



Kuva: NOAN / Tampereen kaupunki, 2023

Kaupallinen selvitys Viinikanlahden liike- toimi- ja palvelutilat

Tampereen Kaupunki
Asemakaava 8755

7.5.2024



Tampereen kaupunki

REALiDEA

1. Johdanto

Tampereen Viinikanlahden alue Pyhäjärven rannassa kokee tulevana vuosina täydellisen muodonmuutoksen, kun aluetta tällä hetkellä hallitseva jätevedenpuhdistamo siirtyy toisaalle, ja alueelle alkaa rakentua uusi, noin 3 000 asukkaan rantakaupunginosa. Viinikanlahden uudessa kaupunginosassa asumisen palvelut yhdistyvät kaikille avoimiin ranta-alueisiin ja vapaa-ajan toimintoihin.

Viinikanlahden alueen suunnittelutyö käynnistyi kansainvälisellä ideakilpailulla vuonna 2019. Arkkitehtitoimisto NOAN:n laatima voittanut kilpailuehdotus on toiminut jatkosuunnittelun ja asemakaavoituksen pohjana. Asemakaavaluonnos valmistui alkuvuodesta 2023, ja asemakaavaehdotus oli nähtävillä alkuvuoteen 2024 saakka ja on nyt raportin tekohetkellä viimeistelyvaiheessa. Tämän kaupallisen selvityksen valmistumisen jälkeen asemakaava etenee hyväksymisvaiheeseen vuonna 2024. Tällöin asemakaavaan ja sen pohjana olevaan yleissuunnitelmaan tehdään vielä pieniä tarkistuksia.

Alueen toteutus on tarkoitus aloittaa lähivuosina esirakentamisvaiheilla. Tavoitteena on alueen valmistuminen kokonaisuudessaan 2030-luvun aikana.

Tämä kaupallinen selvitys on asiantuntija-arvio Viinikanlahden alueelle soveltuvista liike- ja toimitilakonsepteista sekä niihin ja niiden toteuttamiseen liittyvistä erityisistä mahdollisuuksista ja riskeistä. Selvitykset laadittu vuonna 2023 nähtävillä olleen asemakaavaehdotuksen pohjalta.

1. Johdanto ja lähtökohdat	s. 2
2. Vaikutusalue, markkinatilanne ja liiketilapotentiaali	s. 4
3. Yleissuunnitelman analyysi	s. 12
4. Vertailukohdeanalyysi	s. 15
5. Konseptointi ja mitoitus	s. 17
6. Kaupallisten tilojen toteuttaminen ja hallinta	s. 20
7. Johtopäätökset ja suositukset	s. 23

Tilaja
Tampereen kaupunki

Minna Seppänen, Kilpailukyky
ja innovaatiot, strateginen
hankekehitys

Milla Hilli-Lukkarinen,
asemakaavoitus

Konsultti
Realidea Oy

Olli Kovanen
Mika Korhonen
Markku Hietala
Riina Korhonen
Iiris Juntunen

Yleissuunnitelman sisältö ja analyysin lähtökohdat

Viinikanlahden uusi asuinalue muodostaa kaksitoista asuinkorttelia, jotka ryhmittyvät keskusaukion ja kahden korttelipuiston ympärille.

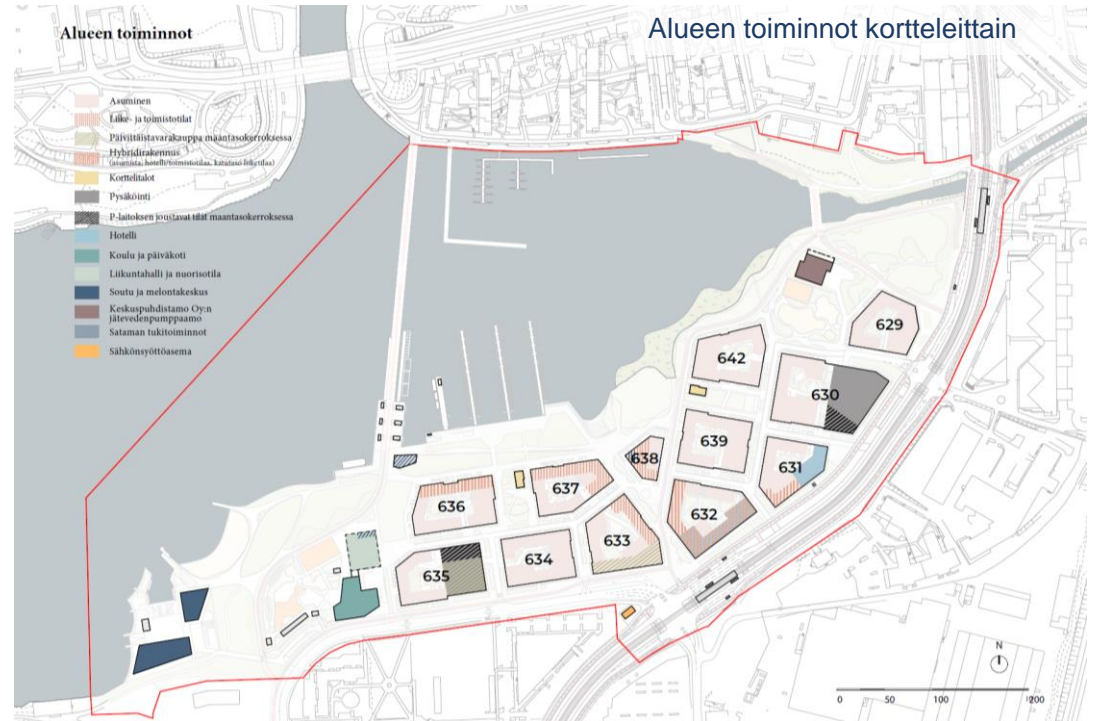
Alueen läpi on suunniteltu kulkevan keskustan ja Pirkkalan välinen raitiotieyhteys, jonka pysäkeistä kaksi sijoittuisi Viinikanlahteen Hatanpään valtatievarrelle.

Hatanpään valtatievarrelle on mitoitettu tilat hotellille ja lisäksi kahdesta tornista on varattu tilaa esimerkiksi muuta majoitustoimintaa tai toimistohotellia varten. Keskusaukion ja sataman vieressä sijaitsevat katukerroksen tilat on varattu pienemmille liikkeille ja palveluille, esimerkiksi ravintoloille terasseineen.

Rantavyöhyke muodostetaan yleiseksi puistoksi, jossa on mm. uimaranta, vesiuurheilun ja -harrastamiseen kehitettävä soutu- ja melontakeskus sekä leikkipaikka. Puiston keskivaiheille sijoitetaan satama, joka palvelee sekä veneilijöitä, että viranomaistoimintaa.

Tonttikatujen kautta pääsee kahteen pysäköintitaloon, joihin voidaan keskittää myös liikunnan palveluja, yhteiskäyttökulkuneuvoja ja energiahuollon tiloja. Pysäköintitalojen katoille voidaan sijoittaa pelikenttiä ja aurinkokeräimiä. Kortteleiden väliset kadut toteutetaan pihakatuina, jonne on sijoitettu lyhytaikaista asiointipysäköintiä ja monikerroksellista kasvillisuutta.

Alueen länsiosaan rakennetaan koulu, päiväkotitila ja liikuntahalli, tilaa on varattu myös nuorisotiloille ja sataman tukitoiminnoille.



Lähde: Asemakaavaehdotus 23.10.2023 / Tampereen kaupunki ja Arkkitehtitoimisto NOAN

- Asuntoja noin 141 000 k-m²
- Liiketilaa noin 8 700 k-m²
- Hotelli 7 800 k-m²
- Päiväkotitila, koulu, liikuntahalli ja nuorisotilat, soutu- ja melontakeskus, sekä sataman palvelutilat yht. 10 200 k-m²
- Pysäköinti kahdessa keskitetyssä laitoksessa
- 3 000 asukasta
- 250 työpaikkaa
- 400 oppilasta ja päiväkotilasta

Esitetyt luvut perustuvat vuoden 2023 asemakaavaehdotukseen. Pienet muutokset hyväksymiskäsittelyyn etenevään asemakaavaan ovat mahdollisia.

1. Johdanto ja kehittämisen lähtökohdat

2. Vaikutusalue, markkinatilanne ja liiketilapotentiaali

3. Yleissuunnitelman analyysi

4. Vertailukohdeanalyysi

5. Konseptointi ja mitoitus

6. Kaupallisten tilojen toteuttaminen ja hallinta

7. Johtopäätökset ja suositukset

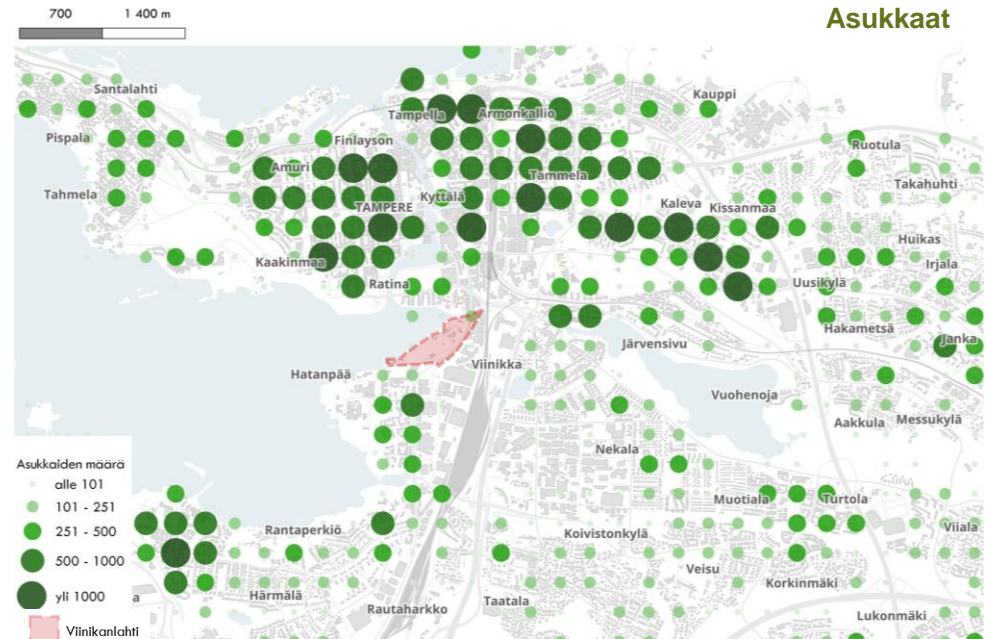


Asukkaat ja työpaikat

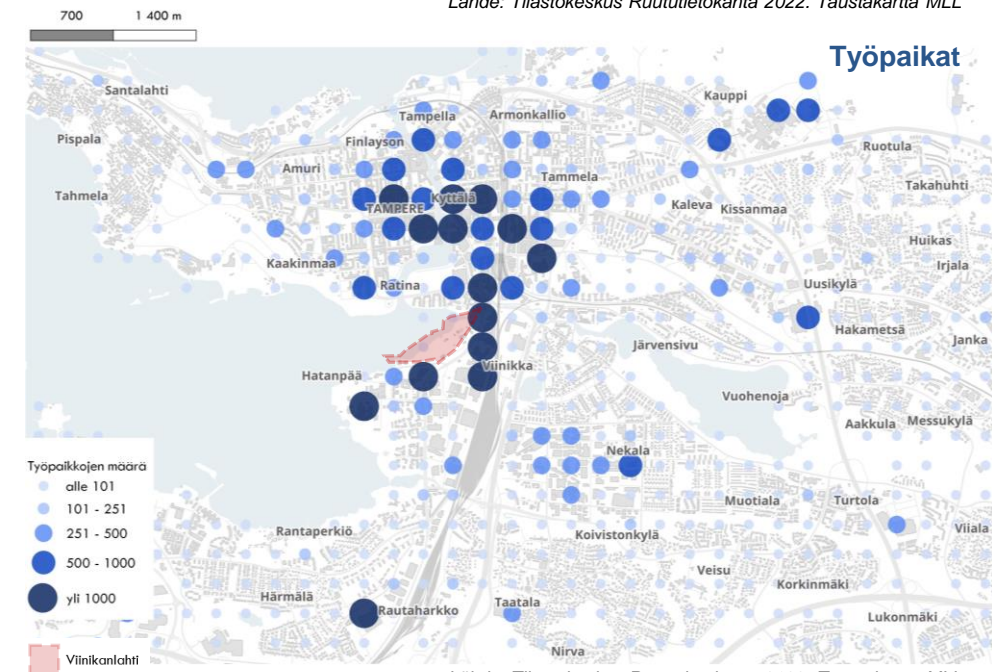
Viinikanlahden aluetta hallitsee tällä hetkellä jätevedenpuhdistamo, minkä johdosta alueella ei ole nykyisellään asukkaita eikä palveluita lukuun ottamatta soutukeskuksen toimintaa. Kaupallisesti passiivinen jätevedenpuhdistamon alue erottaa Hatanpään ja sen eteläpuoleiset alueet irti keskustasta. Viinikanlahden kehittyminen kytkee jatkossa nämä alueet paremmin osaksi keskustaa ja lisää aktiivisuutta alueella.

Suunnittelualue rajautuu Pyhäjärven sekä Hatanpään sairaala-alueen ja valtatievarressa sijaitsevan tiiviin toimistotyöpaikkavyöhykkeen väliin. Lähimmät asuinalueet puolestaan sijaitsevat välittömästi suunnittelualueen eteläpuolella Hatanpäässä sekä pohjoisen suunnassa Ratinanrannassa.

- Sijaintinsa puolesta Viinikanlahden alue soveltuu hyvin niin asumiseen kuin työpaikkatoimintoihinkin, mikä korostuu entisestään uuden raitiotieyhteyden toteutuessa.
- Viinikanlahden alueen kehittymisen ja uusien kulkuyhteyksien myötä yhtenäinen keskustavyöhyke laajentuu etelään kohti Hatanpäästä ja Härmälänrantaa.
- Asumisen kannalta aluetta voi pitää erityisen houkuttelevana uutena alueena, sillä keskustan palvelut ja merkittävät työpaikka-alueet ovat lähellä.
- Viinikanlahden alue laajentaa kaupunkikeskustaa.



Lähde: Tilastokeskus Ruututietokanta 2022. Taustakartta MLL



Lähde: Tilastokeskus Ruututietokanta 2022. Taustakartta MLL

Väestöennuste ja vaikuttavat hankkeet

Tampereen keskusta ympäristöineen kehittyä, ja lähialueilla on useita kehityskohteita. Tampereen keskustan Kehittämishojjelma 2040:n (kaupunginhallitus 29.5.2023) mukaan väkiluvun ennustetaan kasvavan n. 10 000 asukkaalla vuoteen 2040 mennessä. Viinikanlahden osuus kasvusta on miltei kolmannes.

Lähimmät täydennysrakentamishankkeet ovat Sorin alueella, aseman ympäristössä sekä läntisessä keskustassa. Näiden välitön kaupallinen vaikutus Viinikanlahteen jää kuitenkin vähäiseksi. Lisäksi pitkällä aikavälillä on keskustan laajenemissuunnaksi tunnistettu etelä, pääradan ja järjestelyratapihan alueella.

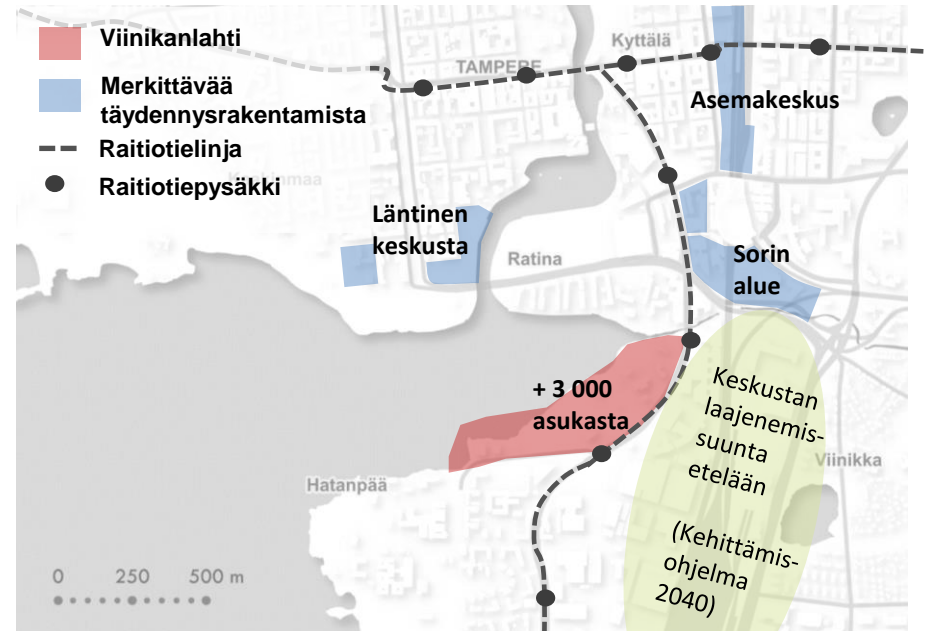
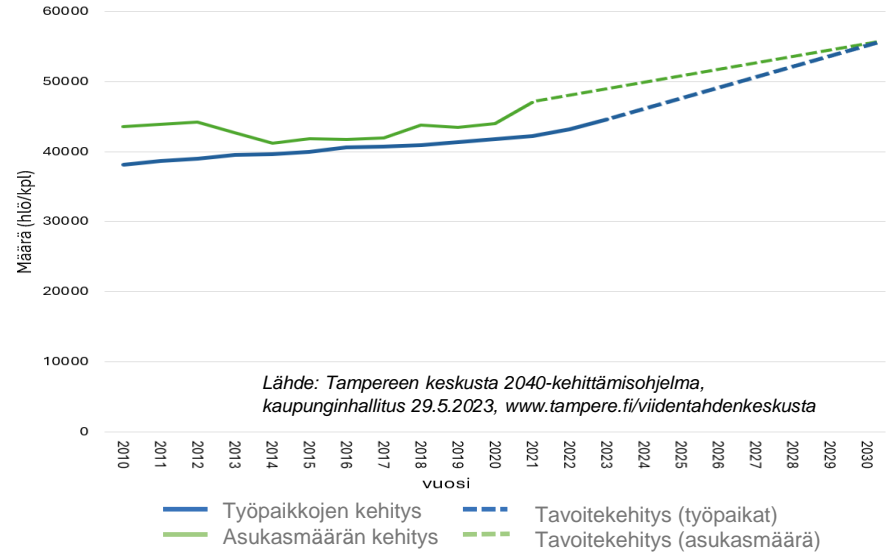
Isossa kuvassa kaupungin ja keskustan kasvu tukee myös Viinikanlahden kehittymistä. Uusien asukkaiden tuoman lisäkysynnän ja ostovoiman maltillisen kasvamisen myötä elinvoima kasvaa ja uusia uusia liiketiloja tarvitaan koko keskustan alueella.

Keskustasta Viinikanlahden kautta Pirkkalan suuntaan suunniteltu raitiotieyhteys parantaa alueen saavutettavuutta niin keskustan kuin etelänkin suunnasta. Hyvä julkisen liikenteen yhteys lisää alueen houkuttelevuutta asuinalueena, potentiaalisena työpaikkasijaintina sekä virkistysalueena

→ Keskustan täydennysrakentaminen tulee lisäämään asukasmäärää myös Viinikanlahden lähialueilla Sorin ja Eteläpuiston suunnalla, joista kaupan ja palveluiden kysyntä kuitenkin suuntautuu pääosin ydinkeskustaan.

→ Viinikanlahden päivittäistavarakaupan vaikutusalueelle ei ole nähtävissä lähivuosisikymmenien aikana merkittävää muuta väestönkasvua Viinikanlahteen sijoittuvien noin 3000 uuden asukkaan sekä Hatanpään mahdollisen täydennys-rakentamisen lisäksi.

Keskustan alueen asukkaiden ja työpaikkamäärän kehitys ja ennuste



Keskustan kaupallinen selvitys (Realidea 2024)

PT-kaupan kilpailutilanne ja vaikutusalue

Viinikanlahti kuuluu Ratinan ja Koskikeskuksen kauppakeskusten lähivaikutusalueeseen, ja näistä muodostuukin myös Viinikanlahden uusien asukkaiden tärkeimmät kauppa- ja palvelukeskukset, jota uudet kivijalkapalvelut voivat täydentää.

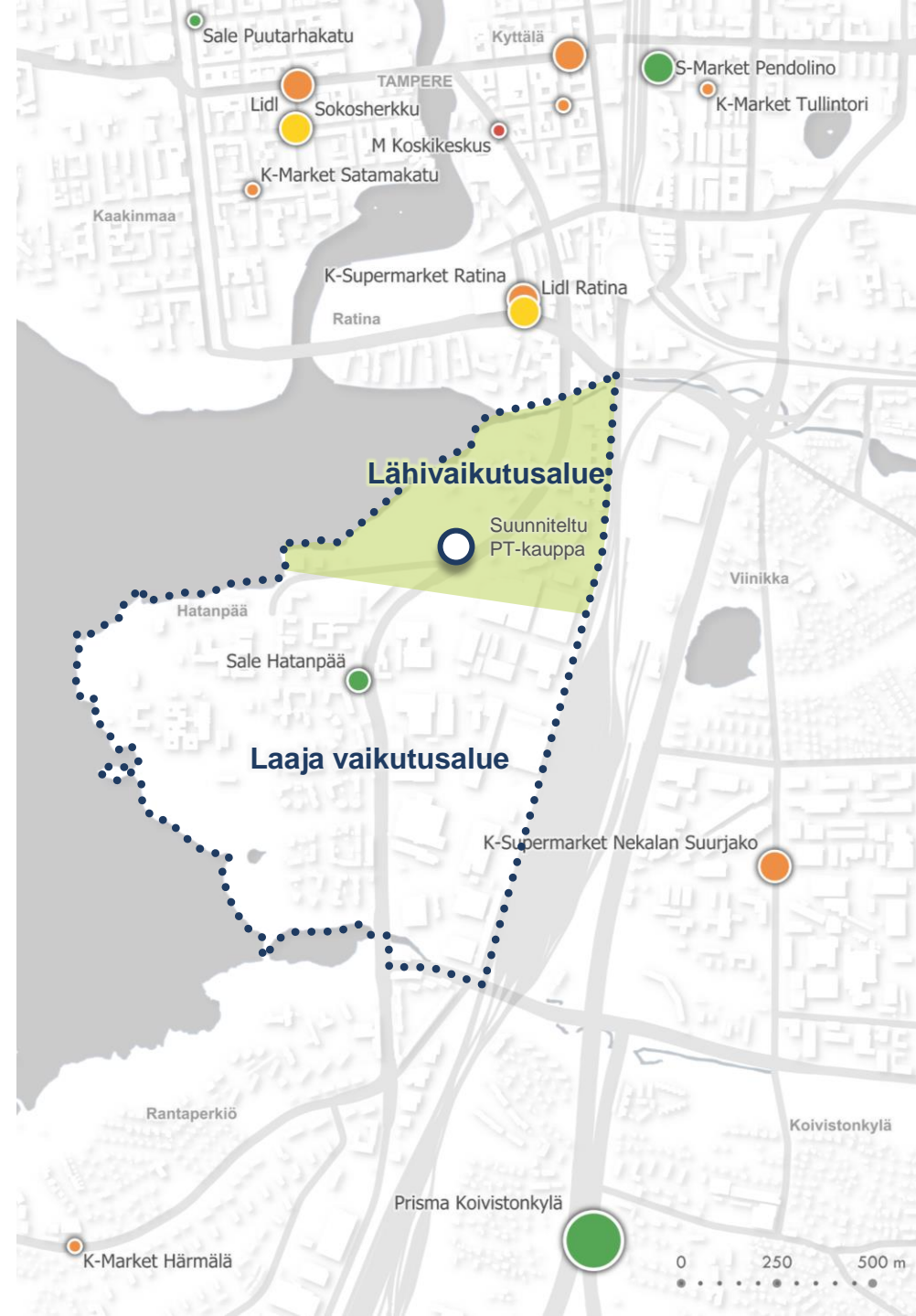
Viinikanlahden asukkaiden kannalta keskustan monipuoliset palvelut ovat lähellä ja helposti saavutettavissa myös pyöräillen ja kävellen, mikä lisää kilpailua Viinikanlahden liiketiloille. Toisaalta uudet jalankulun ja pyöräilyn sillat pohjoiseen voivat lisätä vierailijoita etenkin kesäkausina.

Etelässä Hatinpään alueella lähipalvelutarjonta on nykyisellään vähäistä, joten Viinikanlahden vaikutusalueen on mahdollista laajentua etelän suuntaan, jolloin Viinikanlahdella on mahdollisuus ottaa roolia koko vaikutusalueensa lähipalvelutarjonnasta.

Junaradan itäpuolella lähipalvelujen vaikutusaluetta rajaavat Nekalan ja Koivistonkylän PT-kaupat ja lähipalvelut sekä pääradan ja moottoritien aiheuttama estevaikutus, kun suoraa kulkuyhteyksiä ei ole.

→ **Huomioiden erikoiskaupan kilpailutilanne, Viinikanlahden kaupallisten palvelujen potentiaali rajoittuu vaikutusalueen asukkaille ja työntekijöille suunnattuihin lähipalveluihin.**

→ **Vaikutusalueen ulkopuolisen kysynnän osuus on erittäin rajallinen ja liittyy alueen virkistyskäytön ja sen toimintojen vierailujen yhteydessä tapahtuvaan asiointiin.**



	2021 Lähivaikutus- alue	2021 Laaja vaikutusalue (sis. lähivaikutusalue)	2035 Lähivaikutus- alue	2035 Laaja vaikutusalue (sis. lähivaikutusalue)
Väkiluku	143	2 983	3 143	6 083
Työpaikat	5 016	9 587 *	5 266	9 837

*Hatinpään kaupunginosassa 8700 työpaikkaa (Viinikanlahden alueen asemakaavan selostus, 2023)

Ostovoimaperusteinen laskennallinen liiketilatarve

PT-kaupan, kahviloiden ja ravintoloiden potentiaali

Päivittäistavarakaupan osalta vaikutusalueen uudet asukkaat sekä alueella vierailevat mahdollistavat uuden, kooltaan noin 500 - 600 k-m² lähikaupan sijoittumisen Viinikanlahden alueelle. Samaan aikaan keskusta-alueen väestönkasvu, noin 10 000 asukasta vuoteen 2040 mennessä, luo maltillista lisäkysyntää koko keskusta-alueelle. Supermarket-konseptin PT-yksikkö voisi suuremman markkinaosuutensa turvin kasvaa suuremmaksi, noin 1 000 k-m²:iin, mutta tällöin edellytyksenä olisi riittävä pysäköintikapasiteetti sekä näkyvä ja helposti saavutettava sijainti. Suurempi kauppa aiheuttaisi myös lisää liikennevirtoja erityisesti Hatanpään valtatielle sekä katuliittymille.

Ravintoloiden ja kahviloiden osalta Viinikanlahden alueella on potentiaalia muutamalle ravintolalle, jotka palvelevat pääasiassa vaikutusalueen asukkaita sekä myös ympäröivän työpaikka-alueen lounasasiakkaita ja alueen virkistys- ja vierailukävijöitä. Laskennallinen lisäliiketilantarve mahdollistaa karkeasti noin kolme-neljä ravintolaa konseptista ja kokoluokasta riippuen.

Muiden lähipalveluiden osalta alueelle kohdistuu arviolta 5-10 pienehkön (alle 100 m²) liiketilantarve, mutta myös yksittäisille suuremmille tiloille voi syntyä kysyntää esimerkiksi liikuntapalveluiden puolesta.

Liiketilojen toteutumisen ja elinkelpoisuuden kannalta merkittävää on niiden sijainti lähellä toisiaan, jolloin keskinäinen synergia toteutuu. Myös tukitoiminnot, kuten huolto ja sujuva asiakaspysäköinti tulee varmistaa parhaan potentiaalisen saavuttamiseksi. Päivittäistavarakaupan välitön ympäristö muodostuu muille palveluille lähtökohtaisesti houkuttelevimmaksi kivijalkaliikesijainniksi.

→ **Kaavaehdotuksen liiketilojen määrä vaikuttaisi vastaavan melko hyvin laskennallista liiketilatarvetta.**

→ **Päivittäistavarakaupan rooli lähipalveluankkurina ja muiden toimintojen tukena on merkittävä.**



Laskennallinen pinta-alarapeen muutos 2021-2035

Asukkaiden ja työntekijöiden määrä	Vuosi 2021	Vuosi 2035	Kasvu
Asukkaat, lähivaikutusalue	143*	3 143	
Asukkaat, koko vaikutusalue	2 983	6 083	3 100
Työntekijät, lähivaikutusalue	5 016	5 266	250

Päivittäistavarakaupan tilatarve (lähikaupakonsepti)	Vuosi 2021	Vuosi 2035	Lisätarve (k-m ²)	Markkina-osuus
Ostovoima €/hlö/vuosi	3550	3800		
Lähivaikutusalueen asukkaat	19	448		30 %
Laajan vaikutusalueen asukkaat	126	140		10 %
Vierailijoiden tuoma lisätarve	15	118		
YHTEENSÄ (k-m²)	160	705	545	

Ravintoloiden ja kahviloiden tilatarve	Vuosi 2021	Vuosi 2035	Lisätarve (k-m ²)	Markkina-osuus
Ostovoima €/hlö/vuosi	1180	1270		
Lähivaikutusalueen asukkaat		249		25 %
Muut vaikutusalueen asukkaat		93		10 %
Lähivaikutusalueen työntekijät		167		10 %
Vierailijoiden alueelle kohdistama ostov.		171		
YHTEENSÄ (k-m²)		681	681	

Laskelman oletuksia:

- Päivittäistavarakaupalle kestävä myyntiteho keskimäärin 8 000 €/k-m²/vuosi
- Ravintoloille ja kahviloille kestävä myyntiteho keskimäärin 4 000 €/k-m²/vuosi
- Ostovoiman vuotuinen kehitys: +0,5%
- Vaikutusalueen väestönkasvussa on huomioitu Viinikanlahden uudet asukkaat. Hatanpään väkimäärän on oletettu pysyvän vakaana.
- Ostovoimatilastot: Tuomas Santasalo Ky

*) Lähivaikutusalueen reunalla sijaitsevia asukkaita Hatanpäässä ja Ratinanrannassa

Toimistotilan tarjonta ja keskittymät keskustassa

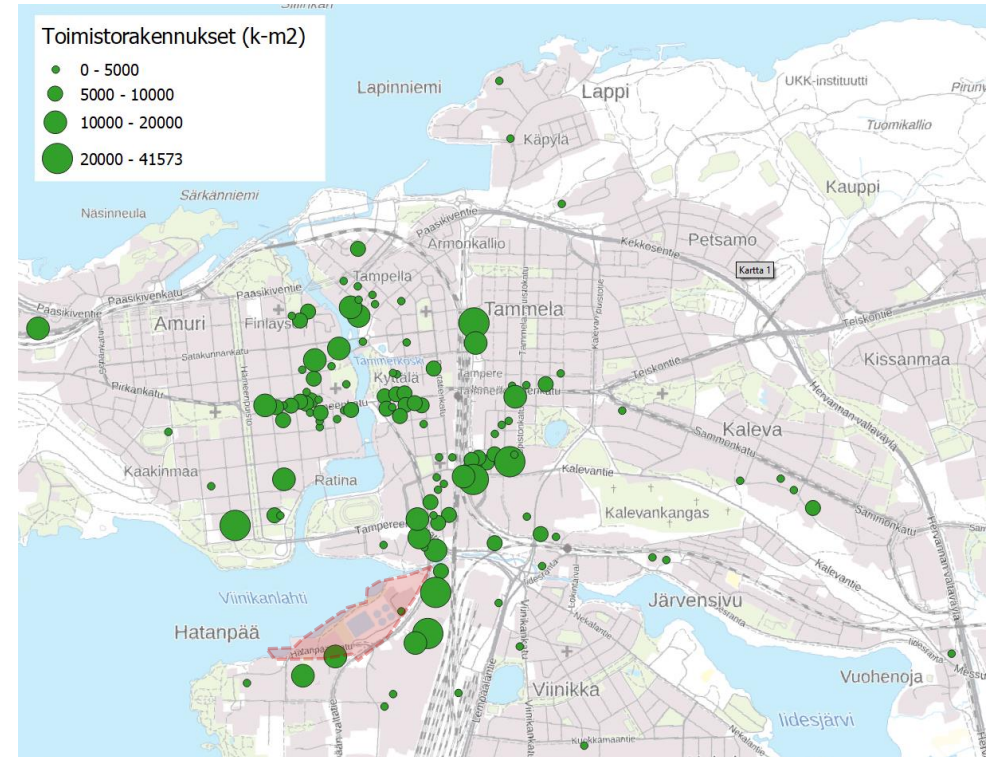
Tärkeimmät toimistokeskittymät ovat Nokia Arenan ympäristössä Kalevantien varressa, Hatanpään valtatiellä sekä ydinkeskustassa Hämeenkadun varrella ja Keskustorin ympäristössä.

Keskustan ulkopuolella suurin toimistokeskittymä Hervannassa ja Tesomalla, ja lisäksi pienempiä toimistoja on myös Messukylässä.

Suuren toimistorakennukset ja business parkit sijaitsevat junaradan varressa, Hämeenkadun ympäristössä toimistorakennukset ovat maltillisemman kokoisia.

Toimistorakennuksia on rakennettu tasaisesti viime vuosikymmeninä.

→ Hatanpään valtatie varrella sijaitsevat toimistot voivat luoda pienissä määrin palvelukysyntää Viinikanlahteen erityisesti lounasruokailuasioinnissa. Liiketilojen kannalta tärkeimpiä asiakkaita ovat kuitenkin vaikutusalueen omat asukkaat.



Lähde: MML Taustakartta, Tampereen kaupunki; keskustan seurantajärjestelmä, rakennukset, 2023 (pääkäyttötarkoitus)

Toimisto- ja liikerakennukset pääkäyttötarkoituksen ja rakennusvuosikymmenen mukaan Tampereella

Kerrosala (m2)	Yhteensä	-1920	1921 - 1939	1940 - 1959	1960 - 1969	1970 - 1979	1980 - 1989	1990 - 1999	2000 - 2009	2010 - 2019	2020 -
Liikerakennukset	1 261 455	54 623	14 127	32 990	74 020	242 478	228 812	176 305	172 537	211 878	53 685
Toimistorakennukset	1 040 726	90 145	113 650	130 035	61 949	27 496	131 935	188 068	153 932	111 613	31 903

Lähde: Tilastokeskus

Hotelli- ja majoitustoimintojen potentiaali

Tampereen hotellikapasiteetin kasvu on ollut vuodet 2012–2022 tasaisen vahvaa, keskimäärin lähes 3% prosenttia vuodessa. Hotellien lukumäärä on vuosina 2012–2022 kasvanut 25% ja huonekapasiteetti 32%.

Perinteisten hotellien rinnalle Tampereelle on 2010-luvun mittaan avattu myös viisi suurta huoneistohotellia, joiden kapasiteetti ei sisälly oheiseen tilastokeskuksen aineistoon.

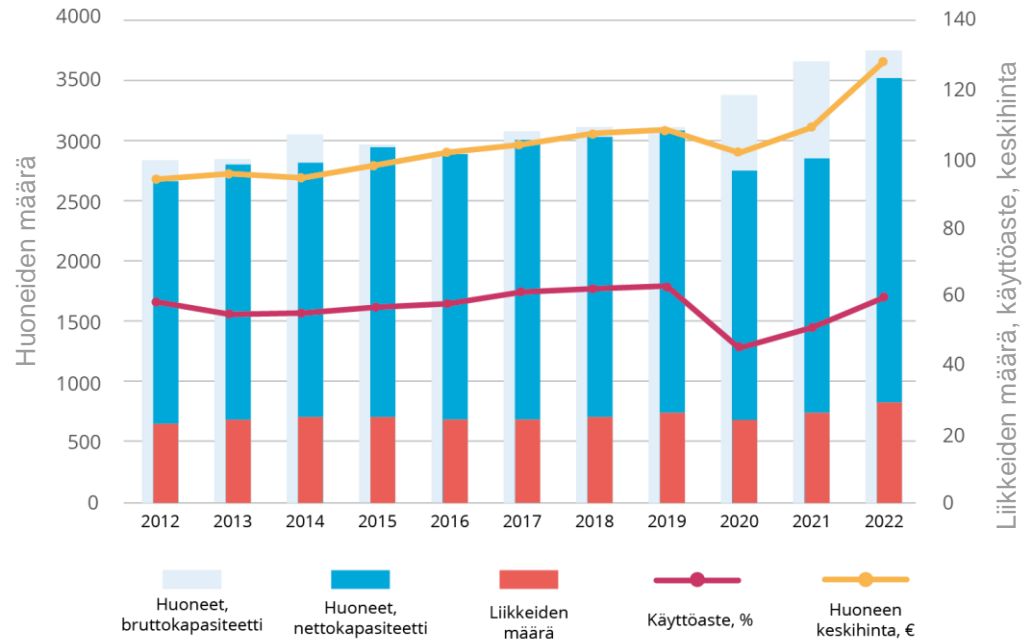
Tampereen kaupungin laatiman, kaupungin keskimääräiseen hotellikannan kehitykseen perustuvan ennusteen mukaan kaupungissa edelleen kasvava hotellikysyntä mahdollistaa 2020- ja 2030-lukujen aikana 11-12 uutta hotellia.

Erityyppisten hotellikonseptin osalta erityisesti edullisen hintaluokan majoitusvaihtoehtoja tarvitaan kaupungissa runsaasti lisää. Myös korkeamman hintaluokan hotelleja tarvitaan monipuolistamaan tarjontaan.

Hotellimarkkinoille on usein tyypillistä, että yhtä aikaa on vireillä useita hankkeita, joista vain osa toteutuu.

→ **Tampereen hotellimarkkina mahdollistaa tulevien vuosien aikana useita uusia hotellihankkeita, ja Viinikahden erinomainen sijainti tekee alueesta hyvin potentiaalisen alueen myös hotelli-investointien näkökulmasta.**

Tampereen hotellien kapasiteetti, käyttöaste ja keskihinta



Lähde:

Tampereen kaupunki, Hotellisuunnitelma 2023-2040.

Alkuperäinen lähde: Tilastokeskus: Hotellien vuosittainen kapasiteetti ja yöpymiset kunnittain, Majoitusliikkeiden kapasiteetti kunnittain

Majoituskonsepteista

Majoituskonseptien yksi viime aikaisista merkittävistä trendeistä on ollut erilaistaminen. Hotellit, jotka tarjoavat uniikkeja kokemuksia, pärjäävät.

Hyvinvointi, työn ja loman yhdistäminen, kestävä kehitys ja aito paikallinen kokemus ovat muiden muassa selkeitä nousevia teemoja hotellikonsepteissa.

Myös pitkäaikaismajoitukseen panostavat konseptit ovat vahvassa kasvussa, ja ne sijaitsevat usein keskustan ulkopuolella.

→ Viinikanlahden sijainti keskustan aktiviteettien vieressä, veden äärellä sekä uusi raitiotieyhteys luovat hyvän pohjan majoitusliiketoiminnan kehittämiseksi.

→ Viinikanlahden mahdollisen hotellin majoituskonsepti tulee todennäköisesti tukeutumaan ensisijaisesti työpaikka-alueeseen, tapahtumamajoitukseen tai järvimaiseman tukemaan virkistysmatkailuun.

Lähteitä mm.

Hotel trends: The biggest indicators in the hotel and hospitality industry
GSAIR, The Global Serviced Apartments Industry Report 2020-2021

Jakamistalous matkailussa, kestävän vertaismajoituksen hyviä käytänteitä pohtimassa

Ylätason konsepti	Alatason konseptit (merkittävimmät)	Erityisiä ominaisuuksia	Esimerkkejä
Hotellit	Tavanomainen	-	
	Konferenssi	Sisältää liike-elämän kannalta merkittävät palvelut, mm. konferenssi- ja neuvottelutilatarjonnan kautta.	
	Life style / Boutique	Yksilöity kokemus esim. yksilöllisen sisustuksen, taiteen, pienen huonemäärän kautta tai jonkin muun erityisen ominaisuuden kautta.	
	Aktiveettivetoiset konseptit	Perustuu samassa yhteydessä tai lähetyvillä sijaitsevaan kohteeseen, kuten kylpylään, aktiveettipuistoon tms.	
	Hyvinvointi	Sisältää hyvinvointiin keskittyvän palvelusisällön, kuten hierontaa, kauneudenhoitoa, rentoutumista, liikuntamahdollisuuksia ja erityistä terveellisyttä painottavaa ravintoa.	
Halpahotellit	Itsepalveluhotellit	Toimii älykkäiden järjestelmien avulla ilman henkilökuntaa mahdollistaen edullisen hinnan.	
	Makuusalimajoitus	Majoitetaan useita henkilöitä samassa huoneessa, tilatehokkuuden kautta edullinen hinta.	
Huoneistohotellit	"Aparthotel", jaetun omistajuuden huoneistohotelli	Asuntotyypiset huoneet, tarjolla usein myös hotelleihin yleensä kuuluvat palvelut, kuten ravintola, kuntosali jne.	Forenom, Valo Hotel & Work
Kalustelut asunnot	"Serviced apartments", palvelut joko kiinteistössä tai sen lähistöllä	Majoittumista asuinkortteleissa normaalia asumista vastaavissa olosuhteissa. Konsepti voi tarkoittaa yksittäisiä asuntoja tai sisältää useita huoneyksiköitä ja hotellityyppisiä palveluita.	Forenom, Noli Studios (NREP), Micro living
	Co-living / yhteisöasuminen	Kustannustehokasta ja sosiaalista kanssakäyntiä tukevaa majoittumista tiloissa, joissa yksityinen ala minimi ja yhteistilat merkittävässä roolissa. Yleensä tavoitteena kerätä samanhenkisiä majoittujia työskentelemään ja jakamaan ajatuksia.	Village Co-living, Noli Studios (NREP), Movinn

1. Kehittämisen lähtökohdat
2. Vaikutusalue ja liiketilapotentiaali
- 3. Yleissuunnitelman analyysi**
4. Vertailukohdeanalyysi
5. Konseptointi
6. Kaupallisten tilojen toteuttaminen ja hallinta
7. Johtopäätökset ja suositukset



Havainnointia viitesuunnitelmasta (1/2)

- Kaavaehdotuksen pohjana oleva viitesuunnitelma perustuu urbaaneihin umpikortteleihin ja keskitettyyn pysäköintiin.
- Umpikorttelit luovat luonnostaan mahdollisuuksia katutason kivijalkaliiketilolle ja kaupunkimaisen katu ympäristön ja rauhallisten sisäpihojen syntymiselle.
- Keskitetty pysäköinti vähentää korttelikohtaisten pysäköintilaitosten tarvetta sekä liikennettä pihakaduilla ja on kokonaisuuden kannalta kustannustehokasta. Toisaalta se aiheuttaa palveluiden lähisaavutettavuuden, asiakaskokemuksen ja huollon järjestämisen kannalta lisähaasteen.
- Uimaranta, soutu- ja melontakeskus sekä venesatama ovat mielenkiintoisia toimintoja, joiden ympärille voi syntyä yksittäisiä destinaatioita tai kausiluonteisia palveluita.
- Varsinkin puistoon levittyvät liikuteltavat palvelut, kuten ravintolakontit ja –kärryt voivat vastata kausiluonteiseen kysyntävaihteluun.
- Hotellin sijainnille voi löytyä useita hyviä vaihtoehtoja sen konseptista riippuen joko valtatievarrella tai esimerkiksi veden äärellä.

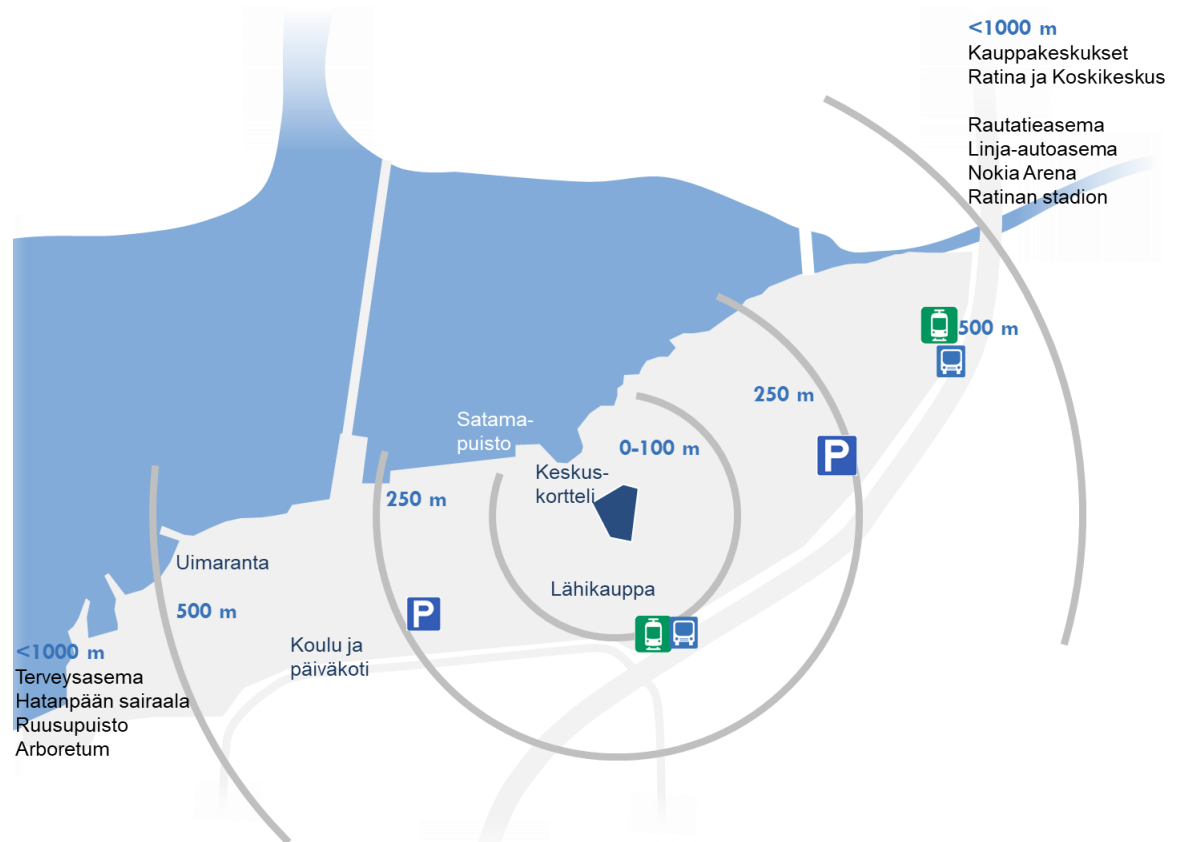


Asemakaavan ehdotusvaiheen viitesuunnitelma (Arkkitehtitoimisto NOAN)

Havaintoja viitesuunnitelmasta (2/2)

- Kaupallisesti tärkein piste muodostuu keskuskorttelin ja PT-kaupan ympärille, jotka eivät kuitenkaan ole pysäköintilaitosten välittömässä läheisyydessä.
- Päivittäistavarakaupan kohdalla tarve nopealle asiointipysäköinnille korostuu. Samoin liiketilojen huollon toimivuus tulee myös varmistaa. Pysäköintitarpeissa voi olla ketju- ja konseptikohtaisia eroja ja tavoitemääriä.
- Ravintoloiden kannalta noutopalvelut voivat lisätä kysyntää merkittävästi. Noutopysäköinnin hallinta ja sujuva järjestäminen on siten myös tärkeä huomioida.
- Päivittäistavarakauppa on tärkein ankkuritoiminto, jonka läheisyyteen muut kaupalliset toiminnot sijoittuvat mieluummin. Samoin julkisen liikenteen pysäkit keräävät päivittäisiä asiakasvirtoja ja tukevat lähimpiä liiketiloja.
- Hyvä näkyvyys pysäkiltä päivittäistavarakaupalle on tärkeää sen ohjatesa ihmisvirtoja palveluiden äärelle.
- Pitkien ja säälle alttiiden kävelysiltojen rooli jää liiketilakysynnän kannalta pieneksi, sillä pohjoisosien asukkaat suuntaavat asiointia todennäköisemmin keskustan suuntaan.

Alueen asukkaan näkökulma lähialueen palveluihin esitettynä etäisyysvyöhykkeittäin



1. Kehittämisen lähtökohdat
2. Vaikutusalue ja liiketilapotentiaali
3. Yleissuunnitelman analyysi
- 4. Vertailukohdeanalyysi**
5. Konseptointi
6. Kaupallisten tilojen toteuttaminen ja hallinta
7. Johtopäätökset ja suositukset



Vertailukohteet Kalasatama ja Herttoniemenranta

Helsingin Kalasatama, Herttoniemenranta ja Jätkäsaari ovat kiinnostavia kotimaisia vertailukohteita Viinikanlahden kivijalkaliiketilojen näkökulmasta.

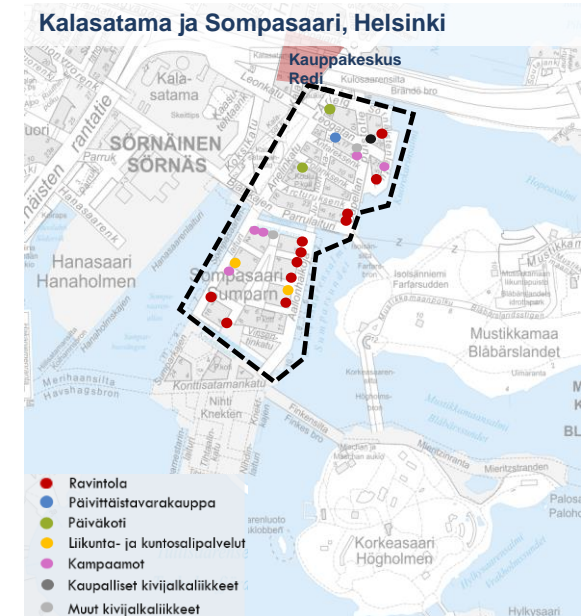
Kaikkia kolmea aluetta yhdistää tiivis, moderni kaupunkirakenne ranta-alueella sekä läheinen kauppakeskustarjonta. Mikään alueista ei ole myöskään osa kaupungin keskustaa, mutta edustavat kuitenkin tiivistä kaupunkirakennetta keskustan läheisyydessä.

Viinikanlahden kanssa suuruusluokaltaan vertailukelpoinen Herttoniemenranta on kehittynyt viimeisen 20-25 vuoden aikana, ja sen kivijalkatilojen toiminta on ehtinyt muuttua aikojen saatossa. Kalasataman ja Sompasaaren väestö kasvaa, minkä vuoksi kivijalkaliiketilatarjonta on vasta kehittymässä.

→ Aktiivisten tilojen määrä kasvaa alueen kehittyessä.

→ Lähikaupat ovat mahdollisia huolimatta läheisestä kauppakeskustarjonnasta.

→ Ravintolapalveluita on syntynyt ennen kaikkea rantojen, päivittäistavara-kauppojen ja muiden ravintoloiden läheisyyteen. Lukumäärällisesti suurin osa kivijalkatiloista on kampaamo- ja kauneudenhoito- palvelujen käytössä.



Kivijalkaliikkeet	Herttoniemenranta	Kalasatama (etelä)
Asukkaat (2021)	3 933	8 312
Ravintoloita	14 (0,0028 / asukas)	11 (0,0017 / asukas)
Päivittäistavara-kauppoja	4	1
Päiväkoteja	8	2
Liikunta- ja kuntosalipalvelut	4	2
Kampaamot	12	5
Kaupalliset kivijalkaliikkeet	18	1
Muut / ei-kaupalliset kivijalkaliikkeet	7	2

1. Kehittämisen lähtökohdat
2. Vaikutusalue ja liiketilapotentiaali
3. Yleissuunnitelman analyysi
4. Vertailukohdeanalyysi
- 5. Konseptointi ja mitoitus**
6. Kaupallisten tilojen toteuttaminen ja hallinta
7. Johtopäätökset ja suositukset



Mahdollisia lähipalveluja

Luonnollisimpia kaupallisia toimintoja alueella ovat alueen päivittäisiä kävijöitä (asukkaat, työntekijät) palvelevat lähipalvelut, joiden liiketoimintamahdollisuuksia vahvistavat alueella satunnaisesti vierailevat, erityisesti venesataman ja rannan kesävirikistyskäytön myötä.

Oheiseen kaavioon on esitetty perinteisiä esimerkkejä lähipalveluista, jotka pärjäävät lähipalvelukeskuksissa ja vastaavissa ympäristöissä. Kaavioon korostettu Viinikanlahden kannalta suuntaa-antavasti potentiaalisimpia toimintoja.

Vaikutusalueen väkimäärä mahdollistaa tiiviin lähipalvelutarjonnan, noin 2 000 – 3 000 k-m² liiketilaa, eli likimain perinteisen lähiöostoskeskuksen verran. Oheiseen taulukkoon on koostettu esimerkinomainen, kivijalkatiloihin jakautuva mahdollinen palvelukonsepti.

Lopullinen tilakonsepti määräytyy kulloisenkin markkinatilanteen mukaan, ja alueen täysi potentiaali saavutetaan vasta sen valmistuttua ja vakiinnuttua.

Eri liiketiloilla on omia erityistarpeitaan mm. huollolle, tilakorkeuksille, ilmanvaihdolle ja sisäänkäynneille. Riittävä muuntojoustavuus edellyttää riittävän monen tarpeen huomioimista jos suunnitteluvaiheessa, jotta kalliit muutostyöt eivät rajoita palvelutarjonnan toteutumista. PT-kaupan osalta vapaan kerroskorkeuden tulisi olla yleensä vähintään noin 4,5 - 5 metriä.

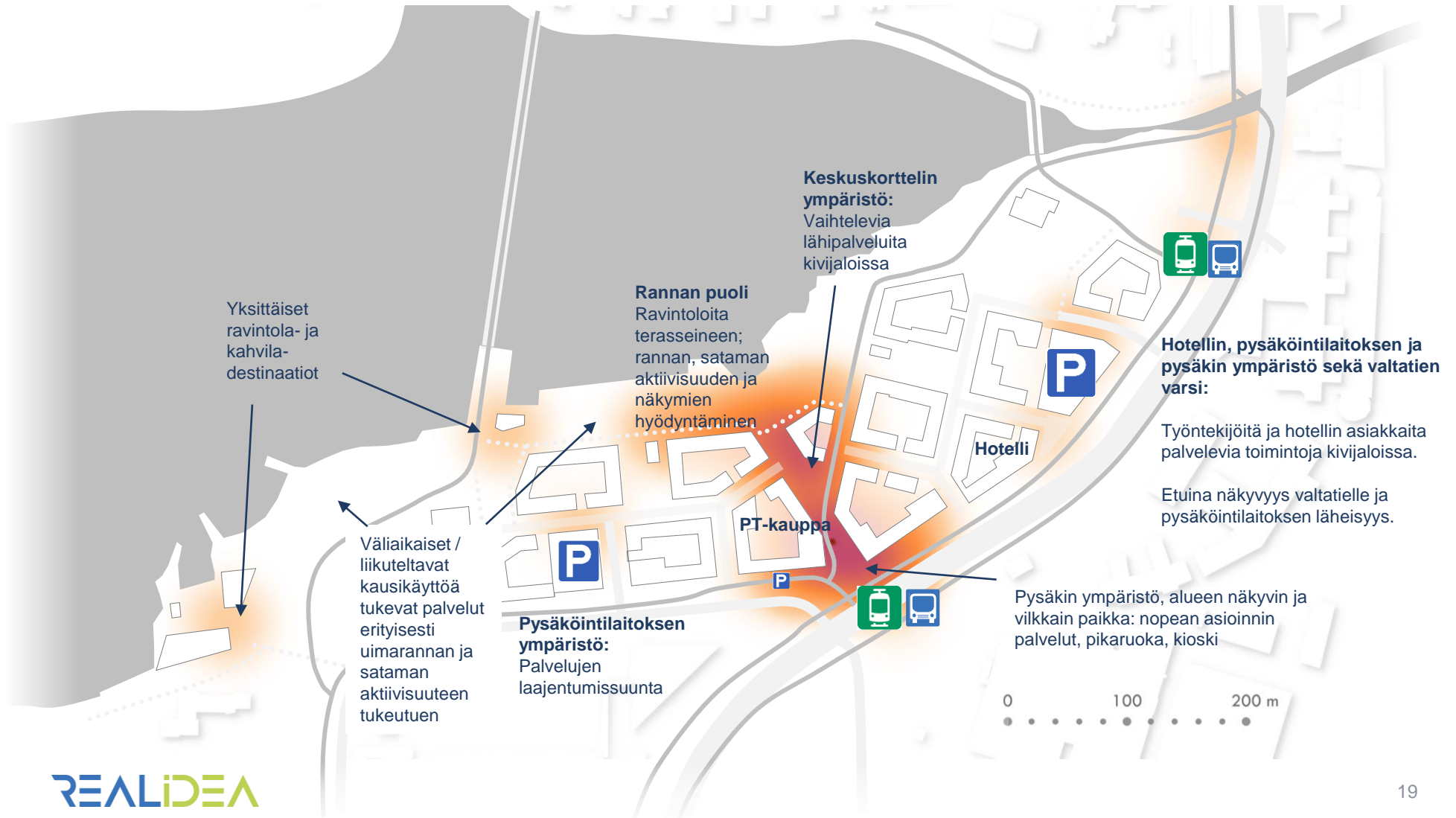
Liike- ja toimitilojen tuottama työpaikkamäärä on keskimäärin noin 1 työpaikka per 25 k-m² eli konseptin mukaisen tarjonnan suora työpaikkavaikutus on karkeasti noin 80 – 120 työpaikkaa.

Yleisiä esimerkkejä mahdollisista asuinpainotteisen alueen lähipalveluista, korostettuna Viinikanlahden kannalta potentiaalisimmat toiminnot:

Vähittäiskauppa	Kaupalliset palvelut	
PT-kauppa tai kioski (24h)	Kahvila / baari / ravintola	Lääkärikeskus
Leipomo / konditoria	Posti / postiautomaatti	Hammaslääkäri
Luontaistuoteliike	Pesula	Fysioterapia / hieronta
Kauppahalli/Tuoremyymälä	Parturi-kampaamo	Kauneushoitola
Kukkakauppa	Suutari / ompelimo	Sisäleikkipuisto
Kirjakauppa	Pyörähuolto	Elokuvateatteri
Apteekki	Kuntokeskus	Tanssistudio
Sisustusliike	Autokoulu	Galleria
Vaateliike	Kiinteistönvälitys	Konserttitali
Optikko	Käsityöpaja	Korttelisauna
Toimistotarvikekauppa	Autopesu	Keilahalli

Toiminto	Toimiala	Pinta-ala, k-m ²	Kpl
PT-kauppa	Päivittäistavarat	600	1
Kioski	Päivittäistavarat	100	1 – 2
Pientoimisto	Toimisto	60	1 – 2
Apteekki	Kaupalliset palvelut	250	0 – 1
Fysioterapia / hieronta	Kaupalliset palvelut	60	2
Parturi-kampaamo	Kaupalliset palvelut	60	2
Kauneushoitola	Kaupalliset palvelut	60	2
Muu kaupallinen palvelu	Kaupalliset palvelut	80	1 – 2
Kahvila	Kahvilat ja ravintolat	120	2
Pikaruokaravintola	Kahvilat ja ravintolat	150	1 – 2
Ravintola / Baari	Kahvilat ja ravintolat	250	2 – 3
Yhteensä		2 090 - 2 980	15 – 21

Kaupallinen konsepti ja tärkeimmät liiketilasijainnit



1. Kehittämisen lähtökohdat
2. Vaikutusalue ja liiketilapotentiaali
3. Yleissuunnitelman analyysi
4. Vertailukohdeanalyysi
5. Konseptointi
- 6. Kaupallisten tilojen toteuttaminen ja hallinta**
7. Johtopäätökset ja suositukset



Kivijalkaliiketilojen yhteishallinnan mahdollisuus ja hajautumisriskien hallinta

Alueen liike- ja palvelutilat sijoittuvat rakennusten kivijalkoihin hajautuen usean korttelin alueelle ja osaksi useaa kiinteistöyhtiötä.

Tyypillisesti kortteli kerrallaan kehitettäväksi luovutettuna liiketilojen omistus hajautuu, mistä aiheutuu erilaisia **riskejä kaupunkikuvan elävyyden kannalta**:

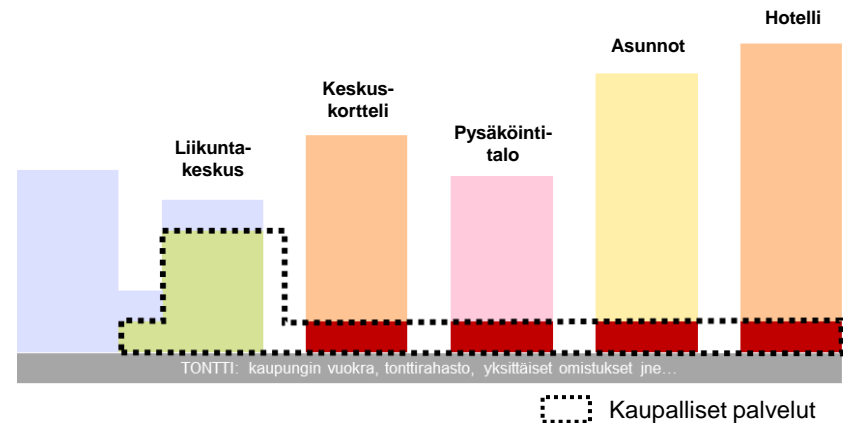
- Erillisomisteiset liiketilat voivat toteutua minimimääräisenä ilman kaupallista kunnianhimoa johtuen vähäisestä kannattavuudesta ja/tai vaadittavasta lisäponnistuksista toteuttajatahojen näkökulmasta.
- Erillisomisteiset liiketilat voivat tulla vuokratuksi ilman kokonaissuunnitelmaa ja synergiaetuja, jolloin palvelurakenne hajautuu, eikä muodostu kaupallisesti houkuttelevaa ja aktiivista ympäristöä.

Hallinnolliset työkalut tarjoavat mahdollisuuksia

Kaupallisen kokonaisuuden toimivuus ja tilojen aktiivisuus pitkäaikaisesti pystytään parhaiten varmistamaan, kun tilat ovat mahdollisimman pitkälti yhden omistajan hallinnassa tai manageroitavana. Tällöin kaupallista konseptia ja sisältöä voidaan johtaa ja päivittää järjestelmällisesti vastaamaan asetettuja tavoitteita.

Ennakoivat sisällön määrittelyn keinot (asemakaava, maankäyttösopimus, maanvuokrasopimus) eivät yksinään riitä pitkäjänteiseen sisällönohjaukseen, vaan lisäksi tarvitaan aktiivista omistamista ja hallinnointia alueen valmistumisen jälkeenkkin.

Esimerkki palvelukokonaisuuden jakautumisesta useaan kiinteistön kivijalkoihin sekoittuneessa kaupunkirakenteessa



- Ilman aktiivista ohjausta on riski, että muodostettavat liiketilat passivoituvat tai jäävät pitkäksi ajaksi sekundaariseen käyttöön.
- Kivijalkatilojen hallinnan keskittäminen sijoittajalle, yhtiölle tai kaupungille voisi helpottaa sisällönohjausta ja aktiivisen ympäristön toteutumista.

Yhteishallinnan mahdollisia toteutustapoja uudella alueella

0. Jokainen muodostuva kiinteistöyhtiö / sijoittaja omistaa tilansa ja vuokraa niitä erikseen parhaaksi katsomallaan tavalla

- Tavanomainen ratkaisu, ei kontrolloitua aluetta koskevaa tilojen yhteishallintaa tai kokonaisuuden kontrollia
- Alueen kokonaisuuden sisällön ohjaus on määriteltävissä vain löyhästi etukäteen (asemakaavamääräykset, tontinluovutus-, tontinvuokra- ja maankäyttösopimus)
- Riskinä tilojen kaupallinen passivoituminen, muu aktiivista ja elävää toimintaa synnyttämätön tai epätoivottu käyttö
- Keskinäinen yhtiö vs. muut mallit

1. Kaupunki tai kaupungin hallinnoima organisaatio omistaa yhteishallintoon sisällytettävät tilat ja vuokraa niitä edelleen

Mahdollisuus käyttää manageria tai omaa organisaatiota vuokralaishallinnassa

Edellyttää investointeja hallinnoitaviin tiloihin

Vajaakäytön riski kaupungilla

Välimalli (1,5) : Mahdollisuus omistaa ohjattavat tilat osittain ja vuokrata tilat niistä kiinteistöistä, joita ei jää omistamaan

2. Kaupunki vuokraa yhteishallintoon sisällytettävät tilat niiden omistajalta pitkällä sopimuksella vuokratakseen ne edelleen

- Mahdollisuus käyttää manageria tai omaa organisaatiota vuokralaishallinnassa
- Omistusvaihtoehtoa pienempi investointitarve
- Vajaakäytön riski kaupungilla
- Vuokrasopimuksen päättyminen

3. Tilojen hajanaiset omistajat poolaavat ohjattavat tilansa yhteen, joita manageri vuokraa

- Tilat ja yhtiöt eivät kilpaile keskenään samoista vuokralaisista, mahdollistaa sisällön kaupallisen ohjauksen
- Jakautunut vuokralais- ja vajaakäyttöriski poolin osakkailta
- Jokainen poolin tiloihin saatava vuokralainen hyödyttää kaikkia poolin osakkaita
- Voi kattaa koko alueen tai vain osia (esim. kivijalkaliiketilat)
- Edellyttää manageria (omistajien yhteisesti hyväksymä), joka vuokraa tiloja käyttäjille asetettujen tavoitteiden mukaisesti
- Poolaus suunniteltava ja luotava valmiiksi jo ennen tontinluovutusta
- Malli saatetaan kokea vieraaksi ja raskaaksi

1. Kehittämisen lähtökohdat
2. Vaikutusalue ja liiketilapotentiaali
3. Yleissuunnitelman analyysi
4. Vertailukohdeanalyysi
5. Konseptointi
6. Kaupallisten tilojen toteuttaminen ja hallinta

7. Johtopäätökset ja suositukset



Johtopäätökset (1/2)

Kokonaan uusi kaupunginosa

- Viinikanlahti sijoittuu keskustan ja Hatanpään väliin, ja sitä rajaa voimakkaasti rantaviiva ja idässä junarata.
- Alueen liiketilat on suunniteltu toteutuvan kokonaan korttelien kivijaloissa, eikä erillistä, päivittäistavarakauppavetoista liike- ja lähipalvelukeskusta synny.
- Uuden kaupunginosan kehittämisessä huomioitavaa on sen vaiheittainen rakentaminen ja kysynnän toteutuminen asteittain. Uudelle alueelle on tyypillistä, että kivijalkatilojen liiketoimintaedellytykset paranevat vaiheittain alun ollessa haastava.
- Pysäköintilaitosten sijainti alueiden laidoilla palvelee hyvin asuinkortteleita, mutta ei ole keskuskorttelin ja palvelujen asiakaskokemuksen kannalta optimaalinen.

Alueen oma väestö liiketilatarjonnan perustana

- Alueen kaupallisesti tärkein rooli on palvella sen uusia asukkaita lähivaikutusalueellaan sekä tarjota lisäpalveluja Hatanpään alueen asukkaille, jotka lukeutuvat Viinikanlahden palvelukokonaisuuden laajaan vaikutusalueeseen.
- Erikoiskaupan osalta keskusta kauppakeskuksineen on jatkossakin tärkein asiointipaikka, minkä vuoksi Viinikanlahden palvelutarjonta rajoittuu lähtökohtaisesti lähipalveluihin.
- Alueen vierailijat lisäävät kaupallista potentiaalia hieman, mutta lisäys on kausiluonteista. Työntekijöiden rooli lähipalveluasiakkaina rajoittuu pitkälti lounaspalveluihin ja jää vähäiseksi, sillä suurimmat toimistomassat sijaitsevat Hatanpään valtatiepuolella,

missä toimii jo nykyisin useita lounasravintoloita.

- Kaupallisen mitoituksen tulisi perustua pääasiassa Viinikanlahden vaikutusalueen asukkaiden tarpeiden tyydyttämiseen.
- Täysi liiketilapotentiaali saavutetaan vasta vuosien päästä, kun alue valmis ja vakiintunut.
- Tilojen riittävä muuntojoustavuus on tärkeää, jotta tilatarjonnan toteutumiselle ei muodostu fyysisiä esteitä alueen kehittyessä ja markkinatilanteiden muuttuessa.

PT-kaupan lähiympäristö houkuttelevin sijainti liiketiloille

- Alueen aktiivisin alue muodostuu keskusaukion ja PT-kaupan ympärille. Kaupan houkuttelevuuden kannalta tärkeimpiä toimintoja ovat PT-kauppa, julkisen liikenteen pysäkit sekä muut liikkeet.
- Liiketilojen keskinäisen synergian sekä alueen aktiivisuuden ja elävyyden kannalta tilojen tiivis sijoittelu ja näkyvyys toimintojen välillä on tärkeää. Irrallisten ja hajallaan muusta tarjonnasta ja toiminnoista olevien liiketilojen houkuttelevuus on heikkoa, ja vajaakäytön riski suurta.
- Ravintoloiden osalta avautuminen rannan suuntaan luo hyviä näkymiä ja miellyttäviä terassimahdollisuuksia. Pienikin määrä ravintoloita aktivoi ympäristöään huomattavasti, mutta myös ravintoloiden kannalta sijainti PT-kaupan päivittäisten asiakasvirtojen ja muiden liikkeiden lähellä on tärkeää.
- Lähipalvelukonseptien ja alueen luonteen vuoksi 2. Kerroksen osalta liiketilapotentiaali on lähtökohtaisesti vähäinen ja kysyntä heikkoa.

Johtopäätökset (2/2)

Kysyntää PT-kaupalle sekä muille liiketiloille

- Vaikutusalueen kysyntä mahdollistaa tavanomaisen lähipalvelutarjonnan toteutumisen. Vastaavan kokoisilla alueilla liiketilaa on tyypillisesti perinteisen lähipalveluostoskeskuksen verran, 2000 – 3000 k-m², joka Viinikanlahdessa toteutuu kivijaloissa.
- Päivittäistavara-kaupan osalta kysyntä vaikuttaisi riittävän ainakin yhdelle 500 – 600 k-m²-kokoluokan lähikaupalle, ja lopputilanteessa myös noin 1 000 – 1 200 k-m² supermarket-kokoluokan yksikkö saattaisi olla kysynnän puolesta mahdollinen. Suurempi ja laajempaa asiakaskuntaa palveleva kauppa edellyttäisi kuitenkin riittävää ja välitöntä asiakaspysäköintiä sekä vaivatonta saavutettavuutta Hatanpään valtatieltä, jotta sen markkinaosuus voisi kasvaa riittävän suureksi. Samalla tällä olisi myös liikennettä lisäävää vaikutus.
- Viinikanlahdessa sijaitsevien soutu- ja melontakeskuksen, uimarannan, saunan, venesataman ja risteilyaluslaiturin vuoksi virkistyskäyttö kasvaa etenkin kesäkausilla. Erilaiset tilapäiset ja liikuteltavat palvelut, kuten ravintolakontit ja -kärryt voivat vastata kausiluonteiseen kysyntään. Toimintojen yhteyteen saattaa syntyä pienissä määrin kysyntää myös pysyville ravintola- ja kahvilapalveluille.
- Pysäköintilaitosten yhteyteen voi sijoittua täydentäviä kaupallisia palveluita, kuten ajoneuvojen pesu-, huolto-, korjaus- ja katsastuspalveluita sekä erilaisia ajoneuvojen ja välineiden (peräkärryt ym.) vuokraus- ja yhteiskäyttöpalveluita.

Pysäköintilaitokset ovat myös loogisia paikkoja kaupunki-pyöräasemille ja kierrätyspisteille sekä tavarajakelupalveluille.

Erilaiset hotellikonseptit voivat olla mahdollisia

- Keskustan, areenan ja stadionin läheisyys sekä hyvät kulkuyhteydet voivat tehdä Viinikanlahdesta houkuttelevan hotellisijainnin. Hotellille voi olla alueella useita hyviä sijaintimahdollisuuksia hieman konseptista riippuen.
- Viinikanlahden saavutettavuus keskustasta, lentokentältä, rautatieasemalta ja linja-autoasemalta on hyvä, mikä tukee hotellitoimintojen sijoittumista Viinikanlahdelle.
- Hotellihankkeissa vallitsee tyypillisesti kova kilpailu käynnistyvien hankkeiden kesken, jossa markkinatilanteella ja ajoituksella on suuri merkitys.

Yhteishallinnasta tukea kivijalkatilojen aktivoimiseksi

- Kivijalkatilojen alueellisella yhteishallinnalla ja omistuksen keskittämisellä on mahdollista kontrolloida kaupallista sisältöä, mutta se edellyttää aktiivista suunnittelua ja mallin hahmottamista jo ennen tontinluovutusta. Jälkikäteen mallia on vaikea luoda.

Suosituksia seuraavista toimenpiteistä

☐ Markkinavuoropuhelut:

- Päivittäistavarakaupan tavoitekokoluokan, konseptin sekä toteutettavuuden reunaehtojen täsmentäminen ja varmistaminen markkinavuoropuheluin kaupan keskusliikkeiden kanssa
- Muiden palveluntarjoajien haastattelut ja näkemykset, kuten ravintolat, liikuntapalvelut, hyvinvointipalvelut, apteekki
- Hotellioperaattorien kiinnostuksen kartoittaminen, parhaiden ja vaihtoehtoisten hotellisijaintien tunnistaminen
- Tarvittaessa kehittäjien ja sijoittajien näkemykset kaavan mukaisten korttelien houkuttelevuudesta ja mahdollisesta hienosäätötarpeesta sijoittajakiinnostuksen varmistamiseksi

☐ Liiketilojen yhteishallintamallin tutkiminen

Lähteet

- GSAIR, The Global Serviced Apartments Industry Report 2020-2021
- Hotel trends: The biggest indicators in the hotel and hospitality industry
- Realidea / Tampereen kaupunki: Tampereen keskustan kaupallinen selvitys 2024 (luonnos)
- Tampereen kaupunki
 - Viinikanlahden asemakaavaehdotus 23.10.2023 <https://www.tampere.fi/kaupunkisuunnittelu/kaupunkiymparisto-uudistuu/xxii-hatanpaa-xiii-ratina-viinikanlahden-alue-asemakaava-nro-8755>
 - Keskustan seurantajärjestelmä
<https://app.powerbi.com/view?r=eyJrljoiNzdmMzBiODctN2YwOS00MDZkLTk4YWYtOGM3MzlyOGQzZjc2liwidCI6ImRkZTVkYzEyLWJkM2MtNGMwNi04NWNjLTM0MzYxZWZiOWFkNCIsImMiOjI9>
 - *Tampereen keskusta 2040-kehittämishjelma, kaupunginhallitus 29.5.2023, www.tampere.fi/viidentahdenkeskusta*
 - *Rakennukset pääkäyttötarkoituksen mukaan, 2023*
 - *Hotellisuunnitelma 2023-2040*
- Tilastokeskus
 - Hotellien vuosittainen kapasiteetti ja yöpymiset kunnittain, Majoitusliikkeiden kapasiteetti kunnittain
 - Ruututietokanta 2022
 - Toimisto- ja liikerakennukset pääkäyttötarkoituksen ja rakennusvuosikymmenen mukaan Tampereella
- Tuomas Santatasalo KY, Ostovoimatilastot maakunnittain 2021