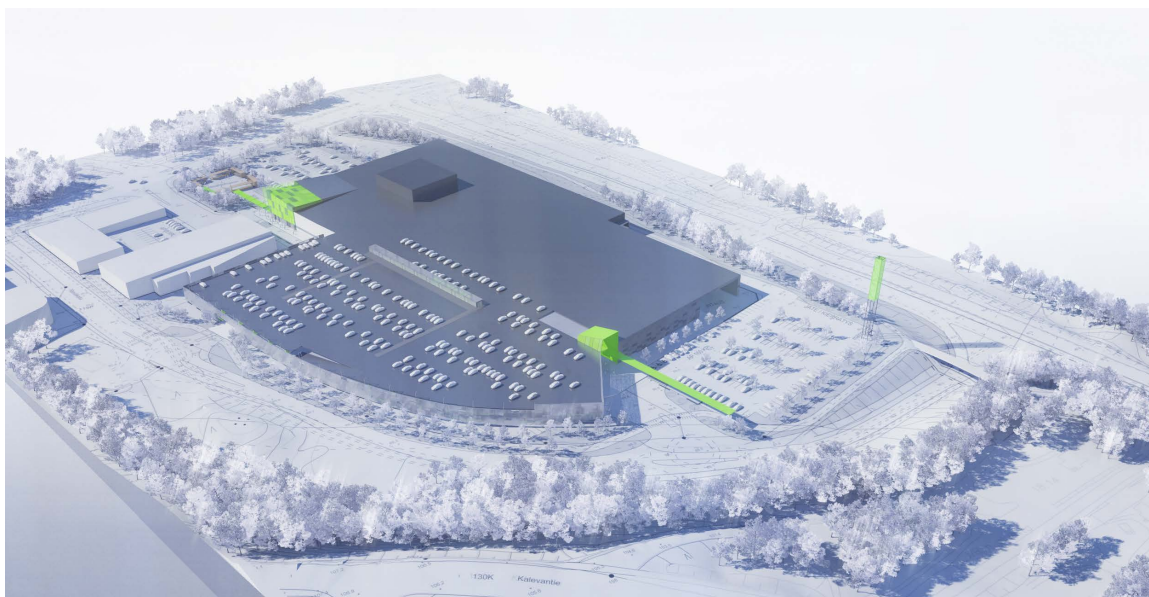


Kalevan Prisman asemakaavan muutos Kaupallisten vaikutusten arviointi

LUONNOS 20.5.2014



1	Johdanto	2
2	Nykyinen palveluverkko	3
3	Markkinoiden kehitys	5
	3.1 Markkina-alue	5
	3.2 Väestön kehitys	7
	3.3 Ostovoima ja ostovoiman kehitys	8
	3.4 Liiketilän lisätarve 2020 ja 2030	9
4	Alueen suunnitelmat	12
5	Asemakaavan kaupalliset vaikutukset	15
	5.1 Vaikutukset lähialueen palveluihin	16
	5.2 Vaikutukset keskustaan	17
	5.3 Vaikutukset palveluverkkoon	17
	5.4 Vaikutukset palveluiden alueelliseen saavutettavuuteen ja asiointiin	19
6	Yhteenveto ja johtopäätökset	20

1 JOHDANTO

Kalevan Prismakeskusta suunnitellaan laajennettavan. Alueella on vireillä asemakaavan muutos. Asemakaavalla muodostuu XIX (Kalevanrinne) tontit 887-25, 26 sekä katu-alueita, kaupunginosan rajaa, Hakametsä, katualueita, kaupunginosan rajaa (kaava no 8500).

Kalevanrinteen alueelle on laadittu vuonna 2011 lainvoiman saanut Kalevanrinteen osayleiskaava. Osayleiskaavaa varten on tehty kaupallinen selvitys: Kalevanrinteen osayleiskaava, Kaupallisten vaikutusten arviointi; Santasalo Ky 9.3.2011. Asemakaavaa varten on tarpeen arvioida osayleiskaavan kaupallisten vaikutusten arvioinnin riittävyys ja tarpeen mukaan tarkentaa ja päivittää selvitystä.

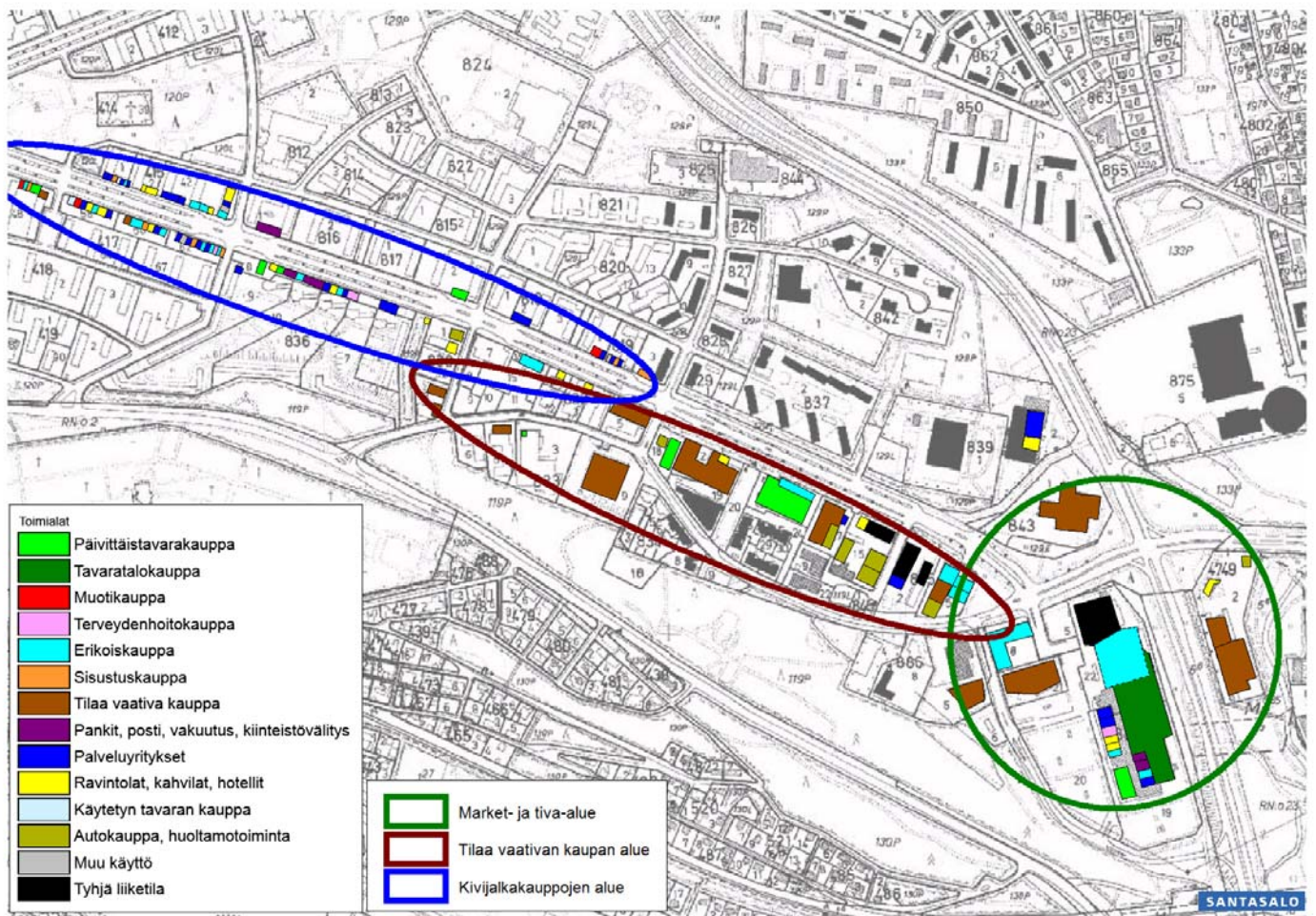
Asemakaavan muutoksen vaikutusten arviointia varten päivitetään ostovoimaennuste ja liiketilan lisätarvelaskelmat. Näiden pohjalta arvioidaan asemakaavan kaupallisia vaikutuksia lähialueen palveluihin, keskustaan ja koko kaupan palveluverkkoon sekä palveluiden alueelliseen saavutettavuuteen ja asiointiin.

Kaupallisten vaikutusten arvioinnin on tilannut Tampereen kaupunki. Selvityksen ovat tehneet KTM Tuomas Santasalo ja KTM Katja Koskela Santasalo Ky:stä.

2 NYKYINEN PALVELUVERKKO

Kalevan Prisma sijaitsee Sammonkadun päässä. Kalevan alue on merkittävä kauppapaikka Tampereella. Se liittyy Sammonkadun palvelurakenteeseen, joka jakautuu kolmeen osaan, market-alueeseen, tilaa vaativan kaupan alueeseen ja kivijalkakauppojen alueeseen. Alueen palvelurakenne on vahvistetun osayleiskaavan myötä jonkin verran muuttumassa.

Kalevanrinteen osayleiskaavatyön yhteydessä kartoitettiin alueen palvelut vuonna 2010. Tämän jälkeen alueella on tapahtunut jonkin verran muutoksia. Prismakeskuksessa sijainneet Asko ja Sotka ovat muuttaneet pois, Asko Sammon valtatie toiselle puolelle Halpa-Hallin tiloihin ja Sotka Turtolaan. Sotkan tilalle on tulossa uusi XXL Sports & Outdoor -ketjun urheilukauppa. Askon tilat rakennuksen päädyistä tullaan purkamaan, jotta Prisma saa tilalle väliaikaisen parkkipaikan. Sitä tarvitaan Prisman laajentamisen ensimmäisessä vaiheessa.



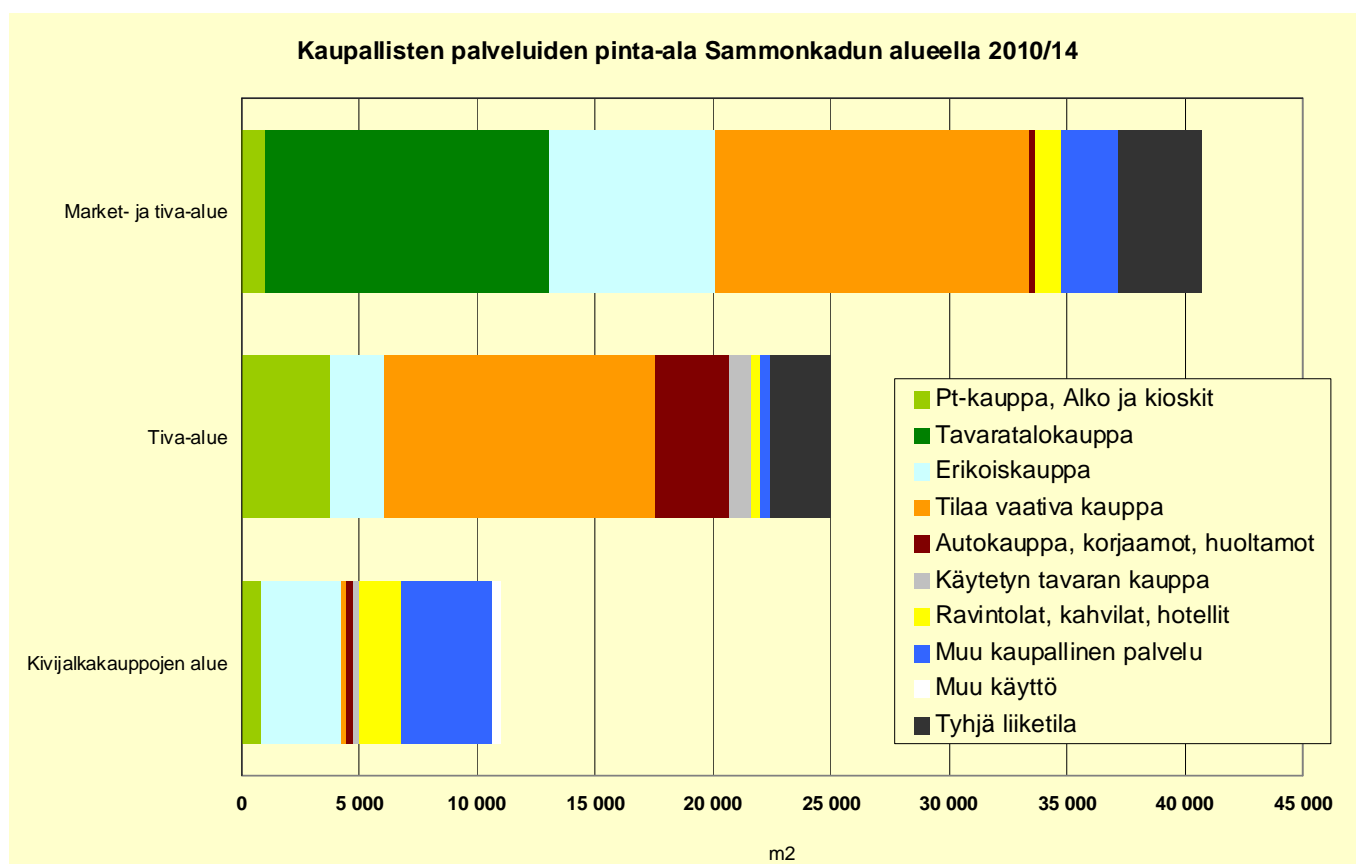
Kalevanrinteen kaupan vyöhykkeet

Liiketilat kartoitettu 2010 ja market-alueen suurien liikkeiden osalta 2014

Halpa-Halli Sammon valtavyölyän toiselta puolelta on lopettanut ja tilalle on tullut siis uudistunut Asko. Veikon Koneen tilalle on tullut Expertin kodinkonemyymälä. Tekniset-myymäla Gigantin vierestä on myös lopettanut ja tilalle on tullut Keittiömaailma.

Prismakeskuksessa toimii nykyään Prisman lisäksi Silmäasema, apteekki, Alko, suutari, kultasepän liike, parturi-kampaamo sekä ABC Burger, Rosso Express ja Presso -kahvila-ravintolat.

Market-alueen kaupallisten palveluiden pinta-ala on vähentynyt osayleiskaavan kaupan selvityksen aikaisesta kartoituksesta vuodelta 2010, koska Askon tilat ovat nyt tyhjiillään ja tullaan purkamaan. Tavaratalokaupan pinta-ala on vähentynyt, koska Halpahallin tilalle on tullut Asko. Erikoiskaupan pinta-ala alueella kasvaa, koska Sotkan tilalle sijoittuu XXL:n urheilukauppa. Asemakaavan muutoksen myötä pinta-ala alueella tulee kasvamaan. Tiva-alueen ja kivijalkakauppojen aluetta ei ole tämän selvityksen yhteydessä kartoitettu.



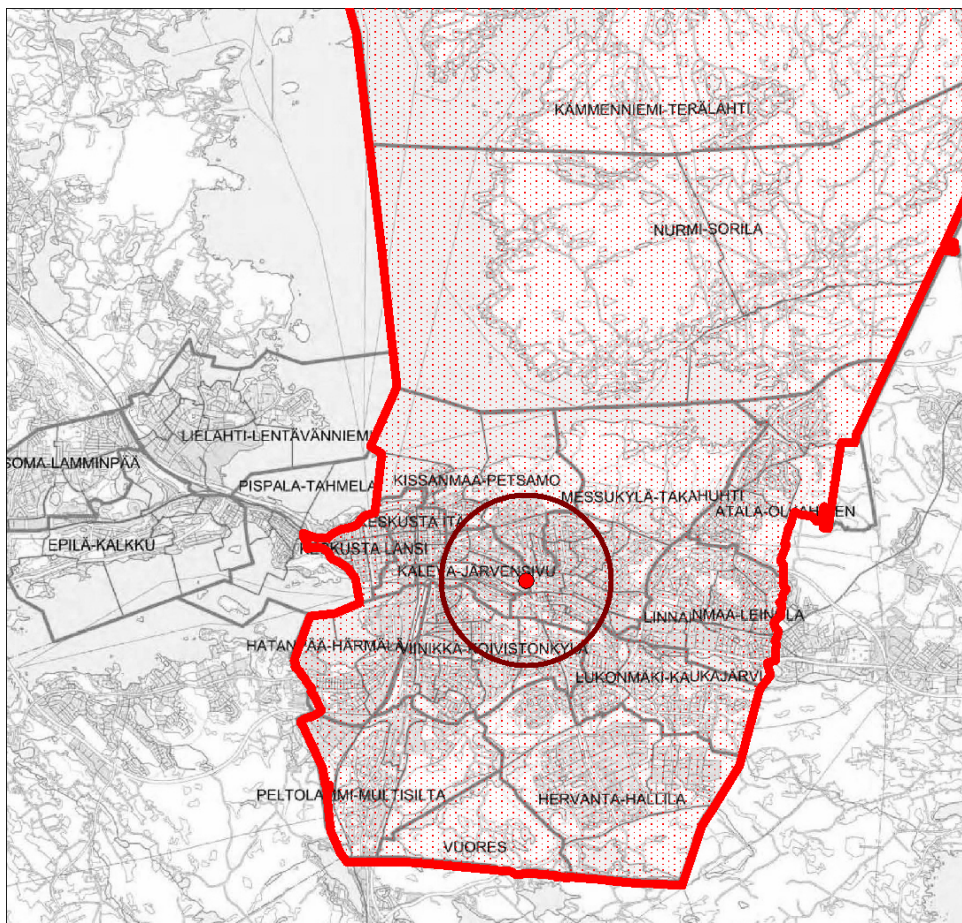
3 MARKKINOIDEN KEHITYS

Kaupan markkinat muuttuvat jatkuvasti kulutuksen muutoksen myötä. Markkinoiden kehitystä kuvataan tässä kysyntäpotentiaalilin eli ostovoiman suhteen. Ostovoiman kasvun pohjalta arvioidaan liiketilan lisätarvetta alueella.

3.1 Markkina-alue

Kalevanrinteen kaupan alue on merkittävä kauppapaikka Tampereen palveluverkossa. Alueelle on sijoittunut monipuolisesti erilaisia kaupan myymälöitä, jotka yhdessä muodostavat vetovoimaisen kaupallisen keskittymän. Kokonaisuudessaan alue palvelee laajaa aluetta ulottuen aina pohjoisiin, itäisiin ja eteläisiin osiin kaupunkia. Alue palvelee myös seudullisesti.

Markkina-alueen määrittelyssä oletuksena on, että asukkaat käyvät ostoksilla mahdollisimman lähellä kotia, sellaisessa kauppapaikassa josta löytyy riittävät palvelut. Päivittäistavarakaupan ostokset tehdään pääosin läheisessä suuressa marketissa tai lähikaupassa. Monipuoliset erikoiskaupan ostokset tehdään monipuolisissa kauppakeskitymissä kuten keskustassa, kauppakeskuksessa tai muussa kauppakeskityksessä. Monipuolisen keskittymän ohi ei pääsääntöisesti ajeta kauempana sijaitsevaan keskittymään.



*Kalevan Prismakeskuksen markkina-alue
ja 2 km lähivaikutusalue*

Markkina-aluetta tarkastellaan tässä suunnitealueittain, koska näiltä alueilta on saatavilla väestöennustetietoja. Todellisuudessa markkina-alueet eivät ole yhteneviä tilastollisten alueiden kanssa, mutta niiden pohjalta voidaan riittävällä tarkkuudella arvioida markkina-alueen ostovoimaa ja sen kehitystä.

Kalevan Prismakeskuksen vaikutusalue on lähes sama kuin osayleiskaavankin vaikutusalue. Osayleiskaavan selvityksessä kaavan päävaikutusalueeksi määriteltiin keskinen, koillinen ja kaakkoinen suurpiiri ja II-vaikutusalueeksi pohjoinen ja eteläinen suurpiiri sekä Kangasala. Vaikutusalueella on kuitenkin useampia muitakin Prismoja, joten pääsääntöisesti asukkaat valitsevat lähimmän kauppapaikan.

Kalevan Prismakeskus sijaitsee Kalevan-Järvensivun suunnitealueella. Lisäksi Messukylän-Takahuhdin alue sivuaa Prismakeskusta. Näin ollen lähivaikutusalueena voidaan pitää näitä kahta suunnitealuetta. Lisäksi myös Kissanmaan-Petsamon alue on hyvin lähellä Kalevaa ja osa alueesta todellisuudessa kuuluu lähivaikutusalueeseen. Vastaavasti taas osa Messukylän-Takahuhdin alueesta kuuluu Koilliskeskuksen lähivaikutusalueeseen, koska Koilliskeskus sijoittuu alueen toiselle laidalle.

Prismakeskuksen päämarkkina-alueeseen kuuluvat Kaleva-Järvensivu, Messukylä-Takahuhti, Kissanmaa-Petsamo, Viinikka-Koivistonkylä, Lukonmäki-Kaukajärvi ja Hervanta-Hallila. Näillä alueilla Kalevan Prisma on lähin tai hyvin luonteva kauppapaikka hypermarket-asiointille. Alueella on myös muita keskuksia ja kauppapaikkoja. Asiointia suuntautuu Kalevan ohella myös mm. keskustaan, Turtolaan, Hervantaan ja Lielahteen. Alueella on myös Koivistonkylän Prisma ja Turtolan Citymarket, mutta osa Viinikan-Koivistonkylän alueesta suuntautuu luontevammin Kalevaan kuin Koivistonkylään. Kalevan Prisma taas on vaihtoehtoinen asiointipaikka Turtolan Citymarketin kanssa.

II-markkina-alueeseen kuuluvat Keskusta länsi ja itä, Hatanpää-Härmälä, Atala-Olkahinen, Linnainmaa-Leinola, Vuores, Peltolampi-Multisilta, Nurmi-Sorila ja Kämenniemi-Terälahti. Näillä alueilla on Kalevan Prismaa lähempänä olevia hypermarket-keskuksia, joten alueiden pääasiallinen asiointi suuntautuu muualle kuin Kalevaan. Kalevaan suuntautuu II-markkina-alueelta asiointia alueen kokonaistarjonnan ansioista, koska Kalevanrinne on monipuolinen kauppapaikka luontevan asiointimatkan päässä.

Kalevan Prismakeskuksen tuleva tarjonnan laatu vaikuttaa siihen, kuinka paljon asiointia asemakaava alueelle suuntautuu. Mitä enemmän alueella on tarjontaa ja mitä enemmän sellaista tarjontaa, jota ei muualta saa, niin sitä enemmän asiointia Prismaan suuntautuu kauemmilta alueilta.

Keskustan länsipuolelta ei Kalevaan suuntaudu merkittävästi asiointia, koska vastaavaa tarjontaa löytyy lähempää Lielahdesta ja keskustasta. Luoteista ja lounaista suuraluetta ei myöskään laskettu mukaan osayleiskaavan vaikutusalueeseen.

Kangasalan ei lasketa kuuluvat Kalevan Prismakeskuksen vaikutusalueeseen, vaikka se osayleiskaavaselvityksessä oli mukana. Osayleiskaavan selvityksessä todettiin, että jos Kalevaan rakentuu monipuolinen kauppakeskus, suuntautuu Kangasalta nykyistä enemmän ostovoimaa Kalevaan. Prismakeskuksen myötä alueen palvelut monipuolistuvat, mutta keskustasta ei rakennu niin suurta monipuolista kauppakeskusta, jollainen osayleiskaavan mukaan olisi mahdollista rakentua KM-5 -alueelle. Kangasalla on omakin Prismakeskus ja Linnainmaan Prisma sijaitsee Kangasalan-Tampereen tien varrella. Kangasalta suuntautuu jonkin verran asiointia Kalevan Prismakeskukseen, mutta asiointi on enemmän satunnaista, joten Kangasalaa ei lasketa tässä keskuksen markkina-alueeseen.

Kalevan Prisma saa ostovoimaa varsinaisen markkina-alueensa ulkopuoleltakin. Yhteydet muihin kaupan keskittymiin ovat kuitenkin lyhyemmät ja luontevammat kuin Kalevaan. Kalevassa on sellaisia kaupan yksiköitä, joita seudulla on vähän (esim. Gigantti ja tulossa oleva XXL-urheiluliike), joten alueella asioidaan jonkin verran koko kaupunkiseudulta tai seudun etelä- ja länsiosista. Uuden Prismakeskuksen tarjonnan monipuolisuudesta ja ainutlaatuisuudesta riippuen markkina-alue voi olla esitettyä laajempikin. Varsinaisen markkina-alueen ulkopuolelta tuleva asiointi on enemmän satunnaista eikä sillä ole merkittävää vaikutusta varsinaisen markkina-alueen ulkopuolella. Näin ollen muita alueita ei ole selvityksessä otettu huomioon.

3.2 Väestön kehitys

Kalevan Prismakeskuksen päämarkkina-alueella on yhteensä lähes 94.000 asukasta. Koko Kalevanrinteen markkina-alueella asukkaita on yli 170.000. Lähialueella asukkaita on 26.000 (Kaleva-Järvensivu / Messukylä-Takahuhti).

Tampereen väestö kasvaa. Vuonna 2030 on Tampereella asukkaita Tilastokeskuksen mukaan noin 242.000. Tampereen väestösuunnitteen mukaan Tampereella on vuonna 2030 asukkaita 254.900. Kaupungin omasta väestöennusteesta käytetään nimitystä väestösuunnite, koska se on toteutuneeseen kehitykseen perustuvaa puhtaasti laskennallista ennustetta tavoitteellisempi. Tässä selvityksessä käytetään Tampereen omaa väestösuunnitetta, johon myös kaavoituksessa tehdyt ratkaisut tähtäävät (mm. asutuksen mitoitus). Käytetty väestösuunnite 2014-2030 on vielä alustava suunnite ja lopullinen valmistunee kesäkuussa. Näin ollen ennustelukuja ei esitetä alueittain.

Päämarkkina-alueen asukasmäärä kasvaa väestösuunnitteen mukaan vuoteen 2020 yli 1000 asukkaalla ja vuoteen 2030 yli 3000 asukkaalla. Kasvu alueella kohdistuu pääosin Kalevan-Järvensivun alueeseen sekä Hervantaan-Hallilaan. Myös Messukylän-Takahudin alue on kasvussa. Vastaavasti Lukonmäen-Kaukajärven sekä Viinikan-Koivistonkylän alueiden väestö vähenee.

Kalevan Prismakeskuksen markkina-alueen väestö

	2013	2020	2030	Muutos 2013-30	Vuosi- muutos 2013-30
Kaleva-Järvensivu	13 087				
Messukylä-Takahuhti	13 519			2 600	0,4 %
Kissanmaa-Petsamo	9 906				
Viinikka-Koivistonkylä	13 462				
Lukonmäki-Kaukajärvi	16 725				
Hervanta-Hallila	26 967				
Päämarkkina-alue	93 666	94 800	97 000	3 300	0,1 %
Keskusta länsi	16 876				
Keskusta itä	18 141				
Hatanpää-Härmälä	10 077				
Atala-Olkahinen	8 049				
Linnainmaa-Leinola	12 563				
Vuores	839				
Peltolampi-Multisilta	5 900				
Nurmi-Sorila	1 255				
Kämmenniemi-Terälahti	3 276				
II-alue yhteensä	76 976	87 000	106 800	29 800	1,2 %
Ma-alueet yhteensä	170 642	181 800	203 800	33 200	0,7 %
Tampere	220 446	235 700	254 900	34 500	0,5 %

Lähteet: Tilastokeskus, Tampereen väestösuunnite 2014-2030; alustava suunnite ja Tampereen Kaupunkiseudun rakennesuunnitelma 2030

II-markkina-alueella väestönkasvu on hyvin suurta, merkittävästi kasvavia alueita ovat Vuores ja Nurmi-Sorila. Näille alueille ei ole suunnitelmassa rakentaa hypermarket-keskusta, vaan alueille suunnitellaan paikalliskeskuksia. Kokonaisuudessaan Kalevan Prisman markkina-alueilla on vuonna 2030 yhteensä yli 33.000 asukasta enemmän kuin nykyään.

3.3 Ostovoima ja ostovoiman kehitys

Ostovoiman kehitykseen vaikuttavat väestönkehitys sekä muutokset kulutuksessa. Ostovoiman kehityksen arviointi pohjautuu kulutuksen kasvuun ja sen rakenteen muutokseen. Erikoiskauppaan kohdistuva ostovoima kasvaa nopeammin kuin päivittäistavarakaupan. Erityisesti vapaa-ajan kauppa on kasvava erikoiskaupan toimiala. Ostovoima pohjautuu Tampereen kaupungin väestösuunnitteeseen, joka on tavoitteellinen väestöennuste.

2000-luvulla ostovoima on kasvanut usean prosentin vuosivauhdilla. Toimialoittaiset vaihtelut ovat suuria. Pitkällä aikavälillä kulutuksen ennustetaan yhä kasvavan, mutta tähänastista hillitymmällä vauhdilla. Pitkän aikavälin ennusteeseen mahtuu siis sekä nousuja että laskuja. Tämänhetkisen taantumän ei siten odoteta olevan merkittävä pitkällä aikavälillä tarkasteltuna, mutta kasvun odotetaan hidastuvan aikaisemmasta. Mitä pidemmälle ennusteita tehdään, sitä epävarmempia ennusteet ovat.

Ostovoiman ennustetaan kasvavan asukasta kohden päivittäistavarakaupassa (sis. Alko) keskimäärin noin prosentin vuodessa ja erikoiskaupassa keskimäärin pari prosenttia vuodessa (vaihtelee toimialoittain). Keskimääräistä nopeammin kasvavat kodinkonekauppa, terveyskauppa ja urheilukauppa. Ennuste on positiivinen mutta realistinen, jos tarkastellaan vähittäiskaupan toteutunutta kehitystä. 1990-luvun lopun ja 2000-luvun alun kehityslukuihin tuskin päästään pitkällä aikajaksolla. Pitkän aikavälin ennuste ei ole merkittävästi muuttunut aikaisemmasta selvityksestä, joskin tilaa vaativan kaupan kasvuennusteet ovat vähän heikentyneet. Pitkän aikavälin ennuste on tehty hyvin varovaisesti ottaen huomioon kaupan kasvun hidastumisen sekä kasvun vuosivaihtelut, joten ennuste ei ole herkkä yksittäisille taantumavuosille. Taantumavuosien aikana ostotarpeet patoutuvat ja tämän jälkeen saattavat lähteä purkautumaan voimakkaastikin. Ostovoiman kasvu kuvaa reaalista kasvua eli määrällistä kasvua. Esitetty ostovoima ei siten pidä sisällään inflaatiota.

Seuraavassa taulussa on esitetty vähittäiskauppaan kohdistuva ostovoima Kalevan Prisman markkina-alueella vuosina 2012, 2020 ja 2030. Viimeisessä sarakkeessa on esitetty Kalevan-Järvensivun eli lähivaikutusalueen ostovoima, sarake sisältyy myös päämarkkina-alueen ostovoimaan.

Vähittäiskauppaan kohdistuva ostovoima Kalevan Prisman markkina-alueella
 2013

<i>mif. euroa</i>	Pää-ma- alue	II-alue	Koko ma- alue	Kaleva- Järvensivu	Messukylä- Takahuhti
Päivittäistavarakauppa ja Alko	327	268	595	46	47
Tilaa vaativa kauppa (pl. autok.)	132	109	241	18	19
Muu erikoiskauppa	237	195	432	33	34
<i>Erikoiskauppa yhteensä</i>	<i>369</i>	<i>303</i>	<i>673</i>	<i>52</i>	<i>53</i>
Vähittäiskauppa yhteensä	696	572	1 268	97	100

2020

<i>mif. euroa</i>	Pää-ma- alue	II-alue	Koko ma- alue	Kaleva- Järvensivu	Messukylä- Takahuhti
Päivittäistavarakauppa ja Alko	361	331	692	56	49
Tilaa vaativa kauppa (pl. autok.)	151	138	289	23	20
Muu erikoiskauppa	277	254	531	43	37
<i>Erikoiskauppa yhteensä</i>	<i>428</i>	<i>392</i>	<i>820</i>	<i>66</i>	<i>58</i>
Vähittäiskauppa yhteensä	788	723	1 512	122	107

2030

<i>mif. euroa</i>	Pää-ma- alue	II-alue	Koko ma- alue	Kaleva- Järvensivu	Messukylä- Takahuhti
Päivittäistavarakauppa ja Alko	419	461	879	65	61
Tilaa vaativa kauppa (pl. autok.)	185	203	388	29	27
Muu erikoiskauppa	351	387	738	55	51
<i>Erikoiskauppa yhteensä</i>	<i>536</i>	<i>590</i>	<i>1 126</i>	<i>84</i>	<i>78</i>
Vähittäiskauppa yhteensä	954	1 051	2 005	149	139

Lähde: Santasalo Ky

3.4 Liiketilän lisätarve 2020 ja 2030

Ostovoiman kasvu vaikuttaa vähittäiskaupan toimintamahdollisuuksiin positiivisesti. Ostovoiman kasvun pohjalta arvioidaan tulevaa liiketilän lisätarvetta alueella. Laskelma pohjautuu markkina-alueen asukkaiden ostovoiman kasvuun vuosina 2013- 2030.

Ostovoiman kasvu on suhteutettu pinta-alaksi toimialoittaisten keskimääräisten myyntitehokkuuksien avulla. Myyntitehokkuus on arvoitu vähittäiskaupan myynnin ja kartoitusten pohjalta. Tehokkuus vaihtelee toimialoittain.

Käytetty myyntitehokkuus

*Kerrosala = 1,3 * myyntiala*

	€kerros- ala	€myynti- ala
Päivittäistavarakauppa	6 200	8 100
Tilaa vaativa kauppa (pl. autokauppa)	3 600	4 700
Muu erikoiskauppa	4 700	6 100
Autokauppa ja huoltamot	12 500	16 300
Ravintolat	5 300	6 900

Liiketilän lisätarve on laskettu nykyisellä myyntitehokkuudella. Mikäli myyntiteho kasvaa paljon, myös kaupan investointihalukkuus uuteen liiketilaan kasvaa, ja tämä taas laskee myyntitehoa. Koska tietoa myyntitehokkuuden kehityksestä ei ole, ja koska kaavoituksen tulee pikemmin olla mahdollistavaa kuin rajoittavaa, ei tässä selvityksessä ole oletettu, että myyntitehokkuus tulevaisuudessa kasvaisi. Oletuksena on, että kaupan kehitysmahdollisuuksia halutaan alueella tukea eli kaavoitetaan sopivia kauppapaikkoja ja luodaan mahdollisuuksia kaupan kasville.

Vähittäiskaupan lisäksi myös kaupalliset palvelut tarvitsevat liiketilaa. Palveluiden liiketilatarpeen on laskettu suuntaa-antavasti olevan 25 % kaupan tarpeesta eli lähes saman verran kuin niitä on tälläkin hetkellä. Keskustoissa palvelujen osuus on suurempi kuin muilla kaupan alueilla. Tulevaisuudessa palvelujen osuus voi olla suurempikin, mikäli ostovoimaa suunnataan tuoteostojen sijaan palveluihin. Tällöin vastaavasti kaupan tarve olisi pienempi, joten kokonaisuutena ei tällä lasketa olevan vaikutusta.

Enimmäistarve kuvaa pinta-alan lisätarvetta, jossa koko ostovoiman kasvu on suunnattu uusiin neliöihin. Tällöin nykyisten myymälöiden myynti voi kasvaa inflaation verran. Myymälät voivat toki laajentua ja näin kasvattaa myyntiään, mutta laajennus on uutta pinta-alaa.

Osa ostovoiman kasvusta toteutuu nykyisissä myymälöissä, kun nämä kehittävät toimintaansa. Vähimmäistarvelaskelmassa tämä on otettu huomioon niin, että ostovoiman kasvusta osan on laskettu menevän nykyisille myymälöille. Vähimmäistarvelaskelmassa päivittäistavarakaupan ostovoiman kasvusta noin kahden kolmasosan odotetaan toteutuvan uusien myymälöiden muodossa ja erikoiskaupan ostovoiman kasvusta puolet. Päivittäistavarakaupassa osuus on suurempi siksi, että toimialalla on laajentumistarvetta vaikkei ostovoima kasvaisikaan. Tuotevalikoimat laajenevat, joten päivittäistavarakaupat tarvitsevat lisää pinta-alaa säilyttääkseen kilpailukykyä markkinoilla.

Vähimmäistarvelaskelma on nettolaskelma, johon kaavoituksessa tulisi vähintään varautua, jotta nykyinen palvelutaso alueella säilyisi. Mikäli alueelle ei saada lisää liiketilaa, ostovoimaa virtaa nykyistä enemmän kauemmaksi. Vähimmäistarvetta suuremmallekin pinta-alalle on yleensä kysyntää kasvavilla markkina-alueilla. Enimmäistarvelaskelma asettaa rajan sille, mihin ostovoiman kasvu riittää laskennallisesti.

Kaupan käytöstä poistuvat tai uudella korvautuvat liiketilat lisäävät tarvetta, mutta tätä ei laskelmassa ole otettu huomioon.

Vähittäiskaupan lisätarve Kalevan Prisman markkina-alueella 2013-2020

Maksimi k-m ²	Pää-ma- alue	II-alue	Koko ma- alue	Kaleva- Järvensivu	Messukylä- Takahuhti
Päivittäistavarakauppa ja Alk	5 500	10 100	15 600	1 700	300
Erikoiskauppa ja palvelut	19 600	32 500	52 100	5 400	1 300
Tiva ja autokauppa	12 200	22 600	34 800	3 700	500
Kauppa ja palvelut yhteensä	37 300	65 200	102 500	10 800	2 100

Vähittäiskaupan lisätarve Kalevan Prisman markkina-alueella 2010-2030 2013-2030

Maksimi k-m ²	Pää-ma- alue	II-alue	Koko ma- alue	Kaleva- Järvensivu	Messukylä- Takahuhti
Päivittäistavarakauppa ja Alk	14 900	31 000	45 900	3 200	2 200
Erikoiskauppa ja palvelut	54 200	102 000	156 300	10 900	8 100
Tiva ja autokauppa	34 300	71 000	105 300	7 300	5 200
Kauppa ja palvelut yhteensä	103 400	204 000	307 500	21 400	15 500

Lähde: Santasalo Ky

Asukkaiden ostovoiman kasvun pohjalta laskettuna liiketilan enimmäislisätarve vuoteen 2020 mennessä on Kalevan Prisman päämarkkina-alueella yhteensä noin 37.000 k-m² ja vuoteen 2030 mennessä yhteensä yli 100.000 k-m². Lähialueella eli Kalevan-Järvensivun alueella tarve on vuoteen 2020 mennessä 11.000 k-m² ja vuoteen 2030 mennessä 21.000 k-m². Mikäli toinen lähialue eli Messukylä-Takahuhti otetaan tarkasteluun mukaan, tarve on vuoteen 2020 mennessä 13.000 k-m² ja vuoteen 2030 mennessä 37.000 k-m².

Vähimmäistarvelaskelmassa osa ostovoiman kasvusta suuntautuu nykyisiin myymälöihin, jolloin ne kasvattavat myyntiään. Tällöin myös myyntiteho kasvaa. Vähimmäistarve päämarkkina-alueella vuoteen 2020 mennessä on yhteensä noin 20.000 k-m² ja vuoteen 2030 noin 54.400 k-m².

Vähittäiskaupan lisätilantarve Kalevan Prisman markkina-alueella

2013-2020

Minimi k-m ²	Pää-ma- alue	II-alue	Koko ma- alue	Kaleva- Järvensivu	Messukylä- Takahuhti
Päivittäistavara kauppa ja Alk	3 700	6 700	10 400	1 100	200
Erikoiskauppa ja palvelut	9 800	16 300	26 100	2 700	700
Tiva ja autokauppa	6 100	11 300	17 400	1 900	300
Kauppa ja palvelut yhteensä	19 600	34 300	53 900	5 700	1 200

Vähittäiskaupan lisätilantarve Kalevan Prisman markkina-alueella 2010-2030

2013-2030

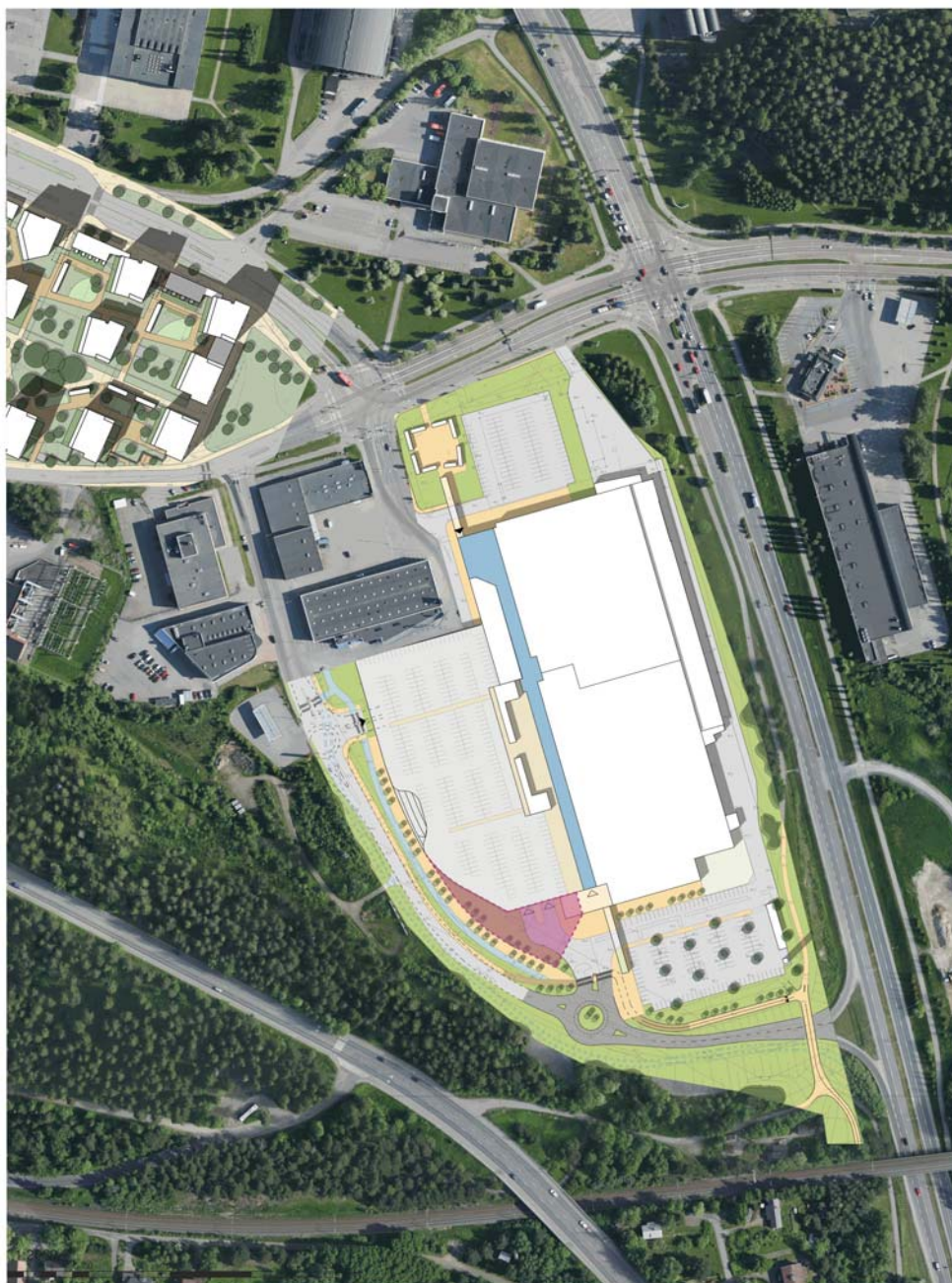
Minimi k-m ²	Pää-ma- alue	II-alue	Koko ma- alue	Kaleva- Järvensivu	Messukylä- Takahuhti
Päivittäistavara kauppa ja Alk	9 900	20 700	30 600	2 100	1 500
Erikoiskauppa ja palvelut	27 100	51 000	78 100	5 500	4 100
Tiva ja autokauppa	17 200	35 500	52 700	3 700	2 600
Kauppa ja palvelut yhteensä	54 200	107 200	161 400	11 300	8 200

Lähde: Santasalo Ky

Liiketilän lisätarvetta ei ole tässä selvityksessä suunnattu keskusta-alueille ja muille alueille, kuten osayleiskaavan selvityksessä tehtiin, koska Kalevan alue on yhdistelmä molemmista. Kaleva ei ole alakeskus, mutta se on kuitenkin keskellä kaupunkirakennetta, oman lähialueensa kaupan keskus ja lähiympäristössä on paljon asukkaita. Toisaalta sen kaupallinen rakenne muistuttaa osin myös keskustan ulkopuolisten alueiden kaupallista rakennetta. Osayleiskaavassa asutus on lähiympäristössä kasvussa, kun tilaa vaativan kaupan keskittymä alueelle muuttuu asumiskäyttöön.

4 ALUEEN SUUNNITELMAT

Kalevanrinteen asemakaavan muutoksella mahdollistetaan Kalevan Prismakeskuksen laajentaminen. Kalevanrinteen alue sijaitsee Tampereella Sammonkadun varrella, noin 2,5 km keskustasta itään. Alueelle on laadittu Kalevanrinteen osayleiskaava, joka on saanut lainvoiman 2011. Osayleiskaavan pohjalta on laadittu yleissuunnitelma, jossa uutena on Sammonkadun itäpäässä aukio maamerkkirakennuksella ja joukkoliikenneterminaalilla. Aukion eteläreunalla sijaitsee uudistuva Prismakeskus. Yleissuunnitelman pohjalta on alettu laatia asemakaavoja. Alueen kehittyminen alkaa näkyä katukuvassa vuoden 2014 aikana.



Päiväys 4.2.2014

Suunnittelukohde

Prismakeskuksen asemakaava 8500

Piirustuksen sisältö

Liittyminen Kalevan lähiympäristöön tasoilmakuvasovite (myös kaava 8477 näytetty)

Asemakaava-alueelle on suunniteltu Prismakeskuksen vaiheittainen laajennus, pysäköintikellarin laajennus ja pysäköintilaitosrakennus. Asemakaavassa on vähittäiskaupan suuryksikön rakennusoikeutta on 40.900 k-m² ja muuta liike- ja toimistotilojen rakennusoikeutta 700 k-m² eli yhteensä 41 600 k-m². Vähittäiskaupan suuryksikön rakennusoikeudesta päivittäistavarakauppaa on 5600 k-m², muuta kuin tilaa vaativaa erikoiskauppaa ja palveluita 28.200 k-m² ja tilaa vaativaa kauppaa 7100 k-m². Lisäksi LPA-tontilla on 700 k-m² liike- ja toimistotilojen kerrosalaa.

Prismakeskuksen pohjoispää jää asemakaava-alueen ulkopuolelle. Asemakaavalla ei vielä oteta kantaa alueen pohjoispuolelle tulevaisuudessa suunniteltavaan keskeisen aukioalueen kaupunkikuvallisesti korkealuokkaiseen rakennettuun ympäristöön.

Toteutunutta rakennusoikeutta on alueella tällä hetkellä yhteensä 25 150 k-m², josta päivittäistavarakauppaa on noin 4500 k-m². Asemakaava mahdollistaa uutta kaupan pinta-alaa noin 16.500 k-m², josta noin 1000 k-m² on päivittäistavarakauppaa ja 15.000 k-m² erikoiskauppaa, palveluita ja tilaa vaativaa kauppaa.

Asemakaava nro 8500

Kaupan rakennusoikeus

Vähittäiskaupan suuryksikkö KM	k-m ²
Päivittäistavarakauppa	5 600
Erikoiskauppa	28 200
Tilaa vaativa kauppa	7 100
KM yhteensä	40 900
Muuta liike- ja toimistotiloja	700
Liiketilaja yhteensä	41 600

Nykytilanne

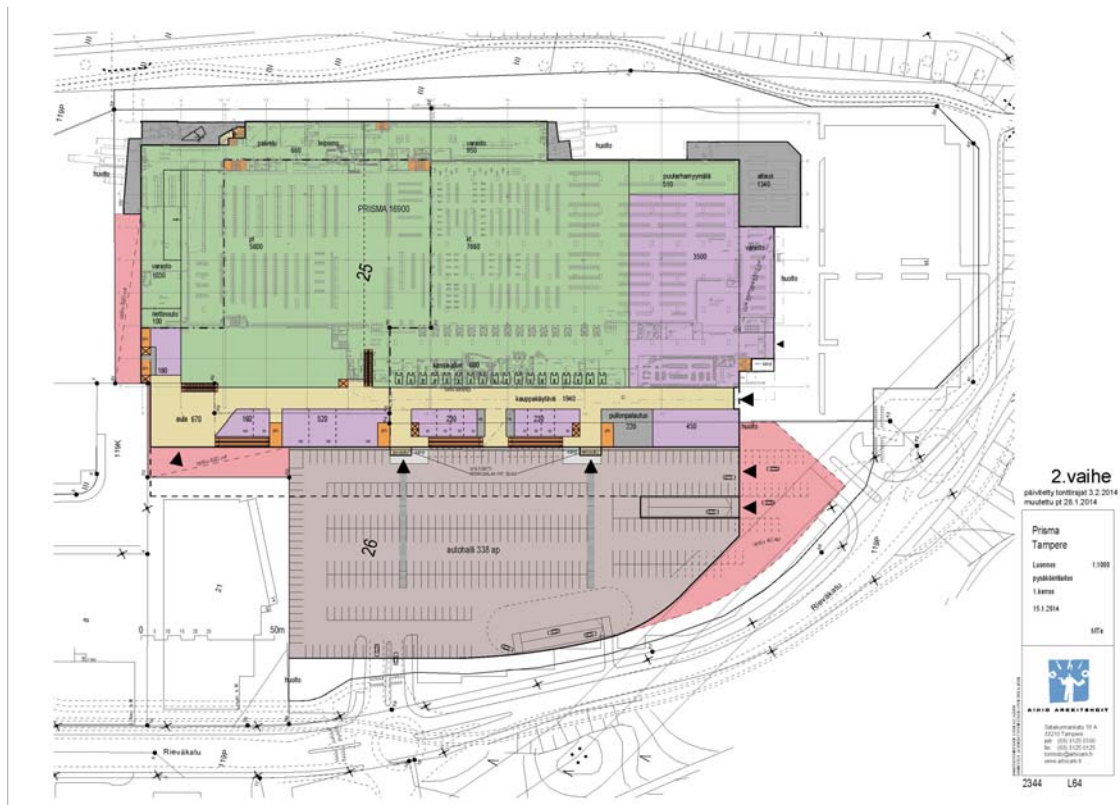
Toteutunut	k-m ²
Rakennusoikeus	25 120
josta pt-kauppaa	4 500

Uutta liiketilaa

Nettolisäys	k-m ²
Päivittäistavarakauppa	1 100
Erikoiskauppa, palvelut ja tiva	15 380
Uutta yhteensä	16 480

Kun Sotka oli vielä asemakaava-alueella, tilaa vaativaa kauppaa alueella oli noin 4000 k-m² (Sotka ja Prisman käyttötavaran tiva). Tällä hetkellä tilaa vaativaa kauppaa on vain Prisman yhteydessä. Karkean arvion mukaan uudesta pinta-alasta noin 6000 k-m² tulee olla tilaa vaativaa kauppaa.

Prismakeskuksen laajennus suunnitellaan toteutettavan vaiheittain. Ensimmäisessä vaiheessa rakentuu uutta noin 10.000 k-m² ja toisessa vaiheessa noin 6000 k-m². Prismakeskuksesta rakentuu hypermarket-vetoinen liikekeskus, jossa Prisman osuus on noin 17.000 m². Lisäksi keskukseen tulee XXL Sports & Outdoor -ketju, joka kooltaan on noin 4000 m². XXL-myymälän yhteyteen 2 kerrokseen rakentuu kauppakäytävä. Muut liikkeet ovat valtaosin Prisman etumyymälöitä.



Pohjakuva Prismakeskuksen ensimmäisestä kerroksesta

Prismakeskus sijoittuu Kalevanrinteen osayleiskaavan KM-5 -korttelialueelle, jolle saa sijoittaa seudullisesti merkittävän vähittäiskaupan suuryksikön. Alueelle saa sijoittaa yhteen yksikköön vähittäiskaupan kerrosalaa enintään 65.000 k-m². Osayleiskaava mahdollistaa alueelle monipuolisen kauppakeskuksen sijoittamisen. Nyt korttelialueella on Prismakeskus, Sportia ja Gigantti sekä purettava Askon liikesiipi. Kalevanrinteen yleissuunnitelman mukaan Prismakeskus tulee kattamaan jossain vaiheessa koko KM-5 -korttelialueen.

Asemakaava 8500 koskee vain nykyistä Prismakeskuksen aluetta (pl. purettava liikesiipi). Asemakaava-alue ei siten täysin vastaa osayleiskaavan kaupan selvityksessä KM-5 korttelialueelle mahdollistamaa kauppakeskusta. Näin ollen osayleiskaavan kaupan selvityksessä esitetyt vaikutukset koskevat suurempaa kauppakeskusta kuin mitä asemakaava 8500 mahdollistaa.

Asemakaavan ympäristössä on tapahtumassa muutoksia. Tampereen yhdyskuntalautakunta on hyväksynyt Kalevanrinteen katujen yleissuunnitelman. Prismakeskuksen uudistusten lisäksi Kalevanrinteen alueelle on suunniteltu muun muassa asuinkerrostaloja 1 500–1 700 uudelle asukkaalle. Prismakeskuksen lähiympäristössä vireillä onkin asemakaavoja, joiden tavoitteena on kaupunkikuvallisesti korkealuokkainen asumispainotteinen alue, jolla sijaitsee myös liike-, palvelu-, työpaikatiloja ja -rakennuksia.

Asutuksen lisäämisen ohella on Sammonkadun pohjoispuolella vireillä asemakaava, jonka tavoitteena on muodostaa kaupunkikuvallisesti korkealuokkainen liike-, toimitila- ja urheilurakennusten sekä julkisten rakennusten alue. Iskun tonttia on tarkoitus kehittää pääosin tilaa vaativan kaupan keskuksena liiketilarakennusoikeutta lisäämällä sekä liikenne- ja pysäköintijärjestelyjä kehittämällä.

5 ASEMAKAAVAN KAUPALLISET VAIKUTUKSET

Kalevanrinteen Prisman asemakaavan muutoksen kaupallisia vaikutuksia arvioidaan tässä sekä lähialueella että koko markkina-alueella. Vaikutusten arviointi pohjautuu nykyiseen palveluverkkoon ja siinä tulevaisuudessa tapahtuviin muutoksiin sekä ostovoimaennusteisiin ja liiketilan laskennalliseen lisätarpeeseen.

Kaupunkiseudun muut kaupan hankkeet on tarvittavissa määrin otettu huomioon tarkastelussa. Seudun kaupan hankkeita on esitelty osayleiskaavan kaupallisten vaikutusten arviointi -selvityksessä. Hankkeet elävät jatkuvasti, mutta listaa ei nähty tarpeen päivittää tätä selvitystä varten, sillä pääasiallinen kaupan kehityssuunta on seudulla pysynyt osayleiskaavassa esitetyllä tasolla.

Uuden liiketilan nettolisäys

Asemakaava 8500	
	k-m ²
Päivittäistavara kauppa	1 100
Erikoiskauppa ja palvelut	9 400
Tiva	6 000
Uutta yhteensä	16 500

Vähittäiskaupan lisätilantarve Kalevan Prisman markkina-alueella

Maksimi k-m ²	Lähialue		Päämarkkina-alue		Koko alue	
	2020	2030	2020	2030	2020	2030
Päivittäistavara kauppa ja Alko	2 000	5 400	5 500	14 900	15 600	45 900
Erikoiskauppa ja palvelut	6 700	19 000	19 600	54 200	52 100	156 300
Tiva ja autokauppa	4 200	12 500	12 200	34 300	34 800	105 300
Kauppa ja palvelut yhteensä	12 900	36 900	37 300	103 400	102 500	307 500

Minimi k-m ²	Lähialue		Päämarkkina-alue		Koko alue	
	2020	2030	2020	2030	2020	2030
Päivittäistavara kauppa ja Alko	1 300	3 600	3 700	9 900	10 400	30 600
Erikoiskauppa ja palvelut	3 400	9 600	9 800	27 100	26 100	78 100
Tiva ja autokauppa	2 200	6 300	6 100	17 200	17 400	52 700
Kauppa ja palvelut yhteensä	6 900	19 500	19 600	54 200	53 900	161 400

Lähde: Santasalo Ky

Asemakaavan mukaista liiketilan lisäystä alueella verrataan laskennalliseen liiketilan lisätarpeeseen. Kokonaisuudessaan uutta pinta-alaa rakentuu asemakaavan mukaan alueelle yhteensä noin 16.500 k-m². Uuden pinta-alan nettolisäys on koko markkina-alueen liiketilan lisätarpeeseen nähden pieniä. Myös päämarkkina-alueen liiketilan lisätarpeeseen verrattuna, jää liiketilan lisäys alle laskennallisen tarpeen.

Erikoiskaupan ja palveluiden sekä tilaa vaativan kaupan nettolisäys on hyvin lähellä päämarkkina-alueen lähivuosien minimitarvetta, eli käytännössä Prismakeskuksen muutos "syö" koko laskennallisen (2020) minimitarpeen. Koko ostovoiman kasvun pohjalta laskettuun tarpeeseen eli maksimitarpeeseen verrattuna Prismakeskuksen laajennus jää noin puoleen tarpeesta. Tämän lisäksi on otettava huomioon, että keskus palvelee päämarkkina-alueella laajempaa aluetta eli ostovoimaa tulee päämarkkina-alueen ulkopuoleltakin.

Päivittäistavara kaupassa lähiasiointi on merkittävää, joten päivittäistavara kauppan lisäystä verrataan myös lähialueen pt-kaupan lisätarpeeseen. Vuoteen 2020 mennessä lähialueella tarvitaan laskennallisesti lisää pt-kaupan pinta-alaa 1300-2000 k-m². Prismen pt-kaupan pinta-alan lisäys jää siten alle lähialueen lähivuosien pt-kaupan lisäpinta-alan tarpeen. Lisäys vastaa siis hyvin alueen ostovoiman kasvuun.

5.1 Vaikutukset lähialueen palveluihin

Prismakeskuksen laajennus toteuttaa Kalevanrinteen osayleiskaavan kaupan ratkaisua sekä osayleiskaavan pohjalta laadittua yleissuunnitelmaa. Prismakeskuksen laajennuksen myötä alueen kaupalliset palvelut monipuolistuvat. Alueelle saadaan nykyistä enemmän erityisesti erikoiskaupan palveluita.

Tilaa vaativan kaupan tarjonta kasvaa Prismakeskuksessa nykytilanteesta, koska tällä hetkellä keskuksessa on tivaa ainoastaan Prismassa. Verrattuna aikaisempaan Prismakeskukseen, kun talossa oli vielä Asko ja Sotka, ei lisäystä juurikaan ole. Nyt Asko yhä kyllä palvelee alueella (Sammon valtatie toisella puolella) eikä Sotkakaan ole kaukana (Turtolassa), joten todellisuudessa lähialueen tiva-tarjonta voi kasvaa. Prismakeskukseen voi siirtyä toimijoita myös lähiympäristöstä, jolloin kokonaistarjonta ei alueella kasva. Tällöin Prismakeskus kuitenkin tarjoaa toimintaedellytyksiä lähialueen toimijoille, joille on uhkana muutto asutuksen tieltä.

Pt-kaupan tarjonta alueella monipuolistuu jonkin verran, mutta tälläkin hetkellä tarjonta alueella on jo suurta. Prisma on yksi suurimmista pt-myymlöistä seudulla. Prismän päivittäistavara-kaupan laajennuksella ei ole merkittäviä vaikutuksia lähikauppojen toimintaedellytyksiin. Lähialueelta asioidaan jo nyt merkittävästi Prismassa, varsinkin kun haetaan monipuolisia pt-kaupan palveluita. Lähikaupassa asioidaan tyypillisesti kun haetaan jotain pientä. Lähikaupat ovatkin valtaosin täydennysostopaikkoja sekä autottomien, yksinasuvien, vanhusten ja opiskelijoiden ostospaikkoja. Lähikauppojen asiakaskunta on siis toinen kuin hypermarketin ja lisäksi lähikauppojen asiakaskunta alueella on kasvussa uuden asutuksen myötä. Näin ollen Prismän laajennus ei vähennä lähikaupoissa asiointia eikä Prismän laajennuksella ole merkittävää haitallista vaikutusta alueen lähikaupoihin.

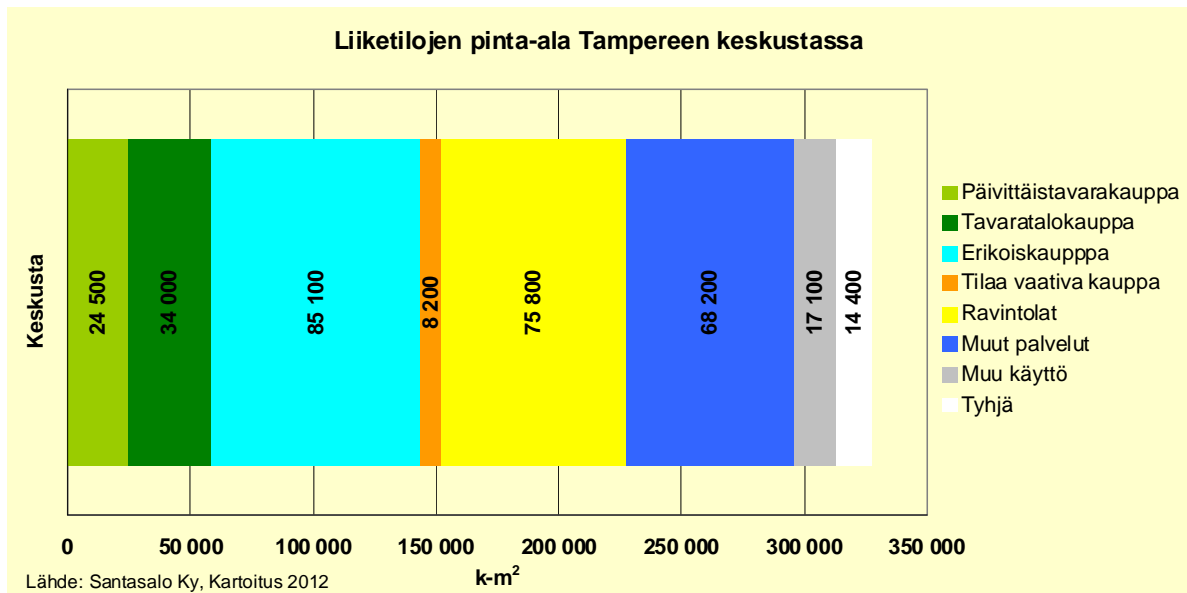
Lähikauppojen lisäksi Sammonkadun alueella on suuri S-market. S-market on vetovoimainen ja toimiva supermarket alueella. Ei ole nähtävissä että S-market lopettaisi alueella Prismän laajennuksen myötä. Ostovoimaa riittää yhä S-marketille ja sillä on oma asemansa markkinoilla. Supermarket kokoluokan kauppa tuo vaihtoehtoisen tarjonnaltaan monipuolisen ostospaikan hypermarketille. Suurille supermarketille löytyy kysyntää hypermarketin rinnalla, kun lähialueella on riittävästi asukkaita.

Sammonkadun länsipää on kivijalkakauppojen aluetta. Alueen pienliikkeet ovat kuitenkin valtaosin toisen tyyppisiä kuin market-keskuksessa. Market-keskukseen sijoittuu yleensä ketjumyymlöitä, jotka palvelevat laajempaa markkina-alueita. Kivijalkakaupat ovat usein yksityisiä pienyrityksiä / palveluyrityksiä, jotka palvelevat lähialueen asukkaita. Lähialueen asukasmäärä on kasvussa, eikä pienliikkeiden toimintaedellytysten arvioida merkittävästi heikkenevän Prismän laajennuksen myötä.

5.2 Vaikutukset keskusta

Tampereen keskusta on Tampereen seudun keskustakaupan pääkauppapaikka. Tampereen keskustassa on Tampereen keskustahanke, Keskustan kehittämishankkeiden kaupallisten vaikutusten arviointi (Santasalo Ky 2013) -selvityksen mukaan liiketilaa noin 330.000 k-m², josta erikoiskauppaa (sis. tavaratalot) on lähes 130.000 k-m² ja erikoiskauppaa ja palveluita noin 280.000 k-m². Tampereen keskustassa on siten ylivoimaisesti eniten erikoiskauppaa ja palveluita verrattuna muihin kaupan keskuksiin Tampereen seudulla.

Prismakeskuksen laajennuksessa suurimmat muutokset ovat erikoiskaupan ja palveluiden lisäyksessä. Erikoiskaupan ja palveluiden lisäys alueella 10.000 k-m² on kuitenkin suhteessa niin pientä suhteessa Tampereen keskustan palvelutarjontaan, ettei asemakaavan muutoksella ole vaikutuksia keskusta tai sen keskustan kehittämiseen. Kokonaisuudessaankin Prismakeskuksen erikoiskaupan ja palveluiden pinta-ala voi asemakaavan muutoksen jälkeen olla yhteensä 28.000 k-m², mikä on varsin vähäistä suhteessa keskustan tarjontaan.



5.3 Vaikutukset palveluverkkoon

Kalevanrinteen kaupan alue on merkittävä kauppapaikka Tampereen kaupunkiseudun palveluverkossa. Kalevanrinnettä lähimmät keskukset ovat keskusta, Hervanta ja Koilliskeskus. Lähimmät muut kaupan keskittymät ovat Turtola, Koivistonkylä ja Lahdesjärvi. Kalevanrinne on kaupan tarjonnaltaan näitä muita kaupan alueita monipuolisempi.

Kalevanrinteen alueella on vähittäiskauppaa ja kaupan palveluita kartoituksen mukaan yhteensä noin 70.000 kerrosneliometriä. Alueen asema palveluverkossa vahvistuu lähinnä laajentuvan erikoiskaupan myötä.

Asemakaavamuutoksen mahdollistama Prisma-keskuksen laajentuminen on seudullisessa mittakaavassa niin pieni, ettei asemakaavamuutoksella ole merkittäviä vaikutuksia seudulliseen palveluverkkoon. Kalevanrinteen kaupan alueen vetovoima kasvaa, ja alue pystyy paremmin kilpailemaan muiden samantyyppisten kauppapaikkojen kanssa.

Lähimmät alakeskukset Hervanta ja Koilliskeskus sijoittuvat Prismakeskuksen päämarkkina-alueelle. Koilliskeskuksessa tarjonta on pitkälle samantyyppistä kuin mitä Kalevan Prismakeskuksessa. Kalevanrinne on kuitenkin jo tällä hetkellä monipuolisempi kauppapaikka mm. erikoiskaupan ja tilaa vaativan kaupan tarjonnaltaan kuin Koilliskeskus. Asemakaavamuutoksen myötä erikoiskaupan vahvistuminen ei syö Koilliskeskuksen markkinoita, koska erikoiskaupan tarjonta on tälläkin hetkellä vähäistä Koilliskeskuksessa.

Hervannan keskustan palvelut painottuvat paikallispalveluihin. Monipuolista kaupan tarjontaa haettaessa käydään ostoksilla myös mm. Kalevanrinteen alueella. Paikallistarjonta palvelee pääosin hervantalaisia, eikä tähän asiointiin ole nähtävissä muutosta vaikka erikoiskaupan tarjonta Prismakeskuksessa kasvaa. Molemmista alakeskuksista asioidaan siis jo tällä hetkellä Kalevassa. Prismakeskuksen laajennus lisää asiointia alueella, mutta asiointi on enemminkin pois monipuolisimmista keskuksista kuin omasta lähikeskuksesta. Molempien alakeskusten alueella asuu lisäksi sen verran paljon asukkaita, että palveluille on keskuksissa riittävästi kysyntää.

Kalevanrinteen kaupan alue kilpailee lähimpien muidenkin kauppapaikkojen kanssa. Turtolan ja Koivistonkylän kaupan tarjonta on osin vastaavaa kuin Kalevanrinteen. Molemmissa on hypermarket-kauppaa sekä Turtolassa myös tilaa vaativaa kauppaa. Kokonaisuudessaan kaupan tarjonta on Kalevanrinteessä Turtolaa ja Koivistonkylää monipuolisempaa. Kalevan Prismakeskuksen laajentuva erikoiskaupan tarjonta ei juurikaa syö Koivistonkylän tai Turtolan markkinoita, koska erikoiskauppaa on molemmissa hyvin vähän.

Lahdesjärven kaupan keskittymään Prismakeskuksen laajentamisella ei ole vaikutusta, koska tarjonta Lahdesjärven alueella on eri tyyppistä, kuin Prismakeskuksessa. Lahdesjärven markkina-alue on myös hyvin paljon laajempi kuin Kalevan Prismakeskuksen, joten Prismakeskuksen laajentumisella ei ole vaikutusta Lahdesjärven kaupan alueelle.

Kokonaisuudessaan tarkasteltuna Prismakeskuksen laajennus suhteessa ostovoiman kasvuun on alueella sopivaa. Ostovoiman kasvusta riittää myös muillekin hankkeille sekä lähialueen suunnitelmiin että koko markkina-alueen hankkeisiin.

Päämarkkina-alueella Kalevanrinteen kehittäminen on suurimpia kaupan suunnitelmia alueella. II-markkina-alueella on lukuisia muitakin suunnitelmia, mm. Vuoreksen ja Nurmi-Sorilan liikekeskukset, Ratinan kauppakeskus ja muu keskustan kehittäminen sekä Lahdesjärven tilaa vaativan kaupan alueen kehittäminen. Näihin hankkeisiin ei Prismakeskuksen laajentamisella ole vaikutusta. Laajennus on koko ostovoiman kasvuun nähden pientä ja hankkeiden pääasialliset vaikutusalueet ovat toiset kuin Prismakeskuksen.

5.4 Vaikutukset palveluiden alueelliseen saavutettavuuteen ja asiointiin

Palveluverkon muutoksilla on vaikutuksia palvelujen alueelliseen saavutettavuuteen, mikäli kaupallinen tarjonta supistuu jossakin kaupallisessa keskittymässä. Toisaalta palveluiden saavutettavuus voi myös uuden kauppapaikan myötä joissakin asukasryhmissä tai jollakin alueella parantua, jos kauppa rakennetaan alueelle, jossa vastaavaa palvelutarjontaa ei nyt ole. Vaikutukset palveluiden häviämiseen joltakin alueelta ovat todennäköisempiä, mikäli lyhyellä aikavälillä rakennetaan massiivisesti uutta liiketilaa. Jos taas liiketilan määrä kasvaa hitaasti pitkällä aikavälillä, on nykyisten kauppojen helpompi sopeutua muuttuvaan tilanteeseen.

Palveluiden alueellinen saavutettavuus paranee asemakaavan lähialueella, koska alueen kaupan tarjonta monipuolistuu. Erityisesti alueen erikoiskaupan tarjonta laajenee. Parantuvan erikoiskaupan tarjonnan vuoksi ei Kalevan Prisman lähialueelta tarvitse mennä niin usein kauempana sijaitseviin keskuksiin ostoksille, koska tarjontaa löytyy jo omalta lähialueelta. Asiointi siten kauempana sijaitseviin keskuksiin jonkin verran vähenee. Lähipalveluiden ei arvioida vähenevän Sammonkadun kivijalkakauppojen alueella, joten lähipalveluiden saavutettavuus ei alueella huonone.

Tarjonnan lisäys Prismakeskuksessa on laajassa mittakaavassa pientä ja ostovoimaa riittää lähialueen alakeskuksille ja muille kaupan keskittymille. Näin ollen kaupan tarjonnan ei arvioida Prismassa laajentumisen myötä heikkenevän lähikeskuksissa. Näin ollen palveluiden saavutettavuus ei lähikeskuksissa heikkene.

Monipuolistuva tarjonta Kalevan Prismassa saattaa lyhentää myös lähikeskusten asukkaiden asiointimatkoja, jos Prismakeskukseen saadaan sellaista tarjontaa, jota nyt haetaan kauempaa monipuolisemmista keskuksista.

Prismakeskuksessa saatetaan Prismakeskuksen laajennuksen jälkeen asioidaan enemmän myös nykyistä markkina-aluetta kauempaa, varsinkin jos alueelle saadaan sellaista monipuolista tarjontaa, jota ei muualta läheltä löydy. Näiltä osin asiointimatkat voivat nykyisestä pidentyä.

Laajassa mittakaavassa tarkasteltuna asiointi ja asiointimatkat eivät merkittävästi muutu Prismakeskuksen laajennuksen myötä, koska laajennus ei kokonaispalveluverkon kannalta ole merkittävä. Asiointi Kalevan alueelle kasvaa, mutta ei niin merkittävästi että asiointi jossakin toisessa keskittymässä oleellisesti vähenisi nykyisestä.

6 YHTEENVETO JA JOHTOPÄÄTÖKSET

Kalevan Prismakeskusta suunnitellaan laajennettavan. Alueella on vireillä asemakaavan muutos. Prismakeskus sijoittuu vahvistetun Kalevanrinteen osayleiskaavan KM-5 -korttelialueelle. Alueelle voi sijoittaa yhteen yksikköön kaupan kerrosalaa yhteensä 65.000 k-m². Asemakaavan laajennus ei kata koko KM-5 -korttelialuetta, alueen ulkopuolelle jäävät Sportia ja Gigantti, sekä Prismakeskuksen nykyinen purettava pohjoissiipi. Prismakeskus tulee laajennukseen jälkeen olemaan noin 41.000 k-m² eli pienempi kuin osayleiskaavan mahdollistama kauppakeskus.

Kalevanrinteen osayleiskaavaan on tehty kaupallisten vaikutusten arviointi. Asemakaavan muutoksen vaikutukset ovat hieman lievemmat kuin osayleiskaavan selvityksessä, jossa arvioitiin monipuolisen keskustahakuisen kauppakeskuksen vaikutuksia. Prismakeskus tulee olemaan laajennuksen jälkeen hypermarket-vetoinen liikekeskus. Keskukseen tulee Prisman lisäksi marketin etumyymälöitä sekä pari suurempaa liikettä (mm. XXL-urheiluliike). Suunnitelmiin mukaan sekä Prisma laajenee että erikoisliikkeiden määrä kasvaa. Prisman päivittäistavara-kauppa kasvaa noin 1000 k-m²:lla. Erikoiskaupan, kaupallisten palveluiden ja tilaa vaativan kaupan pinta-ala Prisma-keskuksessa kasvaa yhteensä noin 15.000 k-m²:lla.

Prisman markkina-alueen ostovoima on kasvussa, ja alueella tarvitaan näin ollen lisää liiketilaa. Kalevan Prisman lähialueella (Kalevan-Järvensivun ja Messukylän-Takahudin -suunnitelalueet) kasvaa väestö vuoteen 2030 mennessä 2600 asukkaalla. Päämarkkina-alue kasvaa yli 3000 asukkaalla. Päivittäistavara-kaupan laajennus vastaa hyvin lähialueen päivittäistavara-kaupan kysynnän kasvuun samoin keskukseen sijoittuva uusi erikoiskauppa ja tilaa vaativa kauppa vastaa hyvin markkina-alueen kasvuun. Laskennallista liiketilan lisätarvetta jää myös muille kaupan hankkeille.

Prisman laajennuksen myötä kaupalliset palvelut monipuolistuvat Kalevanrinteen alueella. Tällä hetkellä Kalevan Prisma on yksi suurimmista pt-myymälöistä seudulla. Pt-kaupan laajennus ei merkittävästi vaikuta lähikauppoihin, koska asiakaskunta on toinen kuin hypermarketin. Prisman laajennus ei merkittävästi muuta lähikaupoissa asiointia.

Merkittävin laajennus Prismakeskuksessa tulee olemaan erikoiskaupassa. Market-keskuksen erikoiskaupat eivät vaikuta kuitenkaan merkittävästi Sammonkadun pienliikkeisiin, jotka ovat toisentyypisiä kuin market-keskuksessa. Market-keskukseen sijoittuu yleensä ketjumyymälöitä, jotka palvelevat laajempaa markkina-aluetta. Kivijalkakaupat ovat usein yksityisiä pienyrityksiä / palveluyrityksiä, jotka palvelevat lähialueen asukkaita. Lähialueen asukasmäärä on kasvussa, eikä pienliikkeiden toimintaedellytysten arvioida merkittävästi heikkenevän Prisman laajennuksen myötä.

Tampereen keskusta tai sen kehittämiseen ei Prismakeskuksen laajentamisella ole vaikutusta. Tampereen keskustassa on liiketilaa noin 330.000 k-m², josta erikoiskauppaa (sis. tavaratalot) on lähes 130.000 k-m² ja erikoiskauppaa ja palveluita noin 280.000 k-m². Tähän verrattuna erikoiskaupan ja palveluiden pinta-alan Prismakeskuksen laajennuksessa on vähäistä.

Kalevanrinteen kaupan alue on jo tällä hetkellä seudullinen kauppapaikka. Alueen asema palveluverkossa vahvistuu laajentuvan erikoiskaupan myötä. Muutokset Prisma-keskuksessa ovat seudullisessa mittakaavassa kuitenkin niin vähäisiä, ettei asemakaavanmuutoksella ole merkittäviä seudulliseen palveluverkkoon.

Alueen vetovoima kasvaa, ja alue pystyy paremmin kilpailemaan muiden samantyyppisten kauppapaikkojen kanssa. Molemmista lähimmistä alakeskuksista asioidaan nykyisinkin Kalevassa. Prismakeskuksen laajennus lisää asiointia alueella, mutta asiointi on enemminkin

pois monipuolisimmista keskuksista kuin omasta lähikeskuksesta. Molempien alakeskusten alueella asuu lisäksi sen verran paljon asukkaita, että palveluille on keskuksissa riittävästi kysyntää.

Kalevan Prismakeskuksen laajentuva erikoiskaupan tarjonta ei myöskään syö lähimpien kaupan keskittymien eli Koivistonkylän tai Turtolan markkinoita, koska erikoiskauppaa on molemmissa hyvin vähän. Myöskään Lahdesjärven kaupan keskittymään Prismakeskuksen laajentamisella ei ole vaikutusta, koska tarjonta Lahdesjärven alueella on eri tyyppistä, kuin Prismakeskuksessa ja Lahdesjärven markkina-alue laajempi kuin Prismakeskuksen.

Palveluiden alueellinen saavutettavuus paranee asemakaavan lähialueella, koska alueen kaupan tarjonta monipuolistuu. Parantuvan erikoiskaupan tarjonnan vuoksi ei Kalevan Prisman lähialueelta tarvitse mennä niin usein kauempana sijaitseviin keskuksiin ostoksille, koska tarjontaa löytyy jo omalta lähialueelta.

Tarjonnan lisäys Prismakeskuksessa on laajassa mittakaavassa pientä ja ostovoimaa riittää lähialueen alakeskuksille ja muille kaupan keskittymille. Näin ollen kaupan tarjonnan ei arvioida Prismen laajentumisen myötä heikkenevän lähikeskuksissa eikä myöskään näin ollen palveluiden alueellinen saavutettavuus huonone.

Prismakeskuksen laajennus ei kokonaispalveluverkon kannalta ole merkittävä. Asiointi Kalevan alueelle kasvaa, mutta ei niin merkittävästi että asiointi jossakin toisessa keskittymässä oleellisesti vähenisi nykyisestä