



Uudenmaan liitto
Nylands förbund



UUSIMAA-KAAVA
2050



UUDENMAAN PALVELUVERKON MITOITTAMINEN JA VAIKUTUSTEN ARVIOINTI -SELVITYSTYÖN HERKKYYSTARKASTELU

Uudenmaan liiton julkaisu E 208 - 2018

ISBN 978-952-448-502-9

ISSN 2341-8885

Verkkajulkaisu

Helsinki 2018

Uudenmaan liitto

Esterinportti 2 B • 00240 Helsinki • Finland

+358 9 4767 411 • toimisto@uudenmaanliitto.fi • uudenmaanliitto.fi

SISÄLTÖ

1.	Johdanto.....	4
2.	Kaupan mitoitus rakennemalleissa	5
2.1.	Väestön kehitys rakennemalleissa	5
2.2.	Liiketilän lisätarve rakennemalleissa.....	8
2.3.	Kuntaennusteiden vaikutus.....	11
3.	Rakennemallien vaikutus vähittäiskaupan suuryksiköiden enimmäismitoitukseen	13
3.1.	Rakennemalli 2	13
3.2.	Rakennemalli 1.....	14
3.3.	Rakennemalli 3.....	15
3.4.	Kuntien omat väestöennusteet.....	16
4.	Vähittäiskaupan suuryksiköt pääkaupunkiseudulla	18
4.1.	Vähittäiskaupan suuryksiköiden profilointi	19
4.2.	Vähittäiskaupan suuryksiköiden enimmäismitoitus pääkaupunkiseudulla.....	23
4.2.1.	Rakennemalli 2.....	23
4.2.2.	Rakennemalli 1.....	24
5.	Vaikutusten arviointi	27
5.1.	Vaikutukset keskustaan.....	27
5.2.	Mitoituksen tarkastelua.....	29
5.2.1.	Mitoitus rakennemallin 1 ja 3 mukaan verrattuna liiketilatarpeeseen rakennemalleissa 1 ja 3.....	30
5.2.2.	Mitoitus rakennemallin 1 ja 3 mukaan verrattuna liiketilatarpeeseen rakennemallissa 2.....	32
6.	Johtopäätökset ja suositukset herkkystarkastelusta pääkaupunkiseudun ulkopuolella.....	33
6.1.	Rakennemalli 1.....	33
6.2.	Rakennemalli 3	33
6.3.	Kuntien omat väestöennusteet.....	34
6.4.	Suositukset	34
7.	Johtopäätökset ja suositukset herkkystarkastelusta pääkaupunkiseudulla	36
7.1.	Vähittäiskaupan suuryksiköiden profilointi	36
7.2.	Rakennemalli 2	37
7.3.	Rakennemalli 1.....	37
7.4.	Suositukset	38

Liitetaulut:

Liite 1 Liiketilän lisätarve 2030 eri rakennemalleissa, asukkaat

Liite 2 Liiketilän lisätarve 2050 eri rakennemalleissa, asukkaat

Liite 3 Liiketilän lisätarve 2030 eri rakennemalleissa, verkkokaupan vaikutus ja kaavallinen mitoituserroin mukana

Liite 4 Liiketilän lisätarve 2050 eri rakennemalleissa, verkkokaupan vaikutus ja kaavallinen mitoituserroin mukana

Liite 5 Liiketilän lisätarve 2030 eri rakennemalleissa, verkkokaupan vaikutus ja kaavallinen mitoituserroin ja matkailijat mukana

Liite 6 Liiketilän lisätarve 2050 eri rakennemalleissa, verkkokaupan vaikutus ja kaavallinen mitoituserroin ja matkailijat mukana

1. JOHDANTO

Uudenmaan liitossa on vireillä Uusimaa-kaava 2050 laadinta. Uusimaa-kaava 2050 tulee kattamaan koko Uudenmaan maakunnan alueen. Kaava koostuu yleispiirteisestä pitkän aikavälin oikeusvaikutteisesta rakennesuunnitelmasta ja sitä tarkentavista oikeusvaikutuksellisista seutujen vaihemaakuntakaavoista.

Maakuntakaavaa varten Uudenmaan liitto teetti vuonna 2017 selvityksen ”Uudenmaan palveluverkon mitoittaminen ja vaikutusten arviointi”. Selvityksessä kaupan mitoittamista pohdittiin Uusimaa-kaavan pohjaksi tehtyjen väestö- ja työpaikkaprojektioiden sekä niistä johdettujen rakennemallien pohjalta. Selvityksessä kaupan mitoituksen lähtökohdaksi valittiin monikeskittyvän kasvun vaihtoehto. Valitun vaihtoehdon lisäksi laskettiin vertailun vuoksi seutukohtainen ostovoiman kehitys ja liiketilan lisätarpeet myös keskittyvän ja hajakeskittyvän kasvun malleille.

Keskittyvän ja hajakeskittyvän kasvun malleissa kunnittaiset väestöennusteet eroavat jonkin verran monikeskittyvän kasvun mallin mukaisista ennusteista, mikä voi vaikuttaa kaupan mitoittamiseen Uudellamaalla. Tämän johdosta on päädytty tekemään herkkyystarkastelu keskittyvän ja hajakeskittyvän kasvun vaikutuksista monikeskittyvän kasvun pohjalta määriteltyyn mitoittamiseen. Lisäksi tarkasteluun otetaan mukaan myös kuntien omat väestöennusteet niiltä osin, kuin ne eroavat selvästi Uudenmaan rakennemallien väestölaskelmista.

Tässä selvitystyössä keskittyvän ja hajakeskittyvän kasvun mallien liiketilatarpeita verrataan monikeskittyvän kasvun pohjalta laskettuun tarpeeseen. Lopuksi arvioidaan, onko Uudenmaan palveluverkon mitoittaminen ja vaikutusten arviointi –selvitystyössä esitetty vähittäiskaupan suuryksiköiden mitoitus riittävä, jos kasvu toteutuukin keskittyvän tai hajakeskittyvän kasvun mallien mukaisesti.

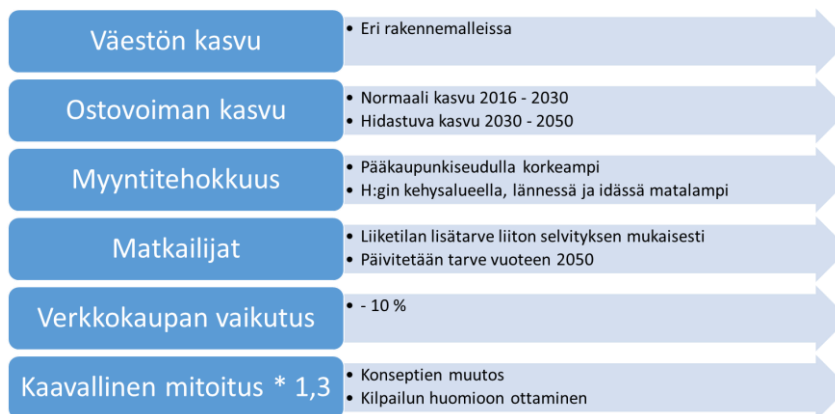
Rakennemallivertailun lisäksi selvityksessä arvioidaan vähittäiskaupan suuryksiköiden mitoittamista ja laadun ohjaamisen tarpeellisuutta eli profilointia pääkaupunkiseudulla. ”Uudenmaan palveluverkon mitoittaminen ja vaikutusten arviointi” –selvitystyön tuloksena voitiin osoittaa pääkaupunkiseudun ydinvyöhyke. Tällä erittäin hyvin saavutettavissa olevalla vyöhykkeellä vähittäiskaupan ostosaavutettavuuden arvioitiin olevan paikallista, koska alueen rakenne on hyvin tiivis ja alueella on paljon asukkaita ja ostovoimaa. Näin ollen alueelle ei osoitettu merkitykseltään seudullisia vähittäiskaupan suuryksiköitä. Kaavan valmisteluvaiheessa saadun palautteen johdosta on kaavaluonnosvaiheessa päädytty osoittamaan merkitykseltään seudulliset vähittäiskaupan suuryksiköt myös pääkaupunkiseudun ydinvyöhykkeelle.

Herkkyystarkastelu täydentää Uudenmaan palveluverkon mitoittamista ja vaikutusten arviointi –selvitystyötä ja raportti lisätään sen liiteraportiksi. Herkkyystarkastelun on tilannut Uudenmaan liitto. Selvityksen toteutuksesta ovat vastanneet projektipäällikkö Katja Koskela ja kaupan asiantuntija Tuomas Santasalo. Selvitystyö on toteutettu vuorovaikutteisesti Uudenmaan liiton asiantuntijoiden kanssa. Työn ohjausryhmässä ovat olleet aluesuunnittelun johtaja Merja Vikman-Kanerva, kaavoituspäällikkö Ilona Mansikka ja maakunta-arkkitehti Aila Elo. Työtä on lisäksi esitelty kaupan asiantuntijaryhmälle.

2. KAUPAN MITOITUS RAKENNEMALLEISSA

Kaupan mitoitus eri rakennemallien mukaisille väestönkehityksille lasketaan vastaavalla tavalla kuin on laskettu Uudenmaan palveluverkon mitoittaminen ja vaikutusten arviointi –selvitystyössä. Kaupan mitoitukseen vaikuttavat väestön ja ostovoiman kasvu. Väestön kehityssennusteena käytetään Uudenmaan liiton laatimia rakennemalleja. Ostovoiman on oletettu kasvavan normaalilla kasvuvauhdilla vuoteen 2030 ja tämän jälkeen ostovoiman kasvu on laskettu hidastuvalla kasvulla, jolloin se pienentää liikekilomäärän ylittämisen virhemarginaalin suuruutta. Ostovoiman kasvun pohjalta lasketaan liikekilomäärän lisätarve. Laskelmassa käytetty myyntitehokkuus on pääkaupunkiseudulla korkeampi kuin muualla Uudellamaalla. Matkailijoista ja loma-asukkaista saadaan lisäpotentiaalia kaupan liikekilomäärään. Verkkokauppa vastaavasti vähentää fyysisten myymälätilojen tarvetta.

Ostovoiman kasvun pohjalta laskettuun liikekilomäärän lisätarpeeseen lisätään kaavallinen mitoitus mitoituskertoimella 1,3. Kaavallinen mitoitus kattaa kaupan konsepteissa tapahtuvat muutokset sekä tavoitteelliset ostovoiman siirtymät maakunnan ulkopuolelta. Lisäksi kilpailun ottaminen huomioon edellyttää, ettei kauppaa mitoiteta suoraan suhteessa liikekilomäärän lisätarpeeseen, vaan laskelmaan tuodaan joustovaraa ja väljyyttä.



2.1. Väestön kehitys rakennemalleissa

Uudenmaan rakennemallityössä tarkasteltiin kolmea rakennemallia, jotka mahdollistavat aluerakenteen vaihtoehtoisten kehityspolkujen vertailun. Rakennemallivaihtoehdot perustuvat väestö- ja työpaikkakehityksen osalta Uudenmaan liiton vuonna 2017 julkaisemaan selvitykseen Uudenmaan alueen talouden skenaariot sekä väestö- ja työpaikkaprojektiot. Rakennemallit kuvaavat tilannetta vuonna 2050 ja ne on nimetty keskittyvän kasvun RM1, monikeskittyvän kasvun RM2 ja hajakeskittyvän kasvun RM3 rakennemalleiksi.

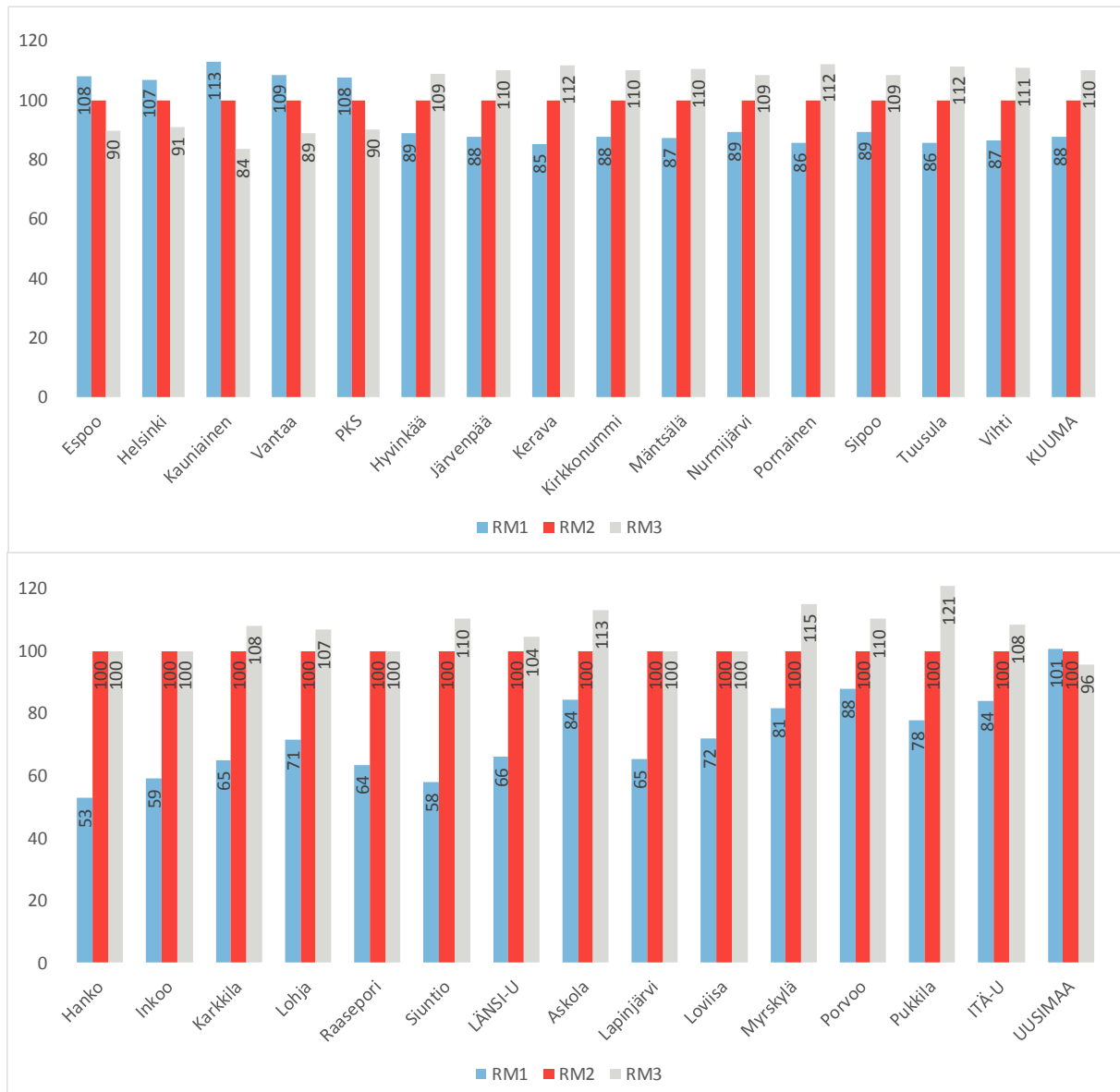
Uudenmaan palveluverkon mitoittaminen ja vaikutusten arviointi –selvitystyössä päädyttiin käyttämään mitoituksen pohjana rakennemallin 2 mukaista väestön kehitystä. Mallissa väestönkasvu painottuu pääkaupunkiseudulle, Kuuma-kuntiin ja seutukeskuksiin. Tavoitteena on kestävä saavutettavuus ja kasvu painottuu raideliikenteen varteen. Vaihtoehdossa oletuksena on vahva taloudellinen kasvu, mutta pääkaupunkiseudun rinnalla Uudenmaan muiden keskusten yritystoiminta kasvaa kunkin alueen omiin vahvuuksiin perustuen. Työpaikkojen ja väestön kasvu suuntautuu maakunnan suurimpiin ja vetovoimaisimpiin keskuksiin. Muuttovoitto tulee sekä maassamuutosta että maahanmuutosta. Liikenneyhteyksiä kehittyminen tukee monikeskuisen kasvun edellytyksiä.

Väestön kehitys Uudenmaan rakennemalleissa

	2015	2050			2030		
		Keskittyvä kasvu RM1	Moni-keskittyvä kasvu RM2	Haja-keskittyvä kasvu RM3	Keskittyvä kasvu RM1	Moni-keskittyvä kasvu RM2	Haja-keskittyvä kasvu RM3
Espoo	269 800	405 030	374 820	337 430	331 380	319 390	304 560
Helsinki	628 210	922 320	860 760	784 550	762 480	737 990	707 660
Kauniainen	9 490	15 140	13 380	11 210	11 910	11 220	10 360
Vantaa	214 610	323 230	297 160	264 880	264 870	254 550	241 780
Pääkaupunkiseutu	1 122 110	1 665 720	1 546 120	1 398 070	1 370 640	1 323 150	1 264 360
Hyvinkää	46 460	55 890	62 830	68 520	51 500	54 230	56 480
Järvenpää	40 900	51 620	58 890	64 860	46 790	49 660	52 020
Kerava	35 290	42 480	49 760	55 720	39 500	42 370	44 730
Kirkkonummi	38 650	43 840	50 050	55 140	42 030	44 550	46 610
Mäntsälä	20 690	19 310	22 140	24 460	20 860	22 000	22 930
Nurmijärvi	41 900	48 140	53 850	58 530	45 820	48 110	49 980
Pornainen	5 130	3 800	4 440	4 990	4 780	5 060	5 290
Sipoo	19 400	25 140	28 100	30 530	22 230	23 410	24 390
Tuusula	38 460	38 010	44 260	49 390	39 630	42 140	44 200
Vihti	28 920	26 380	30 440	33 770	28 950	30 580	31 920
KUUMA-kunnat	315 800	354 610	404 760	445 910	342 090	362 110	378 550
Hanko	8 870	3 710	7 020	7 020	6 780	8 270	8 270
Inkoo	5 550	4 580	7 760	7 760	5 260	6 560	6 560
Karkkila	8 970	6 580	10 150	10 970	8 200	9 640	9 980
Lohja	47 350	38 770	54 340	57 930	45 280	51 590	53 050
Raasepori	28 410	21 140	33 280	33 280	26 100	31 010	31 010
Siuntio	6 190	4 690	8 100	8 920	5 820	7 270	7 600
Länsi-Uusimaa	105 340	79 470	120 650	125 880	97 440	114 340	116 470
Askola	5 110	5 310	6 310	7 130	5 320	5 720	6 040
Lapinjärvi	2 780	2 010	3 080	3 080	2 480	2 920	2 920
Loviisa	15 310	11 440	15 900	15 900	14 150	15 960	15 960
Myrskylä	1 970	1 670	2 050	2 360	1 880	2 030	2 150
Porvoo	49 930	56 150	63 990	70 470	53 870	56 940	59 490
Pukkila	1 980	930	1 200	1 450	1 580	1 720	1 830
Itä-Uusimaa	77 080	77 510	92 530	100 390	79 280	85 290	88 390
Uusimaa	1 620 330	2 177 310	2 164 060	2 070 250	1 889 450	1 884 890	1 847 770

Keskittyvä kasvu (RM1) painottaa väestönkasvua pääkaupunkiseudulle, jossa väestö kasvaa noin 10 % enemmän kuin monikeskittyvässä kasvun mallissa (RM2). Mallissa Länsi- ja Itä-Uudenmaan kuntien kasvu on sen sijaan merkittävästi rakennemallin 2 kasvua heikompaa. Tässä mallissa kasvun painotuksen lähtökohtana on viime vuosina tapahtunut kehitys. Vaihtoehto perustuu oletukseen vahvasta taloudellisesta kasvusta, joka perustuu pääkaupunkiseudun vetovoimaan yritysten toiminta-alueena ja kotitalouksien asuinalueena. Muuttovoitto tulee sekä maassamuutosta että maahanmuutosta. Vaihtoehdon toteutumisen edellytyksenä on pääkaupunkiseudun kaavoituksen ja asuntotuotannon joustava sopeutuminen kysynnän kasvuun ja asuntojen hinta- ja vuokraeron kasvun pysähtyminen suhteessa muuhun maahan. Koko Uudellamaalla väestö vuonna 2050 on noin 30 % suurempi kuin nykyään, saman verran kuin rakennemallissa 2.

Hajakeskittynyt kasvu (RM3) painottaa väestönkasvua tasaisesti koko Uudenmaan alueelle ja muita malleja enemmän pääkaupunkiseudun ulkopuolelle. Mallissa oletetaan, että pääkaupunkiseudulla on kasvua rajoittavia pullonkauloja esim. viivästyksiä liikenneinvestoinneissa tai odottamattomia esteitä suurten projektialueiden toteutumisessa. Muualla Uudellamaalla kasvu on sen sijaan noin 10 % suurempaa kuin monikeskittyvässä kasvussa. Kokonaisuudessaan väestö kasvaa tässä mallissa maakunnassa kaikkein vähiten.



Kunnittainen väestö 2017 sekä väestöennusteet 2050 eri rakennemalleissa verrattuna monikeskittyvän kasvun malliin (RM2 = 100)

Uudellamaalla väestönkasvun keskeinen lähde on 1990-luvulta alkaen sekä maahanmuutto että maahanmuuttajataustaisten asukkaiden Helsingin seudulle suuntautunut maassamuutto. Koska maahanmuuttajat painottuvat nuoriin aikuisiin, heillä on merkittävä vaikutus myös koko väestön ikärakenteeseen sekä luonnolliseen väestönmuutokseen. Uudenmaan kasvuvaihtoehdot perustuvat oletukseen Uudellemaalle suuntautuvan maahanmuuton jatkumisesta aktiivisena.

2.2. Liiketilän lisätarve rakennemalleissa

Väestön ja asukkaiden ostovoiman kasvu aiheuttaa liiketilän lisätarvetta maakunnassa. Asukkaiden ostovoiman kasvu muutetaan pinta-alaksi toimialoittaisten keskimääräisten myyntitehokkuuksien avulla. Myyntitehokkuus on arvioitu vähittäiskaupan myynnin sekä kartoitettujen liiketilöiden ja tilastojen pohjalta. Myyntitehokkuus vaihtelee toimialoittain. Myyntitehokkuus vaihtelee myös paljon alueittain. Pääkaupunkiseudulla on keskimääräinen kaupan myyntitehokkuus korkeampi kuin muualla Uudellamaalla.

Liiketilän lisätarve lasketaan kuntakohtaisesti rakennemallien väestönkasvun pohjalta vastaavalla tavalla kuin on tehty Uudenmaan palveluverkon mitoittaminen ja vaikutusten arviointi –selvitystyössä. Rakennemallien 1 ja 3 liiketilän lisätarvetta verrataan monikeskittyvän kasvun vaihtoehtoon, jota käytettiin mitoituksen pohjana em. selvityksessä.

Ensimmäiseksi lasketaan liiketilän lisätarve asukkaiden ostovoiman kasvun pohjalta vuoteen 2030 ja 2050. Vastaava seutukohtainen laskelma esitettiin Uudenmaan palveluverkon mitoittaminen ja vaikutusten arviointi –selvityksessä (s. 30-31). Tässä esitetään sama kuntakohtaisesti koskien vähittäiskauppaa ja palveluita. Liitteessä on tarkempi taulu, jossa liiketilän lisätarve on toimialoittain ja kuntittain eriteltynä.

Liiketilän lisätarve, vähittäiskauppa ja palvelut

Asukkaat

k-m ²	2016 - 2030			2016 - 2050		
	RM1 Keskittyvä kasvu	RM2 Moni- keskittyvä kasvu	RM3 Haja- keskittyvä kasvu	RM1 Keskittyvä kasvu	RM2 Moni- keskittyvä kasvu	RM3 Haja- keskittyvä kasvu
Espoo	368 000	326 000	275 000	860 000	737 000	586 000
Helsinki	938 000	843 000	724 000	2 165 000	1 885 000	1 537 000
Kauniainen	13 000	11 000	8 000	31 000	24 000	16 000
Vantaa	295 000	259 000	215 000	688 000	581 000	450 000
Pääkaupunkiseutu	1 614 000	1 439 000	1 222 000	3 744 000	3 227 000	2 589 000
Hyvinkää	62 000	75 000	85 000	126 000	164 000	195 000
Järvenpää	59 000	73 000	84 000	122 000	162 000	195 000
Kerava	50 000	63 000	75 000	98 000	139 000	173 000
Kirkkonummi	43 000	54 000	63 000	83 000	114 000	140 000
Mäntsälä	15 000	20 000	24 000	22 000	36 000	47 000
Nurmijärvi	47 000	57 000	65 000	90 000	118 000	141 000
Pornainen	2 000	3 000	4 000	1 000	4 000	6 000
Sipoo	25 000	29 000	34 000	54 000	69 000	81 000
Tuusula	34 000	45 000	54 000	55 000	86 000	112 000
Vihti	23 000	30 000	35 000	31 000	51 000	68 000
KUUMA-kunnat	360 000	449 000	523 000	682 000	943 000	1 158 000
Hanko	-	5 000	5 000	-	5 000	5 000
Inkoo	3 000	9 000	9 000	3 000	20 000	20 000
Karkkila	4 000	10 000	12 000	2 000	20 000	25 000
Lohja	29 000	57 000	63 000	29 000	109 000	128 000
Raasepori	14 000	36 000	36 000	7 000	72 000	72 000
Siuntio	3 000	9 000	11 000	2 000	19 000	23 000
Länsi-Uusimaa	51 000	126 000	136 000	30 000	245 000	273 000
Askola	5 000	6 000	8 000	8 000	13 000	17 000
Lapinjärvi	1 000	3 000	3 000	0	6 000	6 000
Loviisa	8 000	16 000	16 000	4 000	28 000	28 000
Myrskylä	1 000	2 000	2 000	1 000	3 000	5 000
Porvoo	57 000	71 000	83 000	110 000	151 000	185 000
Pukkila	0	0	1 000	-	-	0
Itä-Uusimaa	72 000	98 000	113 000	121 000	200 000	241 000
Uusimaa	2 097 000	2 112 000	1 994 000	4 577 000	4 615 000	4 261 000

Negatiivista laskennallista tarvetta ei esitetä

O = tarve jää alle 500 k-m²:m

Maakuntakaavan kaupan mitoituksessa otetaan huomioon asukkaiden ostovoiman lisäksi myös verkko-
kokauppa sekä mm. kilpailu kaavallisella mitoituskerroimella (1,3). Myös matkailu tuo lisäarvoa kau-
pan mitoitukseen mutta matkailun tarve on laskettu seutukohtaisesti, joten sitä ei kuntavertailussa
esitetä.

Liiketilan lisätarve, vähittäiskauppa ja palvelut

Asukkaat, verkkokaupan vaikutus ja kaavallinen mitoituskerroin mukana

k-m ²	2016 - 2030			2016 - 2050		
	RM1	RM2 Moni-	RM3 Haja-	RM1	RM2 Moni-	RM3 Haja-
	Keskittyvä kasvu	keskittyvä kasvu	keskittyvä kasvu	Keskittyvä kasvu	keskittyvä kasvu	keskittyvä kasvu
Espoo	441 000	391 000	329 000	1 031 000	885 000	702 000
Helsinki	1 125 000	1 010 000	868 000	2 598 000	2 262 000	1 845 000
Kauniainen	15 000	12 000	9 000	36 000	30 000	20 000
Vantaa	356 000	312 000	257 000	824 000	698 000	540 000
Pääkaupunkiseutu	1 937 000	1 725 000	1 463 000	4 489 000	3 875 000	3 107 000
Hyvinkää	74 000	89 000	104 000	153 000	199 000	234 000
Järvenpää	71 000	87 000	101 000	148 000	194 000	232 000
Kerava	58 000	76 000	90 000	119 000	166 000	208 000
Kirkkonummi	51 000	64 000	76 000	101 000	136 000	168 000
Mäntsälä	18 000	24 000	28 000	27 000	43 000	58 000
Nurmijärvi	58 000	67 000	76 000	109 000	140 000	171 000
Pornainen	3 000	3 000	4 000	0	4 000	6 000
Sipoo	31 000	36 000	42 000	67 000	81 000	97 000
Tuusula	42 000	54 000	63 000	67 000	104 000	134 000
Vihti	26 000	36 000	44 000	35 000	61 000	82 000
KUUMA-kunnat	432 000	536 000	628 000	826 000	1 128 000	1 390 000
Hanko	-	5 000	5 000	-	5 000	5 000
Inkoo	3 000	9 000	9 000	3 000	24 000	24 000
Karkkila	4 000	12 000	15 000	2 000	25 000	31 000
Lohja	36 000	67 000	76 000	34 000	131 000	154 000
Raasepori	16 000	44 000	44 000	9 000	85 000	85 000
Siuntio	3 000	10 000	12 000	2 000	21 000	26 000
Länsi-Uusimaa	61 000	147 000	161 000	34 000	291 000	325 000
Askola	5 000	8 000	9 000	9 000	16 000	20 000
Lapinjärvi	0	3 000	3 000	0	6 000	6 000
Loviisa	9 000	19 000	19 000	5 000	34 000	34 000
Myrskylä	0	1 000	3 000	1 000	3 000	5 000
Porvoo	68 000	86 000	98 000	131 000	182 000	223 000
Pukkila	0	0	0	-	0	0
Itä-Uusimaa	82 000	117 000	132 000	144 000	241 000	288 000
Uusimaa	2 512 000	2 525 000	2 384 000	5 493 000	5 535 000	5 110 000

Negatiivista laskennallista tarvetta ei esitetä

O = tarve jää alle 500 k-m²:m

Mikäli väestö kasvaa monikeskittyvän kasvun (RM2) sijaan keskittyvän kasvun (RM1) mukaisesti kohdistuu pääkaupunkiseudulle liiketilan lisätarvetta yli 600.000 kerrosneliömetriä monikeskittyvää kasvua enemmän. Vastaavasti muissa kunnissa liiketilan lisätarve keskittyvän kasvun mallissa (RM1) jää selvästi alhaisemmaksi kuin monikeskittyvän kasvun (RM2) vaihtoehdossa. Suhteellisesti suurin pudotus on Itä-Uudellamaalla, jossa tarve on 40 % pienempi kuin monikeskittyvässä kasvussa.

Rakennemallissa 1 on liiketilan laskennallinen lisätarve Uudellamaalla kokonaisuudessaan hieman pienempi kuin rakennemallissa 2. Tämä johtuu väestön kasvun painottumisesta pääkaupunkiseudulle, jossa on muita alueita korkeampi myyntitehokkuus. Näin ollen pääkaupunkiseudulla ostovoiman kasvu tuottaa suhteessa vähemmän liiketilatarvetta.

Jos väestö kasvaa monikeskittyvän kasvun sijaan hajakeskittyvän kasvun mukaisesti, jää liiketilan lisätarve pääkaupunkiseudulla yli 700.000 kerrosneliömetriä pienemmäksi kuin monikeskittyvässä kasvussa. KUUMA-kunnissa tarve kasvaa noin 260.000 kerrosneliömetrillä verrattuna monikeskittyvään kasvuun. Länsi-Uudellamaalla tarve on 34.000 k-m² ja Itä-Uudellamaalla 47.000 k-m² suurempi kuin monikeskittyvässä kasvussa.

Matkailu ja vapaa-ajan asukkaat tuovat lisäpotentiaalia Uudellemaalle. Matkailu otetaan huomioon rakennemalleissa 1 ja 3 vastaavalla tavalla, kuin on tehty Uudenmaan palveluverkon mitoitus ja vaikutusten arviointi –selvityksessä rakennemallissa 2 (s. 37). Matkailun vaikutus on laskettu seutukohteisesti, eikä sitä ole eritelty kunnittain. Liitteessä on esitetty liiketilan lisätarve matkailun ja vapaa-ajan asukkaiden vaikutus huomioon ottaen ja toimialoittain eriteltyinä.

Liiketilan lisätarve, vähittäiskauppa ja palvelut

Asukkaat, matkailijat, vapaa-ajan asukkaat, verkkokaupan vaikutus, kaavallinen mitoituskerroin

k-m ²	2016 - 2030			2016 - 2050		
	RM1	RM2 Moni-	RM3 Haja-	RM1	RM2 Moni-	RM3 Haja-
	Keskittyvä kasvu	keskittyvä kasvu	keskittyvä kasvu	Keskittyvä kasvu	keskittyvä kasvu	keskittyvä kasvu
Pääkaupunkiseutu	2 174 000	1 962 000	1 700 000	4 853 000	4 239 000	3 471 000
KUUMA-kunnat	465 000	569 000	661 000	877 000	1 179 000	1 441 000
Länsi-Uusimaa	134 000	220 000	234 000	147 000	404 000	438 000
Itä-Uusimaa	117 000	152 000	167 000	199 000	296 000	343 000
Uusimaa	2 890 000	2 903 000	2 762 000	6 076 000	6 118 000	5 693 000

2.3. Kuntaennusteiden vaikutus

Kunnat laativat maankäytön suunnittelun taustalle myös omia väestöennusteita, -suunnitteita tai tavoitteita. Näitä on käytetty soveltaen mm. pääkaupunkiseudun ja KUUMA-kuntien MAL 2019 -työssä, jossa kuvataan, miten seutua tulisi kehittää vuosina 2019-2050. Osa kunnista käyttää suunnittelun apuna Tilastokeskuksen ennustetta. Muutamassa kunnassa oma väestöennuste tai -tavoite eroaa jonkin verran Uusimaa-kaava 2050 -työn yhteydessä laadittujen rakennemallien kasvuista, joita tarkasteltiin edellisissä luvuissa. Kuntien omat ennusteet on laadittu keskenään poikkeavilla menetelmillä ja oletuksilla ja harvat ulottuvat Uusimaa-kaavan tavoitevuoteen 2050 asti. Maakuntakaavatyössä on sen sijaan tuotettu koko Uudenmaan kattavat, keskenään yhteismitalliset maakunnan tason projektiovaihtoehdot seudullisesta näkökulmasta maakunnallisen suunnittelun taustaksi, joita on myös arvioitu keskenään yhteismitallisesti mm. suhteessa ilmastovaikutuksiin. Tässä luvussa tarkastellaan kuntaennusteiden vaikutusta kaupan mitoittamiseen.

Pääkaupunkiseudulla on laadittu kuntien omia projektioita väestönkasvusta. Ne osuvat lähelle rakennemallin 1 eli keskittyvän kasvun mukaista kasvua pääkaupunkiseudulla. KUUMA-kunnissa kuntien omat väestöennusteet ovat joko lähellä rakennemallin 2 tai rakennemallin 3 mukaista väestönkasvua. Sipoossa ja Vihdissä omat tavoitteet ovat kuitenkin jonkin verran suurempia kuin rakennemallissa 3. Itä- ja Länsi-Uudellamaalla on laadittu vähäisemmin kuntien omia ennusteita tai ne osuvat lähelle jotain rakennemallia. Lohjalla ja Loviisassa väestötavoitteet ovat suurempia kuin rakennemallin 3 kasvu.

Sipoon, Vihdin, Lohjan ja Loviisan omat väestöennusteet ovat siis selvästi suurempia kuin rakennemallin 3 eli hajakeskittyvän kasvun mukainen väestönkasvu ko. kuntiin. Liiketilän lisätarvetta vertaillaan näiden ennusteiden pohjalta liitettyinä muiden kuntien osalta rakennemallin 3 mukaiseen kasvuun. Kuntaennusteet on vertailussa pyöristetty ja tavoitevuodeksi on yhdenmukaisuuden vuoksi osoitettu 2050.

Väestön kehitys rakennemalleissa 2-3 vuonna 2050 ja vertailuennuste

	RM2	RM3	Vertailu- ennuste
Hyvinkää	62 830	68 520	68 520
Järvenpää	58 890	64 860	64 860
Kerava	49 760	55 720	55 720
Kirkkonummi	50 050	55 140	55 140
Mäntsälä	22 140	24 460	24 460
Nurmijärvi	53 850	58 530	58 530
Pornainen	4 440	4 990	4 990
Sipoo	28 100	30 530	50 000
Tuusula	44 260	49 390	49 390
Vihti	30 440	33 770	40 000
KUUMA-kunnat	404 760	445 910	471 610
Hanko	7 020	7 020	7 020
Inkoo	7 760	7 760	7 760
Karkkila	10 150	10 970	10 970
Lohja	54 340	57 930	65 000
Raasepori	33 280	33 280	33 280
Siuntio	8 100	8 920	8 920
Länsi-Uusimaa	120 650	125 880	132 950
Askola	6 310	7 130	7 130
Lapinjärvi	3 080	3 080	3 080
Loviisa	15 900	15 900	20 000
Myrskylä	2 050	2 360	2 360
Porvoo	63 990	70 470	70 470
Pukkila	1 200	1 450	1 450
Itä-Uusimaa	92 530	100 390	104 490
Uusimaa	2 164 060	2 070 250	2 107 120

Liiketilän laskennallinen lisätarve on huomattavasti suurempi Sipoossa, Vihdissä, Lohjalla ja Loviisassa, kun lähtötietona käytetään kuntien itselaatimia, Uusimaa-kaavan taustana toimivia rakennemalleja suurempia omia väestöennusteita. Samalla vastaavasti kasvaa myös KUUMA-kuntien, Länsi-Uudenmaan ja Itä-Uudenmaan lisätarve. Suurin ero käytettyyn rakennemallin 2 pohjalta laskettuun liiketilatarpeeseen on Sipoossa, jossa se on yli 2,5 –kertainen. Vihdissäkin tarve on kaksinkertainen. Seuduittain tarkasteltuna laskennallinen liiketilän lisätarve on kuntaennusteet huomioon ottaen noin 30 % suurempi kuin rakennemallin 2 liiketilän lisätarve.

Liiketilän lisätarve 2016-2050, vähittäiskauppa ja palvelut

Asukkaat, verkkokaupan vaikutus ja kaavallinen mitoituskerroin mukana

k-m ²	RM2	RM3	Kunta- ennusteet* RM3:ssa	kunta- ennusteet/ RM2	kunta- ennusteet/ RM3
Espoo	885 000	702 000	702 000		
Helsinki	2 262 000	1 845 000	1 845 000		
Kauniainen	30 000	20 000	20 000		
Vantaa	698 000	540 000	540 000		
Pääkaupunkiseutu	3 875 000	3 107 000	3 107 000		
Hyvinkää	199 000	234 000	234 000		
Järvenpää	194 000	232 000	232 000		
Kerava	166 000	208 000	208 000		
Kirkkonummi	136 000	168 000	168 000		
Mäntsälä	43 000	58 000	58 000		
Nurmijärvi	140 000	171 000	171 000		
Pornainen	4 000	6 000	6 000		
Sipoo	81 000	97 000	211 000	260 %	218 %
Tuusula	104 000	134 000	134 000		
Vihti	61 000	82 000	120 000	197 %	146 %
KUUMA-kunnat	1 128 000	1 390 000	1 542 000	137 %	111 %
Hanko	5 000	5 000	5 000		
Inkoo	24 000	24 000	24 000		
Karkkila	25 000	31 000	31 000		
Lohja	131 000	154 000	199 000	152 %	129 %
Raasepori	85 000	85 000	85 000		
Siuntio	21 000	26 000	26 000		
Länsi-Uusimaa	291 000	325 000	370 000	127 %	114 %
Askola	16 000	20 000	20 000		
Lapinjärvi	6 000	6 000	6 000		
Loviisa	34 000	34 000	59 000	174 %	174 %
Myrskylä	3 000	5 000	5 000		
Porvoo	182 000	223 000	223 000		
Pukkila	0	0	0		
Itä-Uusimaa	241 000	288 000	313 000	130 %	109 %
Uusimaa	5 535 000	5 110 000	5 332 000	96 %	104 %

* Kunnan oman väestöennusteen pohjalta laskettu mitoitus

3. RAKENNEMALLIEN VAIKUTUS VÄHITTÄISKAUPAN SUURYKSIKÖIDEN ENIMMÄISMITOITUKSEEN

Eri rakennemallien pohjalta laskettua liiketilan lisätarvetta verrataan Uudenmaan palveluverkon mitoitus ja vaikutusten arviointi –selvityksessä ehdotettuun vähittäiskaupan suuryksiköiden enimmäismitoitukseen. Tarkastelun kohteena tässä luvussa ovat KUUMA-kunnat, Länsi-Uusimaa ja Itä-Uusimaa. Pääkaupunkiseudun mitoitus käsitellään erikseen selvityksessä luvussa 4.

3.1. Rakennemalli 2

Uudenmaan palveluverkon mitoitus ja vaikutusten arviointi –selvityksessä vertailtiin ehdotettua vähittäiskaupan suuryksiköiden enimmäismitoitusta seutujen tarpeeseen (s. 54-55), koska kyse on merkitykseltään seudullisista vähittäiskaupan suuryksiköistä. Koska tässä selvityksessä tarkastellaan mitoituksia myös kuntakohtaisesti, esitetään ensimmäisenä rakennemallin 2 pohjalta laadittu vähittäiskaupan suuryksiköiden mitoitus ja verrataan sitä rakennemallin 2 tuottamaan kuntakohtaiseen liiketilan lisätarpeeseen. Eli tarkastellaan kunnittain vähittäiskaupan suuryksiköiden mitoitus verrattuna kuntakohtaiseen liiketilan lisätarpeeseen.

Tarkastelussa seutukohtaisissa luvuissa on mukana matkailun ja vapaa-ajan asukkaiden vaikutus, mutta kuntakohtaisissa luvuissa ei näitä ole mukana, koska matkailun vaikutuksia ei ole aikaisemmissa selvityksissä tarkasteltu kuntakohtaisesti. Seutukohtainen tarve sisältää myös ne kunnat, joissa ei ole vähittäiskaupan suuryksiköitä. Näin ollen seutukohtainen tarve on suurempi kuin kuntakohtaisista luvuista yhteenlasketut summat. Johtopäätöksissä seutukohtainen tarve on merkitsevä, koska kyse on seudullisesta palveluverkon mitoituksesta.

Merkitykseltään seudullisten keskustan ulkopuolisten vähittäiskaupan suuryksiköiden uuden liiketilan mitoitus verrataan liiketilan lisätarpeeseen. Rakennemallissa 2 on enimmäismitoitus seudullisesti tarkasteltuna KUUMA-kunnissa ja Itä-Uudellamaalla suurempi kuin laskennallinen uuden liiketilan tarve. Länsi-Uudellamaalla mitoitus on suunnilleen saman suuruinen kuin tarve.

Tilaa vaativan kaupan tarkastelun lisäksi tehdään myös kokonaispalveluverkon arviointi tarkastelemalla vähittäiskaupan suuryksiköiden uuden liiketilan mitoitus suhteessa koko liiketilan lisätarpeeseen seudulla. Tämä kertoo vähittäiskaupan suuryksiköiden merkityksestä koko palveluverkossa, eli kuinka paljon liiketilan lisätarpeesta jää toteutettavaksi keskustoissa ja paikallisilla kaupan alueilla. KUUMA-kunnissa, Länsi-Uudellamaalla ja Itä-Uudellamaalla liiketilan tarpeesta puolet tai yli jää toteutettavaksi keskustoissa ja paikallisilla kaupan alueilla.

Kuntakohtaisesti tarkasteltuna Keravalla ja Loviisassa vähittäiskaupan suuryksiköiden mitoitus edellisessä selvityksessä ehdotettu mitoitus on pienempi kuin kunnan asukkaiden pohjalta laskettu liiketilan lisätarve. KUUMA-kunnissa suuntautuu asiointia kuitenkin ristiin rastiin ja Loviisasta suuntautuu ostovoimaa Porvooseen. Molemmista suuntautuu ostovoimaa myös pääkaupunkiseudulle.

Vähittäiskaupan suuryksiköiden enimmäismitoitus ja uuden liiketilan tarve vuoteen 2050 rakennemallissa 2

K-m ²				RM2			
	Enimmäis- mitoitus	Enimmäis- mitoituksesta uutta liiketilaa	Uutta liiketilaa kunnassa yhteensä	Tiva- kaupan tarve	Koko liiketilan tarve	Uutta / tivan tarve	Uutta / koko tarve
Sveitsinportaali	125 000	77 000	107 000	78 000	199 000	137 %	54 %
Valtatie 25	30 000	30 000					
Järvenpään eteläinen	100 000	84 000	84 000	77 000	194 000	109 %	43 %
Keravanportti	75 000	49 000	49 000	66 000	166 000	74 %	30 %
Inkilänportti	75 000	75 000	75 000	54 000	136 000	139 %	55 %
Mäntsälänportti	75 000	46 000	46 000	17 000	43 000	271 %	107 %
Ilvesvuori	30 000	25 000	75 000	56 000	140 000	134 %	54 %
Mäyränkallio	50 000	50 000					
Focus	100 000	100 000	128 000	41 000	104 000	312 %	123 %
Hyrylän eteläosa	100 000	28 000					
Huhmari	50 000	50 000	50 000	24 000	61 000	208 %	82 %
KUUMA-kunnat	810 000	614 000	614 000	463 000	1 179 000	133 %	52 %
Tynninharju	80 000	40 000	95 000	52 000	131 000	183 %	73 %
Lempola	80 000	55 000					
Karjaan lounaisosa	40 000	28 000	62 000	34 000	85 000	182 %	73 %
Horsbäck	50 000	34 000					
Länsi-Uusimaa	250 000	157 000	157 000	155 000	404 000	101 %	39 %
Loviisan länsiosa	30 000	10 000	10 000	13 000	34 000	77 %	29 %
Tarmola	100 000	43 000	118 000	72 000	182 000	164 %	65 %
Kuninkaanportti	125 000	75 000					
Itä-Uusimaa	255 000	128 000	128 000	114 000	296 000	112 %	43 %
Yhteensä (pl. PKS)	1 315 000	899 000	899 000	732 000	1 879 000	123 %	48 %

Tiva kaupan tarve = Tilaa vaativan kaupan liiketilan lisätarve 2050 sis. rakennemallin mukaisen väestönkehityksen, verkkokaupan ja kaavallisen mitoituskertoimen.

Koko liiketilan tarve = Vähittäiskaupan ja palveluiden liiketilan lisätarve 2050 sis. rakennemallin mukaisen väestönkehityksen, verkkokaupan, ja kaavallisen mitoituksen.

Seutukohtaisissa luvuissa on mukana myös matkailun lisätarve.

Taulussa mukana vain ne kunnat, joissa on vähittäiskaupan suuryksiköitä, mutta seutukohtaisissa luvuissa on mukana koko seutu.

3.2. Rakennemalli 1

Rakennemallin 1 mukaisesti Uudenmaan kasvu painottuu pääkaupunkiseudulle. Näin ollen pääkaupunkiseudun ulkopuolella aikaisemmassa selvityksessä ehdotettu mitoitus on selvästi suurempi kuin laskennallinen liiketilan lisätarve. Jos rakennemalli 1 olisi lähtökohtana vähittäiskaupan suuryksiköiden enimmäismitoitusta määritettäessä, olisi enimmäismitoitusta voisi hieman laskea aikaisemmassa selvityksessä ehdotetusta mitoituksesta.

Vähittäiskaupan suuryksiköiden enimmäismitoitus ja uuden liiketilan tarve vuoteen 2050 rakennemallissa 1

K-m ²				RM1			
	Enimmäis- mitoitus	Enimmäis- mitoituksesta uutta liiketilaa	Uutta liiketilaa kunnassa yhteensä	Tiva- kaupan tarve	Koko liiketilan tarve	Uutta / tivan tarve	Uutta / koko tarve
Sveitsinportaali	125 000	77 000	107 000	60 000	153 000	178 %	70 %
Valtatie 25	30 000	30 000					
Järvenpään eteläinen	100 000	84 000	84 000	58 000	148 000	145 %	57 %
Keravanportti	75 000	49 000	49 000	47 000	119 000	104 %	41 %
Inkilänportti	75 000	75 000	75 000	40 000	101 000	188 %	74 %
Mäntsälänportti	75 000	46 000	46 000	11 000	27 000	418 %	170 %
Ilvesvuori	30 000	25 000	75 000	43 000	109 000	174 %	69 %
Mäyränkallio	50 000	50 000					
Focus	100 000	100 000	128 000	26 000	67 000	492 %	191 %
Hyrylän eteläosa	100 000	28 000					
Huhmari	50 000	50 000	50 000	14 000	35 000	357 %	143 %
KUUMA-kunnat	810 000	614 000	614 000	341 000	877 000	180 %	70 %
Tynninharju	80 000	40 000	95 000	13 000	34 000	731 %	279 %
Lempola	80 000	55 000					
Karjaan lounaisosa	40 000	28 000	62 000	4 000	9 000	1550 %	689 %
Horsbäck	50 000	34 000					
Länsi-Uusimaa	250 000	157 000	157 000	53 000	147 000	296 %	107 %
Loviisan länsiosa	30 000	10 000	10 000	2 000	5 000	500 %	200 %
Tarmola	100 000	43 000	118 000	52 000	131 000	227 %	90 %
Kuninkaanportti	125 000	75 000					
Itä-Uusimaa	255 000	128 000	128 000	78 000	199 000	164 %	64 %
Yhteensä (pl. PKS)	1 315 000	899 000	899 000	472 000	1 223 000	190 %	74 %

Tiva kaupan tarve = Tilaa vaativan kaupan liiketilan lisätarve 2050 sis. rakennemallin mukaisen väestönkehityksen, verkkokaupan ja kaavallisen mitoituskertoimen.

Koko liiketilan tarve = Vähittäiskaupan ja palveluiden liiketilan lisätarve 2050 sis. rakennemallin mukaisen väestönkehityksen, verkkokaupan ja kaavallisen mitoituksen.

Seutukohtaisissa luvuissa on mukana myös matkailun lisätarve.

Taulussa mukana vain ne kunnat, joissa on vähittäiskaupan suuryksiköitä, mutta seutukohtaisissa luvuissa on mukana koko seutu.

3.3. Rakennemalli 3

Rakennemallin 3 mukaan kasvu hajaantuu ja suuntautuu muita malleja enemmän pääkaupunkiseudun ulkopuolelle. Uudenmaan palveluverkon mitoitus ja vaikutusten arviointi -selvitystyössä ehdotettu mitoitus keskustan ulkopuolisille vähittäiskaupan suuryksiköille sisältää tulevaisuuden muutoksiin varautuvan jouston takia sen verran ylimitoitusta, että mitoitus kattaa suuremmankin osto-voiman kasvun. Suurimassa osassa kuntia vähittäiskaupan suuryksiköiden enimmäismitoitus on siten suurempi kuin rakennemallin 3 mukainen laskennallinen tilaa vaativan kaupan tarve. Järvenpäässä, Keravalla ja Loviisassa jää enimmäismitoitus kuitenkin alhaisemmaksi kuin laskennallinen tarve rakennemallin 3 väestöennusteella.

Vähittäiskaupan suuryksiköiden enimmäismitoitus ja uuden liiketilan tarve vuoteen 2050 rakennemallissa 3

K-m ²				RM3			
	Enimmäis- mitoitus	Enimmäis- mitoituksesta uutta liiketilaa	Uutta liiketilaa kunnassa yhteensä	Tiva- kaupan tarve	Koko liiketilaa tarve	Uutta / tivan tarve	Uutta / koko tarve
Sveitsinportaali	125 000	77 000	107 000	92 000	234 000	116 %	46 %
Valtatie 25	30 000	30 000					
Järvenpään eteläinen	100 000	84 000	84 000	91 000	232 000	92 %	36 %
Keravanportti	75 000	49 000	49 000	82 000	208 000	60 %	24 %
Inkilänportti	75 000	75 000	75 000	66 000	168 000	114 %	45 %
Mäntsälänportti	75 000	46 000	46 000	23 000	58 000	200 %	79 %
Ilvesvuori	30 000	25 000	75 000	67 000	171 000	112 %	44 %
Mäyränkallio	50 000	50 000					
Focus	100 000	100 000	128 000	53 000	134 000	242 %	96 %
Hyyrylän eteläosa	100 000	28 000					
Huhmari	50 000	50 000	50 000	32 000	82 000	156 %	61 %
KUUMA-kunnat	810 000	614 000	614 000	562 000	1 441 000	109 %	43 %
Tynninharju	80 000	40 000	95 000	60 000	154 000	158 %	62 %
Lempola	80 000	55 000					
Karjaan lounaisosa	40 000	28 000	62 000	34 000	85 000	182 %	73 %
Horsbäck	50 000	34 000					
Länsi-Uusimaa	250 000	157 000	157 000	168 000	438 000	93 %	36 %
Loviisan länsiosa	30 000	10 000	10 000	13 000	34 000	77 %	29 %
Tarmola	100 000	43 000	118 000	88 000	223 000	134 %	53 %
Kuninkaanportti	125 000	75 000					
Itä-Uusimaa	255 000	128 000	128 000	133 000	343 000	96 %	37 %
Yhteensä (pl. PKS)	1 315 000	899 000	899 000	863 000	2 222 000	104 %	40 %

Tiva kaupan tarve = Tilaa vaativan kaupan liiketilan lisätarve 2050 sis. rakennemallin mukaisen väestönkehityksen, verkkokaupan ja kaavallisen mitoituskertoimen.
 Koko liiketilan tarve = Vähittäiskaupan ja palveluiden liiketilan lisätarve 2050 sis. rakennemallin mukaisen väestönkehityksen, verkkokaupan ja kaavallisen mitoituksen.
 Seutukohtaisissa luvuissa on mukana myös matkailun lisätarve.
 Taulussa mukana vain ne kunnat, joissa on vähittäiskaupan suuryksiköitä, mutta seutukohtaisissa luvuissa on mukana koko seutu.

Seutukohtaisesti tarkasteltuna KUUMA-kunnissa mitoitus on edelleen suurempi kuin tarve. Keravalla voi mitoitusta kuitenkin harkita nostettavan, jos kaavassa käytetään rakennemallia 3, koska edellisessä selvityksessä esitetty mitoitus jää selvästi alle laskennallisen tarpeen.

Länsi- ja Itä-Uudellamaalla mitoitus on hieman pienempi kuin laskennallinen tarve. Ero on kuitenkin hyvin pieni, Länsi-Uudellamaalla 11.000 k-m² ja Itä-Uudellamaalla 5000 k-m². Jos maakuntakaavan kaupan mitoituksen lähtökohtana käytettäisiin rakennemalli 3 mukaista väestönkasvua, voisi vähittäiskaupan suuryksiköiden mitoitusta paikoin hieman nostaa Länsi- ja Itä-Uudellamaalla.

3.4. Kuntien omat väestöennusteet

Viimeisenä tarkastellaan pääkaupunkiseudun ulkopuolella sellaista vaihtoehtoa, jossa väestö kasvaa kuntaennusteiden ja -tavoitteiden tai rakennemallin 3 mukaisesti. Tässä vertailussa ovat mukana omilla väestöennusteillaan ne kunnat (Sipoo, Vihti, Lohja ja Loviisa), joissa oma ennuste poikkeaa selvästi rakennemallien mukaisista ennusteista.

Vähittäiskaupan suuryksiköiden enimmäismitoitus ja uuden liiketilan tarve vuoteen 2050
kuntaennusteissa ja rakennemallissa 3

K-m ²	Enimmäis- mitoituksesta			Kuntaennusteet ja RM 3			
	Enimmäis- mitoitus	uutta liiketila	Uutta liiketila kunnassa yhteensä	Tivan tarve	Koko tarve	Uutta / tivan tarve	Uutta / koko tarve
Sveitsinportaali	125 000	77 000	107 000	92 000	234 000	116 %	46 %
Valtatie 25	30 000	30 000					
Järvenpään eteläinen	100 000	84 000	84 000	91 000	232 000	92 %	36 %
Keravanportti	75 000	49 000	49 000	82 000	208 000	60 %	24 %
Inkilänportti	75 000	75 000	75 000	66 000	168 000	114 %	45 %
Mäntsälänportti	75 000	46 000	46 000	23 000	58 000	200 %	79 %
Ilvesvuori	30 000	25 000	75 000	67 000	171 000	112 %	44 %
Mäyränkallio	50 000	50 000					
Focus	100 000	100 000	128 000	53 000	134 000	242 %	96 %
Hyrylän eteläosa	100 000	28 000					
Huhmari	50 000	50 000	50 000	47 000	120 000	106 %	42 %
KUUMA-kunnat	810 000	614 000	614 000	623 000	1 593 000	99 %	39 %
Tynninharju	80 000	40 000	95 000	78 000	199 000	122 %	48 %
Lempola	80 000	55 000					
Karjaan lounaisosa	40 000	28 000	62 000	34 000	85 000	182 %	73 %
Horsbäck	50 000	34 000					
Länsi-Uusimaa	250 000	157 000	157 000	186 000	483 000	84 %	33 %
Loviisan länsiosa	30 000	10 000	10 000	24 000	59 000	42 %	17 %
Tarmola	100 000	43 000	118 000	88 000	223 000	134 %	53 %
Kuninkaanportti	125 000	75 000					
Itä-Uusimaa	255 000	128 000	128 000	144 000	368 000	89 %	35 %

Tiva kaupan tarve = Tilaa vaativan kaupan liiketilan lisätarve 2050 sis. rakennemallin mukaisen väestönkehityksen, verkkokaupan ja kaavallisen mitoituskertoimen.
Koko liiketilan tarve = Vähittäiskaupan ja palveluiden liiketilan lisätarve 2050 sis. rakennemallin mukaisen väestönkehityksen, verkkokaupan ja kaavallisen mitoituksen.
Seutukohtaisissa luvuissa on mukana myös matkailun lisätarve.
Taulussa mukana vain ne kunnat, joissa on vähittäiskaupan suuryksiköitä, mutta seutukohtaisissa luvuissa on mukana koko seutu.

Vihdissä ja Lohjalla rakennemallin 2 pohjalta aikaisemmassa selvityksessä tehdyssä vähittäiskaupan suuryksiköiden mitoituksessa on sen verran väljyyttä, että mitoitus jää kuntaennusteet huomioon ottaen edelleen suuremmaksi kuin tilaa vaativan kaupan tarve. Sen sijaan Loviisassa aiemman selvityksen mukainen mitoitus jää selvästi pienemmäksi kuin kunnan omien väestöennusteiden mukainen liiketilatarve.

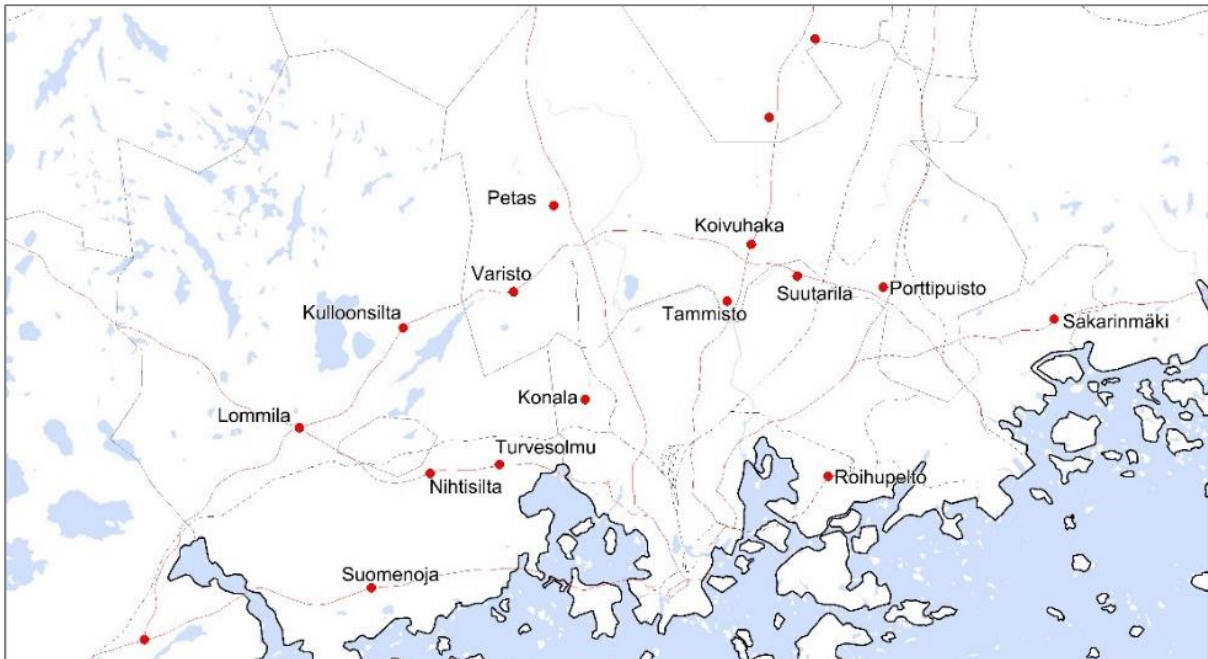
Sipoossa ei kaavaratkaisussa ole ollut eikä tulla osoittamaan merkitykseltään seudullisia keskustan ulkopuolisia vähittäiskaupan suuryksiköitä, vaan kaupan liiketilatarpeen on ajateltu sijoittuvan kunnan keskuksiin ja taajama-alueille. Näin ollen kunnassa ennustettu rakennemallien mukaista kasvua suurempi väestönkasvu tuo lisäpotentiaalia laskennassa ainoastaan seutukohtaiseen mitoitukseen. Seutukohtaiseen tarpeeseen tuo lisäpotentiaalia myös matkailu ja vapaa-ajan asukkaat.

Seutukohtaisessa tarkastelussa on KUUMA-kunnissa mitoitus kuntaennusteet huomioon ottaen kokonaisuudessaan saman suuruinen kuin tilaa vaativan kaupan tarve. Näin olleen herkkyytstarkastelun pohjalta ei aikaisemman selvityksen mitoitukseen tarvittaisi muutoksia. Länsi- ja Itä-Uudellamaalla on seutujen mitoitus sen sijaan pienempi kuin tilaa vaativan kaupan tarve. Näin ollen Uusimaa-kaavan väestöennusteista poikkeavat kuntien omat väestöennusteet vaikuttaisivat paikoin mitoitukseen Länsi- ja Itä-Uudellamaalla, jos mitoitus määriteltäisiin niiden mukaan.

4. VÄHITTÄISKAUPAN SUURYKSIKÖT PÄÄKAUPUNKI-SEUDULLA

Uudenmaan palveluverkon mitoittaminen ja vaikutusten arviointi –selvitystyössä todettiin, että pääkaupunkiseudulla palvelujen saavutettavuus kävelen, pyörällä ja joukkoliikenteellä on erinomainen tiiviin kaupunkirakenteen ja hyvän joukkoliikenneverkon ansioista. Suurin osa Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavan vähittäiskaupan suuryksiköistä on sijainniltaan lähes yhtä hyvin saavutettavissa kuin keskustakin ja pääsääntöisesti paremmin kuin keskustat pääkaupunkiseudun ulkopuolella. Saavutettavuuden arvioinnissa käytettiin Starfican tutkimusta Vähittäiskaupan saavutettavuudesta Uudellamaalla (2017), vähittäiskaupan suuryksiköiden lähialueiden nykyisiä ja tulevia väestömääriä sekä etäisyyttä keskustasta.

Selvityksessä arvioitiin, että pääkaupunkiseudulla on myös niin tiiviisti paljon väestöä, että kaupan verkko palvelee lähtökohtaisesti paikallisia asukkaita. Palvellessaan lähialueen asukkaita palveluverkosta on pääkaupunkiseudulla muodostunut niin vetovoimainen, että kauppapaikat houkuttelevat asiakkaita myös seudun ulkopuolelta. Seudullisten asiakkaiden merkitys jää kuitenkin selvästi vähäisemmäksi kuin paikallisten asukkaiden, jolloin kauppapaikkojen voidaan todeta olevan merkitykseltään paikallisia. Yksittäisillä kauppapaikoilla ei ole merkitystä kokonaisuudessa, sillä seudullista asiointia suuntautuu pääkaupunkiseudulle, vaikkei jotakin tiettyä yksittäistä kauppapaikkaa olisikaan.



Keskustan ulkopuoliset vähittäiskaupan suuryksiköt pääkaupunkiseudulla

Uudenmaan 2. Vaihemaakuntakaava ja Östersundomin maakuntakaava

Pohjakartta: Maanmittauslaitoksen maastokartta

Tiivis pääkaupunkiseudun ydinalue on palveluiden saavutettavuudeltaan erinomainen ja omaa väestöä on riittävästi, joten ei alueelle ole erikseen tarvetta osoittaa merkitykseltään seudullisia vähittäiskaupan suuryksiköitä. Palveluiden seudullisen saavutettavuuden kannalta ei ole merkitystä, minne kauppa ydinalueella sijoittuu, palvelut ovat yhtä lailla saavutettavissa. Vähittäiskaupan suuryksiköitä

voidaan osoittaa kaupunkirakenteeseen kuntakaavoituksessa, jolloin on otettava huomioon yleiskaavoja koskevat erityiset sisältövaatimukset.

Valmisteluvaiheessa saadun palautteen johdosta on kaavatyössä päädytty selkeyden ja yksiselitteisyyden vuoksi osoittamaan merkitykseltään seudulliset keskustojen ulkopuoliset vähittäiskaupan suuryksiköt myös pääkaupunkiseudun ydinvyöhykkeelle. Näin ollen tässä selvityksessä tarkastellaan vähittäiskaupan suuryksiköiden profilointia ja enimmäismitoista pääkaupunkiseudulla vastaavalla tavalla kuin on tehty Uudenmaan palveluverkon mitoittaminen ja vaikutusten arviointi -selvitystyössä pääkaupunkiseudun ydinalueen ulkopuolella.

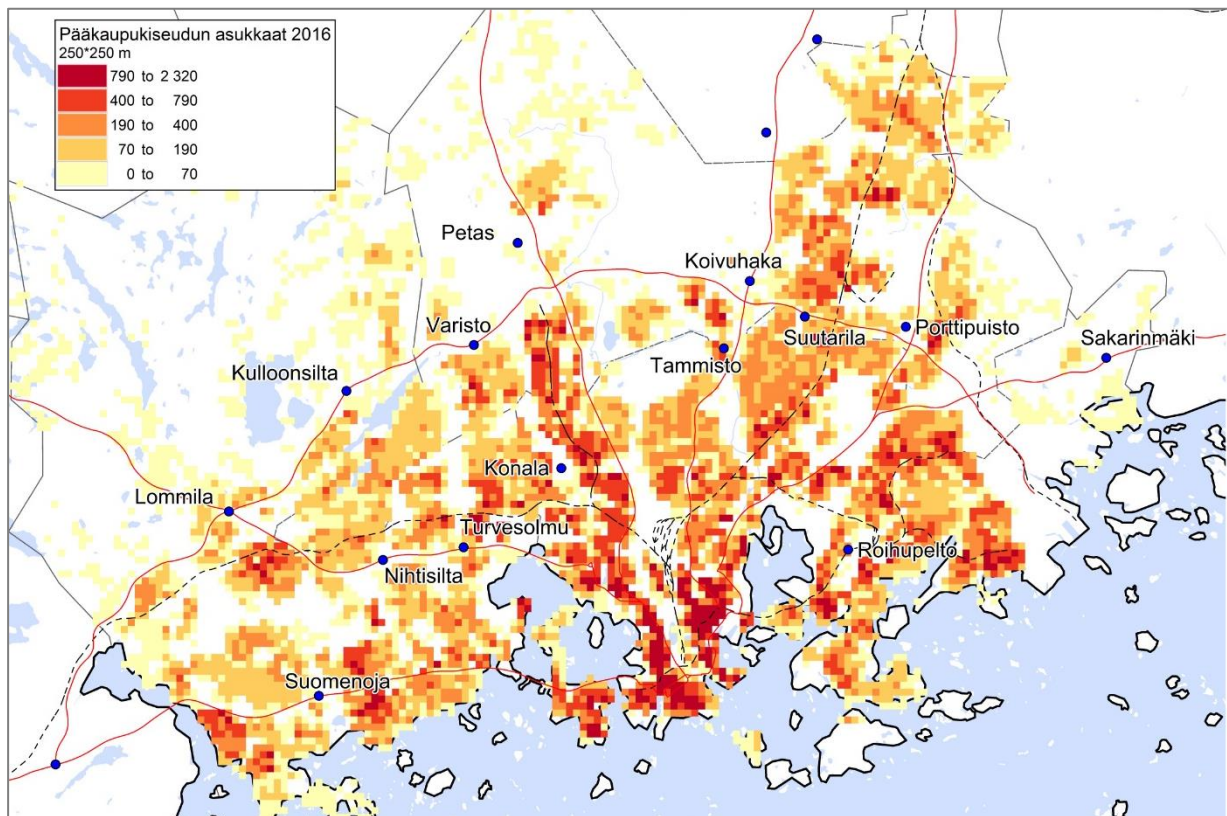
Lähtökohtana vähittäiskaupan suuryksiköiden osoittamiseen ja arviointiin on tässä selvityksessä käytetty voimassa olevaa maakuntakaavaa ja sen kohdemerkintöjä. Tästä poiketen mitoituksen arvioinnissa on Tammiston suuryksikköön liitetty Pakkalan alue sisältäen Vantaanportin, koska Kehän pohjoispuolelle suunnitellaan uutta Aviapoliksen keskusta-aluetta. Merkintöjen yksityiskohtaista sijaintia tullaan tarkastelemaan kaavan edetessä.

4.1. Vähittäiskaupan suuryksiköiden profilointi

Kuten jo edellä todettiin, pääkaupunkiseutu on pääosin kaupunkirakenteeltaan tiivis ja kauppapaikat ovat erinomaisesti saavutettavissa kävellen, pyörällä ja joukkoliikenteellä. Näin ollen lähtökohtaisesti vähittäiskaupan suuryksiköissä ei pääkaupunkiseudulla ole tarkoituksenmukaista rajoittaa kaupan laatua. Joillakin seudullisesti merkittävillä kaupan alueilla on jo nyt paljon keskustahakuista kauppaa. Kaupan alueet ovat jo kehittyneet keskustoja täydentäviksi monipuolisiksi kauppapaikoiksi, joten kaupan laadun rajoittaminen ei ole myös tämänkään vuoksi mielekäästä.

Konalan ja Roihupellon kestävä saavutettavuus on nykytilassa kaikkein paras. Konalan kaupan alue sijoittuu Vihdintien ympäristöön, ja Vihdintietä suunnitellaan kehitettävän kaupunkibulevardina, joten sen keskustamaisuus ja saavutettavuus kestäväillä kulkumuodoilla tulevat kasvamaan. Roihupelto sijoittuu Itäkeskuksen ja Herttoniemen väliin tiiviiseen kaupunkirakenteeseen ja alueella kulkee metro, lisäksi alueelle suunnitellaan joukkoliikenteen kehittämistä mm. pikaraitiotietä. Seudullinen kestävä saavutettavuus on siten yhtä hyvä kuin läheisten keskusten.

Suomenojan ja Tammiston kestävä saavutettavuus on hyvä ja tulevaisuudessa erinomainen, ne sijoittuvat keskelle kaupunkirakennetta ja alueilla on jo tällä hetkellä hyvin paljon keskustahakuista kauppaa. Tammiston alue kattaa myös Pakkalan, jota on aikaisemmin kaupungissa kehitetty keskustakaupan alueena. Myös Porttipuiston saavutettavuus on hyvä ja edelleen kehittymässä. Pakkalan ja Porttipuiston alueille suunnitellaan mm. pikaraitiotietä. Porttipuiston alueella on myös keskustahakuista kauppaa ja se on kasvussa, kun alueelle rakennetaan outlet-keskittymää. Alueet ovat jo nyt monipuolisia ja hyvin saavutettavia kaupan keskittymiä.



Keskustan ulkopuoliset vähittäiskaupan suuryksiköt pääkaupunkiseudulla ja asukkaat 2016

Uudenmaan 2. Vaihemaakuntakaava ja Östersundomin maakuntakaava

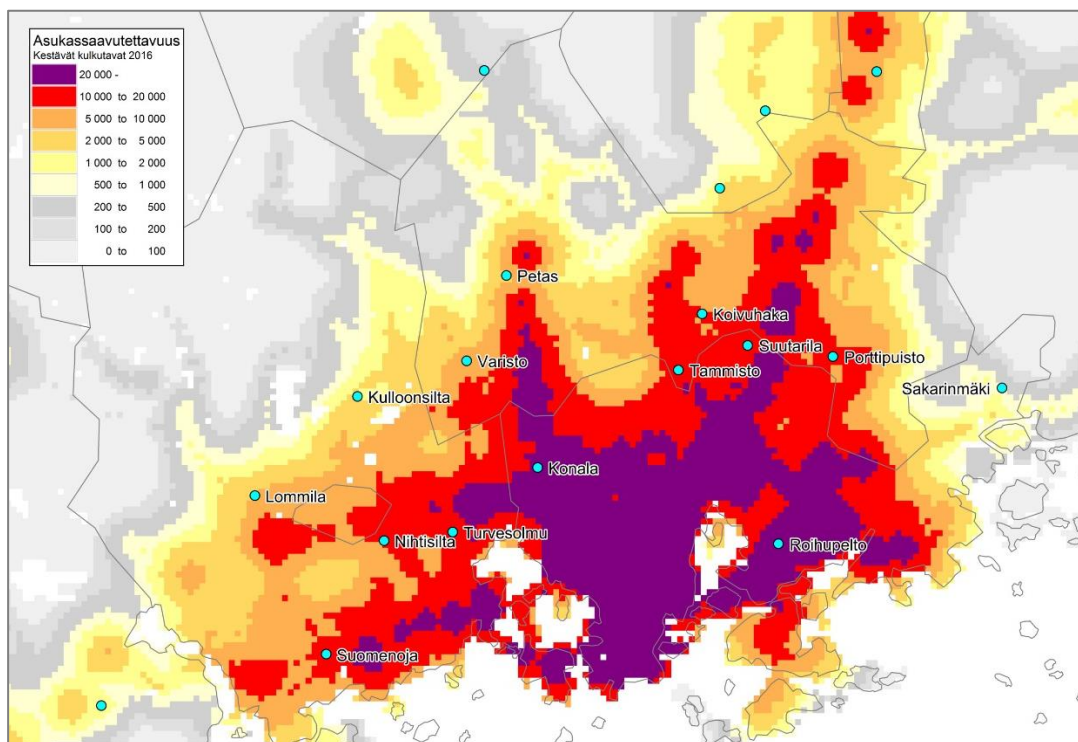
Pohjakartta: Maanmittauslaitoksen maastokartta

Lähde: Pääkaupunkiseudun väestötietoruudukko/HSY

Nihtisilta, Turvesolmu ja Suutarila ovat kestävältä saavutettavuudeltaan hyviä ja kehittyvät erinomaisiksi. Ne ovat keskellä kaupunkirakennetta ja lähellä suurta väestömäärää. Alueet ovat tai niitä kehitetään tilaa vaativan kaupan keskittyminä. Saavutettavuuden näkökulmasta alueille ei ole tarkoituksenmukaista osoittaa kaupan laaturajoituksia.

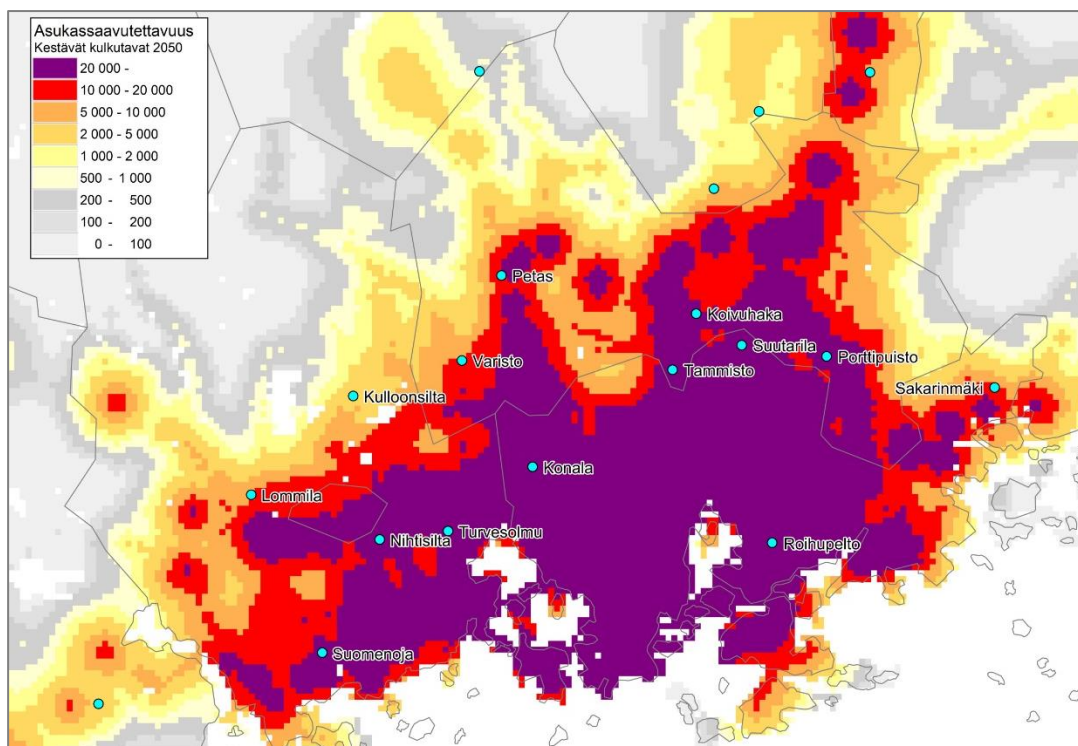
Lommila ja Varisto-Petikko sijoittuvat tiiviin ydinalueen reunaan. Niiden kestävä saavutettavuus paranee vuoteen 2050 mennessä, mutta ei aivan samalle tasolle tiiviin vyöhykkeen kanssa. Sijoittuessaan pääkaupunkiseudun reuna-alueelle seudullinen merkitys on suurempi kuin ydinalueella. Näin ollen Lommilaa ja Varisto-Petikköä suositellaan kehitettävän seudullisesti merkittävänä tilaa vaativan kaupan alueina.

Koivuhaka sijoittuu ydinalueelle ja sen kestävä saavutettavuus kehittyy erinomaiseksi vuoteen 2050 mennessä. Koivuhaka sijoittuu kuitenkin nyt asutusrakenteen reunaan. Alue on profiloitunut tilaa vaativan kaupan alueeksi ja sillä on selkeä asema tilaa vaativan kaupan keskittymänä kaupan palveluverkossa. Mikäli Koivuhakaa kehitetään laadultaan rajoittamattomana vähittäiskaupan suuryksikkönä, se voi haitata Aviapoliksen vielä kehittymättömän keskusta-alueen rakentamista toiminnoiltaan sekoittuneena kaupunkikeskustana. Näin myös Koivuhakaa suositellaan kehitettävän seudullisesti merkittävänä tilaa vaativan kaupan alueena.



Vähittäiskaupan saavutettavuus kestävillä kulkutavoilla 2016

Lähde: Strafica, 2017



Vähittäiskaupan saavutettavuus kestävillä kulkutavoilla 2050

Lähde: Strafica, 2017

Tiiviin pääkaupunkiseudun ydinalueen ulkopuolelle sijoittuvat Kulloonsillan, Sakarinmäen sekä Petaksen suuryksiköt. Sakarinmäen ja Petaksen suuryksiköt kuroutuvat hiljalleen kiinni ydinalueeseen. Näitä suuryksiköjä lähimmäksi sijoittuva keskusta-alue ei ole vielä rakentunut, ja jos alueelle sijoituu laaturajoittamatonta kauppaa, voivat keskustojen kehitysedellytykset heikentyä. Näitä suuryksiköitä suositellaan sen vuoksi kehitettävän seudullisesti merkittävänä tilaa vaativan kaupan alueina.

Keskustan ulkopuoliset vähittäiskaupan suuryksiköt pääkaupunkiseudulla

Suuryksikkö	Kestävä saavutettavuus*			Nykyiset liiketilat**			Tivan osuus	Muun osuus
	2017	2030	2050	Yhteensä	Tivaa	Muuta***		
Lommila	5000-10 000	5000-10 000	10 000-20 000	77 000	58 000	18 000	76 %	24 %
Suomenoja	10 000-20 000	20 000 -	20 000 -	135 000	105 000	32 000	77 %	23 %
Kulloonsilta	2000-5000	2000-5000	2000-5000	49 000	35 000	14 000	72 %	28 %
Nihtisilta	10 000-20 000	20 000 -	20 000 -	15 000	3 000	12 000	20 %	80 %
Turvesolmu	10 000-20 000	20 000 -	20 000 -	0	0	0	0 %	100 %
Konala	20 000 -	20 000 -	20 000 -	104 000	74 000	30 000	71 %	29 %
Roihupelto	20 000 -	20 000 -	20 000 -	138 000	124 000	14 000	90 %	10 %
Suutarila	10 000-20 000	20 000 -	20 000 -	67 000	56 000	11 000	83 %	17 %
Sakarinmäki	500-1000	500-1000	10 000-20 000	0	0	0	0 %	100 %
Varisto-Petikko	5000-10 000	10 000-20 000	10 000-20 000	128 000	80 000	47 000	63 %	37 %
Tammisto****	10 000-20 000	20 000 -	20 000 -	400 000				
Porttipuisto	10 000-20 000	10 000-20 000	20 000 -	85 000	42 000	42 000	50 %	50 %
Petas	2000-5000	5000-10 000	20 000 -	0	0	0	0 %	100 %
Koivuhaka	10 000-20 000	10 000-20 000	20 000 -	64 000	58 000	5 000	91 %	9 %
Pääkaupunkiseutu				1 262 000	687 000	288 000	54 %	46 %

* Kestävästi saavutettavissa olevat asiakkaat, ks. värikoodaus edellisen sivun karttakuvista.

Lähde: Vähittäiskaupan saavutettavuus Uudellamaalla, Strafica 2017

** Lähde: Uudenmaan palveluverkon kehitys ja vertailu 2016 (alueita on tarkasteltu laajoina kokonaisuuksina)

*** keskustakauppaa ja palveluita

**** Tammisto kattaa aikaisemmasta poiketen myös Pakkalan ja Jumbon alueen, tivan osuutta ei ole selvitetty

Pääkaupunkiseudun vähittäiskaupan suuryksiköiden profilointi

Suuryksikkö	Suositus profiloinnista	Perustelu
Lommila	Tivaa	Ydinvyöhykkeen reunalla, seudullinen merkitys suurempi kuin tiiviillä ydinalueella
Suomenoja	Laaturajoittamaton	Erinomainen saavutettavuus ja hyvin paljon keskustakauppaa jo tällä hetkellä
Kulloonsilta	Tivaa	Ydinvyöhykkeen ulkopuolella
Nihtisilta	Laaturajoittamaton	Erinomainen saavutettavuus ja keskellä kaupunkirakennetta
Turvesolmu	Laaturajoittamaton	Erinomainen saavutettavuus ja keskellä kaupunkirakennetta
Konala	Laaturajoittamaton	Paras saavutettavuus jo nyt, eniten lähialueen asukkaita
Roihupelto	Laaturajoittamaton	Paras saavutettavuus jo nyt ja keskellä kaupunkirakennetta
Suutarila	Laaturajoittamaton	Erinomainen saavutettavuus ja keskellä kaupunkirakennetta
Sakarinmäki	Tivaa	Ydinvyöhykkeen ulkopuolella, keskusta rakentumaton, laaturajoittamattomana voi haitata keskustan rakentumista
Varisto-Petikko	Tivaa	Ydinvyöhykkeen reunalla, seudullinen merkitys suurempi kuin tiiviillä ydinalueella
Tammisto	Laaturajoittamaton	Erinomainen saavutettavuus ja jo nyt yli puolet keskustakauppaa
Porttipuisto	Laaturajoittamaton	Erinomainen saavutettavuus ja paljon keskustakauppaa, jonka määrä kasvaa outlet-kylän myötä
Petas	Tivaa	Ydinvyöhykkeen ulkopuolella, keskusta rakentumaton, laaturajoittamattomana voi haitata keskustan rakentumista
Koivuhaka	Tivaa	Ei asukkaita vieressä, mutta lähialue kehittyä. Laaturajoittamattomana voi haitata Aviapoliksen keskustan kehittämistä

4.2. Vähittäiskaupan suuryksiköiden enimmäismitoitus pääkaupunkiseudulla

Enimmäismitoitusta tarkastellaan ensin rakennemallin 2 mukaisen liiketilatarpeen pohjalta samoin kuin Uudenmaan palveluverkon mitoittaminen ja vaikutusten arviointi –selvitystyössä. Herkkyystarkastelu tehdään myös rakennemallin 1 mukaiselle väestönkehitykselle, joka voi olla mahdollinen toteutuva malli pääkaupunkiseudulla. Rakennemallia 3 ei pidetä pääkaupunkiseudulla todennäköisenä eikä tavoiteltavana.

4.2.1. Rakennemalli 2

Uudenmaan palveluverkon mitoittaminen ja vaikutusten arviointi –selvitystyössä tarkasteltiin voimassa olevan maakuntakaavan vähittäiskaupan suuryksiköiden enimmäismitoitusta sekä verrattiin sitä rakennemallin 2 mukaiseen liiketilatarpeeseen. Voimassa oleva enimmäismitoitus mahdollistaa vain osan laskennallisesta liiketilatarpeesta, joten Uusimaa 2050 –kaavassa on mitoitusta syytä nostaa. Suurin vaikutus mitoituksen nostoon tulee Uusimaa-kaavan 2. vaihemaakuntakaavaa pidemmistä aikaperspektiivistä ja sen mukaisesta väestön kasvun lisäyksestä sekä väestön sijoittumisen painopisteen ennakkoiduista muutoksista.

Liiketilatarvelaskelman pohjalta on enimmäismitoitusta ehdotettu nostettavan voimassa olevasta maakuntakaavasta kohtalaisen kattavasti koko pääkaupunkiseudulla, siten että uuden liiketilan mitoitus kattaa laskennallisen tilaa vaativan kaupan tarpeen seudulla. Ainoastaan selvästi ydinvyöhykkeen ulkopuolelle sijoittuvien vähittäiskaupan suuryksiköiden mitoitus jätettiin voimassa olevan maakuntakaavan mukaiseksi, koska Petas ja Sakarinmäki ovat näistä vielä täysin rakentumattomia. Kulloonsillan ympäristössä on hajanaisesti kauppaa. Petaksen, Sakarinmäen ja Kulloonmäen lähialueen väestömäärät ovat muita alhaisempia vielä vuonna 2050.

Tässä esitettyä vähittäiskaupan suuryksiköiden enimmäismitoitusta verrataan tilaa vaativan kaupan liiketilatarpeeseen, koska kaupan alueet ovat tilaa vaativan kaupan ensisijaisia sijoittumisalueita. Keskustoihin ja paikallisille kaupan alueille ei tilaa vaativaa kauppa sijoittune suuria määriä. Lisäksi mitoitusta verrataan koko liiketilatarpeeseen, koska osa vähittäiskaupan suuryksiköistä on laaturajoittamattomia, eli alueet voivat kehittyä monipuolisina kaupan alueina. Tärkeää on kuitenkin se, että keskustoihin jätetään riittävästi mahdollisuuksia kehittyä. Näin ollen koko liiketilatarvetta ei voida suunnata vähittäiskaupan suuryksiköihin, vaan suurin osa tarpeesta (yli 60 %) jätetään toteuttavaksi keskustoihin ja paikallisille kaupan alueille. Näin ollen valtaosan keskustahakuksen kaupan tarpeesta oletetaan sijoittuvan keskustoihin kaavan tavoitteiden mukaisesti.

Vähittäiskaupan suuryksiköiden enimmäismitoitus pääkaupunkiseudulla ja uuden liiketilan tarve 2050 Rakennemalli 2

K-m ²					RM2			
	2. vmk enimmäis- mitoitus	Enimmäis- mitoitus RM2	Enimmäis- mitoituksesta uutta liiketilaa	Uutta liiketilaa kunnassa yhteensä	Tiva- kaupan tarve	Koko liiketilan tarve	Uutta / tivan tarve	Uutta / koko tarve
Lommila	200 000	250 000	173 000					
Suomenoja	200 000	300 000	165 000					
Kulloonsilta	100 000	100 000	51 000	574 000	342 000	885 000	168 %	65 %
Nihtisilta	75 000	100 000	85 000					
Turvesolmu	50 000	100 000	100 000					
Konala	200 000	300 000	196 000					
Roihupelto	200 000	300 000	162 000	541 000	870 000	2 262 000	62 %	24 %
Suutarila	100 000	150 000	83 000					
Sakarinmäki	100 000	100 000	100 000					
Varisto-Petikko	175 000	250 000	122 000					
Tammisto*	150 000	500 000	100 000					
Porttipuisto	125 000	200 000	115 000	523 000	270 000	698 000	194 %	75 %
Petas	100 000	100 000	100 000					
Koivuhaka	100 000	150 000	86 000					
Pääkaupunkiseutu	1 875 000	2 900 000	1 638 000	1 638 000	1 501 000	4 239 000	109 %	39 %

* Tammisto kattaa aikaisemmasta poiketen myös Pakkalan alueen

Tiva kaupan tarve = Tilaa vaativan kaupan liiketilan lisätarve 2050 sis. rakennemallin mukaisen väestönkehityksen, verkkokaupan ja kaavallisen mitoituskertoimen.

Koko liiketilan tarve = Vähittäiskaupan ja palveluiden liiketilan lisätarve 2050 sis. rakennemallin mukaisen väestönkehityksen, verkkokaupan ja kaavallisen mitoituksen.

Seutukohtaisissa luvuissa on mukana myös matkailun lisätarve.

Taulussa mukana vain ne kunnat, joissa on vähittäiskaupan suuryksiköitä, mutta seutukohtaisissa luvuissa on mukana koko seutu.

Esitetty rakennemallin 2 kehityksen mukainen mitoitus mahdollistaa pääkaupunkiseudulla uutta tilaa vaativan kaupan liiketilaa hieman enemmän kuin laskennallinen tarve on alueella. Osa enimmäismitoituksesta toteutuu kuitenkin keskustakauppana. Koko liiketilan lisätarpeesta 39 % on tässä mallissa osoitettu keskustojen ulkopuolelle. Näin ollen 61 % liiketilan tarpeesta pystyy kehittymään keskustoissa tai paikallisilla kaupan alueilla. Lisäksi pääkaupunkiseudulle suuntautuu asiointia seudun ulkopuolelta, joka lisää keskustojen ja kaupan alueiden kehittämispotentiaalia.

Espooseen ja Vantaalle on osoitettu uutta liiketilaa selvästi enemmän kuin kuntalaisten laskennallinen tarve on. Sen sijaan Helsinkiin on mitoitusta osoitettu vähemmän suhteessa asukasmäärään. Kaupan alueiden painopiste on Vantaalla ja Espoossa, joiden kaupunkirakenne palvelee paremmin suuria kaupan yksiköitä. Pääkaupunkiseutua onkin järkevä tarkastella yhtenä kokonaisuutena, koska asiointi ei alueella noudata kuntarajoja. Helsinkiläiset asioivat paljon sekä Vantaalla että myös Espoossa ja samoin toisin päin. Erityisesti asiointia kuntarajoista piittaamatta tapahtuu vähittäiskaupan suuryksiköissä. Saavutettavuus ja kaupan alueiden tarjonta vaikuttavat asiointipaikan valintaan.

4.2.2. Rakennemalli 1

Myös pääkaupunkiseudulle on tehty herkkystarkastelu. Pääkaupunkiseudulla tarkastellaan, kuinka suuri edellisessä luvussa esitetty enimmäismitoitus on verrattuna liiketilatarpeeseen, jos väestö kasvaakin rakennemallin 1 mukaisesti. Esityksessä uutta liiketilaa on seudulla suunnattu vähittäiskaupan suuryksiköihin hieman vähemmän, kuin mitä on seudun tilaa vaativan kaupan laskennallinen tarve rakennemallissa 1. Koko liiketilatarpeesta kolmannes on suunnattu vähittäiskaupan suuryksiköihin ja kaksi kolmannesta on laskennallisesti mahdollista toteuttaa keskustoissa ja paikallisilla kaupan alueilla.

Vähittäiskaupan suuryksiköiden enimmäismitoitus pääkaupunkiseudulla ja uuden liiketilan tarve 2050
Rakennemalli 2/rakennemalli 1

K-m ²				RM1			
	Enimmäis- mitoitus	Enimmäis- mitoituksesta	Uutta liiketilaa	Tiva- kaupan tarve	Koko liiketilan tarve	Uutta / tivan tarve	Uutta / koko tarve
	RM2	uutta liiketilaa	kunnassa yhteensä				
Lommila	250 000	173 000	574 000	398 000	1 031 000	144 %	56 %
Suomenoja	300 000	165 000					
Kulloonsilta	100 000	51 000					
Nihtisilta	100 000	85 000					
Turvesolmu	100 000	100 000					
Konala	300 000	196 000	541 000	998 000	2 598 000	54 %	21 %
Roihupelto	300 000	162 000					
Suutarila	150 000	83 000					
Sakarinmäki	100 000	100 000					
Varisto-Petikko	250 000	122 000					
Tammisto	500 000	100 000	523 000	319 000	824 000	164 %	63 %
Porttipuisto	200 000	115 000					
Petas	100 000	100 000					
Koivuhaka	150 000	86 000					
Pääkaupunkiseutu	2 900 000	1 638 000					

Tivan tarve = Tilaan vaativan kaupan liiketilan lisätarve vuoteen 2050 sisältäen rakennemallin mukaisen väestönkehityksen, verkkokaupan, matkailun ja kaavallisen mitoituksen.

Koko tarve = Vähittäiskaupan ja palveluiden liiketilan lisätarve vuoteen 2050 sisältäen rakennemallin mukaisen väestönkehityksen, verkkokaupan, matkailun ja kaavallisen mitoituksen.

Kuntakohtaisissa liiketilatarpeissa ei ole mukana matkailun aiheuttamaa lisätarvetta, taulussa vain ne kunnat joissa on vähittäiskaupan suuryksiköitä.

Seutujen liiketilatarpeissa mukana koko seutu ja matkailijat.

Kunnittain tarkasteltuna tulos on samansuuntainen kuin rakennemallissa 2. Espoossa ja Vantaalla vähittäiskaupan suuryksiköiden enimmäismitoitus on vielä selvästi suurempi kuin laskennallinen tarve. Sen sijaan Helsingissä mitoitus on alhaisempi kuin tarve.

Jos väestö kasvaa rakennemallin 1 mukaan ja mitoitus on tehty rakennemallin 2 mukaisesti, ei tilaa vaativa kauppa pysty seudulla kehittymään alueella riittävästi verrattuna laskennalliseen ostovoiman kasvuun. Keskustakaupalla on mallissa riittävästi kehittymismahdollisuuksia, koska keskustoja ei mitoiteta.

Liiketilarave on selvityksessä laskettu kuitenkin hyvin mahdollistavana ja todennäköisesti koko laskennallinen tarve ei ole toteutuva tarve. Rakennemallin 1 toteutuminen edellyttää kaupunkirakenteen huomattavaa tiivistymistä, joten vähittäiskaupan suuryksikköalueet eivät voi rakentua nykyisen tapaisina yksitaso/pysäköintialue -ratkaisuin. Jotta kalliimmat kauppapaikkaratkaisut on mahdollista toteuttaa, myyntitehokkuuden on noustava nykyisestä. Lisäksi mitä suurempi väestönkasvu pääkaupunkiseudulle kohdistuu, sitä todennäköisimmin alueen keskimääräinen ostovoima jää alle lasketun. Maahanmuuttajataustainen väestö on keskeinen väestönkasvun lähde. Rakennemallin 1 toteutumisen edellytyksenä on myös mm. asuntojen hinta- ja vuokraeron kasvun pysähtyminen suhteessa muuhun maahan. Näin ollen todellinen liiketilatarve rakennemallissa 1 jäänee laskettua pienemmäksi, jolloin rakennemallin 2 mukainen vähittäiskaupan suuryksiköiden enimmäismitoitus lienee riittävä myös rakennemallille 1.

Jos pääkaupunkiseudulla vähittäiskaupan suuryksiköt halutaan mitoittaa rakennemallin 1 laskennallisen tarpeen mukaisesti, olisi enimmäismitoitusta perusteltua nostaa Helsingissä. Espoossa ja Vantaalla rakennemallin 2 mukaisessa vähittäiskaupan suuryksiköiden mitoituksessa on sen verran väljyyttä, että se kattaa myös rakennemallin 1 mukaisen liiketilatarpeeseen.

Konalan ja Roihupellon alueet on jo mitoitettu hyvin suuriksi. Mitoituksen nostamisen sijaan alueita tulee tiivistää, jos rakennemallin 1 mukainen kehitys seudulla tapahtuu. Sakarinmäen enimmäismitoituksen nosto ei ole järkevää, koska se vaikuttaa enemmän Itä-Uudenmaan suuntaan kuin koko Helsinkiä palvelevana. Sakarinmäen mitoituksen nosto voi tulla kuitenkin hyvin tarkasteluun seuraavalla maakuntakaavakierroksella, jos alue on lähtenyt rakentumaan.

Näin ollen Helsingissä kyseeseen tulisi enimmäismitoituksen nosto Suutarilassa. Mikäli Suutarilan mitoista nostetaan, seututasolla vähittäiskaupan suuryksiköiden mitoitus lähenee tilaa vaativan liiketilan tarvetta ja mitoituksen arvioidaan olevan riittävä suhteessa seudun tarpeeseen. Tämän mallin mukaan keskustaan suuntautuu jonkin verran enemmän kauppaa kuin rakennemallin 2 mukaan tehty enimmäismitoitus. Todennäköisesti koko laskettu liiketilan lisätarve ei kuitenkaan ole toteutumassa uutena liiketilana vaan kauppa tehostuu ja tiivistyy.

Vähittäiskaupan suuryksiköiden enimmäismitoitus pääkaupunkiseudulla ja uuden liiketilan tarve 2050 Rakennemalli 1

K-m ²					RM1			
	Enimmäis- mitoitus RM2	Enimmäis- mitoitus RM1	Enimmäis- mitoituksesta uutta liiketilaa	Uutta liiketilaa kunnassa yhteensä	Tiva- kaupan tarve	Koko liiketilan tarve	Uutta / tivan tarve	Uutta / koko tarve
Lommila	250 000	250 000	173 000	574 000	398 000	1 031 000	144 %	56 %
Suomenoja	300 000	300 000	165 000					
Kulloonsilta	100 000	100 000	51 000					
Nihtisilta	100 000	100 000	85 000					
Turvesolmu	100 000	100 000	100 000	591 000	998 000	2 598 000	59 %	23 %
Konala	300 000	300 000	196 000					
Roihupelto	300 000	300 000	162 000					
Suutarila	150 000	200 000	133 000					
Sakarinmäki	100 000	100 000	100 000	523 000	319 000	824 000	164 %	63 %
Varisto-Petikko	250 000	250 000	122 000					
Tammisto	500 000	500 000	100 000					
Porttipuisto	200 000	200 000	115 000					
Petas	100 000	100 000	100 000	86 000				
Koivuhaka	150 000	150 000	86 000					
Pääkaupunkiseutu	2 900 000	2 950 000	1 688 000	1 688 000	1 737 000	4 853 000	97 %	35 %

* Tammisto kattaa aikaisemmasta poiketen myös Pakkalan alueen

Tiva kaupan tarve = Tilaa vaativan kaupan liiketilan lisätarve 2050 sis. rakennemallin mukaisen väestönkehityksen, verkkokaupan ja kaavallisen mitoituskertoimen.
Koko liiketilan tarve = Vähittäiskaupan ja palveluiden liiketilan lisätarve 2050 sis. rakennemallin mukaisen väestönkehityksen, verkkokaupan ja kaavallisen mitoituksen.
Seutukohtaisissa luvuissa on mukana myös matkailun lisätarve.

Taulussa mukana vain ne kunnat, joissa on vähittäiskaupan suuryksiköitä, mutta seutukohtaisissa luvuissa on mukana koko seutu.

Suutarilan mitoituksen nosto ei kuitenkaan ratkaise sitä epäsuhtaa, että kaupan alueiden painopiste on pääkaupunkiseudulla Vantaalla ja Espoossa. Lisäksi Suutarila on laaturajoittamaton, joten sen kasvu monipuolisena keskustakauppaa sisältävänä kauppapaikkana voi heikentää erityisesti Malmin keskustan kehittämistä. Näin ollen pääkaupunkiseudulla mitoitus suositellaan tehtävän rakennemallin 2 mukaisena. Mikäli väestö, ostovoima ja liiketilatarve kasvavatkin rakennemallia 2 nopeammin, kauppaa ohjautuu enemmän keskustoihin ja paikallisille kaupan alueille. Tiivistyvässä kaupunkirakenteessa ei laajoja tehostomia tilaa vaativan kaupan alueita ole järkevää ”ylläpitää”, vaan kauppa tiivistyy ja tehostuu, jolloin liiketilatarve vähenee.

5. VAIKUTUSTEN ARVIOINTI

Palveluverkon vaikutuksia on arvioitu jo aiemmin Uudenmaan palveluverkon mitoittaminen ja vaikutusten arviointi –selvityksessä. Herkkyystarkastelussa täydennetään vaikutusten arviointia, koska vähittäiskaupan suuryksiköiden enimmäismitoitusta on suositeltu nostettavan herkkyystarkastelun pohjalta aikaisemmasta selvityksestä. Lisäksi pääkaupunkiseudulle on herkkyystarkastelussa suositeltu osoitettavan sekä tilaa vaativan kaupan suuryksiköitä että ns. laaturajoittamattomia suuryksiköitä. Vähittäiskaupan suuryksiköiden osoittaminen pohjautuu palvelujen saavutettavuuteen, jota arvioitiin aikaisemmassa selvityksessä eikä sitä tässä enää arvioida uudelleen.

5.1. Vaikutukset keskustaan

Palvelujen saavutettavuuden lisäksi tärkeä kriteeri ovat vaikutukset keskustaan. Pääkaupunkiseudun ulkopuolella Uudenmaan palveluverkon mitoittaminen ja vaikutusten arviointi –selvitystyössä esitetyt vaikutukset pätevät edelleen. Pääsääntöisesti voidaan todeta, ettei vähittäiskaupan suuryksikköalueille suunnatulla tilaa vaativalla kaupalla ja tilaa vaativaan kauppaan liittyvällä erikoiskaupalla ole merkitystä keskustakauppaan. Tilaa vaativa kauppa ei ensisijaisesti hakeudu keskustaan ja sen sijoittuminen keskustan ulkopuolelle ei vaikuta keskustaan. Muu alueelle soveltuva kauppa ei myöskään yleisesti ole keskustahakuista ja sen määrä on niin pientä, ettei sillä ole vaikutusta keskustakauppaan. Keskustoihin hakeutuva ja sijoittuva kauppa on erityyppistä eikä vähittäiskaupan suuryksikköalueille sijoittuva tilaa vaativa kauppa kilpaile keskustakaupan kanssa.

Pääkaupunkiseudulla Uudenmaan palveluverkon mitoittaminen ja vaikutusten arviointi –selvitystyössä esitetyt vaikutukset pätevät myös edelleen. Vähittäiskaupan suuryksiköiden osoittaminen, mitoittaminen sekä laaturajoitusten puuttuminen voivat kuitenkin vaikuttaa keskustoihin. Laaturajoittamattomat vähittäiskaupan suuryksiköt sijoittuvat tiiville pääkaupunkiseudun ydinalueelle, jossa on hyvä kestävä saavutettavuus. Alueelle voi hyvin sijoittua monipuolista kauppaa, jolloin alueet voivat kilpailla keskustojen kanssa.

Vähittäiskaupan suuryksikköalueet rakentuvat yleensä kuitenkin hieman eri tyyppisesti ja niiden vetovoima on erityyppinen kuin keskustojen. Alueille sijoittuu suuria kaupan yksiköitä sekä tilaa vaativaa kauppaa että keskustakauppaa. Alueilla asioidaan enemmän tietyn tarpeen takia, mutta shoppailu ja viihtyminen kohdistuvat enemmän keskusta-alueille. ”Hallikauppojen alue” ei korvaa asiointia keskustassa. Koska väestöä ja ostovoimaa on alueella niin paljon, siitä riittää molemmille eivätkä keskustojen ulkopuoliset kauppapaikat ole tällöin uhka keskuksille.

Riskinä on, jos laaturajoittamalle vähittäiskaupan suuryksikköalueelle sijoittuu merkittävästi keskustahakuisia kaupan palveluita keskustamaisesti eli lähinnä kauppakeskustyyppisesti. Tällöin keskustasiointi, shoppailu ja viihtyminen voivat siirtyä keskustasta keskustan ulkopuoliseen vähittäiskaupan suuryksikköön. Osa pääkaupunkiseudun vähittäiskaupan suuryksiköiden enimmäismitoituksista mahdollistaa hyvinkin monipuolisen kauppakeskuksen rakentumisen keskustan ulkopuolelle, jolloin sillä voisi olla kilpailuvaikutuksia keskustaan.

Mikäli laaturajoittamattomissa vähittäiskaupan suuryksiköissä rajoitettaisiin liikerakennuksen enimmäiskokoa, voidaan estää merkittävän vetovoimaisen kauppakeskuksen rakentuminen keskustan ulkopuolelle. Pääkaupunkiseudun keskuksissa on lukuisia kauppakeskuksia. Suurin osa näistä on lähinnä paikallisesti merkittäviä, ja niissä asioidaan vain lähialueelta. Lisäksi pääkaupunkiseudulla on muutama hyvin vetovoimainen merkitykseltään seudullinen kauppakeskus, joita ovat Helsingin keskustan kauppakeskusten lisäksi Sello, Jumbo, Iso Omena, Itis ja Kaari. Niissä asioidaan pääkaupunkiseudulla seudullisesti, ja lisäksi ne vetävät asiakkaita myös pääkaupunkiseudun ulkopuolelta. Näitä pienemmät kauppakeskukset ovat enemmän tai vähemmän paikallistasoisia lähialuetta palvelevia kauppakeskuksia.

Pääkaupunkiseudun 20 suurinta kauppakeskusta 2017
ja niiden merkitys palveluverkkoon

		Vuokrattava		Merkitys
		liikepinta-ala	Kävijämäärä	
Sello	Espoo	97 900	24,3	Seudullinen
Jumbo	Vantaa	85 000	12,1	Seudullinen
Iso Omena*	Espoo	84 700	11,5	Seudullinen
Itis	Helsinki	78 559	17,6	Seudullinen
Kaari	Helsinki	47 445	6,9	Seudullinen
Flamingo	Vantaa	44 875	4,7	Seudullinen
Forum	Helsinki	39 950	14,9	Seudullinen keskustassa
Kamppi	Helsinki	34 075	42,8	Seudullinen keskustassa
Myyrmanni	Vantaa	31 800	8	Paikallinen
AINOA*	Espoo	29 425	5	Seudullinen, kasvamassa
Laterna	Helsinki	29 048	1,1	Tiva-keskus Roihupellossa
Ruoholahti	Helsinki	25 031	3,4	Paikallinen
Citycenter	Helsinki	24 000	13,3	Seudullinen keskustassa
Malmin Nova	Helsinki	20 900	6,2	Paikallinen
Liila	Espoo	20 301	**	Tiva-keskus Suomenojalla
Easton	Helsinki	19 700	**	Seudullinen Itiksen kanssa
Columbus	Helsinki	18 800	6,4	Paikallinen
Entresse	Espoo	17 030	3,5	Paikallinen
Malmintori	Helsinki	16 267	**	Paikallinen
Arabia	Helsinki	13 300	2,7	Paikallinen

* Kehityshanke vuonna 2017

** Tietoa ei julkaistu

Paikallistasoisen kauppakeskuksen sijoittuminen vähittäiskaupan suuryksikköalueelle ei ole seudullinen uhka keskustoille. Ne eivät ole riittävän vetovoimaisia, että seudullinen asiointi muuttuisi merkittävästi keskustan sijaan vähittäiskaupan suuryksikön eduksi. Näin ollen syytä on rajoittaa ainoastaan suurempien seudullisesti merkittävien kauppakeskusten sijoittumista keskustojen ulkopuolelle. Rajoittamalla liikerakennuksen yksikkökooko enintään 30.000 kerrosneliömetriin voidaan keskusta-vaikutuksia minimoida. Vähittäiskaupan suuryksikköalue rakentuu erityyppisesti ja keskustojen kilpailuetu keskustamaisuus ja viihtyminen jäävät keskustoille. Kuntakaavoituksessa tulee kuitenkin edelleen tarkastella myös paikallisia vaikutuksia sekä keskustojen ja vähittäiskaupan suuryksiköiden kaupan rakennetta paikallisella tasolla.

Esitetty kokorajoitus liittyy siis vain keskustahakuisen kaupan rajoittamisen tarpeisiin ja keskusta-vaikutuksiin, ja mahdollistaa kuitenkin seudulla riittävän tilaa vaativan kaupan kehittymisen. Suurimmat tilaa vaativan kaupan toimijat jäävät kooltaan alle 30.000 kerrosneliömetrin, samoin myös tilaa vaativan kaupan kauppakeskukset ovat pääsääntöisesti alle 30.000 k-m². Rajoitus ei myöskään koske erillisistä liikerakennuksista koostuvaa retailpark- tyyppistä myymäläkeskittymää, jollaisella ei ole vaikutuksia keskustaan. Lisäksi vähittäiskaupan suuryksiköissä, joihin voi osoittaa vain tilaa vaativaa kauppaa, ei kokorajoitusta ole. Näitä alueita kehitetään painokkaammin tilaa vaativan kaupan alueina, joihin voi sijoittaa myös merkittävän suuria tilaa vaativan kaupan yksiköitä tai kauppakeskuksia.

5.2. Mitoituksen tarkastelua

Mitoituksella on tärkeä merkitys, kun tarkastellaan vähittäiskaupan suuryksiköiden vaikutuksia. Tarkastelu on seutukohtainen, koska kyse on merkitykseltään seudullisista kauppapaikoista. Vähittäiskaupan suuryksiköiden uuden liiketilan määrää verrataan liiketilan laskennalliseen lisätarpeeseen. Lisätarve sisältää asukkaiden ostovoiman kasvun lisäksi kaavallisen mitoituskerroimen sekä vapaa-ajan asukkaiden, matkailijoiden että verkkokaupan vaikutukset.

Kun vertailun lähtökohtana on koko liiketilan lisätarve, kertoo tulos, kuinka paljon uutta liiketilaa on suunnattu merkitykseltään seudullisiin vähittäiskaupan suuryksiköihin. Jäljelle jäävä osuus jää laskennallisesti toteutettavaksi keskustoissa ja paikallisilla kaupan alueilla. Kaavan tavoitteen mukaisesti kauppaa suunnataan ensisijaisesti keskustoihin ja muille kestävän saavutettavuuden alueille. Suurta osaa vähittäiskaupan suuryksiköistä kehitetään kuitenkin merkitykseltään seudullisina tilaa vaativan kaupan alueina, joten mitoitusta tarkastellaan erikseen suhteessa tilaa vaativan kaupan tarpeeseen.

Seuraavissa tauluissa on esitetty keskustan ulkopuolisille vähittäiskaupan suuryksiköille herkkyystarkastelun pohjalta ehdotettu mitoitus, pääkaupunkiseudulla rakennemallin 1 mukaisesti ja pääkaupunkiseudun ulkopuolella rakennemallin 3 mukaisesti.

Vähittäiskaupan suuryksiköiden enimmäismitoitus pääkaupunkiseudulla Rakennemalli 1

K-m ²	Enimmäis- mitoitus RM1	Enimmäis- mitoituksesta uutta liiketilaa	Uutta liiketilaa kunnassa yhteensä
Lommila	250 000	173 000	574 000
Suomenoja	300 000	165 000	
Kulloonsilta	100 000	51 000	
Nihtisilta	100 000	85 000	
Turvesolmu	100 000	100 000	591 000
Konala	300 000	196 000	
Roihupelto	300 000	162 000	
Suutarila	200 000	133 000	
Sakarimäki	100 000	100 000	523 000
Varisto-Petikko	250 000	122 000	
Tammisto*	500 000	100 000	
Porttipuisto	200 000	115 000	
Petas	100 000	100 000	1 688 000
Koivuhaka	150 000	86 000	
Pääkaupunkiseutu	2 950 000	1 688 000	1 688 000

Mitoitusta nostettu rakennemallin 2 mukaisesta mitoituksesta

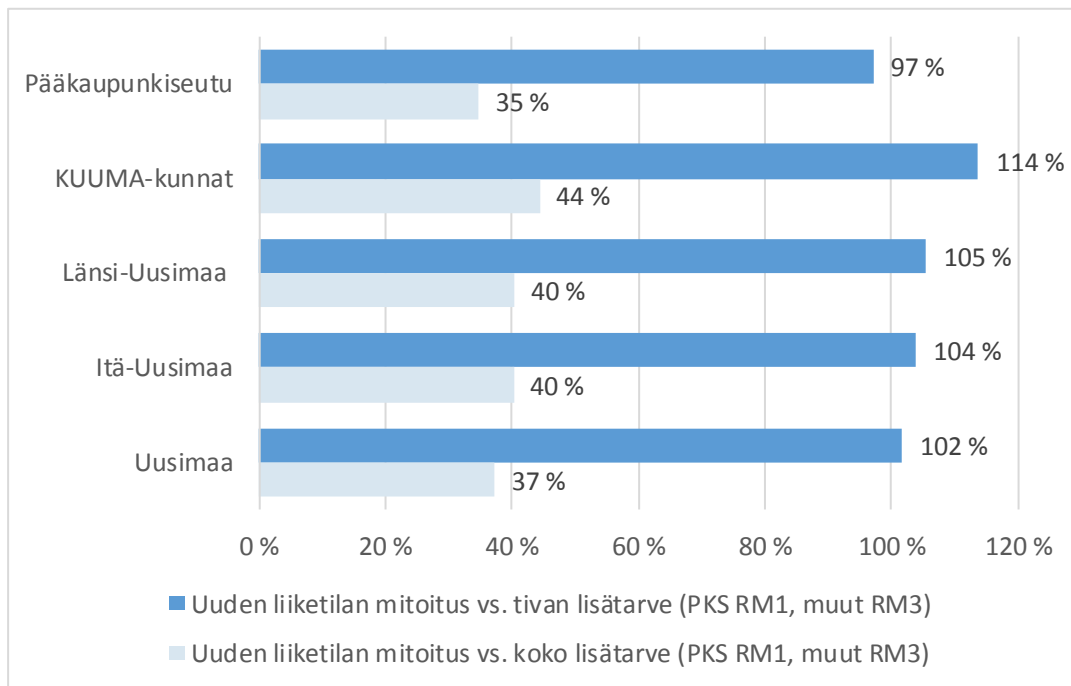
* Tammisto kattaa aikaisemmasta poiketen myös Pakkalan alueen

Vähittäiskaupan suuryksiköiden enimmäismitoitus pääkaupunkiseudun ulkopuolella Rakennemalli 3

K-m ²	Enimmäis- mitoitus RM3	Enimmäis- mitoituksesta uutta liiketilaa	Uutta liiketilaa yhteensä kunnassa
Sveitsinportaali	125 000	77 000	107 000
Valtatie 25	30 000	30 000	
Järvenpään eteläinen	100 000	84 000	84 000
Keravanportti	100 000	74 000	74 000
Inkilänportti	75 000	75 000	75 000
Mäntsälänportti	75 000	46 000	46 000
Ilvesvuori	30 000	25 000	75 000
Mäyränkallio	50 000	50 000	
Focus	100 000	100 000	128 000
Hyrylän eteläosa	100 000	28 000	
Huhmari	50 000	50 000	50 000
KUUMA-kunnat	835 000	639 000	639 000
Tynninharju	80 000	40 000	115 000
Lempola	100 000	75 000	
Karjaan lounaisosa	40 000	28 000	62 000
Horsbäck	50 000	34 000	
Länsi-Uusimaa	270 000	177 000	177 000
Loviisan länsiosa	40 000	20 000	20 000
Tarmola	100 000	43 000	118 000
Kuninkaanportti	125 000	75 000	
Itä-Uusimaa	265 000	138 000	138 000
Mitoitusta nostettu rakennemallin 2 mukaisesta mitoituksesta			

5.2.1. Mitoitus rakennemallin 1 ja 3 mukaan verrattuna liiketilatarpeeseen rakennemalleissa 1 ja 3

Herkkyytarkastelun yhtenä tavoitteena oli arvioida, mitä vaikutuksia rakennemalleilla 1 ja 3 on mitoitukseen. Rakennemalli 1 tuottaa pääkaupunkiseudulle ja rakennemalli 3 pääkaupunkiseudun ulkopuolelle suurimman väestön ja ostovoiman kasvun. Näin ollen mitoitusta tarkastellaan aluksi pääkaupunkiseudulla rakennemallin 1 ja pääkaupunkiseudun ulkopuolella rakennemallin 3 mukaisena.



Herkkyystarkastelun vähittäiskaupan suuryksiköiden enimmäismitoitus verrattuna käytetyn rakennemallin tuottamaan liiketarpeeseen (pääkaupunkiseudulla rakennemalli 1 ja pääkaupunkiseudun ulkopuolella rakennemalli 3)

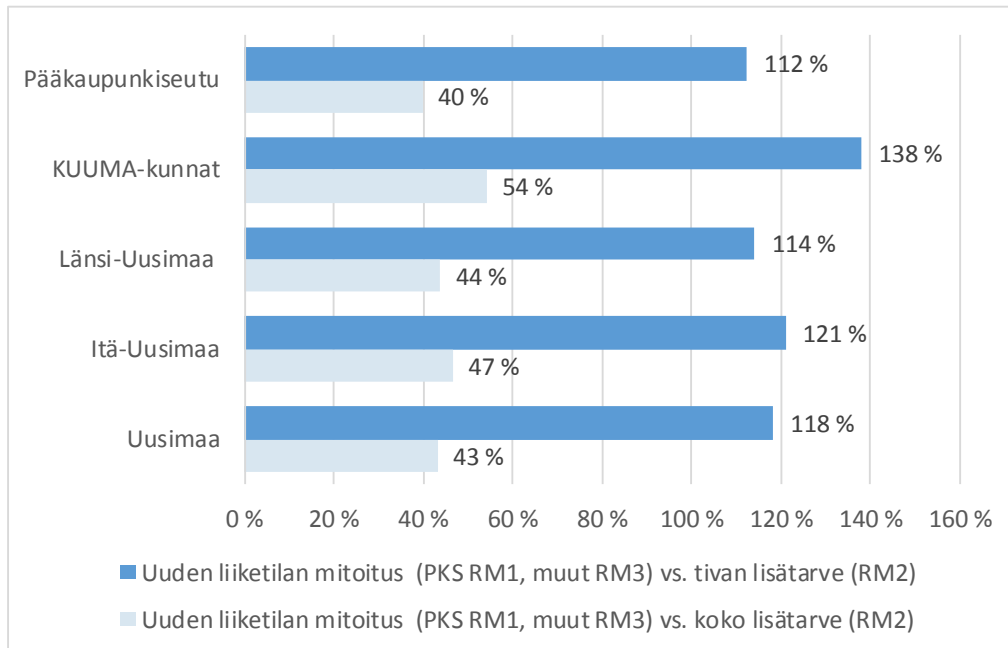
Pääkaupunkiseudulla liiketilan lisätarpeesta on herkkyystarkastelussa suunnattu vähittäiskaupan suuryksiköihin 35 %, mikä tarkoittaa sitä, että yli puolet liiketilatarpeesta on laskennallisesti mahdollista toteuttaa keskustoissa ja paikallisilla kaupan alueilla. Vertailu tilaa vaativan kaupan tarpeeseen ei ole kovin relevanttia, koska suurimmassa osassa vähittäiskaupan suuryksiköitä ei kaupan laatua ole rajoitettu. Mitoitus on suhteessa tilaa vaativan kaupan tarpeeseen vain 97 %, joten mitoitus on pikemminkin ali- kuin ylimitoitettu.

Pääkaupunkiseudun ulkopuolella uuden liiketilan määrää verrataan rakennemallin 3 kehityksen mukaiseen liiketilan lisätarpeeseen. Kaikki vähittäiskaupan suuryksiköt on profiloitu tilaa vaativan kaupan kauppapaikoiksi. Herkkyystarkastelussa uuden liiketilan mitoitus Kuuma-kunnissa, Länsi-Uudellamaalla ja Itä-Uudellamaalla on hieman suurempi kuin laskennallinen tilaa vaativan kaupan tarve, mutta ero tarpeeseen on hyvin pieni.

Alueille osoitetut vähittäiskaupan suuryksiköt ovat vaihtoehtoisia tilaa vaativan kaupan kauppapaikkoja, eivätkä kaikki tule toteutumaan enimmäismitoituksen mukaisena. Lisäksi alueille voi sijoittaa myös merkitykseltään paikallista keskustahakuista kauppaa sekä kaupallisia palveluita. Kuuma-kuntien alueelle osoitetuista suuryksiköistä osa hakee asiakaskuntansa osin myös pääkaupunkiseudulta. Näin ollen pieni ”ylimitoitus” on myös perusteltua.

5.2.2. Mitoitus rakennemallin 1 ja 3 mukaan verrattuna liiketilatarpeeseen rakennemallissa 2

Herkkyystarkastelun pohjalta mitoituksen lähtökohtana käytettiin seutukohtaisesti kunkin seudun osalta sitä rakennemallia, joka tuottaa ko. seudulle suurimman väestönkasvun. Epätodennäköistä kuitenkin on, että koko Uudellamaalla väestö tulisi kasvamaan jokaisella seudulla voimakkaimman kasvumallin mukaisesti. Näin ollen viimeisenä päädyttiin tarkastelemaan tilannetta, että väestö kasvaisikin Uudellamaalla rakennemallin 2 mukaisesti, mutta mitoitus olisi kaavaan osoitettu seuduittain eniten kasvua tuottavien rakennemallien pohjalta.



Herkkyystarkastelun vähittäiskaupan suuryksiköiden enimmäismitoitus (PKS rakennemalli 1 ja muu Uusimaa rakennemalli 3) verrattuna laskettuun liiketilan lisätarpeeseen rakennemallissa 2

Jos mitoitus kaavassa tehdään rakennemallin 2 mukaisesti ja väestö kehittyisikin pääkaupunkiseudulla rakennemallin 1 mukaisesti, vähittäiskaupan suuryksiköiden mitoitus kattaa 40 % liiketilan lisätarpeesta. Tällöin vielä yli puolet on laskennallisesti mahdollista toteuttaa keskustoissa ja paikallisilla kaupan alueilla. Mitoitus on sen sijaan suurempi kuin tilaa vaativan kaupan tarve, mutta osa mitoituksesta voi toteutua myös keskustakauppana.

Pääkaupunkiseudun ulkopuolella mitoitusvertailu on tarkoituksenmukaisinta tehdä tilaa vaativan tarpeeseen, koska vähittäiskaupan suuryksiköihin on suunnattu merkitykseltään seudullista tilaa vaativaa kauppaa. Alueille voi sijoittaa myös paikallista keskustakauppaa selvityksiin pohjautuen.

Jos väestö kasvaisikin todellisuudessa rakennemallin 2 mukaisesti ja mitoitus olisi tehty rakennemallin 3 mukaisesti, olisi kaavassa ylimitoitusta pääkaupunkiseudun ulkopuolella. Kuuma-kunnissa uuden liiketilan määrä suhteessa tilaa vaativaan kaupan lisätarpeeseen on huomattavan ylimitoitettu. Länsi- ja Itä-Uudellamaalla ylimitoitusta on jonkin verran. Kauppapaikat ovat vaihtoehtoisia tilaa vaativan kaupan kehittämispaikkoja, mikä mahdollistaa hyvät kilpailunedellytykset. Jos väestö kasvaisi rakennemallin 2 mukaisesti, mutta mitoitus on tehty rakennemallin 3 mukaisesti, jää osa kauppapaikoista toteutumatta tai toteutuu vain osittain. Koska vähittäiskaupan suuryksiköihin osoitetaan seudullisesti merkittävää tilaa vaativaa kauppaa, ei ylimitoituksella ole vaikutuksia keskustoihin.

6. JOHTOPÄÄTÖKSET JA SUOSITUKSET HERKKYSTAR-KASTELUSTA PÄÄKAUPUNKISEUDUN ULKOPUOLELLA

Uudenmaan mitoittaminen ja vaikutusten arviointi –selvityksessä vähittäiskaupan suuryksiköiden mitoitus määriteltiin rakennemallin 2 pohjalta. Herkkyystarkastelussa arvioidaan enimmäismitoitusta, jos väestö kehittyy Uudellamaalla rakennemalli 1 tai rakennemallin 3 pohjalta. Lisäksi tarkasteltiin mitoitus kuntaennusteiden mukaan.

6.1. Rakennemalli 1

Rakennemallin 1 mukainen kehitys tuottaa pääkaupunkiseudun ulkopuolelle vähemmän liiketilatarvetta kuin rakennemalli 2. Jos väestö kasvaa rakennemallin 1 mukaisesti, on aikaisemmassa selvityksessä esitetty vähittäiskaupan suuryksiköiden enimmäismitoitus selvästi suurempi kuin laskennallinen tarve. Rakennemallin 1 mukaisen keskittyvän kasvun mukainen kehitys ei edellyttäisi muutoksia aiemmassa selvityksessä esitettyyn kaupan mitoitukseen pääkaupunkiseudun ulkopuolella, koska ylimitoitus keskustojen ulkopuolella on tilaa vaativaa kauppaa, ja vähittäiskaupan suuryksiköt ovat keskenään vaihtoehtoisia kaupan sijaintipaikkoja.

Jos väestö kehittyy rakennemallin 1 mukaisesti, kehittyvät kauppapaikat mitoitus pienimuotoisemmin. Esitetty väljätkö mitoitus mahdollistaa vetovoimaisten kokoisten kauppapaikkojen rakentumisen, mutta osa jäänee tällöin rakentumatta. Kaupan kannalta keskittymisellä saadaan synergiaetua, joten kauppaa keskittyy sinne, missä sitä on jo ennestään.

Koska pääkaupunkiseudun ulkopuolella vähittäiskaupan suuryksiköihin osoitettaneen kaavassa vain seudullisesti merkittävää tilaa vaativaa kauppaa ei väljälläkään mitoituksella ole vaikutuksia keskustojen kehittämiseen. Asiointimatkat ovat rakennemallin 1 tyyppisessä keskittyvässä kasvussa todennäköisesti pidempiä kuin rakennemallin 2 mukaisessa kehityksessä, mutta mitoituksella ei ole tähän vaikutusta, vaan kysynnällä. Mikäli enimmäismitoitusta merkittävästi pienennettäisiin aiempaan selvitykseen verrattuna, voisi osa kauppapaikoista jäädä kehittymättä. Tällöin ei saada aikaan riittävää keskittymistä ja vetovoimaa, jolloin asiointi pääkaupunkiseudulle lisääntyisi.

6.2. Rakennemalli 3

Rakennemallin 3 mukainen kehitys tuottaa pääkaupunkiseudun ulkopuolelle enemmän liiketilatarvetta kuin aiemman selvityksen mitoituksen pohjana käytetty rakennemalli 2. Mutta koska aikaisemman selvityksen enimmäismitoitukseen on osoitettu jonkin verran ylimitoitusta, on enimmäismitoitus edelleen suurempi kuin liiketilatarve laskettuna rakennemallin 3 mukaiselle väestönkehitykselle.

KUUMA-kunnissa on yksittäisiä kuntia, joissa enimmäismitoitus jää alhaisemmaksi kuin kunnan rakennemallin 3 mukainen laskennallinen tarve. Koko KUUMA-seudulla mitoitus on kuitenkin korkeampi kuin tarve, joten kaupalla on seudulla riittävästi kehittymismahdollisuuksia, vaikka väestöennusteissa huomioitaisiinkin rakennemalli 3:n mukainen kehitys. Mitoitus on pienempi kuin laskennallinen tarve Järvenpäässä ja Keravalla, jotka sijoittuvat KUUMA-kuntien keskelle. Ympärillä on muitakin vähittäiskaupan suuryksiköitä, ja alueella asioidaan ristiin rastiin oman liikkumisen ja asiointitarpeen mukaan. Näin ollen enimmäismitoituksen nostamisella ei ole merkitystä palveluiden saavutettavuuteen, mutta Keravan alhaista mitoitus voi harkita nostettavan.

Kun tarkastellaan mitoitus seutukohtaisesti, jää mitoitus sekä Länsi- että Itä-Uudellamaalla pienemmäksi kuin rakennemallin 3 mukainen laskennallinen tarve. Tällöin riskinä on, ettei alueella ole riittävästi kilpailun edellytyksiä ja vetovoimaisia kauppapaikkoja, eikä kysynnän mukaista palveluverkkoa pystytä alueelle rakentamaan.

Länsi-Uudellamaalla Lohjan edellytykset kauppapaikkojen kehittymiseen ovat suuremmat kuin Raaseporissa. Rakennemallin 3 mukaista kehitystä edesauttaisi Espoo-Salon oikoradan rakentuminen ja taajamajuna, joka lisäisi erityisesti Lohjan vetovoimaa. Jos kaavaratkaisun enimmäismitoituksessa halutaan varautua myös rakennemallin 3 mukaiseen kasvuun Länsi-Uudellamaalla, ehdotetaan vähittäiskaupan suuryksiköiden mitoitus nostettavan Lohjalla. Mitoitusta voidaan nostaa tasaisesti molemmissa vähittäiskaupan suuryksiköissä, mutta todennäköisesti Lempola olisi Tynninharjua kilpailukykyisempi ja sen saavutettavuus myös parempi, jos väestö keskittyy lähemmäs oikoradan asemaa.

Itä-Uudellamaalla Loviisassa vähittäiskaupan suuryksiköiden enimmäismitoitus on suhteessa rakennemallin 3 mukaiseen tarpeeseen liian alhainen. Sen sijaan Porvoossa mitoitus on hyvinkin riittävä. Jos väestö kasvaa rakennemallin 3 mukaisesti, ei loviisalaisten asukkaiden ostovoiman pohjalta laskettua liiketilatarvetta ole mahdollista sijoittaa Loviisaan aiemman selvityksen mukaisella enimmäismitoituksella. Loviisasta asioidaan kuitenkin merkittävästi myös Porvoossa, mutta hyvä olisi luoda enemmän kaupan laajennusmahdollisuuksia myös Loviisaan. Näin ollen Loviisan enimmäismitoitusta voi nostaa, jos kaupan mitoituksessa halutaan varautua rakennemallin 3 mukaiseen kasvuun Itä-Uudellamaalla.

6.3. Kuntien omat väestöennusteet

Kuntaennusteiden mukaan mitoittaminen vaikuttaa saman suuntaisesti kuin rakennemallin 3 mukainen mitoitus. Sipoossa ei ole vähittäiskaupan suuryksiköitä, joten Sipoon väestöennusteella ei ole suora vaikutusta enimmäismitoitukseen. Vihdin mitoitus ei ole tarve nostaa, koska mitoituksessa on väljyyttä tarpeeksi kattamaan myös kunnan oman ennusteen mukainen liiketilatarve.

Länsi-Uudellamaalla Lohjan suuryksiköiden ja Itä-Uudellamaalla Loviisan suuryksikön enimmäismitoitusten nosto rakennemallin 3 mukaisena riittää tasapainottamaan mitoitus suhteessa tarpeeseen. Kun Lohjan ja Loviisan enimmäismitoitusta nostetaan, uuden liiketilan mitoitus nousee seututarkastelussa hieman suuremmaksi kuin tilaa vaativan kaupan uuden liiketilan tarve.

6.4. Suositukset

Jos kaavan mitoituksen lähtökohtana käytetään rakennemallia 3 rakennemallin 2 sijaan, suositellaan enimmäismitoituksen nostamista aikaisemmasta selvityksestä Keravanportin, Lempolan (ja/tai Tynninharjun) sekä Loviisan länsiosan vähittäiskaupan suuryksiköissä. Kun näiden suuryksiköiden enimmäismitoitusta nostetaan aikaisemmasta selvityksestä, uuden liiketilan mitoitus nousee seututarkastelussa hieman suuremmaksi kuin tilaa vaativan kaupan uuden liiketilan tarve rakennemallissa 3.

Enimmäismitoituksen noston seurauksena on mitoitus sopivan kokoinen seudullisesti tarkasteltuna. Tilaa vaativalle kaupalla on riittävästi kehitysedellytyksiä, jos väestö kasvaa rakennemallin 3 ja sekä myös kuntaennusteiden mukaisesti. Mitoitus on riittävä myös KUUMA-kunnissa, vaikka kuntatasolla tarkasteluna uutta liiketilaa ei ole laskennallisesti osoitettu aivan riittävästi Järvenpään ja Keravalle. Järvenpään vähittäiskaupan suuryksikön mitoituksesta osa kohdistuu Tuusulan kunnan puolelle. Toiseksi vähittäiskaupan suuryksiköt ovat seudullisia kauppapaikkoja ja KUUMA-kunnissa asointia suuntautuu useaan kauppapaikkaan ei vain omaan kuntaan.

Vähittäiskaupan suuryksiköiden enimmäismitoitus ja uuden liiketilan tarve vuoteen 2050
herkkyystarkastelun johtopäätösten mukaan esitettyä pääkaupunkiseudun ulkopuolella rakennemallissa 3

K-m ²					RM3			
				Uutta				
	Enimmäis- mitoitus RM2	Enimmäis- mitoitus RM3	Mitoituksesta uutta liiketilaa RM3	liiketilaa yhteensä kunnassa	Tiva- kaupan tarve	Koko liiketilan tarve	Uutta / tivan tarve	Uutta / koko tarve
Sveitsinportaali	125 000	125 000	77 000	107 000	92 000	234 000	116 %	46 %
Valtatie 25	30 000	30 000	30 000					
Järvenpään eteläinen	100 000	100 000	84 000	84 000	91 000	232 000	92 %	36 %
Keravanportti	75 000	100 000	74 000	74 000	82 000	208 000	90 %	36 %
Inkilänportti	75 000	75 000	75 000	75 000	66 000	168 000	114 %	45 %
Mäntsälänportti	75 000	75 000	46 000	46 000	23 000	58 000	200 %	79 %
Ilvesvuori	30 000	30 000	25 000	75 000	67 000	171 000	112 %	44 %
Mäyränkallio	50 000	50 000	50 000					
Focus	100 000	100 000	100 000	128 000	53 000	134 000	242 %	96 %
Hyrylän eteläosa	100 000	100 000	28 000					
Huhmari	50 000	50 000	50 000	50 000	32 000	82 000	156 %	61 %
KUUMA-kunnat	810 000	835 000	639 000	639 000	562 000	1 441 000	114 %	44 %
Tynninharju	80 000	80 000	40 000	115 000	60 000	154 000	192 %	75 %
Lempola	80 000	100 000	75 000					
Karjaan lounaisosa	40 000	40 000	28 000	62 000	34 000	85 000	182 %	73 %
Horsbäck	50 000	50 000	34 000					
Länsi-Uusimaa	250 000	270 000	177 000	177 000	168 000	438 000	105 %	40 %
Loviisan länsiosa	30 000	40 000	20 000	20 000	13 000	34 000	154 %	59 %
Tarmola	100 000	100 000	43 000	118 000	88 000	223 000	134 %	53 %
Kuninkaanportti	125 000	125 000	75 000					
Itä-Uusimaa	255 000	265 000	138 000	138 000	133 000	343 000	104 %	40 %

Tiva kaupan tarve = Tilaa vaativan kaupan liiketilan lisätarve 2050 sis. rakennemallin mukaisen väestönkehityksen, verkkokaupan ja kaavallisen mitoituskertoimen.
Koko liiketilan tarve = Vähittäiskaupan ja palveluiden liiketilan lisätarve 2050 sis. rakennemallin mukaisen väestönkehityksen, verkkokaupan ja kaavallisen mitoituksen.
Seutukohtaisissa luvuissa on mukana myös matkailun lisätarve.
Taulussa mukana vain ne kunnat, joissa on vähittäiskaupan suuryksiköitä, mutta seutukohtaisissa luvuissa on mukana koko seutu.

Rakennemallin 3 mukainen kehitys Uudellamaalla painottaa väestön kasvua tasaisemmin koko maakuntaan kuin muut rakennemallit eli kasvua painottuu pääkaupunkiseudun ulkopuolelle muita malleja enemmän. Tausta-ajatuksena on pääkaupunkiseudun pullonkaulat, jotka rajoittavat kasvun suuntautumista sinne. Koko maakunnan väestönkasvu on tässä mallissa kaikkein vähäisin. Tätä vaihtoehtoa ei rakennemallien vaikutusten arvioinnin eikä vuorovaikutuksen puheenvuorojen pohjalta kuitenkaan pidetä toivottavimpana eikä myöskään todennäköisimpänä väestönkehityksenä vaihtoehtona.

Jos Uudenmaan väestö todellisuudessa kasvaisikin rakennemallin 2 mukaisesti ja kauppa on mitoitettu rakennemallin 3 mukaan, on mitoitus liian suuri. Koska vähittäiskaupan suuryksiköihin osoitetaan seudullisesti merkittävää tilaa vaativaa kauppaa, ei ylimitoituksella kuitenkaan ole vaikutuksia keskustoihin. Kauppapaikat ovat vaihtoehtoisia ja eivätkä kaikki tule toteutumaan enimmäismitoituksen mukaisena.

Jos väestö kasvaisikin rakennemallin 1 mukaisesti, on vähittäiskaupan suuryksiköiden verkko pääkaupunkiseudun ulkopuolella selkeästi ylimitoitettu. Todennäköisesti suuri osa vähittäiskaupan suuryksiköiden mitoituksista jääkin tällöin toteutumatta ja palveluverkko muodostuu harvemmaksi kuin suunniteltu, koska kaikille osoitetuille kauppapaikoille ei riitä edellytyksiä.

7. JOHTOPÄÄTÖKSET JA SUOSITUKSET HERKKYSTAR-KASTELUSTA PÄÄKAUPUNKISEUDULLA

Herkkyystarkastelussa osoitetaan merkitykseltään seudulliset keskustojen ulkopuoliset vähittäiskaupan suuryksiköt myös pääkaupunkiseudun ydinvyöhykkeelle. Tarkastelu sisältää laadun ohjaamisen tarpeellisuuden arvioinnin eli profiloinnin.

Vähittäiskaupan suuryksiköiden enimmäismitoitusta tarkastellaan aluksi rakennemallin 2 pohjalta ja tämän jälkeen tehdään herkkyystarkastelu rakennemallin 1 mukaiselle väestönkehitykselle. Rakennemallia 3 ei pidetä pääkaupunkiseudulla todennäköisenä eikä tavoiteltavana. Kuntien omat ennusteet ovat lähellä rakennemallin 1 mukaisia ennusteita, joten niitä ei selvityksessä tarkastella erikseen.

Selvityksessä on tarkasteltu voimassa olevan maakuntakaavan merkintöjä. Tammiston osalta mitoituksen arviointi sisältää kuitenkin myös Pakkalan alueen sisältäen Vantaanportin. Keskusta-alue sijoittuu Kehä III:n pohjoispuolelle Aviapoliksen alueelle.

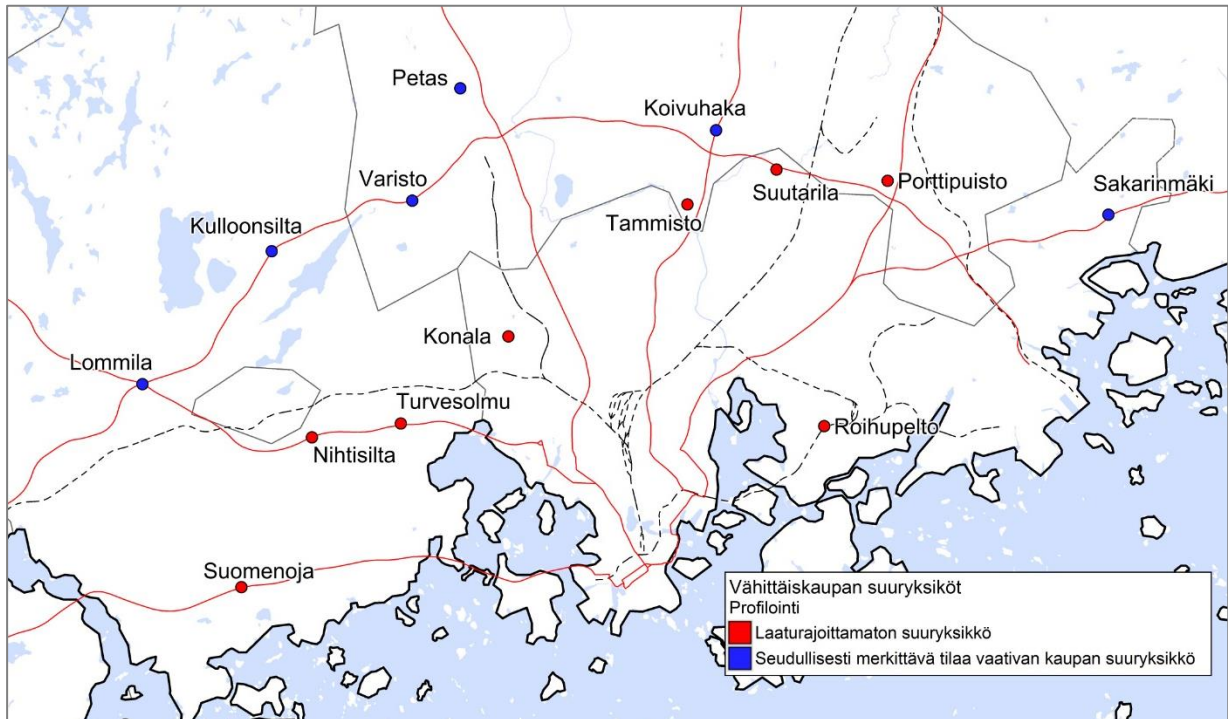
7.1. Vähittäiskaupan suuryksiköiden profilointi

Uudenmaan palveluverkon mitoittaminen ja vaikutusten arviointi –selvitystyössä todettiin, että pääkaupunkiseudulla palvelujen saavutettavuus kävelen, pyörällä ja joukkoliikenteellä on erinomainen tiiviin kaupunkirakenteen ja hyvän joukkoliikenneverkon ansioista.

Laaturajoittamattomat vähittäiskaupan suuryksiköt ovat sijainniltaan lähes yhtä hyvin saavutettavissa kuin keskustatkin ja pääsääntöisesti paremmin kuin keskustat pääkaupunkiseudun ulkopuolella. Ne sijoittuvat keskelle kaupunkirakennetta ja niiden lähiympäristössä on paljon asukkaita. Niissä on jo nyt paljon keskustahakuista kauppaa ja ne ovat kehittyneet keskustoja täydentäviksi monipuoliseksi kauppapaikoiksi. Laaturajoittamattomia vähittäiskaupan suuryksiköitä ovat herkkyystarkastelun suosituksen mukaan tiiviillä pääkaupunkiseudun ydinvyöhykkeellä sijaitsevat Suomenoja, Nihtisilta, Turvesolmu, Konala, Roihupelto, Suutarila, Tammisto ja Porttipuisto.

Koivuhaka sijoittuu myös ydinalueelle, mutta asutusrakenteen reunaan. Alue on profiloitunut tilaa vaativan kaupan alueeksi ja sen kehittyminen laaturajoittamattomana kaupan alueena voi heikentää uuden Aviapoliksen keskustan kehittämistä. Näin ollen Koivuhakaa suositellaan kehitettävän seudullisesti merkittävänä tilaa vaativan kaupan alueena.

Tiiviin ydinalueen ulkopuolelle tai reunaan sijoittuvia vähittäiskaupan suuryksiköitä eli Lommilaa, Kulloonsiltaa, Sakarinmäkeä, Petasta ja Varisto-Petikkoa suositellaan kehitettävän seudullisesti merkittävänä tilaa vaativan kaupan alueina. Niiden saavutettavuus jää huonommaksi kuin ydinalueen kauppapaikkojen saavutettavuus ja sijoituessaan pääkaupunkiseudun reuna-alueelle niiden seudullinen merkitys on suurempi kuin ydinalueella. Sakarinmäen ja Petaksen lähimmät keskusta-alueet eivät ole vielä rakentuneet, ja jos alueelle sijoittuu laaturajoittamatonta kauppaa, voivat keskustojen rakentumisen edellytykset heikentyä.



Keskustan ulkopuolisten vähittäiskaupan suuryksiköiden profiointi pääkaupunkiseudulla
Pohjakartta: Maanmittauslaitoksen maastokartta

7.2. Rakennemalli 2

Liiketilatarvelaskelman pohjalta on enimmäismitoitus määritelty vähittäiskaupan suuryksiköille, siten että uuden liiketilan mitoitus kattaa laskennallisen tilaa vaativan kaupan tarpeen seudulla. Lähtökohtana on tilaa vaativan kaupan tarve, vaikka osa vähittäiskaupan suuryksiköistä on laaturajoittamattomia. Jos mitoitus nousee liian suureksi, keskustojen kehittämisen edellytykset heikkenevät.

Koska liiketilan tarve on kasvanut 2. vaihemaakuntakaavan aikaisesta tilanteesta johtuen mm. aikaperspektiivistä sekä väestön sijoittumisen painopisteen ennakoituista muutoksista, on enimmäismitoitusta ehdotettu nostettavan voimassa olevasta maakuntakaavasta. Ainoastaan selvästi ydinvyöhykkeen ulkopuolelle sijoittuvien vähittäiskaupan suuryksiköiden Kulloonsillan, Sakarinmäen ja Petaksen mitoitus jätettiin voimassa olevan maakuntakaavan mukaiseksi.

Seudullisesti tarkasteltuna esitetty enimmäismitoitus mahdollistaa vähittäiskaupan suuryksiköihin uutta tilaa vaativan kaupan liiketilaa hieman enemmän kuin laskennallinen tarve on alueella. Osa enimmäismitoituksesta toteutuu kuitenkin keskustakauppana. Koko liiketilan lisätarpeesta 39 % on osoitettu keskustojen ulkopuolelle, jolloin 61 % liiketilan tarpeesta pystyy kehittymään keskustoissa tai paikallisilla kaupan alueilla.

7.3. Rakennemalli 1

Rakennemallissa väestön kasvu painottuu erityisen vahvana pääkaupunkiseudulla. Rakennemallin 2 mukainen mitoitus on kuitenkin niin väljä Espoossa ja Vantaalla, että se kattaa myös rakennemallin 1 mukaisen kehityksen. Sen sijaan Helsingissä mitoitus on alhaisempi kuin tarve.

Mitoituksen nosto rakennemallin 2 mukaisesta mitoituksesta olisi siten perusteltua Helsingissä. Konalan ja Roihupellon alueet on jo mitoitettu hyvin suuriksi. Mitoituksen nostamisen sijaan alueita tulee tiivistää, jos rakennemallin 1 mukainen kehitys seudulla tapahtuu. Sakarinmäen enimmäismitoituksen nosto ei ole järkevää, koska se vaikuttaa enemmän Itä-Uudenmaan suuntaan kuin koko Helsinkiä palvelevana. Näin ollen kyseeseen tulisi enimmäismitoituksen nosto Suutarilassa.

Suutarilan mitoituksen nosto ei kuitenkaan ratkaise sitä epäsuhtaa, että kaupan alueiden painopiste on pääkaupunkiseudulla Vantaalla ja Espoossa. Lisäksi Suutarila on laaturajoittamaton, joten sen kasvu monipuolisena keskustakauppaa sisältävänä kauppapaikkana voi heikentää erityisesti Malmin keskustan kehittämistä.

Seutukohtaisesti tarkasteluna mitoitus jää hieman alhaisemmaksi kuin tilaa vaativan kaupan tarve, joten tilaa vaativan kaupan kehitys voi teoriassa hidastua. Liiketilatarve on selvityksessä laskettu kuitenkin hyvin mahdollistavana ja todennäköisesti koko laskennallinen tarve ei ole toteutuva tarve.

7.4. Suositukset

Tiiviillä hyvin saavutettavissa olevalla ydinvyöhykkeellä olevat vähittäiskaupan suuryksiköt Suomenoja, Nihtisilta, Turvesolmu, Konala, Roihupelto, Suutarila, Tammisto ja Porttipuisto profiloitetaan laaturajoittamattomiksi vähittäiskaupan suuryksiköiksi. Ydinvyöhykkeen ulkopuolella tai reunalla olevia vähittäiskaupan suuryksiköitä Lommilaa, Kulloonsiltaa, Sakarinmäkeä, Koivuhakaa Petasta ja Varisto-Petikkoa kehitetään seudullisesti merkittävinä tilaa vaativan kaupan alueina.

Pääkaupunkiseudulla mitoitus suositellaan tehtävän rakennemallin 2 liiketilatarpeen mukaisena. Espoossa ja Vantaalla suositeltu mitoitus kattaa myös rakennemallin 1 mukaisen kehityksen. Helsingissä mitoitus on pienempi kuin laskennallinen tarve, mutta seudullista kauppaa ja asiointia on tarkoituksenmukaista tarkastella seutukohtaisesti. Rakennemallin 1 mukaisessa tiivistyvässä kaupunkirakenteessa ei laajoja tehottomia tilaa vaativan kaupan alueita ole järkevää ”ylläpitää”, vaan kauppa tiivistyy ja tehostuu ja ohjautuu enemmän keskustoihin, jolloin liiketilatarve vähenee ja rakennemallin 2 mukainen mitoitus on arvion mukaan seututasolla riittävä.

Vähittäiskaupan suuryksiköiden enimmäismitoitus pääkaupunkiseudulla
Rakennemalli 2

K-m ²	Enimmäismitoitus RM2	Enimmäismitoituksesta uutta liiketilaa	Uutta liiketilaa kunnassa yhteensä
Lommila	250 000	173 000	574 000
Suomenoja	300 000	165 000	
Kulloonsilta	100 000	51 000	
Nihtisilta	100 000	85 000	
Turvesolmu	100 000	100 000	
Konala	300 000	196 000	541 000
Roihupelto	300 000	162 000	
Suutarila	150 000	83 000	
Sakarinmäki	100 000	100 000	
Varisto-Petikko	250 000	122 000	523 000
Tammisto*	500 000	100 000	
Porttipuisto	200 000	115 000	
Petas	100 000	100 000	
Koivuhaka	150 000	86 000	
Pääkaupunkiseutu	2 900 000	1 638 000	1 638 000

* Tammisto kattaa aikaisemmasta poiketen myös Pakkalan alueen

Liite 1 Liiketilan lisätarve 2030 eri rakennemalleissa, asukkaat

RM1 Keskittyvä kasvu 2030, asukkaat

k-m ²	Vähittäis- kauppa ja palvelut					
	Pt-kauppa	Tiva ja auto- kauppa	Muu erikois- kauppa	Vähittäis- kauppa	Kaupalliset palvelut	Vähittäis- kauppa ja palvelut
Espoo	41 000	141 000	101 000	283 000	85 000	368 000
Helsinki	107 000	358 000	257 000	722 000	216 000	938 000
Kauniainen	1 000	5 000	3 000	10 000	3 000	13 000
Vantaa	34 000	114 000	80 000	227 000	68 000	295 000
Pääkaupunkiseutu	183 000	618 000	441 000	1 242 000	372 000	1 614 000
Hyvinkää	7 000	24 000	17 000	48 000	14 000	62 000
Järvenpää	6 000	23 000	16 000	46 000	14 000	59 000
Kerava	5 000	19 000	13 000	38 000	11 000	50 000
Kirkkonummi	4 000	17 000	12 000	33 000	10 000	43 000
Mäntsälä	1 000	6 000	4 000	12 000	4 000	15 000
Nurmijärvi	5 000	19 000	13 000	36 000	11 000	47 000
Pornainen	0	1 000	1 000	2 000	1 000	2 000
Sipoo	3 000	10 000	7 000	19 000	6 000	25 000
Tuusula	3 000	13 000	10 000	26 000	8 000	34 000
Vihti	2 000	9 000	6 000	17 000	5 000	23 000
KUUMA-kunnat	36 000	141 000	99 000	277 000	84 000	360 000
Hanko	0	-	0	-	0	-2 000
Inkoo	0	1 000	1 000	2 000	1 000	3 000
Karkkila	0	2 000	1 000	3 000	1 000	4 000
Lohja	3 000	11 000	9 000	22 000	7 000	29 000
Raasepori	1 000	5 000	4 000	11 000	3 000	14 000
Siuntio	0	1 000	1 000	2 000	1 000	3 000
Länsi-Uusimaa	4 000	19 000	16 000	39 000	13 000	51 000
Askola	1 000	2 000	1 000	4 000	1 000	5 000
Lapinjärvi	0	0	0	1 000	0	1 000
Loviisa	1 000	3 000	2 000	6 000	2 000	8 000
Myrskylä	0	0	0	1 000	0	1 000
Porvoo	6 000	22 000	16 000	44 000	13 000	57 000
Pukkila	0	0	0	0	0	0
Itä-Uusimaa	8 000	27 000	19 000	56 000	16 000	72 000
Uusimaa	231 000	805 000	575 000	1 614 000	485 000	2 097 000

Negatiivista laskennallista tarvetta ei esitetä

RM2 Monikeskittyvä kasvu 2030, asukkaat

k-m ²						Vähittäis- kauppa ja palvelut
	Pt-kauppa	Tiva ja auto- kauppa	Muu erikois- kauppa	Vähittäis- kauppa	Kaupalliset palvelut	
Espoo	36 000	125 000	90 000	251 000	75 000	326 000
Helsinki	94 000	322 000	232 000	648 000	194 000	843 000
Kauniainen	1 000	4 000	3 000	8 000	2 000	11 000
Vantaa	29 000	100 000	71 000	200 000	60 000	259 000
Pääkaupunkiseutu	160 000	551 000	396 000	1 107 000	331 000	1 439 000
Hyvinkää	8 000	29 000	20 000	57 000	17 000	75 000
Järvenpää	8 000	28 000	19 000	56 000	17 000	73 000
Kerava	7 000	25 000	17 000	49 000	15 000	63 000
Kirkkonummi	6 000	21 000	15 000	42 000	12 000	54 000
Mäntsälä	2 000	8 000	5 000	15 000	5 000	20 000
Nurmijärvi	6 000	22 000	15 000	44 000	13 000	57 000
Pornainen	0	1 000	1 000	3 000	1 000	3 000
Sipoo	3 000	12 000	8 000	23 000	7 000	29 000
Tuusula	5 000	18 000	12 000	35 000	10 000	45 000
Vihti	3 000	12 000	8 000	23 000	7 000	30 000
KUUMA-kunnat	48 000	176 000	120 000	347 000	104 000	449 000
Hanko	0	2 000	2 000	4 000	1 000	5 000
Inkoo	1 000	3 000	2 000	7 000	2 000	9 000
Karkkila	1 000	4 000	3 000	8 000	2 000	10 000
Lohja	6 000	22 000	15 000	44 000	13 000	57 000
Raasepori	4 000	14 000	10 000	28 000	8 000	36 000
Siuntio	1 000	4 000	2 000	7 000	2 000	9 000
Länsi-Uusimaa	13 000	49 000	34 000	98 000	28 000	126 000
Askola	1 000	3 000	2 000	5 000	1 000	6 000
Lapinjärvi	0	1 000	1 000	2 000	1 000	3 000
Loviisa	2 000	6 000	4 000	12 000	4 000	16 000
Myrskylä	0	1 000	0	1 000	0	2 000
Porvoo	8 000	28 000	19 000	55 000	16 000	71 000
Pukkila	0	0	0	0	0	0
Itä-Uusimaa	11 000	39 000	26 000	75 000	22 000	98 000
Uusimaa	232 000	815 000	576 000	1 627 000	485 000	2 112 000

RM3 Hajakeskittyvä kasvu 2030, asukkaat

k-m ²						Vähittäis- kauppa ja palvelut
	Pt-kauppa	Tiva ja auto- kauppa	Muu erikois- kauppa	Vähittäis- kauppa	Kaupalliset palvelut	
Espoo	29 000	105 000	77 000	211 000	63 000	275 000
Helsinki	79 000	276 000	202 000	557 000	167 000	724 000
Kauniainen	1 000	3 000	2 000	6 000	2 000	8 000
Vantaa	23 000	82 000	59 000	165 000	50 000	215 000
Pääkaupunkiseutu	132 000	466 000	340 000	939 000	282 000	1 222 000
Hyvinkää	10 000	33 000	23 000	66 000	20 000	85 000
Järvenpää	10 000	33 000	22 000	64 000	19 000	84 000
Kerava	9 000	29 000	20 000	58 000	17 000	75 000
Kirkkonummi	7 000	25 000	17 000	48 000	15 000	63 000
Mäntsälä	3 000	9 000	6 000	18 000	5 000	24 000
Nurmijärvi	7 000	25 000	17 000	50 000	15 000	65 000
Pornainen	0	2 000	1 000	3 000	1 000	4 000
Sipoo	4 000	13 000	9 000	26 000	8 000	34 000
Tuusula	6 000	21 000	14 000	41 000	12 000	54 000
Vihti	4 000	14 000	10 000	27 000	8 000	35 000
KUUMA-kunnat	60 000	204 000	139 000	401 000	120 000	523 000
Hanko	0	2 000	2 000	4 000	1 000	5 000
Inkoo	1 000	3 000	2 000	7 000	2 000	9 000
Karkkila	1 000	5 000	3 000	9 000	3 000	12 000
Lohja	7 000	25 000	17 000	49 000	15 000	63 000
Raasepori	4 000	14 000	10 000	28 000	8 000	36 000
Siuntio	1 000	4 000	3 000	8 000	2 000	11 000
Länsi-Uusimaa	14 000	53 000	37 000	105 000	31 000	136 000
Askola	1 000	3 000	2 000	6 000	2 000	8 000
Lapinjärvi	0	1 000	1 000	2 000	1 000	3 000
Loviisa	2 000	6 000	4 000	12 000	4 000	16 000
Myrskylä	0	1 000	1 000	2 000	1 000	2 000
Porvoo	9 000	32 000	22 000	63 000	19 000	83 000
Pukkila	0	0	0	1 000	0	1 000
Itä-Uusimaa	12 000	43 000	30 000	86 000	27 000	113 000
Uusimaa	218 000	766 000	546 000	1 531 000	460 000	1 994 000

Liite 2 Liiketilän lisätarve 2050 eri rakennemalleissa, asukkaat

RM1 Keskitettyvä kasvu 2050, asukkaat

k-m ²						
	Pt-kauppa	Tiva ja auto- kauppa	Muu erikois- kauppa	Vähittäis- kauppa	Kaupalliset palvelut	Vähittäis- kauppa ja palvelut
Espoo	93 000	332 000	236 000	662 000	198 000	860 000
Helsinki	238 000	832 000	595 000	1 665 000	500 000	2 165 000
Kauniainen	3 000	12 000	8 000	24 000	7 000	31 000
Vantaa	76 000	266 000	186 000	529 000	159 000	688 000
Pääkaupunkiseutu	410 000	1 442 000	1 025 000	2 880 000	864 000	3 744 000
Hyvinkää	13 000	50 000	35 000	97 000	29 000	126 000
Järvenpää	13 000	48 000	33 000	94 000	28 000	122 000
Kerava	10 000	39 000	27 000	76 000	23 000	98 000
Kirkkonummi	8 000	33 000	23 000	64 000	19 000	83 000
Mäntsälä	2 000	9 000	7 000	17 000	5 000	22 000
Nurmijärvi	9 000	36 000	25 000	70 000	21 000	90 000
Pornainen	0	0	0	1 000	0	1 000
Sipoo	6 000	22 000	15 000	42 000	13 000	54 000
Tuusula	5 000	22 000	16 000	42 000	13 000	55 000
Vihti	2 000	12 000	9 000	24 000	7 000	31 000
KUUMA-kunnat	68 000	271 000	190 000	527 000	158 000	682 000
Hanko	-	-	-	-	-	-
Inkoo	0	1 000	1 000	3 000	1 000	3 000
Karkkila	0	1 000	1 000	1 000	0	2 000
Lohja	1 000	11 000	10 000	22 000	7 000	29 000
Raasepori	-1 000	3 000	3 000	6 000	2 000	7 000
Siuntio	0	1 000	1 000	1 000	0	2 000
Länsi-Uusimaa	-2 000	12 000	13 000	23 000	7 000	30 000
Askola	1 000	3 000	2 000	6 000	2 000	8 000
Lapinjärvi	0	0	0	0	0	0
Loviisa	0	2 000	2 000	3 000	1 000	4 000
Myrskylä	0	1 000	0	1 000	0	1 000
Porvoo	11 000	43 000	30 000	84 000	25 000	110 000
Pukkila	0	-	0	-	-	-
Itä-Uusimaa	12 000	48 000	34 000	92 000	27 000	121 000
Uusimaa	488 000	1 773 000	1 262 000	3 522 000	1 056 000	4 577 000

Negatiivista laskennallista tarvetta ei esitetä

RM2 Monikeskittyvä kasvu 2050, asukkaat

k-m ²						
	Pt-kauppa	Tiva ja auto- kauppa	Muu erikois- kauppa	Vähittäis- kauppa	Kaupalliset palvelut	Vähittäis- kauppa ja palvelut
Espoo	78 000	285 000	204 000	567 000	170 000	737 000
Helsinki	203 000	725 000	522 000	1 450 000	435 000	1 885 000
Kauniainen	3 000	9 000	7 000	19 000	6 000	24 000
Vantaa	63 000	225 000	159 000	447 000	134 000	581 000
Pääkaupunkiseutu	347 000	1 244 000	892 000	2 483 000	745 000	3 227 000
Hyvinkää	18 000	65 000	44 000	126 000	38 000	164 000
Järvenpää	17 000	64 000	44 000	125 000	37 000	162 000
Kerava	15 000	55 000	37 000	107 000	32 000	139 000
Kirkkonummi	12 000	45 000	31 000	88 000	26 000	114 000
Mäntsälä	3 000	14 000	10 000	28 000	8 000	36 000
Nurmijärvi	12 000	47 000	32 000	91 000	27 000	118 000
Pornainen	0	2 000	1 000	3 000	1 000	4 000
Sipoo	7 000	27 000	18 000	53 000	16 000	69 000
Tuusula	8 000	34 000	24 000	66 000	20 000	86 000
Vihti	5 000	20 000	14 000	39 000	12 000	51 000
KUUMA-kunnat	97 000	373 000	255 000	726 000	217 000	943 000
Hanko	0	2 000	2 000	4 000	1 000	5 000
Inkoo	2 000	8 000	5 000	15 000	5 000	20 000
Karkkila	2 000	8 000	6 000	16 000	5 000	20 000
Lohja	11 000	43 000	30 000	84 000	25 000	109 000
Raasepori	7 000	28 000	19 000	55 000	17 000	72 000
Siuntio	2 000	7 000	5 000	14 000	4 000	19 000
Länsi-Uusimaa	24 000	96 000	67 000	188 000	57 000	245 000
Askola	1 000	5 000	4 000	10 000	3 000	13 000
Lapinjärvi	1 000	2 000	2 000	5 000	1 000	6 000
Loviisa	3 000	11 000	8 000	21 000	6 000	28 000
Myrskylä	0	1 000	1 000	2 000	1 000	3 000
Porvoo	16 000	60 000	41 000	116 000	35 000	151 000
Pukkila	0	0	0	-	0	-
Itä-Uusimaa	21 000	79 000	56 000	153 000	46 000	200 000
Uusimaa	489 000	1 792 000	1 270 000	3 550 000	1 065 000	4 615 000

Negatiivista laskennallista tarvetta ei esitetä

RM3 Hajakeskittyvä kasvu 2050, asukkaat

k-m ²						
	Pt-kauppa	Tiva ja auto- kauppa	Muu erikois- kauppa	Vähittäis- kauppa	Kaupalliset palvelut	Vähittäis- kauppa ja palvelut
Espoo	60 000	226 000	164 000	451 000	135 000	586 000
Helsinki	161 000	591 000	431 000	1 183 000	355 000	1 537 000
Kauniainen	2 000	6 000	5 000	13 000	4 000	16 000
Vantaa	47 000	174 000	125 000	346 000	104 000	450 000
Pääkaupunkiseutu	270 000	997 000	725 000	1 993 000	598 000	2 589 000
Hyvinkää	22 000	77 000	52 000	150 000	45 000	195 000
Järvenpää	21 000	76 000	52 000	150 000	45 000	195 000
Kerava	19 000	68 000	46 000	133 000	40 000	173 000
Kirkkonummi	15 000	55 000	38 000	108 000	32 000	140 000
Mäntsälä	5 000	19 000	13 000	36 000	11 000	47 000
Nurmijärvi	15 000	56 000	38 000	109 000	33 000	141 000
Pornainen	1 000	2 000	2 000	5 000	1 000	6 000
Sipoo	9 000	32 000	21 000	62 000	19 000	81 000
Tuusula	12 000	44 000	30 000	86 000	26 000	112 000
Vihti	7 000	27 000	19 000	52 000	16 000	68 000
KUUMA-kunnat	126 000	456 000	311 000	891 000	268 000	1 158 000
Hanko	0	2 000	2 000	4 000	1 000	5 000
Inkoo	2 000	8 000	5 000	15 000	5 000	20 000
Karkkila	3 000	10 000	7 000	19 000	6 000	25 000
Lohja	13 000	50 000	35 000	98 000	30 000	128 000
Raasepori	7 000	28 000	19 000	55 000	17 000	72 000
Siuntio	2 000	9 000	6 000	17 000	5 000	23 000
Länsi-Uusimaa	27 000	107 000	74 000	208 000	64 000	273 000
Askola	2 000	7 000	4 000	13 000	4 000	17 000
Lapinjärvi	1 000	2 000	2 000	5 000	1 000	6 000
Loviisa	3 000	11 000	8 000	21 000	6 000	28 000
Myrskylä	1 000	2 000	1 000	4 000	1 000	5 000
Porvoo	20 000	73 000	49 000	142 000	43 000	185 000
Pukkila	0	0	0	0	0	0
Itä-Uusimaa	27 000	95 000	64 000	185 000	55 000	241 000
Uusimaa	450 000	1 655 000	1 174 000	3 277 000	985 000	4 261 000

Liite 3 Liiketilan lisätarve 2030 eri rakennemalleissa, verkkokaupan vaikutus ja kaavallinen mitoituskertoimen mukana (ei matkailijoita ja loma-asukkaita)

RM1 Keskittyvä kasvu 2030, asukkaat. Verkkokaupan vaikutus ja kaavallinen mitoituskertoimen mukana

k-m ²	Pt-kauppa	Tiva ja auto- kauppa	Muu erikois- kauppa	Vähittäis- kauppa	Kaupalliset palvelut	Vähittäis- kauppa ja palvelut
Espoo	49 000	169 000	121 000	339 000	102 000	441 000
Helsinki	128 000	430 000	308 000	866 000	259 000	1 125 000
Kauniainen	1 000	6 000	4 000	11 000	4 000	15 000
Vantaa	41 000	137 000	96 000	274 000	82 000	356 000
Pääkaupunkiseutu	219 000	742 000	529 000	1 490 000	447 000	1 937 000
Hyvinkää	8 000	29 000	20 000	57 000	17 000	74 000
Järvenpää	7 000	28 000	19 000	54 000	17 000	71 000
Kerava	6 000	23 000	16 000	45 000	13 000	58 000
Kirkkonummi	5 000	20 000	14 000	39 000	12 000	51 000
Mäntsälä	1 000	7 000	5 000	13 000	5 000	18 000
Nurmijärvi	6 000	23 000	16 000	45 000	13 000	58 000
Pornainen	0	1 000	1 000	2 000	1 000	3 000
Sipoo	4 000	12 000	8 000	24 000	7 000	31 000
Tuusula	4 000	16 000	12 000	32 000	10 000	42 000
Vihti	2 000	11 000	7 000	20 000	6 000	26 000
KUUMA-kunnat	43 000	170 000	118 000	331 000	101 000	432 000
Hanko	0	-	0	-	0	-
Inkoo	0	1 000	1 000	2 000	1 000	3 000
Karkkila	0	2 000	1 000	3 000	1 000	4 000
Lohja	4 000	13 000	11 000	28 000	8 000	36 000
Raasepori	1 000	6 000	5 000	12 000	4 000	16 000
Siuntio	0	1 000	1 000	2 000	1 000	3 000
Länsi-Uusimaa	5 000	22 000	19 000	46 000	15 000	61 000
Askola	1 000	2 000	1 000	4 000	1 000	5 000
Lapinjärvi	0	0	0	0	0	0
Loviisa	1 000	4 000	2 000	7 000	2 000	9 000
Myrskylä	0	0	0	0	0	0
Porvoo	7 000	26 000	19 000	52 000	16 000	68 000
Pukkila	0	0	0	0	0	0
Itä-Uusimaa	9 000	32 000	22 000	63 000	19 000	82 000
Uusimaa	276 000	966 000	688 000	1 930 000	582 000	2 512 000

Luvut pyöristetty 1000 tarkkuudella. Jos luku on nolla,
on liiketilan lisätarve toimialalla alle 1000 kerrosneliometriä.
Negatiivista laskennallista tarvetta ei esitetä

RM 2 Monikeskittyvä kasvu 2030, asukkaat. Verkkokaupan vaikutus ja kaavallinen mitoituskerroin mukana k-m²

	Pt-kauppa	Tiva ja auto- kauppa	Muu erikois- kauppa	Vähittäis- kauppa	Kaupalliset palvelut	Vähittäis- kauppa ja palvelut
Espoo	43 000	150 000	108 000	301 000	90 000	391 000
Helsinki	113 000	386 000	278 000	777 000	233 000	1 010 000
Kauniainen	1 000	5 000	4 000	10 000	2 000	12 000
Vantaa	35 000	120 000	85 000	240 000	72 000	312 000
Pääkaupunkiseutu	192 000	661 000	475 000	1 328 000	397 000	1 725 000
Hyvinkää	10 000	35 000	24 000	69 000	20 000	89 000
Järvenpää	10 000	34 000	23 000	67 000	20 000	87 000
Kerava	8 000	30 000	20 000	58 000	18 000	76 000
Kirkkonummi	7 000	25 000	18 000	50 000	14 000	64 000
Mäntsälä	2 000	10 000	6 000	18 000	6 000	24 000
Nurmijärvi	7 000	26 000	18 000	51 000	16 000	67 000
Pornainen	0	1 000	1 000	2 000	1 000	3 000
Sipoo	4 000	14 000	10 000	28 000	8 000	36 000
Tuusula	6 000	22 000	14 000	42 000	12 000	54 000
Vihti	4 000	14 000	10 000	28 000	8 000	36 000
KUUMA-kunnat	58 000	211 000	144 000	413 000	123 000	536 000
Hanko	0	2 000	2 000	4 000	1 000	5 000
Inkoo	1 000	4 000	2 000	7 000	2 000	9 000
Karkkila	1 000	5 000	4 000	10 000	2 000	12 000
Lohja	7 000	26 000	18 000	51 000	16 000	67 000
Raasepori	5 000	17 000	12 000	34 000	10 000	44 000
Siuntio	1 000	5 000	2 000	8 000	2 000	10 000
Länsi-Uusimaa	15 000	59 000	40 000	114 000	33 000	147 000
Askola	1 000	4 000	2 000	7 000	1 000	8 000
Lapinjärvi	0	1 000	1 000	2 000	1 000	3 000
Loviisa	2 000	7 000	5 000	14 000	5 000	19 000
Myrskylä	0	1 000	0	1 000	0	1 000
Porvoo	10 000	34 000	23 000	67 000	19 000	86 000
Pukkila	0	0	0	0	0	0
Itä-Uusimaa	13 000	47 000	31 000	91 000	26 000	117 000
Uusimaa	278 000	978 000	690 000	1 946 000	579 000	2 525 000

Luvut pyöristetty 1000 tarkkuudella. Jos luku on nolla, on liiketilan lisätarve toimialalla alle 1000 kerrosneliömetriä.

RM 3 Hajakeskittyvä kasvu 2030, asukkaat. Verkkokaupan vaikutus ja kaavallinen mitoituskerroin mukana

k-m ²	Pt-kauppa	Tiva ja auto- kauppa	Muu erikois- kauppa	Vähittäis- kauppa	Kaupalliset palvelut	Vähittäis- kauppa ja palvelut
Espoo	35 000	126 000	92 000	253 000	76 000	329 000
Helsinki	95 000	331 000	242 000	668 000	200 000	868 000
Kauniainen	1 000	4 000	2 000	7 000	2 000	9 000
Vantaa	28 000	98 000	71 000	197 000	60 000	257 000
Pääkaupunkiseutu	159 000	559 000	407 000	1 125 000	338 000	1 463 000
Hyvinkää	12 000	40 000	28 000	80 000	24 000	104 000
Järvenpää	12 000	40 000	26 000	78 000	23 000	101 000
Kerava	11 000	35 000	24 000	70 000	20 000	90 000
Kirkkonummi	8 000	30 000	20 000	58 000	18 000	76 000
Mäntsälä	4 000	11 000	7 000	22 000	6 000	28 000
Nurmijärvi	8 000	30 000	20 000	58 000	18 000	76 000
Pornainen	0	2 000	1 000	3 000	1 000	4 000
Sipoo	5 000	16 000	11 000	32 000	10 000	42 000
Tuusula	7 000	25 000	17 000	49 000	14 000	63 000
Vihti	5 000	17 000	12 000	34 000	10 000	44 000
KUUMA-kunnat	72 000	246 000	166 000	484 000	144 000	628 000
Hanko	0	2 000	2 000	4 000	1 000	5 000
Inkoo	1 000	4 000	2 000	7 000	2 000	9 000
Karkkila	1 000	6 000	4 000	11 000	4 000	15 000
Lohja	8 000	30 000	20 000	58 000	18 000	76 000
Raasepori	5 000	17 000	12 000	34 000	10 000	44 000
Siuntio	1 000	5 000	4 000	10 000	2 000	12 000
Länsi-Uusimaa	16 000	64 000	44 000	124 000	37 000	161 000
Askola	1 000	4 000	2 000	7 000	2 000	9 000
Lapinjärvi	0	1 000	1 000	2 000	1 000	3 000
Loviisa	2 000	7 000	5 000	14 000	5 000	19 000
Myrskylä	0	1 000	1 000	2 000	1 000	3 000
Porvoo	11 000	38 000	26 000	75 000	23 000	98 000
Pukkila	0	0	0	0	0	0
Itä-Uusimaa	14 000	51 000	35 000	100 000	32 000	132 000
Uusimaa	261 000	920 000	652 000	1 833 000	551 000	2 384 000

Luvut pyöristetty 1000 tarkkuudella. Jos luku on nolla,
on liiketilan lisätarve toimialalla alle 1000 kerrosneliömetriä.

Liite 4 Liiketilan lisätarve 2050 eri rakennemalleissa, verkkokaupan vaikutus ja kaavallinen mitoituskertoimen mukana (ei matkailijoita ja loma-asukkaita)

RM1 Keskittyvä kasvu 2050, asukkaat. Verkkokaupan vaikutus ja kaavallinen mitoituskertoimen mukana

k-m ²						
	Pt-kauppa	Tiva ja auto- kauppa	Muu erikois- kauppa	Vähittäis- kauppa	Kaupalliset palvelut	Vähittäis- kauppa ja palvelut
Espoo	112 000	398 000	283 000	793 000	238 000	1 031 000
Helsinki	286 000	998 000	714 000	1 998 000	600 000	2 598 000
Kauniainen	4 000	14 000	10 000	28 000	8 000	36 000
Vantaa	91 000	319 000	223 000	633 000	191 000	824 000
Pääkaupunkiseutu	493 000	1 729 000	1 230 000	3 452 000	1 037 000	4 489 000
Hyvinkää	16 000	60 000	42 000	118 000	35 000	153 000
Järvenpää	16 000	58 000	40 000	114 000	34 000	148 000
Kerava	12 000	47 000	32 000	91 000	28 000	119 000
Kirkkonummi	10 000	40 000	28 000	78 000	23 000	101 000
Mäntsälä	2 000	11 000	8 000	21 000	6 000	27 000
Nurmijärvi	11 000	43 000	30 000	84 000	25 000	109 000
Pornainen	0	0	0	0	0	0
Sipoo	7 000	26 000	18 000	51 000	16 000	67 000
Tuusula	6 000	26 000	19 000	51 000	16 000	67 000
Vihti	2 000	14 000	11 000	27 000	8 000	35 000
KUUMA-kunnat	82 000	325 000	228 000	635 000	191 000	826 000
Hanko	-	-	-	-	-	-
Inkoo	0	1 000	1 000	2 000	1 000	3 000
Karkkila	0	1 000	1 000	2 000	0	2 000
Lohja	1 000	13 000	12 000	26 000	8 000	34 000
Raasepori	-1 000	4 000	4 000	7 000	2 000	9 000
Siuntio	0	1 000	1 000	2 000	0	2 000
Länsi-Uusimaa	-2 000	14 000	15 000	27 000	7 000	34 000
Askola	1 000	4 000	2 000	7 000	2 000	9 000
Lapinjärvi	0	0	0	0	0	0
Loviisa	0	2 000	2 000	4 000	1 000	5 000
Myrskylä	0	1 000	0	1 000	0	1 000
Porvoo	13 000	52 000	36 000	101 000	30 000	131 000
Pukkila	0	-	0	-	-	-
Itä-Uusimaa	14 000	58 000	40 000	112 000	32 000	144 000
Uusimaa	587 000	2 126 000	1 513 000	4 226 000	1 267 000	5 493 000

Luvut pyöristetty 1000 tarkkuudella. Jos luku on nolla,
on liiketilan lisätarve toimialalla alle 1000 kerrosneliometriä.
Negatiivista laskennallista tarvetta ei esitetä

RM 2 Monikeskittyvä kasvu 2050, asukkaat. Verkkokaupan vaikutus ja kaavallinen mitoituserroin mukana k-m²

	Pt-kauppa	Tiva ja auto- kauppa	Muu erikois- kauppa	Vähittäis- kauppa	Kaupalliset palvelut	Vähittäis- kauppa ja palvelut
Espoo	94 000	342 000	245 000	681 000	204 000	885 000
Helsinki	244 000	870 000	626 000	1 740 000	522 000	2 262 000
Kauniainen	4 000	11 000	8 000	23 000	7 000	30 000
Vantaa	76 000	270 000	191 000	537 000	161 000	698 000
Pääkaupunkiseutu	418 000	1 493 000	1 070 000	2 981 000	894 000	3 875 000
Hyvinkää	22 000	78 000	53 000	153 000	46 000	199 000
Järvenpää	20 000	77 000	53 000	150 000	44 000	194 000
Kerava	18 000	66 000	44 000	128 000	38 000	166 000
Kirkkonummi	14 000	54 000	37 000	105 000	31 000	136 000
Mäntsälä	4 000	17 000	12 000	33 000	10 000	43 000
Nurmijärvi	14 000	56 000	38 000	108 000	32 000	140 000
Pornainen	0	2 000	1 000	3 000	1 000	4 000
Sipoo	8 000	32 000	22 000	62 000	19 000	81 000
Tuusula	10 000	41 000	29 000	80 000	24 000	104 000
Vihti	6 000	24 000	17 000	47 000	14 000	61 000
KUUMA-kunnat	116 000	447 000	306 000	869 000	259 000	1 128 000
Hanko	0	2 000	2 000	4 000	1 000	5 000
Inkoo	2 000	10 000	6 000	18 000	6 000	24 000
Karkkila	2 000	10 000	7 000	19 000	6 000	25 000
Lohja	13 000	52 000	36 000	101 000	30 000	131 000
Raasepori	8 000	34 000	23 000	65 000	20 000	85 000
Siuntio	2 000	8 000	6 000	16 000	5 000	21 000
Länsi-Uusimaa	27 000	116 000	80 000	223 000	68 000	291 000
Askola	1 000	6 000	5 000	12 000	4 000	16 000
Lapinjärvi	1 000	2 000	2 000	5 000	1 000	6 000
Loviisa	4 000	13 000	10 000	27 000	7 000	34 000
Myrskylä	0	1 000	1 000	2 000	1 000	3 000
Porvoo	19 000	72 000	49 000	140 000	42 000	182 000
Pukkila	0	0	0	0	0	0
Itä-Uusimaa	25 000	94 000	67 000	186 000	55 000	241 000
Uusimaa	586 000	2 150 000	1 523 000	4 259 000	1 276 000	5 535 000

Luvut pyöristetty 1000 tarkkuudella. Jos luku on nolla, on liiketilan lisätarve toimialalla alle 1000 kerrosneliometriä.

RM 3 Hajakeskittyvä kasvu 2050, asukkaat. Verkkokaupan vaikutus ja kaavallinen mitoituskerroin mukana k-m²

	Pt-kauppa	Tiva ja auto- kauppa	Muu erikois- kauppa	Vähittäis- kauppa	Kaupalliset palvelut	Vähittäis- kauppa ja palvelut
Espoo	72 000	271 000	197 000	540 000	162 000	702 000
Helsinki	193 000	709 000	517 000	1 419 000	426 000	1 845 000
Kauniainen	2 000	7 000	6 000	15 000	5 000	20 000
Vantaa	56 000	209 000	150 000	415 000	125 000	540 000
Pääkaupunkiseutu	323 000	1 196 000	870 000	2 389 000	718 000	3 107 000
Hyvinkää	26 000	92 000	62 000	180 000	54 000	234 000
Järvenpää	25 000	91 000	62 000	178 000	54 000	232 000
Kerava	23 000	82 000	55 000	160 000	48 000	208 000
Kirkkonummi	18 000	66 000	46 000	130 000	38 000	168 000
Mäntsälä	6 000	23 000	16 000	45 000	13 000	58 000
Nurmijärvi	18 000	67 000	46 000	131 000	40 000	171 000
Pornainen	1 000	2 000	2 000	5 000	1 000	6 000
Sipoo	11 000	38 000	25 000	74 000	23 000	97 000
Tuusula	14 000	53 000	36 000	103 000	31 000	134 000
Vihti	8 000	32 000	23 000	63 000	19 000	82 000
KUUMA-kunnat	150 000	546 000	373 000	1 069 000	321 000	1 390 000
Hanko	0	2 000	2 000	4 000	1 000	5 000
Inkoo	2 000	10 000	6 000	18 000	6 000	24 000
Karkkila	4 000	12 000	8 000	24 000	7 000	31 000
Lohja	16 000	60 000	42 000	118 000	36 000	154 000
Raasepori	8 000	34 000	23 000	65 000	20 000	85 000
Siuntio	2 000	11 000	7 000	20 000	6 000	26 000
Länsi-Uusimaa	32 000	129 000	88 000	249 000	76 000	325 000
Askola	2 000	8 000	5 000	15 000	5 000	20 000
Lapinjärvi	1 000	2 000	2 000	5 000	1 000	6 000
Loviisa	4 000	13 000	10 000	27 000	7 000	34 000
Myrskylä	1 000	2 000	1 000	4 000	1 000	5 000
Porvoo	24 000	88 000	59 000	171 000	52 000	223 000
Pukkila	0	0	0	0	0	0
Itä-Uusimaa	32 000	113 000	77 000	222 000	66 000	288 000
Uusimaa	537 000	1 984 000	1 408 000	3 929 000	1 181 000	5 110 000

Luvut pyöristetty 1000 tarkkuudella. Jos luku on nolla,
on liiketilan lisätarve toimialalla alle 1000 kerrosneliometriä.

Liite 5 Liiketilän lisätarve 2030 eri rakennemalleissa, verkkokaupan vaikutus ja kaavallinen mitoituskertoimen ja matkailijat mukana

RM1 Keskittyvä kasvu 2030

k-m ²	Pt-kauppa	Tiva ja auto- kauppa	Muu erikois- kauppa	Vähittäis- kauppa	Kaupalliset palvelut	Vähittäis- kauppa ja palvelut
Pääkaupunkiseutu	254 000	747 000	670 000	1 672 000	502 000	2 174 000
KUUMA-kunnat	47 000	180 000	128 000	356 000	109 000	465 000
Länsi-Uusimaa	12 000	47 000	41 000	102 000	32 000	134 000
Itä-Uusimaa	13 000	45 000	32 000	90 000	27 000	117 000
Uusimaa	326 000	1 019 000	871 000	2 220 000	670 000	2 890 000

RM 2 Monikeskittyvä kasvu 2030

k-m ²	Pt-kauppa	Tiva ja auto- kauppa	Muu erikois- kauppa	Vähittäis- kauppa	Kaupalliset palvelut	Vähittäis- kauppa ja palvelut
Pääkaupunkiseutu	227 000	666 000	616 000	1 510 000	452 000	1 962 000
KUUMA-kunnat	62 000	221 000	154 000	438 000	131 000	569 000
Länsi-Uusimaa	22 000	84 000	62 000	170 000	50 000	220 000
Itä-Uusimaa	17 000	60 000	41 000	118 000	34 000	152 000
Uusimaa	328 000	1 031 000	873 000	2 236 000	667 000	2 903 000

RM 3 Hajakeskittyvä kasvu 2030

k-m ²	Pt-kauppa	Tiva ja auto- kauppa	Muu erikois- kauppa	Vähittäis- kauppa	Kaupalliset palvelut	Vähittäis- kauppa ja palvelut
Pääkaupunkiseutu	194 000	564 000	548 000	1 307 000	393 000	1 700 000
KUUMA-kunnat	76 000	256 000	176 000	509 000	152 000	661 000
Länsi-Uusimaa	23 000	89 000	66 000	180 000	54 000	234 000
Itä-Uusimaa	18 000	64 000	45 000	127 000	40 000	167 000
Uusimaa	311 000	973 000	835 000	2 123 000	639 000	2 762 000

Liite 6 Liiketilan lisätarve 2050 eri rakennemalleissa, verkkokaupan vaikutus ja kaavallinen mitoituskertoimen ja matkailijat mukana

RM1 Keskittyvä kasvu 2050

k-m ²	Pt-kauppa	Tiva ja auto- kauppa	Muu erikois- kauppa	Vähittäis- kauppa	Kaupalliset palvelut	Vähittäis- kauppa ja palvelut
Pääkaupunkiseutu	547 000	1 737 000	1 448 000	3 732 000	1 121 000	4 853 000
KUUMA-kunnat	87 000	341 000	244 000	674 000	203 000	877 000
Länsi-Uusimaa	9 000	53 000	48 000	114 000	33 000	147 000
Itä-Uusimaa	21 000	78 000	57 000	154 000	45 000	199 000
Uusimaa	664 000	2 209 000	1 797 000	4 674 000	1 402 000	6 076 000

RM 2 Monikeskittyvä kasvu 2050

k-m ²	Pt-kauppa	Tiva ja auto- kauppa	Muu erikois- kauppa	Vähittäis- kauppa	Kaupalliset palvelut	Vähittäis- kauppa ja palvelut
Pääkaupunkiseutu	472 000	1 501 000	1 288 000	3 261 000	978 000	4 239 000
KUUMA-kunnat	121 000	463 000	322 000	908 000	271 000	1 179 000
Länsi-Uusimaa	38 000	155 000	113 000	310 000	94 000	404 000
Itä-Uusimaa	32 000	114 000	84 000	228 000	68 000	296 000
Uusimaa	663 000	2 233 000	1 807 000	4 707 000	1 411 000	6 118 000

RM 3 Hajakeskittyvä kasvu 2050

k-m ²	Pt-kauppa	Tiva ja auto- kauppa	Muu erikois- kauppa	Vähittäis- kauppa	Kaupalliset palvelut	Vähittäis- kauppa ja palvelut
Pääkaupunkiseutu	377 000	1 204 000	1 088 000	2 669 000	802 000	3 471 000
KUUMA-kunnat	155 000	562 000	389 000	1 108 000	333 000	1 441 000
Länsi-Uusimaa	43 000	168 000	121 000	336 000	102 000	438 000
Itä-Uusimaa	39 000	133 000	94 000	264 000	79 000	343 000
Uusimaa	614 000	2 067 000	1 692 000	4 377 000	1 316 000	5 693 000

Uudenmaan liitto // Nylands förbund
Helsinki-Uusimaa Regional Council

Esterinportti 2 B • 00240 Helsinki • Finland
+358 9 4767 411 • toimisto@uudenmaanliitto.fi • uudenmaanliitto.fi