



Hautalan työpaikka-alueen kaupallinen selvitys

18.9.2024

Sisällysluettelo

1.	Johdanto	3			
2.	Kauppan nykytila	4			
	□ Kaupan nykytilan tarkastelu	5			
	□ Kaupan nykyinen palveluverkko	6			
	□ Liiketilat Hautalan lähiympäristön kauppapaikoissa	7			
	□ Keskusten kaupallinen rakenne	8			
	□ Päivittäistavarakaupan verkko	9			
3.	Kauppan markkinoiden kehitys	10			
	□ Kaupan liiketilatarpeen ja mitoituksen muodostuminen	11			
	□ Hautalan saavutettavuus	12			
	□ Hautalan saavutettavuusalueet ja asiakassaavutettavuus	13			
	□ Hautalan markkina-alue	14			
	□ Markkina-alueen väestönkehitys	15			
	□ Ostovoiman kehitys	16			
	□ Liiketilän kaavallinen lisätarve	17			
4.	Kauppan kehittämisen lähtökohdat	18			
	□ Vähittäiskauppaa koskevat erityiset säännökset maankäyttö- ja rakennuslaissa	19			
	□ Pirkanmaan maakuntakaava 2040	20			
	□ Tampereen yleiskaava	22			
	□ Merkitykseltään seudullinen ja paikallinen vähittäiskauppa	23			
	□ Kaupan enimmäismitoituksen lähtökohdat	24			
	□ Hautalan työpaikka-alueen lähikorttelit	25			
	□ Kaupan trendejä ja kehitysnäkymiä kaupan alueiden näkökulmasta	26			
	□ Kaupan alueille sopivia toimialoja	27			
5.	Hautalan työpaikka-alue, asemakaava 8867	29			
	□ Kaupan mitoitus Hautalan asemakaavassa 8867	30			
	□ Kaupan profiili Hautalan asemakaavassa 8867	31			
	□ Hahmotelma kaupan sijainnista asemakaava-alueella	32			
6.	Vaikutusten arviointi	33			
	□ Vaikutusten arvioinnin lähtökohdat	34			
	□ Uuden liiketilän mitoitus verrattuna liiketilatarpeeseen	35			
	□ Vaikutukset seudulliseen palveluverkkoon	36			
	□ Vaikutukset lähialueen palveluverkkoon	37			
	□ Vaikutukset palveluiden saavutettavuuteen ja asiointiin	38			
	Liitteet				
	□ Kartoituksessa käytetty toimialaluokitus	40			
	□ Esimerkkejä asemakaavamerkinnoistä ja määräyksistä	41			
	□ Esimerkki Bredis, Laajalahti Retailpark, Espoo	42			



2. Kaupan nykytila

Kauppan nykytilan tarkastelu

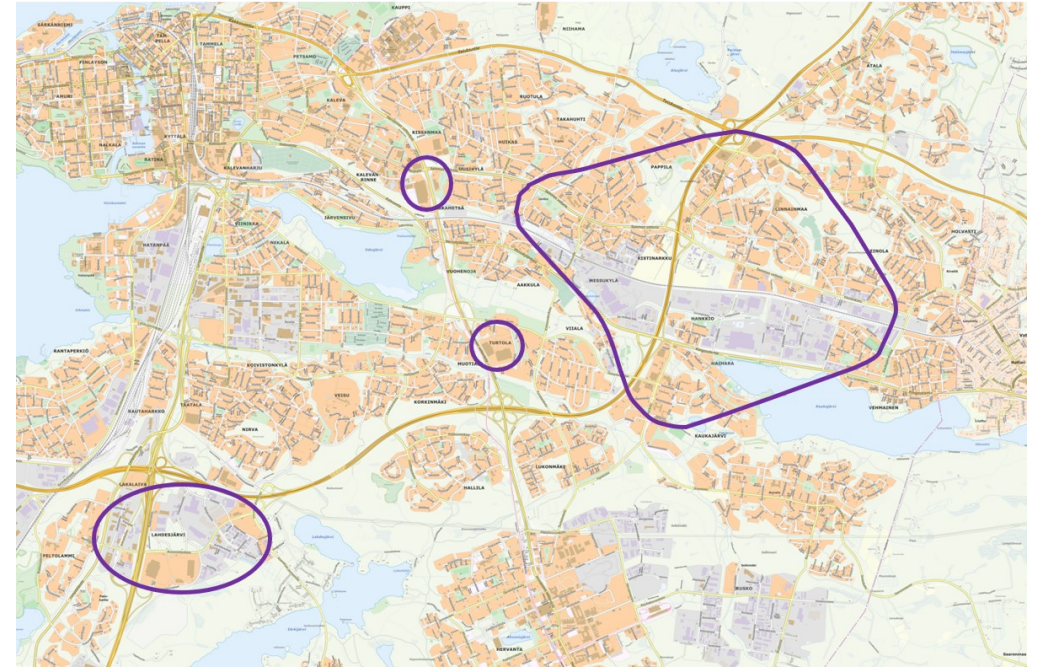
Hautalan työpaikka-alueen ja sen lähiympäristön kaupan nykytilaa analysoidaan pääasiassa kenttäkartoituksen pohjalta.

Kartoitusalueena ja pääasiallisena tarkastelualueena on Hautalan työpaikka-alue sekä sen lähialueet eli Linnainmaa, Kaukajärvi, Janka sekä Hankkion, Ristinarkun ja Messukylän työpaikka-alueet. Lisäksi on kartoitettu lähimmät kaupan keskittymät Kalevanrinne, Turtola ja Lahdesjärvi-Lakalaiva. Kartoitus on tehty pääosin keväällä 2024. Osin hyödynnetään Teiskontien hankekorin kaupallisen selvityksen yhteydessä vuonna 2023 tehtyä kartoitusta. Kartoitetun alueen ohella kaupan palveluverkon kokonaistarkastelu ulottuu Tampereen keskustaan, Hervantaan ja Lentolaan asti.

Nykytilan kartoitus sisältää vain olemassa olevat liiketilat, ei rakenteilla olevia tai asemakaavoitettuja, mutta vielä toteutumattomia liiketiloja. Analyysissä ja laskelmissa on huomioitu kaikissa kerroksissa sijaitsevat kaupat ja palvelut, mutta karttakuvissa esitetään vain maantasokerroksen liiketilat.

Liiketilat on tarkastelussa jaettu yhdeksään toimialaluokkaan. Mukana luokituksessa on myös tyhjä liiketilat sekä liiketilat, jotka ovat muussa kuin kaupallisten palveluiden käytössä mm. toimistona, kerhotilana tms. yhdistys- tai yrityskäytössä. Toimialajako on selvityksen liitteenä. Lisäksi mukana tarkastelussa on liikuntahallit. Niitä ei ole sisällytetty toimialaluokitukseen.

Keskusten kaupallista rakennetta tarkastellaan liiketilojen pinta-alan pohjalta. Kaupallisten palveluiden pinta-alat on laskettu kartoitusaineistosta rakennusten pohjapinta-alan mukaan. Pinta-ala mukailee kerrosalaa, eli se sisältää myymälätilan lisäksi mm. takatilat, varastot, porraskäytävät ja seinät. Liiketilojen pinta-alat eivät ole yhteneviä rakennusluvan kerrosalan kanssa, mutta pinta-alat kuvaavat hyvin alueen palvelurakenteen painopisteitä ja alueet ovat keskenään vertailukelpoisia.



Selvityksessä kartoitetut alueet.
Pohjakartta: Tampereen karttapalvelu.

Kauppan nykyinen palveluverkko

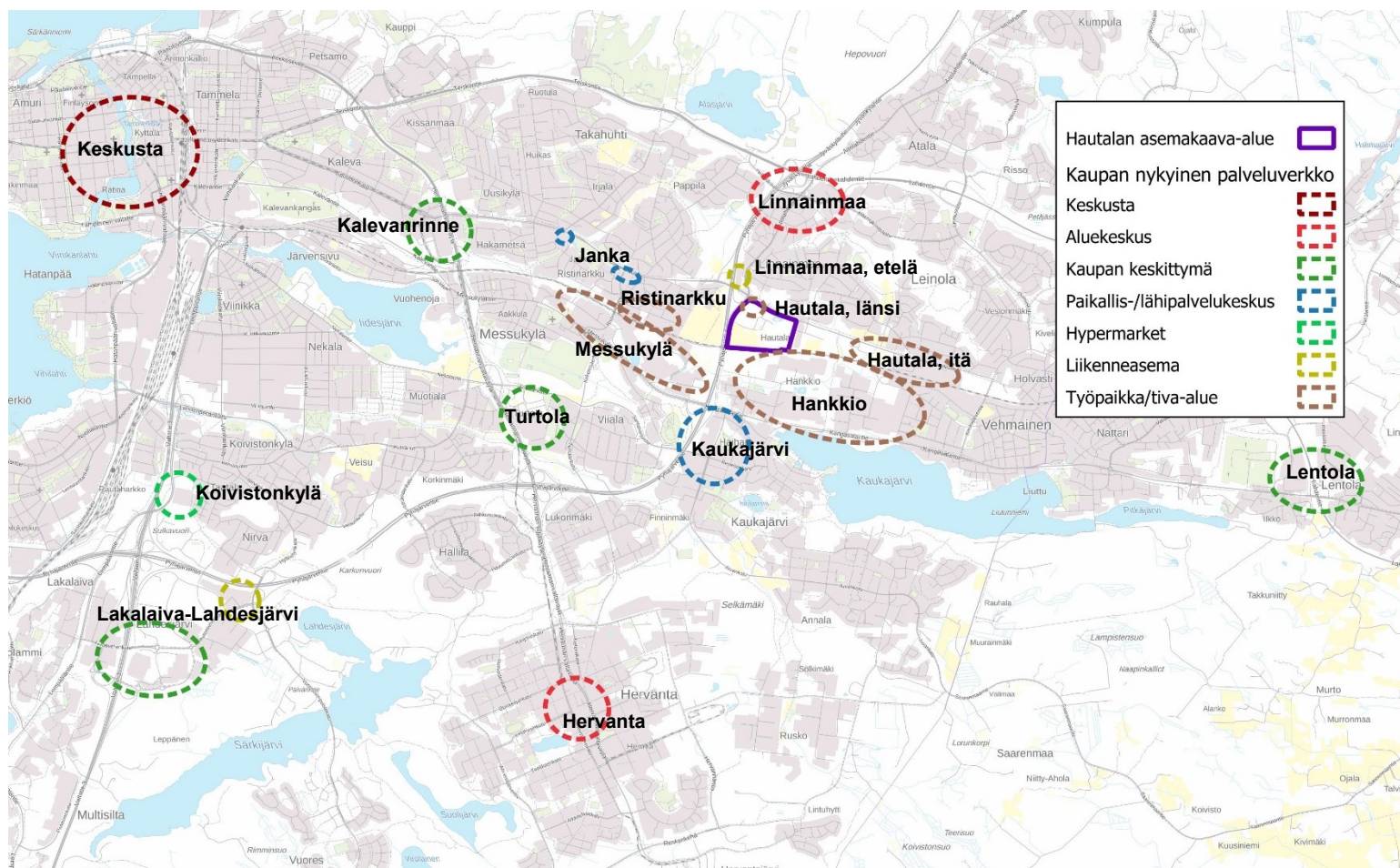
Tarkastelun alueen palveluverkon rakenne perustuu ydinkeskustaan sekä sitä tukeviin aluekeskuksiin ja kaupan alueisiin. Lisäksi kuluttajille suunnattuja palveluita on sijoittunut työpaikka-alueille.

Suunnittelun alue on osa Hautalan, Hankkion, Ristinarkun ja Messukylän muodostamaa työpaikka-alueiden kokonaisuutta, jossa kuluttajille suunnattuja palveluita on vähän ja ne rajoittuvat pääasiassa autoalan kauppaan ja palveluihin.

Suunnittelun alueen lähellä on kaksi palveluiltaan monipuolista aluekeskusta, Linnainmaa ja Hervanta. Lisäksi lähellä on Kaukajärven ja Jankan paikallis- ja lähipalvelukeskukset.

Suunnittelun aluetta lähimmät lähiympäristöään laajempaa aluetta palvelevat kaupan keskittymät ovat Lentolassa, Turtolassa ja Kalevanrinteessä.

Hieman kauempana suunnittelun alueesta sijaitsee myös Lakalaiva-Lahdesjärvi, joka on kooltaan ja saavutettavuudeltaan merkittävä kaupan keskittymä. Lakalaivan läheisyydessä Koivistonkylässä on lisäksi yksittäinen hypermarket.



Kauppan keskittymät Hautalan suunnalla.
Pohjakartta: Maanmittauslaitos.

Liiketilat Hautalan lähiympäristön kauppapaikoissa

Oheisella kartalla on esitetty maantasossa sijaitsevat liiketilat Hautalan lähiympäristössä.

Linnainmaalla kaupalliset palvelut ovat keskittyneet kahden hypermarketin yhteyteen (kartassa tavaratalokauppa). Lisäksi muutamia kaupallisia palveluita on sijoittunut asuinkerrostalojen kivijalkaan. Liikuntapalveluita (liikuntahalli ja suuri kuntosali) on erillisissä rakennuksissa lähellä keskusta.

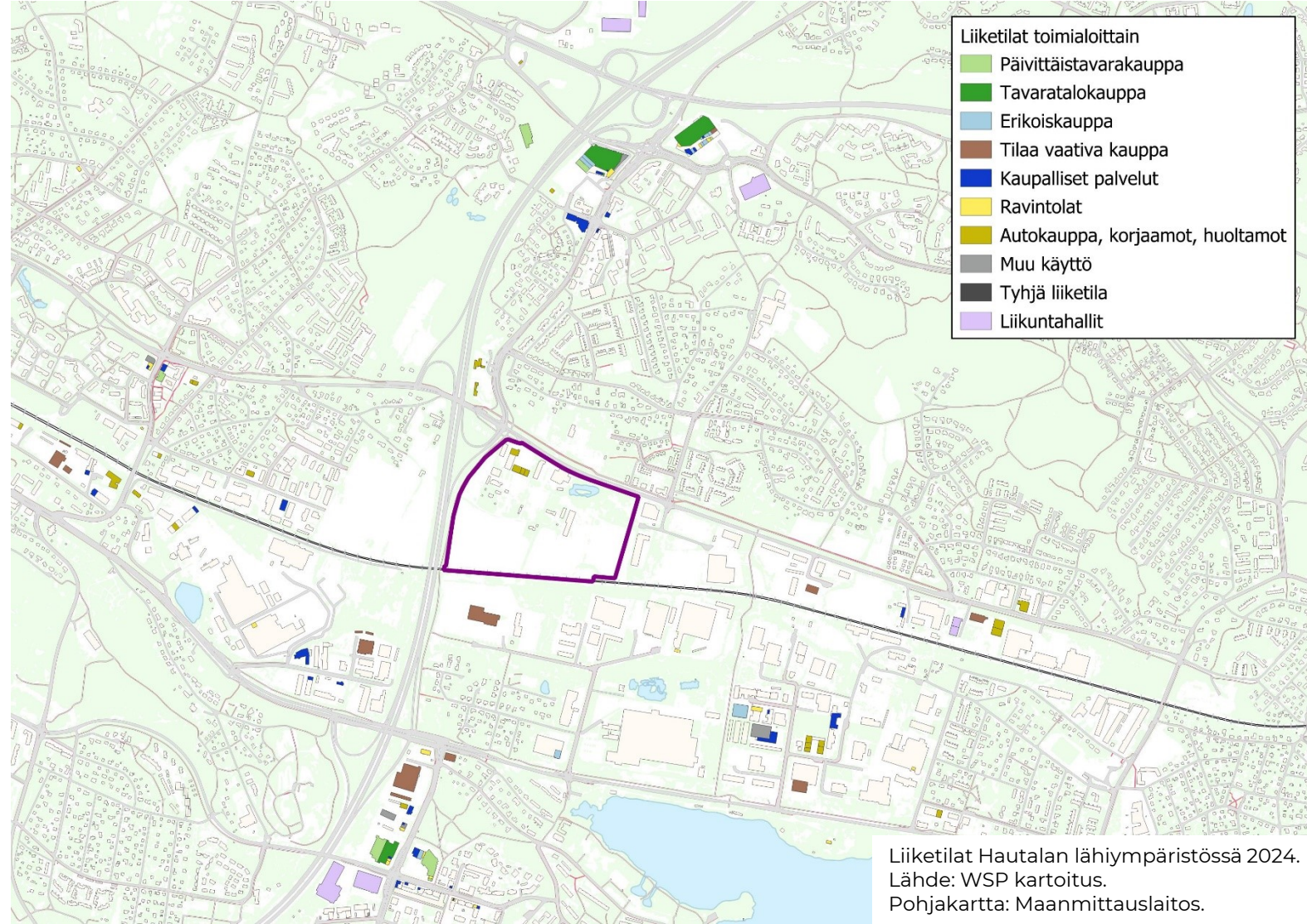
Linnainmaan eteläosassa Hautalan työpaikka-alueen vieressä on automaattiasema ja muita autoalan palveluita.

Hankkiossa ja **Hautalassa** on autoalan palveluita. Lisäksi alueilla on muutamia liikuntapalveluita sekä yksittäisiä tiva-kaupan ja erikoiskaupan myymälöitä. Suuri osa toimitilasta on kuitenkin muussa kuin kaupallisessa käytössä, muun muassa tuotanto- tai varastotiloina.

Jankassa on lähipalveluita liikekeskuksessa sekä asuinkerrostalon kivijalassa. Alueella on myös Lidl irrallaan muista palveluita. Lisäksi alueella on huoltoasema.

Ristinarkussa on autokorjaamoita ja kuntosali. **Messukylän työpaikka-alueella** on mm. rautakauppaa, auto-alan kauppaa sekä vapaa-ajan palveluita.

Kaukajärvellä kaupallinen rakenne on tavanomaista sekoittuneempi. Alueella sijaitsee päivittäistavarakaupan ja lähipalveluiden lisäksi laajan tavaravalikoiman myymälä (kartassa tavaratalokauppa) ja tilaa vaativaa kauppaa. Myös liikuntapalveluita on alueella laajasti.



Liiketilat Häutalan lähiympäristössä 2024.
Lähde: WSP kartoitus.
Pohjakartta: Maanmittauslaitos.

Keskusten kaupallinen rakenne

Oheisessa kaaviossa on esitetty keskusten liiketilojen pinta-alan jakautuminen toimialoittain. Käytetty toimialaluokitus on selvityksen liitteenä. Pinta-alan näkökulmasta tiva-kauppa ja autokauppa painottuvat Lahdesjärven-Lakalaivan alueelle, joka palvelee laajasti koko seutua. Alue erottuu muista keskuksista selvästi paitsi toimialajakauman, myös kaupan suuren määrän vuoksi. Päivittäistavara- ja tavaratalokauppaa alueella on vain vähän.

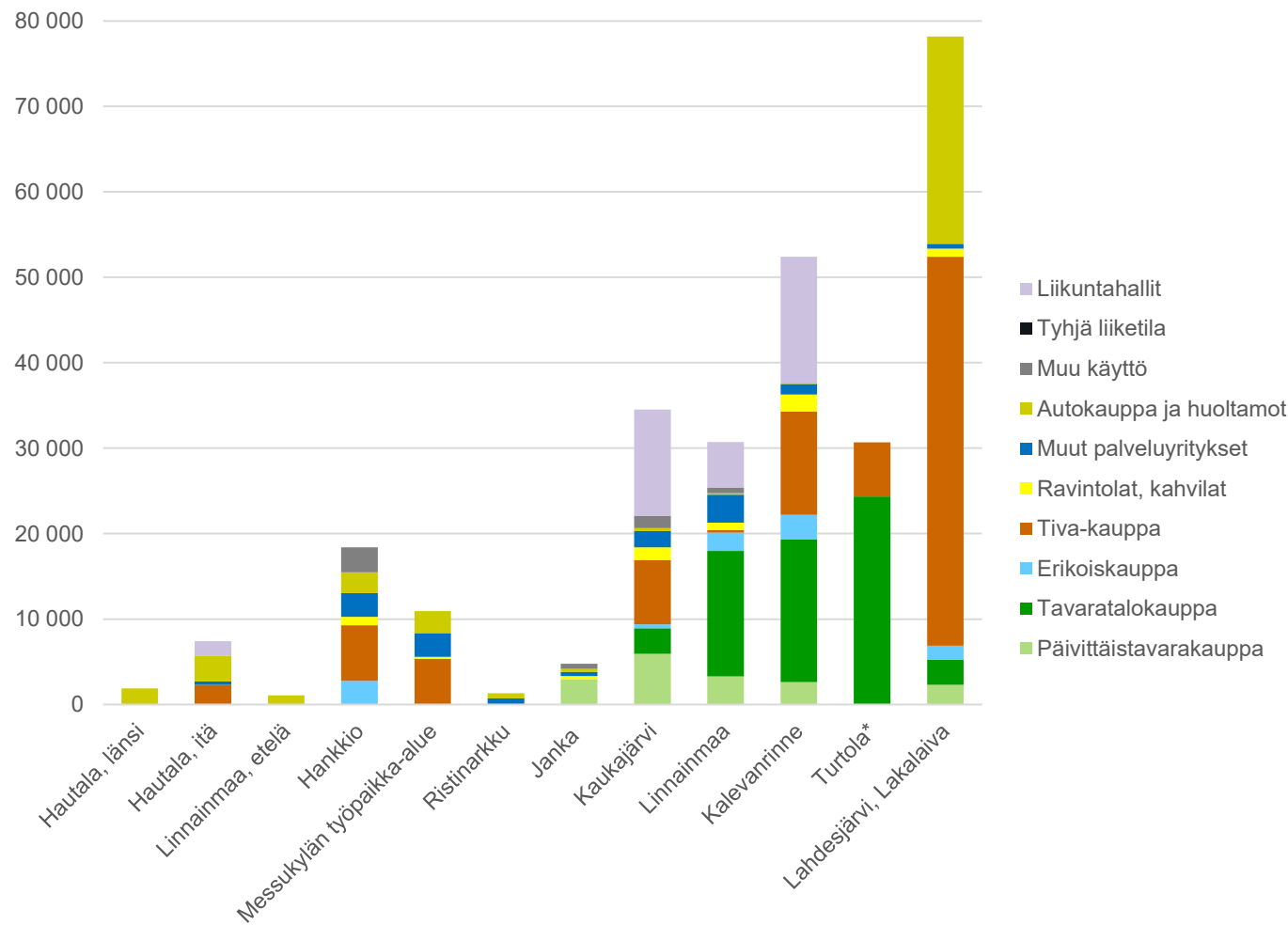
Linnainmaata, Kaukajärveä ja Kalevanrinnettä yhdistää alue- ja paikalliskeskuksille tyypillinen päivittäistavara- ja tavaratalokaupan (hypermarketit ja laajan tavaravalikoiman myymälät), palveluyritysten sekä ravintoloiden jakauma. Keskusten välillä on myös eroavaisuuksia. Linnainmaalla ja Kalevanrinteessä, joissa on Kaukajärvestä poiketen hypermarketit, on myös melko paljon erikoiskauppaa. Kalevanrinteessä ja Kaukajärvellä taas on verrattain paljon tiva-kauppaa sekä liikuntahalleja.

Turtolassa on yksittäinen hypermarket- ja tiva-kaupan liikekeskus, joka palvelee laajahkoa aluetta. Turtolan liikepinta-alatarkastelu on muista poiketen rakennuskohtainen, ja tavaratalokaupan pinta-alan sisältyy myös keskuksessa olevat pienliiketilät.

Jankassa on pääasiassa päivittäistavarakauppaa ja yksittäisiä muita kaupallisia palveluita. Pinta-ala on muihin keskuksiin verrattuna alhainen.

Työpaikka-alueilla eli Hautalassa, Hankkiossa, Ristinarkussa ja Messukylässä on kaupan pinta-alaa alueen keskuksiin verrattuna vähän, ja alueiden rakenne poikkeaa muista keskuksista. Alueilla korostuu toimitila-alueille ominaiset palvelut, kuten autoalan kauppa, tiva-kauppa sekä palveluyritykset. Hautalan pohjoispuolella (Linnainmaa etelä) on vähäisesti auto-alan palveluita.

Kaupallisten palveluiden pinta-ala (k-m²)

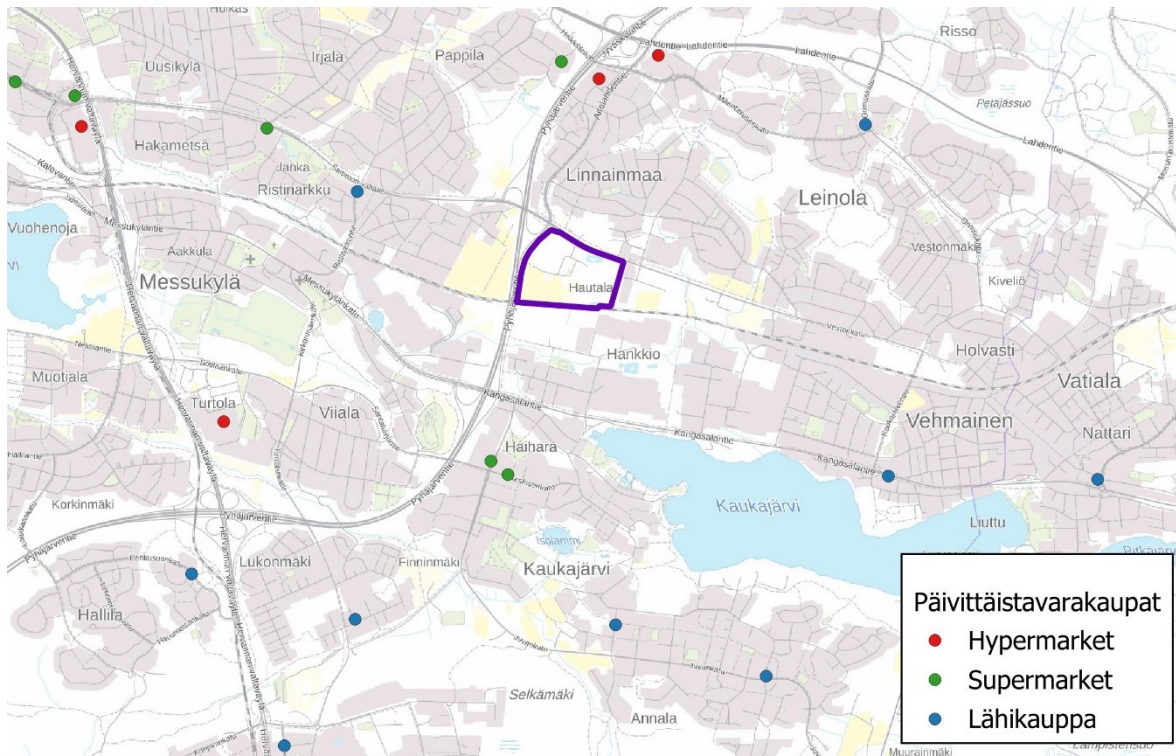


Lähde: WSP karttoitus.

* Turtolan kaupan pinta-ala ei ole liiketilakohtainen, ja tavaratalokauppaan sisältyy myös keskuksen pienliiketilät (erikoiskaupat, ravintolat ja palvelut)

Päivittäistavarakaupan verkko

Kaupunkialueella päivittäistavarakaupan verkon tukipilarit ovat hypermarketit ja supermarketit. Niitä täydentää lähikauppojen verkko. Nykyiset päivittäistavarakaupat sijoittuvat tiiviisiin asukaskeskittymiin tai niiden välittömään läheisyyteen, tyypillisesti helposti saavutettavissa oleviin sijaintipaikkoihin. Pientaloalueilla on korkeintaan lähikauppoja. Hypermarketeissa asioidaan koko tarkastelualueelta, kun taas supermarkettien vaikutusalue on tyypillisesti laaja lähialue.



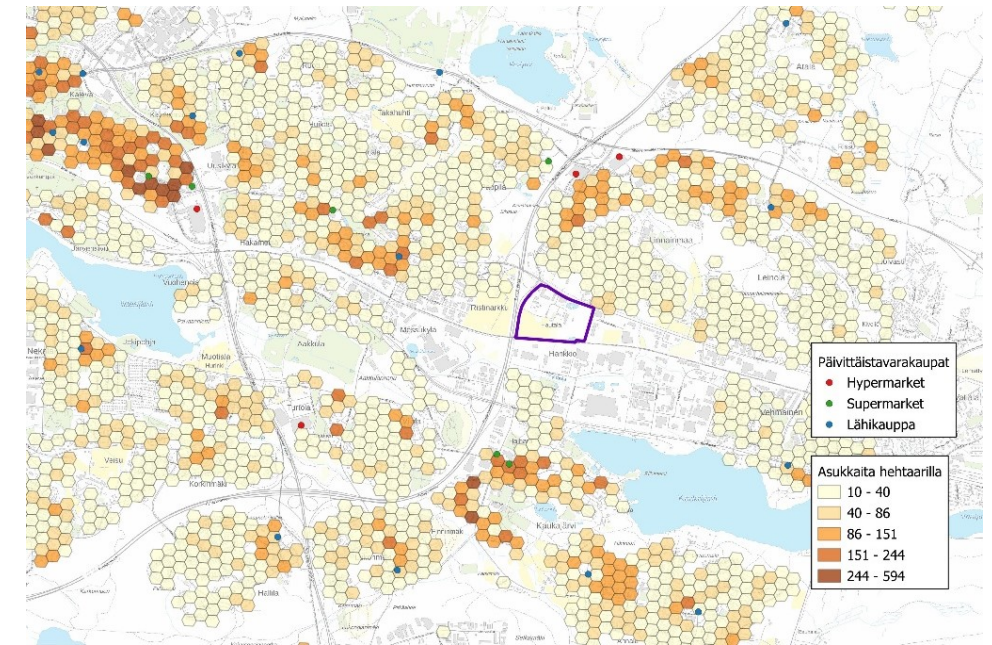
Päivittäistavarakaupat Häutalan lähiympäristössä 2024.

Lähde: Nielsen IQ, WSP kartoitus.

Pohjakartta: Maanmittauslaitos.

Suunnittelualueen lähellä hypermarketteja on Linnainmaalla, Kalevassa ja Turtolassa. Supermarketteja on niin ikään Linnainmaalla ja Kalevanrinteessä, ja lisäksi myös Jankassa ja Kaukajärvellä.

Häutalan työpaikka-alueella ja sen välittömässä lähiympäristössä ei ole päivittäistavarakauppoja. Lähialueella on pääasiassa pientaloja, mutta Sammon Valtatien pohjoispuolella myös asuin kerrostaloja. Supermarketeista suunnittelualueella palvelevat lähinnä Kaukajärven ja Jankan supermarketit. Lähikaupoista suunnittelualueella palvelee lähimpänä Jankan Sale.



Päivittäistavarakaupat ja asukastiheys hehtaarilla 2024.

Lähde: Nielsen IQ, WSP kartoitus, Tampereen kaupunki.

Pohjakartta: Maanmittauslaitos.



3. Kaupan markkinoiden kehitys

Kaupan liiketilatarpeen ja mitoituksen muodostuminen

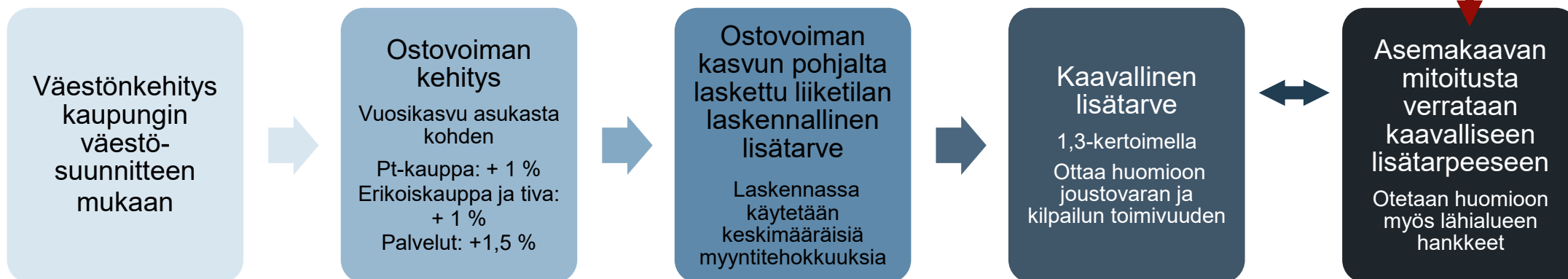
Tässä luvussa esitetään kaupan liiketilatarpeen muodostuminen Hautalan työpaikka-alueen vaikutusalueella sekä siihen vaikuttavat osatekijät. Liiketilarpeeseen vaikuttaa vaikutusalueen asukasmäärä ja sen kehitys sekä ostovoiman kehitys. Ostovoiman kehityksen pohjalta lasketaan alueen liiketilatarve käyttäen tyypillisiä toimialojen myyntitehokkuuksia.

Laskennassa on epävarmuuksia. Ostovoiman kehitys vaihtelee vuosittain ja on arvioitu tässä selvityksessä maltillisena. Käytetty myyntitehokkuus on keskiarvo, ja voi erilaisissa sijainneissa erilaisilla myyntikonsepteina ja eri aikoina toteutua eri suuruisena.

Liiketilän kaavallinen lisätarve kuvaa sitä, kuinka paljon koko markkina-alueen ostovoiman kasvun toteutumiseen myyntinä tarvitaan kaavallisesti myymälätilaa. Laskennallinen liiketilatarve kertoo alueen markkinapotentiaalin pinta-alalla tarkastelulta, mutta ei sitä, mihin tarve kohdistuu. Vaikutusalueella on useita kauppapaikkoja, joissa on potentiaalia kasvattaa liiketilän määrää.

Maakunta- ja yleiskaava osoittaa alueelle kaupan enimmäismitoituksen, jonka pohjalta voidaan kauppaa asemakaavassa mitoittaa. Mitoitusta verrataan liiketilän lisätarpeeseen, ja otetaan huomioon myös muut lähialueen hankkeet.

Liiketilarpeen ja mitoituksen muodostuminen



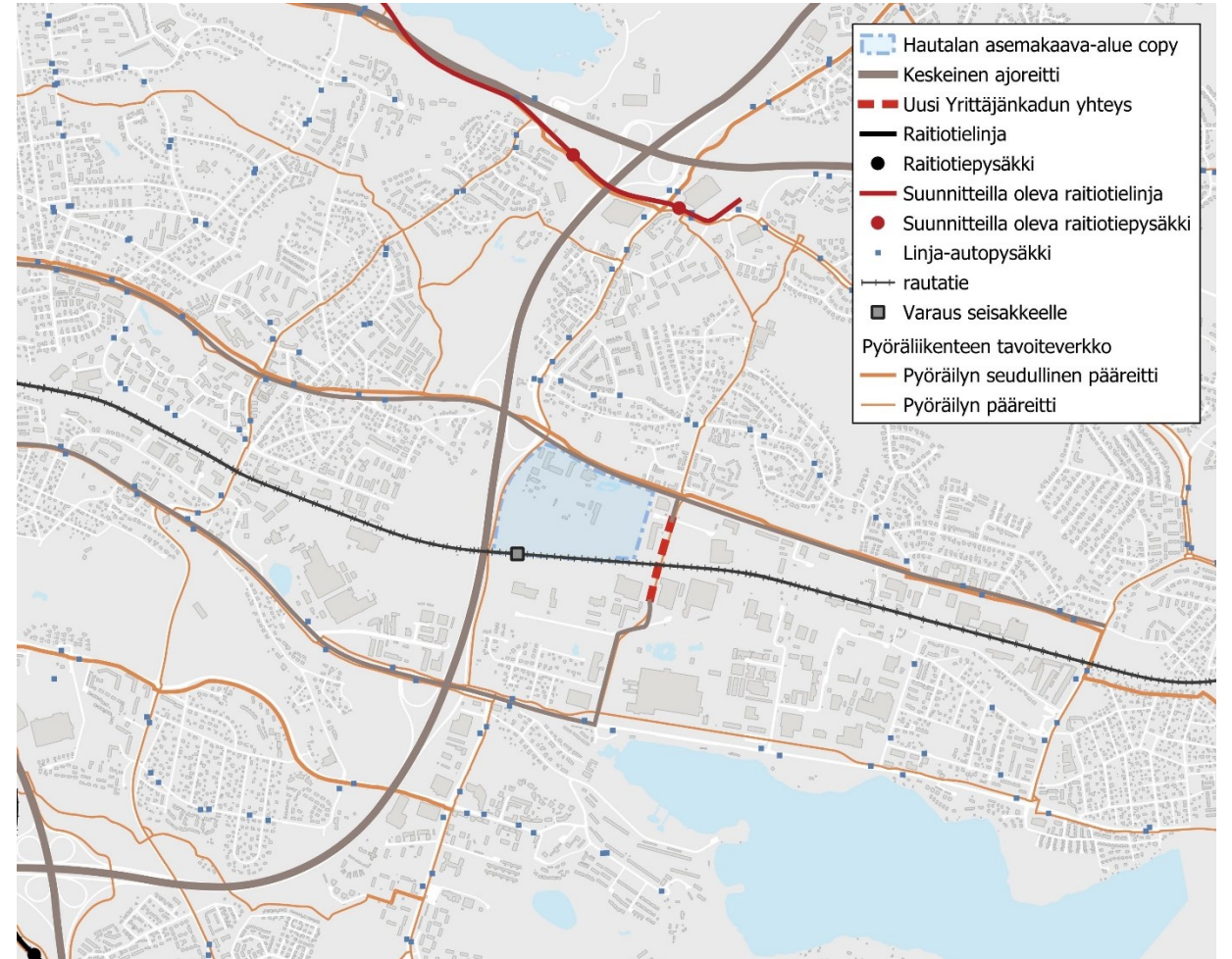
Hautalan saavutettavuus

Hautala sijaitsee Sammon Valtatien varrella, Tampereen itäisen kehätien (Valtatie 9) välittömässä läheisyydessä. Sen saavutettavuus on hyvä niin henkilöauto- kuin tavaraliikenteen näkökulmasta. Tällä hetkellä junarata heikentää paikallista saavutettavuutta etelän suuntaan. Suunnitelmissa olevan Yrittäjänkadun jatko-yhteyden myötä alue yhdistyy nykyistä luontevammin Hankkion alueeseen ja tätä kautta paikallisteitä myös Kaukajärvelle.

Tilaa vaativan kaupan alueilla asioidaan tyypillisesti autolla, mutta alueen saavutettavuus myös kestäväillä kulkumuodoilla on tärkeää. Sammon Valtatietä pitkin kulkee seudullinen pyöräilyn pääreitti kaupungin pyöräilyn tavoiteverkossa. Alueen sisäinen katuverkko jalkakulku- ja pyöräteineen ratkaistaan asemakaavan myötä ja tällä voidaan vaikuttaa kaupan kestävään saavutettavuuteen.

Hautalaa lähimmät nykyiset linja-autopysäkit ovat Aitolahdentiellä ja Leinolankadulla n. 350 metrin päässä alueen pohjoiskulmasta. Hautalan asemakaava-alueen kohdalla ei Sammon Valtatiellä tällä hetkellä kulje joukkoliikennettä. Näin ollen joukkoliikenteen nykyinen palvelutaso ei kannusta joukkoliikenteellä tapahtuvaan asiointiin alueella. Joukkoliikenteen kehittäminen odottaa Yrittäjänkadun jatkeen toteutumista, minkä myötä on tulossa uusi linja-autoreitti Yrittäjänkatu-Hautalankatu-Hautalantie-Sammon Valtatie. Näin ollen kestävä saavutettavuus alueella tulee paranemaan.

Alueen eteläosaan on suunnitteilla myös varaus junaseisakkeelle. Toteutuessaan seisake vahvistaisi alueen saavutettavuutta raideliikenteellä, mutta tämä on vasta pitkänaikavälin tilanne. Hautalan sijainti yhdyskuntarakenteessa (keskellä kaupunkirakennetta) sekä asemakaavan suunnitelmat alueen liikenneverkosta mahdollistavat hyvän saavutettavuuden kestäväillä kulkumuodoilla myös ennen raideliikenteen avaamista.



Nykyiset ja suunnitteilla olevat yhteydet

Lähde: Tampereen karttapalvelu

Hautalan saavutettavuusalueet ja asukassaavutettavuus

Saavutettavuutta on tarkasteltu myös asukasmäärän näkökulmasta erikokoisilla saavutettavuusvyöhykkeillä. Lähialueen saavutettavuusalueet ovat merkitseviä päivittäistavarakaupassa. sen sijaan Tilaa vaativa kauppa keskittyy omille alueilleen, palveluverkko on harvempi ja tiva-kaupassa asioidaan harvemmin kuin päivittäistavarakaupassa. Näin ollen tilaa vaativassa kaupassa asioidaan tyypillisesti lähialuetta kauempaa.

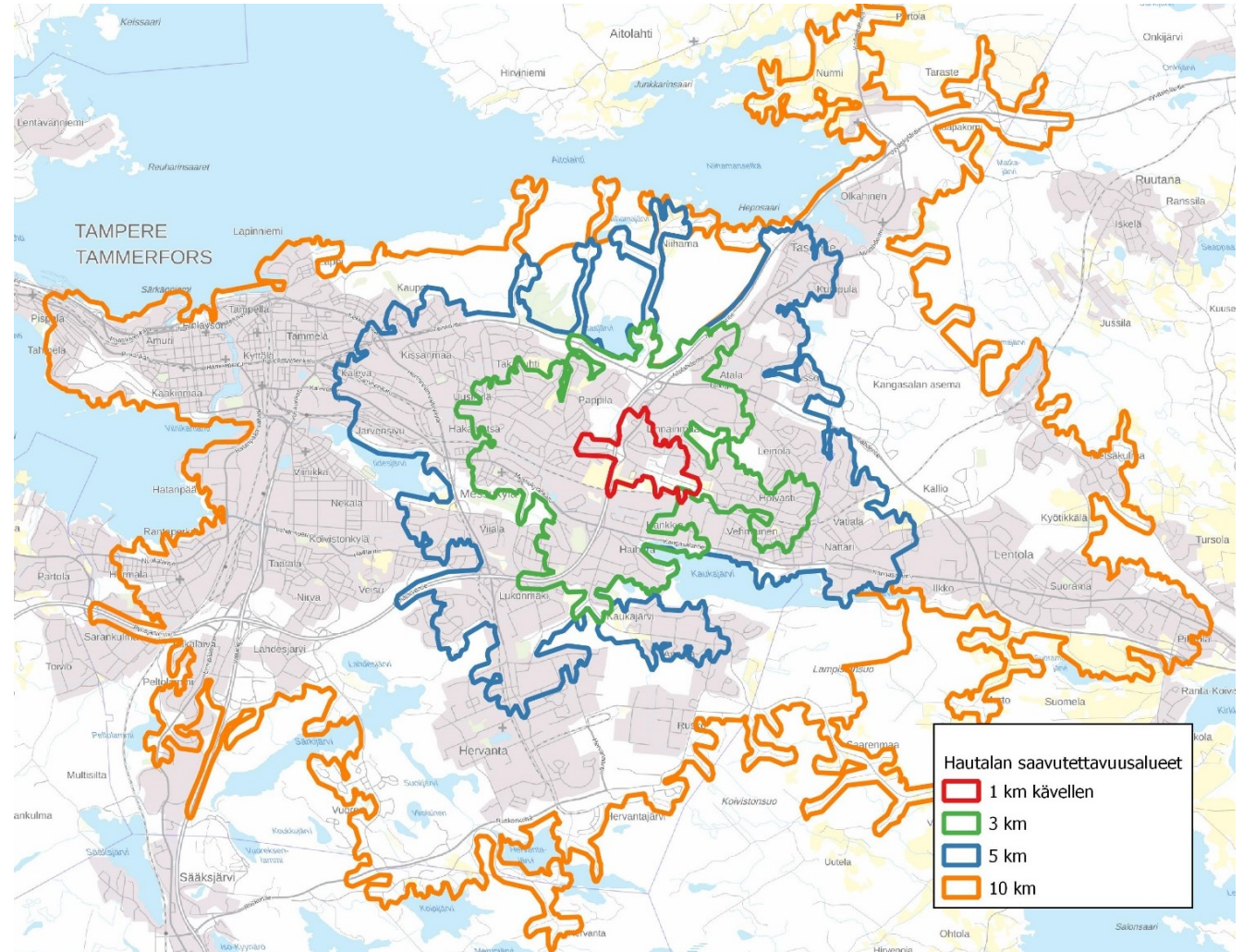
Kilometrin saavutettavuusvyöhyke kattaa Sammon Valtatien varren kerrostalot ja läheiset pientaloalueet sekä ulottuu osin myös Linnainmaan tiheästi rakennetulle alueelle. Alueella on jo kohtalaisen paljon asukkaita, noin 2700. Sammon Valtatien pohjoiselle puolelle tullaan edelleen kaavoittamaan asutusta.

Kolmen kilometrin vyöhyke kattaa koko Linnainmaan sekä Kaukajärven keskeiset alueet. Viiden kilometrin vyöhyke ulottuu Kangasalle ja alueella on asukkaita noin 77 000.

Kymmenen kilometrin vyöhyke kattaa jo Tampereen keskustan sekä suurimman osan eteläisestä ja kaakkoisesta ja osin myös Koillisesta Tampereesta. Tällä vyöhykkeellä on asukkaita jo 186 000 eli lähes Tampereen kaupungin asukasluvun verran. Tilaa vaativassa kaupassa asioidaan helposti myös näitä vyöhykkeitä kauempaakin, jos tarjonta on asiakkaan tarpeita vastaavaa.

	Asukkaat saavutettavuusvyöhykkeellä 2024
1 km	2 700
3 km	29 100
5 km	77 000
10 km	186 000

Asukasmäärä laskettu väestöruutujen (ha) pohjalta, ruutua leikaten.



Hautalan työpaikka-alueen saavutettavuusvyöhykkeet ja asukasmäärät vyöhykkeillä. Lähisaavutettavuus tulee kasvamaan radan eteläpuolelle Yrittäjäkadun katuyhteyden myötä. Pohjakartta: Maanmittauslaitos.

Hautalan markkina-alue

Hautalan tulevan markkina-alueen määrittelyssä on lähtökohtana, että alueelle muodostuu merkitykseltään seudullinen tilaa vaativan kaupan keskittymä. Alueelle kaavoitetaan kauppaa niin paljon, että alueella asioidaan myös lähialuetta laajemmalla alueella, myös yli kunnanrajan. Alue on hyvin saavutettavissa, mikä edesauttaa keskittymän muodostumista.

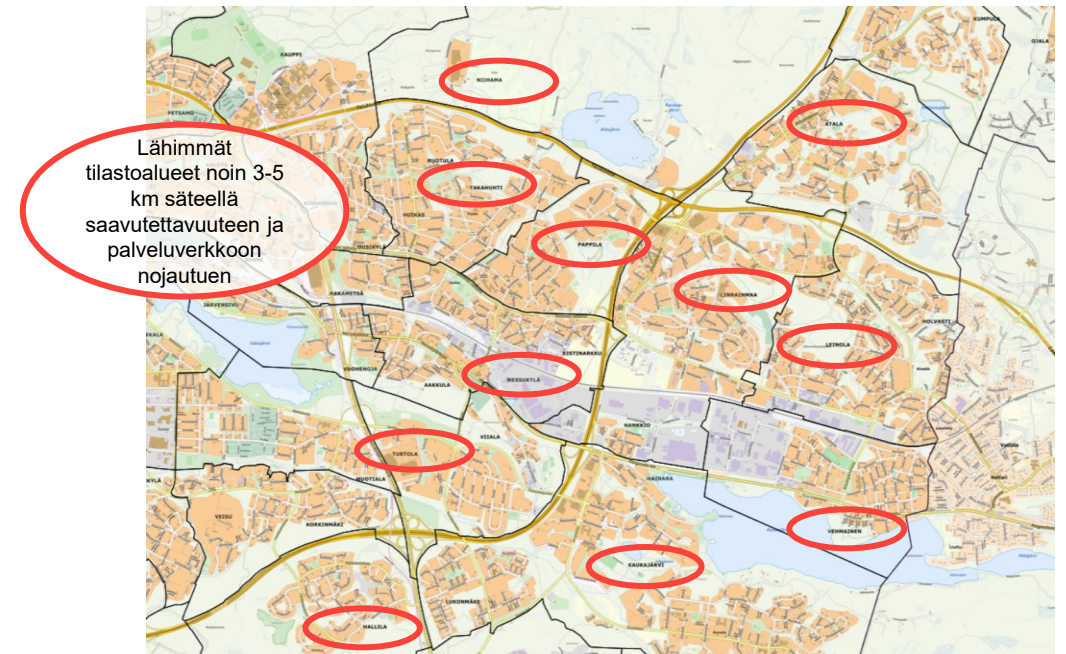
Tilaa vaativan kaupan vaikutusalueita on hahmoteltu ottaen huomioon liikenneyhteydet sekä nykyiset monipuoliset tilaa vaativan kaupan keskuksia. Markkina-alue ulottuu saavutettavuusalueita mukaillen Tampereen itäisiin ja eteläisiin osiin. Palvelualueina markkina-alueeksi on tässä määritelty eteläinen, kaakkoinen, koillinen ja keskustan palvelualueet. Markkina-alueella on muitakin keskuksia, mutta asiakkaat valitsevat asiointipaikan sen hetkisen tarpeen sekä muun asioinnin ja liikkumisen mukaan. Esimerkiksi huonekalukauppaa ja kodintekniikkakauppaa on sijoittunut Kalevanrinteeseen, rautakauppaa Kaukajärvelle ja autokauppaa, huonekalukauppaa ja rautakauppaa Lakalaivaan.

Merkitykseltään seudullisen tilaa vaativan kaupan ohella alueelle on mahdollista sijoittaa myös merkitykseltään paikallista kauppaa, eli päivittäistavarakauppaa ja sellaista erikoiskauppaa, joka soveltuu sijoitettavaksi työpaikka-alueelle tai kaupan alueelle. Lähimarkkina-alueena käsitellään lähimpiä tilastoalueita, jotka ovat noin 3 – 5 km:n säteellä Hautalasta.

Markkina-alueita tarkastellaan tilastoalueiden pohjalta, koska näistä on saatavilla väestöennusteita.



Markkina-alue palvelualueina. Pohjakartta: Tampereen kaupunki.



Lähimarkkina-alue suunnittelualueina. Pohjakartta: Tampereen kaupunki.

Markkina-alueen väestönkehitys

Markkina-alueen väestömäärä kasvaa. Tällä hetkellä alueella on Kangasala mukaan lukien lähes 140 000 asukasta ja vuoteen 2040 mennessä asukasmäärä on kasvanut ennusteiden mukaan lähes 170 000 asukkaaseen.

Lähialueen asukasmäärä tulee kasvamaan vielä tästäkin Kaupinlaakson toteutumisen myötä. Väestöennusteissa Kaupinlaakson tavoitteesta (9000 asukasta) on vuoteen 2040 toteutunut vasta 30 %.

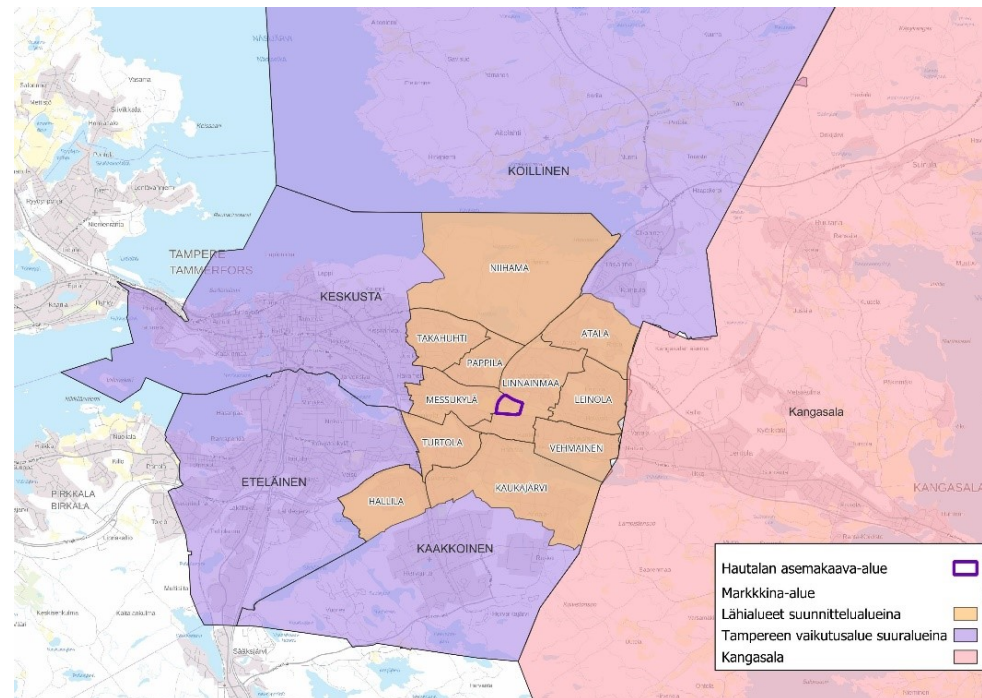
Väestönkehitys markkina-alueella

	Toteutunut 2023	Ennuste 2023	2030	2040
Koillinen palvelualue	40 027	39 866	43 900	53 000
Kaakkoinen palvelualue	56 933	55 563	59 600	61 900
Eteläinen palvelualue	32 864	32 576	36 900	43 100
Keskustan palvelualue	72 644	72 622	80 700	86 600
Tampereen alueet	105 508	105 198	117 600	129 700
Kangasala	33 473		34 800	39 000
Vaikutusalue yhteensä	138 981		152 400	168 700

	Toteutunut 2023	Ennuste 2023	2030	2040
Lähialueet	52 212	52 061	53 900	61 000

Lähialueet: Turtola, Takahuhti, Pappila, Niihama (Kaupinlaakso), Messukylä, Linnainmaa, Leinola, Atala, Vehmainen, Kaukajärvi, Hallila

Lähde: Tampereen kaupungin väestösuunnite 2023 ja Tampereen kaupunkiseudun rakennesuunnitelma



Markkina-alue suunnittelualueina.

Lähde: Tampereen kaupunki. Pohjakartta: Maanmittauslaitos

Selvityksessä käytetyn väestönkehityksen lähtökohdat

- Ennusteen lähtökohtana on väestösuunnitteen vahvan kasvun ennuste, joka on lähimpänä toteutunutta väestömäärä vuonna 2023.
- Väestösuunnite on päivitetty 9/2023. On huomattava, että vuonna 2023 toteutunut väestönkasvu ylittää reilusti tämän väestösuunnitteen ennakoiman kasvun. Väestösuunnite päivitetään vuonna 2024, mutta päivitys ei ehtinyt tähän selvitykseen.
- Kangasalan väestönkehitys on laskettu Tampereen kaupunkiseudun rakennesuunnitelman 2040+ pohjalta (hyväksytty Seutuhallituksessa 25.10.2023). Kangasalan osuus väestötavoitteesta vuoteen 2040 on 8,6 %.

Ostovoiman kehitys

Tässä tarkastellaan markkina-alueen asukkaiden ostovoiman vähittäiskauppaan kohdistuvaa osuutta, eli vähittäiskauppaan kohdistuvaa ostovoimaa (jatkossa ostovoima).

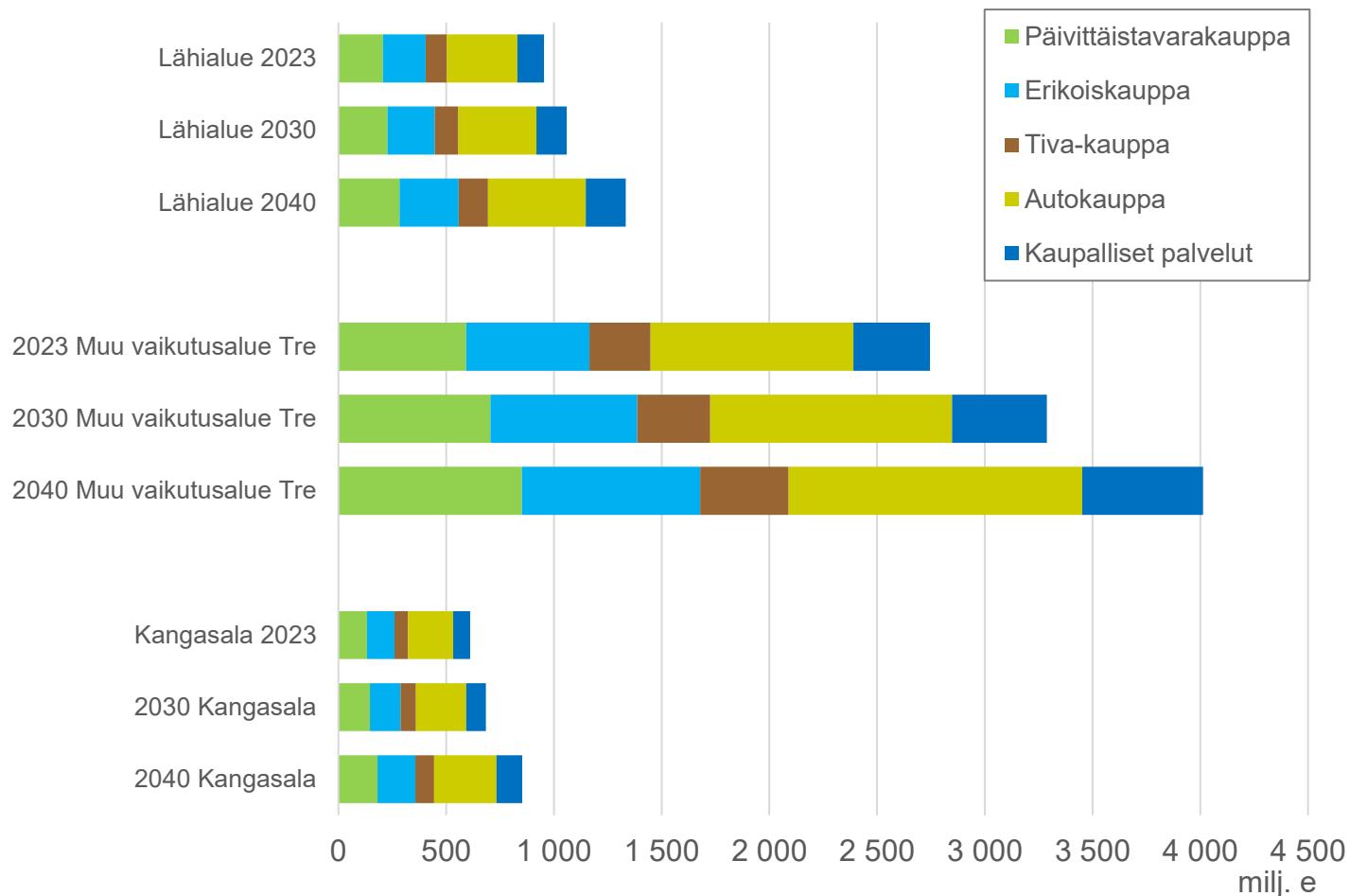
Siihen vaikuttavat väestönkehitys sekä muutokset kulutuksessa. Ostovoiman kehityksen arviointi pohjautuu yksityisen kulutuksen kasvuun ja rakenteen muutokseen. Koska ostovoiman kehityssennuste tehdään pitkälle aikavälille, on ostovoiman kehitys arvioitu varovaisen ennusteen mukaan ottaen huomioon verkkokaupan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

Tässä selvityksessä päivittäistavara-kauppaan, erikoiskauppaan ja tilaa vaativaan kauppaan kohdistuvan ostovoiman arvioidaan kasvavan asukasta kohden keskimäärin prosentoina vuodessa ja kaupallisiin palveluihin kohdistuvan ostovoiman puolentoista prosentoina 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 sisällä inflaatiota.

Ostovoiman kasvu per asukas	2023-2040
Päivittäistavara-kauppa ja Alko	1,0 %
Erikoiskauppa	1,0 %
Tilaa vaativa kauppa	1,0 %
Ravintolat	1,5 %
Kaupalliset palvelut	1,5 %

Ostovoiman kehitys Hautalan vaikutusalueella



Liiketilän kaavallinen lisätarve

Ostovoiman kasvun pohjalta on arvioitu liiketilän laskennallinen lisätarve vuosille 2030 ja 2040. Tarve on laskettu ostovoiman kasvusta keskimääräisillä myyntitehokkuuksilla, jotka on laskettu vähittäiskaupan myynnin ja liiketilakartoitusten pohjalta.

Vähittäiskaupan lisäksi myös kaupalliset palvelut tarvitsevat liiketilaa. Palveluiden liiketilatarpeen on arvioitu olevan viidennes kaupan tarpeesta. Kaupalliset palvelut sisältävät tässä ravintolapalvelut.

Liiketilän lisätarpeessa otetaan huomioon kaavallinen mitoitus 1,3-kertoimella. Mitoituskerroin parantaa kilpailun edellytyksiä ja tuo laskelmaan joustavuutta konseptien kehittämiseksi sekä ottaa huomioon sen, että kaavat eivät usein toteudu täysmääräisesti kaupan liiketilana. Lisäksi kilpailun toimivuuden kannalta tulee kaupalla olla vaihtoehtoisia sijaintipaikkoja. Näin ollen kaupan mitoitusta ei kannata kaavoissa osoittaa vain laskennalliseen tarpeeseen pohjautuen, vaan tulee myös ottaa huomioon riittävät toimintamahdollisuudet useille toimijoille. Kaavallinen mitoitus on huomioitu myös Pirkanmaan palveluverkkoselvityksessä.

Osa ostovoimasta suuntautuu verkkokauppaan. Verkkokaupan vaikutusta ei ole otettu huomioon luvuissa, koska se vaihtelee toimialoittain, sen vaikutus on epävarmaa, se voi jossain tapauksissa myös kasvattaa pintatarvetta eikä kaavoituksella ole tarvetta ohjata, toteutuuko ostovoima myymälöissä vai verkossa. Näin kaavoituksella mahdollisestaan kaupan kehittyminen.

Markkina-alueen liiketilän lisätarve ei kohdistu täysmääräisenä Hautalan asemakaava-alueelle, koska markkina-alueella on muitakin kaupan keskuksia, joissa on kaupan kehittämissuunnitelmia ja potentiaalia kaupan pinta-alan kasvulle.

Kaavallinen liiketilän lisätarve Hautalan markkina-alueella 2030

	<i>Lähialue</i>	Tampereen alueet (sis. lähialueen)	Kangasala	Markkina-alue yhteensä
Päivittäistavarakauppa	3 500	21 600	2 300	23 900
Erikoiskauppa	6 500	40 300	4 400	44 700
Tiva- ja autokauppa	9 300	57 100	6 400	63 500
Kaupalliset palvelut	6 600	43 400	4 900	48 300
Kauppa ja palvelut yhteensä	25 900	162 400	18 000	180 400

Kaavallinen liiketilän lisätarve Hautalan markkina-alueella 2040

	<i>Lähialue</i>	Tampereen alueet (sis. lähialueen)	Kangasala	Markkina-alue yhteensä
Päivittäistavarakauppa	12 500	54 500	7 900	62 400
Erikoiskauppa	23 400	101 500	14 800	116 300
Tiva- ja autokauppa	33 200	143 800	21 000	164 800
Kaupalliset palvelut	23 300	100 000	14 700	114 700
Kauppa ja palvelut yhteensä	92 400	399 800	58 400	458 200



4. Kaupan kehittämisen lähtökohdat

Vähittäiskauppaa koskevat erityiset säännökset maankäyttö- ja rakennuslaissa

Kaupan kaavoituksessa on otettava huomioon maankäyttö- ja rakennuslain vähittäiskauppaa koskevat erityiset säännökset (luku 9 a). Vähittäiskauppaa koskevat erityiset säännökset muuttuivat 1.5.2017 voimaan tulleella lakimuutoksella (21.4.2017/230, HE 251/2016 vp). Alueidenkäytön lainsäädäntöä ollaan parhaillaan uudistamassa.

71 a § Vähittäiskaupan suuryksikkö

Vähittäiskaupan suuryksiköllä tarkoitetaan tässä laissa yli 4 000 kerrosneliömetrin suuruista vähittäiskaupan myymälää.

71 b § Vähittäiskaupan suuryksiköitä koskevat erityiset sisältövaatimukset maakunta- ja yleiskaavalle

Osoitettaessa maakunta- tai yleiskaavassa vähittäiskaupan suuryksiköitä on sen lisäksi, mitä maakunta- ja yleiskaavasta muutoin säädetään, katsottava, että:

- 1) suunnitellulla maankäytöllä ei ole merkittäviä haitallisia vaikutuksia keskusta-alueiden kaupallisiin palveluihin ja niiden kehittämiseen;
- 2) alueelle sijoittuvat palvelut ovat mahdollisuuksien mukaan saavutettavissa joukkoliikenteellä ja kevyellä liikenteellä; sekä
- 3) suunniteltu maankäyttö edistää sellaisen palveluverkon kehitystä, jossa asiointimatkojen pituudet ovat kohtuulliset ja liikenteestä aiheutuvat haitalliset vaikutukset mahdollisimman vähäiset.

Maakuntakaavassa tulee esittää merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön koon alaraja. Vähittäiskaupan suuryksiköiden enimmäismitoitus on osoitettava maakuntakaavassa osoitettujen keskustatoimintojen alueiden ulkopuolella riittäväällä tarkkuudella.

71 c § Vähittäiskaupan suuryksiköiden sijoittuminen

Vähittäiskaupan suuryksiköiden ensisijainen sijaintipaikka on keskusta-alue, ellei muu sijainti kaupan palvelujen saavutettavuus huomioon ottaen ole perusteltu. (21.4.2017/230)

Merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön sijoittaminen maakuntakaavan keskustatoiminnoille tarkoitetun alueen ulkopuolelle edellyttää, että vähittäiskaupan suuryksikön sijoituspaikaksi tarkoitettu alue on maakuntakaavassa erityisesti osoitettu tähän tarkoitukseen.

71 d § Asemakaavan oikeusvaikutukset vähittäiskaupan suuryksiköiden sijoittumiseen

Vähittäiskaupan suuryksikköä ei saa sijoittaa maakunta- tai yleiskaavan keskustatoiminnoille tarkoitetun alueen ulkopuolelle, ellei alue ole asemakaavassa erityisesti osoitettu tätä tarkoitusta varten.

Mitä 1 momentissa säädetään, koskee myös olemassa olevan vähittäiskaupan myymälän laajentamista tai muuttamista vähittäiskaupan suuryksiköksi, vähittäiskaupan suuryksikön laajentamista sekä sellaista myymäläkeskittymää, joka vaikutuksiltaan on verrattavissa vähittäiskaupan suuryksikköön. Mitä 1 momentissa säädetään, ei kuitenkaan koske vähittäiskaupan myymälän, vähittäiskaupan suuryksikön tai myymäläkeskittymän laajentamista, joka ei ole merkittävä.

Pirkanmaan maakuntakaava 2040

Hautalan työpaikka-alueella on voimassa Pirkanmaan maakuntakaava 2040. Maakuntakaavassa alueelle on osoitettu **työpaikka- ja kaupallisten palvelujen alue, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön (KMt)**. Alue on nimetty maakuntakaavassa Hankkion alueeksi.

Merkinnällä osoitetaan keskusta-alueiden ulkopuoliset työpaikka-alueet, jotka yhdyskuntarakenteellisen sijaintinsa perusteella soveltuvat työpaikkatoimintojen lisäksi seudullisesti merkittävän paljon tilaa vaativan erikoistavaran kaupan alueiksi.

Suunnittelumääräys

Merkinnän osoittamalle alueelle voidaan alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa osoittaa merkitykseltään seudullisia vähittäiskaupan suuryksiköitä, jotka kaupan laatu huomioon ottaen voivat perustellusta syystä sijoittua myös keskustatoimintojen alueiden ulkopuolelle kuten auto-, rauta-, huonekalu-, puutarha- ja maatalouskauppaa.

Vähittäiskaupan suuryksiköt on mitoitettava ja niiden toteutus on ajoitettava alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa siten, että ne kytkeytyvät ajallisesti ympäröivien työpaikka- tai taajamatoimintojen alueiden toteuttamiseen, eivätkä aiheuta merkittäviä haitallisia vaikutuksia kaupan palveluverkon tasapainoiselle kehittämiselle.

Merkitykseltään seudullisella vähittäiskaupan suuryksiköllä tarkoitetaan myös useasta myymälästä koostuvaa vähittäiskaupan keskittymää, joka on vaikutuksiltaan verrattavissa merkitykseltään seudulliseen vähittäiskaupan suuryksikköön.

Alueiden kerrosalan enimmäismitoitus on oheisen taulukon mukainen. Taulukossa esitetty vähittäiskaupan enimmäismitoitus voidaan alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa toteuttaa kokonaisuudessaan paljon tilaa vaativan erikoistavaran kaupan kerrosalana.

Hankkion alueella erikoistavarakauppan enimmäismitoitus on 40 000 k-m².



Työpaikka- ja kaupallisten palvelujen alue, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön

Työpaikka- ja kaupallisten palveluiden alueiden vähittäiskaupan kerrosalan enimmäismitoitus maakuntakaavassa

ALUE	ERIKOISTAVARAKAUPAN ENIMMÄISMITOITUS	KESKUSTAHAKUINEN ERIKOISKAUPPA ENINTÄÄN
Tampere, Lahdesjärvi	150 000	15 000
Tampere, Lielähti	70 000	10 000
Tampere, Hankkio	40 000	0
Kangasala, Lentola pohj.	40 000	0
Lempäälä, Marjamäki pohj.	50 000	0
Nokia, Kolmenkulma	45 000	3 000
Pirkkala, Linnakallio	50 000	0
Valkeakoski, Juusonkeskus	22 000	2 000
Akaa, Akaa Point	20 000	0

Pirkanmaan maakuntakaava 2040 ja vaihemaakuntakaava, Elonkirjo ja energia

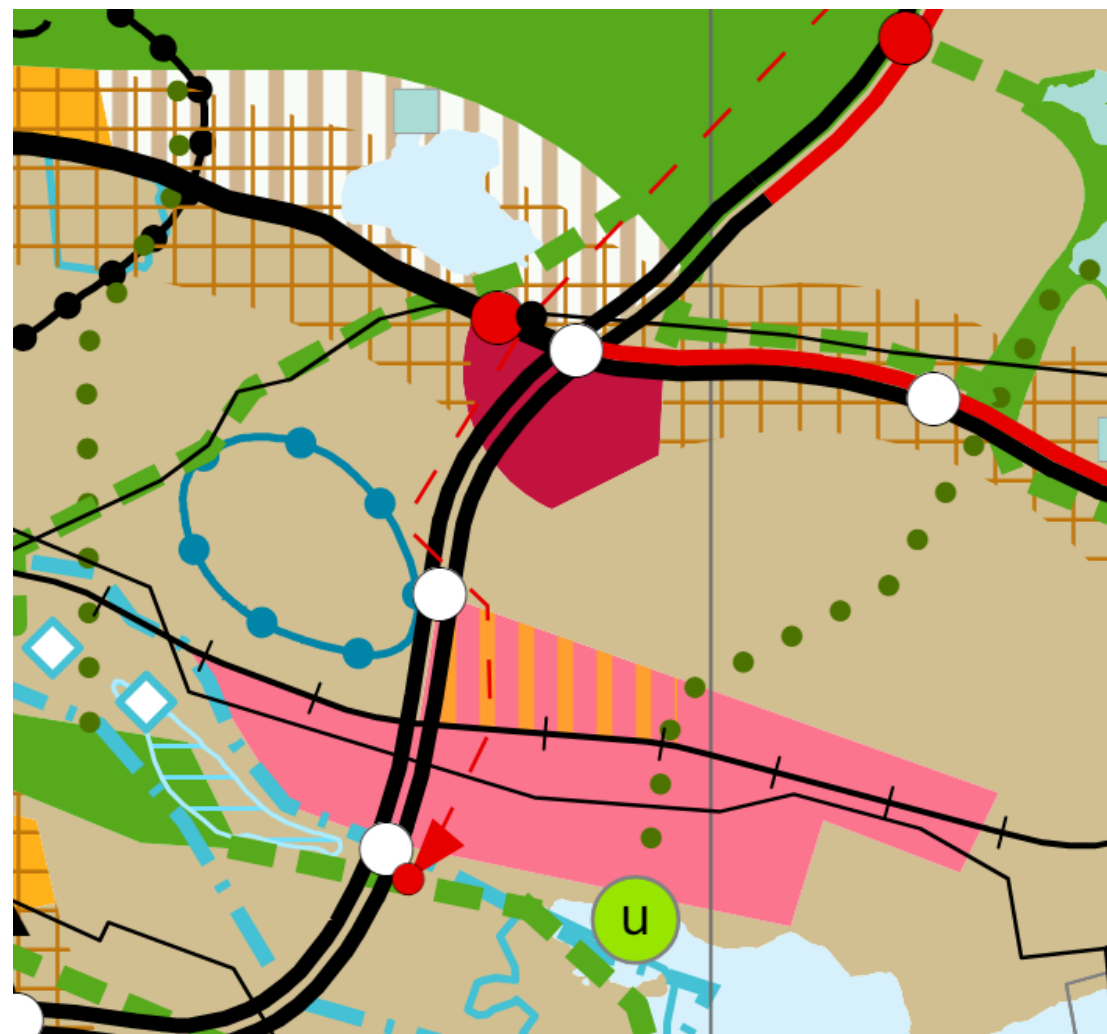
Hautalan työpaikka-alueella on voimassa Pirkanmaan maakuntakaava 2040.

Alueella on vireillä vaihemaakuntakaava, Elonkirjo ja energia. Vaihemaakuntakaavalla täydennetään ja muutetaan voimassa olevia Pirkanmaan maakuntakaavaa 2040 (hyväksytty. 27.3.2017) ja Keski-Suomen maakuntakaavaa (hyväksytty. 1.12.2017). Lausuntoaikaa on 3.5.2024 asti.

Vaihemaakuntakaavalla ei ole merkitystä Hautalan työpaikka-alueella kaupan kehittämiseen.



Ote vaihemaakuntakaavasta Elonkirjo ja energia, Viranomais ehdotus 18.3.2024, Kartta 2: Kaavamääräyksiltään muuttuneet kaavamerkinnot.

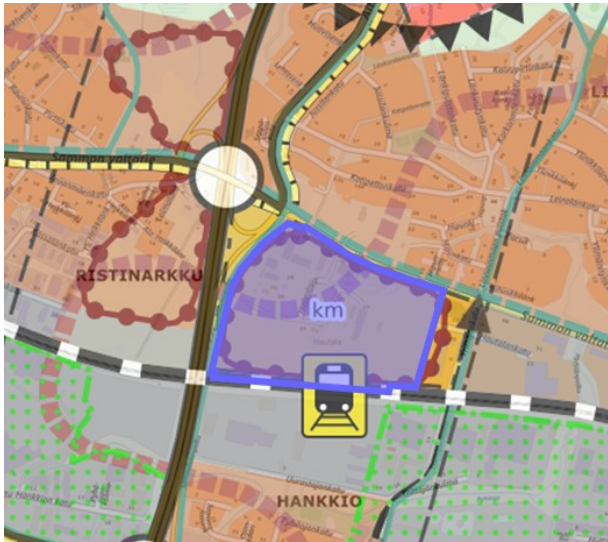


Ote kaavayhdistelmästä (Vaihemaakuntakaavan ehdotus 18.3.2024 ja Pirkanmaan maakuntakaava 2040).

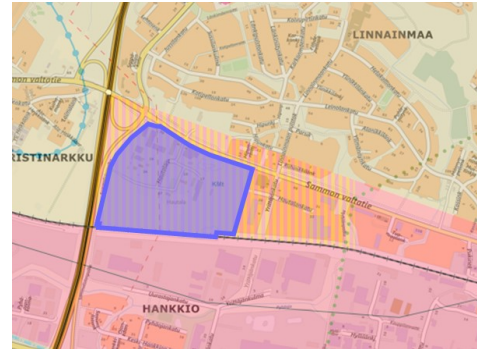
Tampereen yleiskaava

Voimassa olevassa yleiskaavassa suunnittelualue on osoitettu palvelujen ja työpaikkojen sekoittuneeksi alueeksi sekä alueeksi, jolle saa sijoittaa seudullista paljon tilaa vaativaa kauppaa. Alueelle on myös osoitettu kokonaissuunnitelman tarvealue. Yleiskaavassa alue on nimetty Hankkioksi. Osa maakuntakaavan KMT-alueesta on yleiskaavassa osoitettu työpaikkojen ja elinkeinojen alueeksi.

Tampereella on vireillä Kantakaupungin vaiheyleiskaava – valtuustokausi 2021-2025. Hautalan alueelle on kaavaehdotuksessa osoitettu vastaava merkintä kuin voimassa olevassa yleiskaavassa. Hankkion alueella myös mitoitus on voimassa olevan yleiskaavan mukainen.



Ote Kantakaupungin vaiheyleiskaavan - valtuustokausi 2021-2025 ehdotuksen ja voimassa olevien yleiskaavojen yhdistelmästä sekä vireillä oleva asemakaava 8867.
Lähde: Tampereen karttapalvelu.



Ote Pirkanmaan maakuntakaavasta 2040 ja vireillä oleva asemakaava 8867.
Lähde: Tampereen karttapalvelu.

Voimassa olevan yleiskaavan merkintöjä ja määräyksiä

Kantakaupungin vaiheyleiskaava - valtuustokausi 2017–2021 (9.6.2023) ja Kantakaupungin yleiskaava 2040 (20.1.2020).

Yleismääräys

Keskustatoimintojen alueiden ulkopuolelle ei saa sijoittaa yli 4 000 k-m² suuruisia vähittäiskaupan suuryksiköitä ja myymäläkeskittymiä.

PALVELUJEN JA TYÖPAIKKOJEN SEKOITTUNUT ALUE TAI KOHDE

Aluetta kehitetään monipuolisten työpaikka- ja koulutustoimintojen, kaupallisten palvelujen, kulttuuri- ja vapaa-ajantoimintojen sekä ympäristöhäiriötä aiheuttamattoman tuotantotoiminnan alueena. Alueen liikenneympäristön tulee tukea kestävien liikkumismuotojen käyttöä.

ALUE, JOLLE SAA SIOJTTAA SEUDULLISTA PALJON TILAA VAATIVAA KAUPPAA

Alueelle voidaan sijoittaa seudullisesti merkittävää paljon tilaa vaativan vähittäiskaupan kerrosalaa enimmäismäärältään seuraavasti: Lahdesjärvi 150 000 k-m², Lielahi 70 000 k-m², **Hankkio 40 000 k-m²**. Alueelta tulee olla sujuvat ajoneuvoyhteydet seudullisille pääväylille.

KOKONAISUUNNITELMAN TARVEALUE

Alueen asemakaavojen käyttötarkoituksen- ja rakentamistehokkuuden muutosten ja l. asemakaavan tulee perustua aluekokonaisuutta koskevaan suunnitelmaan tai alueelle tulee laatia kokonaisuutta koskeva asemakaava, jossa sovitetaan yhteen alueen kehittämistavoitteet, alueelle mahdollisesti jäävät toiminnot ja ympäristön asettamat reunaehdot. Suunnitelmien toteuttaminen ei saa aiheuttaa olemassa olevalle yritystoiminnalle merkittävää haittaa. Toimitilatonttien muuttaminen asuntorakentamiseen edellyttää hankkeen hyväksymistä asemakaavoitusohjelmaan.

TYÖPAIKKOJEN JA ELINKEINOJEN ALUE

Alue varataan teollisuus- ja tuotantotoiminnoille sekä logistisille toiminnoille ja palveluille. Alueita kehitetään tehokkaina ja hyvin saavutettavina tuotantotoiminnan alueina. Alueille ei tule sijoittaa sellaisia toimintoja, jotka häiriintyvät raskaasta liikenteestä, melusta, tärinästä ja päästöistä. Soveltuvilla osilla sallitaan lumenvastaanotto- ja maanvastaanottotoiminta. Alueiden yhteyksiä seudullisille ja valtakunnallisille pääväylille parannetaan kehittämällä logistiikan ja tavaraliikenteen sujuvuutta.

Merkitykseltään seudullinen ja paikallinen vähittäiskauppa

Maakuntakaava ohjaa merkitykseltään seudullista vähittäiskauppaa.

Merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan alarajat on määritelty maakuntakaavassa sekä tämän pohjalta myös yleiskaavassa. Merkitykseltään paikallista vähittäiskauppaa ohjataan kuntatasolla.

Pirkanmaan maakuntakaavan 2040 palveluverkkoselvityksessä on todettu, että merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön koon alarajan tarkka määrittäminen on vaikeaa, sillä seudullisuuteen vaikuttavat monet tekijät. Alaraja on luonteeltaan suuntaa antava, koska se voi vaihdella esimerkiksi yksittäisen suuryksikön toimialasta tai sijainnista johtuen. Yksityiskohtaisessa suunnittelussa tulee vaikutusten arviointien avulla tarkastella, onko kyseessä seudullisesti merkittävä vähittäiskaupan suuryksikkö.

Voimassa olevan yleiskaavan yleismääräyksen mukaan seudullisen vähittäiskaupan suuryksiköiden alarajat ovat paljon tilaa vaativan kaupan osalta 15 000 k-m², keskustahakuisen vähittäiskaupan osalta 10 000 k-m² ja päivittäistavarakaupan osalta 5 000 k-m².

Hankkion alueelle on yleiskaavassa osoitettu alue, jolle saa sijoittaa seudullista paljon tilaa vaativaa kauppaa. Alueelle voi merkitykseltään seudullisen tilaa vaativan kaupan ohella sijoittua myös merkitykseltään paikallista päivittäistavara- ja erikoiskauppaa.

Yleiskaavan yleismääräyksen mukaan keskustatoimintojen alueiden ulkopuolelle ei saa sijoittaa yli 4 000 k-m² suuruisia vähittäiskaupan suuryksiköitä ja myymäläkeskittymiä. Selostuksessa on avattu, että vähittäiskaupan suuryksiköllä tarkoitetaan myös useasta myymälästä koostuvaa vähittäiskaupan keskittymää, joka on vaikutuksiltaan verrattavissa vähittäiskaupan suuryksikköön. Samanlainen tulkinta koskee myös seudullisesti merkityksellisiä vähittäiskaupan suuryksikköjä.

Yleiskaavan mukaan Hautalan työpaikka-alueelle voi näin ollen sijoittaa enintään 4000 k-m² merkitykseltään paikallista keskustahakuista vähittäiskauppaa.

Kaupan enimmäismitoituksen lähtökohdat

Yleiskaavassa vähittäiskaupan suuryksikköalue on rajattu suppeammaksi kuin maakuntakaavassa. Kaavatasojen hierarkiassa yleiskaava tarkentaa maakuntakaavaa, joten yleiskaavan rajausta kaupan alueesta on se, jota asemakaavassa noudatetaan. Yleiskaavan työpaikka-alueelle ei suunnitella vähittäiskauppaa, ja siellä noudatetaan maakuntakaavan taajamien mitoitusta kaupan mitoituksen suhteen.

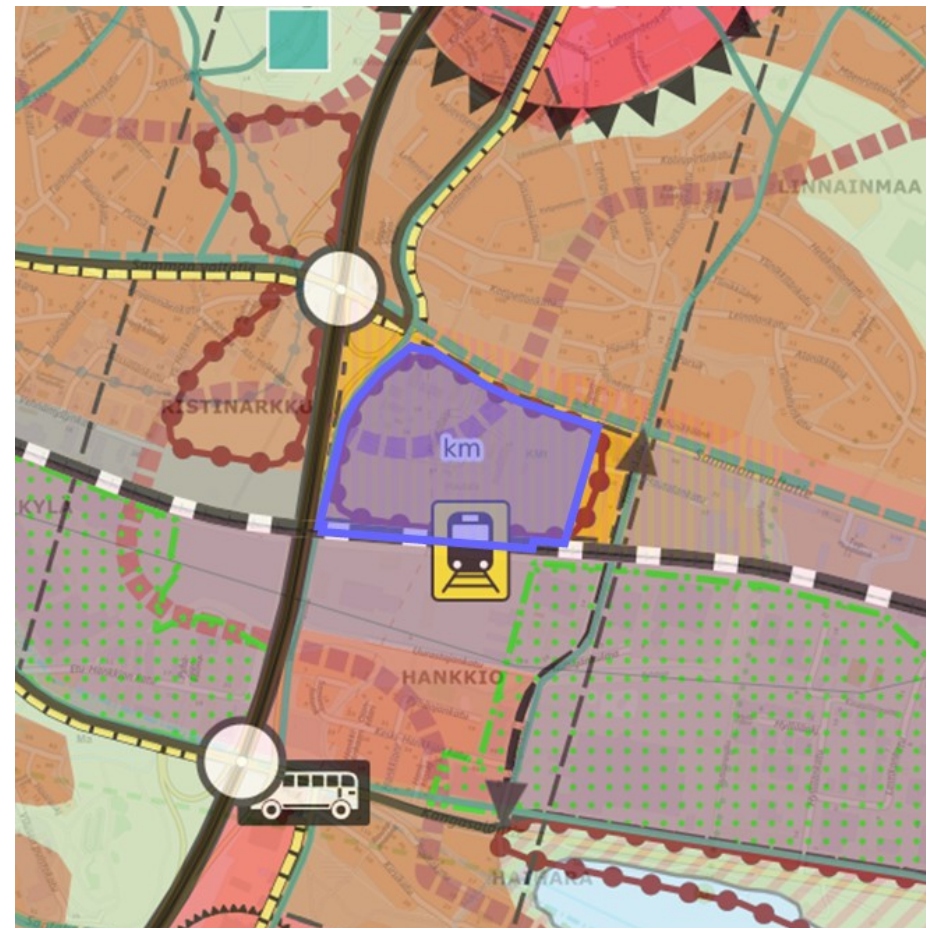
Asemakaavoituksessa ja vaikutusten arvioinnissa on tarve kuitenkin ottaa huomioon myös läheiset alueet eli koko maakuntakaavan KMt-alue sekä muut lähialueet, jotka mahdollistavat kauppaa ja jotka vaikuttavat kaupan kokonaisvetovoimaan alueella. Hautalan työpaikka-alueen asemakaavan lisäksi maakuntakaavan KMt-alueella on vireillä asemakaavan muutos 8979, jossa tontin liiketilan määrä tulee poistumaan kokonaan. Lisäksi alueen pohjoispuolella on 20.6.2024 tullut voimaan asemakaava (KL), joka mahdollistaa Motonetin sijoittamisen alueelle.

Kaupan enimmäismitoitus Hankkion km-alueella on 40 000 k-m². Yleiskaavan km-alueen rajausta on hieman suurempi kuin asemakaava-alueen, joten mitoituksessa otetaan huomioon kaikki yleiskaavan aluerajauksen mukaiset km-alueen asemakaavat.

Hautalan työpaikka-alueen kaupan enimmäismitoituksessa otetaan huomioon

- olemassa oleva ja uusi kaupan kerrosala
- myös 4000 kerrosneliömetrin koon alittavat myymälät keskustatoimintojen alueiden ulkopuolella
- eli koko yleiskaavan km-alueella voimassa olevien asemakaavojen mahdollistama kaupan kerrosala, vaikkei se olekaan toteutunut kaupan kerrosalana.

Alueelle voi sijoittaa enimmäismitoituksen määrän verran merkitykseltään tilaa vaativaa kauppaa. Alueelle voi sijoittaa myös merkitykseltään paikallista keskustahakuista kauppaa, kuitenkin niin, ettei alueen kaupan enimmäismitoitus ylitä. Keskustahakuisen kaupan enimmäismitoitus alueella on 4000 k-m².

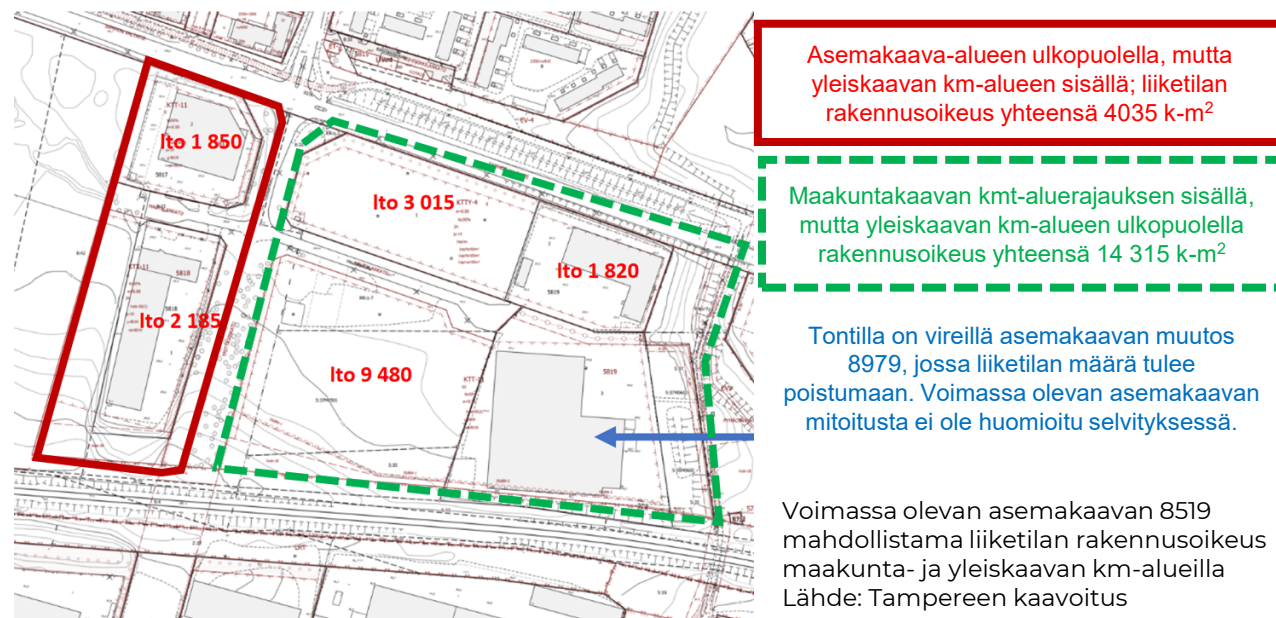


Ote Kantakaupungin vaiheyleiskaavan - valtuustokausi 2021-2025 ehdotuksen ja voimassa olevien yleiskaavojen yhdistelmästä, ote Pirkanmaan maakuntakaavasta 2040 ja vireillä oleva asemakaava 8867. Lähde: Tampereen karttapalvelu

Hautalan työpaikka-alueen lähikorttelit

Hautalan työpaikka-alueen asemakaavan mitoittamiseen vaikuttavat yleiskaavan vähittäiskaupan suuryksikköalueen sisällä voimassa olevat asemakaavavaraukset, jotka mahdollistavat kauppaa. Koko km-alueen kaupan enimmäismitoitus on 40 000 k-m². Yleiskaavan km-alueen sisällä on voimassa olevassa **asemakaavassa 8519** liiketilan rakennusoikeutta yhteensä 4035 k-m². Näin ollen Hautalan työpaikka-alueen asemakaavan kaupan mitoitus voi olla enintään noin 36000 k-m².

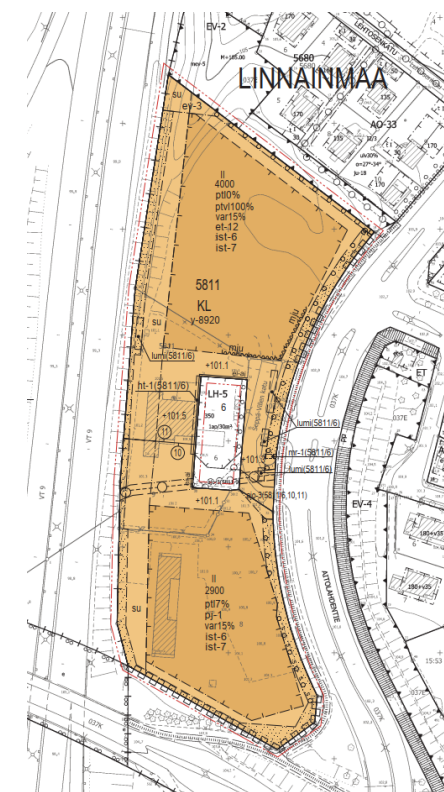
Muut kauppaa mahdollistavat lähikorttelit eivät suoraan vaikuta Hautalan työpaikka-alueen asemakaavan mitoittamiseen. Ne tulee kuitenkin ottaa huomioon vaikutusten arvioinnissa. Lähikortteleissa on voimassa olevan **asemakaavan 8519** mukaan mahdollista sijoittaa liiketilaa (maakuntakaavan kmt-alueella) yhteensä noin 14 300 k-m². Osa tonteista on rakentunut, eikä alueella tällä hetkellä ole kauppaa. Yhdellä tontilla on vireillä asemakaavanmuutos, jossa liiketilan määrä tulee poistumaan. Näin ollen se ei ole mukana tarkasteluissa.



Hautalan työpaikka-alueen asemakaavan pohjoispuolella Aitolahdentien ja Sammon Valtatien risteyksessä on lainvoimainen **asemakaava 8920**, joka sallii alueelle tilaa vaativaa kauppaa. Liikerakennusten korttelialueella (KL) on rakennusoikeutta kahdella tontilla yhteensä 6900 k-m². Ylemmälle tontille, jossa on rakennusoikeutta 4000 k-m² suunnitellaan Motonetin myymälää ja korjaamo.

Korttelin eteläosassa olevalla tontilla on rakennusoikeutta yhteensä 2900 k-m². Tontille on mahdollista sijoittaa päivittäistavarakauppaa enintään 7 % rakennusoikeudesta eli noin 200 k-m². Eteläpuolisen tontin rakennusoikeudesta on toteutettu noin 400 k-m².

Tontilla on tällä hetkellä autopesula. Lisäksi asemakaava-alueella rakennusalan ulkopuolella on katsastuskonttori, joka on suljettu ja tullaan avaamaan uudelleen uusissa tiloissa samalla tontilla.



Voimassa olevan asemakaava 8920

Kaupan yleisiä trendejä ja kehitysnäkymiä kaupan alueiden näkökulmasta

Päivittäistavarakauppa

- Hypermarket-verkkoa (Citymarket, Prisma) täydennetään lähinnä kasvavilla kaupunkiseuduilla. Tyypillisesti uudet hypermarketit ovat nykyisiä hypermarketteja pienempiä ns. urbaaneja hypermarketteja ja sijoittuvat lähelle asukkaita.
- Päivittäistavarakaupan kehityksen painopiste kaupungeissa on tyypillisesti suurissa supermarketeissa (K-Supermarket, S-market, Lidl). Ne hakeutuvat hyvin saavutettavissa oleviin sijaintipaikkoihin, myös kaupan alueille mutta kuitenkin lähelle asukkaita.
- Lähikauppaverkko (K-market, Sale) täydentää pt-kaupan verkkoa. Lähikauppoja rakennetaan keskusta-alueille ja niiden tuntumaan sekä uusille asuinalueille. Kaupan alueilla lähikaupat sijoittuvat tyypillisesti liikenneasemille.
- Aukiolorajoitusten poistuminen: lähikaupalla ei ole enää 400 m²:n kokorajaa, joten uudet lähikaupat voivat olla hyvinkin tätä suurempia (500 – 1000 m²).
- Päivittäistavarakauppa on nykyään muutakin kuin ruokakauppa, se on monipuolinen palvelukeskus. Tulevaisuudessa myymälät ovat nykyistä palvelupainotteisempia: ravintola, noutoruoka, leipomo, ruokakauppa ja muu ruoantuotanto yhdistyvät saman katon alle. Myymälässä on tyypillisesti myös verkkokaupan noutopiste.
- Myymäläverkon uskotaan edelleen vastaavan suurimmasta osasta pt-kaupan myynnistä, vaikka verkkokauppa kasvaakin nopeasti.

Erikoiskauppa ja palvelut

- Erikoiskauppa keskittyy kaupunkien ydinkeskustoihin ja kauppakeskuksiin. Ketjuliikkeet hakeutuvat tyypillisesti kauppakeskuksiin. Pienissä keskustoista ei löydy edellytyksiä erikoiskaupan kehitykselle.
- Erikoiskaupan määrä ja pinta-ala keskustoissa vähenevät. Keskustan vetovoima on erikoiskaupan ohella kahvila- ja ravintolapalveluissa sekä kulttuuri-, viihde- ja hyvinvointipalveluissa.
- Kaupan alueille hakeutuu suurehkoja erikoiskaupan myymälöitä. Toimialoja, jotka sijoittuvat usein keskustan sijaan kaupan alueille, ovat mm. urheilu-, polkupyörä-, golf-, retkeily- ja lastentarvike- ja eläintarvikekaupat. Urheiluvaatteisiin ja -kenkiin painottuvia urheiluliikkeitä sijoittuu myös keskustoihin ja kauppakeskuksiin.
- Uusi kaupan alueilta sijaintipaikkoja hakeva erikoiskaupan ketju on Lager 157. Ketju luokitellaan muotikauppaan (vaatekauppaan) ja muotikaupan myymälät tulisi ensisijaisesti ohjata keskustoihin. Hallimaisille myymälöille mahdollisia sijaintipaikkoja voivat olla myös keskustojen vieressä olevat kaupan alueet, jonne on erinomaiset joukkoliikenneyhteydet (raideliikenne).
- Kaupan alueille hakeutuu myös outlet-keskittymiä, joiden tuotevalikoima painottuu keskustahakuiseen kauppaan. Keskustahakuisen kaupan sijaintipaikka on kuitenkin ensisijaisesti keskusta.
- Kaupallisten palveluiden kysyntä on kasvussa. Kasvua on mm. hyvinvointi- ja kauneuspalveluissa, terveyspalveluissa ja vapaa-ajan palveluissa. Niitä sijoittuu mm. kauppakeskuksiin, keskustojen kivijalkaliiketiloihin sekä alakeskuksiin ja kaupan alueille.
- Kiertotalous integroituu kauppaan.
- Verkkokaupan kasvu näkyy noutopisteinä keskeisillä asiointipaikoilla.

Kaupan trendejä ja kehitysnäkymiä kaupan alueiden näkökulmasta

Laajan tavaravalikoiman kauppa

- Erikoiskaupan kasvupaineet kohdistuvat laajan tavaravalikoiman kauppaan.
- Nykyiset toimijat etsivät uusia kauppapaikkoja, ja uusia toimijoita on tulossa markkinoille.
- Toimijat hakeutuvat kaupan alueille.
- Konseptit ovat ratkaisuiltaan hallimaisia ja edellyttävät maantasopysäköintiä. Ne eivät mahdu keskustaan eivätkä hakeudu keskustaan. Ne eivät myöskään vastaa keskustan kaupunkikuvallisia tavoitteita. Jos kaupan alueilta ei löydy sijaintia, ne eivät tule kaupunkiin.
- Laajan tavaravalikoiman kaupassa tuotevalikoima painottuu sekä tilaa vaativaan kauppaan että muuhun erikoiskauppaan. Myymäläkonsepteissa on eroja painotusten suhteen.
- Useat laajan tavaravalikoiman myymälät painottuvat kodin, vapaa-ajan ja rakentamisen tuotteisiin (rautakaupan tavoin). Myös autotarvikkeet ovat merkittävä tuoteryhmä.
- Kaupan alueilla painotus on yleensä enemmän tilaa vaativassa kaupassa ja myymälät ovat luonteeltaan tilaa vaativaa kauppaa, kun taas keskustamyymälöissä painotus on usein mm. vaate- ja sisustuskaupassa.
- Osa toimijoista sijoittuu myös keskustoihin ja kauppakeskuksiin (mm. Tokmanni, Clas Ohlson).

Tilaa vaativa kauppa ja autokauppa

- Tilaa vaativan kaupan keskittyy monipuolisille kaupan alueille. Tilaa vaativaa kauppaa sijoittuu myös työpaikka-alueille.
- Tilaa vaativan kaupan kasvupaineita on erityisesti laajan tavaravalikoiman kaupassa, joka toiminnan luonteeltaan on enemmän tilaa vaativaa kauppaa kuin keskustahakuista erikoiskauppaa.
- Perinteinen tilaa vaativa kauppa kasvaa maltillisesti lähinnä kehittyvillä kaupunkiseuduilla.
- Uudistuvia toimialoja on autokauppa. Autokauppa keskittyy omille kaupan alueilleen. Korjaustoimintaa ja autoalan palveluita sijoittuu myös työpaikka-alueille. Autokaupan keskittymän vaikutusalue on tyypillisesti hyvin laaja.
- Autokaupassa kasvua on huoltotoiminnassa sen ketjuuntuessa sekä käytettyjen autojen kaupassa sen siirtyessä piha-alueilta myymälätiloihin.
- Autokaupan verkkokauppa kasvaa. Myös myymälätilaa tarvitaan autojen esittelyyn ja koeajolle lähtöön.

Kaupan alueille sopivia toimialoja

Toimialojen sopivuutta kaupan alueille on arvioitu muun muassa palveluverkon, saavutettavuuden, keskustavaikutusten ja kilpailuedellytysten näkökulmasta.

Päivittäistavarakauppa

Palveluverkon näkökulmasta kaupan alueille voivat sopia:

- Liikenneasemamyymälät tai muut lähikauppatasoiset myymälät
- Supermarketit, jos kaupan alue rajoittuu asuinalueeseen, jonne ei myymälää onnistuta sijoittamaan.

Laajan tavaravalikoiman kauppa

Tuotevalikoima kattaa tilaa vaativaa kauppaa ja erikoiskauppaa. Myymäläkonsepteissa on hyvin suuria eroja tuotevalikoiman suhteen. Osa myymälöistä on tuotevalikoimiltaan lähellä tilaa vaativaa kauppaa (mm. rautakauppaa, autotarvikekauppaa), osan tuotevalikoima on samankaltainen hypermarkettien käyttötavaran kanssa.

Osa myymälöistä on hyvin lähellä tilaa vaativaa kauppaa (rautakauppaa, autotarvikekauppaa), osan tuotevalikoiman on lähellä hypermarkettien käyttötavaraa.

- Toimijoita mm. Tokmanni, Puuilo, Rusta, Biltema, Jula, Motonet.
- Kaupan alueille eivät sovi laajan tavaravalikoiman myymälät, joissa on laaja päivittäistavarakaupan tarjonta.

Tilaa vaativa kauppa

Tilaa vaativan kaupan piiriin kuuluu:

- moottoriajoneuvojen kauppa, rengaskauppa
- venekauppa
- huonekalukauppa, sisustustarvikekauppa
- rautakauppa, rakennustarvikekauppa, konekauppa
- maatalouskauppa
- puutarha-alan kauppa
- kodintekniikkakauppa.

Kaupalliset palvelut (ei kauppaa)

Kaupan alueille hakeutuu myös kaupallisia palveluita. Toimijat ovat usein ns. seudullisia suurpalveluita, joissa asioidaan laajalta alueelta tilaa vaativan kaupan tavoin.

Kaupan alueille sopivat palvelut mm:

- Liikuntahallit, kuntosalit
- Vapaa-ajan palvelut ja seikkailupuistot
- Ravintolat, tyypillisesti pikaruokaa tarjoavat ravintolat (mm. hampurilaisravintolat ja pizzaravintolat)
- Autoalan palvelut: korjaamot, huoltamot, autopesulat, katsastus
- Liikenneasemat.

Muu erikoiskauppa

Kaupan alueille hakeutuu ja luontevasti sijoittuu myös osa erikoiskaupan myymäläkonsepteista. Myymälät ovat usein keskimääräistä suurempia, ja niissä myydään myös suurikokoisia tuotteita. Myyntitehokkuus usein alhainen.

Muun erikoiskaupan myymälät eivät tyypillisesti ole kooltaan vähittäiskaupan suuryksiköitä, mutta niiden pinta-ala otetaan huomioon enimmäismitoituksessa.

Kaupan alueille sopivia erikoiskaupan toimialoja:

- Urheilu-, polkupyörä-, golf- ja retkeilykauppa
- Lastentarvikekauppa
- Eläintarvikekauppa
- Sisustuskauppa (huonekalukaupan yhteydessä).

Keskustahakuksen erikoiskaupan ensisijainen sijaintipaikka on keskusta, jossa on asukkaita lähellä ja kauppa hyvin kestävästi saavutettavissa. Kaupan alueella keskustahakuinen erikoiskauppa voi heikentää keskustan kaupan toiminta- ja kehitysedellytyksiä sekä kilpailunedellytyksiä. Jos keskustahakuista erikoiskauppaa sijoittuu suuressa mittakaavassa keskustojen ulkopuolelle, keskusta-asiointia siirtyy kaupan alueille ja palveluiden kestävä saavutettavuus voi heikentyä.

Esimerkkejä erikoiskaupasta, joka ei lähtökohtaisesti sovi kaupan alueille:

- Muotikauppa eli vaate- ja kenkäkauppa (myös suuret toimijat kuten Lager 157)
- Kauppakeskukset.



5. Hautalan työpaikka-alue, asemakaava 8867

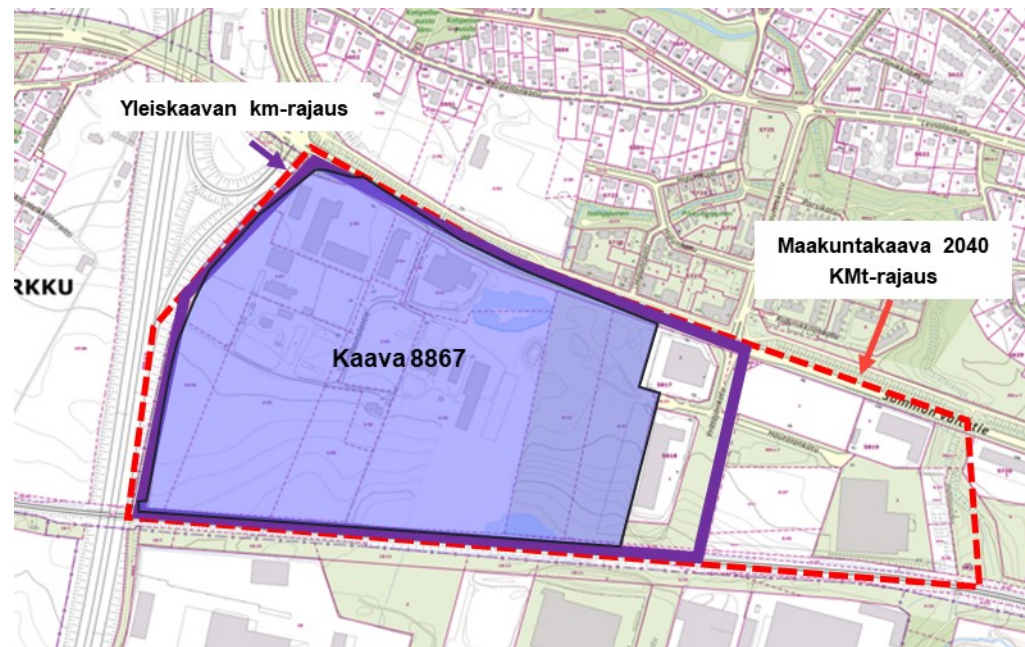
Kaupan mitoitus Hautalan asemakaavassa 8867

Hautalan asemakaava-alueen enimmäismitoituksen lähtökohtana on kaavahierarkian mukaan yleiskaavan Hankkion km-alueen rajaus ja siihen osoitettu enimmäismitoitus 40 000 k-m².

Osa yleiskaavan enimmäismitoituksesta on mahdollista toteuttaa Hautalan asemakaava-alueen itäpuolella olevilla tonteilla (noin 4000 k-m²). Näin ollen **Hautalan asemakaavan alueen kaupan mitoitus voi olla enintään 36 000 k-m²**.

Enimmäismitoitus koskee pääsääntöisesti tilaa vaativaa kauppaa, joka voi olla merkitykseltään seudullista. Alueelle voi sijoittua myös merkitykseltään paikallista keskustahakuista kauppaa. Keskustahakuisen kaupan mitoitus alueella on enintään 4000 k-m².

Vaikutusten arvioinnissa otetaan huomioon, että itäiselle alueelle voi rakentua kauppaa olemassa olevan rakennusoikeuden mukaisesti. Lisäksi otetaan huomioon korttelin pohjoispuolella Aitolahdentien ja Sammon Valtatien risteyksessä oleva asemakaava 8920. Voimassa olevat asemakaavat on esitetty sivulla 24.



Yleiskaavan ja maakuntakaavan km-alueiden rajaukset sekä vireillä oleva Hautalan työpaikka-alueen asemakaava 8867 (alkuperäinen rajaus) ja voimassa oleva asemakaava 8519. Lähde: Tampereen kaavoitus.

Kaupan profiili Hautalan asemakaavassa 8867

Tässä selvityksessä on tarkasteltu Hautalan asemakaava-alueen kaupan profiilia pohjautuen yleiskaavaan sekä kaupan sijaintiedellytyksiin. Alla on esitetty kaupan toimialoja, jotka sopivat kaupan alueille palvelujen saavutettavuus ja keskustavaikutukset huomioon ottaen.

Kauppaa yhteensä enintään 36 000 k-m²

Seudullisesti merkittävää paljon tilaa vaativaa kauppaa, enintään 36 000 k-m².

Tilaa vaativa kauppa

Tilaa vaativaan kauppaan kuuluu:

- moottoriajoneuvojen kauppa, rengaskauppa
- venekauppa
- huonekalukauppa, sisustustarvikekauppa
- rautakauppa, rakennustarvikekauppa
- maatalouskauppa
- puutarha-alan kauppa
- Kodintekniikkakauppa.

Laajan tavaravalikoiman kauppa

- Tuotevalikoima painottuu sekä tilaa vaativaan kauppaan että muuhun erikoiskauppaan. Myymäläkonsepteissa on suuria eroja tuotevalikoiman suhteen. Osa myymälöistä on tuotevalikoimiltaan ja konseptiltaan lähellä tilaa vaativaa kauppaa (mm. rautakauppaa, autotarvikekauppaa), osan tuotevalikoima on samankaltainen hypermarkettien käyttötavaran kanssa.
- Toimijoita mm. Tokmanni, Puuilo, Rusta, Biltema, Jula, Motonet.

Keskustahakuista kauppaa eli päivittäistavarakauppaa ja erikoiskauppaa yhteensä enintään 4000 k-m²*

Päivittäistavarakauppa

- Liikenneasemamyymälä tai lähikauppa.

Erikoiskauppa

Kaupan alueille soveltuvaa erikoiskauppaa (eivät tyypillisesti ole kooltaan vähittäiskaupan suuryksiköitä, mutta niiden pinta-ala otetaan huomioon enimmäismääräismitoituksessa):

- Urheilu-, polkupyörä-, golf- ja retkeilykauppa
- Lastentarvikekauppa
- Eläintarvikekauppa
- Sisustuskauppa (huonekalukaupan yhteydessä).

* Yleiskaavan km-alueen sisälle, mutta Hautalan asemakaavan ulkopuolelle jää kaksi tonttia, joissa liikerakentamisen rakennusoikeutta on noin 4000 k-m². Voimassa olevassa kaavassa ei laaturajoituksia. Keskustahakuisen kaupan enimmäismääräismitoitusta on tässä selvityksessä tarkasteltu Hautalan asemakaava-alueella.

Palveluita kaupan lisäksi

MRL:n kaupan säännökset eivät ohjaa kaupallisia palveluita. Niitä voi osoittaa alueelle kaupan enimmäismääräismitoituksen lisäksi.

Kaupalliset palvelut (ei kauppaa)

Kaupan alueille hakeutuu myös kaupallisia palveluita. Toimijat ovat usein ns. seudullisia suurpalveluita, joissa asioidaan laajalta alueelta tilaa vaativan kaupan tavoin.

Alueille hakeutuvat mm.

- Liikuntahallit, kuntosalit
- Vapaa-ajan palvelut ja seikkailupuistot
- Ravintolat, tyypillisesti pikaruokaa tarjoavat ravintolat (mm. hampurilaisravintolat ja pizzaravintolat)
- Autoalan palvelut: korjaamot, huoltamot, autopesulat, katsastus

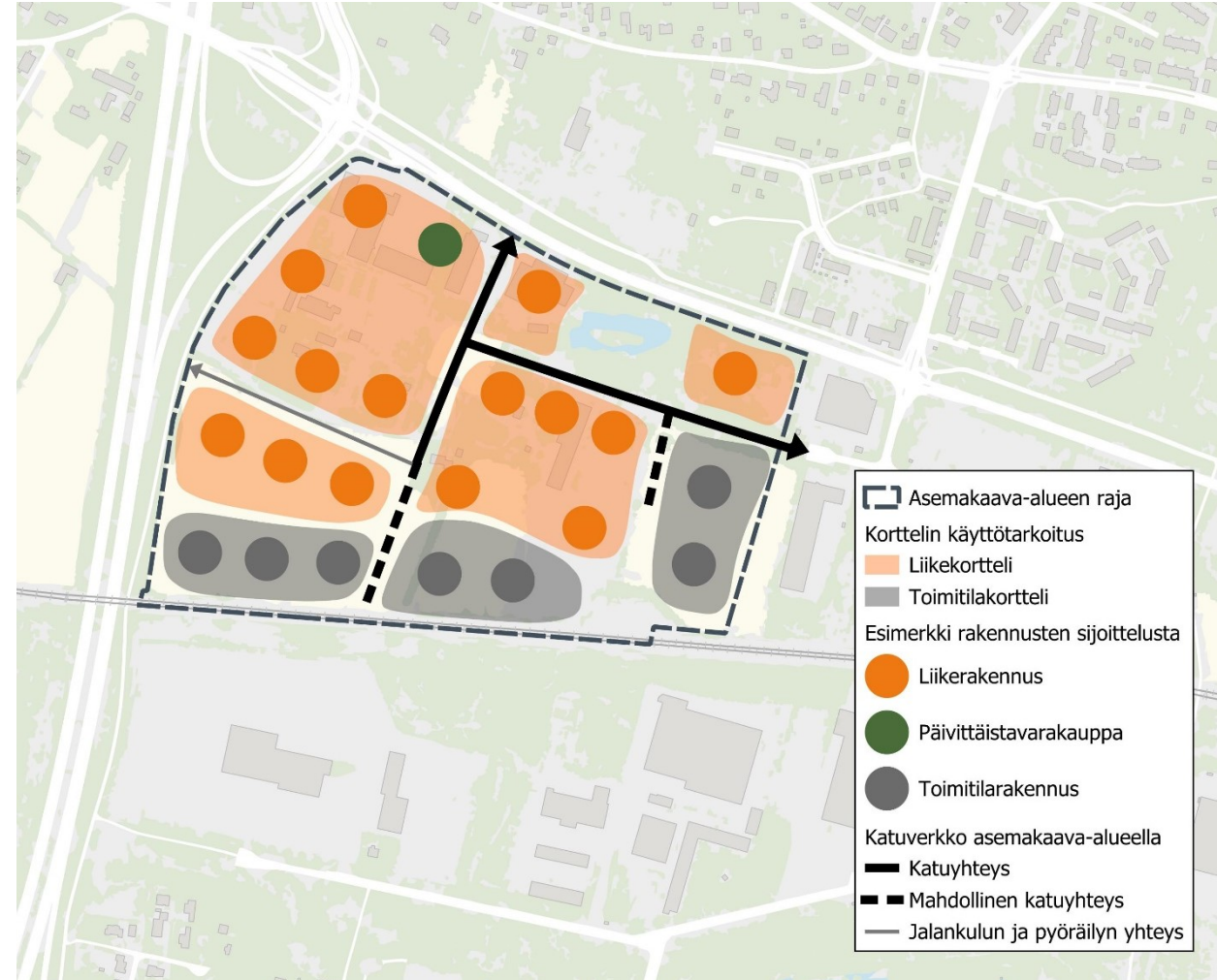
Hahmotelma kaupan sijoittumisesta asemakaava-alueella

Kaupan sijoittumisella on oleellinen merkitys alueen vetovoimaan. Kauppa hakeutuu hyvin saavutettavissa oleviin ja näkyviin sijaintipaikkoihin. Liiketilojen sijoittamisessa kannattaa nojautua keskittymisen ja tiiviyn periaatteeseen. Mitä enemmän kauppaa ja palveluita on keskitetysti, sen parempi vetovoima niillä on.

Oheiseen karttakuvaan on hahmoteltu kaupan viitteellistä sijoittumista Hautalan työpaikka-alueen asemakaava-alueella. Kaupan vetovoiman näkökulmasta alueen kehittäminen yhtenä kokonaisuutena eli yhtenä kaupan keskittymänä olisi ideaalisinta. Sijoittumisen periaatteissa ei ole otettu huomioon nykyisiä kiinteistörajajoja. Sen sijaan on otettu huomioon asemakaava-alueen tuleva katuverkko ja kosteikkoalue, joka tulee jäämään alueelle. Tavoitteena on, että kaupan korttelit voivat muodostua mahdollisimman laajoiksi ja yhtenäisiksi alueiksi, jolloin niitä on helpompi kehittää erilaisia kaupan konsepteja ajatellen. Optimaalista olisi, että pysäköinti palvelisi useampia toimijoita, jolloin ajo asemakaava-alueen sisällä vähenee. Alue tulee rakentumaan vaiheittain, mikä kannattaa ottaa huomioon asemakaavassa.

Oheinen kartta sijoittumisen periaatteista on korttelikohtainen ja pallot kuvaavat liikerakennusten viitteellistä sijaintia, mutta ei rakennusten lukumäärää. Kaupan sijainti on osoitettu näkyvimpiin ja parhaiten saavutettavissa oleviin kortteleihin ja muut työpaikat alueen pääosin alueen eteläreunaan.

Päivittäistavarakaupalle on hahmoteltu optimaalista sijaintia hyvin näkyvään ja helposti saavutettavissa olevaan kortteleihin alueen sisäisen katuverkon ja Sammon Valtatien risteykseen. Sijainti on viitteellinen ja erityisen tärkeää on varmistaa sujuvat kävelyn ja pyöräilyn yhteydet läheisiltä asuinalueilta. Erikoiskaupan, tilaa vaativan kaupan ja palveluiden sijaintia ei ole tarkemmin eroteltu kortteleissa. Kaikki tukevat toisiaan, joten ne voivat sijoittua alueella hyvin myös lomittain ja samoihin kortteleihin.



Hahmotelma kaupan sijoittumisen periaatteista asemakaava-alueen kortteleihin.
Taustakartan aineisto: Tampereen kaupunki

5. Kaupalliset vaikutukset

Vaikutusten arvioinnin lähtökohdat

Tässä luvussa arvioidaan luvussa 4 esitetyn Hautalan työpaikka-alueen asemakaavan enimmäismitoituksen ja selvityksessä esitetyn profiilin (s. 31) mukaisen kauppapaikan vaikutuksia kaupan palveluverkkoon ja palveluiden saavutettavuuteen. Vaikutusten arvioinnissa otetaan huomioon lähialueen kaupan kokonaisvetovoima, eli tarkasteluun otetaan mukaan lähikortteleiden mahdollistama kaupan kehitys.

Vaikutusten arvioinnin taustalle verrataan Hautalan asemakaavan mitoitusta liiketilan kaavalliseen lisätarpeeseen (s. 17). Rinnalla esitetään koko lähialueen kaupan enimmäismitoitus, eli otetaan mukaan asemakaavat (8920 ja 8519).

Hautalan itäpuoliselta alueelta otetaan laskelmiin mukaan maakuntakaavan kmt-alerajauksien sisällä ovat korttelit. Tätä kauempana olevat korttelit jäävät jo kauaksi tulevista Hautalan keskittymästä ja aluetta kehitetään ennemminkin työpaikka-alueena kuin kaupan alueena. Hautalan itäpuolisessa asemakaavassa (8519) ei kaupalla ole laaturajoituksia, joten tässä Hautalan työpaikka-alueen lähitonttien arvioidaan toteutuvan joko erikoiskauppana (ve erikoiskauppa) tai tilaa vaativana kauppana (ve tiva). Todennäköisesti kumpikaan vaihtoehto ei tule toteutumaan täysmääräisesti kaupan pinta-alana eikä vain yhtenä toimialana. Tällä alueella toiminnan pääpaino on muussa kuin kaupan kehittämisessä. Vaikutusten arvioinnissa on tarkoituksena kuitenkin kuvata ja arvioida mahdollisuuksien rajoja.

Selvityksessä tarkasteltu Hautalan työpaikka-alueen asemakaavan sekä lähialueen asemakaavojen kaupan mitoitus toimialoittain (k-m²)

	Hautalan asemakaava 8867	Asemakaava 8920 Motonet	Asemakaava 8519 erikois- kauppana	Asemakaava 8519 tiva- kauppana	Yhteensä asemakaavat 8867, 8920, 8519 erikois- kauppana	Yhteensä asemakaavat 8867, 8920, 8519 tiva- kauppana
Pt-kauppa	500	200			700	700
Erikoiskauppa	3 500		18 000		21 500	3 500
Tiva- ja autokauppa	32 000	4 000		18 000	36 000	54 000
Kaupalliset palvelut	10 000	2 700			12 700	12 700
Mitoitus yhteensä	46 000	6 900	18 000	18 000	70 900	70 900

Kaupallisten palveluiden mitoitusta ei rajoita kaupan enimmäismitoitus, se voi olla suurempikin kuin tässä arvioitu.



Hautalan asemakaava 8867 ja kauppa mahdollistavat asemakaavat läheisissä kortteleissa.

Uuden liiketilan mitoitus verrattuna liiketilatarpeeseen

Hautalan työpaikka-alueen ja lähialueen asemakaavoja verrataan liiketilan kaavalliseen lisätarpeeseen. Mitoitusta verrataan lähialueen ja Tampereen alueiden tarpeeseen eli paikalliseen tarpeeseen sekä koko vaikutusalueen tarpeeseen eli seudulliseen tarpeeseen (s. 17).

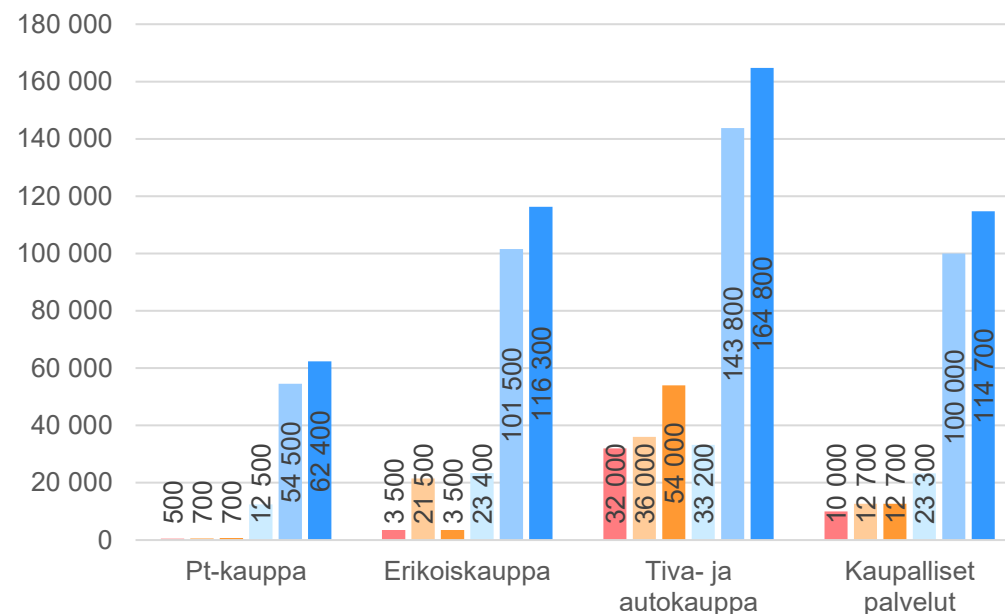
Vertailussa nähdään, että suunniteltu kauppa Hautalan työpaikka-alueella jää selvästi alle vaikutusalueen kaavallisen lisätarpeen. Kun otetaan huomioon lähialueen muut mahdolliset kaupan varaukset, jää päivittäistavarakaupan mitoitus alle lähialueen tarpeen, erikoiskaupan mitoitus alle paikallisen eli Tampereen kaavallisen lisätarpeen ja tilaa vaativan ja autokaupan mitoitus alle seudullisen vaikutusalueen lisätarpeen.

Näin ollen voidaan todeta, että alueella on laskennallista kysyntää Hautalan työpaikka-alueen toteuttamiselle kaupan keskittymänä. Laskennallista kysyntää riittää myös hankkeiden ja asemakaavavarausten ohella. Tämä tarkoittaa sitä, että vaikutusalueella on kysyntää myös muiden alueiden kaupan kehittämiseksi.

Kaupan mitoitus asemakaavoissa ja kaavallinen liiketilan lisätarve Hautalan markkina-alueella vuoteen 2040

	Hautalan asemakaava 8867	Yhteensä asemakaavat 8867, 8920, 8519 erikoiskauppana	Yhteensä asemakaavat 8867, 8920, 8519 tiva-kauppana	Liiketilan kaavallinen lisätarve - lähialueet	Liiketilan kaavallinen lisätarve - Tampereen alueet	Liiketilan kaavallinen lisätarve - koko vaikutusalue
Pt-kauppa	500	700	700	12 500	54 500	62 400
Erikoiskauppa	3 500	21 500	3 500	23 400	101 500	116 300
Tiva- ja autokauppa	32 000	36 000	54 000	33 200	143 800	164 800
Kaupalliset palvelut	10 000	12 700	12 700	23 300	100 000	114 700
Yhteensä	46 000	70 900	70 900	92 400	399 800	458 200

Kaupan mitoitus vs. liiketilan kaavallinen lisätarve



- Hautalan asemakaava 8867
- Yhteensä asemakaavat 8867, 8920, 8519 erikoiskauppana
- Yhteensä asemakaavat 8867, 8920, 8519 tiva-kauppana
- Liiketilan kaavallinen lisätarve - lähialueet
- Liiketilan kaavallinen lisätarve - Tampereen alueet
- Liiketilan kaavallinen lisätarve - koko vaikutusalue

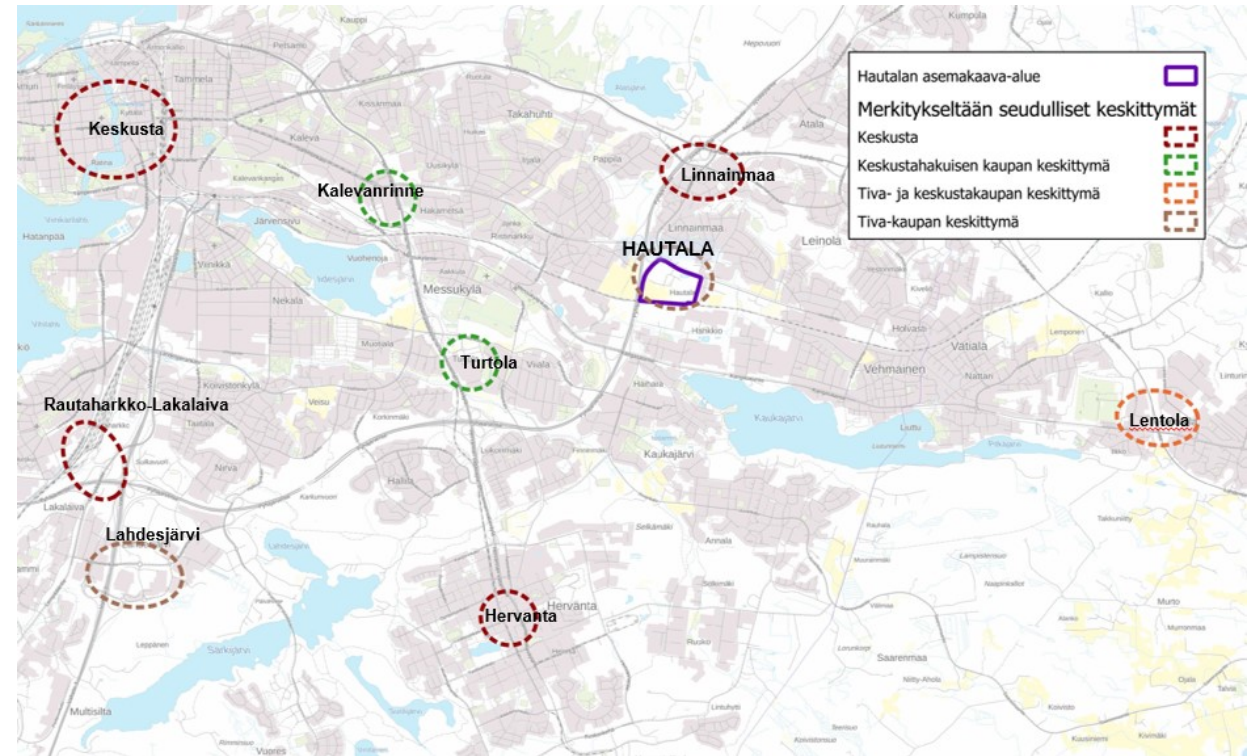
Vaikutukset seudulliseen palveluverkkoon

Hautalan työpaikka-alueelle suunnitellaan asemakaavassa merkitykseltään seudullista tilaa vaativan kaupan keskittymää. Keskittymä täydentää olemassa olevaa seudullista kaupan verkkoa sijainniltaan keskeisellä paikalla kaupunkiseudulla.

Kaupunkiseudun ja vaikutusalueen asukasmäärä ja ostovoima ovat kasvussa, mikä luo kysyntää myös kaupan kasvulle. Tilaa vaativa kauppa keskittyy ja toimijat hakevat kauppapaikkoja hyvin saavutettavissa olevista sijaintipaikoista, mihin Hautala tarjoaa hyvät edellytykset. Hautalan profiili tulee olemaan Lahdesjärven-Lakalaivan tyyppinen, mutta mitoitukseltaan selvästi pienempi ja päivittäistavara- ja erikoiskaupan tarjonnaltaan vähäisempi. Hautalaa vastaavaa tarjontaa löytyy myös Kalevanrinteestä, Turtolasta ja Lentolasta, mutta näissä vetovoima painottuu keskustahakuiseen kauppaan. Keskustahakuiseen kaupan keskus on tulevaisuudessa suunnitteilla myös Lakalaivan viereen.

Hautalan vaikutus seudulliseen palveluverkkoon näyttäytyy lähinnä uutena keskittymänä olemassa olevassa palveluverkossa tihentäen palveluverkkoa. Palveluverkko vahvistuu, kun kaupunkiseudulle saadaan uusia palveluita. Olemassa olevat kaupan keskittymät ovat löytäneet oman vetovoimansa palveluverkossa ja kehittyvät myös jatkuvasti. Ostovoiman kasvun pohjalta arvioituna ei ole oletettavaa, että Hautala vaikuttaisi nykyiseen seudulliseen palveluverkkoon. Myös muille keskuksille riittää kasvun myötä kehityspotentiaalia. Hautalaan ei ole suunnitelmassa merkittävästi keskustahakuista kauppaa, joten asemakaavalla ei arvioida olevan vaikutusta keskustoihin.

Uuden merkitykseltään seudullisen palveluverkon keskittymän myötä kaupan toimijoille tulee tarjolle uusi vetovoimainen kauppapaikka, mikä parantaa kilpailun edellytyksiä. Uusille kaupan toimijoille se luo mahdollisuuksia tulla markkinoille ja olemassa oleville toimijoille taas kehittää omaa myymäläverkkoansa.



Merkitykseltään seudulliset kaupan keskittymät tulevaisuudessa. Alueiden laajuudet ovat viitteellisiä ja pohjautuvat nykyisten palveluiden sijainteihin sekä maakunta- ja yleiskaava-alueisiin. Pohjakartta: Maanmittauslaitos.

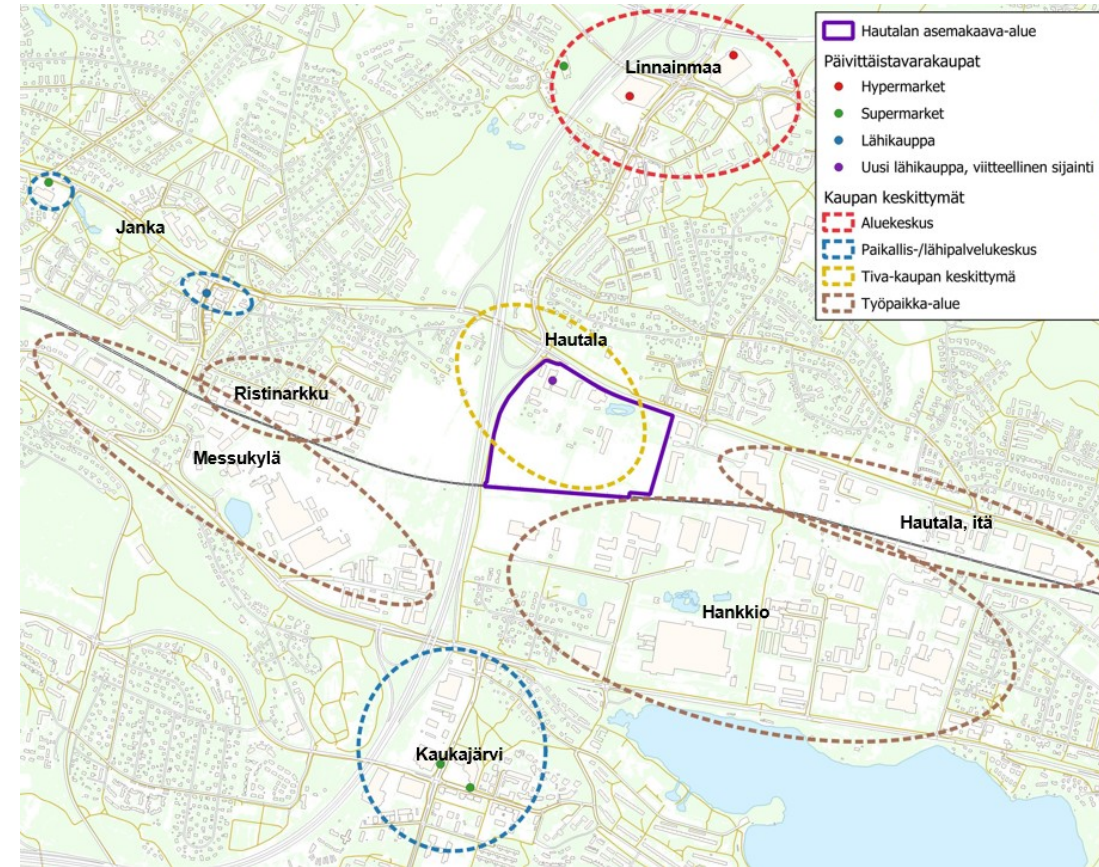
Vaikutukset lähialueen palveluverkkoon

Hautalan alueelle on alustavasti suunniteltu vähäisesti päivittäistavarakauppaa eli lähikauppatyypistä myymälää. Päivittäistavarakauppa tulee palvelemaan ensisijaisesti lähialuettaan eli läheisiä kerrostalokortteleita ja pientaloaluetta, joissa ei tällä hetkellä ole lainkaan lähipalveluita. Tarve on alueella kasvussa, kun Sammon Valtatien pohjoispuolinen asutus laajenee edelleen. Sijoituessaan liikenneasematyypisesti päivittäistavarakauppa palvelee myös ohiajavaa liikennettä.

Hautalaan on esitetyn profiilin (s. 31) mukaisesti ohjattu myös erikoiskauppaa, mutta laadultaan sellaista, joka sopii sijoitettavaksi kaupan alueelle. Vastaavaa tarjontaa on jonkin verran Kaukajärvellä ja Linnainmaalla. Hautalalla ei arvioida olevan vaikutuksia Linnainmaahan tai Kaukajärven alue- ja paikalliskeskustoisiin, koska tarjonta molemmissa keskustoissa on merkittävästi suurempi ja niiden vetovoima on monipuolisessa päivittäistavarakaupassa (hyper- ja supermarketit) sekä keskustahakuisessa kaupassa ja palveluissa. Hautalaan ei suunnitella sijoitettavan varsinaista keskustahakuista erikoiskauppaa.

Nykyiset Jankan päivittäistavarakaupat ja palvelut palvelevat omaa lähialuettaan. Hautalan mahdollinen lähikauppa ei tuo markkinoille sellaista vetovoimaa, joka vaikuttaisi Jankan päivittäistavarakaupan ja muiden lähipalveluiden toimintaedellytyksiin. Myös Kaupinlaaksoon tulee tulevaisuudessa sijoittumaan paikallisia palveluita alueen asukkaille (päivittäistavarakauppa ja arjen palveluita). Näin ollen uuteen kaupunginosan kaupallinen tarjonta tulee olemaan toisenlaista kuin Hautalan tarjonta, eikä asemakaavalla ei arvioida olevan vaikutusta Kaupinlaaksoon. Sen sijaan asukaskasvun arvioidaan vaikuttavan positiivisesti Hautalan kaupan toimintaedellytyksiin.

Hautalan uusi kaupan keskittymä täydentää lähialueen työpaikka-alueiden palveluverkkoa entistä selvemmin kuluttajille kohdistuvan kaupan tarjonnallaan. Asemakaava-alueen itäpuolelle saattaa syntyä uutta kysyntää kaupan toiminnoille, kun viereen kehittyy vetovoimainen keskittymä, mikä vastaavasti vahvistaa myös Hautalan kaupan keskittymää. Toisaalta läheisiltä työpaikka-alueilta jotkut toimijat saattavat siirtyä uuteen Hautalan kauppapaikkaan. Läheiset työpaikka-alueet tarjoavat sijaintipaikkoja kuitenkin pääasiassa muulle työpaikkatoiminnalle kuin kuluttajakaupalle. Työpaikka-alueet pikemmin täydentävät palveluverkkoa erityyppisellä tarjonnalla ja toisaalta tarjoavat toimijoille myös vaihtoehdoisen sijaintipaikan.



Tulevaisuuden palveluverkko lähialueella.
Lähde: Nielsen IQ, WSP kartoitus.
Pohjakartta: Tampereen kaupunki.

Vaikutukset palveluiden saavutettavuuteen ja asiointiin

Asukasmäärän ja ostovoiman kasvun myötä Hautalan vaikutusalueella on kysyntää uusille kaupan palveluille. Palveluiden saavutettavuus paranee, kun hyvin saavutettavissa olevaan sijaintipaikkaan rakentuu uusi kaupan keskittymä. Palveluiden asukassaavutettavuuden näkökulmasta on positiivista, että merkittävä asukaskasvu kohdistuu Hautalan lähialueelle mm. Kaupinlaaksoon.

Seudullinen saavutettavuus

Hautalan uuden kauppapaikan myötä tilaa vaativan kaupan tarjonta kaupunkiseudulla kasvaa ja monipuolistuu, mikä parantaa palveluiden saavutettavuutta seudullisesti tarkasteltuna. Tilaa vaativassa kaupassa asiointipaikan valintaan ei vaikuta vain kauppapaikan läheisyys, vaan tarjonnan laatu; kaikkia tiva-kaupan toimialoja ja tarjontaa ei löydy jokaisesta keskuksesta. Koska tiva-kaupassa asioidaan harvoin ja verkko on harvempi kuin päivittäistavarakaupan verkko, ovat asiointimatkat tyypillisesti pidempiä kuin arjen palveluissa. Verkon täydentyminen lyhentää asiointimatkoja, kun vaikutusalueella on enemmän vaihtoehtoja tarjontaa. Samansuuntainen vaikutus on laajan tavaravalikoiman myymälöillä, jotka ovat asioinnin luonteeltaan tiva-kauppaa vastaavia.

Tiva-kaupassa asioidaan tyypillisesti autolla ja Hautalan myötä autolla tehtävät asiointimatkat lyhenevät. Alueella on mahdollista asioida myös kestäväillä kulkumuodoilla, mutta tällä hetkellä joukkoliikenteen palvelutaso alueella ei kannusta tähän. Myöhemmin tulevaisuudessa mahdollinen lähijunaliikenne voi muuttaa alueen nykyistä joukkoliikennemyönteisemmäksi. Juna-aseman myötä, myös kaupan laatuun alueella voi tulla erilaista kysyntää.

Lähisaavutettavuus

Nykyisin suunnittelualueella ja sen välittömässä lähiympäristössä ei ole merkittävästi kaupan tarjontaa. Kilometrin saavutettavuusalueen sisällä on asukkaita noin 2700 ja asukasmäärä tulee kasvamaan. Tällä vyöhykkeellä ei ole lainkaan lähipalveluita, ja lähimmät päivittäistavarakaupat ovat Jankassa ja Linnainmaalla. Hautalan asemakaavan toteutumisen myötä läheisistä kerrostalokortteleista sekä läheiseltä pientaloalueelta tulee olemaan nykyistä lyhyempi matka lähikauppaan. Lähikaupassa asiointi kävellen ja pyörällä mahdollistuu nykyistä paremmin.

Hautalan alueelle on mahdollista sijoittaa vähäisesti laadultaan kaupan alueelle soveltuvaa erikoiskauppaa. Nekin osaltaan parantavat palveluiden saavutettavuutta, mutta vaikutus asiointiin jäänee vähäiseksi.

Myös kaupallisten palveluiden saavutettavuus paranee tarjonnan parantumisen myötä. Alueelle voi sijoittua lähialuetta palvelevia kaupallisia palveluita, kuten esimerkiksi liikuntapalveluita. Muuhun keskustahakuisen kaupan saatavuuteen ei Hautalalla ole vaikutusta, koska tarjonta ei sen osalta tule muuttumaan.

Liitteet



Kartoituksessa käytetty toimialaluokitus

Päivittäistavarakaupat

- Supermarketit K-supermarket, Lidl, S-market
- Lähikaupat Sale, K-market
- Alkot ja muut pt-erikoiskaupat: mm. kala- ja lihakaupat, makeis- ja leipomomyymälät
- Kioskit

Tavaratalokaupat

Hypermarket

- Citymarket, Prisma
- Päivittäistavarakauppaa, erikoiskauppaa ja vähäisesti tilaa vaativan kaupan tuotteita

Tavaratalo

- Sokos
- Pääosin keskustahakuista kauppaa

Laajan tavaravalikoiman myymälät / erikoistavaratalot

- Mm. Tokmanni, Biltema, Rusta, ClasOhlson, Puuilo, Jula
- Erikoiskaupan ja tilaa vaativan kaupan tuotteita, vähäisesti päivittäistavaraa, tyypillisesti kuivaelintarvikkeita

Muu käyttö

- Liiketilat, jotka ovat muussa kuin kaupan tai kaupallisten palveluiden käytössä
- Toimistot sekä yhteisöjen ja järjestöjen tilat liiketiloissa
- Julkiset palvelut kaupan liiketiloissa
- Kuluttajapalvelut, jotka eivät ole kaupallisia palveluita (esim. pienvarastokeskus)

Erikoiskaupat

Muotikauppa

- Vaatekauppa
- Kenkäkauppa
- Laukku- ja asustekauppa

Terveyskauppa mm.

- Apteekit
- Optikot

Muu erikoiskauppa mm.

- Kirjakauppa
- Urheilu- ja retkeilykauppa
- Kukkakauppa
- Eläinkauppa
- Kulta- ja kellokauppa
- Lelukauppa
- Lastentarvikekauppa
- Sisustus- ja lahjatavarakauppa
- Matkapuhelinmyymälät

Tilaa vaativa kauppa

- Huonekalukauppa
- Rauta- ja rakennustarvikekauppa
- Puutarhakauppa
- Venekauppa
- Kodintekniikkakauppa
- Konekauppa (osin tukkukauppaa)
- Maatalouskauppa (osin tukkukauppaa)

Autokauppa ja autoalan palvelut

- Autokauppa
- Autotarvikekauppa ja rengasliikkeet
- Huoltamot ja liikenneasemat
- Autokorjaamot ja pesulat
- Katsastus

Ravintolat ja kahvilat, hotellit

- Ruokaravintolat
- Kahvila ja lounasravintolat
- Pubit, baarit ja tanssiravintolat
- Grillit

Kaupalliset palvelut mm.

- Kampaamot ja parturit
- Kauneuspalvelut
- Lääkäri- ja terveyspalvelut
- Kuntosalit, liikuntapalvelut
- Sisäleikkipuistot
- Pesulat
- Autokoulut
- Kiinteistövälitys
- Pankit

Käytetyn tavarin kauppa

- Kirpputorit
- Antikvariaatit
- Muut käytettyjen tavaroiden myymälät

Esimerkkejä asemakaavamerkinnöistä ja määräyksistä



LIIKERAKENNUSTEN KORTTELIALUE, JOLLE SAA SISOITTAA VÄHITTÄISKAUPAN SUURYKSIKÖN.

Vaihtoehtoisia määräyksiä koskien kaupan laatua ja mitoitusta

Alueelle saa sijoittaa paljon tilaa vaativan erikoiskaupan liiketiloja, toimistotiloja, vapaa-ajanpalvelutiloja ja ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia tuotantotiloja myymälätiloineen.

tai

Alueelle saa sijoittaa paljon tilaa vaativaa erikoistavaran kauppaa, paljon tilaa vaativaan kauppaan painottunutta laajan tavaravalikoiman kauppaa sekä kaupallisia palvelutiloja.

Alueelle ei saa sijoittaa merkitykseltään seudullista keskustahakuista kauppaa.

Alueelle saa sijoittaa päivittäistavarakauppaa enintään 500 k-m².

Alueelle saa sijoittaa erikoiskauppaa enintään 4000 k-m², kuitenkin niin ettei päivittäistavarakaupan ja erikoiskaupan kokonaispinta-ala ylitä 4000 kerrosneliömetriä.

tai

Liiketiloiille osoitetusta kerrosalasta enintään 3500 voi olla erikoiskauppaa kuten urheilu-, eläintarvike-, lastentarvike-, tietokone-, lelu- tai sisustuskauppaa, joka kaupan laatu huomioon ottaen on perusteltua sijoittaa keskustatoimintojen alueiden ulkopuolelle.

tai

Paljon tilaa vaativan erikoistavarakaupan myymälöiden lisäksi alueelle saa sijoittaa kokonaiskerrosalta yhteensä 10 % muita erikoiskaupan tai päivittäistavarakaupan myymälöitä. Päivittäistavarakauppaa saa alueelle sijoittaa kuitenkin enintään 500 k-m².

Huomio laajan tavaravalikoiman kaupasta:

Erilaisia tulkintoja siitä, voiko laajan tavaravalikoiman kauppaa sijoittaa alueelle, joka on osoitettu tilaa vaativalle kaupalle.

... paljon tilaa vaativaan kauppaan painottunutta laajan tavaravalikoiman kauppaa -> tällöin myös laajan tavaravalikoiman myymälät sisältyisivät 40000 kerrosneliömetriin.

Esimerkki Bredis, Laajalahti Retailpark, Espoo

Bredis on esimerkki **retail park** – tyyppisestä kaupan keskittymästä.

Retail park muodostuu useasta liikerakennuksesta, jotka avautuvat ulkotilaan yhteiselle pysäköintialueelle. Keskuksessa toimii lähinnä tilaa erikoiskaupan myymälöitä, jotka ovat tyyppillisesti matalan vuokratason tilaa vaativia toimijoita. Retail Park sijaitsee yleensä keskusta-alueiden ulkopuolella. (Määritelmä: Kauppakeskukset 2024; Kauppakeskusyhdistys,)

Keskittymään on sijoittunut tilaa vaativaa kauppaa ja kaupan alueille hakeutuvaa erikoiskauppaa. Keskittymässä on myös päivittäistavara-kauppa, laajan tavaravaliokiman myymälöitä ja ravintola sekä leikkipuisto, joka ei ole MRL:n kaupan säännösten alaista kauppaa.

Asemakaavan rakennusoikeus on yhteensä 25 500 k-m².



KM-1

Liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön. Alueelle saa sijoittaa paljon tilaa vaativaa erikoistavaran kauppaa sekä kaupallisia palveluita kuten liikuntatiloja. Muita erikoiskaupan tiloja, päivittäistavara-kaupan ja sisäleikkipuiston saa sijoittaa vain rakennuslalle, jolle se on erikseen sallittu.
1-7 §

pt2000 Merkintä osoittaa, kuinka paljon rakennuslalle sallitusta rakennusoikeudesta saa käyttää päivittäistavara-kaupan tiloja varten.

m3100 Merkintä osoittaa, kuinka paljon rakennuslalle sallitusta rakennusoikeudesta saa käyttää muuta kuin tilaa vaativaa erikoiskauppaa varten.

le4200 Merkintä osoittaa, kuinka paljon rakennuslalle sallitusta rakennusoikeudesta saa käyttää lasten leikkipuistoa varten.

Tilaa vaativan erikoistavaran kaupan kortteleihin on sijoittunut laajan tavaravaliokiman myymälöitä, Rusta ja Puuilo.

Tokmanni on sijoittunut kortteliin, jossa sallitaan muuta kuin tilaa vaativaa erikoiskauppaa.