

Kanta-Hämeen kaupan palveluverkkoselvityksen täydennys

Humppilan matkailukeskuksen mitoitus



7.12.2017

SISÄLTÖ

1.	Johdanto.....	3
2.	Nykyinen palveluverkko.....	4
3.	Humppilan matkailukeskus	6
3.1.	Humppilan enimmäismitoitus ja läheiset keskukset	7
3.2.	Humppilan enimmäismitoitus ja liiketilan lisätarve seudulla	8
4.	Vaikutukset ja johtopäätökset	10

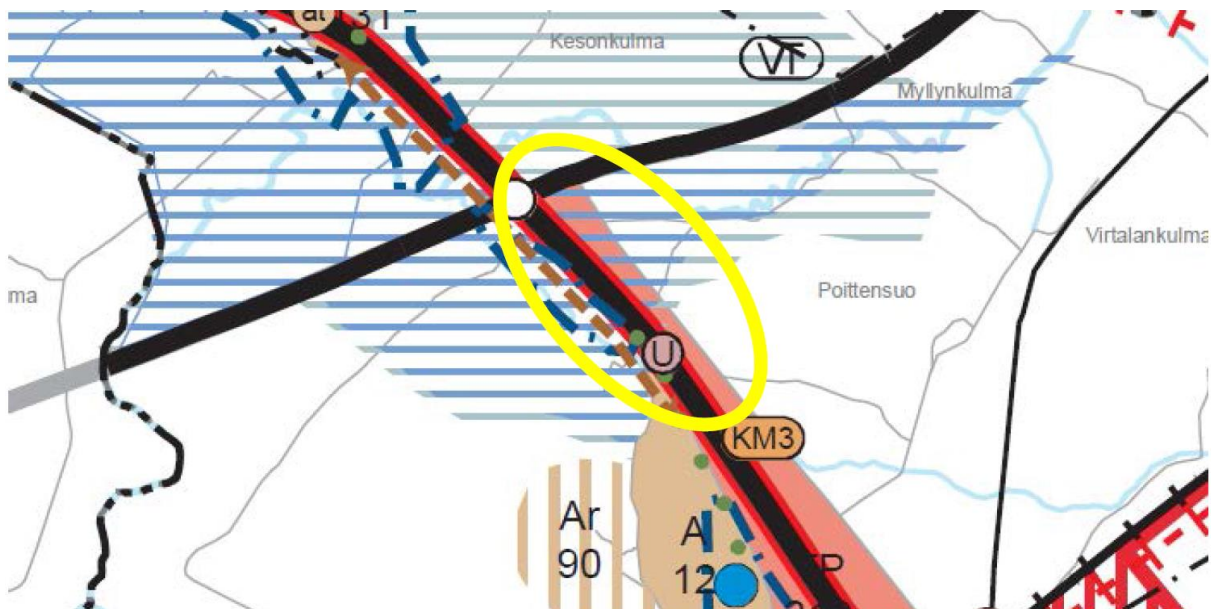
1. JOHDANTO

Kanta-Hämeen maakuntakaavaluonnoksessa on Humppilan lasin matkailukeskus merkitty kaupallisten palvelujen alueeksi, jolle saa sijoittaa merkitykseltään seudullisia matkailua palvelevan vähittäiskaupan suuryksiköitä (KM3). Vähittäiskaupan suuryksikölle on osoitettu enimmäismitoitus 20.000 k-m². Tällä hetkellä alueella on matkailua palvelevaa kauppaa yhteensä noin 12.000 k-m². Alueelle saa maakuntakaavaluonnoksen mukaan sijoittaa uutta erikoiskauppaa enintään 8000 k-m².

Humppilan lasin alueella on tällä hetkellä asemakaavoissa matkailua palvelevan kaupan pinta-alaa yhteensä noin 20.000 k-m². Humppilan lasin viereisellä alueella on vireillä Vt 9 ja vt 2 risteysalueen osayleiskaava. Yleiskaavan tavoitteena on mahdollistaa mm. palvelu-, työpaikka- ja teollisuusrakentaminen. Kaavalla yhdistetään valtatie 2 varressa sijaitseva Lasitehtaan kaupallisten palveluiden alue valtateiden risteysalueeseen asti. Alueen keskeistä ja näkyvää sijaintia halutaan hyödyntää ja muodostaa siitä käyntikortti ja portti Humppilaan. Alueella on vireillä uusia matkailua palvelevia kaupan hankkeita. Näin ollen Humppilan matkailukeskukseen on suunnitteilla enemmän matkailua palvelevaa kauppaa, kuin maakuntakaavan luonnokseen osoitettu mitoitus mahdollistaisi.

Tässä selvityksessä tutkitaan, miten suureksi Humppilan matkailukeskuksen kaavamerkinnän enimmäismitoitusta voidaan kasvattaa ilman, että sillä olisi vaikutusta maakunnan muiden keskusten kehittämiseen. Lähtötietoina selvityksessä käytetään Kanta-Hämeen maakuntakaavan 2040 kaupan palveluverkkoselvitystä (12.4.2016) ja selvityksen päivytystä maankäyttö- ja rakennuslain muutosten vaikutuksista (4.11.2016).

Selvityksen on tilannut Hämeen liitto WSP Finland Oy:ltä ja siitä vastaavat kaupan asiantuntijat Tuomas Santasalo ja Katja Koskela.



Ote Kanta-Hämeen maakuntakaavan 2040 luonnoksesta.

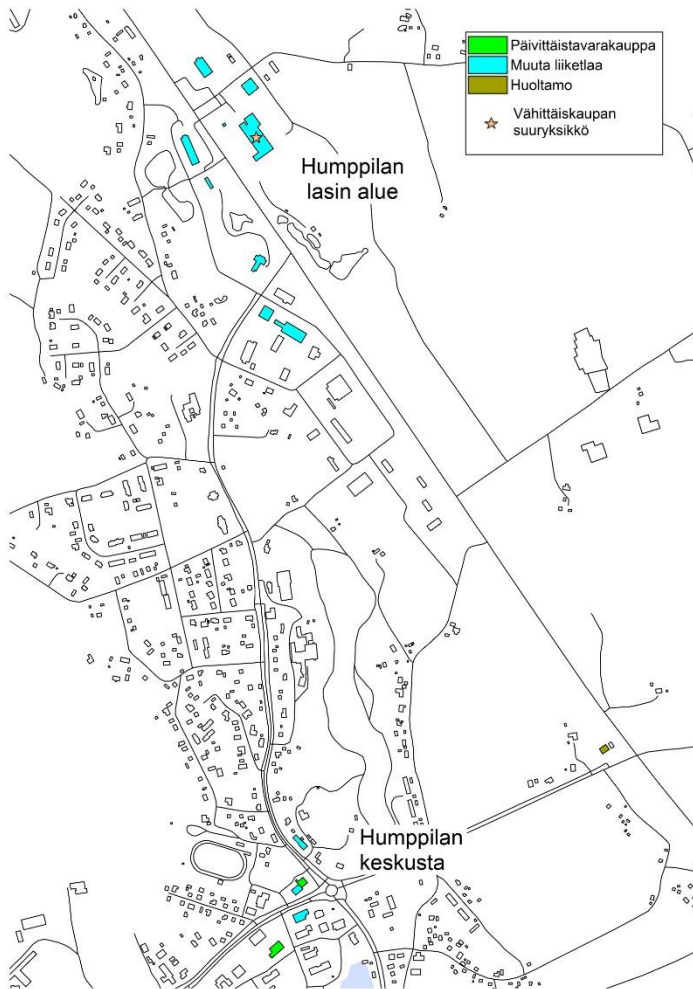
Osayleiskaava-alueen likimääräinen sijainti on osoitettu keltaisella ympyrällä

Lähde: Vt 9 ja vt 2 risteysalueen osayleiskaavan luonnosvaiheen selostus 15.9.2017, Humppilan kunta

2. NYKYINEN PALVELUVERKKO

Humppilan lasin alueella on erikoiskauppaa, ravintolatoimintaa sekä muita matkailupalveluita. Alueella on eri tuotealojen tehtaannmyymälöitä ja pienimuotoisesti muotikauppaa ja sisustuskauppaa sekä apteekki. Kokonaisuudessaan matkailukeskuksen alueella on liikepinta-alaa noin 12.000 k-m².

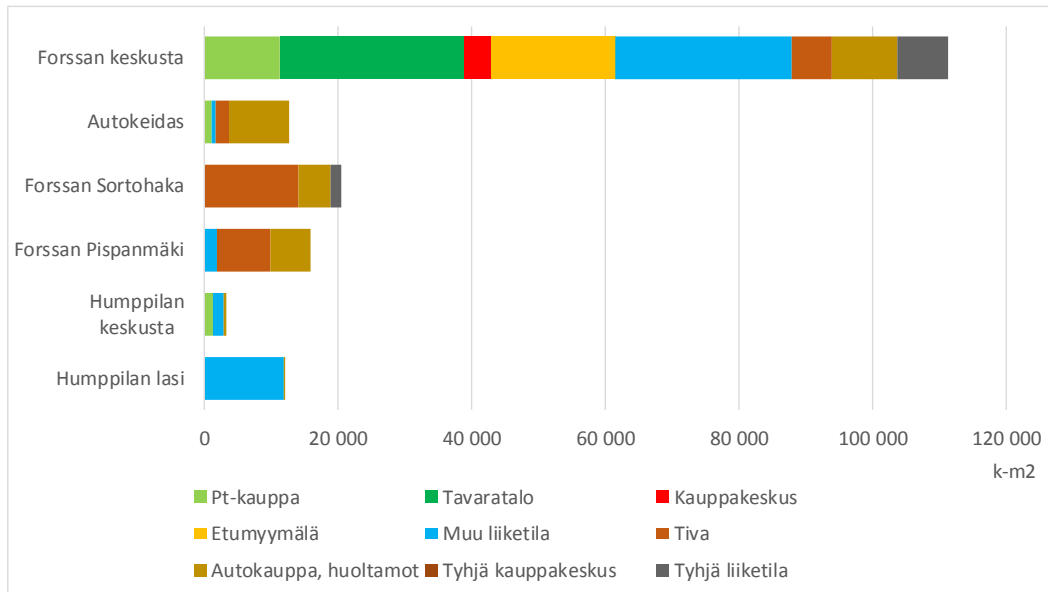
Humppilan Lasin alue sijoittuu Humppilan keskustasta parin kilometrin päähän. Keskustassa on tällä hetkellä päivittäistavarakauppaa ja muutamia palveluita, mutta ei juurikaan erikoiskauppaa. Liikepinta-alaa keskustassa on noin 3000 k-m². Palveluverkkoselvityksen aikaisesta tilanteesta Siwa on keskustassa lopettanut.



Liiketilat Humppilassa vuonna 2015
Tämän jälkeen on keskustasta Siwa lopettanut 2017
Lähde: WSP Kartoitus 2015
Pohjakartta: Maanmittauslaitoksen maastotietokanta 10/2015

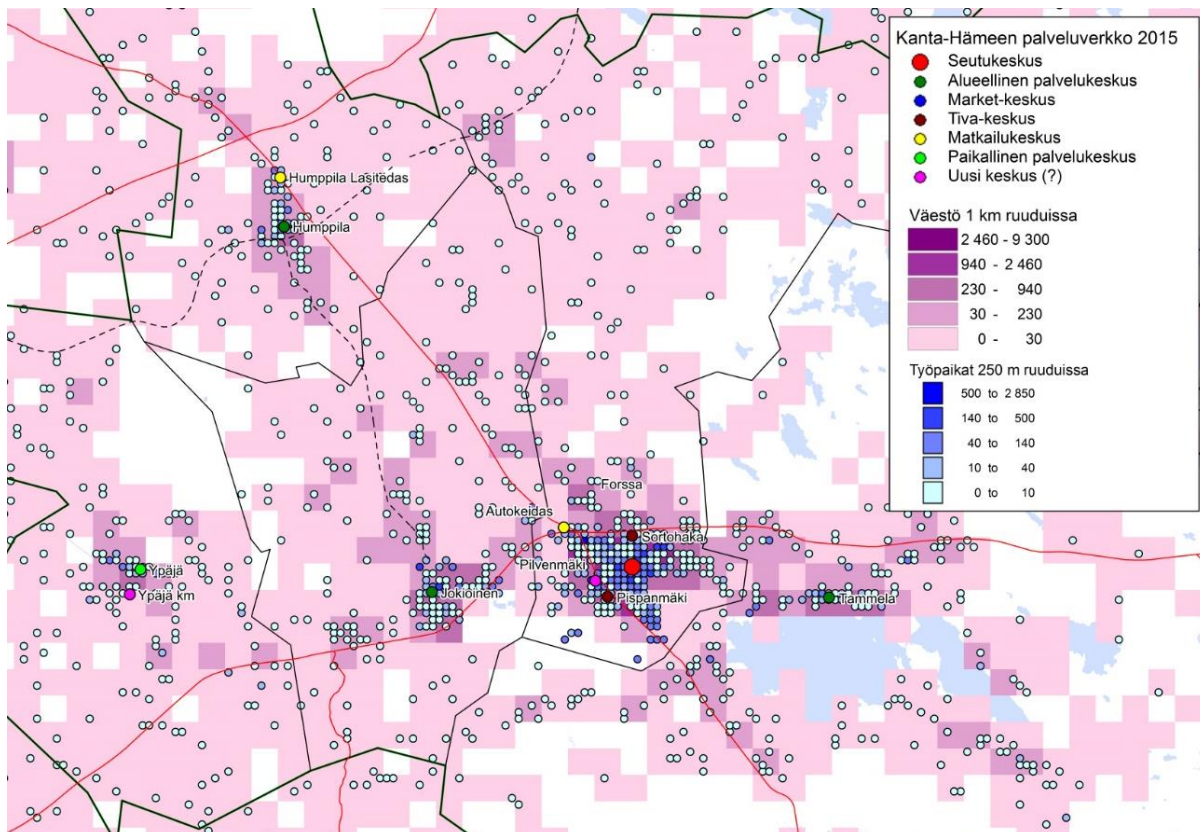
Humppila kuuluu Forssan asiointialueeseen. Päivittäistavarakaupan ja tilaa vaativan kaupan ostovoimasiirtymät ovat Humppilassa negatiiviset. Erikoiskaupan siirtymät ovat kunnassa sitä vastoin positiiviset johtuen matkailukeskukseen sijoittuvasta erikoiskaupasta ja sen kokonaisvolyymista.

Kaupallinen pääkeskus alueella on Forssan keskusta, jossa on päivittäistavarakauppaa, erikoiskauppaa ja kaupallisia palveluita. Liikepinta-alaa Forssan keskustassa on noin 110.000 k-m². Tilaa vaativaa kauppaa on mm. Autokeitaan alueella sekä Sortohaassa ja Pispänmäessä. Tilaa vaativan kaupan alueilla liiketilaa on yhteensä noin 50.000 k-m². Muut seudun kuntakeskukset ovat kaupalliselta tarjonnaltaan pieniä.



Liiketilat Humppilassa ja Forssassa 2015

Lähde: Kanta-Hämeen maakuntakaavan 2040 kaupan palveluverkkoselvitys / WSP Kartoitus



Kaupan keskukset Forssan seudulla sekä väestö 2014

Lähde: Kanta-Hämeen maakuntakaavan 2040 kaupan palveluverkkoselvitys, Tilastokeskus ja YKR
Pohjakartta: Maanmittauslaitoksen maastokartta 11/2017

3. HUMPPILAN MATKAILUKESKUS

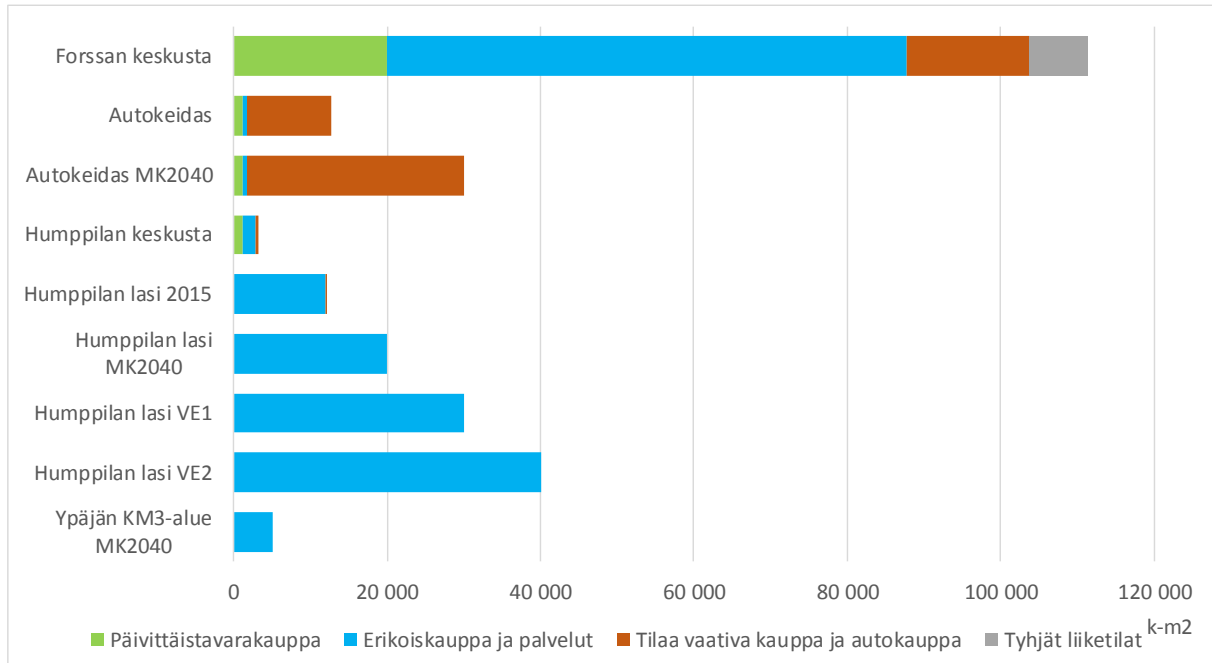
Humppilassa oma asukasmäärä ja liiketilatarve ovat vähäiset. Humppilan matkailukeskuksen ansiosta kuntaan suuntautuu erikoiskaupan ostovoimaa oman kunnan ulkopuolelta noin 85 %. Humppilan lasin alue palvelee lähinnä matkailua eli loma-asukkaita ja ohiajavia, mutta myös paikallisia asukkaita.

Humppilan matkailukeskuksen tarjonta ja asiakaskunta eroavat selvästi Humppilan keskustan tai muun seudun pienten kuntien kaupan tarjonnasta. Humppilan keskusta ja muut kuntakeskukset tarjoavat lähipalveluita paikallisille asukkaille. Sen sijaan matkailukeskuksen tarjonta painottuu erikoiskauppaan, jota ei pienissä kuntakeskuksissa juuri enää ole. Humppilan lasin alueella asioidaan yleisimmin, kun ollaan ohikulkumatalla. Paikalliset asukkaat sekä pienten lähikuntien asukkaat asioivat myös erikoiskauppaostoksilla matkailukeskuksessa, joskin tarjonta on suppea. Vastaavaa ja laajempaa tarjontaa löytyy lähimmillään Forssan keskustasta.

Humppilan lasi kilpailee myös läheisimpien muiden liikenneasemien kanssa ohikulkevista matkailijoista lähinnä kahvila- ja ravintolatarjonnallaan. Läheisimmillä liikenneasemilla (Autokeidas, Forssan ABC ja Huittisen ABC) ei kuitenkaan ole samassa mittakaavassa erikoiskauppaa kuin Humppilassa. Autokeitaan alueella on sen sijaan tilaa vaativaa kauppaa.

3.1. Humppilan enimmäismitoitus ja läheiset keskukset

Humppilan matkailukeskuksen kaupan mitoitus on arvioitu Forssan seudun kaupan keskuksien nykyisen liiketilan sekä maakuntakaavaluonnokseen (MK2040) osoitettujen enimmäismitoitusten pohjalta. Tarkastelussa mukana ei ole pienten kuntien keskustoja lukuun ottamatta Humppilan keskustaa eikä Forssan KM2-alueita lukuun ottamatta Autokeitaan aluetta, koska Humppilan matkailukeskuksella ei niihin ole vaikutusta.



Nykyiset liiketilat (2015), maakuntakaavaluonnoksen (MK2040) enimmäismitoitus ja Humppilan lasin vaihtoehtoiset enimmäismitoitukset

Nykyinen tavaratalokauppa on jaettu päivittäistavarakauppaan ja erikoiskauppaan, kauppakeskukset ja etu-myymälät ovat erikoiskauppaa ja palveluita.

Maakuntakaavaluonnokseen on Humppilan lasin alueelle osoitettu 20.000 k-m² enimmäismitoitus. Selvityksessä on lähdetty arvioimaan suurempaa mitoitus kahden vaihtoehdon pohjalta. Vaihtoehdossa 1 Humppilan enimmäismitoitus on 30.000 k-m² ja vaihtoehdossa 2 yht. 40.000 k-m². Muiden seudulle osoitettujen vähittäiskaupan suuryksiköiden mitoitus säilyy maakuntakaavaluonnoksen mukaisena. Maakuntakaavojen keskustoille ei osoiteta enimmäismitoitusta.

Humppilan molemmissa vaihtoehdoissa erikoiskaupan ja palveluiden määrä jää alhaisemmaksi kuin Forssan keskustassa on nykyään. Maakuntakaava mahdollistaa keskustassa myös kaupan kasvun. Humppilan keskustassa tarjonta on hyvin vähäistä eikä siellä ole odotettavissa kasvua kaupan tarjontaan. Autokeitaan alue kehittyä tilaa vaativan kupan alueena. Näin ollen Humppilan tarjonta on jatkossakin osittain saman tyyppistä kuin Forssan keskustan tarjonta, mutta jää monipuolisuudeltaan sitä selvästi heikommaksi.

3.2. Humppilan enimmäismitoitus ja liiketilan lisätarve seudulla

Kaupan palveluverkkoselvityksessä arvioitiin kaupan ostovoiman kehitystä väestön kehityksen ja kulutuksen kehityksen kautta. Ostovoiman kehityksen pohjalta laskettiin liiketilan lisätarve maakunnassa ja mukaan otettiin myös loma-asukkaiden ja verkkokaupan vaikutus. Näiden yhteisvaikutuksena laskettiin maakuntaan kaavallinen liiketilan lisätarve, jota käytettiin pohjana kaupan sijoittumista ja mitoitusta koskevissa suosituksissa.

Kaavallinen mitoitus ei pidä sisällään matkailijoiden ja ohiajavien autoilijoiden liiketilatarvetta. Ohikulkevalla liikenteellä on kuitenkin merkitystä liikennepalveluiden ympärille kehittyneissä kaupan keskittymissä, mm. Humppilassa. Humppilassa seudun ulkopuolisen ostovoiman merkitys on suuri myös sen takia, että keskus sijoittuu maakunnan reunaan.

Humppilan enimmäismitoitusta tarkastellaan myös suhteessa liiketilan kaavalliseen lisätarpeeseen seudulla, vaikka matkailijoiden vaikutusta ei olekaan siinä mukana. Humppilan matkailukeskuksen asiakkaat ovat kuitenkin osin myös seudun asukkaita ja matkailukeskuksen tarjonnan kasvaessa seudun asiakkaiden merkitys saattaa kasvaa.

Liiketilan lisätarve Forssan seudulla vuoteen 2040

Ostovoiman perinteinen kasvu

k-m ²	Ostovoiman perinteinen kasvu					Kaavallinen liiketilan lisätarve yhteensä	
	Asukkaat*	Loma-asukkaat*	Verkkokauppa -5%	Kaavallinen mitoitus + 30 %	Kaavallinen liiketilan lisätarve yhteensä	Keskustat	Muut alueet
Forssa	28 900	100	-1 400	8 700	36 300	19 700	16 600
Humppila	3 300	100	-200	1 000	4 200	2 300	1 900
Jokioinen	7 800	100	-400	2 300	9 800	5 300	4 500
Tammela	8 700	600	-400	2 600	11 500	6 200	5 300
Ypäjä	3 600	100	-200	1 100	4 600	2 500	2 100
Forssan seutu	52 300	1 000	-2 600	15 700	66 400	36 000	30 400

Lähde: Kanta-Hämeen maakuntakaavan 2040 kaupan palveluverkkoselvitys

Kaavallinen lisätarve vuoteen 2040 mennessä on Forssan seudulla yhteensä noin 66.400 k-m², josta keskustahakuista kauppaa on noin 36.000 k-m² ja keskustan ulkopuolisten alueiden kauppaa noin 30.000 k-m². Humppilan lasin alueelle sijoittuu pääosin keskustahakuista kauppaa. Humppilan lisäksi keskustahakuista kauppaa sijoittuu seudulla keskustoihin sekä Ypäjän hevosmatkailukeskukseen, joka on maakuntakaavassa osoitettu samalla merkinnällä (KM3) kuin Humppilan matkailukeskus. Suurimmat kasvuedellytykset ovat Forssan keskustalla, kun taas muut seudun keskustat ovat niin pieniä, ettei niihin kohdistu suuressa määrin uutta liiketilakysyntää. Ypäjän matkailukeskus hakee suurimman osan asiakkaistaan seudun ulkopuolelta.

Koska vaikutukset eivät koske vain tulevaisuuden kehittämistä, esitetään liiketilan lisätarpeen rinnalla myös Humppilan matkailukeskuksen mitoitus verrattuna Forssan keskustan nykyiseen erikoiskaupan ja palvelujen pinta-alaan.

Humppilan matkailukeskuksen mitoitusvaihtoehtojen vertailua

K-m ²	MK 2040	VE 1	VE 2
Mitoitus	20 000	30 000	40 000
Uutta liiketilaa	8 000	18 000	28 000
Uutta liiketilaa / seudun liiketilan lisätarve	22 %	50 %	78 %
Mitoitus / Forssan keskustan erikoiskauppa ja palvelut	29 %	44 %	59 %

Forssan seudun keskustahakuisen kaupan liiketilan lisätarve:	36.000 k-m ²
Forssan keskustan nykyiset erikoiskaupat ja palvelut:	68.000 k-m ²

Maakuntakaavaluonnoksen mukainen Humppilan lasin uuden liiketilan mitoitus kattaa vain viidenneksen seudun keskustahakuisen kaupan liiketilatarpeesta. Vaihtoehdossa 1 uuden liiketilan mitoitus on puolet ja vaihtoehdossa 2 yli kolme neljäsosaa seudun liiketilan lisätarpeesta.

Maakuntakaavaluonnoksessa osoitettu Humppilan lasin mitoitus on arvoituun kasvun nähden pieni ja alueen merkitys seudun palveluverkossa jää nykyisen tyyliseksi pääosin matkailua palvelevaksi kaupan keskukseksi. Suurin osa keskustahakuisesta liiketilatarpeesta on mahdollista toteuttaa Forssan keskustassa. Matkailukeskus jää myös huomattavasti pienemmäksi erikoiskaupan keskukseksi kuin Forssa.

Vaihtoehdossa 1 Humppilaan osoitettu mitoitus on suuruusluokaltaan kohtalaisen suuri, kun verrataan seudun liiketilatarpeeseen (ilman matkailijoita), joka kohdistuu pääosin Forssan keskustaan. Todennäköisesti paikallisten osuus matkailukeskuksen asiakkaisissa tulee kasvamaan, kun alueen vetovoima kasvaa. Erityisesti kasvua siirtyy lähialueilta, josta yhteys Humppilaan on samaa suuruusluokkaa tai lyhyempi kuin Forssaan. Forssan keskustan kehittämiseen jää kuitenkin merkittävästi paikallista potentiaalia. Humppilan matkailukeskuksen mitoitus jää vielä selvästi pienemmäksi kuin Forssan keskustan nykyinen erikoiskaupan ja palveluiden tarjonta.

Vaihtoehdossa 2 Humppilaan osoitettu mitoitus on hyvin suuri verrattuna seudun liiketilatarpeeseen (ilman matkailijoita). Humppilan kasvu nykyisestä liikepinta-alasta (12.000 k-m²) yli kolminkertaiseksi (40.000 k-m²) vaikuttaa vetovoimaan niin paljon, että lähiseudun asiakkaiden merkitys kasvaa. Kaikki ei kuitenkaan tule Forssan seudulta, vaan myös naapurimaakunnista, jotka rajautuvat Humppilan kuntaan. Näin suuri uuden liiketilan mitoitus tarkoittanee kuitenkin sitä, että myös seudun laskennallisesta liiketilatarpeesta tulee kohtalaisen osa suuntautumaan Humppilaan. Humppilan mitoitus on pienempi kuin Forssan keskustan nykyinen erikoiskaupan ja palveluiden pinta-ala, mutta lähestyy kokoluokaltaan tätä.

4. VAIKUKSET JA JOHTOPÄÄTÖKSET

Humppilassa kaupan tarjonta painottuu ravintolapalveluihin ja matkailua palvelevaan erikoiskauppaan. Alueella on kuitenkin myös mm. apteekki. Lähimmässä keskustassa Humppilassa kaupan tarjonta on hyvin vaatimatonta. Humppila kuuluu Forssan markkina-alueeseen ja pääosa alueen asiainnista kohdistuu Forssan kaupan keskuksiin. Lähialueilta suunnataan asioimaan myös Humppilan lasin alueelle, koska se sijaitsee lähempänä kuin Forssan palvelut.

Matkailukeskuksena Humppila palvelee ohiajavia autoilijoita ja satunnaisesti myös maakunnan ulkopuolisia lähialueen asukkaita, koska keskus on maakunnan rajalla ja helposti saavutettavissa myös läheistä muista kunnista. Tarjonnan monipuolistuessa lähiseudun asukkaiden asiointimatkat Humppilaan todennäköisesti kasvavat.

Humppilan matkailukeskuksen kehittäminen matkailua palvelevan erikoiskaupan ja palveluiden lähtökohdasta ei vaikuta Humppilan keskustan palvelutarjontaan, joka painottuu lähipalveluihin. Humppilan matkailukeskuksen kaltaista erikoiskauppaa keskustassa ei ole, eikä siellä myöskään ole erikoiskaupan kasvuedellytyksiä. Erikoiskauppa keskittyy suurempiin keskuksiin ja Humppilan oman alueen väestömäärä ja ostovoima jäävät liian alhaisiksi erikoiskaupan liiketoiminnalle.

MAAKUNTAKAVALUONNOSSA, HUMPPILAN ENIMMÄISMITOITUS 20.000 K-M²

Humppilan matkailukeskuksen kehittyminen maakuntakaavaluonnokseen osoitetun mitoituksen mukaisena säilyttää matkailukeskuksen luonteen nykyisenkaltaisena matkailuun painottuvana keskuksena. Forssan keskusta on edelleen merkittävin erikoiskaupan keskus seudulla.

Humppilaan suuntautuu asiointia lähialueen pienemmistä kunnista, jossa erikoiskaupan tarjonta on hyvin vähäistä. Lisäksi matkailukeskuksessa asioidaan muualta Forssan seudulta sekä maakunnan ulkopuolelta, kun liikutaan samalla suunnalla. Matkailukeskus ei ole niin vetovoimainen, että Forssasta tai jostain muualta suuremmasta kunnasta lähdettäisiin varta vasten ostoksille Humppilaan, koska vastaavaa ja merkittävästi monipuolisempaa tarjontaa löytyy omasta keskustasta.

VAIHTOEHTO 1: HUMPPILAN ENIMMÄISMITOITUS 30.000 K-M²

Vaihtoehdossa 1 Humppilan enimmäismitoitus kasvaa 30.000 kerrosneliometriin, eli yli kaksinkertaistuu nykyisestä palvelutarjonnasta. Tarjonta jää kuitenkin selvästi pienemmäksi kuin Forssan keskustan erikoiskaupan ja palveluiden tarjonta. Näin ollen Forssasta ei tulla asioimaan Humppilassa varta vasten, vaan ainoastaan, jos muutekin ollaan matkalla samaan suuntaan.

Uuden liiketilan määrä on kohtalainen suhteessa seudun liiketilatarpeeseen, joka ei pidä sisällään matkailun aiheuttamaa liiketilatarvetta. Näin ollen Forssan keskustassa on edelleen kehitysmahdollisuuksia eikä matkailukeskuksella ole merkittäviä haitallisia vaikutuksia Forssan keskustaan. Humppilassa asiointi tulee lähiseudulta lisääntymään, mutta ei arvion mukaan niin suuressa määrin, että sillä olisi vaikutuksia Forssan keskustan asemaan palveluverkossa. Suuret ja monipuoliset ostosasiointit hoidetaan seudulla edelleen Forssassa.

Vaihtoehdossa 1 arvioinnin lähtökohdana on nykyisen kaltainen palvelurakenne Humppilassa. Toimijat sijoittuvat laajalle alueelle omiin kiinteistöihinsä. Ne saavat synergiaetua toisistaan, mutta kuitenkin kilpailevat myös toistensa kanssa ohiajavista autoilijoista, jotka pääsääntöisesti pysähtyvät yhteen paikkaan alueelle ja jatkavat matkaansa. Sen sijaan alueen luonne muuttuu, jos koko Humppilan enimmäismitoitus rakentuu alueella yhteen keskuksen muodostaen kauppakeskusmaisen kaupan tarjonnan. Tällöin keskuksen tarjonta muuttuu selvästi nykyistä rakennetta vetovoimaisemmaksi,

eikä vain matkailijoita palvelevaksi kauppapaikaksi, vaan viihtyisäksi ajanviettopaikaksi, joka houkuttelee myös koko seudun asiakkaita shoppailemaan.

Rakentuessaan yhteen kauppakeskuksena voisi toimintaa verrata Hämeenlinnan Kauppakeskus Goodmaniin, joka on kooltaan samaa suuruusluokkaa (vuokrattava pinta-ala 26.000 m²). Tällöin kauppakeskus Humppila houkuttelisi asiointia myös Forssassa, jossa tällä hetkellä ei tämän tyyppistä selvästi monipuoliseen erikoiskauppaan painottuvaa kauppakeskusta ole.

VAIHTOEHTO 1: HUMPPILAN ENIMMÄISMITOITUS 40.000 K-M²

Vaihtoehdossa 2 Humppilan enimmäismitoitus on kasvaa 40.000 kerrosneliometriin, eli yli kolminkertaistuu nykyisestä palvelutarjonnasta. Keskittymä on tällöin suuruusluokaltaan suurempi mikään maakunnan keskustoista seutujen pääkeskuksia lukuun ottamatta. Se on myös suurempi kuin mikään Forssan keskustan ulkopuolista vähittäiskaupan suuryksiköistä tai muista maakunnan suuryksiköistä Hämeenlinnan tai Riihimäen suuryksiköitä lukuun ottamatta. Näin ollen Humppilasta muodostuu yksi suurimmista kaupan keskittymistä maakunnassa ja sen vetovoima matkailukeskuksena kasvaa, mutta se tulee vetämään myös seudun asiointia selvästi nykyistä enemmän. Näin ollen Humppilan kasvaminen enimmäismitoituksen mukaiseksi väistämättä syö myös seudun liiketilan lisätarvetta jättäen Forssan keskustalle vähemmän kehitysedellytyksiä kuin alhaisemman mitoituksen vaihtoehdot.

JOHTOPÄÄTÖKSET

Maakuntakaavassa Humppilan lasin matkailukeskuksen mitoitusta voidaan nostaa maakuntakaavaluonnoksen mitoituksesta jonkin verran ilman että sillä on vielä haitallisia vaikutuksia seudun keskustoihin ja muuhun palveluverkkoon. Mitoituksen nostaminen 30.000 kerrosneliometriin monipuolistaa Humppilan lasin aluetta ja luo sille paremmat edellytykset kehittyä matkailukeskuksena. Tämän suuruinen ja nykyisen tyyppinen matkailukeskus ei tee Humppilasta kuitenkaan vielä liian vetovoimaista seudun asukkaita palvelevaa keskusta. Näin ollen Humppilan vaikutus näkyy matkailussa, mutta vaikutukset Forssan asemaan seudun kaupallisena pääkeskuksena sekä sen kehittämisedellytyksiin jäänevät vähäiseksi. Muihin kuntakeskuksiin ei Humppilalla myöskään ole vaikutusta, koska niissä erikoiskaupan tarjonta on jo nyt vähäistä ja erikoiskaupan matkat suuntautuvat joka tapauksessa oman kunnan ulkopuolelle monipuolisempiin kaupan keskuksiin.