

Nurmi-Sorilan osayleiskaavan tarkistaminen

PALVELUVERKKOSELVITYS

Tampereen kaupunki

5.12.2024

P48605

23.5.2024

Sisällys

Nurmi-Sorilan osayleiskaavan tarkistaminen	3
1 Lähtökohdat.....	3
1.1 Yleistä	3
1.2 Tarkastelualue ja vaikutusalue	3
1.3 Väestökehitys	4
2 Nykytilanne ja kehitysnäkymät.....	5
2.1 Julkiset palvelut	5
2.2 Kaupalliset palvelut.....	7
2.2.1 Suunnittelutilanne	7
2.2.2 Kaupan palveluverkko.....	11
2.2.3 Arvio ostovoiman ja liiketilatarpeen kehityksestä	13
3 Palveluverkon kehittäminen	16
3.1 Julkiset palvelut	16
3.2 Kaupalliset palvelut.....	16
4 Kaavaratkaisun arviointi.....	17
4.1 Julkiset palvelut	17
4.2 Kaupalliset palvelut.....	17
4.2.1 Kaupan mitoitus suhteessa kysyntään ja liiketilatarpeeseen	17
4.2.2 Kaupan palveluverkon kokonaisuus	18
4.2.3 Kaupan toiminta- ja kehitysedellytykset.....	19
4.2.4 Yhdyskuntarakenteen kehitys	19
4.2.5 Kaupallisten palvelujen saavutettavuus	20
4.2.6 Vaikutukset kaupan kilpailuun ja elinkeinojen kehitykseen	21
5 Suosituksia jatkosuunnitteluun	22
6 Lähteet	24

23.5.2024

Nurmi-Sorilan osayleiskaavan tarkistaminen

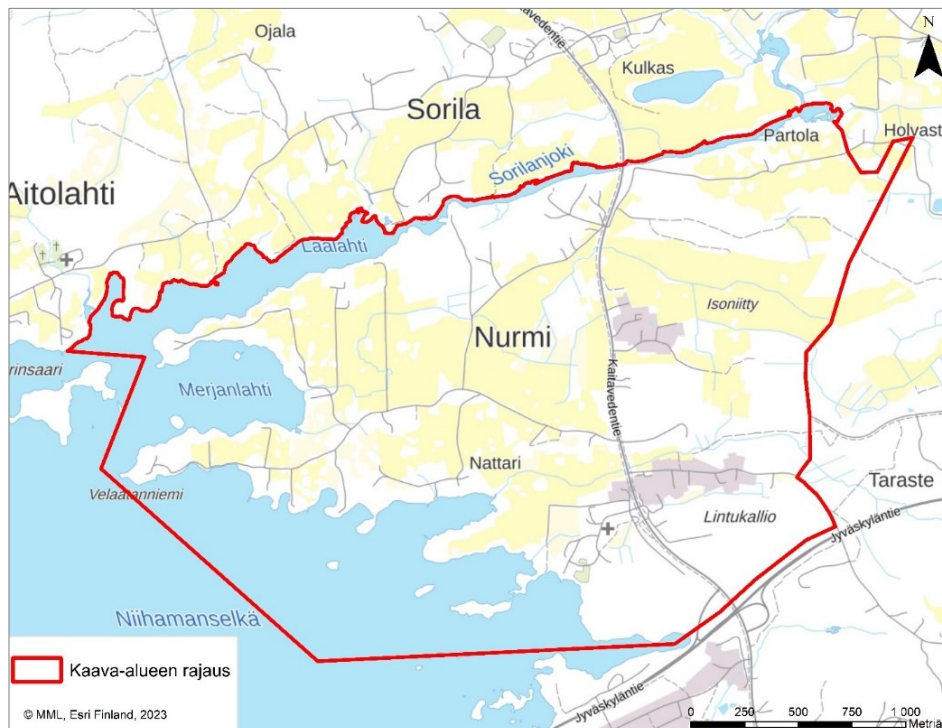
1 Lähtökohdat

1.1 Yleistä

Palveluselvytys on Tampereen Nurmi-Sorilan osayleiskaavan tarkistamiseen liittyvä taustaselvitys. Selvityksessä on kuvattu tarkastelualueen julkisten ja kaupallisten palvelujen nykytilaa ja kehitysnäkymiä sekä vaikutusalueen palveluverkon kokonaisuutta osana toimivaa ja kestävästä yhdyskuntarakennetta. Nykytilanteen ja kehitysnäkymien analyysin pohjalta on esitetty suosituksia osayleiskaava-alueen palvelujen mitoituksesta ja sijainnista sekä kehittämisperiaatteista. Työ on toteutettu Tampereen kaupungin toimeksiannosta ja FCG Finnish Consulting Group Oy:n toimesta. Palveluselvityksen laadinnasta on vastannut FM Taina Ollikainen.

1.2 Tarkastelualue ja vaikutusalue

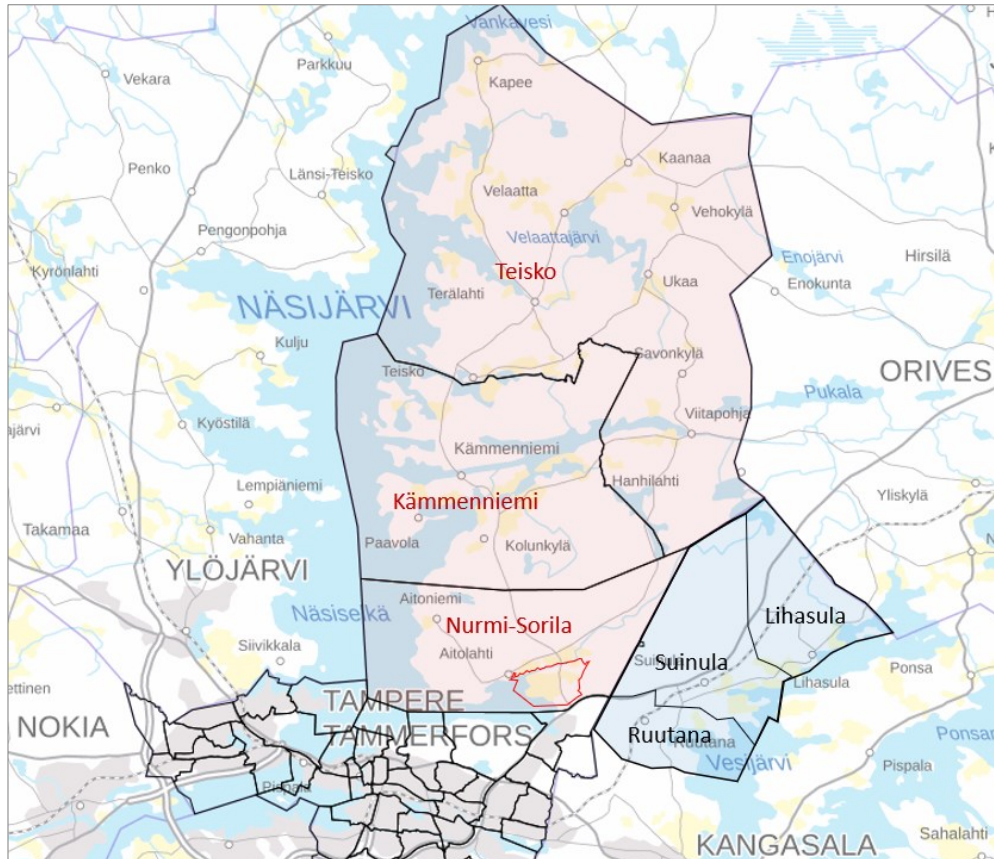
Tarkastelualueena on Nurmi-Sorilan osayleiskaava-alue (kuva 1).



Kuva 1: Nurmi-Sorilan osayleiskaavan tarkistaminen, kaava-alueen rajaus.

23.5.2024

Lähivaikutusalueena tarkastellaan Nurmi-Sorilan suunnittelualueutta ja laajempaa vaikutusalueena Nurmi-Sorilan, Kämmenniemen ja Teiskon suunnittelualueiden muodostamaa aluetta. Seututasolla tarkastellaan myös Kangasalan pohjoisosien (Lihasulan, Suinulan ja Ruutanan pienalueet) vaikutusta Nurmi-Sorilan osayleiskaava-alueen kaupallisten palvelujen kehittämiseen. (kuva 2).



Kuva 2: Vaikutusalueen rajaus (Tampereen suunnittelualueiden rajat: <https://kartat.tampere.fi/oskari/>, Kangasalan pienalueiden rajat <https://kartat.sweco.fi/kangasala/>, pohjakartta @ MML2023).

1.3 Väestökehitys

Nurmi-Sorilan suunnittelualueella asui vuoden 2022 lopussa 1 161 asukasta. Väestömäärä on vähentynyt 88 asukasta (-7 %) vuosina 2010–2022. Nurmi-Sorilan, Kämmenniemen ja Teiskon suunnittelualueiden väestömäärä oli vuoden 2022 lopussa **yhteensä 4 316 asukasta**. Kämmenniemen suunnittelualueella väestömäärä on lisääntynyt ja Nurmi-Sorilan ja Teiskon suunnittelualueilla vähentynyt vuosina 2010–2022. Kaava-alueen väestömäärä on noin 360 asukasta (2020).

Nurmi-Sorilan osayleiskaavan tarkistaminen mahdollistaa Nurmin alueelle **noin 4 000 uutta asukasta**. Osayleiskaavan tavoitevuotena on tarkasteltu vuotta 2040. Mikäli väestömäärä muilla alueilla säilyisi vuoden 2022 tasolla, olisi Nurmi-Sorilan suunnittelualueen väestömäärä **noin 5 161 asukasta** ja koko vaikutusalueen väestömäärä **noin 8 316 asukasta** tilanteessa, jossa osayleiskaavassa osoitetut asuntoalueet olisivat toteutuneet kokonaisuudessaan.

23.5.2024

Taulukko 1. Nurmi-Sorilan, Kämmenniemen ja Teiskon suunnittelualueiden väestökehitys 2010–2022 (Tampereen kaupunki 2023: Tampere alueittain, Väestömäärä: Microsoft Power BI) sekä arvio väestömäärästä kaavan toteuduttua.

Suunnittelualue	Väestö 2010	Väestö 2022	Muutos 2010–22	Muutos %	Väestö-arvio 2040	Muutos 2022–40
Nurmi-Sorila	1 249	1 161	-88	-7,0 %	5 161	+4 000
Kämmenniemi	1 896	1 958	62	+3,3 %	1 958	0
Teisko	1 281	1 197	-84	-6,6 %	1 197	0
Yhteensä	4 426	4 316	-110	-2,5 %	8 316	+4 000

Kangasalan pohjoisosien (Lihasulan, Suinulan ja Ruutanen pienalueet) väestömäärä oli vuoden 2021 lopussa 3 951 asukasta (Kangasalan kaupunki: Tilastokirja 2021). Vuonna 2019 laaditun Kangasalan kaupan selvityksen (Kangasalan kaupunki 2019) mukaan alueen väestömäärä on vuonna 2040 väestötavoitteen mukaan noin 6 000 asukasta.

2 Nykytilanne ja kehitysnäkymät

2.1 Julkiset palvelut

Päivähoito- ja koulupalvelut

Kaava-alue kuuluu Kämmenniemen koulupolkualueeseen. Lähimmät koulut ovat Olkahisen koulu ja Olkahisen koulun Sorilan koulutalo, joissa molemmissa on varhaiskasvatuksen ja perusopetuksen 1–6 vuosiluokkien palvelut. Kämmenniemen koulu on yhtenäinen peruskoulu (1–9 lk) ja Kämmenniemen koulun Terälahden koulutalossa on varhaiskasvatuksen ja perusopetuksen 1–6 luokkien palvelut. Lisäksi kaava-alueella toimii Tampereen kristillinen koulu, joka on yhtenäinen peruskoulu (9 vuosiluokkaa).

Kämmenniemen koulupolkualueella on päiväkotipalveluja kaava-alueen lisäksi Sorilassa, Kämmenniemessä ja Terälahdessa sekä Olkahisessa. Kaava-alueella on kaksi päiväkotia, Kristillinen päiväkotikoti Pikkupursi ja Päiväkotikoti Pikkuväki, jotka toimivat kaupungin ostopalveluna. Kaupungin itse tuottamia päiväkotipalveluja on Sorilassa, Kämmenniemessä, Terälahdessa ja Olkahisessa. Lisäksi Olkahisessa on myös ostopalveluna toimiva päiväkotikoti ja Terälahdessa yksityinen päiväkotikoti.

Sosiaali- ja terveyspalvelut

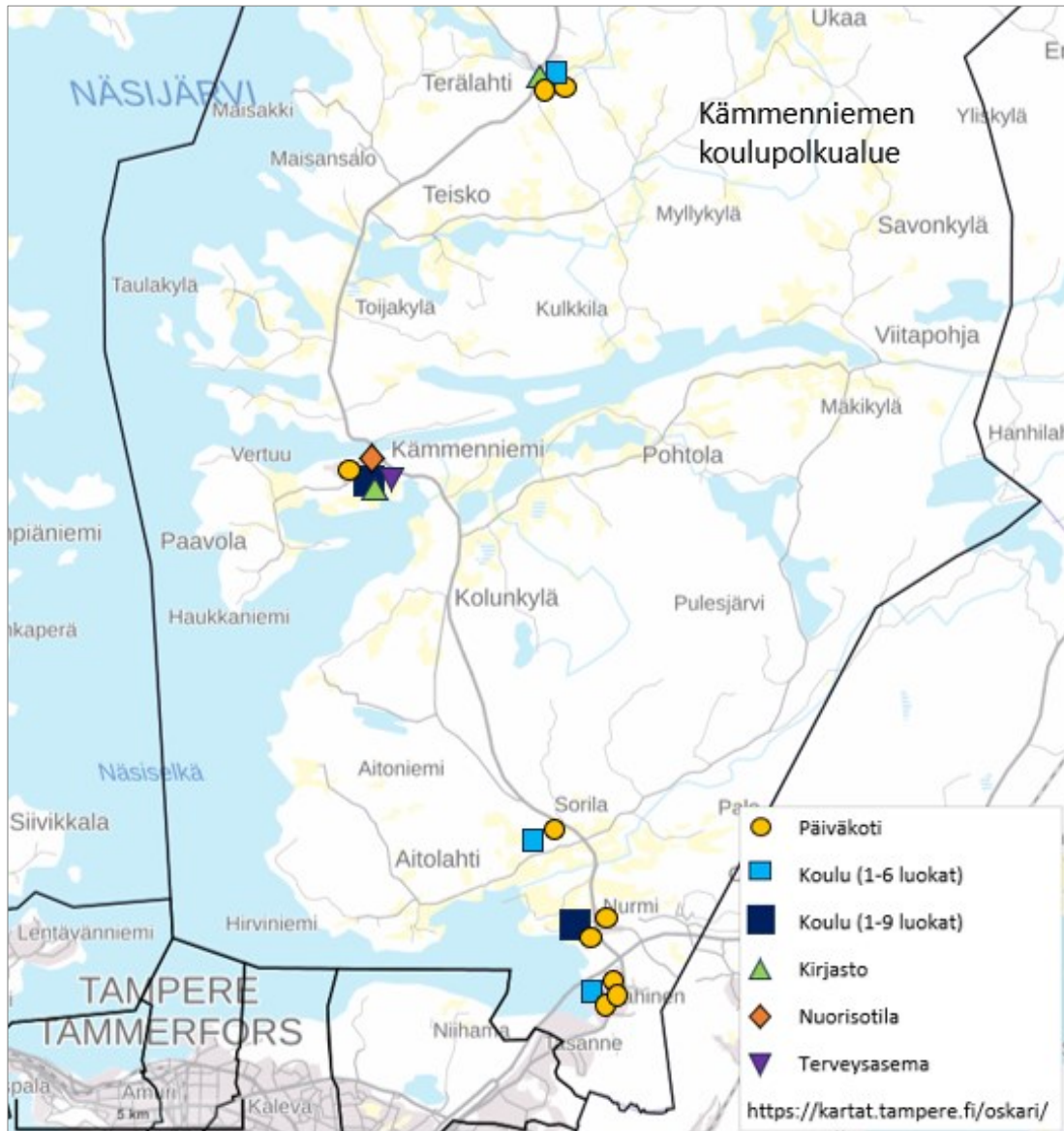
Terveyspalvelut sijoittuvat pääosin Atalaan ja Linnainmaalle. Sosiaalipalvelut ovat kaupungin keskustassa Sarviksellä ja Tipotiellä.

Kulttuuri- ja vapaa-ajan palvelut

Kirjastoauton pysäkkejä on kaava-alueella osoitteessa Ketarantie 5 ja Sorilan alueella Aitoniementien ja Hirsimoisientien liittymän kohdalla. Nurmissa kirjastoauto pysähtyy tiistaisin ja Sorilassa perjantaisin. Kämmenniemessä ja Terälahdessa on kirjastot koulujen yhteydessä. Kokoontumistiloina toimivat Sorilan koulu, Marttilan pirtti, osittain Tampereen Aitolahden adventtiseurakunnan tilat sekä kesäisin Nurmin työväentalo.

23.5.2024

Kaava-alueella on Kristillisen koulun liikuntasali. Kaava-alueen läpi kulkee Näsijärven pyöräilyreitti Kaitavedentietä pitkin. Sorilan koululla on liikuntasali. Koulun yhteydessä on myös urheilukenttä ja talvisin luistinrata sekä frisbeegolfrata. Kintulammen retkeilymaja ja retkeilyreitti sijaitsevat kaava-alueen koillispuolella. Uimapaikkoja on Nurmissa Juoponlahdella sekä kaava-alueen länsipuolella Hirviniemen Kilunpohjassa. Alueella on useita pienvenepaikkoja



Kuva 3: Julkiset palvelut Kämenniemen koulupolkualueella (palvelutiedot: Tampereen kaupunki 2023: <https://kartat.tampere.fi/oskari> ja pohjakartta: MML 2023).

23.5.2024

2.2 Kaupalliset palvelut

2.2.1 Suunnittelutilanne

Pirkanmaan maakuntakaava 2040

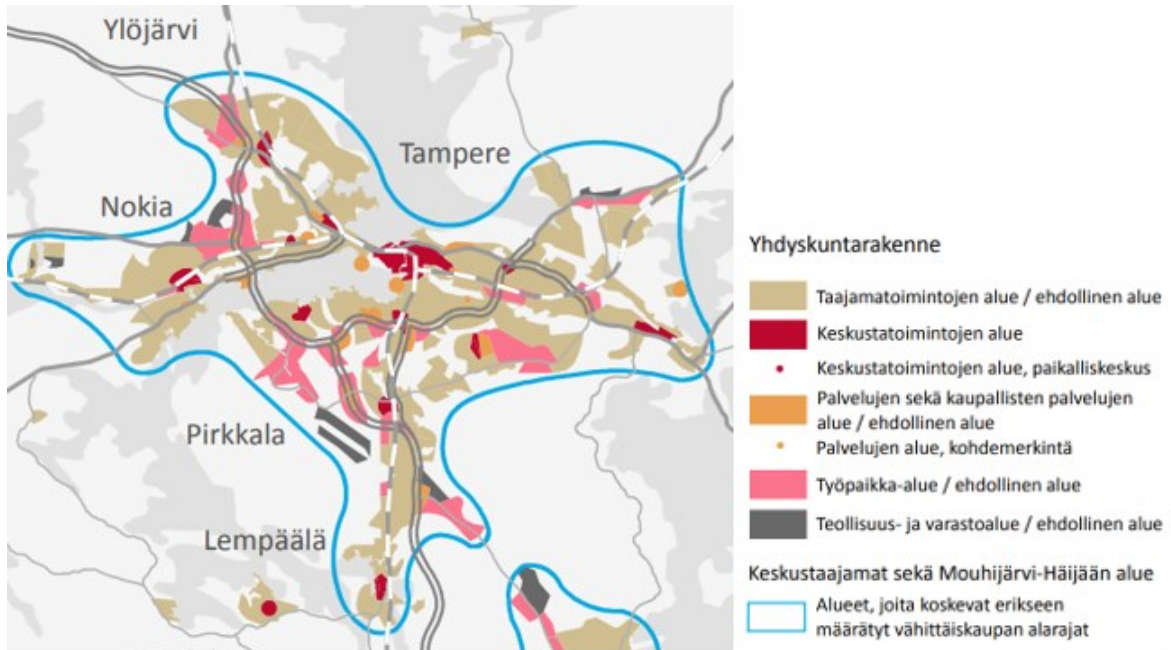
Pirkanmaan maakuntakaavassa 2040 Nurmi-Sorilan osayleiskaavan tarkistusalue on osoitettu pääosin taajamatoimintojen alueena ja ehdollisena taajamatoimintojen alueena. Taajamatoimintojen alueen merkinnällä osoitetaan asumisen, kaupan ja muiden palvelujen, työpaikkojen sekä muiden taajamatoimintojen rakentamisalueet. Suunnittelumääräyksen mukaan yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on edistettävä julkisten ja kaupallisten palvelujen saavutettavuutta joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn avulla. (Kuva 4)



Kuva 4: Ote Pirkanmaan maakuntakaavasta 2040 (Pirkanmaan liitto 2017). Kaava-alueen sijainti on esitetty punaisella ympyrällä.

Kaupan ohjauksen osalta kaava-aluetta koskee maakuntakaavassa määritelty merkitykseltään seudullisten vähittäiskaupan suuryksikköjen koon alaraja. Kaava-alue sijaitsee maakuntakaavassa osoitetulla Tampereen, Nokian, Pirkkalan, Ylöjärven, Lempäälän ja Kangasalan keskustaajaman alueella, jolla merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön koon alaraja on paljon tilaa vaativassa kaupassa 15 000 k-m² ja keskustahakuisessa kaupassa eli päivittäistavarakaupassa ja muussa erikoiskaupassa 10 000 k-m² kuitenkin siten, että pelkän päivittäistavarakaupan koon alaraja on 5 000 k-m². (Kuva 5). Kaava-alueelle ei ole mahdollista sijoittaa merkitykseltään seudullisia vähittäiskaupan suuryksiköitä, joten kaupan mitoitus ei saa ylittää edellä mainittuja rajoja.

23.5.2024



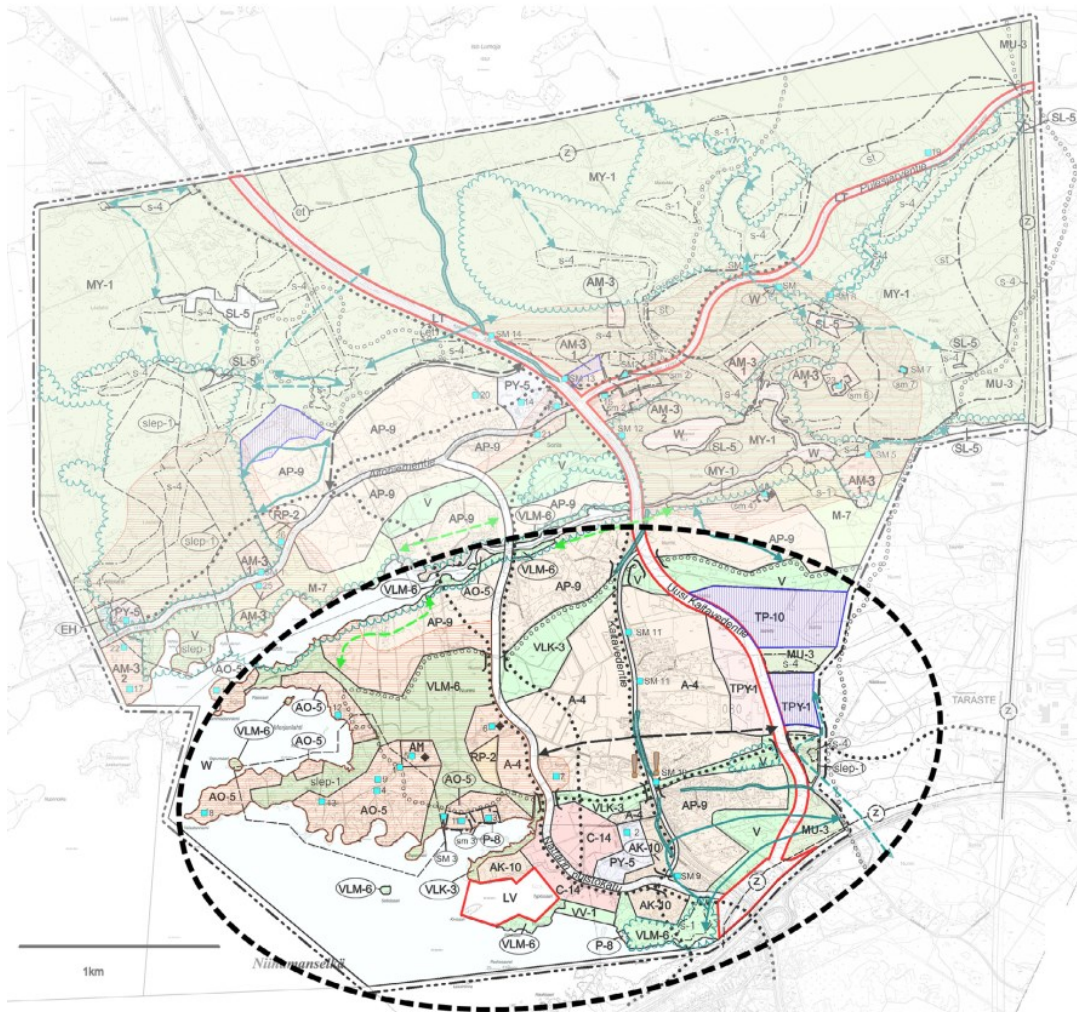
Kuva 5: Ote Pirkanmaan maakuntakaavan 2040 liitekartasta, kartta 3 Yhdyskuntarakenne (Pirkanmaan liitto 2017).

Maankäyttö- ja rakennuslain kauppaa koskevat säännökset ovat muuttuneet Pirkanmaan maakuntakaavan 2040 laadinnan jälkeen. **Vireillä olevassa Pirkanmaan vaihemaakuntakaavassa** Pirkanmaan maakuntakaavan 2040 kaupan ohjaus päivitetään voimassa olevan maankäyttö- ja rakennuslain mukaiseksi. Nurmi-Sorilan osayleiskaava-alueella kaupan ohjausta koskeva merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön koon alaraja on vaihemaakuntakaavan viranomaisehdotuksessa Pirkanmaan maakuntakaavan 2040 mukainen. (Pirkanmaan liitto 2024: Elonkirjo ja energia. Pirkanmaan vaihemaakuntakaava. Viranomaisehdotus. MKH 18.3.2024)

Nurmi-Sorilan osayleiskaava

Tarkastelualueella on voimassa Nurmi-Sorilan osayleiskaava, joka on tullut voimaan vuonna 2016. Voimassa olevassa yleiskaavassa alueen itäosaan Uuden Kaitavedentien varteen on osoitettu työpaikkatoimintojen alue (TP-10) ja työpaikkatoimintojen alue, jolle ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia (TPY-1). Kaavamääräyksen mukaan alueille ei saa sijoittaa MRL:n mukaista vähittäiskaupan suuryksikköä eikä myyntipinta-alaltaan yli 400 m² suuria päivittäistavarakaupan myymälöitä. Myyntipinta-alaa voidaan rakentaa enintään ¼ toimintojen kerrosalasta. Keskustatoimintojen alueelle (C-14) voi sijoittua julkisia ja yksityisiä palveluja, hallinnon alueelle (P-8) yksityisiä palveluja ja julkisten palvelujen ja hallinnon alueelle (PY-5) julkisia palveluja.

23.5.2024

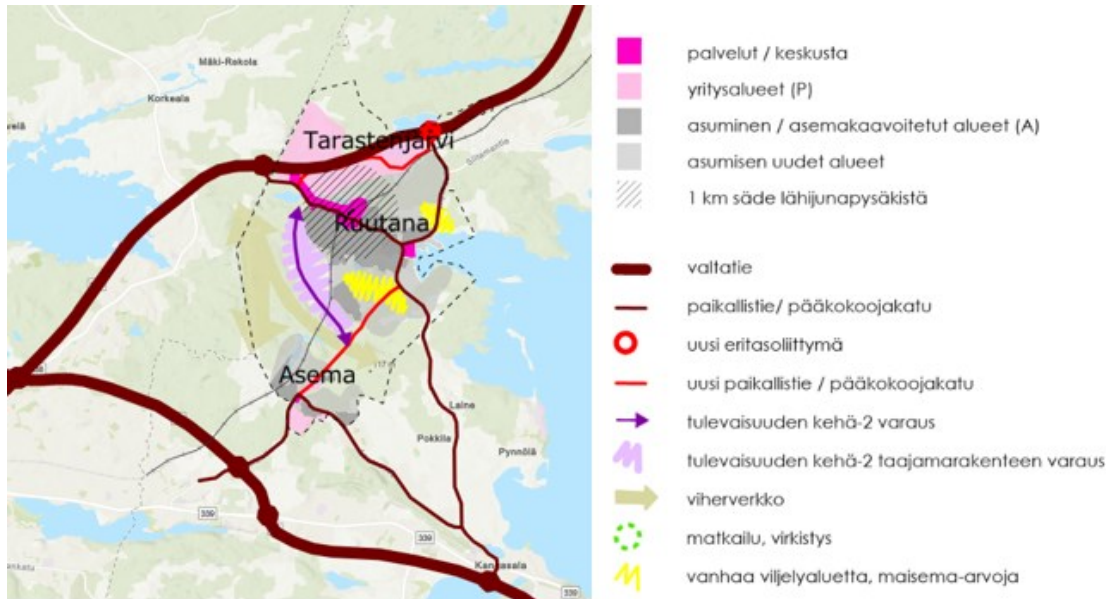


Kuva 6: Nurmi-Sorilan voimassa oleva osayleiskaava ja osayleiskaavan tarkistusalueen alustava rajuus (Tampereen kaupunki 2022: Nurmi-Sorilan osayleiskaavan tarkistaminen. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 31.10.2022).

Kangasalan suunnitelmia

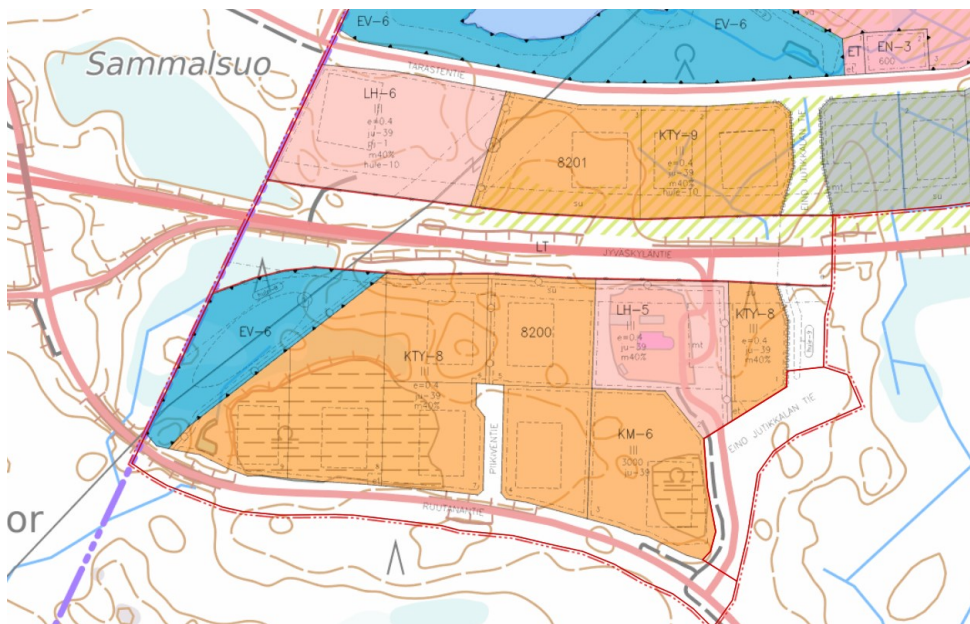
Kangasalla on vireillä **Ruutana-Tarastenjärvi-Asema osayleiskaavan** laadinta (Kangasalan kaupunki 2023). Kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja kehityskuvat ovat nähtävillä 18.–22.12.2023 ja 2.–26.1.2024 välisen ajan. Kaavatyön tavoitteiden havainnollistamiseksi on laadittu kolme kehityskuvavaihtoehtoa: vähittäisen tiivistymisen kehityskuvavaihtoehto, elinkeinojen kehittämiseen painottuva kehityskuvavaihtoehto ja asumiseen painottuva kehityskuvavaihtoehto. Kaikissa kehityskuvavaihtoehtoissa Tarastenjärven alueelle valtatie 9 molemmin puolin on osoitettu yritysalueita sekä Ruutanan keskustan ja valtatie 9 väliselle alueelle palvelualueita ja keskustatoimintoja. Osayleiskaava-alueen asukasmäärä on eri kehityskuvavaihtoehtoissa **5 000–10 000 asukasta**.

23.5.2024



Kuva 7: Ote Ruutana-Tarastenjärvi-Asema osayleiskaavan asumiseen painottuvasta kehityskuvavaihtoehdosta. (<https://storymaps.arcgis.com/stories/cc0fb439bc534b5cac02521d4b356095>).

Ruutana-Tarastenjärvi-Asema osayleiskaava-alueen pohjoisosassa on voimassa **Tarastenjärven asemakaava** (Kangasalan kaupunki 2017). Kaavassa on osoitettu valtatie 9 pohjoispuolelle toimitilarakennusten korttelialue (KTY-9) ja huoltoaseman korttelialue (LH-6) sekä valtatie 9 eteläpuolelle liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa paljon tilaa vaativan erikoistavarakaupan suuryksiköitä (KM-6), toimitilarakennusten korttelialue (KTY-8) ja huoltoaseman korttelialue (LH-5). Liikerakennusten korttelialueen yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään **3 000 k-m²** eikä alueelle saa sijoittaa päivittäistavarakaupan tiloja.



Kuva 8: Ote Tarastenjärven asemakaavasta. (Kangasalan kaupunki 2023: <https://kartat.sweco.fi/kangasala/>)

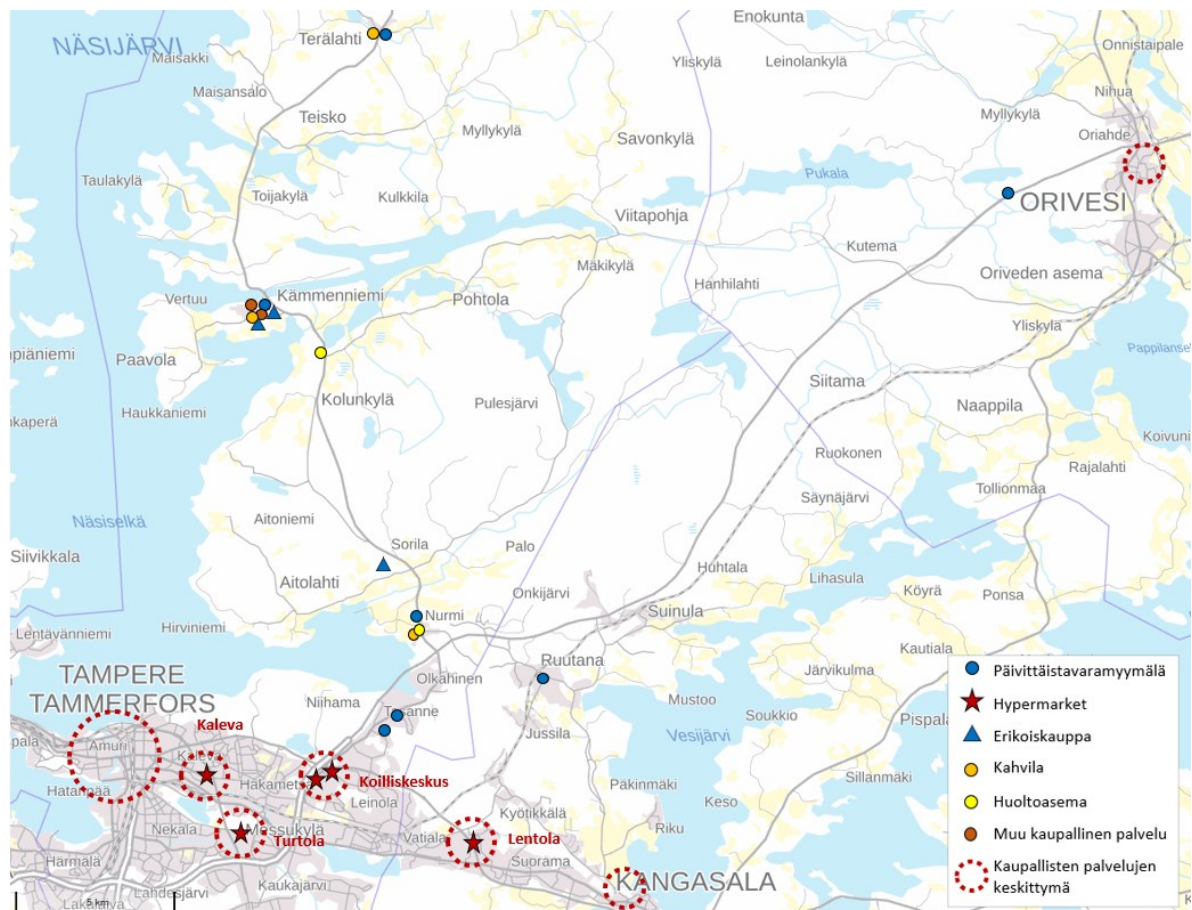
23.5.2024

2.2.2 Kaupan palveluverkko

Nurmi-Sorilan osayleiskaavan tarkistusalueella sijaitsee Kaitavedentien varressa päivittäistavaramyymälä (K-market) ja huoltoasema (Teboil), jonka yhteydessä on hampurilaisravintola (Rolls) ja pizzeria (Kotipizza). Kaava-alueen pohjoispuolella Sorilassa toimii kukkakauppa, Kämmenniemen taajamassa päivittäistavaramyymälä (Sale), apteekki, kukkakauppa, kahvila/baari ja tatuointiliike sekä Terälähdessä päivittäistavaramyymälä (Sale) ja kahvila. Kaava-alueen eteläpuolella Kumpulassa ja Atalassa on päivittäistavaramyymälät (K-market). Kangasalla kaava-aluetta lähin päivittäistavaramyymälä on Ruutanassa ja Orivedellä Orituvan alueella. Kuva 9.

Vaikutusalueen palvelut ovat luonteeltaan lähipalveluja ja alueen asioinneista suuri osa suuntautuu alueen ulkopuolelle tarjonnaltaan monipuolisiin kaupan keskittymiin, joissa on vähittäiskaupan lisäksi runsaasti myös kahvila- ja ravintolapalveluja sekä muita kaupallisia palveluja.

Seuraavassa kuvassa on esitetty Nurmi-Sorilan, Kämmenniemen ja Teiskon suunnittelualueiden kaupalliset palvelut sekä lähimmät Tampereen kantakaupungin, Kangasalan ja Oriveden alueilla olevat päivittäistavaramyymälät ja kaupan keskittymät. Tiedot perustuvat karttatarkasteluihin sekä Tamperella, Kangasalla ja Orivedellä aiemmin tehtyihin kaupan selvityksiin.

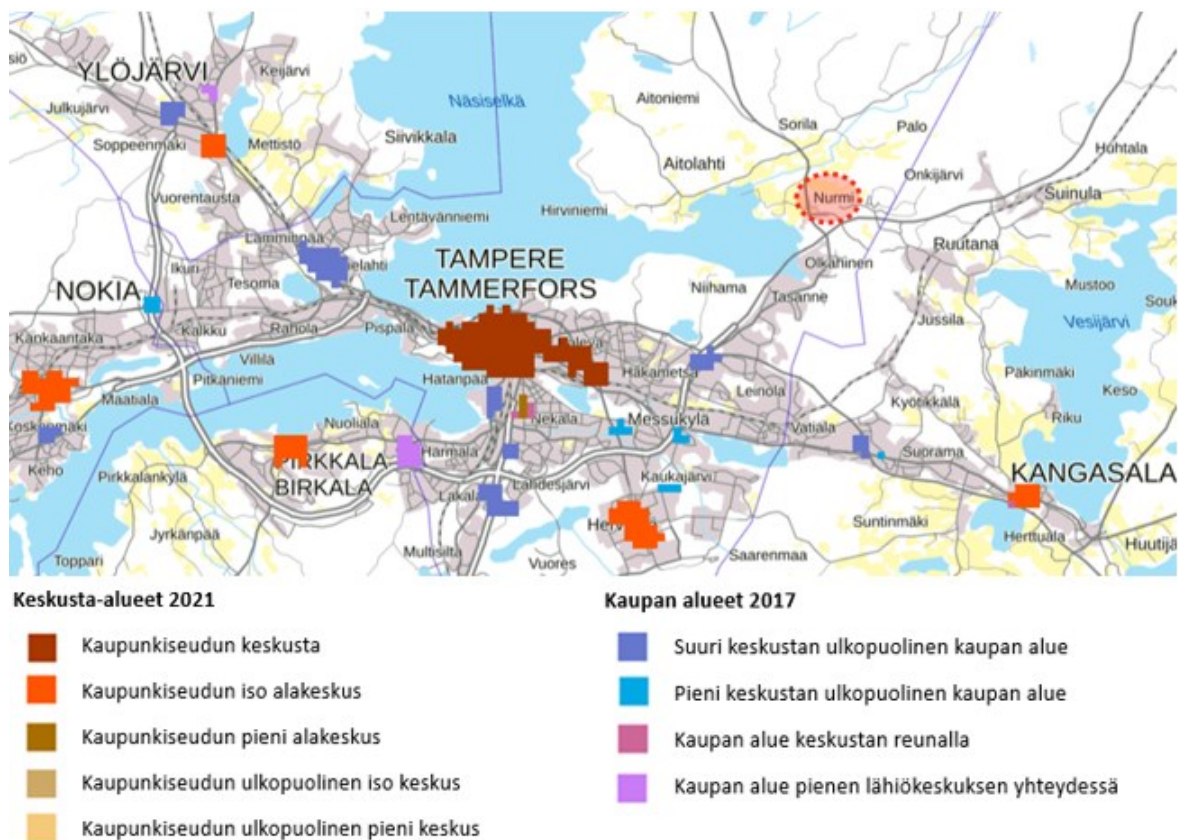


Kuva 9: Kaupalliset palvelut Nurmi-Sorilan, Kämmenniemen ja Teiskon suunnittelualueilla (pohjakartta: MML 2023).

23.5.2024

Seututasolla tarkasteltuna Tampereen kaupunkiseudun kaupallinen palveluverkko muodostuu Tampereen keskustasta, kaupunkiseudun alakeskuksista ja keskustojen ulkopuolisista kaupan keskittymistä sekä niitä täydentävistä lähipalveluista. Palvelutarjonnaltaan monipuolisia kaupan keskittymiä:

- Tampereen keskusta: Keskusta ja Kalevan keskus (mm. Prisma),
- Läntinen kaupunkiseutu: Lielähti (mm. Prisma ja Citymarket), Ylöjärvellä Elovainio (mm. Kauppakeskus Elo) ja Soppeenmäki sekä Nokialla keskusta (mm. Prisma) ja Koskenmäen alue (mm. Citymarket),
- Eteläinen kaupunkiseutu: Lahdesjärven alue (mm. Ikea) ja Hervanta (mm. Kauppakeskus Duo), Lempäälän Ideapark sekä Pirkkalassa Partolan alue (mm. Citymarket ja Kauppakeskus Veska),
- Itäinen kaupunkiseutu: Koilliskeskus/Linnainmaa (mm. Prisma ja Citymarket) ja Turtola (mm. Citymarket) sekä Kangasalan keskusta ja Lentolan alue (mm. Prisma).



Kuva 10: Keskusta-alueet 2021 ja kaupan alueet 2017 Tampereen keskeisellä kaupunkiseudulla. [Paikkatietoaineistojen latauspalvelu - LAPIO \(ymparisto.fi\)](https://www.lapio.fi/)

Linnainmaan koillispuolella Oriveden suunnassa ei ole tällä hetkellä kaupan keskittymää. Asiointimatkat Nurmi-Sorilan kaava-alueelta ja vaikutusalueen pohjoisosista kuten myös Kangasalan pohjoisosista Tampereen ja Kangasalan kaupan keskittymiin muodostuvat varsin pitkiksi. Kaava-alueelta on lähimpään kaupan keskittymään, Koilliskeskukseen/Linnainmaalle, matkaa noin 6–7 kilometriä, Terälahdesta noin 30 kilometriä ja vaikutusalueen pohjoisimmista osista lähes 50 kilometriä. Kangasalan Ruutanasta on Kangasalan keskustaan ja Lentolan kaupan alueelle matkaa noin 6–8 kilometriä.

23.5.2024

2.2.3 Arvio ostovoiman ja liiketilatarpeen kehityksestä

Arvio ostovoimasta

Ostovoima ja sen kehitys ovat perusta kaupan palveluverkon kehitykselle. Ostovoima kuvaa tietyn alueen väestömäärään perustuvaa ostovoimapotentiaalia, mutta ei sitä, missä ostovoima toteutuu myyntinä. Ostovoimalaskelmassa ei ole otettu huomioon ostovoiman siirtymiä.

Ostovoima on arvioitu väestömäärän ja asukaskohtaisten kulutuslukujen avulla. Ostovoiman kehitys-
arviossa on käytetty kohdassa 1.3. esitettyä väestöarviota. Ostovoima on arvioitu olettaen, että Nurmi-Sorilan osayleiskaavan toteuduttua alueella on noin 4 000 uutta asukasta ja että muualla vaikutusalueella väestömäärä pysyy vuoden 2022 tasolla. Tällöin Nurmi-Sorilan alueella olisi osayleiskaavan toteuduttua **noin 5 200 asukasta** ja laajemmalla vaikutusalueella (Nurmi-Sorilan, Kämnniemen ja Teiskon suunnittelualueet) **noin 8 300 asukasta**. Kangasalan pohjoisosan väestömääräksi on arvioitu **noin 6 000 asukasta**. Kulutuslukuina (€/asukas/vuosi) on käytetty Pirkanmaan maakunnan keskimääräisiä kulutuslukuja. Yksityisen kulutuksen kasvuarviona on käytetty vuoteen 2030 asti päivittäistavarakaupassa 1 %/vuosi ja erikoiskaupassa 2 %/vuosi sekä vuosina 2030–2040 päivittäistavarakaupassa 0,5 %/vuosi ja erikoiskaupassa 1 %/vuosi.

Nurmi-Sorilan väestön vähittäiskauppaan kohdistuva ostovoima on vuonna 2040 edellä mainituilla laskentaperusteilla arvioituna **noin 59 milj.€**. Ostovoimasta kohdistuu päivittäistavarakauppaan noin 22 milj.€, muuhun erikoiskauppaan noin 24 milj.€ ja tilaa vaativaan erikoiskauppaan noin 13 milj.€.

Laajemman vaikutusalueen (Nurmi-Sorilan, Kämnniemen ja Teiskon suunnittelualueet) väestön vähittäiskauppaan kohdistuva ostovoima on **noin 95 milj.€**. Ostovoimasta kohdistuu päivittäistavarakauppaan noin 36 milj.€, muuhun erikoiskauppaan noin 38 milj.€ ja tilaa vaativaan erikoiskauppaan noin 21 milj.€.

Laajemman vaikutusalueen ja Kangasalan pohjoisosan väestön vähittäiskauppaan kohdistuva ostovoima on yhteensä **noin 163 milj.€**. Ostovoimasta kohdistuu päivittäistavarakauppaan noin 61 milj.€, muuhun erikoiskauppaan noin 65 milj.€ ja tilaa vaativaan erikoiskauppaan noin 37 milj.€.

Taulukko 2. Arvio vähittäiskauppaan kohdistuvasta ostovoimasta vuonna 2040.

Vähittäiskauppaan kohdistuva ostovoima, milj.€ (vuoden 2022 rahassa)	Päivittäis- tavara- kauppa	Erikois- kauppa	Tilaa vaativa kauppa	Yhteensä
Nurmi-Sorila	22	24	13	59
Laajempi vaikutusalue*	36	38	21	95
Laajempi vaikutusalue* ja Kangasalan pohjoisosa	61	65	37	163

* Nurmi-Sorilan, Kämnniemen ja Teiskon suunnittelualueet

Ostovoiman kehitysarvio kuvaa reaalista eli määrällistä kehitystä, kehitysarviossa ei ole otettu huomioon inflaatiota. Autokauppa on jätetty tarkastelun ulkopuolelle, koska autokaupan sijoittuminen alueelle on epätodennäköistä.

Arvio laskennallisesta liiketilatarpeesta

Laskennallinen liiketilatarve on arvioitu ostovoiman perusteella muuttamalla ostovoima liiketilatarpeeksi kaupan keskimääräisen myyntitehokkuuden (€/myynti-m²/vuosi) avulla.

23.5.2024

Nurmi-Sorilan väestön ostovoimaan perustuva laskennallinen liiketilatarve on **noin 16 000 k-m²**, josta kohdistuu päivittäistavarakauppaan noin 4 000 k-m², muuhun erikoiskauppaan noin 8 000 k-m² ja tilaa vaativaan erikoiskauppaan noin 4 000 k-m².

Laajemman vaikutusalueen (Nurmi-Sorilan, Kämmenniemen ja Teiskon suunnittelualueet) väestön ostovoimaan perustuva laskennallinen liiketilatarve on **noin 26 000 k-m²**, josta kohdistuu päivittäistavarakauppaan noin 7 000 k-m², muuhun erikoiskauppaan noin 12 000 k-m² ja tilaa vaativaan erikoiskauppaan noin 7 000 k-m².

Laajemman vaikutusalueen ja Kangasalan pohjoisosan väestön ostovoimaan perustuva laskennallinen liiketilatarve on **noin 45 000 k-m²**, josta kohdistuu päivittäistavarakauppaan noin 12 000 k-m², muuhun erikoiskauppaan noin 21 000 k-m² ja tilaa vaativaan erikoiskauppaan noin 12 000 k-m².

Vähittäiskaupan lisäksi myös **kaupalliset palvelut** tarvitsevat liiketilaa ja ne käyttävät samoja liiketiloja vähittäiskaupan kanssa. Kaupallisten palvelujen liiketilatarpeen on laskettu olevan noin 25 % koko vähittäiskaupan liiketilatarpeesta. Tällöin kaupallisten palvelujen liiketilatarve on Nurmi-Sorilan alueella **noin 4 000 k-m²**, laajemmalla vaikutusalueella **noin 7 000 k-m²** ja laajemman vaikutusalueen ja Kangasalan pohjoisosan muodostamalla alueella **noin 12 000 k-m²**.

Taulukko 3. Arvio vähittäiskaupan laskennallisesta liiketilatarpeesta.

Vähittäiskaupan laskennallinen liiketilatarve, k-m ²	Päivittäistavara-kauppa	Erikois-kauppa	Tilaa vaativa kauppa	Kauppa yhteensä	Kaupalliset palvelut	Kauppa ja palvelut yhteensä
Nurmi-Sorila	4 000	8 000	4 000	16 000	4 000	20 000
Laajempi vaikutusalue*	7 000	12 000	7 000	26 000	7 000	33 000
Laajempi vaikutusalue* ja Kangasalan pohjoisosa	12 000	21 000	12 000	45 000	12 000	57 000

* Nurmi-Sorilan, Kämmenniemen ja Teiskon suunnittelualueet

Alueittain esitetty alueen oman väestön ostovoimaan ja sen kehitykseen perustuva laskennallinen liiketilatarve kertoo kyseisen alueen kaupan palveluverkon perusmitoituksen tilanteesta, jossa vähittäiskaupan kysyntä (ostovoima) ja tarjonta (myynti) ovat tasapainossa. Liiketilarvelaskelmassa on otettu huomioon ”kaavallinen ylimitoitus” (30 %). Ylimitoitusta voidaan perustella sillä, että se tuo laskelmaan joustavuutta ja väljyyttä ja parantaa sitä kautta kilpailun edellytyksiä.

Arvio kaava-alueelle kohdistuvasta liiketilatarpeesta

Taulukossa 3 esitetty vähittäiskaupan laskennallinen liiketilatarve kuvaa tilannetta, jossa kysyntä ja tarjonta ovat tasapainossa ja kaikki alueen kysyntä toteutuu myyntinä omalla alueella. Nurmi-Sorilan alueen ja myös laajemman vaikutusalueen nykyiset ja tulevat palvelut ovat kuitenkin luonteeltaan lähipalveluja, joten käytännössä osa alueen ostovoimasta tulee kohdistumaan alueen ulkopuolelle, Tampereen ja Kangasalan palvelutarjonnaltaan monipuolisiin kaupan keskittymiin. Alueellisesti tasapainoisen kaupan palveluverkon ja kohtuullisten asiointimatkojen näkökulmasta tavoitteena tulisi kuitenkin olla kysynnän ja tarjonnan tasapaino.

Taulukossa 4 on esitetty arvio kaava-alueelle kohdistuvasta liiketilatarpeesta.

23.5.2024

Päivittäistavarakaupassa kaava-alueen nykyiset ja tulevat palvelut ovat luonteeltaan lähipalveluja, joten käytännössä osa alueen ostovoimasta tulee kohdistumaan alueen ulkopuolelle ja erityisesti Tampereen kantakaupungin alueella toimiviin suuriin päivittäistavaramyymälöihin (hypermarketit). Kaava-alueelle arvioidaan kohdistuvan noin 60 % Nurmi-Sorilan ja 20 % muun vaikutusalueen ja Kangasalan pohjoisosan päivittäistavarakysynnästä. Tällöin päivittäistavarakaupan liiketilatarve olisi kaava-alueella **noin 3 500 k-m²**.

Erikoiskaupassa (pl. autokauppa) ja kaupallisissa palveluissa suurin osa Nurmi-Sorilan, muun vaikutusalueen ja Kangasalan pohjoisosan kysynnästä tulee todennäköisesti kohdistumaan alueen ulkopuolelle. Tavoitteena kaava-alueella tulee kuitenkin olla erikoiskaupan ja kaupallisten palvelujen mahdollisimman monipuolinen tarjonta. Kaava-alueelle arvioidaan kohdistuvan noin 20 % Nurmi-Sorilan, muun vaikutusalueen ja Kangasalan pohjoisosien erikoistavarakaupan kysynnästä. Tällöin erikoiskaupan liiketilatarve olisi kaava-alueella **noin 6 800 k-m²**.

Arvio eri alueilta kaava-alueelle kohdistuvasta kysynnästä (%) perustuu alueiden nykyisten palvelujen määrään ja luonteeseen sekä väestömäärän ja kulutuksen kehitysarvioon. Nykyinen liiketila ja kaupalliset palvelut huomioon ottaen kaava-alueen liiketilatarve on **noin 12 600 k-m²**.

Asiointien suuntautuminen on sidoksissa palvelutarjonnan monipuolisuuteen. Mitä monipuolisempi kaava-alueen palvelutarjonta tulee olemaan, sitä suurempi osa vaikutusalueen asioinneista kohdistuu kaava-alueelle. Taulukossa 4 esitettyä arviota voidaan pitää suuntaa antavana. Kysynnän ja palvelutarjonnan kehityksen mukaan kaava-alueen liiketilatarve voi olla suurempikin. Käytännössä liiketilatarve asettunee taulukoissa 3 ja 4 esitettyjen laskelmien väliin.

Taulukko 4. Arvio kaava-alueelle kohdistuvasta kysynnästä ja liiketilatarpeesta 2040.

Kaava-alueelle kohdistuva liiketilatarve (osuus alueen kokonaistarpeesta), k-m ²	Päivittäistavara-kauppa	Erikoiskauppa	Tilaa vaativa kauppa	Kauppa yhteensä	Kaupalliset palvelut	Kauppa ja palvelut yhteensä
Nurmi-Sorila (pt 60 %/ek 20 %)	2 400	1 600	1 000	5 000	1 300	6 300
Muu vaikutusalue* (20 %)	600	800	600	2 000	500	2 500
Kangasalan pohjoisosa (20 %)	1 000	1 800	1 000	3 800	1 000	4 800
Yhteensä	4 000	4 200	2 600	10 800	2 800	13 600
Olemassa oleva liiketila (arvio)	500	0	0	500	500	1 000
Liiketilarave	3 500	4 200	2 600	10 300	2 300	12 600

* Kämenniemen ja Teiskon suunnittelualueet

Vaikutusalueen väestön kysynnän lisäksi kaava-alueen palveluihin tuovat **lisäkysyntää** vaikutusalueen loma-asukkaat, vaikutusalueen matkailupalvelujen asiakkaat (mm. Maisansalon karavaanialue ja vuokramökkit) sekä kaava-alueella ja läheisillä työpaikka-alueilla työssäkäyvät. Lisäkysyntä kohdistuu erityisesti kahvila- ja ravintolapalveluihin, mutta erityisesti loma-asukkaat lisäävät myös päivittäistavaroiden kysyntää. Kaava-alueen sijainti huomioon ottaen lisäkysyntää palveluille tuo myös valtatie 9 ohikulkuliikenne. Valtatien keskimääräinen vuorokausiliikenne oli vuonna 2022 Kaitavedentien liittymästä Tampereen suuntaan noin 20 200 ajoneuvoa ja Oriveden suuntaan noin 15 000 ajoneuvoa [Suomen Väylät \(vayla.fi\)](http://Suomen Väylät (vayla.fi)). Lisäkysyntää palveluille tuo erityisesti ns. pitkämatkainen liikenne, jonka ostovoima ei sisälly paikallisen väestön ostovoima-arvioon.

23.5.2024

3 Palveluverkon kehittäminen

3.1 Julkiset palvelut

Kaupungin vuonna 2018 laatiman päiväkotij- ja kouluverkko selvityksen mukaan palveluverkon suunnittelua ohjaavat seuraavat periaatteet:

- **Palvelujen hyvä saavutettavuus:** pienempien lasten (varhaiskasvatus sekä esi- ja alkuopetus) palvelut pyritään tarjoamaan lähipalveluna. Hyvä saavutettavuus kävely- ja pyöräteitä pitkin. Uudet kohteet suunnitellaan hyvien julkisten kulkureittien varrelle tai läheisyyteen.
- **Alueellinen tasavertaisuus:** varhaiskasvatuksen ja perusopetuksen palveluverkko on tasavertainen eri puolilla kaupunkia. Palveluverkkoa ei suunnitella yksittäisten kohteiden kautta, vaan laajempina alueellisina kokonaisuuksina.
- **Muuttuva väestömäärä ja palvelutarpeessa tapahtuvat muutokset:** tilojen monikäyttöisyys/muuntojoustavuus mahdollistaa nopean reagoimisen muuttuviin tarpeisiin.
- **Kustannustehokas ja joustava palveluverkko:** suuremmat yksikkökoot sekä palveluiden keskittäminen samaan yksikköön. Tavoiteltavat yksikkökoot (uudet rakennukset) päiväkodeissa vähintään 160 lasta, pienten lasten yksiköissä 200 lasta ja yhtenäiskouluissa 1 000 oppilasta. Luovutaan pienistä ja huonokuntoisista yksiköistä (koulun vähimmäiskoko 150 oppilasta ja päiväkodin 80 lasta). Koulurakentamisessa lähtökohtana yhtenäiskoulut (0-9 lk) ja täydentävänä pienten lasten yksiköt (0-2 lk + päiväkotij).

Julkisten palvelujen järjestämisen ja saavutettavuuden kannalta tärkeää on mahdollisimman tiivis rakenne ja selkeä keskusta-alue, jotka mahdollistavat myös hyvät yhteydet kävelylle ja pyöräilylle sekä joukkoliikenteelle. Nurmi-Sorilan osayleiskaava mahdollistaa julkisten palvelujen sijoittumisen Kaitavedentien varteen osoitetuille paikalliskeskustoimintojen alueille (C-15) sekä opetus-, kulttuuri- ja matkailupalvelujen sekä asumisen alueille (PLA-1).

Kaava-alueen palvelutarpeeseen vaikuttavat alueen tuleva asukasmäärä ja asukasrakenne sekä kaava-alueen ja sen lähialueiden palvelutarjonta ja palvelukysyntä. Päätökset kaava-alueelle mahdollisesti sijoitettavista päivähoito-, varhaiskasvatus- ja/tai koulupalveluista on tarkoituksenmukaista tehdä osana koko kaupungin palveluverkon suunnittelua. Julkisten palvelujen tarve tarkentuu alueen väestömäärän ja rakentamisaikataulun myötä, mutta yleiskaavassa on varauduttu noin 160 lapsen päiväkotijin ja noin 700–800 oppilaan kouluun.

3.2 Kaupalliset palvelut

Kaavaratkaisu mahdollistaa kaupallisten palvelujen sijoittumisen paikalliskeskustoimintojen alueelle (C-16) ja palvelujen ja hallinnon alueille (P-11). Kaupallisia palveluja voi pienessä mittakaavassa sijoittaa myös kauppa- ja palveluvaltaisen yritystoiminnan alueille (PK-3).

- **Paikalliskeskustoimintojen alue (C-16):** Alue varataan paikalliskeskustasoisille julkisille ja yksityisille palveluille, ympäristöön soveltuville työpaikkatoiminnoille ja asunnoille. Alueelle saa sijoittaa mitoitustarkastelun perusteella kerrosalaltaan enintään 4 000 m²:n suuruisia vähittäiskaupan myymälöitä. Alueelle ei saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikköä. Alue sijoittuu nykyisen Kaitavedentien ja Hyötyvoimankadun risteyksen ympärille.

23.5.2024

- **Palvelujen ja hallinnon alue (P-11):** Alue varataan yksityisten ja julkisten palvelujen toimitiloille. Alueelle saa sijoittaa enintään 15 000 m²:n suuruisen tilaa vaativan erikoistavarakaupan yksikön ja enintään 10 000 m²:n suuruisen vähittäiskaupan yksikön, josta päivittäistavarakaupan osuus on enintään 4 000 k-m². Alue sijoittuu uuden Kaitavedentien (ohitustie) ja Hyötyvoimankadun risteyksen tuntumaan. Hyötyvoimankatu yhdistää uuden ja nykyisen Kaitavedentien sekä palvelujen ja hallinnon alueen ja lähikeskuksen alueen.

Lisäksi liiketilaa voi sijoittua vähäisessä määrin myös kaava-alueen pohjoisosassa sijaitsevalle kauppa- ja palveluvaltaisen yritystoiminnan alueelle (PK-3). PK-3-alueelle ei saa sijoittaa yli 500 k-m²:n suurista vähittäiskaupan myymälää.

4 Kaavaratkaisun arviointi

4.1 Julkiset palvelut

Nurmi-Sorilan osayleiskaava mahdollistaa tarvittaessa julkisten palvelujen sijoittumisen Kaitavedentien varteen osoitetulle opetus-, kulttuuri- ja matkailupalvelujen sekä asumisen alueelle (PLA-1). Alue on kävellen ja pyöräillen sekä joukkoliikenteellä hyvin saavutettavissa.

4.2 Kaupalliset palvelut

4.2.1 Kaupan mitoitus suhteessa kysyntään ja liiketilatarpeeseen

Nurmi-Sorilan osayleiskaavan mukaan kaava-alueelle voi sijoittua merkitykseltään paikallista vähittäiskauppaa paikalliskeskustoimintojen alueelle (C-16), palvelujen ja hallinnon alueelle (P-11) sekä vähäisessä määrin myös kauppa- ja palveluvaltaisen yritystoiminnan alueelle (PK-3). Kaava mahdollistaa **noin 30 000 k-m²** vähittäiskaupan ja kaupallisten palvelujen liiketilaa.

Laajemman vaikutusalueen (Nurmi-Sorilan, Kämmeniemen ja Teiskon suunnittelualueet) väestön ostovoimaan perustuva laskennallinen liiketilatarve on vuonna 2040 **noin 33 000 k-m²**, joten kaavan mitoitus vastaa varsin hyvin vaikutusalueen nykyisen ja tulevan väestön kysynnän mahdollistamaa liiketilatarvetta. Todennäköistä on, että suuri osa kysynnästä tulee kohdistumaan kaava-alueen ulkopuolelle, mutta kaavassa on tarkoituksenmukaista varautua paikalliseen kysyntään perustuvan liikerakentamisen toteutumiseen.

Vaikutusalueen oman väestön kysynnän lisäksi kaava-alueen palveluihin tuovat lisäkysyntää Kangasalan pohjoisosien asukkaat, vaikutusalueen loma-asukkaat ja matkailupalvelujen asiakkaat (Maisansalon karavaanialue ja vuokramökit), vaikutusalueella ja sen lähiympäristössä työssäkäyvät sekä valtatien 9 ohikulkuliikenne. Loma-asukkaiden, matkailijoiden, työntekijöiden ja ohikulkuliikenteen lisäkysynnän aikaan saama liiketilatarve on vaikeasti arvioitavissa, mutta Kangasalan pohjoisosan väestön kysyntään perustuva vähittäiskaupan ja kaupallisten palvelujen liiketilatarve on vuonna 2040 arviolta **noin 24 000 k-m²**. Siihen kuinka paljon Nurmi-Sorilan vaikutusalueen loma-asukkaiden, matkailijoiden ja ohikulkuliikenteen sekä Kangasalan pohjoisosien asukkaiden lisäkysyntää kohdistuu Nurmi-Sorilan yleiskaava-alueen palveluihin vaikuttaa mm. Nurmin alueen palvelutarjonnan määrä ja monipuolisuus sekä palvelujen saavutettavuus, mutta myös se, millainen palvelutarjonta esim. Kangasalan Ruutanan alueelle kehittyy.

23.5.2024

Nurmi-Sorilan alueelle ei ole Pirkanmaan maakuntakaavassa 2040 osoitettu merkitykseltään seudullisia vähittäiskaupan suuryksiköitä. Nurmi-Sorilan osayleiskaavan kaupan mitoitus (30 000 k-m²) perustuu vaikutusalueen (Nurmi-Sorilan, Kämmenniemen ja Teiskon suunnittelualueet) väestön kysynnän pohjalta arvioituun liiketilatarpeeseen (33 000 k-m²), eikä ylitä maakuntakaavassa määriteltyjä merkitykseltään seudullisten vähittäiskaupan suuryksikköjen koon alarajoja, joten kaavan kaupan ratkaisu **ei ole ristiriidassa maakuntakaavan määräysten kanssa.**

Nurmi-Sorilan osayleiskaava mahdollistaa uutta liikerakentamista noin 30 000 k-m². Liiketilän mitoitus vastaa vaikutusalueen väestön kysynnän mahdollistamaa liiketilatarvetta. Lisäkysyntää alueelle tuovat vaikutusalueen loma-asukkaat, matkailijat, valtatie 9 ohikulkuliikenne ja Kangasalan pohjoisosien asukkaat. Siihen kuinka paljon lisäkysyntää kohdistuu Nurmin alueen palveluihin vaikuttaa mm. alueen palvelutarjonnan määrä ja monipuolisuus sekä palvelujen saavutettavuus, mutta myös se, millainen palvelutarjonta Kangasalan Ruutanen alueelle kehittyy. Kaava ei mahdollista alueelle merkitykseltään seudullisia vähittäiskaupan suuryksiköitä, joten kaavan kaupan ratkaisu ei ole ristiriidassa maakuntakaavan kanssa.

4.2.2 Kaupan palveluverkon kokonaisuus

Tampereen kaupunkiseudun kaupallinen palveluverkko muodostuu Tampereen keskustasta, kaupunkiseudun alakeskuksista ja keskustojen ulkopuolisista kaupan keskittymistä sekä niitä täydentävistä lähipalveluista. Kaupunkiseudulla koillinen on tällä hetkellä ainoa suunta, jossa ei ole kaupan keskittymää. Asiointimatkat Nurmi-Sorilan kaava-alueelta ja vaikutusalueen pohjoisosista kuten myös Kangasalan pohjoisosista Tampereen ja Kangasalan nykyisiin kaupan keskittymiin muodostuvat pitkiksi.

Nurmi-Sorilan osayleiskaava mahdollistaa Nurmin alueen kehittymisen palvelutarjonnaltaan monipuoliseksi ja vetovoimaiseksi kaupan keskittymäksi kaupunkiseudun koillisosassa, josta sellainen tällä hetkellä puuttuu. Uusi kaupan keskittymä, luo edellytykset alueellisesti tasapainoisen kaupan palveluverkon kehitykselle ja kohtuullisille asiointimatkoille maankäyttö- ja rakennuslain tavoitteiden mukaisesti.

Nurmi-Sorilan osayleiskaavan kaupan mitoitus perustuu vaikutusalueen oman väestön kysynnän pohjalta arvioituun liiketilatarpeeseen, joten kaupallisten palvelujen toiminta- ja kehitysedellytykset säilyvät myös muualla Tampereella (esim. Koilliskeskuksessa) sekä Kangasalan pohjoisosissa. Alueellisesti tasapainoisen kaupan palveluverkon näkökulmasta tulisi Nurmin alueen ja Kangasalan Ruutanen alueen kaupallista palvelutarjontaa kehittää kuitenkin niin, etteivät alueet kilpaile keskenään vaan täydentävät toistensa palvelutarjontaa.

Nurmi-Sorilan osayleiskaavaluonnos mahdollistaa Nurmin kehityksen kaupan keskittymänä kaupunkiseudun koillisosassa, josta tällä hetkellä puuttuu palvelutarjonnaltaan monipuolinen kaupan keskittymä. Uusi kaupallisten palvelujen keskittymä edistää alueellisesti tasapainoisen kaupan palveluverkon kehitystä ja lyhentää asiointimatkoja kaava-alueen ja sen vaikutusalueen asukkaille maankäyttö- ja rakennuslain tavoitteiden mukaisesti.

23.5.2024

4.2.3 Kaupan toiminta- ja kehitysedellytykset

Nurmi-Sorilan osayleiskaava mahdollistaa kaupallisten palvelujen sijoittumisen Nurmin paikalliskeskukseen sekä uuden Kaitavedentien (ohitustien) varteen osoitetulle palvelujen ja hallinnon alueelle. Kaupallisten palvelujen tarjonta ei tällä hetkellä vastaa vaikutusalueen väestön kysyntää, joten palvelutarjonnan lisääntyminen vähentää ostovoiman siirtymää ja asiointeja alueen ulkopuolelle. Kaavan toteutuessa alueen väestömäärä kasvaa, joten palvelutarjonnan lisääntyminen vastaa myös tulevaan kysyntään.

Vaikutusalueen kysyntä mahdollistaa uuden liiketilan rakentamisen kaavan mitoituksen mukaisesti sekä myös vaikutusalueen olemassa olevien palvelujen toiminta- ja kehitysedellytykset. Paikalliseen kysyntään perustuva liiketilojen mitoitus luo edellytykset kestäväen ja alueellisesti tasapainoisen kaupan palveluverkon kehitykselle. Vaikutusalueen väestön lisäksi kaava-alueelle sijoittuvat palvelut palvelevat myös alueen loma-asukkaita, matkailupalvelujen asiakkaita, valtatie 9 ohikulkuliikennettä sekä Kangasalan pohjoisosien asukkaita. Paikalliseen kysyntään perustuva liiketilojen mitoitus mahdollistaa kaupan toiminta- ja kehitysedellytykset myös muualla Tampereella ja Kangasalan pohjoisosassa.

Palvelutarjonnan paranemisen lisäksi Nurmi-Sorilan osayleiskaava mahdollistaa alueen kehityksen myös fyysiseltä ympäristöltään viihtyisänä alueena, mikä osaltaan lisää alueen vetovoimaa asiointipaikkana ja kaupallisten palvelujen sijaintipaikkana. Uudet ja nykyaikaiset liiketilat ja viihtyisä ympäristö vastaavat useimpien asiakasryhmien odotuksiin ja ostotottumuksiin.

Kaupallisten palvelujen tarjonta ei tällä hetkellä vastaa vaikutusalueen väestön kysyntää, joten palvelutarjonnan lisääntyminen kaava-alueella vähentää ostovoiman siirtymää ja asiointeja alueen ulkopuolelle. Kaavan toteutuessa alueen väestömäärä kasvaa, joten palvelutarjonnan lisääntyminen vastaa myös tulevaan kysyntään. Kaava mahdollistaa alueen kehityksen myös fyysiseltä ympäristöltään viihtyisänä alueena, mikä osaltaan lisää alueen vetovoimaa asiointipaikkana ja kaupallisten palvelujen sijaintipaikkana.

4.2.4 Yhdyskuntarakenteen kehitys

Osayleiskaavan toteutumisen myötä Nurmin alueen asema Tampereen kaupunkiseudun koillisosien palveluverkossa vahvistuu. Vaikka osa vaikutusalueen asioinneista tulee todennäköisesti edelleen suuntautumaan alueen ulkopuolelle, kaupallisen palvelutarjonnan lisääntyminen alueella vähentää vaikutusalueen asukkaiden tarvetta asioida kauempana olevissa kaupan keskuksissa ja luo edellytykset alueellisesti tasapainoiselle kaupan palveluverkolle, jossa asiointimatkojen pituudet ovat kohtuulliset ja liikenteen haitat mahdollisimman vähäiset.

Osayleiskaava mahdollistaa kaupallisten palvelujen sijoittumisen Nurmin keskusta-alueelle nykyiseen ja suunniteltuun yhdyskuntarakenteeseen tukeutuen. Kaupallisten palvelujen sijoittuminen keskustaan vahvistaa sen asemaa kaupan sijaintipaikkana maankäyttö- ja rakennuslain tavoitteiden mukaisesti. Keskusta-alueelle sijoittuva kauppa sijoittuu keskeisesti myös suhteessa väestön ja työpaikkojen sijaintiin ja on hyvin saavutettavissa. Myös kestävien kulkumuotojen käyttö asiointimatkoina toteutuu keskustassa parhaiten.

23.5.2024

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan vähittäiskaupan suuryksiköiden ensisijainen sijaintipaikka on keskusta-alue, mutta vähittäiskaupan suuryksiköitä voi sijoittua myös keskusta-alueen ulkopuolelle, mikäli sijainti on kaupan palvelujen saavutettavuus huomioon ottaen perustultua. Sijoittumiseen keskusta-alueen ulkopuolelle voi olla myös muita perusteita kuitenkin niin, että palvelujen saavutettavuus tulee ottaa aina huomioon. Muita perusteita voivat olla esimerkiksi toimivan kilpailun edistäminen ja kaupan erilaisten liiketoimintamallien kehityksen turvaaminen.

Nurmi-Sorilan osayleiskaavassa on osoitettu uuden Kaitavedentien (ohitustie) varteen palvelujen ja hallinnon alue (P-11), jolle kaavamääräyksen mukaan voi sijoittua merkitykseltään paikallisia vähittäiskaupan suuryksiköitä. Alueet sijoittuvat keskeisesti suhteessa suunniteltujen asuntoalueiden ja työpaikka-alueiden sijaintiin ja niille sijoittuva kauppa on hyvin saavutettavissa henkilöautolla sekä läheisiltä alueilta myös kävellen ja pyöräillen.

Nurmi-Sorilan osayleiskaavan mahdollistaman liikerakentamisen myötä Nurmin alueen asema Tampereen kaupunkiseudun koillisosien palveluverkossa vahvistuu. Kaava luo edellytykset alueellisesti tasapainoiselle kaupan palveluverkolle, jossa asiointimatkojen pituudet ovat kohtuulliset ja liikenteen haitat mahdollisimman vähäiset. Kaava mahdollistaa kaupan sijoittumisen Nurmin keskusta-alueelle, mikä tukee maankäyttö- ja rakennuslain tavoitetta keskustojen kehittämisestä kaupan ensisijaisina sijaintipaikkoina. Myös uuden Kaitavedentien (ohitustie) varteen osoitettu kaupan alue sijoittuu keskeisesti suhteessa suunniteltuihin asunto- ja työpaikka-alueisiin ja on hyvin saavutettavissa.

4.2.5 Kaupallisten palvelujen saavutettavuus

Kaupallisten palvelujen koettu saavutettavuus

Kaupallisten palvelujen saavutettavuutta voidaan tarkastella monin tavoin. Etäisyys myymälään on helposti mitattavissa, mutta fyysisen saavutettavuuden lisäksi saavutettavuutta voidaan tarkastella myös koettuna saavutettavuutena, joka kuvaa asiaa etäisyyttä monitahoisemmin. Koettu saavutettavuus voidaan määritellä vaivaksi, jonka kotitalous kokee kaupassa asiointista. Jos palveluiden hankkiminen aiheuttaa paljon vaivaa, on saavutettavuus huono ja jos palvelujen hankkiminen aiheuttaa vähän tai ei lainkaan vaivaa, on saavutettavuus hyvä (Spåre ja Pulkkinen 1997).

Nurmi-Sorilan osayleiskaava mahdollistaa palvelutarjonnan lisääntymisen ja monipuolistumisen kaava-alueella, mikä merkitsee koetun saavutettavuuden paranemista vaikutusalueella asuvien näkökulmasta. Palvelutarjonnan lisäksi koettuun saavutettavuuteen vaikuttaa myös esimerkiksi asiointin helppous. Helppoutta voi olla asiakkaasta ja tilanteesta riippuen palvelujen hyvä saavutettavuus eri kulkumuodoilla, ostostenteon nopeus ja sujuvuus tai pysäköinnin helppous. Helppoutta voi olla myös lyhyt asiointimatka tai kaikkien palveluiden saaminen samasta paikasta. Erityisesti keskusta-alueelle sijoittuva kauppa on asiointin helppouden näkökulmasta hyvin saavutettavissa.

Kaava-alueen palvelutarjonnan paraneminen voi myös vähentää vaikutusalueen asukkaiden tarvetta asioida kauempana sijaitsevilla palvelukeskityksillä, mikä lyhentää asiointimatkoja ja vähentää sitä kautta jossain määrin liikennettä ja liikenteen aiheuttamia ympäristöhaittoja.

23.5.2024

Kaupan palvelujen saavutettavuus eri kulkumuodoilla

Alueellisesti tasapainoinen kaupan palveluverkko turvaa palvelujen hyvän saavutettavuuden ja kohtuulliset asiointimatkat koko kaupunkiseudun alueella. Nurmi-Sorilan osayleiskaava mahdollistaa uuden kaupan keskittymän syntyminen kaupunkiseudun koillisosaan, josta sellainen tällä hetkellä puuttuu, ja luo edellytykset alueellisesti tasapainoisen kaupan palveluverkon kehitykselle kaupunkiseudulla.

Kaavassa osoitetut kaupan alueet ovat hyvin saavutettavissa henkilöautolla. Saavutettavuus henkilöautolla tulee turvata huolehtimalla Nurmin keskustan ja Uuden Kaitavedentien varteen sijoittuvien kaupan alueiden sisäisten liikenne- ja pysäköintijärjestelyjen toimivuudesta sekä huolehtimalla myös alueelle kauempaa mm. valtatieltä 9 tulevan liikenteen sujuvuudesta.

Kaava mahdollistaa kaava-alueen asukasmäärän lisääntymisen noin 4 000 asukkaalla, joten kaavassa osoitettujen kaupan alueiden lähiasutuksen ja potentiaalisten kävelen ja pyöräillen asioivien määrä lisääntyy kaavan toteutuessa. Myös kaavassa osoitetut kävelyn ja pyöräilyn reitit mahdollistavat kävelen ja pyöräillen tapahtuvan asioinnin läheisiltä asuin- ja työpaikka-alueilta.

Joukkoliikenteen reitti kulkee tällä hetkellä Kaitavedentietä. Kaava-alueella on kolme pysäkkiparia. Kaitavedentien lähialueet kuuluvat joukkoliikenteen palvelutasoluokkaan 2, jossa tavoitteena on turvata arjen liikkumistarpeet. (<https://kartat.tampere.fi/oskari/>) Nykyinen joukkoliikenne mahdollistaa asioinnin Nurmin keskustaan sijoittuvissa palveluissa. Tulevaisuudessa saavutettavuus joukkoliikenteellä riippuu siitä, miten joukkoliikenteen reitit ja pysäkit sijoittuvat suhteessa kaupallisten palvelujen sijaintiin. Todennäköistä kuitenkin on, että asiointi joukkoliikenteellä tulee olemaan varsin vähäistä.

Nurmi-Sorilan osayleiskaava mahdollistaa palvelutarjonnan lisääntymisen, mikä merkitsee koetun saavutettavuuden paranemista kaava-alueen nykyisten ja tulevien asukkaiden sekä kaava-alueen palveluissa kauempaa asioivien näkökulmasta. Kaava-alueelle sijoittuvat palvelut ovat hyvin saavutettavissa autoillen sekä kävelen ja pyöräillen. Saavutettavuus joukkoliikenteellä riippuu joukkoliikenteen reittien ja pysäkkien sijoittumisesta suhteessa kaupallisten palvelujen sijaintiin. Tulevaisuudessa palvelujen sijoittuminen kävelen, pyöräillen ja joukkoliikenteellä hyvin saavutettaviin paikkoihin on entistä tärkeämpää.

4.2.6 Vaikutukset kaupan kilpailuun ja elinkeinojen kehitykseen

Kaavoituksessa tehtävillä ratkaisuilla voidaan joko rajoittaa tai mahdollistaa elinkeinoelämän kilpailun toimivuutta. Tärkeää olisi pyrkiä siihen, että rajoitetaan vain sitä, mikä on välttämätöntä yhdyskuntarakenteen toimivuuden ja maankäytön kehittämisenäkökohtien kannalta. Kilpailun toimivuuden kannalta on tärkeää, että kaavoituksella luodaan edellytykset uusien toimijoiden alalle tulolle ja uusien liikeideoiden kehittämiseksi. Maankäyttö- ja rakennuslakiin vuonna 2015 tehdyn kilpailun toimituutta koskevan lakimuutoksen mukaan kilpailun kannalta toivottavia ovat kaavaratkaisut, jotka ovat joustavia ja jättävät vaihtoehtoja toteutukseen. Lakimuutoksen tavoitteena oli, että yrityksille osoitettaisiin laadultaan ja määrältään riittävästi sijoittumispaikkoja.

23.5.2024

Nurmi-Sorilan osayleiskaava mahdollistaa kaupallisen palvelutarjonnan lisääntymisen ja monipuolistumisen sekä tarjoaa kilpailukykyisiä sijaintipaikkoja olemassa oleville ja uusille kaupan toimijoille. Kaavan mitoitus mahdollistaa kaupallisten palvelujen kehityksen vaikutusalueen nykyiseen ja tulevaan kysyntään perustuen. Kaupan toimintaedellytysten kannalta on tärkeää, että kaavoituksella mahdollistetaan riittävä ja joustava liiketilarakentaminen ja laajentamismahdollisuudet myös pitkällä tähtäimellä. Mitoituksen määrittäminen liian pieneksi voi rajoittaa tai estää uusien toimijoiden sijoitumismahdollisuuksia ja antaa olemassa oleville toimijoille kilpailuedun uusiin toimijoihin verrattuna.

Nurmi-Sorilan osayleiskaava tarjoaa kilpailukykyisiä sijaintipaikkoja olemassa oleville ja uusille kaupan toimijoille, mikä luo edellytykset toimivalle kilpailulle. Kaavaluonnos mahdollistaa riittävän ja joustavan liikerakentamisen ja laajennusmahdollisuudet myös pitkällä tähtäimellä.

5 Suosituksia jatkosuunnitteluun

Suosituksia ja keskeisiä kysymyksiä/pohdittavaa jatkosuunnitteluun:

- Nurmi-Sorilan osayleiskaava mahdollistaa paikalliskeskustoimintojen alueelle (C-16), palvelujen ja hallinnon alueelle (P-11) sekä kauppa- ja palveluvaltaisen yritystoiminnan alueelle (PK-3) ja työpaikkatoimintojen alueelle (TPY-1) **noiin 30 000 k-m²** liikerakentamista. Kaupan mitoitus vastaa vaikutusalueen väestön kysynnän mahdollistamaa liiketilatarvetta. Vaikka vaikutusalueen kysyntä ei tule kokonaisuudessaan toteutumaan myyntinä omalla alueella, on kaavassa kuitenkin tarkoituksenmukaista varautua paikalliseen kysyntään perustuvan liikerakentamisen toteutumiseen.
- Vaikutusalueen kysyntään perustuva mitoitus säilyttää kaupallisten palvelujen toiminta- ja kehitysedellytykset myös Tampereella muilla alueilla (mm. Koilliskeskuksessa) sekä Kangasalan pohjoisosissa (mm. Ruutanan alueella). Alueellisesti tasapainoisen kaupan palveluverkon näkökulmasta tulisi Nurmin alueen ja Kangasalan Ruutanan alueen kaupallista palvelutarjontaa kehittää kuitenkin niin, etteivät alueet kilpaile keskenään vaan täydentävät toistensa palvelutarjontaa.
- Kaupallisten palvelujen vetovoiman vahvistamiseksi kaupalliset palvelut tulisi sijoittaa mahdollisimman lähelle toisiaan. Uudet palvelut tulisi keskittää kaavassa osoitetulle Nurmin keskusta-alueelle ja ohitustien varteen osoitetuille kaupan alueille. Pitkällä tähtäimellä myös näiden alueiden välialue voi kehittyä kaupan alueena.
- Nurmin keskusta-alue ja ohitustien varteen osoitettu palvelujen ja hallinnon alue ovat hyvin saavutettavissa henkilöautolla sekä kävellen ja pyöräillen. Saavutettavuus henkilöautolla tulee turvata huolehtimalla alueiden hyvästä liikenteellisestä saavutettavuudesta esim. valtatieltä 9 sekä myös alueiden sisäisten liikenne- ja pysäköintijärjestelyjen toimivuudesta. Alueiden sijoittuminen osaksi olemassa olevaa ja suunniteltua yhdyskuntarakennetta edistää kävellen ja pyöräillen tehtäviä asiointimatkoja. Saavutettavuus kävellen ja pyöräillen tulee turvata myös huolehtimalla kävely- ja pyöräily-yhteyksien toimivuudesta ja liikkumisen turvallisuudesta kaava-alueella. Hyvä saavutettavuus lisää alueiden vetovoimaa asiointipaikkana ja kaupan sijaintipaikkana.

23.5.2024

- Nurmi-Sorilan osayleiskaava-alueelle sijoittuvan vähittäiskaupan ja kaupallisten palvelujen näkökulmasta on tärkeää, ettei yleiskaavalla rajoiteta liikaa yritysten toiminta- ja kehittymismahdollisuuksia, joten kaupan mitoituksen tulisi olla riittävän suuri ja kaavamääräykset muotoilla niin, että ne sallivat joustavasti erityyppisten ja erikokoisten kaupan yksiköiden sijoittumisen. Yleiskaavan kaupan ratkaisuja voidaan tarkentaa asemakaavoituksessa. Uusien kauppapaikkojen osoittaminen, niiden riittävä mitoitus ja joustavat kaavamääräykset parantavat elinkeinoelämän toimintaedellytyksiä ja edistävät toimivan kilpailun toteutumista maankäyttö- ja rakennuslain tavoitteiden mukaisesti.
- Ostovoiman ja liiketilatarpeen kehityksen arviointiin liittyy pitkällä tähtäimellä huomattava määrä epävarmuustekijöitä. Myös kaupan toimintaympäristö voi muuttua nopeastikin. Epävarmuustekijöihin voidaan varautua palveluverkon suunnittelulla. Epävarmuuden vuoksi myös seurannan merkitys korostuu. Kaupan toimintaympäristön ja kaupan palveluverkon kehitystä voidaan seurata yleiskaavan ajanmukaisuuden arvioinnin ja palveluverkkoselvitysten päivitysten yhteydessä

23.5.2024

6 Lähteet

- Kangasalan kaupunki (2023). Ruutana-Tarastenjärvi-Asema osayleiskaava, kaava 26. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma. <https://storymaps.arcgis.com/stories/cc0fb439bc534b5cac02521d4b356095>
- Kangasalan kaupunki (2022). Tilastokirja 2021.
- Kangasalan kaupunki (2019). Kangasalan kaupan selvitys. Ramboll Finland Oy.
- Kangasalan kaupunki (2017). Tarastenjärven asemakaava.
- Maankäyttö- ja rakennuslaki.
- Oriveden kaupunki (2019). Kaupan palveluverkkoselvitys. FCG Finnish Consulting Group Oy.
- Pirkanmaan liitto (2024). Elonkirjo ja energia. Pirkanmaan vaihemaakuntakaava. Viranomais ehdotus. MKH 18.3.2024.
- Pirkanmaan liitto (2022). Pirkanmaan maakuntakaavan 2040 päivitystarve kaupan palveluverkon osalta, esiselvitys. WSP Finland Oy.
- Pirkanmaan liitto (2017). Pirkanmaan maakuntakaava 2040.
- Pirkanmaan liitto (2017). Pirkanmaan maakuntakaava 2040. Liitekartat. Kaavaselostuksen liite 2. Kartta 3 Yhdyskuntarakenne.
- Pirkanmaan liitto (2015). Pirkanmaan maakuntakaava 2040. Pirkanmaan palveluverkko 2040.
- 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.
- Tampereen kaupunki (2022). Nurmi-Sorilan osayleiskaavan tarkistaminen. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 31.10.2022.
- Tampereen kaupunki (2021). Kaleva-Hakametsä-paikalliskeskuksen ydinalueen asemakaava nro 8826, kaupallinen selvitys. WSP Finland Oy.
- Tampereen kaupunki (2020). Lahdesjärvi, asemakaavamuutos: kaupallisten vaikutusten arviointi. FCG Finnish Consulting Group Oy.
- Tampereen kaupunki (2018). Päiväkoti- ja kouluverkkoselvitys.
- Tampereen kaupunki (2016). Nurmi-Sorilan osayleiskaava.
- Tampereen kaupunki (2007). Nurmi-Sorilan osayleiskaava. Alustava palveluselvitys.
- Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet 14.12.2017.
- Ympäristöministeriö (2013). Vähittäiskaupan suuryksiköiden kaavoitus. Ympäristöhallinnon ohjei-ta 3/2013.
- Tilastot ja kartta-aineistot:
- Tampere alueittain 2023: Väestömäärä: [Microsoft Power BI](#)
 - Tampereen karttapalvelu 2023: <https://kartat.tampere.fi/oskari/>
 - Kangasalan kartat 2023: <https://kartat.sweco.fi/kangasala/>