

Hämeenlinnan keskustahankkeiden vaikuttavuus

Ari Räsänen, Linnan Kehitys Oy

Arvioinnin kohteet



1. Kortteli





2. Kortteli





Sponda





Keskustalo





Tori





Skogster





HANKE	Maapinta-ala	Käytetty kerrosala	Lisäkerrosala	Kerrosalat yhteensä
Kortteli 1	7 909	14 341	20 659	35 000
Kortteli 2	4 945	22 420	15 000	37 420
Keskustalo	3 712	7 637	2 760	10 397
Toripaviljonki	-	-	680	680
Skogster	2 781	3 338	2 300	5 638
Spondan tontti	3 271	7 360	1 270	8 630
	22 618	55 096	42 669	97 765





HANKE	Liiketilän osuus	Asumisen osuus	
Kortteli 1	13 000	22 000	Uudisrakentamisen jakauma. Ei sisällä Kopinkulman vanhan rakennuksen liiketiloja.
Kortteli 2	5 000	10 000	Uudisrakentamisen jakauma. Ei sisällä Kortteli 2 säilyviin osiin jääviä liiketiloja.
Keskustalo	560	2 200	Uudisrakentamisen jakauma. Ei sisällä Keskustalon vanhaan osaan jääviä liiketiloja
Toripaviljonki	680	0	Uudisrakentamisen jakauma.
Skogster	4 311	1 327	Lopputilannejakauma uudistamisen valmistuessa, mm. 2300 uutta liiketilaa lisärakentamisen yhteydessä.
Spondan tontti	4 000	4 630	Lopputilannejakauma uudistamisen valmistuessa.
	27 551	40 157	



Mm. Linja-autoasema ja Keskuskoulu eivät ole huomioitu laskennassa.





Tietolähteet

- Toimialatiedot : valtakunnalliset työpanoskertoimet toimialoittain, työlliset, työpaikat, työpaikkaomavaraisuus, työpaikkarakenne, palkat

Lähde: Tilastokeskus

- Kulutustiedot

Lähde: Tuomas Santasalo.fi, SANTASALO:n kaupan tutkimusyksikkö

- Tuloverot, efektiivinen veroaste, kiinteistövero, maankäyttömaksut

Lähde :Hämeenlinnan kaupunki





Liiketilojen laskennassa käytetyt arvot

- Rakentamisen keskihinta n. 2600 €/k-m² (alv 0%)
- Rakentamisen aikainen keskiansio n. 39.900 €/v (rakentaminen)
- Keskimääräinen ansio toiminnan aikana n. 29.668€/v (vähittäiskauppa)
- Uusien Liiketilojen pinta-ala n. 28.000 k-m²
- Rakentamisen investoinnin arvo n. 73.000 000 €
- Kohteiden yhteenlaskettu liikevaihto n. 39.000 000€/v
- Työvoimaomavaraisuus 102 %

Liiketilojen verojen ja kulutusvaikutuksen selvittämisessä on käytetty erillistä arviointityökalua (exel), jonka ovat tuottaneet Juuso Heinisuo ja Ari Räsänen.



VÄHITTÄISKAUPAN LASKENNALLINEN TILANTARVE

Kanta-Hämeen maakuntakaavan taustaksi laaditussa kaupan palveluverkkoselvityksessä on arvioitu Hämeenlinnan keskustan lisämitoitustarpeeksi noin 104 500 k-m² vuoteen 2040 mennessä. Mitoitus perustuu koko Hämeenlinnan kaupungin laskennalliseen lisätilantarpeeseen (192 600 k-m²), joka on toimialoitain suunnattu keskustaan ja muille alueille. Arvioitua mitoitusta voidaan pitää suurena, sillä se vastaa yli kolmen Goodmanin verran uutta liiketilaa. Toteutuessaan tämä kerrosala merkitsi huomattavaa liiketilan ylitarjontaa keskustan alueella. Toisaalta noin 100 000 k-m²:n sijoittaminen keskustan alueelle olisi fyysisesti hyvin haastavaa ja tilojen täytymisen kannalta epävarmaa.

Oheisessa taulukossa on havainnollistettu ostovoimaan perustuvaa vähittäiskaupan laskennallista tilantarvetta vuosille 2017-2025-2035. Tilantarvelaskelman oletukset ovat samat kuin Kanta-Hämeen maakuntakaavan mitoituksessa. Keskustavision alueella tilantarve perustuu tavoitteelliseen väestönkasvuun noin +7 300 henkilöä.

Ydinvaikutusalueella (keskustavision) paikalliseen kysyntään perustuva liiketilatarve kasvaa päivittäistavara-kaupassa lähes 10 000 k-m² ja keskustahakuisessa erikoistavara-kaupassa hieman yli 15 000 k-m². Lisäksi kaupallisten palveluiden (ml. ravintolat) tilantarve kasvaa noin 7 000 k-m². Tiva-kaupassa laskennallinen tilantarpeen kasvu on 35 400 k-m², mutta käytännössä tiva-kaupasta suurin osa toteutuu muualla kuin keskusta-alueella.

Laskennallisesti keskustavision alueella pelkkä asukasluvun kasvu (+ 7 300 asukasta) synnyttäisi päivittäistavara-kaupan, keskustahakuisen erikoistavara-kaupan sekä kaupallisten palveluiden laskennallista lisätilantarvetta vuoteen 2035 mennessä yhteensä 32 500 k-m², mikäli kaikki lisätarve toteutuisi visioalueella. Huomioitavaa on kuitenkin se, että vuonna 2035 Hämeenlinnan keskustan asukkaiden muodostama laskennallinen tilantarve on yhteensä 51 200 k-m², kun jo nykyisin keskustassa on liiketiloja noin 100 000 k-m². Hämeenlinnan keskusta palvelee luonnollisestikin kaupallisesti myös muita kuin keskustassa asuvia.

	Päivittäistavara-kaupan tilantarve, k-m ²			Muutos 2017-2035	
	2017	2025	2035	k-m ²	%
Ydinvaikutusalue (keskustavision)	6 600	10 500	16 200	9 600	145 %
Muu Hämeenlinna	53 900	58 600	66 200	12 300	23 %
Muu vaikutusalue (Hämeenlinnan seutu)	23 400	21 600	22 600	-800	-3 %
Yhteensä vaikutusalue	83 900	90 700	105 100	21 200	25 %

	Tiva-kaupan tilantarve, k-m ²			Muutos 2017-2035	
	2017	2025	2035	k-m ²	%
Ydinvaikutusalue (keskustavision)	6 600	11 200	18 500	11 900	180 %
Muu Hämeenlinna	54 400	62 500	75 700	21 300	39 %
Muu vaikutusalue (Hämeenlinnan seutu)	23 700	23 100	25 900	2 200	9 %
Yhteensä vaikutusalue	84 700	96 800	120 100	35 400	42 %

	Keskustahakuisen erikoistavara-kaupan tilantarve, k-m ²			Muutos 2017-2035	
	2017	2025	2035	k-m ²	%
Ydinvaikutusalue (keskustavision)	7 900	13 700	23 400	15 500	196 %
Muu Hämeenlinna	65 000	76 500	95 400	30 400	47 %
Muu vaikutusalue (Hämeenlinnan seutu)	28 300	28 200	32 600	4 300	15 %
Yhteensä vaikutusalue	101 200	118 400	151 300	50 100	50 %

	Kaupallisten palveluiden tilantarve, k-m ²			Muutos 2017-2035	
	2017	2025	2035	k-m ²	%
Ydinvaikutusalue (keskustavision)	4 200	7 100	11 600	7 400	176 %
Muu Hämeenlinna	34 700	39 500	47 500	12 800	37 %
Muu vaikutusalue (Hämeenlinnan seutu)	15 100	14 600	16 200	1 100	7 %
Yhteensä vaikutusalue	54 000	61 200	75 300	21 300	39 %

Vähittäiskaupan ostovoima

VÄHITTÄISKAUPPAAN KOHDISTUVA OSTOVOIMA 2018

Vähittäiskauppaan kohdistuva ostovoima 2018 (milj. €)

Maakunta	PT-kauppa	Alko	Terveys hyvin- vointi	Muuti- kauppa	Vapaa-aika	Tekninen erikoisk.	Kodin sisustam.	Rauta- kauppa	VÄHITTÄIS- KAUPPA	Auto ja varaosat	Auto- huolto	Huolto-mo	Ravin-tolat	Asukkaita 2018
Uusimaa	5 556	509	1 346	1 269	1 328	1 228	1 012	1 136	13 382	3 111	979	1 315	3 071	1 676 707
Varsinais-Suomi	1 593	138	430	287	344	320	212	411	3 736	986	323	392	554	479 957
Satakunta	780	48	188	114	126	143	99	182	1 681	539	144	234	232	218 647
Kanta-Häme	615	53	154	101	122	114	75	147	1 381	354	116	140	194	171 436
Pirkanmaa	1 651	97	418	268	292	329	231	408	3 694	1 233	318	536	569	502 715
Päijät-Häme	694	64	193	122	147	137	91	179	1 627	421	140	168	231	204 077
Kymenlaakso	605	55	169	103	125	117	77	153	1 404	359	120	143	192	173 511
Etelä-Karjala	451	35	124	77	93	87	57	114	1 037	266	89	106	144	128 760
Etelä-Savo	518	39	121	71	82	91	69	104	1 095	318	105	135	118	144 640
Pohjois-Savo	852	69	191	117	134	148	113	168	1 794	523	167	223	201	245 696
Pohjois-Karjala	554	42	130	77	89	98	74	111	1 177	342	110	146	131	162 265
Keski-Suomi	961	58	233	144	157	179	124	223	2 080	664	174	289	301	275 634
Etelä-Pohjanmaa	662	34	147	91	101	115	80	147	1 377	435	118	190	185	187 697
Pohjanmaa	604	28	138	90	99	112	78	141	1 290	425	112	186	189	180 831
Keski-Pohjanmaa	237	16	46	29	34	37	28	42	468	134	43	57	50	68 444
Pohjois-Pohjanmaa	1 347	99	286	185	210	232	178	256	2 793	825	255	350	327	416 455
Kainuu	281	24	62	36	42	46	35	53	581	162	52	69	61	75 956
Lappi	638	56	139	84	96	107	81	120	1 321	374	119	158	144	178 530
Ahvenanmaa	107	10	21	18	34	16	15	21	242	83	10	31	43	29 815
Koko Suomi	18 708	1 475	4 537	3 283	3 655	3 658	2 732	4 114	42 161	11 556	3 492	4 869	6 936	5 521 773

Lähde: Santasalo Ky

Lähde: Tuomas Santasalo.fi, SANTASALO:n kaupan tutkimusyksikkö

Vähittäiskaupan ostovoima asukasta kohden

Vähittäiskauppaan kohdistuva ostovoima asukasta kohden 2018 (€/asukas)														
Maakunta	PT-kauppa	Alko	Terveys hyvin- vointi	Muoti- kauppa	Vapaa-aika	Tekninen erikoisk.	Kodin sisustam.	Rauta- kauppa	VÄHITTÄIS- KAUPPA	Auto ja varaosat	Auto- huolto	Huolto-mo	Ravin-tolat	Asukkaita 2018
Uusimaa	3 313	303	802	757	792	732	604	677	7 981	1 856	584	784	1 831	1 676 707
Varsinais-Suomi	3 320	288	897	598	716	667	442	857	7 784	2 054	672	816	1 155	479 957
Satakunta	3 569	219	861	519	577	656	454	833	7 687	2 464	660	1 070	1 059	218 647
Kanta-Häme	3 585	311	896	591	711	663	440	859	8 056	2 062	679	819	1 131	171 436
Pirkanmaa	3 285	193	832	533	580	655	460	812	7 349	2 453	632	1 065	1 132	502 715
Päijät-Häme	3 402	315	946	598	720	674	444	875	7 973	2 065	685	821	1 132	204 077
Kymenlaakso	3 488	316	975	592	721	676	442	884	8 092	2 069	689	826	1 108	173 511
Etelä-Karjala	3 504	274	960	594	721	676	442	882	8 052	2 063	689	824	1 117	128 760
Etelä-Savo	3 584	272	835	492	567	626	477	719	7 571	2 200	724	936	816	144 640
Pohjois-Savo	3 468	282	779	478	547	604	461	682	7 302	2 130	681	908	816	245 696
Pohjois-Karjala	3 417	262	804	476	547	606	459	683	7 254	2 110	676	899	808	162 265
Keski-Suomi	3 488	212	845	522	571	648	451	810	7 548	2 408	630	1 048	1 092	275 634
Etelä-Pohjanmaa	3 525	181	786	487	537	614	427	781	7 338	2 320	629	1 013	988	187 697
Pohjanmaa	3 342	152	764	497	548	619	433	778	7 133	2 353	619	1 029	1 044	180 831
Keski-Pohjanmaa	3 458	228	668	426	490	542	415	613	6 839	1 960	628	832	725	68 444
Pohjois-Pohjanmaa	3 234	237	686	445	505	557	427	616	6 708	1 982	612	841	784	416 455
Kainuu	3 701	321	822	479	553	610	464	695	7 646	2 137	689	912	806	75 956
Lappi	3 573	311	781	471	539	597	455	671	7 397	2 094	666	886	804	178 530
Ahvenanmaa	3 593	339	692	597	1 151	553	502	697	8 124	2 796	342	1 032	1 454	29 815
Koko Suomi	3 388	267	822	595	662	662	495	745	7 635	2 093	632	882	1 256	5 521 773

Lähde: Santasalo Ky

Lähde: Tuomas Santasalo.fi, SANTASALO:n kaupan tutkimusyksikkö



Tuotot

- Hankkeiden vuosittaiset Kiinteistöverot yhteensä
n. 174 000 €
- Hankkeiden maankäyttömaksut yhteensä
n. 3 000 000 €

Kiinteistöverot Liiketila ja Asuminen (uudet)

	Liiketila	Asuminen
Markkina-arvo	4 132 650	13 051 025
Verotusarvo	3 099 488	9 788 269
Kiinteistövero	41 843	132 142

Lähde: Geodeetti Aki Järvinen



Uudet liiketilat tuotot

Verot (kunnallis- ja yhteisöverot)

- Verot kertaluontoiset 5 242 860 €
- Verot vuosittaiset 2 189 582 €

Kulut

- Kulutus kertaluontoinen 10 536 002 €
- Kulutus vuosittainen 5 576 340 €

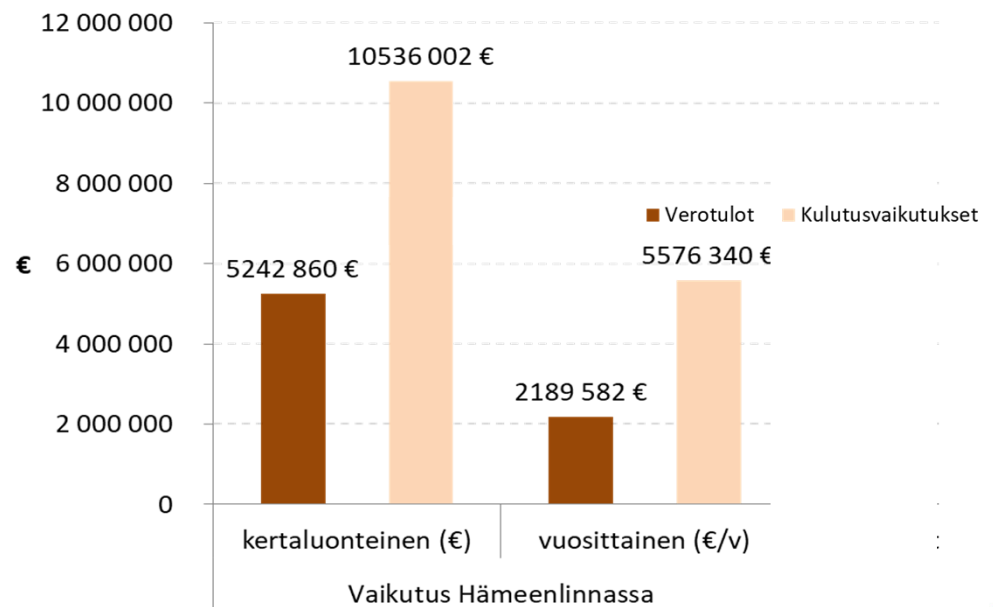
Työllisyysvaikutukset

Kokonaisvaikutus

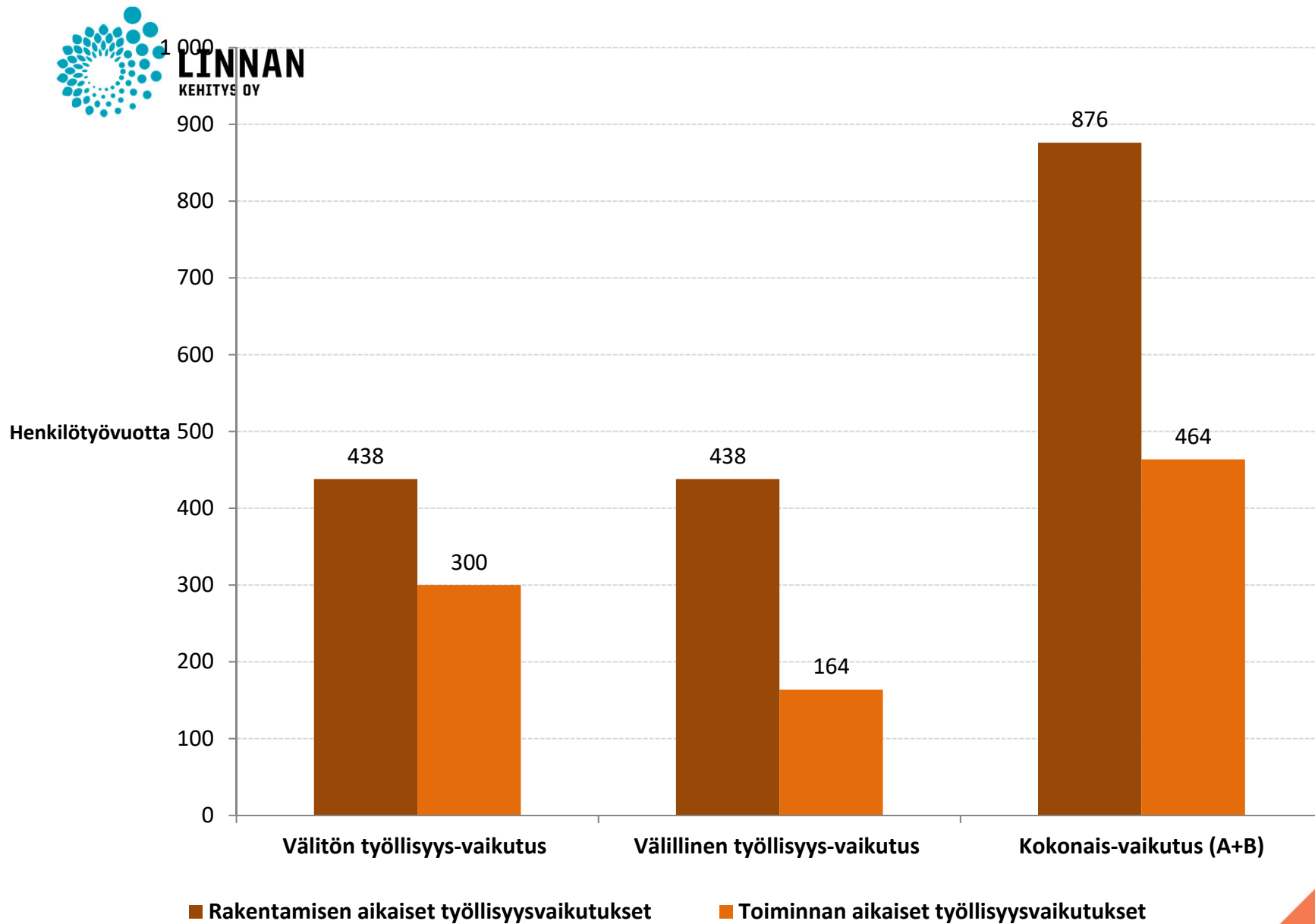
Rakentamisen aikana 876 htv

Toiminnan aikana 464 htv

Vero- ja kulutusvaikutus uudet liiketilat



Työllisyysvaikutukset uudet liiketilat





Infran kehittäminen toriympäristössä

- P-tori mahdollistaa keskustakatuja muuttamisen kävely- ja pyöräilypainotteiseksi sekä viherympäristön lisäämistä, jolloin infran uudistaminen parantaa viihtyvyyttä.
- Katualueiden ylläpito ja rakentaminen on kaupungin vastuualuetta. Ympäröiviä katuja kehitetään ja kunnostetaan joka tapauksessa. P-tori aikaistaa osaa kunnostuksista:

Katualueisiin kohdistuu kehittämistarpeita: mm. pyöriteiden rakentaminen, torin länsipään paikoitusalueen muuttaminen toritoimintoja palvelevaksi.

Verkostoihin kohdistuvia kunnostus- ja saneeraustarpeita:

- Loimua: kaukolämmön saneeraustarve Sibeliuksenkadulla ja osin Hallituskadulla
 - Elenia: Raatihuoneenkadun johdot, Kortteli 1 kiinteistömuuntamon korvaaminen
 - HS-Vesi: Hallituskadulla, Sibeliuksenkadulla viemärilinjojen saneeraustarve
 - Teleoperaattorit arvioivat että ko. katualueilla voidaan toteuttaa suojaputkituksia ja verkostopäivityksiä, jos katukaivantoja alueella avataan.
- Toisin kuin monissa muissa kaupungeissa, Hämeenlinnassa torin ympärillä saneerattavia katuja on neljän sijaan kolme johtuen kirkkopuistosta, joka säilytetään ennallaan.
 - On kustannustehokasta ajoittaa toimenpiteet samanaikaisiksi.



Onko meillä varaa jättää käyttämättä ?

Verot (kunnallis- ja yhteisöverot)

- Verot kertaluontoiset 5 242 860 €
- Verot vuosittaiset 2 189 582 €

Kulutus

- Kulutus kertaluontoinen 10 536 002 €
- Kulutus vuosittainen 5 576 340 €

Työllisyysvaikutukset

Kokonaisvaikutus

Rakentamisen aikana 876 htv

Toiminnan aikana 464 htv

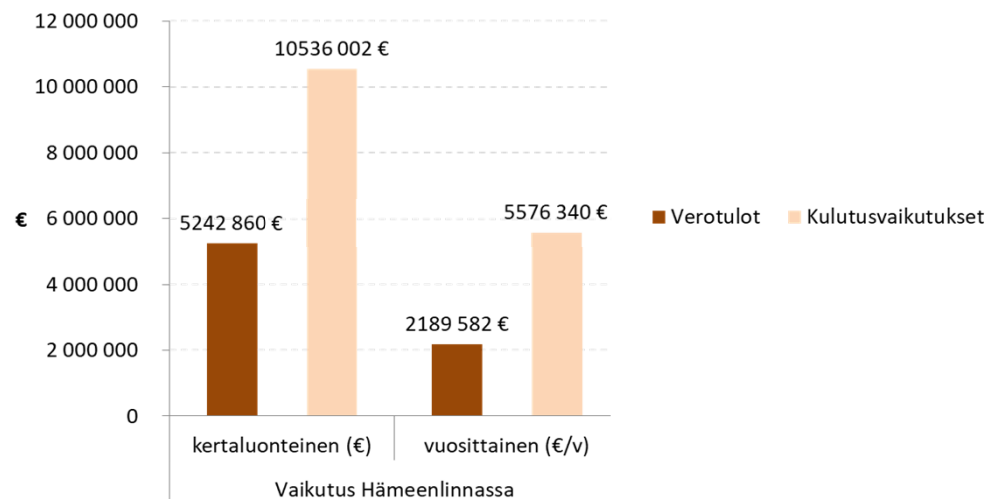
Hankkeiden vuosittaiset Kiinteistöverot yhteensä

n. 174 000 €

Hankkeiden maankäyttömaksut yhteensä

n. 3 000 000 €

Vero- ja kulutusvaikutus uudet liiketilat





Hämeenlinnan käyntikortti

- *Hämeenlinnan keskusta on koko seudun käyntikortti.*
- *Uudistumisen kautta, sisältäen niin uuden rakentamista kuin vanhan kunnostamista, voidaan varmistaa sijoittajien, kiinteistökehittäjien, yritysten ja toisaalta myös uusien asukkaiden kiinnostus Hämeenlinnaan*

