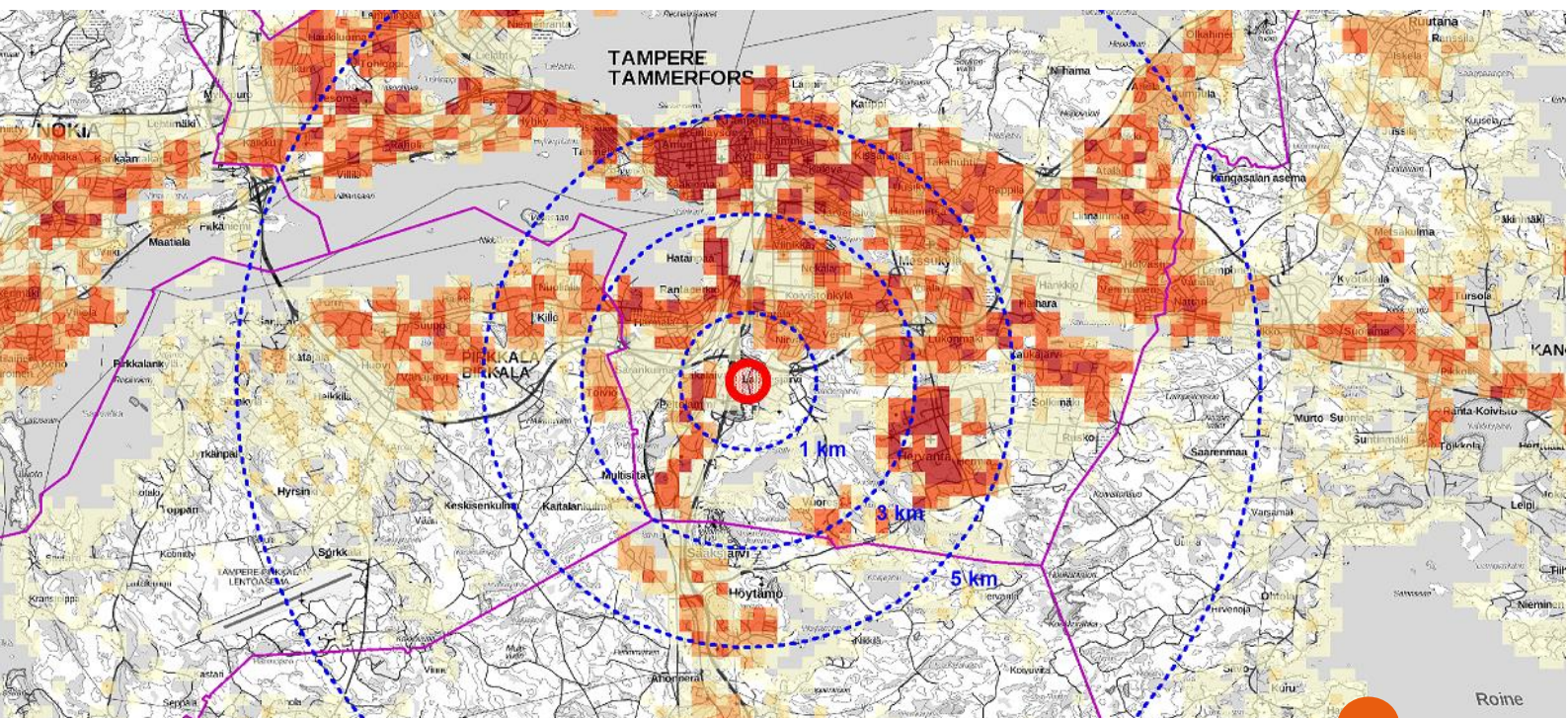


TAMPEREEN KAUPUNKI

Lahdesjärvi, asemakaavamuutos: kaupallisten vaikutusten arviointi

Loppuraportti



17.9.2018

Sisällysluettelo

1	SELVITYKSEN TAUSTA JA TAVOITTEET	3
2	ASEMAKAAVA, TARKASTELUALUE JA SUUNNITTELUTILANNE.....	3
2.1	Asemakaavan kuvaus ja asemakaava-alueen sijainti.....	3
2.2	Tarkastelualue	4
2.3	Suunnittelutilanne	4
3	NYKYTILANNE JA KEHITYSNÄKYMÄT	8
3.1	Väestö ja asumisen sijoittuminen	8
3.2	Vähittäiskaupan nykytilanne ja kehitysnäkymät	9
3.2.1	Vähittäiskaupan palveluverkko	9
3.2.2	Vähittäiskaupan kilpailutilanne - ostovoiman siirtymä.....	11
3.2.3	Ostovoima ja ostovoiman kehitys	11
3.2.4	Arvio liiketilatarpeesta ja sen kehityksestä.....	12
4	ASEMAKAAVAMUUTOKSEN KAUPALLISTEN VAIKUTUSTEN ARVIOINTI	13
4.1	Vaikutusten arvioinnin lähtökohdat	13
4.2	Vaikutukset kaupan palvelujen toiminta- ja kehitysedellytyksiin	14
4.2.1	Liiketilän mitoitus suhteessa liiketilän lisätarpeeseen.....	14
4.2.2	Kaupan toiminta- ja kehitysedellytykset	15
4.3	Vaikutukset yhdyskuntarakenteen kehitykseen	16
4.3.1	Yhdyskuntarakenteen kehitys.....	16
4.3.2	Palvelutarjonnan ja palveluverkon kehitys	16
4.3.3	Tampereen keskustan ja aluekeskustan kaupallisten palvelujen kehitys.....	16
4.4	Vaikutukset kaupallisten palvelujen saavutettavuuteen	17
4.4.1	Kaupallisten palvelujen koettu saavutettavuus	17
4.4.2	Alueen saavutettavuus eri kulkumuodoilla	17
4.5	Muut vaikutukset.....	19
5	YHTEENVETO JA JOHTOPÄÄTÖKSET	19
6	LÄHTEET	22
7	LIITTEET	23

17.9.2018

Lahdesjärvi, asemakaavamuutos: kaupallisten vaikutusten arviointi

1 SELVITYKSEN TAUSTA JA TAVOITTEET

Tampereen kaupunki laatii asemakaavan muutosta (asemakaava nro 8686) Lahdesjärven alueella. Kaavamuutoksen tavoitteena on rakennusoikeuden lisääminen ja käyttötarkoituksen muuttaminen pääosin liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi.

Tämän selvityksen tehtävänä on arvioida asemakaavan muutoksen kaupalliset vaikutukset. Selvityksessä kuvataan asemakaavamuutoksen sisältö, määritellään kaupallinen vaikutusalue, kuvataan asemakaavassa osoitettavien kaupan alueiden sijainti yhdyskuntarakenteessa, saavutettavuus ja asema Tampereen ydinkaupunkiseudun eteläosien kaupallisessa palvelurakenteessa, arvioidaan vaikutusalueen ostovoiman ja liiketilatarpeen kehitys sekä arvioidaan asemakaavamuutoksen mahdollistaman liikerakentamisen kaupalliset vaikutukset suhteessa nykytilanteeseen.

Vaikutusten arviointi on laadittu niin, että se vastaa maankäyttö- ja rakennuslain mukaista asemakaavan selvitystarvetta. Vaikutusten arviointi on tehty asiantuntija-arviona olemassa olevaan lähtöaineistoon, uusimpiin tilasto- ja rekisteriaineistoihin sekä paikkatietoanalyysiin perustuen. Keskeisenä lähtöaineistona ovat olleet aiemmin laaditut kaupalliset selvitykset, erityisesti Pirkanmaan kaupan palveluverkkoselvitys (Pirkanmaan liitto, 2014).

Selvitystyö on tehty Tampereen kaupungin toimeksiannosta FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy:ssä. Tampereen kaupungin yhteyshenkilönä on ollut projektiarkkitehti Aulikki Graf. FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy:ssä selvityksen ovat laatineet Taina Ollikainen ja Mikko Keskinen.

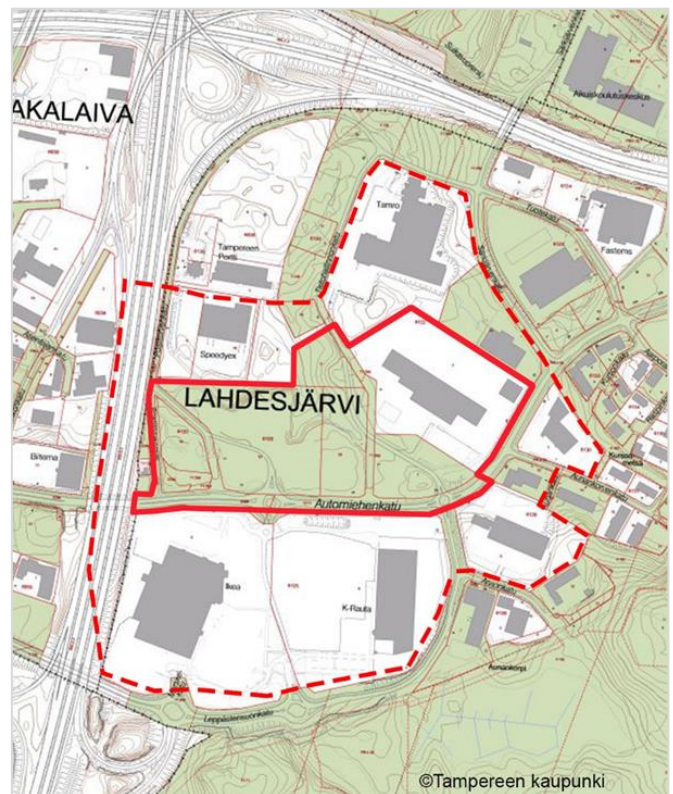
2 ASEMAKAAVA, TARKASTELUALUE JA SUUNNITTELUTILANNE

2.1 Asemakaavan kuvaus ja asemakaava-alueen sijainti

Kaavamuutoksen tavoitteena on rakennusoikeuden lisääminen ja käyttötarkoituksen muuttaminen pääosin liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi. Liiketilojen lisäksi kaavamuutos käsittää teollisuudelle kaavoitettuja korttelinosia sekä katualueita. Asemakaavaluonnoksessa on osoitettu liike-, toimisto-, teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue (KTT-15). Merkintä mahdollistaa noin **60 000 k-m² uutta liikerakentamista**.

Kaava-alue sijaitsee Lahdesjärven alueella, noin 6 kilometriä Tampereen ydinkeskustasta kaakkoon. Kaava-alue rajautuu lännessä Postitorvenraittiin, etelässä Automiehienkatuun sekä idässä ja pohjoisessa Speedyexin ja Tamron kiinteistöihin. Alueen pinta-ala on noin 20 ha. Kaava-alueen eteläpuolella toimii tällä hetkellä Ikea-tavaratalo ja K-Rauta.

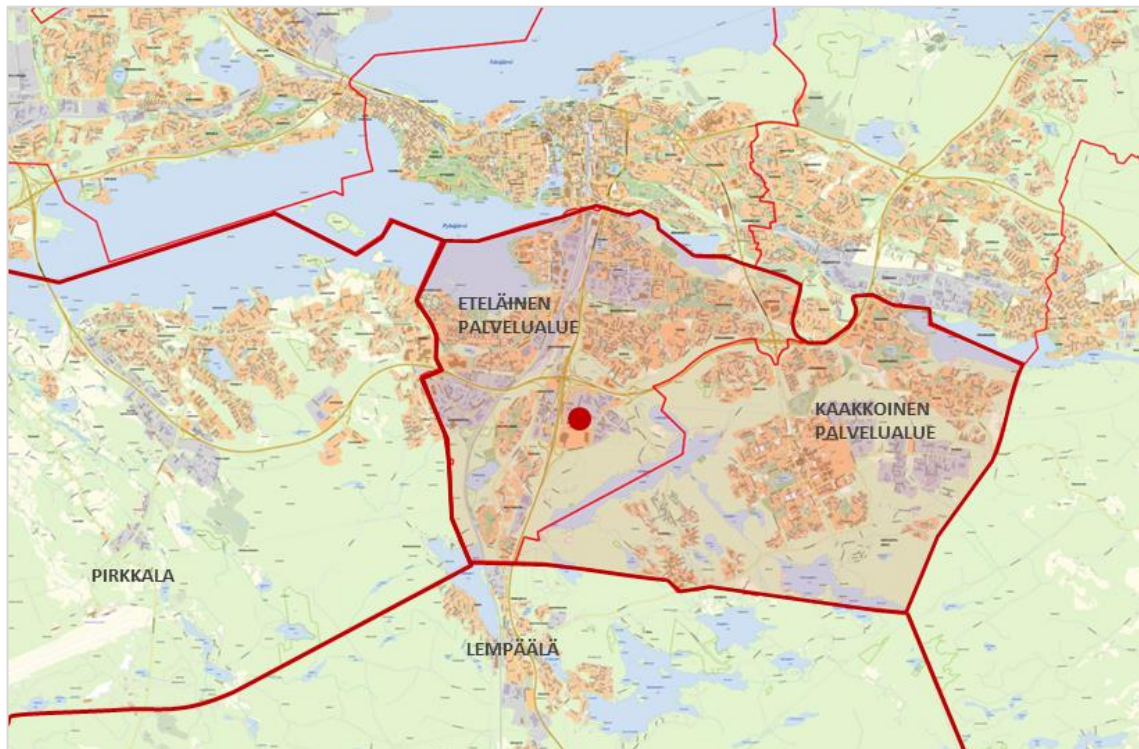
Kuva 1. Kaavamuutosalueen (ehyt punainen viiva) ja lähivaikutusalueen (punainen katkoviiva) rajaus (Tampereen kaupunki 2018)



17.9.2018

2.2 Tarkastelualue ja vaikutusalue

Vaikutusten arvioinnin tarkastelualueena ovat Tampereen kaupungin eteläinen palvelualue (Hatanpää-Härmälän, Viinikka-Koivistonkylän ja Peltolampi-Multisillan suunnitteleet) ja kaakkoinen palvelualue (Vuoreksen, Hervanta-Hallilan ja Lukonmäki-Kaukajärven suunnitteleet). Kaupan nykytilannetta ja kehitysnäkymiä tarkastellaan riittävällä tarkkuudella myös laajemmalla vaikutusalueella. Vaikutusalueeksi on määritelty Tampereen ydinkaupunkiseudun eteläosa, johon kuuluu Tampereen eteläinen ja kaakkoinen palvelualue sekä Lempäälän ja Pirkkalan kunnat. Vaikutusten laajuuden ja kohdentumisen mukaan tarkastelua tarkennetaan asemakaavamuutosalueen lähiympäristöön.



Kuva 2. Tarkastelualueen ja vaikutusalueen rajaus, kaavamuutosalueen likimääräinen sijainti on esitetty punaisella pisteellä (<https://kartat.tampere.fi/oskari>)

2.3 Suunnittelutilanne

Pirkanmaan maakuntakaava 2040

Pirkanmaan maakuntahallitus päätti kokouksessaan 29.5.2017 Pirkanmaan maakuntavaltuuston 27.3.2017 hyväksymän Pirkanmaan maakuntakaavan 2040 tulemaan voimaan ennen kuin se on saanut lainvoiman. Pirkanmaan maakuntakaava 2040 kumoo lainvoimaiset Pirkanmaan 1. maakuntakaavan, turvetuotantoa koskevan Pirkanmaan 1. vaihemaakuntakaavan, liikennettä ja logistiikkaa koskevan Pirkanmaan 2. vaihemaakuntakaavan sekä lisäksi entisen Kiikoisten kunnan alueen osalta Satakunnan maakuntakaavan.

Pirkanmaan maakuntakaava 2040 on kokonaisuusmaakuntakaava, johon kuuluvat kaikki alueiden käytön ja yhdyskuntarakenteen kannalta tärkeät osa-alueet, muun muassa keskusta-alueet, palveluiden alueet, vähittäiskaupan suuryksiköt, asuin- ja työpaikka-alueet, liikenteen ja logistiikan verkostot ja alueet, teknisen huollon verkostot ja alueet (mukaan lukien vesi- ja jätehuolto sekä energiahuolto), virkistys- ja suojelualueet, viheryhteydet sekä maisema-alueet ja kulttuuriympäristöt.

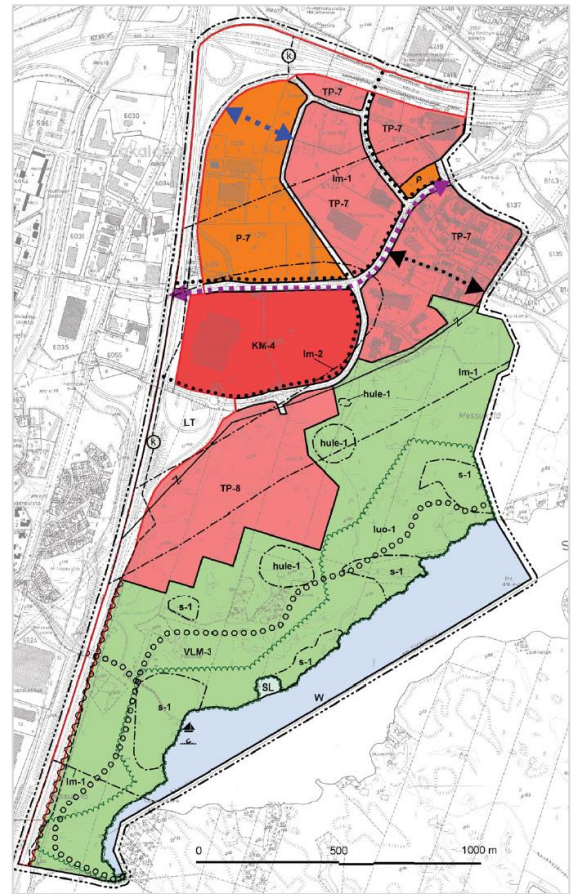
Lahdesjärven asemakaava-alue sijaitsee Pirkanmaan maakuntakaavassa osoitetulla Työpaikka- ja kaupallisten palvelujen alueella, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön (KMt). Alueen länsipuolelle on osoitettu Rautaharkko-Lakalaivan keskustatoimintojen alue ja itäpuolelle työpaikka-alue.

17.9.2018

Yleiskaava

Asemakaava-alueella on voimassa **Lahdesjärven osayleiskaava**, joka on saanut lainvoiman 17.9.2013. Asemakaavamuutoksen alueelle on Lahdesjärven osayleiskaavassa osoitettu palvelujen ja hallinnon alue (P-7) ja työpaikka-alue (TP-7).

- Palvelujen ja hallinnon alueelle saa kaavamääräyksen mukaan sijoittaa erikoistavara-kaupan kerrosalaa enintään 30 000 k-m², mutta ei kerrosalaltaan yli 5 000 k-m² suuruisia vähittäiskaupan yksiköitä tai myymäläkeskittymiä. Alueelle ei saa sijoittaa yli 400 k-m² suuruisia päivittäistavara-kaupan myymälöitä.
- Työpaikka-alue varataan pääasiassa toimisto- ja työpaikkatiloille sekä liike- ja varastotiloille. Liiketiloja voidaan kaavamääräyksen mukaan rakentaa enintään ¼ toimintojen kerrosalasta.



Kuva 4. Ote Lahdesjärven osayleiskaavasta (Tampereen kaupunki 2013)

Kantakaupungin yleiskaava 2040 on hyväksytty kaupunginvaltuustossa, mutta valituksista johtuen se ei ole vielä lainvoimainen. Lahdesjärven alueelle ja sen läheisyyteen on yleiskaavassa osoitettu seuraavat merkinnät:

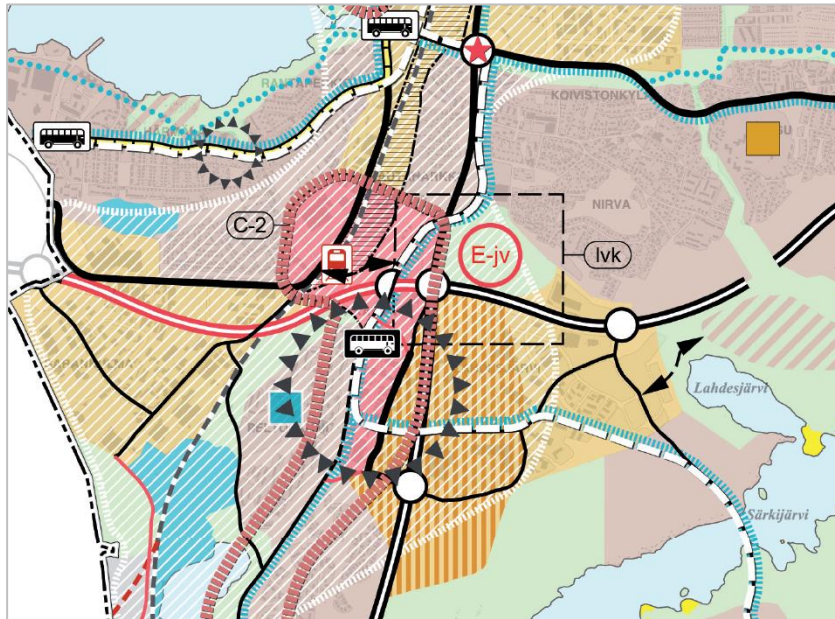
Alue, jolle saa sijoittaa seudullista paljon tilaa vaativaa kauppaa
Merkinnällä on osoitettu Pirkanmaan maakuntakaavan 2040 alueet Lahdesjärven länsiosassa, Lielahdessa ja Hankkiolla. Kaavamääräyksen mukaan Lahdesjärven alueelle voidaan sijoittaa seudullisesti merkittävää paljon tilaa vaativan vähittäiskaupan kerrosalaa enintään 150 000 k-m². Alueelta tulee olla sujuvat ajoneuvoyhteydet seudullisille pääväylille.

Keskustatoimintojen alue
Lahdesjärven paljon tilaa vaativan kaupan alueen länsipuolelle on osoitettu keskusta-alueena kehitettävä Lakalaivan uusi aluekeskus. Aluekeskuksen toiminnoissa painottuvat asuminen sekä julkiset ja kaupalliset palvelut. Alueen kehittäminen edellyttää uusia liikenteen yhteyksiä sekä osittain nykyisten toimintojen väistymistä alueelta.

Aluekeskus
Tampereen aluekeskus, jota kehitetään seudullisesti hyvin saavutettavana ja monipuolisena työpaikkojen, asumisen, palvelujen, vapaa-ajan toimintojen sekä kestävä liikenteen ja liitntä pysäköinnin alueena. Merkinnällä on osoitettu Tampereen palvelumallin mukaiset olemassa olevat aluekeskukset Tesoma, Lielähti, Koilliskeskus ja Hervanta sekä uutena aluekeskuksena Lakalaiva.

Asemakaava-alueen eteläpuolelle on osoitettu ohjeellinen raitiotien laajenemissuunta (▬▬▬) ja pyöräilyn pääreitistön tavoiteverkko (■■■■■■■■). Raitiotien laajenemissuunta ja pyöräily-yhteys noudattavat Automiehenkadun linjausta.

17.9.2018

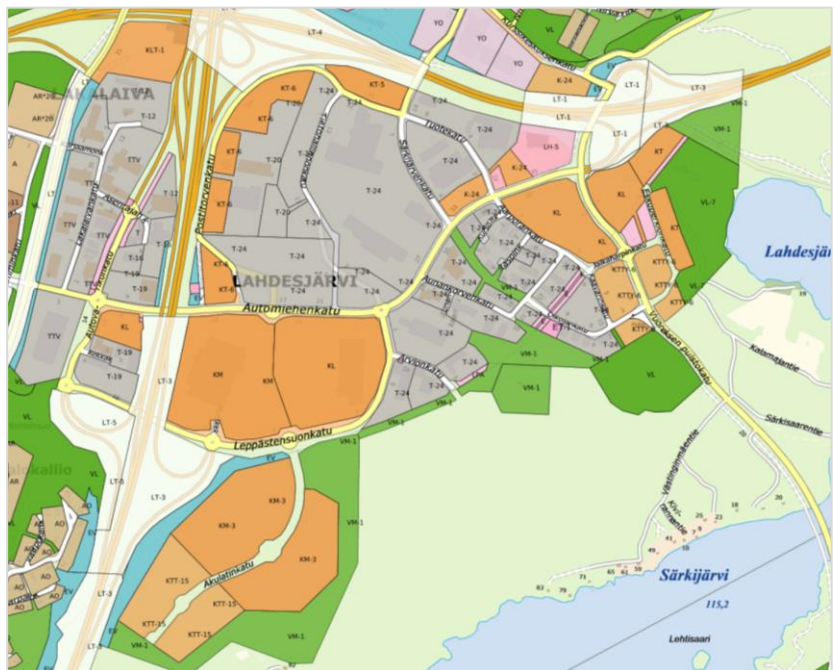


Kuva 5. Ote Kantakaupungin yleiskaavasta, kartta 1 Yhdyskuntarakenne (Tampereen kaupunki 2017)

Asemakaava

Kaavamuutosalueella on voimassa useita asemakaavoja, jotka on vahvistettu vuosina 1991-2007. Voimassa olevien asemakaavojen päämerkinnät ovat KT-6 ja T-24. Kerrosluku on 3-6. Tehokkuusluku $e=0.60$ -1,0 ja rakennusoikeutta on yhteensä 103 360 k-m².

Kaavamuutosalueen (8686) lähiympäristössä on rakennusoikeutta liiketiloille noin 50 000 k-m². Kaavamuutosalueen eteläpuolisessa asemakaavassa (8534) on osoitettu KM-3 ja KTT-13 kortteli-alueita, joissa liiketilojen rakennusoikeus on yhteensä noin 105 000 k-m². Vireillä oleva asemakaavamuutos (8686) mahdollistaa uutta liikerakentamista 60 000 k-m², jolloin koko Lahdesjärven kaupan alueen rakennusoikeus on 215 000 k-m².



Kuva 6. Ote ajantasa-asemakaavasta (<https://kartat.tampere.fi/oskari>)

17.9.2018

3 NYKYTILANNE JA KEHITYSNÄKYMÄT

3.1 Väestö ja asumisen sijoittuminen

Väestö

Tarkastelualueella (Tampereen eteläinen ja kaakkoinen palvelualue) asui vuoden 2016 lopussa noin **76 040 asukasta**, joka on noin kolmannes Tampereen kaupungin väestömäärästä. Kaupungin väestösuunnitteen mukaan tarkastelualueen väestömäärä lisääntyy vuosina 2016-2040 yli 25 360 asukkaalla (+33 %). Koko vaikutusalueella, johon tarkastelualueen lisäksi kuuluvat Lempäälän ja Pirkkalan kunnat, asui vuoden 2016 lopussa noin **117 950 asukasta**. Vaikutusalueen väestömäärä kasvaa vuosina 2016-2040 noin 46 450 asukkaalla (+39 %).

Selvityksessä käytetty väestösuunnite (taulukko 1) perustuu Tampereen eteläisen ja kaakkoisen palvelualueen osalta kaupungin laatimaan alueittaiseen väestösuunnitteeseen (Tampereen kaupunki: Tietonäkälä - tilastotietoa Tampereesta) ja Lempäälän ja Pirkkalan osalta Pirkanmaan liiton väestösuunnitteeseen (Pirkanmaan liitto 2014).

Taulukko 1. Tarkastelualueen ja vaikutusalueen väestömäärä ja väestösuunnite (Tilastokeskus, Pirkanmaan liitto ja Tampereen kaupunki)

	2016	2025	2040	Muutos	
				2016-2040	%
Tampere, eteläinen palvelualue	30 463	30 651	34 918	4 455	14,6 %
Tampere, kaakkoinen palvelualue	45 577	59 097	66 481	20 904	45,9 %
TARKASTELUALUE	76 040	89 748	101 399	25 359	33,3 %
Lempäälä	22 745	27 448	36 500	13 755	60,5 %
Pirkkala	19 163	21 623	26 500	7 337	38,3 %
Muu vaikutusalue	41 908	49 070	63 000	21 092	50,3 %
VAIKUTUSALUE YHTEENSÄ	117 948	138 818	164 399	46 451	39,4 %

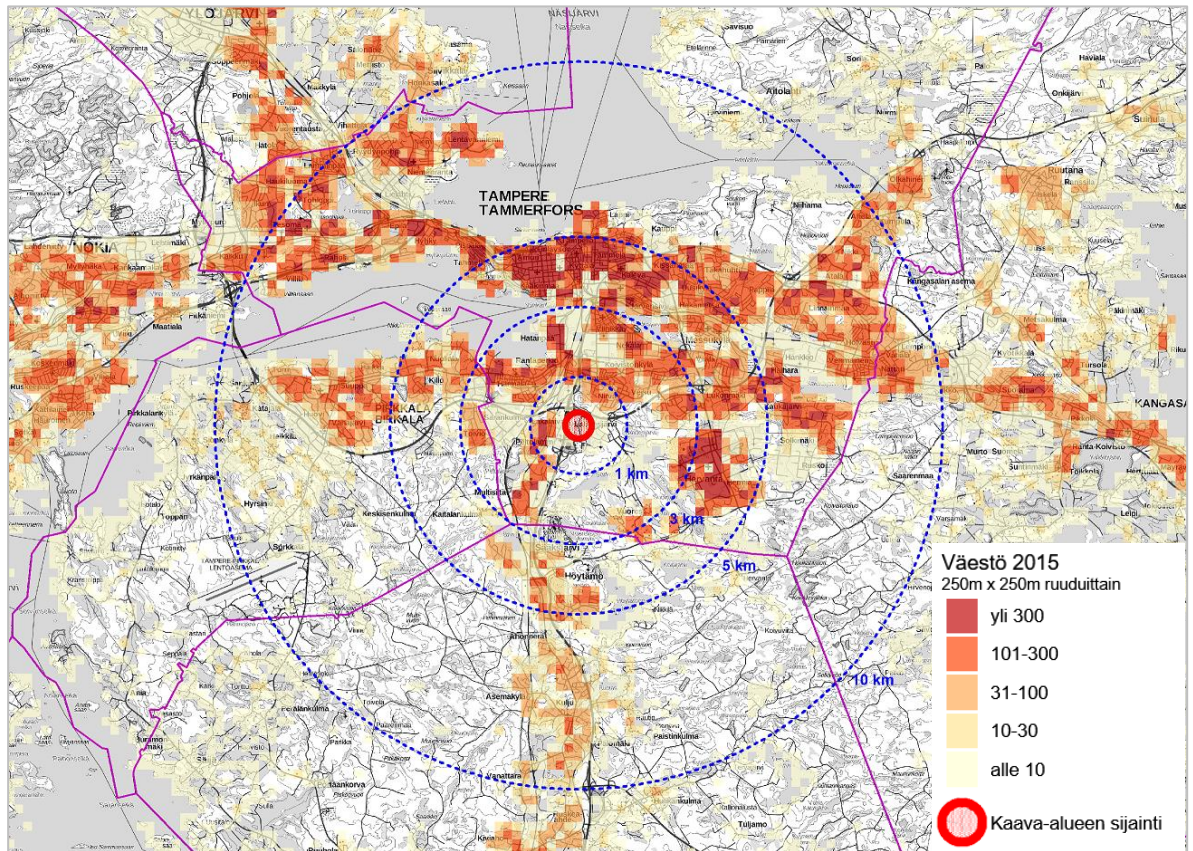
Asumisen sijoittuminen ja asumisen laajenemisalueet

Tampereen suurimmat väestökeskittymät ovat Keskusta ja Hervanta. Muita selkeitä väestökeskittymiä ovat mm. Hatanpää, Härmälä, Kaukajärvi, Annala, Linnainmaa ja Lentävänniemi. Kuvassa 7 on esitetty väestön määrä 250 metrin ruuduittain vuoden 2015 lopussa. Tummat värit kuvastavat tiheintä asutusta ja vaaleat värit harvemmin asuttuja alueita.

Lahdesjärven asemakaava-alue sijaitsee Tampereen ydinkeskustasta noin 6 kilometriä etelään. Asemakaava-alueita lähimpänä olevat asuinalueet ovat Peltolampi ja Multisilta valtatie 3 länsipuolella ja Koivistonkylä valtatie 9 pohjoispuolella. Lahdesjärven sijaintia suhteessa lähialueen väestöön on tarkasteltu linnuntietä laskettujen etäisyysvyöhykkeiden avulla (kuva 7). Vuoden 2015 lopussa asukasmäärä alle 1 kilometrin etäisyydellä oli noin 3 200 asukasta, alle 3 kilometrin etäisyydellä noin 36 500 asukasta, alle 5 kilometrin etäisyydellä noin 137 500 asukasta ja alle 10 kilometrin etäisyydellä noin 237 300 asukasta.

Kantakaupungin yleiskaavassa tavoitteena on ohjata suurin osa tavoitellusta asukasmäärän kasvusta hallitusti jo kertaalleen kaavoitettuun ja rakennettuun kaupunkiin. Kasvu on yleiskaavassa ohjattu keskustojen ja joukkoliikennealueiden muodostamaan verkottuvaan rakenteeseen, mikä parantaa palvelujen saavutettavuutta ja edistää toiminnallista monipuolistumista. Kasvuvyöhykkeenä toimii erityisesti ydinkeskustasta itäiset (Koilliskeskus, Kaukajärvi ja Turtola) ja läntiset (Lielähti-Hiedanranta ja Tesoma) keskusta-alueet yhdistävä Kasvun vyöhyke. Lisäksi kaupunki kehittää ja täydentyy etelässä Hervannan ja uuden Lakalaivan aluekeskusten ympärille. Kasvun alueet tukeutuvat tehokkaaseen joukkoliikenteeseen eli raitiotiehen ja sen tulevaisuuden laajenuksiin.

17.9.2018



Kuva 7. Väestön sijoittuminen vuoden 2015 lopussa (Tilastokeskus 2017). Asemakaava-alueen liikkimääräinen sijainti on osoitettu punaisella ympyrällä.

3.2 Vähittäiskaupan nykytilanne ja kehitysnäkymät

3.2.1 Vähittäiskaupan palveluverkko

Vähittäiskaupan palveluverkkoa kuvaavat tiedot perustuvat Pirkanmaan kaupan palveluverkkoselvityksen (2014) ja Tilastokeskuksen toimipaikkarekisterin (2016) tietoihin.

Päivittäistavarakaupan palveluverkko muodostui Tampereella Tilastokeskuksen toimipaikkarekisterin mukaan vuoden 2016 lopussa 219 myymälästä, joista 13 oli isoja supermarketteja, 14 pieniä supermarketteja, 88 valintamyymälöitä, 41 pienmyymälöitä ja kioskeja sekä 63 päivittäistavarojen erikoismyymälöitä. Lempäälässä ja Pirkkalassa päivittäistavaramyymälöitä oli yhteensä 35 kpl.

Tavarataloja oli Tampereella Tilastokeskuksen toimipaikkarekisterin mukaan 20 kpl. Tilastokeskuksen luokituksen mukaan tavarataloista 8 oli itsepalvelutavarataloja (pinta-ala yli 2 500 m²), 4 tavarataloja (pinta-ala yli 2 500 m²) ja 8 pienoistavarataloja (pinta-ala enintään 2 500 m²). Lempäälässä ja Pirkkalassa oli yhteensä 9 tavarataloa. Tavarataloissa myydään sekä päivittäistavaroita että erikoistavaroita.

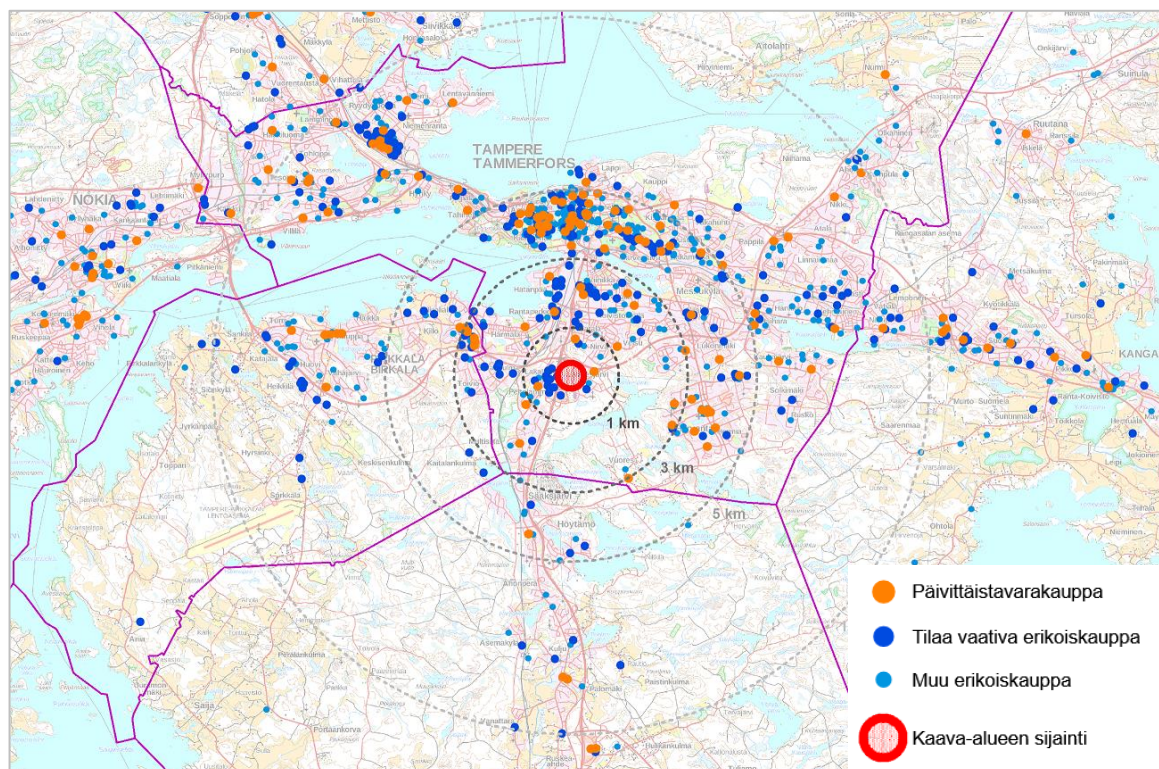
Erikoiskaupan myymälöitä oli Tampereella yhteensä 872 kpl. Toimialoilla, jotka sisältävät tilaa vaativan erikoistavaran kaupan myymälät (rautakauppa, kodinkonekauppa, huonekalukauppa ja muu tilaa vaativa kauppa) toimi yhteensä 106 myymälää. Muun erikoiskaupan toimialoilla (alkot, apteekit ym, muotikauppa, tietotekninen erikoiskauppa ja muu erikoiskauppa) toimi yhteensä 766 myymälää. Lempäälässä ja Pirkkalassa oli tilaa vaativan erikoistavaran kaupan myymälöitä yhteensä 29 kpl ja muun erikoiskaupan myymälöitä yhteensä 182 kpl. Erikoiskaupan toimialaryhmiin kuuluvat toimialat on esitetty liitteessä 1.

Moottoriajoneuvojen, moottoripyörien ja renkaiden vähittäiskaupan toimialoilla toimi Tampereella 124 myymälää ja Lempäälässä 13 myymälää ja Pirkkalassa 21 myymälää. Huoltamoita oli Tampereella 19 toimipaikkaa, Lempäälässä 8 toimipaikkaa ja Pirkkalassa 3 toimipaikkaa.

17.9.2018

Taulukko 2. Vähittäiskaupan toimipaikkojen lukumäärä vuonna 2016 (Tilastokeskus)

Kaupan toimipaikat 2016	Tampere	Lempäälä	Pirkkala	Tarkastelu- alue
Päivittäistavarakauppa	219	22	13	254
Isot supermarketit (yli 1000 m ²)	13	3	2	18
Pienet supermarketit (yli 400 m ² , enintään 1000 m ²)	14	3	2	19
Valintamyymälät (yli 100 m ² , enintään 400 m ²)	88	7	5	100
Elintarvike-, makeis- ym. kioskit (enintään 100 m ²)	41	1	1	43
Päivittäistavaroiden erikoismyymälät	63	8	3	74
Tavaratalokauppa	20	5	4	29
Itsepalvelutavaratalot (yli 2500 m ²)	8	1	1	10
Tavaratalot (yli 2500 m ²)	4	1	0	5
Pienoistavaratalot (enintään 2500 m ²)	8	3	3	14
Muu erikoiskauppa	766	124	58	948
Alkot, apteekit ym.	74	14	7	95
Muotikauppa	135	38	15	188
Tietotekninen kauppa	56	7	1	64
Muu erikoiskauppa	501	65	35	601
Tilaa vaativa kauppa	106	17	12	135
Rautakauppa	50	7	8	65
Kodinkonekauppa	11	4	0	15
Huonekalukauppa	28	4	3	35
Muu tilaa vaativa kauppa	17	2	1	20
Autokauppa ja huoltamot	143	21	24	188
Autokauppa	124	13	21	158
Huoltamotoiminta	19	8	3	30
KAUPPA YHTEENSÄ	1 254	189	111	1 554



Kuva 8. Tarkastelualueen vähittäiskaupan toimipaikat 2011/2012 (Pirkanmaan kaupan palveluverkkoselvitys 2014). Asemakaava-alueen sijainti on osoitettu punaisella ympyrällä.

17.9.2018

Seutu- ja maakuntatasolla kauppa keskittyy Tampereen ydinkaupunkiseudulle. Suurimmat vähittäiskaupan keskittymät ovat Tampereen ydinkeskusta sekä keskusta-alueiden ulkopuolella olevat kaupan alueet (maakuntakaavassa KM) Lempäälän Ideapark ja Pirkkalan Partola sekä paljon tilaa vaativan kaupan alueet (maakuntakaavassa KMT) Tampereen Lahdesjärvi ja Lielähti.

Lahdesjärven alueella, tarkasteltavan asemakaava-alueen eteläpuolella sijaitsee tällä hetkellä IKEA ja K-rauta. Asemakaava-alueen lähiympäristössä on noin 1 370 työpaikkaa, joista noin 770 työpaikkaa on tukku- ja vähittäiskaupan toimialoilla ja noin 390 työpaikkaa teollisuuden toimialoilla. Tukku- ja vähittäiskaupan työpaikat ovat pääosin paljon tilaa vaativan erikoiskaupan toimialoilla.

3.2.2 Vähittäiskaupan kilpailutilanne - ostovoiman siirtymä

Ostovoiman siirtymä on kunkin alueen vähittäiskaupan myynnin ja ostovoiman erotus. Kuluttajat eivät tee kaikkia ostoksia omalta paikkakunnalta, vaan osa ostoksista hankitaan oman asuinalueen ja oman kunnan ulkopuolelta. Vastaavasti muualla asuvat tuovat asianomaiselle paikkakunnalle ulkopuolista ostovoimaa. Kun ostovoiman siirtymä on positiivinen eli myynti on suurempi kuin ostovoima, kaupan palvelut ovat vetovoimaisia ja saavat ostovoimaa muualta. Kun ostovoiman siirtymä on negatiivinen eli myynti on pienempi kuin ostovoima, ostovoimaa siirtyy alueen ulkopuolelle.

Tampereen, Lempäälän ja Pirkkalan kaupalliset palvelut ovat vetovoimaisia ja alueella olevat suuret kaupan keskittymät vetävät ostovoimaa koko maakunnasta ja myös maakunnan ulkopuolelta. Tampereen, Lempäälän ja Pirkkalan päivittäistavarakaupan ostovoiman nettosiirtymä oli vuonna 2016 arviolta noin +19 %. Erikoiskaupan ostovoiman nettosiirtymä oli vuonna 2016 ns. keskustahakuisessa erikoiskaupassa (muu erikoiskauppa) noin +59 % sekä paljon tilaa vaativassa kaupassa (sis. autokauppa) noin +24 %.

3.2.3 Ostovoima ja ostovoiman kehitys

Ostovoima ja sen kehitys ovat perusta kaupan palveluverkon kehittymiselle ja kaupan investoinneille. Arvio tarkastelualueen ja vaikutusalueen ostovoiman kehityksestä perustuu vuonna 2014 valmistuneen Pirkanmaan kaupan palveluverkkoselvityksen laskentaperusteisiin. Ostovoima on arvioitu väestömäärän ja asukaskohtaisten kulutuslukujen avulla ja ostovoiman kehitys väestösuunnitteen ja yksityisen kulutuksen kasvuarvioiden pohjalta. Yksityisen kulutuksen kasvuarviona käytettiin edellä mainitussa selvityksessä päivittäistavarakaupassa 1 % / vuosi ja erikoiskaupassa 2 % / vuosi.

Ostovoiman kehitysarvio kuvaa tietyn alueen väestömäärään perustuvaa ostovoimapotentiaalia, mutta ei sitä, missä ostovoima toteutuu myyntinä. Ostovoimalaskelmassa ei ole otettu huomioon ostovoiman siirtymiä. Käytännössä esimerkiksi Tampereelle, Lempäälään ja Pirkkalaan kohdistuvan ostovoiman määrä on laskelmaa suurempi, koska alueelle kohdistuu ostovoimaa myös koko maakunnasta ja myös maakunnan ulkopuolelta.

Lahdesjärven asemakaava-alueen **tarkastelualueella** (Tampereen eteläinen ja kaakkoinen palvelualue) kauppaan kohdistuva ostovoima oli vuonna 2016 noin **739 milj.€**. Vaikutusalueen ostovoima lisääntyy vuosina 2016-2040 edellä mainituilla laskentaperusteilla arvioituna yhteensä noin **743 milj.€**, josta kohdistuu päivittäistavarakauppaan noin 158 milj.€, muuhun erikoiskauppaan noin 232 milj.€ sekä tilaa vaativaan erikoiskauppaan, autokauppaan ja huoltamotoimintaan noin 353 milj.€.

Taulukko 3. Arvio tarkastelualueen (Tampereen eteläinen ja kaakkoinen palvelualue) ostovoimasta ja ostovoiman kehityksestä (vuoden 2016 rahassa).

Tarkastelualueen ostovoima, milj.€	2016	2025	2040	Muutos 2016-2040
Päivittäistavarakauppa	228	294	386	158
Muu erikoiskauppa	203	286	435	232
Tiva, autokauppa ja huoltamot	308	435	661	353
KAUPPA YHTEENSÄ	739	1015	1482	743

17.9.2018

Lahdesjärven asemakaava-alueen **vaikutusalueella** (Tampereen eteläinen ja kaakkoinen palvelualue sekä Lempäälän ja Pirkkalan kunnat) kauppaan kohdistuva ostovoima oli vuonna 2016 noin **1 146 milj.€**. Vaikutusalueen ostovoima lisääntyy vuosina 2016-2040 yhteensä noin **1 257 milj.€**, josta kohdistuu päivittäistavarakauppaan noin 272 milj.€, muuhun erikoiskauppaan noin 391 milj.€ sekä tilaa vaativaan erikoiskauppaan, autokauppaan ja huoltamotoimintaan noin 594 milj.€.

Taulukko 4. Arvio vaikutusalueen (Tampereen eteläinen ja kaakkoinen palvelualue sekä Lempäälän ja Pirkkalan kunnat) ostovoimasta ja ostovoiman kehityksestä (vuoden 2016 rahassa).

Vaikutusalueen ostovoima, milj.€	2016	2025	2040	Muutos 2016-2040
Päivittäistavarakauppa	353	455	626	272
Muu erikoiskauppa	315	443	705	391
Tiva, autokauppa ja huoltamot	478	673	1072	594
KAUPPA YHTEENSÄ	1146	1570	2403	1257

3.2.4 Arvio liiketilatarpeesta ja sen kehityksestä

Ostovoiman kasvu mahdollistaa kaupan paremmat toimintamahdollisuudet, jolloin nykyiset yritykset voivat kasvattaa myyntiään ja uusille yrityksille voi syntyä riittävät toimintaedellytykset. Kaupan liiketilatarve on arvioitu ostovoiman ja sen kehityksen perusteella muuttamalla ostovoima liiketilatarpeeksi kaupan keskimääräisten myyntitehokkuuksien (€/k-m²/vuosi) avulla. Liiketilatarpeen arvioinnissa on käytetty samoja laskentaperiaatteita kuin vuonna 2014 valmistuneessa Pirkanmaan kaupan palveluverkkoselvityksessä.

Arvio liiketilan tarpeesta perustuu seuraaviin tunnuslukuihin:

- päivittäistavarakaupan keskimääräinen myyntitehokkuus 5 600 €/k-m²
- erikoiskaupan keskimääräinen myyntitehokkuus 2 400 €/k-m²
- autokaupan keskimääräinen myyntitehokkuus 3 300 €/k-m²
- kaavallinen ylimitoitus kertoimella 1,3

Arvioitu tilantarve kuvaa liiketilan lisätarpeen suuruusluokkaa tilanteessa, jossa kaikki ostovoiman kasvu kohdistuu uusperustaan. Käytännössä kuitenkin osa ostovoiman kasvusta kohdistuu nykyisten yritysten myynnin kasvuun ja vain osa vaatii uutta liiketilaa. Toisaalta laskelmassa ei ole otettu huomioon myymäläkannan poistumaa, joka lisää liiketilan tarvetta. Keskeinen tilatarpeeseen vaikuttava tekijä on myös myyntitehokkuus. Myyntitehokkuus vaihtelee myymälätyypeittäin ja toimialoittain. Näin ollen myös uusperustannan rakenne vaikuttaa lopulliseen tilatarpeeseen.

Edellä esitetyillä laskentaperusteilla arvioituna **tarkastelualueen** laskennallinen liiketilatarve oli vuonna 2016 **noin 218 600 k-m²**. Väestökehitykseen ja yksityisen kulutuksen kasvuun perustuva liiketilan lisätarve on vuosina 2016-2040 **noin 232 000 k-m²**. Liiketilan lisätarpeesta kohdistuu päivittäistavarakauppaan noin 28 000 k-m², muuhun erikoiskauppaan noin 97 000 k-m² sekä tilaa vaativaan erikoiskauppaan, autokauppaan ja huoltamotoimintaan noin 107 000 k-m².

Taulukko 5. Tarkastelualueen laskennallinen liiketilatarve

Tarkastelualueen laskennallinen liiketilatarve, k-m ²	2016	2025	2040	Muutos 2016-2040
Päivittäistavarakauppa	40 700	52 500	68 900	28 200
Muu erikoiskauppa	84 500	119 200	181 300	96 800
Tiva, autokauppa ja huoltamot	93 400	131 800	200 400	107 000
KAUPPA YHTEENSÄ	218 600	303 500	450 600	232 000

17.9.2018

Lahdesjärven asemakaava-alueen **vaikutusalueen** laskennallinen liiketilatarve oli vuonna 2016 noin **339 000 k-m²**. Liiketilän lisätarve vuosina 2016-2040 on noin **392 000 k-m²**. Liiketilän lisätarpeesta kohdistuu päivittäistavara-kauppaan noin 49 000 k-m², muuhun erikoiskauppaan noin 163 000 k-m² sekä tilaa vaativaan erikoiskauppaan, autokauppaan ja huoltamotoimintana noin 180 000 k-m².

Taulukko 6. Vaikutusalueen laskennallinen liiketilatarve

Vaikutusalueen laskennallinen liiketilatarve, k-m ²	2016	2025	2040	Muutos 2016-2040
Päivittäistavara-kauppa	63 100	81 300	111 700	48 600
Muu erikoiskauppa	131 100	184 400	293 900	162 800
Tiva, autokauppa ja huoltamot	144 900	203 900	325 000	180 100
KAUPPA YHTEENSÄ	339 100	469 600	730 600	391 500

Liiketilatarvetta tarkasteltaessa on syytä muistaa, että kyseessä on tietyn alueen väestömäärään perustuvan ostovoima-arvion pohjalta laskettu liiketilatarve. Laskelmassa ei ole otettu huomioon ostovoiman siirtymiä alueelta toiselle. Laskelman mukaisessa tilanteessa alueen kaikki ostovoima toteutuu myyntinä omalla alueella (ostovoiman siirtymä 0 %). Käytännössä Tampereelle, Lempeälään ja Pirkkalaan tulee tulevaisuudessakin kohdistumaan osa kaupunkiseudun muiden kuntien ja koko maakunnan ostovoimasta, joten tarkastelualueen ja vaikutusalueen liiketilatarve on laskennallista liiketilatarvetta suurempi.

4 ASEMAKAAVAMUUTOKSEN KAUPALLISTEN VAIKUTUSTEN ARVIOINTI

4.1 Vaikutusten arvioinnin lähtökohdat

Lahdesjärven asemakaavamuutoksen tavoitteena on rakennusoikeuden lisääminen ja käyttötarkoituksen muuttaminen pääosin liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi. Lahdesjärven asemakaavaluonnoksessa on osoitettu liike-, toimisto-, teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue (KTT-15). Kaavaluonnos mahdollistaa alueelle **60 000 k-m²** uutta liiketilaa. Pirkanmaan maakuntakaavan ja Tampereen kantakaupungin yleiskaavan suunnittelumääräysten mukaan alueelle sijoittuvan kaupan tulee olla paljon tilaa vaativan erikoistavaran kauppaa.



Kuva 9. Ote asemakaavamuutoksen alustavasta luonnoksesta (Tampereen kaupunki 2018)

Pirkanmaan maakuntakaavassa 2040 määritelty vähittäiskaupan enimmäismitoitus on Lahdesjärven alueella 150 000 k-m², josta 15 000 k-m² on erikoistavara-kauppaa ja 135 000 k-m² paljon tilaa vaativan erikoistavaran kauppaa. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa erikoiskaupan mitoitus voidaan toteuttaa myös paljon tilaa vaativan erikoiskaupan kerrosalana.

17.9.2018

Tampereen kantakaupungin yleiskaavassa 2040 seudullisesti merkittävät vähittäiskaupan keskittymät sijoittuvat yleiskaavan keskustatoimintojen alueille ja alakeskuksiin. Tilaa vaativaa kaupaa ohjataan Kantakaupungin yleiskaavassa Lielahden, Lahdesjärven ja Hankkion alueille. Lahdesjärven alueelle voidaan yleiskaavan mukaan sijoittaa seudullisesti merkittävää paljon tilaa vaativan vähittäiskaupan kerrosalaa enimmäismäärältään 150 000 k-m². Alueelle ei saa sijoittaa yli 3 000 k-m² suuruisia päivittäistavarakaupan yksiköitä tai yli 2 000 k-m² suuruisia keskustahakuisen erikoistavarakaupan yksiköitä.

Kaavamuuotosalueen (8686) lähiympäristössä on rakennusoikeutta liiketiloille noin 50 000 k-m². Eteläpuolisessa asemakaavassa (8534) on osoitettu liiketilojen (K) rakennusoikeutta noin 105 000 k-m². Kaavamuutos (8686) mahdollistaa uutta liikerakentamista 60 000 k-m², joten koko Lahdesjärven kaupan alueen rakennusoikeus on yhteensä 215 000 k-m². Nykyisten asemakaavojen ja suunnitteilla olevan asemakaavamuutoksen liikerakentamisen mitoitus ylittää Pirkanmaan maakuntakaavassa ja Kantakaupungin yleiskaavassa määritellyn enimmäismitoituksen (150 000 k-m²).

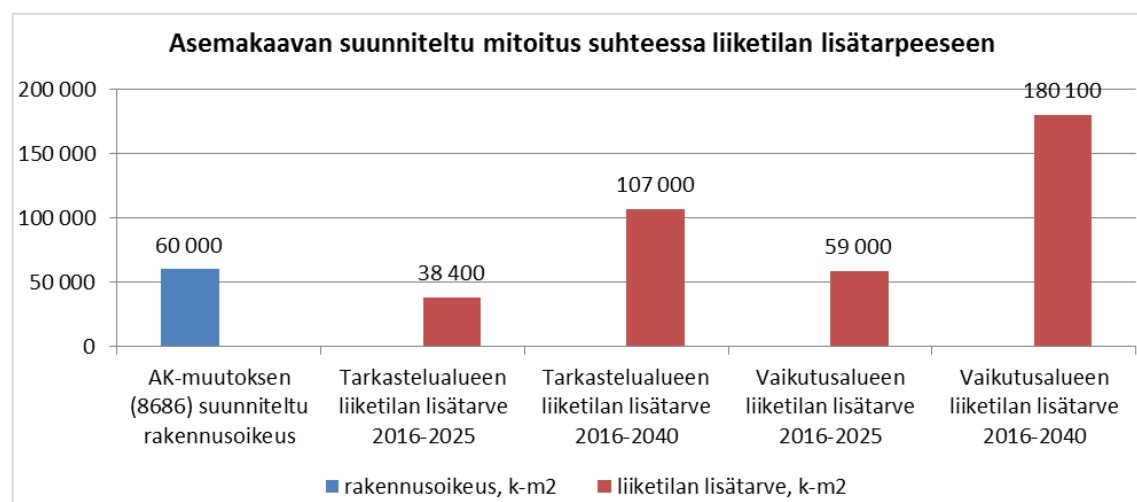
4.2 Vaikutukset kaupan palvelujen toiminta- ja kehitysedellytyksiin

4.2.1 Liiketilän mitoitus suhteessa liiketilän lisätarpeeseen

Suunnitellun liikerakentamisen vaikutuksia nykyisten vähittäiskaupan myymälöiden toiminta- ja kehitysedellytyksiin sekä suunniteltujen kaupan hankkeiden toteutumisen- ja kehitysmahdollisuuksiin voidaan arvioida vertaamalla suunniteltua mitoitusta laskennalliseen liiketilatarpeeseen. Mikäli liiketilän lisätarve riittää kattamaan suunnitellun liikerakentamisen, ei uuden liiketilän rakentamisella ole odotettavissa haitallisia vaikutuksia kaupan toiminta- ja kehitysedellytyksiin.

Kaavamuutoksen (8686) mitoitus

Tilaa vaativan erikoiskaupan (sis. autokaupan ja huoltamotoiminnan) laskennallinen liiketilän lisätarve vuosina 2016 - 2040 on tarkastelualueella (Tampereen eteläinen ja kaakkoinen palvelualue) noin 107 000 k-m² ja vaikutusalueella (Tampereen eteläinen ja kaakkoinen palvelualue sekä Lempäälän ja Pirkkalan kunnat) 180 000 k-m². Vaikutusalueen kuten myös tarkastelualueen väestön kysynnän kasvuun perustuva liiketilän lisätarve riittää kattamaan asemakaavamuutoksen mahdollistaman liikerakentamisen vuoteen 2040 mennessä. Asemakaavamuutoksen suunnitellun rakennusoikeuden toteutuminen kokonaisuudessaan (60 000 k-m²) käyttää vaikutusalueen tilaa vaativan erikoiskaupan liiketilän lisätarpeesta (180 000 k-m²) noin 33 % ja tarkastelualueen liiketilän lisätarpeesta (107 000 k-m²) noin 56 %.



Kuva 10. Asemakaavamuutoksen mitoitus suhteessa tarkastelualueen ja vaikutusalueen vuosien 2016 - 2025 ja vuosien 2016 - 2040 laskennalliseen liiketilän lisätarpeeseen

17.9.2018

Kaavamuutoksen (8686) ja eteläpuolisen asemakaavan (8534) mitoitus

Kaavamuutosalueen (8686) liikerakentamiselle suunnitelluilla alueilla ei ole tällä hetkellä rakennuksia. Alueella on ollut maa-aineksia ja läjitystä, mutta läjityslupa on päättymässä vuonna 2018 eikä sitä ole tarkoitus jatkaa. Eteläpuolinen asemakaava-alue (8534) on rakentamatonta metsäaluetta.



Kuva 11. Lahdesjärven asemakaavamuutoksen (8686) ja eteläpuolisen asemakaavan (8534) alueiden nykytilanne ja kaava-alueiden likimääräinen raja (https://kartat.tampere.fi/oskari)

Kaavamuutoksen suunniteltu mitoitus ja eteläpuolisen asemakaavan rakennusoikeus ovat yhteensä 165 000 k-m². Vaikutusalueen (Tampereen eteläinen ja kaakkoinen palvelualue sekä Lempäälän ja Pirkkalan kunnat) tilaa vaativan erikoiskaupan vuosien 2016 - 2040 liiketilan lisätarve riittää kattamaan suunnitellun mitoituksen ja voimassa olevan eteläpuolisen asemakaavan rakennusoikeuden. Suunnitellun mitoituksen ja eteläpuolisen rakennusoikeuden toteutuminen kokonaisuudessaan (165 000 k-m²) käyttää vaikutusalueen tilaa vaativan erikoiskaupan liiketilan lisätarpeesta (180 000 k-m²) noin 92 %.

4.2.2 Kaupan toiminta- ja kehitysedellytykset

Kohdassa 4.2.1 on verrattu asemakaavamuutoksen suunniteltua liikerakentamisen mitoitusta vaikutusalueen väestön kysynnän kasvun pohjalta arvioituun liiketilan laskennalliseen lisätarpeeseen. Suunnitellun rakennusoikeuden toteutuminen kokonaisuudessaan (60 000 k-m²) käyttää vaikutusalueen tilaa vaativan erikoiskaupan liiketilan lisätarpeesta (180 000 k-m²) noin 33 % ja tarkastelualueen liiketilan laskennallisesta lisätarpeesta (107 000 k-m²) noin 56 %.

Vaikutusalueen väestön paljon tilaa vaativaan erikoiskauppaan kohdistuva kysynnän kasvu ja liiketilan lisätarve mahdollistaa Lahdesjärven suunnitellun liikerakentamisen, joten alueelle sijoittuvien uusien kaupan yksiköiden myötä ei ole odotettavissa merkittäviä haitallisia vaikutuksia olemassa olevien myymälöiden toiminta- ja kehitysedellytyksiin. Uusien toimijoiden sijoittuminen tukee Lahdesjärven alueella jo toimivien myymälöiden toiminta- ja kehitysedellytyksiä. Kasvava kysyntä mahdollistaa Lahdesjärven suunnitellun liikerakentamisen lisäksi paljon tilaa vaativan erikoistavaran kaupan kehittymisen myös muualla vaikutusalueella.

17.9.2018

Uusien myymälöiden perustaminen muuttaa kuitenkin aina kilpailuasetelmaa ja kilpailutilannetta, erityisesti lyhyellä tähtäimellä. Lahdesjärven asemakaavamuutoksen mahdollistaman tilaa vaativan erikoistavaran kaupan mahdolliset vaikutukset kohdistuvat erityisesti aluetta lähimpänä oleviin myymälöihin, joiden kanssa uusi liikerakentaminen kilpailee osittain samoista asiakkaista. Ostovoiman kehitysarvion mukaan kysyntä riittää kuitenkin sekä uusille että nykyisille myymälöille, joten kilpailutilanteen muutoksella ei ole odotettavissa merkittäviä haitallisia vaikutuksia nykyisten myymälöiden toiminta- ja kehitysedellytyksiin. Lisäksi on hyvä huomata, että jo Lahdesjärven nykyiset myymälät houkuttelevat ostovoimaa myös vaikutusalueen ulkopuolelta.

4.3 Vaikutukset yhdyskuntarakenteen kehitykseen

4.3.1 Yhdyskuntarakenteen kehitys

Lahdesjärven asemakaava-alue sijaitsee olemassa olevassa yhdyskuntarakenteessa ja olemassa olevalla kaupan alueella, joten alueelle suunnitellulla liikerakentamisella ei ole yhdyskuntarakennetta hajauttavaa vaikutusta. Uusi liikerakentaminen sijoittuu Pirkanmaan maakuntakaavan ja Kantakaupungin yleiskaavan mukaiselle paljon tilaa vaativan kaupan alueelle. Suunnitellun liikerakentamisen toteutuminen vahvistaa Lahdesjärven vetovoimaa kaupan sijaintipaikkana ja asemaa Tampereen ydinkaupunkiseudun eteläosien kaupallisessa palveluverkossa.

Asemakaava-alueelle sijoittuvat palvelut ovat hyvin saavutettavissa. Henkilöauton lisäksi palvelut ovat saavutettavissa myös joukkoliikenteellä sekä kävellen ja pyöräillen. Lähiasutuksen kohtuullisen suuri määrä ja hyvät kävely- ja pyöräily-yhteydet läheisiltä asuinalueilta mahdollistavat asiointin kävellen ja pyöräillen. Vuoden 2015 lopussa alle kilometrin etäisyydellä asui noin 3 200 asukasta ja alle 3 kilometrin etäisyydellä noin 36 500 asukasta, joka on noin kolmannes vaikutusalueen väestömäärästä.

4.3.2 Palvelutarjonnan ja palveluverkon kehitys

Asemakaavamuutos mahdollistaa kaava-alueelle uutta liiketilaa 60 000 k-m². Pirkanmaan maakuntakaavan ja Tampereen kantakaupungin yleiskaavan suunnittelumääräysten mukaan alueelle sijoittuvan kaupan tulee olla paljon tilaa vaativan erikoistavaran kauppaa.

Asemakaavamuutos mahdollistaa Tampereella toimivien ja/tai uusien paljon tilaa vaativan erikoiskaupan toimijoiden sijoittumisen olemassa olevalle Lahdesjärven kaupan alueelle. Tilaa vaativan kaupan toimijoille vetovoimaisimpia ovat alueet, joille on hyvä näkyvyys valtatieltä, jotka ovat hyvin saavutettavissa ja joilla on riittävästi tilaa rakennuksille ja pysäköinnille. Kaavamuutosalue täyttää tilaa vaativan erikoiskaupan sijoittumiskriteerit erinomaisesti.

Asemakaavan toteutumisen myötä paljon tilaa vaativan erikoistavaran kaupan palvelutarjonta ja valintamahdollisuudet lisääntyvät vaikutusalueen asukkaiden ja kauempaa alueella asioivien näkökulmasta. Tilaa vaativan erikoistavaran kaupan palvelutarjonnan lisääntyminen vahvistaa Lahdesjärven alueen asemaa eteläisen Tampereen ydinkaupunkiseudun kaupallisessa palveluverkossa.

Vaikutusalueen väestön lisääntymisen kautta tuleva kysynnän kasvu mahdollistaa suunnitellun tilaa vaativan erikoistavaran kaupan liiketilan rakentamisen, joten uuden liikerakentamisen myötä ei ole odotettavissa merkittäviä haitallisia vaikutuksia nykyisten myymälöiden toiminta- ja kehitysedellytyksiin. Tilaa vaativan erikoiskaupan nykyinen palveluverkko säilyy ja täydentyy.

4.3.3 Tampereen keskustan ja aluekeskustan kaupallisten palvelujen kehitys

Tampereen ydinkeskustan kaupallinen vetovoima ja elävyys ovat riippuvaisia kaupallisten ja kulttuuristen palvelujen tarjonnan monipuolisuudesta. Tampereen ydinkeskusta on selkeä maakunnan kaupallinen pääkeskus. Ydinkeskustan kaupallisten palvelujen toiminta- ja kehitysedellytyksiin vaikuttavat hyvin monet tekijät, kuten liikenne- ja pysäköintijärjestelyt, fyysinen ympäristö, liiketilojen tarjonta, tarjonnan monipuolisuus sekä liikkeiden ja palveluiden vetovoima ja aukioloajat.

17.9.2018

Lahdesjärven kaavamuutosalueelle suunniteltu liikerakentaminen on tilaa vaativan erikoistavaran kauppaa, joka ei kilpaile keskustaan sijoittuvan kaupan kanssa. Tilaa vaativan erikoistavaran kaupan sijoittumisesta Lahdesjärven alueelle ei ole odotettavissa haitallisia vaikutuksia ydinkeskustan kaupan toiminta- ja kehitysedellytyksiin.

Kantakaupungin yleiskaavassa on Lahdesjärven kaupan alueen länsipuolelle osoitettu uusi Lakalaivan aluekeskus, jota kehitetään seudullisesti hyvin saavutettavana ja monipuolisena työpaikkojen, asumisen, palvelujen, vapaa-ajan toimintojen sekä kestävä liikenteen ja liityntä-pysäköinnin alueena. Lakalaivan aluekeskuksen pohjoista osaa rautatien molemmin puolin kehitetään tulevaisuudessa henkilöliikenteen asemaan ja valtatiehen tukeutuvana työpaikkojen alueena. Lakalaivan aluekeskuksen eteläisen osan toiminnoissa painottuvat asuminen sekä julkiset ja kaupalliset palvelut.

Aluekeskukseen ei tule sijoittumaan paljon tilaa vaativaa erikoiskauppaa, joten Lahdesjärven alueelle sijoittuva tilaa vaativa erikoiskauppa ei heikennä aluekeskuksen kehitysmahdollisuuksia. Vaikutusalueen päivittäistavarakaupan ja muun erikoiskaupan kysynnän ja liiketilatarpeen lisäksi mahdollistaa aluekeskuksen kehittymisen monipuolisena keskusta-alueena. Palvelutarjonnan lisääntyminen Lahdesjärven alueella tukee omalta osaltaan Lakalaivan aluekeskuksen kehitystä. Aluekeskukseen sijoittuvat päivittäistavarakaupan ja muun erikoiskaupan palvelut sekä Lahdesjärven alueelle sijoittuvat paljon tilaa vaativan erikoistavaran kaupan palvelut täydentävät toisiinsa ja muodostavat monipuolisen ja hyvin saavutettavan palvelukokonaisuuden.

4.4 Vaikutukset kaupallisten palvelujen saavutettavuuteen

Kaupan palveluiden saavutettavuutta voidaan tarkastella sekä etäisyyksinä (fyysinen saavutettavuus) myymälään että koettuna saavutettavuutena, joka kuvaa asiaa moniulotteisemmin. Koettu saavutettavuus voidaan määritellä vaivaksi, jonka kotitalous kokee kaupassa asiointista. Jos tavaroiden hankkiminen aiheuttaa paljon vaivaa, on saavutettavuus huono ja jos tavaroiden hankkiminen aiheuttaa vähän vaivaa, on saavutettavuus hyvä (Spåre ja Pulkkinen 1997).

Saavutettavuuden tarkastelu painottuu yleensä päivittäistavarakauppaan ja fyysisen saavutettavuuden tarkasteluun. Erikoiskaupassa palvelujen fyysinen saavutettavuus ei ole samalla tavalla keskeinen kuin päivittäistavarakaupassa, koska erikoiskaupan myymälöissä asioidaan harvemmin. Erikoiskaupassa fyysistä saavutettavuutta tärkeämpää on koettu saavutettavuus, johon vaikuttavat muun muassa tarjonnan monipuolisuus, valintamahdollisuudet, myymälöiden tuotevalikoima, laatu ja hintataso, asiointin helppous sekä koko asiointimatkan sujuvuus.

4.4.1 Kaupallisten palvelujen koettu saavutettavuus

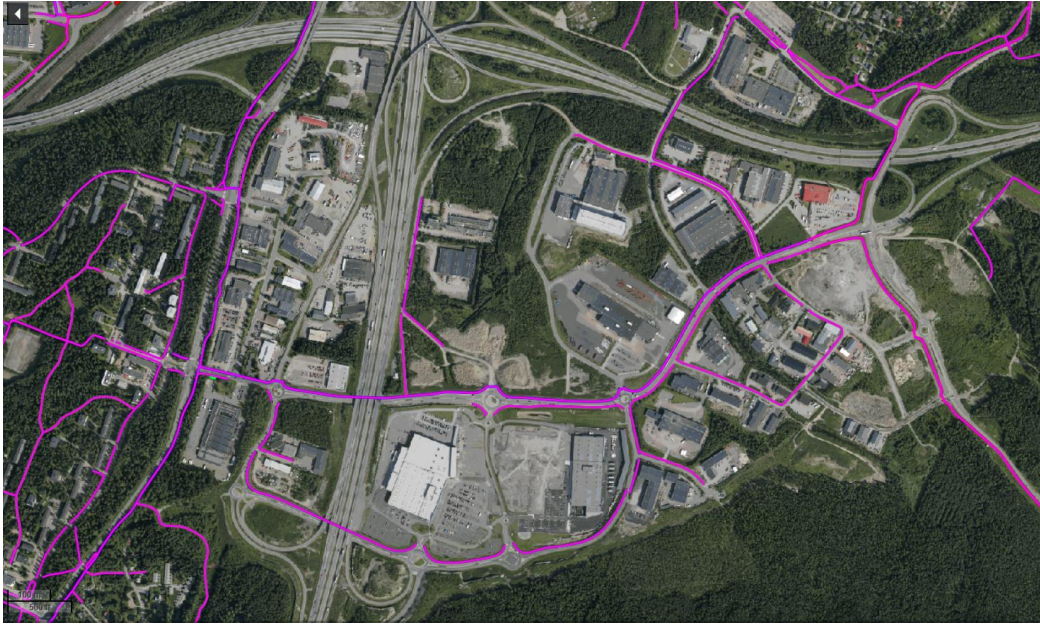
Uusien paljon tilaa vaativan erikoistavaran kaupan palvelujen sijoittuminen Lahdesjärven asemakaavamuutoksen alueelle lisää ja monipuolistaa Lahdesjärven alueen paljon tilaa vaativan erikoistavaran kaupan palvelutarjontaa ja valintamahdollisuuksia vaikutusalueella asuville ja kaupempaa, erityisesti Tampereen eteläpuolisilta alueilta Lahdesjärven alueella asioiville. Palvelutarjonnan ja valintamahdollisuuksien lisääntyminen parantaa paljon tilaa vaativan erikoistavaran kaupan koettua saavutettavuutta.

4.4.2 Alueen saavutettavuus eri kulkumuodoilla

Lahdesjärven asemakaava-alueelle sijoittuvat paljon tilaa vaativan erikoistavaran kaupan palvelut ovat hyvin saavutettavissa kaikilla kulkumuodoilla. Lähiasutuksen kohtalaisen suuri määrä ja kattava jalankulun ja pyöräilyn verkosto mahdollistavat hyvän saavutettavuuden kävellen ja pyöräillen. Vuoden 2015 lopussa asukasmäärä alle kilometrin etäisyydellä oli noin 3 200 asukasta ja alle 3 kilometrin etäisyydellä noin 36 500 asukasta, joka on noin kolmannes vaikutusalueen (Tampereen eteläinen ja kaakkoinen palvelualue sekä Lempäälän ja Pirkkalan kunnat) väestömäärästä. Jalankulun ja pyöräilyn yhteydet lännen suunnasta Peltolammin ja Multisillan alueilta valtatie 3 ali sekä pohjoisen suunnasta Koivistonkylän alueelta valtatie 9 yli luovat edellytykset asiointille kävellen ja pyöräillen.

Kantakaupungin yleiskaavassa asemakaava-alueen eteläpuolelle on osoitettu ohjeellinen raitiotien laajenemissuunta ja pyöräilyn pääreitistön tavoiteverkon linjaus. Raitiotien laajenemissuunta ja pyöräily-yhteydet noudattavat Automiehenkadun linjausta.

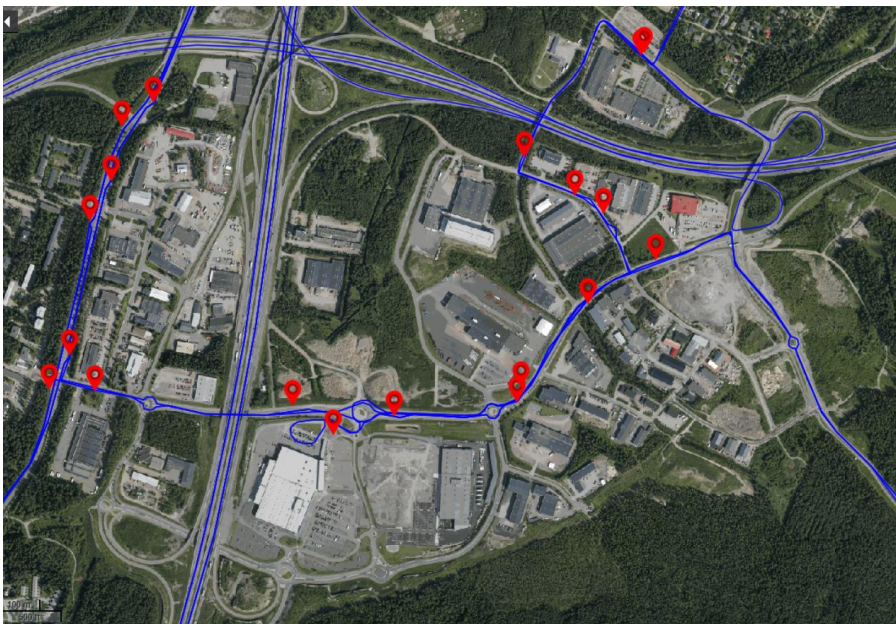
17.9.2018



Kuva 12. Jalankulun ja pyöräilyn väylät Lahdesjärven asemakaava-alueen lähiympäristössä (<https://kartat.tampere.fi/oskari>)

Henkilöautolla asioiville Lahdesjärven alue on hyvin saavutettavissa eri puolilta Tampereen ydinkaupunkiseutua ja maakuntaa. Alle 5 kilometrin etäisyydellä alueesta asuu noin 137 500 asukasta, joka on noin 38 % ydinkaupunkiseudun ja noin 27 % maakunnan väestöstä. Alle 10 kilometrin etäisyydellä asuu noin 237 300 asukasta, joka on noin 65 % ydinkaupunkiseudun ja noin 47 % maakunnan väestöstä.

Kävellen ja pyöräillen sekä henkilöautolla tapahtuvan asiointin lisäksi Lahdesjärven asemakaava-alueelle sijoittuvat tilaa vaativan erikoistavaran kaupan palvelut ovat saavutettavissa myös julkisella liikenteellä. Julkisen liikenteen reitit kulkevat Automiehenkatua. Lähimmät pysäkit sijaitsevat Automiehenkadun varressa liikerakentamiselle suunniteltujen alueiden vieressä. Todennäköistä kuitenkin on, että Lahdesjärven alueella kuten muillakin paljon tilaa vaativan erikoistavaran kaupan alueilla asioidaan pääosin henkilöautolla.



Kuva 13. Julkisen liikenteen reitit ja pysäkit Lahdesjärven asemakaava-alueen lähiympäristössä (<https://kartat.tampere.fi/oskari>).

17.9.2018

4.5 Muut vaikutukset

Toimivan kilpailun edistäminen

Maankäyttö- ja rakennuslakiin 1.4.2015 tulleen muutoksen myötä kilpailun toimivuuden edistämisen näkökulman tulee olla mukana alueidenkäytön suunnittelun tavoitteissa ja vaikutusten arvioinnissa kaikilla kaavatasoilla. Myös 1.5.2017 voimaan tulleessa maankäyttö- ja rakennuslain muutoksessa kaupan sijainninohjausta koskevien lakipykälien muuttamisen perusteluina esitettiin elinkeinoelämän toimintaedellytysten parantaminen ja toimivan kilpailun kehittymisen edistäminen.

Käytännössä kilpailun toimivuuden edistäminen merkitsee sitä, että kaupalle osoitetaan riittävästi sijaintipaikkoja olemassa olevaan tai suunniteltuun yhdyskuntarakenteeseen tukeutuen ja että myös uusilla toimijoilla on riittävät edellytykset sijoittua kilpailukykyisille liikepaikoille. Tämä parantaa myös elinkeinoelämän toimintaedellytyksiä.

Lahdesjärven asemakaavamuutoksessa osoitettavat kaupan alueet mahdollistavat Tampereella jo toimivien ja/tai uusien paljon tilaa vaativan erikoistavaran kaupan toimijoiden sijoittumisen alueille, mikä osaltaan edistää toimivan kilpailun toteutumista.

Työllisyysvaikutukset

Lahdesjärven asemakaavamuutoksen mahdollistama liikerakentaminen vaikuttaa monella tavalla vaikutusalueen työllisyyteen. Välittömien työllisyysvaikutusten lisäksi syntyy välillisiä työllisyysvaikutuksia, kun sekä rakentamis- että toimintavaiheessa käytetään muiden toimialojen tuottamia väli tuotteita ja palveluja. Asemakaavamuutoksen mahdollistaman liikerakentamisen välittömiä ja välillisiä työllisyysvaikutuksia voidaan karkealla tasolla arvioida Tampereen eri toimialojen toteutuneen liikevaihdon ja henkilöstömäärän sekä Tilastokeskuksen panos-tuotos -malliin perustuvien työpanoskertoimien avulla.

Rakentamisvaiheen työllisyysvaikutus on arvioitu asemakaavamuutoksen mahdollistaman liikerakentamisen määrän (60 000 k-m²), keskimääräisten rakennuskustannusten (1 800 €/k-m²), rakentamisen toimialan liikevaihdon ja henkilöstömäärän sekä työpanoskertoimien avulla. Mikäli asemakaavamuutoksen mahdollistama liikerakentaminen toteutuu kokonaisuudessaan, rakennusaikainen työllisyysvaikutus on yhteensä noin **650 henkilötyövuotta/rakennusaika**, josta noin 380 henkilötyövuotta on välittömiä vaikutuksia rakentamisen toimialalla ja noin 270 henkilötyövuotta välillisiä vaikutuksia muilla toimialoilla.

Toimintavaiheen työllisyysvaikutus on arvioitu asemakaavamuutoksen mahdollistaman tilaa vaativan erikoiskaupan liikevaihtoarvion, vähittäiskaupan liikevaihdon ja henkilöstömäärän sekä työpanoskertoimien avulla. Mikäli asemakaavamuutoksen mahdollistama liikerakentaminen toteutuu kokonaisuudessaan, on toimintavaiheen työllisyysvaikutus vuositasolla yhteensä noin **890 henkilötyövuotta/vuosi**, josta noin 730 henkilötyövuotta on välittömiä vaikutuksia vähittäiskaupan toimialoilla ja noin 160 henkilötyövuotta välillisiä vaikutuksia muilla toimialoilla.

5 YHTEENVETO JA JOHTOPÄÄTÖKSET

Vaikutusten arvioinnin keskeiset tulokset

Paljon tilaa vaativan erikoistavaran kaupan sijoittuminen Lahdesjärven asemakaava-alueelle

- Vaikutusalueen kasvava kysyntä ja sen pohjalta arvioitu paljon tilaa vaativaan erikoistavaran kauppaan kohdistuva laskennallinen liiketilan lisätarve riittävät kattamaan Lahdesjärven asemakaava-alueelle suunnitellun paljon tilaa vaativan erikoistavaran kaupan liiketilan mitoituksen.
- Suunnitellulla mitoituksella paljon tilaa vaativan erikoistavaran kaupan liikerakentamisen seurauksena ei ole odotettavissa nykyisten paljon tilaa vaativan erikoistavaran kaupan myymälöiden lopettamisista, joten nykyinen palveluverkko säilyy ja täydentyy uusilla myymälöillä. Asemakaavan toteuttaminen vahvistaa Lahdesjärven kaupallista vetovoimaa ja asemaa Tampereen ydinkaupunkiseudun eteläosien kaupallisessa palveluverkossa.

17.9.2018

- Maankäyttö- ja rakennuslain viimeaikaisten uudistusten tavoitteena on ollut elinkeinoelämän toimintaedellytysten parantaminen ja toimivan kilpailun kehittymisen edistäminen. Mahdollistamalla paljon tilaa vaativan erikoistavaran kaupan sijoittuminen olemassa olevalle, kaikilla kulkumuodoilla saavutettavalle kaupan alueelle, edistetään myös maankäyttö- ja rakennuslain tavoitteita.

Johtopäätöksiä jatkosuunnitteluun

- Lahdesjärven alueelle sijoittuvan kaupan tulee olla paljon tilaa vaativan erikoistavaran kaupaa, vaikka voimassa olevan maankäyttö- ja rakennuslain tavoitteena onkin, että kaupan laatua koskevista kaavamääräyksistä luovuttaisiin.
- Lahdesjärven asemakaava-alueelle sijoittuvan paljon tilaa vaativan erikoistavaran kaupan näkökulmasta on tärkeää, ettei asemakaavalla rajoiteta liikaa yritysten toiminta- ja kehitysmahdollisuuksia, joten tilaa vaativan erikoistavaran kaupan mitoituksen tulisi olla riittävän suuri. Uusien kauppapaikkojen osoittaminen ja niiden riittävä mitoitus parantaa elinkeinoelämän toimintaedellytyksiä ja edistää toimivan kilpailun toteutumista maankäyttö- ja rakennuslain tavoitteiden mukaisesti.
- Kaavamääräykset tulisi muotoilla niin, että ne sallivat mahdollisimman joustavasti erityyppisten ja erikokoisten tilaa vaativan erikoistavaran kaupan yksiköiden sijoittumisen Lahdesjärven alueelle Pirkanmaan maakuntakaavan ja Tampereen yleiskaavojen sallimissa rajoissa. Maakuntakaavassa ja Kantakaupungin yleiskaavassa määritelty enimmäismitoitus voidaan Lahdesjärven alueella kuitenkin ylittää, mikäli maakuntakaavan ja yleiskaavan sisältövaatimusten tai vähittäiskauppaa koskevien erityisten sisältövaatimusten toteutuminen eivät vaaranna.

17.9.2018

6 LÄHTEET

Maankäyttö- ja rakennuslaki.

Pirkanmaan liitto (2015). Pirkanmaan maakuntakaava 2040.

Pirkankaan liitto (2015). Pirkanmaan palveluverkko 2040.

Pirkanmaan liitto (2014). Pirkanmaan kaupan palveluverkkoselvitys.

Pulkkinen Matti ja Spåre Harri (1999). Erikoistavaroiden kauppapalvelujen koettu saavutettavuus. LTT-tutkimus Oy. Sarja B 151. Helsinki 1999.

Santasalo, Tuomas ja Katja Koskela (2015). Vähittäiskauppa Suomessa 2015. Tuomas Santasalo Ky. Helsinki.

Spåre Harri ja Pulkkinen Matti (1997). Päivittäistavaroiden kauppapalvelujen koettu saavutettavuus. Liiketaloustieteellinen tutkimuslaitos. Sarja B 139. Helsinki 1997.

Suomen ympäristökeskus (2012). Yhdyskuntarakenteen toiminnalliset alueet Suomessa. SYKE rakennetun ympäristön yksikkö. Helsinki 2012.

Tampereen kaupunki (2017). Kantakaupungin yleiskaava 2040.

Tampereen kaupunki (2014). Kantakaupungin yleiskaava 2040. Asukkaat ja asuminen 2014.

Tampereen kaupunki (2010). Lahdesjärven osayleiskaava.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet. Valtionneuvoston päätös valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden tarkistamisesta 13.11.2008.

Ympäristöministeriö (2013). Vähittäiskaupan suuryksiköiden kaavoitus. Ympäristöhallinnon ohjeita 3/2013.

Tilastot ym.

- <https://kartat.tampere.fi/oskari>
- Tilastokeskus: toimipaikkarekisteri
- Tilastokeskus: väestötilastot

17.9.2018

7 LIITTEET

Liite 1. Erikoiskaupan toimialaryhmät ja toimialat

Alkot ja apteekit ym.

- 47250 Alkoholi- ja muiden juomien vähittäiskauppa
- 47730 Apteekit
- 47740 Terveystarvikkeiden vähittäiskauppa
- 47750 Kosmetiikka- ja hygieniatuotteiden vähittäiskauppa

Muotikauppa

- 47711 Naisten vaatteiden vähittäiskauppa
- 47712 Miesten vaatteiden vähittäiskauppa
- 47713 Turkisten ja nahkavaatteiden vähittäiskauppa
- 47714 Lastenvaatteiden vähittäiskauppa
- 47715 Lakkien ja hattujen vähittäiskauppa
- 47719 Vaatteiden yleisvähittäiskauppa
- 47721 Jalkineiden vähittäiskauppa
- 47722 Laukkujen vähittäiskauppa

Tietotekninen erikoiskauppa

- 47410 Tietokoneiden, oheislaitteiden ja ohjelmistojen väh.k.
- 47420 Televiestintälaitteiden vähittäiskauppa
- 47430 Viihde-elektronikan vähittäiskauppa

Muu erikoiskauppa

- 47511 Kankaiden vähittäiskauppa
- 47512 Lankojen ja käsityötarvikkeiden vähittäiskauppa
- 47531 Mattojen vähittäiskauppa
- 47592 Sähkötarvikkeiden ja valaisimien vähittäiskauppa
- 47593 Kumi- ja muovitavaroiden vähittäiskauppa
- 47594 Taloustavaroiden vähittäiskauppa
- 47595 Soittimien ja musiikkitarvikkeiden vähittäiskauppa
- 47596 Lukkoseppä- ja avainliikkeet
- 47599 Muualla luokittelemattomien kotitaloustavaroiden väh.k.kauppa
- 47610 Kirjojen vähittäiskauppa
- 47621 Paperi- ja toimistotarvikkeiden vähittäiskauppa
- 47622 Aikakausjulkaisujen ja lehtien vähittäiskauppa
- 47630 Musiikki- ja videotallenteiden vähittäiskauppa
- 47641 Urheiluvälineiden, polkupyörien vähittäiskauppa
- 47650 Pelien ja leikkikalujen vähittäiskauppa
- 47761 Kukkien vähittäiskauppa
- 47762 Kukkakioskit
- 47764 Lemmikkieläinten, niiden ruokien ja tarvikkeiden vähittäiskauppa
- 47770 Kultasepänteosten ja kellojen vähittäiskauppa
- 47781 Taideliikkeet
- 47782 Valokuvausalan vähittäiskauppa
- 47783 Optisen alan vähittäiskauppa
- 47784 Lastenvaunujen ja -tarvikkeiden vähittäiskauppa
- 47785 Lahjatavaroiden ja askartelutarvikkeiden vähittäiskauppa
- 47789 Muiden uusien tavaroiden vähittäiskauppa
- 47791 Antiikkiliikkeet
- 47792 Antikvariaattikauppa
- 47793 Huutokauppakamarit
- 47799 Muiden käytettyjen tavaroiden vähittäiskauppa

Rautakauppa

- 47521 Rauta- ja rakennustarvikkeiden yleisvähittäiskauppa
- 47522 Maalien vähittäiskauppa
- 47523 Keittiö- ja saniteettitilojen kalusteiden väh.k.kauppa
- 47529 Muu rauta- ja rakennusalan vähittäiskauppa

17.9.2018

Kodintekniikkakauppa

47540 Sähköisten kodinkoneiden vähittäiskauppa

Huonekalukauppa

47591 Huonekalujen vähittäiskauppa

Muu tilaa vaativa kauppa

47532 Tapettien ja lattianpäällysteiden vähittäiskauppa

47642 Veneiden ja veneilytarvikkeiden vähittäiskauppa

47763 Puutarha-alan vähittäiskauppa

Autokauppa ja huoltamot

45112 Henkilöautojen ja kevyiden moottoriajoneuvojen vähittäiskauppa

45192 Matkailuvaunujen ja muiden moottoriajoneuvojen väh.kauppa

45321 Moottoriajoneuvojen osien ja varusteiden vähittäiskauppa

45322 Renkaiden vähittäiskauppa

45402 Moottoripyörien sekä niiden osien vähittäiskauppa

47301 Huoltamotoiminta

47302 Polttoaineiden vähittäiskauppa automaateista