PIRKKALAN KUNTA

Linnakorven asemakaavan muutos nro 263: Kaupan selvitys

Raportti

Ilmakuva © Maanmittauslaitos 2020

Sisällysluettelo

1 TAUSTA JA TAVOITTEET ... 1
2 LINNAKORVEN ALUEEN KEHITTÄMISEN LÄHTÖKOHDAT JA TAVOITTEET ... 2
2.1 Linnakorven asemakaavahanke ... 2
2.1.1 Suunnittelualueen sijainti ... 2
2.1.2 Asemakaavamuutoksen tavoitteet ja sisältö ... 2
2.1.3 Tarkastelualue ja vaikutusalue ... 2
2.2 Kaava-alueen sijainti yhdyskuntarakenteessa ... 3
2.2.1 Väestö ja asumisen sijoittuminen ... 3
2.2.2 Työpaikat ja työpaikkojen sijoittuminen ... 5
2.2.3 Liikenneverkko ja saavutettavuus ... 6
2.3 Suunnittelutilanne ... 8
2.3.1 Pirkanmaan maakuntakaava 2040 ... 8
2.3.2 Tampereen kaupunkiseudun rakennesuunnitelma ... 9
2.3.3 Yleiskaavat ... 9
2.3.4 Voimassa oleva asemakaava ... 10
3 KAUPAN NYKYTILANNE JA KEHITYSNÄKYMÄT ... 11
3.1 Kaupallisten palvelujen palveluverkko ... 11
3.1.1 Päivittäistavarakaupan palveluverkko ja kilpailutilanne ... 11
3.1.2 Erikoiskaupan palveluverkko ... 12
3.1.3 Kaupalliset palvelut ... 14
3.1.4 Vähittäiskaupan sijaintirakennusten kerrosala ... 14
3.2 Arvio ostovoiman ja liiketilatarpeen kehityksestä ... 16
3.2.1 Ostovoima ja ostovoiman kehitys ... 16
3.2.2 Liiketilatarve ja sen kehitys ... 17
4 ASEMAKAAVAMUUTOKSEN KAUPALLISTEN VAIKUTUSTEN ARVIOINTI ... 19
4.1 Vaikutusten arvioinnin lähtökohdat ... 19
4.2 Vaikutukset kaupan palvelujen toiminta- ja kehitysedellytyksiin ... 19
4.3 Vaikutukset yhdyskuntarakenteen kehitykseen ... 20
4.4 Vaikutukset kaupallisten palvelujen saavutettavuuteen ... 21
4.5 Muut vaikutukset ... 22
5 YHTEENVETO JA SUOSITUKSET JATKOSUUNNITTELUN POHJAKSI ... 24
6 LÄHTEET ... 26

Linnakorven asemakaavan muutos nro 263: Kaupan selvitys

1 TAUSTA JA TAVOITTEET

Pirkkalan kunta on aloittanut Linnakorven asemakaavan muutoksen (nro 263) laadinnan. Kaavamuutoksen laadinta on tullut vireille vuoden 2020 kaavoituskatsauksella (KH 9.3.2020). Suunnittelualue on voimassa olevassa asemakaavassa osoitettu toimitilarakennusten korttelialueena (KTY) ja suojaviheralueena (EV). Voimassa oleva asemakaava sallii alueelle tilaa vievää erikoistavaran kauppaa, mutta ei vähittäiskaupan suuryksiköitä eikä päivittäistavarakauppaa. Kaavamuutoksen tavoitteena on päivittää kaavamerkinnät vastaamaan voimassa olevaa maankäyttö- ja rakennuslakia.

Selvitys on tehty asiantuntija-arviona olemassa olevaan lähtöaineistoon, uusimpiin tilasto- ja rekisteriaineistoihin sekä paikkatietoanalyyseihin perustuen. Keskeisenä lähtöaineistona ovat olleet aiemmin laaditut kaupalliset selvitykset, erityisesti Partolan osayleiskaavan elinkeinojen ja kaupan selvitys (Pirkkalan kunta 2021), Kauppakeskus Veskan kaupallinen selvitys (Meijou Oy ja Pirkkalan kunta 2019) ja Pirkanmaan kaupan palveluverkkoselvitys (Pirkanmaan liitto, 2014).

Selvitystyö on tehty Pirkkalan kunnan toimeksiannosta FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy:ssä. Pirkkalan kunnan yhteyshenkilönä on ollut arkkitehti Mika Raatikainen. FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy:ssä selvityksen ovat laatineet Taina Ollikainen ja Mikko Keskinen.

2 LINNAKORVEN ALUEEN KEHITTÄMISEN LÄHTÖKOHDAT JA TAVOITTEET

2.1 Linnakorven asemakaavahanke

2.1.1 Suunnittelualueen sijainti

Suunnittelualue on osa Linnakorven yritysaluetta, joka sijaitsee valtatien 3 (E12) ja Kurikantien liittymän pohjoispuolella. Suunnittelualue rajautuu idässä/etelässä VT3:een, etelässä/lounaassa Kurikantiehen ja luoteessa/pohjoisessa Linnakalliontiehen. Pirkkalan keskustaan on Kurikantietä ja Naistenmatkantietä pitkin matkaa noin 3 kilometriä ja Partolan alueelle Linnakalliontietä ja VT3:a pitkin noin 2 kilometriä.

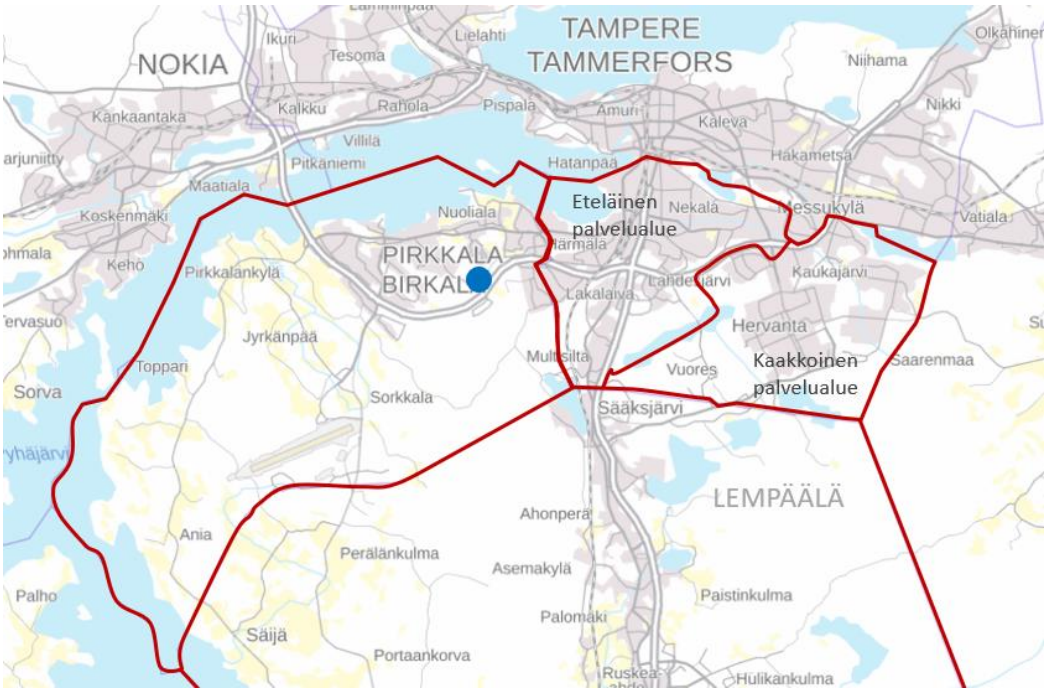
Kuva 1: Linnakorven suunnittelualueen rajaus (Linnakorven asemakaavan muutos, osallistumis- ja arviointisuunnitelma 10.3.2020)

2.1.2 Asemakaavamuutoksen tavoitteet ja sisältö

Suunnittelualue on voimassa olevassa asemakaavassa osoitettu toimitilarakennusten korttelialueena (KTY) ja suojaviheralueena (EV). Voimassa oleva asemakaava sallii alueelle tilaa vievää erikoistavaran kauppaa, mutta ei vähittäiskaupan suuryksiköitä eikä päivittäistavarakauppaa. Kaavamuutoksen tavoitteena on päivittää kaavamerkinnät vastaamaan voimassa olevaa maankäyttö- ja rakennuslakia. Tavoitteena on muodostaa alueesta monipuolinen työpaikka- ja palvelukokonaisuus ja mahdollistaa toimistotilojen ja erityyppisten palvelujen sijoittuminen alueelle. Tavoitteena on sallia alueelle myös erikoiskauppaa, pieni päivittäistavaramyymälä ja vähittäiskaupan suuryksiköitä.

2.1.3 Tarkastelualue ja vaikutusalue

Tarkastelualueena on Pirkkalan kunnan alue. 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 Linnakorven asemakaavamuutoksen alueelle ja sen lähiympäristöön.



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

2.2 Kaava-alueen sijainti yhdyskuntarakenteessa

2.2.1 Väestö ja asumisen sijoittuminen

Pirkkalassa asui vuoden 2020 lopussa noin 19 800 asukasta. Koko vaikutusalueen (Pirkkala, Lempäälä sekä Tampereen eteläinen ja kaakkoinen palvelualue) väestömäärä oli vuoden 2020 lopussa 125 579 asukasta.

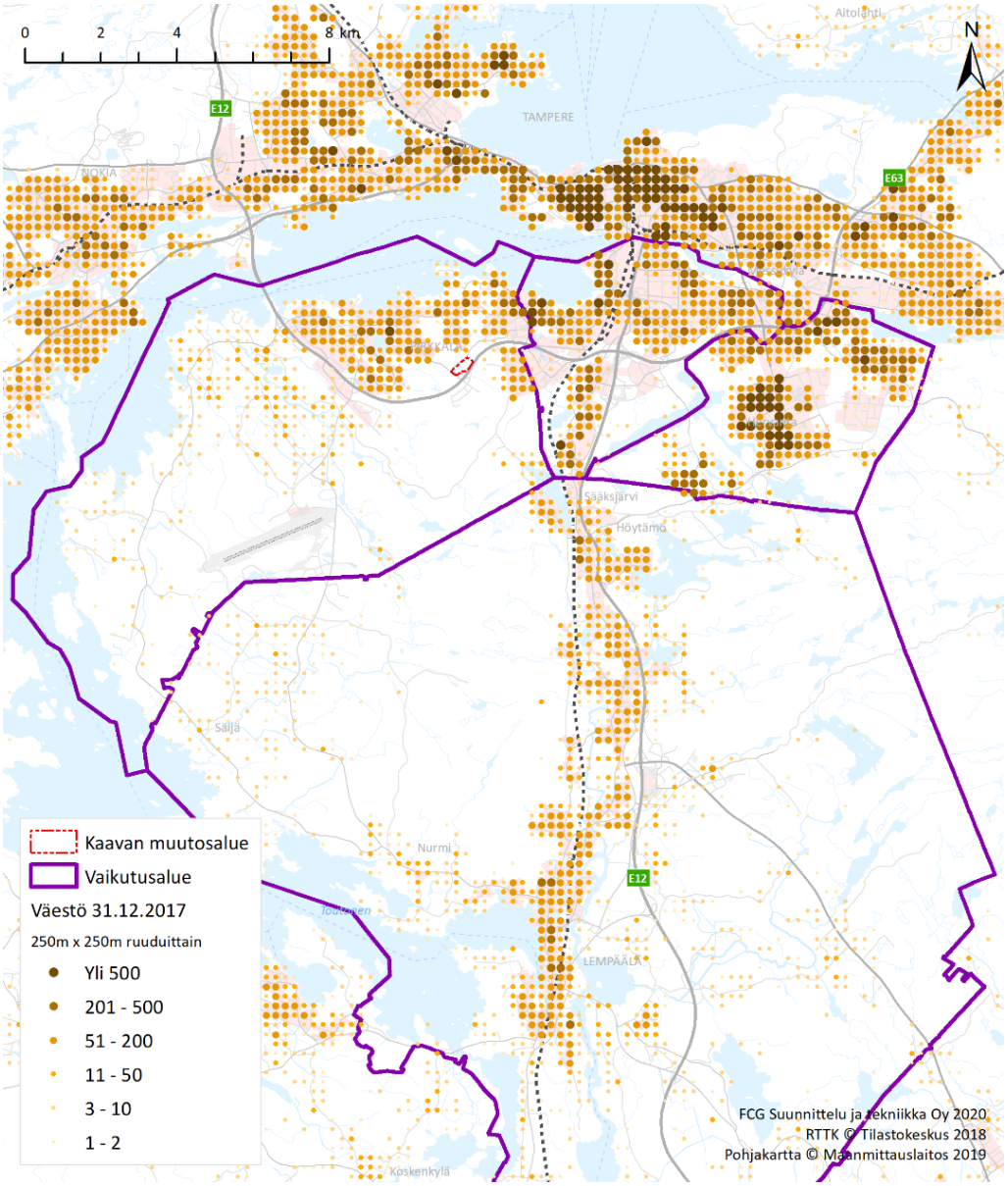
Pirkkalan kunnan laatiman kasvutavoitteen mukaan kunnan väestömäärä on vuonna 2025 noin 21 450 asukasta ja vuonna 2030 noin 23 100 asukasta. Koko vaikutusalueen väestömäärä on vuonna 2025 noin 139 990 asukasta ja vuonna 2030 noin 149 380 asukasta. Väestömäärä kasvaa Pirkkalassa vuoteen 2030 mennessä noin 3 300 asukasta (+17 %). Koko vaikutusalueella väestönkasvu on vuoteen 2030 mennessä noin 23 800 asukasta (+19 %).

Selvityksessä käytetty väestöennuste (taulukko 1) perustuu Pirkkalan osalta kunnan omaan kasvutavoitteeseen, 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 2020-2030	
	2020	2025	2030	lkm	%
PIRKKALA	**19 803**	**21 447**	**23 104**	**3 301**	**17 %**
Muu vaikutusalue	**105 776**	**117 543**	**126 281**	**20 505**	**19 %**
Lempäälä	23 828	27 448	30 183	6 355	27 %
Tampere, eteläinen palvelualue	32 201	34 372	36 258	4 057	13 %
Tampere, kaakkoinen palvelualue	49 747	55 723	59 840	10 093	20 %
VAIKUTUSALUE YHTEENSÄ	**125 579**	**138 990**	**149 385**	**23 806**	**19 %**

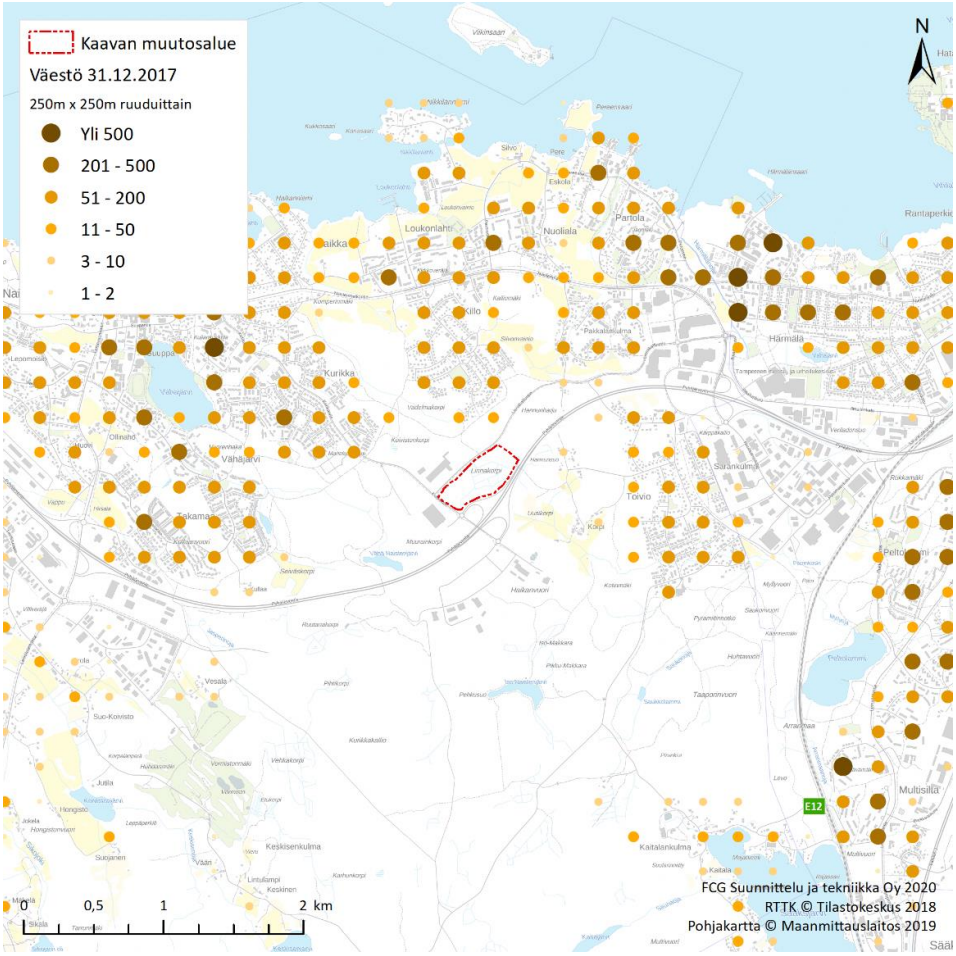
Pirkkalan väestö on keskittynyt Pirkkalan kuntakeskuksen sekä sen läpikulkevan Naistenmatkantien ympärille, valtatien 3 (E12) pohjoispuolelle. Tampereen alueella suurimmat väestökeskittymät ovat Keskusta ja sen lähiympäristö sekä Hervanta. Kuvassa 3 on esitetty väestön määrä 250 metrin ruuduissa vuoden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



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

Linnakorven yritysalueen lähialueelle ei sijoitu merkittävässä määrin asutusta. Vuoden 2017 lopussa asukasmäärä alle 1 kilometrin etäisyydellä oli noin 500 asukasta. Yritysalueen lähiympäristössä on kuitenkin varsin paljon asukkaita, alle 3 kilometrin etäisyydellä noin 6 600 asukasta ja alle 5 kilometrin etäisyydellä noin 23 000 asukasta. Suunnittelualuetta lähimmät asuinalueet ovat Killon ja Kurikan alueet lähimmillään noin puolen kilometrin etäisyydellä suunnittelualueen pohjois- ja luoteispuolella.

Pirkkalassa on vireillä useita asemakaavahankkeita, joiden toteutumisen myötä suunnittelualueen lähiasutuksen määrä lisääntyy merkittävästi. Lähimpänä Linnakorven yritysaluetta on Kurikan asemakaavan laajennus, jonka tavoitteena on mahdollistaa korkeatasoista kaupunkipientalo- ja kerrostaloasumista joukkoliikenteen laatukäytävän läheisyydessä. Kaavan alustava asukasmäärätavoite on noin 1 000 asukasta. (Kurikan asemakaavan laajennus, nro 261. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 7.10.2020)



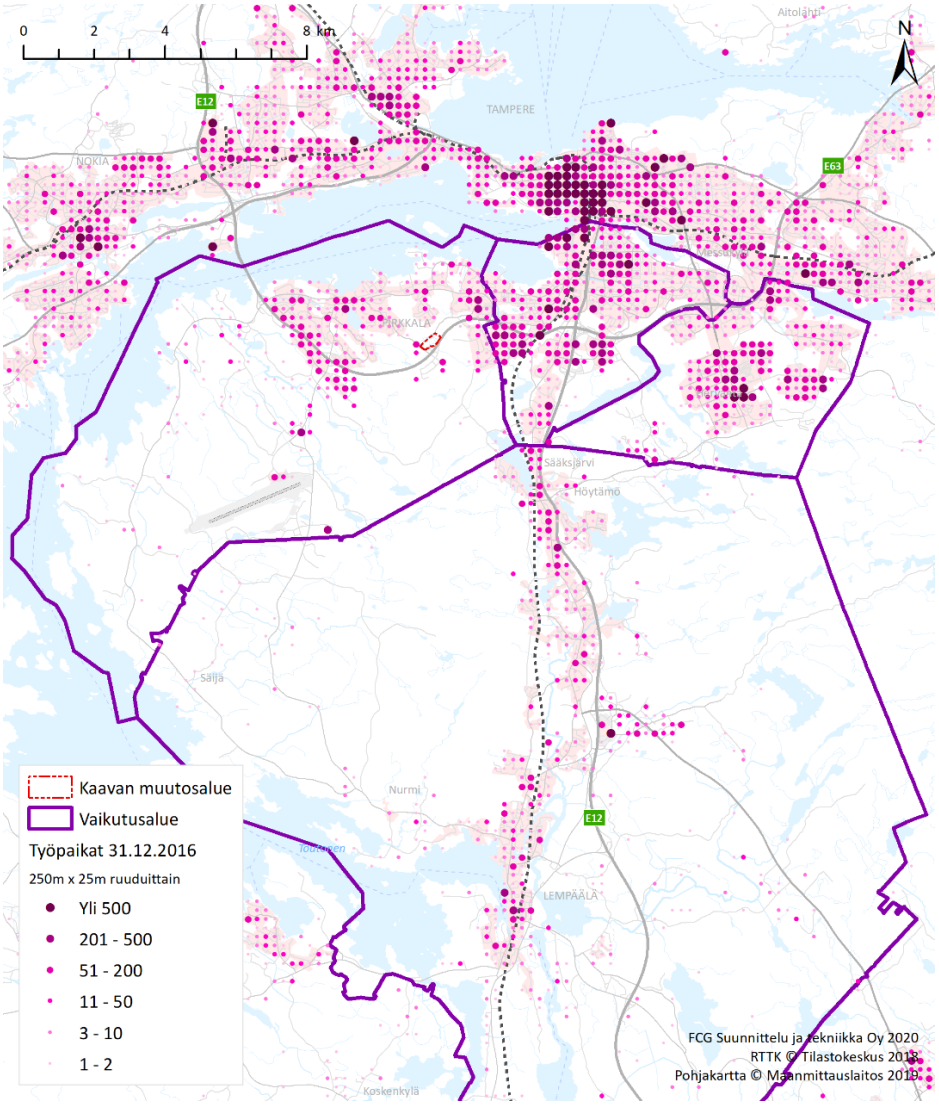
Kuva 4: Väestön sijoittuminen Linnakorven suunnittelualueen lähiympäristössä vuoden 2017 lopussa (Tilastokeskus 2017). Kaava-alueen rajaus on esitetty punaisella katkoviivalla.

2.2.2 Työpaikat ja työpaikkojen sijoittuminen

Tilastokeskuksen työssäkäyntitilaston mukaan Pirkkalassa oli vuoden 2019 lopussa 8 496 työpaikkaa. Koko vaikutusalueen (Pirkkala, Lempäälä sekä Tampereen eteläinen ja kaakkoinen palvelualue) työpaikkamäärä oli vuoden 2019 lopussa 41 942 työpaikkaa. Työpaikkamäärä on lisääntynyt vuosina 2015-2019 Pirkkalassa 2 184 työpaikkaa (+35 %) ja koko vaikutusalueella 5 006 työpaikkaa (+14 %).

Pirkkalan työpaikat ovat keskittyneet Partolan alueelle, Pirkkalan kuntakeskukseen sekä Huovin ja Vaitin yritysalueille. Partolan alue on kunnan merkittävin kaupallisten palvelujen alue. 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.

Linnakorven ja Linnakallion yritysalueella oli vuoden 2016 lopussa noin 290 työpaikkaa, mutta työpaikkamäärä on viime vuosina lisääntynyt merkittävästi. Tällä hetkellä Linnakorven ja Linnakallion alueella on noin 50 yritystoimipaikkaa, joissa on yli 500 työpaikkaa. Kaavamuutosalue on rakentamaton.

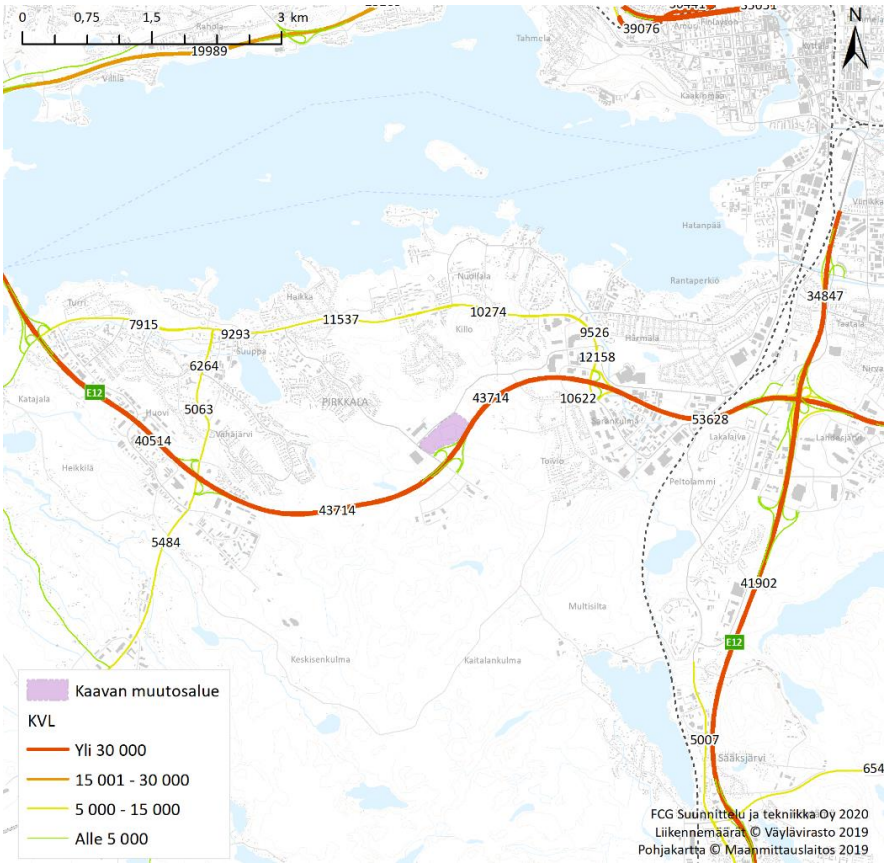


Kuva 5: Työpaikkojen sijoittuminen vuoden 2016 lopussa (Tilastokeskus 2017).

2.2.3 Liikenneverkko ja saavutettavuus

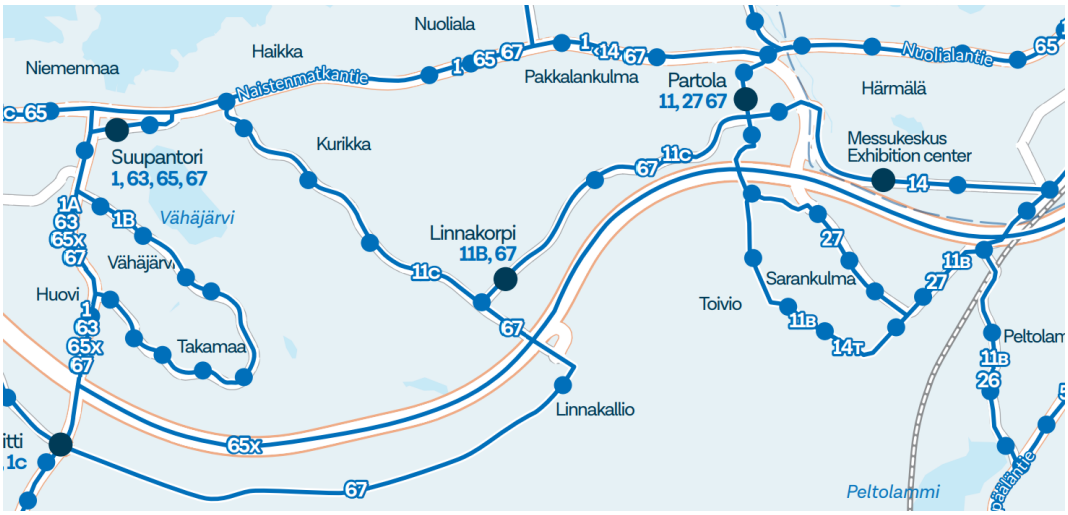
Suunnittelualue sijaitsee valtatien 3 (E12) ja Kurikantien liittymässä. Pirkkalan keskustaan on matkaa noin 3 kilometriä ja Partolan alueelle noin 2 kilometriä. Liikenteellisesti alue on hyvin saavutettavissa kaikilla kulkumuodoilla. Tärkeimmät liikenneväylät ovat valtatie 3 (E12), Pirkkalan keskustan suuntaan kulkeva Kurikantie ja Partolan suuntaan kulkeva Linnakalliontie. Keskivuorokausiliikenne oli vuonna 2019 valtatiellä 3 suunnittelualueen molemmin puolin lähes 44 000 ajoneuvoa vuorokaudessa. Vuonna 2020 keskivuorokausiliikenne oli noin 40 000 ajoneuvoa vuorokaudessa.

Henkilöautolla Linnakorven alue on eri puolilta Tampereen kaupunkiseutua hyvin saavutettavissa valtatietä 3 pitkin. Partolan suunnasta alue on saavutettavissa Linnakalliontietä ja Pirkkalan keskustan suunnasta Kurikantietä pitkin.



Kuva 6: Liikennemäärät pääteillä 2019 (Väylävirasto)

Kävellen ja pyöräillen Linnakorven alue on saavutettavissa läheisiltä asuinalueilta Kurikantien ja Linnakalliontien yhteydessä olevia kävely- ja pyöräilyteitä pitkin. Linnakorven alue on saavutettavissa myös j**oukkoliikenteellä** Linnakalliontietä ja Kurikantietä kulkevilla linjoilla.



Kuva 7: Tampereen seudun joukkoliikenteen linjakartta syksyllä 2020 (https://joukkoliikenne.tampere.fi/aikataulut-ja-reitit/kartat.html#linjakartat)

2.3 Suunnittelutilanne

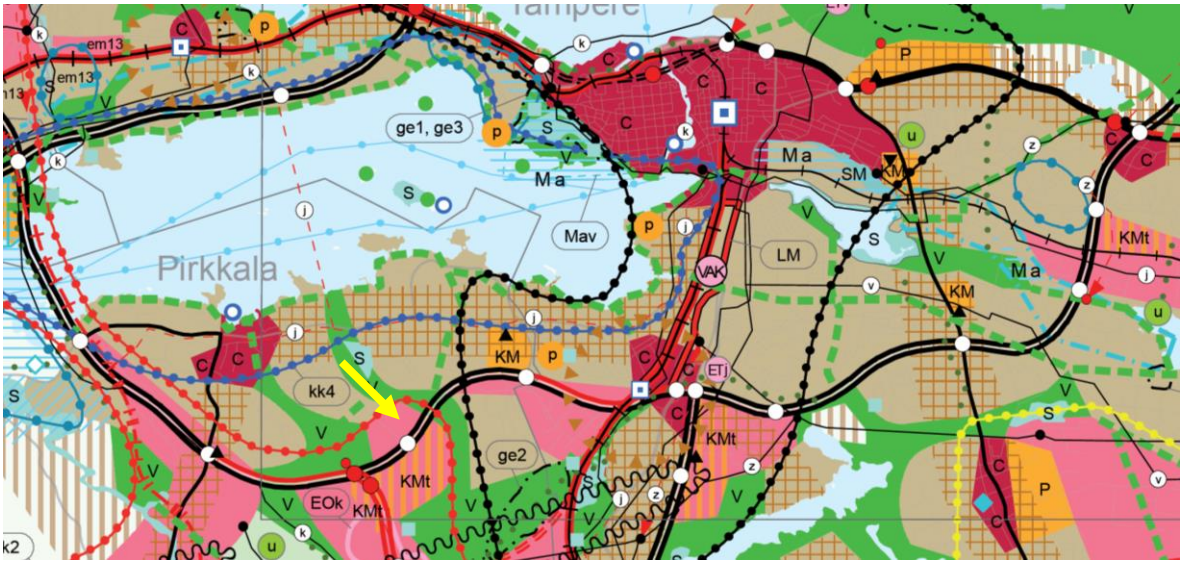
2.3.1 Pirkanmaan maakuntakaava 2040

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 maisema-alueet ja kulttuuriympäristöt.

Linnakorven alue on maakuntakaavassa osoitettu **työpaikka-alueena**. 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. Alueen suunnittelussa on otettava huomioon, etteivät vähittäiskaupan suuryksiköt aiheuta merkittäviä haitallisia vaikutuksia seudun palveluverkon tasapainoiselle kehittämiselle.

Valtatien 3 eteläpuolelle on maakuntakaavassa osoitettu Linnakallion **työpaikka- ja kaupallisten palvelujen alue**, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön (KMt). 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. Linnakallion alueen erikoistavarakaupan enimmäismitoitus on 50 000 k-m^2.

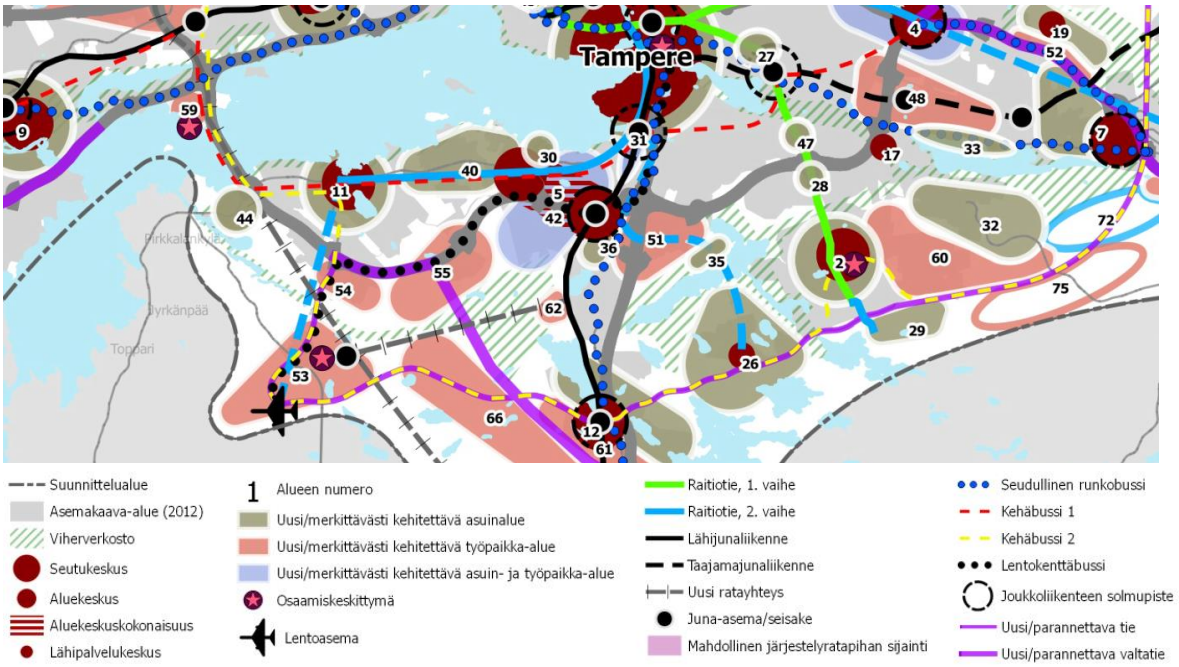
Maakuntakaavassa määritelty **merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön** koon alaraja on Pirkkalan keskustaajaman alueella paljon tilaa vaativan erikoistavaran kaupassa **15 000 k-m^2** sekä päivittäistavarakaupassa ja muussa erikoiskaupassa **10 000 k-m^2**. Muualla Pirkkalassa merkitykseltään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



Kuva 8: Ote Pirkanmaan maakuntakaavasta 2040 (Pirkanmaan liitto 2017). Suunnittelualueen likimääräinen sijainti on osoitettu keltaisella nuolella.

2.3.2 Tampereen kaupunkiseudun rakennesuunnitelma

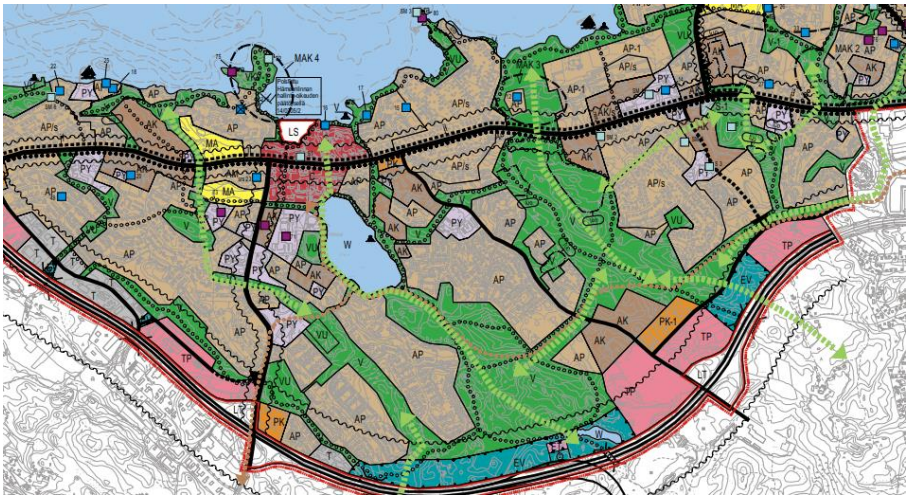
Tampereen kaupunkiseudun rakennesuunnitelma 2040 on Tampereen kaupunkiseudun yhdyskuntarakenteen kehitystä pitkällä tähtäimellä ohjaava strateginen suunnitelma. Linnakorven alue on osa Linnakallion työpaikka-aluetta, joka on rakennesuunnitelmassa esitetty merkittävästi kehitettävänä työpaikka-alueena (55). Rakennesuunnitelmassa on osoitettu valtatien 3 oikaisu (66), joka alkaa Linnakorven ja Linnakallion alueiden länsipuolelta ja yhtyy VT3:een Sääksjärven eteläpuolella.



Kuva 9: Ote Tampereen kaupunkiseudun rakennesuunnitelmasta 2040 (Tampereen kaupunkiseutu 2015).

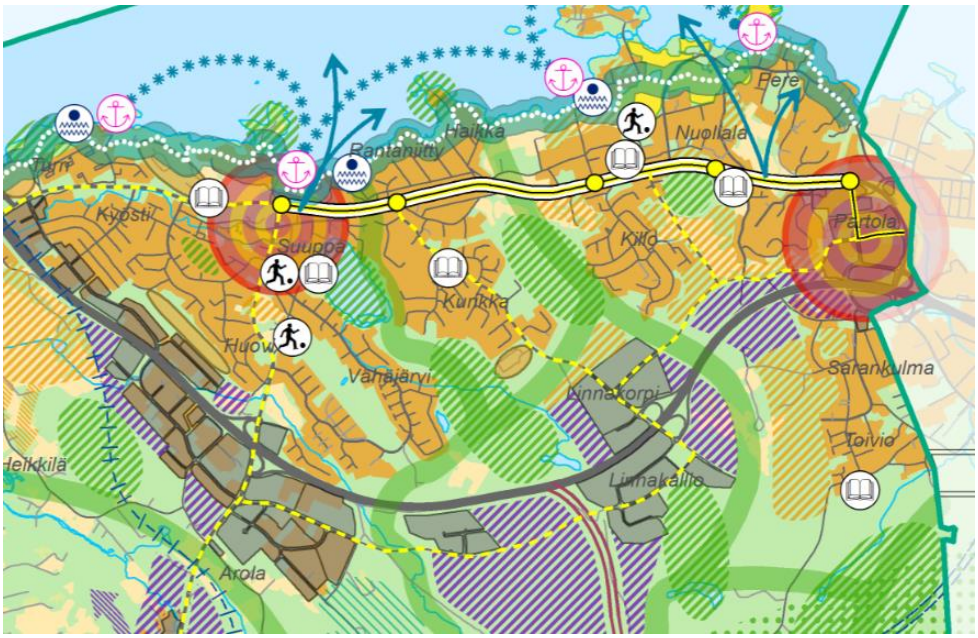
2.3.3 Yleiskaavat

Suunnittelualueella on voimassa **Pirkkalan taajamayleiskaava**, joka hyväksyttiin kunnanvaltuustossa 19.12.2013 ja kuulutettiin lainvoimaiseksi 17.2.2016. Pirkkalan taajamayleiskaavassa suunnittelualue on osoitettu työpaikka-alueena (TP). Suunnittelualueen pohjoispuolella oleva alue on osoitettu yksityisten palvelujen ja hallinnon alueena (PK-1). Kaavamääräyksen mukaan alueelle saa sijoittaa vain paljon tilaa vievää kauppaa.



Kuva 10: Ote Pirkkalan taajamayleiskaavasta 2020 (Pirkkalan kunta, kaavoituskatsaus 2020)

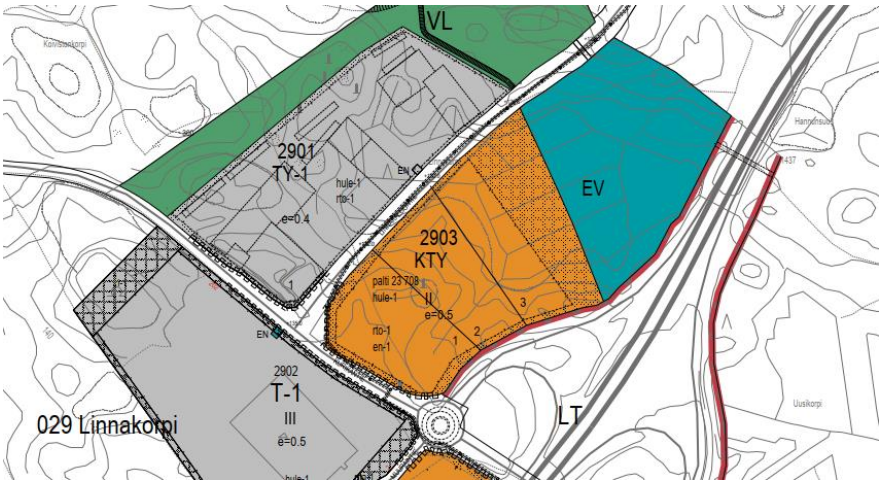
Pirkkalan strateginen yleiskaava on hyväksytty kunnanvaltuustossa 8.6.2020. Strateginen yleiskaava on oikeusvaikutukseton suunnitelma. Yleiskaavassa Pirkkalan keskusta ja Partolan alue on osoitettu keskustatoimintojen ja asumisen alueina. Valtatien 3 varteen on osoitettu nykyisten yritysalueiden lisäksi uusia yritysalueita. Linnakorven ja Linnakallion alueiden ympärille on osoitettu uusia yritysalueita, samoin valtatien 3 oikaisun varteen. Linnakalliontie ja Kurikantie on osoitettu joukkoliikenteen pääväylinä.



Kuva 11: Ote Pirkkalan strategisesta yleiskaavasta (Pirkkalan kunta 2020)

2.3.4 Voimassa oleva asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa vuonna 2016 vahvistunut asemakaava, jossa alue on osoitettu toimitilarakennusten korttelialueena (KTY) ja suojaviheralueena (EV). Kaavamääräyksen mukaan alueelle saa rakentaa toimistorakennuksia ja ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia teollisuus- ja varastorakennuksia. Asemakaava sallii alueelle paljon tilaa vievää erikoistavaran kauppaa, mutta ei vähittäiskaupan suuryksiköitä eikä päivittäistavarakauppaa. Voimassa olevan asemakaavan kokonaisrakennusoikeus on 29 644 k-m^2, josta paljon tilaa vievän erikoitavaran kaupan mitoitus voi olla 23 708 k-m^2.



Kuva 12: Ote voimassa olevasta asemakaavasta (Pirkkalan kunta 2016).

3 KAUPAN NYKYTILANNE JA KEHITYSNÄKYMÄT

3.1 Kaupallisten palvelujen palveluverkko

3.1.1 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 2. Vaikutusalueen päivittäistavaramyymälät vuoden 2018 lopussa (A.C. Nielsen Finland Oy)

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

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

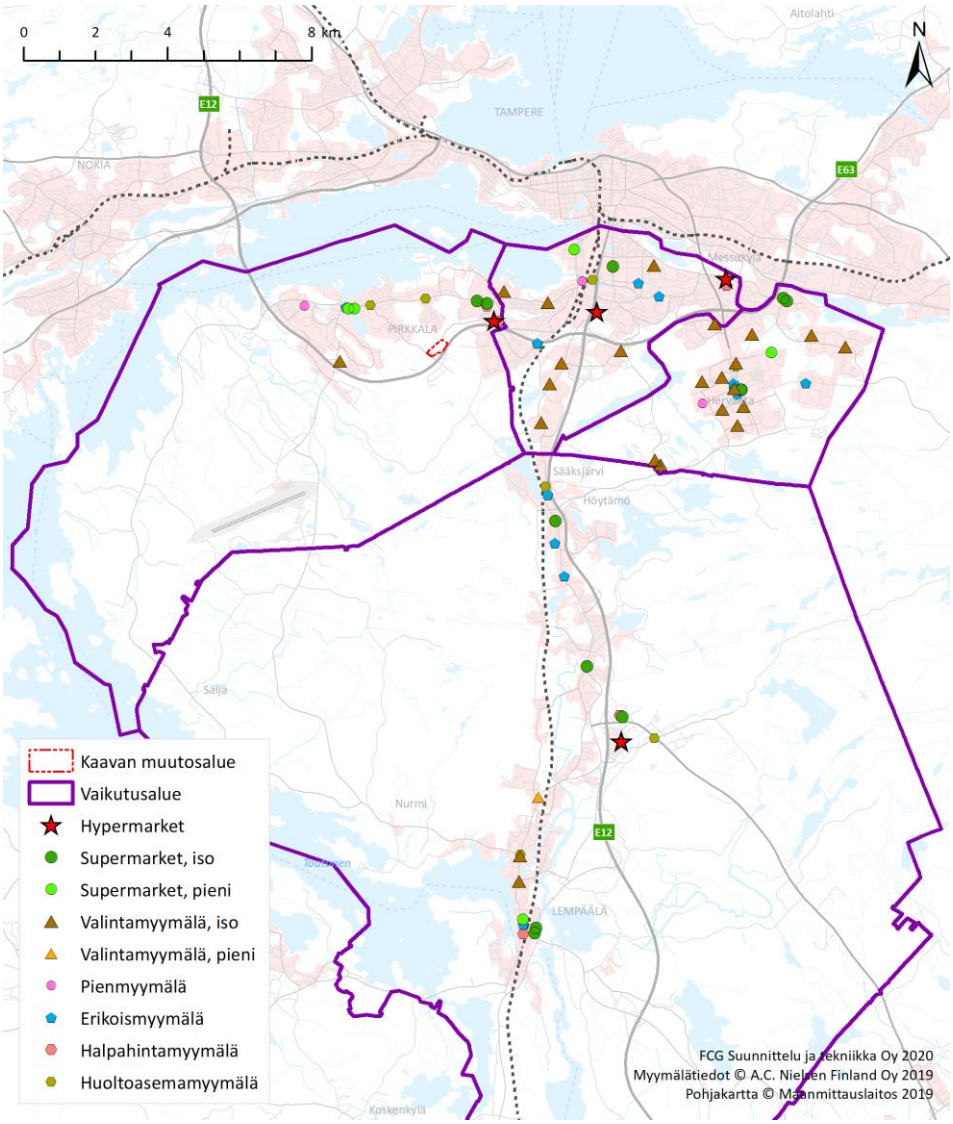
Päivittäistavarakaupan myyntiala asukasta kohti oli vuonna 2018 Pirkkalassa suurempi (indeksi 141) kuin koko maassa keskimäärin (indeksi 100). Myös päivittäistavarakaupan myynti asukasta kohti oli Pirkkalassa suurempi (indeksi 133) kuin koko maassa keskimäärin (indeksi 100). Päivittäistavarakaupan myyntitehokkuus (€/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 3. 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
Pirkkala	141	133	94
Vaikutusalue[1)]	95	94	99
Koko maa	*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 13: Vaikutusalueen päivittäistavaramyymälöiden sijainti vuoden 2018 lopussa (A.C.Nielsen Finland Oy)

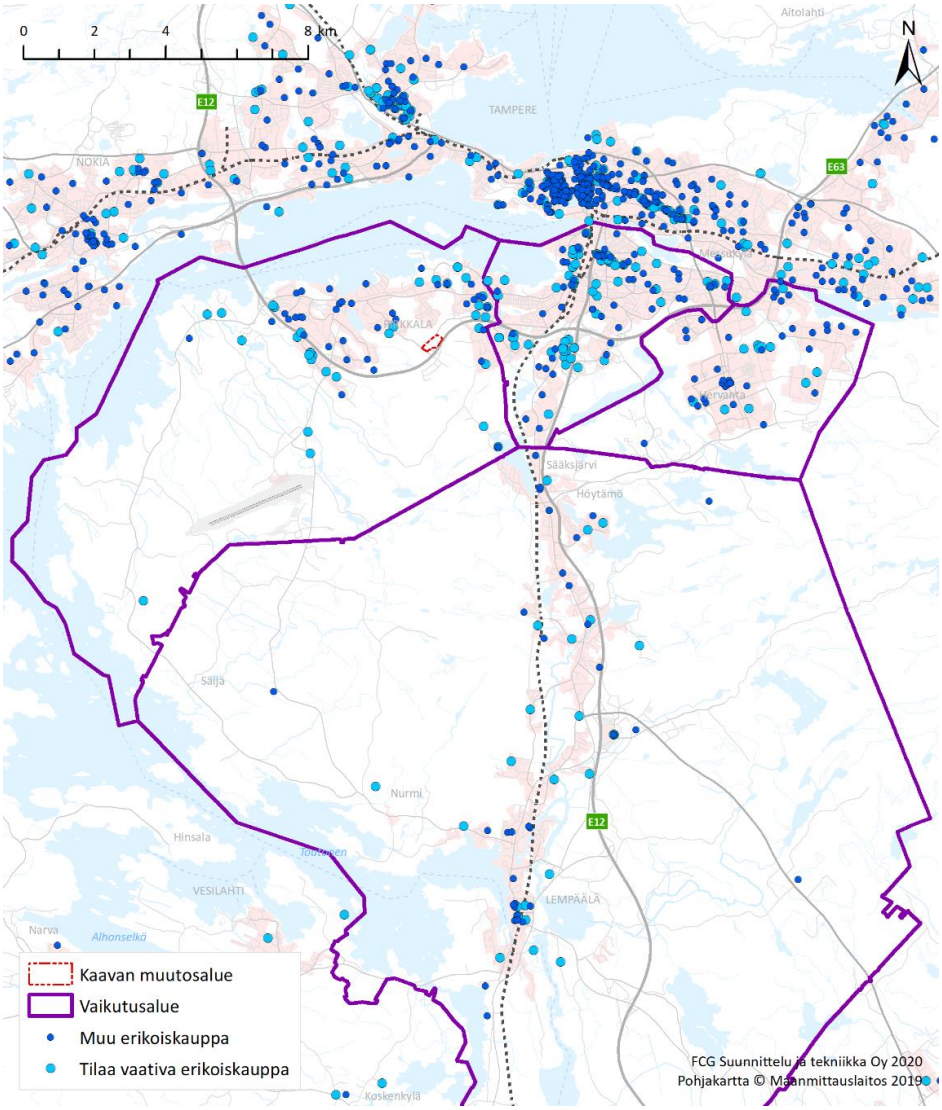
Pirkkalan päivittäistavarakaupan palvelut ovat vetovoimaisia ja saavat ostovoimaa myös kunnan ulkopuolelta. Vuonna 2018 päivittäistavarakaupan **ostovoiman nettosiirtymä oli Pirkkalassa positiivinen, noin 43 %**. Vaikutusalueella (Pirkkalan ja Lempäälän kunnat sekä Tampereen eteläinen ja kaakkoinen palvelualue) 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.

3.1.2 Erikoiskaupan palveluverkko

Tilastokeskuksen toimipaikkarekisterin mukaan Pirkkalassa oli vuoden 2020 lopussa yhteensä **96 erikoiskaupan myymälää**, joista 12 toimi tilaa vaativan erikoistavaran kaupan, 35 autokaupan ja polttoaineen myynnin ja 49 muun erikoiskaupan toimialoilla. Vuoden 2017 lopussa yhtä erikoiskaupan myymälää kohti oli 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 4. Pirkkalan, Lempäälän ja Tampereen erikoiskaupan myymälät vuoden 2020 lopussa (Tilastokeskus: Toimipaikkarekisteri)

Erikoiskaupan toimipaikat 2020	Pirkkala	Lempäälä	Tampere
Alkot, apteekit ym.	7	11	75
Muotikauppa	16	38	114
Tietotekninen kauppa	2	4	49
Muu erikoiskauppa	24	45	325
Rautakauppa	7	4	52
Kodinkonekauppa	1	3	11
Huonekalukauppa	3	3	20
Muu tilaa vaativa kauppa	1	2	12
Autokauppa	33	29	132
Huoltamotoiminta	2	7	10
TOIMIPAIKAT YHTEENSÄ	**96**	**146**	**809**



Kuva 14: Vaikutusalueen erikoiskaupan toimipaikat 2011/2012 (Pirkanmaan kaupan palveluverkkoselvitys 2014)

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.

3.1.3 Kaupalliset palvelut

Tilastokeskuksen toimipaikkarekisterin mukaan Pirkkalassa oli vuoden 2020 lopussa yhteensä 129 kaupallisten palvelujen toimipaikkaa, joista 2 oli majoituspalvelujen, 36 ravitsemispalvelujen, 32 kulttuuri-, urheilu- ja virkistyspalveluiden ja 59 muiden palvelujen toimipaikkoja. Hotellitason majoituspalvelut keskittyvät Tampereelle. Pirkkalan ja Lempäälän majoituspalvelut ovat pääosin lomamökkien vuokraukseen liittyviä palveluja.

Vuonna 2017 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 5. Pirkkalan, Lempäälän ja Tampereen kaupallisten palvelujen toimipaikat vuoden 2017 lopussa (Tilastokeskus: Toimipaikkarekisteri)

Palvelualan toimipaikat 2020	Pirkkala	Lempäälä	Tampere
Majoituspalvelut (tol 55)	2	4	52
Ravitsemispalvelut (tol 56)	36	46	773
Kulttuuri-, urheilu- ja virkistys (tol R)	32	53	459
Muu palvelutoiminta (tol S pl.tol 94)	59	66	995
TOIMIPAIKAT YHTEENSÄ	**129**	**169**	**2 279**

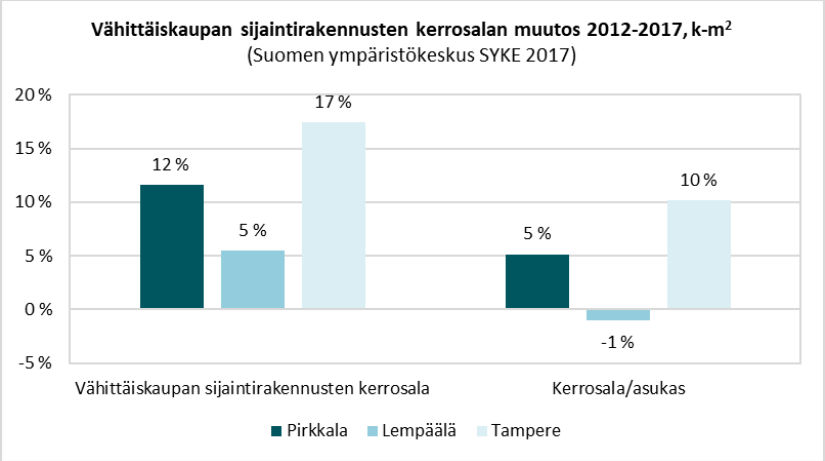
3.1.4 Vähittäiskaupan sijaintirakennusten kerrosala

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

Vähittäiskaupan sijaintirakennuksiksi on luokiteltu rakennukset, joissa vähittäiskauppa on pääasiallinen tai merkittävä käyttömuoto. Johtuen sijaintirakennusten tunnistamismenetelmästä kerrosala-tiedot kuvaavat vain kerrosalan suuruusluokan. Esimerkiksi kivijalkamyymälät eivät ole kerrosalassa mukana. (https://www.ymparisto.fi/fi-FI/Elinymparisto_ja_kaavoitus/Yhdyskuntarakenne/Palvelut/Kaupan_tietopankki)

Pirkkalan vähittäiskaupan sijaintirakennusten kerrosalan nettolisäys vuosina 2012-2017 oli noin **11 000 k-m²** (+12 %). Päivittäistavara-, tavaratalo- ja erikoiskaupan kerrosala on lisääntynyt noin 4 500 k-m² (+7 %) ja tilaa vaativan, moottoriajoneuvo- ja huoltoasemakaupan kerrosala noin 6 500 k-m² (+23 %).



Kuva 16: Vähittäiskaupan sijaintirakennusten kerrosalan muutos 2012-2017 (SYKE)

Vähittäiskaupan sijaintirakennusten kerrosala asukasta kohti oli vuonna 2017 Pirkkalassa 5,5 k-m²/asukas, Lempäälässä 7,3 k-m²/asukas ja Tampereella 3,9 k-m²/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.

3.2 Arvio ostovoiman ja liiketilatarpeen kehityksestä

3.2.1 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 2020 noin **206 milj.€**. Ostovoima lisääntyy vuosina 2020-2030 edellä esitetyillä laskentaperusteilla noin **84 milj.€**, josta kohdistuu päivittäistavarakauppaan noin 19 milj.€, muuhun erikoiskauppaan noin 26 milj.€ sekä tilaa vaativaan erikoiskauppaan, autokauppaan ja huoltamotoimintaan noin 39 milj.€.

Taulukko 6. Arvio Pirkkalan ostovoimasta ja ostovoiman kehityksestä (vuoden 2020 rahassa).

Pirkkalan ostovoima, milj.€	2020	2025	2030	Muutos 2020-2025	Muutos 2020-2030
Päivittäistavarakauppa	62	70	81	9	19
Muu erikoiskauppa	57	69	83	11	26
Tiva, autokauppa ja huoltamot	87	104	126	17	39
KAUPPA YHTEENSÄ	**206**	**243**	**289**	**37**	**84**

Vaikutusalueen (Pirkkalan ja Lempäälän kunnat sekä Tampereen eteläinen ja kaakkoinen palvelualue) väestön kauppaan kohdistuva ostovoima oli vuonna 2020 noin **1 306 milj.€**. Vaikutusalueen ostovoima lisääntyy vuosina 2020-2030 edellä esitetyillä laskentaperusteilla noin **534 milj.€**, josta kohdistuu päivittäistavarakauppaan noin 123 milj.€, muuhun erikoiskauppaan noin 163 milj.€ sekä tilaa vaativaan erikoiskauppaan, autokauppaan ja huoltamotoimintaan noin 248 milj.€.

Taulukko 7. Arvio vaikutusalueen (Pirkkalan ja Lempäälän kunnat sekä Tampereen eteläinen ja kaakkoinen palvelualue) ostovoimasta ja ostovoiman kehityksestä (vuoden 2020 rahassa).

Vaikutusalueen[1)] ostovoima, milj.€	2020	2025	2030	Muutos 2020-2025	Muutos 2020-2030
Päivittäistavarakauppa	392	456	515	64	123
Muu erikoiskauppa	363	443	526	80	163
Tiva, autokauppa ja huoltamot	551	674	799	122	248
KAUPPA YHTEENSÄ	**1 306**	**1 572**	**1 840**	**267**	**534**

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

3.2.2 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.

Pirkkalan oman väestön kysyntään perustuva kaupan laskennallinen liiketilatarve on edellä esitetyillä laskentaperusteilla arvioituna vuonna 2020 noin **61 000 k-m^2**. Väestökehitykseen ja yksityisen kulutuksen kasvuarvioon perustuva liiketilan lisätarve on vuosina 2020-2030 noin **26 000 k-m^2**. Liiketilan lisätarpeesta kohdistuu päivittäistavarakauppaan noin 3 500 k-m^2, muuhun erikoiskauppaan noin 10 700 k-m^2 sekä tilaa vaativaan erikoiskauppaan, autokauppaan ja huoltamotoimintaan noin 11 800 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 2020-2030 on Pirkkalassa noin **7 800 k-m^2**.

Taulukko 8. Pirkkalan laskennallinen liiketilatarve

Pirkkalan laskennallinen liiketilatarve, k-m^2	2020	2025	2030	Muutos 2020-2025	Muutos 2020-2030
Päivittäistavarakauppa	11 000	12 600	14 500	1 600	3 500
Muu erikoiskauppa	23 800	28 600	34 500	4 800	10 700
Tiva, autokauppa ja huoltamot	26 300	31 600	38 100	5 300	11 800
KAUPPA YHTEENSÄ	**61 100**	**72 800**	**87 100**	**11 700**	**26 000**
Kaupalliset palvelut	18 300	21 800	26 100	3 500	7 800
KAUPPA JA PALVELUT YHT.	**79 400**	**94 600**	**113 200**	**15 200**	**33 800**

Vaikutusalueen (Pirkkalan ja Lempäälän kunnat sekä Tampereen eteläinen ja kaakkoinen palvelualue) oman väestön kysyntään perustuva laskennallinen liiketilatarve on vuonna 2020 noin **388 000 k-m^2**. Väestökehitykseen ja yksityisen kulutuksen kasvuarvioon perustuva liiketilan lisätarve on vuosina 2020-2030 **noin 165 000 k-m^2**. Lisätarpeesta kohdistuu päivittäistavarakauppaan noin 22 000 k-m^2, muuhun erikoiskauppaan noin 68 000 k-m^2 sekä tilaa vaativaan erikoiskauppaan, autokauppaan ja huoltamotoimintaan noin 75 000 k-m^2. Kaupallisten palvelujen liiketilan laskennallinen lisätarve vuosina 2020-2030 on vaikutusalueella noin **49 000 k-m^2**.

Taulukko 9. Vaikutusalueen (Pirkkalan ja Lempäälän kunnat sekä Tampereen eteläinen ja kaakkoinen palvelualue) laskennallinen liiketilatarve

Vaikutusalueen laskennallinen liiketilatarve, k-m²	2020	2025	2030	Muutos 2020-2025	Muutos 2020-2030
Päivittäistavarakauppa	69 900	81 400	91 900	11 500	22 000
Muu erikoiskauppa	151 100	184 600	219 100	33 500	68 000
Tiva, autokauppa ja huoltamot	167 000	204 100	242 200	37 100	75 200
KAUPPA YHTEENSÄ	**388 000**	**470 100**	**553 200**	**82 100**	**165 200**
Kaupalliset palvelut	116 400	141 000	166 000	24 600	49 600
KAUPPA JA PALVELUT YHT.	**504 400**	**611 100**	**719 200**	**106 700**	**214 800**

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.

4 ASEMAKAAVAMUUTOKSEN KAUPALLISTEN VAIKUTUSTEN ARVIOINTI

4.1 Vaikutusten arvioinnin lähtökohdat

Linnakorven asemakaavamuutos

Kunnan tavoitteena on muodostaa suunnittelualueesta monipuolinen kokonaisuus ja mahdollistaa toimistotilojen ja erityyppisten kaupallisten palvelujen joustava sijoittuminen alueelle. Suunnittelualueen kokonaisrakennusoikeus on tarkoitus säilyttää voimassa olevan asemakaavan mukaisena, joten kaavamuutoksen tavoitteet liittyvät pääosin kaavamerkintöihin ja kaavamääräyksiin. Tavoitteena on sallia alueelle tilaa vievän erikoiskaupan lisäksi myös muuta erikoiskauppaa ja päivittäistavarakauppaa sekä vähittäiskaupan suuryksiköitä. Kaavamuutos on tullut vireille vuoden 2020 kaavoituskatsauksella (KH 9.3.2020). Kaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä 3.6.-7.8.2020.

Kunta on laatinut alustavan kaavaluonnoksen, jonka mukaan suunnittelualueen kokonaisrakennusoikeus on 28 000 k-m^2. Alueelle sijoittuvista toiminnoista ei ole tällä hetkellä tarkkaa tietoa, mutta alustavan suunnitelman mukaan kokonaisrakennusoikeus voisi jakaantua seuraavasti:

- toimistotilat 8 000 k-m^2,
- liikuntapalvelut 4 000 k-m^2,
- kaupalliset palvelut 16 000 k-m^2, josta päivittäistavarakauppa 3 500 - 4 000 k-m^2, erikoiskauppa 11 000 - 11 500 k-m^2 ja kaupalliset palvelut 1 000 k-m^2.

4.2 Vaikutukset kaupan palvelujen toiminta- ja kehitysedellytyksiin

Asemakaavamuutoksen alustavan mitoituksen vaikutuksia nykyisten vähittäiskaupan myymälöiden toiminta- ja kehitysedellytyksiin sekä suunniteltujen kaupan hankkeiden kehitysmahdollisuuksiin voidaan arvioida vertaamalla suunniteltua mitoitusta laskennalliseen liiketilatarpeeseen. Mikäli liiketilan lisätarve riittää kattamaan suunnitellun liikerakentamisen, ei uuden liiketilan rakentamisella ole odotettavissa merkittäviä haitallisia vaikutuksia kaupan toiminta- ja kehitysedellytyksiin.

Pirkkalan oman väestön vuosien 2020-2030 ostovoiman kasvun mahdollistama liiketilan lisätarve riittää kattamaan Linnakorven alustavan mitoituksen. Päivittäistavarakaupassa ostovoiman kasvu mahdollistaa 3 500 k-m^2:n mitoituksen, joten suunnittelualueen alustava mitoitus käyttäisi kaiken päivittäistavarakaupan laskennallisen liiketilatarpeen. Erikoiskaupassa liiketilan laskennallinen lisätarve riittää kattamaan suunnittelualueen alustavan mitoituksen. Mikäli erikoiskaupan mitoitus jakautuisi tasan paljon tilaa vaativan erikoistavaran kaupan ja muun erikoiskaupan kesken, Linnakorven suunnittelualueen alustava erikoiskaupan mitoitus (11 500 k-m^2) käyttäisi Pirkkalan laskennallisesta muun erikoiskaupan liiketilan lisätarpeesta noin 54 % ja paljon tilaa vaativan erikoistavaran kaupan ja autokaupan liiketilan lisätarpeesta noin 49 %.

Mikäli Linnakorven suunnittelualueen liiketilan mitoitus on alustavan suunnitelman mukainen, Pirkkalan oman väestön kysyntä mahdollistaa asemakaavamuutoksen toteuttamisen, eikä sillä olisi merkittäviä kielteisiä vaikutuksia Pirkkalan ja sen vaikutusalueen nykyisen kaupan toiminta- ja kehitysedellytyksiin. Liiketilan lisätarve mahdollistaa erikoiskaupan palvelujen kehittymisen myös Pirkkalan keskustassa, Partolan alueella ja muualla Pirkkalan kunnan alueella. Lisäksi on n syytä muistaa, että Pirkkalan oman väestön lisäksi Linnakorven alueen sijainti osana kehittyvää työpaikka-aluetta mahdollistaa alueella työssäkäyvien kysynnän hyödyntämisen ja liikenteellinen sijainti ohikulkuliikenteen kysynnän hyödyntämisen.

Koska Pirkkalan kunnan oman väestön kysynnän kasvu riittää kattamaan Linnakorven suunnittelualueen alustavan mitoituksen, ei asemakaavamuutoksen toteutuksella ole merkittäviä seudullisia vaikutuksia muun vaikutusalueen (Lempäälä sekä Tampereen eteläinen ja kaakkoinen palvelualue) kaupan toiminta- ja kehitysedellytyksiin.

4.3 Vaikutukset yhdyskuntarakenteen kehitykseen

Vaikutukset yhdyskuntarakenteen kehitykseen

Linnakorven asemakaava-alue sijaitsee olemassa olevassa yhdyskuntarakenteessa, joukkoliikenteen pääväylien varressa sekä olemassa olevalla ja kehittyvällä yritysalueella, joten toimistotilojen, vähittäiskaupan sekä kaupallisten ja muiden palvelujen sijoittumisella alueelle ei ole yhdyskuntarakennetta hajauttavaa vaikutusta. Toimistotilojen, vähittäiskaupan sekä kaupallisten ja muiden palvelujen sijoittuminen alueelle vahvistaa valtatien varren vetovoimaa yritysten sijaintipaikkana ja kehitystä monipuolisena yritysalueena.

Linnakorven alueelle sijoittuvat palvelut ovat hyvin saavutettavissa. Henkilöauton lisäksi palvelut ovat saavutettavissa myös joukkoliikenteellä sekä kävellen ja pyöräillen. Aluetta rajaavat Linnakalliontie ja Kurikantie ovat joukkoliikenteen pääväyliä. Hyvät kävely- ja pyöräily-yhteydet lähimmiltä asuinalueilta mahdollistavat asioinnin kävellen ja pyöräillen. Vuoden 2017 lopulla alle 3 kilometrin etäisyydellä alueesta asui noin 6 600 asukasta ja alle 5 kilometrin etäisyydellä noin 23 000 asukasta, joka on noin viidennes vaikutusalueen väestömäärästä. Lisäksi Pirkkalassa on vireillä useita asemakaavahankkeita, joista Kurikan asemakaavan laajennus (nro 261) lisää toteutuessaan suunnittelualueen lähiasutuksen määrää alustavan tavoitteen mukaan noin 1 000 asukkaalla.

Vaikutukset palveluverkon kehitykseen

Asemakaavamuutos mahdollistaa kaupan, palvelualan ja muiden yritysten sijoittumisen alueelle. Sijainti valtatien varressa näkyvällä paikalla houkuttelee erityisesti tilaa vaativan erikoistavaran kaupan toimijoita, mutta mahdollistaa myös muun erikoiskaupan ja päivittäistavarakaupan sijoittumisen. Koska Pirkkalan oman väestön kysynnän kasvu mahdollistaa alustavan suunnitelman mukaisen mitoituksen, ei Linnakorven alueesta muodostu merkitykseltään seudullista kaupan aluetta. Paikallisen kysynnän lisäksi alueelle sijoittuvat palvelut palvelevat kuitenkin myös Linnakallion ja Linnakorven alueilla työssäkäyviä sekä valtatien 3 ohikulkuliikennettä.

Pirkkalan väestömäärän kasvun kautta tuleva kysynnän kasvu mahdollistaa alustavan suunnitelman mukaisen liiketilan mitoituksen, joten uuden liikerakentamisen myötä ei ole odotettavissa merkittäviä haitallisia vaikutuksia nykyisten myymälöiden toiminta- ja kehitysedellytyksiin eikä nykyisten myymälöiden lopettamisia ole odotettavissa. Näin ollen nykyinen palveluverkko säilyy ja täydentyy Linnakorven alueelle sijoittuvien palvelujen myötä. Alustava liiketilan mitoitus mahdollistaa myös Pirkkalan ja sen vaikutusalueen nykyisten kaupan keskittymien kehittymisen.

Vaikutukset keskusten ja kaupan alueiden kehitykseen

Maankäyttö- ja rakennuslain 71 c §:n mukaan vähittäiskaupan suuryksiköiden ensisijainen sijaintipaikka on keskusta-alue, ellei muu sijainti kaupan palvelujen saavutettavuus huomion ottaen ole perusteltu. Linnakorven alue sijaitsee olemassa olevassa yhdyskuntarakenteessa ja on hyvin saavutettavissa kaikilla kulkumuodoilla, joten myös Linnakorven alue soveltuu vähittäiskaupan suuryksiköiden sijaintipaikaksi. Pirkkalan oman väestön kysynnän kasvu mahdollistaa kaupan toiminta- ja kehitysedellytykset sekä Pirkkalan keskustassa että Linnakallion alueella.

Linnakorven asemakaavamääräyksillä voidaan tarvittaessa ohjata alueen kaupallisia toimintoja tilaa vaativan erikoistavaran kauppaan sekä sellaisille erikoiskaupan myymälöille, jotka tilantarpeestaan ja toimialan luonteesta johtuen soveltuvat keskusta-alueiden ulkopuolelle. Linnakorven alueelle sijoittuvien kaupallisten palvelujen tulee olla sellaisia, että ne täydentävät Pirkkalan keskustan ja Partolan alueen palvelutarjontaa.

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 asioinnista. 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, asioinnin helppous sekä koko asiointimatkan sujuvuus.

Kaupallisten palvelujen koettu saavutettavuus

Uusien kaupallisten palvelujen sijoittuminen Linnakorven alueelle lisää ja monipuolistaa Pirkkalan palvelutarjontaa ja valintamahdollisuuksia Pirkkalan ja Tampereen kaupunkiseudun eteläosien asukkaille. Palvelutarjonnan ja valintamahdollisuuksien lisääntyminen parantaa omalta osaltaan myös kaupallisten palvelujen koettua saavutettavuutta.

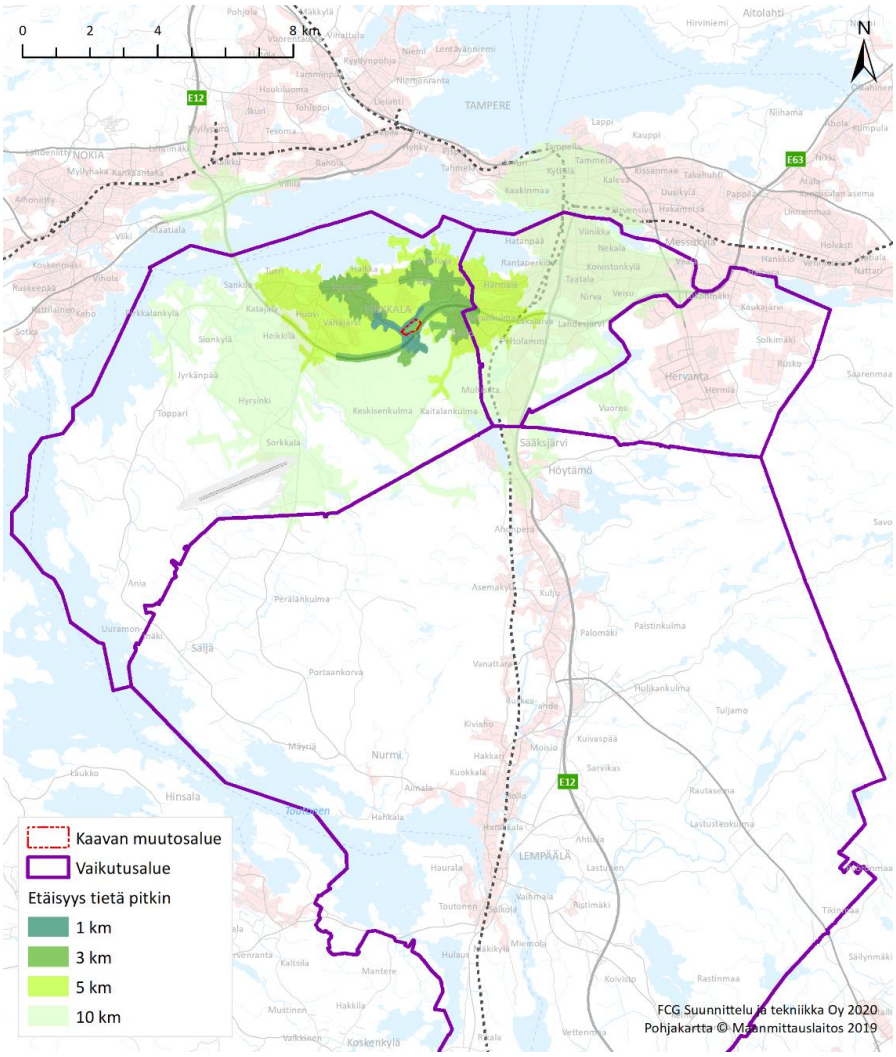
Alueen saavutettavuus eri kulkumuodoilla

Linnakorven asemakaava-alueelle sijoittuvat kaupalliset palvelut ovat hyvin saavutettavissa kaikilla kulkumuodoilla. Hyvät jalankulun ja pyöräilyn yhteydet mahdollistavat asioinnin kävellen ja pyöräillen. Kävellen ja pyöräillen Linnakorven alue on saavutettavissa Kurikantien ja Linnakalliontien yhteydessä olevia kävely- ja pyöräilyteitä pitkin.

Autoliikenteellä Linnakorven alueelle sijoittuvat palvelut ovat hyvin saavutettavissa erityisesti Tampereen kaupunkiseudun eteläisiltä alueilta valtatietä 3, Linnakalliontietä ja Kurikantietä pitkin.

Kävellen ja pyöräillen sekä autoliikenteellä tapahtuvan asioinnin lisäksi Linnakorven alueelle sijoittuvat palvelut ovat saavutettavissa myös joukkoliikenteellä. Joukkoliikenneyhteydet kulkevat alueen pohjois- ja länsipuolitse Linnakalliontietä ja Kurikantietä. Lähimmät pysäkit sijaitsevat Linnakalliontiellä ja Kurikantiellä suunnittelualueen välittömässä läheisyydessä.

Seuraavassa kuvassa on esitetty Linnakorven 1, 3, 5 ja 10 kilometrin etäisyysvyöhykkeet tieverkkoa pitkin laskettuna. Alle 1 kilometrin etäisyydellä asui vuoden 2017 lopussa noin 500 asukasta, alle 3 kilometrin etäisyydellä noin 6 600 asukasta, alle 5 kilometrin etäisyydellä noin 23 000 asukasta ja alle 10 kilometrin etäisyydellä noin 100 000 asukasta.



Kuva 17: Linnakorven kaava-alueen saavutettavuus tie- ja katuverkkoa pitkin.

4.5 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 tulleessa maankäyttö- ja rakennuslain muutoksessa kaupan sijainninohjausta koskevien lakipykälien muuttamisen perusteluina esitettiin elinkeinoelämän toimintaedellytysten parantaminen ja toimivan kilpailun edistäminen.

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. Linnakorven asemakaavamuutos tarjoaa uusia ja vaihtoehtoisia sijoittumispaikkoja Pirkkalassa ja Tampereen kaupunkiseudulla jo toimiville ja/tai uusille kaupan ja palvelualan toimijoille, mikä osaltaan edistää toimivan kilpailun toteutumista.

Työllisyysvaikutukset

Linnakorven asemakaavamuutoksen mahdollistama toimisto- ja liikerakentaminen vaikuttaa monella tavalla alueen talouteen ja työllisyyteen sekä rakennusvaiheessa että toimintavaiheessa.

Toimisto- ja liikerakentamisen määrän, keskimääräisen rakennuskustannuksen ja rakennusalan keskimääräisen liikevaihdon (liikevaihto/henkilö) pohjalta arvioituna asemakaavan mahdollistaman toimisto- ja liikerakentamisen suora työllisyysvaikutus olisi suuruusluokaltaan noin 350 henkilötyövuotta/rakennusaika. Toiminnan aikainen suora työllisyysvaikutus on liiketilan määrän, keskimääräisen myyntitehokkuuden ja keskimääräisen liikevaihdon pohjalta arvioituna noin 240 henkilötyövuotta/vuosi tilanteessa, jossa asemakaavamuutoksen mahdollistama rakentaminen on toteutunut kokonaisuudessaan.

Välittömien työllisyysvaikutusten lisäksi syntyy välillisiä työllisyysvaikutuksia, kun sekä rakentamis- että toimintavaiheessa käytetään muiden toimialojen tuottamia välituotteita ja palveluja. Välillinen työllisyysvaikutus on karkeasti arvioituna rakennusvaiheessa noin 250 henkilötyövuotta/rakennusaika ja toimintavaiheessa noin 70 henkilötyövuotta/vuosi.

Työllisyyden lisääntyminen ja uudet yritykset lisäävät Pirkkalan kunnan saamia verotuloja.

5 YHTEENVETO JA SUOSITUKSET JATKOSUUNNITTELUN POHJAKSI

Vaikutusten arvioinnin keskeiset tulokset

- Linnakorven asemakaavamuutoksen kokonaisrakennusoikeus on alustavan kaavaluonnoksen mukaan 28 000 k-m^2, josta on 8 000 k-m^2 toimistotilaa, 4 000 k-m^2 toimitilaa liikuntapalveluille ja 16 000 k-m^2 liiketilaa kaupallisille palveluille. Kaupallisten palvelujen mitoituksesta on alustavan suunnitelman mukaan päivittäistavarakauppaa 3 500 - 4 000 k-m^2, erikoiskauppaa 11 000 - 11 500 k-m^2 ja kaupallisia palveluja 1 000 k-m^2.
- Alustava vähittäiskaupan mitoitus käyttäisi Pirkkalan vuosien 2020-2030 kaupan palvelujen laskennallisesta liiketilan lisätarpeesta noin 58 %. Näin ollen asemakaavamuutoksen toteuttamisella ei ole merkittäviä haitallisia vaikutuksia nykyisten myymälöiden toiminta- ja kehitysedellytyksiin. Koska Pirkkalan oman väestön kysynnän kasvu riittää kattamaan suunnitellun liiketilan mitoituksen, ei Linnakorven alueesta muodostu merkitykseltään seudullista kaupan aluetta.
- Linnakorven suunnittelualueelle sijoittuvat kaupalliset palvelut täydentävät Pirkkalan ja Tampereen kaupunkiseudun eteläosien palveluverkkoa. Suunnitellulla mitoituksella ei ole odotettavissa haitallisia vaikutuksia nykyisten myymälöiden toiminta- ja kehitysedellytyksiin eikä myymälöiden lopettamisia, joten nykyinen kaupan palveluverkko säilyy ja täydentyy Linnakorven alueelle sijoittuvilla palveluilla. Alue on olemassa olevassa yhdyskuntarakenteessa, joukkoliikenteen pääväylien varressa sekä olemassa olevalla yritysalueella, joten kaupan ja kaupallisten palvelujen sijoittumisella alueelle ei ole yhdyskuntarakennetta hajauttavaa vaikutusta. Alueelle sijoittuvat palvelut ovat hyvin saavutettavissa kaikilla kulkumuodoilla.
- Linnakorven suunnittelualue tarjoaa Pirkkalassa ja Tampereen kaupunkiseudulla toimiville ja/tai alueelle tuleville uusille kaupan toimijoille mahdollisuuden sijoittua uudenaikaisiin liiketiloihin vetovoimaiselle ja hyvin saavutettavalle kauppapaikalle. Uusien toimijoiden sijoittuminen alueelle edistää omalta osaltaan toimivan kilpailun edellytyksiä ja elinkeinoelämän toiminta- ja kehitysedellytyksiä maankäyttö- ja rakennuslain tavoitteiden mukaisesti.
- Linnakorven alueelle sijoittuvat päivittäistavarakaupan palvelut täydentävät Pirkkalan päivittäistavarakaupan palveluverkkoa. Paikalliseen kysyntää perustuvalla mitoituksella asemakaavamuutoksen toteuttaminen ei aiheuta haitallisia vaikutuksia Pirkkalan keskustan tai Partolan alueen päivittäistavarakaupan toiminta- ja kehitysedellytyksiin. Tilaa vaativan erikoistavaran kaupassa Linnakorven alue tarjoaa vaihtoehtoisen sijaintipaikan Partolan alueelle, jota ollaan jatkossa kehittämässä nykyistä enemmän keskustatoimintojen ja asumisen alueena. Muussa erikoiskaupassa ja kaupallisissa palveluissa Linnakorven mitoitus on varsin pieni, joten se ei kilpaile Pirkkalan keskustan ja Partolan alueen kanssa.
- Linnakorven suunnittelualueelle sijoittuvat palvelut ovat hyvin saavutettavissa kaikilla kulkumuodoilla. Hyvät jalankulun ja pyöräilyn yhteydet mahdollistavat asioinnin läheisiltä asuntoalueilta kävellen ja pyöräillen. Kauempana asuville Linnakorven alueelle sijoittuvat palvelut ovat hyvin saavutettavissa henkilöautolla ja joukkoliikenteellä. Aluetta rajaavat Kurikantie ja Linnakalliontie ovat joukkoliikenteen pääväyliä.
- Maankäyttö- ja rakennuslain viimeaikaisten uudistusten tavoitteena on ollut elinkeinoelämän toimintaedellytysten parantaminen ja toimivan kilpailun edistäminen. Mahdollistamalla kaupan ja kaupallisten palvelujen joustava sijoittuminen alueelle, edistetään myös maankäyttö- ja rakennuslain tavoitteita.

Johtopäätöksiä

- Pirkanmaan maakuntakaavan 2040 mukaan 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. Koska Linnakorven suunnittelualuetta ei ole osoitettu maakuntakaavassa merkitykseltään seudullisena kaupan alueena, alueelle voi sijoittua ainoastaan merkitykseltään paikallisia vähittäiskaupan suuryksiköitä. Suunnittelualueen vähittäiskaupan alustava mitoitus on 15 000 k-m^2, joka jakautuu paljon tilaa vaativan erikoistavaran kauppaan, muuhun erikoiskauppaan ja päivittäistavarakauppaan. Vähittäiskaupan alustava mitoitus ei ylitä maakuntakaavassa määriteltyjä merkitykseltään seudullisten vähittäiskaupan suuryksiköiden koon alarajoja. Lisäksi Pirkkalan oman väestön kysynnän kasvu mahdollistaa suunnitellun liikerakentamisen, joten siitä ei aiheudu seudullisia vaikutuksia.
- Pirkkalan taajamayleiskaavassa suunnittelualue on osoitettu työpaikka-alueena (TP) ja suunnittelualueen pohjoispuolella oleva alue yksityisten palvelujen ja hallinnon alueena (PK-1). Kaavamääräyksen mukaan suunnittelualueen pohjoispuolella olevalle alueelle saa sijoittaa paljon tilaa vievää kauppaa. Suunnittelualueen pohjoispuolella olevalla alueella toimii tällä hetkellä Postin terminaalirakennus, joten suunnittelualueen osoittaminen kaupalle tukee taajamayleiskaavan tavoitetta ja mahdollistaa kaupan palvelujen sijoittumisen näkyvälle paikalle valtatien 3 varteen.
- Vaikutusten arvioinnissa ei ole tullut esille sellaisia vaikutuksia, jotka vaarantaisivat Pirkkalan taajamaosayleiskaavan ja Pirkanmaan maakuntakaavan tavoitteiden toteutumisen, mikäli suunnittelualueen mitoitus on alustavan asemakaavaluonnoksen mukainen.
- Pirkkalan oman väestön kysyntä mahdollistaa Linnakorven alueelle päivittäistavarakauppaa noin 3 500 k-m^2 ja muuta vähittäiskauppaa noin 11 500 k-m^2. Muun erikoiskaupan tulisi olla pääosin tilaa vaativan erikoistavaran kauppaa tai sellaista muuta erikoiskauppaa, joka keskustasijainnin sijaan soveltuu paremmin keskustan ulkopuolelle (esim. laajan tavaravalikoiman kauppa). Vuonna 2017 voimaan tulleiden maankäyttö- ja rakennuslain muutosten yhtenä tavoitteena oli elinkeinoelämän toiminta- ja kehitysedellytysten turvaaminen. Elinkeinoelämän toiminta- ja kehitysedellytysten näkökulmasta on perusteltua mahdollistaa Linnakorven alueelle myös päivittäistavarakauppaa ja muuta erikoiskauppaa. Monipuolinen palvelutarjonta parantaa paitsi suunnittelualueelle sijoittuvien yritysten myös koko Linnakorven ja Linnakallion yritysalueilla toimivien yritysten toiminta- ja kehitysedellytyksiä.
- Linnakorven alueelle sijoittuvan kaupan ja kaupallisten palvelujen näkökulmasta on tärkeää, että asemakaava mahdollistaa joustavasti erityyppisten ja eri kokoisten kaupan toimijoiden sijoittumisen. Linnakorven kaupallisen konseptin kehittämisessä tulisi kuitenkin ottaa huomioon Pirkkalan keskustan ja Partolan alueen palvelutarjonta niin, että se täydentäisi niiden palvelutarjontaa eikä kilpailisi niiden kanssa. Uusien kauppapaikkojen osoittaminen ja niiden riittävä mitoitus parantavat elinkeinoelämän toimintaedellytyksiä ja edistävät toimivan kilpailun toteutumista maankäyttö- ja rakennuslain tavoitteiden mukaisesti.
- Alustavan kaavaluonnoksen kaavamerkintä KM/TY mahdollistaa suunniteltujen toimintojen sijoittumisen alueelle. Kaavamääräys olisi tarkoituksenmukaista muotoilla niin, että se sallii paikallisesti merkittävän vähittäiskaupan suuryksikön, mutta ei seudullisesti merkittävää (esim. alueelle ei saa sijoittaa merkitykseltään seudullista vähittäiskaupan suuryksikköä). Päivittäistavarakaupan osalta olisi kaavamääräyksessä tarkoituksenmukaista määritellä enimmäismäärä (esim. alueelle saa sijoittaa päivittäistavarakauppaa enintään 3 500 k-m^2.

6 LÄHTEET

Maankäyttö- ja rakennuslaki.

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

Nurmio Kimmo, Antti Rehunen, Janne Antikainen, Valtteri Laasonen, Ville Helminen, Perttu Vartiainen ja Ilppo Soininvaara (2017). Toiminnalliset alueet ja kasvuvyöhykkeet Suomessa. Valtioneuvoston selvitys- ja tutkimustoiminnan julkaisusarja 50/2017.

Pirkanmaan liitto (2017). Pirkanmaan maakuntakaava 2040.

Pirkankaan liitto (2015). Pirkanmaan palveluverkko 2040.

Pirkkalan kunta (2020). Pirkkalan kaavoituskatsaus 2020.

Pirkkalan kunta (2020). Pirkkalan strateginen yleiskaava.

Pirkkalan kunta (2020). Linnakorven asemakaavan muutos (nro 263), osallistumis- ja arviointisuunnitelma 10.3.2020.

Pirkkalan kunta (2016). Linnakorven asemakaavan muutos ja laajennus (nro 237).

Pirkkalan kunta (2016). Pirkkalan taajamayleiskaava.

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 (2015). Tampereen kaupunkiseudun rakennesuunnitelma 2040.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet, 14.12.2017.

Vähittäiskaupan sijaintirakennusten kerrosala: https://www.ymparisto.fi/fi-FI/Elinympäristö_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
- http://joukkoliikenne.tampere.fi/aikataulut-ja-reitit/reittikartat.html