



Kanta-Hämeen maakuntakaavan 2040 kaupan palveluverkkoselvitys

Päivitys maankäyttö- ja rakennuslain muutosten vaikutuksista

4.11.2016

Sisältö

Sisältö	2
1. Johdanto.....	3
2. Maankäyttö- ja rakennuslain muutokset ja vaikutukset.....	4
2.1. Vähittäiskaupan suuryksikön rajan nosto	5
2.2. Vähittäiskaupan suuryksiköiden mitoituksen ja sijainnin ohjaus	5
2.3. Vähittäiskaupan suuryksiköt Kanta-Hämeessä	6
3. Suositus kaupan sijoittumisesta ja mitoituksista.....	8
3.1. Seudullisesti merkittävän vähittäiskaupan suuryksikön alarajat	8
3.2. Vähittäiskaupan sijoittumisen kannalta potentiaaliset alueet Kanta-Hämeessä	11
3.3. Vähittäiskaupan suuryksiköt Kanta-Hämeessä	17
3.4. Kaupan mitoittaminen maakuntakaavassa	18
3.5. Keskustan ulkopuolisten vähittäiskaupan suuryksiköiden mitoitus	19
4. Vaikutusten arviointi.....	22
4.1. Vaihtoehtojen vertailua	22
4.2. Mitoituksen vertailua liiketilan lisätarpeeseen.....	26
4.3. Vaikutukset keskustoihin	28
4.4. Vaikutukset palveluiden saavutettavuuteen joukkoliikenteellä ja kevyellä liikenteellä	30
4.5. Vaikutukset kaupan palveluverkkoon ja asiointiin	38
4.6. Vaikutukset kilpailun toimivuuteen	40
5. Johtopäätökset	42

1. Johdanto

Maankäyttö- ja rakennuslakia ollaan uudistamassa. Ympäristöministeriössä on laadittu luonnos maankäyttö- ja rakennuslain muutoksista. Lakia uudistetaan hallitusohjelman mukaisesti siten, että kaavoituksen ja rakentamisen lupaprosesseja sujuvoitetaan ja normeja puretaan. Hallitusohjelman mukaisesti kaupan laatuluokituksesta kaavoituksessa luovutaan ja suuryksikkösääntelyä kevennetään keskustatoimintojen alueella.

Muutoksilla on vaikutuksia suuryksiköiden sijainnin ohjaukseen ja maakuntakaavoitukseen. Hämeen liitossa valmistellaan Kanta-Hämeen maakuntakaavan luonnosta. Tavoitteena on, että kaavaluonnos asetetaan nähtäville alkuvuodesta 2017. Maankäyttö- ja rakennuslain uudistuksen voimaantulosta ei ole varmaa aikataulua, mahdollisesti uusi laki tulee voimaan jo vuoden 2017 keväällä.

Kanta-Hämeen maakuntakaavan 2040 kaupan palveluverkkoselvitys (Hämeen liitto, WSP 12.4.2016) on tehty ottaen huomioon voimassa oleva Maankäyttö- ja rakennuslaki sekä Kaupan oppaan ohjeet (Vähittäiskaupan suuryksiköiden kaavoitus, Ympäristöhallinnon ohjeita 3/2013). Lainuudistus tuo vähittäiskaupan sijainnin ohjaukseen uusia lähtökohtia, jotka tulee ottaa huomioon. Näin ollen on nähty tarpeelliseksi päivittää palveluverkkoselvitys niiltä osin kun MRL:n muutokset vaikuttavat selvityksen tuloksiin. Palveluverkkoselvityksen päivitys koskee suosituksia vähittäiskaupan suuryksiköiden sijainnista ja mitoituksista sekä vaikutusten arviointia. Raportista päivitetään luvut:

5. Suositus kaupan sijoittumisesta ja mitoituksista

6. Vaikutusten arviointi

7. Johtopäätökset

Maakuntakaavoituksen edetessä on ilmennyt tarve tarkastella edellytyksiä yhdelle uudelle keskustan ulkopuoliselle vähittäiskaupan suuryksikölle, joka ei edellisessä selvityksessä ollut mukana. Forssan Pilvenmäessä on potentiaalinen alue, jota voidaan kehittää tilaa vaativan kaupan lähtökohdista. Pilvenmäen alueen tarkastelu on otettu mukaan tähän selvitykseen. Edellisessä selvityksessä esitetyn Pilvenmäen kohteen nimi on muutettu tässä selvityksessä Pispänmäeksi, joka kuvaa paremmin kohteen todellista sijaintia.

Kanta-Hämeen palveluverkkoselvityksen päivityksen MRL:n muutosten osalta on Hämeen liitto tilannut WSP Finland Oy:ltä. Selvityksestä vastaavat kaupan asiantuntijat KTM Tuomas Santasalo ja KTM Katja Koskela. Selvityksen työryhmään on Hämeen liiton puolelta kuulunut suunnittelujohtaja Heikki Pusa, maakunta-arkkitehti Heimo Toiviainen ja maakuntainsinööri Paula Mustonen.

2. Maankäyttö- ja rakennuslain muutokset ja vaikutukset

Ympäristöministeriössä on laadittu luonnos hallituksen esitykseksi eduskunnalle laiksi maankäyttö- ja rakennuslain muuttamisesta (22.6.2016). Muutosten tavoitteena on vähentää kaavoitukseen ja rakentamiseen liittyvää sääntelyä keventämällä ja selkeyttämällä kaavoitusta ja rakentamista koskevia säännöksiä sekä lisätä rakentamismahdollisuuksia. Ympäristöministeriö on pyytänyt lausuntoja luonnoksesta elokuun loppuun mennessä.

Ehdotetut maankäyttö- ja rakennuslain muutokset koskevat mm. vähittäiskaupan suuryksiköiden sijainnin ohjausta ja pinta-alarajan nostoa. Esitys liittyy hallitusohjelman toteuttamiseen. Hallitusohjelman mukaisesti kaupan laatuluokituksesta kaavoituksessa luovutaan ja suuryksikkösääntelyä kevennetään keskustatoimintojen alueella.

Tavoitteena on lisätä elinkeinoelämän toimintaedellytyksiä kaupan kehittämisessä ja edistää toimivan kilpailun kehittymistä. Lisäksi erityisenä tavoitteena on parantaa kaupan toimialan edellytyksiä kehittää toimintaansa keskusta-alueiden ulkopuolella ilman vähittäiskaupan suuryksikön laadun huomioon ottamiseen liittyvää rajoitusta kaavoituksessa.

Esityksen mukaan vähittäiskaupan suuryksikön pinta-alaraja nostetaan 2 000 neliömetristä 4 000 neliömetriin sekä poistetaan velvoite osoittaa maakuntakaavan keskustatoimintojen alueella vähittäiskaupan suuryksiköiden enimmäismitoitus. Lisäksi luovutettiin velvoitteesta ottaa maakunta- ja yleiskaavoituksessa huomioon kaupan laatu sijoitettaessa vähittäiskaupan suuryksikkö muualle kuin keskusta-alueelle. Vähittäiskaupan suuryksikön ensisijainen sijaintipaikka olisi edelleen keskusta-alue. Suuryksikkö voitaisiin kuitenkin sijoittaa myös muualle edellyttäen, että kaupan palvelujen saavutettavuus otetaan sijoituksen perusteena huomioon. Lisäksi vähittäiskauppaa koskeissa erityisissä säännöksissä oleva täsmennetty valtuutus antaa asemakaavoissa kaupan laatuun ja kokoon liittyviä asemakaavamääräyksiä ehdotetaan kumottavaksi.

Luonnos hallituksen esitykseksi eduskunnalle laiksi maankäyttö- ja rakennuslain muuttamisesta (22.6.2016)

Lakiehdotus

Laki maankäyttö- ja rakennuslain muuttamisesta
Maakuntakaavaa ja vähittäiskauppaa koskevat pykälät

71 a §

Vähittäiskaupan suuryksikkö

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

71 b §

Vähittäiskaupan suuryksiköitä koskevat erityiset sisältövaatimukset maakunta- ja yleiskaavalle

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

71 c §

Vähittäiskaupan suuryksiköiden sijoittuminen

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

Seuraavaksi esitetään lyhyesti lainmuutosten sisältöä ja perusteluja. Lisäksi avataan, minkälaisia vaikutuksia muutoksilla palveluverkkoselvityksen suosituksiin ja johtopäätöksiin.

2.1. Vähittäiskaupan suuryksikön rajan nosto

Vähittäiskaupan suuryksikön pinta-alarajaa nostetaan 2000 kerrosneliömetristä 4000 kerrosneliömetriin. Koko-ajan nostolla voidaan suuryksikköä koskeva erityinen sijainnin ohjaus rajata koskemaan niitä myymälöitä, joilla on erityisen merkittäviä vaikutuksia yhdyskuntarakenteeseen, liikenteeseen tai kaupan palvelujen saavutettavuuteen. Pinta-alan noston perusteena on myös ottaa huomioon vähittäiskaupan toimialan kehittämisen tarpeet sekä tavoite edistää toimivan kilpailun kehittymistä.

Vähittäiskaupan suuryksiköiden sijainnin ohjaus koskee lainuudistuksen hyväksymisen jälkeen kerrosneliömetritään 4000 tai tätä suurempia vähittäiskaupan myymälöitä. Kaavajärjestelmän mukaisesti merkitykseltään seudulliset vähittäiskaupan suuryksiköt osoitetaan maakuntakaavoissa. Kuntakaavoissa eli yleiskaavoissa ja asemakaavoissa osoitetaan vaikutuksiltaan paikalliset suuryksiköt.

Säännöksessä ehdotetaan säilytettäväksi voimassa olevassa laissa oleva erityinen sisältövaatimus esittää maakuntakaavassa merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön koon alaraja. Tällä tarkoitetaan sellaista kaupan yksikköä, jolla voidaan arvioida olevan yhtä kuntaa laajempia, seudullisia vaikutuksia. Seudullista merkitystä omaavan suuryksikön koon kynnys voi olla erilainen riippuen kyseessä olevasta alueesta ja olosuhteista. Alaraja voi siten vaihdella maan eri osissa ja myös yksittäisen maakunnan alueella. Merkitykseltään seudullisen suuryksikön koon alaraja voi esimerkiksi väestömäärältään tai pinta-alaltaan suurissa kunnissa olla vähittäiskaupan suuryksikön määritelmän mukaista pinta-alarajaa suurempi. Nämä vain yhden kunnan alueelle ulottuvat, paikallisia vaikutuksia omaavat vähittäiskaupan suuryksiköt voitaisiin ratkaista yleis- ja asemakaavoissa.

Maakuntakaavan seudullisesti merkittävän vähittäiskaupan suuryksikön alaraja nousee vähintään 4000 kerrosneliömetriin. Tätä pienempiä myymälöitä ei ole tarvetta ohjata maakuntakaavalla.

2.2. Vähittäiskaupan suuryksiköiden mitoituksen ja sijainnin ohjaus

Maankäyttö ja rakennuslakia (71 b §:n 2 momentti) ehdotetaan muutettavaksi siten, että vähittäiskaupan suuryksiköiden enimmäismitoitus olisi osoitettava riittävällä tarkkuudella vain maakuntakaavassa osoitettujen keskustatoimintojen alueiden ulkopuolella. Ehdotus merkitsi, että maakuntakaavassa keskustatoimintojen alueiksi osoitetuilta alueilta poistuisi vähittäiskaupan suuryksiköitä koskeva sääntely eli niitä ei enää koskisi suuryksiköiden erityinen sijainnin ohjaus. Ehdotettu velvoite enimmäismitoituksen osoittamiseen koskisi vain maakuntakaavassa keskustatoimintojen alueiden ulkopuolelle erityisellä merkinnällä osoitettavia vähittäiskaupan suuryksiköitä.

Enimmäismitoitus voitaisiin osoittaa esimerkiksi tietyn maakuntakaavassa osoitetun vähittäiskaupan suuryksikköalueen enimmäiskerrosalana tai yksittäisen suuryksikön enimmäiskerrosalana. Mitoituksen osoittamisen tavoitteena on varmistaa kaupan palvelurakenteen tasapainoinen kehitys. Lisäksi mitoituksen osoittaminen mahdollistaa sen, että alueelle sijoittuvien kaupallisten palveluiden vaikutukset voidaan arvioida riittävällä tavalla.

Maankäyttö- ja rakennuslain vähittäiskaupan suuryksiköiden sijoittamista koskevasta pykälästä (71 c §, 1 momentti) ehdotetaan poistettavaksi velvoite ottaa huomioon kaupan laatu perusteena sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikkö muualle kuin keskusta-alueelle. Vähittäiskaupan suuryksikön ensisijainen sijaintipaikka olisi edelleen keskusta-alue. Suuryksikkö voitaisiin kuitenkin sijoittaa myös muualle edellyttäen, että kaupan palvelujen saavutettavuus sijoituksen perusteena sekä lain 71 b §:n mukaiset vähittäiskaupan suuryksiköitä koskevat erityiset sisältövaatimukset otetaan huomioon.

Keskusta-alueella tarkoitetaan maakunnan, kunnan tai sen osan toiminnallisesti keskeistä aluetta, jossa sijaitsee tiiviisti ja monipuolisesti keskustahakuisia palvelutoimintoja, kuten erikoiskauppaa, päivittäistavarakauppaa, vapaa-ajan palveluja ja julkisia palveluja sekä merkittävässä määrin eri toimialojen työpaikkoja ja asutusta. Keskusta-alue on hyvin saavutettavissa ja sinne ovat hyvät liikenne yhteydet ympäröiviltä asuinalueilta. Keskusta-alue on kunnan keskustaajaman tai sen alakeskuksen osa-alue ja keskusta-alueita ympäröi aina taajama-alue. Olemassa olevat keskusta-alueet, niiden mahdolliset laajennusalueet sekä uudet keskusta-alueet voidaan osoittaa maakunta- ja yleiskaavassa keskustatoimintojen alueina.

Kaupan laadulla on tarkoitettu vähittäiskaupan eri toimialoja, kuten päivittäistavarakauppaa, paljon tilaa vaativaa erikoistavaran kauppaa ja muuta erikoistavaran kauppaa. Kaupan palvelujen saavutettavuudella tarkoitetaan kaupan palvelujen sijoittumista suhteessa asuinalueiden sijoittumiseen ja mahdollisuuksia saavuttaa nämä palvelut eri kulkumuodoilla, myös kävellen ja polkupyörällä.

Laadun sijaan kriteeriksi sijoittaa vähittäiskaupan suuryksiköitä keskusta-alueiden ulkopuolelle on valittu siis palvelujen saavutettavuus. Palvelujen hyvällä saatavuudella tarkoitetaan monipuolista ja tiheää palveluverkkoa. Koska yhteiskunnallisena tavoitteena on muodostaa väestön tarpeet tyydyttävä kokonaisuus, hyvässä elinympäristössä palvelujen tulisi myös olla hyvin saavutettavissa. Alueiden käytön suunnittelussa palvelujen saavutettavuudella viitataan yleensä fyysiseen saavutettavuuteen, vaikkakin kuluttajien kokema saavutettavuus on yhtä tärkeää. Saavutettavuuteen vaikuttavat mm. palvelujen etäisyys asutuksesta sekä mahdollisuus käyttää eri liikkumismuotoja. Kuluttajien kokemaan palvelujen saavutettavuuteen vaikuttavat myös mm. kaupan laatu ja asiointitiheys. Päivittäistavarakaupan palvelut nähdään osana peruspalveluja, joiden tulisi olla eri väestöryhmien saatavilla. Peruspalvelut ovat palveluja, jotka vaikuttavat väestön jokapäiväiseen elämään ja joiden puuttuminen hankaloittaa arjesta selviytymistä. Palveluiden hyvä saavutettavuus ja jalankulkuetäisyydellä sijaitsevat riittävät päivittäiset palvelut varmistavat eri väestöryhmien, kuten autottomien, lasten ja ikääntyneiden, arjen sujumisen.

Voimassa olevan maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti kaupan laadun osoittaminen on mahdollistanut sen, että alueelle sijoittuvien kaupallisten palvelujen vaikutukset on voitu arvioida riittävällä tarkkuudella. Hallitusohjelman tavoitteiden mukaan kaupan laadusta vähittäiskaupan suuryksiköiden ohjauksessa luovutaan, joten uudistuksen myötä poistuu velvoite osoittaa keskustan ulkopuoliset vähittäiskaupan suuryksiköt kaupan laadun mukaan. Kaupan laadulla on kuitenkin oleellinen merkitys, kun arvioidaan vähittäiskaupan suuryksikön vaikutuksia maakuntakaavan vähittäiskaupan suuryksiköitä koskeviin erityisiin sisältövaatimuksiin nähden. Näin ollen herää kysymys, voidaanko maakuntakaavaan laatia sellainen kaupan ratkaisu, joka on vähittäiskaupan suuryksiköitä koskevien erityisten sisältövaatimusten mukainen, jos kaupan laatua ei käytetä kaupan ratkaisussa. Oikeudellista varmuutta ei ole, voidaanko kaupan laatua edelleen käyttää maakuntakaavan kaupan ratkaisussa vai ei. Epävirallisen tulkinnan mukaan laatua voitaisiin tarvittaessa yhä käyttää, jos se on kaupan sisältövaatimusten ja kaupan saavutettavuuden kannalta olennaista.

2.3. Vähittäiskaupan suuryksiköt Kanta-Hämeessä

Jos vähittäiskaupan suuryksikön alarajaa nostetaan 4000 kerrosneliometriin, ei vähittäiskaupan suuryksiköiden sijainnin ohjaus koske enää 2000 – 3999 kerrosneliometrin suuruisia vähittäiskaupan myymälöitä. Tällöin suurin osa nykyisistä vähittäiskaupan suuryksiköistä ei enää ole vähittäiskaupan suuryksiköiden sijainnin ohjauksen piirissä. Voimassa olevan MRL:n mukaan Kanta-Hämeessä oli vuonna 2015 yhteensä 81 vähittäiskaupan suuryksiköä. Kaikista suuryksiköistä 2/3 eli 52 kpl on kooltaan alle 4000 k-m².

Maankäyttö- ja rakennuslain ehdotetun muutoksen myötä vähittäiskaupan suuryksiköiden lukumäärä laskee 29:ään (liiketilakanta 2015). Voimassa olevan lain mukaan vähittäiskaupan suuryksiköissä on pinta-alaa yhteensä noin 430.000 k-m², kun taas ehdotetun lain mukaan vähittäiskaupan suuryksiköissä on pinta-alaa noin 300.000 k-m². Vaikka lukumääräisesti vähittäiskaupan suuryksiköiden määrä laskee voimakkaasti, kokonaispinta-ala ei niin merkittävästi laske. Ohjauksen piiriin jäävät kaikkein suurimmat vähittäiskaupan myymälät.

Vähittäiskaupan suuryksiköt Kanta-Hämeessä

	lkm	k-m ²
Voimassa olevan lain mukaan	81	430 000
Uuden lain mukaan	29	304 000

Pinta-ala sisältää myös vähittäiskaupan suuryksiköiden yhtedessä olevat etumyymälät

Lähde: WSP kartoitukset 2015

MRL:n uudistuksen jälkeen vähittäiskaupan suuryksiköitä ei ole lainkaan esim. Kaurialassa, Hätilässä, Idänpäässä, Lammilla, Parolassa ja Autokeitaan alueella. Useassa keskustassa tai vähittäiskaupan suuryksikköalueella vähittäiskaupan suuryksiköiden määrä ja pinta-ala vähenevät.

Liiketilat Kanta-Hämeen keskustoissa 2015
Ehdotettu MRL
Voimassa oleva MRL

K-m ²	Päivittäis- tavara- kauppa	Tiva ja auto- kauppa	Muut liiketilat	Yhteensä	Joista suuryksiköitä (>4000 k-m ²)	
Forssa	19 000	16 000	77 000	111 000	57 000	52 %
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	57 000	44 %
Hämeenlinna	9 000	10 000	106 000	125 000	47 000	37 %
Kauriala	1 000	21 000	9 000	31 000	0	0 %
Hättilä	5 000	4 000	5 000	14 000	0	0 %
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	0	0 %
Hämeenlinna	24 000	44 000	145 000	214 000	47 000	22 %
Parola	6 000	0	4 000	11 000	0	0 %
Hattula	6 000	0	4 000	11 000	0	0 %
Turenki	6 000	1 000	19 000	26 000	5 000	20 %
Tervakoski	3 000	1 000	6 000	10 000	0	0 %
Janakkala	9 000	2 000	25 000	36 000	5 000	14 %
Hämeenlinnan seutu	39 000	46 000	174 000	261 000	52 000	20 %
Riihimäki	14 000	2 000	85 000	101 000	42 000	42 %
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	42 000	34 %
Kanta-Häme keskustat	82 000	69 000	357 000	513 000	151 000	29 %

Joista suuryksiköitä (>2000 k-m ²)	
64 000	57 %
0	0 %
0	0 %
0	0 %
0	0 %
0	0 %
64 000	49 %
60 000	48 %
8 000	27 %
2 000	17 %
0	0 %
0	0 %
0	0 %
0	0 %
2 000	13 %
72 000	34 %
3 000	27 %
3 000	27 %
12 000	45 %
0	0 %
12 000	33 %
87 000	33 %
62 000	61 %
0	0 %
0	0 %
62 000	51 %
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 (>4000 k-m ²)	
Autokeidas	1 000	11 000	1 000	13 000	0	0 %
Forssan Sortohaka	0	19 000	2 000	21 000	7 000	36 %
Forssan Pispänmäki	0	14 000	2 000	16 000	8 000	51 %
Forssa	1 000	44 000	5 000	50 000	15 000	30 %
Humppilan lasitehdas	0	0	12 000	12 000	4 000	36 %
Forssan seutu	1 000	44 000	17 000	62 000	19 000	31 %
Tiiriö	12 000	55 000	35 000	102 000	63 000	62 %
Kirstula	0	21 000	2 000	24 000	20 000	85 %
Idänpää	3 000	4 000	0	7 000	0	0 %
Tuulonen	2 000	0	17 000	19 000	19 000	98 %
Hämeenlinna	17 000	80 000	54 000	152 000	102 000	67 %
Linnatuuli	0	0	2 000	3 000	0	0 %
Hämeenlinnan seutu	17 000	80 000	56 000	153 000	102 000	66 %
Merkos	4 000	5 000	22 000	31 000	17 000	55 %
Riihimäen merkos I (Matti)	0	18 000	6 000	24 000	11 000	46 %
Riihimäen portti	0	3 000	1 000	4 000	0	0 %
Riihimäki	4 000	26 000	29 000	59 000	28 000	47 %
Loppi kt 54	0	0	4 000	5 000	4 000	92 %
Riihimäen seutu	4 000	26 000	33 000	64 000	32 000	50 %
Kanta-Häme km-alueet	22 000	150 000	106 000	281 000	153 000	54 %
Kanta-Häme yhteensä	104 000	219 000	463 000	794 000	304 000	39 %

Joista suuryksiköitä (>2000 k-m ²)	
5 000	38 %
13 000	64 %
12 000	74 %
30 000	60 %
7 000	60 %
37 000	60 %
88 000	87 %
20 000	85 %
5 000	78 %
19 000	98 %
132 000	87 %
0	0 %
132 000	85 %
27 000	88 %
17 000	74 %
0	0 %
44 000	75 %
4 000	92 %
48 000	75 %
217 000	77 %
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 kartoitut 2015

3. 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 lähetetty 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 suunnitelmissa olevan uuden maankäyttö- ja rakennuslain säännösten ja tavoitteiden mukaisesti. Maankäyttö- ja rakennuslain uudistuksesta on laadittu luonnos, joka on lähetetty lausunnoille alkusyksystä 2016.

3.1. Seudullisesti merkittävän vähittäiskaupan suuryksikön alarajat

Maakuntakaavassa tulee esittää vaikutuksiltaan seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön koon alaraja, jotta kaavassa voidaan keskittyä aidosti seudullisten vähittäiskaupan suuryksikköjen sijainninhajaukseen. Muut keskustatoimintojen alueet ja vähittäiskaupan suuryksiköiden alueet ovat paikallisia ja niiden sijaintia ja mitoitusta 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 merkittävyys 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. Suunnitelumääräyksiin 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 tavaravalikoiman 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 auto-

kaupassa. 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. keskustaajamassa, johon myös palvelut ovat keskittyneet, joten niiden merkitys on myös otettu huomioon. Taajamien väestötiedot ovat selvityksen liitetaulussa.

Päivittäistavarakauppa

Päivittäistavarakaupassa 4000 k-m²:n kokoinen myymälä tarvitsee laskennallisesti noin 7500 asukasta ja 5000 k-m²:n kokoinen myymälä noin 11.500 asukasta toimiakseen keskimääräisellä myyntitehokkuudella. Näin ollen ainoastaan seutukesuksien 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 seutukesuksissa riittääkin lähiasukkaiden ostovoima näiden laskennalliseen myyntiin. Näin ollen 5000 k-m² raja toimii seutukesusten kantakaupungin alueilla. Muissa taajamissa ja kunnissa riittää asukkaita korkeintaan 4000 k-m² suuruiseen myymälälle.

Päivittäistavarakauppa Laskennallinen myynti

k-m ²	Milj. €
4 000	26
5 000	40

Myymälän vaatima asukas pohja

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

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). Nämäkin kuitenkin jäävät Kanta-Hämeessä usein alle vähittäiskaupan suuryksikkörajan. Yhden erikoiskaupan toimialan vähittäiskaupan suuryksiköitä ei Kanta-Hämeessä ole.

Erikoiskauppa (laajantavaravalikoiman kauppa)

Laskennallinen myynti

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

Myymälän vaatima asukas pohja

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

Erikoiskaupassa kerrosalaltaan 4000 suuruisen myymälän laskennalliseen myyntiin tarvitaan noin 5700 asukasta, kerrosneliömetriltään 5000 suuruisen myymälän myyntiin yli 7000 asukasta ja 10.000 suuruisen myymälän myyntiin yli 14.000 asukasta. Seutukesuksista löytyy paikallisia asukkaita 10.000 k-m²:n suuruiseen erikoiskaupalle/laajan tavaravalikoiman myymälälle. 5000 k-m²:n raja toimii suurimmissa kuntataajamissa Parolassa, Turengis-

sa, Loppi k:ssä ja Oitissa, joissa on tämän suuruiselle myymälälle riittävästi asukkaita lähialueella. Kaikissa ei taajaman oma väestö aivan riitä, mutta kunnan koko väestö riittää. Muissa pienemmissä taajamissa sekä haja-asutusalueella erikoiskaupan ja laajan tavaravalikoiman kaupan seudullisuuden alarajana voidaan pitää 4000 kerrosneliömetriä.

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. €
4 000	10
5 000	13
10 000	25

Myymälän vaatima asukaspohja

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

Autokauppa

Laskennallinen myynti

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

Myymälän vaatima asukaspohja

k-m ²	Asukkaat
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 taajamaa rajaavaa aluetta (esim. maakuntakaavan taajamatoimintojen alue). Seutukeskusten kohdalla tarkoitetaan kantakaupungin taajama- aluetta.

Vaikutuksiltaan seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön alaraja

Taajama	Päivittäis- tavarakauppa	Erikoiskauppa ja laajan tavara- valikoiman kauppa	Tilaa vaativa kauppa
Hämeenlinna, Forssa, Riihimäki*	5 000	10 000	10 000
Parola, Turenki, Loppi kk, Oitti	4 000	5 000	5 000
Muut taajamat ja alueet	4 000	4 000	4 000

* Kantakaupungin taajamat

3.2. Vähittäiskaupan sijoittumisen kannalta potentiaaliset alueet Kanta-Hämeessä

Vähittäiskaupan suuryksiköiden ensisijainen sijaintipaikka on keskusta, ellei muu sijainti kaupan palvelujen saavutettavuus huomioon ottaen ole perusteltu. Merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön sijoittaminen maakuntakaavan keskustatoiminnoille tarkoitetun alueen ulkopuolelle edellyttää, että vähittäiskaupan suuryksikön sijoituspaikaksi tarkoitettu alue on maakuntakaavassa erityisesti osoitettu tähän tarkoitukseen.

Keskustat ovat siis ensisijaisia vähittäiskaupan suuryksiköiden sijaintipaikkoja sekä myös keskustakaupan 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-alueita, 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 tyhjiään. 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 päivittäistavara-kauppavetoisesti. 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 alakeskus-merkinnällä (ca), on asukasmäärä niin vähäinen, ettei niissä ole kysyntää vähittäiskaupan suuryksiköille. Kauppa kehittyy pienissä keskustoissa pienimuotoisemmin lähinnä päivittäistavarakaupan kehittämisen varassa, jos asukasmäärä ja sen kehitys luo tähän edellytyksiä.

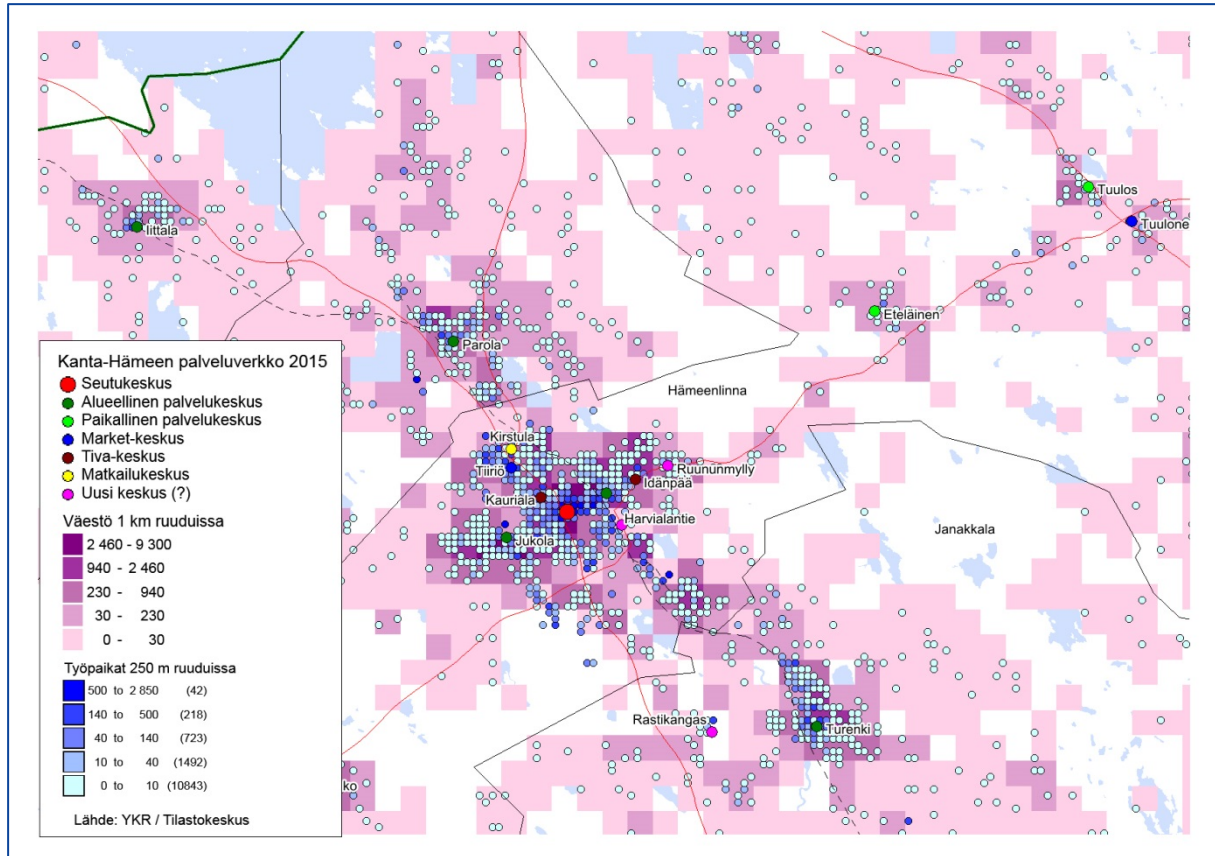
Monnia kehitetään tulevaisuuden asuinalueena. Hausjärven tavoitteena on sijoittaa alueelle 7000 asukasta uuden taajama-aseman ympärille. Tavoitteet ovat hyvin pitkälle tulevaisuuteen, eikä ole nähtävissä että maakuntakaavan ajanjakson aikana alueelle sijoittuisi niin paljon asukkaita että alueelle olisi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

Suuryksikkö voidaan kuitenkin sijoittaa myös muualle edellyttäen, että kaupan palvelujen saavutettavuus sijoituksen perusteena sekä lain 71 b §:n mukaiset vähittäiskaupan suuryksiköitä koskevat erityiset sisältövaatimukset otetaan huomioon. Koska kaupan laadulla on suuri merkitys palveluiden saavutettavuuden kannalta, on alueita edelleen arvioitu sinne sijoittuvan kaupan laadun mukaisesti. Päivittäistavarakaupassa asiointitiheys on huomattavasti suurempi kuin tilaa vaativassa kaupassa, joten sen sijainnilla suhteessa lähisutukseen on suurempi merkitys kuin tilaa vaativalla kaupassa.

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 erikoiskauppaa, 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. Lähialueen asukasmäärä on vähäinen eikä ole kasvussa, joten palvelujen saavutettavuuden näkökulmasta tarkasteltuna 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 Ruunumyly, jotka ovat vaihtoehtoisia kaupan kehittämisalueita. Kaikki sijoittuvat nykyiselle YKR-taajama-alueelle, lähialueella on paljon asukkaita ja lisäksi lähialueen väestö on kasvussa. Palvelujen saavutettavuus huomioon ottaen alueiden ei arvioida soveltuvan merkitykseltään seudulliselle päivittäistavarakaupalle tai keskustahakuiselle erikoiskaupalle, jotteivät alueet tule kilpailemaan liikaa Hämeenlinnan keskusta-alueen kanssa.

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 Ruunumyly. Alue sopii vaihtoehtoiseksi kaupan alueeksi,

jos Harvialantie tai Kirstula jää rakentumatta tai rakentuvat täyteen. Ruununmylly lähiasutus on sen verran vähäistä, ettei se sovellu seudullisesti merkittäväksi päivittäisen tai keskustahakuksen erikoiskaupan asioinnin kohteeksi.

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 keskustan ulkopuolisia kaupan alueita Janakkalassa. Kunnan tavoitteena on kehittää Rastikangasta tilaa vaativan kaupan alueena. Alue on irrallaan keskustasta, mutta kehittyy työpaikka-alueena, ja alue sopii myös tilaa vaativan kaupan kehityspaikaksi. Palvelujen saavutettavuuden kannalta keskustahakuista kauppaa ei alueelle suositella sijoitettavan. Tervakosken keskustan tuntumassa on myös työpaikka-alue Paunila, jota voidaan myös kehittää tilaa vaativan kaupan alueena. Alue sijoittuu keskustan tuntumaan ja on keskustasta hyvin saavutettavissa, mutta päivittäisen asioinnin kohteena se on huomattavasti huonommin saavutettavissa kuin Tervakosken keskusta.

Tervakosken valtatie 3 liittymässä on myös rakentumattomia alueita. Ensisijaisia kaupan kehittämiskohteita Janakkalassa ovat kuitenkin Paunila sekä Rastikangas, joiden lähialueen väestömäärät ovat valtatie 3:n liittymää suuremmat.

Maakunnan asukkaita palvelevien kaupan alueiden lisäksi on Janakkalassa merkittävä liikennepalveluasema Linnatuuli. Linnatuulen aluetta voidaan kehittää edelleen pienimuotoisena matkailua ja ohikulkijaa liikennettä palvelevana kauppapaikkana. Alueelle ei suositella sijoitettavan sellaisia paikallispalveluita, jotka heikentävät Turengin tai Tervakosken keskusta-asemaa palveluverkossa. Alue ei myöskään sovellu kehitettävän seudullisen päivittäisen asioinnin kohteena alhaisen lähiasukasmäärän takia.

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

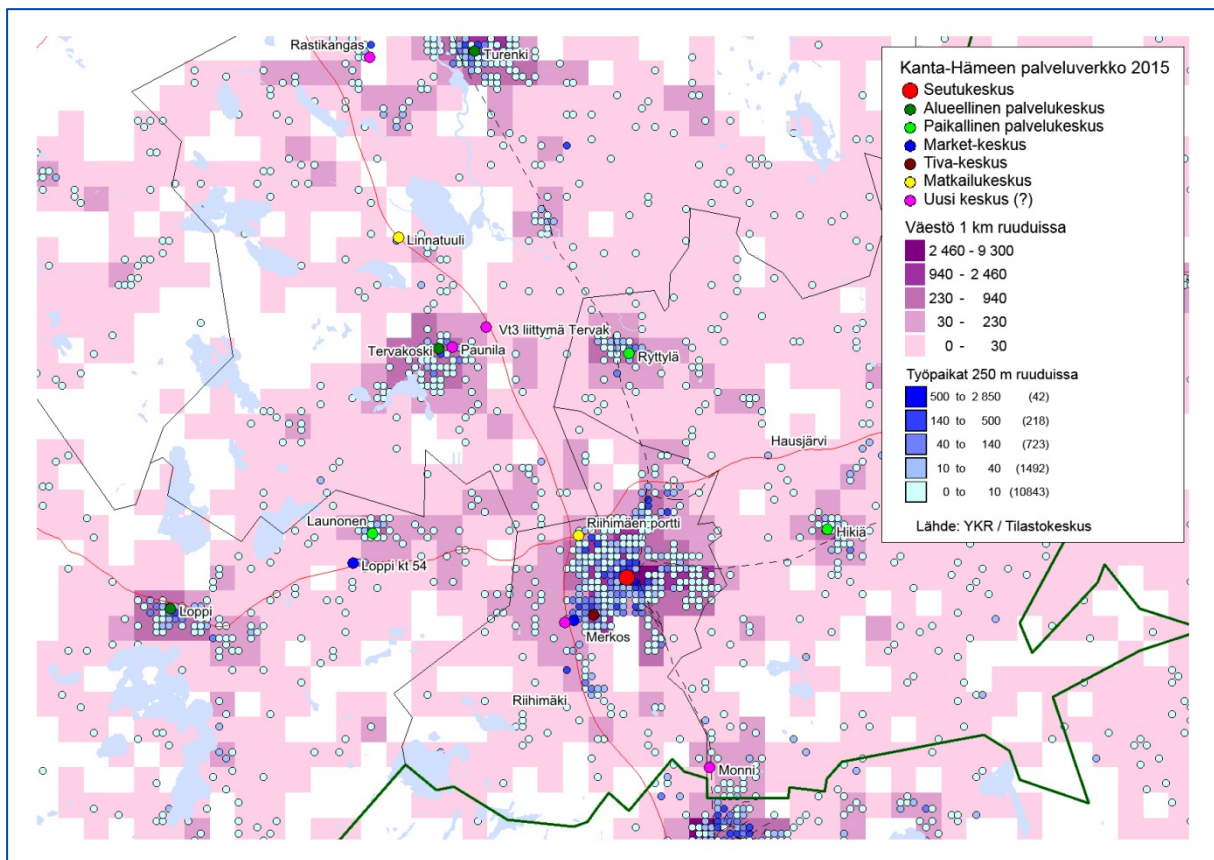
Keskustan ulkopuoliset alueet Riihimäen seudulla

Riihimäellä merkittävin keskustan ulkopuolinen kauppapaikka on tällä hetkellä 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 ainoastaan sen verran tai laadultaan sellaista, ettei sillä ole vaikutusta keskustaan. Mattilan aluetta kehitetään tilaa vaativan kaupan alueena.

Riihimäen kaupungilla on tavoitteena mahdollistaa Merkoksen alueen laajeneminen valtatie 1:n länsipuolelle. Kaupan laajennusalue voidaan ottaa käyttöön, jos nykyinen Merkoksen alue täyttyy. Alueelle voidaan sijoittaa myös sellaista toimintaa, joka ei sovi keskustaan eikä nykyiselle kaupan alueelle. Koska lähiasutuksen määrä on alhainen, ei alueelle suositella päivittäistä asiointia edellyttävää kaupan toimintaa.

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. Aluetta voidaan kuitenkin kehittää nykyistä lähtökohdistaan lähinnä tilaa vaativan kaupan keskittymänä. Alueelle ei suositella sijoitettavan seudullisesti merkittävää päivittäistavarakauppaa, joka ei kokonaispalveluverkon, palvelujen saavutettavuuden ja asiointiliikenteen kannalta sovellu alueelle.



Kaupan keskukset 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

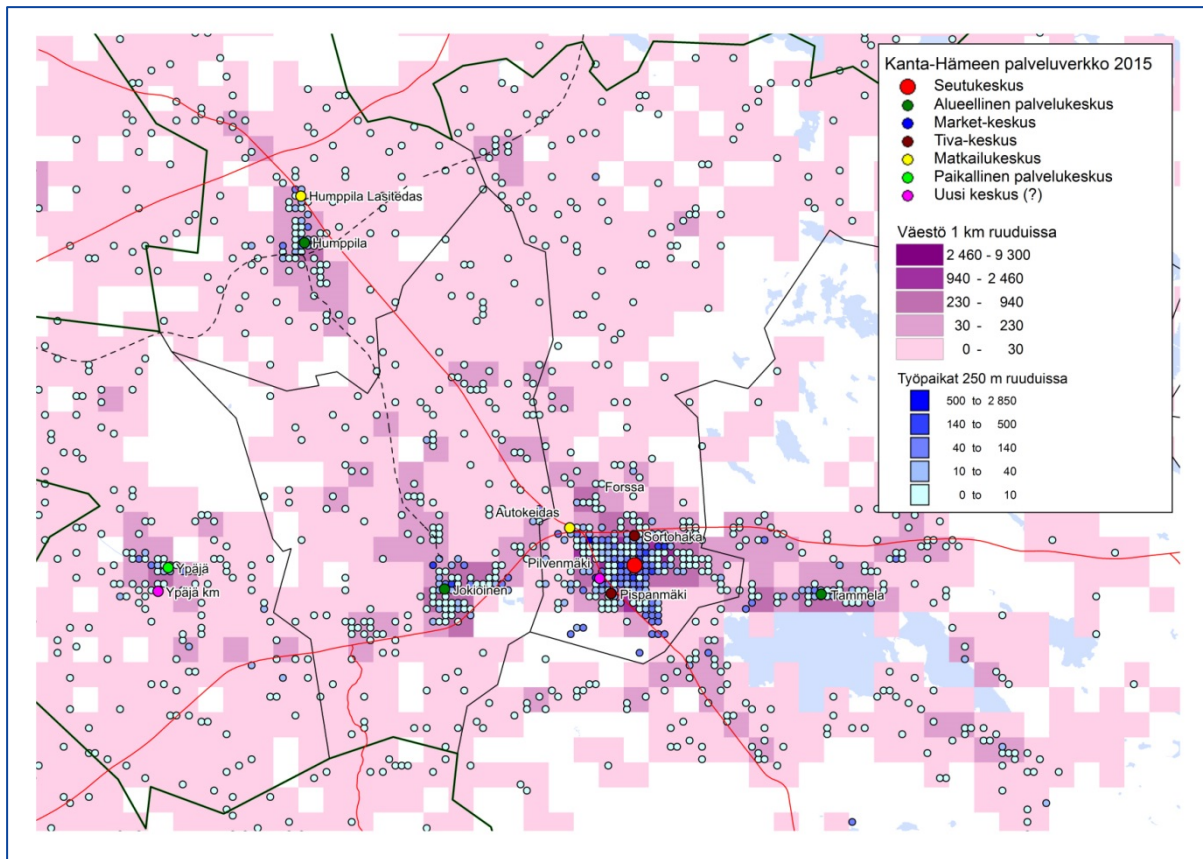
Forssan keskustan tuntumassa on tällä hetkellä kaksi tilaa vaativan kaupan aluetta. Sortohaka sijoittuu aivan keskustan viereen ja aluetta voidaan kehittää edelleen. Pispänmäki (edellisessä selvityksessä Pilvenmäen nimellä) sijoittuu valtatie 2 länsipuolelle, mutta kiinni taajamarakenteeseen. Aluetta 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. Päivittäisen asioinnin kohteeksi alue ei sovellu alhaisen väestömäärän takia.

Forssan keskustan tuntumaan Pilvenmäkeen mietitään uutta tilaa vaativan kaupan keskittymää. Alue on tällä hetkellä betoniteollisuuden käytössä, mutta teollisuustoiminnot alueelta ovat jossain vaiheessa ainakin osittain väistyviä. Nykyiset hallit ovat muutettavissa kaupan tiloiksi. Alue on lähellä keskustaa, kiinni nykyisessä taajamarakenteessa ja lähialueella on paljon asukkaita. Suurin osa lähiväestöstä sijoittuu kuitenkin valtatie itäpuolelle. Palvelujen saavutettavuus huomioon ottaen alue soveltuu näin ollen tilaa vaativalle kaupalle vaihtoehtoiseksi kaupan kehityskohteeksi.

Humpilan 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. Alueelle ei suositella sijoitettavan merkitykseltään seudullisia päivittäistavarakauppoja, koska asiointimatkat alueelle muodostuvat liian pitkiksi.

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



Kaupan keskukset Forssan seudulla 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
Autokeidas	310	7 296	23 397
Forssan Sortohaka	2 846	14 735	24 645
Forssan Pispänmäki	3 046	13 554	24 258
Forssan Pilvenmäki	2 571	14 041	24 051
Forssa			
Humppilan lasitehdas	277	1 568	3 656
Ypäjä Forssantienliittymä/keskusta	317	1 271	3 710
Forssan seutu			

Lähde: YKR/Tilastokeskus

3.3. Vähittäiskaupan suuryksiköt Kanta-Hämeessä

Vähittäiskaupan suuryksikön ensisijainen sijaintipaikka on keskusta-alue. Lainuudistuksen mukaan suuryksikkö voitaisiin kuitenkin sijoittaa myös muualle edellyttäen, että kaupan palvelujen saavutettavuus sijoituksen perusteena otetaan huomioon samoin kuin lain 71 b §:n mukaiset vähittäiskaupan suuryksiköitä koskevat erityiset sisältövaatimukset.

Osoitettaessa vähittäiskaupan suuryksiköitä keskustojen ulkopuolelle kriteerinä on lainuudistuksen jälkeen kaupan laadun sijaan siis palvelujen saavutettavuus. Suositus on tehty ottaen huomioon palvelujen saavutettavuus sekä vähittäiskaupan suuryksiköitä koskevien sisältövaatimusten täyttyminen eli se, ettei suunniteltu maankäyttö saa haitata merkittävästi keskustojen kaupallisia palveluja ja kehittämistä ja että alueelle sijoittuvat palvelut ovat mahdollisuuksien mukaan saavutettavissa joukkoliikenteellä ja kevyellä liikenteellä sekä suunniteltu maankäyttö edistää sellaisen palveluverkon kehitystä, jossa asiointimatkojen pituudet ovat kohtuulliset ja liikenteestä aiheutuvat haitalliset vaikutukset mahdollisimman vähäiset.

Jotta suosituksen mukaiset keskustojen ulkopuolisten vähittäiskaupan suuryksiköt täyttävät kaupan sisältövaatimukset ja jotta vaikutuksia voidaan riittävällä tarkkuudella arvioida, on keskustojen ulkopuolelle osoitetut vähittäiskaupan suuryksiköt jaettu suosituksessa kolmeen luokkaan:

KM 1	Vähittäiskaupan suuryksikkö
KM 2	Vähittäiskaupan suuryksikkö
	VE 1 Alueelle ei saa sijoittaa merkitykseltään seudullista päivittäistavarakauppaa
	VE 2 Alueelle saa sijoittaa merkitykseltään seudullisia tilaa vaativan kaupan suuryksiköitä
KM 3	Matkailua palveleva vähittäiskaupan suuryksikkö
	Alueelle ei saa sijoittaa seudullisesti merkittävää päivittäistavarakauppaa

Kaupan laadun huomioon ottaminen keskustan ulkopuolissa vähittäiskaupan suuryksiköissä on perusteltua, koska kaupan laadulla on suuri merkitys palvelujen saavutettavuuden kannalta. Lisäksi laadun huomioon ottaminen on perusteltua, jotta suunniteltu palveluverkko täyttää kaupan sisältövaatimukset, elinkeinoelämän toimintaedellytykset sekä toimivan kilpailun kehittyminen.

Mikäli vähittäiskaupan suuryksikköön sijoittuvaa kaupan laatua ei määritellä lainkaan, voi koko mitoitus toteutua ns. keskustakauppana, eli päivittäistavara- ja erikoiskaupan liiketilana. Hyvin useassa tapauksessa keskustan ulkopuolinen vähittäiskaupan suuryksikkö kilpailisi tällöin merkittävästi keskustan kanssa, millä olisi haitallisia vaikutuksia keskusta-alueisiin ja niiden kehittämiseen. Laajamittainen keskustakaupan ja erityisesti päivittäistavarakaupan sijoittaminen keskustojen ulkopuolelle lisää asiointiliikennettä, mikä ei muodosta sellaista palveluverkkoa, jossa liikenteestä aiheutuvat haitalliset vaikutukset olisivat mahdollisimman vähäiset. Jos keskusta-alueen palvelut heikkenevät, palvelujen saavutettavuus heikkenee.

Oikealla mitoituksella voidaan estää keskustan ulkopuolisen vähittäiskaupan suuryksikön haitalliset vaikutukset keskustaan. Jos laatua ei määritellä ja koko enimmäismitoitus voi toteutua keskustakauppana, keskustan ulkopuoliselle vähittäiskaupan suuryksikölle voidaan osoittaa niin pieni enimmäismitoitus, ettei tilaa vaativalle kaupalle jää riittävästi kehittymismahdollisuuksia, jolloin elinkeinoelämän toimintaedellytykset eivät kaikilta osin täytyisi.

Tässä on esitetty kaksi vaihtoehtoista lähestymistapaa keskustan ulkopuolisten vähittäiskaupan suuryksiköiden osoittamiselle. Ensimmäisessä vaihtoehdossa kaupan laatu on otettu mukaan sulkien pois osasta vähittäiskaupan suuryksiköistä (KM2) seudullisesti merkittävä päivittäistavarakauppa. Alueelle voi kuitenkin sijoittaa erikoiskauppaa. Osa vanhan lain suosituksen mukaisista kohteista on pudotettu tästä vaihtoehdosta pois, koska kohteiden kehittäminen keskustahakuisen erikoiskaupan lähtökohdista ei palvelujen saavutettavuuden kannalta ole mielekästä. Toisessa vaihtoehdossa on osoitettu merkintä (KM2) tilaa vaativan erikoiskaupan suuryksikölle. Alueelle ei voi sijoittaa merkitykseltään seudullista päivittäistavarakauppaa tai erikoiskauppaa.

Keskustan ulkopuoliset vähittäiskaupan suuryksiköt Kanta-Hämeessä

VE 1

KM1	KM2, ei pt-kauppaa	KM3 matkailua
Tiiriö	Autokeidas	Humppilan lasitehdas
Tuulonen	Forssan Sortohaka	Ypäjä Forssantien liittymä
Merkos	Forssan Pispänmäki	Linnatuuli
	Forssan Pilvenmäki	
	Kirstula	
	Idänpää	
	Harvialantie	
	Ruunumyly	
	Rastikangas	
	Paunila	
	Riihimäen merkos I (Mattila)	
	Riihimäen merkos L	
	Riihimäen portti	
	Loppi kt 54	

VE 2

KM1	KM2, tivaa	KM3 matkailua
Tiiriö	Autokeidas	Humppilan lasitehdas
Tuulonen	Forssan Sortohaka	Ypäjä Forssantien liittymä
Merkos	Forssan Pispänmäki	Linnatuuli
	Forssan Pilvenmäki	
Loppi kt 54	Kirstula	
	Idänpää	
	Harvialantie	
	Ruunumyly	
	Rastikangas	
	Paunila	
	Riihimäen merkos I (Mattila)	
	Riihimäen merkos L	
	Riihimäen portti	

Jos kaupan laatua ei voida kaupan ratkaisussa käyttää lainkaan, voidaan tätä yrittää kiertää palvelujen saavutettavuuden kautta. Palvelujen saavutettavuutta kuvaavat määräykset ovat kuitenkin hyvin epämääräisiä ja nekin pääsääntöisesti toteutuvat kaupan laadun kautta. Tällaisia voidaan ehkä kyllä liittää selostukseen, mutta voidaanko niitä liittää kaavamääräyksiin?

- Alueelle voidaan osoittaa sellaisia merkitykseltään seudullisia vähittäiskaupan suuryksiköitä, joilla ei ole merkitystä päivittäiseen palvelujen saavutettavuuteen.
- Osoitettaessa alueelle vähittäiskaupan suuryksiköitä tulee ottaa erityisesti huomioon, ettei päivittäinen palvelujen saavutettavuus heikenny palveluverkossa.
- Alueelle voi sijoittaa sellaisia vähittäiskaupan suuryksiköitä, joissa asioidaan harvoin.

3.4. Kaupan mitoittaminen maakuntakaavassa

Maakuntakaavan kaupan mitoittamisen 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 muuttaja, ja laskennassa on mukana paljon epävarmuustekijöitä. Näitä ovat mm. 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 aluetaloudellisia kehityspotentiaaleja. Suurin väestönkasvu tapahtuu kuitenkin sekä Tilastokeskuksen että Hämeen liiton 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 nopeammin, mutta arvion mukaan kasvu tulee hidastumaan. Mitoituksen lähtökohtana käytetään perinteisen kasvun mallia, koska maakuntakaavan halutaan pikemmin mahdollistavan kuin rajoittavan kaupan kehittymistä alueella. Ostovoima voi kuitenkin kasvaa 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.

Liiketilalan lisätarpeeseen vaikuttaa myös laskelmissa käytetty myyntiteho. Selvityksessä on käytetty keskimääräisiä nykyisiä toimialoitteisia myyntitehokkuuksia. Jos myyntitehokkuus kasvaa nykyisestä, se nostaa yritysten hakukkuutta 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 liiketilalan 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 epäsojivat ja huonoilla paikoilla sijaitsevat myymälätilat poistuvat käytöstä ja rakennuksen käyttötarkoitus voi muuttua. Maakuntakaavassa mitoitus tulee osoittaa riittävän suurena suhteessa laskennalliseen liiketilalan 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.

3.5. Keskustan ulkopuolisten vähittäiskaupan suuryksiköiden mitoitus

Vähittäiskaupan suuryksiköiden enimmäismitoitus tulee maakuntakaavassa osoittaa lainuudistuksen mukaan riittävällä tarkkuudella maakuntakaavassa osoitettujen keskustatoimintojen alueiden ulkopuolella. 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 mitoitusta koskeva ratkaisu heikennä merkittävästi keskusta-alueiden kaupallisia palveluja tai niiden kehittämistä.

Oikealla mitoituksella luodaan edellytykset toimivalle kilpailulle ja vähittäiskaupan liiketoiminnan kannattavuudelle sekä turvataan asukkaille palvelujen mahdollisimman hyvä saavutettavuus. Liian suuresta mitoituksesta voi aiheutua haitallisia vaikutuksia kaupan palveluverkon kokonaisuuteen, palvelujen saatavuuteen ja saavutettavuuteen, asiointimatkojen pituuksiin tai keskusta-alueiden palveluihin.

Maakuntakaavaan osoitettu keskustan ulkopuolisten vähittäiskaupan suuryksiköiden enimmäismitoitukseen lasketaan ympäristöhallinnon kaupan oppaan mukaan myös 2000 kerrosneliömetrin koon alittavat myymälät. Maankäyttö- ja rakennuslain uudistuksen myötä vastaavalla logiikalla lasketaan mitoitukseen mukaan edelleen myös alle 4000 kerrosneliömetrin koon alittavat myymälät. Enimmäismitoitukseen lasketaan mukaan sekä olemassa oleva että uusi kerrosala.

Tässä on esitetty kolme vaihtoehtoista kaupan mitoitustallia. Ensimmäinen on ns. nollavaihtoehto, jossa olemassa olevan lain mukaan tehdystä mitoitussuosituksesta (Kanta-Hämeen maakuntakaavan 2040 kaupan palveluverkkoselvitys) on kaupan laatu jätetty pois kokonaan. Nolla-vaihtoehtoon on vertailun kannalta lisätty uusi Piltvenmäen kohde, joka on mukana myös muissa vaihtoehtoissa. Ensimmäisessä vaihtoehtossa laatua on lähestytty

rajaamalla KM2-merkinnästä pois merkitykseltään seudullinen päivittäistavarakauppa ja toisessa vaihtoehdossa määrittämällä KM2 tilaa vaativan erikoiskaupan suuryksiköksi. Luvussa 2.3 on esitetty vähittäiskaupan suuryksiköt eri merkintöjen mukaisesti (KM1, KM2 ja KM3).

Suositus mitoituksesta on erilainen VE1:ssä ja VE2:ssä, koska kaupan laadulla on merkitystä vaikutuksiin. Haitallisia vaikutuksia voidaan pienentää, kun mitoitusta pienennetään. Mitoituksen tarkastelussa ei merkittävää ole ainoastaan uuden liiketilan määrä. Nykyinen palveluverkko vähittäiskaupan suuryksikköalueella voi ajan myötä muuttua toisenlaiseksi voimassa olevan maakuntakaavan mukaisesti. Mitoitusta arvioidaan luvussa 4.

Osoitettaessa keskustan ulkopuolisia vähittäiskaupan suuryksiköitä tulee ottaa huomioon palvelujen alueellinen saavutettavuus. Velvoite ottaa huomioon kaupan laatu perusteena sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikkö muualle kuin keskusta-alueelle on ehdotettu poistettavaksi. Luvussa 2.3 on perusteltu sitä, että suosituksessa käytetään yhä kaupan laatua, mutta ainoastaan kuvaamaan erilaisia vähittäiskaupan suuryksikköalueita. Kohteiden enimmäismitoitusta ei ole suosituksessa kuitenkaan jaettu enää laadun mukaan.

Keskustan ulkopuolisten vähittäiskaupan suuryksiköiden enimmäismitoitus Kanta-Hämeessä

Vaihtoehtoisia mitoitusmalleja

K-m ²	VE 0		VE 1		VE 2	
	Mitoitus	Uutta liiketilaa	Mitoitus	Uutta liiketilaa	Mitoitus	Uutta liiketilaa
Autokeidas	30 000	17 000	20 000	7 000	30 000	17 000
Forssan Sortohaka	25 000	4 000	25 000	4 000	25 000	4 000
Forssan Pispamäki	20 000	4 000	20 000	4 000	20 000	4 000
Forssan Pilvenmäki	30 000	30 000	0	0	30 000	30 000
Forssa	105 000	55 000	65 000	15 000	105 000	55 000
Humppilan lasitehdas	20 000	8 000	20 000	8 000	20 000	8 000
Ypjäjä Forssantien liittymä	5 000	5 000	5 000	5 000	5 000	5 000
Forssan seutu	130 000	68 000	90 000	28 000	130 000	68 000
Tiiriö	140 000	38 000	120 000	18 000	120 000	18 000
Kirstula	140 000	116 000	100 000	76 000	140 000	116 000
Idänpää	20 000	13 000	20 000	13 000	20 000	13 000
Tuulonen	25 000	6 000	25 000	6 000	25 000	6 000
Harvialantie	100 000	100 000	30 000	30 000	100 000	100 000
Ruununmylly	50 000	50 000	0	0	50 000	50 000
Hämeenlinna	475 000	323 000	295 000	143 000	455 000	303 000
Linnatuuli	5 000	2 000	5 000	2 000	5 000	2 000
Rastikangas	5 000	5 000	0	0	5 000	5 000
Paunila	5 000	5 000	0	0	5 000	5 000
Janakkala	15 000	12 000	5 000	2 000	15 000	12 000
Hämeenlinnan seutu	490 000	335 000	300 000	145 000	470 000	315 000
Merkos	60 000	29 000	50 000	19 000	50 000	19 000
Riihimäen merkos I (Mattila)	30 000	6 000	30 000	6 000	30 000	6 000
Riihimäen merkos L	10 000	10 000	0	0	10 000	10 000
Riihimäen portti	20 000	16 000	20 000	16 000	20 000	16 000
Riihimäki	120 000	61 000	100 000	41 000	110 000	51 000
Loppi kt 54	7 500	2 500	7 500	2 500	5 000	0
Riihimäen seutu	127 500	63 500	107 500	43 500	115 000	51 000
Kanta-Häme	747 500	466 500	497 500	216 500	715 000	434 000

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. Näin ollen paikallisia vähittäiskaupan suuryksiköitä (myös päivittäis- tai erikoistavarakauppaa) on mahdollista osoittaa alemman tason kaavoituksessa keskustojen ulkopuolelle olettaen, ettei niillä ole seudullisia vaikutuksia. Paikallisen suuryksiköiden vaikutusten arviointi ei sisälly maakuntakaavaan.

Keskustojen ulkopuolisten vähittäiskaupan suuryksiköiden mitoitustavaihtoehdot on tehty pohjautuen nykyisen kaupan palveluverkkoon, kaupan kehitysarvioihin, tavoitteisiin palveluverkon kehittämisestä sekä joiltakin osin voimassa olevaan maakuntakaavaan. Tavoitteena myös on, että kaupalla on riittävästi sijoituspaikkoja ja että mitoitusta mahdollistaa toimivan kilpailun edellytykset maakunnassa, kuitenkin niin että maankäyttö- ja rakennuslain maakuntakaavoja koskevat sisältövaatimukset täyttyvät. Ehdotettu vaihtoehto arvioidaan seuraavassa luvussa.

4. Vaikutusten arviointi

Vaikutusten arvioinnilla selvitetään suosituksen mukaisen keskustan ulkopuolisten vähittäiskaupan suuryksiköiden verkon ja 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 arvioidaan edellisen luvun lopussa esitettyjä vaihtoehtoja. Tämän arvioinnin pohjalta valitaan suositeltava vaihtoehto, jota arvioidaan jatkossa. Arvioinnin pohjalta tehdään johtopäätökset ja suositukset.

4.1. Vaihtoehtojen vertailua

Edellisen luvun lopussa esitettyjä vaihtoehtoja kuvataan lyhyesti ja arvioidaan suhteessa liiketilan lisätarpeeseen sekä keskustojen nykyiseen liiketilaan. Taulukoissa esitetään kunkin vaihtoehdon kohdekohtaiset lyhyet arviot.

Keskustan ulkopuolisten vähittäiskaupan suuryksiköiden enimmäismitoitus, liiketilan lisätarve ja keskustan nykyiset liiketilat

K-m ²	VE 0		VE 1		VE 2		Liiketilan lisätarve 2040				Keskustan liiketilat 2015
	Mitoitus	Uutta liiketilaa	Mitoitus	Uutta liiketilaa	Mitoitus	Uutta liiketilaa	Keskustat	Muut alueet	poistuvat tivat*	Yhteensä	
Autokeidas	30 000	17 000	20 000	7 000	30 000	17 000					
Forssan Sortohaka	25 000	4 000	25 000	4 000	25 000	4 000					
Forssan Pispänmäki	20 000	4 000	20 000	4 000	20 000	4 000					
Forssan Pilvenmäki	30 000	30 000	0	0	30 000	30 000					
Forssa	105 000	55 000	65 000	15 000	105 000	55 000	19 700	16 600		36 300	111 000
Humppilan lasitehdas	20 000	8 000	20 000	8 000	20 000	8 000	5 300	1 900		7 200	3 000
Ypääjä Forssantien liittymä	5 000	5 000	5 000	5 000	5 000	5 000	2 500	2 100		4 600	4 000
Forssan seutu	130 000	68 000	90 000	28 000	130 000	68 000	36 000	30 400		66 400	130 000
Tiiriö	140 000	38 000	120 000	18 000	120 000	18 000					
Kirstula	140 000	116 000	100 000	76 000	140 000	116 000					
Idänpää	20 000	13 000	20 000	13 000	20 000	13 000					
Tuulonen	25 000	6 000	25 000	6 000	25 000	6 000					
Harvialantie	100 000	100 000	30 000	30 000	100 000	100 000					
Ruunumylly	50 000	50 000	0	0	50 000	50 000					
Hämeenlinna	475 000	323 000	295 000	143 000	455 000	303 000	104 500	88 100	50 000	242 600	214 000
Linnatuuli	5 000	2 000	5 000	2 000	5 000	2 000					
Rastikangas	5 000	5 000	0	0	5 000	5 000					26 000
Paunila	5 000	5 000	0	0	5 000	5 000					10 000
Janakkala	15 000	12 000	5 000	2 000	15 000	12 000	23 600	19 900		43 500	36 000
Hämeenlinnan seutu	490 000	335 000	300 000	145 000	470 000	315 000	140 300	118 300		258 600	261 000
Merkos	60 000	29 000	50 000	19 000	50 000	19 000					
Riihimäen merkos I (Mattila)	30 000	6 000	30 000	6 000	30 000	6 000					
Riihimäen merkos L	10 000	10 000	0	0	10 000	10 000					
Riihimäen portti	20 000	16 000	20 000	16 000	20 000	16 000					
Riihimäki	120 000	61 000	100 000	41 000	110 000	51 000	48 200	40 600		88 800	101 000
Loppi kt 54	7 500	2 500	7 500	2 500	5 000	0	11 700	9 900		21 600	11 000
Riihimäen seutu	127 500	63 500	107 500	43 500	115 000	51 000	71 700	60 400		132 100	122 000
Kanta-Häme	747 500	466 500	497 500	216 500	715 000	434 000	248 000	209 100		457 100	513 000

* Tarvetta lisää Kaurialan sekä Hätilän alueelta

maankäytön muutosten takia siirtyvä tiva-kauppa

Summat eivät täsmää, koska liiketilatarvetta ja keskusta-

kauppaa on seudulla muissakin kunnissa kuin missä on km-alueita

0-vaihtoehto

Tässä vaihtoehdossa keskustojen ulkopuolisiin vähittäiskaupan suuryksiköihin sijoittuvaa kaupan laatua ei ole määritelty lainkaan, joten koko alueille suunnattu enimmäismitoitus voi toteutua päivittäistavarakauppana, erikoiskauppana tai tilaa vaativana kauppana. Kustakin keskustan ulkopuolisesta vähittäiskaupan suuryksiköstä voi siis muodostua keskustakaupan kauppapaikka enimmäismitoituksen rajoissa.

Vaihtoehto mahdollistaa kaupan alueille liiketilaa yhteensä lähes 750.000 k-m², josta uutta liiketilaa on lähes 470.000 k-m². Uuden liiketilan mitoitus keskustan ulkopuolisilla alueilla on suurempi kuin liiketilan lisätarve. Tämä voi äärimmäisessä tapauksessa tarkoittaa sitä, että koko Kanta-Hämeen liiketilan lisätarve toteutuu keskustojen ulkopuolella eikä keskustoihin jää enää kehitysedellytyksiä. Uutta liiketilaa voi toteutua keskustojen ulkopuolella lähes saman verran kuin sitä tällä hetkellä on Kanta-Hämeen keskustoissa. Jos koko uuden liiketilan mitoitus toteutuisi keskustakauppana, uutta liiketilaa syntyisi keskustojen ulkopuolelle kaksinkertaisesti arvioi-

tuun tarpeeseen nähden. Tämä tarkoittaisi väistämättä sitä, että keskustojen toimintaedellytykset heikkenisivät. Jos keskustojen palvelutaso heikkenee, palvelujen saavutettavuus heikkenee. Näin ollen nolla-vaihtoehdon mukainen mitoitus ilman kaupan laatumääräyksiä ei ole maankäyttö- ja rakennuslain säännösten mukainen.

VE 0

Voimassa olevan lain mukaisen selvityksen suositus, mutta uuden lain mukaisesti ilman kaupan laatua

- > koko mitoitus voi toteutua keskustakauppana eli pt- ja erikoiskauppana

K-m ²	Mitoitus	Uutta liiketilaa Arvioita
Autokeidas	30 000	17 000 Mahdollistaa kauppakeskuksen. Sijaitsee rakenteen reunassa, vähän lähiasukkaita päivittäiseen asiointiin.
Forssan Sortohaka	25 000	4 000 Lähellä keskustaa, liiketilaa vähäisesti suhteessa keskustaan, rakennusoikeutta niin hajanaisesti, ettei muodostune kauppakeskusmaista rakennetta.
Forssan Pispänmäki	20 000	4 000 Lähellä keskustaa, uutta liiketilaa vähäisesti suhteessa keskustaan, nykyinen rakenne voi muuttua kauppakeskukseksi + hypermarket.
Forssan Pilvenmäki	30 000	30 000 Mitoitus mahdollistaa noin Goodmanin kokoisen kauppakeskuksen.
Forssa	105 000	55 000
Humppilan lasitehdas	20 000	8 000 Matkailua, vaikutukset eivät eroa edellisestä selvityksestä.
Ypjä Forssantien liittymä	5 000	5 000 Matkailua, vaikutukset eivät eroa edellisestä selvityksestä.
Forssan seutu	130 000	68 000
Tiiriö	140 000	38 000 Mahdollistaa Goodmanin suuremman kauppakeskuksen.
Kirstula	140 000	116 000 Mahdollistaa Ideaparkin kokoisen kauppakeskuksen.
Idänpää	20 000	13 000 Suuri paikalliskeskus, mahdollistuu myös paikallisen rajan alla, pieni suhteessa Hämeenlinnan keskustaan.
Tuulonen	25 000	6 000 Jo olemassa oleva, ei muuta merkittävästi nykytilannetta.
Harvialantie	100 000	100 000 Mahdollistaa Ideaparkin kokoisen kauppakeskuksen.
Ruununmylly	50 000	50 000 Mahdollistaa Goodmanin suuremman kauppakeskuksen.
Hämeenlinna	475 000	323 000
Linnatuuli	5 000	2 000 Matkailua, vaikutukset eivät eroa edellisestä selvityksestä.
Rastikangas	5 000	5 000 Onko tarvetta, voidaan sijoittaa alle vähittäiskaupan suuryksikkörajan olevia myymälöitä. Sijaitsee irrallaan asutuksesta.
Paunila	5 000	5 000 Onko tarvetta, voidaan sijoittaa alle vähittäiskaupan suuryksikkörajan olevia myymälöitä.
Janakkala	15 000	12 000
Hämeenlinnan seutu	490 000	335 000
Merkos	60 000	29 000 Mahdollistaa noin Goodmanin kokoisen kauppakeskuksen.
Riihimäen merkos I (Mattila)	30 000	6 000 Lähellä keskustaa, liiketilaa vähäisesti suhteessa keskustaan, rakennusoikeutta niin hajanaisesti, ettei muodostune kauppakeskusmaista rakennetta.
Riihimäen merkos L	10 000	10 000 Pieni verrattuna keskustaan, mutta rakenteen reunalla.
Riihimäen portti	20 000	16 000 Pieni verrattuna keskustaan.
Riihimäki	120 000	61 000
Loppi kt 54	7 500	2 500 Mahdollistaa pienen hypermarketin. Vähän lähiasukkaita.
Riihimäen seutu	127 500	63 500
Kanta-Häme	747 500	466 500 Liian suuri verrattuna liiketilan lisätarpeeseen, erityisesti jos toteutuu keskustakauppana.

I-vaihtoehto

I-vaihtoehdossa KMI-alueiden eli Tiiriön, Merkoksen ja Tuulosen kaupan laatua ei ole rajoitettu, koska alueilla on jo tällä hetkellä seudullisesti merkittävää päivittäistavarakauppaa ja/tai erikoiskauppaa. Enimmäismitoitus voi siis kokonaisuudessaan toteutua keskustakauppana. Uutta liiketilaa voi alueille sijoittua kuitenkin hyviä vähän, merkittävästi vähemmän kuin, mitä Hämeenlinnan tai Riihimäen keskustoissa on kauppaa tällä hetkellä.

Jos vain uuden liiketilan mitoitus toteutuu KMI-alueilla keskustakauppana, jäävät vaikutukset keskustaan todennäköisesti kohtalaisen vähäiseksi. Jos nykyinen kaupan rakenne Tiiriössä tai Merkoksesta muuttuu nykyistä enemmän keskustakaupaksi ja erityisesti kauppakeskusrakenteella, voivat vaikutukset keskustaan olla haitalliset.

KM2-alueille voi sijoittaa keskustahakuista erikoiskauppaa ja tilaa vaativaa kauppaa. KM2-alueille ei voi sijoittaa merkitykseltään seudullista päivittäistavarakauppaa. Alueille voi kuitenkin sijoittaa merkitykseltään paikallista päivittäistavarakauppaa, mutta sen vaikutusten arviointi ei kuulu maakuntakaavoitukseen, joka ohjaa seudullista palveluverkkoa.

Tässä vaihtoehdossa keskustojen ulkopuolisten vähittäiskaupan suuryksiköiden mitoitus on pienennetty edellisestä suosituksesta, koska alueille voi sijoittaa keskustahakuista erikoiskauppaa. Tavoitteena olisi, että mitoitukset ovat niin pieniä, ettei alueiden erikoiskaupalla ole haitallisia vaikutuksia keskustoihin. Osa merkinnöistä on jätetty pois kokonaan, koska on arvioitu, etteivät kohteet sovellu merkitykseltään seudullisille erikoiskaupan suuryksiköille.

Hämeenlinnassa on kuitenkin edelleen pari kohdetta, joihin voi enimmäismitoituksen puolesta sijoittaa vetovoimaisen erikoiskaupan kauppakeskuksen, jolla voi olla haitallisia vaikutuksia keskustaan ja sen kehittämiseen. Myös Riihimäellä Merkoksen nykyisen rakenteen muuttuminen mahdollistaa monipuolisen kauppakeskuksen.

Forssan seudulla riskit kauppakeskuksien sijoittumiseen keskustojen ulkopuolelle ovat vaihtoehdossa pienemmät kuin Hämeenlinnassa ja Riihimäellä. Keskustan ulkopuolisten alueiden mitoitus jää selvästi pienemmäksi kuin

mitä keskustassa on liiketilaa. Mitoitukset eivät myöskään mahdollista kovin suurta kauppakeskusta Forssassa keskustan ulkopuolelle.

KM3-alueille sijoittuu matkailuun liittyvää kauppaa. Alueiden mitoitus tai luonne ei ole muuttunut edellisen selvityksen suosituksesta.

Tässä vaihtoehdossa uuden liiketilan mitoitus on alhaisempi kuin liiketilan lisätarve. Jos uuden liiketilan mitoitus toteutuu alueilla kuitenkin kokonaisuudessaan keskustahakuisena erikoiskauppana, se vie koko keskustan erikoiskaupan tarpeen. Tämä voi vaikuttaa haitallisesti keskustoihin tai ainakin niiden kehittämiseen. Kunkin keskustan ulkopuolisen vähittäiskaupan suuryksikön kokonaispinta-ala jää kuitenkin merkittävästi pienemmäksi kuin keskustan pinta-ala. Näin ollen keskustat säilyttävät asemansa pääkauppapaikkana, ellei nykyinen toiminta merkittävästi heikkene.

Mikäli keskustan ulkopuolisiin vähittäiskaupan suuryksiköihin on mahdollista sijoittaa merkitykseltään seudullista erikoiskauppaa, voi sillä olla haitallisia vaikutuksia keskustaan, jos mitoitukset keskustan ulkopuolella kasvavat liian suuriksi. Keskustakaupan heikentyminen vaikuttaa palveluiden saavutettavuuteen, jolloin vaihtoehto ei ole maankäyttö- ja rakennuslain mukainen. Jos tätä vaihtoehtoa sovelletaan, pitää joidenkin suuryksiköiden mitoituksia pienentää edelleen. Mitoitusten pitää olla niin pieniä, ettei alueelle sijoittuva erikoiskauppa haittaa keskustaa tai keskustan kehittämistä. Jos mitoituksia pienennetään, jääkö keskustan ulkopuolisille alueille riittävästi kehitysedellytyksiä tilaa vaativalle erikoiskaupalle?

VE 1

Kaupan laatu määritelty pt-kaupan osalta (KM2) + matkailu (KM3)

K-m ²	Mitoitus	Uutta		
		liiketilaa	Merkintä	Arvioita
Autokeidas	20 000	7 000	KM2	Mitoitus pieni suhteessa keskustaan, mutta rakenteen reunassa, voiko rakentua kauppakeskumaiseksi kokonaisuudeksi?
Forssan Sortohaka	25 000	4 000	KM2	Lähellä keskustaa, liiketilaa vähäisesti suhteessa keskustaan, rakennusoikeutta niin hajanaisesti, ettei muodostu kauppakeskusmaista rakennetta
Forssan Pispänmäki	20 000	4 000	KM2	Lähellä keskustaa, uutta liiketilaa vähäisesti suhteessa keskustaan, voisiko muodostua kauppakeskukseksi?
Forssan Pilvenmäki	0	0		Tavoitteena on, että kehitetään tiva-kaupalle, ei sovellu erikoiskaupan keskukselle. Ei merkitykseltään seudullisia suuryksiköitä.
Forssa	65 000	15 000		
Humpin lasitehdas	20 000	8 000	KM3	Matkailua, vaikutukset eivät eroa edellisestä selvityksestä.
Ypää Forssantien liittymä	5 000	5 000	KM3	Matkailua, vaikutukset eivät eroa edellisestä selvityksestä.
Forssan seutu	90 000	28 000		
Tiirio	120 000	18 000	KM1	Mitoitus ja uusi rakentaminen vähäistä suhteessa keskustaan, voiko olemassa olevasta muodostua kauppakeskus?
Kirstula	100 000	76 000	KM2	Asemakaava (luonnos) tivalle 90.000 k-m ² . Asemakaavaa muuttamalla mahdollistaa "Ideaparkin".
Idänpää	20 000	13 000	KM2	Suuri paikalliskeskus, mahdollistuu myös paikallisen rajan alla, pieni suhteessa Hämeenlinnan keskustaan.
Tuulonen	25 000	6 000	KM1	Jo olemassa oleva, ei muuta nykytilannetta.
Harvialantie	30 000	30 000	KM2	Onko mitoitus liian suuri? Mahdollistaa noin Goodmanin kokoisen kauppakeskuksen. Uusista paikoista saavutettavuudeltaan paras.
Ruunumylly	0	0		Sijainti yhdyskuntarakenteen reunassa ei sovellu erikoiskaupan keskukselle. Ei merkitykseltään seudullisia suuryksiköitä.
Hämeenlinna	295 000	143 000		
Linnatuuli	5 000	2 000	KM3	Matkailua, vaikutukset eivät eroa edellisestä selvityksestä.
Rastikangas	0	0		Sijainti yhdyskuntarakenteen reunassa ei sovellu erikoiskaupan keskukselle. Ei suuryksiköitä, voi sijoittaa alle 4000 k-m ² myymälän.
Paunila	0	0		Sijainti yhdyskuntarakenteen reunassa ei sovellu erikoiskaupan keskukselle. Ei suuryksiköitä, voi sijoittaa alle 4000 k-m ² myymälän.
Janakkala	5 000	2 000		
Hämeenlinnan seutu	300 000	145 000		
Merkos	50 000	19 000	KM1	Mitoitus ja uusi rakentaminen vähäistä suhteessa keskustaan, voiko olemassa olevasta muodostua kauppakeskus?
Riihimäen merkos I (Mattila)	30 000	6 000	KM2	Lähellä keskustaa, liiketilaa vähäisesti suhteessa keskustaan, rakennusoikeutta niin hajanaisesti, ettei muodostu kauppakeskusmaista rakennetta.
Riihimäen merkos L	0	0		Sijainti yhdyskuntarakenteen reunassa ei sovellu erikoiskaupan keskukselle. Ei merkitykseltään seudullisia suuryksiköitä.
Riihimäen portti	20 000	16 000	KM2	Pieni verrattuna keskustaan.
Riihimäki	100 000	41 000		
Loppi kt 54	7 500	2 500	KM2	Ei vaikutuksia keskustaan, koska Lopen keskustassa ei paljon erikoiskauppaa, mutta mahdollistaako hypermarketin?
Riihimäen seutu	107 500	43 500		
Kanta-Häme	497 500	216 500		Sopiva suhteessa liiketilan lisätarpeeseen. Jos toteutuu keskustakauppana, on liian suuri.
KM1: Ei laaturajoituksia -> mitoitus voi toteutua myös keskustakauppana eli pt-kauppana ja erikoiskauppana				
KM2: Ei pt-kauppaa -> mitoitus voi toteutua erikoiskauppana tai tilaa vaativana kauppana (sisältäen paikallisesti merkittävää päivittäistavarakauppaa)				
KM3: Matkailua palveleva vähittäiskaupan suuryksikkö				

2-vaihtoehto

Myös 2-vaihtoehdossa KMI-alueiden eli Tiirion, Merkoksen, Tuulosen ja Lopen km-alueen kaupan laatua ei ole rajoitettu, koska alueilla on jo tällä hetkellä seudullisesti merkittävää päivittäistavarakauppaa ja/tai erikoiskauppaa.

Koko mitoitus voi kokonaisuudessaan toteutua keskustakauppana. Uutta liiketilaa voi alueille sijoittua kuitenkin hyviä vähän, merkittävästi vähemmän kuin, mitä Hämeenlinnan tai Riihimäen keskustoissa on kauppaa tällä hetkellä. Lopelle ei uutta liiketilaa tässä vaihtoehdossa ole osoitettu, koska mahdollisen laajennuksen myötä alueelle voisi sijoittaa esimerkiksi pienen hypermarketin, jos laatua ei ole määritelty lainkaan ja jos laajennusvara olisi sama kuin edellisissä vaihtoehdoissa.

Jos KMI-alueilla vain uuden liiketilan mitoitus toteutuu keskustakauppana, jäävät vaikutukset keskustaan todennäköisesti kohtalaisen vähäiseksi. Jos nykyinen kaupan rakenne Tiiriössä tai Merkokassa muuttuu nykyistä enemmän keskustakaupaksi ja erityisesti kauppakeskukseksi, voivat vaikutukset keskustaan olla haitalliset. Lopella mitoitus on jo nyt toteutunut pääosin erikoiskauppana, eikä uutta rakentamista tässä vaihtoehdossa sallita.

KM2-alueille voi sijoittaa sellaisia merkitykseltään seudullisia vähittäiskaupan suuryksiköitä, jotka kaupan luonne huomioon ottaen voi sijoittua myös keskusta-alueen ulkopuolelle eli lähinnä paljon tilaa vaativan erikoistavaran kauppaa. Alueille voi sijoittaa kuntakaavoituksessa ja vaikutusten arviointeihin pohjautuen paikallisesti merkittäviä päivittäistavara- ja erikoiskauppoja olettaen, ettei niillä ole seudullista vaikutusta. Paikallisten myymälöiden vaikutusten arviointi ei kuulu maakuntakaavaan.

KM3-alueille sijoittuu matkailuun liittyvää kauppaa. Alueiden mitoitus tai luonne ei ole muuttunut edellisen selvityksen suosituksesta.

Tässä vaihtoehdossa uuden liiketilan mitoitus on pääosin tilaa vaativaa kauppaa. Alueille voi sijoittaa myös muuta erikoiskauppaa, eli lähinnä tilaa vaativaa kauppaa täydentävää erikoiskauppaa, joka vaikutustensa vuoksi voi sijoittua myös keskusta-alueiden ulkopuolelle. Uuden liiketilan mitoitus on melkein kaksinkertainen verrattuna keskustojen ulkopuolisten alueiden liiketilatarpeeseen. Koska mitoitus voi toteutua pääosin tilaa vaativana kauppana, ei sillä ole haitallisia vaikutuksia keskustoihin. KM2-alueet ovat vaihtoehtoisia tilaa vaativan kaupan kehityspaikkoja. Ne sijoittuvat pääosin nykyiseen taajamarakenteeseen, eikä niillä tilaa vaativan kaupan keskuksina ole merkittäviä haitallisia vaikutuksia keskustoihin tai palveluiden saavutettavuuteen.

Tämä vaihtoehto on keskustan ulkopuolisten vähittäiskaupan suuryksiköiden osalta lähimpänä voimassa olevan maankäyttö- ja rakennuslain mukaisen suosituksen mukaista palveluverkkoa. Mitoituksia on hieman pienennetty kohteissa, joissa ei kaupan laatua ole rajoitettu. Tarkemmalla vaikutusten arvioinnin pohjalta voidaan miettiä, tuleeko mitoituksia yhä pienentää, vai voidaanko laatua rajoittaa myös KMI-alueilla.

VE 2

Kaupan laatu määritelty tilaa vaativan kaupan osalta (KM2) + matkailu (KM3)

K-m ²	Mitoitus	Uutta		
		liiketila	Merkintä	Arvioita
Autokeidas	30 000	17 000	KM2	Tivaa, vaikutukset eivät eroa edellisestä selvityksestä.
Forssan Sortohaka	25 000	4 000	KM2	Tivaa, vaikutukset eivät eroa edellisestä selvityksestä.
Forssan Pispänmäki	20 000	4 000	KM2	Tivaa, vaikutukset eivät eroa edellisestä selvityksestä.
Forssan Pilvenmäki	30 000			
Forssa	105 000	25 000		
Humppilan lasitehdas	20 000	8 000	KM3	Matkailua, vaikutukset eivät eroa edellisestä selvityksestä.
Ypjä Forssantien liittymä	5 000	5 000	KM3	Matkailua, vaikutukset eivät eroa edellisestä selvityksestä.
Forssan seutu	130 000	38 000		
Tiiriö	120 000	18 000	KM1	Mitoitus ja uusi rakentaminen vähäistä suhteessa keskustaan, voiko olemassa olevasta muodostua kauppakeskus?
Kirstula	140 000	116 000	KM2	Tivaa, vaikutukset eivät eroa edellisestä selvityksestä.
Idänpää	20 000	13 000	KM2	Tivaa, vaikutukset eivät eroa edellisestä selvityksestä.
Tuulonen	25 000	6 000	KM1	Jo olemassa oleva, ei muuta nykytilannetta.
Harvialantie	100 000	100 000	KM2	Tivaa, vaikutukset eivät eroa edellisestä selvityksestä.
Ruununmylly	50 000	50 000	KM2	Tivaa, vaikutukset eivät eroa edellisestä selvityksestä.
Hämeenlinna	455 000	303 000		
Linnatuuli	5 000	2 000	KM3	Matkailua, vaikutukset eivät eroa edellisestä selvityksestä
Rastikangas	5 000	5 000	KM2	Tivaa, vaikutukset eivät eroa edellisestä selvityksestä.
Paunila	5 000	5 000	KM2	Tivaa, vaikutukset eivät eroa edellisestä selvityksestä.
Janakkala	15 000	12 000		
Hämeenlinnan seutu	470 000	315 000		
Merkos	50 000	19 000	KM1	Mitoitus ja uusi rakentaminen vähäistä suhteessa keskustaan, voiko olemassa olevasta muodostua kauppakeskus?
Riihimäen merkos I (Mattila)	30 000	6 000	KM2	Tivaa, vaikutukset eivät eroa edellisestä selvityksestä.
Riihimäen merkos L	10 000	10 000	KM2	Tivaa, vaikutukset eivät eroa edellisestä selvityksestä.
Riihimäen portti	20 000	16 000	KM2	Tivaa, vaikutukset eivät eroa edellisestä selvityksestä.
Riihimäki	110 000	51 000		
Loppi kt 54	5 000	0	KM1	Ei uutta rakentamista, ei riittävän suuruinen hypermarketille
Riihimäen seutu	115 000	51 000		
Kanta-Häme	715 000	404 000	Suurin osa tilaa vaativaa kauppaa.	

KM1: Ei laaturajoituksia -> mitoitus voi toteutua myös keskustakauppana eli pt-kauppana ja erikoiskauppana

KM2: Tivaa -> voi sijoittaa paikallisesti merkittäviä pt- ja erikoiskauppoja, mutta niiden arviointi ei kuulu maakuntakaavaan

KM3: Matkailua palveleva vähittäiskaupan suuryksikkö

Vertailun yhteenveto

Nolla vaihtoehto on mukana tarkastelussa vertailun takia. Vaikutusten arvioinnin pohjalta nähdään, että jos keskustan ulkopuolisissa vähittäiskaupan suuryksiköissä ei rajoiteta kaupan laatua, voi alueille sijoittaa liian paljon keskustakauppaa. Tällä on haitallisia vaikutuksia keskustoihin ja tätä kautta palvelujen saavutettavuuteen sekä palveluverkon rakenteeseen. Vaihtoehtona on, että rajoitetaan kaupan laatua ainakin jossain määrin tai pienennetään mitoituksia niin paljon, ettei haitallisia vaikutuksia keskustoihin synny. Jos mitoitukset osoitetaan liian pieniksi, tilaa vaativalla kaupalla ei ole riittävästi toiminta- ja kehitysedellytyksiä.

Vaihtoehdossa 1 on mitoituksia pienennetty ja suurimmalla osalla alueista rajoitetaan seudullisesti merkittävään päivittäistavarakaupan sijoittumista. Vaihtoehdossa on kuitenkin vielä mahdollisuuksia erikoiskaupan kauppakeskuksille. Kauppakeskusten vaikutukset keskustaan ja niiden kehittämiseen voivat olla haitallisia mitoituksista ja keskustan nykyisestä koosta riippuen. Asiointimatkat todennäköisesti kasvavat ja autolla liikkuminen lisääntyy. Kauppakeskukset vaikuttavat haitallisesti palvelujen saavutettavuuteen, jos keskustoissa kauppa heikkenee.

Vaihtoehdossa 2 sallitaan suuressa osassa merkintöjä vain seudullisesti merkittävää tilaa vaativaa kauppa. Tämän voi nähdä rajoittavan kaupan konseptien kehittämistä, mutta oleellista on, ettei keskustojen ulkopuolelle voi sijoittua liian paljon keskustakauppaa. Alueille voi kuitenkin sijoittaa paikallista päivittäistavarakauppaa tai erikoiskauppaa, jos lähialueella on riittävästi asukkaita eikä tällä ole haitallisia vaikutuksia muuhun palveluverkoon. Neljässä merkinnässä (KMI) ei ole lainkaan laaturajoituksia. Näiden osalta tulee edelleen tarkastella, miten voidaan rajoittaa mm. mitoitukseltaan ja laadultaan sellaisen kaupan rakentuminen alueille, joilla voisi olla haitallisia vaikutuksia keskustoihin (esim. kauppakeskukset). Tämä voi mahdollistua, vaikkei alueille osoitettaisi uutta liiketilaa lainkaan.

Koska keskustojen ulkopuolisilla kaupan alueilla kaupan laadulla on suuri merkitys arvioitaessa vaikutuksia keskustaan, on päädytty siihen, että laatua tulee maakuntakaavan ratkaisussa edelleen käyttää. Vaihtoehdoista viimeisimmän arvioidaan vastaavan parhaiten ehdotetun uuden maankäyttö- ja rakennuslain kaupan säännöksiin. Näin ollen vaikutusten tarkempi arviointi tehdään 2-vaihtoehdon pohjalta samalla tavalla kuin edellisessä kaupan selvityksessä arvioitiin suosituksen mukaista vähittäiskaupan suuryksikköverkkoa.

4.2. Mitoituksen vertailua liiketilan lisätarpeeseen

Valitun vaihtoehdon mukaista uuden liiketilan määrää verrataan liiketilan laskennalliseen lisätarpeeseen, joka on esitetty Kanta-Hämeen maakuntakaavan 2040 kaupan palveluverkkoselvityksessä. Maakuntakaavan tavoitteena on mahdollistaa kaupan kehittyminen maakunnassa. Kilpailun näkökulmasta katsottuna, kaavan tulee olla riittävän väljä, ja kaupalle tulee osoittaa vaihtoehtoisia sijaintipaikkoja, jotka mahdollistavat toimivan kilpailun.

Ehdotetun uuden maankäyttö- ja rakennuslain mukaan enimmäismitoitus on osoitettava vain keskustan ulkopuolisille vähittäiskaupan suuryksiköille. Keskustojen enimmäismitoituksesta luovutaan. Kaikkea liiketilatarvetta ei kuitenkaan voi osoittaa keskustojen ulkopuolelle, vaan pääosa keskusta-alueiden liiketilan lisätarpeesta tulee mahdollistaa sijoitettavaksi keskustoihin. Keskustojen ulkopuolisten vähittäiskaupan suuryksiköiden uuden liiketilan mitoitus verrataan näin ollen pääasiassa muiden alueiden liiketilatarpeeseen, mikä kuvaa pääosin tilaa vaativan kaupan tilan tarpeita.

Keskustojen ulkopuolisten vähittäiskaupan suuryksiköiden enimmäismitoitukseen sisältyvät vähittäiskaupan suuryksiköiden lisäksi myös pienet alle 2000 k-m²:n suuruiset myymälät. Uuden liiketilan mitoitus 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. 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 mitoitus ei täysin pohjaudu maakunnan asukkaiden ostovoimaan vaan matkailuun ja ohikulkevaan liikenteeseen.

Keskustojen ulkopuolisten vähittäiskaupan suuryksiköiden enimmäismitoitus ja liiketilan lisätarve

Forssan seudulla		Suositus			Liiketilan lisätarve		
K-m ²	Nykyinen liiketila	Enimmäis- mitoitus	tivaa	matkailua	Uutta liiketilaa	Keskustat	Muut alueet
Autokeidas	13 000	30 000	100 %		17 000		
Forssan Sortohaka	21 000	25 000	100 %		4 000		
Forssan Pispänmäki	16 000	20 000	100 %		4 000		
Forssan Pilvenmäki		30 000	100 %		30 000		
Forssa	50 000	105 000			55 000	19 700	16 600
Humppilan lasitehdas	12 000	20 000		100 %	8 000		
Humppila	12 000	20 000			8 000	2 300	1 900
Jokioinen		0			0	5 300	4 500
Tammela		0			0	6 200	5 300
Ypää Forssantien liittymä	0	5 000		100 %	5 000		
Ypää	0	5 000			5 000	2 500	2 100
Forssan seutu	62 000	130 000			68 000	36 000	30 400

Autokeidas, Sortohaka, Pispänmäki, Pilvenmäki vaihtoehtoisia tivan sijaintipaikkoja

Forssan seudulla vähittäiskaupan suuryksiköiden enimmäismitoitus mahdollistaa uutta liiketilaa keskustojen ulkopuolisiin vähittäiskaupan suuryksiköihin yhteensä 68.000 k-m², josta 13.000 k-m² on osoitettu matkailua tai valtakunnallista hevosalaa palveleville kohteille. Varsinaisiin seudun asukkaita palveleviin keskustan ulkopuolisiin vähittäiskaupan suuryksiköihin on mahdollista sijoittaa uutta tilaa vaativan kaupan liiketilaa 55.000 k-m². Liiketilan lisätarve keskustojen ulkopuolisille kaupan alueille on seudulla yhteensä 30.400 k-m², joten km-alueisen enimmäismitoitus on tätä korkeampi. Forssan km-alueet ovat vaihtoehtoisia tilaa vaativan kaupan kehityspaikkoja, eikä kaikki tule rakentumaan kokonaisuudessaan.

Keskustojen ulkopuolisten vähittäiskaupan suuryksiköiden enimmäismitoitus ja liiketilan lisätarve

Hämeenlinnan seudulla		Suositus			Liiketilan lisätarve			
K-m ²	Nykyinen liiketila	Enimmäis- mitoitus	tivaa	matkailua	Uutta liiketilaa	Keskustat	Muut alueet	poistuvat tivat
Tiiriö	102 000	120 000			18 000			
Kirstula	24 000	140 000	100 %		116 000			
Idänpää	7 000	20 000	100 %		13 000			
Tuulonen	19 000	25 000			6 000			
Harvialantie	0	100 000	100 %		100 000			
Ruunumylly	0	50 000	100 %		50 000			
Hämeenlinna	152 000	455 000			303 000	104 500	88 100	50 000
Hattula		0			0	12 200	10 300	
Linnatuuli	3 000	5 000		100 %	2 000			
Rastikangas	0	5 000	100 %		5 000			
Paunila	0	5 000	100 %		5 000			
Janakkala	3 000	15 000			12 000	23 600	19 900	
Hämeenlinnan seutu	155 000	470 000			315 000	140 300	118 300	50 000

Kirstula, Harvialantie, Ruunumylly vaihtoehtoisia kaupan sijaintipaikkoja; toteutuminen epävarmaa

Hämeenlinnan seudulle on osoitettu useita vähittäiskaupan suuryksiköitä, jotka ovat vaihtoehtoisia tilaa vaativan kaupan sijoituspaikkoja. Kokonaisuudessaan alueiden enimmäismitoitus mahdollistaa uutta liiketilaa seudulle yhteensä 315.000 kerrosneliometriä, josta tilaa vaativaa kauppaa on 289.000 k-m², keskustakauppaa 24.000 k-m² ja matkailua palvelevaa kauppaa 2000 k-m².

Ostovoiman kasvun pohjalta laskettu liiketilan lisätarve seudulla on keskustojen ulkopuolella 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 pitkää tarvitsee uu-

den sijoituspaikan kaupungissa. Näin ollen laskennallinen tarve uudelle pinta-alalle keskustan ulkopuolisilla alueilla on noin 170.000 k-m². Suositus on tähän verrattuna ylimitoitettu. Mitoituksen taustalla ei kuitenkaan ole näkemys siitä, että kaikki alueet toteutuvat maakuntakaavan tavoitevuoteen mennessä. Kaupan alueiden kehittämistilanne Hämeenlinnassa on avoin, eikä ole varmuutta, miten suunnitelmissa olevat kaupan alueet pystytään toteuttamaan. Näin ollen on päädytty siihen, että kaupunkiin osoitetaan vaihtoehtoisia tilaa vaativa kaupan kauppapaikkoja. Keskustakauppaa voi keskustan ulkopuolella toteutua 24.000 k-m², mikä vastaa 17 % keskusta-alueiden tarpeesta.

Keskustojen ulkopuolisten vähittäiskaupan suuryksiköiden enimmäismitoitus ja liiketilan lisätarve

Riihimäen seudulla		Suositus			Liiketilan lisätarve		
K-m ²	Nykyinen liiketila	Enimmäismitoitus	tivaa	matkailua	Uutta liiketilaa	Keskustat	Muut alueet
Merkos	31 000	50 000			19 000		
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	100 %		16 000		
Riihimäki	59 000	110 000			51 000	48 200	40 600
Hausjärvi		0			0	11 800	9 900
Loppi kt 54	5 000	5 000			0		
Loppi	5 000	5 000			0	11 700	9 900
Riihimäen seutu	64 000	115 000			51 000	71 700	60 400
Kanta-Häme	281 000	715 000			434 000	248 000	209 100
						457 100	

Riihimäen seudulla on keskustojen ulkopuolisiin vähittäiskaupan suuryksöihin osoitettu uutta liiketilaa yhteensä 51.000 k-m², josta 19.000 k-m² on keskustakauppaa ja 32.000 k-m² tilaa vaativaa kauppa. Liiketilan lisätarve seudulla on yhteensä 60.400 k-m², joten enimmäismitoitus seudulla on sopivassa mittakaavassa ostovoiman kasvuun nähden. Lopelle ei ole osoitettu uutta liiketilaa, vaikka laskennallista tarvetta olisi keskustojen ulkopuolisilla aluilla noin 10.000 k-m². Loppen kt 54:n mitoituksessa olisi hyvä ottaa liiketilararve huomioon.

Maakunnassa keskustojen ulkopuolisten vähittäiskaupan suuryksiköiden yhteenlaskettu enimmäismitoitus on korkea suhteessa liiketilan lisätarpeeseen. Tavoitteena ei kuitenkaan ole koko enimmäismitoituksen toteutuminen vaan kaupan kasvun riittävä mahdollistaminen maakunnassa. Ainoastaan Riihimäen seuduilla mitoitus on sopivaa kokoluokkaa liiketilan lisätarpeeseen nähden. 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 väistävälle tilaa vaativalle kaupalle. Myös Forssassa on osoitettu enemmän tilaa vaativan kaupan mitoitusta keskustojen ulkopuolisiin keskittymiin, kuin mitä seudun tarve on. Keskittymät ovat vaihtoehtoisia kaupan kehittämisalueita. Mitoitukset ovat sekä Hämeenlinnassa että Forssassa sen verran suuria, 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.

4.3. Vaikutukset keskustoihin

Keskeinen periaate on, että merkitykseltään seudulliset vähittäiskaupan suuryksiköt sijoittuvat ensisijaisesti keskusta-alueelle. Ehdotetussa uudessa maankäyttö- ja rakennuslaissa keskustojen enimmäismitoituksesta luovutaan. Näin ollen keskustoja ei ole maakuntakaavassa tarvetta mitoittaa. Tavoitteena edelleen 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.

Keskustojen mitoitus ei ole seudullisen palveluverkon kehittämisen kannalta maakuntakaavatasolla tarpeellista. On hyvin epätodennäköistä, että keskustoissa vähittäiskaupan suuryksikköjen pinta-ala kasvaisi liian suureksi, että se haittaisi keskustojen kehittämistä muissa samantasoisissa keskustoissa. Kauppa keskittyy ja suuret keskukset todennäköisesti kasvavat, mutta tavoitteena on kuitenkin mahdollistaa kaikkien keskustojen kehittäminen. Seutukeskukseen sijoittuva kaupan kasvu ei ole pienistä keskustoista pois, vaan se on ennemminkin pois maakunnan ulkopuolelle siirtyvästä ostovoimasta. Pienet keskukset kehittyvät 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.

Haasteena keskustojen kehittämisessä on yleisesti pikemmin se, miten saada kauppaa keskusta kuin se, että keskustoihin tulee liikaa kauppaa. Ongelmana voidaan enemmän pitää sitä, että kauppa sijoittuu herkästi keskustojen ulkopuolelle, missä on enemmän tilaa ja maa halvempaa ja missä esimerkiksi pysäköinnin järjestäminen on yksinkertaisempaa kuin keskusta-alueille.

Vähittäiskaupan suuryksikköalueiden mitoituksessa tärkeää on alueelle suunnatun toiminnan laatu. Lain mukaan vähittäiskaupan suuryksikköiden 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 ja muulla alueelle soveltuvalla erikoiskaupalla ole merkitystä keskustakauppaan. Tilaa vaativa kauppa ei hakeudu keskusta ja sen sijoittuminen keskustan ulkopuolelle ei vaikuta keskusta. 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. Alueelle voi myös sijoittaa sellaista mm. tilaa vaativaa kauppaa täydentävää erikoiskauppaa, joka synergiaikutuksensa vuoksi tukee keskustan ulkopuolista kauppakesittymää. 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 KMI-alueille on ehdotuksen mukaan mahdollista sijoittaa jonkin verran uutta päivittäistavarakauppaa tai erikoiskauppaa, mutta sellaisissa määrin, ettei sillä arvioida olevan vaikutusta keskusta. Uuden keskustakaupan määrä on arvion mukaan sekä Tiiriössä että Merkoksesta sen verran vähäistä suhteessa Riihimäen ja Hämeenlinnan keskustojen nykyiseen liiketilaan ja keskustakaupan tarpeeseen seudulla, ettei sillä ole merkittäviä haitallisia vaikutuksia keskusta ainakaan siinä mittakaavassa, että keskustapalvelujen saavutettavuus heikentyisi.

Tiiriön ja Merkoksen uuden liiketilan määrä mahdollistaa joko nykyisten hypermarkettien 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 keskustasiointia. Mitoitus mahdollistaa myös erikoiskaupan suurmyymälöiden sijoittumisen alueelle. Yksittäisen toimialan erikoisliikkeellä ei kuitenkaan ole merkittäviä haitallisia vaikutuksia keskustakauppaan kokonaisuudessaan. Jos uuden liiketilan mitoitusta toteutuu kauppakeskuksena, voi asiointia siirtyä 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 kauppakeskusmaisesti toteutettuna arvioida vaikuttavan merkittävästi palvelujen saavutettavuuteen.

Merkokseen ja Tiiriön osoitettu enimmäismitoitus mahdollistaa kuitenkin myös nykyisen tilaa vaativan kaupan muuttamisen keskustakaupaksi. Ei ole todennäköistä, että koko alueen kaupan rakenne muuttuu, mutta alueilla on potentiaalisia paikkoja, jotka nykyisten toimintojen yhdistämisellä voivat muuttua merkittävän kokoiseksi kauppakeskukseksi. Jos alueelle sijoittuisi suuri vetovoimainen kauppakeskus, esimerkiksi suurempi kuin Hämeenlinnan keskustan Goodman tai Riihimäen keskustan Atomi, voi tällä olla haitallisia vaikutuksia erityisesti keskustan kehittämiseen. Kauppakeskuksen vaikutukset keskusta ovat riippuvaisia ostovoiman kasvusta. Jos ostovoima kasvaa nopeasti, riittää kehitysedellytyksiä sekä keskusta että keskustan ulkopuolelle. Jos hitaan

kasvun ajanjaksolla keskustan ulkopuolelle rakennetaan kauppakeskus, keskustan kehitys todennäköisesti taantuu.

Tuulosen mitoitusta mahdollistaa kauppakeskuksen pienen laajennuksen. Tällä ei arvioida olevan vaikutuksia läheisiin keskustoihin, koska tarjonnan lisäys on niin pientä, ja läheisimmät keskustat tarjonnaltaan enemmän lähi- tai paikallispalvelukeskuksia. Merkittävin vaikutus on jo tapahtunut kun Tuulosen kauppakeskus on alueelle rakennettu.

Humppilassa ja Linnatuudessa erikoiskaupan tarjonta nojautuu matkailuun sekä ohikulkevaan liikenteeseen ja Ypäjällä hevosiin. Seudullista päivittäistavarakauppaa ei alueille suositella sijoitettavan. 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 eivät ole ainakaan negatiivisia, 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 merkittävästi Janakkalan kuntakeskustoissa Linnatuuleen, muutoin kun siinä tapauksessa, että liikkumista on joka tapauksessa siihen suuntaan.

Hämeenlinnan seudulla vähittäiskaupan suuryksikköalueiden kokonaismitoitukset ovat merkittävästi suuremmat kuin seudun laskennallinen liiketilan lisätarve. Samoin myös Forssan seudulla on suosituksen mitoitusta suurempi kuin liiketilatarve. Ylimitoitusta on kuitenkin molemmissa vain tilaa vaativan kaupan osalta eikä tilaa vaativan kaupan tarjonnan lisäyksellä ole haitallisia vaikutuksia keskusta-alueisiin tai niiden kehittämiseen. Tilaa vaativalla kaupalla ei myöskään ole merkittäviä vaikutuksia palvelujen saavutettavuuteen, koska tilaa vaativassa kaupassa asioidaan harvoin. Forssan seudulla suosituksen ylimitoitusta johtuu myös osin Humppilan ja Ypäjän matkailukohdeiden 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.

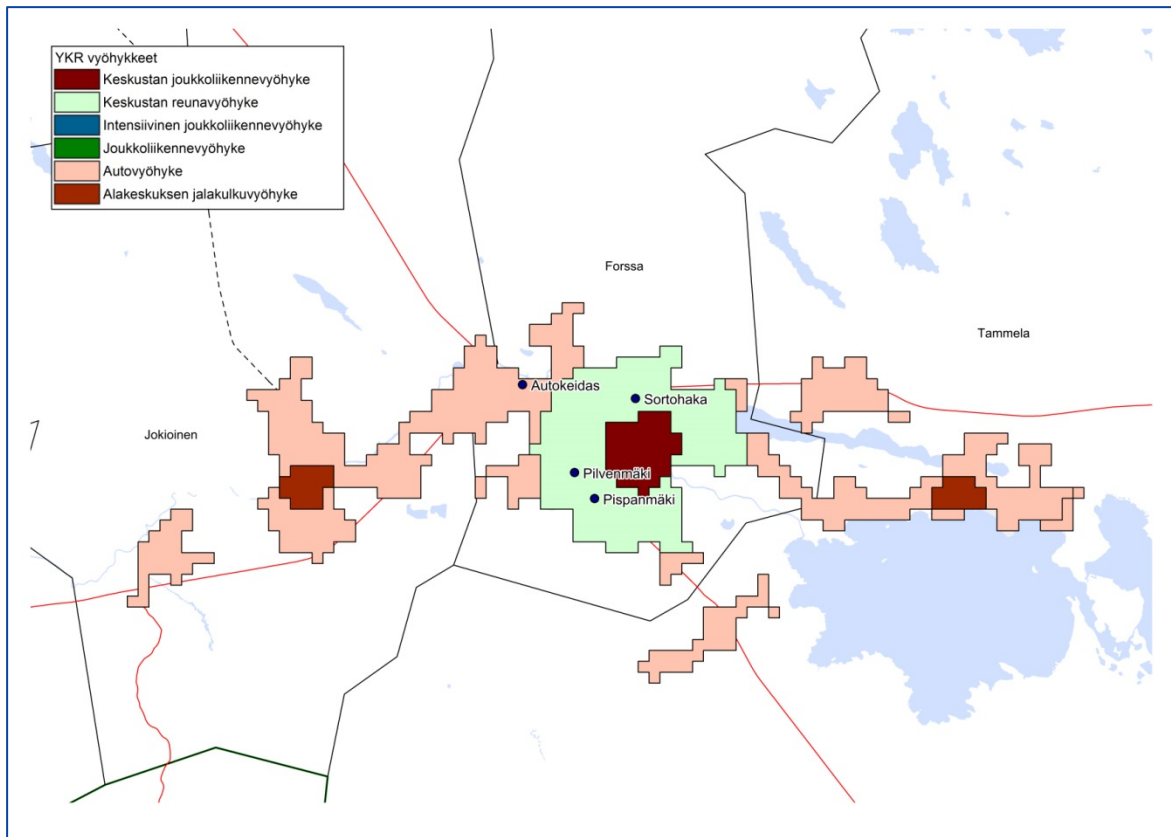
4.4. Vaikutukset palveluiden saavutettavuuteen joukkoliikenteellä ja kevyellä liikenteellä

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.

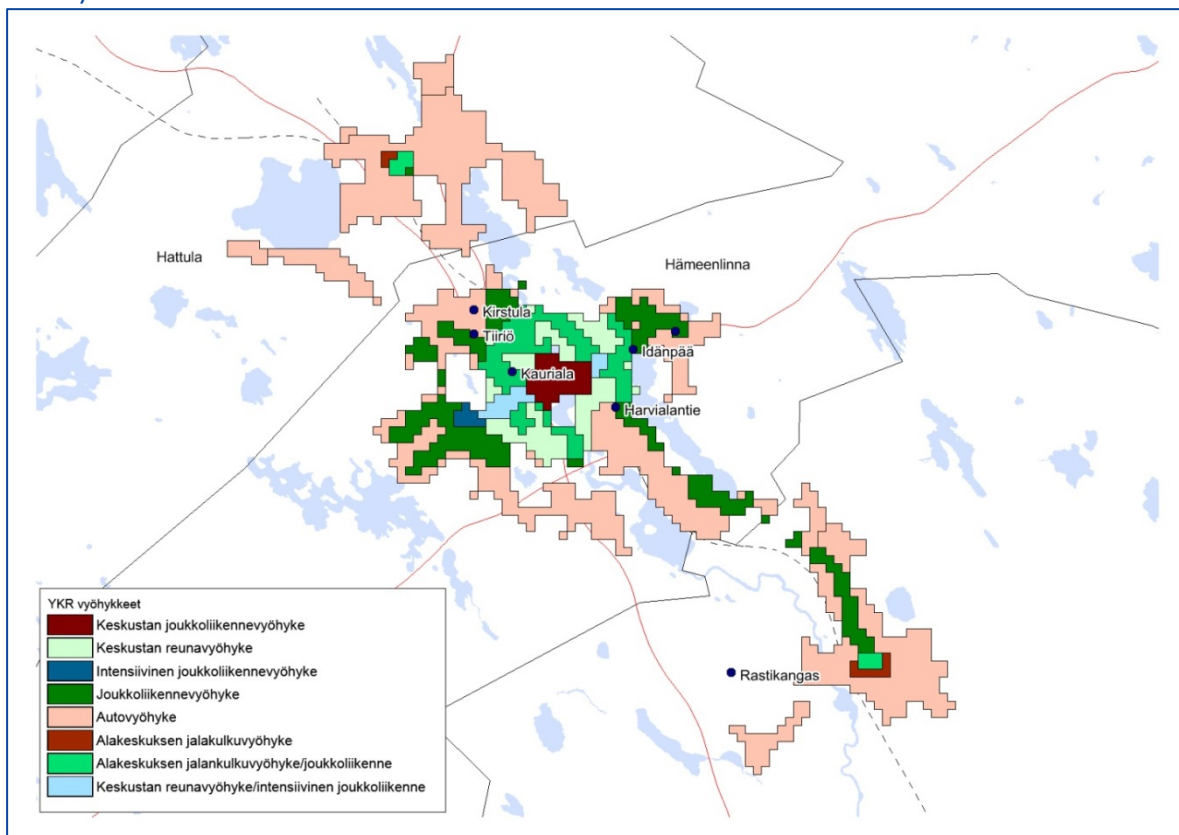
Saavutettavuutta joukkoliikenteellä on arvioitu joukkoliikenteen olemassaolon ja tason perusteella. Koska asukastiheydet ja siten joukkoliikenteen olosuhteet ja palvelutaso vaihtelevat Kanta-Hämeessä hyvin paljon, saavutettavuutta joukkoliikenteellä on vaikea arvioida yhteismitallisesti.

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.



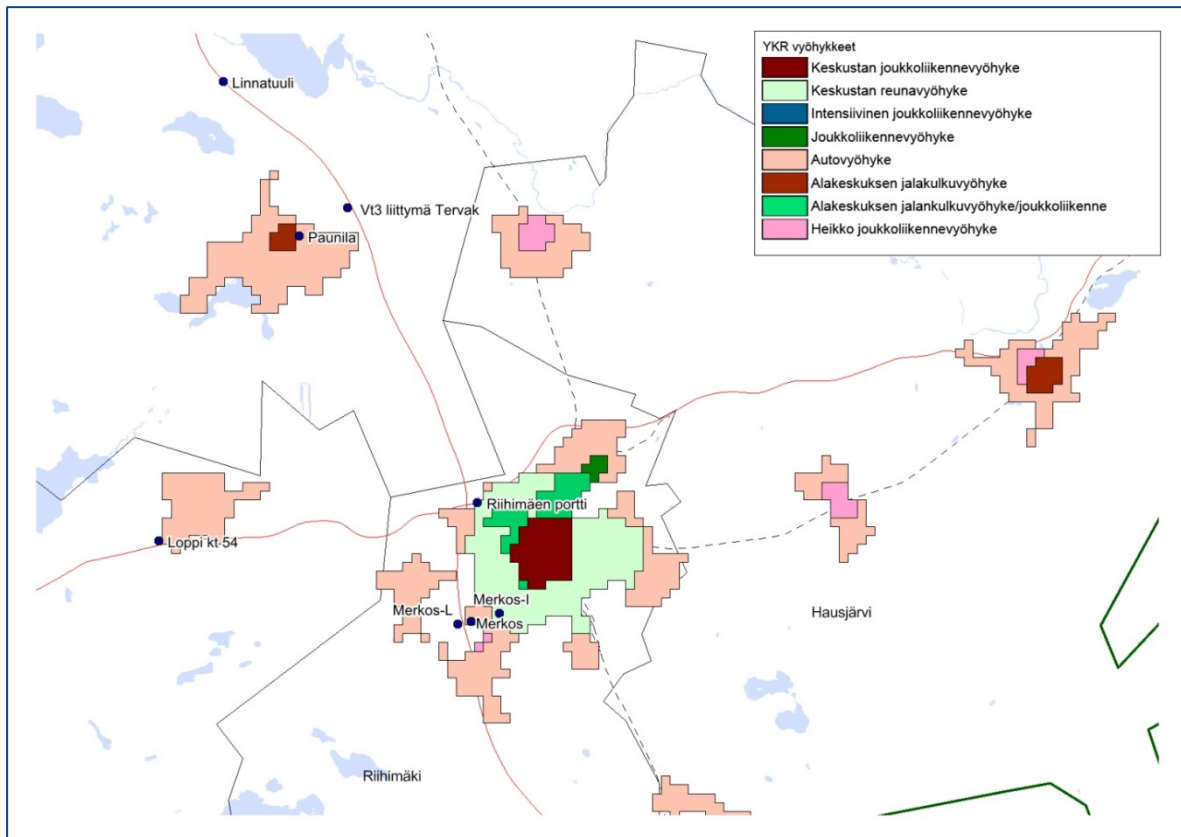
Urban Zone -vyöhykkeet Forssan seudulla nykytilanteessa

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 palvelu- alueella.
Valtateiden 2 ja 10 risteyksessä, joten palvelee myös matkailua.	3 km: 7 300	Suhteellisen kaukana asutuksesta: pyörällä kohtuullinen, kävelen liian pitkä matka.	± Pitkämatkaisella joukkoliikenteellä 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.	
Sortohaka		+ Kevyen liikenteen väylä asuinalueilta on.	
	1 km: 2 800	+ Sijaitsee keskustan reunavyöhykkeellä. + Sijaitsee n. 1 km päässä Forssan keskus- tasta.	+ Sijaitsee asiointiliikenteen palvelu- alueella.
	3 km: 14 700	+ Paljon asukkaita 3 km:n säteellä ja koh- tuullisesti myös kävelymatkan päässä. + Sijaitsee asutukseen nähden keskeisem- min kuin Pispamäki ja Pilvenmäki.	+ Sijaitsee n. 1:n päässä linja- autoasemalta (kauempaa tulevia aja- tellen).
	10 km: 24 600	+ Kevyen liikenteen väylä keskustasta ja "oikoreitti" joen yli Talsoilan puolelta. + Pääsy autolla valtatieltä 10, ei keskustan läpi (vähemmän läpiajoliikennettä).	

Pispanmäki	1 km: 3 000	+ Sijaitsee keskustan reunavyöhykkeellä. ± Sijaitsee n. 2-3 km Forssan keskustasta (kohtuullinen, mutta huonompi kuin Sortohaka)	+ Sijaitsee asiointiliikenteen palvelu-alueella. + Vakiovuoroliikenne: vieressä Pispanmäen bussipysäkki (lähempänä nykyisten vakiovuorojen reittiä kuin Pilvenmäki).
	3 km: 13 600	+ Kevyen liikenteen väylä alueelle on, osin myös alueen sisällä jo valmiiksi.	
	10 km: 24 300	+ Paljon asukkaita 3 km:n säteellä ja kohtuullisesti myös kävelymatkan päässä. – Ei sijaitse asutuksen keskellä yhtä hyvin kuin Sortohaka.	
Pilvenmäki	1 km: 2 600	+ Sijaitsee keskustan reunavyöhykkeellä. ± Sijaitsee n. 2-3 km Forssan keskustasta (kohtuullinen, mutta huonompi kuin Sortohaka)	+ Sijaitsee asiointiliikenteen palvelu-alueella. ± Vakiovuoroliikenne: n. 1 km päässä, Pilvenmäen bussipysäkillä.
	3 km: 14 000	+ Kevyen liikenteen väylä on. + Paljon asukkaita 3 km:n säteellä ja kohtuullisesti myös kävelymatkan päässä	
	10 km: 24 000	– Ei sijaitse asutuksen keskellä yhtä hyvin kuin Sortohaka.	

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

Vähittäiskaupan suuryksiköiden saavutettavuus Hämeenlinnassa

Kohde	Asuk- kaita	Saavutettavuus kävelen ja pyörällä	Saavutettavuus joukkoliikenteellä
Tiiriö	1 km: 1 500	+ Sijaitsee joukkoliikennevyöhykkeen ja autovyöhykkeen rajalla. ± Sijaitsee n. 4 km päässä Hämeenlinnan keskustasta.	+ Paikallisbussiliikennettä on (linjat 5, 8, 16). ➤ Sijainti auto- ja joukkoliikennevyöhykkeen rajalla merkinnee potentiaalia kasvattaa joukkoliikenteen tarjontaa helpommin kuin autovyöhykkeellä.
	3 km: 18 500	+ Kevyen liikenteen yhteydet on. – Kevyelle liikenteelle pitäisi olla moottoritien toiselta puolelta "oikotie", jotta matka olisi lyhyempi kuin autolla.	
	10 km: 58 600		
Kirstula	1 km: 1 100	– Sijaitsee autovyöhykkeellä. ± Sijaitsee n. 4,5 km päässä Hämeenlinnan keskustasta, taajaman reunalla.	± Alue on laaja: paikallisbussiliikennettä on eteläosaan Paroisten alueelle (linja 8 ja osin 12), mutta pohjoisempaan Kirstulaan ei niinkään.
	3 km: 10 800	+ Eteläosaan Paroisten alueelle on kevyen liikenteen yhteydet ➤ 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).	
Tuulonen	10 km:		
	58 000		
	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		
Harvialantie	3 km:	– Valtateillä ei kevyen liikenteen väyliä.	
	800	+ Asukkailla osin käytössä rinnakkaisyhteyksiä, jolloin kävellen ja pyörällä ei tarvitse kulkea koko matkaa valtatie reunaan.	
	10 km:		
	5 800		
Ruununmylly	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.	
Harvialantie	10 km:		
	57 000		
	1 km:	+ Sijaitsee joukkoliikennevyöhykkeen ja autovyöhykkeen rajalla;	+ Paikallisbussiliikennettä on (linjat 9, 20).
	1 200	± Sijaitsee n. 4,5 km päässä Hämeenlinnan keskustasta.	
Ruununmylly	3 km:	– Sijaitsee melko sivussa asutuksen painopisteestä.	
	9 300		
	10 km:	± Kevyen liikenteen väylät läheisiltä asuinalueilta pääosin on.	
	56 300		

Useimmat Hämeenlinnan vähittäiskaupan suuryksiköistä sijaitsevat joukkoliikennevyöhykkeen ulkoreunalla. Ne ovat siten kohtuullisesti saavutettavissa joukkoliikenteellä. Suurimmista keskittymistä Tiiriöön 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.

Janakkalassa 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 Janakkalassa

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

Riihimäellä 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 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 kävellyn ja pyöräilyyn.	+ On palvelulinja Mattilantietä keskustasta ± Palvelulinja palvelee lähinnä linjan varrella asuvia, mutta joukkoliikenneyhteys 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.

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.	

Lopen 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 Humpilan lasitehdas, Ypäjän Forssantien liittymä ja Janakkalan Linnatuuli palvelevat lähinnä matkailua, eikä niiden saavutettavuutta siksi ole mielekäästä 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
Humpilan lasitehdas	1 km: 280	+ Sijaitsee n. 3 km päässä Humpilan 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 Lasitehtaan, ja valtatien 2 ali on alikulku Lasitehtaan kohdalla.	
Ypäjä 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 nopeampaa, mutta kauempaa joukkoliikenne voi mahdollistaa matkan, jos autoa ei ole.
Kohtuullisesti myös paikallisten saavutettavissa kävellen ja etenkin pyörällä.	3 km: 1 300 10 km: 3 700	+ Kevyen liikenteen väylä keskustasta on.	
Linnatuuli	1 km: 15	– Käytännössä ei asutusta lähistöllä (3 km:n säteellä).	– Käytännössä ei saavutettavissa joukkoliikennettä.
Palvelee lähinnä moottoritien auto-liikennettä (mikä on tarkoituskin).	3 km: 210 10 km: 15 400	– Teoriassa pääsy kevyellä liikenteellä moottoritie liittymään on mahdollista, mutta käytännössä vaikeaa.	

Humpilan 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 asiointimatka on useimpiin kohteisiin 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 asukkaila – 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 päivittäistavara-kauppa 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".

4.5. Vaikutukset kaupan palveluverkkoon ja asiointiin

Keskustakaupan kasvu pyritään suuntamaan keskustoihin. Keskustan ulkopuolisiin vähittäiskaupan suuryksiköihin on suunnattu pääosin sellaista kauppaa, joka voi luonteensa vuoksi sijoittua myös keskusta-alueiden ulkopuolelle eli lähinnä tilaa vaativaa kauppaa. Lisäksi muutamaan kohteeseen on osoitettu matkailua palvelevaa kauppaa. Kaupan kasvusta suurin osa suuntautuu seutukeskuksiin ja seutukeskusten ympärillä oleviin keskustan ulkopuolisiin vähittäiskaupan suuryksiköihin. Pienempiin keskuksiin ja kaupan alueille on kuitenkin jätetty mahdollisuuksia kasvaa lähialueen oman ostovoiman kasvun pohjalta, vaikkakin todellisuudessa suurin kysyntä kohdistuu seutukeskuksiin.

Hämeenlinnan seudulla keskustakaupan kasvu suuntautuu pääosin Hämeenlinnan keskusta-alueelle, mutta myös kuntakeskuksille pyritään luomaan kasvumahdollisuuksia. Erikoiskaupan kasvumahdollisuudet ovat 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.

Hämeenlinnassa Tiiriön alueelle on osoitettu jonkin verran kasvumahdollisuuksia. Alueelle voi sijoittua myös keskustakauppaa. Kaupan kasvu ei alueella ole niin suurta, että sillä olisi merkittäviä vaikutuksia kokonaispalveluverkkoon. Alue kasvaa nykyisen kaltaisena monipuolisena kaupan alueena. Mikäli alueen nykyinen rakenne muuttuu tilaa vaativan kaupan osalta suuremman määrän keskustakaupaksi ja erityisesti kauppakeskukseksi, vahvistuu Tiiriön asema keskustakaupan keskittymänä.

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 esimerkiksi asumiseen. Alueen kaupat tulevat muuttamaan uusille alueille. Kirstulassa on jo voimassa oleva asemakaava, mutta alueen toteutuminen on epävarmaa. Kirstula laajentaa toteutuessaan 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 Harvialan-

tie 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, joista Ruununmylly on 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 kokonaisasiointin kannalta suurta merkitystä.

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

Hämeenlinnan seudulla on myös Janakkalassa muutama uusi mahdollinen kaupan alue. Toteutuessaan ne parantavat Janakkalan kaupan tarjontaa ja vähentävät siirtymiä Janakkalasta Hämeenlinnaan. Paunilan 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.

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

Pispanmäki, 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 on sekä Pispanmäessä että Sortohaassa maltillinen, kun taas Autokeitaan sekä Pilvenmäen alueet mahdollistavat suuremman tilaa vaativan kaupan toimijan tulon seudulle.

Humpilan 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 Humpilaan, koska monipuolista tarjontaa on jo Forssassa. Satunnaista asiointia voi suuntautua muun matkustamisen yhteydessä. Näin ollen Humpilan 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 on Riihimäki kaupan kehittämisen pääkeskus. Riihimäen keskustaan suuntautuu pääosa keskustahakuisen kaupan kehittämismahdollisuuksista, mutta myös Merkoksen alue voi kasvaa nykyisistä lähtökohdistaan. Muut kuntakeskukset kehittyvät todennäköisesti pienimuotoisemmin paikallisen kysynnän ja loma-asutuksen pohjalta.

Merkoksen alueelle voi sijoittua myös keskustakauppaa. Kaupan kasvu ei alueella ole niin suurta, että sillä olisi merkittäviä vaikutuksia seudun palveluverkkoon. Alue kasvaa nykyisen kaltaisena monipuolisena kaupan alueena. Mikäli alueen nykyinen rakenne muuttuu suurella määrällä kauppakeskusmaiseksi, vahvistuu Merkoksen asema keskustakaupan keskittymänä.

Tilaa vaativan kaupan kehittämisalueita ovat nykyinen kaupan alue Merkos ja sen itäpuolinen alue Mattila. Kaupan alueella on myös mahdollisuus pitkällä tähtäimellä laajentua valtatie 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.

Suosituksessa nykyinen Loppi kt 54 -kauppapaikka on osoitettu KMI-merkinnällä, jossa ei kaupan laatua ole rajoitettu, koska alueella on tällä hetkellä jo erikoiskauppaa. Alueelle ei ole osoitettu kasvumahdollisuuksia, koska on pyritty estämään, että kauppapaikka muuttuisi hypermarketiksi. Kauppapaikka voisi kyllä kehittyä erikoiskaupan tai tilaa vaativan kaupan osalta, niin ettei sillä ole vaikutuksia seutukeskukseen, koska tarjonta Riihimäellä on jo huomattavasti monipuolisempaa. Lopella kehittäminen oman kunnan alueella parantaa kunnan omaa kaupan tarjontaa ja vähentää siirtymiä Riihimäelle.

Maakuntakaavassa keskustoihin ei ole tarvetta osoittaa kaupan mitoitusta, mutta keskusta-alueiden tarve on jätetty pääasiassa toteutettavaksi keskustoissa. Ostovoiman kasvusta aiheutuva keskustan ulkopuolisten alueiden liiketilan lisätarve on laskennallisesti suunnattu seudullisesti merkittävälle kaupan alueille. Kaupan suuryksikkö-alueet 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 sisääntuloväylien 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. 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 nähty tarpeelliseksi 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. Päivittäistavarakauppaa ei voi pääsääntöisesti sijoittaa merkittävästi km-alueille, joten km-alueiden mitoituksella ei ole merkitystä paikallisen päivittäistavarakaupan verkon kehittämiseen. Kuntakaavoituksessa on kuitenkin huolehdittava tasapainoisesta paikallisesta palveluverkon kehittämisestä ja siitä että kaupan palvelut ovat kuntalaisten hyvin saavutettavissa.

4.6. 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 kehittymään seutukeskuksia pienemmissäkin kunnissa.

Kun suosituksessa esitetty mitoitus on korkeampi kuin liiketilan lisätarve maakunnassa, se tuo 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 mahdollistavat 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 maankäyttöisten kehittämisenäkökohtien kannalta. Joustavuutta on tuotu vähittäiskaupan suuryksikköalueille siten vain tilaa vaativaan kauppaan, jonka ”ylimitoitus” ei vaikuta haitallisesti keskustoihin tai niiden kehittämiseen.

Voimassa olevan maankäyttö- ja rakennuslain mukaisia mitoitussuosituksia on jonkin verran pienennetty tässä selvityksessä KMI-alueilla, jossa ei kaupan laatua ole lainkaan määritelty. Tällä on haluttu estää liiallisen keskustakaupan sijoittuminen keskustojen ulkopuolelle. Mitoituksen pienentäminen heikentää alueiden kehittämistä tilaa vaativan kaupan osalta verrattuna nykyisen lain mukaiseen suositukseen. Vastaavasti alueiden kehittyminen monipuolisina kaupan alueina mahdollistuu paremmin kuin edellisen selvityksen suosituksessa. Tilaa vaativalla kaupalla arvioidaan kuitenkin olevan riittävästi kehitysedellytyksiä muualla lähialueilla, vaikka KMI-alueiden mitoitusta onkin pienennetty.

Tiiriöön ja Merkokseen on mahdollista sijoittaa keskustakauppaa, joka mahdollistaa alueen kehittymisen nykyisen kaltaisen kaupan alueena. Alueella mahdollistetaan sekä päivittäistavarakaupan että erikoiskaupan kehittyminen. Näin ollen maakunnassa on mahdollisuuksia myös keskustakaupan kehittämiseksi keskustojen ulkopuolella kuitenkin nykyisessä palveluverkossa. Yhdyskuntarakenteen kannalta ei kuitenkaan ole tarkoituksen mukaista kehittää näitä alueita merkittävästi nykyistä suurempina keskustakaupan keskuksina.

Mitoitus mahdollistaa myös uutta keskustakauppaa 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.

5. Johtopäätökset

Kanta-Hämeen maakuntakaavan 2040 kaupan palveluverkkoselvityksessä esitettiin suositus kaupan palveluverkon kehittämiseksi voimassa olevan Maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti. Ympäristöministeriössä on tämän jälkeen laadittu luonnos laiksi maankäyttö- ja rakennuslain muuttamisesta. Tässä selvityksessä esitetään ehdotetun uuden lain mukainen suositus Kanta-Hämeen maakuntakaavan 2040 kaupan palveluverkoksi.

Maankäyttö- ja rakennuslain ehdotetulla muutoksella on vaikutuksia maakuntakaavan kaupan ratkaisuun. Uuden lain mukaan maakuntakaavassa keskustat ovat edelleen ensisijaisia vähittäiskaupan suuryksiköiden sijaintipaikkoja, mutta keskustatoimintojen alueiden mitoitukselta voidaan luopua. Vähittäiskaupan suuryksikkö voidaan kuitenkin sijoittaa myös keskusta-alueen ulkopuolelle edellyttäen, että kaupan palvelujen saavutettavuus otetaan sijoituksen perusteena huomioon. Sen sijaan ehdotetaan poistettavaksi velvoite ottaa huomioon kaupan laatu perusteena sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikkö muualle kuin keskusta-alueelle.

Vähittäiskaupan suuryksikön pinta-alan rajan nosto vaikuttaa maakuntakaavan kaupan ohjaustarpeeseen, kun ohjauksen piiriin jäävät vain kaikkein suurimmat vähittäiskaupan myymälät. Näin ollen voimassa olevan lain mukaisessa palveluverkkosuosituksessa kaikkein pienimmistä keskustan ulkopuolisista vähittäiskaupan suuryksiköistä voisi Kanta-Hämeessä luopua. Uudessa palveluverkkosuosituksessa ei kuitenkaan ole ehdotettu poistettavan keskustan ulkopuolisia vähittäiskaupan suuryksikköjen merkintöjä, koska ei ole varmuutta, miten kaupat kehittävät konseptiaan lain muuttuessa.

Uusi Kanta-Hämeen palveluverkkosuositus ei eroa merkittävästi voimassa olevan lain mukaisesta suosituksesta. Kaupan sisältövaatimukset eivät uudessa maankäyttö- ja rakennuslaissa muutu, eli edelleen osoitettaessa keskustan ulkopuolisia vähittäiskaupan suuryksiköitä on varmistettava, ettei niillä ole vaikutuksia keskustaan tai sen kehittämiseen. Voimassa olevassa laissa on myös säännöksiä liittyen palvelujen saavutettavuuteen sekä asiointimatkoihin. Näin ollen palveluverkon tavoitteet eivät keskeisten ulkopuolisten vähittäiskaupan suuryksiköiden sijoittumisedellytykset suuresti muutu uuden lain myötä.

Uudessa Kanta-Hämeen palveluverkkosuosituksessa käytetään kaupan laatua edelleen osoitettaessa vähittäiskaupan suuryksiköitä, koska kaupan laadulla on suuri merkitys palvelujen saavutettavuuteen. Laatumääräyksiä on kuitenkin pyritty yksinkertaistamaan. Tärkeää on, ettei keskustan ulkopuolisiin vähittäiskaupan suuryksiköihin sijoitu sellaista kauppaa, joka heikentää keskustaa tai keskustan kehittämistä, ja sitä kautta palvelujen saavutettavuutta.

Suosituksessa suurimpaan osaan keskustan ulkopuolisista vähittäiskaupan suuryksiköistä (KM2) on osoitettu vain merkitykseltään seudullista tilaa vaativan kaupan suuryksiköitä. Alueelle voi myös sijoittua tilaa vaativaa kauppaa täydentävää erikoiskauppaa, joka vaikutustensa vuoksi voi sijoittua myös keskusta-alueen ulkopuolelle. Tilaa vaativa kauppa on sen tyyppistä, ettei sillä ole, sijoituessaan keskustan ulkopuolelle, vaikutuksia keskustaan tai sen kehittämiseen. Tilaa vaativan kaupan sijoittumisella keskustan ulkopuolelle ei ole myöskään merkitystä palvelujen saavutettavuuteen, koska tilaa vaativassa kaupassa asioidaan harvoin. Alueille ei voi sijoittaa merkitykseltään seudullista päivittäistavarakauppaa tai seudullista keskustahakuista erikoiskauppaa. Tilaa vaativan kaupan suuryksiköt eivät eroa merkittävästi voimassa olevan lain mukaisesta suosituksesta. Voimassa olevan lain mukaisessa suosituksessa vain Riihimäen porttiin on osoitettu myös vähäisissä määrin erikoiskauppaa.

Suosituksessa on kolme matkailuun painottuvaa vähittäiskaupan suuryksikköä, joiden merkitys palveluverkossa tai vaikutukset keskustaan tai palvelujen saavutettavuuteen eivät eroa voimassa olevan lain mukaisesta suosituksesta.

Uuden lain mukaisen palveluverkkosuosituksen suurin ero verrattuna voimassa olevan lain mukaiseen suositukseen on keskustan ulkopuolisilla vähittäiskaupan suuryksiköillä, joihin ei ole osoitettu lainkaan laatumääräyksiä. Tällaisia merkintöjä on suosituksessa neljä: Tiiriö, Merkos, Tuulonen ja Loppi kt 54. Alueilla on jo tällä hetkellä seudullisesti merkittävää päivittäistavarakauppaa ja/tai erikoiskauppaa. Elinkeinotoiminnan kehittämisen sekä kilpailuedellytysten takia on haluttu mahdollistaa alueiden kehittyminen, joten enimmäismitoitus on osoitettu alueille niin, että se mahdollistaa myös uuden liiketilan sijoittamisen alueille Lopen merkintää lukuun ottamatta.

Lopelle ei arvioitavassa suosituksessa ole osoitettu kasvumahdollisuuksia, koska on pyritty varmistamaan, ettei alueelle sijoitu esimerkiksi hypermarkettia, joka ei vähäisestä lähiasutuksen määrästä ja palvelujen saavutettavuuden näkökulmasta sovellu alueelle. Sen sijaan voimassa olevan lain suosituksen mukainen mitoitus laaturajoin (erikoiskauppaa max 5000 k-m²) mahdollistaa alueelle jonkin verran kehittämismahdollisuuksia mutta

rajoittaen kehittämisen lähinnä tilaa vaativaan kauppaan. Arvion mukaan voimassa olevan lain mukainen suositus on palveluverkon kehittämisen ja kilpailun edistämien kannalta parempi ratkaisu. Koska keskustojen ulkopuolisten alueiden liiketilatarve Lopella on lähes 10.000 k-m², voisi uutta tilaa vaativaa kauppaa osoittaa alueelle enemmänkin. Tilaa vaativalla kaupalla ei ole merkittäviä haitallisia vaikutuksia Lopen tai Launosen keskustaankin eikä myöskään Riihimäen keskustaankin. Kokonaisuudessaan merkinnän mitoitus voisi olla esimerkiksi 10.000 k-m², josta erikoiskauppaa saa olla enintään 5000 k-m². Lopen merkinnän osalta laadun rajoittaminen ja uuden rakentamisen mahdollistaminen olisi palveluiden kehittämisen kannalta suositeltava vaihtoehto.

Tuulosessa kasvumahdollisuudet ovat rajalliset, vaikka alueelle onkin osoitettu yhtä paljon uutta liiketilaa ilman rajoituksia kuin vanhassa suosituksessa pienin laaturajoituksin. Tavoitteellisempaa olisi, jos seudullisesti merkittävän päivittäistavarakaupan ja erikoiskaupan määrää rajoitettaisiin alueella, mutta keskustanäkökulman tai palvelujen saavutettavuuden kannalta ei tällä ole suurta merkitystä. Suurimmat vaikutukset ovat jo toteutuneet, kun Tuulonen on alueelle rakentunut.

KMI-alueista Tiiriöön ja Merkokseen on osoitettu uutta liiketilaa alustavassa uudessa suosituksessa vähemmän kuin vanhassa suosituksessa, jossa laatua oli jonkin verran rajoitettu. Tavoitteena on, ettei keskustan ulkopuolelle sijoitu uutta keskustakauppaa liian paljon. Enimmäismitoitus koskee kuitenkin uuden liiketilan ohella myös nykyistä liiketilaa. Näin ollen suositus mahdollistaa myös nykyisen kaupan rakenteen muuttumisen keskustakaupaksi. Jos nykyinen kaupan rakenne alueilla muuttuu ja tilalle rakentuu vetovoimainen kauppakeskus, on tällä vaikutuksia keskustaankin. Keskustavaikutukset riippuvat kauppakeskuksen koosta sekä myös toteutumisen ajankohdasta. Jos ostovoima kasvaa nopeasti, riittää kehitysedellytyksiä sekä keskustaankin että keskustan ulkopuolelle. Jos hitaan kasvun ajanjaksolla keskustan ulkopuolelle rakennetaan kauppakeskus, keskustan kehitys todennäköisesti taantuu.

Kaupan toimijoiden sekä osin myös palvelujen saavutettavuuden näkökulmasta sekä Tiiriö että Merkos ovat hyviä kauppapaikkoja. Niiden lähialueella asuu paljon asukkaita ja ne ovat helposti saavutettavissa erityisesti henkilöautolla, jolla asiointimatkat pääosin maakunnassa tehdään. Jos alueille sijoittuu keskustakauppaa ja jos vastaavaa tarjontaa löytyy myös keskustasta, on kauppapaikat hyvin perusteltavissa palvelujen saavutettavuudella. Palvelujen saavutettavuus voi kuitenkin heikentyä, jos keskustasta kaupan tarjontaa siirtyy kokonaan keskustan ulkopuolelle.

Haitallisia vaikutuksia keskustaankin voitaisiin Tiiriössä tai Merkoksesta vähentää, jos alueille määritellään yhden yksikön enimmäismitoitus, esimerkiksi alueelle saa sijoittaa enintään 15.000 tai 20.000 k-m²:n suuruisia suuryksiköitä. Tiiriössä Citymarketin, Askon ja Sotkan muodostama yksikkö on kuitenkin jo yli 20.000 k-m². Lisäksi yhden yksikön enimmäismitoitus voisi rajoittaa uusien kaupan konseptien tuloa alueille (esim. Ikea, Bauhaus yms.), vaikka ne lähtökohtaisesti sopisivatkin alueelle ja olisivat lain hengen mukaisia.

Toisena vaihtoehtona haitallisten keskustavaikutusten minimoimiseksi olisi palata voimassa olevan lain mukaiseen suositukseen, jossa kaupan laatua Tiiriön ja Merkoksen alueilla on rajattu. Tällöin enimmäismitoitus alueilla voitaisiin myös nostaa voimassa olevan lain mukaiseen suositukseen. Laatua sisältävän suosituksen ohjausvaikutus on perusteltu myös palvelujen saavutettavuuden näkökulmasta, joten myös tältä osin voisi palata ”vanhaan” suositukseen.

Suosituksen mukaisen palveluverkon 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 pää-

kauppapaikkoina. Pääkeskuksia tukevat alue- ja kuntakeskukset, joiden kaupan tarjonta pohjautuu pääosin lähiasukkaiden ostovoimaan. Suurissa keskuksissa on potentiaalia uuden liiketilan toteuttamiselle. Pienemmissä keskuksissa on haastavaa saada uutta pienliiketilaa toteutumaan keskuksissa, vaikka lähialueella olisikin ostovoimaa. Pienissä keskuksissa kaupan kehittyminen 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 päivittäistavara-kauppaa 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 yleensä 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 kehittymään riittävästi ja niin että myös kilpailevien toimijoiden tulo markkinoille on mahdollista. Yhdyskuntarakenteen kehittämistavoitteet eivät kuitenkaan aina ole kaikilta osin samansuuntaisia kilpailun toimivuuden turvaamisen tavoitteiden kanssa. Joustavuutta on tuotu vähittäiskaupan suuryksikköalueille siten vain tilaa vaativaan kauppaan, jonka ”ylimitoitus” ei vaikuta haitallisesti keskustoihin tai niiden kehittämiseen.

Kestustojen ulkopuolisten alueiden mitoitus on Riihimäen seudulla liiketilan lisätarpeeseen nähden sopiva, mutta Hämeenlinnassa ja Forssassa uuden liiketilan mitoitus on suurempi kuin seudun liiketilan lisätarve. Kaupunkikeihin on osoitettu vaihtoehtoisia tilaa vaativan kaupan kehitysalueita. Ylimitoitusta on osoitettu vain tilaa vaativaan kauppaan, joten ylimitoituksella ei ole merkittäviä vaikutuksia keskustakauppaan.

Joustava mitoitus voisi Hämeenlinnassa ja Forssassa 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 sijoittuvat. Kaikki alueet ovat lähellä asutusta ja asiointitiheys tilaa vaativaan kauppaan on sen verran alhainen, ettei sillä ole kokonaisasiointin tai palvelujen saavutettavuuden kannalta suurta merkitystä.

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.