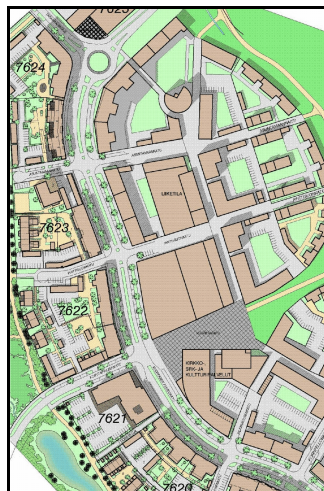


VUOREKSEN ALUEEN KAUPALLINEN SUUNNITELMA Mitoituksen päivitys 2008



SISÄLLYSLUETTELO

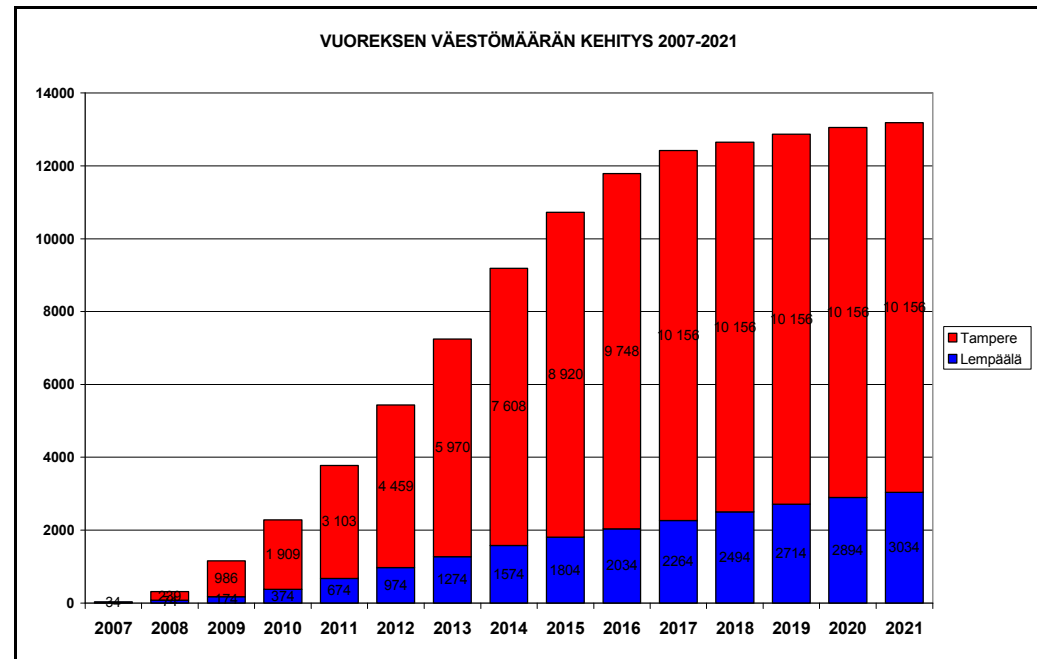
1	ALUEEN ASUKASPOHJA JA LIIKETILATARVE	2
2	ALUEELLE SJOITTUVIEN YRITYSTEN TUOTTAMA LIIKETILATARVE	5
	2.1 Toimipaikkarakenne	5
	2.2 Työpaikkarakenne	7
3	LIIKE- JA TOIMISTOTILAT VUOREKSEN ALUEELLA	8
4	KESKUSTAKORTTELEIDEN KEHITTÄMINEN KAUPALLISESTI	10

1 ALUEEN ASUKASPOHJA JA LIIKETILATARVE

Kaupallisten palveluiden mitoitustarkastelun pohjana on Vuoreksen alueen väestöpohja ja väestön ostovoima. Lisäksi mitoitukseen otetaan mukaan alueella sijaitsevien toimistojen ja palveluyritysten työntekijöiden tuoma ostovoima, joka kohdistuu työaikana alueen palvelutarjontaan.

Vuoreksen alueen väestöpohjaksi on arvioitu vuoteen 2020 mennessä 13.000 henkeä, josta Lempäälän puolella on vajaa 3.000 henkeä ja Tampereen puolella 10.200 henkeä. Yli 5000 asukkaan väestöpohja ennustetaan saavutettavan vuoden 2012 aikana. Tällöin väestöpohja vastaa keskikokoisen suomalaisen kaupungin väkilukua, joten palvelutarve on lähtökohdaltaan merkittävä.

Liiketilantarve mitoitetaan väestön ostovoiman pohjalta. Koko alueen väestön ostovoima on Vuoreksen markkinoiden kokonaisarvo. Ostovoimaa siirtyy Tampereelle muihin kauppapaikoihin, mutta Vuorekseen jäävä ostovoima on se markkina-arvo, johon alueelle sijoittuvat myymälät myyntinsä perustavat. Myymäläkohtaisilla myyntitehokkuusluvuilla määritellään kuinka paljon liiketilaa tarvitaan alueen päätoimialoilla tulevalla kulutusrakenteella.



Lähde: Tampereen kaupunki / Vuores-projekti

Kaupallisten peruspalveluiden hyvä saatavuus on tärkeää toimivan asuinalueen kannalta. Hyvä palvelutaso saavutetaan kun palveluista 60- 80 % saadaan omalta alueelta. Sen sijaan erikoiskaupan palveluista merkittävä osa palveluista haetaan Tampereen keskustasta, jossa tarjonta on laajaa ja monipuolista sekä jonkin verran lähellä olevista kaupan keskittymistä. Ostovoiman siirtymät keskustaan ovat erikoiskaupassa suurempia, joten oman alueen myymälät tavoittavat 10-30 % ostovoimasta toimialasta riippuen. Näitä saavutettavuustasoja on käytetty pohjana, kun määritellään Vuoreksen alueen palvelurakennetta ostovoiman perusteella.

Kun alueen väestöpohja on riittävän suuri, saadaan erikois-kaupan palvelut kannattaviksi ja mahdollistetaan myös kilpailu toimialojen sisällä, vaikka siirtyä ulkopuolelle voikin olla suuri. Tarjonnan monipuolistaminen on tärkeää, jotta alueelle saadaan luotua vetovoimaa ja imago viihtyisänä paikkana sekä kaupallisesti toimivana kaupunginosana.

VUOREKSEN MARKKINA-ALUEEN VÄESTÖ 2006 - 2020

	2006	2010	2020	Vuosi muutos	
				06-10	10-20
Vuores Tampere	0	1 909	10 156		18,2 %
Vuores Lempäälä	34	374	2 894	82,1 %	22,7 %
Opiskelijat, päiväkävijät	0	500	1 200		9,1 %
Työssäkäyvät	50	300	1 620	56,5 %	18,4 %
Markkina-alue yhteensä	84	3 083	15 870	146,1 %	17,8 %

Lähde: Tampereen kaupunki

Ostovoimatarkastelun lähtökohtana ovat Vuoreksessa asuvat tamperelaiset ja lempääläiset. He ovat tarjolla olevien palveluiden ensisijaisia käyttäjiä. Lisäksi on laskettu mukaan myös pieni määrä opiskelija-asunnoissa ja oppilaitoksissa olevia opiskelijoita. Työssäkäyvät muodostavat tärkeän palveluiden käyttäjäryhmän, mutta heidän ostovoimastaan vain osa laskeaan toteutuvan Vuoreksessa. Vuoreksen markkina-alueen väestön keskimääräiset vuosimuutokset ovat suuria jakson alkupäässä, mutta vuosimuutos tasoittuu 2010 jälkeen noin 20 % vuosimuutoksen tasolle.

Palvelujen kysynnän kannalta väestömäärä vuoden 2010 tasolla on vielä pieni, vaikka se saavuttaa 3.000 potentiaalisen asiakkaan rajan. Tällöin voidaan laskennallisesti arvioida kaupan ja palveluiden kokonaistilantarpeeksi 2.800 m². Asiakas-potentiaali kasvaa kuitenkin nopeasti koko vuosikymmenen ja saavuttaa 16.000 päivittäisen asiakkaan määrän vuonna 2020.

Tilantarvemäärityksessä tarkastellaankin kaavoituksen varautumisen kannalta tarkastelujakson loppupuolta. Liiketilän vähimmäistarve Vuoreksen asiakkaiden ostovoiman perusteella on 25.800 m². Toimintojen erilaisista sijoittumistarpeista johtuen osa liiketoiminnoista tarvitsee toimitilaa Vuoreksen keskustan alueelta. Laskelmassa on osa liiketilatarpeesta sijoitettu Isokuusen lähipalvelukeskukseen Vuoreksen pohjoisosaan. Vastaavasti osa palveluista sijoittuu Västringmäen ja Lahdespohjan kaava-alueille tai muualle Tampereelle esimerkiksi Lahdesjärven ja Lahdespohjan alueille.

VUOREKSEN LIIKETILAN VÄHIMMÄISTARVE 2020 (Kaavoitusvaraus)

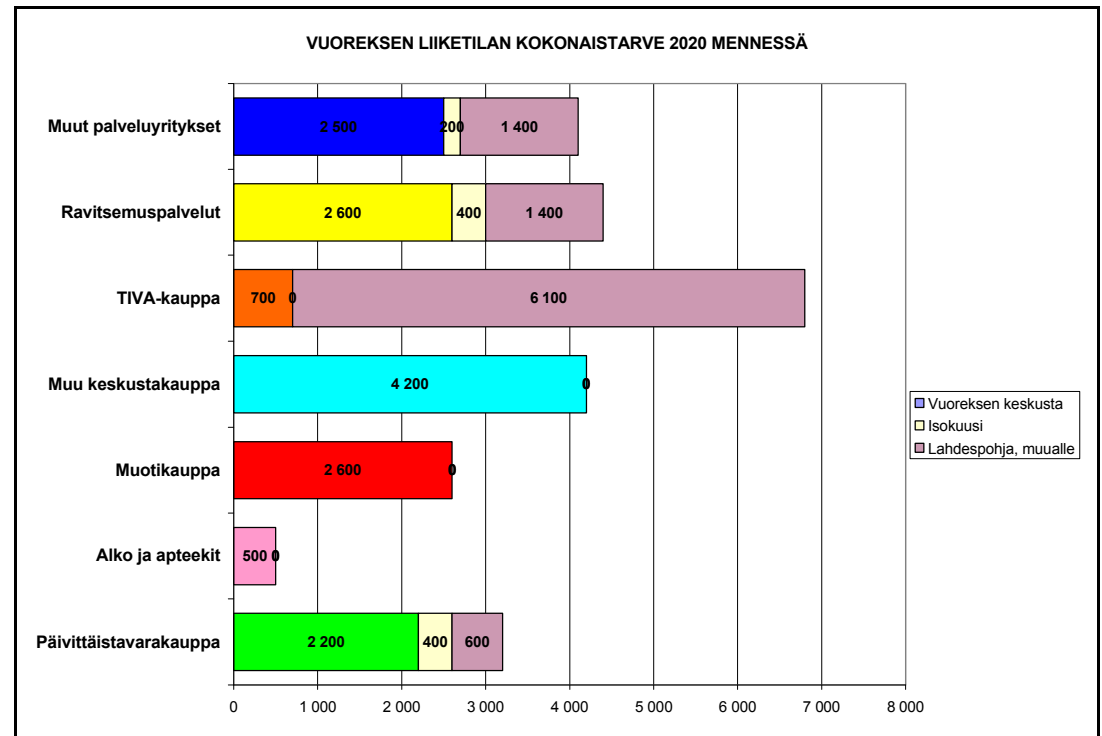
Toimiala	Liiketilän vähim-mäistarve 2010 kerrosala	Liiketilän vähim-mäistarve 2020 kerrosala	Vuores Keskusta-alue kerrosala	Isokuusi kerrosala	Västringmäki Lahdespohja Muu Tampere
Päivittäistavarakauppa	400 k-m ²	3 200 k-m ²	2 200 k-m ²	600 k-m ²	400 k-m ²
Alko ja apteekit	100 k-m ²	500 k-m ²	500 k-m ²	0 k-m ²	0 k-m ²
Muotikauppa	200 k-m ²	2 600 k-m ²	2 600 k-m ²	0 k-m ²	0 k-m ²
Muu keskustakauppa	400 k-m ²	4 200 k-m ²	4 200 k-m ²	0 k-m ²	0 k-m ²
TIVA-kauppa	700 k-m ²	6 800 k-m ²	700 k-m ²	0 k-m ²	6 100 k-m ²
Ravitsemuspalvelut	600 k-m ²	4 400 k-m ²	2 600 k-m ²	400 k-m ²	1 400 k-m ²
Muut palveluyritykset	400 k-m ²	4 100 k-m ²	2 500 k-m ²	200 k-m ²	1 400 k-m ²
KAUPPA JA PALVELUT	2 800 k-m²	25 800 k-m²	15 300 k-m²	1 200 k-m²	9 300 k-m²

Keskustaan sijoittuvat keskustahakuiset liiketoiminnot on osoitettu pääosin Vuoreksen keskustaan. Päivittäistavarakauppa pääosin sijoittuu keskustaan, mutta kaksi pientä lähipalveluliikettä on sijoitettu Isokuuseen ja Västringmäen asuntoalueelle suunnittelu-alueen pohjoisosaan.

Tilaa vaativa erikoiskauppa (TIVA-kauppa), joka koostuu huonekalu-, rauta- ja kodin-tekniikkakaupasta, katsotaan lähtökohtaisesti sijoittuvan TIVA-kaupan alueille, joista lähin on Lahdesjärven ja Lahdespohjan työpaikka-alue. Pieni osa toimialan myymälöistä kuitenkin sijoittuu kauppakeskeittymiin kuten Vuoreksen keskustaan. Laskelmissa onkin lähdetty siitä, että 700 m² tilaa varataan näille liiketoiminnoille keskustasta. Kodintekniikkakauppa ja rautakaupan erikoisalat hakeutuvat tyypillisesti tiiviisiin keskustaraken-teisiin.

Ravitsemuspalveluiden tarve tulee laskelmissa melko suureksi, mutta pitkällä aikavälillä se toteutuu. Jonkin verran alan palvelua tulee sijoittumaan myös Vuoreksen alueen pohjoisosiin Lahdespohjan työpaikka- ja asuinalueen palvelukeskittymään sekä Isokuuselle ja Västringmäelle. Muiden palveluiden osuudeksi liikepinta-alatarpeesta on laskettu 20 % vähittäiskaupan liikepinta-alasta. Pääosa näistä toiminnoista ei hakeudu keskeisille liikepaikoille, vaan ne sijoittuvat Vuoreksen keskustan reuna-alueille, joita ovat Vuoreksen puistokadun etelä- ja pohjoispää.

Viereisessä kuviossa on esitetty yhteenvetona Vuoreksen keskustan liiketilatarpeet toimialoittain vuoteen 2020 mennessä sekä tilantarpeet Isokuudessa. Loput sijoitustarpeesta voi toteutua Lahdespohjassa tai muualla Tampereella ja tältä osin sijoitukseen ei ole otettu tarkkaa kantaa.



2 ALUEELLE SIJOITTUVIEN YRITYSTEN TUOTTAMA LIIKETILATARVE

Paikallisen väestöpohjan lisäksi palvelutarvetta lisää alueelle sijoittuvien yritysten henkilöstön ostovoima. Keskeisiä yrityksiä tässä suhteessa ovat ns. **pienet toimistot**, jotka edustavat kiinteistö- vuokraus- ja liike-elämää palvelevia yrityksiä. Näiden osuus Tampereen kaikista toimipaikoista on noin neljännes. Lisäksi on tarkasteltu myös kaupan palvelualan toimipaikkoja ja niissä olevia työpaikkoja.

Pienet toimistot sijoittuvat tyypillisesti palvelukeskittymiin ja kaupunkikeskustoihin. Niiden työntekijät ovat potentiaalisia keskustapalveluiden käyttäjiä, koska pienet yritykset eivät järjestä esimerkiksi omia lounaspalveluita työntekijöilleen. Suunnittelulla, mahdollistavalla kaavalla ja toimistotilojen sijoittelulla kaupunkirakenteeseen toimistot saadaan hyödyttämään mahdollisimman tehokkaasti Vuoreksen keskustan palveluita. Myös kaupan ja palveluyritysten työntekijät käyttävät keskustan kauppapalveluita. Palvelujen kysynnän lisääntymisen lisäksi toimistot vaikuttavat positiivisesti myös katukuvaan sitä vilkastuttamalla.

2.1 Toimipaikkarakenne

Pienten toimistojen lukumäärän ja niiden henkilöstön määrän arvioimiseksi Vuoreksen alueella tarkasteltiin vastaavia tietoja valituilla vertailualueilla. Tampereen koko toimipaikkakannan lisäksi vertailualueina olivat keskinen ja koillinen suuralue, joista saatiin riittävät tiedot.

Yhteensä Tampereella on pientoimistoja noin 3.700 toimipaikkaa eli kaksi toimipaikkaa sataa asukasta kohden. Edelliseen tarkasteluun (Vuoreksen alueen kaupallinen suunnitelma, 2003) nähden pienten toimistojen määrä on kasvanut lähes kolmanneksen. Tämä antaa viitteitä siitä, että Vuoreksessa tulevaisuudessa voidaan varautua melko suureen määrään toimistotyöpaikkoja.

Vastaavasti tarkasteltiin kaupan toimipaikkakantaa Tampereella. Kaupan ja palveluiden toimipaikkoja oli noin 2100. Väestöön suhteutettuna kaupan ja palveluiden toimipaikkoja on noin puolet toimistotyöpaikkoihin nähden. Niitä on siten alueella vähemmän, mutta niiden näkyvyys kaupunkikuvassa on suurempi.

Suhteuttamalla liikepaikkojen määrä väestöpohjaa, saadaan ennustettua niiden todennäköinen esiintyvyys kaupunkitilassa. Näitä suhteita käyttäen Vuoreksessa voidaan ennakoida olevan 230 toimistotoimipaikka ja 130 kaupan ja palvelun toimipaikkaa vuonna 2020, jos asukasmäärä kehittyy ennusteen mukaan.

Kun kauppapalveluiden mitoitusta on tarkasteltu sekä ostovoimakehityksen että asukaslukuun suhteutettujen keskiarvojen pohjalta, lopputuloksissa on päästy hyvin lähelle samaa liiketoiminnan määrää. Toimistotilan osalta ei ole käytettävissä vastaavaa rinnakkaista laskentatapaa.

VUOREKSEN ALUEEN TOIMINTOJEN MITOITUS

Vuoden 2006 koko Tampereen ja eräiden suuralueiden asukasluvun mukaan

	Elinkeinoelämää palvelevatoim.			Kauppa ja palvelut		
	Tampere	Keskinen	Koillinen	Tampere	Keskinen	Koillinen
ASUKASLUKU YHT 2006 (Tampere, suuralueet)	206 289	61 189	34 043	206 289	61 189	34 043

KAIKKI TOIMIPAIKAT 2007 (Tampere)	3663			2095		
Toimipaikkoja asukasta kohden Tampereella	0,02			0,01		
TOIMIPAIKAT VUOREKSEN VÄESTÖPOHJAN MUKAAN						
Vuoreksen toimipaikkamäärä yhteensä 2010	40			20		
Vuoreksen toimipaikkamäärä yhteensä 2020	230			130		

KAIKKI TYÖPAIKAT YHT 2004 (Tampere)	25721	15064	1382	16919	9319	1157
Työpaikat asukasta kohden Tampereella	0,12	0,25	0,04	0,08	0,15	0,03
TYÖPAIKAT VUOREKSEN VÄESTÖPOHJAN MUKAAN						
Vuoreksen työpaikkamäärä yhteensä 2010	300	600	100	200	300	100
Vuoreksen työpaikkamäärä yhteensä 2020	1600	3200	500	1100	2000	400

VUOREKSEN TYÖPAIKAT LASKEMISSA	Elinkeinoelämää palvelevatoim.			Kauppa ja palvelut		
Vuores vuonna 2010	180			120		
Vuores vuonna 2020	960			660		

VUOREKSEN TOIMISTOTILAN TARVE LASKELMISSA	Elinkeinoelämää palvelevatoim.			Kauppa ja palvelut		
Vuores vuonna 2010 (k-m2)	4500			3600		
Vuores vuonna 2020 (k-m2)	24000			16500		

Lähteet: Tampereen kaupungin tilastollinen vuosikirja ja Tilastokeskus, SeutuCD

2.2 Työpaikkarakenne

Yritystoiminnan vaikutus alueen työpaikkamäärään on merkittävä arvioitaessa palveluiden asiakaspohjaa. Alueella työskentelevät käyttävät alueen tarjoamia palveluita ja toisaalta tuovat vilkkautta kaupunkielämään päiväaikaan, joka muutoin saattaa olla hiljaisempi.

Työpaikkoja pientoimistoissa on koko Tampereella 25.700 eli keskimäärin seitsemän työpaikkaa toimipaikkaa kohden. Koska Tampereen alueella on paljon suuria yrityksiä, pienten yritysten henkilöstön koko jää selvästi pienemmäksi. Näillä toimialoilla 90 % toimipaikoista on alle viiden henkilön toimipaikkoja. Toimipaikkamäärän vahva kasvu tukee käsitystä yrityskoon pienenemistä. Mitoituslaskelmissa on käytetty keskiarvoista saatuja työpaikkamääriä lähtöarvoina.

Pienissä toimistoissa työllistyisi näillä väestöpohjaan suhteutetuilla työpaikkamäärillä noin 950 henkilöä. Lukumäärä kasvaa varsin voimakkaasti vuosikymmenen aikana. Kaupan ja palveluyritysten kohdalla kehitys tuottaa 660 työpaikkaa. Kaupan mitoituksia laskettaessa oletusarvona on, että Vuoreksen keskusta-alueella on 1600 työpaikkaa toimistoissa ja erilaisissa kauppapalveluissa vuonna 2020. Nämä työntekijät muodostavat potentiaalisia asiakkaita Vuoreksen keskustan palveluille.

Toimistotyöntekijöiden määrän perusteella voidaan laskea toimistotilojen tarve. Vuoteen 2020 mennessä toimistotilaa tulisi olla 24.000 k-m². Se on selvästi enemmän kuin kauppapalveluihin tarvittava tilamäärä, jota on lähinnä mitoitettu. Osa toimistotiloista sijoittuu Vuoreksen alueen eteläpäähän niille varatuille toimistokortteleille, mutta merkittävästi tiloja on sijoitettavissa myös keskustaan keskeisten kortteleiden kerroksiin ja katutasolle eri puolille Vuoreksen keskustaa.

3 LIIKE- JA TOIMISTOTILAT VUOREKSEN ALUEELLA

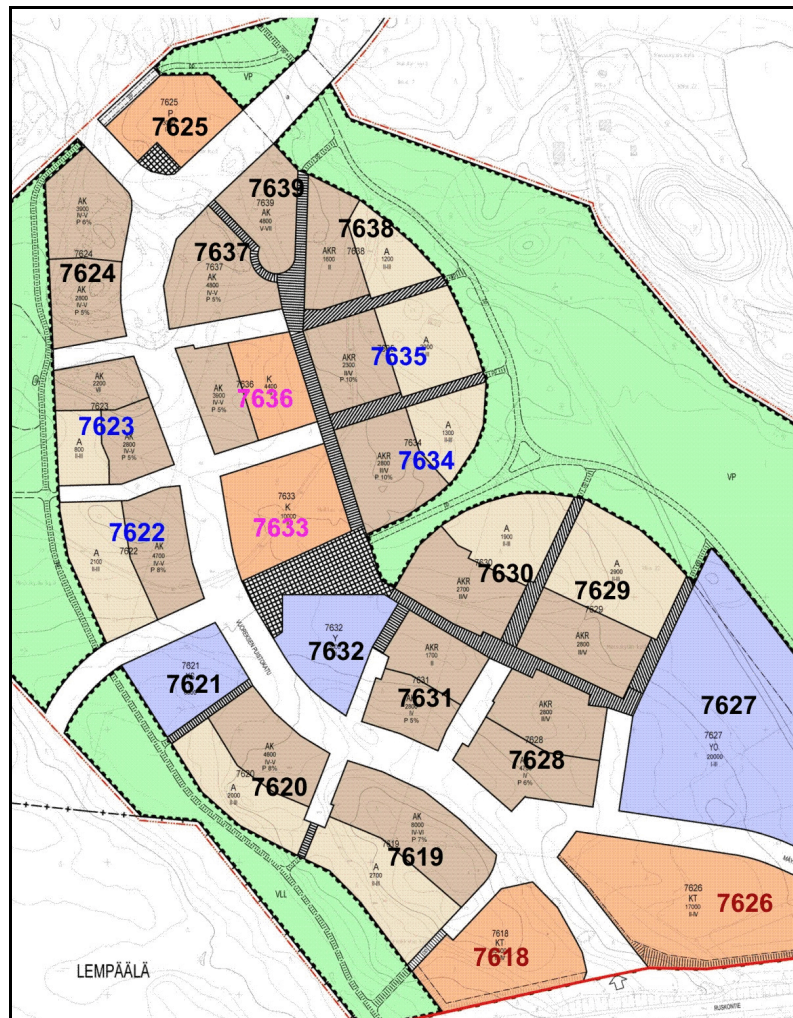
Vuoreksen alueen keskuksen rakentamisen tavoitteena on toteuttaa palveluiltaan korkeatasoinen, kaupunkimainen ja elinvoimainen Tampereen asuinalueen keskus. Keskushierarkiassa Vuoreksen keskusta on merkitty paikallistason keskuksiksi.

Paikallistason keskuksena Vuores tukeutuu peruspalveluiden lisäksi monipuoliseen erikoiskaupan ja palveluiden tarjontaan. Vaikka Vuoreksen alueen asukkaat tukeutuvat erikoiskaupan palveluissa Tampereen keskusta ja muiden merkittävien erikoiskaupan keskittymien palveluihin, sen oma väestöpohja ja toimistojen kysyntä mahdollistavat monipuolisen palvelutarjonnan pitkällä aikavälillä.

Viereisessä taulussa on asemakaavan kerrosalat sekä niistä liike- ja toimistotilojen kerrosmäärät kortteleittain. Keskeiset liikekorttelit ovat korttelit nro 7633 ja 7636 sekä niitä vahvasti tukevat asuinliikekorttelit nrot 7622, 7623, 7634 ja 7635. Näiden lisäksi Vuoreksen puistokadun reunoilla on muutamia asuinliikekortteleita. Kaavassa ei ole eroteltu liiketiloja ja toimistotiloja vaan ne kulkevat saman merkinnän alla. Selkeitä toimistokortteleita ovat korttelit nro 7618 ja 7626.

Asemakaavan merkinnät tukevat tavoitetta sijoittaa keskeiset liiketoiminnot kahteen keskeiseen kortteliin. Tosin korttelin 7636 kohdalla läntisen tontin kohdalla liikerakentamisen määrää tulisi kasvattaa niin, että katutaso ja ensimmäisen kerroksen tilat voitaisiin käyttää liiketoimintaan ja toimistoille. Kaavan mukainen 5 % liiketilaosuus ei mahdollista katutaso käyttöä liiketilana, jolloin asuntorakentaminen mahdollisesti passivoi keskeisen korttelin osan Vuoreksen puistokadun reunassa.

Vastaavasti kävelykatua reunustavien kortteleiden 7634 ja 7635 liiketilamäärät jäävät alle 300 k-m², mikä voi olla niukka mitoitus, jos katutaso kerrosala halutaan kokonaan liiketilaksi kävelykadun reunassa.



VUOREKSEN KESKUSTAN ASEMAKAAVAN KERROSALAT

Kortteli	Korttelin kokonaiskerrosala k-m ²	Kaavan mukainen osuus %	Liike- ja toimistotila Kerrosala k-m ²	Osuus %
7616	1 700		0	0 %
7617	350		0	0 %
7618	10 000	100 %	10 000	100 %
7619	9 600		560	6 %
7620	7 120		350	5 %
7621	6 000		0	0 %
7622	5 505		0	0 %
7623	5 875		330	6 %
7624	7 480		300	4 %
7625	3 000		0	0 %
7626	17 000	100 %	17 000	100 %
7627	20 000		0	0 %
7628	7 500	6 %	282	4 %
7629	5 700		0	0 %
7630	4 600		0	0 %
7631	4 500	5 %	140	3 %
7632	3 500		0	0 %
7633	10 000	100 %	10 000	100 %
7634	4 100	10 %	280	7 %
7635	4 300	10 %	230	5 %
7636	8 300	5% / 100%	4 595	55 %
7637	4 800	5 %	240	5 %
7638	2 800		0	0 %
7639	4 800		0	0 %
Yhteensä	158 530		44 307	28 %
Keskeiset liikekorttelit				
Liikekortteleita tukevat asuinliikekorttelit				
Toimistokorttelit				

4 KESKUSTAKORTTELEIDEN KEHITTÄMINEN KAUPALLISESTI

Keskustakortteleiden asema keskeisenä liiketoiminta-alueena on Vuoreksen suunnitteluprosessin aikana vahvistunut. Lähtökohtana tulee etsiä sellaista ratkaisua, jossa liiketoiminnot sijoittuvat koko katutason kerrosalaan ja osiltaan myös katutason yläpuolelle ainakin rinneratkaisuissa, joissa katutasolta päästään suoraan kyseiseen kerrokseen. Suuria liiketiloja (päivittäistavarakauppoja) tulisi voida sijoittaa myös katutason alapuolelle.

Liiketilän tarve Vuoreksen kaupunginosassa tulee alkuvaiheessa olemaan pieni, mutta tilantarve kasvaa nopeasti ja asemakaavassa varattu tavoitteellinen kokonaispinta-alatarve tulee nopeasti käyttöön. Onkin tärkeää, että keskustakortteleiden kehittämistä keskeisenä kaupan ja palveluiden alueena ei vaaranneta rakentamalla keskustakortteleita pieninä palasina ilman kokonaisvisiota. Väliaikaiset rakenteet eivät saa muodostaa estettä korttelin suunnitelmalliselle rakentamiselle.

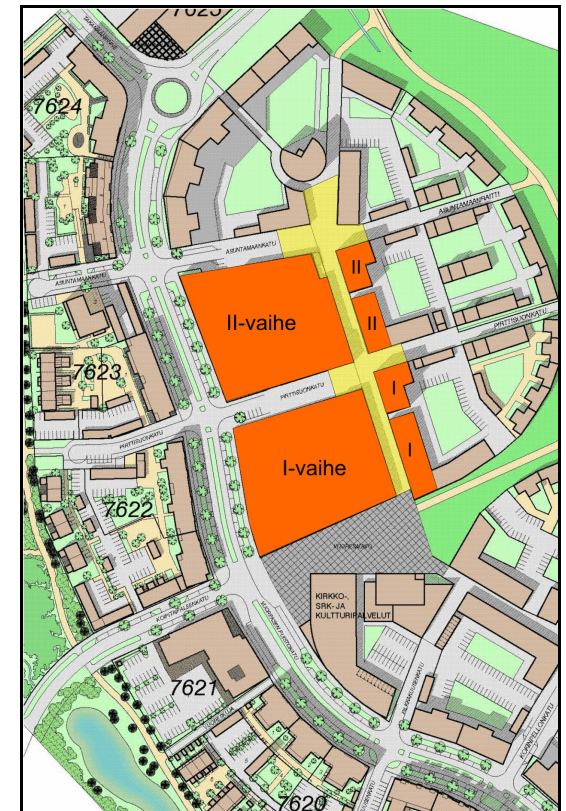
Tarkennetuissa tilantarvelaskelmissa keskustan liiketilöiden tarve tulee olemaan vuoteen 2020 mennessä noin 15.300 k-m². Laskelmassa on lähdetty siitä, että tämä kerrosala perustuu vain Vuoreksessa asuvien ja päivällä työskentelevien tarpeisiin. Keskusluonteensa vuoksi Vuoreksen keskusta tulee saamaan asiakkaita myös muualta lähialueilta. Tilantarve kasvaa kymmenessä vuodessa niin paljon, että perusteita keskustakortteleiden rakentamiselle 2010-luvulla on olemassa. Suunnittelu ja rakentaminen kestää kuitenkin vuosia, joten tilantarve täyttyy rakentamisen aikana.

Tilantarvearviot ovat siinä määrin riittävät, että keskustakortteleihin riittää rakentamista niin, että kummatkin korttelit voidaan rakentaa täyteen. Liiketilakysyntää riittää vielä Vuoreksen puistotien kadunvarsitiloille samoin kuin kävelykadun varren liiketiloille eli keskustakortteleiden ympärille.

Keskuskortteleiden suunnittelu ja rakentaminen

Keskuskortteleiden rakentamista tulee selvittää yhtenä kokonaisuutena. Paras mahdollinen ratkaisu on kilpailuttaa kortteleiden suunnittelu, toteutus ja rahoitus yhtenä kokonaisuutena. Tällöin yksi toimijaryhmä huolehtii toteutuksesta ja kokonaisuuden suunnittelusta. Kilpailutus tulee ratkaista suunnitelman sisällön ja toimivuuden näkökulmasta eli ratkaisun tulee täyttää Vuoreksen keskustan toiminnalliset tavoitteet.

Kortteleiden rakentaminen on mahdollista toteuttaa myös vaiheittain, jos kukaan ei lähde tekemään kokonaisratkaisua. Lähtökohtana tulisi tässäkin tapauksessa olla keskustakorttelit kattava kokonaisuunnitelma, joka voidaan toteuttaa kahdessa vaiheessa. Silloin saavutetaan toiminnallisesti yhteen sovittavissa oleva palvelukitky.



Vaiheittainen rakentaminen

Vaiheittaisen rakentamisen ongelmana on se, että keskustakortteleiden pysäköintitarve tulee olemaan aika suuri ja pysäköinti järkevästi toteutettuna tehdään rakennusten alle. Eli jo ensimmäisen vaiheen rakentuessa tulisi rakennuksen alla toteuttaa pysäköintiä. Jos näin ei tehdä, joudutaan myöhemmissä vaiheissa rakentamaan pysäköinti katolle tai erillisiin laitoksiin kortteleiden ulkopuolelle, mikä on loppuratkaisuna huono.

Ensimmäisessä vaiheessa tulee rakentaa eteläinen kortteli (kortteli 7633) ja järkevintä olisi toteuttaa koko korttelin rakentaminen samalla kertaa. Tällöin saadaan kortteliin yksi toimiva kokonaisuus. Lähtökohtana tulisi olla kauppakeskusrakenteinen kortteli, jossa kortteliin rakentuu erilaisia liiketiloja toimijoiden käyttöön. Tällöin kauppapaikalle löytyy myös riittävästi vetovoimaa, jotta se houkuttelee asiakkaita ja toisaalta mahdollistaa kannattavan liiketoiminnan. Pienliikkeet tulee sijoittaa korttelin itäreunaan, jotta ne avautuvat kävelykadun suuntaan ja elävöittävät sitä. Suuret myymälät korttelissa voidaan sijoittaa korttelin keskiosiin tai yksi suuri myymälä pysäköintitasolle kellarikerrokseen. Suuret myymälät eivät saa turmella korttelin julkisivuja. Ykköskorttelissa voidaan sijoittaa katutasen kerroksen yläpuolelle palveluyritysten liiketiloja ja toimistotiloja. Korttelissa ei ole kaavan mukaisesti asumista.

Toisessa vaiheessa rakentuu pohjoinen kortteli (kortteli 7636). Korttelia voidaan käyttää I-vaiheen pysäköintikenttänä väliaikaisesti, mutta kun kortteli rakentuu, senkin pysäköinti tulee sijoittaa kellariin ja yhdistää pysäköinnit yhdeksi laitokseksi. Toisen vaiheen kortteli tulee myös rakentaa kauppakeskusmaisesti toimivana kokonaisuutena eli vaikka liikkeet avautuisivat osin katutilaan, korttelin sisällä voi olla myös liiketiloja jotka avautuvat kauppakäytävälle. Korttelin länsireunalla maaston kohoaminen mahdollistaa liiketilojen rakentamisen kahteen tasoon. Vuoreksen puistokadun reunassa rakennus tulisi olla korkeampi, jolloin liiketilojen yläpuolelle voidaan sijoittaa toimistoja tai asumista. Tämä lienee ainoa järkevä paikka sijoittaa asumista tähän kortteliin (opiskelija-asunnot).

Kortteleiden väliin jäävä huoltokatu on haasteellinen suunnittelukohde. Sen kautta on mahdollisuus mennä pysäköintilaitokseen ja hoitaa kortteleiden huoltotoiminnot. Lisäksi sitä kautta kulkee itäisten kortteleiden asukas- ja huoltoliikenne (kävelykadun yli). Välikadulle ei tule kohdistaa liikkeiden näyteikkunoita tai sisäänkäyntejä.

Liiketilojen omistus

On tarkoituksenmukaista, että Vuoreksen puistokadun varren kortteleiden liiketilat omistaa yksi yhtiö, joka vastaa tilojen vuokrauksesta käyttäjille. Sen sijaan keskeisten liikekortteleiden omistus tulee olla jollakin toisella omistajalla, joka kehittää kortteleista itsenäistä kokonaisuutta. Samalla turvataan riittävä kilpailutilanne liiketilojen tarjonnasta Vuoreksessa, jolla mahdollistetaan kohtuuhintaiset liiketilat Vuoreksessa.