



Lahdesjärven kaupallinen selvitys

7.2.2025

Sisällysluettelo

1.	Johdanto	3		
2.	Kaupan nykytila	5		
	□ Kaupan nykyinen palveluverkko	5		
	□ Kaupan nykytilan tarkastelu Lahdesjärvellä	6		
	□ Lahdesjärven kaupalliset keskittymät	7		
	□ Kaupan ja palveluiden pinta-ala	8		
3.	Kaupan markkinoiden kehitys	10		
	□ Kaupan liiketilatarpeen ja mitoituksen muodostuminen	10		
	□ Lahdesjärven saavutettavuus	11		
	□ Lahdesjärven saavutettavuusalueet ja asukassaavutettavuus	12		
	□ Lahdesjärven markkina-alue	13		
	□ Väestön sijoittuminen nykyään	14		
	□ Markkina-alueen väestönkehitys	15		
	□ Työpaikat Lahdesjärven ja Lakalaivan alueella	16		
	□ Vähittäiskauppaan kohdistuvan ostovoiman kehitys	17		
	□ Liiketilän kaavallinen lisätarve	18		
4.	Kaupan kehittämisen lähtökohdat	20		
	□ Vähittäiskauppaa koskevat erityiset säännökset maankäyttö- ja rakennuslaissa	20		
	□ Voimassa oleva Pirkanmaan maakuntakaava 2040	21		
	□ Vireillä oleva vaihemaakuntakaava, Elonkirjo ja energia	22		
	□ Tampereen yleiskaava	23		
	□ Kaupan alueiden yleisiä kehitysnäkymiä – tilaa vaativa kauppa ja laajan tavaravalikoiman kauppa	24		
	□ Kaupan alueiden yleisiä kehitysnäkymiä – päivittäistavara kauppa sekä erikoiskauppa ja palvelut	25		
	□ Lahdesjärven kaupan enimmäismitoituksen lähtökohdat	26		
	□ Vireillä olevan asemakaavan 8686 mitoituksen lähtökohdat	27		
	□ Lahdesjärven ja Lakalaivan kehityssuunnitelmia	28		
	□ Kaupan palveluverkon kehitysnäkymät	29		
	□ Lahdesjärven kaupan alueen kiinnostavuus	30		
5.	Kaupan profiili ja mitoitus Lahdesjärven alueella	32		
	□ Kaupan mitoituksen vaihtoehtoja Lahdesjärven km-alueella	32		
	□ Kaupan mitoitus ja sijoittuminen Lahdesjärven km-alueella	34		
	□ Kaupan kortteleiden merkitys Lahdesjärvellä	35		
	□ Lahdesjärven kaupan alueelle sopivia toimialoja	36		
	□ Kaupan profiilin kehittäminen Lahdesjärven osa-alueilla	37		
	□ Asemakaavan 8686 kehitysvaihtoehdot	38		
6.	Kaupalliset vaikutukset	40		
	□ Vaikutusten arvioinnin lähtökohdat	40		
	□ Vaikutukset seudulliseen palveluverkkoon	41		
	□ Vaikutukset lähialueen palveluverkkoon	42		
	□ Vaikutukset palveluiden saavutettavuuteen ja asiointiin	43		
	Liitteet			
	□ Kartoituksessa käytetty toimialaluokitus	45		

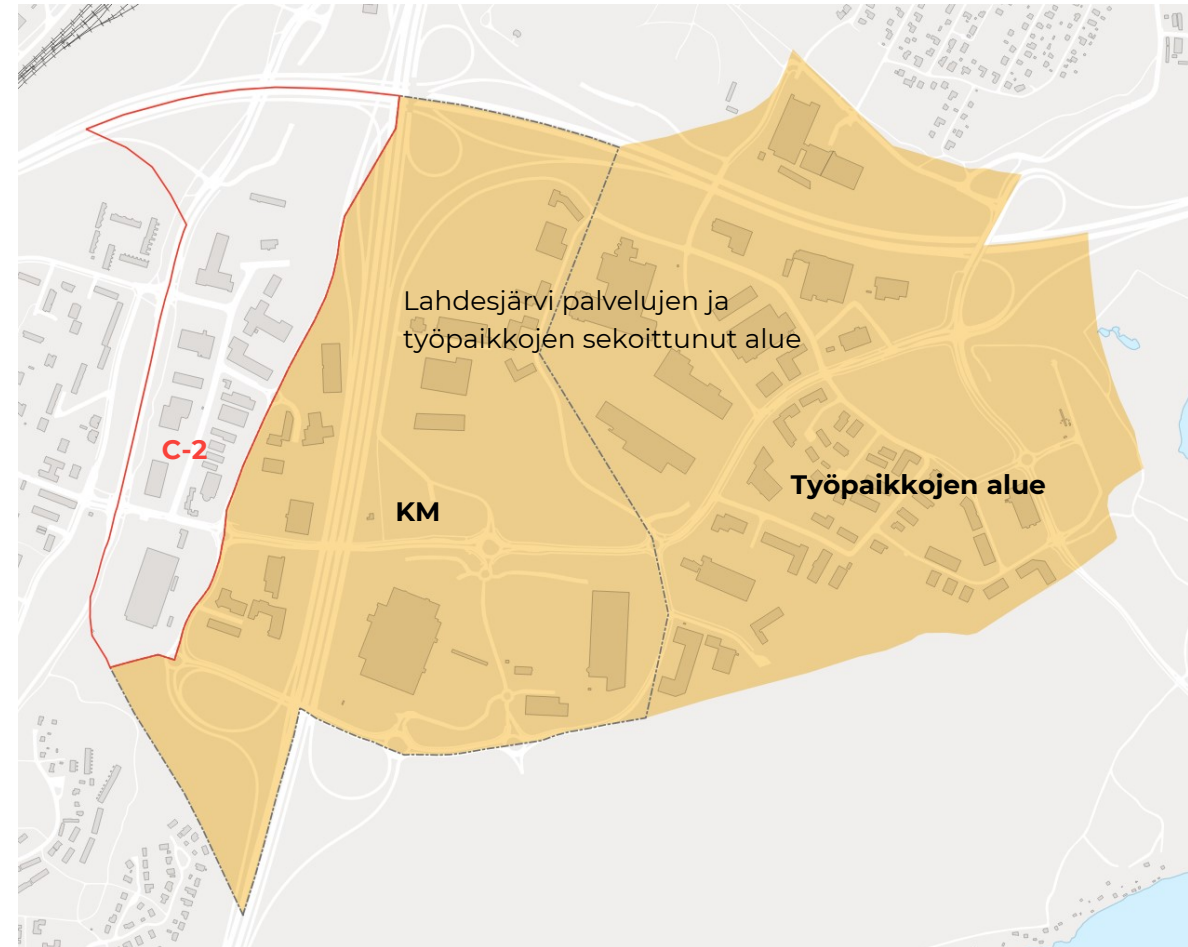
1. Johdanto

Tampereen Lahdesjärvi on yksi kaupungin vetovoimaisimmista kaupan alueista, ja alueella on merkittävää kehityspotentiaalia kaupalle. Alueella on vireillä Automiehenkadun pohjoispuoli, asemakaava nro 8686, jonka tavoitteena on mm. muuttaa alueen käyttötarkoitus teollisuusalueesta kaupan alueeksi ja lisätä rakennusoikeutta. Lisäksi alueella on muita potentiaalisia kaupan kehityskortteleita.

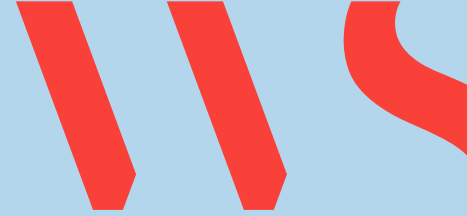
Lahdesjärvi on yleiskaavassa osoitettu alueeksi, jolle saa sijoittaa seudullista paljon tilaa vaativaa kauppaa. Kaupan enimmäismitoitus alueella on yhteensä 150 000 k-m². Kaupungissa on nähty tarpeelliseksi katsoa Lahdesjärven kaupan alueen kehitysmahdollisuuksia kokonaisuudessaan huomioon ottaen myös vieressä olevan Peltolammen uudistuva keskusta-alue.

Tämän kaupallisen selvityksen tavoitteena on Lahdesjärven kaupan ja palveluiden mitoittaminen ja profilointi. Selvitystä käytetään taustaselvityksenä asemakaavan 8686 laatimisessa sekä muissa alueen tulevissa kauppaa koskevissa asemakaavoissa. Selvityksen suunnittelualueena on Lahdesjärven yleiskaavan km-alue sekä sen itäpuolella oleva työpaikkojen alue. Lisäksi otetaan huomioon myös Lakalaivan uudistuvan keskustan (c-2) suunnitelmat sekä Lahdesjärven kehittyminen myös työpaikkakeskittymänä.

Selvityksen on tilannut WSP Finland Oy:ltä Tampereen kaupunki. Selvitystä ohjaavaan työryhmään ovat kuuluneet kaavoitusarkkitehti Anne Karlsson, projektiarkkitehti Vesa Kinttula, projektiarkkitehti Raija Mikkola ja tonttipäällikkö Pasi Kamppari. Selvityksen ovat laatineet projektipäällikkö KTM Katja Koskela ja arkkitehti Krista Pihlava.



Selvityksen suunnittelualue ja lähialue
Pohjakartta: Tampereen karttapalvelu.



2. Kaupan nykytila

Kaupan nykyinen palveluverkko

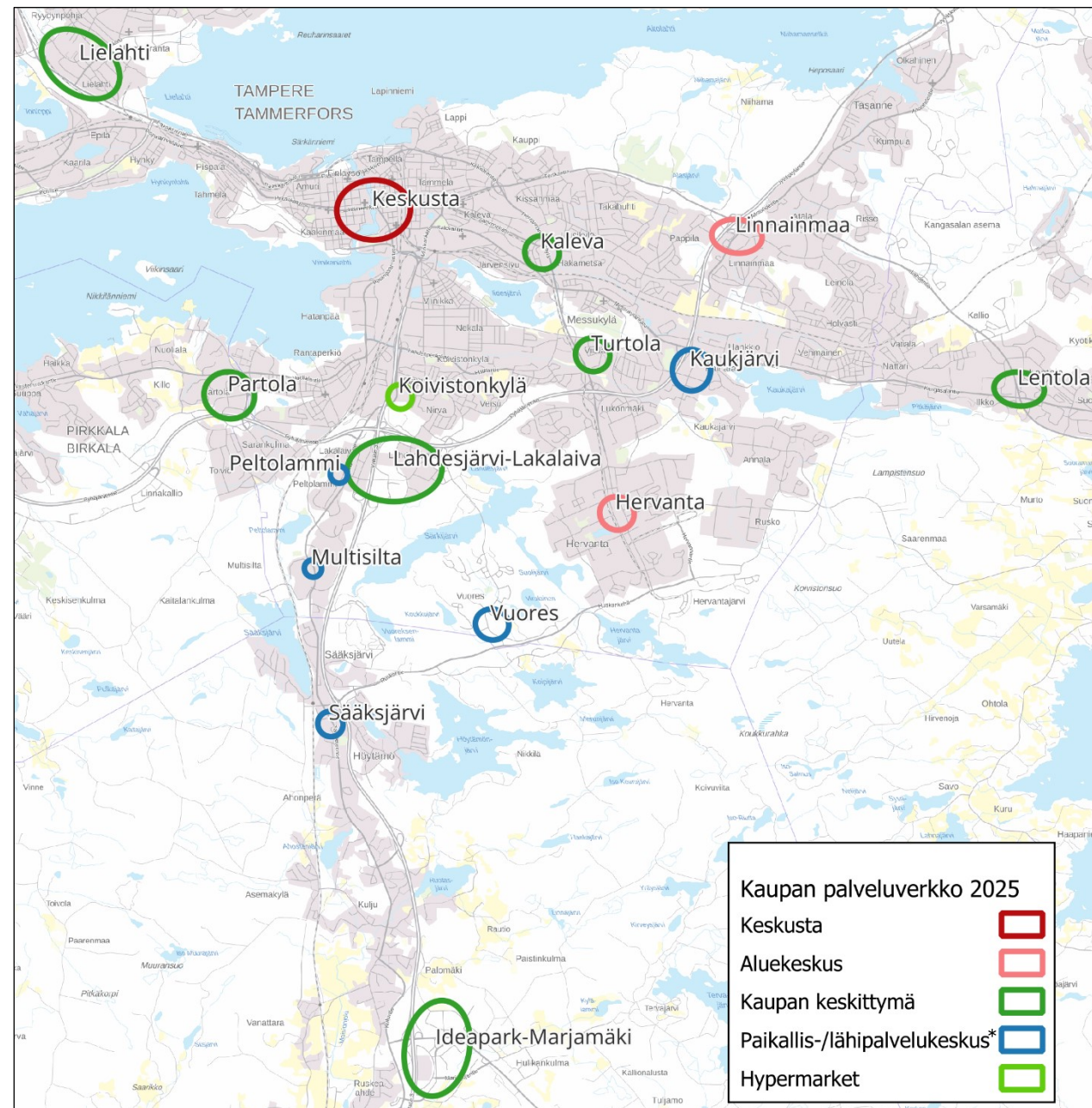
Tampereen kaupan palveluverkon rakenne perustuu erikokoisiin ja -tyyppisiin keskuksiin, joilla on kullakin oma roolinsa kaupunkirakenteessa. Keskuksien roolit on jaettu siten, että pääkeskus palvelee koko aluetta ja mitä alemmas hierarkiassa mennään, sitä pienempää osa-aluetta keskus palvelee.

Tampereen keskusta muodostaa kaupungin kaupallisen ytimen, jonne on keskittynyt monipuolisesti kauppaa, päivittäistavara- ja erikoiskauppaa sekä kaupallisia palveluita. Tilaa vaativa kauppa ei pääsääntöisesti hakeudu keskustaan mm. liiketilojen korkean hinnan sekä hankalan autosaavutettavuuden vuoksi.

Asuinalueiden yhteyteen sijoittuu arjen palveluita ja kauppia. Monipuolisesti kauppaa ja palveluita on Linnainmaan ja Hervannan aluekeskuksissa sekä Kalevan kaupan keskittymässä. Pienemmissä keskuksissa (paikallis- ja lähialuekeskukset) on alueen asukkaita palvelevia lähialuepalveluita ja -kauppia. Kaukijärven paikalliskeskuksessa on myös rautakauppaa. Viereiseen karttaan on merkitty Lahdesjärveä lähimmät paikallis- ja lähialuekeskukset, joita ovat Peltolampi, Multisilta ja Vuores.

Tilaa vaativa kauppa keskittyy yleensä omille alueilleen ja niissä asioidaan laajalta alueelta. Keskittymiin hakeutuu myös kaupallisia palveluita, joiden asiointiväli on harva tai joissa asioidaan usein autolla. Merkittäviä kaupan keskittymiä ovat Lahdesjärvi-Lakalaiva ja Lielähti Tampereella sekä Ideapark-Marjamäki Lempäälässä. Laajaa aluetta palvelevia kaupan keskittymiä on myös Lentolassa, Turtolassa, Partolassa ja Kalevassa. Näissä on tilaa vaativan kaupan lisäksi myös kauppakeskusliikkeitä tai hypermarketteja. Koivistonkylässä, Lahdesjärven pohjoispuolella on yksittäinen hypermarket.

Tilaa vaativaa kauppaa ja kaupallisia palveluita on myös työpaikka-alueilla mm. Nekalassa, Hatanpäässä, Sarankulmassa ja Hankkiossa. Työpaikka-alueita ei ole merkitty viereiseen karttaan.



Kaupan nykyinen palveluverkko

* karttaan merkitty vain Lahdesjärven lähialueella olevat paikallis-/lähialuekeskukset

Pohjakartta: Maanmittauslaitos

Kaupan nykytilan tarkastelu Lahdesjärvellä

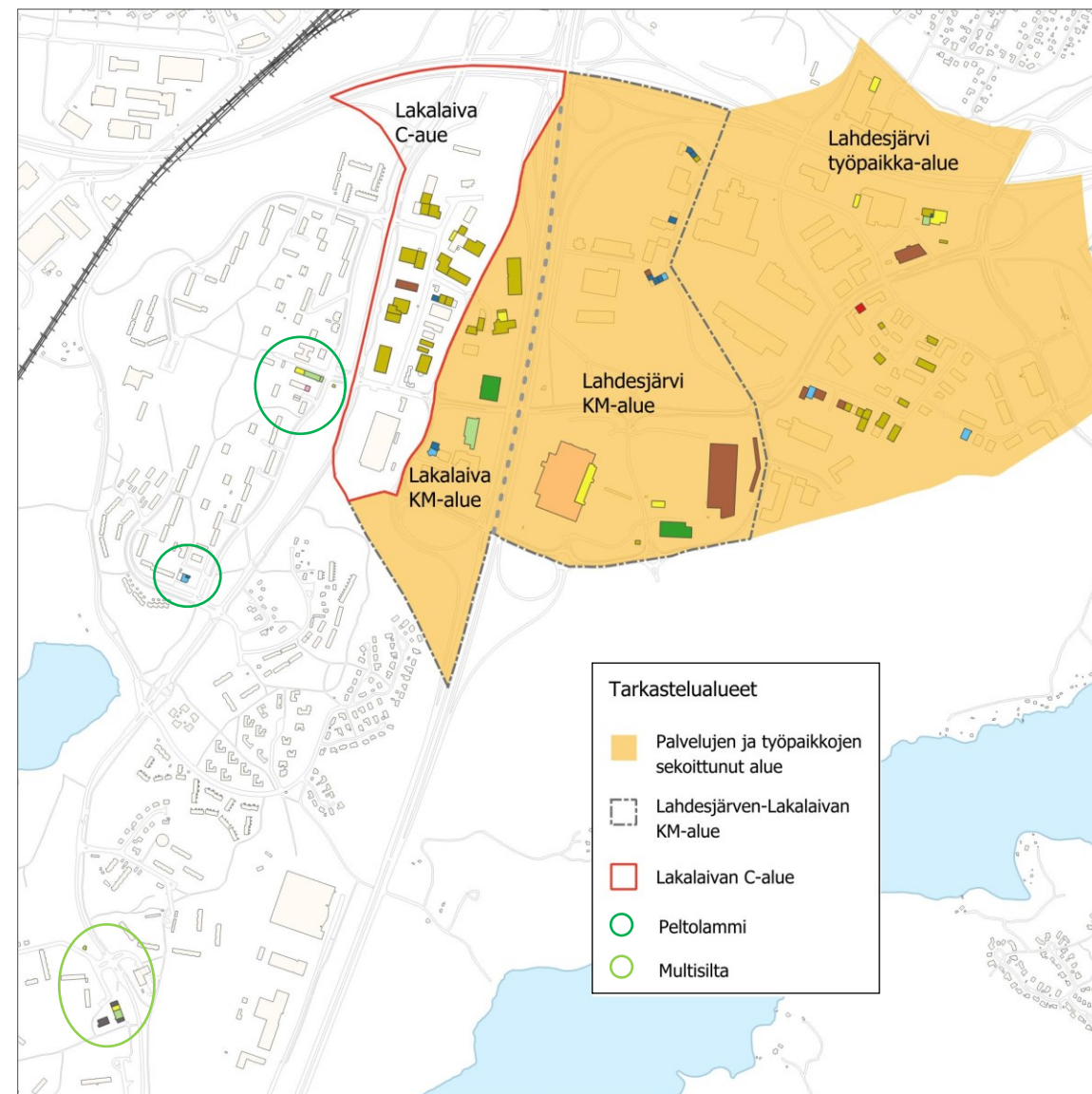
Lahdesjärven ja sen lähiympäristön kaupan nykytilaa tarkastellaan kenttäkartoituksen pohjalta. Kartoitusalueena ja pääasiallisena tarkastelualueena on Lahdesjärven-Lakalaivan kaupan alue ja Lahdesjärven työpaikka-alue, eli yleiskaavassa palvelujen ja työpaikkojen sekoittunut alue. Myös Lakalaivan uudistuvan keskustan alue on mukana kartoituksessa. Kaupan keskittymän lisäksi on kartoitettu lähialueella olevat lähipalvelukeskukset Peltolampi ja Multisilta.

Selvityksessä tarkastellaan ensisijaisesti kuluttajille suunnattua vähittäiskauppaa ja kuluttajapalveluita ja niiden liiketiloja. Tukkukauppaa ja teollisuustoimintoja ei ole kartoitettu.

Nykytilan kartoitus sisältää vain olemassa olevat liiketilat, mutta ei rakenteilla olevia tai asemakaavoitettuja eikä vielä toteutumattomia liiketiloja. Analyysissä ja laskelmissa on huomioitu kaikissa kerroksissa sijaitsevat kaupat ja palvelut, mutta karttakuvissa esitetään vain maantasokerroksen liiketilat. Lahdesjärvellä suurin osa kaupan palveluista sijoittuu maantasolle, kahdessa tasossa kauppaa on Ikeassa.

Liiketilat on tarkastelussa jaettu kymmeneen toimialaluokkaan. Mukana luokituksessa on myös tyhjä liiketilat. Toimialajako on selvityksen liitteenä.

Lahdesjärven-Lakalaivan 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 kuitenkaan ole yhteneviä rakennusluvan kerrosalan kanssa, mutta ne kuvaavat hyvin alueen palvelurakenteen painopisteitä sekä toimialarakennetta ja alueet ovat keskenään vertailukelpoisia.



Selvityksessä kartoitetut alueet.
Pohjakartta: Tampereen karttapalvelu.

Lahdesjärven kaupalliset keskittymät

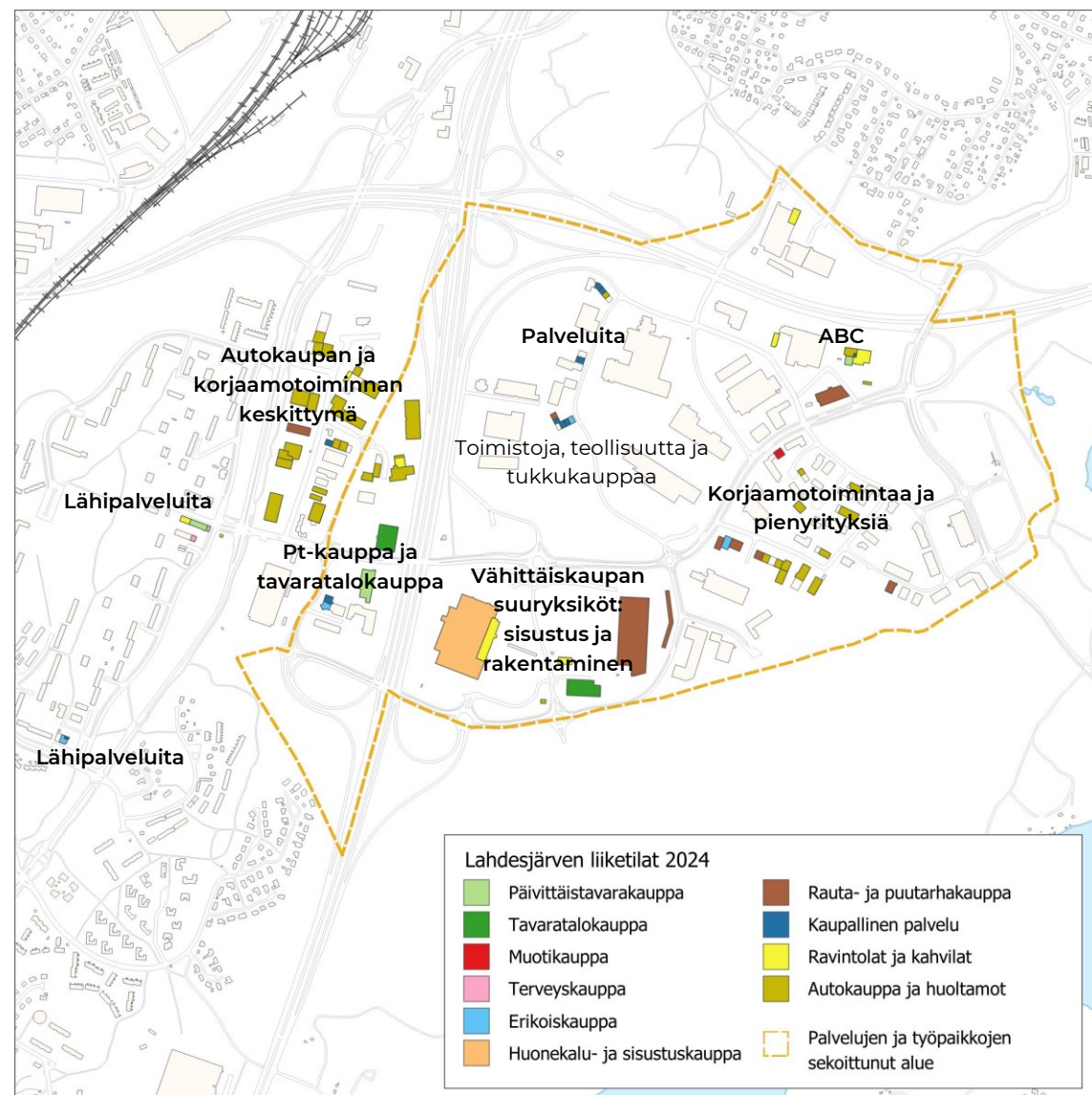
Lahdesjärven alue on tyypillinen kaupan alue, jokaisella liikerakennuksella on oma pysäköintialueensa ja liikkeiden välillä asioidaan autolla. Alueella on kaupan liikerakennusten ohella kaupan palveluita toimitilarakennuksissa, jotkut ovat omissa rakennuksissaan ja joissakin rakennuksissa on useita toimijoita.

Autokauppa ja korjaamotoiminta on keskittynyt kahteen erilliseen keskittymään, Lakalaivankadun varrelle sekä Lahdesjärven puolella Aarporankadun/Aunankorvenkadun ympäristöön. Ikean ympäristöön on sijoittunut huonekalu- ja sisustuskauppaa, rautakauppaa ja tavaratalokauppaa (Puuilo). ABC:n yhteydessä on Sale ja vieressä puutarhamyymälä. Lakalaivan puolella on Lidl ja tavaratalokauppaa (Biltema). Päivittäistavara-kauppojen ohella (Sale ja Lidl) pienimuotoista elintarvikemyyntiä eli lähinnä kuivaelintarvikkeita ja herkkuja on myös Ikeassa sekä Puuiloissa ja Biltemassa. Ne eivät kuitenkaan ole varsinaisia päivittäisostosten asiointikohteita, eikä niitä ole selvityksessä luokiteltu sellaisiksi.

Ravintoloita on sijoittunut melko tasaisesti ympäri aluetta. Osa on työpaikkoja palvelevia lounasravintoloita ja osa palvelee lisäksi alueella asioivia (mm. ABC, McDonald's, Ikean ravintola). Suurissa tuotantolaitoksissa voi myös olla omia henkilöstöravintoloita, mutta jos ne eivät näy ulospäin, niitä ei ole kartoitettu.

Muita kauppia ja palveluita on sijoittunut ympäri aluetta. Ne ovat pääosin pieniä ja usein keskittyneet yksittäisiin liikerakennuksiin toistensa viereen. Ne ovat tyypillisesti palveluita, joissa asioidaan harvoin ja niitä haetaan varta vasten. Alueella on mm. pari pienitä erikoiskaupan toimijaa, lastenvaatteiden outlet (muotikauppaa) ja polkupyöräliike. Lisäksi alueella on tukkukauppatyypisiä toimijoita, jotka palvelevat yritystoimintaa ja osin myös kuluttajia. Osa on luokiteltu tässä tilaa vaativaan kauppaan ja osa palveluiksi, selkeitä vain yrityksille suunnattuja tukkukauppoja ei ole kartoitettu. Alueella ei kartoitushetkellä ollut tyhjiä liiketiloja.

Lakalaivan vieressä on Peltolammin alue, jossa lähikauppa ja -palveluita on sijoittunut Peltolamminkadun varrella oleviin liikerakennuksiin. Alueella on myös julkisia palveluita, joita ei ole merkitty karttaan.



Liiketilat Lahdesjärven ja Lakalaivan alueella 2024.

Lähde: WSP kartoitus.

Pohjakartta: Tampereen kaupunki.

Kaupan ja palveluiden pinta-ala

Oheisessa kaaviossa on esitetty liiketilojen pinta-ala toimialoittain yleiskaavan eri alueilla. Aluerajaukset ovat sivulla 6 ja toimialaluokitus on selvityksen liitteenä.

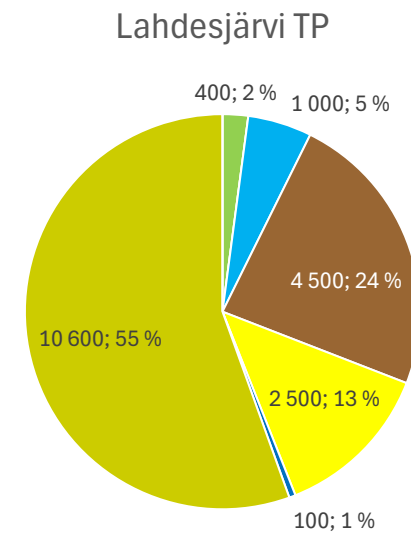
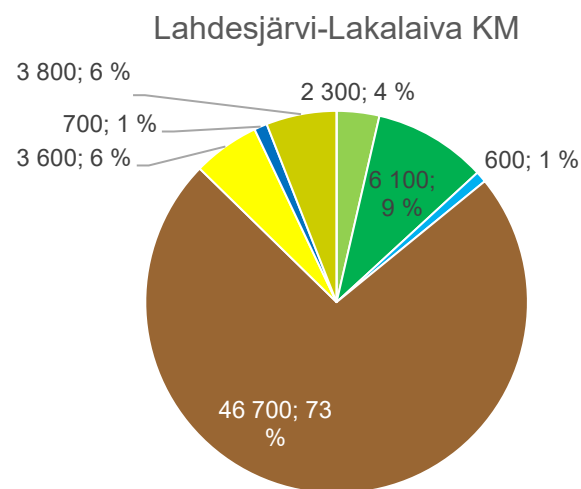
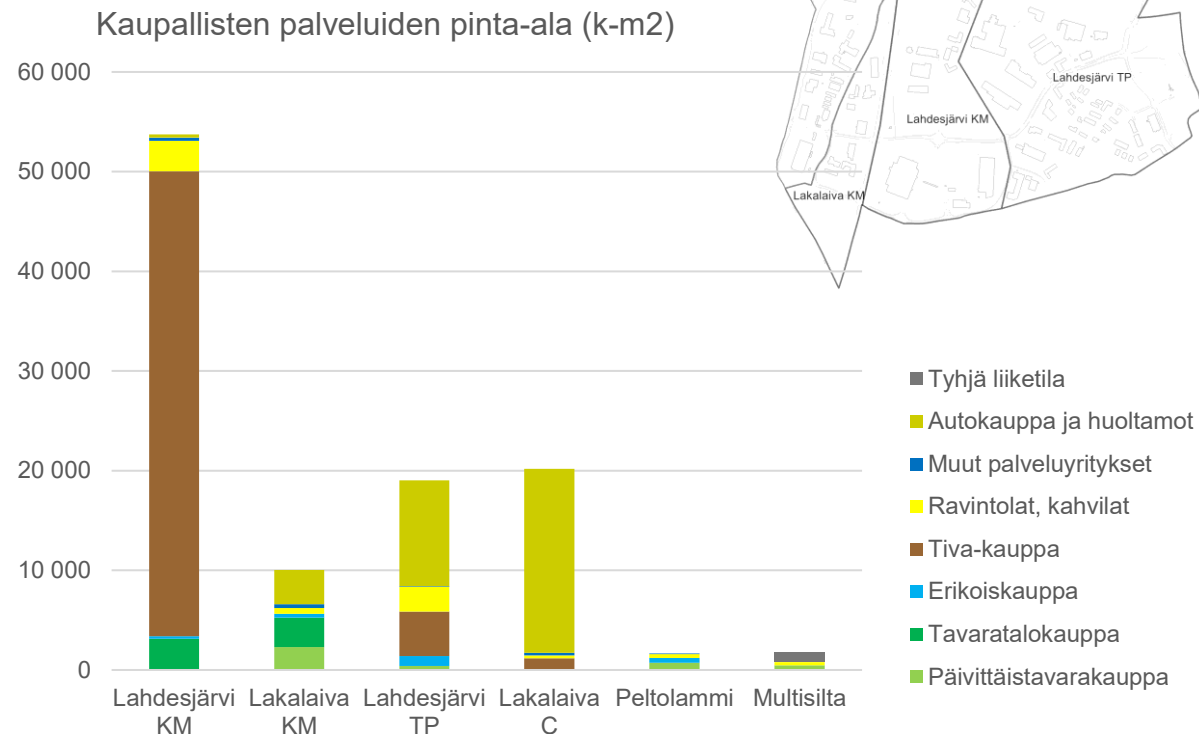
Lahdesjärven ja Lakalaivan kaupan alueella (km-alue) on kaupan pinta-alaa tällä hetkellä noin 64000 k-m². Lahdesjärven puolella on selvästi enemmän, noin 55000 k-m², ja Lakalaivan puolella vain noin 10000 k-m². Lahdesjärven työpaikka-alueella (sekoittunut palvelujen ja työpaikkojen alue pl. km-alue) on kauppaa ja palveluita tällä hetkellä noin 19 000 k-m². Lakalaivan C-alueella on kauppaa noin 20 000 k-m².

Lahdesjärven-Lakalaivan km-alueen liikepinta-alasta noin kaksi kolmasosaa on tilaa vaativaa kauppaa (Ikea, K-Rauta). Lisäksi alueella on tavaratalokauppaa (Puuilo, Biltema), päivittäistavarakauppaa (Lidl) ja autoalan kauppaa ja palveluita sekä ravintolapalveluita (Ikea, McDonald's ja lounasravintola). Lahdesjärven puolella painottuu tilaa vaativa kauppa, kun taas Lakalaivan puolisella km-alueella toimialajako on monipuolisempi. Lakalaivan uudistuvalla keskustatoimintojen alueella on sen sijaan pääasiassa vain autokauppaa ja autoalan palveluita.

Lahdesjärven työpaikka-alueella palveluiden painopiste on autokaupassa ja autoalan palveluissa. Alueella on kohtalaisen paljon tilaa vaativaa kauppaa (mm. Kukkatalo) sekä ravintolapalveluita. Lisäksi alueella on päivittäistavarakauppaa (ABC-Sale) ja pari erikoiskauppaa (lastenvaate-outlet, polkupyöräliike).

Peltolammella ja Multisillassa kaupan ja palveluiden pinta-ala on vähäinen, molemmilla alueilla noin 1700 k-m². Alueilla on päivittäistavarakauppaa, ravintoloita, erikoiskauppaa (apteekki ja eläintarvike) sekä palveluita ja tyhjää liikealaa.

Kokonaisuudessaan Lahdesjärven-Lakalaivan kaupan alueella painottuu tilaa vaativa kauppa ja autokauppa. Alueella on vähemmän tavaratalokauppaa, erikoiskauppaa ja kaupallisia palveluita, kuin mitä tämän tyyppisillä alueilla tyypillisesti on. Laajan tavaravalikoiman kaupan ja erikoiskaupan toimijat ovat kuitenkin alueesta hyvin kiinnostuneita. Alueilla ei kartoitushetkellä ollut tyhjää liikealaa.





3. Kaupan markkinoiden kehitys

Kaupan liiketilatarpeen ja mitoituksen muodostuminen

Tässä luvussa esitetään kaupan liiketilatarpeen muodostuminen Lahdesjärven vaikutusalueella sekä siihen vaikuttavat osatekijät. Liiketilatarpeeseen vaikuttaa vaikutusalueen asukasmäärä ja sen kehitys sekä ostovoiman kehitys. Lisäkysyntää tulee alueella työssäkäyvistä. Ostovoiman kehityksen pohjalta lasketaan alueen liiketilatarve käyttäen tyypillisiä toimialojen myyntitehokkuuksia.

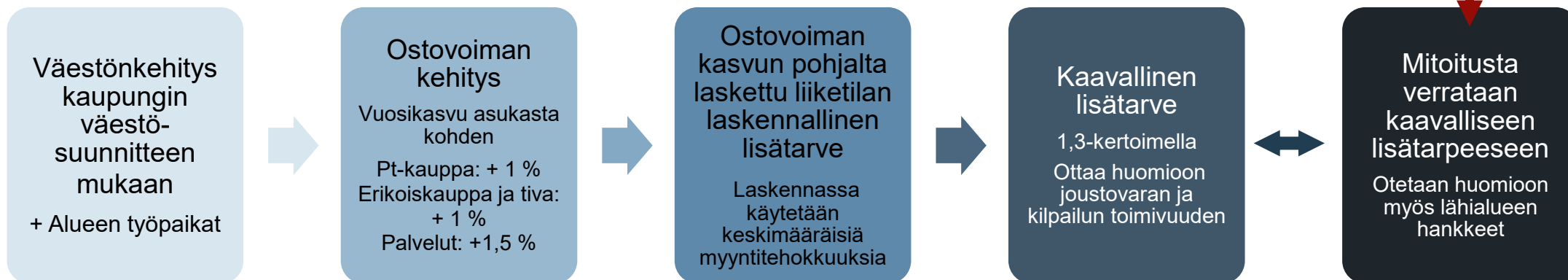
Laskennassa on epävarmuuksia. Ostovoiman kehitys vaihtelee vuosittain ja on arvioitu tässä selvityksessä maltillisena. Käytetty myyntitehokkuus on keskiarvo, ja voi erilaisissa sijainneissa erilaisilla myyntikonsepteina ja eri aikoina toteutua eri suuruisena.

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.

Liiketilatarpeen ja mitoituksen muodostuminen



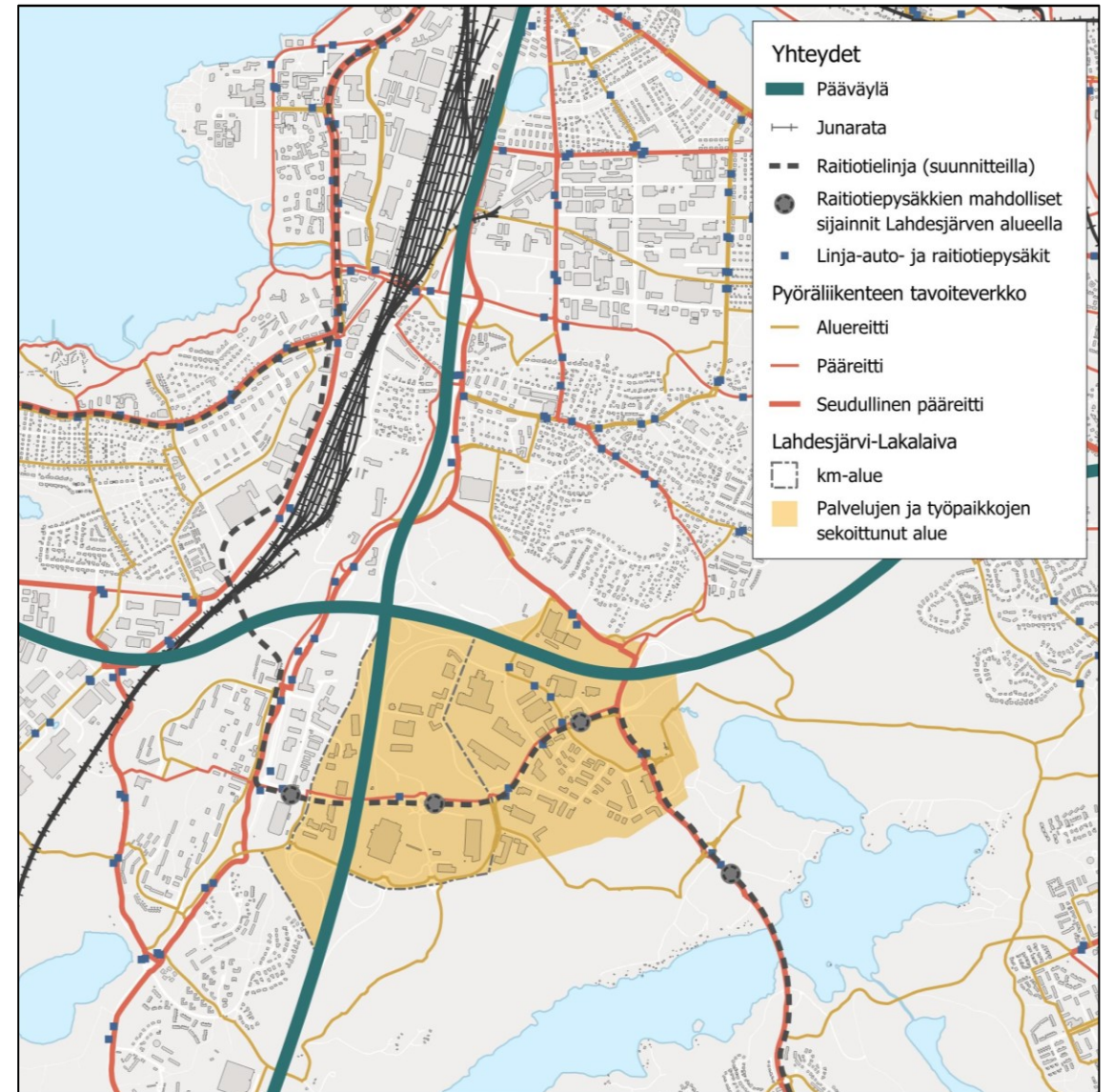
Lahdesjärven saavutettavuus

Lahdesjärven sijainti on liikenteellisesti keskeinen. Alue sijaitsee Tampereen kehätien eteläpuolella Lakalaivan eritasoliittymän kupeessa, n. 7 km ajomatkan päässä Tampereen keskustasta etelään. Eritasoliittymässä risteävät Helsinkiin johtava Valtatie 3 ja Turkuun johtava Valtatie 9. Hämeenlinnanväylä (VT 3 & VT 9) jatkuu Tampereen keskustaan yhdystienä 3495. Se on tärkein Tampereen sisääntuloväylä etelän suunnasta. Lahdesjärven saavutettavuus onkin erinomainen niin henkilöauto- kuin tavaraliikenteen näkökulmasta.

Tilaa vaativan kaupan alueilla asioidaan tyypillisesti autolla, mutta alueen tulee mahdollisuuksien mukaan olla saavutettavissa myös kestävällä kulkumuodoilla, joita ovat mm. kävely, pyöräily ja joukkoliikenne. Lahdesjärven kautta kulkevat bussilinjat 5 (Länsi-Hervanta – Vuores – Keskustori) ja 36 (Hervanta – Pirkkala). Linjat kulkevat Automiehenkatua pitkin, ja pysäkkejä on tiheään. Saavutettavuus joukkoliikenteellä on verrattain hyvä. Suunnitelmassa raitiotien Vuoreksen ratahaara on linjattu kulkemaan Lahdesjärven kautta, Automiehenkatua pitkin. Raitiotietä ei ole vielä toteuttamispäätöstä. Toteutuessaan se parantaisi alueen saavutettavuutta joukkoliikenteellä.

Kävellen ja pyörällä Lahdesjärvi on hyvin saavutettavissa idästä ja etelästä. Pohjoisesta saavuttaessa Tampereen kehätie muodostaa saavutettavuutta heikentävän esteen. Idän suunnalla saavutettavuutta parantaa voimalinjan viertä kulkeva ulkoilureitti, mutta se ei kytkeydy muuhun liikenneverkkoon täysin sujuvasti. Lahdesjärven sisäistä liikenteen turvallisuutta heikentävät puutteelliset jalankulun ja pyöräilyn järjestelyt. Esimerkiksi Särkijärvenkadulla ei ole lainkaan jalkakäytävää. Lahdesjärven alueella ei myöskään ole erillisiä pyöräkaistoja.

Tampereen kaupungin pyöräliikenteen tavoiteverkossa Lahdesjärven läpi kulkee pyöräilyn pääreitti Automiehenkatua pitkin. Seudulliset pääreitit kulkevat alueen itäpuolella Lempääläntietä pitkin ja länsipuolella Vuoreksen puistokatua ja Kurssikeskuksenkatua pitkin. Tavoiteverkossakaan alueelta ei johda pääreittejä itään. Asemakaavassa voidaan vaikuttaa kaupan kestävään saavutettavuuteen alueen sisäisten liikennejärjestelyiden ja niiden osalta myös alueen ympäristönsä kytkeytymisen kautta.



Nykyiset ja suunnitella olevat yhteydet (ei sisällä Lahdesjärven sisäistä tulevaa tieverkkoa)
Lähde: Tampereen karttapalvelu

Lahdesjärven saavutettavuusalueet ja asukassaavutettavuus

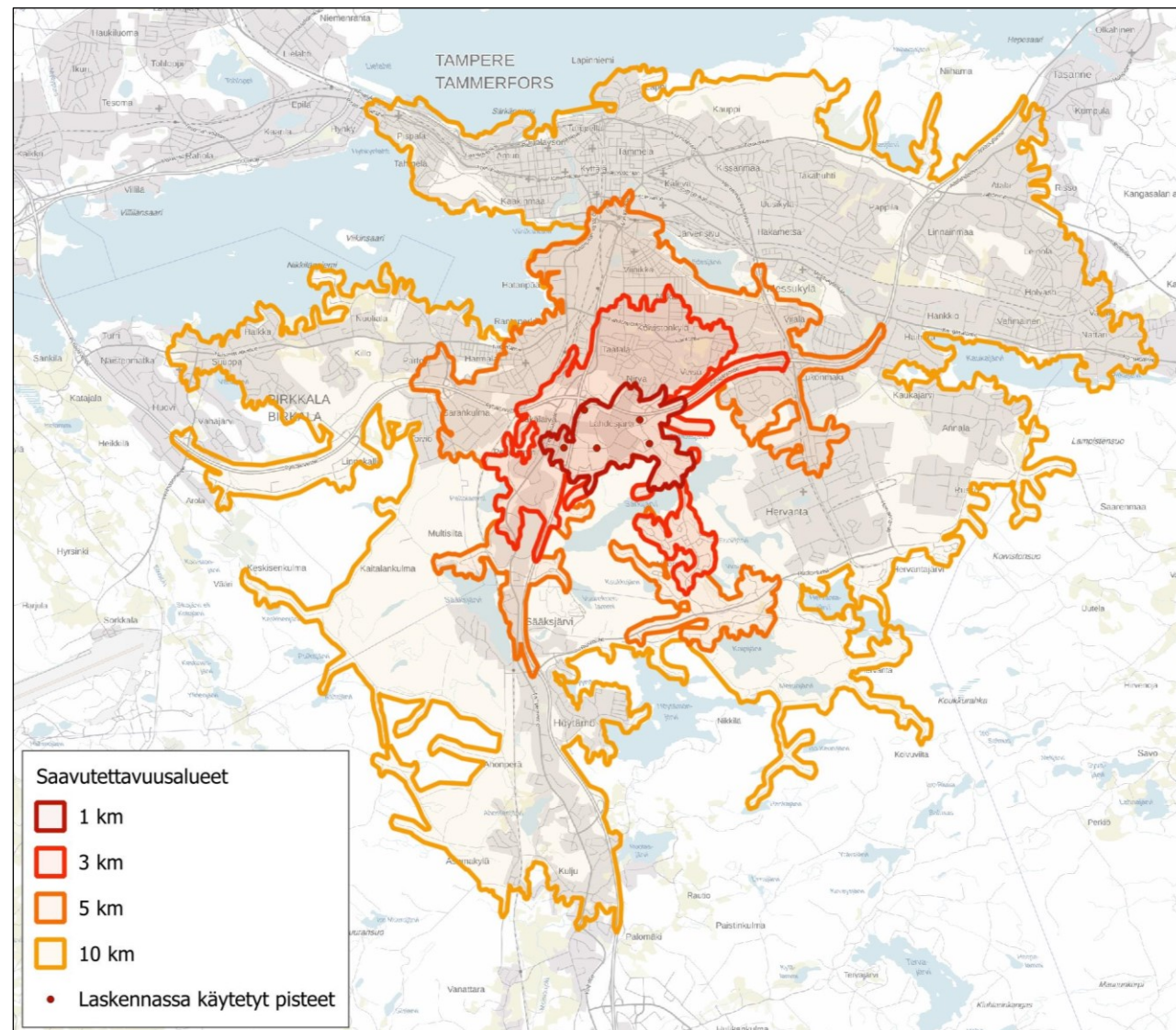
Lahdesjärven saavutettavuutta on tarkasteltu myös asukasmäärän näkökulmasta erikokoisilla saavutettavuusvyöhykkeillä. Aivan lähialueen saavutettavuusalueet ovat merkitseviä päivittäistavarakaupassa, jossa asiointiväli on tiheä. Sen sijaan kaupan alueilla asioidaan harvemmin ja pidempikin asiointimatka on vielä kohtuullinen, joten myös alueelle merkittävät saavutettavuusalueet ovat laajempia.

Kilometrin saavutettavuusvyöhyke kattaa Lahdesjärven alueen välittömän lähiympäristön, Västringinmäen sekä Nirvan eteläosan. Kilometrin saavutettavuusalueella ei ole juurikaan asukkaita, n. 300. Västringinmäkeen on kuitenkin kaavoitettu asuntoja n. 2900 asukkaalle. Kolmen kilometrin vyöhyke kattaa lisäksi Peltolammin, laajoja alueita Vuoreksesta, Koivistonkylän sekä osia Nekalasta. Asukkaita kolmen kilometrin saavutettavuusalueella on n. 13 100. Asukasmäärä on kasvussa mm. Vuoreksessa ja Lakalaivan keskusta-alueella. Viiden kilometrin vyöhyke ulottuu Tampereen keskustaan, Partolaan, Rajasillalle, Koipijärvelle sekä Hervantaan ja Turtolaan. Alueella on asukkaita n. 42 100 ja se on kasvussa mm. raitiotien laajenemisen myötä.

Kymmenen kilometrin vyöhyke kattaa jo koko Tampereen keskustan, suurimman osan eteläisestä, läntisestä ja kaakkoisesta Tampereesta, Pirkkalan itäosia sekä Lempäälän pohjoisosia. Tällä vyöhykkeellä on asukkaita jo 207 500 eli miltei Tampereen kaupungin asukasluvun verran. Tilaa vaativassa kaupassa asioidaan helposti myös näitä vyöhykkeitä kauempaa, kun tarjonta on monipuolista ja asiakkaan sen hetkistä tarpeita vastaavaa.

	Asukkaat saavutettavuusvyöhykkeellä
1 km	300
3 km	13 100
5 km	42 100
10 km	207 500

Asukasmäärät on laskettu 1, 3 ja 5 km vyöhykkeille Tampereen väestöruutujen 03.2024 (1 ha) ja 10 km vyöhykkeelle Tilastokeskuksen väestötietoruutujen 2023 (1 km) pohjalta. Mukaan on laskettu ruudut, joiden keskipiste on rajauksen sisällä.



Lahdesjärven saavuttavuusalueet
Pohjakartta: Maanmittauslaitos

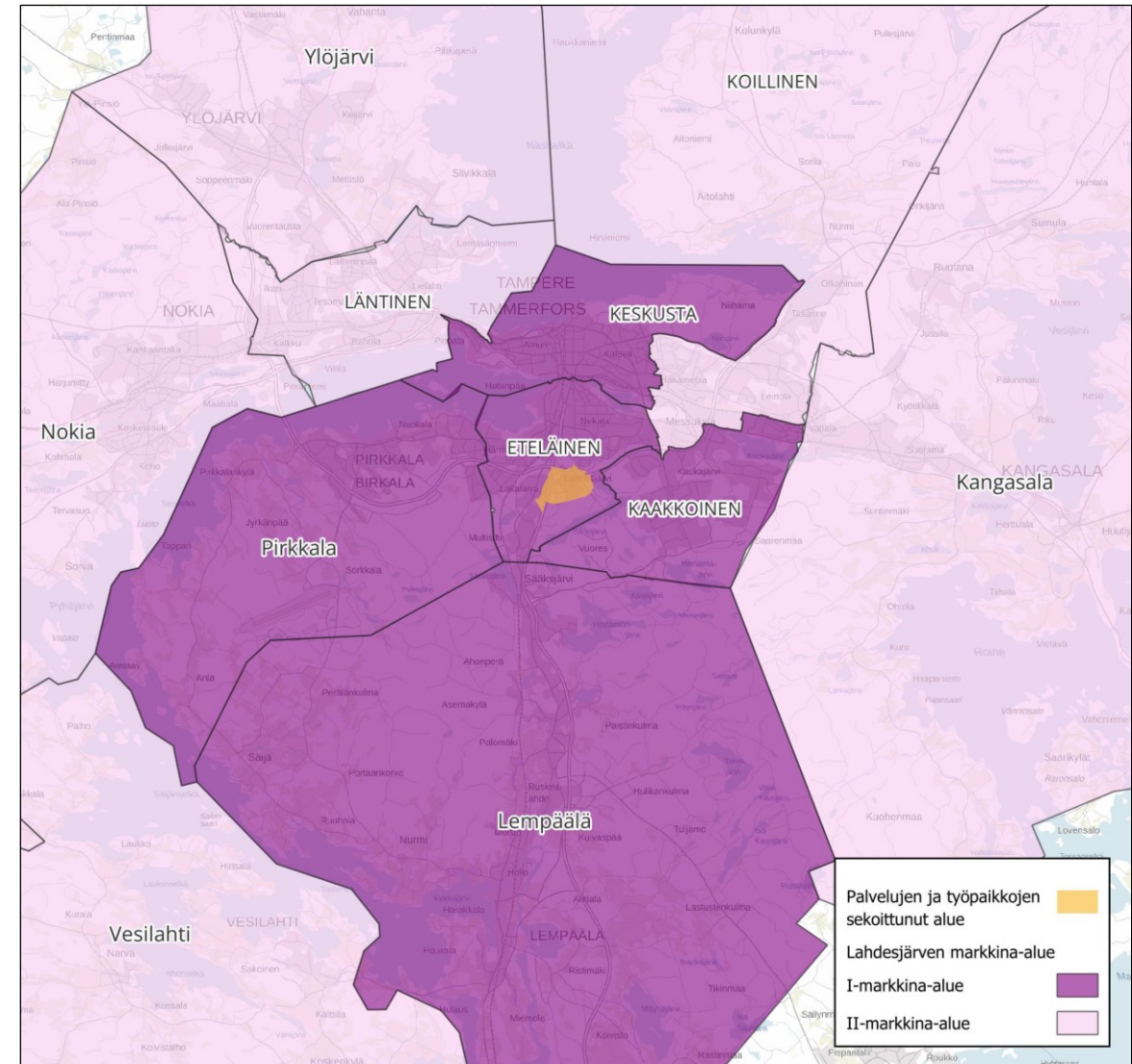
Lahdesjärven markkina-alue

Lahdesjärven kaupallisen alueen vaikutusalue on hahmoteltu ottaen huomioon liikenneyhteydet sekä nykyiset monipuoliset tilaa vaativan kaupan keskuksat. Markkina-alueita tarkastellaan suuralueiden pohjalta, koska niistä on saatavilla väestöennusteita. Markkina-alueella on muitakin keskuksia, mutta asiakkaat valitsevat asiointipaikan senhetkisen tarpeen sekä muun asiointin ja liikkumisen mukaan.

Lahdesjärven pääasiallinen markkina-alue ulottuu saavutettavuusalueita mukailien Tampereen eteläisiin ja kaakkosiin osiin, Tampereen keskusta sekä Pirkkalaan ja Lempäälään. Lahdesjärven suuntautuu asiointia myös pääasiallista markkina-alueelta laajemmalla alueella. Toissijaiseen markkina-alueeseen sisältyy Tampereen lisäksi Ylöjärvi, Kangasala, Lempäälä, Vesilahti, Pirkkala ja Nokia.

Lahdesjärven kaupan alueen markkina-alue poikkeaa siellä olevien yksittäisten kauppoyritysten markkina-alueista. Lahdesjärven sijaitsee muun muassa Ikea, jonka myymäläverkko on harva ja jossa asiointiväli on pitkä ja kertaostokset suuria. Sen pääasiallinen markkina-alue kattaa koko Tampereen kaupunkiseudun, ja myymälässä asioidaan koko maakunnan alueelta ja sen ulkopuoleltakin. Toisaalta joidenkin merkitykseltään paikallisten kauppoyritysten markkina-alueet taas saattavat olla Lahdesjärven markkina-alueita pienempiä.

Tampereen keskustasta suuntautuu asiointia merkittävästi myös Lielahden varsinkin, kun raitiolinja aloittaa liikennöinnin. Tulevaisuudessa, Lahdesjärven profiilin kehittyessä ja uuden raitiotielinjan myötä, Lahdesjärven kohdistuvan asiointin osuus voi jälleen kasvaa.



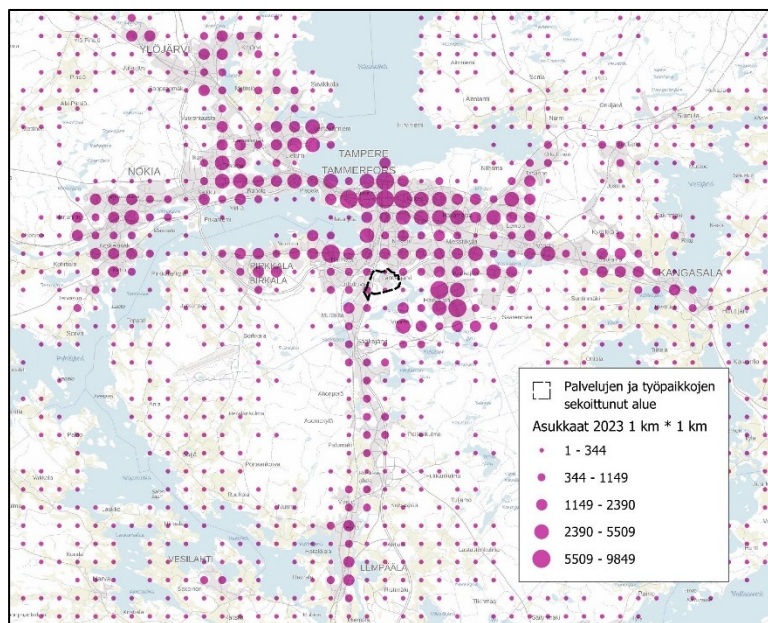
Lahdesjärven markkina-alue
Pohjakartta: Maanmittauslaitos

Väestön sijoittuminen nykyään

Lahdesjärven alueella ei ole asukkaita, mutta aivan vieressä sijaitsevat Nirvan kaupunginosa pohjoisessa ja Peltolammin kaupunginosa lännessä. Nirvassa asukkaita on noin 600 ja Peltolammilla 3900.

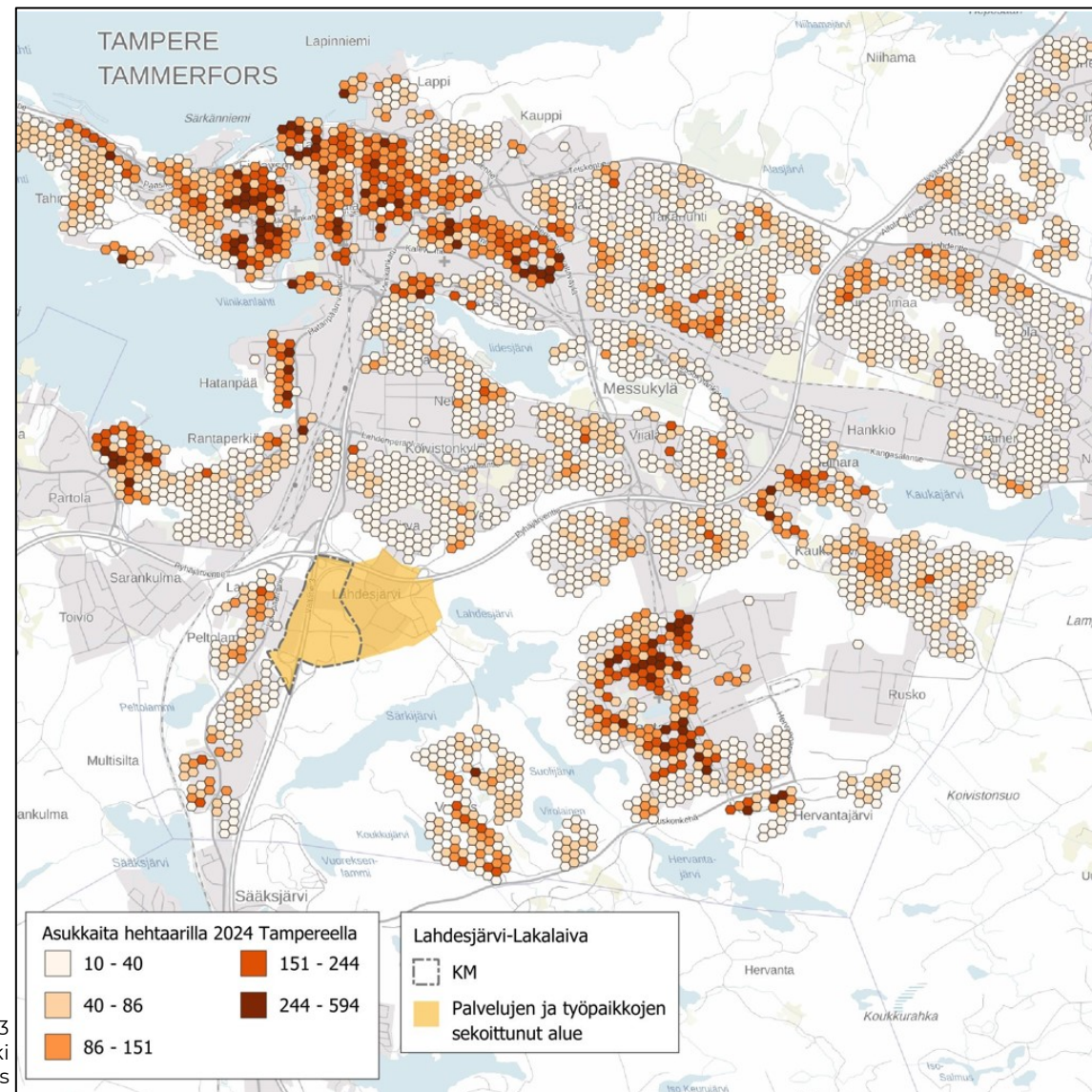
Lahdesjärveen suuntautuu asiointia myös muualta kaupungista. Lahdesjärvi on hyvin saavutettavissa usealta suurelta asuinalueelta. Tampereen keskusta ja siihen kytkeytyvät kaupunginosat muodostavat Tampereen kaupunkiseudun merkittävimmän väestötiheyden. Keskustan suuralueella on 71 800 asukasta, eli 30 % koko Tampereen asukasluvusta (n. 242 300). Muita merkittäviä lähellä sijaitsevia asuinalueita ovat Hervanta (n. 25 500 asukasta), Härmälä (n. 11 000 asukasta) ja Vuores (n. 6800 asukasta).

Tampereen lisäksi Lahdesjärven päämarkkina-alueella Pirkkalassa ja Lempäälässä on yhteensä 45 500 asukasta (2023). Toissijaisen markkina-alueen kunnissa (Ylöjärvi, Kangasala, Lempäälä, Vesilahti, Pirkkala ja Nokia) on asukkaita yhteensä 107 000.



Asukastiheys 1 km ruuduissa 2023
Lähde: Tilastokeskus
Pohjakartta: Maanmittauslaitos

Asukastiheys hehtaareilla 2023
Lähde: Tampereen kaupunki
Pohjakartta: Maanmittauslaitos



Asukkaita hehtaareilla 2024 Tampereella
10 - 40
40 - 86
86 - 151
151 - 244
244 - 594

Lahdesjärvi-Lakalaiva
KM
Palvelujen ja työpaikkojen sekoittunut alue

Markkina-alueen väestönkehitys

Markkina-alueelle ennustetaan vahvaa väestönkasvua. Tällä hetkellä pääasiallisella markkina-alueella (I-markkina-alue) on asukkaita noin 208 000 ja vuonna 2040 ennusteiden mukaan lähes 260 000.

Toissijainen markkina-alueella on asukkaita lähes yhtä paljon kuin pääasiallisella markkina-alueella, eli 200 000. Koko Lahdesjärven markkina-alueella ennustetaan olevan noin 500 000 asukasta vuonna 2040 .

Lahdesjärven lähialueella asukaskasvua on suunniteltu mm. Peltolammen alueelle ja Lakalaivan uudistuvalla keskusta-alueelle sekä Vuoreksessa mm. Västinginjäkeen.

Selvityksessä käytetyn väestönkehityksen lähtökohdat

- Väestöennusteen lähtötietona käytetään Tampereen kaupungin väestöennustetta (2024).
- KH:n päätöksen mukaan (4.11.2024) palveluverkon, investointien ja maankäytön suunnittelun perustana käytetään väestöennusteiden vahvan kasvun ennustetta. Vahvan ennusteen mukaan Tampereen väestö kasvaa 326 000 asukkaaseen vuoteen 2040 mennessä.
- Muiden kaupunkiseudun kuntien väestönkehitys on laskettu Tampereen kaupunkiseudun rakennesuunnitelman 2040+ pohjalta (hyväksytty Seutuhallituksessa 25.10.2023). Markkina-alueen muiden kuntien osuus väestötavoitteesta vuoteen 2040:
 - Lempäälä, Kangasala, Nokia, Pirkkala 8,6 %.
 - Vesilahti 1,0 %.

Väestöennuste

	Toteutunut 2023	2030	2040
Eteläinen palvelualue	32 864	38 200	45 300
Kaakkoinen palvelualue	56 933	61 500	63 700
Keskustan palvelualue	72 644	82 700	93 400
I-markkina-alue: Tampereen alueet	162 441	182 400	202 400
Lempäälä	24 711	26 100	30 700
Pirkkala	20 763	22 100	26 500
I-markkina-alue: Muut kunnat	45 474	48 200	57 200
I-markkina-alue yhteensä	207 915	230 600	259 600
Tampereen muut alueet	92 584	105 500	123 700
II-markkina-alueen muut kunnat	107 266	111 600	125 300
II-markkina-alue yhteensä	199 850	217 100	249 000
Markkina-alueet yhteensä	407 765	447 700	508 600

I-markkina-alue: Eteläinen, Kaakkoinen ja Keskustan palvelualue, Lempäälä ja Pirkkala
II-markkina-alue: Koillinen ja Läntinen palvelualue, Kangasala, Nokia, Ylöjärvi ja Vesilahti

Lähde: Tampereen kaupungin väestösuunnite 2024 ja Tampereen kaupunkiseudun rakennesuunnitelma

Työpaikat Lahdesjärven ja Lakalaivan alueella

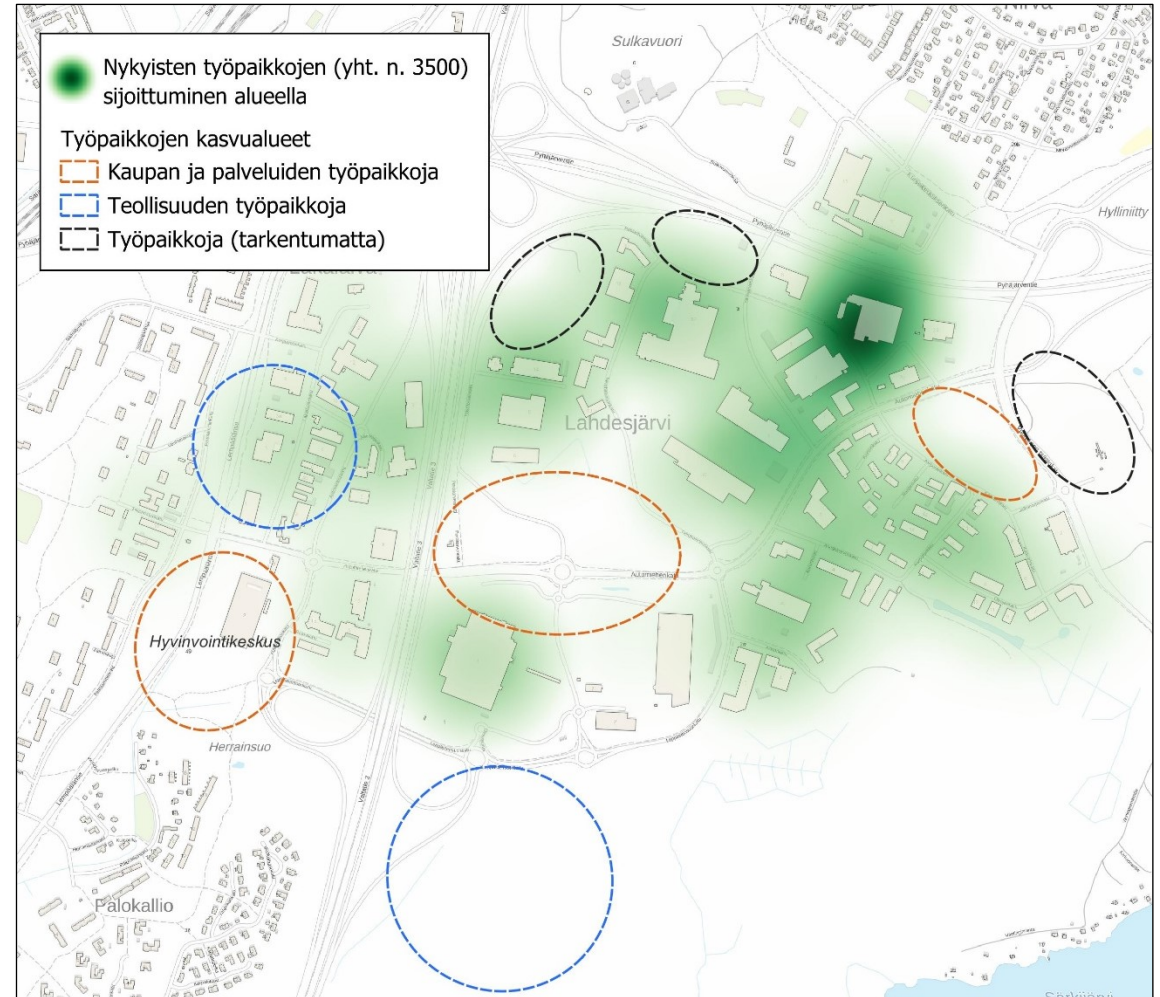
Alueella työssäkäyvät ovat asukkaiden ohella yksi tärkeä kaupan kohderyhmä. Alueelle työssäkäyvät käyvät alueella päivittäin ja voivat työpäivän aikana tai sen jälkeen hyödyntää alueen palveluita.

Alueella työssäkäyvät asuvat pääsääntöisesti Lahdesjärven laajalla markkina-alueella, joten niiden ostovoima on mukana jo asukkaiden ostovoimassa. Työpaikkoja tarkastellaan tässä kuitenkin myös omana ryhmänään, koska alueella työssäkäyvien palvelukysyntä on toisentyypistä kuin asukkaiden.

Työssäkäyviä kiinnostavat erityisesti lounasravintola-, liikunta- ja terveystalot, joita hyödynnetään tyypillisesti työpäivän aikana tai sen yhteydessä. Myös päivittäistavarakauppa voidaan lukea näihin palveluihin, sillä päivittäistavarakauppa on usein merkittävä lounasasiointipaikka. Alueen palvelut tuovat lisäarvoa alueen työpaikoille, ja voivat jopa tehdä alueesta työpaikoille houkuttelevamman. Toisaalta alueella työssäkäyvät tuovat lisäarvoa eli myyntiä alueen palveluille.

Tällä hetkellä Lahdesjärven ja Lakalaivan alueella (ml. Peltolammen lähipalvelukeskus) on noin 3500 työpaikkaa. Työpaikoista jalostukseen liittyviä on 40 % ja palveluihin liittyvä 60 %. Kaupan työpaikkoja on alueella noin kolmannes kaikista työpaikoista. Työpaikkoja on koko alueella, mutta niiden määrät painottuvat erityisesti alueen itäosiin. Työpaikkatiheys on teollisuusyrityksissä suurempi kuin kaupan toimialalla.

Uusia työpaikkoja on alueelle syntymässä Lakalaivan keskusta-alueelle (mm. hyvinvointikeskus ja kaupan kortteli), Metson alueelle, Lahdesjärven itäosaan Vuoreksen puistotien varteen sekä vireillä olevan asemakaavan 8686 suunnittelualueelle. Lisäksi alueella on jonkin verran rakentamattomia tontteja, joihin tulevaisuudessa sijoittunee työpaikkoja. Karkean arvion mukaan suunnitelmat voivat tuottaa alueelle noin 2500 uutta työpaikkaa.



Työpaikat ja niiden kehitysalueet Lahdesjärven ja Lakalaivan alueella
Lähde: Tilastokeskus, yritys- ja toimipaikkarekisteri 09.2023
Pohjakartta: Tampereen kaupunki ja Maanmittauslaitos

Vähittäiskauppaan kohdistuvan ostovoiman kehitys

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

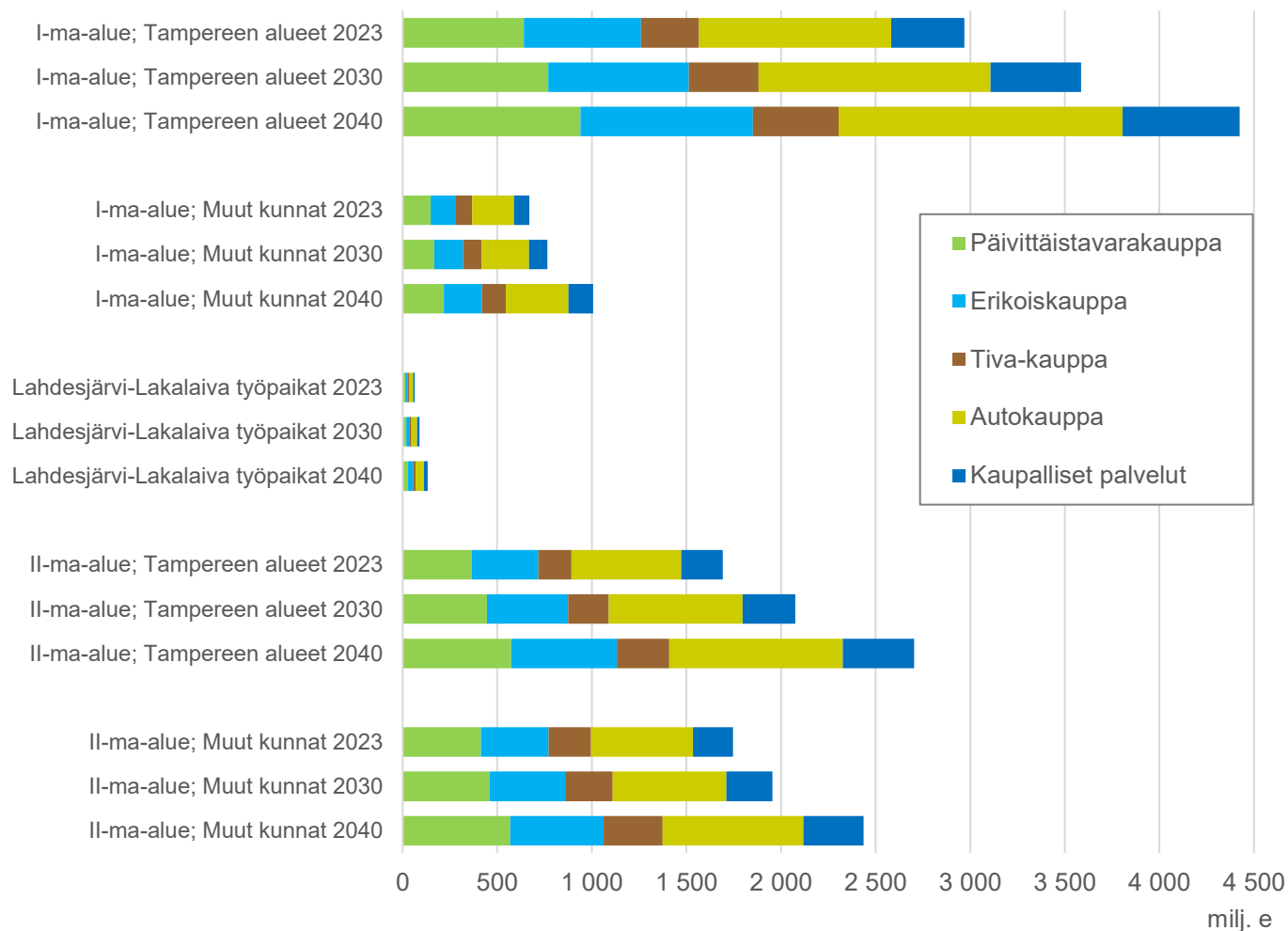
Ostovoiman kehitykseen vaikuttavat asukas- ja työpaikkamäärien kehitys sekä muutokset kulutuksessa. Ostovoiman kehityksen arviointi pohjautuu yksityisen kulutuksen kasvuun ja rakenteen muutokseen. Koska ostovoiman kehityssennuste tehdään pitkälle aikavälille, on ostovoiman kehitys arvioitu varovaisen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

Tässä selvityksessä päivittäistavarakauppaan, erikoiskauppaan ja tilaa vaativaan kauppaan kohdistuvan ostovoiman arvioidaan kasvavan asukasta kohden keskimäärin prosentin vuodessa ja kaupallisiin palveluihin kohdistuvan ostovoiman puoleltoista 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.

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

Ostovoiman kehitys Lahdesjärven markkina-alueella



Liiketilän kaavallinen lisätarve

Ostovoiman kasvun pohjalta on arvioitu liiketilän laskennallinen lisätarve vuosille 2030 ja 2040 Lahdesjärven ensisijaisella markkina-alueella, josta suurin osa alueen asiakkaista tulee. Lisätarpeesta suurin osa kertyy Tampereen lähialueilta eli eteläiseltä, kaakkoiselta ja keskustan palvelualueilta. Erikseen on laskettu myös työpaikkojen merkitys. Työpaikkojen osalta on otettava huomioon, että suuri osa alueella työssäkäyvistä myös asuu alueella, siksi niitä ei ole laskettu mukaan kokonaissummaan.

Liiketilän lisätarve on laskettu ostovoiman kasvusta keskimääräisillä myyntitehokkuuksilla, jotka on laskettu vähittäiskaupan myynnin ja liiketilakartoitusten pohjalta. Vähittäiskaupan lisäksi myös kaupalliset palvelut (sis. ravintolat) tarvitsevat liiketilaa. Palveluiden liiketilatarpeen on arvioitu olevan viidennes kaupan tarpeesta.

Liiketilän lisätarpeessa otetaan huomioon kaavallinen mitoitus 1,3-kertoimella. Mitoituskertoimen käyttö parantaa kilpailun edellytyksiä ja tuo laskelmaan joustavuutta konseptien kehittämiseksi sekä ottaa huomioon sen, että kaavat eivät usein toteudu täysmääräisesti kaupan liiketilana. Kilpailun toimivuuden kannalta kaupalla tulisi olla vaihtoehtoisia sijaintipaikkoja. Näin ollen kaupan mitoitusta ei kannata kaavoihin osoittaa vain laskennalliseen tarpeeseen pohjautuen, vaan kannattaa 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. Kaavoituksella ei myöskään ole tarvetta ohjata, toteutuuko ostovoima myymälöissä vai verkossa, vaan mahdollistaa kaupan kehittyminen kivijalassa oikeissa sijainneissa.

Esitetty liiketilän lisätarve ei kohdistu kokonaan Lahdesjärven alueelle, sillä markkina-alueella on muitakin kaupan kehittämissuunnitelmia. Toisaalta taas myös Lahdesjärven II-markkina-alueelta suuntautuu alueelle ostovoimaa, mikä kasvattaa liiketilän lisätarvetta alueella.

Kaavallinen liiketilän lisätarve Lahdesjärven pääasiallisella markkina-alueella 2030

	I-markkina- alue; Tampereen alueet	I-markkina- alue; Muut kunnat	I-markkina- alue yhteensä	Lahdesjärvi- Lakalaiva työpaikat
Päivittäistavarakauppa	20 800	3 100	23 900	800
Erikoiskauppa	38 500	5 300	43 800	1 600
Tiva- ja autokauppa	54 800	9 100	63 900	2 200
Kaupalliset palvelut	36 400	5 500	41 900	1 400
Kauppa ja palvelut yhteensä	150 500	23 000	173 500	6 000

Kaavallinen liiketilän lisätarve Lahdesjärven pääasiallisella markkina-alueella 2040

	I-markkina- alue; Tampereen alueet	I-markkina- alue; Muut kunnat	I-markkina- alue yhteensä	Lahdesjärvi- Lakalaiva työpaikat
Päivittäistavarakauppa	48 400	11 400	59 800	2 200
Erikoiskauppa	90 000	19 200	109 200	4 200
Tiva- ja autokauppa	127 900	32 700	160 600	5 900
Kaupalliset palvelut	87 500	19 400	106 900	3 900
Kauppa ja palvelut yhteensä	353 800	82 700	436 500	16 200

I-markkina-alue: Tampereen eteläinen, kaakkinen ja keskustan palvelualue ja muut kunnat Lempäälä ja Pirkkala



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. Hallituksen esityksessä eduskunnalle (luonnos 30.9.2024) ehdotetaan säilytettäväksi

vähittäiskaupan suuryksikkömääritelmä sekä vähittäiskaupan suuryksiköitä koskevat erityiset sisältövaatimukset yleiskaavalle pääosin voimassa olevan lain mukaisesti. Sen sijaan maakuntakaavan rooli vähittäiskaupan suuryksiköiden sijainnin ohjauksessa muuttuisi myös merkittävästi, koska seudullisesti merkittävien suuryksiköiden osoittaminen kuntakaavoituksessa ei enää edellyttäisi merkintää ja mitoituksen esittämistä maakuntakaavassa.

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 riittävällä 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.

Voimassa oleva Pirkanmaan maakuntakaava 2040

Alueella on voimassa Pirkanmaan maakuntakaava 2040. Maakuntakaavassa Lahdesjärven alueelle on osoitettu **työpaikka- ja kaupallisten palvelujen alue, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön (KMt).**

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.

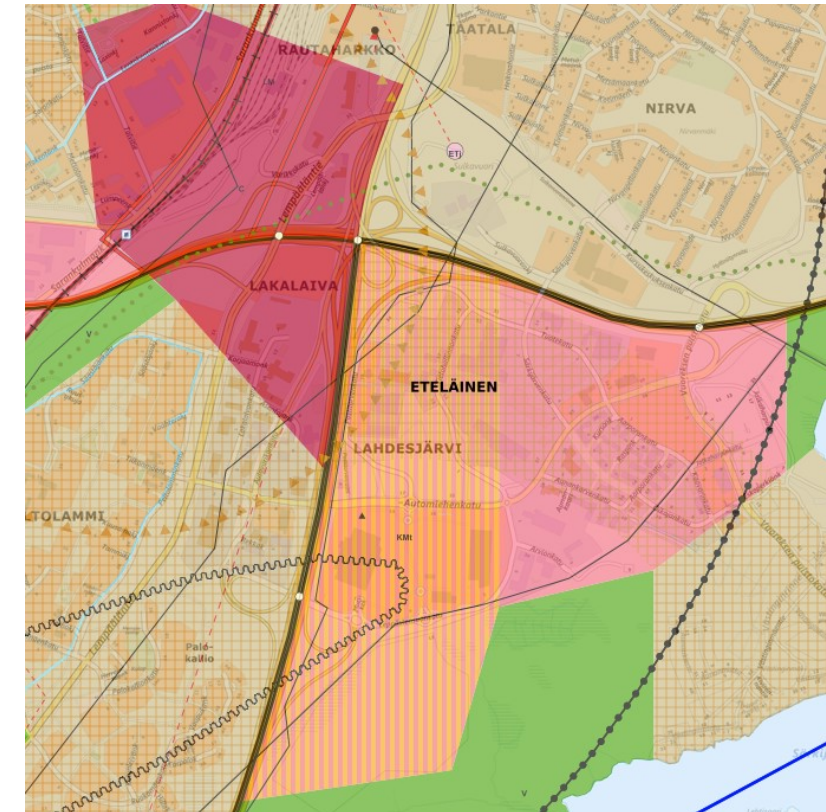
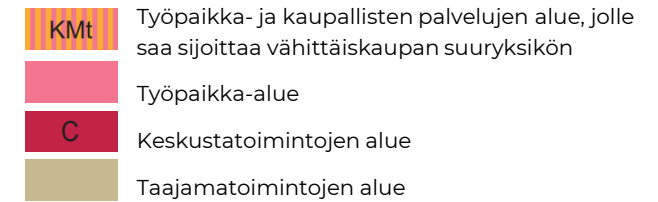
Lahdesjärven alueella vähittäiskaupan kerrosalan enimmäismitoitus on 150 000 k-m². Enimmäismitoitus voidaan alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa toteuttaa kokonaisuudessaan paljon tilaa vaativan erikoistavaran kaupan kerrosalana. Keskustahakuista erikoiskauppaa voi alueelle sijoittaa enintään 15 000 k-m².

Maakuntakaavassa kaupan alue rajoittuu valtatiehen 3. Kaupan alueen itäpuolelle on osoitettu **työpaikka-alue (T)** ja länsipuolelle **keskustatoimintojen alue (C)** ja **taajamatoimintojen alue (A).**

Tampereella työpaikka-alueella ja taajamatoimintojen alueella merkitykseltään seudullisten vähittäiskaupan suuryksikön koon alaraja on paljon tilaa vaativan kaupan osalta 15 000 k-m².

Taajamatoimintojen alueella keskustahakuksen kaupan eli päivittäistavarakaupan ja muun erikoistavaran kaupan osalta koon alaraja on Tampereen keskustaajaman alueella 10 000 k-m², kuitenkin siten, että pelkän päivittäistavarakaupan koon alaraja on 5 000 k-m².

Merkitykseltään seudullisella vähittäiskaupan suuryksiköllä tarkoitetaan myös useasta myymälästä koostuvaa vähittäiskaupan keskittymää, joka on vaikutuksiltaan verrattavissa merkitykseltään seudulliseen vähittäiskaupan suuryksikköön. Vähittäiskaupan suuryksiköiden mitoitus ja toteutus on suunniteltava siten, etteivät ne aiheuta merkittäviä haitallisia vaikutuksia kaupan palveluverkon tasapainoiselle kehittämiselle.



Ote Pirkanmaan maakuntakaavasta 2040
Tulostettu Tampereen kaupungin karttapalvelusta 23.10.2024

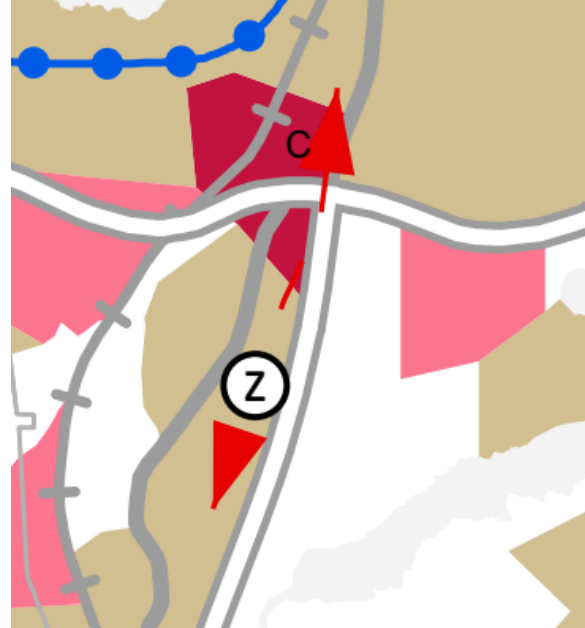
Vireillä oleva vaihemaakuntakaava, Elonkirjo ja energia

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).

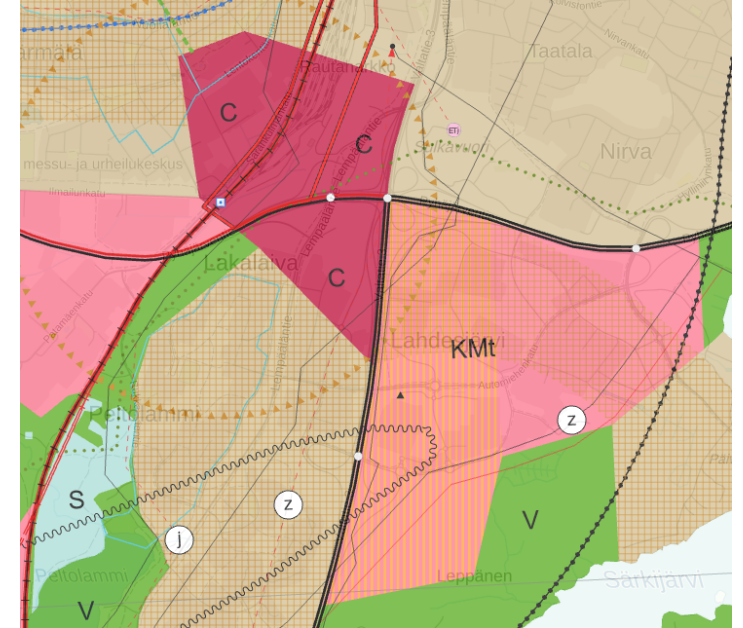
Kaavaehdotus oli nähtävillä 1.11.-1.12.2024. Vaihemaakuntakaava on tarkoitus hyväksyä Pirkanmaan liiton maakuntavaltuustossa keväällä 2025.

Vaihemaakuntakaava ei ehdotuksen mukaan muuta voimassa olevaa kaupan alueen (KMT) merkintää tai määräystä Lahdesjärvellä. Työpaikka-alueella ja taajamantoimintojen alueella merkitykseltään seudulliset vähittäiskaupan suuryksikkörajat säilyvät Tampereella voimassa olevan maakuntakaavan mukaisina. Näin ollen vaihemaakuntakaavalla ei ole oleellista merkitystä kaupan alueen kehittämiseen Lahdesjärven alueella.

Vaihemaakuntakaavan ehdotuksessa on esitetty poistettavaksi keskustatoimintojen enimmäismitoitus voimassa olevan maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti. Lakalaivan enimmäismitoituksen poistolla ei arvioida olevan merkittävää vaikutusta Lahdesjärven kaupan alueen kehittämiseen.



Ote vaihemaakuntakaavasta Elonkirjo ja energia, Kaavaehdotus, nähtävillä 1.11.-1.12.2024
Kartta 2: Kaavamääräyksiltään muuttuneet kaavamerkinnät.



Pirkanmaan maakuntakaavayhdistelmä (epävirallinen).
Pirkanmaan karttapalvelu 25.11.2024

Tampereen yleiskaava

Voimassa olevassa yleiskaavassa ja vireillä olevassa kantakaupungin vaiheyleiskaavassa (valtuustokausi 2021-2025) Lahdesjärven alue on osoitettu palvelujen ja työpaikkojen sekoittuneeksi alueeksi. Osa alueesta on osoitettu alueeksi, jolle saa sijoittaa seudullista paljon tilaa vaativaa kauppaa (km). Alueen länsipuolelle on osoitettu keskustatoimintojen alue, uudistuva keskusta (c-2).



Ote Kantakaupungin vaiheyleiskaavan - valtuustokausi 2021-2025 ehdotuksen ja voimassa olevien yleiskaavojen yhdistelmästä
Lähde: Tampereen karttapalvelu

Yleiskaavayhdistelmän merkintöjä ja määräyksiä

Kantakaupungin vaiheyleiskaava - valtuustokausi 2021–2025 ja Keskustan strategisen osayleiskaavan vaiheittainen muutos (ehdotus 5.3.2024), Kantakaupungin vaiheyleiskaava - valtuustokausi 2017–2021 (9.6.2023), Kantakaupungin yleiskaava 2040 (20.1.2020)

Yleismääräys

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

Seudullisen vähittäiskaupan suuryksiköiden alarajat ovat paljon tilaa vaativan kaupan osalta 15 000 k-m², keskustahakuisen vähittäiskaupan osalta 10 000 k-m² ja päivittäistavara-kaupan osalta 5 000 k-m². Keskustatoimintojen alueiden ulkopuolelle ei saa sijoittaa yli 4000 k-m² suuruisia vähittäiskaupan suuryksiköitä ja myymäläkeskittyymiä.



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**, Lielahdi 100 000 k-m², Hankkio 40 000 k-m². Alueelta tulee olla sujuvat ajoneuvoyhteydet seudullisille pääväylille

Merkinnällä on osoitettu maakuntakaavaehdotuksen 2040 alueet Lahdesjärven länsiosassa, Lielahdessa ja Hankkiolla, joille voidaan sijoittaa seudullisia paljon tilaa vaativia vähittäiskaupan suuryksiköitä. Merkitykseltään seudullisella vähittäiskaupan suuryksiköllä tarkoitetaan myös useasta myymälästä koostuvaa vähittäiskaupan keskittymää, joka on vaikutuksiltaan verrattavissa merkitykseltään seudulliseen vähittäiskaupan suuryksikköön.



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.



ALUEKESKUS

Tampereen aluekeskus, jota kehitetään seudullisesti hyvin saavutettavana ja monipuolisena työpaikkojen, asumisen, palvelujen, vapaa-ajan toimintojen sekä kestävä liikenteen ja liityntäpysäköinnin alueena



KAUPUNKIVIHREÄN KEHITTÄMISALUE

Puuston latvuspeitteisyyden, kerroksellisen kasvillisuuden ja viherpeitteisen vettä läpäisevän maanpinnan määrää on lisättävä nykytilanteeseen verrattuna. Katuvihreän määrää tulee lisätä. Hulevesiratkaisut tulee toteuttaa ensisijaisesti luontopohjaisina ratkaisuinä kuten viherkatuina ja kasvikattoina.

Kaupan alueiden yleisiä kehitysnäkymiä – tilaa vaativa kauppa ja laajan tavaravalikoiman kauppa

Kaupan alueita suunnitellaan tyypillisesti tilaa vaativalle kaupalle, mutta alueille hakeutuu ja sijoittuu myös muuta kauppaa ja palveluita. Tilaa vaativan kaupan ohella laajan tavaravalikoiman kauppa on tyypillinen toimiala kaupan alueilla.

Tilaa vaativa kauppa ja autokauppa

- Tilaa vaativan kauppa keskittyy ja kehittyy monipuolisilla kaupan alueilla. Tampereella tilaa vaativan kaupan näkökulmasta Lahdesjärvi ja Lielähti ovat kiinnostavimpia tilaa vaativan kaupan sijaintipaikkoja.
- Tilaa vaativaa kauppaa sijoittuu myös työpaikka-alueille ja työpaikka-alueet täydentävät kaupan alueiden tarjontaa.
- 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, kuten Tampereella.
- Tilaa vaativassa kaupassa nopeasti kehittyvä toimiala on autokauppa ja autokauppaan liittyvä huoltotoiminta. Toimiala on ketjuuntumassa ja uudet ketjut etsivät sijaintipaikkoja. Korjaustoimintaa ja autoalan palveluita sijoittuu myös työpaikka-alueille. Tyypillisesti autokauppa keskittyy omiin keskittymiin, kuten myös Lahdesjärven ja Lakalaivan alueella on tapahtunut. Autokaupan keskittymän vaikutusalue on tyypillisesti hyvin laaja.
- Autokaupassa kasvua on huoltotoiminnassa sen ketjuuntuessa sekä käytettyjen autojen kaupassa sen siirtyessä piha-alueilta myymälätiloihin. Uusien auton myymälät uudistuvat entistä näyttävämmäksi.
- Autokaupan verkkokauppa kasvaa ja kehittyy. Myymälätilaa tarvitaan kuitenkin myös autojen esittelyyn ja koeajolle lähtöön.

Laajan tavaravalikoiman kauppa

- Laajan tavaravalikoiman toimijoita ovat mm. Biltema, Jula, Puuilo, Rusta, Tokmanni, Motonet, Kärkkäinen, Löytötex.
- Kaupan alueilla viime vuosina kasvua on tapahtunut laajan tavaravalikoiman kaupassa. Nykyiset toimijat etsivät uusia kauppapaikkoja, ja uusia toimijoita on tullut markkinoille.
- Toimijat hakeutuvat yleensä kaupan alueille.
- Myymäläkonseptit 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). Autotarvikkeet on myös 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).

Kaupan alueiden yleisiä kehitysnäkymiä – päivittäistavarakauppa sekä erikoiskauppa ja palvelut

Kaupan alueet ovat tyypillisesti hyvin saavutettavissa, pysäköinti sijoittuu maantasoon ja sijoittuminen kaupan alueille on edullisempaa kuin keskustaan. Tästä syystä kaupan alueille hakeutuu myös päivittäistavarakauppaa sekä erikoiskauppaa ja palveluita.

Päivittäistavarakauppa

- Kaupan toimijat ovat kiinnostuneet sijoittumaan kaupan alueille, jos lähialueella on paljon asukkaita ja/tai alueella merkittävää asiakasvirtaa ja työpaikkoja.
- Hypermarketteja (Citymarket, Prisma) ei kaavamääräysten takia pysty juurikaan enää kaupan alueille sijoittamaan. Hypermarketverkko onkin monipaikoin jo rakentunut ja uusia hypermarketteja rakennetaan nykyään harvemmin.
- Päivittäistavarakaupan kehityksen painopiste on 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 poistuttua lähikaupalla ei ole enää 400 m²:n kokorajaa, joten uudet lähikaupat voivat olla hyvinkin tätä suurempia (500 – 1000 m²).
- Päivittäistavarakauppa on paljon muutakin kuin ruokakauppa, se on monipuolinen palvelukeskus. Myymälät ovat nykyistä palvelupainotteisempia ja myymälöihin yhdistyy ravintola-, noutoruoka- ja leipomopalveluita. Päivittäistavarakauppa toimiikin usein merkittävänä lounasasiointipaikkana. 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. Erikoiskaupan pinta-ala keskustoissa kuitenkin pääsääntöisesti vähenee. Keskustan vetovoima on erikoiskaupan ohella erityisesti 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. Kaupan alueilla ne palvelevat asukkaiden ohella alueella työssäkäyviä.
- Verkkokaupan kasvu näkyy noutopisteinä keskeisillä asiointipaikoilla.

Lahdesjärven kaupan enimmäismitoituksen lähtökohdat

Lahdesjärven kaupan alue

- Kaupan enimmäismitoitus alueella on 150 000 k-m².
- Enimmäismitoitus sisältää olemassa olevan ja uuden kaupan kerrosalan sekä myös 4000 kerrosneliömetrin koon alittavat myymälät keskustatoimintojen alueiden ulkopuolella, myös toteutumattomat asemakaavat.
- Merkitykseltään seudullista tilaa vaativaa kauppaa saa alueelle sijoittaa enintään 150 000 k-m².
- Keskustahakuista erikoiskauppaa voi enimmäismitoituksesta olla enintään 15 000 k-m². Tällöin tilaa vaativaa kauppaa voi alueelle sijoittaa 135 000 k-m².

Lahdesjärven muut alueet, palvelujen ja työpaikkojen sekoittunut alue

- Alueelle voi sijoittaa merkitykseltään paikallista kauppaa.
- Seudullisen vähittäiskaupan suuryksiköiden alarajat ovat paljon tilaa vaativan kaupan osalta 15 000 k-m², keskustahakuisen vähittäiskaupan osalta 10 000 k-m² ja päivittäistavara-kaupan osalta 5 000 k-m².
- Alueelle ei saa sijoittaa yli 4 000 k-m² suuruisia vähittäiskaupan suuryksiköitä ja myymäläkeskittymiä.
- Jos kortteliin osoitetaan kauppaa enemmän kuin 4000 k-m², vaikkei yksittäisen rakennuksen koko ylitä 4000 k-m²:a, se tulkitaan myymäläkeskittymäksi.
- *Vähittäiskaupansuuryksiköitä koskevia säännöksiä sovelletaan myös sellaiseen myymäläkeskittymään, joka vaikutuksiltaan on verrattavissa vähittäiskaupan suuryksikköön. Vähittäiskaupan myymäläkeskittymä on useasta erillisestä ja toisistaan lähietäisyydellä olevasta myymälästä muodostuva toiminnallisesti yhtenäinen kaupan aluekokonaisuus, jossa yksittäisten myymälöiden koko ei ylitä 4000 kerrosneliömetriä.*



Ote Kantakaupungin vaiheyleiskaavan - valtuustokausi 2021-2025 ehdotuksen ja voimassa olevien yleiskaavojen yhdistelmästä
Lähde: Tampereen karttapalvelu

Vireillä olevan asemakaavan 8686 mitoituksen lähtökohdat

Liikerakentamisen enimmäismitoitus Lahdesjärven km-alueella on tilaa vaativalle kaupalle 150 000 k-m², josta erikoiskauppaa enintään 15 000 k-m².

Km-alueen enimmäismitoitus sisältää olemassa olevan ja uuden kaupan kerrosalan sekä myös 4000 kerrosneliömetrin koon alittavat myymälät keskustatoimintojen alueiden ulkopuolella.

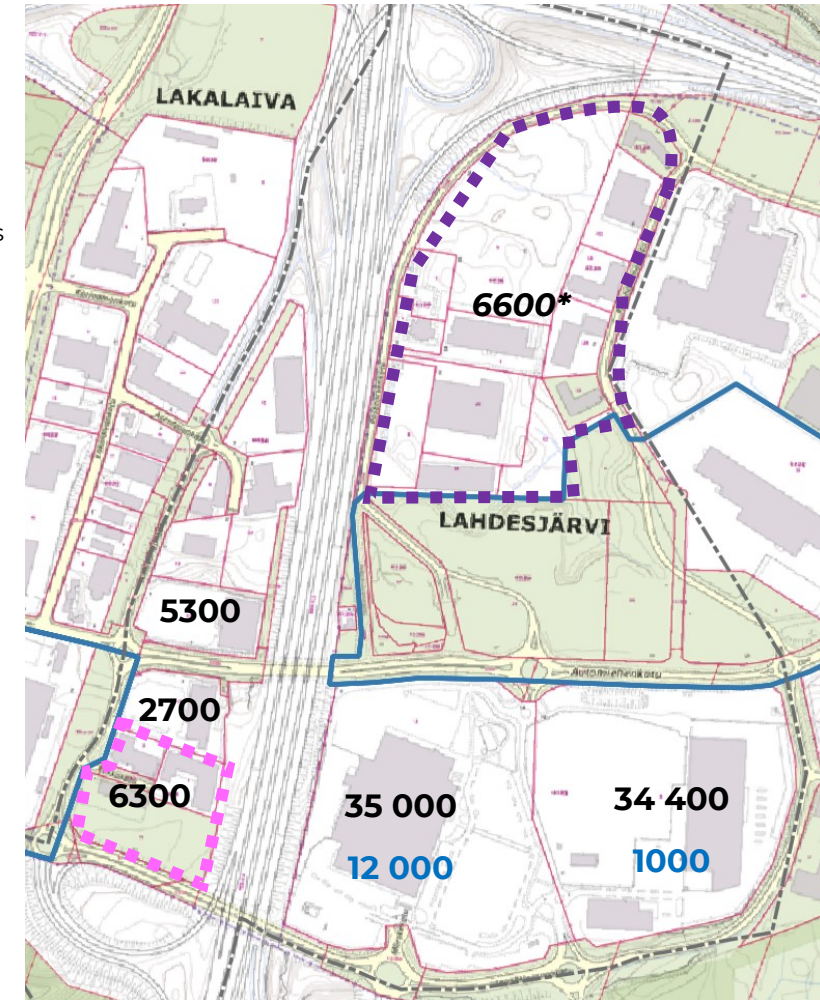
- Nykyistä liikerakentamisen rakennusoikeutta on Lahdesjärven km-alueella pl. vireillä oleva Automiehenkadun pohjoispuolen asemakaava (nro 8686) noin 90 000 k-m².
- Liikerakentamisen rakennusoikeutta jäljellä enimmäismitoitukseen nähden noin 60 000 k-m².
- Erikoiskaupalle on osoitettu rakennusoikeutta Ikean ja K-Raudan KM-korttelissa yhteensä 13 000 k-m². Useissa muissa alueen asemakaavoissa kaupan laatua ei ole määritelty, joten käytännössä ne mahdollistavat myös erikoiskauppaa.
- Alueella on tällä hetkellä keskustahakuista kauppaa mm. Lidl (2600 k-m²) sekä Ikeassa, Puuilossa ja Biltemassa osa myymälän pinta-alasta.

Vireillä olevan asemakaavan 8868 kaupan enimmäismitoitus nykyinen yleiskaavan km-alueen rajaus ja voimassa olevat asemakaavat huomioon ottaen on noin 60 000 k-m². Lähtökohtaisesti kortteliin voi sijoittaa tilaa vaativaa kauppaa.

Jos yleiskaavan aluerajauksia päivitetään, esim. rajaamalla kaupan alue valtatie itäpuolelle, tai Lahdesjärven asemakaavoja muutetaan, esim. alueen lounaiskulmassa tai pohjoisosassa muille työpaikkatoiminnoille kuin kaupalle, kaupan mitoitus voi olla myös tätä suurempi. Mitoitusvaihtoehtoja tarkastellaan seuraavassa luvussa.

Voimassa olevien asemakaavojen liikerakentamisen rakennusoikeus

	K-m ²
Ikea	35 000
K-Rauta, Puuilo	34 400
Biltema	5 300
Lidl	2 700
Lounaiskulma	6 300
Pohjoisos	6 600
Yhteensä	90 300



Nykyinen liikerakentamisen rakennusoikeus Lahdesjärven kaupan alueella (km) pl. vireillä oleva Automiehenkadun pohjoispuoli, asemakaava nro 8686. Sinisellä erikoiskaupalle erikseen osoitettu rakennusoikeus, joka sisältyy mustalla merkittyyn kokonaisrakennusoikeuteen.

Lähde: Tampereen kaupunki, karttapalvelu

* Alueen pohjoisosan lähde: Lahdesjärvi, asemakaavamuutos, kaupallisten vaikutusten arviointi / Tampereen kaupunki

Lahdesjärven ja Lakalaivan kehityssuunnitelmia

Lahdesjärven hyvä sijainti ja rakentumattomat tontit luovat edellytykset alueen kehittämiseksi. Lahdesjärven alueella ja sen lähistöllä on käynnissä tai suunnitteilla seuraavia kehityshankkeita:

1. Yleiskaavassa on Lahdesjärven läpi osoitettu kulkemaan Vuoreksen raitiotiehaara, keskustasta Vuorekseen. Raitiotiepysäkkiä on alustavasti suunniteltu 8686 asemakaavan viereen.
2. Lakalaivan aluekeskus; yleiskaavan mukaan Lakalaivaa kehitetään uudistuvana keskusta-alueena.
3. Peltolammin hyvinvointikeskus (sis. koulu, päiväkot, nuorisotilat, kirjasto, hyvinvointialueen tiloja), kauppa ja kaupallisia palveluita (KM 9000 k-m²) sekä asumista n. 1300-1400 henkilölle. Kaava on hyväksymisvaiheessa.
4. Peltolammin koulun alue vapautuu uuden hyvinvointikeskuksen myötä asumisen täydennysrakentamiseen. Kaava on valmisteluvaiheessa.
5. Asemakaava muutetaan vastaamaan toteutettua katuverkkoa, rakennusoikeutta lisätään ja tonttien käyttötarkoituksia muutetaan. Kaava on aloitusvaiheessa.
6. Alueelle on laadittu asemakaava, joka mahdollistaa teollisuuslaitoksen rakentamisen alueelle. Alueelle on tulossa Metso.
7. Alue on kaavoitusohjelmassa ja suunnitelmissa on kaavoittaa työpaikkoja.
8. Alueelle on tavoitteena sijoittaa kauppa. Alueella on voimassa oleva asemakaava, mutta kaupan kehittäminen korttelissa edellyttää asemakaavan muutosta.
9. Uusi asemakaava mahdollistaa toimitilarakentamista alueelle. Alueelle ei ole kaavoitettu kauppa.
10. Västingimäkeen on valmistunut asemakaava, joka mahdollistaa uusien asuntojen rakentamisen n. 2900 asukkaalle.



Kehityshankkeita Lahdesjärven ja Lakalaivan alueella
Lähteet: Tampereen kaupunki, Tampereen karttapalvelu
Pohjakartta: Tampereen karttapalvelu

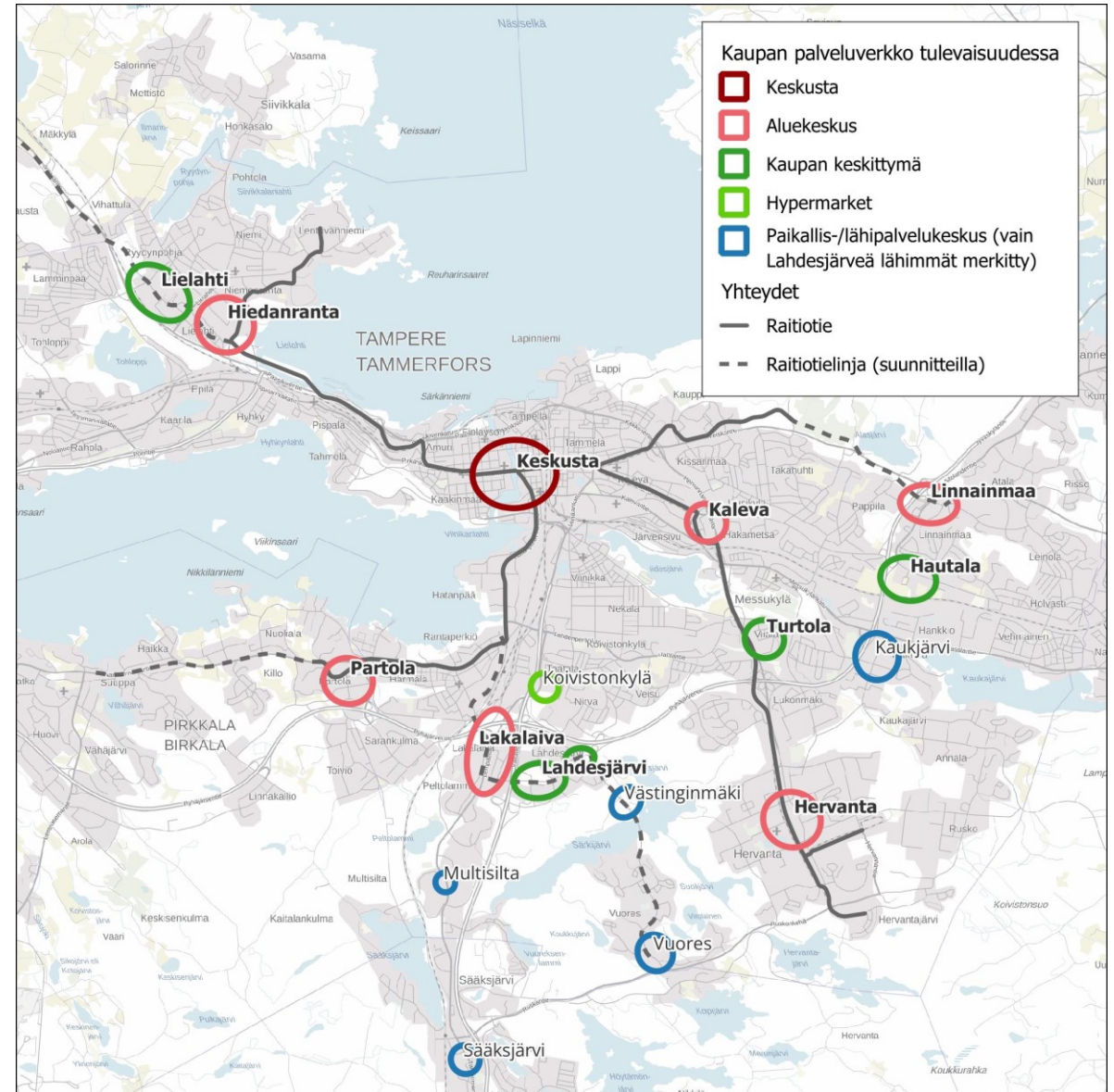
Kaupan palveluverkon kehitysnäkymät

Lahdesjärven ohella myös muissa kaupan keskittymissä on kehityssuunnitelmia, jotka vaikuttavat kaupan palveluverkkoon. Suunnitelmia on sekä kaupan kehittämiseksi että saavutettavuuden parantamiseksi. Raitiotiehankeet vaikuttavat merkittävästi kaupan palveluverkon kehitysnäkymiin. Raitiotiehankeiden myötä osa kaupan keskittymistä muuttuu nykyistä keskustamaisemmaksi ja asukasvaltaisemmaksi.

Partolaan rakennetaan raitiotietietä ja sen myötä alueelle suunnitellaan myös asumista. Raitiotie parantaa Partolan kaupan keskittymän saavutettavuutta ja vetovoimaa, ja voi ohjata Lahdesjärvellä joukkoliikenteellä asioivat siirtymään asioimaan Partolaan. Lielahi-Ylöjärvi -välin raitiotielinja on hankesuunnitelma-vaiheessa. Raitiotien myötä parantuva saavutettavuus, Hiedanrannan asukasmäärän kasvu sekä kaupan kehityssuunnitelmat alueella muuttavat Lielahi-Hiedanranta -alueen profiilia ja vetovoimaa nykyistä keskustamaisempaan suuntaan. Aluekeskuksen monipuolinen palvelurakenne vahvistaa myös Lielahden kaupan alueen vetovoimaa.

Vuorekseen Lahdesjärven kautta kulkeva raitiotielinja vahvistaa kuitenkin toteutuessaan Lahdesjärven merkitystä kaupan keskittymänä. Parantuva saavutettavuus voi tuoda alueelle asiointia, joka on voinut aiemmin suuntautua muualle. Lahdesjärven vieressä olevaa Lakalaivaa kehitetään raitiotiehen tukeutuvana aluekeskustana, johon kaavoitetaan asumista, julkisia palveluita sekä kuluttajakauppaa ja -palveluita. Lakalaiva ja Lahdesjärvi muodostavat yhdessä kokonaisuuden, joka tukee asiointimatkojen ketjuttamista. Lahdesjärveen kohdistuva ostovoima myös kasvaa alueen asukaskasvun myötä.

Lielahi ja Lahdesjärvi eivät kuitenkaan kasvaessaankaan yksinään kerää koko tilaa vaativaan kauppaan kohdistuvan ostovoiman kasvua, vaan kysyntää on muiden alueiden kehittymiselle. Tampereen kaupungin suunnitelmissa on muun muassa kehittää Hautalaa tilaa vaativan kaupan keskittymänä, joka palvelee erityisesti kaupungin itäisiä alueita.



Kaupan palveluverkko tulevaisuudessa
Pohjakartta: Maanmittauslaitos

Lahdesjärven kaupan alueen kiinnostavuus

- Lahdesjärvi on Lielahden ohella merkittävin kaupan alue Tampereella. Lielahti on kaupan keskittymänä kuitenkin suurempi, Lielahdessa kaupan ja palveluiden pinta-alaa on yhteensä 190 000 k-m² (lähde: Lielahden ja Hiedanrannan kaupallinen selvitys 2021), Lahdesjärven-Lakalaivan alueella noin 100 000 k-m². Molemmat kaupan keskittymät sijoittuvat osin keskustatoimintojen alueelle. Lahdesjärvi eroaa Lielahdesta mm. siinä, että Lielahdessa on hypermarketteja, kauppakeskus sekä erikoiskauppaa. Lahdesjärvi painottuu selvemmin tilaa vaativaan kauppaan ja autokauppaan.
- Lahdesjärven alueella on vielä paljon kehityspotentiaalia, tyhjiä tontteja ja mahdollisuuksia asemakaavoittaa lisää kauppaa (kaupan enimmäismitoitukseen nähden). Alueella on myös isoja tontteja suuremmillekin toimijoille.
- Alue on helposti saavutettavissa erityisesti henkilöautolla ja mahdollisuus maantasopysäköintiin lisää alueen kiinnostavuutta tehokkaampiin alueisiin nähden.
- Lakalaivan keskusta-alue ja Västringinmäki tuovat lisää asukkaita Lahdesjärven lähialueelle. Ja lisäävät kaupan kiinnostusta sijoittua Lahdesjärvelle.
- Ratikka parantaa alueen kestäväää saavutettavuutta ja mahdollistaa joukkoliikenteellä asioinnin nykyistä vaivattomammin.
- Alueelle voi maakunta- ja yleiskaavan mukaan sijoittaa tilaa vaativaa kauppaa ja jonkin verran myös erikoiskauppaa, mutta uutta erikoiskauppaa voi alueelle kaavoittaa maakuntakaavan enimmäismitoitukseen nähden vain vähäisesti.
- Kaupungin tavoitteena on, ettei kaupan alueelle suunnata päivittäistavarakauppaa.
- Alueelle hakeutuu sellaisia toimijoita, jotka eivät mahdu keskusta-alueelle ja edellyttävät keskusta-aluetta edullisempia hintoja.
- Kysyntää on pääsääntöisesti maantasossa. Kaksikerroksiset ratkaisut eivät kaupan alueella ole toimivia, eikä niille löydy kysyntää helposti (Ikea on poikkeus).
- Alueella ei ole merkittäviä edellytyksiä rakenteelliselle pysäköinnille ainakaan lyhyellä aikavälillä.
- Alue houkuttelee myös päivittäistavarakauppaa hyvin saavutettavissa olevan sijainnin ja olemassa olevien asiakas- ja liikennevirtojen vuoksi. Lahdesjärven puolella päivittäistavarakauppa olisi kuitenkin melko kaukana asuinalueista eikä alueen työpaikkamäärät kompensoi riittävästi lähiasutuksen puutetta. Lakalaivan rakentamisen myötä Lakalaivan puoli houkutteleva supermarket-kokoiselle myymälälle. Kaupungin tavoitteena kuitenkin on, ettei kaupan alueelle suunnata päivittäistavarakauppaa, vaan se osoitetaan ensisijaan keskusta-alueelle.
- Alueella on paljon työpaikkoja ja niiden määrä on kasvussa sekä työpaikkakortteleissa että kaupan kortteleissa. Alueella työssäkäyviä kiinnostavat erityisesti lounasravintola-, liikunta- ja terveyspalvelut, joita hyödynnetään tyypillisesti työpäivän aikana tai sen yhteydessä. Myös päivittäistavarakauppa voidaan lukea näihin palveluihin, vaikka työpaikkojen varaan ei kaupunkirakenteellisesti ole järkevää sijoittaa suurta päivittäistavarakauppaa.
- Työpaikkakorttelit luovat edellytyksiä myös pienimuotoiselle kaupalle ja palveluille, jotka palvelevat sekä yritystoimintaa että kuluttajia. Heikommin saavutettavissa oleviin sijainteihin voi sijoittaa esimerkiksi pienyritystoimintaa tukevia autotalli-kiinteistöjä, joihin voi sijoittaa myös kaupan palveluita.



5. Kaupan profiili ja mitoitus Lahdesjärven alueella

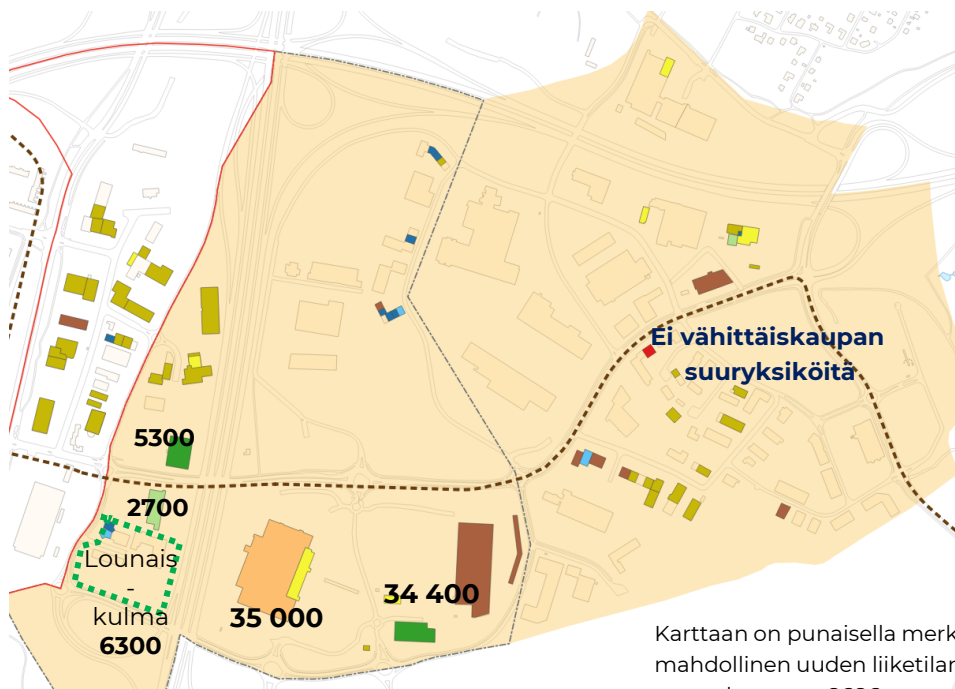
Kaupan mitoituksen ja sijoittumisen vaihtoehtoja Lahdesjärven km-alueella, VE1 ja VE2

VE1 Yleiskaavan aluerajausten mukaan ja voimassa olevat asemakaavat huomioiden.

Uutta liiketilaa mahtuu km-alueelle **59 700 k-m²**. Mikäli asemakaavaan 8686 osoitetaan 50 000 k-m², jää enimmäismitoituksesta jäljelle 9700 k-m².

Voimassa oleva kaupan rakennusoikeus

	K-m ²
Ikea	35 000
K-Rauta, Puuilo	34 400
Biltema	5 300
Lidl	2 700
Lounaiskulma	6 300
Pohjoisosa	6 600
Yhteensä	90 300



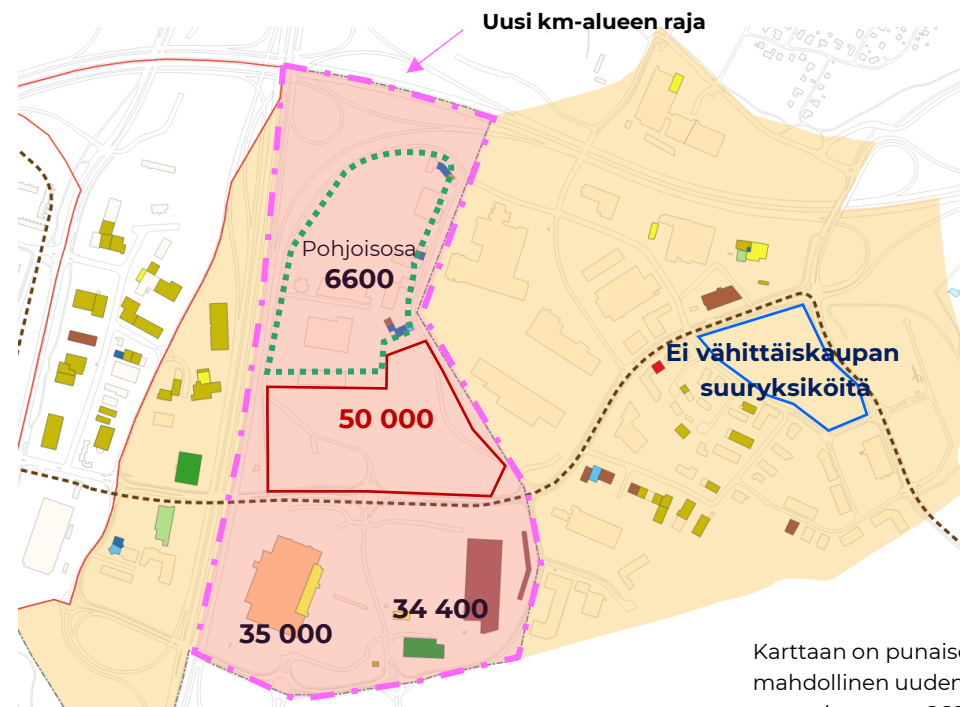
Karttaan on punaisella merkitty mahdollinen uuden liiketilan määrä asemakaavassa 8686.

VE2 Pienennetään km-alueen rajausta vt3:lle.

Uutta liiketilaa mahtuu km-alueelle **74 000 k-m²**. Mikäli asemakaavaan 8686 osoitetaan 50 000 k-m², jää enimmäismitoituksesta jäljelle 24000 k-m².

Voimassa oleva kaupan rakennusoikeus

	K-m ²
Ikea	35 000
K-Rauta, Puuilo	34 400
Pohjoisosa	6 600
Yhteensä	76 000



Karttaan on punaisella merkitty mahdollinen uuden liiketilan määrä asemakaavassa 8686.

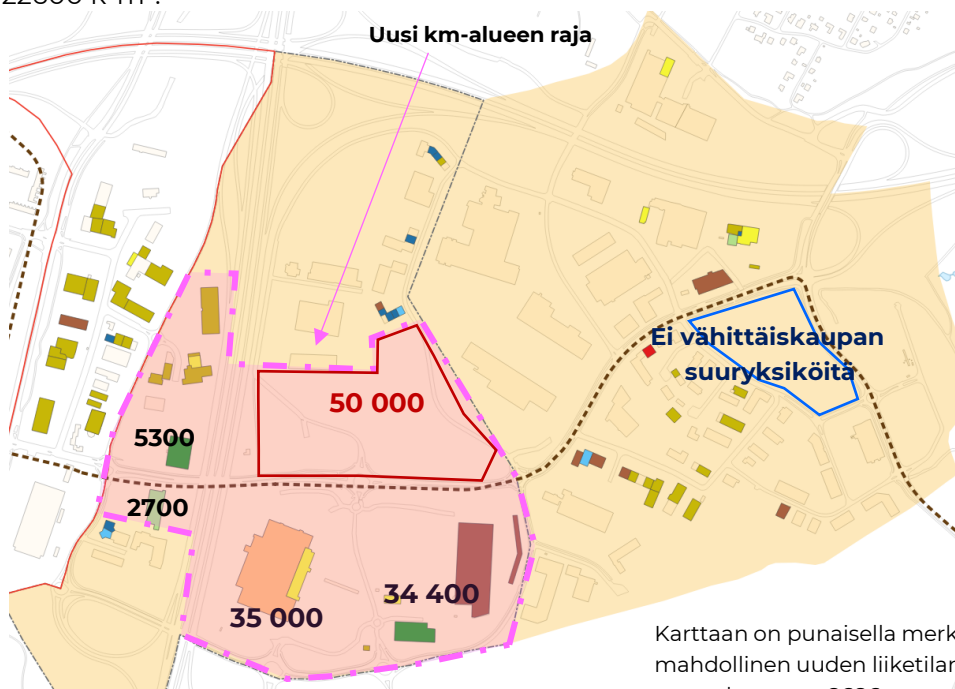
Kaupan mitoituksen ja sijoittumisen vaihtoehtoja Lahdesjärven km-alueella, VE3 ja VE4

VE3 Muutetaan lounaiskulma ja pohjoisosa "työpaikkojen korttelialueiksi" ilman kaupan pinta-alaa.

Uutta liiketilaa mahtuu km-alueelle **72 600 k-m²**. Mikäli asemakaavaan 8686 osoitetaan 50 000 k-m², jää enimmäismitoituksesta jäljelle 22600 k-m².

Voimassa oleva kaupan rakennusoikeus

	K-m ²
Ikea	35 000
K-Rauta, Puuilo	34 400
Biltema	5 300
Lidl	2 700
Yhteensä	77 400



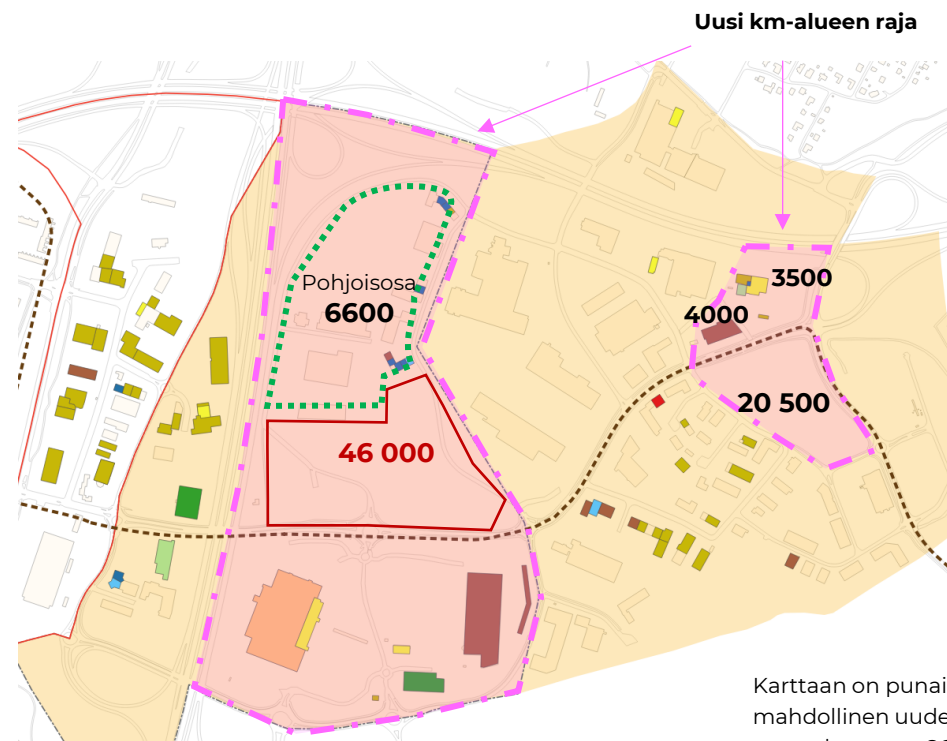
Karttaan on punaisella merkitty mahdollinen uuden liiketilan määrä asemakaavassa 8686.

VE4 Muutetaan km-alueen rajausta vt3:lle ja Vuoreksen puistokadulle; kaksiosainen km-alue.

Uutta liiketilaa mahtuu km-alueelle **46 000 k-m²**.

Voimassa oleva kaupan rakennusoikeus

	K-m ²
Ikea	35 000
K-Rauta, Puuilo	34 400
Pohjoisosa	6 600
ABC	3 500
Pirilän kukkatalo	4 000
Kortteli 6137	20 500
Yhteensä	104 000



Karttaan on punaisella merkitty mahdollinen uuden liiketilan määrä asemakaavassa 8686.

Kaupan mitoitus ja sijoittuminen Lahdesjärven km-alueella

Edellisillä sivuilla tarkasteltiin erilaisia vaihtoehtoja km-alueen rajaukseksi ja kaupan sijoittumiseksi Lahdesjärven alueella. Km-alueen kaupan enimmäismitoitus on 150000 k-m², joka sisältää olemassa olevan asemakaavoitetun liiketilan, myös toteutumattoman, sekä uuden liiketilan.

Km-alueeksi on mielekästä rajata alue, jota halutaan kehittää merkitykseltään seudullisena kaupan alueena. Työpaikka-alueet, joita ei ole tavoitteena kehittää kaupan alueena, voidaan rajata km-alueen ulkopuolelle. Työpaikka-alueelle voi edelleen sijoittaa pienimuotoisesti kauppaa tukemaan alueen työpaikkatoimintoja, mutta alueelle ei saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksiköitä tai myymäläkeskittyä.

Vaihtoehtojen pohjalta on laadittu yhdistelmä, joka vastaa parhaiten kaupungin tavoitteita kaupan alueen kehittämiseksi Lahdesjärvellä. Työpaikka-alueet on rajattu km-alueen ulkopuolelle ja km-alueeksi osoitettu alueet, joita on tarkoituksenmukaista kehittää kaupan alueina. Alueet sijoittuvat raitiotien varteen ja nykyisiä kaupan keskittyä tukemaan.

Uutta kaupan pinta-alaa osoitetaan ratikkapysäkkien ympäristöön. Jos asemakaavaan 8686 osoitetaan kauppaa 50 000 k-m², tulee korttelin 6137 nykyisestä rakennusoikeudesta vähentää 5400 k-m², jolloin uusi ro olisi enintään 15 100 k-m². Korttelissa 6137 on voimassa oleva asemakaava (ro 20 500 k-m²), mutta Ely-keskus edellyttää, että siihen laaditaan kaavamuuotos, mikäli sitä kehitetään kaupalle.

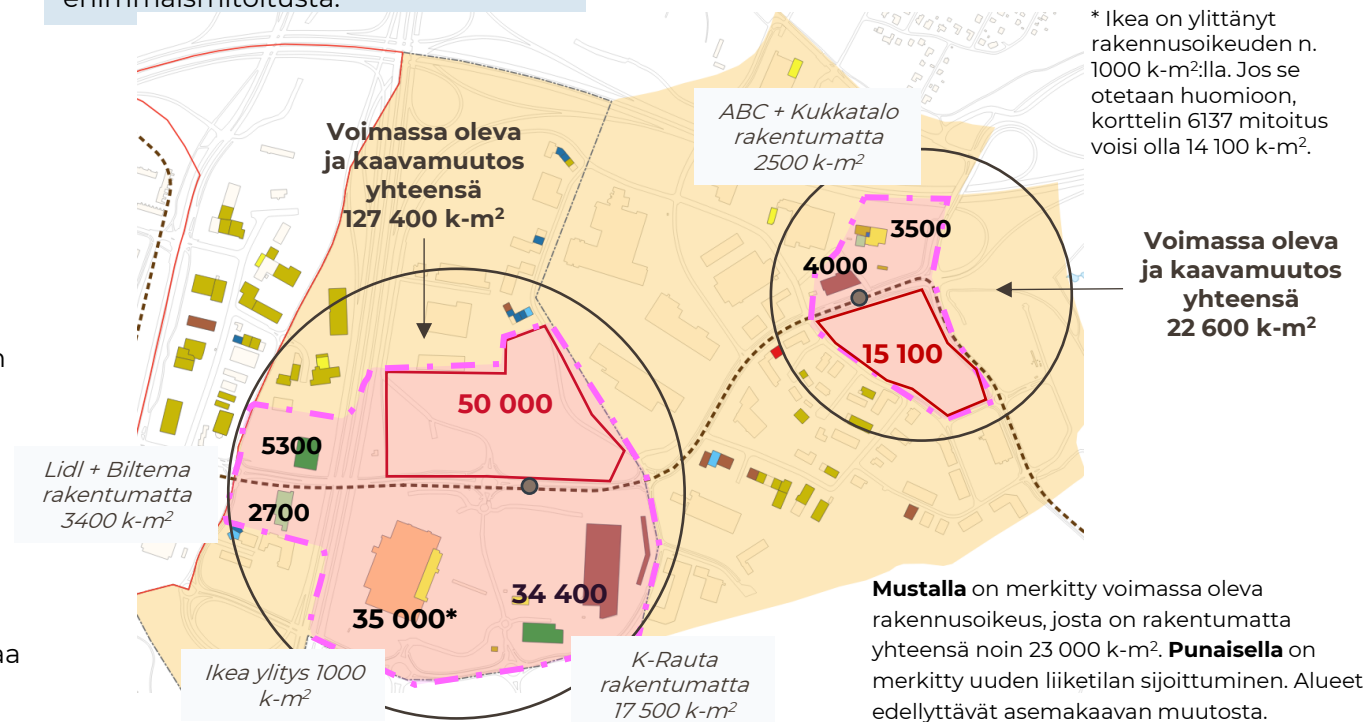
Uuden kaavoitettavan liiketilan (65 100 k-m²) lisäksi alueen olemassa olevista kaupan tonteista on osa rakentumatta. Rakentumatonta liiketilaa alueella on voimassa olevaan rakennusoikeuteen nähden noin 23 400 k-m².

Kokonaisuudessaan alueella on rakentumatonta tai uutta kaavoitettavaa liiketilaa 88 500 k-m².

Kaksiosainen km-alue, kauppa keskitetään raitiotien ja Automiehenkadun varteen.

Uutta liiketilaa mahtuu km-alueelle **65 100 k-m²**. Mikäli asemakaavaan 8686 osoitetaan 50 000 k-m², tulee korttelin 6137 rakennusoikeudesta vähentää 5400 k-m² nykyisestä, jotta ei ylitetä koko alueen enimmäismitoitusta.

Voimassa olevat	K-m ²	Kaavamuuotokset	K-m ²
Ikea	35 000	Asemakaava 8686	50 000
K-Rauta, Puuilo	34 400	Kortteli 6137	15 100
ABC	3 500	Uudet yhteensä	65 100
Pirilän kukkatalo	4 000		
Biltema	5 300		
Lidl	2 700		
Voimassa oleva ro	84 900		
josta rakentumatta	23 400	Voimassa oleva ro	84 900
		Kaavamuuotokset	65 100
		Mitoitus yhteensä	150 000



Kaupan kortteleiden merkitys Lahdesjärvellä

1. Asemakaava 8686

Keskeisimmällä sijainnilla ratikkapysäkin vieressä suuri yhtenäinen kokonaisuus, osa Lahdesjärven kaupallista ydintä.

2. Ikean ja K-Raudan kortteleiden täydentäminen

Keskeisimmällä sijainnilla muodostaa asemakaavan 8686 kanssa Lahdesjärven kaupallisen ytimen ratikkapysäkin ympäristöön. Korttelissa on rakennusoikeutta jäljellä ja toivottavaa, että se toteutetaan ratikkapysäkin ympäristöön.

3. Pohjoisosa

Näkyvyys valtateille erinomainen, mutta jää muun rakenteen taakse eikä yhdisty Lahdesjärven kaupalliseen ytimeen ja toiminnalliseen kokonaisuuteen. Soveltuu työpaikka-alueeksi ja työpaikka-aluetta palvelevalle kaupalle ja palveluille sekä myös tukkukaupalle, joka ei edellytä hyvää näkyvyyttä.

4. Lounaiskulma

Jää valtatie toiselle puolelle ja irralleen Lahdesjärven kaupallisesta ytimestä, mutta voisi muodostaa toiminnallisen kokonaisuuden Lidlin ja Bilteman kanssa. Kortteli on tässä selvityksessä kuitenkin ensisijaisesti työpaikkakortteli, joka voi sopia myös tukkukaupalle.

5. Lakalaivan km-alue

Toimii muurina keskustatoimintojen alueelle. On irrallinen alue kaupallisesta ytimestä ja muodostaa tällä hetkellä toiminnallisen kokonaisuuden c-alueella olevien nykyisten toimintojen kanssa. Valtatie rajaa alueen omaksi toiminalliseksi kokonaisuudeksi. Voidaan kehittää myös muuna kuin kaupan alueena.

6. ja 7. korttelit Vuoreksen puistokadun varressa

Näkyvä ja helposti saavutettavissa oleva sijainti Lahdesjärven pääkadun, Vuoreksen puistokadun ja ratikan varrella. Edellyttää ratikkapysäkkiä, jotta hyötyy ratikasta. Korttelit jäävät irralleen kaupallisesta ytimestä (alueet 1-2), mutta muodostaa oman toiminnallisen kokonaisuuden. Alueella on jo merkittävä asiakasvirta ABC:n ansiosta.



8. Lakalaiva C-alue

Eteläosa kehittymässä keskustapalveluiden ja asumisen kortteleiksi. Pohjoisosa kehittymässä pitkällä aikavälillä keskustatoimintojen alueeksi. Kaupan rooli muuttuu alueella.

❖ Muut alueet

Muita alueita kehitetään lähtökohtaisesti muihin työpaikkatoimintoihin nojautuen. Alueelle voi sijoittaa yrityksiä palvelevaa tukkukauppaa sekä pienimuotoisesti myös kuluttajia palvelevaa kauppaa ja palveluita.

Lahdesjärven kaupan alueelle sopivia toimialoja

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

Tilaa vaativa kauppa

Tilaa vaativan kaupan piiriin kuuluu:

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

Tukkukauppa ei kuulu vähittäiskaupan ohjauksen piiriin.

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, esim. Tokmanni+Spar, Halpahalli.

Muu erikoiskauppa

Kaupan alueille hakeutuu ja sijoittuu luontevasti myös joitakin erikoiskaupan myymälöitä. Myymälät ovat usein keskimääräistä suurempia, tuotevalikoimat ovat laajat ja myymälöissä myydään myös suurikokoisia tuotteita. Myyntitehokkuus on usein alhainen.

Erikoiskaupan myymälät eivät tyypillisesti ole kooltaan vähittäiskaupan suuryksiköitä, mutta niiden pinta-ala otetaan huomioon kaupan 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 kilpailuedellytyksiä. 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
- Outlet-keskukset
- Kauppakeskukset.

Yksittäiset suuret tai suurehkot muotikaupan tai muun erikoiskaupan myymälät tai outlet-myyvälät voivat soveltaa raitiotiepysäkkien yhteyteen. Kaupan alueille ei kuitenkaan kannata sijoittaa laajamittaisesti keskustoihin tyypillisesti sijoitettavia pieniä erikoiskauppoja tai kauppakeskuksia, jotka kilpailevat keskustan kanssa.

Päivittäistavarakauppa

Palveluverkon näkökulmasta kaupan alueille sopii:

- Liikenneasemamyyvälät, pienet lähikauppatasoiset myymälät, jotka palvelevat myös työpaikkoja.
- Laajan tavaravalikoiman myymälät, jossa pienimuotoisesti pt-kauppaa (kuivaelintarvikkeita).

Päivittäistavarakaupan ensisijainen sijaintipaikka on Lakalaivan keskusta. Erityisesti super- ja hypermarketit sopivat paremmin keskusta-alueille.

Kaupalliset palvelut (ei kauppaa)

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

Työpaikkoja palvelevat kaupat ja palvelut

Työpaikkojen yhteyteen hakeutuvat mm:

- Lounasravintolat
- Terveyspalvelut (lääkäriasemat, fysioterapia)
- Liikuntapalvelut (kuntosalit, liikuntakeskukset)
- Yrityspalvelut.

Kaupan profiilin kehittäminen Lahdesjärven osa-alueilla

Kaupallinen ydin 1-2

- Lahdesjärvellä on ensisijaista kehittää kauppaa ja palveluita kaupallisessa ytimestä.
- Ydin on näkyvyydeltään ja saavutettavuudeltaan keskeinen ja hyötty jo olemassa olevien toimijoiden asiakasvirroista.
- Ytimeen kannatta osoittaa valtaosa Lahdesjärven uudesta kaupan pinta-alasta.
- Ydin on ensisijainen vähittäiskaupan suuryksiköiden sijaintipaikka sekä ensisijainen paikka Lahdesjärven erikoiskaupalle (enimmäismitoitus maakuntakaavassa 15 000 k-m²). Uutta erikoiskauppaa voi enimmäismitoitukseen nähden osoittaa alueelle 2000 k-m².
- Ratikkapysäkin ympäristöön sopii myös pienemmät palvelut. .

Pohjoisosa 3

- Soveltuu paremmin työpaikka- alueeksi kuin kaupan alueeksi. Alue ei yhdisty luontevasti kaupan kortteleihin ja saavutettavuus jää selvästi heikommaksi kuin muiden kaupan kortteleihin.
- Alueelle voi sijoittaa työpaikka- aluetta palvelevaa kauppaa sekä sellaisia kaupan ja palvelualan toimijoita, jotka eivät edellytä hyvää näkyvyyttä.

Lakalaiva 4-5

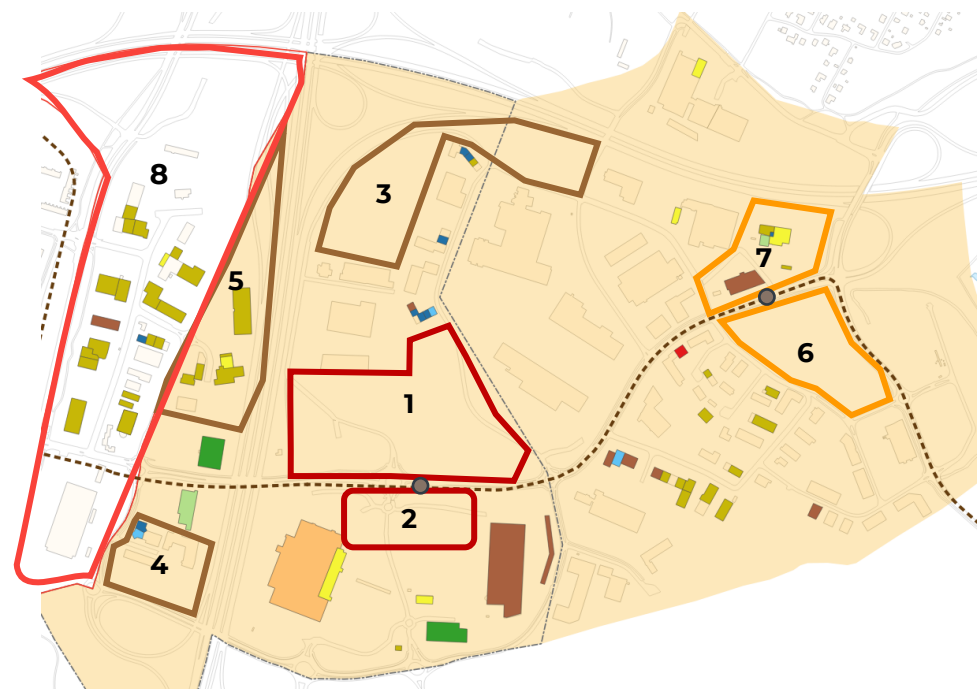
- Lakalaivan puolta voisi kaupan alueen sijaan kehittää pitkällä aikavälillä myös keskusta- ja työpaikka-alueena, jolloin kehitysmahdollisuudet olisivat monipuolisemmat kuin kaupan alueella.

Vuoreksen puistokadun korttelit 6-7

- Korttelit toimivat hyvänä kaupan laajentumisalueena muodostaen toisen vetovoimaisen kaupan keskittymän alueelle.
- Tämä on kaupallisen ytimen jälkeen seuraavaksi tärkein alue uudelle kaupan pinta-alalle.
- Alueelle sopii sekä tilaa vaativaa kauppaa että työpaikka- aluetta palvelevaa kauppaa ja palveluita.

Lakalaivan keskusta-alue 8

- Pitkällä aikavälillä autokauppa siirtynee pois keskusta-alueelta, jolloin toimijat joutuvat etsimään uusia sijaintipaikkoja seudulta.
- Alue muuttuu asumiselle ja asumista tukeville keskustapalveluille.
- Pohjoisosaan sopii hyvin esimerkiksi urheilu- ja liikuntakeskittymä.



Muut alueet

- Työpaikkatoimintojen yhteyteen sopii alueella työssäkäyviä palvelevat kaupat ja palvelut.
- Alueelle voi sijoittaa mm. pienimuotoisia teknisiä palveluja esim. lvi-, lukko-, kiinteistöhuolto ja turvapalveluja sekä tiva-kauppoja.
- Alueelle sopii myös autohalli-tyyppiset palvelukeskittymät pienyrityksille, joiden tarjonta voi olla hyvin moninaista.

Asemakaavan 8686 kehitysvaihtoehdot

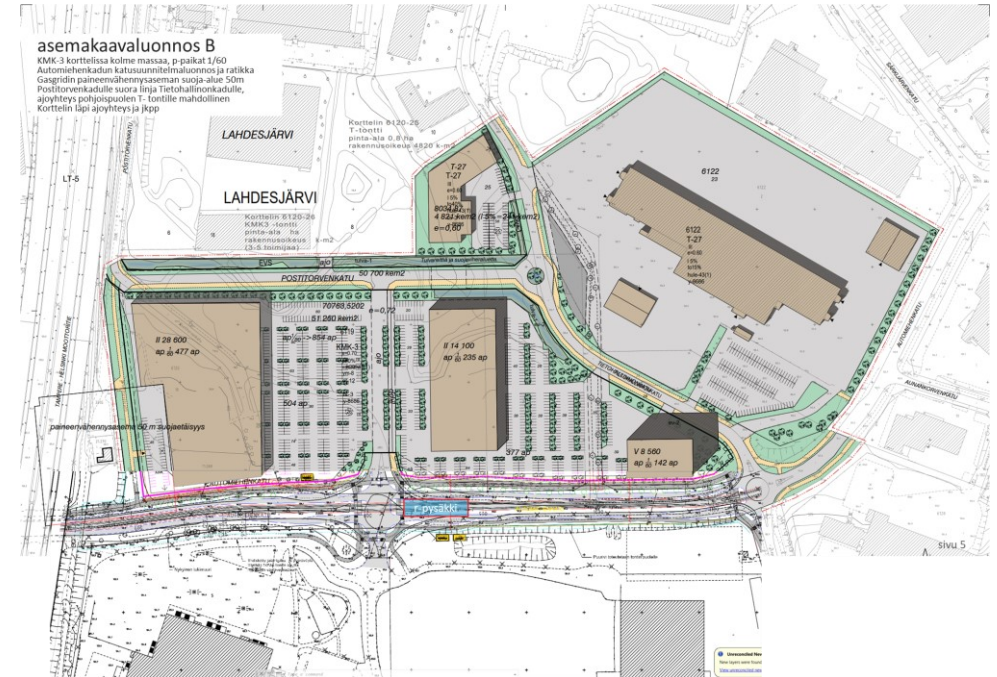
Asemakaavaan 8686 on kaupungilla tutkittu kahta vaihtoehtoista katuverkon rakennetta. Niistä toinen pohjautuu olemassa olevaan katuverkkoon (asemakaavaluonnos A) ja toisessa katuverkkoa on pyritty optimoimaan niin, että korttelit muodostuvat selkeämmiksi kokonaisuuksiksi (asemakaavaluonnos B). Kuvissa esitetyt luonnokset ovat alustavia.

Vaihtoehto B luo paremmat toimintaedellytykset kaupan kehittämiseksi. Se tarjoaa joustavuutta kaupan kehittämiseen myös isommissa yksiköissä. Vaihtoehdossa on paremmat mahdollisuudet sijoittaa kaupan toimintoja erikokoisiin yksiköihin ja muodostaa suurikin myymäläkeskittymä.

Vaihtoehdossa B asiakaspysäköinti on keskitettyä, jolloin samalla pysäköinnillä voi luontevasti asioida useammassa liikkeessä, mikä vähentää alueen sisäistä liikennettä.

Kauppaa kannattaa sekä asioinnin kannalta että kaupunkikuvallisista syistä keskittää kiinteästi raitiotiepysäkin viereen, jolloin sen mikrosijainti tukee kaupan ja palveluiden elinvoimaisuutta. Tämä on paremmin ratkaistu vaihtoehdossa A, jossa liikerakennus on sijoitettu rajaamaan katutilaa ratikkapysäkin ympäristössä. Samaa periaatetta voidaan noudattaa hyvin myös vaihtoehdossa B.

Kauppa hakeutuu pääosin maantasoon, joten vaihtoehtoon B sijoitettu korkea rakennus ei palvele kauppaa. Toiseen kerrokseen voi hakeutua palveluita kuten kuntosaleja, terveyspalveluita ja ravintoloita. Maantasokerros voi kaupan alueilla kuitenkin näyttäytyä houkuttelevampana sijaintina kaupan lisäksi myös kuntosaleille ja ravintoloille. Ylempiin kerroksiin voi tulla toimistoja tai majoitus- ja elämyspalveluita, jos niille on riittävästi kysyntää.





6. Kaupalliset vaikutukset

Vaikutusten arvioinnin lähtökohdat

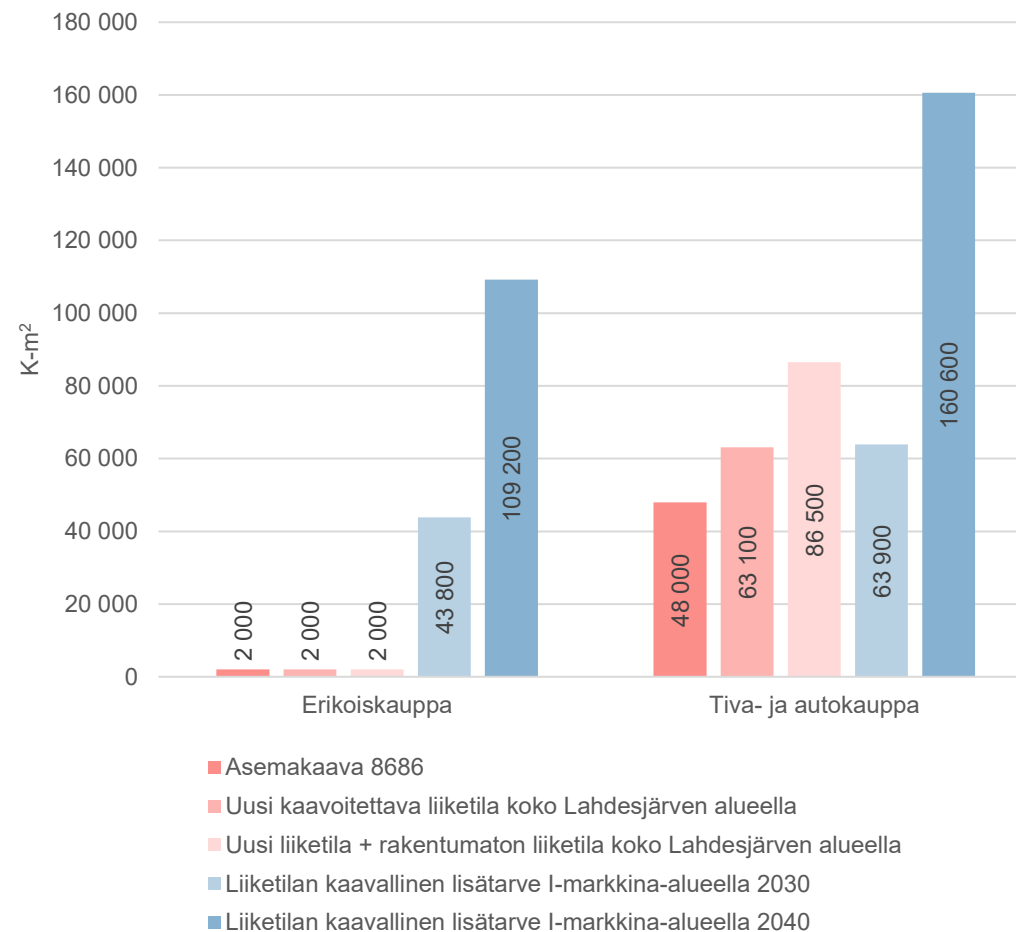
Tässä luvussa arvioidaan luvussa 5 esitetyn Lahdesjärven asemakaavan 8686 sekä koko Lahdesjärven kaupan profiilin ja mitoituksen vaikutuksia kaupan palveluverkkoon ja palveluiden saavutettavuuteen. Vaikutusten arvioinnin taustalle verrataan alueen uuden liiketilan mitoitusta liiketilan kaavalliseen lisätarpeeseen (s. 18), lisäksi huomioidaan myös alueen kaavoissa oleva, mutta vielä rakentumaton liiketila. Oheisessa kaaviossa on suosituksen mukainen uuden liiketilan määrä (s. 34). Liiketilan määrä ei kuitenkaan myös muissa vaihtoehdoissa eroa niin paljon, että vaikutukset olisivat oleellisesti erilaisia. Jokaisessa vaihtoehdossa kaupan enimmäismitoitus alueella on kokonaisuudessaan 150 000 k-m².

Erikoiskauppaa voi sijoittaa Lahdesjärvelle maakuntakaavan enimmäismitoituksen mukaan enintään 15 000 k-m², Ikean ja K-Raudan kortteliin on tästä osoitettu jo 13 000 k-m², joten uutta erikoiskauppaa voi alueelle osoittaa enintään 2000 k-m². Se on tässä tarkastelussa kohdistettu Lahdesjärven ydinalueelle asemakaavaan 8686. Muutoin alueelle on osoitettu tarkastelussa tilaa vaativaa kauppaa ja autokauppaa. Alueelle voi erikseen kaavoittaa kaupallisia palveluita, mutta ne eivät sisälly kaupan enimmäismitoitukseen. Näin ollen niitä voi sijoittaa alueelle kaaviossa esitetyn kaupan lisäksi.

Vertailussa nähdään, että uuden erikoiskaupan mitoitus on markkina-alueella olevaan tarpeeseen nähden alhainen. Tilaa vaativan kaupan ja autokaupan mitoitus (rakentumaton ja kaavoitettava) on koko Lahdesjärven alueella jonkin suurempi kuin kaavallinen lisätarve vuoteen 2030 mennessä, mutta asemakaavan 8686 mitoitus jää alle tarpeen. Osa Lahdesjärvelle kaavoitetusta, mutta vielä rakentumattomasta liiketilasta ei välttämättä toteudu lainkaan tai toteutuu vasta pitkällä aikavälillä. Osa alueelle suunnitellusta (kaavoitettavasta) uudesta liiketilasta tulee toteutumaan vasta pidemmällä aikavälillä, eli vasta 2030 jälkeen. Vuoteen 2040 mennessä myös tilaa vaativan kaupan ja autokaupan uuden liiketilan mitoitus Lahdesjärven alueella jää selvästi pienemmäksi kuin markkina-alueen kaavallinen lisätarve.

Lahdesjärvi houkuttelee asiointia myös I-markkina-aluetta laajemmalla alueella. Joten laskennallinen tarve on suurempi kuin kaaviossa esitetty, mutta koko kysyntä ei kohdistu Lahdesjärven alueelle. Voidaan kuitenkin todeta, että koko markkina-alueella on laskennallista kysyntää sekä asemakaavalle 8686 että koko Lahdesjärven alueen toteutumiseksi alueen enimmäismitoituksen mukaisena. Laskennallista kysyntää riittää myös muiden kaupan keskittymien kehittämiseksi.

Uudet liiketilat vs. liiketilan kaavallinen lisätarve I-markkina-alueella



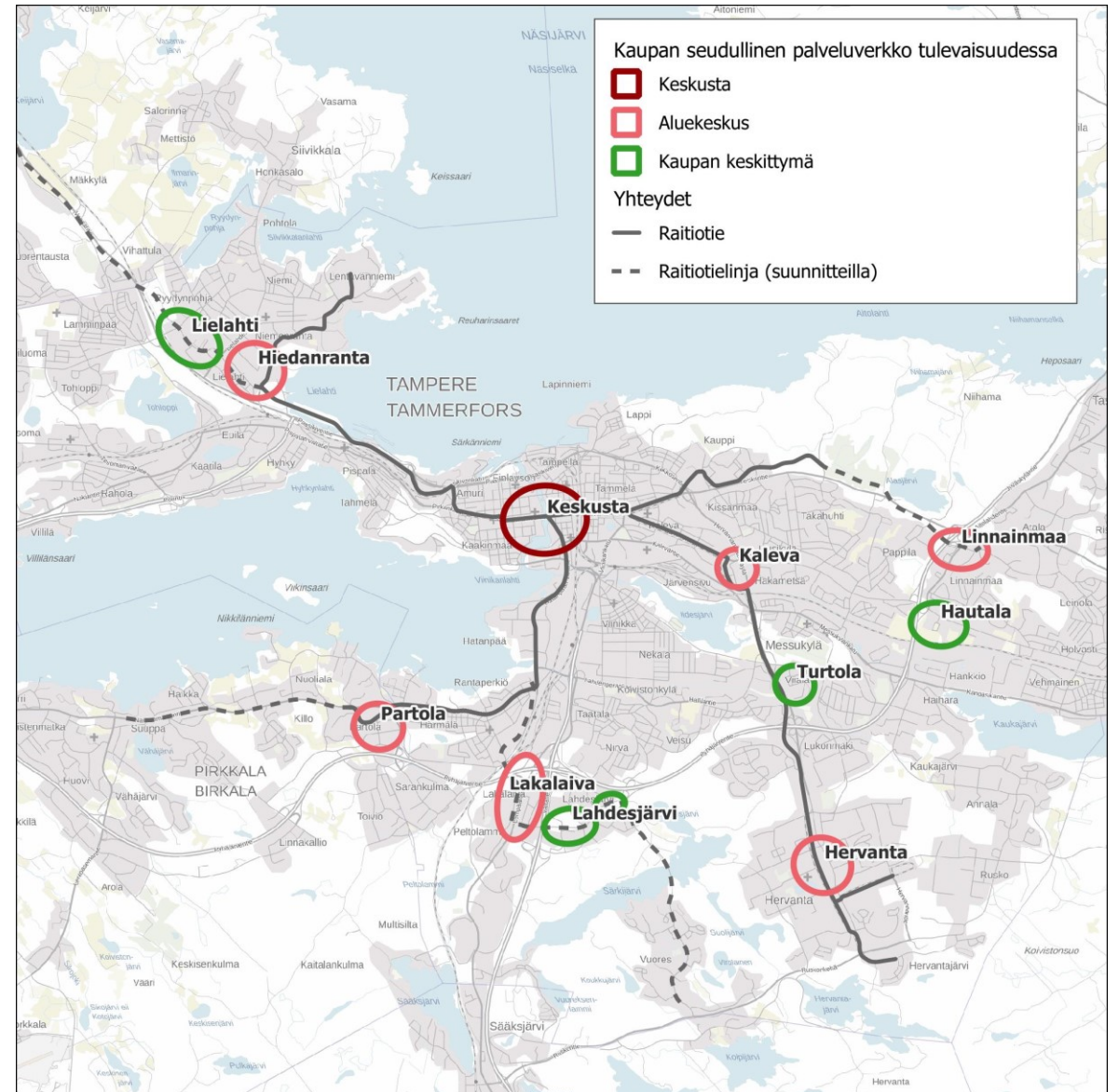
Vaikutukset seudulliseen palveluverkkoon

Selvityksessä esitetyt suunnitelmat vahvistavat Lahdesjärven asemaa seudullisessa kaupan palveluverkossa. Kaupunkiseudun ja vaikutusalueen asukasmäärä ja ostovoima ovat kasvussa, mikä luo kysyntää kaupan kasvulle. Tilaa vaativa kauppa keskittyy ja toimijat hakevat kauppapaikkoja hyvin saavutettavissa olevista sijaintipaikoista. Lahdesjärvellä on jo merkittävät asiointivirrat ja alue tarjoaa hyvät edellytykset kaupan kehittämiseksi.

Asemakaavamuutoksen myötä kaupan toimijoille tulee tarjolle uusi vetovoimainen kaupan kortteli. Lisäksi kaksiosaisen kaupan alueen itäisessä osassa mahdollistuu kaupan kehittäminen raitiotiepysäkin ympäristössä. Nämä molemmat kauppapaikat parantavat kilpailunedellytyksiä ja luovat uusille kaupan toimijoille mahdollisuuksia tulla markkinoille ja olemassa oleville toimijoille kehittää omaa myymäläverkkoansa. Kokonaisuudesta muodostuu seudullisessa mittakaavassa vetovoimainen kaupan keskus.

Kaupungissa on muitakin kaupan keskittymiä, osa Lahdesjärven tyyppisiä kaupan alueita ja osa monipuolisempia alueita, joissa on myös päivittäistavarakauppaa ja muuta keskustahakuista kauppaa. Olemassa olevat kaupan keskittymät ovat löytäneet oman vetovoimansa palveluverkossa ja kehittyvät myös jatkuvasti. Ostovoiman kasvun pohjalta arvioituna ei ole oletettavaa, että Lahdesjärven kehittäminen vaikuttaisi merkittävästi nykyiseen seudulliseen palveluverkkoon. Myös muille keskuksille riittää asukasmäärän ja ostovoiman kasvun myötä kehityspotentiaalia.

Lahdesjärvellä ei ole suunnitelmissa merkittävästi keskustahakuista kauppaa, joten asemakaavalla ei arvioida olevan vaikutusta keskustoihin. Keskustojen vetovoima painottuu päivittäistavarakauppaan sekä keskustahakuiseen erikoiskauppaan ja kaupallisiin palveluihin. Lahdesjärven alueelle ei suunnitella päivittäistavarakauppaa, ja erikoiskaupan määrä jää alueella pieneksi verrattuna kasvutarpeeseen sekä myös olemassa olevien keskustojen nykytarjontaan. Lisäksi keskustahakuisten kaupan profiili on Lahdesjärvellä toinen kuin keskustoissa. Lahdesjärvellä ei suositella sijoitettavan merkittävästi keskustoille tyypillistä pientä erikoiskauppaa tai kauppakeskusta.



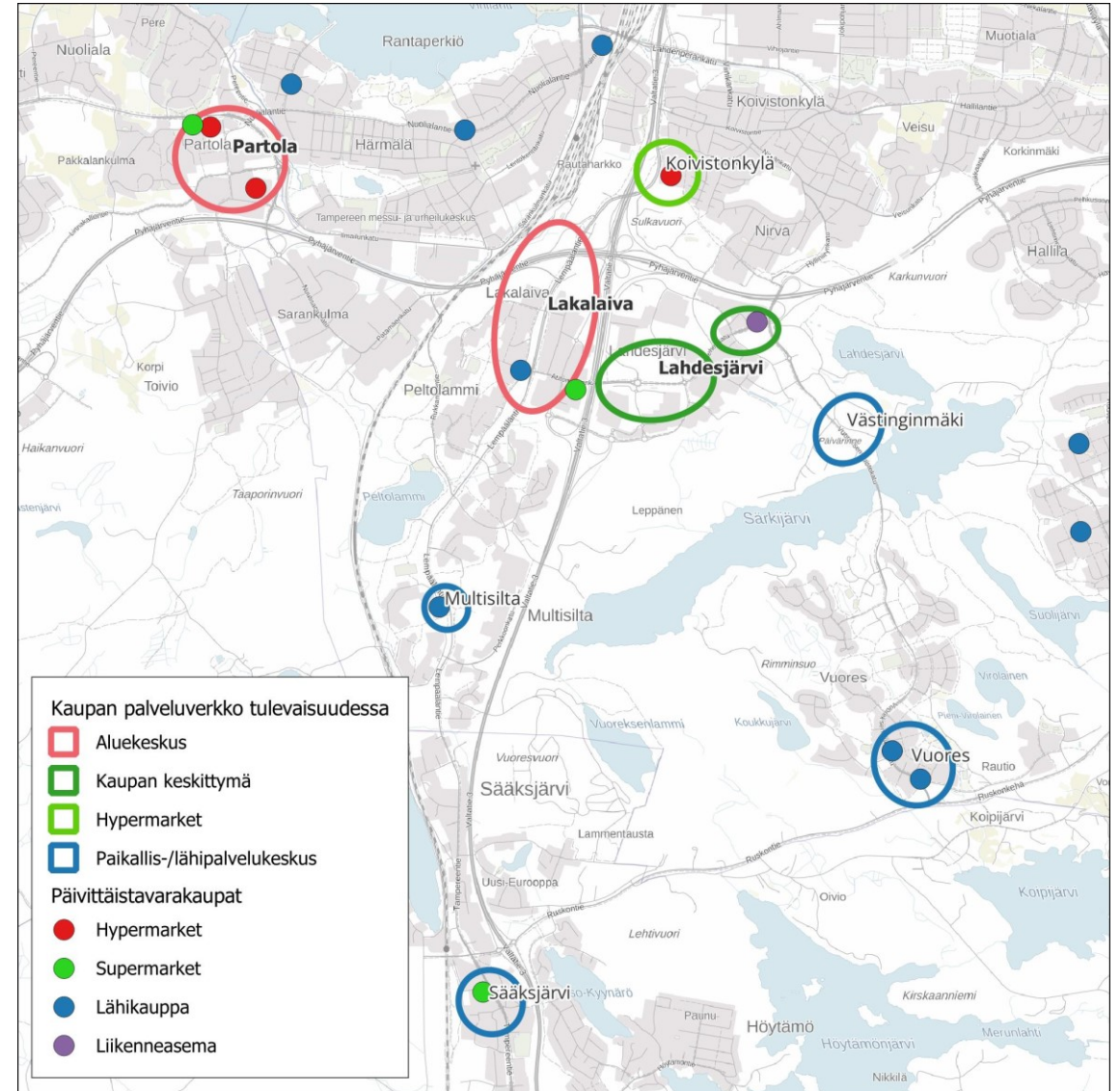
Kaupan seudullinen palveluverkko tulevaisuudessa
Pohjakartta: Maanmittauslaitos.

Vaikutukset lähialueen palveluverkkoon

Lahdesjärven alueelle on alustavasti suunniteltu pääosin tilaa vaativaa kauppaa, autokauppaa ja luonteeltaan tilaa vaativan kaupan tyyppistä laajan tavaravaliokiman kauppaa. Alueelle on mahdollista sijoittaa vain vähäisesti uutta erikoiskauppaa ja alueelle voi sijoittua myös kaupallisia palveluita.

Päivittäistavarakauppaa voisi sijoittaa alueelle korkeintaan pienimuotoisesti palvelemaan mm. alueen työpaikkoja. Lakalaivan/Peltolammen aluekeskusta on tarkoitus kehittää Lahdesjärven alueen vieressä, joten se on päivittäistavarakaupan ensisijainen sijaintipaikka. Näin ollen Lahdesjärven alueelle ei tässä selvityksessä ole osoitettu uutta päivittäistavarakauppaa. Tällä hetkellä alueella on jo Lidl ja ABC:n liikenneasema, jotka molemmat palvelevat lähialuettaan ja liikenneasema lisäksi ohikulkevaa liikennettä.

Lähialueella eli Peltolammella ja Multisillassa kaupan palveluverkko painottuu tällä hetkellä päivittäistavarakauppaan ja lähipalveluihin. Vastaavaa tarjontaa on myös Vuoreksessa ja Sääksjärvellä. Peltolammen aluetta kehitetään aluekeskuksena ja sen merkitys palveluverkossa kasvaa. Lahdesjärven alueelle suunnitellaan lähipalvelukeskuksia ja aluekeskusta täydentävää palvelua, näin ollen Lahdesjärven kaupan keskittymällä ei arvioida olevan vaikutuksia lähialueen palveluverkkoon.



Tulevaisuuden palveluverkko lähialueella.

Lähde: Nielsen IQ, WSP kartoitus.

Pohjakartta: Tampereen kaupunki.

Vaikutukset palveluiden saavutettavuuteen ja asiointiin

Lahdesjärven alue on jo tällä hetkellä hyvin vetovoimainen kaupan alue. Alueella on vetovoimaisia toimijoita sekä hyvä saavutettavuus erityisesti henkilöautolla. Alueen nykyisten asiakasvirtojen sekä asukasmäärän ja ostovoiman kasvun myötä alueella on kysyntää uusille kaupan palveluille. Kysyntää on sekä nykyisellä KM-alueella olemassa olevien toimijoiden läheisyydessä että myös työpaikka-alueella ABC:n ja tulevan raitiotiepysäkin lähiympäristössä.

Kaksiosainen kaupan alue mahdollistaa kaupan kestävän saavutettavuuden kahden ratikkapysäkin myötä laajemmalla alueella kuin yksiosainen km-alue yhden ratikkapysäkin ympäristössä. Lisäksi Peltolammen raitiotiepysäkin palveluetaisyys ulottuu km-alueen länsireunaan, jossa on Lidl ja Biltema. Näin ollen alueen saavutettavuus joukkoliikenteellä on erinomainen.

Seudullinen saavutettavuus

Kaupan palveluiden saavutettavuus paranee, kun hyvin saavutettavissa olevan kauppapaikan palvelutarjonta monipuolistuu. Tällöin samalla asiointimatalla voidaan asioida useammassa liikkeessä sekä myös vertailla tarjontaa ja hintoja.

Tilaa vaativassa kaupassa asiointipaikan valintaan ei kuitenkaan vaikuta vain kauppapaikan läheisyys, vaan tarjonnan laatu ja monipuolisuus; kaikkia tiva-kaupan toimialoja ja tarjontaa ei löydy jokaisesta keskuksesta. Koska tiva-kaupassa asioidaan harvoin ja verkko on harvempi kuin päivittäistavarakaupan verkko, asiointimatkat ovat tyypillisesti pidempiä kuin arjen palveluissa. Kaupan keskittymän monipuolisuus onkin usein merkittävä asiointipaikan valintakriteeri.

Kaupan alueilla ja erityisesti tilaa vaativassa kaupassa asioidaan tyypillisesti autolla. Lahdesjärven alueella on mahdollista asioida myös kestävällä kulkumuodoilla, ja erityisesti Ikea vetää alueelle asiointia myös joukkoliikenteellä. Lahdesjärven kaupan korttelit kuuluvat Tampereen joukkoliikenteen palvelutasoluokkaan 4, jossa joukkoliikenne on vaihtoehto henkilöautolle täyttäen asukkaiden tyypillisimmät matkustustarpeet, mutta viikonloppuisin matkat suunniteltava tarkemmin.

Joukkoliikenteen käyttö on jossain määrin kilpailukykyistä henkilöauton kanssa. Raitiotien myötä asiointi joukkoliikenteellä tulee kasvamaan, kun alue tulee helpommin joukkoliikenteellä saavutettavaksi.

Seudullisen raitiotieverkon rakentumisen myötä myös seudullinen kestävä saavutettavuus paranee. Seudullisen raitiotieverkon varrella on kuitenkin useita kaupan keskittymiä, joten Lahdesjärven joukkoliikennesaavutettavuus ei kaupunkiseudulla korostu yli muiden vastaavien keskittymien.

Lähisaavutettavuus

Palveluiden asukassaavutettavuuden näkökulmasta on positiivista, että asukasmäärä on lähialueella kasvussa muun muassa Peltolammen, Lakalaivan ja Rautaharkon alueella sekä Vuoreksessa ja Västringinmäessä.

Kaupan kehitys suunnitelmat parantavat palveluiden saavutettavuutta lähiympäristössään, koska ne monipuolistavat alueen nykyistä palvelutarjontaa, jolloin yhä paremmin on kaupan palveluita saavutettavissa lähellä. Toisaalta alueelle ei suunnitella uutta päivittäistavarakauppaa tai lähipalveluita, joten alue ei ole asukkaiden päivittäisasiointin kohde lukuun ottamatta olemassa olevia päivittäistavarakauppoja (Lidl ja ABC). Alueella on mahdollista kehittää työpaikkoja palvelevia kaupallisia palveluita, jolloin palvelut ovat saavutettavissa työpäivän aikana lähellä.

Lähisaavutettavuuteen vaikuttaa merkittävästi kaupunkiympäristön laatu, eli reittien ja kulkuyhteyksien viihtyisyys ja turvallisuus. Kaupan korttelit sijoittuvat pyöräilyn pääreitit varten, joten alueella on mahdollista asioida pyörällä. Tärkeää on myös kävelyreitit raitiotiepysäkiltä kaupan kortteleihin sekä kävely-yhteydet liikkeestä toiseen koko alueella ja myös kortteleiden sisällä, jotta alueella on miellyttävä asioida ja liikkua kauppapaikkojen välillä.

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

- Huonekalu- ja sisustuskauppa
- 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 terveystarvikkeet
- Kuntosalit, liikuntapalvelut
- Sisäleikkipuistot
- Pesulat
- Autokoulut
- Kiinteistövälitys
- Pankit

Käytetyn tavarain kauppa

- Kirpputorit
- Antikvariaatit
- Muut käytettyjen tavarain myymälät