

Lausunto

VUOREKSEN LIIKEKORTTELIN SUUNNITELMA

Lausunnossa tarkastelemme kaupallisesta näkökulmasta NCCn ja Pirkanmaan Osuus-kaupan **KLAAVA**-suunnitelmaa Vuoreksen keskuskorttelin toteutusta ja mitoitusta.

NCC/POK on rakentamassa keskustakortteliin KLAAVA-kauppakeskusta kahdessa vaiheessa. Keskustakorttelin ensimmäinen vaihe rakentuu siten, että kauppakeskus ja ympäristö ovat huoliteltuja ja viihtyisiä Vuoreksen asuntomessuihin mennessä. Ensimmäisen vaiheen palvelut ovat lähinnä monipuolisia lähipalveluita.

Liiketilojen mitoitus Vuoreksen alueella

Vuoreksen alueen kaupan tilantarvemitoitusta on tehty kaupunginosan koko suunnittelun aikana. Mitoitus on perustunut alueen tulevaan asukasmäärään ja kokonaismitoitus tarkastelee vuotta 2020, jolloin Vuoreksen väestöpohja saavuttaa tavoitteensa. Mitoitusta on myös tarkennettu kaavoituksen edistyessä.

Vuoreksen liiketilan vähimmäistarpeet eri selvitysvaiheissa

Toimiala	Sisältäen	Liiketilan vähimmäistarve 2020 kerrosala	Pt-kaupan kerrosala
Perusmitoitus 2003	koko Vuores	22 500 k-m ²	5 500 k-m ²
Tarkennettu mitoitus 2007	koko Vuores	25 800 k-m ²	3 200 k-m ²
Asemakaavan mukainen	vain keskusta	16 500 k-m ²	.. k-m ²

Perusmitoitus lähtee asukkaiden asiointitarpeista ja mukana on kaikki toimialat eli kaupapalvelut, ravintolapalvelut sekä muut kaupalliset palvelut (pankit, matkatstot, parturit, jne.) Tästä päivittäistavarakaupan tilantarpeet on eriytetty. Kun perusmitoitus tuotti 22.500 k-m², on tarkentunut mitoitus 25.800 k-m², jossa oli muuttujia korjattu viimeaikaisen kehityksen suuntaan. Kaupan tilantarpeet ovat kasvaneet voimakkaasti kaikilla kaupan toimialoilla. Päivittäistavarakaupan tilantarve-ennuste kuitenkin jäi hieman pienemmäksi kuin perusmitoituksessa. Käytännössä pt-kaupan tilantarve on kasvanut sekä ostovoiman kasvun kautta, mutta myös tuotetarjonnan voimakkaan kasvun takia. Tämä käytännössä on tarkoittanut sitä, että tilantarve-ennusteet jäävät liian pieniksi pt-kaupan kohdalla.

Pt-kaupan myymälätyyppien kehityksessä on hyvä muistaa myös se, että pienmyymälät ovat puhtaita päivittäistavara-kauppoja. Sen sijaan supermarket-myymälät ovat jo laajentaneet tuotevalikoimaansa käyttötavaroiden eli erikoiskaupan tuotevalikoimaan ja niiden myymäläpinta-alasta 20 - 30 % voi olla muuta kuin päivittäistavaramyyntiä. Jos mitoitusluvuissa tarkastellaan pt-myyntipinta-alaa esim. 2000 k-m² niin myymälän kokonaisala voi siten olla 2500 k-m².

Vuoreksen mitoituksen lähtökohtana oli tavoitella vähintään kahta supermarket-tyyppistä suurta myymälää ja niiden rinnalle vielä muutamia lähimyymlöitä (n. 400 m²). Niitä voisi sijoittaa esimerkiksi Isokuusen ja Västringmäen alueille, ensimmäisessä vaiheessa myös Vuoreksen keskusta.

VUOREKSEN LIIKETILAN VÄHIMMÄISTARVE 2020 (Kaavoitusvaraus) 2007

Toimiala	Liiketilän vähimmäistarve 2010 kerrosala	Liiketilän vähimmäistarve 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

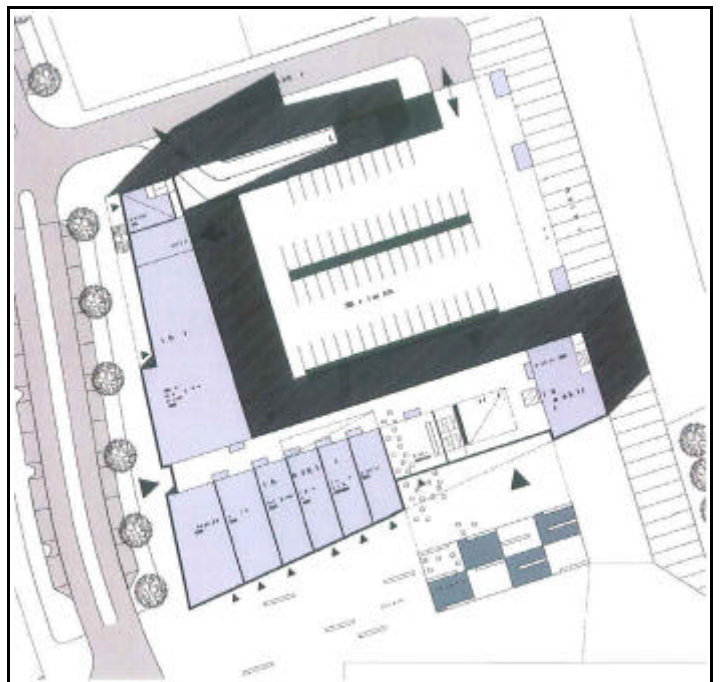
Vuoreksen tarkennettu mitoitus käy hyvin yksiin asemakaavan mitoituksen suhteen, mutta tärkeintä on muistaa, että mitoitus kuvaa vain vähimmäistarvetta. Asemakaavaan tuleekin jättää väljyyssvaraa, jotta haluttuja toimintoja saadaan alueelle lukumääräisesti oikea määrä.

Liiketilavarantoa on mitoitettu vähimmäismitoituksessa jo riittävästi, jotta Vuoreksen keskusta saadaan liiketoimintoja kävelykadun ja Vuoreksen puistikadun kortteleihin. Toimistotiloja ei ole mukana näissä mitoituslaskelmissa.

Keskuskorttelin liiketilat ja muut liiketilat

Keskuskorttelin liiketilat ensimmäisessä vaiheessa käyttävät 4.300 k-m² liiketilavarannosta. Toisessa rakennusvaiheessa keskustakortteli saavuttaa 10.000 k-m²:n kokonsa. Asemakaavassa on kokonaisliiketilamääräksi laskettu 16.500 k-m² eli siitä jää siten muihin kortteleihin 6.500 k-m², minkä pitäisi riittää muiden kortteleiden liiketoiminnan kehittämiseen.

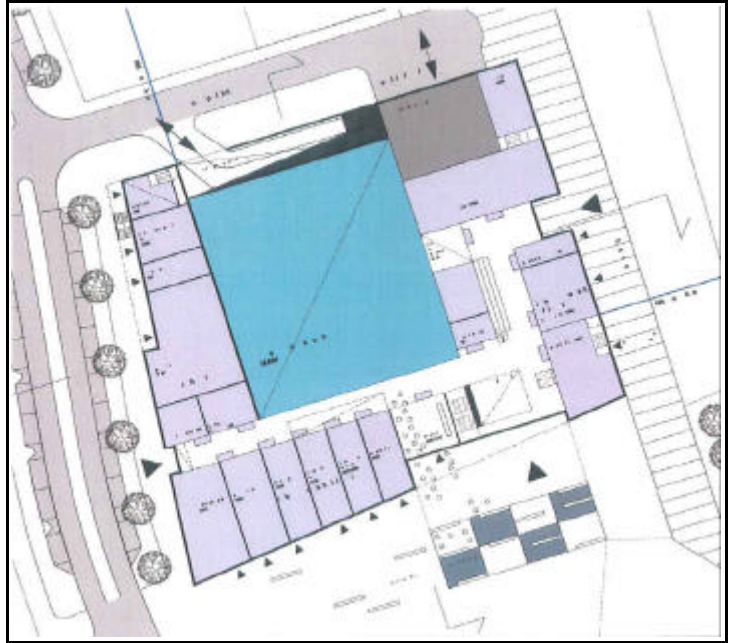
Ensimmäisessä toteutusvaiheessa saadaan keskukseen kahdeksan myymälähuoneistoa ja yksi päivittäistavarakauppa. Ne vastaavat varsin hyvin lähipalvelutarvetta ja niiden toiminta tukee vielä Vuoreksen puistikadun kortteleiden kivijalkatilat.



Keskuskortteliin tulevat toiminnot (Klaava-suunnitelma) ovat pääosin keskustapalveluita, joten ne eivät merkittävästi kilpaile Vuoreksen Puistokadulle sijoittuvien toimintojen kanssa. Jonkin verran niissä voi olla päällekkäisyyksiä, mutta tämä osaltaan pitää kilpatilannetta yllä myös liikepaikkojen suhteen.

Klaava-keskuskorttelin toisen vaiheen suunnitelma vastaa hyvin niitä keskuskorttelin palvelurakenteelle esitettyjä tavoitteita. Päivittäistavarakauppa laajenee supermarketiksi ja erikoiskaupat saavat lisää tilaa. Toiminnot tarkentuvat rakentamisen ja markkinatilanteen mukaan.

Erityisen tärkeää on Vuoreksen keskustan rakentamisen myöhemmässä vaiheessa saada toisessa vaiheessa keskuskorttelin pohjoispuolelle rakentamaan toinen supermarkettyyppinen kilpaileva päivittäistavarakauppa. Sen pitää olla kooltaan Klaava-korttelin supermarketin kokoinen, jotta se pystyy aikaansaamaan kilpailutilanteen. Alueelle rakentuvat muut pt-kaupat ovat pienempiä lähikauppoja eikä niillä ole vastaavaa kilpailuvaikutusta kuin toisella supermarketilla.



Kaavoituksen kannalta tämä merkitsee sitä, että päivittäistavarakaupan tilantarpeet ylittävät hieman kaavan vähimmäistarpeen. Aikaisemmin selostettu supermarkettien erityinen tilantarve koskee myös Vuoreksen keskustaa. Keskuskortteliin sijoittuva päivittäistavarakauppa käyttää pt-kaupan tilantarpeista noin 1600 k-m² ja vastaava määrä pt-kaupan kerrosalaa tulee jättää naapurikortteliin varaukseksi. Kokonaisuudessaan nämä kummatkin yksiköt käyttävät noin 2300 k-m² ja erotus on muuta vähittäiskaupan tilantarvetta.

Myös muu erikoiskauppa ja palvelut tarvitsevat tilaa keskuskorttelin ympäriltä. Mitoituslaskelmissa näille on varattu vähintään yli 5000 k-m², mikä aika pitkälle riittääkin, jos markkinatilanne ei Vuoreksen keskustassa kehity erityisen suotuisaksi.