



# Lentävänniemen kaupallinen selvitys

29.11.2024

# Sisällysluettelo

1.	Johdanto	3	4.	Kaupan kehittämisen lähtökohdat	17
2.	Kaupan nykytila	4	□	Täydennysrakentamisen periaatteet palveluiden kehityspotentiaalin näkökulmasta	18
□	Kaupan nykyinen palveluverkko Lentävänniemen lähiympäristössä	5	□	Asemakaavan 8556 alustavat suunnitelmat	19
□	Nykyiset liiketilat alueittain Lentävänniemen lähiympäristössä	6	□	Asemakaavan 8939 alustavat suunnitelmat	20
□	Lentävänniemen ja lähiympäristön keskusten kaupallinen rakenne	7	□	Kaupan trendit lähipalvelu- ja paikalliskeskuksissa	21
□	Päivittäistavarakaupan verkko	8	□	Verkkokaupan vaikutus paikalliskeskuksessa	22
□	Lentävänniemen keskuksen saavutettavuusalueet	9	□	Kaupan ja palveluiden sijoittumisen kriteereitä	23
□	Lentävänniemen ja läheisten lähipalvelu- keskusten saavutettavuusalueet	10	5.	Lentävänniemen kaupan ja palveluiden kehitysnäkymät	24
3.	Kaupan markkinoiden kehitys	11	□	Tyypilliset palvelut lähipalvelukeskuksessa	25
□	Kaupan mitoituksen muodostuminen Lentävänniemessä ja lähialueella	12	□	Kaupan sijainti ja profiili Lentävänniemessä	26
□	Lentävänniemen kaupan ja palveluiden markkina-alue ja väestönkehitys	13	□	Kaupan mitoituksen lähtökohdat Lentävänniemessä	27
□	Ostovoiman kehitys Lentävänniemessä ja lähialueella	14	□	Kaupan mitoitus Lentävänniemessä	28
□	Liiketilän laskennallinen liiketilatarve Lentävänniemen lähialueella	15	□	Näkökulmia kaupan ajoitukseen Lentävänniemessä	29
□	Liiketilatarpeen toteutuminen nykytilassa	16			

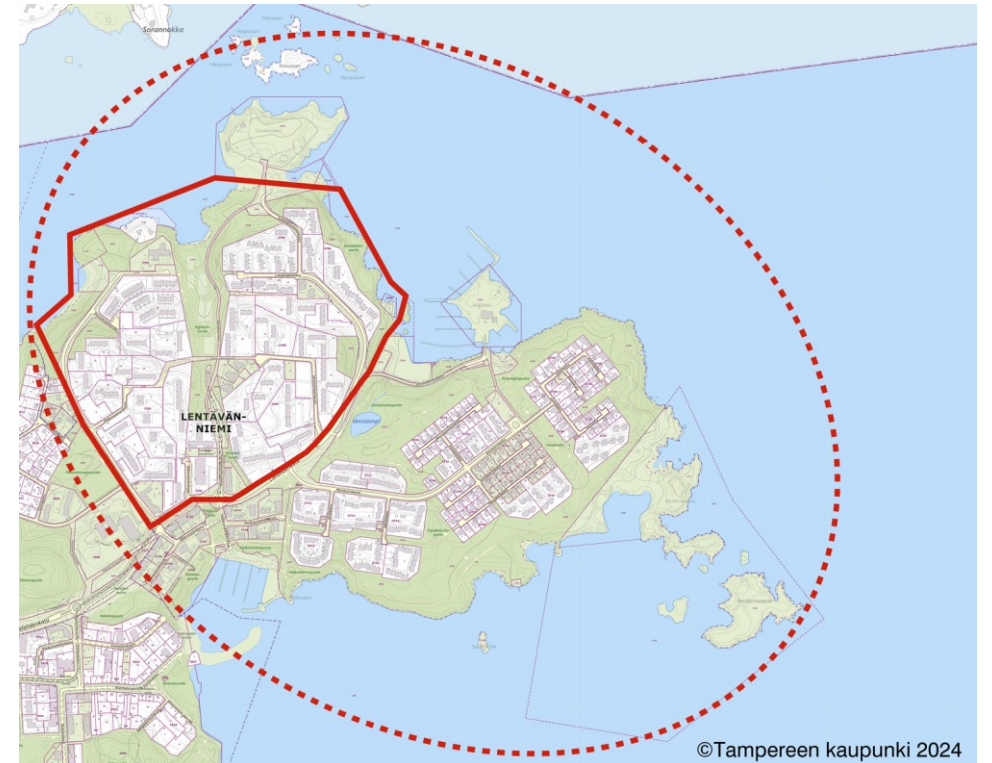
# 1. Johdanto

Tampereella on vireillä Lentävänniemen täydennysrakentamisen periaatteet – hanke. Raitiotien rakentaminen on lisännyt alueen taloyhtiöiden kiinnostusta täydennysrakentamiseen. Asemakaavamuutosten pohjaksi tarvitaan tonttien täydennysrakentamista ohjaavat periaatteet Lentävänniemen kehittämisen mahdollisuuksista ja reunaehdoista.

Lentävänniemen nykyiset palvelut painottuvat Lielahdenkadun varteen, jossa sijaitsevat koulu, päiväkotiki ja kaupalliset palvelut. Alueen uudistaminen vaikuttaa myös palveluihin. Keskeisellä alueella tulevan raitiotiepysäkin vieressä on vireillä asemakaavan muutoksia ja yksi muutosalueista on nykyisen liikekeskuksen paikalla. Lähipalvelut ovat tärkeitä alueen nykyisille asukkaille, ne parantavat alueen vetovoimaa ja lisäävät uusien asukkaiden kiinnostusta muuttaa alueelle. Näin ollen on tärkeää, että alueen palvelut säilyvät ja kehittyvät.

Kaupallisen selvityksen tavoitteena on tarkastella Lentävänniemen kaupallisten palveluiden tarvetta eli mitoitus- ja profiilia. Kaupallista selvitystä käytetään taustaselvityksenä Lentävänniemen täydennysrakentamisen periaatteet työssä sekä alueen asemakaavoituksessa.

Selvityksen suunnittelualue on sama kuin Lentävänniemen täydennysrakentamisen periaatteet työssä. Palveluita koskevat suositukset kohdistuvat Lentävänniemen ydinalueelle, jossa on suurin potentiaali palveluiden sijoittumiselle. Kaupan nykytilaa ja markkinoita tarkastellaan laajemmin koko Lentävänniemen kaupunginosassa ja sen lähialueella eli alueella, joka kuuluu samaan markkina- ja asiointialueeseen suunnittelualueen kanssa.



**Lentävänniemen täydennysrakentamisen periaatteet -työn suunnittelualue**

## **Kaupallisen selvityksen ohjausryhmä**

- Riikka Rahkonen, Tampereen kaupunki
- Susanna Virjo, Tampereen kaupunki

## **Selvityksen laatija WSP Finland Oy**

- Katja Koskela, KTM, projektipäällikkö
- Krista Pihlava, arkkitehti

## **2. Kaupan nykytila**

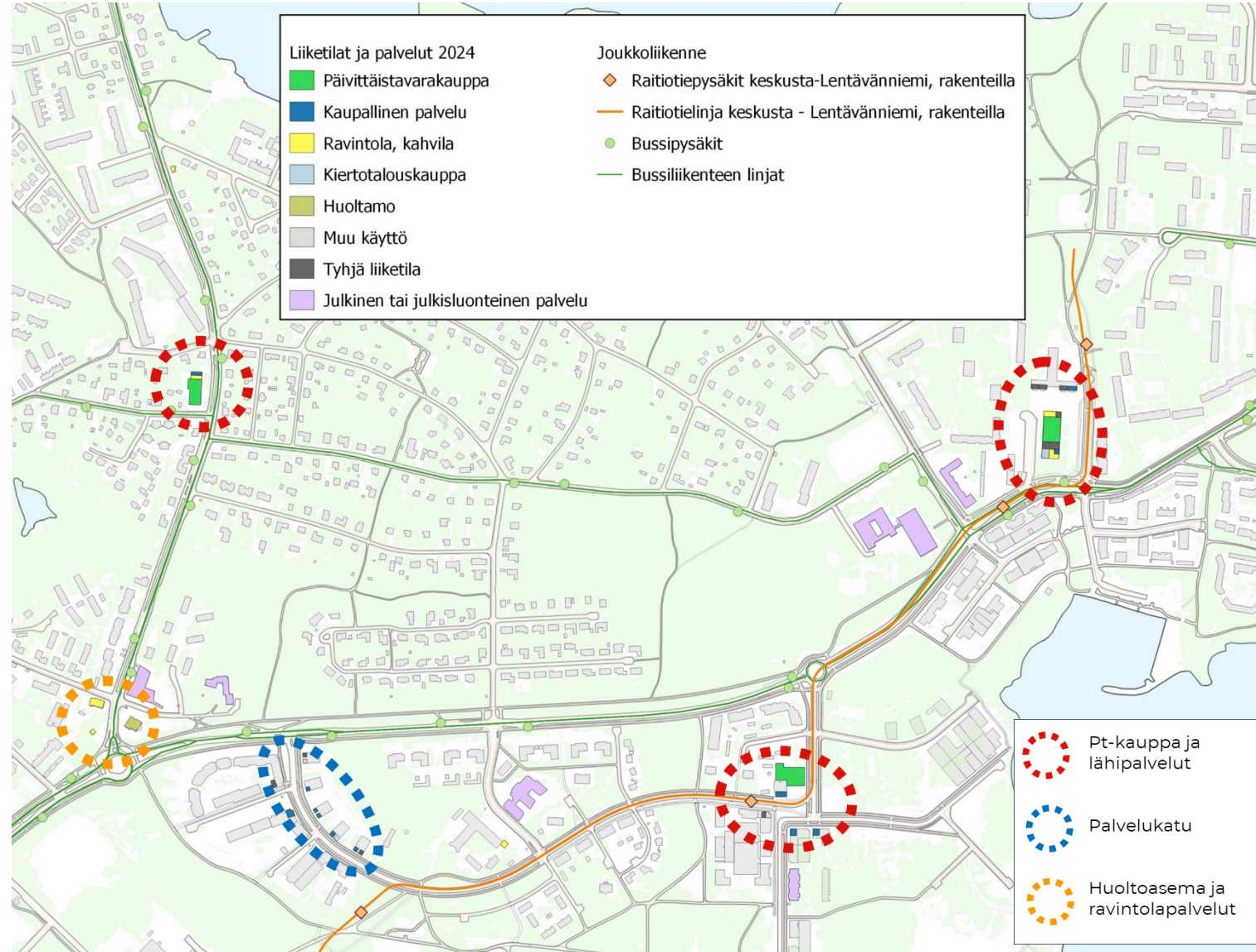
# Kaupan nykyinen palveluverkko Lentävänniemen lähiympäristössä

Tarkastelun alueen kaupallista tarjontaa on selvitetty kenttäkartoituksella. Kaupan nykyisen palveluverkon tarkastelu kohdistuu Lentävänniemeeseen ja sen lähialueelle, joka muodostaa suunnittelun alueen ja sen lähiympäristön eli Lentävänniemen, Niemenrannan ja Niemen asukkaiden arjen asiointialueen.

Alueella on useita päivittäistavarakauppapainotteisia pieniä palvelukeskittymiä, jossa on päivittäistavarakaupan ohella myös muita lähipalveluita. Lentävänniemen ohella muita lähipalvelukeskuksia ovat Niemenranta ja Pohtola/Lintulampi.

Niemenrannan alueella on lähipalveluita myös Federleykadun asuinrakennusten kivijalassa. Pohtolankadun ja Lielahdenkadun kulmassa on huoltoasema ja ravintolapalveluita.

Yleisesti voidaan todeta, että Lentävänniemessä ja sen lähialueella palvelut painottuvat päivittäistavarakauppaan ja pienimuotoisesti muihin lähipalveluihin. Monipuoliset päivittäistavarakaupan ostokset ja erikoiskaupan ostokset hoidetaan alueen ulkopuolelle mm. Lielahdessa.



## Kaupan nykyinen palveluverkko

Lähde: WSP kartoitus 2024, Pohjakartta: Tampereen kaupunki

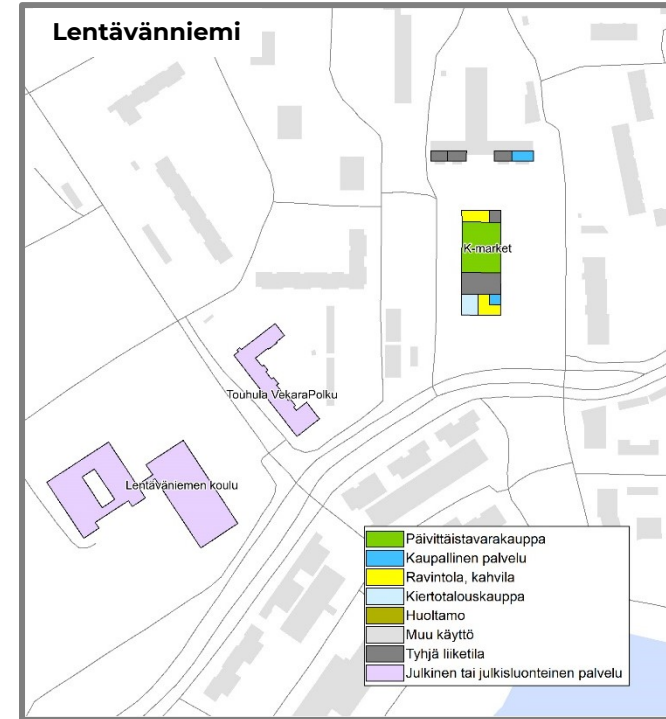
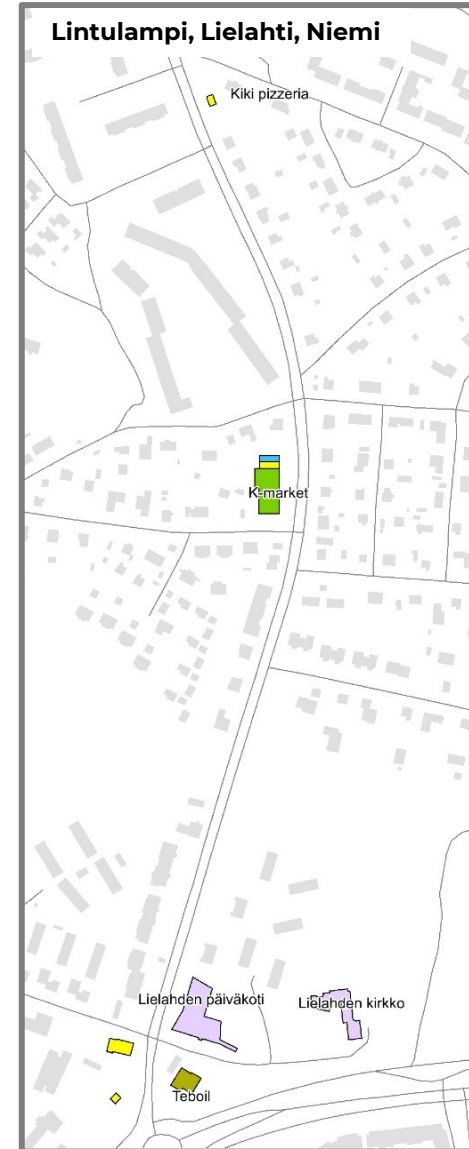
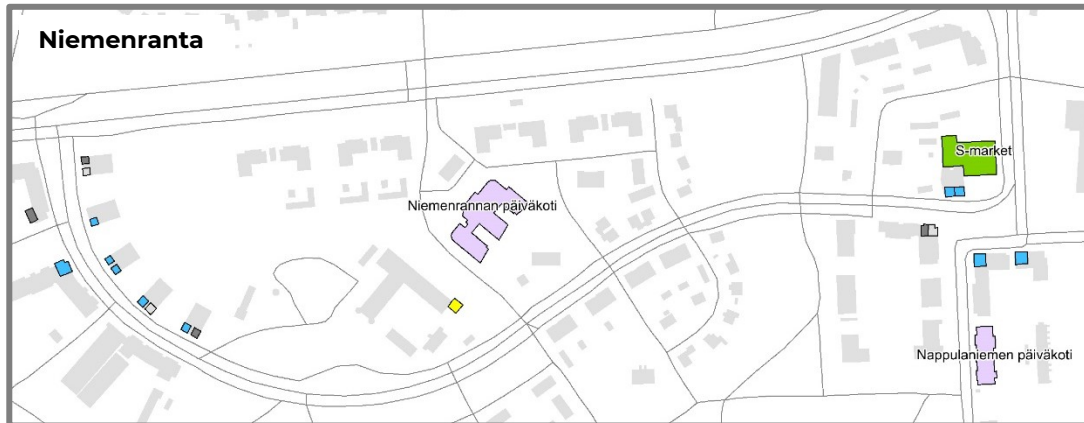
## Nykyiset liiketilat alueittain Lentävänniemen lähiympäristössä

**Lentävänniemessä** kaupalliset palvelut ovat keskittyneet ostoskeskukseen, jossa on mm. K-market, pari ravintolaa, parturi sekä tyhjää liiketilaa. Seurakunta on muuttanut pois ostoskeskuksesta syksyllä 2023. Ostoskeskuksessa on myös kellaritilaa, joka ei ole palvelukäytössä, eikä sitä ole otettu huomioon pinta-alatarkastelussa.

Ostoskeskuksen pohjoispuolella on uudehkoissa asuinkerrostaloissa kivijalkaliikkeitöitä, jotka ovat suurelta osin tyhjiltään. Niiden saavutettavuus on tällä hetkellä raitiotietyömaan takia heikko. Julkisia palveluita, koulu ja päiväkoti, on kaupallisten palveluiden lähistöllä Lielahdenkadun ja Lentävänniemenkadun kulmassa.

**Niemenrannassa** S-market on tulevan raitiotiepyssäkin vieressä. Asuinrakennuksissa on muutamia kivijalkaliikkeitöitä, joissa on kauneus- ja hyvinvointipalveluita. Federleynekadun kivijalkaliikkeitöissä on kauneus- ja hyvinvointipalveluita sekä toimistoja. Alueella on yksi kahvila Rientolan monitoimikeskuksessa ja julkisia palveluita eli kaksi päiväkotiä.

**Lintulammen, Lielahden ja Niemen tilastoalueilla** on pari palvelukeskittymää. Eteläosissa Pohtolankadun ja Lielahdenkadun kulmassa on huoltoasema ja ravintolapalveluita sekä Lielahden päiväkoti ja kirkko. Pohtolankadun varrella on K-market ja samassa liikerakennuksessa Kotipizza ja kampaamo. Lisäksi alueen pohjoisosassa on yksittäinen grilli-pizzeria.



### Lentävänniemen ja lähiympäristön palvelut

Lähde: WSP kartoitus 2024

Pohjakartta: Maanmittauslaitos

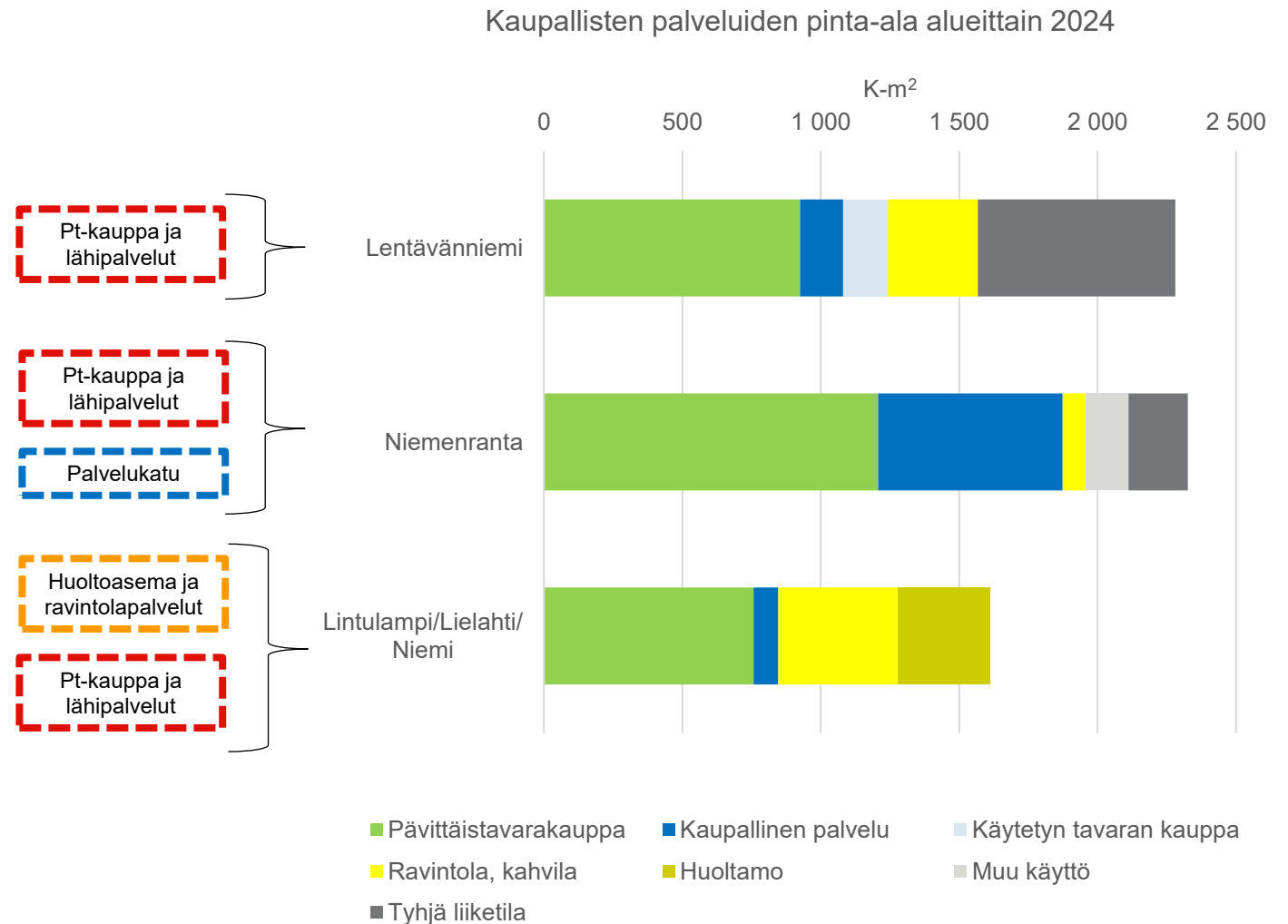
# Lentävänniemen ja lähiympäristön keskusten kaupallinen rakenne

Tarkastelualueen nykyistä kaupallista rakennetta ja mitoitusta tarkastellaan liiketilan pinta-alan pohjalta. Liiketilojen pinta-alat on laskettu kartoituksen pohjalta rakennuksen pohjapinta-alan mukaan, ja se pitää sisällään myymälätilan lisäksi mm. takatilat, varastot, porraskäytävät sekä seinät. Liiketilojen pinta-alat eivät ole yhteneviä rakennusluvan kerrosalan kanssa, mutta pinta-alat kuvaavat hyvin alueen palvelurakenteen painopisteitä ja alueet ovat keskenään vertailukelpoisia. Liiketilojen pinta-alaa tarkastellaan tässä pääosin tilastoaluejaon mukaisesti.

Kaupan palveluiden pinta-alaa on lähes yhtä paljon Lentävänniemessä ja Niemenrannassa, molemmissa noin 2300 k-m<sup>2</sup>. Lintulampi/Lielähti/Niemi –alueella on hieman vähemmän eli noin 1600 k-m<sup>2</sup>. Kaupan palveluiden pinta-ala painottuu alueella päivittäistavarakauppaan, alueiden liikepinta-alasta noin puolet on päivittäistavarakaupan pinta-alaa.

Päivittäistavarakaupan ohella on Lentävänniemessä toiseksi eniten ravintolapalveluiden pinta-alaa. Vielä tätäkin enemmän alueella on tyhjää liiketilaa johtuen todennäköisesti raitiotietyömaasta ja liikekeskuksen muutosaineista.

Niemenrannassa on päivittäistavarakaupan pinta-alan jälkeen toiseksi eniten kaupallisten palveluiden pinta-alaa, mutta ravintoloiden pinta-ala jää hyvin pieneksi. Lintulampi/Lielähti/Niemi –alueella on ravintolapalveluilla sen sijaan pinta-alaa kohtalaisen paljon. Kolmanneksi eniten pinta-alaa on huoltoasemapalveluilla, joka sisältää myös ravintolatoimintaa.

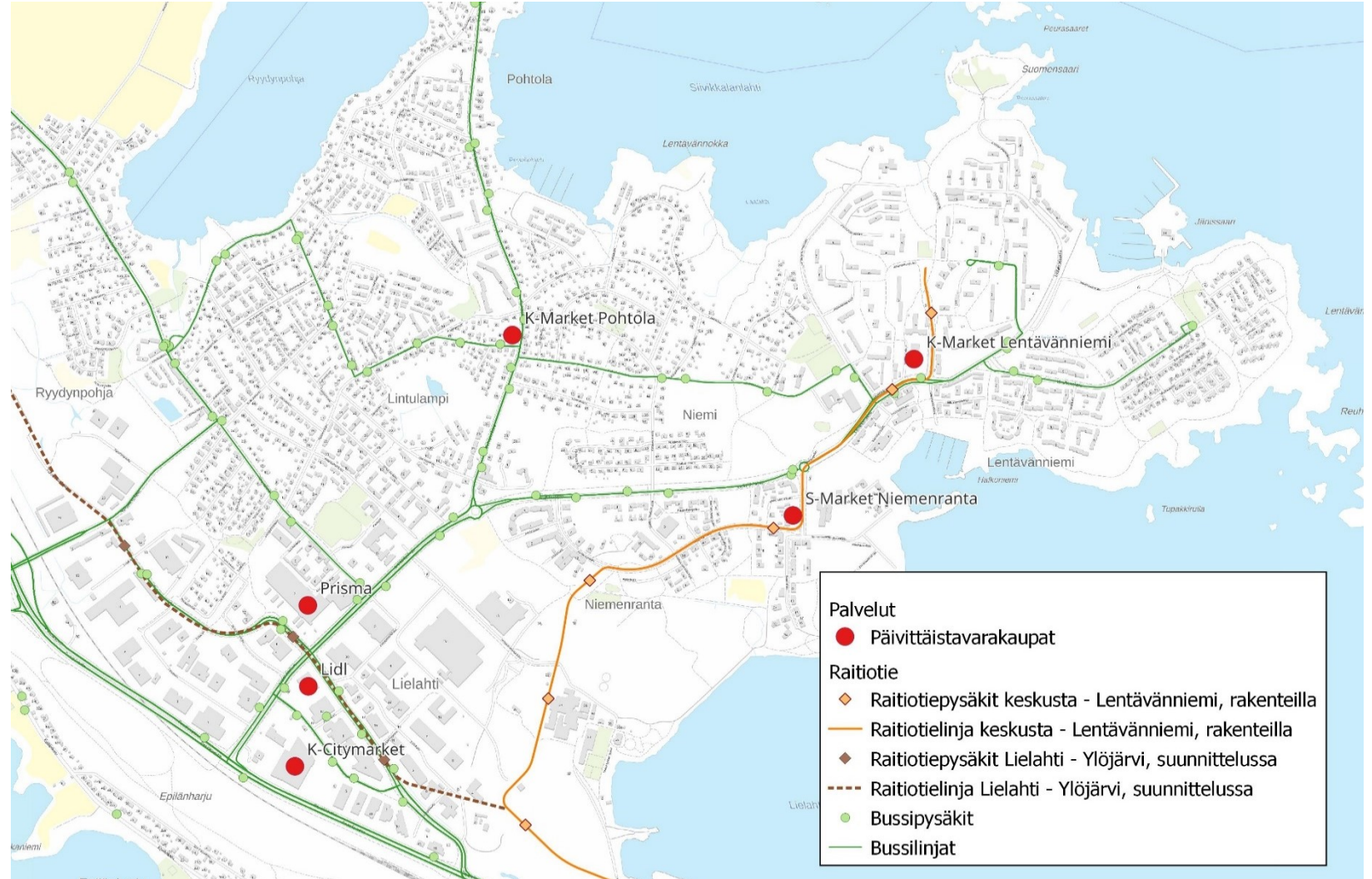


# Päivittäistavarakaupan verkko

Päivittäistavarakauppa on tärkeä asiointivirtoja ohjaava palvelu. Päivittäistavarakaupan verkkoa on tarkasteltu lähiympäristössä laajemmalla alueella, jonne suuntautuu suunnittelualueen päivittäistavarakaupan asiointia.

Lentävänniemessä on yksi lähikauppa, joka palvelee hyvin lähiasioinnissa Lentävänniemeä ja on tärkeä lähipalvelu alueen asukkaille. Lähikauppa ei kuitenkaan yksin täytä alueen päivittäistavarakaupan tarvetta ja suuri osa alueen päivittäistavarakaupan asiointivirroista kohdistuu monipuolisiin supermarketteihin.

Osa Lentävänniemen asioinnista suuntautuu Niemenrannan S-marketiin, mutta hyvin suuri osa Lielahden Prismaan, Citymarkettiin ja Lidliin. Lielahdessa asiointia tukevat myös alueet muut monipuoliset kaupalliset ja julkiset palvelut.



## Päivittäistavarakaupan verkko

Lähde: Nielsen IQ ja WSP kartoitus 2023

Pohjakartta: Maanmittauslaitos



# Lentävänniemen keskuksen saavutettavuusalueet

Palveluiden saavutettavuuteen sekä palvelupotentiaaliin vaikuttaa asukkaiden sijoittuminen.

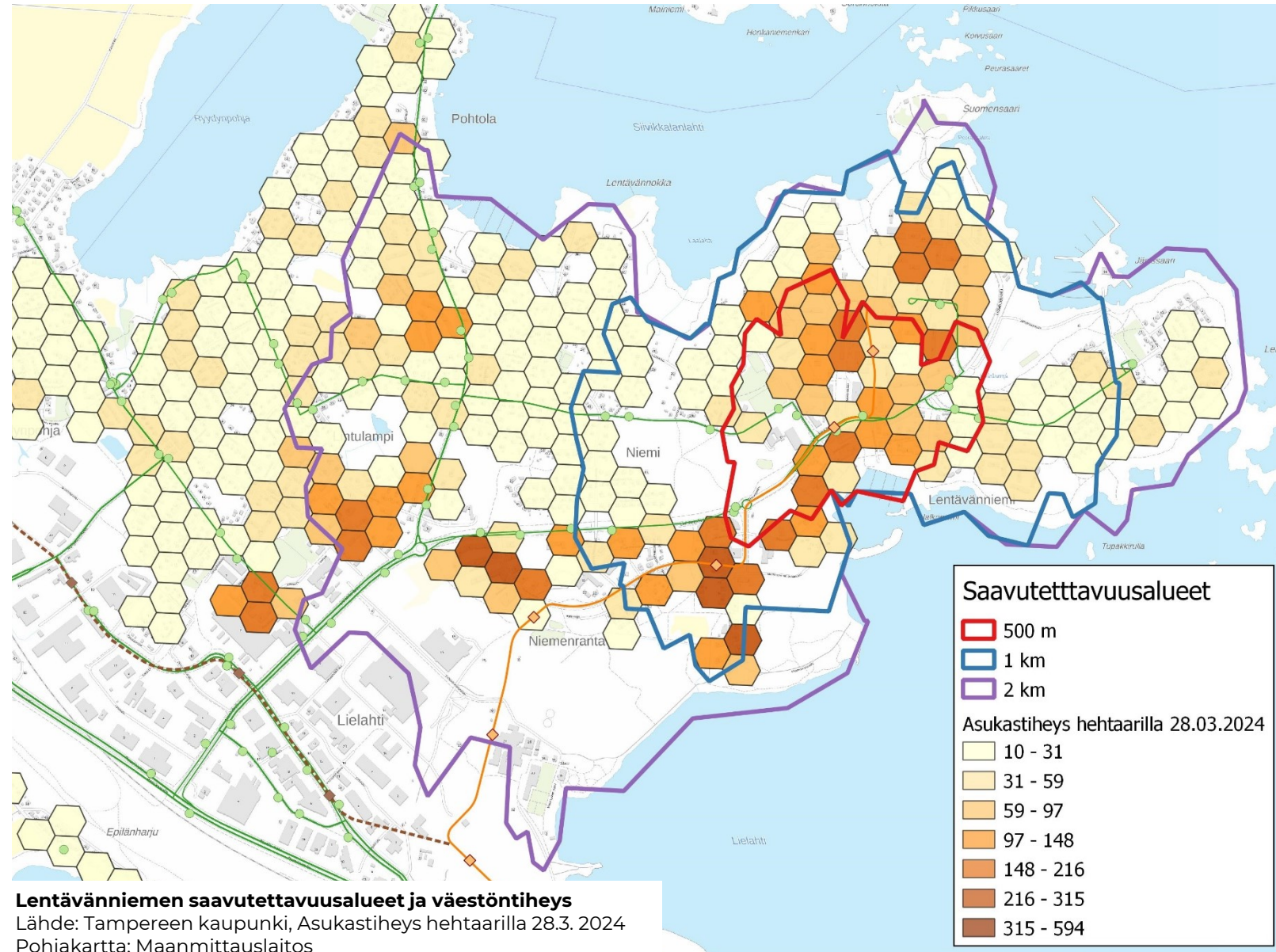
Lentävänniemen keskustan lähistöllä on tällä hetkellä tiivisti asukkaita. Puolen kilometrin saavutettavuusalue kattaa koko Lentävänniemen ydinalueen ja ulottuu osin myös Niemenrantaan. Alueella on asukkaita 3 800, mikä on erittäin hyvä määrä lähipalveluille. Asukasmäärä tulee edelleen kasvamaan täydennysrakentamisen myötä.

Kilometrin saavutettavuusalue kattaa lähes koko Lentävänniemen ja suuren osa Niemenrantaan. Tällä vyöhykkeellä on asukkaita 7 900 ja osa asukkaista kohdistaa lähiasiointiaan Niemenrannan palveluihin.

Tarkasteluun on otettu myös kahden kilometrin saavutettavuusalue, vaikkei se olekaan enää Lentävänniemen keskuksen näkökulmasta relevantti. Alue ulottuu jo Lielahden ja Hiedanrannan kaakkoisimpiin osiin. Tältä alueelta suurin osa asukkaista, Lentävänniemeä lukuun ottamatta, suuntaa asiointiaan muualle kuin Lentävänniemeen.

Asukasmäärä saavutettavuusalueella 2024

Vyöhyke	Asukkaat
500 m	3 800
1 km	7 900
2 km	12 700



# Lentävänniemen ja läheisten lähipalvelukeskusten saavutettavuusalueet

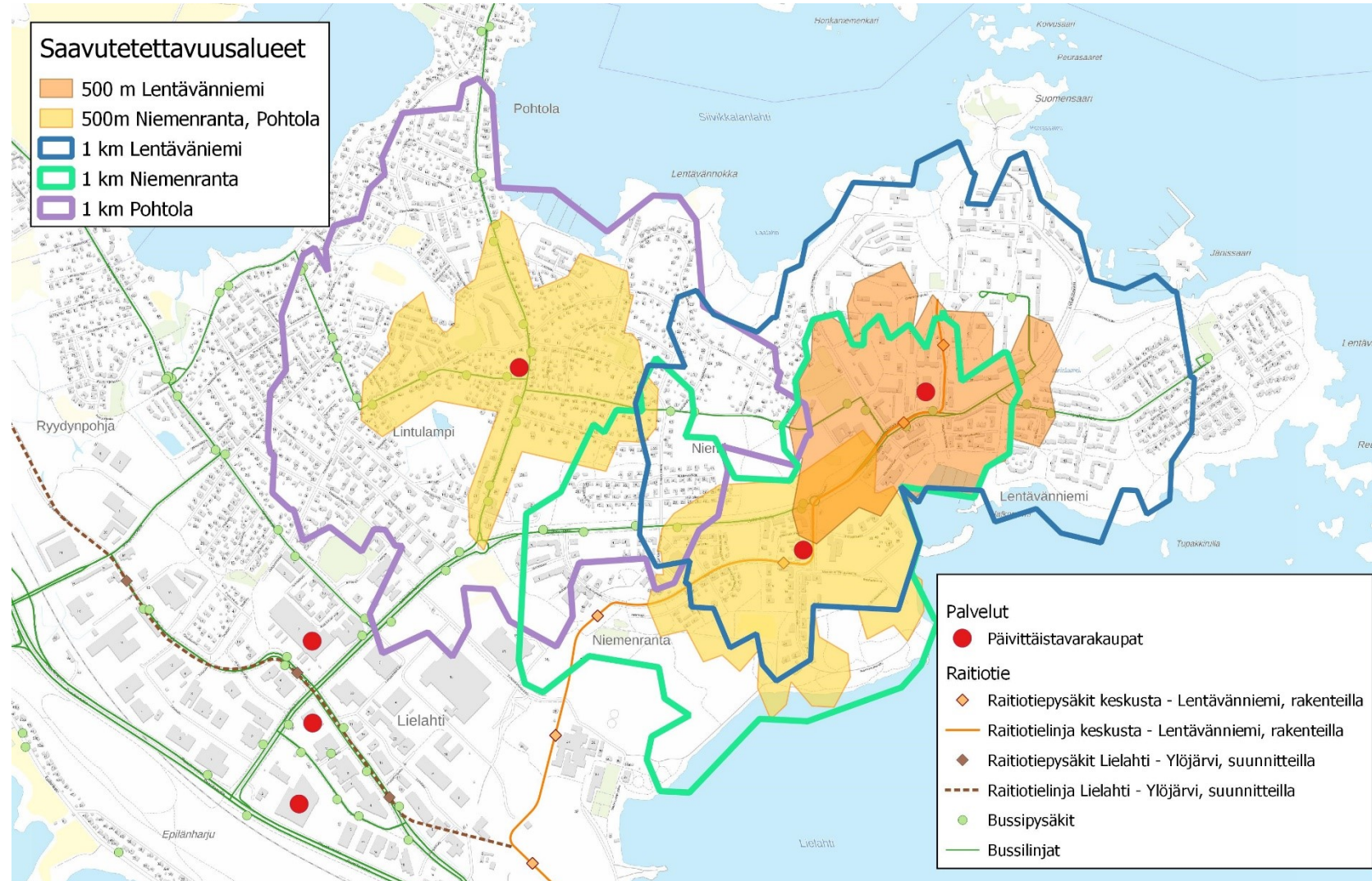
Lentävänniemen ohella on tarkasteltu myös muiden lähialueen päivittäistavarakauppojen saavutettavuusalueita ja lähiasukkaiden määriä.

Lähialueen palveluiden saavutettavuutta tarkastellaan päivittäistavarakaupan saavutettavuuden näkökulmasta, koska se on tärkein arjen kaupallisista palveluista ja sen yhteyteen sijoittuu myös muita kaupallisia palveluita.

Nykyiset päivittäistavarakaupat sijoittuvat tarkastelualueella tiiviisiin asutuskeskittymiin tai niiden välittömään läheisyyteen. Lentävänniemen lähisaavutettavuusalueilla (500 m ja 1 km) on asukkaita eniten. Kahden kilometrin säteellä Lentävänniemestä asukasmäärä jää muita keskuksia alhaisemmaksi, mutta Lentävänniemen palveluiden näkökulmasta kilometrin saavutettavuusalue on merkittävin.

## Asukasmäärä saavutettavuusalueella

	500 m	1 km	2 km
Lentävänniemi	3 800	7 900	12 700
Niemenranta, S-market	2 600	6 600	13 400
Pohtola, K-Market	1 900	6 000	14 300



## Lentävänniemen ja läheisten palveluiden saavutettavuusalueet

Pohjakartta: Maanmittauslaitos



# **3. Kaupan markkinoiden kehitys Lentävänniemen lähialueella**

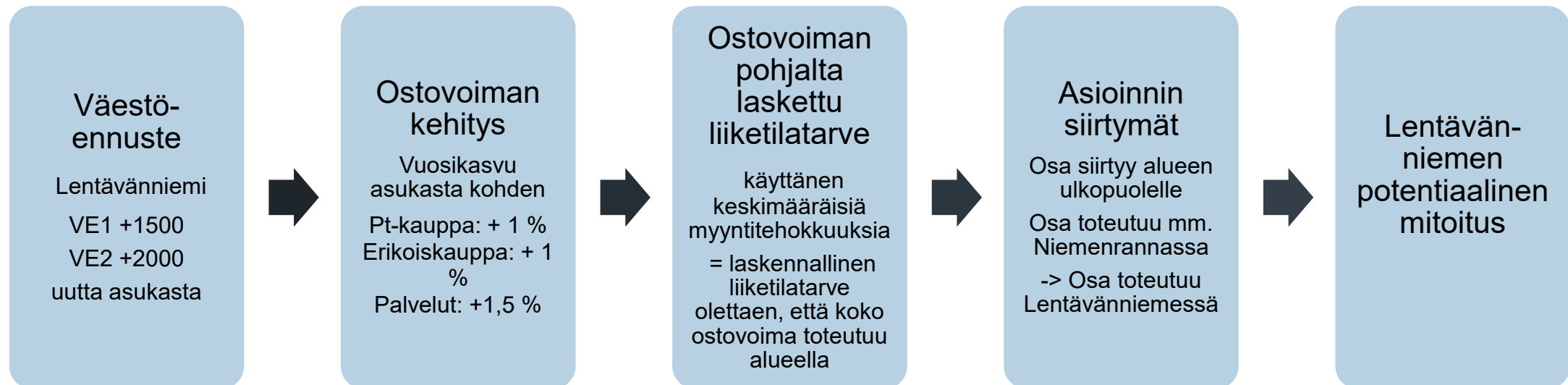
## Kaupan mitoituksen muodostuminen Lentävänniemessä

Tässä luvussa esitetään kaupan potentiaalinen mitoitus Lentävänniemessä sekä siihen vaikuttavat osatekijät. Kaupan mitoitukseen vaikuttaa markkina-alueen asukasmäärä ja -kehitys sekä ostovoiman kehitys. Ostovoiman kehityksen pohjalta lasketaan alueen liiketilatarve käyttäen keskimääräisiä myyntitehokkuuksia.

Tarkastelussa on huomioitava, että taustalla on epävarmuuksia. Asukasmäärän kehitys pohjautuu täydennysrakentamisen periaatteet -työn tuloksiin. Työ on yleissuunnitelmatasoinen, ja asumisen uusi kerrosala ja sen mahdollistama asukasmäärän kehitys ratkaistaan asemakaavavaihteessa. Ostovoiman kehitys vaihtelee vuosittain ja on arvioitu tässä selvityksessä maltillisena. Käytetty myyntitehokkuus on keskiarvo, ja voi erilaisissa sijainneissa eri aikoina toteutua eri suuruisena.

Laskennallinen liiketilatarve kuvaa sitä, kuinka paljon koko markkina-alueen ostovoiman toteutumiseen myyntinä tarvitaan laskennallisesti myymälätilaa. Laskennallinen liiketilatarve kertoo alueen koko potentiaalinen pinta-alalla tarkastelulta, mutta ei vielä sitä mihin tarve kohdistuu. Osa tarpeesta kohdistuu Lentävänniemeen, osa lähialueelle ja osa kauemmaksi mm. Lielahteen, Tampereen keskustaan sekä myös verkkokauppaan.

Asiainn siirtymien pohjalta arvioidaan Lentävänniemen kaupan potentiaalista mitoitusta. Asiainn suuntautumisesta ja kaupan mitoituksesta Lentävänniemessä on haarukoitu tässä selvityksessä kaksi vaihtoehtoa.



# Lentävänniemen kaupan ja palveluiden markkina-alue ja väestönkehitys

Lentävänniemen markkina-alueeksi muodostuu luontevasti Lentävänniemen tilastoalue, joka osuu suurelta osin Lentävänniemen keskuksen kilometrin saavutettavuusalueen sisään. Lähialueena tarkastellaan Niemenrannan ja Niemen tilastoalueita. Kokonaisuudesta muotoutuu Lentävänniemen lähiympäristön luonteva arjen asiointialue. Lentävänniemen keskustan potentiaali painottuu kuitenkin Lentävänniemen asukasmäärän kehitykseen.

Väestösuunnitteen (2023) mukaan Lentävänniemen asukasmäärä kasvaa maltillisesti, mutta suunnitteessa ei ole vielä mukana täydennysrakentamisen periaatteet –työn tuloksia. Koska kaupallista selvitystä laaditaan täydennysrakentamisen hankkeen ja asemakaavojen taustaselvitykseksi, on väestöennustetta Lentävänniemessä tarkistettu vastaamaan näitä hankkeita. Lähialueen asukasmäärän kehityksen lähtökohdaksi on otettu kaupungin strategian mukainen väestösuunnite.

Selvitystyön alussa tehtiin arvio 2000 asukkaan lisäyksestä Lentävänniemessä vuoteen 2040 mennessä. Arvio pohjautui tiedossa olleisiin hanke-esityksiin, vireillä oleviin asemakaavoihin ja yleissuunnitelmien valmisteluvaiheen luonnokseen. Koska asukasmäärän kehitykseen liittyy epävarmuuksia, arvioidaan liiketilöiden tarvetta myös maltillisemmalla 1500 asukkaan kasvulla.

Selvityksen välivuotena tarkastellaan tilannetta, kun Lentävänniemen uudesta asukasmäärästä on toteutunut puolet. Tavoitevuonna alue on rakentunut. Toteutumisajankohta voi hyvin olla myöhemminkin kuin tässä esitetyt väli- ja tavoitevuodet. Ajoituksella ei ole suurta merkitystä palveluiden tavoitemitoitukseen, joka pitää jo suunnitteluvaiheessa ottaa huomioon. Alueen nykyinen asukasmäärä on suuri ja tarvitsee palveluita. Uusi asukasmäärä tukee edelleen palveluiden toimintaedellytyksiä ja voi tuki vaikuttaa palveluiden toteutumisen ajoitukseen.

Väestönkehitys väestösuunnitteen (2023) mukaan eri vaihtoehdoissa

	2022	Kaupungin strategia 2030	Kaupungin strategia 2040	Kohtuullinen kasvu 2030	Kohtuullinen kasvu 2040	Vahva kasvu 2030	Vahva kasvu 2040
Lentävänniemi	5 385	5 555	5 597	5 679	6 053	5 679	6 052
Niemenranta	3 231	4 729	5 731	4 602	5 040	4 601	5 039
Niemi	1 239	1 236	1 274	1 227	1 262	1 234	1 269
<b>Yhteensä</b>	<b>9 854</b>	<b>11 519</b>	<b>12 602</b>	<b>11 508</b>	<b>12 355</b>	<b>11 514</b>	<b>12 360</b>

Väestöennuste kaupallisessa selvityksessä

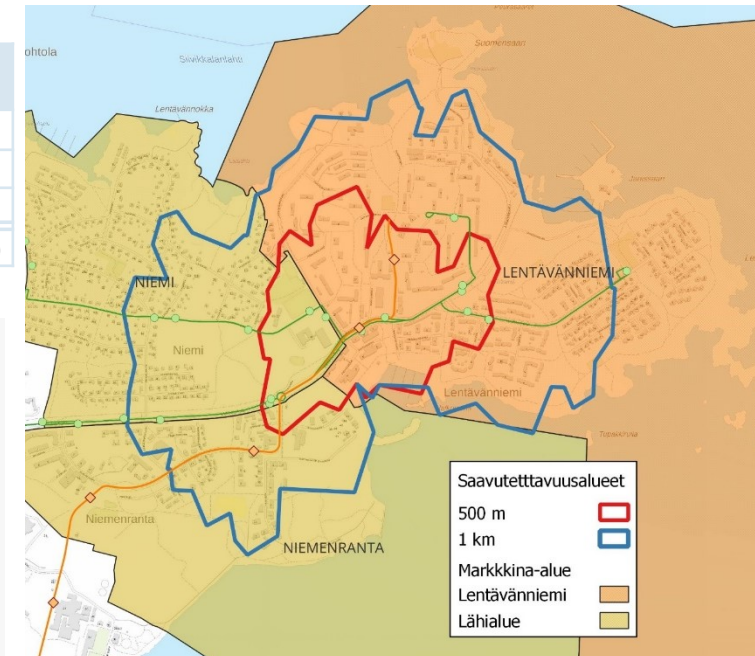
	VE1 2030	VE1 2040	VE2 2030	VE2 2040
Lentävänniemi	6 100	6 900	6 400	7 400
Niemenranta	4 700	5 700	4 700	5 700
Niemi	1 200	1 300	1 200	1 300
<b>Yhteensä</b>	<b>12 000</b>	<b>13 900</b>	<b>12 300</b>	<b>14 400</b>

## Väestönkehityksen lähtökohdat kaupallisessa selvityksessä Lentävänniemi

Asukaskasvu täydennysrakentamisen periaatteet selvityksen pohjalta  
VE1: 1500 uutta asukasta  
VE2: 2000 uutta asukasta.

## Niemenranta ja Niemi

Väestönkehityksen lähtökohdaksi kaupungin strategian mukainen väestösuunnite (2023)



**Lentävänniemen markkina-alue**  
Pohjakartta: Maanmittauslaitos

## Ostovoiman kehitys Lentävänniemessä ja lähialueella

Vähittäiskauppaan kohdistuvan ostovoiman kehitykseen vaikuttavat väestönkehitys sekä muutokset kulutuksessa. Ostovoiman kehityksen arviointi pohjautuu yksityisen kulutuksen kasvuun ja rakenteen muutokseen. Koska ostovoiman kehitysennuste tehdään pitkälle aikavälille, on ostovoiman kehitys arvioitu varovaisen ennusteen mukaan ottaen huomioon verkkokaupan kasvun ja ostovoiman suuntautumisen vähittäiskaupan tuotteista palvelujen suuntaan.

Tässä selvityksessä ostovoiman arvioidaan kasvavan asukasta kohden päivittäistavara- ja erikoiskaupassa keskimäärin prosentin ja kaupallisissa palveluissa puolentoista prosentin vuosivauhdilla. Ajanjakson aikana voi ostovoimassa tapahtua myös laskua, mutta laskukauden jälkeen ostovoima tyypillisesti kasvaa keskimääräistä nopeammin.

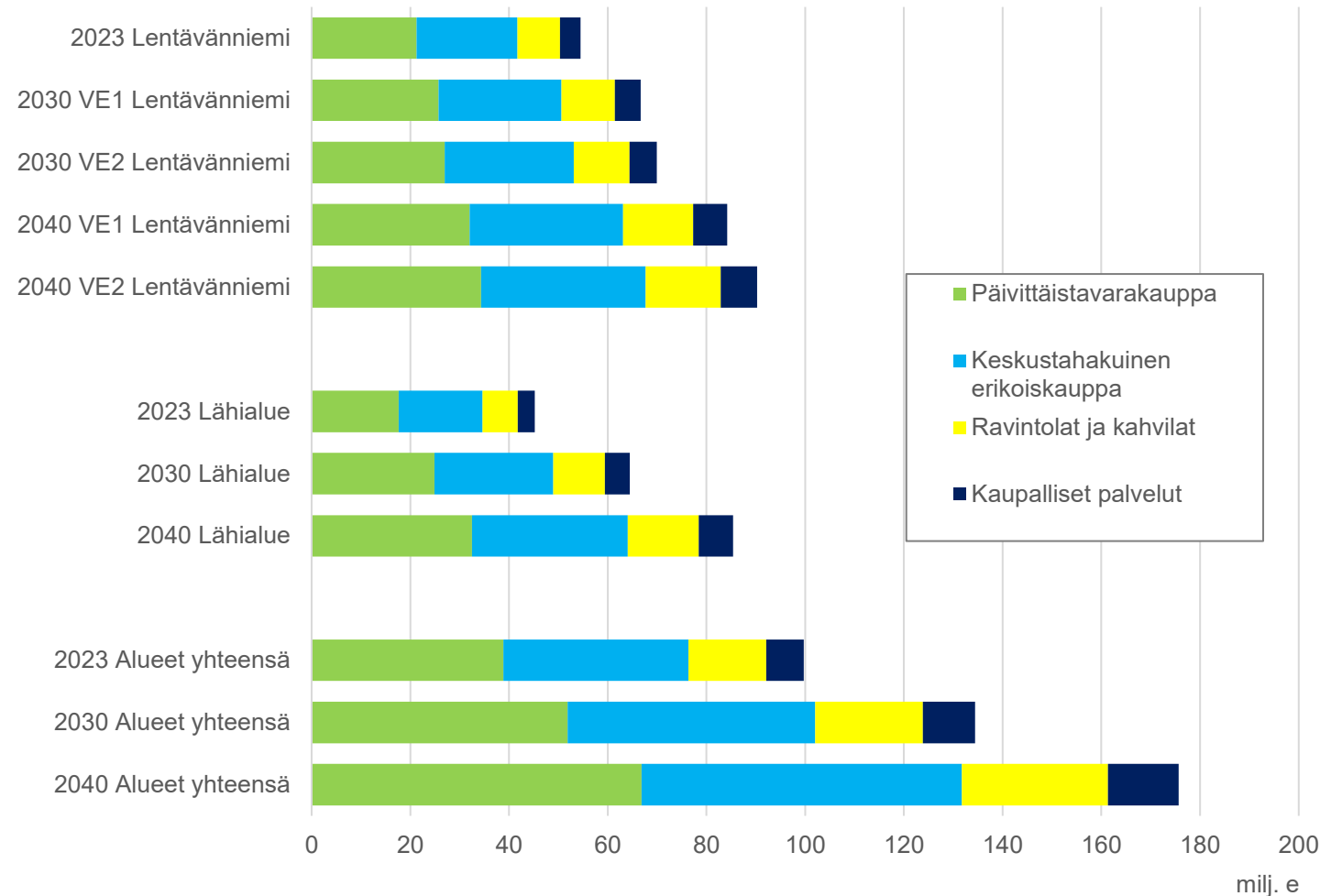
Ostovoiman kasvu kuvaa reaalista eli määrällistä kasvua. Esitetty ostovoimaennuste ei siis pidä sisällään inflaatiota, mikä tuottaa epävarmuutta vähittäiskauppaan kohdistuvan ostovoiman kehitykseen.

Lentävänniemen VE1 kuvaa ostovoiman kasvua 1500 uuden asukkaan ja VE2 2000 uuden asukkaan mukaisesti. Lähialueen kehitykseen ei ole laskettu vaihtoehtoja.

Käytetty ostovoiman vuosikasvu asukasta kohden

Toimiala	2023-40
Päivittäistavara- ja erikoiskauppa	1,0 %
Ravintolat ja kahvilat	1,5 %
Kaupalliset palvelut	1,5 %

Keskustahakuiseen kauppaan ja kaupallisiin palveluihin kohdistuvan ostovoiman kehitys Lentävänniemessä ja lähialueella



# Liiketilän laskennallinen liiketilatarve Lentävänniemen lähialueella

Ostovoiman kehityksen pohjalta on arvioitu laskennallista liiketilatarvetta Lentävänniemessä ja sen lähiympäristössä, jota voidaan pitää Lentävänniemen lähiasiointialueena. Laskelma on tehty kahdelle asukasmäärän kasvun vaihtoehdolle Lentävänniemessä: VE1 +1500 ja VE2 +2000 uutta asukasta.

Vähittäiskaupan ja ravintolapalveluiden liiketilatarve on laskettu ostovoimasta ja sen kasvusta keskimääräisillä myyntitehokkuuksilla. Kaupallisten palveluiden liiketilatarpeen on laskettu olevan karkeasti viidenneksen vähittäiskaupan tarpeesta.

Laskennallinen liiketilatarve kuvaa sitä, kuinka paljon koko tarkastelualueen, eli Lentävänniemen, Niemenrannan ja Niemen alueiden ostovoiman toteutumiseen myyntinä tarvitaan laskennallisesti myymälätilaa. Laskennassa on mukana nykyiset asukkaat ja uudet asukkaat. Eli laskelma pohjautuu sivulla 13 esitettyyn alueen asukasmäärään. Osa laskennallisesta liiketilatarpeesta kohdistuu tälle alueelle, osa Lielahteen ja tulevaisuudessa Hiedanrantaan, osa Tampereen keskusta ja muihin keskuksiin ja osa verkkokauppaan.

Laskelmassa ei ole suoraan otettu huomioon verkkokaupan vaikutusta tilantarpeeseen. Verkkokauppa sekä paikoin lisää että paikoin vähentää tarvetta. Esimerkiksi päivittäistavarakaupan verkkokauppaa hoidetaan tyypillisesti osin myymälän kautta, mikä lisää myymälän pinta-alarvetta. Myös noutopisteet tarvitsevat tilaa. Joillakin toimialoilla myynti on painottunut verkkoon, jolloin myymälöitä tarvitaan vähemmän. Toisaalta taas toimiessaan verkossa myymälä voi laajentaa markkina-alueitaan ja näin kasvattaa myyntiään, jolloin toimija pystyy toimimaan pienemmilläkin paikallisilla markkinoilla.

Laskennallinen liiketilatarve Lentävänniemen lähialueella vuonna 2030 (k-m<sup>2</sup>)

	Asukaskasvun tavoite: VE1 +1500			VE +2000		
	Lentävänniemi	Muu lähialue	Alueet yhteensä	Lentävänniemi	Muu lähialue	Alueet yhteensä
Päivittäistavarakauppa	3 200	3 100	6 300	3 400	3 100	6 500
Erikoiskauppa	6 800	6 600	13 400	7 100	6 600	13 700
Ravintolat	2 500	2 400	4 900	2 600	2 400	5 000
Muut kaupalliset palvelut	2 900	3 500	6 400	3 100	3 500	6 600
<b>Yhteensä</b>	<b>15 400</b>	<b>15 600</b>	<b>31 000</b>	<b>16 200</b>	<b>15 600</b>	<b>31 800</b>

Laskennallinen liiketilatarve Lentävänniemen lähialueella vuonna 2040 (k-m<sup>2</sup>)

	Asukaskasvun tavoite: VE1 +1500			VE +2000		
	Lentävänniemi	Muu lähialue	Alueet yhteensä	Lentävänniemi	Muu lähialue	Alueet yhteensä
Päivittäistavarakauppa	4 000	4 000	8 000	4 300	4 000	8 300
Erikoiskauppa	8 500	8 600	17 100	9 100	8 600	17 700
Ravintolat	3 300	3 300	6 600	3 500	3 300	6 800
Muut kaupalliset palvelut	3 700	3 700	7 400	3 900	3 700	7 600
<b>Yhteensä</b>	<b>19 500</b>	<b>19 600</b>	<b>39 100</b>	<b>20 800</b>	<b>19 600</b>	<b>40 400</b>

Käytetty keskimääräinen myyntitehokkuus

	€/k-m <sup>2</sup>	€/my-m <sup>2</sup>
Päivittäistavarakauppa	8 000	10 000
Erikoiskauppa	3 700	4 600
Ravintolat	4 300	5 400

## Liiketilararpeen toteutuminen nykytilassa

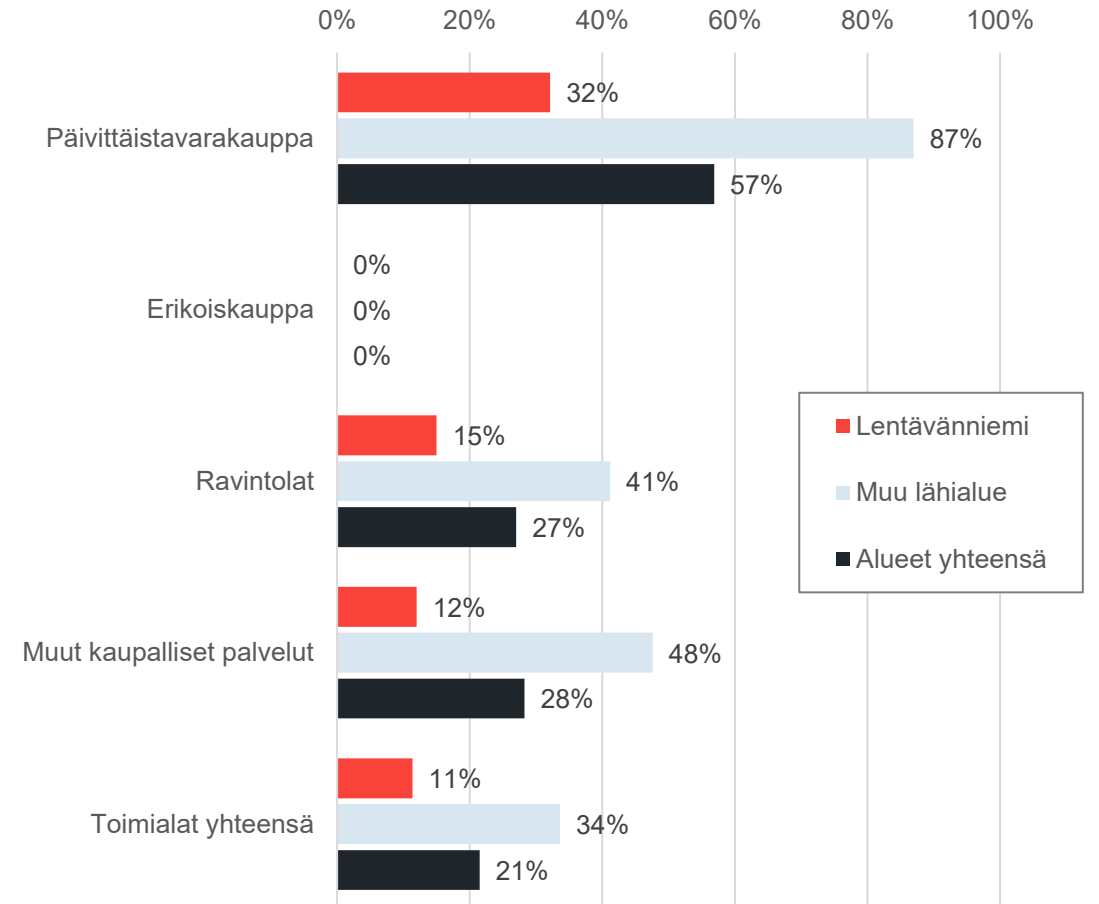
Markkina-alueen ostovoima ja liiketilatarve ei suuntaudu täysmittaisesti Lentävänniemeen. Merkittävin potentiaali Lentävänniemen kaupan kehitykselle on Lentävänniemessä asuvien asiointin suuntautuminen omalle alueelle. Tarkastelemalla kaupan nykyistä pinta-alaa suhteessa nykyiseen laskennalliseen tarpeeseen nähdään, miten liiketilatarve Lentävänniemen lähialueella on nykytilassa toteutunut. Tarkastelussa tulee ottaa huomioon, että kyse on laskennallisesta tarpeesta ja laskennassa on epävarmuustekijöitä mm. myyntitehokkuuden osalta.

Oheisessa kaaviossa on verrattu Lentävänniemen ja lähialueen nykyistä kaupan palveluiden pinta-alaa (pl. tyhjät liiketilat) alueen asukkaiden ostovoiman pohjalta laskettuun liiketilatarpeeseen 2023.

Luvut osoittavat, että tarkastelualueelta suuntautuu ostovoimaa merkittävästi alueen ulkopuolelle ja vain osa alueen ostovoimasta toteutuu alueella. Toimialoittain tilanne vaihtelee. Parhaiten alue tavoittaa päivittäistavarakaupan asiointin. Erikoiskaupan asiointi sen sijaan suuntautuu täysin alueen ulkopuolelle, koska alueella ei ole lainkaan erikoiskaupan myymälöitä. Lentävänniemi tavoittaa asiointia muuta lähialuetta heikoimmin, mitä selittää alueen sijainti. Lentävänniemestä asioidaan herkemmin lähialueella muun liikkumisen yhteydessä, mutta Lentävänniemeen ei herkästi suuntaudu asiointia lähialueelta.

Nykytilanteen sekä maankäytön, liikenteen ja kaupan palveluverkon kehitysnäkymien pohjalta voidaan arvioida tulevaisuuden asiointisuuntautumisia Lentävänniemeen. Asiointisuuntautumisen potentiaalia sekä kaupan mitoitusta Lentävänniemessä tarkastellaan seuraavassa luvussa 5.

Liiketilat Lentävänniemessä ja lähialueella 2024 vs. laskennallinen tarve alueella 2023







## **4. Kaupan kehittämisen lähtökohdat**

# Täydennysrakentamisen periaatteet palveluiden kehityspotentiaalin näkökulmasta

Täydennysrakentamisen periaatteet –työn tavoitteena on mm. asukasmäärän tasapainoinen kehitys ja palvelujen turvaaminen, monipuolipuoliset asumisen muodot sekä turvalliset kävelyn ja pyöräilyn reitit raitiotie- ja linja-autopysäkeille. Ne luovat toiminta- ja kehitysedellytyksiä myös palveluille.

Palvelutarpeen ja kehityspotentiaalin näkökulmasta merkittävä tekijä on täydennysrakentamisen kerrosala ja sen mahdollistama väestönkehitys. Periaatteet yhdessä vireillä olevien asemakaavojen kanssa mahdollistavat alueelle uusia asukkaita noin 1500-2000. Työ on yleissuunnitelmatasoinen ja tarkentuu asemakaavoituksessa, joten asukasmäärän kehityksessä on epävarmuuksia. Pääosa alueesta on yksityisessä omistuksessa ja toteutumiseen vaikuttaa taloyhtiöiden kiinnostus täydennysrakentamiseen. Palveluille on alueella tarvetta, vaikkei asukasmäärä kasvaisikaan täysin suunnitelman mukaisesti. Lähipalvelut ovat tärkeitä myös alueen nykyisille asukkaille, lisäksi ne lisäävät alueen vetovoimaa ja uusien asukkaiden muuttohalukkuutta alueelle.

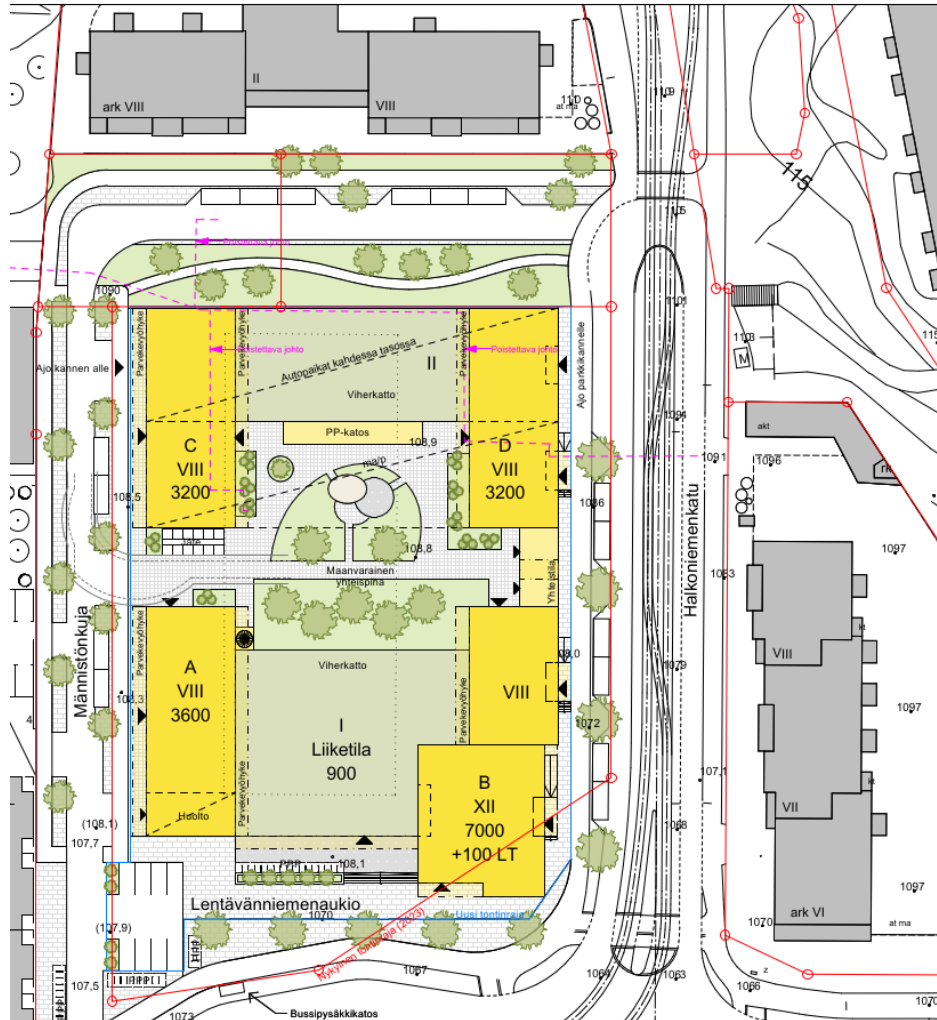
Täydennysrakentamisen periaatteet –työssä merkittävä palveluiden toimintaedellytyksiä edistävä tekijä on voimakkaasti tiivistyvä keskusta-alue. Keskeiset alueet ovat uudistumassa jo vireillä olevien asemakaavanmuutosten myötä. Muutosalueet kohdistuvat alueelle, jossa on merkittävä palveluiden potentiaali. Asemakaavojen luonnosvaiheen suunnitelmissa on osoitettu liiketilaa nykyisen liikekeskuksen paikalle ja sen viereen raitiotiepysäkin ympäristöön. Sijainti on alueella ainoa, jossa on realistista kysyntää palveluille. Sijainti on keskeinen, sen näkyvyys on hyvä ja se on saavutettavissa hyvin koko alueelta.

Seuraavalla sivulla on esitetty vireillä olevien asemakaavojen alustavia suunnitelmia, joihin on osoitettu palveluita. Luonnoksiin osoitettu liiketilaa yhteensä 1300 m<sup>2</sup>. Liiketilän pinta-alaa on vähemmän, kuin mitä on asemakaavanmuutosten myötä on alueelta poistumassa palveluiden käytöstä.



**Lentävänniemen täydennysrakentamisen periaatteet**  
Valmisteluvaiheen havainnekuva, luonnos 27.5.2024, INARO

# Asemakaavan 8556 alustavat suunnitelmat



## LAAJUUSLASKELMA

Nykyisen korttelin pinta-ala	7 572 m <sup>2</sup>
Asuinrakentamista	17 000 m <sup>2</sup>
Liiketiloja (joista päivittäistavara kauppa 900 m <sup>2</sup> )	1 000 m <sup>2</sup>
<b>YHTEENSÄ</b>	<b>18 000 m<sup>2</sup></b>

## AUTOPAIKKALASKELMA

### Tarve:

Asumiselle 17 000 m <sup>2</sup> / 120	142 ap	
Liiketiloille 1 000 m <sup>2</sup> / 80		13 ap
<b>YHTEENSÄ</b>	<b>155 ap</b>	

### Suunnitelmassa:

Pysäköintihalli	147 ap
Parkkipaikka	8 ap
<b>Yhteensä</b>	<b>155 ap</b>

## PIHA-ALUE:

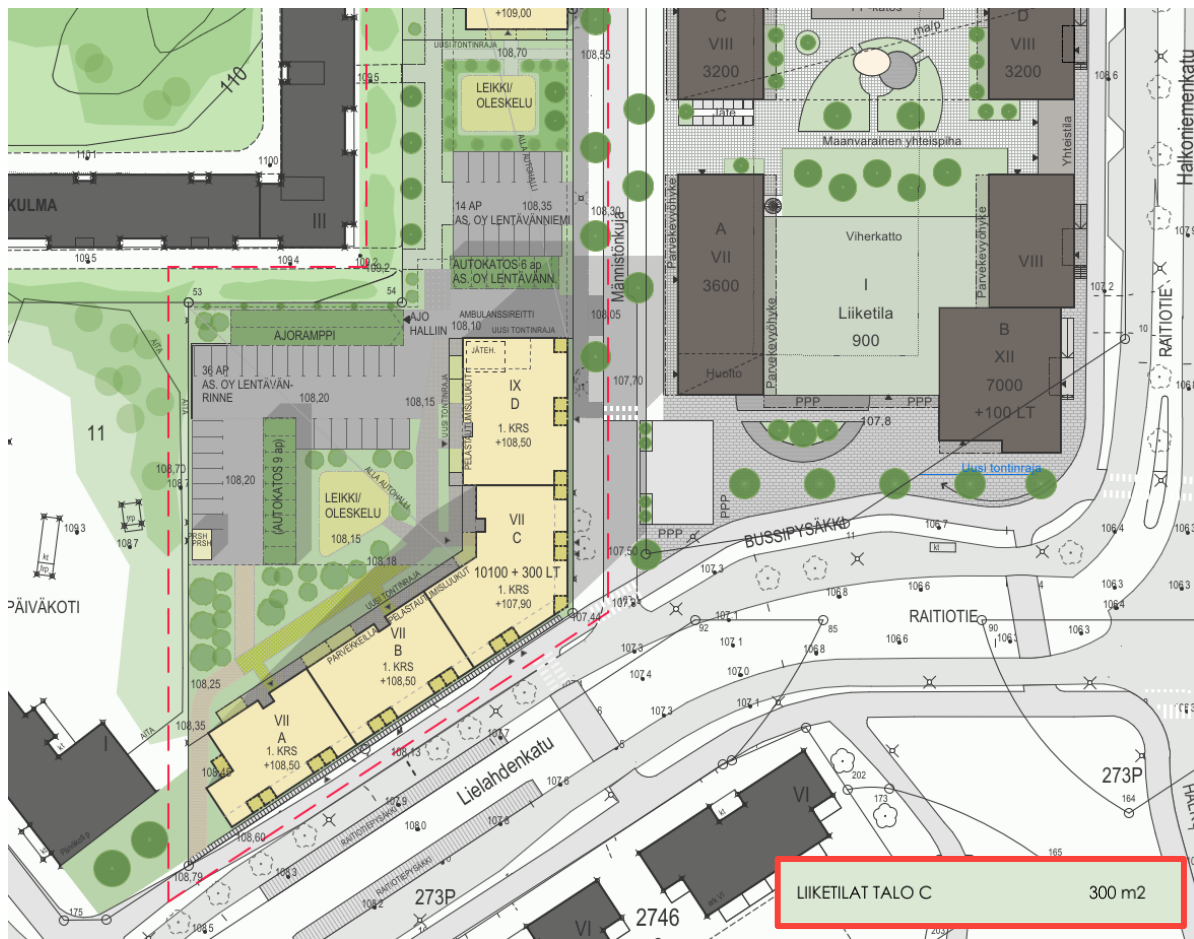
ulko-oleskeluun 10 % asuinkerrosalasta	1 700 m <sup>2</sup>
--	----------------------

- Nykyiset tontinrajat (2023)
- Uusi ehdotettu tontinraja
- - - Poistettava johto



Liiketilaa on alustavassa suunnitelmassa osoitettu nykyisen liikekeskuksen paikalle Lentävänniemen aukion ääreen. Suunnitelmissa on yksi tila päivittäistavara kaupalle (900 m<sup>2</sup>) ja tämän rinnalla pienliiketilaa (100 m<sup>2</sup>).

# Asemakaavan 8939 alustavat suunnitelmat



Liiketilaa on alustavassa suunnitelmassa osoitettu raitiotiepysäkin pohjoispuolelle Lentävänniemen aukion ääreen. Liiketilaa on yhteensä 300 m<sup>2</sup> jakautuen pariin kolmeen liiketilaan.

## Kaupan trendit lähipalvelu- ja paikalliskeskuksissa

**Päivittäistavarakaupan** kehityksessä yleinen suuntaus on myymälän keskikoon kasvu. Myymäläkoon kasvuun vaikuttavat tuotelajitelmien ja -valikoimien laajeneminen, palveluiden integroituminen kauppaan sekä asiakaskysynnän kohdistuminen suuriin myymälöihin.

Toimijoilla verkon kehittämisen painopiste on supermarketeissa, joita rakennetaan kasvualueille hyvin saavutettavissa oleviin paikkoihin. Kehittyvillä kaupunkialueilla kehitetään myös pieniä myymälöitä, ja nekin ovat tyypillisesti kooltaan aikaisempia lähikauppoja suurempia. Lähikaupat ovat tärkeitä palveluverkon täydentäjiä, mutta eivät yksinään riitä tarjonnassa. Tärkeää on monipuolisuus ja erilaiset toisiaan tukevat myymäläkonseptit.

Myymäläkonseptien trendejä:

- Päivittäistavarakauppa on muutakin kuin ruokakauppa, se on monipuolinen palvelukeskus. Tulevaisuudessa myymälät ovat nykyistä palvelupainotteisempia: ravintola, noutoruoka, leipomo, ruokakauppa ja muu ruoantuotanto yhdistyvät saman katon alle.
- Perinteisten myymälöiden ohella pienet delikaupat ovat urbaaneissa keskustoissa kehittyvä myymäläkonsepti.
- Etnisten myymälöiden määrä kasvaa ja ne ketjuuntuvat. Ne sijoittuvat keskeisille sijaintipaikoille pt-kaupan myymälätiloihin ja kivijalkaliiketiloihin.
- Itsepalvelumyymälöiden konseptit kehittyvät. Tällä hetkellä testimyyvälöitä on mm. Korttelikaupalla ja R-kioskilla sekä Pirkanmaan osuuskaupalla Tampereella.

**Erikoiskaupan kasvunäkymät** ovat lähipalvelu- ja paikalliskeskuksissa rajalliset. Erikoiskaupat keskittyvät tyypillisesti monipuolisiin keskuksiin, kaupunkikeskustoihin ja kauppakeskuksiin. Paikalliskeskuksiin sijoittuu erikoiskauppaa vain vähäisesti. Niihin hakeutuu mm. terveyskauppaa (apteekit, optikot), kukkakauppoja ja yksittäisiä erikoistuneita ja palvelupainotteisia myymälöitä. Keskuksiin voi sijoittua myös verkkokaupan toimijoita, jotka tukeutuvat verkkoon, mutta tarvitsevat toiminnalleen myös tukikohdan ja myymälän mm. varastointiin ja verkkokaupan noutoihin. Pienissä lähipalvelukeskuksissa ei välttämättä ole lainkaan erikoiskauppaa.

Lähipalvelu- ja paikalliskeskuksiin hakeutuu tyypillisesti **ravintolapalveluita ja muita kaupallisia palveluita**, joiden kysyntä on kasvussa. Kasvua on mm. hyvinvointi- ja kauneuspalveluissa, terveyspalveluissa ja liikuntapalveluissa ja muissa vapaa-ajan palveluissa.

Paikalliskeskuksissa kaupan toimijat ovat suurelta osin yksityisiä ja pieniä toimijoita, jotka eivät hakeudu kauppakeskuksiin, vaan sijoittuvat kivijalkaliiketiloihin, mikä edistää urbaanin kaupunkikeskustan rakentumista. Tärkeää onkin kehittää kaupunkiympäristöä katutaso liiketiloilla, jolloin turvataan monipuolinen kaupan ja palveluiden tarjonta. Pienet palvelut hakeutuvat tyypillisesti myös lähelle päivittäistavarakauppaa, koska se tuo asiakasvirtaa.



Päivittäistavarakaupan yhteyteen sijoittuu tyypillisesti erilaisia palveluita.

## Verkkokaupan vaikutus paikalliskeskuksissa

Kaupan kehitykseen vaikuttaa verkkokauppa. Verkkokaupan arvosta noin puolet tulee tavaraostoista ja puolet erilaisista palveluista tai tuotteista, jotka liikkuvat tiedonvälityksellä (mm. matkaliput, tapahtumaliput, rahapelit, tietokone- ja mobiilipelit). Suosituimmat vähittäiskaupan tuoteryhmät verkkokaupassa ovat viihde-elektronikka ja tietotekniikka, pukeutuminen sekä kauneus- ja terveystuotteet. Näitä tuotteita ei tyypillisesti myydä paikalliskeskusten myymälöissä (lukuun ottamatta kauneus- ja terveystuotteita).

**Päivittäistavarakaupan verkkokauppa** on viime vuosina aktiivisesti kehitetty, ja se on voimakkaassa kasvussa. Osuus koko pt-myyntistä on kuitenkin vielä pientä, vain muutaman prosentin. Myymälät toimivat verkkokaupan keräily- ja noutopaikkoina, mutta automaattisia keskitettyjä keräilykeskuksia (robotit) kehitetään myös Tampereella.

Markkinoilla on myös vain verkkokauppaan panostavia päivittäistavarakaupan toimijoita ja niiden merkitys markkinoilla kasvaa. Lisäksi ruoan verkkokauppaan liittyen ravintola-annosten tilaus sekä erilaiset ruokakassipalvelut ovat viime vuosina yleistyneet.

Verkkokaupan rinnalla päivittäistavarakaupan toimijat kehittävät aktiivisesti myös myymäläverkkoaan, koska myymälöille on edelleen kysyntää. Näin ollen verkkokaupalla ei vielä tällä hetkellä nähdä olevan vaikutusta myymäläverkkoon.

**Erikoiskaupassa verkkokaupan** merkitys korostuu paikallista laajemmassa markkina-alueessa sekä verkkokaupan noutopisteiden kautta. Toimiva monikanavaisuus edellyttää usein myös myymäläverkkoa. Toimiessaan verkossa myymälä voi laajentaa markkina-alueitaan, jolloin toimija pystyy sijoittamaan toimipisteensä ja myymälän pieneenkin keskukseseen. Toisaalta verkko-ostamisen kasvu tarjoaa osalle kaupan toimijoista mahdollisuuden vähentää myymälämäärää tai pienentää myymäläkokoja.

Verkkokaupan kasvu lisää **noutopaikkojen** tarvetta myös pienissä keskuksissa. Noutopaikat sijoittuvat tyypillisesti olemassa olevien myymälöiden ja keskusten yhteyteen. Keskuksiin voi sijoittua myös ns. dark store –myymälöitä eli pieniä jakelukeskuksia, joihin eivät asiakkaat pääse suoraan asioimaan. Verkkokaupan kasvu näkyy kaupunkirakenteessa ja liikenteessä erityisesti erilaisten kuljetuspalveluiden kautta.



# Kaupan ja palveluiden sijoittumisen kriteereitä

Palveluiden sijainnilla on ratkaiseva merkitys sille, miten ne toimivat ja menestyvät. Liiketilojen sijoittamisessa tulee nojautua keskittymisen ja tiiviyn periaatteeseen. Lisäksi liikepaikan toimivuuteen vaikuttavat mm. mikrosijainti (näkyvyys ja saavutettavuus), näyteikkuna, terassimahdollisuus ja huoltoratkaisut. Miellyttävä kävely-ympäristö ja myös helppo pysäköinti edistävät palveluiden elinvoimaa.

Päivittäistavarakaupalla on suuri merkitys muiden kaupallisten palveluiden sijoittumiselle, koska ne tuovat asiakasvirtoja, joita palveluyritykset voivat hyödyntää. Ilman päivittäistavarakauppaa keskuksesta ei muodostu vetovoimaista arjen palvelukeskusta. Jos päivittäistavarakaupan asiointi suuntautuu täysin muualle, myös muiden palveluiden toimintaedellytykset jäävät heikoksi.

## Päivittäistavarakaupan sijoittumisen kriteerejä

- Suuri lähiasukkaiden määrä
- Näkyvyys
- Hyvä liikenteellinen saavutettavuus
- Riittävä mitoitus toteuttaa konseptin mukainen myymälä
- Sijainti ratikkapysäkin läheisyydessä on positiivista, koska alueen pääreitit ja asiointivirrat kulkevat pysäkillä. Ratikkapysäkki tuo nopean asiointin asiakkaita, mutta monipuoliset ostokset tehdään usein autolla.
- Sijainti alueen portissa on positiivista, jolloin myymälä tavoittaa koko alueen ostovoiman.
- Asiakas pysäköinti, myös jonkin verran nopean asiointin maantasopysäköintiä
- Toimiva huolto, riittävästi tilaa ja helposti saavutettavissa
- Olosuhteet vastaavat kuin kilpailijoilla näkyvyyden, saavutettavuuden, pysäköinnin ja mitoituksen osalta.

Helppo saavutettavuus autolla; pysäköinti ja yhteydet



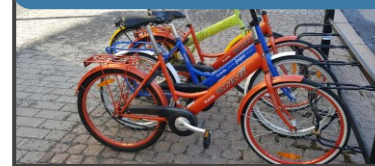
Palveluiden keskittyminen



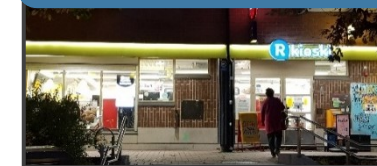
Ankkuritoimijat, esim. päivittäistavarakauppa



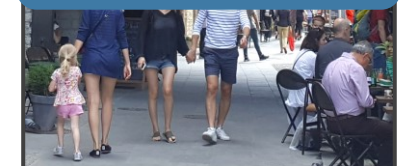
Hyvä lähisaavutettavuus, miellyttävät kulkureitit



Mikrosijainti; palveluiden näkyvyys



Riittävästi asukkaita; asiakasvirtaa ja ostovoimaa



Pysäkkiympäristöt



Miellyttävä asiointiympäristö, kävely-ympäristö



Julkiset palvelut, työpaikat



Kaupan ja palveluiden sijoittumisen edellytyksiä



## **5. Lentävänniemen kaupan ja palveluiden kehitysnäkymät**



# Tyypilliset palvelut lähipalvelukeskuksessa

## Päivittäistavarakauppa

- Supermarket, **lähikauppa** = monipalvelupiste (verkkokaupan noutopiste, salaattibaari, noutokahvila)
- Kioski

## Ravintolapalvelut

- **Pizza-kebab-hampurilainen, grilli**
- **Pub, baari**
- Kahvila

## Erikoiskauppa

- Kukkakauppa
- Apteekki
- Verkkokauppa

Potentiaalisimmat myymälätyypit  
Lentävänniemessä lihavoituna

## Kaupalliset palvelut

- **Kauneudenhoitopalvelut:** kampaamot, parturit, kynsistudiot, kosmetologit
- Liikuntapalvelut: kuntosali, pilates, jooga, pyöränhuolto
- **Muut hyvinvointipalvelut:** hieronta, fysioterapia
- Muut palvelut: kiinteistövälitys, pesula, valokuvastudio, autokoulu
- Toimistot ja muu käyttö
- **Pakettiautomaatit**



# Kaupan sijainti ja profiili Lentävänniemessä

## Nykyiset kivijalkaliiketilat

- Kaupallisia palveluita
- Muuta yritys- tai yhteisökäyttöä

*Jäävät sijainniltaan rakenteen taakse  
Saavutettavuus/näkyvyys parane  
uuden raitiotiepysäkin myötä*

## Kivijalkaliiketilaa kaupallisille palveluille

Lentävänniemenaukiolle ja ratikkapysäkille

- Ravintolavalmius osaan liiketiloista
- Erikokoisia liiketiloja

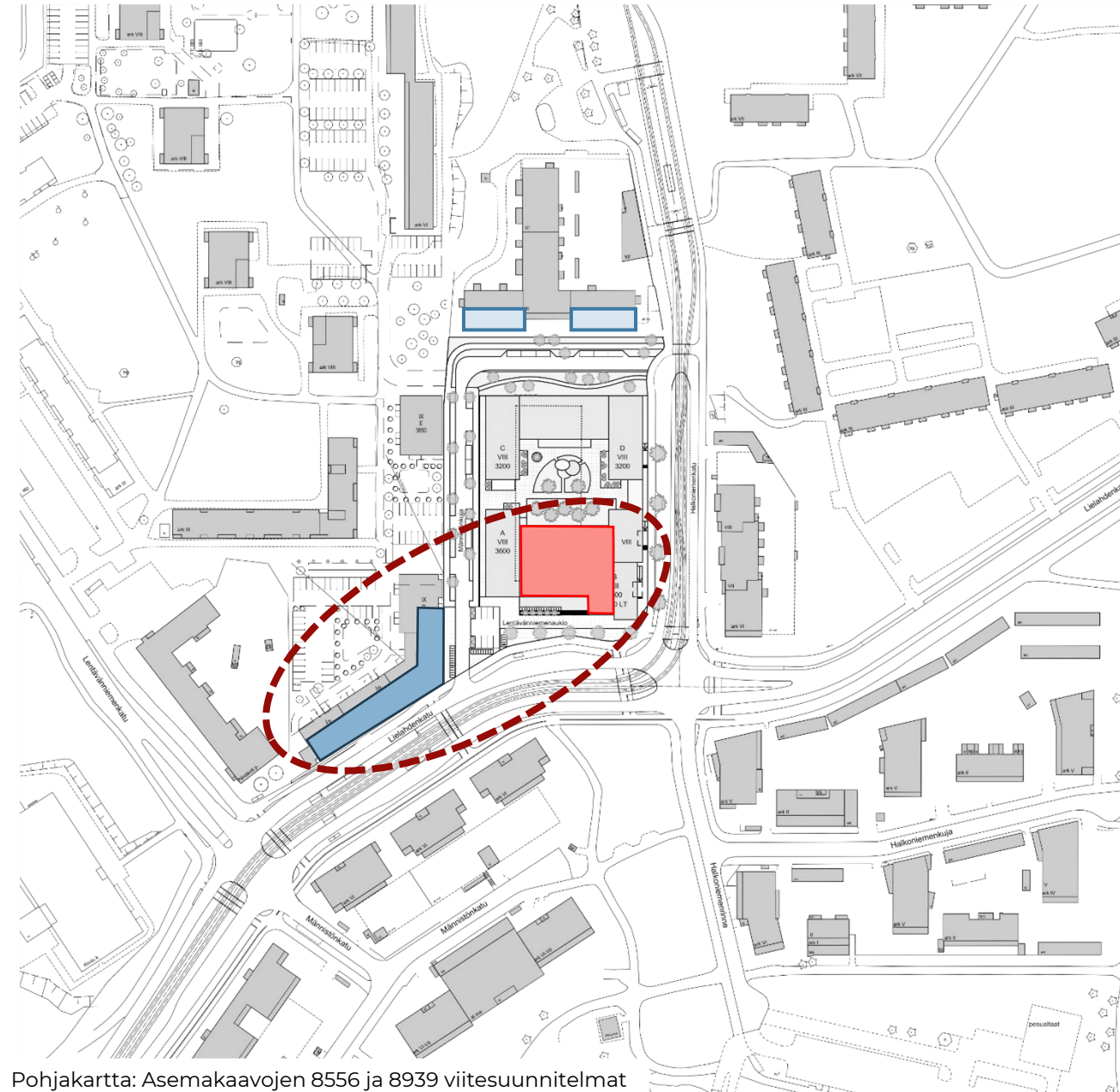
## Alueen toiminnallinen keskus

- Päivittäistavarakauppa, joka toimii monipalvelupisteinä (mm. verkkokaupan noutopiste)
- Kivijalkaliiketilaa: ravintolavalmius ja terassimahdollisuus Lentävänniemenaukiolle

## Tiivis toiminnallinen lähipalvelukeskus Lentävänniemessä

Keskuksella hyvä näkyvyys ja saavutettavuus:

- Pääkadun varressa
- Raitiotiepysäkin vieressä
- Aukion ääressä
- Laadukkaat kävely- ja pyöräily-yhteydet asuinalueelta
- Pieni pysäköintialue
- Kadunvarren asiakaspysäköinti



Pohjakartta: Asemakaavojen 8556 ja 8939 viitesuunnitelmat

## Kaupan mitoituksen lähtökohdat Lentävänniemessä

Kaupan mitoituksen arviointiin liittyy epävarmuustekijöitä. Näin ollen kaupan mitoituksesta esitetään vaihtoehtoja. Asioinnin suuntautumisesta Lentävänniemeen on haarukoitu kaksi vaihtoehtoa, samoin asukasmäärän kehityksestä.

**Maksimivaihtoehdossa** asiointisuuntautuminen Lentävänniemeen kasvaa nykyisestä. Se on tavoitteellinen mitoitus, johon alueella olisi laskennallista potentiaalia, jos alueelle sijoittuisi nykyistä suurempi lähialvelukeskus. Mitoituksen toteutuminen tarkoittaisi supermarket-kokoluokan myymälää, jolloin tarve suunnata ostoksille alueen ulkopuolelle pienenesi.

Vaihtoehdon nähdään olevan epävarma, vaikka alueella riittäisikin ostovoimaa supermarketille. Lähialueella on jo supermarket, joka palvelee myös Lentävänniemeä, lisäksi alueelle on hieman syrjäisen sijaintinsa takia haastava houkutellessa asiointia oman alueensa ulkopuolelta.

**Minimivaihtoehto** kuvaa asiointisuuntautumisen jatkumista suunnilleen nykytilanteen mukaisesti myös tulevaisuudessa. Tämä edellyttää, että alueelle saadaan riittävästi uusia palveluita. Tämä on todennäköisemmin toteutettavissa oleva mitoitus Lentävänniemessä. Minimivaihtoehto on hieman suurempi, kuin mitä asemakaavaluonnoksissa on alueelle suunniteltu uutta liiketilaa ottaen huomioon alueelle jäävät olemassa olevat liiketilat (eli uudehkot kivijalkaliiketilat).

**Asukasmäärän kasvu** vaikuttaa mitoitukseen ja siitä on selvityksessä esitetty vaihtoehtoja. 2000 asukkaan lisäys vuoteen 2040 mennessä oli selvitystyön alussa tehty arvio asemakaavoituksen tiedossa olleiden hanke-esitysten, vireillä olevien asemakaavojen ja yleissuunnitelmatyön valmisteluvaiheen luonnoksen pohjalta. Suunnitteluprosessissa havaittujen täydennysrakentamishankkeiden toteutumiseen liittyvien epävarmuuksien johdosta on tehty myös matalamman väestönkasvun mukainen laskelma. Uuden arvion mukaan realistisempi asukasmäärän lisäys alueella olisi noin 1500 asukasta.

Vaihtoehdossa 1 Lentävänniemessä olisi asukkaita vuonna 2030 yhteensä 6100 ja vuonna 2040 yhteensä 6900. Vaihtoehdossa 2 Lentävänniemessä olisi asukkaita vuonna 2030 yhteensä 6400 ja vuonna 2040 yhteensä 7400.

Lentävänniemen asukasmäärän kasvun vaihtoehdot

	Uusia asukkaita	Asukkaat 2030	Asukkaat 2040
VE1	1 500	6 100	6 900
VE2	2 000	6 400	7 400

Lentävänniemeen suuntautuvan asiointipotentiaalın vaihtoehdot

	Minimi: nykytilanteen säilyminen	Maksimi: tavoitteellinen
Päivittäistavarakauppa	35 %	50 %
Erikoiskauppa	0 %	5 %
Ravintolat	15 %	25 %
Muut kaupalliset palvelut	15 %	25 %

## Kaupan mitoitus Lentävänniemessä

Oheisissa tauluissa on esitetty kaupan mitoitus eri vaihtoehtoisissa. Tämä hetken arvion mukaan realistisen asukasmäärän kehitys on vaihtoehtoon 1 mukainen 1500 uutta asukasta. Lisäksi realistista on pyrkiä säilyttämään nykyisen tasoiset asiointisiirtymät Lentävänniemeeseen.

Kaupan mitoitukseen vaikuttavat merkittävästi nykyiset asukkaat ja heidän tarpeensa. Asukasmäärän kasvu tuo merkittävää lisäpotentiaalia, mutta asukasmäärän kasvulla 1500 tai 2000 ei näytä laskelman mukaan olevan merkittävää eroa kaupan mitoitukseen. Minimivaihtoehtossakin alueelle olisi tärkeää saada päivittäistavarakauppa sekä tämän yhteyteen jonkin verran liiketilaa ravintoiloille ja kaupallisille palveluille.

Vireillä olevien asemakaavojen luonnosvaiheessa osoitetulle liiketilalle on siis laskennallista kysyntää myös epävarmuus huomioon ottaen. Vaikkei asukaskasvu alueella olisikaan suunnitelmien mukainen, on alueella tarvetta kehittää kaupan palveluita nykyisten asukkaiden tarpeisiin. Näin ollen asemakaavaluonnoksissa esitetyn liiketilamäärän arvioidaan olevan minimi, joka alueelle tarvitaan. Lisäksi olisi hyvä harkita, että keskeisille sijaintipaikoille raitiotiepysäkin ympäristöön osoitettaisiin hieman asemakaavanluonnoksia enemmän liiketilaa.

### Liiketilojen kokoluokat

Monipuolisen tarjonnan näkökulmasta tärkeää on, että keskustassa on usean kokoluokan liikkeitä. Lähikaupan keskikoko on noin 500-1000 m<sup>2</sup>. Kaupalliset pienpalvelut lähipalvelukeskuksessa tarvitsevat tyypillisesti noin 30-100 m<sup>2</sup> kokoisia liiketiloja, ravintolatoimijat hieman tätä suurempia (100-150 m<sup>2</sup>). Yksittäiset toimijat voivat tarvita myös näitä suurempia tiloja. Liiketilojen muunneltavuus koon mukaan edistää kysyntää.

### Kaupan mitoitus Lentävänniemessä 2030 (k-m<sup>2</sup>)

	Asukaskasvun tavoite: VE1 +1500		VE +2000	
	Minimi: nykytilanteen säilyminen	Maksimi: tavoitteellinen	Minimi: nykytilanteen säilyminen	Maksimi: tavoitteellinen
Päivittäistavarakauppa	1 100	1 600	1 200	1 700
Erikoiskauppa	0	300	0	400
Ravintolat	400	600	400	700
Muut kaupalliset palvelut	400	700	500	800
<b>Keskustapalvelut yht.</b>	<b>1 900</b>	<b>3 200</b>	<b>2 100</b>	<b>3 600</b>

### Kaupan mitoitus Lentävänniemessä 2040 (k-m<sup>2</sup>)

	Asukaskasvun tavoite: VE1 +1500		VE +2000	
	Minimi: nykytilanteen säilyminen	Maksimi: tavoitteellinen	Minimi: nykytilanteen säilyminen	Maksimi: tavoitteellinen
Päivittäistavarakauppa	1 400	2 000	1 500	2 200
Erikoiskauppa	0	400	0	500
Ravintolat	500	800	500	900
Muut kaupalliset palvelut	500	900	600	1 000
<b>Keskustapalvelut yht.</b>	<b>2 400</b>	<b>4 100</b>	<b>2 600</b>	<b>4 600</b>

## Näkökulmia kaupan ajoitukseen Lentävänniemessä

Lentävänniemen kaupan kehittämisessä ajoitus ei ole samalla haastava kriteeri kuin uusilla asuinalueilla, koska alueella on jo nyt paljon asukkaita. Täydennysrakentaminen tuo alueelle lisää ostovoimaa, ja muokkaa keskusta nykyistä houkuttelevammaksi kaupan näkökulmasta. Raitiotie ja uudistuva kaupunkiympäristö lisää edelleen keskuksen elinvoimaa.

Nykyisen liikerakentamisen purkaminen ja rakennusaika vaikuttavat merkittävästi alueen palveluiden toimintaedellytyksiin. Nykyisten toimijoiden tulee rakentamisen ajaksi löytää korvaavat tilat toiminnalleen. Toimijat eivät kuitenkaan välttämättä enää palaa takaisin löydettyään uuden sijaintipaikan. Mahdolliseen paluuseen vaikuttaa myös uusien tilojen nykyistä korkeampi hintataso. Julkiset tai julkisluonteiset olisivat yksi vetovoimatekijä uudessa rakenteessa. Nykyiselle seurakunnan tilalle onkin ollut optio uudisrakennuksessa, mutta seurakunta ei mahdollisesti enää tule takaisin Lentävänniemeeseen.

Päivittäistavarakaupan toimijalla on vaihtoehtona jäädä odottamaan uuden liiketilan rakentamista tai sijoittaa lähialueelle väliaikainen myymälä, jolle tulisi löytää sijaintipaikka. Jos alueen myymälä lopettaa väliaikaisesti, alueen lähikaupaksi muodostuu Niemenrannan market. Asiointitottumuksia voi olla hidas muuttua takaisin, mutta uusi lähimyymälä löytänee uudelleen vetovoimansa alueella.

Raitiotien rakentaminen ja tieto uudisrakentamisesta vaikuttaa jo nyt alueen palveluihin. Raitiotien rakentamisen myötä nykyisen liikerakennuksen ja läheisten liiketilojen saavutettavuus on väliaikaisesti heikentynyt. Lisäksi asemakaavanmuutos on vaikuttanut jo nyt toimijoihin. Mm. seurakuntakoti on lopettanut toimintansa Lentävänniemessä, ja pikku hiljaa tyhjentyvään liikerakennukseen on vaikea löytää uusia vuokralaisia. Tyhjentyvä liikerakennus ja keskeneräinen ympäristö vaikuttaa alueella asioimiseen. Näin ollen sekä asiakkaiden että toimijoiden näkökulmasta uudisrakentaminen tulisi toteuttaa alueella mahdollisimman nopeasti.



Raitiotien rakentaminen vaikuttaa Lentävänniemen palveluiden saavutettavuuteen. Alueen liikennejärjestelyt ovat sekavat ja ympäristö epämiellyttävä. Osa asiainnista on jo nyt todennäköisesti siirtynyt Niemenrannan uuteen S-markettiin.