PIRKKALAN KUNTA

Partolan osayleiskaava: Elinkeino- ja palveluverkkoselvitys

Loppuraportti

26.2.2021

Sisällysluettelo

1 TAUSTA JA TAVOITTEET ... 1
2 KEHITTÄMISEN LÄHTÖKOHDAT ... 2
2.1 Tarkastelualue ja vaikutusalue ... 2
2.2 Toimintaympäristö ja kilpailutilanne ... 2
2.2.1 Väestö ja asuminen ... 2
2.2.2 Työpaikat, työpaikkarakenne, erikoistumisalat ja toimitilarakentaminen ... 4
2.2.3 Liikenneverkko ja saavutettavuus ... 9
2.2.4 Vaikutusalueen kaupallisten palvelujen palveluverkko ... 11
2.2.5 Partolan kaupalliset palvelut ... 16
2.3 Yleiset kehitysnäkymät ja kehitystrendit ... 18
2.3.1 Elinkeinoelämän sijaintitekijät ... 18
2.3.2 Toimitilojen ja toimipaikkojen sijoittumisen kehitysnäkymiä ... 18
2.3.3 Arvio ostovoiman ja liiketilatarpeen kehityksestä ... 20
2.3.4 Vireillä olevat Partolan kehitykseen vaikuttavat hankkeet ... 22
2.4 Partolan kehittämisen reunaehdot ja kehittämispotentiaali ... 22
2.4.1 Suunnittelutilanne ... 22
2.4.2 Kehittämispotentiaali ... 26
2.4.3 Partolan alueen vahvuudet ja heikkoudet sekä mahdollisuudet ja haasteet ... 27
3 VISIO JA TAVOITTEET ... 28
4 SUOSITUKSET JATKOSUUNNITTELUN POHJAKSI ... 30
5 LÄHTEET ... 31

Partolan osayleiskaava: Elinkeino- ja palveluverkkoselvitys

1 TAUSTA JA TAVOITTEET

Pirkkalan kunta on aloittanut Partolan osayleiskaavan päivittämisen. Partolan alue tulee olemaan tulevaisuudessa merkittävä Pirkkalan kunnan kaupallisten palveluiden, työpaikkojen ja asumisen alue Pirkanmaan maakuntakaavan 2040 mukaisesti. Tavoitteena on omaleimainen, hyvin tunnettu ja vetovoimainen alue. Raitiotiehen tukeutuvana keskuksena alueen rakennetta ja identiteettiä kehitetään kohti toiminnoiltaan sekoittunutta keskustamaista rakennetta.

Partolan osayleiskaavan tavoitteena on visioida tulevaisuuden Partolaa ja luoda edellytykset tavoitellulle kehitykselle. Osayleiskaava on kunnan strategisen suunnittelun väline ja asemakaavoituksen ja sitä kautta rakentamisen ohjaaja. Partolan osayleiskaavan tavoitevuosi on 2040. Kaava-alue rajautuu idässä Tampereen rajaan, etelässä kehätiehen (valtatie 3), pohjoisessa Naistenmatkantiehen ja lännessä Pirkkalan taajamaosayleiskaavan rajaukseen. (Partolan osayleiskaava, osallistumis- ja arviointisuunnitelma 23.10.2019)

Kuva 1: Partolan osayleiskaava-alueen alustava rajaus (Partolan osayleiskaava, osallistumis- ja arviointisuunnitelma 23.10.2019)

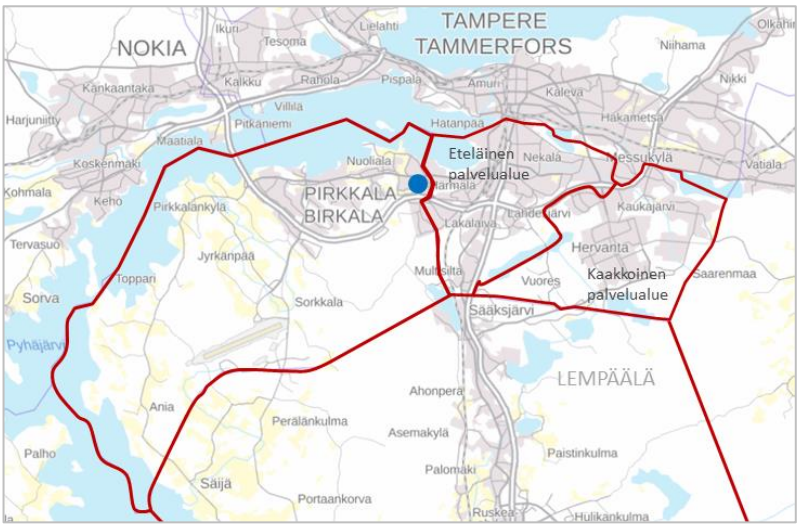
Selvitys on tehty asiantuntija-arviona olemassa olevaan lähtöaineistoon, uusimpiin tilasto- ja rekisteriaineistoihin sekä paikkatietoanalyyseihin perustuen. Keskeisenä lähtöaineistona ovat olleet myös aiemmin laaditut kaupalliset selvitykset, erityisesti Kauppakeskus Veskan kaupallinen selvitys (Meijou Oy ja Pirkkalan kunta 2019) ja Pirkanmaan kaupan palveluverkkoselvitys (Pirkanmaan liitto, 2014).

Selvitystyö on tehty Pirkkalan kunnan toimeksiannosta FCG Finnish Consulting Group Oy:ssä. Pirkkalan kunnan yhteyshenkilöinä on ollut arkkitehti Vesa Ylitapio. FCG Finnish Consulting Group Oy:ssä selvityksen ovat laatineet Taina Ollikainen ja Mikko Keskinen.

2 KEHITTÄMISEN LÄHTÖKOHDAT

2.1 Tarkastelualue ja vaikutusalue

Selvityksen tarkastelualueena on Pirkkalan kunnan alue. Elinkeinojen ja kaupallisten palvelujen kehitysnäkymiä on tarkasteltu myös laajemmalla vaikutusalueella, johon Pirkkalan kunnan lisäksi kuuluvat Tampereen eteläinen ja kaakkoinen palvelualue sekä Lempäälän kunta. Osa tarkasteluista on kohdennettu Partolan osayleiskaava-alueelle ja sen lähiympäristöön.



Kuva 2: Vaikutusalueen rajaus, Partolan osayleiskaava-alueen likimääräinen sijainti on esitetty sinisellä pisteellä (taustakartta: https://kartta.paikkatietoikkuna.fi/ ja palvelualuerajaukset: https://kartat.tampere.fi/oskari)

2.2 Toimintaympäristö ja kilpailutilanne

2.2.1 Väestö ja asuminen

Väestömäärä ja väestösuunnite

Pirkkalassa asui vuoden 2018 lopussa noin **19 370 asukasta**. Koko vaikutusalueen (Pirkkala, Lempäälä sekä Tampereen eteläinen ja kaakkoinen palvelualue) väestömäärä oli vuoden 2018 lopussa 122 710 asukasta. Vuoden 2019 lopussa Pirkkalan väestömäärä oli 19 623 asukasta, joka oli 253 asukasta edellisvuotta enemmän.

Pirkanmaan liiton väestösuunnitteen (2014) mukaan Pirkkalan väestömäärä on vuonna 2025 noin 21 600 asukasta ja vuonna 2040 noin 26 500 asukasta. Koko vaikutusalueen väestömäärä on vuonna 2025 noin 138 800 asukasta ja vuonna 2040 noin 164 400 asukasta. Väestömäärä kasvaa Pirkkalassa vuoteen 2040 mennessä noin 7 100 asukasta (+37 %). Koko vaikutusalueella väestönkasvu on vuoteen 2040 mennessä noin 41 700 asukasta (+34 %).

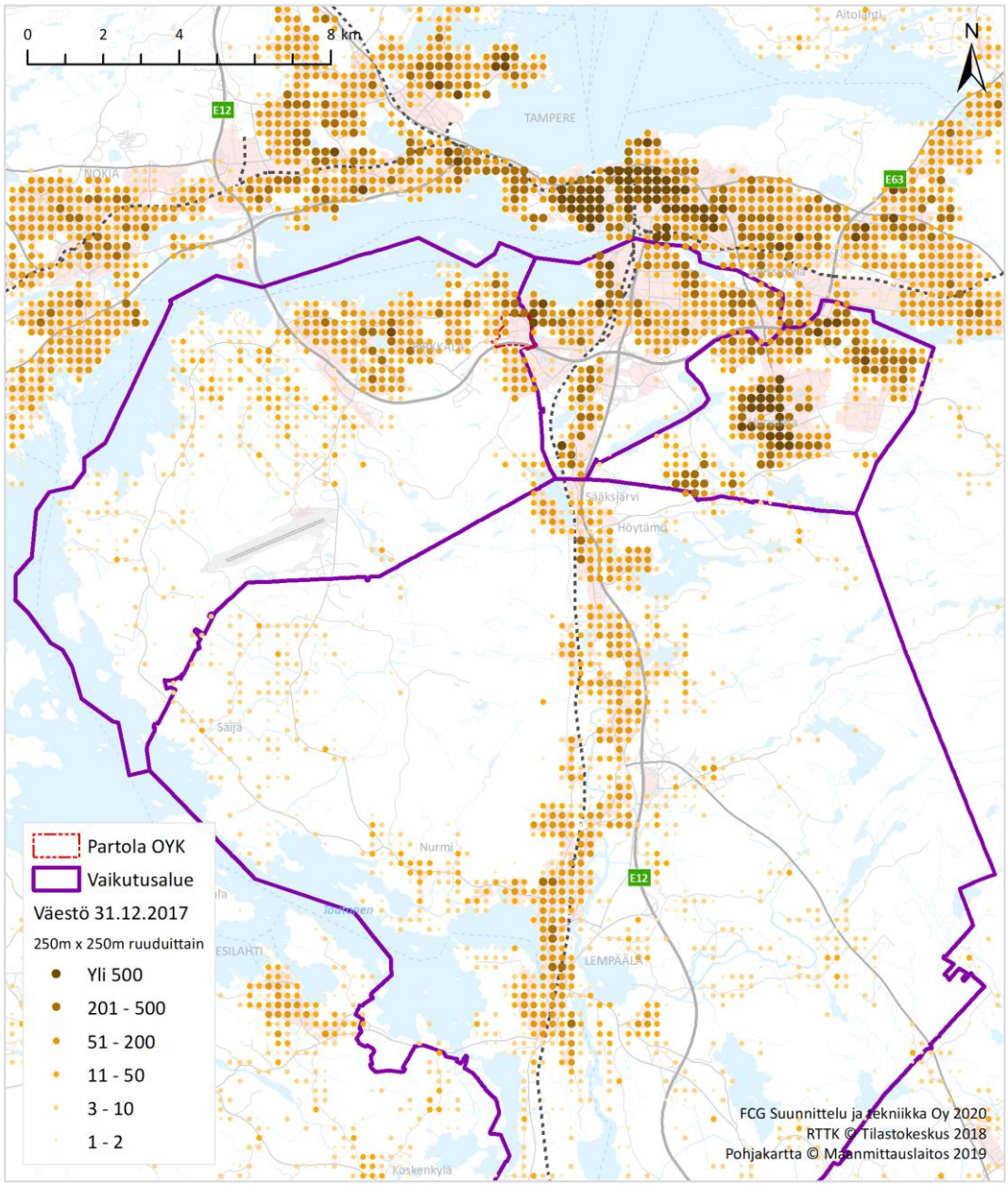
Selvityksessä käytetty väestösuunnite (taulukko 1) perustuu Pirkkalan ja Lempäälän osalta Pirkanmaan liiton väestösuunnitteeseen (Pirkanmaan liitto 2014) ja Tampereen eteläisen ja kaakkoisen palvelualueen osalta Tampereen kaupungin laatimaan alueittaiseen väestösuunnitteeseen (Tampereen kaupunki: Tietonäköala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

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

					Muutos 2018-2040	
	2018	2019	2025	2040	lkm	%
PIRKKALA	**19 368**	**19 623**	**21 623**	**26 500**	**7 132**	**37 %**
Muu vaikutusalue	**103 346**	**104 512**	**117 196**	**137 899**	**34 553**	**33 %**
Lempäälä	23 206	23 523	27 448	36 500	13 294	57 %
Tampere, eteläinen palvelualue	31 535	31 882	30 651	34 918	3 383	11 %
Tampere, kaakkoinen palvelualue	48 605	49 107	59 097	66 481	17 876	37 %
VAIKUTUSALUE YHTEENSÄ	**122 714**	**124 135**	**138 818**	**164 399**	**41 685**	**34 %**

Asumisen sijoittuminen

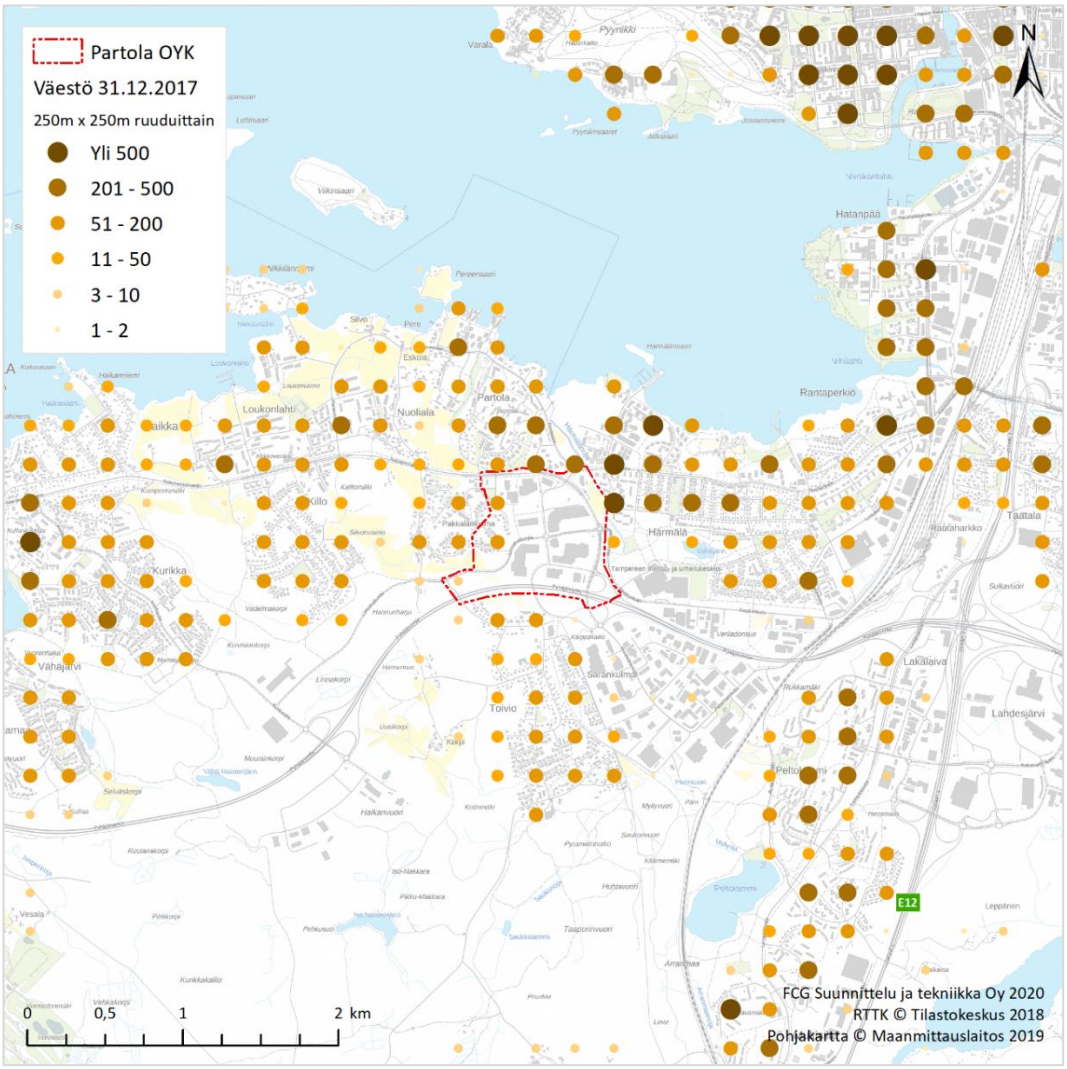
Pirkkalan väestö on keskittynyt Pirkkalan kuntakeskuksen sekä sen läpikulkevan Naistenmatkantien ympärille, valtatien 3 (E12) pohjoispuolelle. Tampereen alueella suurimmat väestökeskittymät ovat Keskusta ja sen lähiympäristö sekä Hervanta. Kuvassa 7 on esitetty väestön määrä 250 metrin ruuduittain vuoden 2017 lopussa. Tummimmat ja suurimmat ympyrät kuvaavat ruutuja, joissa väestömäärä on suurin.



Kuva 3: Väestön sijoittuminen vuoden 2017 lopussa (Tilastokeskus 2017).

Partolan osayleiskaava-alueen läheisyydessä sijaitsee runsaasti asutusta niin Pirkkalan kuin Tampereenkin puolella. Vuoden 2017 lopussa asukasmäärä alle 1 kilometrin etäisyydellä oli noin 4 300 asukasta ja alle 3 kilometrin etäisyydellä noin 15 000 asukasta. Suunnittelualuetta lähimmät asuinalueet ovat Pirkkalan puolella Nuoliala ja Pere Naistenmatkantien pohjoispuolella, Pakkalankulma Partolan alueen länsipuolella ja Toivio Partolan alueen ja valtatien 3 eteläpuolella. Tampereen puolella lähimmät asuinalueet ovat Härmälä ja Härmälänranta.

Partolan osayleiskaava-alueella asui vuoden 2017 lopussa noin **150 asukasta**. Osayleiskaavan alustava mitoitus mahdollistaa alueelle noin 600 - 1 400 asukasta (Pirkkalan kunta).



Kuva 4: Väestön sijoittuminen Partolan osayleiskaava-alueen lähiympäristössä vuoden 2017 lopussa (Tilastokeskus 2017). Kaava-alueen rajaus on esitetty punaisella viivalla.

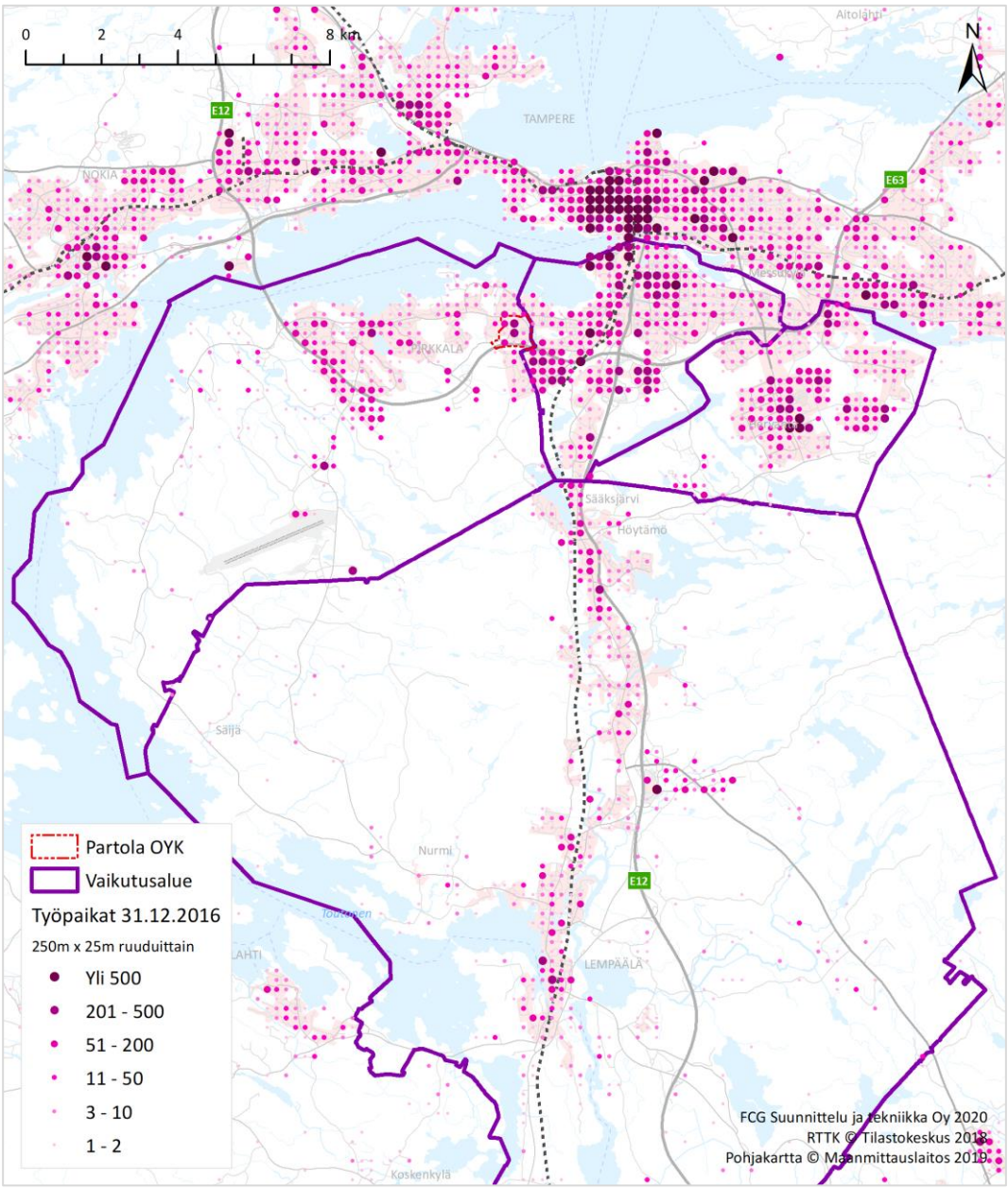
Kunnan kehittämistavoitteiden mukaan Pirkkalan asukasmäärän kasvutavoite on noin 7 200 asukasta vuoteen 2040 mennessä. Uusi asuminen sijoittuu Pirkkalan ydinalueelle valtatien 3 pohjoispuolelle (Pirkkalan kunta). Pirkkalan kaavoituskatsauksen 2020 mukaan Pirkkalassa on vireillä useita asemakaavahankkeita. Lähimpänä Partolan osayleiskaava-aluetta ovat muun muassa Pereen ja Loukonlahden kaavahankkeet Naistenmatkantien pohjoispuolella sekä Killon ja Kurikan kaavahankkeet Naistenmatkantien ja kehätien (valtatien 3) välissä. Asemakaavojen tavoitteena on osoittaa uutta ja täydennysrakentamista joukkoliikenteen laatukäytävän läheisyyteen. (Pirkkalan kunta, Pirkkalan kaavoituskatsaus 2020)

2.2.2 Työpaikat, työpaikkarakenne, erikoistumisalat ja toimitilarakentaminen

Työpaikkojen määrä ja sijoittuminen

Tilastokeskuksen työssäkäyntitilaston mukaan Pirkkalassa oli vuoden 2018 lopussa **7 840 työpaikkaa**, joka on 480 työpaikkaa edellisvuotta enemmän. Koko vaikutusalueen (Pirkkala, Lempäälä sekä Tampereen eteläinen ja kaakkoinen palvelualue) työpaikkamäärä oli vuoden 2017 lopussa 39 723 työpaikkaa. Työpaikkamäärä on lisääntynyt vuosina 2010-2017 Pirkkalassa 2 148 työpaikkaa (+41 %) ja koko vaikutusalueella 5 100 työpaikkaa (+15 %).

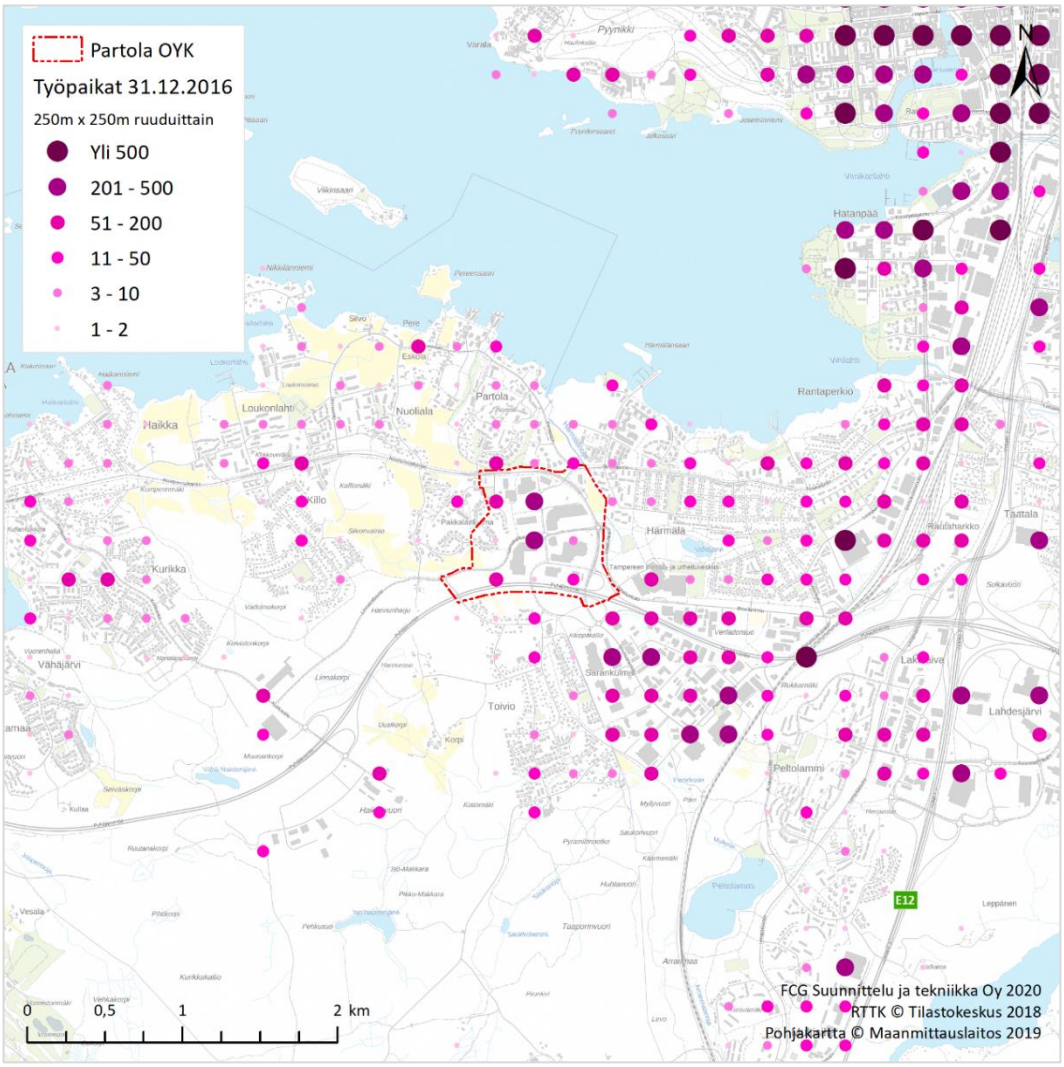
Pirkkalan työpaikat ovat keskittyneet Partolan alueelle, Pirkkalan kuntakeskukseen sekä Huovin ja Vaitin yritysalueille. Pirkkalan keskustassa on paljon erityisesti palvelualan työpaikkoja. Huovin ja Vaitin yritysalueilla on erityisesti jalostuksen työpaikkoja, joista suurin osa on teollisuuden ja rakentamisen aloilla. Seuraavassa kuvassa on esitetty työpaikkojen määrä 250 metrin ruuduittain vuoden 2016 lopussa. Tummimmat ja suurimmat ympyrät kuvaavat ruutuja, joissa työpaikkoja on eniten.



Kuva 5: Työpaikkojen sijoittuminen vuoden 2016 lopussa (Tilastokeskus 2017).

Partolan osayleiskaava-alueella ja sen läheisyydessä sijaitsee runsaasti työpaikkoja niin Pirkkalan kuin Tampereenkin puolella. Vuoden 2016 lopussa työpaikkamäärä alle 1 kilometrin etäisyydellä oli noin 1 600 työpaikkaa ja alle 3 kilometrin etäisyydellä noin 7 800 työpaikkaa. Suunnittelualuetta lähimmät työpaikka-alueet ovat Pirkkalassa Linnakallion alue ja Tampereen puolella Lakalaivan yritysalue. Partolan lounaispuolella sijaitseva Linnakallion alue on kehittynyt voimakkaasti tilastoajankohdan (2016) jälkeen.

Partolan osayleiskaava-alueella oli vuoden 2016 lopussa noin **680 työpaikkaa**. Partolan osayleiskaavan alustava mitoitus mahdollistaa alueelle noin 1 000 - 1 500 työpaikkaa (Pirkkalan kunta).



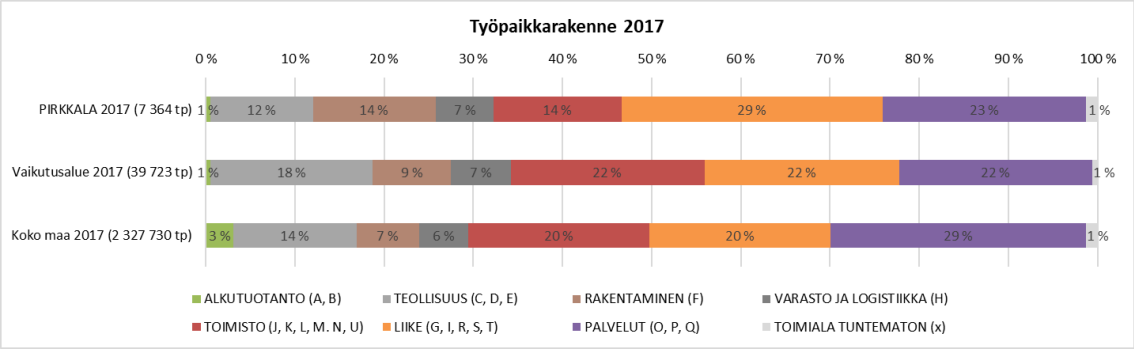
Kuva 6: Työpaikkojen sijoittuminen Partolan osayleiskaava-alueen lähiympäristössä vuoden 2016 lopussa (Tilastokeskus 2017). Kaava-alueen rajaus on esitetty punaisella viivalla.

Työpaikkarakenne

Pirkkalan työpaikoista oli kaupan ja yksityisten palvelujen toimialoilla (LIIKE) noin 29 %, julkisten palvelujen toimialoilla (PALVELUT) noin 23 %, rakentamisen toimialoilla noin 14 %, toimistotyyppisillä toimialoilla (TOIMISTO) noin 14 %, teollisuuden toimialoilla noin 12 %, kuljetuksen ja varastoinnin toimialoilla noin 7 % ja alkutuotannon toimialoilla noin 1 %. Pirkkalan työpaikkarakenteessa kaupan ja yksityisten palvelujen sekä rakentamisen toimialojen työpaikkojen osuus on suurempi kuin vaikutusalueella ja koko maassa keskimäärin. Teollisuuden ja toimistotyyppisten toimialojen työpaikkojen osuudet olivat Pirkkalassa pienemmät kuin vaikutusalueella ja koko maassa keskimäärin.

Partolan osayleiskaava-alueen työpaikoista (noin 680 työpaikkaa) 95 % on kaupan ja yksityisten palvelujen toimialoilla (LIIKE), 2 % rakentamisen toimialoilla, 2 % toimistotyyppisillä toimialoilla ja 1 % kuljetuksen ja varastoinnin toimialoilla. Partolan kaupan ja yksityisten palvelujen työpaikoista valtaosa on vähittäiskaupan toimialoilla ja pienempi osa ravitsemispalveluissa ja muun palvelutoiminnan toimialoilla. Pirkkalan kunnanvirasto on muuttanut Partolaan kesällä 2017. Käytetty tilasto on vuodelta 2016, joten julkisen hallinnon työpaikat eivät näy vielä Partolan tiedoissa.

Seuraavassa kuvassa on esitetty työpaikkojen kokonaismäärä Pirkkalassa, vaikutusalueella ja koko maassa (suluissa) sekä työpaikkojen jakautuminen toimialaryhmittäin.



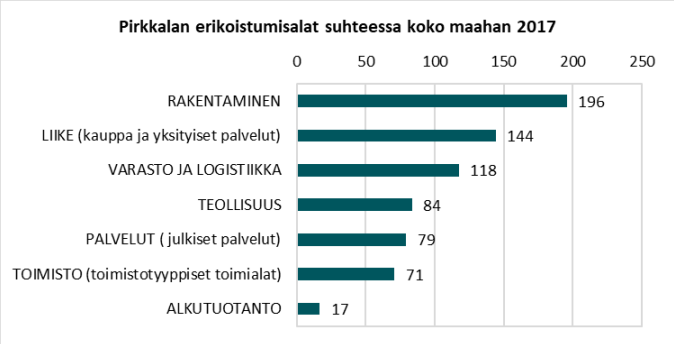
Kuva 7: Pirkkalan, vaikutusalueen ja koko maan työpaikkarakenne (Tilastokeskus: työssäkäyntitilasto).

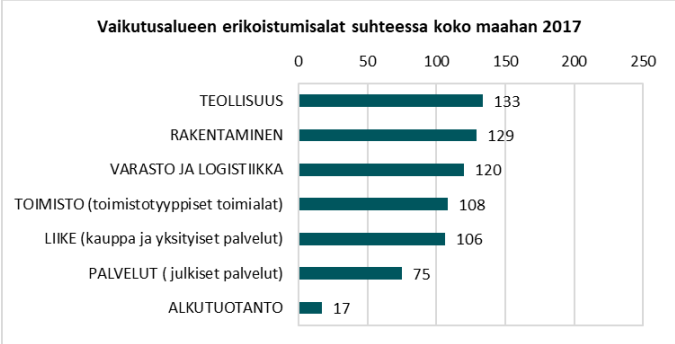
Erikoistumisalat

Erikoistumisella tarkoitetaan sitä, että alueen yritysten liiketoiminta on painottunut tiettyihin toimialoihin suhteessa maakuntaan tai koko maahan. Alueellinen erikoistuminen on yritystoiminnalle tunnusomainen piirre ja perustuu siihen, että alueiden välillä on eroja yritystoiminnan tuottavuuteen vaikuttavissa tekijöissä. Näitä tekijöitä ovat mm. sijainti, liikenneyhteydet, muu perusrakenne, luonnonresurssit, työvoiman osaaminen, saatavuus ja hinta sekä kaikkien muidenkin tuotantopanosten saatavuus ja hinta. Erikoistuminen ja siihen kiinteästi kytkeytyvä alueiden välinen vaihdanta on aluetalouden kasvun tärkeä osatekijä (mm. Laakso ja Loikkanen 2014).

Pirkkalan ja vaikutusalueen toimialojen erikoistumista on tarkasteltu suhteessa koko maahan ns. sijaintiosamääriin perustuvien toimialoittaisten indeksien avulla. Sijaintiosamäärä on laskettu työpaikkamäärälle. Se kuvaa toimialan työpaikkamäärän osuutta Pirkkalassa ja vaikutusalueella suhteutettuna saman toimialan työpaikkamäärän osuuteen koko maassa. Kun suhdeluku muutetaan indeksiksi, se saa arvon 100, jos toimialan työpaikkaosuus on Pirkkalassa ja vaikutusalueella yhtä suuri kuin koko maassa. Jos indeksin arvo on yli 100, alue on erikoistunut kyseiseen toimialaan. Erikoistumisalat ovat käytännössä toimialoja, joiden kysynnästä merkittävä osa tulee alueen ulkopuolelta. Erikoistumisaloilla on ratkaiseva merkitys alueen talouden kannalta, sillä merkittävät kasvuimpulssit kerrannaisvaikutuksineen tulevat alueelle niiden välityksellä.

Toimialaryhmittäin tarkasteltuna toimialaryhmiä, joissa sijaintiosamäärä suhteessa koko maahan on yli 100, ovat Pirkkalassa **rakentaminen** (indeksi 196), **kauppa ja yksityiset palvelut** (indeksi 144) sekä **varasto ja logistiikka** (indeksi 118). Vaikutusalueella toimialaryhmiä, joissa sijaintiosamäärä suhteessa koko maahan on yli 100 ovat teollisuus (indeksi 133), rakentaminen (indeksi 129), varasto ja logistiikka (indeksi 120), toimistotyyppiset toimialat (indeksi 108) ja kauppa ja yksityiset palvelut (indeksi 106).





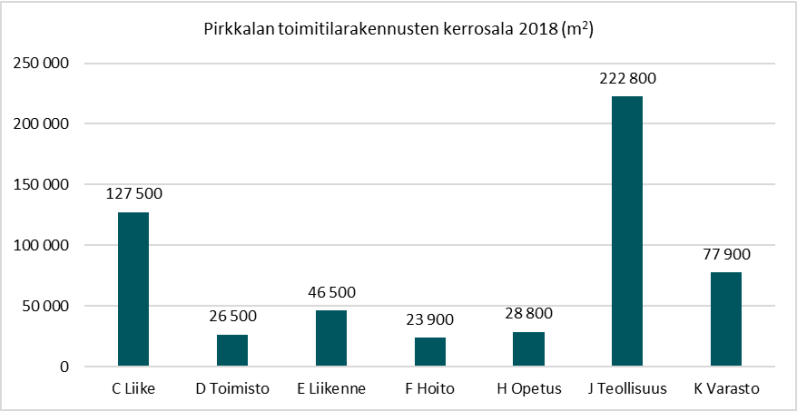
Kuva 8: Pirkkalan ja vaikutusalueen erikoistumisalat toimialaryhmittäin suhteessa koko maahan (koko maan indeksi=100).

Toimialoittain (kirjaintaso) tarkasteltuna Pirkkalan erikoistuneimmat toimialat suhteessa koko maahan ovat **tukku- ja vähittäiskauppa** (G), **rakentaminen** (F) ja **julkinen hallinto** (O). Vaikutusalueella erikoistuneimmat toimialat ovat informaatio ja viestintä (J), koulutus (P), tukku- ja vähittäiskauppa (G) ja teollisuus (C).

Kuva 9: Pirkkalan ja vaikutusalueen erikoistumisalat toimialoittain suhteessa koko maahan (koko maan indeksi=100).

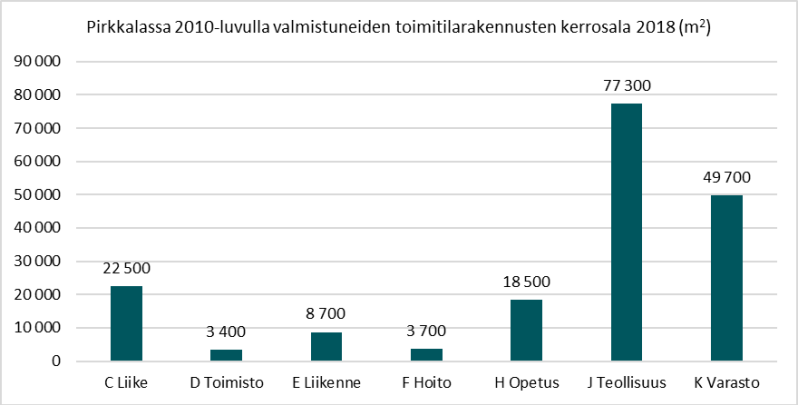
Toimialarakentaminen

Pirkkalan, Lempäälän ja Tampereen (koko kaupunki) alueilla oli vuoden 2018 lopussa toimitilarakennusten (C, D, E, F, H, J, K) kerrosalaa yhteensä noin 7 851 000 m^2, josta Pirkkalassa noin **553 900 m^2** (7 %), Lempäälässä noin 766 600 m^2 (10 %) ja Tampereella noin 6 530 500 m^2 (83 %). Pirkkalan toimitilarakennusten kerrosalasta oli teollisuusrakennuksia (J) noin 40 %, liikerakennuksia (C) noin 23 %, varastorakennuksia (K) noin 14 %, liikenteen rakennuksia (E) noin 8 %, toimistorakennuksia (D) noin 5 %, opetusrakennuksia (H) noin 5 % ja hoitoalan rakennuksia (F) noin 4 %.



Kuva 10: Pirkkalan toimitilarakennusten kerrosala käyttötarkoituksen mukaan vuoden 2018 lopussa (Tilastokeskus)

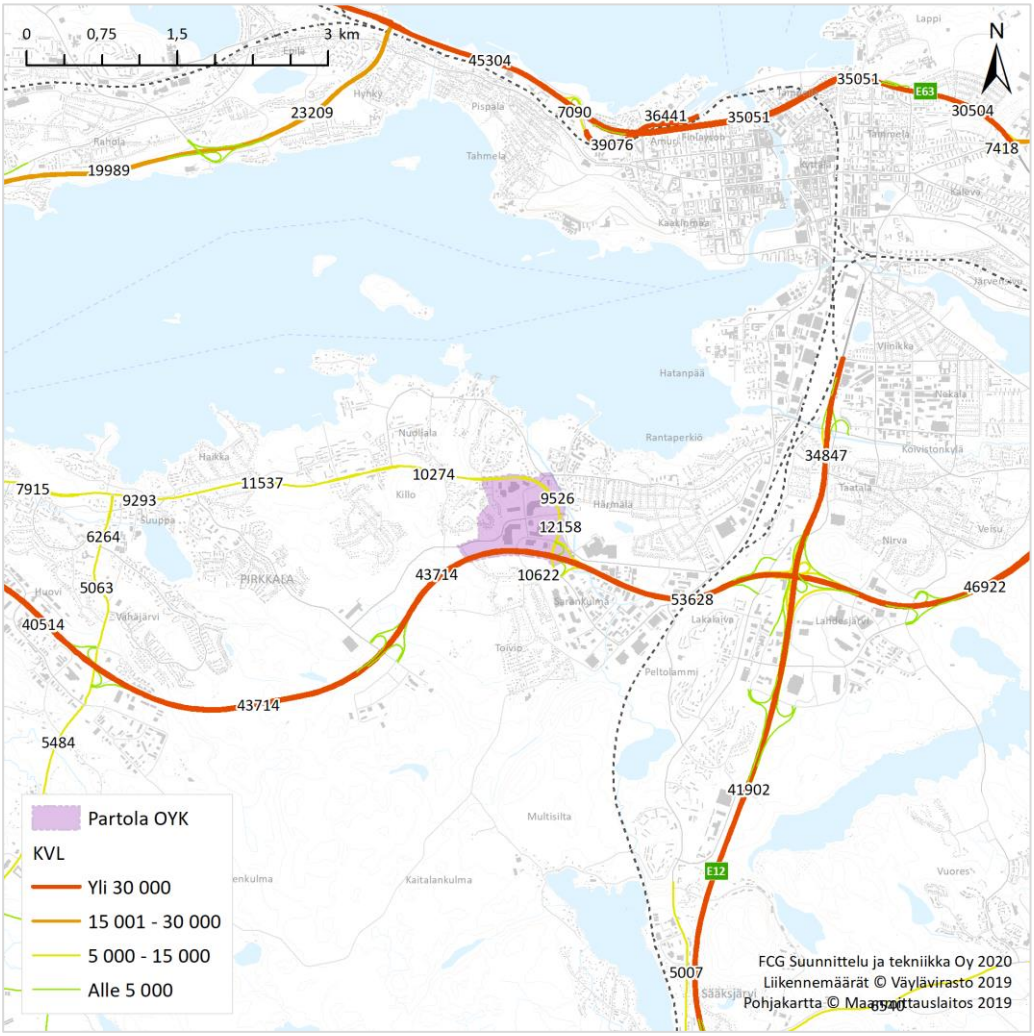
Pirkkalan, Lempäälän ja Tampereen alueilla vuonna 2010 ja sen jälkeen valmistuneiden toimitilarakennusten (C, D, E, F, H, J, K) kerrosala on yhteensä noin 1 016 000 m^2, josta Pirkkalassa noin **183 800 m^2** (18 %), Lempäälässä noin 118 700 m^2 (12 %) ja Tampereella noin 713 500 m^2 (70 %). Pirkkalassa 2010-luvulla valmistuneesta toimitilarakennusten kerrosalasta oli teollisuusrakennuksia (J) noin 42 %, varastorakennuksia (K) noin 27 %, liikerakennuksia (C) noin 12 %, opetusrakennuksia (H) noin 10 %, liikenteen rakennuksia (E) noin 5 %, toimistorakennuksia (D) noin 2 % ja hoitoalan rakennuksia (F) noin 2 %.



Kuva 11: Pirkkalassa vuonna 2010 ja sen jälkeen valmistuneiden toimitilarakennusten kerrosala (Tilastokeskus)

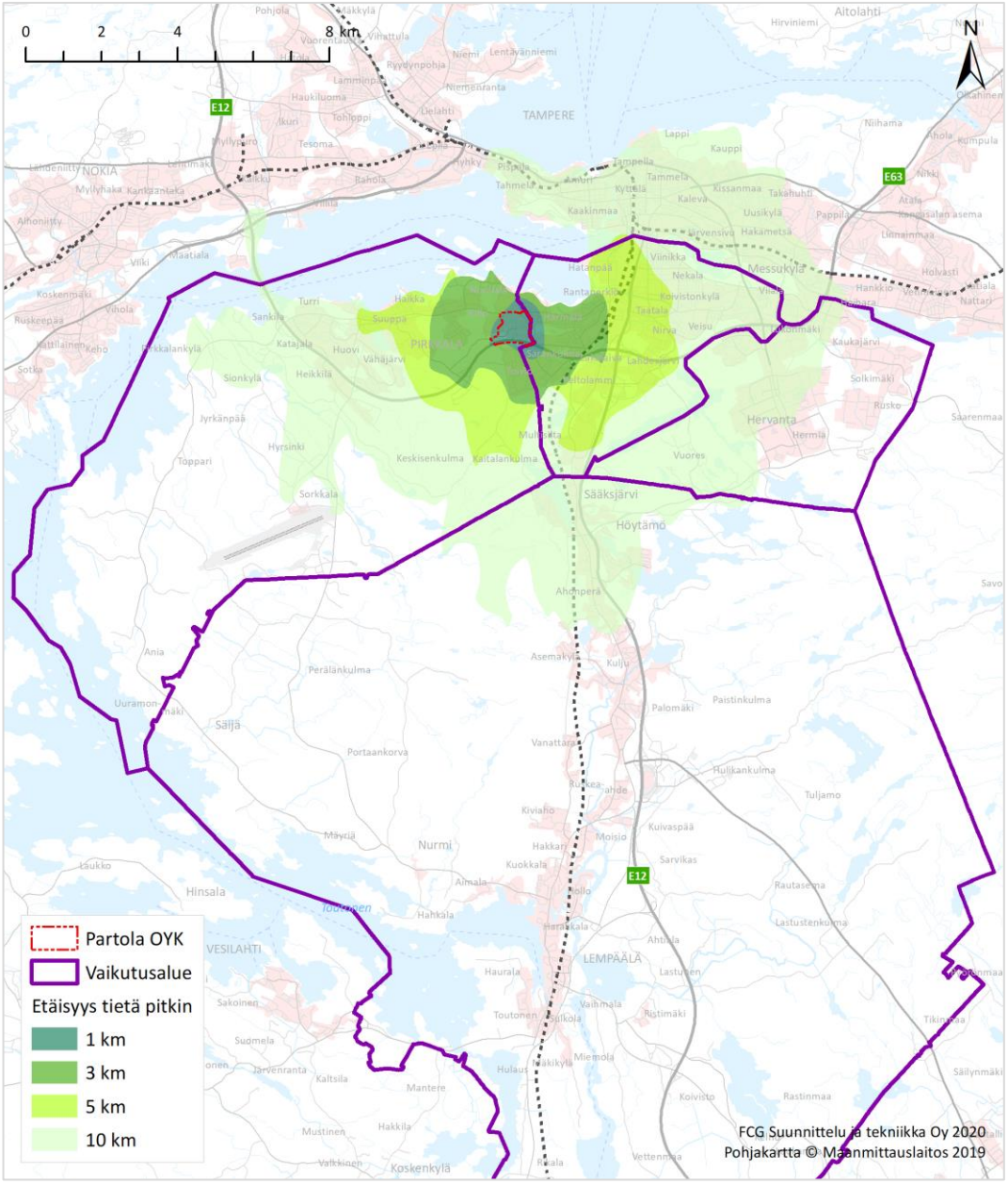
2.2.3 Liikenneverkko ja saavutettavuus

Partolan osayleiskaavan alue sijaitsee Pirkkalan kunnan ja Tampereen kaupungin rajalla. Pirkkalan keskustaan on matkaa noin 4 - 5 kilometriä ja Tampereen keskustaan noin 5 - 7 kilometriä. Liikenteellisesti alue on hyvin saavutettavissa kaikilla kulkumuodoilla. Tärkeimmät liikenneväylät ovat Pyhäjärventie (valtatie 3) ja Naistenmatkantie. Keskivuorokausiliikenne on Pyhäjärventiellä yli 40 000 ajoneuvoa vuorokaudessa ja Naistenmatkantiellä yli 10 000 ajoneuvoa vuorokaudessa.



Kuva 12: Liikennemäärät pääteillä 2019 (Väylävirasto)

Henkilöautolla Partolan alue on hyvin saavutettavissa Pyhäjärventietä (valtatie 3) pitkin sekä idän että lännen suunnasta koko Tampereen kaupunkiseudulta. Pirkkalan keskustan suunnasta Partolan alueelle on hyvät yhteydet Naistenmatkantietä ja Tampereen keskustan suunnasta Nuolialantietä ja Ilmailunkatua. Partolan alueen saavutettavuutta henkilöautolla on tarkasteltu tie- ja katuverkkoa pitkin laskettujen saavutettavuusvyöhykkeiden avulla. Alle 3 kilometrin etäisyydellä on noin 15 000 asukasta ja noin 7 800 työpaikkaa, alle 5 kilometrin etäisyydellä noin 31 200 asukasta ja noin 24 000 työpaikkaa ja alle 10 kilometrin etäisyydellä noin 162 600 asukasta ja noin 95 000 työpaikkaa.



Kuva 13: Partolan alueen saavutettavuus tie- ja katuverkkoa pitkin.

Partolan alue on hyvin saavutettavissa **kävellen ja pyöräillen**. Kävelyetäisyydellä (alle 1 kilometri) Partolan alueesta asuu noin 4 300 asukasta ja pyöräilyetäisyydellä (alle 3 kilometriä) noin 15 000 asukasta. Työpaikkoja on alle kilometrin etäisyydellä noin 1 600 työpaikkaa ja alle 3 kilometrin etäisyydellä noin 7 800 työpaikkaa. Tampereen ja Pirkkalan raja-alueen liikenneselvityksessä esitetyt Naistenmatkantien kiertoliittymän alikulkuyhteydet parantavat kävelyn ja pyöräilyn sujuvuutta ja turvallisuutta sekä Partolan saavutettavuutta kävellen ja pyöräillen erityisesti pohjoisen, etelän ja Tampereen messu- ja urheilukeskuksen suunnasta.

Taulukko 2. Väestö- ja työpaikkamäärät tie- ja katuverkkoa pitkin lasketuilla Partolan saavutettavuusvyöhykkeillä.

Saavutettavuusvyöhyke	Väestö 2017	Työpaikat 2016
0-1 kilometriä	4 300	1 600
0-3 kilometriä	15 000	7 800
0-5 kilometriä	31 200	24 000
0-10 kilometriä	162 600	95 000

Partolan alue sijoittuu Naistenmatkantien joukkoliikennekäytävän varteen, joten alue on myös **joukkoliikenteellä** hyvin saavutettavissa. Jo nykyisellään toimiva joukkoliikenne tulee paranemaan edelleen raitiotien toteutuessa. Tampereen kaupunkiseudun rakennesuunnitelmaan 2040 on kirjattu tavoitteeksi kehittää seudullinen raitiotieliikennejärjestelmä. Pirkkalan suunta on seudullisen raitiotien ensimmäinen kehittämissuunta. Kuntien päätöksentekokäsittelyissä on syksyllä 2020 valittu jatkosuunnittelun pohjaksi Nuolialantien vaihtoehto, joka kulkee Partolan alueella Nuolialantietä ja Kenkätietä ja jatkuu Prisman ja Rustan pysäköintialueiden läpi Naistenmatkantielle ja edelleen Suuppaan. (Seuturatikka.fi).

2.2.4 Vaikutusalueen kaupallisten palvelujen palveluverkko

Päivittäistavarakaupan palveluverkko ja kilpailutilanne

Pirkkalassa oli vuoden 2018 lopussa yhteensä **13 päivittäistavaroita myyvää myymälää**. Myymälöistä 7 oli koko päivittäistavaravalikoimaa myyviä myymälöitä ja 6 erikois-, halpahinta- ja huoltoasemamyymälöitä, joissa on vain osa päivittäistavaravalikoimaa. Pirkkalan päivittäistavaramyymälöistä 6 kpl (46 %) toimi Partolan alueella. Vaikutusalueen päivittäistavaramyymälöistä 13 kpl (15 %) oli Pirkkalassa, 27 kpl (30 %) Lempäälässä ja 49 kpl (55 %) Tampereen eteläisellä ja kaakkoisella palvelualueella.

Taulukko 3. Vaikutusalueen päivittäistavaramyymälät vuoden 2018 lopussa (A.C. Nielsen Finland Oy)

	Partolan alue	Pirkkala	Vaikutus-alue[1)]
Hypermarket	1	1	5
Supermarket	2	4	18
Valintamyymälä		1	24
Pienmyymälä		1	3
Koko pt-valikoimaa myyvät myymälät	**3**	**7**	**50**
Pt-erikoismyymälä	1	2	20
Halpahintamyymälä	2	2	10
Huoltoasemamyymälä		2	9
MYYMÄLÄT YHTEENSÄ	**6**	**13**	**89**

[1)] *Pirkkalan ja Lempäälään kunnat sekä Tampereen eteläinen ja kaakkoinen palvelualue*

Vuosina 2011-2018 koko päivittäistavaravalikoimaa myyvien myymälöiden määrä on vähentynyt Pirkkalassa yhdellä myymälällä. Supermarket-kokoluokan myymälöiden määrä on lisääntynyt yhdellä ja valintamyymälä-kokoluokan myymälöiden määrä on vähentynyt kahdella myymälällä.

Yhtä päivittäistavaramyymälää kohti oli vuoden 2018 lopussa Pirkkalassa keskimäärin **2 770 asukasta/myymälä** ja koko vaikutusalueella keskimäärin 2 450 asukasta/myymälä, kun mukaan otetaan vain koko päivittäistavaravalikoimaa myyvät myymälät. Koko Suomen vastaava tunnusluku vuonna 2018 oli keskimäärin 1 970 asukasta yhtä päivittäistavaramyymälää kohti. Näin ollen Pirkkalan ja koko vaikutusalueen päivittäistavarakaupan palveluverkon kattavuus suhteessa väestömäärään on koko maan keskitasoa heikompi.

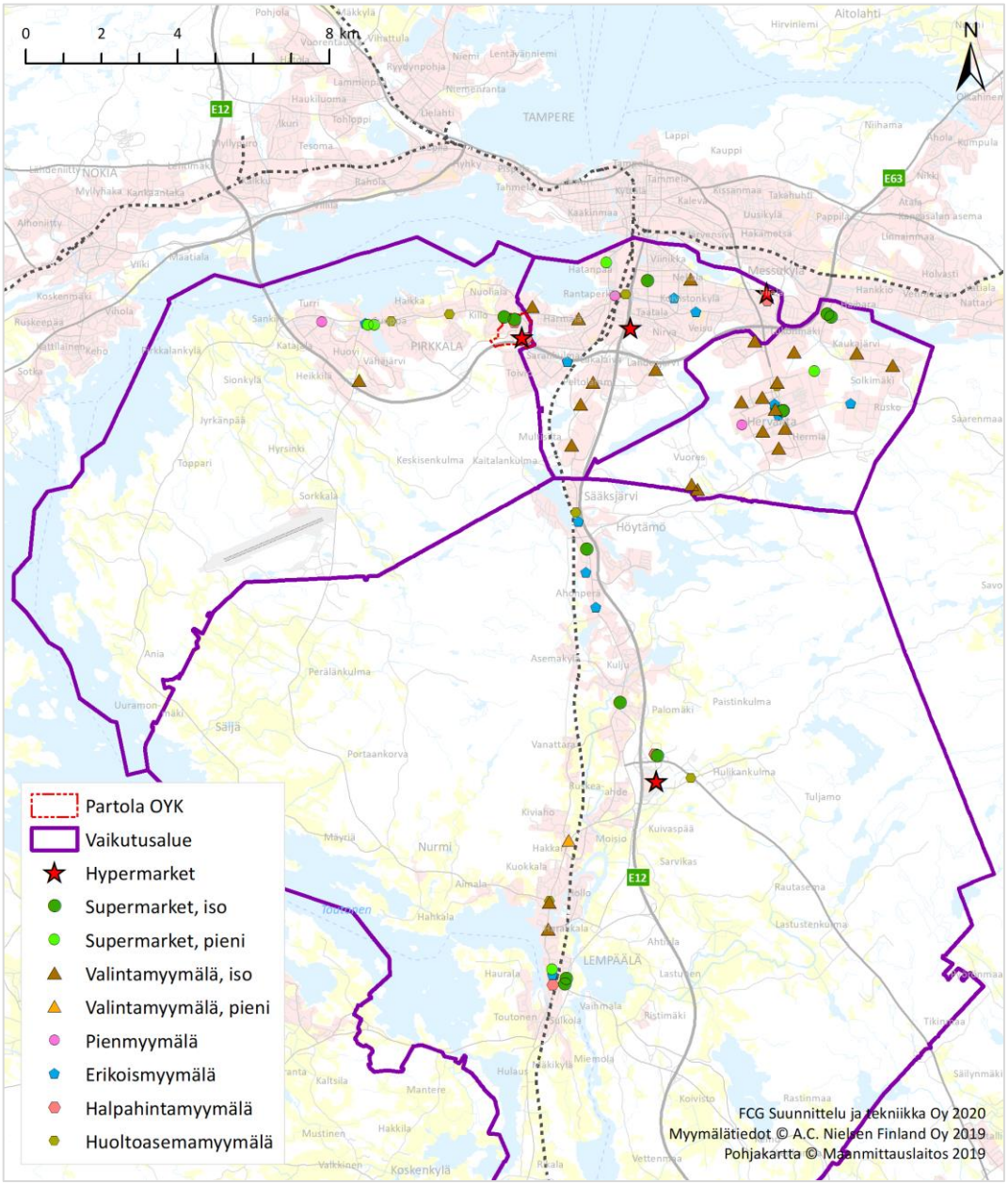
Päivittäistavarakaupan myyntiala asukasta kohti oli vuonna 2018 Pirkkalassa suurempi (indeksi 141) kuin koko maassa keskimäärin (indeksi 100). Myös päivittäistavarakaupan myynti asukasta kohti oli Pirkkalassa suurempi (indeksi 133) kuin koko maassa keskimäärin (indeksi 100). Päivittäistavarakaupan myyntitehokkuus (€/my-m^2/vuosi) oli Pirkkalassa alhaisempi (indeksi 94) kuin koko maassa keskimäärin (indeksi 100). Alhainen myyntitehokkuus kertoo mm. kireästä kilpailutilanteesta ja siitä, että päivittäistavarakaupan pinta-alaa suhteessa kysyntään on paljon.

Taulukko 4. Päivittäistavarakaupan myyntiala/asukas, myynti/asukas ja myyntitehokkuus 2018 Pirkkalassa ja vaikutusalueella indeksillä esitettynä, koko maa=100 (A.C.Nielsen Finland Oy)

	PT-myyntiala/ asukas	PT-myynti/ asukas	Myyntiteho, €/m^2	Asukkaita/ myymälä
Pirkkala	141	133	94	141
Vaikutusalue[1)]	95	94	99	125
Koko maa	*100*	*100*	*100*	*100*

[1)] Pirkkalan ja Lempäälään kunnat sekä Tampereen eteläinen ja kaakkoinen palvelualue

Päivittäistavaramyymälöiden sijainti vaikutusalueella on esitetty seuraavassa kuvassa. Pirkkalan päivittäistavaramyymälöistä 6 kpl toimii Partolan alueella, 3 kpl Pirkkalan keskustassa ja 4 kpl muualla, muun muassa Kehätien ja Naistenmatkantien varressa. Pinta-alaltaan ja myynniltään suurimmat myymälät toimivat Partolan alueella.



Kuva 14: Vaikutusalueen päivittäistavaramyymälöiden sijainti vuoden 2018 lopussa (A.C.Nielsen Finland Oy)

Pirkkalan päivittäistavarakaupan palvelut ovat vetovoimaisia ja saavat ostovoimaa myös kunnan ulkopuolelta. Vuonna 2018 päivittäistavarakaupan **ostovoiman nettosiirtymä oli Pirkkalassa positiivinen, noin 43 %**. Vaikutusalueella (Pirkkalan ja Lempäälän kunnat sekä Tampereen eteläinen ja kaakkoinen palvelualue) päivittäistavarakaupan kysyntä ja tarjonta ovat tasapainossa, ostovoiman nettosiirtymä 0 %. Ostovoiman siirtymää koskeva laskelma kertoo nettosiirtymän (myynnin ja ostovoiman erotus), mutta ei sitä, mistä siirtymä saadaan tai minne siirtymä suuntautuu.

Erikoiskaupan palveluverkko

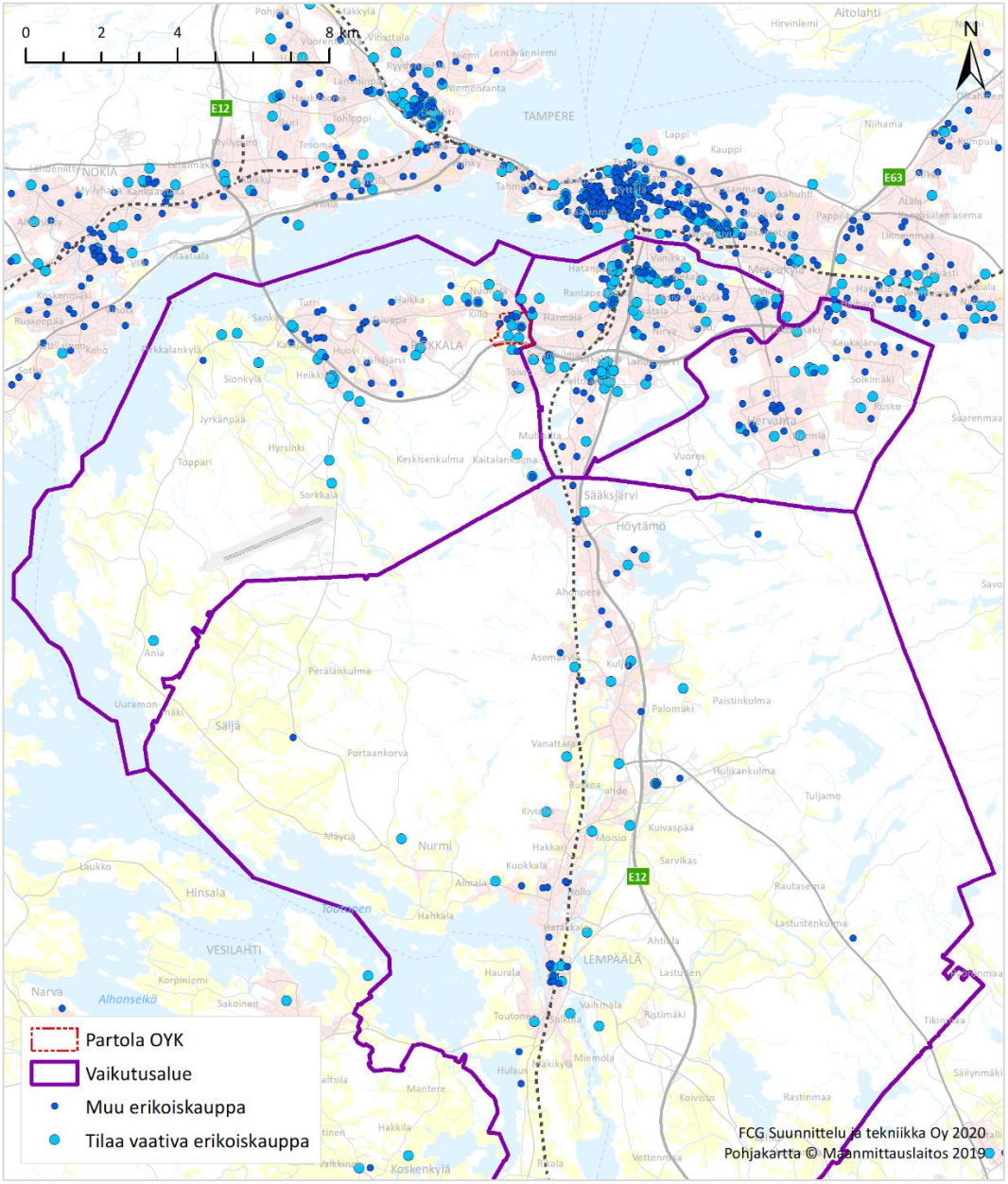
Tilastokeskuksen toimipaikkarekisterin mukaan Pirkkalassa oli vuoden 2017 lopussa yhteensä **86 erikoiskaupan myymälää**, joista 12 toimi tilaa vaativan erikoistavaran kaupan, 22 autokaupan ja polttoaineen myynnin ja 52 muun erikoiskaupan toimialoilla. Yhtä erikoiskaupan myymälää kohti oli vuoden 2017 lopussa Pirkkalassa keskimäärin 300 asukasta/myymälä, Lempäälässä keskimäärin 183 asukasta/myymälä ja Tampereella keskimäärin 310 asukasta/myymälä. Koko maan vastaava tunnusluku oli vuonna 2017 keskimäärin 320 asukasta yhtä erikoiskaupan myymälää kohti. Näin ollen asukaslukuun suhteutettuna Pirkkalan, Lempäälän ja Tampereen erikoiskaupan myymäläverkko on koko maan keskitasoa kattavampi.

Taulukko 5. Pirkkalan, Lempäälän ja Tampereen erikoiskaupan myymälät vuoden 2017 lopussa (Tilastokeskus: Toimipaikkarekisteri)

Erikoiskaupan toimipaikat 2017	Pirkkala	Lempäälä	Tampere
Alkot, apteekit ym.	5	13	78
Muotikauppa	17	35	135
Tietotekninen kauppa	2	7	52
Muu erikoiskauppa	28	54	390
Rautakauppa	8	6	50
Kodinkonekauppa	0	4	13
Huonekalukauppa	3	4	24
Muu tilaa vaativa kauppa	1	2	16
Autokauppa	19	18	140
Huoltamotoiminta	3	9	20
TOIMIPAIKAT YHTEENSÄ	**86**	**152**	**918**

Pirkkalan, Lempäälän ja Tampereen (koko kaupunki) erikoiskaupan palvelut ovat vetovoimaisia ja alueella olevat suuret kaupan keskittymät vetävät ostovoimaa koko maakunnasta ja myös maakunnan ulkopuolelta. Pirkkalan, kuten myös Lempäälän ja Tampereen (koko kaupunki) **erikoiskaupan ostovoiman nettosiirtymä oli vuonna 2017 positiivinen**. Pirkkalassa erikoiskaupan ostovoiman nettosiirtymä oli karkeasti arvioiden noin +91 %. Vetovoimaisimpia olivat ns. keskustahakuisen erikoiskaupan palvelut.

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



Kuva 15: Vaikutusalueen erikoiskaupan toimipaikat 2011/2012 (Pirkanmaan kaupan palveluverkkoselvitys 2014

Kaupalliset palvelut

Tilastokeskuksen toimipaikkarekisterin mukaan Pirkkalassa oli vuoden 2017 lopussa yhteensä 120 kaupallisten palvelujen toimipaikkaa, joista 5 oli majoituspalvelujen, 29 ravitsemispalvelujen, 32 kulttuuri-, urheilu- ja virkistyspalveluiden ja 54 muiden palvelujen toimipaikkoja. Hotellitason majoituspalvelut keskittyvät Tampereelle. Pirkkalan ja Lempäälän majoituspalvelut ovat pääosin lomamökkien vuokraukseen liittyviä palveluja.

Yhtä kaupallisten palvelujen toimipaikkaa kohti oli Pirkkalassa keskimäärin 160 asukasta/toimipaikka, Lempäälässä keskimäärin 140 asukasta/toimipaikka ja Tampereella keskimäärin 110 asukasta/toimipaikka. Samaan aikaan koko maassa oli keskimäärin 127 asukasta yhtä kaupallisten palvelujen toimipaikkaa kohti. Väestöpohjaan suhteutettuna kaupallisten palvelujen palveluverkon kattavuus oli Pirkkalassa ja Lempäälässä heikompi ja Tampereella parempi kuin koko maassa keskimäärin.

Taulukko 6. Pirkkalan, Lempäälän ja Tampereen kaupallisten palvelujen toimipaikat vuoden 2017 lopussa (Tilastokeskus: Toimipaikkarekisteri)

Palvelualan toimipaikat 2017	Pirkkala	Lempäälä	Tampere
Majoituspalvelut (tol 55)	5	4	51
Ravitsemispalvelut (tol 56)	29	46	711
Kulttuuri-, urheilu- ja virkistys (tol R)	32	49	417
Muu palvelutoiminta (tol S pl.tol 94)	54	63	969
TOIMIPAIKAT YHTEENSÄ	**120**	**162**	**2 148**

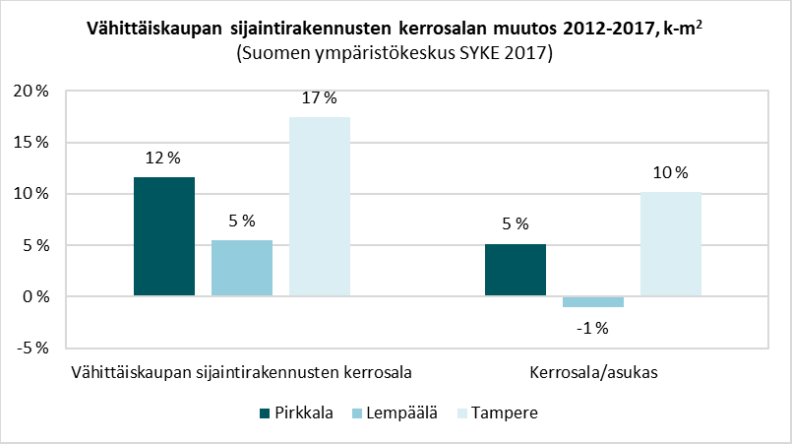
Vähittäiskaupan sijaintirakennusten kerrosala

Suomen ympäristökeskuksen tietojen mukaan Pirkkalassa, Lempäälässä ja Tampereella oli vuoden 2017 lopussa vähittäiskaupan sijaintirakennusten kerrosalaa noin 1 167 000 k-m^2, josta Pirkkalassa noin **106 000 k-m^2** (9 %), Lempäälässä noin 166 000 k-m^2 (14 %) ja Tampereella noin 895 000 k-m^2 (77 %). Pirkkalan vähittäiskaupan sijaintirakennusten kerrosalasta oli päivittäistavara-, tavaratalo- ja erikoiskaupan kerrosalaa noin 71 000 k-m^2 sekä tilaa vaativan, moottoriajoneuvo- ja huoltoasemakaupan kerrosalaa noin 35 000 k-m^2.

Kuva 16: Vähittäiskaupan sijaintirakennusten kerrosala Pirkkalassa, Lempäälässä ja Tampereella 2017 (SYKE)

Vähittäiskaupan sijaintirakennuksiksi on luokiteltu rakennukset, joissa vähittäiskauppa on pääasiallinen tai merkittävä käyttömuoto. Sijaintirakennusten tunnistamismenetelmästä johtuen kerrosalatiedot kuvaavat vain kerrosalan suuruusluokan. Esimerkiksi kivijalkamyymälät eivät ole kerrosalassa mukana. (https://www.ympäristö.fi/fi-FI/Elinympäristö_ja_kaavoitus/Yhdyskuntarakenne/Palvelut/Kaupan_tietopankki)

Pirkkalan vähittäiskaupan sijaintirakennusten kerrosalan nettolisäys vuosina 2012-2017 oli noin **11 000 k-m^2** (+12 %). Päivittäistavara-, tavaratalo- ja erikoiskaupan kerrosala on lisääntynyt noin 4 500 k-m^2 (+7 %) ja tilaa vaativan, moottoriajoneuvo- ja huoltoasemakaupan kerrosala noin 6 500 k-m^2 (+23 %).



Kuva 17: Vähittäiskaupan sijaintirakennusten kerrosalan muutos 2012-2017 (SYKE)

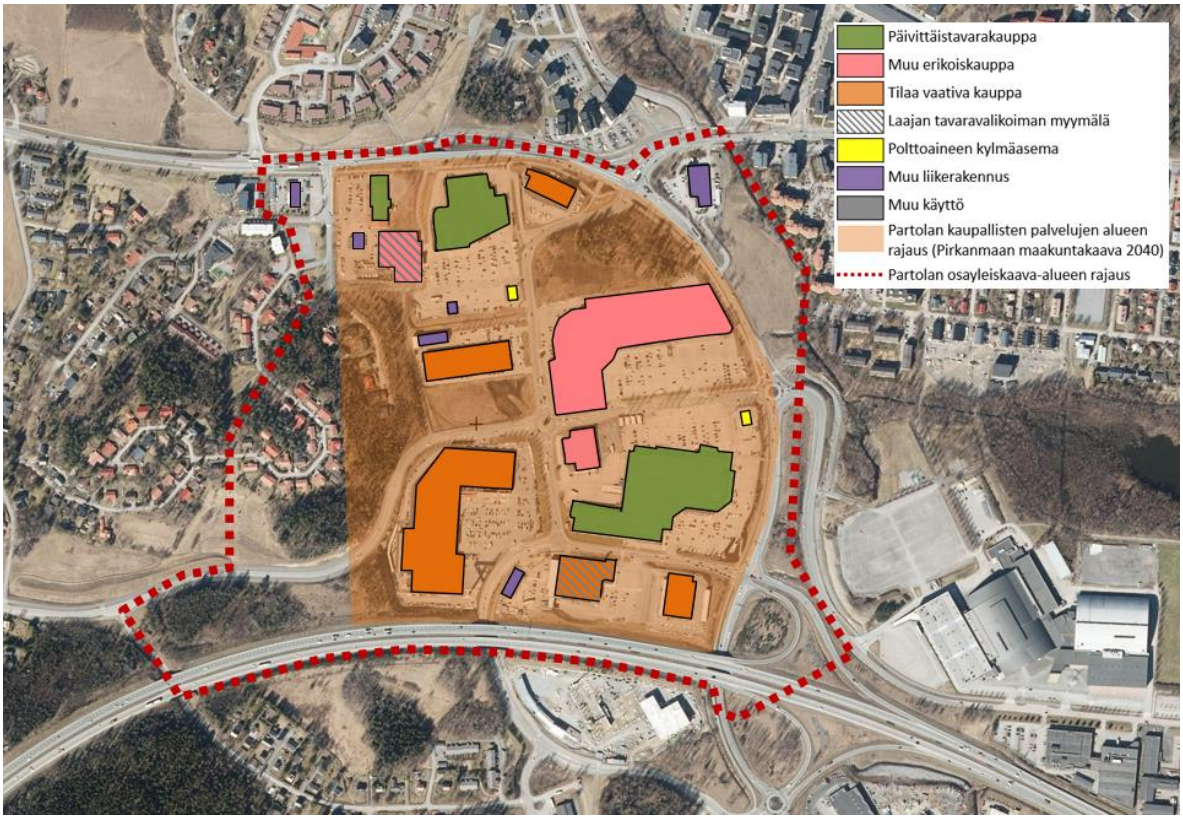
Vähittäiskaupan sijaintirakennusten kerrosala asukasta kohti oli vuonna 2017 Pirkkalassa 5,5 k-m^2/asukas, Lempäälässä 7,3 k-m^2/asukas ja Tampereella 3,9 k-m^2/asukas. Kerrosalaa asukasta kohti oli kaikissa kolmessa kunnassa enemmän kuin koko maassa keskimäärin (3,07). Kerrosala/asukas on vuosina 2012-2017 vähentynyt Lempäälässä ja kasvanut Pirkkalassa ja Tampereella, kuten myös koko maassa.

2.2.5 Partolan kaupalliset palvelut

Kaupallinen rakenne ja liikerakentamisen kerrosala

Partolan alue on merkitykseltään seudullinen kaupallisten palveluiden alue, jossa Pirkkalan asukkaiden lisäksi asioivat laajalti myös Tampereen ja muiden lähikuntien asukkaat. Pirkanmaan maakuntakaavan mukaisella Partolan kaupallisten palvelujen alueella on tällä hetkellä 12 liikerakennusta. Näiden lisäksi Partolan osayleiskaava-alueen koilliskulmassa on Partolakeskus ja luoteiskulmassa puutarha-alan liikerakennus. Osayleiskaava-alueen liikerakennusten kerrosala on yhteensä noin **101 900 k-m²**, josta valtaosa (98 200 k-m²) on Pirkanmaan maakuntakaavan mukaisella Partolan kaupallisten palvelujen alueella.

Partolan alueen kaupallinen rakenne on väljä. Aluetta luonnehtivat suuret laatikkomaiset myymälärakennukset sekä niitä ympäröivät laajat pysäköintialueet ja leveät katualueet. Alueella asioidaan pääosin henkilöautolla. Koska väljästä ja hajanaisesta rakenteesta johtuen myymälöiden väliset etäisyydet ovat pitkiä, liikkuminen myös alueen sisällä tapahtuu pääosin henkilöautolla.



Kuva 18: Partolan alueen liikerakennukset pääkäyttötarkoituksen mukaan 2021 (pohjakartta © Maanmittauslaitos).

Liikerakennusten kerrosala ja kaavavaranto

Partolan osayleiskaava-alueen liikerakennusten kerrosala on yhteensä noin **101 900 k-m²**. Liikerakennusten kerrosalasta on päivittäistavarakauppaa noin 8 500 k-m², tilaa vaativan erikoistavaran kauppaa noin 45 600 k-m², keskustahakuista erikoiskauppaa noin 23 500 k-m² sekä kaupallisia ja muita palveluita noin 24 300 k-m² (Pirkkalan kunta).

Osayleiskaava-alueella voimassa olevien asemakaavojen rakennusoikeus on liikerakentamiseen tarkoitetuilla tonteilla yhteensä noin **167 000 k-m²**. Rakennusoikeudesta on käytetty noin 101 900 k-m², joten käyttämätön rakennusoikeus on laskennallisesti noin **65 100 k-m²**. Voimassa olevien asemakaavojen kaavamääräysten mukaan suurin osa käyttämättömästä rakennusoikeudesta mahdollistaa vain tilaa vaativan erikoistavaran kaupan liikerakentamisen.

Taulukko 7. Partolan osayleiskaava-alueen liikerakennusten pinta-alat 2021 (Pirkkalan kunta).

Rakennus	Rakennuksen pinta-ala (k-m²)
Kukkatalo	1 500
Lidl	1 800
Rusta ja katsastus	4 200
S-market / Prisma	8 700
IHK	2 400
Partolakeskus	2 200
Motonet	5 900
Veska	26 400
Bauhaus	15 600
Citymarket, Ropelli	21 000
Tokmanni, Asko, Sotka, Janla	12 200
KERROSALA YHTEENSÄ	**101 900**

Taulukko 8. Partolan voimassa olevien asemakaavojen liikerakentamiseen tarkoitettujen kortteleiden rakennusoikeus ja rakennettu kerrosala 2021 (Pirkkalan kunta).

Partolan alue	Asemakaavojen rakennusoikeus (k-m^2)	Käytetty rakennusoikeus (k-m^2)
Päivittäistavarakauppa		8 500
Tilaa vaativa erikoiskauppa		45 600
Keskustahakuinen erikoiskauppa		23 500
Kaupalliset ym. palvelut		24 300
YHTEENSÄ	167 000	101 900

Toimipaikkojen ja työpaikkojen määrä

Partolan alueella on **66 vähittäiskaupan ja kaupallisten palvelujen toimipaikkaa** (Pirkkalan kunta ja Meijou Oy). Kaupallisten palvelujen toimialoilla on yhteensä 28 toimipaikkaa, muun erikoiskaupan toimialoilla 18 toimipaikkaa, tilaa vaativan erikoistavaran kaupan toimialoilla 11 toimipaikkaa ja päivittäistavarakaupassa 3 toimipaikkaa. Työpaikkoja Partolan alueella oli vuoden 2016 lopussa noin **680 työpaikkaa**. Pirkkalan kunnanvirasto on muuttanut Partolaan kesällä 2017, joten työpaikkamäärä on tällä hetkellä edellä esitettyä suurempi.

Taulukko 9. Partolan vähittäiskaupan ja kaupallisten palvelujen toimipaikat 2019 (Pirkkalan kunta, Meijou Oy).

Partolan toimipaikat	2019
Päivittäistavarakauppa	3
Tilaa vaativa erikoiskauppa	11
Muu erikoiskauppa	18
Ravintolapalvelut	11
Liikunta- ja hyvinvointipalvelut	10
Muut yksityiset palvelut	7
Muut palvelut ja toiminnat	6
TOIMIPAIKAT YHTEENSÄ	**66**

2.3 Yleiset kehitysnäkymät ja kehitystrendit

2.3.1 Elinkeinoelämän sijaintitekijät

Elinkeinoelämän sijaintiin ja toimintaedellytyksiin vaikuttavat tekijät vaihtelevat toimialoittain. Keskuskauppakamarin tekemän ”Alueiden kilpailukyky 2016” -selvityksen mukaan tärkeimmät yritysten sijaintiin ja toimintaedellytyksiin vaikuttavat tekijät ovat:

1. liikenneyhteydet / hyvä saavutettavuus,
2. yritykselle sopivan työvoiman saatavuus,
3. markkinoiden läheisyys,
4. alueella on kasvukeskus / alue on kasvava,
5. turvallinen ja viihtyisä elinympäristö.

Kaupan ja palvelualalla tärkein sijaintiin ja toimintaedellytyksiin vaikuttava tekijä on markkinoiden läheisyys, rakennusalalla yrityksille sopivan työvoiman saatavuus ja teollisuuden alalla liikenneyhteydet ja hyvä saavutettavuus. Seuraavassa kuvassa on esitetty tärkeimmät yritysten sijaintiin ja toimintaedellytyksiin vaikuttavat tekijät toimialoittain.

Kaupan alalla tärkeimmät • Markkinoiden läheisyys • Liikenneyhteydet / hyvä saavutettavuus • Alueella on kasvukeskus / alue on kasvava • Turvallinen ja viihtyisä elinympäristö • Yrityksille sopivan työvoiman saatavuus	**Palvelualalla tärkeimmät** • Markkinoiden läheisyys • Alueella on kasvukeskus / alue on kasvava • Yrityksille sopivan työvoiman saatavuus • Liikenneyhteydet / hyvä saavutettavuus • Turvallinen ja viihtyisä elinympäristö sekä elinkeinorakenteen monipuolisuus
Rakennusalalla tärkeimmät • Yrityksille sopivan työvoiman saatavuus • Markkinoiden läheisyys • Alueella on kasvukeskus / alue on kasvava • Turvallinen ja viihtyisä elinympäristö • Liikenneyhteydet ja yritysmyönteinen kaavoitus	**Teollisuuden toimialoilla tärkeimmät** • Liikenneyhteydet / hyvä saavutettavuus • Yrityksille sopivan työvoiman saatavuus • Turvallinen ja viihtyisä elinympäristö • Yritysmyönteinen kaavoitus • Kunnan / alueen imago

Kuva 19: Yritysten sijaintiin ja toimintaedellytyksiin vaikuttavat tekijät (Keskuskauppakamari: Alueiden kilpailukyky 2016, yritysten näkökulma).

2.3.2 Toimitilojen ja toimipaikkojen sijoittumisen kehitysnäkymiä

Toimistotyyppiset toimialat

Toimistotyyppisille toimialoille vetovoimaisimpia alueita ovat ns. hybridikokonaisuudet, joissa yhdistyvät erilaiset toistensa lähellä olevat ja toisiaan tukevat yritykset, palvelut ja myös asuminen sekä tehokas joukkoliikenne. Oppilaitosten läheisyys lisää vetovoimaa. Tiiviit ja rakenteeltaan monipuoliset alueet ja erityisesti keskusta-alueet ovat vetovoimaisia sijaintipaikkoja toimistotyyppisille toiminnoille ja myös työntekijöille haluttuja työympäristöjä. Raitiotien toteutuminen lisää Partolan vetovoimaa toimistotyyppisten toimialojen yritysten sijaintipaikkana.

Toimistotyyppisten toimialojen sijoittumiskriteerejä:

- Sijainnissa korostuu saavutettavuuden vaatimus eli toimistotilojen pitäisi olla tehokkaan joukkoliikenteen vaikutusalueella ja/tai saavutettavissa hyvin omalla autolla. Sijaintitekijänä korostuu myös läheinen sijainti suhteessa muihin toimipaikkoihin. Sijainti lähellä samankaltaisia toimipaikkoja ja omaa toimintaa tukevia toimintoja ja palveluja tuo yrityksille synergiaetuja.

- Kokonaan uusien toimistokeskittymien syntymiselle nykyisten työpaikka-alueiden ulkopuolelle on erittäin korkea kynnys, koska hankkeiden käynnistymisen edellytyksenä sijoittajalla on oltava varmuus vuokralaisten saamisesta kyseiseen sijaintiin.
- Työvoiman saatavuus nousee entistä tärkeämmäksi sijaintitekijäksi. Tällöin modernit työtilat yhdessä hyvän sijainnin kanssa ovat yrityksille sijoittumisen lähtökohtia. Työvoiman houkuttelemiseksi toimistot tulevat sijoittumaan sinne, missä ihmiset haluavat tehdä töitä.
- Joustavien työtilojen kysyntä kasvaa, esim. toimistohotellit ja coworking - tilat. Joustavat työtilat ovat vaihtoehto perinteisille pitkiin vuokrasopimuksiin perustuville tiloille. Ilmiön taustalla on start up - ja muiden pienyritysten määrän lisääntyminen.
- Työpaikka-alueen sijainti, laatu ja imago ratkaisevat. Menestyvät yritykset haluavat sijoittua uusiin kohteisiin ja uusiin, tasokkaisiin tiloihin.

Kauppa ja palvelualat

Edellytykset kaupalliselle toiminnalle ja palveluille on siellä, missä on asukkaita ja asiakasvirtoja. Kaupan ja palvelujen toimipaikkojen sijoittumisessa keskeinen tekijä on asiakassaavutettavuus ts. se miten palvelut sijoittuvat suhteessa asukkaisiin/asiakkaisiin. Kuluttajan näkökulmasta asiointipaikan valintaan liittyvistä tekijöistä tärkeimmät ovat asioinnin helppous ja monipuolinen palvelutarjonta. Helppoutta voi olla alueen hyvä saavutettavuus joko autolla, joukkoliikenteellä tai kävellen ja pyöräillen, helppo asiointi alueen sisällä tai ostostenteon nopeus ja sujuvuus. Helppoutta voi olla myös se, että kaikki palvelut saadaan samasta paikasta.

Kaupan ja palvelutoimialojen sijoittumiskriteerejä:
- Asukkaiden ja asiakasvirtojen läheisyys korostuu erityisesti päivittäistavarakaupassa. Erikoiskaupassa korostuvat asiakasvirtojen ja muiden yritysten läheisyys ja synergiaedut.
- Keskusta-alueet ja monipuoliset kauppakeskukset vahvistavat asemaansa. Myös lähipalvelujen merkitys lisääntyy, erityisesti väestön ikääntyessä. Sen sijaan perinteisten hypermarkettien kehitys hidastuu. Tulevaisuudessa hypermarketit ovat nykyistä pienempiä ja sijoittuvat monipuolisiin kauppakeskuksiin.
- Tilaa vaativa kauppa edellyttää hyvää saavutettavuutta ja näkyvää sijaintia. Tilaa vaativa kauppa sijoittuu alueille, joissa on tilaa suurelle myymälälle ja laajoille pysäköintialueille. Synergiaedut korostuvat, erityisesti huonekalukauppa ja autokauppa ovat perinteisesti muodostaneet kaupan keskittymiä.
- Kauppa sijoittuu tavarankuljetusten kannalta logistisesti järkevään paikkaan. Verkkokaupan lisääntyessä lähilogistiikan merkitys korostuu.
- Verkkokaupan kasvun myötä perinteisten myymälätilojen osuus kokonaisneliöistä vähenee. Tilalle tulee esim. showroom-tyyppisiä tiloja ja verkkokaupan noutopisteitä, mikä lisää liiketilojen joustavuustarvetta.

Tuotantotilat ja logistiikka

Teollisuuden ja logistiikan alat tulevat jatkossakin säilymään Pirkkalassa merkittävässä roolissa, vaikka niiden työpaikkamäärä tulee todennäköisesti edelleen vähenemään. Tavoitteena on kehittää Partolaa toiminnoiltaan sekoittuneena keskusta-alueena, joten teollisuus- ja logistiikkatoiminnat tulevat sijoittumaan Pirkkalan muille yritysalueilla.

Tuotannon ja logistiikan toimialojen sijoittumiskriteerejä:
- Sijaintitekijänä korostuu saavutettavuus: työmatkasaavutettavuus (työntekijöiden liikkuminen, työvoiman saatavuus) sekä logistinen saavutettavuus (tavarankuljetukset, kansainväliset rahtiyhteydet, raaka-aineiden ja resurssien saatavuus).
- Riittävän suuret tonttikoot isoille toimitiloille ja raskaalle liikenteelle.
- Alueella tai sen lähiympäristössä ei tulisi olla toimintaa rajoittavia tekijöitä: mm. suojelualueet, pohjavesialueet, maisema/kulttuuriympäristö, asuminen.

2.3.3 Arvio ostovoiman ja liiketilatarpeen kehityksestä

Ostovoima ja ostovoiman kehitys

Ostovoima ja sen kehitys ovat perusta kaupan palveluverkon kehittymiselle ja kaupan investoinneille. Arvio Pirkkalan 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 oman väestön kysyntään perustuvaa ostovoimapotentiaalia, mutta ei sitä, missä ostovoima toteutuu myyntinä. Ostovoimalaskelmassa ei ole otettu huomioon ostovoiman siirtymiä. Käytännössä esimerkiksi Pirkkalaan, Tampereelle ja Lempäälään kohdistuvan ostovoiman määrä on laskelmaa suurempi, koska alueelle kohdistuu ostovoimaa myös koko maakunnasta ja myös maakunnan ulkopuolelta.

Pirkkalan väestön kauppaan kohdistuva ostovoima oli vuonna 2018 noin **195 milj.€**. Ostovoima lisääntyy vuosina 2018-2040 edellä esitetyillä laskentaperusteilla noin **193 milj.€**, josta kohdistuu päivittäistavarakauppaan noin 42 milj.€, muuhun erikoiskauppaan noin 60 milj.€ sekä tilaa vaativaan erikoiskauppaan, autokauppaan ja huoltamotoimintaan noin 91 milj.€.

Taulukko 10. Arvio Pirkkalan ostovoimasta ja ostovoiman kehityksestä (vuoden 2018 rahassa).

Pirkkalan ostovoima, milj.€	2018	2025	2040	Muutos 2018-2025	Muutos 2018-2040
Päivittäistavarakauppa	59	71	101	12	42
Muu erikoiskauppa	54	69	114	15	60
Tiva, autokauppa ja huoltamot	82	105	173	23	91
KAUPPA YHTEENSÄ	**195**	**245**	**387**	**50**	**193**

Vaikutusalueen (Pirkkalan ja Lempäälän kunnat sekä Tampereen eteläinen ja kaakkoinen palvelualue) väestön kauppaan kohdistuva ostovoima oli vuonna 2018 noin **1 234 milj.€**. Vaikutusalueen ostovoima lisääntyy vuosina 2018-2040 edellä esitetyillä laskentaperusteilla noin **1 170 milj.€**, josta kohdistuu päivittäistavarakauppaan noin 250 milj.€, muuhun erikoiskauppaan noin 365 milj.€ sekä tilaa vaativaan erikoiskauppaan, autokauppaan ja huoltamotoimintaan noin 555 milj.€.

Taulukko 11. Arvio vaikutusalueen (Pirkkalan ja Lempäälän kunnat sekä Tampereen eteläinen ja kaakkoinen palvelualue) ostovoimasta ja ostovoiman kehityksestä (vuoden 2018 rahassa).

Vaikutusalueen[1)] ostovoima, milj.€	2018	2025	2040	Muutos 2018-2025	Muutos 2018-2040
Päivittäistavarakauppa	375	455	626	80	250
Muu erikoiskauppa	341	443	705	102	365
Tiva, autokauppa ja huoltamot	518	673	1 072	155	555
KAUPPA YHTEENSÄ	**1 234**	**1 570**	**2 403**	**337**	**1 170**

[1)] *Pirkkalan ja Lempäälään kunnat sekä Tampereen eteläinen ja kaakkoinen palvelualue*

Liiketilatarve ja sen kehitys

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-m^2/vuosi) avulla. Liiketilatarpeen arvioinnissa on käytetty samoja laskentaperiaatteita kuin vuonna 2014 valmistuneessa Pirkanmaan kaupan palveluverkkoselvityksessä.

Arvio liiketilan tarpeesta perustuu seuraaviin tunnuslukuihin:
- päivittäistavarakaupan keskimääräinen myyntitehokkuus 5 600 €/k-m^2
- erikoiskaupan keskimääräinen myyntitehokkuus 2 400 €/k-m^2
- autokaupan keskimääräinen myyntitehokkuus 3 300 €/k-m^2
- 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 **Pirkkalan** oman väestön kysyntään perustuva kaupan laskennallinen liiketilatarve oli vuonna 2018 noin **57 800 k-m^2**. Väestökehitykseen ja yksityisen kulutuksen kasvuarvioon perustuva liiketilan lisätarve on vuosina 2018-2040 noin **60 000 k-m^2**. Liiketilan lisätarpeesta kohdistuu päivittäistavarakauppaan noin 7 400 k-m^2, muuhun erikoiskauppaan noin 25 000 k-m^2 sekä tilaa vaativaan erikoiskauppaan, autokauppaan ja huoltamotoimintaan noin 27 600 k-m^2.

Vähittäiskaupan lisäksi myös kaupalliset palvelut tarvitsevat liiketilaa ja ne käyttävät samoja liiketiloja vähittäiskaupan kanssa. Kaupallisten palveluiden liiketilatarpeen on laskettu olevan 30 % vähittäiskaupan tarpeesta. Kaupallisten palvelujen liiketilan laskennallinen lisätarve vuosina 2018-2040 on Pirkkalassa noin **18 000 k-m^2**.

Taulukko 12. Pirkkalan laskennallinen liiketilatarve

Pirkkalan laskennallinen liiketilatarve, k-m^2	2018	2025	2040	Muutos 2018-2025	Muutos 2018-2040
Päivittäistavarakauppa	10 600	12 700	18 000	2 100	7 400
Muu erikoiskauppa	22 400	28 700	47 400	6 300	25 000
Tiva, autokauppa ja huoltamot	24 800	31 800	52 400	7 000	27 600
KAUPPA YHTEENSÄ	**57 800**	**73 200**	**117 800**	**15 400**	**60 000**
Kaupalliset palvelut	17 300	22 000	35 300	4 700	18 000
KAUPPA JA PALVELUT YHT.	**75 100**	**95 200**	**153 100**	**20 100**	**78 000**

Vaikutusalueen (Pirkkalan ja Lempäälän kunnat sekä Tampereen eteläinen ja kaakkoinen palvelualue) oman väestön kysyntään perustuva laskennallinen liiketilatarve oli vuonna 2018 noin **365 800 k-m^2**. Väestökehitykseen ja yksityisen kulutuksen kasvuarvioon perustuva liiketilan lisätarve on vuosina 2018-2040 **noin 364 800 k-m^2**. Lisätarpeesta kohdistuu päivittäistavarakauppaan noin 44 700 k-m^2, muuhun erikoiskauppaan noin 152 000 k-m^2 sekä tilaa vaativaan erikoiskauppaan, autokauppaan ja huoltamotoimintaan noin 168 100 k-m^2. Kaupallisten palvelujen liiketilan laskennallinen lisätarve vuosina 2018-2040 on vaikutusalueella noin **109 500 k-m^2**.

Taulukko 13. Vaikutusalueen (Pirkkalan ja Lempäälän kunnat sekä Tampereen eteläinen ja kaakkoinen palvelualue) laskennallinen liiketilatarve

Vaikutusalueen laskennallinen liiketilatarve, k-m^2	2018	2025	2040	Muutos 2018-2025	Muutos 2018-2040
Päivittäistavarakauppa	67 000	81 300	111 700	14 300	44 700
Muu erikoiskauppa	141 900	184 400	293 900	42 500	152 000
Tiva, autokauppa ja huoltamot	156 900	203 900	325 000	47 000	168 100
KAUPPA YHTEENSÄ	**365 800**	**469 600**	**730 600**	**103 800**	**364 800**
Kaupalliset palvelut	109 700	140 900	219 200	31 200	109 500
KAUPPA JA PALVELUT YHT.	**475 500**	**610 500**	**949 800**	**135 000**	**474 300**

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

2.3.4 Vireillä olevat Partolan kehitykseen vaikuttavat hankkeet

Kauppakeskus Veskan laajennus- ja hotellihanke

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa Veskan kauppakeskuksen kehittäminen ja hotellirakentaminen korttelissa. Kaavaehdotuksen mukaan korttelin kokonaisrakennusoikeus on 56 000 k-m^2, josta Kauppakeskus Veskan rakennusoikeus on 36 000 k-m^2 ja hotellin rakennusoikeus 20 000 k-m^2. Hotellin rakennusoikeudesta noin 10 000 k-m^2 tulee hotellille ja noin 10 000 k-m^2 pysäköintihallille. Alustavan suunnitelman mukaan hotelliin tulisi noin 180 huonetta sekä palvelutiloja (mm. kahvila- ja ravintolapalveluja). Hotellin yhteyteen ei tule vähittäiskaupan liiketilaa. Asemakaavamuutos mahdollistaisi noin 9 600 k-m^2:n laajennuksen Kauppakeskus Veskassa.

Tampereen seudullinen raitiotie

Tampereen seudullisen raitiotien yleissuunnittelussa on tarkasteltu raitiotien laajentamista Tampereelta Pirkkalan, Kangasalan Lamminrahkan ja Saarenmaan sekä Ylöjärven suuntiin. Yleissuunnittelu on aloitettu kesällä 2019 ja syys-lokakuussa 2020 yleissuunnitelma oli kuntien päätöksentekokäsittelyssä. Pirkkalassa valittu raitiotien ratavaraus kulkee Nuolialantien vaihtoehdon mukaisena päätepysäkkinä Suuppa. Partolan alueella ratavaraus kulkee Nuolialantietä ja Kenkätietä ja jatkuu Prisman ja Rustan pysäköintialueiden läpi Naistenmatkantielle ja edelleen Suuppaan. (Seuturatikka.fi). Toteutuessaan raitiotie parantaa Partolan alueen saavutettavuutta ja mahdollistaa alueen kehittämisen rakenteeltaan monipuolisena asumisen, työpaikkojen ja palvelujen alueena.

2.4 Partolan kehittämisen reunaehdot ja kehittämispotentiaali

2.4.1 Suunnittelutilanne

Pirkanmaan maakuntakaava 2040

Pirkanmaan maakuntakaava 2040 on hyväksytty maakuntavaltuustossa 27.3.2017. Pirkanmaan maakuntakaava 2040 on kokonaismaakuntakaava, 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 maisemaalueet ja kulttuuriympäristöt.

Partolan osayleiskaavan alueelle on maakuntakaavassa osoitettu taajamatoimintojen alueita ja Partolan kaupallisten palvelujen alue (KM). Alue on osoitettu tiivistettävänä tai tiiviinä toteutettavana alueena, joka tukeutuu tehokkaaseen joukkoliikenteeseen. Lisäksi alue kuuluu kaupunkiseudun keskusakselin kehittämisvyöhykkeeseen, jonka alakeskukset toimivat merkittävinä asumisen, palveluiden ja työpaikkojen keskittyminä sekä seudullisesti merkittävinä liikenteellisinä solmukohtina. Suunnitteluohjeen mukaan Sarankulman, Härmälän ja Partolan ympäristöä kehitetään vetovoimaisena messukeskusalueena sekä monipuolisena kaupallisten ja muiden palveluiden, työpaikkojen ja asumisen kasvualueena.

Maakuntakaavassa määritelty merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön koon alaraja on Pirkkalan keskustaajaman alueella paljon tilaa vaativan erikoistavaran kaupassa 15 000 k-m^2 sekä päivittäistavarakaupassa ja muussa erikoiskaupassa 10 000 k-m^2. Muualla Pirkkalassa merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön koon alaraja on kaikkien kaupan laatujen osalta 3 000 k-m^2.

Partolan osayleiskaavan vaikutusalueella kaupan sijoittumista on Pirkanmaan maakuntakaavassa 2040 ohjattu seuraavilla merkinnöillä:

C **Keskustatoimintojen alue**

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

Partolan osayleiskaavan vaikutusalueelle osoitetut keskustatoimintojen alueet (C) ja niiden vähittäiskaupan suuryksiköiden kerrosalan enimmäismitoitukset ovat:

- Pirkkala 40 000 k-m^2
- Rautaharkko-Lakalaiva 45 000 k-m^2
- Hervanta 70 000 k-m^2
- Lempäälä 55 000 k-m^2

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 asemanseudulle. Suunnittelumääräyksen mukaan merkinnän osoittamalle alueelle voidaan alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa osoittaa merkitykseltään seudullisia vähittäiskaupan suuryksiköitä.

Partolan osayleiskaavan vaikutusalueelle osoitetut kaupallisten palvelujen alueet (KM) ja niiden vähittäiskaupan kerrosalan enimmäismitoitukset ovat:

- Pirkkalassa Partola 120 000 k-m^2
- Tampereella Turtola 35 000 k-m^2
- Lempäälässä Ideapark 130 000 k-m^2

Partolan kaupallisten palvelujen alueen vähittäiskaupan kerrosalan enimmäismitoitus on **120 000 k-m^2**, josta enintään 10 000 k-m^2 voi olla päivittäistavarakauppaa ja enintään 60 000 k-m^2 keskustahakuista kauppaa. Enimmäismitoitus voidaan alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa toteuttaa kokonaisuudessaan paljon tilaa vaativan erikoistavaran kaupan kerrosalana ja keskustahakuisen kaupan mitoitus muun erikoiskaupan kerrosalana.

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.

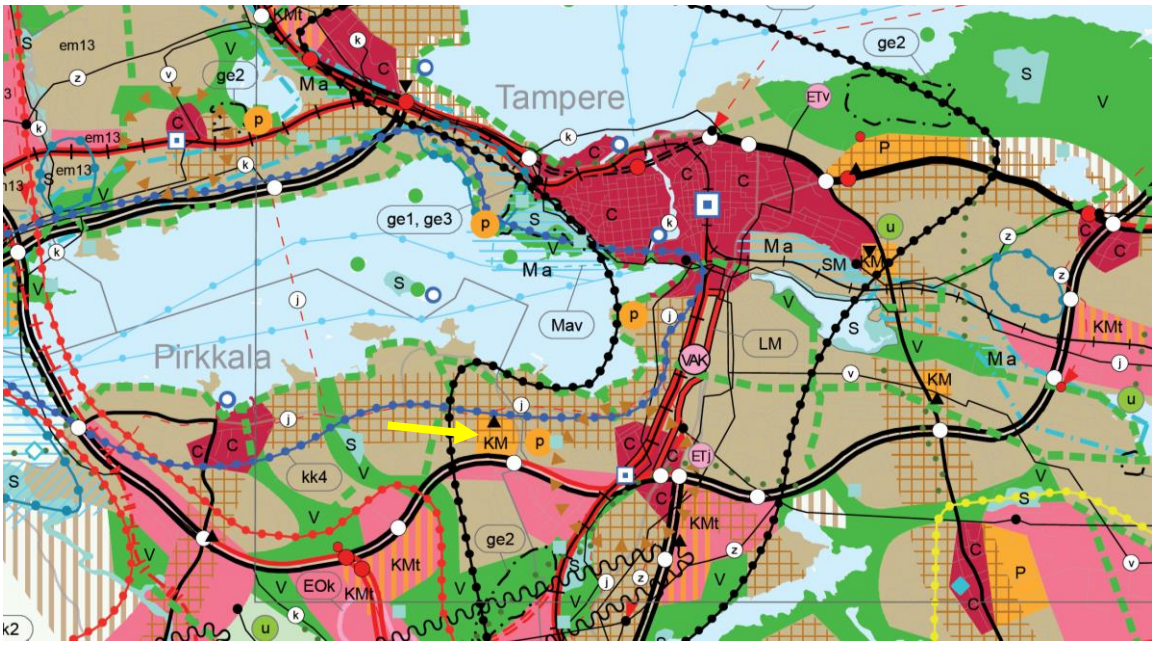
Suunnittelumääräyksen mukaan merkinnän osoittamalle alueelle voidaan alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa osoittaa merkitykseltään seudullisia vähittäiskaupan suuryksiköitä, jotka kaupan laatu huomioon ottaen voivat perustellusta syystä sijoittua myös keskustatoimintojen alueiden ulkopuolelle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

Partolan osayleiskaavan vaikutusalueelle osoitetut työpaikka- ja kaupallisten palvelujen alueet (KMt) ja niiden vähittäiskaupan kerrosalan enimmäismitoitukset ovat:

- Pirkkalassa Linnakallio 50 000 k-m^2
- Tampereella Lahdesjärvi 150 000 k-m^2
- Lempäälässä Marjamäki 50 000 k-m^2

P p **Palvelujen alue**

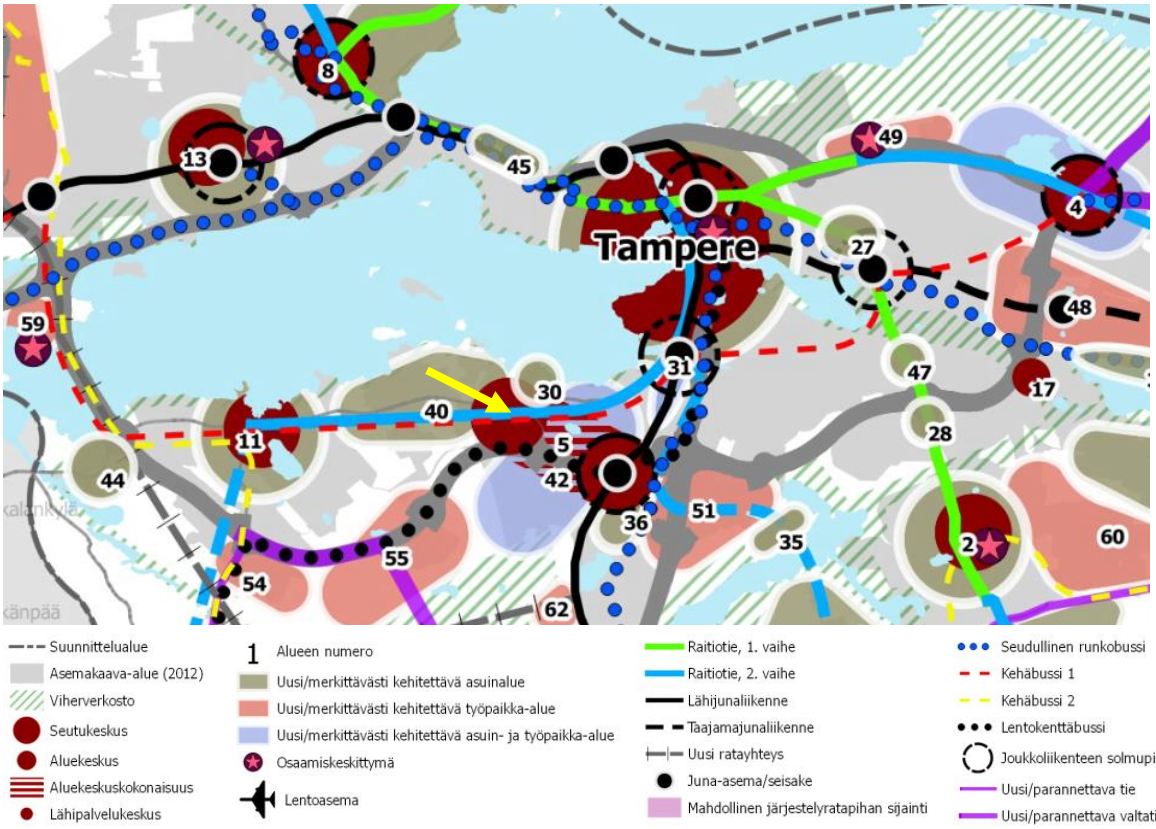
Merkinnällä osoitetaan maakunnallisesti merkittävät keskustatoimintojen alueiden ulkopuoliset julkisen tai yksityisen palvelu- ja tutkimustoiminnan keskittymät. Alue voi sisältää myös sen ydintoimintaan liittyvää asumista ja muita tukitoimintoja. Tampereen messu- ja urheilukeskus on osoitettu palvelujen alueen kohdemerkinnällä.



Kuva 20: Ote Pirkanmaan maakuntakaavasta 2040 (Pirkanmaan liitto 2017). Suunnittelualueen likimääräinen sijainti on osoitettu keltaisella nuolella.

Tampereen kaupunkiseudun rakennesuunnitelma

Partolan alue sijoittuu Lakalaiva-Partola-Härmälä aluekeskuskokonaisuuteen. Alueelle on myös osoitettu raitiotie ja kehän suuntainen linja-autoliikenne.



Kuva 21: Ote Tampereen kaupunkiseudun rakennesuunnitelmasta 2040 (Tampereen kaupunkiseutu 2015). Suunnittelualueen likimääräinen sijainti on osoitettu keltaisella nuolella.

Partolan osayleiskaava

Partolan osayleiskaava on hyväksytty kunnanvaltuustossa 2001 ja se on kuulutettu lainvoimaiseksi 23.1.2002.

Voimassa olevassa yleiskaavassa alueella on KM-aluevarauksia (kaupallisten palveluiden alue, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön), K-aluevarauksia (kaupallisten palveluiden alue), AP-aluevarauksia (pientalovaltainen asuntoalue), TP-aluevaraus (työpaikka-alue), TY-aluevaraus (teollisuusalue, jolle ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia), VL-aluevarauksia (lähivirkistysalue) ja EV-aluevaraus (suojaviheralue). Lisäksi alueelle on osoitettu liikennealueita sekä katu-, tie- ja reittivarauksia.

Kuva 22: Voimassa oleva Partolan osayleiskaava. Osayleiskaava-alueen rajaus on esitetty sinisellä (Partolan osayleiskaava, osallistumis- ja arviointisuunnitelma 23.10.2019)

Asemakaava

Suunnittelualue on asemakaavoitettu lukuun ottamatta pientä aluetta alueen lounaisosassa. Alueen asemakaavat on laadittu vuosina 1983 - 2013. Veskan alueen asemakaavan muutos (kaava nro 252) on hyväksytty kunnanvaltuustossa 21.10.2019, mutta kaava ei ole vielä lainvoimainen. Aluevaraukset on osoitettu voimassa olevan yleiskaavan mukaisesti Partolan alueella pääosin liikerakentamisen korttelialueiksi ja Pakkalankulman alueella pääosin erillispientalojen korttelialueiksi.

Kuva 23: Ote asemakaavayhdistelmästä. Osayleiskaava-alueen rajaus on esitetty sinisellä (Partolan osayleiskaava, osallistumis- ja arviointisuunnitelma 23.10.2019)

Partolan osayleiskaava, alustava luonnos

Partolan osayleiskaavan tavoitteena on visioida tulevaisuuden Partolaa ja luoda edellytykset alueen kehitykselle. Partolan alue tulee olemaan merkittävä Pirkkalan kunnan kaupallisten palveluiden, työpaikkojen ja asumisen alue Pirkanmaan maakuntakaavan 2040 mukaisesti. Tavoitteena on omaleimainen, hyvin tunnettu ja vetovoimainen alue. Raitiotiehen tukeutuvana keskuksena alueen rakennetta ja identiteettiä kehitetään kohti toiminnoiltaan sekoittunutta keskustamaista rakennetta. Osayleiskaavan tavoitevuosi on 2040.

Alustavan kaavaluonnoksen mukaan Partolan alueen pohjoisosa kehittyy keskustatoimintojen alueena, jota uudistetaan toiminnallisesti sekoittuneena asumisen, kaupan ja julkisten palvelujen, toimitilojen, hallinnon, virkistyksen ja vapaa-ajan sekä kulttuurin alueena. Partolan alueen valtatiehen 3 rajautuva eteläosa kehittyy monipuolisten työpaikkatoimintojen, kaupallisten palvelujen sekä ympäristöhäiriötä aiheuttamattoman tuotantotoiminnan alueena. Alueelle voidaan osoittaa myös asumista ja uusia merkitykseltään seudullisia vähittäiskaupan suuryksiköitä.

Kuva 24: Partolan osayleiskaava, alustava luonnos (Pirkkalan kunta).

2.4.2 Kehittämispotentiaali

Nykyinen kerrosala ja voimassa olevien asemakaavojen rakennusoikeus

Partolan osayleiskaava-alueen liikerakennusten kerrosala on yhteensä noin **102 000 k-m²**. Liikerakennusten kerrosalasta on päivittäistavarakauppaa noin 8 %, tilaa vaativan erikoistavaran kauppaa noin 45 %, keskustahakuista erikoiskauppaa noin 23 % sekä kaupallisia ja muita palveluita noin 24 %. Voimassa olevien asemakaavojen rakennusoikeus on liikerakentamiseen tarkoitetuilla tonteilla yhteensä noin **167 000 k-m²**, joten käyttämätöntä rakennusoikeutta on laskennallisesti noin 65 000 k-m². Voimassa olevien asemakaavojen kaavamääräysten mukaan suurin osa käyttämättömästä rakennusoikeudesta mahdollistaa vain tilaa vaativan erikoistavaran kaupan liikerakentamisen. (Pirkkalan kunta).

Pirkanmaan maakuntakaavan 2040 enimmäismitoitus

Pirkanmaan maakuntakaavan 2040 mukaan Partolan kaupallisten palvelujen alueen vähittäiskaupan kerrosalan enimmäismitoitus on **120 000 k-m²**, josta enintään 10 000 k-m² voi olla päivittäistavarakauppaa ja enintään 60 000 k-m² keskustahakuista kauppaa. Maakuntakaavan mukaisen alueen nykyisten liikerakennusten kerrosala on noin 98 000 k-m2, joten enimmäismitoitus mahdollistaa Partolan alueella noin 22 000 k-m² uutta liikerakentamista.

Ostovoiman kehitykseen perustuva laskennallinen liiketilatarve 2040

Pirkkalan oman väestön kysynnän kehitykseen perustuva liiketilatarve on vuonna 2040 noin 153 000 k-m². Koska Partolan alue on merkitykseltään seudullinen kaupan alue, kohdistuu alueelle tulevaisuudessakin asiointeja myös kunnan ulkopuolelta. Mikäli tavoitteena on Pirkkalan kaupallisen vetovoiman ja nykyisen positiivisen ostovoiman siirtymän säilyttäminen, on liiketilatarvelaskelmassa tarpeen ottaa huomioon Pirkkalan oman väestön kysynnän lisäksi myös kunnan ulkopuolelta tuleva kysyntä. Tällöin Pirkkalan laskennallinen liiketilatarve on vuonna 2040 noin 282 000 k-m². Pirkanmaan maakuntakaavassa on lähtökohtana, että Pirkkalan vähittäiskaupan kokonaismitoituksesta kohdistuu Partolaan noin 71 %. Tällöin laskennallinen liiketilatarve olisi vuonna 2040 Pirkkalan oman väestön kysyntään perustuen noin **110 000** ja Pirkkalan oman väestön ja kunnan ulkopuolelta tulevaan kysyntään perustuen noin **200 000 k-m²**.

Partolan osayleiskaavan alustavan kaavaluonnoksen liikerakentamisen potentiaali

Partolan alustavan kaavaluonnoksen mukaan Partolan alueen liike- ja toimistorakentamisen potentiaali on noin **180 000 - 250 000 k-m²**. Liikerakentamisen potentiaalista on noin 94 000 - 125 000 k-m² uudistuvalla keskustatoimintojen alueella (C-1), noin 82 000 -116 000 k-m² kaupallisten palvelujen ja elinkeinoelämän sekoittuneella alueella (KM-1 ja KM/A) ja noin 4 000 - 9 000 k-m² muilla alueilla. Liikerakentamisen potentiaali mahdollistaa Partolan alueelle noin 78 000 - 148 000 k-m² uutta liike- ja toimitilarakentamista. Todennäköistä on, että alueen kehittyessä myös osa nykyisistä liikerakennuksista korvautuu uusilla rakennuksilla.

Yhteenveto

Seuraavassa taulukossa on verrattu Partolan alueen liikerakennusten nykyistä kerrosalaa voimassa olevien asemakaavojen rakennusoikeuteen, Pirkanmaan maakuntakaavan 2040 enimmäismitoitukseen, laskennalliseen liiketilatarpeeseen sekä Partolan osayleiskaavan alustavan kaavaluonnoksen mukaiseen rakentamispotentiaaliin.

Taulukko 14. Partolan liikerakennusten nykyinen kerrosala sekä voimassa olevien asemakaavojen ja Pirkanmaan maakuntakaavan, laskennallisen liiketilatarpeen sekä Partolan osayleiskaavan alustavan kaavaluonnoksen mahdollistama lisärakentamispotentiaali.

	Nykyinen kerrosala	Mitoitus, k-m² MIN	Mitoitus, k-m² MAX	Lisäpotentiaali, k-m² MIN	Lisäpotentiaali, k-m² MAX
Voimassa olevien asemakaavojen rakennusoikeus	102 000		167 000		65 000
Pirkanmaan maakuntakaavan enimmäismitoitus	98 000		120 000		22 000
Laskennallinen liiketilatarve	102 000	110 000	200 000	8 000	98 000
Partolan OYK, alustavan kaavaluonnoksen mitoitus	102 000	180 000	250 000	78 000	148 000

2.4.3 Partolan alueen vahvuudet ja heikkoudet sekä mahdollisuudet ja haasteet

Seuraavaan on koottu nykytilanteen ja kehitysnäkymien analyysin pohjalta Partolan alueen keskeisiä vahvuuksia ja heikkouksia sekä mahdollisuuksia ja haasteita.

Vahvuudet - mikä alueella on parasta?	**Heikkoudet - mitä pitäisi parantaa?**
• keskeinen sijainti Tampereen kaupunkiseudulla • hyvä saavutettavuus kaikilla kulkumuodoilla • merkittävä osa seudullisesta palveluverkkoa • tuttu ja tunnettu asiointi- ja liikepaikka • alueella on useita valtakunnallisesti tunnettuja liikkeitä ja brändejä • monipuolinen palvelutarjonta	• hajanainen ja väljä alue • pitkä etäisyydet eri toimintojen välillä • asiointi alueelle ja alueella tapahtuu pääosin henkilöautolla • laajojen katualueiden ja parkkipaikkojen sekä isojen laatikkomyymälöiden dominointi • osin epäsiisti ja hoitamaton yleisilme
Mahdollisuudet - mitä voidaan kehittää?	**Haasteet - mihin pitäisi varautua?**
• täydennysrakentaminen, uusia toimijoita • Tampereen raitiotien jatko lisää alueen vetovoimaa kaupan ja toimitilojen sijaintipaikkana • uudet asukkaat tuovat lisää kysyntää • palvelutarjonnan monipuolistuminen • yleisilmeen kohentaminen, kävely- ja pyöräilyympäristön viihtyisyyden parantaminen • yhteistyö Tampereen messu- ja urheilukeskuksen kanssa	• nykyisten yritysten toiminnan turvaaminen • uusien toimijoiden houkuttelu alueelle • raitiotien toteutumisen viivästyminen • Pirkkalan kuntakeskuksen kehittämispotentiaalin heikkeneminen

Kuva 25: Partolan vahvuudet, heikkoudet, mahdollisuudet ja haasteet.

3 VISIO JA TAVOITTEET

Visio ja tavoitteet

Partola on monipuolinen työn, kaupan, palveluiden, vapaa-ajan ja asumisen alue. Alue tarjoaa yrityksille kilpailukykyisen toimintaympäristön, kiinteistönomistajille tuottavan investointikohteen sekä asiakkaille viihtyisän asuinpaikan ja asiointiympäristön. Alue on osa kehittyvää joukkoliikennekäytävää ja hyvin saavutettavissa kaikilla liikkumismuodoilla. Alueen pohjoisosa kehittyy tiiviinä ja toiminnoiltaan sekoittuneena kaupunkiympäristönä raitiotiehen tukeutuen. Alueen eteläosa kehittyy monipuolisena ja viihtyisänä kaupan, palvelujen ja työpaikkatoimintojen alueena, jonne voi sijoittua myös asumista. Tavoitteena on turvata nykyisten yritysten toiminta- ja kehitysedellytykset sekä mahdollistaa uuden yritystoiminnan sijoittuminen.

Partolan alueen tulevaisuuden profiili

Partolan osayleiskaavan alustavan kaavaluonnoksen mukaan **Partolan alueen pohjoisosa** kehittyy raitiotiehen tukeutuvana keskuksena kohti toiminnoiltaan sekoittunutta keskustamaista rakennetta. Kaupan lisäksi alueelle sijoittuu hallinnon, virkistyksen, vapaa-ajan ja kulttuurin palveluja, työpaikkatoimintoja sekä asumista. Hyvä joukkoliikennesaavutettavuus lisää alueen vetovoimaa toimistotyyppisten toimialojen sijaintipaikkana. Kaupallinen palvelutarjonta monipuolistuu ja nykyisten kaupan toimijoiden lisäksi alueelle voi sijoittua uusia keskustahakuisen erikoiskaupan ja kaupallisten palvelujen toimijoita joko erillisiin liikerakennuksiin tai asuinkerrostalojen kivijalkaan.

Valtatiehen 3 rajautuva **Partolan alueen eteläosa** kehittyy monipuolisten työpaikkatoimintojen, kaupallisten palvelujen sekä ympäristöhäiriötä aiheuttamattoman tuotantotoiminnan alueena. Alueelle voidaan osoittaa myös asumista ja uusia merkitykseltään seudullisia vähittäiskaupan suuryksiköitä. Alue soveltuu erityisesti paljon tilaa vaativan erikoiskaupan yksiköille ja muille vähittäiskaupan suuryksiköille, joiden toiminnalle suuri tilantarve, näkyvä sijainti valtatien varressa ja hyvä saavutettavuus henkilöautolla ovat tärkeitä. Valtatien varsi tarjoaa uusia sijaintipaikkoja pohjoisosan keskusta-alueelta mahdollisesti siirtyville tilaa vaativan erikoiskaupan toimijoille.

Tavoitteena on Partolan alueen toimialarakenteen monipuolistaminen. Kaupan ja kaupallisten palvelujen lisäksi alue on vetovoimainen yritysalue esimerkiksi toimistotyyppisille toimialoille ja ympäristöhäiriötä aiheuttamattomalle pienteollisuudelle. Tavoitteena tulee olla myös palvelutarjonnan monipuolistuminen. Alue soveltuu esim. terveys- ja hyvinvointipalveluille, joiden kysynnän ennakoidaan tulevaisuudessa lisääntyvän. Terveys- ja hyvinvointipalvelut vahvistaisivat yhteistyötä Tampereen messu- ja urheilukeskuksen kanssa, samoin kuin messukävijöiden tarpeita vastaavat majoituspalvelut.

Liike- ja työpaikkarakentamisen mitoitus

Pirkanmaan maakuntakaavassa 2040 ohjataan merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan sijoittumista ja mitoitusta. Partolan kaupallisten palvelujen alueen enimmäismitoitus on **120 000 k-m^2**, josta enintään 10 000 k-m^2 voi olla päivittäistavarakauppaa ja enintään 60 000 k-m^2 keskustahakuista erikoiskauppaa. Partolan osayleiskaavan kaupallisten palvelujen mitoituksen tulee olla maakuntakaavan mukainen. Koska Partolan aluetta on tarkoitus kehittää toiminnoiltaan sekoittuneena keskustatoimintojen alueena, olisi kuitenkin perusteltua arvioida maakuntakaavassa esitettyjen kaupan laatua koskevien määräysten tarkistamistarvetta. Toisaalta Partolan alueen nykyisestä liiketilasta lähes puolet on tilaa vaativan erikoistavaran kauppaa, joten maakuntakaavan kaupan laatua koskevat määräykset mahdollistavat myös uuden keskustahakuisen erikoiskaupan liiketilan rakentamisen alueelle.

Partolan alustavan osayleiskaavaluonnoksen mukaan alueen liike- ja toimistorakentamisen potentiaali on noin **180 000 - 250 000 k-m^2**. Liikerakentamisen potentiaalista on noin 94 000 - 125 000 k-m^2 uudistuvalla keskustatoimintojen alueella (C-1), noin 82 000 -116 000 k-m^2 kaupallisten palvelujen ja elinkeinoelämän sekoittuneella alueella (KM-1 ja KM/A) ja noin 4 000 - 9 000 k-m^2 muilla alueilla. Liikerakentamisen potentiaali mahdollistaa Partolan alueelle noin 78 000 - 148 000 k-m^2 uutta liike- ja toimitilarakentamista. Todennäköistä on, että alueen kehittyessä myös osa nykyisistä liikerakennuksista korvautuu uusilla erityisesti keskustatoimintojen alueeksi osoitettavalla alueella alueen pohjoisosassa.

Yritysten toiminta- ja kehitysedellytysten kannalta on tärkeää, että yleiskaava mahdollistaa riittävästi kilpailukykyisiä sijaintipaikkoja uusille kaupan ja palvelualojen toimijoille, mutta turvaa myös nykyisten toimijoiden kehitys- ja laajentumismahdollisuudet. Yleiskaavan on mahdollistettava liiketilojen uudistaminen ja uusien liiketilojen rakentaminen sekä joustavat ja monipuoliset tilaratkaisut riittävän väljillä kaavaratkaisuilla.

Mitoitusvaihtoehdot

Partolan osayleiskaava-alueen vähittäiskaupan mitoitus voidaan määritellä yleisellä kaavamääräyksellä koskemaan koko osayleiskaava-aluetta, jolloin mitoitusta tarkennettaisiin yksityiskohtaisessa suunnittelussa. Tällöin Partolan osayleiskaava-alueen vähittäiskaupan mitoitus olisi Pirkanmaan maakuntakaavan 2040 mukaisesti **120 000 k-m^2** ja alustavan osayleiskaavaluonnoksen liike- ja toimistorakentamisen potentiaalista noin 60 000 - 130 000 k-m^2 olisi toimisto- tai muuta työpaikkarakentamista.

Toinen vaihtoehto on jakaa vähittäiskaupan mitoitus keskustatoimintojen alueena (C-1) ja kaupallisten palvelujen ja elinkeinoelämän alueena (KM-1 ja KM/A) osoitettavien alueiden kesken. Alueilla on tällä hetkellä lähes yhtä paljon liikerakennusten pinta-alaa (noin 49 000 k-m^2), joten kokonaismitoituksen jakaminen puoliksi (**60 000 + 60 000 k-m^2**) mahdollistaisi molemmille alueille uutta liikerakentamista. Alustavan kaavaluonnoksen liikerakentamisen potentiaalista on noin 94 000 - 125 000 k-m^2 keskustatoimintojen alueella (C-1) ja noin 82 000 - 116 000 k-m^2 kaupallisten palvelujen ja elinkeinoelämän alueella (KM-1 ja KM/A), joten keskustatoimintojen alueen potentiaalista noin 34 000 - 65 000 k-m^2 ja kaupallisten palvelujen ja elinkeinoelämän alueen potentiaalista noin 22 000 - 56 000 k-m^2 olisi toimisto- tai muuta työpaikkarakentamista.

4 SUOSITUKSET JATKOSUUNNITTELUN POHJAKSI

Suosituksia ja keskeisiä kysymyksiä/pohdittavaa jatkosuunnitteluun:

- Seututasolla tavoitteena on turvata Partolan alueen kaupallinen asema ja vetovoima Tampereen kaupunkiseudun eteläisten osien kaupallisessa palveluverkossa. Kuntatasolla tavoitteena on turvata sekä Partolan että Pirkkalan kuntakeskuksen kaupan toiminta- ja kehitysedellytykset
- Partolan kaupallisen vetovoiman säilyttäminen ja vahvistaminen edellyttää olemassa olevan kaupan toiminta- ja kehitysedellytysten turvaamista, mutta myös olemassa olevan liiketilan uudistamista ja uuden liiketilan rakentamista.
- Toiminnoiltaan sekoittuneen rakenteen toteutuminen edellyttää, että alueelle sijoittuu kaupan ja palvelujen lisäksi myös muuta yritystoimintaa. Näin ollen suuri osa lisärakentamispotentiaalista tulisi toteuttaa toimistotyyppisinä tai ympäristöhäiriötä tuottamattomien pienteollisuuden toimitiloina. Hyvät joukkoliikenneyhteydet ml. raitiotie sekä viihtyisä keskustamiljöö lisäävät alueen vetovoimaa toimistotyyppisten toimialojen sijaintipaikkana, mutta kysynnän selvittäminen on kuitenkin tarpeen.
- Vähittäiskaupan mitoituksen tulee olla Pirkanmaan maakuntakaavan 2040 mukainen, 120 000 k-m^2. Osayleiskaavassa vähittäiskaupan mitoitus voidaan esittää yleismääräyksenä koko aluetta koskien tai erikseen kaavamerkinnöittäin, keskustatoimintojen alueelle ja kaupallisten palvelujen ja elinkeinoelämän alueelle.
- Kaupan ja palvelualan yritysten näkökulmasta on tärkeää mahdollisimman suuri asiakasmäärä ja yritysten tarpeisiin soveltuvien liiketilojen tarjonta. Asiakkaiden näkökulmasta tärkeää on monipuolinen palvelutarjonta ja palvelujen hyvä ja helppo saavutettavuus. Liiketiloja tulisi olla tarjolla eri kokoisia ja erityyppisille toimijoille. Liiketilojen muunneltavuus koon mukaan edesauttaa liiketilakysyntää.
- Koska kyseessä on olemassa oleva kaupan alue, alueen kehittämisessä ja kaavoituksessa korostuu yhteistyön ja tiedottamisen merkitys. Kunnan viranhaltijoiden ja poliittisten päättäjien sekä alueen yrittäjien, kiinteistönomistajien ja muiden toimijoiden on yhdessä määriteltävä ja yhteensovitettava alueen kehittämistavoitteet ja kehittämistoimenpiteiden toteutuksen aikataulu.

5 LÄHTEET

Alueiden kilpailukyky 2016. Kauppakamari.

Alueiden vahvuuksien analyysi. Työ- ja elinkeinoministeriön julkaisuja 24/2017.

Maankäyttö- ja rakennuslaki sekä Laki maankäyttö- ja rakennuslain muuttamisesta (230/ 2017).

MAL-verkosto / Tampereen kaupunkiseudun kuntayhtymä (2018). Kaupunkiseutujen tulevaisuuden yritysalueiden kehittäminen. FCG.

Meijou Oy (2019). Veskan kauppakeskuksen ja hotellin asemakaavamuutos, kaupallinen selvitys 27.5.2019.

Pirkanmaan liitto (2017). Pirkanmaan maakuntakaava 2040.

Pirkankaan liitto (2015). Pirkanmaan palveluverkko 2040.

Pirkanmaan liitto (2014). Pirkanmaan kaupan palveluverkkoselvitys.

Pirkkalan kunta (2019). Partolan osayleiskaava, osallistumis- ja arviointisuunnitelma 23.10.2019.

Pirkkalan kunta (2019). Partolan alueen VESKAn hotellin asemakaavan muutos (nro 252). Kaavaehdotus 22.2.2019.

Pirkkalan kunta (2016). Partolan asemakaavan muutos.

Pirkkalan kunta (2002). Partolan alueen yleiskaava.

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

Spåre Harri ja Pulkkinen 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 kaupunkiseutu (2018). Raitiotien tulevaisuuden suunnat Tampereen kaupunkiseudulla, 17.5.2018.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet.

Vähittäiskaupan sijaintirakennusten kerrosala: https://www.ymparisto.fi/fi-FI/Elinymparisto_ja_kaavoitus/Yhdyskuntarakenne/Palvelut/Kaupan_tietopankki

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

Tilastot ym.

- A.C.Nielsen Finland Oy: myymälärekisteri 2018
- Tilastokeskus: toimipaikkarekisteri 2017
- Tilastokeskus: väestö- ja työpaikkatilastot
- https://kartta.paikkatietoikkuna.fi/
- https://kartat.tampere.fi/oskari