

## Vuoreksen kaupallisten palveluiden mitoituksen päivitys 2013

Vuoreksen kaupunginosa on lähtenyt jo rakentamaan. Vuoreskeskus on ensimmäisiltä osiltaan rakentunut ja myös muita kaupallisten palveluiden tiloja on saatu rakennettua alueelle. Tampereen asuntomessualue 2012 valmistui ja alue on tältä osin käytössä. Vuoreksen kokonaissuunnitelmaan sisältyy Isokuusen alueen suunnittelu. Isokuusi tulee muodostumaan alakeskukseksi Vuoreksen ydinkeskustan rinnalle.

Vuoreksen alueen kaupallisten palveluiden mitoitus tehtiin Vuoreskeskuksen suunnittelun yhteydessä. Isokuusen suunnittelun käynnistyttyä on tullut tarve päivittää koko Vuoreksen kaupallisten palveluiden mitoitusta.

Vuoreksen alueen väestömäärä on lähtenyt kasvuun ja lähivuosina kasvu jatkuu voimakkaana. Kun kauppapalveluiden mitoituksen lähtökohtana on markkina-alueen väestöpohja, on mitoitusta aiheellista tarkistaa kun väestöennuste tarkentuu. Kaupan mitoituksessa on tärkeää saada tieto markkinoiden koosta niin, että alueelle muuttavalle väestölle saadaan varattua riittävät palvelut.

Vuoreksen keskustan väestökehitys ja -ennuste ovat pysyneet aikaisempien arvioiden tasossa. Isokuusen alueen väestöpohja on aikaisemmista ennusteista hieman noussut, mikä antaa aiheen tarkastaa mitoitusta. Suurempi väestöpohja mahdollistaa monipuolisempia palvelukonaisuuksia alueelle. Kun Västringinmäen alueelle ei ole tulossa kaavoihin varauksia palvelupisteille, tulee Isokuusen keskusta tarjoamaan lähipalvelut myös tämän kaupunginosan asukkaille.

Vuoreksen alueella on nyt noin 700 asukasta ja väestö tulee kasvamaan seuraavan kahdeksan vuoden aikana Tampereen alueella yli 9000 asukkaan. Lisäksi Lempäälän puolella tulee olemaan noin 2500 asukasta Vuoreksen palveluiden vaikutuspiirissä.



**Asukasluvun kehitys 2012 - 2020**

	2012	2020
Mäyränmäki	100	711
Vuoreskeskus länsi	204	910
Vuoreskeskus itä	0	1083
Rimmi	0	746
Virolainen	407	649
Koukkuranta	0	1045
<b>Isokuusi</b>	<b>0</b>	<b>3811</b>
Vormisto	0	48
Niitynperä	0	0
<b>Västringinmäki</b>	<b>0</b>	<b>335</b>
<b>Isokuusi yhteensä</b>	<b>0</b>	<b>4146</b>
<b>Vuores keskus</b>	<b>711</b>	<b>5192</b>
<b>Vuores Tampere</b>	<b>711</b>	<b>9338</b>
<b>Lempäälä</b>	<b>0</b>	<b>2448</b>

Lähde: Vuores-projekti



## VUOREKSEN KESKUSTAN KAUPAN MITOITUS

Vuoreksen keskustan kauppapalvelut ovat lähteneet jo rakentumaan. Liikekeskuksen ensimmäinen vaihe saatiin rakennettua Tampereen asuntomessujen yhteydessä ja Klaava-kauppakeskuksen kauppa tarjoaa jo nyt lähipalvelut alueen asukkaille. Vuoreksen puistokadunvarren rakennukset ovat jo osin valmistuneet ja niiden kivijalkaan on tulossa liiketiloja. Niihin on sijoittunut jo ensimmäiset palvelu yritykset. Suunnitteilla on myös kiinteistö, johon tulee sijoittumaan toinen pieni päivittäistavarakauppa.

Kun Vuoreksen keskustan väestöpohja kasvaa nyt nopeasti, palveluille tulee saada lisää liiketilaa. Liiketilat täyttyvät, kun markkinat alkavat muodostua kannattavan liiketoiminnan kannalta riittäviksi.

Kaupan ja palveluiden tilantarvelaskelmat on tehty niin, että väestöpohjan ja kulutuksen avulla on laskettu alueen koko liiketilatarve vuoteen 2020 asti. Liiketilan tarve on määritelty kaupan eri toimialojen neliömyyntitehokkuuksien avulla. Kun Vuoreksen alue on kaupunginosa ja seudun alakeskus, perusolettamuksena on, että suuri osa kauppa-asioinnista suuntautuu Tampereella muihin keskuksiin. Siksi tilantarpeesta vain osa kohdistuu Vuoreksen alueelle. Vuoreksen tilatarpeet on muodostettu tyypilliseksi kaupunginosakeskuksen lähipalvelukokonaisuudeksi.

Palvelutarpeet painottuvat siten päivittäistavarakauppaan ja muihin palveluihin. Kaupan palveluista 2/3 liiketilatarpeesta kohdistuu päivittäistavarakauppaan. Muut erikoiskaupan palvelut ovat lähinnä täydentäviä palveluita ja jollakin tapaa selkeästi erikoistuneita markkinoille sopivia liikkeitä. Merkittävä osa liiketilatarpeista kohdistuu muihin lähipalveluihin. Ravintolapalveluita lasketaan tarvittavan noin 800 k-m<sup>2</sup> ja muihin lähipalveluihin yli 4000 k-m<sup>2</sup>. Näistä merkittävimpiä ovat erilaiset hyvinvointipalvelut kuten parturi-kampaat, kauneudenhoito ja hieronta sekä kuntosalit ja muut liikuntapalvelut. Lisäksi erilaiset pesula ja korjauspalvelut, pankit, vakuutuspalvelut, kiinteistövälityspalvelut, yms.

Kaupallisten palveluiden sijoittelua on tutkittu Vuoreksen keskustassa alueen kaavoitusvaiheessa ja eri suunnittelukilpailujen yhteydessä.



### Kaupan ja palveluiden tilantarve 2020

k-m <sup>2</sup>	Vuores-keskus
Päivittäistavarakauppa*	3 400
Muotikauppa	300
Tilaa vaativa kauppa	500
Muu erikoiskauppa	900
<b>Erikoiskauppa yhteensä</b>	<b>1 700</b>
<b>Vähittäiskauppa yhteensä</b>	<b>5 100</b>
Autokauppa ja huoltamot	400
Ravintolat	800
Muut kaupalliset palvelut	4 300
<b>Kauppa ja palvelut yhteensä</b>	<b>10 600</b>
<b>Aukkaita</b>	<b>7 600</b>

\* sis. alkoholijuomakaupan

Lähde: Santasalo Ky



## ISOKUUSEN KAUPAN MITOITUS JA SIJOITTUMINEN

Isokuusen alueen väestöpohja vuosikymmen lopussa tulee olemaan noin 4100 asukasta. Heidän palvelutarpeensa edellyttää alueelle noin 6500 k-m<sup>2</sup> kaupallisia palveluita. Tämä on kaavallinen mitoitus palvelutilojen tarpeesta. Tilatarpeesta 2/3 on päivittäistavarakaupan liiketiloja. Niille tulee varata tilaa niin, että alueella mahdollistuu yksi suurempi supermarket ja yksi tai kaksi pienempää lähikauppaa. Toinen lähikauppa voi olla myös kioski. Erikoiskauppojen tilantarve on noin 1000 k-m<sup>2</sup>, mutta niiden tilatarpeet vaihtelevat toimialan mukaan. Pääosin liiketilat ovat pieniä 60- 200 m<sup>2</sup> välillä. Erilaisille ravintoloille ja palveluille lasketaan tilatarpeeksi 3000 k-m<sup>2</sup> ja niiden tilojen yksikkökoot ovat pieniä. Osa palveluiden tiloista voi toteutua työtiloina.

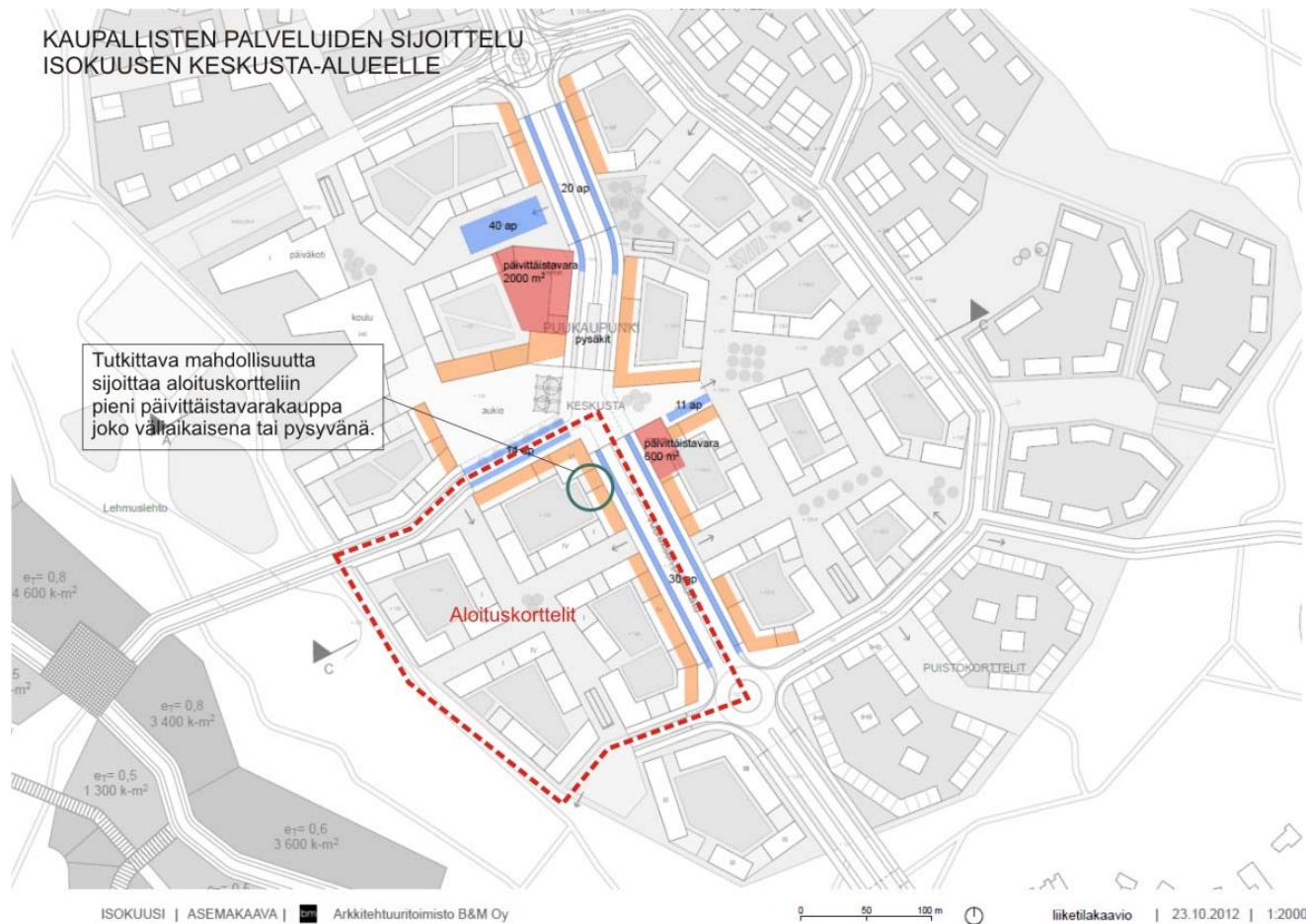
### Kaupan ja palveluiden tilantarve 2020

k-m <sup>2</sup>	Vuores-keskus	Isokuusi
Päivittäistavarakauppa*	3 400	2 100
Muotikauppa	300	200
Tilaa vaativa kauppa	500	300
Muu erikoiskauppa	900	600
<b>Erikoiskauppa yhteensä</b>	<b>1 700</b>	<b>1 100</b>
<b>Vähittäiskauppa yhteensä</b>	<b>5 100</b>	<b>3 200</b>
Autokauppa ja huoltamot	400	200
Ravintolat	800	500
Muut kaupalliset palvelut	4 300	2 500
<b>Kauppa ja palvelut yhteensä</b>	<b>10 600</b>	<b>6 400</b>
<b>Asukkaita</b>	<b>7 600</b>	<b>4 100</b>

\* sis. alkoholiuomakaupan

Lähde: Santasalo Ky

Kaupan ja palveluiden liiketilat on asemakaavaluonnoksessa sijoitettu Vuoreksen puistokadun varteen kivijalkaliiketiloiksi. Keskusaukiota ympäröi liiketilat ja niihin tulee hakea sellaisia toimintoja, kuten ravintoloita ja kahviloita, jotka voivat hyödyntää aukiota liiketoiminnassaan. Keskuskortteliin on tarkoitus sijoittaa suuri päivittäistavarakauppa ja muita liiketiloja tiiviinä kokonaisuutena. Tarkemmassa suunnittelussa on tarpeen tutkia kauppakeskusmaista rakennetta korttelissa tai sen osassa.





Vuoreksen puistokadun reunan kortteleiden katutaso kivijalkatilat tulee varata tiiviinä katkeamattomana nauhana liiketiloiksi. Niihin voi sitten sijoittaa erikoiskauppoja ja palveluita. Erilaisia palveluita tulee alueelle runsaasti ja ne tulevat sijoittumaan toimintojen luonteesta riippuen lähelle keskuskorttelia. Vähemmän intensiiviset toiminnot hakeutuvat Vuoreksen puistokadulla etäämmälle keskuskorttelista.

Isokuusen alueen korttelirakenteen palveluiden sijoittelussa lähdetään siitä, että keskeisistä kaduista tulee kaupallisesti aktiivisia kivijalkakauppojen ja -palveluiden avulla. Kun liiketilalle ei ole kysyntää kaikilla kaduilla, keskittämällä toiminnot keskeisille kaduille ja keskuskortteleihin, niin saadaan toimivaa kaupallista kaupunkitilaa sopivassa määrin Isokuusen keskusta. Viereisestä kuvasta nähdään Tammelan kaupunginosasta viitteitä tiivistä kadunvarsipalveluiden rakenteesta.

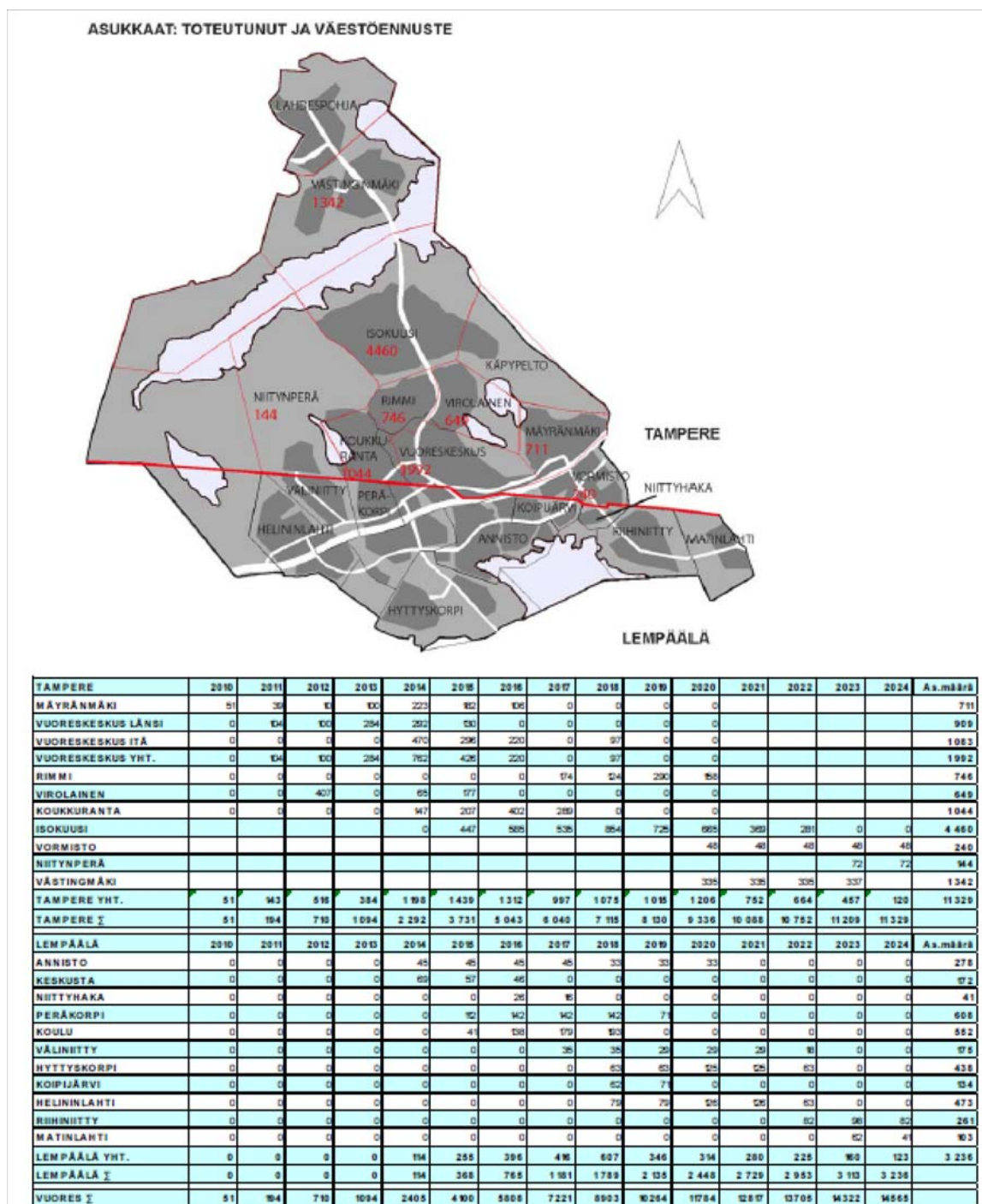
Alkuvaiheessa rakentaminen kohdistuu vain Vuoreksen puistokadun länsireunalle. Näin ollen alkuvaiheessa liiketoimintaa tulee vain kadun toiselle puolelle, jolloin puistokadusta ei vielä muodostu kauppakadun näköistä, mikä voi haitata kadun kaupallista toimivuutta alkuvaiheessa. Aloituskorttelin toteutuksessa olisi hyvä saada alueelle ensimmäinen päivittäistavarakauppa, jotta saadaan turvattua lähipalvelut jo alkuunsa.



Kuvat: Vuores-projekti ja -kuvapankki, Tampereen keskustaprojekti



LIITE Vuoreksen projektisuunnitelman 8.1.2013 mukainen asukasluku ja väestöennuste



Ennuste Vuoreksen väestökehityksestä 2013-2024 (kartta ja taulukko), 2010-2012 on esitetty taulukossa toteutuneen mukaisena. Väestöennusteen pohjana on asuntotyyppikohtainen väestöennuste; ak/1,7 hlö, ar, ap/2,4 hlö ja ao/3,5 hlö.