

29.11.2023

Lempäälän kaupan palveluverkkoselvitys



29.11.2023

Sisältö

1. Johdanto	3
2. Kaupan nykytila	4
2.1. Nykyinen kaupan palveluverkko	4
2.2. Lempäälän kaupan keskusten kaupallinen rakenne	5
2.3. Nykyinen päivittäistavarakaupan verkko	9
2.4. Palveluiden saavutettavuus	12
2.5. Vähittäiskaupan liikevaihdon ja toimipaikkamäärän kehitys	14
2.6. Kaupan kehitys Lempäälän kuntakeskustassa ja Ideaparkissa	16
3. Kaupan markkinoiden kehitys	19
3.1. Väestönkehitys markkina-alueella	19
3.2. Vähittäiskauppaan kohdistuvan ostovoiman kehitys	21
3.3. Liiketilän laskennallinen lisätarve markkina-alueella	23
3.4. Nykyisen liiketilatarpeen toteutuminen Lempäälässä	26
3.5. Kaupan uuden liiketilän mitoituksen kohdistuminen Lempäälään	27
3.6. Paikallinen liiketilän lisätarve Lempäälässä	30
4. Kaupan kehittämisen lähtökohdat	32
4.1. Maankäyttö- ja rakennuslain vähittäiskauppaan koskevat erityiset säännökset	32
4.2. Maakuntakaava	33
4.3. Vireillä olevat osayleiskaavat	35
4.4. Kaupan trendejä ja konsepteja	37
5. Kaupan palveluverkko Lempäälässä 2040	41
5.1. Lempäälän kuntakeskusta	41
5.2. Sääksjärvi	45
5.3. Marjamäki	47
5.4. Johtopäätökset	50
6. Vaikutusten arviointi	52
6.1. Mitoituksen vertailua liiketilatarpeeseen	52
6.2. Vaikutukset Lempäälän keskustoihin ja palveluverkkoon	53
6.3. Vaikutukset seudun palveluverkkoon	56
6.4. Vaikutukset palveluiden saavutettavuuteen ja asiointiin	57
6.5. Johtopäätökset	59
Liite Kartoituksessa käytetty toimialaluokitus	61

29.11.2023

1. Johdanto

Lempäälä on vahva, kasvava ja kehittyvä kunta Tampereen kaupunkiseudulla. Lempäälässä kehitetään aktiivisesti kuntakeskustaa, alakeskuksia Sääksjärveä ja Marjamäkeä sekä nauha-
taajamaa. Tavoitteena on Lempäälän kuntastrategian 2030 mukaisesti kehittää ja kaavoittaa
kuntaa pitkäjänteisesti, mm. seuraavasti

- Elinvoimaisesta Lempäälästä löytyy yrityksille monipuolisia toimitiloja.
- Hyödynnämme sijainnin ja kulkuyhteyksien tuomat mahdollisuudet.
- Luomme edellytykset yritysten sijoittumiselle ja houkuttelemme osaajia.
- Vahvistamme kestäviä työ- ja asiointiliikkumisen muotoja.
- Palvelumme on iästä, taustasta, elämäntilanteesta ja taloudellisesta asemasta riip-
pumatta yhdenvertaisesti saavutettavia.

Kaupan palveluverkkoselvityksessä päivitetään Lempäälän vähittäiskaupan palveluverkkosel-
vitys, 2015; WSP Finland Oy. Selvityksen tavoitteena on muodostaa näkemys kaupan palve-
luerkosta Lempäälässä vuoteen 2040. Kaupallista selvitystä hyödynnetään yleis- ja asema-
kaavoituksessa. Työn yhteydessä järjestettiin keskustelutilaisuus yrittäjille Lempäälän
Ideakeskuksessa.

Selvitysalueena on Lempäälän pääasiallinen markkina-alue eli eteläinen Pirkanmaa eli Lem-
päälä, Akaa, Valkeakoski ja Vesilahti. Tarvittavissa määrin markkina-aluetta tarkastellaan laa-
jemmin, koska Ideapark toimii seudullisena kauppapaikkana. Selvityksessä tarkastellaan vä-
hittäiskaupan nykytilannetta Lempäälän markkina-alueella, alueen ostovoimaa, kaupan tren-
dejä sekä kaupan markkinoiden kehitystä. Ostovoiman kehityksen pohjalta arvioidaan mark-
kina-alueen liiketilan lisätarpeet vuoteen 2040.

Kaupan nykytilan sekä kaupan markkinoiden kehityksen pohjalta tutkitaan kaupan kehittämistä
Lempäälän kuntakeskuksessa, Sääksjärvellä ja Marjamäessä. Lisäksi arvioidaan vireillä ole-
vien suunnitelmien kaupallisten ratkaisujen vaikutuksia kaupan palveluverkkoon, Lempäälän
kuntakeskustaan, Marjamäkeen ja Sääksjärveen ja näiden kehittämiseen sekä palveluiden
alueelliseen saavutettavuuteen.

Lempäälän kaupan palveluverkkoselvityksen on tilannut Lempäälän kunta. Työtä on tilaajan
puolelta ohjannut yleiskaavoittaja Sini Suontausta. Työn ohjausryhmään ovat kuuluneet Lem-
päälän kunnasta kaavoituspäällikkö Teija Mäkelä, suunnittelupäällikkö Timo Nevala ja kaa-
voitusarkkitehti Hanna Ohtola sekä Lempäälän Kehitys Oy:n toimitusjohtaja Ahti Laakso.
Selvityksen on laatinut projektipäällikkö KTM Katja Koskela sekä avustavat suunnittelijat ark-
kitehti Krista Pihlava ja arkkitehti yo Eevi Leino.

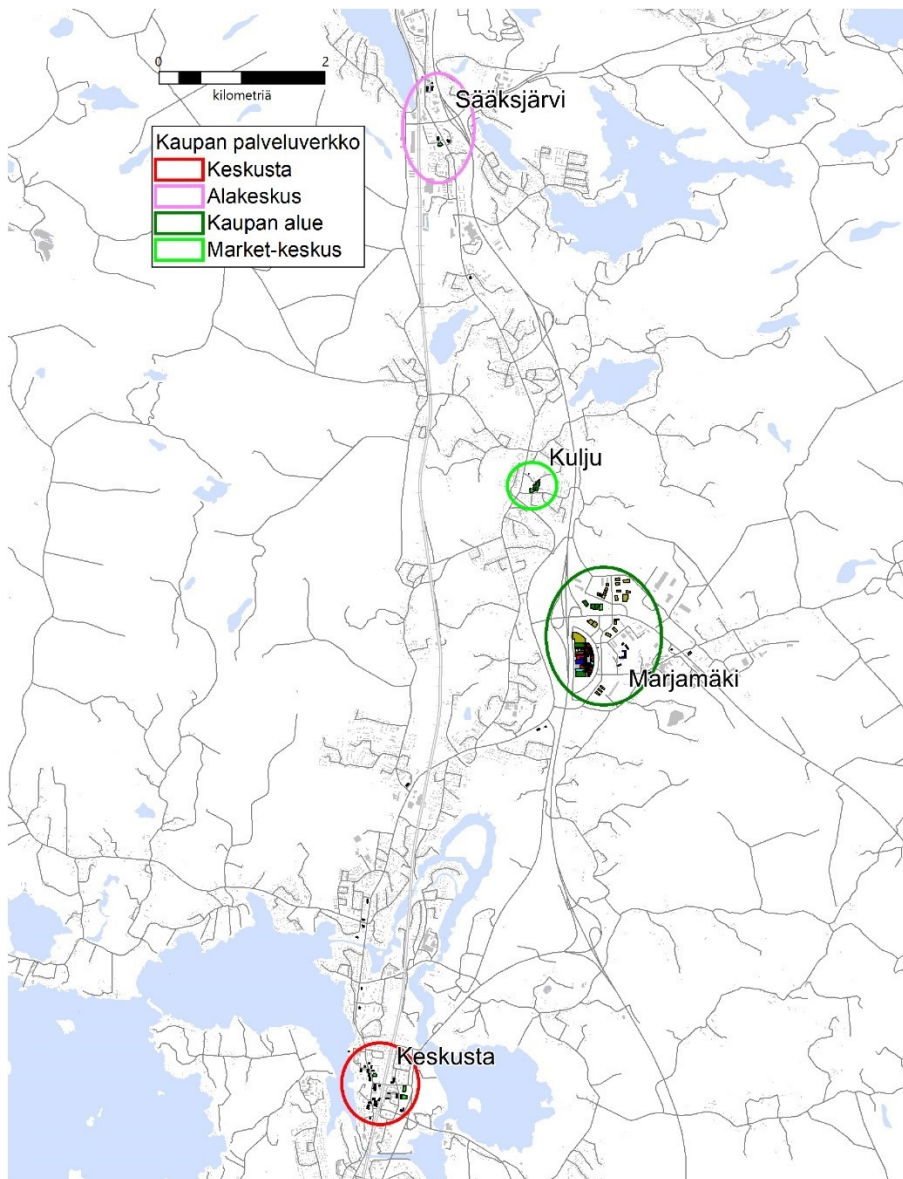
29.11.2023

2. Kaupan nykytila

Lempäälän kaupan nykytilaa analysoidaan kartoituksen ja tilastoaineistojen pohjalta. Kaupan sijoittumista on tutkittu kartoittamalla nykyiset kaupat sekä kaupalliset palvelut Lempäälässä ja Vesilahdella sekä päivittäistavara-kaupat koko lähimarkkina-alueella. Kartoitus on tehty keuhällä 2023.

2.1. Nykyinen kaupan palveluverkko

Lempäälässä kaupan palvelut ovat keskittyneet useaan keskukseseen. Kunnan pääkeskus on Lempäälän kuntakeskusta, mutta Marjamäkeen on keskittynyt koko seutua palvelevaa kaupaa. Sääksjärvi toimii alakeskuksena ja Kuljuun on sijoittunut market-kauppa. Lempäälän kuntakeskustan ja Marjamäen välisellä alueella on yksittäisiä kaupan palveluita.



Kaupan palveluverkko Lempäälässä 2023

Lähde: WSP kartoitus 2023

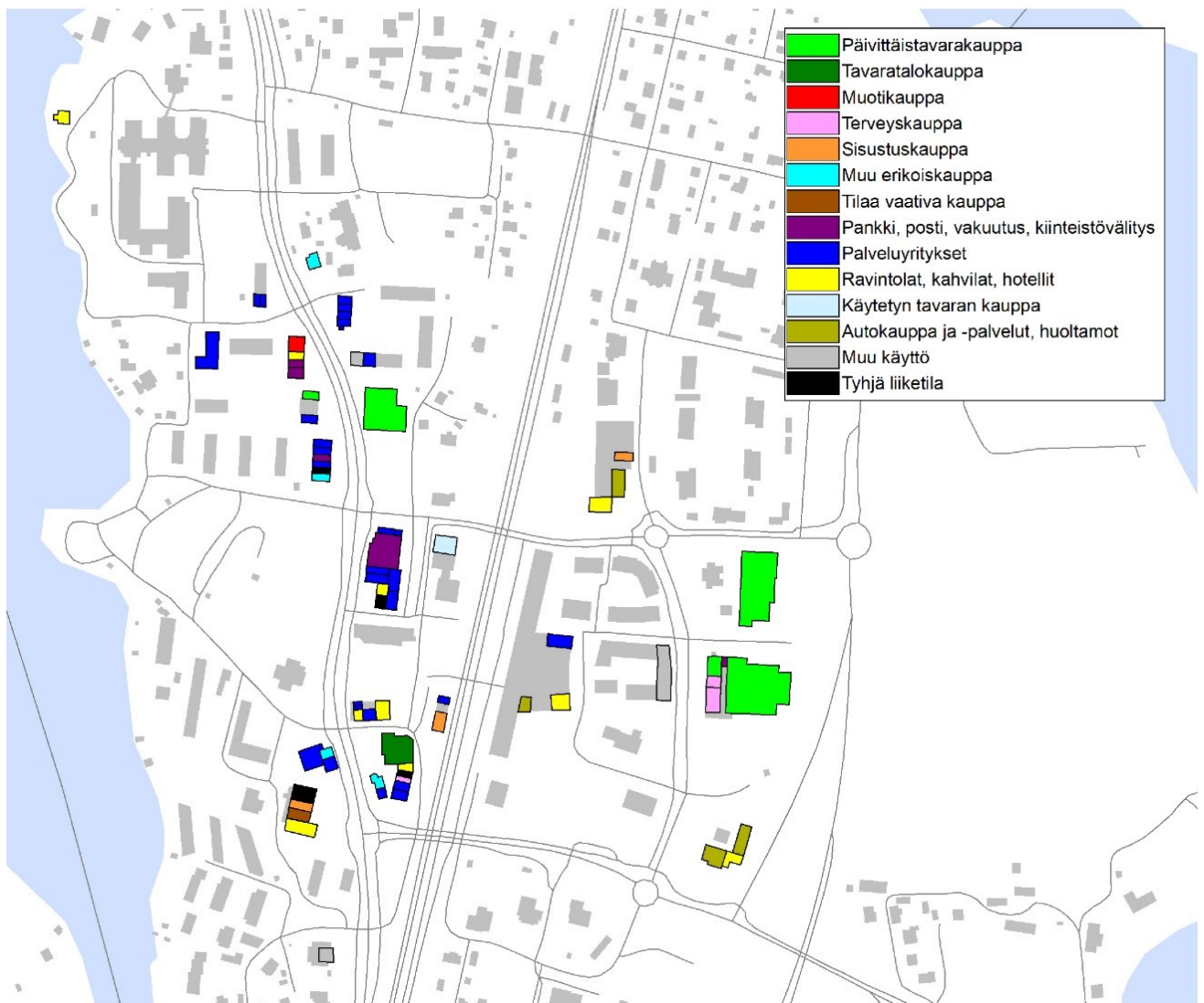
Pohjakartat © Maanmittauslaitos

29.11.2023

2.2. Lempäälän kaupan keskusten kaupallinen rakenne

Kaupallisen rakenteen tarkastelussa liiketilat on jaettu 12 toimialaluokkaan. Lisäksi mukana ovat tyhjät liiketilat ja liiketilat, jotka ovat muussa kuin kaupallisten palveluiden käytössä mm. toimistona, kerhotilana tms. yhdistys- tai yrityskäytössä. Käytetty toimialajako on selvityksen liitteenä.

Lempäälän kuntakeskustassa kaupalliset palvelut ovat sijoittuneet radan molemmin puolin. Radan länsipuolelle on sijoittunut kaupallisia palveluita ja erikoiskauppaa sekä yksi pieni päivittäistavarakauppa nauhamaisesti Tampereentien varteen. Itäpuolella on supermarketteja, huoltoasema sekä yksittäisiä kaupallisia palveluita mm. Lempäälä-talossa ja Piippokeskuk- sessä. S-markettia vastapäätä on liiketilaa sijoittunut päiväkotä.

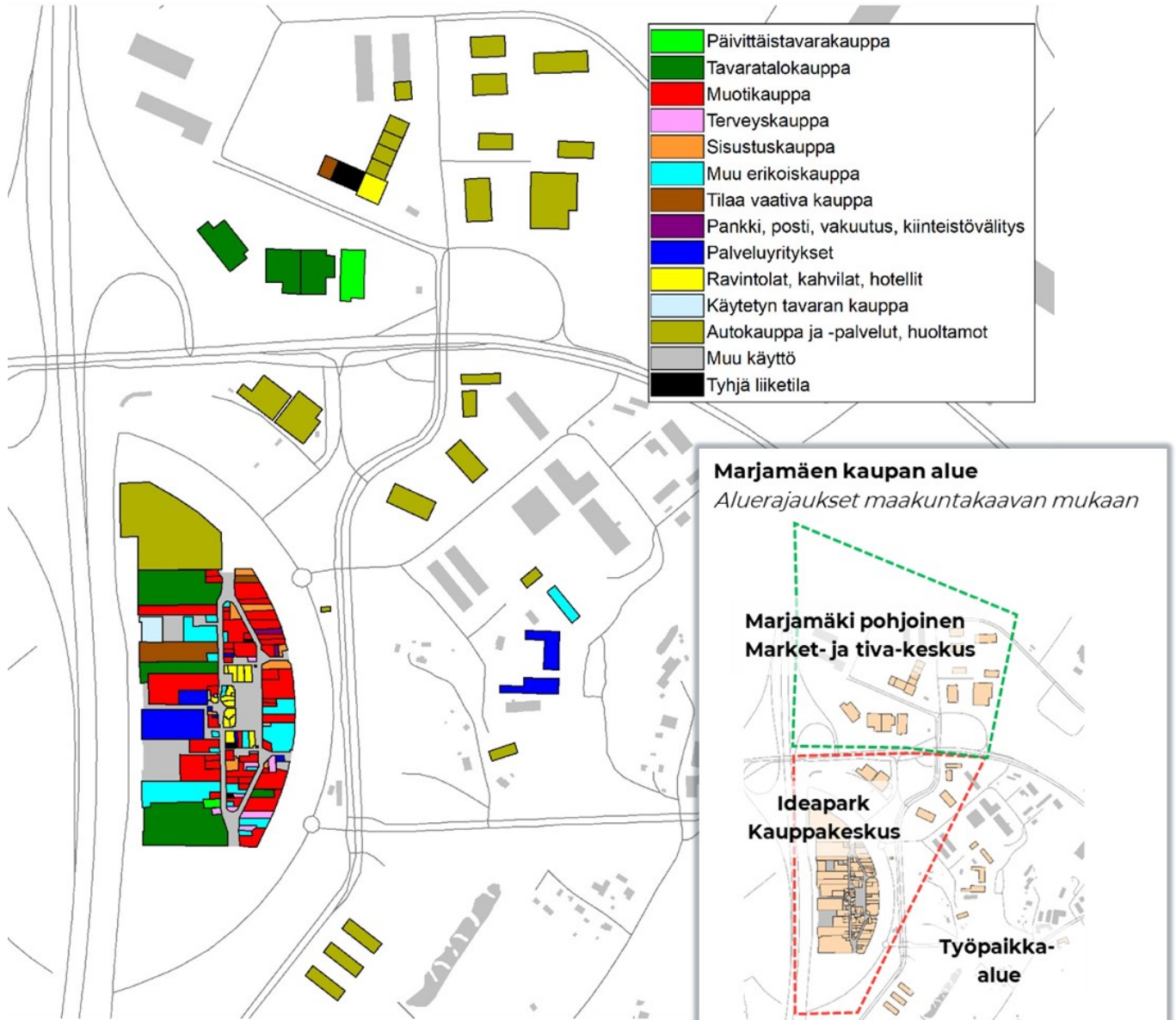


Lempäälän kuntakeskustan kaupalliset palvelut 2023

Lähde: WSP kartoitus 2023

Pohjakartat © Maanmittauslaitos

29.11.2023



Marjamäen kaupalliset palvelut 2023 ja aluerajaukset maakuntakaavan mukaan

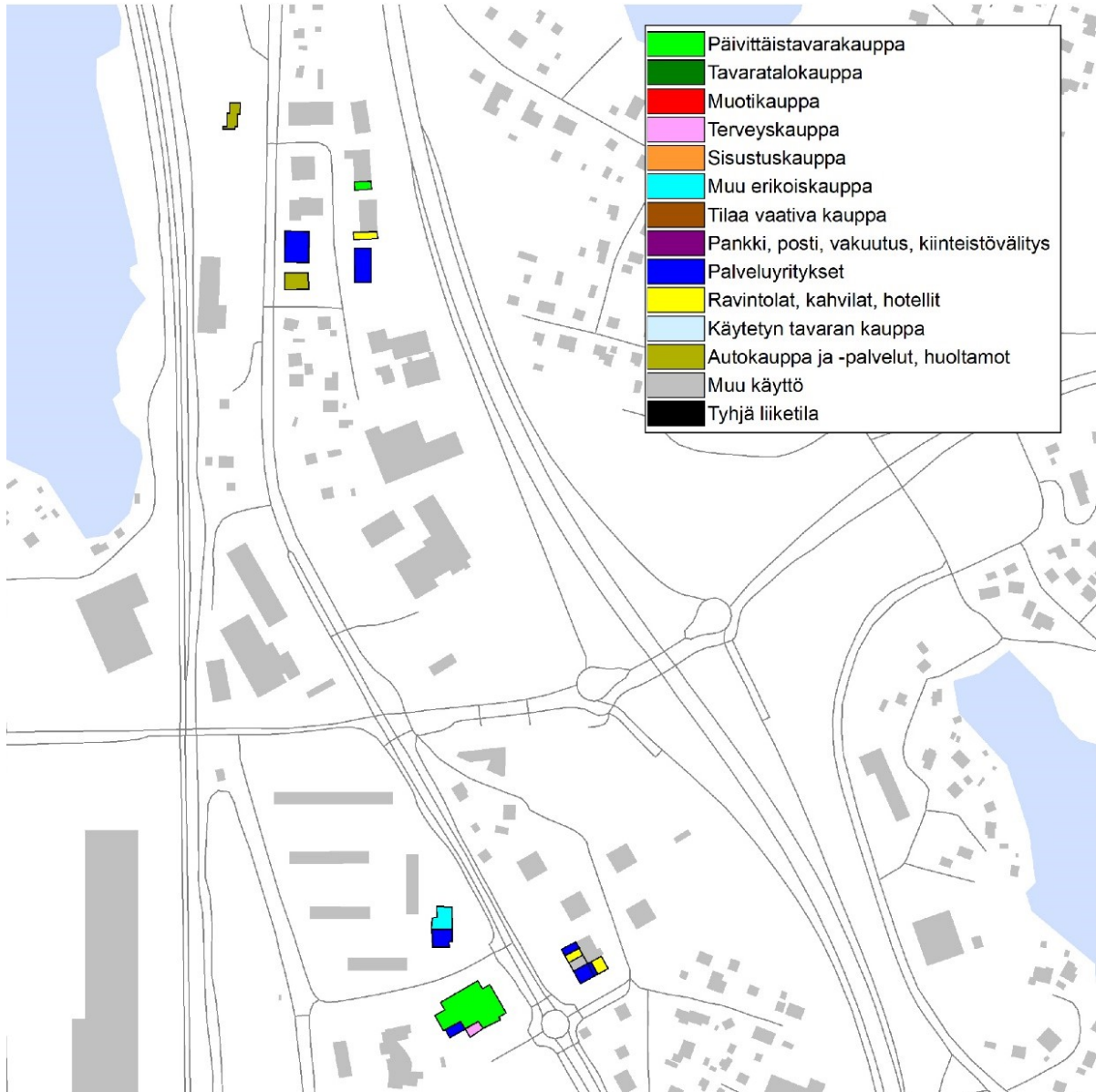
Lähde: WSP karttoitus 2023

Pohjakartat © Maanmittauslaitos

Marjamäki on tällä hetkellä tyypillinen ns. kaupan alue. Sen kaupallinen profiili painottuu kaupapakeskuskauppaan sekä autokauppaan ja autoalan palveluihin. Pohjoisella alueella on autokaupan ohella myös supermarket ja muutama laajan tavaravaliokiman myymälä. Työpaikka-alueella on autokaupan ohella liikuntakeskus sekä yksittäinen erikoisliike (Suomen Voimistelutuote). Kaupat ja palvelut ovat sijoittuneet omiin liikerakennuksiinsa, joiden edessä on liikettä palvelevaa pysäköintiä.

Sääksjärven kaupallinen profiili painottuu päivittäistavarakauppaan ja lähipalveluihin. Ne ovat keskittyneet kolmeen liikerakennukseen Tampereentien varteen. Lisäksi yksittäisiä kaupallisia palveluita löytyy myös kuntakeskustan pohjoispuoliselta työpaikka-alueelta.

29.11.2023



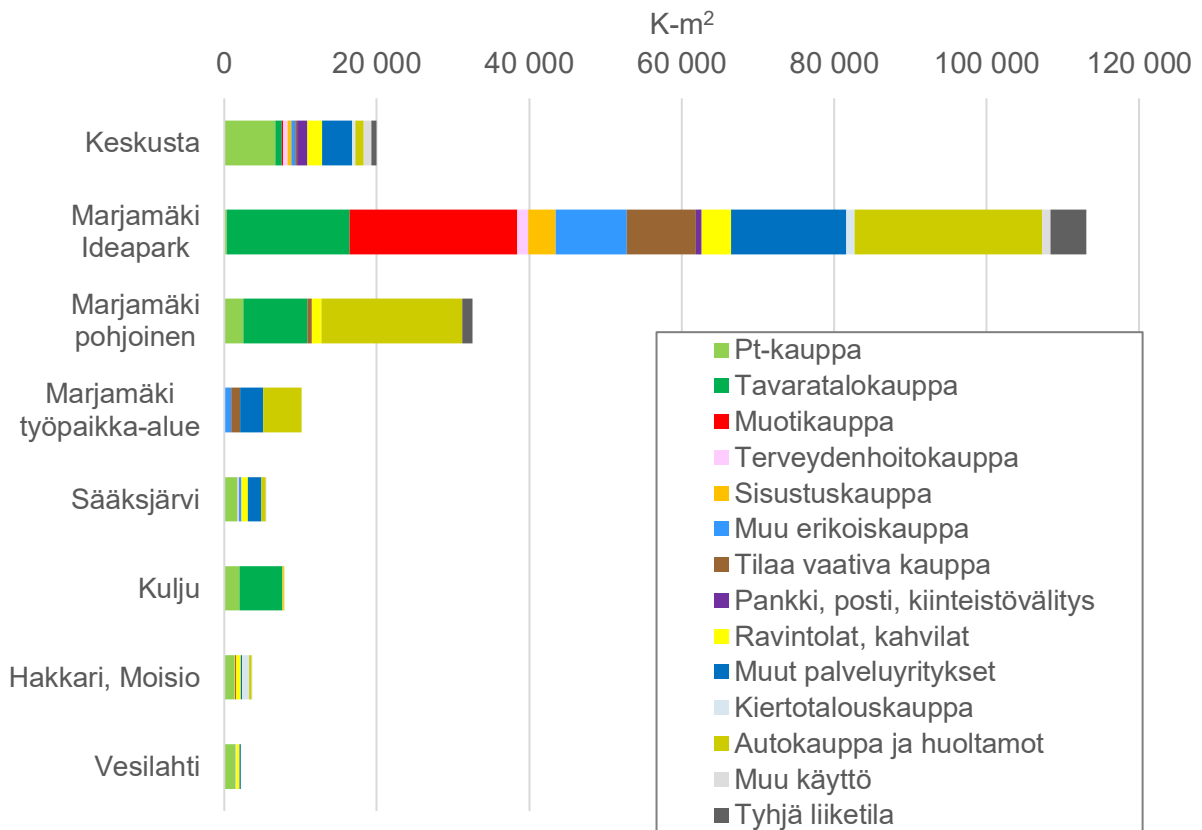
Sääksjärven kaupalliset palvelut 2023

Lähde: WSP kartoitukset 2023

Pohjakartat © Maanmittauslaitos

Kartoituksen pohjalta on laskettu kaupallisten palveluiden pinta-ala. Liiketilöiden pinta-ala on laskettu rakennuksen pohjapinta-alan mukaan, ja pinta-ala pitää sisällään myymälätilan lisäksi mm. takatilat, varastot, porraskäytävät sekä seinät, eli mukaillee kerrosalaa. Pinta-ala ei ole yhteneviä rakennusluvan kerrosalan kanssa, mutta ovat kuitenkin keskenään verrannolliset alueittain. Tilanne kuvaa nykytilaa ja rakennettuja liiketiloja. Tarkastelussa ei ole mukana rakenteilla olevia tai asemakaavoitettuja, mutta vielä toteutumattomia liiketiloja.

29.11.2023



Liiketilän pinta-ala Lempäälän kaupan keskuksissa ja Vesilahdella 2023 (k-m²)

Lähde: WSP kartoitus

Lempäälän kuntakeskustassa on kaupan pinta-alaa noin 20 000 k-m². Se on profiililtaan monipuolinen kuntakeskus, jossa tarjonta painottuu pinta-alalla tarkasteltuna päivittäistavara-kauppaan. Kuntakeskustassa on myös lukuisia kaupallisia palveluita sekä yksittäisiä erikoisliikkeitä, suurelta osin pieniä toimijoita.

Marjamäen Ideaparkin alue erottuu mittavalla kaupan pinta-alallaan muista keskittymistä. Aluerajaukseen sisältyy kauppakeskuksen lisäksi kauppakeskuksen pohjoispuolella ja Ruokosmetsänkadulla olevat autokaupat sekä autoalan palvelut. Ideaparkin kaupallinen profiili on monipuolinen, ja siinä korostuu tavaratalokauppa (hypermarketit ja muut keskustahakuiset laajan tavaravalikoiman myymälät), muotikauppa ja muu erikoiskauppa. Kauppakeskuksessa on myös ravintolapalveluita ja muita kaupallisia palveluita.

Marjamäen pohjoisella alueella liikepinta-ala painottuu autokauppaan ja autoalan palveluihin sekä tyypillisesti kaupan alueille sijoittuviin laajan tavaravalikoiman myymälöihin ja päivittäistavarakappaan. Työpaikka-alueen palvelut painottuvat niin ikään autokauppaan ja autoalan palveluihin sekä kaupallisiin palveluihin (liikuntakeskus).

Muissa Lempäälän keskittymissä ja Vesilahdella kaupan pinta-ala jää vähäiseksi. Säöksjärvellä liikepinta-alaa on noin 5500 k-m², ja keskus vastaa pinta-alaltaan ja rakenteeltaan tyypillistä pientä paikalliskeskusta. Kuljussa pinta-alaa on hieman enemmän, mutta rakenne yksipuolisempi. Hakkari, Moisiossa ja Vesilahdella on pieniä päivittäistavara-kauppoja sekä ravintolapalveluita ja muita kaupallisia palveluita. Näissä keskuksissa liiketilän pinta-ala jää pieneksi.

29.11.2023

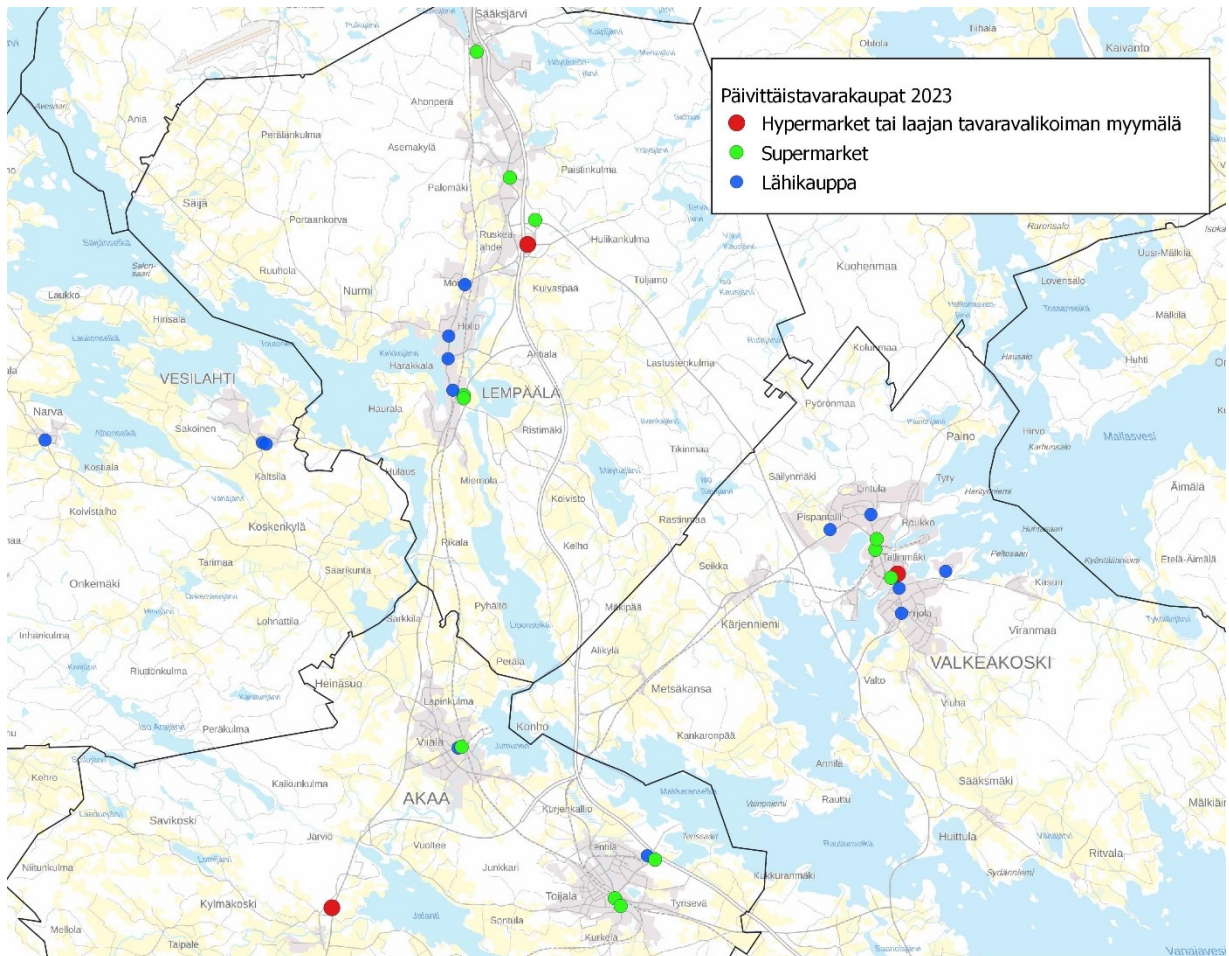
2.3. Nykyinen päivittäistavarakaupan verkko

Päivittäistavarakaupan verkon tukipilarit ovat tyypillisesti hypermarketit (Prisma ja Citymarket) ja supermarketit (S-market, K-Supermarket, Lidl). Näitä täydentää lähikauppojen verkko (K-market, Sale, ABC, kyläkaupat). Hypermarketeissa asioidaan tyypillisesti koko markkina-alueelta, supermarkettien vaikutusalue on tyypillisesti laaja lähialue ja lähikauppojen lähiympäristö.

Lempäälässä on yksi hypermarket, Prisma Ideaparkin kauppakeskuksessa. Toinen hypermarket Lempäälän markkina-alueella on Citymarket Valkeakoskella. Lisäksi tarjonnaltaan näitä vastaava laajan tavaravalikoiman myymälä on Tokmanni Kylmäkoskella.

Supermarketteja on Lempäälässä kaikissa kolmessa keskuksessa ja lisäksi yksittäinen myymälä myös Kuljussa. Supermarketteja on myös useita Valkeakoskella sekä Akaassa (Toijalassa, Viialassa ja rakenteilla oleva Lidl Toijalan moottoritien liittymässä).

Lähikauppoja on Lempäälässä kuntakeskustassa, sekä kuntakeskustan ja Marjamäen välisellä alueella Lähdetiellä, Hakkarissa ja Moisiossa. Vesilahdessa kaikki päivittäistavarakaupat ovat vain lähikauppoja, ja lähikauppoja on myös muissa markkina-alueen kunnissa täydentämässä palveluverkkoa.



Päivittäistavarakaupan verkko Lempäälän lähimarkkina-alueella 2023

(sis. rakenteilla olevan Lidlin Akaassa)

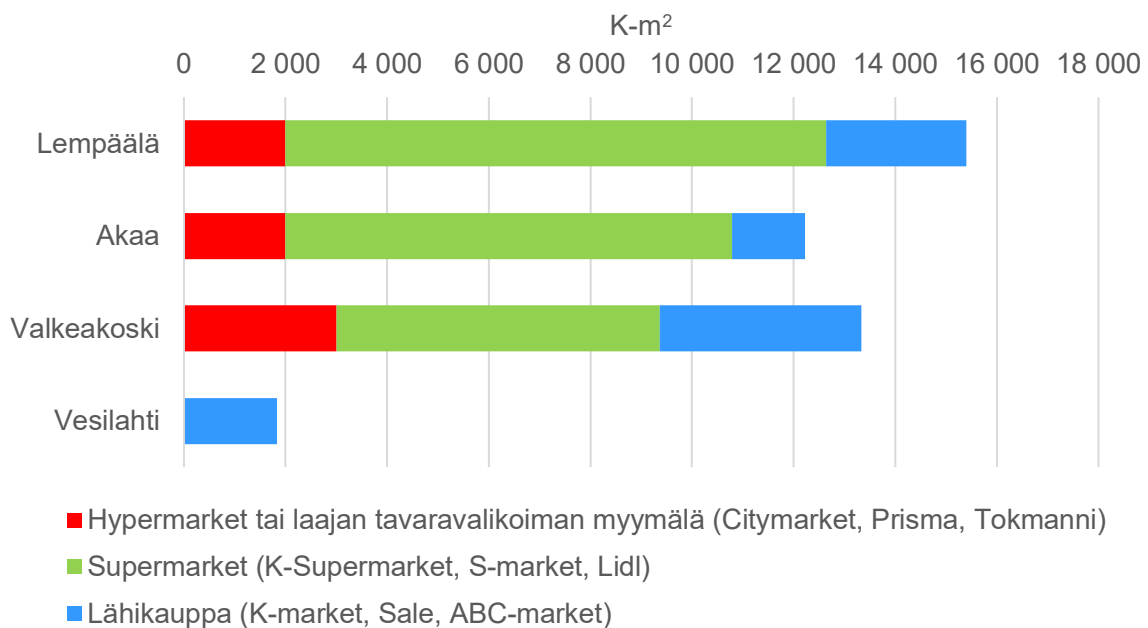
Lähde: WSP kartoitus 2023

Pohjakartat © Maanmittauslaitos

29.11.2023

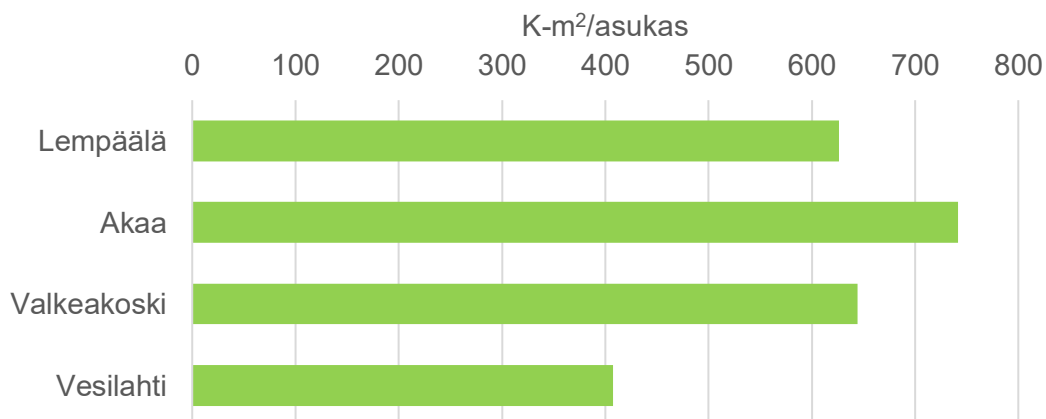
Päivittäistavarakaupan pinta-alaa on Lempäälän markkina-alueella kaikkein eniten Lempäälässä, mutta Valkeakoskella ja Akaassa pinta-alaa on lähes yhtä paljon. Myös pinta-alan jakautuminen hypermarketteihin, supermarketteihin ja lähikauppaverkostoon on saman tyyppinen. Vesilahdessa on päivittäistavarakauppaa tarkasteltavissa olevista kunnista selvästi kaikkein vähiten.

Asukasmäärään suhteutettuna eniten päivittäistavarakaupan pinta-alaa on Akaassa, toiseksi eniten Valkeakoskella, ja Lempäälässä hieman vähemmän kuin edellä mainituissa. Vesilahdella pt-kaupan pinta-ala jää selvästi kaikkein alhaisimmaksi myös asukasta kohden tarkasteltuna.



Päivittäistavarakaupan pinta-ala myymälätyypeittäin 2023 (sis. rakenteilla olevan Lidlin Akaassa)

Lähde: WSP kartoitukset

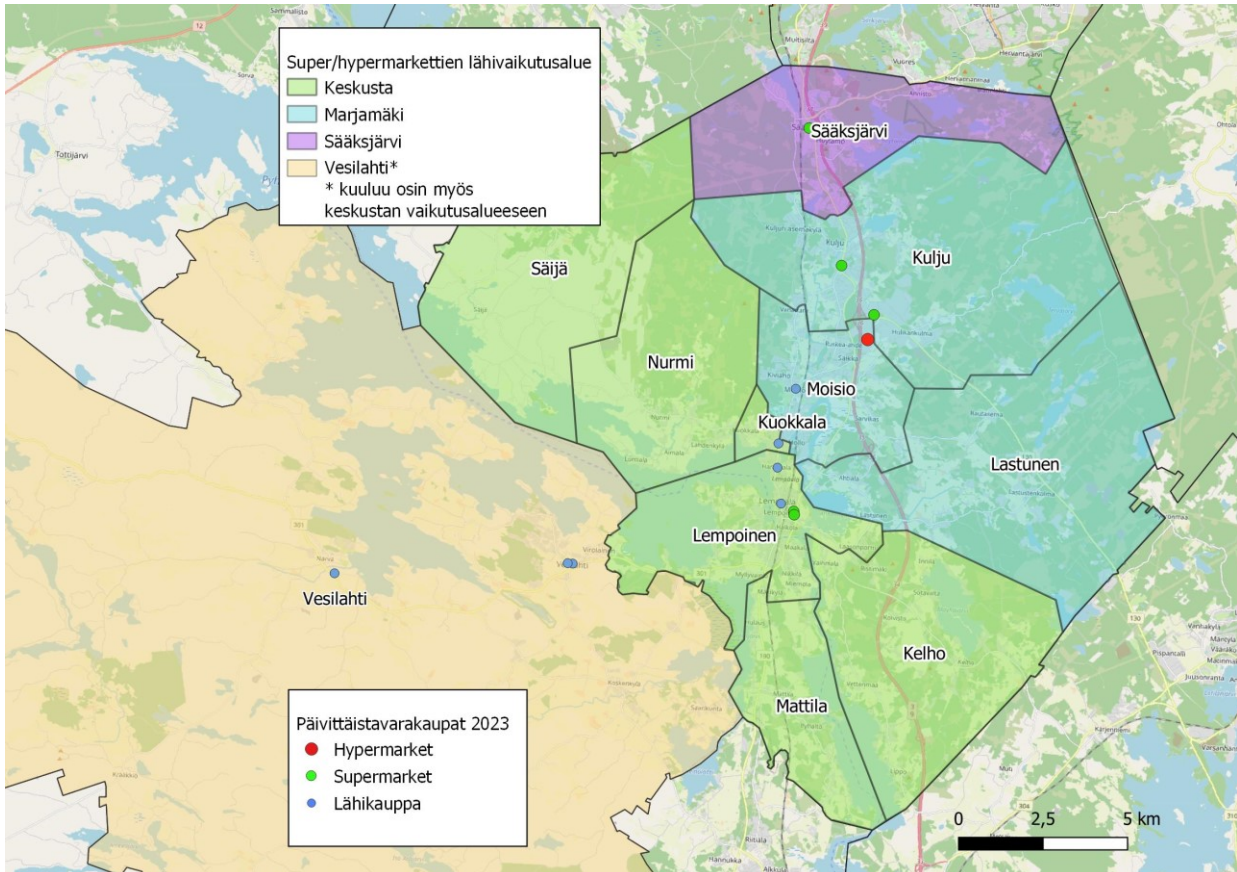


Päivittäistavarakaupan pinta-ala asukasta kohden 2023 (sis. rakenteilla olevan Lidlin Akaassa)

Lähde: WSP kartoitukset

29.11.2023

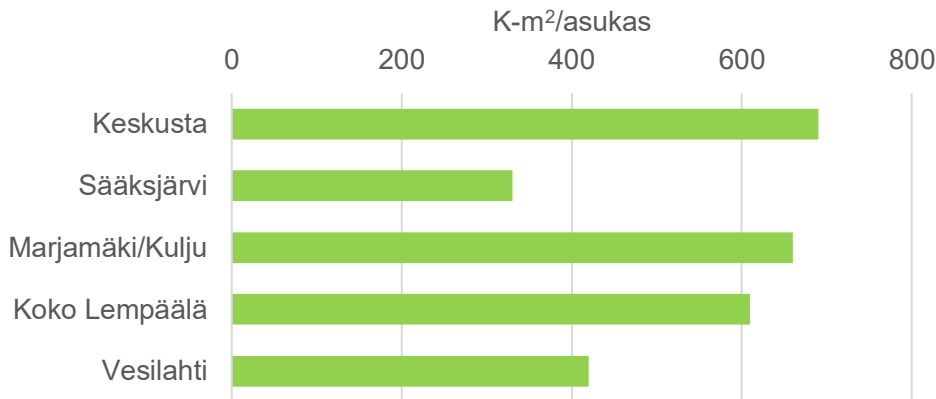
Lempäälän osalta tarkasteltiin päivittäistavarakaupan tarjontaa myös keskuksittain. Lähivaikutusalueeksi laskettiin kunkin keskuksen lähialue, kun tarkastelussa huomioitiin tieverkko ja kultakin alueelta lähin keskus. Näin ollen kuntakeskustan markettien lähivaikutusalueeksi laskettiin Säijän, Nurmen, Kuokkalan, Lempöisen, Mattilan ja Kelhon suuralueet. Sääksjärven luontevana lähivaikutusalueena toimii Sääksjärven suuralue ja Marjamäen vastaavana taas Kuljun, Moision ja Lastusen suuralueet. Vesilahti on tarkastelussa omana keskuksenaan, mutta se kuuluu osittain myös Lempäälän kuntakeskustan lähivaikutusalueeseen, koska Vesilahden oma tarjonta jää lähikauppojen varaan.



Päivittäistavarakaupat Lempäälässä ja Vesilahdella ja keskusten lähivaikutusalueet
Pohjakartta: OpenStreetMap

Kaupan keskuksissa päivittäistavarakaupan pinta-alaa asukasta kohden tarkasteltuna on kaikkein eniten Lempäälän kuntakeskustassa. Toiseksi eniten päivittäistavarakaupan pinta-alaa on Marjamäellä, kun tarkastelussa otetaan huomioon myös Kulju, joka sijoittuu Marjamäen viereen ja palvelee samaa lähivaikutusaluetta. Sääksjärvellä päivittäistavarakaupan pinta-alaa on keskuksista kaikkein vähiten, vähemmän kuin Vesilahdella. Sääksjärveltä asioidaankin paljon sekä Tampereella että Marjamäessä. Myös muilla alueilla asiointia on yli lähivaikutusaluerajojen, eli kuntakeskustan lähivaikutusalueelta asioidaan myös mm. Marjamäellä ja vastaavasti Marjamäen lähivaikutusalueelta asioidaan myös Lempäälän kuntakeskustassa. Lisäksi päivittäistavarakaupan asiointia suuntautuu koko kunnasta myös Tampereelle.

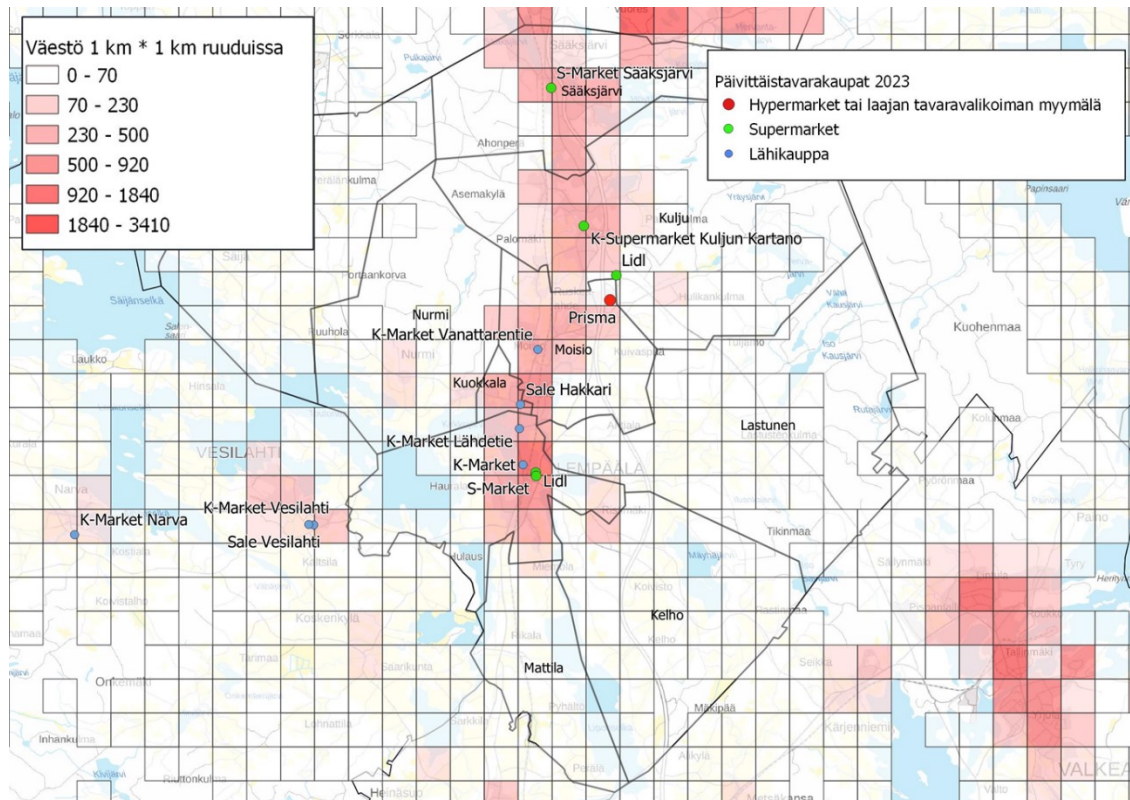
29.11.2023



Päivittäistavarakaupan pinta-ala asukasta kohden

2.4. Palveluiden saavutettavuus

Palveluiden asukassaavutettavuus on merkittävä tekijä palveluiden toimintaedellytysten näkökulmasta. Palveluiden saavutettavuuteen sekä palvelupotentiaaliin vaikuttaa asukkaiden sijoittuminen. Asukasnäkökulmasta saavutettavuus on merkittävä tekijä arjen sujuvuuden kannalta. Palveluiden saavutettavuutta tarkastellaan tässä päivittäistavarakaupan saavutettavuuden näkökulmasta, koska se on tärkein arjen kaupallisista palveluista ja vaikuttaa merkittävästi asiointimatkoihin ja matkakertymiin.



Päivittäistavarakaupat sekä asukastiheys 2022

Lähde: WSP kartoitus, Tilastokeskus

Pohjakartta: Maanmittauslaitos

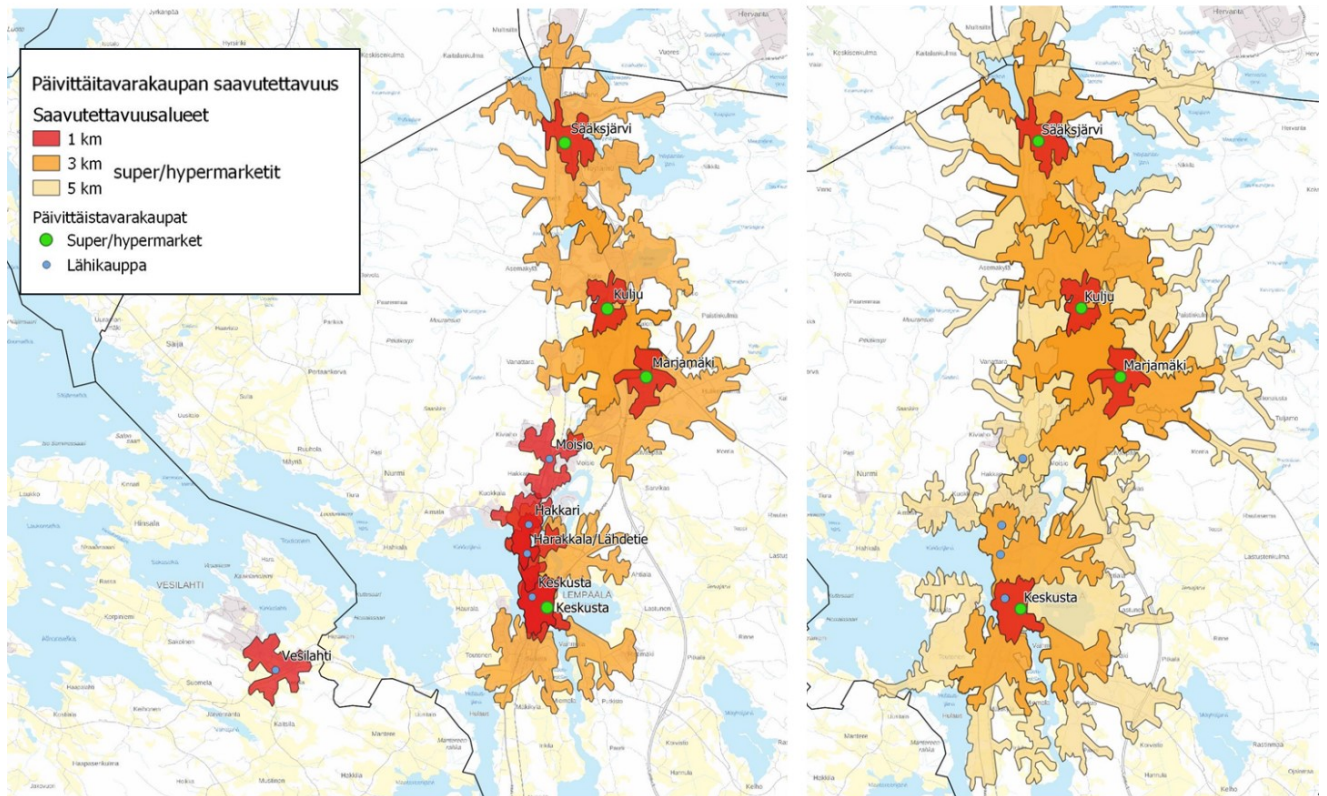
29.11.2023

Päivittäistavarakaupat ovat Lempäälässä sijoittuneet pääosin keskeiselle taajama-alueelle, jossa on tiiviisti asukkaita. Poikkeuksen tekee Marjamäki, joka tällä hetkellä profiloituu enemmän kaupan alueena, jolla ei ole vielä asukkaita. Alue jossain määrin kytkeytyy kuitenkin heti moottoritien toisella puolella olevaan asutukseen.

Saavutettavuusvyöhykkeet

Palveluiden asukassaavutettavuutta on tarkasteltu saavutettavuusvyöhykkeiden kautta, eli tietyillä etäisyyksillä päivittäistavarakaupoista kävely- ja pyöräilyverkkoa pitkin ja pidemmillä matkoilla (5 km) autoverkkoa pitkin. Pienten lähikauppojen osalta mielekästä ja lyhyttä palveluetaisyyttä voidaan pitää kilometrinä, ja supermarketilla kolmea kilometriä, riippuen kaupunkirakenteesta ja palveluverkon tiheydestä. Sen sijaan kuntakeskuksilla ja kaupan alueilla hieman suurempikin etäisyys on vielä hyvinkin kohtuullinen. Luontevaan asiointietäisyyteen vaikuttaa palveluverkon tiheys.

Seuraavilla kartoilla esitetään lähikauppojen kilometrin vyöhykkeet, ja supermarkettien ja hypermarkettien osalta myös kolmen ja viiden kilometrin vyöhykkeet. Saavutettavuusvyöhykkeet menevät osin päällekkäin, mutta alueella on myös palvelutyhjiötä. Kuten edellä todettiin, kaupat ovat keskittyneet keskeiselle taajama-alueelle, sen sijaan haja-asutusalueella on palvelutyhjiötä ja taajamaa pidemmät asiointimatkat. Suurten markettien (super- tai hypermarket) tyhjiö on nähtävissä myös Marjamäen ja kuntakeskustan välisellä alueella, jossa matka suureen markettiin muodostuu yli pyöräilymatkaksi (3 km). Alueella olevat lähikaupat täyttävät kuitenkin osin tämän tyhjiön.



Nykyisten lähikauppojen supermarkettien ja hypermarkettien saavutettavuusvyöhykkeet

Lähde: WSP kartoitus

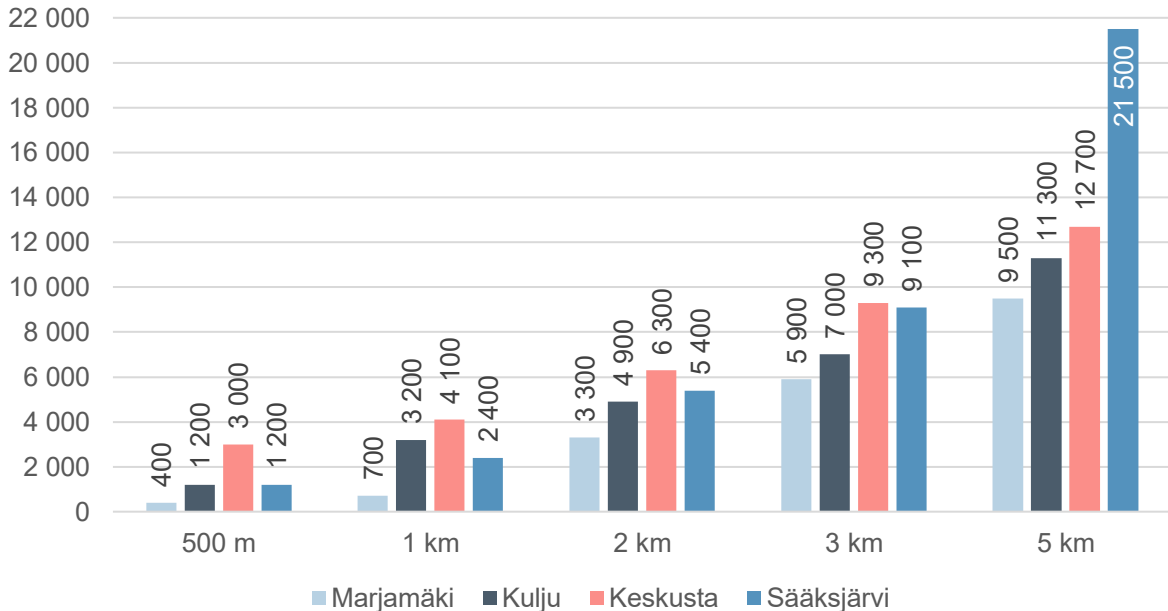
Pohjakartta: Maanmittauslaitos

29.11.2023

Asukassaavutettavuus

Etäisyysvyöhykkeille on laskettu asukasmäärä ruutuaineistosta (1 km* 1 km). Tarkastelussa on kaupan keskukset ja suuret marketit. Johtuen lähtötietoaineistosta, eli kilometrin ruuduista asukasmääriä tarkasteltaessa, saavutettavuusvyöhykkeet poikkeavat hieman karttatarkastelusta ja etäisyys on vain suuntaa antava. Joka tapauksessa tarkastelu antaa suuntaa kauppohen lähialueiden nykyisistä asukasmääristä. Hankearvioinnissa otetaan huomioon myös asukasmäärien kasvu keskusten lähivaikutusalueilla.

Tarkastelussa näkyy, että Lempäälän kuntakeskustan lähialueella on asukkaita kaikkein eniten. Tämä pätee aina kolmeen kilometriin saakka. Laajemmalla vyöhykkeellä tarkasteltuna (5 km) Sääksjärven asukasmäärä nousee selvästi kuntakeskustaa suuremmaksi, koska vyöhyke ulottuu pitkälle Tampereen puolelle. Marjamäen lähialueen asukasmäärä on tarkastelluista sijainneista kaikkein alhaisin.



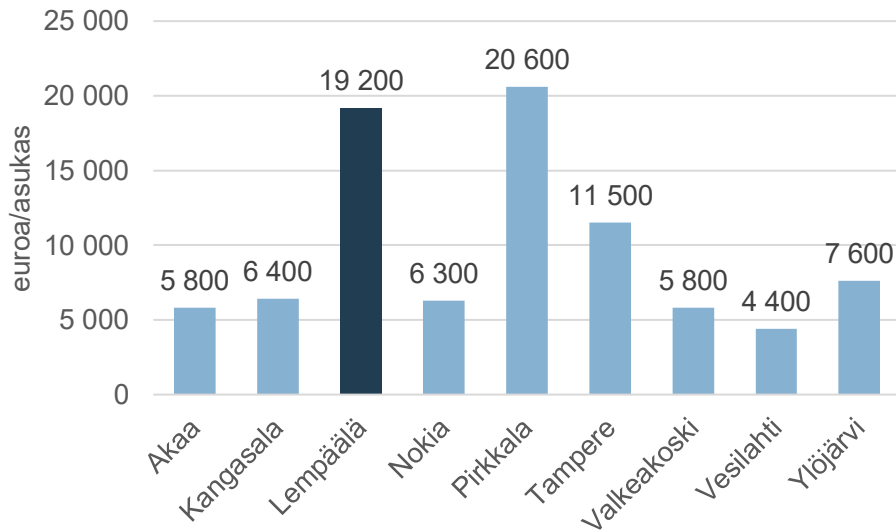
Asukasmäärät keskusten saavutettavuusvyöhykkeellä

2.5. Vähittäiskaupan liikevaihdon ja toimipaikkamäärän kehitys

Kaupan kehitystä Lempäälässä ja Tampereen seudulla tarkastellaan vähittäis- ja autokaupan liikevaihdon ja toimipaikkamäärän näkökulmasta. Tarkastelujaksona on vuodet 2018–2021, jotka ovat saatavilla Tilastokeskuksen alueellisesta yritystoimintatilastosta.

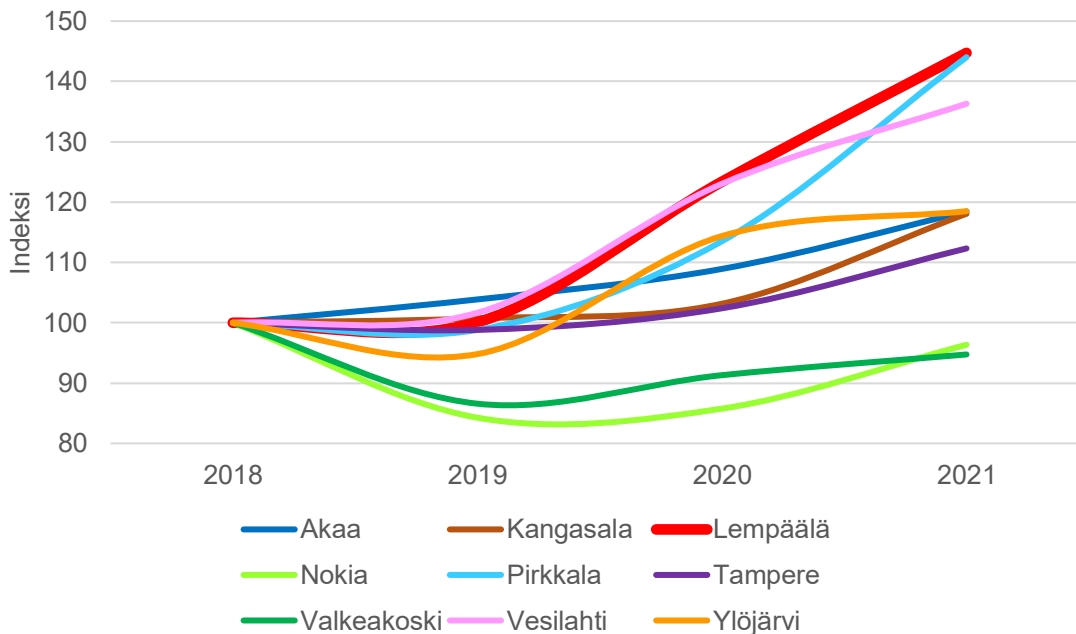
Vähittäis- ja autokaupan liikevaihdon taso kunnissa vaihtelee. Asukasmäärään suhteutettuna Lempäälässä vähittäis- ja autokaupan liikevaihto on tarkastelluista kunnista toiseksi suurin Pirkkalan jälkeen. Pirkkalassa ja Lempäälässä liikevaihdon taso asukasta kohden on huomattavasti korkeampi kuin muissa kunnissa. Molemmissa kunnissa on merkittävän vetovoimainen kauppapaikka, joka palvelee koko seutua. Molemmissa kunnissa on myös paljon autokauppaa, joka nostaa liikevaihdon tasoa. Tilastosta ei ole erotettavissa erikseen vähittäiskaupan liikevaihtoa.

29.11.2023



Vähittäis- ja autokaupan liikevaihto 2021 asukasta kohden

Lähde: Tilastokeskus, alueellinen yritystoimintatilasto



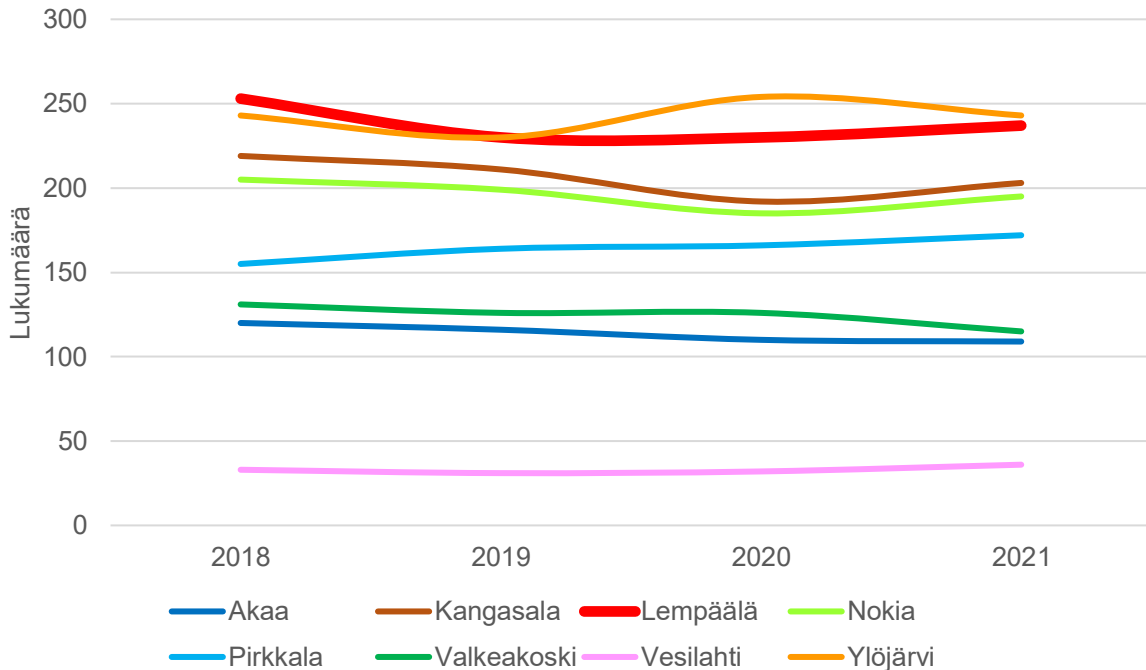
Vähittäiskaupan ja autokaupan liikevaihdon kehitys, ind. 100 = 2018

Lähde: Tilastokeskus, alueellinen yritystoimintatilasto

Vähittäis- ja autokaupan liikevaihto on Lempäälässä kehittynyt vuosien 2018–2021 aikana tarkastelluista kunnista kaikkein nopeimmin, lähes yhtä nopeasti kuin Pirkkalassa. Molempiin mahdollisesti vaikuttaa korona-aikana suotuisasti kehittyneiden palveluiden sijoittuminen näihin kuntiin, sekä autokaupan liikevaihdon kehitys. Myös Vesilahdessa kehitys on ollut keskimääräistä nopeampaa, mutta liikevaihdon taso selvästi alhaisempi. Vesilahdessa Salen avaaminen ja koronan ja etätöiden myötä paikallisen kaupan vilkastuminen lienee vaikuttanut liikevaihdon nopeaan kehitykseen.

29.11.2023

Vähittäiskaupan ja autokaupan toimipaikkamäärien kehitys Lempäälässä on ollut negatiivista, samoin kuin useassa muussa lähialueen kunnassa ja tyypillisesti Suomessa. Kun liikevaihto kasvaa ja toimipaikkamäärä vähenee, keskittyy vähittäiskaupan yhä suurempiin yksiköihin. Yhteensä Lempäälässä on lähes 240 vähittäiskaupan ja autokaupan toimipaikkaa, eli toiseksi eniten tarkastelluista kunnista (pl. Tampere). Tampereella toimipaikkamäärä on moninkertainen muihin kuntiin verrattuna, kaupungissa on lähes 1500 vähittäis- ja autokaupan toimipaikkaa.



Vähittäiskaupan ja autokaupan toimipaikkamäärän kehitys

Lähde: Tilastokeskus, alueellinen yritystoimintatilasto

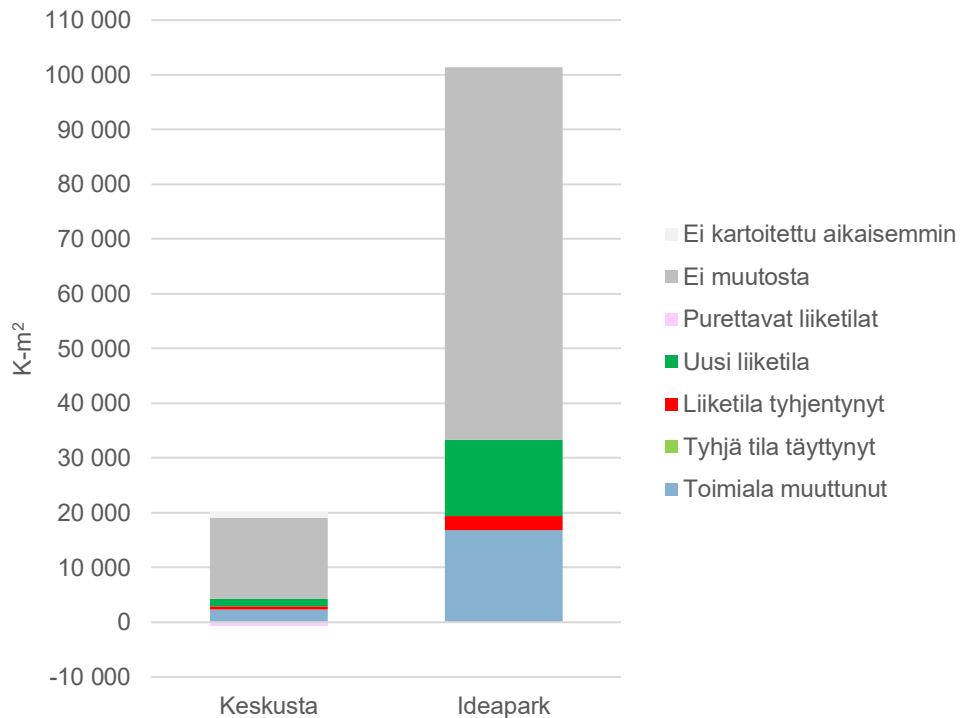
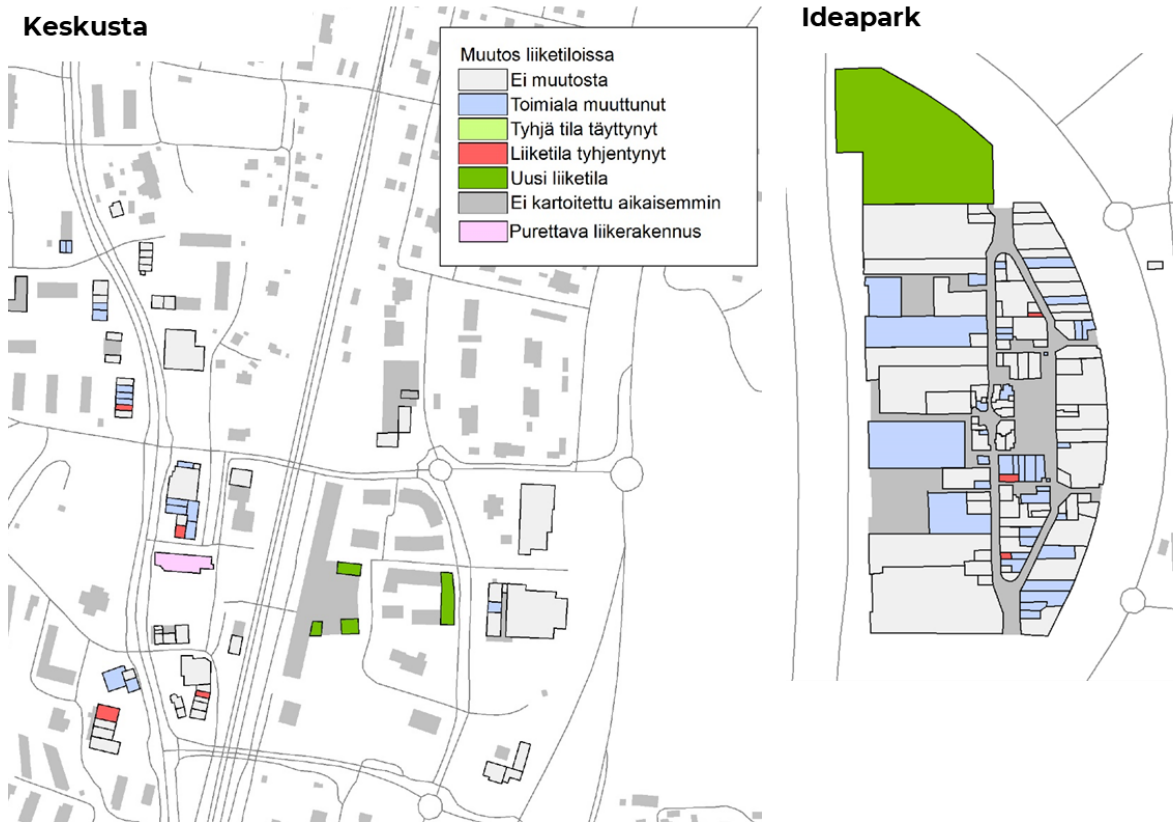
2.6. Kaupan kehitys Lempäälän kuntakeskustassa ja Ideaparkissa

Kaupan ja palveluiden sijoittumisessa tapahtuu koko ajan pieniä muutoksia, ja keskustan kaupan rakenne elää jatkuvasti, kun liikkeet vaihtavat paikkaa, yksittäisiä liikkeitä lopettaa, ja tilalle tulee uusia. Vaikka kaupan rakenne elää, kokonaisuus pysyy yleensä pitkän aikaa vakaana. Nykyistä kaupan tarjontaa ja liiketiloja verrataan edellisen palveluverkkoselvityksen tilanteeseen (2015), jolloin kartoitettiin Lempäälän kuntakeskusta ja Ideaparkin kauppakeskus. Muuta Marjamäkeä ei tällöin kartoitettu.

Mukana tarkastelussa ovat ne liiketilat, jotka on kartoitettu edellisen selvityksen yhteydessä. Liiketiloihin tapahtuneista muutoksista on kirjattu, kun liiketila on täytynyt tai tyhjentynyt, kun toimiala liiketilassa on muuttunut tai jos liiketila on rakenteellisesti oleellisesti muuttunut. Lisäksi mukana ovat uudet liiketilat ja puretut liiketilat.

Kuntakeskustassa muutokset ovat olleet pieniä. Uusia liiketiloja on tullut radan itäpuolelle, Tampereentien varrella on joissakin tiloissa tapahtunut toimija- ja toimialamuutoksia. Yksittäisiä tiloja on tyhjentynyt edelliseen kartoitusajankohtaan verrattuna (2015). Aseman vieressä on rakennus, joka tullaan purkamaan ja jossa on liiketoiminta lopetettu. Ideaparkkiin on rakennettu pohjoispääty, ja useissa liiketiloissa on tapahtunut toimialamuutoksia. Pinta-alalla tarkasteltuna muutoksia on tapahtunut Ideaparkissa enemmän kuin kuntakeskustassa, mutta kokonaispinta-alakin on Ideaparkissa suurempi kuin kuntakeskustassa.

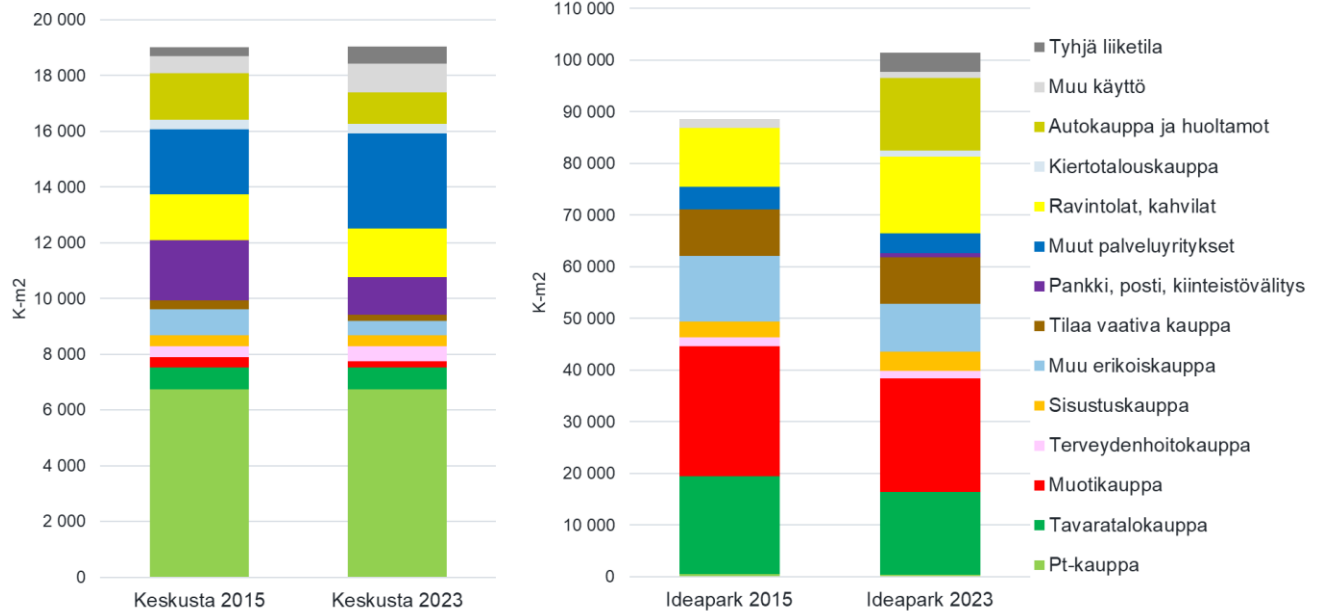
29.11.2023



Liikeiloissa tapahtunut muutos 2015–2023

Lähde: WSP kartoitukset 2015 ja 2023

29.11.2023



Kaupallisessa rakenteessa tapahtunut kehitys 2015–2023

Lähde: WSP kartoitukset 2015 ja 2023

Sekä kuntakeskustassa että Ideaparkissa on tapahtunut tyypillisiä kaupan rakenteessa tapahtuvia muutoksia. Erikoiskaupan pinta-ala on vähentynyt, samoin kuin muotikaupan ja pankkipalveluiden. Sen sijaan kaupallisten palveluiden määrä on kasvanut erityisesti kuntakeskustassa. Tyypillisesti myös ravintola- ja kahvilapalveluiden pinta-ala on ollut kasvussa, mutta trendi ei näy Lempäälän kuntakeskustassa eikä kovin suuresti myöskään Ideaparkissa, vaikkakin Ideaparkissa ravintolapalveluiden pinta-ala on lievästi kasvanut.

29.11.2023

3. Kaupan markkinoiden kehitys

Edellisessä luvussa tarkasteltiin suunnittelualueen lähiympäristön kaupan markkinoita tarjonnan lähtökohdista. Tässä luvussa markkinoiden kehitystä tarkastellaan kuluttajien kysynnän näkökulmasta, jota kuvataan markkina-alueen ostovoimalla.

Lempäälän lähimarkkina-alueeseen eli I-markkina-alueeseen kuuluu eteläinen Pirkanmaa eli Lempäälän lisäksi Akaa, Valkeakoski ja Vesilahti. Ideaparkin vaikutusalue ulottuu lähialuetta laajemmalle. Päivittäistavara-kaupassa Lempäälä ja Ideapark palvelevat pääosin lähialuetta, Lempäälää ja Vesilahtea, mutta hyvän saavutettavuuden ja nykyisen laajan erikoiskaupan tarjonnan myötä Ideaparkin päivittäistavara-kaupassa asioidaan myös paikallista markkina-alueelta laajemmalta alueelta. Erikoiskaupassa ja tilaa vaativassa kaupassa Lempäälän kuntakeskustan vaikutusalue ulottuu pääosin oman kunnan ja Vesilahden alueelle, mutta Ideaparkin koko Tampereen seudulle, Pirkanmaan eteläosiin ja vielä tätäkin laajemmalle. Pääasiallisesti asiakkaat Ideaparkiinkin tulevat kuitenkin lähiseudulta. Vastaavasti koko alue kuuluu Tampereen seudulliseen markkina-alueeseen.

Selvityksessä keskitytään Lempäälän lähimarkkina-alueen markkinoiden kehitykseen, mutta markkinoiden kehitystä tarkastellaan myös koko Lempäälän markkina-alueella (Tampere, Nokia, Kangasala, Lempäälä, Pirkkala, Vesilahti, Urjala, Akaa, Valkeakoski, Pälkäne).

Lempäälän keskustan markkinoita, ostovoiman kehitystä ja liiketilatarvetta tarkastellaan myös paikallisesta näkökulmasta, jolloin ei oteta huomioon seudullista asiointia, eli todelliset markkinat ovat paikallisia markkinoita laajemmat. Päivittäistavara-kaupan lähivaikutusalueet on kuvattu luvussa 2.3. Samoja vaikutusalueita voidaan hyödyntää myös kaupallisten lähipalveluiden osalta. Sen sijaan erikoiskaupan asiointi kohdistuu kunnassa pienessä määrin keskuksiin, mutta voimakkaimmin Marjamäkeen, jonne on keskittynyt suurin osa kunnan erikoiskaupasta.

3.1. Väestönkehitys markkina-alueella

Lempäälässä on tällä hetkellä noin 24 600 asukasta, koko lähimarkkina-alueella (Lempäälä, Akaa, Valkeakoski ja Vesilahti) on asukkaita noin 66 000. Koko laajalla markkina-alueella on asukkaita yhteensä 415 000 (Tampere, Nokia, Kangasala, Lempäälä, Pirkkala, Vesilahti, Urjala, Akaa, Valkeakoski, Pälkäne). Väestönkehityksestä on useita erilaisia skenaarioita, suunnitteita ja ennusteita.

Seuraavissa tauluissa esitetään kolme vaihtoehtoista väestönkehityksen skenaariota. Ensimmäinen pohjautuu Tampereen kaupunkiseudun väestösuunnitteeseen, toinen Lempäälän kunnan tavoitteeseen ja muiden kuntien osalta Pirkanmaan maakuntakaavan taustalla olevaan väestösuunnitteeseen (2015) ja kolmas Tilastokeskuksen väestöennusteeseen. Näistä keskimäinen on väestönkehitykseltään voimakkain, mutta Pirkanmaan väestösuunnitteen voidaan todeta olevan osittain vanhentunut. Se on kuitenkin maakuntakaavan kaupan ratkaisun taustalla oleva ennuste. Tilastokeskuksen ennuste on kaikkein heikoin, se pohjautuu menneeseen kehitykseen, eikä ota huomioon kuntien kehityshankkeita. Koska kaavoituksessa tehdään kaupan ratkaisuja pitkälle tulevaisuuteen, ja kaavat pohjautuvat tavoitteelliseen kehitykseen, ei tässä selvityksessä käytetä Tilastokeskuksen ennustetta.

Tampereen kaupunkiseudun ennuste on positiivinen ja ottaa huomioon parhaiten nykyisen ja tulevan kehityksen kunnissa. Tätä ennustetta käytetään tämän selvityksen taustalla, ja maksimiennustetta vertailuvaihtoehtona mm. Lempäälän kunnan alueellisen potentiaalin tarkastelussa, koska se pohjautuu kunnan omiin tavoitteisiin ja aluetarkasteluihin.

29.11.2023

**Väestönkehitys Lempäälän markkina-alueella
Tampereen kaupunkiseudun suunnitteen mukaan**

Alue				Muutos	Muutos
	2022	2030	2040	2021–2050 Ikm	2010–2050 %
Lempäälä	24 580	27 807	30 686	6 100	1,2 %
Akaa	16 473	16 500	16 500	0	0,0 %
Valkeakoski	20 703	20 700	20 700	0	0,0 %
Vesilahti	4 501	4 876	5 211	700	0,8 %
Yhteensä	66 257	69 883	73 097	6 800	0,5 %
Muu eteläinen Pirkanmaa*	348 635	378 956	406 003	57 400	0,8 %
Markkina-alue yhteensä	414 892	448 839	479 100	64 200	0,8 %

* Tampere, Kangasala, Nokia, Pirkkala, Pälkäne, Urjala

Tampereen kaupunkiseudun ulkopuolisissa kunnissa väestön arvioidaan säilyvän nykytasolla (Akaa, Valkeakoski, Pälkäne ja Urjala)

Lähde: Tilastokeskus ja Tampereen kaupunkiseutu

**Väestönkehitys Lempäälän markkina-alueella
Lempäälän kunnan ja Pirkanmaan väestösuunnitteen mukainen**

Alue				Muutos	Muutos
	2022	2030	2040	2021–2050 Ikm	2010–2050 %
Lempäälä	24 580	29 000	35 700	11 100	2,1 %
Akaa	16 473	18 500	21 300	4 800	1,4 %
Valkeakoski	20 703	22 400	24 700	4 000	1,0 %
Vesilahti	4 501	4 800	5 200	700	0,8 %
Yhteensä	66 257	74 700	86 900	20 600	1,5 %
Muu eteläinen Pirkanmaa*	348 635	370 800	400 400	51 800	0,8 %
Markkina-alue yhteensä	414 892	445 500	487 300	72 400	0,9 %

* Tampere, Kangasala, Nokia, Pirkkala, Pälkäne, Urjala

Vuoden 2030 ennuste on laskettu tasaisen kehityksen pohjalta

Lähde: Lempäälä ja Pirkanmaan väestösuunnite 2040; Pirkanmaan liitto, 2015

**Väestönkehitys Lempäälän markkina-alueella
Tilastokeskuksen väestöennusteen mukainen**

Alue				Muutos	Muutos
	2022	2030	2040	2021–2050 Ikm	2010–2050 %
Lempäälä	24 580	25 520	26 580	2 000	0,4 %
Akaa	16 473	15 326	14 805	-1 700	-0,6 %
Valkeakoski	20 703	19 536	18 509	-2 200	-0,6 %
Vesilahti	4 501	4 262	4 320	-200	-0,2 %
Yhteensä	66 257	64 644	64 214	-2 000	-0,2 %
Muu eteläinen Pirkanmaa*	348 635	371 081	387 085	38 500	0,6 %
Markkina-alue yhteensä	414 892	435 725	451 299	36 500	0,5 %

* Tampere, Kangasala, Nokia, Pirkkala, Pälkäne, Urjala

Lähde: Tilastokeskus

29.11.2023

3.2. Vähittäiskauppaan kohdistuvan ostovoiman kehitys

Ostovoiman kehitykseen vaikuttavat väestönkehitys sekä muutokset kulutuksessa. Ostovoiman kehityksen arviointi pohjautuu yksityisen kulutuksen kasvuun ja rakenteen muutokseen. Erikoiskauppaan ja palveluihin kohdistuva ostovoima kasvaa pitkällä tähtäimellä nopeammin kuin päivittäistavarakauppaan kohdistuva ostovoima.

2000-luvun alussa vähittäiskaupan myynti ja siihen kohdistuva ostovoima kasvoivat usean prosentin vuosivauhdilla. 2010-luvun vaihteessa kaupan ja ostovoiman kasvu pysähtyi, ja ostovoiman taso jäi useaksi vuodeksi vuosikymmenen alun tasolle. 2020-luvun vaihteessa on jälleen nähty kaupan kasvua. Parin viime vuoden ajan kaupan kehitykseen on vaikuttanut pandemia. Lyhyellä aikavälillä inflaatio syö ostovoimaa, mutta pitkällä aikavälillä kulutuksen ennustetaan yhä kasvavan, tosin hitaammin kuin aikaisemmin.

Toimialoitteiset vaihtelut kaupan kehityksessä ovat suuria. Koronavuosina suurta kasvua on ollut päivittäistavarakaupan ohella kotiin ja vapaa-aikaan liittyvässä kaupassa, kuten rauta-, kodinelektronikka-, urheilu- ja puutarhakaupassa. Viime vuonna keskimääräistä suurempaa kasvua oli mm. apteekkien, muotikaupan ja muun erikoiskaupan sekä polttoaineiden vähittäiskaupan liikevaihdossa.

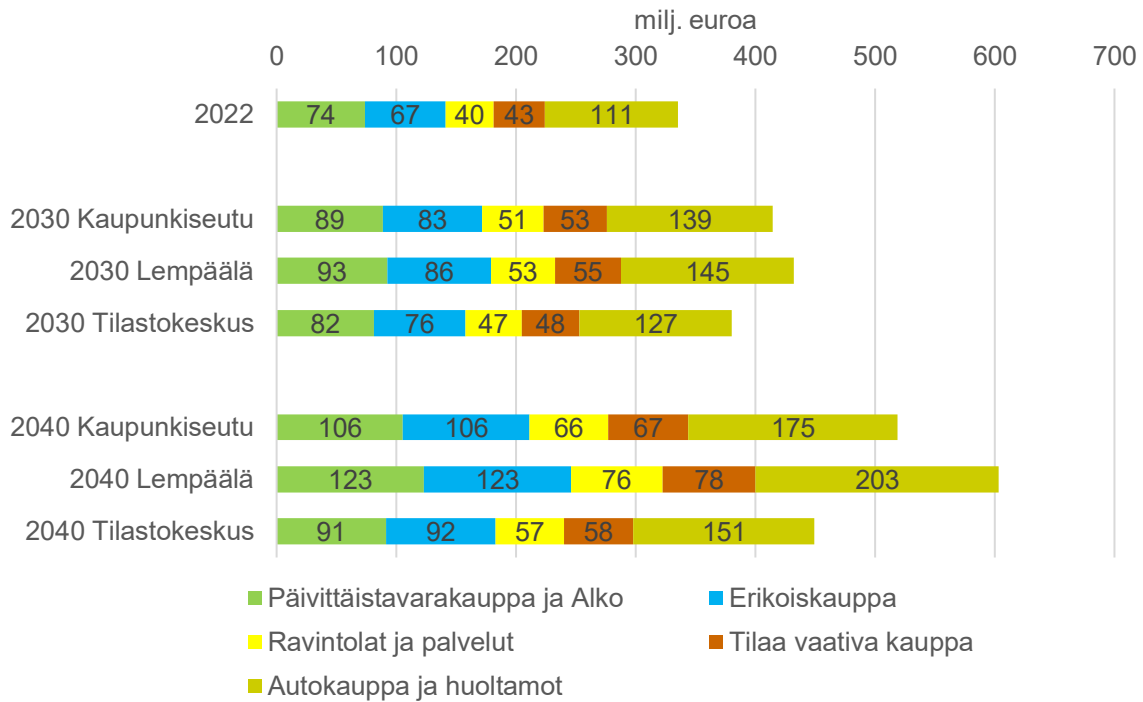
Koska ostovoiman kehityssennuste tehdään pitkälle aikavälille, on ostovoiman kehitys arvioitu varovaisen ennusteen mukaan, ottaen huomioon verkkokaupan kasvun ja ostovoiman suuntautumisen vähittäiskaupan tuotteista palvelujen suuntaan. Ostovoiman arvioidaan selvityksessä kasvavan asukasta kohden päivittäistavarakaupassa hieman alle prosentin vuosivauhdilla, erikoiskaupassa ja tilaa vaativassa kaupassa hieman yli prosentin vuodessa ja kaupallisissa palveluissa noin 1,5 % vuodessa.

Ostovoiman kasvu kuvaa reaalista eli määrällistä kasvua, eli esitetty ostovoimaennuste ei pidä sisällään inflaatiota. Ostovoiman kehityksen ennustamisen epävarmuus on otettu huomioon liiketilatarpeessa.

Ostovoiman kehityksestä on tehty vertailuja eri väestöennustevaihtoehtojen välillä. Lempäälän kunnan ja Pirkanmaan maakuntakaavan väestöennuste on kaikkein voimakkain, Tilastokeskuksen kaikkein heikoin, mikä näkyy suoraan ostovoiman kehityksessä. Kaupunkiseudun väestösuunnite on positiivinen, mutta lienee realistisempi kuin Lempäälän oma ja Pirkanmaan maakuntakaavan pohjalla oleva ennuste. Koko markkina-alueella ostovoiman kehityksessä vuoteen 2030 saakka ei kuitenkaan ole merkittäviä eroja eri väestöennusteissa. Erot sen sijaan näkyvät ostovoiman kehityksessä vuoteen 2040.

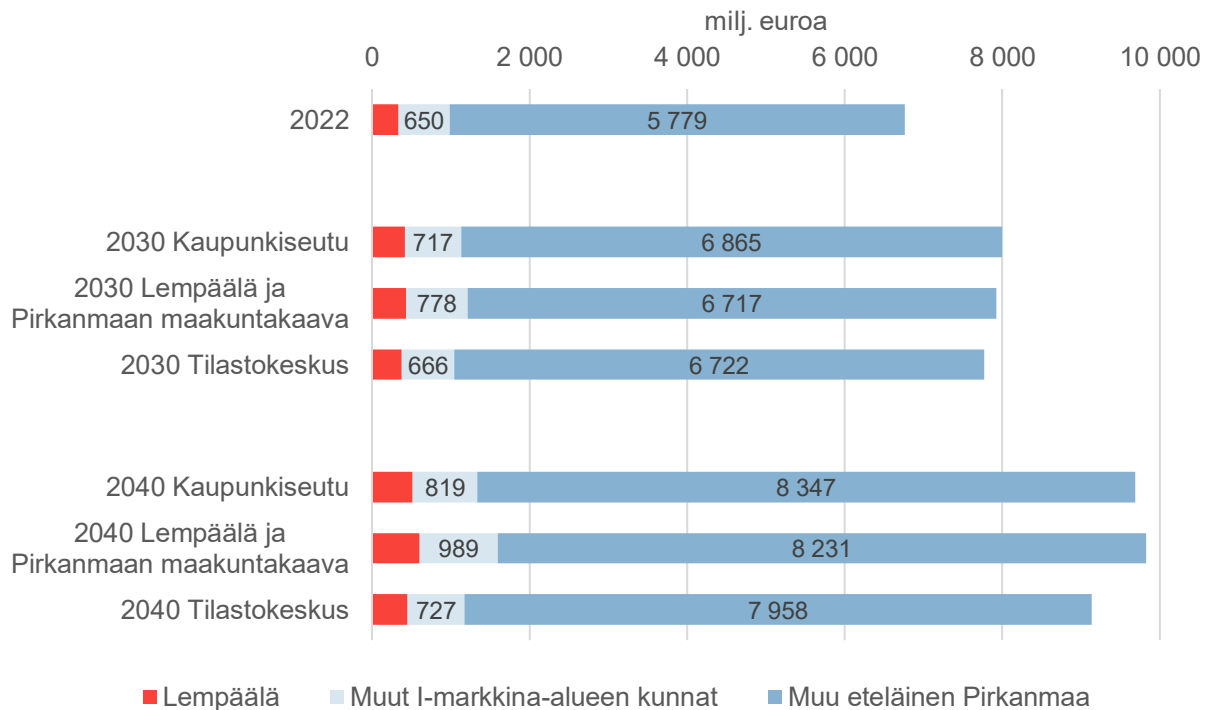
Tässä selvityksessä käytetään laskelmien ja arvioinnin taustalla kahta vaihtoehtoista ostovoiman kehityspolkua eli Lempäälän omaa ja Pirkanmaan maakuntakaavan pohjalla olevaa ennustetta sekä kaupunkiseudun ennustetta.

29.11.2023



Vähittäiskauppaan ja ravintolapalveluihin kohdistuvan ostovoiman kehitys Lempäälässä eri väestöennusteiden mukaan 2022–2040

Lähde: Ostovoimat, Santasalo Ky



Vähittäiskauppaan ja ravintolapalveluihin kohdistuvan ostovoiman kehitys Lempäälän markkina-alueella eri väestöennusteiden mukaan 2022–2040

Lähde: Ostovoimat, Santasalo Ky

29.11.2023

3.3. Liiketilän laskennallinen lisätarve markkina-alueella

Ostovoiman kehityksen pohjalta on laskettu laskennallinen liiketilän lisätarve Lempäälän markkina-alueella vuosille 2030 ja 2040. Tarve on laskettu ostovoimasta keskimääräisillä myyntitehokkuuksilla, jotka on laskettu vähittäiskaupan myynnin ja liiketilakartoitusten pohjalta.

Kaupallisten palveluiden liiketilatarpeen on laskettu olevan karkeasti neljänneksen vähittäiskaupan tarpeesta. Tulevaisuudessa palvelujen merkitys tulee olemaan tätä suurempi, koska ostovoimaa suuntautuu yhä enemmän tuoteostojen sijasta palveluihin. Tällöin kaupan suhteellinen osuus tilatarpeesta tulee olemaan pienempi, mikä näkyy jo nyt kaupunkikeskustoissa sekä kauppakeskusten uusissa konsepteissa.

Käytetty keskimääräinen myyntitehokkuus

Kerrosala = 1,3 * myyntipinta-ala

toimiala	€/k-m ²	€/my-m ²
Päivittäistavarakauppa	6 800	8 800
Erikoiskauppa	4 600	6 000
Tilaa vaativa kauppa	3 100	4 000
Autokauppa	7 200	9 400
Ravintolat	3 200	4 200

Liiketilatarve kuvaa sitä, kuinka paljon ostovoiman toteutumiseen myyntinä tarvitaan laskennallisesti myymälätilaa. Laskelma ei kerro suoraan, mihin tämä pinta-alaruutu kohdistuu. Siihen vaikuttaa alueen oma sekä sen lähialueen kaupallinen tarjonta. Kun kaupan tarjontaa kehitetään, alueelle kohdistuu uutta liiketilakysyntää. Osa Lempäälän asukkaiden ostovoiman kasvun pohjalta lasketusta liiketilatarpeesta kohdistuu Lempäälään, ja osa ostovoiman siirtymänä alueen ulkopuolelle mm. Tampereelle, Pirkkalaan ja verkkokauppaan. Markkina-alueen muiden kuntien tarpeesta osa suuntautuu Lempäälään, osa voi toteutua ko. kunnassa ja osa toteutua myyntinä alueen ulkopuolella tai verkossa.

Liiketilatarve esitetään kerrosalana. Kaupan kerrosalan lasketaan olevan 1,3-kertainen myyntipinta-alaan nähden. Laskelmaan sisältyvät varsinaiset myymälät, jotka ovat asiakkaiden käytössä asiakaspalvelutiloina, sekä myymälätiloihin liittyvät takatilat ja varastot.

Mitoituslaskelmassa on otettu huomioon kaavallinen mitoituskerroin 1,3. Mitoituskerroin parantaa kilpailun edellytyksiä, ja tuo laskelmaan joustavuutta konseptien kehittämiseksi. Kaavat eivät aina toteudu täysmääräisesti kaupan liiketilana. Mikäli kaavat tehdään liian tiukalla mitoituksella, osa kysyntää vastaavasta liiketilasta saattaa jäädä toteutumatta. Lisäksi kilpailun toimivuuden kannalta kaupalla tulee olla vaihtoehtoisia sijaintipaikkoja. Näin ollen kaupan mitoitus ei kannata kaavoissa osoittaa vain laskennalliseen tarpeeseen pohjautuen, vaan tulee myös ottaa huomioon riittävät toimintamahdollisuudet useille toimijoille.

Laskelmassa ei ole suoraan otettu huomioon verkkokaupan vaikutusta tilantarpeeseen. Verkkokauppa sekä paikoin lisää, että paikoin vähentää tarvetta. Esimerkiksi päivittäistavarakaupan verkkokauppaa hoidetaan tyypillisesti osin myymälän kautta, mikä lisää myymälän pinta-alaruutua. Myös noutopisteet tarvitsevat tilaa. Joillakin toimialoilla myynti on painottunut verkkoon, jolloin myymälöitä tarvitaan vähemmän. Toisaalta taas toimiessaan verkossa myymälä voi laajentaa markkina-alueitaan ja näin kasvattaa myyntiään, jolloin toimija pystyy toimimaan pienemmälläkin paikallisilla markkinoilla.

29.11.2023

Liiketilän lisätarpeesta on laskettu kaksi vaihtoehtoa pohjautuen ensimmäinen Tampereen kaupunkiseudun väestösuunnitteeseen ja toinen Lempäälän omaan väestötavoitteeseen, ja muiden kuntien osalta Pirkanmaan väestösuunnitteeseen (2015), joka on maakuntakaavan kaupan ratkaisun taustalla.

Liiketilän laskennallinen lisätarve Lempäälän markkina-alueella 2020–30 (k-m²)

kaavallinen joustovara mukaan lukien

Tampereen kaupunkiseudun väestöennusteen pohjalta

Toimiala	Lempäälä	Muu I-markkina-alue*	Muu eteläinen Pirkanmaa**	Markkina-alueet yhteensä
Päivittäistavarakauppa	2 900	2 100	38 200	43 200
Erikoiskauppa	4 700	2 700	61 100	68 500
Ravintolat ja kaupalliset palvelut	5 900	4 300	78 900	89 100
Keskustahakuinen kauppa	13 500	9 100	178 200	200 800
Tilaa vaativa kauppa	4 600	2 700	59 300	66 600
Autokauppa ja huoltamot	4 900	4 200	67 000	76 100
Tilaa vaativa kauppa yht.	9 500	6 900	126 300	142 700
Kauppa ja palvelut yhteensä	23 000	16 000	304 500	343 500

* Akaa, Valkeakoski, Vesilahti

** Tampere, Kangasala, Nokia, Pirkkala, Pälkäne, Urjala

Liiketilän laskennallinen lisätarve Lempäälän markkina-alueella 2020–40 (k-m²)

kaavallinen joustovara mukaan lukien

Tampereen kaupunkiseudun väestöennusteen pohjalta

Toimiala	Lempäälä	Muu I-markkina-alue*	Muu eteläinen Pirkanmaa**	Markkina-alueet yhteensä
Päivittäistavarakauppa	6 100	4 800	82 400	93 300
Erikoiskauppa	10 900	8 200	148 600	167 700
Ravintolat ja kaupalliset palvelut	13 300	10 800	182 900	207 000
Keskustahakuinen kauppa	30 300	23 800	413 900	468 000
Tilaa vaativa kauppa	10 300	7 300	135 600	153 200
Autokauppa ja huoltamot	11 400	10 300	155 500	177 200
Tilaa vaativa kauppa yht.	21 700	17 600	291 100	330 400
Kauppa ja palvelut yhteensä	52 000	41 400	705 000	798 400

* Akaa, Valkeakoski, Vesilahti

** Tampere, Kangasala, Nokia, Pirkkala, Pälkäne, Urjala

29.11.2023

Liiketilän laskennallinen lisätarve Lempäälän markkina-alueella 2020–30 (k-m²)

kaavallinen joustovara mukaan lukien

Lempäälän kunnan tavoitteen ja Pirkanmaan maakuntakaavan väestösuunnitteen pohjalta

Toimiala	Lempäälä	Muu I-markkina-alue*	Muu eteläinen Pirkanmaa**	Markkina-alueet yhteensä
Päivittäistavarakauppa	3 600	4 800	32 000	40 400
Erikoiskauppa	6 000	7 300	50 100	63 400
Ravintolat ja kaupalliset palvelut	7 300	8 800	67 300	83 400
Keskustahakuinen kauppa	16 900	20 900	149 400	187 200
Tilaa vaativa kauppa	5 900	7 200	48 800	61 900
Autokauppa ja huoltamot	6 100	8 100	57 700	71 900
Tilaa vaativa kauppa yht.	12 000	15 300	106 500	133 800
Kauppa ja palvelut yhteensä	28 900	36 200	255 900	321 000

* Akaa, Valkeakoski, Vesilahti

** Tampere, Kangasala, Nokia, Pirkkala, Pälkäne, Urjala

Liiketilän laskennallinen lisätarve Lempäälän markkina-alueella 2020–40 (k-m²)

kaavallinen joustovara mukaan lukien

Lempäälän kunnan tavoitteen ja Pirkanmaan maakuntakaavan väestösuunnitteen pohjalta

Toimiala	Lempäälä	Muu I-markkina-alue*	Muu eteläinen Pirkanmaa**	Markkina-alueet yhteensä
Päivittäistavarakauppa	9 400	11 800	77 900	99 100
Erikoiskauppa	17 000	20 200	140 400	177 600
Ravintolat ja kaupalliset palvelut	19 800	23 100	174 200	217 100
Keskustahakuinen kauppa	46 200	55 100	392 500	493 800
Tilaa vaativa kauppa	16 000	18 700	127 800	162 500
Autokauppa ja huoltamot	16 800	20 800	148 300	185 900
Tilaa vaativa kauppa yht.	32 800	39 500	276 100	348 400
Kauppa ja palvelut yhteensä	79 000	94 600	668 600	842 200

* Akaa, Valkeakoski, Vesilahti

** Tampere, Kangasala, Nokia, Pirkkala, Pälkäne, Urjala

Laskennallinen liiketilatarve on esitetty edellä olevissa tauluissa. Taulut kertovat Lempäälän markkina-alueen kaavallisesta liiketilän lisätarpeesta vuoteen 2030 ja 2040, jos koko arvioitu ostovoiman kasvu toteutuisi uutena liiketilana alueella. Suunnittelussa on otettava kuitenkin huomioon, että liiketilän lisätarve on vain suuntaa antava laskelma markkina-alueen liiketilän kasvupotentiaalista. Lisätarvelaskelmalla haarukoidaan, kuinka suurta liiketilatarjontaa voidaan markkina-alueella kehittää suhteessa ostovoiman kasvuun. Laskennassa on lukuisia

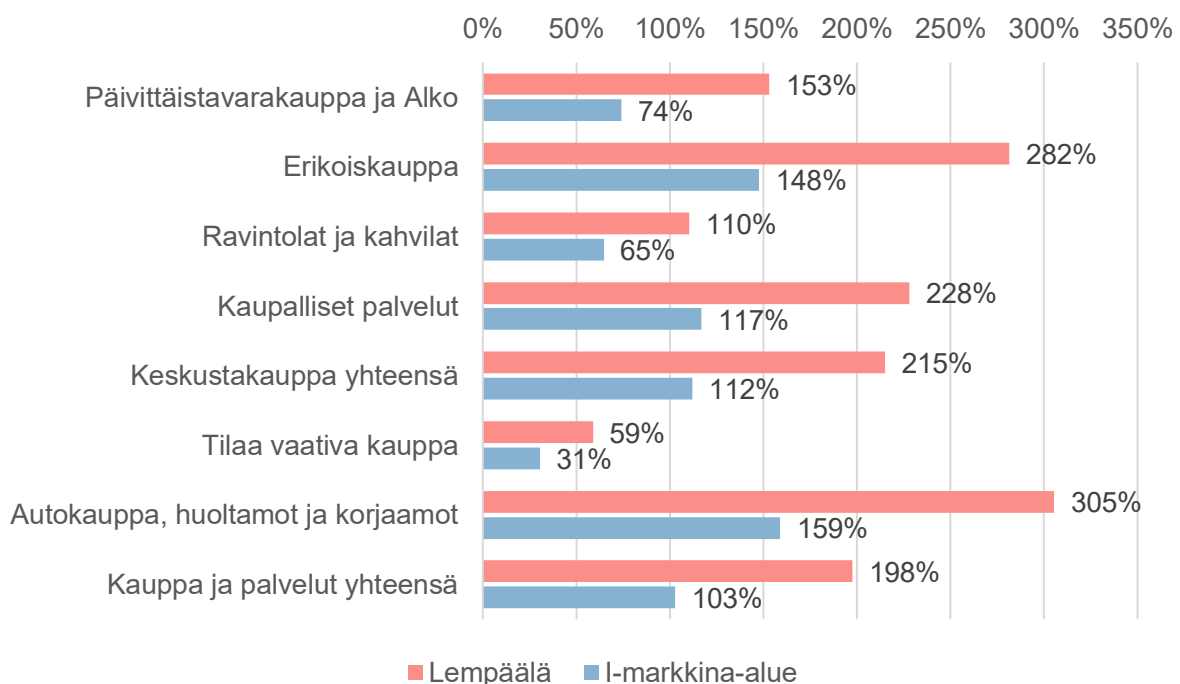
29.11.2023

epävarmuustekijöitä mm. väestönkehityksen, ostovoiman kasvun sekä myyntitehokkuuden osalta. Kaupan ja palveluyritysten erilaiset konseptit tarvitsevat myös hyvin erityyppisiä ja ko-koisia liiketiloja ja konseptit myös kehittyvät ajan kuluessa. Mitä pidemmälle ajassa mennään, sen epävarmempaa laskenta on.

3.4. Nykyisen liiketilatarpeen toteutuminen Lempäälässä

Markkina-alueen ostovoima ja liiketilatarve ei suuntaudu täysmittaisesti Lempäälään. Lempäälässä on kaupan pinta-alaa kuitenkin selvästi enemmän kuin kunnassa on laskennallista pinta-alatarvetta. Kun verrataan Lempäälän nykyistä kaupan ja palveluiden pinta-alaa Lempäälän asukkaiden ostovoiman pohjalta laskettuun liiketilatarpeeseen 2022 (ilman kaavallista mitoitusterrointa), on toteutuma 198 %. Lempäälässä on pinta-alaa kaksinkertaisesti oman kunnan laskennalliseen kysyntään nähden, eli Lempäälä palvelee huomattavasti laajempaa markkina- aluetta kuin omaa kuntaa.

Lempäälässä on kaupan ja palveluiden pinta-alaa vielä hieman enemmän, kuin mitä lähimarkkina-alueen laskennallinen tarve olisi. Näin ollen markkina-alue on laajempi kuin lähimarkkina-alue. Tarjonnassa suhteessa kysyntään on suurta vaihtelua toimialoittain.



Lempäälän nykyinen kaupan ja palveluiden tarjonta (nykyinen pinta-ala) verrattuna laskennalliseen liiketilatarpeeseen Lempäälässä ja Lempäälän lähimarkkina-alueella 2022

Päivittäistavarakaupan pinta-alaa on enemmän kuin laskennallinen tarve Lempäälässä, mutta vähemmän kuin mitä koko lähimarkkina-alueella on kysyntää. Lempäälän markkina-alue rajautuukin päivittäistavarakaupan osalta pääosin omaan kuntaan ja jonkin verran lähialueeseen sekä erikoiskaupan asiointin yhteydessä laajempaan markkina-alueeseen. Erityisen voimakas tarjonta Lempäälässä onkin erikoiskaupassa ja autokaupassa, näiden toimialojen voimakas keskittyminen Marjamäkeen ja Ideaparkkiin vaikuttaa Lempäälän laajaan markkina-alueeseen.

29.11.2023

Tarjonnan vajausta Lempäälässä on sen sijaan tilaa vaativassa kaupassa, jossa lempääläläisten tarpeesta laskennallisesti vain 60 % toteutuu pinta-alana Lempäälässä. Tämä kertoo tilaa vaativan kaupan asiointisiirtymisistä kunnan ulkopuolelle ja toisaalta kehityspotentiaalista, kun sitä verrataan esimerkiksi autokaupan pinta-alan toteutumiseen.

3.5. Kaupan uuden liiketilan mitoituksen kohdistuminen Lempäälään

Markkina-alueen ostovoima ja liiketilatarve ei siis suuntaudu täysmittaisesti Lempäälään, vaan osa suuntautuu markkina-alueen muihin kuntiin ja osa verkkokauppaan. Lempäälään suuntautuu kuitenkin potentiaalia enemmän, kuin mitä kunnan oman asukkaiden ostovoiman pohjalta voidaan laskea olevan kysyntää.

Merkittävin potentiaali Lempäälän kaupan kehitykselle on kuitenkin kunnan omien asukkaiden ostovoiman ja liiketilatarpeen suuntautuminen alueelle. Tämän lisäksi myös lähialueelta voidaan olettaa asiointisuuntautumista Lempäälään, koska kaupan keskittymisen myötä kauppa hakeutuu alueelle, jossa on jo ennestään kauppaa ja asiakkaita. Koko vaikutusalueelta suuntautuu ostovoimaa myös läheisiin muihin keskuksiin sekä verkkokauppaan. Lempäälän potentiaali on toimialojen välisiä eroja.

Liiketilan lisätarpeen suuntautumisen arvio on laadittu pohjautuen kunnan ja seudun nykyiseen tarjontaan, kaupan sijoittumisen periaatteisiin sekä kestävään liikkumiseen erityisesti arjen asiointissa.

Päivittäistavarakaupan lisätarpeen on arvioitu Lempäälästä suuntautuvan täysmittaisesti Lempäälään ja muista kunnissa on arvioitu vain hyvin pienen osuuden kohdistuvan Lempäälään muun asiointin tai työmatkustuksen yhteydessä. Erikoiskaupan lisätarvetta kohdistuu Lempäälään erityisesti Lempäälästä ja myös muista kunnista, mutta vähäisemmin, osa lisätarpeesta suuntautuu markkina-alueen muihin monipuolisiin keskuksiin ja osa verkkokauppaan. Pienissä kunnissa ja keskuksissa ei ole merkittävää potentiaalia uudelle erikoiskaupan pinta-alalle. Ravintolapalveluiden tarve on samaa suuruusluokkaa, mutta Tampereen keskustan sekä lähialueen pienten kuntien merkitys on tässä suurempi.

Tilaa vaativassa kaupassa ja autokaupassa lisätarpeen suuntautuminen Lempäälään on suurempaa kuin keskustahakuisessa kaupassa. Asiointitiheys on harvempi ja autokauppaa on jo nyt merkittävästi keskittynyt Lempäälään, mikä edistää myös tilaa vaativan kaupan kehityspotentiaalia alueella.

Arvio liiketilan lisätarpeen suuntautumisesta

	Lempäälästä	I-markkina-alueen muista kunnista*	Muualta eteläiseltä Pirkanmaalta**
Päivittäistavarakauppa	100 %	5 %	2 %
Erikoiskauppa	60 %	20 %	10 %
Ravintolat ja kaupalliset palvelut	70 %	20 %	2 %
Tilaa vaativa kauppa	90 %	50 %	10 %
Autokauppa ja huoltamot	90 %	50 %	10 %

Seuraavissa tauluissa on esitetty Lempäälään suuntautuva liiketilan lisätarve eli laskennallinen uuden liiketilan mitoitus Lempäälässä kahden väestönkehitysvaihtoehdon mukaan. Jatko-suunnittelussa on huomioitava, että mitoitus on suuntaa antava, ja sisältää epävarmuuksia mm. kaupan, väestön ja ostovoiman kehityksen sekä ajoituksen suhteen. Lisäksi tulee ottaa huomioon kilpailunedellytykset eli kaupan sijaintipaikkoja tulisi osoittaa usealle toimijalle.

29.11.2023

Liiketilän lisätarpeen suuntautuminen Lempäälään eli uuden liiketilän laskennallinen mitoitus Lempäälässä 2022–30 (k-m²)

Tampereen kaupunkiseudun väestöennusteen pohjalta

Toimiala	Lempäälästä	I-markkina-alueen muista kunnista*	Muualta eteläiseltä Pirkan-maalta**	Lempäälään suuntautuva lisätarve yhteensä
Päivittäistavarakauppa	2 900	100	800	3 800
Erikoiskauppa	2 800	500	6 100	9 400
Ravintolat ja kaupalliset palvelut	4 100	900	1 600	6 600
Keskustahakuinen kauppa	9 800	1 500	8 500	19 800
Tilaa vaativa kauppa	4 100	1 400	5 900	11 400
Autokauppa ja huoltamot	4 400	2 100	6 700	13 200
Tilaa vaativa kauppa yht.	8 500	3 500	12 600	24 600
Kauppa ja palvelut yhteensä	18 300	5 000	21 100	44 400

* Akaa, Valkeakoski, Vesilahti

** Tampere, Kangasala, Nokia, Pirkkala, Pälkäne, Urjala

Liiketilän lisätarpeen suuntautuminen Lempäälään eli uuden liiketilän laskennallinen mitoitus Lempäälässä 2022–40 (k-m²)

Tampereen kaupunkiseudun väestöennusteen pohjalta

Toimiala	Lempäälä	Muu I-markkina-alue*	Muu eteläisen Pirkan-maa**	Markkina-alueet yhteensä
Päivittäistavarakauppa	6 100	200	1 600	7 900
Erikoiskauppa	6 500	1 600	14 900	23 000
Ravintolat ja kaupalliset palvelut	9 300	2 200	3 700	15 200
Keskustahakuinen kauppa	21 900	4 000	20 200	46 100
Tilaa vaativa kauppa	9 300	3 700	13 600	26 600
Autokauppa ja huoltamot	10 300	5 200	15 600	31 100
Tilaa vaativa kauppa yht.	19 600	8 900	29 200	57 700
Kauppa ja palvelut yhteensä	41 500	12 900	49 400	103 800

* Akaa, Valkeakoski, Vesilahti

** Tampere, Kangasala, Nokia, Pirkkala, Pälkäne, Urjala

29.11.2023

Liiketilän lisätarpeen suuntautuminen Lempäälään eli uuden liiketilän laskennallinen mitoitus Lempäälässä 2020–30 (k-m²)

Lempäälän kunnan tavoitteen ja Pirkanmaan maakuntakaavan väestösuunnitteen pohjalta

Toimiala	Lempäälästä	I-markkina-alueen muista kunnista*	Muualta eteläiseltä Pirkan-maalta**	Lempäälään suuntautuva lisätarve yhteensä
Päivittäistavarakauppa	3 600	200	600	4 400
Erikoiskauppa	3 600	1 500	5 000	10 100
Ravintolat ja kaupalliset palvelut	5 100	1 800	1 300	8 200
Keskustahakuinen kauppa	12 300	3 500	6 900	22 700
Tilaa vaativa kauppa	5 300	3 600	4 900	13 800
Autokauppa ja huoltamot	5 500	4 100	5 800	15 400
Tilaa vaativa kauppa yht.	10 800	7 700	10 700	29 200
Kauppa ja palvelut yhteensä	23 100	11 200	17 600	51 900

* Akaa, Valkeakoski, Vesilahti

** Tampere, Kangasala, Nokia, Pirkkala, Pälkäne, Urjala

Liiketilän lisätarpeen suuntautuminen Lempäälään eli uuden liiketilän laskennallinen mitoitus Lempäälässä 2020–40 (k-m²)

Lempäälän kunnan tavoitteen ja Pirkanmaan maakuntakaavan väestösuunnitteen pohjalta

Toimiala	Lempäälä	Muu I-markkina-alue*	Muu eteläisen Pirkan-maa**	Markkina-alueet yhteensä
Päivittäistavarakauppa	9 400	600	1 600	11 600
Erikoiskauppa	10 200	4 000	14 000	28 200
Ravintolat ja kaupalliset palvelut	13 900	4 600	3 500	22 000
Keskustahakuinen kauppa	33 500	9 200	19 100	61 800
Tilaa vaativa kauppa	14 400	9 400	12 800	36 600
Autokauppa ja huoltamot	15 100	10 400	14 800	40 300
Tilaa vaativa kauppa yht.	29 500	19 800	27 600	76 900
Kauppa ja palvelut yhteensä	63 000	29 000	46 700	138 700

* Akaa, Valkeakoski, Vesilahti

** Tampere, Kangasala, Nokia, Pirkkala, Pälkäne, Urjala

29.11.2023

3.6. Paikallinen liiketilan lisätarve Lempäälässä

Edellisessä luvussa on tarkasteltu Lempäälän kaupan markkinoita seudullisesta lähtökohdasta. Seudullisesti merkittävää kauppaa voi sijoittaa maakuntakaavan mukaan Lempäälän ja Sääksjärven keskustoihin sekä Marjamäkeen enimmäismitoituksen rajoittamissa määrin. Lempäälän ja Sääksjärvelle ei arvioida suuntautuvan kovin merkittävästi seudullista asiointia, sen sijaan on tarve arvioida realistista paikallisten palveluiden mitoitusta keskuksissa. Marjamäkeen suuntautuu seudullista asiointia, mutta väestönkasvu mahdollistaa alueelle myös paikallisia palveluita.

Paikallinen liiketilan lisätarve on laskettu käyttäen pohjana Lempäälän kunnan väestötavoitetta ja alueellisia väestöennusteita. Näin ollen lähtökohtana käytetään luvussa 3.5. jälkimmäistä vaihtoehtoa ja Lempäälän oman kunnan asukkaiden pohjalta laskettua lisätarvetta. Liiketilan lisätarve on keskuksittain laskettu suoraan lähivaikutusalueen väestönkasvun pohjalta.

Keskusten paikalliset markkina-alueet on määritelty päivittäistavarakaupan näkökulmasta luvussa 2.3. Lähivaikutusalueeksi laskettiin kukin keskuksen lähialue, kun tarkastelussa huomiointiin tieverkko ja kultakin alueelta lähin keskus. Näin ollen kuntakeskustan lähivaikutusalueeksi laskettiin Säijän, Nurmen, Kuokkalan, Lempoisen, Mattilan ja Kelhon suuralueet. Sääksjärven luontevana lähivaikutusalueena toimii Sääksjärven suuralue ja Marjamäen Kuljun, Moision ja Lastusen suuralueet. Sääksjärven lähivaikutusalue ulottuu kuitenkin myös Tampereen puolelle Multisiltaan ja Vuorekseen, ja Marjamäen todellinen vaikutusalue on paikallista aluetta selvästi suurempi. Paikallinen liiketilatarve on laskettu Lempäälän väestönkasvusta eikä siinä ole otettu huomioon lähikuntien väestön- ja ostovoiman kasvua.

Paikallinen laskennallinen liiketilan lisätarve eli paikallisen uuden päivittäistavarakaupan ja kaupallisten palveluiden mitoitus kaupan keskuksissa vuoteen 2040

Kaupan keskus	Asukaskasvu 2024–2040	Päivittäis- tavarakauppa k-m ²	Kaupalliset palvelut k-m ²	<i>Erikoiskauppa</i> k-m ²
Kuntakeskusta	3 300	2 900	4 300	3 200
Marjamäki	4 100	3 600	5 400	3 900
Sääksjärvi	3 200	2 800	4 200	3 100
Koko Lempäälä	10 500	9 300	13 900	10 200

Keskusten lähivaikutusalueen asukaskasvun pohjalta laskettu päivittäistavarakaupan paikallinen lisätarve mahdollistaa kuntakeskustaan ja Sääksjärvelle laskennallisesti uuden supermarketin tai pienen hypermarketin verran uutta pinta-alaa, tai nykyisen marketin muuttamisen hypermarketiksi ja Marjamäelle uuden supermarketin tai pienen hypermarketin, tai nykyisen hypermarketin muuttamisen suuremmaksi myymäläksi.

Uuden päivittäistavarakaupan mitoitus ei todennäköisesti toteudu suoraan asukaskasvun pohjalta. Jos osa uuden liiketilan mitoituksesta toteutuu hypermarkettina, sen vaikutusalue on koko kunnan laajuinen, eli vetäisi asiointia laajemmalta kuin omalta lähivaikutusalueelta. Näin ollen mitoitus jossakin keskuksessa voi olla tässä laskettua suurempikin.

Kaupallisten lähipalveluiden kasvun arvioidaan suuntautuvan suunnilleen asukaskasvun suhteessa, mutta Marjamäellä on kysyntää myös ns. suurpalveluille, jotka palvelevat koko kuntaa ja laajempaa seutua. Sen sijaan erikoiskaupan tarve ei jakaudu tasaisesti asukasmäärän kasvun suhteen, koska erikoiskauppa hakeutuu Lempäälässä suurelta osin Marjamäkeen.

29.11.2023

Suunnittelussa on huomioitava, että mitoitusta on suuntaa antava, ja sisältää epävarmuuksia mm. kaupan, väestön ja ostovoiman kehityksen sekä ajoituksen suhteen. Tässä esitetty mitoitusta kattaa paikallisen uuden liiketilan tarpeen. Jos kaupan keskuksiin rakentuu esimerkiksi hypermarket, se vetää muun asioinnin yhteydessä pt-asiointia myös muualta seudulta, mikä kasvattaa laskennallista mitoitusta. Lisäksi tulisi ottaa huomioon kilpailunedellytykset. Kilpailun toimivuuden kannalta tulee kaupalla olla vaihtoehtoisia sijaintipaikkoja. Luvussa 5 tarkastellaan kaupan keskusten kehityspotentiaalia tarkemmin ja luvussa 6 arvioidaan vaikutuksia.

29.11.2023

4. Kaupan kehittämisen lähtökohdat

Kaupan ja palveluiden kehittämistratkaisuihin suunnittelualueella vaikuttavat kunnan tavoitteet, maankäyttö- ja rakennuslain kauppaa koskevat säännökset ja maakuntakaavan kaupan ratkaisu. Kaupan kehityspotentiaaliin vaikuttavat kaupan trendit ja konseptien kehitys sekä kaupan sijoittumisen periaatteet.

4.1. Maankäyttö- ja rakennuslain vähittäiskauppaa koskevat erityiset säännökset

Yleiskaavan kaupan ratkaisua laadittaessa on MRL 39 §:n yleiskaavan sisältövaatimusten lisäksi huomioitava maankäyttö- ja rakennuslain vähittäiskauppaa koskevat erityiset säännökset (luku 9 a). Vähittäiskauppaa koskevat erityiset säännökset muuttuivat 1.5.2017 voimaan tulleella lakimuutoksella (21.4.2017/230, HE 251/2016 vp).

Maankäyttö- ja rakennuslaki 9 a luku Vähittäiskauppaa koskevat erityiset säännökset

71 a § Vähittäiskaupan suuryksikkö

Vähittäiskaupan suuryksiköllä tarkoitetaan tässä laissa yli 4 000 kerrosneliömetrin suuruista vähittäiskaupan myymälää.

71 b § Vähittäiskaupan suuryksiköitä koskevat erityiset sisältövaatimukset maakunta- ja yleiskaavalle

Osoitettaessa maakunta- tai yleiskaavassa vähittäiskaupan suuryksiköitä on sen lisäksi, mitä maakunta- ja yleiskaavasta muutoin säädetään, katsottava, että:

- 1) suunnitellulla maankäytöllä ei ole merkittäviä haitallisia vaikutuksia keskusta-alueiden kaupallisiin palveluihin ja niiden kehittämiseen;
- 2) alueelle sijoittuvat palvelut ovat mahdollisuuksien mukaan saavutettavissa joukkoliikenteellä ja kevyellä liikenteellä; sekä
- 3) suunniteltu maankäyttö edistää sellaisen palveluverkon kehitystä, jossa asiointimatkojen pituudet ovat kohtuulliset ja liikenteestä aiheutuvat haitalliset vaikutukset mahdollisimman vähäiset.

Maakuntakaavassa tulee esittää merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön koon alaraja. Vähittäiskaupan suuryksiköiden enimmäismitoitus on osoitettava maakuntakaavassa osoitettujen keskustatoimintojen alueiden ulkopuolella riittävällä tarkkuudella.

71 c § Vähittäiskaupan suuryksiköiden sijoittuminen

Vähittäiskaupan suuryksiköiden ensisijainen sijaintipaikka on keskusta-alue, ellei muu sijainti kaupan palvelujen saavutettavuus huomioon ottaen ole perusteltu.

Merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön sijoittaminen maakuntakaavan keskustatoiminnoille tarkoitetun alueen ulkopuolelle edellyttää, että vähittäiskaupan suuryksikön sijoituspaikaksi tarkoitettu alue on maakuntakaavassa erityisesti osoitettu tähän tarkoitukseen.

71 d § Asemakaavan oikeusvaikutukset vähittäiskaupan suuryksiköiden sijoittumiseen

Vähittäiskaupan suuryksikköä ei saa sijoittaa maakunta- tai yleiskaavan keskustatoiminnoille tarkoitetun alueen ulkopuolelle, ellei alue ole asemakaavassa erityisesti osoitettu tätä tarkoitusta varten.

Mitä 1 momentissa säädetään, koskee myös olemassa olevan vähittäiskaupan myymälän laajentamista tai muuttamista vähittäiskaupan suuryksiköksi, vähittäiskaupan suuryksikön laajentamista sekä sellaista myymäläkeskittymää, joka vaikutuksiltaan on verrattavissa vähittäiskaupan suuryksikköön. Mitä 1 momentissa säädetään, ei kuitenkaan koske vähittäiskaupan myymälän, vähittäiskaupan suuryksikön tai myymäläkeskittymän laajentamista, joka ei ole merkittävä.

29.11.2023

4.2. Maakuntakaava

Pirkanmaan maakuntakaavassa 2040 on useita kaupan kehittämiseen vaikuttavia merkintöjä.

Lempäälän kuntakeskusta ja Sääksjärvi on osoitettu keskustatoimintojen alueeksi (C). Keskustatoimintojen alueille voidaan sijoittaa merkitykseltään seudullisia vähittäiskaupan suuryksiköitä. Vähittäiskaupan suuryksiköt on suunniteltava keskustaympäristöön soveltuviksi. Ne on mitoitettava, ja niiden toteutus on ajoitettava yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa siten, etteivät ne aiheuta merkittäviä haitallisia vaikutuksia muille keskusta-alueille tai seudun palveluverkon tasapainoiselle kehittämiselle. Pirkanmaan vaihemaakuntakaavan Elonkirjo ja energia (luonnos) mukaan keskusta-alueille ei osoiteta enimmäismitoitusta vähittäiskaupan suuryksiköille.

Marjamäkeen Ideaparkin alueelle on osoitettu kaupallisten palvelujen alue, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön. Merkinnällä osoitetaan keskustojen ulkopuoliset vähittäiskaupan alueet ja keskittymät, jotka yhdyskuntarakenteellisen sijaintinsa perusteella soveltuvat seudullisesti merkittävän vähittäiskaupan alueiksi. Alueelle voi sijoittua merkittävässä määrin myös asumista, mikäli alue sijoittuu maakuntakaavassa osoitetulle tiiviille joukkoliikennevyöhykkeelle tai tiivistettävälle asemaseudulle.

- Vähittäiskaupan enimmäismitoitus 130 000 k-m²
- Keskustahakuinen kauppa enintään 70 000 k-m²
- Päivittäistavarakauppa enintään 4000 k-m²

Marjamäen pohjoiselle alueelle on osoitettu 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.

- Erikoistavarakaupan enimmäismitoitus 50 000 k-m²
- Keskustahakuinen erikoiskauppa enintään 0

Sääksjärvellä VT3 ja 2-kehän risteykseen on osoitettu ehdollinen työpaikka- ja kaupallisten palveluiden alue. Merkinnällä osoitetaan valtatie 3 oikaisun ja 2-kehän risteysalueelle sijoituvat keskusta-alueiden ulkopuoliset työpaikkatoimintojen reservialueet, jotka yhdyskuntarakenteellisen sijaintinsa perusteella soveltuvat työpaikkatoimintojen lisäksi seudullisesti merkittävän paljon tilaa vaativan erikoistavaran kaupan alueiksi. Alueen toteuttaminen edellyttää valtatie 3 oikaisun toteutumisen Lempäälä–Pirkkala-välillä, tai 2-kehän toteutumisen välillä Sääksjärvi–Tampere-Pirkkalan lentoasema.

- Paljon tilaa vaativan kaupan enimmäismitoitus 40 000 k-m²

Merkitykseltään seudulliset alarajat

Pirkanmaan vaihemaakuntakaavassa Elonkirjo ja energia (luonnos) on yleismääräyksenä seuraava: Seudullisesti merkittävän vähittäiskaupan suuryksikön koon alaraja on 4 000 k-m², ellei selvitysten perusteella toisin osoiteta, ja ellei tämän kaavan suunnittelumääräyksissä muuta määrätä.

Taajamatoimintojen alueella merkitykseltään seudullisten vähittäiskaupan suuryksikköjen koon alarajat ovat yleismääräyksen mukaiset pois lukien seuraavat alueet:

- **Paljon tilaa vaativan erikoistavaran kaupan osalta koon alaraja** on Tampereen, Nokian, Pirkkalan, Ylöjärven, **Lempäälän**, Kangasalan ja Valkeakosken keskustaajamien alueella **15 000 k-m²**.

29.11.2023

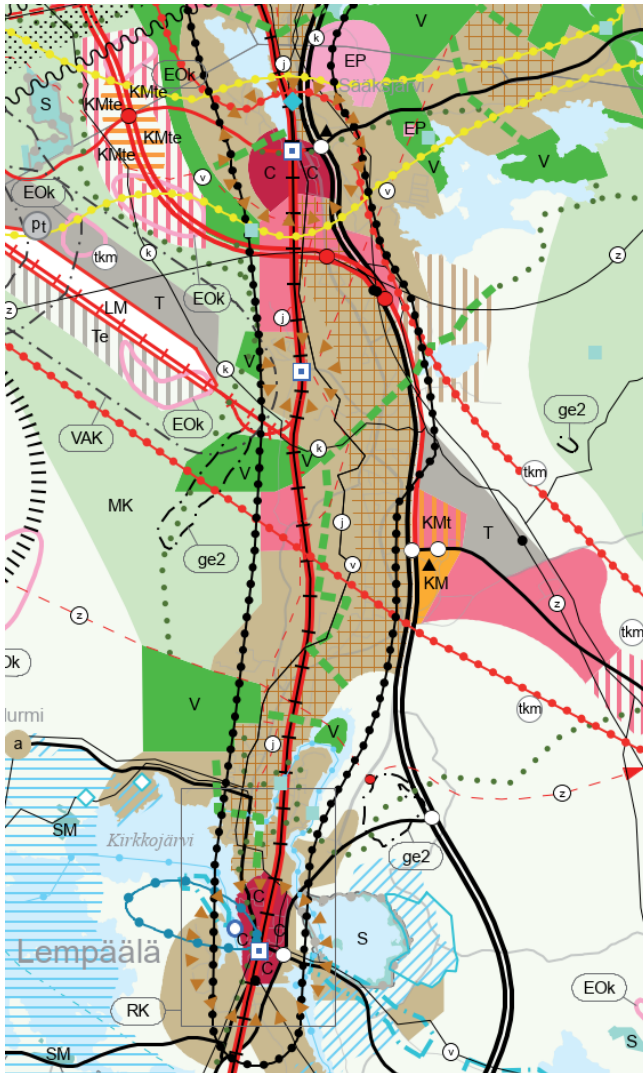
- **Keskustahakuisen kaupan eli päivittäistavarakaupan ja muun erikoistavaran kaupan osalta koon alaraja** on Tampereen, Nokian, Pirkkalan, Ylöjärven, **Lempäälän**, Kangasalan ja Valkeakosken keskustaajamien alueella yhteensä **10 000 k-m²**, kuitenkin siten, **että pelkän päivittäistavarakaupan koon alaraja on 5 000 k-m²**.

Merkitykseltään seudullisella vähittäiskaupan suuryksiköllä tarkoitetaan myös useasta myymälästä koostuvaa vähittäiskaupan keskittymää, joka on vaikutuksiltaan verrattavissa merkitykseltään seudulliseen vähittäiskaupan suuryksikköön. Vähittäiskaupan suuryksiköiden mitoitus ja toteutus on suunniteltava siten, etteivät ne aiheuta merkittäviä haitallisia vaikutuksia kaupan palveluverkon tasapainoiselle kehittämiselle.

Työpaikka-alueilla merkitykseltään seudullisten vähittäiskaupan suuryksikköjen koon alarajat ovat yleismääräyksen mukaiset pois lukien seuraavat alueet:

- Paljon tilaa vaativan erikoistavaran kaupan osalta koon alaraja on Tampereen, Nokian, Pirkkalan, Ylöjärven, **Lempäälän**, Kangasalan ja Valkeakosken keskustaajamien alueella **15 000 k-m²**.

Alueen suunnittelussa on otettava huomioon, etteivät vähittäiskaupan suuryksiköt aiheuta merkittäviä haitallisia vaikutuksia seudun palveluverkon tasapainoiselle kehittämiselle.



Ote Pirkanmaan maakuntakaavasta 2040, Pirkanmaan liitto

29.11.2023

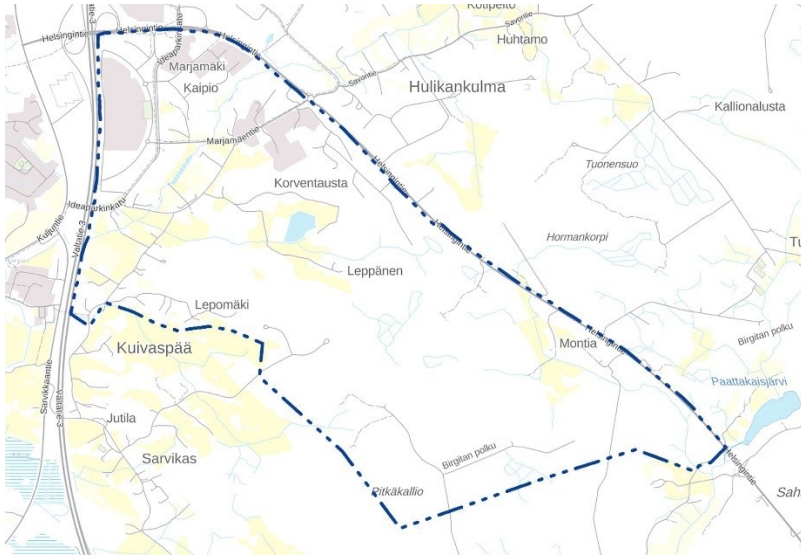
4.3. Vireillä olevat osayleiskaavat

Lempäälässä on vireillä osayleiskaavoja, jotka kohdistuvat kaupan keskuksiin, Marjamäen eteläosan osayleiskaava ja Sääksjärven osayleiskaava. Marjamäen eteläosan osayleiskaava on luonnosvaiheessa ja Sääksjärven osayleiskaava ehdotusvaiheessa (luonnos on ollut nähtävillä 13.1.-17.2.2021). Lisäksi hyväksymisvaiheessa on Hauralan eteläosan osayleiskaava, johon on osoitettu palvelujen alue.

Marjamäen eteläosan osayleiskaava on alustavassa suunnitteluvaiheessa, OAS-julkaistu ja Sääksjärven osayleiskaavan luonnos on ollut nähtävillä 13.1.-17.2.2021. Lisäksi ehdotusvaiheessa on Hauralan eteläosan osayleiskaava, johon on osoitettu palvelujen alue.

Marjamäen eteläosan osayleiskaava

Marjamäen osayleiskaava-alueen suunnittelualue rajoittuu valtatiehen 3, Helsingintiehen, Kuivaspään peltoihin ja Birgitan polkuun. Alueelle sijoittuu Ideapark-kauppakeskus, työpaikkoja sekä haja-asutusta.



Marjamäen eteläosan osayleiskaavan suunnittelualue

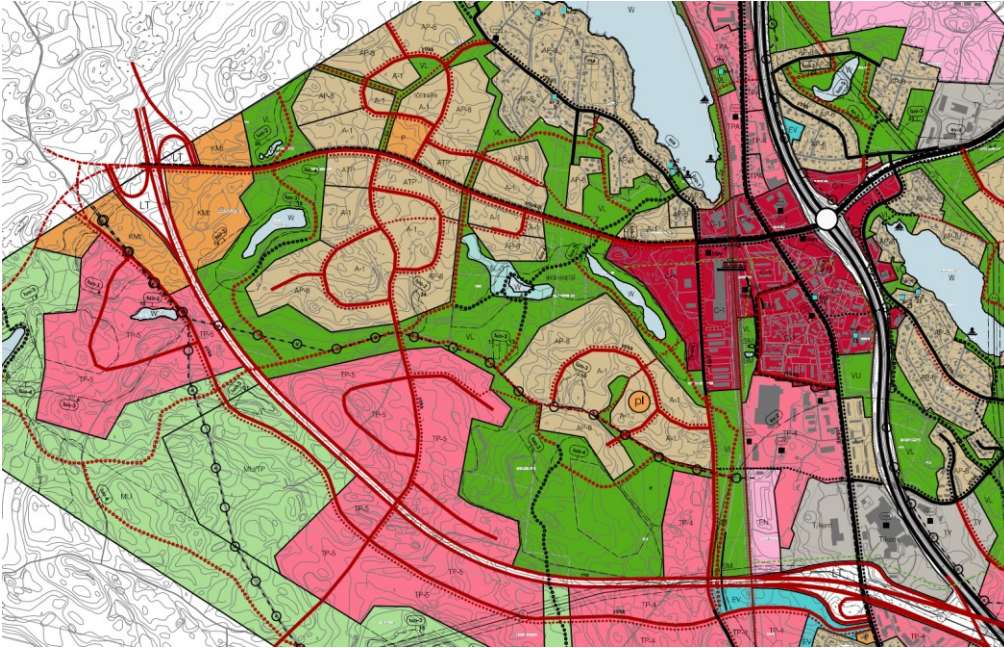
Osayleiskaavassa tarkoituksena on muodostaa Ideaparkin alueesta alakeskus palveluineen sekä toimivine asuin-, työpaikka- ja viheralueineen. Alueella on jo nyt monipuolisesti julkisia ja kaupallisia palveluita ja lähitulevaisuudessa mm. uusi uimahalli sijoittuu alueelle. Alueelle tavoitellaan tiiviimpää asumista Ideaparkin läheisyyteen ja pientalovaltaisempaa asumista Kuivaspään suuntaan. Uusia työpaikka-alueita on tavoitteena osoittaa Helsingintien varteen laajentaen nykyisiä työpaikka-alueita kaakon suuntaan.

Sääksjärven osayleiskaava

Sääksjärven osayleiskaava tavoitteena on muodostaa yhteinen näkemys siitä, millaiseksi Sääksjärven aluetta halutaan tulevaisuudessa kehittää maankäytön ja yleiskaavassa ratkaistavien asioiden osalta.

Osayleiskaavan mukaan suurimmat kaupalliset palvelualueet sijoittuvat Sääksjärven keskustaan ja valtatiehen 3 oikaisun ja 2-kehän liittymän ympärille. Sääksjärven keskustatoimintojen alueelle (C) saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksiköitä enintään 25000 k-m². Työpaikka- ja kaupallisten palveluiden alueelle (KMT) saa sijoittaa merkitykseltään seudullista tilaa vaativaa kauppaa, kaupan enimmäsmitoitus on 30000 k-m². Alueen toteuttaminen kaupan alueena edellyttää valtatiehen 3 oikaisun tai 2-kehän toteutumisen alueella.

29.11.2023



Ote Sääksjärven osayleiskaavasta, luonnos 30.11.2020

Hauralan eteläosan osayleiskaava

Hauralan eteläosan osayleiskaavan tavoitteena on osoittaa alueelle monimuotoista ja laadukasta pientaloasutusta. Turuntien, Viialantien ja Vesilahdentien risteysalueilla tutkitaan risteysjärjestelyjä sekä palveluiden ja työpaikka-alueiden sijoittumista alueelle. Kaavaehdotuksessa alueelle on osoitettu palvelujen ja hallinnon alue (P). Havainnekuvasssa alueelle on hahmoteltu liikuntahalli ja päivittäistavarakauppa (toimitilaa, palveluita, kauppa). Pääasiassa alue tulee tukeutumaan Lempäälän kuntakeskustan palveluihin.



Ote Hauralan eteläosan osayleiskaavan ehdotuksen havainnekuvassta

29.11.2023

4.4. Kaupan trendejä ja konsepteja

Kaupan ja palveluiden kehittäminen perustuu kysynnän kehitykseen ja tarjonnan mahdollistamiseen sekä kaupunkirakenteen ja kaupan toimintaympäristön kehitykseen. Kaupan ja palveluiden sijoittumiseen vaikuttavat myös kaupan ja palveluiden trendit ja konseptit, jotka pyrkivät optimoimaan sen hetkistä markkinatilannetta, ja kehittymään asiakkaiden kysynnän mukaan.

Päivittäistavarakaupan kehityksessä yleinen pitkän ajan suuntaus on ollut myymäläverkon harveneminen ja myymäläkoon kasvu. Kaupan käytössä oleva kokonaisliikepinta-ala on kasvanut, samaan aikaan kun myymälämäärä on vähentynyt. Myymälöiden yksikkökoon kasvuun ovat vaikuttaneet tuotelajitelmien ja -valikoimien voimakas kasvu ja asiakaskysynnän kohdistuminen suuriin myymälöihin. Viime vuosina myymäläverkon supistuminen on kasvavilla seuduilla kuitenkin pysähtynyt, ja uusia myymälöitä rakennetaan alueille, joilla väestön määrä kasvaa.

Päivittäistavarakaupan kehittämisen painopiste on suurissa supermarketeissa, joita rakennetaan väestön kasvualueille, hyvin saavutettavissa oleviin paikkoihin. Supermarkettien kokoiluokka on kasvussa. Uusia hypermarketteja rakennetaan aikaisempaa harvemmin, ja ne ovat myös tyypillisesti pienempiä kuin huippuvuosina valmistuneet hypermarketit. Hypermarketteja rakennetaan nykyisin yleensä vain kaupunkikeskuksiin ja aluekeskuksiin. Uusien hypermarkettien yhteyteen toteutetaan enenevässä määrin tilaa erikoisliikkeille ja palveluille, jotta tarjontaan saadaan monipuolisuutta.

Lähikauppojen konsepteja kehitetään tiiviillä keskusta- ja asuinalueilla yhä suurempina yksiköinä. Päivittäistavarakaupan oheen hakeutuu usein lähipalveluita (esim. kahvila-ravintola, kukkakauppa tai kauneus- ja hyvinvointipalvelut), jotka saavat synergiaa päivittäistavarakaupan asiointivirroista. Palvelut voivat sijoittua samaan liikerakennukseen tai asuinkortteleissa läheisiin kivijalkaliiketiloihin.

Kaupan aukiolorajoitusten poistuttua pieniä päivittäistavarakaupan myymälöitä voidaan laajentaa valikoimatarpeiden pohjalta myymäläkantaa uudistettaessa. Lähikaupat eivät kuitenkaan yksinään riitä palveluverkon tarjonnassa, vaan tärkeää on monipuolisuus ja erilaiset toisiaan tukevat myymäläkonseptit. Päivittäistavarakauppa on nykyään muutakin kuin ruoka-kauppa, se on monipuolinen palvelukeskus, jossa on mm. ravintola-, noutoruoka- ja leipomopalveluita sekä verkkokaupan palveluita.



Päivittäistavarakaupan yhteyteen hakeutuu tyypillisesti muita palveluita

29.11.2023

Erikoiskaupassa toimialoittainen kehityskuva vaihtelee suuresti. Viime vuosina muutamien toimialojen markkinat ovat selvästi kasvaneet, esimerkiksi terveyteen ja hyvinvointiin liittyvä kauppa kasvaa, samoin vapaa-aikaan ja kotiin liittyvä kauppa on ollut kasvussa. Kodintekniikka- ja viihde-elektroniikkakauppa sekä urheilukauppa kasvavat sekä verkkokaupan kautta että sijoittumalla suurmyymälöihin.

Erikoiskaupassa omistus keskittyy ketjuuntumisen myötä, ja Suomeen tulee myös uusia ulkomaisia ketjujyrityksiä. Ketjuliikkeet sijoittuvat ensisijaisesti kauppakeskuksiin ja keskeisille liikepaikoille keskustoihin tai kaupan alueille, suuriin ja tarjonnaltaan monipuolisiin keskuksiin. Jo Suomeen levittäytyneet ketjutoimijat eivät useinkaan enää kasvata myymäläverkkoaan, vaan harkitsevat hyvin tarkkaan, mihin sijoittuvat.

Erikoiskaupan ja tilaa vaativan kaupan suurin kasvupotentiaali on tällä hetkellä **laajan tavaravalikoiman kaupassa** eli erikoistavaratavarataloissa. Laajan tavaravalikoiman myymälät ovat aktiivisesti kasvattaneet myymäläverkkoaan, ja ne etsivät jatkuvasti uusia kauppapaikkoja tyypillisesti ns. kaupan alueilta. Konseptit ovat ratkaisuiltaan usein hallimaisia, ja edellyttävät maantasopysäköintiä. Ne eivät mahdu keskustaan, eivätkä hakeudu keskustaan. Jos sijaintia ei löydy ns. kaupan alueilta, ne eivät tule kuntaan. Laajan tavaravalikoiman myymälät myyvät nimensä mukaisesti usean toimialan tuotteita. Osa toimijoista on rautakaupan tyyppisiä myymälöitä, joiden tuotevalikoima on pääosin tilaa vaativaa kauppa. Osa tarjonta painottuu hypermarkettyypiseen käyttötavaraan, eli pääosin keskustahakuihin erikoiskauppaan, ja ne sijoittuvat kaupan alueiden ohella myös keskustoihin ja kauppakeskuksiin. Keskustoihin sijoittuvat myymälät ovat kooltaan yleensä kaupan alueille sijoituvia myymälöitä pienempiä.



Erikoiskauppa keskittyy suuriin monipuolisiin keskuksiin

Tilaa vaativa kauppa keskittyy kaupan alueille. Ne hakevat sijaintipaikkoja monipuolisilta kaupan alueilta. Uudistuvia toimialoja tilaa vaativassa kaupassa on mm. autokauppa. Autokaupassa kasvua on verkkokaupassa, mutta myös myymälätilaa tarvitaan, kun käytettyjen autojen kauppa siirtyy pihoilta myymälätiloihin. Lisäksi erilaiset autoalan palvelut etsivät sijaintipaikkoja. Kasvukysyntää on myös sellaisessa erikoiskaupassa, joka sijoittuu keskustan sijaan kaupan alueille, kuten mm. polkupyörä-, golf-, retkeily- ja lastentarvike-, eläintarvikekaupassa. Kaupan alueilla on kaupan ohella kysyntää myös tilaa vaativissa kaupallisissa palveluissa, kuten esim. liikuntakeskuksissa, lasten leikkipuistoissa ja muissa vapaa-ajan palveluissa, jotka edellyttävät suuria hallimaisia ratkaisuja. Kaupan alueille hakeutuu myös ravintolapalveluita, tyypillisesti ns. pikaruoka- tai pizzeraravintoloita.

29.11.2023

Kaupunki- ja kuntakeskustoissa sekä kauppakeskuksissa on viime aikoina näkynyt palvelujen ja erityisesti ravintola-, kahvila- ja vapaa-ajan sekä hyvinvointipalvelujen kasvu. Sen sijaan muotikaupan ja muun erikoiskaupan määrä on vähentynyt. Yksityisten kauppiaiden myymälöiden suhteellinen osuus on pienentynyt, ja ne sijoittuvat useimmiten kaupunki- ja kuntakeskuksiin. Yksityiset kaupat ja kaupalliset palvelut eivät hakeudu kauppakeskuksiin, vaan ne sijoittuvat keskustarakenteeseen katujen varsille, mikä edistää urbaanin keskustan rakentamista. Näin ollen on tärkeää kehittää kaupunkiympäristöä katutason liiketiloilla, jolloin turvataan monipuolinen kaupan ja palveluiden tarjonta.

Kiertotalouden palvelut vahvistuvat, kirpputorit ja vintage-vaatepuodit ovat kasvattaneet suosiotaan. Kysyntää on enenevässä määrin myös erilaiselle huolto- ja korjaustoiminnalle sekä vuokrauspalveluille. Myös perinteiset erikoiskaupat ottavat uusien tuotteiden rinnalle kiertotalouden palveluita. Kiertotalouden palvelut hakeutuvat tyypillisesti keskimääräistä edullisimpiin liiketiloihin, mutta myös keskeisille sijaintipaikoille, joten myös niille tulee löytää sijaintipaikkoja kaupunkirakenteessa.

Vähittäiskaupan myymälöiden keskittyminen on vallitseva kehityskuva, mikä tukee kaupan ja palveluiden toimintaedellytyksiä. Kauppa keskittyy kaupunki- ja kuntakeskustoihin, kauppakeskuksiin sekä keskustojen ulkopuolisiin kauppakeskitymiin. Erikoiskauppa hakeutuu lähelle toisiaan vahvistaakseen markkinoita ja vetovoimaa. Pienimmissä kaupan keskittymissä on tyypillisesti paikallis- ja lähipalveluita eikä niissä ole suurta kysyntää erikoiskaupoille.

Kaupan kehitykseen vaikuttaa **verkkokauppa**. Se on kasvanut nopeasti erityisesti informaatiotuotteiden ja aineettomien hyödykkeiden, kuten esimerkiksi matkalippujen, tapahtumalippujen, erilaisten tietokone- ja mobiilipelien sekä rahapelien, kaupassa, jossa tuote liikkuu tiedonvälityksellä, eikä tuotetta tarvitse erikseen hakea esimerkiksi postista. Verkkokaupan arvosta noin puolet tulee tavaraostoista. Suosituimmat vähittäiskaupan tuoteryhmät verkkokaupassa ovat viihde-elektronikka ja tietotekniikka, pukeutuminen sekä kauneus- ja terveystuotteet.



Postin ja muun verkkokaupan noutopisteitä on usein päivittäistavarakaupan yhteydessä, kauppakeskuksessa tai asumisen yhteydessä, kuten Lempäälän kuntakeskustassa.

Verkkokauppa ei ole vain itsenäinen kaupan muoto, vaan se on osa monikanavaista kaupan palvelukenttää. Monikanavaiset toimijat hyödyntävät toiminnassaan useita asiointi-, myynti- ja

29.11.2023

palvelukanavia, minkä nähdään olevan edellytys menestyvälle kaupan liiketoiminnalle. Toimivaan monikanavaiseseen toimintaympäristöön kuuluvat kaupan alalla mm. myymälät, verkkokauppa, sosiaalinen media, perinteinen media, mobiilikanavat, keskusteluryhmät sekä asiakaspalvelu.

Koska ihmiset odottavat kaupalta ja asioinnilta elämyksiä ja viihdettä, tarvitaan mm. keskustakauppoja ja -palveluita edelleen myös tulevaisuudessa. Verkkokauppa tuo asiakkaita myös kauppoihin noutamaan verkosta tilattuja tuotteita. Lisäksi toimiva monikanavaisuus voi edistää kivijalkamyymälöiden perustamista ja luoda toimintaedellytyksiä myymälöille sellaisissa paikoissa, jossa lähimarkkinat ovat pienet. Toisaalta verkko-ostamisen kasvu tarjoaa osalle kaupan toimijoista mahdollisuuden vähentää myymälämäärää tai pienentää myymäläkokoa.

Päivittäistavarakaupan verkkokauppa on kasvussa ja verkkokaupan palveluita kehitetään aktiivisesti. Päivittäistavaroiden verkkokaupan osuus koko päivittäistavarakaupan markkinoista on kuitenkin vielä pientä, vuonna 2022 noin kolme prosenttia kokonaisymyynnistä, mutta osuus on kasvussa. Verkkokauppa on vielä tällä hetkellä suurelta osin myymälöiden lisäpalvelu, jolloin myymälät toimivat verkkokaupan keräily- ja noutopaikkoina. Automaattiset keräilyratkaisut (robotit) kuitenkin kehittyvät ja samalla toimijat kehittävät verkkokaupan keskitettyjä ratkaisuja. Kauppojen pinta-alatarve kasvaa verkkokaupan myötä, koska myymälöihin tarvitaan lisää varasto-, keräily- ja noutotilaa. Verkkokaupan ohella päivittäistavarakaupan toimijat kehittävät aktiivisesti myös myymäläverkkoaan, koska myymälöille on edelleen kysyntää.

Markkinoilla on myös vain verkkokauppaan panostavia päivittäistavarakaupan toimijoita ja niiden osuus markkinoista on kasvussa. Lisäksi ruoan verkkokauppaan liittyen ravintola-annosten tilaus sekä erilaiset ruokakassipalvelut ovat viime vuosina yleistyneet ja kasvu jatkunee voimakkaana.

Verkkokaupan kasvu lisää noutopaikkojen kysyntää kaupunkirakenteessa. Myös logistiikkapalveluille nähdään verkkokaupan kehityksen myötä kasvua, joka kohdistuu suurelta osin eri paikkoihin kuin myymäläverkon kehittäminen. Lisäksi verkkokaupan kasvu vaikuttaa kaupunkirakenteeseen ja erityisesti liikenteeseen kuljetuspalveluiden kautta.

Monikanavaisessa kaupassa sijainnilla on suuri merkitys, niin verkossa kuin kivijallassakin. Keskustojen ydinkauppakatuja ja kauppakeskusten aseman ei uskota olevan uhattuna verkkokaupan kasvusta huolimatta. Kaupan arvioidaan tarvitsevan edelleen laadukkaita tiloja hyvillä sijainneilla mm. brändin tunnettavuuden edistämiseksi ja kontaktipinnan ylläpitämiseksi ostoprosessin eri vaiheissa. Verkkokaupan kasvu näkyy kuitenkin keskustoissa osittain erikoiskaupan myymälämäärän vähenemisenä. Sen sijaan palvelupainotteiset kaupan toimijat ovat hiljalleen lisänneet toimintaansa sekä kivijalkatiloissa että kauppakeskuksissa. Keskustakatuja liiketilojen ennustetaan muuttuvan entistä enemmän erilaisiksi palveluita tarjoaviksi myymälätiloiksi.



Useassa lähikaupassa toimii nykyään oma verkkokaupan noutopiste.

29.11.2023

5. Kaupan palveluverkko Lempäälässä 2040

Kaupan palveluverkon kehittämisen lähtökohtana tässä selvityksessä ovat Lempäälän kunnan tavoitteet, hankkeet ja alustavat suunnitelmat sekä niiden mukainen väestönkehitys. Kaupan kehittämiseksi antavat raameja myös maakuntakaava sekä maankäyttö- ja rakennuslain kauppa koskevat säännökset. Lisäksi kehitykseen vaikuttavat kaupan trendit ja toiminta- ja myymäläkonseptien kehitys, joita kuvattiin edellisessä luvussa. Kaupan kehityspotentiaalia kuvataan keskuksittain.

5.1. Lempäälän kuntakeskusta

Lempäälän kuntakeskustassa on vastikään voimaan tulleita ja vielä vireillä olevia asemakaavoja, jotka heijastuvat Lempäälän kuntakeskustan kehittämiseen ja vaikuttavat kaupalliseen vetovoimaan.

Nykyiseen **K-marketin kortteliin** on laadittu alustavia suunnitelmia asumisesta, lisäksi alueelle suunnitellaan nykyistä myymälää korvaavaa uutta myymälätilaa päivittäistavara-kaupalle. Myymälätila on alustavien suunnitelmien mukaan kooltaan 750 m² eli nykyisen myymälän kerrosalaa pienempi.

Asemakortteliin suunnitellaan liiketilaa katutasoon. Kaupallisille palveluille hyviä sijaintipaikkoja ovat asematori, Tampereentien varsi sekä Asematien kulmaus. AL-kortteleihin tulee sijoittaa liiketilaa vähintään 7 % rakennusoikeudesta eli noin 850 k-m². Liiketilaa saa tämän lisäksi, rakennusoikeuden sitä rajoittamatta, sijoittaa kellariin. Korttelissa olevan liikerakennuksen liiketilat eivät ole enää toiminnassa. Asemakorttelin eteläpuolelle on suunniteltu asematoria.



Asemakorttelissa osoitetaan säältä suojattua jalankulkualuetta toteuttamalla arkadit Asematielle ja Tampereentielle, ARK Brut oy

29.11.2023

Kortteliin 114 on osoitettu asuin- liike- ja toimistorakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa päiväkodin. Suunnitelmissa liiketilaa Puistokadun, Lukutoukanraitin ja Mantaalintien varteen. Rakennettavasta kerrosalasta 800 k-m² tulee toteuttaa palvelu- ja liiketiloina, jotka tulee toteuttaa katutasoon.



Korttelin 114 hahmotelma liiketilojen sijoittumisesta.

Ratavarren kortteliin on osoitettu keskustatoimintojen korttelialue sekä asuin- liike- ja toimistorakennusten korttelialue. Alueelle on suunniteltu Erik Ednerin tori, Nuijanaukio ja liiketilaa torin ja eteläisen aukion ympäristöön. Havainnekuviin mukaan liiketilaa on alueelle suunniteltu noin 530 m².



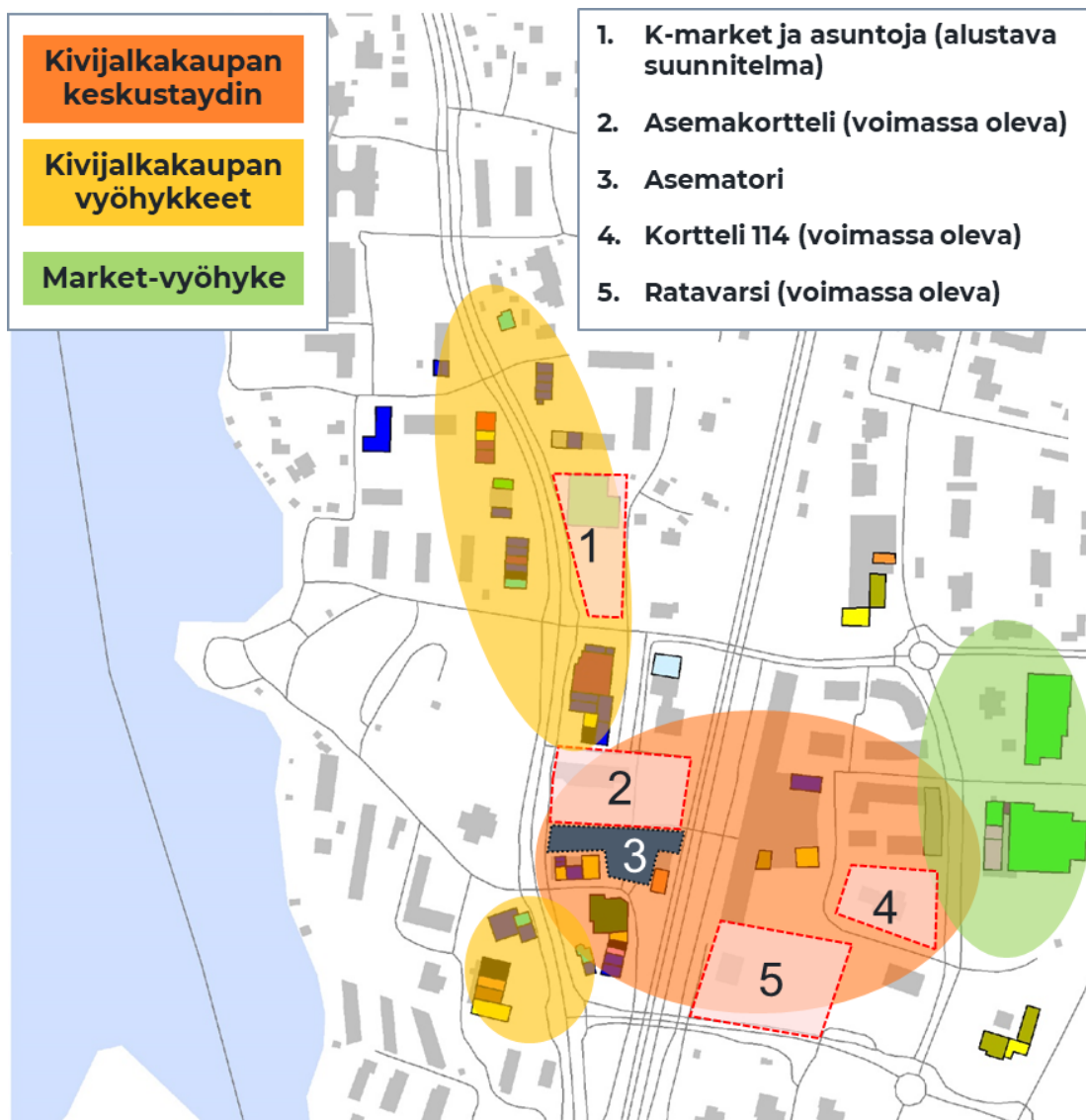
Näkymä Lempäälä-talon ylätasanteelta torille ja ensimmäisen kerroksen tilat (liiketilat sinisellä), asemakaavan havainneaineisto, Arkkitehdit MY

29.11.2023

Oheiseen karttaan on kuvattu korttelit, joihin suunnitellaan edellä mainittuja uudistuksia. Lisäksi karttaan on hahmoteltu kaupan ja palveluiden vyöhykkeet.

Kivijalkakaupan keskustaydin sijoittuu radan molemmin puolin. Tämä on kuntakeskustan ydin, joka näyttäytyy kuntakeskustana palveluineen. Lempäälä-talo tuo alueelle julkisia palveluita ja asiakasvirtaa. Ydin sitoo yhteen radan jakamaa kuntakeskustaa. Tällä alueella liiketilaa tulisi sijoittaa katutasoon näkyville paikoille, joilla on myös kulkuvirtaa. Mikäli tämä alue jää palveluista autoiksi, jakautuu kuntakeskusta yhä enemmän kahtia, market-vyöhykkeeseen ja ns. vanhaan keskustan osaan Tampereentiehen.

Keskustaytimessä on useita voimassa olevia ja vielä toteutumattomia asemakaavoja, joihin on osoitettu liiketilaa. Toteutuessaan ne parantavat kuntakeskustan kaupallista ilmettä, ja kurovat keskustan osia yhteen. Jos keskeiset alueet jäävät ilman kivijalkaliiketilaa, keskustamaisuus häviää ja riskinä on alueen lähiöistyminen.



Kaupan vyöhykkeet Lempäälässä sekä kauppaa ja palveluita sisältävät asemakaavat ja alustavat suunnitelmat

29.11.2023

Kivijalkapalveluiden vyöhyke jatkaa kivijalkakaupan ydintä radan länsipuolella. Tällä hetkellä alueella on kattavasti palveluita kivijalassa ja alue on tärkeä osa keskustan kaupallista palvelutarjontaa. Päivittäistavarakauppa tuo alueelle päivittäistä asiakasvirtaa. Alustavien suunnitelmien myötä kuntakeskustan päivittäistavarakauppa uudistuu radan länsipuolella. Uudistus ei tuo uutta pt-kaupan pinta-alaa, vaan pikemmin tehostaa sitä. Uudistuksen myötä liikkeen ilme muuttuu ja palvelutaso kasvaa. Päivittäistavarakauppa ja sen asiointivirrat ovat tärkeitä läntisen puolen vetovoimalle. Tärkeää on, että alueella säilyy myös muita palveluita, ja mahdollisten muiden uudistusten myötä keskeisille sijaintipaikoille tulisi osoittaa liiketilaa.



Kivijalkavyöhykkeellä asuintalojen kivijalassa on liiketiloja, jotka tarjoavat toimintaedellytyksiä mm. pienyrityksille

Market-vyöhykkeelle ovat sijoittuneet kuntakeskustan suuret marketit. Se on asiointimääriltään vilkkain kuntakeskustan vyöhykkeistä ja tärkeä kuntakeskustan vetovoimakohde, mikä edistää myös muiden palveluiden toimintaedellytyksiä keskustassa. Marketit eivät kuitenkaan palveluna riitä keskustassa, vaan tärkeää on, että alueella on keskustamaisia palveluita.

Kuntakeskustassa on laskennallista kysyntää uudelle supermarketille, jopa pienelle hypermarketille. Kuntakeskustaan sijoittuvan hypermarketin tulisi olla tyypiltään enemmän keskustamarket kuin peltomarket, ja sen tulisi sijoittua kiinteästi muuhun keskustarakenteeseen. Toimijanäkökulmasta hypermarketille mielekkäämpi sijaintipaikka olisi kuitenkin Marjamäki, jossa on jo merkittävä asiakasvirta, ja jossa market tavoittaisi kuntakeskustaa laajemmän asiakaskunnan.

Kuntakeskustassa on kysyntää myös uudelle liike- ja palvelutilalle mm. kuntakeskustan asukasmäärän kasvun myötä, ja uudet pienliiketilat tuovat toimintaedellytyksiä yrittäjille. Pienliikkeisiin hakeutuu mm. hyvinvointi- ja liikuntapalveluita, kauneus- ja terveystalaita, ravintola- ja kahvilapalveluita, muita kaupallisia palveluita (esim. kiinteistövälitys, isännöitsijätoimistot yms.) sekä yksittäisiä erikoistuneita liikkeitä. Yrittäjille suunnatussa keskustelutilaisuudessa nostettiin ajatus ns. hyvinvointipalveluiden keskuksesta, johon sijoittuisi pienyrittäjiä Lempäälän Ideakeskuksen tapaan.

Toteutumattomissa voimassa olevissa asemakaavoissa on uutta liike- ja palvelutilaa noin 3000 m² (pl. pt-kauppa), josta osa on vapaaehtoisesti toteutettavaa ja osa voi toteutua päivätöinä. Todennäköisesti toteutuvan liiketilan määrä on noin puolet tästä eli 1500 m². Asemakorttelissa on uudistamisen yhteydessä purettu liiketilaa, joten nettomääräisesti uutta liiketilaa on näiden suunnitelmien myötä tulossa kuntakeskustaan noin 1000 m². Laskennallista kysyntää kuntakeskustassa on hankkeita enemmän. Asukaskasvun mukaan laskennallinen liiketilatarve alueella on vuoteen 2040 mennessä noin 4000 k-m² (ks. luku 3.6.). Toimijakysynnän ja liiketilarakentamisen hinta- ja aikataulukohtaaminen on kuitenkin haasteellista.

29.11.2023

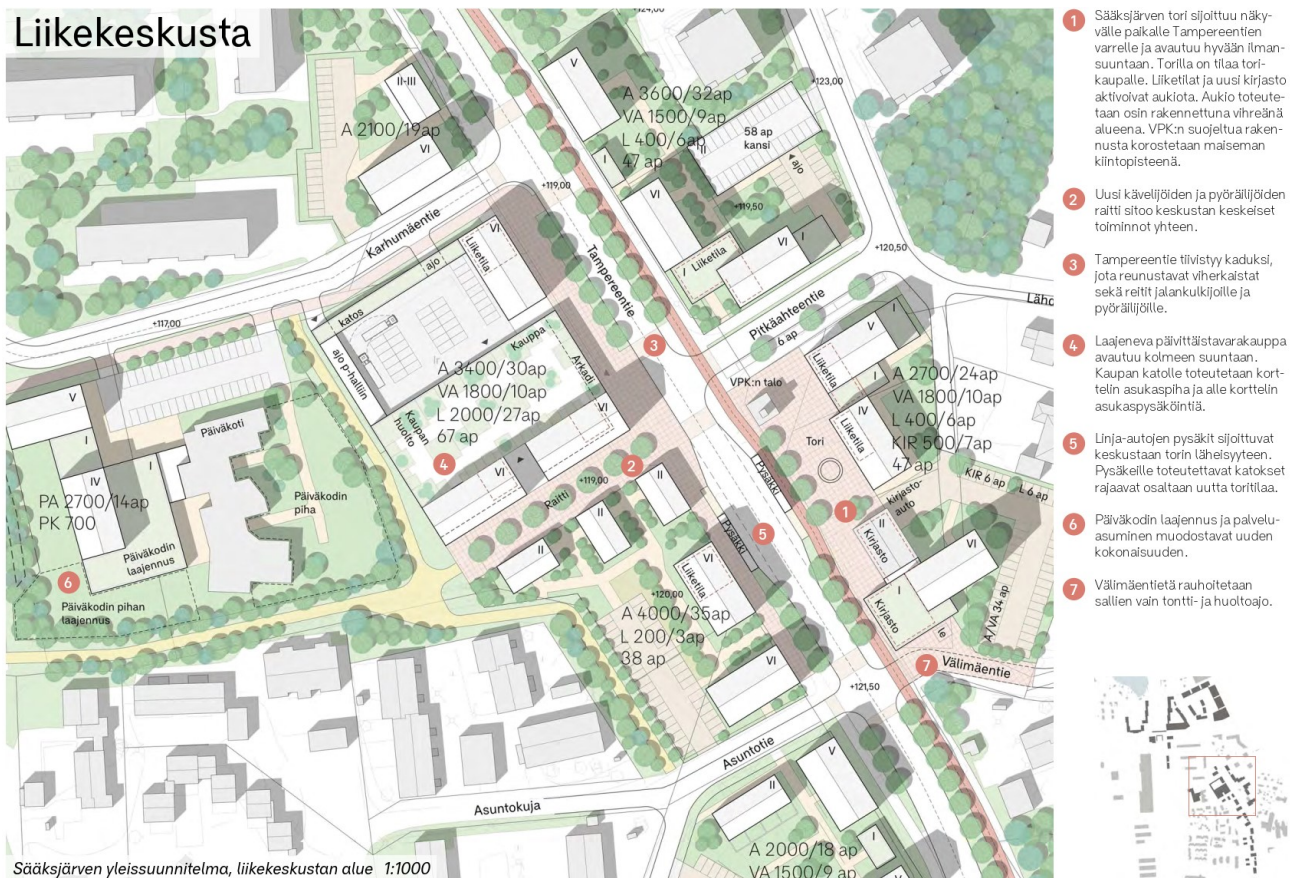
5.2. Säöksjärvi

Säöksjärvi on paikallisia palveleva keskusta. Alueen kaupallinen profiili painottuu päivittäistavarakauppaan ja lähipalveluihin. Tällä hetkellä alueen palvelutarjonta heikohkoa, ja arjen asiointia suuntautuu sekä Tampereelle että Marjamäkeen.

Asukaskasvun myötä alueella on kysyntää uudelle supermarket-kokoluokan myymälälle tai jopa hypermarketille, kun otetaan huomioon nykyinen tarjonnan vaje ja sijainti Tampereen rajan tuntumassa. Lisäksi alueella on kysyntää kaupallisille palveluille. Alueelle hakeutuu myös yksittäisiä paikallisia erikoiskaupan myymälöitä.

Säöksjärven keskustan yleissuunnitelmassa (2023) **liikekeskustaan** on osoitettu päivittäistavarakaupan laajennus ja pienliiketilaa keskeisiin kortteleihin, mikä näyttäytyy toimivalta ratkaisulta palveluiden toimintaedellytysten ja kaupunkikuvan näkökulmasta. Myös aseman vieren on osoitettu liiketilaa, joka palvelee junamatkustajaa.

Keskustan yleissuunnitelmassa keskustakortteleihin on osoitettu liiketilaa yhteensä noin 10000 k-m², joka sisältää nykyiset liiketilat. Nettomääräisesti uutta liiketilaa suunnitelmassa on noin 7500 k-m², mikä on yhteensopiva paikallisen laskennallinen liiketilatarpeen näkökulmasta, jos otetaan huomioon myös päivittäistavarakauppa (ks. luku 3.6.).



Säöksjärven keskustan yleissuunnitelma (2023), havainnekuva liikekeskustasta, Lempäälän kunta ja Inaro

29.11.2023

Liiketilakortteli



- 1 Palvelualueen kortteli liiketilakortteliin kätänössä liittyy alueen muun rakentamisen mittakaavaan. Kortteliin muodostuu suojaista oleskelupihä.
- 2 Tampereentien varteen sijoitetaan uudet katoksin varustetut linja-autopysäkit.
- 3 Kauko- ja paikallisbussiliikenteen liittytäpysäköinti säilyy nykyisellä paikallaan.
- 4 Tampereentien ja Sääksjärventien risteys voidaan toteuttaa myös kiertoliittymänä, tilavaraus esitetty katkoviivalla. Kiertoliittymän mitoituksessa on huomioitava Tampereentien käyttö erikoiskuljetusten reittinä.

Sääksjärven keskustan yleissuunnitelma (2023), havainnekuva liiketilakorttelista, Lempäälän kunta ja Inaro

Keskustan pohjoisosaan valtatiehen rajautuvaan **liiketilakortteliin** on yleissuunnitelmassa osoitettu työpaikka- ja liikerakentamista. Alue soveltuu työpaikkatoimintoja täydentävälle kaupalle ja palveluille sekä hallimaisille tiva-kaupoille ja laajan tavaravalikoiman kaupalle. Tämä olisi myös mahdolliselle hypermarketille optimaalisin sijaintipaikka keskustassa. Se on hyvin saavutettavissa ja keskellä yhdyskuntarakennetta. Yleissuunnitelmassa liiketilakorttelin mitoitus on 12000 k-m². Tästä arvion mukaan noin puolet voisi olla tilaa vaativaa kauppaa ja puolet laajan tavaravalikoiman kauppaa (hypermarket tai muu) tai alueelle soveltuvaa erikoiskauppaa.

Sääksjärven keskustan yleissuunnitelmassa on kaupan ja palveluiden liiketilaa osoitettu useaan paikkaan, keskustan ytimeen, asemalle ja liiketilakortteliin. Riskinä on, että kaupalliset palvelut hajaantuvat, ja kukin keskittymä ei löydä sitä optimaalista vetovoimaansa. Toisaalta on hyvä, että keskustassa on useita sijaintipaikkoja erityyppiselle kaupalle ja parhaimmillaan ne toteutuessaan täydentävät toisiaan ja saavat toisistaan synergiaa.

Maakuntakaavan ja osayleiskaavaaluonnoksen mukainen **tulevaisuuden kaupan alue (KMT)** sijoittuu Sääksjärvellä valtatie 3 ja 2-kehän risteykseen. Alue soveltuu tilaa vaativalle kaupalle. Alue on Marjamäen aluetta täydentävä pitkän aikavälin tiva-kaupan alue, joka tarjoaa vaihtoehtoisen, hyvin saavutettavissa olevan sijaintipaikan tiva-kaupalle Marjamäen rinnalla. Alueen rakentuminen edellyttää valtatie 3 oikaisun tai 2-kehän toteutumisen alueella. Maakuntakaavassa kaupan enimmäsmittaus alueella on 40000 k-m² ja Sääksjärven osayleiskaavan luonnoksessa 30000 k-m², koska osa maakuntakaavan alueesta ulottuu Pirkkalan puolelle. Pirkkalan ei ole aktiivisia suunnitelmia alueen kaavoittamisesta.

29.11.2023

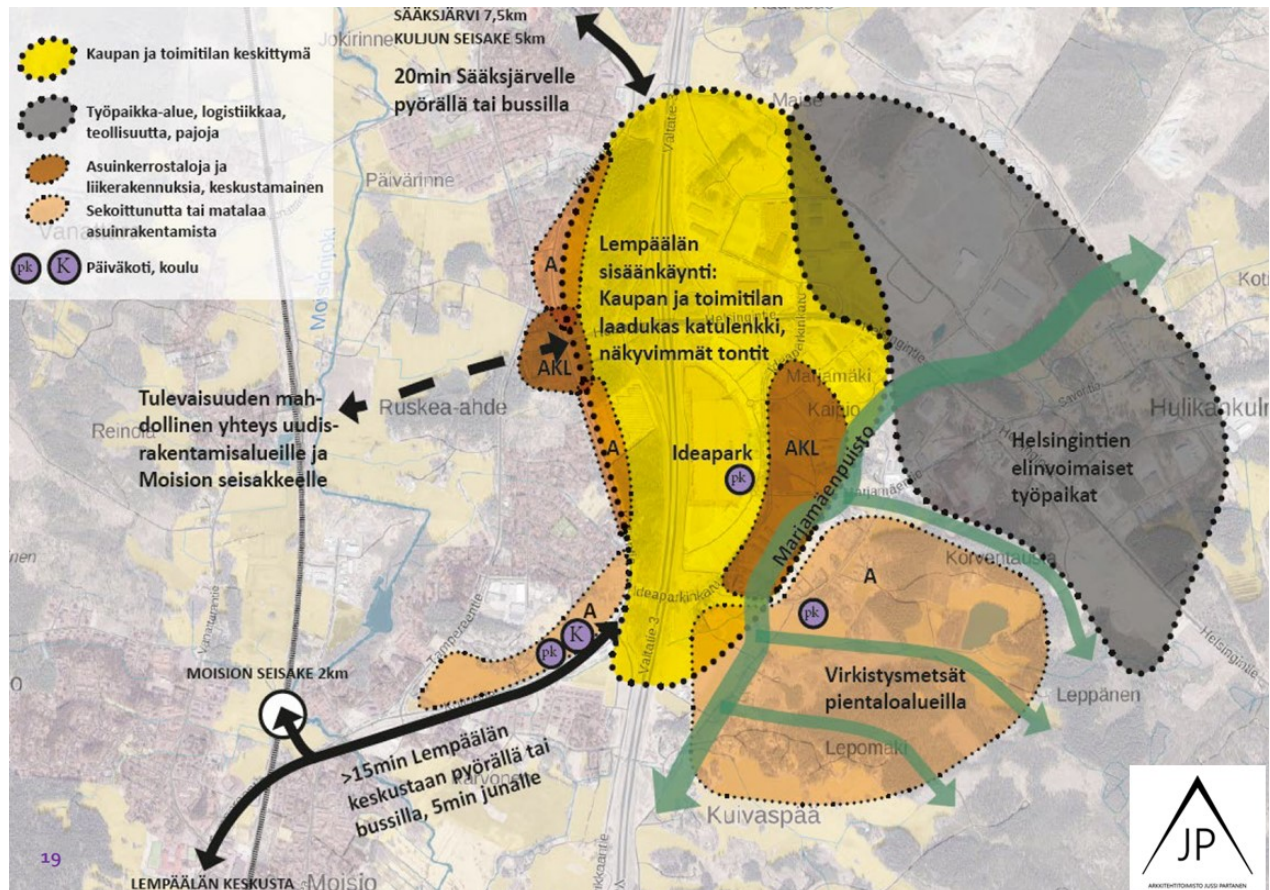
5.3. Marjamäki

Marjamäkeä suunnitellaan kehitettävän nykyistä keskustamaisempaan alueena. Marjamäen eteläosan osayleiskaavassa tarkoituksena on muodostaa Ideaparkin alueesta alakeskus palveluineen sekä toimivine asuin-, työpaikka- ja viheralueineen.

Alue profiloituu tällä hetkellä kaupan alueena, mutta alueella on myös päivittäispalveluita ja muita palveluita, mm. liikuntakeskus ja päiväkotit. Alueelle suunnitellaan uusia palveluita, mm. hotelleja, uimahallia ja liikuntakeskusta. Marjamäen viereen Saikkaan, jonne on tulossa myös uusi asuinalue, suunnitellaan julkisia palveluita eli alakoulua ja päiväkotia. Asumista on suunniteltu myös Ideaparkin hotellitorniin sekä Ideaparkin viereen Kaipion kortteleihin. Julkisten palveluiden kehittäminen edistää asumisen vetovoimaa alueella.

Keskustamaista katutilaa on suunniteltu Ideaparkinkadulle, jonne on ajatuksissa sijoittaa myös vähäisesti kivijalkapalveluita. Keskustamaisuutta heikentää Ideaparkin laaja pysäköintialue, mutta puurivistö rajaa tätä, lievennystä tuovat myös keskeisellä alueella olevat ulkoliikunta- paikka ja päiväkodin ulkoilualue. Viheralueita kehitetään asuinkortteleissa. Moision seisakkeelle tavoitellaan lähijunayhteyttä.

Suunnitelmien myötä alue kehittyy hitaasti keskustamaisena alueena, mutta kehitys ja alueen profiilin muutos vie vuosia. Osa alueesta tulee näyttämään jatkossakin kauppakeskusalueena.



Marjamäen yleiskaavallinen tarkastelu, Arkkitehtitoimisto Jussi Partanen

29.11.2023

Eteläisen alueen profiili ja mitoitus

Marjamäki toimii tällä hetkellä seudullisena, poikkeuksellisen merkittävänä kaupan keskittymänä maakunnassa. Maakuntakaavassa Ideaparkin alueen enimmäismitoitus on 130000 k-m², josta päivittäistavarakauppaa voi olla enintään 4000 k-m² ja erikoiskauppaa enintään 70000 k-m².

Maakuntakaavan mitoitukseen nähden alueella on uuden päivittäistavarakaupan toteutumaton pinta-alaa 2000 k-m². Uuden erikoiskaupan toteutumaton pinta-alaa on maakuntakaavan mitoitukseen nähden noin 20000 k-m² ja voimassa olevaan asemakaavaan nähden noin 7000 k-m². Tässä on huomioitava, että nykyinen toteutunut toimialajako pohjautuu kartoitukseen (pl. päivittäistavarakaupan pinta-ala, saatu Ideaparkilta), ja kauppakeskuksen liiketilat voivat vaihtaa toimintaansa. Kokonaisuudessaan Ideaparkissa on mahdollista kasvattaa päivittäistavarakaupan ja erikoiskaupan pinta-alaa nykyiseen toteutuneeseen tilanteeseen verrattuna, esimerkiksi osin nykyisissä liiketiloissa (esim. kaupallisista palveluista erikoiskaupaksi) tai ottamalla liiketilakäyttöön nykyistä enemmän muuta tilaa.

Ideaparkin alueen enimmäismitoitus maakuntakaavassa ja asemakaavassa ja toteutunut pinta-ala (k-m²)

	Maakuntakaava max	Ideapark asemakaava (2018)	Nykyinen pinta-ala*	Max uutta vs. maakuntakaava
Päivittäistavarakauppa	4 000	4 000	2 000	2 000
Erikoiskauppa	70 000	63 200	49 000	20 000
Kaupalliset palvelut			20 000	
Tilaa vaativa ja autokauppa		63 200	36 000	
Yhteensä kauppa/liiketilaa	130 000	130 400	107 000	20 000
Tyhjä tilat/muu käyttö			6 000	
Ro (sis. muutakin kuin kauppa/liiketilaa)		183 000	144 000	

*Lähde: WSP kartoitus

Paikallisen asukasmäärän kasvun pohjalta laskettuna alueella on uutta paikallista päivittäistavarakaupan liiketilatarvetta noin 3300 k-m². Lisäksi Marjamäki palvelee koko Lempäälää, joten paikallisen tarpeen voi laskea olevan hieman tätä lähialueen tarvetta suurempi. Paikallisen tarpeen ja maakuntakaavan seudullisen mitoituksen lähtökohdasta on tässä tehty arvio, että Ideaparkin päivittäistavarakaupan mitoitus voisi olla noin 6000 k-m², eli 2000 k-m² enemmän kuin voimassa olevassa asemakaavassa ja 4000 k-m² enemmän kuin tällä hetkellä alueella on päivittäistavarakaupan pinta-alaa. Suurin osa uudesta päivittäistavarakaupasta vastaisi näin ollen alueen asukasmäärän kasvuun, osa myynnistä on ns. seudullista, jonka maakuntakaavakin mahdollistaa. Nollavaihtoehtona arvioidaan, että mitoitus säilyy nykytasolla, eli 4000 k-m²:ssa.

Vaihtoehtoisesti paikallisesti merkittävää päivittäistavarakauppaa voisi osoittaa Marjamäen pohjoiselle alueelle. Eteläiselle alueelle kohdistuu kuitenkin luontevampaa kysyntää, eteläisellä alueella on enemmän asiakasvirtaa ja laajentuva kauppa palvelisi niitä asiakkaita, jotka jo tälläkin hetkellä kauppakeskuksessa asioivat. Näin ollen tässä on arvioitu eteläisen alueen olevan asiakassaavutettavuuden näkökulmasta parempi päivittäistavarakaupan mahdollisen mitoituksen kasvun sijaintipaikka kuin pohjoinen alue.

29.11.2023

Pohjoisen alueen profiili ja mitoitus

Marjamäen pohjoinen alue toimii merkittävänä seudullisena autokaupan keskittymänä. Monipuolisuutta alueelle tuovat laajan tavaravalikoiman myymälät ja päivittäistavarakauppa, jotka palvelevat pääosin paikallisia asukkaita. Alue profiloituu tyypillisenä kaupan alueena, jonne on tiva-kaupan ohella sijoittunut kaupan alueille tyypillisesti hakeutuvaa muuta kauppaa. Alueelle hakeutuu hallimaisia suuria kaupan yksiköitä, jotka edellyttävät maantasopysäköintiä.

Marjamäen pohjoisen alueen enimmäismitoitus maakuntakaavassa ja asemakaavassa ja toteutunut pinta-ala (k-m²)

	Maakunta- kaava max	Asemakaava (2007)	Nykyinen pinta-ala*	Max uutta vs. maakunta- kaava
Päivittäistavarakauppa		2 000	2 000	
Erikoiskauppa		30 000	4 000	
Kaupalliset palvelut			1 000	
Tilaa vaativa ja autokauppa	50 000	51 000	21 000	
Yhteensä kauppa/liiketilaa	50 000	83 000	28 000	22 000
Tyhjä tilat/muu käyttö			1 000	
Ro (sis. muutakin kuin kauppa/liiketilaa)		110 000		

*Lähde: WSP kartoitus

Marjamäen pohjoisella alueella asemakaava on vuodelta 2007, eli tullut voimaan ennen nykyistä maakuntakaavaa, eikä se ole maakuntakaavan mukainen. Asemakaavassa kauppaa mahdollistava mitoitus on suurempi kuin maakuntakaavan enimmäismitoitus.

Maakuntakaavan mitoitukseen nähden alueella on mahdollista rakentaa uutta liiketilaa 21000 k-m². Lähtökohtaisesti uusi pinta-ala on tilaa vaativaa kauppaa. Alueelle soveltuvat myös tiva-kauppaan painottuneet laajan tavaravalikoiman myymälät. Asemakaavan mukaan alueelle on mahdollista rakentaa uutta liikepinta-alaa toteutuneeseen nähden yli 60000 k-m², josta 26000 k-m² olisi erikoiskaupan pinta-alaa. Mikäli alueen yleis- tai asemakaavaa muutetaan, tulee mitoituksessa ottaa huomioon maakuntakaavan enimmäismitoitus.

Alueelle ei suositella sijoitettavan uutta päivittäistavarakauppaa tai keskustahakuista erikoiskauppaa. Paikallisesti merkittävän päivittäistavara- tai erikoiskaupan kasvu on tässä arvoitu soveltuvan paremmin Ideaparkin kortteliin ja profiiliin tukeutuen kauppakeskustoimintaan ja asiakasvirtaan. Näin ollen keskustahakuiset palvelut keskittyvät Ideaparkin kortteliin ja pohjoisen alueen kaupallinen profiili säilyisi nykyisen kaltaisena tiva-keskittymänä.

Muut Marjamäen alueet, Pohjoisrinne

Valtatien länsipuolella on voimassa olevassa asemakaavassa osoitettu toimitilarakennusten korttelialue (KTY-14). Alueen rakennusoikeudesta enintään 25 % saa käyttää myymälä- ja muita siihen verrattavia tiloja varten. Alueelle saa sijoittaa paljon tilaa vaativan erikoistavara-kaupan piiriin luettavia vähittäiskaupan suuryksiköitä, kuitenkin siten, että myymäläyksikön suuruus on enintään 4500 k-m². Osa alueesta on osoitettu liikenneasemalle, jossa saa olla liike- ja myymälätiloja 4000 k-m² ja joka saa sisältää enintään 400 kerrosneliömetrin suuruisen päivittäistavarakaupan.

Alueelle suunnitellaan tällä hetkellä liikenneasemaa ja työpaikkakortteleita. Lähtökohtaisesti kaupan palvelut on hyvä keskittää nykyiselle kaupan alueelle. Työpaikkakortteleihin voi sijoittaa kuitenkin mm. pääosin yritystoimintaa palvelevaa teknistä kauppaa tai tukkukauppaa tai

29.11.2023

alueen yritystoimintaan liittyvää myymälätilaa. Liikenneasema palvelee tässä sijainnissa kuitenkin hyvin sekä paikallisia että matkailijoita, eikä sen profiili suoraan liity kaupan alueeseen. Alueen merkitys kaupan palveluverkossa jäänee alustavien suunnitelmien pohjalta arvioituna vähäiseksi.



Ote Marjamäen pohjoisrinteen asemakaavan havainnekuvasta

5.4. Johtopäätökset

Lempäälän kaupan palveluverkossa on tulevaisuudessa edelleen kolme keskusta, jotka eroavat toisistaan profiililtaan. Lempäälä on pääkeskus, jonne sijoittuu pääosin päivittäistavara-kauppaa ja palveluita sekä pienimuotoisesti erikoismyymälöitä. Sääksjärvi profiloituu kasvavana alakeskuksena, jossa vahvistuu päivittäistavarakaupan sekä kaupallisten palveluiden tarjonta. Erikoiskaupan tarjonta vahvistuu todennäköisemmin laajan tavaravalikoiman myymälän myötä (esim. hypermarket tai muu erikoistavaratalo). Marjamäen alue kehittyy nykyisen kaltaisena seudullisen kaupan keskuksena, mutta sen ohella paikallisena alakeskusalueena. Näitä täydentää uusi tiva-kaupan alue Sääksjärvellä.

Seuraavassa luvussa arvioidaan tässä selvityksessä esitettyjen suunnitelmien/suosittelujen kaupallisia vaikutuksia mm. muihin keskuksiin, kokonaispalveluverkkoon, seudulliseen palveluverkkoon sekä palveluiden saavutettavuuteen ja asiointiin.

Erityisen arvioinnin kohteena on päivittäistavarakaupan sijoittuminen, koska sillä on merkitystä asiointimatkoihin. Lisäksi erityisen kiinnostuksen kohteena on mahdollisen uuden hypermarketin sijoittuminen Lempäälään. Kaikissa kolmessa keskuksessa on laskennallista kysyntää hypermarketille, mutta kysyntä on ns. vaihtoehtoista eikä riittäne kaikkiin keskuksiin. Todennäköisimmin kunnassa on kysyntää yhdelle uudelle hypermarketille ja/tai nykyisen hypermarketin laajennukselle. Hypermarketin rakentuminen johonkin keskukseseen vaikuttaa keskeisesti kyseisen keskuksen vetovoimaan ja saattaa heikentää muissa keskuksissa uuden hypermarketin edellytyksiä. Tässä selvityksessä arvioidaan hypermarketin sijoittumisvaihtoehtojen vaikutuksia jokaisen keskuksen näkökulmasta. Marjamäen osalta arvioinnin kohteena on myös nykyisen hypermarketin laajennusmahdollisuus.

29.11.2023

Jos kuntakeskustassa toteutetaan hypermarket, kysyntää riittää myös Marjamäen nykyisen päivittäistavarakaupan laajennukselle ja uudelle supermarketille Sääksjärvellä. Jos Ideaparkiin sijoittuu uusi hypermarket, tai merkittävä nykyisen hypermarketin laajennus, riittää asutuksen kasvun myötä kysyntää myös Sääksjärven supermarketille. Jos Sääksjärvelle sijoittuu hypermarket, riittää kysyntää vielä Ideaparkin hypermarketin laajennukselle. Jälkimmäisissä vaihtoehtoisissa kuntakeskustaan ei ole osoitettu uutta supermarketia.

Supermarketin on tässä vaihtoehtotarkastelussa oletettu olevan 2000 k-m² ja hypermarketin 4000 k-m². Jälkimmäinen voi Marjamäessä tarkoittaa myös nykyisen hypermarketin laajennusta, jolloin hypermarketin pt-pinta-ala olisi 6000 k-m².

Arvioitavat päivittäistavarakaupan vaihtoehdot, uuden liiketilan mitoitus

Vaihtoehdot	Kuntakeskusta	Ideapark	Sääksjärvi	Pinta-ala yhteensä
Hypermarket kuntakeskustaan	4 000	2 000	2 000	8 000
Hypermarket Ideaparkkiin		4 000	2 000	6 000
Hypermarket Sääksjärvelle		2 000	4 000	6 000

Päivittäistavarakaupan ohella arvioidaan seuraavia uuden liiketilan mitoitussajatuksia, jotka pohjautuvat suunnitelmiin tai paikalliseen liiketilan lisätarpeeseen:

- Kuntakeskusta: uutta kaupallisten palveluiden liiketilaa paikalliseen ostovoimaan pohjautuen, osa voi toteutua myös erikoiskauppana.
- Ideapark: uutta erikoiskauppaa maakuntakaavan enimmäismitoitukseen pohjautuen, uusia lähipalveluita paikalliseen ostovoimaan pohjautuen.
- Marjamäki pohjoinen: uutta tivia maakuntakaavan enimmäismitoitukseen pohjautuen.
- Sääksjärvi keskusta: uutta erikoiskauppaa keskustan ideasuunnitelman mitoitukseen pohjautuen, uusia lähipalveluita paikalliseen ostovoimaan pohjautuen.
- Sääksjärvi KMt: uutta tivia maakuntakaavan enimmäismitoitukseen pohjautuen.

Arvioitava erikoiskaupan, kaupallisten palveluiden sekä tilaa vaativan kaupan mitoitus

Toimiala	Kuntakeskusta	Ideapark	Marjamäki pohjoinen	Sääksjärvi keskusta	Sääksjärvi KMt	Pinta-ala yhteensä
Erikoiskauppa		20 000		6 000		26 000
Kaupalliset palvelut	4 300	5 400		4 200		13 900
Tilaa vaativa kauppa			22 000	6 000	40 000	68 000
Yhteensä	4 300	25 400	22 000	16 200	40 000	107 900

29.11.2023

6. Vaikutusten arviointi

Tässä luvussa arvioidaan luvussa 5 esitettyjen suunnitelmien ja suositusten kaupallisia vaikutuksia. Vaikutusten arviointi tehdään asiantuntijatyönä ja siinä otetaan huomioon maankäyttö- ja rakennuslain kauppaa koskevat säännökset.

6.1. Mitoituksen vertailua liiketilatarpeeseen

Vaikutusten arvioinnin taustalle vertaillaan edellisen luvussa esitettyjen suunnitelmien mitoitusta liiketilan lisätarpeeseen. Vertailu on tehty suhteessa markkina-alueen liiketilan lisätarpeeseen (luku 3.3) sekä Lempäälään suunnattuun lisätarpeeseen (luku 3.5). Liiketilan lisätarpeesta on vertailuun otettu kahden eri väestöennusteen mukainen tarve. Vertailu kertoo osin ostovoiman riittävydestä ja osin suunnitelmien kokoluokasta suhteessa markkinoilla olevaan kysyntään.

Liiketilan lisätarve vuoteen 2040

Toimiala	Markkina-alue VE1	Markkina-alue VE2	Lempäälään suunnattu tarve VE1	Lempäälään suunnattu tarve VE2
Päivittäistavarakauppa	93 300	99 100	7 900	11 600
Erikoiskauppa	167 700	177 600	23 000	28 200
Kaupalliset palvelut	207 000	217 100	15 200	22 000
Tilaa vaativa kauppa	330 400	348 400	57 700	76 900
Yhteensä	705 100	743 100	95 900	127 100

VE1: Tampereen kaupunkiseudun väestöennusteen pohjalta

VE2: Lempäälän ja Pirkanmaan maakuntakaavan väestösuunnitteen pohjalta

Päivittäistavarakaupan uuden liiketilan mitoitus eri vaihtoehdoissa suhteessa liiketilan lisätarpeeseen

Toimiala	Markkina-alue VE1	Markkina-alue VE2	Lempäälään suunnattu tarve VE1	Lempäälään suunnattu tarve VE2
Hypermarket kuntakeskustaan	9 %	8 %	101 %	69 %
Hypermarket Ideaparkkiin	6 %	6 %	76 %	52 %
Hypermarket Sääksjärvelle	6 %	6 %	76 %	52 %

Päivittäistavarakaupan suunnitelmat vastaavat hyvin Lempäälään suunnattuun tarpeeseen. Hypermarket kuntakeskustaan vaihtoehto, jossa myös muissa keskuksissa on päivittäistavarakaupan mitoituksen kasvua, on mitoitukseltaan suurin. Myös se on kuitenkin laskennallisen tarpeen mukainen.

Sen sijaan hypermarket Ideaparkkiin tai hypermarket Sääksjärvelle -vaihtoehdoissa mitoitus jää pienemmäksi kuin laskennallinen tarve. Molemmissa vaihtoehdoissa kuntakeskustaan ei arvioidu sijoittuvan uutta päivittäistavarakauppaa, mutta sen sijaan Sääksjärvellä ja Ideaparkissa arvioidaan olevan kysyntää päivittäistavarakaupan laajentumiselle, vaikka toiseen tulisi-kin hypermarket. Näille lähtökohtaisesti riittäisikin kysyntää, ja niiden ohella vielä mahdollisesti kuntakeskustan laajennukselle.

29.11.2023

Suunnitelmissa esitetty ja tässä selvityksessä arvioitava erikoiskaupan sekä tilaa vaativan kaupan mitoitus ylittää Lempäälään laskennallisesti suunnatun tarpeen (väestösuunnite Tampeleen kaupunkiseudun mukainen), mutta jää hyvin alhaiseksi suhteessa koko seudun tarpeeseen. Koska suurin osa mitoituksesta kohdistuu Marjamäkeen, joka on merkitykseltään seudullinen kauppapaikka, on mitoitus vielä hyvinkin markkinoilla olevan kysynnän mukainen.

Erikoiskaupan, kaupallisten palveluiden ja tilaa vaativan kaupan uuden liiketilan mitoitus suhteessa liiketilan lisätarpeeseen

Toimiala	Markkina-alue VE1	Markkina-alue VE2	Lempäälään suunnattu tarve VE1	Lempäälään suunnattu tarve VE2
Erikoiskauppa	16 %	15 %	113 %	92 %
Kaupalliset palvelut	7 %	6 %	91 %	63 %
Tilaa vaativa kauppa	21 %	20 %	118 %	88 %
Yhteensä	15 %	15 %	113 %	85 %

Vertailun johtopäätöksiä ja suunnitelmien vaikutuksia tarkastellaan tarkemmin seuraavissa luvuissa.

6.2. Vaikutukset Lempäälän keskustoihin ja palveluverkkoon

Tavoitteena on kehittää Lempäälän kaupan palveluverkkoa siten, että Lempäälän kuntakeskusta säilyy edelleen kuntakeskuksena monipuolisine kaupallisine palveluineen. Sääksjärveä kehitetään monipuolisena alakeskukseksi. Molempien keskustojen osalta suunnitelmat pohjautuvat oman vaikutusalueen asukasmäärän ja ostovoiman kehitykseen.

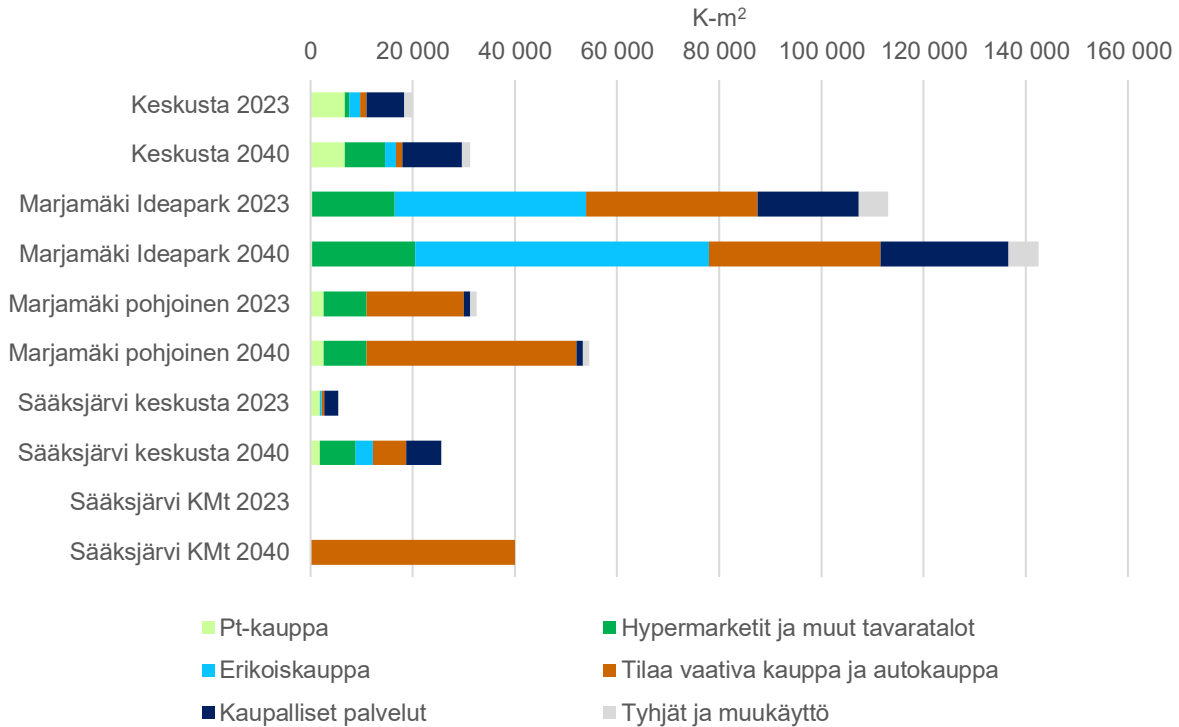
Seuraavan sivun kaaviossa on esitetty nykyinen kaupallinen tarjonta keskuksissa sekä tulevaisuuden tarjonta olettaen, että suunnitelmat toteutuvat ja nykyinen kaupallinen rakenne säilyy. Kaikkien keskustun suunnitelmiin (pl. Sääksjärvi KMT) on sisällytetty hypermarket, joka toteutunee vain 1–2 keskuksessa. Tavaratalokauppaan (hypermarketit ja muut tavaratalot/laajan tavaravalikoiman myymälät) sisältyy päivittäistavarakaupan ohella myös erikoiskauppaa.

Kaaviosta nähdään, että Lempäälän kuntakeskustassa kasvaa kaupallisten palveluiden pinta-ala sekä mahdollisen hypermarketin myötä myös tavaratalokaupan pinta-ala. Kuntakeskustassa kaupan pinta-ala vuonna 2040 olisi suurempi kuin Sääksjärvellä, jos hypermarket toteutuisi kuntakeskustassa. Jos hypermarket ei sijoitu kuntakeskustaan, Sääksjärvellä kaupan pinta-ala kasvaa suuremmaksi kuin kuntakeskustassa, mutta osa pinta-alasta toteutunee tilaa vaativana kauppana.

Sääksjärven keskusta monipuolistuu kaupallisten palveluiden osalta sekä pohjoisen liiketilakorttelin myötä myös tavaratalo- ja tiva-kaupan osalta. Mikäli alueelle ei rakennu hypermarketia, kaavoissa esitetty tavaratalokauppa (hypermarket) toteutunee osin supermarketina ja osin laajan tavaravalikoiman kauppana. Kaavioissa esitetty erikoiskaupan pinta-ala voi toteutua myös laajan tavaravalikoiman myymälänä.

Marjamäellä Ideaparkin pinta-ala kasvaa tavaratalokaupassa (eli lähinnä pt-kaupassa) vähäisesti kokonaispinta-alaan nähden, sen sijaan merkittävästi erikoiskaupassa. Pohjoisella Marjamäen alueella kasvaa tilaa vaativa kauppa. Sääksjärvelle muodostuu uusi tiva-kaupan keskus.

29.11.2023



Liiketilän pinta-ala kuntakeskustassa, Marjamäellä ja Sääksjärvellä 2023 ja 2040 suunnitelmien toteutumisen myötä Kaikkien keskusten suunnitelmiin (pl. Sääksjärvi KMt) on sisällytetty hypermarket, joka ei toteutunee vain 1–2 keskuksessa, tavaratalokauppaan sisältyy pt-kauppaa ja erikoiskauppaa.

Lähde: WSP kartoitus ja luvussa 5 esitetyt suunnitelmat

Kuntakeskustan kehittäminen

Kuntakeskustassa mahdollistetaan lähipalveluiden kehitysedellytykset osoittamalla keskeisissä kortteleissa riittävästi kivijalkaliiketiloihin palveluille, mikä vahvistaa kuntakeskustan kaupallisia palveluita. Mikäli kuntakeskustaan ei osoiteta liiketilaa keskeisiin kortteleihin, niihin muodostuu toiminnallinen tyhjiö, mikä voi heikentää kuntakeskustan kaupallista profiilia. Kuntakeskustan kehittäminen on kaupan pinta-alan näkökulmasta pienimittakaavaista, eikä sillä nähdä olevan vaikutuksia muuhun kunnan palveluverkkoon.

Yhden arvioitavan vaihtoehdon mukaan kuntakeskustaan sijoitetaan hypermarket. Tarkempaa sijaitipaikkaa kuntakeskustan sisällä ei tässä selvityksessä tutkittu. Kuntakeskustan kokonaisvetovoiman näkökulmasta olisi suositeltavaa, että mahdollinen hypermarket sijoittuisi nykyiseen keskustarakenteeseen, jolloin se tukisi muuta kuntakeskustan palveluverkkoa, eikä irrallisen muista palveluista. Kuntakeskustan hypermarketille on laskennallisia toimintaedellytyksiä, mutta toimijakysyntää ei tässä yhteydessä selvitetty.

Kuntakeskustan hypermarketilla ei nähdä olevan merkittäviä vaikutuksia muuhun kaupan palveluverkkoon kunnassa. Marjamäen kauppapaikka on tarjonnaltaan niin monipuolinen ja saatavuudeltaan erinomainen, ettei kuntakeskustan kehittämisellä nähdä olevan merkittäviä vaikutuksia Marjamäen vetovoimaan tai kehitysedellytyksiin. Sääksjärven markkina-alue eroaa selvästi kuntakeskustan markkina-alueesta, joten mahdollisen kuntakeskustan hypermarketin vaikutukset Sääksjärven keskusta jäävät vähäisiksi ja Sääksjärvellä nähdään edelleen edellytyksiä mm. uudelle supermarketille ja muille palveluille.

29.11.2023

Sääksjärven kehittäminen

Sääksjärvellä mahdollistetaan niin ikään kaupallisten palveluiden kehitys keskeisellä keskusta-alueella. Keskustan pohjoisosaan suunnitellaan hallimaisten kaupan yksiköiden kortteliä, jonne olisi mahdollista sijoittaa tiva-kaupan ohella myös hypermarket tai muu laajan tavaravaliikoiman myymälä. Keskustan ytimen kehittäminen ja pohjoinen liiketilakortteli vahvistavat Sääksjärven asemaa alakeskuksena ja palveluiden monipuolistuminen edistää myös alueen asukasmäärän kasvua. Mahdollinen hypermarket vaikuttaisi merkittävästi alakeskuksen kaupalliseen vetovoimaan.

Sääksjärven keskustan kehittämisellä ei nähdä olevan merkittäviä vaikutuksia Lempäälän kuntakeskustaan, koska markkina-alue eroaa selvästi kuntakeskustan markkina-alueesta. Kuitenkin voidaan nähdä, että hypermarketin sijoittuminen Sääksjärvelle todennäköisesti hidastaisi mahdollisen hypermarketin sijoittumista kuntakeskustaan, minkä tosin muutenkin nähdään epävarmana. Sääksjärven mahdollinen hypermarket voisi hidastaa myös toisen uuden hypermarketin sijoittumista Marjamäkeen, mutta Marjamäessä riittää arvion mukaan kysyntää kuitenkin nykyisen hypermarketin laajennukselle. Muutoin Marjamäen vetovoima on niin suuri, ettei Sääksjärven keskustan kehittämisellä nähdä olevan merkittäviä vaikutuksia Marjamäen asemaan kaupan palveluverkossa.

Uusien tieyhteyksien myötä Sääksjärvelle on mahdollista rakentua uusi tiva-kauppapaikka. Tämä voi toteutua vasta pitkällä aikavälillä, ja markkinoilla näyttää olevan tälle laskennallista kysyntää. Tämä toimii Marjamäen ”laajennusalueena” tai vaihtoehtoisena tiva-kaupan sijaintipaikkana. Toteutuessaan keskittymä vahvistaa Lempäälän tilaa vaativan kaupan tarjontaa ja tuo uuden tiva-keskittymän nykyiseen kaupan palveluverkkoon. Koska alue on osoitettu tilaa vaativalle kaupalle, ei sillä arvioida olevan merkittäviä vaikutuksia keskustoihin.

Marjamäen kehittäminen

Marjamäki on Lempäälän kauppapaikoista kaikkein vetovoimaisin, ja siellä on eniten kysyntää kaupan pinta-alan kasvulle. Kaupan ohella Marjamäkeä kehitetään myös asukasmäärää ja julkisia palveluita kasvattaen sekä keskustamaisuutta kehittäen. Kaupan profiililtaan Marjamäki tulee kuitenkin jatkossakin olemaan monipuolinen kauppakeskus- ja tiva-kauppapainotteinen keskittymä.

Yksi suuri Marjamäen kehittämiseen liittyvistä kysymyksistä on päivittäistavarakaupan mitoitus, mikä toteutettaisiin uutena hypermarkettina tai nykyisen hypermarketin laajennuksena. Uusi hypermarket tai nykyisen laajennus vastaa lähtökohtaisesti Marjamäen lähialueen asukasmäärän ja ostovoiman kasvuun. Sille nähdään kysyntää tälläkin hetkellä, koska nykyinen hypermarket on kauppakeskuksen asiakasmääriin nähden liian pieni. Hypermarket vastaisi näin ollen myös kauppakeskuksen nykyisen asiakaskunnan kysyntään. Hypermarketin laajennuksen eri arvioida vaikuttavan palveluverkkoon niin paljon kuin toisen hypermarketin sijoittuminen Marjamäkeen. Nykyisen hypermarketin laajennuksen myötä Lempäälään jää edelleen kysyntää toiselle hypermarket-toimijalle. Parhaiten kysyntää on arvion mukaan Sääksjärvellä, jossa asukasmäärä kasvaa ja jossa marketin vaikutusalue ulottuu laajemmalle alueelle kuin Lempäälän kuntakeskustassa. Marjamäen hypermarketin laajennuksella olisi todennäköisesti kuitenkin ajoituksellisia vaikutuksia Sääksjärven mahdolliselle hypermarketille.

Mahdollisen toisen hypermarketin rakentuminen Marjamäkeen nykyisen rinnalle vahvistaisi Marjamäkeä edelleen uuden toimijan myötä. Markkinoita Lempäälässä nähdään olevan kahdelle hypermarketille, joten tämä todennäköisesti tarkoittaisi sitä, ettei Sääksjärvelle tai Lempäälän kuntakeskustaan sijoittuisi hypermarkettia. Marjamäen mahdollisella hypermarketin laajentumisella tai uudella hypermarketilla ei arvioida olevan merkittäviä vaikutuksia Lempäälän kuntakeskustan nykyiseen päivittäistavarakaupan tarjontaan. Nykyisen tarjonnan arvioidaan kuntakeskustassa säilyvän, koska kuntakeskustassa on jo nyt vahva asiakaskunta ja asukasmäärä edelleen kasvaa, mikä luo toimintaedellytyksiä nykyisille myymälöille.

29.11.2023

Marjamäen erikoiskaupan kasvun ei arvioida vaikuttavan merkittävästi kuntakeskustaan tai Sääksjärvelle, koska kummassakaan keskustassa ei nähdä olevan merkittäviä kehitysedellytyksiä erikoiskaupan tarjonnalle. Erikoiskauppa hakeutuu kaupunkiseudulla kauppakeskuksiin tai suuriin monipuolisiin keskuksiin, sen sijaan kuntakeskuksiin ja alakeskuksiin sijoittuu lähinnä päivittäistavarakauppaa ja kaupallisia palveluita.

Marjamäen kehittäminen tilaa vaativan kaupan kauppapaikkana, jonne voi sijoittua myös tiva-kauppaan rinnastettavia laajan tavaravalikoiman myymälöitä, vahvistaa alueen nykyistä kaupallista rakennetta, eikä sillä nähdä olevan haitallisia vaikutuksia Lempäälän kuntakeskustan tai Sääksjärven vetovoimaan, koska tarjonta on niissä erityyppistä.

6.3. Vaikutukset seudun palveluverkkoon

Selvityksessä esitetyt suunnitelmat ja niiden mitoitukset pohjautuvat päivittäistavarakaupan ja palveluiden osalta Lempäälän väestön ja ostovoiman kasvuun. Mikäli päivittäistavarakaupan kasvu kunnassa toteutuisi supermarketteina, ei sillä arvioida olevan vaikutusta seudun palveluverkkoon. Supermarket-verkko seudulla on tiheä, ja jokaisesta kuntakeskuksesta löytyy vastaavaa tarjontaa. Seudun asukasmäärän kasvu tukee olemassa olevaa verkkoa.

Hypermarketit ovat tyypillisesti seudullisia asiointikohteita ja eli niissä asioidaan yli kuntarajojen, koska verkko on suppeampi eikä tarjontaa ole jokaisessa keskuksessa. Hypermarket Lempäälässä vastaa lähtökohtaisesti kuitenkin Lempäälän omaan asukasmäärän kasvuun. Lähikunnissa on omaa vastaavaa tarjontaa, Valkeakoskella Citymarket, Akaassa Tokmanni (myynnin rakenteeltaan ja tuoteryhmiltään hypermarkettia vastaava) ja Tampereella useita hypermarketteja. Lisäksi Lempäälässä on jo nykyään hypermarket, joka on jo muokannut asiointitottumuksia seudulla. Vesilahdella päivittäistavarakaupan tarjonta painottuu lähikauppoihin, ja Lempäälä tarjoaa vesilahtelaisille monipuolisemman päivittäistavarakaupan tarjonnan. Mahdollinen uusi hypermarket tuo uuden kauppapaikan tai vahvistaa olemassa olevaa kaupan verkkoa Lempäälässä, mutta pinta-alan kasvu seudullisilla markkinoilla on pieni. Naapurikunnista ei ole suurta tarvetta asioida Lempäälässä uuden hypermarketin tai hypermarketin laajennuksen takia, kun myös oma päivittäistavarakaupan verkko kehittyy; Valkeakoskelle on rakentumassa Prisma ja Akaaseen Lidl. Näin ollen Lempäälän uuden hypermarketin tai hypermarketin laajennuksen ei arvioida vaikuttavan merkittävästi seudulliseen palveluverkkoon.

Erikoiskaupan ja tilaa vaativan kaupan mitoituksen toteutuminen edellyttää myös seudun ostovoiman kohdistumista Lempäälään, mikäli väestö kasvaa Lempäälässä kaupunkiseudun väestöennusteen mukaan. Sen sijaan erikoiskaupan ja tiva-kaupan mitoitukset on Lempäälän asukaskasvun mukainen, jos kasvu Lempäälässä tapahtuu kunnan oman väestöennusteen mukaan.

Erikoiskaupan ja tilaa vaativan kaupan kasvu kohdistuu Lempäälässä lähinnä Marjamäkeen ja pieneltä osin Sääksjärvelle. Suunnitelmissa esitetty erikoiskaupan ja tiva-kaupan pinta-alan kasvu on kuitenkin vähäinen suhteessa nykyiseen Lempäälän ja Marjamäen kaupan pinta-alaan sekä markkina-alueella olevaan kysyntään (liiketilatarpeeseen). Erikoiskaupan ja tilaa vaativan kaupan kehityskysyntä seudulla kohdistuu lähinnä monipuolisiin kauppapaikkoihin, joista Marjamäki on yksi merkittävimmistä. Uusien liikenneyhteyksien myötä myös Sääksjärven uuteen tiva-kauppapaikkaan kohdistuu kysyntää. Sen sijaan kuntakeskuksissa ja alakeskuksissa ei ole merkittävää kysyntää erikoiskaupan kasvulle. Marjamäen asema seudulla vahvistuu, mutta koska seudun asukasmäärä kasvaa nopeasti ja kysyntää riittää myös muille monipuolisille kauppapaikoille, ei Marjamäen vahvistumisen arvioida olevan merkittäviä vaikutuksia seudulliseen palveluverkkoon.

29.11.2023

6.4. Vaikutukset palveluiden saavutettavuuteen ja asiointiin

Asukasmäärän ja ostovoiman kasvun myötä Lempäälässä on kysyntää uusille kaupan palveluille. Suunnitelmien myötä palvelutarjonta kunnassa kasvaa, mikä vaikuttaa positiivisesti palveluiden saavutettavuuteen. Palveluiden saavutettavuus paranee erityisesti silloin, kun johonkin keskukseen saadaan palveluita, joista alueella on vajausta.

Kuntakeskustan kehittäminen

Lempäälän kuntakeskustassa palvelutarjonnan muutokset ovat palveluiden saavutettavuuden ja asiointin näkökulmasta pääosin pieniä. Mikäli kaupallisten palveluiden tarjonta keskeisillä alueilla paranee, on kuntalaisilla kuitenkin enemmän vaihtoehtoja asioida omassa keskustassaan.

Hypermarketin sijoittaminen Lempäälän kuntakeskustaan olisi asukassaavutettavuuden näkökulmasta myönteistä, koska kuntakeskustan lähialueen asukasmäärä on Lempäälän keskustasta kaikkein suurin. Hypermarketin sijoittaminen kuntakeskustaan lisäisi asiointia kuntakeskustassa, ja kuntakeskustaan kohdistuva asiointin kasvu todennäköisesti parantaisi myös muiden kuntakeskustan palveluiden toimintaedellytyksiä. Hypermarket kuntakeskustassa lisäisi erityisesti lähialueen ja Vesilahden asukkaiden asiointia Lempäälän kuntakeskustassa, mutta vaikutukset muissa naapurikunnissa tai Sääksjärvellä asuvien asiointiin jäisivät todennäköisesti vähäiseksi. Kauempana asuville kuntakeskusta ei ole luontevin asiointisuunta, vaan asiointi kohdistuu herkemmin omiin keskuksiin, Marjamäkeen tai Tampereelle, joissa on jo muutoin vastaavaa tarjontaa.

Sääksjärven kehittäminen

Suunnitelmien myötä kaupan palvelutarjonta Sääksjärven keskustassa kasvaa kohtalaisen paljon, nykyisestä lähikauppa- ja lähipalvelutarjonnasta selvästi monipuolisemmaksi alakeskukseksi, mikä parantaa palveluiden alueellista saavutettavuutta Sääksjärvellä. Sääksjärven lähialueella on tällä hetkellä asukkaita vähemmän kuin Lempäälän kuntakeskustassa, mutta enemmän kuin Marjamäen lähialueella. Kolmen kilometrin etäisyydellä lähialueen asukasmäärä on kuitenkin jo vastaava kuin kuntakeskustassa ja viiden kilometrin etäisyydellä melkein kaksikertainen kuntakeskustaan nähden. Kuntakeskustan ja Sääksjärven lähivaikutusalueen asukasmäärän arvioidaan kasvavan vuoteen 2040 mennessä lähes saman verran.

Sääksjärven keskustan ytimen kehittyminen vahvistaa sääksjärveläisten asiointia omassa keskuksessaan, mutta ei todennäköisesti houkuttele asiointia lähialuetta kauempaa. Sen sijaan liiketilakorttelin rakentuminen mahdollisine hypermarketteineen voi vetää asiakkaita hyvän saavutettavuuden ansioista myös mm. Lempäälän keskiosista tai Tampereen eteläosista (Multisilta, Vuores), joissa oma kaupan tarjonta ei ole monipuolista. Sääksjärvelle kohdistunee asiointia erityisesti silloin, kun muu asiointi ja liikkuminen (työpaikka, harrastukset) suuntautuu samaan suuntaan. Sen sijaan mahdollinen hypermarket ei ole itsessään syy vaihtaa asiointipaikkaa esim. Valkeakoskelta tai Akaasta Sääksjärvelle, koska vastaavaa tarjontaa löytyy lähempää ja paremmin saavutettavissa olevista sijainneista.

Uusien liikenneyhteyksien myötä Sääksjärvelle voi rakentua uusi tiva-kauppapaikka. Tilaa vaativassa kaupassa asioidaan kuitenkin harvemmin kuin päivittäistavara-kaupassa, ja kauppapaikka valitaan tyypillisesti keskuksen tarjonnan mukaan, eikä vain läheisyyden perusteella. Näin ollen toteutuessaan uusi kauppapaikka voi hyvän saavutettavuuden ansioista vetää asiointia koko Tampereen eteläiseltä kaupunkiseudulta. Tiva-keskuksessa asiointi on kuitenkin satunnaista, eikä Sääksjärven mahdollisella uudella kauppapaikalla ole suurta merkitystä kaupunkiseudun kokonaisasiointikertymässä.

29.11.2023

Marjamäen kehittäminen

Marjamäki on tällä hetkellä hyvin merkittävä monipuolinen asiointipaikka seudulla. Ideaparkissa käy vuosittain yli seitsemän miljoonaa asiakasta. Suurin osa asiakkaista tulee lähialueelta, mutta alueella asioidaan satunnaisesti myös kauempaa. Kauempaa saapuvien asiakkaiden asiointitiheys on kuitenkin selvästi alhaisempi kuin lähialueelta saapuvien.

Päivittäistavarakaupan kasvu hypermarketin muodossa kasvattaa alueen profiilia arkiasioinnin keskittymänä. Arkiasioinnissa suurin osa asiakkaista tulee läheltä ja tämän asioinnin arvioidaan kasvavan, jos päivittäistavarakaupan tarjonta Marjamäessä kasvaa. Lähialueen asukasmäärän kasvun myötä päivittäistavarakaupan kasvulle on alueella kysyntää. Asukaskasvu ja alueen mahdollinen muuttuminen alakeskusmaisemmaksi vie kuitenkin aikaa.

Lähialueen asukkaiden ohella Marjamäen päivittäistavarakaupassa asioivat nykyään sekä mahdollisen laajennuksen myötä yhä useampi kauempaa tuleva. Nämä asiakkaat tulevat Ideaparkkiin monipuolisille muille ostoksille ja käyvät samalla myös ruokakaupassa tai ovat esimerkiksi Tampereella töissä ja työmatkalla piipahtavat alueen päivittäistavarakaupassa helpon saavutettavuuden takia. Päivittäistavarakaupan kasvun Marjamäessä ei kuitenkaan arvioida olevan niin suuri, että se olisi juurisyy vaihtaa päivittäistavarakaupan pääasiointipaikkaa lähikeskuksesta, jossa itsessään on riittävän monipuolista tarjontaa.

Tilaa vaativan kaupan ja erikoiskaupan laajentuminen Marjamäessä vahvistaa Marjamäen kauppapaikkaa, mutta koska kyse on nykyisen tarjonnankaltaisesta vahvistumisesta, ei sen arvioida merkittävästi muuttavan asiointitottumuksia kunnassa tai kaupunkiseudulla. Toki mitä laajempi tarjonta sitä vetovoimaisempi kauppapaikka on, joten asiointimäärät Marjamäellä tulevat todennäköisesti kasvamaan.

Johtopäätökset saavutettavuudesta ja asioinnista

Palvelut ovat kaikissa kolmessa keskuksessa hyvin saavutettavissa. Keskustoissa palvelut ovat lähtökohtaisesti hyvin saavutettavissa kestävillä kulkumuodoilla, eli kävellen ja pyörällä sekä joukkoliikenteellä. Marjamäen palvelut ovat saavutettavissa joukkoliikenteellä ja sijainti valtatievarressa erinomainen liikennesaavutettavuuden näkökulmasta.

Seudulla asiointi hoidetaan tyypillisesti autolla. Mitä enemmän lähialueella on asukkaita, sitä lyhyemmät ovat myös autolla tehtävät asiointimatkat. Palvelujen kestävään saavutettavuuteen sekä kestäväan liikkumisen edistämiseen vaikuttavat lähiasukkaiden lisäksi merkittävästi lähiympäristön viihtyisyys sekä luontevat kulkureitit. Niihin tulee panostaa kaikkialla palvelujen läheisyydessä, mutta erityisesti niihin tulee kiinnittää huomiota suurten myymälöiden lähiympäristöissä, jotta myös niissä on miellyttävä asioida kävellen ja pyörällä.

Palveluiden saavutettavuuden näkökulmasta suurin merkitys on päivittäistavarakaupan sijainnilla, koska päivittäistavarakaupassa asioidaan tyypillisesti useita kertoja viikossa. Tällä hetkellä päivittäistavarakaupan saavutettavuus on keskustoissa hyvä ja lähiseudun keskuksissa on riittävästi lähiasukkaita päivittäistavarakaupan säilymiseen. Päivittäistavarakaupan ohella kysyntää riittää kaupallisille palveluille. Sen sijaan erikoiskaupan ja tilaa vaativan kaupan asiointimatkat kohdistuvat jo nyt kunta- ja alakeskusten ulkopuolelle monipuolisiin kaupan keskuksiin.

Palveluiden saavutettavuuden ei arvioida selvityksessä esitettyjen suunnitelmien myötä Lempäälässä tai seudulla huononevan, koska ostovoiman kasvun myötä tarjonnan kasvulle on kysyntää eikä ole nähtävissä, että jostain keskuksista palvelutarjonta merkittävästi supistuisi. Asiointimäärät Lempäälän keskuksissa todennäköisesti kasvavat tarjonnan monipuolistumisen myötä.

29.11.2023

6.5. Johtopäätökset

Vuonna 2040 Lempäälän kaupan palveluverkossa on kolme keskusta, jotka eroavat profiilitaan toisistaan. Lempäälä on pääkeskus, jonne sijoittuu pääosin eteläistä ja keskeistä Lempäälää palvelevaa päivittäistavarakauppaa ja palveluita sekä koko kuntaa ja vesilahtelaisia palvelevia erikoismyymälöitä ja palveluita. Sääksjärvi profiloituu kasvavana alakeskuksena, jossa vahvistuu päivittäistavarakaupan sekä kaupallisten palveluiden tarjonta. Erikoiskaupan tarjonta vahvistuu todennäköisemmin laajan tavaravalikoiman myymälän myötä (esim. hypermarket tai muu erikoistavaratalo). Marjamäen alue kehittyy nykyisen kaltaisena seudullisena kauppakeskittymänä, mutta sen ohella hitaasti myös paikallisena alakeskuksena. Keskuksia täydentää uusi tiva-kaupan alue Sääksjärvellä.

Kaupan palveluverkko kehittyy pohjautuen pääosin Lempäälän kunnan asukasmäärän ja ostovoiman kasvuun. Palveluiden parantuminen keskuksissa vahvistaa niiden vetovoimaa ja lisää asukkaiden asiointia omassa lähikeskuksessaan. Keskuksat palvelevatkin arkiasioinnissa pääosin omaa lähialuettaan.

E erityisen arvioinnin kohteena selvityksessä oli päivittäistavarakaupan ja erityisesti uuden hypermarketin sijoittuminen tai Marjamäessä vaihtoehtoisesti myös nykyisen hypermarketin laajentuminen. Hypermarketin sijoittuminen Lempäälään vaikuttanee enemmän kunnan sisäiseen asiointiin ja palveluverkkoon kuin seudulliseen asiointiin ja verkkoon. Sekä Lempäälässä että lähikunnissa on omaa vastaavaa tarjontaa ja hypermarketverkko on edelleen kehittymässä. Lempäälässä mahdollinen hypermarket vahvistaa olemassa olevaa kaupan verkkoa siinä keskuksessa, mihin se sijoittuu, mutta pinta-alan merkitys seudullisilla markkinoilla on vähäinen. Naapurikunnista ei ole suurta tarvetta asioida Lempäälässä vain uuden hypermarketin tai nykyisen marketin laajennuksen takia. Lempäälän päivittäistavarakaupassa asioivat nyt ja jatkossakin pääasiassa lähialueen asukkaat ja Marjamäen hyvän saavutettavuuden ansiosta muille monipuolisille ostoksille saapuvat ja Tampereella työssäkäyvät. Näin ollen Lempäälän hypermarketin ei arvioida vaikuttavan merkittävästi seudulliseen palveluverkkoon.

Lempäälän asukasmäärän kasvu mahdollistaisi hypermarketin sijoittamisen laskennallisesti mihin tahansa keskukseseen, mutta paikallista kysyntää ei nähdä riittävän yhtäaikaaisesti kaikkiin keskuksiin. Todennäköisimmin kunnassa on kysyntää yhdelle uudelle hypermarketille ja/tai nykyisen hypermarketin laajennukselle. Hypermarketin rakentuminen vaikuttaa keskeisesti keskuksen vetovoimaan ja mahdollisesti heikentää muissa keskuksissa uuden hypermarketin rakentumisedellytyksiä. On kuitenkin huomioitava, että tässä tehdyt arviot päivittäistavarakaupan tarpeesta koskevat paikallista liiketilatarvetta eli pohjautuvat Lempäälän kunnan asukkaiden ostovoiman kasvuun. Todellisuudessa Lempäälän markkinat ovat Ideaparkin laajan vaikutusalueen takia merkittävästi paikallista markkinaa laajemmat, joten todellisuudessa kysyntää päivittäistavarakaupan laajentumiselle on tässä laskettua enemmän.

Asukasmäärältään ja vaikutuksiltaan Sääksjärven hypermarketin arvioidaan olevan paikallisen kysynnän näkökulmasta vaihtoehtoista paras. Sääksjärven keskustaa kehitetään ja asukasmäärä on kasvussa. Hypermarket sijoittuu keskusta-alueelle, mutta lähelle valtatieä, josta se on hyvin saavutettavissa myös lähialueelta. Lähialueella viiden kilometrin säteellä on asukkaita keskuksista kaikkein eniten. Tämän etäisyyden nähdään olevan hypermarketille vielä luonteva asiointietäisyys seudulla. Ajoituksellisesti Sääksjärven hypermarketille ei kuitenkaan välttämättä löydy kysyntää vielä nykyhetkessä, vaan se edellyttäne seudustauudistuksen edistymistä ja asukasmäärän kasvua. Uusi hypermarket Sääksjärvellä jättäisi kysyntää myös Marjamäen nykyisen hypermarketin laajennukselle. Jos Marjamäen laajennus toteutuisi ensin, on riskinä Sääksjärven hypermarketin toteutumisen hidastuminen.

Lempäälän kuntakeskustan hypermarket on keskustavaikutuksen eli kunnan keskustan vahvistumisen näkökulmasta ensisijainen. Lempäälän kuntakeskustan sijainti on kunnassa keskeinen ja kuntakeskustan lähivaikutusalueella eniten asukkaita, mutta kuntakeskustassa

29.11.2023

hypermarket ei ole niin hyvin liikenteellisesti saavutettavissa valtatieltä kuin Sääksjärvellä tai Marjamäessä, mikä taas on toimijoiden mukaan hyvin tärkeä kriteeri sijoittumispäätökselle.

Uusi hypermarket kuntakeskustassa ei arvion mukaan heikennä Marjamäen nykyisen hypermarketin laajennusedellytyksiä. Sen sijaan mikäli Sääksjärven hypermarket tai Marjamäen uusi hypermarket tai nykyisen laajennus toteutuu, ei kuntakeskustaan todennäköisesti saada omaa hypermarkettia ainakaan lyhyellä aikavälillä.

Marjamäen hypermarketille on kysyntää jo tällä hetkellä Ideaparkin suuren asiakasmäärän perusteella. Nykyisen hypermarketin nähdään olevan liian pieni kauppakeskuksessa asioivien kysyntään nähden. Asukasmäärän kasvu lähialueella edelleen lisää marketin laajennuspaineita. Marjamäen hypermarketilla saattaa kuitenkin olla hidastavia vaikutuksia Sääksjärven keskustan kehittämiseksi sekä Lempäälän kuntakeskustaan mahdollisesti sijoittuvalle hypermarketille. Asukasmäärän kasvu tasaa kuitenkin markkinatilannetta, ja kysyntä kasvaa pidemmällä aikavälillä. Lisäksi on otettava huomioon, että Marjamäen todellinen markkina-alue on tässä esitettyä paikallista aluetta selvästi laajempi, joten Lempäälän markkinoilla on enemmän kysyntää kuin tässä on laskettu.

Toimijanäkökulmasta Marjamäki on hypermarketin sijainnille ensisijainen keskus, koska alue on jo nyt merkittävä kauppapaikka, siellä on valmiina suuret asiakasvirrat ja alueen saavutavuus on erinomainen. Toisen hypermarketin sijoittaminen Marjamäkeen edistäisi toimivan kilpailun edellytyksiä, sen sijaan nykyisen hypermarketin laajentaminen painottaisi jo nykyistä vahvaa toimijaa erityisesti siinä tapauksessa, että tämä jäisi ainoaksi hypermarket-toimijaksi kunnassa.

29.11.2023

Liite Kartoituksessa käytetty toimialaluokitus

Päivittäistavarakauppa (pt-kauppa)

Marketit; S-market, K-supermarket, Lidl
Lähikaupat; Sale, K-market
Kioskit
Päivittäistavaroiden erikoiskaupat: leipomot
kalakaupat, lihakaupat, makeiskaupat, etniset myymälät
Alkot

Tavaratalokauppa

Tavaratalot; esim. Sokos
Hypermarketit; Citymarket, Prisma
Erikoistavaratalot, halpamyymälät, laajan tavaravalikoiman myymälät; mm.
Rusta, Tokmanni, Clas Ohlson, Puulo, Motonet, Rusta

Muotikauppa (erikoiskauppa)

Vaatekauppa
Kenkäkauppa
Laukkukauppa

Terveyskauppa (erikoiskauppa)

Apteekki
Luontaistuotekauppa
Terveystarvikkeiden kauppa
Kosmetiikkakauppa
Optisen alan kauppa

Sisustuskauppa (erikoiskauppa)

Kodinsisustuskauppa
Mattokauppa
Kangaskauppa
Sähkö- ja valaisinkauppa
Kumi- ja muovitavaroiden kauppa
Lahjatavarakauppa
Kaihdinliikkeet
Taideliikkeet

Muu erikoiskauppa mm. (erikoiskauppa)

Kirjakauppa
Paperi- ja taidetarvikekauppa
Urheilukauppa, Retkeilykauppa
Peli- ja lelukauppa
Kukkakauppa- ja kukkakioski
Eläinkauppa
Matkapuhelinkauppa ja tietotekninen kauppa
Soittimien ja musiikkitarvikkeiden kauppa

29.11.2023

Valokuvaustarvikkeiden kauppa
Kulta- ja kellokauppa

Tilaa vaativa kauppa

Huonekalukauppa
Rauta- ja rakennustarvikekauppa
Maalikauppa
Keittiö- ja kylpyhuonekalustekauppa
Lukkoseppä- ja avainliikkeet
Puutarhakauppa
Konekauppa
Viihde-elektroniikkakauppa
Kodintekniikkakauppa
Maatalouskauppa
Vene- ja veneilytarvikekauppa
Tilaa vaativaan kauppaan painottuneet laajan tavaravalikoiman myymälät

Pankit, vakuutus, posti, kiinteistövälitys (kaupalliset palvelut)

Pankit
Vakuutusyhtiöt (asiakaspalvelutilat)
Postit
Kiinteistövälitys

Ravintolat, kahvilat, hotellit (ravintolat ja kahvilat)

Ravintolat
Pubit, yökerhot
Kahvilat
Grillit
Hotellit (pohjakerros)

Käytetyn tavarahan kauppa (kaupalliset palvelut)

Antiikkiliikkeet
Antikvariaattikauppa
Kirpputorit ja muu käytetyn tavarahan kaupat

Muut palveluyritykset mm. (kaupalliset palvelut)

Parturi-kampaamot
Kauneudenhoitopalvelut
SPA, hieronta, Solarium, Luontaishoitola
Lääkäri- ja hammaslääkäriasemat
Eläinlääkäriasemat ja muut eläinpalvelut
Autojen vuokraus
Videovuokraus
Pukuvuokraamo
Hautaustoimistot
Matkatoimistot
Kuntosalit ja liikuntakeskukset

29.11.2023

Pesulat
Autokoulut

Autokauppa, huoltamot ja autoalan palvelut (tilaa vaativa kauppa)

Autokaupat
Autotarvikekaupat
Moottoripyöräkaupat
Autokorjaamot
Rengasliikkeet
Katsastus
Autopesulat