

Kanta-Hämeen kaupan palveluverkkoselvityksen täydennys

Uuden väestösuunnitteen vaikutukset kaupan mitoittamiseen



20.11.2018

SISÄLTÖ

1.	Johdanto.....	3
2.	Liiketilän lisätarve Kanta-Hämeessä.....	4
3.	Kaupan mitoitus maakuntakaavassa verrattuna liiketilän lisätarpeeseen.....	6
4.	Uusi ehdotus kaupan mitoitukseksi.....	8
5.	Johtopäätökset.....	10

1. JOHDANTO

Väestösuunnite on tärkeä aluekehittämisen ja aluesuunnittelun työkalu. Erityisesti sitä käytetään maakuntakaavan mitoituksen perusteena. Suunnite tukee myös maakunnan vetovoiman vahvistamiseen liittyviä toimenpiteitä ja kertoo tulevaisuuden väestömuutoksista tarkemmin kuin Tilastokeskuksen yleinen väestöennuste.

Viime vuosina Kanta-Hämeen muuttoliikkeessä on tapahtunut notkahdus, sillä väestökehitys on viimeisen neljän vuoden aikana ollut poikkeuksellisesti negatiivinen. Hämeen liitossa on todettu, että tulevan maakunnan palvelusuunnittelun täytyy perustua mahdollisimman ajantasaiseen tietoon. Näin ollen Kanta-Hämeen väestösuunnite päätettiin ajantasaistaa.

Uuden väestösuunnitteen mukaan Kanta-Hämeessä on vuonna 2040 asukkaita yhteensä 176.000, mikä on noin 15.000 asukasta vähemmän kuin vuonna 2016 tehdyssä väestösuunnitteessa. Kokonaisuudessaan väestön määrä kasvaa Kanta-Hämeessä hyvin vähän. Väestö painottuu vanhaa suunnitetta enemmän Hämeenlinnan seudulle ja jonkin verran enemmän Riihimäen seudulle, kun taas Forssan seudulla asukasmäärä on laskeva.

Kanta-Hämeen väestönkehitys uuden väestösuunnitteen 2018 mukaan

	2014	2017	2025	2040	Muutos 2017-40	Vuosi- muutos
Forssan seutu	34 340	33 288	31 250	29 400	-3 888	-0,5 %
Hämeenlinnan seutu	94 554	93 879	93 710	100 100	6 221	0,3 %
Riihimäen seutu	46 456	45 553	44 950	46 500	947	0,1 %
Kanta-Häme	175 350	172 720	169 910	176 000	3 280	0,1 %

Lähde: Tilastokeskus ja Kanta-Hämeen liitto

Uuden väestösuunnitteen johdosta on päädytty tekemään herkkyystarkastelu uuden väestösuunnitteen vaikutuksesta maakuntakaavassa osoitettavaan kaupan mitoitukseen. Uusi väestösuunnite on tehty seutukohtaisesti aikaisemman kuntakohtaisen suunnitteen sijaan. Näin ollen kaupan mitoitus-takin tarkastellaan tässä selvityksessä vain seututasolla. Tarkastelutaso on perustelu, koska kyse on merkitykseltään seudullisista vähittäiskaupan suuryksiköistä.

Tässä työssä on laskettu liiketilan lisätarve Kanta-Hämeessä uuden väestösuunnitteen pohjalta vastaavalla tavalla kuin Kanta-Hämeen maakuntakaavan 2040 kaupan palveluverkkoselvityksessä (12.4.2016) on laskettu. Liiketilaravetta verrataan maakuntakaavan ehdotuksessa osoitettujen keskustan ulkopuolisten vähittäiskaupan suuryksiköiden enimmäismitoituksiin. Vertailun tuloksena tehdään johtopäätökset siitä, mitä vaikutusta uudella väestösuunnitteella on mitoitukseen ja arvioidaan mitoituksia tarvittavin määrin uudelleen.

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

2. LIIKETILAN LISÄTARVE KANTA-HÄMEESSÄ

Tässä työssä liiketilan lisätarve Kanta-Hämeessä on laskettu käyttäen väestön kehityksen osalta Kanta-Hämeen uutta väestösuunnitetta. Liiketilan lisätarve on laskettu ostovoiman kasvusta samoilla tunnusluvuilla, kuin se on laskettu Kanta-Hämeen maakuntakaavan 2040 kaupan palveluverkkoselvityksessä. Perinteisessä kasvuennusteessa ostovoiman arvioidaan kasvavan vuoteen 2040 päivittäistavarakaupassa prosentoin vuosivauhdilla ja erikoiskaupassa noin 2 % vuodessa. Hitaan kasvun mallissa ostovoima kasvaa päivittäistavarakaupassa puolen prosentoin vuosivauhdilla ja erikoiskaupassa noin prosentoin vuosivauhdilla. Mitoituksen pohjana käytetään perinteistä kasvua, koska se luo paremmat edellytykset kaupan kehittämiseksi kuin hitaan kasvun malli.

Liiketilan lisätarve on laskettu vuosille 2014 – 2040 eli se on myös vuosien osalta vertailukelpoinen palveluverkkoselvityksessä laskettuun liiketilan lisätarpeeseen. Lisätarve on laskettu seutukohtaisesti, koska uusi väestösuunnite on seutukohtainen ja kaupan mitoitus kaavaan johdetaan myös seutukohtaisesti. Oheisessa taulussa on vertailun vuoksi esitetty rinnalla Kanta-Hämeen väestösuunnitteen 2016 pohjalta laskettu liiketilan lisätarve kaupan palveluverkkoselvityksestä, jota käytettiin lähötietona laadittaessa maakuntakaavan kaupan mitoitusta.

Liiketilan lisätarve Kanta-Hämeessä vuoteen 2040

k-m ²	Kanta-Hämeen väestösuunnite 2018 Ostovoiman perinteinen kasvuennuste			
	Forssan seutu	Hämeen-linnan-seutu	Riihimäen seutu	Kanta-Häme
Päivittäistavarakauppa ja Alko	2 100	21 700	8 300	32 100
Tilaa vaativa kauppa	5 900	39 000	15 600	60 500
Muu erikoiskauppa	9 700	53 500	22 100	85 300
Erikoiskauppa yhteensä	15 600	92 500	37 700	145 800
Vähittäiskauppa yhteensä	17 700	114 200	46 000	177 900
Autokauppa ja huoltamot	4 200	26 600	10 800	41 600
Ravintolat	3 400	17 900	7 600	28 900
Muut kaupalliset palvelut	3 500	22 800	9 200	35 500
Kauppa ja palvelut yhteensä	28 800	181 500	73 600	283 900

k-m ²	Ostovoiman hidas kasvu			
	Forssan seutu	Hämeen-linnan-seutu	Riihimäen seutu	Kanta-Häme
Päivittäistavarakauppa ja Alko	-500	12 000	3 900	15 400
Tilaa vaativa kauppa	300	19 400	6 700	26 400
Muu erikoiskauppa	1 800	25 800	9 500	37 100
Erikoiskauppa yhteensä	2 100	45 200	16 200	63 500
Vähittäiskauppa yhteensä	1 600	57 200	20 100	78 900
Autokauppa ja huoltamot	300	12 800	4 500	17 600
Ravintolat	900	8 600	3 300	12 800
Muut kaupalliset palvelut	300	11 400	4 000	15 700
Kauppa ja palvelut yhteensä	3 100	90 000	31 900	125 000

Kanta-Hämeen väestösuunnite 2016 Ostovoiman perinteinen kasvuennuste

Forssan seutu	Hämeen-			Kanta-Häme
	linnan-seutu	Riihimäen seutu		
5 600	25 400	13 000	44 000	
11 400	44 400	22 600	78 400	
15 800	59 800	30 200	105 800	
27 200	104 200	52 800	184 200	
32 800	129 600	65 800	228 200	
7 800	30 100	15 500	53 400	
5 200	19 800	10 100	35 100	
6 560	25 800	13 300	45 660	
52 360	205 300	104 700	362 360	

Ostovoiman hidas kasvu

Forssan seutu	Hämeen-			Kanta-Häme
	linnan-seutu	Riihimäen seutu		
2 600	15 200	8 000	25 800	
4 700	23 900	12 500	41 100	
6 600	30 700	16 000	53 300	
11 300	54 600	28 500	94 400	
13 900	69 800	36 500	120 200	
3 200	15 800	8 300	27 300	
2 300	10 100	5 200	17 600	
2 780	13 900	7 300	23 980	
22 180	109 600	57 300	189 080	

Asukkaiden ostovoiman kasvun lisäksi liiketilan lisätarpeeseen vaikuttavat myös loma-asukkaiden ja matkailijoiden ostovoima sekä verkkokaupan kehitys. Lisäksi laskelmassa on otettu huomioon kaavallinen joustonvara. Em. tekijät on laskettu mukaan vastaavalla tavalla kuin palveluverkkoselvityksessä. Laskelma on tehty ostovoiman perinteiselle kasvulle, jota käytetään kaupan mitoituksessa lähtökohtana.

Viimeseksi liiketilan lisätarve on jaettu keskustoihin ja muille alueille suuntautuvaan liiketilan kasvuun, kuten tehtiin myös palveluverkkoselvityksessä. Keskustatyyppisillä alueilla tarkoitetaan kaupunkien ja kuntien perinteisiä ydinkeskustoja ja kirkonkyliä sekä alakeskuksia ja muita kyliä. Keskustatyyppisiä alueita ovat myös asuinalueen lähipalvelukeskukset. Keskustatyyppinen alue ei tässä ole sama kuin maakunta- tai yleiskaavoihin merkitty keskustatoimintojen alue. Suuryksikköalueet ja muut market- ja tilaa vaativan kaupan alueet keskustan tuntumassa tai sen ulkopuolella ovat vastavasti muita alueita, samoin kuin alueet, joille ei vielä kauppaa ole sijoittunut ja jotka eivät ole uusia aluekeskuksia. Muita alueita ovat myös liikenneasema-alueet ja matkailualueet ja muut kaupan alueet, jotka eivät ole asuinalueiden keskuksia.

Koska uuden väestösuunnitteen mukaan maakunnassa on selvästi vähemmän asukkaita vuonna 2040 kuin vanhassa väestösuunnitteessa, ei liiketilaa myöskään tarvita yhtä paljon kuin palveluverkkoselvityksessä arvioitiin. Liiketilan lisätarve on yli viidenneksen pienempi kuin vanhan väestösuunnitteen mukaan laskettuna.

Liiketilan lisätarve Kanta-Hämeessä vuoteen 2040

Ostovoiman perinteinen kasvu

Kanta-Hämeen väestösuunnite 2018

k-m ²	Asukkaat*	Loma- asukkaat*	Verkko- kauppa -5%	Kaavallinen mitoitus + 30 %	Kaavallinen liiketilan lisätarve yhteensä		
						Keskustat	Muut alueet
Forssan seutu	28 800	1 000	-1 400	8 600	37 000	20 200	16 900
Hämeenlinnan seutu	181 500	2 000	-9 100	54 500	228 900	124 700	104 300
Riihimäen seutu	73 600	1 300	-3 700	22 100	93 300	50 800	42 500
Kanta-Häme	283 900	4 300	-14 200	85 200	359 200	195 700	163 700

Kanta-Hämeen väestösuunnite 2016

k-m ²	Asukkaat*	Loma- asukkaat*	Verkko- kauppa -5%	Kaavallinen mitoitus + 30 %	Kaavallinen liiketilan lisätarve yhteensä		
						Keskustat	Muut alueet
Forssan seutu	52 300	1 000	-2 600	15 700	66 400	36 000	30 400
Hämeenlinnan seutu	205 300	2 000	-10 300	61 600	258 600	140 300	118 300
Riihimäen seutu	104 700	1 300	-5 300	31 400	132 100	71 700	60 400
Kanta-Häme	362 300	4 300	-18 200	108 700	457 100	248 000	209 100

* Asukkaiden ja loma-asukkaiden ostovoiman kasvun johdosta aiheutuva liiketilatarve

3. KAUPAN MITOITUS MAAKUNTA- KAAVASSA VERRATTUNA LIIKETILAN LISÄTARPEESEEN

Maakuntakaavan ehdotuksessa on osoitettu enimmäismitoitukset keskustan ulkopuolisille vähittäiskaupan suuryksiköille. Nyt mitoituksia tarkastellaan uudelleen vertaamalla niitä uuden väestösuunnitteen mukaiseen liiketilatarpeeseen. Mitoituksia verrataan ensi sijassa muiden alueiden liiketilatarpeeseen, joka kuvaa keskustan ulkopuolisten alueiden kasvupotentiaalia.

Suurinta osaa keskustan ulkopuolisista vähittäiskaupan suuryksiköistä kehitetään merkitykseltään seudullisina tilaa vaativan kaupan alueina. Osassa mahdollisesta myös uusien päivittäistavara-kauppojen ja erikoiskauppojen sijoittuminen alueelle. Näiltä osin uuden liiketilän mitoitusta verrataan päivittäistavara-kaupan ja erikoiskaupan liiketilän lisätarpeeseen.

Keskustojen ulkopuolisten vähittäiskaupan suuryksiköiden enimmäismitoitus keskustatoimintojen alueella ja liiketilän lisätarve

K-m ²	Nykyinen liiketila	Liiketilän lisätarve 2040			Kaupan enimmäismitoitus			Uutta liiketilaa / liiketilän lisätarve							
		Muut alueet	Pt-kauppa	Erikois-kauppa	Mkk ehdotus	josta pt-kauppaa	erikois-kauppaa	Uutta liiketilaa	Uutta pt-kauppaa	Uutta erikois-kauppaa	Muut alueet	Pt-kauppa	Erikois-kauppa		
Autokeidas	15 000				50 000			35 000							
Sortohaka	21 000				25 000			4 000							
Pispanmäki	16 000				20 000			4 000							
Pilvenmäki	0				30 000			30 000							
Humppilan lasitehdas	12 000				30 000		30 000	18 000		18 000					
Ypäjä Forssantien liittymä	0				5 000			5 000							
Forssan seutu	64 000	16 900	4 200	11 100	160 000	0	30 000	96 000	0	18 000	568 %		162 %		
Seutu pl. matkailukohtee	52 000				125 000			73 000			432 %				
K-m ²	Nykyinen liiketila	Muut alueet	+ poistuvat tivat 50.000 k-m ²	Pt-kauppa	Erikois-kauppa	Mkk ehdotus	josta pt-kauppaa	erikois-kauppaa	Uutta liiketilaa	Uutta pt-kauppaa	Uutta erikois-kauppaa	Muut alueet	poistuvat tivat huomioon otettu	Pt-kauppa	Erikois-kauppa
Tiiriö	102 000					140 000	15 000	45 000	38 000	3 000	10 000				
Kirstula	24 000					140 000			116 000						
Idänpää	7 000					20 000			13 000						
Tuulonen	19 000					25 000	4 000	20 000	6 000	2 000	3 000				
Harvialantie	0					100 000			100 000						
Ruununmylly	0					50 000			50 000						
Linnatuuli	3 000					5 000		5 000	2 000		2 000				
Rastikangas	0					5 000			5 000						
Paunila	0					5 000			5 000						
Hämeenlinnan seutu	155 000	104 300	154 300	25 900	68 800	490 000	19 000	70 000	335 000	5 000	15 000	321 %	217 %	19 %	22 %
K-m ²	Nykyinen liiketila	Muut alueet	Pt-kauppa	Erikois-kauppa	Mkk ehdotus	josta pt-kauppaa	erikois-kauppaa	Uutta liiketilaa	Uutta pt-kauppaa	Uutta erikois-kauppaa	Muut alueet	Pt-kauppa	Erikois-kauppa		
Merkos	31 000				60 000	7 000	30 000	29 000	3 000	8 000					
Riihimäen merkos I (Mattila)	24 000				30 000			6 000							
Riihimäen merkos L	0				10 000			10 000							
Riihimäen portti	4 000				20 000			16 000							
Loppi kt 54	5 000				10 000		7 000	5 000		2 000					
Riihimäen seutu	64 000	42 500	10 500	28 000	130 000	7 000	37 000	66 000	3 000	10 000	155 %	29 %	36 %		

Kaupan mitoitus maakuntakaavan ehdotuksessa on huomattavasti suurempi, kuin mitä on laskennallinen keskustan ulkopuolisten alueiden liiketilan lisätarve maakunnassa, jos väestön määrä kehitty uuden väestösuunnitteen mukaisesti. Ylimitoitus on huomattava erityisesti Forssan seudulla sekä myös Hämeenlinnan seudulla, mutta selvästi maltillisempi Riihimäen seudulla.

Ylimitoitus on kuitenkin tietyltä osin perustelua. Maakuntakaavan tavoitteena on mahdollistaa kaupan kehittyminen maakunnassa. Kilpailun näkökulmasta katsottuna, kaavan tulee olla riittävän väljä, ja kaupalle tulee osoittaa vaihtoehtoisia sijaintipaikkoja, jotka mahdollistavat toimivan kilpailun.

Suurin osa ylimitoituksesta on tilaa vaativaa kauppaa. Kauppapaikat ovat osittain vaihtoehtoisia eivätkä toteudu enimmäismitoituksen mukaisina. Pääsääntöisesti voidaan todeta, ettei vähittäiskaupan suuryksikköalueille suunnatulla tilaa vaativalla kaupalla tai muulla alueelle soveltuvalla erikoiskaupalla ole merkitystä keskustakauppaan. Tilaa vaativan kaupan suurmyymälät ei tyypillisesti hakeudu keskustaan eikä niiden sijoittuminen keskustan ulkopuolelle vaikuta keskustan kaupan vetovoimaan.

Forssan seudulla ylimitoitus on hyvin suuri. Uuden väestösuunnitteen mukaan asukasmäärä seudulla laskee ja uuden liiketilan alan tarve jää laskennallisesti hyvin pieneksi. Kaupan alueille on maakuntakaavaehdotuksessa kuitenkin osoitettu mittavaa uutta kaupan rakentamista.

Humppilan ja Ypäjän alueet ovat matkailupalveluita tarjoavia kaupan alueita, jotka pohjautuvat matkailijoiden ja ohi ajavien ostovoimaan eli suurelta osin maakunnan ulkopuolelta tulevaan ostovoimaan. Muut seudun vähittäiskaupan suuryksikköalueet ovat vaihtoehtoisia tilaa vaativan kaupan sijaintipaikkoja, eikä ole varmuutta niiden rakentumisesta. Ylimitoitus jää kuitenkin edelleen suureksi, vaikka matkailukohteiden mitoitus poistetaan vertailusta, mutta tällöin uusi pinta-ala käsittää tilaa vaativaa kauppaa.

Humppilassa merkityksellistä saattaa olla suuren erikoiskaupan määrän mahdollistuminen alueella. Erikoiskaupan uuden liiketilan mitoitus Humppilassa on suurempi kuin koko seudun erikoiskaupan liiketilan lisätarve. Humppilan kasvu suurena vetovoimaisena erikoiskaupan keskittymänä voi näin ollen hieman heikentää Forssan keskustan kehitysmahdollisuuksia, vaikka suurelta osin kasvun lähtökohdista olisivatkin matkailijat. Forssa tulee kuitenkin edelleen säilymään seudun kaupallisena pääkeskustana. Humppilan keskustassa ei ole erikoiskauppaa eikä siellä myöskään ole edellytyksiä erikoiskaupan laajamittaiselle kehittymiselle.

Hämeenlinnan seudulla ylimitoitus on niin ikään suuri. Alueelle osoitetut vähittäiskaupan suuryksiköt ovat kuitenkin vaihtoehtoisia tilaa vaativan kaupan sijaintipaikkoja, eikä ole varmuutta niiden rakentumisesta.

Tiiriön, Tuulosen ja Linnatuulen alueille on osoitettu myös jonkin verran uutta päivittäistavarakauppaa ja erikoiskauppaa. Uuden keskustahakuisen kaupan määrä on kuitenkin hyvin pieni verrattuna päivittäistavarakaupan ja erikoiskaupan liiketilan lisätarpeeseen seudulla. Tämä kertoo siitä, että myös keskustoihin riittää keskustakaupan kysyntää. Tuulosessa kyse on lähinnä olemassa olevan kaupan pienimittaisesta laajentamisesta ja kysyntä pohjautuu pitkälti loma-asutukseen, Linnantulen kysyntä pohjautuu matkailuun ja valtatiellä liikkuviin.

Riihimäen seudulla ylimitoitus on maltillisempi kuin muilla kaupunkiseuduilla. Tämä johtuu osittain siitä, että maakuntakaavaehdotuksessa osoitettu mitoitus on lähempänä palveluverkkoselvityksessä laskettua liiketilatarvetta kuin muilla kaupunkiseuduilla. Ehdotettu mitoitus mahdollistaa kaupapaikkojen vaihtoehtoisen kehittämisen, jos väestö kasvaa uuden suunnitteen mukaisesti.

Merkoksen alueelle on osoitettu jonkin verran päivittäistavarakaupan ja erikoiskaupan uutta pinta-alaa. Niiden määrä jää kuitenkin selvästi pienemmäksi kuin ko. toimialojen liiketilan lisätarve. Näin ollen myös keskustoihin riittää keskustakaupan kysyntää. Erikoiskaupan uuden liiketilan määrä keskustan ulkopuolisilla alueilla voisi tosin olla hieman pienempikin, jotta uuden erikoiskaupan rakentamisen painopiste olisi selkeästi keskustassa.

4. UUSI EHDOTUS KAUPAN MITOITUKSEKSI

Tässä luvussa tehdään uusi ehdotus keskustojen ulkopuolisten vähittäiskaupan suuryksikköalueiden enimmäismitoitukseksi siten, että uusi mitoitus olisi lähempänä laskennallista liiketilatarvetta kuin maakuntakaavan ehdotus. Mitoituksessa otetaan huomioon myös kilpailun mahdollistaminen ja vaihtoehtoiset kauppapaikat. Uuden väestösuunnitteen mukainen liiketilan lisätarve on selvästi matalampi kuin aikaisemman kehityksen pohjalta laskettu, mutta kaupan kehittäminen tulee alueilla kuitenkin mahdollista.

Keskustojen ulkopuolisten vähittäiskaupan suuryksikköiden enimmäismitoitus keskustatoimintojen alueella ja liiketilan lisätarve

K-m ²	Nykyinen liiketila	Liiketilan lisätarve 2040			Kaupan enimmäismitoitus			Uutta liiketilaa / liiketilan lisätarve					
		Muut alueet	Pt-kauppa	Erikoiskauppa	Uusi ehdotus	josta pt-kauppa	erikoiskauppa	Uutta liiketilaa	Uutta pt-kauppa	Uutta erikoiskauppa	Muut alueet	Pt-kauppa	Erikoiskauppa
Autokeidas	15 000				40 000			25 000					
Sortohaka	21 000				25 000			4 000					
Pispanmäki	16 000				20 000			4 000					
Pilvenmäki	0				10 000			10 000					
Humppilan lasitehdas	12 000				30 000		20 000	18 000		8 000			
Ypäjä Forssantien liittyi	0				5 000			5 000					
Forssan seutu	64 000	16 900	4 200	11 100	130 000	0	20 000	66 000	0	8 000	391 %		72 %
Seutu pl. matkailukohti	52 000				95 000			43 000			254 %		

K-m ²	Nykyinen liiketila	Muut alueet	+ poistuvat tivat 50.000 k-m ²	Pt-kauppa	Erikoiskauppa	Kaupan enimmäismitoitus			Uutta liiketilaa / liiketilan lisätarve						
						Uusi ehdotus	josta pt-kauppa	erikoiskauppa	Uutta liiketilaa	Uutta pt-kauppa	Uutta erikoiskauppa	Muut alueet	poistuvat tivat otettu huomioon	Pt-kauppa	Erikoiskauppa
Tiiriö	102 000					130 000	15 000	45 000	28 000	3 000	10 000				
Kirstula	24 000					90 000			66 000						
Idänpää	7 000					20 000			13 000						
Tuulonen	19 000					25 000	4 000	20 000	6 000	2 000	3 000				
Harvialantie	0					50 000			50 000						
Ruununmylly	0					30 000			30 000						
Linnatuuli	3 000					5 000		5 000	2 000		2 000				
Rastikangas	0					5 000			5 000						
Paunila	0					5 000			5 000						
Hämeenlinnan seutu	155 000	104 300	154 300	25 900	68 800	360 000	19 000	70 000	205 000	5 000	15 000	197 %	133 %	19 %	22 %

K-m ²	Nykyinen liiketila	Muut alueet	Pt-kauppa	Erikoiskauppa	Kaupan enimmäismitoitus			Uutta liiketilaa / liiketilan lisätarve						
					Uusi ehdotus	josta pt-kauppa	erikoiskauppa	Uutta liiketilaa	Uutta pt-kauppa	Uutta erikoiskauppa	Muut alueet	Pt-kauppa	Erikoiskauppa	
Merkos	31 000				60 000	7 000	30 000	29 000	3 000	8 000				
Riihimäen merkos I (Mattila)	24 000				30 000			6 000						
Riihimäen merkos L	0				10 000			10 000						
Riihimäen portti	4 000				20 000			16 000						
Loppi kt 54	5 000				10 000		6 000	5 000		1 000				
Riihimäen seutu	64 000	42 500	0	10 500	28 000	130 000	7 000	36 000	66 000	3 000	9 000	155 %	29 %	32 %

Forssan seudulla liiketilan lisätarve on vähäinen, mutta seudulla on kuitenkin varauduttu kaupan kehittämiseen ja alueilla voi olla kaupan kysyntää huolimatta alhaisesta laskennallisesta liiketilatarpeesta. Tämän selvityksen ehdotuksessa mitoitusta on laskettu Autokeitaalla, Pispänmäessä ja Pilvenmäen alueella, jotta mitoitusta lähenisi laskennallista tarvetta. Humppilan ja Ypäjän vähittäiskaupan suuryksiköiden enimmäismitoitusta ei ehdoteta muutettavan, koska niitä kehitetään matkailua palvelevan kaupan näkökulmasta. Jos tarkastellaan mitoituksia vain liiketilatarpeen näkökulmasta, ehdotetaan Humppilan osalta erikoiskaupan osuutta laskettavan, jotta Forssan keskustalle jäisi laskennallisesti enemmän mahdollisuuksia kaupan kehittämiseksi.

Uusi ehdotus mahdollistaa seudulla mittavamman kaupan kehittämisen ainoastaan Autokeitaan alueella. Myös Pilvenmäkeen on mahdollista sijoittaa kohtalaisen paljon uutta kaupan pinta-alaa. Sortohaassa ja Pispänmäessä on mahdollista laajentaa hieman nykyistä kaupan rakennetta, mutta uutta laajempaa pinta-alaa tarvitsevaa kaupan konseptia ei alueille pysty rakentamaan. Vaikka mitoitusta ehdotetaan laskettavan kohtalaisen paljon suuressa osassa alueista, on mitoitus edelleen suurta verrattuna laskennalliseen liiketilatarpeeseen.

Hämeenlinnan seudulla mitoitusta ehdotetaan laskettavan Tiiriössä, Kirstulassa, Harvialantiellä ja Ruununmyllyssä. Muilla alueilla uuden pinta-alan rakentamisen mahdollisuudet jäävät pieniksi. Tiiriön alueelle ehdotettiin vähäisintä laskua, koska nykyisenä vetovoimaisena kaupan alueena sillä on suurimmat kaupan kasvupaineet. Muiden alueiden mitoitukseen jätettiin edelleen merkittävästi kaupan kehitysmahdollisuuksia.

Yksi vaihtoehto on jättää kokonaan joku alue maakuntakaavan merkitsemättä. Kaikki alueet eivät kuitenkaan tule rakentumaan, mutta toisaalta on hyvä jättää kaavaan vaihtoehtoisia kaupan kehityspaikkoja. Vaikka mitoitusta lasketaan, se jää edelleen selvästi suuremmaksi kuin liiketilan laskennallinen tarve.

Maakuntakaavaehdotuksen mitoitusta mahdollistaa sen verran vähän uutta päivittäistavarakauppaa ja erikoiskauppaa suhteessa liiketilatarpeeseen, ettei tähän ole ehdotettu muutosta. Mitoitusta mahdollistaa pienimuotoisen alueiden kehittämisen nykyisen kaltaisina monipuolisina kaupan alueina, joten alueiden asema palveluverkossa verrattuna keskustoihin ei muutu nykyisestä.

Riihimäen seudulla maakuntakaavan ylimitoitusta on sen verran maltillinen verrattuna muihin kaupunkiseutuihin, ettei kokonaismitoituksen ole tarvetta tehdä muutoksia. Kauppapaikat ovat vaihtoehtoisia kaupan kehityspaikkoja, eivätkä kaikki tule toteutumaan täysmittaisesti kaupan alueina.

Lopella ehdotetaan kuitenkin erikoiskaupan määrän rajaamista maakuntakaavan ehdotusta pienemmäksi, jolloin uusi kaupan rakentuminen alueella olisi enemmän tilaa vaativaa kauppaa. Näin ollen suurempi osuus erikoiskaupan liiketilatarpeesta kohdistuisi laskennallisesti keskustoihin.

5. JOHTOPÄÄTÖKSET

Uuden väestösuunnitteen mukaisesti väestön kasvu on hitaampaa kuin vanhassa väestösuunnitteessa ja Forssan seudulla jopa laskevaa. Liiketilan laskennallinen lisätarve on näin ollen alhaisempi kuin Kanta-Hämeen maakuntakaavan 2040 kaupan palveluverkkoselvityksessä, johon maakuntakaavaehdotuksen kaupan mitoitus perustuu.

Maakuntakaavaehdotuksen kaupan mitoituksessa on huomattavan paljon ylimitoitusta verrattuna uuden väestösuunnitteen mukaiseen liiketilatarpeeseen. Näin ollen mitoituksista on ehdotettu tässä työssä paikoin laskettavan. Vaihtoehtoisesti voidaan jäädä myös maakuntakaavaehdotuksen mukaiseen kaupan mitoitukseen, mikä voi olla perusteltua ainakin niillä alueilla, jotka kehittyvät tilaa vaativan kaupan alueina.

Keskustan ulkopuoliset vähittäiskaupan suuryksikköalueet ovat jo kaupan palveluverkkoselvityksen mukaan vaihtoehtoisia kaupan kehittämisalueita ja osa rakentunee vasta pitkän aikavälillä. Tämä tulkinta ei muutu, vaikka väestönkasvu hidastuukin. Alueiden toteutumisen edellytykset vain pienenevät. Todennäköisesti jotkut alueet jäävät kokonaan toteutumatta, mutta joillekin alueille kohdistuu kaupan rakentamisen kysyntää. Jos alueet mitoitetaan liian pieniksi, voi niiden vetovoima jäädä liian alhaiseksi ja liian pieni mitoitus ei välttämättä mahdollisista uusien kaupan konseptien rakentumisesta alueelle. Näin ollen on hyvä, että alueilla on joustonvaraa niiden toteuttamisessa.

Forssan seudulla laskennallinen liiketilatarve jää niin pieneksi, että kaupan mitoittaminen suoraan tarpeen mukaisesti ei mahdollista riittävää kaupan kehittämistä seudulla. Nykyisille alueille on hyvä jättää pientä laajennusvaraa, mutta sen lisäksi on hyvä osoittaa sellaisia kauppapaikkoja, joissa kehittymisen mahdollisuudet ovat suuremmat ja mahdollistavat kaupan uuden rakentamisen myös käytännössä. Autokeitaan alueen selvityksessä (Autokeitaan alueen mitoitus 19.6.2018) todettiin, että Piltvenmäen alue voi toteutua kauppapaikkana vasta, kun nykyiset toiminnot joskus tulevaisuudessa siirtyvät pois alueelta. Autokeitaan alueen kehittäminen edellyttää laskennallista tarvetta suurempaa mitoituksista, jotta alueelle voidaan osoittaa kauppapaikkoja myös uusille toimijoille.

Hämeenlinnan seudulla kauppapaikkoja on hyvin paljon, mutta niiden toteutuminen kaupan alueina on epävarmaa. Tiiriön kehittäminen nykyisen kaltaisena kaupan alueena tulee mahdollistaa, koska se on hyvin saavutettavissa ja jo olemassa oleva kauppapaikka. Muutoin kauppapaikat ovat vaihtoehtoisia kauppapaikkoja. Ne on maakuntakaavan ehdotuksessa mitoitettu kohtalaisen suuriksi, ja mitoituksista voi joissakin kohdin hyvin pienetääkin, ilman että kaupan kehittäminen seudulla estyisi tai hidastuisi. Toisaalta niiden kehittyminen tilaa vaativan kaupan alueina ei vaikuta keskustan kehittämiseen, joten mitoitus voidaan vaihtoehtoisesti jättää myös nykyisen ehdotuksen mukaiseksi.

Riihimäen seudulla kokonaismitoitukseen ei esitetty muutoksia, koska ylimitoitus on huomattavasti pienempi kuin muilla kaupunkiseuduilla.

Mitoituksessa merkittävin tekijä palveluverkon ja keskustan kehittämisen kannalta sekä myös palvelujen saavutettavuuden näkökulmasta on päivittäistavarakaupan ja erikoiskaupan mitoitus. Hämeenlinnan seudulla keskustahakuksen kaupan uuden liiketilän mitoitus mahdollistaa nykyisten kauppapaikkojen vähäisen laajentumisen suhteessa nykyiseen kaupan rakenteeseen sekä liiketilatarpeeseen. Näin ollen mitoituksella ei arvioida olevan vaikutusta keskustoihin eikä palvelujen saavutettavuuteen.

Riihimäen seudulla ehdotetaan Lopen vähittäiskaupan suuryksikköalueen kehittymistä nykyistä ehdotusta enemmän tilaa vaativan kaupan alueena. Jos tätä halutaan tavoitella, voisi erikoiskaupan mitoituksista alueella pienentää.

Matkailua palvelevien kauppapaikkojen toiminta- ja kehitysedellytyksiin ei uudella väestösuunnitteella ole suurta vaikutusta. Ne pohjautuvat pitkälti matkailuun, liikenteeseen ja seudun ulkopuolisiin asiakkaisiin.

Forssan seudulla Humppilan erikoiskaupan mitoitusta on ehdotettu pienennettävän uuden väestösuunnitteen myötä, vaikka kohde painottuu matkailuun. Koska uuden erikoiskaupan mitoitus on alueella suurempi kuin koko seudun erikoiskaupan liiketilan lisätarve, voi keskustakaupan kehittyminen seudulla painottua liian kauas väestön painopisteestä eli Forssan keskustan ympäristöstä. Tämä näkökulma pohjautuu puhtaasti liiketilatarpeen pohjalta tehtyyn tarkasteluun.

Jos Humppilan erikoiskaupan mitoitusta ei muuteta, jää mitoitus kuitenkin alhaisemmaksi kuin Forssan nykyinen keskustan erikoiskaupan pinta-ala. Lisäksi Humppila on sen verran kaukana Forssan väestökeskittymästä, ettei ole oletettavaa, että kaikki seudun erikoiskaupan kehittyminen kohdistuisi Humppilaan. Koska erikoiskaupan uuden liiketilan tarve on seudulla sen verran pieni, saattaa Humppilan kasvu suurena vetovoimaisena erikoiskaupan keskittymänä hieman heikentää Forssan keskustan kehitysmahdollisuuksia. Siitä huolimatta Forssa tulee kuitenkin edelleen säilymään seudun pääkeskuksena. Humppilassa on jo voimassa oleva asemakaava, joka salli alueelle 20.000 k-m² erikoiskauppaa. Näin ollen, jos erikoiskaupan mitoitusta alueella pienennetään, voivat kilpailunedellytykset alueella heikentyä, koska uusille toimijoille ei voida kaavoittaa erikoiskauppaa. Alue ei myöskään sovellu hyvin tilaa vaativalle kaupalle, koska se painottuu matkailuun eikä matkailijoiden kysyntä kohdistuu tilaa vaativaan kauppaan. Nämä seikat huomioon ottaen, voi Humppilan erikoiskaupan mitoitus jäädä myös edelleen maakuntakaavan ehdotuksen mukaiseksi.

Liiketilan lisätarve on vain laskennallinen pinta-alamääre, johon seudun kehityksessä tulee vähintään varautua. Vaikka väestö kasvaa hitaasti tai vähenee, on kaupalla edelleen kehitysedellytyksiä seudulla. Kehittäminen on nykyisiä toimintoja uudistavaa, uusien konseptien kehittämistä tai kokonaan uusien toimijoiden markkinoille tuloa. Mitoitus ei ole ainoa ratkaiseva tekijä palveluverkon kehittämiseksi, vaan se edellyttää aktiivisia kehitystoimia niin keskustoissa kuin muissakin kauppapaikoissa. Mikäli kaupalla ei ole maakunnassa riittävästi kehitysmahdollisuuksia, voi kaupan vetovoima hiipua ja siirtymät maakunnan ulkopuolelle kasvaa.