

Tampereen elinkeino- alueiden visioraportti KEHITTÄMISEN LINJAUKSET

TAMPERE.
FINLAND



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 yritysaluevisiot	



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 oli nähtävillä (9.3.-11.4.2023) osana valmisteluvaiheen aineistoa. Lisäksi visiotyö toteuttaa yhdyskuntalautakunnan vuoden 2023 vuosisuunnitelman (YLA 13.12.2022) kestäväen kasvun edistämisen toimenpidekokonaisuutta (*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 vuoden 2022 kevät-syksyllä sekä loppuraportointi vuoden 2023 puolella. Pilottialueiden visioluonnokset viimeisteltiin 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 maankäyttö- ja 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 aineistosta erottuvat Hankkion muita teollisuusalueita hieman palveluvaltaistuneempi profiili, Nekalan rikas toiminnallinen monipuolisuus sekä toimistosektorin vahvuus Hermiassa.



Tuotantovaltaiset alueet

Elinkeinoalueiden 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 erilaisia tukipalvelutoimintoja, joten teolliseenkin rakenteeseen kätkeytyy rajattua monimuotoisuutta.



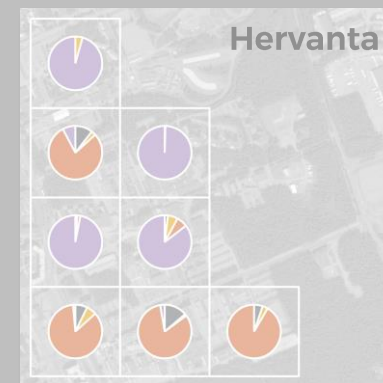
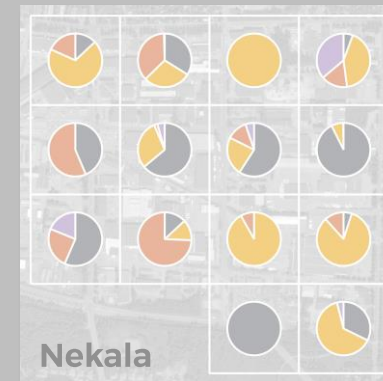
Monipuolistuneet alueet

Elinkeinoalueiden monipuolistuneilla alueilla toimialajakauma mukailee 50/50-sääntöä, eli keskimäärin puolet työpaikoista kohdistuu teollisuusalojen ulkopuolelle. Teollisuusalueilta tuttuun sektorin rinnalla työllistäjiksi nousevat monipuolisuutta heijastaen vähittäiskauppa, erikoistunut ammatillinen, tieteellinen ja tekninen toiminta sekä informaatio- ja viestintäalat.

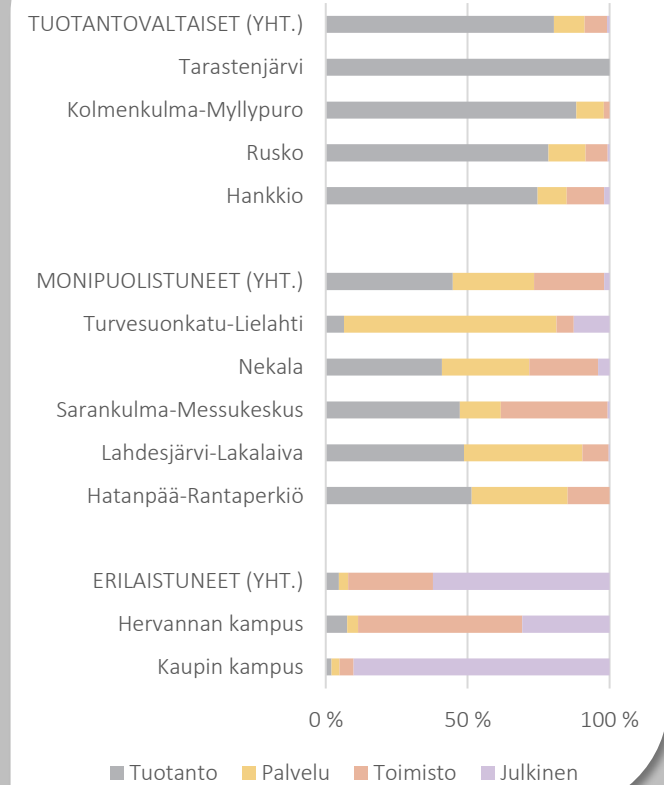


Erileistuneet kampukset

Toiminnallisesti erilaistuneiden Hervannan ja Kaupin kampusalueiden toimialajakauma kertoo vahvojen osaamiskeskittymien kehittymisestä. Kaupissa korostuvat perustoimintaa palvelevat julkisen terveysalan työpaikat, Hervannassa taas kärkitoimialojen toimistotyyppiset 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 toimijakentältä viime vuosien aikana (vuodet 2014-2022) nousseita hankekehityspyrkimyksiä. Lähdeaineistona käytetyn suunnitteluharkinta-aineiston perusteella analyysissä tunnistettiin neljä hankekehittämisen ilmiötä, jotka toistuivat Tampereen yritysalueilla. Lisäksi aineistosta erottuvat Hankkion ja Nekalan toimijoiden orastava kehittämishalukkuus sekä poikkeaminen Myllypuron rakennuskiellosta (syynä Myllypuron 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 volyymien kasvaessa. Laajentuminen yleiselle liikennealueelle saattaa olla mahdollista, mutta laajennushankkeet viheralueille pysähtyvät helposti ristiriitaan ekologisen verkoston kanssa.

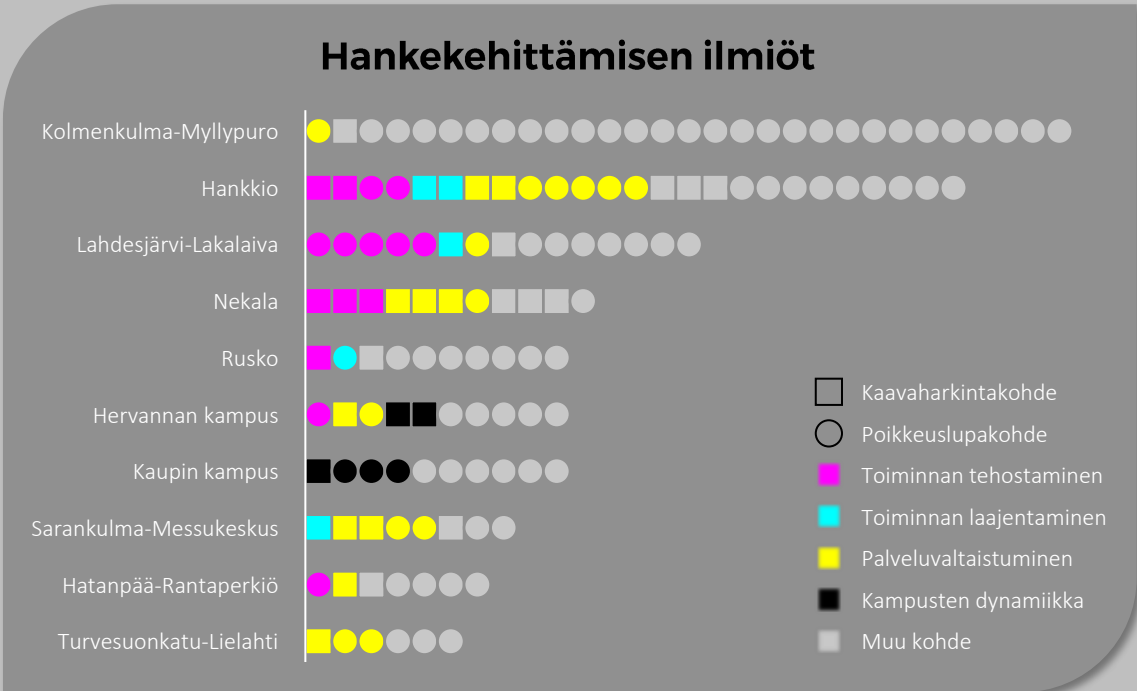
■ Palveluvaltaistuminen

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

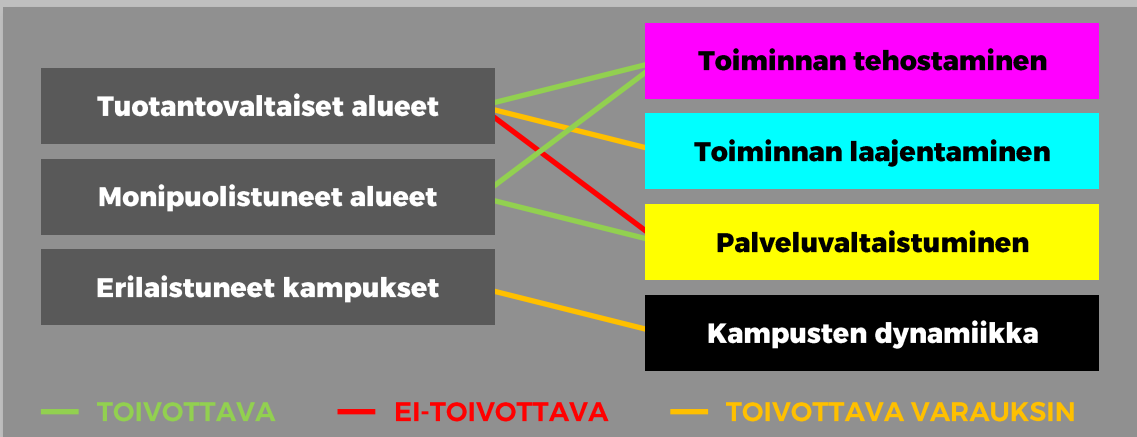
■ Kampusten dynamiikka

Toimijarakenteeltaan keskittyneiden kampusalueiden kehitystä luonnehtii ankkuritoimijoiden halu 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 tehtäväkokonaisuuteen, joiden keskiössä on kaupungin oma kehittäjärooli.

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. Tämä koskee myös volyymiltaan riittävän suuria asunto- ja kiinteistökehitysvetoisia hankkeita.

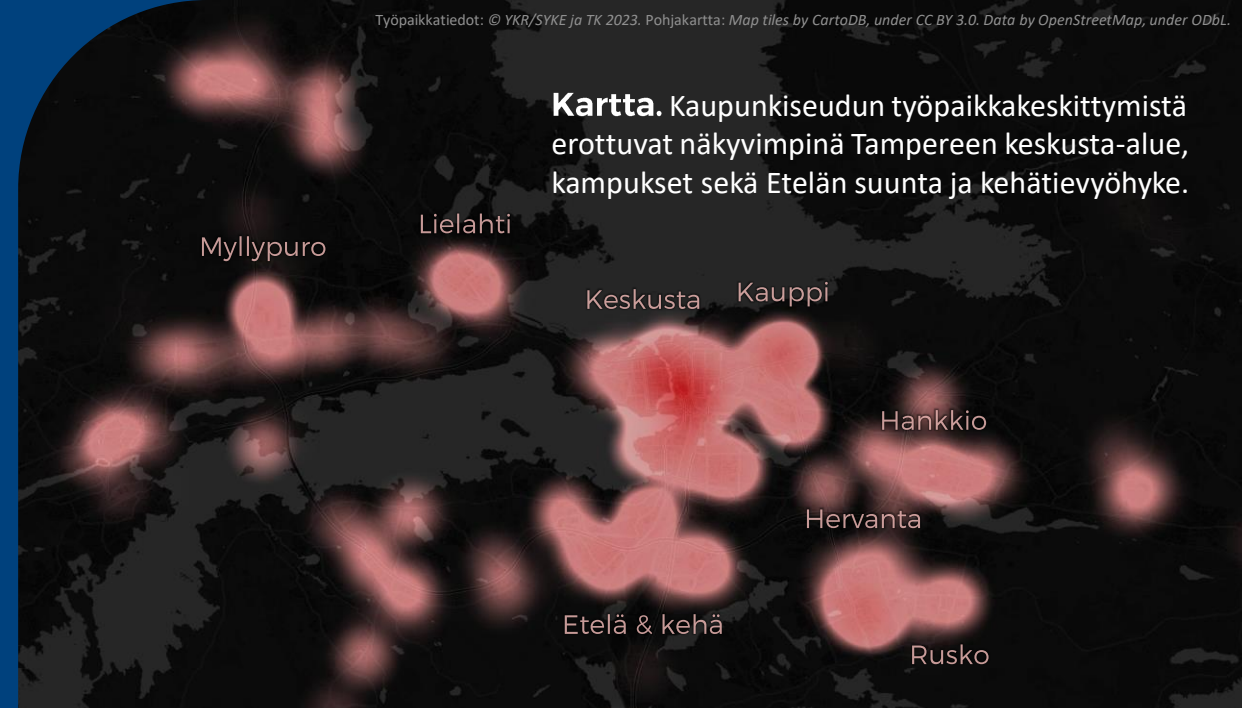
2) Kehityshankkeita edistetään riittäväillä resursseilla

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 prosessien avustuksella. Lisäksi yrityskaavakohteita otetaan säännönmukaisesti osaksi kaavoitusohjelmia.

Mahdollistava ohjaus kattaa soveltuviissa sijainneissa hankepyrkimysten laajan kirjon mukaan lukien nykyrakenteen voimakas muokkaus ja luova uusiokäyttö, joihin liittyyvää tilankäytöllistä tehostumista tuetaan joustavilla toimitilojen pysäköintivaatimuksilla. Sen sijaan yritystontteja ei yleensä laajenneta viherympäristöön, jotta vältetään luontoarvoista johtuvat hanke-esteet.

Hankekehityksen johdonmukainen edistäminen edellyttää toimijakentältä saadun palautteen perusteella suunnitteluharkinnan lisäresursointia. Kaupunki vastaa haasteeseen suorittamalla tarvittavan lisätyöresurssin hankinnan, jota kiritetään tarpeen mukaan prosessien kehittälyllä 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 kehätievöyhyke.



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 kehävyöhykkeelle.
- 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 sisäisen ja ulkoisen liikenteellisen saavutettavuuden osana seudun ”rajatonta sijoittumisaluetta”. Saavutettavuus varmistetaan sekä valtion tieverkkoon kohdistuvassa edunvalvonnassa että kaupungin oman katuverkon kehittämisessä uudistaen kestävästi alueiden kannalta keskeisiä väyläympäristöjä.

Alueellista saavutettavuutta vaikuttavasti parantavat infrakehityshankkeet 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 määräväleihin asianomaisille kaupungin tahoille.

Yritysalueiden kehityssuunnista tuotettavaa tietoa hyödyntävät myös entisestään aktivoituvat sijoittumispalvelut. Palveluja suunnataan varsinkin kaupunkirakenteessa toimiville paikallisille tuotantoyrityksille, jos ne tarvitsevat uutta sijoituspaikkaa olevan ympäristönsä muuttuessa.

5) Aluenäkökulma sulautetaan 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 pyritään jatkossa laatimaan yritysalueenäkökulma riittävästi huomioiden. Pidemmän aikavälin tavoite on tuottaa Tampereelle yritysvyöhykkeittäin paikantuva elinkeinostrategia.



4. Tavoitteet aluetyypeittäin

TAVOITEOSIO TÄYDENTÄÄ KAAVALLISTA OHJAUSTA

Tampereen yritysalueiden kehitystä ohjataan yleispiirteisellä tasolla ajantasaisin yleiskaavoin. Kaavallisen ohjausvaikutuksen täydentämiseksi sekä kaupungin elinkeinopoliittisen tahtotilan jalkauttamiseksi yritysalueille koottiin seuraavilla sivuilla esitettävä tavoiteosio, joka jäsentyy yritysalueityypeittäin. 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 sijoittumishjauksen ja suunnitteluharkinnan lähtökohdat, maankäytön tiivistyminen, liikenneympäristö sekä muutamat erityisnostot. Tavoiteosiota jäsentävät kolme yritysalueityyppiä pohjautuvat tunnistettuihin alueprofiileihin (s. 4) ja vastaavat yleiskaavassa kullekin alueelle määriteltyä kehittämisen suuntaa. Poikkeus ovat monipuolisina kehitettävät Haapakorpi (M1) ja Sammon valtatie (M5), joilla tulee harkita yleiskaavaratkaisun tarkistusta.

Tavoitteet vahvistavat luontaista kehitystä

T1-7 **M1-8** **K1-2**

Tavoitteiden tarkoituksena on tukea yritysalueiden luontaisia kehityskulkuja 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 lähinnä laajempia, jo kertaalleen kaavoitettuja ja rakennettuja aluekokonaisuuksia ajatellen. Toisaalta 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 kampusmaisien alueen kehittämistavoitteita tilannekohtaisesti painottaen.

Kartta. Tavoiteosion aluetyypit.



Tuotannollisina kehitettävät alueet

- Akulatinkatu (T1)
- Hankkio (T2)
- Kolmenkulma-Myllypuro (T3)
- Nurmi-Sorila (T4)
- Rusko (T5)
- Tarastenjärvi (T6)
- Turvesuonkatu-Lielähti (T7)

Monipuolisina kehitettävät alueet

- Haapakorpi (M1)
- Hatanpää-Rantaperkiö (M2)
- Lahdesjärvi-Lakalaiva (M3)
- Nekala (M4)
- Sammon valtatie (M5)
- Sarankulma-Messukeskus (M6)
- Tesomankatu (M7)
- Turvesuonkatu-Lielähti (M8)

Kampusmaisina kehitettävät alueet

- 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 osaamispohjaa kasvattava tekninen konsultointi. Alueiden maankäyttöä kehitettäessä priorisoidaan kehittämishankkeita, jotka edistävät synergisten alojen verkostoja.

Suunnitteluharkinta: Rajaavalla otteella

Elinkeinopoliittista tavoitetilaa tuetaan pidättyvällä suunnitteluharkinnalla. Alueilla ei puolleta sellaisia asemakaavapoikkeamia tai laadita sellaisia kaavamuutoksia, jotka sallisivat vähäistä suurempaa, lähinnä kuluttajille suunnattua, yksityistä asiointiliikennettä tuottavaa 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.

➔ Nosto: 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 siten seurata, kun arvioidaan vähäisten käyttötarkoitusten 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 vahvempaa hyödyntämistä sekä yhdyskuntataloudellisesti edullisia kustannusneutraaleja kaavaratkaisuja.

Kaupunki toimii prosesseissa yrityksen tarpeita kuuntelevana kumppanina, joka etsii yhdessä ratkaisua toimitilarakenteen uudistamiseksi, jotta yritystoiminta voisi kehittyä nykysijainnissa esimerkiksi toimitilojen lisärakentamisesta ja ulosvuokrauksesta saadun taloushyödyn turvin.

Eräänä tärkeänä rakenteen tiivistämiskeinona on tontin maa-alan käytön tehostaminen, jossa tontin rakentamattoman osan pihatoiminnot organisoidaan tilatehokkaalla tavalla erottuviksi toiminnallisiksi lohkoiksi, mikä avaa täydentävän tai uudistavan 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 citylogistiikan mahdollisuudet lähimarkkinoille suuntautuen. Siksi ympäröivää väyläverkostoa kehitettäessä varmistetaan kaista- ja liittymäjärjestelyjen logistinen toimivuus.

➔ Nosto: 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 jostakin syystä estyy toimitilakannan vanhetessa, voi seurata lukittunut tilanne, joiden ratkaisuksi pilotoidaan auttavaa palvelumallia (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 yritys ympäristön toteutumista.

Suunnitteluharkinta: Sallivalla otteella

Elinkeinopoliittista tavoitetilaa tuetaan reagoitiherkällä suunnitteluharkinnalla. Poikkeamista asemakaavasta pyritään soveltamaan kaikkiin kaupungin tavoitteen mukaisiin, yritystoimintaa uudistaviin kehityshankkeisiin, jotka eivät rajallisuutensa takia välttämättä vaadi asemakaavan tarkistusta. Lisäksi harkintaa sujuvoitetaan pilotoimalla laajennettua poikkeamista (liite s. 3).

Muutospaineen alaisena olevien yrityskorttelien kaavamuutoksissa puolestaan hyödynnetään joustavasti yhdistelmäkaavamerkintöjä ja -määräyksiä, joilla sallitaan useampia vaihtoehtoisia hybridikäyttöjä. Kortteleihin voi siten sijoittua myös ympäristöhäiriötöntä tuotantotoimintaa.

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

➔ Nosto: Toimintojen mikrosijainti

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



MONIPUOLISINA KEHITETTÄVÄT ALUEET

M1-8

Tehostuva rakenne: Kaupunki kokoajana

Alueiden maankäytön tehostumista mahdollistetaan myös jo verrattain tiiviiksi rakentuneissa elinkeinokortteleissa. Soveltuvissa sijainneissa tehostumisella tavoitellaan elinkeinorakenteen monipuolistumista tukevaa korttelitehokkuuden nostoa kohti urbaanimpaa yritysympäristöä.

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

Eräänä tärkeänä rakenteen tiivistämiskeinona on hybridimäinen toimitilarakentaminen, jossa rakennuksen kivijalkaan sijoittuu ympäristöään aktivoivia tai muutoin maakosketusta vaativia toimintoja sekä näiden yläpuolelle muuta toimitilaa sisältävä kaupunkikuvallinen korotusosa.

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 kestävän liikkumisen murrostrendi. Siksi kehitettäessä joukko- ja pyöräliikenteen pääreitteihin lukeutuvia katuja varataan lisätilaa kestävien kulkutapojen erottelulle sekä sovelletaan viisaan liikkumisen ohjauksen tavoitteita.

➔ Nosto: Laadukas asiointiympäristö

Monipuolistuva elinkeinorakenne edellyttää laadukkaammaksi kehittyvää asiointiympäristöä, joka ulottuu tarkemmasta tontin käsittelystä laajempaan katukuvaan ja elinkeinomaisemaan. Kasvatavat laatuvaatimukset koskevat erityisesti keskeisimpiä mikrosijainteja, joita ovat ainakin alueiden sisäiset pääkadut, liikennettä kokoavat risteykset sekä kauas näkyvät 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 kärkialojen ja julkistoiminnan asettamiin reunaehtoihin.

Alueiden maankäyttöä kehitettäessä priorisoidaan kärkialoja vahvistavia kehittämishankkeita.

Suunnitteluharkinta: Hallitulla otteella

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

Laadittavien kaavamuutosten yhteydessä seurataan ydintoiminnan sekä täydentävän palvelu- ja muun toiminnan keskinäistä kerrosalajakauaman suhdetta. Seurannalla tavoitellaan pitkällä aikavälillä toimitilavarantojen heikentymättömyyttä. Kehittämisen turvaamiseksi annetaan tarvittaessa tarkentavat toimintasuositukset, joilla ohjataan alueille pyrkiviä kehityshankkeita.

Toiminnallista sekoittumista sallivissa kaavamuutoksissa voidaan käyttää joustavia sekoitettuja merkintöjä, jotka määrittelevät eri toimintojen rakennusoikeudet, mutta jättävät joustavuutta vaihtoehtoisille toteutuksille (esim. *”opetus-, tutkimus- ja toimitilarakennusten korttelialue”*).

➔ Nosto: Monipuolistamisen fokus

Kampuksille kohdistuvan kaupunkikehityspaineen hillintä edellyttää monipuolistuvan palvelu- ja muun rakentamisen rajaavaa ohjausta, joka koskee niin toimintojen luonnetta, tosiasiallista laajuutta ja suhteellista osuutta kuin painotettavia sijainteja. Perusratkaisuna monipuolistavin hankekehittäminen keskitetään kampuksiin välittömästi liittyville keskustatoimintojen alueille.



KAMPUSMAISINA KEHITETTÄVÄT ALUEET

K1-2

Tehostuva rakenne: Kaupunki koordinoijana

Kampusten ydinvyöhykkeellä mahdollistetaan täysin keskustamainen maankäytön tehokkuus. Tehostumisella tavoitellaan lähiympäristön laadultaan keskustatasoista, kansainvälisiä osajia ja pääkonttoritason toimijoita kilpailukykyisesti houkuttelevaa kampus- ja elinkeinomiljöötä.

Kaupunki toimii prosesseissa kokonaisnäkemyksen omaavana kehityksen koordinoijana, joka turvaa kärkitoimialoja palvelevan toimitilakehittämisen maankäytöllisen laajennusvaran sekä huolehtii julkisen kaupunkitilan synnystä ohjausvälineenään riittävän laajat kaavamutokset.

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

Liikenneympäristö: Sujuvat kävelyvirrat

Alueiden liikenneympäristöä kehitetään ennen kaikkea sujuvien kävelyvirtojen näkökulmasta kytkeytyen esteettömästi osaksi tiivistyvää ja monipuolistuvaa keskustatyyppistä rakennetta. Kestävää liikkumista tuetaan kehittämällä ydinkampusvyöhykkeitä hitaan liikkumisen alueina huomioiden yleistyvän mikroliikkumisen tila- ja erottelutarpeet suhteessa pyöräliikenteeseen.

Kansainvälisinä osaamisympäristöinä alueilla korostuu lähi- ja pitkän matkan saavutettavuus. Siksi alueet liitetään suoraan paitsi vetovoimatekijänä toimivaan keskustaympäristöön, myös kohti kaukoliikenteen hubeja. Globaalien matkaketjujen laadukkaita viime metrejä edustavat esteettömyyden erikoistason vaatimusten mukaiset kävely-yhteydet läheisille raidepysäkeille.

➔ Nosto: Korkeampaa rakentamista

Kärkialojen laajennusvaran säästyminen edellyttää turvaavia toimia. Yksi vaihtoehto on tutkia korkeamman rakentamisen tarjoamia tehostamispotentiaaleja kampuksiin liittyvillä keskusta-alueilla huolellisen kokonaisharkinnan pohjalta, 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 työstetään 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 muodossa. 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 alkoi keväällä 2023, sekä toiminnallista tasapainoaan etsivä Lahdesjärven alue.

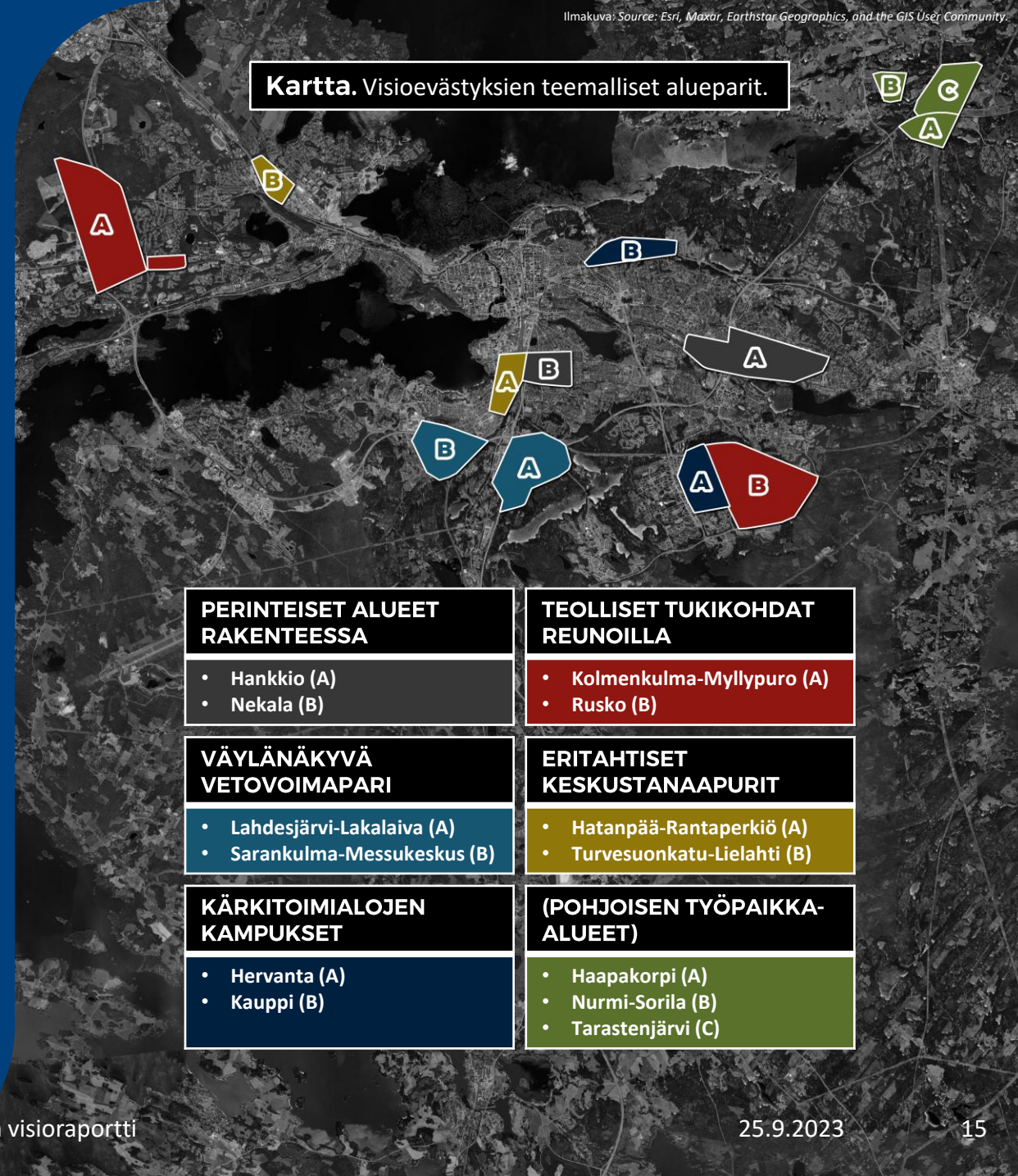
Visioita edistetään poikkihallinnollisella otteella

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. Tästä johtuen visiokarttoja ja edellisen luvun 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 kriittisinä elinvoimainvestointeina. Investoinnit kohdistuvat varsinkin yritys ympäristön liikenteellistä saavutettavuutta kohentaviin infrakehityshankkeisiin.

Kartta. Visioevästyksien teemalliset alueparit.



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 edistetään ydinkeskustan läheisen, monenlaista harrastustoimintaa 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 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 määrätietoisemmin 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 hulevesiratkaisujen päivittämistä riittävien selvitysten pohjalta 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 yritysysteistyötä syventäviksi kokonaisuuksiksi. Teollisuuspihat palvelevat etenkin automaation kärkitoimialoja 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 kytkävä 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 verkostokaupunkia. Alueet voivat tukeutua varsinkin erinomaisesti saavutettavan kehäväyläsijaintinsa (VT 3 ja 9) antamaan näkyvyyteen.

A) Lahdesjärvi-Lakalaiva: Monipuolinen yrityssaaristo

Sijaintipotentialin hyödyntämisen näkökulmasta alueen keskeisenä haasteena on häilymään jäänyt maankäytöllis-toiminnallinen profiili. Häilyvyys ilmenee esimerkiksi kysynnän puutteen takia toteutumattomina liikekortteleina, joista seuraa hahmotonta puolivalmista 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 pääkatujaksoja (Automiehenkatu ja Vuoreksen puistokatu) kehitetään toimitilarakenteeltaan tehostuvina ja asiointiympäristöltään laadukkaina kestävän liikkumisen yritysbulvardeina. Tällöin vältetään alueen ei-toivottu taantuminen ”teolliseksi takapihaksi”.

B) Sarankulma-Messukeskus: Sähköiset showroomit

Sijaintipotentialin 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. Vakituisen 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 huomattavasti toisistaan niin maantieteellisen laajuutensa kuin suunnittelutilanteensa osalta.

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 nykysijainnissa.

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: TIVA-kauppa saa tehostua

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-alueita esimerkiksi ”kerroksiin rakentamisen” keinoin. Mahdollisia keinoja ovat ainakin hybridityyppiset toimitilat ja tehostavat pysäköintiratkaisut.

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 terveysesysteemi, 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 yritystiloja välittömästi sekoittavaa elinkeinoympäristöä nojautuen julkisen ankkuritoimijan osaamis pohjaan. Uutta luovan yritysyhteistyön areenoiksi sopivat myöskin Polamkin (turvallisuus) ja Tredun (ammattialat) kampukset, joita ympäröivän työpaikka-alueen pohjoisosan 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 esteettömät kävelyn ja pyöräilyn yhteydet 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: Edessä valinnan paikka

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 alueella voi sijaita Nurmi-Sorilan kaupunginosaa palvelevaa kaupallista toimintaa kytkeytyen osaksi luotavaa vetovoimaista golf- ja virkistyskokonaisuutta. Yritysaluevarauksen käyttöönotto edellyttää välttämättä Nurmin ohikulkutien toteuttamista.

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 visioraportti

LIITE: HANKKIO JA NEKALA

TAMPERE.
FINLAND



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 elintärkeäksi kehitysedellytykseksi nähtiin kaupunkiorganisaation tahtotila kohdentaa alueille hankekaavoituksen resursseja ja liikenneverkon investointeja, jotta ne eivät putoa Tampereen nopeasta muutosvauhdista. Alueittain korostuivat lähinnä ohessa mainitut keskustelunaiheet.

Liikenne sujuvaksi Hankkiolla

Hankkiolla huolta herätti erityisesti lähialueiden maankäytön tiivistyessä mahdolliseksi uhaksi koettu, yritystoiminnan olosuhteita heikentävä liikenteellinen saavutettavuusvaje. Ratkaisuksi esitettiin Yrittäjänkadun jatkeen toteutusta sekä laajasti tavoitelähtöistä liikennesuunnittelua, johon sisältyvät paitsi logistiikkaliikenteelle toimivat järjestelyt, myös kestävä saavutettavuus.

Lisäksi keskustelussa nousi esiin pelko uudistumisen pysähtyessä ränsistyvistä yritysalueista. Tästä huolimatta uskottiin, että aluetta on mahdollista kehittää vahvasta teollisuusperustasta ponnistaen korkean teknologian ”lasipalatsi-tyyppisten” tuotantotilojen sijoittumispaikkana.

Enemmän elävyyttä Nekalaan

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

Lisäksi keskustelussa nousivat esiin heikot liikkumisen olosuhteet teolliselta ajalta periytyvällä katuverkolla, jolla kulkumuotojen erottelu jää riittämättömäksi. Tästä huolimatta kiinteistöjen omistajissa ilmeni optimistista halua kehittämiseen toimijalähtöisten kaavamuutosten 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

Tukeakseen yritysalueidensa uudistumista Tampereen kaupunki voi aloittaa mahdollisuuksien mukaan oheiset, visiotyöskentelyn ja osallispalautteen pohjalta ideoidut menetelmäkokeilut.

💡 Haastavien tonttitapausten klinikka (Hankkio)

Haastavan teollisuustonttikohteen yhteydessä testataan uutta matalankynnyksen neuvonnan palvelumallia. Kehitettävän mallin kohteina ovat erityisesti toimitilakannaltaan ikääntyneet T-tontit, joilla tarvitun rakennusinvestoinnin läpivienti osoittautuu reunaehdoiltaan hankalaksi. Neuvonnassa kaupungin maankäyttö- ja elinkeinoasiantuntijat etsivät auttavana kumppanina ratkaisuja, jotta yritystoiminta voisi jatkua uusituissa toimitiloissa tontin maankäytön luovasta tehostamisesta saadun hyödyn turvin (esim. toimitilojen jalostaminen ja ulosvuokraaminen).

Käytännössä neuvonta voidaan toteuttaa etukäteen valmisteltuina toimijatapaamisina, joissa haetaan yhdessä idealuonnoston suunnitteluvaihtoehdot tontinkäytön tehostamiseksi joko voimassa olevan tai muutettavan asemakaavan puitteissa. Saadun kokemuksen pohjalta malli on mahdollista ulottaa myös muulla tavalla haasteellisiin hankkeisiin (esim. luontorajoitteet).

💡 Laajennetun poikkeamisen menettely (Nekala)

Teollisuustontille sijoittuvan käyttötarkoituksen muutoshankkeen yhteydessä kokeillaan uutta keveämpää prosessia muutoksen läpiviemiseksi. Menettelyssä kaupungin omien tavoitteiden mukainen sekä lähivaikutuksiltaan riittävän rajallinen kehityshanke 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.

💡 Yritysmaankäytön viherkompensaatio (Nekala)

Tontinkäyttöä tehostavan kaavamuutoksen yhteydessä pilotoidaan uutta viherkompensaation periaatetta, jolla voidaan sallia tonttitehokkuuden (e) lisäys, kun toimitilarakenne toteutetaan viherkattoisena tai käyttämällä riittävästi muita kaupunkivihreän elementtejä. Kompensaation ehtoja voidaan sisällyttää kaavamääräykseen tai laajemmin osaksi Tampereen viherkerrointa.

Hankkion yritysaluevisio

KEHITTÄMISEN TARINA LYHYESTI

Hankkion yritysalueutta kehitetään Tampereen itäiseen kehätiehen (VT 9) ja toteutettavaan Yrittäjänkadun jatkeeseen tukeutuvana, hallitusti uudistuvana elinkeinoympäristönä, jolla on toiminnallisesti kahdet kasvot. Teollisten edellytysten varmistamiseksi aluekokonaisuus jaetaan elinkeinotoiminnan sijoittumisohjauksen kannalta kahteen osaan. Osa-alueet ovat yhä tuotantovaltaisena pysyvä ydin-Hankkio sekä monipuolistuva Sammon valtatie varsi, mihin keskittyy Itä- ja Koillis-Tampereen palveluvajausta täydentäviä kaupallisia toimintoja.

Tiivistyvän kaupunkirakenteen rajaama ja kaupungin sisäiseen katuverkkoon kytkeytyvää aluetta voi uhata saavutettavuusvaje, jos tasapainottavaa liikenteen kehittämistä ei tehdä. Siksi tärkeänä ensiaskeleena rakennetaan Tampere-Jyväskylä-radan alittava Yrittäjänkadun jatke, joka liittyy Hankkion kiinteämmin osaksi ympäröivien kaupunginosien työssäkäynnin ja asioinnin verkostoa. Lisäksi saavutettavuutta voidaan nostaa kehittämällä tulevaisuuden lähijuna-asemien työmatkaliikkumista sekä alueen sisäistä pienlogistista poikittaisyhteyttä.

Hankkion elinvoimaa tuetaan mahdollistamalla yritysmaankäytön tehostaminen teollisena säilyvällä ydinalueella. Pitkällä aikavälillä Yrittäjänkadun ja Kangasalan tien näkyvimpiin tie- ja risteysympäristöihin on mahdollista luoda väylänäkyvyyttä hyödyntäen maankäytöltään tehostuva moderni toimitilavyöhyke, joka näyttäytyy edustavana sisääntulona ja vahvistaa yritysalueen imagoa. Lisäksi alueelta löytyy useita välittömän tiivistämisen paikkoja, missä onnistuneet saneeraukset johtavat myönteiseen kierteeseen tonttirakenteen uudistuessa.

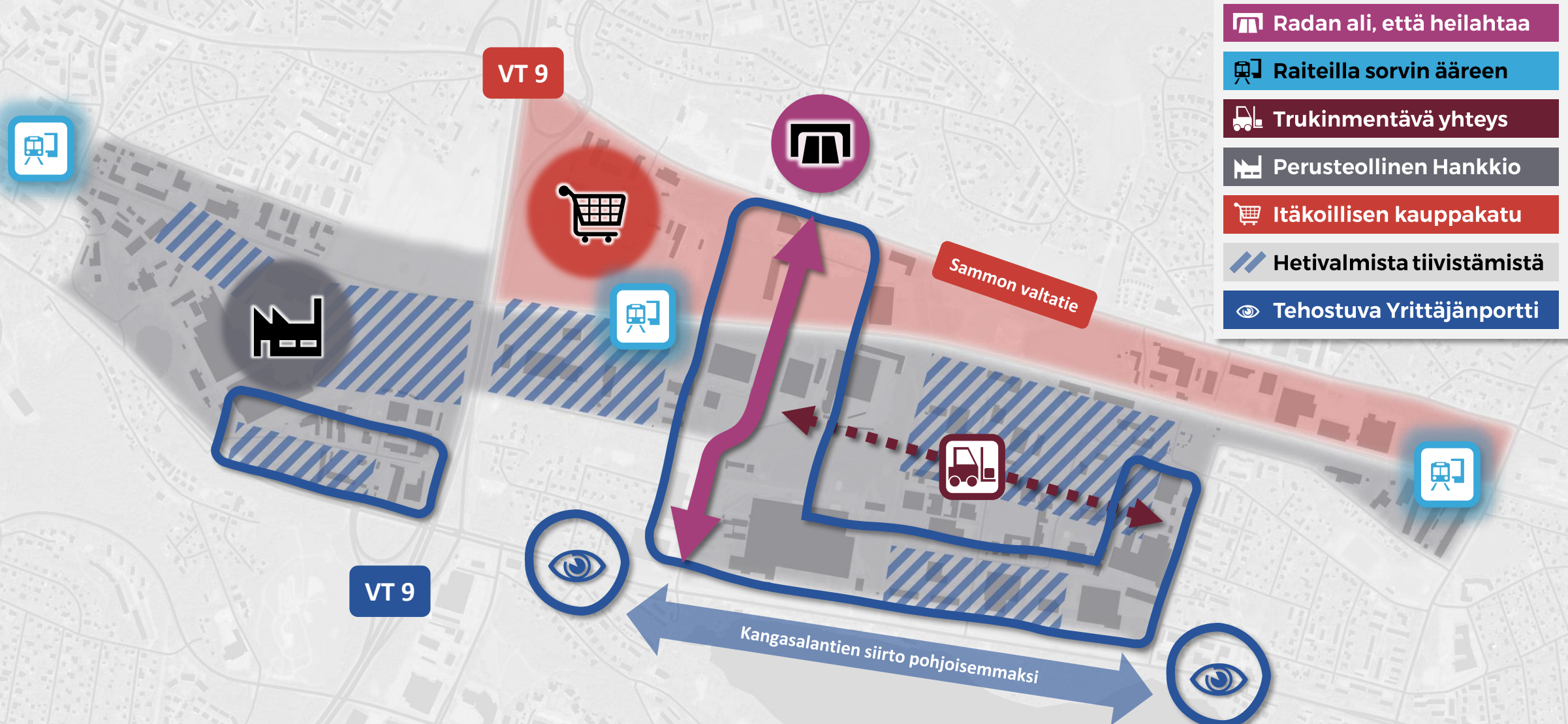
Alueen visiokonseptit esitellään tarkemmin seuraavilla sivuilla ohjeellisen visiokartan kera.

Selkeästi viestien!

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

Selkeällä viestinnällä voidaan hälventää toimijakentässä ilmennyttä epätietoisuutta alueen tulevasta suunnasta.

Hankkion visiokartta



HANKKION VISIOKONSEPTIT:

-  Radan ali, että heilahtaa
-  Raiteilla sorvin ääreen
-  Trukinmentävä yhteys
-  Perusteellinen Hankkio
-  Itäkoillisen kauppakatu
-  Hetivalmista tiivistämistä
-  Tehostuva Yrittäjänportti

Hankkion visiokonseptit

SAAVUTETTAVUUS KUNTOON

Asuinaluerakenteen ympäröimä Hankkio tukeutuu selkeämmin kaupungistuviin katuihin kuin kantakaupungin muut teollisuusalueet. Messukylänkadun ja Sammon valtatie ympäristöissä etenevä, itsessään 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-radana alittava 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 kestävästi työmataliikkumisen näkökulmista kohentaen kävely- ja pyöräily-yhteyksiä. Yritysmaankäytön kehittämismahdollisuudet asemien ympäristöissä ratkaistaan lähiliikennöinnin varmistuessa.



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. Trendi näkyy heikkona signaalina myös yritysalueen toimialajakaumassa. 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 sijoittumishjauksen 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 pidättyvällä harkinnalla suhteessa käyttötarkoituksimuutoksiin.

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



Osa-alue: Itäkoillisen kauppakatu

Sammon valtatiehen rajautuvaa pitkäkhöä yritysvyöhykettä kehitetään elinkeinorakenteeltaan monipuolistuvana ja profiililtaan kaupallistuvana alueena. Alueella sallitaan soveltuvin sellaisia monipuolistavia 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 nykyisten tuotantoyritysten toiminta saa jatkua.

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

RAKENNE ELINVOIMAISEKSI

Orastavista muutosprosesseista huolimatta Hankkion kokonaiskuva leimaa yhä odottava tila. Toimijakentällä vallitsee osittainen epätietoisuus yritysalueen suunnasta tai 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 useita välittömän tehostamisen 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 uusiudu, ellei kaupunki ota roolia tontinomistajien aktivoijana.

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

Tehostuva Yrittäjänportti

Yrittäjänkadun ja pohjoisemmaksi linjattavan Kangasalantien maisemallisesti näkyville varsille voidaan luoda pitkällä aikavälillä elinkeinomaankäytön tehostusvyöhyke ”Yrittäjänportti”, joka toimii Hankkion elinvoimaa viestivänä sisääntulona. Yrittäjänportille tavoitellaan edustavaa ja ilmeeltään urbaania toimitilarakennetta, mihin hakeutuu päätoimialoja vahvistavia tutkimus- ja tuotekehitystoimintoja sekä yrityshallinnon tiloja. Kaukajärven pohjoisrannan suunnittelun edettyä vyöhykkeelle on mahdollista laatia toimijalähtöistä hankekehitystä ohjaava erillisvisio.

Pidemmän aikavälin kehityksen tuloksena tiivistyvä toimitilarakenne, rajautuva tiemaisema ja uudistuva väyläympäristö tuottavat yhdessä korkealaatuisen tulevaisuuden yritysvyöhykkeen. Jos Kangasalantien siirto ei toteudu aiotusti, täytyy vyöhykkeen konseptia arvioida uudestaan.

Nekalan yritysaluevisio

KEHITTÄMISEN TARINA LYHYESTI

Nekalan yritysalueutta kehitetään Tampereen keskustan läheiseen vetovoimaiseen sijaantiin tukeutuvana, elinkeinotoiminnoiltaan monipuolistuvana sekä soveltuvien korttelien osalta urbanisoituvana yritys ympäristönä. Elinkeinojen ja maankäytön kehityksessä priorisoitavia kärkeä ovat alueen vallitsevasta toimialarakenteesta jo löytyvät ”haalarialat” ja vapaa-ajan harrastuspalvelut sekä uutena nostona aluetta elävöittävät artesaanituotannon konseptit.

Toimijakentällä tahdottu alueen elävöittäminen vaatii herkkää tasapainoilua uudistamisen ja olevien arvojen säilyttämisen välillä. Siksi kaikessa kehittämistyössä tulee vaalia Nekalan ainutlaatuista piirrettä eli hurmaavan rosoista, teollisuushistoriasta muistuttavaa miljöötä, jonka keskellä ahkeroivat ruohonjuuritason kulttuuri- ja yhdistystoiminnan aktiiviverkostot.

Hallitun muutoksen edistämiseksi alue jaetaan hankekehittämisen näkökulmasta kahdeksi osa-alueeksi painottaen joko toimitilatonteilta avautuvaa tehostamisen mahdollisuutta tai lähikortteliin mukautuvaa suunnitteluotetta. Vastaavasti alueen kaupunkikuvalista ilmettä tarkasteltaessa korostuu piensijainnista riippuen joko korkeatasoinen asiointiympäristö tai rouhean teollisen maiseman käyttö pop-up-kokeilujen alustana Tallinnan Telliskiven tyyliin.

Tiivistyvistä Viinikankadusta kehitetään Nekalan yritysalueen elävä pääkatu, jonka varteen voi sijoittua erityisesti kaivattuja päivittäispalveluja. Lisäksi liikenneympäristön toimivuutta parannetaan kulkumuotojen laadukkaan erottelun avulla. Viinikankadulta katujen uudistus etenee vähitellen muulle katuverkolle arkiliikkumisen sekä sähköistyvän logistiikan tarpeet kestävästi yhteen sovittaen. Alueen reitistöä täydentää vielä rakentuva julkinen viherraitti, joka noudattelee entisen pistoraitteen ratapohjaa ja toimii vihertymisen 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

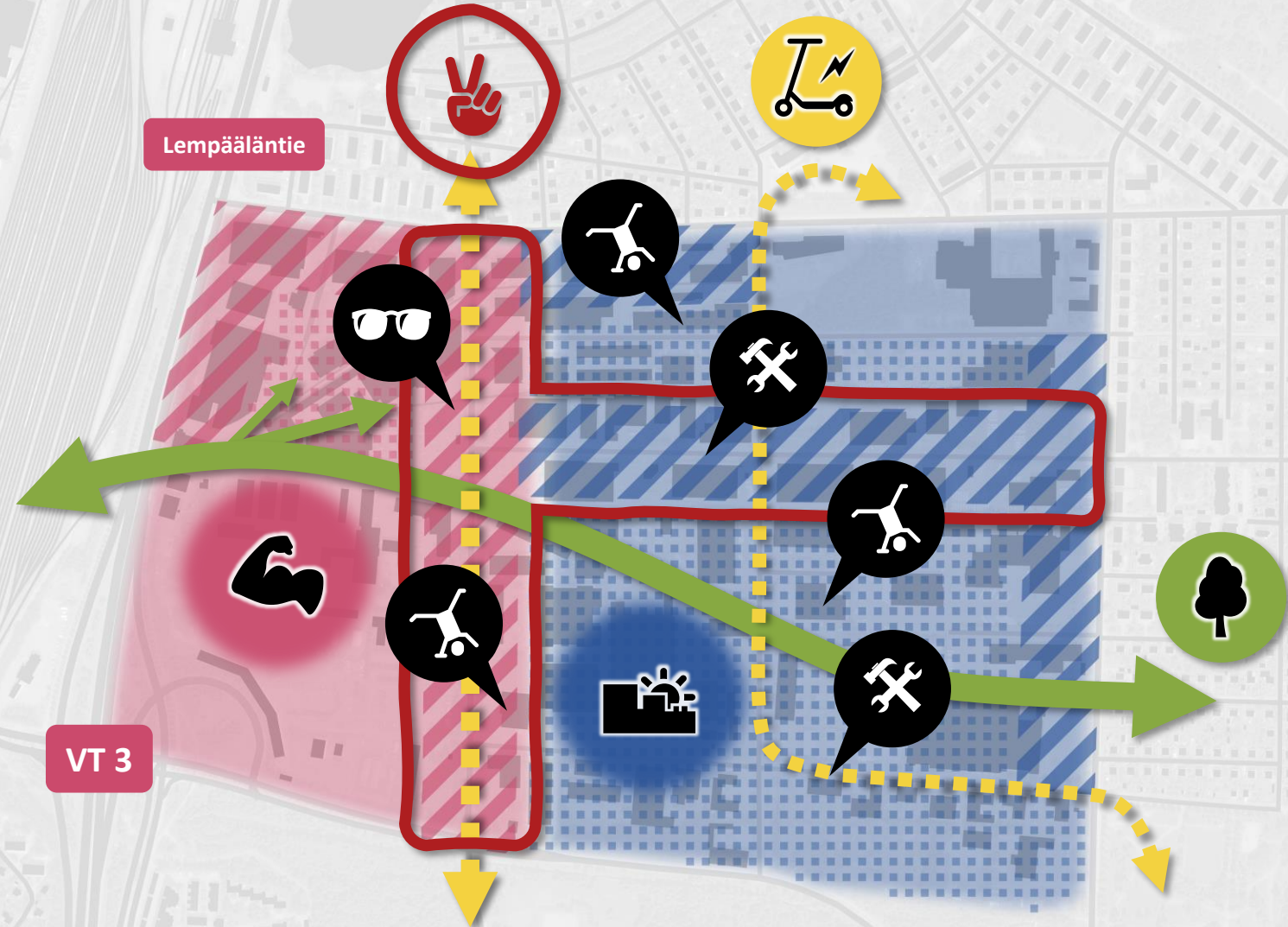
 Haalarit

 Harrastajat

 Hipsterit

 Sähköistyvät katukäytävät

 Vihertyvä Nekalan rataraitti



Nekalan visiokonseptit

YRITYSMILJÖÖ YHÄ ELÄVÄMMÄKSI

Tampereen ydinkeskustan läheisestä, hyvin saavutettavasta sijainnistaan riippumatta Nekalan yritysalueen kehitystä luonnehtii elinkeinoinvestointeja hidastava epävarmuus (vrt. Hankio). Toisaalta odottava tilanne on tuottanut vanhan teollisuusrakennuskannan sisuksiin verrattain edullista vuokratilaa ja monipuolista vapaa-ajan tarjontaa, mistä alue myönteisesti tunnetaan.

Kertyneisiin elinvoimahaasteisiin ja -mahdollisuuksiin vastataan ottamalla seuraava harppaus yritys ympäristön elävöittämissä. Tätä varten alueen keskeisistä katuviyöhykkeistä luodaan laajempaa korttelikudosta jäsentävä, rakenteeltaan ja toiminnoltaan tiivistynyt kaksoisakseli.



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 miljööä erityisesti ilta-aikaan tarjoamalla pysähdysten paikkoja harrastavien lasten saattajille.

Viinikankadulle voi 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. Kehittämisen tueksi laaditaan tarvittaessa hankelähtöisiä kaavamuutoksia ohjaava Viinikankadun erillisvisio.



Kehittyvä kaksoisakseli: ”B2B Main Street”

Viinikankadun kokemusten pohjalta katuakselin kehittäminen siirtyy Kuoppamäentielle, mihin on Viinikankadun tapaan viime vuosina suuntautunut hankekehityspaineita. Kuoppamäentien ympäristössä hieman maltillisempi rakenteen tehostaminen painottuu yritysmyyntitoimintoja kehittäviin hankkeisiin, mutta monipuolistava hankekehittäminen ei sekään ole poissuljettua.



HANKEKEHITTÄMINEN HALLINTAAN

Nekalan yritysalueen uudistuessa on odotettavissa elinkeinotoiminnan jatkuvaa kehittämistä, joka kohdistuu vaikeasti ennakoitavina yksittäishankkeina myös keskeisten katuviyöhykkeiden 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

Lempääläntien ja uudistuvan Viinikankadun lähialueella on mahdollista tutkia muuta Nekalan yritysalueetta tehokkaampia, yksittäisten tonttien kehittämiseen pyrkiviä elinkeinomaankäytön tiivistämishankkeita, jos sijoittumispaikan 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

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

Harkitun kehittämisen avulla turvataan yritysalueen ominaispiirteiden, kuten kohtuuhintaisen tilatarjonnan ja ruohonjuuritason toimijakentän, säilymistä. Kulttuuri- ja yhdistystilojen osalta monimuotoisuuden ylläpitäminen saattaa vaatia subventiotoimia, jos tilavuokrataso nousee.

NEKALASTA TAMPEREEN TELLISKIVI

Edellä esitettyjä muutoksenhallinnan osa-alueita täydentävät korttelitason sisään tarkentavat yritysmiljöön kaupunkikuvalliset periaatteet. Vastaavasti elinkeinotoiminnan sijoittelua ohjaa kolme toimialakärkeä, joita edustavia kehityshankkeita priorisoidaan maankäyttöprosessissa. Taustapyrkimyksenä on, että Nekalan yritysalue uudistuu hallitusti viehättävän rosoisuutensa säilyttäen. Kehittämistä inspiroivaksi esikuvaksi käy Telliskiven luova keskus Tallinnassa, missä teollisuusajalta periytynyt 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, tonttiliittymien sijainteja sekä kadunvarren yrityspsykointiä. Pitkän aikavälin tavoite on laadukas, selkeästi hahmotettava ja julkisluonteinen asiointimiljö; yhtenä tekijänään katutilaa rajaavien rakennusten aktiivinen maantason ja julkisivun käsittely.

”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 paikallispalveluja. Alueella jotkin muutoskestävät korttelit voivat tarjota oivan sijainnin ainakin elintarvikealan artesaaniyrityksille, kuten pienpanimolle.

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

ESIMERKKIKOHDE

Rosoisen luova yritysmiljö:

Telliskivi Loomelinnak
(Tallinna / Viro)



YMPÄRISTÖ SÄHKÖISTYY JA VIHERTYY

Nekalan yritysalueella haluttu elävöityminen edellyttää miellyttävää 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 lämpösaarekilmiöstä 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 fiksulla sijoittelulla saadaan aikaan kasvavia kävijävirtoja liikuttava matkaketjujen kokonaisuus.

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 yhteensovitusta kulkuturvallisuuden ja yritystoiminnan edellytysten suhteen.

Vihertyvän rataraitin ohella katupuita ja kaupunkivihreää lisätään myös alueen uudistettaville kaduille luoden sopivasti varjoisaa asiointiympäristöä. Yrityskorttelien viihtyisyyttä edistetään käyttämällä matalalla kynnyksellä viherkerrointa, jos laaditaan tehostava asemakaavamuutos.

ESIMERKKIKOHDE

Vanhan ratapohjan muutos:

High Line Park
(New York / USA)

