



*Lielahden yleissuunnitelman nro 8832  
Kaupallinen selvitys*

ID 5 762 453  
15.9.2022

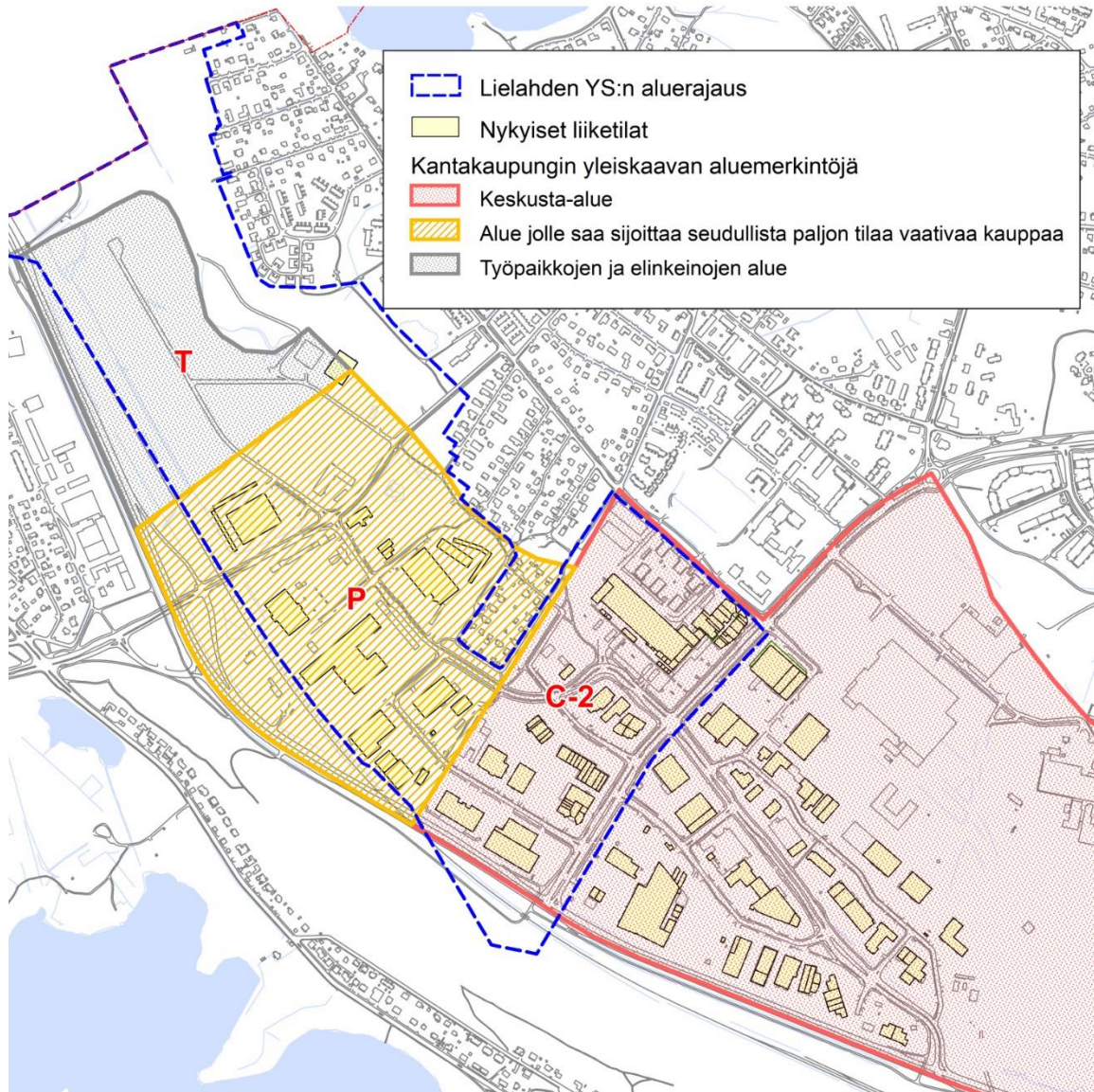


## Sisällysluettelo

Kaupallisten palveluiden kehittämisen tavoitteet, profiilit ja mitoituksen lähtökohdat	3
Lielahden ja Hiedanrannan kaupan tulevaisuuskuva	4
Lielahden kaupan kehitys, mitoitus	5
Lielahden kaupan kehitys, keskusta-alue	6
Lielahden kaupan kehitys, tiva-alue	10
Kivijalkaliiketilojen sijoittuminen	12
Kaupan sijoittuminen ja vähittäiskaupan suuryksiköt	14
Suunnitelmien mitoitus verrattuna kysyntään	15
Perustelut vähittäiskaupan suuryksiköiden mitoittamatta jättämiselle yleissuunnitelman keskusta-alueella	16
Vaikutusten arviointi	17



# Yleissuunnitelman tavoitevaihe: Kaupallisten palveluiden kehittämisen tavoitteet, profiilit ja mitoituksen lähtökohdat



Pohjakartta: Tampereen kaupunki

## C-2 Keskusta-alue

### Mitoitus

- Kauppaa ja palveluita niin paljon kuin on mahdollista sijoittaa keskustarakenteeseen
- Tällä hetkellä kauppaa ja palveluita on n. 50 000 k-m<sup>2</sup>
- Lielahden c-alueen vähittäiskaupan suuryksiköiden enimmäismitoitus (yleiskaavassa, 80 000 k-m<sup>2</sup>) koskee Lielahden ja Hiedanrannan keskusta-alueita.
- Suuryksiköiden ohella C-alueelle voi sijoittaa pienempiä myymälöitä (alle 4000 k-m<sup>2</sup>)

### Profiilit

- Keskustakauppaa ja palveluita: päivittäistavara- ja erikoiskauppaa, ravintolapalveluita sekä muita kaupallisia palveluita
- Teknistä erikoiskauppaa, sisustuskauppaa, laajan tavaravalikoiman myymälöitä, erikoiskaupan suurmyymälöitä

### Rakenne

- Hypermarket & kauppakeskus
- Kivijalkaliiketilaa ratikkapysäkin ympäristöön
- Hybridirakentamista
- Paasikivenkadun varteen suurmyymälöitä/retail park,
- Rakenteellista pysäköintiä

## T Työpaikkojen ja elinkeinon alue

### Mitoitus

- Suurelta osin muuta kuin kauppaa
- Kauppaa, palveluita ja muuta toimitilaa yritystoiminnalle kuitenkin niin paljon kuin mahdollista
- P-alueen laajennusalue ja pitkänaikavälin reservialue
- Muuntojoustavaa
- Ei vähittäiskaupan suuryksiköitä

### Profiilit

- Tiva-kauppaa ja palveluita
- Toimitiloja ja pienyritystoimintaa

### Rakenne

- Yksittäisiä kiinteistöjä
- "Autotallitoimijoita" usealle toimijalle
- Pintapysäköintiä omilla tonteilla tai keskitetysti

## P Alue, jolle saa sijoittaa seudullista paljon tilaa vaativaa kauppaa.

### Mitoitus

- Tavoitteena koko yleiskaavan vähittäiskaupan enimmäismitoituksen salliminen alueella eli kaupan liiketilaa yhteensä 70 000 k-m<sup>2</sup>

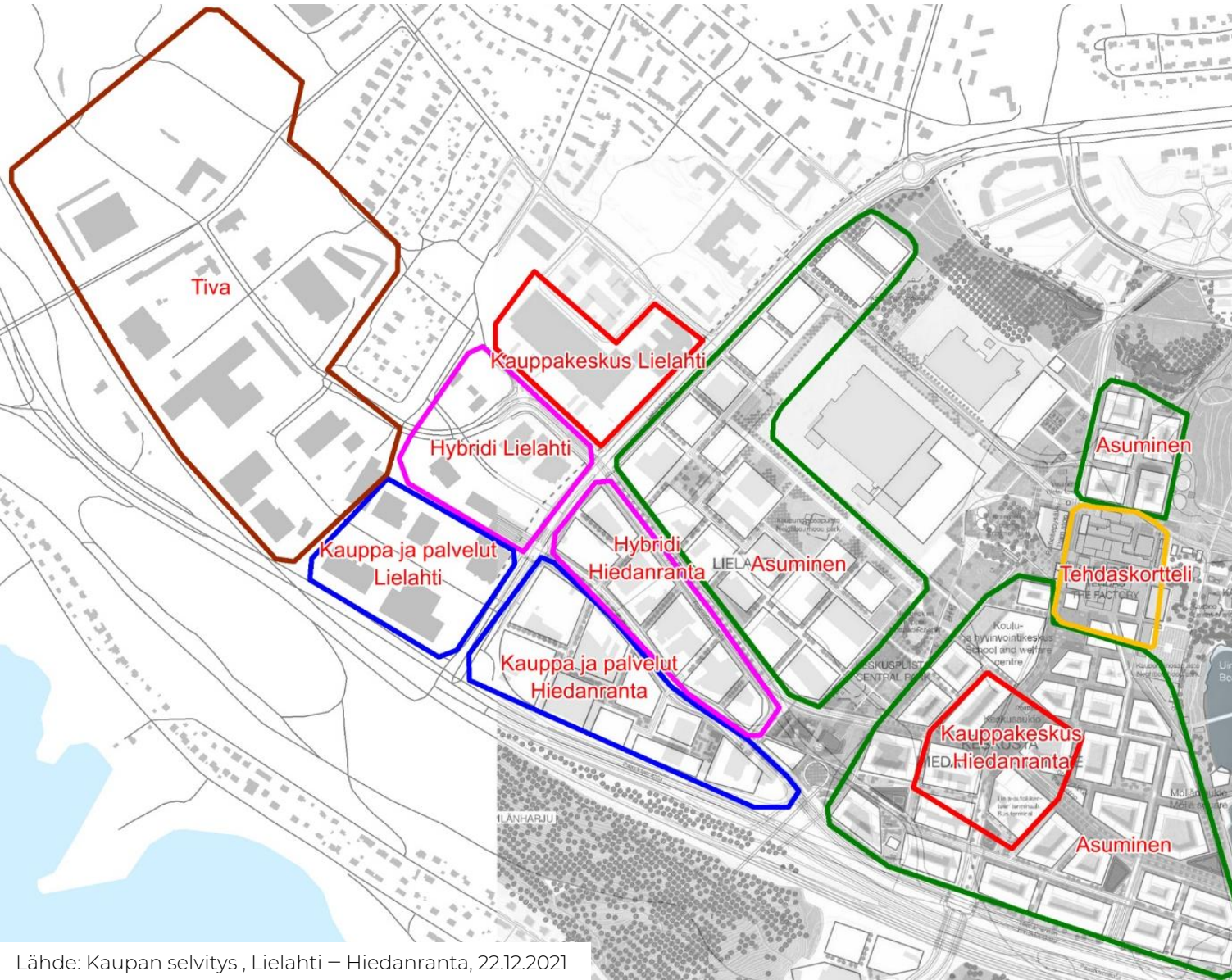
### Profiilit

- Tilaa vaativaa kauppaa: rautakauppaa, sisustuskauppaa, autokauppaa, teknistä erikoiskauppaa
- Palveluita: liikunta- ja hyvinvointipalveluita, vapaa-ajan palveluita sekä autoalan ja rakentamisen palveluita
- Teemapuistot
- Ratikkapysäkin yhteyteen lähipalveluita, jos lähialueelle tulee myös asukkaita

### Rakenne

- Retail park / big box tyyppisiä myymälöitä keskitetyllä pysäköinnillä, klusterit
- Hybridirakentamisen haasteena tiva-kaupan ja asumisen yhteensovittaminen
- Rakenteellisen pysäköinnin haasteena kustannukset vs. tiva-kaupan toimintaedellytykset





Lielahden ja Hiedanrannan aluetta on kaupan näkökulmasta tavoitteena kehittää yhtenä kokonaisuutena. Lielahden ja Hiedanrannan kaupan selvityksessä määriteltiin aluekeskuksen rooli ja merkitys kaupunkiseudun kaupan palveluverkossa ja tehtiin suosituksia kaupan laadusta ja mitoituksesta koko alueella sekä osa-alueittain.

Tulevaisuuskuva kaupan rakenteesta osa-alueittain

## Kauppakeskuskorttelit ja tehdaskortteli

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

## Hybridialueet

- Lielahden hybridialueella kivijalkaliiketilaa
- Hiedanrannan hybridialueella Enqvistinkadun varrella kivijalkaliiketilaa ja Harjuntaustan puolella isoja liikkeitä, vähittäiskaupan suuryksikkö Lielahdenkadun varrella.

## Kaupan ja palveluiden alueet

- Suuryksiköitä ja muita isoja liikkeitä
- Supermarket/hypermarket

## Asumiselle muuttuvat kaupan alueet

- Kivijalkamyymälöitä
- Päivittäistavarakauppaa korttelikauppana
- Ei vähittäiskaupan suuryksiköitä

## Tilaa vaativan kaupan alue

- Vähittäiskaupan suuryksiköitä ja muita isoja liikkeitä
- Tiva-kauppakeskuksia
- Pääosin tilaa vaativaa kauppaa

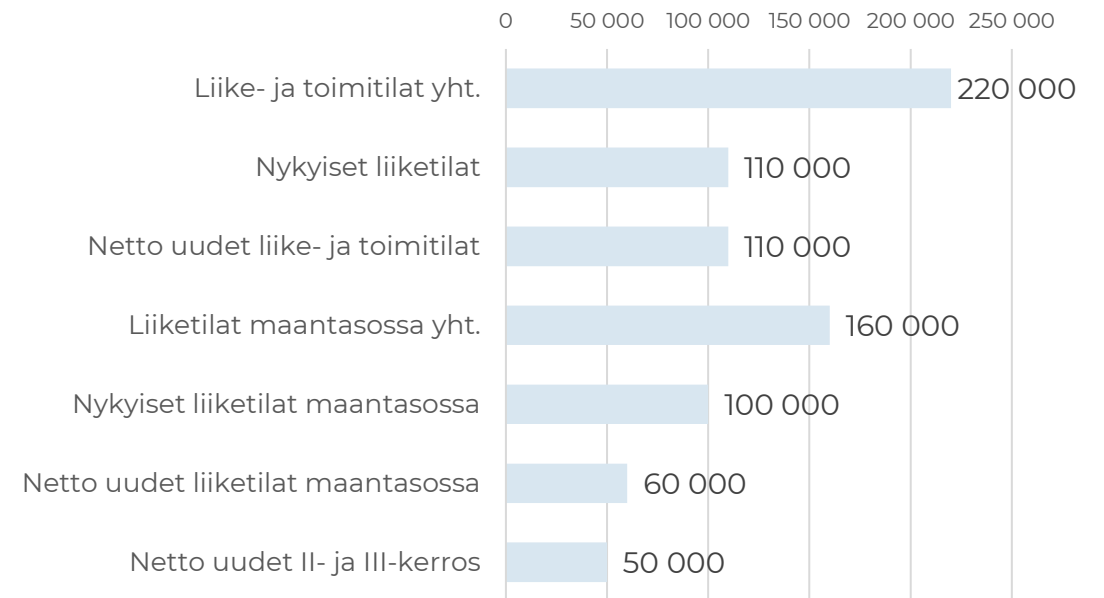




# Lielahden kaupan kehitys Liike- ja toimitilan mitoitus, nykyinen ja uusi pinta-ala



Lielahden ys-alueen liike- ja toimitilan  
mitoitus (kem)

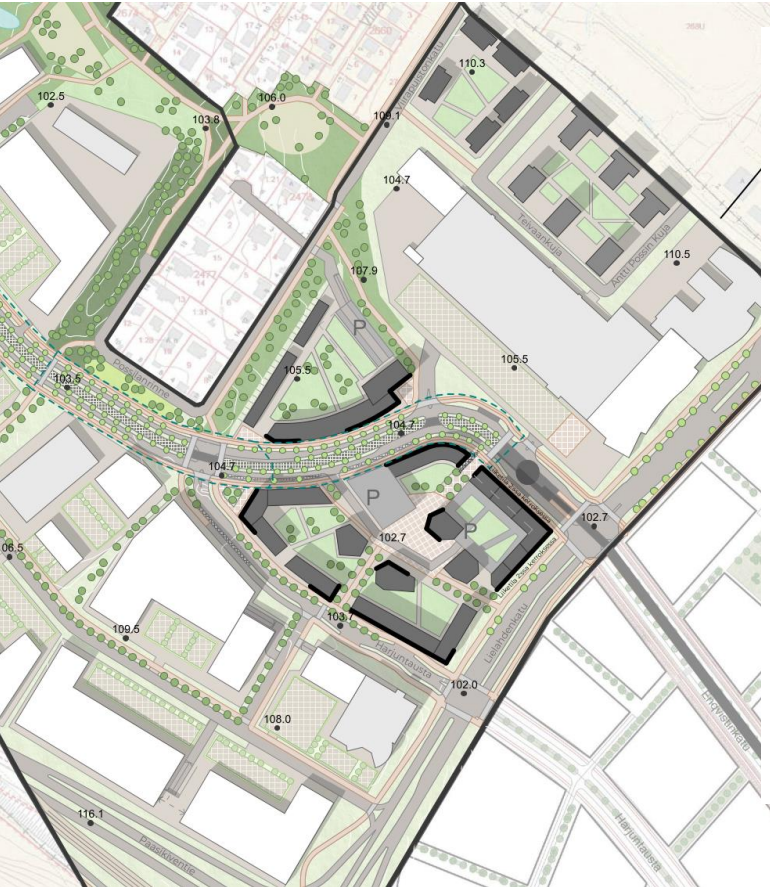


- Liike- ja toimitilat kaikki kerrokset yhteensä (nykyiset ja uudet)
- Nykyiset liiketilat: kartoitus WSP 02/2021
- Netto uudet liiketilat: uuden liike- ja toimitilan määrä, kun poistuvat liiketilat otetaan huomioon
- Nykyisiä tiva-alueen ylempiä kerroksia ei ole otettu huomioon, koska niissä ei ole liiketilaa eivätkä ne vaikuta mitoitukseen
- Laskelmassa ei ole mukana kivijalkaliiketilaja

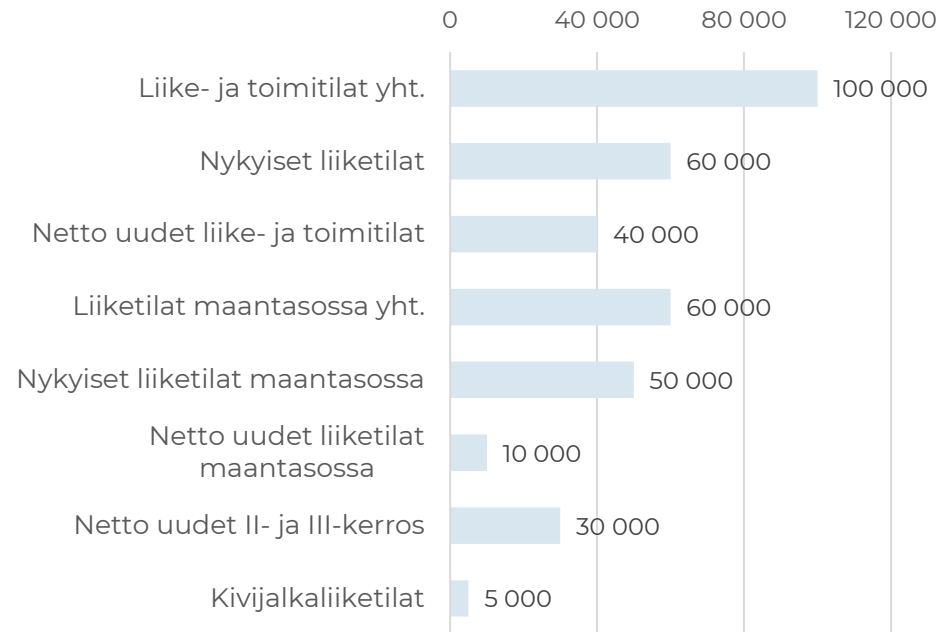




## Lielahden kaupan kehitys Keskusta-alue



Lielahden keskusta-alueen  
liike- ja toimitilan mitoitus (kem)



- Keskusta-alue = yleiskaavan keskustatoimintojen alue Lielahden yleissuunnitelman alueella
- Keskusta-alueella osa II-kerroksesta voi toteutua liiketilana
- III-kerros on toteutuessaan muuta toimitilaa
- Kerrokseen rakentaminen edellyttää rakenteellista pysäköintiä
- Laskelmassa ei ole mukana kivijalkaliiketiloja

Tavoitteena on osoittaa keskusta-alueella mahdollisimman paljon liiketilaa, koska Hiedanrannan puolelta liiketilan määrä vähenee, ja alueen asukasmäärä ja ostovoima kasvavat merkittävästi.

Keskusta-alueelle sijoittuu kauppakeskuskortteli (Prisma-keskus ja Like), asuinkorttelit kivijalkaliiketiloineen sekä kaupan ja palveluiden korttelit asuinkortteleiden eteläpuolella.

Tavoitteena on rakentaa alue keskustamaisen tehokkaasti ja pysäköinti alueella on pääosin rakenteellista. Liiketilaa sijoittuu pääosin maantasolle. Kauppakeskuskorttelissa sekä kysynnän mukaan myös eteläisissä kaupan ja palveluiden kortteleissa voi liiketilaa osoittaa myös toiseen kerrokseen. Ylempiin kerroksiin voi sijoittaa myös muuta toimitilaa tai toimistoja. Korttelitehokkuus alueella liikekortteleiden alueella on noin yksi, jos otetaan kaikki kerrokset huomioon.

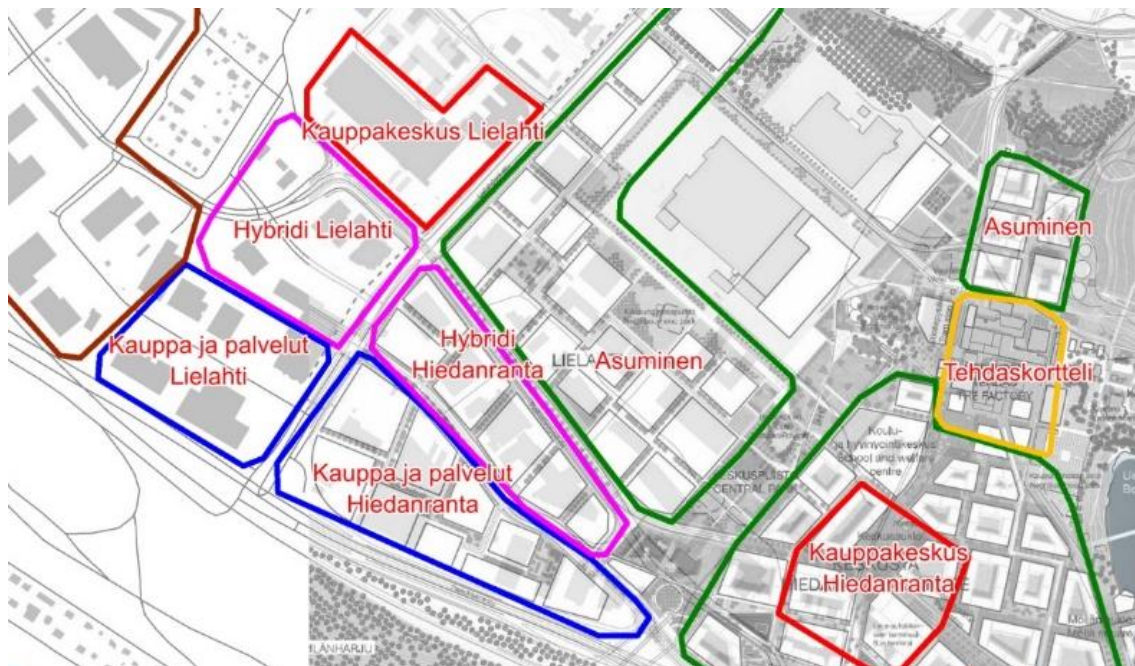
Nettomääräisesti uutta liiketilaa on maantasossa yhteensä 10 000 k-m<sup>2</sup> ja toinen kerros mukaan lukien noin 35 000 k-m<sup>2</sup>. (Oheisessa kaaviossa mukana myös III-kerroksen tiloja.) Kivijalkaliiketilaa on suunnitelmassa noin 5000 k-m<sup>2</sup>.

Koska liiketilat on suunniteltu pääosin tehokkaasti suurina kokonaisuuksina, on yleissuunnitelmassa hahmoteltu liiketilan mitoitus suurempi kuin maakunta- ja yleiskaavan enimmäismitoitus, kun otetaan huomioon myös Hiedanrannan kehitys. Mitoitusta on perustelu myös Lielahden ja Hiedanrannan kaupan selvityksessä.

# Lielahden kaupan kehitys keskusta-alueella Kauppakeskuskortteli

Lielahden yleissuunnitelma sekä Lielahden ja Hiedanrannan kaupallinen selvitys

- Kauppakeskuskortteli muodostuu Lielahden yleissuunnitelman alueella Prisma-keskuksesta ja Likestä.
- Prisma-keskusta voidaan laajentaa nykyisestä
  - Kauppakeskuspalveluita
  - Logistiikka- & verkkokaupan toimintoja
- Liken ylimmät kerrokset muuttuvat julkisten palveluiden siirtymisen myötä kaupan palveluiksi tai muuhun toimitilakäyttöön. Ylimmät kerrokset eivät ole kovin houkuttelevia kaupalle.
- Kortteli on tasapainossa Hiedanrannan keskustan ja kauppakeskuksen kanssa



## Lielahden ja Hiedanrannan kaupan selvitys

### Tuleva kaupan rakenne

- Kauppakeskukset Lielahden ja Hiedanrannan alueilla
- Hypermarketit kauppakeskuksissa
- Vapaa-ajan keskus
- Like-palvelukeskus, pienliiketilaa ja palveluita
- Tehdaskortteli, pienliiketilaa ja muuta toimitilaa

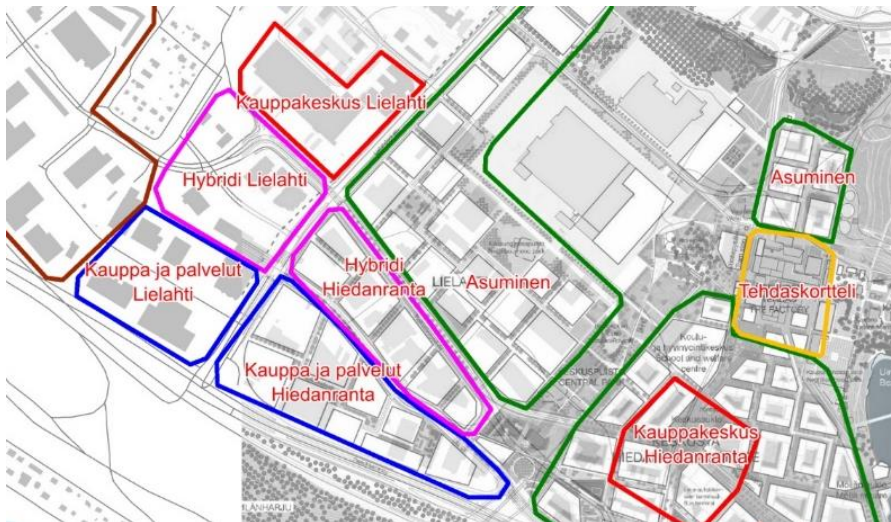
### Nykyinen mitoitus

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

# Lielahden kaupan kehitys keskusta-alueella Hybridialue (asuinkorttelit)

## Lielahden yleissuunnitelma sekä Lielahden ja Hiedanrannan kaupallinen selvitys

- Lielahden hybridialue muuttuu asumiselle, jonka yhteyteen tulee kivijalkaliiketilaa.
- Kivijalkamyymälät sijoittuvat keskitetysti kaupunkiaukioiden, raitiotiepysäkin ja bussipysäkkien ympäristöihin.
- Kivijalkaliiketiloihin sijoittuu ravintoloita ja kahviloita sekä muita lähipalveluita, jotka palvelevat lähialueen asukkaita.
- Alueelle on parhaillaan rakenteilla uusi liikerakennus, joka pidemmällä aikavälillä muuttuu kerrostalokortteliksi kansipysäköinteineen ja kivijalkaliiketiloineen.
- Lielahden hybridialueella on tällä hetkellä lähinnä pienliikkeitä ja niille pitäisi löytää uusia sijaintipaikkoja. Nykyisen tyyppistä edullista liiketilaa keskeisellä sijainnilla maantasopysäköinteineen ei todennäköisesti alueelta enää jatkossa löydy.
- Alueelle ei osoiteta vähittäiskaupan suuryksiköitä.



## Lielahden ja Hiedanrannan kaupan selvitys

### Tuleva kaupan rakenne

- Lielahden hybridialueella kivijalkaliiketilaa
- Hiedanrannan hybridialueella Enqvistinkadun varrella kivijalkaliiketilaa ja Harjuntaustan puolella isoja liikkeitä, vähittäiskaupan suuryksikkö Lielahdenkadun varrella
- Mahdollisesti päivittäistavarakauppaa korttelikauppana tai supermarketina
- Vähittäiskaupan liikepinta-ala vähenee Lielahden puolella noin 11 000 k-m<sup>2</sup>, jos ei tulevien kivijalkaliiketilojen mitoitusta oteta huomioon.
- Hiedanrannan puolella tavoitteena on mahdollistaa nykyinen määrä liiketilaa.

### Nykyinen mitoitus

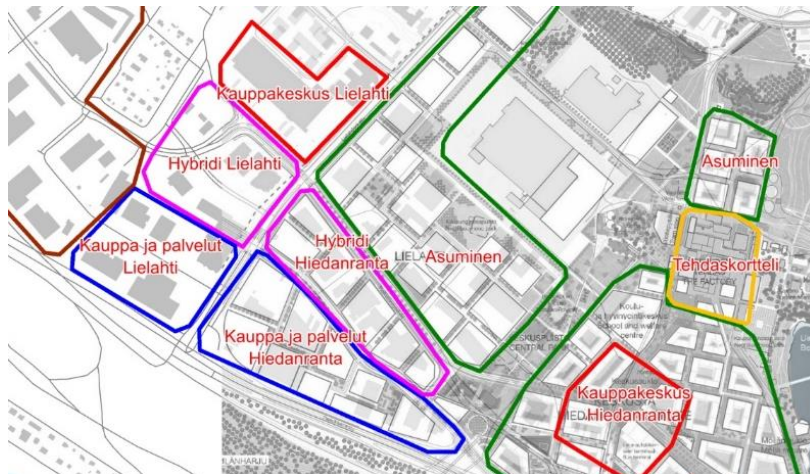
- Liiketilaa Lielahden hybridialueella 11 000 k-m<sup>2</sup> ja Hiedanrannan hybridialueella 13 000 k-m<sup>2</sup>
- KM-rakennusoikeutta Hiedanrannan hybridialueella 8000 k-m<sup>2</sup>



# *Lielahden kaupan kehitys keskusta-alueella Kaupan ja palveluiden alue*

## *Lielahden yleissuunnitelma sekä Lielahden ja Hiedanrannan kaupallinen selvitys*

- Alueelle on pyritty saamaan liiketilaa mahdollisimman paljon ja keskustamaisen tehokkaasti.
- Pysäköinti on pääosin rakenteellista.
- Alueella on jo nyt hyvin tulevaisuuskuvan mukaista liiketoimintaa.
- Alueelle on tarvetta osoittaa enemmän kaupan mitoitusta kuin mitä yleiskaavan enimmäismitoitus mahdollistaa, kun otetaan huomioon koko yleiskaavan keskusta-alueen kehitys ml. Hiedanrannan kehitys.
- Alueen uudistuessa on asemakaavoissa tarvetta osoittaa alueelle vähittäiskaupan suuryksiköitä. Liiketilakysynnän ja kaupunkirakenteen näkökulmasta yksittäiset alle 4000 k-m<sup>2</sup> suuruiset myymälät eivät alueella ole tarkoituksenmukaisia.
- Suurten myymälöiden merkitys Hiedanrannan kehitykselle on pieni. Sen sijaan keskustamainen kauppakeskus kilpailisi Hiedanrannan keskustan kanssa. Mikäli alueelle osoitetaan kiinnostusta pienliikkeistä koostuvalle kauppakeskukselle, tulee tarkastella sen vaihteistusta suhteessa Hiedanrannan keskustan kehitykseen.



## Lielahden ja Hiedanrannan kaupan selvitys

### **Tuleva kaupan rakenne**

- Suuryksiköitä ja muita isoja liikkeitä
- Supermarket/hypermarket Hiedanrannassa
- Jos enimmäismitoitus nousee, niin tällä alueella olisi vähittäiskaupan suuryksiköille kysyntää enemmänkin.

### **Nykyinen mitoitus**

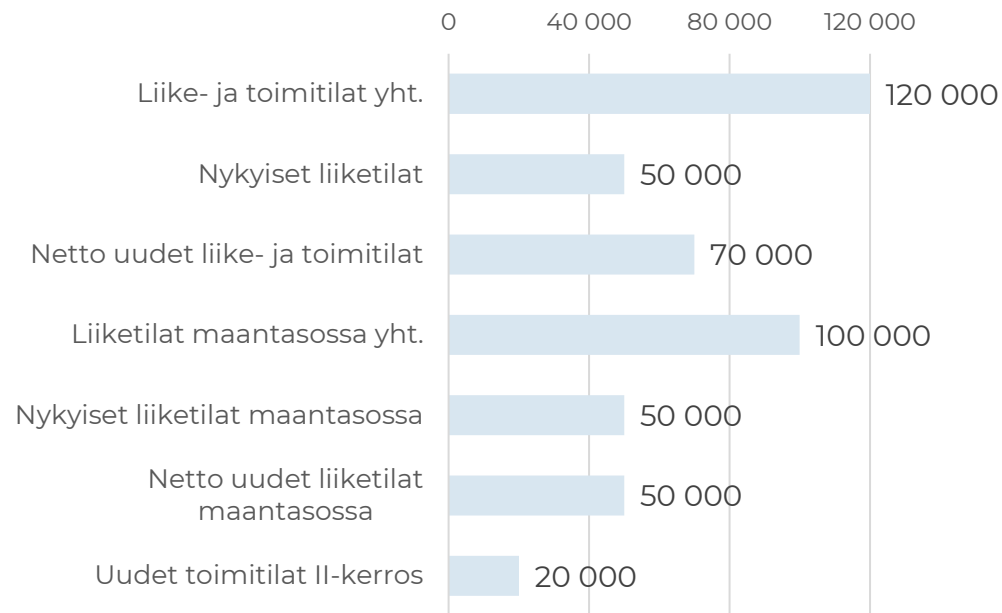
- Liiketilaa Lielahdessa 20 000 k-m<sup>2</sup> ja Hiedanrannassa 26000 k-m<sup>2</sup>
- Hiedanrannassa on KM-rakennusoikeutta 6000 k-m<sup>2</sup> (Lidl).



## Lielahden kaupan kehitys Tiva-alue



Lielahden tiva-alueen  
liike- ja toimitilan mitoitus (kem)



- Tiva-alue = yleiskaavan alue, jolle saa sijoittaa seudullista paljon tilaa vaativaa kauppaa
- Suurin osa liikekilasta toteutuu maantasossa
- II-kerros on toteutuessaan pääosin muuta toimitilaa tai pidemmän aikavälin varaus liikekilalle
- Kerroksiin rakentaminen edellyttää rakenteellista pysäköintiä

Tavoitteena on saada tiva-alueella mahdollisimman paljon liikekilaa, koska Hiedanrannan puolelta liikekilan määrä vähenee, ja alueen asukasmäärä ja ostovoima kasvavat merkittävästi.

Kaupan palvelut sijoittuvat pääosin maantasoon. Pysäköintiä on alueelle osoitettu lähinnä maantasoon tiva-kaupan toimintaedellytykset huomioon ottaen. Rakenteellista pysäköintiä voidaan tarvittaessa osoittaa mm. kattopysäköintiä.

Yleissuunnitelmassa hahmoteltu liikekilan mitoitus on suurempi kuin maakunta- ja yleiskaavan enimmäismitoitus. Mitoitusta on perusteltu Lielahden ja Hiedanrannan kaupan selvityksessä.

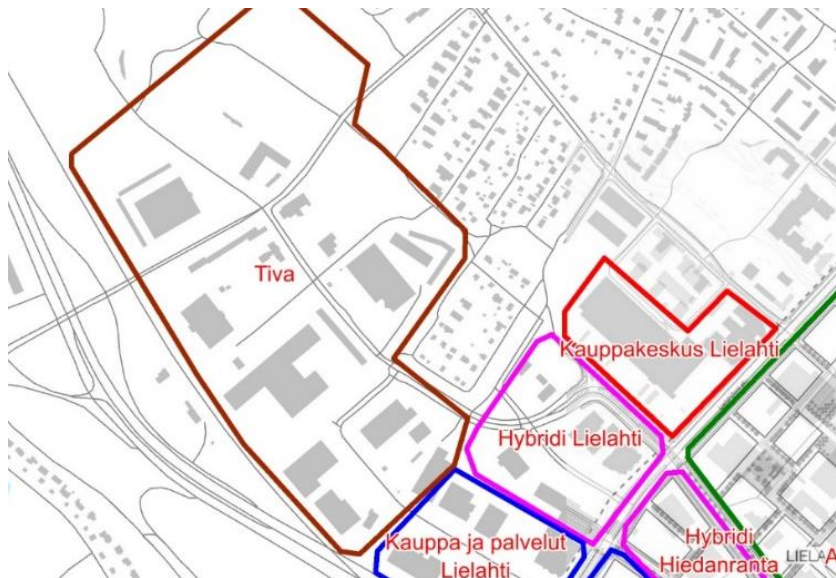
Keskimääräinen korttelitehokkuus alueella on 0,5. Jos otetaan huomioon vain maantaso eli kaupan potentiaali, niin korttelitehokkuus on 0,4.



# Lielahden kaupan kehitys seudullisella tilaa vaativan kaupan alueella

## Lielahden yleissuunnitelma sekä Lielahden ja Hiedanrannan kaupallinen selvitys

- Tiva-alueelle sijoittuu pääosin tilaa vaativaa kauppaa joko yksittäisinä myymälöinä, ns retail-parkkeina (kaupan klusterit) tai tiva-kaupan kauppakeskuksina.
- Alueella on kysyntää myös suurille erikoiskaupan myymälöille, mutta alueelle ei suositella sijoitettavan päivittäistavarakauppaa.
- Liiketilan mitoitus maantasossa on Lielahden ja Hiedanrannan kaupan selvityksen mukainen. Maantasoratkaisussa pysäköintiä voidaan myös toteuttaa maantasossa.
- Toinen kerros toteutuu muuna toimitilana tai on pitkän aikavälin varaus kaupalle. Tällöin pysäköinti tulee osittain rakenteelliseksi.
- Tiva-alueen kaupan tehostuminen mahdollistaa Hiedanrannan alueelta tiva-kaupan siirtymisen eikä vaikuta Hiedanrannan kaupan potentiaaliin, joka painottuu keskustahakuiseen kauppaan.



## Lielahden ja Hiedanrannan kaupan selvitys

### Tuleva kaupan rakenne

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

### Nykyinen mitoitus

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

### Tuleva mitoitus

- Maankunta- ja yleiskaavan enimmäismitoitus 70 000 k-m<sup>2</sup>
- Mitoituksen näkökulmasta ei ole väliä, ovatko liiketilat vähittäiskaupan suuryksiköitä tai suuryksikköä pienempiä myymälöitä.
- Jos maakunta- ja yleiskaavan enimmäismitoitus nousee, niin tällä alueella olisi kysyntää suuremmallekin määrälle liiketilaa.
- Alueen enimmäismitoitus voisi olla 80 000 – 100 000 k-m<sup>2</sup>.



## Kivijalkaliiketilojen sijoittumisen kriteerit

Toimivien kivijalkaliiketilojen sijoittumisen edellytyksiä ovat keskittyminen, tiiviyys sekä miellyttävä kaupunkitila ja saavutettavuus. Lisäksi lähiasukkaiden määrä ja asukastiheys ovat ratkaisevassa merkityksessä. Liikepaikkojen tulee muodostaa yhtenäisiä nauhoja kadunvarressa ja aukoiden reunoilla, jotta ne yhdessä synnyttävät vetovoimaa ja hyötyvät toistensa läheisyydestä, mikä vahvistaa palveluille luontevia asiointivirtoja. Mitä enemmän toimijoita on tietyssä pisteessä, sitä enemmän syntyy kysyntää. Lähellä olevat päivittäistavara-kaupat ja muut ankkuritoimijat lisäävät asiakasvirtoja.

Palveluiden toimivuuden kannalta oleellinen tekijä on saavutettavuus. Saavutettavuus edellyttää miellyttäviä ja luontaisia kulkureittejä sekä myös asiointipysäköintiä kadunvarressa tai muutoin riittävän lähellä. Julkisten liikenteen pysäkit ovat usein hyviä palveluiden keskittymispaikkoja. Liikepaikkojen näkyvyys kaupunkitilassa on olennainen tekijä palveluiden toimintaedellytyksille.

Liiketilojen sijoittaminen asuntojen kivijalkaan edellyttää asuinkerrostalolta riittävää korkeutta (vähintään 4–5 kerrosta asuntoja), jotta liiketilat on taloudellisesti järkevä toteuttaa. Mitä tiiviimpää asutusta liiketilojen läheisyydessä on, sen paremmin niille löytyy kysyntää. Pienpalvelujen käyttävät ovat tyypillisesti lähialueen asukkaita, ja mitä enemmän lähialueelta löytyy asukasvirtaa, sitä enemmän palveluille löytyy käyttäjiä.

Kivijalkaliiketiloina on yleissuunnitelman vaihtoehtoissa pyritty osoittamaan keskeisille paikoille mieluummin enemmän kuin liian vähäisesti, jotta saavutaan tavoitteet keskustamaisesta kaupunkirakenteesta palveluineen.



Keskitettyt palvelut tuovat synergiaa ja tekevät tekee miljööstä kaupallisen. Ratikkareitin nurmikkopinta pehmentää miljööä.



Pysäkkiympäristöt ovat toimiva kivijalkaliiketilojen sijaintipaikkoja ja kaupunkiaukiot ovat hyviä liikepaikkoja ravintoloille ja kahviloille.





## Asuinkorttelit ja kivijalkaliiketilat

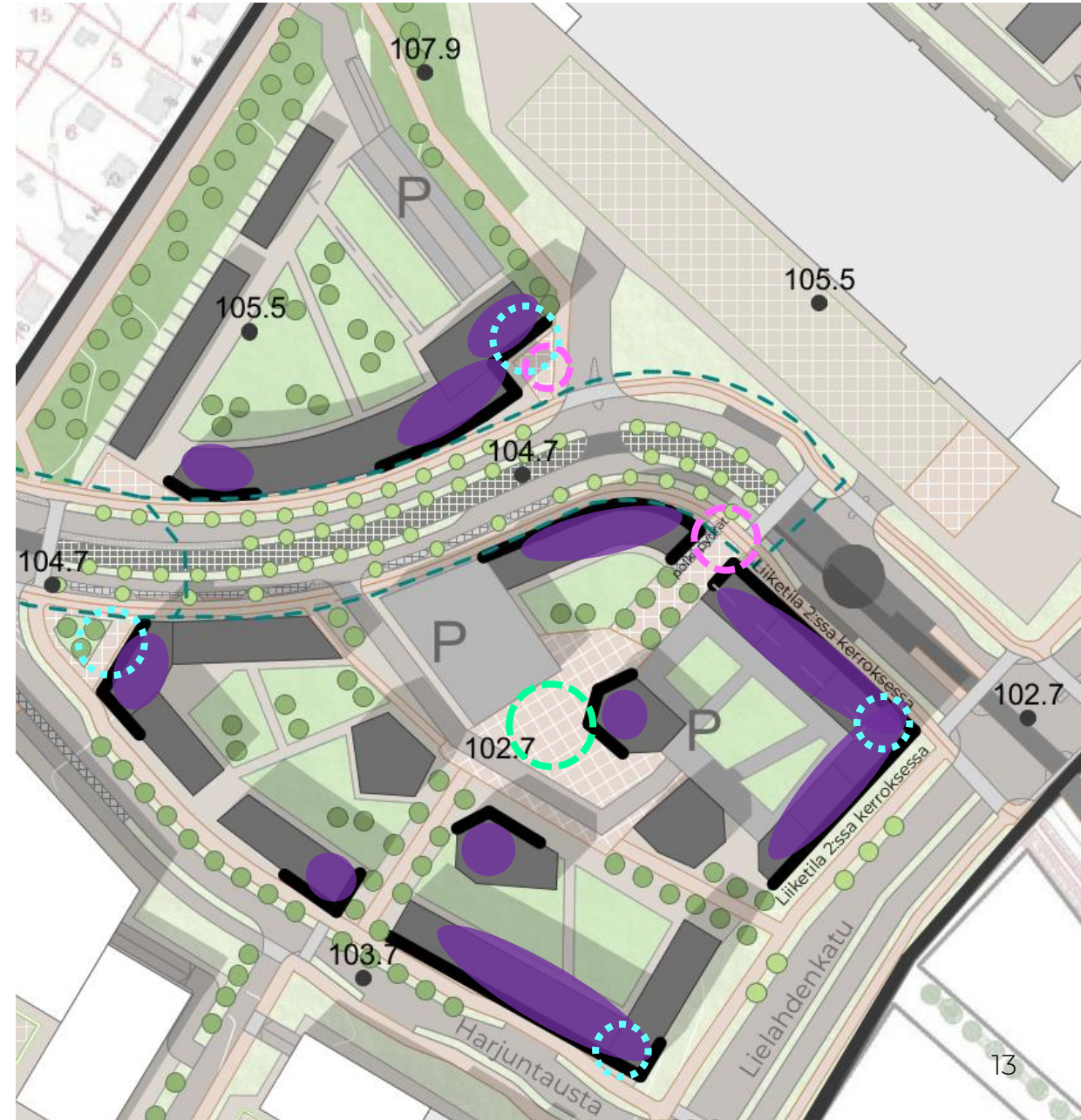
Kivijalkaliiketilaa on asuinkortteleissa osoitettu keskeisten aukoiden sekä raitiotiepysäkin ja bussipysäkin ympäristöön. Tavoitteena on muodostaa tiiviitä ja riittävän kokoisia kivijalkapalvelukeskittyymiä, jotta alueelle saadaan luotua keskustamaista ilmettä. Suunnitelmassa on kivijalkaliiketilaa yhteensä noin 5000 k-m<sup>2</sup>.

Pysäköintikannen kohdalla Turvesuonkadulla sekä Lielahden kadulla kivijalkaliiketilat voi toteuttaa kahteen tasoon ns. parviratkaisuna. Lielahdenkatu lienee vilkkaan liikenteen ja melun epäviihtyisä paikka liikkua kävellen, mutta pysäköintikannen kohdalle ei voi sijoittaa läpitalon asuntoja, mitä melutaso kadulla edellyttää. Liiketilojen näkyvyys Lielahdenkadulla on erinomainen.

Pysäköintitalon maatasoon voi sijoittaa kysynnän mukaan kaupan palveluita, esim. korttelikaupan, jos sille löytyy liiketoiminnallisia edellytyksiä. Pysäköintitalo voidaan toteuttaa myös kokonaan pysäköintinä. Pienliiketilaa kadun varteen voi pysäköintitaloon olla haastava toteuttaa.

Kivijalkaliiketiloihin sijoittuu lähipalveluita alueen asukkaille. Lisäksi tiloihin voi sijoittua vetovoimaista seudullista liikepaikkaa hakevia pienyrityksiä, jotka eivät kuitenkaan hae sijaintia kauppakeskuksesta.

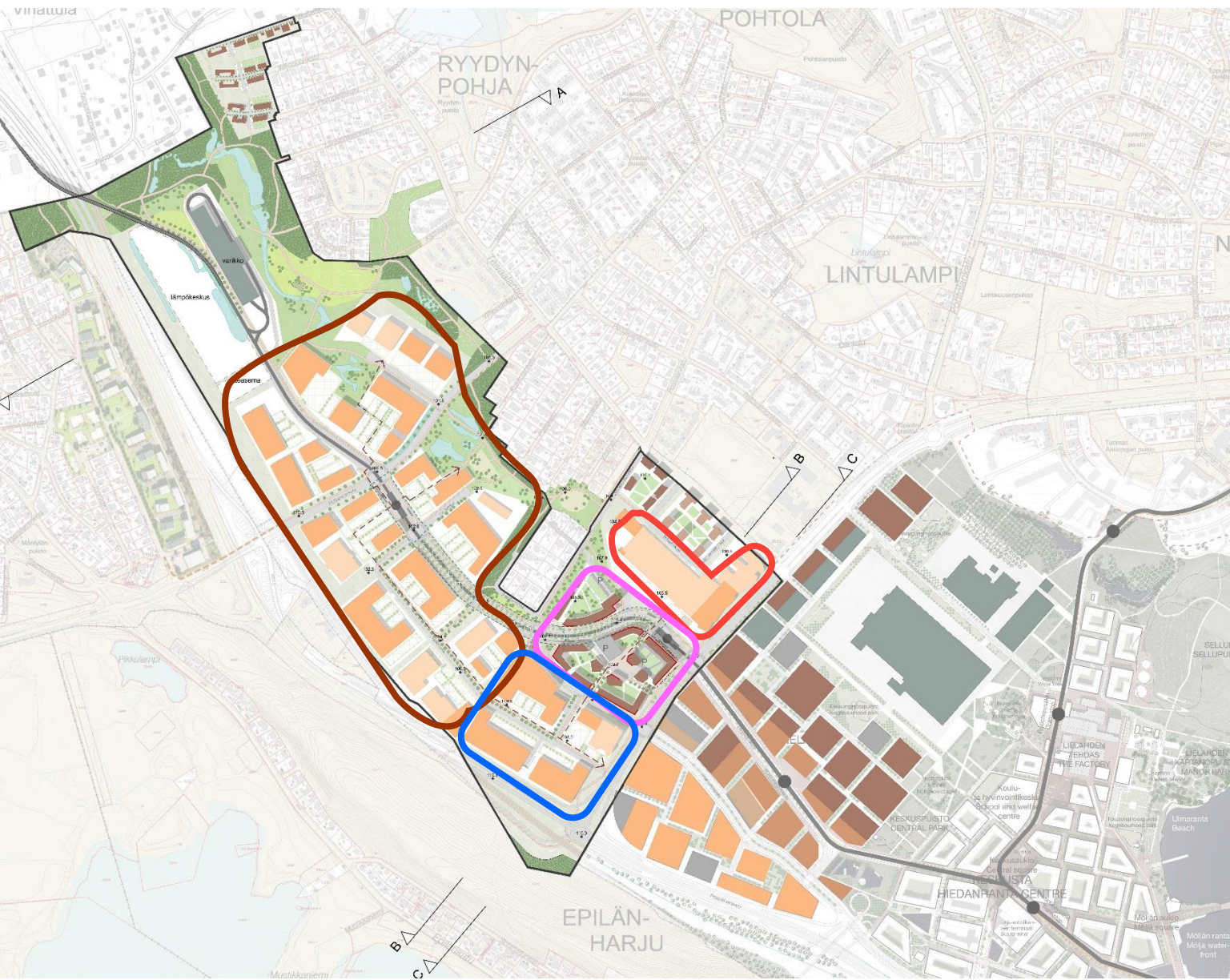
	Kivijalkaliiketilaa
	Hotspot - palveluaukio
	Toiminnallinen kaupunkiaukio
	Päätenäkymä





# Lielahden kaupallinen kehittäminen

## Kaupan sijoittuminen ja vähittäiskaupan suuryksiköt



### Keskusta-alue

#### Kauppakeskuskortteli

- Prisma-keskus
- Kauppakeskus Like
- Vähittäiskaupan suuryksiköitä

#### Hybridi/asuinkorttelit:

- Asumista, kivijalkaliiketilaa
- Ei vähittäiskaupan suuryksiköitä

#### Kaupan ja palveluiden alue

- Retail park ja big box
- Laajan tavaravalikoiman kauppaa, suuria erikoiskaupan myymälöitä, tivaa
- Vähittäiskaupan suuryksiköitä

- Liike- ja toimitilaa on alueella osoitettu II-III kerrokseen.
- Korttelitehokkuus noin 1.
- Keskusta-alueella ei ole osoitettu mitoitusta vähittäiskaupan suuryksiköille.

#### Seudullinen tiva-kaupan alue

- Tilaa vaativaa kauppaa
- Erikoiskauppaa
- Vähittäiskaupan suuryksiköitä
- Mitoitus yhteensä 100 000 k-m<sup>2</sup> (sisältäen kaiken liiketilän)
- Korttelitehokkuus 0,5 (maantaso 0,4)





## Lielahden kaupan kehitys Suunnitelmien mitoitus verrattuna kysyntään

Lielahden ja Hiedanrannan kaupan selvityksessä laskettiin uuden liiketilan mitoitusstarve Lielahden ja Hiedanrannan alueelle. Tarve pohjautuu alueen asukasmäärän ja ostovoiman kasvuun siten, että koko laskennallinen tarve ei suuntaudu Lielahteen. Uutta liiketilaa tarvitaan alueella selvityksen mukaan vuoteen 2035 mennessä 70000 k-m<sup>2</sup> ja vuoteen 2050 mennessä 130000 k-m<sup>2</sup>.

Lielahden ja Hiedanrannan kaupan selvityksen mukaan Hiedanrannan liiketilan määrä tulee vähenemään nykyisestä 10000 k-m<sup>2</sup>, jos alueelle suunniteltuja kivijalkaliiketilajoja ei oteta huomioon. Eli käytännössä alueen liiketilamäärä voi korkeintaan säilyä nykyisellään. Alueelle on suunniteltu uutta liiketilaa Hiedanrannan keskustaan, mutta vastaavasti suurelta osin nykyiset liiketilat joutuvat väistymään asumisen rakentumisen myötä.

Nettona tarkasteltuna uutta liiketilaa on näin ollen mahdollista sijoittaa vain Lielahden yleissuunnitelman alueelle. Lielahden yleissuunnitelmassa on keskusta-alueelle hahmoteltu nettomääräisesti uutta liike- ja toimitilaa kahteen kerrokseen kivijalkaliiketilat huomioon ottaen noin 40 000 k-m<sup>2</sup> ja tiva-alueelle maantasokerrokseen noin 50 000 k-m<sup>2</sup>, yhteensä siis 90000 k-m<sup>2</sup>. Alueella on siten mahdollista kehittää kaupan vetovoimaa ja vahvistaa kaupan aluetta nykyisestään.

Alueelle osoitettu liiketilamäärä kuitenkin alittaa laskennallisen tarpeen. Näin ollen alueella saattaa olla kysyntää pidemmällä tähtäimellä toteuttaa kaupan tilaa toisessakin kerroksessa.

### Uuden liiketilan mitoitusstarve Lielahden ja Hiedanrannan alueella

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

Lähde: Kaupan selvitys, Lielahden ja Hiedanranta, 22.12.2021

### Uutta liiketilaa (netto) yleissuunnitelmassa:

- Keskusta-alue I-II-krs 35 000 k-m<sup>2</sup>
- Keskusta-alue kivijalkaliiketilat 5000 k-m<sup>2</sup>
- Tiva-alue I-krs 50 000 k-m<sup>2</sup>
- Yhteensä 90 000 k-m<sup>2</sup>



## *Perustelut vähittäiskaupan suuryksiköiden mitoittamatta jättämiselle yleissuunnitelman keskusta-alueella*

Lielahden alueelle on yleissuunnitelmassa tavoitteena osoittaa mahdollisimman paljon liiketilaa, koska alueen asukasmäärä ja ostovoima kasvavat merkittävästi. Lisäksi Hiedanrannan puolelta liiketilan määrä vähenee ja alueen yritysten on löydettävä uusia sijaintipaikkoja joko Lielahden alueelta tai jostain muualta. Yleiskaavan keskusta-alue on ainoa alue Lielahdessa, jonne voi sijoittaa keskustahakuisen kaupan suurmyymälöitä. Tilaa vaativan kaupan alue painottuu nimensä mukaisesti pääosin tilaa vaativaan kauppaan.

Lielahden ja Hiedanrannan kaupan selvityksen mukaan Lielahden ja Hiedanrannan keskusta-alueella on nykyisin KM-asemakaavoja ja muita yli 4000 k-m<sup>2</sup> suuruisia suurmyymälöitä tai myymäläkeskittymiä (K, KTT, T ja P-korttelialueilla) yhteensä 109 000 k-m<sup>2</sup>. Nykytilanne ylittää näin tarkasteltuna maakunta- ja yleiskaavan mitoituksen, jos kaikki suurmyymälät tulkittaisiin vähittäiskaupan suuryksiköiksi. Osa myymälöistä joutuu etsimään muutoksen myötä alueelta uutta liikepaikkaa, mutta nykyinen enimmäismitoitus ei mahdollista kaikille alueen nykyisille suurmyymälöille tai myymäläkeskittymille uusia liikepaikkoja keskusta-alueella, jos ne edellyttävät KM-asemakaavaa.

Lielahden keskusta-alue on yleissuunnitelmassa suunniteltu keskustamaisen tehokkaaksi kaupan ja palveluiden alueeksi asumisen kortteleiden rinnalla. Kaupan tavoitteet ja kaupunkirakenteelliset tavoitteet huomioon ottaen ei nähty tarkoituksenmukaisena esittää keskusta-alueelle yksittäisiä pieniä (alle 4000 k-m<sup>2</sup>) myymälärakennuksia.

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan (71 c §) Vähittäiskaupan suuryksiköiden ensisijainen sijaintipaikka on keskusta alue, ellei muu sijainti kaupan palvelujen saavutettavuus huomioon ottaen ole perusteltu.

Maankäyttö- ja rakennuslain uudistuksen yhteydessä (2017) poistettiin velvoite osoittaa vähittäiskaupan suuryksiköiden enimmäismitoitus maakuntakaavan keskustatoimintojen alueelle. Tällä haluttiin korostaa keskustojen ensisijaisuutta vähittäiskaupan suuryksiköiden sijaintipaikkana. Lainuudistuksen jälkeen ei uusissa maakuntakaavoissa ole keskusta-alueita mitoitettu, näin ollen ei yleiskaavoissakaan ole enää tarve osoittaa enimmäismitoitusta keskusta-alueille.

Lielähti-Hiedanranta on läntisen Tampereen merkittävin aluekeskus. Alue on ainoa kauppapaikka Läntisellä Tampereella, jonne kaupalla on kiinnostusta sijoittua laajamittaisesti. Alue on ratikan myötä erinomaisesti joukkoliikenteellä saavutettavissa. Lisäksi alueen väestönkasvu mahdollistaa erinomaisen palveluiden saavutettavuuden kävellen ja pyörällä. Lielahden alueelle on yleissuunnitelmassa osoitettu sellaisia vähittäiskaupan suuryksiköitä, jotka eivät pysty laajamittaisesti Hiedanrannan puolelle sijoittumaan, jolloin Lielahden kaupan ei arvioida vaikuttavan Hiedanrannan keskustan kehittämiseen.

Huomioon ottaen Lielahden-Hiedanrannan tavoitteet, kestävä saavutettavuus sekä keskusta-alueen ensisijaisuus vähittäiskaupan suuryksiköiden sijaintipaikkana ei Lielahden yleissuunnitelmassa osoiteta vähittäiskaupan suuryksiköiden enimmäismitoitusta keskusta-alueelle. Myöskään Hiedanrannan yleissuunnitelmassa ei vähittäiskaupan suuryksiköille ole osoitettu enimmäismitoitusta.





## *Lielahden kaupan kehitys Vaikutusten arviointi*

### Vaikutukset Lielahden asemaan kaupan alueena

Lielahti säilyy yleissuunnitelman myötä vetovoimaisena kaupan alueena mahdollistaen toimintaedellytyksiä monipuoliselle kaupan toiminnalle. Alueelle sijoittuu kauppakeskus, kivijalkamyymälöitä, erikoiskaupan suurmyymälöitä sekä tilaa vaativan kaupan myymälöitä. Lielahden seudullinen vetovoima säilyy ja kehittyy erityisesti suurmyymälöiden keskittymänä.

Lielahden yleissuunnitelmaan, ottaen huomioon myös Hiedanrannan suunnitelmat, on osoitettu enemmän kaupan mitoitusta, kuin mitä maakuntakaavan ja yleiskaavan enimmäismitointus sallii. Lähialueen asukasmäärä kasvaa voimakkaasti ja alueella on ostovoiman kasvun perusteella tarvetta uusille kaupan palveluille. Lisäksi Hiedanrannan alueen nykyisten kaupan toimijoiden toimintaedellytykset heikkenevät, kun alue muuttuu asumiselle. Näin ollen uusia kaupan sijoittumisen mahdollisuuksia on pyritty löytämään Lielahden yleissuunnitelman alueelta mahdollisimman paljon, jotta kaupan vetovoima voi alueella säilyä ja kehittyä. Kaupan rakennetta ja mitoitusta on tarkemmin perusteltu Lielahden yleissuunnitelman kaupallisessa selvityksessä sekä laajemmin Tampereen yleiskaavoituksen tilaamassa Lielahden ja Hiedanrannan kaupan selvityksessä (WSP, 21.2.202). Selvityksessä mm. todetaan, ettei kauppa alueella voi kasvaa asukasmäärän ja ostovoiman kasvusta johtuvan kysynnän mukaisesti riittävästi, jos pitäydytään maakuntakaavan ja yleiskaavan enimmäismitointuksissa.

### Vaikutukset Hiedanrannan kehitykseen

Lielahden kaupan alue mahdollistaa Hiedanrannan yleissuunnitelma-alueella sijaitsevien myymälöiden siirtymisen Lielahden ys:n alueelle eli säilymisen edelleen Lielahden alueella, mikä edesauttaa alueen säilymistä vetovoimaisena kaupan alueena.

Lielahteen on osoitettu keskustapalveluita sopivassa suhteessa Hiedanrannan kehitystavoitteisiin, joten Lielahden kehityksen ei arvioida vaikuttavan Hiedanrannan keskustan kehittymiseen monipuolisena keskusta-alueena palveluineen.

Lielahden alueelle on suunniteltu suurelta osin vain erikoiskaupan suurmyymälöitä, joille ei Hiedanrannassa ole riittävästi toimintaedellytyksiä, koska kaupan alue on muuttumassa asumiselle. Kauppakeskuskauppaa on Lielahden ys:n alueella suunniteltu vain Prisman yhteyteen eikä kaupan määrä kasva korttelissa merkittävästi. Prisma-keskus tulee olemaan kokoluokaltaan samaa suuruusluokkaa kuin Hiedanrannan puoleinen kauppakeskus.

Keskustahakuksen kaupan sijoittumisen vaiheistus on Lielahdessa kuitenkin tärkeää suhteessa Hiedanrannan keskusta-alueen kehittymiseen. Tärkeää on, ettei Lielahden keskusta-alueelle sijoitu etupainotteisesti merkittävästi sellaista keskustahakuista kauppaa, jonka tulisi ensisijaan sijoittua Hiedanrannan keskustaan.

### Kaupalliset vaikutukset Lielahden ys:n alueella

Lähiasukkaiden määrä kasvaa ja Lielahden alueen rakenne muuttuu kaupunkimaisemmaksi mahdollistaen kivijalkapalveluiden eli asukkaita palvelevien lähipalveluiden sijoittamisen keskeisiin asuinkortteleihin. Edullista pienliiketilaa edellyttävien yritysten toimintaedellytykset kuitenkin heikkenevät uuden kaupunkirakenteen myötä, kun nykyiset liiketilat pienliikkeineen väistyvät asumisen myötä.

Kaupan klusterit tuovat toteutuessaan uudenlaista mielenkiintoa ja vetovoimaa alueelle.

Ratikka edistää asiointia joukkoliikenteellä. Ja kaupunkikuvan parannus ja reittien kehittyminen parantavat edellytyksiä asioida alueella kävellen ja pyörällä. Mahdollisuus asioida alueella myös autolla säilyy, ja autoa käytetään edelleen asioinnissa.

Taninkadun myymälöiden autosaavutettavuus heikkenee molemmissa vaihtoehdoissa, siinä tapauksessa että yhteys Lielahden kadulta katkeaa.

Alueen kiinteistöt ovat valtaosin yksityisessä omistuksessa, ja alueen kaupan ja palveluiden toteutuminen on kiinteistönomistajista kiinni.