

Tampereen elinkeino- alueiden visiotyö

TAMCOR



Raporttiluonnos / YLA 7.3.2023

TAMPERE.
FINLAND



RAPORTTI:
Suuntaviivoja
kehittämiseen

SISÄLLYSLUETTELO

1. Johdanto	3
2. Tausta-analyysit	4
3. Kaupungin omat toimet	6
4. Tavoitteet aluetyypeittäin	8
T1-7 Tuotannollisina kehitettävät alueet	9
M1-8 Monipuolisina kehitettävät alueet	11
K1-2 Kampusmaisina kehitettävät alueet	13
5. Aluevisioiden laatiminen	15
A B Perinteiset alueet rakenteessa	16
A B Teolliset tukikohdat reunoilla	17
A B Väylänäkyvä vetovoimapari	18
A B Eritihtiset keskustanaapurit	19
A B Kärkitoimialojen kampukset	20
A B C Pohjoisen työpaikka-alueet	21
LIITE: Hankkion ja Nekalan visiot (luonnos)	



1. Johdanto

LÄHTÖKOHTANA ELINKEINOPOLIITTISET LINJAUKSET

Tampereen yritysalueille kohdistuvan visiotyön lähtökohta ovat kaupungin elinkeinopoliittiset linjaukset (KH 7.12.2020), jotka on laadittu kaupunkistrategiasta johdetun elinkeinopoliittisen tahtotilan konkretisoimiseksi sekä ohjenuoraksi kaupungin eri toimintayksiköille. Linjauksissa tunnistettiin vahvempi tarve jalkauttaa elinkeinokehittämisen tavoitteita syntyhistorialtaan ja nykytilanteeltaan vaihteleville elinkeinoalueille kaupungin laatimien aluevisioiden välityksellä.

Käsillä olevassa visiotyöraportissa tunnistettuun tarpeeseen vastataan esittämällä kaupungin oma näkemys elinkeinoalueidensa yleisestä jatkokehittämisestä sekä etenemisen polku kohti aluekohtaista visiotyöskentelyä. Työn tarkastelukohteena ovat olleet ensisijaisesti laajemmat erilliset yritysaluekokonaisuudet. Vastaavasti tarkastelun ulkopuolelle jäävät keskusta-alueet, missä elinkeinohankkeet noudattelevat lähinnä keskustamaisen kiinteistökehityksen logiikkaa.

Kytkös kantakaupungin yleiskaavatyöhön

Visiotyöraportti on laadittu valtuustokauden 2021-2025 kantakaupungin vaiheyleiskaavatyön erillisraporttina, joka on nähtävillä (9.3.-11.4.2023) osana valmisteluvaiheen aineistoa. Lisäksi visiotyö toteuttaa yhdyskuntalautakunnan vuoden 2023 vuosisuunnitelman (YLA 13.12.2022) kestävästä kasvusta edistävää toimenpiteiden kokonaisuutta (*Hiilineutraaleja tekoja* -painopiste).

Tekijöinä laaja-alainen asiantuntijajoukko

Visiotyötä on ohjannut Tampereen kaupungin elinkeino- ja maapolitiikan sekä maankäytön ja liikenteen asiantuntijoista (ml. Business Tampere) muodostettu työryhmä puheenjohtajanaan elinkeinojohtaja Timo Antikainen (EKI). Pilottialueina toimivat Hankkion ja Nekalan perinteiset yritysalueet, joille työstettiin visioluonnokset vuorovaikutteisesti yhdessä toimijoiden kanssa. Työn osallistava osuus toteutettiin keväällä ja syksyllä 2022 sekä lopullinen raportointi vuoden 2023 puolella. Pilottialueiden visioluonnokset viimeistellään yleisen nähtävillä olon päätyttyä.

VISIOTYÖN TYÖRYHMÄ

- Timo Antikainen (*Elinkeinojohtaja*)
- Irene Impiö (*Kasvupalvelujohtaja*)
- Anna-Kaisa Heinämäki (*Kilpailukykyjohtaja*)
- Tero Salminen (*Yrityskoordinaattori*)
31.10.2022 asti
- Raimo Vähämaa (*Asiakkuusvastaava*)
- Virpi Ekholm (*Kiinteistöjohtaja*)
- Heli Toukonieniemi (*Maankäyttöpäällikkö*)
- Pasi Kamppari (*Tonttipäällikkö*)
- Elina Karppinen (*Asemakaavapäällikkö*)
- Hanna Montonen (*Yhd.kunt.suun.päällikkö*)
- Anne Karlsson (*Kaavoitusarkkitehti*)
- Pia Hastio (*Yleiskaavapäällikkö*)
- Jukka-Antero Aaltonen (*Erikoissuunnittelija*)
- Heljä Aarnikko (*Liikenneinsinööri*)
- Katja Seimelä (*Liikenneinsinööri*)

2. Tausta-analyysit

ANALYYSI 1: TOIMINNALLISET PROFIILIT

Elinkeinoalueiden visiotyön taustaksi laaditussa makrotason analyysissä tarkasteltiin alueiden maankäyttöis-toiminnallisia profiileja soveltamalla pelkistettyä neliosaista toimialaluokittelua. Lähdeaineistona käytetyn työpaikka-aineiston (YKR 2020) perusteella analyysissä tunnistettiin kolme luonteeltaan yleispiirteistä alueprofiilia, joiden alle Tampereen yritysalueet sijoittuvat. Lisäksi analyysistä erottuvat Hankkion muita teollisuusalueita hieman palveluvaltaistuneempi profiili, Nekalan rikas toiminnallinen monipuolisuus sekä toimistosektorin vahvuus Hermiassa.

Tuotantovaltaiset alueet

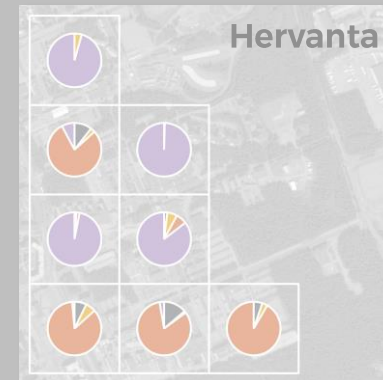
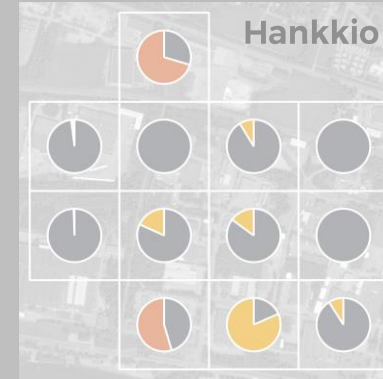
Elinkeinorakenteeltaan teollisina säilyneillä alueilla toimialajakauma mukailee 80/20-sääntöä, eli suuri osa työpaikoista kohdistuu teollisuusaloille sisältäen kuljetuksen ja varastoinnin sekä rakentamisen alat. Toisaalta alueille on hakeutunut jonkin verran tukkukauppaa sekä erilaista tukipalvelutoimintaa, joten teolliseenkin rakenteeseen kätkeytyy rajallista monimuotoisuutta.

Monipuolistuneet alueet

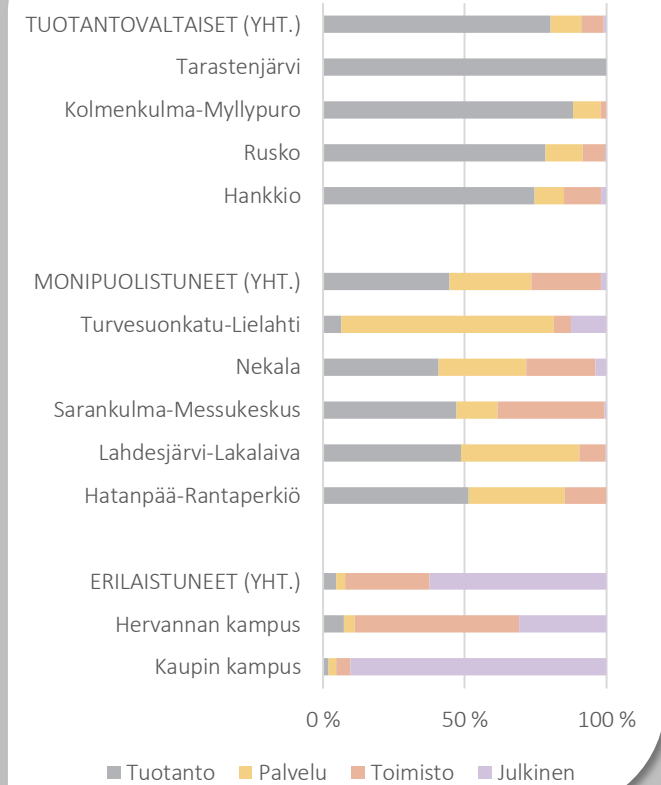
Elinkeinorakenteeltaan monipuolistuneilla alueilla toimialajakauma mukailee 50/50-sääntöä, eli keskimäärin puolet työpaikoista kohdistuu teollisuusalojen ulkopuolelle. Teollisuusalueilta tuttujen sektorien rinnalla työllistäjinä erottuvat monipuolisuutta heijastaen vähittäiskauppa, erikoistunut ammatillinen, tieteellinen ja tekninen toiminta sekä informaatio- ja viestintäala.

Erilaistuneet kampukset

Toiminnallisesti erilaistuneiden Hervannan ja Kaupin kampusalueiden toimialajakauma kertoo vahvojen osaamiskeskittymien kehittymisestä. Kaupissa korostuvat perustoimintaa palvelevat julkisen terveysalan työpaikat, Hervannassa taas kärkitoimialojen toimistotyypiset työpaikat. Eroa selittää Hermian ICT-klusterin kypsä kehitysvaihe yksityisen yritystoiminnan hautomana.



Yritysalueiden profiilit



Kaavio. Työpaikkojen toimialajakauma kertoo yleisellä tasolla alueen profiilista.

Karttaotteet. Ruututasolla (250x250 m) katsottuna alueiden työpaikkarakenteessa on eroja; esimerkkinä Hankkio, Nekala ja Hervannan ydinkampus sisältäen Hermian.

ANALYYSI 2: KEHITTÄMISPYRKIMYKSET

Elinkeinoalueiden visiotyön taustaksi laaditussa mikrotason analyysissä tarkasteltiin alueiden toimijakentästä viime vuosien aikana nousseita hankekehityspyrkimyksiä (1/2014-12/2022). Lähdeaineistona käytetyn suunnitteluharkinta-aineiston perusteella analyysissä tunnistettiin neljä hankekehittämisen ilmiötä, jotka toistuivat Tampereen yritysalueilla. Lisäksi aineistosta erottuvat Hankkion ja Nekalan toimijoiden orastava kehittämishalukkuus sekä poikkeamiset Myllypuron rakennuskiellosta; syynään viereinen Natura-alue ja vanhentuneet asemakaavat.

■ Toiminnan tehostaminen / ■ Toiminnan laajentaminen

Vallitsevan yritystoiminnan puitteita on pyritty kehittämään joko tehostamalla tilankäyttöä tai laajentamalla tonttia yleiselle alueelle. Tehostushankkeet ovat saaneet asteeltaan vaihtelevia muotoja ulottuen vähäisistä sisätilamuutoksista voimaperäisempään saneeraukseen. Sinänsä toivottavan tiivistämisen yhteydessä haasteeksi voivat muodostua etenkin tonttia laajemmat heijastusvaikutukset, kehittämistä rajoittavat tontin luontoarvot sekä ylipäänsä tilan riittävyys.

Yritystontin laajentamistarvetta on usein perusteltu logististen tilavarausten varmistamisella toiminnan kasvaessa. Laajentuminen yleiselle liikennealueelle saattaa olla mahdollista, mutta laajennukset viheralueille ovat ei-toivottavia hankkeiden pysähtyessä monesti luontoarvoihin.

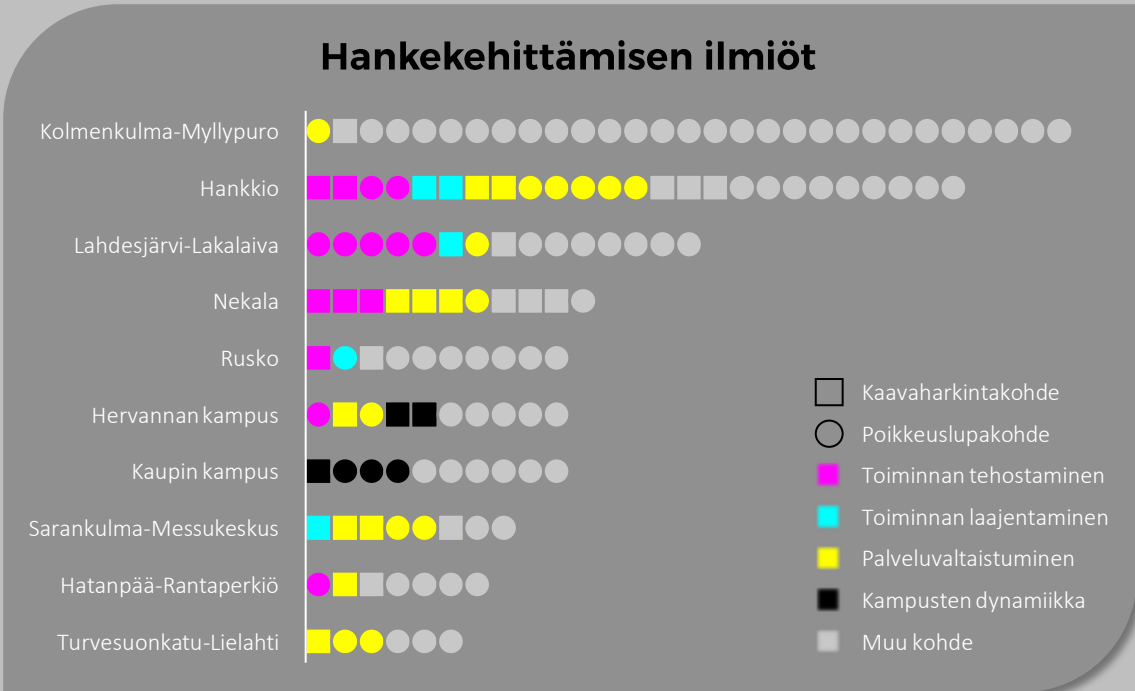
■ Palveluvaltaistuminen

Palveluvaltaistuvan liiketoiminnan hankkeet ovat nekin saaneet vaihtelevia muotoja ulottuen teollisuushallitilan palvelukäytöstä liikerakentamisen kaavamuutoksiin. Palveluvaltaistumisen erityistapausta edustavat sijaintiympäristönsä toiminnallista luonnetta muuttavat vapaa-ajan palvelut, joiden toivottavuus riippuu muun palvelutoiminnan tapaan yritysalueen profiilista.

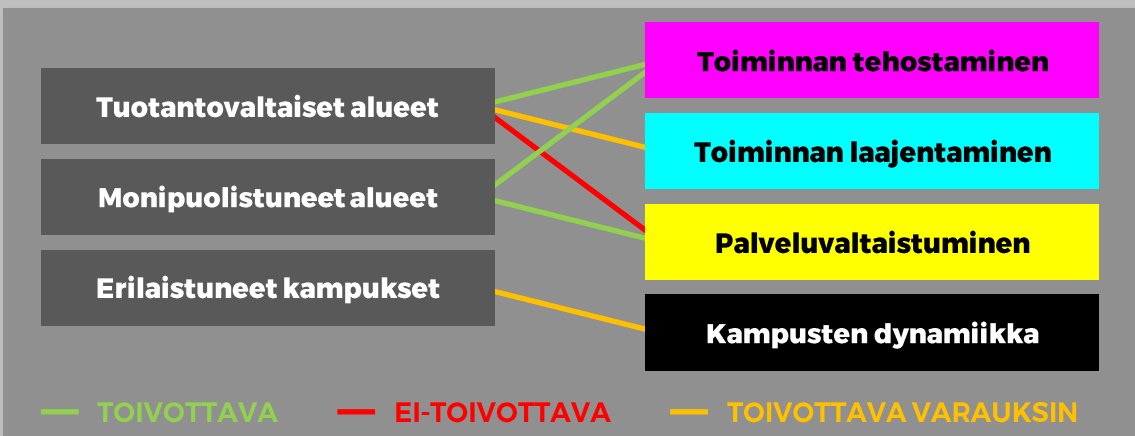
■ Kampusten dynamiikka

Toimijarakenteeltaan keskittyneiden kampusalueiden kehitystä luonnehtii ankkuritoimijoiden tahto tehdä määrätietoista kehittämistä oman toimintansa sisäsyntyisistä lähtökohdista käsin. Muutosdynamiikka on realisoitunut esimerkiksi poikkeusluvin toteutuvina kampushankkeina, joiden laajuus ja nopea ilmeneminen haastavat suunnitteluharkinnan vakiintuneet prosessit.

Kaavio. Ilmiöihin sisältyvät suunnitteluharkintakohteet aikaväliltä 1/2014-12/2022.



Kaavio. Yritysalueilla esiintyneiden ilmiöiden toivottavuus riippuu alueen profiilista.



3. Kaupungin omat toimet

KAUPUNGIN KEHITTÄMISROOLI YRITYSALUEILLA

Tampereen kaupunki tukee yritysalueiden visiolähtöistä kehittämistä tarttumalla seuraavassa esitettäviin viiteen toimenpidekokonaisuuteen; keskiössään kaupungin tärkeä kehittämisrooli.

1. Elinkeinokehittämisen tilalliset reservit turvataan

Tampereen kaupunki säilyttää merkittävät yritysaluekokonaisuudet nykyisessä laajuudessaan kaupunkikehityksen paineista huolimatta. Säilyvät kokonaisuudet on osoitettu ajantasaisessa yleiskaavaratkaisussa. Lisäksi kaupunki hyödyntää urbaanin elinkeinokehittämisen tilaisuudet ohjelmoimalla keskeisille kaupunkirakenteen vyöhykkeille monipuolistavaa toimitilavarantoa, mikä koskee myös volyymiltaan (k-m²) riittäviä asunto- ja kiinteistökehitysvetoisia hankkeita.

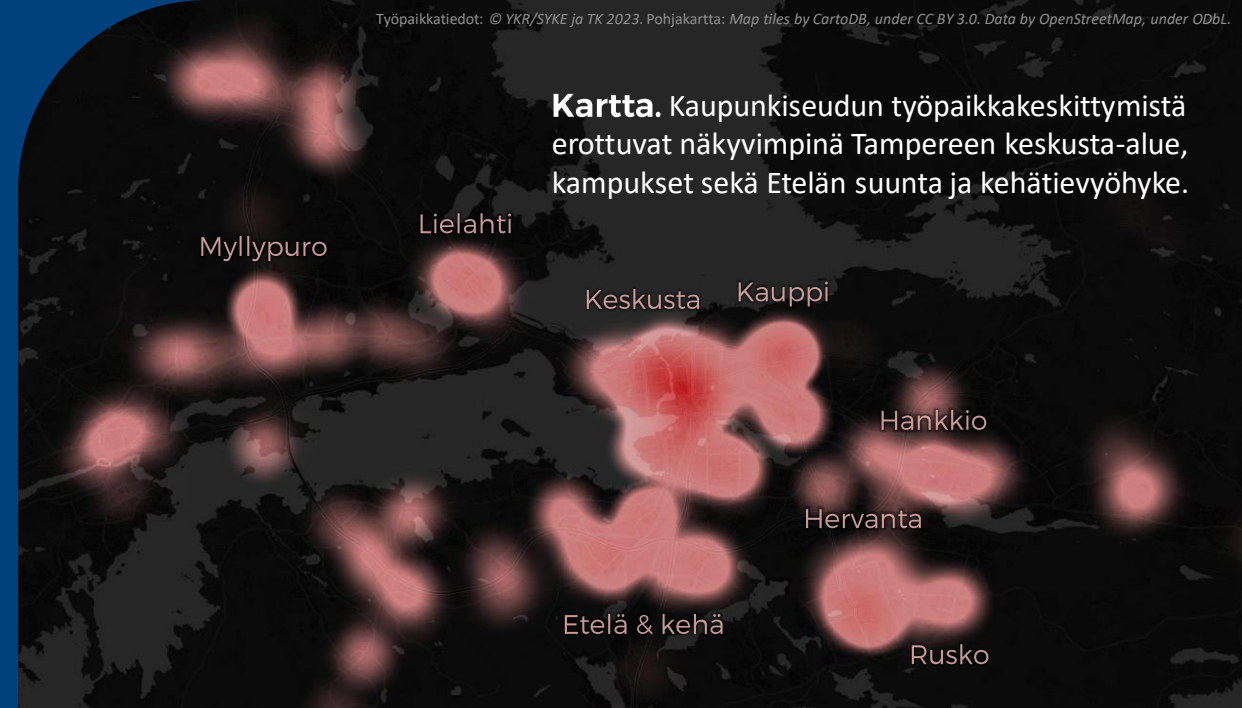
2. Kehityshankkeita edistetään riittäväillä resursseilla

Tampereen kaupunki suhtautuu lähtökohtaisen mahdollistavasti yritysalueitansa uudistaviin, maankäyttöä tehostaviin tai käyttötarkoitusta muuttaviin yksityisiin elinkeinohankkeisiin, kun ne sopivat yhteen kaupungin omien tavoitteiden kanssa toteuttaen tavoiteltavia aluevisioita. Toimijan kannalta hanke viedään läpi selkeiden ja sujuvien suunnitteluharkinnan prosessin välityksellä. Lisäksi yrityskaavakohteita otetaan säännönmukaisesti osaksi kaavoitusohjelmaa.

Mahdollistava ohjaus kattaa soveltuviissa sijainneissa hankepyrkimysten laajan kirjon mukaan lukien voimaperäinen saneeraus ja rakennusten luova uusiokäyttö, joihin liittyvää tilankäytön tehostumista tuetaan joustavilla toimitilojen pysäköintivaatimuksilla. Sen sijaan yritystontteja ei jatkossa laajenneta viherympäristöön, jotta vältetään luontoarvoista johtuvat hanke-esteet.

Hankekehityksen johdonmukainen edistäminen edellyttää toimijakentältä saadun palautteen perusteella suunnitteluharkinnan lisäresursointia. Kaupunki vastaa haasteeseen aloittamalla tarvittavan lisätöresurssin hankkimisen, jota kiritetään tarpeen mukaan prosessikehittelyllä sekä asettamalla toimitilahankkeiden harkintakäsittelylle tavoitemittarit tai palvelulupaukset. Tehtyjen toimien vaikuttavuutta seurataan ja raportoidaan asianomaisille kaupungin tahoille.

Kartta. Kaupunkiseudun työpaikkakeskittymistä erottuvat näkyvimpinä Tampereen keskusta-alue, kampukset sekä Etelän suunta ja kehätievyyhyke.



TOIMIEN TAUSTALLA HAASTAVA TILANNEKUVA:

- Tampere on kasvanut kiinni rajoihinsa ja pieniä työpaikkakohteita poistuu rakenteesta, eli yritysmaankäytön tilareservit hupenevat.
- + Työn ja kaupan murroksen kaltaisista megatrendeistä huolimatta kaupungin vahva kasvu riittää ylläpitämään toimitilakehittämistä.
- Preferensseiltään vaativat toimistoalat sijoittuvat ydinkeskustaan ja tilaa tarvitseva hallimainen toiminta seudun kehävyyhykkeelle.
- Osin haastavassa kilpailutilanteessa kantakaupungin yritysalueita luonnehtivat häilyvä profiili, investointiniukkuus ja uudistustarve.
- + Dynaamisen keskuskaupungin erikoistuvat elinkeinoekosysteemit ja kasvavat markkinat luovat yritysalueille kehittämispotentiaalia.

3. Saavutettavuus varmistetaan infrainvestoinnein

Tampereen kaupunki turvaa aktiivisilla ja jatkuvilla toimilla yritysalueiden ulkoisen ja sisäisen liikenteellisen saavutettavuuden osana seudun ”rajatonta sijoittumisaluetta”. Saavutettavuus varmistetaan sekä valtion tieverkkoon kohdistuvassa edunvalvonnassa että kaupungin oman katuverkon kehittämisessä uudistaen kestävästi yritysalueiden keskeisiä pääkatuympäristöjä.

Yritysalueiden saavutettavuutta vaikuttavasti lisäävät katukehityshankkeet nähdään kriittisinä elinvoimapanostuksina, joita viedään kaupunkiympäristön investointiohjelmiin. Priorisoituina toteutusvuorossa ovat Yrittäjänkadun jatke Hankkiolla ja uudistettava Viinikankatu Nekalassa. Lisäksi kaupunki investoi elinkeinomaiseman vihertämiseen etenkin lämpösaarekeilmiöstä ja hulevesitulvista kärsivien, tiiviisti rakentuneiden yrityskorttelien katutilassa ja yleisillä alueilla.

4. Pilotointi ja seuranta antavat uudistavaa puhtia

Edistääkseen yritysalueiden uudistumista Tampereen kaupunki pilotoi aloitteellisena tekijänä hanke- ja yritysmyönteisiä menetelmiä, kuten kevennetyt maankäytön tehostamistarkastelut, tavoitteelliset vaikutustenarvioinnit sekä osallistava yhteissuunnittelu. Elinkeinokehittämisen tietopohjaa syvennetään toteuttamalla paikkatietopohjaisesti yritysalueiden kehitystrendien seuranta-alusta sekä arvioimalla säännöllisesti markkinalähtöistä yritystila- ja tonttikysyntää. Tiedosta tehdyt kärkihavainnot raportoidaan määrävälein asianomaisille kaupungin tahoille.

Yritysalueiden kehityssuunnista tuotettavaa tietoa hyödyntävät myös entisestään aktivoituvat sijoittumispalvelut. Palveluja suunnataan varsinkin kaupunkirakenteessa toimiville paikallisille tuotantoyrityksille, jotka tarvitsevat uuden sijoituspaikan nykyisen ympäristönsä muuttuessa.

5. Aluenäkökulma integroituu elinkeinolinjauksiin

Yritysalueita uudistavilla monialaisilla toimenpiteillä Tampereen kaupunki tavoittelee laajasti myönteisiä elinkeinovaikutuksia, jotka heijastuvat alueista syntyvään mielikuvaan ja edelleen yritysten sijoittumispäätöksiin. Vaikuttavuuden parantamiseksi kaupungin elinkeinopoliittiset asiakirjat laaditaan jatkossa yritysalueen tasoon problematiikka korostetusti esiin nostaen. Pitkän aikavälin tavoite on tuottaa Tampereelle yritysvyöhykkeittäin kohdentuva elinkeinostrategia.



4. Tavoitteet aluetyypeittäin

TAVOITEOSIO TÄYDENTÄÄ KAAVALLISTA OHJAUSTA

Tampereen yritysalueiden kehitystä ohjataan yleispiirteisellä tasolla ajantasaisin yleiskaavoin. Kaavallisen ohjausvaikutuksen täydentämiseksi sekä kaupungin elinkeinopoliittisen tahtotilan edistämiseksi visiotyön osana koottiin seuraavilla sivuilla esitettävä tavoiteosio, joka jäsenyy yritysaluetyypeittäin. Aluetyyppikohtaiset tavoitteet eivät ole varsinaisesti oikeusvaikutteisia, joten niiden edistyminen tapahtuu kaupunkiorganisaation yhteisen sitoutumisen välityksellä.

Tavoitteet keskittyvät tärkeisiin teemoihin

Tavoitteet käsittelevät keskeisimpiä kehittämisteemoja, joihin lukeutuvat elinkeinopoliitikasta johdetut toimintojen sijoittumishajauksen ja suunnitteluharkinnan lähtökohdat, maankäytön tiivistyminen, liikennenympäristö sekä muutamat erityisnostot. Tavoiteosiota jäsentävät kolme yritysaluetyyppiä pohjautuvat tunnistettuihin alueprofiileihin (s. 4) ja vastaavat yleiskaavassa kullekin alueelle jo määriteltyä kehittämisen suuntaa. Poikkeus ovat monipuolisiksi kehittyvät Haapakorpi (M1) ja Sammon valtatie (M5), joilla tulee harkita yleiskaavaratkaisun tarkistusta.

Tavoitteet vahvistavat luontaista kehitystä



Tavoitteiden tarkoituksena on tukea yritysalueiden luontaisia kehityssuuntia pyrkien alueesta riippuen joko teollisten edellytysten säilymiseen (T 1-7), yritysrakenteen monipuolistumiseen (M 1-8) tai kärkitoimialojen myönteiseen eriytymiseen (K 1-2). Tavoitteet on laadittu etenkin kertaalleen kaavoitettuja ja rakennettuja laajempia aluekokonaisuuksia silmällä pitäen, mutta niitä voidaan hyödyntää soveltuen myös pienialaisten tai vielä rakentuvien elinkeinoalueiden kehittämisessä. Tällaisia ovat esimerkiksi kaupunkirakenteeseen sijoittuvat kampukset (K 3-5).

Hervannan kampus- ja työpaikka-alueen (K1) pohjoispään osalta on mahdollista soveltaa sekä monipuolisen että kampusmaisena alueen kehittämistavoitteita tilannekohtaisesti painottaen.



Tuotannollisina kehitettävät alueet	Monipuolisina kehitettävät alueet	Kampusmaisina kehitettävät alueet
<ul style="list-style-type: none"> Akulatinkatu (T1) Hankkio (T2) Kolmenkulma-Myllypuro (T3) Nurmi-Sorila (T4) Rusko (T5) Tarastenjärvi (T6) Turvesuonkatu-Lielähti (T7) 	<ul style="list-style-type: none"> Haapakorpi (M1) Hatanpää-Rantaperkiö (M2) Lahdesjärvi-Lakalaiva (M3) Nekala (M4) Sammon valtatie (M5) Sarankulma-Messukeskus (M6) Tesomankatu (M7) Turvesuonkatu-Lielähti (M8) 	<ul style="list-style-type: none"> Hervanta (K1) Kauppi (K2) Keskustakampus (K3) Mediapolis (K4) Sport Campus (K5)

Huom. Visiotyössä ei ole mukana yleiskaavassa työpaikkojen ja elinkeinojen alueeksi osoitettu Pärrinmaan alue, jolla asemakaavaprosessi on keskeytynyt. Alueella havaitut luontoarvot eivät salli teollisuustoimintaa, joten aluevaraus tulisi poistaa yleiskaavasta.

TUOTANNOLLISINA KEHITETTÄVÄT ALUEET

T1-7

Elinkeinopoliittinen tavoite: Teollisuus yhä keskeisessä roolissa

Tuotannollisina kehitettävillä alueilla elinkeinotoimintojen sijoittumisohjauksen lähtökohta on valmistavan teollisuuden toimintaedellytysten turvaaminen huomioiden etenkin merkittävien tuotantolaitosten työllistämisaikutukset. Alueita kehitetään yritystoiminnaltaan valikoituvina tuotannon ja logistiikan ympäristöinä, joissa sovittaudutaan teollisina pysyviin reunaehtoihin.

Alueille soveltuvaa täydentävää elinkeinotoimintaa ovat tuotantoalojen synergiaa vahvistavat yritystoiminnot, kuten logistiikka- ja varastointipalvelut, rajatussa määrin materiaali-, tarvike- ja tukkukauppa sekä osaamisintensiiviset teknisen konsultoinnin alat. Alueiden maankäyttöä kehitettäessä priorisoidaan synergisten alojen yritysverkostoja edistäviä kehittämishankkeita.

Suunnitteluharkinta: Rajaavalla otteella

Elinkeinopoliittista tavoitetilaa tuetaan pidättävällä suunnitteluharkinnalla. Alueilla ei puolleta sellaisia asemakaavapoikkeamia tai laadita sellaisia kaavamuutoksia, jotka sallisivat vähäistä huomattavampaa, yksityisen asiointiliikenteen virtoja tuottavaa kuluttajasuunnattua kauppa- ja palveluliiketoimintaa (esim. pääkäyttötarkoitukseltaan K-alkuiset liikerakennusten korttelit).

Tuotantotoimintaan liittyvää liike- ja muuta toimitilaa voidaan sallia tarvittaessa T-kortteleita (teollisuusrakennusten korttelit) koskevin asemakaavamääräyksin, joiden osoittama %-osuus rakennusoikeudesta saadaan käyttää kyseisiä tiloja varten. Harkintaperiaatteista poikettaessa kehityshankkeen vaikutuksia arvioidaan soveltuvasti esimerkiksi yleiskaavallisella tarkastelulla.

Teemanosto: 80 prosentin muistisääntö

Teollisuuden toimintaympäristön varmistaminen edellyttää profiilianalyysin (s. 4) perusteella tuotantoalojen aluekohtaisen työpaikkaosuuden säilymistä tarpeeksi korkeana ($\geq 80\%$), jotta toimintaa mahdollisesti uhkaava palveluvaltaistuminen pysyy kurissa. Toimialakehitystä tulee seurata, kun arvioidaan vähäisempien käyttötarkoituksen muutosten kasautuvia vaikutuksia.



TUOTANNOLLISINA KEHITETTÄVÄT ALUEET

T1-7

Tehostuva rakenne: Kaupunki kumppanina

Alueiden maankäytön tehostumista mahdollistetaan varsinkin verrattain väljästi rakentuneilla teollisuustonteilla. Tehostumisella tavoitellaan elinkeinomaankäytön potentiaalin suurempaa hyödyntämistä sekä kustannustehokkaita yrityskaavaratkaisuja yhdyskuntataloutta parantaen.

Kaupunki toimii prosesseissa yrityksen tarpeita kuuntelevana kumppanina, joka etsii yhdessä ratkaisua toimitilarakenteen uudistamiseksi, jotta yritystoiminta voisi kehittyä nykyisjainnissa esimerkiksi toimitilojen lisärakentamisesta ja ulosvuokrauksesta saatavan hyödyn avittamana.

Eräänä tärkeänä rakenteen tiivistämiskeinona on tontin maa-alan käytön tehostaminen, jossa tontin rakentamattoman osan pihatoiminnot organisoidaan tilatehokkaalla tavalla erottuviksi toiminnallisiksi alueiksi, mikä avaa täydentävän tai saneeraavan lisärakentamisen tilaisuuksia.

Liikenneympäristö: Sujuvat logistiikkavirrat

Alueiden liikenneympäristöä kehitetään ensi sijassa sujuvien logistiikkavirtojen näkökulmasta kytkeytyen valtakunnallisille ja seudullisille kehä- ja päätieväylille sekä erikoiskuljetusreiteille. Kestävää liikkumista tuetaan joukkoliikenteen linjastosuunnittelulla ja pysäkkisijoittelulla sekä elinkeinomaankäytön pistemäisellä tiivistämisellä suhteessa keskeisiin työssäkäyntikohteisiin.

Kasvukaupungin rakenteeseen sijoittuvina raskaan liikenteen ympäristöinä alueilla korostuvat tilatehostuvan kaupunkilogistiikan mahdollisuudet lähimarkkinoille suuntautuen. Siksi alueita ympäröivää väyläverkkoa kehitettäessä varmistetaan liikennejärjestelyjen logistinen sujuvuus.

Teemanosto: Haasteelliset tonttitapaukset

Rakennusoikeuden täysimääräisempi hyödyntäminen väljillä T-tonteilla edellyttää uudenlaista ajattelua, sillä nykyisellään tonteille saattaa jäädä tarvetta runsaammin tilaa pihatoimintoja ja laajennusta varten. Jos tontin uudistaminen jostain syystä estyy rakennuskannan vanhetessa, voi seurata lukittunut tilanne, joiden ratkaisuksi kokeillaan auttavaa tonttiklinikkaa (liite s. 3).

ESIMERKKIKOHDE

Teollisuustontin jäsenitys:
Electronic Industry Centre
(Iași / Romania)

MONIPUOLISINA KEHITETTÄVÄT ALUEET

M1-8

Elinkeinopoliittinen tavoite: Yritysympäristöt kehitysalustoina

Monipuolisina kehitettävillä alueilla elinkeinotoimintojen sijoittumisohjauksen lähtökohta on vanhastaan osin teollisen ympäristön uudistaminen elinkeinorakenteen monimuotoistumisen prosesseja hallitusti kiihdyttäen. Alueita kehitetään yritystoiminnaltaan sekoittuvina urbaanin elinkeinomaankäytön kehitysalustoina, joissa sopeudutaan palveluvaltaistuviin reunaehtoihin.

Alueiden maankäyttöä kehitettäessä priorisoidaan kehittämishankkeita, jotka samanaikaisesti edistävät sekä yrityskannan monipuolisuutta että laadukkaan yritysympäristön toteutumista.

Suunnitteluharkinta: Sallivalla otteella

Elinkeinopoliittista tavoitetilaa tuetaan reagoitiherkällä suunnitteluharkinnalla. Poikkeamista asemakaavasta pyritään soveltamaan kaikkiin kaupungin tavoitteen mukaisiin, yritystoimintaa uudistaviin muutoshankkeisiin, jotka eivät rajallisuutensa vuoksi pakosta vaadi kaavaratkaisun tarkistusta. Lisäksi harkintaa sujuvoitetaan testaamalla laajennettua poikkeamista (liite s. 3).

Muutospaineen alaisena olevien yrityskorttelien kaavamuutoksissa puolestaan hyödynnetään joustavasti yhdistelmäkaavamerkintöjä ja -määräyksiä, joilla sallitaan useampia vaihtoehtoisia käyttöjä yhdistäen hybridimaisella tavalla ympäristöhäiriötöntä palvelu- ja tuotantotoimintaa.

Alueiden uudistumisen jatkuessa kaavamuutoksissa käytetään ennen kaikkea palveluvaltaisen yritystoiminnan kehitystä tukevia pääkäyttötarkoituksia (mm. KTY-tyyppiset toimitilakorttelit). Kaavoitusresurssin optimoimiseksi edelleen teollisuustonttivaltaisten alueiden vanhentuneita asemakaavoja päivitetään muutoshankkeiden yhteydessä soveltuvina tonttikokonaisuuksina.

Teemanosto: Toimintojen mikrosijainti

Monipuolistuva elinkeinorakenne edellyttää luontaista toiminnallisuutta tukevaa toimintojen sijoittelua. Alueiden sisäisen toimivuuden tukemiseksi hyvin saavutettavia ja näkyviä korkean profiilin mikrosijainteja varataan etenkin kävijävirtoja vetävälle soveltuvalla yritystoiminnalle.



MONIPUOLISINA KEHITETTÄVÄT ALUEET

M1-8

Tehostuva rakenne: Kaupunki kokoajana

Alueiden maankäytön tehostumista mahdollistetaan myös jo verrattain tiiviiksi rakentuneissa elinkeinokortteleissa. Tehostumisella tavoitellaan soveltuviissa sijainneissa elinkeinorakenteen monipuolistumista tukevaa tiiviyden kertaluokan nostoa kohti urbaanimpaa yritysympäristöä.

Kaupunki toimii prosesseissa kiinteistökehittäjästä ja -omistajista muodostuvan toimijajoukon kokoajana, joka valjastaa yksittäiset elinkeinokehityshankkeet voimaperäisemmin uudistavan korttelikehittämisen katalyyteiksi yhtä tonttia laajempina toimijalähtöisinä kaavamuutoksina.

Eräänä tärkeänä rakenteen tiivistämiskeinona on hybridimäinen toimitilarakentaminen, jossa rakennusten kivijalkaan sijoittuu ympäristöä aktivoivia tai muutoin maantasosijaintia vaativia toimintoja sekä yläkerroksiin täydentävää toimitilaa kaupunkikuvaan soveltuvina korotuksina.

Liikenneympäristö: Sujuvat asiointivirrat

Alueiden liikenneympäristöä kehitetään priorisoidusti sujuvien asiointivirtojen näkökulmasta kytkeytyen seutu- ja paikallistason arkiliikkumisen verkostoihin myös alemmalla katuverkolla. Kestävää liikkumista tuetaan joukkoliikenteen linjastosuunnittelulla ja pysäkkisijoittelulla sekä elinkeinomaankäytön vyöhykemäisellä tiivistämisellä suhteessa keskeisiin palvelukeskitymiin.

Palveluvaltaistuvina asiointiympäristöinä alueilla korostuu kestävä liikunnan murrostrendi. Siksi uudistettaessa joukko- ja pyöräliikenteen pääreitteihin kuuluvia alueiden katuja varataan riittävästi tilaa kestävien kulkutapojen erottelulle sekä käytetään viisasta liikunnan ohjausta.

Teemanosto: Laadukas asiointiympäristö

Monipuolistuva elinkeinorakenne edellyttää laadukkaammaksi kehittyvää asiointiympäristöä, joka ulottuu tarkemmasta tontin käsittelystä laajempaan katukuvaan ja elinkeinomaisemaan. Nousevat laatuvaatimukset koskevat erityisesti alueiden keskeisiä sijainteja, joita ovat ainakin sisäiset pääkadut, liikennevirtoja kokoavat risteykset sekä kauas näkyvät isojen väylien varret.

ESIMERKKIKOHDE

Hybridityyppinen toimitila:
Red Barons Business Center
(Haarlem / Hollanti)



KAMPUSMAISINA KEHITETTÄVÄT ALUEET

K1-2

Elinkeinopoliittinen tavoite: Liiketoiminta versoo kampuksilta

Kampusmaisina kehitettävillä alueilla kaikkien toimintojen sijoittumisohjauksen lähtökohta on korkean osaamisen ja siitä versovan yritystoiminnan yhä välittömämpi yhteen kytkeytyminen kärkitoimialojen jatkoedellytykset varmistuen. Alueita kehitetään toiminnallisesti erikoistuvina kampusmiljöinä, joissa mukaudutaan julkistoiminnan ja kärkialojen asettamiin reunaehtoihin.

Alueiden maankäyttöä kehitettäessä priorisoidaan kärkialoja vahvistavia kehittämishankkeita.

Suunnitteluharkinta: Hallitulla otteella

Elinkeinopoliittista tavoitetilaa tuetaan riittävän laaja-alaisella suunnitteluharkinnalla. Alueilla ei puolleta sellaisia asemakaavapoikkeamia, jotka mahdollistavat huomattavaa kehittämistä heikentäen kaupungin näkökulmasta tasapainoisen kokonaiskehityksen edellytyksiä. Toimivien väline kompleksisen kehitysdynamiikan hallintaan ovat asianmukaiset asemakaavamuutokset.

Laadittavien kaavamuutosten yhteydessä seurataan ydintoiminnan sekä täydentävän palvelu- ja muun toiminnan keskinäisen kerrosalajakaudan suhdetta. Seurannalla tavoitellaan pitkän aikavälin toimitilavarantojen heikentymättömyyttä, jonka turvaamiseksi tehdään tarvittaessa täsmentäviä suosituksia koskien alueille hakeutumaan pyrkivien kehityshankkeiden ohjausta.

Toiminnallista sekoittumista sallivissa kaavamuutoksissa voidaan käyttää joustavia sekoitettuja merkintöjä, jotka määrittelevät eri toimintojen suhteelliset osuudet jättäen silti jouston varaa vaihtoehtoisille toteutuksille (esim. *”opetus-, tutkimus- ja toimitilarakennusten korttelialue”*).

Teemanosto: Monipuolistamisen fokus

Kampuksille kohdistuvan kaupunkikehityspaineen hallinta edellyttää monipuolistavan palvelu- ja muun toiminnan rajoittavaa ohjausta, mikä koskee niin toimintojen luonnetta, tosiasiallista laajuutta ja suhteellista osuutta kuin painotettavia sijainteja. Perusratkaisuna monipuolistavien hankekehittäminen keskitetään kampuksiin välittömästi liittyville keskustatoimintojen alueille.



KAMPUSMAISINA KEHITETTÄVÄT ALUEET

K1-2

Tehostuva rakenne: Kaupunki koordinoijana

Kampusten ydinvyöhykkeillä mahdollistetaan täysin keskustamaista maankäytön tehokkuutta. Tehostumisella tavoitellaan lähiympäristön laadultaan keskustatasaista, kansainvälisiä osaajia ja pääkonttoritasoisia toimijoita kilpailukykyisesti houkuttelevaa kampus- ja elinkeinomiljöötä.

Kaupunki toimii prosesseissa kokonaisnäkemyksen omaavana kehityksen koordinoijana, joka turvaa kärkitoimialoja palvelevan toimitilakehittämisen maankäytöllisen laajennusvaran sekä julkisen kaupunkitilan syntyminen ohjausvälineenään tarkoituksenmukaiset kaavamuutokset.

Eräänä mahdollisena rakenteen tiivistämiskeinona ovat kaupunkimaista ulkotilaa ympärilleen rajaavat ”tilakudelmät”, joissa samaan kortteli- tai rakennuskokonaisuuteen limittyy lähellä kampuset ja yritystoiminnan tiloja sekä maantasoympäristöä elävöittäviä urbaaneja palveluita.

Liikenneympäristö: Sujuvat kävelyvirrat

Alueiden liikenneympäristöä kehitetään ennen kaikkea sujuvien kävelyvirtojen näkökulmasta kytkeytyen integroidusti osaksi tehostuvaa ja monipuolistuvaa keskustatyyppistä rakennetta. Kestävää liikkumista tuetaan kehittämällä ydinkampusvyöhykkeitä hitaan liikkumisen alueina huomioiden lisääntyvän mikroliikkumisen tila- ja erottelutarve suhteessa pyöräliikenteeseen.

Kansainvälisinä osaajaympäristöinä alueilla korostuvat lähi- ja pitkämatkainen saavutettavuus. Siksi alueet kytetään saumattomasti paitsi vetovoimatekijänä toimivaan keskustamiljööseen, myös kaukoliikennehubeihin. Globaalien matkaketjujen laadukkaina viimemetreinä palvelevat esteettömyyden erikoistason vaatimusten mukaiset kävelyreitit kohti läheisiä raidepysäkkejä.

Teemanosto: Korkeampaa rakentamista

Kärkialojen laajennusvaran säästyminen edellyttää turvaavia toimia. Yksi vaihtoehto on tutkia korkeamman rakentamisen tarjoamaa tehostamispotentiaalia kampuksiin kuuluvilla keskusta-alueilla perustuen tarkkaan kokonaisharkintaan, jolloin kehittämisvaraa voisi säästyä toisaalla.

ESIMERKKIKOHDE

Ulkotilaa rajaava kudelma:
Väre-rakennuskokonaisuus
([Otaniemi / Espoo](#))

5. Aluevisioiden laatiminen

ELINKEINOPOLITIIKKA JALKAUTUU ALUEVISIOINA

Tampereen kaupunki edistää yritysalueilla tavoiteltavaa elinkeinokehitystä laatimalla jatkossa aluekohtaisesti ei-oikeusvaikutteisia visioita, jotka työstitään osallistavalla prosessilla yhdessä toimijakentän kanssa kulloisestakin ohjaustarpeesta käsin. Käytännön visiotyöhön osallistuvat monialaisesti kaupungin asiantuntijat yhteistä näkemystä rakentaen, minkä jälkeen aluevisiot hyväksytään kehittämisen pohjaksi kaupunginhallituksessa. Eräänlaisena pilottina valmistuvat Hankkion ja Nekalan visiot, joista saatuja kokemuksia voidaan hyödyntää muilla yritysalueilla.

Seuraavilla sivuilla esitetään lyhyet visioevästykset, jotka kiteyttävät jatkotyöskentelyä varten kaupungin alustavan kehittämisenäkemyksen teemallisten alueparien välityksellä. Hankkion ja Nekalan osalta on esitetty tiivistys jo tehdystä visiosisällöstä. Priorisoitavia lähitulevaisuuden visiokohteita ovat ydinkeskustan kanssa IT-alasta kilpaileva Hervannan kampus- ja yritysalue, jonka visiointi alkaa keväällä 2023, sekä toiminnallista tasapainoaan etsivä Lahdesjärven alue.

Visioita edistetään poikkihallinnollisella otteella

Aluevisioiden ilmaisemaa tahtotilaa viedään käytäntöön poikkihallinnollisesti kaikessa alueita koskevassa kehittämisessä. Lisäksi visiot toimivat soveltuvilta osin käytännön hankeharkintaa auttavana kehikkona. Visioiden karttoja ei ole kuitenkaan tarkoitettu tarkempaa suunnittelua suoraan ohjaaviksi kaavarungoiksi, joten tehtäviä aluevisioita ja edellä esitettyä tavoiteosiota käytetään keskenään punniten sekä paikka- ja tilannekohtainen harkintajoustavuus säilyttäen.

Visiot todellistetaan hankkeina ja investointeina

Aluevisioita toteutetaan pidemmällä aikavälillä yksityisten elinkeinokehityshankkeiden kautta sekä kaupungin itsensä tekeminä välttämättöminä elinvoimainvestointeina, jotka kohdistuvat yritys ympäristöjen yleisille alueille varsinkin liikenneverkollisten kehittämistoimien muodossa.

Kartta. Visioevästyksien teemalliset alueparit.

PERINTEISET ALUEET RAKENTEESSA <ul style="list-style-type: none"> Hankkio (A) Nekala (B) 	TEOLLISET TUKIKOHDAT REUNOILLA <ul style="list-style-type: none"> Kolmenkulma-Myllypuro (A) Rusko (B)
VÄYLÄNÄKYVÄ VETOVOIMAPARI <ul style="list-style-type: none"> Lahdesjärvi-Lakalaiva (A) Sarankulma-Messukeskus (B) 	ERITAHTISET KESKUSTANAAPURIT <ul style="list-style-type: none"> Hatanpää-Rantaperkiö (A) Turvesuonkatu-Lielähti (B)
KÄRKITOIMIALOJEN KAMPUKSET <ul style="list-style-type: none"> Hervanta (A) Kauppi (B) 	(POHJOISEN TYÖPAIKKA-ALUEET) <ul style="list-style-type: none"> Aitovuori (A) Nurmi-Sorila (B) Tarastenjärvi (C)

PERINTEISET ALUEET RAKENTEESSA

A | B

Tiivistyvän kaupunkirakenteen keskellä sijaitsevat Hankkion ja Nekalan perinteiset yritysalueet valikoituivat analyysivaiheessa visiotyön pilottipariksi. Eroavista profiileista huolimatta alueita yhdistävät paitsi viime vuosien orastavat hankekehittämisen pyrkimykset, myös toimijakentän keskuudessa ilmennyt epäily alueiden siirtymisestä tulevaisuudessa asuinkäyttöön. Tämä on osaltaan jarruttanut yksityisiä hankeinvestointeja vaikuttaen negatiivisesti elinvoimaisuuteen.

A) Hankkio: Yrittäjänkatu jatkuu

Profiililtaan verrattain teollisena säilyneen alueen keskeisin elinvoimahaaste on liikenteellisen saavutettavuuden varmistaminen ympäröivän katuverkon kehittyessä kaupunkimaisemmaksi. Haasteeseen vastataan rakentamalla Yrittäjänkadun jatke, joka kytkee alueen kiinteästi osaksi Itä-Tampereen rakennetta. Pitkällä aikavälillä Yrittäjänkadun sekä Hankkion muiden näkyvien väylien varsille voi syntyä alueen elinvoimaa viestivä modernin toimitilakehittämisen vyöhyke.

Keskeisen väylävyöhykkeen kehittämistä täydentävät aluevisioon kirjatut elinkeinotoimintojen sijoittumisperiaatteet. Niiden ohjaamana monipuolistuva yritystoiminta keskitetään Sammon valtatie varteen, mikä turvaa ydin-Hankkion työllistävien tuotantolaitosten jatkoedellytyksiä.

B) Nekala: Tampereen Telliskivi

Profiililtaan vahvasti monipuolistuneen alueen keskeisin elinvoimahaaste on synnyttää 24/7-tyyppistä elävyyttä, millä edistettäisiin ydinkeskustan läheisen, vapaa-ajan harrastuspalveluja tarjoavan miljöö luontaista kehityssuuntaa. Haasteeseen vastataan kehittämällä uudistusta kaipaavasta Viinikankadusta alueen urbaani pääkatu, jolle sijoittuu poliisitalohankkeen ohella elävöittäviä päivittäispalveluja sekä nykyistä jonkin verran tehokkaampaa toimitilarakennetta.

Keskeisen katuwyöhykkeen kehittämistä täydentävät aluevisioon kirjatut muutoksen hallinnan periaatteet. Niiden ohjaamana Nekalaa kehitetään kiinnostavan rosoisuutensa säilyttävänä ja maisemaltaan kaupunkivihreänä sähkökäyttöisen liikkumisen yritys ympäristönä. Inspiroivaksi esikuvaksi soveltuu boheemia teollisuusperintöä henkivä Telliskiven luova keskus Tallinnassa.



TEOLLISET TUKIKOHDAT REUNOILLA

A | B

Kolmenkulma-Myllypuron ja Ruskon elinkeinotoiminnaltaan tuotantopainotteiset yritysalueet muodostavat selkeän teollisuusalueparin Tampereen vastakkaisille kuntarajoille. Eräänlaisesta reunasijainnista johtuen kehittämisessä korostuu elinkeinoklustereiden tärkeys sekä alueiden sisällä että ylikuntarajaisesti osana laajempia yritysvyöhykkeitä (Kolmenkulma ja Saarenmaa).

A) Kolmenkulma-Myllypuro: Puhdas tehdas

Klusteroitumisen näkökulmasta alueen keskeisenä haasteena on tietty irrallisuus Itä- ja Etelä-Tampereen verkottuneemmasta elinkeino- ja yhdyskuntarakenteesta. Haasteeseen vastataan kehittämällä aluetta yhä määrätietoisemman profiloinnin keinoin resurssiviisaan tuotannon ja kiertotalouden verkostomaiseksi yritysypäristöksi. Rakentuva Kolmenkulman osa-alue toimii luontevasti Hiedanrannan kestävien kokeilujen ylöspäin skaalautuvana kehitysalustana, mistä vihreä muutos heijastuu yhteistä imagoa luoden myös perusteollisen Myllypuron kortteleihin.

Kestävä kierto näkyy lisäksi yritysmaiseman siniviherrakenteessa. Hankekehitystä vaikeuttavia hulevesihaasteita (Natura-arvot) ratkotaan luontopohjaisella vesienhallinnalla niin näyttävinä erikoiskohteina kuin sarjatoteutuksina. Alueen sujuvampi kehittäminen vaatii asemakaavojen hulevesimerkintöjen päivytystä riittävien selvitysten perusteella rakennuskiellon purkamiseksi.

B) Rusko: Älykkään teollisuuden testikenttä

Klusteroitumisen näkökulmasta alueen keskeisenä haasteena on luontorajoitteista periytyvä, yrityssynergiaa haittaava fyysisen rakenteen hajanaisuus. Haasteeseen vastataan kehittämällä alueen kortteleita teollisuuspiha-mallin keinoin rakenteeltaan tiivistyviksi ja yrityssymbiooseja kiihdyttäväksi kokonaisuuksiksi. Teollisuuspihat palvelevat etenkin automaation kärkitoimialaa tarjoamalla yhteiskäyttöisiä älykkäiden koneiden testausfasiliteetteja seudun toimijajoukolle. Toteutuakseen teollisuuspihamainen konseptointi vaatii ulkopuolisen sparraajan mukanaoloa.

Kärkialojen tukemiseksi alueen sisäisestä pääkadusta (Kauhakorvenkatu) kehitetään Ruskoa ja Hervannan kampusta synergisesti kytkevä paikallisyhteys. Vastaavasti 2-kehä löytää roolinsa seututason käytävänä, jolle tavoitellaan alueen teollista perustaa täydentävää citylogistiikkaa.



VÄYLÄNKYVÄ VETOVOIMAPARI

A | B

Lahdesjärvi-Lakalaivan ja Sarankulma-Messukeskuksen monipuolistuneen elinkeinorakenteen yritysalueet muodostavat potentiaalisen vetovoimaparin, joka sijaitsee osana Etelän suunnan ja Tampere-Pirkkalan rajaseudun monikeskuksista verkostorakennetta. Alueet voivat tukeutua varsinkin erinomaisesti saavutettavan kehäväyläsijaintinsa (VT 3 ja 9) antamaan näkyvyyteen.

A) Lahdesjärvi-Lakalaiva: Monipuolinen yrityssaaristo

Sijaintipotentiaalin hyödyntämisen näkökulmasta alueen keskeisenä haasteena on häilymään jäänyt maankäytöllis-toiminnallinen profiili. Häilyvyys ilmenee esimerkiksi kysynnän puutteen takia toteutumattomina liikekortteleina, joista seuraa hahmotonta puolivalmistaa ympäristöä. Haasteeseen vastataan kehittämällä aluetta herkkäliikkeisesti jalkautuvan tavoitteenasettelun keinoin monipuoliseksi elinkeinosaaristoksi, missä kullekin osa-alueelle etsitään oma luonteva toiminnallinen konseptinsa painottuen lähinnä ympäristöhäiriöttömiin toimitilatoimintoihin.

Alueen jäsentämiseksi sisäisiä pääkatuja (Automiehenkatu, Vuoreksen puistokatu) kehitetään asiointiympäristöltään laadukkaina ja toimitilarakenteeltaan tehostuvina kestävän liikunnan yritysbulevardeina. Tällöin vältetään alueen ei-toivottu taantuminen ”teolliseksi takapihaksi”.

B) Sarankulma-Messukeskus: Säihkyvät showroomit

Sijaintipotentiaalin hyödyntämisen näkökulmasta alueen keskeisenä haasteena on paikoittain melko pirstoutunut, uudistumista hankaloittava tontti- ja maanomistusrakenne. Haasteeseen vastataan kehittämällä aluetta kokoavan korttelikehittämisen keinoin edustavaksi showroom-henkiseksi brändiympäristöksi. Pidemmällä aikavälillä Sarankulma integroituu saumattomasti Tampereen Messu- ja Urheilukeskukseen. Vakituisten showroom-toiminnan sekä sykäyksittäin toistuvien tapahtuma-aktiiviteettien limittyessä alueella vallitsee lähes ”ikuinen messupäivä”.

Yritysrakenteen rikastamiseksi jo nykyisellään monipuolista alueen itäreunaa (Patamäenkatu) kehitetään sekoittuneen toimitilatarjonnan vyöhykkeenä, jolle voi sijoittua myös toimistotilaa. Monipuolistava kehittäminen tapahtuu laatimalla hankelähtöisiä kumppanuusasemakaavoja.



ERITAHTISET KESKUSTANAAPURIT

A | B

Kaupan painotusta sisältävät Hatanpää-Rantaperkiön ja Turvesuonkatu-Lielahden yritysalueet muodostavat tietynlaisen vertailuparin. Tulevaisuudessa selkeän keskustamaiseksi uudistuvan rakenteen (Viinikanlahti ja Hiedanranta) lähinaapureina kyseisille alueille kohdistuu erityisesti tehostuvan ja urbanisoituvan elinkeinomaankäytön mahdollisuuksia. Toisaalta alueet eroavat kuitenkin merkittävästi toisistaan maantieteellisen laajuuden ja suunnittelutilanteen suhteen.

A) Hatanpää-Rantaperkiö: VAK-rajoitteet vision tiellä

Suhteellisen laajan vyöhykemäisen yritysalueen tulevasta suunnasta vallitsee epätietoisuutta. Elinkeinomaankäytön tehostamisen näkökulmasta keskeisenä haasteena ovat VAK-ratapihasta aiheutuvat toimintojen rajoitukset. Haasteeseen vastataan käynnistämällä Eteläisen yritys- ja työpaikkavyöhykkeen kokonaistarkastelu, jossa esitetään elinkeinomaankäytön kehittämiseksi kaupungin tavoitteen mukaiset reunaehdot järjestelyratapihan pysyessä vielä nykyisjainnissa.

Yksi etenemispolku tulevaisuusvisioinnin terävöittämiseksi on ottaa alue vaiheleiskaavatyön kohteeksi. Toistaiseksi elinkeinotoimintaa voidaan kehittää lähinnä säilyttävällä otteella, kuten tutkimalla alueen autokauppaklusterin kaupallisten toimintojen maltillista monipuolistamista.

B) Turvesuonkatu-Lielähti: Kauppa kohoaa kerroksiin

Verrattain rajatun alueen suuntaviivat on jo määritelty Lielahden läntiselle alueelle laaditussa yleissuunnitelmassa. Elinkeinomaankäytön tehostamisen näkökulmasta keskeisenä haasteena on varmistaa tavoitellun kaupallisen imagon mukainen toimitilakehitys, kun lähistöltä poistuu liiketilakantaa monipuolistavan asuntorakentamisen myötä. Haasteeseen vastataan parhaiten tehostamalla tilaa vaativan kaupan osa-alueetta ”kerroksiin rakentamisen” keinoilla. Soveltuvia keinoja ovat ainakin hybriditoimitilat ja tehostuvat pysäköintiratkaisut (esim. kattopysäköinti).

Tehokas kaupallinen maankäyttö voi tuottaa kannattavia hankekehittämisen tilaisuuksia TIVA-alueelle, mihin ei lähtökohtaisesti sijoitu asumista. Tehostaminen edellyttää joka tapauksessa vastapainokseen korkeatasoista asiointiympäristön toteutusta myös yksittäisillä liiketonteilla.



KÄRKITOIMIALOJEN KAMPUKSET

A | B

Toiminnallisesti erilaistuneet Hervannan ja Kaupin kampukset muodostavat selvästi erottuvan parin Tampereen yritysalueiden joukossa. Alueita yhdistää myös terveyseskosysteemi, joka on tuottanut sekä teknologiapainotteisten (Hervanta) että kliinispainotteisten (Kauppi) yritysten keskittymät. Kärkialojen kehittämisen näkökulmasta alueiden keskeisenä haasteena on löytää tarpeeksi elinkeinomyönteinen uudistamisote kovien kaupunkikehityksen paineiden keskellä.

Lisäksi kampusten kilpailukyvyyn varmistaminen edellyttää eriytyneiden toimistorakentamisen osa-alueiden (Hermia ja Medipark) tavoitelähtöistä profilointia, sillä osaamisintensiiviset alat hakeutuvat entistä useammin ydinkeskustasijainteihin kilpaillessaan parhaista työntekijöistä.

A) Hervanta: Kampustihentymien verkko

Elinkeinomyönteisyyden haasteeseen vastataan kehittämällä itäpuolisen Hervannan kampus- ja työpaikka-alueesta vetovoimainen kampustihentymien verkosto. Kuhunkin toiminnalliseen tihentymään tavoitellaan kampus- ja yritystilaa välittömästi yhdistelevää elinkeinoympäristöä nojautuen julkisen ankkuritoimijan osaamis pohjaan. Uutta luovan yritysyhteistyön areenoiksi sopivat myös Polamkin (turvallisuusala) ja Tredun (ammattialat) kampukset, joita ympäröivän työpaikka-alueen pohjoispään maankäyttöä voidaan tehostaa tukitoimintoja järjestelemällä.

Kampustihentymät liitetään yhteen pohjois-eteläsuunnassa uudella kävely- ja pyöräilyraitilla, josta tulee koko aluetta yhdistävä idearikkaiden kohtaamisten Keskusakseli 2.0. Yrityskasvua puolestaan tuetaan osoittamalla alueelta yksi kasvuyrityksen pääkonttoritason sijoituspaikka.

B) Kauppi: Kokonaisvaltaista hyvinvointia

Elinkeinomyönteisyyden haasteeseen vastataan kehittämällä alueesta vireä hyvinvointialusta, missä julkiset terveystalot sekä yksityisen hyvinvointiliiketoiminnan uudenlaiset konseptit lomittuvat saumattomasti toisiaan hyödyttäen. Toteuttamalla aktiivista maantasoympäristöä sekä esteettömiä kävely- ja pyöräily-yhteyksiä lähialueiden liikuntakohteisiin on mahdollista rakentaa kokonaisvaltaista hyvinvointiajattelua edistävää kaupunkikudosta (sisältäen Kauppi-Niihaman alue, Hakametsän Sport Campus, Tampereen uintikeskus ja Sammon urheilulukio).



POHJOISEN TYÖPAIKKA-ALUEET

A | B | C

Pohjoisen suunnalla nousevat esiin tiiviistä kaupungista poikkeavat yritysalueiden kysymykset, kuten väljemmän ympäristön tarjoamat mahdollisuudet tilaa vaativalle elinkeinotoiminnalle.

A) Haapakorpi: Virkistystyksen vetovoimaa

Aluetta kehitetään laadittavan vireillä olevan asemakaavan mukaisesti ympäristöhäiriöttömän toimitilarakentamisen kohteena. Alueelle soveltuvaa yritystoimintaa saattavat olla esimerkiksi sijaintiympäristönsä ominaisuuksia hyödyntävät virkistysellisen vapaa-ajan konseptit. Lisäksi tutkitaan alueen sopivuutta taimistoksi, mikä toteutuessaan tarkoittaisi elinkeinomaankäytön mahdollisuuksien häviämistä. Luontoarvoista johtuva korttelivarausten pienialaisuus korostaa joka tapauksessa valikoivaa toimintojen sijoittelua uskottavan aluekokonaisuuden luomiseksi.

B) Nurmi-Sorila: Maaseudun meininkiä

Pohjois-Tampereen strategisessa yleiskaavassa osoitettua Nurmi-Sorilan tuotantotoimintojen aluetta voidaan kehittää maaseutusijaintinsa pohjalta profiloituvana korkeatasoisen paikallis- ja pientuotannon alueena. Lisäksi alueelle voi sijoittua Nurmi-Sorilan asuinalueita palvelevia kaupallisia toimintoja. Aluevarauksen säilyminen ratkaistaan käynnistyneessä osayleiskaavan tarkistuksessa ja sen rakentuminen edellyttää seututien 338 uuden linjauksen toteutumista.

C) Tarastenjärvi: Kohti suljettua kiertoa

Aluetta kehitetään tilaa vaativiin kiertotalouden aloihin keskittyvänä yritys ympäristönä, jonka imagollinen kärki syntyy luontevasti nykyisen kierrätysosaamisen ympärille. Alueella pyritään suljettuun energia- ja raaka-ainekiertoon, eli alueelle hakeutuvat toimijat käyttävät toistensa prosesseissa syntyviä sivuvirtoja hävikkiä minimoiden. Lisäksi Tarasteelle voi sijoittua sellaisia ympäristölupaa tarvitsevia toimintoja, jotka eivät luonteensa vuoksi sovellu kantakaupunkiin.

Seututien varsi: Luonnonvaratoimintaa

Pohjois-Tampereen strategisessa yleiskaavassa osoitettuja seututien 338 elinkeinotoiminnan alueita (Sorila, Värmälä ja Terälahti) kehitetään luonnonvaratoimintojen alueina huomioiden niille kohdistuvat alustavat varaukset (maa-ainestenotto, maanvastaanotto ja puuterminaali).

Tampereen elinkeino- alueiden visiotyö



TAMPERE

TAMPERE.
FINLAND



LIITE:
Hankkion ja
Nekalan visiot

Vuorovaikutuksen satoa

AKTIIVISEN OSALLISTUMISEN HANKKIO JA NEKALA

Toimijaverkostoiltaan aktiivisten Hankkion ja Nekalan yrittäjille suunnattiin visiotyön kuluessa kolme osallistumistilaisuutta, joihin osallistui yhteensä noin vajaan 100 henkeä. Tilaisuuksissa kriittiseksi kehittämisedellytykseksi nähtiin kaupungin voimistuva tahtotila kohdentaa alueille hankekaavoituksen resursseja ja liikenneverkon investointeja, jotta ne eivät putoa Tampereen dynaamisesta kehityksestä. Aluekohtaisesti korostuivat etenkin seuraavassa mainitut teemat.

Hankkio: Liikenne sujuvaksi

Hankkiolla huolta herätti ennen kaikkea lähiympäristön urbanisoituessa mahdolliseksi uhaksi koettu, yritystoiminnan olosuhteita heikentävä liikenteellinen saavutettavuusvaje. Ratkaisuksi esitettiin Yrittäjänkadun jatkeen toteutusta sekä ylipäänsä tavoitteellista liikennesuunnittelua, johon sisältyvät paitsi logistiikkaliikenteelle toimivat järjestelyt, myös kestävä saavutettavuus.

Lisäksi keskusteluissa nousi esiin pelko uudistumisen pysähtyessä ränsistyvistä yritysalueista. Tästä huolimatta uskottiin, että aluetta on mahdollista kehittää vahvasta teollisuusperustasta käsin korkean teknologiaosaamisen ”lasipalatsi-tyyppisten” tuotantotilojen sijoituspaikkana.

Nekala: Enemmän elävyyttä

Nekalan yrittäjien toiveissa toistui tulevaisuusvisio yhä elävämmästä ydinkeskustan läheisestä yritysalueesta, jonka monipuolistuvat toiminnot tarjoavat pysähdyspaikkoja alueella liikkuville vapaa-ajan harrastajille lisäten kaupallista sykettä iltan- ja viikonloppu-aikaan. Toisaalta haluttiin rajoittaa gentrifikaatiota ja säilyttää alueen rosoisuus silti turvallisuuden tunteesta tinkimättä.

Lisäksi keskusteluissa nousivat esiin liikenneturvallisuuspuutteet teolliselta ajalta periytyvällä, kulkumuodoiltaan puutteellisesti erotellulla katuverkolla sekä kiinteistönomistajien halukkuus kehittää tonttejaan uudistavien ottein toimijalähtöisten asemakaavamuutosprosessien kautta.

VISIOTYÖN YRITTÄJÄTILAISUUDET

- Alueellinen työpaja Nekalan toimijoille
(12.5.2022 / Kohtaamisia-tila, Finlayson)
- Alueellinen työpaja Hankkion toimijoille
(17.5.2022 / Tampark, Yrittäjänkulma)
- Yhteinen keskustelu alueiden visioista
(28.9.2022 / Kohtaamisia-tila, Finlayson)



MENETELMÄPILOTIT HANKKIOLLA JA NEKALASSA

Yritysalueidensa uudistamiseksi Tampereen kaupunki aloittaa Hankkiolla ja Nekalassa oheiset, visiotyöskentelyn ja osallispalautteen pohjalta ideoidut hankemyönteiset menetelmäkokeilut.

Hankkio: Haastavien tonttitapausten klinikka

Haastavan teollisuustonttikohteen yhteydessä testataan uutta matalan kynnyksen neuvonnan palvelumallia. Kehitettävän mallin kohteena ovat erityisesti toimitilakannaltaan ikääntyneet T-tontit, joilla uudistavan hankeinvestoinnin läpivienti osoittautuu reunaehdoiltansa hankalaksi. Neuvonnassa kaupungin maankäyttö- ja yritysasiantuntijat etsivät konsultoivana kumppanina ratkaisua, jotta yritystoiminta saisi jatkoa uusituissa tiloissa tontin fyysisen rakenteen luovasta tehostamisesta saatavan hyödyn turvin (esim. toimitilojen jalostaminen ja edelleenvuokraus).

Käytännössä neuvonta voidaan toteuttaa esivalmisteltuina toimijatapaamisina, joissa haetaan yhdessä ideatason luonnosmaiset ratkaisuvaihtoehdot tontin käytön tehostamiseksi nykyisen tai muuttuvan asemakaavaratkaisun puitteissa. Mallia on kokemusten perusteella mahdollista laajentaa koskemaan muita haasteellisia hankkeita esimerkiksi luontoarvorajoitteisiin liittyen.

Nekala: Laajennetun poikkeamisen menettely

Teollisuustontille sijoittuvan käyttötarkoituksen muutoshankkeen yhteydessä kokeillaan uutta keveämpää prosessia muutoksen läpiviemiseksi. Menettelyssä kaupungin omien tavoitteiden mukainen sekä lähivaikutuksiltaan rajallinen elinkeinokehityshanke pyritään mahdollistamaan kaavamuutoksen sijaan laajennettuna poikkeamisena, jonka toteutukselle asettamat laatu- ja muut vaatimukset ovat tyyppillistä poikkeamislupaa seikkaperäisemmät. Vaatimukset kirjataan poikkeusluvan ehtoihin ja niiden noudattaminen varmistetaan rakentamisen lupaprosessissa.

Nekala: Yrityismaankäytön viherkompensaatio

Tontin käyttöä tehostavan elinkeinokaavan yhteydessä pilotoidaan uutta viherkompensaation menetelmää, jolla sallitaan suurempi tonttitehokkuus, kun toimitilarakentaminen toteutetaan viherkattoisena tai käyttämällä riittävästi muita kaupunkivihreän elementtejä. Kompensaation ehtoja voidaan sisällyttää kaavamääräykseen tai laajemmin osaksi Tampereen viherkerrointa.

Hankkion yritysaluevisio

HANKKION KEHITTÄMISEN TARINA LYHYESTI

Hankkion yritysalueita kehitetään Tampereen itäiseen kehätiehen (VT 9) ja toteutettavaan Yrittäjänkadun jatkeeseen tukeutuvana, halliten uudistettavana yritys ympäristönä, jolla on toiminnallisesti ”kahdet kasvot”. Teollisuuden edellytysten turvaamiseksi aluekokonaisuus jaetaan elinkeinotoiminnan sijoittumisohjauksen kannalta kahteen osaan. Osa-alueet ovat yhä teollisuusvaltaisena säilyvä ydin-Hankkio sekä monipuolistuva Sammon valtatie varsi, mihin keskittyy jatkossa Itä-Tampereen palveluvajausta täydentäviä kaupallisia toimintoja.

Tiivistyvän kaupunkirakenteen rajaamaa ja kaupungin sisäiseen katuverkkoon kytkeytyvää aluetta voi uhata saavutettavuusvaje, jos tasapainottavaa liikenteen kehittämistä ei tehdä. Siksi kriittisenä ensiaskeleena rakennetaan Tampere-Jyväskylä-radan alitse Yrittäjänkadun jatke, joka liittyy Hankkion välittömämmin osaksi ympäröivien kaupunginosien asiointi- ja työssäkäyntiverkostoja. Lisäksi saavutettavuutta voidaan lisätä kehittämällä tulevaisuuden lähijuna-asemien työmatkaliikennöintiä sekä alueen sisäistä pienlogistista poikittaisreittiä.

Hankkion elinvoimaa tuetaan mahdollistamalla yritysmaankäytön tehostuminen teollisena säilyvällä ydinalueella. Pitkällä aikavälillä Kangasalantien ja Yrittäjänkadun näkyvimpiin tie- ja risteysympäristöihin on mahdollista luoda väylänäkyvyyttä hyödyntäen maankäytöltään tehostuva moderni toimitilavyöhyke, joka näyttäytyy edustavana sisääntulona ja kirkastaa yritysalueen imagoa. Lisäksi alueelta löytyy useita välittömän tiivistämisen paikkoja, missä kohentava saneeraus johtaa positiiviseen muutoskierteeseen tonttirakenteen uudistuessa.

Alueen visiokonseptit esitellään tarkemmin seuraavilla sivuilla ohjeellisen visiokartan kera.

Selkeästi viestien!

Tampereen kaupunki kertoo jokaisen kehittämistoimen yhteydessä selväsanaisesti vahvan tahtotilansa säilyttää yritysalue tulevaisuudessa edelleen työpaikkakäytössä.

Selkeällä viestinnällä voidaan hälventää toimijakentässä ilmennyttä epä tietoisuutta alueen tulevasta suunnasta.



Hankkion visiokartta



VT 9



Sammon valtatie



VT 9



Kangasalantien siirto pohjoisemmaksi



HANKKION VISIOKONSEPTIT:

 Radan ali, että heilahtaa

 Raiteilla sorvin ääreen

 Trukinmentävä yhteys

 Perusteellinen Hankkio

 Itäkoillisen kauppakatu

 Hetivalmista tiivistämistä

 Tehostuva Yrittäjänportti

Hankkion visiokonseptit

SAAVUTETTAVUUS KUNTOON

Tiivistyvän rakenteen ympäröimä Hankkio tukeutuu vahvemmin kaupungistuviin katuihin kuin kantakaupungin muut teollisuusalueet. Messukylänkadun ja Sammon valtatie ympäristöissä tapahtuva sinänsä perusteltu kaupungistumiskehitys voi kuitenkin aiheuttaa sivutuotteenaan saavutettavuusvajetta, joka heikentää yrittämisen edellytyksiä ja jopa työvoiman saatavuutta. Saavutettavuushaasteeseen vastataan parantamalla yritysalueen liikkumisympäristöä etenkin ajoneuvoliikenteen verkon osalta huomioiden myös yrityslogistisesti sujuvat liittymäratkaisut.

➔ Radan ali, että heilahtaa

Hankkion liikenteellinen saavutettavuus varmistetaan toteuttamalla Tampere-Jyväskylä-radan allittava Yrittäjänkadun jatke priorisoitavana rakennuskohteena voimassa olevan asemakaavan mukaisesti. Toteutuksessa varsinaisesta radanalituksesta luodaan yritysalueimagoa vahvistava maiseman huippukohta. Lisäksi Yrittäjänkatua kehitetään kokonaisuudessaan korkeatasoisena yrityskatuna ja monipuolisena liikkumiskäytävänä, jonka kautta kulkevat pyöräilyn alueellinen pääreitti sekä hyvän palvelutason joukkoliikenneyhteys Kaukajärven ja Koilliskeskuksen välillä.

Katujatkeen rakentaminen tuottaa kasautuvia maankäyttö- ja elinkeinohyötyjä, sillä Hankkion parempi liittyminen Itä-Tampereen katuverkkoon tukee yritys ympäristön laajaa uudistumista.

➔ Raiteilla sorvin ääreen

Hankkiolle sijoittuvia tulevaisuuden lähijuna-asemaympäristöjä kehitetään varsinkin kestävästä työmatkaliikenteen näkökulmasta parantaen kävely- ja pyöräily-yhteyksiä. Yritysmaankäytön kehitysmahdollisuudet asemaympäristöihin liittyen ratkaistaan lähiliikennöinnin varmistuttua.

➔ Trukinmentävä yhteys

Hankkion sisäisen synergian edistämiseksi voidaan pitkällä aikavälillä tutkia alueen umpikadut yhdistävää pienlogistista poikittaisraittia sovittautuen korttelirakenteeseen ja luontoarvoihin.

📍 ESIMERKKIKOHDE

Maisemoitu radan alikulku:
Marstunnel
(Zutphen / Hollanti)



TOIMINNOT TASAPAINOON

Hankkion elinkeinotoiminnan kehitystä luonnehtii orastava palveluvaltaistumisen trendi, josta esimerkkinä ovat vapaa-ajan toimintoihin liittyvät käyttötarkoituksen muutokset Vestonkadun varrella. Lisäksi trendi näkyy heikkona signaalina yritysalueen työpaikkaprofiilissa. Jatkuessaan muutosprosessit voivat uhata suurempien tuotantolaitosten toimintaedellytyksiä, jos Hankkio muokkautuu laajemmin kohti Nekalan kaltaista sekoittunutta yritysympäristöä. Toiminnallisen tasapainoilun haaste kääntyy eduksi jakamalla aluekokonaisuus kahteen erilaistuvaan osaan.

➔ Osa-alue: Perusteellinen Hankkio

Tampere-Jyväskylä-radan eteläpuoleista laajahkoa yritysvyöhykettä kehitetään määrätietoisien elinkeinotoimintojen sijoittumishajauksen keinoin teollisen profiilinsa rajoissa uudistettavana alueena. Alueelle tavoiteltavia toimintoja ovat varsinaisen tuotantotoiminnan rinnalla etenkin päätoimialojen osaamista vahvistavat teknistieteellisen konsultoinnin palvelut sekä synergiset tukitoiminnot, kuten logistiikka ja varastointi tai materiaali- ja tarvikekauppa. Lisäksi teollisten edellytysten säilymistä tuetaan pidättävällä harkinnalla suhteessa käyttötarkoituksimuutoksiin.

Perusteellisen osa-alueen sisällä T-korttelialueita kehitetään tontti- ja maanomistusrakenteen luontevista lähtökohdista käsin. Sijainnista riippuen korostuvat joko merkittävästi työllistävien tuotantoyritysten laajennusmahdollisuudet tai tehostuva ja uudistuva pienteollisuustoiminta.

➔ Osa-alue: Itäkoillisen kauppakatu

Sammon valtatiehen rajautuvaa pitkäkhöä yritysvyöhykettä kehitetään elinkeinorakenteeltaan monipuolistuvana ja profiililtaan kaupallistuvana alueena. Alueella sallitaan soveltuvin oin sellaisia monipuolista kehityshankkeita, jotka vastaavat itäisen ja koillisen Tampereen tunnistettuun palvelutyhjiöön. Lisäksi monipuolistumista tuetaan Hautalan työpaikka-alueen asemakaavalla, yleiskaavan tarkistuksella sekä ylipäänsä mahdollistavalla hankeharkinnalla. Kaupan toiminnot sovitetaan kuitenkin rakenteeseen siten, että alueen tuotantoyksiköiden toiminta saa jatkaa.

Kauppakadun osa-aluetta kehitetään nimensä mukaisesti laadukkaaksi asiointikaduksi pyrkien muodostamaan Sammon valtatie suuntaan toimitilarakenteen reunustamaa katumaisemaa. Lisäksi asioinnin toimivuutta tuetaan katumiljöön kehittämisellä ja bussipysäkkien sijoittelulla.

RAKENNE ELINVOIMAISEKSI

Orastavista muutosprosesseista huolimatta Hankkion kokonaiskuva leimaa yhä odottava tila. Toimijakentässä vallitsee osittainen epätietoisuus yritysalueen suunnasta ja jopa siirtymisestä asuinkäyttöön, minkä takia käyttökänsä loppua lähestyvän toimitilakannan saneeraukseen ei ole välttämättä investoitu. Tilanteen pitkittyessä Hankkiota voikin uhata hidas näivettyminen. Syntynyttä elinvoimahaastetta selätetään paitsi Yrittäjänkadun jatkeella, myös hyödyntämällä teollisuuskortteleissa piilevät rakenteen tehostamismahdollisuudet vaihtelevilla aikajäniteillä.

➔ **Hetivalmista tiivistämistä**

Hankkion T-kortteleista on tunnistettavissa lyhyellä aikavälillä monia välittömän tiivistämisen ja uudistamisen kohteita, joita ovat esimerkiksi rakentumattomat, vajaakäyttöiset tai muuten väljästi toteutuneet sekä vanhaa ja huonokuntoista toimitilakantaa sisältävät teollisuustontit. Kyseisillä tonteilla jo hyvin yksinkertaiset toimet, kuten tehokkaampi korvaava rakentaminen, ruokkivat onnistuessaan positiivista kierrettä ja parantavat ympäristön yleisilmettä. Rakenne ei kuitenkaan todennäköisesti uudistu ilman kaupungin roolia tontinomistajien aktivaattorina.

Laskennallisen rakennusoikeustarkastelun perusteella ”hetivalmiita” tiivistämiskohteita löytyy ainakin pääteiden (Itäinen kehätie, Kangasalantie ja Messukylänkatu) varsilta väylänäkyvyyttä hyödyntäen sekä Hyllilänkadun ja Lastikankadun ympäristöistä korttelirakennetta täydentäen.

➔ **Tehostuva Yrittäjänportti**

Yrittäjänkadun sekä pohjoisempaan siirtyvän Kangasalantien maisemallisesti näkyville varsille voidaan luoda pitkän aikavälin elinkeinomaankäytön tiivistämisvyöhyke ”Yrittäjänportti”, joka toimii Hankkion elinvoimaa viestivänä sisään tulona. Yrittäjänportille tavoitellaan edustavaa ja ilmeeltään urbaanimpaa toimitilarakennetta, mihin hakeutuu päätoimialoja tukevia tutkimus- ja tuotekehitystoimintoja sekä yrityshallinnon tiloja. Kaukajärven pohjoisrannan suunnittelun edettyä vyöhykkeelle on mahdollista laatia toimilähtöisiä kehityshankkeita ohjaava erillisvisio.

Pitkän aikavälin kehittämisen tuloksena tehostuva toimitilarakenne, tiivistyvä katumaisema ja uudistuva väyläympäristö tuottavat yhdessä korkealaatuisen tulevaisuuden yritys vyöhykkeen. Jos Kangasalantien siirto ei toteudu aiotusti, täytyy vyöhykkeen konseptia arvioida uudelleen.

Nekalan yritysaluevisio

NEKALAN KEHITTÄMISEN TARINA LYHYESTI

Nekalan yritysalueutta kehitetään Tampereen keskustan läheiseen vetovoimaiseen sijaintiin tukeutuvana, elinkeinotoiminnallisesti monipuolisena sekä soveltuvien kortteleiden osalta urbanisoituvana yritys ympäristönä. Elinkeinojen ja maankäytön kehityksessä priorisoitavia kärkeä ovat alueen toimialarakenteessa jo synergisesti toimivat ”haalarialat” ja vapaa-ajan harrastuspalvelut sekä uutena nostona aluetta elävöittävät artesaanituotannon konseptit.

Alueen toimijakentän kaipaama elävöittäminen vaatii herkkää tasapainoilua uudistamisen ja olevien arvojen säilyttämisen välillä. Siksi kaikessa kehittämisessä täytyy vaalia Nekalan ainutlaatuisuutta piirrettä, eli teollisuushistoriasta muistuttavaa hurmaavan rosoista miljööä, jonka keskellä hyörii ruohonjuuritason kulttuuri- ja yhdistystoiminnan aktiivinen verkosto.

Hallitun muutoksen edistämiseksi alue jaetaan hankekehittämisen näkökulmasta kahdeksi osa-alueeksi painottaen joko toimitilarakenteesta avautuvia tiivistämismahdollisuuksia tai lähikortteliin mukautuvaa suunnitteluotetta. Vastaavasti alueen kaupunkikuvallista ilmettä kehitettäessä korostuu mikrosijainnista riippuen joko korkeatasoinen asointiympäristö tai rohean teollisuusmiljööön käyttö uutta luovana kokeilualustana Tallinnan Telliskiven tyyliin.

Tiivistyvistä Viinikankadusta kehitetään Nekalan yritysalueen elävä pääkatu, jonka varrelle voi hakeutua etenkin toivottuja päivittäispalveluita. Lisäksi liikenneympäristön toimivuutta parannetaan kulkumuotojen laadukkaan erottelun avulla. Viinikankadulta katujen uudistus etenee vähittäin muulle katuverkolle asointiliikkumisen ja sähköistyvän logistiikan tarpeet kestävästi yhteen sovittaen. Nekalan sisäistä reitistöä täydentää vielä vanhaa pistoraidetta hyödyntävä julkinen viherraitti, joka toimii lisääntyvän kaupunkivihreän demohankkeena.

Alueen visiokonseptit esitellään tarkemmin seuraavilla sivuilla ohjeellisen visiokartan kera.



🔔 Selkeästi viestien!

Tampereen kaupunki kertoo jokaisen kehittämistoimen yhteydessä selväsanaisesti vahvan tahtotilansa säilyttää yritysalue tulevaisuudessa edelleen työpaikkakäytössä.

Selkeällä viestinnällä voidaan hälventää toimijakentässä ilmennyttä epätietoisuutta alueen tulevasta suunnasta.

Nekalan visiokartta

NEKALAN VISIOKONSEPTIT:

 Kehittyvä kaksoisakseli

 Voimaperäisempää kehittämistä

 Korttelisidonnaista kehittämistä

 Särmätyt reunat

 Rosoiset kulmat

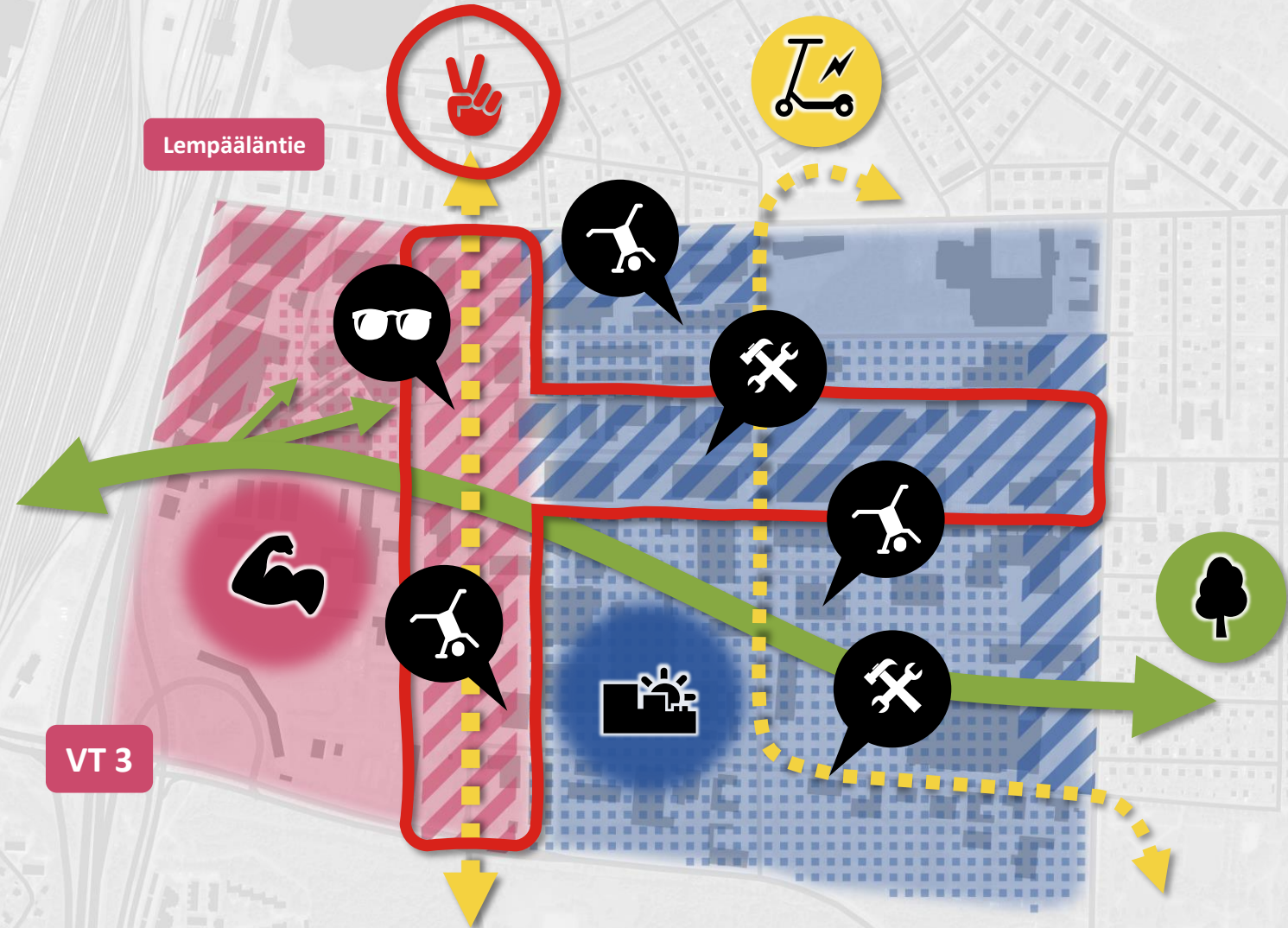
 Haalarit

 Harrastajat

 Hipsterit

 Sähköistyvät katukäytävät

 Vihertyvä Nekalan rataraitti



Nekalan visiokonseptit

YRITYSYMPÄRISTÖ YHÄ ELÄVÄMMÄKSI

Tampereen keskustan läheisestä erinomaisesti saavutettavasta sijainnista huolimatta Nekalan yritysalueen kehitystä on luonnehtinut investointeja hidastava epävarmuus, kuten Hankkiolla. Toisaalta odottava tilanne on tuottanut vanhan teollisuusrakennuskannan sisuksiin verrattain edullista vuokratilaa ja monipuolista vapaa-ajan tarjontaa, mistä alue myönteisesti tunnetaan.

Syntyneisiin elinvoimahaasteisiin ja -mahdollisuuksiin vastataan ottamalla seuraava harppaus yritys ympäristön elävöittämisessä. Tätä varten alueen keskeisistä katuviyöhykkeistä kehitetään laajempaa korttelirakennetta jäsentävä, rakenteeltaan ja toiminnoiltaan tiivistynyt katuakseli.

➔ Kehittyvä kaksoisakseli: ”Viinikka Avenue”

Poliisi- ja pelastuslaitoksen toimitilahankkeen myötä muuttuvasta Viinikankadusta kehitetään eri viikonpäivinä ja vuorokaudenaikoina elämää sykkivä Nekalan yritysalueen pääsuoni, jonka varteen voi hakeutua etenkin alueelle toivottuja kahvila-, ravintola- ja päivittäispalveluja sekä muita soveltuvia kaupallisia toimintoja. Entisestään monipuolistuva tarjonta elävöittää kadun miljöötä ilta-aikaan tarjoamalla pysähdyksen paikkoja erityisesti harrastavien lasten saattajille.

Viinikankadulle saa sijoittua paitsi tiiviimpää toimitilarakennetta, myös matalampia paviljonki- ja terassityyppisiä rakennuksia, jotka rajaavat ympärilleen viihtyisää lähitilaa ja mahdollistavat palvelutarjonnan pikaisen kohentumisen. Lisäksi on tarve kehittää varsinaista katu ympäristöä esimerkiksi liikkumismuotojen tilanjaon sekä kalustuksen ja valaistuksen osalta. Uudistamisen tueksi laaditaan tarvittaessa hankelähtöisiä kaavamuutoksia ohjaava Viinikankadun erillisvisio.

➔ Kehittyvä kaksoisakseli: ”B2B Main Street”

Viinikankadun kokemusten pohjalta katuakselin kehittäminen siirtyy Kuoppamäentielle, mihin on Viinikankadun tapaan suuntautunut viime vuosina hankekehityspaineita. Kuoppamäentien ympäristössä hieman maltillisempi rakenteen tehostaminen painottuu yritysmyyntitoimintoja uudistaviin hankkeisiin, mutta monipuolistavat elinkeinohankkeet ovat soveltuen mahdollisia.



HANKEKEHITTÄMINEN HALLINTAAN

Nekalan yritysalueen uudistuessa on odotettavissa elinkeinotoiminnan jatkuvaa kehittämistä, mikä voi kohdistua vaikeasti ennakoitavina yksittäishankkeina myös keskeisen katuviyöhykkeen ulkopuolelle. Keskustan läheisellä, tiiveydeltään vaihtelevalla ja toiminnoiltaan monipuolisella alueella korostuvatkin muutoksen hallinnan kysymykset, kun tasapainoillaan alueen luonteen säilyttämisen ja kiinteistökehityksen odotusten välillä. Hankeohjauksen haaste kääntyy eduksi jakamalla alue kahteen osaan, joilla hyväksyttävä muutosvoimakkuuden aste eroaa toisistaan.

➔ Osa-alue: Voimaperäisempää kehittämistä

Uudistuvan Viinikankadun ja Lempääläntien lähialueella on mahdollista tutkia muuta Nekalan yritysalueetta tehokkaampia, yksittäisten tonttien kehittämiseen pyrkiviä elinkeinomaankäytön tehostushankkeita, jos sijaintiympäristön kaupunkikuvalliset ja toiminnalliset reunaehdot sen sallivat. Voimaperäisen tehostamisen toteutuskeinoja voivat olla esimerkiksi aiempaa hieman korkeampi hybriditoimitilarakentaminen sekä nykyisen rakennuskannan korottaminen, joiden yhteydessä käytetään soveltuen purkavan saneerauksen ja tehostetun pysäköinnin ratkaisuja.

Dynaamisen kehittämisen lopputuloksena syntyy maisemassa näkyvä aluejulkisivu, joka toimii yritysalueen elinvoimaa viestivänä sisääntulona etenkin Lempääläntien suunnasta katsottuna. Lisäksi paraneva väylänäkyvyys kutsuu liikennevirtoja pysähtymään alueen palvelujen äärelle.

➔ Osa-alue: Korttelisidonnaista kehittämistä

Muulla Nekalassa korttelirakennetta tehostavat ja yritystoimintoja monipuolistavat hankkeet ovat niin ikään mahdollisia, mutta edellyttävät tarkempaa harkintaa ympäröivän suurtonttelin kontekstissa. Korttelikehittämisessä pyritään alueellisesti tasapainoiseen tehostumiseen niin, että kuhunkin kortteliin muodostuisi luonteva rakenteen ja toimintojen tihentymä, joka liittyy elinkeinoimagoa luovaan ankkuritoimijaan. Palveluvaltaistuvissa kortteleissa tonttien sisäosat voivat vähitellen avautua kävijöitä houkuttelevana ”salattujen sisäpihojen” asiointimaailmana.

Harkitun kehittämisen avulla turvataan yritysalueen ominaispiirteiden, kuten kohtuuhintaisen tilatarjonnan ja ruohonjuuritasen toimijakentän, säilymistä. Kulttuuri- ja yhdistystilojen osalta monipuolisuuden ylläpitäminen saattaa silti vaatia lisäsubventiota, jos tilavuokrataso nousee.

NEKALASTA TAMPEREEN TELLISKIVI

Edellä esitettyjä muutoksenhallinnan osa-alueita täydentävät korttelitason sisään tarkentavat yritys ympäristön kaupunkikuvalliset periaatteet. Lisäksi elinkeinotoimintojen sijoittelua ohjaa kolme toimialakärkeä, joita edistäviä kehityshankkeita priorisoidaan maankäyttöprosesseissa. Taustapyrkimyksenä on, että Nekalan yritysalue uudistuu hallitusti viehättävän rosoisuutensa säilyttäen. Kehittämistä inspiroivaksi esikuvaksi käy Telliskiven Luova keskus Tallinnassa, missä teolliselta ajalta periytyvä rouhea ulkokuori kätkee sisäänsä luovuutta henkivän yrityskeitään.

➔ Särmätyt reunat / Rosoiset kulmat

”Särmätyt reunat” -periaatteen mukaan käsitellään sijainniltaan keskeisimpiä korttelireunoja. Ensimmäisenä tavoitellaan korttelireunojen ryhdistämistä ja selkeyttämistä, jonka yhteydessä jäsenetään tonttien etualueita, tonttilliittymien sijainteja sekä kadunvarren yritys pysäköintiä. Pitkän aikavälin tavoite on laadukas ja selkeästi hahmotettava julkisluonteinen asiointimiljö; tärkeänä tekijänä toimitilojen aktiivinen maantason ja julkisivun käsittely katutilaa rajaten.

”Rosoiset kulmat” -periaatteen mukaan käsitellään vähemmän näkyviksi katsottuja korttelien osia, joilla kaupunkikuvallinen harkinta saa olla astetta vapaampaa. Nekalan rosoisilla kulmilla voidaan mahdollistaa joustavasti muun muassa kevytrakenteiset tai väliaikaiset rakennelmat, jotka tekevät teollisesta maisemasta uutta luovan pop-up-yrittämisen virkeän kokeilualustan.

➔ Haalarit, harrastajat ja hipsterit

Nekalan yritysalueen vahvistettavia toimialakärkiä ovat kuluttajasuuntautuvat ”haalarialojen” palvelut (huolto-, kierrätys-, korjaus- ja rauta-alat) sekä yritysaluebrändiä rakentavat, pysyviin ja laadukkaisiin puitteisiin hakeutuvat harrastus- ja kulttuuritoiminnot. Täydentäväksi uudeksi kärjeksi nostetaan myynti- ja tuotantotoimintaa yhdistelevät ”hipsterimäiset” yritys konseptit, joista syntyy elävöittäviä urbaaneja paikallispalveluita. Alueella tietyt muutoskestävät korttelit voivat tarjota hyvän sijainnin etenkin elintarvikealan artesaaniyrityksille, kuten pienpanimolle.

Lisäksi keskustan läheinen Nekala saattaa houkuttaa sähköisen ja tilatehokkaan citylogistiikan toimintoja, joiden yhteydessä toimii esimerkiksi lähiympäristöä aktivoiva noutopistemyymä. Yleisperiaatteena toimintojen sijoittelussa on muodostaa luontevia klustereita alueen sisälle.

📍 ESIMERKKIKOHDE

Rosoisen luova yritys miljö:

Telliskivi Loomelinnak
(Tallinna / Viro)



YMPÄRISTÖ SÄHKÖISTYY JA VIHERTYY

Nekalan yritysalueella tavoiteltu elävöityminen edellyttää turvallista asiointiympäristöä, jonka toteutumista heikentävät tällä hetkellä liikennekonfliktit ja vehreyden puute. Alueella etenevä liikkumisen murros haastaa myös yrityslogistiikan toimivuuden, kun samoilla kaduilla liikkuvat sekä raskas liikenne että harrastajien virrat. Lisäksi asfalttipintojen hallitsemassa ympäristössä tulee kirjaimellisesti kuumat paikat lämpösaarekilmästä johtuen. Mainittuja ilkeitä haasteita taklataan ennen kaikkea parantamalla määrätietoisesti Nekalan liikkumis- ja viherolosuhteita.

➔ Sähköistyvät katukäytävät

Nekalan yritysalueen katuverkkoa kehitetään ensisijaisesti kestävä ja sähköistyvän logistiikan ja liikkumisen käytävinä, mihin katuverkoston ruutukaavamainen rakenne tarjoaa erinomaiset lähtökohdat. Katujen uudistaminen käynnistyy luontevasti tehostuvalta Viinikankadulta, jonka poikkileikkauksesta varataan riittävät tilavaraukset laadukkaasti erotellulle kävely-, pyöräily- ja moottoriajoneuvoliikenteelle. Viinikankadun jälkeen kehittämissuorossa on julkiset toiminnot yhdistävä liikkumiskäytävä kulttuurikäyttöön siirtyvältä Nekalan koulutalolta Vihiojanpuistoon.

Katu ympäristöä kehitettäessä huomioidaan yleistyvät mikroliikkumispalvelut, ostoskuljetuksia helpottavat kuormapyörät sekä muu kevyt jakelupalvelu. Yhteiskäyttöisten liikkumispalvelujen sijoittelulla alueelle muodostuu kasvavia kävijävirtoja palveleva saumaton matkaketjuverkko.

➔ Vihertyvä Nekalan rataraitti

Nekalan yritysalueella palveluvaltaistuvan elinkeinomaiseman kaupunkivihertäminen otetaan lähtökohdaksi kehittämiselle. Demohankkeena toimii alueen läpi kulkevan vanhan ratapohjan muuttaminen teollisuushistorialliseksi nähtävyydeksi esikuvanaan New Yorkin High Line Park. Syntyvän Nekalan rataraitin osia ovat sivuhaarojen vehreät oleskelutaskut sekä pääviherreitti, joka kytkee Hatanpään suunnan Nekalan palveluihin entisen ratasillan kautta. Raitin toteutus vaatii huolellista yhteensovittamista kulkuturvallisuuden ja yritystoiminnan edellytysten suhteen.

Vihertyvän rataraitin ohella katupuita ja kaupunkivihreää lisätään myös alueen uudistettaville kaduille luoden sopivasti varjoisaa asiointiympäristöä. Yrityskorttelien viihtyisyyttä edistetään puolestaan käyttämällä tehostavissa asemakaavamuutoksissa lähtökohtaisesti viherkerrointa.

📍 ESIMERKKIKOHDE

Vanhan ratapohjan muutos:

High Line Park
(New York / USA)

