



KAUPAN SUURYKSIKÖTULKINTA ALUEITTAIN

KANTA-HÄMEEN ENSIMMÄISEN VAIHEMAAKUNTAKAAVAN
VÄHITTÄISKAUPPAA KOSKEVA SUURYKSIKÖTULKINTA ALUEITTAIN
Selostuksen Liite nro 7

Maakuntavaltuusto 11.6.2012

Täydennetty 29.6.2012, Tatu Oukka

Sisältö

KAUPAN KÄSITTEITÄ.....	4
1. KAUPAN SISÄLTÖÄ KOSKEVA PÄÄJAKO.....	4
2. KAUPAN ARVIOINNEISSA KÄYTETTYJÄ KÄSITTEITÄ	5
3. KAUPPATYYPIT.....	5
4. ALUEIDEN JAOTTELUPERIAATTEET JA SUURYKSIKÖTULKINTA.....	6
5. Kaupparatkaisussa kaupan erityiseen laatuun ja maakunnalliseen tasapainoon liittyviä huomioitavia seikkoja	7
6. SUURYKSIKÖTULKINTA ALUEITTAIN	17
MOOTTORITIEN KATE (MT3)	17
IITTALA.....	18
KIRSTULA	19
JUKOLA	22
HÄTILÄ (Idänpää).....	23
POHJOISTEN KAUPPAKESKUS (Tuulonen)	25
LAMMIN KESKUSTA	26
RASTIKANGAS	27
TURENGIN KESKUSTA	28
TERVAKOSKI.....	32
HATTULAN PAROLA	33
RIIHIMÄENPORTTI	35
MERKOS (MT3:n ja vt130 välinen alue).....	37
MERKOS-L.....	39
MERKOS-I.....	41
HAUSJÄRVEN OITTI.....	43
Kt 54 LOPPI	44
LAUNONEN	45

LOPPI (Keskusta).....	46
FORSSAN AUTOKEIDAS.....	47
FORSSAN PILVENMÄKI.....	48
FORSSAN SORTOHAKA.....	49
FORSSAN KAUPUNKIKESKUSTA	50
TAMMELA	51
HUMPPILAN KESKUSTA	52
HUMPPILAN LASITEHTAAN ALUE	53
JOKIOISTEN KESKUSTA.....	55
YPÄJÄN KESKUSTA	55
YPÄJÄN FORSSANTIEN LIITTYMÄ / YPÄJÄN KESKUSTA.....	56
7. Vaikutusten arvioinnin taulukointi	60

Tämä on Kanta-Hämeen ensimmäisen vaihemaakuntakaavan vähittäiskauppaa koskevan suuryksikkötulkinnan hahmottamiseksi laadittu taustaselvitys.

Selvityksessä kuvataan kauppapaikkojen kaavatilanne siinä laajuudessa, mikä on tarkoituksenmukaista pääteltäessä mikä alue muodostaa suuryksikön tai millä kaupallisella kokonaisuudella voi olla seudullista merkitystä. Kohteet eivät kata kaikkia maakuntakaavaan kuuluvia alueita, vaan selvityksessä on keskitytty niihin kohteisiin, joilla voidaan olettaa syntyvän tulkinnallisia ongelmia.

Tämä taustaselvitys helpottaa tapauskohtaista tulkintaa sillä perusteella, mikä on maakuntakaavan laatimisen näkökulmasta oleellista. Perusajatuksena on, että maankäyttö- ja rakennuslaissa olevaa kauppaa koskevan lainsäädännön tavoitteet ja henki toteutuvat.

Neliömäärien tarkastelulla on selvitetty kaavallista nykytilannetta. Johtuen siitä, että neliömäärien ilmoittamisessa on käytetty detaljikaavoissa vaihtelevia merkintöjä (absoluuttinen lukuarvo/tehokkuusluku/yleiskaava ilman lukuarvoja) on neliötarkastelu asemakaavatasoista tarkastelua huomattavasti karkeampaa. Tätä tarkastelua koskeva tarkkuus on noin 1 000 k-m², jota voidaan pitää mielekkäänä maakuntakaavan tarkoitus huomioiden. (puolet MRL:n mukaisen suuryksikkökoon alarajasta).

Hämeenlinnassa 29.6.2012



Tatu Oukka, maakunta-arkkitehti

KAUPAN KÄSITTEITÄ

1. KAUPAN SISÄLTÖÄ KOSKEVA PÄÄJAKO



Kuva:

Kaaviossa on esitetty ne kaupan pääjaon mukaiset toiminnot, jotka sisällytetään merkittävien vaikutuksensa vuoksi maakuntakaavoituksen ohjauksen piiriin. (maakuntakaavassa on osoitettava erityisesti kaikki yli 2 000 kerros-neliömetrin kokoiset keskustojen ulkopuoliset vähittäistavarakaupat)

Kauppa käsittää kokonaisuutena tarkasteltuna sekä vähittäis- että tukkukaupan.

Vähittäiskauppa on kuluttajille suunnattua kauppaa. Vähittäiskauppa jaetaan edelleen päivittäistavara- ja erikoistavarakaupaksi.

Tukkukauppa on pääosin yritysten välistä kauppaa, mutta jossa hankintaketjut voivat ulottua tuottajalle asti. Tukkukauppa on melko ongelmaton maankäytön ohjauksessa. Sen vaikutus yhdyskuntarakenteeseen on vähäinen, koska se ei pohjaudu hyvään saavutettavuuteen eri väestöryhmille tai aiheuta merkittävää asiointiliikennettä.

Päivittäistavarakauppa on sekä elintarvikkeiden että "ei-ruoka"- tuotteiden, kuten pesuaineiden ja kodin papereiden myynnin kauppaa, joka tapahtuu usein yhteisessä myyntitilassa. Päivittäistavaraostoksille on tyypillistä se, että niitä tehdään pääsääntöisesti useita kertoja viikossa.

Erikoistavarakauppa tarkoittaa muuta kuin päivittäistavaroiden kauppaa. Tällaisia ovat mm. pukeutumis-, vapaa-aika-, kodintekniikka-, optiikan- ja asumisen sekä sisustamisen tuotteet. Erikoistavarakauppa jakautuu paljon tilaa vaativaan erikoistavaran kauppaan ja keskustahakuiseen kauppaan. Erikoistavaroita ostetaan selvästi harvemmin kuin päivittäistavaroita ja ne ovat usein kestokulutushyödykkeitä.

Paljon tilaa vaativan erikoistavaran kauppa (tilaa vaativa kauppa, TIVA-kauppa)

Paljon tilaa vaativia erikoistavaran kauppia ovat mm. moottoriajoneuvojen kaupat sekä niiden varaosien ja tarvikkeiden kaupat, vene- ja veneilytarvikkeiden kaupat, matkailuvaunujen kaupat, rengasliikkeet, huonekalukaupat, rauta-, rakennustarvike- ja sisustustarvikekaupat, kodintekniikkakaupat sekä maatalous- ja puutarha-alan kaupat.

Keskustahakuinen erikoistavarakauppa tarkoittaa muita kuin paljon tilaa vaativan erikoistavaran tuoteryhmiä. Suurimpia toimialoja ovat esim. muoti-, kirja- ja optisen alan kauppa.

2. KAUPAN ARVIOINNEISSA KÄYTETTYJÄ KÄSITTEITÄ

Vähittäiskaupan ostovoima lasketaan jollekin alueelle siten, että asukaskohtainen kulutusluku (asukkaan keskimäärin vähittäiskauppaan käyttämä vuotuinen rahamäärä) kerrotaan alueen asukkaiden määrällä.

Ostovoiman virtaus (siirtymä) on vähittäiskaupan myynnin ja ostovoiman erotus jollain tietyllä alueella. Ostovoiman virtaus on laskennallinen tunnusluku, joka ei kerro tarkasti, minne ostovoima virtaa, mutta sitä voidaan käyttää kuvaamaan alueen kaupallista vetovoimaisuutta. Mikäli jonkin alueen myynti on suurempi kuin ostovoima, tapahtuu ostovoiman "sisäänvirtausta", eli ostovoimaa tulee alueelle sen ulkopuolelta. Mikäli alueen myynti on vastaavasti pienempi kuin ostovoima, tapahtuu ostovoiman "ulosvirtausta", jolloin voidaan päätellä, että alueen asukkaat asioivat jossakin muualla.

Myyntiteho on myymäläkohtainen vuosimyynti jaettuna sen myyntipinta-alalla. Myyntitehon yksikkö on euroa/myymäläneliometri. Myyntiteho kuvaa myymälän elinvoimaisuutta ja se liittyy oleellisesti vähittäiskaupan mitoitukseen. Mitoituksessa huomioidaan alueen ostovoima suhteessa tavoitteelliseen myyntitehoon, minkä perusteella lasketaan kaupallisen pinta-alan tarve.

3. KAUPPATYYPIT

Tavaratalo on vähittäismyymälä, jonka myyntipinta-ala on vähintään 1 000 neliötä ja se tarjoaa monen alan tavaroita. Tavaratalolle on tyypillistä se, ettei minkään yksittäisen tavararyhmän osuus ylitä puolta käytetystä myyntipinta-alasta. Tavaratalo jakaantuu tyypillisesti eri alojen osastoihin, joiden tuotevalikoima vastaa yksittäisten erikoisliikkeiden valikoimaa. Yleisimmät tavaratalotyypit ovat:

Keskustatavaratalo, jossa on korkea palveluaste ja kassat sijaitsevat osastoilla. Nämä sijaitsevat yleensä kaupungin ydinkeskustassa, aluekeskuksessa ja joissain tapauksissa muualla sijaitsevassa kauppakeskuksessa. Keskustatavarataloissa päätuotteita ovat muodin ja vapaa-ajan tuotteet.

Hypermarket, jossa monen eri alan tuotteet ovat tarjolla pääosin itsepalveluperiaatteella ja jonka myyntipinta-ala on yli 2.500 m². Hypermarketin tavaravalikoima suhteessa pinta-alaan jakaantuu kutakuinkin puoliksi elintarvikkeiden (<50%) ja muiden kuin elintarvikkeiden kesken (>50%). Myynnin painopiste on siis päivittäistavaroissa, mutta hypermarketeissa on tyypillisesti myös rajoitettu määrä erikoistavaraa. Hypermarket voi sijaita kaupungin keskustassa, sen tuntumassa, kauppakeskuksessa tai muualla liikenteellisesti hyvin saavutettavissa paikoissa.

Halpatavaratalo, jossa myynnin painopiste on erikoistavaroissa. Halpatavarataloja kutsutaan myös laajan lajitelman myymälöiksi. Mahdollinen päivittäistavara koostuu lähes poikkeuksetta kuivamuonasta, makeisista tai vastaavista teollisesti pakatuista elintarvikkeista ja myyntipalvelu on minimissään. Toimivissa ketjuissa tuotelajitelmavariointi on suuri: joissain liikkeissä korostuu raskaampi erikoistavara, kuten työkalut ja rakennus- ja remontointitarvikkeet. Toisissa pääpaino on asetettu edullisiin kodin tarvikkeisiin (kuten pesuaineisiin) ja arkivaatteisiin.

Supermarket on päivittäistavaramyymälä, jonka myyntipinta-ala on vähintään 400 m², jossa päivittäistavaroiden osuus on yli puolet myyntipinta-alasta ja se toimii pääosin itsepalveluperiaatteella.

Valintamyymälä on pieni päivittäistavaramyymälä (lähikauppa). Valintamyymälä on alle 400 m²:n kokoinen myymälä, jonka pääasiallinen asiakaskunta sijaitsee jalankulkuetäisyydellä. Valintamyymälät jakaantuvat isoihin ja pieniin, riippuen siitä ovatko ne yli 200 m²:ä.

Liikennemyymälät ja -asemat sijaitsevat valtateiden varsilla, liittymäalueilla ja asutustaajamissa. Ne tarjoavat tyypillisesti polttoainemyyntiä, ravintolapalveluita ja valintamyymäläkokoaluokan päivittäistavarakauppaa. Näiden yksikköjen aukioloajat ovat pitkiä tai palvelua on saatavissa jopa kellon ympäri.

Vähittäiskaupan suuryksikkö on maankäyttö- ja rakennuslain mukaan yli 2 000 kerrosneliömetrin suuruinen vähittäiskaupan myymälä.

Seudullisesti merkittävä vähittäiskaupan suuryksikkö on yli 2 000 kerrosneliömetrin suuruinen vähittäiskaupan myymälä, jolla voi olla merkittäviä haitallisia vaikutuksia yhdyskuntarakenteen toimivuudelle tai palveluiden saatavuudelle. Maakuntakaavassa tulee esittää merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön koon alaraja. Vähittäiskaupan suuryksiköiden enimmäismitoitus on osoitettava maakuntakaavassa riittävällä tarkkuudella.

Kauppakeskus on liikerakennus, jossa yksittäiset myymälät ja palvelut on ryhmitelty näille yhteisten käytävien tai keskusaukioiden ympärille. Kauppakeskuksessa on vähintään 10 myymälää ja niissä vuokrattavan liiketilan määrä on yleensä vähintään 5000 m². Kauppakeskuksessa on tyypillisesti yksi suuri vetovoimainen yritys (<50% liiketilan kokonaismäärästä) ja joukko tätä tukevia tunnettuja merkkiryhmiä sekä pienempiä myymälöitä ja palveluja. Kauppakeskuksen palveluiden seassa voi olla myös julkisia palveluita. Kauppakeskuksella on aina yhteinen johto ja markkinointi.

Ostoskeskus muodostuu yhdestä tai useammasta liikerakennuksesta, joissa myymälät pääsääntöisesti avautuvat ulkotilaan.

Hypermarketkeskus koostuu yhdestä liikerakennuksesta, jossa on ainakin yksi hypermarket ja vähintään 10 muuta myymälää tai muita palveluja. Nämä palvelut aukeavat yhteiselle katetulle käytävälle. Hypermarketin osuus on yli 50% liiketilan kokonaismäärästä.

Retail park (erikoiskauppojen keskus) on useammasta liikerakennuksesta koostuva erikoiskauppojen keskus. Nämä sijaitsevat yleensä keskusta-alueiden ulkopuolella yhdessä tasossa ja aukeaan ulkotilaan avautuvan yhteisen pysäköintialueen ympärillä.

4. ALUEIDEN JAOTTELUPERIAATTEET JA SUURYKSIKÖTULKINTA

Maakuntakaavassa osoitettujen vähittäiskaupan suuryksiköiden alueiden tai kohteiden luonne vaihtelee tapauskohtaisesti. Pääjakona on paikallisuuden ja seudullisuuden suhteen tehty arviointi, joka pohjautuu seudullisesti tehtyihin kaupan palveluverkkoselvityksiin. Tämän lisäksi maakuntakaavassa esitetyt alueet tai kohteet voidaan jakaa perusluonteeltaan viiteen alaryhmään seuraavasti; 1) keskusta-alueilla sijaitsevat, 2) uudet, 3) vanhat, 4) toiminnoiltaan joko vahvasti sekoittuneet tai toimintoja kokoavat tapaukset, 5) paikallisuuteen pohjautuvat erikoistapaukset. Lähtökohtaisesti kaikkia viittä alaryhmää yhdistää eriarasteinen täydennysrakentaminen pohjautuen valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin.

Keskusta-alueiden kartoitustyössä ei kauppaa tai sen määrää ole jaoteltu uusiin ja vanhoihin tai eri kaupan sisältöä koskevan pääjaon mukaisesti luokkiin kuten muissa tapauksissa. Tämä johtuu siitä, että lähtökohtana on sallia kaikki kaupan sisältö keskusta-alueilla ja tukea näin suotuisaksi katsottua palvelurakennekeskeistä maakuntakaavarakentamista.

Keskusta-alueiden kauppa on käsitelty tapauskohtaisina kokonaisuutena riippumatta siitä ovatko ne kohdemerkintöjä vai aluevarauksia. Kaupunkien tapauksessa ei ole esitetty varsinaista mitoitussarvoa, koska näiden vaikutus palveluverkkoon on voitu arvioida riittävällä tarkkuudella kaupunkikohtaisesti tehtyjen palveluverkkoselvitysten pohjalta. Muille keskustoille on esitetty mitoitussarvot, jotka pohjautuvat tähän Hämeen liiton tekemään *kaupan suuryksikkötulkinta alueittain* -raporttiin.

Uudet ja vanhat keskustojen ulkopuoliset alueet on merkitty Kanta-Hämeen 1. vaihemaakuntakaavaan kaupan suuryksikkötulkinta alueittain -raportin pohjalta kun vähittäiskaupan kokoluokka on katsottu vaikutuksiltaan vähintään seudulliseksi. Seudullisuuden rajat on määritelty maakuntakaavan määräyksissä. Pääsääntöisesti keskusta-alueiden ulkopuolella noudatetaan maankäyttö- ja rakennuslain mukaista vähittäiskaupan 2000 kerrosneliömetrin yksikkökohtaista kokorajaa, ellei määräyksiin ole toisin osoitettu. Kun pääsäännöstä on niltä osin poikettu, kyseessä on joko kaupan laatua (TIVA / erikoiskauppa), saavutettavuutta tai jo olemassa olevaa yksikköä koskeva perusteltu poikkeus. Tällaisia ovat mm. liitalan lasikauppa, Kirstulan autokauppa, Pilvenmäki, Sortohaka ja Merkos-l.

Forssan Sortoahan ja -Pilvenmäen, Riihimäen Mattilan, Hämeenlinnan Mäkelän, -Harvialantien ja -Kantolan alueiden toiminnot ovat vahvasti sekoittuneita. Näiden alueiden sisällä rajanvetotapaukset ovat poikkeuksellisen haastavia eikä näiden alueiden arviointi pelkästään kaupan näkökulmasta ole aina edes mielekästä tai mahdollista. Alueet sisältävät tyypillisesti tukkukauppaa, teollisia toimintoja, pienkorjaamoja yms. sekä näihin tukeutuvaa erikoiskauppaa ja TIVA-kauppaa. Kanta-Hämeen 1. vaihemaakuntakaavaa laadittaessa maakuntakaavan yleispiirteisyys huomioiden ja toisaalta näiden alueiden muu kuin kauppaa koskeva seudullinen merkittävyys huomioiden eri alueiden kohdalla on päädytty hieman toisistaan poikkeaviin ratkaisuihin.

Pääjakona näitä suunnitelmallisia ratkaisuja tehtäessä on ollut se, onko alueella jo toiminnassa sellaisia seudullisesti merkittäviä vähittäiskaupan yksiköjä, joiden seudullinen merkittävyys täytyy huomioida alueen muuta vetovoimaa, jolloin tapaus on ratkaistu tiukemman tulkinnan mukaan. Näin on toimittu mm. Riihimäen Merkos-I alueen rautakauppojen (Rautia ja RTV) osalla, jolloin ne on katsottu lain tarkoittamiksi suuryksiköksi. Muissa olemassa olevissa rajatapauksissa alueen päämaankäyttö ja voimakas kytkös muuhun kuin kaupan toimintoihin on katsottu siinä määrin hallitsevaksi, että yksikkötulkinta kaupan laadun perusteella on tarpeeton. Tällaisia esimerkkejä ovat Hämeenlinnan Mäkelän alueen Vianor(rengasliike) ja ETRA Megacenter. Jälkimmäisessä tapauksessa kaupan laatu on vahvasti teollisuuteen kytkeytyvää vähittäis, tukku ja palvelukauppaa, jossa asiakaskunnan muodostaa pääosin teollisuuden ja korjaamojen pienyritykset. Ensin mainitussa Vianorin tapauksessa liikkeen kokoa ei määrittele rakennus vaan ulkovarastoinnin määrä. Vastaavia tapauksia löytyy mm. Humppilasta, jossa toimii Suomen telakone Oy. Näissä tapauksissa toiminnot on katsottu päämaankäyttöluokituksen mukaisesti teollisuusalueiksi.

Hämeenlinnan Kantolan alue sisältää joitain rautakauppatoimintoja edellä kuvatun kaltaisella teollisuusalueella. Kantolan alue sisältää siirtolapuutarha-alueen ja on Hämeenlinnan kaupungin suunnitelmissa lähitulevaisuudessa asumiseen konvertoitava alue. Tällaisille konvertoitaville alueille ei ole 1. vaihemaakuntakaavassa osoitettu uusia kaupan toimintoja. Kantolan tapauksessa toiminnot on tarkoitus siirtää vaihteittain Harvialantien rautakauppa-alueelle, joka on osoitettu kaavassa. Näiden alueiden mitoitus ja sijainti vastaavat maakuntakaavataarkuudeltaan kutakuinkin toisiaan, joten Kantolaan ei tästä syystä ole osoitettu erillistä suuryksikköä vaan ratkaisun on katsottu vastaavan maakuntakaavan esitystarkkuutta (alueet rajautuvat käytännössä toisiinsa).

Kirstulan autokauppakeskittymä on uusi yhden alan toimintoja kokoava erikoistapaus, jolla on vahva TIVA ja erikoistavarakauppaa koskeva luonne ja se sijaitsee seutukeskuksen palveluyöhykkeellä. Lisäksi kyseessä on vahvasti kestokulutushyödykekauppa, jolloin kaupan laatu huomioiden sijoitus keskusta-alueen ulkopuolelle on erityistapauksena perusteltua.

Iittalan lasikauppa ja Ypäjän hevostarvikekauppaa varten on tehty kumpaankin paikkakunnan erityisominaisuuksiin liittyen oma perusteltu ratkaisu. Iittalassa sijaitsee kansainvälisesti merkittävä lasitehdas ja Ypäjällä sijaitsee hevosopisto, joka ja jonka tiloissa harjoitetaan mm. hevoskauppaa.

Valintamyymälät, supermarketit ja hypermarketit on luokiteltu suuryksikkötulkinnassa päivittäistavarakaupoiksi. Keskusten ulkopuolisten kauppakeskusten, joista löytyy 2000 kerrosneliömetrin kokoluokassa olevia päivittäistavarakauppoja (esim. Tuulonen, Merkos) on pidetty päivittäistavara- ja erikoistavarakauppojen yhdistelminä ilman rakennuksen sisäpuolista tarkastelua tai jakoa. Näissä tapauksissa ei ole ollut suuria vaikeuksia määrittellä seudullista merkittävyyttä. Tällaiset yksiköt ovat seudullisesti merkittäviä suuryksiköitä.

5. Kaupparatkaisussa kaupan erityiseen laatuun ja maakunnalliseen tasapainoon liittyviä huomioitavia seikkoja

Vähittäiskaupan erityiset laatutekijät

Vähittäiskaupan erityisiä laatutekijöitä, jotka vaikuttavat kaupan sijoittamiseen, on kaavaratkaisussa perusteltu lähinnä TIVA ja erikoiskauppa -kriteerein. Nämä ovatkin hyviä määrittelemään fyysisen maankäytön rationaalista järjestämistä. Tällöin ei toivottujen suuryksikköjen syntyminen keskustoja liian rajusti muokkaavina tai tavaralogistisista syistä voidaan pitää hyvin perusteltuina. Samoin tulevat huomioituihin rakennussuojelulliset, ympäristölliset sekä yhdyskuntarakenteen sosiaaliset vaikutukset

pääosin myönteisesti. Näissä tapauksissa voidaan turvallisesti (lakiin nojaten) sanoa, että kaupan sijoittuminen on sen laadusta johtuen perusteltua keskustatoimintojen alueen ulkopuolelle.

Pohdittaessa laajemmin sitä, onko olemassa muita sellaisia kaupan laatutekijöitä, joissa sijoittuminen keskustatoimintojen alueen ulkopuolelle olisi perusteltua, voidaan kaupan laatua arvioida myös vähemmän tavarakeskeisesti jonkinlaisena ekono-sosiaalis-ekologisena ilmiönä yhteiskunnassamme. Tällöin kaupan erityisestä laadusta johtuvia syitä on huomattavasti enemmän, kuin mitä perinteinen maankäyttö ja rakennuslain tulkinta asiassa antaa ymmärtää. Seuraavassa on nostettu esille joitain näistä seikoista.

Kauppa sosiaalisena näyttäytymispaikkana ja vaihtelun kaipuu

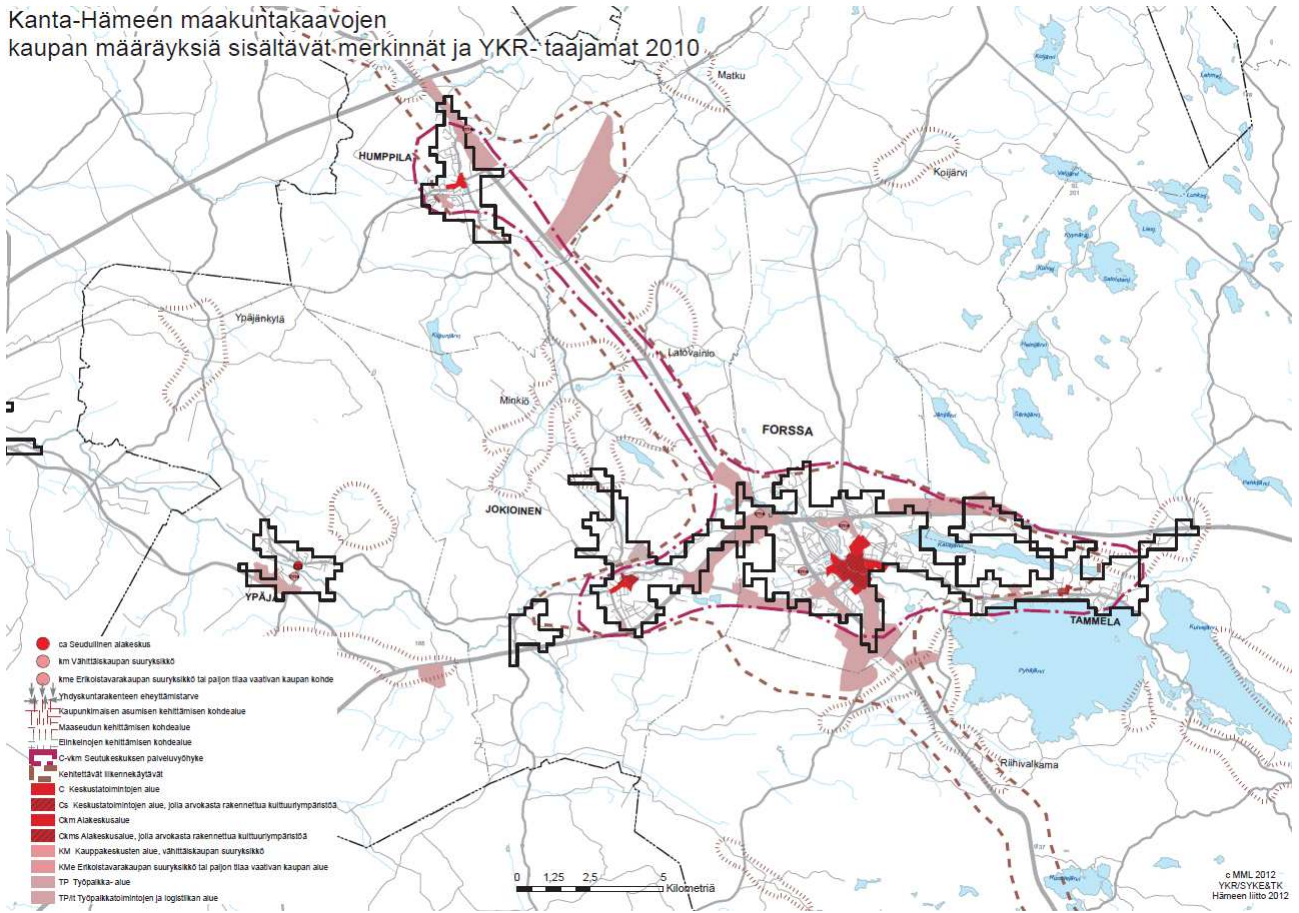
Eräille kansalaisryhmille, kuten vanhuksille, nuorisolle ja vanhempainlomalaisille julkiset tilat kuten kirjastot, kaupat, kirkot, teatterit ja puistot ovat sosiaalisesti tärkeitä kohtaamispaikkoja. Kaupat edustavat näissä tapauksessa luonnollisen kohtaamispaikan työarjesta eroavan joutoarjen käsitteen ympärillä. Kauppaa ei tällöin tulisi tarkastella vain maankäyttöluokkansa vaan myös sosiaalisten vaikutustensa perusteella, sillä kauppa ei toimi tässä yksinomaan kaupallisena transaktiopaikkana vaan sillä on kaavoituksellisesti kuvaten palvelujen ja virkistytymisen aluevarauksiin liittyviä piirteitä. Tästä syystä on perusteltua sijoittaa pääosa kauppakeskuksista ja tavarataloista keskusta-alueille tai muihin riittävän suurien väestökeskittymien risteysalueille, joissa on paljon käyttäjiä ja hyvät kulkuyhteydet kulkutavasta riippumatta. Tämä on hyvä pääsääntö.

Pääsäännön lisäksi on kuitenkin turvattava myös riittävä yksilöllisen vaihtelun kaipuu. Siksi on välttämätöntä huolehtia keskustaverkon riittävästä linkityksestä, jossa joukkoliikenne ja välietapit näyttelevät tärkeää osaa. Johtuen olemassa olevasta merkittävästä väestön jakautumisesta lähioihin sekä maatalousväestön hajasijoittumisesta, keskusta-alueet eivät ole läheskään kaikille edullisin suuryksikön sijoituspaikka. Kun verrataan maatalouden piirissä toimivien ihmisten mahdollisuuksia käyttää näitä paikkoja arjen tasolla, on epätasa-arvoisuus kaupunkilaiseen nähden paikoin hyvin räikeä.

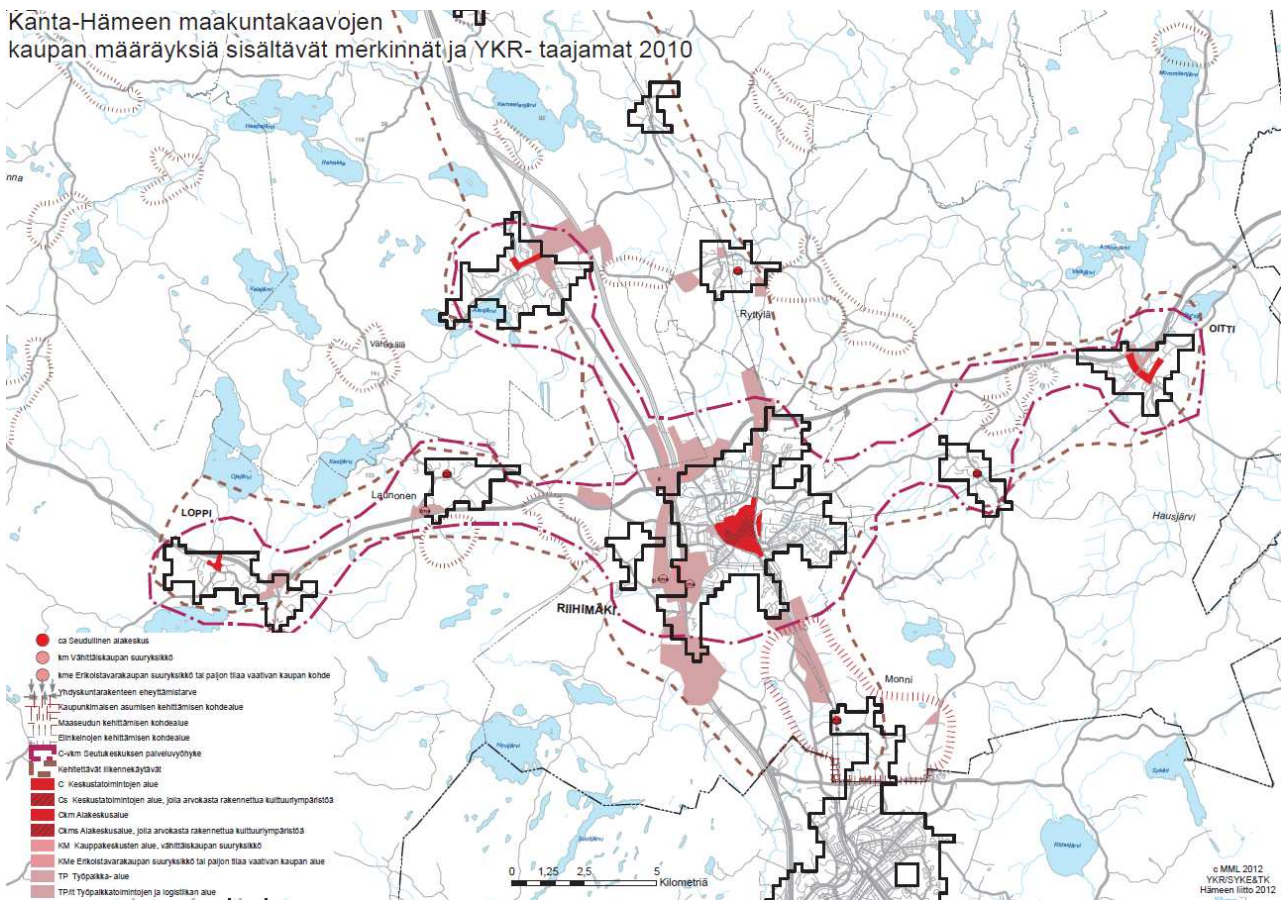
Toisaalta, jotta näyttäytymispaikka toimisi sosiaalisesti tehokkaasti, sille on asetettava jonkin tasoinen monipuolisuutta koskeva minimivaade. Tämä puolestaan kasvattaa yksikkökokoja tavalla, joka ohjaa niiden loogisen sijoittelun keskusta-alueiden reunoille usein jo kiinteistönomistuksellisista, rakennussuojelullisista tai kulttuuriympäristöllisistä syistä. Viimeksi mainitut ovat johtaneet Hämeenlinnassa Tiiriön ja moottoritien kattamisen mukaisesti vanhan keskusta-alueen ulkopuolisiin ratkaisuihin. Molemmat näistä ovat muokanneet (tulevat muokkaamaan) alueensa ympäristöä aiempaan nähden positiivisesti ja muodostavat vaihtelevaa taajamakuvaa tarjoten vaihtelunhaun mahdollisuuksia sitä kaipaaville niin kaupungissa kuin maaseudulla asuvan näkökulmasta.

Vaihtelunkaipuun tyydyttämiseksi maakunnassa keskukset on yhdistetty seutukeskuksen palveluvyöhykkeellä, joka yhdistää keskeisimmät kaupalliset taajamat tarkoituksenmukaisiksi kokonaisuuksiksi alla olevien kuvien osoittamalla tavalla (Palveluvyöhyke on merkitty punaisella pistekatkoviivalla ja taajamat on kuvattu mustalla ruutumaisesti rajautuvalla viivalla).

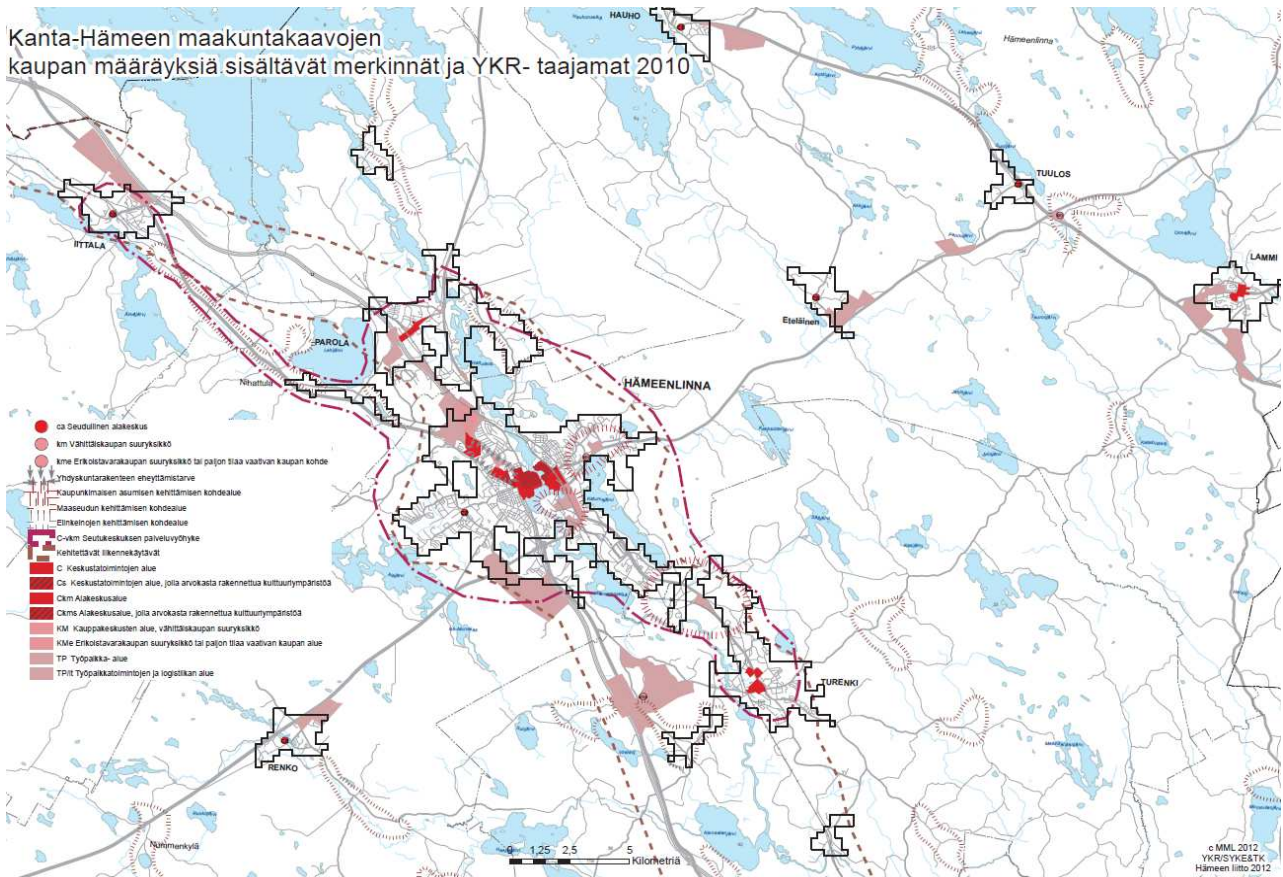
Kanta-Hämeen maakuntakaavojen
kaupan määräyksiä sisältävät merkinnät ja YKR- taajamat 2010



Kanta-Hämeen maakuntakaavojen
kaupan määräyksiä sisältävät merkinnät ja YKR- taajamat 2010



Kanta-Hämeen maakuntakaavojen kaupan määräyksiä sisältävät merkinnät ja YKR-taajamat 2010



Kotimaisuus aste

Vähittäistavarakaupan myyntiartikkelin alkuperämaa, silloin kun se ei ole Suomi voi muodostaa tavaraketjun kannalta seututason liikenteeseen nähden huomattavamman ympäristörasituksen, joita kaupan toimintoja paikallisesti hajauttamalla voidaan saavuttaa.

Keskitetyn myynnin ekologinen ekonomia

Hajallaan tapahtuva myynti lisää kauppaketjun kannalta huomattavasti enemmän lämmitettäviä tilavuuskuutiometrejä sekä päällekkäisiä tukitiloja, joiden suorat ympäristövaikutukset ovat vähintäänkin merkittäviä verrattaessa niihin etuihin, joita paikallisesti hajauttamalla voidaan saavuttaa. Kierrätysvelvoitteen lisääntyessä logistiikan toinen ketju on tehokkaammin, turvallisemmin (valvonta) ja ympäristöystävällisemmin hoidettavissa suuryksiköissä.

Asiakkuus ja maakunnallinen palveluverkko

Kauppaan liittyvät tekijät kuten ajankohta, hinta, kanta-asiakasjärjestelmät, tapatottumukset, merkkiuskollisuus, määrittelevät asiakkuuden tavalla, joka muodostaa yksittäisen kuluttajan käyttämän todellisen palveluverkon riippumatta siitä, mikä fyysinen palveluverkko todellisuudessa on. maakunnassa toimivan palveluverkon muodostamisen kannalta on tästä syystä mielekästä suosia useiden ketjujen ja muiden palveluiden muodostamia palvelukeskuksia (esim. hypermarketteja) yksittäisen toimijan ylläpitämän suuryksikön kustannuksella. Nykyinen säätelymekanismi on näiltä osin puutteellinen ja saattaa vaatia maakuntakaavan tiuhaa päivittämistä mikäli mitoitus on jäänyt joiltain osin liian tiukaksi.

Loma-asutus

Ostovoiman kehitykseen vaikuttavat vakituisen väestön lisäksi loma-asukkaat ja matkailijat. Kanta-Häme on yksi Suomen suosituimmista vapaa-ajan asumisen alueista, johtuen mm. pääkaupunkiseudun läheisyydestä. Rungas kesäasutus ja matkailu merkitsevät huomattavaa kaupallista lisäpotentiaalia. Kanta-Hämeessä kesäasukkaat suuntaavat päivittäistavaran lisäksi merkittävästi kulutusta myös kodinrakentamisen ja näihin liittyviin palveluihin. Kesämoikeista arviolta 40% on ulkokuntalaisten omistuksessa.

Loma-asuntokanta vuoden 2010 lopussa oli Hämeenlinnassa 7 694 kesämökkiä. Riihimäen ja Forssan alueilla kesämökkejä on yhteensä 12 997. Loma-asunnoissa asuu laskennallisesti kolme henkilöä keskimäärin kolme kuukautta vuodessa. Tämä tarkoittaa yli 6 200 hengen lisää vuosittaiseen ostovoimapotentiaaliin. Esitetyissä ostovoima-laskelmissa loma-asukkaita ei ole otettu huomioon.

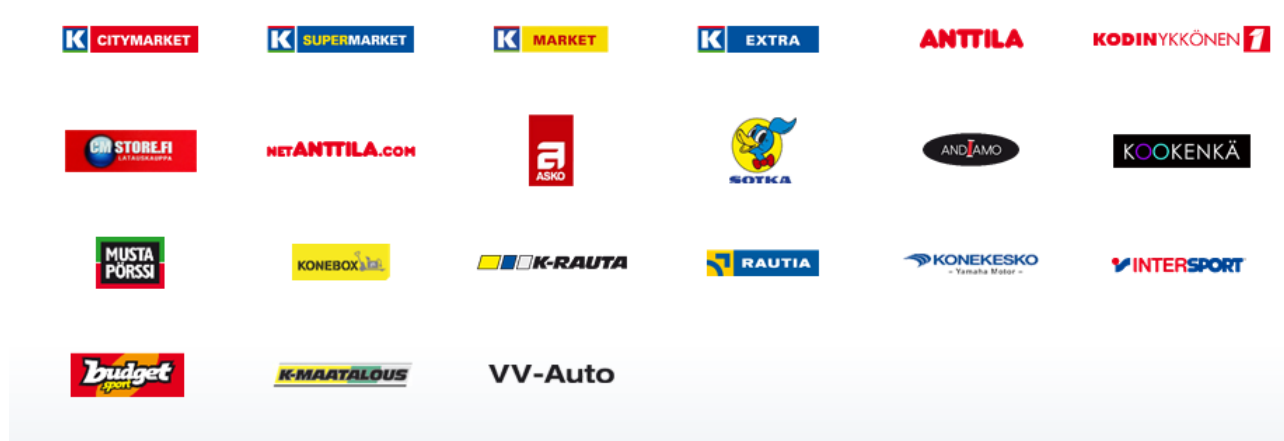
Asuntokanta

Rakentamisen, rauta- ja puutarhakaupan kannalta on huomion arvoista, että Kanta-Häme on pientalovoittoista aluetta, rivi- ja pientaloissa asuvien asuntokuntien osuus Hämeenlinnan seutukuntien asuntokunnista on 54 % , Riihimäen seutukuntien asuntokunnista 59 % ja Forssan seutukuntien asuntokunnista 64 %.¹ Tällä seikalla on merkitystä jo aiemmin muodostuneen palveluverkon ja yhdyskuntarakenteen tehokkuuteen. Tämä rakenteellinen tehottomuus vertailtaessa Kanta-Hämettä esim. pääkaupunkiseutuun on otettu huomioon paikallisena ominaisuutena seudultaista palveluverkkoa kehitettäessä.

Terve kilpailu

Alkoholiliikkeiden tiettyjä tuoteryhmiä koskevaa monopoliasemaa lukuun ottamatta kaupan ohjausjärjestelmässä on tavoitteeksi asetettu määräävän markkina-aseman tai monopolin estäminen. Tämä seikka on huomioitu mitoitusta laadittaessa. Tästä huolimatta valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteista ja vallitsevasta rakentamista ohjaavasta lainsäädännöstä johtuen uudet ja vanhat kohteet ovat kaavoitusratkaisussa terveen kilpailuaseman näkökulmasta vertailussa varsin yhteismitattomia. Vanhojen keskustojen ulkopuolisten suuryksiköiden asema on muodostumassa kilpailumielessä vaikutusalueillaan varsin vahvoiksi niissä tapauksissa, joissa yksikkökoot ovat huomattavan suuria ja joissa markkinat ovat jo kyllästetyt. Tästä syystä uuden kilpailua tuottavan rakennusoikeuden osoittaminen olisi näissä tapauksissa tuloksetonta ja lisäksi lainsäädännön näkökulmasta usein mahdotonta myös niissä tapauksissa, joissa oikeuden myöntämisellä kilpailua voitaisiin tervehdyttää ilman sanottavia (uusia) haittavaikutuksia vallitsevaan yhdyskuntarakenteeseen.

K-ryhmän kaupat ja nettikaupat



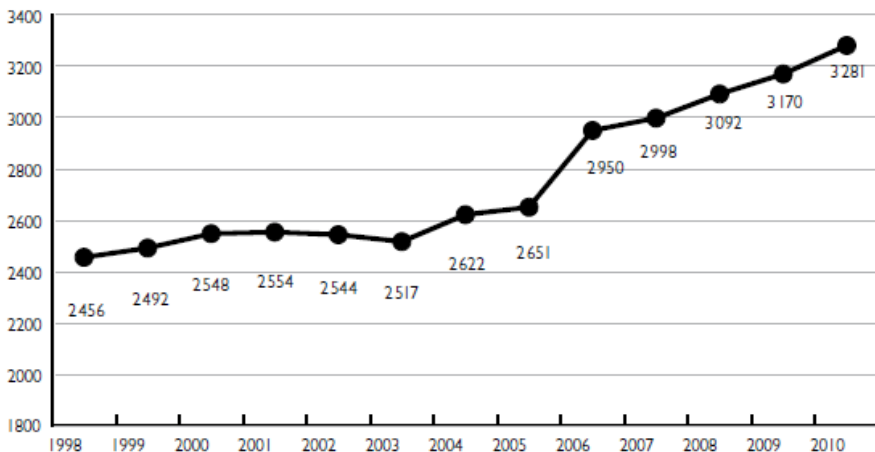
Suurten ketjujen todellinen vaikutusvalta markkinoilla kätkeytyy Suomessa tehokkaan brändäyksen alle. Yllä esitetty esimerkki voisi olla yhtä hyvin S-ryhmän tai Suomen päivittäistavara Oy:n yritysryppästä.

¹ Tilastokeskus(31.12.2010)

Tosiasiallisen kilpailun muodostuminen on tilastollisesti katsoen haasteellista jopa ilman kaavoituksellista rakennusoikeudellista supistamista; Kahden suurimman kauppaketjun (S- ja K-ketju) markkinaosuus päivittäistavarakaupasta oli vuonna 2008 jo 76 prosenttia². Tuoreimpien vuoden 2012 tietojen mukaan S-ryhmä ja Kesko hallitsevat yhdessä yli 80 prosenttia Suomen päivittäistavarakaupasta. Leipomoteollisuudessa kahden suurimman konsernin osuus kotimaan tuotannon arvosta on yli 60 prosenttia, ja liha- ja myllyteollisuudessa kolmen suurimman osuus on yli 70 prosenttia. Meijeriteollisuudessa yhden konsernin osuus maidon keruussa ja tuotannossa on yli 80 prosenttia³.

Liian tiukka sääntely voi muodostaa riskin terveeseen kilpailun muodostumiselle sekä epäterveitä vinoumia tavarantoimitusketjuissa (tukkukauppa). Aitona riskinä voidaan pitää tilannetta, jossa uusi tai vain toisen em. vallitsevan ketjun hanke nielaisee kohteen kaavavaran joko kokonaan tai tavalla, jossa terveeseen kilpailun ei voida katsoa toteutuvan siitä syystä, ettei kilpailuasetelma synny edes kahden suurimman ketjun välillä.

Suomessa kaupan keskittymisen syitä on useita. Päivittäistavarakaupan perusolosuhteille on Suomen markkinoilla leimallista markkinoiden volyymin pienuus yhdistettynä merkittäviin maantieteellisiin etäisyyksiin. Perusolosuhteisiin voidaan lukea myös maantieteellinen sijainti, joka ilmasto-olosuhteidensa johdosta asettaa suuremmat vaatimukset käytettäville tiloille ja logistiikkaketjun häiriöttömälle toiminnalle. Energiatalouden näkökulmasta kaupan keskittyminen suurempiin yksiköihin on edullista. Lisäksi kattava lainsäädäntö asettaa veloitteita koskien muun muassa kaupan panoskäyttöä, työehtoja ja sijoittumista. Tällaisissa perusolosuhteissa, joita leimaa toimijoiden välinen kilpailu, kannattavan liiketoiminnan harjoittaminen asettaa huomattavia vaatimuksia toiminnan tehokkuudelle. Keskittyneisyyttä on tapahtunut pitkällä aikavälillä, ja sen tahti on lähinnä kasvanut viime vuosina, kuten ilmenee alla olevista kuvaajista.

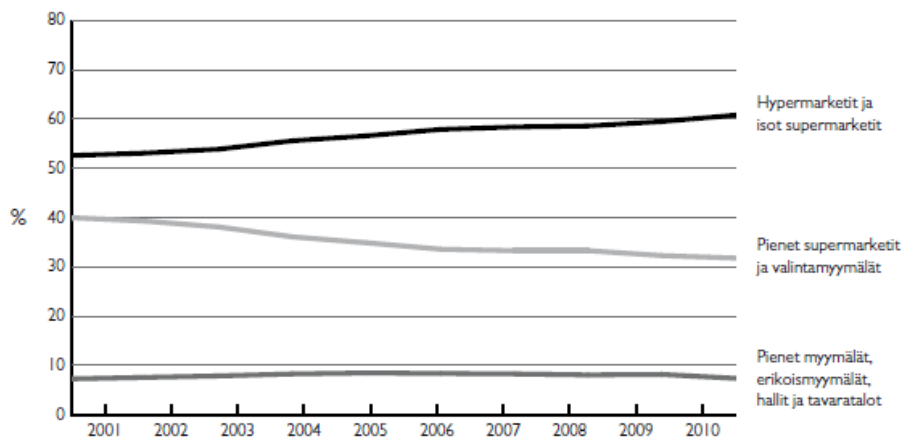


Päivittäistavarakaupan keskittyneisyyden kehitys (Herfindahlin indeksi).

Lähde: Kilpailuviraston päivittäistavarakauppaa koskeva selvitys, 1/2012, s. 16

² http://www.stat.fi/artikkelit/2009/art_2009-09-08_001.html?s=7

³ http://www.stat.fi/artikkelit/2009/art_2009-09-08_001.html?s=7



Eri myymälätyyppien osuus päivittäistavaroiden vähittäismyynnistä 2001–2010. Lähde: Päivittäistavarakauppa ry

On oletettavaa, että liian tiukoiksi mitoitettuihin kaavaratkaisuihin liittyy jatkossa päivitystarpeita ja terveen kilpailun kirjaaminen lakitekstiin tulee puntaroitavaksi lähitulevaisuudessa. Viimeksi mainittua jouduttanee myös ilmeinen kaavoituksellinen epätasapaino fyysisten kauppojen ja ei-fyysisten Internet kauppojen (=vähittäiskaupan varastomyynti) välisessä epätasa-arvoisessa kaavoituksellisessa kohtelussa kun toimitaan suuryksikkökokoluokassa.

Ostovoiman siirtymät

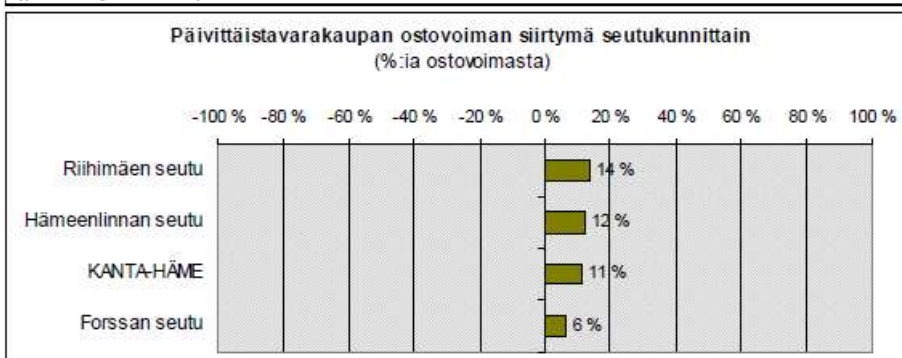
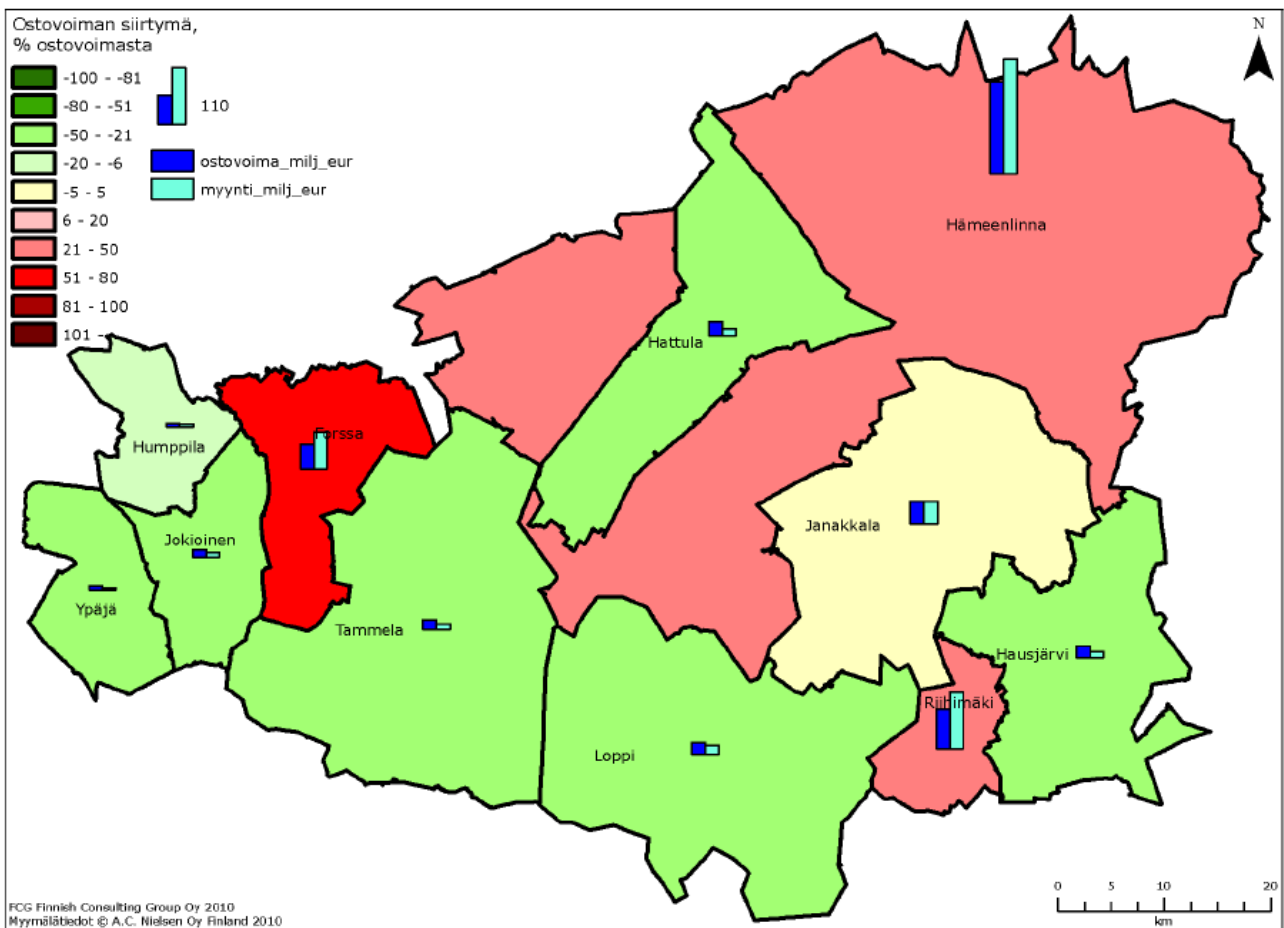
Ostovoiman siirtymät syntyvät seudulliseen kauppatasapainoon lähinnä erikoistavarakaupan vaikutuksesta. Kuten myöhemmistä diagrammeista ilmenee tilanne Kanta-Hämeessä on kärjistäen ”kaupungit vastaan muut”. Maakunnan palveluverkon kehittämiseksi sekä paikallisen erikoistumisen näkökulmasta tasaamistoimet voisivat aikaansaada ainakin osittain nykyistä tasaisempaa kuntien välistä aluepoliittista tasapainoa. Mainitun tasapainon vaikutus kansallisvarallisuuden siihen osaan, joka on nykyisin kiinni asutussa ympäristössä (muualla kuin kaupungeissa) sekä maatalouden toimintakykyyn olisi hyvä huomioida nykykäytäntöä paremmin maakunnallisia ympäristövaikutuksia ja aluesosiaalisia vaikutuksia vertailtaessa. Tästä syystä suuryksikkötulkinnassa on vielä kehittämistä. Seuraavassa on käsitelty ostovoimasiirtymiä Kanta-Hämeessä vähittäistavarakaupan pääjaon mukaisesti.

Päivittäistavarakauppa

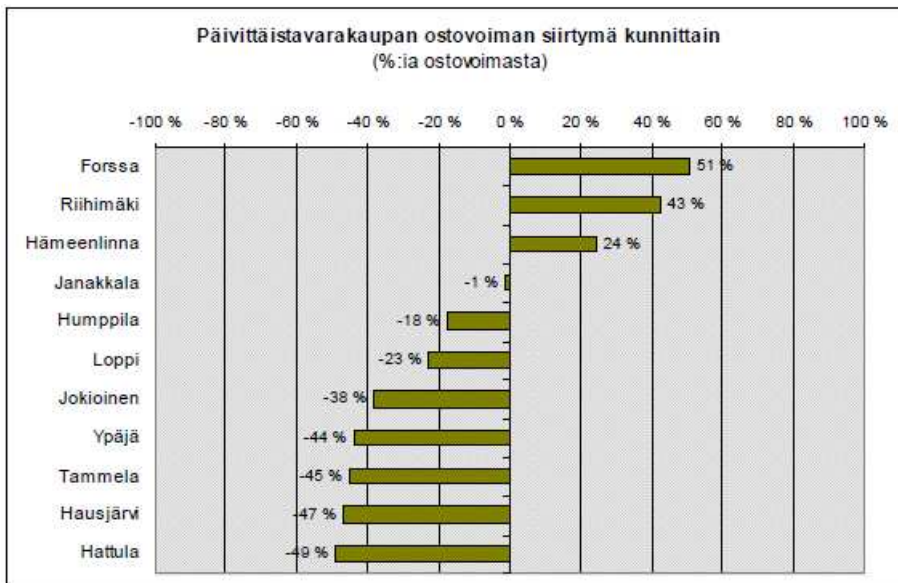
Päivittäistavarakaupan ostovoiman siirtymä oli vuonna 2009 Kanta-Hämeessä positiivinen (+11 %). Myös seutukunnittain tarkasteltuna päivittäistavarakaupan ostovoiman siirtymä oli kaikissa seutukunnissa positiivinen.

Kunnittain tarkasteltuna päivittäistavarakaupan ostovoiman siirtymä oli positiivinen Forssassa (+51 %), Riihimäellä (43%) ja Hämeenlinnassa (+24 %). Janakkalassa päivittäistavarakaupan kysyntä ja tarjonta olivat lähes tasapainossa (-1%). Muissa kunnissa päivittäistavarakaupan ostovoiman siirtymä oli negatiivinen.

Ostovoima



Päivittäistavarakaupan ostovoiman siirtymä seutukunnittain 2009 Kanta-Hämeessä.

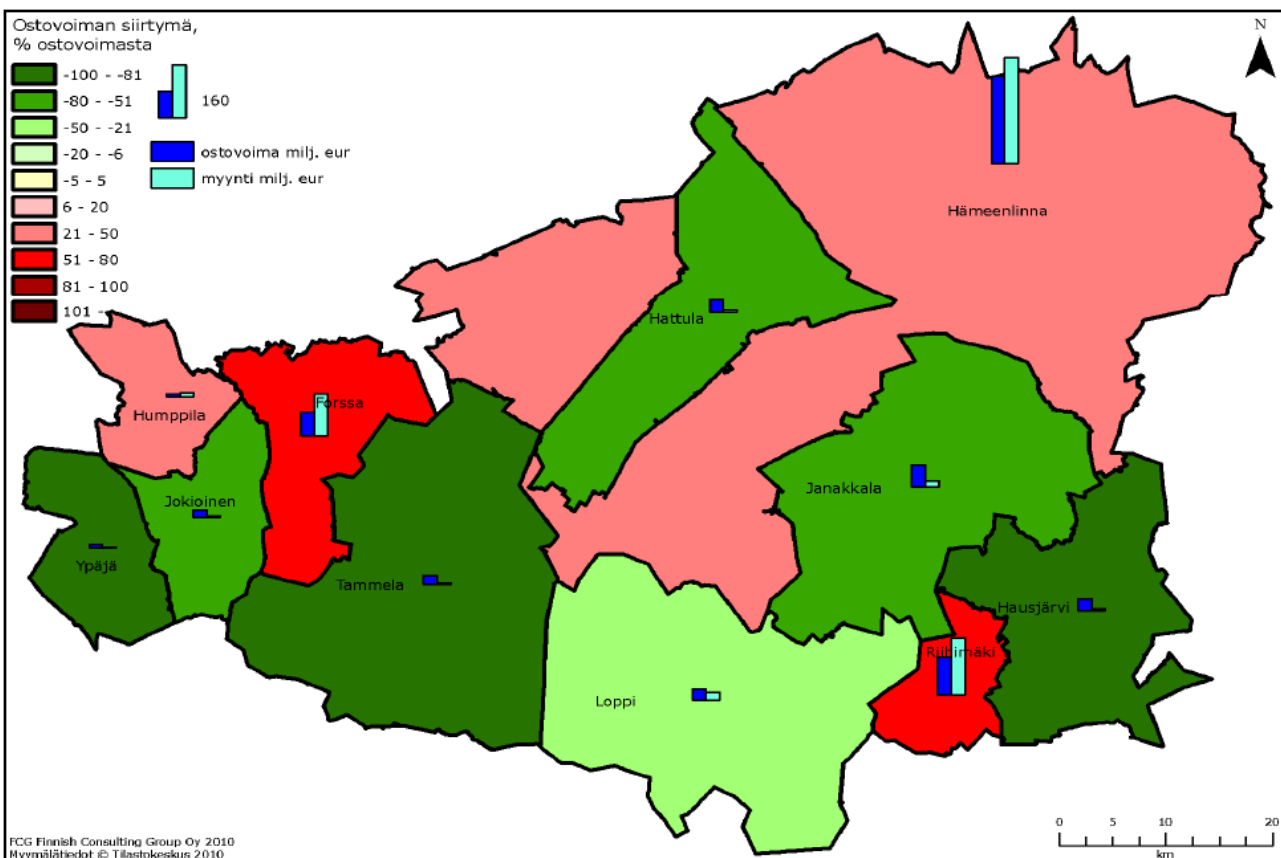


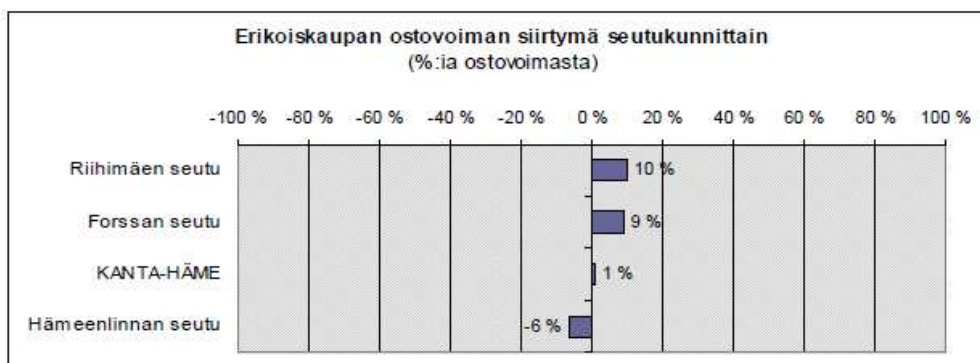
Päivittäistavarakaupan ostovoiman siirtymä kunnittain 2009 Kanta-Hämeessä.

Erikoiskauppa

Erikoiskaupan ostovoiman siirtymä oli vuonna 2009 Kanta-Hämeessä lähes tasapainossa (+1 %). Seutukunnittain tarkasteltuna Riihimäen ja Forssan seudun erikoiskaupan ostovoima oli positiivinen ja Hämeenlinnan seudun negatiivinen.

Kunnittain tarkasteltuna erikoiskaupan ostovoiman siirtymä oli positiivinen Forssassa (+80 %), Riihimäellä (51 %), Humppilassa (+44 %) ja Hämeenlinnassa (+21 %). Muissa kunnissa erikoiskaupan ostovoiman siirtymä oli negatiivinen.



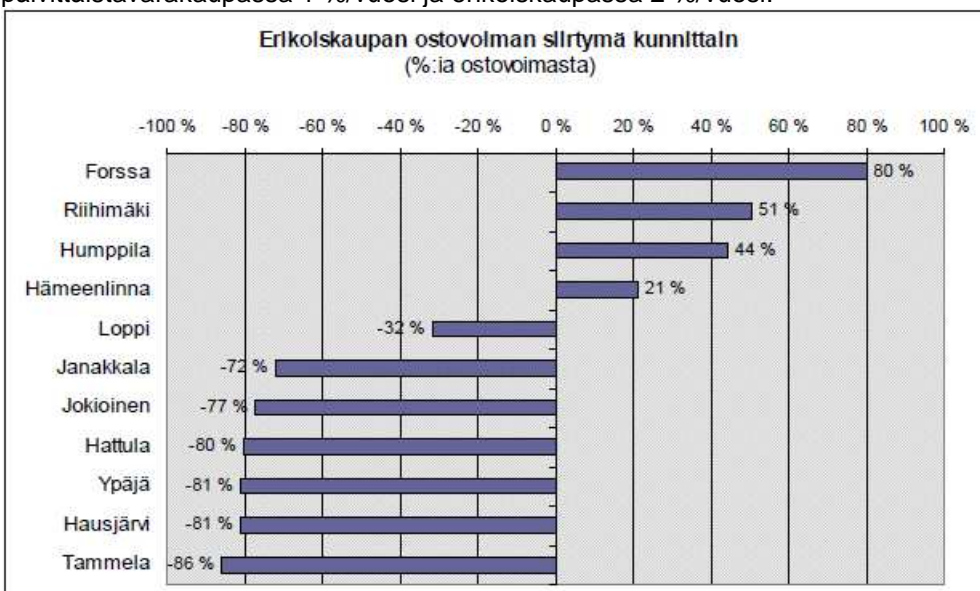


Erikoiskaupan ostovoiman siirtymä 2009 Kanta-Hämeessä seutukunnittain.

	Kulutusluvut, €/asukas					Kasvuarvio %/vuosi
	2009	2015	2020	2025	2035	
Päivittäistavarakauppa	2 699	2 865	3 011	3 165	3 496	1,0 %
Tilaa vaativa kauppa	1 323	1 490	1 645	1 816	2 214	
Muu erikoiskauppa	2 584	2 910	3 213	3 547	4 324	
Erikoiskauppa yhteensä	3 907	4 400	4 858	5 363	6 538	2,0 %
Vähittäiskauppa yhteensä	6 606	7 265	7 869	8 528	10 034	

Vähittäiskaupan kulutusluvut ja arvio kehityksestä, €/asukas/vuosi (vuoden 2009 rahassa).

Ostovoiman kehitys arvioitiin väestöennusteen ja yksityisen kulutuksen kasvuarvioiden pohjalta. Väestöennusteena käytettiin Hämeen liiton väestötavoitetta. Yksityisen kulutuksen kasvuarviona käytettiin päivittäistavarakaupassa 1 %/vuosi ja erikoiskaupassa 2 %/vuosi.



Erikoiskaupan ostovoiman siirtymä 2009 Kanta-Hämeessä kunnittain.

6. SUURYKSIKÖTULKINTA ALUEITTAIN

MOOTTORITIE KATE (MT3)

HÄMEENLINNA

Asemakaavan valmius:

Maankäyttö	Pinta-ala	Tehokkuus	Rakennusoikeus	Kauppalaji
K-8	-		27 500k-m ²	pt, e ja TIVA
KL-5 ja AK-4	,0ha	0.0	3 308 k-m ²	pt ja e

Toteutunut tilanne:

Maankäyttö	Toteutunut (rakennettu)	Kauppalaji
K-8	0 000k-m ²	pt, e ja TIVA
KL-5 ja AK-4	0 000 k-m ²	pt ja e

Maakuntakaavan mitoitusarvo = 31 000k-m² (C-alueella, ei osoiteta erikseen)

Rajaus liitekartalla

Kohde sijaitsee C alueeksi määriteltävällä alueella osana olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta ja kohde on ratkaistu asemakaavalla.



**KESKUSTAN LÄNSIREUNA
ASEMKAAVAN MUUTOS**
1.KAUP.OSA, KORTTELI 37 sekä LIIKENNE- ja KATUALUEET.
3.KAUP.OSA, KORTTELI 10 JA 21 sekä ERITYIS-, LIIKENNE- ja KATUALUEET.
7.KAUP.OSA, PUISTO-, SUOJAVIHER-, LIIKENNE- ja KATUALUEET.
8.KAUP.OSA, MUINAISMUISTO-, SUOJAVIHER-, LIIKENNE- ja KATUALUEET.

LAJITUS	ALUE	SIISÄLLYTTÄMÄN ALUEEN PINTA-ALA (m ²)	ALUEEN KOKO (m ²)
AK-4	1100	1100	1100
AL-1	1100	1100	1100
AL-5	1100	1100	1100
K-8	1100	1100	1100
Kaavitoimisto			2322

YLEISMÄÄRÄYKSIÄ:

- 15 FYTÄKORTITPAKAT**
Autopaikkoja on varattava tontilla seuraavasti:
- liike-, toimistorakennuksissa ja palveluissa: 1ap / 50 k-m²
- liike- ja toimistorakennuksissa: 1ap / 100 k-m²
- 1 ap kutakin asuinhuoneistoa kohti.
K-8 korttelialueella on varattava 1 polkupyöräpaikka liike-, toimisto- ja palvelutilojen 500 k-m² kohti.
- 26 AK- ja AL- KORTTELIALUEET**
Rakennusten sisäkäyntirakenteita ei saa sijoittaa katualueelle.
Tontista on esitettävä rakennusluovutuksessa pihaj- ja valaistus suunnitelma.
- AK-4 ja AL-5 korttelialueet:**
Asemakaavan merkityn rakennuspoliittisen lisäksi saa korttelialueella rakentaa:
- teknisiä tiloja ja asuntojen ulkopuolisia asukkaita palvelevia apu- ja yhteistiloja kerroksin
- hotellia ja porrashuoneiden 15 m² ylitseään osan kussakin kerroksessa
- porrashuoneisiin yhteydessä olevia ja luonnonvaloa saavia kerrosalueita kussakin kerroksessa
- etelä- ja pohjoispuolelta yhteyttä kussakin kerroksessa saa olla enintään 15 % asemakaavan merkityn rakennuspoliittisen lisäksi.
Kaikki porrashuoneet on rakennettava luonnonvaloa saaviksi.
Tonttien, kaivokäytön, tullaakäytön ja paasikäytön rajoittavista porrashuoneista on rakennettava suora kulkuyhteys auloi- tai katualueelle.
Pihakannen on oltava suhteellisesti pysäköintitiloihin verrattavissa suoraan pihamaalle.
Pihakannen ne osat, joita ei käytetä suoraan, oleksikään tai kulkutietä varten, on istutettava.
Kantarakenteen mitoitusarvo on varauduttava siihen, että merkittävää osaa istutuksista on pensaita ja pienpuuta.
- AL-1 korttelialue:**
Ennen uudisrakentamista on neuvoteltava Museoviraston kanssa kaupunkiarkeologisesta selvityksestä.
Uudisrakennuksen porrashuoneesta on rakennettava kulkuyhteys sekä Raathuoneenkadulle että pihan puolelle.
- K- KORTTELIALUE**
Asemakaavassa ilmoitettu rakennuspoliittinen lisäksi saa rakentaa kauppa- ja palvelu- ja käytävällisiä, joiden kerrosala saa olla enintään 2045 k-m². Tiloista vähintään 50 % on oltava luonnonvaloisia. Tiloihin saa sijoittaa istutuksia, vesialueita, portaita, hesejä ja tasonvaihteluita.
Käytävällisyyteen saa rakentaa osittain, varasto- ja viestitiloihin yhteensä 1600 k-m².
Korttelin saa sijoittaa maantien tunteen rakentamista, talleja ja varastoita. Korttelin rakentaminen ja käyttö eivät saa vaikuttaa tunteen ja väestön 3 rakentamista, kulkutietä ja liikennettä eväitä tullaan tienotia.
Liikenneväylän puolelta julkisivu ei saa aiheuttaa liikenneturvallisuutta vaarantavaa häikäisyä väylälle.
- Tiisalle jatankadulle ja polkupyöräilylle varatut alueet**
Tiisalle jatankadulle ja polkupyöräilylle varatut alueet on toteutettava yksityiskäyttöön tarkoitettuna.
Yhteisillä jatankadulla ja polkupyöräilylle varatut alueet on toteutettava yksityiskäyttöön tarkoitettuna.
Yhteisillä jatankadulla ja polkupyöräilylle varatut alueet on toteutettava yksityiskäyttöön tarkoitettuna.

ASEMKAAVAMERKINNÄT JA MÄÄRÄYKSET:

AK-4	ASUINKERROSTALOJEN KORTTELIALUE, JOSSA ERIKSEEN MERKITYLLÄ ALUEEN OSILLA SALLITAAN LIIKETILOJEN RAKENTAMINEN. (§§ 1, 2, 5-11, 14)
AL-1	ASUIN-, LIIKE- JA TOIMISTORAKENNUSTEN KORTTELIALUE LUIJDIRAKENNUKSEN TAI OLEMASSA OLEVAN RAKENNUKSEEN TEHTÄVIEN MUUTOSTEN SOPEUTUMISEEN KAUPUNKIKUVAAN ON KIINNITETTÄVÄ ERITYISTÄ HUOMIOTA. (§§ 1, 2, 5, 7, 10)
AL-5	ASUIN-, LIIKE- JA TOIMISTORAKENNUSTEN KORTTELIALUE, JOLLE SAA RAKENTAA MYÖS HOTELLIN. (§§ 1, 2, 5-11, 14)
K-8	LIIKE- JA TOIMISTORAKENNUSTEN KORTTELIALUE, JOLLE SAA SUIJOITAA MYÖS PALVELUITA. (§§ 1, 3-12, 14)

IITTALA

HÄMEENLINNA

Asemakaavan valmius:

Maankäyttö	Pinta-ala	Tehokkuus	Rakennusoikeus	Kauppalaji
K-1/s	2,0ha	0.4	8 000k-m ²	e
K-2	2,1ha	0.5	10 500 k-m ²	e

Toteutunut tilanne:

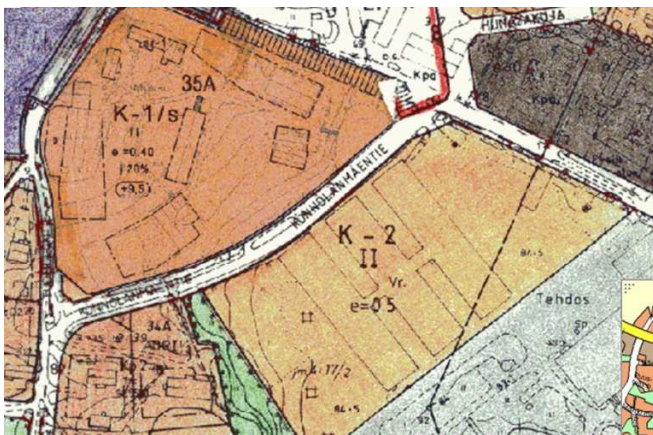
Maankäyttö	Toteutunut (rakennettu)	Kauppalaji
K-1/s	6 100k-m ²	e
K-2	2 400 k-m ²	e

Maakuntakaavan mitoitusarvo = 10 000 k-m²

Rajaus alueiden K-1/s ja K2 mukaisesti

Kohde sijaitsee K-2 alueeksi asemakaavassa määritellyllä alueella Iittalan ydinkeskustassa.

Kohteen vieressä on osin suojeltuihin rakennuksiin sijoittuvia kaupallisia tiloja K-1/s -alueella, joiden liittyminen K-2 - alueeseen on ilmeinen. Aluekokonaisuus on rakennuksineen olemassa ja palvelee Iittalan lasitehdasta osantiloista ollessa varastotiloja, mutta joiden voidaan katsoa kuuluvan yhteen toiminnalliseen yksikköön. Maakuntakaavaehdotuksessa kohde on huomioitu lasitavaraa koskevana erityiskohteena. Kokonaisuuden toteuttaminen onnistuu olemassa olevissa rakennuksissa. K-2 ja K-1/s - alueiden keskinäisen suhteen välillä olevat rakennussuojelulliset ratkaisut on tehty jo aiemmin. Kohteeseen voidaan osoittaa noin 1 000-1 500 k-m²:n kokoinen laajennusvara K-2 - alueen itäosaan ilman että K-1/s alueen suojelutavoitteet syrjäytyvät.



Iittalan lasimäki

KIRSTULA

HÄMEENLINNA

Asemakaavan valmius:

Maankäyttö	Pinta-ala	Tehokkuus	Rakennusoikeus	Kauppalaji
KL-5			120 000k-m ²	e
KL-6	1,23ha	0,4	4 920k-m ²	e
KL-7	1,05ha	0,4	4 200k-m ²	e
KL-8	1,46ha	0,4	5 840k-m ²	e
Lindström-pesula			7 900k-m ²	e
Kultakeskus			35 000k-m ²	e
Autotalo Laakkonen +Scania			4 500 k-m ²	e
ABC-liikennemyymälä			2 300k-m ²	e
Puutyö Kuittinen			1 500k-m ²	e
Hämeen rakennuskone			700 k-m ²	e
Pesulapalvelut Paceco			700 k-m ²	e

Toteutunut tilanne:

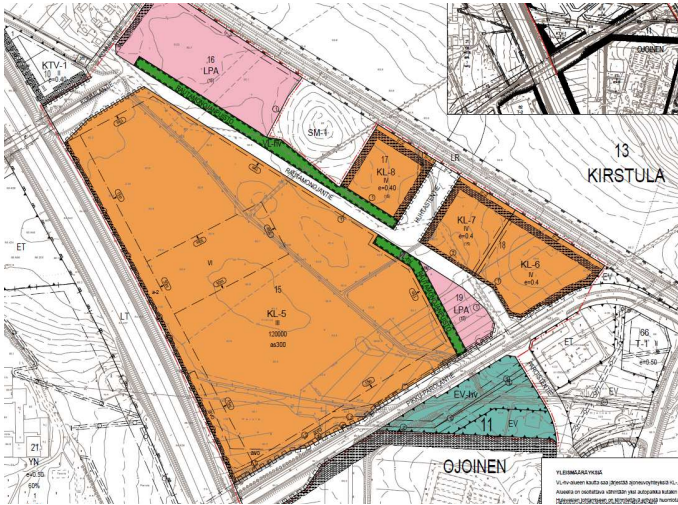
Maankäyttö	Toteutunut (rakennettu)	Kauppalaji
KL-5	0k-m ²	e
KL-6	0k-m ²	e
KL-7	0k-m ²	e
KL-8	0k-m ²	e
Lindström-pesula	7 900k-m ²	e
Kultakeskus	17 000k-m ²	e
Autotalo Laakkonen +Scania	4 500 k-m ²	e
ABC-liikennemyymälä	2 300k-m ²	e
Puutyö Kuittinen	1 500k-m ²	e
Hämeen rakennuskone	700 k-m ²	e
Pesulapalvelut Paceco	700 k-m ²	e

Maakuntakaavan mitoitussarvo = 170 000 k-m²

Rajaus liitekartalla (Tiiriö-Mäkelä-Kirstula)

Kohde sijaitsee Kirstulassa. Kyseessä autokaupan ja muun erikoistavaran suuryksikkö, joka käsitellään yhtenä kokonaisuutena. Alue pohjautuu voimassaoleviin asemakaavoihin. Maakuntakaavan mitoitusta tehtäessä lopullista mitoitussarvoa määriteltäessä lukuarvoon on ei ole laskettu Lindströmin pesulaa (toiminta on lähinnä teollista), Puutyö Kuittista (teollista toimintaa), Hämeen rakennuskonetta (varasto) eikä Pesulapalvelu Pacecoa (toiminta on lähinnä teollista). Lisäksi Autotalo Laakkosen ja Scanian toiminnot

on katsottu siirtyväksi Kirstulan autokauppakesittymään tai vastaavasti vähentävän tämän hankkeen toteutuvaa kokoa, mikäli ne jäävät paikoilleen.



ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET:

KL-5

Liikeraennusten korttelialue.
 Alueelle saa sijoittaa paljon tilaa vaativan erikoiskaupan myymälätiloja. Alueelle saa sijoittaa moottoriajoneuvojen huolto-, korjaus-, katsastus-, testaus- ja pesu toimintoja, renkaiden säilytystä palvelevia toimintoja, sähköautojen latausreitit sekä pysäköintä ja muita autokauppaan liittyviä toimintoja. Alueelle saa sijoittaa tiloja alueen hoitoon ja toimintaan liittyvän henkilökunnan asumista varten, tiloja tilapäistä vierasmajoitusta varten sekä toimistotiloja.
 Alueelle saa sijoittaa mainospölynliikemerkin, josta tulee esittää havainnekuva lupamenettelyn yhteydessä. Mainospölynliikemerkin sijoittelussa tulee ottaa huomioon riittävät turvavälit liikennealueeseen. Mainospölynliikemerkin suurin sallittu korkeus maanpinnasta on 30 metriä. Rakennelmaa koskevista suunnitelmista on pyydetävä lausunto ELY-keskukselta.

KL-6

Liikeraennusten korttelialue.
 Alueelle saa lisäksi sijoittaa pöttöäineen automaattisen jakeluaseman. Liike- ja toimistorakennusten ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden äänieristävyyden liikennemelu vastaan on oltava vähintään 30 dBA. Alueen rakentamisen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa ja rakentamisessa on varmistettava riittävän selviytyn, että viereisestä rata-alueesta mahdollisesti aiheutuva melu ja tärinä tulee huomioiduksi rakennusten sijoittamisessa ja rakennerratkaisuissa.

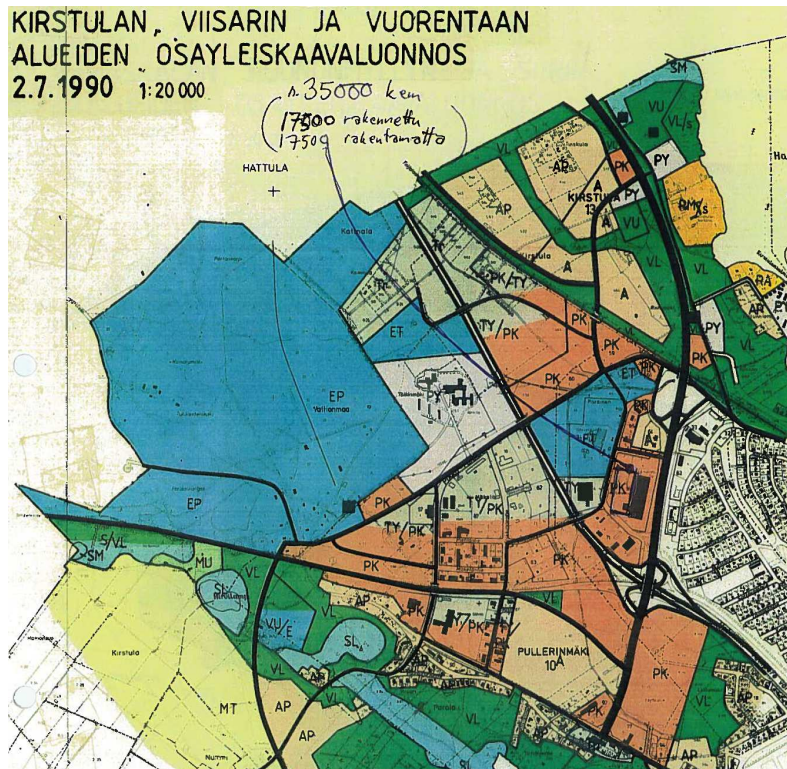
KL-7

Liikeraennusten korttelialue.
 Alueelle saa rakentaa pysäköintilaitoksen. Liike- ja toimistorakennusten ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden äänieristävyyden liikennemelu vastaan on oltava vähintään 30 dBA. Alueen rakentamisen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa ja rakentamisessa on varmistettava riittävän selviytyn, että viereisestä rata-alueesta mahdollisesti aiheutuva melu ja tärinä tulee huomioiduksi rakennusten sijoittamisessa ja rakennerratkaisuissa.

KL-8

Liikeraennusten korttelialue.
 Alueelle saa rakentaa pysäköintilaitoksen. Liike- ja toimistorakennusten ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden äänieristävyyden liikennemelu vastaan on oltava vähintään 30 dBA. Alueen rakentamisen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa ja rakentamisessa on otettava huomioon viereisen maanpinnasta.
 Alueen rakentamisen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa ja rakentamisessa on varmistettava riittävän selviytyn, että viereisestä rata-alueesta mahdollisesti aiheutuva melu ja tärinä tulee huomioiduksi rakennusten sijoittamisessa ja rakennerratkaisuissa.

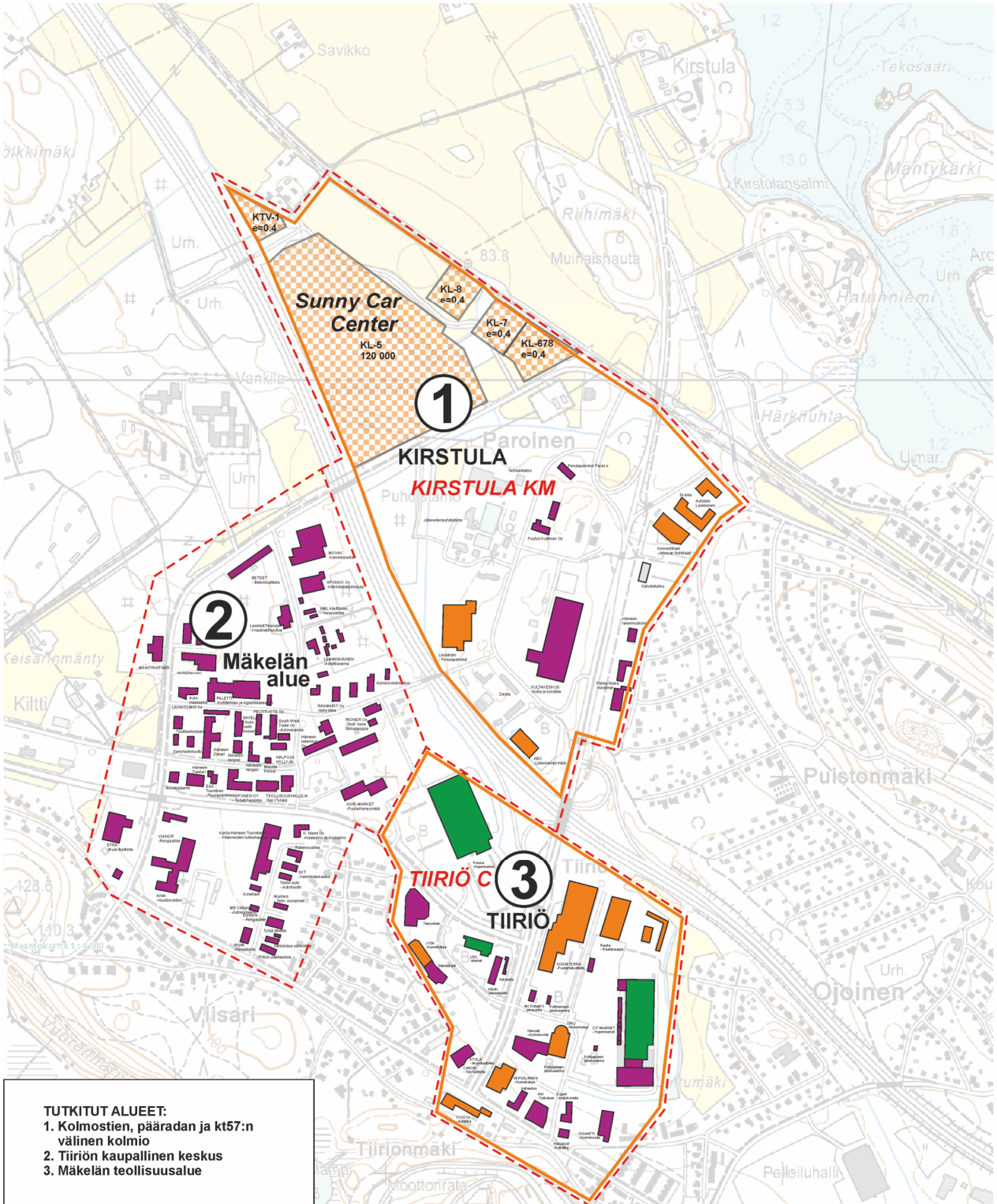
Kirstulan autokauppakeskus



Kultakeskus

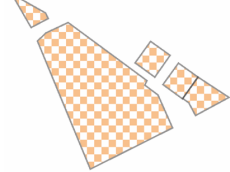
TIIRIÖ - MÄKELÄ - KIRSTULA

(Kirstula / Paroinen)



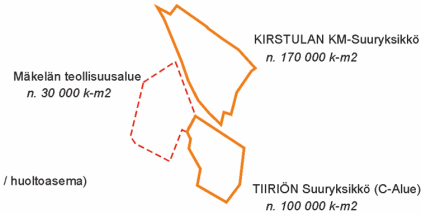
TUTKITUT ALUEET:
 1. Kolmostien, pääradan ja kt57:n välinen kolmio
 2. Tiiriön kaupallinen keskus
 3. Mäkelän teollisuusalue

KIRSTULAN AUTOKAUPPAKESKITTYMÄ
 - Sunny Car Center (Rakentella, 15.5.2012)



- | | | |
|---------------|---|--|
| PT-kauppa | ■ | pt-kauppa |
| Erikoiskauppa | ■ | muotikauppa |
| TIVA | ■ | tavaratalokauppa |
| Muu | ■ | pankki, vakuutus, posti |
| | ■ | palvelut |
| | ■ | ravintemus- ja hotellipalvelut |
| | ■ | kangas- ja tekstiilikauppa |
| | ■ | apteekkikauppa |
| | ■ | ravintolat ja kahvilat |
| | ■ | käytetyn tavaran myynti |
| | ■ | muu erikoiskauppa (kuten autokauppa tai liikennemyymälä / huoltoasema) |
| | ■ | huonekalu- ja sisustuskauppa |
| | ■ | rauta- ja varaosa kauppa |
| | ■ | muu käyttö |

Maakuntakaavan mitoitusrvosuus



JUKOLA

HÄMEENLINNA

Asemakaavan valmius:

Maankäyttö	Pinta-ala	Tehokkuus	Rakennusoikeus	Kauppalaji
K1			1 000k-m ²	pt
K2			2 050k-m ²	pt
K3			2 500k-m ²	pt
AL			5 00k-m ²	pt
K			1 000k-m ²	pt

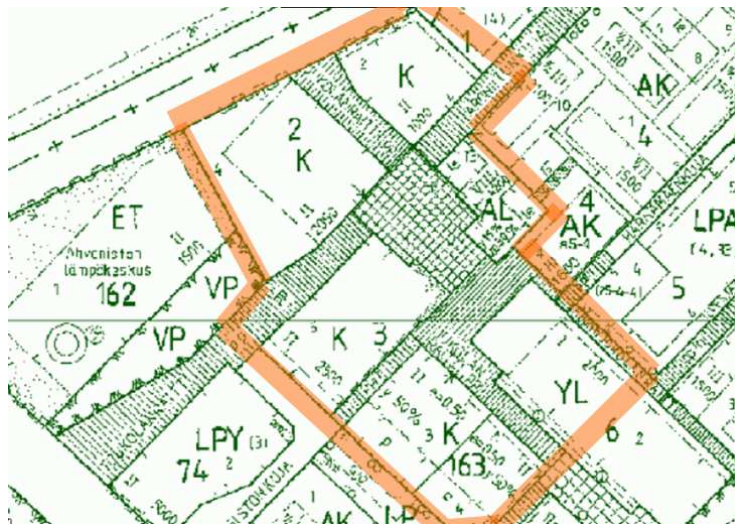
Toteutunut tilanne:

Maankäyttö	Toteutunut (rakennettu)	Kauppalaji
S-market	2 300k-m ²	pt
K-market	2 300k-m ²	pt

Maakuntakaavan mitoitusarvo = 7 500k-m²

Rajaus Jukolan asemakaavaotteen mukaisesti

Kohde sijaitsee Jukolan kaupunginosan ydinalueella keskussairaalan läheisyydessä. Alueella on K- ja S-marketit ja kolmen muun kaupallisen toiminnan varaukset. Kohde käsitellään yhtenä yksikkönä ja merkitään maakuntakaavaan, sillä alueen kehittymiselle yhden lämpövaipan sisään rakennetuksi kauppagalleriaksi on asemakaavalliset edellytykset. Tällaisella gallerialla on seudullista merkitystä tapahtumien, toritoimintojen yms. järjestämismielessä. Alue sijoittuu laajan kaupunginosan keskelle osaksi olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta. Jukolan S-marketille on kaavailtu laajennusta kokoluokassa 5000 k-m²⁴.



Asemakaavaote Jukola

⁴ Rakennuskeskus Centra Hämeenlinna- Kaupallinen selvitys 11.9.2011, s.15.

HÄTILÄ (Idänpää)

HÄMEENLINNA

Maakuntakaava ja yleiskaava valmius:

Maankäyttö	Pinta-ala	Tehokkuus	Rakennusoikeus	Kauppalaji
KM (maakuntakaava)			Suuryksikkö	pt
KM ja K (yleiskaava)			Suuryksikkö	pt

Asemakaavan valmius:

Maankäyttö	Pinta-ala	Tehokkuus	Rakennusoikeus	Kauppalaji
S-market			3 200k-m2	pt
K-market			500k-m2	pt
K-1 Katsastajat			500k-m2	e
Autoilves			2 700k-m2	e
Konecranes			17 600k-m2	e

Toteutunut tilanne:

Maankäyttö	Toteutunut (rakennettu)	Kauppalaji
S-market	3 200k-m2	pt
K-market	500k-m2	pt
K-1 Katsastajat	500k-m2	e
Autoilves	2 700k-m2	e
Konecranes	17 600k-m2	e

Maakuntakaavan tai yleiskaavan mukainen yksikkö ei ole toistaiseksi toteutunut

Maakuntakaavan mitoitusarvo = 20 000k-m2

Rajaus olemassa olevien markettien ja maakuntakaavamerkinnän sekä yleiskaavamerkinnän alueilla

Kohde on merkitty Katumajärven itäpuolen osayleiskaavaan KM merkinnällä ja vahvistetussa maakuntakaavassa KM merkintä. Käsitellään suuryksikkönä. Kohde on osana olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta. Idänpään olemassa olevat liikkeet: S-market, K-market, Alko, R-kioski, Nesteen liikennemyymälä, Konecranes, Autoilves (Volvo). **Mitoituksessa ei huomioida Konecranesin rakennuskantaa, koska toiminnot ovat lähinnä teollisuutta.** Kaupan mitoitus 20 000 k-m2.

POHJOISTEN KAUPPAKESKUS (Tuulonen)

HÄMEENLINNA

Asemakaavan valmius:

Maankäyttö	Pinta-ala	Tehokkuus	Rakennusoikeus	Kauppalaji
KL-1 (Tuulonen)			21 000k-m ²	pt

Toteutunut tilanne:

Maankäyttö	Toteutunut (rakennettu)	Kauppalaji
KL-1 (Tuulonen)	19 300k-m ²	pt

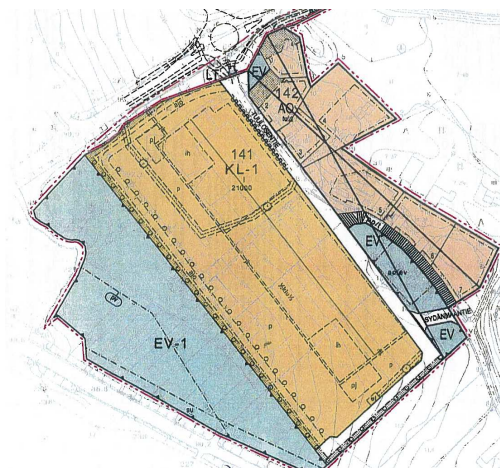
Maakuntakaavan mitoitusarvo = 25 000k-m²

Rajaus olemassa olevan kaavamerkinnän alue (KL-1)

Kohde on olemassa oleva asemakaavaan perustuva suuryksikkö vt. 10 ja vt 12 risteysalueella. Kiinteistöllä toimii mm. Nesteen ja ABC:n liikennemyymälät, S- market, Hesburger ja galleriamaisesti useita kymmeniä liikkeitä. Kauppakeskus sisältää

Kohteeseen on suunniteltu laajennusta, joka on toistaiseksi jäänyt toteutumatta (15 300 k-m², Selvitysseudullisista kaupan hankkeista 2008 YM raportteja 2/2009).

Mitoituksen päälinja noudattelee tehtyä asemakaavallista ratkaisua, mutta kohteeseen osoitetaan pieni laajennusvara siten, että rakennusoikeus olisi kokonaisuudessaan n. 25 000 k-m².



Tuulosen kauppakeskus

LAMMIN KESKUSTA

HÄMEENLINNA

Asemakaavan valmius:

Maankäyttö	Pinta-ala	Tehokkuus	Rakennusoikeus	Kauppalaji
K-1	1.21ha	0,5	6 050k-m ²	pt
K-2	1,41ha	0,4	5 640 k-m ²	e
AL			700 k-m ²	e

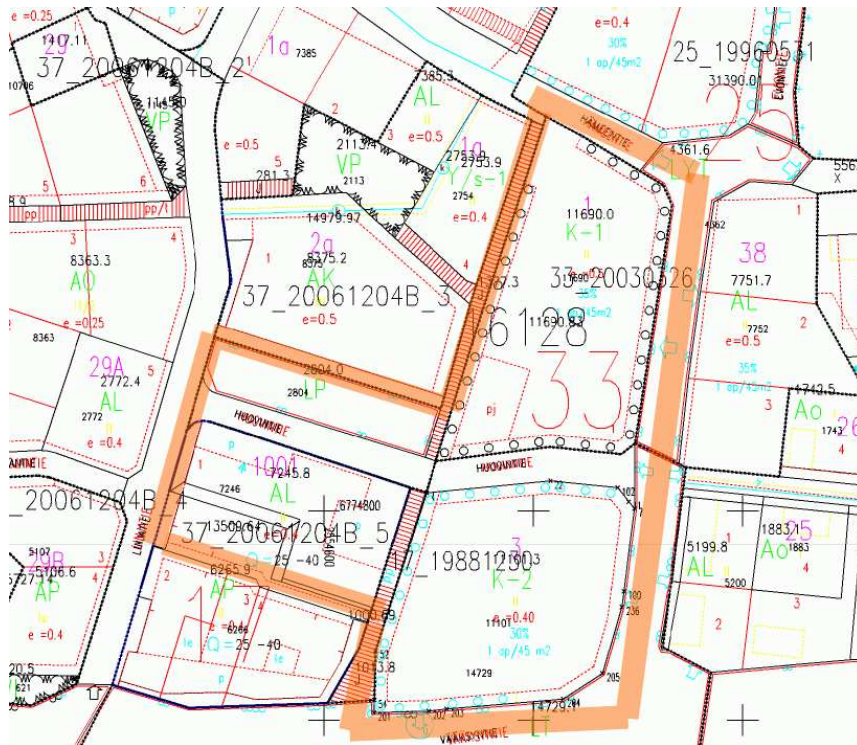
Toteutunut tilanne:

Maankäyttö	Toteutunut (rakennettu)	Kauppalaji
K-1	2 300k-m ²	pt
K-2	2 700 k-m ²	e
AL	700 k-m ²	e

Maakuntakaavan mitoitussarvo = 10 000k-m²

Rajaus alla olevan kuvan mukaisesti (K-1, K-2 ja AL)

Kohde on vanha kuntakeskus, jonka keskeinen alue käsitellään kuin suuryksikkö. Mitoitus noudattaa tehtyjä asemakaavallisia ratkaisuja.



Lammin keskusta

RASTIKANGAS

JANAkkALA

Asemakaavan valmius:

Maankäyttö	Pinta-ala	Tehokkuus	Rakennusoikeus	Kauppalaji
K (länsi)	2,5	0,4	10 000k-m ²	e
K (itä)	2,28	0,4	9 000k-m ²	e

yht 19 000k-m²

joista tuotantotilaa 19 000*0.3= 5 700 k-m², eli 13 300 k-m² kauppaa.

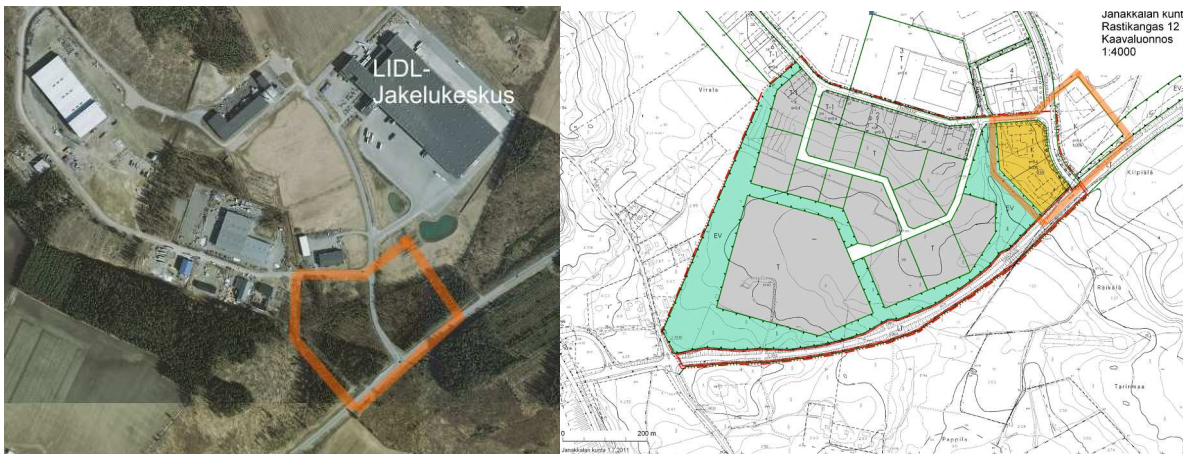
Toteutunut tilanne:

Maankäyttö	Toteutunut (rakennettu)	Kauppalaji
K (länsi)	0k-m ²	e
K (itä)	0k-m ²	e

Maakuntakaavan mitoitussarvo = 5 000k-m²

Rajaus alla olevien kuvien mukaisesti (K ja K)

Kohde on kaksiosainen (jakava tie/katu) sisältäen 4 rakennuspaikkaa pareittain kahden asemakaavan alueella. Kohde sijaitsee logistisesti hyvällä paikalla uudehkon teollisuus ja työpaikka-alueen syöttötien juuressa Turengin ja kolmostien välissä. Kohteen välittömässä läheisyydessä sijaitsee Lidl-ketjun Etelä-Suomen jakelukeskus. Mitoitus noudattaa tehtyjä asemakaavallisia ratkaisuja.



Rastikankaan kauppapaikat (4 kpl)

TURENGIN KESKUSTA

JANAKKALA

Asemakaavan valmius:

yht n. 14 500k-m² ks. alla oleva Tuomas Santasalo Ky:n tekemä kuva ja taulukko.

Kaupajit: pt, e ja TIVA

Toteutunut tilanne:

yht n. 14 500k-m² ks. alla oleva Tuomas Santasalo Ky:n tekemä kuva ja taulukko.

Kaupajit: pt, e ja TIVA

Maakuntakaavan mitoitussarvo = 20 000k-m²

Rajaus seuraavilla sivuilla olevien kuvien mukaisesti

Kohde on kaupallisesti erittäin tiivis kuntakeskus, jonka keskeisen alueen ydinosa (yht. 15 600 k-m²) käsitellään kuin suuryksikkö. Mitoitus noudattaa tehtyjä asemakaavallisia ratkaisuja, tulevaisuuden kasvupotentiaalia sekä huomioi Harvialantien olemassa olevat marketit (Lidl ja Tarjoustalo, Pumppukujan ja Harvialantien risteyksessä keskustan pohjoispuolella 6 900 k-m²).

Turengin keskustakorttelin kaupallinen rakenne ja toimivuus

Turengin keskusta muodostuu yhdestä selkeästä kolmionmuotoisesta korttelista. Korttelin halkaisee keskeltä leveä, lähes korttelin mittainen kävelykatu, joka päättyy torille. Keskustan tärkeimmät liikerakennukset rajoittuvat kävelykatuun, mutta niiden myymälöiden sisäänkäynnit eivät kaikilta osin avaudu kävelykadun muijoseen. Tätä vielä korostaa keskustan pysäköinti, joka on kehämäisenä korttelin ulkoreunoilla ja siksi myös osa liikkeistä avaa sisäänkäyntinsä pysäköintialueille.

Keskustan palvelutarjonta on kohtuullinen tällä hetkellä, mutta se on painottunut peruspalveluihin. Erikoiskauppojen ja palveluiden tarjonta on selvää vajautta suhteutettuna asukaspoijaan. Nykyisessä muodossaan keskusta ei pysty tarjoamaan toimivia liikepaikkoja erikoistuneille myymälöille, koska kävelykeskusta on passiivista asiointialuetta eikä kokoa liiketoimintoja yhteen.

Turengin keskustan liikkeet 2008

Toimiala	Liikkeiden määrä		Pinta-ala	
	kpl	%	m ²	%
Päivittäistavarakauppa	5	9%	4 140	29%
Muokkakauppa	2	3%	1 600	1%
Alko, terveydenhoitokauppa	2	3%	660	5%
Erikoiskauppa	4	7%	350	2%
Sisustuskauppa	1	2%	70	0%
Työkauppa	2	3%	660	5%
Pankki, vakuutus, posti	4	7%	1 740	12%
Pakeluvälykset	12	21%	1 080	7%
Ravintolat, kahvilat, hotellit	9	16%	2 080	15%
Autokauppa, huollamotointi	2	3%	270	2%
Muu käyttö	6	10%	1 220	8%
Tyjiä liikkeitä	9	16%	1 950	14%
Vhteensä	58	100%	14 410	100%

Lähde: Tuomas Santasalo Ky 2008

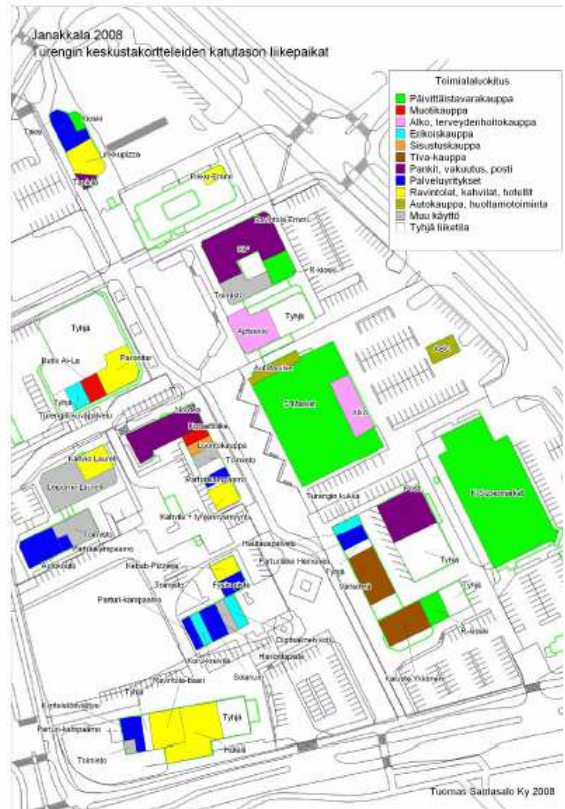
Taulukko Turengin keskustan liikkeet 2008

Katutason liikkeet kartoitettiin helmikuussa 2008 ja silloin keskustasta löytyi 58 toimipistettä. Niistä vain 16 oli vähittäiskauppoja ja muut tilat olivat erilaisilla palveluiden tarjoajilla. Tyjiä liikkeitä oli 16 % tiloista, mikä on paljon eli se osataan kertoa, että keskustasta ei toimi hyvänä liikepaikkana.

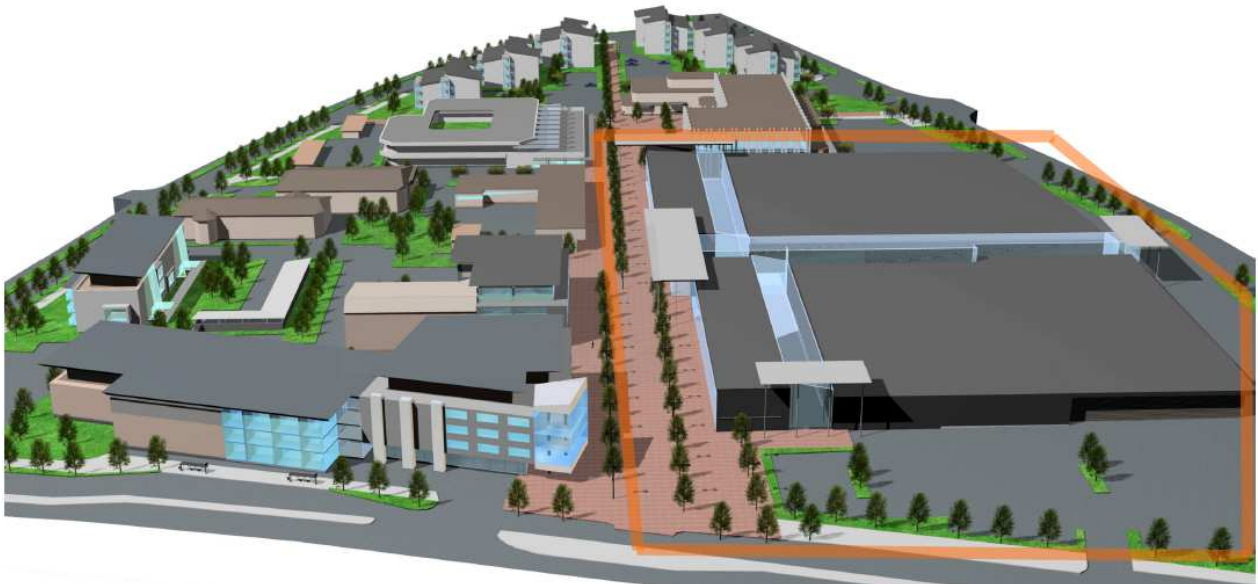
Liiketilaa on kaikkiaan käytössä 14 400 k-m², kolmannes on päivittäistavarakaupan käytössä ja ravitsemistoiminnan käytössä 15 %. Tyjiä liikkeitä on nyt 16 %, kun normaalisti pidetään noin 4-6 % liiketilakannasta. Esimerkiksi Hämeenlinnan keskustassa on tyjiä vain 1 % liiketilakannasta.

Keskustan kaupallinen toimivuus kokonaisuutena on huono. Kävelykatu ei toimi kuten muualla eli vahvana ja kiinnostavana kauppakatuna. Keskustan toimivuutta haittaavat seuraavat asiat:

- Kävelykatu on liian leveä (35 m) ja liikkeiden julkisivut osin suljettuja
- Vain osa liikkeistä avaa julkisivunsa kävelykadulle
- Erikoisliikkeitä on keskustassa liian vähän
- Liikerakennukset eivät ulkoasultaan ole houkuttelevia ja kaupallisia
- Asiointympäristön laatu on keskustassa heikko ja osin epäaisisti
- Keskustasta puuttuu vetoa vahvistavista liikkeistä ja toimintajista



Kuva: Turengin keskustan katutason liikepaikat



Turengin keskusn yleissuunnitelma ja suuryksikkörajaus
(Arkkitehtitoimisto Mikko Heikkilä Oy, SITO OY, Tuomas Santasalo)



Turengin keskus pohjoisosa ja suuryksikkörajaus
(Lidl ja Tarjoustalo, yht 6 900 k-m²)

TERVAKOSKI

JANAKKALA

Asemakaavan valmius (Arvio):

Maankäyttö	Pinta-ala	Tehokkuus	Rakennusoikeus	Kauppalaji
Alue 1			2 000k-m ²	pt
Alue 2			2 000k-m ²	pt
Alue 3			2 000k-m ²	pt
Alue 4			2 000k-m ²	pt

Kauppalajit: pt, e ja TIVA

Toteutunut tilanne:

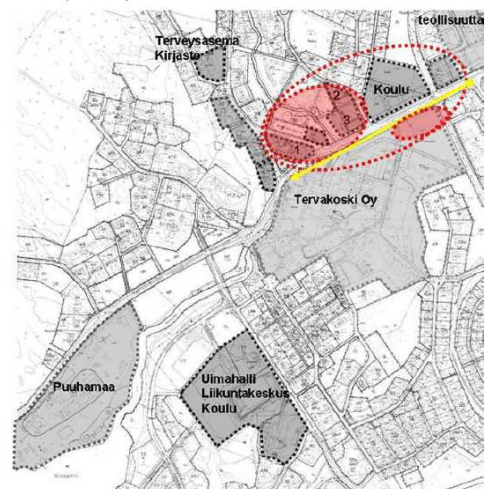
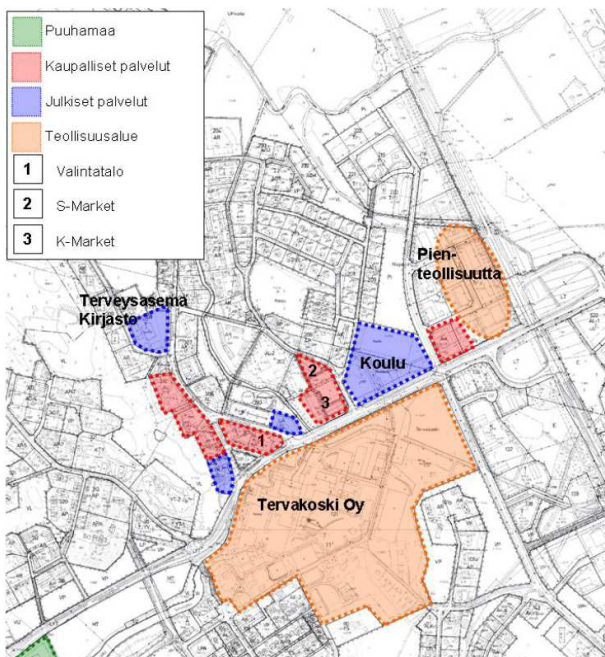
Maankäyttö	Toteutunut (rakennettu)	Kauppalaji
Alue 1	2 000k-m ²	pt, e ja TIVA
Alue 2	2 000k-m ²	pt, e ja TIVA
Alue 3	2 000k-m ²	pt, e ja TIVA
Alue 4	2 000k-m ²	pt, e ja TIVA

Kauppalajit: pt, e ja TIVA

Maakuntakaavan mitoitusarvo = 10 000k-m²

Rajaus oheisten kuvien mukaisesti

Tervakosken ydintaajama on pienehkö, mutta siihen kohdistuu kesäaikana suuri ajoittainen matkailupaine, joka käyttää runsaasti lähikauppapalveluja (Puuhamaa). Kohde käsitellään pistemäisenä kokonaisuutena, missä varaudutaan paikallista ostovoimaa suurempaan tarpeeseen.



Kuva 14 Tervakosken keskus kehitysmallin kaupalliset kasvusuunnat ja suositeltavat painopistealueet

Tervakosken keskus ja kauppa

HATTULAN PAROLA

HATTULA

Asemakaavan valmius (Arvio):

10*2000 (KL, K, K-2)+ kivijalat (ALK:t)= n. 20000 k-m2

Kaupan lajit: pt, e ja TIVA

Toteutunut tilanne (Arvio):

7*2000 (KL, K, K-2)+ kivijalat (ALK:t)= n. 14 000 k-m2

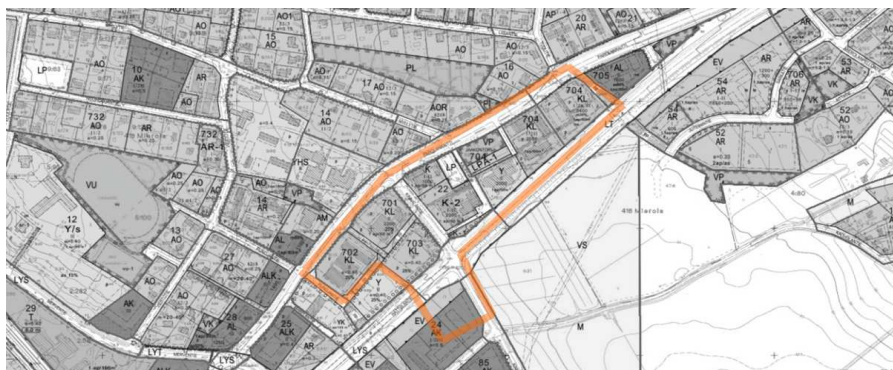
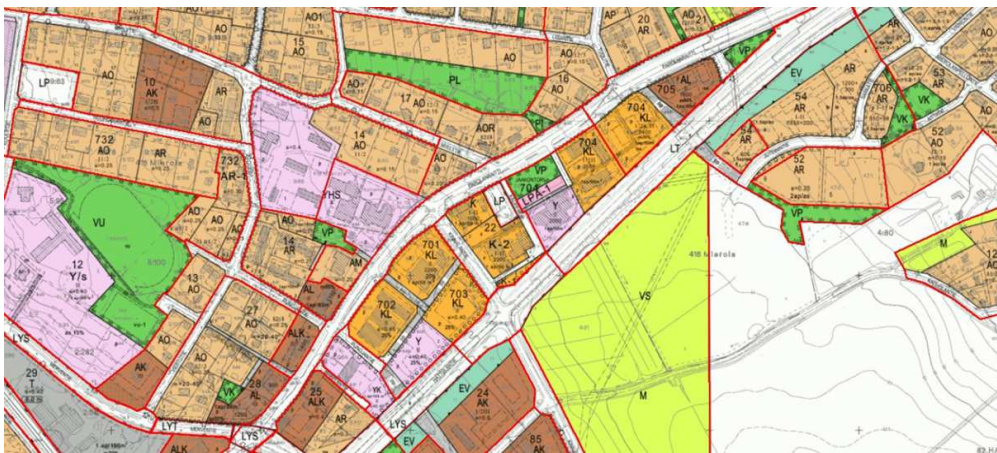
Kaupan lajit: pt, e ja TIVA

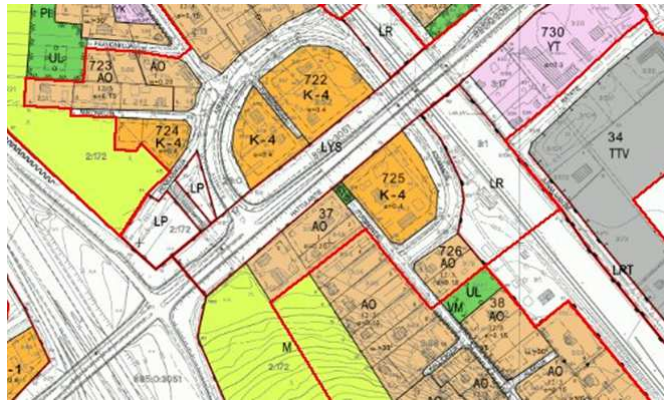
Maakuntakaavan mitoitusarvo = 20 000k-m2

Rajaus alla olevien asemakaavojen mukaisesti huomioiden vuonna 2012 valmistuneen K-ketjun supermarketin (Hattulantien ja Kinnalantien risteyksessä).

Kohde on kaupallisesti erittäin tiivis kuntakeskus, jonka keskeisen alueen ydinosa käsitellään kuin suuryksikkö. Mitoitus noudattaa tehtyjä asemakaavallisia ratkaisuja, tulevaisuuden kasvupotentiaalia sekä huomioiden mahdollisesti kolmostien suuntaan kasvavan keskusta-alueen kehittymisen. Kohde rajoittuu RKY-Alueeseen (Hattulan kirkon maisema-alue).

PÄÄTELMÄ: Kohde on ongelmaton lukuun ottamatta suhdetta RKY-rajaukseen, joka on kuitenkin ratkaistavissa asemakaava ja rakennussuunnittelutasolla.





Hattulan keskus ja kaupallinen rajaus (2 osaa)

RIIHIMÄENPORTTI

RIIHIMÄKI

Asemakaavan valmius:

Maankäyttö	Pinta-ala	Tehokkuus	Rakennusoikeus	Kauppalaji
K-1 (II)			3 000k-m ²	e
K-2 (III)			10 000k-m ²	e
LH-1 (II)			2 200k-m ²	e
LKTY:t (I)			2 936k-m ²	e
			yht. 18 136 k-m ²	

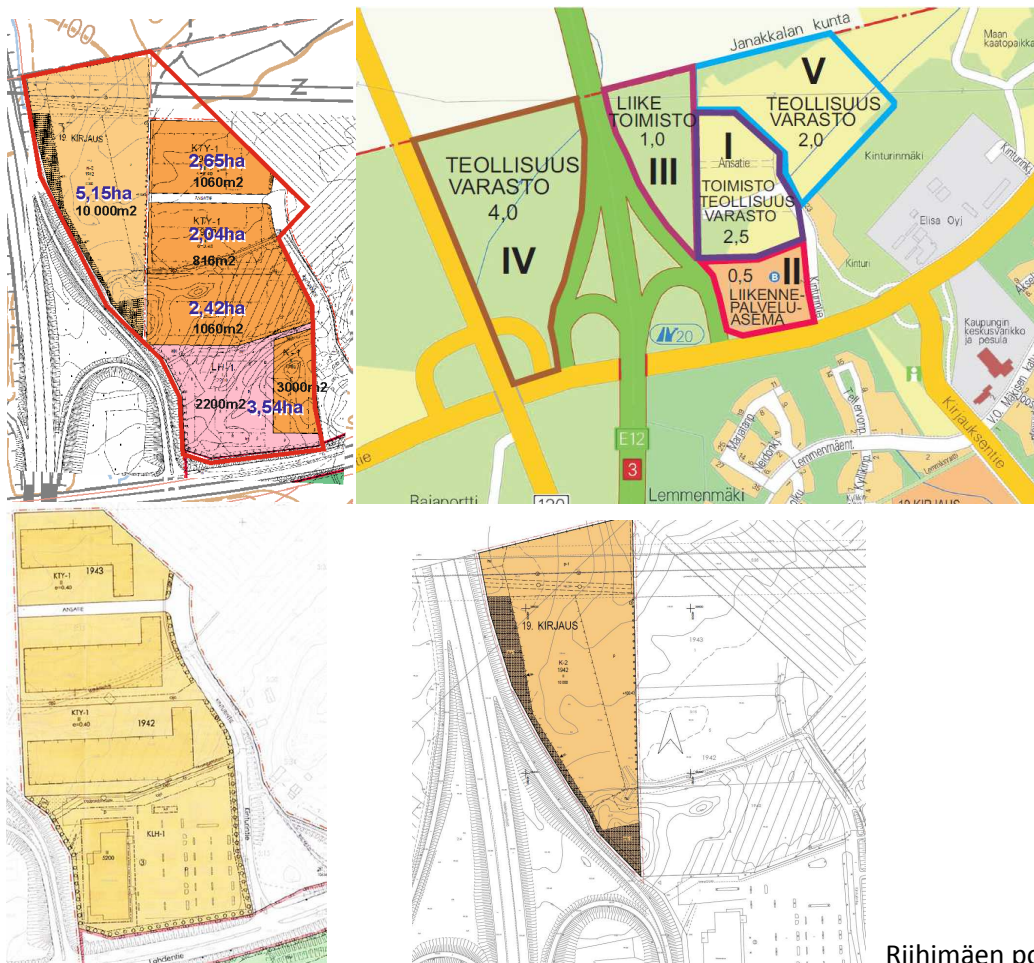
Toteutunut tilanne:

Maankäyttö	Toteutunut (rakennettu)	Kauppalaji
LH-1	2 200k-m ²	e

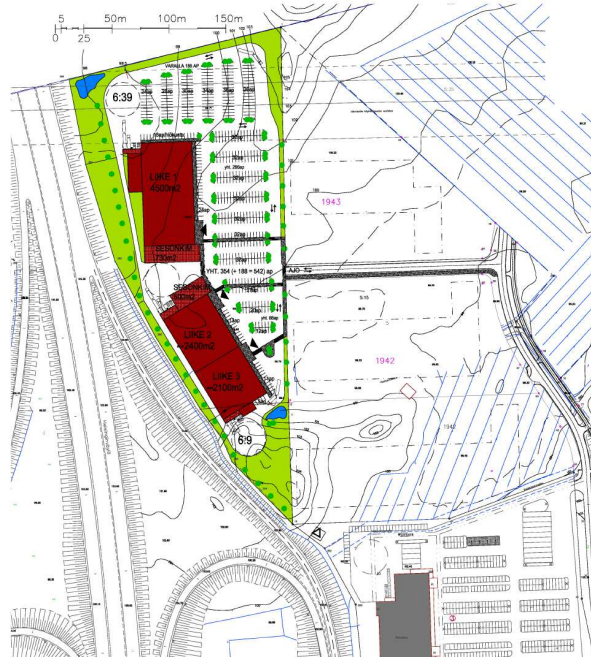
Maakuntakaavan mitoitusarvo = 20 000k-m²

Rajaus alueiden I, II ja III yhdistelmänä

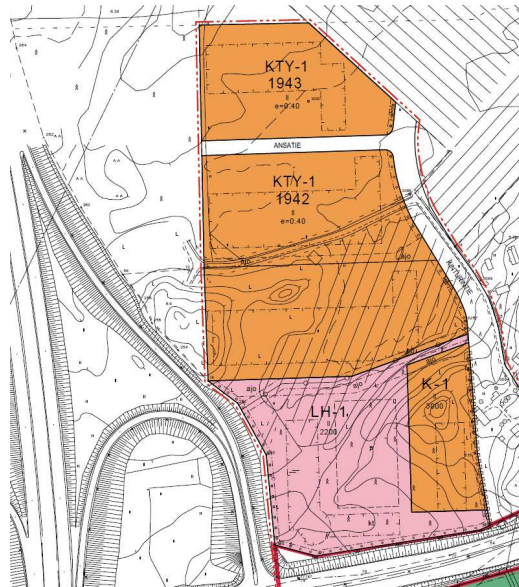
Tiivis logistiikkaan, työpaikkoihin ja sisääntulotiehen tukeutuva alue, jonka kauppaa koskevat ratkaisut on tehty jo aiemmin asemakaavatasolla. Alue käsitellään kokonaisuutena.



Riihimäen portin kaavoja



Havainnepiirros erikoiskaupan yksiköstä 10 000 k-m2 alueella III.



Riihimäenportin alueen asemakaava ja asemakaavan muutos

Asemakaava ja asemakaavamuuotos on saanut lainvoiman 12.1.2006

- | | |
|--------------|--|
| K-1 | <p>Liike- ja toimistorakennusten korttelialue.
 Alueelle ei saa sijoittaa elintarvikkeiden myymälätiloja eikä majoitustiloja.
 Liiketilojen osuus saa olla enintään 1900 kem².</p> |
| KTY-1 | <p>Toimitilarakennusten korttelialue.
 Alueelle saadaan rakentaa myös tavaraliikenneterminalirakennuksia.
 Toimintaan liittyviä myymälätiloja saa rakentaa enintään 20 % tontin rakennetusta kerrosalasta.</p> |

MERKOS (MT3:n ja vt130 välinen alue)

RIIHIMÄKI

Asemakaavan valmius:

n. 44 5000 k-m2

(Koillissektorin käynnissä oleva kaavoitus: 10 000 k-m2)

Kaupun lajit: pt, e ja TIVA

Toteutunut tilanne :

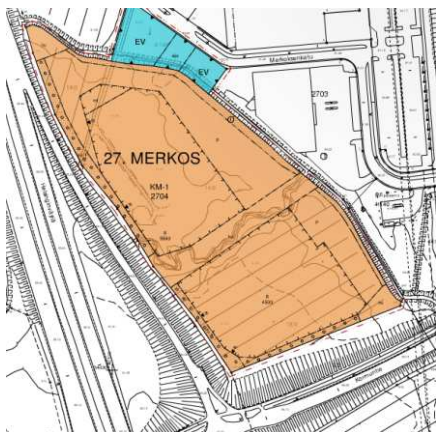
n. 34 500 k-m2

Kaupun lajit: pt, e ja TIVA

Maakuntakaavan mitoitusarvo = 50 000k-m2

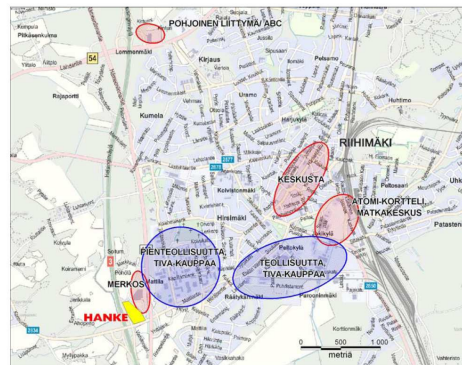
Rajaus kuvan MERKOS-MATTILA mukaisesti (seuraavalla sivulla).

Tiivis logistiikkaan, työpaikkoihin ja sisääntulotiehen tukeutuva alue, jonka kauppa koskevat ratkaisut on tehty jo aiemmin asemakaavatasolla. Alue käsitellään kokonaisuutena.

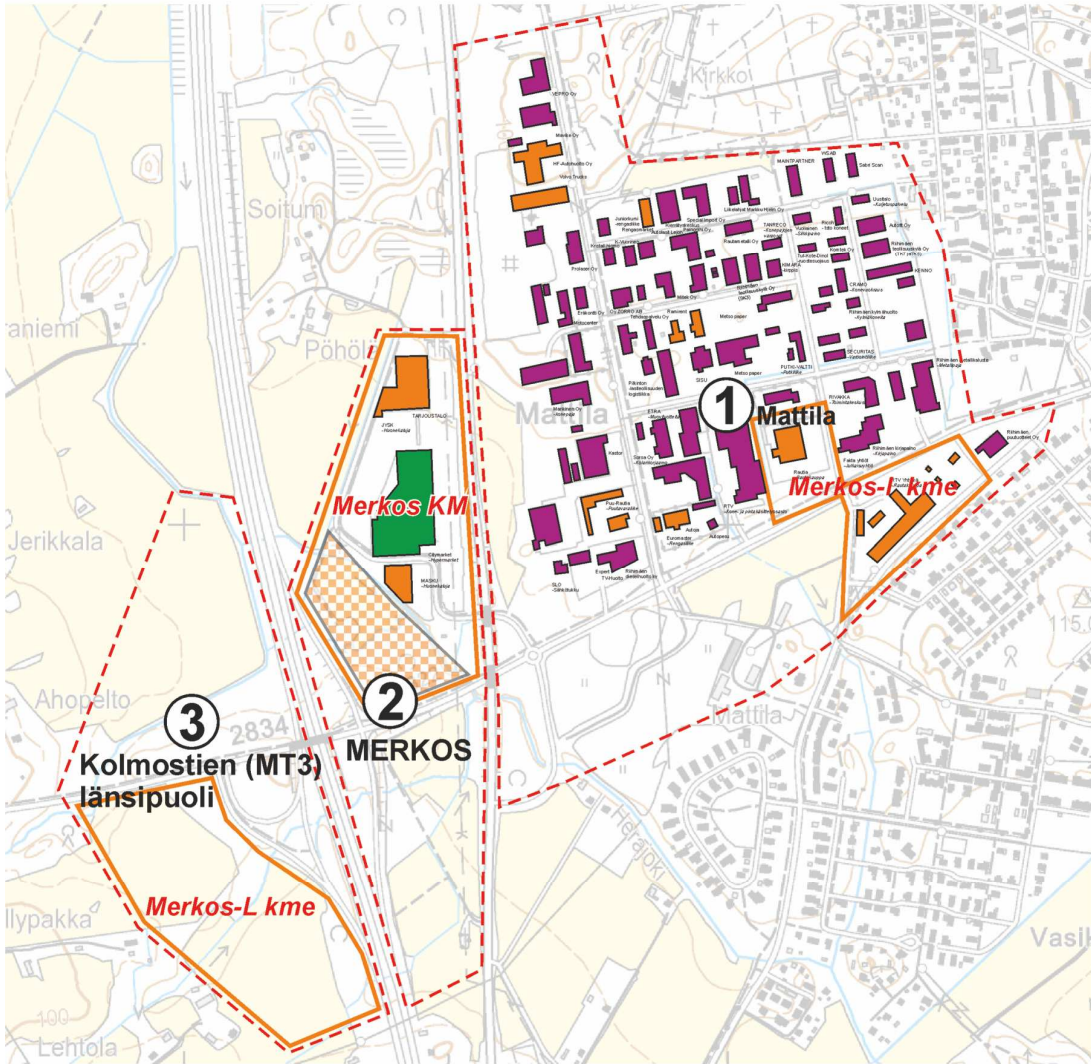


Koillissektori KM-1, 10 000k-m2

Liite 16: Riihimäen kaupan alueet ja hankkeen sijainti. Pohjakartta © Logica Oy

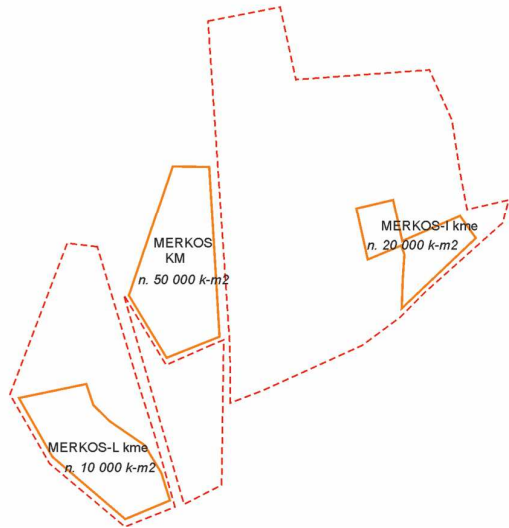


MERKOS - MATTILA



TUTKITUT ALUEET:
1. Kolmostien länsipuoli
2. Kolmostien ja vt130 välinen alue
3. Mattilan teollisuusalue

Maakuntakaavan mitoitusarvosuositus



MERKOS-L

RIIHIMÄKI

Yleiskaavan mukaisesti (arvio):

n. 10 000 k-m²

Kaupan lajit: e ja TIVA

Toteutunut tilanne (arvio) :

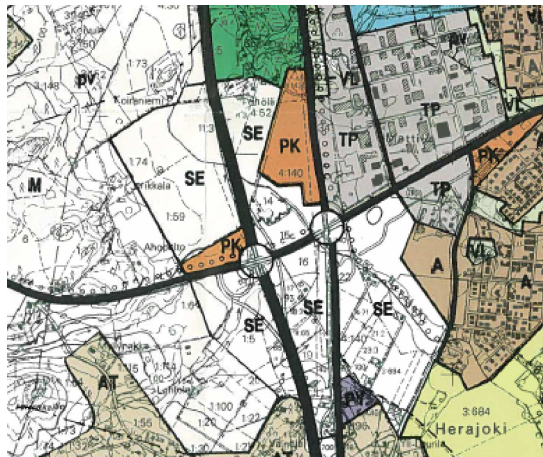
0 k-m²

Kaupan lajit: e ja TIVA

Maakuntakaavan mitoitusarvo = 10 000k-m²

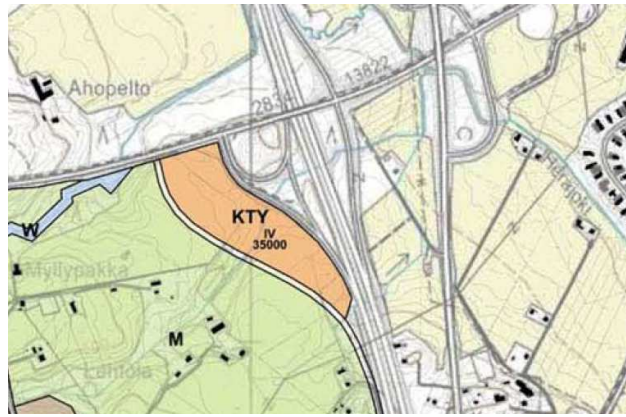
Rajaus kuvan MERKOS-MATTILA mukaisesti (Ks kohta MERKOS).

Läntinen PK- alue (Merkos- L) on yleiskaavallinen varaus, jonka merkitsemistä puoltaa kolmostien sijainti. Tälle kohteelle ei ole tällä hetkellä tiedossa aktiivisia hankkeita, mutta alueen ilmeinen potentiaali logistisessa solmussa tulisi varata reservityyppisesti sellaisille kaupan yksiköille, joiden sijoittuminen ei onnistu millään muulla olemassa olevalla paikalla. Näillä tarkoitetaan esim. raskaan konekaupan (maisemavaikutus voimakkaan kielteinen) tyyppistä kauppaa tai sellaisia uusia toistaiseksi olemassa olemattomia, mutta sangen mahdollisia vähittäiskaupan muotoja, kuten valmistalokauppa (Mökit, talot), joiden tukeutuminen logistisiin väyliin on ensiarvoisen tärkeää.



Pohjois-etelä suuntaisten Vt 3:n(moottoritie) ja St 130:n sekä Kt 54:n risteysalue

(Riihimäki 2010 Yleiskaava ,7.10.1996)



Ote Kalmun osayleiskaavaa varten laadituista vaihtoehdoista. Toimitilarakentaminen sisältyy kaikkiin kolmeen vaihtoehtoon mitoitusarvolla 35 000k-m² (Arkkite. tsto Jukka Turtiainen Oy, 2008)

MERKOS-I

RIIHIMÄKI

Maankäyttö	Pinta-ala	Tehokkuus	Rakennusoikeus	Kauppalaji
RAUTIA			3 300k-m2 (Arvio)	e, TIVA
RTV			5 000k-m2 (Arvio)	e, TIVA

Toteutunut tilanne:

Maankäyttö	Toteutunut (rakennettu)	Kauppalaji
RAUTIA	3 300k-m2	e, TIVA
RTV	5 000k-m2	e, TIVA

Maakuntakaavan mitoitussarvo = 20 000k-m2

Rajaus kuvan MERKOS-MATTILA mukaisesti (Ks kohta MERKOS).

Tiivis logistiikkaan, työpaikkoihin ja sisääntulotiehen tukeutuva alue, jonka kauppaa koskevat ratkaisut on tehty jo aiemmin yleiskaavatasolla. Alue käsitellään osakokonaisuuksina siten, että teollisuusalue rajataan kaupan suuryksikön ulkopuolelle. Kaupan laadun osalta on olemassa riski, että alueelle hakeutuvat erikoistavarakaupat syövät Riihimäen kaupungin ydinkeskustan ostovoimaa. Tämä huomioidaan kuntakaavoituksessa siten, että alueisiin osoitettava erikoistavarakauppa on laadultaan ei-keskustahakuista ja toisaalta alueella on estettävä teollisuusalueeseen liittyvän vähittäiskaupallisen toiminnan merkittävä kasvu.

Vt 130:n itäpuolella olevan PK-alueen (Merkos I) osalta kauppaa koskevat ratkaisut on todettava maakuntakaavatasolla olemassa olevan tilanteen pohjalta. **Merkos-I, on olemassa voimassa olevassa maakuntakaavassa merkinnällä km-e**





Merkos I (RTV, rautakauppa)



Merkos I (Rautia, rautakauppa)

HAUSJÄRVEN OITTI

HAUSJÄRVI

Maankäyttö	Pinta-ala	Tehokkuus	Rakennusoikeus	Kauppalaji
Oitin keskusta			8 000 k-m2 (Arvio)	Pt, e, TIVA

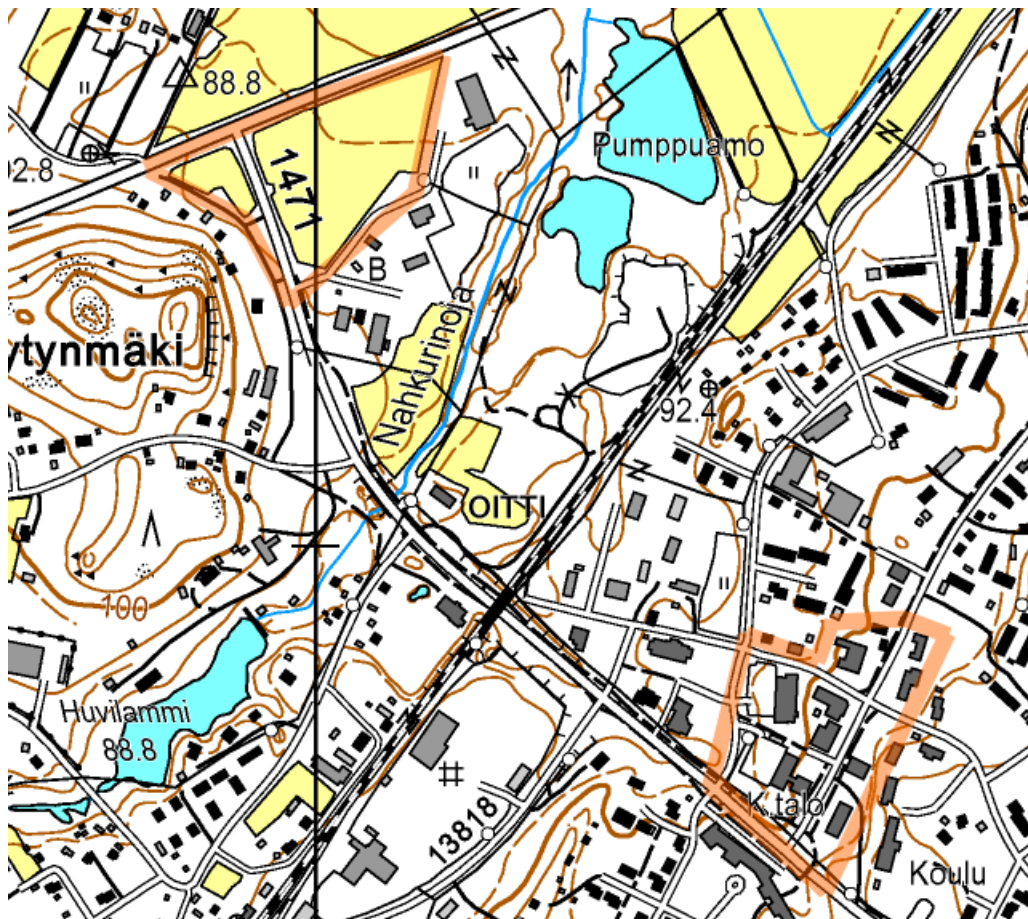
Toteutunut tilanne:

Maankäyttö	Toteutunut (rakennettu)	Kauppalaji
Oitin keskusta	8 000 k-m2 (Arvio)	Pt, e, TIVA

Maakuntakaavan mitoitusarvo = 10 000k-m2

Rajaus tehdään kaksiosaisena alla olevan kuvan mukaisesti

Kohde on vanha kuntakeskus, jonka keskeinen alue käsitellään kuin suuryksikkö. Mitoitus noudattaa tehtyjä asemakaavallisia ratkaisuja.



Oitin keskusta

Kt 54 LOPPI

LOPPI

Maankäyttö	Pinta-ala	Tehokkuus	Rakennusoikeus	Kauppalaji
KL, Säästökarit			4 100 k-m ² (Arvio)	e, TIVA
KL, Säästök. länsipuoli (KL, rakentamaton)			2000k-m ² (Arvio)	e, TIVA
KL-1 tontti 1			2000k-m ² (Arvio)	e, TIVA
KL-1 tontti 2			2000k-m ² (Arvio)	e, TIVA
KL-1 tontti 3			2000k-m ² (Arvio)	e, TIVA

Toteutunut tilanne:

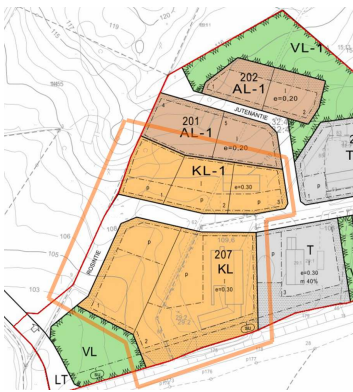
Maankäyttö	Toteutunut (rakennettu)	Kauppalaji
Säästökarit	4 100 k-m ² (Arvio)	e, TIVA
KL-1 tontti 1	8 00k-m ² (Arvio)	e, TIVA

Suuryksikköalueen yritykset : Säästökarit (4100 k-m²) ja ”vihreä rakennus” Säästökarien takana KL-1 alueella ??(n. 800-km²). Aluerajauksessa on kolme rakentamatonta tonttia.

Maakuntakaavan mitoitusarvo = 7 500k-m²

Rajaus tehdään alla olevan kuvan mukaisesti

Kohde on olemassa oleva ja asemakaavalla ratkaistu . Kohde käsitellään kuin yksi suuryksikkö. Mitoitus noudattaa tehtyjä asemakaavallisia ratkaisuja.



FORSSAN PILVENMÄKI

FORSSA (Pilvenmäki-Pispanmäki)

Maankäyttö	Pinta-ala	Tehokkuus	Rakennusoikeus	Kauppalaji
Hurrikaani			9 000 k-m ²	e, TIVA
Agri Market			2 800k-m ²	e, TIVA
Ramirent			500 k-m ²	e, TIVA

Toteutunut tilanne:

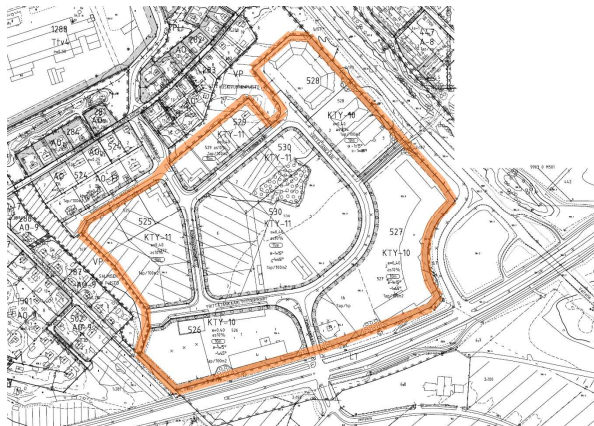
Maankäyttö	Toteutunut (rakennettu)	Kauppalaji
Hurrikaani	9 000 k-m ²	e, TIVA
Agri Market	2 800k-m ²	e, TIVA
Ramirent	500 k-m ²	e, TIVA

Maakuntakaavan mitoitusarvo = 10 000k-m²

Rajaus tehdään alla olevan kuvan mukaisesti

Kohde on toimitilarakennusten laajahko korttelialuerypäs. Aluella sijaitsee suuryksiköiksi tulkittavaa kaupallista toimintaa. Kohteet ovat Hurrikaani tavaratalo (9 000 k-m²) ja Agri-market. Alue sijoittuu kiinni tiiviiseen yhdyskuntarakenteeseen.

Käsitellään kuin suuryksikkö, kuitenkin siten, että uutta kauppaa alueelle ei osoiteta. Mitoitus noudattaa soveltuvien osien tehtyjä asemakaavallisia ratkaisuja. Alueen pohjoisosassa toimivien pienempien yritysten kaupan luonne sisältää selvästi tukkukaupan piirteitä. Tämän kauppaa koskevan pääjaon mukaisen toiminnan kokoluokka on n. 2 500k-m². Tämä on huomioitu maakuntakaavan mitoitusta laadittaessa.



Pilvenmäen alue



Hurrikaani - 9 000 k-m²:n tavaratalo

FORSSAN SORTOHAKA

FORSSA

Maankäyttö Sortohaka	Pinta-ala	Tehokkuus	Rakennusoikeus 8 000 k-m ² (Arvio)	Kauppalaji Pt, e, TIVA Pt:n osuus n. 2000 k-m ²
--------------------------------	------------------	------------------	---	---

Toteutunut tilanne:

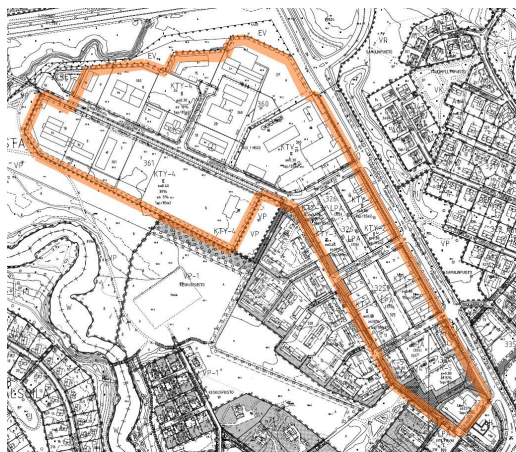
Maankäyttö Sortohaka	Toteutunut (rakennettu) 8 000 k-m ² (Arvio)	Kauppalaji Pt, e, TIVA
--------------------------------	--	----------------------------------

Maakuntakaavan mitoitusarvo = 10 000k-m²

Rajaus tehdään alla olevan kuvan mukaisesti

Kohde on toimitilarakennusten laajahko korttelialuerypäs. Aluella ei sijaitse suoranaisesti suuryksiköiksi tulkittavaa kaupallista toimintaa, mutta aluekokonaisuus ei sijaitse keskusta-alueella, jolloin sen merkitemistarve on ilmeinen. Alueen luonne on suuryksikkömainen ja se sijoittuu kiinni tiiviiseen yhdyskuntarakenteeseen.

Käsitellään kuin suuryksikkö, kuitenkin siten, että uutta kauppaa alueelle osoitetaan vain maltillisesti. Mitoitus noudattaa soveltuvin osin tehtyjä asemakaavallisia ratkaisuja.



Sortohaaran alue

FORSSAN KAUPUNKIKESKUSTA

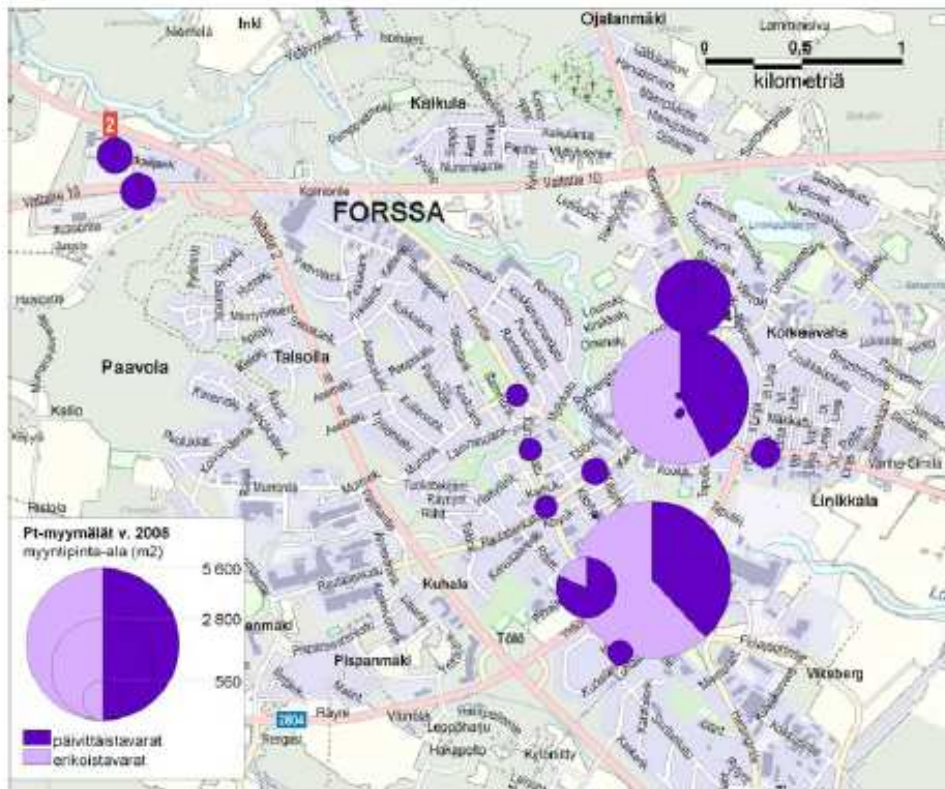
FORSSA

Prisma n. 27 000 k-m²

Citymarket ja Tarjoustalo 16 000 k-m²

Muu ”keskustan suuryksiköksi” luettava kauppa n. 17 000 k-m² (arvio)

Kohde on Kaupunki ja seutukeskus, jonka kaupalliselle rajoittamiselle ei ole tarvetta. Mitoitus noudattaa tehtyjä ja myöhemmin tehtäviä asemakaavallisia ratkaisuja.



HUMPPILAN KESKUSTA

HUMPPILA, keskusta

Maankäyttö
Humppila, keskusta

Tehokkuus

Rakennusoikeus
4 000 k-m² (Arvio)

Kauppalaji
Pt, e, TIVA

Pt:n osuus n. 800 k-m²

Toteutunut tilanne:

Maankäyttö
Humppila, keskusta

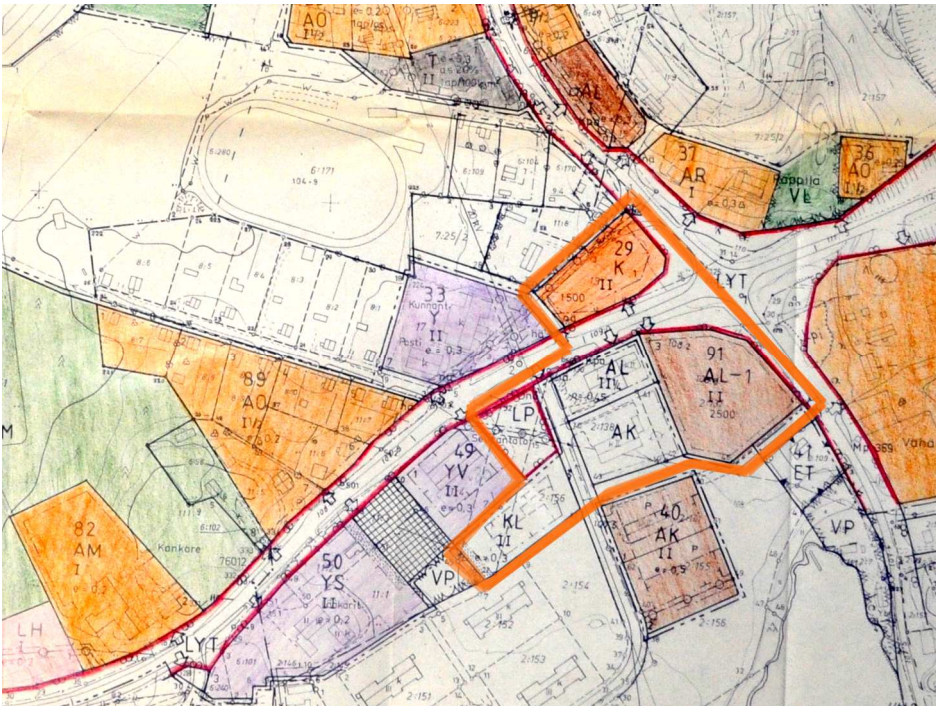
Toteutunut (rakennettu)
4 000 k-m² (Arvio)

Kauppalaji
Pt, e, TIVA

Maakuntakaavan mitoitusarvo = 5 000k-m²

Rajaus tehdään alla olevan kuvan mukaisesti

Kohde on kuntakeskus, jonka keskeinen alue käsitellään kuin suuryksikkö. Mitoitus noudattaa tehtyjä asemakaavallisia ratkaisuja.



Humppilan kirkonseudun rakennuskaava



YRITYKSIÄ / COMPANIES

1. Green-X Oy
Maviteknik Oy ja Power Store
Humpilan Masemetalli Oy
Suomen Telakone Oy
Huonekaluliike Pekka Ahonen
Kylmäkeskus Sami Oy
Säästöporssi
Kuljetusliike Toivo Nieminen Oy
2. Kakkostien Kauppila
Kotipalvi Oy
Humpilan Suoramyynti
3. Humpilan Lasi
iittala oy ab
Pertti Palmroth
Marimekko
Tukkapöly
Esso lasitiikeri
Makeaa Elämää
Café Lasikello
Kirjapörssi
Jalokivigalleria
Sisustustalo Ribbon
Jouni laukut
Fannin kammari
Humpilan Apteekki
Armain
Hanx
Kotipizza, Scan Burger
4. Aseliike Rantanen
Pyörä- ja Konetalo Rantanen
5. Humpilan Metalli
6. Kodin Sininen Oy
Turun Kovakromi Oy
Humpilan Kaukolämpö Oy
Steelpaint Oy
7. Urpolan kartano
Tiikkutex
Urpolan kutomo
Ravintola Kyläpelimanni
SEO
8. Puusepäniike Tuulipuu
9. Hotelli- ravintola Otsolan Hovi
10. Kunnantalo
Posti/Takuupesti
Taksi puh. 437 8800
Siwa
Sale
Kahvila Kahden Kahvio
Humpilan Osuuspankki
Kirjasto
Urheilukeskus
11. Kahvila Milla / Neste A24
Jannen Pyörä- ja konehuolto
12. Terveysasema
13. Laavuvaara Oy
14. Maunu-Talot
15. Mäki Hirsitalot Oy
16. Metsämäki Touko Ky
Lehden Autokorjaamo
17. Humpilan Varaosamyynti Oy
18. Käsityöpuoti Lahjaksi

Yleiskuva Humpilan liikeyritysten sijoittumisesta

HUMPPILAN LASITEHTAAN ALUE

HUMPPILA

Maankäyttö Pinta-ala
Humpilan lasin alue

Tehokkuus

Rakennusoikeus
10 000 k-m2 (Arvio)

Kauppalaji
e, TIVA

Toteutunut tilanne:

Maankäyttö
Humpilan lasin alue

Toteutunut (rakennettu)
10 000 k-m2 (Arvio)

Kauppalaji
e, TIVA

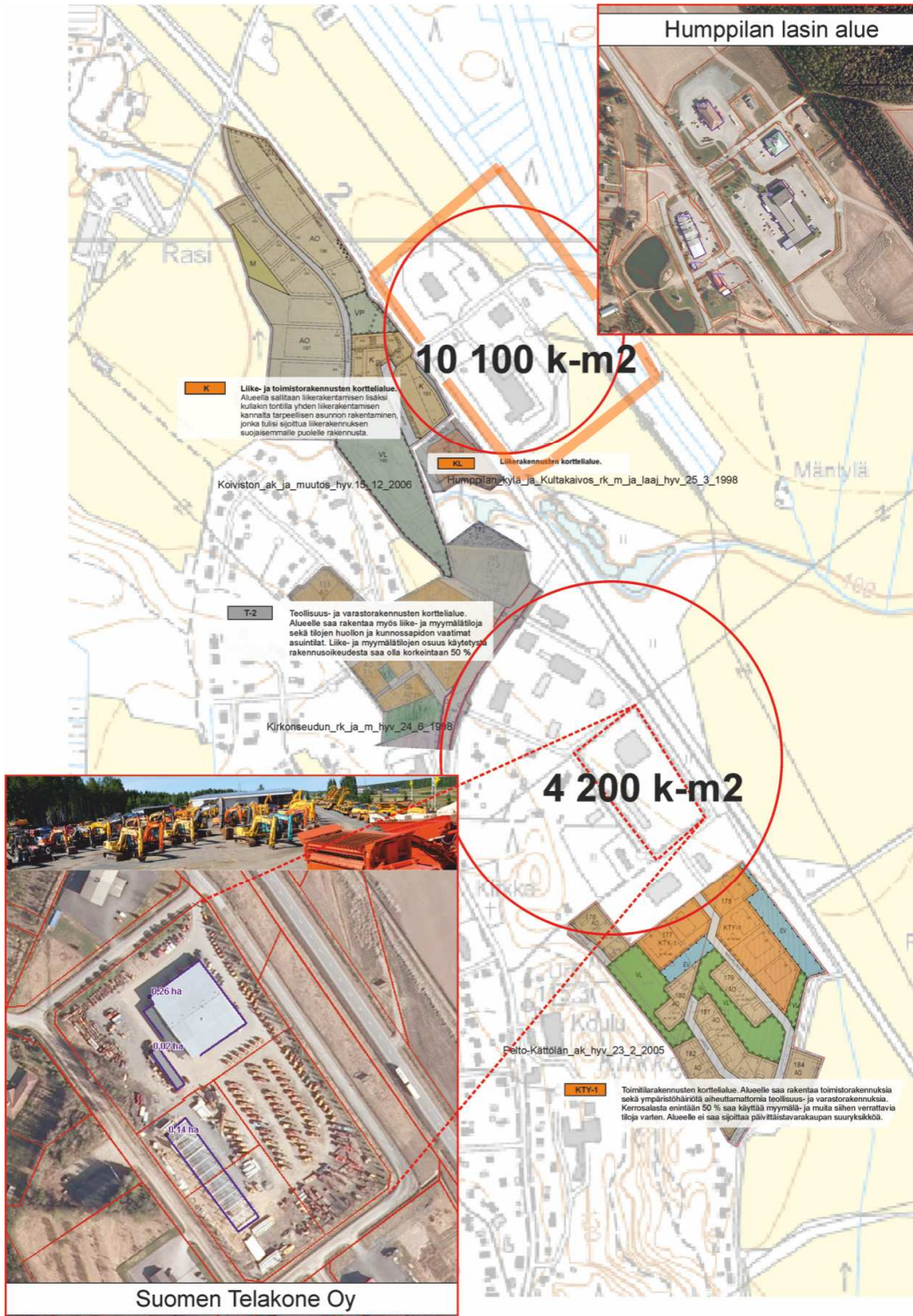
Maakuntakaavan mitoitusarvo = 10 000k-m2

Rajaus tehdään alla olevan kuvan mukaisesti

Lasitehtaan alue on kakkostien varressa asemakaavatasoisesti ratkaistu olemassa oleva alue, jossa on pitkän nauhamaisen rakenteen varressa useita toimijoita joiden kaupallinen laatu on luonteeltaan erikoistavaraa. Käsitellään kuin suuryksikkö. Mitoitus noudattaa tehtyjä asemakaavallisia ratkaisuja

kuitenkin siten, että kasvuvара otetaan poikkeuksellisesti ja perustellusta syystä huomioon päälinjasta poikkeavalla tavalla ;

Alueeseen liittyy oletettua kasvupotentiaalia, joka on kytköksissä maakuntakaavaratkaisussa esitettyyn Humppilän lentokenttään ja kakkostien merkityksen kasvuun. Ehdotuksessa esitetään rakennusoikeudeksi n. 10 000 k-m².



Suuryksikkö rajautuu Humppilän lasin ympärille

JOKIOISTEN KESKUSTA

JOKIOINEN, keskusta

Maankäyttö	Pinta-ala	Tehokkuus	Rakennusoikeus	Kauppalaji
Jokioisten keskusta			5 000 k-m2 (Arvio)	Pt,e, TIVA

Toteutunut tilanne:

Maankäyttö	Toteutunut (rakennettu)	Kauppalaji
Jokioisten keskusta	5 000 k-m2 (Arvio)	Pt, e, TIVA

Maakuntakaavan mitoitusarvo = 10 000k-m2

Rajaus tehdään alla olevan kuvan mukaisesti (KUVA PUUTTUU)

Kohde on kuntakeskus, jonka keskeinen alue käsitellään kuin suuryksikkö. Mitoitus noudattaa tehtyjä asemakaavallisia ratkaisuja. Kohde rajoittuu RKY-alueeseen.

PÄÄTELMÄ: Kohde on ongelmaton lukuun ottamatta suhdetta RKY-rajaukseen, joka on kuitenkin ratkaistavissa asemakaava ja rakennussuunnittelutasolla.

YPÄJÄN KESKUSTA

YPÄJÄ, keskusta

Maankäyttö	Pinta-ala	Tehokkuus	Rakennusoikeus	Kauppalaji
Ypäjän keskusta			5 000 k-m2 (Arvio)	Pt,e, TIVA(ks.selitysteksti)

Toteutunut tilanne:

Maankäyttö	Toteutunut (rakennettu)	Kauppalaji
Ypäjän keskusta	5 000 k-m2 (Arvio)	Pt, e, TIVA(ks.selitysteksti)

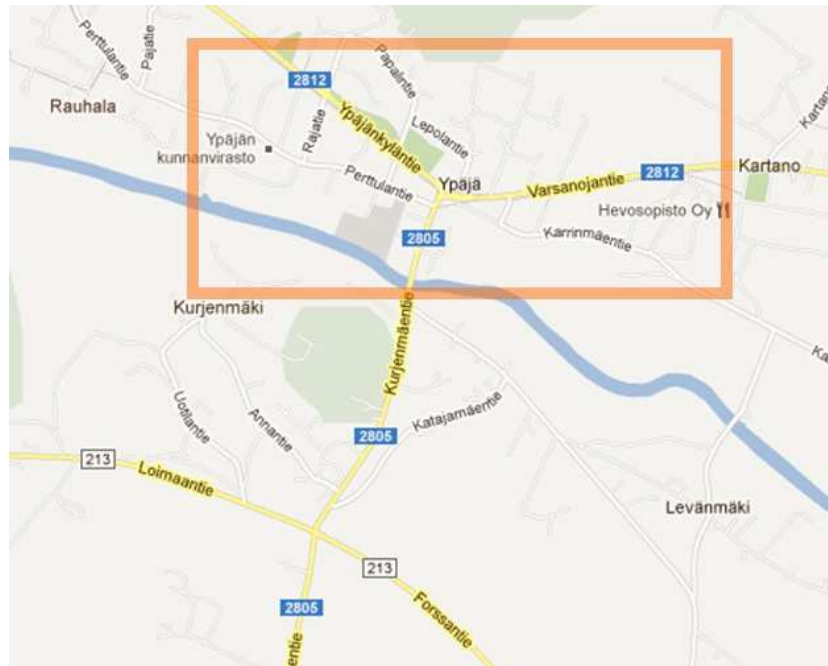
Maakuntakaavan mitoitusarvo = 2 000 (5 000) k-m2

Rajaus alla olevan kuvan mukaisesti

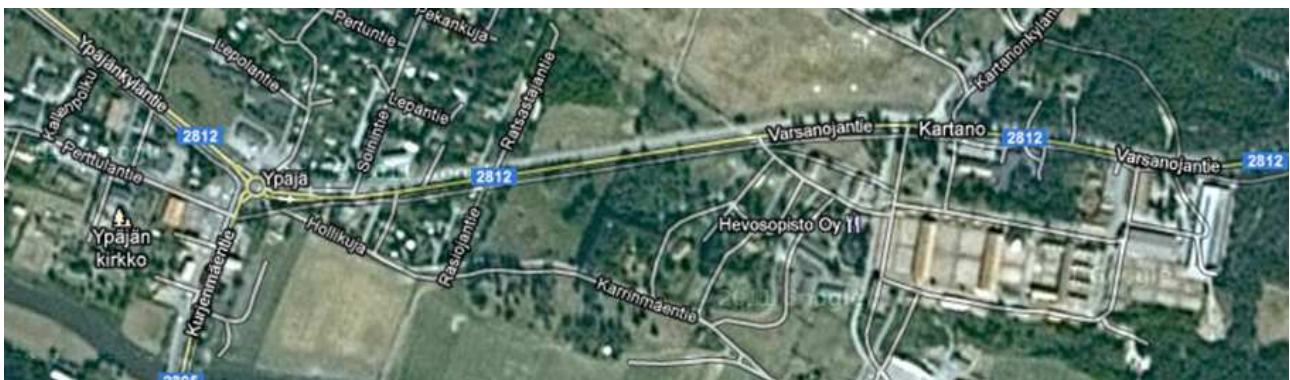
Kohde on kuntakeskus, jonka keskeinen alue käsitellään lähtökohtaisesti yhtenä suuryksikkökokonaisuutena, mutta paikkakunnan erikoisluonteen ("Hevospitäjä") vuoksi on perusteltua erottaa paikkakuntaakohtaisesti poikkeuksellinen erikoistavarakauppa muusta kaupasta. Keskustan mitoitus noudattaa tehtyjä asemakaavallisia ratkaisuja ja periaatetta, jossa päivittäistavarakaupan osalta mitoitusarvon yläraja on 2000 k-m2. Olemassa oleva erikoistavarakauppa (hevosten ja/tai hevostavarakauppa) keskusta-alueella tai hevosopiston alueella voidaan toteuttaa Ypäjän Kurjenmäen eteläreunaan osoitetun km-e kohdemerkinnän 5000 k-m2:n puitteissa myös keskusta-alueella.

Suuryksikön sijoittaminen hevosopiston alueelle edellyttää RKY-alueen huomioimista.

PÄÄTELMÄ: Kohde on hevosopiston aluetta lukuun ottamatta ongelmaton. Hevosopiston alueella huomioidaan RKY-alue.



Ypäjän ydintaajamaa



Ypäjän ydintaajamaa

YPÄJÄN FORSSANTIEN LIITTYMÄ / YPÄJÄN KESKUSTA

YPÄJÄ, Kurjenmäen eteläreuna

Maankäyttö
Kurjenmäen TP

Tehokkuus

Rakennusoikeus
12 000 k-m² (Arvio)

Kauppalaji
Pt,e, TIVA

Toteutunut tilanne:

Maankäyttö	Toteutunut (rakennettu)	Kauppalaji
Kurjenmäen TP	10 800 k-m2 (Arvio)	Pt, e, TIVA

Maakuntakaavan mitoitusarvo = 5 000k-m2

Kohde on Ypäjän keskustan ja tämän läheisyydessä olevan TP-alueen muodostama kohdealue. Kohdemerkinnän alue käsitellään kuin suuryksikkö. Mitoitus noudattaa tehtyjä asemakaavallisia ratkaisuja ja huomioi TP-alueen teollisen luonteen sekä paikkakuntaakohtaisen hevos- ja hevostavarakaupan erityispiirteet.

Suuryksikön sijoittaminen hevosopiston alueelle edellyttää RKY-alueen huomioimista.

PÄÄTELMÄ: Kohde on hevosopiston aluetta lukuun ottamatta ongelmaton. Hevosopiston alueella huomioidaan RKY-alue.



Kurjenmäen asemakaava, keskustan eteläpuolella (Forssantien varsi, st 213)

7. Vaikutusten arvioinnin taulukointi

Kauppaa koskevan kaavaratkaisun vaikutusten arviointi

		Kaavaratkaisun vaikutukset (seudulliseen nykytilanteeseen nähden)									
Sääteilykohde	Tunnus	1VMKK määräys (k-m2)	Nykyinen kaavavalmius (k-m2)	Toteutunut kauppa (k-m2)	Ostovoiman siirtymää tasaava vaikutus	Vaikutus saavutettavuuteen ja keskusta kauppaan	YKR vaikutukset	sosiaaliset vaikutukset	Kokonais-arvio		
Hämeenlinnan kaupunkiseutu	1	Eteläinen Syrjäntaka	Ca	2 000	2 000	<2 000	0	+ / +	+	0	+++
	2	Harvialantie	KMg	50 000	0	n. 700	-	+ / +	+	0	++
	3	Hattula	KM	20 000	n.20 000	n.14 000	+	+ / +	+	+	++++
	4	Hauho	Ca	2 000	2 000	<2 000	0	+ / +	+	0	+++
	5	Hämeenlinna ja Tiiriö	C/Cs	ei rajoitettu	ei rajoitettu	n.300 000	-	+ / +	+	+	+++
	6	Hättilä	KM	20 000	(n.20 000) ak+yk	6 900	-	+ / +	+	+	+++
	7	Iittala	Ca	10 000	18 500	8 500	0	+ / +	+	0	+++
	8	Janakkala	KM	20 000	14 500	14 500	+	+ / +	+	+	+++++
	9	Jukola	Ca	7 500	7 050	4 600	0	+ / +	+	+	++++
	10	Kirstula	KMg	170 000	187 560	23 800	+/- (*1)	+ / +	+	+	++++
	11	Lammi	KM	10 000	12 390	5 700	+	+ / +	+	+	+++++
	12	Pohjoinen Syrjäntaka	Ca	2 000	2 000	<2 000	0	+ / +	+	0	+++
	13	Rastikangas	KMg	5 000	19 000	0	+	- / -	-	+/- (*2)	--
	14	Renko	Ca	2 000	2 000	n.2 000	0	+ / +	+	0	+++
	15	Tervakoski	KM	10 000	8 000	n.4 000	+	+ / +	+	+/- (*3)	++++
	16	Tuulonen	KM	25 000	21 000	19 300	-	+ / +	+	+	+++
	Riihimäen kaupunkiseutu	17	Hausjärvi (Oitti)	KM	10 000	n. 8 000	n. 8 000	+	+ / +	+	+
18		Hikiä	Ca	2 000	2 000	<2 000	0	+ / +	+	0	+++
19		Kt 54 Loppi	KMg	7 500	12 100	4 900	+	- / -	+	+/- (*4)	0
20		Launonen	Ca	5 000	5 680	1 300	+	+ / +	+	+	+++++
21		Loppi	KM	10 000	13 000	8 000	+	+ / +	+	+	+++++
22		Läyliäinen	Ca	2 000	2 000	<2 000	0	+ / +	+	0	+++
23		Merkos-P	KM	50 000	44 500	34 500	-	+ / -	+	+/- (*5)	0
24		Merkos-I	KMg	20 000	8 300	8 300	-	+ / +	+	0	++
25		Merkos-L	KMg	10 000	10 000	0	-	+ / -	+/- (*6)	-	--
26		Monni	Ca	2 000	2 000	<2 000	0	- / +	+	0	++
27		Riihimäen Portti	KMg	20 000	18 136	2 200	-	+ / -	+/- (*7)	+/- (*8)	-
28		Riihimäki	C/Cs	ei rajoitettu	ei rajoitettu	n.80 000	-	+ / +	+	+	+++
29		Ryttylä	Ca	2 000	2 000	<2 000	0	- / +	+	0	+
Forssan kaupunkiseutu	30	Autokeidas	KMg	20 000	23 000	n.17 000	-	+ / +	+	+/- (*9)	++
	31	Forssa	C/Cs	ei rajoitettu	ei rajoitettu	n.60 000	-	+ / +	+	+	+++
	32	Humppila	KM	5 000	4 000	4 000	+	+ / +	+	+	+++++
	33	Jokioinen	KM	10 000	5 000	5 000	+	+ / +	+	+	+++++
	34	Lasitehtaan alue	KMg	10 000	10 000	10 000	+	+ / -	+	+/- (*10)	++
	35	Pilvenmäki	KMg	10 000	12 300	12 300	-	+ / -	+/- (*11)	0	-
	36	Sortohaka	KMg	10 000	8 000	8 000	-	+ / -	+/- (*11)	0	-
	37	Tammela	KM	10 000	7 000	7 000	+	+ / +	+	+	+++++
	38	Ypäjä	Ca	2 000	n.2 000	<2 000	+	+ / +	+	+	+++++
	39	Ypäjän Forssantien liittym./Ypäjä keskukselta	KMg	5 000	12 000	10 800	+	+ / +	+	+	+++++
	40	C-v km -vyöhykkeet	C-v km	5 000 / 10 000 tiva	(0)	(701 300)	+	+ / +	+	+/- (*12)	++++

(*1) Vaikutussäde n. 200 km. Vaikutukset selkeästi yli maakunnallisia Arvioitaessa ostovoiman siirtymää maakunnallinen etu ja seutasoinen tarkastelu tuottavat eri tuloksen.

(*2 Rastikankaan ollessa seutukeskuksen palveluyöhykkeen ulkopuolella, lähiympäristön työpaikkojen ja asutuksen palvelut paranevat. Toisaalta alueelle mahdollisesti toteutuvan kaupan voidaan katsoa syövän Turengin keskustan elinvoimaa.

(*3 Kun verrattain pienen taajaman palvelut rakentuvat nauhamaisesti, se lisää hyötyliikkumista edistäen henkistä hyvinvointia. Toisaalta sosiaaliset kohtaamiset vähenevät keskusta-alueen pinta-alan kasvaessa väestömäärän pysyessä osapuulleen vakiona.

(*4 Kuntakeskuksesta ja alakeskuksesta erillään oleva vilkkaan kantatien varressa oleva kauppapaikka palvelee nykyisin alakeskuksen ja tämän ympäristön lisäksi tiellä liikkuvia kuluttajia. Pelkkään paikalliseen ostovoimaan pohjautuen alakeskuksen (Launonen) sisällä tai läheisyydessä (<3km) ei olisi resursseja toteuttaa vastaavaa ”paikallisen sosiaalisen näyttäytymisen toripaikkaa”. Toisaalta kantatie 54:n varressa paikallisten välisten sosiaalisten kontaktien voidaan olettaa vähentyvän, mutta vastaavasti kontaktipinta ei-paikallisiin (lähinnä jo ennestään tuttuihin) lisääntyy.

(*5 Hypermarketin voidaan katsoa olevan joillekin kuluttajaryhmille, kuten vanhuksille ja nuorisolle, sosiaalisten kontaktien paikka. Tällä ominaisuudella on Suomen pohjoisessa ilmastossa merkittävä vaikutus. Riippumatta paikalle pääsyn kulkutavasta tällä ominaisuudella on positiivinen vaikutus. Negatiivisuus liittyy väestökeskittymän (keskustan) ulkopuolisuuteen. Toisaalta kolmostien vaikutus lisää kontakteja ulkopaikkakuntalaisiin (lähinnä jo ennestään tuttuihin) sekä vähentää keskustan ulkopuolisten asuinalueiden (tässä uusi Kalmun alueen) asukkaiden tarvetta kulkea keskustaan asti.

(*6 Keskustojen ulkopuoliset erikoistavarakaupan kauppapaikat säästävät keskustojen maapinta-alaa asumiselle. Toisaalta muu kuin tilaa vievä erikoiskauppa tulisi ohjata keskustaan. Tässä tapauksessa kohdemerkintä on varaus, jolla turvataan Riihimäen tarvetta keskusta-alueen asuntotuotannon tonttivarauksiin (Siirtovaraus). Riihimäen asuntotonttivaranto riittää vuoteen 2014.

(*7 Keskustojen ulkopuoliset erikoistavarakaupan kauppapaikat säästävät keskustojen maapinta-alaa asumiselle. Toisaalta muu kuin tilaa vievä erikoiskauppa tulisi ohjata keskustaan. Tässä tapauksessa kohdemerkintä pohjautuu olemassa olevaan ABC-liikennemyymälään ja hiljattain valmistuneisiin asemakaavoihin. Riihimäen asuntotonttivaranto riittää vuoteen 2014.

(*8 Seutukeskuksen palveluyöhykkeellä sijaitsevat kaupalliset alakeskukset eivät ole yhtä haitallisia kuin muut keskusta-alueiden ulkopuoliset kaupalliset keskukset, koska niiden saavutettavuus joukkoliikenteellä ei diskriminoi eri kuluttajaryhmiä. Toisaalta liikennemyymälöiden yhteydessä olevat erikoistavarakaupan yksiköt palvelevat 3kk vuodessa suurta määrää lomalaisia ja kesäasutusta. Kanta-Hämeen eteläreunalla (Riihimäen portissa) tämän vaikutus vastaa n. 6000 asukasta, joiden tilapäinen sosiaalinen tarve on pysytellä lomakauden aikana varsinaisten keskustojen ulkopuolella.

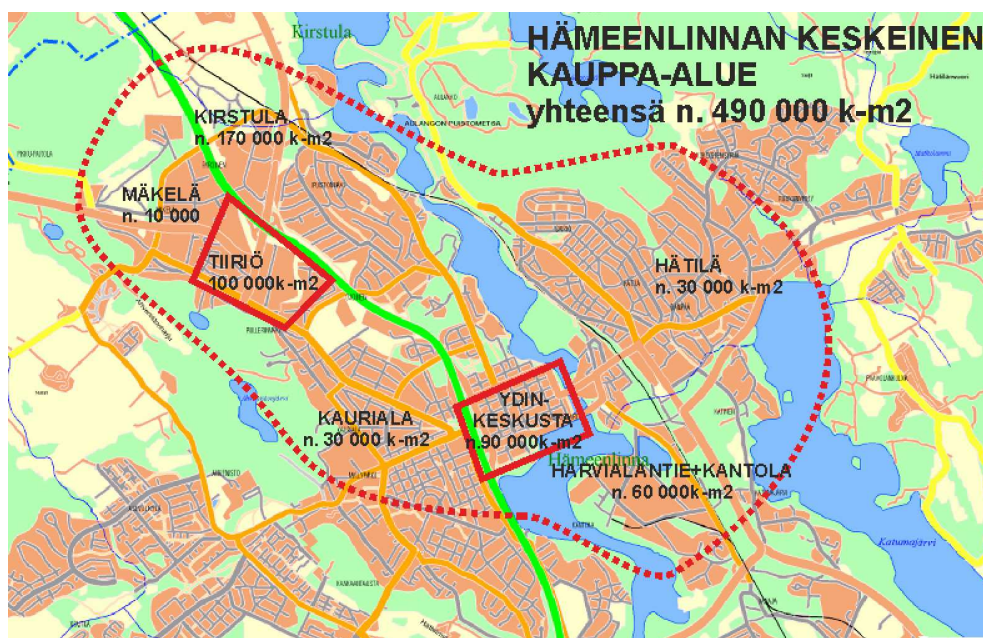
(*9 Logistiikkaan ja alaviitteessä 8 mainittuihin kuluttajaryhmiin sisältyvät erityiset sosiaaliset tarpeet ja palvelut (motelli) on ollut jo aiemmin tarkoituksenmukaista yhdistää paikallisen autokauppakeskittymän yhteyteen varsinaisen keskusta-alueen ulkopuolelle. Tässä erityistapauksessa on kaupan laadusta johtuviin syihin nojaten katsottu tarpeelliseksi venyttää tulkintaa pitkän matkan tavaraliikenteen logistiikka-etappipalveluiden parantamiseksi. Etappi palvelee valtakunnan logistiikkaa ja on tästä syystä vaikutuksiltaan tavanomaista maakuntatasoista kauppapaikkaa merkittävämpi ”Etappi paikka”. Etappi

paikkaan liittyvät rekkojen huolto- ja korjauspalvelut vaativat kuljettajilta toisinaan pitkäaikaistakin odottelua (varaosatilaus), jolloin kuljettajien sosiaaliset tarpeet korostuvat kohteessa merkittävästi. Kohteen palvelutasolla on edellä mainituista syistä poikkeuksellisen korostunut merkitys myös yleiseen tieturvallisuuteen.

(*10 Kuntakeskuksesta erillään oleva vilkkaan valtatie (vt2) varressa oleva lähinnä erikoistavarakauppaan keskittynyt kohde palvelee jo nykyisin ylimaakunnallistasoista kauppaa. Tietyissä asiakasryhmissä ja kauppatavaroissa ja kauppatavoissa on vahvoja sosiaalisia vaikuttimia. Esimerkkinä tällaisista ovat mm. telakoneiden-/ maatalouskoneiden huutokaupat sekä lasimarkkinat. Kohde sisältää myös alaviitteen 4 kaltaisia sosiaalisia vaikutuksia suhteessa Humpilan keskusta.

(*11 Sortoahan ja Pilvenmäen kohteet sijaitsevat seutukeskuksen palveluyöhykkeellä tiiviin yhdyskuntarakenteen sisällä ja yhteydessä. Tästä ja niissä olevan kaupan laatu huomioiden (sekoittunutta teollisuutta, tukku ja vähittäiskauppaa) etujen ja haittojen punnitseminen on hankalaa. Kummankaan kohteen sijoittaminen keskusta-alueelle ei ole suotavaa.

(*12 Seutukeskuksen palveluyöhyke ulottaa keskustaverkkoon kuuluvien erikoistavarakauppojen palvelutarjonnan tehokkaasti koko palvelualueen käyttöön. Toisaalta erikoistavarakaupan maantieteellisesti laajentuva asiakaskunta voi aiheuttaa (jouduttaa) kaupan muuntumista internet pohjaiseksi, jolloin perinteinen sosiaalinen kauppatapahtuma muuttuu asosiaaliseksi tapahtumaksi myös niissä tuoteryhmissä, missä sosiaalinen kanssakäynti olisi toivottavaa. Lisääntyvä Internet kauppa voi muodostaa myös uhan paikalliselle erikoistavarakaupalle ja näin sen heijastukset aluetalouteen voivat olla yllättäviä.



Kaupan suuruusluokka-arvio. Hämeenlinnan keskeisellä kauppa-alueella olevan vähittäiskaupan määrä 1. vaihemaakuntakaavan toteuduttua on n. 490 000k-m². Yhteenlaskettuun kaupan määrään on luettu mukaan kaikki vähittäiskauppa katkoviivoitetun alueen sisältä. Yhteenlaskettu kaupan määrä vastaa sattumalta osapuilleen koko maakunnan alueen kaupallista kasvua vuodesta 2010 vuoteen 2035 (Oukka).