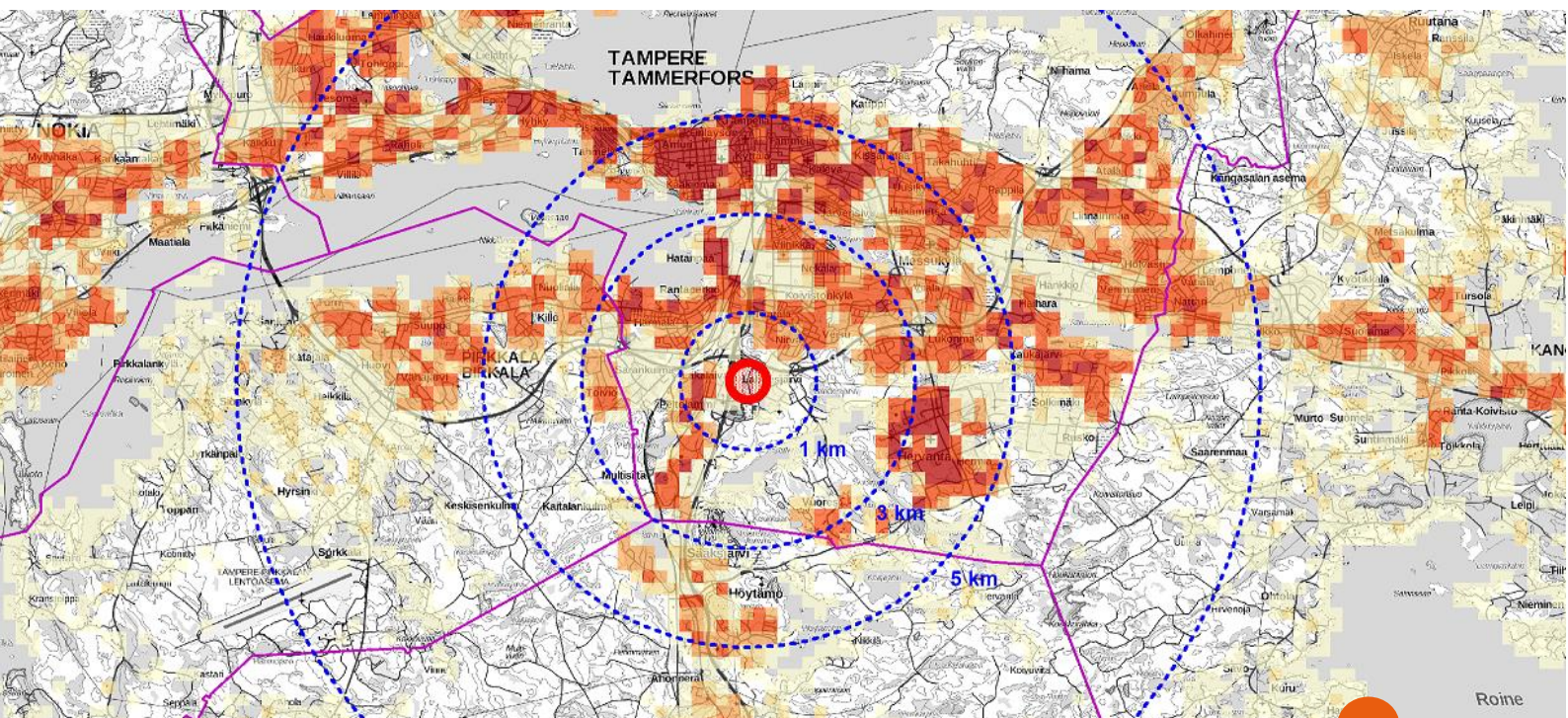


TAMPEREEN KAUPUNKI

Lahdesjärvi, asemakaavamuutos: kaupallisten vaikutusten arviointi

Loppuraportti

ID 2999924



30.4.2019

Sisällysluettelo

1	SELVITYKSEN TAUSTA JA TAVOITTEET	3
2	ASEMAKAAVA, TARKASTELUALUE JA SUUNNITTELUTILANNE.....	3
2.1	Asemakaavan kuvaus ja asemakaava-alueen sijainti.....	3
2.2	Tarkastelualue ja vaikutusalue	4
2.3	Suunnittelutilanne	4
3	NYKYTILANNE JA KEHITYSNÄKYMÄT	8
3.1	Väestö ja asumisen sijoittuminen	8
3.2	Vähittäiskaupan nykytilanne ja kehitysnäkymät	9
3.2.1	Vähittäiskaupan palveluverkko	9
3.2.2	Vähittäiskaupan kilpailutilanne - ostovoiman siirtymä.....	11
3.2.3	Ostovoima ja ostovoiman kehitys	11
3.2.4	Arvio liiketilatarpeesta ja sen kehityksestä.....	12
4	ASEMAKAAVAMUUTOKSEN KAUPALLISTEN VAIKUTUSTEN ARVIOINTI	13
4.1	Vaikutusten arvioinnin lähtökohdat.....	13
4.1.1	Alustavan kaavaluonnoksen mitoitus suhteessa yleiskaavan enimmäismitoitukseen	13
4.1.2	Lahdesjärven alueen voimassa olevien asemakaavojen tarkastelu	14
4.1.3	Asemakaavamuutoksen mitoituksen tarkistaminen	17
4.2	Vaikutukset kaupan palvelujen toiminta- ja kehitysedellytyksiin	19
4.2.1	Liiketilän mitoitus suhteessa liiketilän lisätarpeeseen.....	19
4.2.2	Kaupan toiminta- ja kehitysedellytykset	21
4.3	Vaikutukset yhdyskuntarakenteen kehitykseen	21
4.3.1	Yhdyskuntarakenteen kehitys.....	21
4.3.2	Palvelutarjonnan ja palveluverkon kehitys	21
4.3.3	Tampereen keskustan ja aluekeskustan kaupallisten palvelujen kehitys.....	22
4.4	Vaikutukset kaupallisten palvelujen saavutettavuuteen	22
4.4.1	Kaupallisten palvelujen koettu saavutettavuus	23
4.4.2	Alueen saavutettavuus eri kulkumuodoilla	23
4.5	Vaikutukset liikenteeseen	25
4.6	Muut vaikutukset.....	26
5	YHTEENVETO JA JOHTOPÄÄTÖKSET	27
6	LÄHTEET	31
7	LIITTEET	32

30.4.2019

Lahdesjärvi, asemakaavamuutos: kaupallisten vaikutusten arviointi

1 SELVITYKSEN TAUSTA JA TAVOITTEET

Tampereen kaupunki laatii asemakaavan muutosta Lahdesjärven alueella. Kaavamuutoksen tavoitteena on rakennusoikeuden lisääminen ja käyttötarkoituksen muuttaminen pääosin liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi.

Tämän selvityksen tehtävänä on arvioida asemakaavan muutoksen kaupalliset vaikutukset. Selvityksessä kuvataan asemakaavamuutoksen sisältö, määritellään kaupallinen vaikutusalue, kuvataan asemakaavassa osoitettavien kaupan alueiden sijainti yhdyskuntarakenteessa, saavutettavuus ja asema Tampereen ydinkaupunkiseudun eteläosien kaupallisessa palvelurakenteessa, arvioidaan vaikutusalueen ostovoiman ja liiketilatarpeen kehitys sekä arvioidaan asemakaavamuutoksen mahdollistaman liikerakentamisen kaupalliset vaikutukset suhteessa nykytilanteeseen.

Vaikutusten arviointi on laadittu niin, että se vastaa maankäyttö- ja rakennuslain mukaista asemakaavan selvitystarvetta. Vaikutusten arviointi on tehty asiantuntija-arviona olemassa olevaan lähtöaineistoon, uusimpiin tilasto- ja rekisteriaineistoihin sekä paikkatietoanalyysiin perustuen. Keskeisenä lähtöaineistona ovat olleet aiemmin laaditut kaupalliset selvitykset, erityisesti Pirkanmaan kaupan palveluverkkoselvitys (Pirkanmaan liitto, 2014).

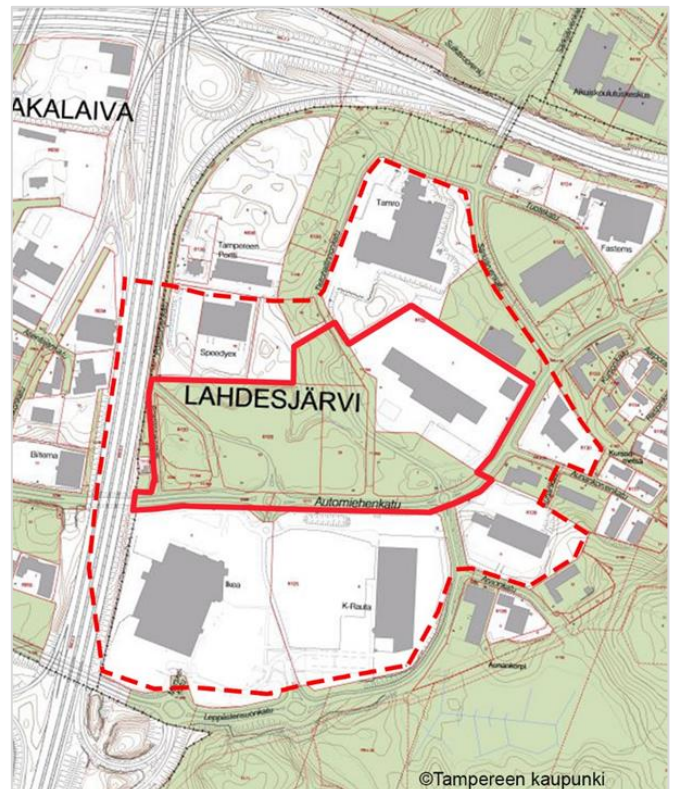
Selvitystyö on tehty Tampereen kaupungin toimeksiannosta FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy:ssä. Tampereen kaupungin yhteyshenkilöinä ovat olleet projektiarkkitehti Aulikki Graf ja toimistoarkkitehti Milla Hilli-Lukkarinen. FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy:ssä selvityksen ovat laatineet Taina Ollikainen ja Mikko Keskinen sekä liikenteen osalta Tuomas Miettinen ja Saara Aavajoki.

2 ASEMAKAAVA, TARKASTELUALUE JA SUUNNITTELUTILANNE

2.1 Asemakaavan kuvaus ja asemakaava-alueen sijainti

Kaavamuutoksen tavoitteena on rakennusoikeuden lisääminen ja käyttötarkoituksen muuttaminen pääosin liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi. Liiketilojen lisäksi kaavamuutos käsittää teollisuudelle kaavoitettuja korttelinosia sekä katualueita. Tavoitteena on myös päivittää asemakaava vastamaan toteutettua katuverkkoa.

Kaava-alue sijaitsee Lahdesjärven alueella, noin 6 kilometriä Tampereen ydinkeskustasta kaakkoon. Kaava-alue rajautuu lännessä Postitorvenraittiin, etelässä Automiehenkatuun sekä idässä ja pohjoisessa Speedyexin ja Tamron kiinteistöihin. Alueen pinta-ala on noin 20 ha. Kaava-alueen eteläpuolella toimii tällä hetkellä Ikea-tavaratalo ja K-Rauta.



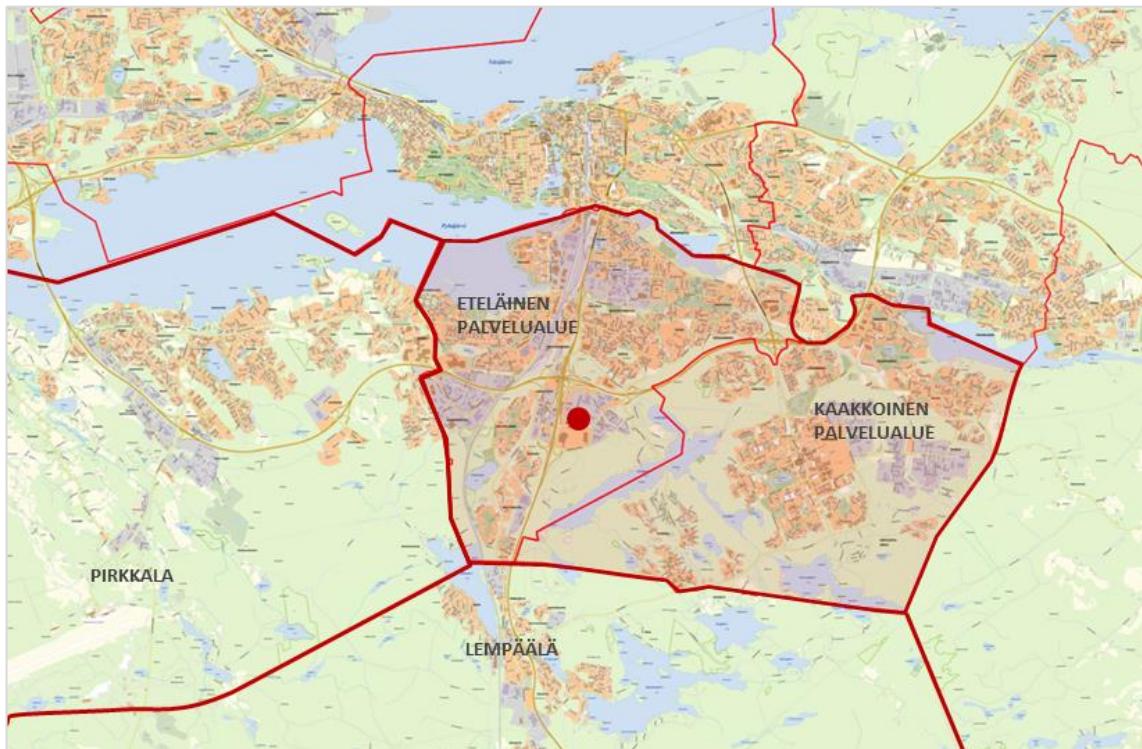
Kuva 1: Kaavamuutosalueen (ehyt punainen viiva) ja lähivaikutusalueen (punainen katkoviiva) rajausta (Tampereen kaupunki 2018)

©Tampereen kaupunki

30.4.2019

2.2 Tarkastelualue ja vaikutusalue

Vaikutusten arvioinnin tarkastelualueena ovat Tampereen kaupungin eteläinen palvelualue (Hatanpää-Härmälän, Viinikka-Koivistonkylän ja Peltolampi-Multisillan suunnitealueet) ja kaakkoinen palvelualue (Vuoreksen, Hervanta-Hallilan ja Lukonmäki-Kaukajärven suunnitealueet). Kaupan nykytilannetta ja kehitysnäkymiä tarkastellaan riittävällä tarkkuudella myös laajemmalla vaikutusalueella. Vaikutusalueeksi on määritelty Tampereen ydinkaupunkiseudun eteläosa, johon kuuluu Tampereen eteläinen ja kaakkoinen palvelualue sekä Lempäälän ja Pirkkalan kunnat. Vaikutusten laajuuden ja kohdentumisen mukaan tarkastelua tarkennetaan asemakaavamuutosalueen lähiympäristöön.



Kuva 2: Tarkastelualueen ja vaikutusalueen rajausta, kaavamuutosalueen likimääräinen sijainti on esitetty punaisella pisteellä (<https://kartat.tampere.fi/oskari>)

2.3 Suunnittelutilanne

Pirkanmaan maakuntakaava 2040

Pirkanmaan maakuntahallitus päätti kokouksessaan 29.5.2017 Pirkanmaan maakuntavaltuuston 27.3.2017 hyväksymän Pirkanmaan maakuntakaavan 2040 tulemaan voimaan ennen kuin se on saanut lainvoiman. Pirkanmaan maakuntakaava 2040 kumoaa lainvoimaiset Pirkanmaan 1. maakuntakaavan, turvetuotantoa koskevan Pirkanmaan 1. vaihemaakuntakaavan, liikennettä ja logistiikkaa koskevan Pirkanmaan 2. vaihemaakuntakaavan sekä lisäksi entisen Kiikoisten kunnan alueen osalta Satakunnan maakuntakaavan.

Pirkanmaan maakuntakaava 2040 on kokonaisuusmaakuntakaava, johon kuuluvat kaikki alueiden käytön ja yhdyskuntarakenteen kannalta tärkeät osa-alueet, muun muassa keskusta-alueet, palveluiden alueet, vähittäiskaupan suuryksiköt, asuin- ja työpaikka-alueet, liikenteen ja logistiikan verkostot ja alueet, teknisen huollon verkostot ja alueet (mukaan lukien vesi- ja jätehuolto sekä energiahuolto), virkistys- ja suojelualueet, viheryhteydet sekä maisema-alueet ja kulttuuriympäristöt.

Lahdesjärven asemakaava-alue sijaitsee Pirkanmaan maakuntakaavassa osoitetulla Työpaikka- ja kaupallisten palvelujen alueella, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön (Kmt). Alueen länsipuolelle on osoitettu Rautaharkko-Lakalaivan keskustatoimintojen alue ja itäpuolelle työpaikka-alue.

30.4.2019

Asemakaava-alueella ja sen lähiympäristössä kaupan sijoittumista on Pirkanmaan maakuntakaavassa 2040 ohjattu seuraavilla merkinnöillä:

C**Keskustatoimintojen alue**

Merkinnällä osoitetaan valtakunnan osakeskus, kaupunkitasoiset keskukset ja Tampereen ydinkaupunkiseudun alakeskukset. Merkinnällä osoitetaan näiden keskusten keskustamaisen asumisen ja keskustahakuisten palvelu-, työpaikka- ja muiden toimintojen alueet niihin liittyvine liikennealueineen ja puistoinen. Suunnittelumääräyksen mukaan keskustatoimintojen alueille voidaan sijoittaa merkitykseltään seudullisia vähittäiskaupan suuryksiköitä.

Edellä määritellylle Lahdesjärven asemakaavan vaikutusalueelle osoitetut keskustatoimintojen alueet (C) ja niiden vähittäiskaupan suuryksiköiden enimmäismitoitukset ovat:

- Rautaharkko-Lakalaiva 45 000 k-m²
- Hervanta 70 000 k-m²
- Lempäälä 55 000 k-m²
- Pirkkala 40 000 k-m²

KM**Kaupallisten palvelujen alue**

Merkinnällä osoitetaan keskustojen ulkopuoliset vähittäiskaupan alueet ja keskittymät, jotka yhdyskuntarakenteellisen sijaintinsa perusteella soveltuvat seudullisesti merkittävän vähittäiskaupan alueiksi. Alueille voi sijoittua merkittävässä määrin myös asumista, mikäli alue sijoittuu maakuntakaavassa osoitetulla tiivistettävällä joukkoliikennevyöhykkeelle tai tiivistettävälle asemansuudulle. Merkinnän osoittamalle alueelle voidaan alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa osoittaa merkitykseltään seudullisia vähittäiskaupan suuryksiköitä.

Edellä määritellylle Lahdesjärven asemakaavan vaikutusalueelle osoitetut kaupallisten palvelujen alueet (KM) ja niiden vähittäiskaupan enimmäismitoitukset ovat:

- Tampereella Turtola 35 000 k-m²
- Lempäälässä Ideapark 130 000 k-m²
- Pirkkalassa Partola 120 000 k-m²

KMt**Työpaikka- ja kaupallisten palvelujen alue, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön**

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

Suunnittelumääräyksen mukaan merkinnän osoittamalle alueelle voidaan alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa osoittaa merkitykseltään seudullisia vähittäiskaupan suuryksiköitä, jotka kaupan laatu huomioon ottaen voivat perustellusta syystä sijoittua myös keskustatoimintojen alueiden ulkopuolelle kuten auto-, rauta-, huonekalu-, puutarha- ja maatalouskauppaa.

Maakuntakaavassa määritelty Lahdesjärven alueen vähittäiskaupan kerrosalan enimmäismitoitus on **150 000 k-m²**, josta enintään 15 000 k-m² voi olla keskustahakuista erikoiskauppaa. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa erikoistavarakaupan mitoitus voidaan toteuttaa kokonaisuudessaan paljon tilaa vaativan erikoistavaran kaupan kerrosalana.

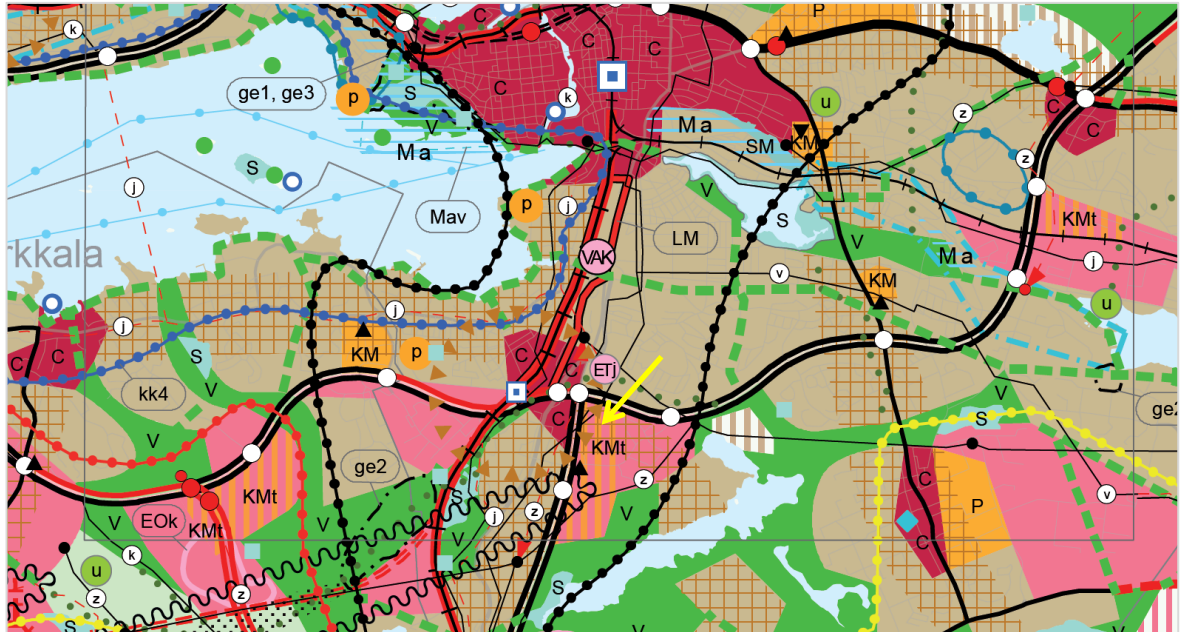
Edellä määritellylle Lahdesjärven asemakaavan vaikutusalueelle osoitetut työpaikka- ja kaupallisten palvelujen alueet (KMt) ja niiden vähittäiskaupan enimmäismitoitukset ovat:

- Tampereella Lahdesjärvi 150 000 k-m²
- Lempäälässä Marjamäki 50 000 k-m²
- Pirkkalassa Linnakallio 50 000 k-m²

Työpaikka-alue

Merkinnällä osoitetaan seudullisesti merkittävät ja toimialarakenteeltaan monipuoliset liike- ja toimistorakentamisen tai tuotantotoimintaan varatut alueet. Suunnittelumääräyksen mukaan alueen suunnittelussa on kiinnitettävä huomiota tarkoituksenmukaiseen toteutusjärjestykseen ja yhdyskuntarakenteen eheyteen sekä joukkoliikenteen järjestelyihin ja toimiviin kävelyn ja pyöräilyn yhteyksiin. Alueelle ei tule osoittaa merkittävää määrää uutta asumista eikä asumiseen saa kohdistua merkittäviä ympäristöhäiriöitä.

30.4.2019



Kuva 3: Ote Pirkanmaan maakuntakaavasta 2040 (Pirkanmaan liitto 2017). Asemakaava-alueen likimääräinen sijainti on osoitettu keltaisella nuolella.

Kantakaupungin yleiskaava 2040 on hyväksytty valtuustossa 15.5.2017. Kaupunginhallitus on määrännyt yleiskaavan osittain voimaan kuulutuksella 20.9.2018 lukuun ottamatta Hämeenlinnan hallinto-oikeuden kumoamia osia ja Iidesjärven osayleiskaavan aluetta. Hallinto-oikeuden päätöksestä on valitettu korkeimpaan hallinto-oikeuteen. Yleiskaavassa Lahdesjärven asemakaava-alue on osoitettu kartalla 1 alueeksi, jolle saa sijoittaa seudullista paljon tilaa vaativaa kauppaa, sekä etelän kasvusuuntavyöhykkeeksi, jota kehitetään tulevaisuuden työ- ja toimipaikkaympäristönä. Kaava-alueen reunalla sijaitsee pyöräilyn pääreitti ja raitiotien ohjeellinen laajenemissuunta. (Kantakaupungin yleiskaava 2040: www.tampere.fi/kantakaupunginyleiskaava2040)

Lahdesjärven alueelle ja sen läheisyyteen on yleiskaavassa osoitettu seuraavat merkinnät:

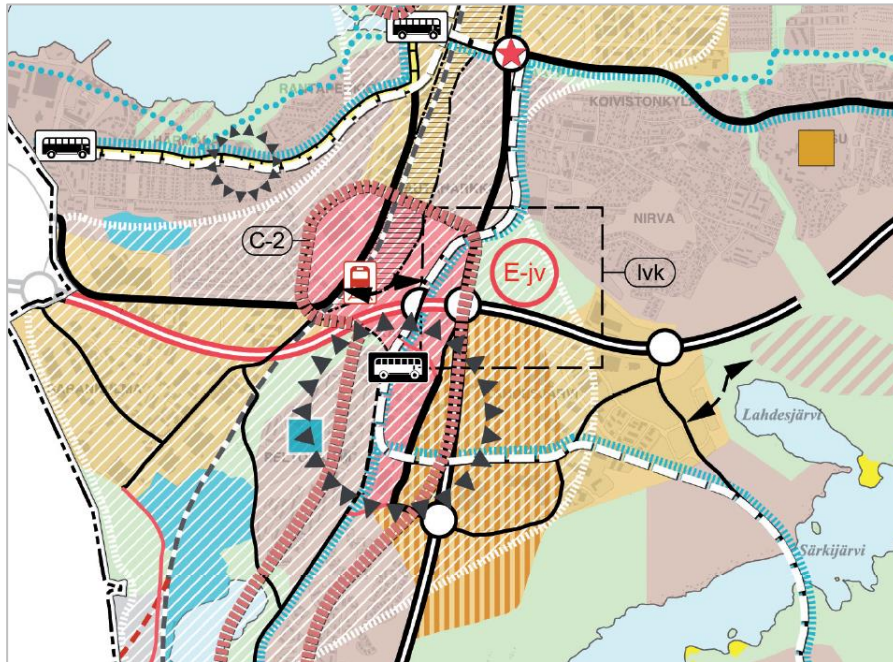
Alue, jolle saa sijoittaa seudullista paljon tilaa vaativaa kauppaa
 Merkinällä on osoitettu Pirkanmaan maakuntakaavan 2040 alueet Lahdesjärven länsiosassa, Lielahdessa ja Hankkiolla. Kaavamääräyksen mukaan Lahdesjärven alueelle voidaan sijoittaa seudullisesti merkittävää paljon tilaa vaativan vähittäiskaupan kerrosalaa enintään 150 000 k-m². Alueelta tulee olla sujuvat ajoneuvoyhteydet seudullisille pääväylille.

Keskustatoimintojen alue
 Lahdesjärven paljon tilaa vaativan kaupan alueen länsipuolelle on osoitettu keskusta-alueena kehitettävä Lakalaivan uusi aluekeskus. Aluekeskuksen toiminnoissa painottuvat asuminen sekä julkiset ja kaupalliset palvelut. Alueen kehittäminen edellyttää uusia liikenteen yhteyksiä sekä osittain nykyisten toimintojen väistymistä alueelta.

Aluekeskus
 Tampereen aluekeskus, jota kehitetään seudullisesti hyvin saavutettavana ja monipuolisena työpaikkojen, asumisen, palvelujen, vapaa-ajan toimintojen sekä kestävästi liikenteen ja liikennettä pysäköinnin alueena. Merkinällä on osoitettu Tampereen palvelumallin mukaiset olemassa olevat aluekeskukset Tesoma, Lielähti, Koilliskeskus ja Hervanta sekä uutena aluekeskuksena Lakalaiva.

Asemakaava-alueen eteläpuolelle on osoitettu ohjeellinen raitiotien laajenemissuunta (—) ja pyöräilyn pääreitistön tavoiteverkko (■■■■■■■■■■). Raitiotien laajenemissuunta ja pyöräily-yhteys noudattavat Automiehenkadun linjausta.

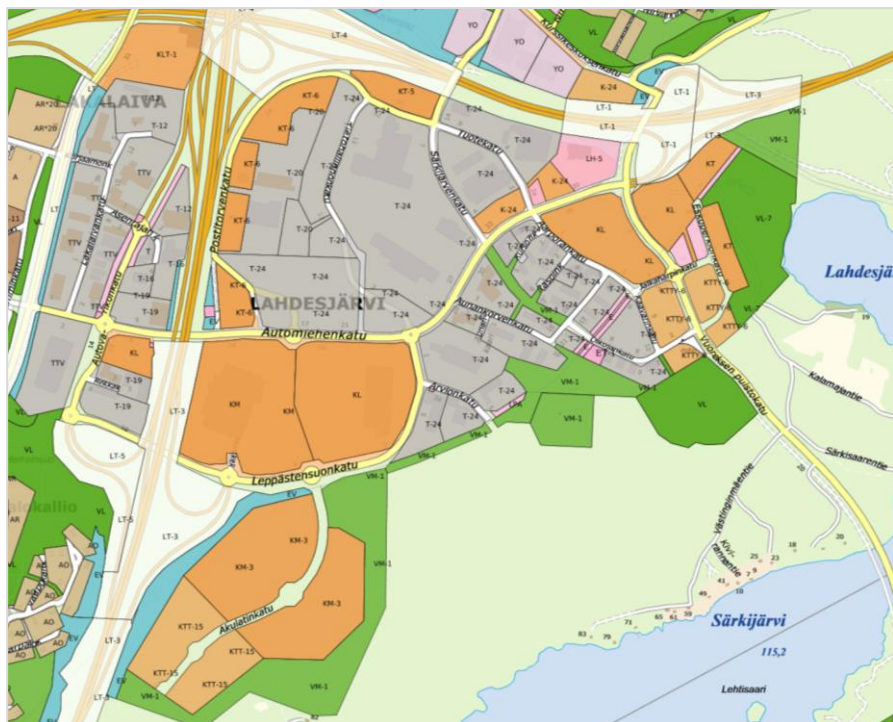
30.4.2019



Kuva 4: Ote Kantakaupungin yleiskaavasta, kartta 1 Yhdyskuntarakenne (Tampereen kaupunki 2017)

Asemakaava

Kaavamuutosalueella on voimassa useita asemakaavoja, jotka on vahvistettu vuosina 1991-2007. Voimassa olevien asemakaavojen päämerkinnät ovat KT-6 ja T-24. Kerrosluku on 3-6 ja tehokkuusluku $e=0.60-1,0$. Rakennusoikeutta on yhteensä noin 103 200 k-m², josta on T-24 - korttelialueilla 36 000 k-m² ja KT-6 - korttelialueilla noin 67 200 k-m². Kaavamuutosalueella on nykyisissä asemakaavoissa liikerakentamisen rakennusoikeutta noin 10 300 k-m², josta on T-24 - korttelialueilla noin 4 500 k-m² ja KT-6 - korttelialueilla noin 5 800 k-m². Kaavamuutosalueen ja sen lähiympäristön asemakaavojen käyttämätön liikerakentamisen rakennusoikeus on kuvattu kohdassa 4.1.2 (kuva 9).



Kuva 5: Ote ajantasa-asemakaavasta (<https://kartat.tampere.fi/oskari>)

30.4.2019

3 NYKYTILANNE JA KEHITYSNÄKYMÄT

3.1 Väestö ja asumisen sijoittuminen

Väestö

Tarkastelualueella (Tampereen eteläinen ja kaakkoinen palvelualue) asui vuoden 2016 lopussa noin **76 040 asukasta**, joka on noin kolmannes Tampereen kaupungin väestömäärästä. Kaupungin väestösuunnitteen mukaan tarkastelualueen väestömäärä lisääntyy vuosina 2016-2040 yli 25 360 asukkaalla (+33 %). Koko vaikutusalueella, johon tarkastelualueen lisäksi kuuluvat Lempäälän ja Pirkkalan kunnat, asui vuoden 2016 lopussa noin **117 950 asukasta**. Vaikutusalueen väestömäärä kasvaa vuosina 2016-2040 noin 46 450 asukkaalla (+39 %).

Selvityksessä käytetty väestösuunnite (taulukko 1) perustuu Tampereen eteläisen ja kaakkoisen palvelualueen osalta kaupungin laatimaan alueittaiseen väestösuunnitteeseen (Tampereen kaupunki: Tietonäkälä - tilastotietoa Tampereesta) ja Lempäälän ja Pirkkalan osalta Pirkanmaan liiton väestösuunnitteeseen (Pirkanmaan liitto 2014).

Taulukko 1. Tarkastelualueen ja vaikutusalueen väestömäärä ja väestösuunnite (Tilastokeskus, Pirkanmaan liitto ja Tampereen kaupunki)

	2016	2025	2040	Muutos	
				2016-2040	%
Tampere, eteläinen palvelualue	30 463	30 651	34 918	4 455	14,6 %
Tampere, kaakkoinen palvelualue	45 577	59 097	66 481	20 904	45,9 %
TARKASTELUALUE	76 040	89 748	101 399	25 359	33,3 %
Lempäälä	22 745	27 448	36 500	13 755	60,5 %
Pirkkala	19 163	21 623	26 500	7 337	38,3 %
Muu vaikutusalue	41 908	49 070	63 000	21 092	50,3 %
VAIKUTUSALUE YHTEENSÄ	117 948	138 818	164 399	46 451	39,4 %

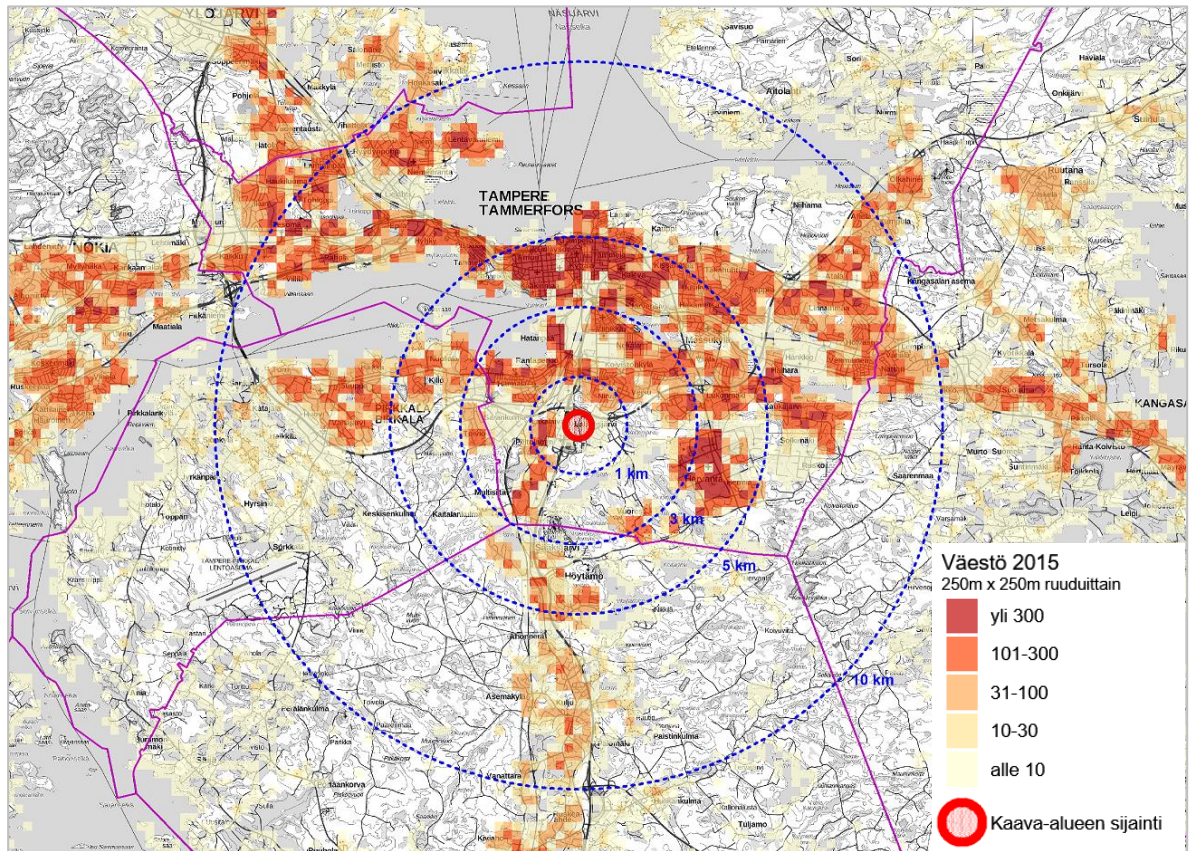
Asumisen sijoittuminen ja asumisen laajenemisaalueet

Tampereen suurimmat väestökeskittymät ovat Keskusta ja Hervanta. Muita selkeitä väestökeskittymiä ovat mm. Hatanpää, Härmälä, Kaukajärvi, Annala, Linnainmaa ja Lentävänniemi. Kuvassa 6 on esitetty väestön määrä 250 metrin ruuduittain vuoden 2015 lopussa. Tummat värit kuvastavat tiheintä asutusta ja vaaleat värit harvemmin asuttuja alueita.

Lahdesjärven asemakaava-alue sijaitsee Tampereen ydinkeskustasta noin 6 kilometriä etelään. Asemakaava-alueita lähimpänä olevat asuinalueet ovat Peltolampi ja Multisilta valtatie 3 länsipuolella ja Koivistonkylä valtatie 9 pohjoispuolella. Lahdesjärven sijaintia suhteessa lähialueen väestöön on tarkasteltu linnuntietä laskettujen etäisyysvyöhykkeiden avulla (kuva 7). Vuoden 2015 lopussa asukasmäärä alle 1 kilometrin etäisyydellä oli noin 3 200 asukasta, alle 3 kilometrin etäisyydellä noin 36 500 asukasta, alle 5 kilometrin etäisyydellä noin 137 500 asukasta ja alle 10 kilometrin etäisyydellä noin 237 300 asukasta.

Kantakaupungin yleiskaavassa tavoitteena on ohjata suurin osa tavoitellusta asukasmäärän kasvusta hallitusti jo kertaalleen kaavoitettuun ja rakennettuun kaupunkiin. Kasvu on yleiskaavassa ohjattu keskustojen ja joukkoliikennealueiden muodostamaan verkottuvaan rakenteeseen, mikä parantaa palvelujen saavutettavuutta ja edistää toiminnallista monipuolistumista. Kasvuvyöhykkeenä toimii erityisesti ydinkeskustasta itäiset (Koilliskeskus, Kaukajärvi ja Turtola) ja läntiset (Lielähti-Hiedanranta ja Tesoma) keskusta-alueet yhdistävä Kasvun vyöhyke. Lisäksi kaupunki kehittyy ja täydentyy etelässä Hervannan ja uuden Lakalaivan aluekeskusten ympärille. Kasvun alueet tukeutuvat tehokkaaseen joukkoliikenteeseen eli raitiotiehen ja sen tulevaisuuden laajennuksiin.

30.4.2019



Kuva 6: Väestön sijoittuminen vuoden 2015 lopussa (Tilastokeskus 2017). Asemakaava-alueen likimääräinen sijainti on osoitettu punaisella ympyrällä.

3.2 Vähittäiskaupan nykytilanne ja kehitysnäkymät

3.2.1 Vähittäiskaupan palveluverkko

Vähittäiskaupan palveluverkkoa kuvaavat tiedot perustuvat Pirkanmaan kaupan palveluverkkoselvityksen (2014) ja Tilastokeskuksen toimipaikkarekisterin (2016) tietoihin.

Päivittäistavarakaupan palveluverkko muodostui Tampereella Tilastokeskuksen toimipaikkarekisterin mukaan vuoden 2016 lopussa 219 myymälästä, joista 13 oli isoja supermarketteja, 14 pieniä supermarketteja, 88 valintamyymälöitä, 41 pienmyymälöitä ja kioskeja sekä 63 päivittäistavaroiden erikoismyymälöitä. Lempäälässä ja Pirkkalassa päivittäistavaramyymälöitä oli yhteensä 35 kpl.

Tavarataloja oli Tampereella Tilastokeskuksen toimipaikkarekisterin mukaan 20 kpl. Tilastokeskuksen luokituksen mukaan tavarataloista 8 oli itsepalvelutavarataloja (pinta-ala yli 2 500 m²), 4 tavarataloja (pinta-ala yli 2 500 m²) ja 8 pienoistavarataloja (pinta-ala enintään 2 500 m²). Lempäälässä ja Pirkkalassa oli yhteensä 9 tavarataloa. Tavarataloissa myydään sekä päivittäistavaroita että erikoistavaroita.

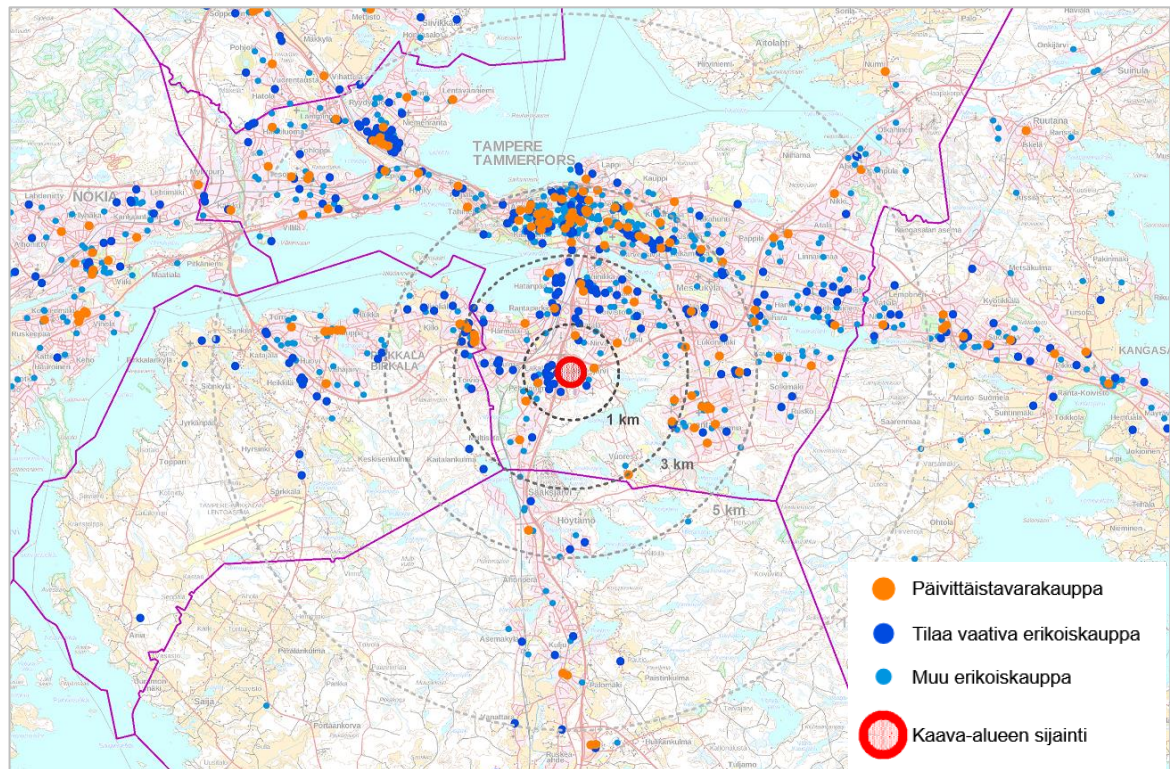
Erikoiskaupan myymälöitä oli Tampereella yhteensä 872 kpl. Toimialoilla, jotka sisältävät tilaa vaativan erikoistavaran kaupan myymälät (rautakauppa, kodinkonekauppa, huonekalukauppa ja muu tilaa vaativa kauppa) toimi yhteensä 106 myymälää. Muun erikoiskaupan toimialoilla (alkot, apteekit ym, muotikauppa, tietotekninen erikoiskauppa ja muu erikoiskauppa) toimi yhteensä 766 myymälää. Lempäälässä ja Pirkkalassa oli tilaa vaativan erikoistavaran kaupan myymälöitä yhteensä 29 kpl ja muun erikoiskaupan myymälöitä yhteensä 182 kpl. Erikoiskaupan toimialaryhmiin kuuluvat toimialat on esitetty liitteessä 1.

Moottoriajoneuvojen, moottoripyörien ja renkaiden vähittäiskaupan toimialoilla toimi Tampereella 124 myymälää ja Lempäälässä 13 myymälää ja Pirkkalassa 21 myymälää. Huoltamoita oli Tampereella 19 toimipaikkaa, Lempäälässä 8 toimipaikkaa ja Pirkkalassa 3 toimipaikkaa.

30.4.2019

Taulukko 2. Vähittäiskaupan toimipaikkojen lukumäärä vuonna 2016 (Tilastokeskus)

Kaupan toimipaikat 2016	Tampere	Lempäälä	Pirkkala	Tarkastelu- alue
Päivittäistavarakauppa	219	22	13	254
Isot supermarketit (yli 1000 m ²)	13	3	2	18
Pienet supermarketit (yli 400 m ² , enintään 1000 m ²)	14	3	2	19
Valintamyymälät (yli 100 m ² , enintään 400 m ²)	88	7	5	100
Elintarvike-, makeis- ym. kioskit (enintään 100 m ²)	41	1	1	43
Päivittäistavaroiden erikoismyymälät	63	8	3	74
Tavaratalokauppa	20	5	4	29
Itsepalvelutavaratalot (yli 2500 m ²)	8	1	1	10
Tavaratalot (yli 2500 m ²)	4	1	0	5
Pienoistavaratalot (enintään 2500 m ²)	8	3	3	14
Muu erikoiskauppa	766	124	58	948
Alkot, apteekit ym.	74	14	7	95
Muotikauppa	135	38	15	188
Tietotekninen kauppa	56	7	1	64
Muu erikoiskauppa	501	65	35	601
Tilaa vaativa kauppa	106	17	12	135
Rautakauppa	50	7	8	65
Kodinkonekauppa	11	4	0	15
Huonekalukauppa	28	4	3	35
Muu tilaa vaativa kauppa	17	2	1	20
Autokauppa ja huoltamot	143	21	24	188
Autokauppa	124	13	21	158
Huoltamotoiminta	19	8	3	30
KAUPPA YHTEENSÄ	1 254	189	111	1 554



Kuva 7: Tarkastelualueen vähittäiskaupan toimipaikat 2011/2012 (Pirkanmaan kaupan palveluverkkoselvitys 2014). Asemakaava-alueen sijainti on osoitettu punaisella ympyrällä.

30.4.2019

Seutu- ja maakuntatasolla kauppa keskittyy Tampereen ydinkaupunkiseudulle. Suurimmat vähittäiskaupan keskittymät ovat Tampereen ydinkeskusta sekä keskusta-alueiden ulkopuolella olevat kaupan alueet (maakuntakaavassa KM) Lempäälän Ideapark ja Pirkkalan Partola sekä paljon tilaa vaativan kaupan alueet (maakuntakaavassa KMT) Tampereen Lahdesjärvi ja Lielähti.

Lahdesjärven alueella, tarkasteltavan asemakaava-alueen eteläpuolella sijaitsee tällä hetkellä IKEA ja K-rauta. Asemakaava-alueen lähiympäristössä on noin 1 370 työpaikkaa, joista noin 770 työpaikkaa on tukku- ja vähittäiskaupan toimialoilla ja noin 390 työpaikkaa teollisuuden toimialoilla. Tukku- ja vähittäiskaupan työpaikat ovat pääosin paljon tilaa vaativan erikoiskaupan toimialoilla.

3.2.2 Vähittäiskaupan kilpailutilanne - ostovoiman siirtymä

Ostovoiman siirtymä on kunkin alueen vähittäiskaupan myynnin ja ostovoiman erotus. Kuluttajat eivät tee kaikkia ostoksia omalta paikkakunnalta, vaan osa ostoksista hankitaan oman asuinalueen ja oman kunnan ulkopuolelta. Vastaavasti muualla asuvat tuovat asianomaiselle paikkakunnalle ulkopuolista ostovoimaa. Kun ostovoiman siirtymä on positiivinen eli myynti on suurempi kuin ostovoima, kaupan palvelut ovat vetovoimaisia ja saavat ostovoimaa muualta. Kun ostovoiman siirtymä on negatiivinen eli myynti on pienempi kuin ostovoima, ostovoimaa siirtyy alueen ulkopuolelle.

Tampereen, Lempäälän ja Pirkkalan kaupalliset palvelut ovat vetovoimaisia ja alueella olevat suuret kaupan keskittymät vetävät ostovoimaa koko maakunnasta ja myös maakunnan ulkopuolelta. Tampereen, Lempäälän ja Pirkkalan päivittäistavarakaupan ostovoiman nettosiirtymä oli vuonna 2016 arviolta noin +19 %. Erikoiskaupan ostovoiman nettosiirtymä oli vuonna 2016 ns. keskustahakuksessa erikoiskaupassa (muu erikoiskauppa) noin +59 % sekä paljon tilaa vaativassa kaupassa (sis. autokauppa) noin +24 %.

3.2.3 Ostovoima ja ostovoiman kehitys

Ostovoima ja sen kehitys ovat perusta kaupan palveluverkon kehittymiselle ja kaupan investoinneille. Arvio tarkastelualueen ja vaikutusalueen ostovoiman kehityksestä perustuu vuonna 2014 valmistuneen Pirkanmaan kaupan palveluverkkoselvityksen laskentaperusteisiin. Ostovoima on arvioitu väestömäärän ja asukaskohtaisten kulutuslukujen avulla ja ostovoiman kehitys väestösuunnitteen ja yksityisen kulutuksen kasvuarvioiden pohjalta. Yksityisen kulutuksen kasvuarviona käytettiin edellä mainitussa selvityksessä päivittäistavarakaupassa 1 % / vuosi ja erikoiskaupassa 2 % / vuosi.

Ostovoiman kehitysarvio kuvaa tietyn alueen väestömäärään perustuvaa ostovoimapotentialia, mutta ei sitä, missä ostovoima toteutuu myyntinä. Ostovoimalaskelmassa ei ole otettu huomioon ostovoiman siirtymiä. Käytännössä esimerkiksi Tampereelle, Lempäälään ja Pirkkalaan kohdistuvan ostovoiman määrä on laskelmaa suurempi, koska alueelle kohdistuu ostovoimaa myös koko maakunnasta ja myös maakunnan ulkopuolelta.

Lahdesjärven asemakaava-alueen **tarkastelualueella** (Tampereen eteläinen ja kaakkoinen palvelualue) kauppaan kohdistuva ostovoima oli vuonna 2016 noin **739 milj.€**. Tarkastelualueen ostovoima lisääntyy vuosina 2016-2025 edellä esitetyillä laskentaperusteilla noin **276 milj.€**, josta kohdistuu päivittäistavarakauppaan noin 668 milj.€, muuhun erikoiskauppaan noin 83 milj.€ sekä tilaa vaativaan erikoiskauppaan, autokauppaan ja huoltamotoimintaan noin 127 milj.€. Vuosina 2016-2040 tarkastelualueen ostovoiman kasvu on noin **743 milj.€**.

Taulukko 3. Arvio tarkastelualueen (Tampereen eteläinen ja kaakkoinen palvelualue) ostovoimasta ja ostovoiman kehityksestä (vuoden 2016 rahassa).

Tarkastelualueen ostovoima, milj.€	2016	2025	2040	Muutos 2016-2025	Muutos 2016-2040
Päivittäistavarakauppa	228	294	386	66	158
Muu erikoiskauppa	203	286	435	83	232
Tiva, autokauppa ja huoltamot	308	435	661	127	353
KAUPPA YHTEENSÄ	739	1015	1482	276	743

30.4.2019

Lahdesjärven asemakaava-alueen **vaikutusalueella** (Tampereen eteläinen ja kaakkoinen palvelualue sekä Lempäälän ja Pirkkalan kunnat) kauppaan kohdistuva ostovoima oli vuonna 2016 noin **1 146 milj.€**. Vaikutusalueen ostovoima lisääntyy vuosina 2016-2025 edellä esitetyillä laskentaperusteilla noin **424 milj.€**, josta kohdistuu päivittäistavarakauppaan noin 102 milj.€, muuhun erikoiskauppaan noin 128 milj.€ sekä tilaa vaativaan erikoiskauppaan, autokauppaan ja huoltamotoimintaan noin 194 milj.€. Vuosina 2016-2040 vaikutusalueen ostovoiman kasvu on noin **1 257 milj.€**.

Taulukko 4. Arvio vaikutusalueen (Tampereen eteläinen ja kaakkoinen palvelualue sekä Lempäälän ja Pirkkalan kunnat) ostovoimasta ja ostovoiman kehityksestä (vuoden 2016 rahassa).

Vaikutusalueen ostovoima, milj.€	2016	2025	2040	Muutos 2016-2025	Muutos 2016-2040
Päivittäistavarakauppa	353	455	626	102	272
Muu erikoiskauppa	315	443	705	128	391
Tiva, autokauppa ja huoltamot	478	673	1072	194	594
KAUPPA YHTEENSÄ	1146	1570	2403	424	1257

3.2.4 Arvio liiketilatarpeesta ja sen kehityksestä

Ostovoiman kasvu mahdollistaa kaupan paremmat toimintamahdollisuudet, jolloin nykyiset yritykset voivat kasvattaa myyntiään ja uusille yrityksille voi syntyä riittävät toimintaedellytykset. Kaupan liiketilatarve on arvioitu ostovoiman ja sen kehityksen perusteella muuttamalla ostovoima liiketilatarpeeksi kaupan keskimääräisten myyntitehokkuuksien (€/k-m²/vuosi) avulla. Liiketilarpeen arvioinnissa on käytetty samoja laskentaperiaatteita kuin vuonna 2014 valmistuneessa Pirkanmaan kaupan palveluverkkoselvityksessä.

Arvio liiketilan tarpeesta perustuu seuraaviin tunnuslukuihin:

- päivittäistavarakaupan keskimääräinen myyntitehokkuus 5 600 €/k-m²
- erikoiskaupan keskimääräinen myyntitehokkuus 2 400 €/k-m²
- autokaupan keskimääräinen myyntitehokkuus 3 300 €/k-m²
- kaavallinen ylimitoitus kertoimella 1,3

Arvioitu tilantarve kuvaa liiketilan lisätarpeen suuruusluokkaa tilanteessa, jossa kaikki ostovoiman kasvu kohdistuu uusperustaan. Käytännössä kuitenkin osa ostovoiman kasvusta kohdistuu nykyisten yritysten myynnin kasvuun ja vain osa vaatii uutta liiketilaa. Toisaalta laskelmassa ei ole otettu huomioon myymäläkannan poistumaa, joka lisää liiketilan tarvetta. Keskeinen tilatarpeeseen vaikuttava tekijä on myös myyntitehokkuus. Myyntitehokkuus vaihtelee myymälätyypeittäin ja toimialoittain. Näin ollen myös uusperustannan rakenne vaikuttaa lopulliseen tilatarpeeseen.

Edellä esitetyillä laskentaperusteilla arvioituna **tarkastelualueen** laskennallinen liiketilatarve oli vuonna 2016 **noin 218 600 k-m²**. Väestökehitykseen ja yksityisen kulutuksen kasvuun perustuva liiketilan lisätarve on vuosina 2016-2025 **noin 85 000 k-m²**. Liiketilan lisätarpeesta kohdistuu päivittäistavarakauppaan noin 12 000 k-m², muuhun erikoiskauppaan noin 35 000 k-m² sekä tilaa vaativaan erikoiskauppaan, autokauppaan ja huoltamotoimintaan noin 38 000 k-m². Vuosina 2016-2040 liiketilan lisätarve on noin **232 000 k-m²**.

Taulukko 5. Tarkastelualueen (Tampereen eteläinen ja kaakkoinen palvelualue) laskennallinen liiketilatarve

Tarkastelualueen laskennallinen liiketilatarve, k-m ²	2016	2025	2040	Muutos 2016-2025	Muutos 2016-2040
Päivittäistavarakauppa	40 700	52 500	68 900	11 800	28 200
Muu erikoiskauppa	84 500	119 200	181 300	34 700	96 800
Tiva, autokauppa ja huoltamot	93 400	131 800	200 400	38 400	107 000
KAUPPA YHTEENSÄ	218 600	303 500	450 600	84 900	232 000

30.4.2019

Lahdesjärven asemakaava-alueen **vaikutusalueen** laskennallinen liiketilatarve oli vuonna 2016 noin **339 000 k-m²**. Liiketilan lisätarve on vuosina 2016-2025 noin **130 000 k-m²**. Lisätarpeesta kohdistuu päivittäistavara-kauppaan noin 18 000 k-m², muuhun erikoiskauppaan noin 53 000 k-m² sekä tilaa vaativaan erikoiskauppaan, autokauppaan ja huoltamotoimintaan noin 59 000 k-m². Vuosina 2016-2040 liiketilatarve on noin **391 000 k-m²**.

Taulukko 6. Vaikutusalueen (Tampereen eteläinen ja kaakkoinen palvelualue sekä Lempäälän ja Pirkkalan kunnat) laskennallinen liiketilatarve

Vaikutusalueen laskennallinen liiketilatarve, k-m ²	2016	2025	2040	Muutos 2016-2025	Muutos 2016-2040
Päivittäistavara-kauppa	63 100	81 300	111 700	18 200	48 600
Muu erikoiskauppa	131 100	184 400	293 900	53 300	162 800
Tiva, autokauppa ja huoltamot	144 900	203 900	325 000	59 000	180 100
KAUPPA YHTEENSÄ	339 100	469 600	730 600	130 500	391 500

Liiketilarvetta tarkasteltaessa on syytä muistaa, että kyseessä on tietyn alueen väestömäärään perustuvan ostovoima-arvion pohjalta laskettu liiketilatarve. Laskelmissa ei ole otettu huomioon ostovoiman siirtymiä alueelta toiselle. Laskelman mukaisessa tilanteessa alueen kaikki ostovoima toteutuu myyntinä omalla alueella (ostovoiman siirtymä 0 %). Käytännössä Tampereelle, Lempäälän ja Pirkkalan tulee tulevaisuudessakin kohdistumaan osa kaupunkiseudun muiden kuntien ja koko maakunnan ostovoimasta, joten tarkastelualueen ja vaikutusalueen liiketilatarve on laskennallista liiketilatarvetta suurempi.

4 ASEMAKAAVAMUUTOKSEN KAUPALLISTEN VAIKUTUSTEN ARVIOINTI

4.1 Vaikutusten arvioinnin lähtökohdat

4.1.1 Alustavan kaavaluonnoksen mitoitus suhteessa yleiskaavan enimmäismitoitukseen

Lahdesjärven asemakaavamuutoksen tavoitteena on rakennusoikeuden lisääminen ja käyttötarkoituksen muuttaminen pääosin liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi. Lahdesjärven asemakaavaluonnoksessa on osoitettu liike-, toimisto-, teollisuus- ja varistorakennusten korttelialue (KTT-15). Alustavan kaavaluonnoksen liikerakentamisen rakennusoikeus on **60 000 k-m²**. Pirkanmaan maakuntakaavan ja Tampereen kantakaupungin yleiskaavan suunnittelumääräysten mukaan alueelle sijoittuvan kaupan tulee olla paljon tilaa vaativan erikoistavaran kauppaa.



Kuva 8: Ote asemakaavamuutoksen alustavasta luonnoksesta (Tampereen kaupunki 2018)

30.4.2019

Pirkanmaan maakuntakaavassa 2040 määritelty vähittäiskaupan enimmäismitoitus on Lahdesjärven alueella **150 000 k-m²**, josta enintään 15 000 k-m² voi olla keskustahakuista erikoiskauppaa. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa erikoistavarakaupan mitoitus voidaan toteuttaa kokonaisuudessaan paljon tilaa vaativan erikoistavaran kaupan kerrosalana. Maakuntakaavassa osoitetun Lempäälään Marjamäen työpaikka- ja kaupallisten palvelujen alueen (KMT) enimmäismitoitus on 50 000 k-m² ja Pirkkalan Linnakallion työpaikka- ja kaupallisten palvelujen alueen (KMT) enimmäismitoitus 50 000 k-m². Marjamäen ja Linnakallion enimmäismitoitus on kokonaisuudessaan paljon tilaa vaativan erikoistavaran kauppaa.

Taulukko 7. Pirkanmaan maakuntakaavassa osoitettujen työpaikka- ja kaupallisten palvelujen alueiden vähittäiskaupan enimmäismitoitus ja olemassa oleva kerrosala ((Pirkanmaan liitto 2015 ja 2017 sekä Tampereen kaupunki).

Työpaikka- ja kaupallisten palvelujen alue (KMT)	Maakunta-kaavan enimmäismitoitus	Olemassa oleva kerrosala (2019)	Uutta liiketilaa
Tampere, Lahdesjärvi	150 000	49 200	100 800
Lempäälä, Marjamäki pohj.	50 000	0	50 000
Pirkkala, Linnakallio	50 000	0	50 000
YHTEENSÄ	250 000	49 200	200 800

Tampereen kantakaupungin yleiskaavassa 2040 seudullisesti merkittävät vähittäiskaupan keskittymät sijoittuvat yleiskaavan keskustatoimintojen alueille ja alakeskuksiin. Tilaa vaativaa kauppaa ohjataan Kantakaupungin yleiskaavassa Lielahden, Lahdesjärven ja Hankkion alueille. Lahdesjärven alueelle voidaan yleiskaavan mukaan sijoittaa seudullisesti merkittävää paljon tilaa vaativan vähittäiskaupan kerrosalaa enimmäismäärältään **150 000 k-m²**. Alueelle ei saa sijoittaa yli 3 000 k-m² suuruisia päivittäistavarakaupan yksiköitä tai yli 2 000 k-m² suuruisia keskustahakuisen erikoistavarakaupan yksiköitä.

Syksyllä 2018 valmistuneessa Lahdesjärven asemakaavamuutoksen kaupallisten vaikutusten arvioinnissa (FCG 9.11.2018) todettiin, että Lahdesjärven alustavan kaavaluonnoksen (AKA 8686 = asemakaava ja kaavan numero) ja sen lähiympäristön voimassa olevien asemakaavojen rakennusoikeus ylittää Pirkanmaan maakuntakaavassa 2040 ja Kantakaupungin yleiskaavassa määritellyn vähittäiskaupan enimmäismitoituksen (150 000 k-m²). Pirkanmaan liiton ja ELY-keskuksen näemyksen mukaan kaavamuutoksella (AKA 8686) ei voida ylittää maakuntakaavan ja yleiskaavan enimmäismitoitusta (viranomaisneuvottelu 16.11.2018) alustavan asemakaavaluonnoksen (AKA 8686) mukaisesti.

Asemakaavamuutoksen kaavaratkaisujen taustaksi laadittiin selvitys koko Lahdesjärven alueen voimassa olevista asemakaavoista, kauppaa mahdollistavista kaavamerkinnoista ja liikerakentamisen rakennusoikeudesta. Selvityksen lähtötietoina käytettiin Tampereen karttapalvelun tietoja sekä kaupungilta saatuja tietoja alueen toteutuneesta kerrosalasta. Tarkastelualueena oli Kantakaupungin yleiskaavan kaupan alueen lisäksi myös Lahdesjärven itäosa. Tarkastelualue rajautuu idässä Vuoreksen puistokatuun, pohjoisessa Pyhäjärventiehen ja lännessä Autovarikonkatuun ja valtatiehen 3. Asemakaavataarkastelun tulokset ja johtopäätökset on esitetty seuraavassa kohdassa.

4.1.2 Lahdesjärven alueen voimassa olevien asemakaavojen tarkastelu

Tarkastelualueen voimassa olevien asemakaavojen rakennusoikeus

Lahdesjärven tarkastelualueen (kuvassa 9 punaisella katkoviivalla rajattu alue) voimassa olevien asemakaavojen kokonaisrakennusoikeus on noin 633 000 k-m². Laskennallinen liikerakentamisen rakennusoikeus on noin 229 700 k-m², josta pääkäyttötarkoitukseltaan kaupan alueilla (KM, KM-3, KL, K-24 ja KTTY-6) on noin **196 000 k-m²** ja pääkäyttötarkoitukseltaan muilla alueilla (teollisuus, varasto, toimisto ja muut) noin 33 700 k-m². Liikerakentamisen rakennusoikeutta on käytämättä noin 179 900 k-m², josta pääkäyttötarkoitukseltaan kaupan alueilla noin **147 900 k-m²**.

Pääkäyttötarkoitukseltaan kaupan alueiden rakennusoikeudesta (noin 196 000 k-m²) on 69 400 k-m² Ikean ja K-raudan tonteilla, 71 800 k-m² eteläpuolisella asemakaava-alueella (AKA 8534), 52 100 k-m² Lahdesjärven itäosaan osoitetuilla kaupan alueilla ja 2 700 k-m² moottoritien länsipuolisella kaupan alueella (AKA 8648). Rakennusoikeus on käytetty kokonaan ainoastaan Ikean tontilla. Muut alueet ovat rakentamattomia tai rakennusoikeutta on huomattava määrä käyttämättä.

30.4.2019

Taulukko 8. Lahdesjärven tarkastelualueen voimassa olevien asemakaavojen kokonaisrakennusoikeus, las-kennallinen liikerakentamisen rakennusoikeus ja käyttämätön liikerakentamisen rakennusoikeus (Tampereen kaupunki)

Pääasiallinen käyttötarkoitus (kaavamerkintä)	Rakennusoikeus yhteensä, k-m ²	Liike-rakentamisen rakennusoikeus, k-m ²	Käyttämätön liikerakentamisen rakennusoikeus, k-m ²
Kauppa (KM, KM-3, KL, K-24, KTTY-6)	195 970	195 970	147 860
Ikean alue (KM)	35 000	35 000	0
K-raudan alue (KL)	34 400	34 400	21 300
Eteläosan asemakaavan (AKA 8534) alue (KM-3)	71 790	71 790	71 790
Lahdesjärven itäosan alueet (K-24, KTTY-6, KL)	52 080	52 080	52 070
Moottoritien länsipuoli (AKA 8648, KL)	2 700	2 700	2 700
Teollisuus ja varastot (T-20, T-24)	306 760	19 240	17 930
Toimisto (KT, KT-6, KTT-15)	103 540	13 360	13 030
Muut (LH-5, LPA, LPA-8)	26 720	1 100	1 100
YHTEENSÄ	632 990	229 670	179 920

Johtopäätökset

Pirkanmaan maakuntakaavan työpaikka- ja kaupallisten palvelujen alue ja Tampereen Kantakaupungin yleiskaavan paljon tilaa vaativan kaupan alue ovat moottoritien itäpuolella rajaukseltaan yhtenevät. Alueet rajautuvat Särkijärvenkatuun, Automiehenkatuun ja Leppästensuonkatuun. Lännessä maakuntakaavan alue rajautuu moottoritiehen, mutta yleiskaavan alue ulottuu myös moottoritien länsipuolelle. Moottoritien länsipuolella on yksi rakentamaton KL-tontti, jonka rakennusoikeus on 2 700 k-m². Tontille tulee mahdollisesti tulevaisuudessa päivittäistavaramyymälä. Toiminnan luonteesta ja mitoituksesta johtuen voidaan olettaa, että moottoritien länsipuolinen alue palvelee lähinnä uudistuvaa Peltolampi-Lakalaivan aluetta paikallisesti, eikä sillä ole seudullista merkitystä. **Näin ollen liikerakentamisen kokonaiskerrosalan tarkastelu on rajattu moottoritien itäpuoliselle alueelle (kuvassa 9 yhtenäisellä punaisella viivalla rajattu alue).**

Muille kuin KM- ja KL-tonteille osoitetun liikerakentamisen rakennusoikeuden määrä on pieni ja liittyy kiinteästi pääkäyttötarkoituksen mukaiseen toimintaan, kuten tuotantotiloihin, joten sillä ei katsota olevan seudullista merkitystä kaupalle. **Näin ollen kokonaiskerrosalan tarkastelu on rajattu koskemaan ainoastaan tontteja, joiden pääkäyttötarkoitus on kauppa- ja liikeraikentaminen (KM ja KL).**

Liikerakentamisen rakennusoikeus Kantakaupungin yleiskaavassa osoitetulla alueella moottoritien itäpuolella ja pääkäyttötarkoitukseltaan kaupan alueilla on noin 141 200 k-m².

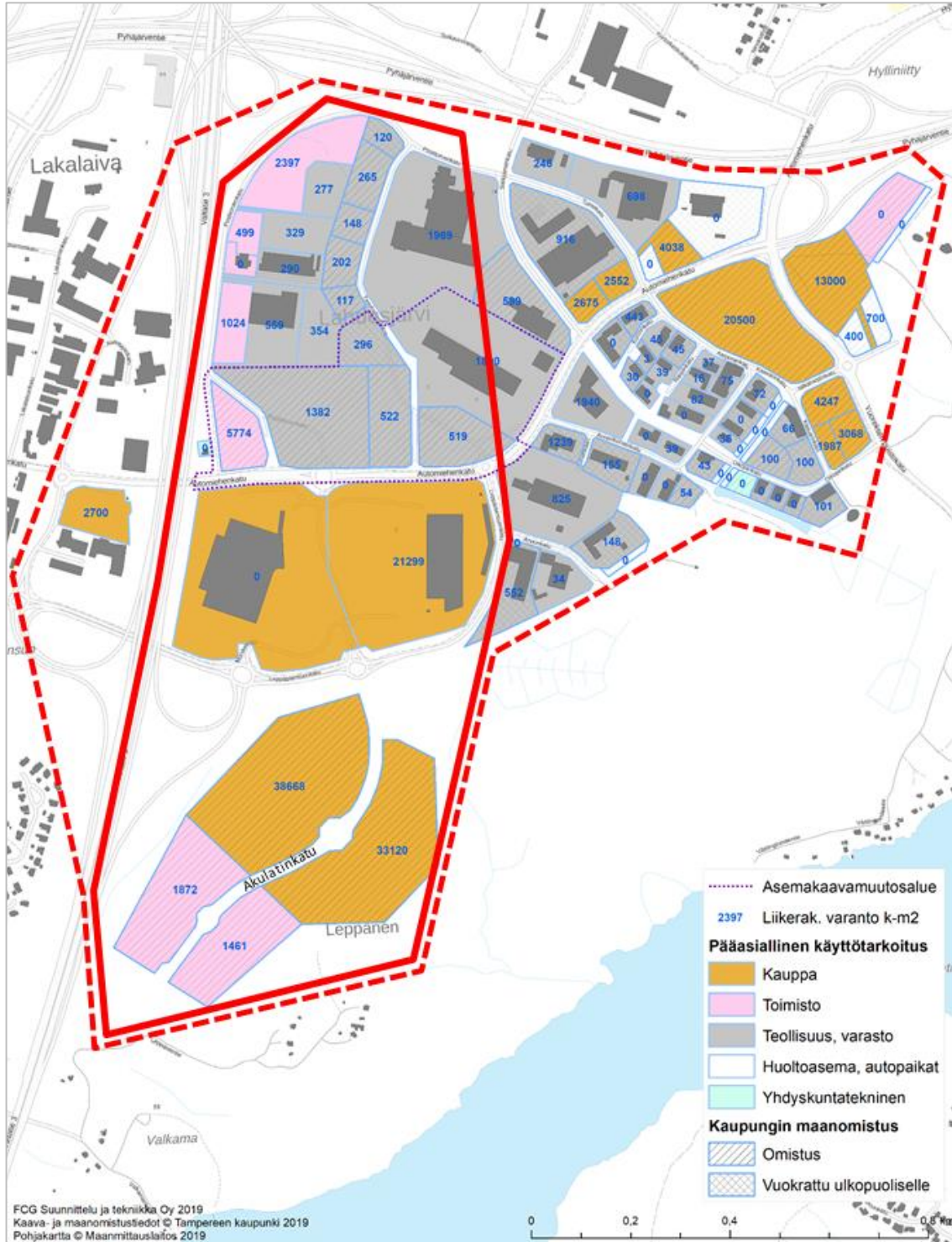
Taulukko 9. Voimassa olevien asemakaavojen ja pääkäyttötarkoitukseltaan kaupan alueiden liikerakentamisen rakennusoikeus, toteutunut kerrosala ja käyttämätön rakennusoikeus Kantakaupungin yleiskaavan kaupan alueella moottoritien itäpuolella (Tampereen kaupunki)

Kaupan alueet (kaavamerkintä)	Liike-rakentamisen rakennusoikeus, k-m ²	Toteutunut liikerakentamisen kerrosala, k-m ²	Käyttämätön liikerakentamisen rakennusoikeus, k-m ²
Ikean alue (KM)	35 000	36 060	0
K-raudan alue (KL)	34 400	13 100	21 300
Eteläosan asemakaavan (AKA 8534) alue (KM-3)	71 790	0	71 790
YHTEENSÄ	141 190	49 160	93 090

Voimassa olevien asemakaavojen lisäksi IKEA:n ja K-raudan tonteilla on laadittu asemakaavamuutos (ns. IKANO-kaava, AKA 8395), joka eteni ehdotusvaiheeseen vuonna 2012, mutta jäi hyväksymättä. Kaava on edelleen vireillä. Kaavaluonnos mahdollistaisi Ikean tavaratalon laajentamisen ja muun erikoiskaupan liiketilojen toteuttamisen. Kaavaehdotuksen mukainen lisärakennusoikeus on **11 300 k-m²**. Vireillä oleva asemakaavamuutos on otettu huomioon Automiehenkadun asemakaavamuutoksen mitoitusta tarkistettaessa.

30.4.2019

Seuraavassa kuvassa on esitetty koko Lahdesjärven tarkastelualueen (punainen katkoviiva) ja liikerakentamisen kokonaiskerrosalan tarkasteluun valitun kohdealueen (punainen yhtenäinen viiva) **voimassa olevien asemakaavojen** pääkäyttötarkoitus ja arvio liikerakentamisen käyttämättömästä rakennusoikeudesta.



Kuva 9: Lahdesjärven alueen asemakaavatilanne, voimassa olevat asemakaavat, korttelialueiden pääasiallinen käyttötarkoitus ja arvio liikerakentamisen käyttämättömästä rakennusoikeudesta (Tampereen kaupunki). Tarkastelualueen raja on esitetty punaisella katkoviivalla ja liikerakentamisen tarkastelun kohdealue yhteisellä punaisella viivalla.

30.4.2019

4.1.3 Asemakaavamuutoksen mitoituksen tarkistaminen

Lahdesjärven liikerakentamisen kokonaiskerrosalaa on tarkasteltu Kantakaupungin yleiskaavassa osoitetulla alueella moottoritien itäpuolella sekä kortteleissa, joiden pääkäyttötarkoitus on kauppa- ja liikerakentaminen (KM ja KL).

Voimassa olevissa asemakaavoissa KM- ja KL-tonttien rakennusoikeus on noin **141 200 k-m²**. Alustavan asemakaavaluonnoksen (AKA 8686) liikerakentamisen rakennusoikeus on 60 000 k-m². Asemakaavaluonnos yhdessä voimassa olevien asemakaavojen kanssa mahdollistaisi 201 200 k-m² liikerakentamista ja ylittäisi maakuntakaavan ja yleiskaavan enimmäismitoituksen (150 000 k-m²).

Lahdesjärven asemakaava-alue (AKA 8686) on kuitenkin hyvästä saavutettavuudestaan ja näkyvästä sijainnistaan johtuen vetovoimainen kaupan sijaintipaikka, joten liikerakentamisen rakennusoikeutta on perusteltua siirtää Akulatinkadun kaava-alueelta (AKA 8534) Automiehenkadun kaava-alueelle (AKA 8686) vaiheasemakaavalla. Molemmat asemakaava-alueet ovat kaupungin omistuksessa.

Asemakaavan (AKA 8686) liiketilan mitoituksen tarkistamiseksi on esitetty kaksi vaihtoehtoa. Vaihtoehdossa 1 ei ole otettu huomioon Ikano-kaavaa ja vaihtoehdossa 2 Ikano-kaava on mitoituksessa mukana. Molemmissa vaihtoehdoissa lähtökohtana on, että kaupan alueiden liikerakentamisen rakennusoikeus ei ylitä yleiskaavan enimmäismitoitusta 150 000 k-m². Lisäksi molemmissa vaihtoehdoissa on lähtökohtana:

- Ikean ja K-raudan tonttien rakennusoikeus säilyy ennallaan, **69 400 k-m²**
- Akulatinkadun alueen moottoritien puoleisen korttelin 6147 asemakaava jää voimaan (KM-3, KTT-15) ja liikerakentamisen rakennusoikeus säilyy ennallaan, **38 700 k-m²**
- Akulatinkadun alueen itäosan korttelin 6148 (KM-3, KTT-15) osalta käynnistetään kaavamuutostyö (vaiheasemakaava), jossa korttelin käyttötarkoitus muutetaan esim. T-tonteiksi, joilla on 5 - 10 % liikerakentamisoikeus.

Vaihtoehto 1

- Ikean ja K-raudan tonttien sekä Akulatinkadun kaava-alueen korttelin 6147 liikerakentamisen rakennusoikeus on yhteensä **108 100 k-m²**, joten Automiehenkadun kaava-alueen (AKA 8686) liikerakentamisen rakennusoikeus voi olla enintään **41 900 k-m²**, jotta maakuntakaavan ja Kantakaupungin yleiskaavan enimmäismitoitus ei ylity.
- Automiehenkadun kaava-alueen (AKA 8686) eteläosa Automiehenkadun varressa osoitetaan kaupan alueena ja pohjoisin osa muutetaan T-alueeksi, jolla on 5 - 10 % liikerakentamisoikeus. Läntisen kaupan korttelin tehokkuus on 0.60 ja itäisen 0.50, jolloin kortteleiden rakennusoikeuksiksi muodostuvat noin **12 000 k-m²** ja **29 000 k-m²** (kuva 10).

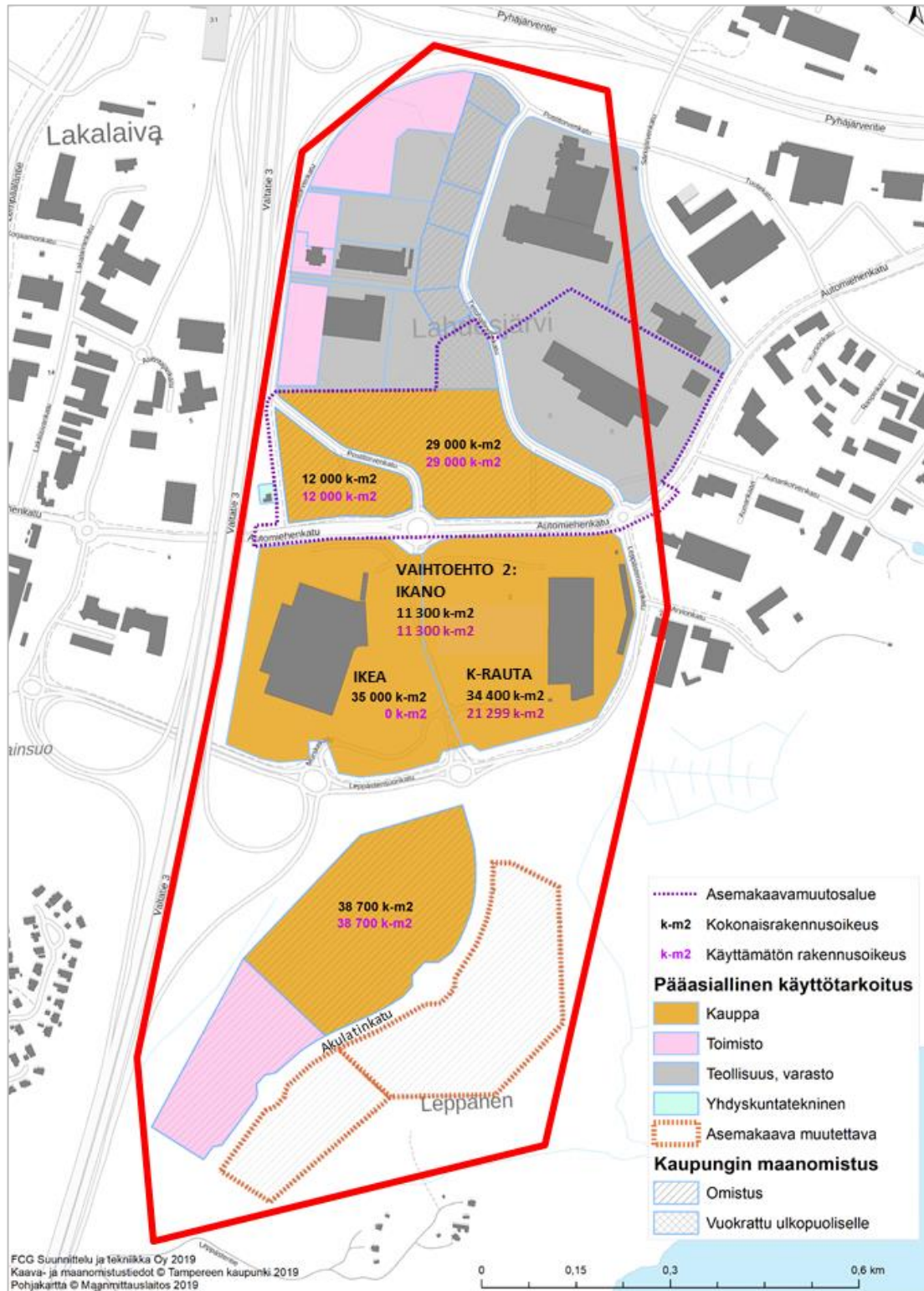
Vaihtoehto 2

- Ikean ja K-raudan tonttien, Akulatinkadun kaava-alueen korttelin 6147 ja Ikano-kaavan liikerakentamisen rakennusoikeus on yhteensä **119 400 k-m²**, joten Automiehenkadun kaava-alueen (AKA 8686) liikerakentamisen rakennusoikeus voi olla enintään **30 600 k-m²**, jotta maakuntakaavan ja Kantakaupungin yleiskaavan enimmäismitoitus ei ylity.
- Automiehenkadun kaava-alueen (AKA 8686) eteläosa Automiehenkadun varressa osoitetaan kaupan alueena ja pohjoisin osa muutetaan T-alueeksi, jolla on 5 - 10 % liikerakentamisoikeus. Mikäli kaupan alueet ovat pinta-alaltaan samat kuin vaihtoehdossa 1, on läntisen kaupan korttelin tehokkuus 0.50 ja itäisen 0.35, jolloin kortteleiden rakennusoikeuksiksi muodostuvat noin **10 000 k-m²** ja **20 000 k-m²**. Tehokkuudet alueen muilla liikerakentamiseen osoitetuilla tonteilla vaihtelevat välillä 0,33-0,50.

Taulukko 10. Lahdesjärven kohdealueen liikerakentamisen rakennusoikeus vaihtoehdoissa 1 ja 2

Liikerakentamisen rakennusoikeus, k-m ²	VAIHTOEHTO 1 (ei Ikanoa)	VAIHTOEHTO 2 (Ikano mukana)
Ikean alue (KM)	35 000	35 000
K-raudan alue (KL)	34 400	34 400
Ikano-kaava (KL)		11 300
Akulatinkadun alueen kortteli 6147 (KM-3)	38 700	38 700
Automiehenkadun kaava (AKA 8686)	41 900	30 600
YHTEENSÄ	150 000	150 000

30.4.2019



Kuva 10: Ehdotus Lahdesjärven kaupan alueen liikerakentamisen rakennusoikeuksien uudelleen järjestelyistä (VAIHTOEHTO 1). Liikerakentamisen tarkastelun kohdealueen (=Tampereen Kantakaupungin yleiskaavan kaupan alue moottoritien itäpuolella) raja on esitetty punaisella viivalla.

30.4.2019

4.2 Vaikutukset kaupan palvelujen toiminta- ja kehitysedellytyksiin

4.2.1 Liiketilän mitoitus suhteessa liiketilän lisätarpeeseen

Suunnitellun liikerakentamisen vaikutuksia nykyisten vähittäiskaupan myymälöiden toiminta- ja kehitysedellytyksiin sekä suunniteltujen kaupan hankkeiden kehittymismahdollisuuksiin voidaan arvioida vertaamalla suunniteltua mitoitusta laskennalliseen liiketilatarpeeseen. Mikäli liiketilän lisätarve riittää kattamaan suunnitellun liikerakentamisen, ei uuden liiketilän rakentamisella ole odotettavissa haitallisia vaikutuksia kaupan toiminta- ja kehitysedellytyksiin.

VAIHTOEHTO 1

Asemakaavamuutoksen (AKA 8686) mitoitus

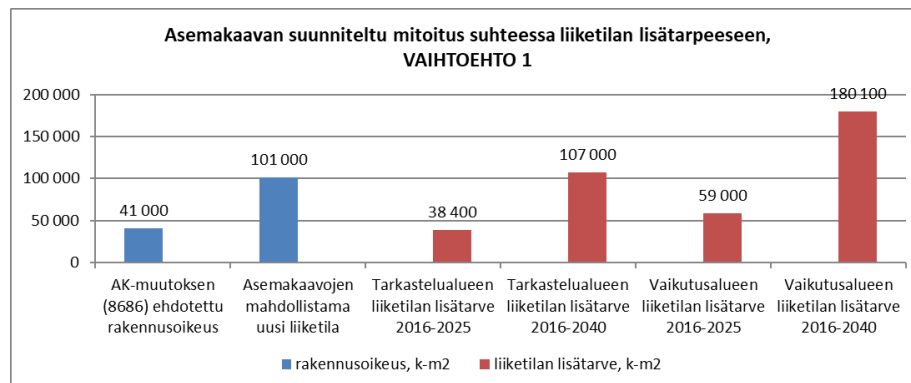
Tarkastelualueen (Tampereen eteläinen ja kaakkoinen palvelualue) tilaa vaativan erikoiskaupan (sis. autokaupan ja huoltamotoiminnan) laskennallinen liiketilän lisätarve on vuosina 2016-2025 noin 38 400 k-m² ja vuosina 2016 - 2040 noin 107 000 k-m². Vaikutusalueen (Tampereen eteläinen ja kaakkoinen palvelualue sekä Lempäälän ja Pirkkalan kunnat) tilaa vaativan erikoiskaupan laskennallinen liiketilän lisätarve on vuosina 2016-2025 noin 59 000 k-m² ja vuosina 2016-2040 noin 180 000 k-m².

Mikäli asemakaavamuutoksen liikerakentamisen rakennusoikeus on edellä ehdotetun mukainen (41 000 k-m²), riittää tarkastelualueen ja vaikutusalueen väestön vuosien 2016-2040 kysynnän kasvuun perustuva tilaa vaativan erikoiskaupan liiketilän lisätarve kattamaan asemakaavamuutoksen liikerakentamisen. Asemakaavamuutoksen rakennusoikeuden toteutuminen kokonaisuudessaan (41 000 k-m²) käyttää vaikutusalueen tilaa vaativan erikoiskaupan liiketilän lisätarpeesta (noin 180 000 k-m²) noin 23 % ja tarkastelualueen liiketilän lisätarpeesta (noin 107 000 k-m²) noin 38 %. Tarkastelualueen vuosien 2016-2025 tilaa vaativan erikoiskaupan liiketilän lisätarve (noin 38 000 k-m²) ei riitä kattamaan asemakaavamuutoksen mahdollistamaa uutta liikerakentamista. Vaikutusalueen vuosien 2016-2025 tilaa vaativan erikoiskaupan liiketilän lisätarpeesta asemakaavan mahdollistama liikerakentaminen käyttää noin 69 %.

Kaavamuutoksen (AKA 8686) ja eteläpuolisen asemakaavan (AKA 8534) mitoitus

Kaavamuutosalueen (AKA 8686) liikerakentamiselle suunnitelluilla alueilla ei ole tällä hetkellä rakennuksia. Alueella on ollut maa-aineksia ja läjitystä, mutta läjityslupa on päättymässä vuonna 2018 eikä sitä ole tarkoitus jatkaa. Eteläpuolinen asemakaava-alue (AKA 8534) on rakentamatonta aluetta.

Mikäli liikerakentamisen rakennusoikeus on kohdassa 4.1.3 esitetyn mukaisesti Lahdesjärven kaava-alueella (AKA 8686) 41 000 k-m², Ikean ja K-raudan alueilla 69 400 k-m² ja Akulätinkadun kaava-alueella 38 700 k-m², on asemakaavojen rakennusoikeus yhteensä 149 100 k-m². Asemakaavat mahdollistavat uutta liiketilaa noin 101 000 k-m². Tarkastelualueen ja vaikutusalueen tilaa vaativan erikoiskaupan vuosien 2016 - 2040 liiketilän lisätarve riittää kattamaan Lahdesjärven asemakaavojen mahdollistaman uuden liikerakentamisen. Uusi liikerakentaminen käyttää vaikutusalueen tilaa vaativan erikoiskaupan liiketilän lisätarpeesta noin 56 % ja tarkastelualueen liiketilän lisätarpeesta noin 94 %.



Kuva 11: Asemakaavojen mitoitus suhteessa tarkastelualueen ja vaikutusalueen vuosien 2016 - 2025 ja vuosien 2016 - 2040 laskennalliseen liiketilän lisätarpeeseen

30.4.2019



Kuva 12: Lahdesjärven asemakaavamuutoksen (AKA 8686) ja eteläpuolisen asemakaavan (AKA 8534) alueiden nykytilanne ja kaava-alueiden likimääräinen raja (https://kartat.tampere.fi/oskari)

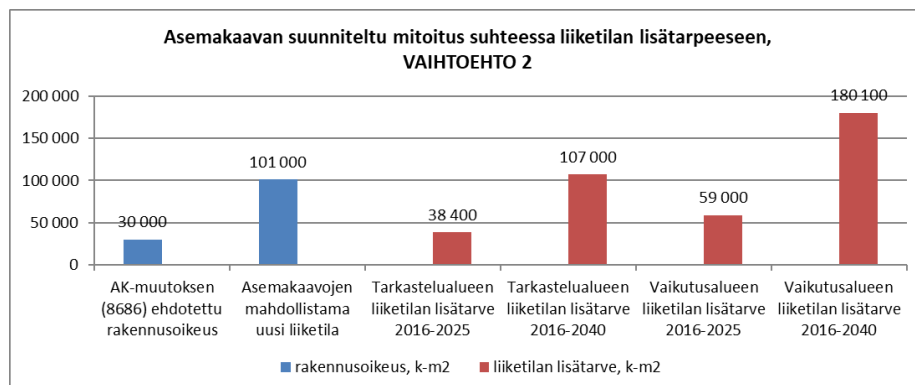
VAIHTOEHTO 2

Asemakaavamuutoksen (AKA 8686) mitoitus

Mikäli asemakaavamuutoksen liikerakentamisen rakennusoikeus on kohdassa 4.1.3 esitetyn mukainen (30 000 k-m²), riittää tarkastelualueen ja vaikutusalueen väestön vuosien 2016-2040 kysynnän kasvuun perustuva tilaa vaativan erikoiskaupan liikekilan lisätarve kattamaan asemakaavamuutoksen liikerakentamisen. Asemakaavamuutoksen rakennusoikeuden toteutuminen kokonaisuudessaan (30 000 k-m²) käyttää vaikutusalueen tilaa vaativan erikoiskaupan liikekilan lisätarpeesta (noin 180 000 k-m²) noin 17 % ja tarkastelualueen liikekilan lisätarpeesta (noin 107 000 k-m²) noin 28 %. Myös vuosien 2016-2025 liikekilan lisätarve vaikutusalueella (noin 59 000 k-m²) ja tarkastelualueella (noin 38 000 k-m²) riittää kattamaan asemakaavamuutoksen liikerakentamisen.

Kaavamuutoksen (AKA 8686), eteläpuolisen asemakaavan (AKA 8534) ja Ikano-kaavan mitoitus

Mikäli liikerakentamisen rakennusoikeus on kohdassa 4.1.3 esitetyn mukaisesti Lahdesjärven kaava-alueella (AKA 8686) 30 000 k-m², Ikean ja K-raudan alueilla 69 400 k-m², Akulatinkadun kaava-alueella 38 700 k-m² ja Ikano-kaavan alueella 11 300 k-m², on asemakaavojen rakennusoikeus yhteensä 149 400 k-m². Asemakaavat mahdollistavat uutta liikekilaa noin 101 000 k-m². Tarkastelualueen ja vaikutusalueen tilaa vaativan erikoiskaupan vuosien 2016 - 2040 liikekilan lisätarve riittää kattamaan Lahdesjärven asemakaavojen mahdollistaman uuden liikerakentamisen. Uusi liikerakentaminen käyttää vaikutusalueen tilaa vaativan erikoiskaupan liikekilan lisätarpeesta noin 56 % ja tarkastelualueen liikekilan lisätarpeesta noin 94 %.



Kuva 13: Asemakaavojen mitoitus suhteessa tarkastelualueen ja vaikutusalueen vuosien 2016 - 2025 ja vuosien 2016 - 2040 laskennalliseen liikekilan lisätarpeeseen

30.4.2019

4.2.2 Kaupan toiminta- ja kehitysedellytykset

Kohdassa 4.2.1 on verrattu asemakaavamuutoksen liikerakentamisen mitoitusta vaikutusalueen ja tarkastelualueen väestön kysynnän kasvun pohjalta arvioituun liiketilan laskennalliseen lisätarpeeseen.

Vaihtoehtod 1 mukaisen rakennusoikeuden toteutuminen kokonaisuudessaan (41 000 k-m²) käyttää vaikutusalueen tilaa vaativan erikoiskaupan vuosien 2016-2040 liiketilan laskennallisesta lisätarpeesta (180 000 k-m²) noin 23 % ja tarkastelualueen liiketilan laskennallisesta lisätarpeesta (107 000 k-m²) noin 38 %. Vaikutusalueen vuosien 2016-2025 liiketilan lisätarpeesta asemakaavamuutoksen mitoitus käyttää noin 69 %, mutta tarkastelualueen (Tampereen eteläinen ja kaakkoinen palvelualue) vuosien 2016-2025 liiketilan lisätarve ei riitä kattamaan asemakaavamuutoksen mitoitusta.

Vaihtoehtod 2 mukaisen rakennusoikeuden toteutuminen kokonaisuudessaan (30 000 k-m²) käyttää vaikutusalueen tilaa vaativan erikoiskaupan vuosien 2016-2040 liiketilan lisätarpeesta (noin 180 000 k-m²) noin 17 % ja tarkastelualueen liiketilan lisätarpeesta (noin 107 000 k-m²) noin 28 %. Vaikutusalueen vuosien 2016-2025 liiketilan lisätarpeesta (noin 59 000 k-m²) asemakaavamuutoksen mitoitus käyttää noin 51 % ja tarkastelualueen liiketilan lisätarpeesta (noin 38 000 k-m²) noin 79 %.

Vaikutusalueen (Tampereen eteläinen ja kaakkoinen palvelualue sekä Lempäälän ja Pirkkalan kunnat) paljon tilaa vaativan erikoiskaupan liiketilan lisätarve mahdollistaa Lahdesjärven asemakaavamuutoksen liikerakentamisen molemmissa vaihtoehtoissa, joten uuden liikerakentamisen myötä ei ole odotettavissa merkittäviä haitallisia vaikutuksia olemassa olevien myymälöiden toiminta- ja kehitysedellytyksiin. Uusien toimijoiden sijoittuminen tukee Lahdesjärven alueella jo toimivien myymälöiden toiminta- ja kehitysedellytyksiä. Vaikutusalueen liiketilan lisätarve mahdollistaa myös Lempäälän ja Pirkkalan työpaikka- ja kaupallisten palveluiden alueiden kehittämisen.

Uusien myymälöiden perustaminen muuttaa kuitenkin aina kilpailuasetelmaa ja kilpailutilannetta, erityisesti lyhyellä tähtäimellä. Lahdesjärven asemakaavamuutoksen mahdollistaman tilaa vaativan erikoistavaran kaupan mahdolliset vaikutukset kohdistuvat erityisesti aluetta lähimpänä oleviin myymälöihin, joiden kanssa uusi liikerakentaminen kilpailee osittain samoista asiakkaista. Kysynnän kasvu riittää kuitenkin sekä olemassa oleville, että uusille kaupan toimijoille.

4.3 Vaikutukset yhdyskuntarakenteen kehitykseen

4.3.1 Yhdyskuntarakenteen kehitys

Lahdesjärven asemakaava-alue sijaitsee olemassa olevassa yhdyskuntarakenteessa ja olemassa olevalla kaupan alueella, joten alueelle suunnitellulla liikerakentamisella ei ole yhdyskuntarakennetta hajauttavaa vaikutusta. Uusi liikerakentaminen sijoittuu Pirkanmaan maakuntakaavan ja Kantakaupungin yleiskaavan mukaiselle paljon tilaa vaativan kaupan alueelle. Suunnitellun liikerakentamisen toteutuminen vahvistaa Lahdesjärven vetovoimaa kaupan sijaintipaikkana ja asemaa Tampereen ydinkaupunkiseudun eteläosien kaupallisessa palveluverkossa.

Asemakaava-alueelle sijoittuvat palvelut ovat hyvin saavutettavissa. Henkilöauton lisäksi palvelut ovat saavutettavissa myös joukkoliikenteellä sekä kävellen ja pyöräillen. Hyvät kävely- ja pyöräilyyhteydet läheisiltä asuinalueilta mahdollistavat asioinnin kävellen ja pyöräillen. Vuoden 2015 lopussa alle kilometrin etäisyydellä asui noin 3 200 asukasta ja alle 3 kilometrin etäisyydellä noin 36 500 asukasta, joka on noin kolmannes vaikutusalueen väestömäärästä.

4.3.2 Palvelutarjonnan ja palveluverkon kehitys

Asemakaavamuutos mahdollistaa kaava-alueelle liiketilaa vaihtoehdosta riippuen 30 000 - 41 000 k-m². Pirkanmaan maakuntakaavan ja Tampereen kantakaupungin yleiskaavan suunnittelumääräysten mukaan alueelle sijoittuvan kaupan tulee olla paljon tilaa vaativan erikoistavaran kauppaa.

Asemakaavamuutos mahdollistaa Tampereella toimivien ja/tai uusien paljon tilaa vaativan erikoiskaupan toimijoiden sijoittumisen olemassa olevalle Lahdesjärven kaupan alueelle. Tilaa vaativan kaupan toimijoille vetovoimaisimpia ovat alueet, joille on hyvä näkyvyys valtatieltä, jotka ovat hyvin saavutettavissa ja joilla on riittävästi tilaa rakennuksille ja pysäköinnille. Kaavamuutosalue täyttää tilaa vaativan erikoiskaupan sijoittumiskriteerit erinomaisesti.

30.4.2019

Asemakaavan toteutumisen myötä paljon tilaa vaativan erikoistavaran kaupan palvelutarjonta ja valintamahdollisuudet lisääntyvät, mikä vahvistaa Lahdesjärven alueen asemaa eteläisen Tampereen ydinkaupunkiseudun kaupallisessa palveluverkossa. Vaikutusalueen väestön lisääntymisen kautta tuleva kysynnän kasvu mahdollistaa Lahdesjärven asemakaavojen mahdollistaman uuden tilaa vaativan erikoistavaran kaupan liikerakentamisen kohdassa 4.1.3 esitetyn mukaisesti. Näin ollen liikerakentamisen myötä ei ole odotettavissa merkittäviä haitallisia vaikutuksia nykyisten myymälöiden toiminta- ja kehitysedellytyksiin. Vaikutusalueen väestön kysynnän kasvu mahdollistaa myös Lempäälän ja Pirkkalan työpaikka- ja kaupallisten palveluiden alueiden kehittämisen, joten vaikutusalueen tilaa vaativan erikoiskaupan nykyinen palveluverkko säilyisi ja täydentyisi uusilla myymälöillä.

Lahdesjärven alueen asemakaavojen mitoitukset ei ylitä Pirkanmaan maakuntakaavassa ja Tampereen Kantakaupungin yleiskaavassa määriteltyä vähittäiskaupan enimmäsmitoitusta (150 000 m²), joten asemakaavamuutos ei vaaranna kaavoissa esitettyjen alueellisesti tasapainoisen kaupan palveluverkon kehitystä koskevien tavoitteiden toteutumista.

4.3.3 Tampereen keskustan ja aluekeskustan kaupallisten palvelujen kehitys

Tampereen ydinkeskustan kaupallinen vetovoima ja elävyys ovat riippuvaisia kaupallisten ja kulttuuristen palvelujen tarjonnan monipuolisuudesta. Tampereen ydinkeskusta on selkeä maakunnan kaupallinen pääkeskus. Ydinkeskustan kaupallisten palvelujen toiminta- ja kehitysedellytyksiin vaikuttavat hyvin monet tekijät, kuten liikenne- ja pysäköintijärjestelyt, fyysinen ympäristö, liiketilojen tarjonta, tarjonnan monipuolisuus sekä liikkeiden ja palveluiden vetovoima ja aukioloajat.

Lahdesjärven kaavamuutosalueelle suunniteltu liikerakentaminen on tilaa vaativan erikoistavaran kauppaa, joka ei kilpaile keskustaan sijoittuvan kaupan kanssa. Tilaa vaativan erikoistavaran kaupan sijoittumisesta Lahdesjärven alueelle ei ole odotettavissa haitallisia vaikutuksia ydinkeskustan kaupan toiminta- ja kehitysedellytyksiin.

Kantakaupungin yleiskaavassa on Lahdesjärven kaupan alueen länsipuolelle osoitettu uusi Lakalaivan aluekeskus, jota kehitetään seudullisesti hyvin saavutettavana ja monipuolisena työpaikkojen, asumisen, palvelujen, vapaa-ajan toimintojen sekä kestävä liikenteen ja liityntäpysäköinnin alueena. Lakalaivan aluekeskuksen pohjoista osaa rautatien molemmin puolin kehitetään tulevaisuudessa henkilöliikenteen asemaan ja valtatiehen tukeutuvana työpaikkojen alueena. Lakalaivan aluekeskuksen eteläisen osan toiminnoissa painottuvat asuminen sekä julkiset ja kaupalliset palvelut.

Aluekeskukseen ei tule sijoittumaan paljon tilaa vaativaa erikoiskauppaa, joten Lahdesjärven alueelle sijoittuva tilaa vaativa erikoiskauppa ei heikennä aluekeskuksen kehitysmahdollisuuksia. Vaikutusalueen päivittäistavarakaupan ja muun erikoiskaupan kysynnän ja liiketilatarpeen lisäksi mahdollistaa aluekeskuksen kehittymisen monipuolisena keskusta-alueena. Palvelutarjonnan lisääntyminen Lahdesjärven alueella tukee omalta osaltaan Lakalaivan aluekeskuksen kehitystä. Aluekeskukseen sijoittuvat päivittäistavarakaupan ja muun erikoiskaupan palvelut sekä Lahdesjärven alueelle sijoittuvat paljon tilaa vaativan erikoistavaran kaupan palvelut täydentävät toisiaan ja muodostavat monipuolisen ja hyvin saavutettavan palvelukokonaisuuden.

4.4 Vaikutukset kaupallisten palvelujen saavutettavuuteen

Kaupan palveluiden saavutettavuutta voidaan tarkastella sekä etäisyyksinä (fyysinen saavutettavuus) myymälään että koettuna saavutettavuutena, joka kuvaa asiaa moniulotteisemmin. Koettu saavutettavuus voidaan määritellä vaivaksi, jonka kotitalous kokee kaupassa asioidessa. Jos tavaroiden hankkiminen aiheuttaa paljon vaivaa, on saavutettavuus huono ja jos tavaroiden hankkiminen aiheuttaa vähän vaivaa, on saavutettavuus hyvä (Spåre ja Pulkkinen 1997).

Saavutettavuuden tarkastelu painottuu yleensä päivittäistavarakauppaan ja fyysisen saavutettavuuden tarkasteluun. Erikoiskaupassa palvelujen fyysinen saavutettavuus ei ole samalla tavalla keskeinen kuin päivittäistavarakaupassa, koska erikoiskaupan myymälöissä asioidaan harvemmin. Erikoiskaupassa fyysistä saavutettavuutta tärkeämpää on koettu saavutettavuus, johon vaikuttavat muun muassa tarjonnan monipuolisuus, valintamahdollisuudet, myymälöiden tuotevalikoima, laatu ja hintataso, asiointin helppous sekä koko asiointimatkan sujuvuus.

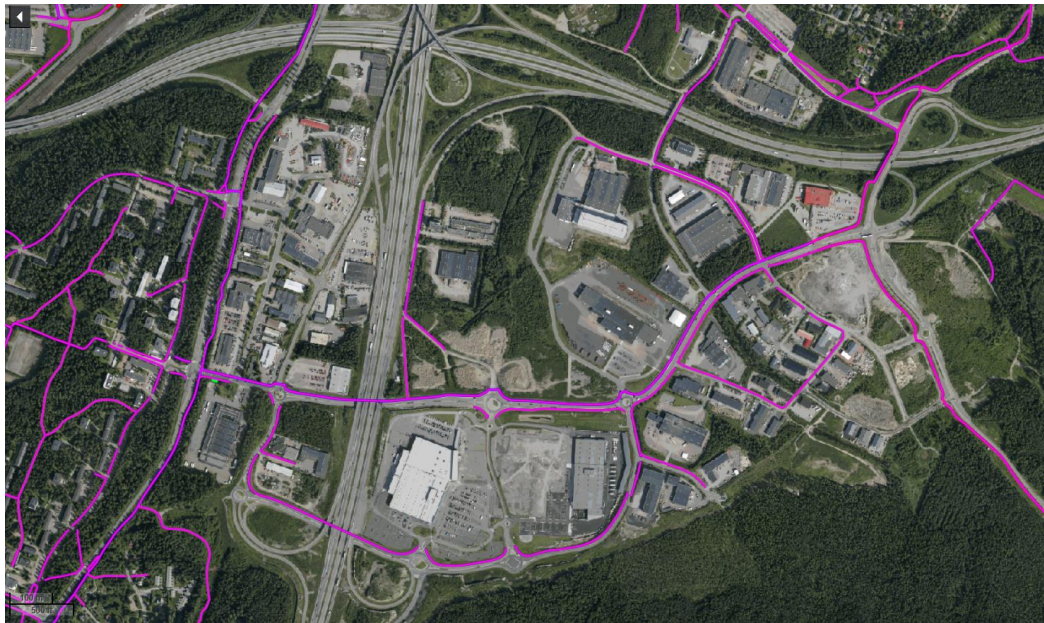
30.4.2019

4.4.1 Kaupallisten palvelujen koettu saavutettavuus

Uusien paljon tilaa vaativan erikoistavaran kaupan palvelujen sijoittuminen Lahdesjärven asemakaavamuutoksen alueelle lisää ja monipuolistaa Lahdesjärven alueen paljon tilaa vaativan erikoistavaran kaupan palvelutarjontaa ja valintamahdollisuuksia vaikutusalueella asuville ja kauempaa, erityisesti Tampereen eteläpuolisilta alueilta Lahdesjärven alueella asioiville. Palvelutarjonnan ja valintamahdollisuuksien lisääntyminen parantaa paljon tilaa vaativan erikoistavaran kaupan koettua saavutettavuutta.

4.4.2 Alueen saavutettavuus eri kulkumuodoilla

Lahdesjärven asemakaava-alueelle sijoittuvat paljon tilaa vaativan erikoistavaran kaupan palvelut ovat hyvin saavutettavissa kaikilla kulkumuodoilla. Kattava jalankulun ja pyöräilyn verkosto mahdollistaa hyvän saavutettavuuden kävellen ja pyöräillen. Vuoden 2015 lopussa asukasmäärä alle kilometrin etäisyydellä oli noin 3 200 asukasta ja alle 3 kilometrin etäisyydellä noin 36 500 asukasta, joka on noin kolmannes vaikutusalueen (Tampereen eteläinen ja kaakkoinen palvelualue sekä Lempäälän ja Pirkkalan kunnat) väestömäärästä. Jalankulun ja pyöräilyn yhteydet lännen suunnasta Peltolammin ja Multisillan alueilta valtatie 3 ali sekä pohjoisen suunnasta Koivistonky-
län alueelta valtatie 9 yli luovat edellytykset asiointille kävellen ja pyöräillen.

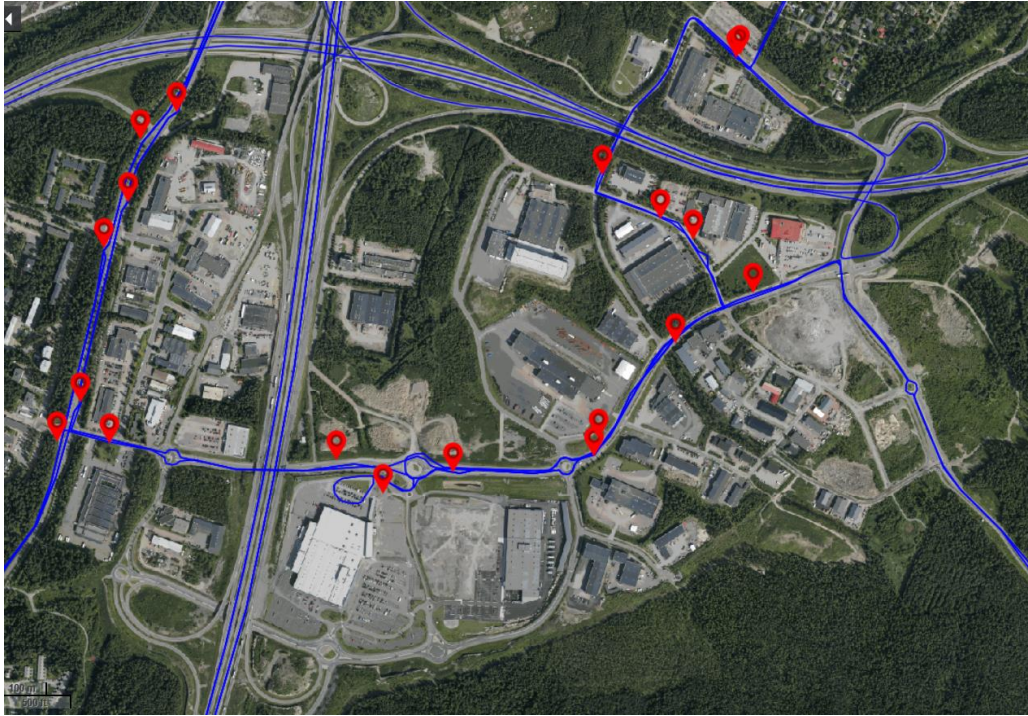


Kuva 14: Jalankulun ja pyöräilyn väylät Lahdesjärven asemakaava-alueen lähiympäristössä (<https://kartat.tampere.fi/oskari>)

Lahdesjärven alue sijaitsee Lakalaivan eritasoliittymäalueen kaakkoispuolella, keskeisellä paikalla Tampereen kaupunkiseudulla. Henkilöautolla asioiville Lahdesjärven alue on hyvin saavutettavissa eri puolilta Tampereen ydinkaupunkiseutua ja maakuntaa. Alle 5 kilometrin etäisyydellä alueesta asuu noin 137 500 asukasta, joka on noin 38 % ydinkaupunkiseudun ja noin 27 % maakunnan väestöstä. Alle 10 kilometrin etäisyydellä asuu noin 237 300 asukasta, joka on noin 65 % ydinkaupunkiseudun ja noin 47 % maakunnan väestöstä.

Kävellen ja pyöräillen sekä henkilöautolla tapahtuvan asioinnin lisäksi Lahdesjärven asemakaava-alueelle sijoittuvat tilaa vaativan erikoistavaran kaupan palvelut ovat saavutettavissa myös julkisella liikenteellä. Alueelta on hyvät julkisen liikenteen yhteydet Tampereen keskustaan suuntaan sekä myös Vuorekseen ja Hervantaan. Julkisen liikenteen reitit kulkevat Automiehenkatua ja lähimmät pysäkit sijaitsevat Automiehenkadun varressa asemakaava-alueen kohdalla. Todennäköistä kuitenkin on, että Lahdesjärven alueella kuten muillakin paljon tilaa vaativan erikoistavaran kaupan alueilla asioidaan pääosin henkilöautolla.

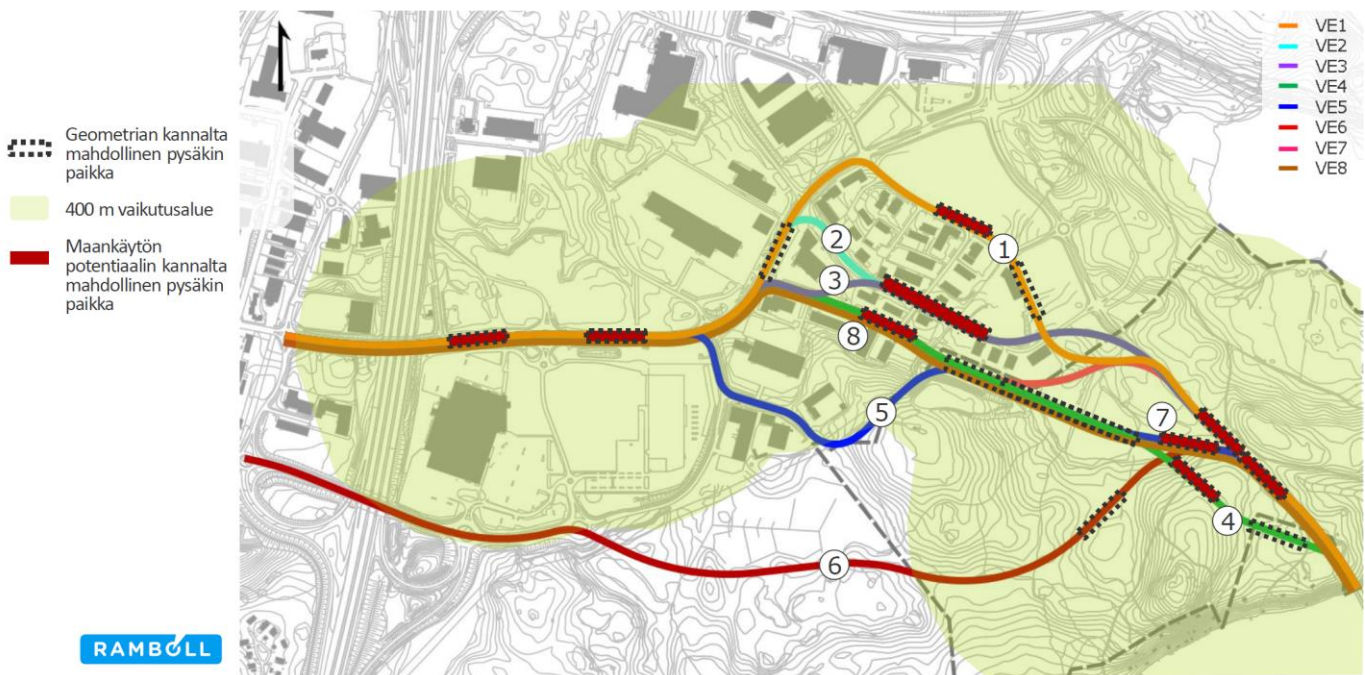
30.4.2019



Kuva 15: Julkisen liikenteen reitit ja pysäkit Lahdesjärven asemakaava-alueen lähiympäristössä (<https://kartat.tampere.fi/oskari>).

Kantakaupungin yleiskaavassa Lahdesjärven asemakaava-alueen eteläpuolelle on osoitettu ohjeellinen raitiotien laajenemissuunta ja pyöräilyn pääreitistön tavoiteverkon linjaus. Raitiotien laajenemissuunta ja pyöräily-yhteys noudattavat Automiehenkadun linjausta. Automiehenkadun varrelle kehittyvä maankäyttö luo osaltaan edellytyksiä laadukkaammille joukkoliikennejärjestelyille.

Västinginjämen raitiotietarkastelussa (Ramboll Finland Oy 2018) raitiotien linjaukselle on tutkittu kahdeksaa vaihtoehtoa Vuoreksen puistokadun ja Lempääläntien välisellä alueella.



Kuva 16: Västinginjämen raitiotietarkastelun linjausvaihtoehdot (Ramboll Finland Oy 2018).

30.4.2019

Tampereen asemakaavoitus on linjannut, että Västingimäen suunnittelu perustuu Vuoreksen puistokatua kulkevaan reittiin (kartan reittivaihtoehdot 1,2,3, tai 7), jolloin asemakaava-alueen läheisyydessä reitti kulkee Automiehenkatua pitkin. Automiehenkatua pitkin kulkeva reitti ja asemakaava-alueen kohdalta tunnistetut potentiaaliset pysäkinpaikat palvelevat hyvin asemakaava-alueen maankäyttöä. Raitiotien toteutuessa Automiehenkadulle, on tarkastelussa todettu, että valtatie 3 sillan alikulkuleveys mahdollistaa kadun poikkileikkaukseen vain yhden autoliikenteen kaislat suuntaansa nykyisen 2+2 kaistan sijaan. Tämän on kuitenkin todettu riittävän kadun liikenne-ennusteeseen nähden.

4.5 Vaikutukset liikenteeseen

Nykytilanne

Lahdesjärven alue sijoittuu Lakalaivan eritasoliittymän kaakkoispuolelle. Valtatie 3 kulkee alueen länsipuolella ja valtatie 9 alueen pohjoispuolella. Alue sijaitsee liikenteellisesti keskeisellä paikalla. Alueelle on kulku valtatieltä 3 Särkijärven eritasoliittymän kautta ja valtatieltä 9 Lahdesjärven eritasoliittymän kautta. Alueen merkittävimmät kadut ovat kokoojakatuina toimivat Automiehenkatu, Leppästensuonkatu ja Vuoreksen puistokatu. Automiehenkatu kulkee alueen läpi Lempääläntieltä Lahdesjärven eritasoliittymään. Leppästensuonkatu yhdistää Särkijärven eritasoliittymän Automiehenkatuun. Vuoreksen puistokatu tarjoaa yhteyden alueelle Vuoreksen suunnasta.

Automiehenkadun keskimääräinen vuorokausiliikenne valtatie 3 itäpuolisella osuudella on noin 5 500 - 6 500 ajoneuvoa vuorokaudessa ja raskaan liikenteen osuus on noin 5-7 %. Valtatie 3 länsipuolisella osuudella Automiehenkadun keskimääräinen vuorokausiliikenne on noin 6 900 - 8 000 ajoneuvoa vuorokaudessa ja raskaan liikenteen osuus on noin 6 %. Leppästensuonkadun keskimääräinen vuorokausiliikenne on noin 1 400 ajoneuvoa vuorokaudessa ja raskaan liikenteen osuus on noin 5 %. Vuoreksen puistokadun keskimääräinen vuorokausiliikenne on noin 7 000 ajoneuvoa vuorokaudessa ja raskaan liikenteen osuus on noin 6 %. Tietohallinnonkadun keskimääräinen vuorokausiliikenne on noin 260 ajoneuvoa vuorokaudessa ja raskaan liikenteen osuus on noin 19 %.

Alueen katujen nopeusrajoitus on pääosin 50 km/h. Vuoreksen puistokadulla nopeusrajoitus on 40 km/h. Automiehenkadun, Postitorvenkadun ja Ikean/K-Raudan liittymässä on turbokiertoiliittymä ja Automiehenkadun, Leppästensuonkadun ja Tietohallinnonkadun liittymässä sekä Automiehenkadun ja Autovarikonkadun liittymässä on kiertoiliittymät. Automiehenkadun liittymät Lempääläntielle ja Vuoreksen puistokadulle ovat valo-ohjattuja. Leppästensuonkadulla on turbokiertoiliittymät Särkijärven eritasoliittymän ramppien päissä sekä Ikean/K-Raudan liittymässä.

Maankäytön muutokset

Tampereen Kantakaupungin yleiskaavassa on määritelty Lahdesjärven alueen vähittäiskaupan kerrosalan enimmäismitoitukseksi 150 000 k-m², joka on ollut lähtökohtana alueen asemakaavojen mitoituksen tarkistamiselle. Alueen voimassa olevissa asemakaavoissa kaupan alueiden (KM ja KL) rakennusoikeus on noin 141 000 k-m², joten **kokonaisuudessaan kaupan rakennusoikeus kasvaa alueella noin 9 000 k-m².**

Voimassa oleviin asemakaavoihin nähden kaupan rakennusoikeus kasvaa Automiehenkadun pohjoispuolella ja vähenee Leppästensuonkadun eteläpuolella. Automiehenkadun pohjoispuolelle sijoittuvan asemakaavan muutoksen on tarkoitus mahdollistaa alueelle paljon tilaa vaativan erikoistavaran kauppaa vaihtoehdosta riippuen noin 30 000 - 41 000 k-m². Leppästensuonkadun eteläpuolelle sijoittuvan asemakaava-alueen paljon tilaa vaativan erikoistavaran kaupan rakennusoikeutta vähennetään siten, että alueelle voi sijoittua ko. kauppaa noin 39 000 k-m². Automiehenkadun ja Leppästensuonkadun väliin sijoittuvan Ikean ja K-raudan alueella on paljon tilaa vaativan erikoistavaran kaupan mahdollistavaa, käyttämätöntä rakennusoikeutta noin 21 000 k-m². Lisäksi alueella on vireillä ns. Ikano-kaava, jonka rakennusoikeus on noin 11 000 k-m². Voimassa olevien asemakaavojen ja suunniteltujen kaavamuutosten liikerakentamisen rakennusoikeus on yhteensä 150 000 k-m². Alueen toteutunut kerrosala on noin 49 000 k-m², joten **voimassa olevat asemakaavat ja suunnitellut asemakaavamuutokset mahdollistavat alueelle noin 101 000 k-m² uutta liikerakentamista.**

30.4.2019

Vaikutukset liikenteeseen

Uusi maankäyttö lisää toteutuessaan Lahdesjärven alueen liikennemääriä. Nykyisin paljon tilaa vaativan erikoistavaran kaupan rakennusoikeudesta on toteutunut noin kolmannes ja asemakaavan muutoksen myötä jäljellä oleva kaupan rakennusoikeus sijoittuu siten, että uuden kaupan liikennetuotoksesta arviolta noin puolet tulee Automiehenkadulle ja puolet Leppästensuonkadulle. Uuden kaupan liikennetuotokseksi on arvioitu yhteensä noin 7 000 ajoneuvoa vuorokaudessa, sisältäen saapuvat ja poistuvat, joka siis jakautuu alueen katuverkolle. Osa uuden maankäytön liikennetuotoksesta voi kuitenkin olla jo alueen nykyistä liikennettä, joka jatkossa poikkeaa kaupan alueilla. Osaltaan uutta liikennetuotosta voi pienentää se, että osa asioi yhdellä kertaa useammassa paikassa. Kun uuden kaupan liikennetuotosarvio lisätään alueen katujen nykyisiin liikennemääriin, saadaan Automiehenkadun keskimääräiseksi vuorokausiliikennemääräksi asemakaavan muutosalueen kohdalla noin 9 000 ajoneuvoa vuorokaudessa ja Leppästensuonkadun liikennemääräksi noin 4 900 ajoneuvoa vuorokaudessa. Tulevaisuudessa Lahdesjärven liikennemäärät lisääntyvät myös alueen muun maankäytön kehittyessä. On kuitenkin mahdollista, että alueen joukkoliikenteen kulkutapaosuus kasvaa joukkoliikennedyhteyksien kehittyessä ja erityisesti, mikäli raitiotie alueelle toteutuu. Tällöin henkilöauton kulkutapaosuus voi laskea.

Paljon tilaa vaativan erikoistavaran kaupan mahdollistaminen Automiehenkadun pohjoispuolella on liikenteen näkökulmasta perusteltua. Asemakaavan muutosalueelle (AKA 8686) johtavat Automiehenkadulta Postitorvenkatu ja Tietohallinnonkatu, joiden kautta tonteille kuljetaan. Postitorvenkadun ja Tietohallinnonkadun liittymät Automiehenkadulla ovat kiertoliittymiä. Alue on hyvin saavutettavissa kaikilla liikennemuodoilla. Alueen liikenneverkolla on käyttämätöntä kapasiteettia ja nykyiset liikennejärjestelyt mahdollistavat maankäytön kehittymisen alueella. Alueen autoliikenteen liikenneverkko on jo aikanaan mitoitettu nykyistä suuremmat liikennemäärät mahdollistavaksi mm. turbokiertoliittymien. Viereiset eritasoliittymät takaavat sujuvat yhteydet pääväylille.

Postitorvenkadulla ja Tietohallinnonkadulla ei nykyisin ole kävely- ja pyöräilyväyliä, joten niiden täydentäminen on tarpeen, ellei tonteille ole suoraa kävely- ja pyöräily-yhteyttä Automiehenkadun kävely- ja pyöräilyväylältä. Nykyinen joukkoliikennetarjonta palvelee aluetta hyvin pysäkkien sijoituksessa juuri asemakaavan muutosalueen kohdalle. Paljon tilaa vaativa erikoistavaran kauppa on kuitenkin luonteeltaan sellaista, että asiointi tapahtuu todennäköisesti pääosin autolla.

Kaupan rakennusoikeuden lisääminen Automiehenkadun pohjoispuolen asemakaavamuutosalueella on yhdyskuntarakenteen kannalta edullisempaa verrattuna Leppästensuonkadun eteläpuoliseen alueeseen ja Automiehenkadun alueella infrastruktuuri on jo valmiiksi rakennettu. Asemakaavamuutosalue on myös eteläistä aluetta paremmin saavutettavissa esimerkiksi valtatie 9, Lempääläntien ja Vuoreksen suunnilta. Myös joukkoliikenteellä asemakaavamuutosalue on paremmin saavutettavissa kuin eteläinen alue.

Automiehenkadun liikennemäärä tulee kasvamaan kaupan alueiden kehittyessä. Valo-ohjattujen ja kiertoliittymien lisäksi kadulla on myös muita tasoliittymiä. Mikäli maankäyttö kehittyy myös Lahdesjärven alueen itäosassa ja liikenteen toimivuus Aunankorvenkadun tai Aarporankadun liittymissä heikkenee, voidaan liittymiin toteuttaa tarvittaessa esimerkiksi valo-ohjaus.

Alueella kävely- ja pyöräilyväylät risteävät katujen kanssa samassa tasossa. Liikenteen lisääntyessä kävelyn ja pyöräilyn liikenneturvallisuus heikkenee ja turvallisuuden takaamiseen on kiinnitettävä erityistä huomiota.

4.6 Muut vaikutukset

Toimivan kilpailun edistäminen

Maankäyttö- ja rakennuslakiin 1.4.2015 tulleen muutoksen myötä kilpailun toimivuuden edistämisen näkökulman tulee olla mukana alueidenkäytön suunnittelun tavoitteissa ja vaikutusten arvioinnissa kaikilla kaavatasoilla. Myös 1.5.2017 voimaan tullessa maankäyttö- ja rakennuslain muutoksessa kaupan sijainninhajausta koskevien lakipykälien muuttamisen perusteluina esitettiin elinkeinoelämän toimintaedellytysten parantaminen ja toimivan kilpailun kehittymisen edistäminen.

30.4.2019

Käytännössä kilpailun toimivuuden edistäminen merkitsee sitä, että kaupalle osoitetaan riittävästi sijaintipaikkoja olemassa olevaan tai suunniteltuun yhdyskuntarakenteeseen tukeutuen ja että myös uusilla toimijoilla on riittävät edellytykset sijoittua kilpailukykyisille liikepaikoille. Tämä parantaa myös elinkeinoelämän toimintaedellytyksiä.

Lahdesjärven asemakaavamuutoksessa osoitettavat kaupan alueet mahdollistavat Tampereella jo toimivien ja/tai uusien paljon tilaa vaativan erikoistavaran kaupan toimijoiden sijoittumisen alueille, mikä osaltaan edistää toimivan kilpailun toteutumista.

Työllisyysvaikutukset

Lahdesjärven asemakaavamuutoksen mahdollistama liikerakentaminen vaikuttaa monella tavalla vaikutusalueen työllisyyteen. Välittömien työllisyysvaikutusten lisäksi syntyy välillisiä työllisyysvaikutuksia, kun sekä rakentamis- että toimintavaiheessa käytetään muiden toimialojen tuottamia välituotteita ja palveluja. Asemakaavamuutoksen mahdollistaman liikerakentamisen välittömiä ja välillisiä työllisyysvaikutuksia voidaan karkealla tasolla arvioida Tampereen eri toimialojen toteutuneen liikevaihdon ja henkilöstömäärän sekä Tilastokeskuksen panos-tuotos -malliin perustuvien työpanoskertoimien avulla.

Rakentamisvaiheen työllisyysvaikutus on arvioitu asemakaavamuutoksen mahdollistaman liikerakentamisen määrän (41 000 k-m²), keskimääräisten rakennuskustannusten (1 800 €/k-m²), rakentamisen toimialan liikevaihdon ja henkilöstömäärän sekä työpanoskertoimien avulla. Mikäli asemakaavamuutoksen mahdollistama liikerakentaminen toteutuu kokonaisuudessaan, rakennusaikea työllisyysvaikutus on yhteensä noin **440 henkilötyövuotta/rakennusaika**, josta noin 260 henkilötyövuotta on välittömiä vaikutuksia rakentamisen toimialalla ja noin 180 henkilötyövuotta välillisiä vaikutuksia muilla toimialoilla.

Toimintavaiheen työllisyysvaikutus on arvioitu asemakaavamuutoksen mahdollistaman tilaa vaativan erikoiskaupan liikevaihtoarvion, vähittäiskaupan liikevaihdon ja henkilöstömäärän sekä työpanoskertoimien avulla. Mikäli asemakaavamuutoksen mahdollistama liikerakentaminen toteutuu kokonaisuudessaan, on toimintavaiheen työllisyysvaikutus vuositasolla yhteensä noin **600 henkilötyövuotta/vuosi**, josta noin 500 henkilötyövuotta on välittömiä vaikutuksia vähittäiskaupan toimialoilla ja noin 100 henkilötyövuotta välillisiä vaikutuksia muilla toimialoilla.

5 YHTEENVETO JA JOHTOPÄÄTÖKSET

Vaikutusten arvioinnin keskeiset tulokset

Kaava-alueen mitoitus suhteessa maakuntakaavan ja yleiskaavan mitoitukseen

- Lahdesjärven alustavan asemakaavaluonnoksen (AKA 8686) ja sen lähiympäristön voimassa olevien asemakaavojen liikerakentamisen rakennusoikeus ylitti Pirkanmaan maakuntakaavassa 2040 ja Kantakaupungin yleiskaavassa määritellyn vähittäiskaupan enimmäismitoituksen (150 000 k-m²). Asemakaavamuutoksen kaavaratkaisun taustaksi laadittiin selvitys koko Lahdesjärven alueen voimassa olevien asemakaavojen liikerakentamisen rakennusoikeudesta. Selvityksen tuloksena liikerakentamisen kokonaiskerrosalan tarkastelu rajattiin maakuntakaavassa ja yleiskaavassa osoitetulle kaupan alueelle moottoritien itäpuolella ja tonteille, joiden pääkäyttötarkoitus on kauppa- ja liikerakentaminen (KM, KL). Voimassa olevien asemakaavojen KM- ja KL-tonttien liikerakentamisen rakennusoikeus on noin **141 200 k-m²**.
- Moottoritien länsipuolella on yksi rakentamaton KL-tontti, jonka rakennusoikeus on 2 700 k-m². Toiminnan luonteesta ja mitoituksesta johtuen voidaan olettaa, että moottoritien länsipuolinen alue palvelee lähinnä uudistuvaa Peltolampi-Lakalaivan aluetta paikallisesti, eikä sillä ole seudullista merkitystä. Myöskään muille kuin KM- ja KL-tonteille osoitetulla liikerakentamisella ei katsota olevan seudullista merkitystä kaupalle, joten ne on rajattu tarkastelun ulkopuolelle.
- Voimassa olevien asemakaavojen tarkastelun pohjalta laadittiin kaksi vaihtoehtoa asemakaavamuutoksen (AKA 8686) mitoituksesta. Vaihtoehdossa 1 ei ole otettu huomioon Ikano-kaavaa ja vaihtoehdossa 2 Ikano-kaava on mitoituksessa mukana. Molemmat vaihtoehdot on määriteltävä niin, että kaavamuutosten ja voimassa olevien asemakaavojen liikerakentamisen rakennusoikeus ei ylitä maakuntakaavan ja yleiskaavan enimmäismitoitusta ja että Ikean ja K-rau-

30.4.2019

dan tonttien rakennusoikeus säilyy ennallaan (69 400 k-m²). Lisäksi lähtökohtana on Akulatin-kadun asemakaava-alueen moottoritien puoleisen korttelin rakennusoikeuden säilyttäminen ennallaan (38 700 k-m²), mutta alueen itäosan liikerakentamisen rakennusoikeus on suunniteltu siirrettäväksi vaiheasemakaavalla Automiehenkadun asemakaava-alueelle.

- Vaihtoehdossa 1 Automiehenkadun asemakaava-alueen liikerakentamisen rakennusoikeus voi olla enintään **41 900 k-m²**. Vaihtoehdossa 2 on otettu huomioon Ikean ja K-raudan väliin sijoittuva Ikano-kaava, jonka rakennusoikeus on noin 11 300 k-m². Tällöin Automiehenkadun asemakaava-alueen liikerakentamisen rakennusoikeus voi olla enintään **30 600 k-m²**. Ikanon asemakaavamuutoksen toteutumisesta ei kuitenkaan ole tietoa.
- Suunniteltu liikerakentamisen rakennusoikeuden siirtäminen vaiheasemakaavalla Eteläiseltä asemakaava-alueelta (AKA 8534) Automiehenkadun asemakaava-alueelle (AKA 8686) on perusteltua, koska Eteläiseen asemakaava-alueeseen verrattuna Automiehenkadun asemakaavamuutoksen alue on yhdyskuntarakenteen ja kaupan sijoittumiskriteerien näkökulmasta edullisempi kauppapaikka.
- Lahdesjärven eteläpuolisen asemakaavan (AKA 8534) alue on tällä hetkellä rakentamatonta aluetta, joten kaupan sijoittuminen alueelle edellyttää infran rakentamista ja laajentaa yhdyskuntarakennetta etelän suuntaan. Asemakaavamuutoksen (AKA 8686) alue sijoittuu olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen, jossa liikerakentaminen täydentää tällä hetkellä vajaasti toteutunutta aluetta. Lisäksi sijainti Lakalaivan aluekeskuksen läheisyydessä edistää osaltaan myös Lakalaivan aluekeskuksen kehitystä.
- Paljon tilaa vaativan erikoistavaran kaupan sijoittumiskriteerien näkökulmasta kaavamuutos-alue (AKA 8686) on kokonaisuudessaan vetovoimaisempi kauppapaikka kuin eteläpuolinen asemakaava-alue (AKA 8534) ja erityisesti sen itäosa. Kaavamuutosalueen liikenteellinen sijainti on hyvä ja alue on saavutettavissa kaikilla kulkumuodoilla. Nykyisten tilaa vaativan erikoistavaran kaupan yksiköiden läheisyys lisää alueen kaupallista vetovoimaa.
- Maankäyttö- ja rakennuslain viimeaikaisten uudistusten tavoitteena on ollut elinkeinoelämän toimintaedellytysten parantaminen ja toimivan kilpailun kehittymisen edistäminen. Mahdollistamalla paljon tilaa vaativan erikoistavaran kaupan sijoittuminen olemassa olevalle, kaikilla kulkumuodoilla saavutettavalle kaupan alueelle, edistetään myös maankäyttö- ja rakennuslain tavoitteita.

Paljon tilaa vaativan erikoistavaran kaupan sijoittuminen Lahdesjärven asemakaava-alueelle

- Vaikutusalueen paljon tilaa vaativan erikoistavaran kaupan kasvava kysyntä ja sen pohjalta arvioitu laskennallinen liiketilan lisätarve mahdollistavat uuden liikerakentamisen Lahdesjärven, Ikean ja K-raudan ja eteläisen alueen asemakaava-alueilla Lahdesjärven asemakaava-tarkastelun pohjalta tehdyn esityksen mukaisesti. Kaavojen mahdollistama uusi liikerakentaminen (101 000 k-m²) käyttää vaikutusalueen (=Tampereen eteläinen ja kaakkoinen palvelu-alue sekä Lempäälän ja Pirkkalan kunnat) vuosien 2016-2040 tilaa vaativan erikoiskaupan liiketilan lisätarpeesta noin 17 - 23 % ja tarkastelualueen (=Tampereen eteläinen ja kaakkoinen palvelualue) vuosien 2016-2040 liiketilan lisätarpeesta noin 28 - 38 %.
- Asemakaavamuutoksen toteuttaminen vahvistaa Lahdesjärven kaupallista vetovoimaa ja asemaa Tampereen ydinkaupunkiseudun eteläosien kaupallisessa palveluverkossa. Suunnitellulla mitoituksella uuden liikerakentamisen myötä ei ole odotettavissa nykyisten paljon tilaa vaativan erikoistavaran kaupan myymälöiden lopettamisista. Mikäli liikerakentamisen rakennusoikeutta siirretään Akulatin-kadun asemakaava-alueelta Automiehenkadun asemakaava-alueelle niin, ettei maakuntakaavan ja yleiskaavan enimmäismitoitus ylity, mahdollistaa vaikutusalueen väestön kysynnän kasvu myös Lempäälän ja Pirkkalan työpaikka- ja kaupallisten palvelujen alueiden kehittämisen.
- Lahdesjärven asemakaava-alueelle suunniteltujen kaupan toimintojen toteuttaminen parantaa paljon tilaa vaativan erikoistavaran kaupan palvelutarjontaa ja valintamahdollisuuksia alueella asioivien näkökulmasta. Vaikutusalueen väestömäärän ennustetaan kasvavan tulevaisuudessa, joten kaupallisten palvelujen sijoittuminen Lahdesjärven alueelle vastaa myös tulevaan kysyntään.

30.4.2019

- Paljon tilaa vaativan erikoistavaran kaupan alueiden osoittaminen Lahdesjärven asemakaava-alueelle tarjoaa Tampereella toimiville ja/tai uusille paljon tilaa vaativan erikoistavaran kaupan toimijoille mahdollisuuden sijoittua uudenaikaisiin liiketiloihin vetovoimaiselle ja näkyvälle kauppapaikalle. Uusien toimijoiden sijoittuminen alueelle edistää omalta osaltaan toimivan kilpailun edellytyksiä ja elinkeinoelämän toiminta- ja kehitysedellytyksiä.
- Lahdesjärven asemakaava-alueelle sijoittuva paljon tilaa vaativan erikoistavaran kauppa ei kilpaile Tampereen ydinkeskustan eikä aluekeskusten kaupan kanssa, joten se ei vaikuta haitallisesti keskustan kaupalliseen kehitykseen. Palvelutarjonnan lisääntyminen Lahdesjärven alueella tukee omalta osaltaan Kantakaupungin yleiskaavassa osoitetun uuden Lakalaivan aluekeskuksen kehitystä. Aluekeskukseen sijoittuvat päivittäistavarakaupan ja muun erikoiskaupan palvelut sekä Lahdesjärven alueelle sijoittuvat paljon tilaa vaativan erikoistavaran kaupan palvelut täydentävät toisiaan ja muodostavat monipuolisen ja vetovoimaisen palvelukokonaisuuden.
- Asemakaava-alueelle suunnitellut kaupalliset palvelut sijoittuvat olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen, joten kaavan toteuttamisella ei ole yhdyskuntarakennetta hajauttavaa vaikutusta. Lahdesjärven asemakaavassa osoitetut kaupan alueet ovat hyvin saavutettavissa kaikilla kulkumuodoilla. Alueelle on hyvät jalankulun ja pyöräilyn yhteydet läheisiltä asuinalueilta. Kauppana asuville alue on saavutettavissa henkilöautolla ja joukkoliikenteellä.
- Uusi maankäyttö lisää Lahdesjärven alueen liikennemääriä. Jäljellä oleva rakennusoikeus sijoittuu siten, että uuden kaupan liikennetuotoksesta (noin 7 000 ajoneuvoa vuorokaudessa) noin puolet sijoittuu Automiehenkadulle ja noin puolet Leppästenuonkadulle. Kun liikennetuotosarvio lisätään alueen katujen nykyisiin liikennemääriin, saadaan Automiehenkadun keskimääräiseksi vuorokausiliikennemääräksi asemakaavan muutosalueen kohdalla noin 9 000 ajoneuvoa vuorokaudessa ja Leppästenuonkadun liikennemääräksi noin 4 900 ajoneuvoa vuorokaudessa. On kuitenkin mahdollista, että alueen henkilöauton kulkutapaosuus laskee ja joukkoliikenteen kulkutapaosuus kasvaa joukkoliikennesyhteyksien kehittyessä ja erityisesti, mikäli raitiotie alueelle toteutuu.
- Alueen liikenneverkolla on käyttämätöntä kapasiteettia ja nykyiset liikennejärjestelyt mahdollistavat maankäytön kehittymisen alueella. Alueen autoliikenteen liikenneverkko on jo aikanaan mitoitettu nykyistä suuremmat liikennemäärät mahdollistavaksi mm. turbokierto liittymien. Vie- reiset eritasoliittymät takaavat sujuvat yhteydet pääväylille.
- Postitorvenkadulla ja Tietohallinnonkadulla ei nykyisin ole kävely- ja pyöräilyväyliä, joten niiden täydentäminen on tarpeen, ellei tonteille ole suoraa kävely- ja pyöräily-yhteyttä Automiehenkadun kävely- ja pyöräilyväylältä. Lahdesjärven alueella kävely- ja pyöräilyväylät risteävät katujen kanssa samassa tasossa, joten liikenteen lisääntyessä kävelyn ja pyöräilyn liikenneturvallisuuden takaamiseen on kiinnitettävä erityistä huomiota.
- Asemakaavan toteuttaminen aikaansaa välittömiä ja välillisiä työllisyysvaikutuksia sekä rakennusvaiheessa että toimintavaiheessa. Kaava-alueelle suunnitellun liikerakentamisen työllisyysvaikutukset ovat rakentamisen aikana karkeasti arvioituna noin 440 henkilötyövuotta, josta noin 260 henkilötyövuotta on välittömiä vaikutuksia rakentamisen toimialalla ja noin 180 henkilötyövuotta välillisiä vaikutuksia muilla toimialoilla. Toimintavaiheen työllisyysvaikutukset ovat karkeasti arvioituna vuositasolla noin 600 henkilötyövuotta/vuosi, josta noin 500 henkilötyövuotta on välittömiä vaikutuksia vähittäiskaupan toimialoilla ja noin 100 henkilötyövuotta välillisiä vaikutuksia muilla toimialoilla.

Johtopäätöksiä jatkosuunnitteluun

- Lahdesjärven alueelle sijoittuvan kaupan tulee olla paljon tilaa vaativan erikoistavaran kauppa Pirkanmaan maakuntakaavan 2040 ja Tampereen Kantakaupungin yleiskaavan määräysten mukaisesti.
- Pirkanmaan maakuntakaavassa ja Kantakaupungin yleiskaavassa osoitetun kaupan alueen enimmäismitoitus on 150 000 k-m². Asemakaavojen liikerakentamisen rakennusoikeuksia on tarkistettava niin, ettei enimmäismitoitusta ylitetä. Ikean ja K-raudan tonttien rakennusoikeus pysyy ennallaan (69 400 k-m²), joten Automiehenkadun ja Akulatinkadun asemakaavojen rakennusoikeus voi olla yhteensä 80 600 k-m². Akulatinkadun kaava-alueen moottoritien puoleisen korttelin 6147 rakennusoikeus jää ennalleen (38 700 k-m²) ja itäisen korttelin 6148 rakennusoikeus siirretään Automiehenkadun kaava-alueelle vaiheasemakaavalla.

30.4.2019

- Kaavamuutosalueen (AKA 8686) liikerakentamisen rakennusoikeus voi olla enintään 41 900 k-m² tai 30 600 k-m², mikäli otetaan mukaan Ikano-kaavan mitoitus, jotta maakuntakaavan ja yleiskaavan enimmäismitoitus ei ylity. Kaava-alueen eteläosat Automiehenkadun varressa osoitetaan pääkäyttötarkoitukseltaan kaupan alueena ja pohjoisin osa muutetaan esim. T-merkinnäksi. Rakennusoikeuden osoittamiseen on useita vaihtoehtoja.
- Lahdesjärven asemakaava-alueelle sijoittuvan paljon tilaa vaativan erikoistavaran kaupan näkökulmasta on tärkeää, ettei asemakaavalla rajoiteta liikaa yritysten toiminta- ja kehitysmahdollisuuksia, joten tilaa vaativan erikoistavaran kaupan mitoituksen tulisi olla riittävän suuri. Uusien kauppapaikkojen osoittaminen ja niiden riittävä mitoitus parantavat elinkeinoelämän toimintaedellytyksiä ja edistävät toimivan kilpailun toteutumista maankäyttö- ja rakennuslain tavoitteiden mukaisesti.
- Kaavamääräykset tulisi muotoilla niin, että ne sallivat joustavasti erityyppisten ja erikokoisten tilaa vaativan erikoistavaran kaupan yksiköiden sijoittumisen Lahdesjärven alueelle.

30.4.2019

6 LÄHTEET

Maankäyttö- ja rakennuslaki.

Pirkanmaan liitto (2017). Pirkanmaan maakuntakaava 2040.

Pirkankaan liitto (2015). Pirkanmaan palveluverkko 2040.

Pirkanmaan liitto (2014). Pirkanmaan kaupan palveluverkkoselvitys.

Pulkinen Matti ja Spåre Harri (1999). Erikoistavaroiden kauppapalvelujen koettu saavutettavuus. LTT-tutkimus Oy. Sarja B 151. Helsinki 1999.

Santasalo, Tuomas ja Katja Koskela (2015). Vähittäiskauppa Suomessa 2015. Tuomas Santasalo Ky. Helsinki.

Spåre Harri ja Pulkinen Matti (1997). Päivittäistavaroiden kauppapalvelujen koettu saavutettavuus. Liiketaloustieteellinen tutkimuslaitos. Sarja B 139. Helsinki 1997.

Suomen ympäristökeskus (2012). Yhdyskuntarakenteen toiminnalliset alueet Suomessa. SYKE rakennetun ympäristön yksikkö. Helsinki 2012.

Tampereen kaupunki (2017). Kantakaupungin yleiskaava 2040.

Tampereen kaupunki (2014). Kantakaupungin yleiskaava 2040. Asukkaat ja asuminen 2014.

Tampereen kaupunki (2010). Lahdesjärven osayleiskaava.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet. Valtionneuvoston päätös valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden tarkistamisesta 13.11.2008.

Ympäristöministeriö (2013). Vähittäiskaupan suuryksiköiden kaavoitus. Ympäristöhallinnon ohjeita 3/2013.

Tilastot ym.

- <https://kartat.tampere.fi/oskari>
- Tilastokeskus: toimipaikkarekisteri
- Tilastokeskus: väestötilastot

30.4.2019

7 LIITTEET

Liite 1. Erikoiskaupan toimialaryhmät ja toimialat

Alkot ja apteekit ym.

- 47250 Alkoholi- ja muiden juomien vähittäiskauppa
- 47730 Apteekit
- 47740 Terveystarvikkeiden vähittäiskauppa
- 47750 Kosmetiikka- ja hygieniatuotteiden vähittäiskauppa

Muotikauppa

- 47711 Naisten vaatteiden vähittäiskauppa
- 47712 Miesten vaatteiden vähittäiskauppa
- 47713 Turkisten ja nahkavaatteiden vähittäiskauppa
- 47714 Lastenvaatteiden vähittäiskauppa
- 47715 Lakkien ja hattujen vähittäiskauppa
- 47719 Vaatteiden yleisvähittäiskauppa
- 47721 Jalkineiden vähittäiskauppa
- 47722 Laukkujen vähittäiskauppa

Tietotekninen erikoiskauppa

- 47410 Tietokoneiden, oheislaitteiden ja ohjelmistojen väh.k.
- 47420 Televiestintälaitteiden vähittäiskauppa
- 47430 Viihde-elektronikan vähittäiskauppa

Muu erikoiskauppa

- 47511 Kankaiden vähittäiskauppa
- 47512 Lankojen ja käsityötarvikkeiden vähittäiskauppa
- 47531 Mattojen vähittäiskauppa
- 47592 Sähkötarvikkeiden ja valaisimien vähittäiskauppa
- 47593 Kumi- ja muovitarvikkeiden vähittäiskauppa
- 47594 Taloustavaroiden vähittäiskauppa
- 47595 Soittimien ja musiikkitarvikkeiden vähittäiskauppa
- 47596 Lukkoseppä- ja avainliikkeet
- 47599 Muualla luokittelemattomien kotitaloustavaroiden väh.kauppa
- 47610 Kirjojen vähittäiskauppa
- 47621 Paperi- ja toimistotarvikkeiden vähittäiskauppa
- 47622 Aikakausjulkaisujen ja lehtien vähittäiskauppa
- 47630 Musiikki- ja videotallenteiden vähittäiskauppa
- 47641 Urheiluvälineiden, polkupyörien vähittäiskauppa
- 47650 Pelien ja leikkikalujen vähittäiskauppa
- 47761 Kukkien vähittäiskauppa
- 47762 Kukkakioskit
- 47764 Lemmikkieläinten, niiden ruokien ja tarvikkeiden vähittäiskauppa
- 47770 Kultasepänteosten ja kellojen vähittäiskauppa
- 47781 Taideliikkeet
- 47782 Valokuvausalan vähittäiskauppa
- 47783 Optisen alan vähittäiskauppa
- 47784 Lastenvaunujen ja -tarvikkeiden vähittäiskauppa
- 47785 Lahjatavaroiden ja askartelutarvikkeiden vähittäiskauppa
- 47789 Muiden uusien tavaroiden vähittäiskauppa
- 47791 Antiikkiliikkeet
- 47792 Antikvariaattikauppa
- 47793 Huutokauppakamarit
- 47799 Muiden käytettyjen tavaroiden vähittäiskauppa

Rautakauppa

- 47521 Rauta- ja rakennustarvikkeiden yleisvähittäiskauppa
- 47522 Maalien vähittäiskauppa
- 47523 Keittiö- ja saniteettitilojen kalusteiden väh.kauppa
- 47529 Muu rauta- ja rakennusalan vähittäiskauppa

30.4.2019

Kodintekniikkakauppa

47540 Sähköisten kodinkoneiden vähittäiskauppa

Huonekalukauppa

47591 Huonekalujen vähittäiskauppa

Muu tilaa vaativa kauppa

47532 Tapettien ja lattianpäällysteiden vähittäiskauppa

47642 Veneiden ja veneilytarvikkeiden vähittäiskauppa

47763 Puutarha-alan vähittäiskauppa

Autokauppa ja huoltamot

45112 Henkilöautojen ja kevyiden moottoriajoneuvojen vähittäiskauppa

45192 Matkailuvaunujen ja muiden moottoriajoneuvojen väh.kauppa

45321 Moottoriajoneuvojen osien ja varusteiden vähittäiskauppa

45322 Renkaiden vähittäiskauppa

45402 Moottoripyörien sekä niiden osien vähittäiskauppa

47301 Huoltamotoiminta

47302 Polttoaineiden vähittäiskauppa automaateista