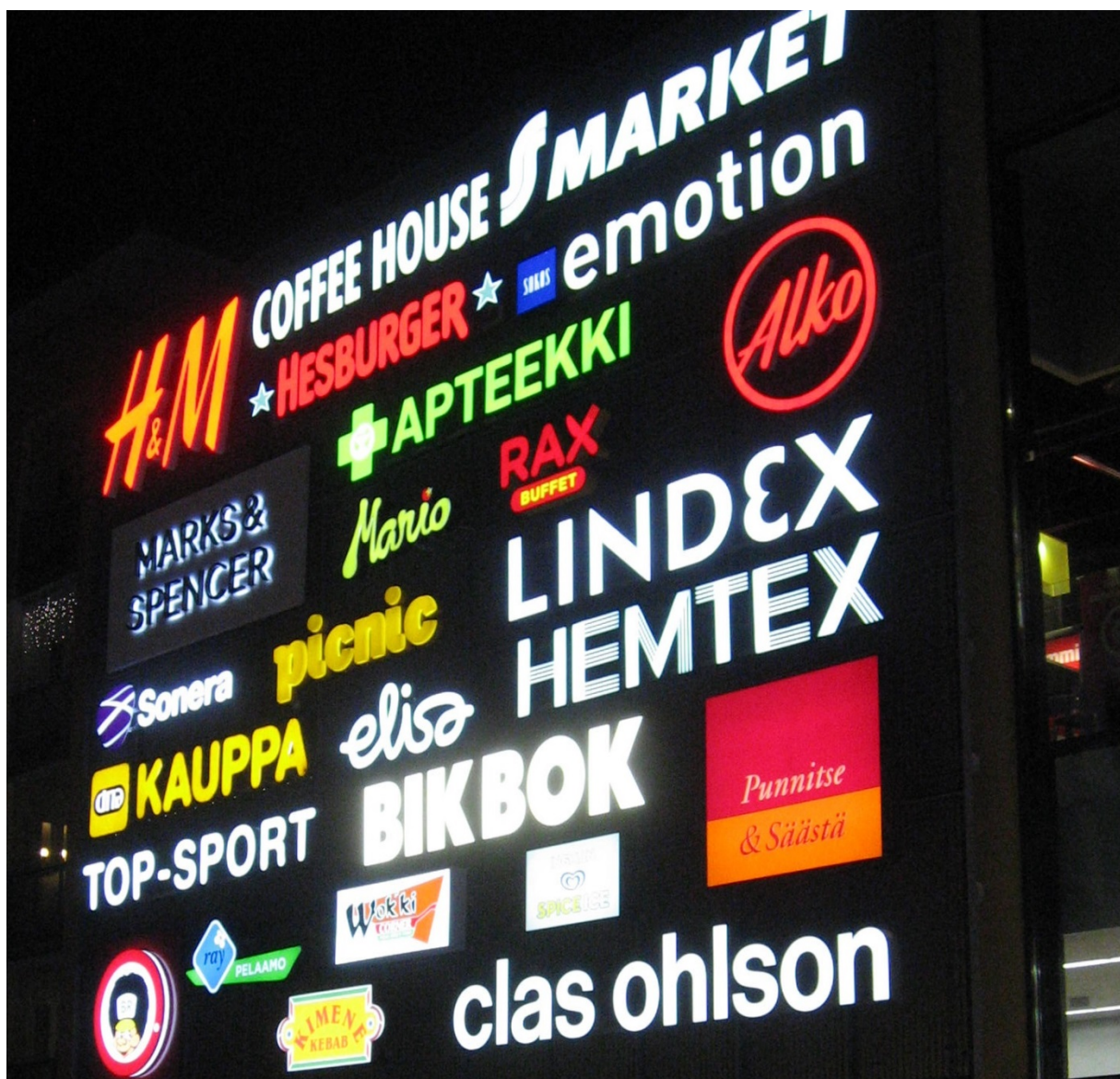




Kanta-Hämeen maakuntakaavan 2040 kaupan palveluverkkoselvitys

12.4.2016

Sisällysluettelo

Sisällysluettelo.....	2
1. Johdanto	3
1.1. Selvityksen tavoitteet	3
1.2. Kauppaa ja maankäytön suunnittelua ohjaavat lait ja siirtymäsäännökset	3
2. Alue- ja yhdyskuntarakenne.....	6
2.1. Väestö ja väestön kehitys	6
2.2. Työpaikat ja työpaikkojen kehitys	7
2.3. Loma-asukkaat.....	9
2.4. Liikennejärjestelmä ja kehityshankkeet	10
3. Kaupan nykytila Kanta-Hämeessä.....	13
3.1. Vähittäiskaupan toimipaikat ja myynti.....	13
3.2. Kaupan rakenne ja pinta-ala Kanta-Hämeen kaupan keskittymissä	15
3.3. Päivittäistavarakaupan verkko	20
3.4. Palvelujen saavutettavuus	23
3.5. Kanta-Hämeen kaupallinen palveluverkko	24
3.6. Kaupan vaikutusalueet.....	26
4. Kaupan markkinoiden kehitys	27
4.1. Kaupan yleinen kehitys Suomessa.....	27
4.2. Verkkokaupan kehitys ja merkitys	28
4.3. Kaupan liikevaihdon kehitys Suomessa ja Kanta-Hämeessä.....	31
4.4. Ostovoima ja ostovoiman siirtymät Kanta-Hämeessä	32
4.5. Ostovoiman kehitys.....	34
4.6. Liiketilän lisätarve.....	38
4.7. Liiketilän lisätarpeen suuntaaminen keskustatyyppisille alueille ja muille alueille.....	43
4.8. Liikerakentaminen 2000-luvulla	45
5. Suositus kaupan sijoittumisesta ja mitoituksesta	47
5.1. Seudullisesti merkittävän vähittäiskaupan suuryksikön alarajat.....	47
5.2. Vähittäiskaupan sijoittumisen kannalta potentiaaliset alueet Kanta-Hämeessä.....	50
5.3. Kaupan mitoitus maakuntakaavassa	55
5.4. Keskustojen mitoitus Kanta-Hämeessä	56
5.5. Vähittäiskaupan suuryksiköiden mitoitus Kanta-Hämeessä	58
6. Vaikutusten arviointi	60
6.1. Mitoituksen vertailua liiketilän lisätarpeeseen.....	60
6.2. Vaikutukset keskustoihin.....	64
6.3. Vaikutukset palveluiden saavutettavuuteen joukkoliikenteellä ja kevyellä liikenteellä	67
6.4. Vaikutukset kaupan palveluverkkoon ja asiointiin.....	74
6.5. Vaikutukset kilpailun toimivuuteen.....	77
7. Johtopäätökset.....	78
Liite 1	Kanta-Hämeen YKR-taajamien väestösuunnite
Liite 2	Maankäyttö ja rakennuslaki, Vähittäiskauppaa koskevat erityiset säännökset
Liite 3	Selvityksessä käytettyjä käsitteitä
Karttaliite	Liiketilat Kanta-Hämeen kaupan keskuksissa (erillinen)

1. Johdanto

Hämeen maakuntavaltuusto päätti 23.11.2015 käynnistää maakuntakaavan kokonaisuudistuksen ja maakuntakaava 2040 laatimisen. Maakuntakaava laaditaan Hämeen liiton alueelle Kanta-Hämeen maakuntaan. Maakuntakaava laaditaan kokonaiskaavana, jossa käsitellään kaikki alueiden käytön ja yhdyskuntarakenteen kannalta tärkeät aihealueet ja osoitetaan maakunnan kehittymisen kannalta tarpeelliset alueet. Astuessaan voimaan se korvaa Kanta-Hämeen nykyisen maakuntakaavan ja voimassa olevat vaihemaakuntakaavat.

Kaupan palveluverkkoa on edellisen kerran selvitetty maakunnassa Kanta-Hämeen 1. vaihemaakuntakaavan yhteydessä. Vaihemaakuntakaavassa kaupan ratkaisu on yksi pääsisällöistä. Ympäristöministeriö vahvisti Kanta-Hämeen 1. vaihemaakuntakaavan 2.4.2014, mutta jätti kuitenkin kaavasta vahvistamatta muutamia kaupan merkintöjä.

Kanta-Hämeen maakuntakaavaa 2040 varten on ollut tarve laatia kaupan palveluverkkoselvitys. Hämeen liitto on tilannut selvityksen WSP Finland Oy:ltä. Selvityksestä vastaavat kaupan asiantuntijat KTM Tuomas Santasalo ja KTM Katja Koskela. Liikenneasiantuntijana selvityksessä on toiminut DI Annika Rantala. Selvityksen työryhmään on Hämeen liiton puolelta kuulunut suunnittelujohtaja Heikki Pusa sekä maakunta-arkkitehti Heimo Toiviainen.

Palveluverkkoselvitystä on tehty vuorovaikutuksessa tilaajan sekä sidosryhmien kanssa. Selvitystyön aikana on järjestetty kaksi sidosryhmätilaisuutta, johon on kutsuttu Kanta-Hämeen kuntien kaavoitus-toimen, Kanta-Hämeen kauppakamarien ja elinkeinoyhtiöiden sekä kaupan keskeisimpien toimijoiden edustajat. Lisäksi samalle joukolle on lähetetty kaupan palveluverkkoa ja sen kehittämistä koskeva sähköpostikysely.

1.1. Selvityksen tavoitteet

Kanta-Hämeen maakuntakaavan 2040 kaupan palveluverkkoselvitys tulee toimimaan perusselvityksenä ja suosituksena maakuntakaavan 2040 kaupan ratkaisua suunniteltaessa sekä tarpeen mukaan myös Kanta-Hämeen kuntien yksityiskohtaisemman kaavoituksen selvitysmateriaalina.

Kaupan palveluverkkoselvityksessä tarkastellaan maakunnan nykyistä kaupan palveluverkkoa sekä kaupan palveluverkon kehitysnäkymiä. Tavoitteena on arvioida vähittäiskaupan kehitysnäkymiä ja mitoitusarpeita tulevilla vuosikymmenillä. Näiden pohjalta laaditaan suositus tulevan maakuntakaavan kaupan ratkaisuksi. Lisäksi arvioidaan suosituksen mukaisen kaupan palveluverkon vaikutuksia.

Kaupan palveluverkkoselvitys käsittää Kanta-Hämeen kolme seutukuntaa (Hämeenlinnan seutu, Riihimäen seutu ja Forssan seutu). Selvitys kattaa myös Kanta-Hämeen ulkopuolisia alueita siinä määrin, kun ne kuuluvat Kanta-Hämeen vaikutusalueeseen. Selvitys koskee koko kaupallista rakennetta: päivittäistavarakauppaa, erikoiskauppaa ja tilaa vaativaa kauppaa, autokauppaa, huoltamotoimintaa sekä muita kaupallisia palveluita.

1.2. Kauppaa ja maankäytön suunnittelua ohjaavat lait ja siirtymäsäännökset

Kauppaa ja maankäytön suunnittelua ohjaa maankäyttö- ja rakennuslaki. Lakiin tuli keväällä 2011 voimaan vähittäiskauppaa koskevia erityisiä säännöksiä. Tässä esitellään näitä säännöksiä sekä säännösten siirtymäsäännöksiä. Lähteenä on käytetty maankäyttö- ja rakennuslakia, luonnosta ympäristöministeriössä valmisteilla olevasta kaupan oppaasta sekä ympäristöministeriön kirjettä vähittäiskauppaa koskeviin erityisiin säännöksiin liittyvistä siirtymäsäännöksistä (4.4.2012 YM2/501/2012).

Maankäyttö- ja rakennuslain uusien säännösten mukaan vähittäiskaupan suuryksiköllä tarkoitetaan yli 2000 kerrosneliömetrin suuruista vähittäiskaupan myymälää (71 a §). Muutos on tuonut paljon tilaa vaativan erikoistavaran kaupan vähittäiskaupan suuryksiköitä koskevan suunnitteluvaihtoehdon piiriin.

Maankäyttö- ja rakennuslaissa on vähittäiskauppaa koskevia erityisiä sisältövaatimuksia, joita sovelletaan maakunta- ja yleiskaavoihin (71 b §). Sisältövaatimuksia ovat:

- Suunnitellulla maankäytöllä ei ole merkittäviä haitallisia vaikutuksia keskusta-alueiden kaupallisiin palveluihin ja niiden kehittämiseen.
- Alueelle sijoittuvat palvelut ovat mahdollisuuksien mukaan saavutettavissa joukkoliikenteellä ja kevyellä liikenteellä.
- Suunniteltu maankäyttö edistää sellaisen palveluverkon kehitystä, jossa asiointimatkojen pituudet ovat kohtuulliset ja liikenteestä aiheutuvat haitalliset vaikutukset mahdollisimman vähäiset.

Laissa määritellään periaatteet vähittäiskaupan suuryksiköiden sijoittamisesta (71 c §). Vähittäiskaupan suuryksiköiden ensisijaisena sijaintipaikkana on keskusta, ellei muu sijainti kaupan laatu huomioiden 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.

Seudullisesti merkittävät vähittäiskaupan suuryksiköt tulee siis merkitä maakuntakaavaan, mikäli niitä sijoitetaan keskusta-alueiden ulkopuolelle. Tämä koskee myös tilaa vaativaa kauppaa ja autokauppaa. Maakuntakaavassa voidaan erottaa tilaa vaativan kaupan tai muun erikoiskaupan alueet muista vähittäiskaupan suuryksikköalueista omalla merkinnällään. Näillä alueilla voidaan käyttää esimerkiksi indeksoituja merkintöjä (km-1, km-2). Suunnittelumääräyksillä voidaan lisäksi täsmentää alueen käyttöä.

Sisältövaatimuksissa yhtenä osana on, että maakuntakaavassa tulee esittää merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön kokoraja ja että vähittäiskaupan suuryksiköiden mitoitus on osoitettava maakuntakaavassa riittävällä tarkkuudella. Seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön alarajan esittäminen mahdollistaa sen, että maakuntakaavassa voidaan keskittyä aidosti seudullisten vähittäiskaupan suuryksikköjen sijainnin ohjaukseen. Vähittäiskaupan suuryksiköiden enimmäismitoituksen tavoitteena on ohjata palveluverkon tasapainoista kehittämistä ja turvata keskusta-alueiden elinvoimaisuus ja kaupallisten palvelujen toiminta- ja kehitysedellytykset. Kaupan sijoittumisen vaikutuksia ei ilman enimmäismitoitusta ole usein mahdollista riittävästi arvioida.

Keskustatoimintojen alueen enimmäismitoitus esitetään vähittäiskaupan suuryksiköiden kerrosalana, lukumääränä, maksimikokona tai näitä yhdistämällä. Kerrosalana esitettävään enimmäismitoitukseen lasketaan mukaan olemassa olevat ja uudet yli 2000 kerrosneliömetrin suuriset vähittäiskaupan suuryksiköt. Enimmäismitoitus voidaan esittää suuruusluokkana, joka täsmentyy kuntakaavoituksessa. Jos vaikutusten arvioinnin perusteella ei ole osoitettavissa haitallisia vaikutuksia, voidaan enimmäismitoitus jättää osoittamatta. Enimmäismitoituksen esittämättä jättämistä voidaan harkita, jos keskusta-alueen merkitys on aluerakenteellisesti maakunnallinen tai kun keskusta-alue on toimiva ja elinvoimainen "aito keskusta" tai kun keskushierarkialtaan samantasoisten keskusten välillä ei ole kilpailua. Esittämättä jättäminen on perusteltava vaikutusten arvioinnin avulla.

Kaupan alueiden enimmäismitoitus voidaan esittää kerrosalana. Keskustoissa kerrosalana esitettävä enimmäismitoitus koskee vain vähittäiskaupan suuryksiköitä. Vähittäiskaupan suuryksikköalueella enimmäismitoitukseen lasketaan mukaan alueen kaikki kaupan kerrosala eli vähittäiskaupan suuryksiköiden kerrosalan lisäksi myös pienemmät kaupan yksiköt. Enimmäismitoitukseen lasketaan mukaan sekä olemassa oleva että uusi kerrosala. Enimmäismitoitus voidaan esittää suuruusluokkana, joka täsmentyy kuntakaavoituksessa.

Seudullisesti merkittävän vähittäiskaupan suuryksikön koon alaraja ja enimmäismitoituksen määrittely tehdään vaikutusten arvioinnin kautta. Mikäli yksiköllä ei ole vaikutuksia muihin keskuksiin, se on paikallinen. Mikäli yksiköllä on vaikutuksia muihin keskusverkkohierarkialtaan samantasoisiiin tai ylemmän tason keskuksiin, se on seudullinen. Mikäli yksiköllä on merkittäviä haitallisia vaikutuksia muihin keskuksiin, sitä ei voi toteuttaa.

Suunniteltu maankäyttö ei saa haitata merkittävästi keskustojen palveluita. Näin ollen keskusta-alueiden ulkopuolelle sijoittuvien vähittäiskaupan suuryksikköalueiden vaikutukset keskustaan tulee

selvittää ja alueille voi sijoittaa pääosin vain sellaista kauppaa tai sellaisia määriä kauppaa, ettei se vaikuta merkittävästi keskusta-alueiden kehittämiseen.

Arvioitaessa vähittäiskaupan suuryksiköiden mahdollisuuksia sijoittua keskusta-alueiden ulkopuolelle tulee selvittää erityisesti: kaupan laatu ja toiminnan luonne, toimintaedellytykset keskustassa (mm. suuri tilantarve), vaikutukset keskusta-alueiden kaupallisiin palveluihin ja niiden kehittämiseen, sijainti yhdyskuntarakenteessa, asiakaskunta (paikalliset/matkaillijat), saavutettavuus joukko- ja kevyellä liikenteellä sekä asiointitiheys, liikenteen määrä ja vaikutukset asiointimatkojen pituuteen.

Vuonna 2015 maankäyttö- ja rakennuslakiin kirjattiin myös alueiden käytön suunnittelun yhdeksi tavoitteeksi elinkeinoelämän toimintaedellytysten ja toimivan kilpailun kehittymisen edistäminen.

Maankäyttö- ja rakennuslain vähittäiskauppaa koskeviin erityisiin säännöksiin liittyy siirtymäsäännöksiä. Lainmuutokseen liittyvän siirtymäsäännöksen mukaan 71 a §:n mukaista vähittäiskaupan suuryksikkömääritelmää sovelletaan paljon tilaa vaativaan kauppaan vasta 16.4.2017 alkaen. Siirtymäkauden aikana kunta voi siten hyväksyä yleis- tai asemakaavan, jossa osoitetaan seudullisesti merkittävä yli 2000 kerrosneliömetrin suuruinen paljon tilaa vaativan erikoistavaran myymälä alueelle, jota ei maakuntakaavassa ole osoitettu vähittäiskaupan suuryksikölle. Siirtymäkauden aikana kunta voi myös myöntää rakennusluvan tällaiselle myymälälle, vaikka aluetta ei ole asemakaavassa erityisesti osoitettu vähittäiskaupan suuryksikölle.

Siirtymäkauden jälkeen sellaisen yleis- tai asemakaavan hyväksyminen, joka mahdollistaa seudullisesti merkittävän tilaa vaativan kaupan keskustatoimintojen alueen ulkopuolelle, edellyttää maakuntakaavassa vähittäiskaupan suuryksikkömerkinnän. Näin ollen maakuntakaavoissa tulee varautua siirtymäkauden jälkeiseen aikaan osoittamalla seudulliset paljon tilaa vaativan kaupan suuryksiköt maakuntakaavaan.

Rakennuslupaa paljon tilaa vaativan kaupan suuryksikölle ei voida siirtymäkauden jälkeen myöntää maakunta- ja yleiskaavan keskustatoimintojen alueiden ulkopuolelle, ellei aluetta ole asemakaavassa erityisesti varattu vähittäiskaupan suuryksikköä varten. Tämä koskee myös merkittävää laajennusta. Merkittävän laajennuksen ohjeellisenä rajana pidetään yleensä yli 1500 kerrosneliömetrin tai yli 25 prosentin laajennusta.

Yhteenvedona voidaan todeta, että maakuntakaavoituksessa maankäyttö- ja rakennuslain kauppaa koskevat säännökset tarkoittavat mm. seuraavaa:

- Vähittäiskaupan suuryksiköiden ensisijainen sijaintipaikka on keskusta.
- Merkitykseltään seudullinen vähittäiskaupan suuryksikkö voidaan sijoittaa keskustatoiminnoille tarkoitetun alueen ulkopuolelle, jos se on erityisesti osoitettu tähän tarkoitukseen.
- Maakuntakaavaan on merkittävä kaikki keskustatoimintojen alueiden ulkopuoliset seudullisesti merkittävät vähittäiskaupan suuryksiköt, myös tilaa vaativan kaupan suuryksiköt.
- Sellaista vähittäiskaupan suuryksikköä ei voida sijoittaa keskusta-alueiden ulkopuolelle, jolla on haitallisia vaikutuksia keskustan palveluihin.
- Maakuntakaavassa tulee määritellä seudullisesti merkittävän vähittäiskaupan suuryksikön alaraja.
- Maakuntakaavassa tulee esittää vähittäiskaupan suuryksiköiden enimmäismitoitus vähittäiskaupan suuryksikköalueilla sekä tarpeen mukaan myös keskustoissa.
- Maankäytön suunnittelussa tulee huomioida sisältövaatimukset, jotka koskevat keskustan ensisijaisuutta vähittäiskaupan suuryksiköiden sijaintipaikkana, palveluiden saavuttamista joukko- ja kevytliikenteellä sekä liikenteen haittavaikutusten minimointia.

Maankäyttö- ja rakennuslakia ollaan jälleen uudistamassa. Vuoden 2016 alussa uudistettiin maakuntakaavan hyväksymismenettelyä (31 §). 8.1.2016 alkaen vahvistumismenettelystä luovuttiin ja maakuntakaavan hyväksyy maakunnan liiton ylin päättävä toimielin eli maakuntavaltuusto. Uudistuksia on edelleen vireillä. Tämä selvitys on kuitenkin tehty voimassa olevien sääntöjen mukaisesti.

2. Alue- ja yhdyskuntarakenne

Kaupan palveluverkkoselvityksen lähtötiedoksi on kerätty tietoa nykyisestä alue- ja yhdyskuntarakenteesta. Luvussa esitetään väestön kehitys ja sijoittuminen, työpaikkamäärät ja sijoittuminen, liikennejärjestelmä ja kehityshankkeet sekä voimassa oleva maakuntakaava.

2.1. Väestö ja väestön kehitys

Kanta-Hämeen maakunnassa on noin 175.000 asukasta. Väestöltään suurimmat kunnat ovat seutukeskukset Hämeenlinna, Riihimäki ja Forssa. Seutukunnista suurin on Hämeenlinnan seutu, jossa asuu yli puolet maakunnan väestöstä.

Tilastokeskuksen uusimman väestöennusteen (2015) mukaan väestö Kanta-Hämeessä kasvaa, mutta hitaasti. Vuonna 2040 Kanta-Hämeessä on ennusteen mukaan asukkaita lähes 181.000. Seuduista Hämeenlinna ja Riihimäki ovat kasvussa, mutta Forssan seudun väestö vähenee.

Väestön kehitys Kanta-Hämeessä

Tilastokeskuksen ennusteen mukaan

	2014	2025	2040	Muutos 2014-40	Vuosi- muutos
Forssa	17 521	17 045	16 634	-887	-0,2 %
Humppila	2 440	2 292	2 214	-226	-0,4 %
Jokioinen	5 516	5 176	4 972	-544	-0,4 %
Tammela	6 395	5 975	5 789	-606	-0,4 %
Ypäjä	2 468	2 318	2 284	-184	-0,3 %
Forssan seutu	34 340	32 806	31 893	-2 447	-0,3 %
Hämeenlinna	67 976	70 866	73 030	5 054	0,3 %
Hattula	9 738	9 908	9 964	226	0,1 %
Janakkala	16 840	16 939	16 936	96	0,0 %
Hämeenlinnan seutu	94 554	97 713	99 930	5 376	0,2 %
Riihimäki	29 350	30 622	31 585	2 235	0,3 %
Hausjärvi	8 815	8 921	9 059	244	0,1 %
Loppi	8 291	8 342	8 353	62	0,0 %
Riihimäen seutu	46 456	47 885	48 997	2 541	0,2 %
Kanta-Häme	175 350	178 404	180 820	5 470	0,1 %

Lähde: Tilastokeskus

Maakuntakaavan tavoitteena on Tilastokeskuksen ennustetta suurempi väestönkasvu. Kehityskäytävät HHT ja HFP tuottavat tavoitteen mukaan hitaasti kiihtyen uusia investointeja ja asukkaita. Kehittämiskäytävätyö muuttaa asenteita ja olosuhteita ja lisää Kanta-Hämeen kaupunkiseutujen houkuttelevuutta eteläisessä Suomessa. Liikenne Kanta-Hämeen kaikilta kaupunkiseuduilta etenkin pääkaupunkiseudulle mutta myös Tampereelle ja Turkuun nopeutuu ja helpottuu. Maahanmuutto kasvaa.

Hämeen liiton väestösuunnitteen 2016 - 2040 mukaan vuonna 2040 on Kanta-Hämeessä asukkaita yli 191.000 eli noin 10.000 enemmän kuin Tilastokeskuksen ennusteessa. Väestösuunnite sijoittuu uuden (2015) ja vanhan (2012) Tilastokeskuksen ennusteen puoliväliin.

Liiton väestösuunnitteen mukaan väestö kasvaa Riihimäen ja Hämeenlinnan seudulla, mutta säilyy suunnilleen nykyisellä tasollaan Forssassa. Väestö kasvaa erityisesti taajamissa, kun taas taajamien ulkopuolella väestö yleisesti vähenee hitaasti.

Väestön sijoittuminen esitetään tarkemmin kartalla päivittäistavarakaupan verkon sijoittumista kuvaavassa luvussa.

Väestön kehitys Kanta-Hämeessä

Hämeen liiton väestösuunnitteen 2016-2040 mukaan

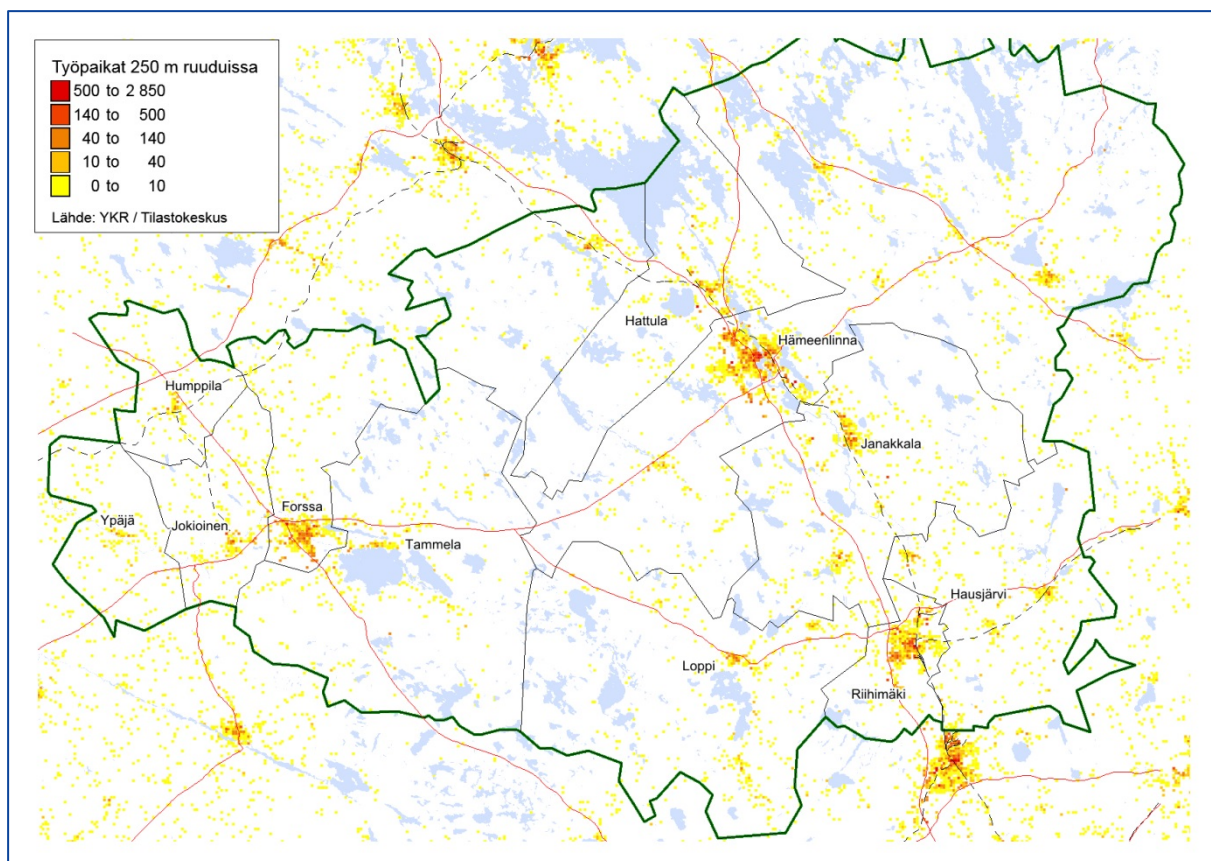
	2014	2025	2040	Muutos 2014-40	Vuosi- muutos
Forssa	17 521	17 370	17 580	59	0,0 %
Humppila	2 440	2 370	2 367	-73	-0,1 %
Jokioinen	5 516	5 408	5 410	-106	-0,1 %
Tammela	6 395	6 260	6 301	-94	-0,1 %
Ypäjä	2 468	2 410	2 420	-48	-0,1 %
Forssan seutu	34 340	33 818	34 078	-262	0,0 %
Hämeenlinna	67 976	70 813	75 688	7 712	0,4 %
Hattula	9 738	9 980	10 377	639	0,2 %
Janakkala	16 840	17 500	18 608	1 768	0,4 %
Hämeenlinnan seutu	94 554	98 293	104 673	10 119	0,4 %
Riihimäki	29 350	30 936	33 680	4 330	0,5 %
Hausjärvi	8 815	9 111	9 698	883	0,4 %
Loppi	8 291	8 568	9 214	923	0,4 %
Riihimäen seutu	46 456	48 615	52 592	6 136	0,5 %
Kanta-Häme	175 350	180 726	191 343	15 993	0,3 %

Lähde: Tilastokeskus ja Hämeen liitto

2.2. Työpaikat ja työpaikkojen kehitys

Kanta-Hämeessä on työpaikkoja yhteensä noin 67.000. Työpaikkoja on Forssan seudulla yli 13.000, Hämeenlinnan seudulla 37.600 ja Riihimäen seudulla 15.800. Työpaikkojen määrä on ollut maakunnassa hitaassa laskussa.

Maakunnan työpaikkaomavaraisuus on 90 %. Työpaikkaomavaraisuus on selvästi suurin Forssassa 123 %. Forssassa käydään töissä erityisesti omasta seutukunnasta, mutta myös maakunnan ulkopuolelta mm. Loimaalta ja Somerolta. Myös Hämeenlinnassa omavaraisuus on yli 100 %, muissa kunnissa omavaraisuus jää alle 100 %:n. Työpaikkaomavaraisuus on vuodesta 2007 lähtien ollut hitaassa laskussa. Vuonna 2007 maakunnan työpaikkaomavaraisuus oli vielä 92 %. Suurin lasku on tapahtunut Riihimäen seudulla. Riihimäeltä käydään töissä erityisesti pääkaupunkiseudulla. Hämeenlinnan seudulla työpaikkaomavaraisuus on säilynyt vastaavasti hyvin. Hämeenlinnasta on myös vuotoa pääkaupunkiseudulle ja Tampereelle.



Työpaikat Kanta-Hämeessä 2012

Lähde: YKR/Tilastokeskus

Pohjakartta: Maanmittauslaitoksen maastokartta 10/2015

Työpaikat Kanta-Hämeessä

	Työpaikat							Työlliset	Työpaikka-
	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2013	mavaraisuus
Forssa	9 783	9 174	8 724	8 691	8 672	8 626	8 285	6 722	123 %
Humppila	798	755	737	745	758	729	653	940	69 %
Jokioinen	1 998	2 016	1 971	1 982	1 952	1 921	1 833	2 356	78 %
Tammela	1 856	1 841	1 799	1 718	1 836	1 692	1 705	2 658	64 %
Ypäjä	753	760	772	737	726	725	707	1 036	68 %
Forssan seutu	15 188	14 546	14 003	13 873	13 944	13 693	13 183	13 712	96 %
Hämeenlinna	30 810	31 063	29 877	30 336	30 552	30 224	29 602	28 373	104 %
Hattula	2 747	2 570	2 652	2 638	2 746	2 877	2 795	4 307	65 %
Janakkala	5 228	5 352	5 237	5 311	5 303	5 391	5 242	7 181	73 %
Hämeenlinnan seutu	38 785	38 985	37 766	38 285	38 601	38 492	37 639	39 861	94 %
Riihimäki	12 050	11 840	11 527	11 532	11 741	11 552	11 399	12 769	89 %
Hausjärvi	2 409	2 467	2 353	2 429	2 416	2 386	2 222	3 942	56 %
Loppi	2 133	2 159	2 159	2 137	2 161	2 213	2 173	3 494	62 %
Riihimäen seutu	16 592	16 466	16 039	16 098	16 318	16 151	15 794	20 205	78 %
Kanta-Häme	70 565	69 997	67 808	68 256	68 863	68 336	66 616	73 778	90 %

Lähde: Tilastokeskus, Työssäkäyntitilasto

2.3. Loma-asukkaat

Kanta-Hämeessä on loma-asuntoja yhteensä yli 21.100. Loma-asuntojen määrä on kasvanut 2000-luvulla ja sen ennustetaan tässä selvityksessä yhä kasvavan. Vuonna 2040 loma-asuntoja on 2000-luvun kehityksen pohjalta ennustettuna noin 23.800.

Loma-asunnot Kanta-Hämeessä

	2000	2005	2010	2014	2025*	2040*
Forssa	687	709	712	728	760	810
Humppila	353	370	365	365	370	380
Jokioinen	305	322	324	319	330	350
Tammela	3 125	3 196	3 184	3 299	3 440	3 650
Ypäjä	297	284	283	283	280	280
Forssan seutu	4 767	4 881	4 868	4 994	5 180	5 470
Hämeenlinna	7 472	7 524	7 694	7 861	8 180	8 640
Hattula	1 952	1 989	1 933	2 009	2 050	2 110
Janakkala	1 614	1 741	1 773	1 828	2 020	2 310
Hämeenlinnan seutu	11 038	11 254	11 400	11 698	12 250	13 060
Riihimäki	237	246	245	252	260	280
Hausjärvi	798	812	883	868	930	1 020
Loppi	3 002	3 165	3 237	3 329	3 610	4 030
Riihimäen seutu	4 037	4 223	4 365	4 449	4 800	5 330
Kanta-Häme	19 842	20 358	20 633	21 141	22 230	23 860

Lähde: Tilastokeskus, Kesämökit

Maakuntakaavan kaupan palveluverkon kannalta merkittäviä ovat ne loma-asukkaat, jotka tulevat maakunnan ulkopuolelta. Osa loma-asunnoista on omien maakunnan asukkaiden omistuksessa ja nämä ovat jo mukana laskelmissa asukkaina. Kanta-Hämeen ulkopuolella asuvien loma-asuntoja on koko maakunnassa loma-asunnoista noin puolet.

Kesämökkibarometrin (Tilastokeskus/Työ- ja elinkeinoministeriö) mukaan pysyvästi kesämökkiä käyttää keskimäärin neljä henkilöä. Tämän pohjalta laskettuna Kanta-Hämeessä on maakunnan ulkopuolisia loma-asukkaita noin 40.000. Määrän arvioidaan kasvavan loma-asuntojen kasvun myötä noin 45.300 loma-asukkaaseen vuoteen 2040 mennessä.

Kesämökkibarometrin mukaan loma-asukkaat viipyvät Kanta-Hämeessä mökillä keskimäärin 77 vuorokautta vuodessa. Luku on suuri, mutta sitä selittää se, että valtaosa mökilläisistä on eläkeläisiä.

Maakunnan ulkopuolisten asukkaiden loma-asunnot ja loma-asukkaat

	Osuus loma- asunnoista	Loma-asukkaat				
		2005	2010	2014	2025*	2040*
Forssa	40 %	1100	1100	1200	1 200	1 300
Humppila	56 %	800	800	800	800	900
Jokioinen	37 %	500	500	500	500	500
Tammela	46 %	5900	5900	6100	6 400	6 700
Ypäjä	62 %	700	700	700	700	700
Forssan seutu	46 %	9 000	9 000	9 300	9 600	10 100
Hämeenlinna	46 %	13 900	14 300	14 600	15 200	16 000
Hattula	39 %	3 100	3 000	3 100	3 200	3 300
Janakkala	33 %	2 300	2 400	2 400	2 700	3 100
Hämeenlinnan seutu	43 %	19 300	19 700	20 100	21 100	22 400
Riihimäki	45 %	400	400	500	500	500
Hausjärvi	56 %	1 800	2 000	1 900	2 100	2 300
Loppi	62 %	7 900	8 000	8 300	9 000	10 000
Riihimäen seutu	60 %	10 100	10 400	10 700	11 600	12 800
Kanta-Häme	47 %	38 400	39 100	40 100	42 300	45 300

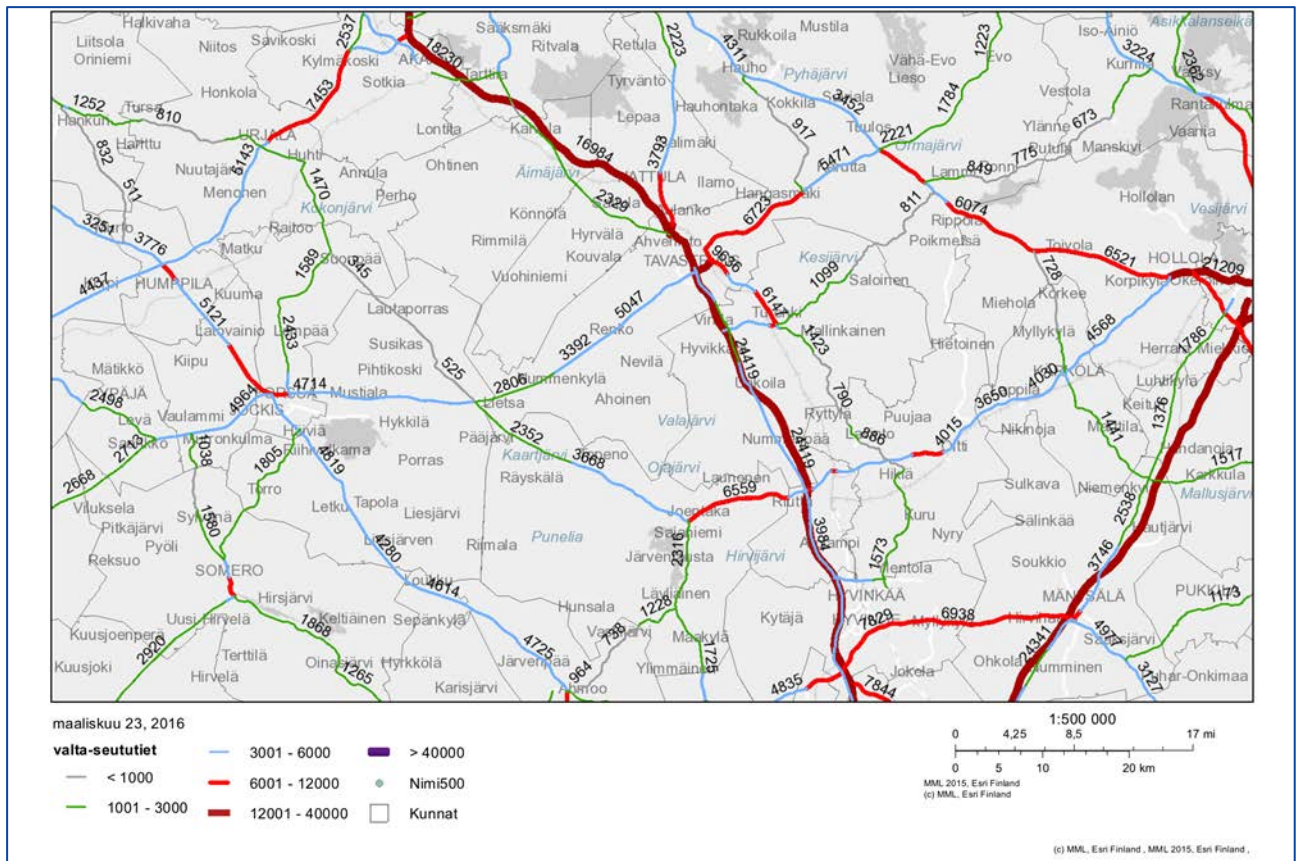
Lähde: Tilastokeskus, Kesämökit

2.4. Liikennejärjestelmä ja kehityshankkeet

Kanta-Hämeen tieverkon rungon muodostavat valtatie 3 (Helsinki-Hyvinkää-Riihimäki-Hämeenlinna-Tampere-Vaasa), valtatie 2 (Helsinki-Forssa-Pori), valtatie 10 (Turku-Forssa-Hämeenlinna) ja valtatie 12 (Rauma-Tampere-Lahti-Kouvola). Suurimmat liikennemäärät ovat valtatiellä 3.

Liikenne keskittyy Helsinki-Hämeenlinna-Tampere-käytävään ja muille päätteille, ja muutoin suuri osa maanteistä on vähäliikenteisiä. Liikenteen kasvu on ollut suurinta valtatiellä 3 ja valtatiellä 10 Hämeenlinnan kohdalla. Muualla kasvu on ollut vähäistä, ja haja-asutusalueilla liikenne on monin paikoin vähentynyt. Kehityksen arvioidaan jatkuvan samansuuntaisena. (Kanta-Hämeen liikennejärjestelmäsuunnitelma, Hämeen liitto 2014 eli LJS 2014)

Joukkoliikenteen osalta Hämeenlinnan keskustan alueella sekä Turenki-Hämeenlinna-Parola-välillä on säännöllistä paikallisliikennettä, joka palvelee kaikkia matkatyyppejä. Riihimäen ja Hyvinkään seudulla paikallis- ja seutuliiikenne mahdollistavat toimivat yhteydet pääasiallisiin yhteyssuuntiin. Riihimäen kautta kulkevalla kantatiellä 54 tukeudutaan reittiliikenteeseen, mikä mahdollistaa matkat rajoitetusti. Forssan seudulla paikallisjoukkoliikennettä ei ole. Läpikulkeva liikenne (vakiovuorot) mahdollistavat kuitenkin työssäkäynnin, opiskelun ja asioinnin Forssassa. Pitkämatkainen joukkoliikenne täydentää tarjontaa pääväylillä ja junaradoilla. Palveluliikennettä (asiointiliikennettä) kuntakeskuksiin ja kuntakeskuksissa on Kanta-Hämeen alueen kunnissa jonkin verran tarjolla, mutta niiden palvelualueet ja ajankohdat ovat vaihtelevia. (LJS 2014)



Keskimääräinen vuorokausiliikenne 2014

Lähde: Liikennevirasto, Liikennemääräkartat. Aineisto on ladattu liikennemääräkarttojen katselupalvelusta <http://www.liikennevirasto.fi/kartat/liikennemaarakartat> 23.3.2016 lisenssillä CC 4.0 BY.

Liikennejärjestelmä kokonaisuutena on autoriippuvainen mm. maankäytön ja palvelujen hajaantumisen myötä. Autolla kulkeminen on helpompaa ja halvempaa kuin joukkoliikenteellä oikeastaan kaikilla muualla kuin kaupunkien sisääntuloväylillä ja ydinalueilla, muiden liikennemuotojen kustannuksella. Joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn lisäämiseen on etenkin kaupunkialueilla potentiaalia, joka pitäisi saada käyttöön. (LJS 2014)

Liikennejärjestelmän kehittämisen kannalta kriittisimmiksi matkoiksi on Kanta-Hämeen liikennejärjestelmäsuunnitelmassa (2014) tunnistettu:

- Joukkoliikenteellä/kävelen ja pyörällä tehtävät erityyppiset matkat kaupunkiseutujen ydinalueilla
- Joukkoliikenteellä tehtävät pitkät työ- ja työasiamatkat pääkaupunkiseudulle ja Helsinki-Vantaan lentoasemalle
- Turvalliset kävelen ja pyörällä tehtävät koulumatkat kaikilla aluetyypeillä
- Ikäntyneiden omatoimiset asiointimatkat sekä joukkoliikenteellä tehtävät työ- ja opiskelumatkat kunta-/palvelukeskuksista keskuskaupunkeihin
- Palvelukeskusten lähipalvelujen ja työpaikka-alueiden saavutettavuus kävelen ja pyörällä, työ-, opiskelu- ja asiointimatkat
- Autottomien työ-, opiskelu- ja asiointimatkat haja-asutusalueelta lähimpään palveluskeskukseen

Lisäksi liikennejärjestelmän kehittämisen yhdeksi reunaehdoksi on tunnistettu, että "Täydennysraken- tamista ja uusien maankäytön alueiden suuntaamista, palveluverkkoa sekä työpaikka-alueita koskevilla ratkaisulla vähennetään liikkumistarpeita." (LJS 2014)

Kanta-Hämeessä käytetään liikennejärjestelmän rahoitukseen vuosittain noin 90 M€ (ei sisällä kerta-luonteisia suuria investointeja). Suuria investointeja ei jatkossa pystyttäne toteuttamaan nykyisessä mittakaavassa, ja suurin osa liikennejärjestelmän rahoituksesta käytetään nykyisten liikenneverkkojen kunnossapitoon sekä joukkoliikenteen ja henkilökuljetusten tukemiseen. Kanta-Hämeen väylien merkittävimpiä, valtakunnan tasolla edistettäviä kehittämistoimenpiteitä ovat Helsinki-Riihimäki-rataosan kapasiteetin lisääminen, valtatie 10:n järjestelyt Hämeenlinnan kohdalla, valtatie 2 palvelutason parantaminen ja kantatien 54 palvelutason parantaminen välillä Loppi-Riihimäki-Oitti sekä Helsinki-Hämeenlinna-Tampere-vyöhykkeen maankäytön ja liikennejärjestelmän yhteenkytkeminen. Lisäksi pitkällä tähtäimellä ja maankäytön suunnittelussa varaudutaan valtateiden 10 ja 12 sekä kantatien 54 kehittämiseen vaiheittain ja Helsinki-Forssa-Pori-ratayhteyden tarpeen selvittämiseen. (LJS 2014)

Edellä mainittujen kehityshankkeiden lisäksi Kanta-Hämeen liikennejärjestelmäsuunnitelmassa on käyty läpi paikallisempia väylätarpeita, joista osalla on myös maakunnallista vaikutusta. Yhteistä kaikille väylähankkeille on rahoituksen niukkuuden aiheuttama riski siitä, että hankkeet eivät etene. Siksi koko ajan tärkeämpi osa liikennejärjestelmän kehittämistä on toimenpideohjelma, jolla edistetään jatkuvaa liikennejärjestelmätyötä ja liikennejärjestelmän kehittämistä pienemmin askelin. Toimenpiteet liittyvät mm. maankäytön, asumisen, liikenteen ja palvelujen suunnittelun integrointiin, tie- ja katuverkon kunnossapidon varmistamiseen, kuljetusten toimivuuteen ja kehittämiseen, joukkoliikenteen ja henkilökuljetusten kehittämiseen ja viisaaseen liikkumiseen. (LJS 2014)

Näistä lähtökohdista palveluverkon kehittäminen voidaan ja tulisi nähdä osana liikennejärjestelmätyötä ja päinvastoin. Palveluverkon rakenteella vaikutetaan paitsi suoraan mahdollisuuksiin tehdä asiointimatkoja kävellen, pyörällä ja joukkoliikenteellä, myös pidemmällä tähtäimellä ihmisten liikkumismahdollisuuksiin, -asenteisiin ja -valintoihin.

3. Kaupan nykytila Kanta-Hämeessä

Kanta-Hämeen kaupan nykytilaa esitetään tässä sekä tilastojen että kartoituksen pohjalta. Tilastosta saadaan vähittäiskaupan myynti ja toimipaikat. Päivittäistavarakaupan osalta saadaan myös pinta-alatietoja.

Kaupan sijoittumista Kanta-Hämeessä analysoidaan kartoituksen pohjalta. Kartoituksen pohjalta saadaan myös tietoa vähittäiskaupan ja muiden kaupallisten palveluiden käytössä olevista liikepinta-aloista.

3.1. Vähittäiskaupan toimipaikat ja myynti

Vähittäiskaupan myyntiä ja toimipaikkoja on tarkasteltu Tilastokeskuksen yritystilaston pohjalta. Tilastokeskuksen yritystilastosta on saatu liikevaihto, johon on laskettu päälle arvonlisävero. Myynti on näin verrannollinen ostovoimaan, joka myös pitää sisällään arvonlisäveron. Viimeisimmät yritystilaston tiedot ovat vuodelta 2014.

Mikäli jollakin toimialalla on alle kolme toimipaikka, ei myyntitietoja ole saatavilla. Nämä myyntitiedot on arvioitu toimialojen keskimyyntien pohjalta niin, että vähittäiskaupan kokonaissumma on sama kuin Tilastokeskuksen tilastossa vähittäiskaupan myynti.

Yritystilasto on tehty toimialaluokituksen TOL 2008 mukaisesti. Päivittäistavarakauppaan kuuluvat päivittäistavaramarketit ja lähikaupat, Alkot, päivittäistavarakaupan erikoismyymälät (mm. leipomot, makeiskaupat, jäätelökioskit, kalakaupat, luontaistuotekaupat) sekä kioskit. Tavaratalokauppa-luokassa ovat hypermarketit, tavaratalot ja muut laajantavaravalikoiman myymälät.

Tilaa vaativaan erikoiskauppaan sisältyy rauta- ja rakennustarvikekauppa, kodintekniikkakauppa, puutarhakauppa, huonekalukauppa ja venekauppa. Autokauppa ja huoltamot eivät ole mukana. Muuhun erikoiskauppaan sisältyy pääosin keskustahakuinen erikoiskauppa eli mm. muotikauppa, urheilukauppa, kulta- ja kellokauppa, kukkakauppa, apteekit, sisustuskauppa, matkapuhelinkauppa ja optikot. Vähittäiskaupan lisäksi tarkastellaan autokauppaa ja ravintolatoimintaa.

Vuonna 2014 oli vähittäiskaupassa Kanta-Hämeessä yhteensä 828 toimipaikkaa. Lisäksi autokaupan toimipaikkoja oli yhteensä 420, johon lasketaan mukaan auto- varaosa ja rengaskaupat, huoltamot sekä auton huolto- ja korjausliikkeet. Karkeasti noin puolet alueen vähittäiskaupan myymälöistä on sijoittunut Hämeenlinnan seudulle. Riihimäen seudulle on sijoittunut noin neljäsosa myymälöistä. Forssan seudulla on noin 20 % maakunnan vähittäiskaupan toimipaikoista mutta lähes 30 % maakunnan autokaupan toimipaikoista.

Vähittäiskaupan myynti Kanta-Hämeessä oli vuonna 2014 yhteensä lähes 1,2 miljardia euroa, laskua edellisvuodesta on pari prosenttia. Myynnissä ei näy vielä Hämeenlinnassa kauppakeskus Goodmanin avaaminen, vaan pikemmin rakennusaikainen tilanne. Kauppakeskus avautui joulumyyntiin 2014 ja vuonna 2015 kauppakeskuksen kokonaismyynti oli noin 65 milj. euroa, joka sisältää myös kaupallisten palveluiden myynnin kuten ravintola- ja kahvilamyynnin. Kauppakeskus vastaa noin kymmenesosaa koko kaupungin vähittäiskaupan myynnistä.

Vähittäiskaupan myynti painottuu suuriin kaupunkeihin, kun tarkastellaan myyntiä suhteessa asukaslukuun. Hämeenlinnan osuus seudun vähittäiskaupan myynnistä on 84 %, kun taas asukkaita on kaupungissa 72 % seudun väestöstä. Riihimäellä ja Forssassa myynnin osuus on vieläkin suurempi suhteessa asukasmäärään. Humppila poikkeaa muista pienistä kunnista suurella erikoiskaupan osuudellaan, mitä selittää erikoiskaupan keskittyminen Humppilan lasin alueelle, joka palvelee paikallisten lisäksi myös matkailijoita.

Vähittäiskaupan toimipaikat Kanta-Hämeessä 2014

	Hämeen- linna	Hattula	Janakkala	Hml seutu	Riihimäki	Hausjärvi	Loppi	Riihimäen seutu
Päivittäistavarakauppa, Alkot ja kioskit	83	6	14	103	29	11	21	61
Tavaratalokauppa	10	0	3	13	6	0	1	7
Tilaa vaativa kauppa	58	4	8	70	21	3	3	27
Muu erikoiskauppa	211	13	32	256	94	13	13	120
Erikoiskauppa yhteensä	269	17	40	326	115	16	16	147
Vähittäiskauppa yhteensä	362	23	57	442	150	27	38	215
Auto-, varaosa- ja rengaskauppa	52	3	13	68	23	3	6	32
Huoltamot (ei automaatteja)	10	0	2	12	4	2	4	10
Auton huolto ja korjaus	90	10	17	117	34	13	13	60
Autokauppa yhteensä	152	13	32	197	61	18	23	102

	Forssa	Humppila	Jokioinen	Tammela	Ypäjä	Forssan seutu	Kanta- Häme
Päivittäistavarakauppa, Alkot ja kioskit	26	2	5	4	3	40	204
Tavaratalokauppa	3	1	0	0	0	4	24
Tilaa vaativa kauppa	25	2	2	0	0	29	126
Muu erikoiskauppa	69	13	6	6	4	98	474
Erikoiskauppa yhteensä	94	15	8	6	4	127	600
Vähittäiskauppa yhteensä	123	18	13	10	7	171	828
Auto-, varaosa- ja rengaskauppa	34	2	0	4	1	41	141
Huoltamot (ei automaatteja)	5	0	1	1	1	8	30
Auton huolto ja korjaus	31	8	15	11	7	72	249
Autokauppa yhteensä	70	10	16	16	9	121	420

Vähittäiskaupan myynti Kanta-Hämeessä 2014

milj. e	Hämeen- linna	Hattula	Janakkala	Hml seutu	Riihimäki	Hausjärvi	Loppi	Riihimäen seutu
Päivittäistavarakauppa, Alkot ja kioskit	231	19	55	306	95	17	22	134
Tavaratalokauppa	45	0	5	50	30	0	6	36
Tilaa vaativa kauppa	105	1	5	110	70	2	8	80
Muu erikoiskauppa	142	5	11	159	60	2	4	67
Erikoiskauppa yhteensä	247	6	16	269	130	5	12	147
Vähittäiskauppa yhteensä	523	25	77	625	256	21	40	317
Auto-, varaosa- ja rengaskauppa	197	2	10	209	17	1	2	20
Huoltamot (ei automaatteja)	19	0	1	19	29	2	7	38
Auton huolto ja korjaus	49	4	3	55	19	1	3	23
Autokauppa yhteensä	264	6	14	283	65	4	12	81
Vähittäiskauppa								
Osuus seudun myynnistä	84 %	4 %	12 %	100 %	81 %	7 %	13 %	100 %
Osuus seudun väestöstä	72 %	10 %	18 %	100 %	63 %	19 %	18 %	100 %
Per asukas €	7 700	2 600	4 600	6 600	8 700	2 400	4 800	6 800
Myyntin muutos 2013-14	-4 %	-8 %	3 %	-3 %	9 %	-19 %	-3 %	5 %

milj. e	Forssa	Humppila	Jokioinen	Tammela	Ypäjä	Forssan seutu	Kanta- Häme
Päivittäistavarakauppa, Alkot ja kioskit	69	5	9	8	4	96	535
Tavaratalokauppa	16	0	0	0	0	16	102
Tilaa vaativa kauppa	49	1	2	0	0	52	242
Muu erikoiskauppa	41	10	2	1	1	55	280
Erikoiskauppa yhteensä	90	11	4	1	1	106	522
Vähittäiskauppa yhteensä	175	16	13	9	5	218	1160
Auto-, varaosa- ja rengaskauppa	69	0	0	1	0	71	299
Huoltamot (ei automaatteja)	23	0	2	0	2	27	85
Auton huolto ja korjaus	18	1	3	2	1	25	103
Autokauppa yhteensä	111	1	6	3	2	123	488
Vähittäiskauppa							
Osuus seudun myynnistä	80 %	7 %	6 %	4 %	2 %	100 %	
Osuus seudun väestöstä	51 %	7 %	16 %	19 %	7 %	100 %	
Per asukas €	10 000	6 600	2 300	1 500	2 000	6 400	6 600
Myyntin muutos 2013-14	-6 %	-5 %	6 %	-36 %	7 %	-7 %	-1,9 %

Lähde: Tilastokeskus

3.2. Kaupan rakenne ja pinta-ala Kanta-Hämeen kaupan keskittymissä

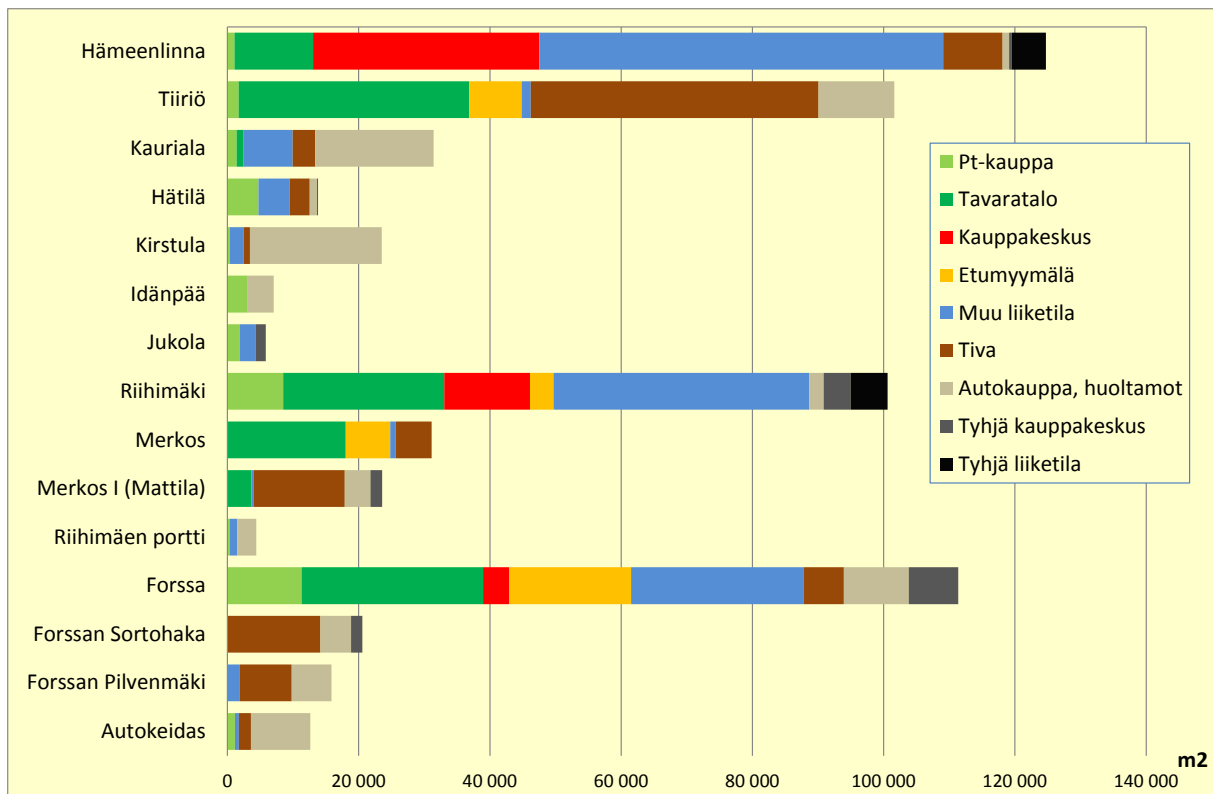
Kanta-Hämeen kaupan keskuksien kaupan rakenne ja liiketilojen pinta-ala on selvitetty karttakartoituksella. Kartoitukset tehtiin syksyllä 2015. Kanta-Hämeen maakunnan alueelta on kartoitettu maakuntatasolla merkittävimmät keskuksat eli voimassa olevan maakuntakaavan mukaan ne keskuksat, joihin voi sijoittua seudullisesti merkittäviä vähittäiskaupan suuryksiköitä. Lisäksi on kartoitettu yksittäisiä pienempiä keskustoja, kun ne sijoittuvat vähittäiskaupan suuryksikön lähialueelle. Keskustojen ja suuryksikköalueiden liiketilat on esitetty karttaliitteissä.

Liikkeen pinta-ala on laskettu rakennuksen pohjapinta-alan mukaan (Maanmittauslaitoksen maastotietokanta) ja se pitää sisällään myymälätilan lisäksi mm. takatilat, varastot, porraskäytävät sekä seinät. Pinta-ala käsittää toteutuneet liiketilat eikä asemakaavojen tarjoamia mahdollisuuksia ole esitetty. Laskelmissa ei myöskään ole mukana rakenteilla olevia tai suunniteltuja hankkeita. Pinta-alat eivät ole yhteneväisiä rakennuslupien pinta-alan kanssa. Koska pinta-ala-tieto ei ole rakennusluvista saatu tarkka luku, on taulukoissa pinta-ala-tiedot pyöristetty tuhannen tarkkuudella. Tällöin yksittäiset pienet liiketilat eivät näy taulussa ko. toimialan kohdalla (esim. liikenneaseman pt-kauppa) eikä kokonaisliiketilamäärä välttämättä täsmää toimialasumman kanssa. Tarkastelu antaa maakuntakaavatasolla riittävän hyvän kokonaiskuvan kaupan ja palveluiden käytössä olevasta kerrosalasta alueella.

Kartoitus kuvaa aina tiettyä ajankohtaa. Tilanne kuitenkin elää, liikkeet lopettavat, tilalle tulee uusia tai liikkeet vaihtavat paikkaa. Uusien liiketilojen rakentaminen on kuitenkin pidempiaikainen prosessi, joten kokonaiskuva alueen liiketilakannasta pysyy kohtalaisen vakaana pidemmän aikaa.

Tarkastelussa ovat mukana vähittäiskaupan lisäksi myös muut kaupalliset palvelut, sillä nämä toimivat samoissa liiketiloissa kuin vähittäiskauppaakin. Myös tyhjät tilat ja toimistojen käytössä olevat katutaso liiketilat ovat mukana kartoituksessa, sillä myös niihin tiloihin voi sijoittua kauppa.

Kartoitetut liiketilat on koodattu kahdeksaan ryhmään: päivittäistavarakauppa, tavaratalokauppa, kauppakeskus, etumyymälät, muut liiketilat, tilaa vaativa kauppa, autokauppa ja huoltamot sekä tyhjä liiketila. Tavaratalokauppaan kuuluvat hypermarketit, tavaratalot ja muut laajan tavaravalikoiman myymälät. Etumyymälät ovat lähinnä markettien yhteyteen sijoittuneita pienliiketoja. Muut liiketilat kattavat kivijalkamyymälät sekä keskustan ulkopuolelle sijoittuneet erikoiskaupan myymälät ja kaupalliset palvelut. Tilaa vaativan kaupan myymälät samoin kuin tyhjät liiketilat on merkitty karttaan, silloin kun ne ovat suuria yksittäisiä toimijoita / tyhjiä tiloja tai liikerakennuksia. Kivijalkatiloissa sekä kauppa-keskuksissa sijaitsevat tilaa vaativan kaupan myymälöitä tai tyhjiä liiketoja ei ole eroteltu kokonaisuudesta. Poikkeuksena ne kauppakeskukset, joissa pääosa liiketoista on tyhjänä, on merkitty karttaan erikseen.



Liiketilat Kanta-Hämeen kaupan keskittymissä

Lähde: WSP karttoitus 2015

Suurimmat kaupan keskittymät Kanta-Hämeessä ovat Hämeenlinnan keskusta ja Tiiriö sekä Riihimäen ja Forssan keskustat. Aluerajaukset on tehty voimassa olevan maakuntakaavan mukaisesti. Kohdemerkintöjen osalta on yhtenäiseksi alueeksi tulkittu toiminnallinen kokonaisuus.

Hämeenlinnan, Riihimäen ja Forssan keskustoihin sijoittuu kohtalaisen tasaisesti sekä päivittäistavarakauppaa, tavaratalokauppaa, kauppakeskuksia ja muita liiketiloja sekä tilaa vaativaa kauppaa ja autokauppaa riippuen aluerajauksesta. Keskustan ulkopuolisille alueille on sijoittunut lähinnä tavaratalokauppaa, tilaa vaativaa kauppaa ja autokauppaa. Hämeenlinnassa on myös muutamia alakeskuksia, joissa on päivittäistavarakauppaa sekä muita liiketiloja.

Pienempien kuntien ja Hämeenlinnan entisten kuntakeskusten kaupallinen rakenne painottuu päivittäistavarakauppaan ja pienliiketiloihin. Alueilla on myös jonkin verran tilaa vaativaa kauppaa ja autokauppaa. Pienten kuntien keskuksista Turenki on kaupan pinta-alaltaan selvästi kaikkein suurin. Pienimmissä keskustoissa liikepinta-ala jaa noin 2000 – 3000 kerrosneliömetriin.

Kaupalliselta rakenteeltaan muista poikkeavia ovat Tuulonen, Humppilan lasi, Linnatuuli ja Loppi kt 54. Nämä kaikki ovat keskustojen ulkopuolelle syntyneitä keskittymiä, jotka palvelevat lähialuetta suurempaa asiakaskuntaa kuten loma-asukkaita, ohiajavia tai matkailijoita.

Kokonaisuudessaan Kanta-Hämeessä on kaupan liiketilaa noin 800.000 kerrosneliömetriä, josta yli 100.000 kerrosneliömetriä on päivittäistavarakauppaa, 220.000 kerrosneliömetriä tilaa vaativaa kauppaa ja 460.000 kerrosneliömetriä muita liiketiloja (kauppakeskusliiketilaa, kivijalkatiloja, erikoiskauppaa, kaupallisia palveluita). Tavaratalokaupan pinta-ala on tässä tarkastelussa jaettu päivittäistavarakauppaan, tilaa vaativaan kauppaan ja muuhun erikoiskauppaan (muut liiketilat). Pienempiä keskuksia ei kartoituksessa ole mukana, joten kaupan liikepinta-ala kokonaisuudessaan on maakunnan alueella hieman esitettyä suurempi.

Kaupan kokonaisliiketilasta 430.000 kerrosneliömetriä eli 55 % on sijoittunut vähittäiskaupan suuryksiköihin. Vähittäiskaupan suuryksiköiksi on laskettu 2000 kerrosneliömetrin suuruiset tai sitä suuremmat vähittäiskaupat ja niiden yhteydessä toimivat etumyymälät sekä kauppakeskukset. Myös tyhjät yli 2000 kerrosneliömetrin suuruiset myymälät tai liikerakennukset on laskettu suuryksiköiksi. Yksittäisistä alle 2000 kerrosneliömetrin suuruista myymälöistä muodostuneita toiminnallisia kokonaisuuksia, jotka voidaan vaikutuksiltaan tulkita vähittäiskaupan suuryksiköksi, ei tässä ole tutkittu.

Liitekartoissa vähittäiskaupan suuryksiköt on merkitty tähdellä. Keskustojen liiketilasta on vähittäiskaupan suuryksiköitä yli 40 %, eli 213.000 k-m² ja keskustojen ulkopuolisten kaupan alueiden liiketilasta lähes 80 % eli 217.000 k-m². Vähittäiskaupan suuryksiköitä on pinta-alalla tarkasteltuna yhtä paljon keskustoissa ja keskustojen ulkopuolella.

Liiketilat Kanta-Hämeen keskustoissa 2015

K-m ²	Päivittäis- tavara- kauppa	Tiva ja auto- kauppa	Muut liiketilat	Yhteensä	Joista suuryksiköitä	
Forssa	19 000	16 000	77 000	111 000	64 000	57 %
Humppila	1 000	0	2 000	3 000	0	0 %
Jokioinen	2 000	0	4 000	7 000	0	0 %
Tammela	2 000	0	2 000	5 000	0	0 %
Ypäjä	1 000	0	2 000	4 000	0	0 %
Forssan seutu	25 000	16 000	87 000	130 000	64 000	49 %
Hämeenlinna	9 000	10 000	106 000	125 000	60 000	48 %
Kauriala	1 000	21 000	9 000	31 000	8 000	27 %
Hättilä	5 000	4 000	5 000	14 000	2 000	17 %
Iittala	2 000	4 000	7 000	13 000	0	0 %
Jukola	2 000	0	4 000	6 000	0	0 %
Hauho	2 000	2 000	4 000	7 000	0	0 %
Tuulos	0	0	1 000	2 000	0	0 %
Lammi	3 000	3 000	9 000	16 000	2 000	13 %
Hämeenlinna	24 000	44 000	145 000	214 000	72 000	34 %
Parola	6 000	0	4 000	11 000	3 000	27 %
Hattula	6 000	0	4 000	11 000	3 000	27 %
Turenki	6 000	1 000	19 000	26 000	12 000	45 %
Tervakoski	3 000	1 000	6 000	10 000	0	0 %
Janakkala	9 000	2 000	25 000	36 000	12 000	33 %
Hämeenlinnan seutu	39 000	46 000	174 000	261 000	87 000	33 %
Riihimäki	14 000	2 000	85 000	101 000	62 000	61 %
Loppi	2 000	3 000	6 000	11 000	0	0 %
Oitti	2 000	2 000	5 000	10 000	0	0 %
Riihimäen seutu	18 000	7 000	96 000	122 000	62 000	51 %
Kanta-Häme keskustat	82 000	69 000	357 000	513 000	213 000	42 %

Liiketilat Kanta-Hämeen keskustan ulkopuolisissa kauppakeskityksissä 2015

K-m ²	Päivittäis- tavara- kauppa	Tiva ja auto- kauppa	Muut liiketilat	Yhteensä	Joista suuryksiköitä	
Autokeidas	1 000	11 000	1 000	13 000	5 000	38 %
Forssan Sortohaka	0	19 000	2 000	21 000	13 000	64 %
Forssan Pilvenmäki	0	14 000	2 000	16 000	12 000	74 %
Forssa	1 000	44 000	5 000	50 000	30 000	60 %
Humppilan lasitehdas	0	0	12 000	12 000	7 000	60 %
Forssan seutu	1 000	44 000	17 000	62 000	37 000	60 %
Tiiriö	12 000	55 000	35 000	102 000	88 000	87 %
Kirstula	0	21 000	2 000	24 000	20 000	85 %
Idänpää	3 000	4 000	0	7 000	5 000	78 %
Tuulonen	2 000	0	17 000	19 000	19 000	98 %
Hämeenlinna	17 000	80 000	54 000	152 000	132 000	87 %
Linnatuuli	0	0	2 000	3 000	0	0 %
Hämeenlinnan seutu	17 000	80 000	56 000	155 000	132 000	85 %
Merkos	4 000	5 000	22 000	31 000	27 000	88 %
Riihimäen merkos I (Matti)	0	18 000	6 000	24 000	17 000	74 %
Riihimäen portti	0	3 000	1 000	4 000	0	0 %
Riihimäki	4 000	26 000	29 000	59 000	44 000	75 %
Loppi kt 54	0	0	4 000	5 000	4 000	92 %
Riihimäen seutu	4 000	26 000	33 000	64 000	48 000	75 %
Kanta-Häme km-alueet	22 000	150 000	106 000	281 000	217 000	77 %
Kanta-Häme yhteensä	104 000	219 000	463 000	794 000	430 000	55 %

Tavaratalojen ja hypermarkettien pinta-ala on pt-kauppaan, tivaan ja erikoiskauppaan (muut liiketilat).

Autokauppa pitää sisällään huoltamot ja liikenneasemat.

Summat pyöristetty 1000 k-m²:n tarkuudella.

Lähde: WSP kartoitus 2015

Liiketilat keskustoissa ja muilla alueilla 2015

	Päivittäis- tavara- kauppa	Tiva ja auto- kauppa	Muut liiketilat	Yhteensä	Suuryksiköt
Keskustat	79 %	32 %	77 %	65 %	50 %
Muut alueet	21 %	68 %	23 %	35 %	50 %
Kanta-Häme	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %

Lähde: WSP kartoitus 2015

Maakunnan kaupan liiketilasta noin kaksi kolmasosaa on sijoittunut keskusta-alueille ja yksi kolmasosa keskustan ulkopuolisille kaupan alueille. Pieniä paikalliskeskuksia tai kyliä ei ole mukana tarkastelussa. Päivittäistavarakaupasta sekä muista liiketiloista (kauppakeskukset, kivijalkatilat, erikoiskaupat, kaupalliset palvelut) suurin osa on sijoittunut keskustoihin ja tilaa vaativasta kaupasta keskustan ulkopuolisille kaupan alueille. Kaupan suuryksiköistä puolet on sijoittunut keskusta-alueille ja puolet muille kaupan alueille.

Liiketilaa on Forssan seudulla ja Riihimäen seudulla molemmissa noin 190.000 k-m² ja Hämeenlinnan seudulla lähes 420.000 k-m². Asukasta kohden tarkasteltuna on pinta-alaa eniten Forssan seudulla ja erityisesti Forssan kaupungissa sekä myös Humppilassa. Riihimäellä ja Hämeenlinnassa on pinta-alaa asukasta kohden yhtä paljon. Näitä pienemmissä kunnissa on pinta-alaa asukasta kohden vain noin kolmasosa tai neljäsosa Riihimäen ja Hämeenlinnan tasosta.

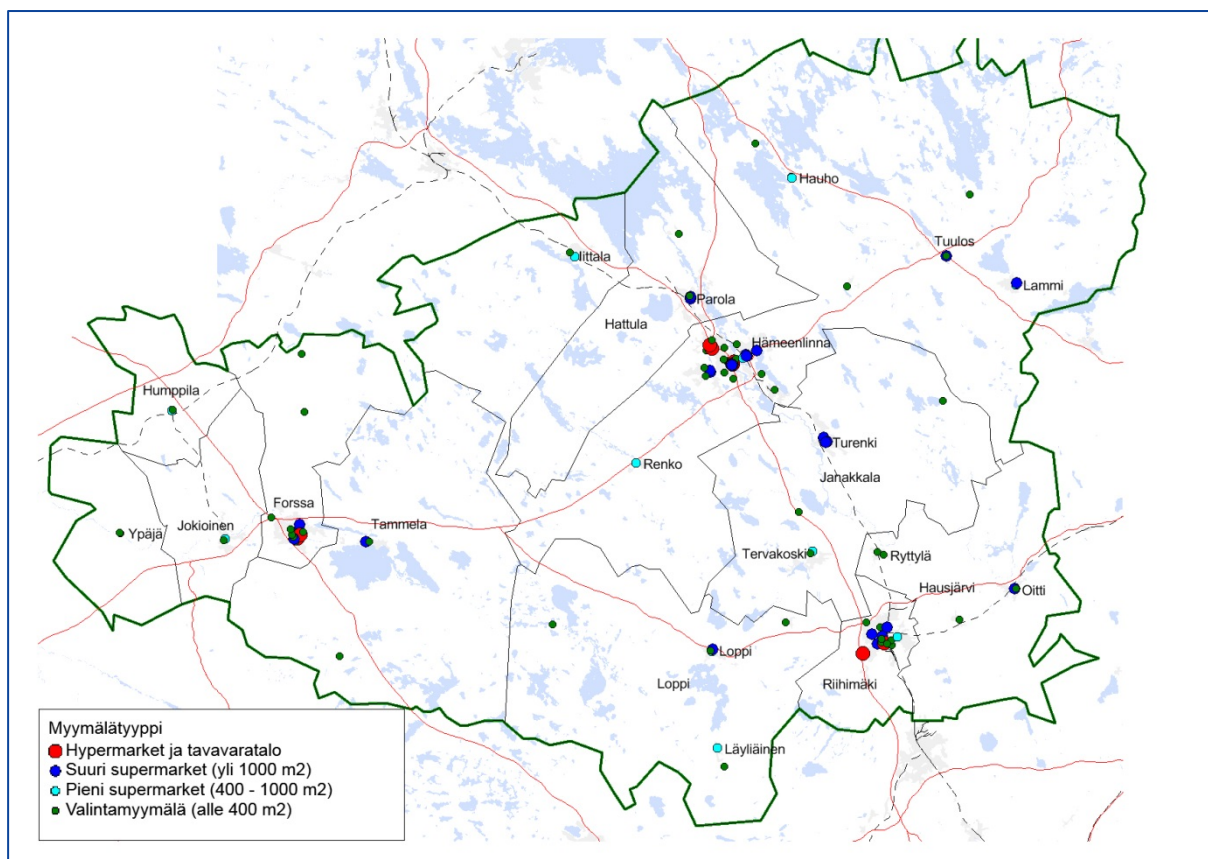
Kaupan liiketilat Kanta-Hämeen kunnissa 2015

K-m ²	Päivittäis- tavara- kauppa	Tiva ja auto- kauppa	Muut liiketilat	Liiketilat yhteensä	Suuryksiköt	Per asukas k-m ²	Ind 100 = Kanta- Häme	
Forssa	20 000	60 000	82 000	161 000	94 000	58 %	9,2	203
Humppila	1 000	0	14 000	15 000	7 000	47 %	6,1	136
Jokioinen	2 000	0	4 000	7 000	0	0 %	1,3	28
Tammela	2 000	0	2 000	5 000	0	0 %	0,8	17
Ypäjä	1 000	0	2 000	4 000	0	0 %	1,6	36
Forssan seutu	26 000	60 000	104 000	192 000	101 000	53 %	5,6	123
Hämeenlinna	41 000	124 000	199 000	366 000	204 000	56 %	5,4	119
Hattula	6 000	0	4 000	11 000	3 000	27 %	1,1	25
Janakkala	9 000	2 000	27 000	39 000	12 000	31 %	2,3	51
Hämeenlinnan seutu	56 000	126 000	230 000	416 000	219 000	53 %	4,4	97
Riihimäki	18 000	28 000	114 000	160 000	106 000	66 %	5,5	120
Hausjärvi	2 000	2 000	5 000	10 000	0	0 %	1,1	25
Loppi	2 000	3 000	10 000	16 000	4 000	25 %	1,9	43
Riihimäen seutu	22 000	33 000	129 000	186 000	110 000	59 %	4,0	88
Kanta-Häme	104 000	219 000	463 000	794 000	430 000	54 %	4,5	100

Lähde: WSP Kartoitus 2015

3.3. Päivittäistavarakaupan verkko

Kanta-Hämeen päivittäistavarakaupan verkko on moninainen. Hypermarketteja löytyy suurimmista seutukeskuksista, suuria supermarketteja suurimmista taajamista. Pienet supermarketit ja lähikaupat täydentävät verkkoa. Päivittäistavarakaupat ovat keskittyneet kuntakeskustaajamiin, mutta yksittäisiä päivittäistavarakauppoja on myös kylissä ja haja-asutusalueella.



Päivittäistavarakaupat Kanta-Hämeessä 2014

Lähde: A.C. Nielsen, Myymälärekisteri 2014

Pohjakartta: Maanmittauslaitoksen maastokartta 10/2015

Päivittäistavarakaupan verkon tilastoanalyysi pohjautuu A.C. Nielsenin päivittäistavarakaupan myymälärekisteriin 2014. Myymälärekisteri kattaa varsinaiset päivittäistavarakaupat, hypermarkettien ja tavaratalojen päivittäistavarakaupan sekä liikenneasemien yhteydessä toimivat erilliset päivittäistavarakaupat kuten ABC-marketit sekä Neste-asemien yhteydessä toimivat K-marketit. Rekisterissä on mukana myös osa päivittäistavarakaupan erikoismyymälöistä, lähinnä leipomo-, makeis- ja luontais- tuotemyymälöitä, joita ei kuitenkaan ole otettu mukaan tilastoanalyysiin, koska ne ovat luonteeltaan enemmän erikoiskauppoja kuin päivittäistavarakauppoja. Myymälärekisteristä puuttuvat perinteisten huoltoasemien, etnisten päivittäistavarakauppojen, joidenkin laajan tavaravalikoimien kauppojen, erikoismyymälöiden ja kioskien päivittäistavaroiden myynti. Mukana ei myöskään ole Alkoja. Päivittäistavarakaupan myyntitiedot ovat siten jonkin verran pienempiä kuin Tilastokeskuksen yritysrekisterin vuositilastosta lasketut päivittäistavarakaupan myyntitiedot.

Seuraavassa taulussa päivittäistavarakaupan myyntiala ja myynti on laskettu asukasta kohden kunnittain ja esitetty indeksinä, jotta päivittäistavarakauppaa kunnissa voidaan verrata keskenään. Hämeenlinna on poikkeuksellisesti jaettu Kanta-Hämeenlinnaan ja muuhun Hämeenlinnaan eli Hämeenlinnaan yhdistyneisiin kuntiin. A.C. Nielsenin myymälärekisterin euromääräiset myynnit ja myyntipinta-alat eivät ole julkista tietoa, joten niitä ei ole esitetty. Tiedot on siis esitetty indeksinä, jossa maakuntaa kuva-

taan indeksillä 100. Mikäli indeksi on kunnassa yli 100, on myyntialaa tai myyntiä asukasta kohden enemmän kuin maakunnassa keskimäärin. Mikäli teho on yli 100, on myyntiteho kunnassa parempi kuin koko alueella keskimäärin.

Kanta-Hämeessä päivittäistavarakauppa jakautuu varsin epätasaisesti asukasmäärän mukaan. Sekä myynti että myyntiala painottuvat seutukeskuksiin. Muissa kunnissa myynti ja myyntiala suhteessa asukasmäärään jäävät keskimääräistä alhaisemmaksi. Tämä kertoo siitä, että seutukeskukset palvelevat omaa seutuaan myös päivittäistavarakaupassa. Erityisesti Forssan seudulla päivittäistavarakauppa painottuu merkittävässä määrin Forssan kaupunkiin.

Päivittäistavarakaupan myyntiteho (€/my-m²) vaihtelee jonkin verran. Forssan seudulla myyntiteho on korkein Jokioisissa ja Ypäjällä, eli päivittäistavarakaupan pinta-alaa on keskimääräistä vähemmän suhteessa myyntiin. Hämeenlinnan seudulla Hämeenlinnassa on myyntiteho keskimääräistä, mutta Janakkalassa keskimääräistä korkeampaa. Suurin myyntitehokkuus on Riihimäellä, jossa myyntialaa on suhteessa myyntiin sekä asukasmäärään muita seutukeskuksia vähemmän.

Koko Suomen päivittäistavarakauppaan verrattuna, on Kanta-Hämeessä päivittäistavarakaupan pinta-alaa asukasta kohden jonkin verran keskimääräistä enemmän. Myynti asukasta kohden on keskimääräistä, mutta myyntiteho keskimääräistä alhaisempi.

Päivittäistavarakauppa Kanta-Hämeessä 2014

Indeksi 100 = Kanta-Häme yht.

	Myymlä- määrä	Myyntiala m ² Per asukas Ind. 100 = alue yht.		Myynti Per asukas Ind. 100 = alue yht.		Teho €/m ² Ind. 100 = alue yht.	Väestö osuus
		Osuus		Osuus			
Forssa	14	15 %	150	14 %	144	96	10 %
Humppila	2	1 %	80	1 %	67	84	1 %
Jokioinen	2	2 %	49	2 %	50	102	3 %
Tammela	3	2 %	53	2 %	44	84	4 %
Ypäjä	2	1 %	53	1 %	55	104	1 %
Forssan seutu	23	20 %	104	19 %	99	95	20 %
Kanta-Hämeenlinna	32	35 %	120	35 %	119	100	29 %
Hämeenlinna muu	12	8 %	88	8 %	82	94	10 %
Hattula	4	4 %	68	3 %	49	73	6 %
Janakkala	8	7 %	77	8 %	84	109	10 %
Hämeenlinnan seutu	56	55 %	101	53 %	99	98	54 %
Riihimäki	15	19 %	111	21 %	128	116	17 %
Hausjärvi	5	3 %	59	2 %	45	76	5 %
Loppi	7	4 %	77	3 %	74	95	5 %
Riihimäen seutu	27	25 %	95	27 %	103	108	26 %
Kanta-Häme	106	100 %	100	100 %	100	100	100 %
Suomi	3 157		86		99	111	

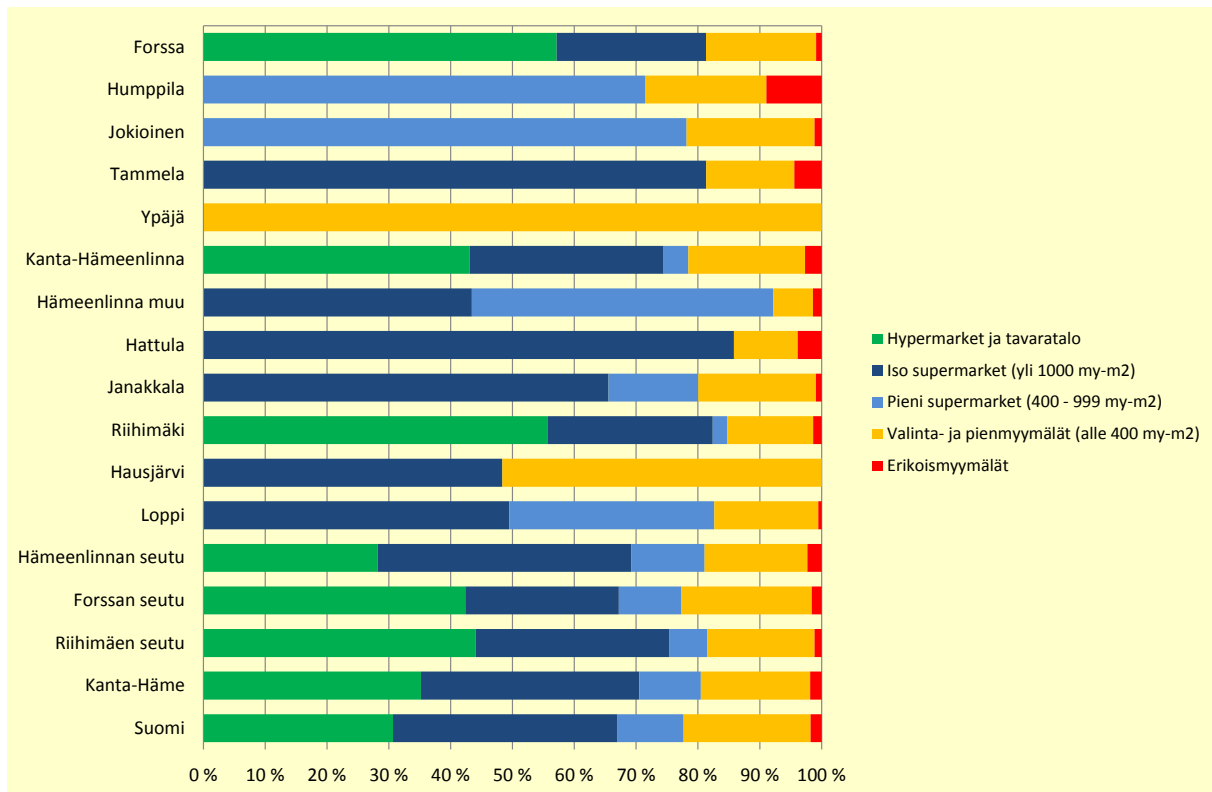
Ei sisällä päivittäistavaroiden erikoiskauppoja

Lähde: AC Nielsen

Päivittäistavarakaupan myyntiosuudet myymälätyypeittäin kertovat myymäläverkon rakenteesta. Päivittäistavarakaupan myynti jakautuu maakuntakaava-alueella myymälätyypeittäin samansuuntaisesti kuin koko Suomessa, painottuen kuitenkin hieman keskimääräistä enemmän hypermarketteihin. Suunnilleen kolmannes myynnistä myydään hypermarketeissa ja tavarataloissa ja saman verran suurissa supermarketeissa (myyntiala yli 1500 m²). Samoin noin kolmannes myynnistä kulkee pienten supermarketien tai valinta- ja pienmyymälöiden kautta.

Kunnittaiset erot myynnin jakautumisesta myymälätyypeittäin ovat suuret. Suuret myymälät hallitsevat markkinoita, siellä missä niitä on. Hypermarkettien myynnin osuus on erityisen suuri Forssassa ja Rii-

himäellä ja näiden vaikutus näkyy koko seudun luvuissa. Hämeenlinnassa hypermarkettien osuus jää näitä pienemmäksi. Suuria supermarketteja on suurimmissa kuntakeskuksissa, kun taas pienissä kuntakeskuksissa on vain pieniä supermarketteja tai valintamyymälöitä. Valintamyymälöiden ja pienmyymälöiden eli lähikauppatyyppisten myymälöiden myyntiosuus jää Ypäjää lukuun ottamatta kaikissa kunnissa kohtalaisen alhaiseksi.



Päivittäistavarakaupan myynnin jakautuminen myymälätyypeittäin 2014

Lähde: A.C. Nielsen, Myymälärekisteri 2014

Päivittäistavarakaupan saavutettavuus Kanta-Hämeessä

Etäisyys	Aukkaat	% asukkaista
1 km	102 659	59 %
3 km	145 707	83 %
5 km	158 091	90 %
10 km	171 354	98 %
yli 10 km	3 996	2 %

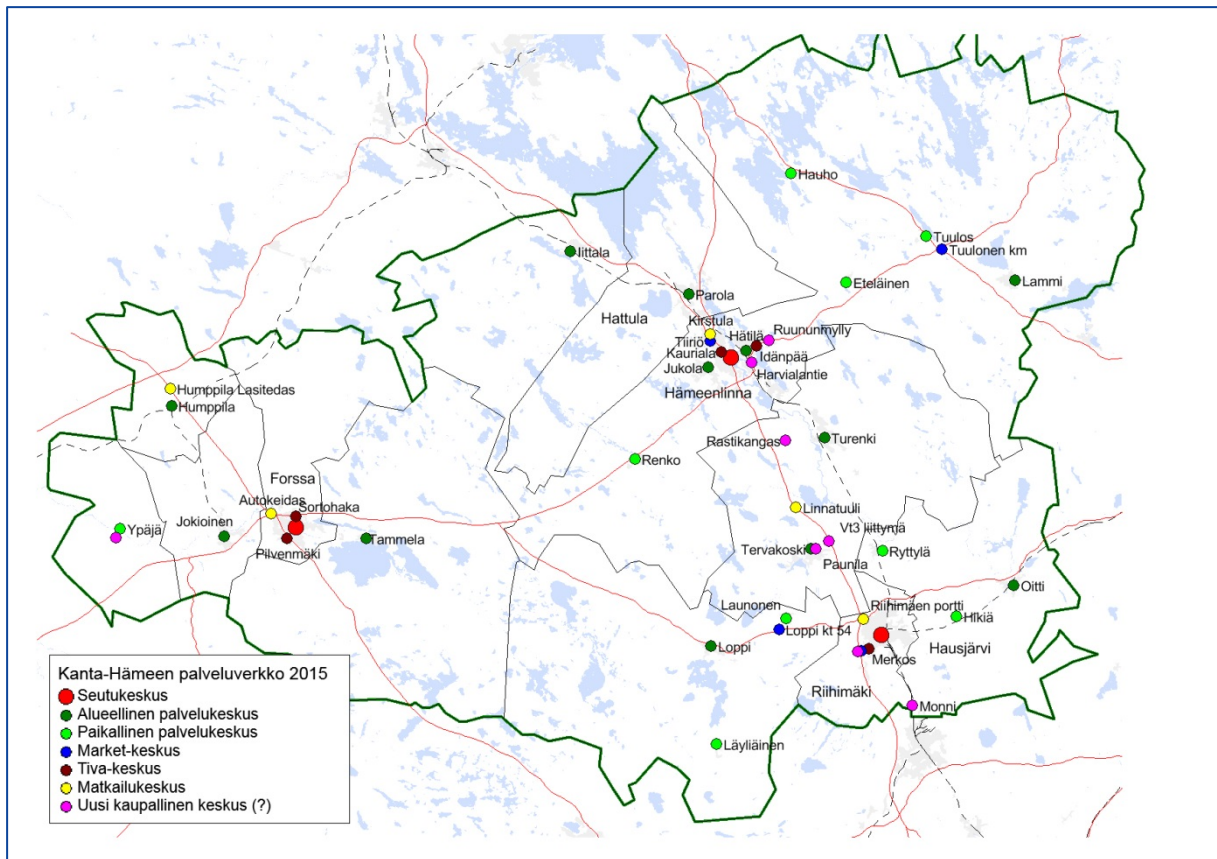
Lähde: Tilastokeskus, YRK/SYKE, A.C. Nielsen

Väestön keskittyminen taajamiin parantaa palvelujen saavutettavuutta. Kääntöpuolena väestön keskittymisessä on se, että haja-asutusalueilta ja kylistä väestö vähenee eikä lähikaupalle löydy toiminta- edellytyksiä. Näiltä osin palvelujen saavutettavuus tulee todennäköisesti huonemaan tulevaisuudessa.

3.5. Kanta-Hämeen kaupallinen palveluverkko

Kanta-Hämeen kaupan keskukset on luokiteltu kaupan tarjonnan laadun ja monipuolisuuden perusteella. Lähtötietona käytetään tilasto- ja kartoitusaineistoa, liitossa tehtävää maakunnan rakennetarkastelutyötä sekä osittain myös Kanta-Hämeen 1. vaihemaakuntakaavan keskusten luokittelua.

Kanta-Hämeen kaupan palveluverkko muodostuu monentasoisista keskuksista. Nykyiset keskukset on jaettu kuuteen luokkaan, joita ovat seutukeskus, alueellinen palvelukeskus, paikallinen palvelukeskus, market-keskus, tilaa vaativan kaupan keskus ja matkailukeskus. Lisäksi karttaan on merkitty mahdolliset uudet keskukset, jotka ovat joko toteutumattomia vaihemaakuntakaavan kaupan alueita (mukana myös vahvistamatta jätettyjä kaupan alueita) tai sidosryhmäkyselyn tuloksena saatuja tavoitteita kaupan alueiden kehittämiseksi.



Kaupallinen palveluverkko Kanta-Hämeessä 2015

Pohjakartta: Maanmittauslaitoksen maastotietokanta10/2015

Seutukeskuksia on kolme, Hämeenlinna, Riihimäki ja Forssa. Näiden vaikutuspiiri on laaja ja ulottuu muihin kuntiin ja yli maakuntarajan. Alueelliset palvelukeskukset ovat kaupan palvelurakenteeltaan kohtalaisen monipuolisia nykyisiä tai entisiä kuntakeskustajamia, joiden vaikutuspiiri ulottuu muihin läheisiin taajamiin.

Paikalliset palvelukeskukset ovat pieniä kuntakeskuksia tai taajamia, joiden vaikutuspiiri ei yllä juuri-kaan viereisiin taajamiin vaan pelkästään ympäröivään maaseutuun. Näillä ei ole seudullista merkitystä kaupan kannalta tarkasteluta.

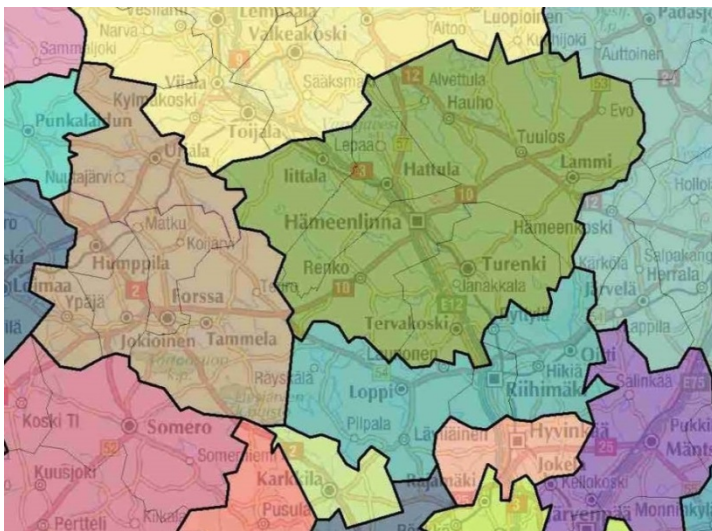
Keskustan ulkopuolisia kaupan keskittymiä ovat market-keskukset, joiden kaupan tarjonta pohjautuu hypermarket- tai laajan tavaravalikoiman kauppaan tai kauppakeskukseen ja alueella voi olla myös tilaa vaativaa kauppaa. Market-keskuksia ovat Tiirio, Tuulonen, Merkos ja Loppi kt 54. Tilaa vaativan kaupan alueiden tarjonta pohjautuu nimensä mukaisesti tilaa vaativaan kauppaan ja autokauppaan.

Matkailukeskuksen tarjonta painottuu matkailijoita palvelemaan kauppaan. Matkailukeskuksia on tällä hetkellä maakunnassa Humppilan lasitehdas, Autokeidas, Kirstula, Linnatuuli ja Riihimäen portti. Näistä osa on voimassa olevassa maakuntakaavassa tilaa vaativan kaupan suuryksikköalueita, mutta alueille ei ole vielä toteutunut tilaa vaativaa kauppaa merkittävässä määrin.

3.6. Kaupan vaikutusalueet

SYKE on tarkastellut asiointia TNS Gallup Oy:n Suuri Vaikutusalueututkimus (SVT) 2011- aineiston perusteella. Vaikutusalueututkimus on toteutettu kysymällä Internet-paneeliin osallistuneilta henkilöiltä, mistä he ovat viimeksi hankkineet palveluita. Tarkastelussa on mukana päivittäistavarakauppa, erikoiskauppa, kaupalliset palvelut, kulttuuripalvelut ja julkiset palvelut. Yhteenlasketun ja asiointitaajuudella painotetun asiointin perusteella SYKE on muodostanut aineistosta asiointialueita.

Kanta-Hämeen maakunnassa asiointialueet ovat pitkälti seutukohtaisia. Hämeenlinnan asiointialueeseen kuuluu Hämeenlinnan seutu ja Riihimäen asiointialueeseen kuuluu Riihimäen seutu. Forssan asiointialue on hieman seutukuntaa suurempi, Forssan seudun kuntien lisäksi siihen kuuluu Urjalan kunta. Erikoiskaupan asiointinnissa Urjala kuuluu kuitenkin Tampereen asiointialueeseen.



Yleiset asiointialueet (vasen kuva) ja päivittäistavarakaupan asiointialueet Kanta-Hämeessä

Lähde: SYKE/ TNS Gallup, Suuri vaikutusalueututkimus 2011

Päivittäistavarakaupan asiointialueena on yleensä oma kunta, mutta Kanta-Hämeessä päivittäistavarakaupan asiointialueet ovat kuntarajoja laajemmat. Riihimäen seudun kunnat ja Forssan seudun kunnat muodostavat seutukohtaiset asiointialueet, Janakkala muodostaa oman asiointialueensa ja Hämeenlinna ja Hattula yhtenäisen asiointialueen. Seutukeskusten päivittäistavarakaupan tarjonta on sen verran monipuolista, että myös päivittäistavarakaupassa käydään seutukeskuksissa. Osin päivittäistavarakaupan asiointia suuntautuu seutukeskukseen muun asiointin tai työssäkäynnin yhteydessä.

4. Kaupan markkinoiden kehitys

Kaupan kehitystä tarkastellaan tässä yleisesti sekä Kanta-Hämeen kaupan markkinoiden näkökulmasta. Kaupan markkinat muuttuvat jatkuvasti kulutuksen muutoksen myötä. Markkinoiden kehitystä kuvataan tässä kysyntäpotentiaalin eli ostovoiman suhteen sekä toteutuneen kysynnän eli myynnin suhteen.

4.1. Kaupan yleinen kehitys Suomessa

Päivittäistavarakaupan kehityksessä on yleinen pitkän ajan suuntaus ollut myymäläverkon harveneminen. Myymäläverkon supistuminen on kuitenkin viime vuosina hieman hidastunut varsinkin kaupunkiseuduilla ja uusia yksiköitä on rakennettu väestön kasvualueille. Taajamien ulkopuolella harvaan asutulla seudulla kauppojen väheneminen on yhä jatkunut.

Vielä viime vuosikymmenellä kehitettiin aktiivisesti hypermarketteja. Nykyään uusia hypermarketteja rakennetaan enää satunnaisesti ja hypermarkettien käyttötavaraosastojen pienentäminen on viime aikoina toteutunut vanhojen hypermarkettien uudistuessa. Päivittäistavarakaupan kehittämisen painopiste on tällä hetkellä suurissa supermarketeissa, joita rakennetaan väestön painopistealueille hyvin saavutettavissa oleviin paikkoihin. Suurten yksiköiden kehittämiseen vaikuttavat tuotevalikoimien kasvu sekä kuluttajien vaatimukset monipuolisesta tarjonnasta. Myös lähikauppoja kehitetään tiiviillä keskusta- ja asuinalueilla. Kaupan aukiolorajoitusten poistuttua pieniä päivittäistavarakaupan myymälöitä tullaan varmasti kasvattamaan myymäläkantaa uudistettaessa.

Erikoiskauppa on kasvanut päivittäistavarakauppaa nopeammin. Erityisesti kotiin ja vapaa-aikaan liittyvä kauppa on ollut vahvassa kasvussa. Alalle on tullut uusia liiketyyppejä ja nykyiset toimijat ovat laajentaneet tuotevalikoimiaan. Erikoiskaupassa on ollut trendinä myymäläkokojen kasvu. Muotikaupassa myymäläkoot ovat suurentuneet voimakkaan ketjuuntumisen seurauksena. Tilaa vaativan erikoiskaupan myymälät ovat kasvaneet sijoituessaan keskustojen reunoille suuriin myymäläkeskittymiin. Myymäläkonsepteja on kehitetty yhä suurempia sekä monipuolisempia valikoimia ja esillepanoja suosiviksi. Erikoiskauppaan on tullut suurmyymälöitä, jotka ovat hintamielikuvaltaan edullisia. Tämä trendi näyttää jatkuvan.

Erikoiskaupan omistus keskittyy ketjuuntumisen myötä. Suomeen on tullut uusia ulkomaisia ketjuyrityksiä, mikä tuo lisää tarjontaa. Ketjuliikkeet ovat sijoittuneet kauppakeskuksiin ja keskeisille liikepaikoille keskustoihin. Samalla yksityisten kauppiaitten myymälöiden suhteellinen osuus on pienentynyt, eivätkä ne ole päässeet ketjujen tavoin kauppakeskuksiin. Ketjun ulkopuolella toimiminen on kuitenkin onnistunut hyvin keskustoihin mm. erikoistuneilla ja oman alan asiantuntemukseen perustuvilla myymälöillä.

Vähittäiskaupan alueellinen keskittyminen on myös voimakasta. Kauppa keskittyy kaupunki- ja kuntakeskustoihin, kauppakeskuksiin sekä keskustojen ulkopuolisiin kauppakeskittymiin. Erikoiskauppa hakeutuu lähelle toisiaan. Pienimmissä keskittymissä on tyypillisesti enää vain paikallis- ja lähipalveluita. Monipuolisesti erikoiskauppaa on vain kaupunkien keskustoihin ja suurissa kaupan keskittymissä. Maakuntakaavan kuntakeskuksista löytyy vielä kohtuullinen paikallistason tarjonta, mutta erikoiskaupan rakentaminen keskittyy seutukeskuksiin.

Keskustakauppa on suomalaisissa kaupungeissa kehittynyt keskieuropalaisen esimerkin mukaisesti. Keskustoihin rakennetaan kauppakeskuksia, kävelykeskustoja kehitetään ja kortteleiden sisäosia otetaan kaupalliseen käyttöön. Keskustahakuisiin erikois kauppoihin kuten muotikauppaan on tullut ulkomailta ketjuja ja nämä ovat hakeutuneet keskustojen parhaille liikepaikoille. Kauppa kehittyy hyvillä liikepaikoilla, mutta tyhjiäkin tiloja löytyy lähinnä keskustojen reuna-alueilta tai muutoin huonoilta liikepaikoilta. Taantuma on lisännyt tyhjen liike tilojen määrää erityisesti niillä alueilla, jossa kaupan rakentaminen on ollut voimakasta.

Kauppakeskusten suosio kauppapaikkoina on säilynyt vahvana ja trendi on jatkumassa. Kauppakeskuksista on tullut moniala-keskuksia, joissa on kaupan ja kaupallisten palveluiden lisäksi myös julkisia palveluita sekä viihde- ja vapaa-aikan palveluita. Esimerkiksi elokuvateatterit, keilahallit, kuntosalit ja kylpylät ovat sijoittuneet uusiin kauppakeskuksiin eli ne ovatkin siten yhä enemmän viihdekeskuksia.

Kaupunkien keskustoissa on kortteleihin saneerattu tai rakennettu keskustakauppakeskuksia. Niissä vetovoimaisina yrityksinä ovat erikoiskaupat eikä niinkään päivittäistavarakauppa. Näitä tulee koko ajan lisää suomalaisiin kaupunkeihin sitä mukaa kun rakennuksia ja kortteleita määrätietoisesti kehitetään.

Nouseva ilmiö markkinoilla on hypermarket-vetoisten liikekeskusten laajentuminen kauppakeskusmaiksi kokonaisuuksiksi. Uusien hypermarkettien yhteyteen toteutetaan erikoisliikkeille tilaa enenemässä määrin ja vanhojen saneerattavien hypermarkettien laajennus koostuu pääosin erikoisliikkeille suunnitellusta lisäosasta. Näillä haetaan keskuksille lisää asiakaskuntaa kovenevassa kilpailussa.

Tilaa vaativaan kauppaan painottuvia kauppakeskittyä syntyi viime vuosikymmenellä Suomeen lukuisia. Niitä on rakentunut suurten kaupunkien lisäksi myös keskisuurten ja pienten kaupunkikeskusten ohikulkuteiden varteen. Tilaa vaativaan kauppaan painottuvissa kauppakeskityksissä vetureina ovat huonekalu-, rauta-, kodintekniikka- ja puutarha-alan suuret ketjumuymälät. Samalla tilaa vaativan kaupan myymälät ovat myös laajentaneet tuotevalikoimiaan merkittävästi keskustahakuiseen kauppaan. Taantuman myötä tilaa vaativan kaupan keskukset ovat menettäneet vetovoimaansa varsinkin, jos alue on asutuksesta syrjässä tai alueelta puuttuvat päivittäistavarakaupan palvelut.

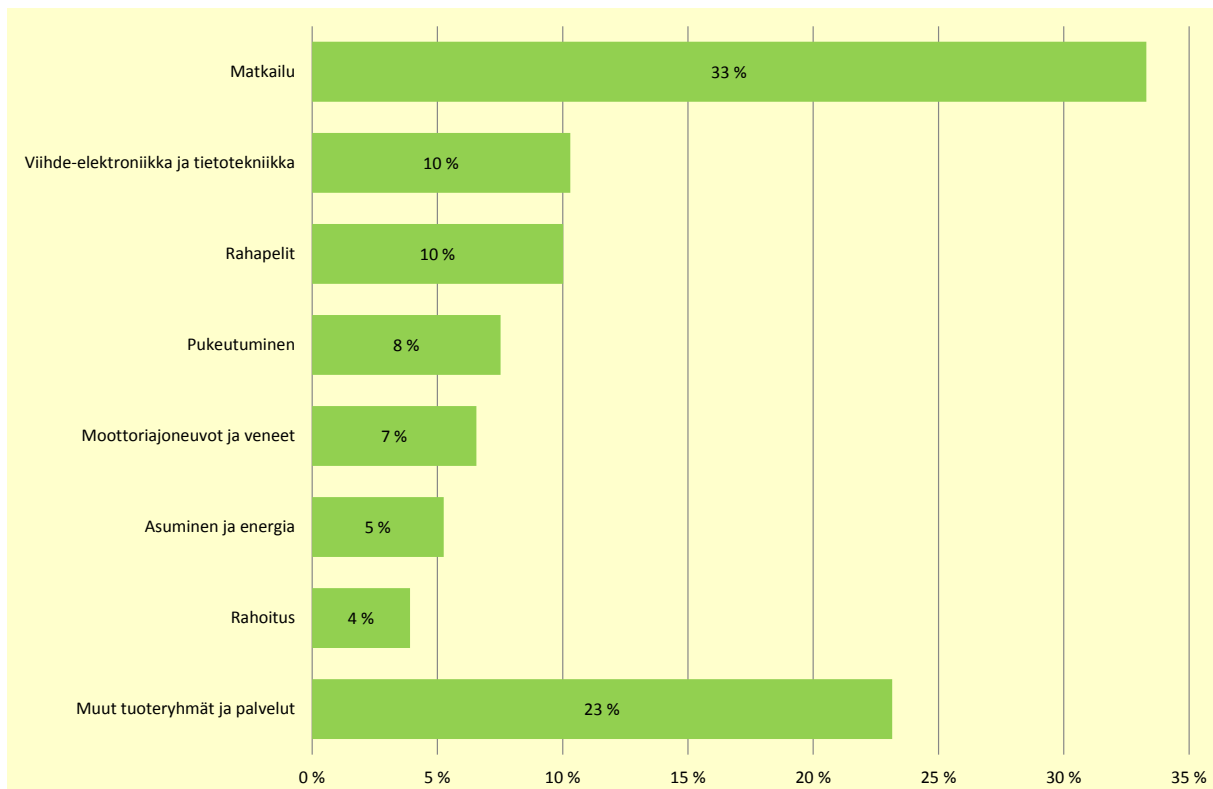
Tilaa vaativan kaupan keskittymiin on hakeutunut myös erikoistavarataloja eli ns. laajan tavaravalikoiman myymälöitä, joiden tavaravalikoimat muistuttavat yhä enemmän hypermarkettien käyttötavaravalikoimaa. Näiden erikoistavaratalojen kasvu on voimakasta. Tilaa vaativan kaupan luonne on muuttunut yhä enemmän toiminnaksi, jossa tilaa vaatii suuri tuotevalikoima, ei niinkään suurikokoiset tuotteet.

Liikennemyymälät ovat vauhdittaneet osaltaan kaupan sijoittumista keskustojen ulkopuolelle. Liikennemyymälöihin hakeutuu varsinaisen huoltamotoiminnan lisäksi päivittäistavarakauppaa ja ravintolatoimintaa. Lisäksi suurille liikenneasemille keskittyy myös erikoiskauppaa ja matkailupalveluita, joiden vetovoima ei useinkaan ole kuitenkaan yltänyt toivotunlaiseksi. Liikennemyymälöiden ympärille keskittyy usein myös muutakin kaupan toimintaa.

4.2. Verkkokaupan kehitys ja merkitys

Verkkokauppa on Suomessa kasvanut nopeasti, ja se on edelleen kasvussa. Verkkokauppa on viime vuosina kasvanut erityisen voimakkaasti informaatiotuotteiden ja aineettomien hyödykkeiden kuten esimerkiksi matkalippujen, teatterilippujen, erilaisten tietokone- ja mobiilipelien sekä rahapelien kaupassa, jossa tuote liikkuu tiedonvälityksellä eikä tuotetta tarvitse erikseen hakea esimerkiksi postista. Verkkokaupasta ostetaan kuitenkin paljon myös tavaraa ja tavaroiden osuus on kasvussa. Suosituimmat vähittäiskaupan tuoteryhmät verkkokaupassa ovat viihde-elektroniikka ja tietotekniikka, pukeutuminen sekä moottoriajoneuvot ja veneet. Päivittäistavarakaupan tuotteita ostetaan verkosta harvoin.

Kokonaisuudessaan verkkokaupan arvo vuonna 2014 oli yhteensä 10,5 miljardia euroa, josta vähittäiskaupan osuus oli kolmannes eli 3,6 miljardia euroa. Vähittäiskaupan kokonaisarvoon suhteutettuna verkkokaupan osuus on noin kahdeksan prosenttia. Osuus on kuitenkin kasvussa, sillä verkkokauppa kasvaa nopeammin kuin koko vähittäiskauppa, jonka kasvu on viimeisten vuosien aikana ollut hidasta.



Verkkokaupan suurimmat tuoteryhmät 2014

Lähde: Verkkokauppatilasto 2014; ASML, Kaupan liitto, TNS Gallup



Verkkokaupan kehitys 2010-2014 ja vähittäiskaupan osuus verkkokaupasta

Lähde: Verkkokauppatilasto 2014; ASML, Kaupan liitto, TNS Gallup

Verkkoa kuluttajat käyttävät paljon perinteisen kaupan rinnalla. Kuluttajat tutustuvat tuotteisiin verkossa ennen ostospäätöstä. Erityisen merkittävänä verkkokaupan hyötynä ovat myös tuotteen jälkimarkkinat ja käyttötiedon hakeminen verkossa ostamisen jälkeen. Verkkoyhteys kauppaan on siten tullut merkittäväksi myyntiä ja jälkimarkkinointia edistäväksi tiedonjakokanavaksi, vaikka itse ostaminen tapahtuuakin myymälästä.

Maakuntakaavojen laadinnan yhteydessä on pohdittu, kuinka paljon verkkokauppa vähentää kiinteiden myymälöiden liiketilan tarvetta. Tutkimuksia ja perusteltuja arvioita ei tästä ole julkaistu. Suuressa mittakaavassa verkkokauppa ei vielä näytä vaikuttaneen kokonaisliiketilamäärään. Vaikka verkkokauppa on 2000-luvulla kasvanut nopeasti, on myös liiketilamäärä ollut kasvussa. Joillakin toimialoilla verkkokaupan kasvu ja tuotteiden digitalisoituminen näkyy kuitenkin myymäläkannassa. Matkatoimistojen määrä on vähentynyt, kun matkailupalvelujen myynti on pitkälle siirtynyt verkkoon, samoin on käynyt pankkikonttoreille. Vähittäiskaupassa digitalisoitumisen vaikutus näkyy ehkä merkittävästi mm. fotokaupassa, tietotekniikkakaupassa sekä muussa kodintekniikkakaupassa. Myös levykauppojen vähentymisen syynä on osin musiikin ja tallenteiden digitalisoituminen.

On myös toimialoja, joissa kasvu ei juuri suuntaudu verkkoon. Näitä ovat mm. henkilökohtaiset palvelut eli kampaajat, kauneushoitolat jne. Myös terveystalvet sekä liikunta- ja hyvinvointipalveluissa verkkokaupan vaikutus liiketilamäärään jäänee marginaaliseksi, vaikka tietyn tyyppisiä palveluketjun osia voi verkkoon siirtäkin. Autokaupassa verkossa valikoimaan tutustuminen on jo arkipäivää, mutta ostotapahtuma toteutuu pääosin myymälässä. Autoja halutaan esitellä ja tutustua myymälöissä. Myöskään huoltamo- ja korjaamotoimintaa ei voida siirtää verkkoon.

Suuri osa vähittäiskaupan myymälöistä toimii sekä verkossa että kiinteissä myymälöissä. Myyntiä saadaan kumpaakin kautta ja liiketilaa tarvitaan, vaikka osa myynnistä saadaan verkkokaupan kautta. Varsinaiset verkkokaupat ovat myös avanneet kivijalkamyymälöitä. Ne ovat usein isoja ja niissä asioidaan myös lähialuetta kauempaa. Toimivana esimerkkinä ovat Verkkokauppa.comin myymälät. Tulevaisuudessa menestyvät parhaiten ne, jotka osaavat yhdistää oikealla konseptilla verkon ja myymälän.

Verkkokaupan noutopisteet myös lisäävät liiketilan tarvetta, erityisesti kun posti on vähentänyt toimipisteitään. Tulevaisuudessa tarvitaan verkkokaupan takia enemmän paikkoja, josta tuotteita noudetaan. Noutopisteiden tulee olla helposti saavutettavissa olevissa paikoissa ja paikoissa, joissa asioidaan muutoinkin. Päivittäistavarakaupat ja kioskit ovat monipuolistaneet toimintaansa kehittämällä pakettipalveluita, jotta asiakkaat saavat verkkokauppojen tuotteet noudettua. Tämä on kasvattanut pienten myymälöiden tilantarvetta 10 - 30 m². Hyvä verkkokaupan toimitusten noutopaikka on yrityksen oma kivijalkamyymälä, jolloin asiakas voidaan saada tekemään lisäostoja myymälässä.

Täsmällisiä arvioita siitä, kuinka paljon verkkokauppa tulevaisuudessa syö liiketilaa, ei vielä pystytäkään tekemään. Vähittäiskauppa uskoo yhä liiketilaan ainakin, jos tätä arvioidaan hankkeiden kautta. Kuluttajien kauppa-asiointi ei ole ainoastaan tuotteiden ja tavaroiden noutoa kaupasta, vaan asiointiin sisältyy mm. elämyksiä, sosiaalisia kontakteja ja asiantuntemusta, joten pääosa kaupasta tulee edelleenkin toteutumaan myymälöissä. Nykyistä kehitystä sekä tulevaisuuden arvioita peilaten verkkokauppa ei todennäköisesti tule syömään liiketilatarvetta ainakaan suorassa suhteessa myynnin volyymiin.

Koska verkkokaupan kilpailuetu usein painottuu hintaan ja verkkokaupasta puuttuu henkilökohtainen palvelu, se kilpailee todennäköisesti eniten suurten itsepalveluun perustuvien kauppojen kanssa. Ulkomailta on arvioitu, että mm. hypermarkettien laajat käyttötavaraosastot tulevat kasvavan verkkokaupan myötä pienenemään. Henkilökohtaisia palveluita tarjoaviin pienempiin kauppoihin verkkokaupalla olisi vähemmän vaikutusta, varsinkin jos ne itse onnistuvat toimimaan verkossa. Koska ihmiset odottavat kaupalta/asiointilta myös elämyksiä ja viihdettä, tarvitaan mm. keskustakauppoja ja -palveluita edelleen tulevaisuudessakin. Britanniassa tehdyn tutkimuksen (konsultointiyritys Deloitte) mukaan keskustojen kaupat ovat hyvin joustavia ja uudistumiskykyisiä. Ne voivat olla voittajia meneillään olevassa rakenteellisessa muutoksessa. Sen sijaan, että internet veisi asiakkaat kaupoista pois, se työntää heidät takaisin kauppoihin noutamaan verkosta tilattuja tuotteita.

4.3. Kaupan liikevaihdon kehitys Suomessa ja Kanta-Hämeessä

Viimeisen 20 vuoden aikana vähittäiskaupan myynti ja ostovoima on Suomessa kasvanut keskimäärin yli kolmen prosentin vuosivauhdilla. Vuonna 2009 ostovoima ja vähittäiskaupan myynti notkahtivat, mutta vuonna 2010 myynti kääntyi jälleen kasvuun. Parin viimeisen vuoden aikana myynti on ollut jälleen hienoisessa laskussa, tosin vuonna 2015 myynnin määrä kasvoi edellisvuodesta hintojen laskun takia. Kehitys on kuitenkin ollut varsin eritasoista kaupan eri toimialoilla.

Oheisessa taulussa arvon muutos kuvaa vähittäiskaupan liikevaihdon kehitystä euroina. Määrän muutoksessa inflaation vaikutus on poistettu eli määrän muutos kuvaa kaupan reaalista kasvua 20 vuoden jaksolla.

Vähittäiskaupan liikevaihdon kehitys Suomessa 1995 - 2015

	Muutos 1995-2015		Vuosi muutos ka.	
	arvo	määrä	arvo	määrä
Pt-kauppa	214 %	154 %	3,9 %	2,2 %
Pt-erikoiskauppa	286 %	187 %	5,4 %	3,2 %
Pt-kauppa yhteensä	205 %	148 %	3,6 %	2,0 %
Tavaratalokauppa	219 %	236 %	4,0 %	4,4 %
Rautakauppa	213 %	129 %	3,9 %	1,3 %
Kodinkone-, tietokone- ja puhelinkauppa	248 %	1889 %	4,6 %	15,8 %
Huonekalu- ja sisustuskauppa	214 %	166 %	3,9 %	2,6 %
Venekauppa	257 %	165 %	4,8 %	2,5 %
Kirjakauppa	85 %	61 %	-0,8 %	-2,4 %
Urheilukauppa	256 %	267 %	4,8 %	5,0 %
Muotikauppa	163 %	168 %	2,5 %	2,6 %
Apteekki ja terveyskauppa	282 %	248 %	5,3 %	4,6 %
Kukka- ja puutarhakauppa	183 %	168 %	3,1 %	2,6 %
Kulta- ja kellokauppa	162 %	83 %	2,4 %	-1,0 %
Optikot	218 %	201 %	4,0 %	3,5 %
Muu erikoiskauppa	292 %	195 %	5,5 %	3,4 %
Posti- ja nettikauppa	170 %	212 %	2,7 %	3,8 %
VÄHITTÄISKAUPPA	205 %	187 %	3,6 %	3,2 %
Moottoriajoneuvojen vähittäiskauppa	234 %	259 %	4,3 %	4,9 %
Moottoriajoneuvojen huolto ja korjaus	274 %	138 %	5,2 %	1,6 %
Huoltamot	133 %	72 %	1,4 %	-1,6 %

Lähde: Tilastokeskus, vähittäiskaupan liikevaihtokuvaaja

Vähittäiskaupan ja autokaupan kehityksestä Kanta-Hämeessä on vertailukelpoista tietoa vuosilta 2007 – 2012 sekä 2013 - 2014 Viimeisimpien tilastovuosien tiedot eivät kuitenkaan ole aikasarjana verrannollisia edellisiin vuosiin johtuen Tilastokeskuksen tilastointi uudistuksesta.

Vähittäis- ja autokauppa on Kanta-Hämeessä kehittynyt vuosien 2007 – 2012 välisenä aikana keskimääräistä paremmin, mutta vuonna 2014 heikoimmin edellisvuoteen verrattuna kuin koko Suomessa. Vähittäiskaupan myynti on kehittynyt parhaiten Riihimäen seudulla, keskimääräisesti Hämeenlinnan seudulla ja heikohkosti Forssan seudulla.

Vähittäis- ja autokaupan kehitys Kanta-Hämeessä 2007-2012 ja 2013-2014

Ind 100 = 2007 ja 2013

	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Forssa	100	103	91	88	97	101	100	94
Humppila	100	120	88	91	86	88	100	95
Jokioinen	100	108	109	111	112	106	100	96
Tammela	100	116	114	108	97	107	100	65
Ypäjä	100	110	103	92	100	98	100	90
Forssan seutu	100	105	92	90	97	100	100	93
Hämeenlinna	100	106	106	109	113	115	100	95
Hattula	100	112	113	111	113	118	100	105
Janakkala	100	107	106	123	127	130	100	90
Hämeenlinnan seutu	100	107	106	109	113	116	100	96
Riihimäki	100	125	122	126	134	136	100	107
Hausjärvi	100	103	105	122	133	177	100	85
Loppi	100	111	102	105	109	110	100	97
Riihimäen seutu	100	121	118	123	131	135	100	103
Kanta-Häme	100	109	105	107	113	116	100	97
<i>Hyvinkää</i>	<i>100</i>	<i>105</i>	<i>98</i>	<i>101</i>	<i>107</i>	<i>109</i>	<i>100</i>	<i>90</i>
Suomi	100	105	100	103	109	111	100	100

Vuodet 2013-14 eivät ole verrannollisia aikasarjaan 2007-12 johtuen tilastouudistuksesta

Lähde: Tilastokeskus

4.4. Ostovoima ja ostovoiman siirtymät Kanta-Hämeessä

Ostovoima kuvaa markkina-alueen yksityisen kulutuksen kysyntää. Vähittäiskauppaan kohdistuva ostovoima on laskettu Tilastokeskuksen kulutustutkimuksen sekä vähittäiskaupan myyntitilastojen pohjalta. Ostovoima kertoo alueen paikallisväestön ostokyvystä ja sen kohdistumisesta kaupan eri toimialoille. Ostovoima kertoo alueen asukkaiden markkinapotentiaalin, mutta ei sitä, missä asukkaat todellisuudessa rahansa käyttävät, eli missä ostovoima toteutuu myyntinä.

Kanta-Hämeessä on vähittäiskauppaan kohdistuvaa ostovoimaa yhteensä noin 1,3 miljardia euroa. Autokauppaan ja huoltamotoimintaan kohdistuvaa ostovoimaa on yli 500 miljoonaa. Maakunnan ostovoimasta yli puolet on Hämeenlinnan seudulla, Forssan seudulla on viidennes ja Riihimäen seudulla neljännes.

Vähittäiskauppaan kohdistuva ostovoima Kanta-Hämeessä

2014	Pt-kauppa Alko	Tiva	Muu erikois- kauppa	Vähittäis- kauppa	Autokauppa huoltamot
Forssa	59	27	46	132	52
Humppila	7	3	6	17	7
Jokioinen	16	8	13	37	15
Tammela	18	9	14	41	17
Ypäjä	8	4	6	17	7
Forssan seutu	108	51	84	243	99
Hämeenlinna	242	105	174	521	203
Hattula	31	14	22	67	27
Janakkala	56	24	40	120	48
Hämeenlinnan seutu	330	143	236	708	277
Riihimäki	103	45	75	223	87
Hausjärvi	28	12	20	60	24
Loppi	26	11	18	56	22
Riihimäen seutu	158	68	113	339	134
Kanta-Häme	596	262	432	1 290	510

Lähde: Santasalo Ky

Ostovoiman siirtymiä analysoimalla arvioidaan, miten maakunnan kauppa palvelee markkinoita. Siirtymät saadaan vertaamalla vähittäiskaupan toimialoihin kohdistunutta ostovoimaa toteutuneeseen myyntiin. Myynnin lähteenä on käytetty Tilastokeskuksen yritystilastoa. Ostovoima ja ostovoiman siirtymät on laskettu vuodelle 2014, koska uusimmat kuntakohtaiset vähittäiskaupan myyntitiedot ovat vuodelta 2014.

Yleisesti päivittäistavarakauppa-asioinnit hoidetaan lähellä. Arkisin elintarvikeostot tehdään usein lähellä kotia ja lähinnä viikonloppuisin käydään lähialuetta hieman kauempana monipuolisessa päivittäistavarakaupassa. Erikoiskaupan ostoksia haetaan kauempaakin. Mitä harvemmin tuotetta ostetaan, sitä yleisemmin sitä voidaan ostaa kaukaakin. Muotikauppa keskittyy suuriin kaupunkeihin ja niin keskittyvät ostoksetkin. Erikoiskaupan ostosmatkojen yhteydessä hoidetaan myös päivittäistavarakauppa-asiointia, mikä lisää päivittäistavarakaupan siirtymiä monipuolisiin keskittymiin. Vaikka tilaa vaativa kauppa keskittyy, vetovoimaisia tilaa vaativan kaupan myymälöitä on myös pienissä keskuksissa. Autokauppa keskittyy omille alueilleen, ja autokaupassa käydään myös yli maakuntarajojen. Autokaupan ostovoiman siirtymiä ei ole laskettu, koska huoltamotoiminnan tilastointi ei kata automaattihuoltamoita, lisäksi autokaupan myynnissä verojen sekä yritysostojen ja leasingin osuus on merkittävä. Näin ollen siirtymät eivät ole luotettavasti laskettavissa.

Ostovoiman siirtymät Kanta-Hämeessä 2014

% ostovoimasta	Hämeenlinn	Hattula	Janakkala	Hämeenlinnan seutu	Riihimäki	Hausjärvi	Loppi	Riihimäen seutu
Päivittäistavarakauppa ja Alko	5 %	-39 %	-1 %	0 %	17 %	-41 %	-15 %	1 %
Tilaa vaativa kauppa	2 %	-95 %	-78 %	-21 %	57 %	-83 %	-25 %	18 %
Muu erikoiskauppa	-7 %	-76 %	-60 %	-22 %	-13 %	-88 %	-49 %	-32 %
Erikoiskauppa yhteensä	-3 %	-83 %	-67 %	-22 %	13 %	-86 %	-40 %	-13 %
Vähittäiskauppa yhteensä	0 %	-63 %	-36 %	-12 %	15 %	-65 %	-29 %	-6 %

% ostovoimasta	Forssa	Humppila	Jokioinen	Tammela	Ypäjä	Forssan seutu	Kanta-Häme
Päivittäistavarakauppa ja Alko	41 %	-32 %	-47 %	-54 %	-44 %	1 %	0 %
Tilaa vaativa kauppa	78 %	-80 %	-71 %	-100 %	-100 %	1 %	-6 %
Muu erikoiskauppa	-4 %	85 %	-87 %	-93 %	-91 %	-32 %	-27 %
Erikoiskauppa yhteensä	27 %	22 %	-81 %	-96 %	-95 %	-19 %	-19 %
Vähittäiskauppa yhteensä	33 %	-3 %	-66 %	-77 %	-72 %	-10 %	-10 %

Ostovoiman siirtymät ovat positiiviset seutukunnissa, kun taas pienemmissä kunnissa negatiiviset. Ostovoimaa virtaa pienemmistä kunnista suurempiin. Kokonaisuudessaan Kanta-Hämeen ostovoiman siirtymät ovat negatiiviset. Ostovoimaa siirtyy sekä etelään pääkaupunkiseudulle että pohjoiseen Tampereen seudulle, luvuissa on nähtävissä myös verkkokaupan vaikutus. Siirtymät ovat suurimmat erikoiskaupassa. Päivittäistavarakaupassa nettosiirtymä on nolla, eli maakuntaan virtaa ostovoimaa mm. loma-asukkailta yhtä paljon kuin ostovoimaa virtaa Kanta-Hämeestä maakunnan ulkopuolelle.

Hämeenlinnassa ostovoiman siirtymät eivät ole samaa tasoa muiden seutukeskusten kanssa. Tämä johtuu osittain kuntayhdistymisistä, eli Hämeenlinnan kaupunki on keskustaajamaa huomattavasti laajempi. Vastaavasti keskustaajamaan on sijoittunut pääosa kaupoista, kun taas pienissä keskuksissa erityisesti erikoiskaupan tarjonta on vähäistä. Hämeenlinnan osalta ei ole vielä nähtävissä kauppakeskus Goodmanin vaikutukset, koska kauppakeskus avautui vasta joulumyyntiin 2014. Tilanne kuvaa pikemmin rakennusaikaista tilannetta. Siirtymät erikoiskaupan osalta ovat kauppakeskuksen myötä vahvistuneet ja hyvin todennäköisesti muuttuneet positiivisiksi.

4.5. Ostovoiman kehitys

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

2000-luvulla vähittäiskaupan myynti ja ostovoima ovat kasvaneet usean prosentin vuosivauhdilla. Viime vuosina kaupan kehityksessä on tapahtunut muutos. Vuoden 2012 loppupuoliskolta lähtien kaupan myynti on hiipunut yhtäjaksoisesti. Edelliskerran kaupan myynti supistui vuonna 2009, mutta lasku jäi noin vuoden mittaiseksi.

Toimialoittaiset vaihtelut kaupan kehityksessä ovat suuria. Keskimääräistä nopeammin kasvavat kodinkonekauppa, terveystarvikkeiden kauppa ja urheilukauppa. Pitkällä aikavälillä kulutuksen ennustetaan yhä kasvavan, mutta tähänastista selvästi hillitymmällä vauhdilla. Pitkän aikavälin ennusteeseen mahtuu sekä nousuja että laskuja. Tämänhetkisen taantuman ei siten odoteta olevan merkitsevä pitkällä aikavälillä tarkasteltuna. Yleisesti taantumaa seuraa aina jossain vaiheessa kasvu, taantumavuosien aikana ostotarpeet patoutuvat ja tämän jälkeen saattavat lähteä purkautumaan joillakin toimialoilla voimakkaastikin. Kasvun odotetaan pitkällä tähtäimellä hidastuvan aikaisemmasta. Mitä pidemmälle ennusteita tehdään, sitä epävarmempia ennusteet ovat.

Ostovoiman kasvua on arvioitu kahden eri mallin pohjalta, ns. perinteisen kasvuennusteen sekä hitaan kasvun pohjalta. Ostovoiman kehitystä on tässä selvityksessä arvioitu hieman maltillisemmin kuin aikaisemmassa palveluverkkoselvityksessä. Perinteisessä kasvuennusteessa ostovoiman arvioidaan kasvavan vuoteen 2040 päivittäistavarakaupassa prosentin vuosivauhdilla ja erikoiskaupassa noin 2

% vuodessa. Hitaan kasvun mallissa ostovoima kasvaa päivittäistavarakaupassa puolen prosentin vuosivauhdilla ja erikoiskaupassa noin prosentin vuosivauhdilla.

Ostovoiman kehitys 2014 - 2040

€/asukas	Perinteinen kasvu	Hidas kasvu
Päivittäistavarakauppa ja Alko	1,0 %	0,5 %
Tilaa vaativa kauppa	1,7 %	0,8 %
Muu erikoiskauppa	2,0 %	1,0 %
Erikoiskauppa yhteensä	1,9 %	0,9 %
Vähittäiskauppa yhteensä	1,5 %	0,7 %
Autokauppa ja huoltamot	1,6 %	0,8 %
Ravintolat	2,0 %	1,0 %
Kauppa ja palvelut yhteensä	1,6 %	0,8 %

Ennusteet ovat positiivisia mutta realistisia, kun tarkastellaan vähittäiskaupan toteutunutta kehitystä. 1990-luvun lopun ja 2000-luvun alun kehityslukuihin tuskin kuitenkaan päästään pitkällä aikajaksolla. Ennusteet on tehty varovaisesti ottaen huomioon kaupan kasvun hidastuminen/pysähtyminen sekä kasvun vuosivaihtelut, jolloin ennusteet eivät ole herkkiä yksittäisille taantumavuosille. Tähän mennessä vähittäiskauppaan kohdistuva kulutus on pitkällä aikavälillä ollut jatkuvassa kasvussa. Pidemmällä tulevaisuudessa kasvua voi suuntautua kuitenkin enemmän palveluihin. Ostovoiman kasvu kuvaa reaalista kasvua eli määrällistä kasvua. Esitetty ostovoima ei siten pidä sisällään inflaatiota.

Ostovoimakehitysluvut on laskettu Kanta-Hämeen väestösuunnitteen 2016-2040 pohjalta sekä perinteisen että hitaan kasvun vaihtoehdoissa. Lisäksi näytetään vastaavat luvut Tilastokeskuksen väestöennusteen pohjalta laskettuna. Tauluista voidaan havaita, että ostovoiman kasvuun on ostovoiman vuosittaisella kasvuvauhdilla selvästi suurempi merkitys kuin väestöennusteella.

Ostovoiman kehitys Kanta-Hämeessä 2025 ja 2040

Kanta-Hämeen väestösuunnitteen 2016-2040 mukaan

Ostovoiman perinteinen kasvu

2025	Pt-kauppa		Muu erikois-	Vähittäis-	Autokauppa
	Alko	Tiva	kauppa	kauppa	huoltamot
Forssa	65	32	56	153	61
Humppila	8	4	7	18	8
Jokioinen	18	9	15	43	18
Tammela	20	10	17	47	20
Ypäjä	8	4	7	19	8
Forssan seutu	119	60	102	281	115
Hämeenlinna	281	130	223	634	249
Hattula	36	17	28	80	33
Janakkala	65	30	50	146	58
Hämeenlinnan seutu	382	176	301	860	340
Riihimäki	122	56	97	274	108
Hausjärvi	32	15	25	72	29
Loppi	30	14	23	67	27
Riihimäen seutu	184	85	145	414	165
Kanta-Häme	685	321	548	1 554	619

Ostovoiman perinteinen kasvu

2040	Pt-kauppa		Muu erikois-	Vähittäis-	Autokauppa
	Alko	Tiva	kauppa	kauppa	huoltamot
Forssa	76	43	76	195	80
Humppila	9	5	9	23	10
Jokioinen	21	12	21	54	23
Tammela	23	14	23	60	26
Ypäjä	10	6	9	25	11
Forssan seutu	140	79	139	357	149
Hämeenlinna	349	182	322	853	343
Hattula	43	23	39	105	44
Janakkala	80	42	72	195	80
Hämeenlinnan seutu	473	247	434	1 153	467
Riihimäki	154	80	142	376	152
Hausjärvi	40	21	36	97	41
Loppi	38	20	34	91	38
Riihimäen seutu	231	121	212	564	230
Kanta-Häme	843	446	784	2 074	846

Hidas kasvu

Pt-kauppa	Muu erikois-		Vähittäis-	Autokauppa
Alko	Tiva	kauppa	kauppa	huoltamot
62	29	50	141	56
7	4	6	17	7
17	8	14	40	16
19	9	15	44	18
8	4	6	18	8
113	55	91	259	105
266	119	201	586	229
34	15	25	74	30
62	27	45	135	54
362	161	272	795	312
115	51	87	253	100
31	14	23	67	27
28	13	21	62	25
174	78	131	382	152
649	294	494	1 436	569

Hidas kasvu

Pt-kauppa	Muu erikois-		Vähittäis-	Autokauppa
Alko	Tiva	kauppa	kauppa	huoltamot
67	34	59	159	64
8	4	7	19	8
19	10	16	44	18
21	11	18	49	21
9	4	7	20	8
123	62	107	292	119
307	144	248	698	275
38	18	30	86	35
71	33	56	160	64
415	195	334	944	374
135	63	110	308	122
35	17	28	79	32
33	16	26	75	30
203	95	163	462	185
741	352	604	1 697	678

Tilastokeskuksen väestöennusteen mukaan

Ostovoiman perinteinen kasvu

2025	Pt-kauppa		Muu erikois-	Vähittäis-	Autokauppa
	Alko	Tiva	kauppa	kauppa	huoltamot
Forssa	64	32	54	150	60
Humppila	8	4	6	18	7
Jokioinen	18	9	15	41	17
Tammela	19	10	16	45	19
Ypäjä	8	4	7	19	8
Forssan seutu	116	58	99	272	111
Hämeenlinna	281	130	223	634	249
Hattula	35	17	28	80	32
Janakkala	63	29	49	141	57
Hämeenlinnan seutu	380	175	300	855	338
Riihimäki	120	55	96	271	107
Hausjärvi	32	15	24	71	29
Loppi	29	14	23	65	27
Riihimäen seutu	181	84	143	408	163
Kanta-Häme	677	317	541	1 535	611

Ostovoiman perinteinen kasvu

2040	Pt-kauppa		Muu erikois-	Vähittäis-	Autokauppa
	Alko	Tiva	kauppa	kauppa	huoltamot
Forssa	72	41	72	185	75
Humppila	8	5	8	22	9
Jokioinen	20	11	19	50	21
Tammela	21	12	21	55	24
Ypäjä	9	5	9	23	10
Forssan seutu	131	74	130	335	140
Hämeenlinna	337	176	310	823	331
Hattula	41	22	38	101	42
Janakkala	73	38	66	177	73
Hämeenlinnan seutu	451	236	414	1 101	446
Riihimäki	144	75	133	352	143
Hausjärvi	37	20	34	90	38
Loppi	34	18	31	82	34
Riihimäen seutu	215	113	197	525	215
Kanta-Häme	798	422	741	1 961	800

Hidas kasvu

Pt-kauppa	Muu erikois-		Vähittäis-	Autokauppa
Alko	Tiva	kauppa	kauppa	huoltamot
60	29	49	138	55
7	4	6	16	7
17	8	13	38	16
18	9	15	42	17
8	4	6	17	7
110	53	89	252	102
267	119	201	586	229
34	15	25	74	30
60	27	44	130	52
360	161	270	790	310
114	51	86	251	99
30	13	22	65	27
28	12	20	61	24
172	77	129	377	149
641	290	488	1 419	562

Hidas kasvu

Pt-kauppa	Muu erikois-		Vähittäis-	Autokauppa
Alko	Tiva	kauppa	kauppa	huoltamot
63	32	55	151	60
7	4	6	18	7
17	9	15	41	17
19	10	16	45	19
8	4	7	19	8
115	58	100	273	112
296	138	239	674	265
36	17	29	83	34
64	30	51	145	58
397	186	319	902	357
127	59	103	289	114
33	15	26	74	30
30	14	24	68	27
189	89	152	430	172
701	333	571	1 605	641

Paikallisten asukkaiden lisäksi myös loma-asukkaat tuovat ostovoimaa Kanta-Hämeeseen. Kesämök-kibarometrin mukaan loma-asukkaat viiptyvät Kanta-Hämeessä mökillään keskimäärin 77 vuorokautta vuodessa. Luku on suuri, mutta sitä selittää se, että valtaosa mökkiläisistä on eläkeläisiä. Päivittäistä-varakauppaostoksiin loma-asukkaat käyttävät rahaa keskimäärin noin 26 € vrk/talous eli noin 2000 euroa vuodessa loma-asuntoa kohden. Muihin mökkitarvikeisiin kulutetaan vuodessa keskimäärin noin 600 euroa taloutta kohden. Myös korjausrakentamiseen käytetään rahaa ja lisäksi loma-asukkaat käyttävät rahaa mökkiseudullaan muihin henkilökohtaisiin ostoihin.

Loma-asukkaiden vähittäiskaupan ostovoimapotentiaali Kanta-Hämeessä oli vuonna 2014 noin 35 miljoonaa euroa. Ostovoima on laskettu maakunnan ulkopuolisten loma-asukkaiden mukaan (luku 2.3). Maakunnan asukkaiden ostovoimaan nähden loma-asukkaiden merkitys on vähäinen, vain noin kolme prosenttia. Suurin merkitys on päivittäistavarakaupassa. Muihin kuntiin verrattuna Tammelassa ja Lopella loma-asukkaiden merkitys on kuitenkin kohtalaisen suuri.

Loma-asukkaiden ostovoimapotentiaali Kanta-Hämeessä

2014	Pt-kauppa		Muu erikois-	Vähittäis-	Autokauppa
	Alko	Tiva	kauppa	kauppa	huoltamot
Forssa	0,7	0,2	0,1	1,0	0,0
Humppila	0,5	0,2	0,1	0,7	0,0
Jokioinen	0,3	0,1	0,0	0,4	0,0
Tammela	3,5	1,2	0,6	5,4	0,2
Ypäjä	0,4	0,1	0,1	0,6	0,0
Forssan seutu	5,4	1,9	0,9	8,2	0,3
Hämeenlinna	8,5	2,9	1,5	12,9	0,5
Hattula	1,8	0,6	0,3	2,8	0,1
Janakkala	1,4	0,5	0,2	2,2	0,1
Hämeenlinnan seutu	11,7	4,1	2,0	17,8	0,6
Riihimäki	0,3	0,1	0,0	0,4	0,0
Hausjärvi	1,1	0,4	0,2	1,7	0,1
Loppi	4,8	1,7	0,8	7,3	0,3
Riihimäen seutu	6,2	2,1	1,1	9,4	0,3
Kanta-Häme	23,2	8,1	4,0	35,4	1,2

Loma-asukkaiden ostovoima verrattuna maakunnan asukkaiden ostovoimaan

2014	Pt-kauppa		Muu erikois-	Vähittäis-	Autokauppa
	Alko	Tiva	kauppa	kauppa	huoltamot
Forssa	1 %	1 %	0 %	1 %	0 %
Humppila	6 %	5 %	1 %	4 %	0 %
Jokioinen	2 %	1 %	0 %	1 %	0 %
Tammela	19 %	14 %	4 %	13 %	1 %
Ypäjä	5 %	4 %	1 %	4 %	0 %
Forssan seutu	5 %	4 %	1 %	3 %	0 %
Hämeenlinna	3 %	3 %	1 %	2 %	0 %
Hattula	6 %	5 %	1 %	4 %	0 %
Janakkala	3 %	2 %	1 %	2 %	0 %
Hämeenlinnan seutu	4 %	3 %	1 %	3 %	0 %
Riihimäki	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %
Hausjärvi	4 %	3 %	1 %	3 %	0 %
Loppi	18 %	15 %	5 %	13 %	1 %
Riihimäen seutu	4 %	3 %	1 %	3 %	0 %
Kanta-Häme	4 %	3 %	1 %	3 %	0 %

Loma-asukkaiden ostovoiman arvioidaan kasvavan päivittäistavarakaupassa prosentin vuodessa mökkitaloutta kohden sekä erikoiskaupassa pari prosenttia vuodessa. Kasvu pohjautuu perinteisen kasvun malliin, kun oletetaan että loma-asuminen on yleisesti kasvussa ja loma-asumiseen panostetaan tulevaisuudessa nykyistä enemmän. Vuoteen 2025 loma-asukkaiden vähittäiskaupan ostovoimapotentiaali kasvaa 44 euroon ja vuoteen 2040 mennessä 52 miljoonaan euroon.

Loma-asukkaiden ostovoimapotentiaali Kanta-Hämeessä

2025						2040					
	Pt-kauppa		Muu erikois-	Vähittäis-	Autokauppa		Pt-kauppa		Muu erikois-	Vähittäis-	Autokauppa
	Alko	Tiva	kauppa	kauppa	huoltamot		Alko	Tiva	kauppa	kauppa	huoltamot
Forssa	0,8	0,3	0,2	1,3	0,0		1,0	0,3	0,2	1,5	0,0
Humppila	0,6	0,2	0,1	0,9	0,0		0,6	0,2	0,1	1,0	0,0
Jokioinen	0,3	0,1	0,1	0,5	0,0		0,4	0,1	0,1	0,6	0,0
Tammela	4,2	1,6	0,8	6,6	0,2		5,2	1,7	0,8	7,7	0,2
Ypäjä	0,4	0,2	0,1	0,7	0,0		0,5	0,2	0,1	0,8	0,0
Forssan seutu	6,3	2,4	1,2	9,9	0,3		7,8	2,5	1,3	11,6	0,4
Hämeenlinna	9,9	3,8	1,9	15,6	0,5		12,3	4,0	2,0	18,3	0,6
Hattula	2,1	0,8	0,4	3,3	0,1		2,5	0,8	0,4	3,8	0,1
Janakkala	1,8	0,7	0,3	2,8	0,1		2,4	0,8	0,4	3,5	0,1
Hämeenlinnan seutu	13,8	5,3	2,6	21,7	0,7		17,2	5,6	2,8	25,6	0,8
Riihimäki	0,3	0,1	0,1	0,5	0,0		0,4	0,1	0,1	0,6	0,0
Hausjärvi	1,4	0,5	0,3	2,1	0,1		1,8	0,6	0,3	2,6	0,1
Loppi	5,9	2,2	1,1	9,2	0,3		7,7	2,5	1,3	11,5	0,4
Riihimäen seutu	7,6	2,9	1,4	11,9	0,4		9,9	3,2	1,6	14,7	0,5
Kanta-Häme	27,6	10,6	5,3	43,5	1,4		34,9	11,3	5,7	51,9	1,6

4.6. Liiketilän lisätarve

Ostovoiman kasvun pohjalta arvioidaan tulevaa liiketilän lisätarvetta Kanta-Hämeessä. Laskelma pohjautuu alueen asukkaiden ostovoiman kasvuun. Liiketilän lisätarve on laskettu vuosille 2025 ja 2040. Ostovoiman kasvu on suhteutettu pinta-alaksi toimialoittaisten keskimääräisten myyntitehokkuuksien avulla. Myyntitehokkuus on arvioitu vähittäiskaupan myynnin ja kartoitettujen liiketilojen pohjalta. Myyntitehokkuus vaihtelee kaupan toimialoittain.

Liiketilän lisätarve on laskettu keskimääräisillä nykyisillä myyntitehokkuuksilla. Mikäli myyntiteho kasvaa paljon, myös kaupan investointihakkuus uuteen liiketilaan kasvaa, ja tämä taas laskee myyntitehoa. Koska tietoa myyntitehokkuuden kehityksestä ei ole, ja koska kaavoituksen tulee pikemmin olla mahdollistavaa kuin rajoittavaa, ei tässä selvityksessä ole oletettu myyntitehokkuuden kasvavan. Oletuksena on, että kaupan kehitysmahdollisuuksia halutaan alueella tukea eli kaavoitetaan sopivia kauppapaikkoja ja luodaan mahdollisuuksia kaupan kasvulle.

Käytetty myyntitehokkuus

Kerrosala = 1,25 * Myyntipinta-ala

	€/k-m ²	€/my-m ²
Päivittäistavarakauppa ja Alko	5 600	7 000
Tilaa vaativa kauppa	2 500	3 100
Muu erikoiskauppa	3 500	4 300
Erikoiskauppa yhteensä	3 100	3 800
Autokauppa ja huoltamot	6 400	8 100
Ravintolat	4 000	5 100

Vähittäiskaupan lisäksi myös kaupalliset palvelut tarvitsevat liiketilaa ja ne käyttävät samoja liiketiloja vähittäiskaupan kanssa. Palveluiden liiketilatarpeen on laskettu suuntaa-antavasti olevan 20 % kaupan tarpeesta. Lisäksi palveluiden tarpeeseen lisätään ravintolapalvelut. Keskustoissa palvelujen osuus on suurempi kuin muilla kaupan alueilla. Tulevaisuudessa palvelujen osuus voi olla laskettua

suurempikin, mikäli ostovoimaa suunnataan tuoteostojen sijaan palveluihin. Tällöin vastaavasti kaupan tarve olisi pienempi, joten kokonaismitoitukseen ei tällä lasketa olevan vaikutusta.

Liiketilän lisätarve lasketaan sekä ostovoiman hitaan kasvun että perinteisen kasvun vaihtoehdolle. Väestöennusteena käytetään Kanta-Hämeen väestösuunnitetta 2016 - 2040. Liiketilän lisätarpeet lasketaan vuosille 2025 ja 2040, joka on maakuntakaavan tavoitevuosi. Lisäksi vuoden 2040 liiketilän lisätarpeen rinnalla näytetään tarve Tilastokeskuksen väestöennusteen pohjalta laskettuna. Tilastokeskuksen ennusteen mukaan liiketilän lisätarve jää hieman alhaisemmaksi kuin Kanta-Hämeen oman väestösuunnitteen mukaan, mutta ero ei ole suuri. Liiketilän lisätarpeeseen vaikuttaa enemmän ostovoiman kasvuvauhti.

Liiketilän lisätarve Kanta-Hämeessä vuoteen 2025

Kanta-Hämeen väestösuunnite 2016-2040

Ostovoiman perinteinen kasvuennuste

k-m ²	Forssan seutu	Hämeen- linnan- seutu	Riihi-mäen seutu	Kanta- Häme
Päivittäistavarakauppa ja Alko	2 000	9 300	4 700	16 000
Tilaa vaativa kauppa	3 600	15 000	7 400	26 000
Muu erikoiskauppa	5 200	20 200	10 000	35 400
Erikoiskauppa yhteensä	8 800	35 200	17 400	61 400
Vähittäiskauppa yhteensä	10 800	44 500	22 100	77 400
Autokauppa ja huoltamot	2 400	9 900	5 000	17 300
Ravintolat	1 700	6 700	3 400	11 800
Muut kaupalliset palvelut	2 160	8 900	4 400	15 460
Kauppa ja palvelut yhteensä	17 060	70 000	34 900	121 960

Ostovoiman hidas kasvu

k-m ²	Forssan seutu	Hämeen- linnan- seutu	Riihi-mäen seutu	Kanta- Häme
Päivittäistavarakauppa ja Alko	800	5 800	2 900	9 500
Tilaa vaativa kauppa	1 500	8 800	4 500	14 800
Muu erikoiskauppa	2 100	11 300	5 700	19 100
Erikoiskauppa yhteensä	3 600	20 100	10 200	33 900
Vähittäiskauppa yhteensä	4 400	25 900	13 100	43 400
Autokauppa ja huoltamot	1 000	5 700	2 900	9 600
Ravintolat	700	3 700	1 900	6 300
Muut kaupalliset palvelut	880	5 200	2 600	8 680
Kauppa ja palvelut yhteensä	6 980	40 500	20 500	67 980

Liiketilän lisäatarve Kanta-Hämeessä vuoteen 2040

Kanta-Hämeen väestösuunnite 2014-2040
Ostovoiman perinteinen kasvuennuste

k-m ²	Forssan seutu	Hämeen- linnan- seutu	Riihimäen seutu	Kanta- Häme
Päivittäistavarakauppa ja	5 600	25 400	13 000	44 000
Tilaa vaativa kauppa	11 400	44 400	22 600	78 400
Muu erikoiskauppa	15 800	59 800	30 200	105 800
Erikoiskauppa yhteensä	27 200	104 200	52 800	184 200
Vähittäiskauppa yhteensä	32 800	129 600	65 800	228 200
Autokauppa ja huoltamot	7 800	30 100	15 500	53 400
Ravintolat	5 200	19 800	10 100	35 100
Muut kaupalliset palvelut	6 560	25 800	13 300	45 660
Kauppa ja palvelut yhtee	52 360	205 300	104 700	362 360

Tilastokeskuksen väestö suunnite

Ostovoiman perinteinen kasvuennuste

Forssan seutu	Hämeen- linnan- seutu	Riihimäen seutu	Kanta- Häme
4 100	21 600	10 200	35 900
8 700	38 900	18 400	66 000
13 000	53 400	25 500	91 900
21 700	92 300	43 900	157 900
25 800	113 900	54 100	193 800
6 200	26 500	12 600	45 300
4 300	17 800	8 600	30 700
5 160	22 800	10 800	38 760
41 460	181 000	86 100	308 560

Ostovoiman hidas kasvu

k-m ²	Forssan seutu	Hämeen- linnan- seutu	Riihimäen seutu	Kanta- Häme
Päivittäistavarakauppa ja	2 600	15 200	8 000	25 800
Tilaa vaativa kauppa	4 700	23 900	12 500	41 100
Muu erikoiskauppa	6 600	30 700	16 000	53 300
Erikoiskauppa yhteensä	11 300	54 600	28 500	94 400
Vähittäiskauppa yhteensä	13 900	69 800	36 500	120 200
Autokauppa ja huoltamot	3 200	15 800	8 300	27 300
Ravintolat	2 300	10 100	5 200	17 600
Muut kaupalliset palvelut	2 780	13 900	7 300	23 980
Kauppa ja palvelut yhtee	22 180	109 600	57 300	189 080

Ostovoiman hidas kasvu

Forssan seutu	Hämeen- linnan- seutu	Riihimäen seutu	Kanta- Häme
1 200	11 800	5 600	18 600
2 700	19 400	9 200	31 300
4 500	25 700	12 300	42 500
7 200	45 100	21 500	73 800
8 400	56 900	27 100	92 400
1 800	12 900	6 200	20 900
1 500	8 600	4 100	14 200
1 680	11 400	5 400	18 480
13 380	89 800	42 800	145 980

Laskema kertoo, kuinka paljon uutta liiketilaa tarvitaan Kanta-Hämeessä, jos koko maakunnan asukkaiden ostovoiman kasvu toteutuu uutena kaupan tilana. Tämän lisäksi lisäpotentiaalia saadaan myös loma-asukkaista sekä myös matkailusta/ohiajavasta liikenteestä. Kuntakohtaiset tarpeet on laskettu kunnan omien asukkaiden ja loma-asukkaiden pohjalta. Tarve ei aina kohdistu kuitenkaan omaan kuntaan, vaan pienistä kunnista siirtyä kysyntää suuriin keskuksiin. Tämä on otettu huomioon arvioitaessa kaupan mitoitusta.

Loma-asukkaiden liiketilän lisäatarve on laskettu ostovoiman kasvun pohjalta käyttäen samoja myyntitehokkuuslukuja kuin maakunnan asukkaiden ostovoiman kasvun pohjalta lasketussa liiketilatarvelaskelmassa.

Loma-asukkaiden ostovoima kasvaa kohtalaisen paljon, mutta euromääräinen kasvu on pientä verrattuna paikallisten asukkaiden ostovoiman kasvuun. Loma-asukkaiden merkitys liiketilän lisäatarpeeseen jää maakuntakaava-alueella kokonaisuudessaan kohtalaisen vähäiseksi, mutta Tammelassa ja Lopella merkitys on kohtainen.

Haastetta liikerakentamisen kannalta tuo loma-asukkaiden kausiluontoisuus. Kysyntä ei ole tasaista ympäri vuoden, eikä liiketilaa rakenneta suurimman piikin mukaan. Liiketilaa ei ole mahdollista rakentaa niin, että se olisi puolen vuotta vajaakäytössä. Useimmiten pyritään pärjäämään vähemmällä ja sesonkina palvellaan alimitoitettuna.

Matkailijoiden ja ohiajavien autoilijoiden liiketilatarvetta ei ole erikseen laskettu, koska varsinaisten kaupan keskittymien eli keskustojen ja market- ja tilaa vaativan kaupan alueiden markkinoilla ne eivät ole merkittäviä, vaan pääosa asiakkaista on maakunnan asukkaita tai loma-asukkaita. Ylimaakunnalliset ostovoiman siirtymät ovat alueella pienet; ostovoiman siirtymät maakunnasta ulos ovat suuremmat kuin maakuntaan päin. Ohikulkevalla liikenteellä on kuitenkin merkitystä liikennepalveluiden ympärille kehittyneissä kaupan keskittymissä, mm. Humppilassa. Muut matkailijat käyttävät matkailupalveluita, mutta ostosmatkailua ei Kanta-Hämeessä juuri esiinny.

Verkkokauppa on kasvussa, ja sen merkitystä avattiin luvussa 4.2. Verkkokaupan osuudesta vähittäiskaupassa ja sen eri toimialoilla tulevaisuudessa voidaan tehdä vain karkeita arvioita. Koska liiketilan tarvelaskennassa on paljon muitakin epävarmuustekijöitä, on laskelmiin syytä tuoda väljyyttä. Kaavoilla ei myöskään ole tarvetta ohjata, käydäänkö kauppaa verkossa vai myymälöissä. Kaavoilla tulee mahdollistaa, että kysyntää vastaava tarve voidaan toteuttaa liiketiloina. Maakuntakaavan suurpiirteisyyden vuoksi on tässä päädytty siihen, että verkkokauppa vähentää koko ostovoiman kasvun pohjalta laskettua liiketilatarvetta 5 - 10 prosentilla. Vastaavaa vähennystä on käytetty mm. Uudenmaan maakuntakaavassa, Pohjois-Savossa ja Pohjois-Karjalassa sekä valmisteilla olevassa Päijät-Hämeen maakuntakaavassa. Verkkokauppavähennys tarkoittaa käytännössä sitä, että 5-10 % ostovoiman kasvusta suuntautuu kiinteiden myymälöiden sijaan verkkokauppaan. Ostovoiman hitaan kasvun mallissa suurempi osa suuntautuu verkkokauppaan kuin ostovoiman perinteisen kasvun mallissa.

Liiketilan lisätarve ei ole suoraan kaavallinen mitoitus. Kaavallisen mitoituksen tulisi olla suurempi kuin liiketilan lisätarve, koska kaavat jäävät osin toteutumatta. Kilpailun toimivuuden kannalta kaupalla tulee olla myös vaihtoehtoisia sijaintipaikkoja. Mikäli kaava laaditaan liian tiukalla mitoituksella, osa kysyntää vastaavasta liiketilasta saattaa jäädä toteutumatta. Näin ollen liiketilan lisätarpeessa on otettu huomioon kaavallinen joustovara 1,3 –kertomella. Vuoteen 2040 mennessä kaavallinen liiketilan lisätarve Kanta-Hämeessä on verkkokauppa huomioon ottaen ja ostovoiman kasvusta riippuen noin 230.000 – 460.000 k-m².

Liiketilän lisätarve Kanta-Hämeessä vuoteen 2040

Ostovoiman perinteinen kasvu

k-m ²	Asukkaat*	Loma- asukkaat*	Verkko- kauppa -5%	Kaavallinen mitoitus + 30 %	Kaavallinen liiketilän lisätarve yhteensä
Forssa	28 900	100	-1 400	8 700	36 300
Humppila	3 300	100	-200	1 000	4 200
Jokioinen	7 800	100	-400	2 300	9 800
Tammela	8 700	600	-400	2 600	11 500
Ypäjä	3 600	100	-200	1 100	4 600
Forssan seutu	52 300	1 000	-2 600	15 700	66 400
Hämeenlinna	153 000	1 400	-7 700	45 900	192 600
Hattula	17 800	300	-900	5 300	22 500
Janakkala	34 500	300	-1 700	10 400	43 500
Hämeenlinnan seutu	205 300	2 000	-10 300	61 600	258 600
Riihimäki	71 100	0	-3 600	21 300	88 800
Hausjärvi	17 200	200	-900	5 200	21 700
Loppi	16 400	1 100	-800	4 900	21 600
Riihimäen seutu	104 700	1 300	-5 300	31 400	132 100
Kanta-Häme	362 300	4 300	-18 200	108 700	457 100

Ostovoiman hidas kasvu

k-m ²	Asukkaat*	Loma- asukkaat*	Verkko- kauppa -10 %	Kaavallinen mitoitus + 30 %	Kaavallinen liiketilän lisätarve yhteensä
Forssa	12 700	100	-1 300	3 800	15 300
Jokioinen	1 200	100	-100	400	1 600
Humppila	3 200	100	-300	1 000	4 000
Tammela	3 700	600	-400	1 100	5 000
Ypäjä	1 400	100	-100	400	1 800
Forssan seutu	22 200	1 000	-2 200	6 700	27 700
Hämeenlinna	82 300	1 400	-8 200	24 700	100 200
Hattula	8 900	300	-900	2 700	11 000
Janakkala	18 400	300	-1 800	5 500	22 400
Hämeenlinnan seutu	109 600	2 000	-10 900	32 900	133 600
Riihimäki	39 700	0	-4 000	11 900	47 600
Hausjärvi	8 900	200	-900	2 700	10 900
Loppi	8 700	1 100	-900	2 600	11 500
Riihimäen seutu	57 300	1 300	-5 800	17 200	70 000
Kanta-Häme	189 100	4 300	-18 900	56 800	231 300

* Asukkaiden ja loma-asukkaiden ostovoiman kasvun johdosta aiheutuva liiketilatarve

4.7. Liiketilän lisätarpeen suuntaaminen keskustatyyppisille alueille ja muille alueille

Liiketilän lisätarvelaskelma on tehty kuntakohtaisesti, mutta laskelmat eivät vielä kerro mihin kaupan alueelle liiketilatarve suuntautuu. Kaupan toiminnan mukaan liiketilän lisätarve on jaettu keskustahakuihin toimintoihin ja keskustan ulkopuolisten alueiden toimintoihin. Puhdas toimialajako ei ole soveltuva, sillä keskustat ja muut kaupan alueet ovat yleensä monipuolisia ja alueille sijoittuu monen toimialan myymälöitä. Eli keskusta-alueilla on myös tilaa vaativaa kauppaa ja muilla alueille jonkin verran päivittäistavarakauppaa ja erikoiskauppaa.

Liiketilatarpeen suuntaamisessa keskustoihin ja muille alueille on otettu huomioon MRL:n 71 b §:n kaupan sisältövaatimukset maakuntakaavassa eli mm. se ettei suunniteltu maankäyttö saa haitata merkittävästi keskustojen kaupallisia palveluja ja kehittämistä. Suuntaamisessa on otettu huomioon nykyinen liiketilän jakautuminen keskusta-alueille ja muille alueille sekä myös tavoitteellinen toimialarakenne erityyppisillä alueille, niin etteivät muut kaupan keskittymät vaikuta liikaa keskustakauppaan. Keskusta-alueille suuntautuu suuri osa päivittäistavarakaupan tarpeesta ja suurin osa muun erikoiskaupan ja palvelujen tarpeesta. Vastaavasti muille alueille suuntautuu suurin osa tilaa vaativan kaupan sekä autokaupan tarpeesta. Tilaa vaativan kaupan tarvetta kohdistuu pienessä mittakaavassa myös keskusta-alueille.

Oheisessa taulussa on toimialoittain esitetty, kuinka suuri osa liiketilatarpeesta on suunnattu keskusta-alueille ja muille alueille. Liiketilän lisätarvetta suunnataan pitkälle nykytilan mukaan, kuitenkin niin, että nykyistä suurempi osuus päivittäistavarakaupasta toteutuisi keskusta-alueilla mutta vastaavasti uuden tilaa vaativan kaupan painopiste on muilla alueille, minne toimialan kasvu tyypillisimmin hakeutuukin. Kokonaisuudessaan liiketilän lisätarpeesta suuntautuu keskustoihin hieman yli puolet ja vastaavasti muille alueille hieman alle puolet.

Liiketilän lisätarpeen suuntaaminen keskustoihin ja muille kaupan alueille

	Keskustat	Muut alueet
Päivittäistavarakauppa	90 %	10 %
Tilaa vaativa kauppa	10 %	90 %
Muu erikoiskauppa	80 %	20 %
Autokauppa ja huoltamot	0 %	100 %
Kaupalliset palvelut	80 %	20 %

Keskustatyyppisillä alueille tarkoitetaan tässä kaupunkien ja kuntien perinteisiä ydinkeskustoja ja kirjokylä sekä alakeskuksia ja muita kyliä. Keskustatyyppisiä alueita ovat myös asuinalueen lähipalvelukeskukset. Keskustatyyppinen alue ei tässä ole sama kuin maakunta- tai yleiskaavoihin merkitty keskustatoimintojen alue. Suuryksikköalueet ja muut market- ja tilaa vaativan kaupan alueet keskustan tuntumassa tai sen ulkopuolella ovat vastaavasti muita alueita, samoin kuin alueet, joille ei vielä kauppaa ole sijoittunut ja jotka eivät ole uusia aluekeskuksia. Muita alueita ovat myös liikenneasema-alueet ja matkailualueet ja muut kaupan alueet, jotka eivät ole asuinalueiden keskuksia.

Keskustojen ulkopuolisille alueille on suunnattu pieni määrä päivittäistavarakauppaa ja muuta erikoiskauppaa. Keskustojen ulkopuolelle voi myös sijoittaa päivittäistavarakauppaa esimerkiksi liikenneasemien yhteyteen ja matkailukeskuksiin. Myös paikallisia päivittäistavarakauppoja voi jossakin tilanteessa sijoittaa näille muille kaupan alueille, ilman että sillä olisi vaikutusta keskustakauppaan. Muille alueille sopii luontevasti myös joidenkin erikoiskaupan toimialojen myymälöitä kuten lastentarvikekauppaa, eläinkauppaa tai polkupyöräkauppaa. Yksittäisten pienten erikoiskaupan myymälöiden

sijoittaminen keskustan ulkopuolisille alueille ei yleensä haittaa keskustojen nykyisiä palveluja tai niiden kehittämistä. Lisäksi tilaa vaativan kaupan myymälöissä myydään myös jonkin verran erikoiskaupan tuotteita. Muille alueille voidaan sijoittaa myös sellaisia laajan tavaravalikoiman myymälöitä, jotka eivät keskustoihin sovi. Tällaisia ovat mm. sisustustavaratalot tai laajan tavaravalikoiman myymälät, joiden tuotevalikoima painottuu tilaa vaativaan kauppaan, mutta joissa myydään myös erikoiskaupan tuotteita. Tällaisten liiketyyppien sijoittaminen keskusta-alueiden ulkopuolelle ei suurilla markkina-alueilla vaikuta merkittävästi keskustakauppaan.

Liiketilan lisätarve Kanta-Hämeessä vuoteen 2040

Ostovoiman perinteinen kasvu

k-m ²	Kaavallinen liiketilan lisätarve yhteensä	Keskustat	Muut alueet
Forssa	36 300	19 700	16 600
Humppila	4 200	2 300	1 900
Jokioinen	9 800	5 300	4 500
Tammela	11 500	6 200	5 300
Ypäjä	4 600	2 500	2 100
Forssan seutu	66 400	36 000	30 400
Hämeenlinna	192 600	104 500	88 100
Hattula	22 500	12 200	10 300
Janakkala	43 500	23 600	19 900
Hämeenlinnan seutu	258 600	140 300	118 300
Riihimäki	88 800	48 200	40 600
Hausjärvi	21 700	11 800	9 900
Loppi	21 600	11 700	9 900
Riihimäen seutu	132 100	71 700	60 400
Kanta-Häme	457 100	248 000	209 100

Ostovoiman hidas kasvu

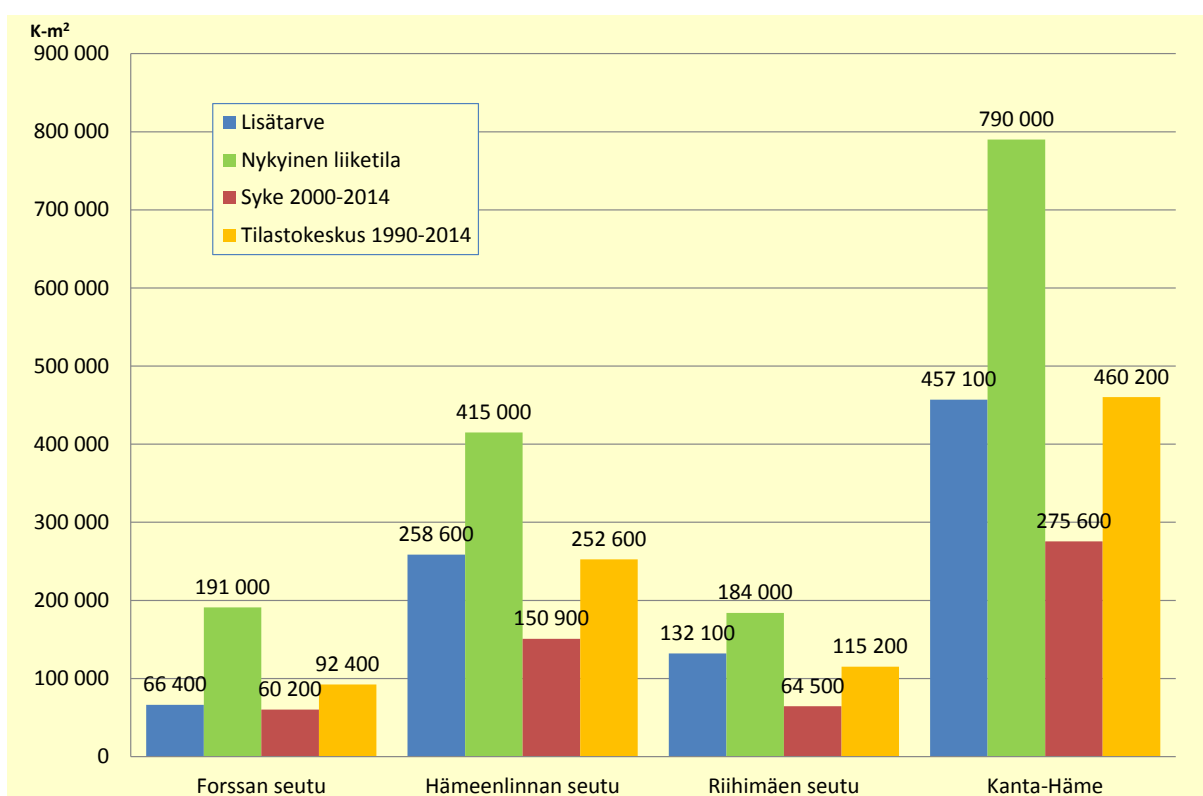
k-m ²	Kaavallinen liiketilan lisätarve yhteensä	Keskustat	Muut alueet
Forssa	15 300	8 300	7 000
Jokioinen	1 600	900	700
Humppila	4 000	2 200	1 800
Tammela	5 000	2 700	2 300
Ypäjä	1 800	1 000	800
Forssan seutu	27 700	15 100	12 600
Hämeenlinna	100 200	54 400	45 800
Hattula	11 000	6 000	5 000
Janakkala	22 400	12 200	10 200
Hämeenlinnan seutu	133 600	72 600	61 000
Riihimäki	47 600	25 800	21 800
Hausjärvi	10 900	5 900	5 000
Loppi	11 500	6 200	5 300
Riihimäen seutu	70 000	37 900	32 100
Kanta-Häme	231 300	125 600	105 700

4.8. Liikerakentaminen 2000-luvulla

Liiketilan lisätarvetta verrataan nykyiseen liiketilakantaan sekä menneeseen kehitykseen. Menneestä kehityksestä saadaan tietoja sekä SYKE:n keräämästä tilastosta että Tilastokeskuksen rakennustilastosta. Molempien lähtötietojärjestelmien väestötietojärjestelmä.

SYKE:n tilasto kuvaa paremmin puhtaasti kauppaa koskevaa rakentamista ja sisältää käyttötarkoituseräluokat: myymälähallit, liike- ja tavaratalot, kauppakeskukset ja muut myymälärakennukset. Myymälä- ja liikerakennukset eivät kuitenkaan sisällä kuin osan vähittäiskaupan sijaintirakennuksista, monet paljon tilaa vaativien erikoistavaroiden kaupat sijoittuvat esim. varastorakennuksiin ja monet autokaupat sijoittuvat kulkuneuvojen suojarakennuksiin. Pääosa uudesta kaupan rakentamisesta on kuitenkin viime vuosina tapahtunut myymälä- ja liikerakennuksissa. Tilastokeskuksen luokassa on mukana yllä mainittujen käyttötarkoituseräluokkien lisäksi myös hotellit, loma-, lepo- ja virkistyskodit, vuokrattavat lomamökit, muut majoitusliikerakennukset, asuntolarakennukset ja ravintolat. Tilastokeskuksen aineistoa käytetään tässä rinnalla, koska Tilastokeskuksen ajanjakso vastaa paremmin maakuntakaavan tavoiteajanjaksoa.

Vertailuissa käytetään ostovoiman perinteisen kasvun mukaista liiketilän lisätarvetta, koska se on paremmin verrannollinen menneeseen kehitykseen, jolloin kaupan kasvu on ollut selvästi nopeampaa kuin hitaan kasvun mallissa. Kokonaisuudessaan selvityksessä esitetty liiketilän lisätarve on samaa suuruusluokkaa, kuin maakunnassa on ollut liikerakentamista edellisen 24 vuoden ajanjaksolla. Tähän suhteutettuna lisätarve näyttää kohtuulliselta. Nykyiseen liiketilämäärään verrattuna on lisätarpeen osuus 58 %.



Liiketilan lisätarve verrattuna nykyiseen liiketilaan sekä menneeseen liikerakentamiseen

Lähde: WSP kartoitus 2015, Väestörekisterin väestötietojärjestelmä; SYKE, Tilastokeskus

Seuduittain tarkasteluna liiketilan lisätarve vaihtelee suuresti suhteessa menneeseen kehitykseen sekä olemassa olevaan liiketilakantaan. Forssan seudulla liiketilan lisätarve jää selvästi keskimääräistä alhaisemmaksi ja Riihimäellä lisätarve on suhteessa suurempi. Forssassa mennyt kehitys on ollut voimakasta, mutta kehitys seudulla on kääntynyt. Riihimäen seudulla tulevan kehityksen odotetaan olevan mennyttä kehitystä suurempaa.

Kunnittain tarkasteltuna näkyy liikerakentamisen keskittyminen seutukeskuksiin. Tarve on laskettu asukasmäärän/kasvun pohjalta, ja verrattuna toteutuneeseen on tarve pienissä kunnissa selvästi toteutunutta suurempaa. Vastaavasti kuntatarve seutukeskuksissa jää alhaisemmaksi kuin toteutunut kehitys. Poikkeuksena näkyy Humppila, jossa liikerakentaminen on pohjautunut ohikulkevaan liikenteeseen.

Liiketilan lisätarve verrattuna nykyiseen liiketilaan sekä toteutuneeseen liikerakentamiseen

K-m ²	Liiketilan lisätarve	Nykyinen liiketila	Tilastokeskus			Lisätarve 2014-2040 vs	
			1990-2014	2000-2014	SYKE 2000-2014	Tilastokeskus 1990-2014	Nykyinen liiketila
Forssa	36 300	161 000	69 500	59 300	55 700	52 %	23 %
Humppila	4 200	15 000	5 400	2 200	1 900	77 %	28 %
Jokioinen	9 800	7 000	40	40	0		140 %
Tammela	11 500	5 000	14 100	6 200	2 100	82 %	230 %
Ypäjä	4 600	3 000	3 400	1 700	600	135 %	153 %
Forssan seutu	66 400	191 000	92 400	69 400	60 300	72 %	35 %
Hämeenlinna	192 600	365 000	232 000	174 900	139 800	83 %	53 %
Hattula	22 500	11 000	8 900	5 100	4 300	253 %	205 %
Janakkala	43 500	39 000	11 700	8 100	6 700	373 %	112 %
Hämeenlinnan seutu	258 600	415 000	252 600	188 200	150 800	102 %	62 %
Riihimäki	88 800	158 000	99 100	63 200	57 400	90 %	56 %
Hausjärvi	21 700	10 000	4 200	2 300	2 300	515 %	217 %
Loppi	21 600	16 000	11 900	5 600	4 800	181 %	135 %
Riihimäen seutu	132 100	184 000	115 200	71 100	64 500	115 %	72 %
Kanta-Häme	457 100	790 000	460 200	328 700	275 600	99 %	58 %
<i>Aikajakso vuotta</i>	<i>25</i>	<i>0</i>	<i>24</i>	<i>14</i>	<i>14</i>	<i>24</i>	

Lähde: WSP kartoitus 2015, Väestörekisterin väestötietojärjestelmä; SYKE, Tilastokeskus

5. Suositus kaupan sijoittumisesta ja mitoituksesta

Maakuntakaavan kaupan ratkaisun suosituksen lähtökohtana ovat kaupan nykyinen palveluverkko sekä kaupan markkinoiden kehitysnäkymät. Lisäksi suosituksen taustalla vaikuttavat kuntien tavoitteet kaupan palveluverkon kehittämistä sekä muiden sidosryhmien näkemykset. Palveluverkkoselvitystyön yhteydessä on järjestetty kaksi kaupan sidosryhmätilaisuutta. Sidosryhmille on lähetty myös kysely koskien kaupan palveluverkon kehittämistä. Lisäksi maakunnan liitto on maakuntakaavan laadinnan yhteydessä pitänyt kuntaneuvotteluja.

Koska maakuntakaavassa ohjataan merkitykseltään seudullista kauppaa, käsitellään tässä pääosin niitä kaupan keskuksia ja alueita, joissa on potentiaalia seudullisesti merkittävälle vähittäiskaupan suuryksiköille. Lisäksi tarkastellaan vaikutuksiltaan seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön alarajoja.

Selvitys ja suositus on tehty voimassa olevan maankäyttö- ja rakennuslain säännösten ja tavoitteiden mukaisesti. Maankäyttö- ja rakennuslakia ollaan uudistamassa, mutta päätöksiä sisällöstä ei ole vielä tehty, näin ollen ei tässä ole lähdetty spekuloidaan, mitä muutokset vaikuttavat suosituksiin.

5.1. Seudullisesti merkittävän vähittäiskaupan suuryksikön alarajat

Maakuntakaavassa tulee esittää vaikutuksiltaan seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön koon alaraja, jotta kaavassa voidaan keskittyä aidosti seudullisten vähittäiskaupan suuryksikköjen sijainninhajautseen. Muut keskustatoimintojen alueet ja vähittäiskaupan suuryksiköiden alueet ovat paikallisia ja niiden sijaintia ja mitoitus ohjataan kuntakaavoilla.

Suuryksikön seudullista merkitystä arvioidaan tapauskohtaisesti vaikutusten perusteella, miten yksikkö vaikuttaa alueen muissa kunnissa ja keskuksissa sijaitsevien vähittäiskaupan myymälöiden myyntiin ja miten paljon sen ennakoidaan saavan asiakkaita oman sijaintikuntansa ulkopuolelta tai muista keskushierarkialtaan samantasoisista tai ylemmän tasoista keskuksista. Seudullisuuden täsmällistä rajaa on maakuntakaavassa hankala määritellä, koska samankin taajaman eri kohdissa seudullinen merkittävyyden raja voi vaihdella mm. kaupan konseptin mukaan ja riippuen lähettyvillä olevasta väestöstä, tieyhteyksistä tai kunnan rajasta. Tässä luvussa esitetty raja on siten suuntaa antava ja se voi olla yksittäisen suuryksikön kohdalla esitettyä alhaisempi tai korkeampi. Suunnittelumääräyksiin voidaan laittaa lause ”jollei selvitysten perustella muutoin osoiteta”. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee siten vaikutusten arviointien pohjalta tarkastella, onko kyseessä seudullisesti vai paikallisesti merkittävä vähittäiskaupan suuryksikkö.

Seudullisuuden käsitettä voidaan arvioida kahdesta näkökulmasta, löytyykö myymälän myynnille riittävästi lähiasukkaita ja kuinka laajalta alueelta myymälässä asioidaan eli ovatko myymälät niin vetovoimaisia, että ne vetävät asiakkaita lähialuetta laajemmalla alueella. Usein suurmyymälän laskennalliseen myyntiin löytyy lähiasukkaita jo kohtalaisen läheltä, mutta usein suurmyymälä on niin vetovoimainen, että siellä asioidaan kauempaakin. Vetovoimaisuuteen vaikuttaa liikkeen sijainti, keskuksen muu tarjonta sekä myös muiden lähikeskusten tarjonta.

Kaikki vähittäiskaupan suuryksiköt eivät maakunnassa ole seudullisesti merkittäviä. Paikallisten yksiköiden asiakaskunta tulee pääosin omasta kunnasta tai omalta lähialueelta. Seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön vaikutusalue ulottuu useamman kunnan tai kunnan osan alueelle. Matkailijoita palvelevat suuryksiköt ovat myös seudullisesti merkittäviä.

Seudullisten vähittäiskaupan suuryksiköiden rajoja on arvioitu nykyisten vähittäiskaupan suuryksiköiden sekä lähialueen väestön ja ostovoiman pohjalta. Vähittäiskaupan seudullisuuden raja on suurempi isoissa kaupungeissa kuin pienissä kunnissa. Seudullisuus vaihtelee lisäksi toimialoittain jonkin verran.

Vähittäiskaupan suuryksikkökoon ylittäviä (seudullisia ja paikallisia) myymälöitä on maakuntakaava-alueella erityyppisiä. Suurmyymälät maakunnassa ovat päivittäistavarakauppoja (supermarketit), laajan tavaravalikoiman myymälöitä (hypermarketit ja muut laajan tavaravalikoiman myymälät) tai tilaa vaativan kaupan myymälöitä. Muun erikoiskaupan suuryksiköt ovat alueella lähinnä laajan tavaravali-

koiman myymälöitä. Yhteen toimialaan keskittyneitä erikoiskaupan suuryksiköitä ei maakunnassa ole kartoituksen mukaan yhtään lukuun ottamatta tilaa vaativan kaupan suuryksiköitä.

Seudullisesti merkittävien vähittäiskaupan suuryksiköiden alarajaa on arvioitu sen suhteen, kuinka paljon asukkaita vähittäiskaupan suuryksikkö tarvitsee toimiakseen keskimääräisellä myyntitehokkuudella. Tarkastelu on tehty päivittäistavarakaupassa, erikoiskaupassa (laajan tavaravalikoiman kaupassa) ja tilaa vaativassa kaupassa ja autokaupassa. Myyntitehokkuutena käytetään toimialan keskimääräistä myyntitehokkuutta ja ostovoimaan on laskettu mukaan toimialan ostovoima. Oletuksena erikoiskaupan laskelmassa on, että laajan tavaravalikoiman myymälöiden myynti muodostuu lähes koko erikoiskaupan toimialavalikoimasta. Laskelma on tehty nykyostovoiman tasolla. Ostovoima kasvaa tulevaisuudessa, joten tavoitemyynnin aikaansaamiseen (olettaen että myyntitehokkuus pysyy samana) tarvitaan pienempi määrä asukkaita.

Tarkastelussa on käytetty nykyisiä keskimääräisiä myyntitehokkuuslukuja. Päivittäistavarakaupan laskelmassa myyntitehokkuuden on arvioitu olevan suuremmissa suuryksiköissä korkeampi kuin pienemmissä. Tästä on viitteitä, kun tarkastellaan myymälärekisterin myynti/pinta-alatietoja. Muiden toimialojen laskelmissa myyntitehokkuus ei muutu suuryksikön koon kasvaessa, koska tietoa myyntitehokkuuden vaihtelusta erikokoisilla erikoiskaupoilla ei ole saatavilla.

Laskennallista asukas pohjaa on verrattu taajamien nykyiseen väestöön sekä Kanta-Hämeen väestösuunnitteen mukaiseen väestöön vuonna 2040. Suurin merkitys on taajaman omalla väestöllä, mutta myös haja-asutusalueen ja läheisten pienempien taajamien asukkaat asioivat ns. keskustaaajamassa, johon myös palvelut ovat keskittyneet, joten niiden merkitys on myös otettu huomioon. Taajamien väestötiedot ovat selvityksen liitetaulussa.

Päivittäistavarakauppa

Päivittäistavarakaupassa 3000 k-m²:n kokoinen myymälä tarvitsee laskennallisesti yli 5000 asukasta ja 5000 -m²:n kokoinen myymälä tarvitsee noin 11.500 asukasta toimiakseen keskimääräisellä myyntitehokkuudella. Näin ollen ainoastaan seutukeskuksien kantakaupungissa riittää lähiasukkaita 5000 k-m² kokoisille päivittäistavarakaupoille. Tätä suuremmat myymälät ovat pääsääntöisesti hypermarketteja. Hypermarketit saavat yleensä asiakkaita laajalta alueelta ja ovat täten seudullisesti merkittäviä, vaikka seutukeskuksissa riittääkin lähiasukkaiden ostovoima näiden laskennalliseen myyntiin.

Päivittäistavarakauppa Laskennallinen myynti

k-m ²	Milj. €
2 000	11
3 000	18
4 000	26
5 000	40

Myymälän vaatima asukas pohja

k-m ²	Asukkaat
2 000	3 200
3 000	5 200
4 000	7 500
5 000	11 500

Päivittäistavarakaupassa 3000 kerrosneliömetrin alaraja toimii suuremmissa kuntataajamissa, joita ovat Parola, Turenki, Loppi kk, Oitti, Tervakoski, Jokioinen ja Tammela. Näistä ainoastaan Parolan ja Turengin taajamassa taajaman oma väestö riittää tämän kokoiselle pt-myyvälälle, mutta Lopen, Oitin, Tervakosken, Jokioisten ja Tammelan taajamissa kunnan muu väestö tukee 3000 k-m² rajaa päivittäistavarakaupalle. Mainittuja pienemmissä taajamissa sekä haja-asutusalueella päivittäistavarakaupan seudullisuuden alarajana on 2000 k-m², paikallisia asukkaita ei riitä tätä suuremmalle päivittäistavarakaupan myymälälle.

Erikoiskauppa ja laajantavaravalikoiman kauppa

Erikoiskaupassa vähittäiskaupan suuryksiköt ovat yleensä laajan tavaravalikoiman myymälöitä. Laajan tavaravalikoiman kaupat ovat hypermarketteja, tavarataloja ja muita laajan tavaravalikoiman myymälöitä (mm. Tokmanni, Löytötex, Säästökari, Biltema, Hong Kong). Yhden toimialan Yksittäisiä suur-

myymälöitä on lähinnä urheilukaupassa ja suurissa kauppakeskuksissa muotikaupassa, mutta näitä ei Kanta-Hämeessä ole montaa.

Erikoiskauppa (laajantavaravalikoiman kauppa)

Laskennallinen myynti

k-m ²	Milj. €
2 000	7
3 000	11
4 000	14
5 000	18
10 000	35

Myymälän vaatima asukaspohja

k-m ²	Asukkaat
2 000	2 800
3 000	4 300
4 000	5 700
5 000	7 100
10 000	14 200

Erikoiskaupassa kerrosalaltaan 3000 suuruisen myymälän laskennalliseen myyntiin tarvitaan yli 4000 asukasta, 5000 suuruisen myymälän myyntiin yli 7000 asukasta ja 10.000 suuruisen myymälän myyntiin yli 14.000 asukasta. Seutukeskuksista löytyy paikallisia asukkaita 10.000 k-m² suuruiselle erikoiskaupalle/laajan tavaravalikoiman myymälälle. 5000 k-m² raja toimii suurimmissa kuntataajamissa, joita ovat Parola, Turenki, Loppi kk, Oitti. Näistä kahdessa viimeisessä ei taajaman oma väestö riitä, mutta kunnan koko väestö riittää. 3000 k-m² rajaa suositellaan Tervakosken, Jokioisten sekä Tammelan taajamissa, joissa kunnan koko väestö varmistaa paikallisen ostovoiman riittämisen. Mainittuja pienemmissä taajamissa sekä haja-asutusalueella erikoiskaupan ja laajan tavaravalikoiman kaupan seudullisuuden alarajana on 2000 k-m².

Tilaa vaativa kauppa

Tilaa vaativassa ja autokaupassa suositellaan samoja alarajoja kuin erikoiskaupassa. Laskennalliset vaadittavat asukaspohjat eroavat jonkin verran erityisesti autokaupassa, mutta ei niin paljon, että tällä olisi merkittävää vaikutusta suositeltaviin rajoihin. Esitetty rajat ovat kuitenkin vain suuntaa antava ja ne voivat olla yksittäisten myymälöiden kohdalla suurempia tai pienempiä. Seudulliseen merkittävyyteen ei vaikuta vain myymälän koko vaan kaupan konseptilla on suuri merkitys kaupan vetovoimaan.

Tilaa vaativa erikoiskauppa

Laskennallinen myynti

k-m ²	Milj. €
2 000	5
3 000	8
4 000	10
5 000	13
10 000	25

Myymälän vaatima asukaspohja

k-m ²	Asukkaat
2 000	3 300
3 000	5 000
4 000	6 700
5 000	8 400
10 000	16 700

Autokauppa

Laskennallinen myynti

k-m ²	Milj. €
2 000	13
3 000	20
4 000	26
5 000	33
10 000	65

Myymälän vaatima asukaspohja

k-m ²	Asukkaat
2 000	4 500
3 000	6 700
4 000	8 900
5 000	11 200
10 000	22 400

Seuraavassa taulussa on koottu yhteen suositukset seudullisesti merkittävien vähittäiskaupan suuryksiköiden alarajoista. Raja koskee kyseisiä YKR-taajama-alueita tai jollakin muulla tavalla kyseistä taa-

jamaa rajaavaa aluetta (esim. maakuntakaavan taajamatoimintojen alue). Seutukeskusten kohdalla tarkoitetaan kantakaupungin taajama-aluetta.

Vaikutuksiltaan seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön alaraja

Taajama	Erikoiskauppa ja laajan tavara-		
	Päivittäis-tavarakauppa	valikoiman kauppa	Tilaa vaativa kauppa
Hämeenlinna, Forssa, Riihimäki*	5 000	10 000	10 000
Parola, Turenki, Loppi kk, Oitti	3 000	5 000	5 000
Tervakoski, Jokioinen, Tammela	3 000	3 000	3 000
Muut taajamat ja alueet	2 000	2 000	2 000

* Kantakaupungin taajamat

5.2. Vähittäiskaupan sijoittumisen kannalta potentiaaliset alueet Kanta-Hämeessä

Vähittäiskaupan suuryksiköiden ensisijainen sijaintipaikka on keskusta, ellei muu sijainti kaupan laatu 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.

Keskustat ovat siis ensisijaisia vähittäiskaupan suuryksiköiden sijaintipaikkoja sekä myös keskusta-kaupan kehittämipaikkoja. Voimassa olevassa maakuntakaavassa on osoitettu 14 keskustatoimintojen aluetta (C Keskustatoimintojen alue, Ckm Alakeskusalue, ca Alakeskus), johon saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksiköitä.

Seutukeskukset Hämeenlinna, Riihimäki ja Forssa ovat suurimmat ja vetovoimaisimmat keskustakaupan alueet maakunnassa, jotka kaikki palvelevat omaa seutuaan. Ne ovat ensisijaisia keskustakaupan kehittämiskohteita, joista myös kauppa on kiinnostunut. Kaikkiin seutukeskuksiin on viimeisen kymmenen vuoden aikana sijoittunut uusia vähittäiskaupan suuryksiköitä keskustan reunalle. Ne ovat levittäneet keskusta-aluetta, mutta myös tuoneet uutta kaupan tarjontaa keskustaan. Taantuman myötä liiketilojen kysyntä on ollut keskimääräistä vähäisempää, mistä johtuen osa liiketiloista on nyt uusissa yksiköissä tai aivan ydinkeskustassa tyhjillään. Keskustakortteleita ollaan kuitenkin myös kehittämässä, mikä vahvistaa keskustoja kauppapaikkana.

Seutukeskuksen lisäksi kaikki maakunnan kuntakeskukset, suurimmat Hämeenlinnaan yhdistyneistä kuntien keskustoista (Lammi ja Iittala) sekä Hämeenlinnan alakeskus Jukola ovat potentiaalisia kaupan kehittämipaikkoja maakunnassa. Kaikki näistä sopivat vähittäiskaupan suuryksiköiden sijoituspaikaksi. Mitä enemmän alueella on lähiasukkaita ja mitä monipuolisempi palvelurakenne on tällä hetkellä, sitä kiinnostavampi kauppapaikka keskusta on. Suurimpiin keskuksiin keskittyy monipuolisesti kauppaa, mutta merkittävää määrää uutta erikoiskauppaa on keskustoihin vaikea saada syntymään. Pienimmät näistä kehittyvät todennäköisesti puhtaasti päivittäistavarakauppavetoisesti. Päivittäistavarakaupan ohella voi keskustoihin syntyä myös uutta palveluliiketilaa.

Pääasiassa kunta- ja alakeskusten merkitys palveluverkossa on kuitenkin paikallis- ja lähipalveluissa. Näiden keskusten kehityksen painopisteenä ovat paikalliset asukkaat ja heille tuotettavat paikallispalvelut. Paikallisille kehityshankkeille olisi kysyntää, koska ostovoimaa virtaa nykyään merkittävästi seutukeskuksiin. Monipuolisimmat keskukset saavat ostovoimaa myös lähialuetta kauempaa. Haasteena on kuitenkin saada keskustoihin sijoittumaan uusia toimijoita.

Maakunnan pienissä keskustoissa, jotka on voimassa olevassa kaavassa osoitettu alakeskusmerkinnällä (ca), on asukasmäärä niin vähäinen, ettei niissä ole kysyntää vähittäiskaupan suuryksi-

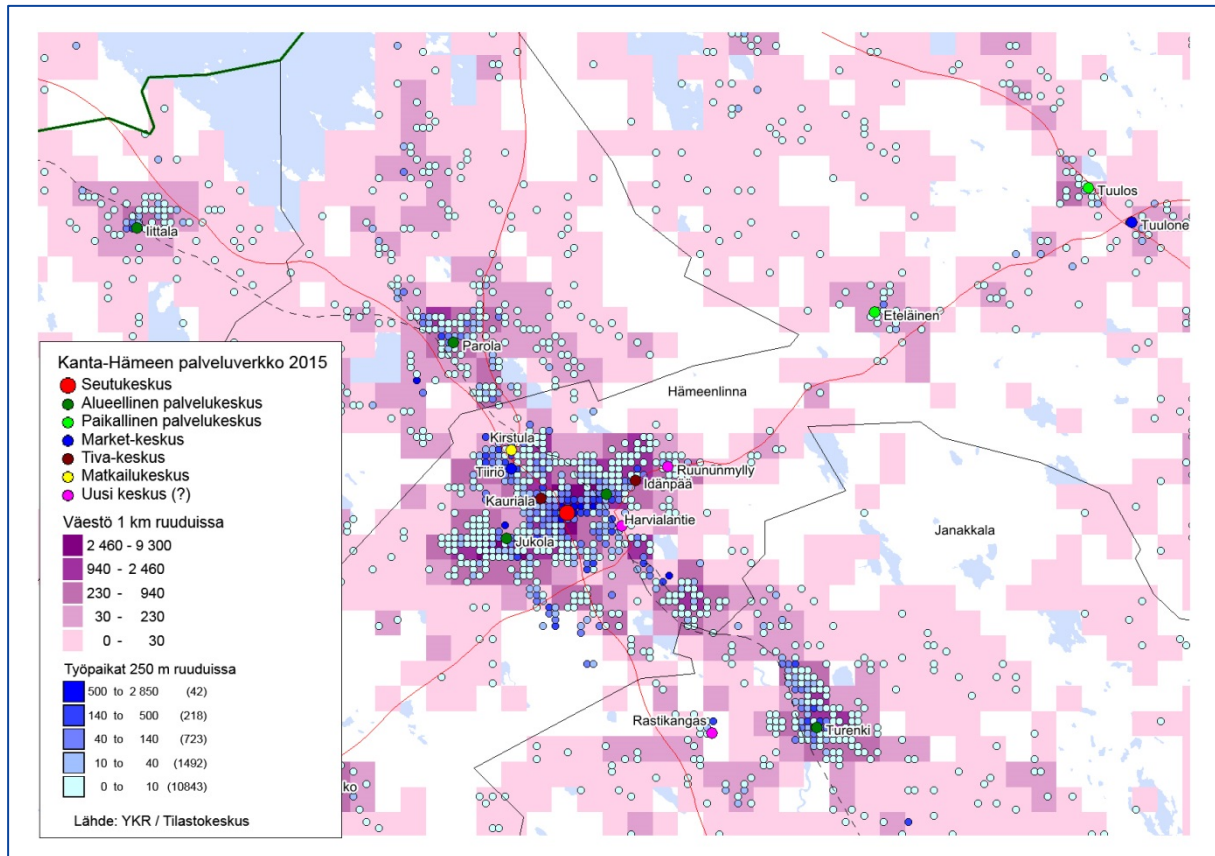
köille. Kauppa kehittyy pienissä keskustoissa pienimuotoisemmin lähinnä päivittäistavarakaupan kehittämisen varassa, jos asukasmäärä ja sen kehitys luo tähän edellytyksiä.

Monnia kehitetään tulevaisuuden asuinalueena. Hausjärven tavoitteena on sijoittaa alueelle 7000 asukasta uuden taajama-aseman ympärille. Tavoitteet ovat hyvin pitkälle tulevaisuuteen, eikä ole nähtävissä että maakuntakaavan ajanjakson aikana alueelle sijoittuisi niin paljon asukkaita että alueelle olisi tarvetta sijoittaa vähittäiskaupan suuryksiköitä. Mikäli alue rakentuu arvioitua nopeammin, tulee alueen potentiaalia vähittäiskaupan suuryksiköiden sijaintipaikkana tarkastella uudelleen.

Keskustojen ulkopuoliset alueet Hämeenlinnan seudulla

Hämeenlinnan seudulla on keskustojen ohella useita vähittäiskaupan sijoittumisen kannalta potentiaalisia alueita. Monipuolisin kaupan alueista on tällä hetkellä Tiiriö, jossa on jonkin verran kasvumahdollisuuksia. Aluetta tulee kehittää nykyisenkaltaisena kaupan alueena. Alueelle sopivat hypermarketit ja muut laajan tavaravalikoiman myymälät sekä tilaa vaativa kauppa. Lisäksi alueelle voi sijoittaa pienimuotoisesti erikois kauppaa, kuitenkin niin ettei sillä ole vaikutusta keskustaan.

Tuulonen on nykyinen kauppakeskusalue Hämeenlinnan keskustasta itään. Kauppakeskus on sijoittunut valtateiden 10 ja 12 risteysalueelle ja palvelee asukkaita ja loma-asukkaita laajalla alueella. Lähi-alueen asukasmäärä on vähäinen eikä ole kasvussa, joten alueen laajamittaista kehittämistä ei suositella. Kilpailun edistämiseksi on kuitenkin hyvä jättää mahdollisuuksia pienimittaiselle laajentamiselle.



Kaupan keskukset Hämeenlinnan seudulla sekä väestö 2014 ja työpaikat 2012

Lähde: Tilastokeskus ja YKR

Pohjakartta: Maanmittauslaitoksen maastokartta 10/2015

Uusia tilaa vaativan kaupan kehittämisalueita on Hämeenlinnassa useita. Kirstula, Idänpää, Harvialantie ja Ruununmylly, jotka ovat vaihtoehtoisia kaupan kehittämisalueita. Kaikki sijoittuvat nykyiselle YKR-taajama-alueelle, lähialueella on paljon asukkaita ja lisäksi lähialueen väestö on kasvussa.

Harvialantie on yhdyskuntarakenteen kannalta kaikkein parhaimmalla paikalla ja lähimpänä keskustaa, mutta alueen ottamisessa kaupan käyttöön on epävarmuustekijöitä.

Kirstulassa on tällä hetkellä ABC-liikenneasema sekä Kultakeskuksen myymälä, jonka yhteyteen on sijoittumassa myös autokauppaa. Lisäksi alueen koillisreunalla on autokauppaa. Kirstulassa on vireillä asemakaavan muutos, jonka tarkoitus on kehittää Kirstulan alueesta monipuolinen, paljon tilaa vaativalle erikoistavarakaupalle varattu alue. Alueelle voi kaavaluonnoksen mukaan sijoittaa paljon tilaa vaativan erikoistavarakaupan yksiköitä yhteensä noin 90.000 k-m².

Idänpäässä on jo tällä hetkellä autokauppaa sekä S-market palvelemissa lähialueen asukkaita. Aluetta voidaan kehittää tilaa vaativan kaupan alueena sekä paikallisesti merkittävien kaupan palveluiden alueena, koska lähiasutus on kasvussa. Alueen kehittämismahdollisuudet ovat kuitenkin kooltaan rajalliset. Idänpäästä valtatie 9 itään päin on uusi vielä täysin rakentumaton kaupan alue Ruununmylly. Alue sopii vaihtoehtoiseksi kaupan alueeksi, jos Harvialantie tai Kirstula jää rakentumatta tai rakentuvat täyteen.

Hämeenlinnan keskustatoimintojen alueelle sijoittuva Kauriala on tällä hetkellä merkittävä autokaupan alue kaupungissa. Alue sijoittuu keskelle kaupunkialuetta ja tulee tulevaisuudessa muuttumaan kaupunkimaisempaan käyttöön mm. asumiseen. Näin ollen pitkällä tähtäimellä alueelle nyt sijoittuvat palvelut tarvitsevat tilaa muualta kaupungista.

Hämeenlinnan seudulla on Hämeenlinnan lisäksi potentiaalisia keskustaulkopuolisia kaupan alueita Janakkalassa. Kunnan tavoitteena on kehittää Rastinkangasta tilaa vaativan kaupan alueena. Alue on irrallaan keskustasta, mutta kehittyy työpaikka-alueena, ja alue sopii myös tilaa vaativan kaupan kehityspaikaksi. Keskustahakuista kauppaa ei alueelle suositella sijoitettavan. Tervakosken keskustan tuntumassa on myös työpaikka-alue Paunila, jota voidaan kehittää tilaa vaativan kaupan alueena. Alue sijoittuu keskustan tuntumaan ja on keskustasta hyvin saavutettavissa. Tervakosken valtatie 3 liittymässä on myös rakentumattomia alueita. Ensisijaisia kaupan kehittämiskohteita Janakkalassa ovat kuitenkin Paunila sekä Rastinkangas, joiden lähialueen väestömäärät ovat valtatie liittymää suuremmat.

Maakunnan asukkaita palvelevien kaupan alueiden lisäksi on Janakkalassa merkittävä liikennepalveluasema Linnatuuli. Linnatuulen aluetta voidaan kehittää edelleen pienimuotoisena matkailua ja ohikulkuvaa liikennettä palvelevana kauppapaikkana. Alueelle ei suositella sijoitettavan sellaisia paikallispalveluita, jotka heikentävät Turengin tai Tervakosken keskusta-asemaa palveluverkossa.

Keskustan ulkopuolisten kauppapaikkojen lähiasukasmäärät

Asukasmäärä säteen sisällä

	1 km	3 km	10 km
Tiiriö	1 506	18 495	58 622
Kirstula	1 052	10 798	58 557
Idänpää	3 730	18 803	58 015
Tuulonen	150	778	5 792
Harvialantie	1 058	22 553	57 013
Ruununmylly	1 192	9 250	56 329
Hämeenlinna			
Linnatuuli	15	213	15 449
Rastikangas	20	851	20 683
Paunila	1 128	4 165	13 517
Tervakoski Vt3 liittymä	76	2 815	15 044
Janakkala			
Hämeenlinnan seutu			

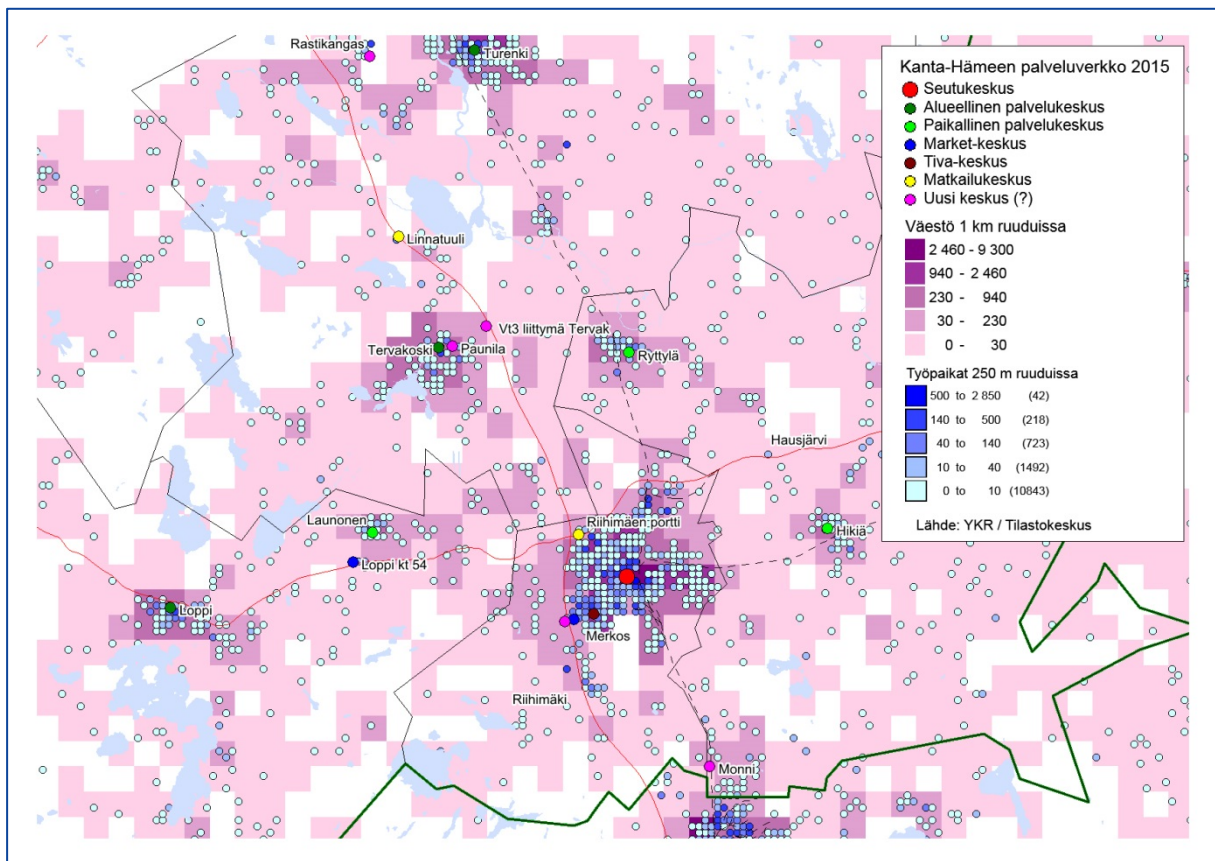
Lähde: YKR/Tilastokeskus

Keskustan ulkopuoliset alueet Riihimäen seudulla

Riihimäellä merkittävin keskustan ulkopuolinen kauppapaikka on Merkos ja tämän vieressä Mattilan tilaa vaativan kaupan alue. Molempia alueita voidaan kehittää niiden nykyisistä lähtökohdistaan. Merkoksen alueelle sopivat hypermarketit ja muut laajan tavaravalikoiman myymälät sekä tilaa vaativa kauppa. Lisäksi alueelle voi sijoittaa pienimuotoisesti erikoiskauppaa, kuitenkin niin ettei sillä ole vaikutusta keskustaan. Mattilan aluetta kehitetään tilaa vaativan kaupan alueena. Kaupungilla on tavoitteena mahdollistaa Merkoksen alueen laajeneminen valtatie 15:n länsipuolelle. Mikäli Merkoksen alue täyttyy tai alueelle hakeutuu sen tyyppistä toimintaa, joka ei nykyiselle kaupan alueelle sovellu, voidaan laajennusalue ottaa käyttöön.

Riihimäen pohjoispuolella Riihimäen portissa on tällä hetkellä ABC-liikenneasema. Aluetta voidaan kehittää liikenneasemapaalveluiden sekä tilaa vaativan kaupan kauppapaikkana.

Kantatien 54 varrella Lopella on tällä hetkellä vähittäiskaupan suuryksikkö Launosen kylän eteläpuolella. Alue palvelee paikallisia asukkaita sekä loma-asukkaita laajalta alueelta. Koska lähialueen väestömäärä on alhainen eikä se ole merkittävästi kasvussa, ei alueen laajamittaista kehittämistä suositella.



Kaupan keskuskeskukset Riihimäen seudulla ja Janakkalassa sekä väestö 2014 ja työpaikat 2012

Lähde: Tilastokeskus ja YKR

Pohjakartta: Maanmittauslaitoksen maastokartta 10/2015

Keskustan ulkopuolisten kauppapaikkojen lähiasukasmäärät

Asukasmäärä säteen sisällä

	1 km	3 km	10 km
Merkos	367	12 061	34 961
Riihimäen merkos I (Mattila)	2 667	19 117	36 346
Riihimäen merkos L	138	9 463	34 925
Riihimäen portti	1 534	16 997	38 816
Riihimäki			
Loppi kt 54	78	1 487	15 746
Riihimäen seutu			

Lähde: YKR/Tilastokeskus

Keskustan ulkopuoliset alueet Forssan seudulla

Forssassa on tällä hetkellä kaksi tilaa vaativan kaupan aluetta keskustan tuntumassa. Sortohaka sijoittuu aivan keskustan viereen ja aluetta voidaan kehittää edelleen. Pilvenmäki sijoittuu valtatie 2 länsipuolelle, mutta taajamarakenteeseen. Aluetta voidaan kehittää nykyisistä lähtökohdistaan.

Autokeitaan alue toimii tällä hetkellä liikenneasemavetoisena kaupan alueena, mutta alueella on myös jonkin verran tilaa vaativaa kauppaa. Aluetta voidaan edelleen kehittää nykyisen kaltaisena kaupan alueena, jonne voidaan sijoittaa pääosin tilaa vaativaa kauppaa.

Humppilan lasin alue on tällä hetkellä merkittävä kaupan alue seudulla, joka palvelee seudun asukkaita mutta myös matkailijoita ja ohiajavia autoilijoita. Aluetta voidaan kehittää matkailupalveluiden ja kaupan alueena.

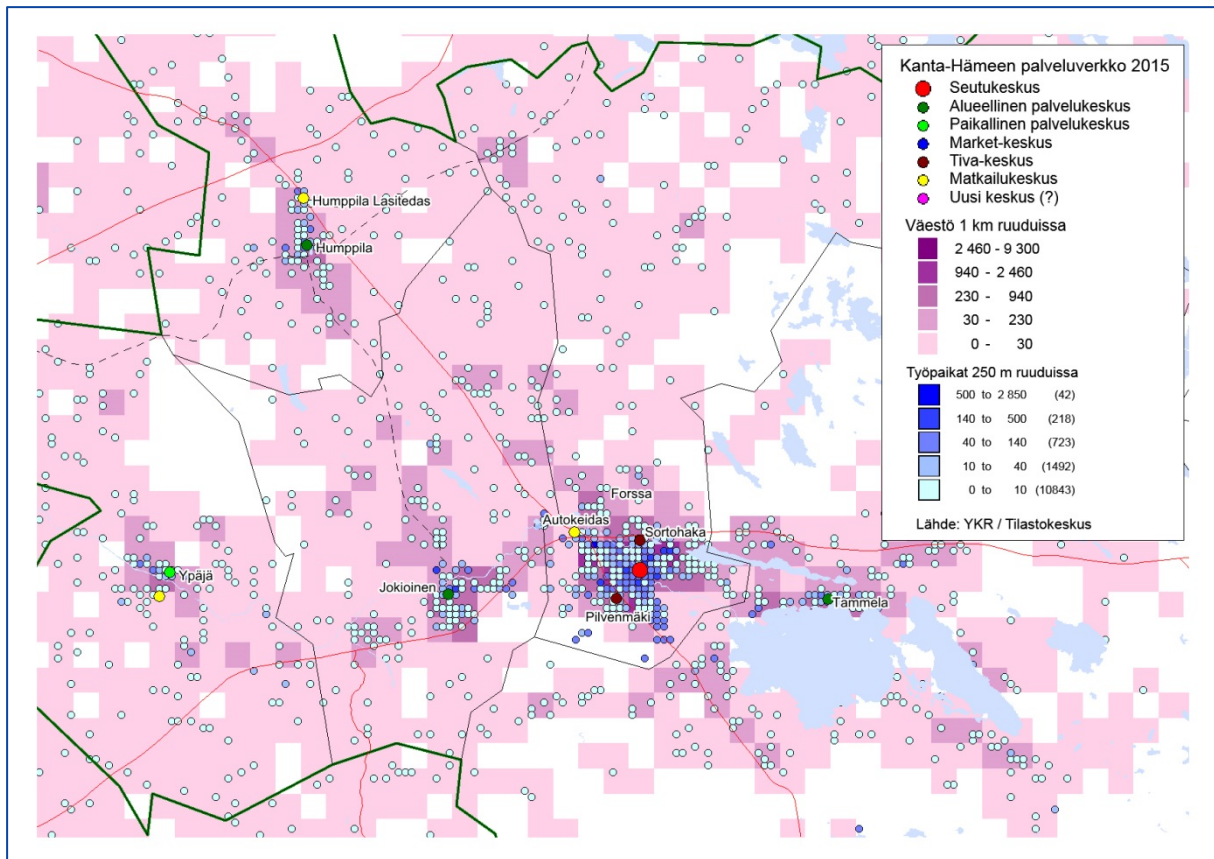
Ypjä on valtakunnallinen hevoskeskus. Tavoitteena on että Ypäjää voidaan kehittää myös hevosiin liittyvänä kauppapaikkana. Keskusta-alue tai Kurjenmäen työpaikka-alue soveltuvat hyvin tähän tarkoitukseen.

Keskustan ulkopuolisten kauppapaikkojen lähiasukasmäärät

Asukasmäärä säteen sisällä

	1 km	3 km	10 km
Autokeidas	310	7 296	23 397
Forssan Sortohaka	463	14 735	24 645
Forssan Pilvenmäki	366	13 554	24 258
Forssa			
Humppilan lasitehdas	277	1 568	3 656
Ypjä Forssantienliittymä/keskusta	317	1 271	3 710
Forssan seutu			

Lähde: YKR/Tilastokeskus



Kaupan keskukset Forssan seudulla sekä väestö 2014 ja työpaikat 2012

Lähde: Tilastokeskus ja YKR

Pohjakartta: Maanmittauslaitoksen maastokartta 10/2015

5.3. Kaupan mitoitus maakuntakaavassa

Maakuntakaavan kaupan mitoitussuosituksen lähtökohtana on nykyinen liiketilamäärä, tavoitteet kauppapaikkojen kehittämisestä sekä laskennallinen liiketilan lisätarve ja lisätarpeen suuntaaminen eri keskuksiin. Tavoitteena on, että kauppa voi riittävästi kehittyä kysynnän mukaisesti ja että kaava mahdollistaa toimivan kilpailun edellytykset maakunnassa.

Liiketilan laskennallinen lisätarve perustuu asukkaiden ja loma-asukkaiden ostovoiman kasvuun. Laskennallinen tarve on teoreettinen arvio tulevaisuudessa tarvittavasta liiketilan lisätarpeesta. Tulokseen vaikuttaa usea muuttuja ja laskennassa on mukana paljon epävarmuustekijöitä. Näitä ovat mm. venäläisten matkailijoiden määrän ja rahankäytön kasvu, väestön kasvu, väestön sijoittuminen, ostovoiman kasvu ja myyntitehokkuus.

Väestöennusteena on käytetty Hämeen liiton omaa tavoitetta, joka pohjautuu Tilastokeskuksen nykyiseen ja edelliseen ennusteeseen. Käytetty väestöennuste on tavoitteellinen ja positiivisempi kuin Tilastokeskuksen nykyisen ennuste, joka pohjautuu menneeseen kehitykseen, eikä ota huomioon alue-taloudellisia kehityspotentiaaleja. Suurin väestönkasvu tapahtuu kuitenkin molemmissa ennusteissa Hämeenlinnassa ja Riihimäellä ja molemmissa ennusteissa kasvu on samaa suuruusluokkaa. Tilastokeskuksen ennusteeseen verrattuna liiton väestösuunnite tavoittelee Forssan seudulla asukasmäärän laskun sijaan nollakasvua.

Asukkaiden ostovoiman kasvu on selvityksessä arvioitu kahden mallin mukaisesti. Kauppa on viimeisen vuosikymmenen aikana kasvanut malleja enemmän, mutta arvion mukaan kasvu tulee hidastumaan. Mitoituksen lähtökohtana käytetään perinteisen kasvun mallia, koska maakuntakaavan halutaan pikemmin mahdollistaa kuin rajoittaa kaupan kehittymistä alueella. Ostovoima voi kuitenkin kas-

vaa myös käytettyä mallia hitaammin. Ikärakenteen muutos saattaa siirtää kasvua palveluihin arvioitua enemmän. Myös verkkokauppa voi arvioitua herkemmin korvata nykyistä myymälärakennetta. Ostovoiman kasvu ei tällöin suuntautuisi nykyisen mittakaavan mukaisesti uusiin liiketiloihin ja liiketilatarve jäisi arvioitua vähäisemmäksi. Vastaavasti ostovoiman voi myös kasvaa arvioitua nopeammin, jolloin liiketilatarve tulee täyttymään ennen maakuntakaavan tavoitevuotta.

Liiketilän lisätarpeeseen vaikuttaa myös laskelmissa käytetty myyntiteho. Selvityksessä on käytetty keskimääräisiä nykyisiä toimialoittaisia myyntitehokkuuksia. Jos myyntitehokkuus kasvaa nykyisestä, se nostaa yritysten halukkuutta sijoittua alueelle. Tämä taas lisää kilpailua ja laskee myyntitehokkuutta. Toisaalta myyntitehokkuus voi myös laskea väljentyvien kaupan konseptien myötä. Kaupan valikoimat kasvavat vaativien asiakkaiden myötä, mikä vastaavasti lisää pinta-alatarvetta, vaikkei myynti kasvaisikaan. Päivittäistavarakaupassa mm. tuotevalikoimat ovat kasvaneet hyvin merkittävästi. Esimerkiksi aikoinaan kaupassa myyntiin vain kahta maitoa kun taas nykyään maitohyllyistä löytyy varmasti yli kymmentä eri maitolaatua. Sama näkyy myös muissa tuoteryhmissä. Myös erikoiskaupassa kuluttajat ovat valikoimien laajuuden suhteen entistä vaativampia. Autokaupassa liiketilatarve kasvaa, koska käytettyjä autoja myydään entistä enemmän sisätiloissa. Niinpä autokaupassa pinta-ala kasvaa, vaikkei myynti samassa suhteessa kasvaisikaan.

Laskennallinen liiketilän lisätarve ei kuitenkaan ole suoraan maakuntakaavan mitoitus. Laskennassa on sen verran epävarmuustekijöitä, että laskelmaan on syytä tuoda väljyyttä, ettei maakuntakaavalla rajoiteta liikaa kaupan kehitystä ja kilpailua. Maakuntakaavan mitoituksessa on siten syytä ottaa huomioon joustovara. Kaavallinen mitoitus tuo kaavoitukseen joustavuutta ja maakuntakaavassa tarvitaan vaihtoehtoisia kauppapaikkoja. Kaavat eivät yleensä toteudu täysmääräisinä eikä lasketussa tarpeessa ole otettu huomioon myymäläpoistumaa, joka lisää mitoitusta. Tyypillistä on, että pitkällä tähtäimellä epäsovikat ja huonoilla paikoilla sijaitsevat myymälätilat poistuvat käytöstä ja rakennuksen käyttötarkoitus voi muuttua. Maakuntakaavassa mitoitus tulee osoittaa riittävän suurena suhteessa laskennalliseen liiketilän lisätarpeeseen, jotta kaavalla ei rajoiteta kaupan kehittymistä maakunnan alueella.

Maakuntakaavan mitoitus ei myös ole suoraan toteutuva mitoitus, koska alueet voivat olla vaihtoehtoisia kaupan alueita. Joku alue toteutuu, joku jää toteutumatta tai toteutuu pienemmässä mittakaavassa. Maakuntakaavalla tulee mahdollistaa kaupan kehittyminen sekä yritysten välinen kilpailu toimialalla. Lisäksi tulee luoda edellytyksiä uusien toimijoiden tulolle markkinoille. Kaavallinen mitoitus antaa joustoa sen suhteen, että ostovoima, paikallisten tai matkailijoiden, kasvaakin nyt arvioitua nopeammin. Joustavuutta edellyttää myös kaupan konseptien kehittyminen. Uudet kaupan konseptit vaativat usein enemmän tilaa kuin perinteiset konseptit. Lisätila tuo väljyyttä ja mukavuutta asiointiin, ja kauppaan liittyy myös elämyksiä ja palveluita, jotka vaativat tilaa.

5.4. Keskustojen mitoitus Kanta-Hämeessä

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan vähittäiskaupan suuryksiköiden mitoitus on osoitettava maakuntakaavassa riittävällä tarkkuudella. Keskustojen mitoituksen lähtökohtana on, että keskusta-alueet ovat ensisijaisia vähittäiskaupan suuryksiköiden sijaintipaikkoja maakuntakaava-alueella. Maakuntakaavan tavoitteena on tukea ja mahdollistaa tätä periaatetta. Keskustoissa kaupan mitoitus koskee vain vähittäiskaupan suuryksiköitä, jolloin kuntakaavoituksessa voidaan keskustatoimintojen alueelle kaavoittaa pieniä ja keskikokoisia myymälöitä riippumatta maakuntakaavassa osoitetusta enimmäismitoituksesta. Enimmäismitoitukseen lasketaan mukaan sekä olemassa olevat että uudet vähittäiskaupan suuryksiköt.

Maakuntakaavassa enimmäismitoituksen esittämättä jättämistä voidaan harkita mm. silloin kun keskusta-alueen merkitys on aluerakenteellisesti maakunnallinen tai kun keskusta-alue on toimiva ja elinvoimainen "aito keskusta". Aitoja seutukeskuksia maakunnassa on Hämeenlinnan, Riihimäen ja Forssan keskustat. Niille ei ole osoitettu enimmäismitoitusta voimassa olevassa maakuntakaavassa eikä sitä ole tarpeen tehdä uudessakaan maakuntakaavassa.

Voimassa olevassa maakuntakaavassa on osoitettu keskusta-alueille enimmäismitoitukset lukuun ottamatta siis seutukeskuksia. Enimmäismitoituksen lisäksi on määriteltä rajoituksia yksikkökoolle sekä yksikköjen lukumäärälle. Mitoitukset mahdollistavat kaupan kehittämisen riittävässä määrin keskustoissa verrattuna kaupan kehitysnäkymiin. Uuden liiketilan mitoitus on pikemmin suuri verrattuna liiketilan lisätarpeeseen, mutta tavoitteena on, ettei mitoituksella rajoiteta keskustojen kehittämistä. Näin ollen voimassa olevan maakuntakaavan mitoitukseen ei ole tarvetta tehdä muutoksia. Suositusta arvioidaan suhteessa liiketilan lisätarpeeseen sekä maakuntakaavoja koskeviin kaupan sisältövaatimuksiin nähdessä selvityksen luvussa 6.

Vähittäiskaupan suuryksiköiden enimmäismitoitus keskustatoimintojen alueella

K-m ²	Nykytilanne		Suositus	
	Kaupan pinta-ala yhteensä	Suuryksiköt	Mitoitus	Uusia suuryksiköitä
Forssa	111 000	64 000	ei mitoitusta	
Humppila	3 000	0	10 000	10 000
Jokioinen	7 000	0	20 000	20 000
Tammela	5 000	0	20 000	20 000
Ypäjä	3 000	0	5000**	
Forssan seutu	129 000	64 000	50 000	50 000
Hämeenlinna	125 000	57 000	ei mitoitusta	
Kauriala (Hml c-alueetta)	31 000	8 000	-"	
Hätilä (Hml c-alueetta)	14 000	2 000	-"	
Iittala	13 000	0	10 000	10 000
Jukola	6 000	0	7 500	7 500
Lammi	16 000	2 000	20 000	18 000
Hämeenlinna	205 000	69 000	37 500	35 500
Parola	11 000	3 000	40 000	37 000
Hattula	11 000	3 000	40 000	37 000
Turenki	26 000	12 000	40 000	28 000
Tervakoski	10 000	0	20 000	20 000
Janakkala	36 000	12 000	60 000	48 000
Hämeenlinnan seutu	252 000	84 000	137 500	120 500
Riihimäki	101 000	62 000	ei mitoitusta	
Loppi	11 000	0	20 000	20 000
Oitti	10 000	0	20 000	20 000
Riihimäen seutu	122 000	62 000	40 000	40 000
Kanta-Häme	503 000	210 000	227 500	210 500

** Ypäjän mitoitus koskee Ypäjän km-alueetta, jonka voi toteuttaa myös keskusta-alueella

5.5. Vähittäiskaupan suuryksiköiden mitoitus Kanta-Hämeessä

Keskustan ulkopuolisten vähittäiskaupan suuryksiköiden mitoituksen osoittamisen tavoitteena on varmistaa keskusverkon ja kaupan palvelurakenteen tasapainoinen kehitys. Kaupan oppaan mukaan enimmäismitoituksen määrittelyssä on erityisesti kiinnitettävä huomiota siihen, ettei maakuntakaavassa osoiteta keskustatoimintojen alueiden ulkopuolelle liian suuria vähittäiskaupan suuryksiköitä. Enimmäismitoitusta määriteltäessä on olennaista, ettei maakuntakaavan mitoitus koskeva ratkaisu heikennä merkittävästi keskusta-alueiden kaupallisia palveluja tai niiden kehittämistä.

Maakuntakaavaan osoitettu keskustan ulkopuolisten vähittäiskaupan suuryksiköiden enimmäismitoitukseen lasketaan kaupan oppaan mukaan myös 2000 kerrosneliömetrin koon alittavat myymälät. Mitoituksessa on mukana sekä olemassa oleva että uusi kerrosala.

Keskustojen ulkopuolisten vähittäiskaupan suuryksiköiden enimmäismitoitussuositus pohjautuu nykyisen palveluverkkoon, kaupan kehitysarvioihin, tavoitteisiin palveluverkon kehittämisestä sekä joiltakin osin voimassa olevaan maakuntakaavaan. Tavoitteena myös on, että kaupalla on riittävästi sijoituspaikkoja ja mitoitus mahdollistaa toimivan kilpailun edellytykset maakunnassa, kuitenkin niin että maankäyttö- ja rakennuslain maakuntakaavoja koskevat sisältövaatimukset täyttyvät. Ehdotettu mitoitus on suositus ja sitä arvioidaan luvussa 6.

Keskustojen ulkopuolisten vähittäiskaupan suuryksiköiden enimmäismitoitus

K-m ²	Nykytilanne Liiketilat yhteensä	Suositus					
		Mitoitus		max pt- kauppaa		max erikois- kauppaa	Uutta liiketilaa
		tivaa	100 %	100 %	100 %	0	josta max uutta pt- kauppaa
Autokeidas	13 000	30 000	100 %				17 000
Forssan Sortohaka	21 000	25 000	100 %				4 000
Forssan Pilvenmäki	16 000	20 000	100 %				4 000
Forssa	50 000	75 000					25 000
Humppilan lasitehdas	12 000	20 000			20 000		8 000
Ypääjä Forssantien liittymä	0	5 000	100 %				5 000
Forssan seutu	62 000	100 000					38 000
Tiirö	102 000	140 000		15 000	45 000		38 000
Kirstula	24 000	140 000	100 %				116 000
Idänpää	7 000	20 000	100 %				13 000
Tuulonen	19 000	25 000		2 500	20 000		6 000
Harvialantie	0	100 000	100 %				100 000
Ruununmylly	0	50 000	100 %				50 000
Hämeenlinna	152 000	475 000					323 000
Linnatuuli	3 000	5 000			5 000		2 000
Rastikangas	0	5 000	100 %				5 000
Paunila	0	5 000	100 %				5 000
Janakkala	3 000	15 000					12 000
Hämeenlinnan seutu	155 000	490 000					335 000
Merkos	31 000	60 000		7 000	30 000		29 000
Riihimäen merkos I (Mattila)	24 000	30 000	100 %				6 000
Riihimäen merkos L	0	10 000	100 %				10 000
Riihimäen portti	4 000	20 000			4 000		16 000
Riihimäki	59 000	120 000					61 000
Loppi kt 54	5 000	7 500			5 000		2 500
Riihimäen seutu	64 000	127 500					63 500
Kanta-Häme	281 000	717 500					436 500

Suosittelava enimmäismitoitus on jaettu kaupan laadun mukaan. Lähtökohtana on että keskustan ulkopuolisiin vähittäiskaupan suuryksiköihin on pääosin osoitettu sellaista merkitykseltään seudullista vähittäiskauppaa, joka kaupan laatu huomioon ottaen voi perustellusta syystä sijoittua myös keskusta-alueiden ulkopuolelle kuten auto-, rauta-, huonekalu-, puutarha- ja maatalouskauppaa. Jo osittain toteutuneille alueille on osoitettu vähäisissä määrin myös uutta muuta erikoiskauppaa sekä laajennusvara olemassa oleville päivittäistavarakaupoille ja mahdollisuuksia kilpailulle. Lisäksi muutamilla matkailuun/ohiajavaan liikenteeseen painottuvilla kaupan alueilla mahdollistetaan myös sellaisen merkitykseltään seudullisen erikoiskaupan sijoittuminen, jolla ei ole haitallisia vaikutuksia keskusta-alueille. Päivittäistavarakaupan ja muun erikoiskaupan mitoitus on osoitettu enimmäismitoituksena, mutta se voi toteutua vaihtoehtoisesti myös tilaa vaativana kauppana.

Maakuntakaavan on tarkoitus ohjata vain seudullisesti merkittäviä vähittäiskaupan suuryksiköitä. Seudullisesti merkittävän vähittäiskaupan koon alarajaa pienempiä, paikallisesti merkittäviä vähittäiskaupan suuryksiköitä on mahdollista toteuttaa kunnan omaan suunnitteluun ja vaikutusten arviointiin perustuen, kuitenkin niin ettei maakuntakaavaan osoitettu enimmäismitoitus täyty. Suositus ohjaa siis vain seudullisesti merkittävää kauppaa ja näin ollen paikallisia vähittäiskaupan suuryksiköitä (myös päivittäis- tai erikoistavarakauppaa) on mahdollista sijoittaa myös keskustojen ulkopuolelle.

6. Vaikutusten arviointi

Vaikutusten arvioinnilla selvitetään luvussa 5 esitetyn suosituksen mukaisen keskustojen ja keskustan ulkopuolisten vähittäiskaupan suuryksiköiden mitoituksen vaikutuksia keskustoihin ja niiden kehittämiseen sekä muuhun palveluverkkoon. Lisäksi arvioidaan vaikutuksia asiointimatkoihin. Tavoitteena on edistää sellaisen palveluverkon muodostumista, jossa asiointimatkat ovat kohtuullisia ja liikenteen haitat mahdollisimman vähäisiä.

Ensimmäiseksi tarkastellaan suositeltua mitoitusta suhteessa laskennalliseen liiketilan lisätarpeeseen. Varsinaisessa vaikutusten arvioinnissa arvioidaan esitetyn mitoituksen mukaisen palveluverkon vaikutuksia keskusta-alueisiin, palveluiden saavutettavuuteen joukko- ja kevytliikenteellä sekä asiointiliikenteeseen ja toimivan kilpailun edellytyksiin.

6.1. Mitoituksen vertailua liiketilan lisätarpeeseen

Kaavan uuden liiketilan määrää verrataan liiketilan laskennalliseen lisätarpeeseen, joka on esitetty luvussa 4.6 ja 4.7. Vertailussa otetaan huomioon myös luvussa 5.3 esitetyt laskennan epävarmuustekijät sekä kaavallisen mitoituksen lähtökohdat. Maantakaavan tavoitteena on mahdollistaa kaupan kehittyminen maakunnassa. Kilpailun näkökulmasta katsottuna, kaavan tulee olla riittävän väljä, ja kaupalle tulee osoittaa vaihtoehtoisia sijaintipaikkoja, jotka mahdollistavat toimivan kilpailun.

Keskustatoimintojen alueiden mitoitusta verrataan keskusta-alueille suunnattuun liiketilan lisätarpeeseen, mutta rinnalla esitetään myös koko kunnan liiketilan lisätarve, koska keskustoihin voi sijoitua myös keskustan ulkopuolisille alueille suunnattua tarvetta (eli lähinnä tilaa vaativaa kauppaa). Liiketilan lisätarve on laskettu kunnittain, eikä tarvetta ole jaettu alakeskuksiin.

Keskustatoimintojen alueiden enimmäismitoitus koskee vähittäiskaupan suuryksiköitä ja pitää sisällään olemassa olevat ja uudet vähittäiskaupan suuryksiköt. Uuden liiketilan määrä on laskettu vähentämällä enimmäismitoituksesta nykyiset vähittäiskaupan suuryksiköt. Näiden lisäksi kuntakaavoituksessa voidaan kaavoittaa enintään 2000 kerrosneliömetrin kokoisia myymälöitä keskustatoimintojen alueelle riippumatta maakuntakaavassa osoitetusta enimmäismitoituksesta. Tämän voi katsoa edistävän pienten ja keskisuurten myymälöiden sijoittumista keskusta-alueille.

Keskustatoimintojen alueiden mitoitus suositus on tehty voimassa olevan maakuntakaavan mukaan. Tässä arvioidaan tämän enimmäismitoituksen suhdetta liiketilan laskennalliseen lisätarpeeseen.

Forssan seudulla Forssan keskustatoimintojen alueelle ei ole osoitettu mitoitusta. Humppilan, Jokioisten ja Tammelan keskustoihin on esitetty enimmäismitoitus sekä rajoituksia yksikkökoolle ja lukumäärälle. Ypäjälle esitetty mitoitus koskee Ypäjän Forssantien liittymän vähittäiskaupan suuryksikköä, mutta tämän voi vaihtoehtoisesti toteuttaa myös keskustatoimintojen alueella.

Tällä hetkellä vähittäiskaupan suuryksiköitä on seudulla ainoastaan Forssan keskustassa. Suositeltu mitoitus mahdollistaa kuntakeskuksiin nykyistä liiketilamäärää enemmän liiketilaa ja verrattuna liiketilan lisätarpeeseen mitoitus keskustoissa on suuri. Vähittäiskaupan suuryksiköt voivat kuitenkin keskustoissa toteutua uudentyypisenä liiketilaratkaisuna, joka muodostuu jo olemassa olevista yksiköistä ja niiden laajennuksista ja pitää sisällään varsinaisen suurmyymälän lisäksi myös pienliiketilaa. Mitoitus mahdollistaa keskustojen riittävän kehittämisen.

Vähittäiskaupan suuryksiköiden enimmäismitoitus keskustatoimintojen alueella ja liiketilan lisätarve

Forssan seudulla			Suositus		Liiketilan lisätarve		
K-m ²	Nykytilanne		Mitoitus	Uusia suur- yksiköitä	Keskustat	Muut alueet	Yhteensä
	Liiketilat yhteensä	Suuryksiköt					
Forssa	111 000	64 000	ei mitoitusta		19 700	16 600	36 300
Humppila	3 000	0	10 000	10 000	2 300	1 900	4 200
Jokioinen	7 000	0	20 000	20 000	5 300	4 500	9 800
Tammela	5 000	0	20 000	20 000	6 200	5 300	11 500
Ypäjä	4 000	0	5000**	5000**	2 500	2 100	4 600
Forssan seutu	130 000	64 000	50 000	50 000	36 000	30 400	66 400

** Ypäjän mitoitus koskee Ypäjän km-alueita, jonka voi toteuttaa myös keskusta-alueella

Vähittäiskaupan suuryksiköiden enimmäismitoitus keskustatoimintojen alueella ja liiketilan lisätarve

Hämeenlinnan seudulla			Suositus		Liiketilan lisätarve		
K-m ²	Nykytilanne		Mitoitus	Uusia suur- yksiköitä	Keskustat	Muut alueet	Yhteensä
	Liiketilat yhteensä	Suuryksiköt					
Hämeenlinna	125 000	60 000	ei mitoitusta				
Kauriala (Hml c-alueita)	31 000	8 000	-"				
Hättilä (Hml c-alueita)	14 000	2 000	-"				
Ilittala	13 000	0	10 000	10 000			
Jukola	6 000	0	7 500	7 500			
Lammi	16 000	2 000	20 000	18 000			
Hämeenlinna	205 000	72 000	37 500	35 500	104 500	88 100	192 600
Parola	11 000	3 000	40 000	37 000			
Hattula	11 000	3 000	40 000	37 000	12 200	10 300	22 500
Turenki	26 000	12 000	40 000	28 000			
Tervakoski	10 000	0	20 000	20 000			
Janakkala	36 000	12 000	60 000	48 000	23 600	19 900	43 500
Hämeenlinnan seutu	252 000	87 000	137 500	120 500	140 300	118 300	258 600

Hämeenlinnan seudulle on esitetty mitoitus usealle kunta- ja kunnan alakeskustalle. Useassa keskustassa on jo tällä hetkellä suuryksiköitä. Hämeenlinnan keskustatoimintojen alueelle ei mitoitusta ole osoitettu. Keskustatoimintojen alue ulottuu varsinaisen ydinkeskustan lisäksi myös Kaurialan ja Hättilän alueille. Pienemmissä kunnissa mitoitus mahdollistaa keskustoihin nykyistä liiketilamäärää enemmän liiketilaa ja verrattuna liiketilan lisätarpeeseen mitoitus keskustoissa on suuri. Mutta samoin kuin Forssan seudulla vähittäiskaupan suuryksiköt voivat toteutua sellaisenaan liiketilaratkaisuna, joka muodostuu jo olemassa olevista yksiköistä ja niiden laajennuksista ja pitää sisällään varsinaisen suurmyymälän lisäksi myös pienliiketilaa.

Hämeenlinnaan osoitettu uuden mitoitus jää alle laskennallisen liiketilan lisätarpeen, mutta tämä johtuu pääosin siitä, ettei Hämeenlinnan keskustaan ole osoitettu mitoitusta. Entisten kuntakeskusten osalta tilanne on kuitenkin vastaava kuin seudun muissa pienemmissä kunnissa, mitoitus mahdollistaa keskustaan enemmän kuin lähialueella on laskennallista kysyntää. Ilittalassa kysyntää tulee paikallisten lisäksi myös matkailijoilta. Jukola on Hämeenlinnan kantataajaman alueella oleva alakeskus, jossa riittää lähiasutusta mitoituksen mahdollistamille vähittäiskaupan suuryksiköille, käytännössä kahdelle suurelle supermarketille. Osa mitoituksesta toteutunee todennäköisesti nykyisten toimijoiden laajennuksista, eli liiketilamäärä ei kokonaisuudessaan kasva enimmäismitoituksen verran.

Vähittäiskaupan suuryksiköiden enimmäismitoitus keskustatoimintojen alueella ja liiketilan lisätarve

Riihimäen seudulla	Nykytilanne		Suositus		Liiketilan lisätarve		
K-m ²	Liiketilat		Uusia suur-		Keskustat	Muut alueet	Yhteensä
	yhteensä	Suuryksiköt	Mitoitus	yksiköitä			
Riihimäki	101 000	62 000	ei mitoitusta		48 200	40 600	88 800
Loppi	11 000	0	20 000	20 000	11 800	9 900	21 700
Oitti	10 000	0	20 000	20 000	11 700	9 900	21 600
Riihimäen seutu	122 000	62 000	40 000	40 000	71 700	60 400	132 100
Kanta-Häme	504 000	213 000	227 500	210 500	248 000	209 100	457 100

Riihimäen seudulla Riihimäen keskustalle ei ole esitetty enimmäismitoitusta. Lopelle ja Oittiin on esitetty mitoitusta ja samoin voimassa olevassa maakuntakaavassa on esitetty rajoituksia vähittäiskaupan suuryksiköiden yksikkökokoon ja lukumäärään. Kummassakaan keskustassa ei tällä hetkellä ole vähittäiskaupan suuryksiköitä. Mitoitus mahdollistaa keskustoihin enemmän liiketilaa kuin, mitä keskustoisissa on tällä hetkellä tai mitä kunnissa on keskusta-alueiden liiketilan lisätarvetta. Vähittäiskaupan suuryksiköt voivat toteutua kuitenkin sellaisenaan liiketilakokonaisuutena, joka muodostuu olemassa olevien toimijoiden laajennuksista ja pitää sisällään myös pienliiketilaja.

Kokonaisuutena maakunnan keskusta-alueille on suosituksen mukaan esitetty enemmän mitoitusta, kuin mitä ostovoiman kasvun pohjalta on laskettavissa liiketilan lisätarvetta. Keskusta-alueiden mitoituksessa tulee ottaa huomioon, että keskusta-alueet ovat ensisijaisia vähittäiskaupan suuryksiköiden sijaintipaikkoja. Maakuntakaavan tulee tukea ja mahdollistaa tämän periaatteen toteutumista. Lisäksi vähittäiskaupan suuryksikköön sijoittuu keskustoisissa usein myös pienliiketilaja mm. markettien etumyymälöinä. Edellä mainittujen seikkojen takia ei suosituksessa ole nähty tarpeelliseksi pienentää voimassa olevan maakuntakaavan mitoitusta.

Keskustojen ulkopuolisten vähittäiskaupan suuryksiköiden enimmäismitoitukseen sisältyvät vähittäiskaupan suuryksiköiden lisäksi myös pienet alle 2000 k-m²:n suuriset myymälät. Uuden liiketilan mitoitusta on laskettu vähentämällä enimmäismitoituksesta nykyiset toteutuneet liiketilat. Liiketilan lisätarve on esitetty kuntakohtaisesti ja tauluissa on esitetty tarve myös niistä kunnista, joihin ei ole osoitettu vähittäiskaupan suuryksiköitä. Keskustojen ulkopuolisten vähittäiskaupan suuryksiköiden enimmäismitoitusta verrataan keskustan ulkopuolisten alueiden eli muiden alueiden liiketilan lisätarpeeseen. Tarkastelu tehdään pääosin seutukohtaisesti, koska pienemmistä kunnista suuntautuu tarvetta suurempiin keskuksiin ja seutukeskukset keräävät ostovoimaa koko seudun alueelta. Taulussa on mukana myös matkailuun painottuvat vähittäiskaupan suuryksiköt, vaikka niiden mitoitusta ei täysin pohjautu maakunnan asukkaiden ostovoimaan vaan matkailuun ja ohikulkevaan liikenteeseen.

Keskustojen ulkopuolisten vähittäiskaupan suuryksiköiden enimmäismitoitus keskustatoimintojen alueella ja liiketilan lisätarve

Forssan seudulla		Suositus				Liiketilan lisätarve: muut alueet
K-m ²	Nykyinen liiketila	Enimmäismitoitus	tivaa	max pt-kauppaa	max erikois-kauppaa	
Autokeidas	13 000	30 000	100 %			
Forssan Sortohaka	21 000	25 000	100 %			
Forssan Pilvenmäki	16 000	20 000	100 %			
Forssa	50 000	75 000				16 600
Humppilan lasitehdas	12 000	20 000			20 000	
Humppila	12 000	20 000			20 000	1 900
Jokioinen		0				4 500
Tammela		0				5 300
Ypäjä Forssantien liittymä	0	5 000			5 000	
Ypäjä	0	5 000			5 000	2 100
Forssan seutu	62 000	100 000				30 400
Humppila ja Ypäjä pohjautuvat matkailuun						
					38 000	13 000

Forssan seudulla vähittäiskaupan suuryksiköiden enimmäismitoitus mahdollistaa uutta liiketilaa keskustojen ulkopuolisiin vähittäiskaupan suuryksiköihin yhteensä 38.000 k-m², josta 13.000 k-m² on osoitettu matkailua tai valtakunnallista hevosalaa palveleville kohteille. Varsinaisille seudun asukkaita palveleviin keskustan ulkopuolisiin vähittäiskaupan suuryksiköihin on mahdollista sijoittaa uutta liiketilaa 25.000 k-m². Liiketilän lisätarve keskustojen ulkopuolisille kaupan alueille on seudulla yhteensä 30.400 k-m², joten km-alueisen enimmäismitoitus on linjassa suhteessa tarpeeseen.

Hämeenlinnan seudulle on osoitettu useita vähittäiskaupan suuryksiköitä, jotka ovat vaihtoehtoisia tilaa vaativan kaupan sijoituspaikkoja. Kokonaisuudessaan alueiden enimmäismitoitus mahdollistaa 335.000 kerrosneliometriä uutta liiketilaa seudulle. Ostovoiman kasvun pohjalta laskettu tarve seudulla on kuitenkin vain 118.300 k-m². Tarvetta lisää pitkällä tähtäimellä Kaurialan sekä Hätilän alueelta maankäytön muutosten takia siirtyvät toiminnot. Tällä hetkellä näillä alueilla on noin 50.000 kerrosneliometriä kaupan pinta-alaa, joka ennen pitkään tarvitsee uuden sijoituspaikan kaupungissa. Näin ollen laskennallinen tarve uudelle pinta-alalle on seudulla noin 170.000 k-m². Tähänkin verrattuna suositus on ylimitoitettu. Mitoituksen taustalla ei kuitenkaan ole näkemys, että kaikki alueet toteutuvat maakuntakaavan tavoitevuoteen mennessä. Kaupan alueiden kehittämistilanne Hämeenlinnassa on avoin, eikä ole varmuutta, miten suunnitelmassa olevat kaupan alueet pystytään toteuttamaan. Näin ollen on päädytty siihen, että kaupunkiin osoitetaan vaihtoehtoisia tilaa vaativa kaupan kauppapaikkoja.

Keskustojen ulkopuolisten vähittäiskaupan suuryksiköiden enimmäismitoitus keskustatoimintojen alueella ja liiketilän lisätarve

Hämeenlinnan seudulla

K-m ²	Nykyinen liiketila	Suositus			Liiketilän lisätarve: + poistuvat		
		Enimmäismitoitus	tivaa	max pt-kauppaa	Uutta liiketilaa	uutta pt-kauppaa	tivat 50.000 k-m2
				max erikois-kauppaa		josta max erikois-kauppaa	
Tiiriö	102 000	140 000		15 000	38 000	3 000	
Kirstula	24 000	140 000	100 %		116 000		
Idänpää	7 000	20 000	100 %		13 000		
Tuulonen	19 000	25 000		2 500	6 000	1 200	
Harvialantie	0	100 000	100 %		100 000		
Ruunumylly	0	50 000	100 %		50 000		
Hämeenlinna	152 000	475 000			323 000	4 200	88 100
Hattula		0			0		10 300
Linnatuuli	3 000	5 000		5 000	2 000		
Rastikangas	0	5 000	100 %		5 000		
Paunila	0	5 000	100 %		5 000		
Janakkala	3 000	15 000			12 000	3 000	19 900
Hämeenlinnan seutu	155 000	490 000			335 000	4 200	118 300
							168 300

Linnatuuli pohjautuu matkailuun

Kirstula, Harvialantie, Ruunumylly vaihtoehtoisia kaupan sijaintipaikkoja; toteutuminen epävarmaa

Riihimäen seudulla on keskustojen ulkopuolisiin vähittäiskaupan suuryksiköihin osoitettu uutta liiketilaa yhteensä 63.500 k-m². Liiketilän lisätarve seudulla on yhteensä 60.400 k-m². Näin ollen enimmäismitoitus seudulla on sopivassa mittakaavassa ostovoiman kasvuun nähden.

Keskustojen ulkopuolisten vähittäiskaupan suuryksiköiden enimmäismitoitus keskustatoimintojen alueella ja liiketilan lisätarve

Riihimäen seudulla

Suositus

K-m ²	Nykyinen liiketila	Enimmäismitoitus	max pt-tivaa	max erikois-kauppaa	Uutta liiketilaa	josta max uutta pt-kauppaa	josta max erikois-kauppaa	Liiketilan lisätarve: muut alueet
Merkos	31 000	60 000		7 000	29 000	3 000	8 000	
Riihimäen merkos I (Mattila)	24 000	30 000	100 %		6 000			
Riihimäen merkos L	0	10 000	100 %		10 000			
Riihimäen portti	4 000	20 000		4 000	16 000		3 000	
Riihimäki	59 000	120 000			61 000	3 000	11 000	40 600
Hausjärvi		0			0			9 900
Loppi kt 54	5 000	7 500		5 000	2 500			
Loppi	5 000	7 500		5 000	2 500			9 900
Riihimäen seutu	64 000	127 500			63 500	3 000	11 000	60 400
Kanta-Häme	281 000	717 500			444 500	6 000	48 000	209 100

Kokonaisuudessaan keskustojen ulkopuolisten vähittäiskaupan suuryksiköiden enimmäismitoitus on korkea suhteessa liiketilan lisätarpeeseen. Tavoitteena ei kuitenkaan ole koko enimmäismitoituksen toteutuminen vaan kaupan kasvun mahdollistaminen maakunnassa. Forssan ja Riihimäen seuduilla mitoitus on sopivaa kokoluokkaa liiketilan lisätarpeen kanssa. Hämeenlinnan seudulla ja nimenomaan Hämeenlinnassa mitoitus on suurempi kuin tarve, eli mitoitus on pikemmin mahdollistava kuin toteutuva. Jo yhden kaupan alueen, Harvialantien tai Kirstulan toteutuminen kokonaisuudessaan vie kaiken laskennallisen tarpeen. Tämän lisäksi kuitenkin tarvitaan tilaa Kaurialan ja Hätilän alueelta väistyville tilaa vaativalle kaupalle. Mitoitus on kuitenkin sen verran suuri, että osa kaupan alueista jää maakuntakaavan tavoitevuoteen mennessä toteutumatta, toteutuu vain osittain tai toteutuu muuna kuin kaupan alueena. Näin ollen tulevan maakuntakaavamerkinnän tulee mahdollistaa kaupan ohella alueille myös muuta toimintaa alueelle kuten esim. työpaikkoja.

6.2. Vaikutukset keskustoihin

Keskeinen periaate on, että merkitykseltään seudulliset vähittäiskaupan suuryksiköt sijoittuvat ensisijaisesti keskusta-alueelle. Näin ollen keskustojen mitoituksen tulee olla enemmän tätä mahdollistava ja tukeva tekijä kuin rajoittava. Mitoitus ei siten saa olla liian tiukka. Mikäli keskustamitoitus on liian alhainen, keskeinen periaate vähittäiskaupan suuryksiköiden sijoittumisesta keskusta-alueelle voi vaarantua. Mikäli keskustoihin ei vähittäiskaupan suuryksikköä pysytä sijoittamaan, se hakeutuu herkemmin esimerkiksi keskustan reuna-alueelle. Haasteena on pikemmin se, miten saada kauppaa keskustaan kuin se, että keskustoihin tulee liikaa kauppaa. Ongelmana voidaan pitää enemmän sitä, että kauppa sijoittuu keskustojen ulkopuolelle, missä on enemmän tilaa ja maa halvempaa ja missä esimerkiksi pysäköinnin järjestäminen on yksinkertaisempaa kuin keskusta-alueille.

Keskustojen mitoitus pohjautuu nykyiseen liiketilamäärään, liiketilan lisätarpeeseen sekä mahdollistavaan kaavoitukseen. Keskustatoimintojen alueiden mitoitusta ei ole suosituksessa lähdetty muuttamaan voimassa olevasta maakuntakaavan mitoituksesta, vaikka liiketilan lisätarvelaskelmat eivät kaikkialla osoita niin paljon uuden liiketilamäärän tarvetta.

Keskustoihin osoitettu mitoitus mahdollistaa merkittävän osan liiketilasta toteutettavan suuryksiköissä. Se, että tarjontaa toteutuu suuryksikössä, ei tarkoita keskustoissa kuitenkaan sitä, ettei pieniä myymälöitä ole lainkaan. Suuryksiköiden yhteyteen sijoittuu myös pienmyymälöitä, joko etumyymälöinä tai kauppakeskusmuotoisesti. Nämä voivat toimia korttelirakenteessa perinteisten kivijalkamyymälöiden tapaan. Vähittäiskaupan suuryksikkö keskustassa ei siten tarkoita vain yhtä myymälää, esim. hypermarkettia, vaan erilaisten suuryksiköiden muodostamaa kokonaisuutta, jonka yhteydessä on myös pienmyymälöitä ja ehkä myös asuntoja. Kaupunkisuunnittelulla on suuri merkitys, miten suuryksiköt keskustassa toteutetaan. Lisäksi perinteisiä kivijalkatiloja voi keskuksissa olla suuryksiköiden ohella, niiden mitoitusta ei maakuntakaavan mitoitusta koske.

Keskustoihin suunnataan liiketilatarvetta mahdollisimman paljon eikä keskustojen kehittymistä pyritä rajoittamaan. Tavoitteena on, että kauppa sijoittuu keskustoihin. Keskustoissa ja niiden lähistöllä asuu yleensä suuri osa kunnan tai alueen asukkaista ja joukkoliikenneverkot kulkevat yleisesti aina keskustaan. Näin ollen palvelut ovat mahdollisimman hyvin saavutettavissa joukko- ja kevytliikenteellä. Tällä myös edistetään sellaisen palveluverkon muodostumista, jossa asiointimatkat ovat kohtuullisia ja liikenteen haitat mahdollisimman vähäisiä. Keskustojen palveluiden kehittyminen mahdollistaa edelleen joukkoliikenteen kehittymistä.

Seutukeskuksille ei ole suosituksessa esitetty mitoitusta. Kaupan oppaan mukaan enimmäismitoituksen esittämättä jättämistä voidaan harkita esimerkiksi silloin, kun keskusta-alueen merkitys on aluerakenteellisesti maakunnallinen tai kun keskusta-alue on toimiva ja elinvoimainen "aito keskusta" tai kun keskushierarkialtaan samantasoisten keskusten välillä ei ole kilpailua. Esimerkiksi suurimpien kaupunkien keskustatoimintojen alueilla ei aina ole tarpeen osoittaa enimmäismitoitusta kerrosneliömetreinä.

Kanta-Hämeen seutukeskukset ovat jo nyt laajemman vaikutusalueen asioimis- ja työpaikkakeskittymiä. Keskusten ympärillä on niin paljon asukkaita, että keskustassa sijaitsevien kauppojen myynnistä pääosa saadaan laskennallisesti lähiasukkailta tai kunnan omilta asukkailta. Koska keskukset ovat lähiasukasmäärältään ja täten palveluiltaan sen verran suuria, ne vetävät asiakkaita myös pienemmistä naapurikunnista, jossa kauppaa sekä myös asukkaita on vähemmän.

Seutukeskusten mitoitus ei ole tarkoituksenmukaista. Ne ovat aitoja ja elinvoimaisia keskustoja ja niille pitää luoda edellytykset kehittyä edelleen. Keskustahakuinen kauppa (esim. muotikauppa) hakeutuu voimakkaasti suuriin keskuksiin. Jos tällainen kauppa ei sijoitu seutukeskuksiin, ei se mitä todennäköisimmin sijoitu maakunnan alueella myös näitä pienempiinkään keskuksiin. Mikäli seutukeskukset eivät ole riittävän monipuolisia, ostovoimaa suuntautuu maakunnan ulkopuolelle suurempiin keskuksiin kuten pääkaupunkiseudulle tai Tampereen ja Turun seuduille. Seutukeskukseen sijoittuva kaupan kasvu ei ole pienistä keskustoista pois, vaan se on ennemminkin pois maakunnan ulkopuolelle siirtyvästä ostovoimasta. Näin ollen seutukeskusten mitoittamatta jättäminen ei ole merkittävä tekijä pienempien keskustojen kehittymiselle. Ne kehittyvät joka tapauksessa pienimuotoisemmin ja suurelta osin oman lähialueen väestön pohjalta. Joka tapauksessa pienemmistä keskuksista siirtyy ostovoimaa suurempiin keskuksiin, yleensä lähimpään seutukeskukseen. Seutukeskusten kasvu ei myöskään vaikuta muihin seutukeskuksiin. Ne eivät ole keskenään kilpailijoita, eivätkä niiden vaikutusalueet mene merkittävästi päällekkäin.

Muille kuntakeskuksille sekä muutamalle alakeskukselle on suosituksessa esitetty mitoitus. Vaikka mitoitus on paikoin suurempi kuin liiketilan laskennallinen tarve, ei ylimitoituksella ole keskustojen osalta pääsääntöisesti suurta merkitystä. Esitetty mitoitus on enimmäismitoitus vähittäiskaupan suuryksiköille, mutta ei toteutuva määrä. On hyvin epätodennäköistä, että keskustoissa liiketilamäärä kasvaisi niin suureksi, kuin mitä tässä suositettu mitoitus on. Tähän ei ole riittävästi kysyntää seutukeskuksia pienemmissä keskuksissa. Kauppa keskittyy ja suuret keskukset kasvavat, mutta tavoitteena on kuitenkin mahdollistaa kaikkien keskustojen kehittäminen. Enemmän haittaa olisi, jos keskustoissa ei ole mitoitusta riittävästi. Mikäli keskustat olisi alimitoitettu, keskustakauppa voi hakeutua herkästi keskustojen ulkopuolelle sellaisiin paikkoihin, jotka eivät ole palveluverkon kannalta optimaalisia.

Tällä hetkellä lähes kaikista kunnista virtaa ostovoimaa oman kuntansa ulkopuolelle. Tätä nykyistä vajetta ei liiketilatarvelaskelmassa otettu huomioon. Jos keskustoissa liiketilamäärä kasvaisi enemmän kuin nyt laskettu tarve on, pienenevät negatiiviset ostovoiman siirtymät, mikä olisi asioinnin ja kokonaispalveluverkon kannalta positiivista.

Keskustojen ylimitoitus ei pääsääntöisesti ole myöskään seudullinen ongelma. Ylimitoitus ei vaikuta lähialueiden pienempiin keskuksiin, sillä niistä asioidaan suuressa keskuksessa joka tapauksessa (ilman ylimitoitustakin), jos tarjonta on monipuolisempaa kuin omassa keskuksessa. Seutukeskuksista taas ei asioida pienemmissä kuntakeskuksissa, vaikka tarjonta kasvaisikin enimmäismitoitukseen saakka, koska oma tarjonta on monipuolisempaa. Liiallinen liikerakentaminen voi vaikuttaa kuitenkin keskuksen omaan sisäiseen rakenteeseen, mutta tämä on paikallinen kuntakaavoituksessa ratkaistava asia. Jos keskustaan rakennetaan liikaa liiketilaa, osa keskustan liiketiloista voi jäädä lyhyellä tähtämällä tyhjäksi. Pidemmällä aikavälillä ostovoiman kasvu ja keskustan kehittäminen voivat ratkaista

ongelman. Vaihtoehtoisesti jos keskustan kaupallinen rakenne ja painopiste muuttuu uuden rakentamisen myötä, osa keskusta-alueesta kannattaa suunnata kaupan käytöstä muuhun käyttöön esimerkiksi asumiseen.

Vähittäiskaupan suuryksikköalueiden mitoituksessa tärkeää on alueelle suunnatun toiminnan laatu. Lain mukaan vähittäiskaupan suuryksiköiden ensisijainen sijaintipaikka on keskusta-alue, ellei muu sijainti kaupan laatu huomioon ottaen ole perusteltu. On kuitenkin joitakin kaupan toimialoja ja liiketyyppejä, joiden luonteva sijaintipaikka ei ole keskusta-alue. Pääsääntöisesti voidaan todeta, ettei vähittäiskaupan suuryksikköalueille suunnatulla tilaa vaativalla kaupalla tai muulla alueelle soveltuvalla erikoiskaupalla ole merkitystä keskustakauppaan. Tilaa vaativa kauppa ei hakeudu keskustaan ja sen sijoittuminen keskustan ulkopuolelle ei vaikuta keskustaan. Muu alueelle soveltuva kauppa ei myöskään yleisesti ole keskustahakuista ja sen määrä on niin pientä, ettei sillä ole vaikutusta keskustakauppaan. Kun vähittäiskaupan suuryksikköalueille suunnataan oikean tyyppistä kauppaa, ei tällä ole vaikutuksia keskustakauppaan ja sen kehittämiseen. Keskustoihin hakeutuva ja sijoittuva kauppa on erityyppistä eikä vähittäiskaupan suuryksikköalueille sijoittuva kauppa kilpaile merkittävästi keskustakaupan kanssa.

Maakuntakaavan vähittäiskaupan suuryksikköalueille on osoitettu pääosin vain uutta tilaa vaativaa kauppaa. Tällä ei arvioida olevan haitallisia vaikutuksia keskustakauppaan. Alueilla on kuitenkin jo tällä hetkellä pt-kauppaa ja erikoiskauppaa sekä palveluita, vaikkakin varsinaisen keskustamaisen erikoiskaupan määrä alueilla on muutama poikkeusta lukuun ottamatta vähäistä. Jatkossakin alueille on ehdotuksen mukaan mahdollista sijoittaa jonkin verran uutta muuta kuin tiva-kauppaa, mutta sellaisissa määrin, ettei sillä arvioida olevan vaikutusta keskustaan.

Uutta päivittäistavarakauppaa on mahdollista sijoittaa nykyisille ns. market-alueille eli Tiiriöön ja Merkokseen sekä Tuuloseen. Lisäys mahdollistaa joko nykyisen päivittäistavarakaupan laajennuksen tai kilpailevien yksiköiden sijoittumisen alueelle. Uuden päivittäistavarakaupan määrä on kuitenkin sen verran vähäistä verrattuna lähikeskustojen nykyiseen päivittäistavarakaupan tarjontaan, ettei lisäyksellä ole vaikutuksia keskustaan. Ostovoima on kasvussa ja keskustojen lähialueilla sen verran paljon lähiasukkaita, ettei päivittäistavarakaupan lisäys vähittäiskaupan suuryksikköalueella vähennä keskustan päivittäistavarakaupan tarjontaa. Tuulosen osalta lähiasutuksen määrä on vähäinen, mutta uuden päivittäistavarakaupan määrä mahdollistaa kilpailun alueella eikä tällä ole vaikutuksia keskustoihin, koska lähimmässä keskustassa ei ole päivittäistavarakauppaa ja muissa läheisissä on riittävästi lähi-asutusta oman päivittäistavarakaupan tarjonnan säilymiselle ja kehittämiselle.

Ehdotettu mitoitus mahdollistaa muutamaa kohteeseen jonkin verran uutta muuta erikoiskauppaa ja kaupallisia palveluita. Tuulosen erikoiskaupan määrän lisäys mahdollistaa kauppakeskuksen pienen laajennuksen. Tällä ei arvioida olevan vaikutuksia läheisiin keskustoihin, koska erikoiskaupan tarjonnan lisäys on niin pientä, ja läheisimmät keskustat tarjonnaltaan enemmän lähi- tai paikallispalvelukeskuksia. Merkittävin vaikutus on jo tapahtunut kun Tuulosen kauppakeskus on alueelle rakentunut.

Humppilassa ja Linnatuulessa erikoiskaupan tarjonta nojautuu matkailuun sekä ohikulkevaan liikenteeseen ja Ypäjällä hevosiin. Erikoiskaupan kasvu Humppilan lasitehtaan alueella ei heikennä Humppilan keskustan erikoiskaupan tarjontaa, koska sitä ei käytännössä ole. Lasitehtaan alueen kaupan tarjonnan kasvu tuo sellaista tarjontaa kuntaan, jota ei kuntakeskukseen koskaan sijoittuisi. Ypäjällä hevosalan tarjonnan kasvulle on kysyntää, ja se voi sijoittua joko keskustaan tai keskustan tuntumaan Kurjenmäen alueelle. Keskustavaikutukset jäävät molemmissa tapauksissa heikoiksi, koska tarjonta ei kohdistu niinkään paikallisiin vaan vahvistaa kunnan valtakunnallisesti merkittäviä hevosalan palveluita. Linnatuulen koko ja sijainti eivät vastaavasti ole niin houkuttelevia, että asiointia siirtyisi Janakkalan kuntakeskustoissa Linnatuuleen.

Tiiriön ja Merkoksen uuden erikoiskaupan määrä mahdollistaa joko nykyisten hypermarkettien käyttötavarakaupan laajenemisen tai parin uuden laajan tavaravalikoiman kaupan rakentumisen alueelle. Laajan tavaravalikoiman kaupan kasvaminen vähittäiskaupan suuryksikköalueella ei vaikuta haitallisesti Hämeenlinnan tai Riihimäen keskustakauppaan. Suuryksikkötyyppinen erikoiskaupan tarjonta on erityyppistä kuin keskustojen erikoiskaupan, jolloin ne enemmänkin täydentävät toisiaan, sillä asiointi hypermarketissa tai laajan tavaravalikoiman myymälässä ei korvaa keskusta-asiointia. Mitoitus mahdollistaa myös erikoiskaupan suurmyymälöiden sijoittumisen alueelle. Yksittäisen toimialan erikoisliik-

keellä ei kuitenkaan ole merkittäviä haitallisia vaikutuksia keskustakauppaan kokonaisuudessaan. Erikoiskaupan enimmäismitoitus voi toteutua myös kauppakeskuksena. Kauppakeskus, jonne sijoittuu keskustahakuisia ketju- ja merkkiliikkeitä, voi siirtää asiointia jonkin verran keskustasta uuteen kauppakeskukseen. Mutta sekä Hämeenlinnan että Riihimäen keskustatarjonta on sen verran monipuolista ja keskustoissa on omatkin kauppakeskuksensa, ettei uuden erikoiskaupan määrä edes kauppakeskumaisesti toteutettuna vaikuta merkittävästi keskustaan. Uuden erikoiskaupan määrä alueilla jää keskustatarjontaa selvästi vähäisemmäksi, eikä tällä olisi arvioin mukaan merkittävää haitallista vaikutusta Hämeenlinnan tai Riihimäen keskustakauppaan.

Hämeenlinnan seudulla vähittäiskaupan suuryksikköalueiden kokonaismitoitukset ovat merkittävästi suuremmat kuin seudun laskennallinen liiketilan lisätarve. Ylimitoitusta on kuitenkin vain tilaa vaativan kaupan osalta eikä tilaa vaativan kaupan tarjonnan lisäyksellä ole haitallisia vaikutuksia keskusta-alueisiin tai niiden kehittämiseen. Myös Forssan seudulla on suosituksen mitoitusta jonkin verran ylimitotettu, mikä johtuu pääosin Humppilan ja Ypäjän matkailukohteiden mitoituksesta. Kuten jo aikaisemmin todettiin, ei näiden mitoitusta voida suoraan verrata paikalliseen liiketilan lisätarpeeseen. Mitoitus on suunnattu matkailua palvelemaan kauppaan eikä sillä ole vaikutuksia seudun keskusta-alueisiin.

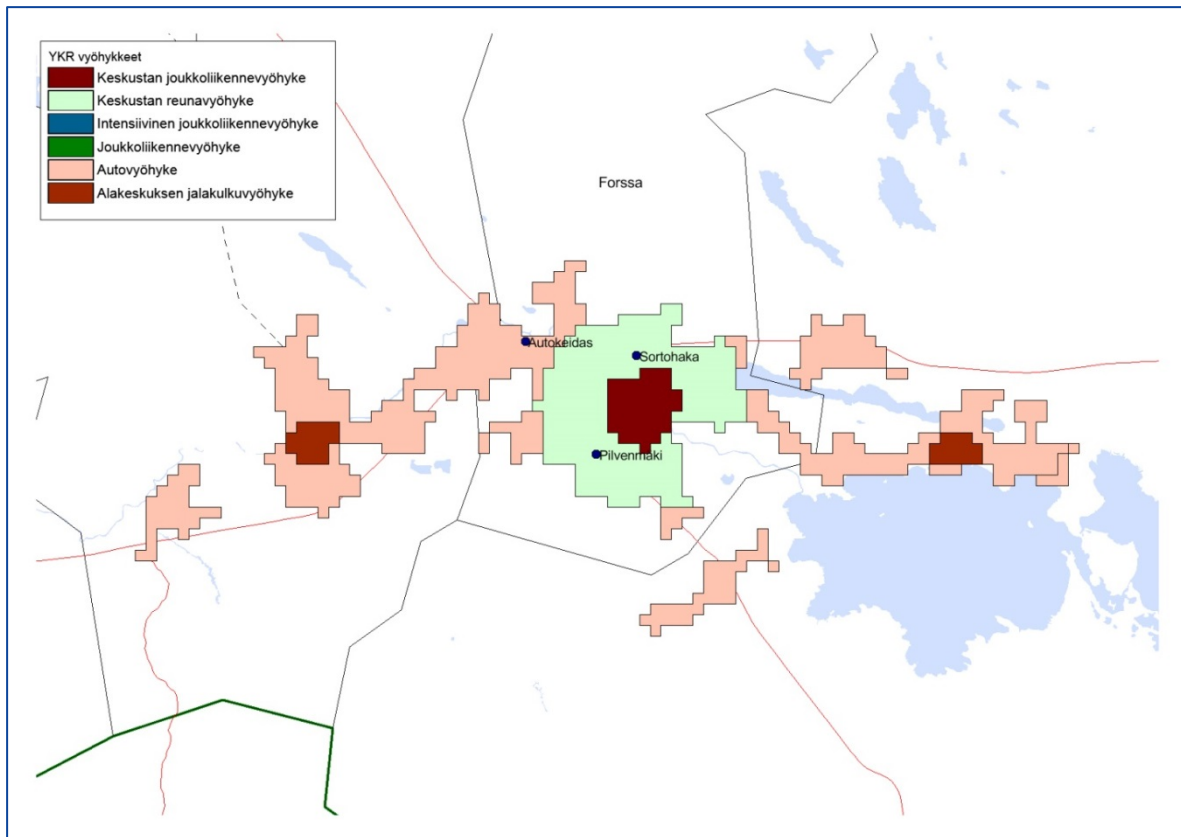
6.3. Vaikutukset palveluiden saavutettavuuteen joukkoliikenteellä ja kevyellä liikenteellä

Muiden kuin matkailua palvelevien vähittäiskaupan suuryksiköiden saavutettavuus kävelen, pyörällä ja joukkoliikenteellä

Vähittäiskaupan suuryksiköiden saavutettavuutta kävelen ja pyörällä on arvioitu 1 ja 3 km etäisyydellä olevan asukasmäärän, kevyen liikenteen väylien olemassaolon ja soveltuissa kohteissa etäisyyden keskustasta tai lähimmästä taajamasta perusteella. Tässä on 1 km matkaa pidetty kävelyetäisyytenä ja 3 km matkaa kohtuullisena pyöräilyetäisyytenä, kun otetaan huomioon erilaiset ihmiset ja erilaiset olosuhteet. Lisäksi on huomioitu tulevat kävelyn ja pyöräilyn olosuhteiden kehittämissuunnitelmat, jos sellaisia on ollut tiedossa, tai kehittämispotentiaalia soveltuissa kohteissa.

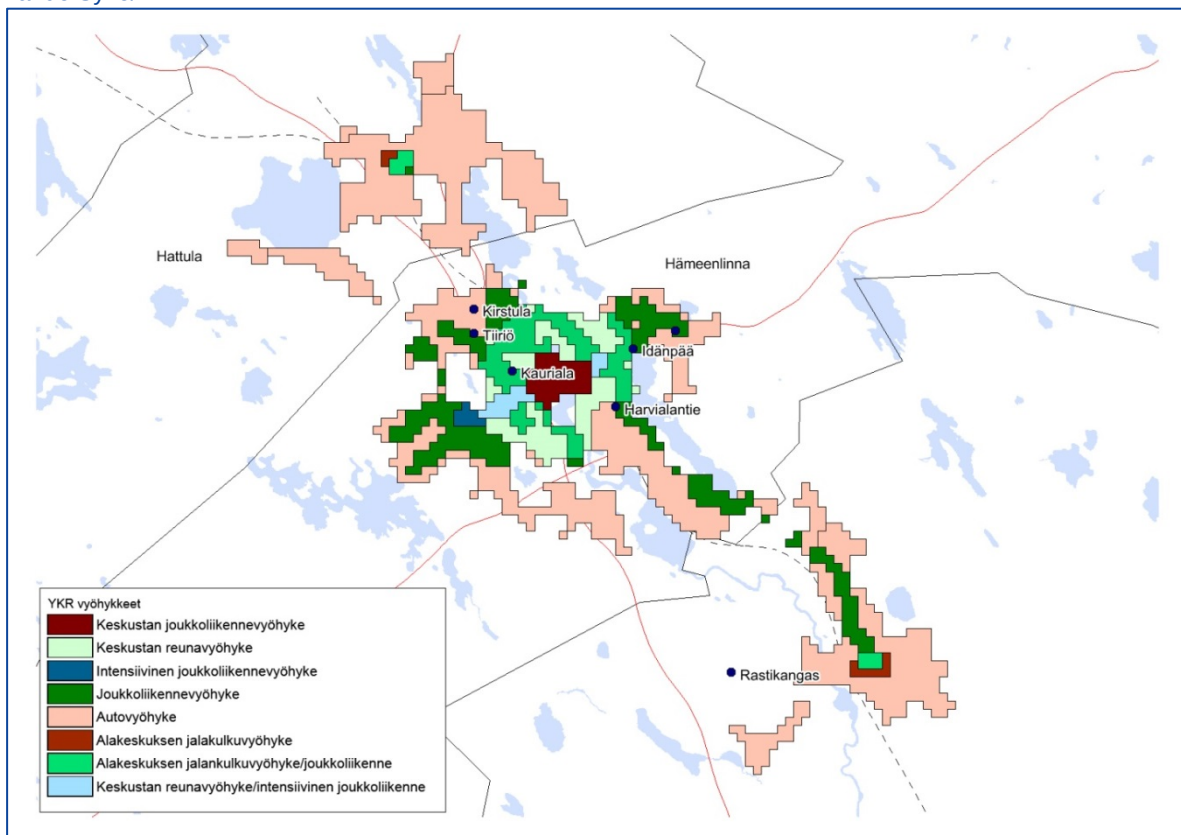
Saavutettavuutta joukkoliikenteellä on arvioitu joukkoliikenteen olemassaolon ja tason perusteella. Koska asukastiheydet ja siten joukkoliikenteen olosuhteet ja palvelutaso vaihtelevat Kanta-Hämeessä hyvin paljon, saavutettavuutta joukkoliikenteellä on vaikea arvioida yhteismitallisesti.

Saavutettavuutta kävelen, pyörällä ja joukkoliikenteellä on lisäksi arvioitu SYKE:n määrittelemien Urban zone -vyöhykkeiden avulla tarkastelemalla, mille vyöhykkeelle suuryksikkö sijoittuu. Käytännössä sijoittuminen oikeastaan mille tahansa muulle kuin autovyöhykkeelle on hyvä merkki kevyen ja joukkoliikenteen saavutettavuuden kannalta. Osa suuryksiköistä ei sijoitu millekään vyöhykkeelle, mikä on saavutettavuuden kannalta vielä huonompi tilanne kuin sijainti autovyöhykkeellä, koska silloin alueella ei käytännössä ole maankäyttöä. Vyöhykkeet on ylipäättään määritelty Hämeenlinnan, Riihimäen ja Forssan alueille (ks. oheiset kuvat), joten muualla ei sijoittumista vyöhykkeille ole arvioitu. Vyöhykekartat kuvaavat nykytilannetta (vuoden 2010 aineistot), joten niissä ei ole huomioitu maankäytön tai joukkoliikenteen kehittymistä tulevaisuudessa.



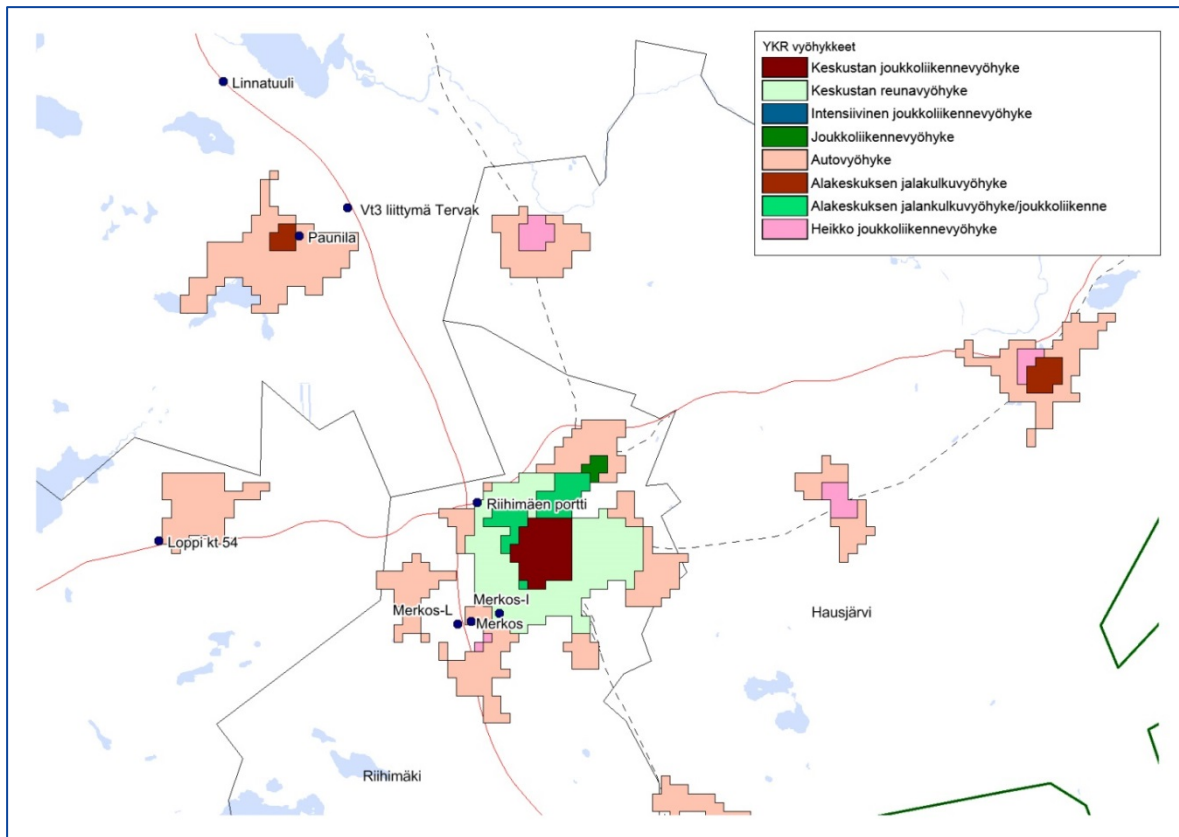
Urban Zone -vyöhykkeet Forssan seudulla nykytilanteessa

Lähde Syke/YKR



Urban Zone -vyöhykkeet Hämeenlinnan seudulla nykytilanteessa

Lähde Syke/YKR



Urban Zone -vyöhykkeet Riihimäen seudulla nykytilanteessa

Lähde Syke/YKR

Vähittäiskaupan suuryksiköiden saavutettavuus Forssassa

Kohde	Asuk- kaita	Saavutettavuus kävelen ja pyörällä	Saavutettavuus joukkoliikenteellä
Autokeidas	1 km: 310	– Sijaitsee autovyöhykkeellä. ± Sijaitsee n. 3-4 km Forssan keskustasta.	– Ei sijaitse asiointiliikenteen alueella. ± Pitkämatkaisella joukkoliikenteellä
Valtateiden 2 ja 10 risteyksessä, joten palvelee myös matkailua.	3 km: 7 300	Suhteellisen kaukana asutuksesta: pyörällä kohtuullinen, kävelen liian pitkä matka.	asiointimatkat ehkä mahdollisia, mutta haastavia.
	10 km: 23 400	± Asutusta on 3 km:n säteellä kohtuullisen paljon, mutta puolet vähemmän kuin Sor- tohaassa ja Pilvenmäessä.	
		+ Kevyen liikenteen väylä asuinalueilta on.	
Forssan Sortohaka		+ Sijaitsee keskustan reunavyöhykkeellä.	+ Sijaitsee asiointiliikenteen reitillä.
	1 km: 460	+ Sijaitsee n. 1 km päässä Forssan keskus- tasta.	+ Sijaitsee n. 1:n päässä linja- autoasemalta (kauempaa tulevia aja- tellen).
		+ Paljon asukkaita 3 km:n säteellä ja koh- tuullisesti myös kävelymatkan päässä.	
	3 km: 14 700	+ Sijaitsee asutukseen nähden keskeisem- min kuin Pilvenmäki.	
		+ Kevyen liikenteen väylä keskustasta ja "oikoreitti" joen yli Talsoilan puolelta.	
	10 km: 24 600	+ Pääsy autolla valtatieltä 10, ei keskustan läpi (vähemmän läpiajoliikennettä).	

Forssan Pilvenmäki	1 km:	+ Sijaitsee keskustan reunavyöhykkeellä.	+ Sijaitsee asiointiliikenteen reitillä.
	370	± Sijaitsee n. 2-3 km Forssan keskustasta (kohtuullinen, mutta huonompi kuin Sortohaka)	± n. 1 km päässä Pilvenmäen bussipysäkillä (kehityspotentiaalia ehkä on).
	3 km:	+ Paljon asukkaita 3 km:n säteellä ja kohtuullisesti myös kävelymatkan päässä.	
	13 600	– Ei sijaitse asutuksen keskellä yhtä hyvin kuin Sortohaka.	
	10 km:		
	24 300		

Forssassa Sortohaka ja Pilvenmäki sijaitsevat keskustan reunavyöhykkeellä ja asiointiliikenteen reiteillä. Kokonaisuutena vähittäiskaupan suuryksiköiden palvelut ovat saavutettavissa joukko- ja kevytliikenteellä, vaikka Autokeidas onkin huonosti saavutettavissa joukkoliikenteellä ja kävellen.

Vähittäiskaupan suuryksiköiden saavutettavuus Hämeenlinnassa

Kohde	Asukkaita	Saavutettavuus kävellen ja pyörällä	Saavutettavuus joukkoliikenteellä
Tiiriö	1 km:	+ Sijaitsee joukkoliikennevyöhykkeen ja autovyöhykkeen rajalla.	+ Paikallisbussiliikennettä on (linjat 5, 8, 16).
	1 500	± Sijaitsee n. 4 km päässä Hämeenlinnan keskustasta.	➤ Sijainti auto- ja joukkoliikennevyöhykkeen rajalla merkinnee potentiaalia kasvattaa joukkoliikenteen tarjontaa helpommin kuin autovyöhykkeellä.
	3 km:	+ Kevyen liikenteen yhteydet on.	
	18 500	– Kevyelle liikenteelle pitäisi olla moottoritien toiselta puolelta "oikotie", jotta matka olisi lyhyempi kuin autolla.	
	10 km:		
	58 600		
Kirstula	1 km:	– Sijaitsee autovyöhykkeellä.	± Alue on laaja: paikallisbussiliikennettä on eteläosaan Paroisten alueelle (linja 8 ja osin 12), mutta pohjoisempaan Kirstulaan ei niinkään.
	1 100	± Sijaitsee n. 4,5 km päässä Hämeenlinnan keskustasta, taajaman reunalla.	
	3 km:	+ Eteläosaan Paroisten alueelle on kevyen liikenteen yhteydet	
	10 800	➤ Alueen sisäisissä kevyen liikenteen yhteyksissä on puutteita, joiden korjaamiseen on kiinnitettävä huomiota kun aluetta kehitetään.	
	10 km:		
	58 600		
Idänpää	1 km:	+ Sijaitsee lähinnä joukkoliikennevyöhykkeellä.	+ Paikallisbussiliikennettä on (linjat 8, 9, osin 5).
	3 700	+ Sijaitsee n. 3 km päässä Hämeenlinnan keskustasta	
	3 km:	+ Kevyen liikenteen väylät on.	
	18 800	± Ei sijaitse erityisen keskeisesti väestöön nähden, vaan taajaman reunalla (tosin itäiseen väestöön nähden melko hyvin, ja paremmin kuin Ruununmylly).	
	10 km:		
	58 000		
Tuulonen	1 km:	± Sijaitsee n. 3 km päässä lähimmästä taajamasta (Tuulos), asutus joka tapauksessa hajallaan.	± Asiointiliikennettä on n. 1 krt/viikko (Kyläpussi eri päivinä eri suunnilta). Muu joukkoliikenne on lähinnä pitkän matkan linja-autoja, jotka palvelevat satunnaisesti reitin varrella asuvia.
	150	– Valtateilla ei kevyen liikenteen väyliä.	
	3 km:	+ Asukkailla osin käytössä rinnakkaisyhteyksiä, jolloin kävellen ja pyörällä ei tarvitse kulkea koko matkaa valtatie reunaan.	
	800		
	10 km:		
	5 800		

Harvialantie	1 km:	+ Sijaitsee monien vyöhykkeiden rajalla	± Paikallisbussiliikennettä on, hieman riippuen tarkasta sijainnista (linjat 10, 12, 15). ➤ Sijainti eri vyöhykkeen rajalla merkinnee potentiaalia kasvattaa joukkoliikenteen tarjontaa helpommin kuin autovyöhykkeellä.
	1 100	+ Sijaitsee n. 3 km päässä Hämeenlinnan keskustasta.	
	3 km:	+ Kevyen liikenteen väylä on Harvialantien varressa.	
	22 600	± Ei sijaitse erityisen keskeisesti nykyiseen väestöön nähden, vaan taajamien välissä.	
Ruununmylly	10 km:	± Ei sijaitse erityisen keskeisesti nykyiseen väestöön nähden, vaan taajamien välissä.	+ Paikallisbussiliikennettä on (linjat 9, 20).
	57 000	± Ei sijaitse erityisen keskeisesti nykyiseen väestöön nähden, vaan taajamien välissä.	
		+ Sijaitsee joukkoliikennevyöhykkeen ja autovyöhykkeen rajalla;	
		± Sijaitsee n. 4,5 km päässä Hämeenlinnan keskustasta.	
	3 km:	– Sijaitsee melko sivussa asutuksen painopisteestä.	
	9 300	± Kevyen liikenteen väylät läheisiltä asuinalueilta pääosin on.	
	10 km:		
	56 300		

Useimmat Hämeenlinnan vähittäiskaupan suuryksiköistä sijaitsevat joukkoliikennevyöhykkeen ulko-reunalla. Ne ovat siten kohtuullisesti saavutettavissa joukkoliikenteellä. Suurimmista keskittymistä Tii-riöön ei ole tulossa paljonkaan uutta liiketilaa. Eniten uutta liiketilaa mahdollistuu Harvialantielle ja Kirstulaan. Näistä Harvialantiella on kehityspotentiaalia joukkoliikenteen näkökulmasta, mutta Kirstula sijaitsee kaikkein huonoimmin kevyen ja joukkoliikenteen näkökulmasta, täysin autovyöhykkeellä. Kokonaisuutena palveluverkko ei toisaalta huononekaan nykyisestä vaikka Kirstulaan tulisi paljon uutta liiketilaa. Vähittäiskaupan suuryksiköt sijaitsevat joka suuntaan keskustasta, mikä lyhentää keskimääräisiä matkoja ja helpottaa saavutettavuutta kevyellä liikenteellä. Kuitenkin kevyen liikenteen yhteydet ja niiden laatu tulisi tarkistaa alueiden kehittämisen yhteydessä, jotta palvelujen saavuttaminen olisi kevyellä liikenteellä paitsi mahdollista myös houkuttelevaa.

Tuulosessa palvelut ovat huonommin kevyellä liikenteellä saavutettavissa kuin ne olisivat Tuuloksen keskustassa, jonka ympäristössä on väestökeskittymä.

Vähittäiskaupan suuryksiköiden saavutettavuus Janakkalassa

Kohde	Asuk- kaita	Saavutettavuus kävellen ja pyörällä	Saavutettavuus joukkoliikenteellä
Rastikangas	1 km:	– Sijaitsee kokonaan UZ-vyöhykkeiden ulko- puolella.	– Käytännössä ei joukkoliikennettä.
	20	– Sijaitsee n. 5 km päässä Turengista.	
	3 km:	– Ei paljoakaan asutusta lähistöllä (3 km:n säteellä).	
	850	– Ei kevyen liikenteen väylää Turengista (puuttuu 1-2 km:n pätkä).	
	10 km:	+ Puuttuva osa kevyen liikenteen väylää on suunnitteilla.	
	20 700		
Paunila	1 km:	+ Sijaitsee lähes Tervakosken keskustassa (n. 0,5 km päässä) ja siten huomattavan lähellä asutusta. Kevyen liikenteen väylät ainakin Tervakoskentiellä ja Koivusillan- tiellä.	± Vakiovuorot palvelevat reitin varrella asuvia. Asiointimatkat joukkoliiken- teellä mahdollisia, mutta rajoittuneita.
	1 100		
	3 km:		
	4 200		
	10 km:		
	13 500		

Paunila sijaitsee lähes keskusta- alueella ja parantaa palvelujen saavutettavuutta joukko- ja kevyellä liikenteellä. Rastikangas taas sijaitsee kokonaan Urban zones -vyöhykkeiden ulkopuolella, kevyen liikenteen ja joukkoliikenteen näkökulmasta kaukana kaikesta, eikä se paranna saavutettavuutta kevyellä ja joukkoliikenteellä. Jos kevyen liikenteen väylän puuttuva osa rakennetaan, Rastikangas on kuitenkin mahdollista saavuttaa kevyellä liikenteellä turvallisesti.

Vähittäiskaupan suuryksiköiden saavutettavuus Riihimäellä

Kohde	Asuk- kaita	Saavutettavuus kävelen ja pyörällä	Saavutettavuus joukkoliikenteellä
Merkos	1 km: 400 3 km: 12 100 10 km: 35 000	– Sijaitsee autovyöhykkeellä. ± Sijaitsee n. 3,5 km päässä Riihimäen keskusta + Kevyen liikenteen yhteys on nykyisen Citymarketin alueelle – Ympäristö ei erityisesti houkuttele kävelyn ja pyöräilyyn.	+ On palvelulinja Mattilantietä keskustasta ± Palvelulinja palvelee lähinnä linjan varrella asuvia, mutta joukkoliikennetyhteys on kuitenkin olemassa. ➤ Mahdollisesti potentiaalia joukkoliikenteen kehittämiseen.
Merkos I (Mattila)	1 km: 2 700 3 km: 19 100 10 km: 36 300	+ Sijaitsee keskustan reunavyöhykkeellä. + Sijaitsee n. 3 km päässä Riihimäen keskustasta. + Kevyen liikenteen yhteys on alueelle, mutta ei välttämättä kohteeseen alueen sisällä. ± Sijaitsee taajaman reuna-alueella, ei asutuksen painopisteessä, mutta hieman paremmin kuin Merkos ja Merkos L. ± Paljon enemmän ihmisiä kävely- ja pyöräilymatka ➤ Potentiaalia kevyen liikenteen yhteyksien kehittämiseen alueen kehittyessä.	+ Palvelulinja Citymarketille keskustasta ja linjan 2 A-vuorot Mattilan teollisuusalueen kautta. ➤ Potentiaalia joukkoliikenteen kehittämiseen alueen kehittyessä.
Merkos L	1 km: 100 3 km: 9 500 10 km: 34 900	– Sijaitsee kokonaan UZ-vyöhykkeiden ulkopuolella. ± Sijaitsee n. 4 km päässä Riihimäen keskustasta. + Kevyen liikenteen yhteys vt3:n itäpuolelle on. – Sijaitsee taajaman ulkopuolella, irrallaan yhdyskuntarakenteesta, eikä asutuksen painopisteessä.	± Ei joukkoliikennettä vt3:n itäpuolelle. Kävely vt3:n länsipuolen pysäkeiltä on mahdollista, mutta ei houkuttelevaa lähes 1 km kävelymatkan takia. ➤ Huonommat mahdollisuudet joukkoliikenteen kehittämiseen kuin vt3:n länsipuolella.
Riihimäen portti	1 km: 1 500 3 km: 17 000 10 km: 38 800	± Sijaitsee keskustan reunavyöhykkeen reunalla, lähes autovyöhykettä tai kokonaan vyöhykkeiden ulkopuolella. + Sijaitsee n. 3 km päässä Riihimäen keskustasta. + Kevyen liikenteen yhteys on. – Sijaitsee aivan taajaman reunalla, irrallaan yhdyskuntarakenteesta, eikä asutuksen painopisteessä.	± Ei joukkoliikennettä kt54:n pohjoispuolelle. Lähes 1 km kävelymatka paikallisliikenteen pysäkiltä, eli joukkoliikennematka mahdollinen, mutta ei houkutteleva.

Kaikki vähittäiskaupan suuryksiköt sijaitsevat taajaman reunalla, mikä tekee kävely-etäisyyksistä pitkiä. Kohteet ovat kuitenkin kohtuullisen pyörämatkan päässä, eli periaatteessa kevyellä liikenteellä saavutettavissa. Kuitenkin kohteista kolme sijaitsee melko lähellä toisiaan taajaman länsipuolella, mikä tekee palveluverkosta hieman epätasapainoisen: keskustan itäpuolisilta asuinalueilta on jo hyvinkin pitkä matka kaikkiin kohteisiin, ja lähinnä keskustan palvelut ovat kevyellä liikenteellä saavutettavissa.

Kohteista ainoastaan Riihimäen Merkos I (Mattila) sijaitsee keskustan reunavyöhykkeellä ja on varsinaisen joukkoliikenteen varrella. Riihimäen portti sijaitsee juuri ja juuri joukkoliikennevyöhykkeen reunalla, lähes vyöhykkeiden ulkopuolella, Merkos autovyöhykkeellä ja Merkos L kokonaan vyöhykkeiden ulkopuolella: niihin on pääsy palvelulinjalla tai noin yhden kilometrin kävelymatka pysäkiltä, eli joukkoliikenteellä pääsy on mahdollista, muttei erityisen houkuttelevaa.

Vähittäiskaupan suuryksiköiden saavutettavuus Lopella

Kohde	Asuk- kaita	Saavutettavuus kävellen ja pyörällä	Saavutettavuus joukkoliikenteellä
Loppi kt 54	1 km: 80	– Kt 54:n varressa 2 km:n päässä lähimmästä taajamasta (Launonen)	± Joukkoliikenteellä ei juuri palvele, vaikka muutama vuoro ajaakin ohi kt54:ää.
Ei käytännössä palvele kevyellä liikenteellä eikä joukkoliikenteellä.	3 km: 1 500 10 km: 15 700	– Ei kevyen liikenteen väylää lähimmästä taajamasta eikä kantatiellä.	

Kohteella ei ole juurikaan vaikutusta palvelujen saavutettavuuteen kevyellä ja joukkoliikenteellä, paitsi jos taajamasta siirtyy palveluja kantatien 54 varteen, jolloin vaikutus on negatiivinen. 2 kilometriä on etäisyyden puolesta pyöräiltävissä, mutta ilman kevyen liikenteen väylää turvatonta ja epämiellyttävää.

Matkailua palvelevien vähittäiskaupan suuryksiköiden saavutettavuus kävellen, pyörällä ja joukkoliikenteellä

Vähittäiskaupan suuryksiköistä Humppilan lasitehdas, Ypäjän Forssantien liittymä ja Janakkalan Linnatuuli palvelevat lähinnä matkailua, eikä niiden saavutettavuutta siksi ole mielekästä arvioida samoilla kriteereillä kuin muita kohteita. Niitä on kuitenkin tässä arvioitu lyhyesti siksi, että muut paitsi Linnatuuli voivat palvella myös paikallisia.

Matkailua palvelevien vähittäiskaupan suuryksiköiden saavutettavuus Kanta-Hämeessä

Kohde	Asuk- kaita	Saavutettavuus kävellen ja pyörällä	Saavutettavuus joukkoliikenteellä
Humppilan lasitehdas	1 km: 280	+ Sijaitsee n. 3 km päässä Humppilan keskustasta, asutusta on myös keskustan ja Lasitehtaan välissä.	± Sijaitsee 2-tien varressa, joten ainakin Forssan ja Porin välinen joukkoliikenne palvelee hieman. Saapuminen joukkoliikenteellä on siten mahdollista reitin varrella asuville, mutta tuskin erityisen houkuttelevaa.
Kohtuullisesti myös paikallisten saavutettavissa kävellen ja etenkin pyörällä.	3 km: 1 600 10 km: 3 700	+ Kevyen liikenteen väylä on lähes koko matkalla keskustasta Lasitehtaalalle, ja valtatien 2 ali on alikulku Lasitehtaan kohdalla.	
Ypjä Forssantien liittymä/keskusta	1 km: 320	+ Sijaitsee n. 1 km päässä Ypäjän keskustasta (mutta on väärään suuntaan keskustasta asutuksen sijaintiin nähden).	± Joukkoliikenne kulkee harvakseltaan Ypäjän läpi ja Forssantien liittymän ohi. Lähellä asuvia joukkoliikenne ei juuri hyödytä, koska käveleminen on
Kohtuullisesti myös paikallisten	3 km: 1 300	+ Kevyen liikenteen väylä keskustasta on.	

saavutettavissa kävellen ja etenkin pyörällä.	10 km: 3 700		nopeampaa, mutta kauempaa joukkoliikenne voi mahdollistaa matkan, jos autoa ei ole.
Linnatuuli	1 km:	– Käytännössä ei asutusta lähistöllä (3 km:n säteellä).	– Käytännössä ei saavutettavissa joukkoliikennettä.
Palvelee lähinnä moottoritien autoliikennettä (mikä on tarkoituskin).	15 3 km: 210 10 km: 15 400	– Teoriassa pääsy kevyellä liikenteellä moottoritiliittymään on mahdollista, mutta käytännössä vaikeaa.	

Humppilan lasitehdas ja Ypäjän Forssantien liittymä parantavat hieman palvelujen saavutettavuutta kevyellä liikenteellä, jos vaihtoehtona on se, että kyseiset palvelut pitäisi ilman matkailua palvelevaa yksikköä hakea kauempaa. Linnatuulella ei ole käytännössä vaikutusta paikalliseen palveluverkkoon kevyellä liikenteellä ja joukkoliikenteellä.

Yhteenveto palvelujen saavutettavuudesta

Edellä arvioidut vähittäiskaupan suuryksiköt sisältävät pääasiassa tilaa vievää kauppaa. Niihin on joitakin poikkeuksia lukuun ottamatta liian pitkä kävelymatka suurimmalla osalla väestöstä. Polkupyörällä matkan tekeminen onnistuu kuitenkin jo kohtuullisen suurelta osalta väestöstä, ja kevyen liikenteen väylät kohteisiin on suurelta osin olemassa. Joukkoliikenteellä matka useimpiin kohteisiin on mahdollista tehdä. Kuitenkin keskustojen ulkopuolisiin kohteisiin joukkoliikenteellä pääseminen edellyttää käytännössä bussin vaihtoa keskustassa, vaikka paikallisjoukkoliikennettä olisikin. Paikallisliikenteen vuorovälit ovat sen verran harvoja, että vaihtaminen ei ole erityisen houkuttelevaa. Reittiliikenteen varassa olevissa kohteissa – ja vastaavasti reittiliikenteen varassa olevilla asukkailla – vuorovälit ovat vielä harvempia, ja matkan tekeminen joukkoliikenteellä vaatii huomattavaa suunnittelua.

Erikoiskaupasta pääosa sijaitsee keskustoissa, jotka ovat hyvin saavutettavissa joukko- ja kevyellä liikenteellä. Suuremmissa kunnissa erikoiskaupan tarjontaa on keskustoissa riittävästi, mutta pienissä kunnissa erikoiskaupan tarjonta ei ole riittävä, eli jos halutaan lähteä "monipuolisille" ostoksille pitää mennä seutukeskukseen eli Hämeenlinnaan, Riihimäelle tai Forssaan. Erikoiskaupan saavutettavuus siis vaatii joukkoliikennettä pienistä kunnista seutukuntiin; kevyellä liikenteellä matkan tekeminen seutukeskuksiin ei ole realistista. Parhaat joukkoliikenneyhteydet ovat yleensä seutukeskuksiin, jolloin erikoiskauppa on seutukeskuksissa olosuhteisiin nähden parhaalla mahdollisella tavalla joukkoliikenteellä saavutettavissa.

Päivittäistavarakauppaa taas on pienissäkin kunnissa riittävästi. Kokonaisuutena siis erikois- ja päivittäistavarakauppa ovat hyvin saavutettavissa joukko- ja kevyellä liikenteellä, tilaa vievä kauppa taas hankalammin. Tilaa vievän kaupan merkitys on kokonaisuuden kannalta kuitenkin pieni, koska tarve on harvinaisempi kuin päivittäis- ja erikoistavarakaupassa, ja asiointitiheys "harva".

6.4. Vaikutukset kaupan palveluverkkoon ja asiointiin

Keskustojen ja vähittäiskaupan suuryksiköiden mitoitus pohjautuu asukkaiden ja loma-asukkaiden ostovoimaan kasvuun. Lisäksi muutama kohteeseen on osoitettu matkailua palvelevaa kauppaa. Seutukeskuksiin on kaupan kasvusta suunnattu suurin osa. Pienempiin keskuksiin on kuitenkin jätetty mahdollisuuksia kasvaa lähialueen oman ostovoiman kasvun pohjalta, vaikkakin suurin kysyntä kohdistuu seutukeskuksiin.

Hämeenlinnan seudulla keskustakaupan kasvu on suunnattu Hämeenlinnan keskusta-alueelle, mutta myös kuntakeskuksille on luotu kasvumahdollisuuksia. Erikoiskaupan kasvumahdollisuudet ovat kuitenkin kuntakeskuksissa rajalliset, koska kysyntä kohdistuu pääasiassa Hämeenlinnaan. Osa kuntakeskuksista on kuitenkin kaupan tarjonnaltaan jo nyt kohtalaisen monipuolisia ja kun ostovoima kasvaa, on keskustoissa kaupan kehittämismahdollisuuksia erityisesti päivittäistavarakaupassa ja paikallispalveluissa.

Tilaa vaativa kauppa kehittyy seudulla vähittäiskaupan suuryksikköalueilla, joita on seudulle osoitettu useita. Hämeenlinnaan osoitetut vähittäiskaupan suuryksikköalueet eivät kaikki tule toteutumaan maakuntakaavan tavoitevuoteen mennessä eikä se myöskään ole tarkoitus. Alueet ovat vaihtoehtoisia kaupan alueita, ja osa jää toteutumatta kaupan alueena. Pitkällä tähtäimellä nykyinen Hämeenlinnan keskustatoimintojen alueella oleva Kaurialan autokaupan alue muuttuu keskustamaisempaan käyttöön mahdollisesti mm. asumiseen. Alueen kaupat tulevat muuttamaan uusille alueille. Kirstulassa on jo voimassa oleva asemakaava, mutta alueen toteutuminen on epävarmaa. Kirstula laajentaa toteutessaan nykyistä Tiiriön kaupan aluetta ja painottaa kaupan kasvun keskustan pohjoispuolelle.

Hämeenlinnassa asutus kasvaa keskustan itäpuolella, joten tavoitteena on, että kaupalla on mahdollisuuksia kasvaa myös täällä. Vaihtoehtoisia kaupan kasvualueita ovat Harvialantie, Idänpää ja Ruununmylly. Näistä Harvialantie on asutuksen kannalta parhaimmalla paikalla, mutta alueen olosuhteet mm. maaperän ja lähisaavutettavuuden kannalta ovat hankalia. Näin ollen Idänpäähän ja Ruununmyllyn alueelle on myös osoitettu uusia kaupan alueita, näistä Ruununmylly on alueista kaikkien kauimmaisina ja viimeisimmin toteutettava. Palveluverkon kokonaisuuden kannalta ei ole suurta merkitystä, mihin tilaa vaativan kaupan keskittymät kaupungissa sijoittuvat. Kaikki alueet ovat lähellä asutusta ja asiointitiheys tilaa vaativaan kauppaan on sen verran alhainen, ettei sillä ole kokonaisasiointiin kannalta suurta merkitystä.

Hämeenlinnan seudulla on myös Janakkalassa muutama uusi mahdollinen kaupan alue. Toteutessaan ne parantavat Janakkalan kaupan tarjontaa ja vähentävät siirtymiä Janakkalasta Hämeenlinnaan. Paunialan kaupan alueen toteutuminen parantaa erityisesti Tervakosken kaupan tarjontaa, kun taas Rastikangas Turengin kaupan tarjontaa. Rastikangas sijoittuu huomattavasti lähimpään keskustaan kuin Paunila, mutta koko kunnan asukkaita ajatellen on Rastikankaan sijainti keskeisempi. Linnatuulen kehittäminen ei paranna paikallista tarjontaa eikä vaikuta seudun palveluverkkoon merkittävästi.

Tuulosen mitoitus mahdollistaa kauppakeskuksen toiminnan kehittämisen sekä pienen laajennuksen kauppakeskukseen. Tuulonen toimii omalla konseptillaan omalla alueellaan, eikä kauppakeskuksen pienimuotoisella kehittämisellä ole vaikutuksia seudun palveluverkkoon.

Forssan seudulla keskustakaupan kasvumahdollisuudet ovat suurimmat Forssan keskustassa. Kehittämismahdollisuuksia on myös muissa kuntakeskuksissa, mutta ne kehittyvät pääosin päivittäistavara-kaupan ja paikallispalveluiden lähtökohdista. Forssan keskustan kehittäminen on tärkeää, jotta kaupunki säilyy vetovoimaisena kauppapaikkana. Keskustan laajennusalueelle on rakentunut Citymarket ja Prisma sekä myös erikoiskauppaa. Kun työpaikka- ja asukasmäärä ovat alueella laskeneet ja taantuma heikentänyt kaupan toimintaedellytyksiä, on ns. vanhan keskustan vetovoima hiipunut, mikä näkyy mm. tyhjinä liikeyrityksinä. Keskustahakuista kauppaa ei Forssassa ole osoitettu näin ollen lainkaan keskustojen ulkopuolelle.

Pilvenmäki, Sortohaka ja Autokeitaan alue ovat tilaa vaativan kaupan kehitysalueita Forssan seudulla. Ne ovat osin vaihtoehtoisia kauppapaikkoja. Sortohaka sijoittuu keskustan ja asutuksen kannalta kaikkein keskeisimmälle alueelle, mutta tarvetta on luoda kehitysmahdollisuuksia myös muilla alueilla. Uuden liiketilan määrä sekä Pilvenmäessä että Sortohaassa on maltillinen, ja autokeitaan alue mahdollistaa suuremman tilaa vaativan kaupan toimijan tulon seudulle.

Humppilan lasitehtaan alue kehittyy matkailun lähtökohdista. Alueella asioivat ohikulkevat sekä myös lähialueella asuvat paikalliset asukkaat. Kaupan tarjonnan kehittäminen vähentää paikallisten asukkaiden asiointimatkoja mm. Forssaan. Forssasta tai Forssan lähialueelta ei vastaavasti suuntaudu ns. ”säännöllistä” asiointia Humppilaan, koska monipuolista tarjontaa on jo Forssassa. Satunnaista asiointia voi suuntautua muun matkustamisen yhteydessä. Näin ollen Humppilan lasitehtaan alueen kehittämisellä ei ole haitallisia vaikutuksia seudun palveluverkkoon.

Ypäjän Forssantien liittymän kehittäminen hevosalan toiminnan kauppapalveluihin nojautuvana kauppapaikkana parantaa alueen vetovoimaa hevosalan keskuksena. Seudulliseen kaupan palveluverkkoon ei alueen kehittämisellä ole vaikutusta, koska tarjonta on aivan erityyppistä kuin keskustoissa tai tyypillisissä keskustojen ulkopuolisissa kauppapaikoissa.

Riihimäen seudulla Riihimäki on kaupan kehittämisen pääkeskus. Riihimäen keskusta on suunnattu pääosa keskustahakuisen kaupan kehittämismahdollisuuksista, mutta myös Merkoksen alue voi kasvaa nykyisistä lähtökohdistaan. Muut kuntakeskukset kehittyvät todennäköisesti pienimuotoisemmin paikallisen kysynnän ja loma-asutuksen pohjalta.

Tilaa vaativan kaupan kehittämisalueita ovat nykyinen kaupan alue Merkos ja sen itäpuolinen alue Mattila. Kaupan alueella on myös mahdollisuus pitkällä tähtäimellä laajentua valtatie 1:n länsipuolelle. Tavoitteena on, että sinne sijoittuu sellaista kauppaa, joka ei sovellu tai mahdu sijoittumaan nykyiselle Merkoksen tai Mattilan alueelle. Myös kaupungin pohjoispuolella on kehittyvä kaupan alue Riihimäen portti. Alueen rakentuminen kauppapaikkana tasapainottaa seudun palveluverkkoa ja lyhentää asiointimatkoja seudun pohjoisosista. Alueelle voi pienimuotoisesti sijoittaa myös erikoiskauppaa, mutta kuitenkin niin ettei sillä ole vaikutusta keskusta.

Riihimäen seudulla myös nykyisellä kauppapaikalla Loppi kt 54:lla on mahdollisuus kehittyä ja laajentua jonkin verran nykyisestään. Kauppapaikan kehityksellä ei kuitenkaan ole vaikutuksia seutukeskukseen, koska tarjonta Riihimäellä on jo huomattavasti monipuolisempaa. Lopella kehittäminen parantaa kunnan omaa kaupan tarjontaa ja vähentää siirtymiä Riihimäelle.

Maakunnassa koko ostovoiman kasvusta aiheutuva liiketilan lisätarve on laskennallisesti suunnattu keskustoihin tai seudullisesti merkittävälle kaupan alueille. Kaupan suuryksikköalueet ovat niitä alueita maakunnassa, johon kaupan yksiköillä ja erityisesti suurilla kaupan yksiköillä on eniten kiinnostusta sijoittua. Niiden sijainti yhdyskuntarakenteessa on asukkaiden kannalta hyvä. Ne ovat yleensä hyvin saavutettavissa taajamien sisään tuloväylien varrella ja täyttävät tilaa vaativan kaupan vaatimukset. Niitä alueita myös aktiivisesti kehitetään.

Kanta-Hämeessä on myös paikallisesti merkittäviä kaupan alueita tai kehittyviä alueita, mutta pääsääntöisesti tällaiset alueet ovat kiinni seutukeskusten taajamarakenteessa ja palveluverkon kannalta vastaavissa paikoissa kuin keskustan ulkopuoliset vähittäiskaupan suuryksikköalueet. Seutukeskusten asukkaiden kannalta ei ole näin ollen merkitystä, sijoittuuko tilaa vaativaa kauppaa selvityksessä osoitetuille km-alueille vai paikallisille kaupan alueille, koska kaikki ovat asukaslähtökohdista tarkasteltuna hyvin saavutettavissa ja keskellä paikoilla. Eli laskennallista liiketilan lisätarvetta ei ole tarpeen jättää näille paikallisille alueille. Kuntakaavoituksella voidaan ratkaista, halutaanko paikallisia tilaa vaativan kaupan alueita kehittää. Pienemmissä kuntakeskuksissa on paikallisia kaupan alueita niin vähän ja niihin sijoittuu todennäköisesti niin vähäisesti uutta kauppaa, ettei pinta-alaa ole tarvetta ottaa huomioon maakuntakaavan mitoituksessa.

Muu erikoiskauppa kasvaa Kanta-Hämeessä pääosin keskustoissa sekä pienimuotoisesti muutamassa keskustan ulkopuolisessa vähittäiskaupan suuryksikössä. Kunnissa on myös jonkin verran paikalliskeskuksia tai lähipalvelukeskuksia, joihin ei suosituksessa ole osoitettu mitoitus, mutta niissä ei ole merkittävää potentiaalia erikoiskaupan kasvulle. Päivittäistavarakauppaa ei vastaavasti voi merkittävästi sijoittaa km-alueille, joten km-alueiden mitoituksella ei ole merkitystä paikallisen päivittäistavarakaupan verkon kehittämiseen. Keskusta-alueiden mitoitus on vastaavasti niin suuri, että keskustoihin pystyy sijoittamaan kunnan koko päivittäistavarakaupan kasvupotentiaali. Kuntakaavoituksessa on kuitenkin huolehdittava tasapainoisesta paikallisesta palveluverkon kehittämisestä ja siitä että kaupan palvelut ovat kuntalaisten hyvin saavutettavissa.

6.5. Vaikutukset kilpailun toimivuuteen

Maakuntakaavalla tulee mahdollistaa kaupan kehittyminen sekä yritysten välinen kilpailu. Kaupan sijainti- ja mitoitusratkaisulla on suora vaikutus kilpailuun. Kauppaa koskevan kaavaratkaisun vaikutus kilpailuun tarkoittaa lähinnä sitä, että jos kaavassa ei ole tarjolla tarkoitukseen soveltuvia sijoittumispaikkoja, kilpailu rajoittuu. Sijoittumispaikkojen runsaus ja monipuolisuus puolestaan luo edellytyksiä kilpailulle.

Suosituksessa on pyritty osoittamaan sellainen kaupan palveluverkko, että kaupan sijaintipaikkoja on maakunnan ja erityisesti seutukeskusten alueella useita. Lisäksi muiden kuntien alueelle on osoitettu kaupan kehittämisalueita joko keskustoihin tai keskustojen ulkopuolelle, jotta kauppa pystyy kehittämään seutukeskuksia pienemmissäkin kunnissa.

Voimassa olevan maakuntakaavan mahdollisuuksia ei ole merkittävästi uudessa suosituksessa pienennetty, vaikka liiketilatarve mm. keskustatoimintojen alueella on pienempi kuin voimassa olevan maakuntakaavan mitoitus. Tämä mahdollistaa yritysten ja kauppapaikkojen pitkäjänteisen kehittämisen.

Kun suosituksessa esitetty mitoitus on korkeampi kuin liiketilan lisätarve maakunnassa, tuo se kilpailunäkökulmasta joustavuutta yritysten sijoittumiseen ja edistää kaupan konseptien kehittymistä maakunnan alueella. Uudet kaupan konseptit vaativat usein enemmän tilaa kuin perinteiset konseptit. Lisätila tuo väljyyttä ja mukavuutta asiointiin, ja kauppaan liittyy myös elämyksiä ja palveluita, jotka voivat vaatia tilaa enemmän kuin mitä laskennallisella tarpeella voidaan osoittaa. Vaihtoehtoiset kauppapaikat mahdollistavan kilpailun paremmin, kuin jos mitoitus on laskettu tiukasti vain ostovoiman kasvusta. Tällä ylimitoituksella luodaan edellytyksiä uusille toimijoille sijoittua markkinoille, myös tilanteessa että laskennalliset markkinat ovat jo "täynnä".

Yhdyskuntarakenteen kehittämistavoitteet eivät kuitenkaan aina ole kaikilta osin samansuuntaisia kilpailun toimivuuden turvaamisen tavoitteiden kanssa. Näin ollen on pyritty siihen, että rajoitetaan vain sitä, mikä on välttämätöntä yhdyskuntarakenteen toimivuuden turvaamisen ja maankäytöllisten kehittämisenäkökohtien kannalta. Joustavuutta mitoitukseen on siten osoitettu erityisesti keskusta-alueille, jotka ovat lain mukaan ensisijaisia vähittäiskaupan suuryksiköiden sijaintipaikkoja. Joustavuutta on tuotu myös vähittäiskaupan suuryksikköalueille, mutta vain tilaa vaativaan kauppaan, jonka "ylimitoitus" ei vaikuta haitallisesti keskustoihin tai niiden kehittämiseen.

Tiiriöön ja Merkköseen on mahdollista sijoittaa uusia päivittäistavarakauppoja, tällä mahdollisesta nykyisten toimijoiden pienimuotoinen kehittyminen tai kilpailevien toimijoiden markkinoille tulo. Kilpailun toimivuuden kannalta uuden päivittäistavarakaupan mitoitus näillä alueilla voisi olla osoitettua suurempikin. Kuitenkaan yhdyskuntarakenteen kannalta ei ole tarkoituksen mukaista kehittää näitä alueita merkittävästi nykyistä suurempina päivittäisasiainkeskuksina.

Mitoitus mahdollistaa myös uutta päivittäistavarakauppaa Tuuloseen, kuten myös voimassa oleva maakuntakaavakin. Kauppakeskuksessa on suunnitelmia sijoittaa toinen noin 1200 m² suuruinen päivittäistavarakauppa, joka mahdollistaa kilpailun alueella. Suunnitelmat ovat voimassa olevan maakuntakaavan mukaisia, ja kilpailun edistämisen kannalta on tätä hyvä tukea myös uudessa maakuntakaavassa.

7. Johtopäätökset

Kaupan palveluverkkoselvityksessä on tarkasteltu maakunnan nykyistä kaupan palveluverkkoa sekä kaupan palveluverkon kehitysnäkymiä ja laadittu suositus tulevan maakuntakaavan kaupan sijainti- ja mitoitusratkaisuksi. Tavoitteena on kaupan kehittämisen edistäminen maakunnassa, mutta ottaen huomioon maankäyttö- ja rakennuslain periaatteet vähittäiskaupan suuryksiköiden sijoittamisesta ensisijaisesti keskusta-alueille sekä vähittäiskauppaa koskevat sisältövaatimukset maakuntakaavoille.

Keskustahakuinen kauppa suunnataan maakunnan alueella pääosin keskustoihin. Keskustoissa uutta liiketilaa rakennetaan yleensä joko kauppakeskuksiin, kauppakeskusmaisesti korttelikeskuksiin tai liikerakennuksiin, johon sijoittuu yleensä myös päivittäistavarakauppaa tai laajan tavaravalikoiman kauppaa sekä tämän yhteyteen mahdollisesti muita pienempiä liiketiloja. Yksittäisiä erikoisliikkeitä tai pieniä erikoiskaupan liikekeskuksia rakennetaan keskustoihin harvoin. Pienempiä liiketiloja rakennetaan uusien asuintalojen pohjakerroksiin.

Keskustoissa kaupan kehittäminen on usein kuitenkin haastavaa. Uuden liiketilan rakentaminen tarkoittaa yleensä vanhan rakennuskannan purkamista tai uudistamista. Omistus on keskustakortteleissa usein hajanaista ja näin ollen suunnitelmien tekeminen, niiden läpivieminen ja toteuttaminen on aikaa vievää. Monessa tapauksessa uudistuminen jää suunnitelmista huolimatta toteuttamatta.

Erikoiskaupan pääkeskukset maakunnassa ovat seutukeskukset Hämeenlinna, Riihimäki ja Forssa. Selvityksessä esitetty palveluverkko ja sen mitoitus tähtäävät siihen, että nämä keskukset pysyvät jatkossakin maakunnan pääkauppapaikkoina. Pääkeskuksia tukevat alue- ja kuntakeskukset, joiden mitoitus pohjautuu pääosin asukkaiden ostovoimaan. Suurissa keskuksissa on merkittävästi potentiaalia uuden liiketilan toteuttamiselle. Pienemmissä keskuksissa on haastavaa saada uutta pienliiketilaa toteutumaan keskuksissa, vaikka lähialueella olisikin ostovoimaa. Pienissä keskuksissa kaupan kehittäminen painottuu päivittäistavarakauppaan ja palveluihin.

Maakuntakaavaan suositellaan osoitettavaksi vähittäiskaupan suuryksiköitä myös keskustojen ulkopuolelle. Tällä mahdollistetaan kauppapaikkojen kehittäminen sekä edistetään kilpailua. Maakunnan keskusverkkoa täydentävät siis vähittäiskaupan suuryksikköalueet. Vähittäiskaupan suuryksikköalueille suunnataan pääosin tilaa vaativaa kauppaa ja tietyissä kohteissa myös matkailua palvelevaa kauppaa. Tilaa vaativa kauppa ei pääsääntöisesti sijoitu keskustaan, joten tilaa vaativalle kaupalle on tarpeen osoittaa kehittämismahdollisuuksia keskustojen ulkopuolelle. Pääsääntöisesti voidaan todeta, ettei vähittäiskaupan suuryksikköalueille suunnatulla tilaa vaativalla kaupalla tai muulla alueelle soveltuvalla kaupalla ole merkitystä keskustakauppaan. Tilaa vaativa kauppa ei hakeudu ja sen sijoittuminen keskustan ulkopuolelle ei vaikuta keskustoihin.

Lisäksi muutamalle nykyiselle vähittäiskaupan suuryksikköalueelle on mahdollista sijoittaa myös päivittäistavarakauppaa ja muuta erikoiskauppaa olemassa olevan kauppapaikan kehittämisen turvaamiseksi ja kilpailun edistämiseksi, kuitenkin niin vähäisesti, ettei sillä ole vaikutuksia keskustoihin ja niiden kehittämiseen.

Kanta-Hämeen vähittäiskaupan suuryksiköt tukeutuvat pääosin hyvin alueen keskusverkkoon eli sijoittuvat yleensä samalle taajama-alueelle läheisimmän keskustan kanssa. Ne ovat pääosin liikenneyhteyksien varrella ja lähellä asutusta. Valtaosa on myös saavutettavissa kevyellä liikenteellä tai joukkoliikenteellä, vaikkakaan ei niin hyvin kuin keskustat. Tilaa vaativan kaupan osalta ei tällä ole niin suurta merkitystä kuin päivittäisasiainnissa, koska tilaa vaativassa kaupassa asioidaan harvoin ja vastaavasti päivittäistavarakaupan ja erikoiskaupan palveluita löytyy myös keskustoista. Saavutettavuuteen kevytliikenteellä ja joukkoliikenteellä tulee keskustojen ulkopuolisten alueiden kehittämisessä kiinnittää kuitenkin erityistä huomiota.

Selvityksessä esitetyn palveluverkon ja sen mitoituksen lähtökohtana on, että suunniteltu maankäyttö tukee keskusta-alueiden kaupallisten palveluiden kehittämistä. Lisäksi tavoitteena on, että kaupan palveluverkko on kokonaisuudessaan tasapainoinen, jolloin asiointimatkat ovat kohtuullisia.

Maakuntakaavan mitoitus johdetaan liiketilan lisätarpeesta, mutta maakuntakaavassa mitoituksen tulee olla laskennallista mitoitusta joustavampi ja väljempi, jotta kauppa pystyy maakunnassa kehitty-

mään riittävästi ja niin että myös kilpailevien toimijoiden tulo markkinoille on mahdollista. Näin ollen suositeltu mitoitus on korkeampi kuin liiketilan lisätarve.

Keskustoihin on suunnattu mitoitusta mahdollisimman paljon, koska keskustojen kehittymistä ei pyritä rajoittamaan. Tavoitteena on, että keskustoissa kauppa kehittyy ja vähittäiskaupan suuryksiköille on riittävästi sijoitusmahdollisuuksia. Keskustoissa ja niiden lähistöllä asuu yleensä suuri osa kunnan tai alueen asukkaista ja joukkoliikenneverkot kulkevat yleisesti aina keskustaan. Näin ollen palvelut ovat mahdollisimman hyvin saavutettavissa joukko- ja kevytliikenteellä. Tällä myös edistetään sellaisen palveluverkon muodostumista, jossa asiointimatkat ovat kohtuullisia ja liikenteen haitat mahdollisimman vähäisiä. Keskustojen palveluiden kehittyminen mahdollistaa edelleen joukkoliikenteen kehittymistä.

Keskustojen ulkopuolisten alueiden mitoitus on Forssan ja Riihimäen seudulla liiketilan lisätarpeeseen nähden sopiva, mutta Hämeenlinnassa mitoitus on suurempi kuin liiketilan lisätarve. Kaupunkiin on osoitettu useita vaihtoehtoisia tilaa vaativan kaupan kehitysalueita, koska kaupan alueiden kehittämis-tilanne on avoin, eikä ole varmuutta, miten suunnitelmissa olevat kaupan alueet pystytään toteuttamaan. Ylimitoitusta on osoitettu vain tilaa vaativaan kauppaan, joten ylimitoituksella ei ole merkittäviä vaikutuksia keskustakauppaan.

Joustava mitoitus voi Hämeenlinnassa johtaa siihen, että kauppa kasvaa alueella epätasapainoisesti ja ylimitoitetusti. Kauppa kuitenkin tekee viime kädessä laskelmansa siitä, mihin sillä on liiketaloudelliset mahdollisuudet sijoittua. Lisäksi kauppa pyrkii sijoittumaan lähelle asiakkaitaan. Palveluverkon kokonaisuuden kannalta ei ole suurta merkitystä, mihin tilaa vaativan kaupan keskittymät Hämeenlinnassa sijoittuvat. Kaikki alueet ovat lähellä asutusta ja asiointitiheys tilaa vaativaan kauppaan on sen verran alhainen, ettei sillä ole kokonaisasioinnin kannalta suurta merkitystä.

Mitoitus Hämeenlinnassa on kuitenkin sen verran suuri, että osa kaupan alueista jää maakuntakaavan tavoitevuoteen mennessä toteutumatta, toteutuu vain osittain tai toteutuu muuna kuin kaupan alueena. Näin ollen tulevan maakuntakaavamerkinnän tulee mahdollistaa kaupan ohella myös muuta toimintaa alueelle kuten esim. työpaikkoja.

Maakunnan asukkaita palvelevan kaupan palveluverkon lisäksi on maakunnan alueella muutamia matkailua ja ohikulkevaa liikennettä sekä hevosalaa palvelevia kauppapaikkoja. Näiden mitoitus ei pohjautu paikallisiin asukkaisiin, vaan ne keräävät ostovoimaa maakunnan ulkopuolelta. Kauppapaikat täydentävät maakunnan palveluverkkoa, mutta niiden merkitys paikallisten asukkaiden asiointiin jää maakuntakaavan mittakaavassa vähäiseksi.

Liite 1 Kanta-Hämeen YKR-taajamien väestösuunnite 29.12.2015

HÄMEENLINNA	Väestö:				Muutos	Muutos
YKR-taajamat	2014	%	2040	%	2014-2040	%
Hämeenlinna kantakaupunki	49825	74,2	56951	76,1	7126	14,3
Hämeenlinna Eteläinen	629	0,9	730	1,0	101	16,1
Hämeenlinna Hauho	1175	1,7	1300	1,7	125	10,6
Hämeenlinna Syrjäntaka	543	0,8	550	0,7	7	1,3
Hämeenlinna Lammi	2985	4,4	3235	4,3	250	8,4
Hämeenlinna Renko	1151	1,7	1300	1,7	149	12,9
Hämeenlinna Iittala	2360	3,5	2860	3,8	500	21,2
Hämeenlinnan taajamat yhteensä	58668	87,3	66926	89,5	8258	14,1
Hämeenlinna taajamien ulkopuolinen	8507	12,7	7869	10,5	-638	-7,5
Hämeenlinna yhteensä	67175	100,0	74795	100,0	7620	11,3
Taajama-aste	87,3 %		89,5 %		2,2 %-yks.	

HATTULA:	Väestö:				Muutos	Muutos
YKR-taajamat	2014	%	2040	%	2014-2040	%
Hattula Parola	6664	68,9	7216	70,0	552	8,3
Hattula Lepaa	232	2,4	250	2,4	18	7,8
Hattula Nihattula	439	4,5	454	4,4	15	3,4
Hattulan taajamat yhteensä	7335	75,8	7920	76,8	585	8,0
Hattula taajamien ulkopuolinen	2338	24,2	2388	23,2	50	2,1
Hattula yhteensä	9673	100,0	10308	100,0	635	6,6
Taajama-aste	75,8 %		76,8 %		1 %-yks.	

JANAKKALA:	Väestö:				Muutos	Muutos
YKR-taajamat	2014	%	2040	%	2014-2040	%
Janakkala Turenki	7660	46,0	8616	46,8	956	12,5
Janakkala Harviala	308	1,8	341	1,8	33	10,6
Janakkala kk.	266	1,6	294	1,6	28	10,5
Janakkala Leppäkoski	344	2,1	361	2,0	17	4,9
Janakkala Tervakoski	4200	25,2	4724	25,6	524	12,5
Janakkalan taajamat yhteensä	12778	76,7	14336	77,8	1558	12,2
Janakkala taajamien ulkopuolinen	3890	23,3	4082	22,2	192	4,9
Janakkala yhteensä	16668	100,0	18418	100,0	1750	10,5
Taajama-aste	76,7 %		77,8 %		1,1 %-yks.	

RIIHIMÄKI	Väestö:				Muutos	Muutos
YKR-taajamat	2014	%	2040	%	2014-2040	%
Riihimäki kantakaupunki	28228	97,3	32390	97,3	4162	14,7
Riihimäki taajaman ulkopuolinen	785	2,7	900	2,7	115	14,6
Riihimäki yhteensä	29013	100,0	33290	100,0	4277	14,7
Taajama-aste	97,3 %		97,3 %		0 %-yks.	

HAUSJÄRVI	Väestö:				Muutos	Muutos
YKR-taajamat	2014	%	2040	%	2014-2040	%
Hausjärvi Oitti	2018	23,4	2152	22,7	134	6,6
Hausjärvi Hikiä	1119	13,0	1309	13,8	190	17,0
Hausjärvi Ryttylä	1676	19,4	1850	19,5	174	10,4
Hausjärvi Monni	775	9,0	1000	10,5	225	29,0
Hausjärven taajamat yhteensä	5588	64,7	6311	66,5	723	12,9
Hausjärvi taajamien ulkopuolinen	3046	35,3	3183	33,5	137	4,5
Hausjärvi yhteensä	8634	100,0	9494	100,0	860	10,0
Taajama-aste	64,7 %		66,5 %		1,8 %-yks.	

LOPPI	Väestö:				Muutos	Muutos
YKR-taajamat	2014	%	2040	%	2014-2040	%
Loppi kk.	2282	27,7	2655	29,0	373	16,3
Loppi Launonen	1274	15,5	1486	16,2	212	16,6
Loppi Läyliäinen	893	10,8	1052	11,5	159	17,8
Loppi Riihimäen länsipuoli	41	0,5	46	0,5	5	12,2
Lopen taajamat yhteensä	4490	54,5	5239	57,2	749	16,7
Loppi taajamien ulkopuolinen	3745	45,5	3913	42,8	168	4,5
Loppi yhteensä	8235	100,0	9152	100,0	917	11,1
Taajama-aste	54,5 %		57,2 %		2,7 %-yks.	

FORSSA	Väestö:				Muutos	Muutos
YKR-taajamat	2014	%	2040	%	2014-2040	%
Forssa kantakaupunki	15758	90,9	15805	90,9	47	0,3
Forssa taajaman ulkopuolinen	1575	9,1	1582	9,1	7	0,4
Forssa yhteensä	17333	100,0	17387	100,0	54	0,3
Taajama-aste	90,9 %		90,9 %		0 %-yks.	

HUMPPILA	Väestö:				Muutos	Muutos
YKR-taajamat	2014	%	2040	%	2014-2040	%
Humppila	1468	60,2	1425	60,2	-43	-2,9
Humppila taajaman ulkopuolinen	971	39,8	941	39,8	-30	-3,1
Humppila yhteensä	2439	100,0	2366	100,0	-73	-3,0
Taajama-aste	60,2 %		60,2 %		0 %-yks.	

JOKIOINEN	Väestö:				Muutos	Muutos
YKR-taajamat	2014	%	2040	%	2014-2040	%
Jokioinen	3607	65,5	3537	65,5	-70	-1,9
Jokioinen taajaman ulkopuolinen	1901	34,5	1865	34,5	-36	-1,9
Jokioinen yhteensä	5508	100,0	5402	100,0	-106	-1,9
Taajama-aste	65,5 %		65,5 %		0 %-yks.	

TAMMELA	väestö:				Muutos	Muutos
YKR-taajamat	2014	%	2040	%	2014-2040	%
Tammela	2847	44,9	2804	44,9	-43	-1,5
Tammela taajaman ulkopuolinen	3497	55,1	3447	55,1	-50	-1,4
Tammela yhteensä	6344	100,0	6251	100,0	-93	-1,5
Taajama-aste	44,9 %		44,9 %		0 %-yks.	

YPÄJÄ	Väestö:				Muutos	Muutos
YKR-taajamat	2014	%	2040	%	2014-2040	%
Ypäjä	963	39,5	944	39,5	-19	-2,0
Ypäjä taajaman ulkopuolinen	1476	60,5	1447	60,5	-29	-2,0
Ypäjä yhteensä	2439	100,0	2391	100,0	-48	-2,0
Taajama-aste	39,5 %		39,5 %		0 %-yks.	

71 a § (8.4.2011/319)

Vähittäiskaupan suuryksikkö

Vähittäiskaupan suuryksiköllä tarkoitetaan tässä laissa yli 2 000 kerrosneliömetrin suuruista vähittäiskaupan myymälää.

71 b § (8.4.2011/319)

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 riittävällä tarkkuudella.

71 c § (8.4.2011/319)

Vähittäiskaupan suuryksiköiden sijoittuminen

Vähittäiskaupan suuryksiköiden ensisijainen sijaintipaikka on keskusta-alue, ellei muu sijainti kaupan laatu 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 § (8.4.2011/319)

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.

71 e § (8.4.2011/319)

Vähittäiskauppaa koskevat asemakaavamääräykset

Sen lisäksi, mitä 57 §:ssä säädetään, asemakaavamääräykset voivat koskea vähittäiskaupan laatua ja kokoa, jos se kaupan palvelujen saatavuuden kannalta on tarpeen.

Liite 3 Selvityksessä käytettyjä käsitteitä

Supermarket

Supermarket on pääosin itsepalveluperiaatteella toimiva ruoan myyntiin keskittyvä päivittäistavaramyymälä, jonka myyntipinta-ala on vähintään 400 m² ja jossa elintarvikkeiden osuus on yli puolet myyntipinta-alasta. Toimialan tilastoinnissa supermarketmyymälät jaetaan pinta-alaltaan suuriin yli 1 000 m² ja pieniin 400-1 000 m² supermarketteihin, joita kutsutaan myös yleisesti marketeiksi.

Hypermarket

Hypermarket on monen alan tavaroita myyvä pääosin itsepalveluperiaatteella toimiva vähittäismyymälä. Hypermarketissa elintarvikkeiden osuus on yleensä vähemmän kuin puolet kokonaispinta-alasta, mutta myynnin painopiste on päivittäistavaroissa. Hypermarket voi sijaita kaupungin keskustassa, sen tuntumassa, kauppakeskuksessa tai muualla liikenteellisesti hyvin saavutettavissa paikoissa. A.C Nielsenin tilastossa hypermarketteja ovat Prisma, Citymarket ja Euromarket.

Tavaratalot

Tavarataloiksi käsitetään keskustatavaratalot kuten Stockmann, Anttila ja Sokos. A.C Nielsenin tilastossa tavaratalokauppaan kuuluvat Stockmann, Anttila, Halpahalli ja Minimani. Sokoksen päivittäistavaramyynti (S-market) luokitellaan supermarketkauppaan.

Tavaratalokauppa

Hypermarketit (Prisma, Citymarket), tavaratalot (esim. Sokos, Anttila) sekä muut laajan tavaravalikoiman myymälät (esim. Tokmanni, Tampereen Säästötex, Hong Kong, Kärkkäinen).

Kauppakeskus

Kauppakeskus muodostuu liikerakennuksesta, jossa myymälät ja palvelut avautuvat sisäänpäin käytäville tai keskusaukiolle. Vuokrattavan liiketilan määrä on yleensä vähintään 5 000 huoneistoneliömetriä. Kauppakeskuksessa on vähintään kymmenen myymälää. Kauppakeskuksessa on yksi tai useampi ankkuri- tai veturiyritys ja joukko avainyrityksiä sekä muita myymälöitä ja palveluja. Yksittäisen yrityksen osuus liiketilan kokonaismäärästä ei ylitä 50 prosenttia. Kauppakeskuksella on yhteinen johto ja markkinointi.

Valintamyymälä/pienmyymälä/lähikauppa

A.C Nielsenin tilastossa valintamyymälä on myyntialtaan alle 400 neliömetrin suuruinen pienmyymälä alle 100 neliömetrin suuruinen myymälä. Näitä kutsutaan tekstissä myös lähikaupoiksi. Lähikauppana voi myös toimia suuri myymälä.

Tilaa vaativa erikoiskauppa (tiva)

Paljon tilaa vaativaan erikoiskauppaan eli tiva-kauppaan kuuluvat autokauppa, venekauppa, huonekalukauppa, kodintekniikkakauppa rauta- ja rakennustarvikekauppa sekä maatalous- ja puutarha-alan kauppa.

Autoalan kauppa

Autoalan kauppaan kuuluvat autokauppa, moottoripyöräkauppa ja näiden varaosien kauppa, rengasliikkeet sekä autojen huolto- ja korjaustoiminta. Lisäksi autoalan kauppaan kuuluu huoltamotoiminta.

Muotikauppa

Vaate-, kenkä-, kangas- ja laukkukauppa.

Muu erikoiskauppa (tauluissa ja kaavioissa)

Muu erikoiskauppa kuin tilaa vaativaa kauppa eli muotikauppa, lahjatavara-, urheilu- ja sisustuskauppa, kirja- ja paperikauppa, foto- ja optisen alan kauppa, kulta- ja kellokauppa, matkapuhelinliikkeet sekä lelukauppa yms.

Keskustahakuinen erikoiskauppa, keskustan erikoiskauppa, keskustakauppa

Erikoiskauppaa, joka pääasiassa sijoittuu keskuksiin ja kauppakeskuksiin. Keskustahakuista erikoiskauppaa ovat muotikauppa ja muu erikoiskauppa. Kauppakeskukset ovat yleensä pääosin keskustakauppaa. Keskustakauppa-termi voi pitää sisällään myös päivittäistavarakauppaa ja palveluita.

Keskustatyyppinen alue

Maakunnan, kunnan tai sen osan toiminnallinen keskus, jolla sijaitsee vähittäiskaupan palvelujen lisäksi myös muita keskustahakuisia palveluja ja asuntoja. Keskustoja ovat myös mm. alakeskukset, kyläkeskukset, lähiökeskukset ja muut asuinalueiden keskukset. Keskustahakuinen kauppa sijoittuu tyypillisesti keskustatyyppiselle alueelle, erikoiskauppa pääosin suuriin keskuksiin, päivittäistavarakauppa tämän lisäksi myös pieniin keskuksiin.

Keskustatoimintojen alue

Keskusta-alue osoitetaan maakunta- ja yleiskaavoissa keskustatoimintojen alue - kaavamerkinnällä. Keskustatoimintojen alueella ja alakeskuksella ymmärretään keskustahakuisten palvelu-, hallinto- ja muiden toimintojen aluetta, joka muodostaa todellisen toiminnallisen keskustan. Maakunta- ja yleiskaavan keskustatoimintojen alueille voidaan sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikkö ilman erityistä merkintää asemakaavassa.

Muu kaupan alue

Keskustojen ulkopuoliset kaupan alueet, vähittäiskaupan suuryksikköalueet, tilaa vaativan kaupan alueet, liikenneasema-alueet.

Lähteet: Päivittäistavarakaupan yhdistys, A.C Nielsen, ympäristöministeriö, Suomen kauppakeskusyhdistys ry, Santasalo Ky