



Uudenmaan liitto
Nylands förbund



UUSIMAA-KAAVA
2050



Uusimaa-kaava 2050 UUDENMAAN PALVELUVERKON MITOITTAMINEN JA VAIKUTUSTEN ARVIOINTI

Uudenmaan liiton julkaisu D 199 - 2018

ISBN 978-952-448-490-9

ISSN 2341-8885

Kannen valokuvat Tuula Palaste

Uudenmaan liitto // Nylands förbund

Helsinki-Uusimaa Regional Council

Esterinportti 2 B • 00240 Helsinki • Finland

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

KUVAILULEHTI

Julkaisun nimi

Uudenmaan palveluverkon mitoittaminen ja vaikutusten arviointi

Julkaisija

Uudenmaan liitto

Raportin laatija

WSP Finland Oy

Julkaisusarjan nimi ja sarjanumero

Uudenmaan liiton julkaisuja E 199

Julkaisuvuosi

2018

ISBN

978-952-448-490-9

ISSN

2341-8885

Kieli

suomi

Sivuja

57 + liitteet

Tiivistelmä

Uudenmaan palveluverkon mitoittaminen ja vaikutusten arviointi -työ toimii lähtötietona uuden kokonaismaakuntakaavan kaupan suunnitteluperiaatteiden, ratkaisun sekä mitoituksen laadinnassa.

Uusimaa-kaavan tavoitteena on keskustojen elinvoiman tukeminen. Vähittäiskaupan suuryksiköt sijoittuvat ensisijaisesti keskustoihin. Uudistuneen maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti keskustoihin ei maakuntakaavassa osoiteta vähittäiskaupan suuryksiköiden enimmäismitoitusta.

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan vähittäiskaupan suuryksikkö voidaan sijoittaa myös keskustan ulkopuolelle edellyttäen, että kaupan palvelujen saavutettavuus otetaan sijoituksen perusteena huomioon. Lisäksi otetaan huomioon vähittäiskaupan suuryksiköitä koskevat erityiset sisältövaatimukset, erityisesti että suunnitellulla maankäytöllä ei ole merkittäviä haitallisia vaikutuksia keskusta-alueiden kaupallisiin palveluihin ja niiden kehittämiseen.

Palvelujen saavutettavuudessa merkittävää on saavutettavuus kestäväillä kulkutavoilla eli kävellen, pyörällä ja joukkoliikenteellä.

Palvelujen saavutettavuuteen vaikuttaa oleellisesti myös kaupan laatu. Pääkaupunkiseudun tiiviillä ydinvyöhykkeellä palvelujen kestävä saavutettavuus on erinomainen. Vyöhykkeellä on niin paljon asukkaita, että kaupan palveluverkko on alueella merkitykseltään paikallista. Näin ollen alueelle ei ole erikseen tarvetta osoittaa merkitykseltään seudullisia vähittäiskaupan suuryksiköitä, eikä alueella maakuntakaavassa ohjata kaupan laatua, vaan kauppaa ohjataan kuntakaavoituksessa.

Pääkaupunkiseudun ydinvyöhykkeen ulkopuolella keskustojen ulkopuolisiin vähittäiskaupan suuryksiköihin ohjataan merkitykseltään seudullista tilaa vaativaa kauppaa. Alueille voi sijoittaa myös paikallisesti merkittävää vähittäiskauppaa pohjautuen kuntakaavoitukseen. Ydinvyöhykkeen ulkopuolella Uusimaa-kaavassa säilyvät Uudenmaan 2.

vaihemaakuntakaavan sekä Östersundomin maakuntakaavaehdotuksen mukaiset vähittäiskaupan suuryksiköt. Näin palveluverkon kokonaissaavutettavuus säilyy hyvänä eivätkä tilaa vaativan kaupan alueet vaikuta haitallisesti keskustoihin.

Uudenmaan kaupan mitoittamiseen vaikuttavat väestön ja ostovoiman kehitys. Maakunnan vakituisten asukkaiden lisäksi kaupan palveluverkon kehitykseen ja mitoittamiseen vaikuttavat vapaa-ajan asukkaat ja matkailijat sekä verkkokaupan kehitys. Lisäksi mitoituksessa otetaan huomioon kaupan konseptien kehitys sekä kilpailunedellytykset. Kaupan uuden liiketilan tarve Uudellamaalla on vuoteen 2050 mennessä yhteensä 6,1 milj. k-m², josta neljännes osoitetaan keskustan ulkopuolisiin merkitykseltään seudullisiin vähittäiskaupan suuryksiköihin. Suurin osa mitoituksesta suuntautuu siten keskustoihin ja paikallisille kaupan alueille, mm. pääkaupunkiseudun ydinvyöhykkeelle.

Avainsanat (asiasanat)

Seudullisesti merkittävät vähittäiskaupan suuryksiköt, vähittäiskauppa maakuntakaavassa

Huomautuksia

Julkaisun pdf-versio löytyy verkkosivuiltamme www.uudenmaanliitto.fi/julkaisut.

PRESENTATIONSBLAD

Publikation

Uudenmaan palveluverkon mitoittaminen ja vaikutusten arviointi (Dimensionering och konsekvensbedömning av servicenätet i Nyland)

Utgivare

Nylands förbund

Rapporten är utarbetad av

WSP Finland Oy

Seriens namn och nummer

Nylands föbunds publikationer E 199

Utgivningsdatum

2018

ISBN

978-952-448-490-9

ISSN

2341-8885

Språk

finska

Sidor

57 + bilagor

Sammanfattning

Utredningen om dimensioneringen och konsekvensbedömningen av servicenätet i Nyland fungerar som utgångspunkt för handelns planeringsprinciper, lösning och dimensionering i den nya övergripande land-skapsplanen.

Nylandsplanens mål är att stöda centrumens livskraft. Stora detaljhandelsenheter förläggs i första hand till centrumområden. I enlighet med den förnyade markanvändnings- och bygglagen anges inte längre någon maximidimensionering för stora detaljhandelsenheter i landskapsplanen.

I enlighet med markanvändnings- och bygglagen kan stora detaljhandelsenheter också förläggas till om-råden utanför centrum, förutsatt att tillgängligheten till detaljhandelns tjänster tas i beaktande. Därtill ska särskilda innehållsmässiga krav som berör stora detaljhandelsenheter tas i beaktande, i synnerhet att markanvändningen inte ska medföra betydande olägenheter för centrumområdenas kommersiella tjäns-ter och deras utveckling.

Vad gäller tjänsternas tillgänglighet är det viktigt att de kan nås med hållbara färdssätt, det vill säga till fots, med cykel och med kollektivtrafik. Affärens art har en stor betydelse för tjänsternas tillgänglighet. På det täta kärnområdet i huvudstadsregionen går det mycket bra att nå tjänsterna med hållbara färdssätt. På området finns så många invånare att handelns servicenivå är av betydelse på lokal nivå. På området finns därför inget behov att anvisa stora detaljhandelsenheter av regional betydelse. Likaså finns det inget be-hov att i landskapsplanen styra handelns art, utan handeln styrs i samband med den kommunala plan-läggningen.

Utrymmeskrävande handel av betydelse på regional nivå styrs till stora detaljhandelsenheter utanför centrum, på områden som inte hör till huvudstadsregionens kärnområde. På områdena är det också möj-ligt att utgående från kommunernas planläggning förlägga detaljhandel av regional betydelse. I Nylands-planen förblir de stora detaljhandelsenheter som anges i etapplandskapsplan 2 för Nyland och förslaget till landskapsplan för Östersundom utanför kärnområdet. På det här sättet förblir servicenätets till-gänglighet som helhet bra och områdena med utrymmeskrävande handel inverkar inte negativt på cent-rumen. Befolkningens och köpkraftens utveckling har betydelse för dimensioneringen av handeln i Nyland. På utvecklingen och dimensioneringen av handelns servicenät inverkar förutom landskapets fast bosatta invånare även fritidsboende och turister samt näthandelns utveckling. I dimensioneringen av handeln beaktas också hur handelns koncept kan utvecklas och vilka konkurrensförutsättningar det finns. Behovet av nya affärsutrymmen i Nyland uppgår till 6,1 miljoner kvadratmeter våningsyta fram till år 2050. En fjär-dedel anvisas till stora detaljhandelsenheter av regional betydelse utanför centrum. Största delen av det beräknade affärsutrymmet finns således i centrumen och på områden med handel av lokal betydelse, bland annat på huvudstadsregionens kärnområde.

Nyckelord (ämnesord)

stora detaljhandelsenheter av regional betydelse, detaljhandel i landskapsplanen

Övriga uppgifter

Publikationen finns i pdf-version på vår webbplats www.uudenmaanliitto.fi/julkaisut.

SISÄLTÖ

Esipuhe	6
1. Johdanto	7
2. Kaupan suunnitteluperiaatteet kaavatyössä.....	8
2.1. Kauppaa suunnitellaan osana muuta palveluverkkoa	8
2.2. Kaupan mitoituksen periaatteita.....	9
2.2.1. Vapaa-ajan asumisen ja matkailun vaikutus	9
2.2.2. Tavoitteelliset ostovoiman siirtymät.....	10
2.2.3. Kaupan myyntitehokkuuden ja uusien palvelukonseptien muutosten vaikutukset.....	11
2.2.4. Verkkokaupan vaikutus	12
2.3. Keskustat	13
2.4. Merkitykseltään seudulliset vähittäiskaupan suuryksiköt.....	13
2.5. Merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön alaraja.....	14
2.5.1. Keskustahakuinen kauppa	16
2.5.2. Tilaa vaativa kauppa	17
3. Kaupan palvelujen saavutettavuus ja laatu	19
3.1. Näkökulmia palvelujen saavutettavuuteen	19
3.2. Kaupan laadun merkitys palvelujen saavutettavuuteen	20
3.3. Vähittäiskaupan suuryksiköiden profilointi.....	21
3.3.1. Profilointi maakuntakaavassa.....	21
3.3.2. Profilointi yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa.....	23
4. Kaupan mitoitus Uudellamaalla.....	25
4.1. Väestön kehitys.....	25
4.2. Ostovoiman kehitys.....	27
4.3. Liiketilän lisätarve.....	29
4.4. Matkailijat ja vapaa-ajan asukkaat	34
4.5. Kaupan mitoitus	35
5. Vähittäiskaupan suuryksiköt Uudellamaalla	38
5.1. Vähittäiskaupan suuryksiköiden saavutettavuus.....	39
5.1.1. Kestävä saavutettavuus	39
5.1.2. Lähisaavutettavuus	43
5.1.3. Keskustojen läheisyys	45
5.2. Profilointi	46
5.3. Vähittäiskaupan suuryksiköiden enimmäismitoitus	48
6. Vaikutusten arviointi	52
6.1. Vaikutukset palveluverkkoon ja keskustoihin	52
6.1.1. Keskustat	52
6.1.2. Keskustan ulkopuoliset vähittäiskaupan suuryksiköt.....	52
6.1.3. Pääkaupunkiseudun ydinvyöhyke	53
6.2. Mitoituksen tarkastelua	54
6.3. Vaikutukset palveluiden saavutettavuuteen	55

Liitteet

Karttaliite 1: Uudenmaan vähittäiskaupan suuryksiköiden saavutettavuus kestäväillä kulkutavoilla vuosina 2016, 2030 ja 2050; Perustuu Strafica Oy:n paikatietoanalyyysiin "[Vähittäiskaupan saavutettavuus Uudellamaalla](#)", 11.12.2017

Karttaliite 2: Uudenmaan vähittäiskaupan suuryksiköiden saavutettavuusverkosto vuosina 2015, 2030 ja 2050; Vähittäiskaupan suuryksiköiden lähisaavutettavuusalueet ja niiden väestö 2 km 5 km, 10 km ja 20 km etäisyysvyöhykkeillä tieverkko pitkin

ESIPUHE

Kaupan palveluverkon mitoittamisen ja vaikutusten arvioinnin tarkistaminen tuli ajankohtaiseksi koko maakunnan kattavan Uusimaa-kaava 2050 laatimisen yhteydessä. Voimassa olevan Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavan kaupan ratkaisun tavoitevuosi 2035 on muuttunut laadittavana olevassa Uusimaa-kaavassa vuodeksi 2050. Tämä lisää myös ostovoiman määrää ja samalla myös kaupan lisäliiketilatarvetta. Lisäksi kaupan ratkaisun päivitystarpeeseen vaikuttavat maankäyttö- ja rakennuslain muutokset. Uudenmaan väestö kasvaa tulevaisuudessa voimakkaasti. Uudenmaan vetovoima asuinpaikkana sekä vapaa-ajan ja matkailun kohdealueena kasvattaa myös kaupan ostovoiman lisääntymistä.

Tämä selvitys on laadittu Uusimaa-kaavassa tehtävän kaupan ratkaisun tarkistuksen lähtökohdaksi. Selvityksessä esitetyt periaatteet ovat vielä alustavia, ja ne tarkentuvat Uusimaa-kaavan seutujen vaihekaavojen laatimisen yhteydessä laajassa vuorovaikutuksessa kaavan sidosryhmien kanssa.

Kaupan palveluverkko on osa alue- ja yhdyskuntarakennetta. Kaupan palveluverkko on muuttumassa osin lainsäädännön ja osin kaupan sekä kuluttajatrendien kautta. Kaupan palvelut ovat hajakeskittyneitä ja sijoittumiskriteereinä ovat etenkin päivittäistavarakaupassa asiakkaiden läheisyys.

Kaupan ensisijainen sijaintipaikka on keskusta-alue, jonka palvelutarjonnan vahvistaminen edistää palvelujen saavutettavuutta ja kaupan kehittymistä sekä parantaa kilpailun edellytyksiä. Tavoitetta vahvistaa enimmäismitoitusten poistaminen maakuntakaavassa osoitetuilta keskusta-alueilta. Kaupan sijoittumisen ohjaus koskee niitä myymälöitä, joilla on erityisen merkittäviä vaikutuksia yhdyskuntarakenteeseen, liikenteeseen ja kaupan palvelujen saavutettavuuteen. Kaupan laatu on maankäyttö- ja rakennuslain muutoksenkin jälkeen tärkeä kriteeri arvioitaessa saavutettavuutta. Kaupan laadulla on myös oleellista merkitystä laissa esitettyjen kaupan sisältövaatimusten kautta. Kaupan lainsäädännön uudistuksessa korostuu erityisesti saavutettavuus kestäväillä kulkumuodoilla.

Keskusta-alueiden ulkopuolella olevat kaupan alueet täydentävät keskusta-alueiden kauppatarjontaa, jolloin palveluverkko muodostuu monipuoliseksi. Kaupan palvelurakenteen tasapainoista kehitystä lisää, kun näille alueille osoitetaan enimmäismitoitus sekä saavutettavuuden ja sisältövaatimusten kautta kaupan laatu. Maakuntakaava ohjaa seudullisesti merkittävää kauppaa, joten maakuntakaavassa tulee osoittaa myös merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön koon alaraja.

Kaupan ratkaisun tavoitteena on tukea keskustojen elinvoimaa, parantaa elinkeinoelämän toimintaedellytyksiä kaupan kehittämisessä ja edistää toimivan kilpailun kehittymistä. Lisäksi on tarpeen tarkistaa Uusimaa-kaava 2050 tavoitteiden ja tehtyjen selvitysten vaikutukset vähittäiskaupan suunnitteluperiaatteisiin ja kaavan esitystapaan. Uusimaa-kaava 2050 kaupan ratkaisun erinomaisina perusteina ovat tämä "Uudenmaan palveluverkon mitoittaminen ja vaikutusten arviointi" -selvitys (WSP Finland) sekä siihen oleellisesti liittyvä paikkatietoanalyysi "Vähittäiskaupan saavutettavuus Uudellamaalla" (Strafica).

Uudenmaan liitto

1. JOHDANTO

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

Voimassa olevassa nykyisessä maakuntakaavassa on osoitettu keskustoja, joista osalle on osoitettu vähittäiskaupan suuryksiköiden enimmäismitoitus. Maakuntakaavassa on lisäksi kaupan laatuun perustuvia merkitykseltään seudullisia vähittäiskaupan suuryksiköjä, joille on osoitettu kaupan enimmäismitoitukset. Maankäyttö- ja rakennuslaki uudistui toukokuussa 2017. Lakimuutokset muuttavat maakuntakaavan velvoitteita ohjata vähittäiskauppaa.

Uudenmaan liitossa on laadittu uutta maakuntakaavaa varten Uudenmaan aluetalouden skenaarioita sekä väestö- ja työpaikkaprojektioita. Väestönrakenteen muutos vaikuttaa voimakkaasti Uudenmaan kehitykseen. Voimassa olevan maakuntakaavan kaupan ratkaisun taustalla olevien väestöennusteiden arvioidaan muuttuvan meneillään olevan kaupungistumis- ja keskittymistrendin vaikutuksesta.

Lainmuutoksen ja erilaisten kehitystrendien muutosten takia on Uudenmaan liitossa päädytty siihen, että voimassa olevan maakuntakaavan kaupan ratkaisua tulee tarkistaa. Tämä konsulttityö toimii lähtötietona uuden kokonaismaakuntakaavan kaupan suunnitteluperiaatteiden, ratkaisun sekä mitoituksen laadinnassa. Työn tavoitteena on arvioida Uusimaa-kaavaa 2050 varten kaupan suunnitteluperiaatteita ja kaavan esitystapaa sekä esittää kaupan palveluverkon mitoitus, seudulliset vähittäiskaupan suuryksiköt ja arvioida esitetyn ratkaisun vaikutuksia.

Uudenmaan liitto on teettänyt maakuntakaavan kauppaan ja maakuntakaavaan liittyviä selvityksiä, joita käytetään lähtötietoina sekä tässä konsulttityössä että uuden maakuntakaavan kaupan ratkaisun laadinnassa. "Matkailun ja vapaa-ajan asumisen vaikutukset kaupan liiketilatarpeeseen ja elinkeinoihin Uudellamaalla" -selvityksessä (2014) on tutkittu mm. matkailun ja vapaa-ajan asumisen vaikutuksia kaupan tilantarpeisiin suhteessa maakuntakaavan kaupan ratkaisuun. "Uudenmaan kaupan palveluverkon kehitys ja vertailu" -selvityksessä (2016) tuotettiin tietoa Uudenmaan alueen kaupan menneestä ja tulevasta kehityksestä sekä maakuntakaavan seurantaa että tulevan maakuntakaavan laadintaa varten. Lisäksi vertailtiin Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavan kaupan ratkaisua viiden muun maakuntakaavan kaupan ratkaisuun. Uudenmaan liitto on myös ollut mukana rahoittamassa verkkokaupan kehitystä koskevaa selvitystä "Verkkokauppa kaupunkiseudulla" (Liikenneviraston tutkimuksia ja selvityksiä 2015).

Uudenmaan palveluverkon mitoittaminen ja vaikutusten arviointi -selvitystyön on tilannut Uudenmaan liitto WSP Finland Oy:ltä. Selvityksen toteutuksesta ovat vastanneet projektipäällikkö Katja Koskela, kaupan asiantuntija Tuomas Santasalo sekä kaupunkianalyttikko Tuija Pakkanen. Selvitystyö on toteutettu vuorovaikutteisesti Uudenmaan liiton asiantuntijoiden kanssa. Työn ohjausryhmässä ovat olleet aluesuunnittelun johtaja Merja Vikman-Kanerva, kaavoituspäällikkö Ilona Mansikka, maakunta-arkkitehti Aila Elo sekä liikennesuunnittelupäällikkö Petri Suominen ja liikennesuunnittelija Pasi Kouhia. Lisäksi työtä on esitelty vuorovaikutteisesti kaupan asiantuntijaryhmälle ja muille sidosryhmille.

2. KAUPAN SUUNNITTELUPERIAATTEET KAAVATYÖSSÄ

Suunnitteluperiaatteisiin on kiteytetty kauppaan liittyvät suunnitteluperiaatteet, joiden mukaan maakuntakaavan kaupan ratkaisua laaditaan. Suunnitteluperiaatteet on laadittu Uudenmaan maakuntakaavaa ja kauppaa koskevien taustaselvitysten pohjalta. Niitä on tarkennettu tämän selvityksen alustavien arviointien ja tulosten sekä työryhmässä ja asiantuntijaryhmässä käytyjen keskustelujen pohjalta.

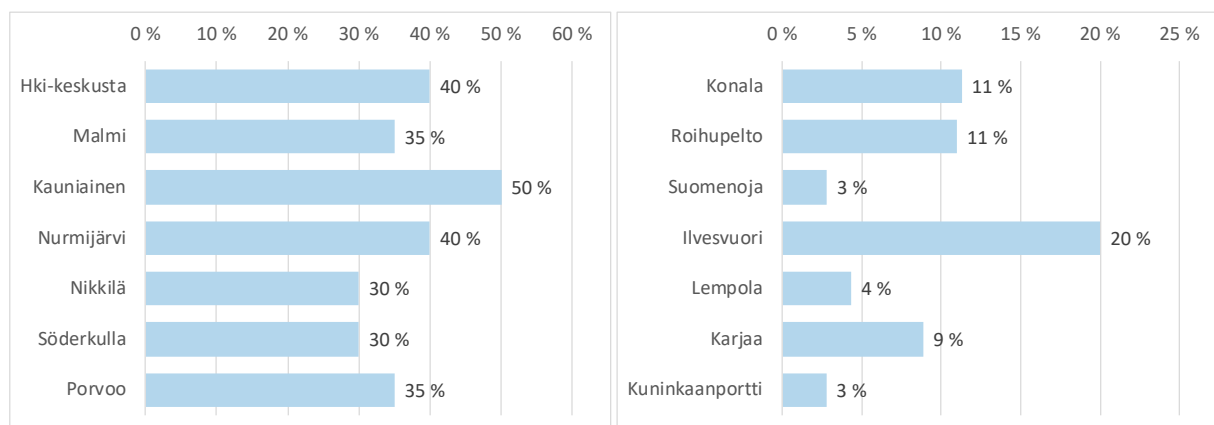
Suunnitteluperiaatteisiin liittyy mm. mitoitus sekä keskustoihin ja vähittäiskaupan suuryksiköihin liittyviä lähtökohtia ja tavoitteita. Tässä luvussa arvioidaan kaupan alustavia suunnitteluperiaatteita, joiden pohjalta laaditaan kaupan palveluverkon mitoitus.

2.1. Kauppaa suunnitellaan osana muuta palveluverkkoa

Kaupan palveluverkossa vaikuttavat vähittäiskaupan lisäksi kaupalliset ja julkiset palvelut. Kauppa ja palvelut keskittyvät samoille alueille. Keskittyminen kannattaa sekä asiointin että liiketoiminnan näkökulmasta. Mitä enemmän samalle alueelle sijoittuu kauppaa ja palveluita, sen paremmin ne ovat yhdellä asiointilla saavutettavissa.

Kaupallisia palveluita ovat mm. ravintolat ja kahvilat, kampaamot ja parturit, kauneushoitolat, kuntosalit, fysioterapiapalvelut, pankit, kiinteistövälitystoimistot, yksityiset lääkäriasemat ja lasten sisäleikkipuistot. Ne toimivat pitkälti samoissa liiketiloissa kaupan kanssa. Kaupan mitoituksessa tuleekin siten ottaa huomioon kaikki palvelutoimijat, jotka käyttävät liiketiloja. Jos liiketilat mitoitetaan vain kaupalle, kaikille toimijoille ei riitä toimintaedellytyksiä ja liikepaikkoja.

Julkiset palvelut keskittyvät pääosin keskustoihin. Julkiset palvelut toimivat usein vielä omina yksikköinä, mutta sekoittunutta rakennetta on esimerkiksi kauppakeskuksissa. Sekoittunut rakenne tulee yleistymään, kun myös julkiset palvelut hakeutuvat suurten asiointivirtojen ääreen. Kaupan kanssa eniten synkronoivat tällä hetkellä kirjasto ja terveystalvelut, jotka sijoittuvat kaupallisten palveluiden yhteyteen.



Kaupallisten palveluiden osuus liiketilakannasta esimerkkialueilla
Lähde: WSP kartoitukset 2015-2017

Kaupallisten palveluiden osuus kaupan keskuksissa vaihtelee paljon. Palveluiden osuus on suurempi keskustoissa kuin keskustojen ulkopuolisilla kaupan alueilla, jossa niiden osuus liiketiloista on enimmillään noin viidennes. Kaupan alueiden palveluista esimerkkejä ovat mm. ravintolat ja kahvilat, kuntosalit, eläinlääkäriasemat ja lasten leikkipuistot. Muita ns. pieniä kaupallisia palveluita kuten kampaamoja, kiinteistövälitystoimistoja, pesuloita ja vakuutuspalveluita sijoittuu kaupan alueille lähinnä hypermarkettien yhteyteen ja kauppakeskuksiin.

Julkiset palvelut sijoittuvat pääosin keskustoihin, sen sijaan keskustan ulkopuolisilla vähittäiskaupan suuryksikköalueilla ei ole juurikaan julkisia palveluita. Jos vähittäiskaupan suuryksikköalue on kuitenkin hyvin saavutettavissa ja sen lähiympäristössä on paljon asukkaita, voi se houkuttaa myös julkisia palveluita.

Keskustat ovat asiointipaikkoina tarjonnaltaan monipuolisempia kuin keskustojen ulkopuoliset kaupan alueet.

Johtopäätös:

Kaupan mitoitukseen lasketaan mukaan kaupallisten palveluiden liiketilatarve.

2.2. Kaupan mitoituksen periaatteita

Kaupan mitoitukseen vaikuttavat väestön ja ostovoiman kehitys. Maakunnan vakituisten asukkaiden lisäksi kaupan palveluverkon kehitykseen ja mitoitukseen vaikuttavat mm. vapaa-ajan asukkaat ja matkailijat sekä verkkokaupan kehitys.

2.2.1. Vapaa-ajan asumisen ja matkailun vaikutus

Vapaa-ajan asumisen, matkailijoiden sekä kakkosasukkaiden ja viisumivapauden vaikutuksia kaupan palveluverkon kehitykseen on tutkittu Uudellamaalla (Matkailun ja vapaa-ajan asumisen vaikutukset kaupan liiketilatarpeeseen ja elinkeinoihin Uudellamaalla, Uudenmaan liitto 2014). Selvityksessä tarkasteltiin, kuinka paljon muut kuin vakituiset asukkaat vaikuttavat liiketilan lisätarpeeseen. Lisäksi arvioitiin muiden kuin vaikutusten asukkaiden merkitystä Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavan kaupan mitoitusratkaisussa.

Vapaa-ajan asumisen ja matkailun merkitys on kasvussa, vapaa-aika lisääntyy ja vapaa-ajan asukkaiden viettämä aika vapaa-ajan asunnollaan kasvaa. Siten vapaa-ajan asumisen ja matkailun merkitys kaupan markkinoilla kasvaa.

Vapaa-ajan asukkaat ja matkailijat eroavat ostostavoiltaan sekä toisistaan että vakituisista asukkaista. Vapaa-ajan asukkaat käyttävät rahaa vapaa-ajan asunnollaan erityisesti päivittäistavarakauppaan ja tilaa vaativaan kauppaan. Matkailijat käyttävät sitä vastoin suhteessa enemmän rahaa keskustahakuiseen erikoiskauppaan ja vähemmän päivittäistavarakauppaan kuin vakituiset asukkaat ja vapaa-ajan asukkaat.

Matkailijoiden absoluuttinen vaikutus kohdistuu voimakkaimmin pääkaupunkiseudulle, mutta Itä- ja Länsi-Uudellamaalla suhteellinen vaikutus on suuri ja siellä myös panostetaan matkailun kehittämiseen entistä enemmän. Matkailu kohdistuu pääosin keskustoihin ja vaikuttaa keskustojen kehittämismahdollisuuksiin. Keskustojen ulkopuolisille kaupan alueille kohdistuu matkailijoiden asiointia vähäisemmin. Kotimaisten matkailijoiden ohella kaupan palveluiden kannalta merkittävimpiä ovat venäläiset ja kiinalaiset matkailijat.

Keskustan ulkopuolisten alueiden matkailupotentiaalin arvioinnissa venäläisten ostosmatkailun kehitys on suuri epävarmuustekijä, johon vaikuttaa Venäjän yleisen talouskehityksen vaihtelut. Tuleeko venäläisten ostosmatkailu kasvamaan merkittävässä määrin ja vaikuttaako se keskustojen ulkopuolisten kaupan alueiden kehittämiseen erityisesti Itä-Uudellamaalla? Pääkaupunkiseudulla ostosmatkailun merkitys keskustojen ulkopuolella jäänee vähäiseksi verrattuna vakituisten asukkaiden asiointiin.

Vapaa-ajan asukkaiden vaikutus kohdistuu Uudellamaalla lähes kokonaan pääkaupunkiseudun ulkopuolelle. Vapaa-ajan asukkaat asioivat sekä keskustoissa että keskustojen ulkopuolisilla kaupan alueilla. Keskustan ulkopuoliset kaupan alueet voivat sijainniltaan ja saavutettavuudeltaan olla vapaa-ajan asukkaiden näkökulmasta parempia kuin keskustat, koska vapaa-ajan asunnot sijoittuvat eri tavoin kuin vakituiset asunnot. Vapaa-ajan asukkaan palvelujen saavutettavuuteen vaikuttaa myös vapaa-ajan asunnon ja vakituisen asunnon välinen matka.

Uudenmaan 2.vaihemaakuntakaavassa keskustojen ulkopuolisten vähittäiskaupan suuryksiköiden enimmäismitoitus esitettiin mitoitusluokittain, jolloin mitoitukseen lisättiin joustonvaraa verrattuna vakituisten asukkaiden liiketilatarpeeseen. Pääkaupunkiseudulla ja Kuuma-kunnissa matkailijoiden ja vapaa-ajan asukkaiden liiketilan lisätarve on hyvin vähäinen verrattuna tähän joustonvaraan. Sen sijaan Lohjan ja Porvoon seuduilla vapaa-ajan asukkaiden ja matkailijoiden liiketilatarve on suhteessa suurempi, eikä se mahdu vaihemaakuntakaavan mitoitusluokan joustonvaraan. Raaseporin ja Loviisan seuduilla vapaa-ajan asukkaat ja matkailijat yhdessä vakituisten asukkaiden kanssa nostavat suuryksiköiden liiketilatarpeen samaan suuruusluokkaan vaihemaakuntakaavan mitoitusluokan kanssa.

Kaupan kehittämisen ”puskurivara” jää vähäiseksi, kun matkailijoiden ja vapaa-ajan asumisen liiketilatarve on suurempi tai samaa suuruusluokkaa kuin vaihemaakuntakaavan mitoitusluokan joustonvara. Tämä voi vaikuttaa kaupan kilpailuedellytyksiin, jos uuden liiketilan rakentamiseen ei ole riittävästi mahdollisuuksia kaikille. Kauppa ei pääsääntöisesti kehitä myymäläverkkoaan pelkästään matkailijoiden ja vapaa-ajan asukkaiden ostovoiman varaan, mutta kaupan palvelujen kehittämisessä nämäkin asiakasryhmät otetaan kuitenkin huomioon. Näin ollen Uusimaa-kaavan kaupan mitoituksessa tullaan ottamaan huomioon matkailun ja vapaa-ajan asumisen aiheuttama liiketilan lisätarve.

Johtopäätös:

Kaupan mitoitukseen lisätään matkailun ja vapaa-ajan asumisen aiheuttama liiketilatarve.

2.2.2. Tavoitteelliset ostovoiman siirtymät

Uudenmaan kaupan keskukset ovat niin vetovoimaisia, että ne vetävät asiointia maakunnan ulkopuolelta. Tavoitteelliset ostovoiman siirtymät tarkoittavat sellaista asiointia maakunnan ulkopuolelta, joka ei liity matkailuun tai vapaa-ajan asumiseen.

Uudellemaalle suuntautuu ostovoimaa erityisesti työmatkailun yhteydessä. Lisäksi naapurimaakunnista suuntautuu luontevasti asiointia Uudenmaan reuna-alueille, esimerkiksi Kanta-Hämeestä Hyvinkäälle ja Kymenlaaksosta Itä-Uudellemaalle. Myös pääkaupunkiseutu on kaupan tarjonnaltaan niin vetovoimainen, että se vetää asiointia myös lähimaakunnista.

Maakunnan reuna-alueilta voi myös herkästi suuntautua asiointia Uudeltamaalta naapurimaakuntiin. Lisäksi asiointia suuntautuu Uudenmaan ulkopuolelle vapaa-ajan asumisen ja matkailun yhteydessä. Asiointi on näin ollen kaksisuuntaista, ostovoimaa suuntautuu maakunnan ulkopuolelta Uudellemaalle ja vastaavasti myös Uudeltamaalta maakunnan ulkopuolelle.

Tavoitteellisia ostovoiman siirtymiä ei arvioida erikseen, koska vapaa-ajan asumisen ja matkailun vaikutus Uudellemaalle otetaan huomioon kaupan mitoituksessa ja muu maakunnan ulkopuolinen asiointisuuntautuminen verrattuna vakituisten asukkaiden asiointiin on merkitykseltään vähäinen. Sen sijaan Uusimaa-kaavan 2050 kaupan mitoituksessa käytetään samaa kaavallista 1,3 -mitoituserrointia kuin Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavan kaupan ratkaisussa. Mitoituserroin kattaa myös maakunnan ulkopuoliset ostovoiman siirtymät.

Johtopäätös:

Kaavallinen mitoituserroin (1,3) kattaa tavoitteelliset ostovoiman siirtymät.

2.2.3. Kaupan myyntitehokkuuden ja uusien palvelukonseptien muutosten vaikutukset

Kauppa kehittää liiketoimintaansa erilaisten konseptien kautta. Tavoitteena on saada lisää asiakkaita ja myyntiä. Kaupan toimijat tarvitsevat erikokoisia myymälöitä erilaisille konsepteille. Nykyiset liiketilat eivät aina välttämättä sovellu uusille kaupan konsepteille. Vanhojen tilojen muuttamisen sijaan tehokkaampi ja vetovoimaisempi ratkaisu voidaan saavuttaa uuden liiketilan rakentamisella, koska uusi liiketila voi palvella sekä liiketoimintaa että asiakkaita vanhoja epäsopivia liiketiloja paremmin.

Kaupan konseptien kehitys vaikuttaa liiketilatarpeisiin. Uusilla konsepteilla tavoitellaan myyntitehokkuuden parantumista, jolloin liiketilatarve pienenee. Toisaalta taas esimerkiksi tuotevalikoiman laajennukset ja palvelullistuminen saattavat edellyttää nykyistä suurempia myymäläkokoja. Myös mm. maankäyttö- ja rakennuslain sekä aukiololain muutokset vaikuttavat kaupan konsepteihin ja myymäläkokoihin. Kaupan suuryksikörajien nostaminen 2000 kerrosneliömetristä 4000 kerrosneliömetriin kasvattaa erityisesti suurten päivittäistavarakauppojen kokoa enemmän markkinoiden tarvetta vastaavaksi. Aukiololain kumoaminen vähentää keinotekoisia tarvetta pitää kauppaa myyntialtaan alle 400 m² kokoisena. Kaupan konseptien kehittyminen vaikuttaa liiketilatarpeisiin siis sekä tarvetta kasvattavasti että vähentävästi.

Myyntitehokkuutta (eli vähittäiskaupan myyntiä pinta-alaa kohden) käytetään, kun muutetaan ostovoiman kasvu liiketilatarpeeksi. Myyntitehokkuus vaihtelee taas suuresti sekä alueittain, toimialoittain että kaupan konseptien mukaan. Liiketilan kustannukset vaikuttavat myös siihen, että kaupan myyntiteho on korkeampi keskeisillä liikepaikoilla. Koska vähittäiskaupan myyntitehokkuuden todellisesta tasosta eikä sen kehityksestä ole kattavaa tietoa ja konseptien kehitys voi vaikuttaa myös myyntitehokkuutta laskevasti, ei myyntitehokkuuden kehitystä oteta erikseen huomioon Uusimaa-kaavan kaupan mitoituksessa. Sen sijaan konseptien kehitys, uusien konseptien markkinoilletulon mahdollistaminen ja kilpailunedellytykset otetaan huomioon kaavallisella mitoituskerroinella (1,3), kuten on myös tehty Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavan kaupan mitoituksessa.

Johtopäätös:

Pääkaupunkiseudulla käytetään korkeampaa myyntitehokkuutta kuin muualla Uudellamaalla.

Myyntitehokkuuden kehitystä ei oteta huomioon kaupan mitoituksessa.

Kaavallinen mitoituskerroin (1,3) kattaa konseptien kehittämisen vaikutukset liiketilan lisätarpeeseen.

2.2.4. Verkkokaupan vaikutus

Verkkokauppa kehittyy ja muuttaa kaupan toimintaa. Verkkokaupan kehitystä Uudellamaalla on arvioitu ”Verkkokauppa kaupunkiseudulla” -selvityksessä (Liikenneviraston tutkimuksia ja selvityksiä 2015) sekä ”Uudenmaan kaupan palveluverkon kehitys ja vertailu” -selvityksessä (Uudenmaan liitto 2016). Verkkokauppa on vielä vähäistä suhteessa perinteiseen kivijalkakauppaan, mutta on kasvussa. Liiketilaa tarvitaan yhä, mutta verkkokaupan kasvun takia ei todennäköisesti niin suuressa määrin suhteessa ostovoimaan kuin nykyään.

Verkkokaupan vaikutus kaupan markkinoihin ja kaupan kehitykseen vaikuttaa hyvin eri tavalla kaupan eri toimialoilla ja kaupan eri konsepteissa. Verkkokaupan kasvu tarjoaa osalle toimijoista mahdollisuuden vähentää myymälämäärää tai pienentää myymäläkokoa. Monien kaupan toimijoiden uskotaan tarvitsevan jatkossa vähemmän fyysistä myyntipinta-alaa ostosten siirtyessä digitaalisiin kanaviin. Osalle toimijoista monikanavaisuus mahdollistaa kuitenkin uusien myymälöiden perustamisen tai suuremmat myymäläkoot esimerkiksi sijainneissa, joissa lähialueen ostovoima ei muuten ole riittävä.

Verkkokaupan noutopisteet lisääntyvät monilla eri sijaintityypeillä, sekä keskustoissa että liikenteen solmukohdissa, myymälöiden sisällä ja autonoutopisteillä. Hypermarketit ja retail-parkit voivat muuttua monikanavaisiksi jakelukeskuksiksi, jotka toimivat sekä ostosympäristöinä että verkko-ostoja palvelevina jakelukeskuksina.

Fyysisen myymälän merkitys korostuu etenkin suurten asiakasvirtojen äärellä, mistä hyötyvät erityisesti keskustojen kauppakadut ja suuret kauppakeskukset. Kaupan toimijoiden nähdään tulevaisuudessa tarvitsevan laadukkaita tiloja parhailla sijainneilla brändin tunnettavuuden edistämiseksi sekä erilaisille lippulaiva- ja brändimyymlöille. Verkkokaupan kehityksen nähdään kuitenkin uhkaavan hiukan huonompien, sekundääristen sijaintien myymälätilan kysyntää, joten sivukatujen liiketilat eivät kohtaa enää entisenkaltaista vähittäiskaupan kysyntää.

Kaupan liiketilalla on edelleen kysyntää sekä keskustoissa että keskustan ulkopuolisilla kaupan alueilla, mikä näkyy myös kaupan hankkeina. On kuitenkin hyvin vaikea eritellä, kuinka paljon verkko-ostaminen yksinään vaikuttaa kaupan liikevaihtoon ja liiketilapäätöksiin, ja verkkokaupan merkityksestä voidaan tehdä vain karkeita arvioita. Maakuntakaavalla ei myöskään ole tarvetta ohjata, käydäänkö kauppaa verkossa vai myymälöissä. Kaavalla voidaan mahdollistaa, että kysyntää vastaava tarve voidaan toteuttaa liiketiloina. Maakuntakaavan suurpiirteisyyden vuoksi on päädytty siihen, että verkkokauppa vähentää koko ostovoiman kasvun pohjalta laskettua liiketilan lisätarvetta 10 prosentilla. Vastaavaa vähennystä on käytetty myös Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavan kaupan mitoituksessa eikä uusista selvityksistä löydy tätä suuruusluokkaa korvaavia, tarkempia arvioita aiheesta. Verkkokauppavähennys tarkoittaa käytännössä siis sitä, että 10 % ostovoiman kasvusta suuntautuu kiinteiden myymälöiden sijaan verkkokauppaan. Verkkokauppavähennys ei ota kantaa nykyiseen liiketilan määrään.

Johtopäätös:

Verkkokauppa vähentää liiketilan laskennallista lisätarvetta 10 prosentilla.

2.3. Keskustat

Maankäyttö- ja rakennuslain tavoitteena on, että vähittäiskaupan suuryksiköt sijoitetaan keskusta-alueeseen. Lain uudistuksen keskustojen mitoituksista luovutaan, mikä korostaa em. tavoitetta. Voimassa olevassa Uudenmaan maakuntakaavassa vain pienimmät keskustat on mitoitettu ja niissäkin mitoitus on tavoitteellinen. Näin ollen voimassa oleva maakunta edistää vähittäiskaupan suuryksiköiden sijoittumista keskusta-alueeseen mahdollisimman hyvin. Keskustojen mitoituksista luopuminen ei vaikuta maakunnan palveluverkkoon. Ei ole siis nähtävissä, että pieniin, nyt mitoitettuihin keskustoihin olisi rakentamassa niin suuressa mittakaavassa vähittäiskaupan suuryksiköitä, että sillä olisi merkittävää vaikutusta seudulliseen asiointiin.

Keskustoissa palvelut ovat lähtökohtaisesti hyvin saavutettavissa. Väestöä on lähiympäristössä paljon ja palvelut ovat kävellen ja pyörällä saavutettavissa suurelle joukolle asukkaita. Myös joukkoliikennetytydet toimivat keskustoissa kaikkein parhaiten. Näin ollen keskustat ovat luontevia vähittäiskaupan sijaintipaikkoja, kauppa myös hakeutuu sinne missä on asukkaita. Maakuntakaavassa on kuitenkin otettava huomioon, että osa kaupoista on laadultaan, mittakaavaltaan ja asiointitavoiltaan sellaisia, etteivät keskustat ole niille oikeita sijaintipaikkoja.

Maankäyttö- ja rakennuslain uudistuksen myötä vähittäiskaupan suuryksikön alaraja nousi 4000 kerrosneliömetriin. Tämän myötä myös merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön alaraja nousee vähintään 4000 kerrosneliömetriin. Suuryksikkörajan nousun myötä voimassa olevan maakuntakaavan pienimmissä keskustoissa ei ole enää riittävästi lähialueen kysyntää seudullisesti merkittävälle vähittäiskaupan suuryksikölle. Näin ollen pienimpiä keskustoja ei tästä syystä olisi enää tarvetta osoittaa maakuntakaavassa keskustatoimintojen alueeksi. Toisaalta taas ei ole kuitenkaan syytä rajoittaa vähittäiskaupan suuryksiköiden sijoittumista keskusta-alueeseen. Lisäksi keskustatoimintojen alue käsittää muitakin keskustatoimintoja kuin kauppaa, joten merkintöjen osoittamista tulee miettiä laajemmin myös keskustan vetovoiman kannalta.

Johtopäätös:

Keskustat ovat edelleen vähittäiskaupan sijoittumisen ensisijainen paikka.
Keskustojen mitoituksista luovutaan.

2.4. Merkitykseltään seudulliset vähittäiskaupan suuryksiköt

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan vähittäiskaupan suuryksiköiden ensisijainen sijaintipaikka on keskusta-alue, ellei muu sijainti kaupan palvelujen saavutettavuus huomioon ottaen ole perusteltu. Jos vähittäiskaupan suuryksiköitä osoitetaan keskustojen ulkopuolelle, tulee myös ottaa huomioon lain 71 b §:n vähittäiskaupan suuryksiköitä koskevat erityiset sisältövaatimukset maakunta- ja yleiskaavalle:

- Suunnitellulla maankäytöllä ei ole merkittäviä haitallisia vaikutuksia keskusta-alueiden kaupallisiin palveluihin ja niiden kehittämiseen.
- Alueelle sijoittuvat palvelut ovat mahdollisuuksien mukaan saavutettavissa joukkoliikenteellä ja kevyellä liikenteellä.
- Suunniteltu maankäyttö edistää sellaisen palveluverkon kehitystä, jossa asiointimatkojen pituudet ovat kohtuulliset ja liikenteestä aiheutuvat haitalliset vaikutukset mahdollisimman vähäiset.

Merkitykseltään seudulliset vähittäiskaupan suuryksiköt osoitetaan maakuntakaavaan käyttäen kriteerinä palvelujen saavutettavuutta aikaisemmin käytetyn kaupan laadun sijaan. Näin ollen tulee tarkastella, voidaanko kaikkia voimassa olevassa maakuntakaavassa osoitettuja keskustojen ulkopuolisia merkitykseltään seudullisia vähittäiskaupan suuryksiköitä perustella palvelujen saavutettavuudella. Lisäksi tulee arvioida, mitä vaikutusta on kaupan palveluverkkoon ja keskustoihin sillä, ettei kriteerinä ei ole enää kaupan laatu. Kaupan laadulla eli toimialalla on kuitenkin toimialasta riippuen hyvin erilainen asiointiliikenteen profiili erityisesti kestävästä liikenteestä (joukkoliikenne ja kevyt liikenne) näkökulmasta ja siksi merkitystä, kun lähtökohtana

on palveluiden saavutettavuus. Siksi kaupan laatu tulee saavutettavuuden kannalta edelleen huomioida osana kaupan ratkaisua. Palvelujen saavutettavuutta ja sen vaikutusta vähittäiskaupan suuryksiköihin tarkastellaan tarkemmin luvussa 3.

Lain mukaan maakuntakaavassa tulee keskustojen ulkopuoliset vähittäiskaupan suuryksiköt mitoittaa riittävällä tarkkuudella. Uusimaa-kaavassa tarkistetaan siten vähittäiskaupan suuryksiköiden enimmäismitoitus. Lisäksi selvitetään, onko kaikille nykyisille vähittäiskaupan suuryksiköille tarvetta Uusimaa-kaavassa vähittäiskaupan suuryksikön rajan nousun myötä. Uudessa maakuntakaavassa väestön kehityksen ennusteet ovat muuttunut kaupungistumis- ja keskittymistrendin myötä. Maakuntakaavan tavoitevuosi on 2050 Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavan 2035 sijaan. Myös kaupan laadun mahdollinen poistaminen keskustojen ulkopuolisten vähittäiskaupan suuryksiköiden kaavamääräyksistä edellyttää mitoituksen tarkistamista. Tällöin suuryksiköiden enimmäismitoituksessa tulisi ottaa huomioon myös päivittäistavarakaupan ja erikoiskaupan tilantarve. Vapaa-ajan asumisen huomioon ottaminen mitoituksessa vaikuttaa myös vähittäiskaupan suuryksikköalueiden mitoitukseen erityisesti Länsi-Uudellamaalla.

Johtopäätös:

Keskustojen ulkopuoliset vähittäiskaupan suuryksiköt osoitetaan Uusimaa-kaavaan perusteena palvelujen saavutettavuus.

Uusimaa-kaavassa tarkistetaan vähittäiskaupan suuryksiköiden enimmäismitoitus.

2.5. Merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön alaraja

Maakuntakaavassa tulee esittää vaikutuksiltaan seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön koon alaraja, jotta kaavassa voidaan keskittyä aidosti seudullisten vähittäiskaupan suuryksikköjen sijainninohjaukseen. Tätä pienemmät vähittäiskaupan suuryksiköt ovat paikallisia ja niitä ohjataan kuntakaavoituksessa.

Uudenmaan palveluverkon kehitys ja vertailu –selvityksessä kävi ilmi, että muihin maakuntakaavoihin verrattuna on Uudellamaalla merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön alaraja alhainen erityisesti päivittäistavarakaupassa. Maankäyttö- ja rakennuslain uudistumisen myötä vähittäiskaupan suuryksikön alaraja nousi 2000 kerrosneliömetristä 4000 kerrosneliömetriin, mikä vaikuttaa suoraan myös seudullisesti merkittävän vähittäiskaupan suuryksikön alarajaan. Näin ollen Uusimaa-kaavassa tarkistetaan merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön alarajat.

Suuryksikön seudullista merkitystä arvioidaan vaikutusten perusteella, miten suuryksikkö vaikuttaa alueen muissa kunnissa ja keskuksissa sijaitsevien vähittäiskaupan myymälöiden myyntiin ja miten paljon sen ennakoidaan saavan asiakkaita oman sijaintikuntansa ulkopuolelta tai muista keskushierarkialtaan saman tasoista tai ylemmän tasoista keskuksista. Mitä laissa säädetään, koskee myös sellaista myymäläkeskittymää, joka vaikutuksiltaan on verrattavissa vähittäiskaupan suuryksikköön.

Seudullisuuden täsmällistä rajaa on maakuntakaavassa hankala määritellä, koska samankin taajaman eri kohdissa seudullinen merkittävyys raja voi vaihdella mm. kaupan konseptin mukaan ja riippuen lähettyvillä olevasta väestöstä, tieyhteyksistä tai kunnan rajasta. Alaraja on siten suuntaa antava ja se voi olla yksittäisen suuryksikön kohdalla esitettyä alhaisempi tai korkeampi, jos maakuntakaavan suunnittelumääräyksessä on lause, "ellei selvitysten perustella muutoin osoiteta", kuten Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavassa. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee vaikutusten arviointien pohjalta tarkastella, onko kyseessä seudullisesti vai paikallisesti merkittävä vähittäiskaupan suuryksikkö. Jos kyseessä on seudullisesti merkittävä vähittäiskaupan suuryksikkö, tulee sen olla merkittynä maakuntakaavaan.

Seudullisuuden käsitettä voidaan arvioida kahdesta näkökulmasta, löytyykö myymälän myynnille riittävästi lähiasukkaita ja kuinka laajalta alueelta myymälässä asioidaan eli ovatko myymälät niin vetovoimaisia, että ne vetävät asiakkaita lähialuetta laajemmalla alueella. Usein suurmyymälän

laskennalliseen myyntiin löytyy lähiasukkaita jo kohtalaisen läheltä, mutta usein suurmyymälä on niin vetovoimainen, että siellä asioidaan kauempaakin. Vetovoimaisuuteen vaikuttaa liikkeen sijainti, keskuksen muu tarjonta sekä myös muiden lähikeskusten tarjonta.

Yleisesti vähittäiskaupan suuryksikkökoon ylittäviä (seudullisia ja paikallisia) myymälöitä on Uudellamaalla erityyppisiä. Suurmyymälät ovat yleensä laajan tavaravalikoiman myymälöitä eli hypermarketteja, tavarataloja tai erikoistavarataloja tai tilaa vaativan kaupan myymälöitä. Tilaa vaativaan erikoiskauppaan kuuluvat auto-, rauta-, huonekalu-, puutarha- ja maatalouskauppa. Yksittäisiä päivittäistavarakaupan suuryksiköitä, lähinnä suuria supermarketteja, on myös markkinoilla. Muun erikoiskaupan eli ns. keskustahakuisen erikoiskaupan suuryksiköt ovat yleensä laajan tavaravalikoiman myymälöitä, joissa siis myydään usean toimialan tuotteita. Yhteen toimialaan keskittyneitä erikoiskaupan suuryksiköitä on hyvin vähäisesti lukuun ottamatta tilaa vaativan kaupan suuryksiköitä.

Kaikki vähittäiskaupan suuryksiköt eivät maakunnassa ole seudullisesti merkittäviä. Paikallisten yksiköiden asiakaskunta tulee pääosin omasta kunnasta tai omalta lähialueelta. Seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön vaikutusalue ulottuu useamman kunnan tai kunnan osan alueelle. Matkailijoita palvelevat suuryksiköt ovat myös seudullisesti merkittäviä.

Seudullisten vähittäiskaupan suuryksiköiden rajoja voidaan arvioida nykyisten vähittäiskaupan suuryksiköiden sekä lähialueen väestön ja ostovoiman pohjalta. Vähittäiskaupan seudullisuuden raja on suurempi isoissa kaupungeissa kuin pienissä kunnissa. Seudullisuus vaihtelee lisäksi toimialoitain jonkin verran.

Seudullisesti merkittävien vähittäiskaupan suuryksiköiden alarajaa arvioidaan tässä sen suhteen, kuinka paljon asukkaita vähittäiskaupan suuryksikkö tarvitsee toimiakseen keskimääräisellä myyntitehokkuudella. Tarkastelussa käytetään nykyisiä keskimääräisiä myyntitehokkuuslukuja. Päivittäistavarakaupan laskelmassa myyntitehokkuuden on arvioitu olevan suuremmissa suuryksiköissä korkeampi kuin pienemmissä. Tästä on viitteitä, kun tarkastellaan myymälärekisterin myynti/pinta-alatietoja. Muiden toimialojen laskelmissa myyntitehokkuus ei muutu suuryksikön koon kasvaessa, koska tietoa myyntitehokkuuden vaihtelusta erikokoisilla erikoiskaupoilla ei ole saatavilla. Koska ostovoima asukasta kohden kasvaa, tarvitaan tulevaisuudessa tavoitemyyntin aikaansaamiseen (olettaen että myyntitehokkuus pysyy samana) pienempi määrä asukkaita.

Laskennallista asukaspohjaa arvioidaan suhteessa nykyiseen väestöön sekä arvoituun väestön kasvuun, joka on lähtökohtana myös kaupan mitoituslaskelmissa (ks. luku 4.1). Tarkastelu lähtee liikkeelle nykyväestöstä, koska seudullisten alarajojen pitää olla toimivia, kun maakuntakaava hyväksytään. Suurin merkitys on taajaman omalla väestöllä, mutta myös lähialueen, haja-asutusalueen ja läheisten pienempien taajamien asukkaat asioivat ns. keskustaaajamassa, johon myös palvelut ovat keskittyneet, joten tarkasteluna on yhtä taajamaa suurempi väestöpohja.

Uusimaa-kaavan 2050 kaupan suunnitteluperiaatteissa merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksiköiden alarajat on määritelty erikseen luonteeltaan keskustahakuisessa kaupassa eli päivittäistavarakaupassa, erikois kaupassa (laajan tavaravalikoiman kaupassa) sekä "ei keskustahakuisessa kaupassa" eli tilaa vaativassa kaupassa (TIVA). Tämä on tarkoituksenmukainen menettely, koska seudullisuuden alaraja vaihtelee kaupassa toimiloittain.

Merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön alarajat

	Keskustahakuinen kauppa (pt-kauppa ja muu erikoiskauppa)	Ei keskustahakuinen kauppa (TIVA)
PKS-ydinvyöhyke	Ei alarajaa	Ei alarajaa
Muu PKS	10 000 k-m ²	30 000 k-m ²
KUUMA-kunnat ja seutukeskukset	10 000 k-m ²	10 000 k-m ²
Muut kunnat	4 000 k-m ²	4 000 k-m ²

KUUMA-kunnat Hyvinkää, Järvenpää, Kerava, Kirkkonummi, Mäntsälä, Nurmijärvi, Pornainen, Sipoo, Tuusula, Vihti

Seutukeskukset Lohja, Raasepori, Porvoo

Muut kunnat Hanko, Inkoo, Karkkila, Siuntio, Askola, Lapinjärvi, Loviisa, Myrskylä, Pukkila

Pääkaupunkiseudun ydinvyöhykkeellä on asukkaita niin paljon ja tiiviisti, että lähtökohtaisesti kaupan palveluverkko on alueella merkitykseltään paikallista. Pääkaupunkiseudulla ihmiset liikkuvat metropolialueen sisällä työhön, vapaa-aikaan sekä asiointiin liittyvillä matkoilla, eikä asiointisuunta ole aina lähimpään keskukseseen. Palveluverkko on niin tiheä, että kaupan keskusten vaikutusalueet menevät toistensa kanssa päällekkäin, vaikka laskennallisesti asiakaskuntaa riittää lähialueella. Palvellessaan lähialueen asukkaita kaupan keskuksista muodostuu niin vetovoimaisia, että ne houkuttelevat jonkin verran asiakkaita myös seudullisesti sellaisilta alueilta, jossa oma palvelutarjonta jää monipuolisuudeltaan pääkaupunkiseudun kaupan keskuksia heikommaksi. Seudullisten asiakkaiden merkitys jää kuitenkin selvästi vähäisemmäksi kuin paikallisten asukkaiden, joten niiden voidaan todeta olevan merkitykseltään paikallisia. Näin ollen pääkaupunkiseudun ydinvyöhykkeellä ei esitetä alarajaa merkitykseltään seudulliselle vähittäiskaupan suuryksikölle, toisin sanoen alaraja muodostuisi niin korkeaksi, ettei tätä ole tarvetta määritellä. Pääkaupunkiseudun ydinvyöhykkeen rajausta tullaan määrittelemään tarkemmin Helsingin seudun vaihemaakuntakaavassa tiiviin yhdyskuntarakenteen ja palvelujen saavutettavuuden perusteella.

2.5.1. Keskustahakuinen kauppa

Keskustahakuisen kaupan laskennallista asukas pohjaa tutkitaan aluksi päivittäistavarakaupassa ja erikoiskaupassa erikseen. Päivittäistavarakaupassa kerrosalaltaan 4000 neliömetrin kokoinen myymälä tarvitsee laskennallisesti yli 9000 asukasta toimiakseen keskimääräisellä myyntitehokkuudella. Näin ollen asukasluvultaan pienissä kunnissa ei ole vain omaan väestöpohjaan perustuen edellytyksiä päivittäistavarakaupan suuryksiköille. Oheisen laskelman mukaan kerrosalaltaan 5000 neliömetrin kokoinen myymälä tarvitsee noin 12.000 asukasta ja 10.000 neliömetrin myymälä noin 26.000 asukasta. Oletuksena tällöin on, että kaikki asukkaat asioivat tässä myymälässä. Tulevaisuudessa tavoitemyyntin aikaansaamiseen pienempi määrä asukkaita, koska ostovoima asukasta kohden kasvaa.

Päivittäistavarakauppa

Laskennallinen myynti milj €

k-m ²	2016	2030	2050
4 000	32	32	32
5 000	42	42	42
10 000	91	91	91

Myymälän vaatima asukas pohja

k-m ²	2016	2030	2050
4 000	9 400	8 200	7 400
5 000	12 000	10 500	9 400
10 000	26 400	22 900	20 700

vuoden 2016 rahassa

Erikoiskauppa (laajan tavaravalikoiman kauppa)

Laskennallinen myynti milj €

Myymälän vaatima asukaspohja

k-m ²	2016	2030	2050
4 000	16	16	16
5 000	21	21	21
10 000	41	41	41

k-m ²	2016	2030	2050
4 000	5 800	4 500	3 600
5 000	7 300	5 600	4 600
10 000	14 600	11 200	9 100

vuoden 2016 rahassa

Erikoiskauppa (muu kuin tilaa vaativa kauppa) keskittyy suurelta osin kunnan pääkeskuksiin sekä jonkin verran myös kaupan alueille, sen sijaan alakeskuksissa erikoiskauppaa on yleensä vähäisästi. Erikoiskaupassa vähittäiskaupan suuryksiköt ovat yleensä laajan tavaravalikoiman myymälöitä. Laajan tavaravalikoiman kaupat ovat hypermarketteja, tavarataloja ja muita laajan tavaravalikoiman myymälöitä (esim. Tokmanni, Biltema, Hong Kong). Yhden toimialan yksittäisiä suurmyymälöitä on lähinnä urheilukaupassa ja suurissa kauppakeskuksissa muotikaupassa, mutta ne ovat enää vain hyvin harvoin uuden lain mukaisia vähittäiskaupan suuryksiköitä eli pinta-alaltaan yli 4000 kerrosneliometriä.

Erikoiskaupassa vähittäiskaupan suuryksikkörajan kokoinen myymälä tarvitsee asukkaita lähes 6000 toimiakseen paikallisena myymälänä, kun taas 10.000 myymälä edellyttää lähes 15.000 asukasta saavuttaakseen keskimääräisen myynnin.

Pääkaupunkiseudun reuna-alueilla, jossa rakenne ei ole enää niin tiivis kuin tiheällä ydinalueella, on kuitenkin riittävästi lähiasukkaita kerrosalaltaan 10.000 suuruuselle keskustahakuisen kaupan suuryksikölle. Suuryksikkö voi pitää sisällään päivittäistavarakauppaa ja/tai erikoiskauppaa. Tämän suuruinen yksikkö palvelee pääsääntöisesti vielä omaa lähialuetta, joka voi olla laajakin, koska palveluverkko on harva. Kuuma-kunnissa sekä muissa suurissa kunnissa, Porvoossa, Lohjalla ja Raaseporissa, on myös riittävästi asukkaita, jotta 10.000 k-m² suuruinen vähittäiskaupan suuryksikkö keskustahakuisessa kaupassa on merkitykseltään paikallinen. Tämän suuruinen suuryksikkö ei myöskään ole niin vetovoimainen, että se vetäisi asiakkaita lähialuetta kauempaa.

Uudenmaan maakunnan pienissä kunnissa seudullisesti merkittävän vähittäiskaupan suuryksikön alarajaksi suositellaan keskustahakuisessa kaupassa 4000 kerrosneliometriä. Asukkaita on Hangossa, Inkoossa, Karkkilassa, Siuntiossa, Askolassa, Lapinjärvellä, Loviisassa, Myrskylässä ja Pukkilassa niin vähän, että yli 4000 kerrosneliometrin suuruista vähittäiskaupan myymälää voidaan keskustahakuisessa kaupassa pitää seudullisesti merkittävänä.

2.5.2. Tilaa vaativa kauppa

Autokaupassa ja muussa tilaa vaativassa kaupassa myymälän vaatima asukaspohja eroaa jonkin verran toisistaan. Maakuntakaavan suurpiirteisyyden vuoksi suositus tehdään kuitenkin yleisesti tilaa vaativalle kaupalle, joka sisältää tarkastelussa myös autokaupan. Tilaa vaativan kaupan myymälä voi olla vain yhden toimialan myymälä, mutta pääsääntöisesti seudullisuuden raja tulee vasta usean myymälän muodostamasta kauppakeskittymästä. Mitä laissa säädetään, koskee myös sellaista myymäläkeskittymää, joka vaikutuksiltaan on verrattavissa vähittäiskaupan suuryksikköön.

Tilaa vaativa erikoiskauppa
Laskennallinen myynti milj €

k-m ²	2016	2050
4 000	12	12
10 000	30	30
30 000	90	90

Myymän vaatima asukaspohja

k-m ²	2016	2030	2050
4 000	8 400	6 500	5 300
10 000	20 900	16 300	13 300
30 000	62 800	48 900	39 900

Autokauppa

Laskennallinen myynti milj €

k-m ²	2016	2050
4 000	32	32
10 000	80	80
30 000	240	240

Myymän vaatima asukaspohja

k-m ²	2016	2030	2050
4 000	7 300	5 800	4 900
10 000	18 300	14 600	12 100
30 000	54 900	43 700	36 400

Tilaa vaativan kaupan asiointimatkat ovat keskusta-asiointimatkoja pidemmät, mutta asiointitiheys huomattavasti harvempi. Näin ollen "paikallisuus" kattaa laajemman alueen kuin keskustahakuisessa kaupassa ja paikallisuutta arvioitaessa koko kunnan asukasmäärä on merkitsevä. Pääkaupunkiseudun kunnissa on riittävästi paikallista väestöä 30.000 kerrosneliömetrin suuruiselle tilaa vaativalle erikoiskaupalle. Näin ollen pääkaupunkiseudulla ydinalueen ulkopuolella sijaitseva alle 30.000 k-m² suuruista tilaa vaativan kaupan yksikköä voidaan pitää paikallisesti merkittävänä.

Kuuma-kunnissa ja muissa isoissa kunnissa riittää paikallista väestöä hyvin kerrosneliömetriltaan 10.000 suuruiselle tilaa vaativalle kaupalle. Pienemmissä kunnissa tilaa vaativan kaupan alarajaksi suositellaan 4000 kerrosneliömetriä. Niissä kunnissa tätä suuremmat myymälät pääsääntöisesti hakevat asiakkaita myös oman kunnan ulkopuolelta.

3. KAUPAN PALVELUJEN SAAVUTETTAVUUS JA LAATU

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan vähittäiskaupan suuryksikkö voidaan sijoittaa myös keskustan ulkopuolelle edellyttäen, että kaupan palvelujen saavutettavuus otetaan sijoituksen perusteena huomioon: "Vähittäiskaupan suuryksiköiden ensisijainen sijaintipaikka on keskusta-alue, ellei muu sijainti kaupan palvelujen saavutettavuus huomioon ottaen ole perusteltu" (MRL 71 c §). Lisäksi saavutettavuuteen liittyvät myös lain vähittäiskaupan suuryksiköitä koskevat erityiset sisältövaatimukset eli suunnittelussa katsottava, että alueelle sijoittuvat palvelut ovat mahdollisuuksien mukaan saavutettavissa joukkoliikenteellä ja kevyellä liikenteellä ja että suunniteltu maankäyttö edistää sellaisen palveluverkon kehitystä, jossa asiointimatkojen pituudet ovat kohtuulliset ja liikenteestä aiheutuvat haitalliset vaikutukset mahdollisimman vähäiset.

Hallituksen esityksen yksityiskohtaisten perustelujen mukaan palvelujen saavutettavuudella tarkoitetaan kaupan palvelujen sijoittumista suhteessa asuinalueiden tai esimerkiksi matkailukeskusten sijaintiin ja palvelujen käyttäjien mahdollisuuksiin saavuttaa nämä palvelut eri kulkumuodoilla.

3.1. Näkökulmia palvelujen saavutettavuuteen

Palvelujen saavutettavuutta voidaan tarkastella hyvinkin useilla eri tavoilla. Saavutettavuutta laskevia malleja ja vaikuttavia tekijöitä on lukuisia. Useimmiten palvelujen saavutettavuudessa käytetään kriteerinä etäisyyttä tai matka-aikaa. Etäisyys voidaan laskea joko linnuntietä tai tieverkkoa pitkin. Matka-aikaa käytettäessä vaikuttavat tulokseen tieverkkoa pitkin mitatun etäisyyden lisäksi mm. käytettävä kulkuneuvo, vuorokauden aika, ajonopeus sekä risteykset. Saavutettavuus matka-ajalla mitattuna vaihtelee siten etäisyyden pysyessä vakiona. Maakunnallisessa tarkastelussa kannattaa keskittyä yksinkertaistettuun malliin, eli arvioidaan saavutettavuutta riittävällä tasolla ja tarkkuudella. Matka-ajassa on enemmän epävarmuustekijöitä, joten etäisyys on maakuntakaavatasoiseen tarkasteluun käyttökelpoisempi muuttuja.

Liikenteen tutkimuksessa saavutettavuutta tarkastellaan yleisesti kulkutavoittain. Tyypillisimpinä kulkutapoina ovat henkilöauto, joukkoliikenne ja kevyt liikenne. Pyöräilyn ja kävelyn saavutettavuus liittyy enemmän kaupunkirakenteeseen, kun taas henkilöauton ja joukkoliikenne-matkustamisen saavutettavuus koko seudun rakenteeseen. Tämä johtuu siitä, että kävellessä ja pyörällä tehdään lyhyempiä matkoja, jolloin lähiympäristön laadulla on enemmän merkitystä. Autolla ja joukkoliikenteellä taas tehdään yleensä pidempiä, usein seudulliseksi katsottavia matkoja.

Yksi tärkeimpiä tulevaisuuden kaupunkiympäristön suunnittelun tavoitteista on hyvä lähisaavutettavuus. Hyvä lähisaavutettavuus edellyttää miellyttävää, ihmismittakaavaista ympäristön laatua. Lähisaavutettavuus vaikuttaa erityisesti kaupungin keskustoihin, asemiin ja suuriin liikenteen solmukohtiin. Mikäli lähisaavutettavuus keskusta-, asema- ja solmukohdissa on hyvä ja palvelutaso korkea, voidaan olettaa palveluiden hakutuvan näihin paikkoihin. Täten lähisaavutettavuus yhdessä keskustojen tehokkaiden kulkuyhteyksien kanssa muodostaa keskustojen todellisen saavutettavuuden.

Maakuntakaavatasolla palveluiden saavutettavuuden tarkastelu kohdistuu yleispiirteisempään mittakaavaan ja pidempiin, seudulliseksi katsottaviin matkoihin. Toisaalta lain sisältövaatimusten ja maakuntakaavan tavoitteiden takia tarkastelu kohdistuu pääasiassa kestäviin kulkumuotoihin eli kävelyn, pyöräilyn ja joukkoliikenteeseen. Maankäyttö- ja rakennuslain vähittäiskauppaa koskevista erityisistä sisältövaatimuksista (71 b §) edellytetään, että alueelle sijoittuvat palvelut ovat mahdollisuuksien mukaan saavutettavissa joukkoliikenteellä ja kevyellä liikenteellä. Lisäksi edellytetään, että suunniteltu maankäyttö edistää sellaisen palveluverkon kehitystä, jossa asiointimatkojen pituudet ovat kohtuulliset ja liikenteestä aiheutuvat haitalliset vaikutukset mahdollisimman vähäiset.

Palvelujen saavutettavuuteen maakuntatasolla vaikuttavat liikenneverkon ja sen palvelutason lisäksi väestön määrä ja sijainti, kaupan palveluverkko, työpaikkamäärä ja työpaikkojen sijainti sekä vapaa-ajan asuntojen sijainti. Hyvin tärkeä palvelujen saavutettavuuteen vaikuttava tekijä on palvelujen sijainnin ohella väestö, mutta työpaikkamäärä kertoo myös sijainnista yhdyskuntarakenteesta. Työpaikkojen suuri määrä parantaa palvelujen saavutettavuutta, koska potentiaalisia palvelujen käyttäjiä on lähialueella paljon. Vapaa-ajan asuntojen sijainti vaikuttaa palvelujen saavutettavuuteen vapaa-ajan asukkaiden näkökulmasta.

Tässä selvityksessä tarkastellaan saavutettavuutta ensisijaisesti kestäväillä kulkumuodoilla, mutta kaupan toimintaedellytysten näkökulmasta kaupan saavutettavuus henkilöautolla on myös tärkeää. Kaupan palvelujen saavutettavuutta on myös syytä arvioida kokonaisuutena, koko kaupan palveluverkon näkökulmasta, vaikkakin suurempi merkitys kaupan palvelujen saavutettavuudella on osoitettaessa maakuntakaavaan keskustojen ulkopuolelle merkitykseltään seudullisia vähittäiskaupan suuryksiköitä.

3.2. Kaupan laadun merkitys palvelujen saavutettavuuteen

Osoitettaessa vähittäiskaupan suuryksiköitä keskustojen ulkopuolelle kriteerinä on maankäyttö- ja rakennuslain uudistuksen jälkeen kaupan laadun sijaan palvelujen saavutettavuus. Palvelujen saavutettavuuden lisäksi on otettava huomioon vähittäiskaupan suuryksiköitä koskevat erityiset sisältövaatimukset (71 b §). Arvioitaessa palvelujen saavutettavuutta on kaupan laadulla oleellinen merkitys. Lisäksi kaupan laadulla on merkitystä kaupan erityisten sisältövaatimusten kautta.

Kaupan laadun kannalta oleellisin sisältövaatimus on, ettei suunnitellulla maankäytöllä ole merkittäviä haitallisia vaikutuksia keskusta-alueiden kaupallisiin palveluihin ja niiden kehittämiseen. Kaupan laadulla on merkitystä myös palveluverkkoa ja asiointimatkoja koskevan sisältövaatimuksen kanssa siinä mielessä, että suunnitellun maankäytön tulee edistää sellaisen palveluverkon kehitystä, jossa asiointimatkojen pituudet ovat kohtuulliset ja liikenteestä aiheutuvat haitalliset vaikutukset mahdollisimman vähäiset.

Päivittäistavarakaupassa asioidaan lähes päivittäin. Päivittäistavarakaupan sijainnilla ja saavutettavuudella on siten merkittävä vaikutus asiointimatkojen kertymään. Keskustan vetovoiman kannalta keskustahakuisella erikoiskaupalla on merkittävä vaikutus. Sen siirtyminen keskustojen ulkopuolelle vaikuttaa merkittävästi palveluiden kokonaissaavutettavuuteen. Sen sijaan tilaa vaativassa kaupassa asioidaan harvoin, ja asiointimatkat voivat olla pitkiä, koska palveluverkko on harva. Tilaa vaativan kaupan saavutettavuus ei siten ole niin merkittävä tekijä asukkaiden arkielämässä ja asiointimatkojen kertymisessä. Tilaa vaativa kauppa voi näin ollen sijoittua kävelyn ja pyöräilyn sekä joukkoliikenteen kannalta heikoimmin saavutettavissa oleviin paikkoihin kuin keskustahakuinen kauppa.

Mikäli vähittäiskaupan suuryksikköön sijoittuvaa kaupan laatua ei määritellä lainkaan, voi koko vähittäiskaupan suuryksikköön osoitettu mitoitus toteutua ns. keskustahakuisena kauppana, eli päivittäistavara- ja erikoiskaupan liiketilana. Tällöin useassa tapauksessa keskustan ulkopuolinen vähittäiskaupan suuryksikkö kilpailisi merkittävästi lähimmän keskustan kanssa, millä voi olla lain tarkoittamia negatiivisia vaikutuksia keskustakauppaan ja keskustan kehittämiseen.

Laajamittainen keskustakaupan ja erityisesti päivittäistavarakaupan sijoittaminen keskustojen ulkopuolelle lisää asiointiliikennettä, mikä ei muodosta sellaista palveluverkkoa, jossa liikenteestä aiheutuvat haitalliset vaikutukset olisivat mahdollisimman vähäiset. Maakuntakaavoituksessa tulee huomioida myös tulevaisuuden merkittävät muutostekijät kuten ilmastonmuutos ja ikääntyminen, jotka edellyttävät myös palveluiden saavuttamista kestävin kulkumuodoin ja myös ilman henkilöautoa. Keskustat muodostavat sekä joukkoliikenteen solmukohtia että suotuisimpia ympäristöjä kävelylle ja pyöräilylle, jolloin edellytykset kestäväälle liikkumiselle keskustojen ulkopuolisiin kaupan suuryksiköihin ovat heikommat kuin keskustoissa. Jos keskusta-alueen palvelut heikkenevät, niin palvelujen saavutettavuus heikkenee etenkin kestäväillä kulkumuodoilla.

Keskustoihin vaikuttava oleellinen tekijä vähittäiskaupan suuryksikössä on kaupan laadun lisäksi mitoitus. Jos kaupan laatua ei oteta lainkaan huomioon osoitettaessa keskustojen ulkopuolisia vähittäiskaupan suuryksiköitä ja halutaan vaikuttaa palveluverkon kestävään kehitykseen, mm. tukea keskustojen kilpailukykyä ja vähentää keskustojen ulkopuolisten suuryksiköiden negatiivisia

vaikutuksia keskustakauppaan, voitaisiin keskustojen ulkopuolisille vähittäiskaupan suuryksiköille osoittaa hyvin pieni mitoitus. Kun mitoitus on pieni, vähittäiskaupan suuryksikkö ei kilpaile keskustan kanssa ja vaikutukset keskustaan jäävät pieniksi. Jos mitoitus on kuitenkin hyvin pieni, ei vähittäiskaupalle jää riittävästi kehitysedellytyksiä maakunnassa eikä elinkeinoelämän toimintaedellytysten edistäminen kaikilta osin täyty.

Tiiviillä ja joukkoliikenteen osalta parhaiten kattavalla pääkaupunkiseudulla keskustojen ja kaupan alueiden saavutettavuuserot hälvenevät. Kaupan alueet voivat olla yhtä lailla saavutettavissa kuin keskustat, koska niiden lähiympäristössä on hyvin paljon asukkaita ja joukkoliikenteen verkko on tiheä ja palvelutaso hyvä. Kaupan alue voi myös toimia lähikauppapaikkana silloin, kun se sijaitsee lähempänä asukasta kuin keskusta-alue.

3.3. Vähittäiskaupan suuryksiköiden profilointi

Kaupan keskusten profiloinnin tavoitteena on ohjata kaupan sijoittumista kaupan toiminnan kannalta sopiviin paikkoihin, jolloin saadaan kaupan toimijat hakeutumaan heidän liiketoimintaansa parhaiten tukeville paikoille, mikä puolestaan synnyttää erilaisia synergiaetuja niin kaupalle kuin kuluttajallekin. Kun alueelle sijoittuu luonteeltaan saman tyylistä tai sopivasti toisiaan täydentävää kauppaa ja palvelua, ne palvelevat hyvin asiakaskuntaa ja toisaalta saavat myös synergiaetua toisistaan. Asiointimatkat lyhenevät, kun kaikki tietäntyyppiset ja samanlaista asiakaskuntaa kiinnostavat myymälät löytyvät samalta alueelta. Profiloinnilla tehdään alueet houkutteleviksi niin, että haluttujen toimintojen kiinnostus alueita kohtaan on todellista ja liiketoiminnan kannalta kannattavaa.

Maakuntakaava on strategiatasoinen suurten linjojen suunnitelma. Maakuntakaavassa tulee osoittaa keskustan ulkopuoliset merkitykseltään seudulliset vähittäiskaupan suuryksiköt, mutta kaupan alueita ei profiloida kaupan luonteen ja tarjonnan mukaan. Maakuntakaava on pitkänaikavälin suunnitelma, jonka pohjalta kuntakaavoituksessa tehdään tarkempaa palveluverkon suunnittelua eli varsinainen kaupan alueiden profilointi jää kuntatasolle tarkempaan kaavoitukseen. Kuntatasolla ja kiinteistötasolla onnistuneesta profiloinnista voidaan saada kilpailuetua markkinoilla.

3.3.1. Profilointi maakuntakaavassa

Maakuntakaavassa kaupan alueiden profiloinnin lähtökohtana on palvelujen saavutettavuus. Palveluverkon saavutettavuuteen vaikuttaa kaupan laatu. Kaupan laadulla on merkitystä myös vähittäiskaupan suuryksiköitä koskevien kaupan erityisten sisältövaatimusten kautta. Näin ollen kaupan laatua ei voi kokonaan jättää tarkastelun ulkopuolelle, kun arvioidaan vähittäiskaupan suuryksiköiden sijaintia ja mitoitusta maakuntakaavassa. Vähittäiskaupan suuryksiköt voidaan maakuntakaavassa profiloida palvelujen saavutettavuuden kautta ottaen huomioon kaupan laatu.

Seuraavassa on hahmoteltu neljä erilaista profiililuokkaa vähittäiskaupan suuryksiköille maakuntakaavan näkökulmasta saavutettavuuden ja laadun suhteen. Luokitus on laadittu ottaen huomioon vähittäiskaupan suuryksiköitä koskevien sisältövaatimusten täyttyminen eli se, ettei suunniteltu maankäyttö saa haitata merkittävästi keskustojen kaupallisia palveluja ja kehittämistä ja että alueelle sijoittuvat palvelut ovat mahdollisuuksien mukaan saavutettavissa joukkoliikenteellä ja kevyellä liikenteellä sekä suunniteltu maankäyttö edistää sellaisen palveluverkon kehitystä, jossa asiointimatkojen pituudet ovat kohtuulliset ja liikenteestä aiheutuvat haitalliset vaikutukset mahdollisimman vähäiset.

1. Kestävillä kulkutavoilla eli joukkoliikenteellä sekä pyöräillen ja kävellen hyvin saavutettavissa olevat sekä tiiviissä kaupunkirakenteessa sijaitsevat vähittäiskaupan suuryksiköt ovat kaupan laadultaan rajoittamattomia.
2. Kestävillä kulkutavoilla saavutettavissa oleviin ja tiiviin taajamarakenteen läheisyydessä sijaitseviin vähittäiskaupan suuryksiköihin ohjataan tilaa vaativaa kauppaa ja erikoiskauppaa.
3. Huonoimmin kestäväillä kulkutavoilla saavutettavat vähittäiskaupan suuryksiköt, jotka sijoittuvat taajamarakenteen reunoille tai hieman irrallisen olevasta taajamarakenteesta, ovat tilaa vaativan kaupan alueita.
4. Matkailijoiden näkökulmasta hyvin saavutettavissa olevaan sijaintipaikkaan ohjataan matkailua palvelevaa vähittäiskauppaa.

Profilointiluokkaan 1 kuuluvat vähittäiskaupan suuryksiköt ovat hyvin kestäväillä kulkutavoilla saavutettavissa. Palvelujen saavutettavuus kestäväillä kulkutavoilla on samaa tai lähes samaa luokkaa lähimmän keskustan kanssa. Vähittäiskaupan suuryksiköt sijoittuvat tiiviiseen kaupunkirakenteeseen lähelle keskustoja ja niiden lähiympäristössä on paljon asukkaita. Vaikka alueelle sijoittuu tilaa vaativan kaupan ohella myös ns. keskustahakuista kauppaa, ei sillä ole asiointimatkoihin merkitystä. Lähimmät keskustat ovat niin monipuolisia ja vetovoimaisia tiiviin lähiympäristön keskustoja, ettei suunnitellulla maankäytöllä ole merkittäviä haitallisia vaikutuksia keskustan kaupallisiin palveluihin ja niiden kehittämiseen.

Profilointiluokkaan 2 kuuluvat vähittäiskaupan suuryksiköt ovat kestäväillä kulkutavoilla saavutettavissa. Palvelujen saavutettavuus kestäväillä kulkutavoilla on kuitenkin heikompi kuin seudulla sijaitsevilla profilointiluokkaan 1 kuuluvilla vähittäiskaupan suuryksiköillä. Erikoiskaupan sijoittuminen alueelle tilaa vaativan kaupan ohella ei vaikuta merkittävästi asiointimatkoihin, ja keskustan vetovoimaisuus säilyy ensisijaisena. Sen sijaan päivittäistavarakaupan sijoittaminen alueelle voisi vaikuttaa päivittäisiin asiointimatkoihin niin paljon, että sillä olisi haitallisia vaikutuksia keskustaan tai sen kehittämiseen.

Profilointiluokkaan 3 kuuluvat vähittäiskaupan suuryksiköt ovat heikohkosti saavutettavissa kestäväillä kulkutavoilla. Saavutettavuus henkilöautolla on kuitenkin seututasolla hyvä. Koska alueille sijoitetaan vain tilaa vaativaa kauppaa ja alueilla asioidaan harvoin, on palvelujen saavutettavuus riittävällä tasolla. Näiden vähittäiskaupan suuryksiköiden osoittamatta jättäminen voisi heikentää palvelujen kokonaissaavutettavuutta. Tilaa vaativa kauppa keskittyy seudullisesti merkittäviin vetovoimaisiin kauppapaikkoihin ja koska seuraavat lähimmät keskustan ulkopuoliset vähittäiskaupan suuryksiköt ovat kaukana, asiointimatkat tilaa vaativaan kauppaan seudulla pitenisivät, mikäli verkkoa alettaisiin merkittävästi harventaa. Tähän luokkaan kuuluvat kaikkein heikoin kestäväillä kulkutavoilla saavutettavissa olevat vähittäiskaupan suuryksiköt voidaan kuitenkin myös jättää maakuntakaavaan osoittamatta.

Profilointiluokkaan 4 kuuluvat matkailua palvelevat vähittäiskaupan suuryksiköt. Ne sijoittuvat matkailijoiden lähtökohdista hyvin saavutettavissa oleviin sijaintipaikkoihin ja niihin sijoittuu matkailua palvelevaa vähittäiskauppaa, erityisesti erikoiskauppaa. Matkailua palvelevan vähittäiskaupan suuryksikön pääasiallinen asiakaskunta tulee maakunnan ulkopuolelta. Sijoituessaan matkailureittien tai "tuloporttien" läheisyyteen ne ovat matkailijoille hyvin saavutettavissa ja asiointimatkat muodostuvat kohtuullisiksi. Osoitettaessa matkailua palvelevia vähittäiskaupan suuryksiköitä tulee ottaa huomioon myös niiden vaikutus paikalliseen palvelujen saavutettavuuteen. Matkailua palveleva suuryksikkö voisi Uudellamaalla sijoittua esimerkiksi lentokenttäalueelle.

Palvelujen saavutettavuutta voidaan profilointiluokkien kautta käyttää kriteerinä osoitettaessa maakuntakaavaan vähittäiskaupan suuryksiköitä. Luokat on muodostettu Uudenmaan palveluverkon lähtökohdista. Tarkoituksena on, että luokkia voidaan soveltaa maakuntakaavan kaupan ratkaisua laadittaessa. Luokat ottavat huomioon myös kaupan sisältövaatimukset.

3.3.2. Profilointi yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa

Profiloimalla kaupan alueita yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa voidaan saada kaupan toimijat hakeutumaan heille tarkoitetuille alueille. Profiloinnilla tehdään alueet houkutteleviksi niin, että haluttujen toimintojen kiinnostus alueita kohtaan on todellista ja liiketoiminnan kannalta kannattavaa. Profilointi edellyttää kokonaisvaltaista suunnittelua, ilmeen luomista alueelle sekä myös markkinointia.

Keskittämällä saman kaupan toimialan toimijoita tiettyyn paikkaan saavutetaan synergiaetuja niin liiketoiminnan kuin asiakkaidenkin näkökulmasta. Kun maankäytön suunnittelulla tutkitaan eri alueiden soveltuvuutta toiminnoille, tarkastellaan kaupan näkökulmasta liiketoiminnan tilatarpeita ja oikeiden asiakasryhmien tavoitettavuutta. Asiakkaiden näkökulmasta liiketoiminnat pitää sijoittaa keskeisten asiakasryhmien kannalta optimaalisesti.

Selkeimmin profilointia voidaan soveltaa suurilla markkinoilla kuten pääkaupunkiseudulla, jossa yhden toimialan varaan voidaan rakentaa selkeitä keskittymiä. Pienemmällä paikkakunnilla alueiden profilointi voi toimia vain yleisenä suuryksikköjen keskittämisenä. Tällöin alueelle sijoittuvat kaikki suuryksikkötoimialat ja niitä tukevat toiminnot. Alueiden profilointi siten, että alueen sijainti vahvistaa perustetta profiloinnille, on kiinni toimialan asiakkaista ja muista tarpeista.

Vähittäiskaupan suuryksikköiden näkökulmasta voidaan kaupan toimintojen alueprofilointia toteuttaa keskustahakuisen kaupan ohella luontevasti kolmella kaupan toimialalla. Näitä ovat rauta- ja rakennuskauppa, sisustamisen kauppa ja autoalan kauppa. Näiden kolmen toimialan rinnalla on mahdollista toteuttaa myös suuryksikköjen hybridikeskuksia, joihin sijoittuu kaikkia kolmea toimialaa sekä toimialoihin löyhästi kytkeytyviä tavarataloja eli laajan tavaravalikoiman myymälöitä. Muilla kaupan aloilla ei ole suuria vähittäiskaupan yksiköitä, jotka voisivat olla pohjana suuryksikkökeskittymille, mutta myös pienempien kaupan toimijoiden alueita voidaan profiloida toiminnan luonteen mukaan.

Kun kaupan suuryksikköalueita profiloidaan tiettyjen toimintojen mukaan, ei sillä suljeta pois muiden toimintojen mahdollisuutta sijoittua alueelle. Alueet profiloidaan tietyn toimialan pääkäyttöön, mutta se mahdollistaa myös muun toiminnan sijoittumisen alueelle, mikä palvelee kuluttajan näkökulmasta koko palvelukokonaisuutta. Myös kaupan yritykset tarvitsevat kumppanuuksia muilta toimialoilta, jotta voidaan tarjota kuluttajille kysyntää vastaava palvelukokonaisuus. Kaupan tukitoiminnot eivät ole kaupan suuryksiköitä, minkä vuoksi niiden tilantarve kattaa vain pienen osan kokonaistilantarpeesta. Esimerkiksi rakenteellinen sisustaminen tarvitsee rinnalleen muuta sisustamisen kauppaa ja erilaisia aputoimintoja. Kaupassa asiointi synnyttää myös tarpeita ruokailla tai hankkia asennustyökaluja.

Tavoitteena on, että profilointi toimii kannustimena alueen käyttöön eikä ole toimintaa rajoittava määräys. Siksi profilointi on tehtävä huolella ja tutkittava toiminnan kannalta olennaiset tekijät, jotka tukevan toiminnan sijoittamista juuri tälle alueelle. Käytännössä ei ole kyseessä vaan alueen kaupan mitoituksista vaan myös toiminnan liiketaloudellisen logiikan ymmärryksestä. Profilointi voi olla maakuntakaavan toteuttamisen edistämistä, ja sitä voidaan tehdä yhteistyössä mm. maakunnan liiton, kuntien, kaupan ja kiinteistönomistajien kanssa.

Jo tälläkin hetkellä Uudellamaalla on osa kaupan alueista profiloitunut jollakin tasolla, vaikkakaan suunnitelmallista profilointia ei alueille ole tehtykään. Esimerkiksi Koivuhakaan sijoittuu autokauppaa, Varisto-Petikkoon sisustuskauppaa sekä Roihupeltoon sisustamista ja rakentamista palvelevaa kauppaa.

Rauta- ja rakentamisen kaupan alueet

Rauta- ja rakentamisen kaupan suuryksiköt keskitetään alueelle, jonka läheisyydessä on paljon pientaloja tai vapaa-ajan asutusta. Kerrostalovaltaisten alueiden kuluttajat eivät tarvitse suuressa määrin rakentamisen kaupan suuryksikköiden tarjoamia palveluita. Kerrostaloasukkaiden tarpeet pystytään pääosin tyydyttämään keskustojen pienempien toimijoiden tarjonnalla, eli tämä kysyntä ei vaikuta suuryksikköjen sijaintiin. Suurten toimijoiden keskittäminen yhteen paikkaan turvaa myös riittävän kilpailun ja vaihtoehtojen paremman tavoitettavuuden.

Sisustamisen kaupan alueet

Sisustamisen kauppa on rakenteeltaan sellaista, että suuret yksiköt hakeutuvat pääsääntöisesti keskustojen ulkopuolelle suuren tilantarpeensa vuoksi. Sisustamisen alalle on kuitenkin tyypillistä, että iso joukko pieniä yksiköitä sijoittuu ennemminkin keskusta-alueille kuin kaupan suuryksikköalueille. Sisustamisen kaupan suuryksikköalueet tulee sijoittaa lähemmäs asutuksen keskittymiä. Näin ollen suuryksiköille kannattaisi löytää paikka keskustan ulkopuolelta mahdollisimman läheltä keskustaa ja suuria asutuskeskittymiä. Sisustamisen kauppa palvelee kaikkia asumismuotoja niin kerros- kuin pientaloasumista kuin vapaa-ajan asumistakin.

Autoalan kaupan alueet

Autoalan kauppa eroaa edellisistä siinä, että suuryksiköt tavoittelevat yleensä asiakkaita, joilla on jo entuudestaan auto ja asiointitiheys on harva. Siksi saavutettavuus esim. joukkoliikenteellä ja kevytliikenteellä ei nouse niin keskeiseksi kriteeriksi. Lähisaavutettavuus nousee kysymykseen vasta hankinnan myötä, eli auton käytön myötä autoalan keskittymien sijainnin merkitys korostuu tärkeänä erilaisten huolto- ja lisäpalveluiden takia. Autoalan kaupan suuryksikköalueet tulee sijoittaa alueelle, jossa autolla saavutettavuus on itsestään selvyys, mutta toisaalta lähelle hyvää saavutettavuutta myös ilman autoa eli julkisilla välineillä. Lisäksi alueen tulee tarjota hyvät pysäköintipaikat. Huoltopalveluiden osuus alueella tulee olemaan merkittävä. Näin ollen työpaikkojen läheisyys ja alueen saavutettavuus autotta ovat keskeisiä sijaintiarvoja, kun autoa tuodaan huoltoon ja jatketaan siitä työpaikalle.

Hybridi-kaupan alueet

Pienemmillä paikkakunnilla kaupan erityisalueiden kehittäminen kapean toimialan profiloinnilla ei ole mahdollista, joten todennäköisempää on, että alueita kehitetään hybridi-alueina. Silloin alueelle sijoittuu kaikkia kaupan suuryksiköitä sekä näiden rinnalle pienempiä eri toimialoihin liittyviä myymälöitä. Hybridi-alueille sijoittuu niin autokauppaa, sisustuskauppaa kuin rauta- ja rakennuskauppaa sekä erikoistavaratalokauppaa. Ne sijoittuvat keskustojen reunoille lähelle asutusta.

4. KAUPAN MITOITUS UDELLAMAALLA

Kaupan mitoitus on koko uuden liiketilan laskennallinen tarve Uudellamaalla. Mitoitus sisältää sekä paikallisten että seudullisten myymälöiden liiketilatarpeen. Se käsittää vähittäiskaupan ja kaupalliset palvelut, jotka käyttävät samoja liiketiloja vähittäiskaupan kanssa. Vähittäiskauppa on jaettu mitoituksessa päivittäistavarakauppaa, tilaa vaativaan kauppaan ja muuhun erikoiskauppaan.

Kaupan mitoituksen lähtökohtana ovat väestön kehitys, ostovoiman kehitys ja ostovoiman tuottama liiketilatarve. Maakunnan vakituisten asukkaiden lisäksi kaupan palveluverkon kehitykseen vaikuttavat myös vapaa-ajan asukkaat ja matkailijat, verkkokaupan kehitys, kaupan konseptien kehitys sekä kaupalliset palvelut.

Jotta maakuntakaavassa voidaan esittää mitoitus keskustan ulkopuolisille vähittäiskaupan suuryksiköille, tulee ensin laskea koko maakunnan kaupan mitoitus. Kaupan mitoitus käsittää sekä paikallisen että seudullisen liiketilatarpeen. Osa kaupan liiketilatarpeesta kohdistuu seudullisiin vähittäiskaupan suuryksiköihin, osa kohdistuu keskustoihin ja paikallisille kaupan alueille. Maakuntakaavan tavoitevuosi on 2050, mutta kaupan liiketilatarpeet lasketaan myös välivuodelle 2030, koska yksityisen liiketoiminnan suunnittelun aikatahtain on lyhyempi kuin julkisen suunnitteluperspektiivin.

4.1. Väestön kehitys

Uudenmaan liitossa on tarkasteltu vaihtoehtoisia aluetalouden skenaarioita, ja niiden perusteella on laadittu kunta- ja seututasoisia väestö- ja työpaikkaprojektioita vuoteen 2050. Tavoitteena on ollut tuottaa koko Uudenmaan kattavat, yhteismitalliset maakunnan tason projektiovaihtoehdot seudullisesta näkökulmasta maakunnallisen suunnittelun taustaksi.

Uudenmaan rakennemallityössä on tarkasteltu kolmea rakennemallia, jotka mahdollistavat aluerakenteen vaihtoehtoisten kehityspolkujen vertailun. Rakennemallit perustuvat väestö- ja työpaikkakehityksen osalta Uudenmaan liiton vuonna 2017 julkaisemaan selvitykseen Uudenmaan aluetalouden skenaariot sekä väestö- ja työpaikkaprojektiot. Rakennemallit kuvaavat tilannetta vuonna 2050 ja ne on nimetty keskittyvän kasvun, monikeskittyvän kasvun ja hajakeskittyvän kasvun malleiksi.

Keskittyvän ja monikeskittyvän kasvun rakennemallien taustalla on oletus taloudellisesta toimintaympäristöstä, joka tukee Uudenmaan aluetalouden vahvaa kasvua. Keskittyvässä kasvussa pääkaupunkiseutu haluaa ja pystyy ottamaan vastaan pääosan kasvusta. Monikeskittyvässä kasvussa myös Uudenmaan muiden suurten keskusten vetovoima paranee niiden omiin vahvuuksiin perustuen, ja pääkaupunkiseudun kasvu pidetään viimeisimpien yleiskaavojen mahdollistamissa rajoissa. Hajakeskittyvä kasvu toteutuu tausta-oletukseen taloudellisesta toimintaympäristöstä, jonka vaikutuksesta Uudenmaan kasvu on hitaampaa kuin muissa vaihtoehdoissa. Lisäksi pääkaupunkiseudun kasvu hidastuu maankäyttöön ja liikenteeseen liittyvien rajoitteiden vuoksi, jolloin kasvua siirtyy suurten keskusten ohella myös pienempiin keskuksiin ja taajamiin. Tässä mallissa kasvu on hitaampaa kuin muissa malleissa.

Keskittyvän ja monikeskittyvän vaihtoehdon väliset erot kasvun määrissä ovat hyvin pienet koko Uudenmaan tasolla. Väestö kasvaa hieman enemmän keskittyvän kasvun vaihtoehdossa ja työpaikkojen määrässä eroa ei ole lainkaan. Sen sijaan hajakeskittyvä vaihtoehto poikkeaa kahdesta muusta vaihtoehdosta selvästi sekä alhaisemman väestönkasvun että etenkin alhaisemman työpaikkakasvun osalta.

Erilaisia malleja vertailemalla on saatu arvokasta tietoa Uusimaa-kaavan jatkosuunnitteluun: millaista kehitystä Uudellamaalla kannattaa tukea ja millaisiin asioihin on syytä tulevaisuudessa varautua. Keskittyvän ja monikeskittyvän kasvun mallit tukevat arvioinnin perusteella parhaiten kestävä aluerakenteen ja liikennejärjestelmän toteutumista.

Maakuntakaavan kaupan mitoituksen lähtökohdaksi on valittu monikeskittyvän kasvun vaihtoehto. Tämän rinnalla esitetään vertailun vuoksi myös keskittyvän kasvun ja hajakeskittyvän

kasvun tuottamat liiketilan lisätarpeet. Monikeskittyvän kasvun mallissa varaudutaan myös muiden suurten keskusten kuin seudun ydinalueen kasvuun ja ydinalueen kasvuun varaudutaan olevien suunnitelmien puitteissa. Silti kaupan ratkaisussa tullaan varautumaan myös pääkaupunkiseudun ydinalueen mahdolliseen voimakkaampaan kasvuun (keskittyvän kasvun malli) ydinalueen väljemmällä kaupan ohjauksella.

Väestön kehitys Uudenmaan rakennemalleissa

	2015	2050			2030		
		Keskittyvä kasvu	Moni-keskittyvä kasvu	Haja-keskittyvä kasvu	Keskittyvä kasvu	Moni-keskittyvä kasvu	Haja-keskittyvä kasvu
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	2 110	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	77 610	92 530	100 390	79 280	85 290	88 390
Uusimaa	1 620 330	2 177 410	2 164 060	2 070 250	1 889 450	1 884 890	1 847 770

4.2. Ostovoiman kehitys

Ostovoima on kuluttajien vähittäiskauppaan kohdistuvaa rahankäyttöä. Ostovoimalla määritellään vähittäiskaupan alueellinen markkina-arvo, se on verrannollinen vähittäiskaupan myyntiin ja sisältää arvonlisäveron. Ostovoimaennuste kuvaa kulutuksen tulevaa potentiaalia. Ostovoima kertoo, kuinka paljon alueen asukkaat käyttävät vähittäiskauppaan rahaa vuodessa, mutta se ei kerro, missä kuluttajat rahansa käyttävät eli missä kulutus toteutuu vähittäiskaupan myyntinä.

Ostovoiman kehitykseen vaikuttavat väestön kehitys sekä muutokset kulutuksessa. Ostovoiman kehityksen arviointi pohjautuu yksityisen kulutuksen kasvuun ja rakenteen muutokseen. Erikoiskauppaan ja palveluihin kohdistuva ostovoima kasvaa pitkällä tähtäimellä nopeammin kuin päivittäistavarakauppaan kohdistuva ostovoima.

2000-luvun alkupuolella vähittäiskaupan myynti ja siihen kohdistuva ostovoima ovat kasvaneet usean prosentin vuosivauhdilla. Viime vuosina kaupan kehityksessä on tapahtunut muutos. Vuoden 2012 loppupuoliskolta lähtien kaupan myynnin kasvu on vuositasolla pysähtynyt ja paikoin hieman laskenut, mutta nyt on jälleen nähtävissä hienoista kasvua.

Toimialoitteiset vaihtelut kaupan kehityksessä ovat suuria. Keskimääräistä nopeammin viime vuosina ovat kasvaneet tekninen erikoiskauppa, terveyskauppa ja urheilukauppa. Pitkällä aikavälillä kulutuksen ennustetaan yhä kasvavan, mutta tähänastista selvästi hillitymmällä vauhdilla. Pitkän aikavälin ennusteeseen mahtuu sekä nousuja että laskuja. Taantumana ei siten odoteta olevan merkitsevä pitkällä aikavälillä tarkasteltuna. Yleisesti taantumaa seuraa aina keskimääräistä nopeampi kasvuvaihe. Taantumavuosien aikana ostotarpeet patoutuvat ja tämän jälkeen saattavat lähteä purkautumaan joillakin toimialoilla voimakkaastikin. Kasvun odotetaan pitkällä aikavälillä hidastuvan aikaisemmasta.

Ostovoiman kasvua Uudellamaalla vuoteen 2050 on arvioitu kahden eri mallin pohjalta, ns. normaalin sekä hitaan kasvun. Vuoteen 2030 saakka ostovoiman arvioidaan kasvavan päivittäistavarakaupassa noin prosentin ja erikoiskaupassa noin kahden prosentin vuosivauhdilla asukasta kohden, tätä kasvua pidetään ns. normaalina kasvuvauhtina, jota yleisesti käytetään kaupan selvityksissä. Kasvun arvioidaan hidastuvan tämän jälkeen, jolloin ostovoima kasvaa vuosina 2030-50 päivittäistavarakaupassa puolen prosentin vuosivauhdilla ja erikoiskaupassa prosentin vuosivauhdilla.

Ostovoiman kasvuun liittyy useita epävarmuustekijöitä, mutta ennusteet ovat yleisesti käytettyjä kasvuarvioita tulevasta vähittäiskaupan kehityksestä. Ennusteet on tehty varovaisesti ottaen huomioon kaupan kasvun hidastuminen sekä kasvun vuosivaihtelut, jolloin ennusteet eivät ole herkkiä yksittäisille taantumavuosille. 1990 lopusta lähtien on vähittäiskauppaan kohdistuva kulutus ollut pitkällä aikavälillä kasvussa. Pidemmällä tulevaisuudessa kasvua todennäköisesti suuntautuu aikaisempaa enemmän palveluihin. Ostovoiman kasvu kuvaa reaalista kasvua eli määrällistä kasvua. Esitetty ostovoima ei pidä sisällään inflaatiota.

Ostovoiman vuosikasvu asukasta kohden 2016-2050

	2016-2030	2030-2050	2016-2050
Pt-kauppa	1,0 %	0,5 %	0,7 %
Tiva ja autokauppa	1,7 %	0,8 %	1,2 %
Muu erikoiskauppa	1,9 %	1,0 %	1,4 %
Vähittäiskauppa	1,5 %	0,8 %	1,1 %

Ostovoima kasvaa nopeimmin pääkaupunkiseudulla voimakkaan väestön kasvun takia, kun taas Länsi- ja Itä-Uudellamaalla kasvu on hitaampaa johtuen selvästi hitaammasta väestön kasvusta. Päivittäistavarakaupan ostovoima kasvaa hitaammin kuin erikoiskaupan ostovoima, koska ostovoiman kasvun myötä siirtyy enemmän kulutusta ns. valinnaiseen kulutukseen. Alueellisiin ostovoiman kehityseroihin vaikuttaa väestönkehitys eri rakennemalleissa. Maakuntakaavan kaupan mitoituksen lähtökohdaksi on valittu monikeskittävän kasvun vaihtoehto, mutta tämän

rinnalla esitetään vertailun vuoksi ostovoiman kehitys myös keskittyvän ja hajakeskittyvän kasvun malleissa.

Vähittäiskaupan kohdistuva ostovoima 2016

milj. e	Pt-kauppa	Tiva ja auto- kauppa	Muu erikois- kauppa	Vähittäis- kauppa
Pääkaupunkiseutu	4 048	6 816	3 337	14 200
KUUMA-kunnat	1 009	1 710	811	3 529
Länsi-Uusimaa	345	566	270	1 181
Itä-Uusimaa	254	419	199	872
Uusimaa	5 656	9 511	4 616	19 783

Vähittäiskaupan ostovoima 2030

1 Keskittyvä kasvu

milj. e	Pt-kauppa	Tiva ja auto- kauppa	Muu erikois- kauppa	Vähittäis- kauppa
Pääkaupunkiseutu	5 598	10 348	5 214	21 160
KUUMA-kunnat	1 249	2 321	1 135	4 705
Länsi-Uusimaa	370	665	327	1 362
Itä-Uusimaa	300	543	266	1 110
Uusimaa	7 516	13 878	6 942	28 336

2 Monikeskittyvä kasvu

milj. e	Pt-kauppa	Tiva ja auto- kauppa	Muu erikois- kauppa	Vähittäis- kauppa
Pääkaupunkiseutu	5 405	9 991	5 035	20 431
KUUMA-kunnat	1 322	2 458	1 201	4 981
Länsi-Uusimaa	434	780	384	1 598
Itä-Uusimaa	323	585	287	1 194
Uusimaa	7 484	13 814	6 906	28 204

3 Hajakeskittyvä kasvu

milj. e	Pt-kauppa	Tiva ja auto- kauppa	Muu erikois- kauppa	Vähittäis- kauppa
Pääkaupunkiseutu	5 166	9 549	4 812	19 528
KUUMA-kunnat	1 382	2 570	1 256	5 208
Länsi-Uusimaa	442	795	391	1 627
Itä-Uusimaa	334	606	297	1 237
Uusimaa	7 324	13 520	6 756	27 600

Vähittäiskaupan ostovoima 2050

1 Keskittyvä kasvu

milj. e	Pt-kauppa	Tiva ja auto- kauppa	Muu erikois- kauppa	Vähittäis- kauppa
Pääkaupunkiseutu	7 523	15 154	7 760	30 438
KUUMA-kunnat	1 435	2 905	1 445	5 786
Länsi-Uusimaa	333	653	327	1 313
Itä-Uusimaa	324	641	320	1 285
Uusimaa	9 615	19 353	9 852	38 821

2 Monikeskittyvä kasvu

milj. e	Pt-kauppa	Tiva ja auto- kauppa	Muu erikois- kauppa	Vähittäis- kauppa
Pääkaupunkiseutu	6 986	14 071	7 206	28 263
KUUMA-kunnat	1 639	3 317	1 650	6 605
Länsi-Uusimaa	505	992	497	1 994
Itä-Uusimaa	387	764	382	1 533
Uusimaa	9 517	19 144	9 734	38 395

3 Hajakeskittyvä kasvu

milj. e	Pt-kauppa	Tiva ja auto- kauppa	Muu erikois- kauppa	Vähittäis- kauppa
Pääkaupunkiseutu	6 321	12 731	6 520	25 572
KUUMA-kunnat	1 806	3 654	1 818	7 278
Länsi-Uusimaa	527	1 034	518	2 079
Itä-Uusimaa	419	829	414	1 662
Uusimaa	9 073	18 248	9 270	36 590

4.3. Liiketilän lisätarve

Asukkaiden ostovoiman kasvu tuottaa liiketilän lisätarvetta maakunnassa. Liiketilän lisätarve kertoo, kuinka paljon uutta liiketilaa Uudellamaalla tarvitaan ostovoiman kasvun takia. Asukkaiden ostovoiman kasvu muutetaan pinta-alaksi toimialoittaisten keskimääräisten myyntitehokkuuksien avulla. Myyntitehokkuus on arvioitu vähittäiskaupan myynnin sekä kartoitettujen liiketilojen ja tilastojen pohjalta. Myyntitehokkuus vaihtelee toimialoittain ja alueittain. Pääkaupunkiseudulla on keskimääräinen kaupan myyntitehokkuus korkeampi kuin muualla Uudellamaalla johtuen mm. kalliimmista kiinteistökuluista.

Liiketilän lisätarve on laskettu keskimääräisillä nykyisillä myyntitehokkuuksilla. Mahdollista myyntitehokkuuden kasvua ei ole otettu huomioon, koska kattavaa tietoa myyntitehokkuuden kehityksestä ei ole saatavilla. Mikäli myyntiteho kasvaa paljon, myös kaupan investointihalukkuus uuteen liiketilaan kasvaa, ja tämä taas laskee myyntitehoa. Kaupan konseptit kehittyvät ja toimijat toteuttavat yhä monipuolisemmin erikokoisia myymälöitä erilaisilla konsepteilla. Myös palvelullistuminen voi vaikuttaa liiketilatarpeeseen ja tätä kautta myös myyntitehokkuuteen. Tavoitteena on, että kaavoitus on enemmän mahdollistavaa kuin rajoittavaa. Kaupan suunnitteluperiaatteissa yhtenä lähtökohtana on elinkeinoelämän toiminta- ja kehittymisedellytysten tukeminen maakunnan erityyppisillä alueilla. Kaupan näkökulmasta tulee siten luoda riittävästi mahdollisuuksia kaupan kasvulle sopivilla kauppapaikoilla.

Käytetty myyntitehokkuus perusten nykyisiin keskimääräisiin tehokkuuksiin

Kerrosala = 1,25 * myyntiala

	€/my-m ²		€/k-m ²	
	Pks	Muu Uusimaa	Pks	Muu Uusimaa
Päivittäistavarakauppa ja Alko	10 600	8 000	8 500	6 400
Tiva ja autokauppa	7 200	5 700	5 800	4 600
Muu erikoiskauppa	5 400	4 300	4 300	3 400

Vähittäiskaupan lisäksi myös kaupalliset palvelut tarvitsevat liiketilaa ja ne käyttävät samoja liiketiloja vähittäiskaupan kanssa. Kaupallisten palveluiden liiketilatarpeen on laskettu suuntaa-antavasti olevan 30 % vähittäiskaupan tarpeesta. Keskustoissa palvelujen osuus on suurempi kuin muilla kaupan alueilla. Tulevaisuudessa palvelujen osuus voi olla laskettua suurempikin, mikäli ostovoimaa suuntautuu nykyistä enemmän tuoteostojen sijaan palveluihin. Tällöin kaupan tilantarve olisi pienempi ja vastaavasti palveluiden tilantarve suurempi, mutta kokonaismoitukseen ei tällä lasketa olevan suurta vaikutusta.

Maakuntakaavan kaupan mitoituksen lähtökohdaksi on valittu monikeskittyvän kasvun rakennemalli, mutta tämän rinnalla esitetään vertailun vuoksi myös keskittyvän kasvun ja hajakeskittyvän kasvun rakennemallien tuottamat liiketilän lisätarpeet. Tarve on laskettu maakuntakaavan tavoitevuodelle 2050 sekä lähitulevaisuuden suunnittelun tueksi myös väli vuodelle 2030. Liiketilän lisätarve käsittää koko Uudenmaan liiketilän lisätarpeen sekä paikallisen että seudullisen. Se ei kuitenkaan vielä kerro, minne lisätarve suuntautuu.

Vähittäiskaupan ja kaupallisten palveluiden liiketilan lisätarve 2016-2030

Asukkaat

1 Keskittyvä kasvu

k-m ²		Tiva ja auto- kauppa	Muu erikois- kauppa	Vähittäis- kauppa	Kaupalliset palvelut	Vähittäis- kauppa ja palvelut
	Pt-kauppa					
Pääkaupunkiseutu	183 000	618 000	441 000	1 242 000	372 000	1 614 000
KUUMA-kunnat	36 000	141 000	99 000	277 000	84 000	360 000
Länsi-Uusimaa	4 000	19 000	16 000	39 000	13 000	51 000
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

2 Monikeskittyvä kasvu

k-m ²		Tiva ja auto- kauppa	Muu erikois- kauppa	Vähittäis- kauppa	Kaupalliset palvelut	Vähittäis- kauppa ja palvelut
	Pt-kauppa					
Pääkaupunkiseutu	160 000	551 000	396 000	1 107 000	331 000	1 439 000
KUUMA-kunnat	48 000	176 000	120 000	347 000	104 000	449 000
Länsi-Uusimaa	13 000	49 000	34 000	98 000	28 000	126 000
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

3 Hajakeskittyvä kasvu

k-m ²		Tiva ja auto- kauppa	Muu erikois- kauppa	Vähittäis- kauppa	Kaupalliset palvelut	Vähittäis- kauppa ja palvelut
	Pt-kauppa					
Pääkaupunkiseutu	132 000	466 000	340 000	939 000	282 000	1 222 000
KUUMA-kunnat	60 000	204 000	139 000	401 000	120 000	523 000
Länsi-Uusimaa	14 000	53 000	37 000	105 000	31 000	136 000
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

Vähittäiskaupan ja kaupallisten palveluiden liiketilan lisätarve 2016-2050

Asukkaat

1 Keskitetty kasvu

k-m ²	Pt-kauppa	Tiva ja auto- kauppa	Muu erikois- kauppa	Vähittäis- kauppa	Kaupalliset palvelut	Vähittäis- kauppa ja palvelut
Pääkaupunkiseutu	410 000	1 442 000	1 025 000	2 880 000	864 000	3 744 000
KUUMA-kunnat	68 000	271 000	190 000	527 000	158 000	682 000
Länsi-Uusimaa	-2 000	12 000	13 000	23 000	7 000	30 000
Itä-Uusimaa	12 000	48 000	34 000	93 000	27 000	122 000
Uusimaa	488 000	1 773 000	1 262 000	3 523 000	1 056 000	4 578 000

2 Monikeskitetty kasvu

k-m ²	Pt-kauppa	Tiva ja auto- kauppa	Muu erikois- kauppa	Vähittäis- kauppa	Kaupalliset palvelut	Vähittäis- kauppa ja palvelut
Pääkaupunkiseutu	347 000	1 244 000	892 000	2 483 000	745 000	3 227 000
KUUMA-kunnat	97 000	373 000	255 000	726 000	217 000	943 000
Länsi-Uusimaa	24 000	96 000	67 000	188 000	57 000	245 000
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

3 Hajakeskitetty kasvu

k-m ²	Pt-kauppa	Tiva ja auto- kauppa	Muu erikois- kauppa	Vähittäis- kauppa	Kaupalliset palvelut	Vähittäis- kauppa ja palvelut
Pääkaupunkiseutu	270 000	997 000	725 000	1 993 000	598 000	2 589 000
KUUMA-kunnat	126 000	456 000	311 000	891 000	268 000	1 158 000
Länsi-Uusimaa	27 000	107 000	74 000	208 000	64 000	273 000
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

Liiketilan lisätarve vaihtelee seutukohtaisesti hyvinkin paljon johtuen erilaisista väestön kasvun painopisteistä. Laskema kertoo, kuinka paljon uutta liiketilaa tarvitaan Uudellamaalla, jos koko maakunnan asukkaiden ostovoiman kasvu toteutuu uutena kaupan tilana (seudullisena tai paikallisena). Vähittäiskaupan lisäpinta-alan tarve ei kuitenkaan välttämättä toteudu fyysisinä liikepaikkoina, vaan osa kasvusta suuntautuu verkkokauppaan. Verkkokaupan merkitystä on tarkasteltu luvussa 2.2.4 sekä useissa aikaisemmissa Uudenmaan liiton selvityksissä. Maakuntakaavan suurpiirteisyyden vuoksi ja taustaselvitysten pohjalta on päädytty siihen, että verkkokauppa vähentää koko ostovoiman kasvun pohjalta laskettua liiketilatarvetta 10 prosentilla.

Liiketilan lisätarve ei ole suoraan kaavallinen mitoitus. Kaavallisen mitoituksen tulisi olla suurempi kuin liiketilan lisätarve, koska kaavat jäävät osin toteutumatta. Kilpailun toimivuuden kannalta kaupalla tulee olla myös vaihtoehtoisia sijaintipaikkoja. Lisäksi kaupan konseptien muutos voi edellyttää ostovoiman kasvun lisäksi pinta-alatarvetta, jota ei laskelmissa ole esitetty. Mikäli kaava laaditaan liian tiukalla mitoituksella, osa kysyntää vastaavasta liiketilasta saattaa jäädä toteutumatta. Näin ollen liiketilan lisätarpeessa otetaan huomioon kaavallinen mitoitus 1,3 – kertoimella. Mitoituskertoimella huomioidaan myös mahdolliset ostovoiman siirtymät yli maakuntarajojen.

Lasketussa kaupan mitoituksessa ei ole otettu huomioon nykyisiä asemakaavoja, koska mitoitus vastaa kysymykseen, kuinka paljon tarvitaan lisää liiketilaa olemassa olevien liiketilojen lisäksi, jos ostovoiman kasvu toteutuu uutena liiketilana. Se ei ota huomioon sitä, onko kasvua vastaava liiketilan määrä jo asemakaavoitettu vai ei. Kun mitoituksesta johdetaan maakuntakaavan mitoitus kullekin kohteelle jää pohdittavaksi, miten voimassa olevat asemakaavat otetaan huomioon vai otetaanko niitä huomioon.

Maakuntakaavan kaupan mitoituksen lähtökohdaksi on valittu mahdollisimman hyvin tulevaisuuden erilaisiin kehityspolkuihin ja kaavan tavoitteisiin vastaavan monikeskittyvän kasvun rakennemallin mukainen väestöennuste. Asukkaiden ostovoiman pohjalta laskettuun liiketilan lisätarpeeseen on laskettu mukaan verkkokaupan vaikutus sekä kaavallinen mitoituskerroin huomioitu.

Vähittäiskaupan ja kaupallisten palveluiden liiketilan lisätarve 2016-2030

Monikeskittyvä kasvu, asukkaat. Verkkokaupan vaikutus ja kaavallinen mitoituskerroin huomioitu

k-m ²	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 kerrosneliometriä.

Vähittäiskaupan ja kaupallisten palveluiden liiketilan lisätarve 2016-2050

Monikeskittyvä kasvu, asukkaat. Verkkokaupan vaikutus ja kaavallinen mitoituskertoimen huomioitu

k-m ²						
	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 kerrosneliömetriä.

4.4. Matkailijat ja vapaa-ajan asukkaat

Asukkaiden ostovoiman lisäksi Uudellamaalla saadaan kauppaan läisäpotentiaalia myös matkailusta ja vapaa-ajan asukkaista. Matkailijoiden ja vapaa-ajan asukkaiden sekä 2. asumisen ja viisumivapauden vaikutuksia kaupan liiketilatarpeeseen on tarkasteltu "Matkailun ja vapaa-ajan asumisen vaikutukset kaupan liiketilatarpeeseen ja elinkeinoin Uudellamaalla" –selvityksessä.

Matkailusta kohdistuu eniten vaikutuksia pääkaupunkiseudulla, kun taas vapaa-ajan asukkaista Länsi-Uudellemaalle. Muun erikoiskaupan merkitys korostuu matkailussa, sen sijaan vapaa-ajan asukkaat käyttävät enemmän rahaa päivittäistavarakauppaan ja tilaa vaatimaan kauppaan. Selvityksen tavoitevuosi on 2035. Selvityksessä esitetyssä liiketilan lisätarvelaskelmassa on otettu huomioon kaavallinen mitoitus 1,3-kertoimella, vastaavalla tavalla kuin asukkaidenkin liiketilan lisätarpeessa.

Liiketilan lisätarve 2016-2035

Matkailijat, vapaa-ajan asukkaat

k-m ²	Päivittäis- tavara- kauppa	Tilaa vaativa kauppa	Muu erikois- kauppa	Vähittäis- kauppa
Pääkaupunkiseutu	25 000	1 000	102 000	129 000
KUUMA-kunnat	2 000	7 000	4 000	13 000
Länsi-Uusimaa	4 000	19 000	8 000	32 000
Itä-Uusimaa	3 000	10 000	4 000	17 000
Uusimaa	35 000	38 000	117 000	190 000

Kakkosasuminen

k-m ²	Päivittäis- tavara- kauppa	Tilaa vaativa kauppa	Muu erikois- kauppa	Vähittäis- kauppa
Pääkaupunkiseutu	2 000	4 000	9 000	15 000
KUUMA-kunnat	2 000	3 000	7 000	12 000
Länsi-Uusimaa	3 000	6 000	14 000	23 000
Itä-Uusimaa	1 000	3 000	6 000	11 000
Uusimaa	8 000	17 000	36 000	61 000

Viisumivapaus

k-m ²	Päivittäis- tavara- kauppa	Tilaa vaativa kauppa	Muu erikois- kauppa	Vähittäis- kauppa
Pääkaupunkiseutu	8 000	0	30 000	38 000
KUUMA-kunnat	0	0	0	0
Länsi-Uusimaa	0	0	0	0
Itä-Uusimaa	0	0	0	0
Uusimaa	8 000	0	30 000	38 000

Lähde: Uudenmaan liitto, Matkailun ja vapaa-ajan asumisen vaikutukset kaupan liiketilatarpeeseen ja elinkeinoin Uudellamaalla; E142 - 2014

Oheisessa taulussa esitettyjä liiketilan lisätarpeita on käytetty lähtökohtana, kun tarkastellaan matkailijoiden ja vapaa-ajan asukkaiden vaikutuksia kaupan mitoitukseen vuonna 2050. Vuoden 2035 tiedot on päivitetty vuoteen 2050 lineaarisella kasvulla. Välivuoden 2030 kaupan mitoitukseen on luvut otettu suoraan maakuntakaavan yleispiirteisyyden ja laskelmien epävarmuuksien takia. Molempiin vuosiin on laskelmissa lisätty matkailijoiden ja vapaa-ajan asukkaiden vaikutukset kaupallisten palveluiden liiketilatarpeeseen, vastaavalla tarkkuudella kuin vakituisten asukkaidenkin osalta.

Liiketilän lisätarve 2016-2030

Matkailijat, vapaa-ajan asukkaat, kakkosasuminen ja viisumivapaus

k-m ²	Pt-kauppa	Tiva	Muu erikois- kauppa	Vähittäis- kauppa	Kaupalliset palvelut	Kauppa ja palvelut
Pääkaupunkiseutu	35 000	5 000	141 000	182 000	55 000	237 000
KUUMA-kunnat	4 000	10 000	10 000	25 000	8 000	33 000
Länsi-Uusimaa	7 000	25 000	22 000	56 000	17 000	73 000
Itä-Uusimaa	4 000	13 000	10 000	27 000	8 000	35 000
Uusimaa	51 000	55 000	183 000	290 000	88 000	378 000

Liiketilän lisätarve 2016-2050

Matkailijat, vapaa-ajan asukkaat, kakkosasuminen ja viisumivapaus

k-m ²	Pt-kauppa	Tiva	Muu erikois- kauppa	Vähittäis- kauppa	Kaupalliset palvelut	Kauppa ja palvelut
Pääkaupunkiseutu	54 000	8 000	218 000	280 000	84 000	364 000
KUUMA-kunnat	5 000	16 000	16 000	39 000	12 000	51 000
Länsi-Uusimaa	11 000	39 000	33 000	87 000	26 000	113 000
Itä-Uusimaa	7 000	20 000	17 000	42 000	13 000	55 000
Uusimaa	78 000	85 000	283 000	448 000	135 000	583 000

Pääkaupunkiseudulla matkailun merkitys korostuu erityisesti erikoiskaupassa.

Kokonaisuudessaan matkailun ja vapaa-ajan asukkaiden liiketilän lisätarpeen osuus vakituisten asukkaiden ostovoiman kasvun pohjalta lasketusta tarpeesta on alle kymmenen prosenttia.

KUUMA-kunnissa eli Helsingin seudun kehysalueella ei ole merkittäviä määriä matkailijoita ja vapaa-ajan asukkaiden määrä suhteessa vakituisten asukkaiden määrään on alhainen. Matkailun ja vapaa-ajan asukkaiden liiketilän lisätarpeen osuus vakituisten asukkaiden ostovoiman kasvun pohjalta lasketusta tarpeesta jää viiteen prosenttiin. Suurin merkitys sillä on Pornaisissa ja Vihdissä.

Vapaa-ajan asukkaiden merkitys korostuu Länsi-Uudellamaalla, missä vakituisten asukkaiden määrä on alhaisempi kuin pääkaupunkiseudulla ja KUUMA-kunnissa ja vastaavasti vapaa-ajan asukkaiden määrä korkeampi. Matkailun ja vapaa-ajan asukkaiden liiketilän lisätarpeen osuus vakituisten asukkaiden ostovoiman kasvun pohjalta lasketusta tarpeesta on lähes 40 % prosenttia.

Myös Itä-Uudellamaalla on vapaa-ajan asukkaita suhteessa enemmän kuin pääkaupunkiseudulla ja KUUMA-kunnissa. Vapaa-ajan ja matkailun kasvattaa asukkaiden ostovoiman kasvun pohjalta laskettua liiketilän lisätarvetta yli viidenneksellä.

Liiketilän lisätarve 2016-2050

Matkailijat ja vapaa-ajan asukkaat vs. vakituiset asukkaat (sis. verkkokauppa ja kaavallinen mitoitus)

k-m ²	Pt-kauppa	Tiva ja auto- kauppa	Muu erikois- kauppa	Vähittäis- kauppa	Kaupalliset palvelut	Vähittäis- kauppa ja palvelut
Pääkaupunkiseutu	13 %	1 %	20 %	9 %	9 %	9 %
KUUMA-kunnat	4 %	4 %	5 %	4 %	5 %	5 %
Länsi-Uusimaa	41 %	34 %	41 %	39 %	38 %	39 %
Itä-Uusimaa	28 %	21 %	25 %	23 %	24 %	23 %
Uusimaa	13 %	4 %	19 %	11 %	11 %	11 %

4.5. Kaupan mitoitus

Kaupan mitoitus on koko uuden liiketilän laskennallinen tarve Uudellamaalla. Mitoitus sisältää sekä paikallisten että seudullisten myymälöiden liiketilatarpeen. Kaupan mitoitukseen vaikuttavat väestön ja ostovoiman kasvu. Väestön kehitysennusteena käytetään Uudenmaan liiton laatimaa

rakennemallia ”monikeskittyvä kasvu”. Ostovoima kasvaa mallissa normaalilla kasvuvauhdilla vuoteen 2030 ja tämän jälkeen kasvu hidastuu. Ostovoiman kasvun pohjalta lasketaan liiketilan lisätarve. Laskelmassa käytetty myyntitehokkuus on pääkaupunkiseudulla korkeampi kuin muualla Uudellamaalla. Matkailijoista ja vapaa-ajan asukkaista saadaan lisäpotentiaalia kaupan liiketilatarpeeseen. Verkkokauppa vastaavasti vähentää fyysisten myymälätilojen tarvetta.

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

Kaupan mitoitus Uudellamaalla 2050



Kokonaisuudessaan uuden liiketilan kaavallinen mitoitus Uudellamaalla on vuoteen 2050 mennessä noin 6,1 miljoonaa kerrosneliömetriä. Liiketilat tarve on jaettu päivittäistavarakauppaan, tilaa vaativaan kauppaan ja autokauppaan sekä muuhun erikoiskauppaan. Lisäksi on laskettu tarve kaupallisille palveluille, jotka käyttävät samoja liiketiloja vähittäiskaupan kanssa.

Suurin osa päivittäistavarakaupan ja muun erikoiskaupan tarpeesta kohdistuu keskusta-alueille sekä paikallisiin alakeskuksiin. Tilaa vaativa kauppa ja autokauppa kohdistuvat pääosin keskustan ulkopuolelle, jonne sijoittuu jonkin verran myös päivittäistavarakauppaa tai muuta tilaa vaativaa kauppaa täydentävää erikoiskauppaa. Kaupalliset palvelut suuntautuvat valtaosin keskustoihin, mutta palveluita sijoittuu myös keskustojen ulkopuolelle.

Kaupan mitoitus kuvaa seutukohtaisesti seudun asukkaiden ja vapaa-ajan asukkaiden sekä matkailijoiden ostovoiman kasvusta aiheutuvaa liiketilan lisätarvetta kokonaisuudessaan. Se kattaa seudullisen ja paikallisen kaupan tarpeen sekä keskustoihin ja keskustan ulkopuolisiin alueisiin kohdistuvan tarpeen. Liiketilan lisätarve ei ota kantaa, mihin liiketilan lisätarve suuntautuu. Kaupan vaikutusalueet ovat pitkälti seutukohtaisia, mutta asiointia tapahtuu myös seutujen välillä. Seututarkastelu antaa kuitenkin hyvän lähtökohdan mitoituksen arviointiin maakuntakaavatasolla. Suurin osa kaupan mitoituksesta kohdistuu pääkaupunkiseudulle, jossa asukasmäärä on korkein ja kasvaa kaikkein nopeimmin.

Liiketilän lisätarve 2016-2030

Asukkaat, verkkokaupan vaikutus, matkailijat ja vapaa-ajan asukkaat, kaavallinen mitoitus

k-m ²			Muu			Vähittäis-
	Pt-kauppa	Tiva ja auto- kauppa	erikois- kauppa	Vähittäis- kauppa	Kaupalliset palvelut	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

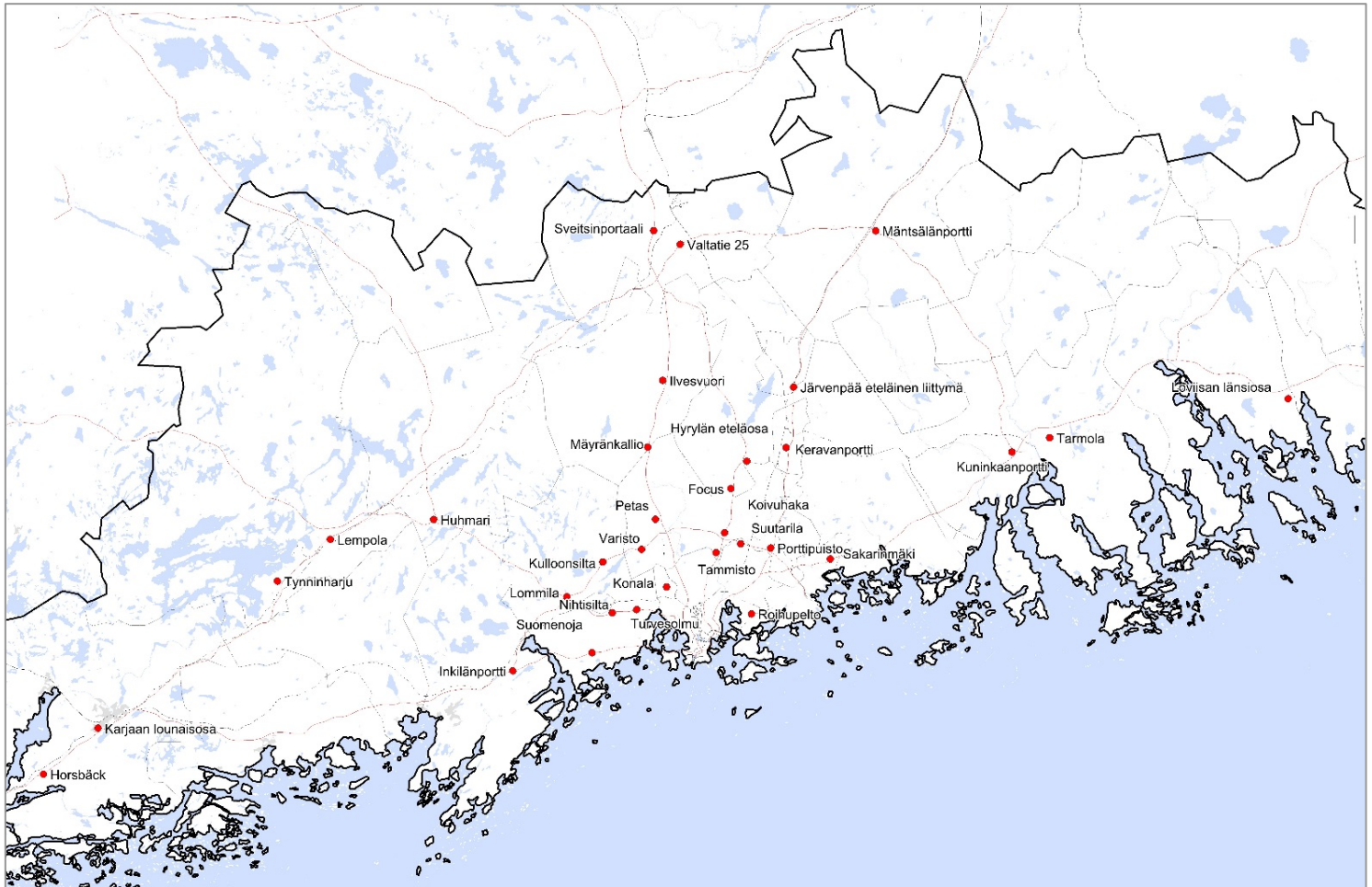
Liiketilän lisätarve 2016-2050

Asukkaat, verkkokaupan vaikutus, matkailijat ja vapaa-ajan asukkaat, kaavallinen mitoitus

k-m ²			Muu			Vähittäis-
	Pt-kauppa	Tiva ja auto- kauppa	erikois- kauppa	Vähittäis- kauppa	Kaupalliset palvelut	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

5. VÄHITTÄISKAUPAN SUURYKSIKÖT UUDELLAMAALLA

Keskustan ulkopuolisia vähittäiskaupan suuryksiköitä on lähdetty arvioimaan voimassa olevaan maakuntakaavaan osoitettujen vähittäiskaupan suuryksiköiden pohjalta. Näiden lisäksi tarkastelussa on Östersundomin maakuntakaavaehdotukseen (27.11.2017-3.1.2018) osoitettu Sakarinmäen vähittäiskaupan suuryksikkö.



Keskustan ulkopuoliset vähittäiskaupan suuryksiköt
Uudenmaan 2. Vaihemaakuntakaava ja Östersundomin maakuntakaavaehdotus (27.11.2017-3.1.2018)
Pohjakartta: Maanmittauslaitoksen maastokartta

5.1. Vähittäiskaupan suuryksiköiden saavutettavuus

Vähittäiskaupan suuryksiköiden saavutettavuutta on arvioitu Strafican saavutettavuusanalyysien pohjalta. (Vähittäiskaupan saavutettavuus Uudellamaalla, 11.12.2017). Lisäksi tarkastellaan vähittäiskaupan suuryksiköiden etäisyyttä lähimpään keskustaan sekä lähiympäristön väestömääriä. Lähisaavutettavuutta on tarkasteltu nykytilassa sekä vuosina 2030 ja 2050.

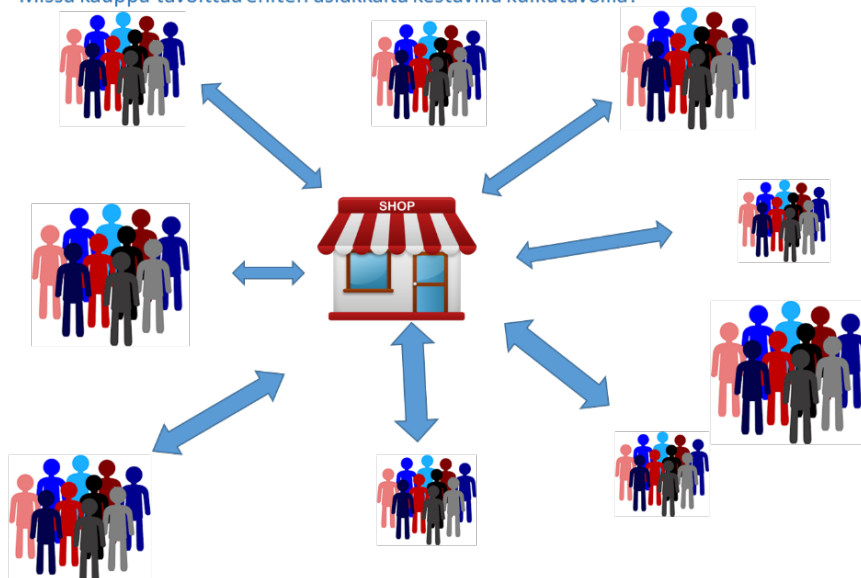
5.1.1. Kestävä saavutettavuus

Strafican analyysissä arvioidaan Uudenmaan aluetta mm. siltä kannalta, miten hyvin eri alueet ja liikepaikat ovat saavutettavissa ilman henkilöautoa ja toisaalta henkilöautolla. Vähittäiskaupan suuryksiköiden sijainnin arvioinnissa tärkeä lähtökohta on saavutettavuus kävellen, pyörällä ja joukkoliikenteellä. Tarkastelussa nämä kulkumuodot on yhdistetty ja puhutaan saavutettavuudesta kestäville kulkutavoilla tai kestävästä saavutettavuudesta.

Miten hyvin ruutuun sijoittuva kauppa tavoittaa asukkaat?

Missä ruudussa kaupalla on paras saavutettavuus kestäville kulkutavoilla?

Missä kauppa tavoittaa eniten asiakkaita kestäville kulkutavoilla?



Palvelujen saavutettavuus Strafican analyyseissä.

Saavutettavuus kaupan sijaintipaikkojen näkökulmasta kertoo siitä, kuinka paljon asiakkaita on saavutettavissa kyseisessä sijaintiruudussa kestäville kulkutavoilla ja toisaalta henkilöautolla. Näkökulma kertoo myös sijaintipaikan potentiaalista kaupan liiketoiminnan näkökulmasta. Asiakkaiden heikko saavutettavuus kaupan sijaintipaikan näkökulmasta kertoo osaltaan siitä, ettei uutta suuryksikköä tulisi kestävästä yhdyskuntarakenteen ja liikkumisen näkökulmasta sijoittaa tällaiselle alueelle.

Tulokseen vaikuttavat mm. lähialueen väestön määrä sekä joukkoliikenneverkon parantuminen mm. uusien raideyhteyksien myötä. Myös etäisyyden vaikutus on otettu huomioon kohteiden houkuttelevuudessa. Taustamuuttujana ovat nykyisten asiointimatkojen kulkutavat. Mahdollinen siirtyminen nykyistä enemmän kestäviin kulkumuotoihin kaupunkirakenteen muuttuessa ei näy suoraan luvuissa. Todellisuudessa suuressa osassa maakuntaa asukkaat kulkevat asiointimatkat henkilöautolla, mikä heijastuu tuloksiin erityisesti pääkaupunkiseudun ulkopuolella.

Strafican saavutettavuusanalyysissä on tehty tarkasteluja myös asukkaiden näkökulmasta. Tämä analyysi kertoo, kuinka hyvin kaupan tarjonta on saavutettavissa kyseisessä asuinruudussa eri kulkutavoilla. Tulos kertoo mm. sen, mihin asukkaita kannattaa sijoittaa, jotta heillä olisi palvelut mahdollisimman hyvin saavutettavissa. Saavutettavuus asukkaiden näkökulmasta ja erityisesti saavutettavuuspuutteet ilman henkilöautoa antavat osviittaa siihen, miten kaupan palveluverkkoa

tulisi myös pienten yksiköiden osalta täydentää, jotta se tukisi mahdollisimman tehokkaasti autottoman ostosasiainnin edellytyksiä. Tämä on kuitenkin pikemmin kuntakaavoituksen kuin maakuntakaavoituksen tehtävä.

Analyyysi kaupan sijainnin näkökulmasta antaa lähtökohdat palvelujen saavutettavuuden arvioimiselle maakuntakaavan kaupan ratkaisua laadittaessa. Tulos ei kuvaa todellista kävelle, pyörällä ja joukkoliikenteellä kulkevaa asiakasmäärää vaan pikemminkin vertailee keskenään sijaintipaikkojen saavutettavuutta. Vähittäiskaupan suuryksikön saavutettavuutta verrataan myös lähimmän keskustan saavutettavuuteen.

Vähittäiskaupan suuryksikön saavutettavuus

Saavutettavuus joukkoliikenteellä ja kevyellä liikenteellä

Suuryksikkö	2017	2030	2050
Lommila	5000-10 000	5000-10 000	10 000-20 000
Suomenoja	10 000-20 000	20 000 -	20 000 -
Kulloonsilta	2000-5000	2000-5000	2000-5000
Nihtisilta	10 000-20 000	20 000 -	20 000 -
Turvesolmu	10 000-20 000	20 000 -	20 000 -
Konala	20 000 -	20 000 -	20 000 -
Roihupelto	20 000 -	20 000 -	20 000 -
Suutarila	10 000-20 000	20 000 -	20 000 -
Sakarinmäki	500-1000	500-1000	10 000-20 000
Varisto-Petikko	5000-10 000	10 000-20 000	10 000-20 000
Tammisto	10 000-20 000	20 000 -	20 000 -
Porttipuisto	10 000-20 000	10 000-20 000	20 000 -
Petas	2000-5000	5000-10 000	20 000 -
Koivuhaka	10 000-20 000	10 000-20 000	20 000 -
Pääkaupunkiseutu			
Sveitsinportaali	1000-2000	1000-2000	1000-2000
Valtatie 25	1000-2000	2000-5000	2000-5000
Järvenpään eteläinen	1000-2000	5000-10 000	5000-10 000
Keravanportti	5000-10 000	10 000-20 000	10 000-20 000
Inkilänportti	1000-2000	2000-5000	2000-5000
Mäntsälänportti	500-1000	1000-2000	1000-2000
Ilvesvuori	500-1000	1000-2000	1000-2000
Mäyränkallio	200-500	200-500	500-1000
Focus	2000-5000	5000-10 000	5000-10 000
Hyrylän eteläosa	1000-2000	2000-5000	2000-5000
Huhmari	0-100	0-100	0-100
KUUMA-kunnat			
Tynninharju	1000-2000	1000-2000	1000-2000
Lempola	500-1000	1000-2000	1000-2000
Karjaan lounaisosa	200-500	200-500	500-1000
Horsbäck	0-100	0-100	0-100
Länsi-Uusimaa			
Loviisan länsiosa	500-1000	500-1000	500-1000
Tarmola	2000-5000	2000-5000	2000-5000
Kuninkaanportti	500-1000	1000-2000	1000-2000
Itä-Uusimaa			

Lähimmän keskustan saavutettavuus

Saavutettavuus joukkoliikenteellä ja kevyellä liikenteellä

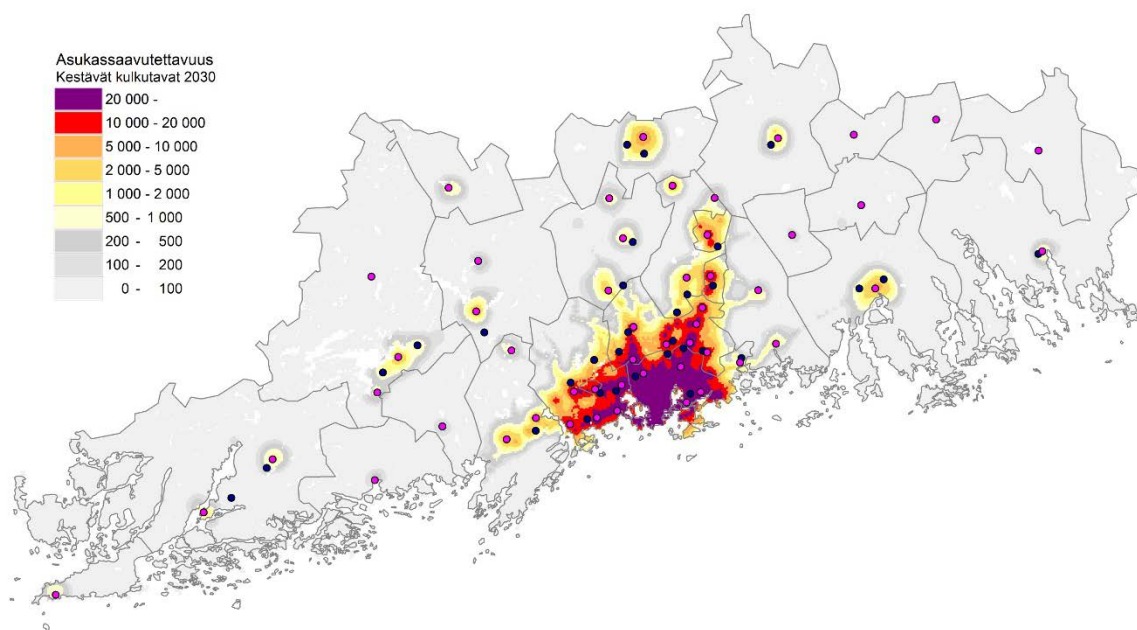
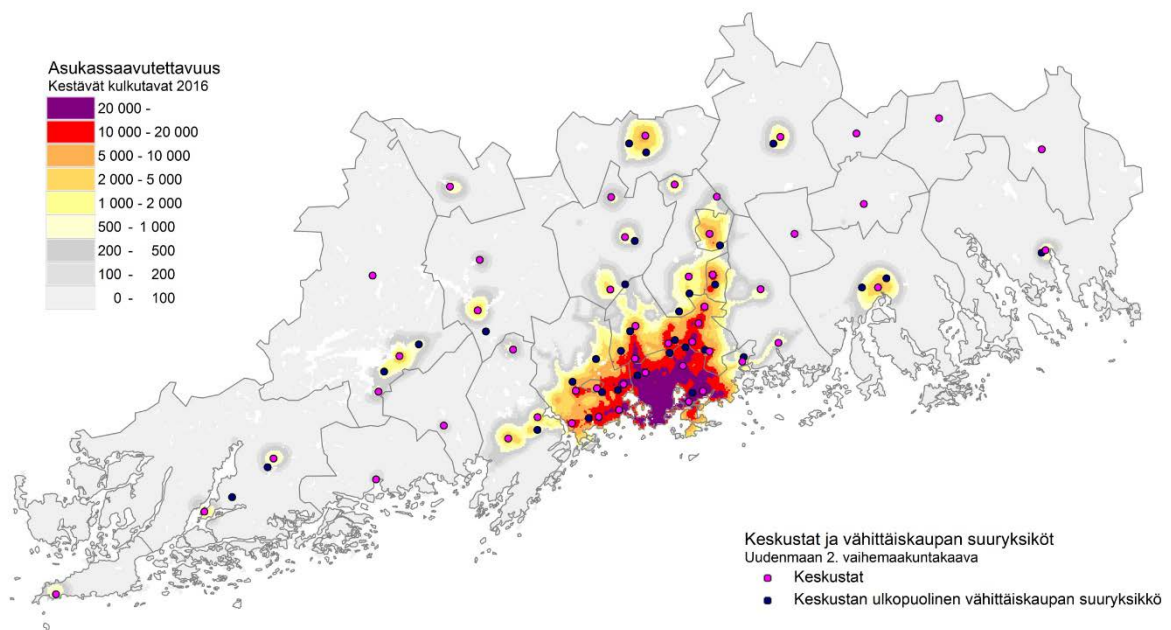
Suuryksikkö	Lähin keskusta	2017	2030	2050
Lommila	Espoo	10 000-20 000	20 000 -	20 000 -
Suomenoja	Matinkylä-Olari	20 000 -	20 000 -	20 000 -
Kulloonsilta	Espoo	10 000-20 000	20 000 -	20 000 -
Nihtisilta	Kauniainen	10 000-20 000	20 000 -	20 000 -
Turvesolmu	Leppävaara	20 000 -	20 000 -	20 000 -
Konala	Kannelmäki	20 000 -	20 000 -	20 000 -
Roihupelto	Itäkeskus	20 000 -	20 000 -	20 000 -
Suutarila	Tikkurila	20 000 -	20 000 -	20 000 -
Sakarinmäki	Sakarinmäki	2000-5000	2000-5000	20 000 -
Varisto-Petikko	Myyrmäki	20 000 -	20 000 -	20 000 -
Tammisto	Pakkala	10 000-20 000	20 000 -	20 000 -
Porttipuisto	Hakunila	10 000-20 000	10 000-20 000	20 000 -
Petas	Kivistö	20 000 -	20 000 -	20 000 -
Koivuhaka	Pakkala	10 000-20 000	20 000 -	20 000 -
Pääkaupunkiseutu				
Sveitsinportaali	Hyvinkää	5000-10 000	10 000-20 000	10 000-20 000
Valtatie 25	Hyvinkää	5000-10 000	10 000-20 000	10 000-20 000
Järvenpään eteläinen	Järvenpää	10 000-20 000	20 000 -	20 000 -
Keravanportti	Kerava	20 000 -	20 000 -	20 000 -
Inkilänportti	Masala	10 000-20 000	10 000-20 000	10 000-20 000
Mäntsälänportti	Mäntsälä	1000-2000	1000-2000	1000-2000
Ilvesvuori	Nurmijärvi	1000-2000	1000-2000	1000-2000
Mäyränkallio	Klaukkala	2000-5000	2000-5000	2000-5000
Focus	Korso	10 000-20 000	20 000 -	20 000 -
Hyrylän eteläosa	Hyrylä	2000-5000	2000-5000	2000-5000
Huhmari	Nummela	2000-5000	2000-5000	2000-5000
KUUMA-kunnat				
Tynninharju	Lohja	2000-5000	2000-5000	2000-5000
Lempola	Lohja	2000-5000	2000-5000	2000-5000
Karjaan lounaisosa	Karjaa	1000-2000	1000-2000	1000-2000
Horsbäck	Tammisaari	1000-2000	1000-2000	1000-2000
Länsi-Uusimaa				
Loviisan länsiosa	Loviisa	1000-2000	1000-2000	1000-2000
Tarmola	Porvoo	5000-10 000	5000-10 000	5000-10 000
Kuninkaanportti	Porvoo	5000-10 000	5000-10 000	5000-10 000
Itä-Uusimaa				

Luku kertoo siitä, kuinka paljon asiakkaita on laskennallisesti saavutettavissa kyseisessä sijaintiruudussa kestäville kulkutavoilla.

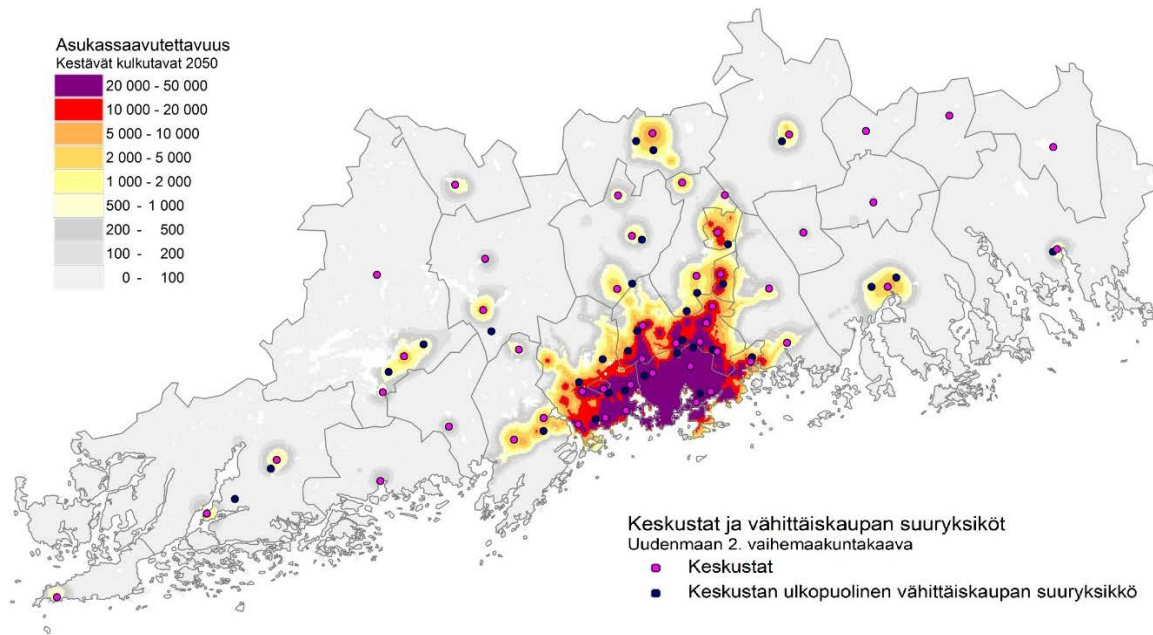
Mitä enemmän asukkaita kohde saavuttaa, sitä paremmin se on sijoittunut yhdyskuntarakenteeseen kestävä saavutettavuuden näkökulmasta.

Mitä tummempi väri, sen parempi kestävä saavutettavuus.

Lähde: Vähittäiskaupan saavutettavuus Uudellamaalla, Starfica 2017



Vähittäiskaupan saavutettavuus Uudellamaalla kestäväillä kulkutavoilla 2016 ja 2030
Tarkemmat seutukohtaiset kartat löytyvät liitteestä 1
Lähde: Strafica



Vähittäiskaupan saavutettavuus Uudellamaalla kestäville kulkutavoilla 2050

Tarkemmat seutukohtaiset kartat löytyvät liitteestä 1

Lähde: Strafica

Pääkaupunkiseudulla vähittäiskaupan suuryksiköt ovat jo nykyään suurelta osin hyvin tai erittäin hyvin saavutettavissa kestäville kulkutavoilla. Keskeinen pääkaupunkiseutu jää parhaan saavutettavuusalueen sisälle ja alue laajenee vuoteen 2050 mennessä suurta osaa pääkaupunkiseutua kattavaksi. Vähittäiskaupan suuryksiköiden ja keskustojen välinen saavutettavuusero ei ole suuri. Vähittäiskaupan suuryksiköt ovat pääsääntöisesti pääkaupunkiseudulla merkittävästi paremmin saavutettavissa kestäville kulkutavoilla kuin pääkaupunkiseudun ulkopuolella. Lisäksi vähittäiskaupan suuryksiköt ovat suurelta osin pääkaupunkiseudulla paremmin saavutettavissa kuin keskustat pääkaupunkiseudun ulkopuolella.

Vähittäiskaupan suuryksiköistä Lommilan ja Variston saavutettavuus on kohtalainen, mutta niidenkin saavutettavuus paranee vuoteen 2050 mennessä. Kulloonsilta, Sakarinmäki ja Petas jäävät kestävältä saavutettavuudeltaan heikoiksi. Kulloonsillan osalta saavutettavuuden ei arvioida parantuvan nykyisestä. Sakarinmäessä saavutettavuus paranee alueen rakentuessa, mutta vielä vuonna 2030 ovat sekä vähittäiskaupan suuryksikkö että keskusta heikosti saavutettavissa verrattuna muuhun pääkaupunkiseutuun. Petaksessa heijastuu vähäinen lähiasutuksen määrä, vaikka kohde sijoittuukin kehäradan varrelle, ja on näin ollen saavutettavissa raideliikenteellä kohtalaisen vaivattomasti. Tulevaisuudessa saavutettavuus paranee lähiasutuksen määrän kasvaessa.

KUUMA-kunnissa eli Helsingin seudun kehysalueella parhaimmat kestävä saavutettavuuden alueet sijoittuvat keskustojen ympäristöön ja erityisesti pääradan varrelle. Keravan ja Järvenpään yhdyskuntarakenteen tiiviys ja sen kehittyminen tulevaisuudessa näkyvät tuloksissa. Vähittäiskaupan suuryksiköistä Keravanportti on kestävältä saavutettavuudeltaan paras, mutta sekin jää nykytilassa samaan luokkaan Lommilan ja Variston kanssa. Mäyränkallio ja Huhmari ovat kestävältä saavutettavuudeltaan heikkoja. Saavutettavuuden ei suuresti ennusteta paranevan vuoteen 2050 mennessä. Keskustojen saavutettavuus, radan varren keskustoja lukuun ottamatta, jää vain keskimääräiselle tasolle ja lähelle samaa tasoa läheisten vähittäiskaupan suuryksiköiden kanssa.

Länsi-Uudellamaalla keskustojen ympäristö eroaa saavutettavuudeltaan muusta alueesta, mutta niidenkään kestävä saavutettavuus ei nouse kovin korkealle tasolle. Pienemmät keskustat jäävät

kestävältä saavutettavuudeltaan heikoksi. Vähittäiskaupan suuryksiköistä Tynninharjun ja Lempolan saavutettavuus on paras, kun taas Karjaan lounaisosan ja Horsbäckin kestävä saavutettavuus jää heikoksi. Merkittävää paranemistakaan ei ole odotettavissa.

Itä-Uudellamaalla Porvoon taajama erottuu saavutettavuudeltaan selvästi muusta Itä-Udestamaasta. Loviisassa kestävä saavutettavuus on parempi kuin muun ympäristön, mutta pienet keskustat eivät tarkastelussa erotu haja-asutusalueista. Vähittäiskaupan suuryksiköistä Tarmolan saavutettavuus on paras. Muut kohteet jäävät saavutettavuudeltaan keskitasolle toisiinsa ja keskustan saavutettavuuteen verrattuna.

5.1.2. Lähisaavutettavuus

Kestävän saavutettavuuden näkökulmasta lähialueen väestön määrä on ratkaiseva tekijä. Tällöin asiointimatkat jäävät suurella osalla lyhyiksi. Suuri asukasmäärä on myös edellytyksenä toimivalle joukkoliikenteelle. Näin ollen on tarkasteltu vähittäiskaupan suuryksiköiden lähialueen väestön määrää ja sen kehitystä. Tarkastelu on tehty etäisyytenä maakuntakaavan tieverkkoa pitkin, vuosien 2030 ja 2050 analyseissä olemassa olevaa tieverkkoa täydennettiin suunnitelmissa olevilla uusilla tieosuuksilla.



Nykyinen tieverkko ja uudet tiet (vaalean sinisellä)
Lähde: Uudenmaan maakuntakaava, tiemerkinnot

Tarkasteltuja etäisyysvyöhykkeitä on neljä, 2 km, 5 km, 10 km ja 20 km. Koska vähittäiskaupan suuryksiköt ovat kohdemerkintöjä, ei tätä pienempää etäisyyttä ole tarkoituksenmukaista tutkia. Kaupan alueet sijoittuvat kohdemerkinnän lähiympäristöön, ja alueet voivat todellisuudessa olla yli kilometrin laajuisia. Kahden kilometrin etäisyydellä ei välttämättä ole paljon asukkaita, koska useat kaupan alueet ovat kehittyneet työpaikka-alueille, jossa omaa asutusta on vähän, mutta asutusta voi olla rakentunut kaupan alueen ympärille. Lisäksi alueet voivat hyvin olla saavutettavissa julkisella liikenteellä.

Viiden kilometrin vyöhykettä voidaan pitää lyhyenä etäisyytenä seudullisessa kauppa-asioinnissa. Länsi- ja Itä-Uudellamaalla, jossa palveluverkko on harva, asiointietäisyydet muodostuvat luonnollisesti pidemmiksi kuin pääkaupunkiseudulla ja keskeisellä kehysalueella. Koska keskustojen ulkopuoliset vähittäiskaupan suuryksiköt ovat voimassa olevassa maakuntakaavassa tilaa vaativan kaupan alueita, on mielekästä tarkastella myös suuria etäisyyksiä.

Pääkaupunkiseudulla vähittäiskaupan suuryksikköalueiden ympäristössä on hyvin paljon asukkaita, suurimmaksi osaksi yli 50.000 asukasta lähimmän viiden kilometrin sisällä. Vuonna 2050 lähiasutusta on suurella osalla yli 80.000 viiden kilometrin sisällä. Suuryksiköt eivät suuresti eroa toisistaan lukuun ottamatta niitä vähittäiskaupan suuryksiköitä, jotka jäivät myös kestävässä saavutettavuudessa muita heikommaksi. Kulloonsillan, Sakarinmäen ja Petaksen läheisyydessä asukasmäärä jää vähäiseksi. Sakarinmäen osalta tilanne paranee lähiasutuksen kasvun myötä, mutta lähialueen (5 km) väestö jää kuitenkin vielä keskimääräistä vähäisemmäksi.

Helsingin seudun kehysalueella eli KUUMA-kunnissa lähialueen väestömäärässä on suuria vaihteluja. Keravanportin ja Focuksen lähialueen (5 km) väestö on kaikkein suurin ja Mäyränkallion ja Huhmarin kaikkein pienin. Tilanne ei näillä alueilla parane merkittävästi tulevaisuudessakaan.

Länsi-Uudellamaalla Lohjan vähittäiskaupan suuryksiköt ovat lähiasutukseltaan selvästi suurempia kuin Raaseporin suuryksiköt. Länsi-Uudellamaalla väestön määrä ei merkittävästi kasva vuoteen 2050 mennessä. Itä-Uudellamaalla Porvoon vähittäiskaupan suuryksiköt ovat lähisaavutettavuudeltaan merkittävästi suurempia kuin Loviisan vähittäiskaupan suuryksikkö, vaikkakin Loviisan vähittäiskaupan suuryksikön välittömässä läheisyydessä (2 km) on enemmän asukkaista kuin Porvoon vähittäiskaupan suuryksiköiden. Lähialueen väestönkasvu on myös suurempaa Porvoossa kuin Loviisassa.

Väestö vähittäiskaupan suuryksikön saavutettavuusvyöhykkeellä

Suuryksikkö	2015 Etäisyys				2030 Etäisyys				2050 Etäisyys			
	2 km	5 km	10 km	20 km	2 km	5 km	10 km	20 km	2 km	5 km	10 km	20 km
Lommila	5 400	48 400	156 000	526 300	5 600	52 800	190 700	683 600	6 000	61 300	231 600	780 500
Suomenoja	6 700	72 100	182 100	436 100	8 000	84 600	222 300	748 700	10 000	100 100	266 500	845 200
Kulloonsilta	900	11 700	108 800	614 700	900	11 400	127 900	767 700	1 400	13 300	148 000	875 500
Nihtisilta	10 100	69 100	245 100	665 300	21 600	98 900	356 300	884 200	31 400	122 300	406 200	1 009 700
Turvesolmu	9 400	76 000	281 900	794 900	13 800	103 100	420 100	995 600	14 200	123 000	469 600	1 140 400
Konala	26 300	136 400	422 800	882 800	34 800	175 100	562 000	1 071 200	36 600	190 200	625 300	1 233 200
Roihupelto	9 100	51 300	219 900	631 800	12 800	67 600	281 600	851 200	13 200	77 000	325 300	972 300
Suutarila	10 500	69 100	239 100	789 200	11 100	78 700	278 200	974 200	13 300	93 900	329 900	1 133 400
Sakarinmäki	600	2 700	82 500	448 700	600	3 900	92 000	567 900	5 500	23 300	126 200	682 000
Varisto-Petikko	8 300	50 900	200 700	784 500	10 200	69 900	271 500	992 700	11 100	82 100	314 000	1 144 800
Tammisto	11 500	63 600	274 800	856 900	12 800	75 900	337 900	1 044 700	14 100	87 000	395 100	1 219 200
Porttipuisto	9 600	61 600	298 900	731 700	10 500	67 200	341 400	936 800	14 400	86 500	425 100	1 088 300
Petas	100	22 900	119 200	697 700	100	25 300	144 700	901 300	800	28 800	171 100	1 035 400
Koivuhaka	1 400	61 000	228 800	832 100	1 900	71 300	273 000	1 022 900	2 100	81 800	322 600	1 195 900
Pääkaupunkiseutu												
Sveitsinportaali	700	7 100	34 400	64 100	700	7 100	36 500	73 900	700	7 200	40 600	84 300
Valtatie 25	700	10 500	40 000	70 200	2 400	13 100	48 500	85 500	4 100	16 600	56 500	96 700
Järvenpään eteläine	3 200	22 600	81 700	206 300	4 400	27 600	99 400	241 900	5 400	33 200	115 600	286 300
Keravanportti	6 900	37 100	109 100	354 500	7 900	49 600	128 300	415 100	9 900	60 600	156 300	501 800
Inkilänportti	300	7 100	65 500	254 600	1 300	9 800	74 300	305 000	1 800	10 600	91 500	360 500
Mäntsälänportti	4 900	9 900	12 600	31 900	5 400	12 500	15 300	35 700	5 400	12 600	15 400	39 100
Ilvesvuori	2 400	7 800	14 600	77 800	2 600	9 000	16 600	104 900	3 100	9 700	17 800	118 600
Mäyränkallio	100	1 300	20 800	183 000	300	3 000	27 600	235 100	400	4 700	33 200	275 000
Focus	800	26 800	152 100	595 200	1 000	31 200	179 500	755 000	1 500	40 300	214 100	878 600
Hyrylän eteläosa	3 900	16 800	96 900	362 600	4 000	19 200	119 800	455 500	4 300	21 200	143 000	536 800
Huhmari	300	4 700	21 700	49 900	300	5 400	23 200	55 100	300	5 400	23 800	59 000
KUUMA-kunnat												
Tynninharju	2 900	17 500	31 900	41 400	2 900	18 200	35 300	45 700	3 000	18 800	37 600	48 500
Lempola	2 600	13 500	28 200	58 400	3 000	15 500	31 800	63 900	3 200	16 800	33 800	67 300
Karjaan lounaisosa	1 400	6 400	9 500	24 500	1 400	7 000	11 000	27 100	1 500	8 200	12 500	29 400
Horsbäck	400	1 600	11 500	21 900	400	1 600	12 300	24 100	400	1 600	13 300	26 100
Länsi-Uusimaa												
Loviisan länsiosa	3 500	6 100	8 600	12 500	3 500	6 600	9 300	13 200	3 500	6 600	9 300	13 200
Tarmola	2 700	19 300	33 300	50 100	3 900	26 000	40 300	56 300	4 000	27 900	46 200	63 100
Kuninkaanportti	500	17 600	33 400	54 000	1 300	21 700	41 400	60 800	2 800	24 700	46 500	68 100
Itä-Uusimaa												

Kun tarkastellaan Uttamaata kokonaisuutena, on vähittäiskaupan suuryksiköiden lähialueilla eli alle viiden kilometrin säteellä vähän alle puolet maakunnan asukkaista. Vuoteen 2050 mennessä osuus kasvaa vähän yli puoleen. Suurimmalla osalla asukkaita (80 %) on lähimpään vähittäiskaupan suuryksikköön matkaa alle 10 kilometriä. Nykyistä maakuntakaavassa osoitettua kaupan suuryksikköverkkoa voidaan näin ollen pitää hyvinkin kattavana, kun kyseessä on tilaa vaativan kaupan alueet.

Asukkaiden saavutettavuus kulkusäteittäin lähimmästä suuryksiköistä laskien

	2015		2030		2050	
	asukkaat	%	as	%	as	%
0-2 km	147 000	9	190 000	10	227 000	11
0-5 km	748 000	47	922 000	50	1 090 000	51
0-10 km	1 271 000	80	1 541 000	83	1 787 000	84
0-20 km	1 438 000	91	1 729 000	93	1 989 000	93

5.1.3. Keskustojen läheisyys

Vähittäiskaupan suuryksikköalueiden sijaintia tarkastellaan suhteessa keskusverkkoon. Tavoitteena on, että suuryksikköalueet sijoittuvat riittävän lähelle keskuksia, joissa on myös paljon asukkaita. Muusta palveluverkosta irrallaan olevat keskittymät eivät ole palveluverkon kannalta optimaalisia.

Suuryksikön ja lähimmän keskustan välistä etäisyyttä on tarkasteltu tieverkkoa tai kevyenliikenteen käytävää pitkin suuntaa-antavasti toteutuneen keskusta-alueen reunalta kaupan alueen reunalle.

Valtaosa vähittäiskaupan suuryksikköalueista sijoittuu alle viiden kilometrin päähän lähimmästä maakuntakaavan keskustasta. Tällä hetkellä alueet ovat tilaa vaativan kaupan alueita ja sen suhteen asiointietäisyys on hyvä, kun huomioidaan tilaa vaativan kaupan asiointitiheys. Yli viiden kilometrin päässä lähimmästä keskustasta ovat vain Kulloonsilta ja Horsbäck. Näidenkin etäisyys lähimpään keskukseseen on vain 6 kilometriä, jota voidaan pitää kohtuullisena. Tilaa vaativan kaupan näkökulmasta alueet ovat keskustaverkkoon nähden hyvin sijoittuneet. Mikäli keskustaa lähellä olevat suuryksikköalueet tarjoaisivat myös päivittäistavarakaupan ja erikoiskaupan palveluita eli keskustahakuista kauppaa olisi riskinä, että keskustan kauppohenkilöstön houkuttelevuus kärsisi. Tämä puoltaa keskustahakuisen kaupan pääasiallista sijoittamista keskustoihin.

Vähittäiskaupan suuryksikön ja lähimmän keskustan välinen etäisyys

Vähittäiskaupan suuryksikkö	Lähin keskusta	Etäisyys km	Vähittäiskaupan suuryksikkö	Lähin keskusta	Etäisyys km
Lommila	Espoo	2	Keravanportti	Kerava	2
Suomenoja	Matinkylä-Olari	2	Inkilänportti	Masala	3
Kulloonsilta	Espoo	7	Mäntsälänportti	Mäntsälä	2
Nihtisilta	Kauniainen	1	Ilvesvuori	Nurmijärvi	2
Turvesolmu	Leppävaara	2	Mäyränkallio	Klaukkala	4
Konala	Kannelmäki	2	Focus	Korso	4
Roihupelto	Itäkeskus	2	Hyrylän eteläosa	Hyrylä	3
Suutarila	Tikkurila	2	Huhmari	Nummela	4
Sakarinmäki	Sakarinmäki	1			
Varisto-Petikko	Myyrmäki	3	Tynninharju	Lohja	3
Tammisto	Pakkala	2	Lempola	Lohja	4
Porttipuisto	Hakunila	1	Karjaan lounaisosa	Karjaa	2
Petas	Kivistö	2	Horsbäck	Tammisaari	6
Koivuhaka	Pakkala	1			
			Loviisan länsiosa	Loviisa	1
Sveitsinportaali	Hyvinkää	3	Tarmola	Porvoo	2
Valtatie 25	Hyvinkää	3	Kuninkaanportti	Porvoo	3
Järvenpään eteläinen	Järvenpää	2			

Pääkaupunkiseudulla etäisyys vähittäiskaupan suuryksikön ja keskustan välillä jää pääsääntöisesti alle kolmeen kilometriin. Vähittäiskaupan suuryksikön ja keskustan väli on usein myös rakentunut eli vähittäiskaupan suuryksikkö on suoraan kiinni keskustaverkossa.

Myös pääkaupunkiseudun ulkopuolella parin kilometrin välinen etäisyys on yleinen. Tällöin vähittäiskaupan suuryksikkö sijoittuu hyvin lähelle keskusta-aluetta ja yleensä on hyvin kiinni taajamarakenteessa.

5.2. Profilointi

Voimassa olevassa maakuntakaavassa keskustan ulkopuoliset vähittäiskaupan suuryksiköt ovat ns. tilaa vaativan kaupan alueita. Alueelle voidaan yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa osoittaa sellaista merkitykseltään seudullista vähittäiskauppaa, joka kaupan laatu huomioon ottaen voi perustellusta syystä sijoittua myös keskusta-alueiden ulkopuolelle kuten auto-, rauta-, huonekalu-, puutarha- ja maatalouskauppaa. Uusia merkitykseltään seudullisia päivittäistavarakaupan suuryksiköitä saadaan osoittaa ainoastaan Lommilaan. Maankäyttö- ja rakennuslain uudistuksen myötä kaupan laatua ei enää käytetä kriteerinä osoitettaessa maakuntakaavaan vähittäiskaupan suuryksiköitä. Sen sijaan kriteerinä on palvelujen saavutettavuus, mutta huomioon on otettava myös vähittäiskauppaa koskevat erityisesti sisältövaatimukset.

Pääkaupunkiseudulla palvelujen saavutettavuus kävellen, pyörällä ja joukkoliikenteellä on erinomainen tiiviin kaupunkirakenteen ja hyvän joukkoliikenneverkon ansiosta. Nykyiset vähittäiskaupan suuryksiköt ovat sijainniltaan lähes yhtä hyvin saavutettavissa kuin keskustatkin ja pääsääntöisesti paremmin kuin keskustat pääkaupunkiseudun ulkopuolella. 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 niiden voidaan todeta olevan merkitykseltään paikallisia. Yksittäisillä kauppapaikoilla ei ole merkitystä kokonaisuudessa, sillä seudullista asiointia suuntautuu pääkaupunkiseudulle, vaikkei jotakin tiettyä yksittäistä kauppapaikkaa alueella olisikaan.

Koska tiivis pääkaupunkiseudun ydinalue on palveluiden saavutettavuudeltaan erinomainen ja omaa väestöä on riittävästi, 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.

Pääkaupunkiseudulla suurin osa nykyisistä keskustan ulkopuolisista vähittäiskaupan suuryksiköistä kuuluu pääkaupunkiseudun tiiviiseen ydinalueeseen. Lommila ja Varisto-Petikko sijoittuvat ydinalueen reunaan. Niiden kestävä saavutettavuus paranee vuoteen 2050 mennessä, mutta ei aivan samalle tasolle tiiviin vyöhykkeen kanssa. Sijoituessaan pääkaupunkiseudun reuna-alueelle niiden seudullinen merkitys on myös suurempi kuin ydinalueella.

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 sijoittuu laaturajoittamatonta kauppaa, voivat keskustojen kehitysedellytykset heikentyä.

Pääkaupunkiseudun ydinalueen ulkopuolella sekä muualla Uudellamaalla on palvelujen saavutettavuuteen ja kaupan sisältövaatimuksiin perustuen suositeltavaa profiloida keskustan ulkopuoliset merkitykseltään seudulliset vähittäiskaupan suuryksiköt ns. tilaa vaativan kaupan alueiksi. Palvelujen saavutettavuuden lisäksi vaikutukset keskustoihin ja niiden kehittämiseen ovat profiloinnissa avainasemassa. Kaupan alueella voi sijaita merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön alarajan alittavaa keskustahakuista kauppaa, joka määritellään kuntakaavoituksessa.

Keskustojen ulkopuoliset vähittäiskaupan suuryksiköt Uudellamaalla pääkaupunkiseudun ydinalueen ulkopuolella eivät pääsääntöisesti ole kovin hyvin kestäväillä kulkutavoilla saavutettavissa. Jos alueille sijoitetaan keskustahakuista kauppaa, sillä voi olla haitallisia vaikutuksia keskustojen kaupallisiin palveluihin ja niiden kehittämiseen. Keskustan heikentyessä

voi myös palvelujen saavutettavuus heikentyä. Keskustojen ulkopuolisten vähittäiskaupan suuryksiköiden saavutettavuus henkilöautolla on kuitenkin seututasolla hyvä. Jos alueille sijoitetaan vain tilaa vaativaa kauppaa ja alueilla asioidaan harvoin, on palvelujen saavutettavuus riittävällä tasolla. Näin ollen alueet voidaan osoittaa maakuntakaavaan tilaa vaativan kaupan alueiksi, kun kriteerinä on palvelujen saavutettavuus.

Keskustojen ulkopuolisten vähittäiskaupan suuryksiköiden verkon harventaminen voi sen sijaan heikentää palvelujen kokonaissaavutettavuutta. Tilaa vaativa kauppa keskittyy seudullisesti merkittäviin vetovoimaisiin kauppapaikkoihin ja koska seuraavat lähimmät keskustan ulkopuoliset vähittäiskaupan suuryksiköt ovat kaukana, asiointimatkat tilaa vaativaan kauppaan seudulla pitenisivät, jos palveluverkko seudulla harvenee. Jatkossa voidaan kuitenkin harkita, että kaikkein heikoimmin kestäväillä kulkutavoilla saavutettavissa olevat vähittäiskaupan suuryksiköt jätetään maakuntakaavaan osoittamatta.

Vähittäiskaupan suuryksiköiden profilointi

Suuryksikkö	Kestävä saavutettavuus			Profilointi ja sen perustelut
	2017	2030	2050	
Lommila	5000-10 000	5000-10 000	10 000-20 000	Tivaa: PKS-vyöhykkeen reunalla; laaturajoittamattomana vaikuttaisi keskustan kehittämiseen.
Suomenoja	10 000-20 000	20 000 -	20 000 -	PKS-vyöhyke, laatua ei ohjata: Hyvä kestävä saavutettavuus, lähialueella riittävästi asukkaita, merkitys paikallinen.
Kulloonsilta	2000-5000	2000-5000	2000-5000	Tivaa: Huono kestävä saavutettavuus, hyvä saavutettavuus henkilöautolla.
Nihtisilta	10 000-20 000	20 000 -	20 000 -	PKS-vyöhyke, laatua ei ohjata: Hyvä kestävä saavutettavuus, lähialueella riittävästi asukkaita, merkitys paikallinen.
Turvesolmu	10 000-20 000	20 000 -	20 000 -	PKS-vyöhyke, laatua ei ohjata: Hyvä kestävä saavutettavuus, lähialueella riittävästi asukkaita, merkitys paikallinen.
Konala	20 000 -	20 000 -	20 000 -	PKS-vyöhyke, laatua ei ohjata: Hyvä kestävä saavutettavuus, lähialueella riittävästi asukkaita, merkitys paikallinen.
Roihupelto	20 000 -	20 000 -	20 000 -	PKS-vyöhyke, laatua ei ohjata: Hyvä kestävä saavutettavuus, lähialueella riittävästi asukkaita, merkitys paikallinen.
Suutarila	10 000-20 000	20 000 -	20 000 -	PKS-vyöhyke, laatua ei ohjata: Hyvä kestävä saavutettavuus, lähialueella riittävästi asukkaita, merkitys paikallinen.
Sakarinmäki	500-1000	500-1000	10 000-20 000	Tivaa: Huono kestävä saavutettavuus ennen 2050; laaturajoittamattomana vaikuttaisi keskustan kehittämiseen.
Varisto-Petikko	5000-10 000	10 000-20 000	10 000-20 000	Tivaa: PKS-vyöhykkeen reunalla; laaturajoittamattomana voisi vaikuttaa keskustaan.
Tammisto	10 000-20 000	20 000 -	20 000 -	PKS-vyöhyke, laatua ei ohjata: Hyvä kestävä saavutettavuus, lähialueella riittävästi asukkaita, merkitys paikallinen.
Porttipuisto	10 000-20 000	10 000-20 000	20 000 -	PKS-vyöhyke, laatua ei ohjata: Hyvä kestävä saavutettavuus, lähialueella riittävästi asukkaita, merkitys paikallinen.
Petas	2000-5000	5000-10 000	20 000 -	Tivaa: Hyvä kestävä saavutettavuus vasta 2050; laaturajoittamattomana vaikuttaisi keskustan kehittämiseen.
Koivuhaka	10 000-20 000	10 000-20 000	20 000 -	PKS-vyöhyke, laatua ei ohjata: Hyvä kestävä saavutettavuus, lähialueella riittävästi asukkaita, merkitys paikallinen.
Pääkaupunkiseutu				
Sveitsinportaali	1000-2000	1000-2000	1000-2000	Tivaa: Huono kestävä saavutettavuus, hyvä saavutettavuus henkilöautolla; laaturajoittamattomana vaikuttaisi keskustaan.
Valtatie 25	1000-2000	2000-5000	2000-5000	Tivaa: Huono kestävä saavutettavuus, hyvä saavutettavuus henkilöautolla; laaturajoittamattomana vaikuttaisi keskustaan.
Järvenpään eteläinen	1000-2000	5000-10 000	5000-10 000	Tivaa: laaturajoittamattomana vaikuttaisi haitallisesti keskustaan.
Keravanportti	5000-10 000	10 000-20 000	10 000-20 000	Tivaa: laaturajoittamattomana vaikuttaisi haitallisesti keskustaan.
Inkilänportti	1000-2000	2000-5000	2000-5000	Tivaa: Huono kestävä saavutettavuus, hyvä saavutettavuus henkilöautolla; laaturajoittamattomana vaikuttaisi keskustaan.
Mäntsälänportti	500-1000	1000-2000	1000-2000	Tivaa: Huono kestävä saavutettavuus, hyvä saavutettavuus henkilöautolla; laaturajoittamattomana vaikuttaisi keskustaan.
Ilvesvuori	500-1000	1000-2000	1000-2000	Tivaa: Huono kestävä saavutettavuus, hyvä saavutettavuus henkilöautolla; laaturajoittamattomana vaikuttaisi keskustaan.
Mäyränkallio	200-500	200-500	500-1000	Tivaa: Heikko kestävä saavutettavuus, hyvä saavutettavuus henkilöautolla; osoittamatta jättäminen pidentää asiointimatkoja.
Focus	2000-5000	5000-10 000	5000-10 000	Tivaa: Laaturajoittamattomana vaikuttaisi haitallisesti keskustaan.
Hyrylän eteläosa	1000-2000	2000-5000	2000-5000	Tivaa: Huono kestävä saavutettavuus, hyvä saavutettavuus henkilöautolla; laaturajoittamattomana vaikuttaisi keskustaan.
Huhmari	0-100	0-100	0-100	Tivaa: Heikko kestävä saavutettavuus, hyvä saavutettavuus henkilöautolla; osoittamatta jättäminen pidentää asiointimatkoja.
KUUMA-kunnat				
Tynninharju	1000-2000	1000-2000	1000-2000	Tivaa: Huono kestävä saavutettavuus, hyvä saavutettavuus henkilöautolla; laaturajoittamattomana vaikuttaisi keskustaan.
Lempola	500-1000	1000-2000	1000-2000	Tivaa: Huono kestävä saavutettavuus, hyvä saavutettavuus henkilöautolla; laaturajoittamattomana vaikuttaisi keskustaan.
Karjaan lounaisosa	200-500	200-500	500-1000	Tivaa: Heikko kestävä saavutettavuus, hyvä saavutettavuus henkilöautolla; osoittamatta jättäminen pidentää asiointimatkoja.
Horsbäck	0-100	0-100	0-100	Tivaa: Heikko kestävä saavutettavuus, hyvä saavutettavuus henkilöautolla; osoittamatta jättäminen pidentää asiointimatkoja.
Länsi-Uusimaa				
Loviisan länsiosa	500-1000	500-1000	500-1000	Tivaa: Heikko kestävä saavutettavuus, hyvä saavutettavuus henkilöautolla; osoittamatta jättäminen pidentää asiointimatkoja.
Tarmola	2000-5000	2000-5000	2000-5000	Tivaa: Huono kestävä saavutettavuus, hyvä saavutettavuus henkilöautolla; laaturajoittamattomana vaikuttaisi keskustaan.
Kuninkaanportti	500-1000	1000-2000	1000-2000	Tivaa: Huono kestävä saavutettavuus, hyvä saavutettavuus henkilöautolla; laaturajoittamattomana vaikuttaisi keskustaan.
Itä-Uusimaa				

5.3. Vähittäiskaupan suuryksiköiden enimmäismitoitus

Uudenmaan kaupan kokonaismitoitusta tarkasteltiin luvussa 4.5. Kaupan kokonaismitoitus käsittää keskusta-alueet ja vähittäiskaupan suuryksiköt sekä merkitykseltään paikallisen ja seudullisen kaupan. Maakuntakaavassa mitoitetaan merkitykseltään seudulliset keskustojen ulkopuoliset vähittäiskaupan suuryksiköt. Esitetyn profiloinnin ja sen perusteluiden pohjalta kaavassa esitetään keskustan ulkopuolisia merkitykseltään seudullisia vähittäiskaupan suuryksiköitä kehitettävän pääasiassa tilaa vaativan kaupan alueina, joten mitoituksen lähtökohtana on seutujen tilaa vaativan kaupan mitoitus. Enimmäismitoitus kattaa olemassa olevan ja uuden liiketilan sekä seudullisen kaupan lisäksi myös alueelle sijoittuvat pienemmät paikalliset myymälät.

Keskustan ulkopuoliset vähittäiskaupan suuryksiköt on mitoitettu Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavassa, joka vahvistettiin lokakuussa 2014. Voimassa olevaa mitoitusta käytetään lähtökohtana uuden mitoituksen laadinnassa. Sakarinmäen vähittäiskaupan suuryksikön mitoituksen lähtökohtana on Östersundomin maakuntakaavaehdotus. 2. vaihemaakuntakaavan vahvistamisen jälkeen kaupan kehityksessä on tapahtunut muutoksia, joita on selvitetty Uudenmaan palveluverkon kehitys ja vertailu –selvityksessä. Maakuntakaavatasolla ja pitkänaikavälin tarkastelun kannalta muutokset eivät ole kovin merkittäviä. Suurin vaikutus mitoitukseen tulee Uusimaa-kaavan 2. vaihemaakuntakaavaa pidemmästä aikaperspektiivistä ja sen mukaisesta väestön kasvun lisäyksestä sekä väestön sijoittumisen painopisteen muutoksista. Lisäksi matkailun ja vapaa-ajan asukkaiden huomioon ottaminen kaupan mitoituksessa vaikuttaa jonkin verran.

Vähittäiskaupan suuryksiköiden kaavoitusta koskevan oppaan (Ympäristöhallinnon ohjeita 3/2013) mukaan keskusta-alueiden ulkopuolisten merkitykseltään seudullisten vähittäiskaupan suuryksiköiden enimmäismitoitus esitetään maakuntakaavassa yleensä enimmäiskerrosalana. Enimmäismitoitukseen lasketaan mukaan alueen kaikki kaupan kerrosala eli vähittäiskaupan suuryksiköiden kerrosalan lisäksi myös pienemmät kaupan yksiköt, jotka yhdessä muodostavat myymäläkeskittymän, joka vaikutuksiltaan on verrattavissa vähittäiskaupan suuryksikköön. Enimmäismitoitukseen lasketaan mukaan sekä olemassa oleva että uusi kerrosala. Lähtökohtina enimmäismitoituksen määrittelylle ovat vähittäiskaupan kokonaismitoitus sekä vaikutusten arvioinnin tulokset. Enimmäismitoitus esitetään riittävällä tarkkuudella, joka täsmentyy kuntakaavoituksessa.

Aluksi verrataan voimassa olevan maakuntakaavan kaupan mitoitusta ja uutta liiketilaa tässä selvityksessä laskettuun tilaa vaativan kaupan mitoitukseen. Olemassa olevaa liiketilan määrää on tarkasteltu alueilla kuten 2. vaihemaakuntakaavan aikaisessa kaupan selvityksessä ja tilannetta on päivitetty Uudenmaan palveluverkon kehitys ja vertailu –selvityksessä. Tarkempi aluerajaus tulee määritellä kuntakaavoituksessa, jolloin nykyinen liiketilan määrä alueella voi täsmentyä.

Voimassa olevan maakuntakaavan mitoituksen mukaisesti voidaan keskustan ulkopuolisiin vähittäiskaupan suuryksiöihin sijoittaa 1.752.000 k-m² uutta liiketilaa. Kokonaisuudessaan uuden liiketilan tarve vuoteen 2050 on tässä selvityksessä esitettyjen laskelmien mukaan tilaa vaativassa kaupassa 2.233.000 k-m². Seutukohtaisesti suhde vaihtelee. Pääkaupunkiseudulla tilaa vaativan kaupan tarve on uusien laskelmien mukaan huomattavasti suurempi kuin maakuntakaavan enimmäismitoituksen mukaisesti on alueille mahdollista sijoittaa uutta liiketilaa. KUUMA-kunnissa ja Itä-Uudellamaalla vähittäiskaupan suuryksiköihin voi sijoittaa uutta liiketilaa enemmän, kuin mitä seudulla on laskennallinen mitoitus uusien laskelmien mukaan. Sen sijaan Länsi-Uudellamaalla keskustan ulkopuolisiin vähittäiskaupan suuryksiköihin voidaan voimassaolevan kaavan mukaan sijoittaa hieman uusien laskelmien mukaista tarvetta vähemmän uutta liiketilaa.

Vähittäiskaupan suuryksiköiden enimmäismitoitus voimassa olevassa maakuntakaavassa sekä tilaa vaativan kaupan uuden liiketilan tarve vuoteen 2050

K-m ²	2. vmk mitoitus	Liiketilat 2016	Uutta liiketilaa	Tilaa vaativan kaupan liiketilatarve 2050
Lommila	200 000	77 000	123 000	
Suomenoja	200 000	135 000	65 000	
Kulloonsilta	100 000	49 000	51 000	
Nihtisilta	75 000	15 000	60 000	
Turvesolmu	50 000	0	50 000	
Konala	200 000	104 000	96 000	
Roihupelto	200 000	138 000	62 000	
Suutarila	100 000	67 000	33 000	
Sakarinmäki	100 000	0	100 000	
Varisto-Petikko	175 000	128 000	47 000	
Tammisto	150 000	115 000	35 000	
Porttipuisto	125 000	85 000	40 000	
Petas	100 000	0	100 000	
Koivuhaka	100 000	64 000	36 000	
Pääkaupunkiseutu	1 875 000	977 000	898 000	1 501 000
Sveitsinportaali	125 000	48 000	77 000	
Valtatie 25	30 000	0	30 000	
Järvenpään eteläinen liitt	100 000	16 000	84 000	
Keravanportti	75 000	26 000	49 000	
Inkilänportti	75 000	0	75 000	
Mäntsälänportti	75 000	29 000	46 000	
Ilvesvuori	30 000	5 000	25 000	
Mäyränkallio	50 000	0	50 000	
Focus	75 000	0	75 000	
Hyrylän eteläosa	100 000	72 000	28 000	
Huhmari	50 000	0	50 000	
KUUMA-kunnat	785 000	196 000	589 000	463 000
Tynninharju	75 000	40 000	35 000	
Lempola	75 000	25 000	50 000	
Karjaan lounaisosa	30 000	12 000	18 000	
Horsbäck	50 000	16 000	34 000	
Länsi-Uusimaa	230 000	93 000	137 000	155 000
Loviisan länsiosa	30 000	20 000	10 000	
Tarmola	100 000	57 000	43 000	
Kuninkaanportti	125 000	50 000	75 000	
Itä-Uusimaa	255 000	127 000	128 000	114 000
Uusimaa	3 145 000	1 393 000	1 752 000	2 233 000

Liiketilat 2016, lähde: Uudenmaan kaupan palveluverkon kehitys ja vertailu, Uudenmaan liitto 2016

Pääkaupunkiseudulla suurin osa voimassa olevan maakuntakaavan vähittäiskaupan suuryksiköistä sijoittuu pääkaupunkiseudun tiiviille ydinvyöhykkeelle, jossa kauppa on lähtökohtaisesti paikallisesti merkittävää ja sitä voidaan sijoittaa alueelle kuntakaavoituksen perusteella. Näin ollen vyöhykkeelle sijoituvia nykyisiä keskustan ulkopuolisia vähittäiskaupan suuryksiköitä ei ole tarvetta maakuntakaavassa mitoittaa. Lommila, Kulloonsilta, Petas, Varisto-Petikko ja Sakarinmäki jäävät vyöhykkeen ulkopuolelle. Niihin ja muihin vähittäiskaupan suuryksiköihin suunnataan seudullista tilaa vaativaa kauppaa.

Vähittäiskaupan suuryksiköiden enimmäismitoitus

Uusimaa -kaava 2050

K-m ²	Ehdotettu mitoitus	Liiketilat 2016	Uutta liiketilaa	Tilaa vaativan kaupan liiketilatarve 2050
Lommila	250 000	77 000	173 000	
Kulloonsilta	100 000	49 000	51 000	
Sakarinmäki	100 000	0	100 000	
Varisto-Petikko	250 000	128 000	122 000	
Petas	100 000	0	100 000	
Pääkaupunkiseutu	800 000	254 000	546 000	1 501 000
Sveitsinportaali	125 000	48 000	77 000	
Valtatie 25	30 000	0	30 000	
Järvenpään eteläinen liitt	100 000	16 000	84 000	
Keravanportti	75 000	26 000	49 000	
Inkilänportti	75 000	0	75 000	
Mäntsälänportti	75 000	29 000	46 000	
Ilvesvuori	30 000	5 000	25 000	
Mäyränkallio	50 000	0	50 000	
Focus	100 000	0	100 000	
Hyrylän eteläosa	100 000	72 000	28 000	
Huhmari	50 000	0	50 000	
KUUMA-kunnat	810 000	196 000	614 000	463 000
Tynninharju	80 000	40 000	40 000	
Lempola	80 000	25 000	55 000	
Karjaan lounaisosa	40 000	12 000	28 000	
Horsbäck	50 000	16 000	34 000	
Länsi-Uusimaa	250 000	93 000	157 000	155 000
Loviisan länsiosa	30 000	20 000	10 000	
Tarmola	100 000	57 000	43 000	
Kuninkaanportti	125 000	50 000	75 000	
Itä-Uusimaa	255 000	127 000	128 000	114 000
Uusimaa	2 115 000	670 000	1 445 000	2 233 000

Lihavoitu ne suuryksiköt, joissa enimmäismitoitusta on ehdotettu nostettavan 2. vaihemaakuntakaavan mitoituksesta

Pääkaupunkiseudulla väestön määrä kasvaa voimakkaasti, joten myös kaupan liiketilatarve kasvaa ja on suurempi kuin 2. vaihemaakuntakaavan aikaisissa mitoituslaskelmissa. Lommilan ja Varisto-Petikon enimmäismitoitusta on näin ollen tämän selvityksen ehdotuksessa nostettu voimassa olevasta maakuntakaavan mitoituksesta. Kulloonsillan, Sakarinmäen ja Petaksen mitoitus on jätetty ennalleen. Petas ja Sakarinmäki ovat toteutumassa pidemmällä aikavälillä ja Kulloonsilta on pääkaupunkiseudun kohteista kaikkein heikoimmin saavutettavissa kestäväillä kulkutavoilla. Pääkaupunkiseudulla on myös mahdollista kehittää tilaa vaativaa kauppaa muun kaupan rinnalla myös koko pääkaupunkiseudun ydinvyöhykkeellä kuntakaavoitukseen perustuen.

KUUMA-kunnissa eli Helsingin seudun kehysalueella voimassa olevan maakuntakaavan enimmäismitoitus on hyvällä tasolla suhteessa liiketilatarpeeseen. Mitoitus on riittävän lähellä tarvetta, eikä ole tarkoituksen mukaista ryhtyä laskemaan enimmäismitoitusta, kun kyse on tilaa vaativasta kaupasta. Lisäksi alueelle voidaan sijoittaa paikallista keskustahakuista kauppaa ja kaupallisia palveluita, jotka eivät sisälly tilaa vaativan kaupan tarpeeseen.

Focuksen alueen enimmäismitoitusta ehdotetaan nostettavaksi voimassa olevan yleiskaavan mukaiseksi eli 100.000 kerrosneliömetriin. Focus sijoittuu kilometrin päähän pääkaupunkiseudusta, joten sen lähivaikutusalue ulottuu pääkaupunkiseudun puolelle. Lähin keskusta on Korso Vantaan puolella ja rakentuessaan Focus on yksi lähimmistä kaupan keskittymistä Koillis-Vantaalla. KUUMA-kunnissa on muitakin vähittäiskaupan suuryksiköitä, joiden lähivaikutusalue ulottuu pääkaupunkiseudulle. Näin ollen KUUMA-kunnissa uuden liiketilan mitoitus voi olla suurempi kuin seudun oma laskennallinen liiketilatarve, koska osa pääkaupunkiseudun tarpeesta voi suuntautua KUUMA-kuntiin.

Länsi-Uudellamaalla vapaa-ajan asukkaiden huomioon ottaminen mitoituksessa vaikuttaa enimmäismitoitukseen. Mitoitusta ehdotetaan nostettavaksi niin, että uuden liiketilan tarve voi alueella toteutua. Mitoitusta nostetaan Tynninharjulla, Lempolassa sekä Karjaan lounaisosassa, sen sijaan Horsbäckin mitoitus jätetään ennalleen, koska se on kohteista heikoimmin saavutettavissa.

Esitetty enimmäismitoitus on suositus, joka pohjautuu voimassa olevan maakuntakaavan enimmäismitoitukseen ja laskennalliseen liiketilatarpeeseen. Niissä kunnissa, joissa on kaksi vähittäiskaupan suuryksikköä joko hyvin lähellä toisiaan tai suunnilleen samalla saavutettavuusvyöhykkeellä, voidaan lopullisessa kaavaratkaisussa hyvin tasata keskinäisiä mitoituksia, jos tähän löytyy perusteluja mm. alueiden toteutettavuuden suhteen. Esimerkiksi Ilvesvuoren mitoitus voi olla esitettyä suositusta hieman suurempi, jos vastaavasti Mäyränkallion mitoitus on saman verran pienempi. Ilvesvuori ole paremmalla saavutettavuusvyöhykkeellä ja Mäyränkallion toteutus vasta mahdollisesti pidemmällä tulevaisuudessa. Näin ollen palvelujen saavutettavuus ei heikkenisi esitetystä suosituksesta.

Maakuntakaavan on tarkoitus ohjata vain seudullisesti merkittäviä vähittäiskaupan suuryksiköitä. Seudullisesti merkittävän vähittäiskaupan koon alarajaa pienempiä, paikallisesti merkittäviä myymälöitä on mahdollista toteuttaa vähittäiskaupan suuryksikköalueella kunnan omaan suunnitteluun ja vaikutusten arviointiin perustuen, kuitenkin niin, ettei maakuntakaavaan osoitettu enimmäismitoitus täyty. Enimmäismitoitus sisältää siis myös pienet ja paikalliset vähittäiskaupan myymälät.

6. VAIKUTUSTEN ARVIOINTI

Vaikutusten arvioinnilla selvitetään luvussa 5 esitetyn suosituksen mukaisen keskustan ulkopuolisten vähittäiskaupan suuryksiköiden vaikutuksia keskustoihin ja niiden kehittämiseen sekä muuhun palveluverkkoon. Lisäksi arvioidaan vaikutuksia palvelujen saavutettavuuteen. Tavoitteena on edistää sellaisen palveluverkon muodostumista, jossa asiointimatkat ovat kohtuullisia ja liikenteen haitat mahdollisimman vähäisiä. Kaavatyön edetessä vaikutusten arviointia voidaan tarvittaessa täydentää esimerkiksi liikenteellisten vaikutusten osalta.

Vaikutusten arviointia on tehty ja esitetty selvityksessä vähittäiskaupan suuryksiköiden profiloinnin sekä mitoittamisen rinnalla, ja vaikutusten arvioinnin pohjalta on tehty suositus profiloinnista ja mitoituksesta. Tässä luvussa esitetään edellä tehdystä vaikutusten arvioinnista yhteenveto.

6.1. Vaikutukset palveluverkkoon ja keskustoihin

Vaikutuksia palveluverkkoon ja keskustoihin tarkastellaan maakuntakaavan keskustojen, keskustan ulkopuolisten vähittäiskaupan suuryksiköiden sekä pääkaupunkiseudun ydinvyöhykkeen näkökulmista.

6.1.1. Keskustat

Maakuntakaavassa keskeinen periaate on, että merkitykseltään seudulliset vähittäiskaupan suuryksiköt sijoittuvat ensisijaisesti keskusta-alueelle. Uudessa maankäyttö- ja rakennuslaissa keskustojen enimmäismitoituksesta on luovuttu. Näin ollen keskustoja ei ole maakuntakaavassa ole enää tarpeen mitoittaa. Keskustoissa ja niiden lähistöllä asuu suuri osa kunnan tai taajaman asukkaista, ja keskustoissa myös joukkoliikenteen saavutettavuus on yleensä parhain. Näin ollen keskustassa palvelut ovat mahdollisimman hyvin saavutettavissa joukko- ja kevytliikenteellä. Kaupan sijoittamisella keskustaan edistetään sellaisen palveluverkon muodostumista, jossa asiointimatkat ovat kohtuullisia ja liikenteen haitat mahdollisimman vähäisiä.

Kauppa keskittyy ja suuret keskukset eli pääkaupunkiseudun keskukset, KUUMA-kuntien keskukset sekä myös seutukeskukset kasvavat väestön kasvun myötä. Kun nämä suuret keskukset kehittyvät väestöä yhä paremmin palveleviksi, niistä on muodostunut usein niin monipuolisia, että ne vetävät asiointia laajemmaltakin alueelta. Pienet keskukset kehittyvät pienimuotoisemmin ja oman lähialueen väestön pohjalta. Pieniin keskustoihin ei todennäköisesti tule sijoittumaan vähittäiskaupan suuryksiköitä. Tavoitteena on kuitenkin mahdollistaa kaikkien keskustojen kehittäminen, joten keskustatoimintojen merkintöjä esitetään myös pieniin kuntakeskuksiin. Joka tapauksessa pienemmistä keskuksista siirtyy ostovoimaa suurempiin keskuksiin, yleensä pääkaupunkiseudulle tai lähimpään seutukeskukseen, koska monipuoliselle kaupan tarjonnalle ei pienissä keskuksissa ole riittävästi asukkaita.

6.1.2. Keskustan ulkopuoliset vähittäiskaupan suuryksiköt

Vähittäiskaupan suuryksiköiden ensisijainen sijaintipaikka on keskusta-alue. Kaikille kaupan toimijoille, toimialoille tai liiketyypeille ei keskusta-alue ole kuitenkaan luonteva ja toimiva sijaintipaikka. Vähittäiskaupan suuryksikkö voidaan sijoittaa myös keskustan ulkopuolelle edellyttäen, että kaupan palvelujen saavutettavuus otetaan sijoituksen perusteena huomioon. Tämän lisäksi vähittäiskaupan suuryksikköjä sijoitettaessa tulee ottaa huomioon myös lain 71 b §:n vähittäiskaupan suuryksiköitä koskevat erityiset sisältövaatimukset maakunta- ja yleiskaavalle. Keskustojen ohella maakuntakaavan osoitetaan keskustojen ulkopuolelle merkitykseltään seudullisia vähittäiskaupan suuryksiköitä, jotka täydentävät keskusverkkoa.

Merkitykseltään seudulliset keskustojen ulkopuoliset vähittäiskaupan suuryksiköt, joita jatkossa kutsutaan lyhyesti vähittäiskaupan suuryksiköiksi, vähittäiskaupan suuryksikköalueiksi tai kaupan alueiksi, tullaan kaavassa osoittamaan keskustojen läheisyyteen ja muuten hyvin saavutettavissa

oleviin sijaintipaikkoihin. Pääkaupunkiseudun ydinalueen ulkopuolella sekä muualla Uudellamaalla on palvelujen saavutettavuuteen ja kaupan sisältövaatimuksiin perustuen päädytty osoittamaan keskustan ulkopuoliset merkitykseltään seudulliset vähittäiskaupan suuryksiköt ns. tilaa vaativan kaupan alueiksi. Palvelujen saavutettavuuden lisäksi vaikutukset keskustoihin ja niiden kehittämiseen ovat profiloinnissa avainasemassa.

Pääsääntöisesti voidaan todeta, ettei vähittäiskaupan suuryksikköalueille suunnatulla tilaa vaativalla kaupalla ja muulla alueelle soveltuvalla erikoiskaupalla ole merkitystä keskustakauppaan. Tilaa vaativa kauppa ei 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.

Maakuntakaavan keskustojen ulkopuolisille vähittäiskaupan suuryksikköalueille sijoitetaan pääosin vain uutta tilaa vaativaa kauppaa. Alueelle voi myös sijoittaa sellaista mm. tilaa vaativaa kauppaa täydentävää erikoiskauppaa, joka synergiaikutustensa vuoksi tukee keskustan ulkopuolista kauppakesittymää. Tällä ei arvioida olevan haitallisia vaikutuksia keskustakauppaan. Lisäksi kaupan alueella voi sijaita merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön alarajan alittavaa keskustahakuista kauppaa, joka määritellään kuntakaavoituksessa. Paikalliset myymälät lasketaan kuitenkin mukaan vähittäiskaupan suuryksikön enimmäismitoitukseen. Alueilla on jo tällä hetkellä päivittäistavarakauppaa ja erikoiskauppaa sekä palveluita, vaikkakin varsinaisen keskustamaisen erikoiskaupan määrä alueilla on vähäistä.

Vähittäiskaupan suuryksikköalueet täydentävät keskusta-alueita, jolloin palveluverkko muodostuu monipuoliseksi ja maakunnasta löytyy erilaisille kaupan toiminnoille toimivia sijaintipaikkoja. Tavoitteena on tiheä vähittäiskaupan suuryksikköverkko, jolloin asiointimatkat muodostuvat mahdollisimman lyhyiksi. Näin ollen pääkaupunkiseudun ydinalueen ulkopuolelle edotetaan kaavaan osoitettavaksi kaikki voimassa olevan maakuntakaavan ja Östersundomin maakuntakaavan ehdotuksen mukaiset keskustan ulkopuoliset vähittäiskaupan suuryksiköt. Jos vähittäiskaupan suuryksiköitä jätetään osoittamatta, voi palvelujen kokonaissaavutettavuus heikentyä. Tilaa vaativa kauppa keskittyy seudullisesti merkittäviin vetovoimaisiin kauppapaikkoihin, eli pienempiä paikallisia tilaa vaativan kaupan alueita ei pääkaupunkiseudun ydinalueen ulkopuolella juuri ole. Jos palveluverkko seudulla harvenee, asiointimatkat tilaa vaativaan kauppaan seudulla pitenisivät.

6.1.3. Pääkaupunkiseudun ydinvyöhyke

Pääkaupunkiseudun ydinalue on merkittävä kauppapaikka Uudellamaalla. Palvelujen saavutettavuus kävelen, pyörällä ja joukkoliikenteellä on erinomainen tiiviin kaupunkirakenteen ja hyvän joukkoliikenneverkon ansioista. Alueella on niin tiiviisti paljon väestöä, että kaupan verkko palvelee lähtökohtaisesti paikallisia asukkaita. Pääosa kaupan keskusten asiakkaista tulee keskusten lähialueilta, mutta asiointia tapahtuu myös ristiin rastiin vyöhykkeen sisällä muun liikkumisen ohella ja asiakkaan sen hetkisen asiointitarpeen mukaisesti.

Palvellessaan lähialueen asukkaita on tiiviin ydinalueen palveluverkosta muodostunut niin vetovoimainen, että kauppapaikat houkuttelevat asiakkaita myös pääkaupunkiseudun ulkopuolelta. Seudullisten asiakkaiden merkitys jää kuitenkin selvästi vähäisemmäksi kuin paikallisten asukkaiden, jolloin keskuksien merkitys on enemmän paikallinen. Seudulliseen palveluverkkoon ei ydinalueen yksittäisellä kauppapaikalla ole merkitystä, sillä seudullista asiointia suuntautuu pääkaupunkiseudulle, vaikkei yksittäistä kauppapaikkaa alueella olisikaan. Toisin sanoen ydinalue houkuttelee asiointia seudun ulkopuolelta kokonaisuudessaan huolimatta yksittäisistä kauppapaikoista, mikä johtuu siitä, että palvelutarjonta on kokonaisuudessaan merkittävästi monipuolisempaa ydinalueella kuin muualla Uudellamaalla. Jos yksi kauppapaikka puuttuu verkosta, asiointia siirtyy seuraavaan kauppapaikkaan.

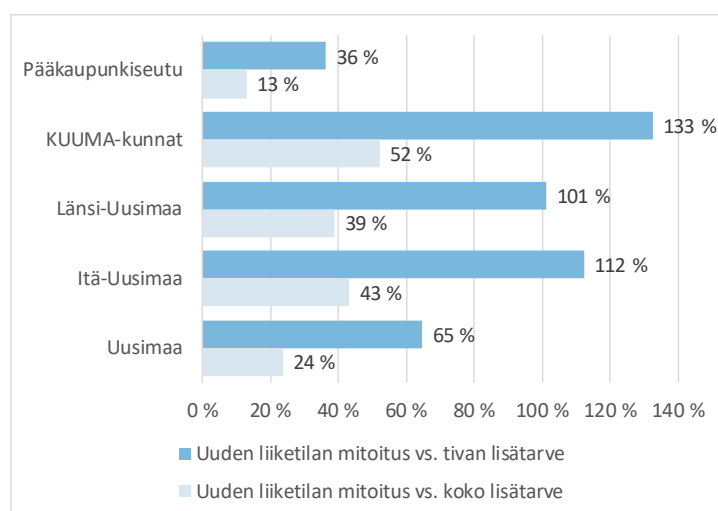
Pääkaupunkiseudun ydinvyöhykkeellä keskustojen ja keskustojen ulkopuolisten kauppapaikkojen rajat osittain hämärtyvät. Saavutettavuudessa ei alueiden välillä ole suuria eroja. Molempien ympäristössä on tiiviisti asukkaita ja keskustan ulkopuolinen kauppapaikka toimii lähikauppana suurelle joukolle asukkaita. Pääkaupunkiseudun ydinalueella keskustan ulkopuoliset

kauppapaikat osoitetaan ja profiloitetaan kuntakaavoituksessa, koska ne ovat merkitykseltään paikallisia. Tällöin myös tarkempi vaikutusten arviointi tehdään kuntakaavoituksessa.

6.2. Mitoituksen tarkastelua

Mitoituksella on tärkeä merkitys, kun tarkastellaan vähittäiskaupan suuryksiköiden vaikutuksia. Vähittäiskaupan suuryksiköiden mitoitus perustuu ostovoiman kasvun pohjalta laskettuun liiketilatarpeeseen ja siihen vaikuttavat asukkaiden ostovoiman lisäksi vapaa-ajan asukkaiden ja matkailijoiden ostovoima, kaupan konseptien kehitys, verkkokauppa ja kilpailun edellytykset. Lisäksi enimmäismitoitus sisältää nykyiset liiketilat.

Ensimmäiseksi tarkastellaan vähittäiskaupan suuryksiköille ehdotettua uuden liiketilan mitoitusta suhteessa laskennalliseen liiketilan lisätarpeeseen (ks. luku 4.5). Koska alueita kehitetään merkitykseltään seudullisina tilaa vaativan kaupan alueina, vertailun lähtökohtana on aluksi seutukohtainen tilaa vaativan kaupan liiketilatarve. Tilaa vaativassa kaupassa asiointimatkat ovat yleensä seudullisia, koska tilaa vaativa kauppa keskittyy, tilaa vaativan kaupan ostoksilla käydään harvoin, ja usein asiointikohde valitaan sen hetkisen tarpeen mukaan eikä niinkään aina lähimmän kaupan alueen mukaan.



Uusimaa-kaavaan suositeltu vähittäiskaupan suuryksiköiden enimmäismitoitus verrattuna laskettuun liiketilan lisätarpeeseen.

Pääkaupunkiseudulla vain 36 % tilaa vaativan kaupan tarpeesta on ehdotuksessa suunnattu keskustan ulkopuolisiin vähittäiskaupan suuryksiköihin. Vähittäiskaupan suuryksiköiden lisäksi on pääkaupunkiseudun tiiviillä ydinvyöhykkeellä paljon kauppapaikkoja, jotka kehittyvät tilaa vaativan kaupan kauppapaikkoina kuntakaavoitukseen pohjautuen.

KUUMA-kunnissa uuden liiketilan määrä keskustan ulkopuolisissa vähittäiskaupan suuryksiköissä ylittää laskennallisen tilaa vaativan kaupan tarpeen kolmanneksella. Osa alueelle osoitetuista suuryksiköistä hakee asiakaskuntansa osin myös pääkaupunkiseudulta, joten tältä osin "ylimitoitus" on perusteltua. Osittain alueelle osoitetut vähittäiskaupan suuryksiköt ovat vaihtoehtoisia tilaa vaativan kaupan kauppapaikkoja, eikä kaikki tule toteutumaan enimmäismitoituksen mukaisena. Lisäksi alueille voi sijoittaa myös merkitykseltään paikallista keskustahakuista kauppaa sekä kaupallisia palveluita.

Länsi-Uudellamaalla uuden liiketilan määrä keskustan ulkopuolisissa vähittäiskaupan suuryksiköissä vastaa hyvin tilaa vaativan kaupan tarpeeseen. Itä-Uudellamaalla keskustan ulkopuolisiin vähittäiskaupan suuryksiköihin on osoitettu hieman enemmän mitoitusta, kuin seudun laskennallinen tarve. Osittain kauppapaikat ovat keskenään vaihtoehtoisia kauppapaikkoja.

Vähittäiskaupan suuryksiköiden uuden liiketilan mitoitus on hyvä suhteessa tilaa vaativan kaupan liiketilatarpeeseen. Sen pohjalta tilaa vaativa kauppa pystyy hyvin kehittymään seutukohtaisesti eikä seutujen välille synny palveluverkon epätasapainoa suhteessa seudun ja lähialueen ostovoimaan. Mitoitus luo hyvät edellytykset toimivalle kilpailulle ja vähittäiskaupan liiketoiminnan kannattavuudelle. Se luo myös edellytykset asukkaiden hyvälle palvelujen saavutettavuudelle.

Ehdotettu vähittäiskaupan suuryksiköiden enimmäismitoitus verrattuna liiketilan lisätarpeeseen

K-m ²				Tilaa vaativan kaupan lisätarve 2050		Uuden liiketilan lisätarve 2050	
	Ehdotettu mitoitus	Liiketilat 2016	Uutta liiketilaa	Mitoitus vs. tiva- tarve		Mitoitus vs. koko lisätarve	
Pääkaupunkiseutu	800 000	254 000	546 000	1 501 000	36 %	4 239 000	13 %
Helsingin seudun kehysali	810 000	196 000	614 000	463 000	133 %	1 179 000	52 %
Länsi-Uusimaa	250 000	93 000	157 000	155 000	101 %	404 000	39 %
Itä-Uusimaa	255 000	127 000	128 000	114 000	112 %	296 000	43 %
Uusimaa	2 115 000	670 000	1 445 000	2 233 000	65 %	6 118 000	24 %

Tilaa vaativan kaupan tarkastelun lisäksi tehdään myös kokonaispalveluverkon arviointi tarkastelemalla vähittäiskaupan suuryksiköiden uuden liiketilan mitoitusta suhteessa koko liiketilan lisätarpeeseen seudulla. Tämä kertoo vähittäiskaupan suuryksiköiden merkityksestä koko palveluverkossa, eli kuinka paljon liiketilan lisätarpeesta jää toteutettavaksi keskustoissa ja paikallisilla kaupan alueilla.

Kokonaisuudessaan vain neljännes Uudenmaan kaupan mitoituksesta on suunnattu keskustan ulkopuolisiin vähittäiskaupan suuryksiköihin. Suurin osa kaupan mitoituksesta kohdistuu siis keskustoihin ja paikallisiin kaupan keskuksiin. Keskustoille on siten jätetty merkittävästi kehittämisen mahdollisuuksia, mikä edistää vähittäiskaupan suuryksiköiden ja muun kaupan sijoittumista keskustoihin.

Pääkaupunkiseudulla keskustan ulkopuolisiin vähittäiskaupan suuryksiköihin on osoitettu uuden mitoituksesta vain 13 %. Pääkaupunkiseudun tiiviillä ydinalueella on näin ollen merkittävän suuri kaupan kehittämispotentiaali.

KUUMA-kunnissa puolet uuden liiketilan mitoituksesta on suunnattu vähittäiskaupan suuryksiköihin. Alueella suuryksiköt sijoittuvat pääosin tiiviiseen kaupunkirakenteeseen keskustojen läheisyyteen. Keskustoille on kuitenkin myös jätetty merkittävän paljon kehittämispotentiaalia.

Länsi-Uudellamaalla ja Itä-Uudellamaalla keskustojen ulkopuolisten suuryksiköiden osuus liiketilatarpeesta on noin 40 %. Suurin osa liiketilan lisätarpeesta kohdistuu siten keskustoihin. Paikallisia kaupan alueita on näillä alueilla vähäisesti.

Vähittäiskaupan suuryksiköiden uuden liiketilan mitoitus on hyvä myös suhteessa koko kaupan mitoitukseen. Keskustat säilyvät pääkaupapaikkoina, joita vähittäiskaupan suuryksikköverkko täydentää. Mitoitukseen lähtökohdista myös paikallisille kaupan keskuksille jää kehittämismahdollisuuksia. Kauppa pystyy kehittymään tapapainoisesti ja yhdyskuntarakenteen mukaan tarkoituksenmukaisesti siten että myös kilpailu mahdollistuu.

6.3. Vaikutukset palveluiden saavutettavuuteen

Palveluiden saavutettavuutta on tarkasteltu kaupan ratkaisua laadittaessa tiiviisti useaan otteeseen. Tässä selvityksessä palveluiden saavutettavuutta on tarkasteltu ja arvioitu luvuissa 3 ja 5.1. Maakuntakaavan kannalta palveluiden saavutettavuus kestäväillä kulkutavoilla eli kevyt liikenteellä ja joukkoliikenteellä on olennainen tekijä. Sen sijaan kaupan liiketoiminnan kannalta tärkeää on myös saavutettavuus henkilöautolla.

Uudenmaan kaupan palveluverkko on lähtökohtaisesti hyvin saavutettavissa kestäväillä kulkutavoilla. Kaupan palveluverkko on tiheä ja palvelut sijoittuvat suurelta osin asutuksen

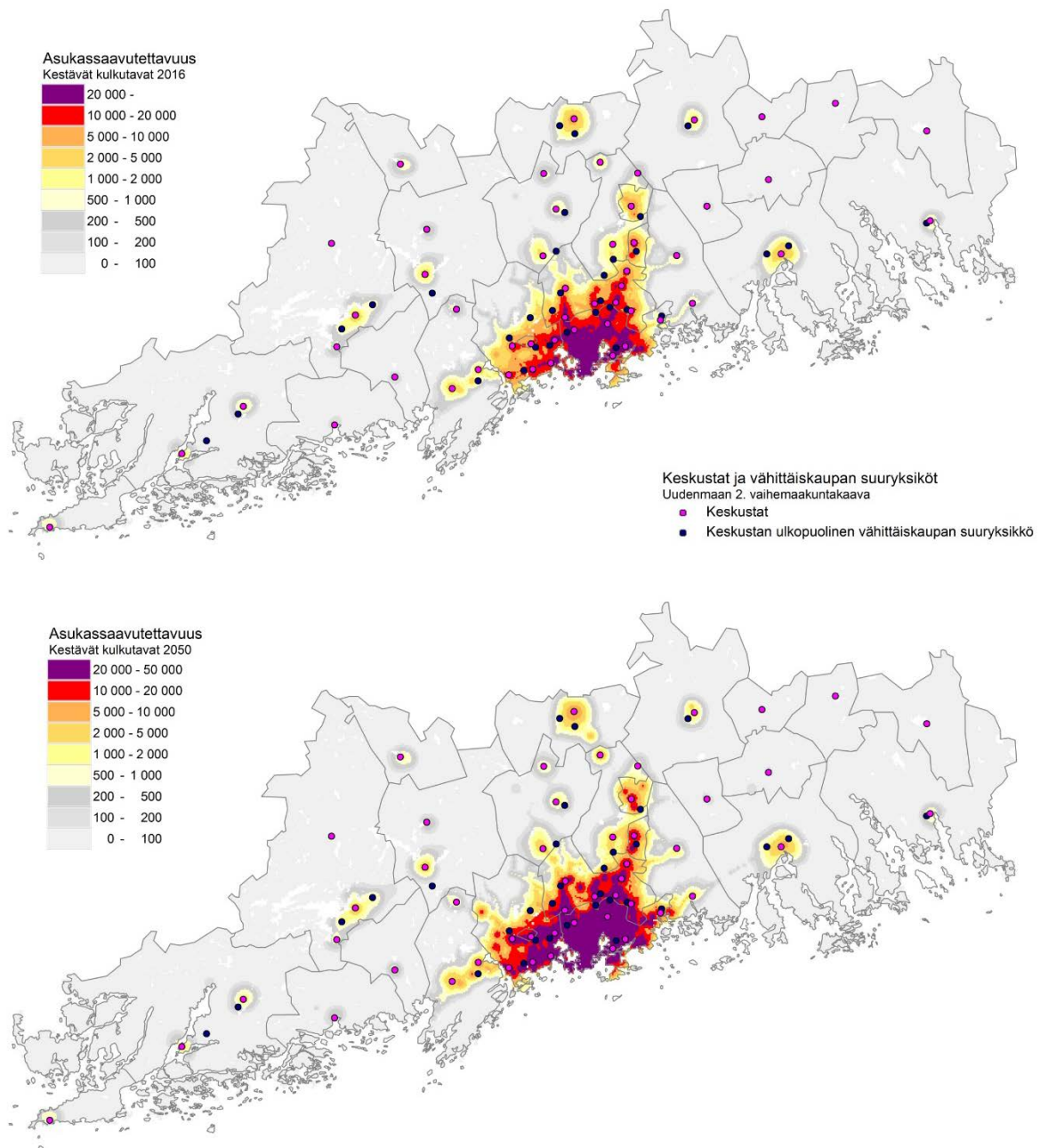
yhteyteen ja keskustoihin, joten palvelut ovat maakunnassa hyvin saavuttavissa ja asiointimatkat ovat kohtuullisia.

Keskustahakuinen kauppa sijoittuu keskustoihin, jotka ovat hyvin saavutettavissa kestävillä kulkutavoilla. Lähiympäristössä on paljon asukkaita ja joukkoliikenneyhteydet keskusta- ja pääsääntöisesti toimivia. Pienemmissä keskustoissa saavutettavuus on heikempi kuin pääkaupunkiseudulla ja suurissa keskustoissa, koska lähialueella on sekä väestöä että joukkoliikennettä vähäisemmin. Asiointimatkat muodostuvat pidemmiksi, koska pienen väestömäärän takia palveluita on keskustassa vähäisesti. Näin ollen asiointia suuntautuu läheisiin seutukeskuksiin sekä pääkaupunkiseudulle.

Tilaa vaativa kauppa keskittyy vähittäiskaupan suuryksikköalueille, jotka sijoittuvat yleensä hieman heikommalle saavutettavuusvyöhykkeelle (Strafican saavutettavuusanalyysit) kuin läheinen keskusta. Yleisesti vähittäiskaupan suuryksikköalueet ovat melko heikosti saavutettavissa kestävillä kulkumuodoilla mutta erittäin hyvin henkilöautolla. Alueet sijoittuvat keskustojen läheisyyteen ja yleensä taajamiin johtavien pääväylien varrelle. Koska alueille voidaan sijoittaa vain merkitykseltään seudullista tilaa vaativaa kauppaa, saavutettavuuden voidaan arvioida olevan maakuntakaavatasolla riittävä. Sijoittumisen ja mitoituksen lähtökohtana ovat tilaa vaativan kaupan kannalta riittävä lähiasutus ja ostovoima, jolloin asiointimatkat ovat kohtuullisia.

Tiiviillä pääkaupunkiseudun ydinalueella on palveluiden saavutettavuus kestävillä kulkutavoilla erinomainen. Tiivis ydinalue sijoittuu Strafican saavutettavuusanalyysien mukaisesti asukassaavutettavuudeltaan parhaalle alueelle (oheisissa kartoissa lila-vyöhyke). Alueen tarkempi raja- ja kriteereineen tullaan määrittelemään myöhemmin. Palveluverkko on tiheä ja asukkaita on paljon. Asukasmäärä on voimakkaassa kasvussa, kasvu kohdistuu raideliikenteen varrelle ja joukkoliikenneverkko kehittyy. Myös kauppa kehittyy sekä keskittyy alueella keskustoihin ja keskustojen ulkopuolisiin kaupan alueisiin. Kaupan alueet sijoittuvat keskustojen läheisyyteen ja kiinni yhdyskuntarakenteeseen. Kaupan alueet toimivat lähialueen asukkaille lähikauppapaikkoina.

Ydinvyöhykkeelle ei ole erikseen osoitettu merkitykseltään seudullisia keskustan ulkopuolisia vähittäiskaupan suuryksiköitä, koska lähtökohtaisesti palvelut ovat tällä vyöhykkeellä tiheän asutuksen ja suuren asukasmäärän takia paikallisesti merkittäviä. Ydinvyöhykkeellä kaupan palvelut ovat myös seudullisesti saavutettavissa, mutta asiointimatka on pidempi kuin oman seudun kauppapaikkoihin. Pääkaupunkiseudulla kuitenkin asioidaan myös, koska kaupan tarjonta on monipuolisempaa kuin muualla Uudellamaalla. Ydinvyöhykkeen yksittäisellä kauppapaikalla ei kuitenkaan ole merkitystä seudulliseen saavutettavuuteen, koska kauppa kehittyy maakunnassa myös ydinvyöhykkeen ulkopuolella. Pääkaupunkiseudulla asioidaan joka tapauksessa riippumatta yksittäisen kauppapaikan sijainnista ja kehitymisestä.



Vähittäiskaupan saavutettavuus Uudellamaalla kestävillä kulkutavoilla 2016 ja 2050

Tarkemmat seutukohtaiset kartat löytyvät liitteestä 1

Lähde: Strafica

Maakuntakaavan kaupan ratkaisu edistää palveluiden kestävä saavutettavuutta. Saavutettavuus paranee erityisesti pääkaupunkiseudulla, jonne keskittyy pääosa maakunnan uusista asukkaista. Ostovoiman kasvun myötä myös alueen palvelut tulevat paranemaan entisestään. Kestävä saavutettavuus paranee myös selvästi Helsingin seudun kehysalueella eli KUUMA-kunnissa, jossa hyvät asukassaavutettavuuden alueet laajenevat nykyisestä. Länsi- ja Itä-Uudellamaalla palvelujen kestävä asukassaavutettavuus ei parane merkittävästi. Toisaalta kuitenkin keskustakaupan keskittäminen keskustaankin sekä tilaa vaativan kaupan keskittäminen olemassa oleville vähittäiskaupan suuryksikköalueille monipuolistaa seudun palveluita ja sitä kautta parantaa palvelujen saavutettavuutta. Raportissa esitetyt suositukset vaikuttavat positiivisesti uuden lain hengen sekä kaavan kestävyys tavoitteiden mukaisesti. Suosituksen mukainen kaupan ratkaisu tukeutuu olevaan rakenteeseen, tukee keskustojen elinvoimaa ja suosii kestävää liikumista.



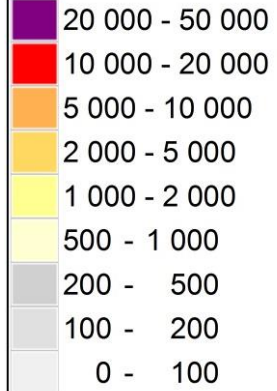
Liite 1

*Uudenmaan vähittäiskaupan suuryksiköiden saavutettavuus
kestävillä kulkutavoilla vuosina 2016, 2030 ja 2050*

Pääkaupunkiseutu

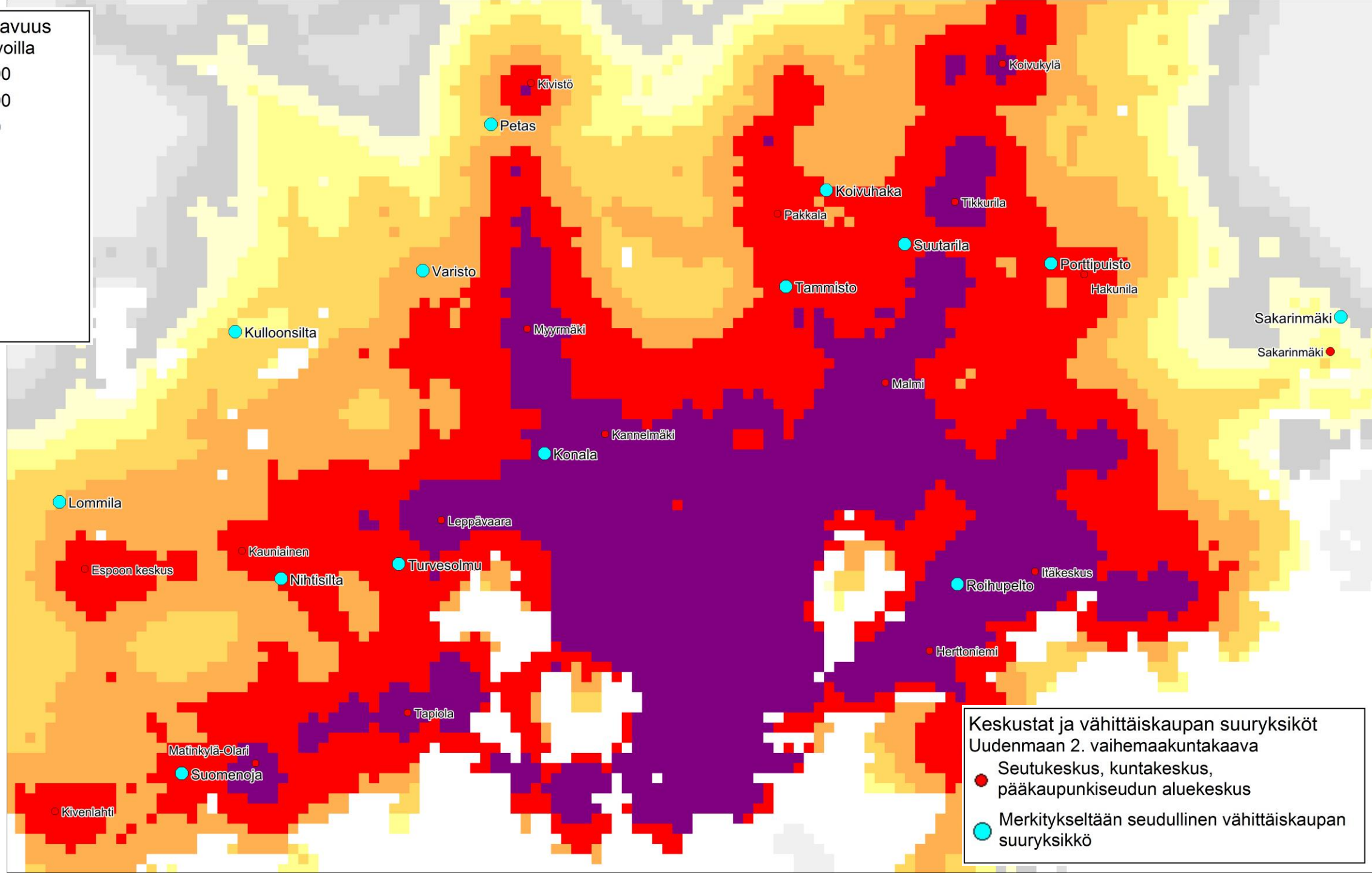
Uudenmaan vähittäiskaupan suuryksiköiden kestävä saavutettavuus

Asukassaavutettavuus
Kestävillä kulkutavoilla



Lähde: Strafica

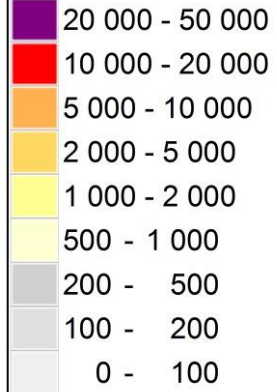
2016



Keskustat ja vähittäiskaupan suuryksiköt
Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaava

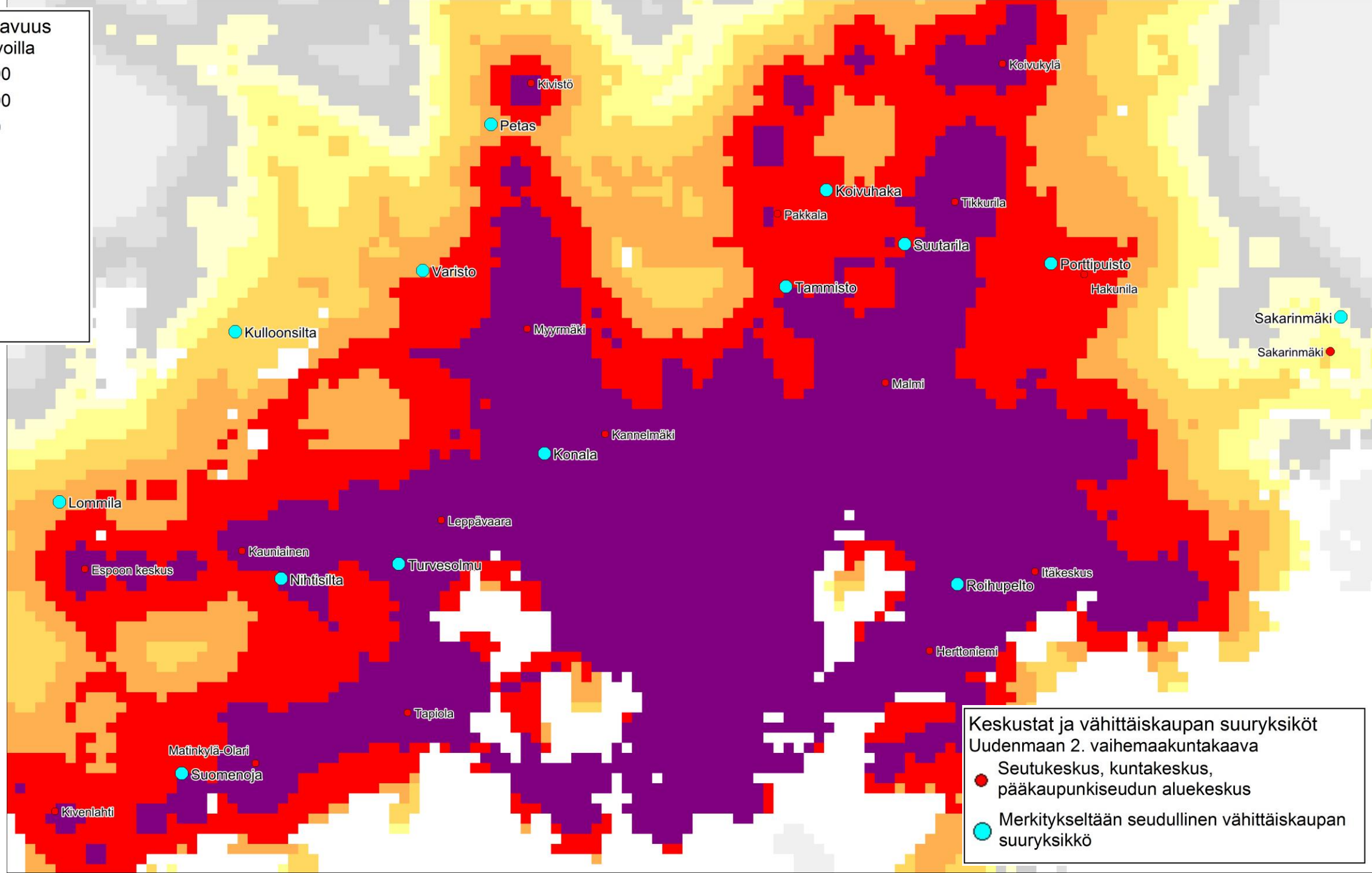
- Seutukeskus, kuntakeskus,
pääkaupunkiseudun aluekeskus
- Merkitykseltään seudullinen vähittäiskaupan
suuryksikkö

Asukassaavutettavuus
Kestävillä kulkutavoilla



Lähde: Strafica

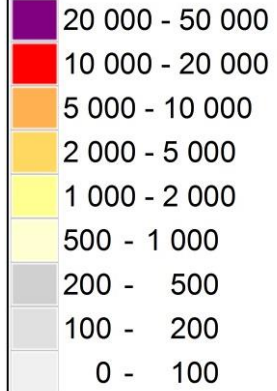
2030



Keskustat ja vähittäiskaupan suuryksiköt
Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaava

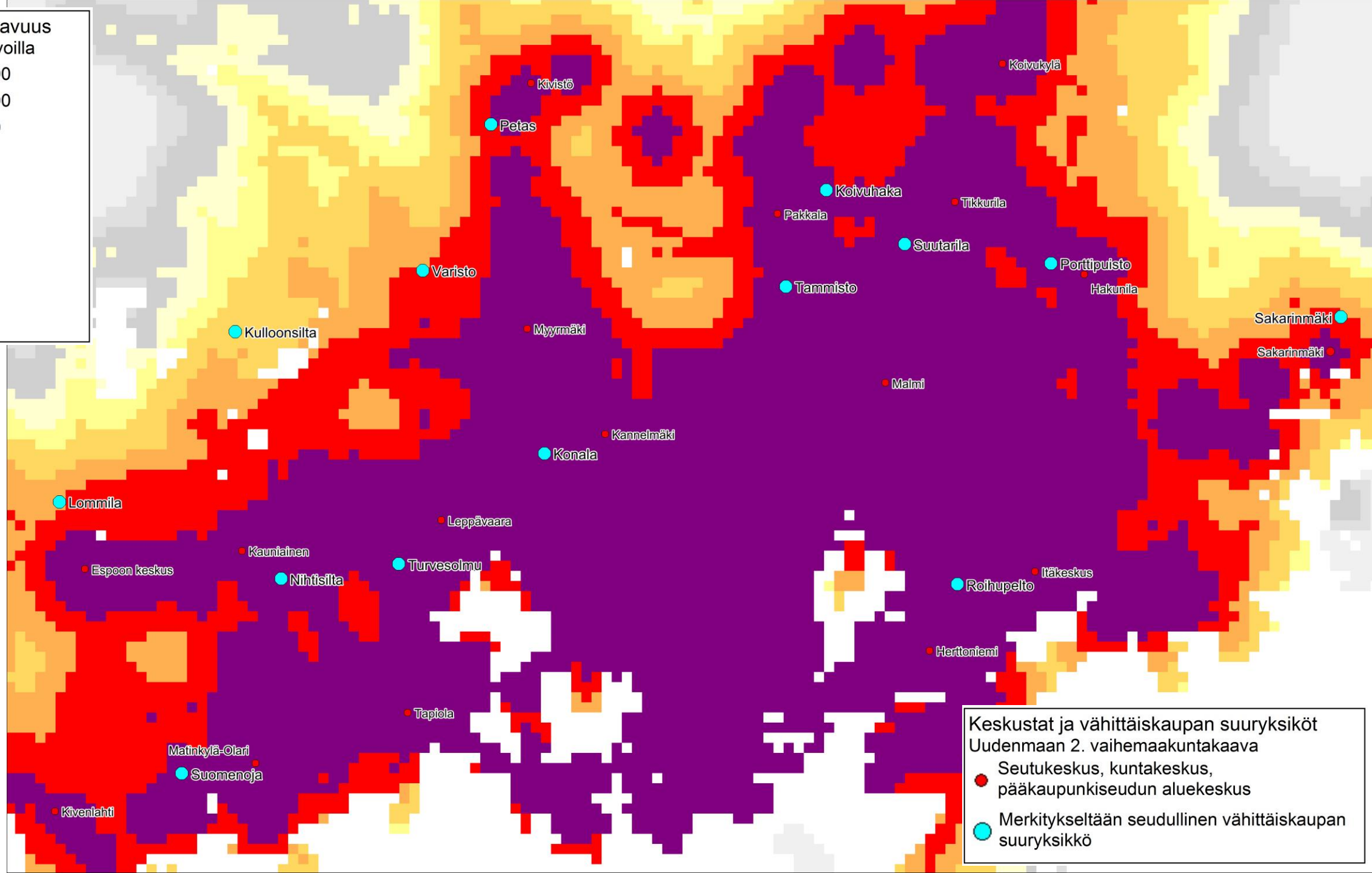
- Seutukeskus, kuntakeskus,
pääkaupunkiseudun aluekeskus
- Merkitykseltään seudullinen vähittäiskaupan
suuryksikkö

Asukassaavutettavuus
Kestävillä kulkutavoilla



Lähde: Strafica

2050



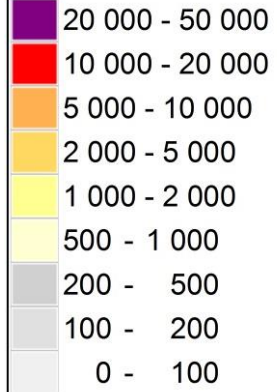
Keskustat ja vähittäiskaupan suuryksiköt
Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaava

- Seutukeskus, kuntakeskus,
pääkaupunkiseudun aluekeskus
- Merkitykseltään seudullinen vähittäiskaupan
suuryksikkö

Helsingin seudun kehysalue

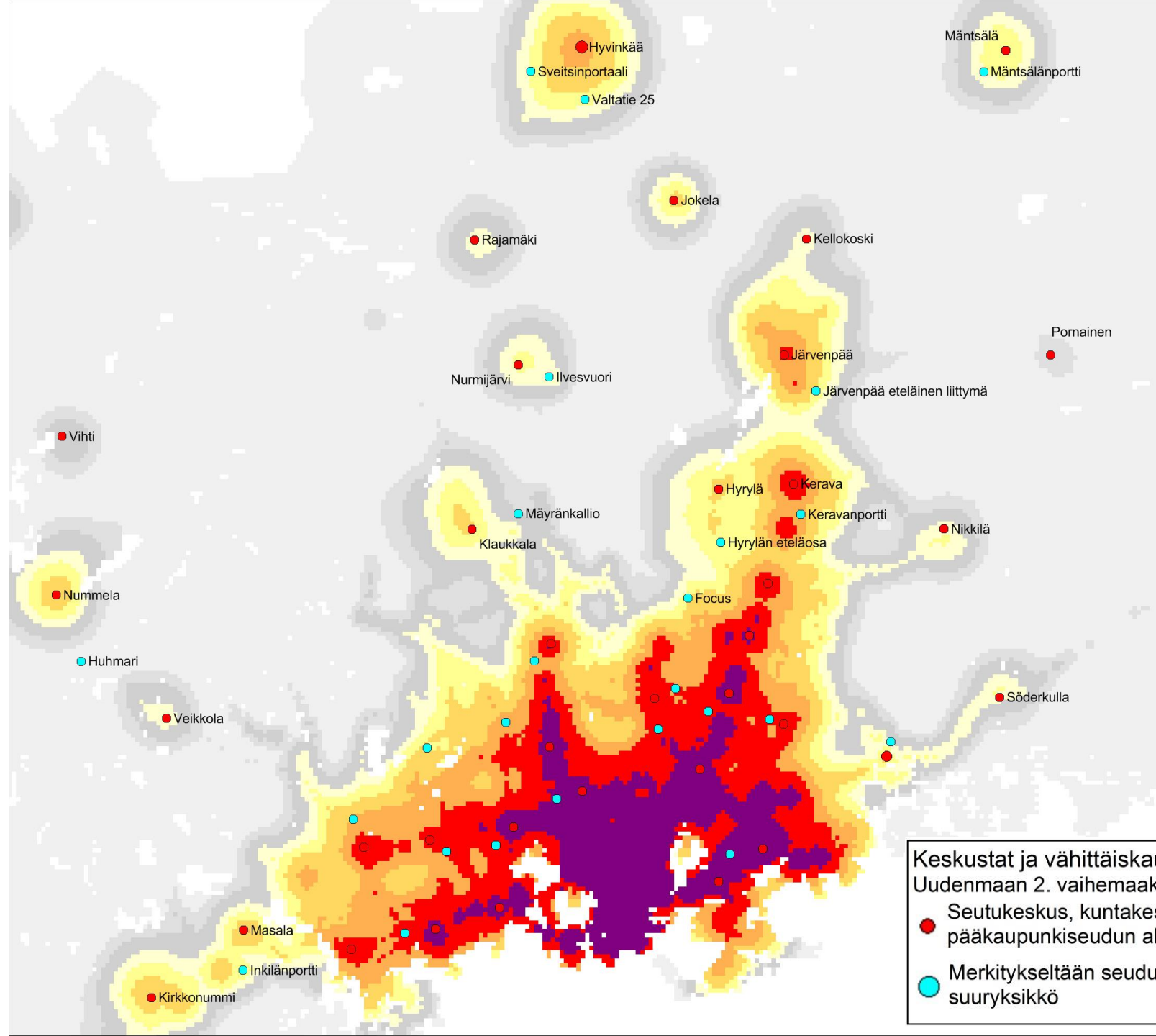
Uudenmaan vähittäiskaupan suuryksiköiden kestävä saavutettavuus

Asukassaavutettavuus
Kestävillä kulkutavoilla



Lähde: Strafica

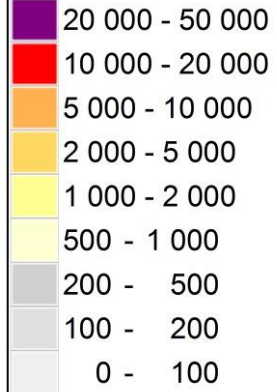
2016



Keskustat ja vähittäiskaupan suuryksiköt
Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaava

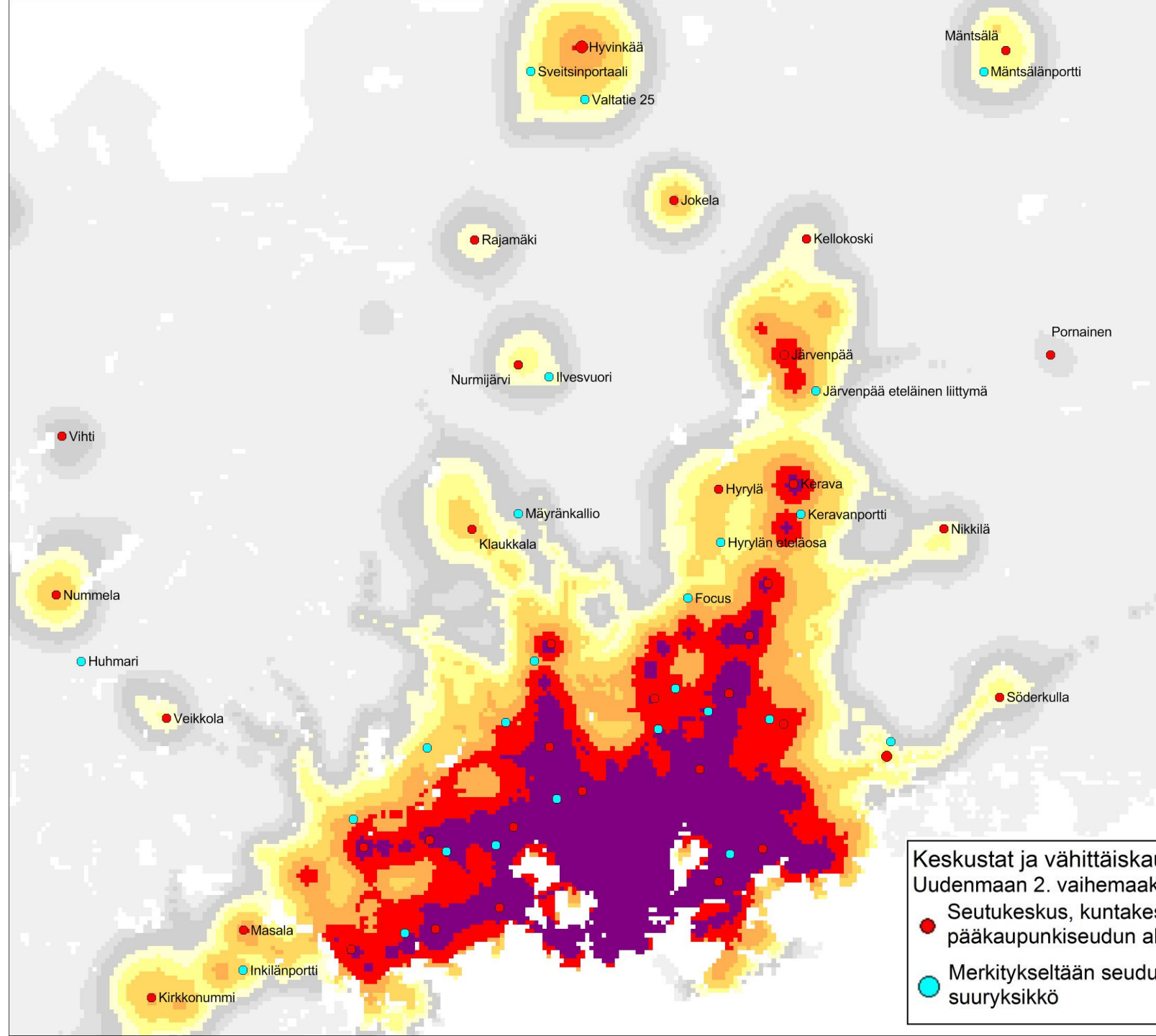
- Seutukeskus, kuntakeskus, pääkaupunkiseudun aluekeskus
- Merkitykseltään seudullinen vähittäiskaupan suuryksikkö

Asukassaavutettavuus
Kestävillä kulkutavoilla



Lähde: Strafica

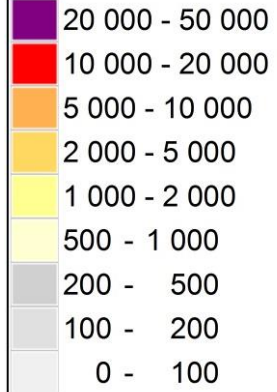
2030



Keskustat ja vähittäiskaupan suuryksiköt
Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaava

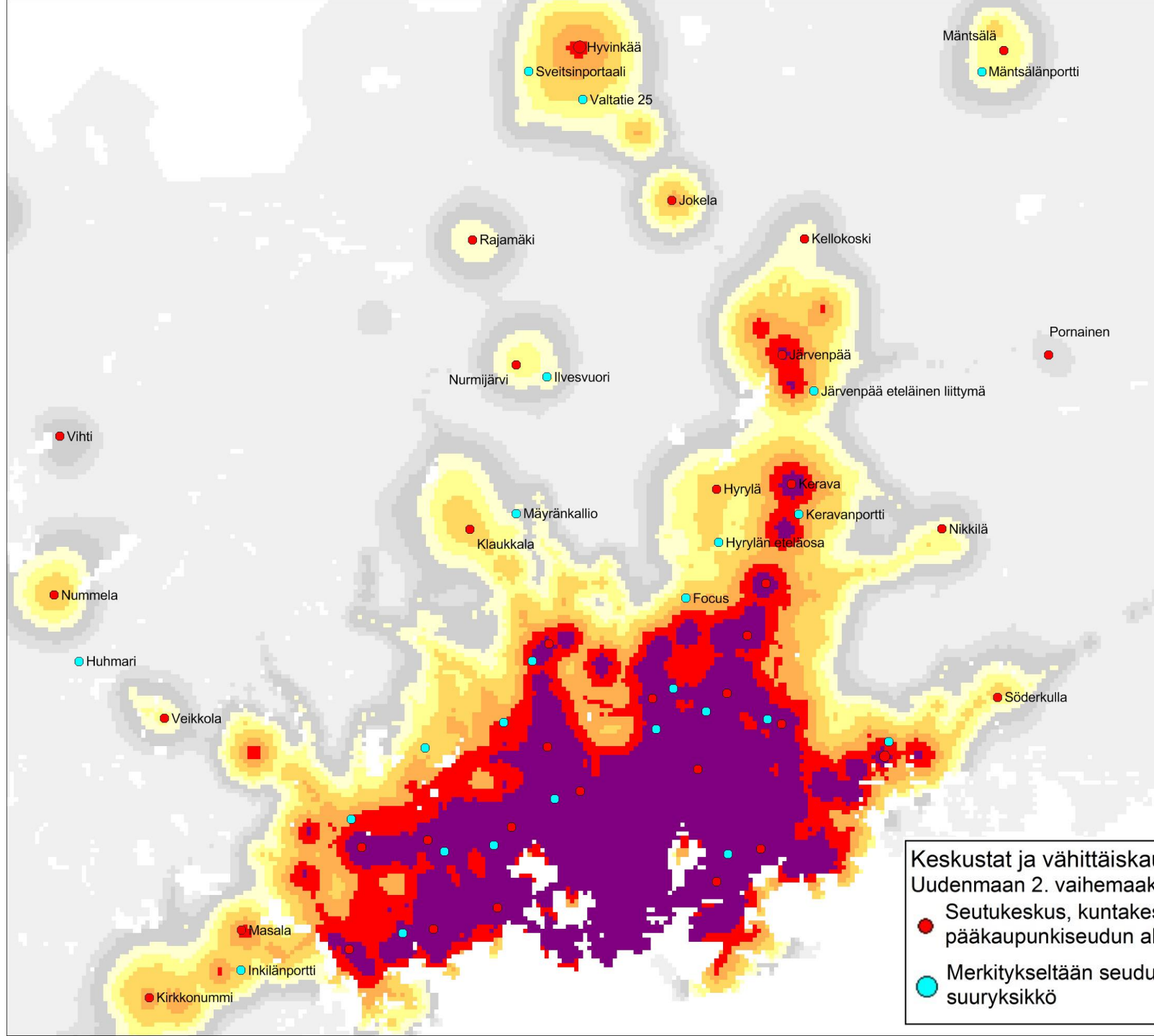
- Seutukeskus, kuntakeskus, pääkaupunkiseudun aluekeskus
- Merkitykseltään seudullinen vähittäiskaupan suuryksikkö

Asukassaavutettavuus
Kestävillä kulkutavoilla



Lähde: Strafica

2050



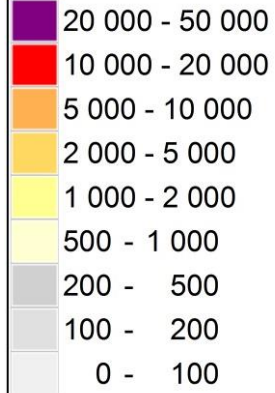
Keskustat ja vähittäiskaupan suuryksiköt
Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaava

- Seutukeskus, kuntakeskus, pääkaupunkiseudun aluekeskus
- Merkitykseltään seudullinen vähittäiskaupan suuryksikkö

Länsi-Uusimaa

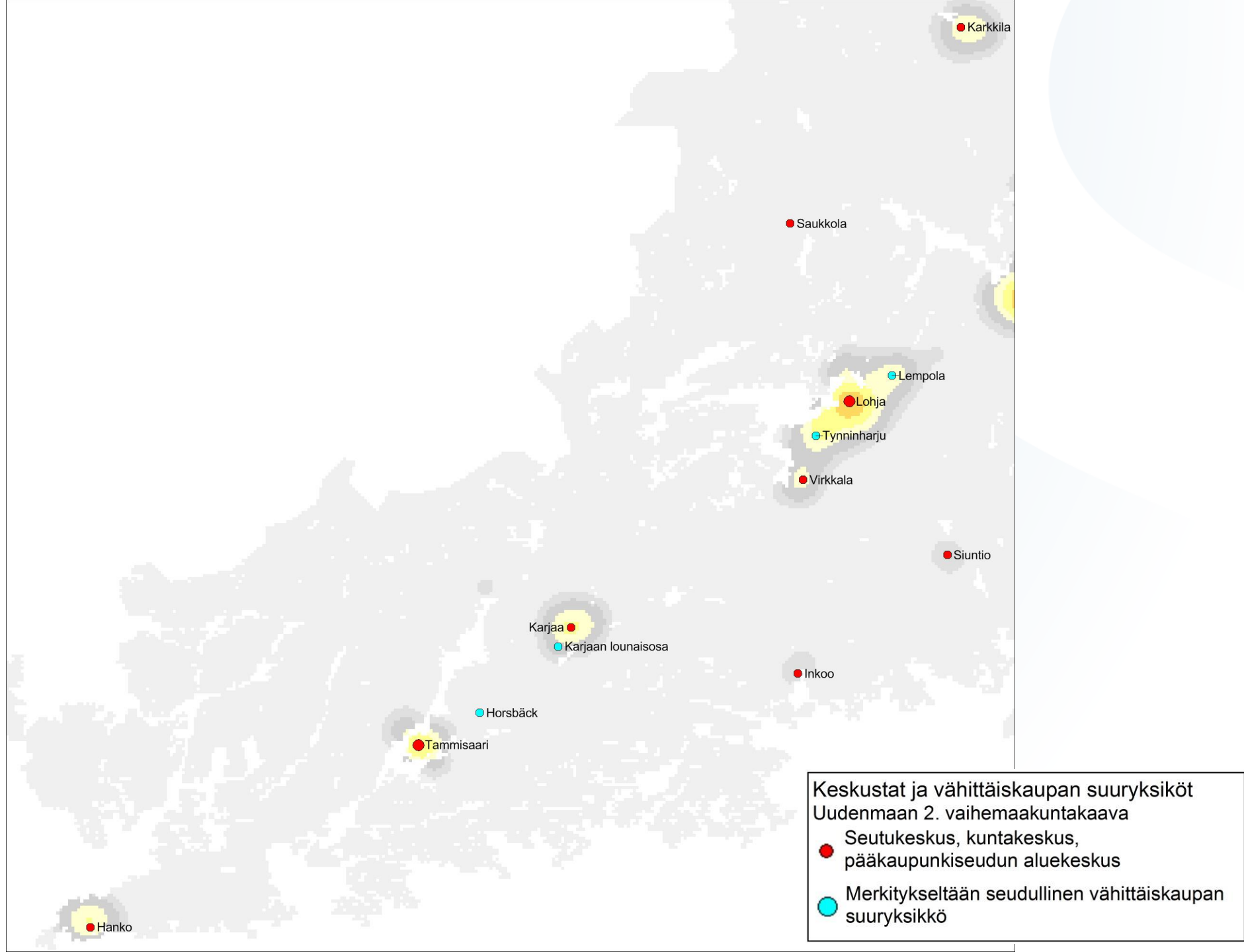
Uudenmaan vähittäiskaupan suuryksiköiden kestävä saavutettavuus

Asukassaavutettavuus
Kestävillä kulkutavoilla

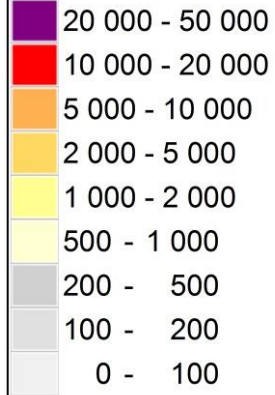


Lähde: Strafica

2016

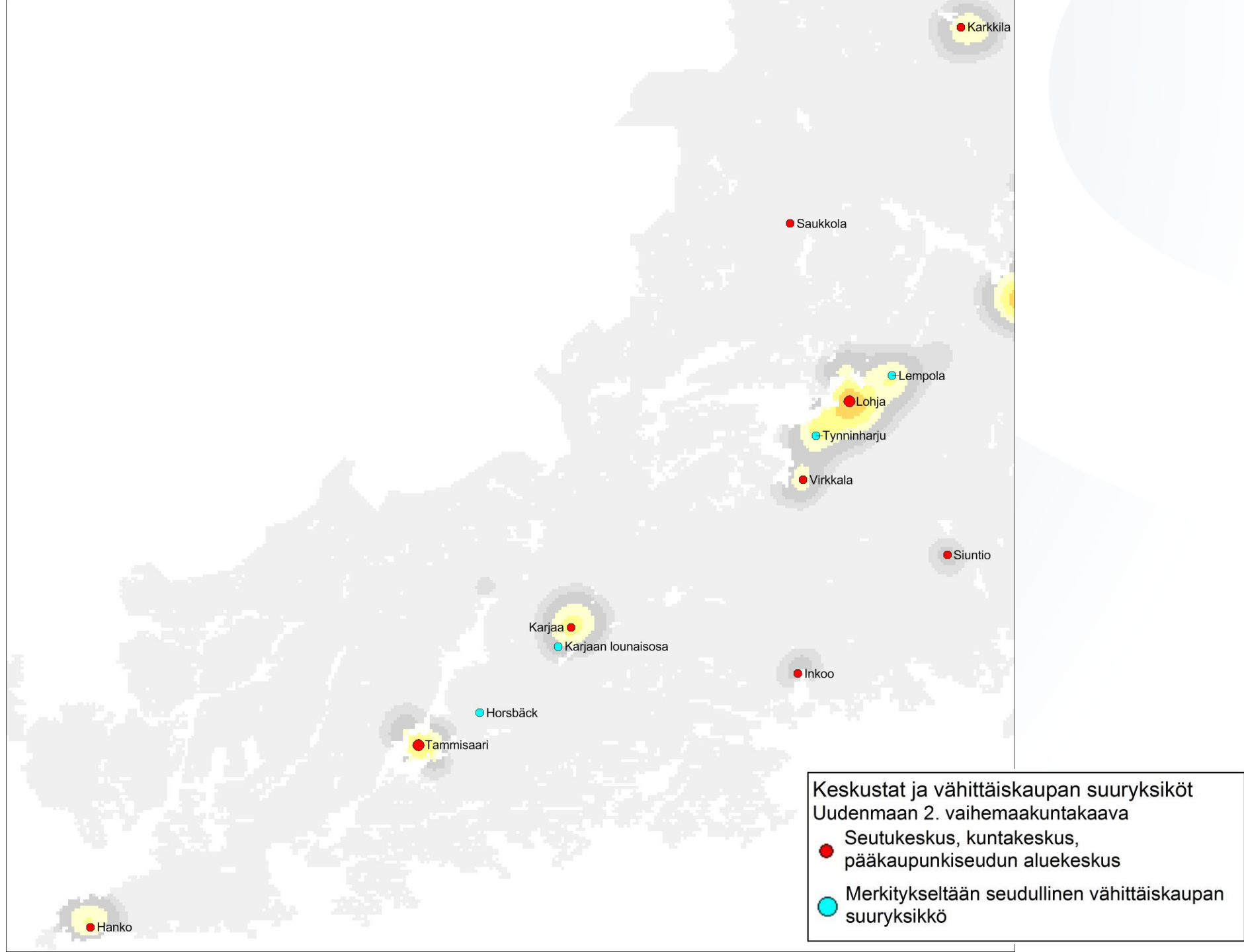


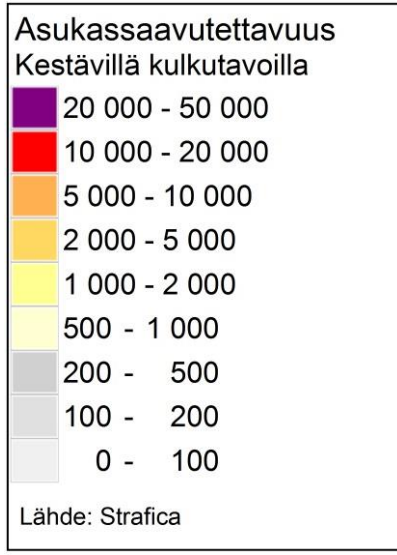
Asukassaavutettavuus
Kestävillä kulkutavoilla



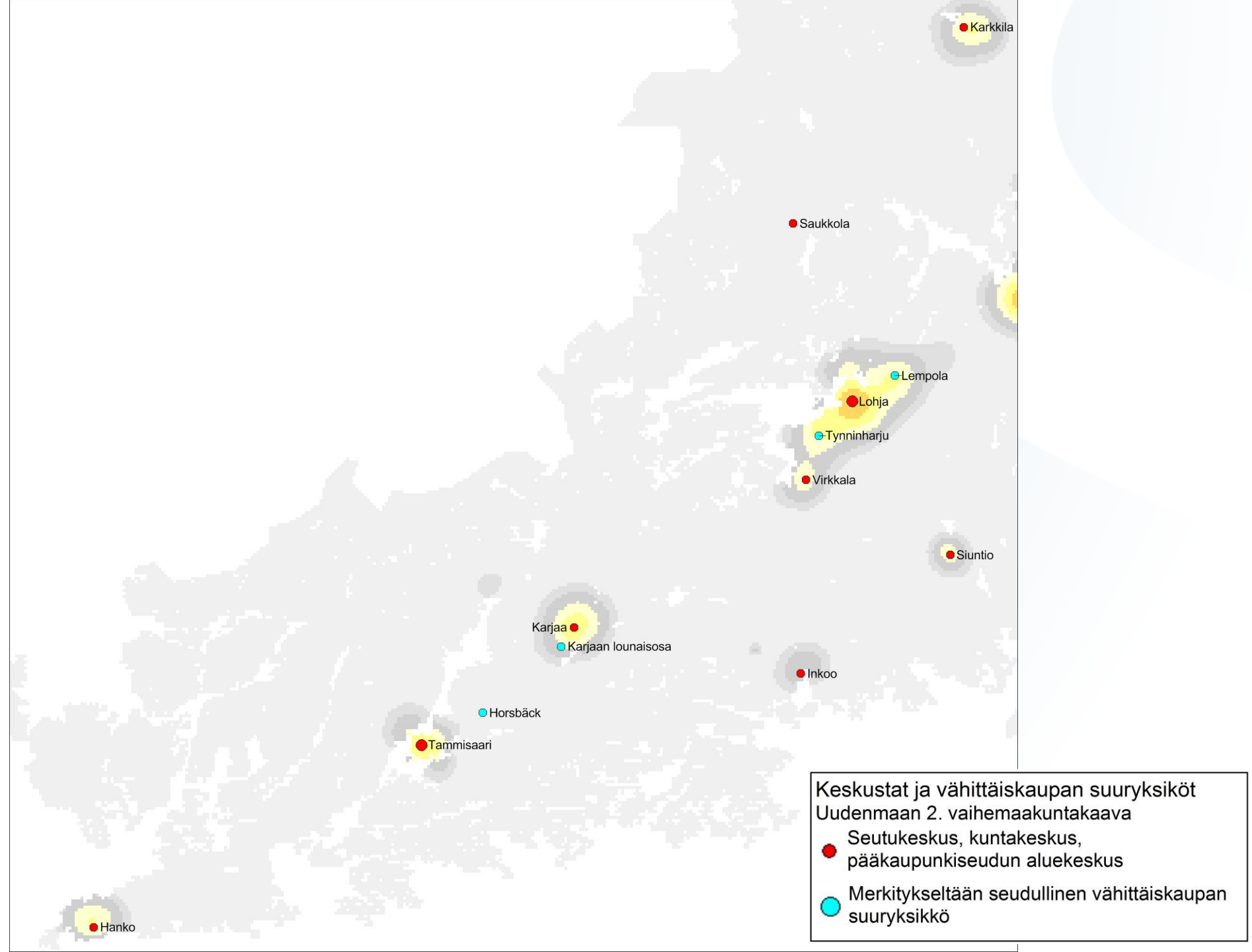
Lähde: Strafica

2030





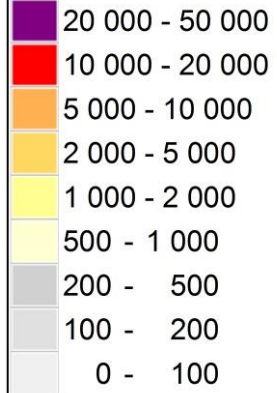
2050



Itä-Uusimaa

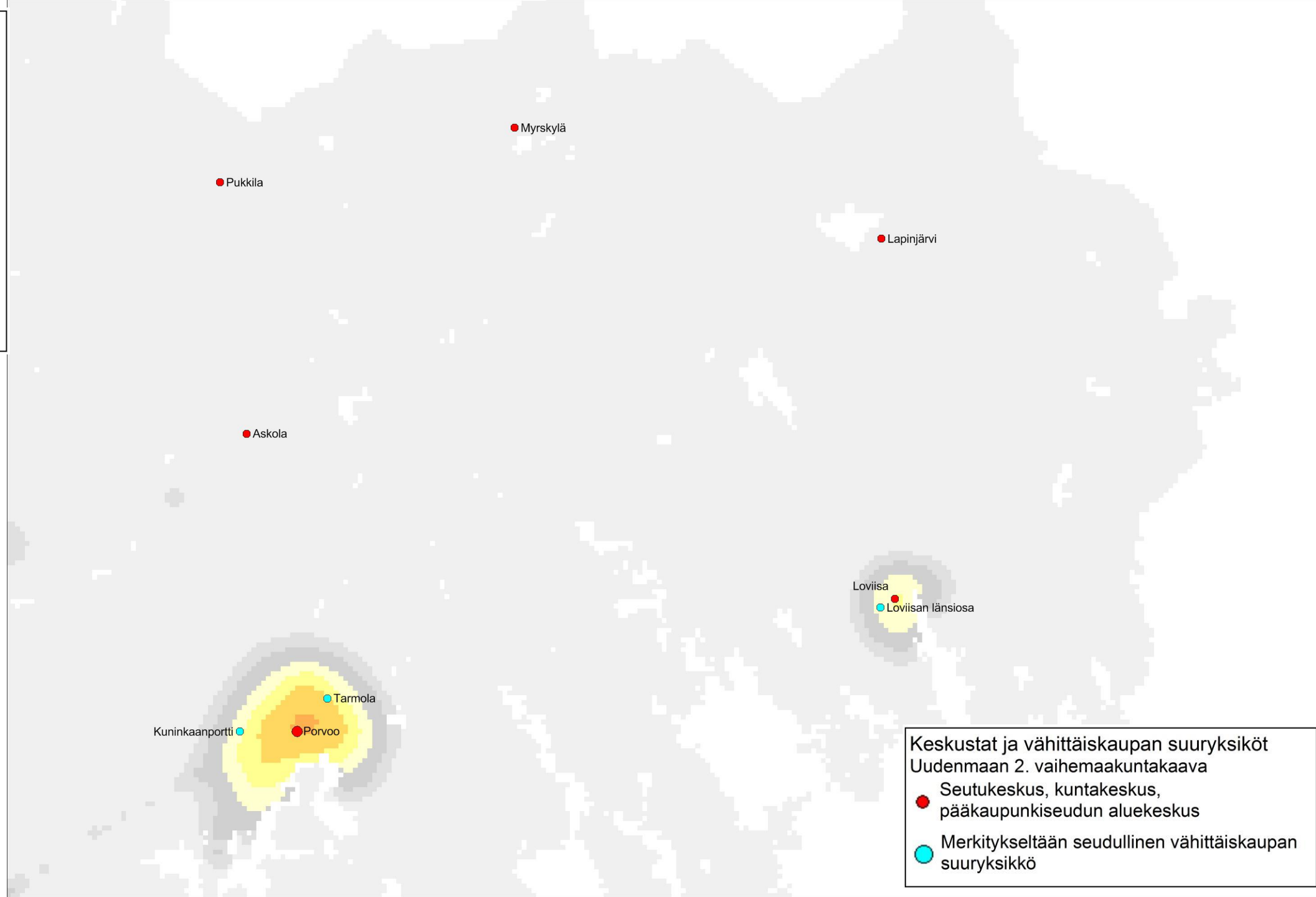
Uudenmaan vähittäiskaupan suuryksiköiden kestävä saavutettavuus

Asukassaavutettavuus
Kestävillä kulkutavoilla

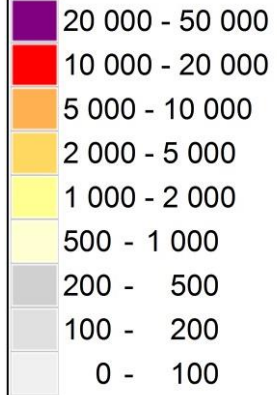


Lähde: Strafica

2016

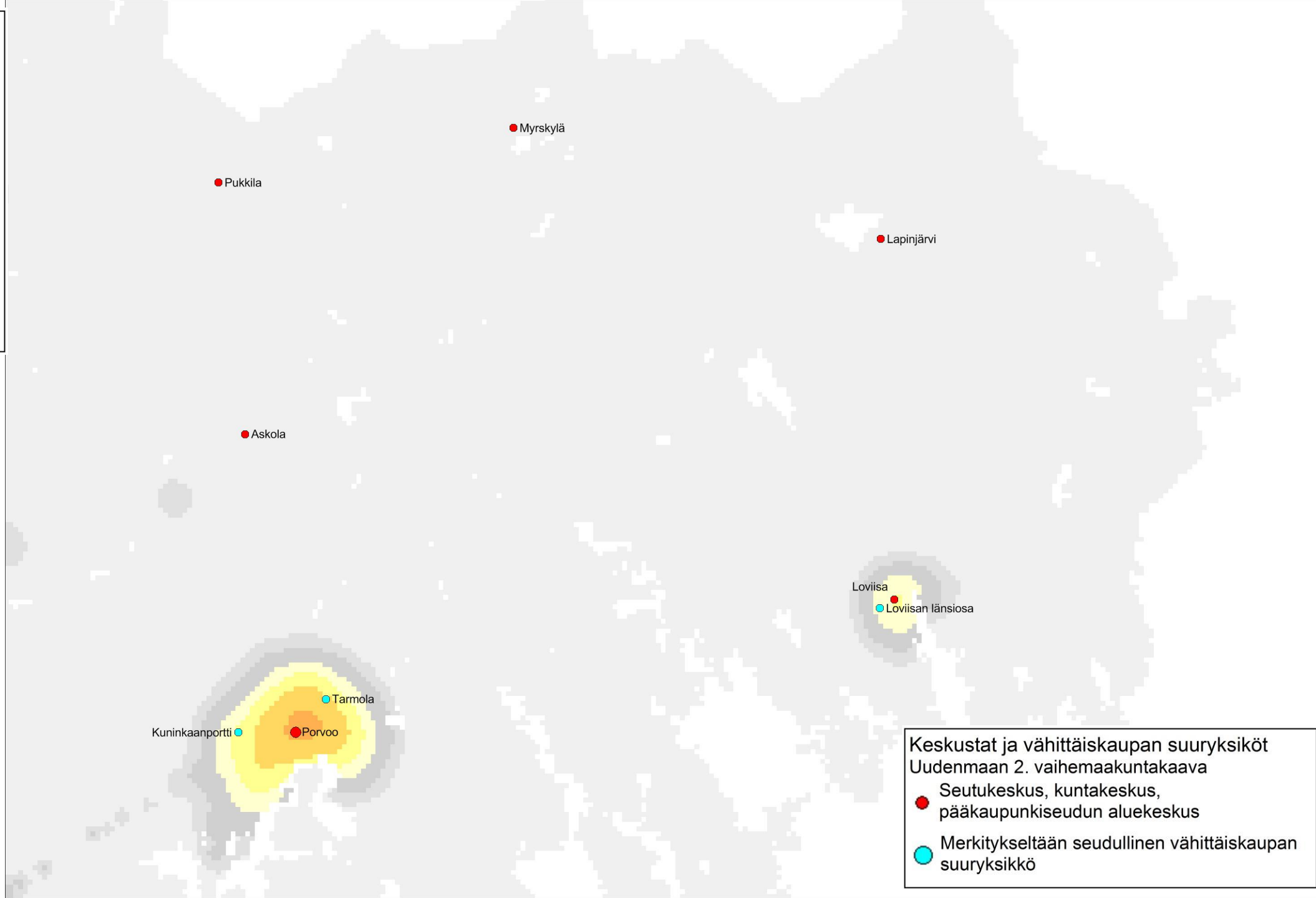


Asukassaavutettavuus
Kestävillä kulkutavoilla

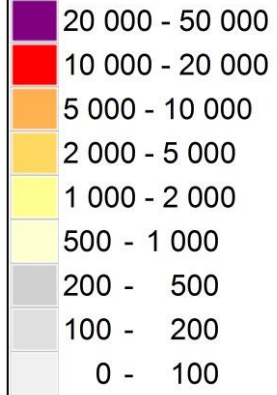


Lähde: Strafica

2030

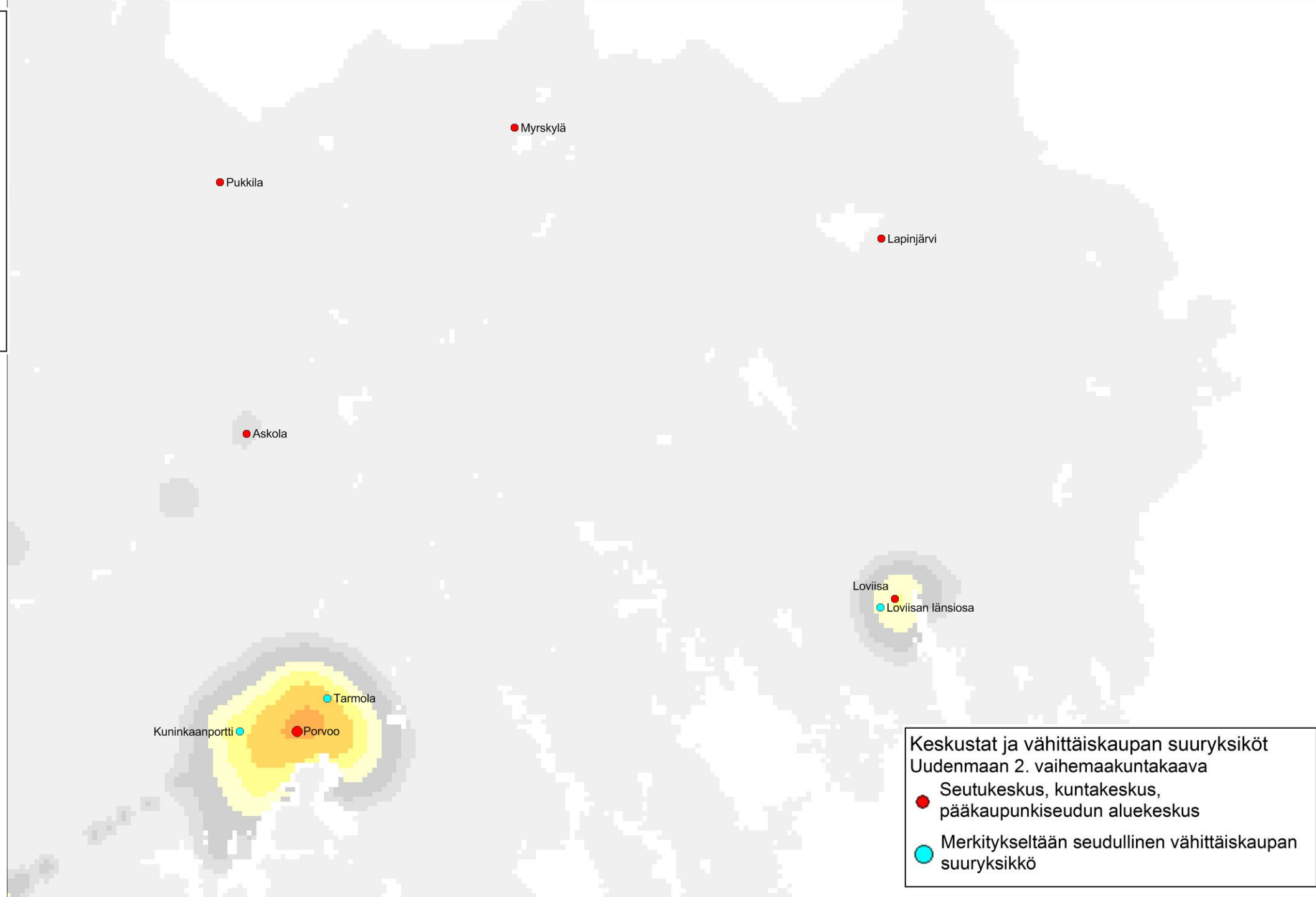


Asukassaavutettavuus
Kestävillä kulkutavoilla



Lähde: Strafica

2050



Keskustat ja vähittäiskaupan suuryksiköt
Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaava

- Seutukeskus, kuntakeskus,
pääkaupunkiseudun aluekeskus
- Merkitykseltään seudullinen vähittäiskaupan
suuryksikkö

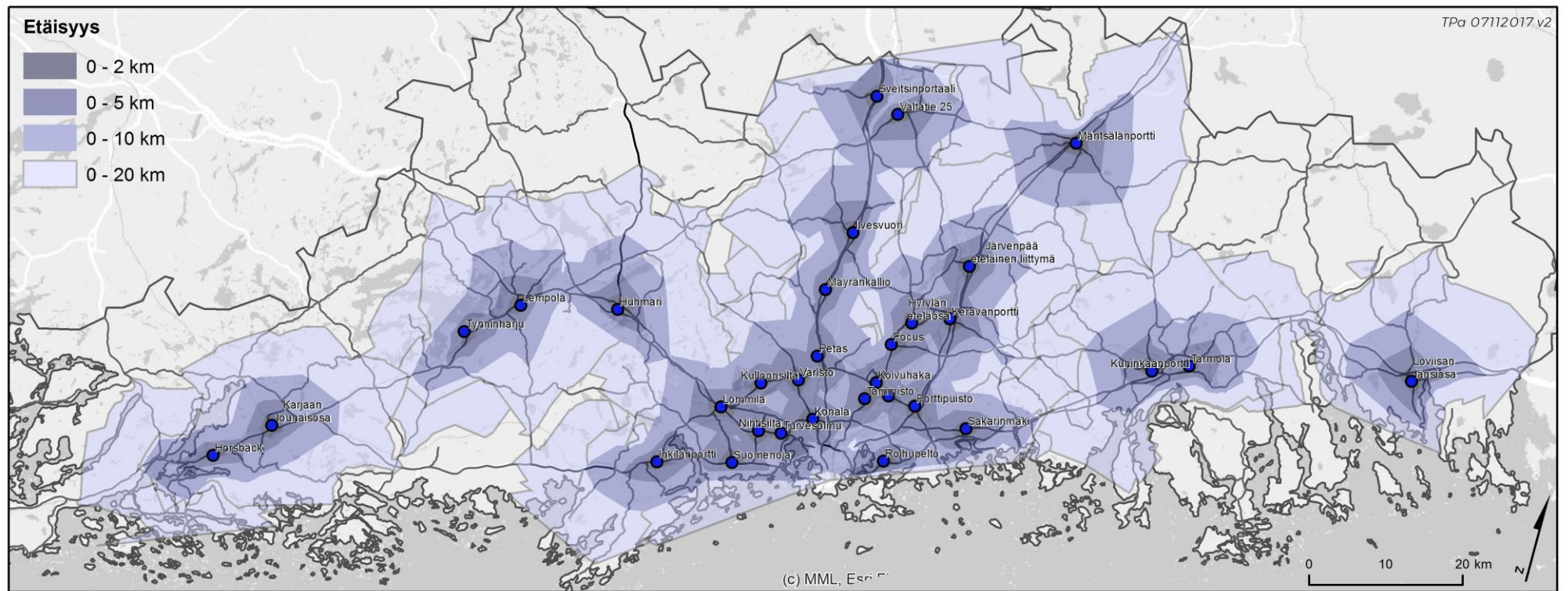


Liite 2

*Uudenmaan vähittäiskaupan suuryksiköiden
saavutettavuusverkosto vuosina 2015, 2030 ja 2050*

2015

Uudenmaan kaupan suuryksiköiden lähisaavutettavuusalueet



Tausta-aineisto: ESRI taustakartta, Uudenmaan topologiakorjattu tiemerkinnot -aineisto

Asukasta

Horsbäck
0 - 2 km 400
0 - 5 km 1 600
0 - 10 km 11 500
0 - 20 km 21 900

Huhmari
0 - 2 km 300
0 - 5 km 4 700
0 - 10 km 21 700
0 - 20 km 50 000

Turvesolmu
0 - 2 km 9 400
0 - 5 km 76 000
0 - 10 km 281 900
0 - 20 km 794 900

Porttipuisto
0 - 2 km 9 600
0 - 5 km 61 600
0 - 10 km 298 900
0 - 20 km 731 700

Konala
0 - 2 km 26 300
0 - 5 km 136 400
0 - 10 km 422 800
0 - 20 km 882 800

Mäyränkallio
0 - 2 km 100
0 - 5 km 1 300
0 - 10 km 20 800
0 - 20 km 183 000

Ilvesvuori
0 - 2 km 2 400
0 - 5 km 7 800
0 - 10 km 14 600
0 - 20 km 77 800

Järvenpää etel. liittymä
0 - 2 km 3 200
0 - 5 km 22 600
0 - 10 km 81 700
0 - 20 km 206 300

Karjaan lounaisosa
0 - 2 km 1 400
0 - 5 km 6 400
0 - 10 km 9 500
0 - 20 km 24 500

Inkilänportti
0 - 2 km 300
0 - 5 km 7 100
0 - 10 km 65 500
0 - 20 km 254 600

Suomenoja
0 - 2 km 6 700
0 - 5 km 72 100
0 - 10 km 182 100
0 - 20 km 436 100

Suutarila
0 - 2 km 10 500
0 - 5 km 69 100
0 - 10 km 239 100
0 - 20 km 789 200

Kullonsilta
0 - 2 km 900
0 - 5 km 11 700
0 - 10 km 108 800
0 - 20 km 614 700

Focus
0 - 2 km 900
0 - 5 km 26 800
0 - 10 km 152 100
0 - 20 km 595 200

Valtatie 25
0 - 2 km 700
0 - 5 km 10 500
0 - 10 km 40 000
0 - 20 km 70 200

Kuninkaankortti
0 - 2 km 500
0 - 5 km 17 600
0 - 10 km 33 400
0 - 20 km 54 000

Tynninharju
0 - 2 km 2 900
0 - 5 km 17 500
0 - 10 km 31 900
0 - 20 km 41 400

Lommila
0 - 2 km 5 400
0 - 5 km 48 400
0 - 10 km 156 000
0 - 20 km 526 300

Roihupelto
0 - 2 km 9 100
0 - 5 km 51 300
0 - 10 km 219 900
0 - 20 km 631 800

Koivuhaka
0 - 2 km 1 400
0 - 5 km 61 000
0 - 10 km 228 800
0 - 20 km 832 100

Varisto
0 - 2 km 8 300
0 - 5 km 50 900
0 - 10 km 200 700
0 - 20 km 784 500

Hyrylän eteläosa
0 - 2 km 3 900
0 - 5 km 16 800
0 - 10 km 96 900
0 - 20 km 362 600

Sveitsinportti
0 - 2 km 700
0 - 5 km 7 100
0 - 10 km 34 400
0 - 20 km 64 100

Tarmola
0 - 2 km 2 900
0 - 5 km 19 300
0 - 10 km 33 300
0 - 20 km 50 100

Lempola
0 - 2 km 2 600
0 - 5 km 13 500
0 - 10 km 28 100
0 - 20 km 58 400

Nihtisilta
0 - 2 km 10 100
0 - 5 km 69 100
0 - 10 km 245 100
0 - 20 km 665 300

Sakarimäki
0 - 2 km 600
0 - 5 km 2 700
0 - 10 km 82 500
0 - 20 km 448 700

Tammisto
0 - 2 km 11 500
0 - 5 km 63 600
0 - 10 km 274 800
0 - 20 km 856 900

Petas
0 - 2 km 100
0 - 5 km 22 900
0 - 10 km 119 200
0 - 20 km 697 700

Keravanportti
0 - 2 km 6 900
0 - 5 km 37 100
0 - 10 km 109 100
0 - 20 km 354 500

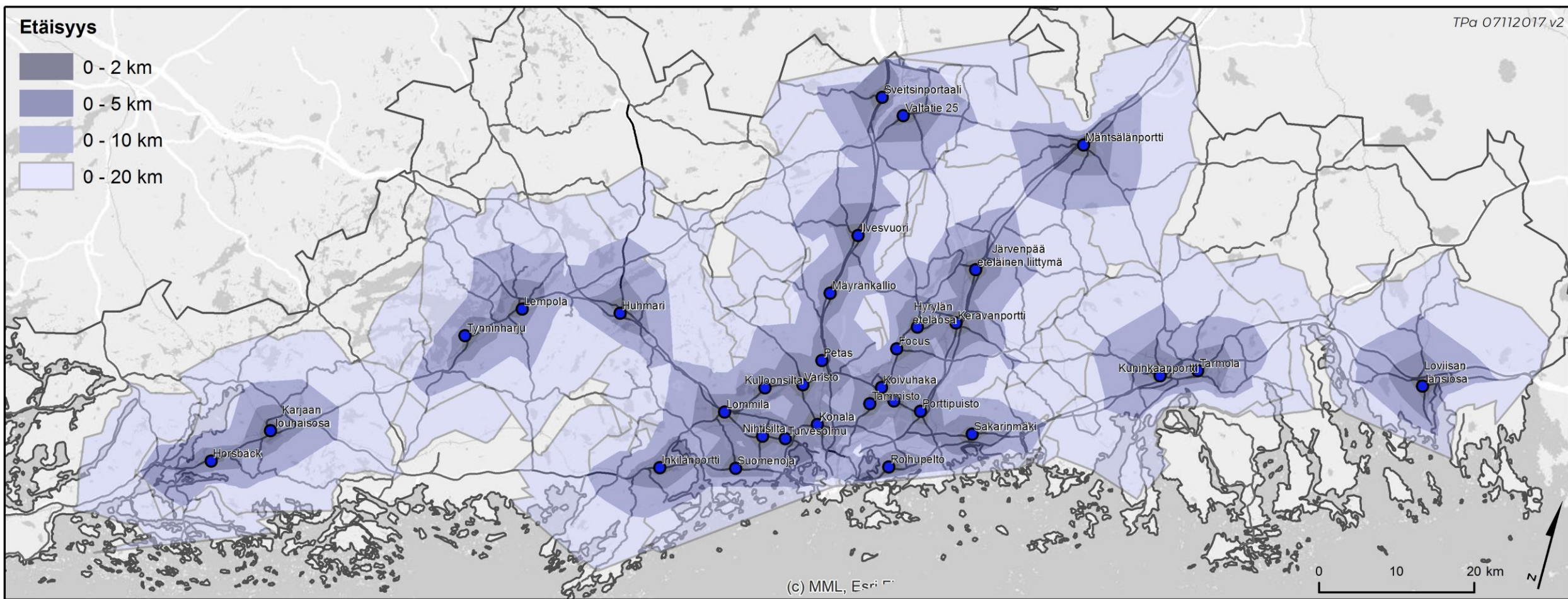
Mäntsälänportti
0 - 2 km 4 900
0 - 5 km 9 900
0 - 10 km 12 600
0 - 20 km 31 900

Loviisan länsiosa
0 - 2 km 3 500
0 - 5 km 6 100
0 - 10 km 8 600
0 - 20 km 12 500

Uudenmaan kaupan
suuryksiköiden
lähisaavutettavuus-
alueet verkostoa pitkin
laskettuna ja niiden
väkimäärät

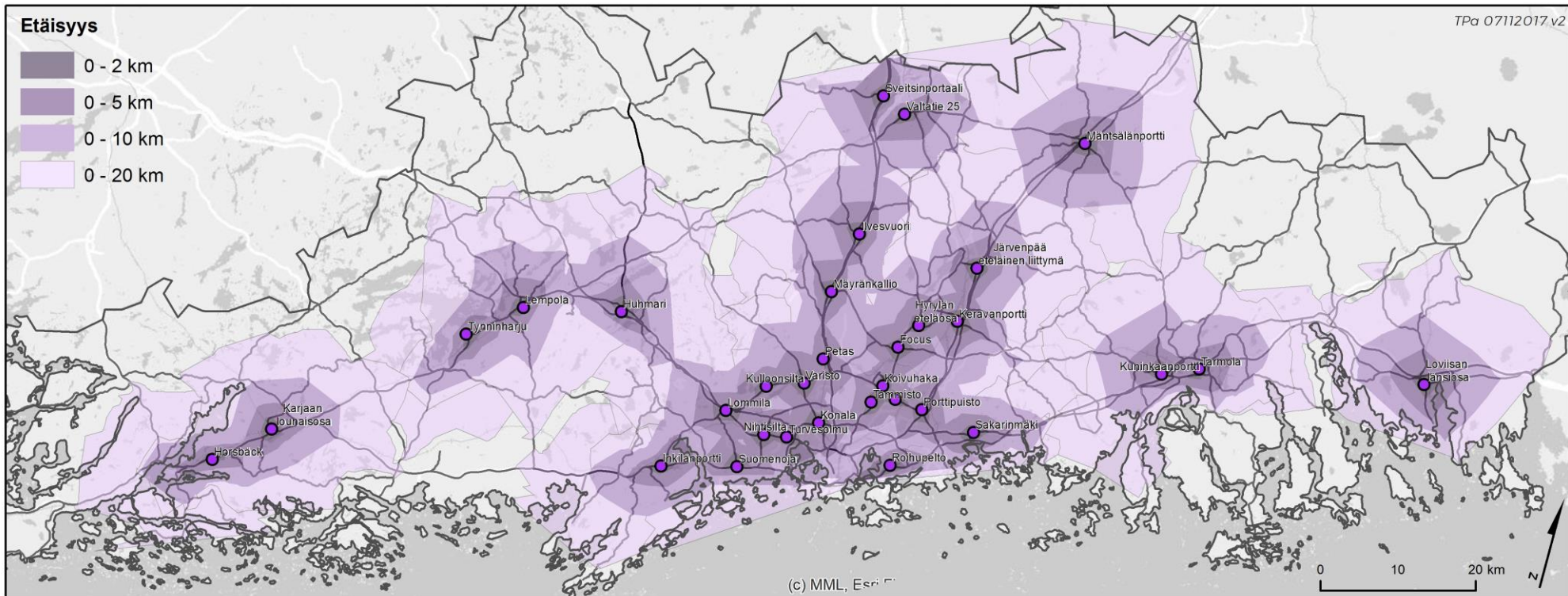
2015

wsp



2030

Uudenmaan kaupan suuryksiköiden lähisaavutettavuusalueet



Tausta-aineisto: ESRI taustakartta, Uudenmaan topologiakorjattu tiemerkinnot -aineisto

Oletuksena
että kaikki
suunnitellut
tiet toteutuvat

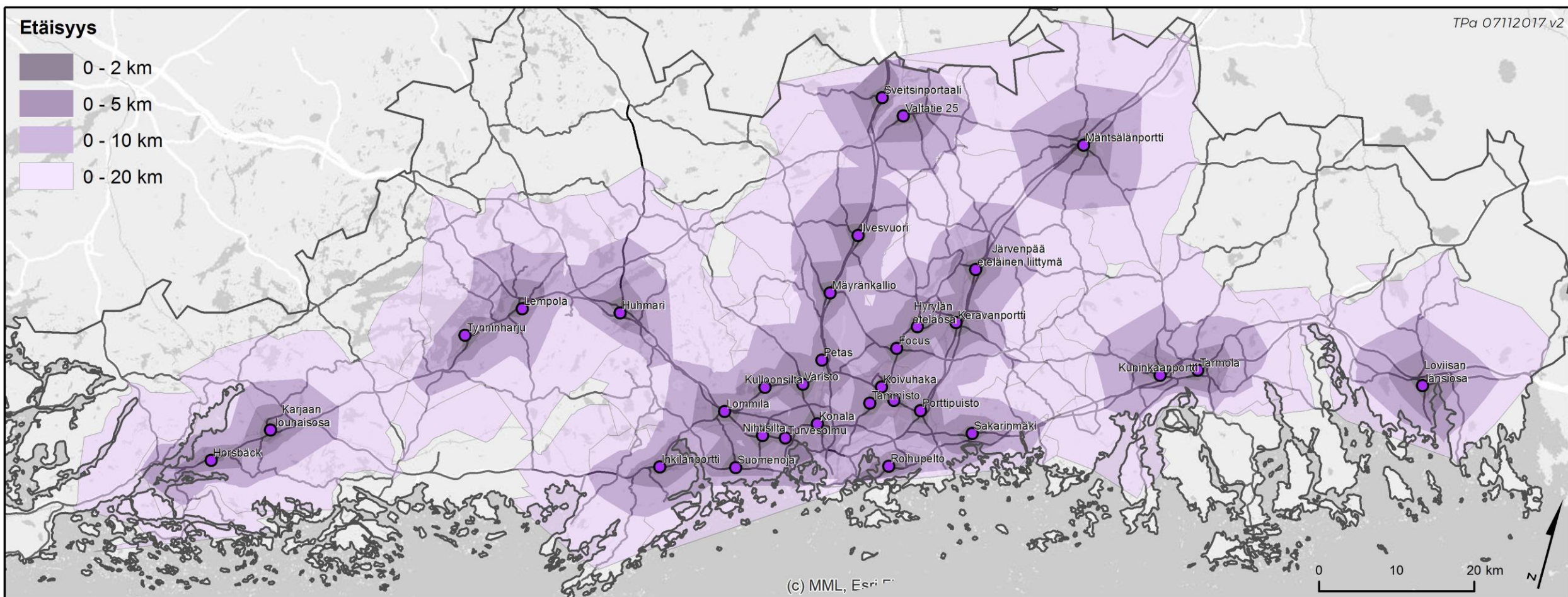
Asukasta

Horsbäck 0 - 2 km 400 0 - 5 km 1 600 0 - 10 km 12 300 0 - 20 km 24 100	Huhmari 0 - 2 km 300 0 - 5 km 5 400 0 - 10 km 23 200 0 - 20 km 55 100	Turvesolmu 0 - 2 km 13 800 0 - 5 km 103 100 0 - 10 km 420 100 0 - 20 km 995 600	Porttipuisto 0 - 2 km 10 500 0 - 5 km 67 200 0 - 10 km 341 400 0 - 20 km 936 800	Konala 0 - 2 km 34 800 0 - 5 km 175 100 0 - 10 km 562 000 0 - 20 km 1 073 400	Mäyränkallio 0 - 2 km 300 0 - 5 km 3 000 0 - 10 km 27 600 0 - 20 km 235 100	Ilvesvuori 0 - 2 km 2 600 0 - 5 km 9 000 0 - 10 km 16 200 0 - 20 km 103 400	Järvenpää etel. liittymä 0 - 2 km 4 400 0 - 5 km 27 600 0 - 10 km 99 400 0 - 20 km 241 900
Karjaan lounaisosa 0 - 2 km 1 400 0 - 5 km 7 000 0 - 10 km 11 000 0 - 20 km 27 100	Inkilänportti 0 - 2 km 1 300 0 - 5 km 9 800 0 - 10 km 74 300 0 - 20 km 305 000	Suomenoja 0 - 2 km 8 000 0 - 5 km 84 600 0 - 10 km 222 300 0 - 20 km 748 700	Suutarila 0 - 2 km 11 100 0 - 5 km 78 700 0 - 10 km 278 200 0 - 20 km 974 200	Kullonsilta 0 - 2 km 900 0 - 5 km 11 400 0 - 10 km 127 900 0 - 20 km 767 500	Focus 0 - 2 km 1050 0 - 5 km 31 200 0 - 10 km 179 500 0 - 20 km 755 800	Valtatie 25 0 - 2 km 2 400 0 - 5 km 13 100 0 - 10 km 48 500 0 - 20 km 85 500	Kuninkaanportti 0 - 2 km 1 300 0 - 5 km 21 700 0 - 10 km 41 400 0 - 20 km 60 800
Tynninharju 0 - 2 km 2 900 0 - 5 km 18 200 0 - 10 km 35 300 0 - 20 km 45 700	Lommila 0 - 2 km 5 600 0 - 5 km 52 800 0 - 10 km 190 700 0 - 20 km 683 600	Roihupelto 0 - 2 km 12 800 0 - 5 km 67 600 0 - 10 km 281 600 0 - 20 km 851 200	Koivuhaka 0 - 2 km 1 900 0 - 5 km 71 300 0 - 10 km 273 000 0 - 20 km 1 022 900	Varisto 0 - 2 km 10 200 0 - 5 km 69 900 0 - 10 km 271 500 0 - 20 km 988 000	Hyrylän eteläosa 0 - 2 km 4000 0 - 5 km 19 100 0 - 10 km 119 800 0 - 20 km 452 200	Sveitsinportaa 0 - 2 km 700 0 - 5 km 7 100 0 - 10 km 36 500 0 - 20 km 73 900	Tarmola 0 - 2 km 3 900 0 - 5 km 26 000 0 - 10 km 40 300 0 - 20 km 56 300
Lempola 0 - 2 km 3 000 0 - 5 km 15 500 0 - 10 km 31 800 0 - 20 km 63 900	Nihtisilta 0 - 2 km 21 600 0 - 5 km 98 900 0 - 10 km 356 300 0 - 20 km 884 200	Sakarimäki 0 - 2 km 600 0 - 5 km 3 900 0 - 10 km 92 000 0 - 20 km 567 900	Tammisto 0 - 2 km 12 800 0 - 5 km 75 900 0 - 10 km 338 000 0 - 20 km 1 044 600	Petas 0 - 2 km 400 0 - 5 km 25 300 0 - 10 km 143 100 0 - 20 km 904 100	Keravanportti 0 - 2 km 7 900 0 - 5 km 49 600 0 - 10 km 126 800 0 - 20 km 415 100	Mäntsälänportti 0 - 2 km 5 400 0 - 5 km 12 500 0 - 10 km 15 300 0 - 20 km 35 700	Loviisan länsiosa 0 - 2 km 3 500 0 - 5 km 6 600 0 - 10 km 9 300 0 - 20 km 13 200

*Uudenmaan kaupan
suuryksiköiden
lähisaavutettavuus-
alueet verkostoa pitkin
laskettuna ja niiden
väkimäärät*

2030

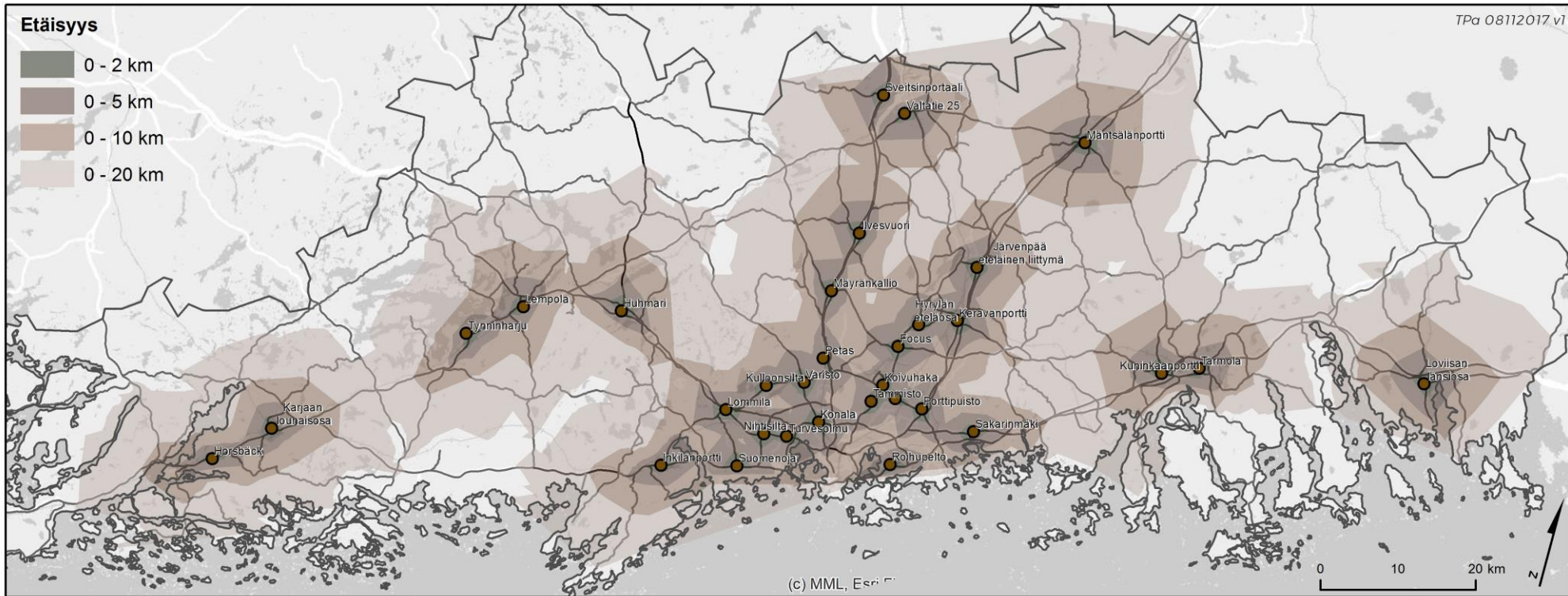
wsp



2050

Uudenmaan kaupan suuryksiköiden lähisaavutettavuusalueet

Etäisyys



(c) MML, Esri

Tausta-aineisto: ESRI taustakartta, Uudenmaan topologiakorjattu tiemerkinntä -aineisto

Oletuksena
että kaikki
suunnitellut
tiet toteutuvat

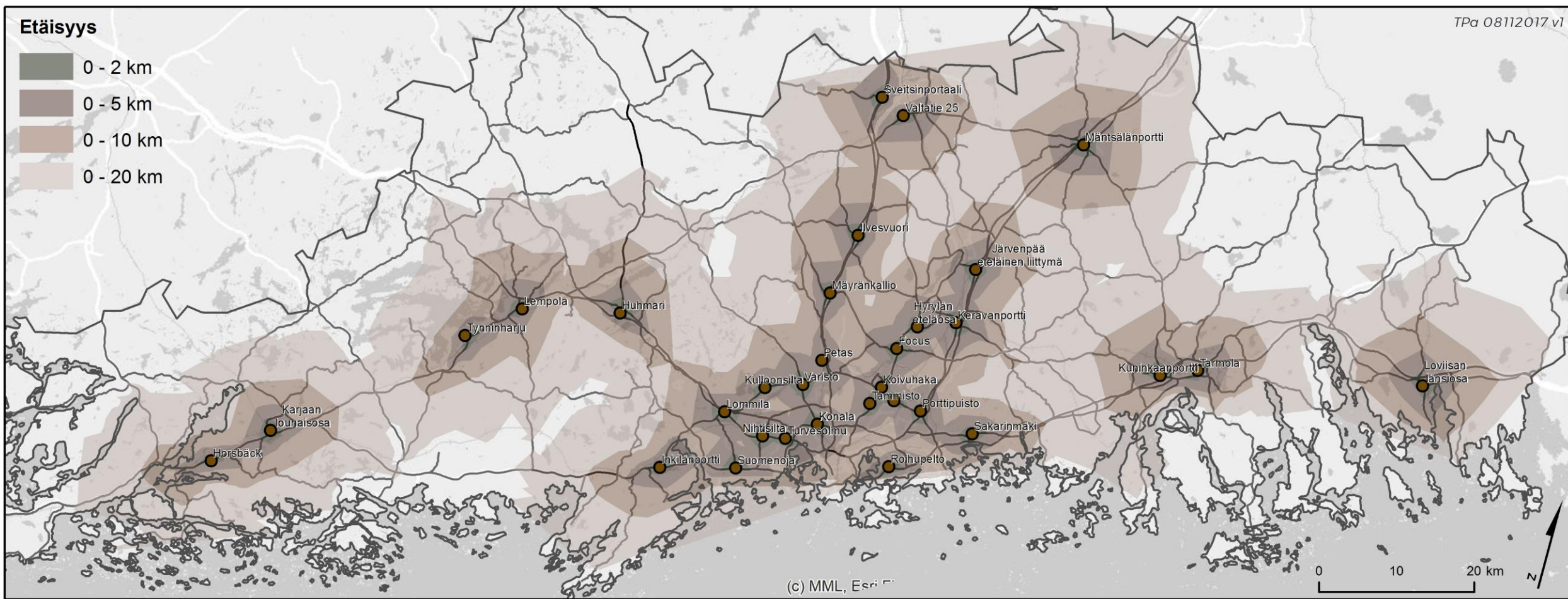
Asukasta

Horskback	Huhmari	Turvesolmu	Porttipuisto	Konaala	Mäyränkallio	Ilvesvuori	Järvenpää etel. liittymä
0 - 2 km 400	0 - 2 km 300	0 - 2 km 14 200	0 - 2 km 14 400	0 - 2 km 36 600	0 - 2 km 400	0 - 2 km 3 100	0 - 2 km 5 400
0 - 5 km 1 600	0 - 5 km 5 400	0 - 5 km 123 000	0 - 5 km 86 500	0 - 5 km 190 200	0 - 5 km 4 700	0 - 5 km 9 700	0 - 5 km 33 200
0 - 10 km 13 300	0 - 10 km 23 800	0 - 10 km 469 600	0 - 10 km 425 100	0 - 10 km 625 300	0 - 10 km 33 200	0 - 10 km 17 800	0 - 10 km 115 600
0 - 20 km 26 100	0 - 20 km 59 000	0 - 20 km 1 140 400	0 - 20 km 1 088 300	0 - 20 km 1 233 200	0 - 20 km 275 000	0 - 20 km 118 600	0 - 20 km 286 300
Karjaan lounaisosa	Inkilänportti	Suomenoja	Suutarila	Kullonsilta	Focus	Valtatie 25	Kuninkaanportti
0 - 2 km 1 500	0 - 2 km 1 800	0 - 2 km 10 000	0 - 2 km 13 300	0 - 2 km 1 400	0 - 2 km 1 500	0 - 2 km 4 100	0 - 2 km 2 800
0 - 5 km 8 200	0 - 5 km 10 600	0 - 5 km 100 100	0 - 5 km 93 900	0 - 5 km 13 300	0 - 5 km 40 300	0 - 5 km 16 600	0 - 5 km 24 700
0 - 10 km 12 500	0 - 10 km 91 500	0 - 10 km 266 500	0 - 10 km 329 900	0 - 10 km 148 000	0 - 10 km 214 100	0 - 10 km 56 500	0 - 10 km 46 500
0 - 20 km 29 400	0 - 20 km 360 500	0 - 20 km 845 200	0 - 20 km 1 133 400	0 - 20 km 875 500	0 - 20 km 878 600	0 - 20 km 96 700	0 - 20 km 68 100
Tynninharju	Lommila	Rauhupelto	Koivuhaka	Varisto	Hyvylän eteläosa	Svetsinsportaali	Tarmola
0 - 2 km 3 000	0 - 2 km 6 000	0 - 2 km 13 200	0 - 2 km 2 100	0 - 2 km 11 100	0 - 2 km 4 300	0 - 2 km 700	0 - 2 km 4 000
0 - 5 km 18 800	0 - 5 km 61 300	0 - 5 km 77 000	0 - 5 km 81 800	0 - 5 km 82 100	0 - 5 km 21 200	0 - 5 km 7 200	0 - 5 km 27 900
0 - 10 km 37 600	0 - 10 km 231 600	0 - 10 km 325 300	0 - 10 km 322 600	0 - 10 km 314 000	0 - 10 km 143 000	0 - 10 km 40 600	0 - 10 km 46 200
0 - 20 km 48 500	0 - 20 km 780 500	0 - 20 km 972 300	0 - 20 km 1 195 900	0 - 20 km 1 144 800	0 - 20 km 536 800	0 - 20 km 84 300	0 - 20 km 63 100
Lempola	Nihtisilta	Sakarimäki	Tammisto	Petas	Keravanportti	Mäntsälänportti	Loviisan länsiosa
0 - 2 km 3 200	0 - 2 km 31 400	0 - 2 km 5 500	0 - 2 km 14 100	0 - 2 km 800	0 - 2 km 9 900	0 - 2 km 5 400	0 - 2 km 3 500
0 - 5 km 16 800	0 - 5 km 122 300	0 - 5 km 23 300	0 - 5 km 87 000	0 - 5 km 28 800	0 - 5 km 60 600	0 - 5 km 12 600	0 - 5 km 6 600
0 - 10 km 33 800	0 - 10 km 406 200	0 - 10 km 126 200	0 - 10 km 395 100	0 - 10 km 171 100	0 - 10 km 156 300	0 - 10 km 156 300	0 - 10 km 9 300
0 - 20 km 67 300	0 - 20 km 1 009 700	0 - 20 km 682 000	0 - 20 km 1 219 200	0 - 20 km 1 035 400	0 - 20 km 501 800	0 - 20 km 39 100	0 - 20 km 13 200

Uudenmaan kaupan
suuryksiköiden
lähisaavutettavuus-
alueet verkostoa pitkin
laskettuna ja niiden
väkimäärät

2050





Osuudet koko väestöstä

Asukkaiden absoluuttinen ja prosentuaalinen saavutettavuus kulkusäteittäin lähimmästä suuryksiköistä laskien.

	2015		2030		2050	
	as	%	as	%	as	%
0-2 km	147 149	9	189 618	10	227 146	11
0-5 km	747 816	47	922 027	50	1 090 340	51
0-10 km	1 271 300	80	1 541 091	83	1 786 645	84
0-20 km	1 438 211	91	1 729 481	93	1 989 318	93

Osuudet koko alueesta (km2)

Lähisaavutettavuusalueiden peitto neliökilometreittäin ja niiden suhteellinen osuus Uudenmaan pinta-alasta.

	2015		2030		2050	
	km2	%	km2	%	km2	%
0-2 km	166	2	172	2	172	2
0-5 km	933	10	987	10	987	10
0-10 km	2594	27	2750	29	2750	29
0-20 km	6287	66	6394	67	6394	67

Uudenmaan liitto // Nylands förbund
Helsinki-Uusimaa Regional Council

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