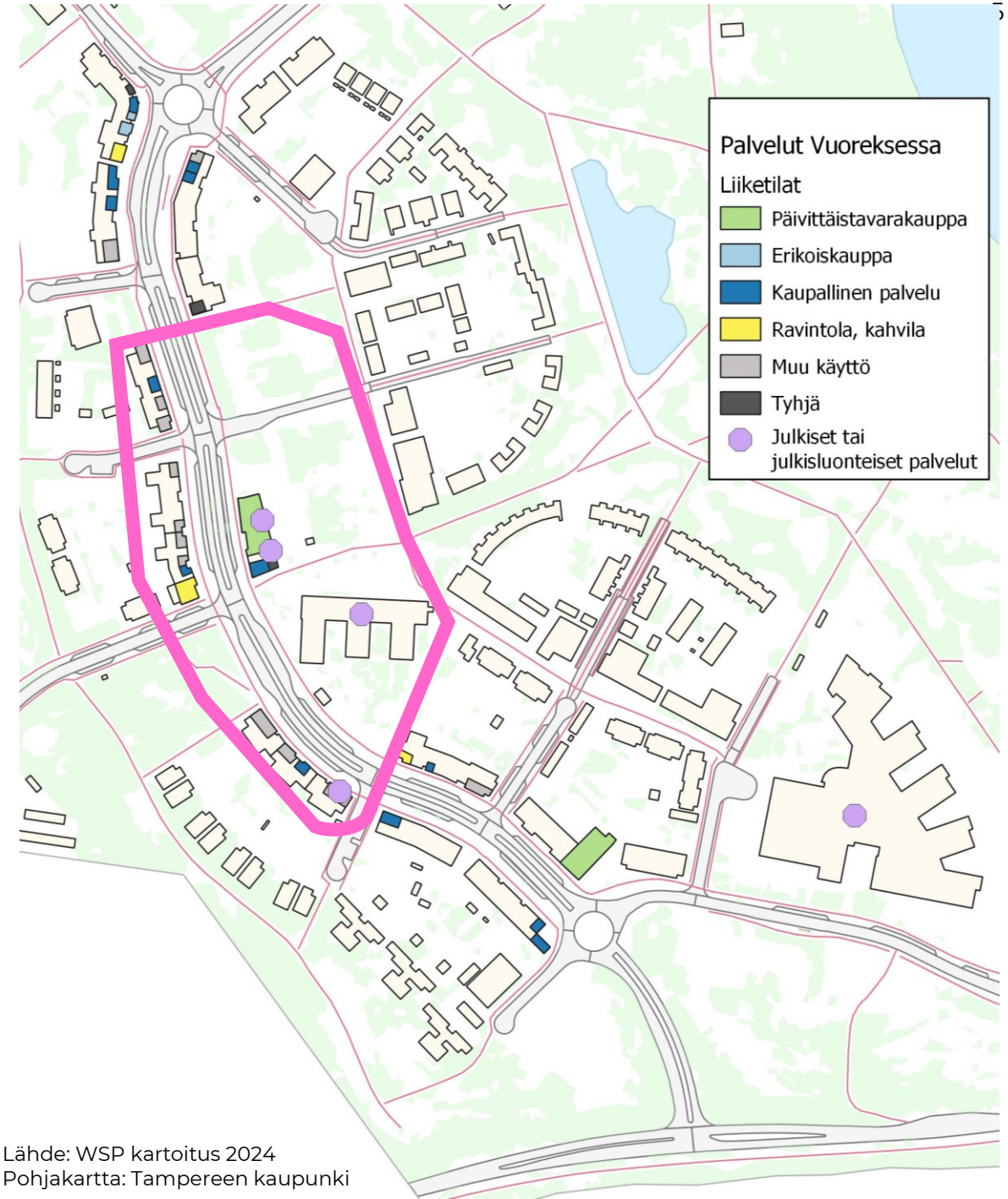
Vuoreksen nykyiset palvelut

Vuoreksen kaupan nykytilaa analysoidaan kenttäkartoituksen pohjalta. Kartoitusalueena ja pääasiallisena tarkastelualueena on Vuoreksen kaupunginosa. Kartoitus on tehty keväällä 2024. Nykytilan kartoitus sisältää vain olemassa olevat liiketilat, ei rakenteilla olevia tai asemakaavoitettuja, mutta vielä toteutumattomia liiketiloja. Analyysissä ja laskelmissa on huomioitu kaikissa kerroksissa sijaitsevat kaupat ja palvelut, mutta karttakuvassa esitetään vain maantasokerroksen liiketilat.

Liiketilat on tarkastelussa jaettu kuuteen toimialaluokkaan. Mukana luokituksessa on myös tyhjät liiketilat sekä liiketilat, jotka ovat muussa kuin kaupallisten palveluiden käytössä mm. toimistona, kerhotilana tms. yhdistys- tai yrityskäytössä. Toimialajako on selvityksen liitteenä. Lisäksi tarkastelussa on mukana julkiset tai julkisluonteiset palvelut. Niitä ei ole sisällytetty liiketilojen toimialaluokitukseen.

Vuoreksen kaupan tarjonta keskittyy Vuoreksen puistokadun varteen, Rimminaukion ja Rautionaukion väliselle alueelle. Alueella on kaksi päivittäistavarakauppaa: keskustassa Sale ja Vuoreksen puistokadun eteläosissa K-market. Päivittäistavarakaupan määrä on vähäinen Vuoreksen asukasmäärään verrattuna. Alue erottuukin muista samankaltaisista alueista siinä, kuinka suuri osuus päivittäistavarakaupan asioinnista kohdistuu alueen ulkopuolelle.

Alueen kaupallisista palveluista valtaosa on arjen palveluita, kuten kampaamoita, kuntosaleja ja ravintoloita. Vuoreksen kaupat ja kuluttajapalvelut ovat luonteeltaan lähipalveluita, eli niiden asiakaskunta koostuu pääasiassa Vuoreksen asukkaista.



Lähde: WSP kartoitus 2024
Pohjakartta: Tampereen kaupunki

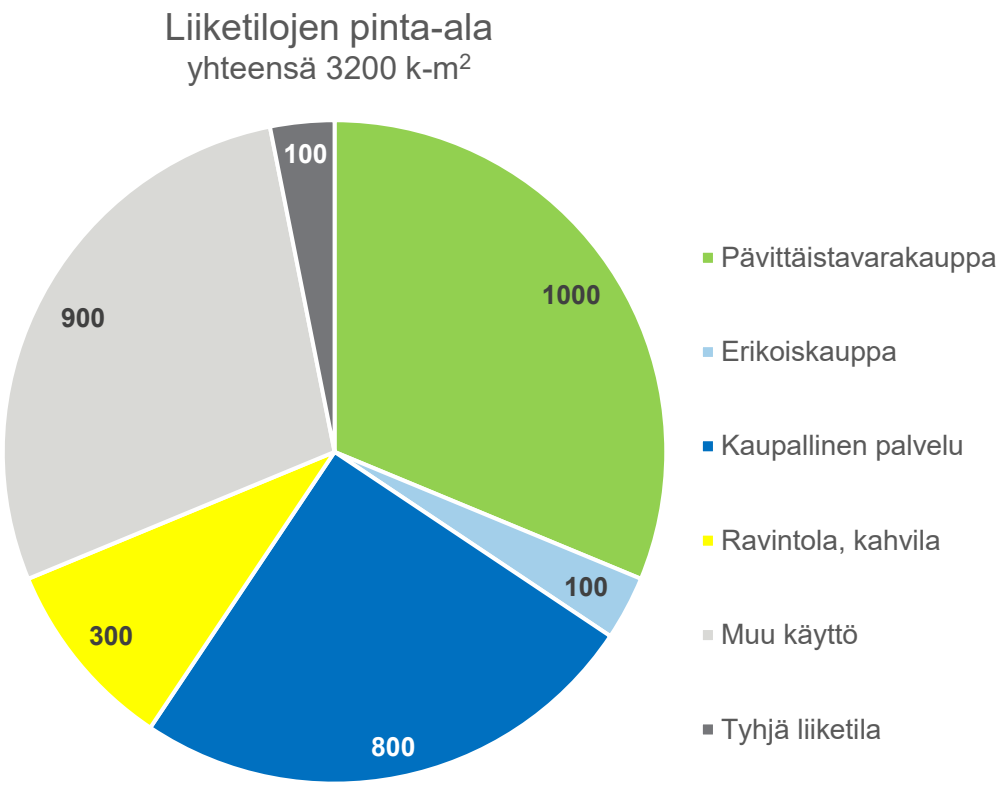
Vuoreksen kaupallinen rakenne

Vuoreksen kaupallista rakennetta tarkastellaan liiketilojen pinta-alan pohjalta. Kaupallisten palveluiden pinta-alat on laskettu kartoitusaineistosta piirrettyjen liiketilojen pohjapinta-alan mukaan. Pinta-ala mukailee kerrosalaa, eli se sisältää myymälätilan lisäksi mm. takatilat, varastot, porraskäytävät ja seinät. Liiketilojen pinta-alat eivät ole yhteneviä rakennusluvan kerrosalan kanssa, mutta pinta-alat kuvaavat hyvin alueen palvelurakenteen painopisteitä.

Vuoreksessa on kaupan tai kaupallisten palveluiden liiketilaa tällä hetkellä noin 3200 k-m^2. Tästä liiketilasta noin kolmannes on päivittäistavarakaupan käytössä ja kolmannes erilaisilla kaupallisilla palveluilla (sisältäen ravintolat ja kahvilat). Erikoiskauppaa on hyvin vähän. Tyhjiä liiketiloja on muutama, mutta pinta-alaltaan ne ovat hyvin pieniä.

Merkittävä osa eli lähes kolmannes Vuoreksen kivijalkaliiketiloista on muussa kuin kuluttajia palvelevassa käytössä, esimerkiksi toimistotilana. Julkiset palvelut eivät ole luvussa mukana. Toimistojen poikkeuksellisen suuri määrä voi selittyä toimisto- ja muiden toimitilojen vähäisellä määrällä Vuoreksessa. Myös Hervannan teknologiakeskittymän läheisyys voi selittää toimistojen runsasta määrää, sillä Vuoreksen kivijalassa on paljon erityisesti teknisten alojen yrityksiä.

Suurin osa palveluista sijoittuu katutason kivijalkaliiketiloihin. Yhdellä kuntosalilla on tilaa myös toisessa kerroksessa. Kivijalkaliiketilojen ohella on Vuoreksessa on liikekeskus Klaava, jonka toisessa kerroksessa on mm. neuvola ja seurakunnan tiloja.



Lähde: WSP kartoitus 2024

Vuoreksen asiointimaisema

Vuoreksessa palvelut ovat levittäytyneet nauhamaisesti Vuoreksen puistokadulle, jonka varteen on onnistuttu saamaan paljon kivijalkaliiketilaa. Vaikka kivijalkaliiketilaa on kohtalaisen paljon, on liiketiloihin löytynyt hyvin vuokraisia. Tyhjänä on vain muutama hyvin pieni tila. Kaupalliset palvelut ovat keskittyneet ankkuriliikkeiden (Sale ja K-market) läheisyyteen. Kaupallisia palveluita on keskitetysti myös Rimminaukion liikenneympyrän eteläpuolella. Muulla puistokadun varrella painottuvat muun muassa toimistot.

Liiketilat lisäävät alueen kaupunkikuvallista ja toiminnallista kiinnostavuutta. Varsinaisiin keskustojen kauppakatuihin verrattuna liiketilat sijaitsevat kuitenkin melko harvakseltaan ja katkonaisesti, mikä heikentää edellytyksiä näyteikkunoiden katselulle ja liikkeestä toiseen tapahtuvalle kiertelylle. Myöskään alueen toimialarakenne ei heijastele tällaista ostokäyttäytymistä. Sen sijaan alueen palvelut ja niiden sijoittuminen ankkuriliikkeiden yhteyteen ja osin liikenteen solmukohtiin palvelee lähipalveluille ominaista päämäärätietoista ja matkojen yhdistämiseen perustuvaa asiointikäyttäytymistä.

Vuoreksen puistokadun kaupallista elävyyttä heikentää suuri määrä toimistoja. Verrattuna tyhjiin liiketiloihin ovat toimistot kuitenkin liiketilojen käytön ja työpaikkojen näkökulmasta hyviä toimijoita alueella. Vuoreksessa liiketilat tarjoavat pienyrittäjille toimintamahdollisuuksia, kun muita toimitiloja ei ole saatavilla.

Vuores on katutilaan avautuvine liiketiloineen luonteeltaan kaupunginosakeskustamainen, jopa pikkukaupunkimainen. Keskustan pikkukaupunkimaista luonnetta halutaan myös jatkossa varjella ja vahvistaa.

Kaupat ja palvelut ovat keskittyneet liikenteen solmukohtaan, jossa myös liiketiloja on tiheästi.

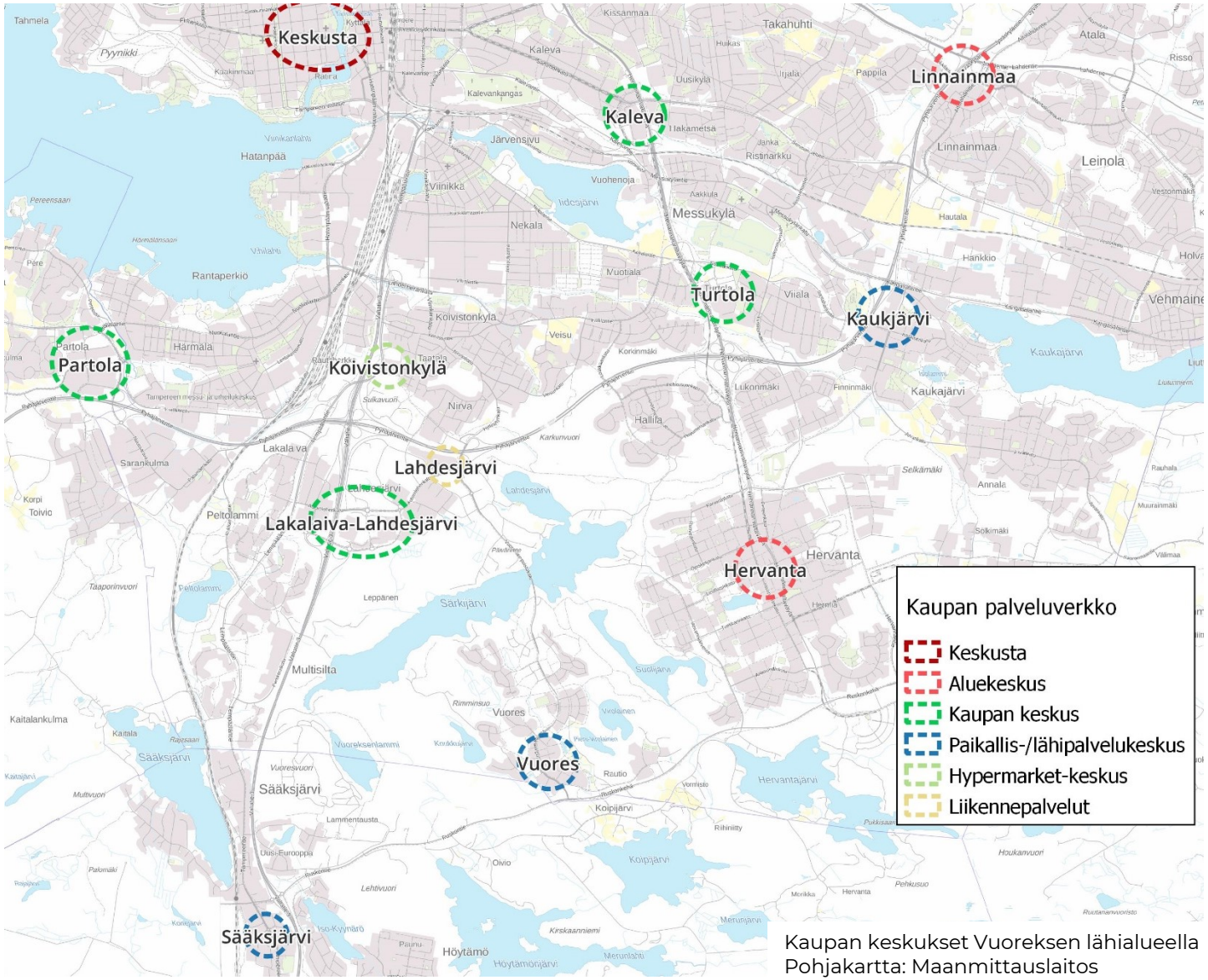
Monin paikoin liiketiloja ei ole tarpeeksi tiheästi, jotta ne muodostaisivat kiinnostavaa asiointiympäristöä.

Kaupan nykyinen palveluverkko

Vuoreksen palvelut painottuvat päivittäistavarakauppaan ja arjen palveluihin. Näin ollen Vuores profiloituu kaupan palveluverkossa lähipalvelukeskuksena. Vuoresta lähimmät muut kaupan keskukset ovat Tampereella aluekeskus Hervanta sekä Lakalaivan-Lahdesjärven kaupan keskittymä. Ruskonkehän länsipäässä on Sääksjärven paikalliskeskus Lempäälän puolella. Monipuoliset kaupan keskukset lähialueella ovat Turtola, Kaleva, Lakalaiva-Lahdesjärvi ja Partola Pirkkalassa ja Ideapark Lempäälässä.

Vuoreslaiset asioivat ympäri kaupunkia liikkumistottumustensa ja senhetkisen asiointitarpeensa mukaan. Asiointia suuntautuu muun muassa seuraavasti:

- Vuoreksen lähipalvelukeskukseen, josta haetaan arjen palveluita sekä päivittäistavaroita.
- Hervannan aluekeskukseen, jossa on Vuoresta monipuolisempi kaupan ja arjen palveluiden tarjonta.
- Turtolan, Kalevan ja Partolan kaupan keskuksiin, joissa on alue- ja paikalliskeskuksia monipuolisempi kaupan ja palveluiden tarjonta sekä hypermarketit.
- Koivistonkylän hypermarketiin, joka on helposti saavutettavissa.
- Lakalaivan-Lahdesjärven kaupan keskukseen, joka on monipuolinen tilaa vaativan kaupan keskittymä.
- Harvemmin tarvittavia palveluita ja ostoksia haetaan Tampereen keskustasta ja Lempäälän Ideaparkista, joissa on monipuolisemmin mm. erikoiskauppaa. Keskustaan on keskittynyt myös mm. kulttuuripalveluita.



Kaupan keskukset Vuoreksen lähialueella
Pohjakartta: Maanmittauslaitos

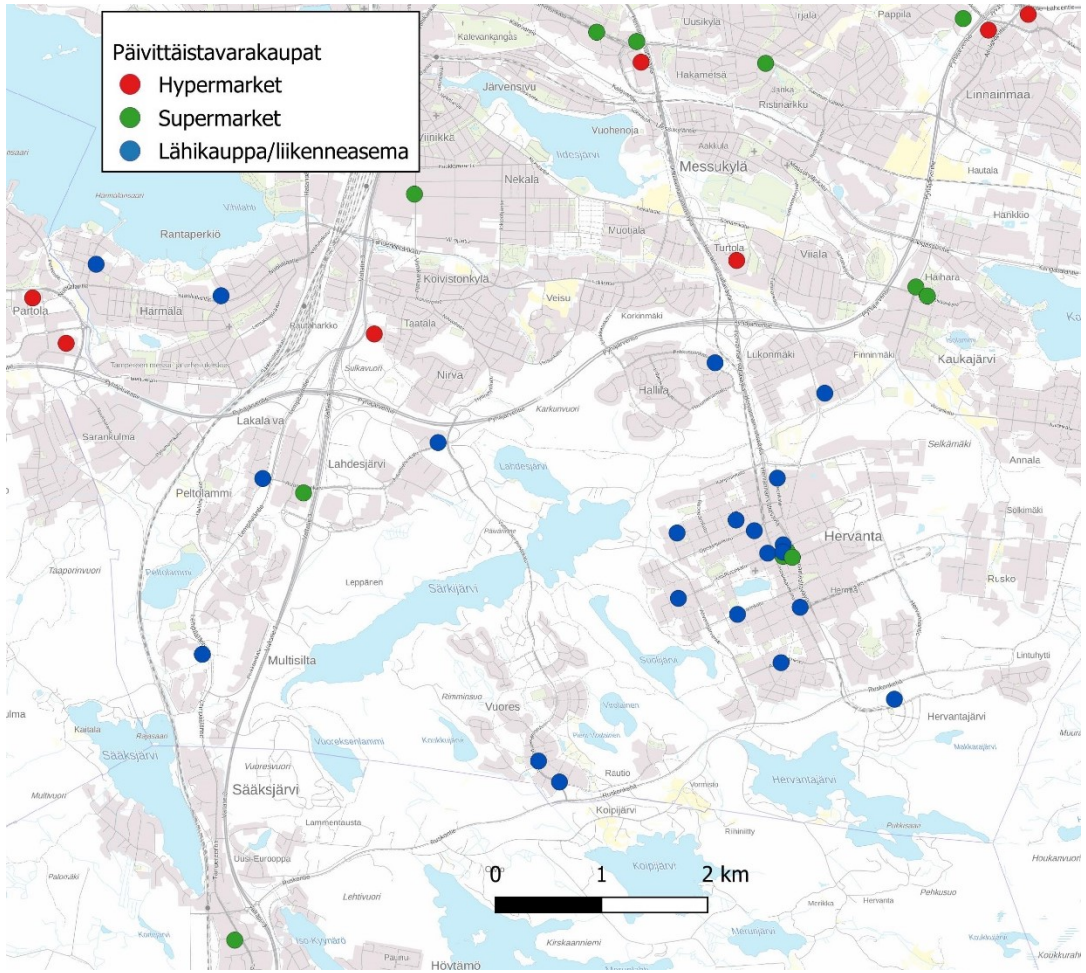
Päivittäistavarakaupan palveluverkko

Kaupunkialueella päivittäistavarakaupan verkon tukipilarit ovat hypermarketit ja supermarketit. Hypermarketeissa asioidaan laajalta alueelta, kun taas supermarkettien vaikutusalue on tyypillisesti laaja lähialue. Super- ja hypermarkettien verkkoa täydentää lähikauppojen verkko. Päivittäistavarakaupat sijoittuvat tiiviisiin asukaskeskittymiin tai niiden välittömään läheisyyteen helposti saavutettavissa oleviin sijainteihin.

Vuoreksen päivittäistavarakaupan tarjonta on lähikauppatasoista, alueella on vain Sale ja K-market. Merkittävä osa vuoreslaisten päivittäistavarakaupan asioinnista suuntautuu monipuolisemman valikoiman perässä Vuoreksen ulkopuolelle super- ja hypermarketteihin. Vuoreksen lähikaupoista haetaan täydentäviä ostoksia, mutta autottomille ja pienille kotitalouksille Vuoreksen lähikaupat voivat kuitenkin olla myös ensisijainen asiointipaikka.

Vuoreslaisten päivittäisasiointi hajautuu useisiin keskuksiin. Hypermarket-asiointia suuntautuu Turtolaan, Koivistonkylään, Kalevaan ja jopa Partolaan ja Ideaparkkiin. Osa asioinnista suuntautuu Hervantaan ja Sääksjärvelle, joissa on lähimmät supermarketit. Niiden merkitys päivittäisasioinnissa on läheisyydestä huolimatta kuitenkin vähäinen. Hervannan suosiota saattaa heikentää hankala ajettavuus ja rakenteellinen pysäköinti. Sääksjärvi on pääasiallisen muun liikkumisen näkökulmasta väärässä suunnassa.

Koska tarjonnaltaan monipuoliset marketit ovat Vuoreksesta kohtalaisen kaukana, vaikuttaa asiointipaikan valintaan merkittävästi muu liikkuminen ja esimerkiksi työpaikan sijainti. Myös verkkokauppa on yksi merkittävä ostoskanava Vuoreksessa. Verkkokaupasta ostetaan sekä kotiinkuljetuksella että noutona mm. liikekeskus Klaavan pysäköintialueen automaatista. Pieniä ostoksia tilataan robottikuljetuksina.



Suuret marketit (super- ja hypermarketit) Vuoreksen asiointialueella
Lähikaupat Vuoreksessa, Hervannassa, Peltolammella, Multisillassa, Lahdesjärvellä ja Härmälässä
Lähde: Nielsen IQ 2019, WSP kartoitus 2024
Pohjakartta: Maanmittauslaitos

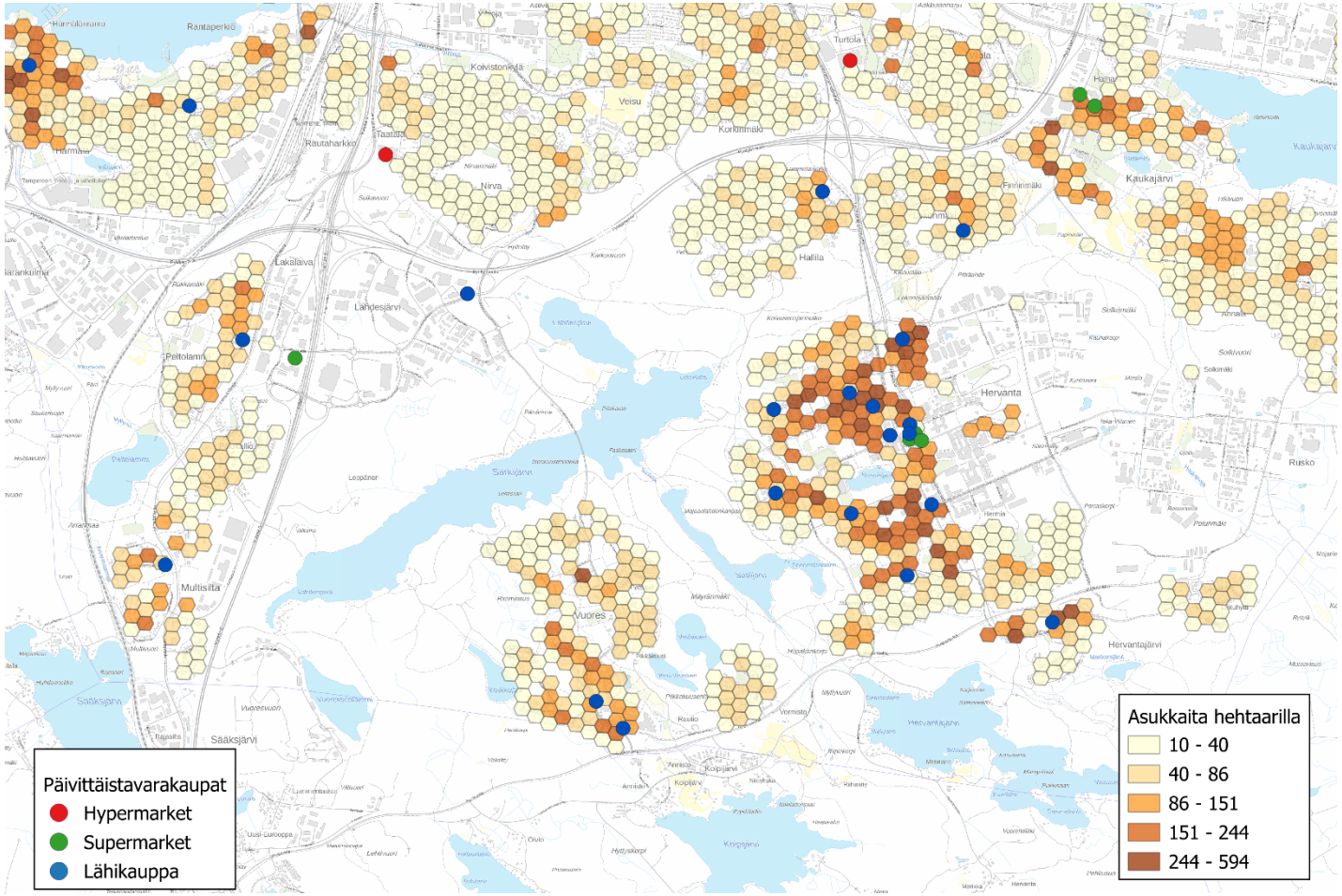
Asukastiheys ja nykyiset päivittäistavarakaupat Vuoreksessa ja lähialueella

Päivittäistavarakauppa hakeutuu tyypillisesti lähelle asukkaita hyvin saavutettavissa olevaan sijaintipaikkaan. Lähikaupat hakeutuvat tyypillisesti tieheisiin asutuskeskittymiin, mutta suuret myymälät liikenteellisesti hyvin saavutettavissa oleviin sijainteihin. Tärkeää on kuitenkin, että lähistöllä on riittävästi asukkaita. Liikenneasemien toimintaperiaatteisiin kuuluu tyypillisesti sijainti vilkkaiden valtateiden varrella.

Kuvassa on esitetty päivittäistavaraverkko ja asukastiheys Vuoreksessa ja sen lähialueilla (Tampereen kaupungin puolella). Vuoreksessa lähikaupat ovat tiiviissä ympäristössä, mutta tiivistä asutusta on Vuoreksessa myös muuallakin, mm. Isokuusen alueella. Ruskonkehän eteläpuolinen alue kuuluu Lempäälään ja alueella on pientaloasutusta.

Vuoreksessa on tiiviydestä ja asukasmäärästä huolimatta vähän kaupan tarjontaa. Päivittäistavarakaupan sijoittumiseen vaikuttaakin asukastiheyden ohella myös muut seikat, kuten mahdollisten kauppapaikkojen saavutettavuus, pysäköintimahdollisuudet, huollettavuus sekä rakentamiskustannukset.

Asukastiheyttä ja päivittäistavarakaupan tarjontaa kuvaavassa kartassa korostuu Hervannan asukastiheys sekä pt-kaupan myymälämäärä. Hervannan sisemmät osat ovat asukastiheydeltään seudun tiheimpiä alueita, mikä näkyy poikkeuksellisen tiheänä lähikauppaverkkona.



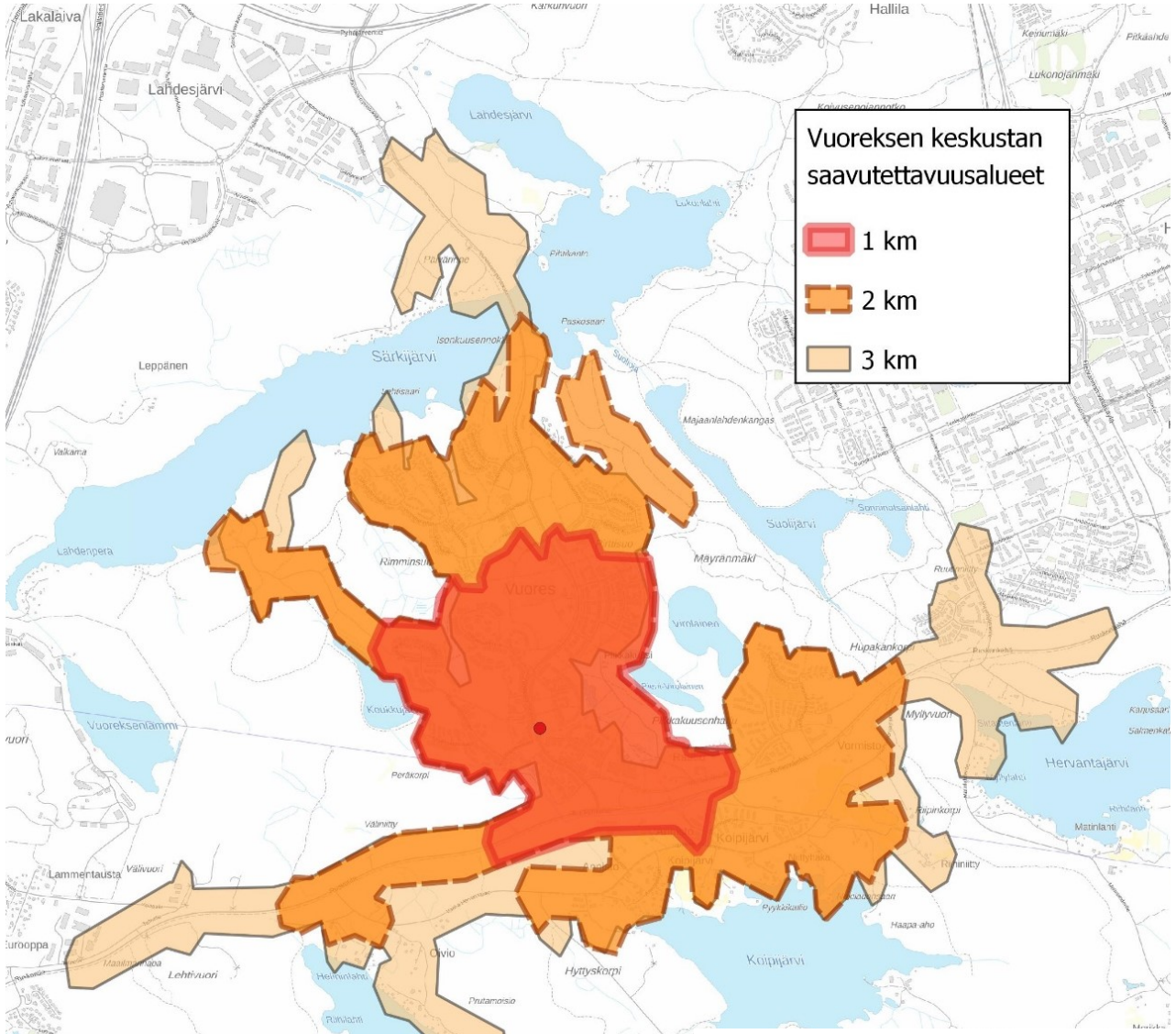
Päivittäistavarakaupat ja asukastiheys 2024. Kartan väestöruudut ulottuvat vain Tampereen kaupungin puolelle. Selvityksen laskelmissa on huomioitu myös Lempäälän asukasmäärät.
Lähde: Tampereen kaupunki
Pohjakartta: Maanmittauslaitos

Vuoreksen keskustakorttelin saavutettavuusalueet

Tällä hetkellä suurin osa palveluista Vuoreksessa on keskittynyt keskustakortteleihin ja sen lähialueelle. Vuoreksen keskustakorttelin kilometrin saavutettavuusalue ulottuu suureen osaan Vuoresta, mikä mahdollistaa asioimisen hyvin kävellen. Kahden kilometrin saavutettavuusalue ulottuu jo koko Vuoreksen alueelle, eli keskusta on lähellä kaikkia vuoreslaisia. Kolmen kilometrin saavutettavuusalue ulottuu Västinginmäkeen ja Lempäälän puoleisiin alueisiin.

Etäisyydellä on merkitystä etenkin jalankulun ja pyöräilyn saavutettavuutta tarkasteltaessa, sillä vain riittävän lähellä sijaitsevissa kaupoissa asioidaan jalan. Etäisyyden kasvaessa kasvaa todennäköisyys, että kulkumuodoksi valitaan henkilöauto tai joukkoliikenne. Joukkoliikenteen ja henkilöautoliikenteen osalta matka-ajan merkitys on etäisyyksiä suurempi. Autoliikenteen saavutettavuuteen vaikuttaa lisäksi etenkin pysäköintipaikkojen tarjonta ja joukkoliikenteen vetovoimaan vuorovälit, hinta ja matkustusmukavuus.

Vuoreksessa on tällä hetkellä hyvin asiakaspysäköintipaikkoja kadun varressa sekä Liikekeskus Klaavan yhteydessä, mikä mahdollistaa asioimisen alueella myös autolla. Toisaalta kun kulkumuodoksi valitaan auto, asioimaan ajetaan herkästi myös Vuoresta kauemmaksi monipuolisemman tarjonnan vuoksi. Toteutuneeseen asiointikäyttäytymiseen vaikuttavat siis myös mm. kilpailevien kauppapaikkojen vetovoima ja sijainti sekä muut liikkumistottumukset ja matkojen ketjuttaminen.



Vuoreksen keskustan saavutettavuusalueet
Pohjakartta: Maanmittauslaitos

3. Kaupan markkinoiden kehitys

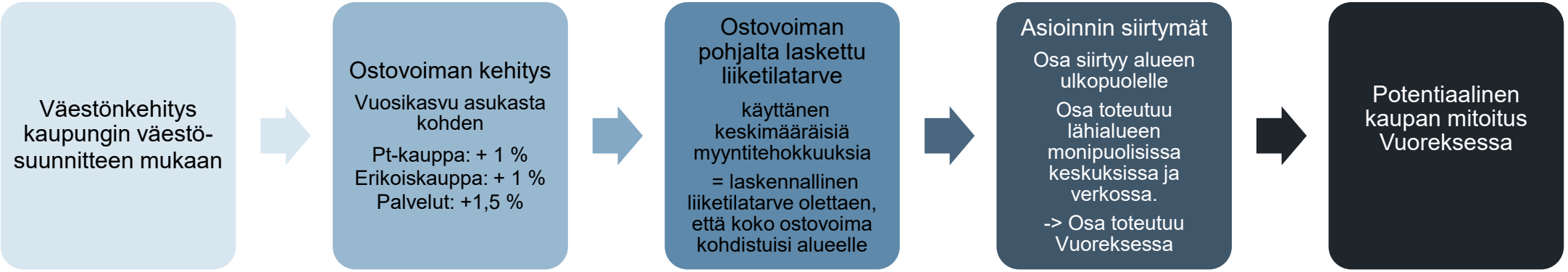
Kaupan mitoituksen muodostuminen Vuoreksessa

Tässä luvussa esitetään kaupan potentiaalinen mitoitus Vuoreksessa sekä siihen vaikuttavat osatekijät. Kaupan mitoitukseen vaikuttaa kaupunginosan asukasmäärä ja -kehitys (s. 14) sekä ostovoiman kehitys (s.15). Ostovoiman kehityksen pohjalta lasketaan alueen liiketilatarve käyttäen keskimääräisiä myyntitehokkuuksia (s. 16). Laskennassa on epävarmuuksia. Ostovoiman kehitys vaihtelee vuosittain ja on arvioitu tässä selvityksessä maltillisena. Käytetty myyntitehokkuus on keskiarvo, ja voi erilaisissa sijainneissa erilaisilla myyntikonsepteina ja eri aikoina toteutua eri suuruisena.

Laskennallinen liiketilatarve kuvaa sitä, kuinka paljon koko kaupunginosan vähittäiskauppaan kohdistuvan ostovoiman toteutumiseen myyntinä tarvitaan laskennallisesti myymälätilaa. Se kertoo alueen koko potentiaalin pinta-alalla tarkasteltuna, mutta ei sitä mihin se kohdistuu. Osa potentiaalista kohdistuu Vuorekseen ja osa kauemmaksi mm. Kalevaan, Lahdesjärvelle, Lakalaivaan, Ideaparkkiin ja Tampereen keskustaan sekä verkkokauppaan.

Vuorekseen on tavoitteena osoittaa paikallisia asukkaita palvelevaa kauppaa ja kaupallisia palveluita. Paikalliskeskuksissa on kysyntää paikallis- ja lähipalveluille eli mm. päivittäistavarakaupalle, kahviloille ja ravintoloille sekä kaupallisille palveluille kuten hyvinvointipalveluille. Sen sijaan erikoiskaupan ostovoimaa suuntautuu pääosin monipuolisiin keskittymiin.

Kaupan palveluiden mitoitus on tässä laskettu tavoitteellisesti niin, että alueelta saadaan arjen palvelut. Tavoitetason määrittelyssä on otettu huomioon lähialueen olemassa oleva palvelutarjonta. Sivulla 18 esitetyt asiointisuuntautumiset ovat tavoitteita, johon suunnittelualueen mitoituksella tähdätään. Näiden pohjalta lasketaan Vuoreksen kaupan potentiaalinen mitoitus (s. 18).



Väestönkehitys Vuoreksessa

Vuoreksen lähipalvelukeskuksen pääasiallinen markkina-alue on Vuoreksen kaupunginosa. Markkina-alueessa mukana on myös Västinginmäki eli Lahdesjärven tilastoalueen asukkaat sekä Lempäälän puolella oleva Ruskonkehän eteläpuolinen alue ja alue, jonka Tampere tulee saamaan kuntarajan siirron myötä.

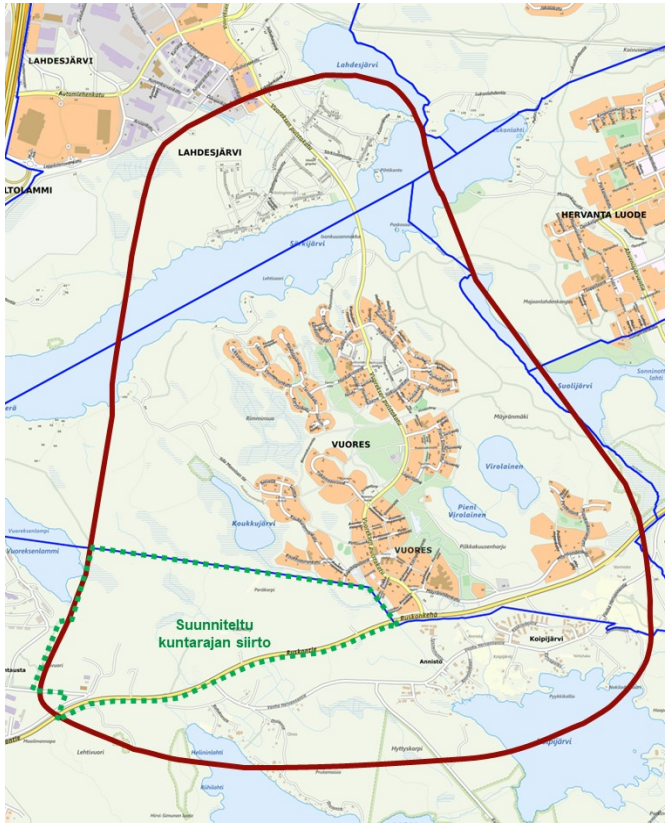
Varsinaisen markkina-alueen ohella Vuorekseen kohdistuu satunnaista asiointia myös muualta lähialueelta sekä Ruskonkehän myötä myös kauempaa. Mitoituslaskelmassa ei ole otettu huomioon muita alueita, mutta ne otetaan huomioon Vuoreksen kaupan kehityspotentiaalin arvioissa sekä kauppapaikkojen vertailussa.

Toteutunut väestö Vuoreksessa 2022-2023 ja Tampereen väestösuunnite 2023

	2022	2023	Kohtuullinen kasvu 2030	Kohtuullinen kasvu 2040	Vahva kasvu 2030	Vahva kasvu 2040
Vuores	**7 449**	**7670**	**8 870**	**8 971**	**8 884**	**8 987**
Lahdesjärvi (Västinginmäki)	60	60	1 676	2 464	1 673	2 459
Yhteensä	**7 509**	**7 730**	**10 546**	**11 435**	**10 557**	**11 446**

Kaupallisessa selvityksessä käytetty väestönkehitys

	2023	**2030**	**2040**
Vuores	**7 670**	**8 870**	**8 971**
Västinginmäki	60	1 676	2 464
Vuores-Lempäälä	500	1 500	3 200
Yhteensä	**8 230**	**12 046**	**14 635**



Vuoreksen markkina-alue ja tilastoalueet
Pohjakartta: Tampereen kaupunki

Väestönkehityksen lähtökohdat

Nykyiset Tampereen alueet

- Asukaskasvuna on väestösuunnitteen kohtuullisen kasvun ennuste, jossa ei ole merkittävää eroa vahvan kasvun mukaiseen ennusteeseen.
- Väestösuunnite on päivitetty 9/2023. On huomattava, että vuonna 2023 toteutunut väestönkasvu ylittää reilusti tämän väestösuunnitteen ennakoiman kasvun. Väestösuunnite päivitetään vuonna 2024, mutta päivitys ei ehtinyt tähän selvitykseen.

Lempäälän puoleiset alueet ja Tampereelle siirtyvät alueet

- Nykyinen väestö on laskettu Tilastokeskuksen 1 km:n väestöruutujen (2023) pohjalta.
- Tavoiteväestö 2040 on Vuoreksen osayleiskaavasta, jossa tavoitevuosi on myös 2040.
- Välivuosi 2030 on tämän selvityksen karkea arvio tulevasta toteutumasta (noin 1/3 uusista asukkaista).
- Tampereelle siirtyvien alueiden väestöennusteet tarkentuvat asemakaavoituksen myötä. Kaavoitusohjelman 2025–29 valmistelu on käynnissä ja asemakaavoitus on ohjelmoitu vuosille 2028–29.

Ostovoiman kehitys Vuoreksessa

Tässä tarkastellaan sitä markkina-alueen asukkaiden ostovoiman osuutta, joka kohdistuu vähittäiskauppaan (jatkossa ostovoima).

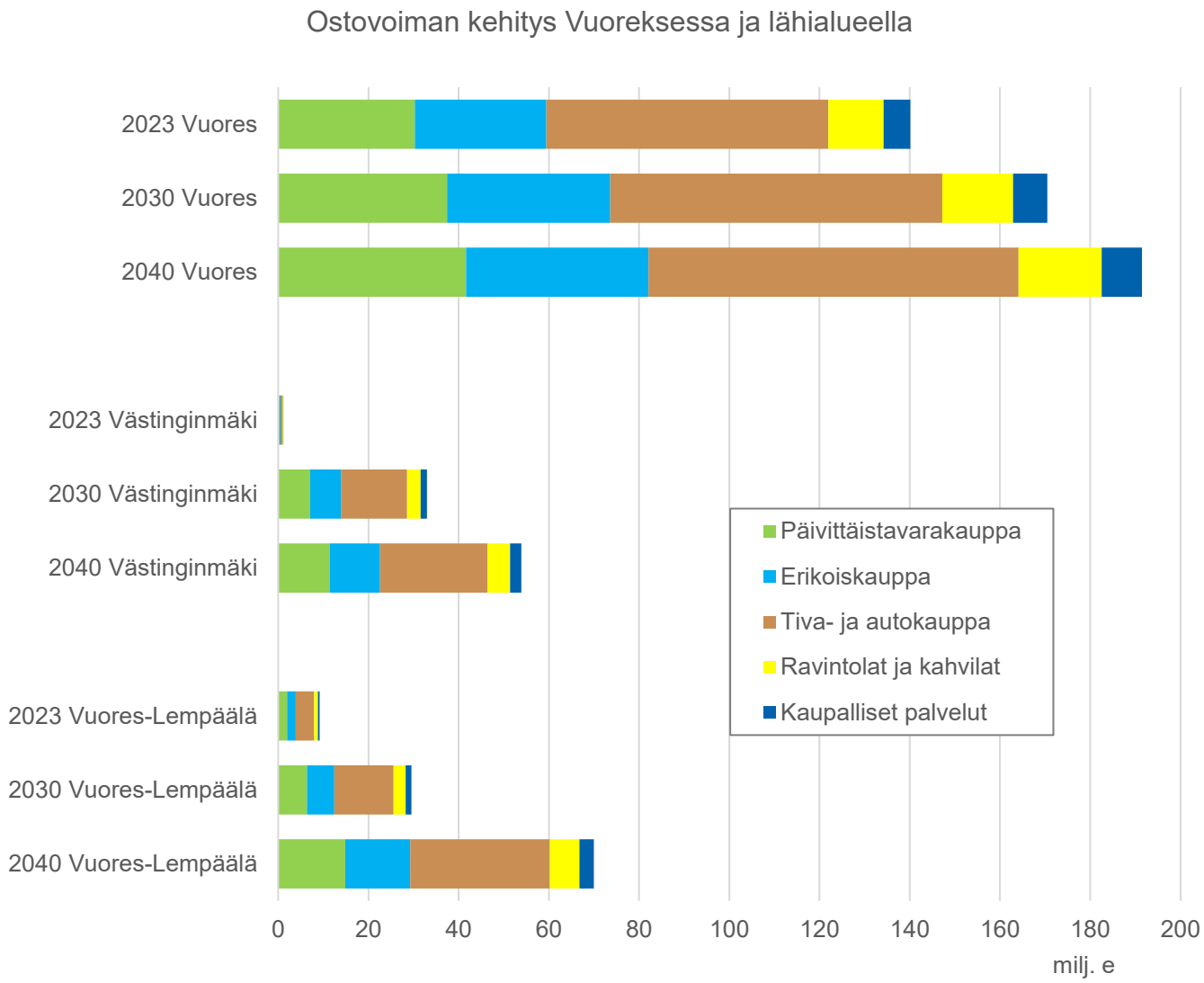
Siihen vaikuttavat väestönkehitys sekä muutokset kulutuksessa. Ostovoiman kehityksen arviointi pohjautuu yksityisen kulutuksen kasvuun ja rakenteen muutokseen. Koska ostovoiman kehitysennuste tehdään pitkälle aikavälille, on ostovoiman kehitys arvioitu varovaisen ennusteen mukaan ottaen huomioon verkkokaupan kasvun ja ostovoiman suuntautumisen vähittäiskaupan tuotteista palvelujen suuntaan.

Tässä selvityksessä päivittäistavarakauppaan, erikoiskauppaan ja tilaa vaativaan kauppaan kohdistuvan ostovoiman arvioidaan kasvavan asukasta kohden keskimäärin prosentin vuodessa ja kaupallisiin palveluihin kohdistuvan ostovoiman puolentoista prosentin vuosivauhdilla. Ajanjakson aikana voi ostovoimassa tapahtua myös laskua, mutta laskukauden jälkeen ostovoima tyypillisesti kasvaa keskimääräistä nopeammin.

Ostovoiman kasvu kuvaa reaalista eli määrällistä kasvua. Esitetty ostovoimaennuste ei siis pidä sisällään inflaatiota.

Ostovoiman kasvu per asukas

Toimiala	2023-40
Päivittäistavarakauppa	1,0 %
Erikoiskauppa ja tiva-kauppa	1,0 %
Ravintolat	1,5 %
Kaupalliset palvelut	1,5 %



Liiketilan laskennallinen tarve

Liiketilatarve Vuoreksessa on laskettu ostovoiman kehityksen pohjalta. Laskennallinen liiketilatarve kuvaa sitä, kuinka paljon koko tarkastelualueen, eli Vuoreksen ja sen lähialueiden ostovoiman toteutumiseen myyntinä tarvitaan laskennallisesti myymälätilaa. Osa tarpeesta kohdistuu Vuorekseen ja osa monipuolisiin keskuksiin kuten Tampereen aluekeskuksiin, keskustaan, kaupan alueille, Lempäälän Ideaparkkiin ja verkkoon.

Vähittäiskaupan ja ravintolapalveluiden liiketilatarve on laskettu ostovoimasta ja sen kasvusta keskimääräisillä myyntitehokkuuksilla. Kaupallisten palveluiden liiketilatarpeen on tässä arvioitu olevan karkeasti viidenneksen vähittäiskaupan tarpeesta.

Laskelmassa ei ole suoraan otettu huomioon verkkokaupan vaikutusta tilantarpeeseen. Verkkokauppa sekä paikoin lisää että paikoin vähentää tilantarvetta. Esimerkiksi päivittäistavarakaupan verkkokauppaa hoidetaan tyypillisesti osin myymälän kautta, mikä toimijoiden mukaan lisää myymälän pinta-alatarvetta myymälän takatiloissa. Myös noutopisteet tarvitsevat tilaa. Joillakin toimialoilla myynti on painottunut verkkoon, jolloin myymälöitä tarvitaan vähemmän. Toisaalta taas toimiessaan verkossa myymälä voi laajentaa markkina-aluettaan ja näin kasvattaa myyntiään, jolloin toimija voi tarvita paikalliseen ostovoimaan perustuvaa laskennallista tarvetta suuremmat tilat.

Laskennallinen liiketilatarve Vuoreksessa 2030 (k-m^2)
Jos koko ostovoima kohdistuisi Vuorekseen

	Vuores	Västingin-mäki	Vuores-Lempäälä	Alueet yhteensä
Päivittäistavarakauppa	4 600	900	800	6 300
Erikoiskauppa	8 500	1 600	1 400	11 500
Ravintolat	3 600	700	600	4 900
Muut kaupalliset palvelut	3 900	900	800	5 600
Keskustahakuinen kauppa ja palvelut	**20 600**	**4 100**	**3 600**	**28 300**
Tiva- ja autokauppa	12 100	2 300	2 000	16 400
Kauppa ja palvelut yhteensä	**32 700**	**6 400**	**5 600**	**44 700**

Laskennallinen liiketilatarve Vuoreksessa 2040 (k-m^2)
Jos koko ostovoima kohdistuisi Vuorekseen

	Vuores	Västingin-mäki	Vuores-Lempäälä	Alueet yhteensä
Päivittäistavarakauppa	5 200	1 400	1 800	8 400
Erikoiskauppa	9 500	2 600	3 400	15 500
Ravintolat	4 300	1 200	1 500	7 000
Muut kaupalliset palvelut	4 300	1 200	1 500	7 000
Keskustahakuinen kauppa ja palvelut	**23 300**	**6 400**	**8 200**	**37 900**
Tiva- ja autokauppa	13 500	3 700	4 900	22 100
Kauppa ja palvelut yhteensä	**36 800**	**10 100**	**13 100**	**60 000**

Liiketilatarpeen toteutuminen Vuoreksessa nykyään

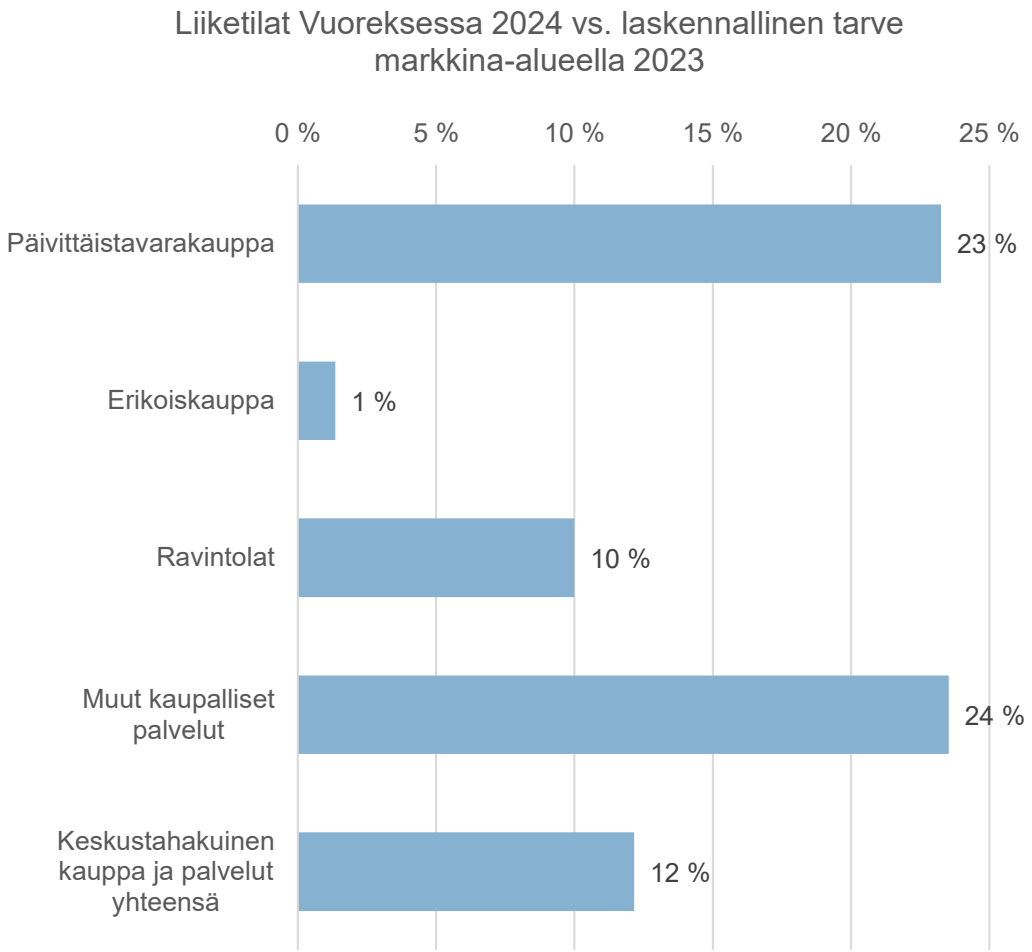
Asukkaiden ostovoima ei suuntaudu täystäysmittaisesti yhteen keskukseen, vaan asiointia hajautuu useaan paikkaan. Näin ollen myöskään liiketilatarve ei kohdistu vain yhteen keskukseen tai kauppapaikkaan. Vertaamalla kaupan nykyistä pinta-alaa nykyiseen laskennalliseen tarpeeseen nähdään, mikä osuus liiketilatarpeesta on tällä hetkellä toteutunut Vuoreksessa. Tarkastelussa tulee ottaa huomioon, että kyse on laskennallisesta tarpeesta ja laskennassa on epävarmuustekijöitä mm. myyntitehokkuuden osalta. Näin ollen luvut eivät kuvaa suoraan euromääräisiä ostovoiman siirtymiä ja ostovoiman tavoitettavuutta.

Oheisessa kaaviossa on verrattu Vuoreksen nykyistä kaupan ja palveluiden kerrosalaa (pl. tyhjät liiketilat) alueen asukkaiden ostovoiman pohjalta laskettuun liiketilatarpeeseen vuonna 2023. Luvut osoittavat, että tarkastelualueelta suuntautuu ostovoimaa merkittävästi alueen ulkopuolelle ja vain pieni osa alueen ostovoimasta kohdistuu tällä hetkellä alueelle.

Toimialoittain tilanne vaihtelee. Parhaiten alue tavoittaa päivittäistavarakaupan asiointia, mutta sekin jää kauaksi siitä, mikä asioinnin tavoitettavuus voisi Vuoreksen tyyppisellä alueella olla. Alueen laskennallisesta päivittäistavarakaupan pinta-alatarpeesta noin neljännes toteutuu Vuoreksessa. Tämä ei kuvaa suoraan euromääräistä ostovoiman siirtymää, mutta antaa suuntaa ostovoiman kohdistumisesta alueelle ja tarjonnan toteutumisesta alueella verrattuna kysyntään. Myyntitietoja ei ole julkisesti saatavilla, joten euromääräisiä ostovoiman siirtymiä ei voida esittää.

Kaupallisten palveluiden osalta tavoitettavuus on samaa suuruusluokkaa päivittäistavarakaupan kanssa. Ravintolapalveluiden tarpeesta sen sijaan toteutuu vain kymmenesosa. Erikoiskaupan asiointi suuntautuu täysin alueen ulkopuolelle, koska alueella ei juurikaan ole erikoiskaupan myymälöitä.

Nykytilanteen sekä maankäytön, liikenteen ja kaupan palveluverkon kehitysnäkymin pohjalta voidaan arvioida tulevaisuuden asiointisuuntautumisia ja tavoitteita Vuorekseen.



Kaupan mitoitus Vuoreksessa

Nykytilanteen sekä maankäytön, liikenteen ja kaupan palveluverkon kehitysnäkymien pohjalta voidaan arvioida tulevaisuuden asiointisuuntautumisia Vuorekseen. Suunnittelualueelle on tavoitteena osoittaa paikallisia asukkaita palvelevaa kauppaa ja kaupallisia palveluita.

Paikalliskeskuksissa on kysyntää paikallis- ja lähipalveluille eli mm. päivittäistavarakaupalle, kahviloille ja ravintoloille sekä kaupallisille palveluille kuten kauneus-, hyvinvointi- ja liikuntapalveluille. Kivijalkaliiketiloihin voi sijoittua myös muuta yritystoimintaa. Erikoiskaupan ostovoimaa suuntautuu pääosin monipuolisiin keskuksiin, ja Vuoreksen keskustaan kohdistuu erikoiskaupan tarvetta vain rajallisesti. Vuoreksen potentiaalisista kauppapaikoista toinen sijoittuu Ruskonkehän varteen, jossa voi olla kysyntää myös erikoiskaupalle, lähinnä laajan tavaravalikoiman kaupalle ja tilaa vaativalle kaupalle.

Kaupan palveluiden mitoitus on tässä laskettu tavoitteellisesti niin, että alueelta saadaan hyvin arjen palvelut. Keskustaan sijoittuvien päivittäistavarakaupan ja kaupallisten palveluiden lisäksi Ruskonkehän kortteleihin voisi kehittyä paikallinen kaupan keskittymä. Tavoitetason määrittelyssä (ylin taulu) on otettu huomioon lähialueen olemassa oleva palvelutarjonta.

Esitetyt asiointisuuntautumiset ovat tavoitteita, johon suunnittelualueen mitoituksella tähdätään. Tulevaan asiointisuuntautumiseen vaikuttaa kaupan tarjonta. Mitä monipuolisempi tarjonta on, sitä enemmän asiointia alueelle kohdistuu. Myös lähialueen, kuten Sääksjärven, kehittyminen sekä Ruskonkehän jatko vaikuttavat asiointiliikkumiseen. Alueelle, erityisesti Ruskonkehän varteen, voi suuntautua ostovoimaa tässä esitetyn markkina-alueen ulkopuolelta, jos sinne sijoittuu monipuolista tarjontaa. Toisaalta esitettyä enemmän asiointia siirtyy helposti myös alueen ulkopuolelle, jos Vuorekseen ei saada riittävästi tarjontaa. Näin ollen esitetty mitoitus on karkea arvio kaupan mahdollisesta mitoituksesta alueella.

Luvussa 5 esitetään suosituksia mitoituksen kohdistumista eri kauppapaikkoihin Vuoreksessa.

Asioinnin suuntautumisen potentiaali Vuorekseen

	max	min
Päivittäistavarakauppa	90 %	70 %
Erikoiskauppa	20 %	5 %
Ravintolat	40 %	30 %
Muut kaupalliset palvelut	65 %	30 %
Tiva-kauppa	30 %	10 %

Kaupan mitoitus Vuoreksessa 2030 (k-m^2)

	max	min
Päivittäistavarakauppa	5 700	4 400
Erikoiskauppa	2 300	600
Ravintolat	2 000	1 500
Muut kaupalliset palvelut	3 600	1 700
Keskustapalvelut yht.	**13 600**	**8 200**
Tiva-kauppa	4 900	1 600
Kauppa ja palvelut yht.	**18 500**	**9 800**

Kaupan mitoitus Vuoreksessa 2040 (k-m^2)

	max	min
Päivittäistavarakauppa	7 600	5 900
Erikoiskauppa	3 100	800
Ravintolat	2 800	2 100
Muut kaupalliset palvelut	4 600	2 100
Keskustapalvelut yht.	**18 100**	**10 900**
Tiva-kauppa	6 600	2 200
Kauppa ja palvelut yht.	**24 700**	**13 100**

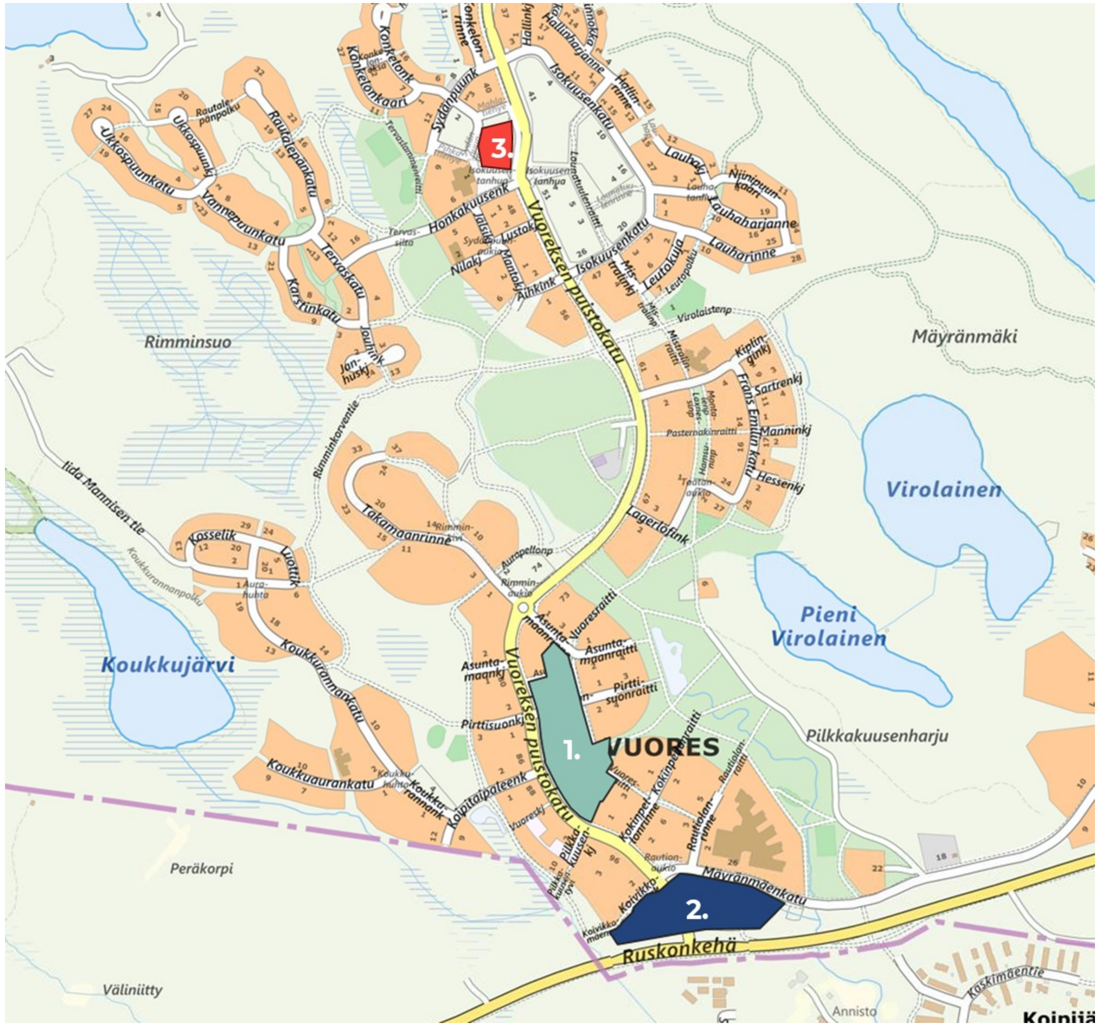
4. Kaupan kehittämisen lähtökohdat

Toimijoiden haastattelut

Selvityksen yhteydessä haastateltiin kolmea päivittäistavarakaupan toimijaa, Keskoa, Lidliä ja Pirkanmaan osuuskauppaa. Haastattelujen tavoitteena oli selvittää toimijoiden kiinnostus päivittäistavarakaupan kehittämiseen Vuoreksessa ja sen lähialueella. Toimijoilta kysyttiin myös heidän näkemyksiään kaupan eri sijaintipaikkojen houkuttelevuudesta Vuoreksessa. Haastattelujen tuloksia on käytetty selvityksen taustalla ja seuraavalle sivulle on niistä laadittu yleinen yhteenveto.

Haastatteluissa arvioitiin kolmea mahdollista kaupan sijaintipaikkaa, jotka perustuvat voimassa oleviin asemakaavoihin tai ovat kaavoitusvaiheessa tai kaavoitusohjelmassa.

1. **Vuoresaukion ympäristö** Vuoreksen kaupallisessa keskuksessa, jonka vaiheittaiseksi aiottu toteutuminen on jäänyt kesken. Alueella on ensimmäisessä vaiheessa toteutunut liikekeskus Klaava Vuoreksen rakentumisen alkuvaiheesta 2010-luvulta. Toisen vaiheen rakentaminen on jäänyt toteutumatta muuttuneiden tarpeiden ja tavoitteiden johdosta. Asemakaavan viitesuunnittelua varten on vireillä arkkitehtuurikilpailu, joka päättyy syksyllä 2024.
2. **Vuoreksen puistokatu 99 ja 100**, toimistotonttien asemakaavojen päivitys, jossa tutkitaan käyttötarkoitusta kaupan toiminnoille. Kaava on ohjelmoitu vuosille 2027-28.
3. **Voimassa oleva asemakaava** mahdollistaa päivittäistavarakaupan sijoittumisen (2000 k-m²) Isokuusen alueelle.



Selvityksessä tarkasteltavat kaupan sijaintipaikat
Pohjakartta: Tampereen kaupunki

Yhteenveto toimijoiden näkemyksistä ja asukaspalautteesta

Kaupan toimijoiden näkemyksiä

Vuoreksessa on suurempi ostovoiman ulosvirtaus kuin millään muulla suomalaisella asuinalueella. Alueelta virtaa asiointia laajasti ympäri lähialuetta, eikä yksittäistä selkeää kohdetta ole nostettavissa esiin. Hervanta lähimpänä aluekeskuksena ei korostu asioinnissa, vaan ostoksille ajetaan usein kauemmaksi, mm. Kalevaan, Turtolaan, Koivistonkylään ja jopa Partolaan. Tarve palveluverkon kehittämiselle Vuoreksessa on ilmeinen.

Toimijat arvioivat alueella olevan riittävä väestöpohja kahdelle supermarket-tasoiselle päivittäistavarakaupan myymälälle. Edellytykset kolmannelle myymälälle ovat tällä hetkellä heikohkot. Tarvetta on ennen kaikkea nopealle ja helpolle pt-kaupan asiointipaikalle, ei niinkään kaupalle, jonne tullaan viettämään pitkiä aikoja. Näin ollen myös pysäköinnin helppoudella on korostunut merkitys.

Päivittäistavarakaupan toimijat ovat hyvin kiinnostuneita Vuoreksesta. Ruskonkehän vartta (2) pidetään hyvin toimivana sijaintina, koska se kerää asiakasvirtoja myös alueen ulkopuolelta. Myös keskustakortteli (1) on kiinnostava sijaintipaikka, mutta se sisältää enemmän kaupan toimintaedellytyksiin, pysäköintiin ja kaupunkikuvaan liittyviä haasteita.

Hyvä saavutettavuus henkilöautolla on toimijoille ja asiakkaille tärkeää. Supermarketeissa asioidaan suurelta osin autolla. Rakenteellisen pysäköinnin toteuttamisedellytykset alueella ovat melko heikot kaupan toimijoiden näkökulmasta, mutta eivät olemattomat. Tasavertaiset pysäköintimahdollisuudet kilpailijoiden välillä ovat toimijoille tärkeitä. Esimerkiksi jos Vuoreksen puistokadun eteläpäässä on market maantasopysäköinnillä, on vastaavat mahdollisuudet oltava myös Vuoreksen keskustassa, jotta se voisi pärjätä kilpailussa ja olisi houkutteleva sijaintipaikka toimijoille.

Myymälöiden yhteydessä oleville oheisliiketiloille vaikuttaisi olevan kysyntää, mutta rakentamisen kustannukset saattavat karsia vuokranmaksukyvyltään heikompia toimijoita.

Verkkokauppa tai ympäröivien alueiden kehittämishankkeet eivät olennaisesti vaikuta Vuoreksen palveluverkon kehitysnäkymiin. Vaikka lähialueella kauppa kehittyisi, on Vuoreksessa edelleen suuri tarve omille palveluille (supermarketeille).

Nostoja asukkaiden mielipiteistä

Asukkaat ovat asemakaavaa 8943 koskevissa valmisteluvaiheen mielipiteissä toivoneet Vuorekseen mm. toimivaa kauppakeskusta. Alueelle on toivottu monipuolista edullista päivittäistavarakauppaa, postia ja riittävän isoja tiloja verkkokaupan palveluille, apteekkia, Alkoa sekä monipuolisesti kaupallisia ja julkisia palveluita. Toisaalta myös Alkoa ja baaria vastustavia näkemyksiä on esitetty.

Vuoreksen keskustan nykyistä päivittäistavarakauppaa (Salea) on mielipiteissä luonnehdittu pieneksi ja kalliiksi.

Asukkaat ovat nostaneet esiin myös palveluiden vaikutukset asumisviihtyisyyteen. Melua ja häiriötä aiheuttavien palveluiden, kuten ravintoloiden ja kuntosalien, sijoittamista erilliseen rakennukseen on ehdotettu.

Pysäköintiä on toivottu piiloon katseilta pysäköintikenttien ankeuden vuoksi, ja lisäksi on toivottu, ettei liikkeiden luokse tarvitse pyöräillä pysäköintikenttien kautta. Toisaalta myös rakentamisen aikaiseen pysäköintiin käytetyn alueen säilyttämistä nykyisessä käytössä on ehdotettu.

Tampereen yleiskaava

Voimassa olevassa yleiskaavassa - Kantakaupungin vaiheyleiskaava - valtuustokausi 2017–2021 (9.6.2023) ja Kantakaupungin yleiskaava 2040 (20.1.2020) – selvityksessä tarkasteltavat alueet on osoitettu asumisen alueeksi. Tampereella on vireillä Kantakaupungin vaiheyleiskaava – valtuustokausi 2021-2025, jossa ei ole osoitettu muutoksia Vuorekseen.

YLEISMÄÄRÄYS

Keskustatoimintojen alueiden ulkopuolelle ei saa sijoittaa yli 4 000 k-m² suuruisia vähittäiskaupan suuryksiköitä ja myymäläkeskittymiä.

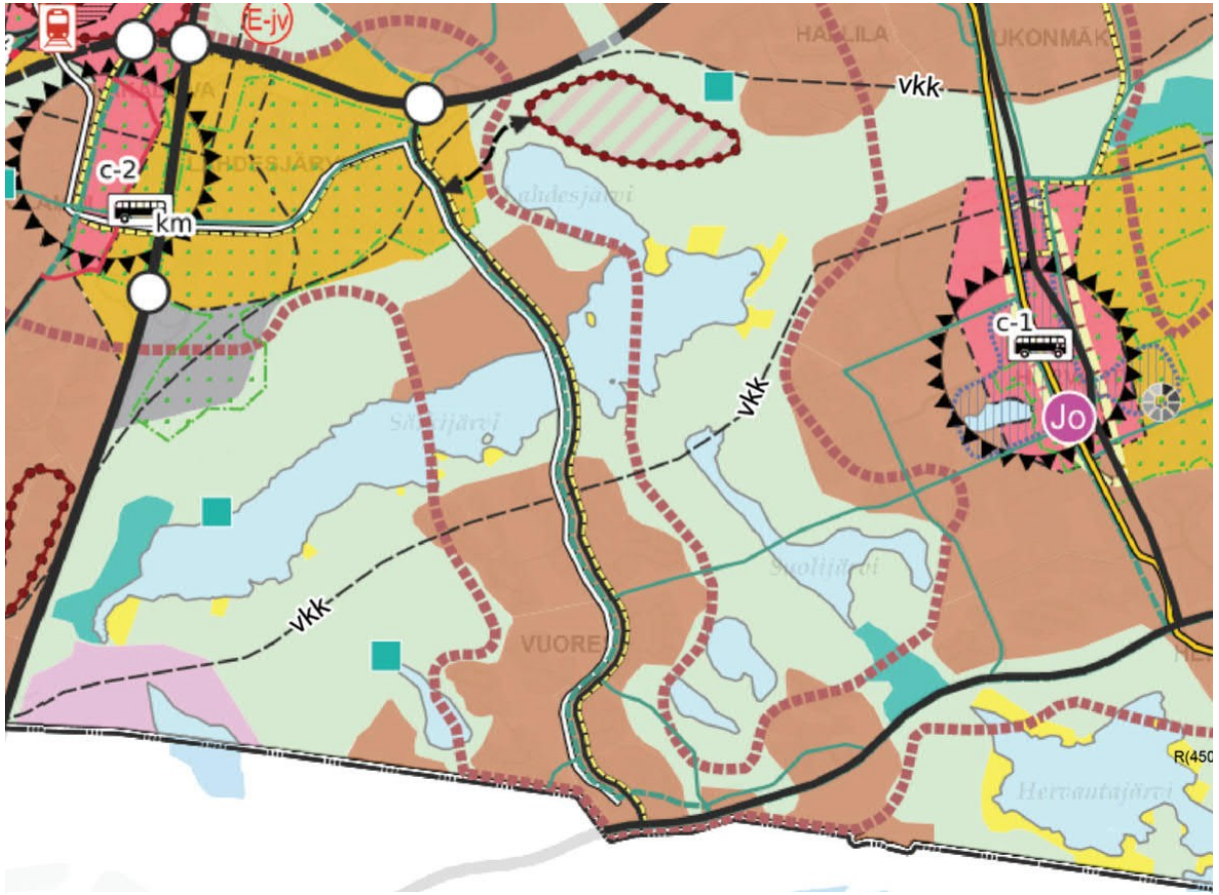
ASUMISEN ALUE

Kaavamääräys

Alue varataan pääosin asumiselle sekä sitä palveleville toiminnoille, mm. virkistys- ja suojaviheralueille, **lähipalveluille sekä nykyiselle ja uudelle ympäristöhäiriötä aiheuttamattomalle elinkeinotoiminnalle**. Alueelle sijoittuvien yksityisten rakentamishankkeiden yhteydessä varaudutaan tarvittaessa julkisten palvelujen tarvitsemiin tilavarauksiin. Alueen suunnittelussa tulee kiinnittää huomiota kulttuuriympäristön arvoihin.

Määräyksen kuvaus

Merkinnällä on osoitettu kantakaupungin asuinkerrostalojen ja -pientalojen alueet. Asumista palvelevia toimintoja ovat mm. päiväkodit ja perusasteen koulut, seurakuntien palvelut, **päivittäistavarakaupat** sekä erilaiset lähivirkistysalueet ja puistot. **Lisäksi alueille sijoittuu vähäisessä määrin erilaista elinkeinotoimintaa.** Alueiden kehittämisen lähtökohtana on pitää yllä ja parantaa nykyisten asumisen alueiden viihtyisyyttä ja turvallisuutta, johon myös alueiden uudistaminen ja täydentäminen tulee sovittaa. Alueen asemakaavoitettuja puistoja ja virkistysalueita ei ole tarkoitettu täydennysrakentamiseen. Alueella virkistysalueeksi asemakaavoitettujen alueiden riittävyys ja laadullinen kehittäminen tulisi varmistaa mahdollisen täydennysrakentamisen yhteydessä. Alueelle sijoittuvaa yritystoimintaa on mahdollista kehittää huomioimalla ympäröivän asumisen olosuhteet. Yritystonttien muuttaminen asuinkäyttöön edellyttää hankkeen hyväksymistä asemakaavoitusohjelmaan. Merkittävien täydennysrakentamishankkeiden yhteydessä tulisi arvioida julkisten palvelujen nykyinen ja tuleva tarve yhteistyössä maankäytön suunnittelun ja palvelusektorin toimijoiden kesken. Palvelutarpeen ilmetessä tarpeelliset julkisten palvelujen tilavaraukset sisällytetään osaksi hankkeiden tilaohjelmia ja laadittavia asemakaavoja.



Ote yleiskaavayhdistelmästä
Kantakaupungin vaiheyleiskaava - valtuustokausi 2021–2025 ja Keskustan strategisen osayleiskaavan vaiheittainen muutos (ehdotus 5.3.2024), Kantakaupungin vaiheyleiskaava - valtuustokausi 2017–2021 (9.6.2023), Kantakaupungin yleiskaava 2040 (20.1.2020)

Kaupan trendejä paikalliskeskuksissa

Päivittäistavarakaupan kehityksessä yleinen suuntaus on myymälän keskikoon kasvu. Kehittämisen painopiste onkin suurissa supermarketeissa, joita rakennetaan väestön kasvualueille hyvin saavutettavissa oleviin paikkoihin. Kehittyvillä kaupunkialueilla rakennetaan myös pieniä myymälöitä, mutta nekin ovat usein kooltaan aikaisempia lähikauppoja suurempia.

Myymälöiden yksikkökoon kasvuun vaikuttavat tuotelajitelmien ja -valikoimien voimakas laajeneminen, palveluiden integroituminen kauppaan sekä asiakaskysynnän kohdistuminen suuriin myymälöihin. Lähikaupat eivät yksinään riitä palveluverkon tarjonnassa, vaan tärkeää on valikoiman monipuolisuus ja erilaiset toisiaan tukevat myymäläkonseptit. Päivittäistavarakaupan kehitykseen vaikuttavat muun muassa seuraavat trendit:

- Päivittäistavarakauppa on muutakin kuin ruokakauppa, se on monipuolinen palvelukeskus. Tulevaisuudessa myymälät ovat nykyistä palvelupainotteisempia: ravintola, noutoruoka, leipomo, ruokakauppa ja muu ruoantuotanto yhdistyvät saman katon alle.
- Etnisten myymälöiden määrä kasvaa ja ne ketjuuntuvat. Ne sijoittuvat keskeisille sijaintipaikoille pt-kaupan myymälätiloihin ja kivijalkaliiketiloihin.
- Itsepalvelumyymälöiden konseptit kehittyvät. Tällä hetkellä testimyymälöitä on mm. Korttelikaupalla ja R-kioskilla sekä Pirkanmaan osuuskaupalla Tampereella.

Erikoiskaupan kasvunäkymät ovat paikalliskeskuksissa rajalliset. Erikoiskaupat keskittyvät tyypillisesti monipuolisiin keskuksiin, kaupunkikeskustoihin ja kauppakeskuksiin. Paikalliskeskuksiin sijoittuu erikoiskauppaa pienimuotoisemmin. Niihin hakeutuu mm. terveyskauppaa (apteekit, optikot), kukkakauppoja ja yksittäisiä erikoistuneita ja palvelupainotteisia myymälöitä. Lisäksi paikalliskeskuksiin hakeutuu verkkokaupan toimijoita, jotka tukeutuvat asiakaskuntaan verkon kautta, mutta tarvitsevat toiminnalleen myös tukikohdan ja myymälän mm. varastointiin ja verkkokaupan noutoihin.

Paikalliskeskuksiin hakeutuu tyypillisesti **ravintoloita ja muita kaupallisia palveluita,** ja niiden kysyntä on kasvussa. Kasvua on mm. hyvinvointi- ja kauneuspalveluissa, terveyspalveluissa, liikuntapalveluissa ja muissa vapaa-ajan palveluissa.

Paikalliskeskuksissa kaupan toimijat ovat suurelta osin yksityisiä ja pieniä toimijoita, jotka eivät hakeudu kauppakeskuksiin. Ne sijoittuvat keskustarakenteeseen katujen varsille, mikä edistää urbaanin kaupunkikeskustan rakentumista. Tärkeää onkin kehittää kaupunkiympäristöä katutason liiketiloilla, jolloin turvataan monipuolinen kaupan ja palveluiden tarjonta. Pienet palvelut hakeutuvat tyypillisesti myös lähelle päivittäistavarakauppaa, koska se tuo asiakasvirtaa.

Päivittäistavarakaupan yhteyteen sijoittuu tyypillisesti erilaisia palveluita.

Verkkokaupan vaikutus paikalliskeskuksissa

Kaupan kehitykseen vaikuttaa verkkokauppa. Verkkokaupan arvosta noin puolet tulee tavaraostoista ja puolet erilaisista palveluista tai tuotteista, jotka liikkuvat tiedonvälityksellä (mm. matkaliput, tapahtumaliput, rahapelit, tietokone- ja mobiilipelit). Suosituimmat vähittäiskaupan tuoteryhmät verkkokaupassa ovat viihde-elektroniikka ja tietotekniikka, pukeutuminen sekä kauneus- ja terveystuotteet. Näitä tuotteita ei tyypillisesti myydä paikalliskeskusten myymälöissä (lukuun ottamatta kauneus- ja terveystuotteita).

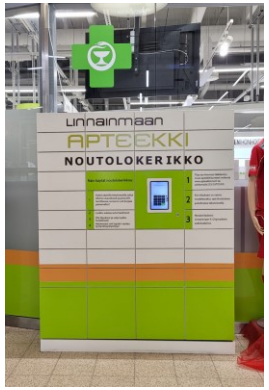
Päivittäistavarakaupan verkkokauppaa on viime vuosina aktiivisesti kehitetty, ja se on voimakkaassa kasvussa. Osuus koko pt-myynnistä on kuitenkin vielä pientä, vain muutaman prosentin. Myymälät toimivat verkkokaupan keräily- ja noutopaikkoina, mutta automaattisia keskitettyjä keräilykeskuksia (robotit) kehitetään myös Tampereella.

Markkinoilla on myös vain verkkokauppaan panostavia päivittäistavarakaupan toimijoita, ja niiden merkitys markkinoilla kasvanee. Lisäksi ruoan verkkokauppaan liittyen ravintola-annosten tilaus sekä erilaiset ruokakassipalvelut ovat viime vuosina yleistyneet.

Verkkokaupan rinnalla päivittäistavarakaupan toimijat kehittävät aktiivisesti myös myymäläverkkoaan, koska myymälöille on edelleen kysyntää. Näin ollen verkkokaupalla ei vielä tällä hetkellä nähdä olevan vaikutusta myymäläverkkoon.

Erikoiskaupassa verkkokaupan merkitys korostuu paikallista laajemman markkina-alueen sekä verkkokaupan noutopisteiden kautta. Toimiessaan verkossa myymälä voi laajentaa markkina-aluettaan, jolloin toimija pystyy sijoittamaan toimipisteensä ja myymälän pieneenkin keskukseen. Toisaalta verkko-ostamisen kasvu tarjoaa osalle kaupan toimijoista mahdollisuuden vähentää myymälämäärää tai pienentää myymäläkokoa. Verkkokauppa saa usein tukea toimintaansa myymäläverkosta, joten myös siihen panostetaan.

Verkkokaupan kasvu lisää **noutopaikkojen** tarvetta myös pienissä keskuksissa. Noutopaikat sijoittuvat tyypillisesti olemassa olevien myymälöiden ja keskusten yhteyteen. Keskuksiin voi sijoittua myös ns. dark store –myymälöitä eli pieniä jakelukeskuksia, joihin eivät asiakkaat pääse suoraan asioimaan. Verkkokaupan kasvu näkyy kaupunkirakenteessa ja liikenteessä myös erilaisten kuljetuspalveluiden kautta.



Näkökulmia kaupan ja palveluiden sijaintiin ja mitoitukseen

Palveluiden sijainnilla on suuri merkitys sille, miten ne toimivat ja menestyvät. Liiketilojen sijoittamisessa tulee nojautua keskittymisen ja tiiviyden periaatteeseen. Yksittäisten ja hajallaan olevien palvelujen vetovoima jää usein heikoksi, eivätkä ne pärjää asiointipaikkojen välisessä kilpailussa.

Tiivis kaupunkirakenne asukkaineen ja työpaikkoineen tarjoaa hyvät lähtökohdat toimivalle palvelurakenteelle. Palveluiden toimivuuden kannalta olennainen tekijä on myös saavutettavuus. Hyvä saavutettavuus tarkoittaa miellyttäviä ja luontevia kulkureittejä, asiakasvirtoja, julkisen liikenteen pysäkkejä ja asiointipysäköintiä.

Liikepaikan toimivuuteen vaikuttavat mm. näkyvyys ja mikrosijainti, näyteikkuna, terassimahdollisuus ja huoltoratkaisut. Miellyttävä kävely-ympäristö ja myös helppo pysäköinti edistävät palveluiden toimintaedellytyksiä. Kaupan ja palveluiden liiketiloille on kysyntää pääosin maantasokerroksessa, vain harvat toimijat hakeutuvat toiseen kerrokseen. Toiseen kerrokseen voi sijoittua joitakin palvelutoimijoita esimerkiksi ajanvarauspalveluita (lääkärikeskus, fysioterapia tms.) tai pientoimistoja. Vuoreksessa toiseen kerrokseen on sijoittunut mm. kuntosali, jolla on sisäänkäynti maantasosta, ja seurakunnantiloja.

Päivittäistavarakaupalla on suuri merkitys kaupallisten palveluiden sijoittumiselle, koska päivittäistavarakauppa tuo asiakasvirtoja, joita palveluyritykset voivat hyödyntää. Mitä monipuolisempi päivittäistavarakaupan tarjonta on, sitä vähemmän arjen asiointia virtaa alueen ulkopuolelle. Supermarket edistää ostovoiman jäämistä omaan keskukseen. Sen sijaan lähikauppa ei yksinään riitä, kuten Vuoreksessa on nyt nähty. Jos keskuksessa on vain lähikauppa, suuntautuu päivittäistavarakaupan asiointia merkittävästi oman keskuksen ulkopuolelle. Jos päivittäistavarakaupan asiointi suuntautuu suurelta osin muualle, myös muiden palveluiden toimintaedellytykset jäävät heikoksi.

Kivijalkaliiketiloja kannattaakin keskittää asiakasvirtoja tuottavien palveluiden kuten päivittäistavarakaupan yhteyteen tai läheisyyteen, jotta ne voivat hyötyä niiden asiakasvirroista. Myös julkiset palvelut tuovat keskukseen asiakasvirtaa. Ne edistävät kaupallisten palveluiden elinvoimaa kaupunki- ja alakeskuksissa. Näin ollen niiden sijaintia kannattaa miettiä myös keskustojen elinvoiman näkökulmasta.

Leimallista vuoreslaiselle liiketilalle tällä hetkellä on, että liiketilat sijaitsevat kivijalassa ja asuinrakennusten runkosyvyys määrittää niiden kokoa. Alueella on kuitenkin tarvetta myös mitoiltaan suuremmille tiloille. Tavoitteena on saada suunnittelualueelle rakennuksia, jotka tarjoavat laajempia tilakokonaisuuksia.

Päivittäistavarakaupan läheisyyteen hakeutuu muita palveluyrityksiä, kuten Klaavassa kampaamo ja puistokadun toisella puolella kahvila. Tuleva raitiotiepysäkki korostaa paikan keskeisyyttä Vuoreksessa ja sen ympäristöön kannattaa osoittaa liiketilaa.

5. Vuoreksen kaupan ja palveluiden kehitysnäkymät

Kaupan nykyiset sijainnit ja kehityskohteet Vuoreksessa ja lähialueella

Selvityksen pääasiallisena tarkastelukohteina ovat Vuoreksen keskusta ja Ruskonkehän korttelit. Selvityksessä arvioidaan näiden kahden kauppapaikan mitoitusta ja profiilia sekä verrataan kauppapaikkoja toisiinsa.

Vuoreksen kehityskohteena olevien kauppapaikkojen ohella on tarkasteluun otettu mukaan Isokuusen ja Västinginmäen voimassa olevat kauppaa mahdollistavat asemakaavat sekä Lahdesjärven olemassa oleva liikenneasema. Selvityksessä arvioidaan Vuoreksen keskustan ja Ruskonkehän toteutumisen vaikutuksia Isokuusen ja Västinginmäen asemakaavojen toteutumiseen. Lisäksi arvioidaan Lahdesjärven merkitystä Vuoreksen keskustan toteutumisedellytyksiin. Vuoreksen läheisyydessä on kaavoitusohjelmassa Peltolammi-Lakalaivan aluekeskuksen kaavoitus, mikä huomioidaan myös vaikutusten arvioinnissa.

Selvityksessä tarkasteltavat kohteet:

1. **Vuoreksen keskusta;** asemakaavanmuutos ja keskustakortteleiden arkkitehtuurikilpailu vireillä.
2. **Ruskonkehä;** kaavoitusohjelmassa.
3. **Isokuusi;** voimassa oleva asemakaavassa päivittäistavarakaupan ro 2000 k-m^2 , muiden kaupallisten palveluiden, toimistojen ja työpaikkojen ro yht. 900 k-m^2.
4. **Västinginmäki;** voimassa oleva asemakaavassa liike-, toimisto- tai työtilaa 450 + 350 + 390 + 280 k-m^2 keskusaukion ja pysäköintipaikkojen läheisyydessä.
5. **Lahdesjärvi;** olemassa oleva liikenneasema.
6. Peltolammi-Lakalaiva aluekeskus; kaavoitusohjelmassa Lakalaiva I.

Vuoreksen ja lähialueen palveluiden saavutettavuus

Vuoreksen keskusta korostuu lähialueen asukasmäärissä verrattuna muihin suunnitelmissa oleviin ja nykyisiin kauppapaikkoihin. Puolen kilometrin etäisyydellä Vuoreksen keskustasta on asukkaita 3000, kun Ruskonkehän vastaavalla on 1000 ja Isokuusella 1800 asukasta. Kilometrin saavutettavuusalueiden asukasmäärä on Isokuusessa lähes yhtä suuri kuin Vuoreksen keskustassa, mutta Ruskonkehän asukasmäärä jää näitä alhaisemmaksi. Kahden kilometrin saavutettavuusalueiden asukasmäärillä ei ole suurta eroa keskustan ja Ruskonkehän välillä.

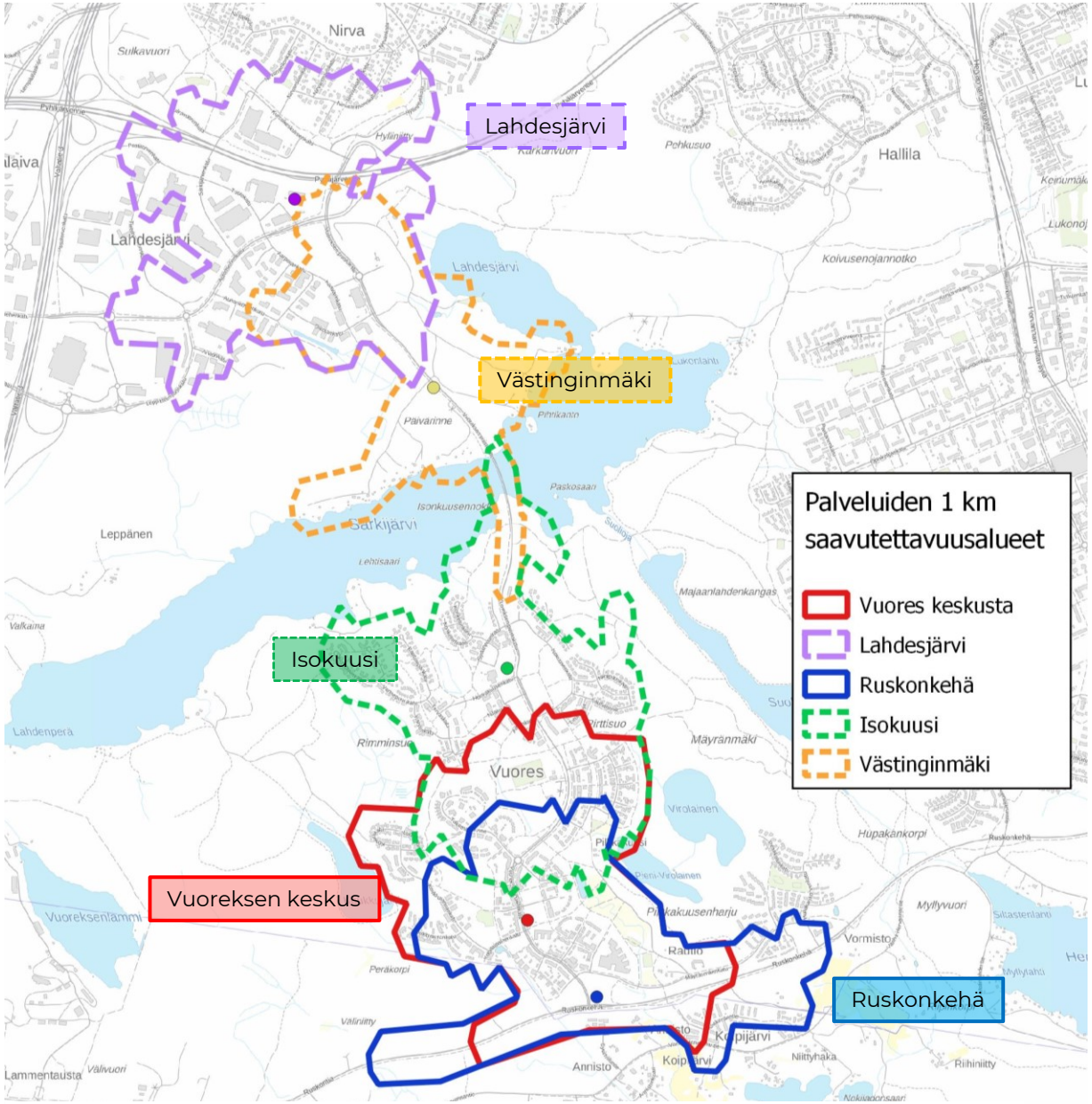
Vuoreksen keskustan ja Ruskonkehän kolmen kilometrin saavutettavuusalue ulottuu osin Hervantaan, eli sen kaakkoisimpiin osiin, Ruskonkehän saavutettavuus hieman keskustan saavutettavuutta kauemmaksi. Lahdesjärven 2 km:n saavutettavuusalue ei vielä ulotu Vuorekseen muuta kuin Västinginmäkeen, mutta 3 km:n saavutettavuusalue ulottuu Vuoreksen pohjoisosiin Isokuuseen, samoin Koivistonkylään ja Peltolammelle.

Asukasmäärä on kasvussa. Kun Vuoreksen Lempäälän puoleiset alueet rakentuvat, Ruskonkehän ja Vuoreksen keskustan asukassaavutettavuus paranee. Västinginmäen lähialueella ei ole asukkaita, mutta Västinginmäkeen on kaavoitettu asuntoja noin 2900 asukkaalle. Västinginmäen toteutuminen parantaa sekä Västinginmäen että Lahdesjärven asukassaavutettavuutta.

Asukasmäärä saavutettavuusalueella 2024

	500 m	1 km	2 km	3 km
Vuores keskusta	3 000	4 700	7 800	8 600
Ruskonkehä	1 000	3 400	7 400	9 900
Isokuusi	1 800	4 300	6 800	7 400
Västinginmäki	0	0	3 300	10 000
Lahdesjärvi	0	100	3 300	9 800

Tampereen puolen väestötiedot: Tampereen kaupunki 2024
Lempäälän puolen väestötiedot: Tilastokeskus 2023



Vuoreksen ja lähialueen mahdollisten kauppapaikkojen 1 km saavutettavuusalueet kävellen
Pohjakartta: Maanmittauslaitos

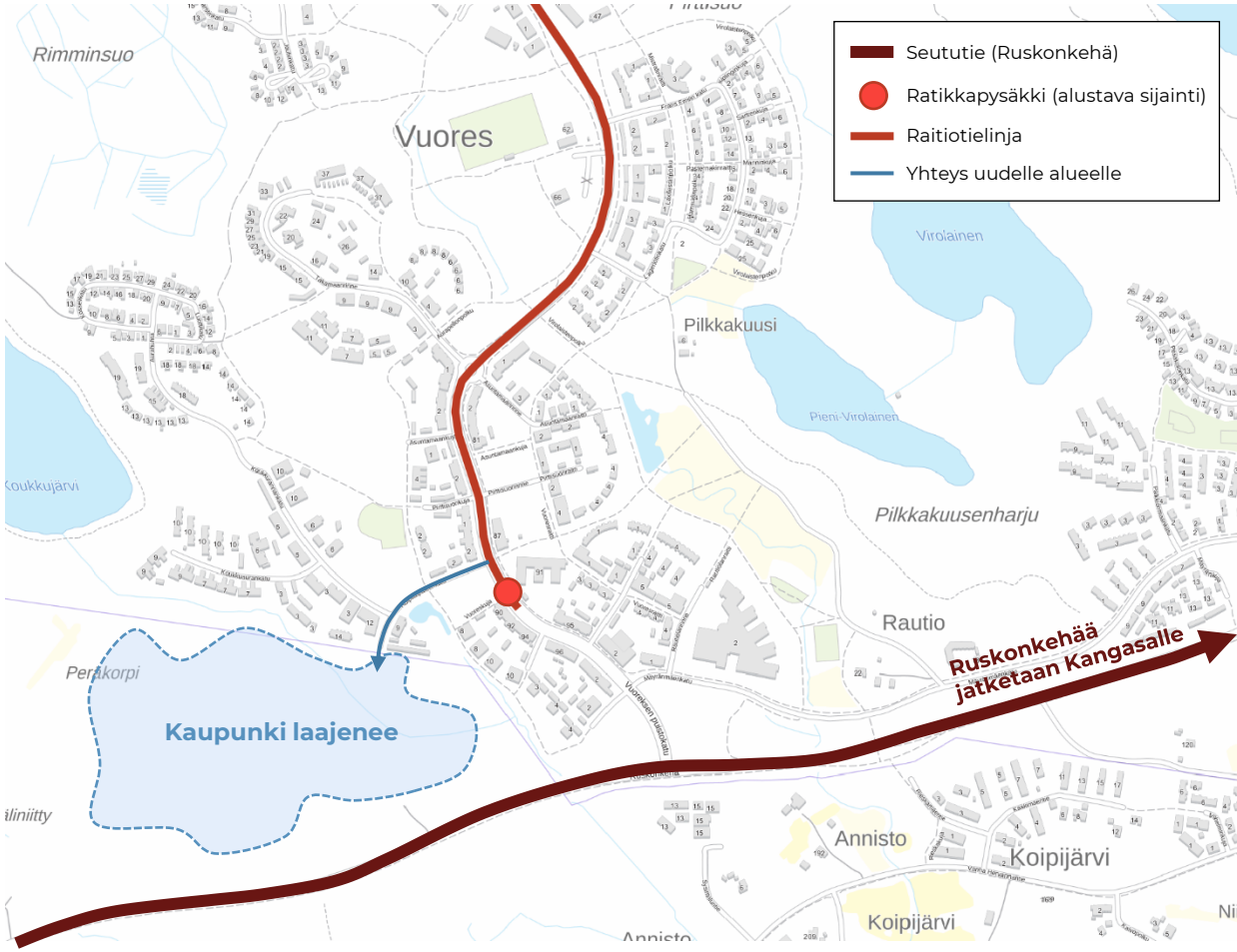
Saavutettavuuden muutokset

Vuorekseen tai sen lähialueelle on suunnitteilla hankkeita, jotka vaikuttavat kaupan saavutettavuuteen. Tampereen ja Lempäälän kuntarajan siirron myötä Tampere saa Vuoreksen vierestä uusia maa-alueita, jonne asutus tulee laajenemaan. Vuoreksen osayleiskaavassa Lempäälän puolelle aikoinaan suunniteltiin uusia asukkaita noin 3200, joista suurin osa pientaloihin. Laajennusalueelle on tarkoitus järjestää katuyhteys Koipitaipeleenkatua pitkin. Uudet asukkaat ja uusi katuyhteys kasvattavat Vuoreksen keskustan kauppapaikan asiakasvirtoja, samoin se tuo asusta lähemmäs myös Ruskonkehän kauppapaikkaa.

Vuorekseen on Tampereen raitiotien seudullisessa yleissuunnitelmassa (2021) osoitettu raitiotien haara, jonka toteuttamisajankohdaksi on arvioitu 2030-luku. Vuoreksen ratahaara parantaa alueen saavutettavuutta joukkoliikenteellä. Koska Vuores on lähipalvelukeskus ja raitiotielinja näillä näkymin päättyisi Vuorekseen, hanke ei välttämättä lisää Vuorekseen suuntautuvaa asiointia. Se voi kuitenkin vaikuttaa asioinnin kulkutapaosuuksiin vähentäen mm. asiointipaikoituksen tarvetta. Raideliikenteen pysäkkien läheisyydessä kauppapaikkojen elinvoima vahvistuu, kun lähialueen kulkuvirrat suuntautuvat pysäkille. Raitiotiepysäkki parantaa palveluiden toimintaedellytyksiä, mikä voi tehdä Vuoreksen keskustasta aiempaa houkuttelevamman sijainnin yrittäjille.

Ruskonkehää on suunnitelmissa jatkettu Kangasalle, mikä lisää liikennevirtaa kehällä. Liikennevirralla on merkitystä kaupan toimintaedellytyksiin, vaikka suurin osa Vuoreksen asiakkaista tuleekin lähialueelta.

Tampereen pyöräliikenteen tavoiteverkossa Vuoreksen puistokatu sekä Ruskonkehä ovat seudullisia pääreittejä. Pyörätiet on jo nykyään kattavasti toteutettu alueelle.



Vuoreksen palveluiden saavutettavuutta parantavat hankkeet
Pohjakartta: Maanmittauslaitos

Kaupan sijainti ja profiili Vuoreksessa

Tässä selvityksessä on tarkasteltu Vuoreksen kaupan sijaintia ja keskittymien profiilia pohjautuen kaupungin tavoitteisiin, toimijoiden haastatteluihin sekä kaupan trendeihin ja toimintaedellytyksiin.

A Keskustakortteli
- Supermarket
- Pienliiketilaa liikekeskuksen yhteyteen avautuen Vuoreksen puistokadulle ja Vuoresaukiolle
- Ravintolat ja terassi avautuen aukiolle
- Toiseen kerrokseen mahdollisesti palvelutilaa

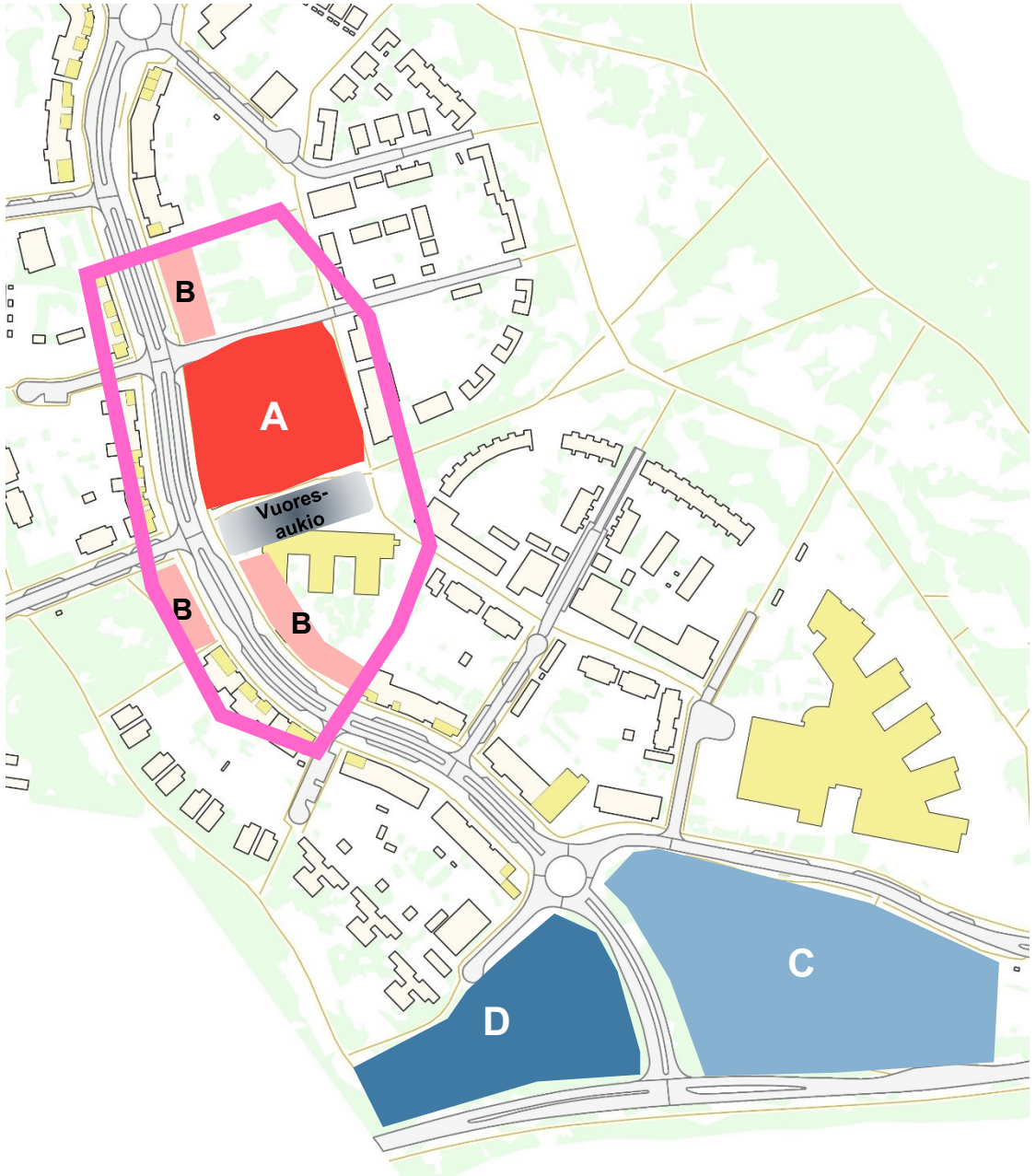
B Kivijalkaliiketilaa
- Pienliiketilaa avautuen Vuoreksen puistokadulle ja Vuoresaukiolle täydentämään puistokadun nykyistä palvelurakennetta
- Eri kokoisia liiketiloja
- Ravintolavalmius osaan liiketiloista mm. Vuoresaukion äärellä sekä mahdollisuus terassille katutilassa

C Kaupan kortteli
- Supermarket
- Liiketilaa etumyymälöille
- Suurehkoja palveluita

Isokuusi, Västinginmäki
- *Lähikauppa ja lähipalveluita*
- *Toteutuminen pitkällä aikavälillä*

D Kaupan kortteli (vähittäiskaupan suuryksikkö), Ruskonkehän II-vaihe
- Supermarket-varaus mahdollisen kysynnän mukaan
- Laajan tavaravalikoiman myymälä
- Tilaa vaativaa kauppaa
- Pidemmän aikavälin kauppapaikka

❖ *Supermarket edellyttää asukaskasvua ja vähittäiskaupan suuryksikkö yleiskaavan muutosta. Voimassa olevan yleiskaavamääräyksen mukaan keskustatoimintojen alueen ulkopuolelle ei saa sijoittaa yli 4000 k-m² suuruisia vähittäiskaupan myymälöitä tai myymäläkeskittymiä.*



Kauppapaikkojen ensimmäisen vaiheen mitoitus Vuoreksessa

Vuoreksen keskusta on Vuoreksen ensisijainen kauppapaikka. Lisäksi myös Ruskonkehän itäiseen kortteliin on suunnitelmissa sijoittaa kauppaa. Molemmat ovat tämän kaupallisen selvityksen painopistealueita. Vuoreksen keskustakorttelin asemakaava on jo vireillä ja Ruskonkehän asemakaavoitus kaavoitusohjelmassa.

Keskustassa kauppaa ja palveluita sijoittuu sekä keskustakortteliin/liikekeskukseen että lähikortteleiden kivijalkaliiketiloihin (ks. kaupan sijoittuminen A ja B, s. 30). Tällä hetkellä ydinalueen kortteleissa on liiketilaa noin 1000 k-m^2 sekä muussa käytössä olevaa tilaa noin 700 k-m^2. Luvuissa ei ole mukana Klaavan toista kerrosta.

Keskustaan on uutta kivijalkaliiketilaa on tässä hahmoteltu noin 1300 k-m^2 ja uutta liiketilaa keskustakortteliin noin 4300 k-m^2. Näin ollen keskustakorttelin kokonaismitoitus voisi olla noin 5000 k-m^2 liiketilaa + mahdollista muuta palvelu- tai toimitilaa.

Ruskonkehälle voi ensimmäisessä vaiheessa sijoittua kaupan pinta-alaa alle vähittäiskaupan suuryksikkörajan. Kaupan ohella Ruskonkehälle voi sijoittua myös palveluita. Alueelle mahtuisi suuria tiloja vaativia palveluita, mm. liikuntapalveluita, joita ei keskustaan mahdu.

Mitoituksen lähtökohdat ovat epävarmoja, joten tässä esitetty mitoitus jaettuna kauppapaikkoihin on vain suuntaa antava. Osa kaupallisten palveluiden tiloista voi tulla myös muuhun yritysten tai yhteisöjen käyttöön (toimistot, kerhotilat tms.). Mitoituksessa ei ole otettu huomioon julkisia tai julkisluonteisia palveluita, jotka voivat myös sijoittua mm. keskustakortteliin, kuten nykyäänkin Klaavan korttelissa.

Ensisijaisten kauppapaikkojen mitoitus (k-m^2)
sisältää nykyiset liiketilat

	Keskusta (keskustakortteli ja kivijalkaliiketilat)	**Ruskonkehä 1. vaihe**	**Ensisijaset yhteensä**
Päivittäistavarakauppa	2 500	2 500	5 000
Erikoiskauppa	500	200	700
Ravintolat	1 000	500	1 500
Muut kaupalliset palvelut	2 500	2 000	4 500
Tiva-kauppa			
Kauppa ja palvelut yht.	**6 500**	**5 200**	**11 700**

Keskustan mitoituksen muodostuminen keskustakortteliin ja kivijalkaliiketiloihin (k-m^2)
nykyiset ja uudet liiketilat

	Nykyinen Klaava (1. krs)	**Nykyiset kivijalkatilat**	**Uudet tilat keskusta-korttelissa**	**Uudet kivijalkatilat**	**Keskustan ydinalueen mitoitus**
Päivittäistavarakauppa	500	0	2 000		2 500
Erikoiskauppa	0	0	500		500
Ravintolat	0	200	500	300	1 000
Muut kaupalliset palvelut	100	100	1 300	1 000	2 500
Tiva-kauppa					
Kauppa ja palvelut yht.	**600**	**300**	**4 300**	**1 300**	**6 500**
Muut tilat (muu käyttö ja tyhjät)	40	660			
Yhteensä	**640**	**960**			**6 500**

Kauppapaikkojen myöhemmän vaiheen mitoitus Vuoreksessa

Myöhemmässä vaiheessa kysyntää voi Vuoreksessa löytyä myös Isokuusen ja Västinginmäen liiketiloille, jotka on osoitettu voimassa olevissa asemakaavoissa mutta jotka eivät ole vielä toteutuneet.

Isokuuseen tässä osoitettu realistinen mitoitus on pienempi kuin voimassa olevan asemakaavan mitoitus, koska korttelissa ei ole nähtävillä kysyntää supermarket-kokoluokan myymälälle. Västinginmäkeen haarukoidaan tässä vastaavan kokoluokan kauppapaikkaa, jonka mitoitus on hyvin lähellä voimassa olevan asemakaavan mitoitusta. Molempien toteutuminen on kuitenkin epävarmaa ja ajoittuu pitkälle aikavälille. Asemakaavoissa on kuitenkin hyvä luoda mahdollisuuksia kaupan kehittämiselle ja varaukset tuleekin osoittaa kaavaan jo aluesuunnittelun alkuvaiheessa.

Ruskonkehän toiseen vaiheeseen on tässä selvityksessä osoitettu vähittäiskaupan suuryksikkö. Sen toteutuminen ajoittuu keskustaa ja Ruskonkehän 1. vaihetta myöhemmäksi ja edellyttää yleiskaavan muutosta. Mitoitusta ja profiilia kannattaa tarkentaa, kun lähialueen suunnitelmat tarkentuvat (mm. Vuoreksen Lempäälän puoleiset alueet).

Vuoreksen eri kauppapaikkojen mitoituksen lähtökohdaksi on otettu suurelta osin alueen maksimimitoitus. Päivittäistavarakaupan mitoituksessa on otettu huomioon myös kilpailun edellytykset, eli alueelle on osoitettu tilaa kolmen toimijan supermarketille, vaikka ei kysyntää tällä hetkellä kaikille tunnu olevankaan. Näin ollen mitoitus on suurempi kuin luvussa 3 esitetty Vuoreksen mitoitus, mutta vastaa kuitenkin koko alueen liiketilatarvetta. Pienempiä päivittäistavarakaupan myymälöitä kuten etnisiä pt-myymälöitä voi toteutua myös kivijalkaliiketiloissa. Koko esitetyn päivittäistavarakaupan mitoituksen toteutuminen edellyttäneen tässä selvityksessä esitettyä suurempaa väestönkasvua.

Myöhemmin toteutuvat epävarmat kauppapaikat

	Isokuusi	Västingin-mäki	Ruskon-kehä 2. vaihe*	I ja II- vaihe yhteensä
Päivittäistavarakauppa	500	500	2 500	8 500
Erikoiskauppa			3 000	3 700
Ravintolat	100	100	500	2 200
Muut kaupalliset palvelut	300	300		5 100
Tiva-kauppa			7 500	7 500
Kauppa ja palvelut yht.	**900**	**900**	**13 500**	**27 000**

*ei sisällä 1. vaiheen liiketiloja

Näkökulmia ja johtopäätöksiä keskustasta ja Ruskonkehästä

Vuoreksen keskustakortteli

- Vuoreksen keskusta on ensisijaisesti toteutettava kauppapaikka. Lähialueen asukasmäärä on suurempi ja paikka keskeisempi kuin Ruskonkehä.
- Kysyntää keskustakorttelissa on arvion mukaan yhdelle supermarketille ja lähipalveluille. Vuoreksessa ei ole kysyntää suurelle määrää erikoiskauppoja. Lähikaupan vetovoima ei ole riittävä, vaan supermarket on edellytyksenä sille, että Vuoreksen keskusta kehittyy vetovoimaisena.
- Keskustakorttelin toteutumien edellyttää myös jonkin verran maantasopysäköintiä. Rakenteellisen pysäköinnin kustannukset eivät voi kohdistua ainoastaan kaupan toimijoille, vaan sille tarvitaan useampia maksajia (asuntojen ja kaupan pysäköinnin yhdistäminen).
- Kaupunkimainen ilme ja liikkeiden avautuvuus Vuoreksen puistokadulle ja Vuoresaukiolle on tärkeää pikkukaupunkimaisen ilmeen kannalta.
- *Jos keskukseen haluttaisiin kaksi supermarkettia, muodostuisi vähittäiskaupan suuryksikkö/myymäläkeskittymä, mikä edellyttäisi yleiskaavan muutosta. (Tälle ei näytä olevan kysyntää ainakaan lyhyellä aikavälillä, vaan osa pt-kaupan kysynnästä kohdistuu Ruskonkehälle.)*

Keskustan kivijalkaliiketilat

- Keskustan kortteleissa on tärkeää jatkaa nykyistä puistokadun kivijalkaliiketilojen nauhaa.
- Kivijalkaliiketiloihin sijoittuu erilaisia toimijoita kuin liikekeskukseen, lähinnä kaupallisia palveluita ja ravintoloita.
- Supermarket keskustassa parantaa myös kivijalkaliiketilojen toimintaedellytyksiä. Se tuo alueelle asiakkaita, mistä voivat myös hyötyä muut yritykset.

Ruskonkehä

- Ruskonkehän ensimmäisen vaihe kannattaa toteuttaa vasta keskustakorttelin jälkeen, tai kun keskustakorttelin toteutuminen on varmistunut. Jonkintasoista suunnittelua kannattaa kuitenkin tehdä samanaikaisesti, jotta kaikilla on yhteinen näkemys siitä, minkälaisia kauppapaikkoja on alueelle on suunnitteilla.
- Ruskonkehä on helpommin autolla saavutettavissa kuin keskustakortteli. Paikan keskeisyys paranee, kun nykyiset Lempäälän puoleiset alueet rakentuvat. Edelleen keskustakortteli on kuitenkin sijainniltaan keskeisempi, sen lähiympäristössä on tiiviimmin asukkaita ja vieressä tuleva raitiotiepysäkki. Ruskonkehän kestävä saavutettavuus paranisi, jos raitiotie ulottuisi sinne saakka.
- Kysyntää ensivaiheessa on yhdelle supermarketille. Toiselle supermarketille voi olla kysyntää pidemmällä aikavälillä, jos asukasmäärän kasvaa merkittävästi. Ruskonkehän jatkuminen Kangasalle voi lisätä kysyntää.
- Pysäköintiolosuhteet (maantaso vs. rakenteellinen) tulee Ruskonkehällä olla vastaavat kuin keskustassa, jottei synny epäreilua kilpailutilannetta.
- Ruskonkehälle sopisivat myös suurehkot kaupalliset palvelut, jotka eivät mahdu kivijalkaliiketiloihin.
- Alueella voisi olla kysyntää myös laajan tavaravalikoiman myymälälle ja yksittäisille tilaa vaativan kaupan myymälöille. Tällöin alueesta muodostuisi herkästi ”kaupan alueen” -tyylinen kauppapaikka maantasopysäköinteineen. Kun Lempäälän puoleisten alueiden suunnitelmat tarkentuvat, aluetta voidaan harkita kehitettävän myös tässä esitettyä keskustamaisemmin.
- Laajan tavaravalikoiman kauppa olisi realistinen vaihtoehto saada erikoiskaupan tarjontaa alueelle, ja se edistäisi ostovoiman jäämistä Vuorekseen. Sen merkitys keskustakortteliin jäänee vähäiseksi, koska keskustakortteli ei ole realistinen/todennäköinen erikoiskaupan kauppapaikka.

Näkökulmia ja johtopäätöksiä muista lähialueen kauppapaikoista

Isokuusi

- Isokuusen alueella ei ole löytynyt kysyntää voimassa olevan asemakaavan mukaiselle supermarket-kokoluokan myymälälle kalliin toteutuksen vuoksi. Rakenteellinen pysäköinti on tällaisessa sijainnissa liian kallis, ja sijainti edellyttää myös maantasopysäköintiä.
- Pitkällä aikavälillä kysyntää voi löytyä lähikaupalle, mutta ei nykylaskemien mukaan supermarketille.
- Raitiotiepysäkki voisi edistää lähikaupan ja palveluiden toteutumisen edellytyksiä.
- Toimijoilla kiinnostusta ensisijaisesti kehittää kaupan tarjontaa Vuoreksen keskustassa ja Ruskonkehällä.

Västinginmäki

- Kysyntää lähikaupalle löytynee vasta Västinginmäen asutuksen toteutumisen loppuvaiheessa.
- Raitiotiepysäkki voisi edistää lähikaupan ja palveluiden toteutumisen edellytyksiä.
- Västinginmäen tulevan asutuksen lähikauppana toimii Lahdesjärven liikenneasema ennen kuin oma lähikauppa alueelle rakentuu. Lahdesjärvi on lähempänä kuin Vuoreksen keskusta ja liikkumisen näkökulmassa luontevammassa suunnassa. Vuoreksen keskustan palvelutarjonnan monipuolistuminen lisää asiointia Vuoreksen keskustaan myös Västinginmäestä.

Lahdesjärvi

- Lahdesjärven liikenneasema palvelee lähialueita ja myös ohiajavaa liikennettä. Liikenneaseman rooli palveluverkossa on toinen kuin perinteisellä asumisen yhteydessä toimivalla päivittäistavarakaupalla.
- Kauppapaikka pysäyttää osan Vuoreksen liikenteestä, mutta ei toimi pääasiointipaikkana vuoreslaisille. Se sijaitsee kaukana Vuoreksen keskustasta, joten se ei vaikuta Vuoreksen keskustan kehittämiseen.

Lahdesjärvi, Lakalaiva, Peltolammi

- Lakalaivan/Lahdesjärven kaupan keskittymän (km) suunnitelmat eivät vaikuta Vuorekseen, koska tarjonta on erityyppistä.
- Rautaharkko-Lakalaivan keskusta-alueen (c-2) /Peltolammen aluekeskuksen toteutuminen ei vaikuta Vuoreksen kaupan profiiliin tai mitoitukseen. Vuoreksella on edelleen näiden rinnalla potentiaalia kehittyä vuoreslaisia palvelevana paikalliskeskuksena ja arjen asiointikohteena.
- Lahdesjärvi-Lakalaiva-Peltolammi –keskittymä on liian kaukana Vuoreksesta, jotta se toimisi ensisijaisena arjen asiointikeskuksena vuoreslaisille.

6. Vaikutusten arviointi

Vaikutukset Vuoreksen keskustaan

Tässä luvussa arvioidaan edellisessä luvussa esitetyn Vuoreksen keskustan ja Ruskonkehän kauppapaikkojen profiilin ja mitoituksen kaupallisia vaikutuksia. Selvityksessä esitetyissä suosituksissa otettu huomioon kaupungin tavoitteet Vuoreksen palveluverkon täydentämiselle ja erityisesti Vuoreksen keskustan kaupallisten palveluiden vahvistamiselle. Lisäksi mitoituksen osalta on otettu huomioon alueelle kohdistuva realistinen kysyntä.

Vuoreksen keskustan palvelutarjonta ja vetovoima kasvaa, kun keskustaan saadaan supermarket-kokoluokan myymälä. Supermarket edistää asioinnin jäämistä Vuorekseen, mikä lisää myös muiden kaupallisten palveluiden toimintaedellytyksiä keskustassa. Keskustakorttelin ja kivijalkapalveluiden myötä Vuoreksen keskustan rooli kaupan palveluverkossa vahvistuu selvästi nykyisestä.

Keskustakorttelin toteutumisen ja kaupan toimintaedellytysten varmistamiseksi kannattaa kaupan tiloja edellyttää vain katutasoon. Toiseen kerrokseen voi sijoittaa muuta palvelutilaa, jos tälle löytyy kysyntää. Tärkeää on myös edistää kaupan toimivuutta ja saavutettavuutta osittaisella maantasopysäköinnillä.

Kivijalkaliiketilojen sijoittaminen uuden liikekeskuksen ympäristöön ja Vuoresaukion ääreen sekä uuden liikekeskuksen avaaminen katutilaan vahvistaa keskustan pikkukaupunkimaista luonnetta. Yhtenäinen liiketilanauha ja ravintoloiden/kahviloiden terassit parantavat puistokadun kaupallista ilmettä ja täyttävät keskustan tyhjät korttelit toiminnalla.

Ruskonkehän kauppapaikka täydentää keskustan palveluita. Tärkeää on, että molempien kauppapaikkojen (keskusta ja Ruskonkehä) lähtökohdat mm. pysäköinteineen ja mitoituksineen ovat yhteneväiset. Ostovoiman pohjalta arvioituna Vuoreksessa on tarvetta kahdelle supermarketille, joten kauppapaikoille riittää toimintaedellytyksiä kysynnän näkökulmasta arvioituna.

Ruskonkehän profiili muiden palveluiden osalta eroaa jonkin verran kivijalkapalveluista. Alueella on tarvetta erityyppisille liiketiloille, ja Ruskonkehän kauppapaikan muut palvelut täydentävät keskustan liiketilatarjontaa.

Ruskonkehän II-vaiheen laajan tavaravalikoiman kauppa ja tilaa vaativa kauppa parantaisi Vuoreksen erikoiskaupan tarjontaa, ja edistäisi ostovoiman jäämistä edelleen Vuorekseen. Niiden vaikutus keskustakortteliin jäänee vähäiseksi, koska keskustakortteli ei ole realistinen tai todennäköinen erikoiskaupan tai tilaa vaativan kaupan kauppapaikka.

Koska kaupungilla on tavoitteena parantaa palveluita erityisesti Vuoreksen keskustassa, on keskustakorttelin toteuttaminen ensisijaista. Näin ollen keskustakorttelin rakentumisen varmistamiseksi voisi Ruskonkehän toteuttaa keskustakorttelin jälkeen.

Vaikutukset lähialueen palveluverkkoon

Vuorekseen tässä selvityksessä esitetyt palvelut palvelevat pääosin vuoreslaisia ja ne on mitoitettu vuoreslaisten palvelutarpeen mukaan. Lähin keskus **Hervanta** on palveluverkossa vahva aluekeskus ja palvelutarjonnaltaan selvästi monipuolisempi kuin Vuores. Hervannan lähivaikutusalueella on myös merkittävästi enemmän asukkaita kuin Vuoreksessa. Näin ollen ei ole oletettavaa, että Vuoreksen kaupallinen vahvistuminen vaikuttaisi merkittävästi Hervantaan.

Peltolammi-Lakalaivan aluekeskuksella on oma vaikutusalueensa, eli se tulee palvelemaan omaa paikallista lähialuettaan. Aluekeskuksen tarjonta tulee mahdollisesti olemaan Vuoreksen paikalliskeskuksen tarjontaa monipuolisempi. Aluekeskus on sen verran kaukana Vuoreksesta, että se ei vähennä tarvetta saada vuoreslaisia palvelevia kauppoja ja palveluita Vuorekseen. Vuoreksen supermarkettien ja paikallispalvelujen vahvistuminen ei toisaalta myöskään heikennä uuden aluekeskuksen edellytyksiä, koska molemmilla on omat pääasialliset vaikutusalueensa.

Sääksjärvi on tarjonnaltaan vastaavan tyyppinen kuin Vuores. Vuoreksen keskustan vahvistuminen tai Ruskonkehän supermarket ei tuo sellaista vetovoimaa Vuorekseen, joka erityisesti houkuttelisi sääksjärveläisiä asioimaan Vuoreksessa, koska lähellä on omaakin tarjontaa.

Sääksjärvellä on myös kehitysajatuksia mm. hypermarketille ja tilaa vaativalle kaupalle (Sääksjärven keskustan yleissuunnitelma 2023 ja Lempäälän kaupan palveluverkkoselvitys 2023). Ruskonkehän mahdollinen II-vaihe tuo mahdollisesti samantyyppistä tarjontaa markkinoille, kuin mitä Sääksjärvellekin on suunniteltu (lukuun ottamatta hypermarkettia). Näin ollen kauppapaikat osin kilpailevat toistensa kanssa samoista markkinoista, vaikka molemmilla onkin omat lähivaikutusalueensa. Mikäli Sääksjärvelle sijoittuu hypermarket, sen vetovoima tulee olemaan laajempi kuin Vuoreksen supermarketteineen. Tilaa vaativan ja laajan tavaravalikoiman kauppa Ruskonkehällä on mitoitettu vuoreslaisten ostovoiman kehityksen pohjalta, joten Ruskonkehän keskittymä palvelee lähtökohtaisesti lähinnä vuoreslaisia. Lempäälän päämarkkina-alueeksi on laskettu Lempäälän ohella Akaa, Valkeakoski ja Vesilahti. Molemmat kauppapaikat toteutuvat mahdollisesti vasta pitkällä aikavälillä, ja todennäköisesti vaiheittain. Laskennallista kysyntää on markkinoilla selvitysten mukaan molemmille.

Lahdesjärven liikenneasema palvelee lähialueensa ohella myös ohi ajavia vuoreslaisia. Vuoreksen mahdolliset uudet supermarketit tulevat kuitenkin olemaan pääasiointipaikkoja vuoreslaisille, joten niiden toteutuminen on vuoreslaisille ensisijaista. Lahdesjärven liikenneaseman päivittäistavarakauppa ei poista tarvetta Vuoreksen omien palvelujen kehittämiselle lähempänä vuoreslaisia.

Isokuusi ja Västinginmäki ovat molemmat voimassa olevien asemakaavojen mahdollistamia kauppapaikkoja. Vuoreksessa ensisijainen kehityskohde palvelujen vahvistamiselle on kuitenkin Vuoreksen keskusta. Myös Ruskonkehään kohdistuu kiinnostusta kaupan kehittämiseen enemmän kuin Isokuuseen tai Västinginmäkeen. Näin ollen nämä kauppapaikat mahdollisesti toteutuvat vasta pitkällä aikavälillä ja todennäköisesti lähikauppatyyppisinä kauppapaikkoina.

Vaikutukset palveluiden saavutettavuuteen ja asiointiin

Palvelujen saavutettavuus on tärkeä kriteeri asukkaiden näkökulmasta tarkasteltuna. Nykytilassa Vuoreksesta on saatavilla vain vähäisesti lähipalveluita eikä palvelutarjonnan taso vastaa alueen kysyntään. Näin ollen alueen asiointi suuntautuu pääosin Vuoreksen ulkopuolelle.

Palvelujen saavutettavuus paranee Vuoreksessa oleellisesti, kun alueelle saadaan supermarket ja sen yhteyteen muita kaupallisia palveluita. Pidemmällä aikavälillä myös erikoiskaupan saavutettavuus voi parantua, jos Ruskonkehän II-vaiheessa alueelle sijoittuu laajan tavaravalikoiman myymälä ja/tai tilaa vaativaa kauppaa. Lähitulevaisuudessa erikoiskaupan asiointi suuntautuu vielä lähes täysin alueen ulkopuolelle.

Vuoreksen keskusta sijoittuu keskeisesti tiiviin asutuksen keskelle, ja sinne on hyvät yhteydet koko Vuoreksen alueelta. Näin ollen kestävän saavutettavuuden näkökulmasta se on paras kauppapaikka Vuoreksessa.

Ruskonkehän kauppapaikka sijoittuu autoliikenteen näkökulmasta hyvin saavutettavissa olevaan paikkaan ja se palvelee myös Ruskonkehää pitkin ajavia. Luonteeltaan Ruskonkehä on keskustaa vahvemmin henkilöautoliikenteeseen tukeutuva asiointipaikka, mutta senkin läheisyydessä on hyvin paljon asukkaita ja se on hyvin saavutettavissa myös kävellen ja pyörällä. Ruskonkehän kestävää saavutettavuutta parantaisi raitiotien (ja pysäkin) jatkaminen sinne saakka.

Suunnitelmien myötä Vuorekseen saadaan kaksi kaupan keskittymää. **Päivittäistavarakaupan asiointi** tulee jakautumaan näiden kesken. Asiointipaikan valintaan vaikuttaa mm. sijainti, saavutettavuus sekä asiointitottumukset ja ketju-uskollisuus. Kun Vuorekseen saadaan kahden toimijan supermarketit, tarve lähteä asioimaan Vuoreksen ulkopuolelle vähenee. Toki osa asioinnista tulee edelleen suuntautumaan mm. lähialueen hypermarketteihin sekä muun liikkumisen ohella muihin sijainteihin. Lisäksi osa asioinnista suuntautuu verkkoon. Nykyistä monipuolisempi myymälätarjonta voi kuitenkin jopa hieman vähentää verkko-ostamista tai hidastaa sen kasvua. Vuoreksen pohjoisosista ja erityisesti Västinginmäestä suuntautuu asiointia edelleen herkästi Vuoreksen ulkopuolelle, jos muu liikkuminen suuntautuu keskustan suuntaan.

Päivittäistavarakaupassa asioidaan tyypillisesti autolla, mutta keskellä kaupunkirakennetta sijaitsevassa marketissa asioidaan myös kävellen. Näin ollen keskustan supermarket tulee todennäköisesti houkuttelemaan enemmän asiointia kestävillä kulkutavoilla. Tuleva raitiotiepysäkki tukee kestävää saavutettavuutta. Pysäkkien ympäristössä on luontevia asiakasvirtoja, ja kaupassa voidaan asioida helposti ratikalla liikkumisen yhteydessä. Raitiotie ei kuitenkaan tuo olennaisesti uusia asiakkaita alueelle. Raitiotie kuitenkin voi edistää sellaisten erikoispalvelujen sijoittumista Vuorekseen, joita kaupungissa on vain yksittäisiä ja jotka eivät hakeudu Tampereen keskustaan tai suurin kaupan keskittymiin.

Erikoiskaupan asiointi tulee edelleen suuntautumaan pääosin alueen ulkopuolelle nykyisen kaltaisesti. Ruskonkehän II vaiheen myötä alueelle voidaan saada jonkin verran erikoiskaupan tarjontaa, mikä voi vähentää jonkin verran alueen ulkopuolelle suuntautuvaa asiointia. Toisaalta II-vaihe voi myös houkutella uusia asiakkaita Vuoreksen ulkopuolelta. Kauppapaikka tulee kooltaan ja vetovoimaltaan olemaan pieni suhteessa seudun monipuolisiin keskuksiin, joten sen merkitys seudun asioinnissa ei ole suuri.

Liitteet

Selvityksessä käytetty toimialaluokitus

Päivittäistavarakaupat
- Supermarketit K-supermarket, Lidl, S-market
- Lähikaupat Sale, K-market
- Alkot ja muut pt-erikoiskaupat: mm. kala- ja lihakaupat, makeis- ja leipomomyymälät
- Kioskit

Tavaratalokaupat

Hypermarket
- Citymarket, Prisma
- Päivittäistavarakauppaa, erikoiskauppaa ja vähäisesti tilaa vaativan kaupan tuotteita

Tavaratalo
- Sokos
- Pääosin keskustahakuista kauppaa

Laajan tavaravalikoiman myymälät / erikoistavaratalot
- Mm. Tokmanni, Biltema, Rusta, ClasOhlson, Puuilo, Jula
- Erikoiskaupan ja tilaa vaativan kaupan tuotteita, vähäisesti päivittäistavaraa, tyypillisesti kuivaelintarvikkeita

Muu käyttö
- Liiketilat, jotka ovat muussa kuin kaupan tai kaupallisten palveluiden käytössä
- Toimistot sekä yhteisöjen ja järjestöjen tilat liiketiloissa
- Kerhotilat ja päiväkodit liiketiloissa

Erikoiskaupat

Muotikauppa
- Vaatekauppa
- Kenkäkauppa
- Laukku- ja asustekauppa

Terveyskauppa mm.
- Apteekit
- Optikot

Muu erikoiskauppa mm.
- Kirjakauppa
- Urheilu- ja retkeilykauppa
- Kukkakauppa
- Eläinkauppa
- Kulta- ja kellokauppa
- Lelukauppa
- Lastentarvikekauppa
- Sisustus- ja lahjatavarakauppa
- Matkapuhelinmyymälät

Kaupalliset palvelut mm.
- Kampaamot ja parturit
- Kauneuspalvelut
- Lääkäri- ja terveyspalvelut
- Kuntosalit, liikuntapalvelut
- Sisäleikkipuistot
- Pesulat
- Autokoulut
- Kiinteistövälitys
- Pankit

Ravintolat ja kahvilat
- Ruokaravintolat
- Kahvila ja lounasravintolat
- Pubit, baarit ja tanssiravintolat
- Grillit

Käytetyn tavaran kauppa
- Kirpputorit
- Antikvariaatit
- Muut käytettyjen tavaroiden myymälät

Tilaa vaativa kauppa
- Huonekalukauppa
- Rauta- ja rakennustarvikekauppa
- Puutarhakauppa
- Venekauppa
- Kodintekniikkakauppa
- Konekauppa (osin tukkukauppaa)
- Maatalouskauppa (osin tukkukauppaa)

Autokauppa ja autoalan palvelut
- Autokauppa
- Autotarvikekauppa ja rengasliikkeet
- Huoltamot ja liikenneasemat
- Autokorjaamot ja pesulat
- Katsastus