

# Kauppan selvitys Lielähti – Hiedanranta

22.12.2021

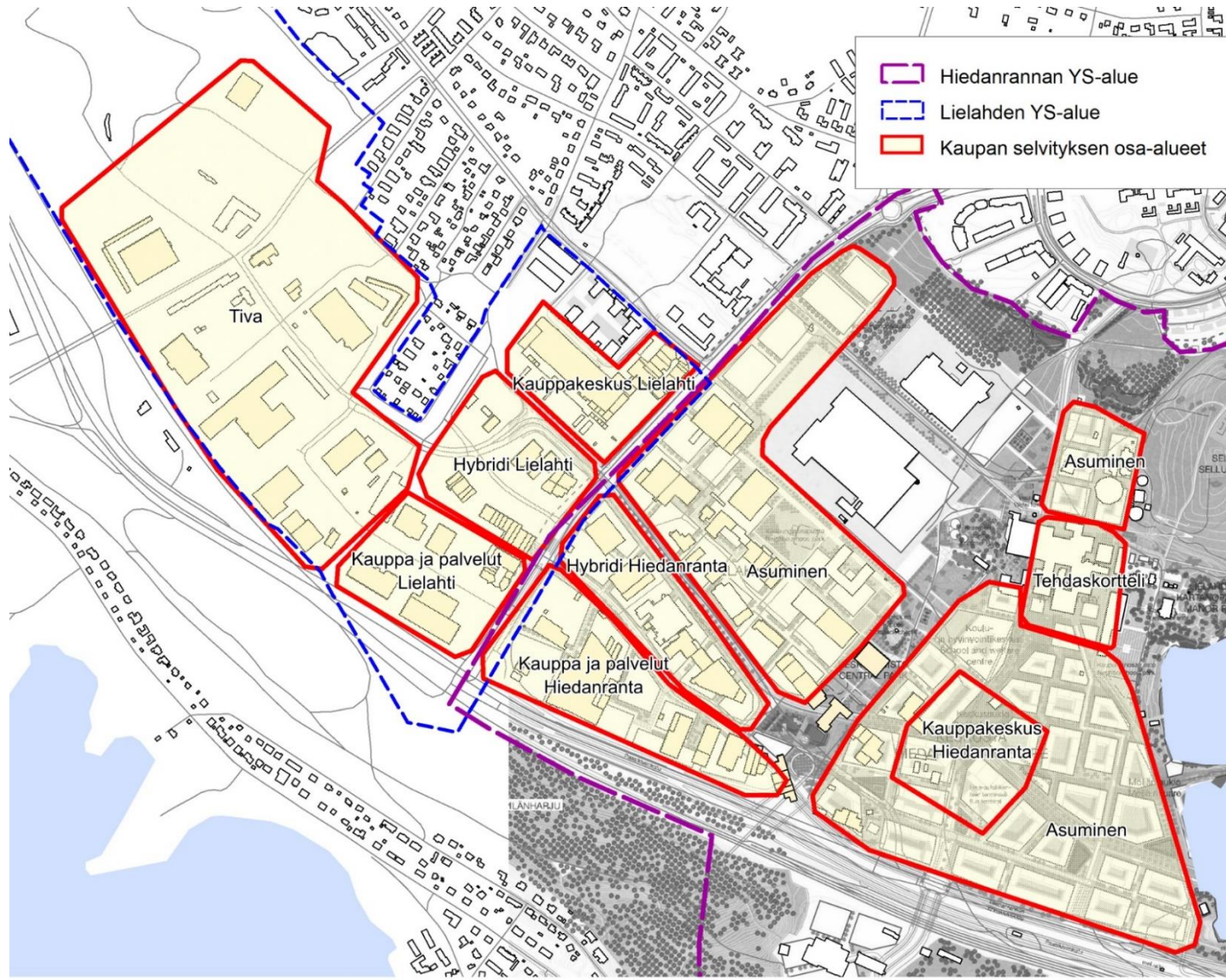


TAMPERE

# Sisällysluettelo

Johdanto ja aluejako	3
1. Nykytila	4
2. Maakunta- ja yleiskaavan lähtökohdat	10
3. Markkinoiden kehitys	16
4. Saavutettavuus	27
5. Tulevaisuuskuva	32
6. Vaikutusten arviointi	44
Liite Kartoituksessa käytetty toimialaluokitus	46

# Johdanto ja aluejako



Lielähti-Hiedanranta kaupan selvityksen tavoitteena on tukea Kantakaupungin yleiskaavan päivitystä, Lielahden yleissuunnitelman laadintaa sekä Lielahden ja Hiedanrannan asemakaavoitusta. Lähtötietoina käytetään Lielahden ja Hiedanrannan yleissuunnitelmien aineistoja. Lielahden yleissuunnitelmaa on laadittu tämän työn kanssa samanaikaisesti.

**Kaupan selvityksen tavoitteena on määrittellä Lielahden-Hiedanrannan aluekeskuksen rooli ja merkitys kaupunkiseudun kaupan palveluverkossa ja tehdä perustellut suositukset kaupan laadusta ja mitoituksesta koko alueella sekä osa-alueittain.**

Työn suunnittelualue kattaa Lielahden ja Hiedanrannan yleissuunnitelma-alueet. Selvityksessä suunnittelualue on jaettu toiminnallisesti yhtenäisiin osa-alueisiin yleissuunnitelmien sekä tämän kaupan selvityksen tulosten pohjalta. Alueiden nimitys (Lielähti-Hiedanranta) on tehty yleissuunnitelma-aluejaon mukaan. Oheisessa kartassa on kuvattu osa-alueiden karkeat rajaukset ja selvityksessä käytetyt alueiden nimet.

Lielähti-Hiedanranta kaupan selvityksen on tilannut Tampereen kaupungin Yleiskaavoitus ja yhteyshenkilönä on toiminut Anna-Lotta Kauppila. Selvityksen ohjausryhmässä ovat olleet Tampereen kaupungilta: Pia Hastio/yleiskaavoitus, Riikka Rahkonen/ asemakaavoitus, Susanna Virjo/asemakaavoitus, Pasi Kamppari/ kiinteistötoimi, Pekka Stenman/liikenne, Juha Kaivonen/ Hiedanrannan kehitysohjelma, Sami Ahokas/Hiedanrannan kehitys Oy ja Saara Melama/Hiedanrannan kehitys Oy.

Selvityksestä vastaa WSP Finland Oy. Työssä projektipäällikkönä ja kaupan asiantuntijana on toiminut Katja Koskela ja liikenneasiantuntijana Anna Jokiranta.



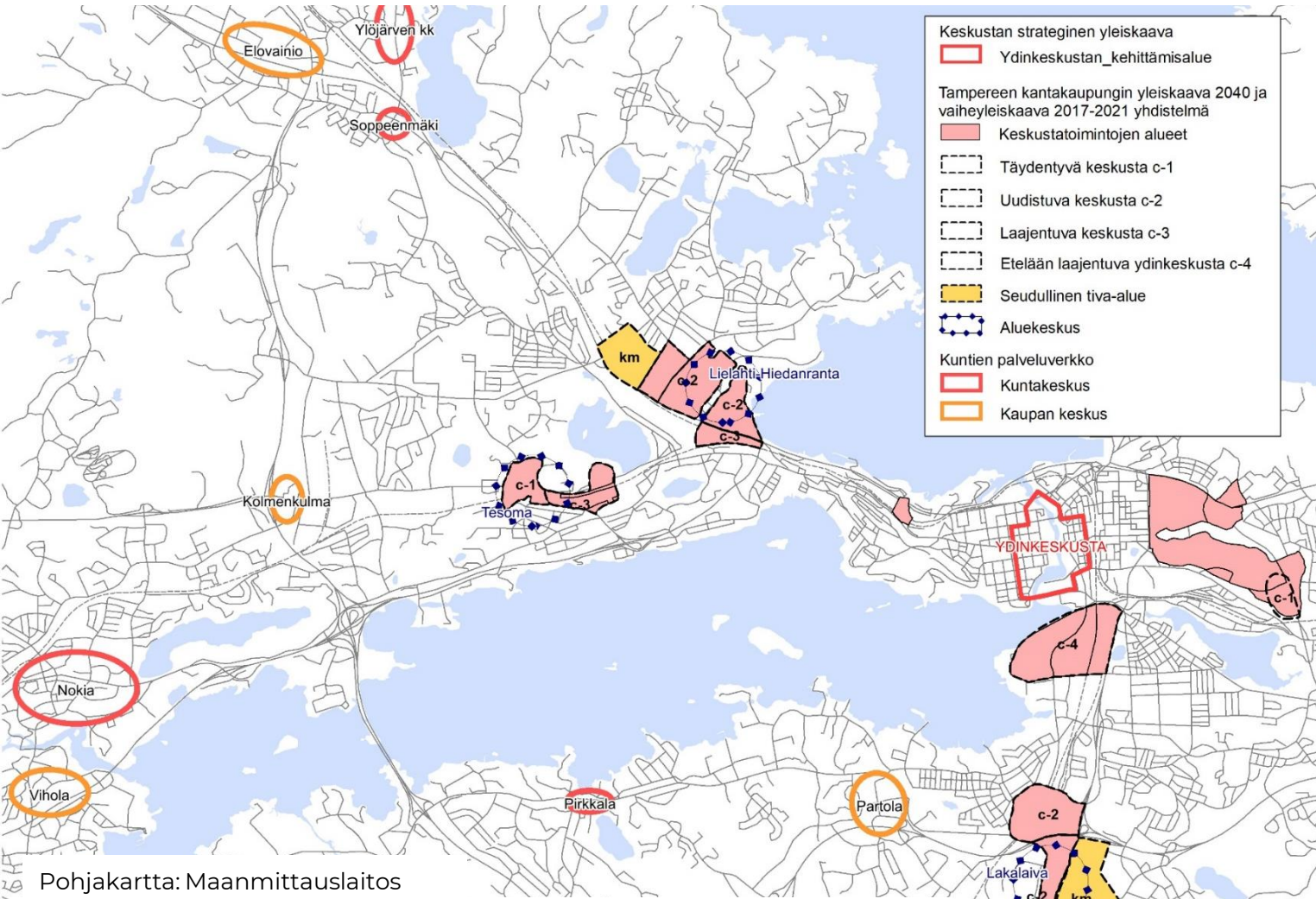
# 1. Nykytila





# 1. Nykytila

## Kaupan palveluverkko Lielahden ja Hiedanrannan lähialueella



Pohjakartta: Maanmittauslaitos

Lähteet: Tampereen keskustan strateginen osayleiskaava; Tampereen kantakaupungin yleiskaava 2040; Tampereen kantakaupungin vaiheyleiskaava-valtuustokausi 2017-21; WSP kartoitus 2021

Lielahden-Hiedanranta on yksi Tampereen aluekeskuksista ja kaupan palveluiltaan aluekeskuksista kaikkein suurin. Lielahden palvelualue kattaa koko läntistä Tamperettä sekä myös seudullisesti.

Toinen aluekeskus Tampereen läntisellä alueella on Tesoma. Se on kaupan palveluiltaan enemmän paikalliskeskustyyppinen, eli palvelee omaa lähialuettaan. Tesomassa on supermarket ja palveluita, mutta erikoiskauppaa varsin vähän.

Vaikutusalueella on myös muita kaupan keskuksia; Ylöjärvellä kuntakeskukset Soppenmäki ja kirkonkylä sekä Elovainion kaupan alue ja Nokialla kuntakeskus sekä Viholan ja Kolmenkulman kaupan alueet. Kuntakeskukset palvelevat omia kuntiaan, mutta kaupan alueet myös seudullisesti. Tampereelta ei näihin kauppapaikkoihin kuitenkaan suuntaudu merkittävästi asiointia.

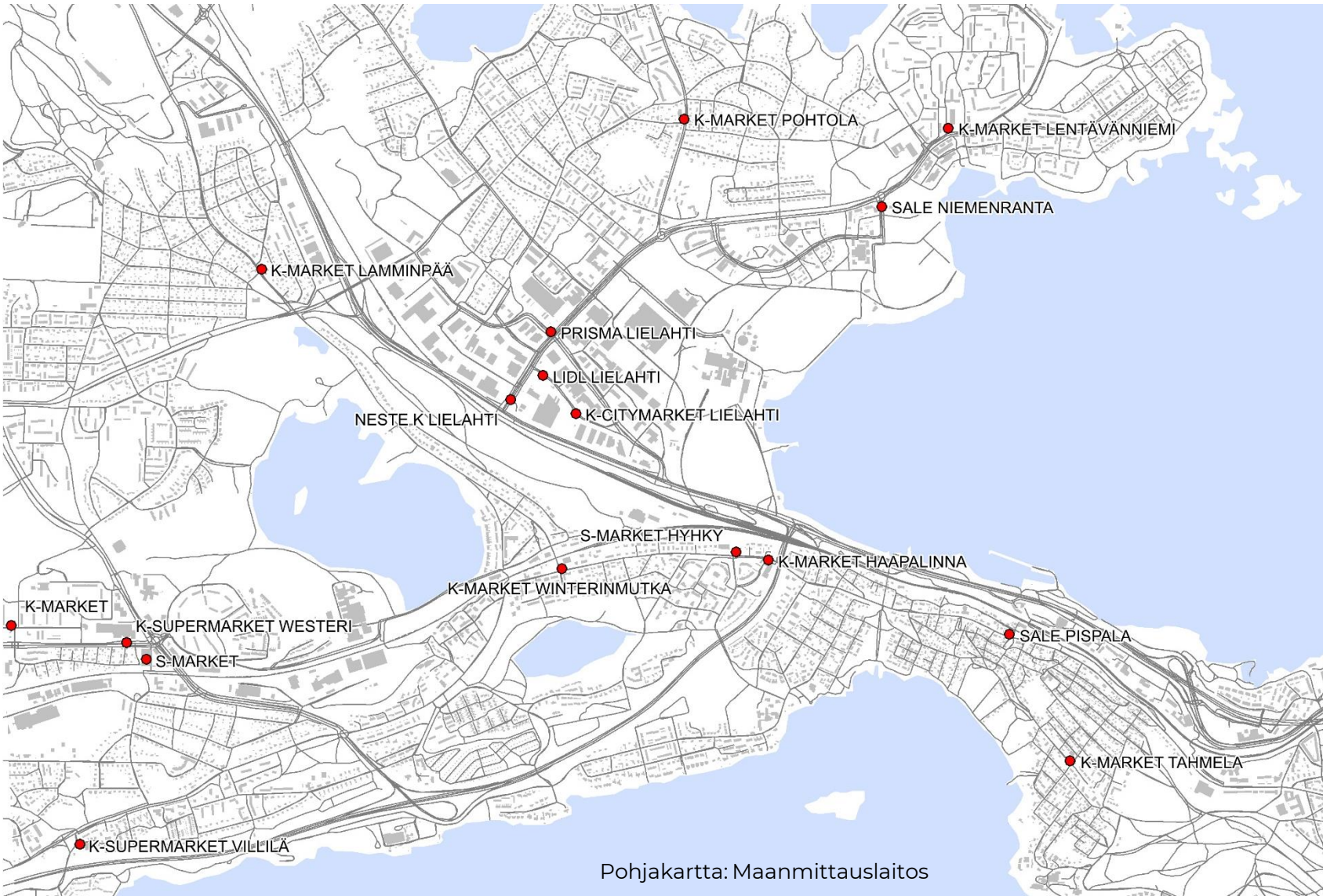
Lielahden on läntisen kaupunkiseudun merkittävin kauppapaikka. Se täydentää ydinkeskustan palveluita ja eroaa ydinkeskustasta toimialarakenteeltaan ja myymäläkooltaan. Alueella on pääosin päivittäistavarakauppaa, tavaratalokauppaa, tilaa vaativaa kauppaa sekä suuria erikoiskaupan myymälöitä. Alueen pinta-ala painottuu suurmyymälöihin. Ydinkeskustassa toimialarakenne painottuu keskustatavarataloihin, keskustahakuiseen erikoiskauppaan ja kaupallisiin palveluihin. Suurin osa liikkeistä on pieniä.

Muiden Tampereen aluekeskusten vaikutusalueet eivät oikeastaan ulotu Lielahden vaikutusalueelle, vaan ne rajautuvat keskustassa Tammerkoskeen.



# 1. Nykytila

## Päivittäistavarakaupan verkko läntisen Tampereen alueella



Lielahi on läntisen Tampereen päivittäisasiainin pääkeskus. Lielahdessa on läntisen Tampereen ainoat hypermarketit Prisma ja Citymarket. Lisäksi Lielahdessa on Lidl, jota ei muualla lähialueella ole.

Lähimmät hypermarketit löytyvät Kalevasta ja kaupungin ulkopuolelta Ylöjärven Elovainioin alueelta sekä Nokialta.

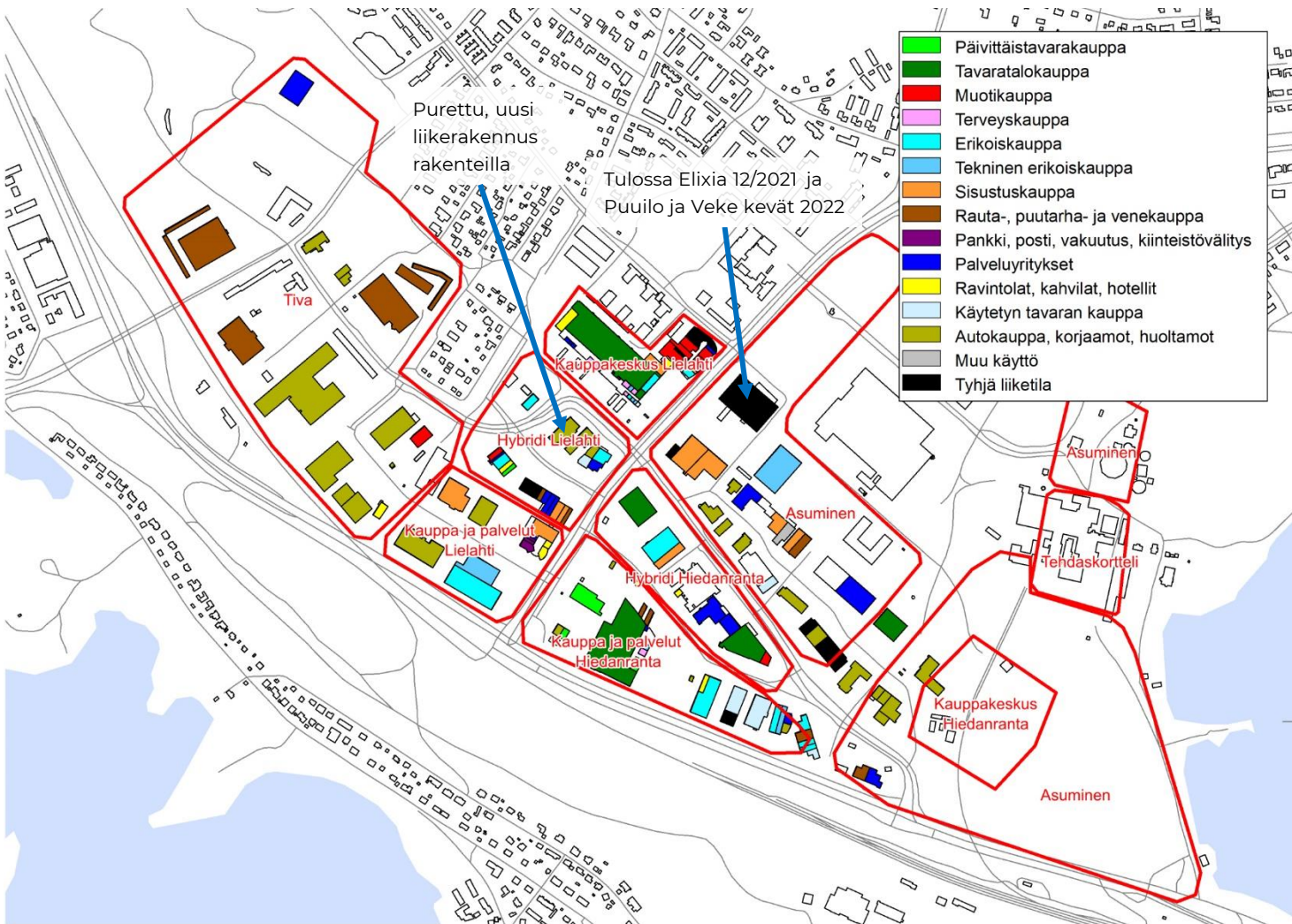
Tesoman aluekeskuksen päivittäistavarakaupan tarjonta on viime vuosina kehittynyt ja on varsin monipuolinen. Aluekeskuksessa on sekä K-Supermarket että vuonna 2020 avattu S-market. Asuinalueella on lisäksi K-marketin myymälä.

Muutoin Lielahden lähialueen päivittäistavarakaupan verkko koostuu yksittäisistä lähikauppatyyppisistä myymälöistä ja pienistä marketeista.

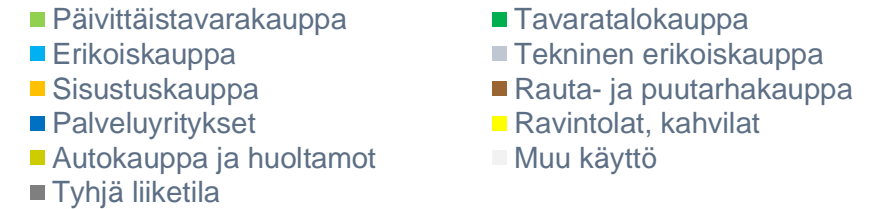
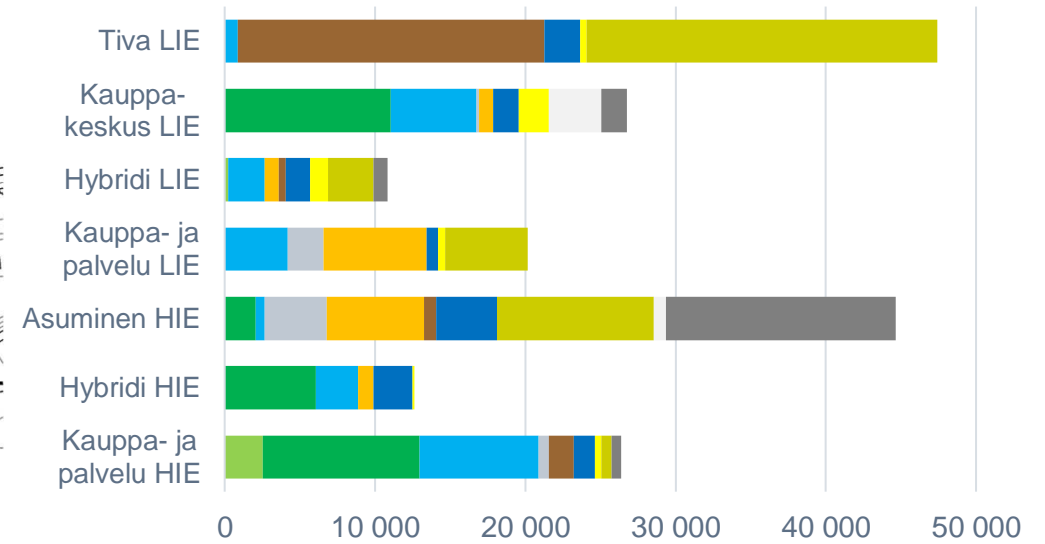


# 1. Nykytila

## Alueen kaupallinen rakenne 2021



Liiketilan pinta-ala k-m<sup>2</sup>



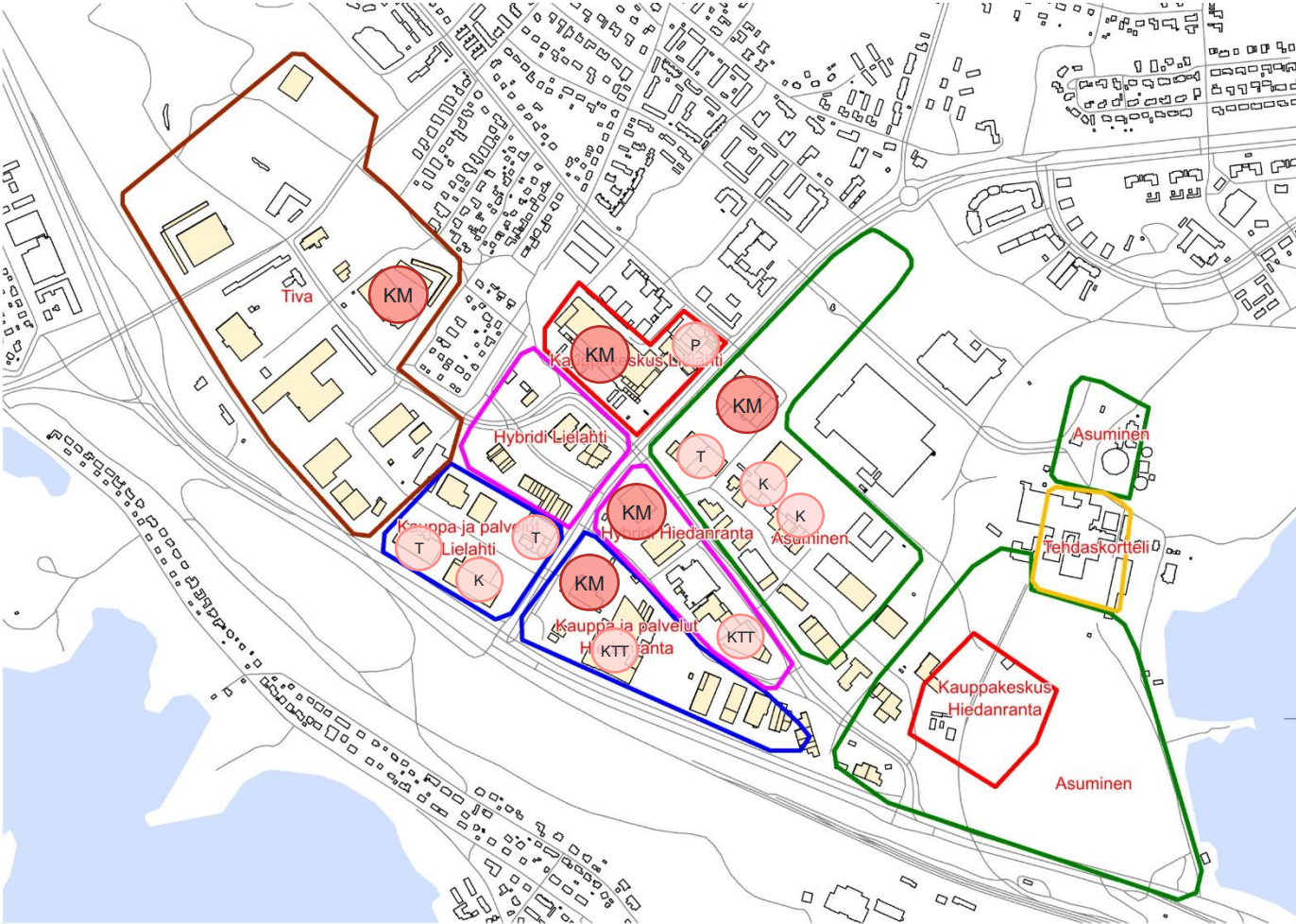
Kaupan ja palveluiden liiketilaa alueella yhteensä n. 190 000 k-m<sup>2</sup>

- Lielahden YS:n alueella n. 105 000 k-m<sup>2</sup>
- Hiedanrannan YS:n alueella n. 84 000 k-m<sup>2</sup>

Liiketilan pinta-ala on laskettu kartoituksen pohjalta (2021/02) rakennuksen pohjapinta-alan mukaan. Pinta-ala pitää sisällään myymälätilan lisäksi mm. takatilat, varastot, porraskäytävät sekä seinät. Pinta-alat eivät ole yhteneviä asemakaavan rakennusoikeuden eikä rakennusluvan kerrosalan kanssa. Ne ovat kuitenkin alueittain keskenään verrannolliset ja kuvaavat riittäväällä tarkkuudella nykyistä kaupallista rakennetta ja liikepinta-alaa alueella.

# 1. Nykytila

## Liiketilat ja vähittäiskaupan suuryksiköt 2021



Alue	Toteutuneet liiketilat k-m <sup>2</sup>	KM- asemakaavat ro k-m <sup>2</sup>	Vähittäiskaupan suuryksikkö
Tiva	47 000	10 000	K-Rauta
Kauppakeskus LIE	27 000	17 000	Prisma
Hybridi LIE	11 000	0	
Kauppa- ja palvelu LIE	20 000	0	
Asuminen	45 000	12 000	Ent. Kodin Ykkönen
Hybridi HIE	13 000	8 000	Tokmanni ja Stadium
Kauppa- ja palvelu HIE	26 000	6 000	Lidl
Lielähti YS yhteensä	105 000	27 000	
Hiedanranta YS yhteensä	84 000	26 000	
Alueet yhteensä	189 000	53 000	

Vähittäiskaupan suuryksikköiden asemakaavoja (KM) on Lielahden yleissuunnitelman alueella yhteensä 27 000, josta yleiskaavan keskustatoimintojen alueella on 17 000 k-m<sup>2</sup>.

Hiedanrannan yleissuunnitelman alueella on vähittäiskaupan suuryksikköiden asemakaavoja (KM) yhteensä 26 000 km<sup>2</sup>.

Lisäksi tarkastelualueella on jonkin verran K, KTT, T, P-ase-  
makaavoja, joissa rakennusoikeutta yli vähittäiskaupan suuryksikön alarajan eli 4000 k-m<sup>2</sup>. Yleiskaavan keskusta-alueella tällaisia ovat mm. Kauppakeskus LIKE, Kruunukaluste, XXL/Power, Länsiauto, Gigantti, Löytötavaratalo, Citymarket ja Asko/Sotka sekä Gigantin vieressä oleva tontti, jossa ei ole rakennusta. Näiden kortteleiden rakennusoikeus on yhteensä 66 000 k-m<sup>2</sup>.



# 1. Nykytila

## Johtopäätökset



Näkymä Hiedanrannan keskusta-aukiolle  
Hiedanranta, Tampere


Lielahden-Hiedanranta on aluekeskus ja Tampereen läntisen kaupunkiseudun merkittävin kauppapaikka. Aluekeskus täydentää ydinkeskustan palveluita ja eroaa ydinkeskustasta toimialarakenteeltaan ja myymäläkooltaan.

Alueella on pääosin päivittäistavarakauppaa, tavaratalokauppaa, tilaa vaativaa kauppaa sekä suuria erikoiskaupan myymälöitä. Alueen pinta-ala painottuu suurmyymälöihin. Kaupan ja palveluiden liiketilaa on alueella tällä hetkellä yhteensä noin 190 000 k-m<sup>2</sup>. Liiketilasta yleiskaavan keskustatoimintojen alueella on yhteensä yli 140000 k-m<sup>2</sup> ja tilaa vaativan kaupan alueella lähes 50 000 k-m<sup>2</sup>.

Suunnitelmien mukaan Lielahden ja Hiedanrannan alue tulee muuttumaan merkittävästi. Alueesta syntyy läntisen Tampereen keskus, jossa on asumista, työpaikkoja ja palveluita. Aluekeskus tulee kytkeytymään muuhun kaupunkirakenteeseen mm. ratikan myötä. Merkittävin rakenteellinen muutos tulee tapahtumaan yleiskaavan keskustatoimintojen alueella.

Lielahden yleissuunnitelman tavoitteiden mukaan alueen halutaan säilyvän myös merkittävänä vetovoimaisena kaupan keskittymänä. Alueella on kysyntää uusille kaupan toimijoille ja alueen kaupan rakenne on jatkuvassa kehityksessä. Hiedanrannan muuttuminen asukaspainotteiseksi keskusta-alueeksi muuttaa alueen kaupan rakennetta ja edellyttää mm. uusien kauppapaikkojen löytämistä mm. Lielahden yleissuunnitelman alueelta.

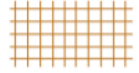




## 2. Maakunta- ja yleiskaavan lähtökohdat



## 2. Maakunta- ja yleiskaavan lähtökohdat Ote Pirkanmaan maakuntakaavasta 2040



### Tiivis joukkoliikennevyöhyke.

Merkinnällä osoitetaan yhdyskuntarakenteeltaan tiiviit, tiivistettävät tai tiiviinä toteutettavat alueet, jotka tukeutuvat tehokkaaseen joukkoliikennejärjestelmään.



### Keskustatoimintojen alue.

Merkinnällä osoitetaan valtakunnan osakeskus, kaupunkitasoiset keskukset ja Tampereen ydinkaupunkiseudun alakeskukset. Merkintä sisältää niihin liittyvät keskustamaisen asumisen ja keskustahakuisten palvelu-, työpaikka- ja muiden toimintojen alueet liikennealueineen ja puistoineen.

*Lielahdessa: Vähittäiskaupan suuryksiköiden kerrosalan enimmäismitoitus 80 000*



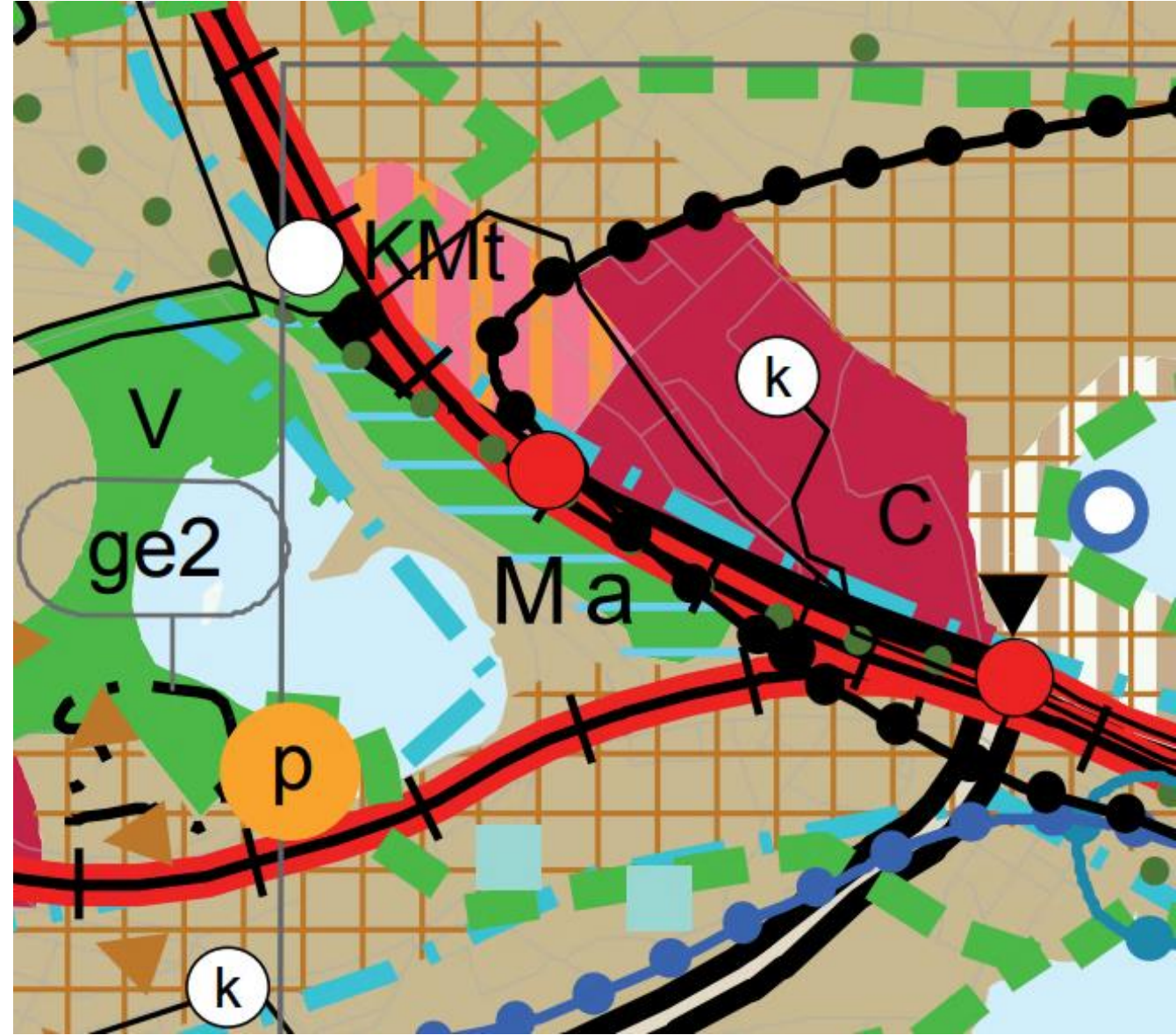
### Työpaikka- ja kaupallisten palvelujen alue, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön.

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

*Lielahdessa: Erikoistavarakaupan enimmäismitoitus 70 000, keskustahakuisen erikoiskaupan enimmäismitoitus 10 000*



### Kaupunkiseudun keskusakselin kehittämisvyöhyke.



## 2. Maakunta- ja yleiskaavan lähtökohdat

### Ote yleiskaavojen yhdistelmästä – kaupan näkökulma

#### Kantakaupungin yleiskaava Keskustatoimintojen alue, Uudistuva keskusta

Yleiskaavassa keskustatoimintojen alue ulottuu maakuntakaavan keskusta-alueella laajemmalle Lielahden yleissuunnitelman alueella.

Keskustoissa kaupan suuryksiköt tulisi integroida sekoittuneeseen rakenteeseen ja on suositeltavaa yhdistää niihin mm. asuin- ja toimistorakentamista. Suuryksiköiden tulisi muodostaa, kuten muidenkin keskusta-alueen rakennuksien, jalankulkijan mittakaavaista kaupunkimaista katutilaa, jolloin pysäköintiratkaisujen tulisi olla rakenteellisia.

Uudistuvan keskustatoimintojen alueella Lielahdessa suuryksikköjen enimmäismitoitus on 80.000 k-m<sup>2</sup>, mikä siis kattaa sekä Lielahden että Hiedanrannan yleissuunnitelman alueita.

Keskustatoimintojen alueella enimmäismitoitukseen lasketaan kuuluvaksi vain vähittäiskaupan suuryksiköt.

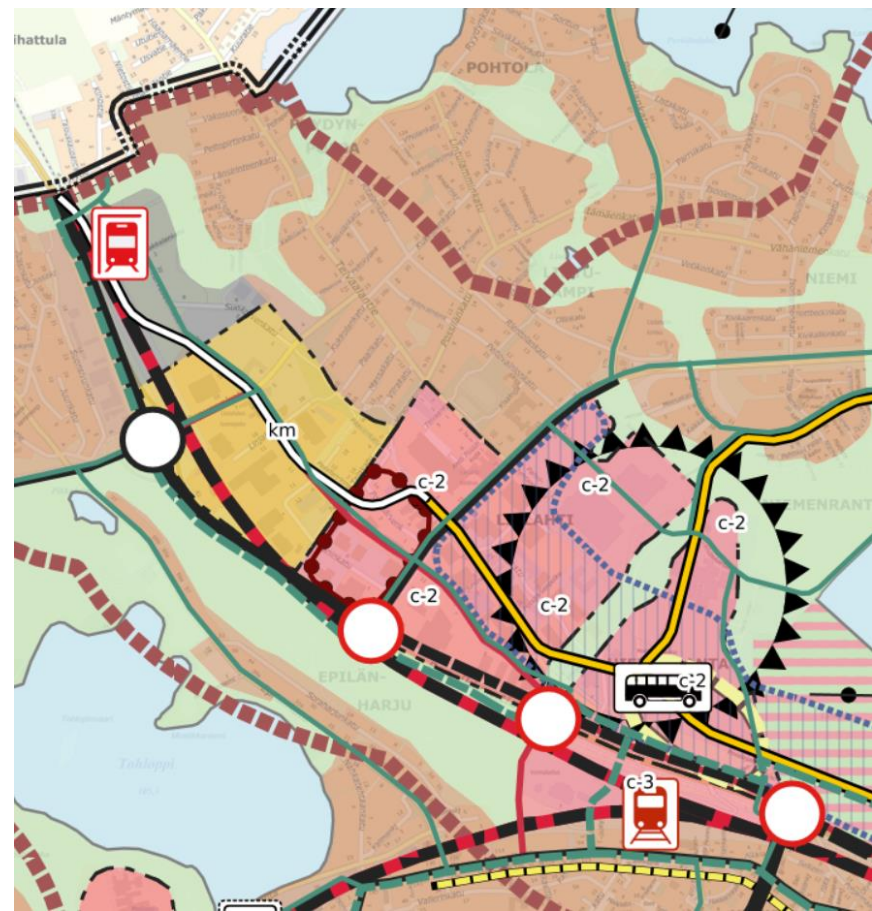
#### Alue jolle saa sijoittaa seudullista paljon tilaa vaativaa kauppaa

Alue kattaa nykyisen kaupan alueen yleissuunnitelma-alueella keskustatoimintojen alueen ulkopuolella. Alue on hieman pienempi kuin maakuntakaavan paljon tilaa vaativan kaupan alue.

Merkinnällä on osoitettu maakuntakaavan 2040 alueet Lielahdessa, jolle 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.

Alueelle voidaan sijoittaa seudullisesti merkittävää paljon tilaa vaativan vähittäiskaupan kerrosalaa enimmäismäärältään seuraavasti: Lielähti 70 000 k-m<sup>2</sup>. Enimmäismitoitus pitää sisällään vähittäiskaupan suuryksiköiden lisäksi myös suuryksikköä pienemmät vähittäiskaupan myymälät

Ote yleiskaavayhdistelmästä, Kartta 1 Yhdyskuntarakenne Yleiskaavayhdistelmä on kooste Kantakaupungin yleiskaava 2040 merkinnöistä ja määräyksistä sekä vaiheyleiskaavan merkinnöistä ja määräyksistä.





## 2. Maakunta- ja yleiskaavan lähtökohdat

### Maakuntakaavan palveluverkkoselvitys ja maankäyttö- ja rakennuslain uudistus, 2017

Pirkanmaan maakuntakaavan Palveluverkkoselvitys (MKH 19.1.2015) on laadittu ennen maankäyttö- ja rakennuslain 1.5.2017 voimaan tulleita muutoksia, jossa vähittäiskaupan suuryksiköiden alaraja nostettiin 2000 kerrosneliömetristä 4000 kerrosneliömetriin.

Maankäyttö- ja rakennuslain uudistuksen (1.5.2017) tavoitteena oli vähentää kaavoitukseen ja rakentamiseen liittyvää sääntelyä, lisätä rakentamismahdollisuuksia sekä edistää elinkeinoelämän toimintaedellytyksiä ja toimivan kilpailun kehittymistä.

Uudistuksessa poistettiin velvoite osoittaa maakuntakaavan keskustatoimintojen alueella vähittäiskaupan suuryksiköiden enimmäismitoitus. Uudistuksen tavoitteena on ollut mahdollistaa kaupan kehittyminen keskustoissa eikä rajoittaa sitä.

Uudistuksessa luovuttiin myös veloitteesta ottaa maakunta- ja yleiskaavoituksessa huomioon kaupan laatu sijoitettaessa vähittäiskaupan suuryksikkö muualle kuin keskusta-alueelle. Suuryksikkö voidaan kuitenkin sijoittaa myös muualle edellyttäen, että kaupan palvelujen saavutettavuus otetaan sijoituksen perusteena huomioon.

Maankäyttö- ja rakennuslain uudistuksessa vähittäiskaupan suuryksiköiden alaraja nostettiin 4000 kerrosneliömetriin. Vähittäiskaupan suuryksikkösäännöksiä sovelletaan myös paljon tilaa vaativan erikoistavaran kauppaan. Vähittäiskaupan suuryksikön kerrosalan noston tavoitteena oli rajata suuryksiköjä koskeva erityinen sijainnin ohjaus koskemaan niitä myymälöitä, joilla on erityisen merkittäviä vaikutuksia yhdyskuntarakenteeseen, liikenteeseen tai kaupan palvelujen saavutettavuuteen.

Vähittäiskaupan yksikkökoko on vuosien myötä kasvanut. 2000 k-m<sup>2</sup>:n vähittäiskaupan suuryksikköraja oli vuodelta 1999. Tarve vähittäiskaupan suuryksikön kokorajan nostamiselle MRL:ssä ilmeni erityisesti päivittäistavarakaupan osalta, missä kaupan valikoimat ovat kasvaneet. Paljon tilaa vaativassa kaupassa ja muussa erikoiskaupassa toimialaliikumukset ovat kasvattaneet pinta-alatarvetta. Myös valikoimat ovat kasvaneet ja kilpailu sekä tehokkuusvaatimukset edellyttävät monipuolista ja laajaa valikoimaa.

Pirkanmaan maakuntakaavan mitoitusta varten tehty palveluverkkoselvitys pohjautuu vähittäiskaupan suuryksiköiden 2 000 k-m<sup>2</sup>:n alarajaan. Alaraja on kuitenkin vanhentunut sekä lain että vaikutusten näkökulmasta. Tavoitteena on edistää keskustojen kehittämistä ja osoittaa vähittäiskaupan suuryksiköt nimenomaan keskustoihin. Kaupan konseptien kehityksen pohjalta voidaan arvioida, että 2000 kerrosneliömetrin suuruinen myymälä ei ole nykyään enää niin suuri ja vaikuttava kuin aikaisemmin, eikä sen suuruisia myymälöitä ole tarve käsitellä vähittäiskaupan suuryksikkösäännösten mukaisesti.

Pirkanmaan maakuntastrategiassa 2040 todetaan, että sujuvaa arkea ja palveluiden saavutettavuutta kehitetään edellyttäen maankäytön, monipuolisen ja laadukkaan asumisen sekä liikenteen yhteensovittamista. Keskustoja kehitetään saavutettavina palvelukeskuksina, joihin päivittäis- ja erikoistavarakauppa ohjataan.

Lielahden on maakuntakaavan palveluverkkoselvityksessä määritelty kaupunkiseudun alakeskukseksi. Lielahdesta suunnitellaan Tampereen voimakkaimmin kasvavaa aluekeskusta raitiotieyhteyksien varrelle, jolloin osa nykyisestä kaupan keskittymisestä muutetaan keskustamaisille toiminnolle ja entisestä tehdasalueesta muodostuu aluekeskuksen toiminnallinen ydin.

Näin ollen on perusteltua, että Lielahden ja Hiedanrannan keskusta-alueella ei rajoiteta kaupan kasvua sillä perusteella, että enimmäismitoitus koskisi vanhan lain mukaisen alarajan ylittäviä vähittäiskaupan suurmyymälöitä.

## 2. Maakunta- ja yleiskaavan lähtökohdat Kaavojen mahdollistama kasvu

Alue	Liiketilat yhteensä k-m <sup>2</sup>	KM-asema-kaavat ro k-m <sup>2</sup>	Muut suurmyymälät ro k-m <sup>2</sup> *	Suurmyymälät yhteensä ro k-m <sup>2</sup>	Enimmäismitoitus k-m <sup>2</sup> **
C-alue Hiedanranta	84 000	26 000	32 000	58 000	
C-alue Lielähti	58 000	17 000	34 000	51 000	
C-alue yhteensä	142 000	43 000	66 000	109 000	80 000
Tiva-alue	47 000	10 000	ei tarkasteltu	ei tarkasteltu	70 000
Alueet yhteensä	189 000	53 000			

\* C-alueella K, KTT, T, P-asemakaavat, joissa rakennusoikeus yli 4000 k-m<sup>2</sup> ja joissa suuria myymälöitä/myymäläkeskittymiä

\*\* Enimmäismitoitus koskee C-alueella vähittäiskaupan suuryksiköitä ja tiva-alueella kaikkea liiketilaa

### Nettolisäys kaupan enimmäismitoitukseen nähden:

C-alue: vähittäiskaupan suuryksiköitä yhteensä 37 000 k-m<sup>2</sup>, mutta jos muut suurmyymälät otetaan huomioon, niin uusia ei voi alueelle enää rakentaa

Tiva-alue: liiketilaa yhteensä 23 000 k-m<sup>2</sup>

Yleiskaavan keskusta-alueella on vähittäiskaupan suuryksiköiden enimmäismitoitus 80 000 k-m<sup>2</sup>. Tällä hetkellä alueella on KM-rakennusoikeutta yhteensä 43 000 k-m<sup>2</sup>, näin ollen uusia vähittäiskaupan suuryksiköitä voi alueelle kaavoittaa enimmäismitoitukseen nähden enintään 37 000 k-m<sup>2</sup>.

Tilaa vaativan kaupan alueella on kaupan enimmäismitoitus 70 000 k-m<sup>2</sup>. Alueelle voi enimmäismitoitukseen nähden rakentaa uutta liiketilaa yhteensä 23 000 k-m<sup>2</sup>.

Keskusta-alueella on K, KTT, T ja P-korttelialueilla kuitenkin jo tällä hetkellä sellaisia suurmyymälöitä tai myymäläkeskittymiä, jotka mahdollisesti edellyttäisivät KM-asemakaavaa, jos niille kaavoitetaan uusi liikepaikka. Tällaisia suurmyymälöitä tai myymäläkeskittymiä on keskusta-alueella yhteensä 66 000 k-m<sup>2</sup>. Jatkossa osa näistä pystyy toimimaan nykyisissä sijainneissaan, mutta osalle tulee yleissuunnitelmien toteutumisen myötä löytää toinen sijaintipaikka, jos ne edelleen haluavat toimia alueella.

Osa tilaa vaativan kaupan suurmyymälöistä voi siirtyä tiva-alueelle, mutta kaikille ei löytyne alueelta tilaa enimmäismitoitukseen nähden. Keskustahakuiset myymälät tulee sijoittaa pääsääntöisesti keskusta-alueelle, koska tilaa vaativan kaupan alueelle voi sijoittaa keskustahakuista erikoiskauppaa enintään 10000 k-m<sup>2</sup>.

Tällä hetkellä keskusta-alueella on KM-asemakaavoja ja muita suurmyymälöitä yhteensä 109 000 k-m<sup>2</sup>. Nykytilanne ylittää näin tarkasteltuna maakunta- ja yleiskaavan mitoituksen. Mitoitus ei siten mahdollista kaikille alueen nykyisille suurmyymälöille tai myymäläkeskittymille uusia liikepaikkoja keskusta-alueella, jos ne edellyttävät KM-asemakaavaa. Kaavojen ohjauksen mukaan nykyistä kaupan rakennetta pitäisi alueella supistaa, eli käytännössä kaavat eivät mahdollista lainkaan uutta kasvua.

Kaikki nykyiset suurmyymälät tai myymäläkeskittymät eivät ei edellytä KM-asemakaavaa, jos keskittymä on esimerkiksi vain pienmyymälöistä ja palveluista muodostuva keskus (esim. Kauppakeskus Like). Osa suurista myymälöistä voi myös toteutua yksittäisinä alle 4000 k-m<sup>2</sup>:n kokoisina myymälöinä. Kaupunkirakenteen ja pysäköinnin yhdistämisen näkökulmasta olisi kuitenkin hyvä yhdistää tällaisia myymälöitä yhden katon alle. Tällöin ne tulkittaneen vähittäiskaupan suuryksiköksi, joita enimmäismitoitus keskusta-alueella koskee.



## 2. Maakunta- ja yleiskaavan lähtökohdat

### Johtopäätös kaupan mitoitukseen Lielahdessa ja Hiedanrannassa

Palveluverkkoselvityksen jälkeen maankäyttö- ja rakennuslaki on uudistunut kaupan säännösten osalta. Myös Tampereen maankäytön tavoitteet ja painopisteet ovat tämän jälkeen muuttuneet. Esimerkiksi Hiedanrannan tavoitteet asumisen ja kaupunkirakenteen suhteen ovat kehittyneet ratikan myötä.

On selvästi nähtävissä, että kaupan kehitys ei mahdollistu tavoitteiden mukaisesti Lielahden ja Hiedanrannan alueilla nykyisten kaupan enimmäismitoitusten pohjalta.

Pirkanmaan palveluverkkoselvityksen kaupan mitoitus pohjautuu väestöennusteeseen, jonka mukaan Tampereella olisi 277 000 asukasta vuonna 2040. Tampere on kasvanut tätä ennustetta nopeammin. Tampereen väestösuunnitteen mukaan vuonna 2035 Tampereella olisi asukkaita 299 000. Kantakaupungin vaiheyleiskaavan (valtuustokausi 2017-2021) mukaan vuonna 2040 Tampereella olisi asukkaita 319 000, eli 40 000 enemmän kuin maakuntakaavan mitoituksen pohjana on tavoitteissa ollut.

Pirkanmaan palveluverkkoselvityksessä kaupan mitoitus vuonna 2040 on koko läntisen Tampereen alueella yhteensä 242 000 k-m<sup>2</sup>. Lielahdessa ja Hiedanrannassa on kaupan pinta-alaa jo tällä hetkellä 190 000 k-m<sup>2</sup>.

Keskusta-alueen kokonaismitoitus (sis. suuryksiköt ja pienet myymälät) vuonna 2040 on palveluverkkoselvityksessä läntisen Tampereen alueella 110 000 k-m<sup>2</sup> ja Lielahdessa 95 000 k-m<sup>2</sup>. Tällä hetkellä Lielahden ja Hiedanrannan keskusta-alueella on kaupan liiketilaa jo noin 140 000 k-m<sup>2</sup>.

Muiden kuin keskusta-alueiden kokonaismitoitus on palveluverkkoselvityksessä vuonna 2040 läntisen Tampereen alueella 132 000 k-m<sup>2</sup>. Lielahteen on osoitettu enimmäismitoitukseksi 70 000 k-m<sup>2</sup>. Muita seudullisesti merkittäviä keskustan ulkopuolisia vähittäiskaupan suuryksiköitä ei kuitenkaan maakuntakaavassa ole läntisen Tampereen alueella. Lähimmät ovat kaupungin ulkopuolella Nokialla ja Ylöjärvellä, mutta niille on oma mitoitus tarkastelunsa palveluverkkoselvityksessä.

Kaupan kokonaismitoitus läntisen Tampereen alueella 2040 Pirkanmaan palveluverkkoselvityksessä

Taulukko 23. Vähittäiskaupan kokonaismitoitus Tampereen ydinkaupunkiseudulla 2040. Tampere on jaettu palvelualueittain.

	Kerrosala 2012, k-m <sup>2</sup>			Liiketilän lisätarve 2012-2040, k-m <sup>2</sup>			Kokonaismitoitus 2040		
	Pt- ja erikois-kauppa	Tiva- ja auto-kauppa	Yhteensä	Pt- ja erikois-kauppa	Tiva- ja auto-kauppa	Yhteensä	Pt- ja erikois-kauppa	Tiva- ja auto-kauppa	Yhteensä
YKS länsi	184 000	114 000	328 000	157 000	120 000	277 000	341 000	264 000	605 000
Tre läntinen	62 000	100 000	162 000	39 000	41 000	80 000	101 000	141 000	242 000

Taulukko 24. Vähittäiskaupan kokonaismitoituksen jakautuminen keskusta-alueille ja muille alueille sekä keskusta-alueille sijoituvan kaupan kerrosalan osuus Tampereen ydinkaupunkiseudulla 2040.

	Mitoitus keskustassa 2040, k-m <sup>2</sup>			Mitoitus muualla 2040, k-m <sup>2</sup>			Keskustakaupan osuus 2040		
	Pt- ja erikois-kauppa	Tiva- ja auto-kauppa	Yhteensä	Pt- ja erikois-kauppa	Tiva- ja auto-kauppa	Yhteensä	Pt- ja erikois-kauppa	Tiva- ja auto-kauppa	Yhteensä
YKS länsi	211 000	97 000	278 000	130 000	197 000	327 000	62 %	25 %	46 %
Tre läntinen	70 000	40 000	110 000	31 000	101 000	132 000	69 %	28 %	45 %

Kaupan rakenteessa ja kysynnässä on tapahtunut viimeisten viiden vuoden aikana merkittäviä muutoksia mm. kaupan digitalisaation sekä verkkokaupan kasvun myötä. Kaupan yksikkökoko on kasvanut ja kauppa keskittyy entistä enemmän monipuolisiin keskuksiin, jollaiseksi Lielahden ja Hiedanrannan aluekeskusta ollaan kehittämässä.

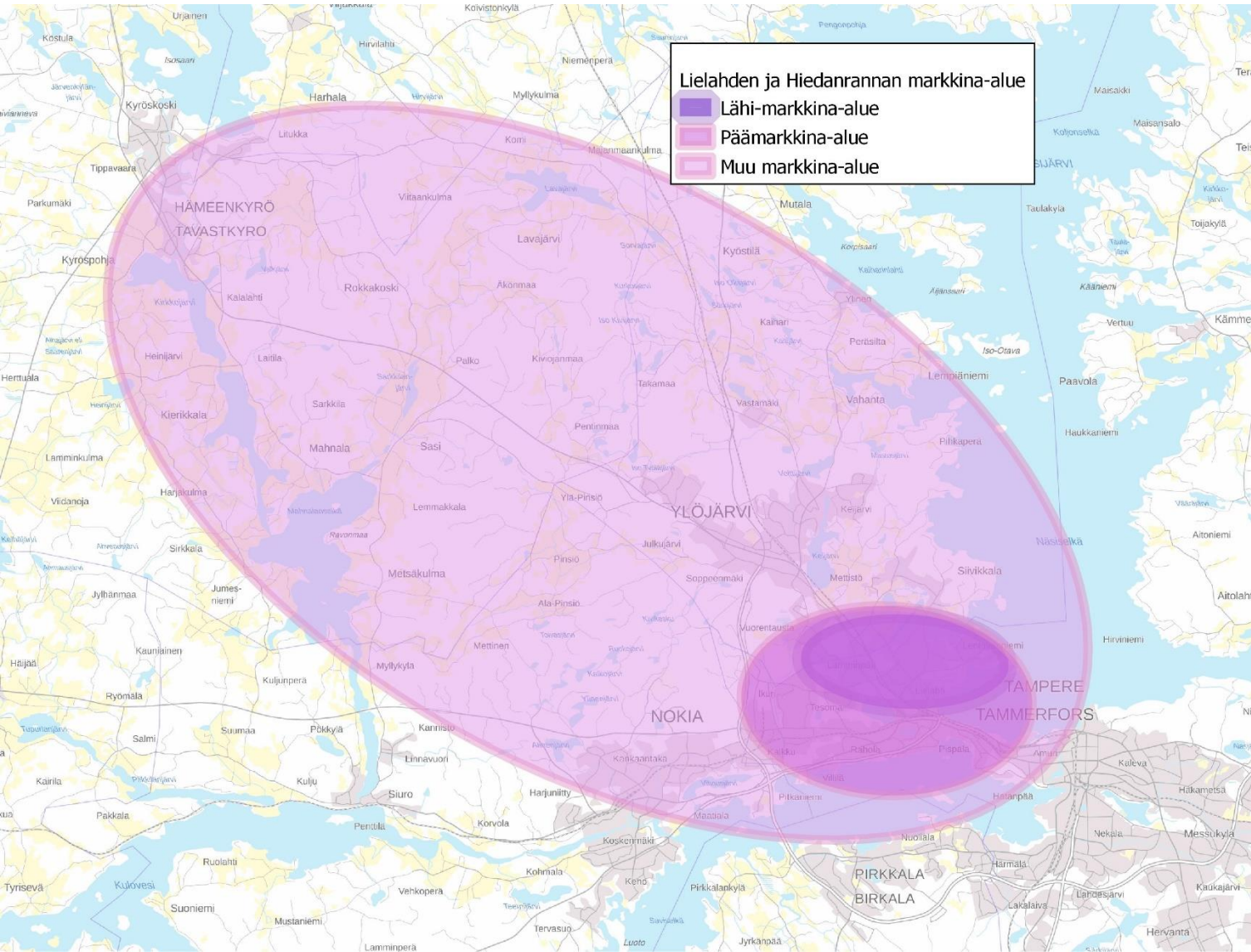
Maakuntakaavan mitoituksen lähtökohdat eivät luo riittävästi edellytyksiä kaupan kehitykselle Lielahdessa ja Hiedanrannassa. Näin ollen Lielahden ja Hiedanrannan alueen kehittymisen pohjaksi on noussut tarve tarkastella kaupan mitoitusta uusista lähtökohdista. Seuraavassa luvussa 3. Markkinoiden kehitys arvioidaan alueen kaupan mitoitusta Lielahden ja Hiedanrannan väestön ja ostovoiman kasvun pohjalta.

# 3. Markkinoiden kehitys





### 3. Markkinoiden kehitys Lielahden ja Hiedanrannan markkina-alue



Lielahden lähimarkkina-alue ulottuu sen lähialueelle, eli Lielahden, Hiedanrannan, Niemenrannan, Lentävänniemen, Ryydynpohjan, Pohtolan, Epilänharjun ja Lamminpään alueille.

Lielahden kaupan alue palvelee lähialueen lisäksi koko läntistä Tamperetta vaikutusalueen rajan kulkiessa Tammerkoskessa. Kaupan alueen vaikutusalue ulottuu myös kaupungin ulkopuolelle Ylöjärvelle ja Hämeenkyröön sekä osittain Nokialle.

Nokialla ja Ylöjärvellä on myös omia kaupan keskuksia, mutta asiointia suuntautuu näiden ohella myös Lielahden, joka on Tampereen läntisen kaupunkiseudun yksi monipuolisimmista kaupan keskuksista.

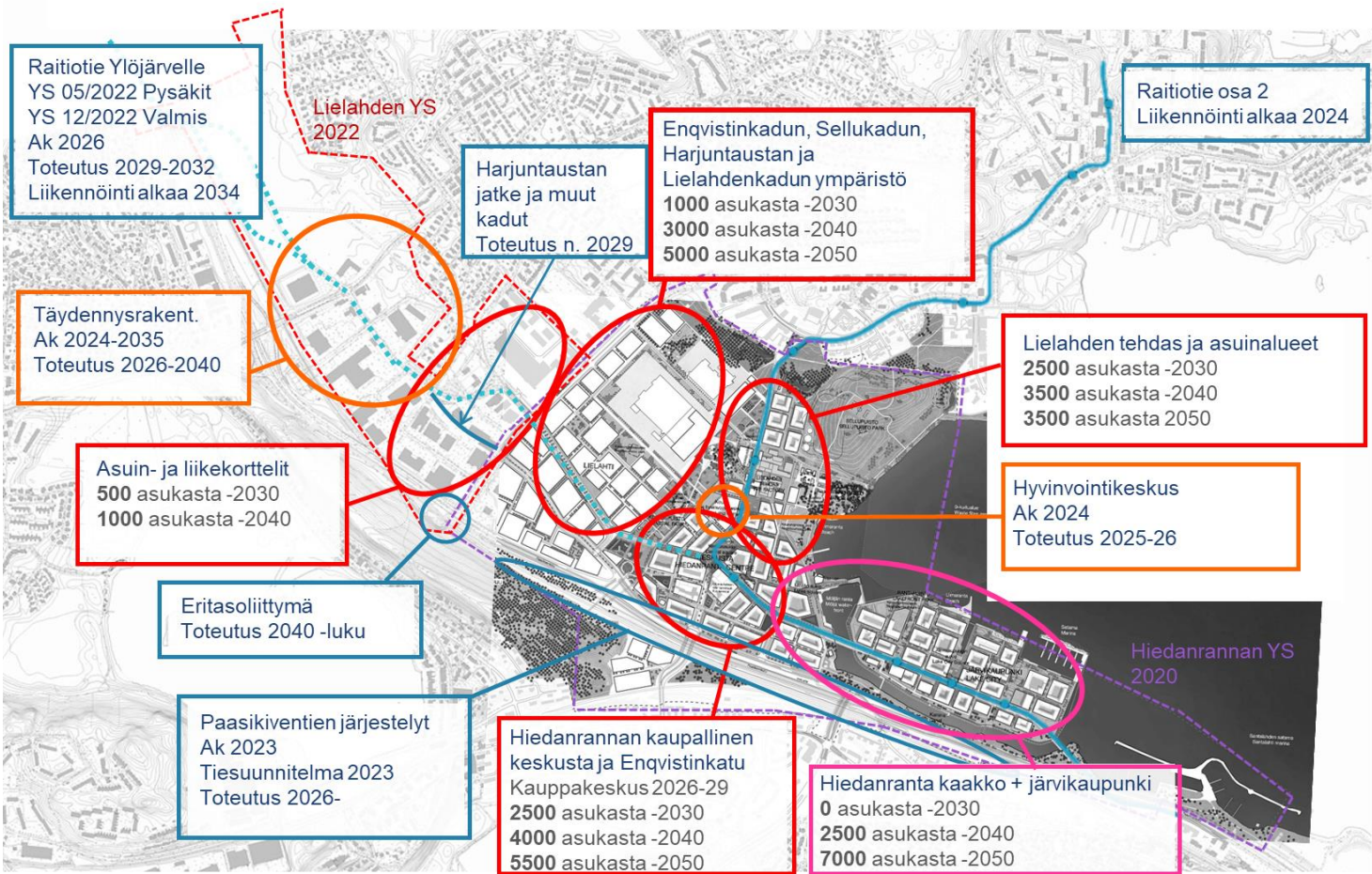
Lielahden vaikutusalue on eroaa päivittäistavarakaupan ja erikoiskaupan osalta. Päivittäistavarakaupan ostokset tehdään pääosin lähellä ja usein, eli päivittäistavarakaupan vaikutusalue on pääosin lähialue. Erikoiskaupassa asioidaan harvemmin ja ostoksia haetaan tyypillisesti kauempaa. Eli päämarkkina-alue on merkityksellinen erityisesti erikoiskaupan osalta. Erikoiskaupan ostosten ohella käydään usein myös päivittäistavarakaupassa, mutta asiointi on satunnaisempaa kuin lähialueen päivittäisasiointi.

Tavoitteena on, että Lielahden alue on edelleen tulevaisuudessa monipuolinen ja vetovoimainen kaupan keskittymä, joka palvelee läntistä Tamperetta sekä myös seudullisesti. Lielahden kaupan alue yhdistyy tulevaisuudessa Hiedanrannan palveluihin ja alue toimii yhtenä toiminnallisena kokonaisuutena.

Vaikutusalueen arvioidaan säilyvän nykyisenkaltaisena.



### 3. Markkinoiden kehitys Lielahden ja Hiedanrannan väestönkehitys



Alue	2021	2030	2040	2050
Enqvistinkadun, Sellukadun, Harjuntaustan ja Lielahdenkadun ympäristö		1 000	3 000	5 000
Lielahden tehdas ja asuinalueet		2 500	3 500	3 500
Hiedanranta kaakko ja järvikaupunki		0	2 500	7 000
Hiedanrannan keskusta ja Enqvistinkatu		2 500	4 000	5 500
Hiedanranta YS	0	6 000	13 000	21 000
Lielahden keskusta		500	1 000	1 000
Prisman tausta	600	600	1 000	1 000
Lielahden YS	600	1 100	2 000	2 000
<b>Lielahden ja Hiedanranta</b>	<b>600</b>	<b>7 100</b>	<b>15 000</b>	<b>23 000</b>

Hiedanrannan yleissuunnitelman väestötavoite on 21 000 ja Lielahden noin 2000 asukasta. Yleissuunnitelmien mukaan alueella tulee olemaan asukkaita vuonna 2050 noin 23 000. Suurin osa asukkaista on Hiedanrannan YS-alueella. Lielahden YS:n alueelle asukkaita tulee vain Lielahden keskustakortteleihin ja Prismen taakse Teivaalantien varteen, jossa on jo kerrostalokortteli ja toinen suunnitteilla. Nykyiselle Lielahden kaupan alueelle tulee asukkaita noin 6000 (Enqvistinkadun, Sellukadun ja Harjuntaustan ympäristö sekä Lielahden keskusta).

Hiedanrannan Kehitysohjelman asukastavoite Hiedanrannan alueelle on 25 000, eli hieman enemmän kuin yleissuunnitelmissa on alueelle osoitettu.

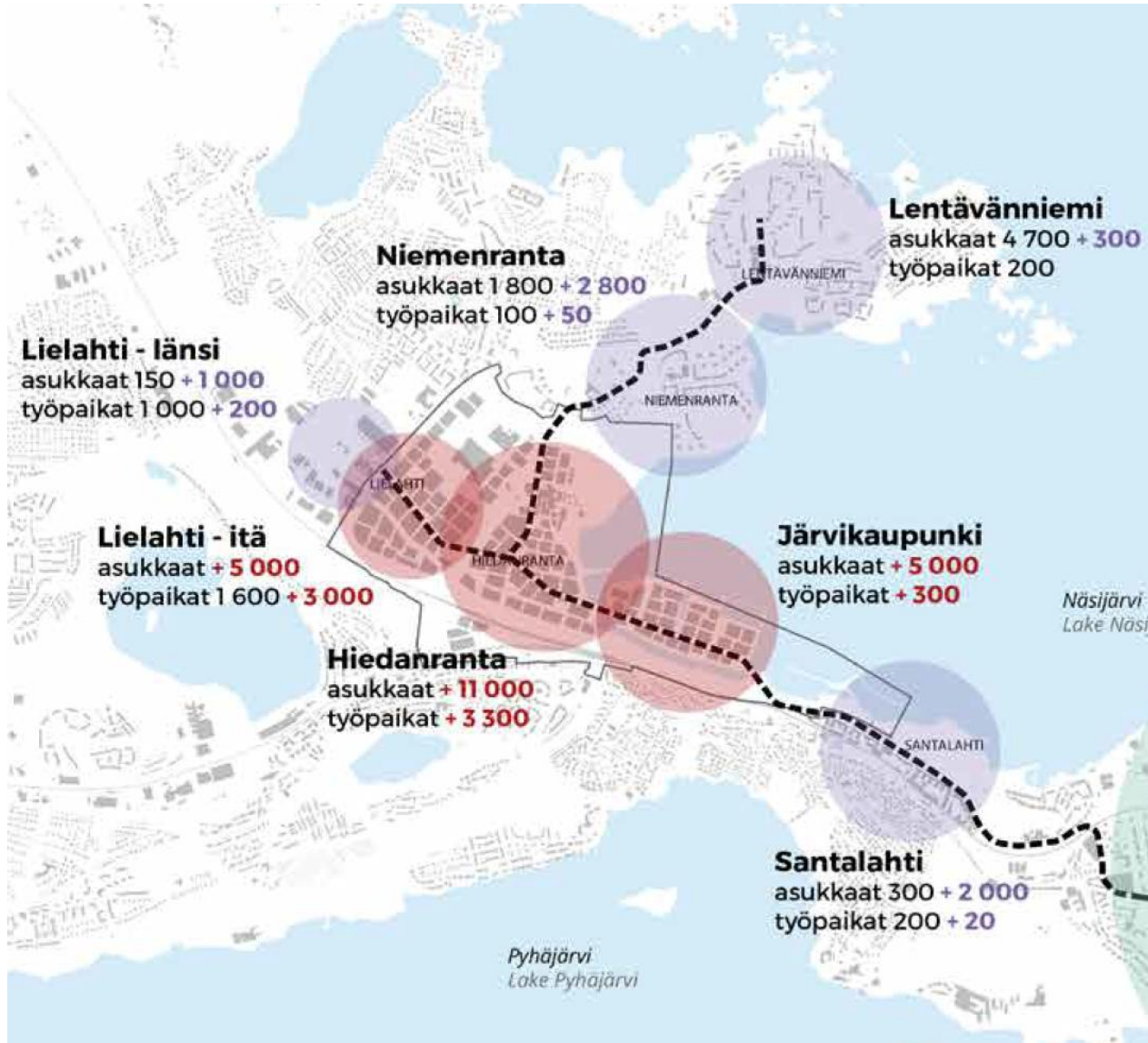
Asumisen asemakaavoitus lähtee liikkeelle Hiedanrannan alueilta, jossa ei tällä hetkellä ole juurikaan rakentamista. Hiedanrannan kaakkoisosat ja järvikaupunki rakentuvat asukasalueista kuitenkin viimeisenä.

Lähde: Tampereen kaupunki

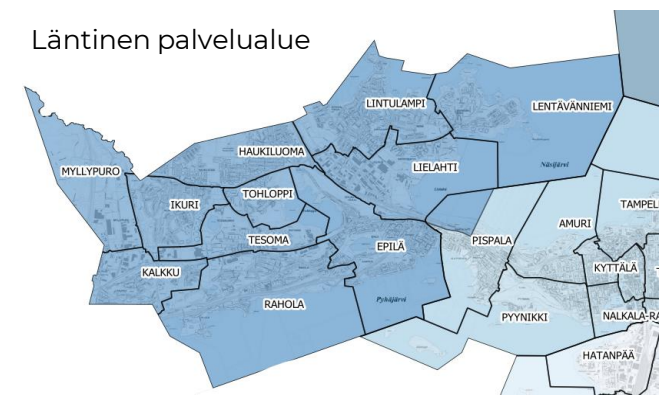
- Asukkaat
- Ei asukkaita
- Liikennehankkeet



### 3. Markkinoiden kehitys Lähialueen väestönkehitys



Läntinen palvelualue

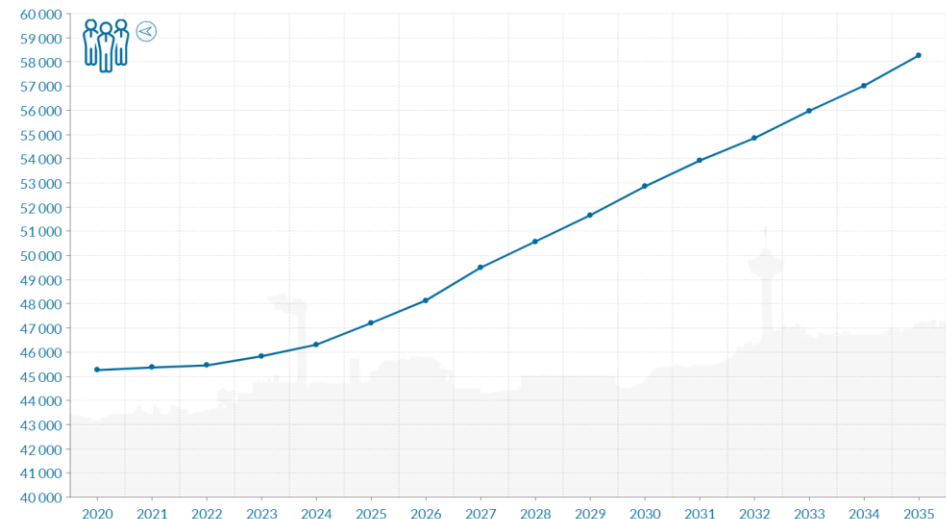


Lielahden ja Hiedanrannan yleissuunnitelmien sekä lähialueen muiden suunnitelmien mukaan Lielahden ja Hiedanrannan lähialueiden asukasmäärän tavoitteellaan kasvavan 27 000 asukkaalla. Mikä tarkoittaa, että vuonna 2050 alueella on noin 35 000 asukasta.

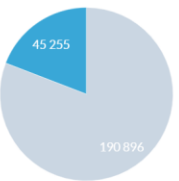
Tampereen virallinen väestösuunnite on vuoteen 2035. Koko Läntisen palvelualueen väestön arvioidaan kasvavan nykyisestä runsaasta 45 000 asukkaasta hieman yli 58 000 asukkaaseen.

EDELLINEN VALIKKOON SEURAAVA

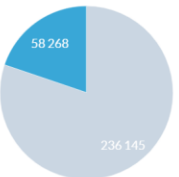
### LÄNTINEN PALVELUALUE, VÄESTÖ YHTEENSÄ



Alueen väestö suhteessa muuhun kaupunkiin vuonna 2020



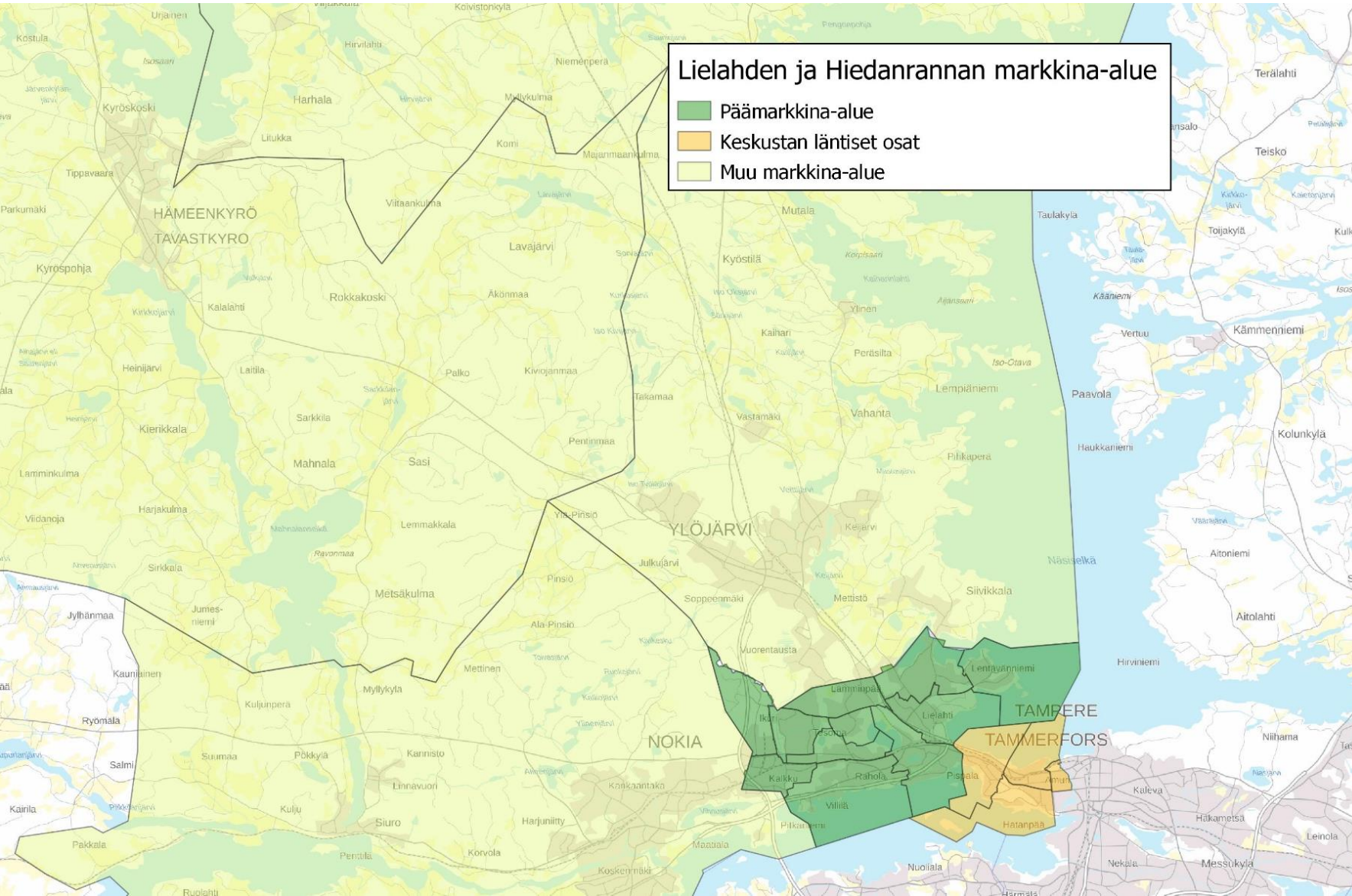
Alueen väestö suhteessa muuhun kaupunkiin vuonna 2035





### 3. Markkinoiden kehitys

## Markkina-alue väestön kehityksen taustalla



Koko markkina-alueen väestön kehitystä tarkastellaan väestösuunnitealueittain ja kunnittain.

Todellisuudessa markkina-alueen rajat eivät ole tilastorajojen mukaisia, mutta väestösuunnitealueilta ja kunnista on saatavissa väestöennusteita, joita tarvitaan mitoituksen taustalle.

Asiakkaita tulee Lielahden tätä markkina-alueetta laajemmaltakin alueelta. Tosin asiointi varsinaisen markkina-alueen ulkopuolelta on enemmän satunnaista. Lisäksi alueella on muitakin kaupan keskuksia, johon suuntautuu asiointia. Eli koko markkina-alueen ostovoima ei suuntaudu kokonaisuudessaan Lielahden ja Hiedanrantaan.



### 3. Markkinoiden kehitys

## Markkina-alueen väestön kehitys

	2020	2035	2050*	Kehitys 2020-35	Kehitys 2020-50
Lielahden päämarkkina-alue, Läntinen Tampere	45 255	58 268	68 000	13 000	23 000
Keskustan läntiset osat	19 446	21 324	23 000	1 900	4 000
Ylöjärvi	33 350	34 453	36 000	1 100	3 000
Nokia	33 763	34 305	35 000	500	1 000
Hämeenkyrö	10 465	9 870	9 000	-600	-1 000
Muu markkina-alue	97 024	99 952	103 000	2 900	7 000
<b>Markkina-alue yhteensä</b>	<b>142 279</b>	<b>158 220</b>	<b>171 000</b>	<b>15 900</b>	<b>30 000</b>

\*2050 Läntinen Tampere = nykytila + Lielahden ja Hiedanrannan suunnitelmat

\*2050 Muun markkina-alueen väestöennuste on laskettu 2020–2035 kehityksen mukaisesti

Lähde: Tilastokeskus ja Tampereen kaupunki

	Toteutunut 2020	2035
Ylöjärvi	33 350	42 000
Nokia	33 763	42 600
Hämeenkyrö	10 465	11 400
<b>Yhteensä</b>	<b>77 578</b>	<b>96 000</b>

Lähde: Tilastokeskus ja Pirkanmaan liitto, Väestösuunnite 2040 ( 22.9.2014)

Lielahden päämarkkina-alueella on asukkaita tällä hetkellä noin 45 000. Koko markkina-alueella asukkaita on 142 000.

Väestö kasvaa voimakkaasti erityisesti Lielahden päämarkkina-alueella eli Läntisen Tampereen alueella. Päämarkkina-alueella on virallisen väestöennusteen mukaan 58 000 asukasta vuonna 2035. Lielahden ja Hiedanrannan yleissuunnitelmien toteutuminen nostaa alueen asukasmäärän noin 68 000:een vuonna 2050.

Koko markkina-alueella arvioidaan olevan asukkaita vuonna 2050 yhteensä noin 170 000, jos lähikuntien osalta pitäydytään Tilastokeskuksen väestöennusteessa.

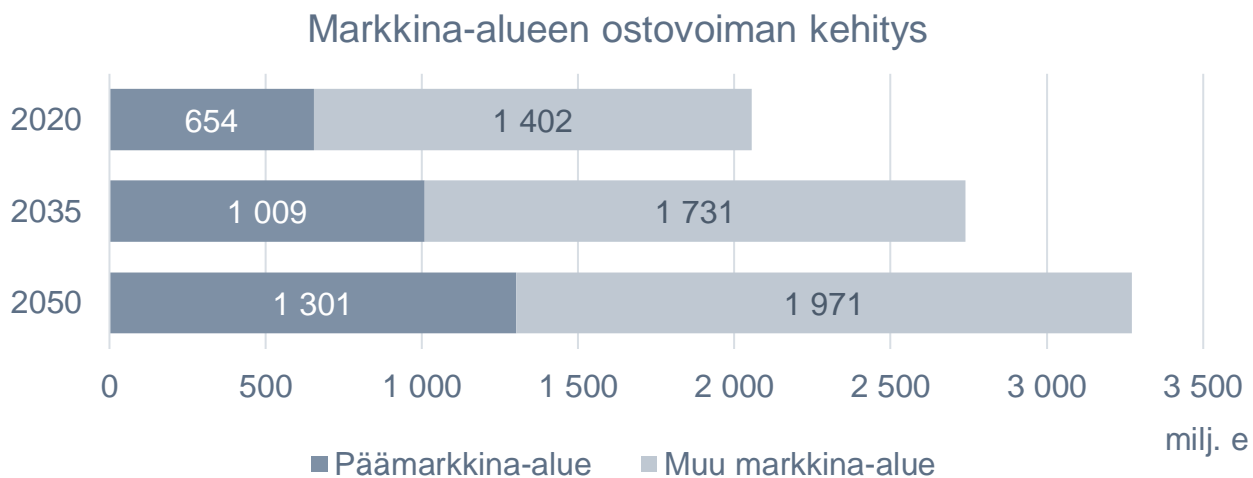
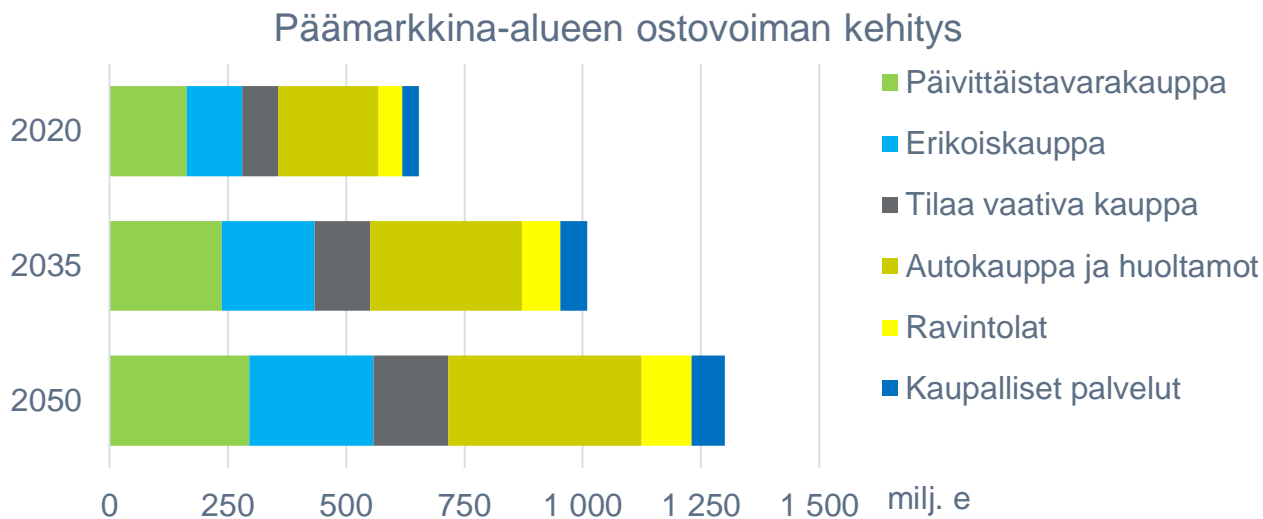
Tilastokeskuksen ennuste on lähikunnissa kuitenkin merkittävästi alhaisempi kuin Pirkanmaan liiton vuonna 2014 laadittu väestösuunnite 2040. Pirkanmaan väestösuunnitteen mukaan Ylöjärvellä, Nokialla ja Hämeenkyrössä olisi vuonna 2040 asukkaita yhteensä 96 000, mikä on 16 000 enemmän kuin Tilastokeskuksen ennuste näihin kuntiin vuodeksi 2050.

Pirkanmaan maakuntakaavan taustalla oleva väestösuunnite on vuodelta 2014. Liitossa on laadittu uusi väestösuunnite, jossa on selvitetty kattavasti väestökehitykseen vaikuttavia muutosilmiöitä ja muodostettu kolme vaihtoehtoista väestöskenaariota. Kuntakohtaisia väestölukuja ei raportissa ole ilmoitettu.

Tässä selvityksessä kaupan mitoitus lasketaan Tampereen kaupungin ja Tilastokeskuksen mukaiselle väestön kehitykselle.

### 3. Markkinoiden kehitys

#### Markkina-alueen ostovoiman kehitys



Ostovoiman kehityksen arviointi pohjautuu yksityisen kulutuksen kasvuun ja kulutusrakenteen muutokseen. Ennuste on tehty ottaen huomioon kaupan kasvun pitkäaikainen kehityskuva. Ostovoiman kasvu kuvaa reaalista eli määrällistä kasvua, eikä ostovoimaennuste pidä sisällään inflaatiota.

Selvityksessä ostovoiman on laskettu kasvavan päivittäistavarakaupassa noin alle prosentin vuodessa, erikoiskaupassa runsaan prosentin ja tilaa vaativassa kaupassa noin prosentin vuodessa.

Ostovoiman kasvun arvioidaan tarkastelujakson alussa voimakkaampaa kuin pitkällä aikavälillä, koska ennusteissa on niin paljon epävarmuustekijöitä.

Ostovoiman kasvu on alueella erityisen suurta, koska alueen väestö kasvaa päämarkkina-alueella eli Läntisessä Tampereessa 50 %. Ostovoiman kasvu asukasta kohden tuo vielä lisää kasvua.

#### Ostovoiman kasvu per asukas

Toimiala	2020-35	2030-50	2020-50
Päivittäistavarakauppa ja Alko	0,9 %	0,4 %	0,6 %
Tilaa vaativa kauppa	1,4 %	0,9 %	1,1 %
Muu erikoiskauppa	1,6 %	1,0 %	1,3 %
Autokauppa ja huoltamot	1,0 %	0,6 %	0,8 %
Ravintolat	1,5 %	0,7 %	1,1 %
Kaupalliset palvelut	1,5 %	0,5 %	1,0 %



### 3. Markkinoiden kehitys

## Markkina-alueen liiketilan lisätarve

Liiketilan lisätarve Lielahden ja Hiedanrannan markkina-alueella 2020-35 (k-m<sup>2</sup>)  
kaavallinen mitoitus huomioon ottaen (1,3-kertoimella)

toimiala	Pää- markkina- alue	Muu markkina- alue	Yhteensä	Hiedan- ranta- Lielähti YS - alueet
Päivittäistavarakauppa	14 000	11 000	25 000	8 000
Erikoiskauppa	21 000	20 000	41 000	11 000
Tilaa vaativa kauppa ja autokauppa	39 000	32 000	71 000	22 000
<b>Kauppa yhteensä</b>	<b>74 000</b>	<b>63 000</b>	<b>137 000</b>	<b>41 000</b>
Ravintolat ja kaupalliset palvelut	26 000	24 000	50 000	13 000
<b>Kauppa ja palvelut yhteensä</b>	<b>100 000</b>	<b>87 000</b>	<b>187 000</b>	<b>54 000</b>

Liiketilan lisätarve Lielahden ja Hiedanrannan markkina-alueella 2020-50 (k-m<sup>2</sup>)  
kaavallinen mitoitus huomioon ottaen (1,3-kertoimella)

toimiala	Pää- markkina- alue	Muu markkina- alue	Yhteensä	Hiedan- ranta- Lielähti YS -alueet
Päivittäistavarakauppa	24 000	18 000	42 000	18 000
Erikoiskauppa	40 000	35 000	75 000	27 000
Tilaa vaativa kauppa ja autokauppa	71 000	56 000	127 000	51 000
<b>Kauppa yhteensä</b>	<b>135 000</b>	<b>109 000</b>	<b>244 000</b>	<b>96 000</b>
Ravintolat ja kaupalliset palvelut	47 000	41 000	88 000	31 000
<b>Kauppa ja palvelut yhteensä</b>	<b>182 000</b>	<b>150 000</b>	<b>332 000</b>	<b>127 000</b>

Ostovoiman kasvun pohjalta on arvioitu liiketilan laskennallinen lisätarve vuosille 2035 ja 2050. Tarve on laskettu ostovoiman kasvusta keskimääräisillä myyntitehokkuuksilla, jotka on laskettu vähittäiskaupan myynnin ja liiketilakartoitusten pohjalta. Vähittäiskaupan lisäksi myös kaupalliset palvelut tarvitsevat liiketilaa. Palveluiden liiketilatarpeen on laskettu olevan 25 % kaupan tarpeesta.

Liiketilan lisätarpeessa otetaan huomioon kaavallinen mitoitus 1,3-kertoimella. Mikäli kaavat tehdään liian tiukalla mitoituksella, osa kysyntää vastaavasta liiketilasta saattaa jäädä toteutumatta. Lisäksi kilpailun toimivuuden kannalta tulee kaupalla olla vaihtoehtoisia sijaintipaikkoja. Kaavallinen mitoitus on huomioitu myös Pirkanmaan palveluverkkoselvityksessä.

Liiketilan lisätarve on laskettu erikseen päämarkkina-alueelle ja muulle markkina-alueelle. Lisäksi on esitetty Lielahden ja Hiedanrannan yleisuunnitelma-alueen asukkaiden ostovoiman kasvun pohjalta laskettu lisätarve, joka sisältyy myös päämarkkina-alueen lukuun.

Markkina-alueen liiketilan lisätarve ei kohdistu täysmääräisenä Lielähteen, koska alueella on muitakin kaupan keskuksia. Kaupan uusperustantaan on kuitenkin eniten potentiaalia suurissa keskuksissa, joita päämarkkina-alueella on vain Lielähti - Hiedanranta. Pienimmissä keskuksissa ei todennäköisesti tapahdu merkittävää erikoiskaupan tai tilaa vaativan liiketilan kasvua.

Käytetty keskimääräinen myyntitehokkuus

Kerrosala = 1,25 \* myyntipinta-ala

Toimiala	€/k-m <sup>2</sup>	€/my-m <sup>2</sup>
Päivittäistavarakauppa ja Alko	7 100	8 900
Erikoiskauppa	4 300	5 400
Tilaa vaativa kauppa	2 600	3 300
Autokauppa	7 100	8 900
Ravintolat	3 400	4 300

#### Maakuntakaava 2040, Pirkanmaan palveluverkko 2040

Keskimääräinen myyntitehokkuus 2012,  
2023 ja 2040

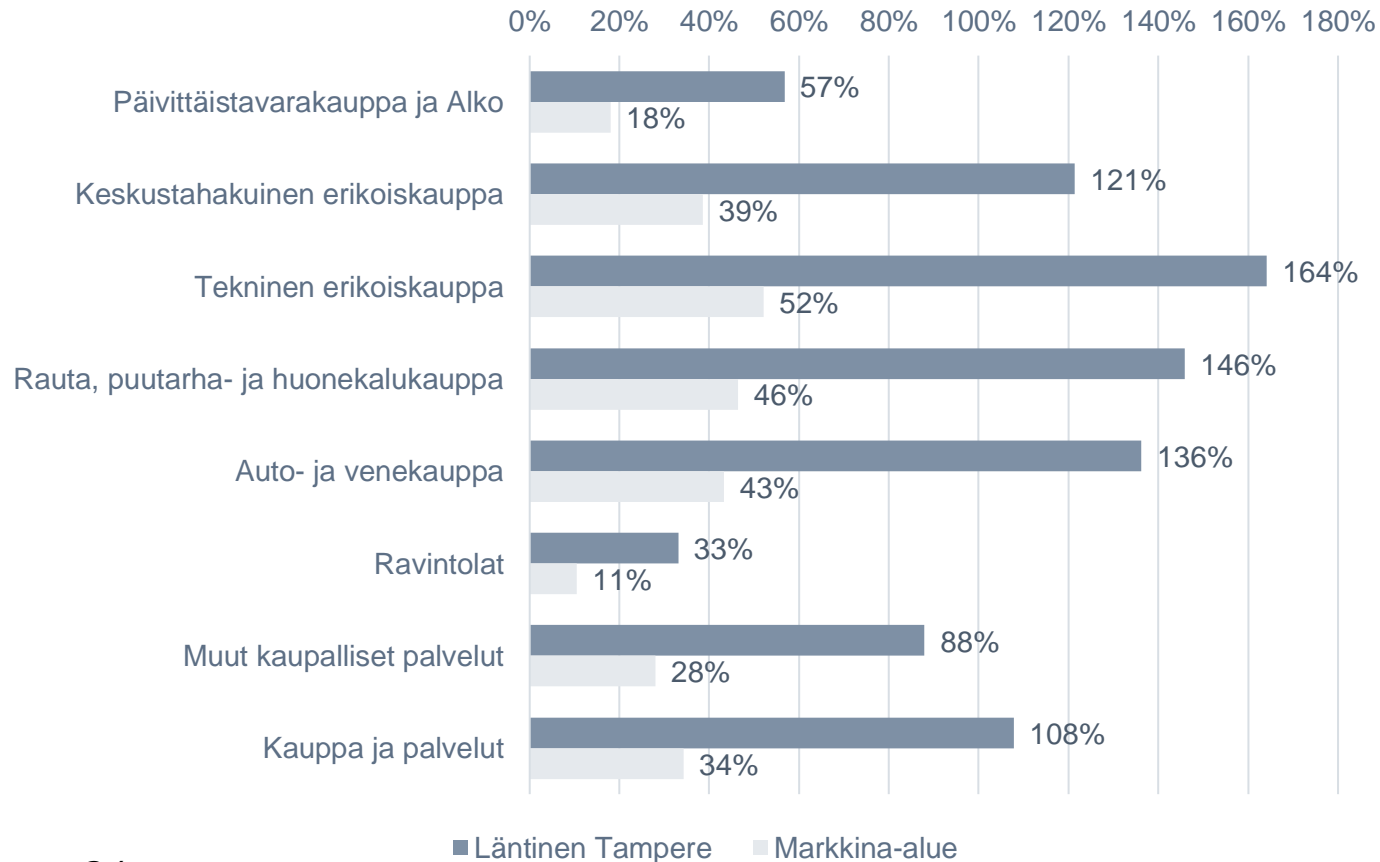
- pt-kauppa 7000 €/my-m<sup>2</sup>,  
erikoiskauppa 3000 €/my-m<sup>2</sup>,  
autokauppa 8000 €/my-m<sup>2</sup>
- myyntialan muunto kerrosalaksi,  
kerroin 1,25 –kertoimella
- kaavallinen ylimitoitus, kerron 1,3

### 3. Markkinoiden kehitys

## Liiketilatarpeen ja asiointisuuntautumisen kohdistuminen Lielahden ja Hiedanrannan alueelle 2020

#### Liiketilatarpeen kohdistuminen Lielahteen 2020

Lielahden kaupan nykyinen pinta-ala vs. laskennallinen liiketilatarve 2020



Lielahden osuus kaupan markkinoista on tällä hetkellä merkittävä.

Asiointisuuntautumista ja markkinaosuutta voidaan arvioida vertaamalla nykyistä toteutunutta kaupan ja palveluiden pinta-alaa (pl. tyhjätkin liiketilat) markkina-alueen laskennalliseen liiketilatarpeeseen 2020. Jos luku on yli 100 %, on ko. toimiala alueella vetovoimainen ja vetää ostovoimaa ko. alueen ulkopuolelta. Tarkastelu kuvaa asiointisuuntautumista pinta-alalla tarkasteluna ja antaa siten viitteitä siitä, miten tulevaisuuden liiketilatarvetta voidaan Lielahteen osoittaa. Laskelma ei ota huomioon myyntitehokkuutta eikä näin ollen euromääräistä markkina-osuutta.

Lielahden pinta-alatoteuma oman päämarkkina-alueensa eli Läntisen Tampereen kysynnästä on yli 100 %. Tämä tarkoittaa sitä, että alueelle suuntautuu ostovoimaa läntisen Tampereen ulkopuolelta. Osuus vaihtelee toimialoittain. Lielahti on vahva markkinoilla erikoiskaupassa ja tilaa vaativassa kaupassa. Sen sijaan päivittäistavarakauppaa ja palveluita on myös muualla päämarkkina-alueella, mikä näkyy Lielahden ”markkinaosuudessa”.

Koko markkina-alueeseen verrattuna Lielahden pinta-osuus jää keskimäärin kolmasosaan alueen laskennallisesta tarpeesta. Tämä tarkoittaa sitä, että alueella on myös muita vahvoja kaupan keskuksia ja Lielahti on osa kokonaismarkkinaa.



### 3. Markkinoiden kehitys

## Liiketilar tarpeen kohdistuminen Lielahden ja Hiedanrannan alueelle

Uuden liiketilan mitoitustarve Lielahden ja Hiedanrannan alueella 2020-35 (k-m<sup>2</sup>)

toimiala	Päämarkkina-alueen lisätarve	Lielahden ja Hiedanrannan osuus	Uuden liiketilan mitoitus
Päivittäistavarakauppa	14 000	50 %	7 000
Erikoiskauppa	21 000	70 %	15 000
Tilaa vaativa kauppa ja autokauppa	39 000	80 %	31 000
<b>Kauppa yhteensä</b>	<b>74 000</b>		<b>53 000</b>
Ravintolat ja kaupalliset palvelut	26 000	70 %	18 000
<b>Kauppa ja palvelut yhteensä</b>	<b>100 000</b>		<b>71 000</b>

Uuden liiketilan mitoitustarve Lielahden ja Hiedanrannan alueella 2020-50 (k-m<sup>2</sup>)

toimiala	Päämarkkina-alueen lisätarve	Lielahden ja Hiedanrannan osuus	Uuden liiketilan mitoitus
Päivittäistavarakauppa	24 000	50 %	12 000
Erikoiskauppa	40 000	70 %	28 000
Tilaa vaativa kauppa ja autokauppa	71 000	80 %	57 000
<b>Kauppa yhteensä</b>	<b>135 000</b>		<b>97 000</b>
Ravintolat ja kaupalliset palvelut	47 000	70 %	33 000
<b>Kauppa ja palvelut yhteensä</b>	<b>182 000</b>		<b>130 000</b>

Päämarkkina-alue: Läntinen Tampere

Lielahden ja Hiedanrannan päämarkkina-alueen (Läntinen Tampere) väestö kasvaa vuoteen 2050 mennessä 50 %. Suurin osa kasvusta tapahtuu Lielahden ja Hiedanrannan alueella.

Kaupan uusperustantaan on eniten potentiaalia suurissa keskuksissa, joita päämarkkina-alueella on vain Lielahti-Hiedanranta. Pienimmissä keskuksissa ei todennäköisesti tapahdu merkittävää erikoiskaupan tai tilaa vaativan liiketilan kasvua. Päivittäistavarakauppaa, kaupallisia lähipalveluita sekä pienimuotoista erikoiskauppaa voi sijoittua Tesomaan sekä asuinalueiden pienempiin lähipalvelukeskuksiin.

Suurin osa päämarkkina-alueen kaupan kysynnän liiketilan kasvusta kohdistuu Lielahden ja Hiedanrannan alueelle. Se on ainoa kauppapaikka alueella tilaa vaativalle kaupalle sekä erikoiskaupan suurmyymälöille. Se on myös ainoa kaupan keskus, jossa on kysyntää kauppakeskusmyymälöille.

Päämarkkina-alueen liiketilan lisätarve on laskennallisesti noin 180000 k-m<sup>2</sup>. Osa tästä suuntautuu keskustaan ja verkkokauppaan, osa alueen muihin pienempiin kaupan palvelukeskuksiin.

Tässä on laskettu, että Lielahteen ja Hiedanrantaan kohdistuu päämarkkina-alueen päivittäistavarakaupan liiketilar tarpeesta 50 %, erikoiskaupan tarpeesta 70 % ja tilaa vaativan kaupan tarpeesta 80 %. Näin maltillisesti laskettuna, kun huomioon on ottamatta muun markkina-alueen kysyntä Lielahteen, niin uutta liiketilaa tarvitaan alueella vuoteen 2035 mennessä 70 000 k-m<sup>2</sup> ja vuoteen 2050 mennessä 130 000 k-m<sup>2</sup>.

### 3. Markkinoiden kehitys

## Johtopäätös liiketilatarpeesta verrattuna Pirkanmaan palveluverkkoselvityksen mitoitukseen ja kaavojen mahdollistamaan kasvuun

Liiketilatarve Lielahteen ja Hiedanrantaan on tässä selvityksessä laskettu maltillisesti. Laskelmassa on otettu huomioon vain läntisen Tampereen väestön ja ostovoiman kehitys sekä myös se, että osa alueen ostovoimasta suuntautuu verkkokauppaan, osa alueen muihin pienempiin keskuksiin ja osa Tampereen keskustaan.

Näin laskettuna Lielahden ja Hiedanrannan alueella tarvitaan uutta liiketilaa vuoteen 2035 mennessä 70 000 k-m<sup>2</sup> ja vuoteen 2050 mennessä 130 000 k-m<sup>2</sup>.

Keskusta-alueella uusien vähittäiskaupan suuryksiköiden enimmäismitoitus on 37000 k-m<sup>2</sup>. Osa keskusta-alueen liiketilasta toteutuu pienliiketilana, mutta osa pienliikkeistäkin sijoittuu kauppakeskukseen, joka on vähittäiskaupan suuryksikkö. Mitoitusta kasvattavat kivijalkaliiketilat, joita ei tässä ole otettu huomioon. Kivijalkaliiketiloihin sijoittuu kuitenkin vähemmän kauppaa ja enemmän palveluita.

Tilaa vaativan kaupan alueella uuden liiketilan mitoitus on maakunta- ja yleiskaavan enimmäismitoitukseen nähden vain noin 20000 k-m<sup>2</sup>.

Todellinen liiketilatarve voi olla myös tässä selvityksessä esitettyä suurempikin, jos otetaan huomioon laajemman vaikutusalueen ostovoiman kasvu. Koko vaikutusalueen kasvua ei kuitenkaan tässä selvityksessä ole otettu huomioon, koska Lielahden ja Hiedanrannan alueen tavoitteet huomioon ottaen alueella on tilaa enintään läntisen Tampereen kysyntää vastaavan määrän liiketilaa.

- Kauppa ei alueella voi kasvaa asukasmäärän ja ostovoiman kasvusta johtuvan kysynnän mukaisesti riittävästi, jos pitäydytään maakuntakaavan ja yleiskaavan enimmäismitoituksissa.
- Selvityksessä tullaan tarkastelemaan myös vaihtoehtoa, jossa mitoitus on suurempi kuin maakuntakaavan ja yleiskaavan enimmäismitoitus.



# 4. Saavutettavuus



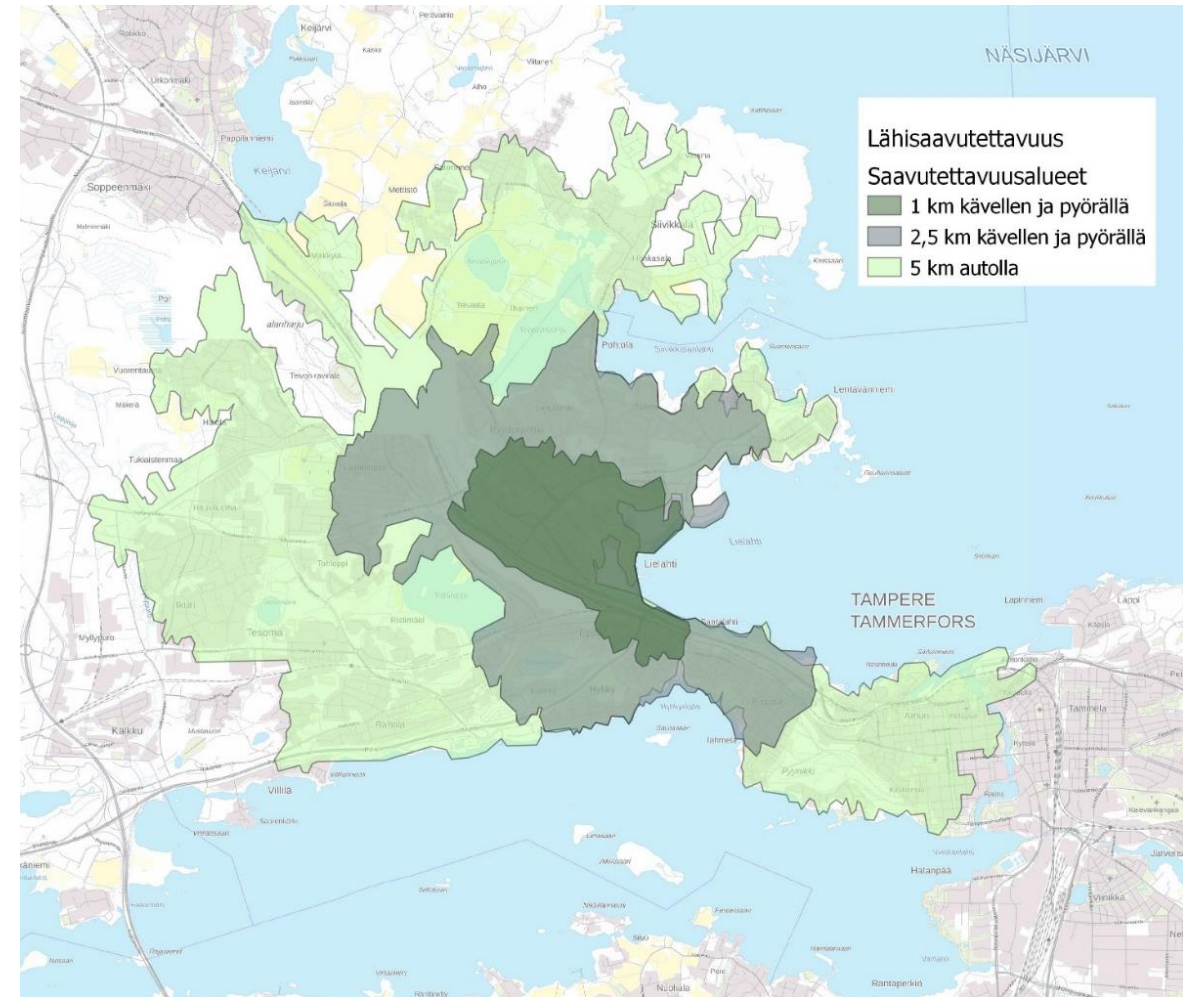


## 4. Saavutettavuus

### Lielahden ja Hiedanrannan lähisaavutettavuus

Lielahden kilometrin lähisaavutettavuusalue kattaa lähes koko Lielahden ja Hiedanrannan yleissuunnitelmien alueet. Pyöräilyvyöhyke (2,5 km) ulottuu Niemen ja Niemenrannan alueille, Rydydynpohjaan ja Pohtolaan, Lamminpähän sekä Epilään, Hyhkyyn, Pispalaan. Näillä alueilla omat kaupalliset palvelut ovat nykyisin suhteellisen vähäiset.

Autovyöhyke (5 km) kattaa lähes koko läntisen Tampereen ulottuen yllä mainittujen alueiden lisäksi Raholaan, Tesomalle, Ikuriin ja Haukiluomaan. Lisäksi Ylöjärven puolelta Siivikkala ja Vuorentausta ovat 5 km autovyöhykkeen sisällä. Keskustan läntisimmät osat kuuluvat myös autovyöhykkeeseen (5 km), mutta näillä alueilla keskustan ja Kalevan kaupalliset palvelut ovat Lielahtea lähempänä.





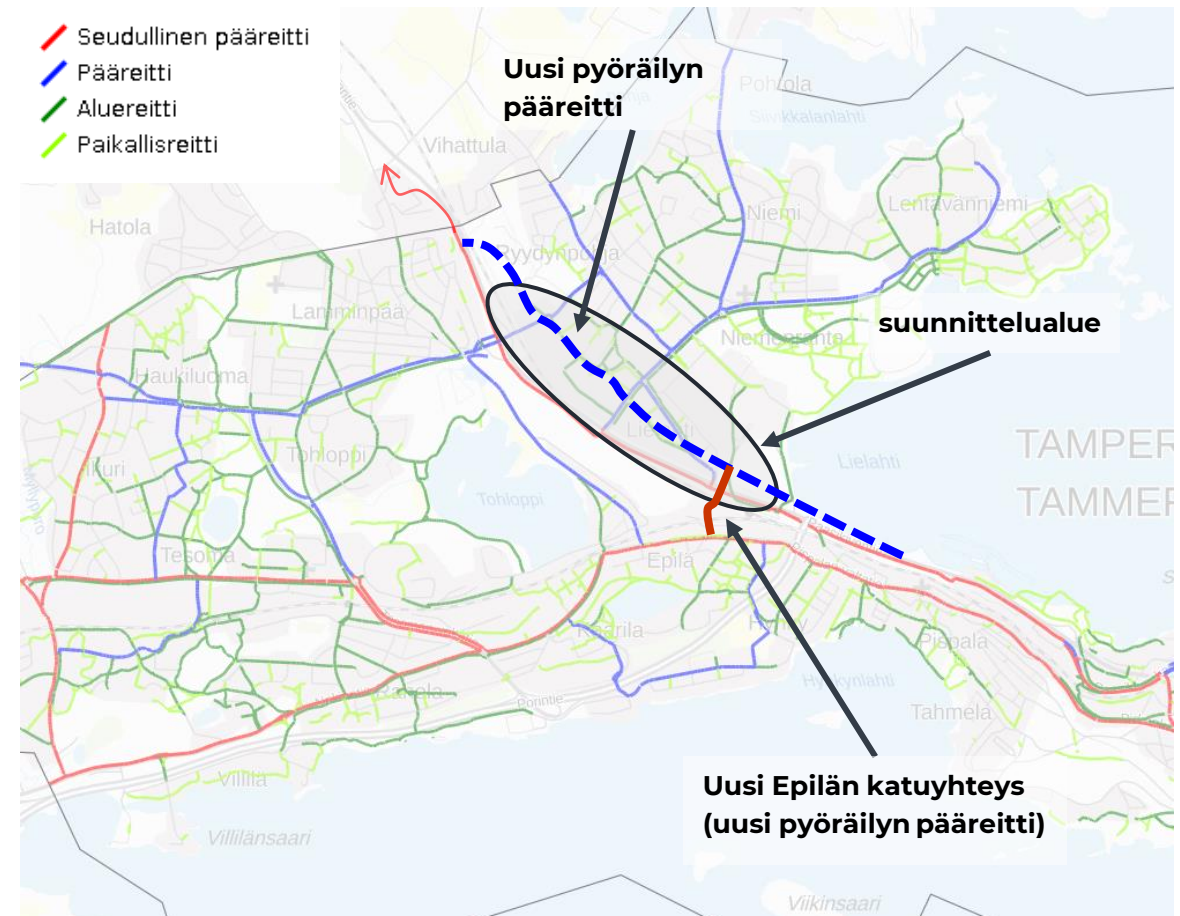
## 4. Saavutettavuus

### Lielahden ja Hiedanrannan kävely- ja pyöräilyverkon kattavuus

Alueen kävely- ja pyöräilyverkon kattavuus on nykyisellään hyvä. Seudullinen pääpyöräreitti kulkee Paasikiventien varressa Tampereelta Ylöjärven suuntaan ja alueelliset pyöräilyn pääreitit kulkevat Lielahden alueen läpi Myllypyronkadulla, Lielahdenkadulla sekä Enqvistinkadulla. Merkittävän estevaikutuksen etelän suuntaan luo Paasikiventie (kt 65) ja Seinäjoki – Tampere -junarata, jotka on mahdollista ylittää/alittaa ainoastaan Myllypuronkadun sillalla tai Lielahdenkadun alikulussa.

Myös Epilänharju, jonka yli ei nykyisellään kulje kunnossapidettävissä kävelyn ja pyöräilyn reittejä, aiheuttaa estevaikutusta kävelyille ja pyöräilylle. Jatkossa tilannetta parantaa mahdollinen *Vt 12/kt 65 Paasikiventien parantaminen välillä Lielähti-Santalähti* (Sitowise 2019) –suunnitelmassa esitetty uusi Epilän katuyhteys, jonka myötä alueen kävelyvyöhyke ulottuu myös Epilään ja näin ollen parantaa merkittävästi Lielahden ja Hiedanrannan saavutettavuutta Epilän ja sen lähialueiden suunnasta erityisesti kävelen ja pyörällä.

Sekä Lielahden että Hiedanrannan yleissuunnitelmissa on kiinnitetty huomiota kävelyn ja pyöräilyn reittien kattavuuteen ja viihtyisyyteen. Uusi alueellinen pyöräilyn pääreitti on esitetty Järvikaupungin raitiotiekadun yhteyteen, Harjuntaustaan ja Turvesuonkadulle ja tästä edelleen jatkuen Ylöjärvelle. Näin ollen paikallispalvelut ovat hyvin hyödynnettävissä kävelen ja etenkin pyörällä myös Ylöjärven eteläisimmistä osista ja esimerkiksi suunnitellulta Teivon asuinalueelta.





## 4. Saavutettavuus

### Kulkumuodot matkan pituuden mukaan

Vuonna 2016 tehdyn valtakunnallisen henkilöliikennetutkimuksen ja siitä Tampereen seudulle tehdyn lisätönnän (HLT16 Tampereen seutu, WSP Finland Oy 2018) mukaan kävelyn ja pyöräilyn kulkutapaosuudet ovat Tampereen seudulla alle kolmen kilometrin pituisilla matkoilla oheisen taulukon mukaiset.

Suunnitellun kävelyvyöhykkeen (0-1 km) sisällä on yleissuunnitelmien mukaan vuonna 2050 yli 20.000 asukasta ja pyöräilyvyöhykkeellä noin 35.000 (0-3 km) asukasta. HLT –seutujulkaisun mukaan Tampereen seudulla tehdään noin 3,1 matkaa/henkilö/vrk, joista ostos- ja asiointimatkojen osuus on yhteensä 28 %. Näin ollen kävelyvyöhykkeellä tehdään noin 17 000 ostos- ja asiointimatkaa/vrk ja pyöräilyvyöhykkeellä noin 30 000 ostos- ja asiointimatkaa/vrk. Näistä matkoista noin 13 000 tehdään kävellen ja noin 10000 pyörällä.

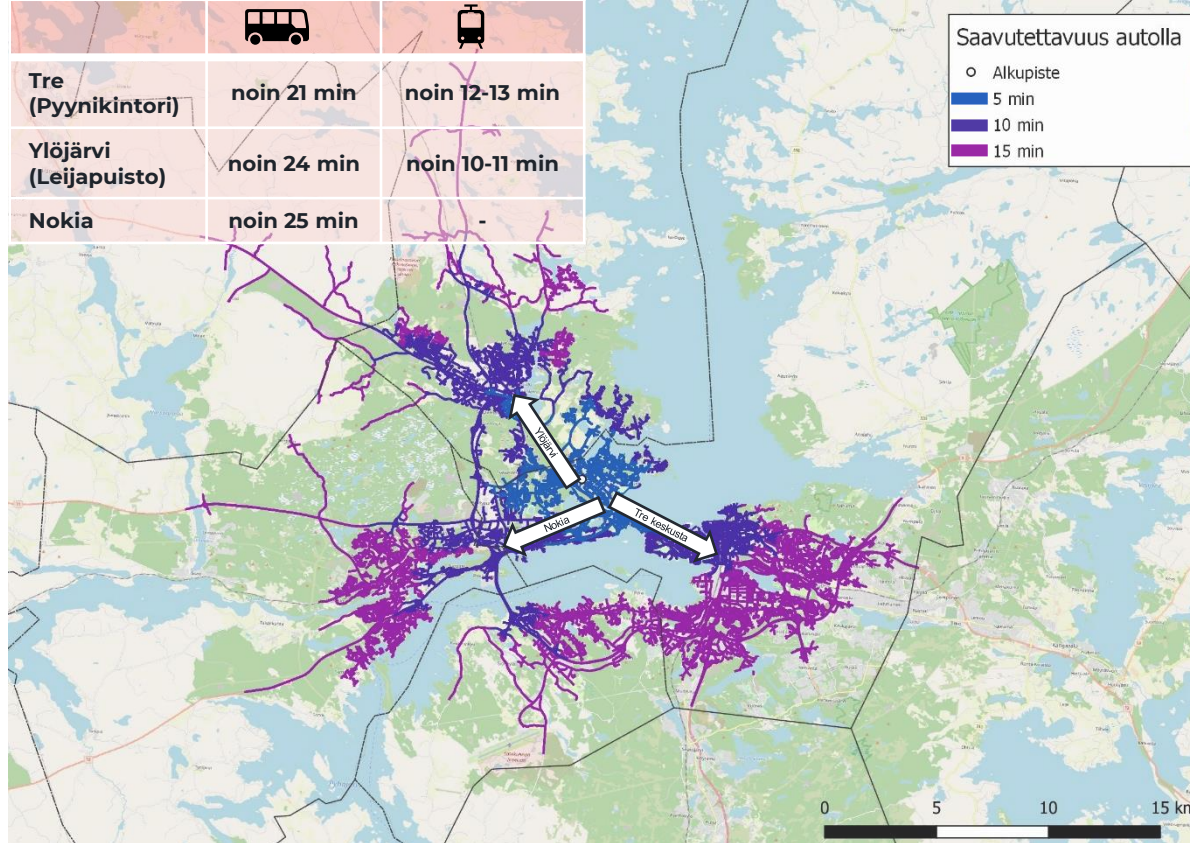
Vaikka alueen saavutettavuus on jatkossa erinomainen kävellen ja pyörällä, asioidaan erityisesti Lielahden alueen palveluissa arvion mukaan useimmiten kuitenkin autolla pääasiassa tiva-kaupan suuresta osuudesta johtuen. Asiointimatkat jäävät pääosin kuitenkin lyhyeksi, kun lähiasukasmäärä on suuri. Hiedanrannassa sitä vastoin on sen yleissuunnitelman mukaisesti tavoitteena kestävien kulkumuotojen osalta jopa 63 % kulkutapaosuus. Lähimatkojen osalta (0-1 km) kulkumuototavoitteena voidaan kuitenkin pitää jopa 100 %.

Matkan pituus	Kulkumuoto 	Kulkumuoto 
0 - 1 km	74 %	8 %
1 - 2 km	39 %	15 %
2 – 3 km	21 %	10 %



## 4. Saavutettavuus

### Lielahden ja Hiedanrannan saavutettavuus autolla ja joukkoliikenteellä



Auton 15 minuutin saavutettavuusalue tavoittaa kattavasti Tamperetta ja sen lähiseutua. Lielahden ja Hiedanrannan saavutettavuus autolla on erinomainen useiden kanta- ja valtateiden läheisyyden vuoksi.

Lielahden on saavutettavissa autolla noin 15 minuutissa kt 65, vt 3, vt 11 ja vt 12 pitkin mm. Ylöjärven Kyrönlahdesta, Hämeenkyrön Sasista, Nokialta, Pirkkalasta ja Tampereen itäisistä osista.

Myös linja-autoliikenne palvelee kattavasti aluetta. Hiedanrantaan suunnitellussa vaihtoterminaalissa pysähtyy arvion mukaan lähes kaikki alueen ohi/läpi kulkevat joukkoliikenteen linjat. Lielahden-Hiedanrannan alueelle pääsee linja-autoliikenteellä Nokialta noin 25 minuutissa, Ylöjärveltä noin 20 minuutissa ja Tampereen keskustasta noin 18 minuutissa (Nysse.fi). Hiedanrannan keskustasta muodostuu siten tärkeä ja vilkas joukkoliikenteen vaihtopiste.

Jatkossa myös suunniteltu raitiotielinjaus parantaa joukkoliikenteen palvelutasoa alueella entisestään. Raitiovaunulla suunniteltu matka-aika Ylöjärveltä (Leijapuisto) Lielahden (Turvesuonkatu) on noin 10-11 minuuttia ja Lielahdesta (Turvesuonkatu) Tampereen keskustaan (Pyynikintori) noin 12-13 minuuttia (Ylöjärvi-Lielahden raitiotien tarkentava yleissuunnitelma, WSP & Ramboll 2021; Tampereen raitiotien liikennöintimalli osalla 2, Tampereen ratikka 2020; <https://www.tampereenratikka.fi/matkustaminen/ratikan-reitti/>).

(Huom! Autoliikenteen saavutettavuustarkastelu ei huomioi liikennevaloja ym., joten todelliset matka-ajat ovat esitettyä pidempiä.)



# 5. Tulevaisuuskuva





## 5. Tulevaisuuskuva

### Toimijoiden näkemyksiä alueen kehittämisestä

Sekä Lielahden että Hiedanrannan yleissuunnitelmien yhteydessä on otettu huomioon toimijoiden näkemyksiä alueen kehittämisessä. Näkemyksiä on kerätty haastatteluin sekä erilaisissa työpajoissa ja keskustelutilaisuuksissa.

- Tavoitteena on, että Lielahden on jatkossakin seudullisesti merkittävä vetovoimainen kaupan keskus.
- Kysyntää alueella on uusille kaupan toimijoille ja näille toivotaan mahdollisuuksia nopeasti.
- Toiveena on että mahdollisesta riittävän kokoisia myymälöitä/myymälöiden yhdistelmiä. Erityisesti kysyntää on 2000–4000 k-m<sup>2</sup>:n kokoisille myymälätiloille.
- Myös pienyrityksille tarvitaan sijaintipaikkoja, mutta uudet liiketilat merkitsevät korkeampia vuokria, eikä kaikilla nykyisillä pienillä toimijoilla mahdollisuutta uusiin tiloihin.
- Erikoiskaupan näkökulmasta Hiedanrantaan pitäisi saada moderni kauppakeskus, jossa on riittävän isoja liiketiloja. Lielahden kauppakeskuksen tarjonta on liian pientä.
- Tärkeää löytää sellaiset näkökulmat, joissa kehitetään Tamperetta kokonaisuutena. Millainen suhde Hiedanrannalla tulee olemaan ydinkeskustaan? Tampereella on keskustassa paljon tapahtumia, mutta Hiedanrannassa voisi olla hyvin tilaa sellaisille yrityksille ja toiminnalle, jotka eivät vain mahdu keskustaan.
- Kivijalkaliiketilat ovat tärkeitä, mutta niitä ei kannata olla kaikissa asuinrakennuksissa.
- Joillakin kiinteistönomistajilla Lielahdessa on kiinnostusta sijoittaa alueelle asumista kaupan sijaan.
- Vaiheistus on alueella erittäin tärkeää. Alueen muuttuessa uusi sijaintipaikka tulisi olla jo olemassa, ettei toiminta keskeydy.
- Kaupallinen toiminta edellyttää autoilua ja sujuvaa pysäköintiä. Big Box-myymälät edellyttävät usein maantasopysäköintiä. Tilaa vaativalla kaupalla ei ole liiketoimintaedellytyksiä rakenteelliseen pysäköintiin.
- Kaupan alueella myymälätoiminta on soveltuu pääosin yhteen kerrokseen maantasolla.
- Jos kerrosluvut ovat suuria, tarvitaan enemmän pysäköintiä. Rakenteellinen pysäköinti on Lielahdessa suurimmassa osassa aluetta liian kallista.
- Hiedanrannan kehittämisessä ehdotettu moderneja ja vilttejäkin ratkaisuja, kun taas Lielahden alueen kaupan rakenteen toivotaan kehittyvän varsin perinteisesti.

## 4. Tulevaisuuskuva Asumiselle muuttuvat alueet



Asumisen kortteleissa on kaupunkirakenteen painopiste asumisessa. Palvelut sijoittuvat pääosin kivijalkamyymälöihin keskeisimmillä sijaintipaikoilla. Kivijalkapalvelut edellyttävät kadunvarsipysäköintiä. Alueelle ei sijoitu vähittäiskaupan suuryksiköitä eikä yksittäisiä suuria myymälöitä maantasopysäköinteineen.

Kortteleihin voi sijoittua myös lähikauppoja asuntojen kivijalkaan. Ne tulee suunnitella alueelle etukäteen ja suunnittelussa tulee erityisesti kiinnittää huomiota huollon sujuvuuteen sekä myös pysäköintiin.

Nykyinen kaupan rakenne muuttuu tulevilla asumisen alueella täysin. Alueen nykyisille toimijoille tulee pääsääntöisesti löytää alueelta uudet sijaintipaikat, jos ne edelleen haluavat toimia Lielahdessa. Nykyisin alueella on suurelta osin tilaa vaativaa kauppaa ja muita suurmyymälöitä. Myymälät hakeutuisivat luontevasti Lielahden ja Hiedanrannan kaupan ja palveluiden alueille sekä tiva-alueelle.

Nykyiselle määrälle liiketilaa on Lielahden-Hiedanrannan alueelta vaikea löytää tilaa.

### Tuleva kaupan rakenne

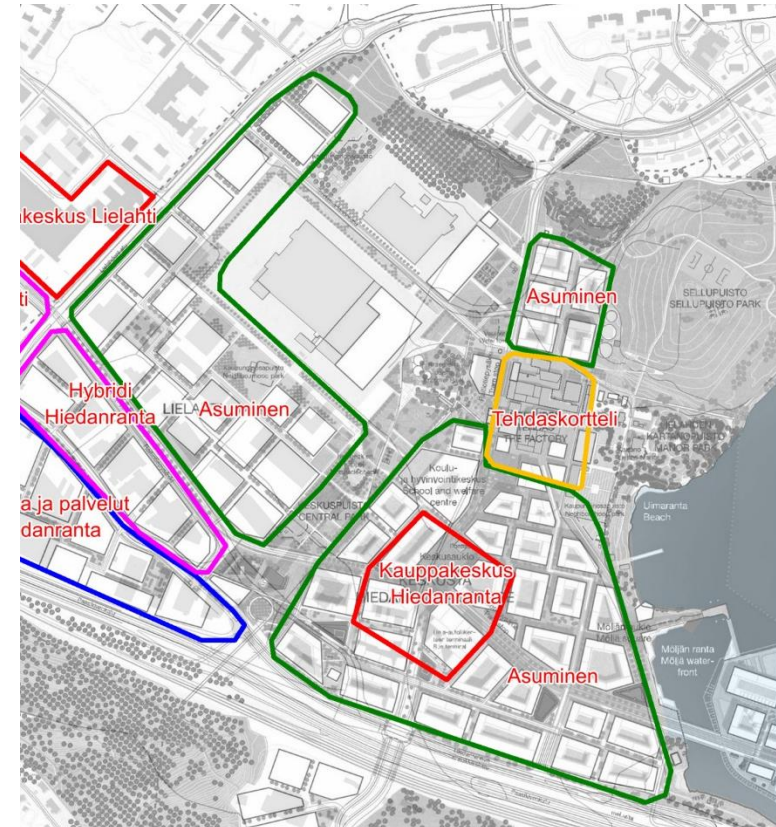
- Kivijalkamyymälöitä keskeisillä sijaintipaikoilla (esim. joukkoliikennepysäkkien ja kauppakeskuskorttelin läheisyydessä)
- Päivittäistavarakauppaa korttelikauppana

### Nykyinen mitoitus

- Liiketilaa yhteensä 45 000 k-m<sup>2</sup>
- KM-asemakaavoissa rakennusoikeutta 12 000 k-m<sup>2</sup>

### Tuleva mitoitus

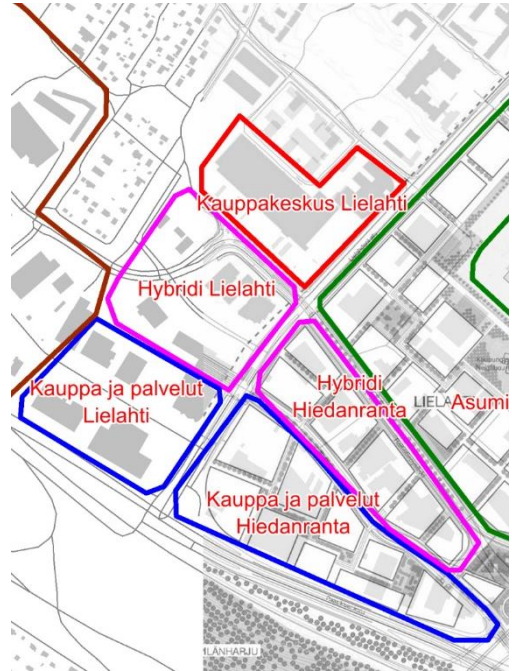
- Vain kivijalkaliiketilaa
- Ei vähittäiskaupan suuryksiköitä
- Ei suuria yksittäisiä myymälöitä
- Vähittäiskaupan ja palveluiden liikepinta-ala vähenee 45 000 k-m<sup>2</sup>, jos ei kivijalkaliiketilojen mitoitusta oteta huomioon



Pohjakartta: Maanmittauslaitos ja Hiedanrannan YS



## 5. Tulevaisuuskuva Hybridialueet



Hybridialueille sijoittuu sekoittuneesti kauppaa ja asumista. Korttelit muuttuvat osittain asumiselle, mutta alueella voi olla myös yksittäisiä liikerakennuksia. Pysäköinti on pääosin rakenteellista, mikä vaikuttaa liiketoiminnan toimintaedellytyksiin eikä sovi kaikelle kaupalle. Pienten liiketilojen pysäköinti hoidetaan kadunvarsipysäköintinä.

**Lielahdessa hybridialue** muuttuu kokonaan tai lähes kokonaan asumiselle, jonka yhteyteen tulee kivijalkaliiketilaa. Alueelle on parhaillaan rakenteilla uusi liikerakennus, joka pidemmällä aikavälillä muuttuu kerrostalokortteliksi kansipysäköinteineen ja kivijalkaliiketiloineen. Lielahden hybridialueella on tällä hetkellä lähinnä pienliikkeitä ja niille pitäisi löytää uusia sijaintipaikkoja. Tämän tyyppistä edullista liiketilaa keskeisellä sijainnilla maantasopysäköinteineen ei todennäköisesti alueelta enää jatkossa löydy.

**Hiedanrannan hybridialueella** asuminen sijoitetaan Enqvistinkadun puolelle. Asumisen yhteyteen tulee kivijalkaliiketilaa ja hyviä sijoittumisen paikkoja löytyy mm. raitiotiepysäkin ympäristöstä. Ratikka tukee osaltaan alueen muuttumista asumiselle, mutta myös työpaikat ovat tärkeitä alueella. Harjuntaustan varteen sijoittuukin isoja liiketiloja, ja näin ollen palvelutyöpaikkoja.

Koska tavoitteena on kaupan alueen vetovoiman säilyminen ja osa suunnittelualueesta muuttuu asumiselle, kannattaa Hiedanrannan hybridialueelle pyrkiä sijoittamaan niin paljon liiketilaa Harjuntaustan puolelle, kuin kortteleihin on sovitettavissa. Näin ollen on myös ajateltu, että nykyinen KM-kortteli tulee alueella säilymään pitkään.

### Tuleva kaupan rakenne

- Lielahden hybridialueella kivijalkaliiketilaa
- Hiedanrannan hybridialueella Enqvistinkadun varrella kivijalkaliiketilaa ja Harjuntaustan puolella isoja liikkeitä, vähittäiskaupan suuryksikkö Lielahdenkadun varrella
- Mahdollisesti päivittäistavarakauppaa korttelikauppana tai supermarkettina

### Nykyinen mitoitus

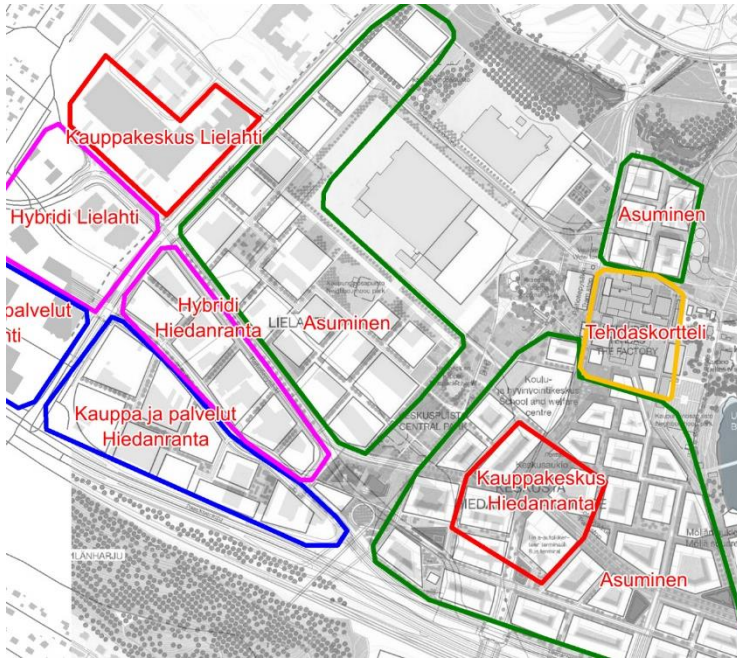
- Liiketilaa Lielahden hybridialueella 11 000 k-m<sup>2</sup> ja Hiedanrannan hybridialueella 13000 k-m<sup>2</sup>
- KM-rakennusoikeutta on 8000 k-m<sup>2</sup>

### Tuleva mitoitus

- Vähittäiskaupan liikepinta-ala vähenee Lielahden puolella noin 11 000 k-m<sup>2</sup>, jos ei tulevien kivijalkaliiketilojen mitoitusta oteta huomioon.
- Hiedanrannan puolella tavoitteena on mahdollistaa nykyinen määrä liiketilaa.
- Nykyinen vähittäiskaupan suuryksikkö 8000 k-m<sup>2</sup> säilyy, lisäksi pari suurta liikettä joko yksittäin tai vähittäiskaupan suuryksikkönä, max 6000 k-m<sup>2</sup>
- Vähittäiskaupan suuryksiköitä yht. 8000 – 14000 k-m<sup>2</sup>

Pohjakartta: Maanmittauslaitos ja Hiedanrannan YS

## 5. Tulevaisuuskuva Kauppakeskuskorttelit ja tehdaskortteli



Pohjakartta: Maanmittauslaitos ja Hiedanrannan YS

**Lielahden kauppakeskuskorttelissa** on tällä hetkellä Prisma-keskus (KM/ro 17 000 k-m<sup>2</sup>) ja kauppakeskus Like (P/ro 15 000 k-m<sup>2</sup>). Prismaan suunnitellaan kauppakeskuslaajennusta nykyisen maantasopysäköinnin paikalle. Uutta rakennusoikeutta on kauppakeskukselle hahmoteltu Lielahden yleissuunnitelman luonnoksessa 8000 k-m<sup>2</sup>, jolloin Prisma-kauppakeskus tulisi olemaan 25000 k-m<sup>2</sup> (KM). Liken ylimmät kerrokset muuttuvat julkisten palveluiden siirtymisen myötä kaupan palveluiksi tai muuhun toimitilakäyttöön. Ylimmät kerrokset eivät kuitenkaan ole kovin houkuttelevia kaupalle.

**Hiedanrannan kauppakeskuskorttelit** on yleissuunnitelmassa on osoitettu kahteen kortteliin, johon mahtuisi maantasolle liiketilaa 5000 k-m<sup>2</sup>/ kortteli. Alueelle halutaan kuitenkin mahdollistaa kaupunkimainen hypermarket, mikä edellyttää korttelisuunnitelman muutosta. Hypermarket tarvitsee yhteen tasoon yhdessä korttelissa vähintään 10000 k-m<sup>2</sup>. Hypermarketin lisäksi kauppakeskuskorttelissa on kysyntää erikoiskaupalle ja keskustapalveluille. Kauppakeskuksen osalta olisi hyvä olisi varautua samaan kokoon kuin Lielahden puolella eli 25 000 k-m<sup>2</sup>:iin. Keskuskorttelin rakentuminen vetovoimaisine palveluineen on tärkeää Hiedanrannan imagon ja vetovoiman takia.

Tehdaskortteli on toiminnoiltaan monipuolinen kulttuurin ja vapaa-ajan keskus. Kortteliin voi sijoittua kaupallisia palveluita, mutta todennäköisimmin vähemmän varsinaista kaupan liiketilaa. Kortteliin ei sijoitu vähittäiskaupan suuryksiköitä.

### Tuleva kaupan rakenne

- Kauppakeskukset Lielahden ja Hiedanrannan alueilla
- Hypermarketit kauppakeskuksissa
- Vapaa-ajan keskus

### Nykyinen mitoitus

- Prisma-keskus ro 17 000 k-m<sup>2</sup> (KM) ja Like ro 15000 k-m<sup>2</sup> (P). Liiketilaa kartoituksen mukaan 27 000 k-m<sup>2</sup>

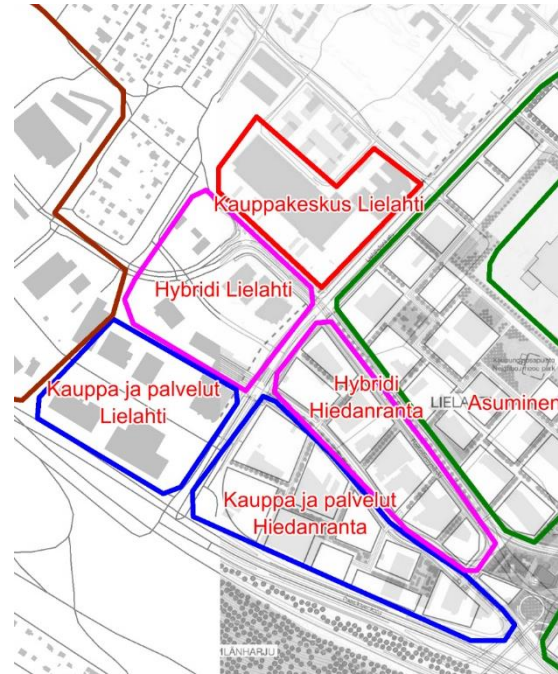
### Tuleva mitoitus

- Kauppakeskukset á 25 000 k-m<sup>2</sup> eli vähittäiskaupan suuryksiköitä yht. 50 000 k-m<sup>2</sup>
- Like-palvelukeskus, pienliiketilaa ja palveluita
- Tehdaskortteli, pienliiketilaa ja muuta toimitilaa

Kauppakeskuskorttelit tarjoavat uutta liiketilaa alueelta erityisesti keskustahakuiselle kaupalle ja palveluille. Osa toimijoista voi olla alueelta siirtyviä, mutta osa uusia toimijoita alueella. Seudulliselle kaupalle on kysyntää jo tällä hetkellä, mutta kivijalkaliiketilat edellyttävät paikallisia asukkaita.



## 5. Tulevaisuuskuva Kaupan ja palveluiden alueet



Pohjakartta: Maanmittauslaitos ja Hiedanrannan YS

Kaupan ja palveluiden alueella kaupunkirakenteen painopiste on liiketiloissa. Alueelle sijoittuu suuria erikoiskaupan myymälöitä ja kaupallisia palveluita sekä tilaa vaativaa kauppaa. Alueelle voi sijoittua myös päivittäistavarakauppoja, mutta ensisijaisesti lähelle asutokortteleita.

Alueelle kehitetään keskitetyt ja osin rakenteelliset pysäköintijärjestelyt. Tavoitteena on, että aluetta kehitetään viihtyisäksi ja houkuttelevaksi jalankulkuympäristöksi, joka houkuttelee liikkumaan liikkeestä toiseen kävellen sen sijaan, että liikkeestä toiseen siirtyttäisiin omalla autolla, kuten nykyisin tehdään.

**Lielahden kaupan ja palveluiden alueella** on jo nyt hyvin alueelle sopivaa liiketoimintaa. Kokonaisuudessaan Lielahden kaupan ja palveluiden alueella on kaupan liiketilan kasvumahdollisuuksia yleissuunnitelman luonnoksen mukaan noin 10000 k-m<sup>2</sup>. Ehdotusvaiheessa alueelle tutkitaan myös tätä suurempaa liiketilamäärää.

**Hiedanrannan kaupan ja palveluiden alueelle** voi yleissuunnitelman mukaan sijoittaa vähittäiskaupan suuryksiköitä ja muita suuria myymälätiloja. Jos kaupan pinta-ala sijoittuu vain yhteen kerrokseen, ei alueella ole tilaa kovin suurelle määrälle uutta liiketilaa. Alueelle voi sijoittua sekä päivittäistavarakaupan että erikoiskaupan suuryksiköitä.

Kaupan ja palveluiden alueilla on tavoitteena mahdollistaa niin paljon liiketilaa kuin alueille mahtuu, jotta kaupan vetovoima alueella säilyy ja alueelta löytyy riittävästi liiketilaa.

### Tuleva kaupan rakenne

- Suuryksiköitä ja muita isoja liikkeitä
- Supermarket/hypermarket

### Nykyinen mitoitus

- Liiketilaa Lielahdessa 20 000 k-m<sup>2</sup> ja Hiedanrannassa 26 000 k-m<sup>2</sup>
- Hiedanrannassa on KM-rakennusoikeutta 6000 k-m<sup>2</sup> (Lidl).

### Tuleva mitoitus

- Lielahdessa 35 000 k-m<sup>2</sup>, josta 6000 – 15000 k-m<sup>2</sup> vähittäiskaupan suuryksiköitä. Jos alueelle mahtuu, niin liiketilan kokonaismäärä voi olla tätä suurempikin.
- Hiedanrannassa 35 000 k-m<sup>2</sup>, josta 12000 – 16000 k-m<sup>2</sup> vähittäiskaupan suuryksiköitä.
- Vähittäiskaupan suuryksiköitä yhteensä enintään 22000 k-m<sup>2</sup>, jos pysytään nykyisessä yleiskaavan vähittäiskaupan suuryksiköiden enimmäismitoituksessa.
- Jos enimmäismitotus nousee, niin tällä alueella olisi vähittäiskaupan suuryksiköille kysyntää enemmänkin.

## 5. Tulevaisuuskuva Tilaa vaativan kaupan alue



Tilaa vaativan kaupan alueelle voidaan sijoittaa maakunta- ja yleiskaavan kaupan enimmäismitoituksen mukaan liiketilaa yhteensä 70 000 k-m<sup>2</sup>, josta keskustahakuista kauppaa saa olla enintään 10 000 k-m<sup>2</sup>.

Alueella on tällä hetkellä kaupan ja palveluiden liiketilaa noin 50 000 k-m<sup>2</sup>, joten uutta liiketilaa voi alueelle sijoittaa enimmäismitoituksen mukaan vain noin 20 000 k-m<sup>2</sup>.

Alueen rakenne tulee jäämään nykyisen tyyppiseksi, mutta on tulevaisuudessa nykyistä tehokkaampi ja lähtökohtaisesti rakennukset on suunniteltu kaupan käyttöön, jolloin ne ovat ilmeeltään huokuttelevia ja rakenteeltaan mahdollisimman toimivia. Myymälätilat sijoittuvat pääosin maantasoon yhteen kerrokseen. Toiseen kerrokseen sijoittuu lähinnä toimistoja tai muuta toimitilaa eli tilaa vaativan kaupan tukitoimintoja. Pysäköinti on suurelta osin maantasopysäköintiä. Tällaisella kaupunkirakenteella ei alueelle mahdu kovin paljon enimmäismitoitusta enempää liiketilaa.

Lielahden yleissuunnitelman luonnosvaihtoehtojen massoittelun mukaan alueelle olisi soviteltavissa maantasoon liiketilaa yhteensä enintään noin 80 000 k-m<sup>2</sup>. Jos liiketilaa sijoittuisi osittain kahteen tasoon, voisi alueelle sijoittaa liiketilaa arvion mukaan hyvinkin noin 100 000 k-m<sup>2</sup>.

### Tuleva kaupan rakenne

- Vähittäiskaupan suuryksiköitä ja muita isoja liikkeitä, pääosin tilaa vaativaa kauppaa

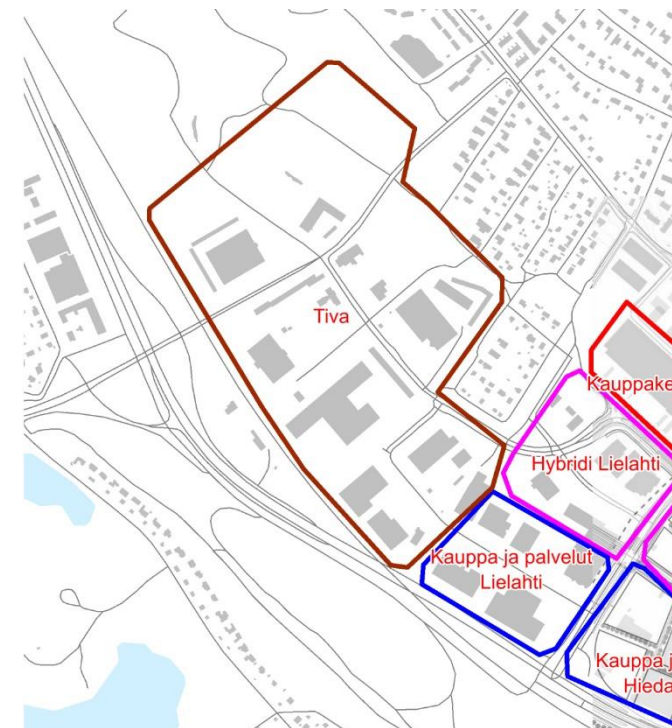
### Nykyinen mitoitus

- Liiketilaa noin 50 000 k-m<sup>2</sup>

### Tuleva mitoitus

- Kaavojen enimmäismitoitus 70000 k-m<sup>2</sup>
- Mitoituksen näkökulmasta ei ole väliä, ovatko liiketilat vähittäiskaupan suuryksiköitä tai suuryksikköä pienempiä myymälöitä.
- Jos maakunta- ja yleiskaavan enimmäismitoitus nousee, niin tällä alueella olisi kysyntää suuremmallekin määrälle liiketilaa. Alueen enimmäismitoitus voisi olla 80000 – 100000 k-m<sup>2</sup>.

Tilaa vaativan kaupan alueella ei ole suurta merkitystä, mahdollistetaanko mitoitus toteutumaan vähittäiskaupan suuryksikköinä. Tilaa vaativan kaupan myymälät ovat lähtökohtaisesti suuria. Alueelle sijoittuu myös pienempiä myymälöitä, mutta uudenaikaisilla ja tehokkailla tiva-alueilla tyypillisesti suurempien myymälöiden yhteyteen esim. retail-parkiin, jolloin kokonaisuus on vähittäiskaupan suuryksikkö.



Pohjakartta: Maanmittauslaitos ja Hiedanrannan YS



## 5. Tulevaisuuskuva

### Koko alueen mitoitus

Alue	Liiketilat 2021 k-m <sup>2</sup>	KM-asema- kaavat 2021 ro k-m <sup>2</sup>	Mitoitus 2050 (ilman kivijalkaliiketilöj a) k-m <sup>2</sup>	Muutos 2021-2050 k-m <sup>2</sup>	Suuryksiköt C-alueella k-m <sup>2</sup> (VE1)	Suuryksiköt C-alueella k-m <sup>2</sup> (VE2)
Asuminen	45 000	12 000	0	-45 000	0	0
Hybridi LIE	11 000	0	0	-11 000	0	0
Hybridi HIE	13 000	8 000	14 000	1 000	8 000	14 000
Kauppakeskus LIE	27 000	17 000	40 000	13 000	25 000	25 000
Kauppakeskus HIE	0	0	25 000	25 000	25 000	25 000
Kauppa- ja palvelu LIE	20 000	0	35 000	15 000	10 000	15 000
Kauppa- ja palvelu HIE	26 000	6 000	35 000	9 000	12 000	16 000
Lielahdi YS yhteensä	58 000	17 000	75 000	17 000	35 000	40 000
Hiedanranta YS yhteensä	84 000	26 000	74 000	-10 000	45 000	55 000
Keskusta-alueet yhteensä	142 000	43 000	149 000	7 000	80 000	95 000

Alue	Liiketilat 2021 k-m <sup>2</sup>	KM-asema- kaavat 2021 ro k-m <sup>2</sup>	Mitoitus 2050 k-m <sup>2</sup> (VE1)	Muutos 2021-2050 k-m <sup>2</sup>	Mitoitus 2050 k-m <sup>2</sup> (VE2)	Muutos 2021-2050 k-m <sup>2</sup>
Tiva	47 000	10 000	70 000	23 000	100 000	53 000
Keskusta- ja tiva-alueet yhteensä	189 000	53 000	219 000	30 000	249 000	60 000

Lielahden ja Hiedanrannan alueiden mitoituksesta on tässä tehty kaksi vaihtoehtoa, toinen maakuntakaavan ja yleiskaavan enimmäismitoituksen mukaisesti ja toinen osoittaen liiketilaa alueelle mahdollisimman paljon alueen tavoitteen huomioon ottaen.

Yleiskaavan keskusta-alueelle on tässä selvityksessä pyritty osoittamaan niin paljon liiketilaa, kuin alueelle on sovitettavissa osa-alueiden tavoitteet huomioon ottaen. Vaihtoehdot vaihtelevat vähittäiskaupan suuryksiköiden kerrosalan pohjalta. Keskusta-alueen mitoitukseen ei ole laskettu mukaan kivijalkaliiketilöiden mitoitusta.

Kokonaisuudessaan yleiskaavan keskusta-alueen tavoitemitoitus vuoteen 2050 mennessä on tässä selvityksessä yhteensä noin 150000 k-m<sup>2</sup>. Näin ollen käytännössä uutta liiketilaa tulee alueelle alle 10000 k-m<sup>2</sup>. Tätä enemmänkin liikepinta-alaa voidaan kysynnän pohjalta tavoitella, jos vain alueelle saadaan mahtumaan.

Suuryksiköitä on VE1:ssä 80 000 k-m<sup>2</sup> ja VE2:ssä 95 000 k-m<sup>2</sup>. VE1:ssä vähittäiskaupan suuryksiköiden osuus mitoituksesta on hieman yli puolet ja VE2:ssä noin 2/3. Lisäksi alueelle voi sijoittaa myös kivijalkaliiketilaa, jota ei tässä ole laskettu mukaan mitoitukseen, jolloin vähittäiskaupan suuryksiköiden osuus jää tätä laskelmaa pienemmäksi.

Tiva-alueella enimmäismitoitus sisältää kaiken liiketilan, joten vähittäiskaupan suuryksiköiden osuutta ei ole tarkastelu erikseen. Koska keskusta-alueelle ei ole sijoitettavissa juurikaan uutta liiketilaa nettomääräisesti tarkasteluna, on tiva-alueella pyritty mahdollistamaan liiketilaa kattavasti. VE2:n mitoitus edellyttää, että osa liiketilasta sijoittuu kerrokseen tai pysäköinti on rakenteellista.

VE1:ssä koko suunnittelualueelle voi sijoittaa uutta liiketilaa 30 000 k-m<sup>2</sup> ja VE2:ssä 60 000 k-m<sup>2</sup>.

## 5. Tulevaisuuskuva Mitoitus verrattuna kysyntään

### Uuden liiketilan mitoitustarve Hiedanrannan ja Lielahden alueella

Toimiala	2020–2035 km <sup>2</sup>	2020–2050 km <sup>2</sup>
Päivittäistavarakauppa	7 000	12 000
Erikoiskauppa	15 000	28 000
Tilaa vaativa kauppa ja autokauppa	31 000	57 000
<b>Kauppa yhteensä</b>	<b>53 000</b>	<b>97 000</b>
Ravintolat ja kaupalliset palvelut	18 000	33 000
<b>Kauppa ja palvelut yhteensä</b>	<b>71 000</b>	<b>130 000</b>

Uutta liiketilaa on alueelle selvityksessä osoitettu 30 000 – 60 000 k-m<sup>2</sup>

Uutta liiketilaa on Lielahden ja Hiedanrannan alueelle tässä selvityksessä osoitettu 30000 – 60000 k-m<sup>2</sup>. Alueen laskennallinen tarve olisi kuitenkin huomattavasti enemmän. Uuden liiketilan mitoitus väestön ja ostovoiman kasvun mukaan ja huomioon ottaen sen, ettei koko liiketilatarve kohdistu Lielahden-Hiedanrannan alueelle, on noin 70000 k-m<sup>2</sup> vuoteen 2035 mennessä ja 130000 k-m<sup>2</sup> vuoteen 2050 mennessä.

- Näin suurelle määrälle uutta liiketilaa ei alueella ole tilaa, kun otetaan huomioon osa-alueiden tavoitteet mm. asuntojen ja kaupunkirakenteen suhteen.

Alueelle osoitetun liiketilan määrää ei ole tarkasteltu toimialoittain. Käytännössä suurin osa uudesta liiketilasta on tulossa tiva-alueelle. Tiva-alueelle tulee siirtymään kuitenkin toimijoita keskusta-alueelta, jolloin keskusta-alueelle on mahdollista sijoittaa uutta keskustahakuista kauppaa. Näin ollen alueelle on mahdollista sijoittaa sekä uusia keskustahakuisen kaupan myymälöitä että uutta tiva-kauppaa.

Tämän selvityksen mitoituksessa ei ole tarkasteltu kivijalkaliiketilojen mitoitusta. Kivijalkaliiketilaa on Hiedanrannan yleissuunnitelmassa kauppakeskus- ja tehdaskorttelin lisäksi noin 14 000 k-m<sup>2</sup> ja Lielahden luonnosvaiheen suunnitelmassakin muutama tuhat kerrosneliömetriä. Kivijalkaliiketiloihin sijoittuu paikallispalveluita alueen asukkaille, ja ne ovat käytännössä myös uusia toimijoita alueella. Ne ovat erittäin tärkeitä aluekeskukselle keskustamaisen ilmeen aikaansaamiseksi, mutta niillä on vähäinen merkitys seudullisen kaupan alueella.



## 5. Tulevaisuuskuva Vaiheistus

Vaiheistus pohjautuu asemakaavoituksen ja liikennehankkeiden alustavaan aikataulutukseen. Vaiheistukseen vaikuttaa myös kaupan alueen luontainen kehittyminen ja uudistuminen ilman asumisenkin kasvua. Vetovoimaisella kaupan alueella on kysyntää uusille toimijoille ja liiketilöiden uudistukselle, mitä tapahtuu alueella jatkuvasti.

### 2022 – 2030

- Hiedanrannan kauppakeskus/kaupalliset keskuskorttelit
- Hyvinvointikeskus
  - Liken palvelusisällön muutos
- Lielahden kauppakeskus, Prisman laajennus
- Tehdaskortteli
- Hiedanrannan hybridialue (1/2)
- Lielahden hybridialue (kaavoitus)
- Kauppa ja palvelut -alueiden tehostuminen (1/3)
- Asumisen alueet ja kivijalkaliiketilat (1/3)
- Tiva-alueen täydennysrakentaminen kysynnän mukaan (uudet toimijat ja Lielahden-Hiedanrannan keskusta-alueelta siirtyvät)

### 2030 – 2040

- Hiedanrannan hybridialue (2/2)
- Lielahden hybridialue (rakentaminen)
- Kauppa ja palvelut -alueiden tehostuminen (2/3)
- Asumisen alueen KM-korttelin (Kodin Ykkönen) muutos asumiselle
- Asumisen alueet ja kivijalkaliiketilat (2/3)
- Tiva-alueen täydennysrakentaminen kysynnän mukaan (uudet toimijat ja Lielahden-Hiedanrannan keskusta-alueelta siirtyvät)

### 2040 – 2050

- Kauppa ja palvelut -alueiden tehostuminen (3/3)
- Asumisen alueet ja kivijalkaliiketilat (3/3)
- Tiva-alueen täydennysrakentaminen kysynnän mukaan (uudet toimijat ja Lielahden-Hiedanrannan keskusta-alueelta siirtyvät)

### Huomioita

- Tärkeää on Hiedanrannan kaupallisten keskuskortteiden ensisijainen toteutuminen, koska sillä on merkitystä koko Hiedanrannan alueen vetovoimaan.
- Hiedanranta on ensisijainen asumisen rakentamisen suhteen verrattuna Lielahden asuinrakentamiseen.
- Kauppa ja palvelut -alueiden tehostuminen vaiheittain, koska myös asumisen alueet rakentuvat vaiheittain.
- Tiva-alueen täydennysrakentamisen aikatauluun vaikuttaa uusien toimijoiden kiinnostus sekä keskusta-alueen rakentuminen ja keskusta-alueen toimijoiden siirtymishalukkuus, mutta siirtyminen tiva-alueelle on mahdollista lähinnä tiva-kaupalla.
- Alueella löytynee kysyntää myös vanhoihin tiloihin, koska kaikilla toimijoilla ei ole edellytyksiä uusiin liiketiloihin. Tämä voi hidastaa kaupan rakenteen tehostumista.
- Koska alueen toteutuminen tapahtuu vaiheittain, voi alueella olla väliaikaisesti enimmäismitoitusta enemmän vähittäiskaupan suuryksiköitä. Todennäköisesti tämä ei tule olemaan suuri ongelma, koska suurin osa alueen nykyistä KM-kortteista on tässä selvityksessä suunniteltu jäämään alueelle. Vain asumisen alueella oleva KM-asemakaava tulee muuttumaan. Tiva-alueella mitoitukseen kuuluvat myös pienet liiketilat, eikä alueelta ole poistumassa liiketilakortteita.

## 5. Tulevaisuuskuva Johtopäätökset

Suurin muutos Lielahden ja Hiedanrannan alueella tulee olemaan asumisen kasvu. Alue muuttuu nykyisestä kaupan alueesta keskusta-alueeksi, jossa on asukkaita jopa 25 000. Tavoitteena on kuitenkin alueen säilyminen myös vetovoimaisena seudullisesti merkittävänä kaupan alueena.

Muutoksen myötä nykyinen kaupan rakenne ei ole alueella kaikkialla mahdollista. Asumisen käyttöön suunnittelut alueet mahdollistavat suurelta osin vain kivijalkamyymälöiden sijoittumisen. Näin ollen asumisen alueelta siirtyville toimijoille tulisi löytää alueelta uusia sijaintipaikkoja. Uutta liiketilaa tarvitaan alueella myös asukasmäärän kasvun myötä. Lähtökohtana tämän selvityksen suosituksissa onkin ollut kaupan ja palveluiden mahdollistaminen alueella mahdollisimman laajasti.

Uutta liiketilaa alueelta tulee löytymään keskustahakuiselle kaupalle ja palveluille. Uutta liiketilaa tulee kauppakeskuskortteleihin sekä kivijalkaliiketiloihin. Kauppakeskuksiin sijoittuu hypermarketteja ja seudullisesti palvelevaa erikoiskauppaa, kun taas kivijalkaliiketiloihin sijoittuu erityisesti paikallispalveluita.

Kivijalkaliiketilojen mitoitus ei tässä selvityksessä ole erikseen tarkasteltu. Ne on otettu huomioon yleissuunnitelmissa ja ovat erittäin tärkeässä roolissa keskusta-alueen palveluilmeen muodostumiselle. Kivijalkamyymälät ovat tekijä, joka erottaa keskusta-alueen kaupan alueesta ja lähiöstä. Kaleva ja Sammonkatu ovat hyviä esimerkkejä kaupunkirakenteen uudistuksesta keskustamaisemmaksi.

Uutta liiketilaa tulee alueelta löytymään myös tilaa vaativalle kaupalle, koska tiva-alueelle on mahdollista sijoittaa jonkin verran nykyistä enemmän liiketilaa tiva-kaupalle. Kauppa ja palvelut –alueet tulevat myös tehostumaan ja ne tarjoavat tilaa erityisesti suurille erikoiskaupan ja laajan tavaravalikoiman myymälöille. Suurmyymälöille on alueella on erityisesti kysyntää. Sekä kauppa ja palvelut –alueilla että tiva-alueella kysyntää löytynee myös vanhoihin tiloihin, kun kaikilla toimijoilla ei ole edellytyksiä uusiin liiketiloihin. Esimerkiksi liikunta-alan ja vapaa-ajan palvelutoimijat ovat kiinnostuneita hallimaisista vanhoistakin tiloista.

Kysynnän mukaiselle kasvulle sekä kaikille alueelta uusia sijaintipaikkoja etsiville toimijoille ei alueelta kuitenkaan näytä löytyvän tilaa.

Tällä hetkellä alueella on jonkin verran pienliiketilaa mm. Lielahden hybridialueella sekä Hiedanrannan kauppa ja palvelut-alueella. Nämä katoavat alueelta uusien liikenneratkaisujen myötä. Nykyisentyypistä edullista liiketilaa keskeisellä sijainnilla maantasopysäköinteineen ei todennäköisesti alueelta enää jatkossa löydy. Kivijalkaliiketiloihin sijoittuu paikallispalveluita, eivätkä tilat todennäköisesti ole optimaalisia kaikille alueen nykyisille pientoimijoille.

Asumisen, kivijalkaliiketilojen, kauppakeskuksen ja tehdaskorttelin ohella muu alueen rakenne tulee jäämään nykyisen tyyppiseksi kaupan alueeksi, vaikkakin nykyistä tehokkaammaksi ja sekä ilmeeltään ja toimivuudeltaan nykyistä paremmaksi. Alueelta tulevat hiljalleen häviämään muuhun käyttöön suunnittelut, mutta nykyisin kaupan käytössä olevat kiinteistöt, ja tulevaisuudessa rakennukset on suunniteltu nimenomaan kaupan ja palveluiden käyttöön.



# 6. Vaikutusten arviointi



## 6. Vaikutusten arviointi (1)

### Vaikutukset suhteessa alueen tavoitteisiin

- Lielahdesta ja Hiedanrannasta muodostuu uusi aluekeskus keskustahakuisine kauppoinen ja kivijalkamyymälöineen.
- Alue säilyy edelleen myös vetovoimaisena kaupan alueena.
- Osa alueen nykyisistä työpaikoista tulee poistumaan, mutta alueelle tulee uusia palvelutyöpaikkoja.

### Vaikutukset palveluverkkoon

- Alueesta tulee uusi merkittävä keskustahakuisen kaupan aluekeskus Tampereen kaupunkiseudulla.
- Alue tulee olemaan merkittävä ja ainoa suurmyymälöiden kauppapaikka läntisen Tampereen alueella.
- Aluekeskus täydentää Tampereen keskustan palveluita, alueelle sijoittuu erityisesti suurmyymälöitä sekä keskustahakuista kauppaa että tilaa vaativaa kauppaa. Tampereen keskustassa on moninkertainen määrä kaupan ja palveluiden pienliiketilaa verrattuna Lielahden
- Lielahden ja Hiedanrannan kauppakeskukset painottuvat hypermarket-kauppaan ja jäävät pienemmiksi kuin Tampereen keskustan kauppakeskukset.
- Tesoma säilyy edelleen nykyisen kaltaisena paikallispalveluiden aluekeskuksena.

### Vaikutukset kauppaan ja palveluihin Lielahdessa ja Hiedanrannassa

- Muutosten myötä alueella ei ole tilaa niin suurelle määrälle uutta liiketilaa, kuin mitä asukasmäärän kasvu ja liiketilan poistuma alueelta edellyttäisivät.
- Alueen liiketilan hintataso nousee, eikä kaikille nykyisille toimijoille löydy enää sopivaa liiketilaa alueelta.
- Osa nykyistä yritystoimijoista tulee etsimään sijaintipaikkoja alueen ulkopuolelta. Tähän tulee kaupunkisuunnittelussa varautua, jos halutaan, että palvelut ja työpaikat jäävät edelleen Tampereelle.
- Alueella tulee olemaan nykyistä enemmän liiketilaa paikallispalveluille sekä pienliiketilaa keskustahakuiselle erikoiskaupalle.
- Vaiheistuksen suhteen Hiedanrannan kaupallisen keskustan toteutuminen on ensisijaista, jotta se toteutuu tavoitteiden mukaisesti kehittyvän Lielahden keskusta-alueen tai muun kaupan alueen rinnalla.

### Vaikutukset alueen enimmäismitoitukseen

- Maakuntakaavan ja yleiskaavan vähittäiskaupan suuryksiköiden enimmäismitoituksen nosto keskusta-alueella edistäisi kaupan rakenteen luontevaa kehitystä, mahdollistaisi kaupan keskittymisen kortteleihin nykyistä asiakasystävällisemmin ja kiinteistöjen yhdistämisen paremmin toimiviksi kokonaisuuksiksi yksittäisten pienten (alle 4000 k-m2) myymälöiden sijaan.
- Tiva-alueella enimmäismitoituksen nosto mahdollistaisi alueen kehittymisen kaupan alueena lähemmäksi todellista liiketilatarvetta, kun ottaa huomioon liiketilapoistuman mm. asumiselle muuttuvalta alueelta.
- Enimmäismitoituksen nosto perustuu lähialueen asukasmäärän ja ostovoiman kasvuun, joten sillä ei ole merkittäviä haitallisia vaikutuksia keskustaan tai muihin aluekeskuksiin.



## 6. Vaikutusten arviointi (2)

### **Vaikutukset kaupunkirakenteeseen ja kaupunkitilaan**

- Alue muuttuu asumisen ja kivijalkamyymälöiden myötä nykyistä keskustamaisemmaksi ja kaupunkitilaltaan eläväksi.
- Kauppakeskukset ja muut suurmyymälät muokkaavat rakennetta osittain kaupan alueen tyyliseksi: vähän ovia ja paljon suljettua seinäpintaa.
- Kauppakeskukset ja tehdaskortteli tuovat alueelle viihtyisää ja elävää kaupunkitilaa kortteleiden sisäosiin.
- Tiva-alueella sekä osin myös kaupan ja palveluiden osa-alueilla kaupunkitilan ilmettä hallitsevat pysäköintialueet.

### **Vaikutukset palveluiden saavutettavuuteen**

- Lielahden ja Hiedanrannan väestönkasvu mahdollistaa erinomaisen palveluiden saavutettavuuden kävellen ja pyörällä.
- Ratikan myötä alue on myös joukkoliikenteellä erittäin hyvin saavutettavissa.
- Alue on edelleen saavutettavissa myös autolla.
- Pysäköinnin muuttuminen osin rakenteelliseksi heikentää kuitenkin koettua autosaa- vutettavuutta.
- Rakenteen ja kaupunkiympäristön muutoksen myötä palvelut ovat entistä paremmin saavutettavissa kävellen liikuttaessa palveluista toiseen. Myös autoa tullaan kuitenkin edelleen käyttämään alueen sisäisessä liikenteessä.

### **Vaikutukset liikenneverkkoon (autoliikenne, joukkoliikenne, kävely ja pyöräily)**

- Lielähti-Hiedanrannan alue on saavutettavissa kaikilla kulkumuodoilla erittäin hyvin.
- Erityisesti Hiedanranta ja Lielahden eteläosa muuttuvat keskustamaiseksi ja ne suunnitellaan tukemaan kävelyä ja pyöräilyä.
- Rakenteellinen/keskitetty pysäköinti erityisesti Lielahden ja Hiedanrannan eteläosan alueilla tehostaa tilankäyttöä ja parantaa alueiden viihtyisyyttä. Tilaa jää enemmän kävely- ja viheralueille, jolloin alueen luonne muuttuu merkittävästi kaupunkimaisempaan suuntaan.
- Uusi esitetty Epilän katuyhteys (Vt 12/kt 65 Paasikiventien parantaminen välillä Lielähti-Santalahti, Sitowise 2019) parantaa alueen saavutettavuutta merkittävästi sekä kävellen että pyörällä, mutta myös autoliikenteen osalta Epilän suunnasta ja vähentää junaradan, Paasikiventien ja Epilänharjun estevaikutusta.
- Uusi pyöräilyn pääreitti kulkee Hiedanrannan Järvi-kaupungin saaren raitiotiekadun yhteydessä, Harjuntaustaa pitkin Turvesuonkadulle ja siitä edelleen Ylöjärven rajalle. Lisäksi Epilän uuden mahdollisen katuyhteyden varteen on mahdollista esittää uusi pyöräilyn pääreitti.
- Laajan kävely- ja pyöräverkon ansiosta alue on kokonaisuudessaan hyvin saavutettavissa niin alueen sisältä kuin sen ulkopuoleltakin.
- Alueen läpi esitetty raitiotielinjaus muuttaa liikennejärjestelmää osaltaan kestävämpään suuntaan ja parantaa jo ennestään hyvää joukkoliikenteen palvelutasoa alueella. Raitiotie yhdistää alueen Tampereen keskustaan ja Ylöjärvelle ja mahdollistaa sujuvan liikkumien näiden alueiden välillä.
- Lielähti-Hiedanranta -alue on erittäin hyvin saavutettavissa myös autoliikenteellä useiden kanta- ja valtateiden läheisyyden vuoksi.
- Erityisesti Lielahden pohjoisosa säilyy autopainotteisena alueena pääasiassa alueelle kaavailtujen tiva-kauppojen johdosta.

# Liite Kartoituksessa käytetty toimialaluokitus

## Kauppa

### Päivittäistavarakauppa

- marketit
- lähikaupat
- kioskit
- päivittäistavaroiden erikoiskaupat: leipomot, kalakaupat, lihakaupat, karkkikaupat
- etniset päivittäistavarakaupat
- Alkot

### Tavaratalokauppa

- tavaratalot
- hypermarketit
- erikoistavaratalot
- halpahintamyymälät
- muut laajan tavaravalikoiman myymälät

### Terveydenhoitokauppa

- apteekki
- luontaistuotekauppa
- terveydenhoitotarvikkeiden kauppa
- kosmetiikkakauppa
- optisen alan kauppa

### Muotikauppa

- vaatekauppa
- kenkäkauppa
- laukkukauppa

### Erikoiskauppa

- kirjakauppa
- paperi- ja taidetarvikekauppa
- urheilukauppa, retkeilykauppa

- peli- ja lelukauppa
- kukkakauppa ja -kioski
- eläinkauppa
- kulta- ja kellokauppa
- lastentarvikekauppa

### Sisustuskauppa

- kangaskauppa
- mattokauppa
- huonekalukauppa
- sähkö- ja valaisinkauppa
- kumi- ja muovitavaroiden kauppa
- kodinsisustuskaupat
- lahjatavarakauppa
- kaihdinliikkeet
- taideliikkeet

### Rautakauppa

- rauta- ja rakennustarvikekauppa
- maalikauppa
- keittiö- ja kylpyhuonekalustekauppa
- lukkoseppä- ja avainliikkeet
- puutarhakauppa

### Tekninen erikoiskauppa

- matkapuhelinkauppa
- tietotekninen kauppa
- soittimien ja musiikkitarvikkeiden kauppa
- viihde-elektroniikkakauppa
- kodintekniikkakauppa
- valokuvaustarvikkeiden kauppa

### Käytetyn tavaran kauppa

- antiikkiliikkeet
- antikvariaattikauppa
- kirpputorit
- muut käytetyn tavaran kaupat

### Autokauppa

- autokaupat (uudet/käytetyt)
- autotarvikekaupat
- moottoripyöräliikkeet
- huoltamot

## Kaupalliset palvelut

### Ravintolat, kahvilat, hotellit

### Muut palveluyritykset

- pankit, posti, vakuutus, kiinteistövälitys
- parturi-kampaamot
- kauneudenhoitopalvelut
- spa, hieronta, solarium, luontaishoitola
- lääkäri- ja hammaslääkäriasemat
- eläinlääkäriasemat ja muut eläinpalvelut
- autojen vuokraus
- videovuokraus
- pukuvuokraamo
- hautaustoimistot
- matkatoimistot
- kuntosalit ja liikuntakeskukset
- seikkailupuistot ja sisäleikkipaikat
- pesulat
- autokoulut