VARSINAIS-SUOMEN

KAUPAN PALVELUVERKKOSELVITYS

PÄIVITETTY 3.1.2014

RAMBØLL

VARSINAIS-SUOMEN
KAUPAN PALVELUVERKKOSELVITYS 2013

Ramboll
Säterinkatu 6
PL 25
02601 ESPOO
P +358 20 755 611
F +358 20 755 6201
www.ramboll.fi

Vastaanottaja
Varsinais-Suomen liitto

Asiakirjatyyppi
Loppuraportti

Päivämäärä
3.1.2014

VARSINAIS-SUOMEN KAUPAN PALVELUVERKKOSELVITYS 2013

RAMBØLL

SISÄLTÖ

1.	**Johdanto**	**1**
1.1	Selvityksen tavoitteet ja lähtökohdat	1
1.1.1	Kaupan palveluverkkoselvityksen lähtökohdat	1
1.1.2	Varsinais-Suomen maakuntakaava ja Turun seudun rakennemalli 2035	1
1.1.3	Kaupan sijoittumisen ohjausjärjestelmä	3
1.1.4	Maankäyttö- ja rakennuslain vähittäiskauppaa koskevat säännökset	5
1.2	Selvitysprosessi ja metodit	6
1.2.1	Työtapa	6
1.2.2	Menetelmät ja aineistot	6
1.2.3	Keskusten vaikutusalueiden määrittäminen Huffin mallin avulla	7
2.	**Kaupan yleiset kehitystrendit**	**8**
2.1	Kysyntä	8
2.2	Tarjonta	9
3.	**Vähittäiskaupan kysyntä Varsinais-Suomessa**	**12**
3.1	Tarkastelualue	12
3.2	Nykyinen väestö, tapahtunut väestönkasvu ja väestön sijoittuminen	13
3.3	Väestöennuste ja -tavoite	17
3.4	Kesäasukkaat	19
3.5	Työpaikat ja työssäkäynti	21
3.6	Liikenne ja matkailu	25
4.	**Vähittäiskaupan palveluverkko Varsinais-Suomessa**	**28**
4.1	Vähittäiskaupan nykytila Varsinais-Suomessa	28
4.1.1	Nykyinen palveluverkko	28
4.1.2	Päivittäistavarakaupan verkosto	30
4.1.3	Erikoistavarakaupan verkosto	35
4.1.4	Kaupan saavutettavuus	37
4.2	Vähittäiskaupan liikevaihto ja sen kehitys	42
4.2.1	Nykyinen liikevaihto ja sen jakautuminen alueittain ja toimialoittain	42
4.2.2	Vähittäiskaupan liikevaihdon kasvu	50
4.3	Nykyinen vähittäiskaupan pinta-ala Varsinais-Suomen kaupan alueilla	52
4.3.1	Kaupan alueiden tunnistaminen ja pinta-alan lähdeaineistot	52
4.3.2	Vähittäiskaupan pinta-alan selvittämisen haasteet	53
4.3.3	Vähittäiskaupan nykyinen pinta-ala Varsinais-Suomessa	53
4.4	Kaupan keskusten nykyiset vaikutusalueet	59
4.5	Kaupan hankkeet	65
5.	**Vähittäiskaupan kulutuspotentiaali ja laskennallinen tilantarve**	**70**
5.1	Perusoletukset	70
5.2	Epävarmuustekijät	71
5.3	Vähittäiskaupan kulutuspotentiaali ja sen kasvu	71
5.4	Vähittäiskaupan tilantarve	74
6.	**Kaupan sijoittumisperiaatteet ja mitoitus**	**76**
6.1	Yleistä kaupan sijoittumisperiaatteista	76
6.2	Hajautettu ja keskitetty mitoitusskenaario	76
6.3	Keskuskohtainen vähittäiskaupan mitoitus	78
6.4	Mitoitusskenaarioiden vaikutusten arviointi Huffin vetovoimamallin avulla	78
6.4.1	Vaikutusten arvioinnin lähtökohdat	78
6.4.2	Mitoitusskenaarioiden vaikutusten arviointi	79
6.5	Seudullisesti merkittävä vähittäiskauppa	82
6.5.1	Yleistä seudullisuuden arvioinnista	82

6.5.2	Merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön koon alaraja Varsinais-Suomessa	82
7.	**Yhteenveto vähittäiskaupan näkymistä Varsinais-Suomessa**	**85**
7.1	Turun seutukunta	85
7.1.1	Turku	86
7.1.2	Turun kaupunkiseudun kuntakeskukset	86
7.1.3	Turun kaupunkiseudun kaupalliset keskukset	89
7.1.4	Muu Turun seutu	91
7.2	Salon seutukunta	93
7.3	Loimaan seutukunta	96
7.4	Vakka-Suomen seutukunta	98
7.5	Turunmaan seutukunta	100

1. JOHDANTO

1.1 Selvityksen tavoitteet ja lähtökohdat

1.1.1 Kaupan palveluverkkoselvityksen lähtökohdat

Varsinais-Suomen liitto käynnisti kaupan palveluverkkoselvitystyön keväällä 2013. Selvitys toimii taustaselvityksenä mm. kaupan sijoittumista ja mitoitusta tarkastelevassa vaihemaakuntakaava-prosessissa. Maakuntakaavan tavoitteellisena aikatauluna on kaavaluonnoksen valmistuminen ja nähtäville asettaminen syksyllä 2014 ja kaavaehdotuksen valmistuminen vuonna 2015, jolloin tilaa vievää kauppaa koskeva siirtymäsäännös loppuu.

Palveluverkkoselvitystyön tavoitteena on toteuttaa vuonna 2011 kaupan sijainnin ohjauksen osalta uudistetun maankäyttö- ja rakennuslain mukainen kaupan palveluverkkoselvitys, jossa esitetään maakuntakaavan vaatimalla tarkkuudella suosituksia kaupan sijoittumisesta, toimialakohtainen kaupan mitoitus ja suuryksiköiden seudullisuuden alaraja. Kaupan palveluverkkoselvitys toimii kuitenkin ainoastaan lähtöaineistona Varsinais-Suomen maakuntakaavaa uudistettaessa ja varsinainen kaavaratkaisu muodostetaan maankäyttö- ja rakennuslain mukaisessa maakuntakaavaprosessissa.

Kaupan palveluverkkoselvityksen tehtävänä on:

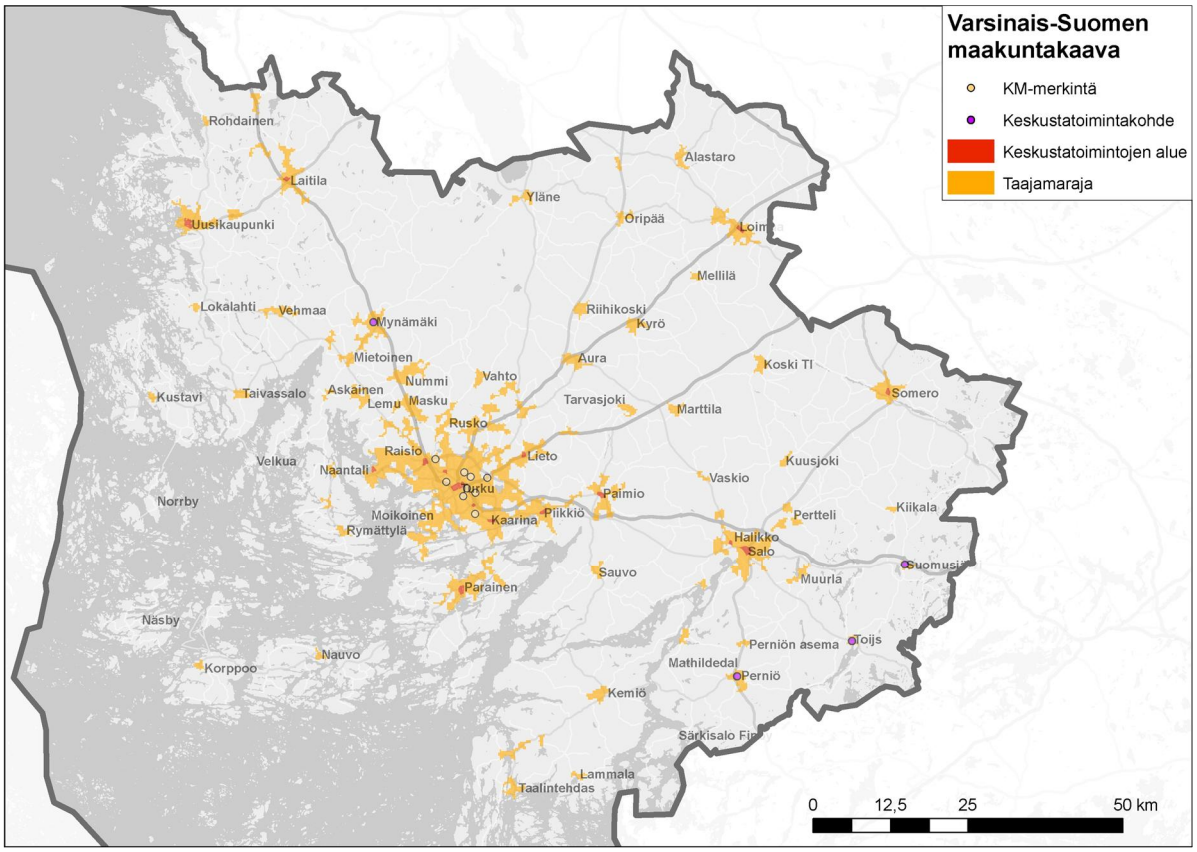
1. Luoda kokonaiskuva vähittäiskaupan rakenteesta Varsinais-Suomessa, ja siinä edellisten selvitysten (2000, 2006) jälkeen tapahtuneista muutoksista (toteutuneet hankkeet).
2. Selvittää vähittäiskaupan alueiden nykyiset vaikutusalueet toimialoittain.
3. Hahmottaa vähittäiskaupan kehitysnäkymiä ja mitoitustarpeita tulevilla vuosikymmenillä vaihtoehtoisten skenaarioiden pohjalta

Selvitysalueena on koko Varsinais-Suomen maakunta. Alue koostuu viidestä seutukunnasta (Turku, Loimaa, Salo, Turunmaa ja Vakka-Suomi) sekä 28 kunnasta. Työssä tarkastellaan tarpeellisin osin myös naapurimaakuntien kaupallista toimintaympäristöä ja sen kehitystä.

Selvitys tuottaa vaihemaakuntakaavan laatimisessa hyödynnettävää tausta-aineistoa. Se ei anna valmista kaupan ratkaisua, vaan ratkaisu muodostuu maakuntakaavaprosessissa. Lähtökohtana vaihemaakuntakaavatyössä ovat suhteellisen tuoreet maakuntakaavat, joissa kaupan keskusverkko on varsin kattavasti tunnistettu. Sitä täydennetään lähinnä paljon tilaa vaativan erikoistavaran kaupan alueiden sekä koko vähittäiskaupan mitoituksen osalta.

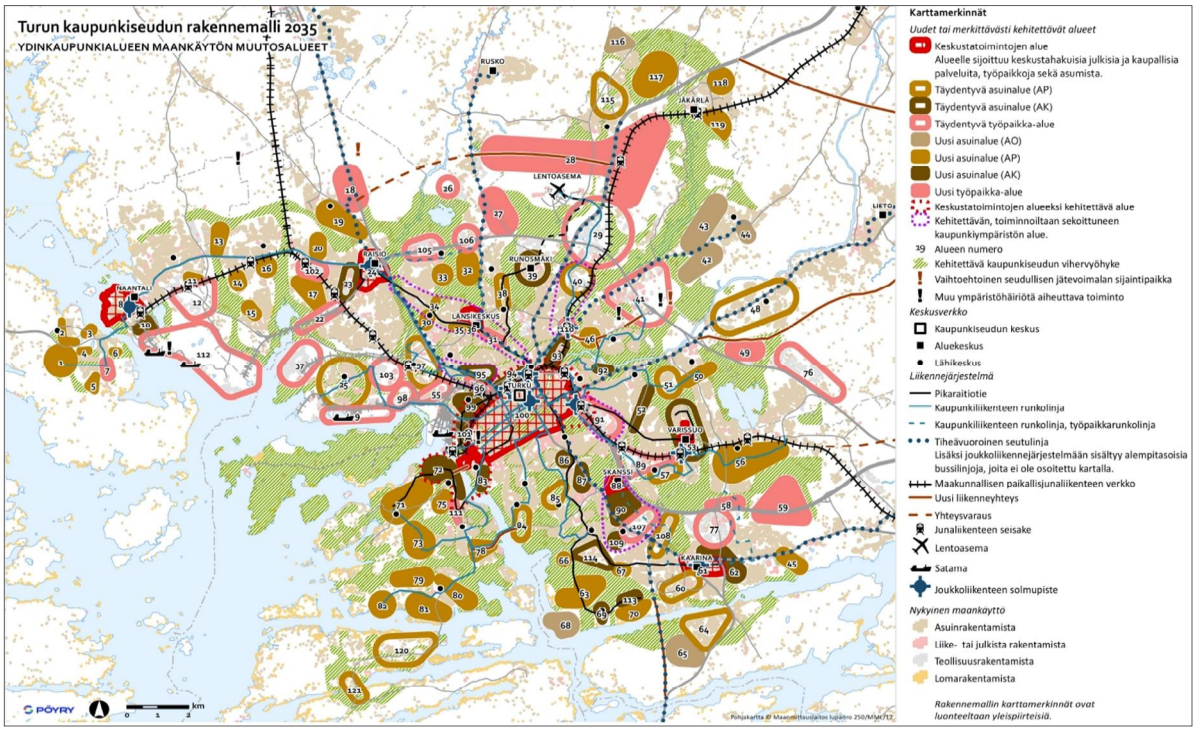
1.1.2 Varsinais-Suomen maakuntakaava ja Turun seudun rakennemalli 2035

Työn lähtökohtana ovat Varsinais-Suomen vahvistetut maakuntakaavat. Varsinais-Suomen kokonaismaakuntakaava koostuu Turun kaupunkiseudun (vahvistettu 23.8.2004), Salon seudun (vahvistettu 12.11.2008), Loimaan seudun, Turun seudun kehyskuntien, Turunmaan ja Vakka-Suomen (vahvistettu 20.3.2013) maakuntakaavoista sekä Salo-Lohja -oikoradan vaihemaakuntakaavasta (vahvistettu 4.12.2012). Lisäksi työn taustalla käytetään aikaisempaa, Turun seudulle vuonna 2006 valmistunutta kaupan palveluverkkoselvitystä (Entrecon Oy, 2006).



Kuva 1 Varsinais-Suomen maakuntakaava

Turun kaupunkiseudulle vuonna 2012 valmistuneessa rakennemalli 2035 -työssä on tarkasteltu kaupunkirakenteen kestävää kehitystä ja alueen vetovoimaisuutta edistäviä pitkän tähtäyksen päälinjoja. Rakennemalli ohjaa kuntien tulevaa maankäytön suunnittelua yleispiirteisesti esimerkiksi maakunta- ja yleiskaavoituksen lähtökohtana ja niitä palvelevana maankäytön strategiaa kuvaavana perusselvityksenä. Rakennemalli on laadittu Turun työssäkäyntialueelle, johon kuuluu koko Turun seutukunta sekä Paraisten, Tarvasjoen ja Auran kunnat. Maakuntakaavaprosessin ja siihen liittyvän kaupan palveluverkkoselvityksen tavoitteena on viedä rakennemalli 2035 -työn tulokset valmistuvaan maakuntakaavaan.



Kuva 2 **Turun kaupunkiseudun rakennemalli 2035, ydinkaupunkialueen maankäytön muutosalueet (Lähde: Turun kaupunkiseudun rakennemalli 2035 -loppuraportti)**

1.1.3 Kaupan sijoittumisen ohjausjärjestelmä

Alueidenkäytön suunnittelujärjestelmä koostuu tehtäviltään toisiaan täydentävistä ohjausvälineistä, jotka tarjoavat kunnille ja maakuntien liitoille välineet ohjata ja hallita mm. kaupan palvelurakenteessa tapahtuvaa kehitystä. Järjestelmän lähtökohtana on **maankäyttö- ja rakennuslaki** (MRL), jossa määritellään alueidenkäytön yleiset tavoitteet ja kaavojen sisältövaatimukset. Maankäyttö- ja rakennuslain yleisenä tavoitteena on edellytysten luominen hyvälle elinympäristölle ja kestävän kehityksen edistäminen. MRL:n tärkeimpänä tehtävänä on ohjata kaavoitusta, jonka pyrkimyksenä on osoittaa alueille mahdollisimman tarkoituksenmukainen käyttö. Kaupan kaavoituksen yhteydessä yleisiä tavoitteita ovat muun muassa elinkeinoelämän toimintaedellytysten ja palvelujen saatavuuden turvaaminen. Maankäyttö- ja rakennuslain mukaiseen alueidenkäytön suunnittelujärjestelmään kuuluvat valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet, maakuntakaava, yleiskaava ja asemakaava. Eri tasot järjestäytyvät hierarkkisesti, jolloin yleispiirteisempi kaavoituksen taso ohjaa yksityiskohtaisempaa kaavojen laadintaa ja muutosta. Valtakunnallisissa alueidenkäyttötavoitteissa ja maakuntakaavassa esitetyt alueidenkäyttöperiaatteet ja -varaukset tarkentuvat kuntien yleis- ja asemakaavoissa. Sama periaate on lähtökohtana myös kaupallista palveluverkkoa suunniteltaessa.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT) täsmentävät maankäyttö- ja rakennuslain yleistavoitetta ja kaavojen sisältövaatimuksia. Tavoitteiden valmistelusta huolehtii ympäristöministeriö vuorovaikutukseen perustuvassa yhteistyössä muiden ministeriöiden, maakuntien liittojen ja muiden asiaankuuluvien tahojen kanssa. Tavoitteista päättää lopulta valtioneuvosto. Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden tehtävänä on varmistaa valtakunnallisesti merkittävien seikkojen huomioon ottaminen kaavoituksessa ja valtion viranomaisten toiminnassa. Ne voivat koskea aluerakenteeseen ja sen taloudellisuuteen, alueiden käyttöön, liikenne- ja energiaverkkoihin, kansalliseen kulttuuri- tai luontoperintöön sekä ekologiseen kestävyyteen liittyviä, vaikutukseltaan maakunnallista tasoa merkittävämpiä asioita. Kauppaan liittyviä tavoitteita ovat esimerkiksi seuraavat:

- Yhdyskuntarakennetta kehitetään siten, että palvelut ja työpaikat ovat hyvin eri väestöryhmien saavutettavissa ja mahdollisuuksien mukaan asuinalueiden läheisyydessä siten, että henkilöautoliikenteen tarve on mahdollisimman vähäinen.
- Kaupunkiseutuja kehitetään tasapainoisina kokonaisuuksina siten, että tukeudutaan olemassa oleviin keskuksiin. Keskuksia ja erityisesti niiden keskusta-alueita kehitetään monipuolisina palvelujen, asumisen, työpaikkojen ja vapaa-ajan alueina.

- Maakuntakaavoituksessa ja yleiskaavoituksessa tulee edistää yhdyskuntarakenteen eheytymistä ja esittää eheyttämiseen tarvittavat toimenpiteet. Kaupunkiseuduilla on varmistettava joukkoliikennettä, kävelyä ja pyöräilyä edistävä liikennejärjestelmä ja palvelujen saatavuutta edistävä keskusjärjestelmä ja palveluverkko sekä selvitettävä vähittäiskaupan suuryksiköiden sijoittuminen
- Uusia asuin-, työpaikka- tai palvelualueita ei tule sijoittaa irralleen olemassa olevasta yhdyskuntarakenteesta. Vähittäiskaupan suuryksiköt sijoitetaan tukemaan yhdyskuntarakennetta. Näistä tavoitteista voidaan poiketa, jos tarve- ja vaikutusselvityksiin perustuen pystytään osoittamaan, että alueen käyttöönotto on kestävän kehityksen mukainen.
- Alueidenkäytöllä edistetään elinkeinoelämän toimintaedellytyksiä osoittamalla elinkeinotoiminnalle riittävästi sijoittumismahdollisuuksia olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta hyödyntäen. Runsaasti henkilöautoliikennettä aiheuttavat elinkeinoelämän toiminnot ohjataan olemassa olevan yhdyskuntarakenteen sisään tai muuten hyvien joukkoliikenneyhteyksien äärelle.

Maakuntakaava on osa maakunnan suunnittelua. Siinä otetaan huomioon valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet sovittaen ne yhteen maakunnan omien tavoitteiden kanssa. Maakuntakaavassa esitetään periaatteet alueiden käytölle ja yhdyskuntarakenteelle sekä osoitetaan maakunnan kehittämisen kannalta tarpeellisia kohteita varaamalla alueita esimerkiksi kaupan suuryksiköille tai erilaisille liikenneratkaisuille. Kaavan laadinnassa tulee kiinnittää erityistä huomiota tarkoituksenmukaisen, ekologisesti ja taloudellisesti kestävän alue- ja yhdyskuntarakenteen toteutumiseen, liikennejärjestelyihin, elinkeinoelämän toimintaedellytyksiin ja luonnonarvojen vaalimiseen. Maakuntakaava toimii ohjeena alueen kuntien yleis- ja asemakaavoituksen laadinnalle ja muuttamiselle. Maakuntakaavan laatimisesta ja muusta maakunnan suunnittelusta vastaa alueen kuntien muodostama maakunnan liitto, sen hyväksyy liiton ylin päättävä elin ja vahvistaa asianomainen ministeriö. Maakuntakaavatasolla suunnitellaan periaatteet maakunnallisen ja seudullisen kaupan palveluverkon järjestymiselle sekä osoitetaan ja ohjataan seudullisesti merkittävien vähittäiskaupan suuryksiköiden sijoittuminen. Maakuntakaavassa suunnitellaan seudullinen keskusverkko, kaupunkiseutujen tavoitteellinen taajamarakenne ja alakeskusjärjestelmä, maaseutualueiden kyläverkosto, seudullinen palveluverkko ja liikennejärjestelmän perusratkaisut. Yleispiirteisellä tasolla on oleellista tarkastella kaupallista rakennetta osana muuta yhdyskuntarakennetta ja etsiä kaupalle sopivia alueita puuttumatta niiden yksityiskohtaiseen sijoittumiseen. Samoin maakuntakaavatasolla arvioidaan yleispiirteisesti palveluverkossa tapahtuvia muutoksia ja niiden aiheuttamia vaikutuksia, joiden suuntaa ja suuruusluokkaa pyritään hahmottamaan.

Yleiskaava on yleispiirteisin kuntatason yhdyskuntarakenteen ja maankäytön ohjaamiseen tarkoitettu suunnitelma. Yleiskaavassa sijoitetaan yhdyskunnan eri toiminnot tarkoituksenmukaisille paikoille ja sovitetaan ne yhteen. Lisäksi kaavassa esitetään periaatteet tavoitellulle kehitykselle ja osoitetaan tarpeelliset alueet yksityiskohtaisemmalle kaavoitukselle ja muulle suunnittelulle. Yleiskaava ohjaa alueen asemakaavojen laatimista. Sen laatimisesta ja ylläpitämisestä vastaa kunta ja hyväksyy kunnan- tai kaupunginvaltuusto. Yleiskaava on keskeinen kaavataso suunniteltaessa kaupallista palvelurakennetta. Sen avulla esitetään muun muassa kunnan tavoitteellinen keskusverkko, taajamarakenne, kyläverkosto, liikenneverkko, kaupallinen palveluverkko sekä julkisten palvelujen sijoittuminen kunnassa. Yleiskaava ohjaa kaupallisen palvelurakenteen muutoksia. Tämä tapahtuu osoittamalla maankäyttö- ja rakennuslain tarkoittamat keskustatoimintojen alueet ja niiden ulkopuolelle sijoittuvat nykyiset ja mahdolliset tulevat vähittäiskaupan suuryksiköt ja niitä sisältävät alueet. Yleiskaavan avulla luodaan edellytyksiä niin uusien kaupan palvelujen syntymiselle kuin jo olemassa olevan vähittäiskaupan rakenteen toimintaedellytysten turvaamiselle.

Asemakaava laaditaan alueiden käytön yksityiskohtaista järjestämistä, rakentamista ja kehittämistä varten. Siinä osoitetaan tarpeelliset alueet eri toimintoja varten ja ohjataan rakentamista sekä muuta maankäyttöä niin, että yhdyskuntarakenteelle asetetut toiminnalliset ja laadulliset tavoitteet täyttyvät. Asemakaava voi koskea kokonaista aluetta asuntoineen, työpaikkoineen ja virkistysalueineen tai vain esimerkiksi yksittäistä tonttia. Asemakaavan laatimisesta vastaa kunta, jonka tulee seurata asemakaavojen ajanmukaisuutta ja uudistaa vanhentuneita kaavoja. Asemakaavan hyväksyy yleiskaavan tapaan kunnan- tai kaupunginvaltuusto. Asemakaavan avulla ohjataan ja toteutetaan yksityiskohtaisesti kaupallisten palvelujen kehittämistä koskevia yleiskaavan tavoitteita. Asemakaavassa määrätään palvelujen tarkka mitoitus, yksityiskohtainen si-

jainti sekä liikenteen ja pysäköinnin järjestäminen. Tarpeen vaatiessa asemakaavalla voidaan myös antaa kaupan laatua ja kokoa koskevia määräyksiä, jolloin voidaan vaikuttaa palvelujen saatavuuteen, myymälätilojen toteutukseen ja niiden sovittamiseen rakennettuun ympäristöön sekä kaupunkikuvaan.

1.1.4 Maankäyttö- ja rakennuslain vähittäiskauppaa koskevat säännökset

Ympäristöministeriö asetti syksyllä 2008 kaupan sijainnin ohjauksen työryhmän arvioimaan ohjauksen vaikuttavuutta ja ajanmukaisuutta. Työryhmän tehtäviin kuului lisäksi tehdä arvioinnin tulosten perusteella ehdotuksia ohjauksen kehittämisestä. Työryhmä arvioi, ettei ohjausjärjestelmä ollut enää kykenevä vastaamaan kaupan ohjaukseen kohdistuviin koveneviin vaatimuksiin eikä toimintaympäristön asettamiin haasteisiin. Samalla kaupan ohjaukselle määriteltiin yhteiskuntapoliittiset tehtävät, jotka ovat ilmastonmuutoksen ehkäiseminen, kestävän yhdyskuntarakenteen kehityksen ja palvelujen saatavuuden turvaaminen, väestön ikääntymiseen varautuminen sekä edellytysten luominen toimivalle kilpailulle. Kestävän yhdyskuntakehityksen ja palvelujen saatavuuden osalta tärkeäksi nähtiin kaupunkien keskustojen elinvoimaisuuden säilyttäminen, asuntoalueiden päivittäistavarakaupan toimintaedellytysten turvaaminen sekä eri väestöryhmien, erityisesti autottomien talouksien palvelujen turvaaminen. Ilmastonmuutoksen hillinnän osalta kriittisenä sitä vastoin pidettiin yhdyskuntarakenteen hajautumisen sekä asiointiliikenteen kasvun pysäyttämistä.

Kaupan palveluverkolle ja erityisesti kaupan suuyksiköille kohdistetut ohjaukselliset tavoitteet tulivat keskeisesti ilmi maankäyttö- ja rakennuslain uudistuksen yhteydessä vuonna 2011. Kaupan sijainnin ohjauksen työryhmän ehdotukset ovat olleet uudistuksen taustalla. Maankäyttö- ja rakennuslain uudistamisesta annettiin joulukuussa 2010 hallituksen esitys, lakiesitys hyväksyttiin eduskunnassa 8.3.2011 ja se tuli voimaan 1.4.2011. Laissa on neljän vuoden siirtymäaika, jonka aikana ennen lain voimaantuloa hyväksytyt kaavat ovat voimassa aikaisemman sääntelyn mukaisesti.

Maankäyttö- ja rakennuslain 71 a §:n mukaan vähittäiskaupan suuryksiköllä tarkoitetaan yli 2 000 kerrosneliömetrin myymälää. Lakia sovelletaan myös olemassa olevan vähittäiskaupan myymälän merkittävään laajennukseen tai muuttamiseen vähittäiskaupan suuryksiköksi sekä myymäläkeskittymiin, joiden yhteenlaskettu vaikutus on verrattavissa vähittäiskaupan suuryksiköön.

Maankäyttö- ja rakennuslain kaupan ohjausta koskevat säännökset koskevat kaikkia kaupan toimialoja. Ennen vuonna 2011 toteutettua lakimuutosta paljon tilaa vaativa erikoiskauppa ei ollut sääntelyn piirissä johtuen sille ominaisista suurista, paljon tilaa vaativista tuotteista (esimerkiksi autot, huonekalut ja rakennustarvikkeet), joiden myynti edellyttää ennen kaikkea hyviä liikenneyhteyksiä. Ongelmana lain tulkinnassa oli kuitenkin se, että paljon tilaa vaativan erikoistavarakaupan käsitettä ei laissa määritelty, mikä aiheutti hankaluuksia lain soveltamisessa. Lakiuudistuksen myötä myös tilaa vaativa erikoiskauppa tuli sääntelyn piiriin, mutta lain soveltaminen alkaa neljän vuoden siirtymäajan jälkeen lain voimaantulosta (vuonna 2015).

Maankäyttö- ja rakennuslain 71 b §:ssä on esitetty maakunta- ja yleiskaavalle kolme erityistä sisältövaatimusta koskien vähittäiskaupan suuryksiköitä. Näiden mukaan on katsottava, että:

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

Edellä mainittujen erityistavoitteiden johdosta vähittäiskaupan suuryksikön ensisijainen sijaintipaikka on keskusta-alue, ellei muu sijainti kaupan laatu huomioon ottaen ole perusteltu. (MRL 71 c §). Lisäksi merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön sijoittaminen maakuntakaavan keskustatoiminnoille tarkoitetun alueen ulkopuolelle edellyttää, että vähittäiskaupan suuryksikön sijoituspaikaksi tarkoitettu alue on maakuntakaavassa erityisesti osoitettu tähän tarkoitukseen. (MRL 71 d §.)

Maankäyttö- ja rakennuslain uudistuksen myötä myös vähittäiskaupan mitoitukselle asetettiin uusia vaatimuksia: lain mukaan maakuntakaavassa tulee esittää merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuyksikön alaraja ja yksiköiden enimmäismitoitus riittävällä tarkkuudella (MRL 71 b §). Seudullisuuden alaraja voi vaihdella alueittain riippuen sekä alueen ominaispiirteistä (esim. väestön määrä ja väestötiheys) tai kaupan laadusta. Yksiköiden enimmäismitoituksen tavoitteena sitä vastoin on varmistaa alueen tasapainoinen kehitys kaupan keskusverkon ja palvelurakenteen osalta.

1.2 Selvitysprosessi ja metodit

1.2.1 Työtapa

Palveluverkkoselvityksen tekeminen alkoi maaliskuussa 2013. Työtä ohjasi ohjausryhmä, johon kuului Varsinais-Suomen liiton edustajien lisäksi myös kuntien maankäytön vastuuhenkilöitä sekä edustajat ELY-keskuksesta, Turun kauppakamarista ja Turun kauppakorkeakoulusta:

- *Pasi Aromäki, Kaarina*
- *Leena Arvela-Hellen, Uusikaupunki*
- *Olli Arvola, Raisio*
- *Olli-Pekka Hannu, Pöytyä*
- *Jarmo Heimo, Salo*
- *Christina Hovi, Turku*
- *Tiina Juhe, Turun kauppakamari (1.8.2013 asti)*
- *Tapani Kokemäki, Laitila*
- *Meri Malmari, Turun kauppakorkeakoulu*
- *Heli Marjanen, Turun kauppakorkeakoulu*
- *Turkka Michelsson, Parainen*
- *Lasse Nurmi, Varsinais-Suomen liitto*
- *Outi Pekkala, Raisio*
- *Tarja Pennanen, Salo*
- *Seppo Pärnä, Tarvasjoki*
- *Risto Rauhala, ELY-keskus*
- *Kalle Rautavuori, Loimaa*
- *Heikki Saarento, Varsinais-Suomen liitto*
- *Markku Toivonen, Turku*
- *Paula Virri, Turun kauppakamari (1.8.2013 alkaen)*
- *Kaisa Äijö, Varsinais-Suomen liitto*

Ohjausryhmään kutsuttiin edustajat jokaisesta seutukunnasta mahdollisimman kattavan alueellisen näkökulman muodostamiseksi. Ramboll Finland Oy:ssä selvityksen tekemisestä vastasivat Mari Pitkäaho ja Eero Salminen.

Kuntien nykytilannetta ja muutostekijöitä sekä hankkeita selvitettiin lisäksi Webropol-kyselyllä, joka lähetettiin jokaiseen maakunnan 28 kuntaan. Vastauksia saatiin 17 kunnasta. Vastaava kysely lähetettiin myös 52:lle kaupan toimijalle tai rakennusliikkeelle, joista 13 vastasi kyselyyn. Kyselyn lisäksi haastateltiin erikseen Keskon ja TOK:n edustajia.

Virkamiehille, kuntien luottamushenkilöille ja kaupan toimijoille järjestettiin myös työpaja 4.6.2013. Työpajassa käsiteltiin Varsinais-Suomen kaupan kehittymismahdollisuuksia skenaarioiden kautta. Työpajaan osallistui 51 henkeä.

Samanaikaisesti kaupan palveluverkkoselvityksen laatimisprosessin kanssa tehtiin myös asukaskysely asiointien suuntautumisesta. Kysely toteutettiin eHarava-palvelun avulla. Kyselyn analysoinnista vastasi Meri Malmari Turun kauppakorkeakoulusta.

Selvitys esiteltiin sidosryhmille loppuseminaarissa 29.10.2013.

1.2.2 Menetelmät ja aineistot

Selvityksessä on käytetty tavanomaisten tilasto- ja paikkatietoaineistojen lisäksi myös vetovoimamallinnusta. Vetovoimamallinnusta kehitettiin yhdessä Turun kauppakorkeakoulun kanssa. Tu-

run kauppakorkeakoulun professori Heli Marjanen ja tohtorikoulutettava Meri Malmari antoivat tukea ja asiantuntemustaan mallinnuksen kehittämiseen sekä mahdollistivat Turun kauppakorkeakoulun KUMU ja Mylly-tutkimusten tutkimusaineiston hyödyntämisen työssä. Vetovoimamallinnusta on kuvattu tarkemmin luvussa 1.2.3.

Työn kuluessa kehitettiin myös etenkin nykyisen kaupan pinta-alan kuvaamista ja arvioitiin erilaisten valmiiden tilastoaineistojen hyödynnettävyyttä kaupan palveluverkkoselvityksessä. Nykyisen pinta-alan selvittämiseen liittyviä kysymyksiä on kuvattu luvussa 4.3.

1.2.3 Keskusten vaikutusalueiden määrittäminen Huffin mallin avulla

Keskusten vaikutusalueita ja niiden välistä ostos- ja asiointiliikennettä voidaan mallintaa ns. Huffin painovoimamallin avulla. Tällöin arvioidaan tietyssä pisteessä asuvan henkilön todennäköisyyttä asioida tietyssä keskuksessa, kun hänellä on useita vaihtoehtoisia ja erikokoisia keskuksia valittavanaan. Painovoimamalli ottaa huomioon ajoaikaetäisyyden (minuuttia, ruuhka-ajan ulkopuolella) tai matkan (metriä) henkilön kotoa tiettyyn keskukseen ja vastaavasti myös kaikkiin muihin keskuksiin. Ajoaikaetäisyyden lisäksi malli huomioi keskuskohtaisen ns. houkuttelevuustekijän, joka tyypillisesti esitetään keskuksen pinta-alana. Vertaamalla etäisyyttä ja keskuksen kokoa kaikkiin muihin keskuksiin saadaan arvio todennäköisyydestä ($p<1$), että henkilö asioi tietyssä keskuksessa. Huffin mallin laskentakaava on seuraavanlainen:

$$P_{ij} = \frac{A_j^{\alpha} D_{ij}^{-\beta}}{\sum_{j=1}^{n} A_j^{\alpha} D_{ij}^{-\beta}}$$

Missä:
P_{ij} = Todennäköisyys että asukas pisteessä *i* asioi keskuksessa *j*
A_j = Keskuksen houkuttelevuuden mitta (esim. myyntipinta-ala)
D_{ij} = Etäisyys *i*:n ja *j*:n välillä (ajoaika)
α = Houkuttelevuusparametri (kuinka paljon keskuksen koko vaikuttaa sen houkuttelevuuteen)
β = Etäisyysparametri (kuinka paljon ajoaikaetäisyys vaikuttaa asukkaan ostopaikan valintaan)

Mallin antamien tulosten avulla voidaan arvioida odotusarvoa tietyssä keskuksessa asioivien määrästä. Tämä tapahtuu kertomalla tietyn pisteen tai alueen asiointitodennäköisyys kyseisellä alueella asuvien määrällä (henkilöä / asuntokuntaa) ja summaamalla nämä tulokset koskemaan kaikkia tarkastelualueen pisteitä. Vastaavasti arvio asiointimatkoista voidaan johtaa summaamalla asiointitodennäköisyyden, alueen asukasluvun ja etäisyydellä kyseisen pisteen ja kohdekeskuksen välinen tulo. Vastaavanlaisia arvioita voidaan tehdä myös esimerkiksi keskuksen oletetusta myynnistä.

Huffin mallin etuna pelkästään etäisyyteen perustuviin vaikutusaluearviointeihin on se, että mallissa huomioidaan asiakkaiden mahdollisuus valita eri kauppojen välillä; lähimpänä sijaitseva kauppa ei kaikissa tapauksissa ole kuluttajan silmissä kaikista houkuttelevin. Asiakaskäyttäytymisessä on myös eroja riippuen tarkasteltavasta tuoteryhmästä. Esimerkiksi päivittäistavaraostoksilla asioidaan tyypillisesti lähempänä kotia kuin ostettaessa erikoistavaroita, joihin kohdistuvat asioinnit ovat harvinaisempia ja niiden ostamiseen ollaan valmiita käyttämään enemmän aikaa ja vaivaa. Nämä erot otetaan mallissa huomioon muuttamalla ns. houkuttelevuuskerrointa ja etäisyyden kitkakerrointa, jotka voidaan joko arvioida tai määrittää empiirisen kyselytutkimuksen tulosten perusteella.

Keskuksen kokoon sekä houkuttelevuus- ja kitkakertoimeen tehtävät muutokset antavat arvion siitä, minkä kokoinen on keskuksen markkina-alue ja -osuus sekä millaisiksi asiointimatkat muodostuvat erilaisissa vaihtoehtoisissa palveluverkoissa. Lähtötietoina analyysissä käytetään aineistoja, jotka kuvaavat asukkaiden sijoittumista ja määrää (esim. ruututietokanta), kaupallisten keskusten sijaintia ja kokoa sekä tieaineistoa (Esri: Suomen tie- ja katuverkko). Analyysin toteuttamisessa käytetään hyväksi ArcGIS-paikkatieto-ohjelman Network Analyst -lisäosaa. Tunnusluvut voidaan laskea ruutuaineistoihin, mutta ne on myös mahdollista yleistää koskemaan pienempiä tilastoalueita (esim. postinumeroalueet). Tällöin voidaan huomioida myös esimerkiksi väestönkasvun vaikutukset eri keskusten markkinaosuuksiin ja niiden välisiin asiointivirtoihin.

2. KAUPAN YLEISET KEHITYSTRENDIT

Vähittäiskaupan muutostrendit voidaan jakaa kysyntä- ja tarjontalähtöisiin muutoksiin, jotka ovat toisistaan riippuvaisia; tarjonta muokkaa kysyntää ja päinvastoin. Viime aikojen suurimpia muutostekijöitä, ns. megatrendejä, ovat olleet verkkokaupan nousu, kaupan ketjuuntuminen, suuryksikköjen määrän kasvu ja kaupan sääntelyn tiukentuminen. Näiden lisäksi tulevaisuudessa voidaan nähdä esimerkiksi väestön ikääntymisen ja maahanmuuton aiheuttamia muutoksia kaupan liiketoiminnassa mm. saavutettavuuden ja tarjonnan muutosten myötä.

2.1 Kysyntä

Kaupan palveluiden kysyntään vaikuttavat erilaiset asiakkaiden kyvyissä, tarpeissa, arvoissa, elämäntilanteissa ja kiinnostuksen kohteissa tapahtuvat muutokset. Osa muutoksista on mitattavia, kuten väestön demografiassa tapahtuvat muutokset tai asukkaiden tulotason kehittyminen.

Kaupan kysyntään vaikuttaa merkittävästi asukkaiden ostovoiman kehitys ja se, missä määrin ostovoima jatkossa suuntautuu kulutukseen ylipäänsä ja erityisesti vähittäiskaupan palveluihin. Ostovoiman kehityksen taustalla on yleinen taloudellinen tilanne ja tulevaisuuden näkymät, mitkä vaikuttavat esimerkiksi ihmisten palkkakehitykseen sekä työllisyyteen. Lisäksi asukkaiden ostovoimasta kilpailevat vähittäiskaupan lisäksi monet muut kulutuskohteet, kuten viihde ja vapaa-ajanpalvelut (esim. matkailu, harrastukset ja kulttuuri) sekä toisaalta kulutuksen määrään vaikuttavat muissa merkittävissä kulutuskohteissa kuten asumis- ja liikkumiskustannuksissa tapahtuvat muutokset.

Vähittäiskauppaan kohdistuvan kulutuksen muutosten lisäksi ostovoimaan vaikuttavat väestön määrässä tapahtuvat muutokset. Makrotasolla Suomessa väestön muuttoliike kohti suurimpia asutuskeskuksia on edelleen voimakkaasti jatkuva ilmiö. Paikallisemmalla mikrotasolla erityisesti suuremmilla kaupunkiseuduilla on ollut havaittavissa yhdyskuntarakenteen hajautumista, mikä on seurausta muuttuneista asumispreferensseistä; asumiseen on haluttu lisää väljyyttä, luonnonläheisyyttä ja rauhaa. Toisaalta liikkumismahdollisuudet ovat kasvaneet ja ihmisillä on ollut jatkuvasti yhä enemmän rahaa käytettävissään, mikä on mahdollistanut keskustojen ulkopuolelle muuttamisen ja taajamien laajentumisen.

Yhdyskuntarakenteen hajautumisesta huolimatta kaupunkikeskustoissa asuminen ja urbaani elämäntyyli ovat tulevaisuudessa nousussa. Keskustat eivät ole ainoastaan työssäkäynnin ja kulutuksen alueita, vaan niistä haetaan sosiaalisia kohtaamisia, kulttuurielämyksiä ja esimerkiksi kahvila- ja ravintolapalveluita. Muutoksen taustalla ovat toisaalta kansainväliset virtaukset ja toisaalta autoilun merkityksen pieneneminen; yksityisautoilu muuttuu yhä kalliimmaksi ja samalla joukkoliikenteeseen kohdistetut panostukset tekevät joukkoliikenteen käyttämisen kilpailukykyiseksi vaihtoehdoksi. Kaupungista nauttiminen sosiaalisena ympäristönä ei kuitenkaan välttämättä edellytä siellä asumista: edelleen on nähtävissä, että varsinkin kaupunkien läheinen maaseutu on asuinpaikkana houkutteleva.

Merkittävimpiä sosiodemografisia ilmiöitä ovat väestön ikääntyminen, perhekoon pienentyminen ja yksinasuvien määrän kasvu. Väestön ikääntyminen ja suurten ikäluokkien eläköityminen vaikuttavat vähittäiskaupassa lyhyellä aikavälillä siihen, että entistä suuremmalla osalla väestöstä on entistä enemmän vapaa-aikaa, jota voidaan käyttää esimerkiksi viihteeseen, kulttuuriin ja harrastuksiin. Eläkkeellä työpaikan sijainti ei enää määrittele asuinpaikkaa, mikä voi mahdollistaa paluumuuttoa pienempiin keskuksiin tai ainakin lisätä merkittävästi vapaa-ajan asunnolla vietettävää aikaa. Pidemmällä aikavälillä väestön ikääntyminen vaikuttaa tarpeeseen turvata kauppapalveluiden saavutettavuus ja esteettömyys.

Yksinasumisen lisääntyminen vaikuttaa esimerkiksi kestokulutushyödykkeiden kulutukseen. Entistä merkittävämpänä ilmiönä näkyy maahanmuutto ja sen tuoma monikulttuurisuus, millä on pitkällä tähtäimellä vaikutuksia esimerkiksi kaupan valikoimiin. Yhtä kaikki, kulutustottumukset eriytyvät toisaalta kuluttajien ja kulutustottumusten erilaistuessa, toisaalta kulutusmahdollisuuksien monipuolistumisen ja kaupan sekä palveluiden tarjontaan syntyvien erilaisten konseptien myötä.

Kaupalta odotetaan yhä enenevissä määrin perustarpeiden täyttämisen lisäksi elämyksiä vapaa-aikaan. Kauppa toimii sosiaalisten kohtaamisten näyttämönä ja shoppailusta haetaan yhä enemmän yhdessäoloa, nautintoa ja mukavaa ajanvietettä. Tämä on heijastunut palveluiden yhä merkittävämpään rooliin kauppojen yhteydessä; ostosten teon lisäksi voidaan esimerkiksi mennä ravintolaan, käydä elokuvissa tai yöpyä hotellissa. Lisäksi myös myymälöiden sisälle tuodaan palveluita ja trendi näyttäisi tulevaisuudessa vahvistuvan. Kaupan tavoitteena on saada asiakas viihtymään ja viettämään mahdollisimman paljon aikaa myymälässä. Tämä voi tarkoittaa esimerkiksi päivittäistavarakaupassa sijaitsevaa ravintolaa, vaatekaupan alakerrassa sijaitsevaa baaria tai keittiötarvikeliikkeen järjestämää kokkauskurssia. Esimerkiksi kirjakaupat ovat yhä enemmän ajanviettopaikkoja kahviloineen ja lukunurkkauksineen. Tällöin kaupan tavoitteena ei olekaan pitää koko valikoimaa esillä vaan ainoastaan valikoitu osa – loput voidaan tilata lähetettäväksi asiakkaan kotiin keskusvarastolta.

Ihmisten arvoissa tapahtuvat muutokset näkyvät myös kaupan kehityksessä. Kulutusta ei nähdä vain positiivisena tarpeiden tyydyttämisenä ja mielihyvän tuottajana, vaan yhä useammin siihen suhtaudutaan kriittisesti. Erilaiset yhteisölliset lainaus- ja kierrätyspalvelut ovat varsinkin nuorempien sukupolvien suosiossa. Vanhemmissa ikäluokissa tavaroiden kulutukseen suhtaudutaan usein jo vanhastaan epäilevämmin. Palveluiden kuluttaminen sen sijaan on nousussa. Varsinkin hyvinvointipalveluiden kysyntä kasvaa jatkuvasti. Ympäristötietoisuuden nousu taas vaikuttaa esimerkiksi henkilöauton käyttötottumuksiin ja kertakäyttöisten tai lyhytikäisten tuotteiden ostamisen vähentymiseen. Auton omistusta tai ajokorttia ei pidetä nykyään samanlaisina statussymboleina kuin ennen ja auton omistus onkin laskenut huomattavasti nuorten perheiden keskuudessa esimerkiksi Saksassa ja Ruotsissa.

2.2 Tarjonta

Tarjonnalla käsitetään tässä yhteydessä sekä kaupan sijaintiin että valikoimiin liittyvät kysymykset. Tarjontaa muokkaamalla ja laajentamalla kauppa pyrkii vastaamaan liiketoiminnassaan kysynnässä tapahtuviin muutoksiin. Toisaalta tarjonnassa tapahtuvat muutokset ovat myös seurausta kaupan pyrkimyksistä tehostaa toimintaansa ja hakea kilpailuetua suhteessa muihin toimijoihin. Myös teknologinen kehitys luo mahdollisuuksia uusille konsepteille ja edellytyksiä toimia uusia tai useita tarjontakanavia pitkin. Muutosten taustalla saattaa myös olla muita ulkoisia muutosvoimia kuten poliittisen sääntelyn vaikutukset kaupan sijaintilogiikkaan tai tarjontaan.

Poliittisena tarjontaa muokkaavana tekijänä tärkein on kaupan sijaintisääntelyn tiukentuminen. Kauppa pyritään ohjaamaan entistä enemmän sinne, mihin asukkaat ovat alueella sijoittuneet. Vastaava trendi on myös muiden toimintojen ohjaamisessa, sillä entistä enemmän myös asuminen ja työpaikat pyritään ohjaamaan nykyisen yhdyskuntarakenteen yhteyteen tiivistämällä sitä. Erityistavoitteena on luoda edellytykset tehokkaalle ja kilpailukykyiselle joukkoliikenteelle sekä kevyen liikenteen kulkutapaosuuden kasvulle. Teemaan liittyy ympäristötavoitteiden lisäksi muitakin yhdyskuntataloudellisia tavoitteita kuten julkisten palveluiden tehokkaampi järjestäminen ja infrastruktuurin ylläpidosta aiheutuvien kustannusten hillitseminen.

Yhdyskuntarakenteen tiivistämisellä, kuntarakenteen muutoksilla ja julkisen palveluverkon tehostamisella on vaikutuksensa myös kaupan palveluverkkoon. Kaupan painopiste siirtyy tehostustoimenpiteiden seurauksena tiivistyville ja kilpailukykyisimmille alueille jättäen reuna-alueet vähäisemmille investoinneille. Pienemmistä keskuksista katoavat julkiset palvelut saattavat aiheuttaa kaupallekin paineita lopettaa toimintansa, koska alueelle asiointivirtoja tuovat muut palvelut katoavat. Laajemmassa mittakaavassa kuntauudistus saattaa vaikuttaa kaupan sijoittumiseen niin, että kuntien välisen kilpailun negatiiviset, kaavoitukseen ja maankäyttömaksuihin liittyvät tekijät jäävät pois ja kaupunkiseutuja pystytään tarkastelemaan paremmin kokonaisuuksina ja kaupan sijoittumisen taustalle tulevat yhteiset pelisäännöt ja ehdot.

Muita kaupan sääntelyyn liittyviä poliittisia ja lainsäädännöllisiä tekijöitä ovat kaupan aukioloaikoihin sekä alkoholin myyntiin liittyvät rajoitukset. 1.12.2009 voimaan tulleen aukiololainsäädännön myötä pienet (alle 400m) myymälät saavat olla auki ympäri vuorokauden ja suurempien (yli 400m) kauppojen aukioloihin tuli muutos, jonka seurauksena ne voivat olla ympärivuotisesti auki myös sunnuntaisin. Alkoholilainsäädäntöä koskevat muutostarpeet ovat olleet viime vuosina

keskustelun aiheena; toisaalta on keskusteltu viinien tuomisesta ruokakauppoihin, toisaalta keskioluen siirtämisestä ruokakaupoista Alkoihin. Alkoholin myynti on kaupan toimintaedellytysten ja kilpailun kannalta keskeinen aihe, sillä Alkon sijoittuminen päivittäistavaramyymälän yhteyteen on merkittävä kilpailuvaltti ja tuo arvioiden mukaan lähes 10 %:n lisäyksen myyntiin verrattuna myymälöihin, joiden yhteydessä ei ole Alkoa[1]. Keskioluen siirtämisellä Alkoon olisi vaikutuksia mm. lähikauppojen toimintaedellytyksiin; useimmille lähimyymälöille ja elintarvikekioskeille keskioluen myynnillä on oheismyynti huomioiden keskeinen ja oleellinen vaikutus liikevaihtoon. Onkin arvioitu, että tällaisen päätöksen seurauksena koko maan tasolla jopa 1 000 myymälää joutuisi lopetusuhan alle[2].

Taloudellisista muutostrendeistä merkittävin on kansan- ja maailmantalouden kehitysnäkymät. Vuosien 2008–2013 välillä talous on ollut maailmanlaajuisesti taantumassa eikä laskusuhdanteen jälkeiselle nousu-uralle ole päästy. Kysymys kuuluukin, milloin ja kuinka voimakkaana talous lähtee jälleen kasvamaan. Kaupan liiton mukaan lähivuodet ovat hitaan kasvun aikaa, sillä aitoja kysynnän kasvutekijöitä ei juuri ole. Taloudellisen epävarmuuden vallitessa kauppa vähentää investointejaan, mikä näkyy liiketilarakentamisen vähentymisenä. Kehitysnäkymät vaihtelevat alueittain, sillä toisilla paikkakunnilla taantuman vaikutukset näkyvät selkeämmin kuin toisilla. Pitkällä aikavälillä taloudellisen tilanteen voidaan arvioida tasaantuvan keskimääräisesti, jolloin vuoteen 2035 asti ulottuvia arvioita ei kannata pelkästään perustaa nykyisiin heikkoihin talousnäkymiin.

Heikon taloudellisen tilanteen ja kiristyvän kilpailun myötä vähittäiskaupassa korostuu myyntitehokkuus (€/m) entistä tärkeämpänä mittarina. Myymäläverkoston rakenteessa tämä tarkoittaa enemmän pienen mittakaavan konsepteja, joiden investoinnit ja sitä myötä myös riskit ovat pienempiä. Samalla tämä tarkoittaa parempia edellytyksiä optimoida myymäläverkon tiheyttä, niin että voidaan sijoittua lähemmäksi kuluttajaa ja reagoida nopeammin väestön rakenteessa tapahtuviin muutoksiin. Kaupan konsepteissa nopeasti tapahtuvien muutosten myötä tulevaisuuden trendinä on myös laajemmin ottaen tilojen elinkaaren lyheneminen. Tulevaisuuden myymälärakennuksissa korostuvat tilojen joustavuus ja monikäyttöisyys – tilojen on oltava muuntautumiskykyisiä ja kaupan konsepteissa tapahtuviin muutoksiin on pystyttävä vastaamaan nopeasti. Erilaiset rakennusten ja tilojen tilapäiskäytöt yleistyvät esim. pop up -kulttuurin levitessä entistä laajemmin palveluiden ja vähittäiskaupan piiriin. Toinen merkittävä tilojen käyttöön liittyvä trendi on palveluiden määrän lisääntyminen; erilaiset yksityiset ja julkiset hyvinvointi-, viihde- ja kulttuuripalvelut sijoittuvat entistä enemmän esimerkiksi kauppakeskusten yhteyteen.

Vähittäiskaupan yritysten kansainvälistyminen ja ketjuuntuminen on ollut erityisen näkyvä ilmiö 2000-luvulla. Ketjuuntumisen myötä yritykset voivat hakea kilpailu- ja synergiaetuja mm. tehokkaamman toiminnan ja yhteisen markkinoinnin kautta. Vähittäiskauppa on jo voimakkaasti ketjuuntunut. Palvelujen osalta sama kehitys on kiihtymässä. Erityisesti nähtävillä on ollut globaalien ketjujen esiinmarssi ja kaupunkikuvaa ilmentävätkin monien kansainvälisten suuryritysten logot. Toisaalta globaalin rinnalle on tullut yhä enenevissä määrin lokaalisuus, paikallisuuden, luomun ja lähituotannon korostaminen. Lähi- ja luomuruoka on kansainvälisesti jo merkittävässä roolissa ja erilaisia pieniä maatilatoreja ja luomupuoteja on viime vuosina näkynyt suomalaisissakin kaupungeissa. Lähi- ja luomutuotanto tulee näkymään yksittäisten liikkeiden lisäksi yhä enenevissä määrin myös suurempien ketjujen valikoimissa.

Taloustilanteen ohella merkittävin kaupan toiminta- ja sijaintilogiikkaa muokkaavista trendeistä on verkkokaupan kasvu. Verkkokauppa on ollut esillä jo 90-luvulta saakka, mutta vasta viime vuosina on konkreettisesti ollut havaittavissa nopeaa kasvua: esimerkiksi vuonna 2012 suomalaiset kuluttivat verkkokaupoissa tavaroihin noin 3 miljardia euroa.[3] Erityisesti Suomessa ovat kasvaneet ulkomaiset verkkokaupat.

Verkkokauppa on näkynyt erityisesti erikoistavarakaupassa, jossa kulutus on siirtynyt voimakkaasti verkkoon esimerkiksi vaatteiden, elektroniikan, kirjojen, musiikin ja videoiden kohdalla. Joissain tuotteissa nopeutuneet verkkoyhteydet ovat mahdollistaneet tuotteiden virtuaalikulutuksen. Esimerkiksi musiikin ja videoiden suoratoistopalvelut sekä nettijakelu ovat vähentäneet tarvetta ostaa fyysinen tuote kaupasta. Verkkokauppa muokkaa myös palveluiden tuottamista; esi-

[1] A.C. Nielsen Finland Oy: Alkon myymälän vaikutus ympäristönsä päivittäistavaramyyntiin

[2] PTT raportteja 233

[3] Kaupan liitto, Verkkokauppatilasto 2013 H1. Julkaistu 3.10.2013

merkiksi matkatoimistot, pankit ja vakuutusyhtiöt ovat supistaneet toimipisteverkostoaan ja vieneet toimintojaan nettiin. Verkko on myös luonut entistä parempia mahdollisuuksia kuluttajien väliseen (C2C) kaupantekoon esimerkiksi nettihuutokaupoissa.

Nettikauppa ja -palvelut sekä virtuaalikulutus vähentävät tarvetta fyysisille liiketiloille. Tämä saattaa heikentää vähittäiskaupan fyysistä palvelutarjontaa pitkällä tähtäimellä. Toisaalta nettikauppa luo kuluttajille myös paljon mahdollisuuksia; tuotteiden tilaaminen syrjäseuduille helpottuu ja kuluttajalla on helposti saatavilla laaja ja monipuolinen tarjonta.

Vähittäiskaupan kilpailu on noussut jatkuvaksi puheenaiheeksi Suomessa, jossa kaksi keskusliikettä hallitsee erityisesti päivittäistavarakauppaa. Erikoistavarakaupassa toimijoita on enemmän eikä kahden keskusliikkeen ylivalta ole yhtä selkeä kuin päivittäistavarakaupassa, vaikka tietyillä toimialoilla niiden markkinaosuus onkin huomattava. Lisääntyvä verkkokauppa on tuonut myös ulkomaisia toimijoita ja avoimempaa kilpailua erityisesti erikoistavarakauppaan. Päivittäistavarakaupassa tuoretuotteiden kuljetukseen ja säilytykseen liittyvät tekijät ovat ensinnäkin hidastaneet verkkokaupan kasvua ja toisaalta tukeneet suurten toimijoiden asemaa myös verkkokaupassa. Nykyisin toimivat päivittäistavarakaupan verkkokaupat ovat joko suoraan suurten keskusliikkeiden alaisia tai ainakin hankkivat merkittävän osan tuotteistaan niiden tukuista.

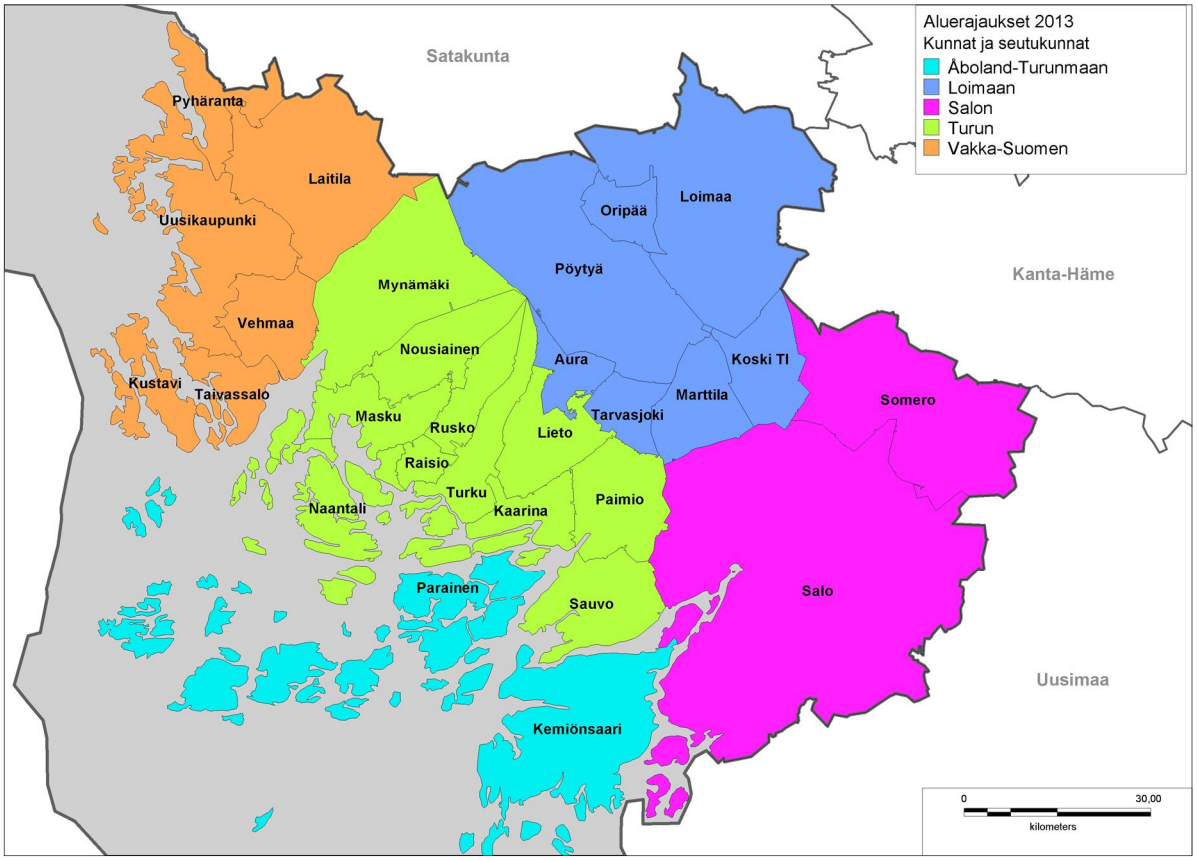
Maankäyttö- ja rakennuslain uudistus keväällä 2011 lisäsi kaupan sijainnin ohjauksen tarkkuustasoa ja kattavuutta, kun myös paljon tilaa vaativan erikoistavaran kauppa otettiin ohjauksen piiriin.. Jatkossa kaupan suuryksiköiden eli yli 2 000 kerrosneliömetrin kokoisten myymälöiden sijoittumista ohjataan entistä tarkemmin jo maakuntakaavatasolla. Kilpailu- ja kuluttajavirasto (KKV) on nostanut nimenomaan kaupan sijainnin sääntelyn ja kuntien tontinluovutusmenettelyt esille yhtenä toimivan kilpailun esteenä[4]. Monivaiheinen ja maankäytön suunnittelujärjestelmän tuntemusta edellyttävä sijainnin ohjaus jo sinänsä suosii järjestelmän tuntevia vakiintuneita toimijoita. Lisäksi maankäyttö- ja rakennuslaki lähtee siitä, että nykyisiä keskustoja on suojeltava ja asiointiliikenteen haitalliset vaikutukset minimoitava. Kilpailu- tai elinkeinonäkökulmat eivät sisälly maankäyttö- ja rakennuslain kaupan suuryksiköitä koskeviin erityisiin sisältövaatimuksiin. Kaupan sijainnin ohjauksella olisi pystyttävä tasapainottelemaan kilpailun ja elinkeinojen kehittymisen mahdollistavan väljän mitoituksen ja toisaalta yhdyskuntarakenteen tasapainoista kehittymistä tukevan sijainnin ohjaamisen välillä.

[4] Kilpailu- ja kuluttajavirasto, tiedote 6.6.2013: KKV suosittaa kaupan sijainnin sääntelyn pikaista uudistamista kilpailun edistämiseksi.

3. VÄHITTÄISKAUPAN KYSYNTÄ VARSINAIS-SUOMESSA

3.1 Tarkastelualue

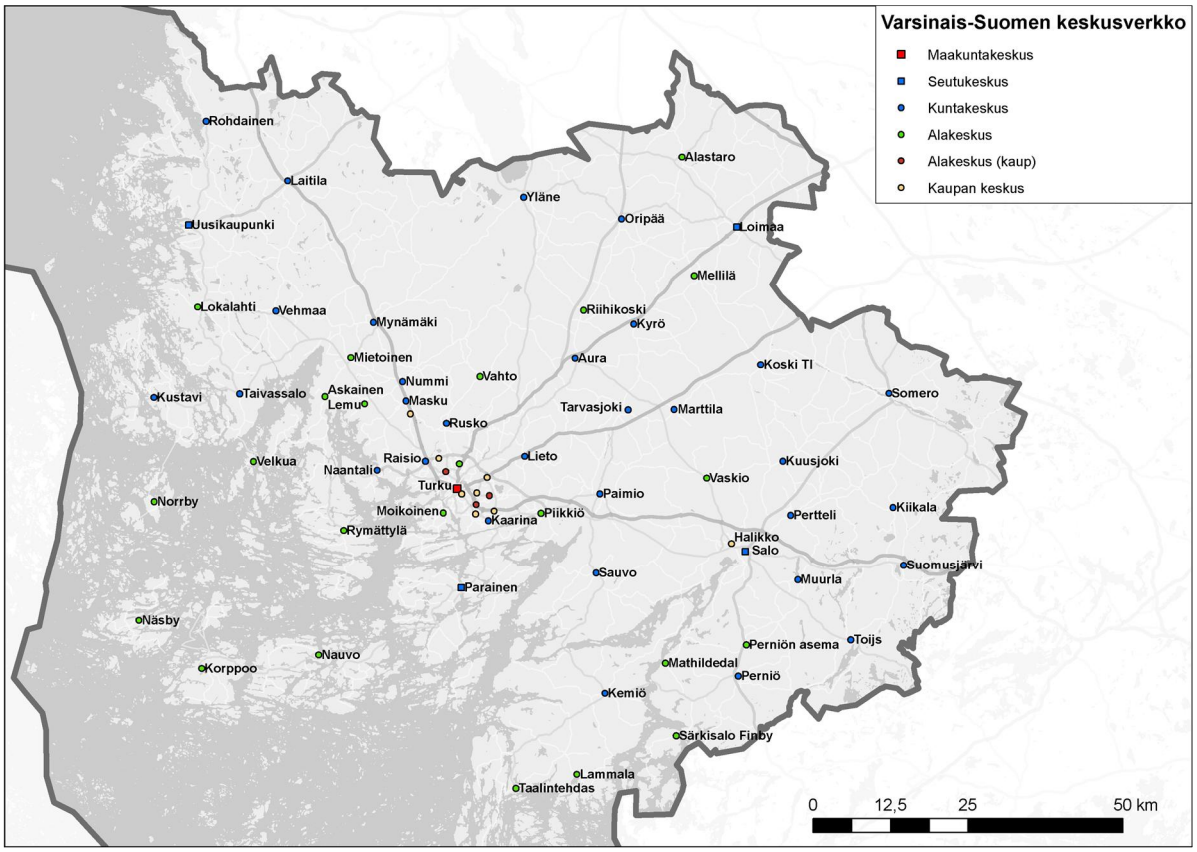
Selvityksen tarkastelualueena on Varsinais-Suomen maakunta, johon kuuluu 5 seutukuntaa ja 28 kuntaa. Aluetta rajaavia maakuntia ovat pohjoisessa Satakunta, koillisessa Kanta-Häme, idässä Uusimaa ja lounaassa Ahvenanmaa. Seuraavassa kartassa on kuvattu vuoden 2013 mukainen kunta- ja seutukuntajako. Turun seudun rakennemallialue koostuu koko Turun seutukunnasta, minkä lisäksi alueeseen kuuluvat Auran ja Tarvasjoen kunnat Loimaan seutukunnasta sekä Paraisten kunta Turunmaan seutukunnasta.



Kuva 3 Varsinais-Suomen kunta- ja seutukuntajako vuonna 2013

Varsinais-Suomen liitossa on muodostettu koko maakunnan kattava keskusverkkotarkastelu, jossa on tunnistettu tärkeimmät asutus- ja palvelukeskukset. Keskusverkon tärkeimmät keskukset ovat:

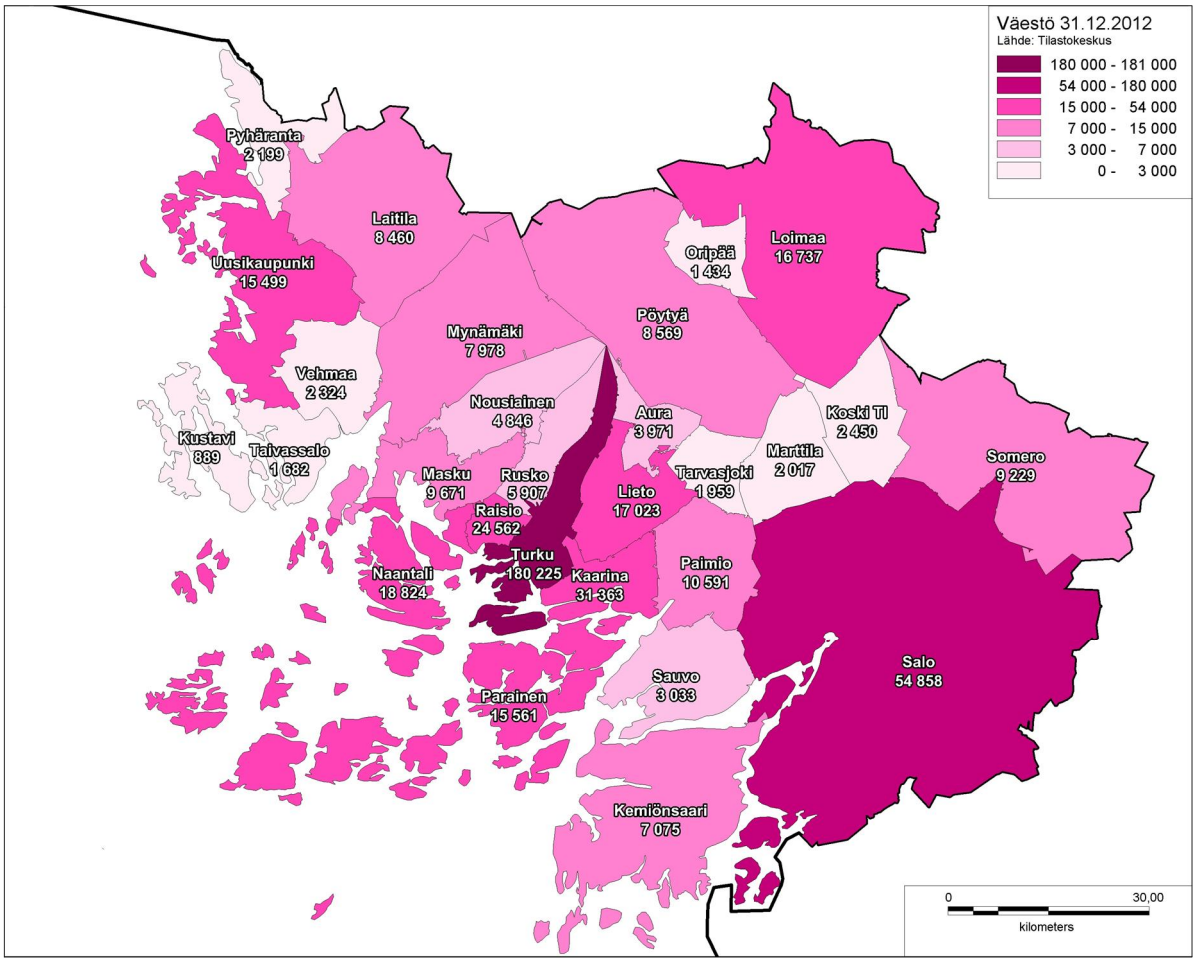
- **Maakuntakeskus** (1 kpl): Turku
- **Seutukeskukset** (4 kpl): Loimaa, Parainen, Salo ja Uusikaupunki-Laitila
- **Kuntakeskukset ja paikalliskeskukset** (31 kpl): Aura, Kaarina, Kemiö, Kiikala, Koski Tl, Kustavi, Kuusjoki, Kyrö, Lieto, Marttila, Masku, Muurla, Mynämäki, Naantali, Nummi, Oripää, Paimio, Perniö, Pertteli, Raisio, Rohdainen, Rusko, Sauvo, Somero, Suomusjärvi, Taivassalo, Tarvasjoki, Toija, Vehmaa ja Yläne
- **Alakeskukset** (23 kpl): Alastaro, Askainen, Korppoo, Lammala, Lemu, Lokalahti, Mathildedal, Mellilä, Mietoinen, Moikoinen, Nauvo, Norrby, Näsby, Perniön asema, Piikkiö, Riihikoski, Runosmäki Rymättylä, Särkisalo Finby, Taalintehdas, Vahto, Vaskio ja Velkua
- **Alakeskukset, joissa kaupan keskus** (3 kpl): Länsikeskus, Skanssi ja Varissuo
- **Kaupan keskukset** (8 kpl): Halikko, Itäharju, Krossi/Länsiportti, Kupittaa, Maskun Humikkala, Mylly, Piispanristi ja Ravattula



Kuva 4 **Varsinais-Suomen keskusverkko (Varsinais-Suomen liitto)**

3.2 Nykyinen väestö, tapahtunut väestönkasvu ja väestön sijoittuminen

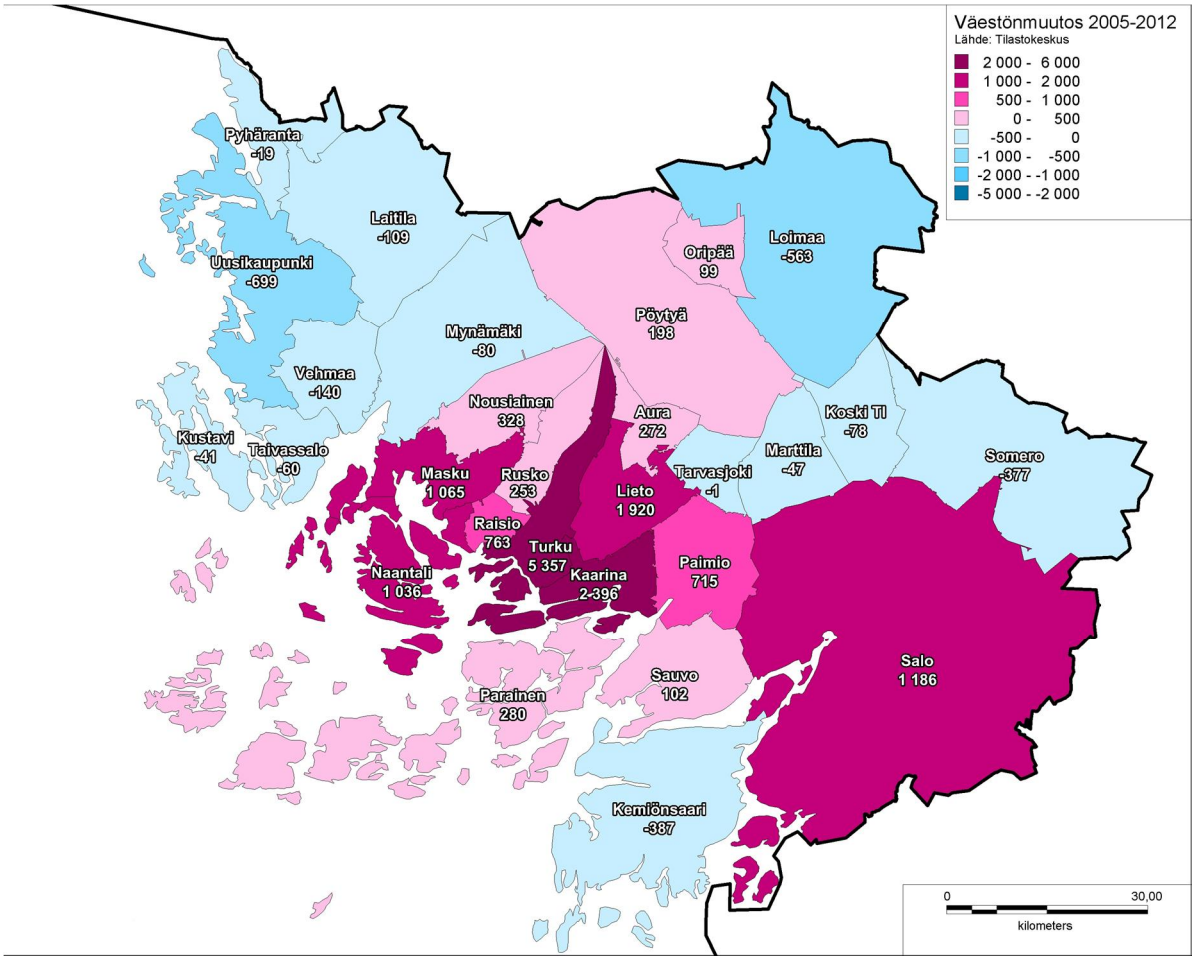
Varsinais-Suomen väestömäärä oli vuonna 2012 yhteensä noin 468 900 asukasta. Alueen suurin kunta on Turku, jossa asui noin 180 200 asukasta. Turun kaupunkiseudulla (Turku, Kaarina, Raisio, Lieto ja Naantali) asui 272 000 asukasta, mikä on noin 58 % koko Varsinais-Suomen väestöstä. Turun kaupunkiseudun lisäksi yli 15 000 asukkaan kuntia ovat maakunnan seutukeskukset: Salo (54 900 asukasta), Loimaa (16 700 asukasta), Parainen (15 600 asukasta) ja Uusikaupunki (15 500 asukasta).



Kuva 5 Väestö Varsinais-Suomen kunnissa 31.12.2012

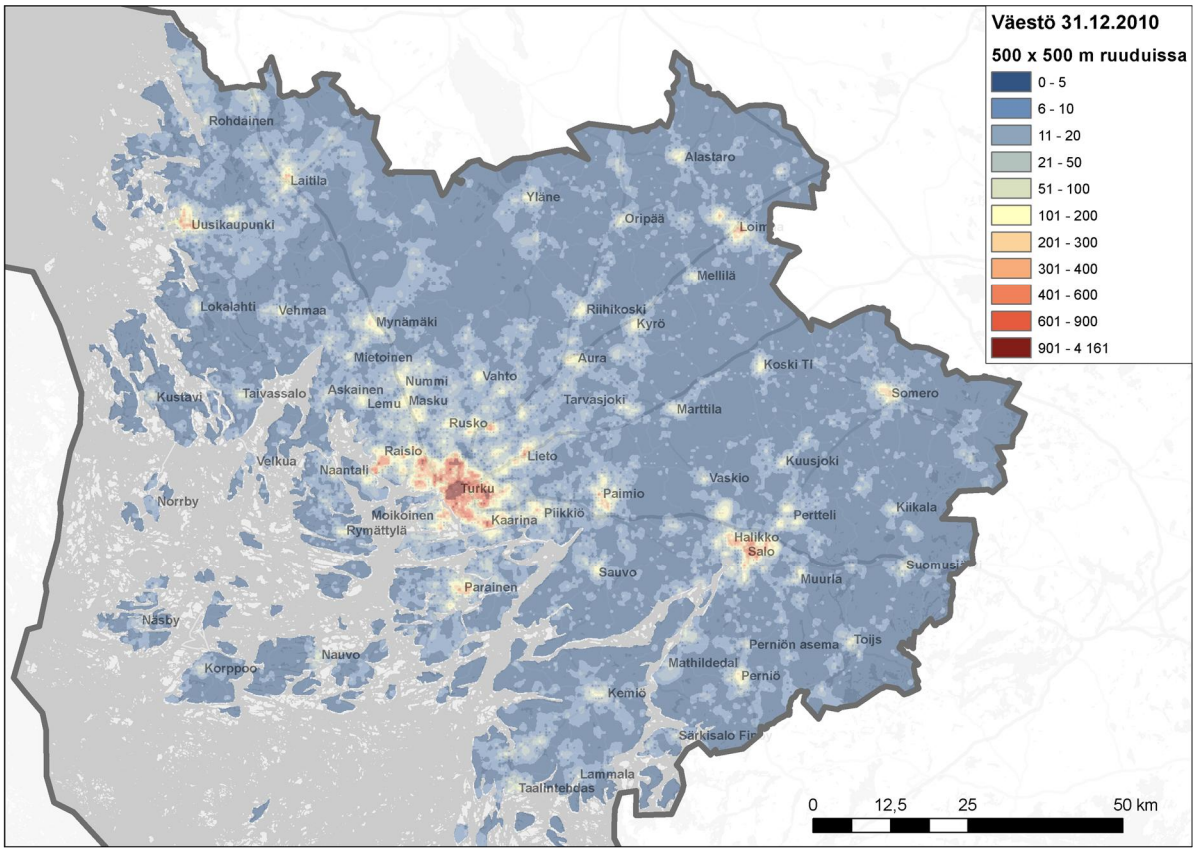
Seuraavassa kartassa on tarkasteltu maakunnan väestömäärässä tapahtuneita muutoksia verrattuna edellisen selvityksen tarkasteluajankohtaan, vuoteen 2005. Vuosien 2005 ja 2012 välillä koko maakunnan väestömäärä on kasvanut noin 13 400 asukkaalla (+2,9 %). Vastaavana ajanjaksona koko maan väestönkasvu on ollut 171 100 asukasta (+3,3 %). Tärkeimmissä Varsinais-Suomen lähimaakunnissa väestö on kasvanut Uudellamaalla 112 500 henkilöä (+8,3 %), Pirkanmaalla 28 000 (+6,3 %), Kanta-Hämeessä 7 100 (+4,2 %). Satakunnassa vastaavasti väestö on vähentynyt 3 800 asukkaalla (-1,5 %).

Absoluuttisesti suurinta väestönkasvu on ollut Turussa (5 400 asukasta, +3,1 %). Turun kaupunkiseudulla väestö on kasvanut noin 11 500 asukkaalla (+4,4 %). Seutukuntien keskuskunnista väestönkasvua on ollut Salossa (1 200 asukasta, +2,2 %) ja Paraisilla (280 asukasta, +1,8 %). Väestö on sitä vastoin vähentynyt Loimaalla (-600 asukasta, -3,3 %) ja Uudessakaupungissa (-700 asukasta, -4,3 %). Huomionarvoisia lyhyemmän aikavälin muutoksia ovat esimerkiksi Turun väestönkasvun kiihtyminen ja Salon väestönkasvun taittuminen väestön vähenemiseksi. Turussa keskimääräinen väestönkasvu vuosien 2005–2009 välillä on ollut noin 300 asukasta vuodessa, mutta vuosien 2009–2012 välillä vuosittainen kasvu on ollut lähes 1 400 asukasta. Salossa vuosina 2005–2011 tapahtunut keskimäärin lähes 300 asukkaan vuosittainen kasvu kääntyi Nokian tehtaan vähennysten seurauksena yli 400 asukkaan väestötappioksi vuosien 2011–2012 välillä. Seuraavassa kartassa on havainnollistettu kuntakohtaisia väestönmuutoksia vuosien 2005 ja 2012 välillä.



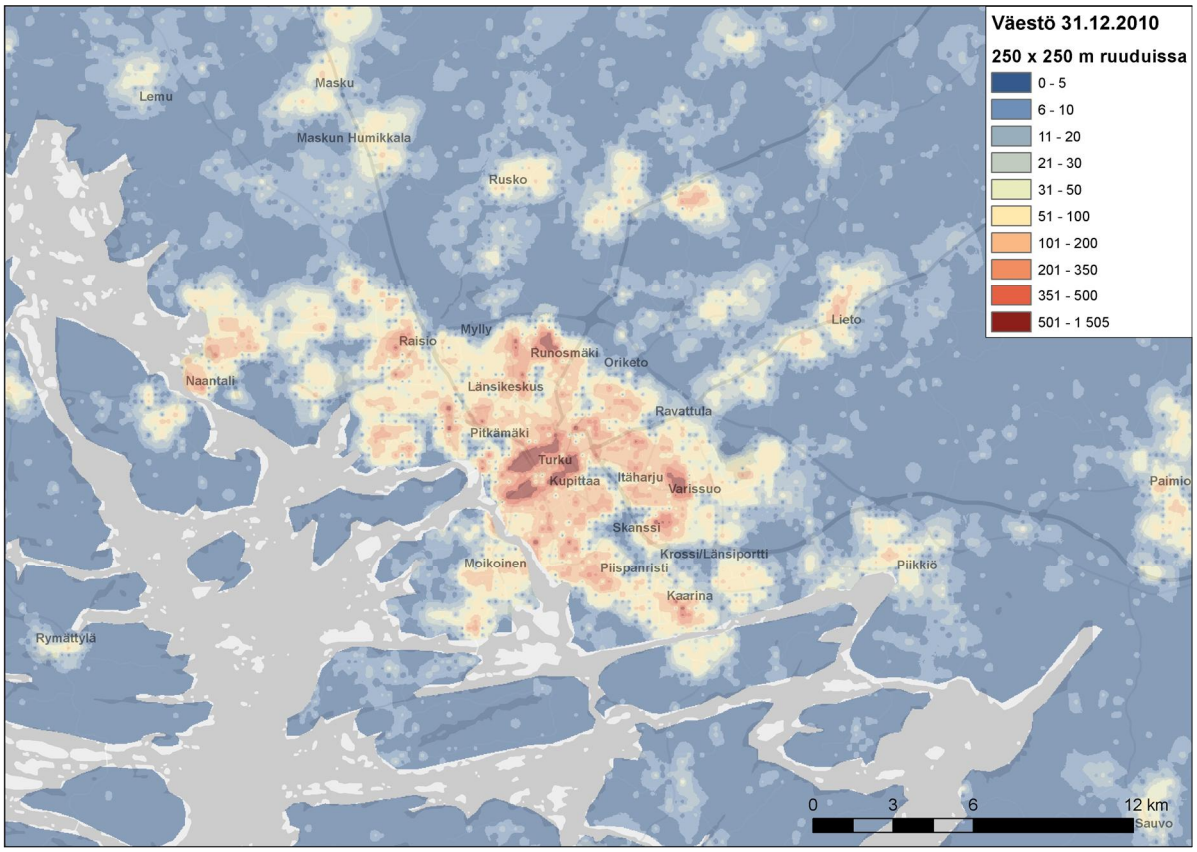
Kuva 6 Väestönmuutokset Varsinais-Suomen kunnissa vuosina 2005–2012

Seuraavassa kartassa kuvataan väestön sijoittuminen Varsinais-Suomessa 31.12.2010. Kartan taustatietona on käytetty Tilastokeskuksen ruututietokantaa, joka on yleistetty 500 x 500 metrin ruudukolle. Kartassa punasävyiset värit kuvaavat tiheintä asutusta ja vastaavasti sinisen sävyillä piirretyt alueet ovat harvaan asuttuja. Väestö keskittyy Varsinais-Suomessa voimakkaasti Turun ydinkaupunkialueelle sekä ympäröiviin keskuksiin. Maakunnan muissa osissa tiiviimpinä väestökeskittyminä erottuvat seutukeskukset Salo, Loimaa, Parainen ja Uusikaupunki sekä kuntakeskukset Laitila ja Somero.



Kuva 7 Väestö Varsinais-Suomessa 31.12.2010 (Lähde: Tilastokeskus, ruututietokanta)

Seuraavassa kartassa on tarkemmin kuvattu väestön sijoittumista Turun kaupunkiseudulla. Pohjatietona on käytetty Tilastokeskuksen 250 x 250 m ruututietokantaa. Kaupunkiseudulta erityisinä väestötihentyminä erottuvat Turun ruutukaava-alue, Runosmäen ja Varissuon asuinlähiöt sekä Kaarinan, Raision ja Naantalin kuntakeskukset. Kaupunkiseudulta erottuu selkeä tiiviin asutuksen vyöhykkeenä Naantalista Raision ja Turun kautta Kaarinaan ulottuva, luode-kaakko -suuntainen keskusakseli, jonka ulkopuolella asutus on selkeästi harvempaa. Rajaavana tekijänä voidaan pitää Turun ohikulkutietä, jonka sisäpuolelle jää valtaosa asutuksesta.



Kuva 8 **Väestö Turun kaupunkiseudulla 31.12.2010 (Lähde: Tilastokeskus, ruututietokanta)**

3.3 Väestöennuste ja -tavoite

Väestöennusteen taustalla ovat Tilastokeskuksen vuonna 2012 päivitetty väestöennuste sekä Turun seudun rakennemalli 2035 -työssä määritelty tavoitteellinen väestönkasvu. Tilastokeskuksen väestöennuste on väestönkasvun trendiin ja tiettyihin taustamuuttujiin perustuva ennuste, joka on kasvuseuduilla usein toteutuvaa kehitystä varovaisempi. Rakennemallin väestömitoitus sitä vastoin pohjautuu työn aikana päätettyyn rakennemallialueen tavoitteelliseen 75 000 asukkaan väestönkasvuun vuosina 2009–2035, mistä muodostuu koko maakunnan väestönkasvutavoitteeksi 85 000 asukasta. Väestönkasvun lisäksi rakennemallityössä varaudutaan 20 000 työpaikan lisäykseen alueella.

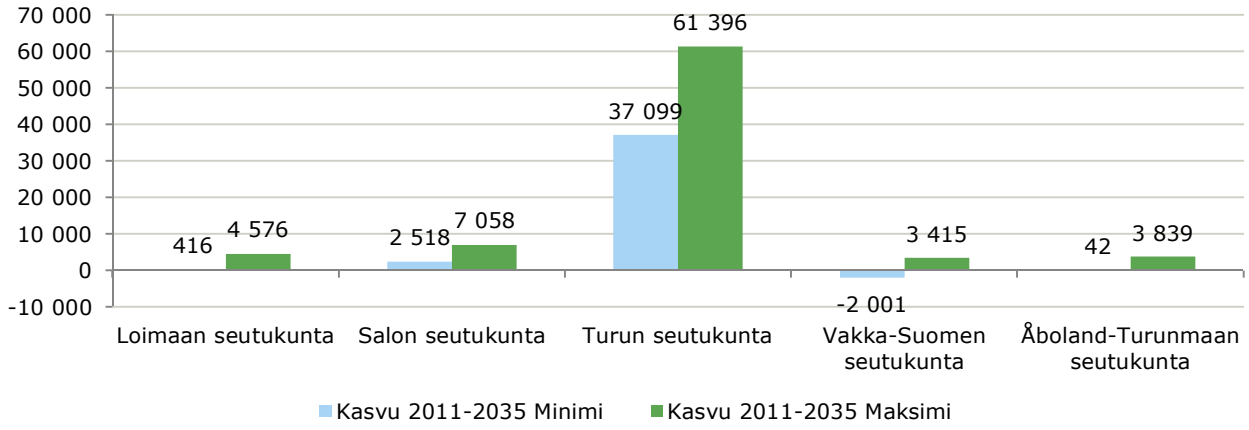
Tilastokeskuksen väestöennuste osoittaa Varsinais-Suomeen yli 36 000 asukkaan lisäystä (+8 %) vuodesta 2012 vuoteen 2035. Samalla ajanjaksolla Uudellemaalle ennustetaan noin 300 000 asukkaan lisäystä (+19 %) ja Pirkanmaalle 70 000 asukasta lisää (+14 %). Varsinais-Suomen kasvusta valtaosa toteutuisi Turun kaupunkiseudulla, johon ennustetaan noin 28 000 asukkaan lisäystä (+10 %). Kaikki Turun seutukunnan kunnat ovat ennusteen mukaan kasvavia. Seutukeskuksista Saloon ja Paraisille on osoitettu kasvua, kun taas Loimaa ja Uusikaupunki ovat väestömäärältään pieneneviä.

Oheisessa taulukossa (Taulukko 1) on esitetty minimi- ja maksimiväestönkasvut seutukunnittain. Näitä väestönkasvuja on käytetty myöhemmin tässä selvityksessä tehdyissä ostovoima- ja tilantarvelaskelmissa.

Taulukko 1 Tilastokeskuksen trendiennuste väestönkasvusta sekä rakennemallin tavoitteellinen väestönkasvu Varsinais-Suomessa 2011-2035

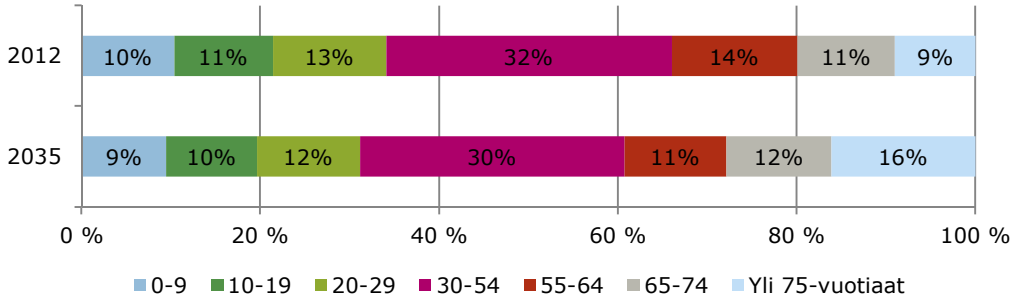
Minimikasvu (Tilastokeskus)	2011	2023	2035	Kasvu 2011-2035	Kasvu %
Loimaan seutukunta	37 100	37 100	37 500	400	1 %
Salon seutukunta	64 600	66 000	67 100	2 500	4 %
Turun seutukunta	311 700	333 600	348 800	37 100	12 %
Vakka-Suomen seutukunta	31 200	30 000	29 200	-2 000	-6 %
Åboland-Turunmaan seutukunta	22 700	22 600	22 700	0	0 %
Varsinais-Suomi yhteensä	**467 200**	**489 300**	**505 300**	**38 100**	**8 %**
Maksimikasvu (rakennemalli)	**2011**	**2023**	**2035**	**Kasvu 2011-2035**	**Kasvu %**
Loimaan seutukunta	37 100	39 400	41 700	4 600	12 %
Salon seutukunta	64 600	68 100	71 600	7 000	11 %
Turun seutukunta	311 700	342 400	373 100	61 400	20 %
Vakka-Suomen seutukunta	31 200	32 900	34 600	3 400	11 %
Åboland-Turunmaan seutukunta	22 700	24 600	26 500	3 800	17 %
Varsinais-Suomi yhteensä	**467 200**	**507 400**	**547 500**	**80 300**	**17 %**

Seuraavassa kaaviossa (Kuva 10) on näytetty seutukunnittain Tilastokeskuksen väestöennusteen (Minimi) ja rakennemallityön tavoitteen mukainen (maksimi) väestönkasvun erot. Koko Varsinais-Suomessa minimi- ja maksimikasvujen ero on 42 200 asukasta. Kaikissa seutukunnissa ero n merkittävä. Erityisen isoksi ero venyy Vakka-Suomessa, jonne Tilastokeskuksen ennuste lupaa väestön vähenemistä, mutta rakennemallityön tavoitteilla väestö kasvaisi yli 3 000 asukkaalla.



Kuva 9 Minimi- ja maksimiväestönkasvujen ero seutukunnittain

Väestönkasvun lisäksi tärkeä muutostrendi on väestön ikärakenteen muutos. Väestön vanhenemineen on yhteiskunnallisesti merkittävä tekijä, joka pitää ottaa huomioon kaupan palveluverkkoa suunniteltaessa. Muutokset ikärakenteessa heijastuvat esimerkiksi asukkaiden kulutustottumuksiin sekä kykyyn käydä kaupassa, minkä johdosta tulee erityisesti ottaa huomioon kaupan saavutettavuus joukkoliikenteen avulla sekä lähipalveluiden toimivuus. Seuraavassa kaaviossa on havainnollistettu Varsinais-Suomessa tapahtuvaa ikärakenteen muutosta vuosien 2012 ja 2035 välillä. Yli 64-vuotiaiden osuus väestöstä vuonna 2012 on 20 %, mutta vuoteen 2035 mennessä kyseisen ikäryhmän osuuden ennustetaan nousevan 28 %:iin.



Kuva 10 **Väestön ikärakenne Varsinais-Suomessa vuosina 2012 ja 2035 (Lähde: Tilastokeskus, väestöennuste)**

Tarkasteltaessa absoluuttisesti kunkin ikäryhmän ennustettua kasvua voidaan havaita ikärakenteessa tapahtuvat merkittävät muutokset. Eläkeikäisten (65-vuotiaat ja sitä vanhemmat) määrän arvioidaan kasvavan vuosina 2012–2035 lähes 47 500 asukkaalla, kun vastaavasti työikäisten alle 65-vuotiaiden määrä laskisi noin 11 100 asukkaalla. Ilmiöllä on heikentävä vaikutus asukkaiden käytettävissä oleviin tuloihin ja sitä myötä vähittäiskaupan kulutukseen. Alla olevassa taulukossa on havainnollistettu ikäryhmittäin asukkaiden määrässä tapahtuvaa muutosta kyseisellä aikavälillä. Ikärakenteen muutoksen tarkastelut perustuvat trendiennusteen mukaiseen väestönkasvuun. Mikäli tavoitteellinen, rakennemallin mukainen väestönkasvu toteutuu, muodostuu maakunnan ikärakenne erilaiseksi.

Taulukko 2 **Väestön ikärakenteen muutos vuosina 2012–2035 (Lähde: Tilastokeskus, väestöennuste)**

	Väestö 2012	Väestö 2035	Kasvu 2012-2035	Yli 65-v (2012)	Yli 65-v (2035)	Kasvu alle 65-v	Kasvu yli 65-v
Loimaan seutukunta	37 137	37 518	381	8 479	11 686	-2 826	3 207
Salon Seutukunta	64 087	67 069	2 982	14 147	21 430	-4 301	7 283
Turun seutukunta	314 023	348 757	34 734	58 025	89 401	3 358	31 376
Vakka-Suomen seutukunta	31 053	29 227	-1 826	7 359	10 657	-5 124	3 298
Åboland-Turunmaan seutukunta	22 636	22 720	84	5 451	7 782	-2 247	2 331
VARSINAIS-SUOMEN MAAKUNTA	468 936	505 291	36 355	93 461	140 956	-11 140	47 495

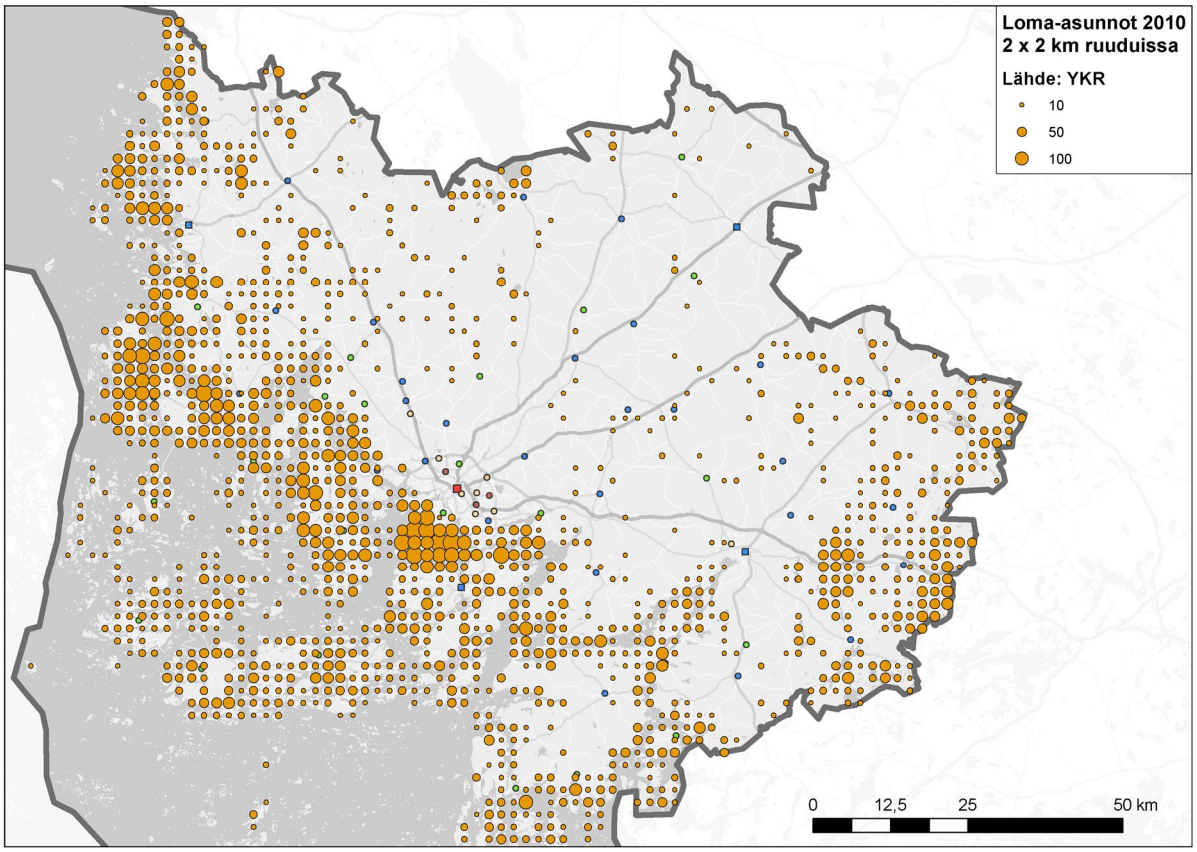
3.4 Kesäasukkaat

Varsinais-Suomessa on kaikista Suomen maakunnista eniten loma-asuntoja, lähes 49 000 kappaletta. Kesäasukkaita, eli loma-asunnon omistavien talouksien jäseniä vuonna 2011 oli yhteensä yli 53 000 kappaletta ja heistä noin 24 000 tuli muualta kuin Varsinais-Suomen alueelta. Loma-asunnoilla ja kesäasukkailla on suuri vaikutus erityisesti pienempien kuntien kaupan toiminta-edellytyksiin; esimerkiksi Kustavissa kesäasukkaita on lähes nelinkertainen määrä vakituisiin asukkaisiin nähden, millä on suuri merkitys vähittäiskauppaan kohdistuvaan ostovoimaan alueella. Väkilukuun suhteutettuna merkittävimpiä kesämökkikuntia ovat Kustavin lisäksi Taivassalo, Kemiönsaari, Parainen, Sauvo ja Pyhäranta. Seuraavassa taulukossa on tarkempi kuntakohtainen jaottelu loma-asuntojen sekä kesäasukkaiden määrästä Varsinais-Suomessa.

Taulukko 3 Loma-asuntojen ja kesäasukkaiden määrä Varsinais-Suomen kunnissa 2011

	Loma-asunnot 2012	Kesä-asukkaat yht. 2011	Kesä-asukkaat Varsinais-Suomesta	Kesä-asukkaat muualta Suomesta	Vakituiset asukkaat	Kesä-asukkaat/ vakituiset asukkaat
VARSINAIS-SUOMEN MAAKUNTA	48 970	53 492	29 685	23 807	467 217	11 %
Loimaan seutukunta	2 499	2 485	1 854	631	37 102	7 %
Aura	90	81	72	9	3 975	2 %
Koski Tl	265	260	207	53	2 441	11 %
Loimaa	758	592	319	273	16 848	4 %
Marttila	232	260	220	40	1 998	13 %
Oripää	94	113	98	15	1 422	8 %
Pöytyä	932	1 053	829	224	8 474	12 %
Tarvasjoki	128	126	109	17	1 944	6 %
Salon seutukunta	9 355	9 700	1 612	8 088	64 551	15 %
Salo	7 198	7 120	1 078	6 042	55 283	13 %
Somero	2 157	2 580	534	2 046	9 268	28 %
Turun seutukunta	12 102	11 459	9 252	2 207	311 658	4 %
Kaarina	792	772	632	140	31 081	2 %
Lieto	157	147	132	15	16 690	1 %
Masku	925	1 072	960	112	9 585	11 %
Mynämäki	1 021	1 126	1 041	85	8 044	14 %
Naantali	4 553	4 923	3 930	993	18 871	26 %
Nousiainen	289	328	307	21	4 814	7 %
Paimio	320	307	269	38	10 471	3 %
Raisio	66	40	22	18	24 559	0 %
Rusko	169	148	142	6	5 870	3 %
Sauvo	1 371	1 713	1 359	354	3 043	56 %
Turku	2 439	883	458	425	178 630	0 %
Vakka-Suomen seutukunta	11 873	14 351	9 639	4 712	31 228	46 %
Kustavi	2 981	4 194	3 062	1 132	886	473 %
Laitila	1 243	1 192	772	420	8 408	14 %
Pyhäranta	988	1 340	292	1 048	2 206	61 %
Taivassalo	1 963	2 492	2 049	443	1 690	147 %
Uusikaupunki	3 873	4 125	2 571	1 554	15 685	26 %
Vehmaa	825	1 008	893	115	2 353	43 %
Åboland-Turunmaan seutukunta	13 141	15 497	7 328	8 169	22 678	68 %
Kemiönsaari	4 669	5 835	1 892	3 943	7 173	81 %
Parainen	8 472	9 662	5 436	4 226	15 505	62 %

Seuraavassa kartassa on havainnollistettu loma-asuntojen määrää 2 x 2 km ruuduissa. Tieto perustuu YKR-aineiston rakennustietoihin. Kartasta voidaan havaita, että loma-asutus on keskittynyt vesistöjen ääreen rannikolle, Turun saaristoon sekä Salon ja Someron kuntien itäosiin. Myös esimerkiksi Yläneellä erottuu Pyhäjärven rannan loma-asutus.



Kuva 11 **Loma-asuntojen määrä 2 x 2 km ruuduissa 2010 (Lähde: YKR)**

3.5 Työpaikat ja työssäkäynti

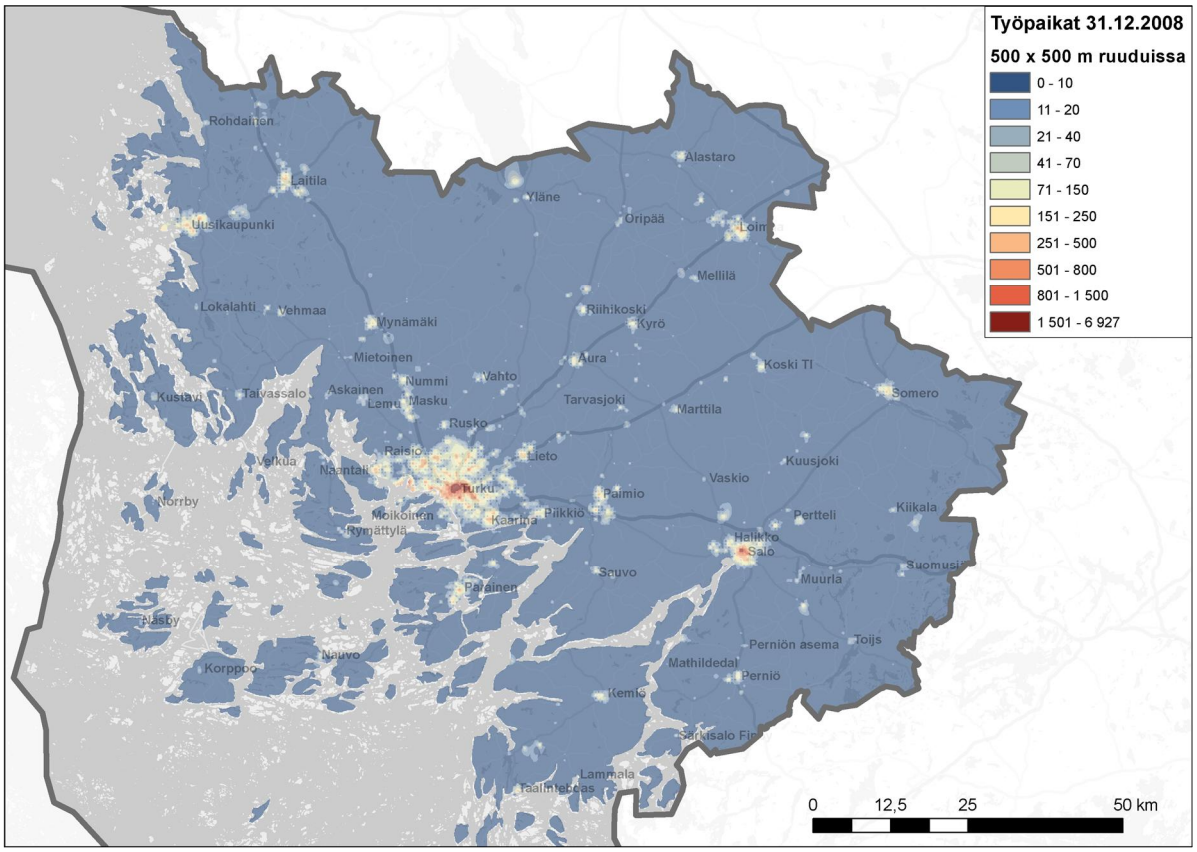
Työpaikkojen määrä ja sijainti ovat tärkeitä kaupan sijoittumiseen vaikuttavia tekijöitä. Työpaikkojen sijainti ohjaa liikenne- ja asiointivirtoja. Työpaikkojen määrä ja siinä tapahtuva kehitys sitä vastoin on tärkeä alueen elinvoimaisuuden mittari; työllisyysnäkymillä on heijastusvaikutuksia alueen asukasmäärään, ostovoiman kehittymiseen sekä näiden kautta kaupan kiinnostukseen tehdä investointeja alueella.

Seuraavassa taulukossa on kuvattu Varsinais-Suomen työllisyyteen ja työpaikkojen määrään liittyviä tunnuslukuja. Vuonna 2010 koko maakunnassa oli yhteensä noin 197 000 työpaikkaa. Tarkasteluvälillä 2005–2010 työpaikkojen määrässä ei koko maakunnan tasolla ole tapahtunut juurikaan muutoksia. Merkittävimpiä seutukuntatasoisia muutoksia ovat Salon seutukunnan yli 1 400 työpaikan menetys sekä vastaavasti Turun seutukunnan lähes 2 500 työpaikan lisäys. Koko maakunnan työpaikkaomavaraisuus on lähes 98 % ja noin 38 % varsinaissuomalaisista työllisistä käy töissä kotikuntansa ulkopuolella.

Taulukko 4 Työvoima- ja työpaikkalukuja Varsinais-Suomesta vuodelta 2010 (Lähde: Tilastokeskus)

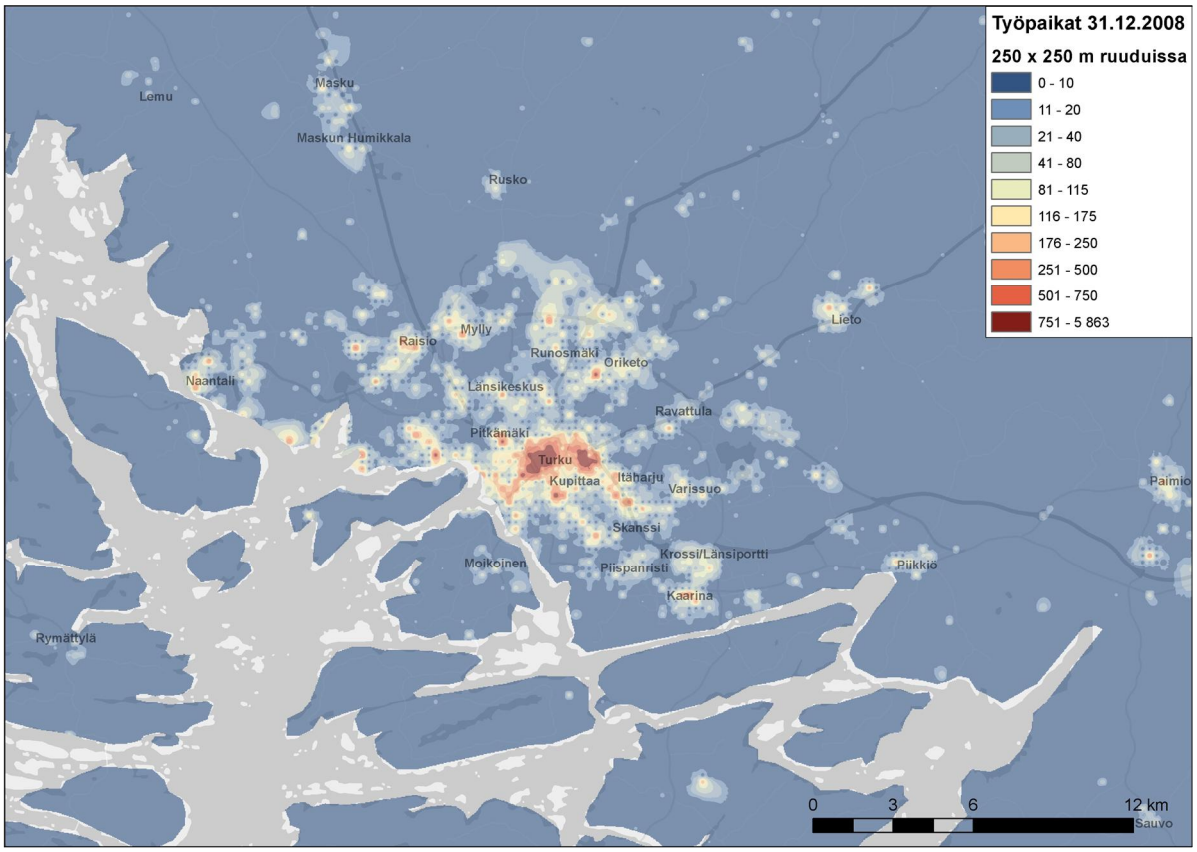
	Työpaikat (2010)	Työlliset (2010)	Työttömyys-aste % (2010)	Työpaikka-omavaraisuus (2010)	Kunnan ulkopuolella työssäkäyviä työllisistä (%)
VARSINAIS-SUOMEN MAAKUNTA	197 707	202 007	11,6 %	97,9	38,1 %
Loimaan seutukunta	13 676	15 655	8,9 %	87,4	39,8 %
Aura	1 300	1 832	8,3 %	71,0	64,3 %
Koski Tl	951	976	6,9 %	97,4	38,4 %
Loimaa	7 007	6 943	9,8 %	100,9	22,5 %
Marttila	586	866	7,2 %	67,7	57,4 %
Oripää	445	588	10,0 %	75,7	49,5 %
Pöytyä	2 855	3 602	8,7 %	79,3	48,6 %
Tarvasjoki	532	848	8,1 %	62,7	64,7 %
Salon seutukunta	27 108	26 763	13,0 %	101,3	19,0 %
Salo	24 171	23 130	13,1 %	104,5	16,8 %
Somero	2 937	3 633	12,1 %	80,8	33,2 %
Turun seutukunta	136 661	136 749	12,0 %	99,9	42,4 %
Kaarina	9 282	14 178	7,4 %	65,5	70,4 %
Lieto	5 307	7 450	7,0 %	71,2	70,1 %
Masku	2 541	4 479	7,3 %	56,7	74,3 %
Mynämäki	2 082	3 483	8,7 %	59,8	57,5 %
Naantali	6 102	8 422	8,9 %	72,5	60,1 %
Nousiainen	1 135	2 243	8,5 %	50,6	71,3 %
Paimio	3 609	4 819	6,3 %	74,9	55,6 %
Raisio	9 974	10 798	11,8 %	92,4	67,8 %
Rusko	1 653	2 739	6,9 %	60,4	75,9 %
Sauvo	788	1 351	4,8 %	58,3	61,1 %
Turku	94 188	76 787	14,9 %	122,7	23,2 %
Vakka-Suomen seutukunta	12 248	13 135	10,9 %	93,2	31,7 %
Kustavi	312	355	8,7 %	87,9	40,3 %
Laitila	3 815	3 646	7,9 %	104,6	29,4 %
Pyhäranta	552	967	10,9 %	57,1	73,0 %
Taivassalo	481	695	10,8 %	69,2	47,2 %
Uusikaupunki	6 377	6 484	13,1 %	98,3	22,5 %
Vehmaa	711	988	8,6 %	72,0	47,1 %
Åboland-Turunmaan seutukunta	8 014	9 705	7,1 %	82,6	34,4 %
Kemiönsaari	2 575	2 926	7,4 %	88,0	24,2 %
Parainen	5 439	6 779	6,9 %	80,2	38,8 %

Seuraavasta kartasta voidaan havaita, että Varsinais-Suomessa työpaikat ovat sijoittuneet hyvin vahvasti asutuksen mukaan. Maakunnan tärkeimpänä työpaikkakeskittymänä korostuu maakuntakeskus Turku ja sitä ympäröivä kaupunkiseutu. Muualla työpaikat ovat keskittyneet tiiviisti keskuksiin, joista tärkeimpinä esiin nousevat seutukeskukset Salo, Loimaa, Uusikaupunki ja Parainen sekä muutamat kuntakeskukset kuten Laitila ja Somero.

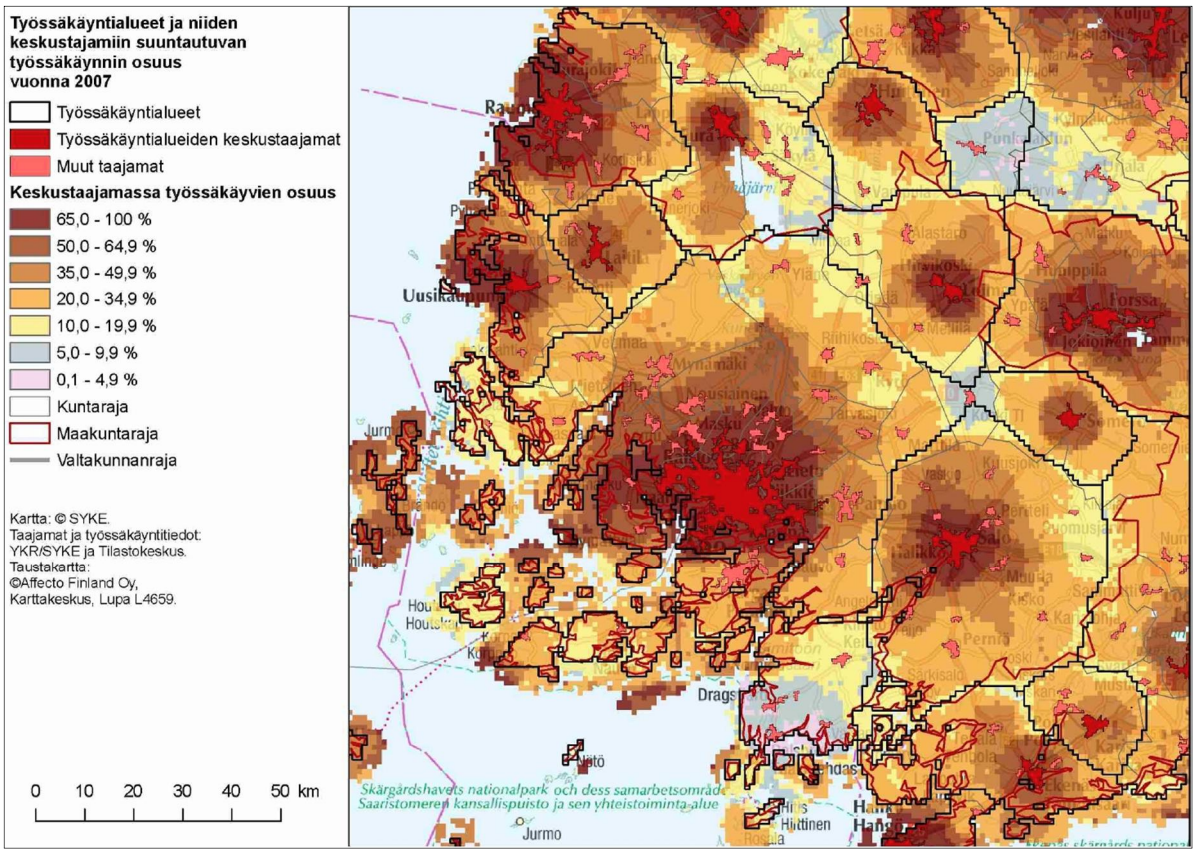


Kuva 12 **Työpaikkojen sijoittuminen Varsinais-Suomessa vuonna 2008 (Lähde: Tilastokeskus, ruututietokanta)**

Työpaikkojen sijoittumista on seuraavassa kartassa kuvattu tarkemmin Turun kaupunkiseudun osalta. Turun keskusta-alueella tärkeimpiä työpaikka-alueita ovat ydinkeskusta Aurajoen pohjoispuolella sekä Turun yliopiston ja keskussairaalan muodostama keskittymä itäisessä Turussa. Muita tärkeitä työpaikkakeskittymiä ovat Satakunnantien varsi ja Länsikeskus, Itäharjun alue, Pitkämäki sekä Pansion telakka-alue. Naapurikunnista nousevat esiin Kaarinan, Raision, Naantalin ja Liedon kuntakeskukset sekä ohikulkutien varsi Raision ja lentoaseman välillä.



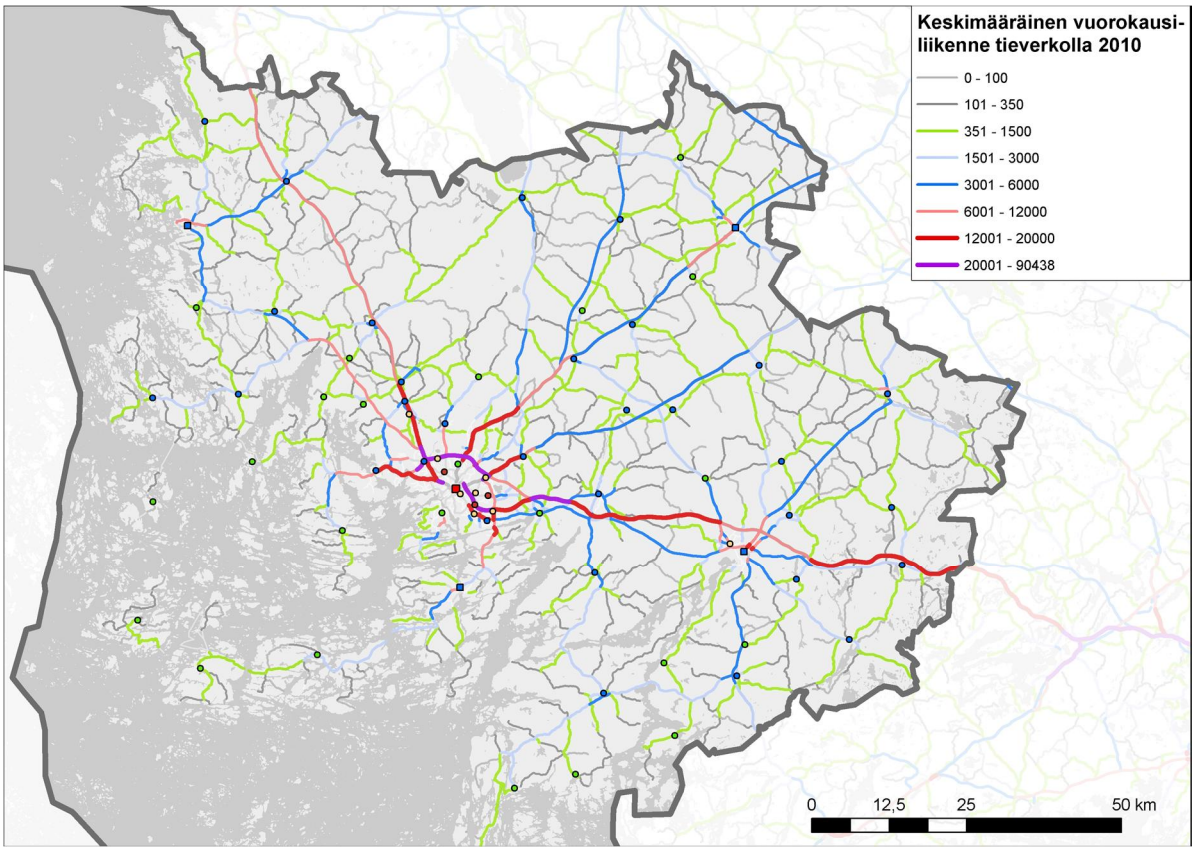
Kuva 13 **Työpaikkojen sijoittuminen Turun kaupunkiseudulla 2008 (Lähde: Tilastokeskus, ruututietokanta)**



Kuva 14 **Varsinais-Suomen työssäkäyntialueet (Lähde: SYKE, Varsinais-Suomen kaupunkiseudut)**

3.6 Liikenne ja matkailu

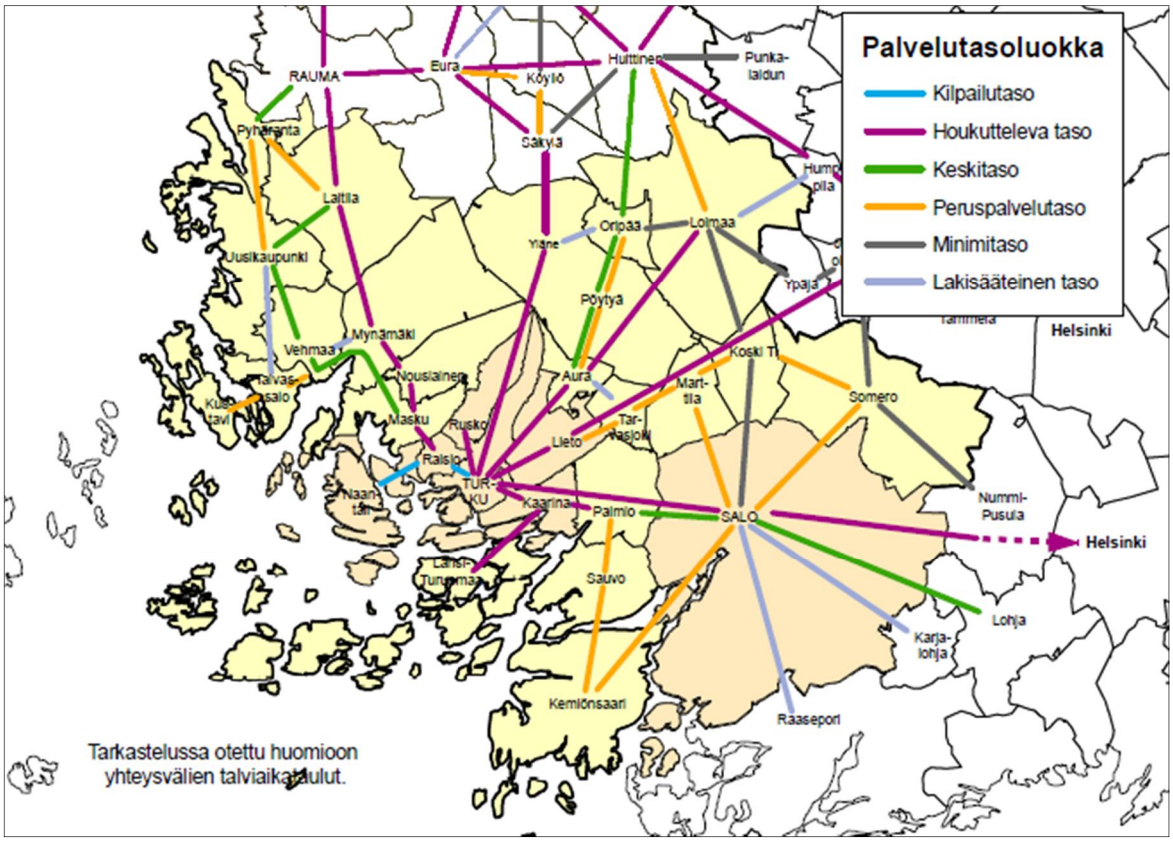
Varsinais-Suomen tärkeimmät tieverkon pääväylät ovat Helsingin moottoritie (E18), Tampereen suuntaan kulkeva valtatie 9 (E63), Rauman ja Porin suuntaan kulkeva valtatie 8 (E8) ja Hämeenlinnaan johtava valtatie 10. Tärkein poikittaisväylä on Kaarinasta Turun pohjoispuolelta Raisioon ja Kaarinaan kulkeva ohikulkutie (kantatie 40). Oheisessa kartassa on kuvattu tieverkon keskimääräistä vuorokausiliikennettä vuonna 2010. Vilkkaimpina väylinä korostuvat moottori- ja valtatiet sekä Turun ohikulkutie. Suurimmat liikennevirrat ovat Turun ydinkeskustaan johtavilla sisääntuloteillä, ohikulkutiellä sekä ohikulkutien ja Helsingin moottoritien yhtymäkohdassa, joissa kulkee keskimäärin noin 20 000 – 30 000 ajoneuvoa vuorokaudessa.



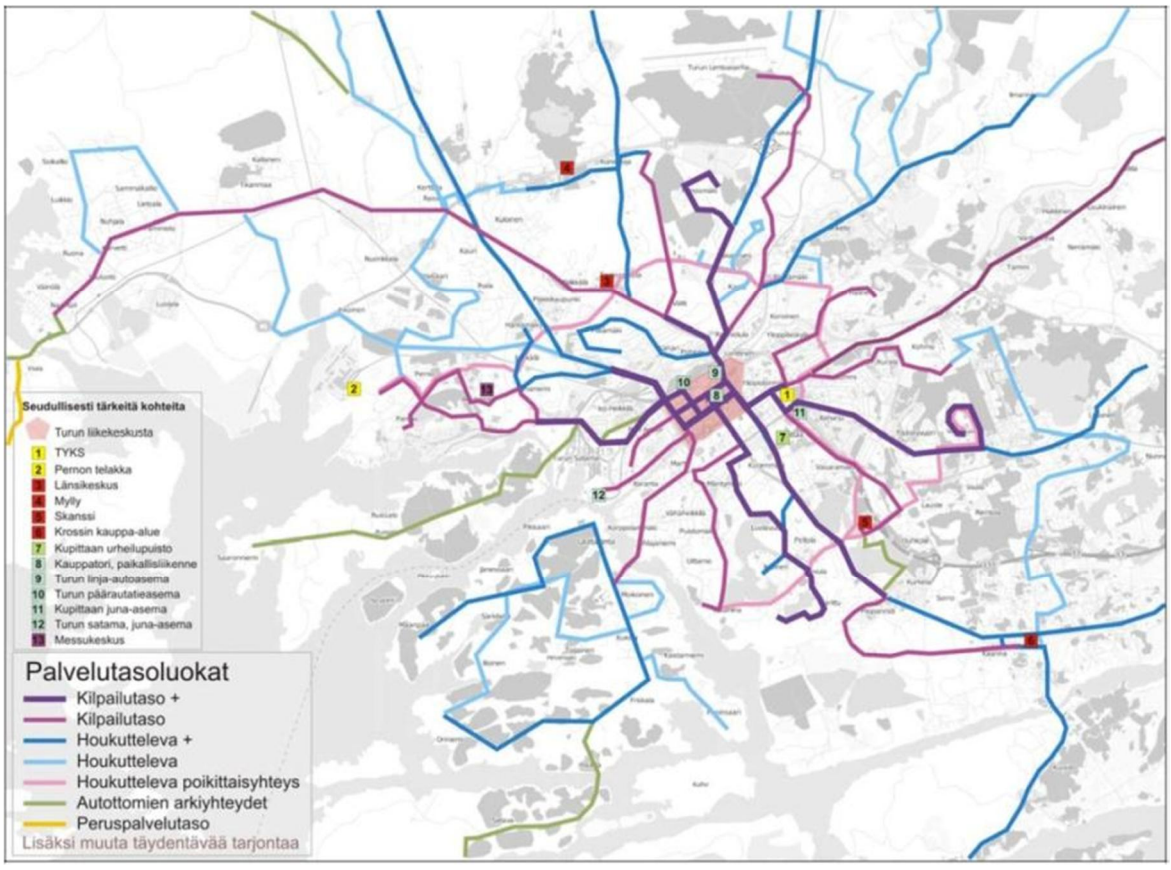
Kuva 15 **Keskimääräinen vuorokausiliikenne Varsinais-Suomen tieverkolla vuonna 2010 (Lähde: Liikennevirasto)**

Kaukoliikenteessä tieverkon lisäksi maakuntaa palvelevat rautatieyhteydet Turusta Helsinkiin ja Tampereelle. Turusta on lisäksi raideyhteys Uuteenkaupunkiin, mutta tällä hetkellä se on ainoastaan tavaraliikenteen käytössä. Rataverkolla kulkee toistaiseksi ainoastaan kaukoliikenteen junia, mutta myös lähiliikenteen käynnistämisestä on käyty keskusteluja esimerkiksi Turun seudun rakennemallityön yhteydessä.

Turun lentoasema on matkustajamäärältään Suomen viidenneksi vilkkain. Vuonna 2011 lentoaseman kautta kulki noin 380 000 matkustajaa (www.finavia.fi). Turussa on myös maan toiseksi vilkkain matkustajaliikenteen satama, jonka läpi kulki vuonna 2012 lähes 3,4 miljoonaa matkustajaa (Suomen satamaliitto).



Kuva 16 **Varsinais-Suomen joukkoliikenteen tavoitteellinen palvelutaso yhteysväleittäin vuosina 2012-2016 (Lähde: ELY-keskus[5])**



Kuva 17 **Turun kaupunkiseudun joukkoliikenteen tavoitteellinen palvelutaso (Lähde: Turun seudun joukkoliikenteen palvelutasomäärittely)**

[5] http://www.ely-keskus.fi/documents/10191/ 58650/4_palvelutaso_tavoitetila.pdf/d8961c19-c734-4c6b-9e7d-fe8b433f2237

Varsinais-Suomessa oli vuonna 2012 hieman yli 1,2 miljoonaa rekisteröityä yöpymistä, joista noin 220 000 tuli ulkomailta. Eniten ulkomaalaisia yöpyjiä tuli Ruotsista (noin 40 000) ja Venäjältä (noin 33 000). Ylivoimaisesti eniten yöpymisiä oli Turussa (noin 760 000 kpl). Turun matkailusta tehdyn selvityksen mukaan vuonna 2007 Turun kaupungissa vieraili 1,7 miljoonaa matkailijaa ja kaupungin välitön matkailutulo oli lähes 240 miljoonaa euroa. Välittömästä matkailutulosta kolme neljäsosaa (noin 175 miljoonaa euroa) muodostuu kotimaisten matkailijoiden kulutuksesta. Eniten Turkuun suuntautuvasta matkailusta hyötyvät majoitus- ja ravitsemuspalveluiden lisäksi henkilöliikennepalvelut sekä vähittäiskauppa.[6]

[6] Matkailun tuomat tulot merkittäviä Turulle. Lehdistötiedote 7.1.2009.
http://www.turkuamk.fi/public/default.aspx?contentid=114989&nodeid=5083

4. VÄHITTÄISKAUPAN PALVELUVERKKO VARSINAIS-SUOMESSA

4.1 Vähittäiskaupan nykytila Varsinais-Suomessa

4.1.1 Nykyinen palveluverkko

Vähittäiskaupan nykytilaa kartoitettiin kuntakaavoittajille sekä kaupan toimijoille toimitetussa nettikyselyssä, jossa vastaajien oli tarkoitus kuvailla kaupan verkoston sekä toimintaympäristön vahvuuksia ja heikkouksia.

Varsinais-Suomen kaupan toimintaympäristön **vahvuudeksi** todettiin usean vastaajan toimesta hyvä kaupan perusrakenne ja erityisesti päivittäistavarakaupan palveluiden kattavuus. Myös erikoistavarakaupan verkoston todettiin olevan varsinkin suurimmissa keskuksissa hyvällä tasolla. Alueella on tunnetut ja vakiintuneet kaupalliset keskittymät (Turun keskusta sekä kauppakeskukset Mylly ja Skanssi). Toisaalta alueelta löytyy myös erikoistuneita kaupan alueita ja toimialakohtaisia kaupan keskittymiä esimerkiksi tilaa vievän kaupan ja autokaupan osalta. Kaupan palveluiden nähtiin sijoittuneen väestön painopistealueiden mukaisesti niin, että palvelut ovat pääsääntöisesti hyvin saavutettavissa. Tätä seikkaa tukevat myös lyhyet välimatkat ja hyvät liikenneyhteydet sekä ruuhkattomuus. Kaupalle maakunta nähtiin hyvänä ja vakaana toimintaympäristönä, jossa on kohtuullisen vahva ostovoima (€/hlö), vahva maakuntakeskus ympäryskuntineen alueen veturina sekä riittävästi uusia ja monipuolisia kaupan toimitiloja.

Toimintaympäristön **heikkoutena** mainittiin kilpailun puute, mikä näkyy suppeana valikoimana ja korkeina hintoina. Maakunnan pieni asukaspohja ei tarjoa mahdollisuuksia erikoistuneille kaupan konsepteille sijoittua alueelle. Lisäksi heikkoutena nähtiin heikot ostovoiman ja työllisyyden kehitysnäkymät. Pienempien kuntien ja maaseudun asukkaiden kulutus suuntautuu suurempiin keskuksiin; tämä heikentää kaupan toimintaedellytyksiä näillä alueilla, minkä seurauksena lähipalvelut heikkenevät ja keskustat näivettyvät. Kaavoitusta kritisoitiin hitaudesta ja vaikeudesta sekä tonttien vähäistä määrää pidettiin ongelmallisena; esimerkiksi Turun keskustassa nähtiin olevan puutetta hyvistä uusista kauppapaikoista. Samoin heikkoutena pidettiin pienyrittäjille sopivien liiketilojen vähäisyyttä.

Alueen tärkeänä **mahdollisuutena** pidettiin alueen asukasluvun vakaata kehitystä; Turun seutu kuuluu maamme harvoihin kasvaviin keskittymiin, mikä kertoo alueen vetovoimasta. Tämä luo vakautta kaupan toimintaympäristöön ja luo investointiedellytyksiä. Kasvavan väestön ja työpaikkakehityksen lisäksi kesämökkiläiset ja kasvava matkailu tukevat alueen kaupallista kehittämistä. Lisäksi nähtiin olevan mahdollisuuksia enemmän korostaa paikallisuutta ja sen tuomaa omaleimaisuutta. Kehittämiskeinona ehdotettiin vanhojen tilojen uudiskäyttöön panostamista sekä pienempien kaupallisten toimijoiden houkuttelua alueelle. Turun keskustan omaleimaisuus ja sen kytkeminen Aurajokirantaan luo viihtyisää kaupunkitilaa, mikä edistää myös kaupallisten toimintojen sijoittumista keskustaan. Verkkokauppa luo edellytyksiä vanhojen liiketilojen uudiskäytölle esimerkiksi varastointi- ja jakelupisteinä. Liikenteellisesti mahdollisuuksia luovat maakunnan hyvät liikenneyhteydet, julkisen liikenteen kehittämistoimenpiteet erityisesti Turun kaupunkiseudulla sekä pysäköinnin kehittäminen keskustoissa.

Merkittävänä **uhkatekijänä** mainittiin yleinen talouskehitys, mikä heijastuu myös ostovoimaan ja kaupan palveluiden käyttöön. Suurten keskusten kasvava vetovoima niin väestön kuin palveluiden suhteen uhkaa pienempiä keskuksia, joissa edessä voi olla heikkenemisen kierre. Toisaalta myös verkkokauppa saattaa vähentää palveluiden määrää koko maakunnassa, mutta erityisesti pienemmissä keskuksissa. Keskustojen näivettyminen ja kalliit liiketilat saattavat vähentää kaupallisia investointeja. Kaavoituksellisesti uhkina pidettiin liian tiukkaa sääntelyä, kaavoituksen hitautta ja kaavoitusmaksuja. Konkreettisena uhkatekijänä pidettiin myös kauppiaiden ja yrittäjien vaikeita sukupolvenvaihdoksia, mikä saattaa johtaa lopettaviin myymälöihin erityisesti pienissä keskuksissa ja saaristokunnissa.

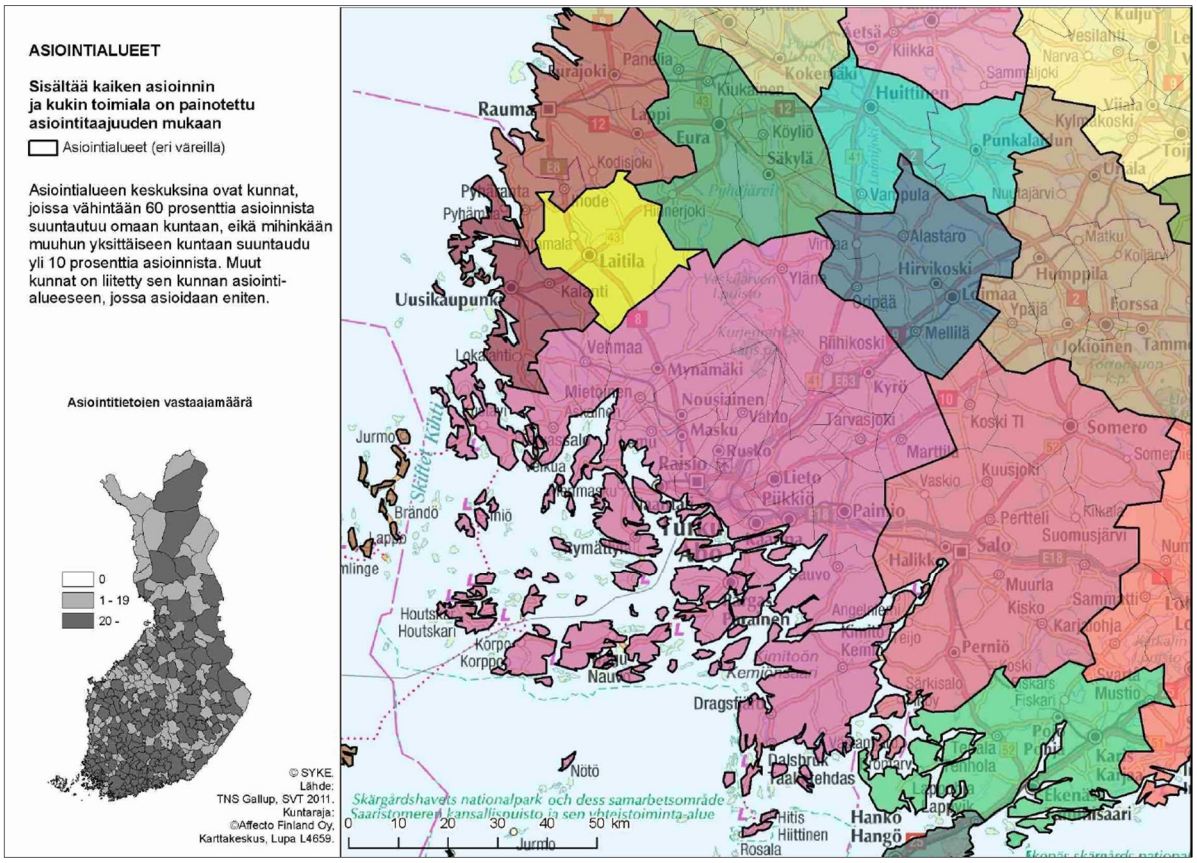
Seuraavasta taulukosta nähdään vähittäiskaupan toimipaikkojen määrä toimialoittain Varsinais-Suomessa. Koko maakunnassa on yhteensä 2 506 vähittäiskaupan toimipaikkaa. Näistä suurin osa (1 623 kpl, n. 65 %) sijaitsee Turun seutukunnalla. Päivittäistavarakauppa- ja tavaratalot

toimialaryhmään kuuluu yhteensä 621 toimipaikkaa, tilaa vievän erikoistavarakaupan toimipaikkoja on 362 kappaletta ja loput 1 523 kuuluvat muuhun (keskustahakuiseen) erikoistavarakauppaan. Taulukosta voidaan havaita kaupan toimipaikkamäärien olevan varsin hyvin suhteessa seutukuntien asukasmääriin.

Taulukko 5 Vähittäiskaupan toimipaikat toimialoittain Varsinais-Suomessa vuonna 2011 (Lähde: Tilastokeskus, toimipaikkarekisteri)

	Vähittäiskauppa yhteensä	Päivittäistavarakauppa ja tavaratalot	Tilaa vaativa erikoiskauppa	Muu erikoiskauppa
VARSINAIS-SUOMEN MAAKUNTA	2 506	621	362	1 523
Loimaan seutukunta	186	54	30	102
Aura	20	9	6	5
Koski Tl	9	2	4	3
Loimaa	105	26	16	63
Marttila	5	1	0	4
Oripää	4	2	0	2
Pöytyä	39	13	4	22
Tarvasjoki	4	1	0	3
Salon seutukunta	344	96	50	198
Salo	289	83	43	163
Somero	55	13	7	35
Turun seutukunta	1 623	360	218	1 045
Kaarina	129	29	30	70
Lieto	54	15	8	31
Masku	45	10	12	23
Mynämäki	41	11	7	23
Naantali	80	18	6	56
Nousiainen	21	4	3	14
Paimio	50	11	9	30
Raisio	188	34	34	120
Rusko	14	4	4	6
Sauvo	11	4	2	5
Turku	990	220	103	667
Vakka-Suomen seutukunta	190	57	37	96
Kustavi	9	5	1	3
Laitila	55	16	14	25
Pyhäranta	4	2	1	1
Taivassalo	9	4	2	3
Uusikaupunki	102	25	18	59
Vehmaa	11	5	1	5
Åboland-Turunmaan seutukunta	163	54	27	82
Kemiönsaari	67	22	14	31
Parainen	96	32	13	51

Seuraavassa kartassa on havainnollistettu TNS-Gallupin Suuren vaikutusaluetutkimuksen vastauksia siitä, millä alueilla kuntien asukkaat pääasiallisesti asioivat. Varsinais-Suomeen muodostuu viisi asiointialuetta, jotka mukailevat seutukuntarajoja. Turun asiointialue koostuu Turun ja Turunmaan seutukunnista, joiden lisäksi vaikutusalueeseen kuuluu osia Vakka-Suomen ja Loimaan seutukunnista. Salon asiointialue on Salon seutukunta, jonka lisäksi alueeseen kuuluu Koski Tl. Loimaan asiointialue muodostuu Loimaan ja Oripään kunnista. Vakka-Suomi on jakautunut kahteen eri asiointialueeseen, joista toisen keskus on Uusikaupunki ja toisen Laitila.



Kuva 18 **Varsinais-Suomen asiointialueet (Lähde: SYKE, TNS-Gallup 2011)**

4.1.2 Päivittäistavarakaupan verkosto

Vähittäiskaupan nykyverkkoa kuvaavat tiedot perustuvat päivittäistavarakaupan osalta A.C. Nielsenin myymälärekisteriin vuodelta 2011 ja erikoistavarakaupan osalta Ramboll Finland Oy:n ketjutietokantaan, jossa on kuvattu ketjumaisesti toimivien erikoistavarakaupan myymälöiden sijainti vuonna 2012.

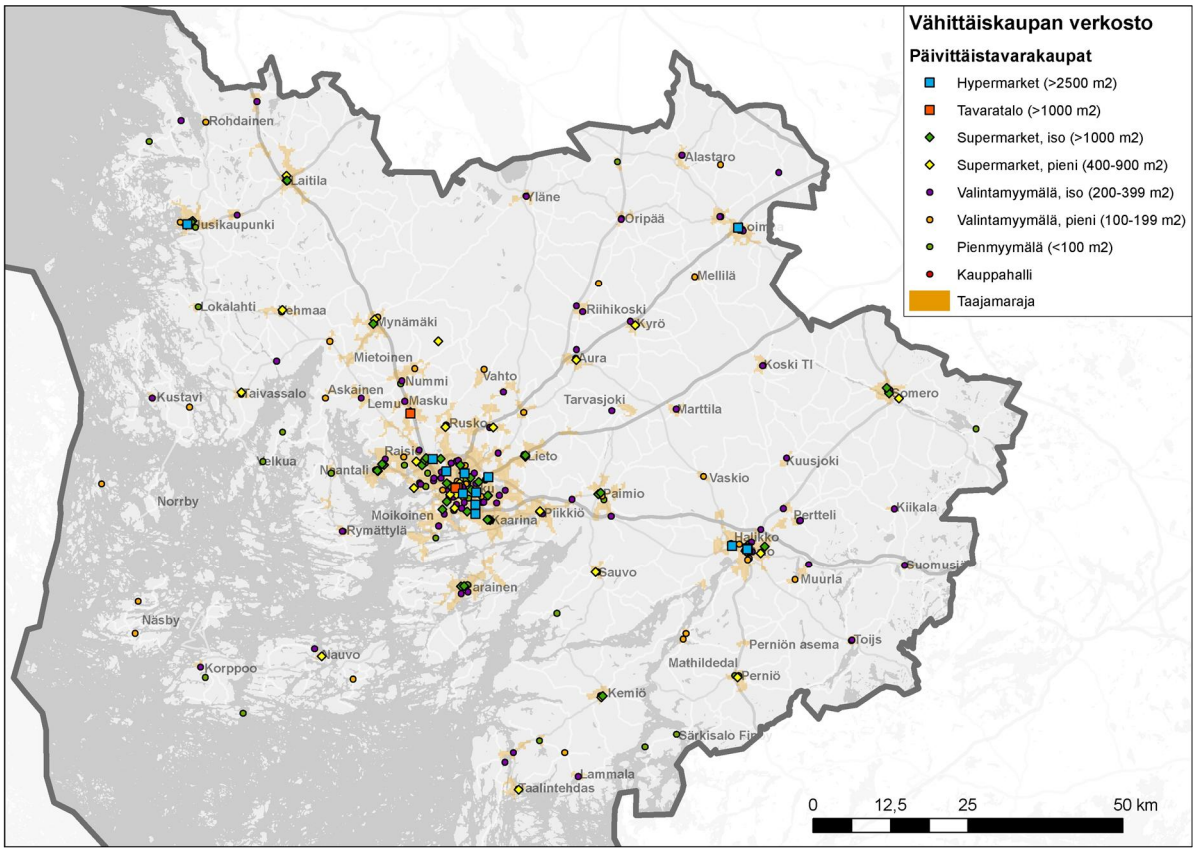
A.C. Nielsenin päivittäistavarakaupan myymälärekisterin mukaan Varsinais-Suomessa oli vuonna 2011 yhteensä lähes 300 myymälää. Luvussa ei ole huomioitu päivittäistavaroita myyviä erikoiskauppoja kuten luontaistuotekauppoja tai kahviloita. Seuraavassa taulukossa on jaoteltu myymälöitä tyypeittäin sijaintikunnan mukaan. Eniten maakunnassa on 100–399 m :n kokoisia valintamyymälöitä (156 kappaletta). Supermarket-tasoisia kauppoja on 77, pienmyymälöitä 42 ja hypermarketteja 12 kappaletta. Hypermarket-lukuun on edellä laskettu mukaan Loimaalla vuonna 2012 avautuneet hypermarket-myymälät, jotka eivät ole mukana A.C. Nielsenin tilastossa.

Vähittäiskaupan suuryksikkörajan ylittäviä yli 2 000 kerrosneliömetrin kokoisia päivittäistavarakauppoja Varsinais-Suomessa oli vuonna 2011 24 kappaletta. Näistä 11 oli hypermarketteja, 5 isoja supermarketteja ja 8 tavarataloja.

Taulukko 6 Päivittäistavaramyymälöiden määrä Varsinais-Suomessa myymälätyypin mukaan jaoteltuna (Lähde: A.C. Nielsen Finland Oy)

	Hyper-market >2 500 m²	Tavara-talo >1 000 m²	Supermarket iso >1 000 m²	Supermarket pieni 400-999 m²	Valintamyymälä iso 200-399 m²	Valintamyymälä pieni 100-199 m²	Pien-myymälä <100 m²	Kauppa-halli	Kaikki yhteensä
Varsinais-Suomen maakunta	14	8	45	30	103	53	42	1	296
Loimaan seutukunta	2	0	0	2	18	7	2	0	31
Aura				1	3				4
Koski Tl					2				2
Loimaa	2				5	4	2		13
Marttila					1				1
Oripää					1	1			2
Pöytyä				1	5	2			8
Tarvasjoki					1				1
Salon seutukunta	3	2	5	5	16	9	8	0	48
Salo	3	2	3	4	14	8	7		41
Somero			2	1	2	1	1		7
Turun seutukunta	8	6	32	16	51	24	20	1	158
Kaarina	2		3	2	5				12
Lieto			2	1	1	2			6
Masku		1	1		2	1	1		6
Mynämäki			1	1	1	2			5
Naantali			4		3	1	2		10
Nousiainen				1	1	1	1		4
Paimio			2		2	1	1		6
Raisio	1	1	4	1	1	2	2		12
Rusko				1	1	1			3
Sauvo				1	1		1		3
Turku	5	4	15	8	33	13	12	1	91
Vakka-Suomen seutukunta	1	0	5	4	10	5	3	0	28
Kustavi					1	1			2
Laitila			2	1	2	1			6
Pyhäranta					1	1			2
Taivassalo				1	1				2
Uusikaupunki	1		3	1	4	1	3		13
Vehmaa				1	1	1			3
Åboland-Turunmaan seutukunta	0	0	3	3	8	8	9	0	31
Kemiönsaari			1	2	4	3	3		13
Parainen			2	1	4	5	6		18

Seuraavasta kartasta voidaan nähdä päivittäistavaramyymälöiden levittäytyneen tasaisesti koko maakunnan alueelle mukaillen väestön sijoittumista. Tiiviinä myymäläkeskittymänä esiin nousee Turun kaupunkiseutu, jossa sijaitsee 131 myymälää; tämä on noin 44 % kaikista Varsinais-Suomen myymälöistä, mutta kyseisellä alueella asui vuonna 2008 noin 58 % koko maakunnan väestöstä.

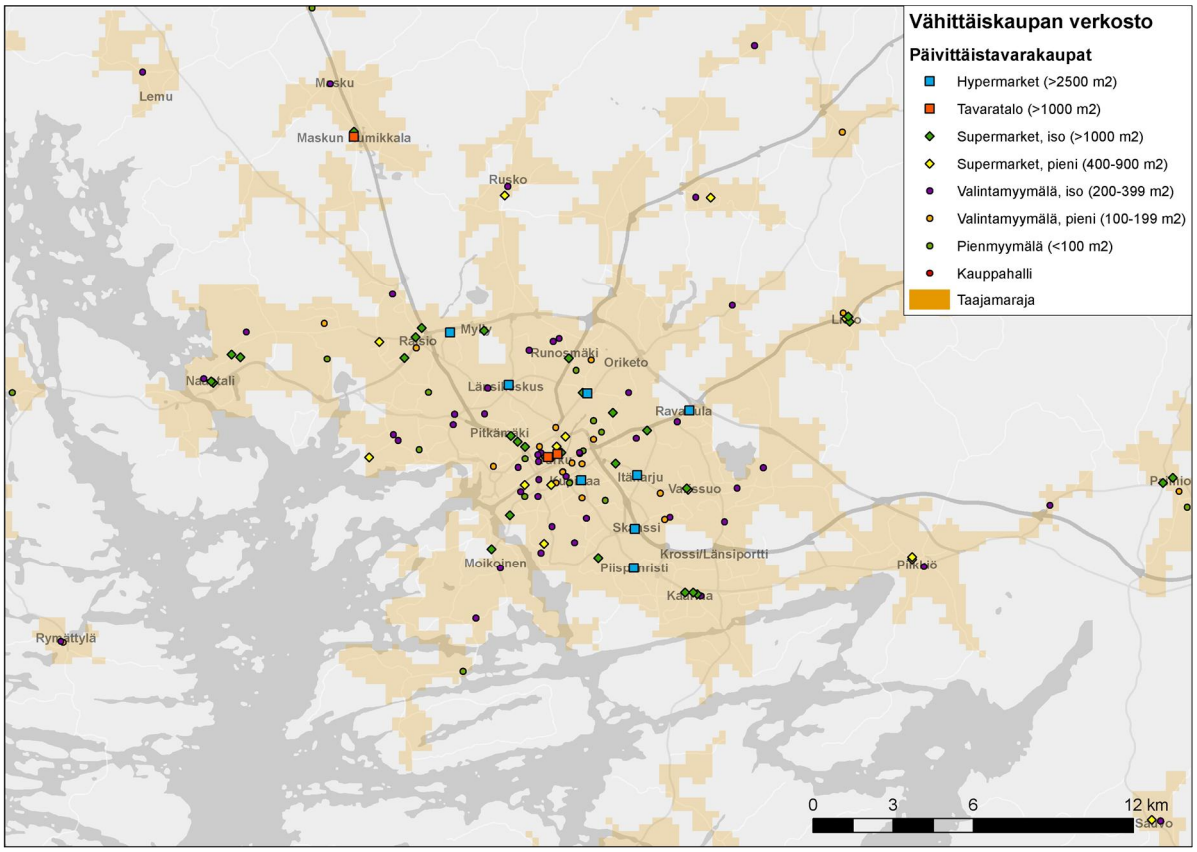


Kuva 19 **Varsinais-Suomen päivittäistavaramyymälöiden verkosto vuonna 2011 (Lähde: A.C. Nielsen Finland Oy)**

Edellisen kaupan palveluverkkoselvityksen jälkeen vuosina 2006–2013 merkittävimpiä muutoksia päivittäistavarakaupan verkostossa ovat Skanssin kauppakeskukseen sekä Loimaalle avautuneet hypermarketit. Samalla tarkastelujaksolla on kokonaan suljettu Turun Kupittaan Euromarket. Euromarket-ketjua operoiva Suomen lähikauppa Oy on ilmoittanut luopuvansa koko Euromarket-ketjusta. Uudenkaupungin myymälä sulkeutuu vuoden 2013 loppuun mennessä ja Salon Euromarket on sulkeutunut elokuussa 2013[7].

Turun kaupunkiseudun päivittäistavarakaupan myymäläverkko on esitetty seuraavassa kartassa. Alueen hypermarketit sijaitsevat Turun ydinkeskustaa ympäröivällä kehällä ohikulkutien sisäpuolella. Tihein myymäläverkko on Turun ruutukaavakeskustan alueella, jossa sijaitsee paljon valinta- ja pienmyymälöitä.

[7] Salon ja Uudenkaupungin Euromarketit suljetaan. Turun Sanomat 22.7.2013



Kuva 20 **Turun kaupunkiseudun päivittäistavaramyymälät vuonna 2011 (Lähde: A.C. Nielsen Finland Oy)**

Seuraavassa taulukossa on tarkasteltu päivittäistavarakauppoihin sijoittuvan pt-pinta-alan jakautumista eri myymälätyyppien välille Varsinais-Suomessa. Pinta-alasta 23 % sijoittuu hypermarket-kokoluokan kauppoihin ja 49 % supermarketteihin. Loimaan seutukunnan kohdalla on huomattava, että Loimaalle on valmistunut tilastointiajankohdan jälkeen kaksi hypermarkettia: Prisma ja K-Citymarket. Hypermarketit korvasivat kaupungissa aiemmin toimineen K-supermarketin ja S-marketin. Nykyisin Loimaalla ei enää ole supermarket-kokoluokan myymälöitä.

Taulukko 7 **Päivittäistavarakaupan pt-pinta-alan jakautuminen myymälätyypin mukaan vuonna 2011 (Lähde: A.C. Nielsen Finland Oy)**

	Hyper-market >2 500 m²	Tavara-talo >1 000 m²	Supermarket iso >1 000 m²	Supermarket pieni 400-999 m²	Valintamyymälä iso 200-399 m²	Valintamyymälä pieni 100-199 m²	Pien-myymälä <100 m²	Kauppa-halli	Kaikki yhteensä
Varsinais-Suomen maakunta	23 %	3 %	38 %	11 %	18 %	4 %	2 %	0 %	100 %
Loimaan seutukunta	0 %	0 %	31 %	9 %	49 %	10 %	1 %	0 %	100 %
Salon seutukunta	26 %	1 %	33 %	13 %	19 %	5 %	2 %	0 %	100 %
Turun seutukunta	28 %	4 %	38 %	10 %	14 %	3 %	2 %	0 %	100 %
Vakka-Suomen seutukunta	9 %	0 %	50 %	17 %	17 %	5 %	2 %	0 %	100 %
Åboland-Turunmaan seutukunta	0 %	0 %	42 %	15 %	28 %	9 %	6 %	0 %	100 %

Seuraavassa taulukossa on laskettu eri päivittäistavarakaupan myymälätyyppien päivittäistavaramyynnin markkinaosuudet seutukunnittain vuonna 2011. Koko Varsinais-Suomessa hypermarket-kokoluokan kauppojen markkinaosuus oli 30 % ja supermarket-kokoluokan myymälöissä myynnistä tapahtui noin 43 %. Turun ja Salon seutukunnissa hypermarketeissa tapahtuu hieman yli kolmannes päivittäistavarakaupan myynnistä. Loimaalle tilastoajankohdan jälkeen valmistuneet hypermarketit ovat vahvistaneet hypermarkettien markkinaosuutta sekä Loimaalla että koko Varsinais-Suomessa. Koko Suomessa hypermarket-kokoluokan markkinaosuus on keskimäärin 27 % ja supermarkettien 46 %[8]. Myymälätyyppien markkinaosuuden mukaan tarkasteltuna Varsinais-Suomi ei juuri eroa muusta Suomesta.

[8] Päivittäistavarakauppa ry: Päivittäistavarakauppa 2013

Taulukko 8 Päivittäistavarakaupan pt-myynnin jakautuminen myymälätyypin mukaan vuonna 2011 (Lähde: A.C. Nielsen Oy)

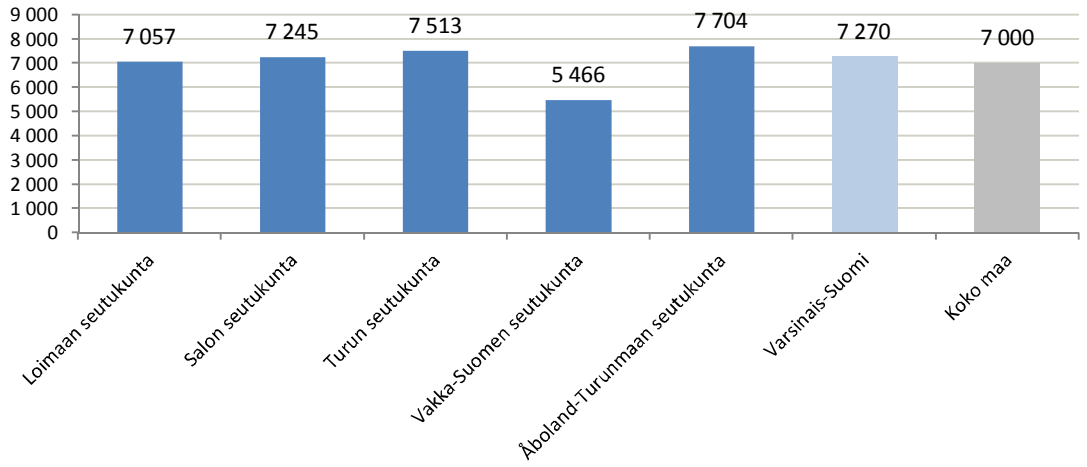
	Hyper-market >2 500 m²	Tavara-talo >1 000 m²	Supermarket iso >1 000 m²	Supermarket pieni 400-999 m²	Valintamyymälä iso 200-399 m²	Valintamyymälä pieni 100-199 m²	Pien-myymälä <100 m²	Kauppa-halli	Kaikki yhteensä
Varsinais-Suomen maakunta	30 %	3 %	33 %	10 %	17 %	4 %	3 %	1 %	100 %
Loimaan seutukunta	0 %	0 %	33 %	5 %	50 %	11 %	2 %	0 %	100 %
Salon seutukunta	33 %	0 %	28 %	12 %	18 %	5 %	3 %	0 %	100 %
Turun seutukunta	36 %	4 %	31 %	8 %	13 %	3 %	3 %	1 %	100 %
Vakka-Suomen seutukunta	6 %	0 %	52 %	16 %	18 %	5 %	2 %	0 %	100 %
Åboland-Turunmaan seutukunta	0 %	0 %	54 %	16 %	21 %	4 %	4 %	0 %	100 %

Seuraavassa taulukossa on analysoitu päivittäistavarakaupan myyntialaa ja myyntiä suhteessa asukaslukuun ja kaupan myyntitehoa (€/m) vuonna. Luvut on indeksoitu niin, että koko maan luvut saavat arvon 100. Varsinais-Suomessa on hieman vähemmän päivittäistavarakaupan pinta-alaa asukasta kohden kuin koko maassa keskimäärin. Salon, Vakka-Suomen ja Turunmaan seutukunnissa pinta-alaa on kuitenkin koko maan keskiarvoa enemmän. Pt-myynti asukasta kohden on Varsinais-Suomessa koko maan tasolla ja vaihtelut ovat muutoinkin melko pieniä. Huomioitavaa on Loimaan seutukunnan huomattavasti koko maan tasoa pienempi arvo sekä asukaskohtaisessa myyntialassa että myynnissä. Loimaan osalta tilanne on kuitenkin kohentunut Citymarketin ja Prisman avattua vuonna 2012. Myyntiteho on Varsinais-Suomessa melko tasaisesti hieman koko maan tasoa korkeammalla Vakka-Suomea lukuun ottamatta.

Taulukko 9 Päivittäistavarakaupan myyntiala, myynti ja myyntiteho vuonna 2011; indeksi: koko maa= 100 (Lähde: A.C. Nielsen Finland Oy, PTY)

	Pt-myyntiala / asukas	Pt-myynti / asukas	Myyntiteho
Loimaan seutukunta	78	79	101
Salon seutukunta	105	110	103
Turun seutukunta	92	99	107
Vakka-Suomen seutukunta	127	100	78
Åboland-Turunmaan seutukunta	102	114	110
Varsinais-Suomi yhteensä	**95**	**100**	**104**

Seuraavassa kaaviossa on havainnollistettu päivittäistavarakaupan myyntitehoa (€/m) seutukunnittain suhteessa Varsinais-Suomen maakunnan ja koko maan keskiarvoon. Koko maassa myyntiteho on noin 7 000 euroa / neliömetri. Varsinais-Suomen keskiarvo on tätä hieman korkeampi, noin 7 270 euroa. Vakka-Suomen seutukuntaa lukuun ottamatta kaikissa Seutukunnissa myyntiteho on koko maan keskiarvoa korkeampi. Myyntiteho on suurin Turunmaan seutukunnassa (7 704 €/m) ja toiseksi suurin Turun seutukunnassa (7 513 €/m).



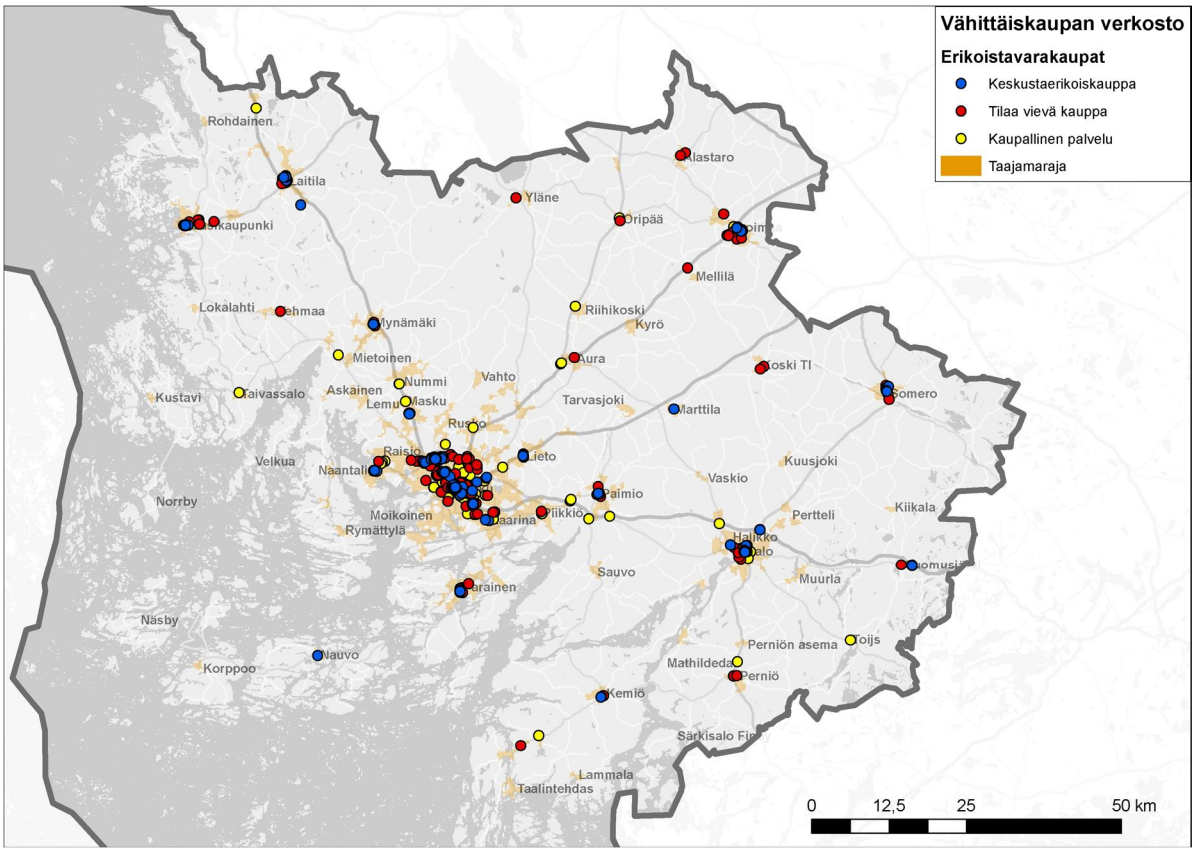
Kuva 21 Päivittäistavarakaupan myyntiteho euroa/myymäläneliömetri seutukunnittain vuonna 2011 (Lähde: A.C. Nielsen Finland Oy)

4.1.3 Erikoistavarakaupan verkosto

Erikoistavarakaupan palveluverkkoa on kuvattu Ramboll Finland Oy:n keräämän ketjutietokannan avulla. Tietokannassa on tiedot ketjumaisesti toimivien myymälöiden sijainnista ja toimialasta. Aineisto kattaa koko Suomen ja siihen kuuluu noin 360 ketjua ja 12 000 myymälää, joista 8 600 on erikoistavarakaupan myymälöitä. Ketjutietokanta ei anna täydellistä kuvaa erikoistavarakauppojen sijoittumisesta, sillä tietokannasta puuttuu yksittäiset, paikallisesti toimivat myymälät. Tietokannan avulla saadaan kuitenkin hyvä käsitys siitä, missä tietyn toimialan myymälät pääasiassa alueella sijaitsevat.

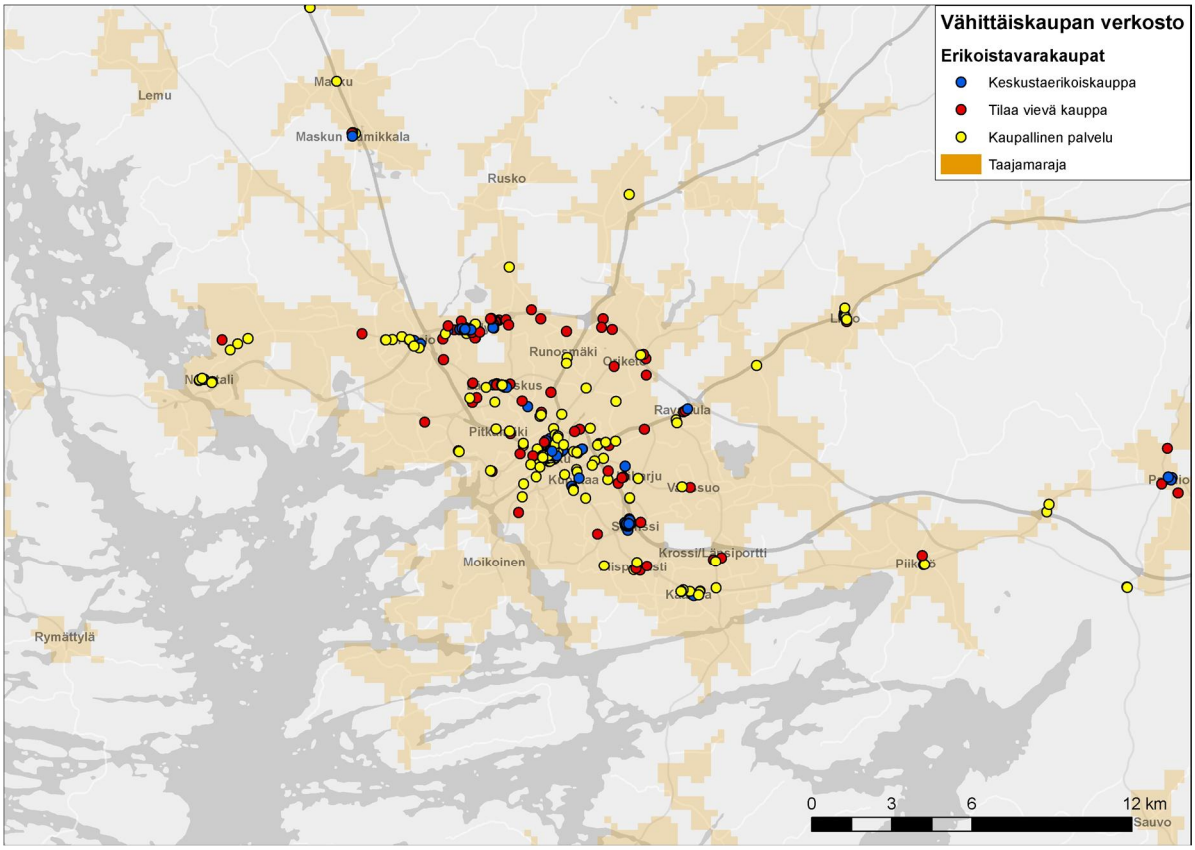
Varsinais-Suomessa oli vuonna 2012 yhteensä 734 erikoistavarakaupan myymälää, joista 338 oli keskustaerikoiskaupan, 183 tilaa vievän kaupan ja 213 kaupallisten palveluiden myymälöitä. Varsinais-Suomea enemmän myymälöitä oli Uudellamaalla (2 261 kpl) ja Pirkanmaalla (803 kpl). Varsinais-Suomen myymälöistä 514 kpl (noin 70 %) sijaitsi Turun seutukunnalla. Näistä valtaosa (485 kpl) sijaitsi Turun kaupunkiseudun kunnissa. Loimaan seutukunnassa oli 49, Salon seutukunnassa 107, Vakka-Suomen seutukunnassa 47 ja Turunmaan seutukunnassa 17 erikoistavarakaupan ketju myymälää.

Oheisesta kartasta näkee pääpiirteissään erikoistavarakaupan ketjumyymälöiden sijoittumisen maakunnan alueella. Kartasta voidaan havaita myymälöiden keskittyneen voimakkaasti Turkuun ja lähikuntiin. Turun kaupunkiseudun lisäksi kartasta erottuvat seutukeskukset. Kartasta täytyy huomioida, että ketjumaisesti toimivat myymälät sijoittuvat pääsääntöisesti suurempiin keskuksiin ja paikallisesti toimivia myymälöitä löytyy väkimäärältään pienemmistäkin keskuksista.



Kuva 22 **Erikoistavarakaupan ketjumyymälät Varsinais-Suomessa 2012 (Lähde: Ramboll Finland Oy)**

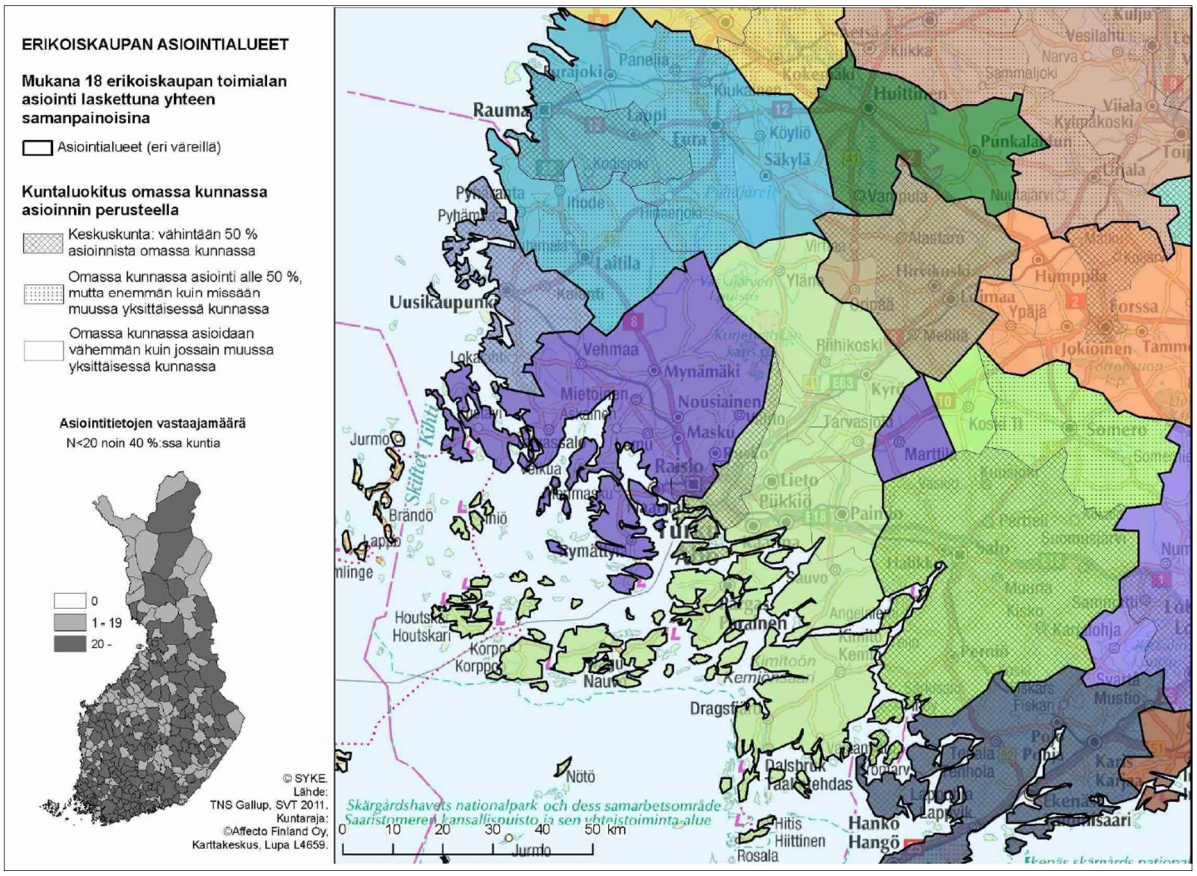
Turun kaupunkiseudulla erikoistavarakaupan myymälät ovat keskittyneet erityisesti Turun ydinkeskustaan, Länsikeskukseen, Myllyn ja Skanssin kauppakeskuksiin, Raision, Kaarinan ja Naantalin kuntakeskuksiin sekä ohikulkutien varteen. Tilaa vievän erikoistavarakaupan alueina korostuvat erityisesti Kuninkojan alue Raisiossa, Maskun Humikkala, Kaarinanportti, sekä Länsikeskus. Merkittävänä tilaa vievän kaupan alueeksi on nousemassa myös Skanssin ja Itäharjun välinen alue Mustiontien varressa.



Kuva 23 **Erikoistavarakaupan ketjumyymälät Turun kaupunkiseudulla 2012 (Lähde: Ramboll Finland Oy)**

Kaupan alueiden ja keskusten kaupan pinta-alaa on tarkasteltu erikseen luvussa 4.3.3.

Seuraavassa kartassa on kuvattu erikoistavarakaupan asiointialueita Varsinais-Suomessa. Merkittävimpinä esiin nousevat Turun asiointialue, joka laajenee kaupungista itään ja pohjoiseen sekä Raision (Myllyn) asiointialue, joka laajenee luoteeseen Vakka-Suomen seutukunnan puolelle. Salon markkina-alueeseen kuuluu erikoistavarakaupan osalta Salo, Somero ja Koski Tl. Loimaan markkina-alue koostuu Loimaasta ja Oripäästä. Vakka-Suomessa Uusikaupunki muodostaa oman asiointialueensa, mutta Laitila kuuluu jo Rauman asiointialueeseen.



Kuva 24 **Varsinais-Suomen erikoiskaupan asiointialueet (Lähde: SYKE, TNS-Gallup 2011)**

4.1.4 *Kaupan saavutettavuus*

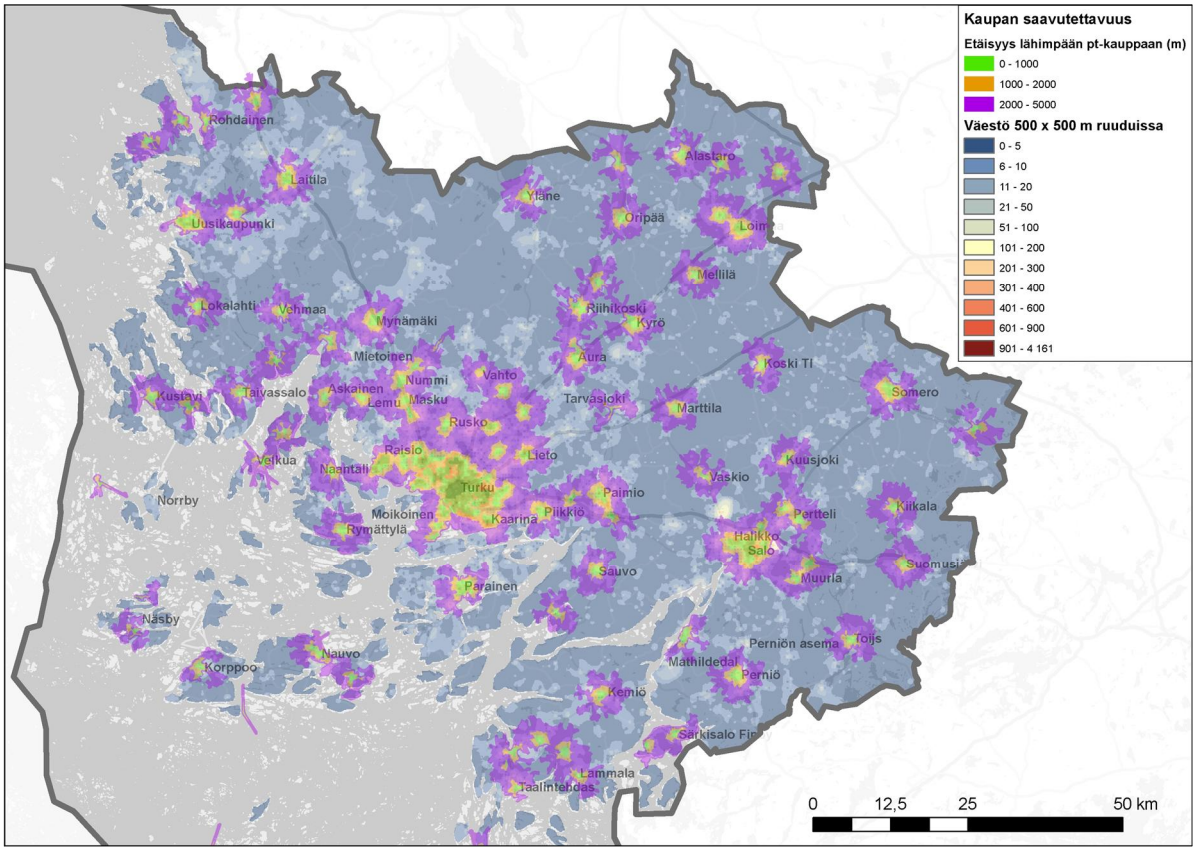
Yhdyskuntarakenteessa viimeisten vuosikymmenten ajan nähtävillä ollut hajautumiskehitys on havaittavissa myös tarkasteltaessa vähittäiskauppaa, jossa yksiköt ovat yhä enemmän keskittyneet kaupunkirakenteesta ja asuinalueista irrallisiin kaupallisiin keskittymiin. Tämän vuoksi kauppa on myös merkittävä yhdyskuntarakenteen kehityksen muutosvoima. Erityisen suuri merkitys on ollut kauppakeskusten ja kaupan suuryksiköiden sijoittumisella kaupunkien ulosmeno-, ohitus- ja kehäteiden varsille, mikä on lisännyt kaupunkirakenteen monikeskuksisuutta, vaikuttanut kaupan palveluverkon rakenteisiin sekä muuttanut alueiden saavutettavuutta. Tämän seurauksena ostosliikenne kaupunkikeskustojen ulkopuolella on lisääntynyt ja ostosmatkat ovat pidentyneet.

Kaupan saavutettavuus joukkoliikenteellä ja kevyen liikenteen keinoin onkin noussut tärkeäksi kaupan sijaintia koskevaksi teemaksi. Tästä hyvänä osoituksena on maankäyttö- ja rakennuslain kaupan sijoittumista koskevien erityistavoitteiden painotus, sillä kolmesta erityistavoitteesta kaksi koskee liikkumista ja saavutettavuutta: palvelujen tulee olla mahdollisuuksien mukaan saavutettavissa joukkoliikenteellä ja kevyellä liikenteellä sekä suunnitellun maankäytön tulee edistää palveluverkkoa, jossa asiointimatkat ovat kohtuulliset ja liikenteestä aiheutuvat haitalliset vaikutukset vähäiset.

Saavutettavuus on monisyinen käsite, joka koostuu fyysisistä, psyykkisistä ja taloudellisista tekijöistä. Fyysisiä saavutettavuustekijöitä ovat etäisyys, tiestö ja maasto, liikkumismahdollisuudet, aukioloaika, tekniikka ja tuotteisiin liittyvät ominaisuudet esimerkiksi paino sekä tuotteiden runsaus. Psyykkisiä saavutettavuustekijöitä ovat palvelu, tiedot ja taidot, kulutustavat, kielitaito ja kulttuuri. Taloudellisiksi saavutettavuustekijöiksi sitä vastoin mainitaan yleensä hintataso, ostokustannukset, tulot ja varallisuus sekä kulutustarpeet. (Ks. esim. Spåre & Pulkkinen 1997.) Osa saavutettavuustekijöistä on mitattavia (esim. etäisyys kotoa kauppaan), mutta osa muodostuu subjektiivisista muuttujista, jotka vaihtelevat kotitalouskohtaisesti. Esimerkkinä voidaan pitää ihmisten erilaisia näkemyksiä siitä, mikä on riittävän lyhyt etäisyys päivittäistavarakauppaan, jotta siellä voisi asioida kevyen liikenteen keinoin. Turun kauppakorkeakoulun toteuttamassa KUMU-

tutkimuksen kyselyssä vastaajista 28 % arvioi tällaisen matkan olevan alle 500 metriä ja 43 % piti 500-1 000 metrin matkaa hyväksyttävänä.[9]

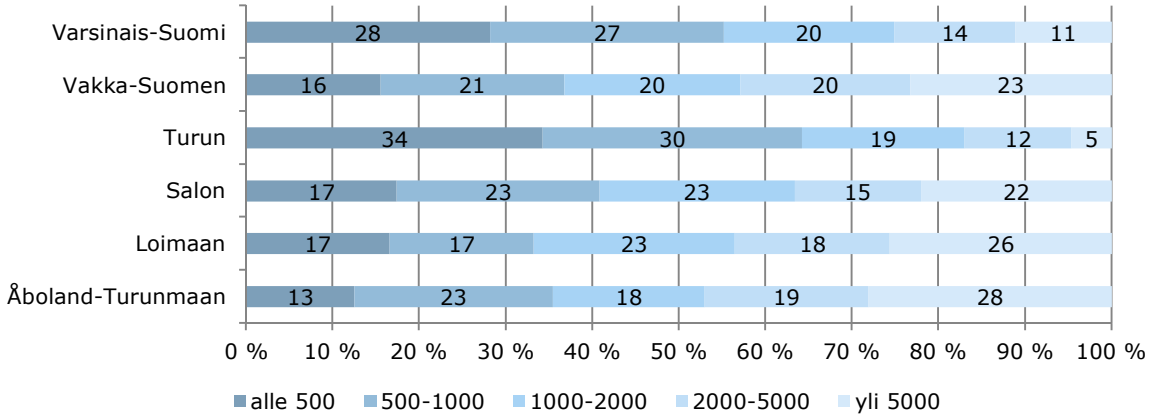
Seuraavassa kartassa on tarkasteltu päällekkäin Varsinais-Suomen asukkaiden etäisyyttä lähimpään päivittäistavarakaupan ja väestön sijaintia alueella. Jokaisen päivittäistavaramyymälän ympärille on piirretty tieverkkoa pitkin etäisyysvyöhykkeet. Kartasta voidaan havaita, että päivittäistavarakaupan verkosto vastaa hyvin asumisen sijoittumista alueella, eikä merkittäviä palveluaukkoja ole nähtävissä.



Kuva 25 **Päivittäistavarakaupan saavutettavuus Varsinais-Suomessa (Lähde: A.C. Nielsen Finland Oy; Tilastokeskus, ruututietokanta)**

Seuraavassa kaaviossa on havainnollistettu yllä olevan kartan tietoja siitä, kuinka suurella osalla Varsinais-Suomen asukkaista on tietyn pituinen matka lähimpään päivittäistavarakauppaan. Koko maakunnan asukkaista 55 %:lla on alle 1 000 metrin matka lähimpään kauppaan ja vain 11 %:lla etäisyys on pidempi kuin 5 000 metriä. Alueellista vaihtelua on kuitenkin paljon; tiiveimmin asutulla Turun seudulla 64 % asukkaista asuu alle kilometrin päässä lähimmästä kaupasta, kun taas Loimaan seudulla vastaava luku on 34 %.

[9] Marjanen, Heli - Malmari, Meri (2012) Ostoksia ja elämyksiä. Ostokäyttäytymisen muutos, ostosmatkojen suuntautuminen ja ostopaikan valintakriteerit Turun työssäkäyntialueella KUMU 2011 -tutkimuksen valossa. Turun kauppakorkeakoulun julkaisuja. Sarja Keskustelua ja raportteja 2:2012.

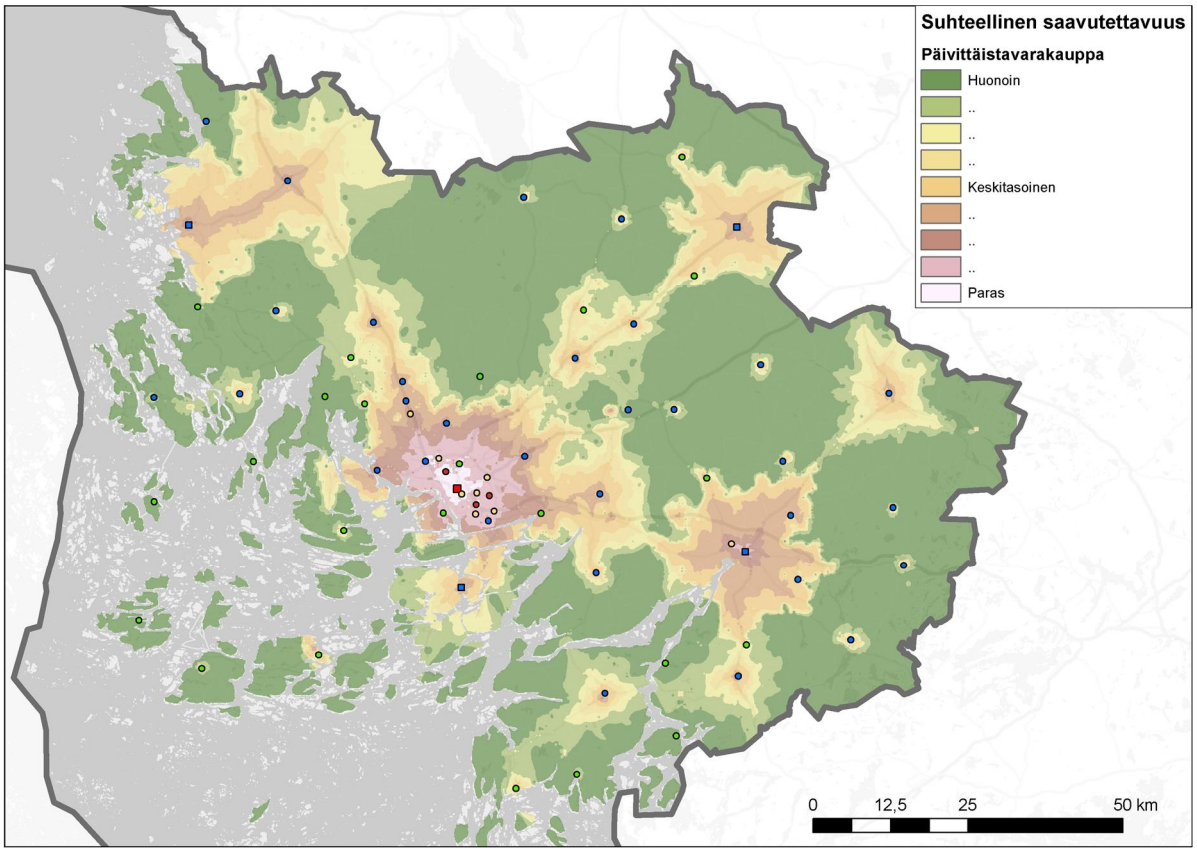


Kuva 26 **Etäisyys lähimpään päivittäistavarakauppaan Varsinais-Suomessa 2011 ja eri seutukunnissa**

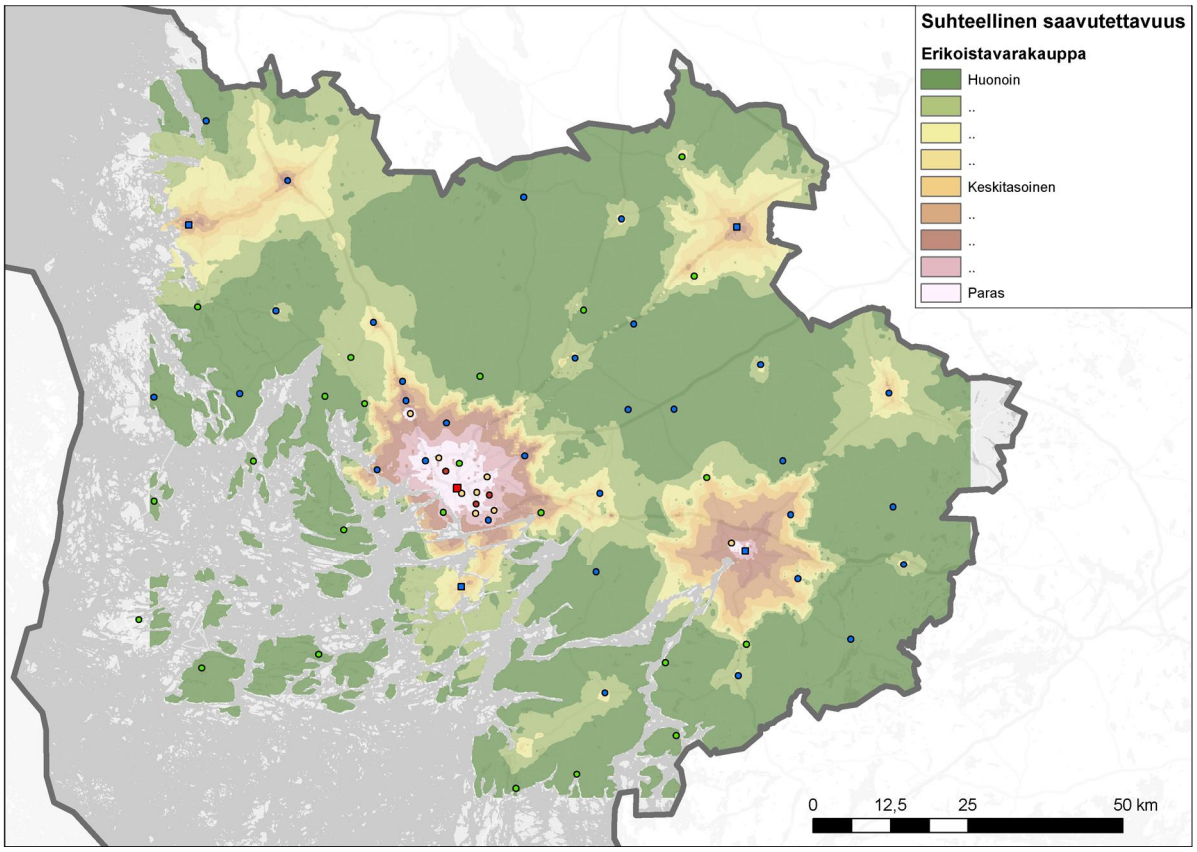
Kaupan palveluiden saavutettavuuteen vaikuttaa etäisyyden lisäksi erityisesti tarjonnan määrä; kauppa voi sijaita hyvinkin lähellä asukasta, mutta siellä oleva valikoima ei ole riittävän laaja täyttämään asukkaan tarpeita. Toisaalta suhteellisen lähellä sijaitseva monipuolinen kaupan tarjonta parantaa suhteellista saavutettavuutta. Tämä on tilanne esimerkiksi Turun kaupunkiseudun kehyskunnissa, joissa ei sijaitse merkittävästi kaupan tarjontaa, mutta joista on melko lyhyt matka kaupallisiin keskittymiin.

Seuraavissa kartoissa on mallinnettu suhteellisen saavutettavuuden eroja Varsinais-Suomen eri osissa. Analyysissä käytettynä kulkumuotona on ollut henkilöauto. Vaikuttavina tekijöinä on huomioitu etäisyys ajoaikana asukkaan kotoa kaikkiin kaupan palveluihin suhteessa kaupan palveluiden määrään, jota kuvaavana muuttujana on käytetty kaupan pinta-alaa. Kaupan tarjonnan pinta-ala vaikuttaa sitä suuremmalla voimakkuudella, mitä lähempänä palvelutarjonta sijaitsee ja vastaavasti vaikutus heikkenee etäisyyden kasvaessa. Karttojen tavoitteena on kuvata tiettyyn kauppatyyppiin kohdistuvan suhteellisen saavutettavuuden eroja verrattuna maakunnan muihin alueisiin, eikä esimerkiksi päivittäistavarakaupasta ja erikoistavarakaupasta tehtyjä karttoja voi verrata toisiinsa.

Päivittäistavarakaupassa hyvä suhteellinen saavutettavuus keskittyy Turun kaupunkiseudulle, seutukeskuksiin sekä näitä yhdistävien väylien ympäristöön. Parhaimman saavutettavuuden alue on ohikulkutien sisään jäävä osa, jossa asuvilla on keskimäärin lyhyt etäisyys valikoimaltaan hyviin päivittäistavarakaupan palveluihin. Erikoistavarakaupassa korostuvat Turun, Kaarinan ja Raision alue sekä Salon keskus. Muualla maakunnassa erikoistavarakaupan suhteellinen saavutettavuus jää heikommaksi.



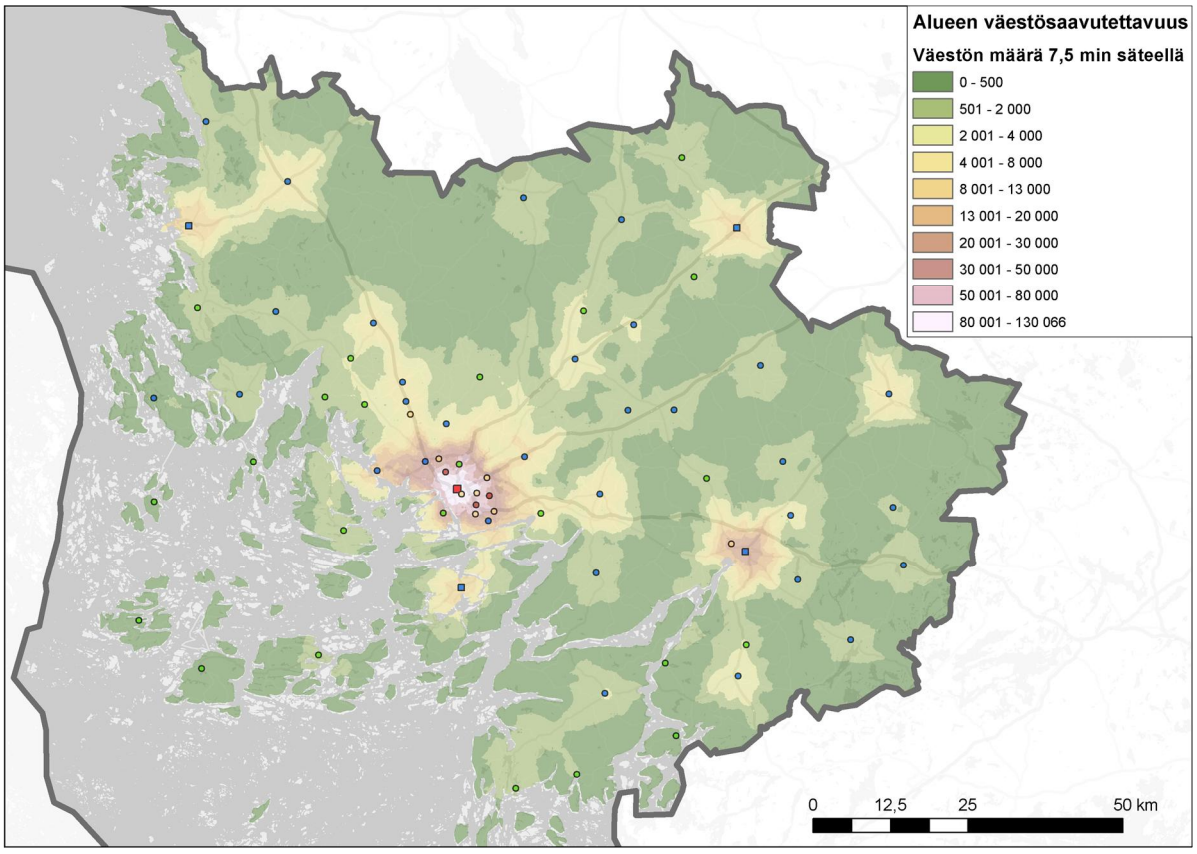
Kuva 27 **Päivittäistavarakaupan palveluiden suhteellinen saavutettavuus Varsinais-Suomessa**



Kuva 28 **Erikoistavarakaupan ja palveluketjujen toimipaikkojen suhteellinen saavutettavuus Varsinais-Suomessa**

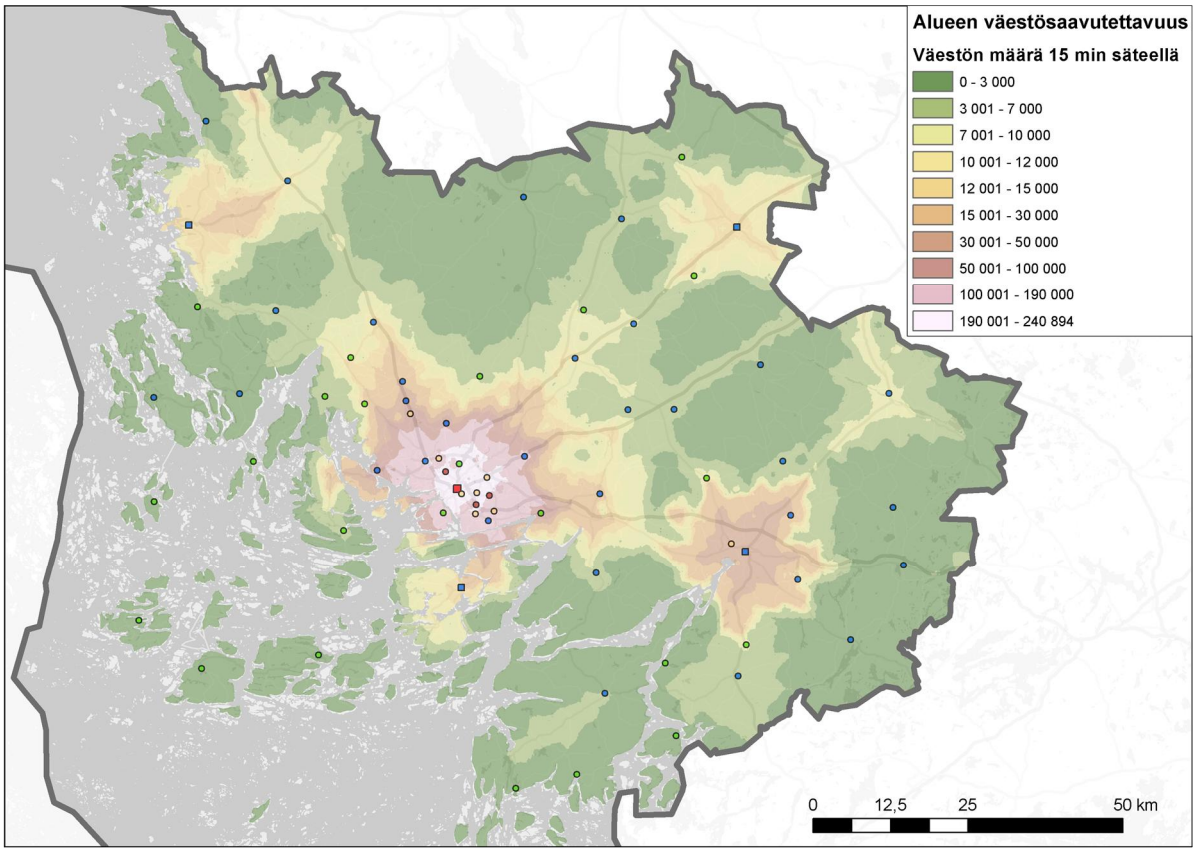
Seuraavissa kartoissa näkökulma on siirtynyt tarjonnasta kysyntään. Kun tarjontapuolella saavutettavuuteen vaikuttaa kapan palveluiden määrä mahdollisimman lähellä, kysyntäpuolella on merkittävää se, kuinka paljon ihmisiä asuu lähellä nykyisiä ja potentiaalisia kauppapaikkoja. Analyysissä on laskettu jokaisesta 500 x 500 m ruututietokannan pisteestä etäisyys kaikkiin tietyn ajoetäisyyden päässä oleviin ruututietokannan pisteisiin. Ajoaikaetäisyyksinä on käytetty 7,5 min sädettä (päivittäistavarakaupan asioinnit) ja 15 min (erikoistavarakaupan asioinnit). Kartoissa väri kuvaa sitä, kuinka paljon ihmisiä asuu valitun ajoajan säteellä tietystä kohteesta. Punaisella värillä kuvatut alueet ovat suurimman väestömäärän saavutettavissa ja vihreät sitä vastoin pienimmän.

Ensimmäisessä kartassa on kuvattu 7,5 minuutin ajoajan etäisyydellä asuvien määrää. Kartassa korostuvat Turun kaupunkiseutu ja Salo sekä muut seutukeskukset saavutettavimpina paikkoina. Saavutettavuusvyöhykkeet mukailevat tärkeimpiä tielinjoja, mutta toisaalta sijoittuvat myös keskusten ympärille vyöhykkeiksi. Varsinais-Suomen väestösaavutettavin piste sijoittuu 7,5 minuutin ajoaikasäteellä Turun itäosiin TYKS:n tuntumaan.



Kuva 29 **Väestön määrä 7,5 minuutin ajoajan säteellä alueittain**

Seuraavan kartan etäisyytenä on käytetty 15 minuutin ajoaikaa. Edellistä karttaa voimakkaammin saavutettavat paikat keskittyvät seutukeskuksiin ja tielinjojen mukaisesti keskusten välille. Kiinnostavana kohteena nousee esiin Uudenkaupungin ja Laitilan välinen tielinjaus, joka muodostuu Vakka-Suomen saavutettavimmaksi alueeksi. Varsinais-Suomen väestösaavutettavin piste sijoittuu 15 minuutin ajoaikasäteellä Turun ruutukaava-alueen luoteisosiin Koulukadun ja junaradan risteysalueelle.



Kuva 30 **Väestön määrä 15 minuutin ajoajan säteellä alueittain**

4.2 Vähittäiskaupan liikevaihto ja sen kehitys

4.2.1 Nykyinen liikevaihto ja sen jakautuminen alueittain ja toimialoittain

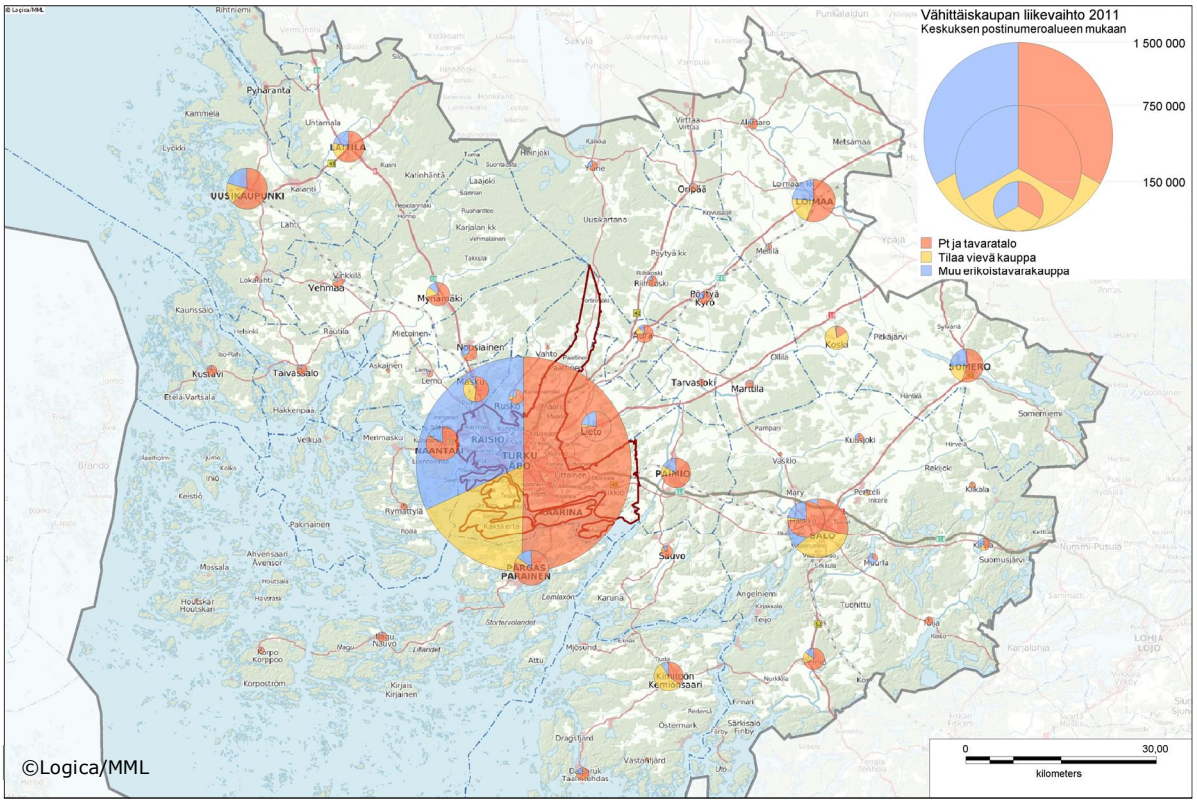
Seuraavassa taulukossa on tarkasteltu Varsinais-Suomen vähittäiskaupan liikevaihtoa jaoteltuna päivittäistavarakauppaan ja tavarataloihin, tilaa vievään erikoistavarakauppaan sekä muuhun (keskustahakuiseen) erikoistavarakauppaan. Koko vähittäiskaupan liikevaihto maakunnassa on lähes 3 miljardia euroa, mikä on noin 9 % koko Suomen vähittäiskaupan liikevaihdosta. Päivittäistavarakaupan ja tavaratalojen osuus liikevaihdosta on hieman yli puolet (1,6 mijardia euroa) ja hieman alle puolet (1,4 miljardia euroa) koostuu erikoistavarakaupasta. Maakunnan kaupallisesti merkittävin keskus on Turun seutu, jossa liikevaihdosta tapahtuu noin 2,1 miljardia euroa, mikä on noin 70 % koko maakunnan vähittäiskaupasta. Turun seutukunnallakin kauppa on voimakkaasti keskittynyt Turun kaupunkiseudun kuntiin, sillä Turun, Raision, Kaarinan, Naantalin ja Liedon yhteenlaskettu vähittäiskaupan liikevaihto on hieman yli 1,9 miljardia euroa. Muista seuduista esiin nousee Salo 418 miljoonan euron liikevaihdolla. Muissa seutukunnissa liikevaihto jää alle 200 miljoonan euron.

Taulukko 10 Vähittäiskaupan liikevaihto (1 000 e) Varsinais-Suomessa vuonna 2011 (Lähde: Tilastokeskus)

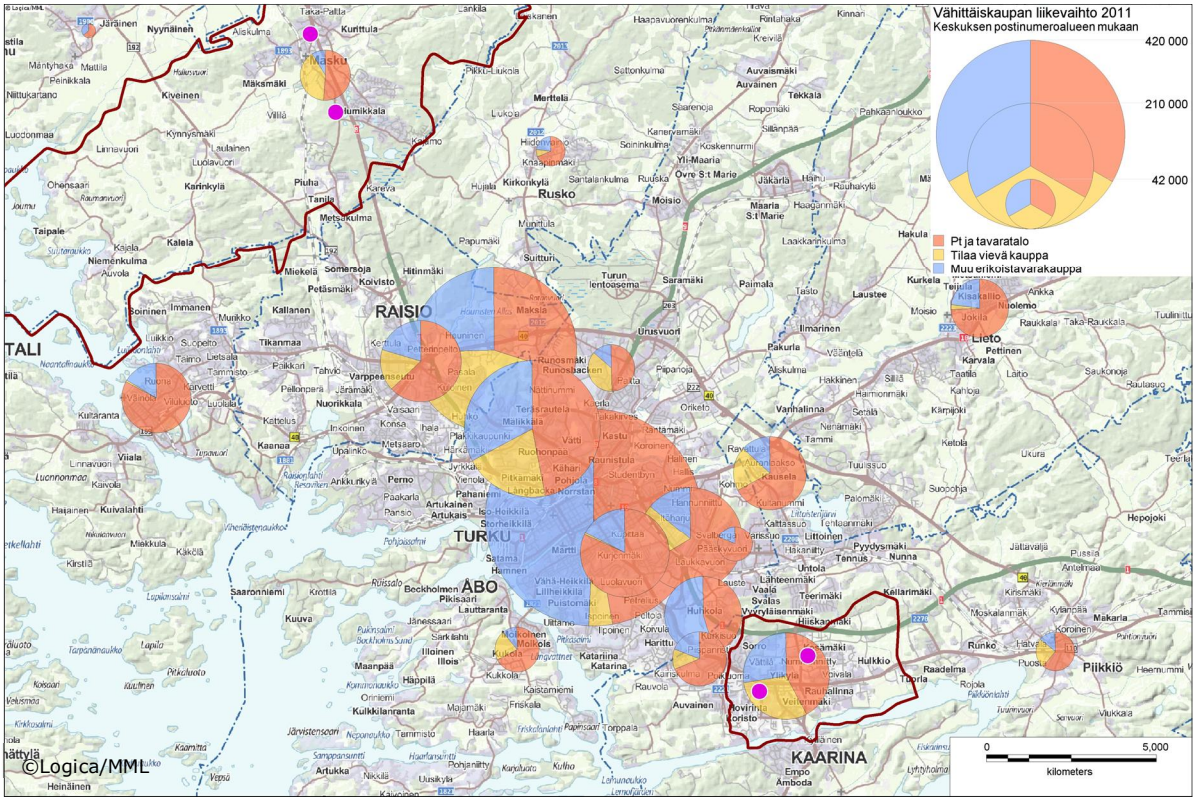
	Vähittäiskauppa yhteensä	Päivittäistavarakauppa ja tavaratalot	Tilaa vaativa erikoiskauppa	Muu erikoiskauppa
VARSINAIS-SUOMEN MAAKUNTA	2 960 139	1 583 406	564 908	811 825
Loimaan seutukunta	177 989	95 859	48 822	33 309
Aura	16 791	12 338	2 498	1 954
Koski Tl	29 518	4 956	23 910	652
Loimaa	98 990	54 858	20 211	23 921
Marttila	3 508	2 920	0	587
Oripää	3 120	2 832	0	288
Pöytyä	23 707	15 830	2 202	5 676
Tarvasjoki	2 355	2 124	0	231
Salon seutukunta	417 527	225 440	89 663	102 424
Salo	361 635	195 228	78 417	87 990
Somero	55 892	30 212	11 246	14 434
Turun seutukunta	2 071 717	1 078 650	365 291	627 776
Kaarina	177 026	104 203	40 671	32 151
Lieto	59 618	34 612	14 638	10 368
Masku	36 423	19 406	12 908	4 109
Mynämäki	30 599	21 652	4 317	4 630
Naantali	67 995	51 834	4 073	12 088
Nousiainen	13 306	7 953	753	4 600
Paimio	45 470	32 068	5 174	8 227
Raisio	354 076	127 954	136 555	89 568
Rusko	12 217	8 553	998	2 665
Sauvo	10 152	7 973	800	1 379
Turku	1 264 836	662 442	144 403	457 991
Vakka-Suomen seutukunta	154 661	100 213	23 809	30 638
Kustavi	5 359	4 545	300	514
Laitila	46 751	28 972	7 754	10 025
Pyhäranta	1 830	1 327	250	252
Taivassalo	8 012	5 951	1 000	1 062
Uusikaupunki	85 664	53 906	13 905	17 852
Vehmaa	7 045	5 513	600	932
Åboland-Turunmaan seutukunta	138 245	83 244	37 323	17 678
Kemiönsaari	62 578	27 003	28 663	6 912
Parainen	75 668	56 241	8 660	10 766

Kuten edellä olevasta taulukostakin näkyy, valtaosa vähittäiskaupan liikevaihdosta syntyy Turun seudulla ja erityisesti Turussa. Turun osuus koko maakunnan liikevaihdosta on yli 40 % ja Turun, Raision ja Kaarinan yhteensä yli 60 %. Kaupan liikevaihdon volyymin sijoittumista maakuntaan on kuvattu oheisessa kartassa (Kuva 31). Turun kaupunkiseudun lisäksi erottuvat seutukeskukset Loimaa, Salo ja Uusikaupunki sekä Laitila. Myös Somero, Parainen ja Kemiönsaari erottuvat hieman suurempina keskuksina.

Turun kaupunkiseudulla postinumeroalueittainen tarkastelu kuvaa hyvin eri kaupan alueita (ks. Kuva 32). Turun keskustan erottuu suurimpana, mutta lähes samankokoinen on myös Myllyn alue Raisiossa. Turun keskusta on ehdottomasti vahvin alue erikoistavarakaupassa. Länsikeskuksessakin liikevaihdon volyymi on suurta kahden suuren päivittäistavarakaupan ansiosta. Skanssin alue ei vielä vuoden 2011 liikevaihdoissa näy Myllyn alueen tai Länsikeskuksen kokoisena.

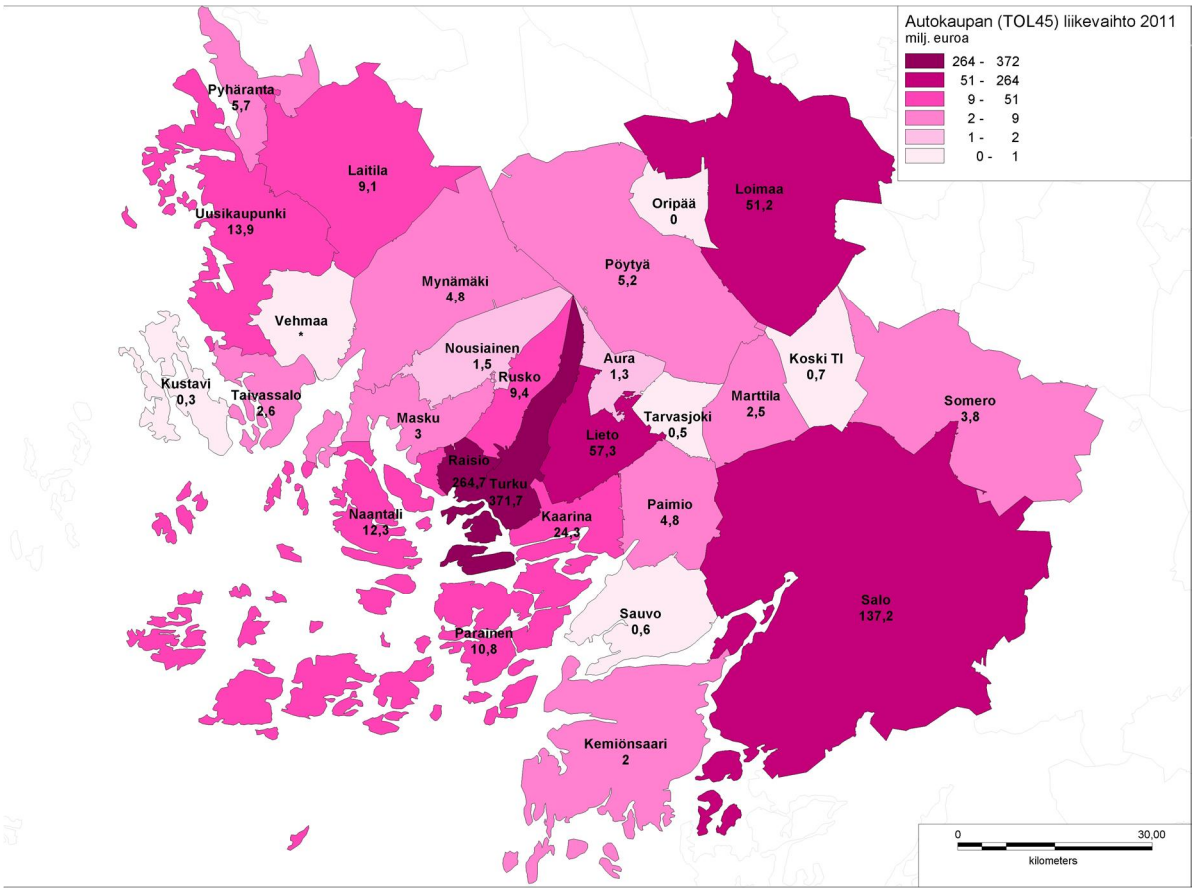


Kuva 31 **Vähittäiskaupan liikevaihto postinumeroalueittain vuonna 2011 (lähde: Tilastokeskus, taustakartta Logica/MML). Kartassa on esitetty vain ne postinumeroalueet, joilla sijaitsee keskusverkon keskus. Turun kaupunkiseutu on esitetty yhtenä kokonaisuutena.**

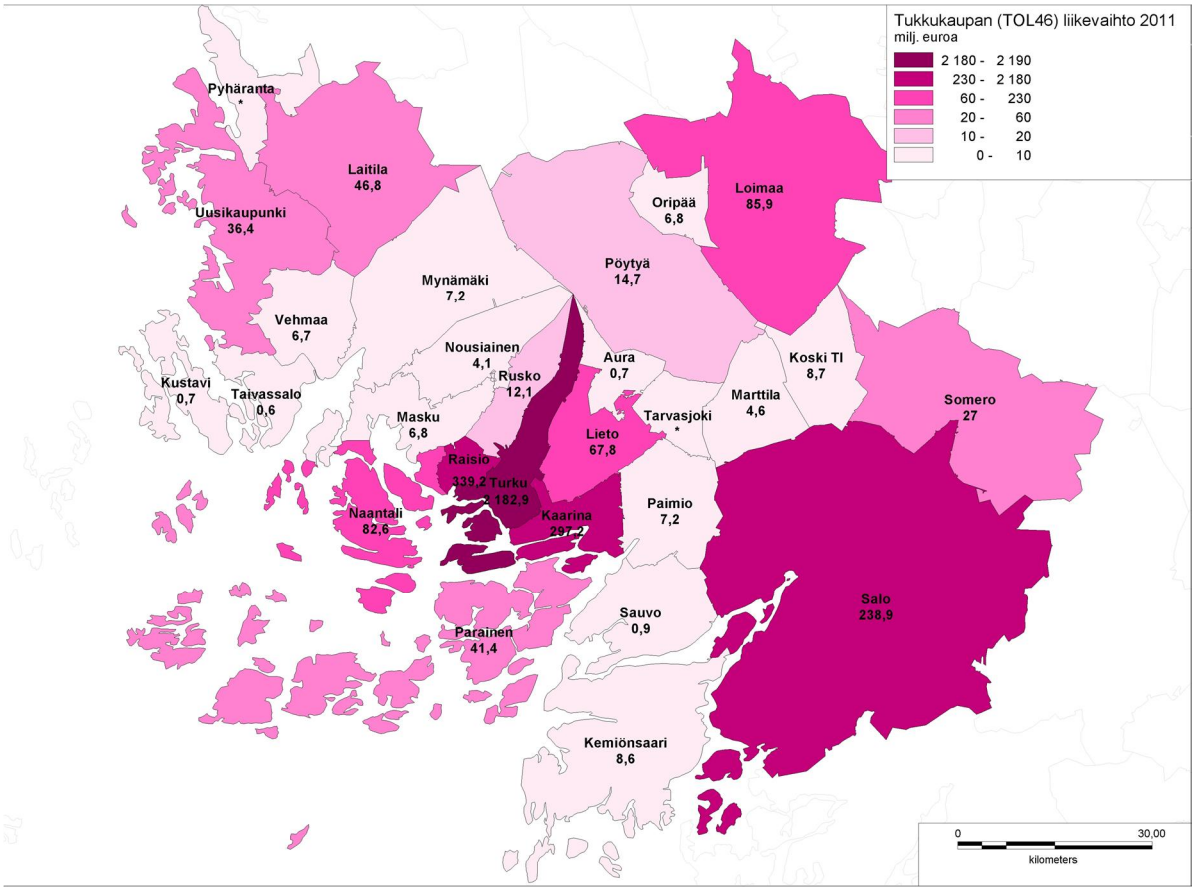


Kuva 32 **Vähittäiskaupan liikevaihto postinumeroalueittain Turun kaupunkiseudulla vuonna 2011 (Lähde: Tilastokeskus, taustakartta Logica/MML)**

Auto- ja tukkukauppa ovat luonteeltaan erilaisia kuin vähittäiskauppa; näillä toimialoilla kertaostokset ovat suuria, mutta ostoksia tehdään hyvin harvoin. Tukkukaupassa merkitykselliseksi nousee yritysten määrä alueella. Varsinais-Suomessa esimerkiksi maatalouskoneiden ja -tuotteiden tukkukauppa on merkittävää mm. Loimaalla. Tukkukaupan sijainnin ohjaamista ei edellytetä samalla tavalla kuin vähittäiskaupan, mutta koska osa maatalouskaupasta palvelee myös yksityisasiakkaita, on myös tukkukaupan tunnuslukuja käsitelty tässä selvityksessä. Autokaupassa tukku- ja vähittäiskauppa toimii samoissa tiloissa ja yksiköissä: autokauppa myy autoja yhtä hyvin yksityishenkilöille kuin yrityksille. Autokauppa ja tukkukauppa on huomattavaa varsinkin Loimaalla ja Salossa.



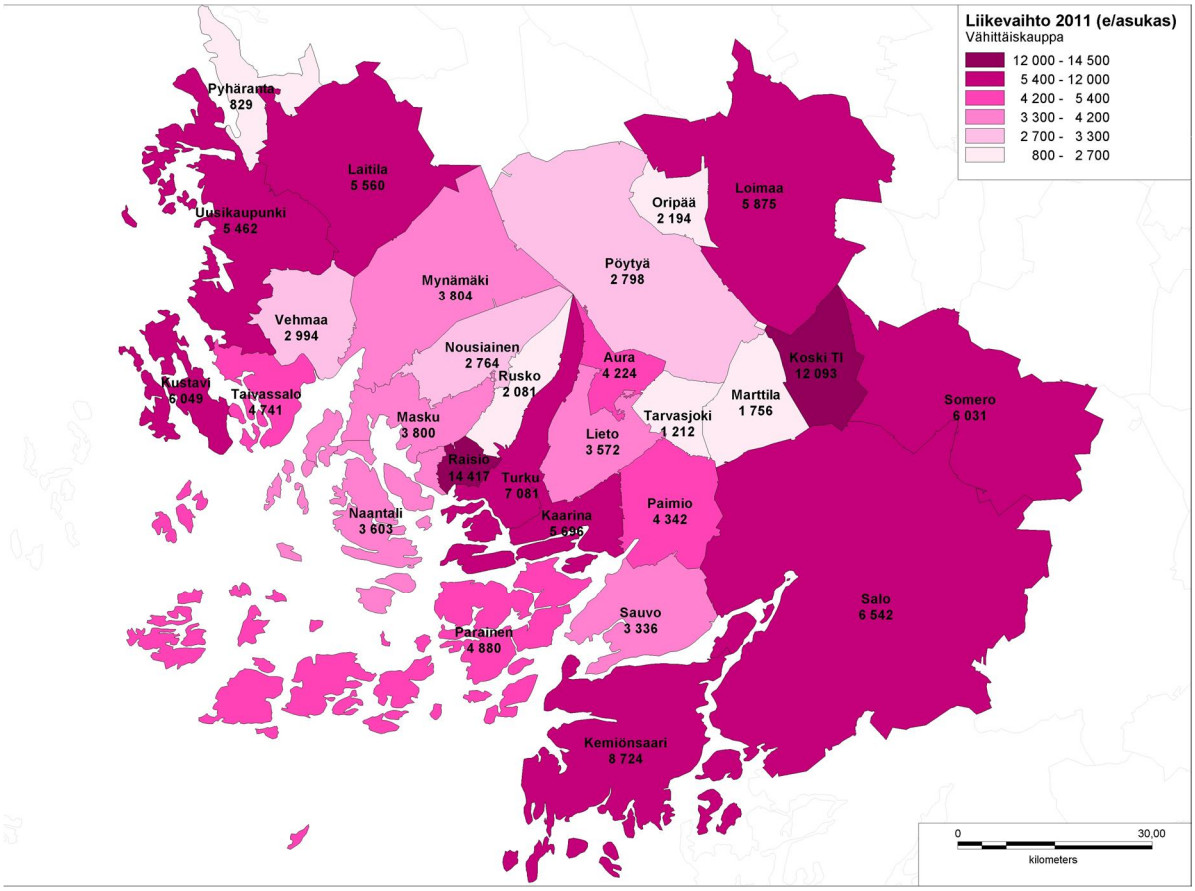
Kuva 33 **Autokaupan (TOL45) liikevaihto vuonna 2011 (Lähde: Tilastokeskus, Toimipaikkarekisteri)**



Kuva 34 **Tukkukaupan (TOL46) liikevaihto vuonna 2011 (Lähde: Tilastokeskus, Toimipaikkarekisteri)**

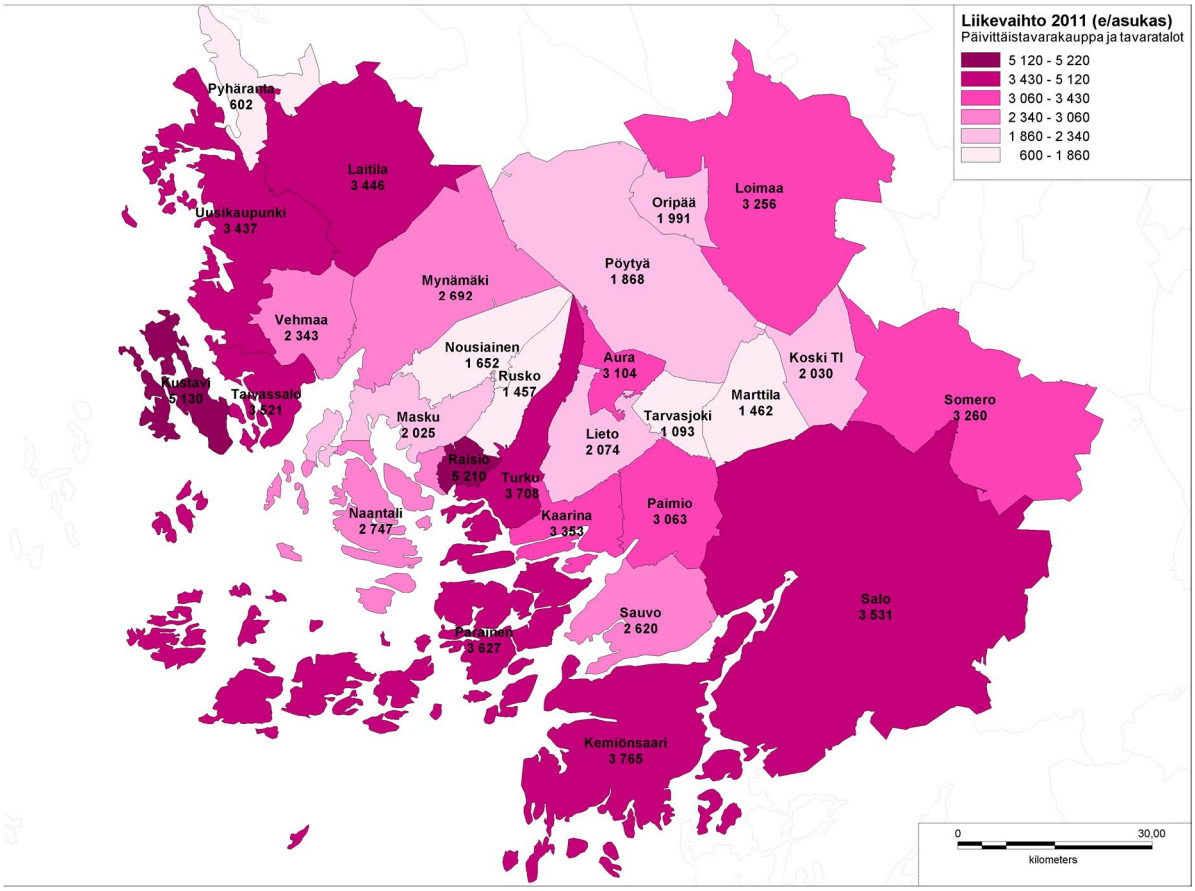
Liikevaihtoa voidaan tarkastella myös euroa/asukas -tunnusluvun kautta, jolloin voidaan arvioida alueiden merkittävyyttä kaupan verkostossa sekä sitä, vastaako palveluiden määrä alueen asukaspohjaa. Suuri e/asukas -tunnusluku kuvaa tilannetta, jossa kyseisessä kunnassa on vähittäiskaupan palveluita enemmän kuin alueen väestöpohjan perusteella voisi olettaa.

Koko vähittäiskaupan liikevaihtoa e/asukas on kuvattu seuraavassa kartassa. Varsinais-Suomessa liikevaihto oli 6 336 euroa per asukas ja koko Suomessa vastaavasti 6 086 euroa. Kunnista maakunnan keskiarvoa suurempi asukaskohtainen liikevaihto oli Turussa, Raisiossa, Salossa, Koski Tl:ssä ja Kemiönsaarella.



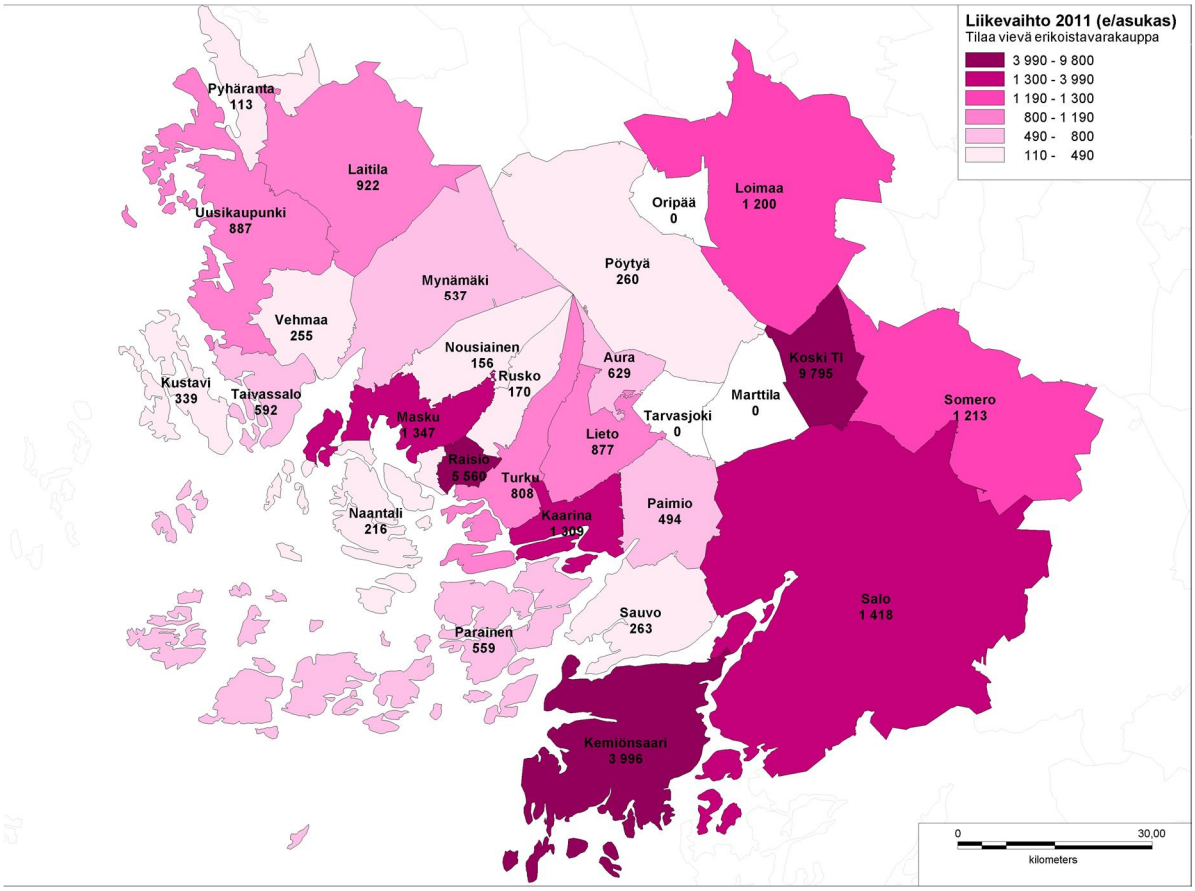
Kuva 35 **Vähittäiskaupan liikevaihto e/asukas vuonna 2011 (Lähde: Tilastokeskus)**

Päivittäistavarakaupassa Varsinais-Suomen liikevaihto on 3 389 euroa/asukas, kun koko maan vastaava luku on 3 529. Päivittäistavarakaupan asukaskohtaisen liikevaihdon vaihtelu ei ole kovin suurta kuntien välillä, sillä päivittäistavaraostokset tehdään tyypillisesti lähellä kotia. Suurimmat asukaskohtaiset liikevaihdot ovat Raisiossa ja Kustavissa. Jälkimmäisessä kunnassa lukua selittää kesäasukkaiden määrä.



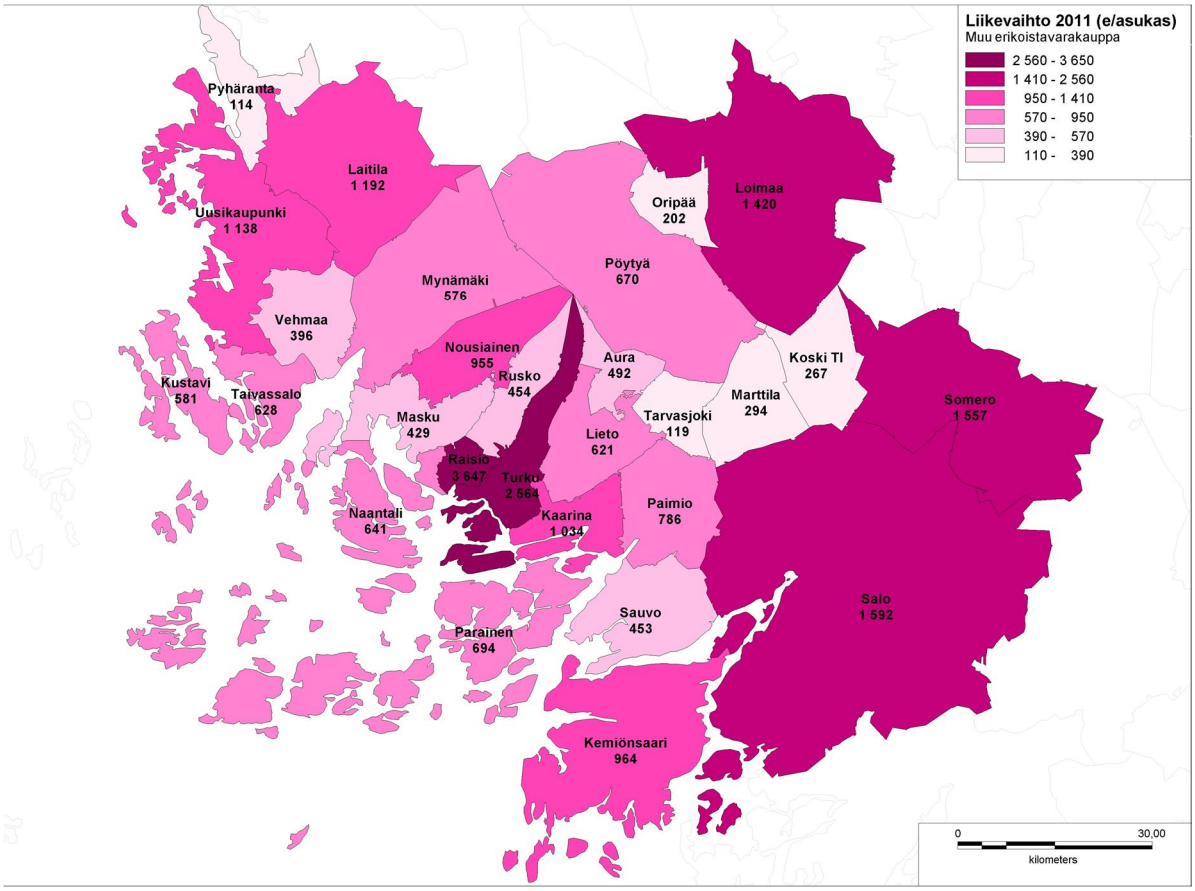
Kuva 36 **Päivittäistavarakaupan ja tavaratalojen liikevaihto e/asukas vuonna 2011 (Lähde: Tilastokeskus)**

Tilaa vievässä erikoistavarakaupassa liikevaihto oli vuonna 2011 Varsinais-Suomessa 1 209 euroa ja koko maassa 937 euroa per asukas. Maakunnasta esiin nousevat Raisio, Koski Tl sekä Kemiönsaari. Pienissä kunnissa suurta asukaskohtaista liikevaihtoa selittävät merkittävät yksittäiset tietyn toimialan yksiköt, mistä esimerkkinä on Kemiönsaaren venekauppa.



Kuva 37 **Tilaa vievän erikoistavarakaupan liikevaihto e/asukas vuonna 2011 (Lähde: Tilastokeskus)**

Muussa (keskustahakuisessa) erikoistavarakaupassa liikevaihto Varsinais-Suomessa oli 1 738 e/asukas ja koko maassa keskimäärin 1 619 e/asukas. Koko maahan nähden vahva luku selittyy lähes yksinomaan Turun ja Raision vahvalla erikoiskaupan tarjonnalla; Turussa asukaskohtainen liikevaihto on yli 2 500 euroa ja Raisiossa vastaavasti yli 3 600 euroa. Muissa kunnissa luku jää maakunnan ja koko Suomen keskiarvon alapuolelle.

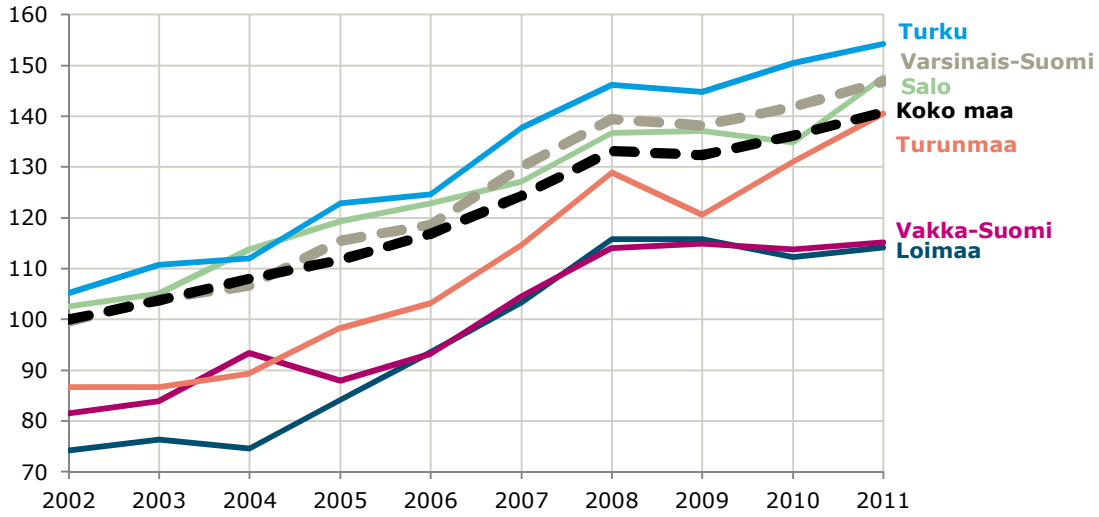


Kuva 38 **Keskustahakuisen erikoistavarakaupan liikevaihto e/asukas vuonna 2011 (Lähde: Tilastokeskus)**

4.2.2 *Vähittäiskaupan liikevaihdon kasvu*

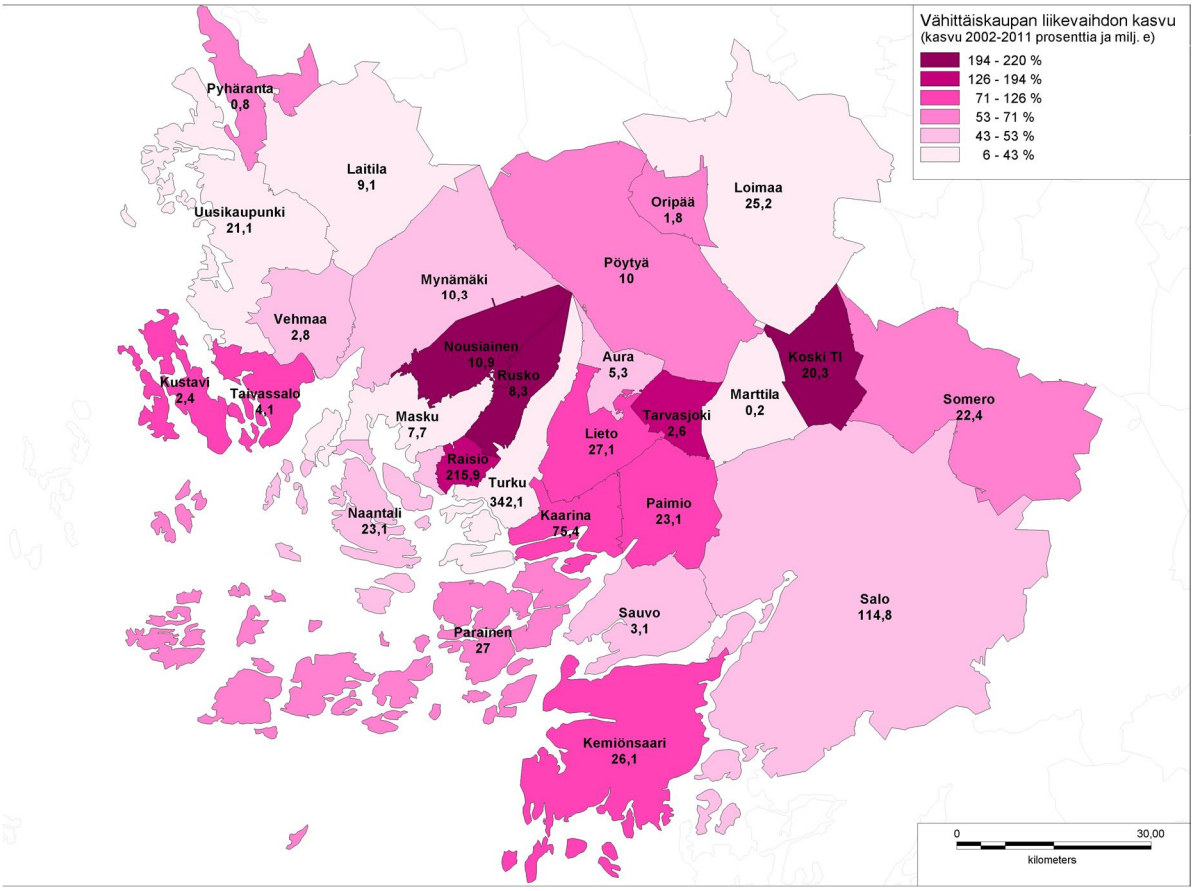
Vähittäiskaupan liikevaihdon kasvua tarkastelemalla voidaan tehdä johtopäätöksiä kuntien ja alueiden vähittäiskaupan kehittymisestä. Tässä raportissa tarkasteluväliksi on valittu vuodet 2002–2011. Koko vähittäiskaupalla tarkoitetaan tässä TOL2008-toimialaluokkaa 47, josta on vähennetty polttoaineiden jakelu. Aikavälille 2002–2011 on osunut toimialaluokituksen muutos, minkä vuoksi tarkempi jaottelu kaupan toimialoista on mahdotonta.

Seuraavassa kaaviossa kuvataan indeksinä seutukuntakohtainen vähittäiskaupan liikevaihdon kasvu suhteessa asukaslukuun. Indeksin peruslukuna 100 on koko maan liikevaihto asukasta kohden vuonna 2002. Koko maassa vähittäiskauppa on tarkasteluajanjaksona kasvanut 40 %. Varsinais-Suomessa vähittäiskaupan liikevaihto oli koko maan tasolla vuonna 2002, mutta vuoteen 2011 mennessä e/asukas -tunnusluku on noussut koko maan tasoa korkeammalle. Varsinais-Suomen kasvu määräytyy voimakkaasti Turun seutukunnan kasvun mukaan ja kasvukäyrät ovatkin lähes identtiset; Turun seutukunnassa liikevaihto suhteessa asukaslukuun on koko maakunnan korkein. Salossa tunnusluku on maakunnan keskiarvon tasolla. Selkeästi pienin asukaskohtainen liikevaihto on Vakka-Suomessa ja Loimaalla, jotka jäävät huomattavasti koko maan tason alapuolelle.



Kuva 39 **Vähittäiskaupan (TOL47) liikevaihdon kasvu seutukunnittain 2002–2011 (€/as), indeksi koko maa = 100 (Lähde: Tilastokeskus, Toimipaikkarekisteri)**

Seuraavassa kartassa vähittäiskaupan liikevaihdon kasvua vuosina 2002–2011 on tarkasteltu absoluuttisesti ja prosentuaalisesti. Kartassa oleva teemoitus kuvaa liikevaihdon suhteellista kasvua vuodesta 2002 vuoteen 2011 ja kunnan nimen alapuolella oleva luku kuvaa kasvua miljoonina euroina. Suhteellisesti suurinta kasvu on ollut Koski Tl:ssä, Nousiaisissa ja Ruskolla, mutta absoluuttisesti mitattuna suurimmat kasvut ovat Turun kaupunkiseudulla. Turussa liikevaihto on kasvanut 342 milj. euroa (36 %), Raisiossa 216 milj. eurolla (156 %) ja Kaarinassa 75 milj. eurolla (72 %). Seutukeskuksista suurinta kasvu on ollut Salossa 115 milj. euroa (46 %). Paraisilla kasvua on ollut 27 milj. euroa (54 %), Loimaalla 25 milj. euroa (34 %) ja Uudessakaupungissa 21 milj. euroa (33 %).



Kuva 40 **Vähittäiskaupan (TOL47) liikevaihdon kasvu 2002–2011, prosenttia ja milj. euroa (Lähde: Tilastokeskus, Toimipaikkarekisteri)**

4.3 Nykyinen vähittäiskaupan pinta-ala Varsinais-Suomen kaupan alueilla

4.3.1 Kaupan alueiden tunnistaminen ja pinta-alan lähdeaineistot

Kaupan alueiden tunnistamisessa lähtökohdaksi on otettu Varsinais-Suomen keskusverkko, jonka keskuksista on tunnettu kaupallisen toiminnan alueet. Alueet perustuvat YKR-ruutujen myymälä-pinta-alasta, Ramboll Finland Oy:n ketjutietokannasta, A.C. Nielsenin myymälärekisteristä sekä kaupan rakennusten tunnistamisesta johdettuihin rajoihin, jotka noudattelevat pääosin YKR-aineiston 250 x 250 m ruudutusta. Rajat eivät ole keskustarajauksia, vaan niillä pyritään havainnollistamaan kaupallisia keskittymiä ja kaupan toiminnallisia alueita.

Kaupan keskusrajausten sisältä on tunnistettu kaupallisessa toiminnassa olevat rakennukset ja niiden päätoimiala. Tunnistus on perustunut olemassa oleviin aineistoihin ja selvityksiin, paikallistuntemukseen sekä Google Street view'n perusteella tehtyihin tarkennuksiin. Varsinkin pienemmissä keskuksissa tunnistus on tehty hyvin yleispiirteisesti, mutta koko maakunnan tasolla sen avulla voidaan saada riittävän tarkka kuva kaupan pinta-alan määrästä ja toimialoittaisesta jakautumisesta tarkasteluhetkellä.

Vähittäiskaupan nykyisen pinta-alan selvittämisessä on käytetty pääasiassa seuraavia aineistoja:

- A.C. Nielsenin päivittäistavarakaupan myymälärekisteri 2011
- YKR-aineisto (myymälärakennusten pinta-ala 2010)
- SYKE:n pinta-alatarkastelut
- Aikaisemmin alueelle tehdyt kaupalliset tutkimukset ja selvitykset
- Ramboll Finland Oy:n ketjutietokanta
- Manuaaliset tarkastukset

A.C. Nielsenin päivittäistavarakaupan myymälärekisteriin on koottu yksityiset ja osuustoiminnalliset Suomessa toimivat elintarvikemyymälät. Päivittäistavarakaupan myymälöiden lisäksi rekisterissä ovat esimerkiksi elintarvikealan erikoismyymälät ja kauppahallimyymälät sekä liikenneasemien ketjulliset myymälät ja halpahintamyymälät, joiden valikoimissa on tuoretavaraa. Rekisterissä on myymälän perustietojen lisäksi mm. tiedot päivittäistavaroiden ja erikoistavaroiden myyntipinta-alasta sekä myynnistä. Aineisto on paikannettu myymälän osoitteen perusteella. Nielsenin myymälärekisteri perustuu kauppojen ilmoittamiin tietoihin, joten niitä voidaan pitää pääosin hyvin luotettavina.

Yhdyskuntarakenteen seurantajärjestelmän (YKR) aineistoissa on tiedot rakennusten kerrosalasta jaoteltuna pääasiallisen käyttötarkoituksen mukaan. Tiedot esitetään 250 x 250 m ruuduissa. Liikerakennukset luokka on jaoteltu tarkempiin alaluokkiin, joista kauppaan liittyvät rakennukset sisältyvät luokkaan "myymälärakennukset". Tähän luokkaan voidaan olettaa kuuluvan suurimman osan vähittäiskaupan myymälärakennuksista. YKR-aineiston käyttöön liittyy kolme merkittävää ongelmaa:

1. Rakennusten pinta-ala määräytyy pääkäyttötarkoituksen mukaan, jolloin toisaalta osa myymälöistä jää ulkopuolelle (esim. pääkäyttötarkoitukseltaan asuin- tai toimistorakennusten kivijalassa sijaitsevat myymälät), mutta toisaalta pääkäyttötarkoitukseltaan myymälärakennukseksi määritellyt rakennukset lasketaan mukaan koko rakennuksen pinta-alalla, vaikka osa toiminnoista olisi jotain muuta.
2. Myymälärakennusten pinta-ala on vielä hyvin karkea jaottelu kaupan toimialaa tarkasteltaessa; vaikutusten arviointia varten olisi oleellista jakaa kaupat päivittäistavara-, erikoistavara- ja tilaa vievän erikoistavaran kauppoihin sekä moottoriajoneuvojen kauppoihin.
3. YKR-pinta-aloissa on huomattavaa vuosittaista vaihtelua. Muutamien vertailuotosten perusteella karkeasti tarkimpaan tulokseen päästiin, kun jokaisesta ruudusta valittiin ruutuun eri vuosina (2002-2011) osoitettu maksimipinta-ala.

Suomen Ympäristökeskus (SYKE) on tehnyt kaupan rakennusten pinta-alan paikkatietopohjaisia tarkasteluja eri rekisteriaineistojen pohjalta. Tärkeimpinä rekisteriaineistoina voidaan mainita tilastokeskuksen yritysrekisterin vähittäiskaupan toimipaikat sekä väestötietojärjestelmän rakennustiedot, joita on pyritty paikkatietomenetelmin yhdistelemään. Aineiston merkittävimpänä etuna verrattuna muihin aineistoihin on kaupan pinta-alatiedon jako tarkemmalle tasolle: päivittäistavarakauppaan, erikoistavarakauppaan, tilaa vievään erikoistavarakauppaan, moottoriajoneuvojen kauppaan sekä huoltoasemakauppaan. Aineisto antaa varsin hyvän kuvan kuntien ja keskus-

ten välisistä suhteista, minkä lisäksi etuna on se, että SYKE-aineisto on tehty samalla periaatteella koko Suomen alueelta. Kyseisen aineiston merkittävimmät ongelmat ovat:

- Tarkistusten jälkeen on todettu aineiston osoittaman kaupan kokonaispinta-alan olevan selkeästi pienempi kuin esimerkiksi mitä aikaisemmissa selvityksissä on kartoitusten perusteella havaittu (esim. Masku)
- Päivittäistavarakaupan pinta-ala on säännönmukaisesti huomattavasti suurempi kuin mitä A.C. Nielsenin myymälärekisteriaineisto osoittaa kuntiin. Onkin oletettavaa, että osittain päivittäistavarakaupan rakennuksiksi on osoitettu rakennuksia, joiden pääkäyttömuoto on jokin muu (esim. kauppakeskuksia).

Maakunnan alueelta on tehty joitakin erillisselvityksiä koskien kaupan hankkeita. Esimerkiksi Santasalo on selvittänyt Maskun kaupan rakennetta vuonna 2012. Selvityksessä on kartoitettu kaupan toimialoittainen pinta-ala. Toinen merkittävä pinta-alaselvitys on Turun kaupungin ydinkeskusta-alueesta teettämä liiketila-analyysi, jossa pinta-ala on selvitetty rakennus- ja kerroskohtaisesti. Pinta-alaa ei ole jaoteltu tarkemmin kaupan eri toimialoille.

Ramboll Finland Oy on kerännyt koko maan kattavan vähittäiskaupan ketjutietokannan, jossa on tiedot ketjumaisesti toimivista vähittäiskaupan myymälöistä. Ketjutietokantaan sisältyy tiedot yli 350 ketjusta ja 12 000 myymälästä. Sijaintitiedon lisäksi myymälöille on arvioitu keskimääräiset pinta-alat, minkä perusteella voidaan esittää suuntaa-antavia arvioita pinta-alan määrästä ja jakautumisesta toimialoittain tietyllä alueella.

4.3.2 Vähittäiskaupan pinta-alan selvittämisen haasteet

Vähittäiskaupan nykyisen pinta-alan selvittämiseen on kaksi eri lähestymistapaa: keskuskohtaisiin kartoituksiin sekä nykyiseen rekisteri- ja tilastoaineistoon perustuvat menetelmät.

Keskuskohtaiset kartoitukset antavat tarkan kuvan vähittäiskaupan pinta-alasta tietyllä hetkellä. Menetelmässä voidaan lisäksi ottaa huomioon vähittäiskaupalle tarkoitetut, mutta tarkasteluhetkellä tyhjänä olevat liiketilat. Menetelmän merkittävimmät ongelmat ovat kartoitukseen menevä aika ja henkilöstöresurssit. Eri myymälöille annettava toimialaluokitus riippuu osittain kartoittajan omista tulkinnoista. Lisäksi kartoitus kuvaa tilannetta ainoastaan tarkasteluhetkellä, joten jatkuvaa vertailutietoa kaupan rakenteen ja pinta-alan kehittymisestä on hankala saada.

Rekisteri- ja tilastopohjaisten tarkastelujen pohjalta voidaan saada suuntaa-antava kuva vähittäiskaupan pinta-alasta. Menetelmän etuna on sen suhteellisen nopea toteutettavuus sekä yhdenmukaisuus koko maan tasolla. Menetelmän avulla on myös mahdollista seurata kaupan pinta-alan kehittymistä tietyin väliajoin. Merkittävin ongelma on tarkasteluun liittyvät puutteelliset tiedot lähtöaineistoissa (toimialaluokituksessa, paikannuksessa yms.) sekä analyysissä tehtävät yleistykset kuten koko rakennuksen pinta-alan kohdentaminen vain tietylle kaupan toimialalle (vrt. esim. kauppakeskukset).

Nykyisen pinta-alan selvittäminen on osoittautunut hyvin vaikeaksi tehtäväksi käytettävissä olevilla menetelmillä. Kaavoituksen taustalle tehtävissä kaupallisissa selvityksissä jääkin valittavaksi, miten paljon resursseja pinta-alan selvittämiseen halutaan uhrata ja toisaalta, minkälainen tarkkuustaso halutaan saavuttaa. Koska selvityksiltä vaaditaan yhä tarkempaa tietoa nykyisen vähittäiskaupan pinta-alan sijoittumisesta ja toimialoittaisesta jakautumisesta, tulisi selvitysten taustalle muodostaa yhtenäinen ja riittävän tarkkuustason omaava paikkatietopohjainen rekisteri, josta olisi mahdollista selvittää pinta-ala valituilta alueilta. Tämä edellyttäisi sitä, että myymäläkohtainen toimiala- ja pinta-alatieto kerättäisiin yrittäjiltä esimerkiksi verotuksen yhteydessä.

4.3.3 Vähittäiskaupan nykyinen pinta-ala Varsinais-Suomessa

Selvityksessä on pääosin käytetty monista eri lähteistä yhdistettyä ja kaupan rakennusten tunnistamiseen perustuvaa vähittäiskaupan pinta-alatietoa. Tässä yhteydessä esitetään kuitenkin myös Suomen ympäristökeskuksen (SYKE) keräämä kuntakohtainen vähittäiskaupan kerrosalatieto. SYKE on analyysissään tunnistanut rakennukset, joiden pääkäyttötarkoituksena on vähittäiskauppa. Muihin rekisteri- ja tilastoaineistoihin pohjautuen on lisäksi osoitettu kauppojen päätoimialat, jotka on osoitettu taulukon sarakkeissa.

Taulukko 11 Vähittäiskaupan kerrosala kunnittain Varsinais-Suomessa (Lähde: Suomen Ympäristökeskus)

Kunnan nimi	Yhteensä	Päivittäis-tavara-kauppa	Tavaratalo-kauppa	Erikois-tavara-kauppa	Tilaa vievä erikois-tavarakauppa	Moottori-ajoneuvo-kauppa	Huolto-asema-kauppa
VARSINAIS-SUOMEN MAAKUNTA	1 457 123	453 541	83 399	400 216	300 675	208 305	10 987
Loimaan seutukunta	67 150	24 537	2 574	14 112	16 302	9 603	22
Aura	10 086	6 220	2 574	0	1 292	0	0
Koski Tl	3 921	2 017	0	0	1 904	0	0
Loimaa	42 520	9 784	0	12 381	12 106	8 249	0
Marttila	2 451	518	0	980	0	953	0
Oripää	3 704	3 016	0	0	666	0	22
Pöytyä	4 468	2 982	0	751	334	401	0
Tarvasjoki	0	0	0	0	0	0	0
Salon seutukunta	221 264	68 379	9 227	65 163	43 588	29 344	5 563
Salo	202 097	58 705	9 066	58 462	42 289	28 635	4 940
Somero	19 167	9 674	161	6 701	1 299	709	623
Turun seutukunta	1 063 967	321 628	55 956	292 975	225 844	162 726	4 838
Kaarina	93 874	40 949	5 606	10 834	32 849	2 094	1 542
Lieto	13 651	8 757	0	2 123	598	1 185	988
Masku	16 399	1 053	0	1 131	13 546	669	0
Mynämäki	9 772	2 320	680	0	6 031	741	0
Naantali	14 072	10 054	0	2 835	579	604	0
Nousiainen	3 005	2 367	0	0	0	0	638
Paimio	19 611	12 897	0	3 425	2 979	310	0
Raisio	283 713	67 969	0	58 088	101 328	56 328	0
Rusko	5 342	2 978	0	0	300	2 064	0
Sauvo	2 592	1 470	0	1 069	0	53	0
Turku	601 936	170 814	49 670	213 470	67 634	98 678	1 670
Vakka-Suomen seutukunta	77 758	27 765	10 554	19 443	12 808	6 624	564
Kustavi	1 121	722	0	399	0	0	0
Laitila	27 731	10 294	3 851	6 132	5 687	1 203	564
Pyhäranta	813	452	0	361	0	0	0
Taivassalo	3 924	818	0	606	0	2 500	0
Uusikaupunki	42 329	13 639	6 703	11 945	7 121	2 921	0
Vehmaa	1 840	1 840	0	0	0	0	0
Åboland-Turunmaan seutukunta	26 984	11 232	5 088	8 523	2 133	8	0
Kemiönsaari	8 832	3 734	0	2 989	2 109	0	0
Parainen	18 152	7 498	5 088	5 534	24	8	0

Suomen Ympäristökeskuksen aineiston mukaan koko maakunnassa on vähittäiskaupan pinta-alaa yhteensä noin noin 1,46 miljoonaa kerrosneliömetriä. Pinta-alasta yli kaksi kolmasosaa sijaitsee Turun seutukunnassa. Toimialoittain pinta-ala jakautuu siten, että noin 1/3 on päivittäis- ja tavaratalokauppaa, 1/3 tilaa vievää ja moottoriajoneuvokauppaa sekä 1/3 muuta erikoistavarakauppaa.

Seuraavassa taulukossa esitetään Varsinais-Suomen palveluverkkoselvitysprosessin yhteydessä kartoitettu vähittäiskaupan kerrosala kunnittain. Tiedot ovat suuntaa-antavia ja perustuvat työn yhteydessä tunnistettujen kaupallisten keskittymien kaupan sijaintirakennusten pinta-alaan. Päivittäistavarakaupan pinta-alatieto on peräisin A.C. Nielsenin päivittäistavarakaupan myymälärekisteristä, jossa oleva päivittäistavarakaupan pinta-ala on muunnettu myyntineliömetreistä kerrosneliömetreiksi vakiokertoimella 1,25. Tilaa vievän erikoiskaupan ja muun erikoiskaupan pinta-alat perustuvat kaupallisissa keskittymissä sijaitsevien ja kartoituksen yhteydessä tunnistettujen kaupan rakennusten pohjapinta-alaan. Tilaa vievään kauppaan on laskettu mukaan tilaa vievän erikoistavarakaupan sekä autokaupan rakennukset. Muuhun erikoistavarakauppaan on sitä vastoin laskettu keskustahakuisen erikoistavarakaupan sekä kaupallisten palveluiden rakennukset. Lisäksi pinta-aloja on täydennetty YKR-ruutujen myymäläpinta-alan perusteella tehdyistä arvioista siitä, miten paljon erikoistavarakaupan pinta-alaa sijaitsee kaupallisten keskittymien ulkopuolella.

Taulukko 12 Vähittäiskaupan kerrosala kunnittain Varsinais-Suomessa, työn aikana tunnistetut kaupan rakennukset

	Vähittäiskauppa yhteensä	Päivittäis-tavarakauppa	Tilaa vievä erikoiskauppa	Muu erikoiskauppa
VARSINAIS-SUOMEN MAAKUNTA	1 610 300	217 900	614 500	777 900
Loimaan seutukunta	128 200	17 200	59 000	52 000
Aura	10 000	1 900	3 400	4 700
Koski Tl	5 900	800	1 100	4 000
Loimaa	94 100	10 300	51 900	31 900
Marttila	4 300	500	1 000	2 800
Oripää	4 200	500	800	2 900
Pöytyä	8 600	2 800	800	5 000
Tarvasjoki	1 100	400	0	700
Salon seutukunta	241 700	32 800	95 100	113 800
Salo	214 400	27 100	89 000	98 300
Somero	27 300	5 700	6 100	15 500
Turun seutukunta	1 091 900	138 100	413 900	539 900
Kaarina	114 500	16 800	40 300	57 400
Lieto	19 700	4 700	1 000	14 000
Masku	39 600	6 200	27 100	6 300
Mynämäki	11 500	3 100	3 400	5 000
Naantali	31 000	8 000	1 500	21 500
Nousiainen	5 600	1 700	2 000	1 900
Paimio	25 600	4 700	9 200	11 700
Raisio	253 600	16 300	176 400	60 900
Rusko	4 200	1 600	0	2 600
Sauvo	3 400	1 100	500	1 800
Turku	583 200	73 900	152 500	356 800
Vakka-Suomen seutukunta	103 700	19 300	37 900	46 500
Kustavi	4 100	600	700	2 800
Laitila	46 600	6 300	21 600	18 700
Pyhäranta	400	400	0	0
Taivassalo	2 600	1 200	900	500
Uusikaupunki	44 900	9 700	13 500	21 700
Vehmaa	5 100	1 100	1 200	2 800
Åboland-Turunmaan seutukunta	44 800	10 500	8 600	25 700
Kemiönsaari	19 000	4 300	6 400	8 300
Parainen	25 800	6 200	2 200	17 400

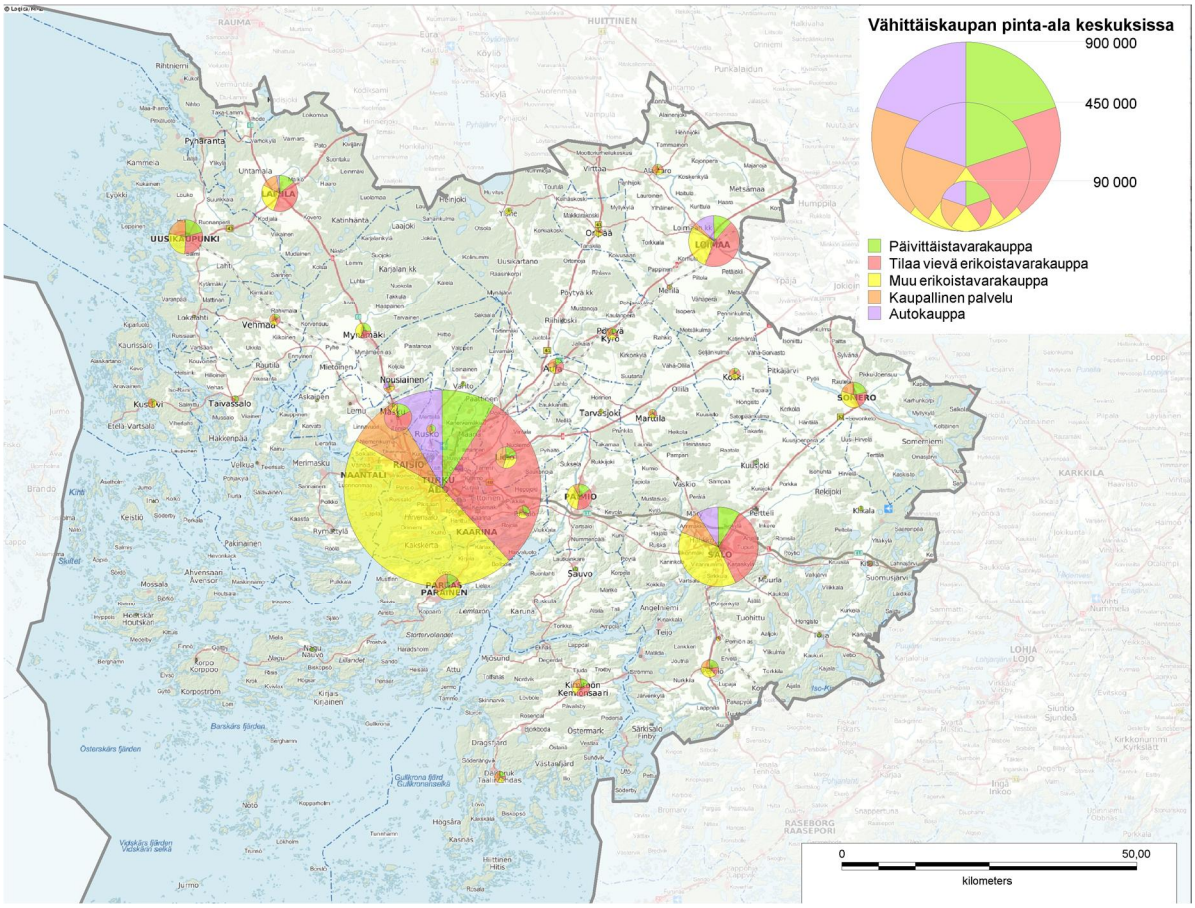
Kartoituksen ja asiantuntija-arvion perusteella Varsinais-Suomen vähittäiskaupan kerrosalaksi saatiin noin 1,6 miljoonaa kerrosneliömetriä. Tästä pinta-alasta noin kaksi kolmasosaa sijaitsee Turun seutukunnassa, mikä on linjassa Suomen ympäristökeskuksen tekemän analyysin kanssa. Merkittävin ero suhteessa SYKE-aineistoon on päivittäistavarakaupan pinta-alassa, jossa SYKE on arvioinut koko maakuntaan noin 450 000 kerrosneliömetriä, kun taas Nielsenin rekisterin perusteella voidaan arvioida todelliseksi pinta-alaksi noin 220 000 kerrosneliömetriä.

Seuraavassa taulukossa on esitetty kaikki maakunnan keskukset ja kaupalliset keskittymät, joissa on yli 10 000 kerrosneliömetriä vähittäiskaupan pinta-alaa. Selkeästi suurimmat kaupan keskittymät ovat Turun keskusta ja Myllyn alue Raisiossa. Turun keskustassa ja Myllyn alueella on yli kaksi kertaa enemmän vähittäiskaupan pinta-alaa kuin kolmanneksi suurimmassa keskuksessa Salossa. Huomioitavaa on Myllyn alueen asema erityisesti tilaa vievän erikoistavarakaupan keskittymänä

Taulukko 13 Vähittäiskaupan pinta-ala suurimmissa keskuksissa työn aikana tunnistettujen kaupan rakennusten perusteella

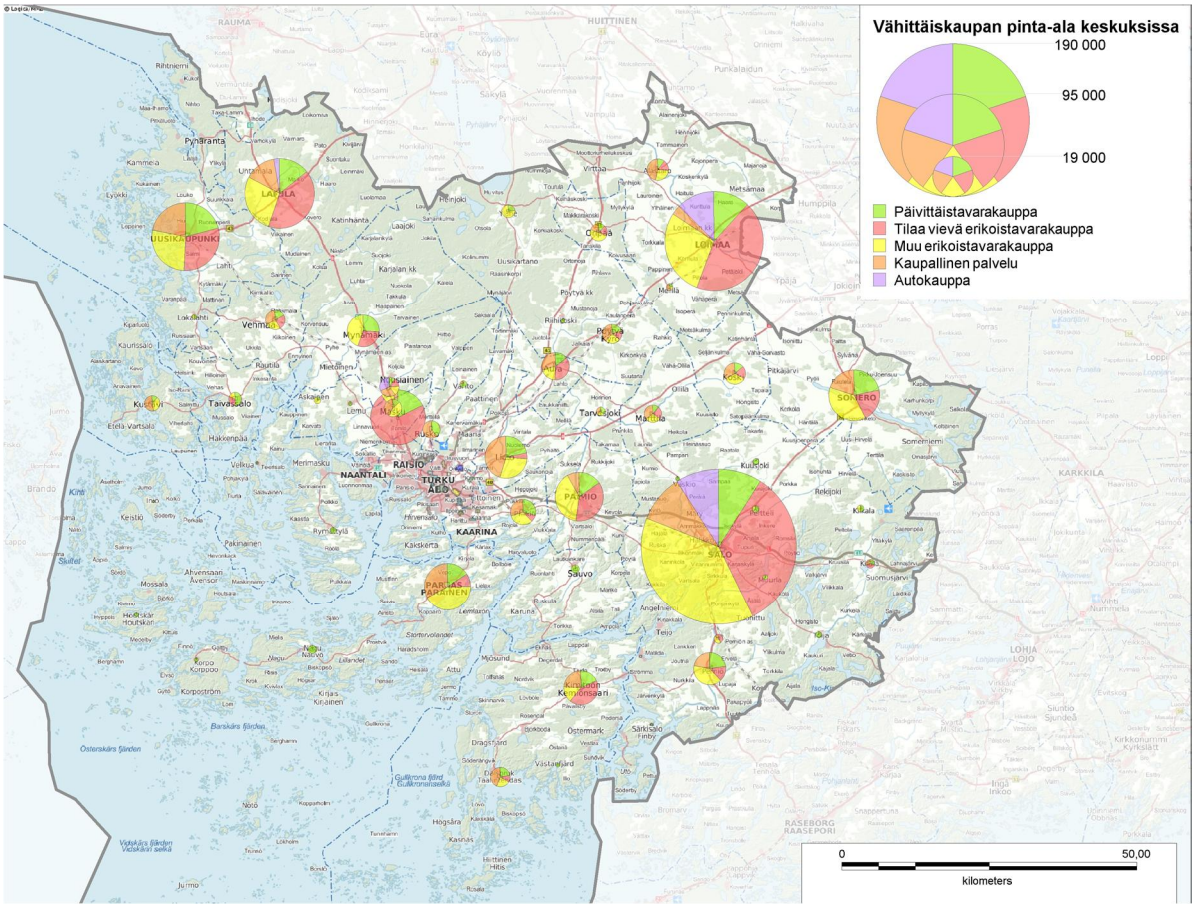
Keskus	Kunta	Päivittäis-tavara-kauppa	Tilaa vievä erikois-kauppa	Muu erikois-kauppa	Kaupallinen palvelu	Auto-kauppa	Tyhjä liiketila	Liiketila yhteensä
Turku	Turku	11 300	1 400	197 400	33 500	0	0	243 600
Mylly	Raisio	6 900	129 200	39 500	3 200	41 300	0	220 300
Salo	Salo	12 800	10 300	53 700	14 400	800	0	92 000
Länsikeskus	Turku	8 700	29 700	32 200	700	6 700	8 500	86 600
Loimaa	Loimaa	10 000	18 100	24 100	2 700	0	0	55 000
Meriniitty	Salo	0	31 900	0	1 300	15 600	5 500	54 200
Skanssi	Turku	4 300	20 500	29 100	0	0	0	53 900
Laitila	Laitila	6 300	17 600	12 000	6 400	1 200	2 200	45 700
Oriketo	Turku	0	22 100	1 200	1 800	18 300	0	43 300
Uusikaupunki	Uusikaupunki	8 800	12 400	11 500	9 200	0	0	42 000
Halikko	Salo	3 700	19 400	15 900	2 600	0	0	41 600
Itäharju	Turku	5 200	10 800	11 800	0	5 700	7 600	41 200
Piispanristi	Kaarina	2 900	12 800	10 800	10 500	0	0	37 000
Maskun Humikkala	Masku	5 100	20 500	2 100	800	0	6 400	35 000
Niittukulma	Loimaa	0	18 500	0	0	10 600	0	29 100
Somero	Somero	5 600	5 300	9 400	5 100	0	0	25 400
Krossi/Länsiportti	Kaarina	0	20 200	0	1 500	2 800	0	24 500
Naantali	Naantali	3 800	0	7 700	12 900	0	0	24 500
Raisio	Raisio	5 900	1 000	14 500	2 900	0	0	24 300
Paimio	Paimio	3 700	8 700	9 500	1 900	0	0	23 800
Kaarina	Kaarina	6 100	600	11 400	4 800	0	0	22 800
Parainen	Parainen	3 600	2 100	9 400	7 500	0	0	22 500
Tampereentie	Turku	5 400	8 800	5 200	1 300	0	0	20 700
Ravattula	Kaarina	4 700	2 600	10 400	2 800	0	0	20 600
Kupittaa	Turku	5 400	1 000	11 800	0	0	0	18 200
Lieto	Lieto	3 900	900	5 000	8 200	0	0	18 000
Kemiö	Kemiönsaari	2 300	5 300	1 900	3 100	0	0	12 700
Varissuo	Turku	2 100	0	9 400	0	0	0	11 600
Perniö	Salo	2 600	1 700	4 500	2 600	0	0	11 400
Mynämäki	Mynämäki	2 800	3 100	4 800	0	0	0	10 600

Seuraavassa kartassa on havainnollistettu Varsinais-Suomen keskuksissa sijaitsevan vähittäiskaupan pinta-alan määrää sekä toimialoittaista jakautumista. Kartat perustuvat työn yhteydessä tehtyyn pinta-alakartoitukseen. Ensimmäisessä koko maakuntaa kuvaavassa kartassa Turun kaupunkiseudun (Turku, Raisio, Kaarina) keskusten pinta-ala on laskettu yhteen. Kartasta nähdään selkeästi Turun kaupunkiseudun merkittävyys maakunnan kaupan keskittymänä. Muita esiin nousevia keskuksia ovat Salo, Loimaa, Uusikaupunki, Laitila, Parainen, Paimio, Masku ja Somero.



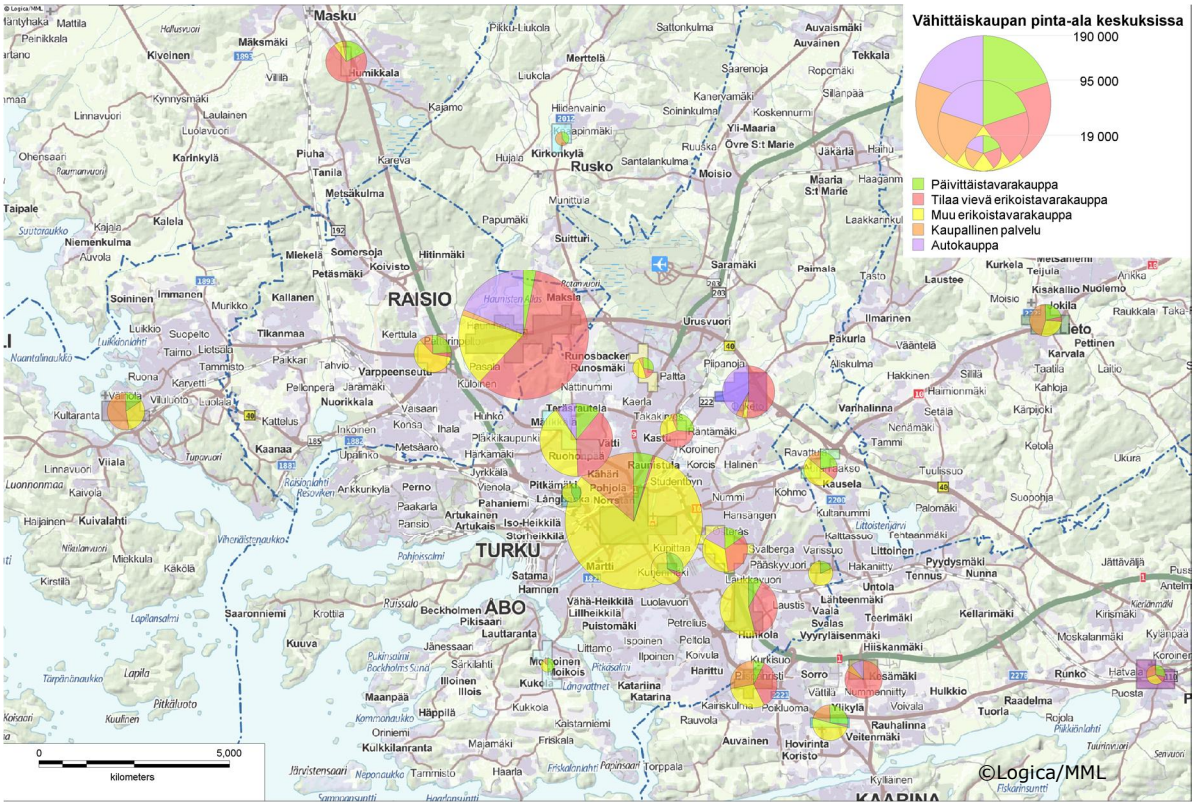
Kuva 41 ©Logica/MML **Vähittäiskaupan kerrosala ja sen jakautuminen toimialoittain keskuksissa, koko maakunta (pohjakartta: Logica/MML)**

Seuraavassa kartassa on pyritty havainnollistamaan maakunnan eri keskusten painoarvoa niin, että Turun kaupunkiseudun pinta-alaa ei huomioida. Kartasta erottuvat selkeästi seutukeskukset ja suurimmat kuntakeskukset, mutta myös Turun kaupunkiseudun kehyskuntien melko merkittävä vähittäiskaupan pinta-ala. Pienemmät, seutukeskusten väliin jäävät, keskukset ovat pinta-alaltaan hyvin pieniä.



Kuva 42 ©Logica/MML **Vähittäiskaupan kerrosala ja sen jakautuminen toimialoittain keskuksissa, koko maakunta pl. Turun kaupunkiseutu (pohjakartta: Logica/MML)**

Seuraavassa kartassa on kuvattu Turun kaupunkiseudun kaupan keskusten pinta-alan määrää ja jakautumista toimialoittain. Merkittävimpinä keskittyminä esiin nousevat Turun keskusta ja Raision Myllyn alue. Turun keskustassa pinta-alasta pääosa on keskustahakuista erikoistavarakauppaa ja palveluita, kun taas Myllyn alue profiloituu erityisesti tilaa vievän erikoistavarakaupan ja autokaupan alueena. Kaupan rakenne on Turun kaupunkiseudulla selkeästi Länsipainotteinen, sillä Turun keskustan ja Raision väliin osuu myös Länsikeskus. Jatkossa kuitenkin itäpuolella sijaitsevan Skanssin alueen kehittyminen tasapainottaa kaupan rakennetta kaupunkiseudulla.



Kuva 43 **Vähittäiskaupan kerrosala ja sen jakautuminen toimialoittain keskuksissa, Turun seutu (pohjakartta: Logica/MML)**

4.4 Kaupan keskusten nykyiset vaikutusalueet

Vähittäiskaupan nykyiseen pinta-alaan perustuvia vaikutusalueita on mallinnettu vetovoimamallin (Huff) avulla. Mallissa vaikuttavina tekijöinä ovat vähittäiskaupan nykyinen pinta-ala keskittymässä sekä ajoaika tieverkolla. Mallinnuksessa jokaiselle 1 x 1 km välein piirretylle kysyntäpisteelle (8 000 kpl) on laskettu etäisyys jokaiseen maakunnan kaupallista keskittymää kuvaavaan tarjontapisteeseen (74 kpl). Lisäksi maakunnan ulkopuolelta on valittu tärkeimpiä keskuksia, joiden vähittäiskaupan pinta-ala on arvioitu toimialoittain liikevaihdon perusteella. Etäisyyden mittana on käytetty sekä ajoaikaa (s) hidastetulla tieverkolla että fyysisenä matkana (m).

Vetovoimamallissa käytetään toimialakohtaista etäisyyskitkaa ja kohteen houkuttelevuutta kuvaavia parametreja kuvaamaan sitä, minkälainen vaikutus toisaalta etäisyydellä ja toisaalta kohteen houkuttelevuustekijällä (pinta-alalla) on asiointeihin. Tyypillisesti esimerkiksi päivittäistavarakaupalla etäisyyskitka on suurempi kuin erikoistavarakaupalla, sillä päivittäistavaraostoksia tehdään useammin ja lähempää kuin erikoistavarakaupan ostoksia. Parametreja voidaan estimoida esimerkiksi kanta-asiakasdatan tai asiointitottumuksia kartoittavan kyselyn perusteella. Tässä selvityksessä parametreja on pyritty haarukoimaan Turun kauppakorkeakoulun KUMU-kyselyn vastausaineiston perusteella. Kumu-kysely on toteutettu vuonna 2011 Turun seudun rakennemallialueella. Aineistosta on saatavilla tieto vastaajan kotipaikasta sekä hänen käyttämistään asiointikohteista.

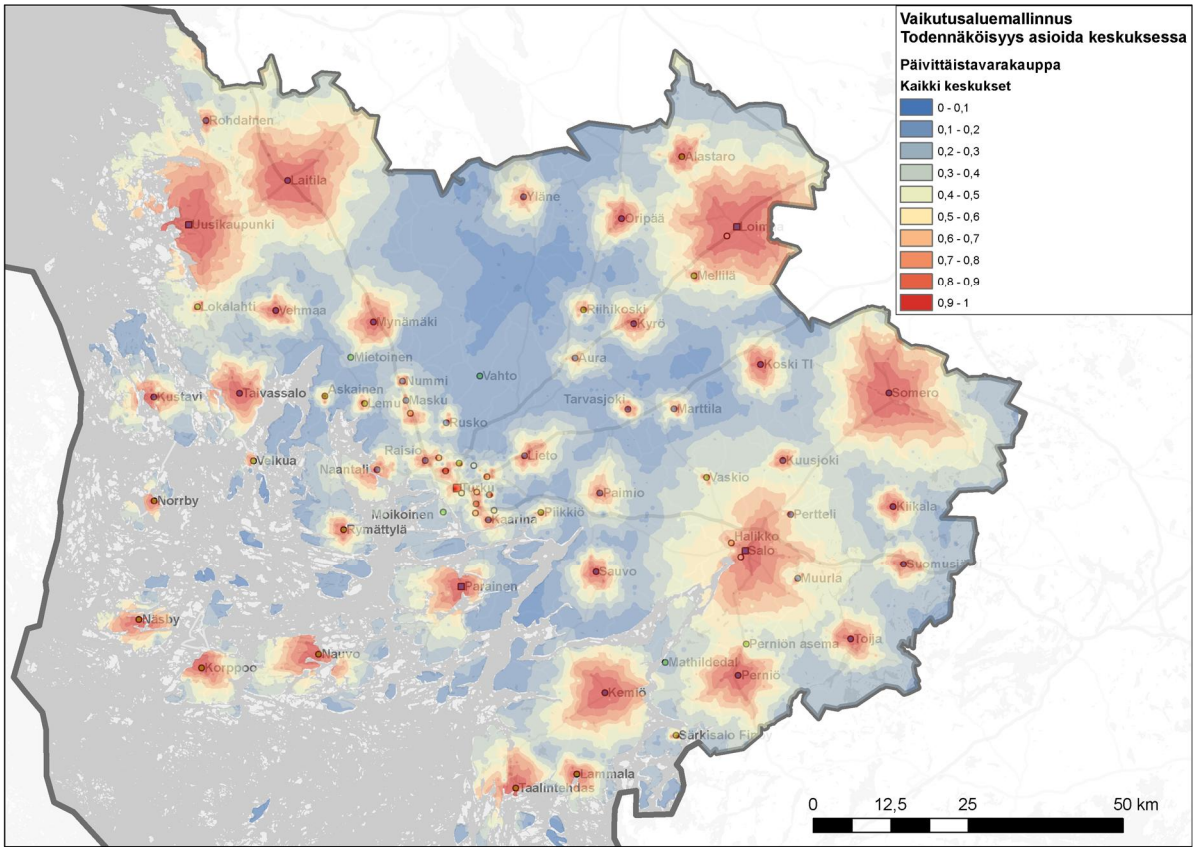
Kysyntä- ja tarjontapisteiden välille laskettua ajoaikaetäisyysmatriisia on muokattu piste- ja keskuskohtaisesti Excelissä. Jokaiselle kysyntäpisteelle on laskettu Huffin mallin kaavaa käyttäen arvo, millä todennäköisyydellä ($0<p<1$) kyseisestä pisteestä asioidaan kussakin keskittymässä. Nolla kuvaa tilannetta, jossa kysyntäpisteestä ei asioida tietyssä keskuksessa ja vastaavasti todennäköisyysarvon yksi saavista pisteistä asioidaan ainoastaan tietyssä keskuksessa. Mallissa mikään pistepari ei kuitenkaan saa puhtaasti arvoa nolla tai yksi.

Todennäköisyysarvot on laskettu toimialoittain päivittäistavarakaupalle, erikoistavarakaupalle sekä tilaa vievälle erikoistavarakaupalle. Karttojen avulla voidaan esittää eri keskuksille mallinnuksen avulla muodostettuja vaikutusalueita. Kartat kuvaavat sitä, millä todennäköisyydellä maa-

kunnan kysyntäpisteistä asioidaan tietyssä tarjontapisteessä. Oheisissa kartoissa käsiteltävänä ovat kaikki keskukset, joten arvo on piirretty sen mukaan, mikä keskus saa suurimman asiointitodennäköisyysarvon ja täten dominoi tiettyä kysyntäpistettä. Kartat on interpoloitu rasteripinnaksi IDW-menetelmällä, jonka avulla pistemäisistä arvoista on voitu muodostaa jatkuvapintainen teemakartta. Kartassa punainen väri kuvaa suurta todennäköisyyttä asioida keskuspisteessä, sinisen värin alueilla mikään tarjontapiste ei dominoi, vaan asioinnit hajautuvat ympärillä oleviin keskuksiin.

Malli ja siitä johdetut kartat kuvaavat vain mallinnettua todellisuutta. Asiointien suuntautumiseen vaikuttavat keskusten tarjontaa kuvaavan pinta-alan sekä ajoaikaetäisyyden lisäksi muutkin tekijät: subjektiiviset preferenssit, keskusten muu tarjonta, työ- tai harrastuspaikan sijainti yms. Vaikka kartoissa keskusten ympärille piirtyy selkeitä vaikutusalueita, ovat esimerkiksi keskusten väliset asioinnit mallissa mahdollisia.

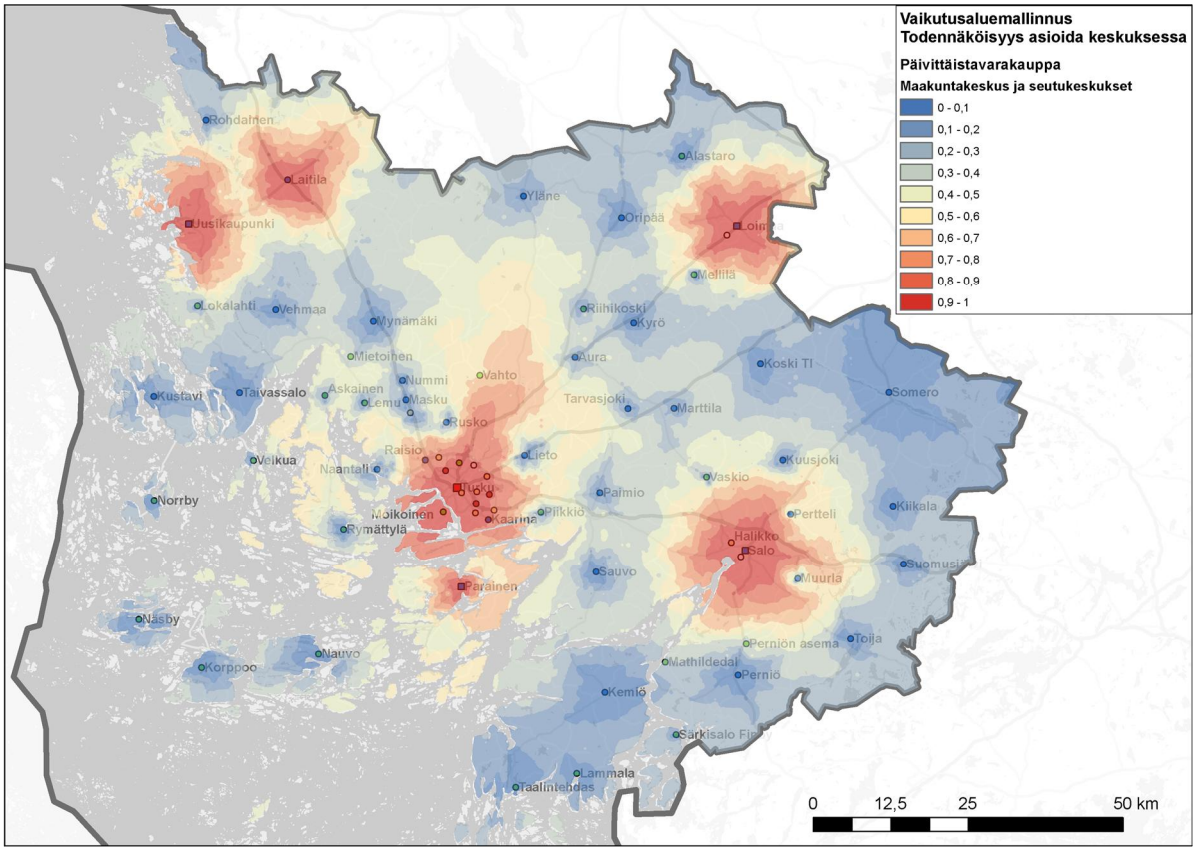
Seuraavassa kartassa havainnollistetaan mallinnettuja päivittäistavarakaupan vaikutusalueita. Käsiteltävänä ovat olleet kaikki keskukset. Kartasta havaitaan selkeästi, miten seutukeskusten ja isompien paikalliskeskusten ympärille muodostuu laajoja vaikutusalueita. Keskuksissa oleva tarjonnan määrä houkuttelee asioimaan hieman pidemmänkin matkan takaa. Huomioitavaa on myös Turun kaupunkiseudun vaikutusalueiden jääminen hyvin pieneksi. Tämä on seurausta siitä, että kaupunkiseudulla on monia vahvoja päivittäistavarakaupan keskittymiä, jotka kilpailevat asioinneista. Yksikään keskus ei ole päivittäistavarakaupan tarjonnaltaan muihin nähden niin ylivoimainen, että sinne kuljettaisiin merkittävissä määrin yli muiden keskittymien. Turun kaupunkiseudulla on lisäksi huomioitava se, että vaikka keskusten vaikutusalueet jäävät mallin mukaan pieniksi, on eri alueiden sisään jäävän väestön määrä maakunnan muihin keskittymiin verrattuna suuri. Tämä johtuu kaupunkiseudun selkeästi tiiviimmästä väestörakenteesta.



Kuva 44 **Päivittäistavarakaupan nykytilanteen mallinnetut vaikutusalueet, kaikki keskukset**

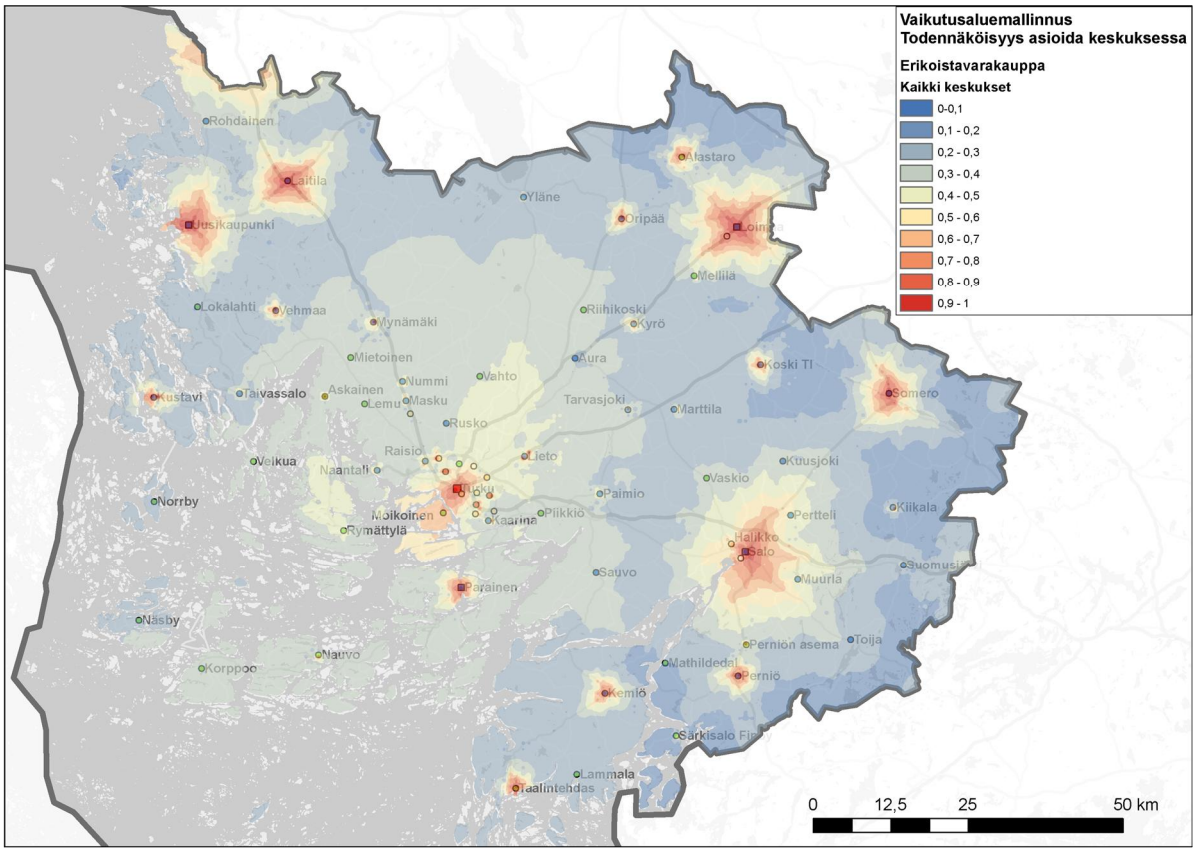
Seuraavassa kartassa on kuvattu maakuntakeskuksen ja seutukeskusten vaikutusalueita. Jotta voitaisiin paremmin havainnollistaa Turun kaupunkiseudun merkittävyyttä maakunnan kaupallisena veturina, on Turun, Raision ja Kaarinan (pl. Piikkiö) kaikkien keskusten päivittäistavarakaupan pinta-ala summattu yhteen pisteeseen (Turun keskusta). Samoin Salossa on yhdistetty Salon

ja Halikon keskusten päivittäistavarakaupan pinta-alat Salon keskuspisteeseen. Turun kaupunkiseudun vaikutusalue levittäytyy enimmäkseen pohjoiseen. Kasvun levittäytymistä rajoittavat päivittäistavarakaupan tarjonnaltaan suhteellisen vahvat keskukset valtatie 8:n varrella sekä Turun itäpuolella (esim. Paimio ja Lieto). Kartasta voidaankin havaita se, että kaupalliselta tarjonnaltaan vahvojen keskittymien vaikutusalue levittäytyy pääasiassa alueille, joilla ei ole kovin merkittävää kaupan tarjontaa. Päivittäistavarakaupan kohdalla tulee huomioida myös se, että vahvakaan kaupallinen keskittymä ei välttämättä ole riittävän houkutteleva päivittäistavaraostosten asiointimatkojen kohteena, mikäli lähempää löytyy edes jonkinlaista tarjontaa.



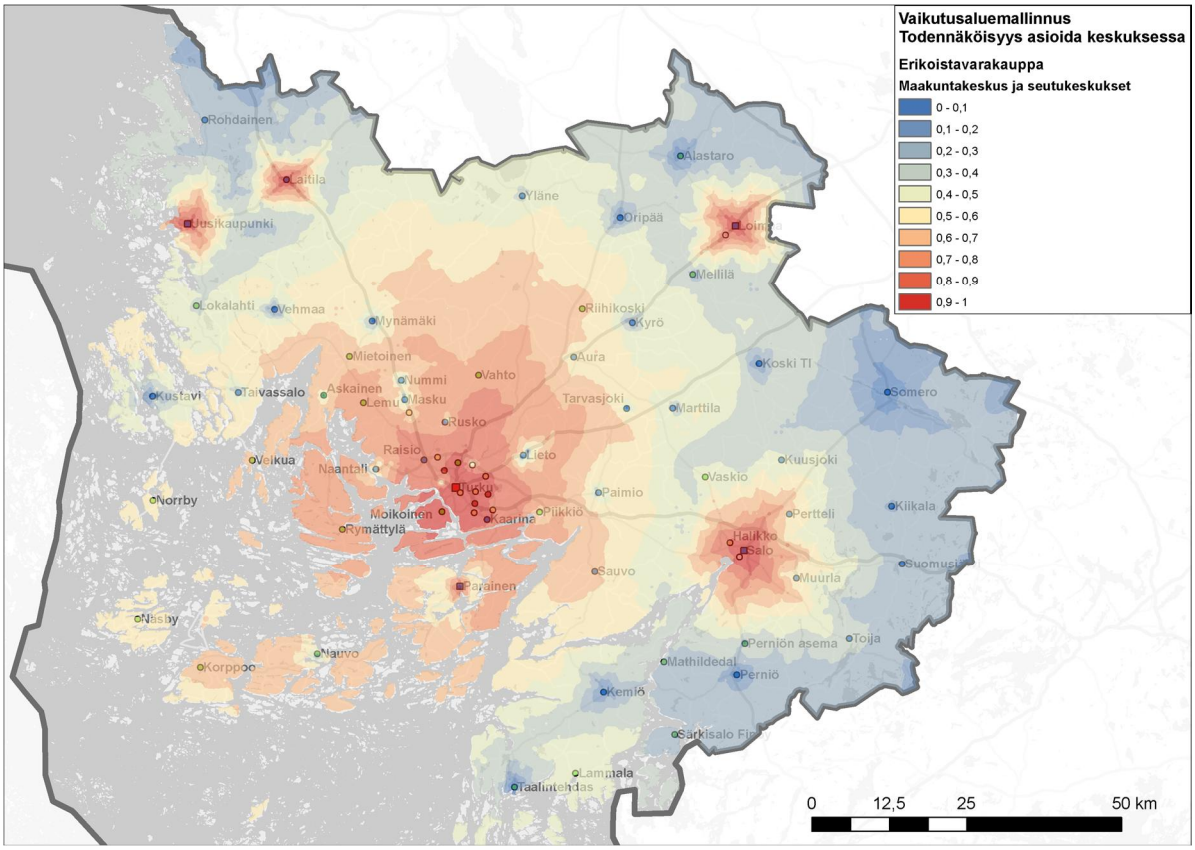
Kuva 45 **Päivittäistavarakaupan nykytilanteen mallinnetut vaikutusalueet, maakuntakeskus ja seutukeskukset**

Seuraavassa kartassa on mallinnettu erikoistavarakaupan (pl. tilaa vievä erikoistavarakauppa) vaikutusalueita. Päivittäistavarakauppaan verrattuna suuremmat keskukset dominoivat selkeästi voimakkaammin. Tämä johtuu siitä, että erikoistavarakaupan tarjonta muualla kuin maakuntakeskuksessa, seutukeskuksissa sekä kaupallisissa keskuksissa on suhteessa hyvin vähäistä. Erikoistavarakaupassa Turun vaikutusalue levittäytyy hyvin laajalle. Tämä on seurausta Turun kaupunkikeskustan moninkertaisesta tarjonnasta verrattuna muihin maakunnan keskuksiin.



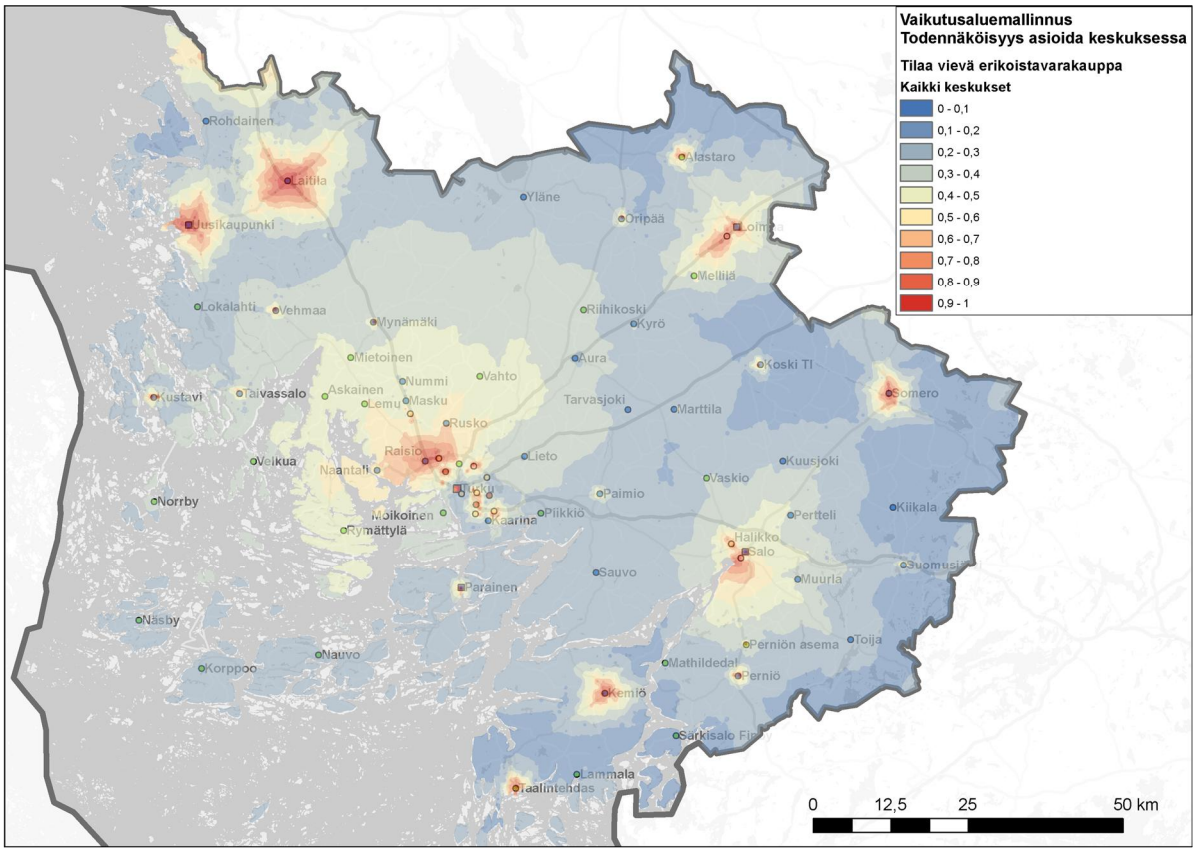
Kuva 46 Erikoistavarakaupan nykytilanteen mallinnetut vaikutusalueet, kaikki keskukset

Seuraavassa kartassa on kuvattu erikoistavarakaupan vaikutusalueita maakunta- ja seutukeskuskohtaisesti. Seudullisen vaikuttavuuden kuvaamiseksi lähekkäin sijaitsevien keskusten ja keskittymien pinta-alat on laskettu yhteen. Turun kaupunkiseudulta yhteen on laskettu Turun, Raision ja Kaarinan kaikkien keskusten (pl. Piikkiö), Salosta Salon keskuksen, Halikon ja Meriniityn sekä Loimaalta Loimaan keskuksen Niittukulman pinta-alat. Turun kaupunkiseudun vaikutusalue näyttäytyy erikoistavarakaupassa huomattavasti voimakkaammalta ja laajemmalle ulottuvalta kuin päivittäistavarakaupan vastaavassa tarkastelussa; Turun kaupunkiseudun vaikutusaluetta rajoittavana tekijänä nousevat esiin lähes ainoastaan seutukeskukset.



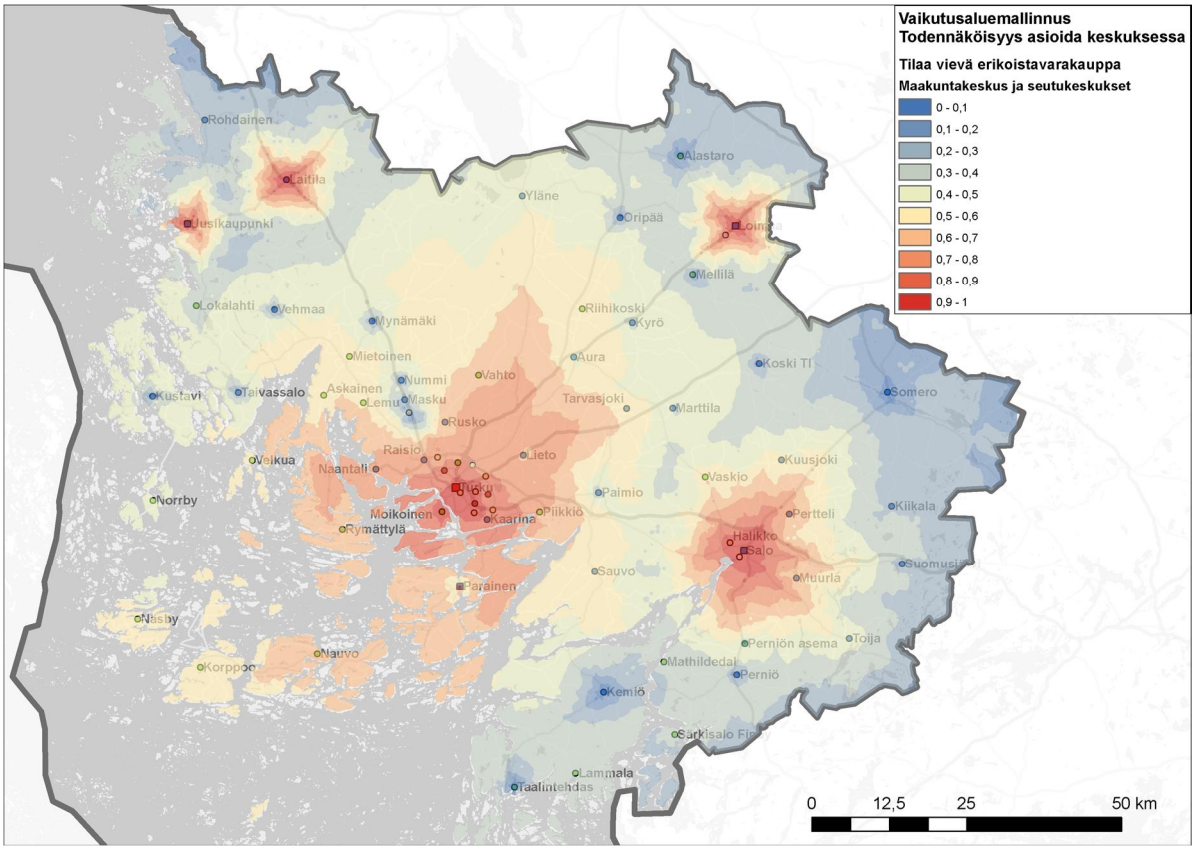
Kuva 47 **Erikoistavarakaupan nykytilanteen mallinnetut vaikutusalueet, maakuntakeskus ja seutukeskukset**

Seuraavissa kartoissa on käsitelty tilaa vievän erikoistavarakaupan mallinnettuja vaikutusalueita. Yksittäisistä keskuksista esiin nousevat Raision Myllyn alue, jonka tilaa vievän erikoistavarakaupan vaikutusalue levittäytyy luoteeseen valtatie 8:n myötäisesti. Myllyn alueen laajenemista yli muun kaupunkiseudun estävät muut tilaa vievän kaupan keskittymät kuten Länsikeskus ja Skanssi. Loimaalta ja Salosta esiin nousevat keskustan ulkopuoliset tilaa vievän kaupan keskittymät Niittukulma ja Meriniitty. Vaikutusalueiden levittäytymistä rajoittaa varsinkin suurempien keskusten kohdalla tilaa vievän kaupan tarjonta muissa viereisissä keskittymissä, mikä aiheuttaa asiointien hajautumista eri keskusten välille. Esimerkiksi Salossa asioinnit hajaantuvat Meriniityn, Halikon ja Salon keskuksen välille, Loimaalla Loimaan keskuksen ja Niittukulman sekä Turussa useammankin tilaa vievän kaupan keskittymän välille. Tämän vuoksi erityisesti tilaa vievässä erikoistavarakaupassa todenmukaisimman kuvan saa maakuntakeskus- ja seutukeskustasoisesta tarkastelusta.



Kuva 48 **Tilaa vievän erikoistavarakaupan nykytilanteen mallinnetut vaikutusalueet, kaikki keskukset**

Maakuntakeskuksen ja seutukeskusten yhdistetyillä pinta-aloilla lasketut vaikutusalueet ovat tilaa vievässä erikoistavarakaupassa hyvin samankaltaiset kuin muussa erikoistavarakaupassakin. Suurin poikkeus on se, että valtatie 8:n varrella olevat keskukset, erityisesti Maskun tilaa vievän kaupan keskittymä, rajoittavat Turun kaupunkiseudun vaikutusalueen levittäytymistä luoteeseen.

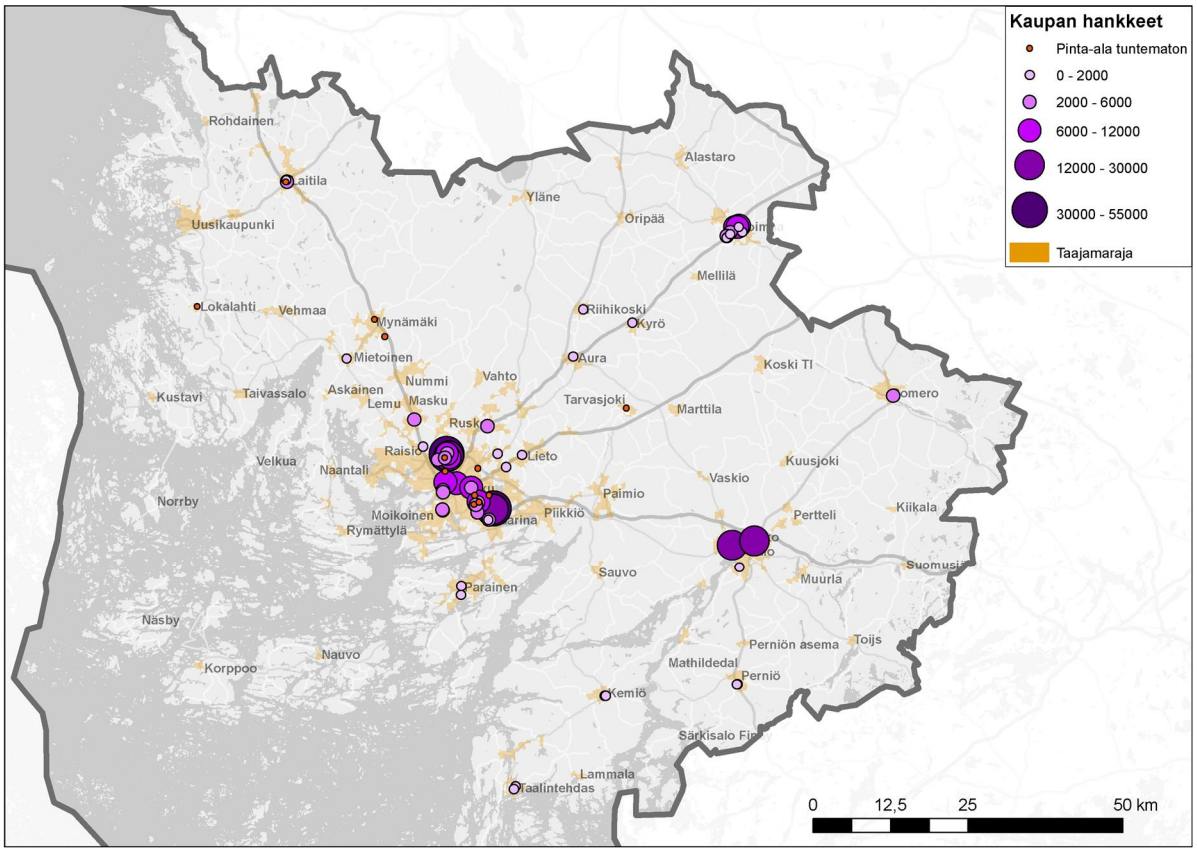


Kuva 49 **Tilaa vievän erikoistavarakaupan nykytilanteen mallinnetut vaikutusalueet, maakuntakeskus ja seutukeskukset**

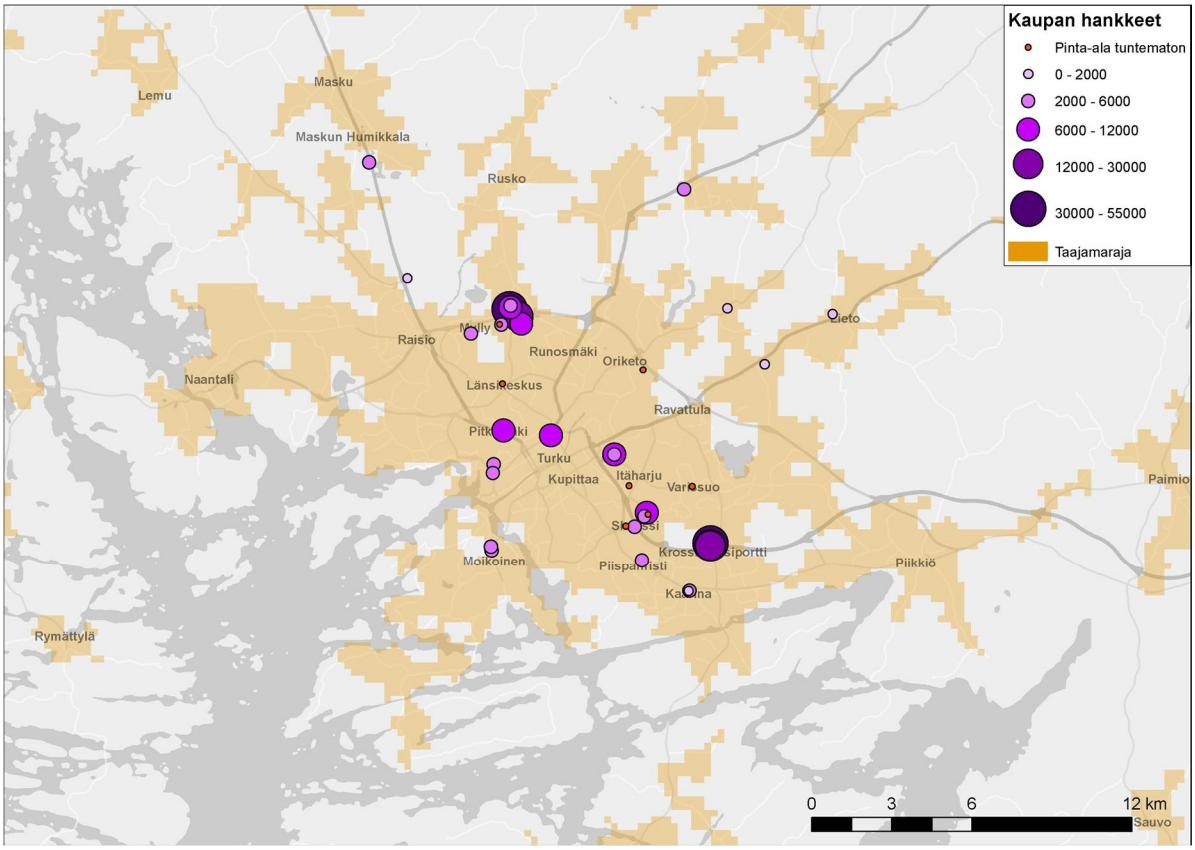
4.5 Kaupan hankkeet

Kaupan hankkeita kartoitettiin nettikyselyllä Varsinais-Suomen kuntien kaavoittajille sekä kaupan toimijoille ja rakennusliikkeille. Hanketietoja on lisäksi tarkennettu palveluverkkoselvityksen ohjausryhmän toimesta. Kaupan hankkeissa on huomioitava se, että ne elävät jatkuvasti; hankkeiden laajuus, toimialat ja toteutumisaikataulu voivat muuttua nopeasti. Tässä yhteydessä esitettävät tiedot kuvaavat syyskuuhun 2013 mennessä tietoon tulleita hankkeita. Tietoja kerättiin alun perin keväällä 2013, mutta kyselyä täydennettiin kuntiin suunnatulla kyselyllä vielä syyskuussa. Syksyn täydennyskyselyn tavoitteena oli tuottaa arvio myös kaupan kaavavarannosta varsinaisten hankkeiden lisäksi. Lisäkyselyyn tuli vastauksia kuitenkin vain seitsemästä kunnasta, joten kaavavarannon osalta tulokset ovat varsin puutteellisia. Seuraavissa kartoissa on kuvattu kesäkuun kyselyssä tietoon saadut hankkeet. Taulukkomuotoisessa hankekoosteessa (Taulukko 14) on hankkeiden lisäksi esitetty myös kaavavaraukset niistä kunnista, jotka vastasivat lisäkyselyyn.

Seuraavilla kartoilla on esitetty hankkeiden sijainti Varsinais-Suomessa ja Turun kaupunkiseudulla. Osa hankkeiden sijainneista on epätarkkoja ja saattavat koskea varsin laajaakin aluetta. Eniten hankkeita on Turun kaupunkiseudulla Turun, Raision ja Kaarinan kunnissa. Merkittäviä kaupallisia hankkeita on myös Salossa ja Loimaalla. Turun kaupunkiseudulla hankkeet keskittyvät jo olemassa oleville merkittäville kaupan alueille. Erityisesti esiin nousevat Raision Myllyn/Ikean alue sekä Helsingin moottoritien varsi Turun keskustasta Kaarinanportin / Krossin alueelle saakka.



Kuva 50 **Vähittäiskaupan hankkeet Varsinais-Suomessa**



Kuva 51 **Vähittäiskaupan hankkeet Turun kaupunkiseudulla**

Seuraavassa taulukossa (Taulukko 14) on tarkemmin kuvattu kyselyn perusteella saatuja hanketietoja. Hankekartoituksessa touko-kesäkuussa tietoon saadut hankkeet on merkitty tummanvihreällä ja täydennyskyselyssä ilmoitettu kaavavaranto vaaleanvihreällä. Pinta-alaltaan suurimmat hankkeet ovat Kaarinanportin ja Salon Ollikkalan alueen päivittäistavara- ja tilaa vievän kaupan hankkeet sekä Loimaanportin tiva-hanke. Salossa on paljon pinta-alaa kaavavarannossa, mutta näiden alueiden toteutuminen kokonaisuudessaan kaupan käyttöön on hyvin epätodennäköistä.

Taulukko 14 Vähittäiskaupan hankkeita ja kaavavarantoa Varsinais-Suomen kunnissa 2013

	Sijainti kunnassa	Pää-toimiala	Pinta-ala	Toteutus	Hankkeen vaihe	Kaavatilanne
Aura						
	Asemanseudun taajama	PT	385	2013	Rakenteilla	Asemakaavassa
	Asemanseudun taajama, kortteli 63	PT/TIVA	4 100	..	Mahdollinen	Kaavamuutos meneillään
	Asemanseudun taajama, 1014	PT/TIVA	2 400	..	Mahdollinen	Kaavamuutos meneillään
Kaarina						
	Lautakunnankatu	PT	3 000	2016	Mahdollinen	Yleiskaavassa
	Kaarinanportti	TIVA	19 000	2020	Mahdollinen	Asemakaavassa
	Kaarinanportti	PT	24 000	2020	Mahdollinen	Ei kaavaa
	Puntarikatu, Lautakunnankatu	ET	1 000	2014	Rakenteilla	Asemakaavassa
	Piispanristi	TIVA	7 000	2012	Valmistunut	Asemakaavassa
	Krossi, Tammenmäki	TIVA	7500	..	Mahdollinen	Asemakaavassa
	Krossi, Tammenmäki	TIVA	7600	..	Mahdollinen	Asemakaavassa
	Krossi, Varastomiehenkatu	TIVA	7500	..	Mahdollinen	Asemakaavassa
Kemiönsaari						
	Kemiö	PT	1 400	2016	Mahdollinen	..
	Kemiön keskusta	PT	2000	2015	Vireillä	Kaavamuutos meneillään
	Kemiön keskusta	PT	2500	2015	Mahdollinen	Ei asemakaavaa
	Kemiön keskusta	ET	1500	2015	Mahdollinen	Asemakaavassa
	Kemiön läntinen keskusta	TIVA	3000	2017	Mahdollinen	Asemakaavassa
	Kemiön läntinen keskusta	TIVA	5000	2017	Mahdollinen	Asemakaavassa
	Taalintehdas	PT	2000	2016	Vireillä	Kaavamuutos meneillään
	Taalintehdas	TIVA	3000	2017	Mahdollinen	Yleiskaavassa, kaavamuutos meneillään
Laitila						
	Kauppakatu	PT	1 000	2014	Vireillä	Asemakaavassa
	Kt 43 ja VT8 risteysalue	TIVA	3 200	..	Vireillä	Asemakaavassa
	Meijerin alue	TIVA	2 000	..	Vireillä	Asemakaavassa
Lieto						
	Loukinaisten keskusta	PT	1 000	2013	Rakenteilla	Asemakaavassa
	Liedon keskusta	PT	500	2015	Mahdollinen	Asemakaavassa
	Lieto Ilmarinen	PT	1 600	2020	Mahdollinen	Asemakaavassa
	Keskusta	ET	1 900	2020	Mahdollinen	Asemakaavassa
	Keskusta	ET	2 800	2020	Mahdollinen	Asemakaavassa
	Asemanseutu	PT	1 200	2020	Mahdollinen	Asemakaavassa
	Tuulissuo	TIVA	2 800	2020	Mahdollinen	Asemakaavassa
Loimaa						
	C-alue, A Kivenkatu	PT	8 000	2012	Valmistunut	Asemakaavassa
	C-alue, A Kivenkatu	PT	10 000	2012	Valmistunut	Asemakaavassa
	Kortteli 20 Kartanomäenkadun pohjoispää	TIVA	10 000	2020	Vireillä	Asemakaavassa, tiva-siirtymäkausi 15.4.2015
	Loimaanportti, Kartanomäenkadun eteläpää	TIVA	6 000	2020	Mahdollinen	Asemakaavassa, ei sisällä KM-merkintää
	LHK kortteli 90 Lamminkadun päässä	LIIK	3 000	2020	Mahdollinen	Asemakaavassa
	Lammikadun keskiosa kortteli 78	AUTO	2 000	2020	Mahdollinen	Asemakaavassa, tiva-siirtymäkausi 15.4.2015
	Kortteli 76, Asemakatu	MUU	2 000	2020	Mahdollinen	Asemakaavassa
	Auki	PT	1 500	2020	Mahdollinen	Kaavatilanne vaihtelee kohteittain
	Auki	TIVA	3 000	2020	Mahdollinen	Maakuntakaava, asemakaavan muutos
Masku						
	Masku	PT	2 500	2016	Mahdollinen	..
	Masku Riviera	PT/ET/TIV	..	2020	Vireillä	..
Mynämäki						
	Valtakatu	TIVA	..	2011	Valmistunut	..
	Roukkulintie	ET	..	2012	Vireillä	..
	Mietoinen	PT	1 200	2013	Vireillä	Ehdotus/hyväksyntävaiheessa
Paimio						
	Ydinkeskusta	..	3 000	..	Vireillä	Kaavamuutos meneillään
	Vt1 liittymä 11 alue	TIVA	..	..	Mahdollinen	Yleiskaavassa, valitettu
Parainen						
	Paraisten ydinkeskusta	PT	1 500	2014	Vireillä	Asemakaavassa
	Paraisten ydinkeskusta	PT	300	2013	Rakenteilla	Asemakaavassa
Pöytyä						
	Kyrö	PT	770	2011	Valmistunut	Asemakaavassa
	Riihikoski	PT/ET	260	2013	Rakenteilla	Asemakaavassa
Raisio						
	Piilipuunkatu 2	LIIK	2 000	2013	Rakenteilla	Asemakaavassa
	Itäniityntie 14	TIVA	..	2013	Rakenteilla	Asemakaavassa
	ABC Raisio	PT	2 400	2013	Valmistunut	..
	Terra Raisio Kuninkoja	TIVA	..	2020	Vireillä	Asemakaavassa
	Myllyn alue	ET	4 000	2016	Mahdollinen	Vaatii asemakaavamuutoksen
	Raision Makslan alue	TIVA	6 500	2020	Mahdollinen	Asemakaavassa
	Raisio Kuninkoja- Vahdontie	ET	70 000	2020	Mahdollinen	Ei kaavaa
	Raision Makslan alue	TIVA	5 500	2020	Mahdollinen	Vaatii poikkeaman
	Kuninkoja	TIVA/ET	2 500	2020	Vireillä	Asemakaavassa
	Ruoksvuori	PT	30 000	2020	Vireillä	Kaavamuutos meneillään

Salo						
	Viitanlaakso	PT	2 000	2020	Mahdollinen	Asemakaavassa
	Prisman laajennus	PT	4 500	2013	Valmistunut	Asemakaavassa
	Somerontien yritysalue	PT/TIVA	27 700	2020	Vireillä	Yleiskaavassa, maakuntakaavan vastainen
	Perniö (K-marketin laajennus)	PT	500	..	Vireillä	Asemakaavassa
	Perniö (S-Market)	PT	2 000	2013	Valmistunut	Asemakaavassa
	Retail Parkin laajennus	TIVA	2 000	..	Mahdollinen	Osayleiskaavassa
	Ollikkala, Valurintien laajennus	TIVA	25 000	..	Vireillä	Osayleiskaavaehdotuksessa
	Helsingintien itäp. liikerakentamisalue	TIVA	7 000	..	Mahdollinen	asemakaava, oyk, maakuntakaava ok
	Meriniitty	TIVA	..	..	Mahdollinen	Oyk ehdotuksesssa, asemakaavamuutos vireillä
	K-marketin laajennus, Perniö	PT	500	..	Vireillä	Asemakaavassa
	Märyn liittymän (E18) alue	ET	3 000	..	Mahdollinen	Asemakaavassa, laajennusmahdollisuus oyk
	Muurlan liittymä (E18)	ET	35 000	..	Mahdollinen	Ei asemakaavaa
	Suomusjärvi (E18)	..	62 000	..	Mahdollinen	Asemakaavassa, maakuntakaavan taajamassa
	Lahnajärvi	LIIK	25 000	..	Mahdollinen	Asemakaavassa, maakuntakaavan vastainen
Somero						
	Somero	PT	2 500	2015	Mahdollinen	..
	Kt52 ja Hämeen Härkätien risteys	PT/TIVA	5 000	..	Vireillä	Kaavamuutos meneillään
Tarvasjoki						
	Virolantien ja Hämeen Härkätien rist.	PT	..	2020	Mahdollinen	..
Turku						
	Hirvensalon keskus	PT	6 000	2020	Mahdollinen	Ei kaavaa
	Linnakaupunki (Satama)	PT	6 000	2018	Vireillä	Osayleiskaavassa
	Matkakeskus	PT	10 000	2028	Vireillä	Osayleiskaavassa
	Skanssin kauppakeskuksen laajennus	PT	..	2020	Mahdollinen	..
	Lauste	TIVA	..	2020	Mahdollinen	..
	Itäharju	TIVA	..	2020	Mahdollinen	..
	Ohikulkutien varsi	TIVA	..	2020	Mahdollinen	..
	Pitkämäki	TIVA	10 000	2020	Vireillä	Asemakaavaluonnos
	Länsikeskuksen kehittäminen	ET	..	2020	Mahdollinen	..
	Varissuon liikekeskuksen kehittäminen	ET	..	2020	Mahdollinen	..
	Jäkärlä	PT	5 000	2019	Mahdollinen	Asemakaavassa
	Skanssin alue	TIVA	8 500	2014	Rakenteilla	Poikkeusluvalla ok
	Skanssin alue	ET	4 000	2017	Mahdollinen	Vaatii kaavamuutoksen
	Turun Itäharju	AUTO	6 000	2020	Mahdollinen	T-kaavan mukainen, tiva-siirtymäkausi 15.4.2015
	Runosmäki	MUU	12 000	2020	Vireillä	..
	Turun Itäharju	TIVA	9 000	2020	Mahdollinen	Vaatii kaavamuutoksen
	Skanssi	..	2 500	2020	Mahdollinen	Vaatii kaavamuutoksen
	Turku Linnakaupunki	PT/ET	5 000	2020	Mahdollinen	..
	Turku Hirvensalo	PT	3 000	2020	Mahdollinen	..
Uusikaupunki						
	Lokalahti	PT	..	2020	Mahdollinen	..

PT=päivittäistavarakauppa
ET=erikoistavarakauppa
TIVA=paljon tilaa vaativa erikoistavara
AUTO=autokauppa
LIIK=liikerakentaminen
MUU=muu käyttötarkoitus
.. =tieto puuttuu tai ei ilmoitettu

Hankekartoituksessa ilmoitettu (kesäkuu 2013)
Kaavavarannoksi ilmoitettu (syyskuu 2013)

5. VÄHITTÄISKAUPAN KULUTUSPOTENTIAALI JA LASKENNALLINEN TILANTARVE

5.1 Perusoletukset

Vähittäiskaupan ostovoimaa arvioidaan keskimääräisen asukaskohtaisen kulutusluvun kautta. Kulutusluku tarkoittaa yhden henkilön vuodessa vähittäiskauppaan kuluttamaa rahamäärää. Kertomalla kulutusluku alueen väestömäärällä saadaan arvio alueella vähittäiskauppaan suuntautuvasta ostovoimasta. Ostovoimaa kasvattavat alueen väestönkasvu ja yleinen kulutuksen kasvu. Ostovoiman avulla voidaan arvioida vähittäiskaupan pinta-alan tarvetta jakamalla ostovoima myyntiteholla. Oheisilla kaavoilla on havainnollistettu pinta-alan tarpeen arvioimista.

$$Väestö * kulutusluku = alueen\ kulutuspotentiaali$$

$$\frac{alueen\ kulutuspotentiaali}{myyntiteho} = pinta - alan\ tarve$$

$$myyntiteho = \frac{vuosimyynti}{pinta - ala}$$

$$kulutusluku = \frac{vuotuinen\ kulutus\ kauppaan}{henkilö}$$

Kuva 52 Vähittäiskaupan kulutuksen ja pinta-alan tarpeen arvioiminen

Tässä selvityksessä on käytetty kulutuslukuina Tuomas Santasalon ja Katja Koskelan Vähittäiskauppa Suomessa 2008 -teoksen huhtikuussa 2013 päivitettyjä maakuntakohtaisia lukuja.[10] Autokaupan ja huoltamoiden kulutuslukuna on käytetty Tuomas Santasalon Maskun kaupallisessa selvityksessä[11] käyttämää lukemaa. Tämä luku on jonkin verran pienempi kuin autokaupan ja huoltamoiden vuosimyynti/asukas Suomessa keskimäärin, mutta suurempi kuin esimerkiksi Uudenmaan kaupan palveluverkkoselvityksessä käytetty. Kulutusluvut vuoden 2011 lähtötilanteessa ovat:

- Päivittäistavarakauppa (ml. Alko) 3 356 e/hlö/vuosi
- Keskustaerikoiskauppa 2 535 e/hlö/vuosi
- Paljon tilaa vaativan erikoistavaran kauppa 1 506 e/hlö/vuosi
- Autokauppa ja huoltamot 3 339 e/hlö/vuosi

Kulutuksen kasvusta on tehty kaksi vaihtoehtolaskelmaa: minimi ja maksimi. Minimilaskelmassa väestönkasvu on edellä (luku 3.3 Väestöennuste ja -tavoite) kuvatun minimin mukainen ja maksimilaskelmassa maksimiväestönkasvun mukainen. Lisäksi kulutuksen kasvuarvio on vaihtoehdoissa eri:

- Minimi: vuosikasvu 0,5 %/vuosi päivittäistavarakaupassa ja 1 %/vuosi muussa kaupassa
- Maksimi: vuosikasvu 1 %/vuosi päivittäistavarakaupassa ja 2 %/vuosi muussa kaupassa

Päivittäistavara tarkoittaa elintarvikkeita, päivittäin tarvittavia pesuaineita, kodin papereita ja vastaavia tuotteita. Erikoistavarakauppa jakautuu niin sanottuun keskustaerikoistavaraan, joka tarkoittaa muoti-, vaate-, kirja-, optiikka- ym. kauppaa, joka tyypillisesti sijoittuu kaupunkikeskustoihin ja kauppakeskuksiin. Toinen erikoistavarakaupan ryhmä on paljon tilaa vaativan erikoistavaran kauppa, jossa tärkeimmät toimialat ovat huonekalu-, rauta- ja kodinkonekauppa. Paljon tilaa vaativan erikoistavaran käsite perustuu alun perin maankäyttö- ja rakennuslain tulkintoihin, joissa paljon tilaa vaativan erikoistavaran kauppa vapautettiin suuryksikkösäännöksistä. Vaikka huhtikuun alusta 2011 voimaan tullut lainmuutos poisti laista tilaa vaativan erikoistavaran käsitteen, on se edelleen käyttökelpoinen kaupan rakennetta luonnehdittaessa, sillä huonekalu-, rauta- ja kodintekniikkakaupan sijaintilogiikka ja tilantarve eroaa selvästi muusta erikoiskaupasta. Paljon tilaa vaativan erikoistavaran kaupan tilantarve on tässä työssä laskettu erikseen, koska myös pinta-alantarpeeseen vaikuttava neliömyyntiteho eroaa tilaa vaativassa kau-

[10] http://www.tuomassantasalo.fi/media/ostovoima/OV_maakunnat2011.htm

[11] Maskun kaupallisen selvityksen päivitys. Rivieran kaupalliset vaikutukset. 6.3.2013. Tuomas Santasalo Ky ja Maskun kunta

passa muusta erikoistavarakaupasta. Samoin autokauppa ja huoltamot on laskettu erikseen erilaisen toimintamallin takia.

Pinta-alalaskelmissa ei ole huomioitu erilaisia pinta-alan tarvetta lisääviä ja vähentäviä tekijöitä, kuten ostovoiman siirtymiä, mahdollista myyntitehon kasvua nykyisissä myymälöissä tai kulutustottumusten muutoksia. Perusoletuksena on pidetty, että kaikki uusi ostovoima suuntautuu uuteen pinta-alaan. Tarvetta lisäävien ja vähentävien tekijöiden huomioiminen olisi vaikea toteuttaa luotettavaksi ja perustuisi pitkälti pelkkiin oletuksiin Lisäävien ja vähentävien muuttujien voidaan ajatella kumoavan toisensa. Vastaava oletus on tehty myös Uudenmaan kaupan palveluverkkotyössä.

5.2 Epävarmuustekijät

Pitkälle tulevaisuuteen ulottuvat ostovoima- ja pinta-alalaskelmat sisältävät aina epävarmuutta. Ostovoimalaskelmissa tärkeimmät muuttujat ovat väestöennuste ja kulutusluku. Jos jompikumpi kasvaa selvästi laskelmissa oletettua tasoa vähemmän, on kaupan palveluilla huonommat toteutumisedellytykset.

Tässä selvityksessä epävarmuutta on tuotu esiin myös tekemällä minimi- ja maksimilaskelmat. Kulutuksen kasvua on laskettu kahdella eri kasvuoletuksella. Kulutuksen kasvun on arvioitu olevan noin 0,5–2 % vuodessa tuoteryhmästä riippuen. Tämä on vähemmän kuin vähittäiskaupan myynnin kehitys on ollut pitkällä aikavälillä. Kasvuarvio on siis melko maltillinen. Jos yleisessä taloustilanteessa tapahtuu suuria muutoksia, heijastuu se toki myös yksityiseen kulutukseen. Kuitenkin pitkällä aikavälillä talouden nousu- ja laskukauden tasoittavat toisiaan ja 1–2 % vuotuinen kasvu on täysin mahdollinen.

Minimi- ja maksimilaskelmat poikkeavat toisistaan huomattavasti väestönkasvun osalta. Maksimilaskelmissa käytetty väestömitoitus on tavoitteellinen. Näin suureen kasvuun pääseminen edellyttäisi merkittävää maahanmuuttoa ja suuria rakenteellisia uudistuksia seudulla. Myös minimivaihtoehtona käytetty Tilastokeskuksen trendiennuste lupaa kuitenkin alueelle väestönkasvua. Kulutuksen arviointiin liittyvistä epävarmuustekijöistä huolimatta voidaan pitää varmana, että kasvava väestö edellyttää myös kaupallisten palvelujen tarjonnan lisäämistä.

Ostovoimalaskelmat antavat suuntaa alueen asukkaiden kauppaan käytettävissä olevista rahoista, mutta kulutustottumukset voivat muuttua nykyisestä. Tavaroiden sijaan kulutus voi suuntautua tulevaisuudessa entistä enemmän palveluihin tai perinteisten myymälöiden sijaan aletaankin tavarat ostaa verkkokaupasta. Myös väestön merkittävä ikääntyminen voi vaikuttaa kulutuskäyttäytymiseen ja liiketilojen kysyntään huomattavasti. Ennusteet ja laskelmat on kuitenkin tehtävä tämänhetkisen tiedon perusteella ja hyväksyttävä tulevaisuuden ennustamiseen liittyvä epävarmuus.

5.3 Vähittäiskaupan kulutuspotentiaali ja sen kasvu

Vähittäiskaupan kulutuspotentiaali lasketaan kertomalla alueen väestön määrä yhden ihmisen vuotuista vähittäiskaupan kulutusta kuvaavalla kulutusluvulla, kuten edellä on kuvattu. Oheisessa taulukossa on esitetty seuduittain ja toimialoittain väestön kulutuksesta syntyvä kulutuspotentiaali ja sen kasvu minimi- ja maksimivaihtoehdoissa. Taulukossa on esitetty vain vakituisten asukkaiden ostovoima, kesäasukkaiden tuottama lisäostovoima on esitetty erikseen.

Minimi- ja maksimimivaihtoehtojen välinen ero syntyy väestönkasvusta. Kulutuksen kasvu ja määrä sekä kaupan neliömyyntiteho ovat samat sekä minimi- että maksimilaskelmassa.

Taulukko 15 Vähittäiskaupan kulutuspotentiaali (milj. e) ja sen kasvu seuduittain ja toimialoittain

PÄIVITTÄISTAVARA (ml. Alko)		Minimikasvu			Maksimikasvu		
	Kulutus 2011	kulutus 2035	Kasvu 2011-2035. milj. e	Kasvu 2011-2035, pros.	kulutus 2035	Kasvu 2011-2035. milj. e	Kasvu 2011-2035, pros.
Loimaan	125	142	17	14 %	178	53	43 %
Salon	217	254	37	17 %	305	89	41 %
Turun	1 046	1 319	273	26 %	1 590	544	52 %
Vakka-Suomen	105	111	6	5 %	148	43	41 %
Åboland-Turunmaan	76	86	10	13 %	113	37	48 %
Varsinais-Suomi yht.	**1 568**	**1 911**	**343**	**22 %**	**2 333**	**765**	**49 %**

KESKUSTAERIKOISTAVARA		Minimikasvu			Maksimikasvu		
	Kulutus 2011	kulutus 2035	Kasvu 2011-2035. milj. e	Kasvu 2011-2035, pros.	kulutus 2035	Kasvu 2011-2035. milj. e	Kasvu 2011-2035, pros.
Loimaan	94	121	27	28 %	170	76	81 %
Salon	164	216	52	32 %	292	128	78 %
Turun	790	1 123	333	42 %	1 521	731	93 %
Vakka-Suomen	79	94	15	19 %	141	62	78 %
Åboland-Turunmaan	57	73	16	27 %	108	51	88 %
Varsinais-Suomi yht.	**1 184**	**1 626**	**442**	**37 %**	**2 232**	**1 048**	**88 %**

PALJON TILAA VAATIVA ERIKOISTAVARA		Minimikasvu			Maksimikasvu		
	Kulutus 2011	kulutus 2035	Kasvu 2011-2035. milj. e	Kasvu 2011-2035, pros.	kulutus 2035	Kasvu 2011-2035. milj. e	Kasvu 2011-2035, pros.
Loimaan	56	72	16	28 %	101	45	81 %
Salon	97	128	31	32 %	173	76	78 %
Turun	469	667	198	42 %	904	434	93 %
Vakka-Suomen	47	56	9	19 %	84	37	78 %
Åboland-Turunmaan	34	43	9	27 %	64	30	88 %
Varsinais-Suomi yht.	**704**	**966**	**263**	**37 %**	**1 326**	**623**	**88 %**

AUTOKAUPPA JA HUOLTAMOT		Minimikasvu			Maksimikasvu		
	Kulutus 2011	kulutus 2035	Kasvu 2011-2035. milj. e	Kasvu 2011-2035, pros.	kulutus 2035	Kasvu 2011-2035. milj. e	Kasvu 2011-2035, pros.
Loimaan	124	159	35	28 %	224	100	81 %
Salon	216	284	69	32 %	385	169	78 %
Turun	1 041	1 479	438	42 %	2 004	963	93 %
Vakka-Suomen	104	124	20	19 %	186	82	78 %
Åboland-Turunmaan	76	96	21	27 %	142	67	88 %
Varsinais-Suomi yht.	**1 560**	**2 142**	**582**	**37 %**	**2 940**	**1 380**	**88 %**

VÄHITTÄIS- JA AUTOKAUPPPA YHTEENSÄ		Minimikasvu			Maksimikasvu		
	Kulutus 2011	kulutus 2035	Kasvu 2011-2035. milj. e	Kasvu 2011-2035, pros.	kulutus 2035	Kasvu 2011-2035. milj. e	Kasvu 2011-2035, pros.
Loimaan	398	493	95	24 %	672	274	69 %
Salon	693	882	189	27 %	1 155	462	67 %
Turun	3 346	4 587	1 241	37 %	6 018	2 672	80 %
Vakka-Suomen	335	384	49	15 %	559	224	67 %
Åboland-Turunmaan	243	299	55	23 %	428	184	76 %
Varsinais-Suomi yht.	**5 016**	**6 646**	**1 630**	**33 %**	**8 832**	**3 816**	**76 %**

Vapaa-ajan asukkaiden kulutusta on arvioitu heidän lukumääränsä pohjalta (vrt. luku 3.4). Kesäasukkaiden kulutus on arvioitu vakituisten asukkaiden kulutuksen pohjalta niin, että kesäasukkaiden kulutuksesta on arvioitu suuntautuvan mökkikuntaan mökillä oloaikaa vastaava osuus[12]. Kesäasukkaiden määrän on arvioitu kasvavan prosentuaalisesti yhtä paljon kuin vakituisten asukkaiden rakennemallin mukaisessa (maksimi) vaihtoehdossa. Varsinaissuomalaisia ja maa-

[12] Kesämökkibarometri 2009, Työ- ja elinkeinoministeriö: keskimääräinen mökillä oloaika Varsinais-Suomessa on 85 vuorokautta vuodessa

kunnan ulkopuolelta tulevia vapaa-ajan asukkaita ei ole eritelty, sillä on ajateltu, että mitoituslaskelmissa tulee mahdollistaa kaupan tarjonta sekä asuin- että mökkikunnassa. Kesäasukkaiden kulutukseen ja kulutuksen jakautumiseen eri toimialoille vaikuttaa luonnollisesti mm. mökkikunnan tarjonta sekä vapaa-ajan asumisen luonne, mutta tämä tarkkuus on riittävä ja tarkoituksenmukainen maakuntatason selvitykseen.

Kesäasukkaiden merkitys on suurin Vakka-Suomessa ja Turunmaalla, missä kesäasukkaita on paljon. Näillä seuduilla kesäasukkaiden ostovoima on jopa 10–20 % vakituisten asukkaiden ostovoimasta. Muilla seuduilla suhteellinen merkitys on pienempi. Kesäasukkaiden ostovoima on esitetty seuraavissa taulukoissa.

Taulukko 16 Kesäasukkaiden kulutuspotentiaali ja sen kasvu Varsinais-Suomen seutukunnissa

PÄIVITTÄISTAVARA (ml. Alko)		Minimikasvu			Maksimikasvu		
	Kulutus 2011	kulutus 2035	Kasvu 2011-2035. milj. e	Kasvu 2011-2035, pros.	kulutus 2035	Kasvu 2011-2035. milj. e	Kasvu 2011-2035, pros.
Loimaan	1,9	2,5	0,5	27 %	2,8	0,8	43 %
Salon	7,6	9,5	1,9	25 %	10,7	3,1	41 %
Turun	9,0	12,1	3,1	35 %	13,6	4,7	52 %
Vakka-Suomen	11,2	14,0	2,8	25 %	15,8	4,6	41 %
Åboland-Turunmaan	12,1	16,0	3,9	32 %	18,0	5,9	48 %
Varsinais-Suomi yht.	41,8	54,0	12,2	29 %	60,8	19,0	46 %
KESKUSTAERIKOISTAVARA		**Minimikasvu**			**Maksimikasvu**		
	Kulutus 2011	kulutus 2035	Kasvu 2011-2035. milj. e	Kasvu 2011-2035, pros.	kulutus 2035	Kasvu 2011-2035. milj. e	Kasvu 2011-2035, pros.
Loimaan	1,5	2,1	0,6	43 %	2,7	1,2	81 %
Salon	5,7	8,1	2,3	41 %	10,2	4,5	78 %
Turun	6,8	10,3	3,5	52 %	13,0	6,3	93 %
Vakka-Suomen	8,5	11,9	3,5	41 %	15,1	6,6	78 %
Åboland-Turunmaan	9,1	13,6	4,4	48 %	17,2	8,1	88 %
Varsinais-Suomi yht.	31,6	46,0	14,4	46 %	58,2	26,6	84 %
PALJON TILAA VAATIVA ERIKOISTAVARA		**Minimikasvu**			**Maksimikasvu**		
	Kulutus 2011	kulutus 2035	Kasvu 2011-2035. milj. e	Kasvu 2011-2035, pros.	kulutus 2035	Kasvu 2011-2035. milj. e	Kasvu 2011-2035, pros.
Loimaan	0,9	1,2	0,4	43 %	1,6	0,7	81 %
Salon	3,4	4,8	1,4	41 %	6,1	2,7	78 %
Turun	4,0	6,1	2,1	52 %	7,7	3,7	93 %
Vakka-Suomen	5,0	7,1	2,1	41 %	9,0	3,9	78 %
Åboland-Turunmaan	5,4	8,1	2,6	48 %	10,2	4,8	88 %
Varsinais-Suomi yht.	18,8	27,3	8,5	46 %	34,6	15,8	84 %
AUTOKAUPPA JA HUOLTAMOT		**Minimikasvu**			**Maksimikasvu**		
	Kulutus 2011	kulutus 2035	Kasvu 2011-2035. milj. e	Kasvu 2011-2035, pros.	kulutus 2035	Kasvu 2011-2035. milj. e	Kasvu 2011-2035, pros.
Loimaan	1,9	2,8	0,8	43 %	3,5	1,6	81 %
Salon	7,5	10,6	3,1	41 %	13,5	5,9	78 %
Turun	8,9	13,5	4,6	52 %	17,2	8,2	93 %
Vakka-Suomen	11,2	15,7	4,6	41 %	19,9	8,8	78 %
Åboland-Turunmaan	12,1	17,9	5,8	48 %	22,7	10,6	88 %
Varsinais-Suomi yht.	41,6	60,5	18,9	46 %	76,7	35,1	84 %
VÄHITTÄIS- JA AUTOKAUPPPA YHTEENSÄ		**Minimikasvu**			**Maksimikasvu**		
	Kulutus 2011	kulutus 2035	Kasvu 2011-2035. milj. e	Kasvu 2011-2035, pros.	kulutus 2035	Kasvu 2011-2035. milj. e	Kasvu 2011-2035, pros.
Loimaan	6,2	8,6	2,3	38 %	10,5	4,3	69 %
Salon	24,3	33,0	8,7	36 %	40,4	16,2	67 %
Turun	28,6	42,0	13,4	47 %	51,5	22,9	80 %
Vakka-Suomen	35,9	48,8	12,9	36 %	59,8	23,9	67 %
Åboland-Turunmaan	38,7	55,5	16,8	43 %	68,1	29,3	76 %
Varsinais-Suomi yht.	133,7	187,8	54,1	40 %	230,3	96,6	72 %

5.4 Vähittäiskaupan tilantarve

Ostovoiman kasvusta voidaan johtaa laskennallinen vähittäiskaupan lisäpinta-alan tarve jakamalla ostovoiman kasvu neliömyyntiteholla. Tässä laskelmassa on käytetty seuraavia myyntitehoja:

- *päivittäistavarakauppa 7 500 euroa/myyntineliömetri*
- *keskustaerikoiskauppa 4 000 euroa/myyntineliömetri*
- *tilaa vievä erikoiskauppa 3 000 euroa/myyntineliömetri*
- *autokauppa ja huoltamot 9 000 euroa/myyntineliömetri*
- *palvelujen tilantarpeen on arvioitu olevan 25 % kaupan pinta-alantarpeesta (pl. autokauppa ja huoltamot)*

Lisäksi on käytetty kertoimena myyntipinta-alasta kerrosalaksi kerrointa 1,25 ja kaavareservin huomioimiseen kerrointa 1,3, koska kaikki kaavoissa mahdollistettava pinta-ala ei toteudu.

Myyntitehot perustuvat arvioon toteutuneesta tasosta ja vertailuun muissa selvityksessä käytetyistä myyntitehoista. Muista selvityksistä on huomioitu erityisesti Varsinais-Suomessa viime vuosina tehtyjä kaupan selvityksiä. Päivittäistavarakaupan myyntitehon arvioimisessa on voitu hyödyntää A.C. Nielsenin myymälärekisteriä (vrt. luku 4.1.2 ja Kuva 21; Varsinais-Suomen keskiarvo n. 7 300 e/my-m2). Myyntitehot voivat eri toimialoilla ja toimipaikoissa vaihdella huomattavasti. Vanhoissa tiloissa toimivan myymälän neliömyyntiteho voi olla matalampi kuin kalliissa tiloissa vilkkaalla paikalla sijaitsevan. Tässä esitettyjä myyntitehoja voi pitää tasoltaan sellaisena, että ne mahdollistavat kannattavan uudisrakentamisen edellyttämän vuokratason maksamisen.

Osa lisäpinta-alan tarpeesta voi toteutua nykyisten myymälöiden neliömyyntitehon kasvuna tai vaikkapa Internet-kaupassa. Toisaalta tarvitaan myös nykyisiä myymälöitä korvaavaa rakentamista, jos kauppa uudistuu ja hakee uusia toimitiloja tai nykyiset toimitilat siirtyvät muuhun käyttöön. Myös ostovoiman siirtymä alueelle tai alueelta pois voi vaikuttaa pinta-alan tarvetta lisäävästi tai vähentävästi.

Päivittäistavarakaupassa kulutuksen kasvu on arvioitu suhteellisen pieneksi ja toisaalta myyntitehot ovat korkeat, joten tilantarpeen kasvu on selvästi pienempi kuin erikoistavarakaupan puolella. Erikoistavarakaupassa pinta-alan tarpeen kasvu on päivittäistavarakauppaa suurempaa, koska kulutus kasvaa nopeammin. Lisäksi neliömyyntitehot ovat erikoistavarakaupassa pienempiä, mikä tarkoittaa sitä, että kulutuksen kasvu edellyttää enemmän pinta-alaa.

Vaikka tilantarve on esitetty seutukunnittain, ei se tarkoita, että kaikki tilantarve toteutuisi juuri seutukuntien sisällä. Kuluttajat liikkuvat maakunnan ja seutukuntien sisällä ja asioivat eri alueilla. Kulutuksen siirtymiä pienemmistä keskuksista suurempiin ei ole huomioitu seuraavan sivun taulukoissa, vaan ne kuvaavat alueen omien asukkaiden ja kesäasukkaiden kulutuspotentiaalista muodostuvaa laskennallista tilantarvetta.

Seuraavissa taulukoissa on kuvattu toimialoittain laskennallinen pinta-alan tarve 2011–2023 ja 2035 minimi- ja maksimivaihtoehdoissa. Laskelma sisältää kesäasukkaiden kulutuspotentiaalista syntyvän pinta-alantarpeen (vrt. Taulukko 16). Taulukoissa esitetty pinta-alan tarpeen kasvu perustuu laskennallisen tarpeen kasvuun. Todellinen nettotarve voi seuduilla olla eri kuin laskennallisen tarpeen kasvu. Nykyisen pinta-alan selvittäminen luotettavasti on kuitenkin varsin haasteellista, kuten edellä (vrt. luku 4.3.2) on kuvattu.

Taulukko 17 Vähittäis- ja autokaupan sekä palveluliiketilojen laskennallinen pinta-alantarve Varsinais-Suomen seutukunnissa sisältäen varsinaisten asukkaiden ja kesäasukkaiden kulutuksen

PÄIVITTÄISTAVARA (ml. Alko)		Minimikasvu			Maksimikasvu		
	Tilantarve 2011	Tilantarve 2035	Kasvu 2011-2035, k-m2	Kasvu 2011-2035, pros.	Tilantarve 2035	Kasvu 2011-2035, k-m2	Kasvu 2011-2035, pros.
Loimaan	24 700	28 200	3 500	14 %	35 200	10 500	43 %
Salon	43 700	51 300	7 600	17 %	61 600	17 900	41 %
Turun	205 700	259 600	53 900	26 %	312 600	106 900	52 %
Vakka-Suomen	22 600	24 300	1 700	8 %	31 900	9 300	41 %
Åboland-Turunmaan	17 200	19 900	2 700	16 %	25 500	8 300	48 %
Varsinais-Suomi yht.	313 900	383 300	69 400	22 %	466 800	152 900	49 %

KESKUSTAERIKOISTAVARA		Minimikasvu			Maksimikasvu		
	Tilantarve 2011	Tilantarve 2035	Kasvu 2011-2035, k-m2	Kasvu 2011-2035, pros.	Tilantarve 2035	Kasvu 2011-2035, k-m2	Kasvu 2011-2035, pros.
Loimaan	34 900	44 900	10 000	29 %	63 100	28 200	81 %
Salon	61 900	81 900	20 000	32 %	110 500	48 600	79 %
Turun	291 300	414 200	122 900	42 %	560 900	269 600	93 %
Vakka-Suomen	32 000	38 800	6 800	21 %	57 200	25 200	79 %
Åboland-Turunmaan	24 400	31 700	7 300	30 %	45 800	21 400	88 %
Varsinais-Suomi yht.	444 600	611 500	166 900	38 %	837 500	392 900	88 %

PALJON TILAA VAATIVA ERIKOISTAVARA		Minimikasvu			Maksimikasvu		
	Tilantarve 2011	Tilantarve 2035	Kasvu 2011-2035, k-m2	Kasvu 2011-2035, pros.	Tilantarve 2035	Kasvu 2011-2035, k-m2	Kasvu 2011-2035, pros.
Loimaan	27 700	35 600	7 900	29 %	50 000	22 300	81 %
Salon	49 100	64 900	15 800	32 %	87 500	38 400	78 %
Turun	230 800	328 100	97 300	42 %	444 300	213 500	93 %
Vakka-Suomen	25 400	30 700	5 300	21 %	45 300	19 900	78 %
Åboland-Turunmaan	19 300	25 100	5 800	30 %	36 300	17 000	88 %
Varsinais-Suomi yht.	352 200	484 300	132 100	38 %	663 400	311 200	88 %

AUTOKAUPPA JA HUOLTAMOT		Minimikasvu			Maksimikasvu		
	Tilantarve 2011	Tilantarve 2035	Kasvu 2011-2035, k-m2	Kasvu 2011-2035, pros.	Tilantarve 2035	Kasvu 2011-2035, k-m2	Kasvu 2011-2035, pros.
Loimaan	20 400	26 300	5 900	29 %	36 900	16 500	81 %
Salon	36 300	47 900	11 600	32 %	64 700	28 400	78 %
Turun	170 500	242 500	72 000	42 %	328 400	157 900	93 %
Vakka-Suomen	18 800	22 700	3 900	21 %	33 500	14 700	78 %
Åboland-Turunmaan	14 300	18 600	4 300	30 %	26 800	12 500	87 %
Varsinais-Suomi yht.	260 300	358 000	97 700	38 %	490 300	230 000	88 %

PALVELUT		Minimikasvu			Maksimikasvu		
	Tilantarve 2011	Tilantarve 2035	Kasvu 2011-2035, k-m2	Kasvu 2011-2035, pros.	Tilantarve 2035	Kasvu 2011-2035, k-m2	Kasvu 2011-2035, pros.
Loimaan	21 800	27 200	5 400	25 %	37 100	15 300	70 %
Salon	38 700	49 500	10 800	28 %	64 900	26 200	68 %
Turun	182 000	250 500	68 500	38 %	329 500	147 500	81 %
Vakka-Suomen	20 000	23 400	3 400	17 %	33 600	13 600	68 %
Åboland-Turunmaan	15 200	19 200	4 000	26 %	26 900	11 700	77 %
Varsinais-Suomi yht.	277 700	369 800	92 100	33 %	491 900	214 200	77 %

VÄHITTÄIS- JA AUTOKAUPPPA YHTEENSÄ		Minimikasvu			Maksimikasvu		
	Tilantarve 2011	Tilantarve 2035	Kasvu 2011-2035, k-m2	Kasvu 2011-2035, pros.	Tilantarve 2035	Kasvu 2011-2035, k-m2	Kasvu 2011-2035, pros.
Loimaan	129 500	162 100	32 600	25 %	222 300	92 800	72 %
Salon	229 600	295 500	65 900	29 %	389 200	159 600	70 %
Turun	1 080 300	1 494 900	414 600	38 %	1 975 700	895 400	83 %
Vakka-Suomen	118 800	139 900	21 100	18 %	201 400	82 600	70 %
Åboland-Turunmaan	90 300	114 400	24 100	27 %	161 400	71 100	79 %
Varsinais-Suomi yht.	1 648 600	2 206 800	558 200	34 %	2 949 900	1 301 300	79 %

6. KAUPAN SIJOITTUMISPERIAATTEET JA MITOITUS

6.1 Yleistä kaupan sijoittumisperiaatteista

Kaupan sijoittumisperiaatteissa ei tule olemaan merkittävää muutosta vuoteen 2035 mennessä; valtaosa kaupan palveluista tulee jatkossakin sijoittumaan Turun kaupunkiseudulle, seutu- ja kuntakeskuksiin sekä suurimpiin taajamiin. Päivittäistavarakaupan verkoston sijoittumisessa korostuu lähiasutuksen määrä ja kauppojen sijainti mukailee jatkossakin vahvasti väestön sijoittumista. Päivittäistavarakaupan verkosto on tiheä ja myymälöiden pääasiallisia sijaintipaikkoja ovat kaupunkien ja kuntien keskustat sekä kaupan alueet, mutta verkostoa täydentävät myös pienempien taajamien, asuinalueiden ja kylien lähikaupat. Erikoiskaupassa ja tilaa vievässä erikoiskaupassa korostuvat tarjonnan monipuolisuus, määrä ja laatu. Erikoiskaupan myymälät sijoittuvatkin pääasiassa sinne, missä on muita myymälöitä, sillä kasautumisedut (agglomeraatioedut) ovat erikoiskaupassa suuret; kuluttajat haluavat usein vertailla tuotteita ja vierailla yhdellä asiointikerralla monessa lähekkäin sijaitsevassa liikkeessä. Erikoiskaupan pääasiallisena sijaintipaikkana ovat kaupunkikeskustat ja kauppakeskukset, mutta myös muut kaupan alueet ja esimerkiksi suurempien päivittäistavarakauppojen etumyymälät. Tilaa vievässä erikoistavarakaupassa keskittymisen edut ovat suurimmat ja kaupat hakeutuvatkin usein toisten tilaa vievien kauppojen läheisyyteen. Keskustahakuista erikoiskauppaa enemmän tiva-kaupan sijoittumista määrittävät hyvät liikenneyhteydet. Tämän vuoksi tilaa vievän kaupan sijainti on usein keskustojen reuna-alueilla tai liikenteen solmukohdissa. Tärkeimpiä tekijöitä ovat hyvät liikenneyhteydet moneen suuntaan, alueen näkyvyys tielle, suuret tontit ja hyvät pysäköintimahdollisuudet.

6.2 Hajautettu ja keskitetty mitoitusskenaario

Vähittäiskaupan pinta-alan mitoitusskenaarioiden muodostamisen lähtökohdaksi on otettu muutokset kahdella akselilla. Kasvuakseli (min/max) sisältää pinta-alantarpeen arvioinnin yhteydessä esitetyt erilaiset oletukset väestön ja ostovoiman kehityksestä vuoteen 2035 mennessä. Kasvun perusteella saadaan tietty minimi ja maksimimäärä uutta vähittäiskaupan pinta-alaa. Toinen akseli kuvaa kaupan uuden pinta-alan ohjautumista. Akselin ääripäinä ovat hajautettu ja keskitetty skenaario.

- Hajautetussa skenaariossa vähittäiskaupan pinta-alantarve sijoitetaan keskuksiin niiden nykyisen pinta-alan suhteessa. Kaupan rakennetta ja sijoittumista ei ohjata uudella tavalla eikä skenaariossa esimerkiksi oteta huomioon väestörakenteessa tapahtuvaa keskittymistä. Hajautetussa skenaariossa myös keskusten ulkopuolelle mitoitetaan uutta vähittäiskaupan pinta-alaa.
- Keskitetyssä skenaariossa vähittäiskaupan pinta-alantarve ohjataan suurimpiin keskuksiin niin, että pienimpiin keskuksiin tai keskusten ulkopuolelle ei mitoiteta lainkaan uutta vähittäiskaupan pinta-alaa. Erityisesti uutta pinta-alaa keskitetään maakuntakeskukseen, seutukeskuksiin sekä kaupallisiin keskuksiin. Myös suurimmat paikalliskeskukset kasvavat.

Skenaarioita käytiin läpi kesäkuussa 2013 järjestetyssä sidosryhmäseminaarissa. Tilaisuudessa arvioitiin pienryhmissä eri skenaarioiden vaikutuksia sekä toteutumisen todennäköisyyksiä. Skenaariot oli jaettu neljään eri tyyppiin: 1) *nollakasvu* (hajautettu min), 2) *monikeskuksinen kasvu* (hajautettu max), 3) *vain suurimmat kasvavat* (keskitetty min) ja 4) *vahvat vahvistuvat* (keskitetty max). Skenaarioiden lähtöoletuksia on kuvattu seuraavassa kuvassa.

Kuva 53 Mitoitusskenaarioiden lähtöoletukset

Nollakasvussa väestön ja ostovoiman kasvu on hidasta ja kaupan palveluverkko ei nykyisestään keskity. Sidosryhmäseminaarin ryhmätöissä nollakasvu arvioitiin pienimpiä keskuksia kuihduttavaksi. Mikäli työpaikat ja palvelut katoavat alueelta, on myös suurempien keskusten vaarana muuttua nukkumalähiöiksi. Pienempien keskusten palvelutason kannalta kriittisiä tekijöitä ovat etäisyys suurempiin keskuksiin ja kesäasukkaiden määrä; riittävä etäisyys suuremmista keskuksista turvaa pienempien keskusten omavaraisuuden ja palvelutason säilymisen, toisaalta myös kesäasukkaiden tuoma lisäkysyntä on tärkeä tekijä joidenkin keskusten elinvoimaisuuden säilyttämisessä. Lisäksi teknologinen kehityksen ja logistisen verkoston tehostumisen myötä lisääntyvät etäpalvelut tuottavat uusia ratkaisuja palvelujen saatavuudelle ja saavutettavuudelle. Nollakasvussa kaupan investoinnit keskittyvät olemassa olevien kauppapaikkojen kehittämiseen. Liikerakennusten elinkaari-ikä ja muuntautumismahdollisuudet eri konseptien välillä ovat oleellisia tekijöitä. Nollakasvun toteutumisen todennäköisyyttä pidettiin toisaalta suurena siltä osin, että hidas kasvu saattaa jatkua huomattavankin pitkään. Kuitenkin tulee pitää mielessä pitkiin tarkasteluaikaväleihin sisältyvät suhdannevaihtelut, eikä arvioida tulevaisuutta peilaten ainoastaan lyhyempiin talousnäkymiin. Toisaalta nollavaihtoehtoa pidettiin epärealistisena siltä osin, että hajautunut kaupan rakenne voisi säilyä; vähästä kasvusta ei riitä kaikille, mikä tarkoittaa heikoimpien keskusten hiipumista. Kaupan kilpailuympäristön kehittymisen kannalta nollakasvu nähtiin negatiivisena, sillä hidastuva kehitys vaikeuttaa ulkomaisten toimijoiden tuloa markkinoille ja varmistaa nykyisen rakenteen säilymisen.

Monikeskuksisessa kasvussa nopeasta väestön ja ostovoiman kasvusta aiheutuva kaupan lisärakentaminen ohjataan tasaisesti kaikille nykyisille keskuksille. Monikeskuksisen kasvun nähtiin hajauttavan entisestään yhdyskuntarakennetta ja vähentävän kaupunkikeskustojen kasvua. Skenaarion toteutumisen seurauksena työ- ja asiointimatkat saattaisivat lyhentyä, sillä työpaikat ja palvelut sijaitsisivat lähellä kotia. Kaupan kehityksen kannalta monikeskuksinen kasvu tarkoittaisi yksikkö- ja valikoimakoon pienentymistä. Hajautunut rakenne tarkoittaisi kaupalle suurempia kuljetuskustannuksia ja kustannustason nousua, mikä heijastuisi tuotteiden hinnassa. Monikeskuksisen kasvun toteutumistodennäköisyyttä ei pidetty kovin suurena, vaikka talous- ja väestönkasvu loisivat tähän mahdollisuuden. Kaupan todettiin siirtyvän ihmisten perässä suurempiin kasvukeskuksiin. Samoin yksikkökoon pieneneminen ja rakenteen hajaantuminen tarkoittaisi kaupalle suurempia kuluja ja pienempiä katteita. Siitä huolimatta, että skenaariota pidettiin epä-

todennäköisenä, nähtiin se silti toivottavaksi; pienempiinkin keskuksiin syntyisi sosiaalisia ympäristöjä kaupan yhteyteen, mikä vähentäisi syrjäytymistä. Lisäksi ihmisten tarve muuttaa pois kotiympäristöstään vähenisi parantuvien palveluiden myötä.

Vain suurimmat kasvavat -skenaariossa hidas kasvu ohjataan vain suurimpiin keskuksiin. Lisäksi suurimmat keskukset voivat kasvaa pienempien keskusten kustannuksella niin, että kaupan pinta-alantarve siirtyy pienemmistä suurempiin. Skenaariossa nähtiin asiointimatkojen pitenevän, liikennemäärien kasvavan ja alueiden eriytyvän. Verkkokauppa ja kotiinkuljetuslogistiikka saattavat kehittyessään turvata pienempien keskusten palvelutason. Skenaarion toteutumisen todennäköisyyttä pidettiin melko suurena, sillä kyseisenlainen keskittymiskehitys niin väestön kuin palveluiden kohdalla on ollut havaittavissa jo usean vuosikymmenen ajan. Lisäksi kuntauudistuksen ja julkisten palveluiden keskittämisen nähtiin tukevan kyseisenlaista kehityskuvaa. Skenaarion toteutumista ei kuitenkaan pidetty kovin toivottavana, sillä se synnyttää epätasa-arvoisuutta asukkaille ja heikentää pienempien kuntien toimintaedellytyksiä.

Vahvat vahvistuvat -skenaariossa nopeasta kasvusta aiheutuva kaupan lisäpinta-alan tarve ohjataan toteutumaan vain suurimmissa keskuksissa. Skenaarion nähtiin ohjaavan merkittävän osan kasvusta Turun kaupunkiseudulle ja sitä ympäröivälle vyöhykkeelle. Lisäksi se tukee Turun kaupunkiseudun pienempienkin alakeskusten kehittymistä. Muualla paikallisten asukkaiden ostovoima ei riitä pitämään kaupan palveluita alueella; syrjäisempien alueiden väki vähenee sekä vanhenee ja kaupan saavutettavuus heikkenee. Skenaarion käsittelyn yhteydessä nostettiin esiin huoli lähipalveluiden toimintaedellytysten turvaamisesta. Skenaarion kasvuoletus tarkoittaa suuria investointeja uusiin liikepaikkoihin kasvavissa keskuksissa ja toisaalta rapistuvia kiinteistöjä syrjäisemmillä alueilla. Skenaariota pidettiin jossain määrin todennäköisenä, sillä nykyisestä hitaasta kasvusta huolimatta yli 20 vuoden aikajänteellä saavutetaan myös kasvua. Lisäksi väestön keskittymiskehitystä pidettiin todennäköisenä, sillä Suomessa kaupungistuminen on vielä muita länsimaita jäljessä. Kuntarakenteen muutokset ja julkisten palveluiden sijoittuminen tukevat myös skenaarion toteutumista. Vähittäiskaupan lisäpinta-alan tarve ei kuitenkaan välttämättä toteudu fyysisinä liikepaikkoina, vaan osa kasvusta menee verkkokauppaan. Lisäksi työryhmätyöskentelyssä nostettiin esiin ajatus, että voimakkaat ja kehittyvät keskukset ovat keino nostaa seutujen ja koko maakunnan profiilia sekä kansallisesti että kansainvälisesti.

6.3 Keskuskohtainen vähittäiskaupan mitoitus

Mitoitusskenaarioissa lähtökohdaksi on otettu seutukunnan pinta-alan tarve vuonna 2035. Seutukunnat ovat luonnollisia työssäkäynti- ja asiointialueita ja ne luovat alueita, jotka voivat olla kaupallisesti omavaraisia. Mitoituksessa jokaiselle seutukunnalle on osoitettu vähintään minimi- ja maksimikasvun mukainen laskennallinen pinta-alantarve vuonna 2035. Päivittäistavarakaupassa ei ole kaupan luonteen vuoksi huomioitu seutujen välistä asiointia, vaan mitoitettavana pinta-alana on ollut suoraan minimi- ja maksimipinta-ala vuonna 2035. Erikoistavarakaupassa ja tilaa vievässä erikoistavarakaupassa jokaiselle seutukunnalle on osoitettu vähintään laskennallinen pinta-ala vuonna 2035, mutta sen lisäksi seuduille on osoitettu nykytilanteen laskennallisen pinta-alan ja todellisen pinta-alan suhteessa lisäpinta-alaa vuodelle 2035. Toisin sanoen, seudut voivat erikois- ja tilaa vievässä erikoistavarakaupassa säilyttää nykyisen, laskennallista vahvemman kaupallisen asemansa.

Liitteenä olevissa taulukoissa on osoitettu vähittäiskaupan pinta-alan keskuskohtainen mitoitus. Mitoitukset ovat tässä työssä suuntaa-antavia haarukoita, jotta voidaan tarkastella erilaisten skenaarioiden vaikutuksia mitoituksen tasolla. Taulukoissa esitettävät mitoitushaarukat eivät ole maakuntakaavan tuleva mitoitus, vaan lopulliset kaavassa osoitettavat vähittäiskaupan mitoitukset ratkaistaan maakuntakaavoitusprosessin yhteydessä.

6.4 Mitoitusskenaarioiden vaikutusten arviointi Huffin vetovoimamallin avulla

6.4.1 Vaikutusten arvioinnin lähtökohdat

Huffin vetovoimamallia on mahdollista käyttää kuvaamaan sitä, miten keskusverkon eri keskuksissa tapahtuvat muutokset vaikuttavat verkoston muihin osiin sekä kysyntä- ja tarjontapisteiden välisiin asiointivirtoihin. Varsinais-Suomen kaupan palveluverkkoselvityksessä mallia on käytetty arvioitaessa työn kuluessa muodostettujen mitoitusskenaarioiden vaikutuksia erilaisten keskustyyppien kaupalliseen asemaan sekä matkatuotoksessa tapahtuvia muutoksia.

Huffin vetovoimamallin avulla tehtävissä vaikutusten arvioinneissa ainoana muuttuvana tekijänä on keskusten pinta-ala eri skenaarioissa. Kaikissa vaihtoehdoissa on käytetty väestön maksimimitoitusta 2035. Väestönkasvu on viety mallia varten 1 x 1 km välein piirrettyihin ruutuihin siten, että Turun seudun rakennemallialueelta ruutuihin on kohdistettu rakennemallityössä muodostettu aluekohtainen väestömitoitus ja muilla alueilla jokainen ruutu on kerrottu alueen keskimääräisellä väestönkasvuprosentilla. Vaikutusten arvioinnin lähtökohdaksi on valittu väestön ja pinta-alan maksimimitoitus eri skenaarioilla. Vertailun lähtötilanteena (VE0) on vuoden 2035 väestön maksimimitoitus ja nykyinen kaupan pinta-ala eri toimialoilla. Hajautetussa skenaariossa väestön määrä ja sijoittuminen pysyy samana, mutta keskuksille on mitoitettu uutta pinta-alaa suhteessa nykyiseen, olemassa olevaan pinta-alaan. Keskitetyssä skenaariossa väestön on edelleen sama, mutta uutta vähittäiskaupan pinta-alaa on suunnattu seuduittain ainoastaan merkittävimpiin kaupan keskittymiin.

Mitoitusskenaarioiden vaikutusten arviointi on tehty Huffin mallin avulla Excelissä. Taustalla on kaikkien kysyntä- ja tarjontapisteiden välinen ajoaikaetäisyysmatriisi, josta on johdettu vetovoimamallin mukainen todennäköisyysmatriisi. Keskuksiin ohjautuvan asiakaspotentiaalin määrä on laskettu kertomalla keskuksittain kunkin kysyntäruudun väestön määrä todennäköisyydellä, että ko. ruudusta asioidaan kyseisessä keskuksessa. Summaamalla jokaisen ruudun keskukseen ohjautuva väestö saadaan arvio keskuksen ohjautuvan kysyntäpotentiaalin määrästä. Matkatuotoksen arvioimisessa yhtälöön on vielä lisätty etäisyys (metreinä) ruuduista keskuksiin.

Mallinnuksen avulla muodostetut skenaarioiden vaikutusten arvioinnit antavat hyvän kuvan erilaisten mitoitusvaihtoehtojen vaikutuksista erityyppisten keskusten toimintaedellytyksiin. Tuloksia tarkasteltaessa on syytä kuitenkin pitää mielessä, että arviot ovat hyvin suuntaa-antavia ja kuvaavat lähinnä erilaisten mitoitusvaihtoehtojen vaikutusten suuntaa ja voimakkuuden tasoa.

Koko maakuntaa tarkasteltaessa lähtömuuttujat ovat laskennallisista syistä hyvin karkeita: kysyntäpisteet sijaitsevat 1 x 1 km etäisyydellä toisistaan, mikä esimerkiksi Turun kaupunkiseudun suhteellisen tiheässä tarjontapisteiden keskusverkossa saattaa vääristää tuloksia. Lisäksi väestönkasvua ei ole kaikin paikoin ole ollut mahdollista viedä riittävällä tarkkuudella ruudukolle, vaan kasvu on jouduttu yleistämään hyvinkin suurelle alueelle. Yksi suurimmista koko maakunnan keskusverkolla tehtävän mallinnuksen ongelmista on se, ettei malli ota huomioon muutosten kerrannaisvaikutuksia. Esimerkiksi suurten keskusten kasvaessa pienten keskusten vetovoima heikkenee, eikä niihin kohdistu enää niin paljoa asiakaspotentiaalia kuin aikaisemmin. Tämän seurauksena pienistä keskuksista häviää vähittäiskaupan pinta-alaa, mikä entisestään heikentää niiden asemaa.

Vetovoimamallinnus on tärkeä, ja tällä hetkellä ainoa tiedossa oleva, laskennallinen menetelmä arvioimaan sitä, miten keskusverkolla tehtävät muutokset vaikuttavat keskusten välisiin voimasuhteisiin ja niihin ohjautuvan asiakaspotentiaalin määrään. Vetovoimamallinnus on yleisesti vähittäiskaupan toimijoiden käytössä yhtenä liikapaikkasuunnittelun menetelmänä. Vetovoimamallia voidaan käyttää esimerkiksi uusien liikepaikkojen suunnitteluun, kun pyritään ennustamaan niille perustettavien kauppojen tulevaa myyntiä ja toisaalta arvioimaan uuden liikepaikan vaikutuksia muihin myymälöihin. Vetovoimamallinnus onkin parhaimmillaan arvioitaessa yksittäisten päätösten vaikutuksia, liittyvät ne sitten liikepaikkasuunnitteluun tai vähittäiskaupan hankkeiden vaikutusten arviointiin.

6.4.2 Mitoitusskenaarioiden vaikutusten arviointi

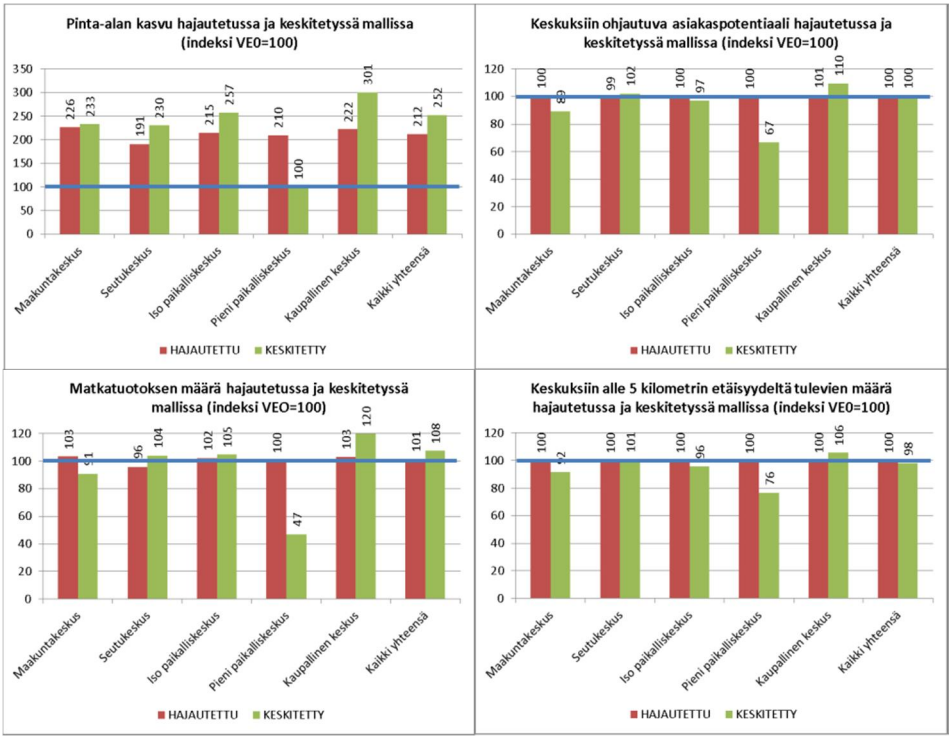
Seuraavissa kaavioissa on havainnollistettu toimialoittain eri mitoitusskenaarioita ja niiden vaikutuksia tietyn kokoisille keskustyypeille Varsinais-Suomessa. Mallinnuksessa vaikutukset on laskettu keskuskohtaisesti, mutta raportointia varten arviointi on tiivistetty ja yleistetty koko maakunnan tasolle. Raportoinnissa vaikutuksia käsitellään toimialoittain (päivittäistavarakauppa, tilaa vievä erikoistavarakauppa sekä muu erikoistavarakauppa). Jokainen toimiala on tiivistetty neljään kaavioon ja vaikutukset on indeksoitu suhteessa nollavaihtoehtoon, jossa lähtökohtana on väestön maksimimitoitus ja nykyinen kaupan rakenne.

- Pinta-alan kasvu -kaaviossa on kuvattu keskustyypeittäin eroja hajautetun ja keskitetyn mallin pinta-alan jakautumisessa. Molemmissa malleissa on sama määrä mitoitettavaa pinta-

alaa, mutta se on jaettu keskuksille eri perustein. Lisäksi hajautetussa mallissa uutta pinta-alaa on mitoitettu myös keskusten ulkopuolelle, minkä vuoksi kaikki yhteensä -muuttuja ei ole samankokoinen molemmissa malleissa.

- Keskuksiin ohjautuva asiakaspotentiaali -kaaviossa on kuvattu eroja sen suhteen, miten keskusten koko ja sitä myöden vetovoima vaikuttaa erityyppisiin keskuksiin ohjautuvaan asiakaspotentiaaliin ts. keskuksessa asioivien ihmisten määrään. Huomioitavaa on, että vaikka väestö pysyy kaikissa skenaarioissa samana, osa asiakaspotentiaalista ohjautuu maakunnan ulkopuolella oleviin suurimpiin keskuksiin. Tämän seurauksena indeksoidun asiakaspotentiaalin yhteenlaskettu arvo ei kaikissa vaihtoehdoissa ole tasan sata, vaan mukaan on huomioitava myös ympäröivien keskusten vetovoimaisuuden kasvu tai heikkeneminen
- Matkatuotoksen määrä -kaaviossa kuvataan asiointimatkojen pituuden muutosta eri mitoitusskenaarioissa. Malli ei ota kantaa siihen, millä kulkutavalla asiointi suoritetaan.
- Keskuksiin alle 5 kilometrin etäisyydeltä tulevien määrä -kaaviossa havainnollistetaan sitä, miten suuri osa asioinneista tulee lähietäisyydeltä.

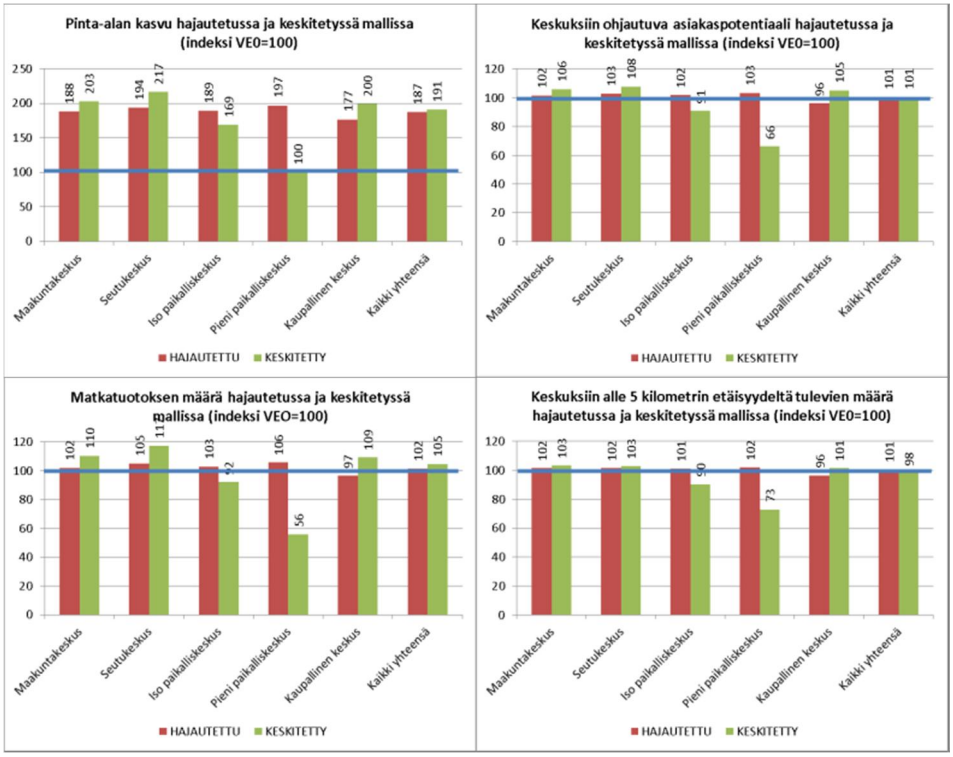
Seuraavissa kaavioissa on käsitelty päivittäistavarakaupan mitoitusskenaarioiden vaikutuksia eri keskustyyppeihin. Hajautetussa mallissa vaikutukset suhteessa nollavaihtoehtoon ovat järjestäen hyvin marginaaliset, mikä johtuu siitä, että kaupan pinta-ala on ohjattu keskuksiin nykyisen pinta-alan suhteessa. Keskitetyssä mallissa kaupan pinta-alasta suurin suhteellinen kasvu tapahtuu kaupallisissa keskuksissa, minkä vuoksi niiden asiakaspotentiaali ja matkatuotos kasvavat. Suurimmat vaikutukset keskitetyllä mallilla ovat pieniin paikalliskeskuksiin, joiden pinta-ala ei keskitetyssä mallissa kasva; skenaariossa ne menettäisivät jopa kolmanneksen asiakkaistaan, mikä tarkoittaisi hiipuvia palveluita ja toisaalta pienissä paikalliskeskuksissa asuville aiheutuvia pidempiä asiointimatkoja. Keskitetyssä mallissa merkillepantavaa on myös maakuntakeskuksen (Turun ydinkeskusta) asema; keskukseen osoitettu pinta-alan kasvu ei keskitetyssä mallissa riitä kilpailussa kaupallisten keskusten kanssa, vaan asiakaspotentiaalissa tapahtuu pieni notkahdus.



Kuva 54 **Päivittäistavarakaupan skenaarioiden mallinnukseen perustuvat vaikutukset keskusten kysyntäpotentiaaliin ja matkatuotokseen**

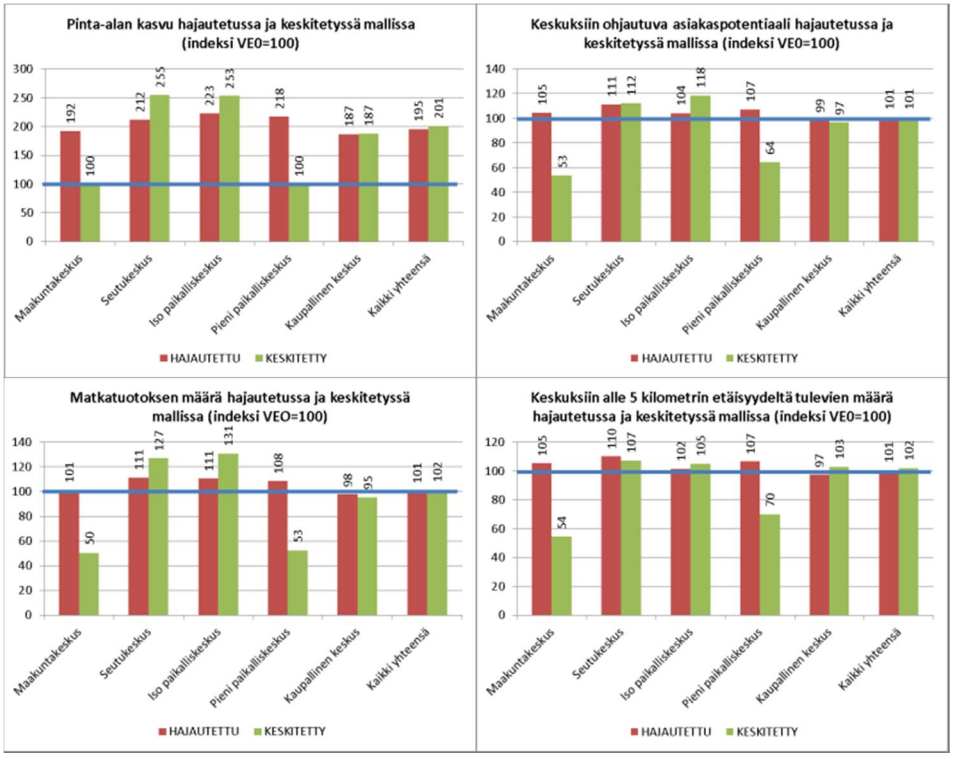
Erikoistavarakaupassa eri mitoitusskenaarioiden vaikutukset ovat hyvin samansuuntaiset kuin päivittäistavarakaupankin kohdalla; hajautetussa mallissa vaikutukset jäävät tasaisesti pieniksi, mutta keskitetyssä mallissa erityisesti pienet paikalliskeskukset menettävät asiakaspotentiaaliaan. Erikoistavarakaupassa, toisin kuin päivittäistavarakaupassa, myös maakuntakeskus kasvattaa asiakaspotentiaaliaan. Muut vaikutukset keskustyypeille ovat linjassa keskuksiin ohjautuvan

asiakaspotentiaalin kanssa; kun asioinnit tiettyyn keskukseen kasvavat, myös niihin kohdistuva matkatuotos kasvaa ja päinvastoin.



Kuva 55 **Erikoistavarakaupan skenaarioiden mallinnukseen perustuvat vaikutukset keskusten kysyntäpotentiaaliin ja matkatuotokseen**

Tilaa vievässä erikoistavarakaupassa keskitetyn mallin vaikutukset kohdistuvat pääasiassa maakuntakeskukseen sekä pieniin paikalliskeskuksiin. Maakuntakeskus ei profiloidu jatkossakaan tilaa vievän kaupan alueena, minkä vuoksi keskukseen ei ole mitoitettu uutta pinta-alaa keskitetyssä mallissa.



Kuva 56 **Tilaa vievän erikoistavarakaupan skenaarioiden mallinnukseen perustuvat vaikutukset keskusten kysyntäpotentiaaliin ja matkatuotokseen**

6.5 Seudullisesti merkittävä vähittäiskauppa

6.5.1 Yleistä seudullisuuden arvioinnista

Maakuntakaavassa on maankäyttö ja rakennuslain (71 b §) mukaan esitettävä merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön koon alaraja. Lisäksi vähittäiskaupan suuryksiköiden enimmäismitoitus on osoitettava maakuntakaavassa riittävällä tarkkuudella. Yksittäisen vähittäiskaupan suuryksikön seudullista merkittävyyttä voidaan lähteä tarkastelemaan joko kysynnän tai tarjonnan näkökulmasta: voidaan arvioida yksikön tarvitsemaa väestöpohjaa ja väestön määrän riittävyyttä tai vaikutuksia alueen muiden kauppojen toimintaedellytyksiin ja keskusverkon hierarkiaan. Ympäristöministeriön opas vähittäiskaupan suuryksiköiden kaavoituksesta[13] määrittelee seudullisesti merkittävän vähittäiskaupan suuryksikön kahdella ehdolla:

- *Suuryksikkö vaikuttaa merkittävästi alueen muissa kunnissa ja/tai saman kunnan muissa keskuksissa sijaitsevien vähittäiskaupan myymälöiden myyntiin*
- *Suuryksikkö saa asiakkaita merkittävästi oman sijaintikuntansa ulkopuolelta tai saman kunnan muista keskuksista*

Siihen, mikä on merkittävä vaikutus myyntiin tai merkittävä osuus asiakkaista opas ei ota kantaa. Opas toteaa, että seudullisuuden arviointiin vaikuttaa mm. alue- ja yhdyskuntarakenne, keskus ja palveluverkko sekä väestö- ja kulutusennusteet. Myös kaupan toimiala vaikuttaa seudulliseen merkittävyyteen. Yksittäisen hankkeen tai olemassa olevan yksikön seudullista merkitystä on helpompi arvioida kuin asettaa koko verkostoa koskeva maakuntakaavan suuryksikkörajaa.

Maankäyttö- ja rakennuslaki määrittelee vähittäiskaupan suuryksikön kokorajaksi 2 000 kerros-m2. Tätä suuremmat yksiköt ovat toimialasta riippumatta vähittäiskaupan suuryksiköitä, mutta maakuntakaavassa voidaan seudullisesti merkittävän suuryksikön alaraja asettaa tätä korkeammaksi. Tätä rajaa pienempien suuryksiköiden sijoittumista ohjataan kuntakaavoituksella.

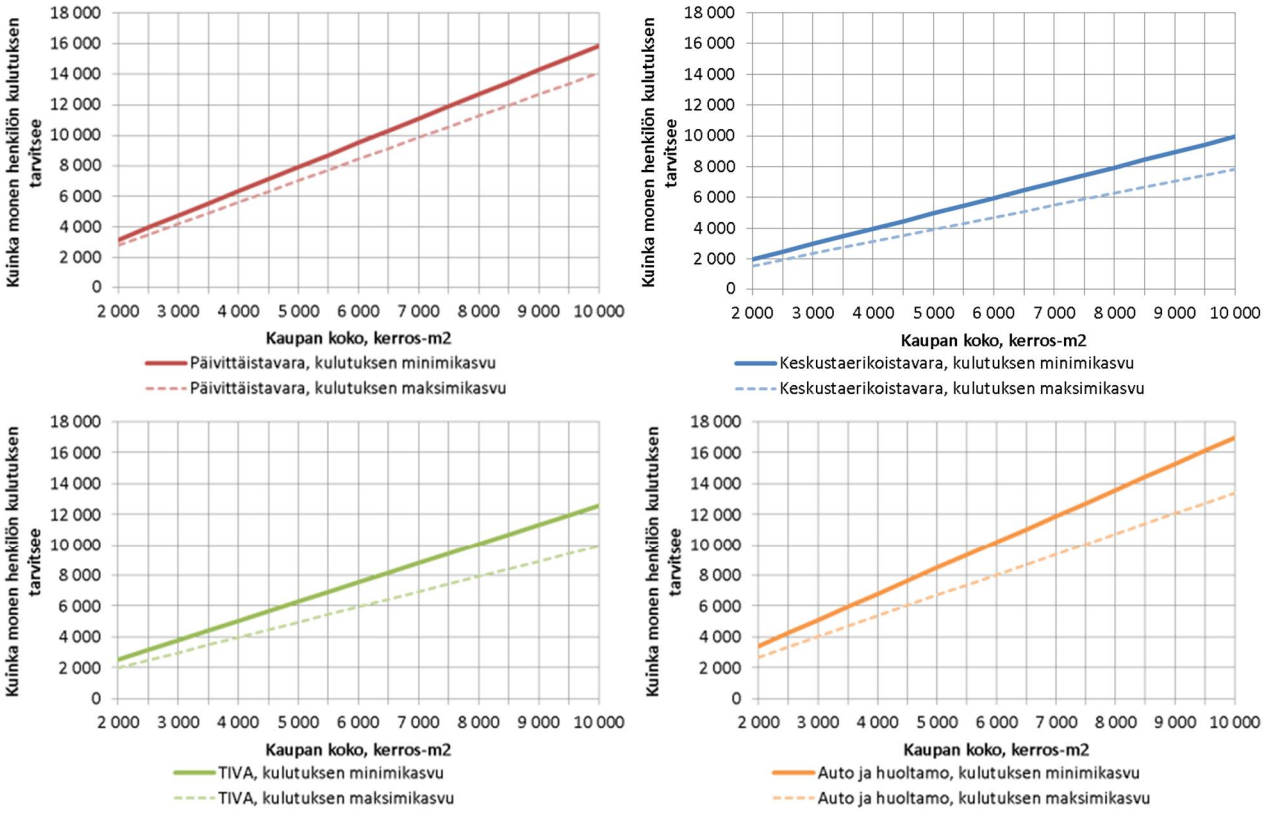
Merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön alarajan määrittelyssä tulisi kiinnittää huomiota siihen, että raja määritellään ohjaamaan ja tukemaan seudullisen vähittäiskaupan myymäläverkon tarkoituksenmukaista kehittymistä, mutta samalla mahdollistetaan keskusta-alueiden kilpailukyky ja kaupallisen elinvoimaisuuden säilyminen ja kehittyminen. Liian alhainen seudullisesti merkittävän suuryksikön raja rajoittaa keskusta-alueiden ulkopuolelle soveltuvien paikallisten kaupan yksiköiden kehittymistä ja tuottaa liikaa kauppaa koskevia merkintöjä kaavaan. Liian korkea raja taas heikentää maakuntakaavan ohjausvaikutusta ja voi mahdollistaa yhdyskuntarakennetta hajauttavia ja nykyisten keskusten kehittymisedellytyksiä heikentäviä keskustojen ulkopuolisia suuryksiköitä.

6.5.2 Merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön koon alaraja Varsinais-Suomessa

Loimaan seudun, Turun seudun kehyskuntien, Turunmaan ja Vakka-Suomen 20.3.2013 vahvistetussa maakuntakaavassa seudullisesti merkittävän vähittäiskaupan suuryksikön kokoraja on Turun kaupunkiseudulla ja seutukeskuksissa 6 000 k-m2 ja muilla alueilla 3 000 k-m2 toimialasta riippumatta. Turun kaupunkiseudun ja Salon seudun maakuntakaavoissa seudullisen suuryksikön alarajaa ei ole määritelty.

Seuraavissa kaavioissa (Kuva 57) on kuvattu sitä, miten suuren väestöpohjan tietyn kokoinen vähittäiskaupan yksikkö vaatii vuonna 2035. Kaavioiden pohjana on tässä selvityksessä esitetty laskennallisen pinta-alan tarpeen muodostuminen väestön ja kulutuksen kasvun perusteella (vrt.luku 0). Kaavioiden vaaka-akseli kuvaa kaupan kokoluokkaa ja pystyakseli tarvittavaa väestöpohjaa. Esimerkiksi 5 000 kerros-m2 kokoinen päivittäistavarakauppa tarvitsee 8 000 asukkaan väestöpohjan vuonna 2035, jos kulutus kasvaa hitaamman vaihtoehdon (minimi) mukaisesti. Jos kulutus kasvaa nopeamman vaihtoehdon mukaisesti, riittää pienempi väestömäärä, noin 7 000 henkilön kulutus elättämään 5 000 kerros-m2 myymälän. Koska eri toimialojen neliömyyntitehot eroavat samoin kuin ihmisten kulutus eri toimialojen tuotteisiin, on myös tarvittava väestöpohja erilainen. Kaavioista näkee, että 5 000 kerros-m2 keskustaerikoistavaran kaupalle riittäisi noin 5 000 ihmisen kulutus, mutta samankokoinen tilaa vaativan kaupan yksikkö edellyttäisi jo noin 6 000 henkilöä ja autokauppa jopa yli 8 000 henkilöä.

[13] Vähittäiskaupan suuryksiköiden kaavoitus, Ympäristöhallinnon ohjeita 3/2013



Kuva 57 **Eri vähittäiskaupan toimialojen pinta-alan ja tarvittavan väestöpohjan suhde minimi- ja maksimi kulutuksen kasvulla**

Edellä esitettyä kaupan pinta-alan ja tarvittavan väestöpohjan suhdetta voi verrata Varsinais-Suomen keskusten nykyiseen väestöpohjaan. Oheisessa taulukossa (Taulukko 18) on esitetty nykyinen väestöpohja 5 kilometrin ja 10 km säteellä eri keskustyypeistä seuduittain. Päivittäistavarakaupan osalta relevanttina etäisyytenä väestöpohjan tarkastelulle voidaan pitää 5 kilometriä. Erikoistavarakaupan eri toimialoilla 10 km etäisyys on vielä kohtuullinen asiointimatka ja tilaa vaativassa kaupassa sekä autokaupassa todellinen asiointietäisyys voi olla vieläkin pidempi.

Taulukko 18 **Väestöpohja Varsinais-Suomen kaupan keskusverkon keskusten ympärillä 5 km ja 10 km säteellä keskuksesta vuonna 2010**[14]

	Väestöpohja 5 km säteellä keskimäärin	Väestöpohja 10 km säteellä keskimäärin	Keskustyypin keskuksia seudulla yhteensä
Loimaan seutukunta			
Seutukeskus	9 208	10 863	1
Iso paikalliskeskus	2 113	3 716	4
Pieni paikalliskeskus	1 218	2 793	6
Salon seutukunta			
Seutukeskus	28 793	34 626	1
Iso paikalliskeskus	4 231	5 589	2
Kaupallinen keskus	23 274	33 524	2
Pieni paikalliskeskus	847	2 767	10
Turun seutukunta			
Maakuntakeskus	117 179	207 003	1
Iso paikalliskeskus	43 668	122 936	12
Kaupallinen keskus	53 861	148 730	8
Pieni paikalliskeskus	2 747	13 019	12
Turunmaan seutukunta			
Seutukeskus	8 964	11 071	1
Iso paikalliskeskus	1 840	2 576	1
Pieni paikalliskeskus	508	941	6
Vakka-Suomen seutukunta			
Seutukeskus	7 788	10 150	2
Pieni paikalliskeskus	795	1 482	5

[14] Kaupan keskusverkon keskukset seuduittain on lueteltu liitteissä 1–3

Loimaan seudun, Turun seudun kehyskuntien, Turunmaan ja Vakka-Suomen vahvistetussa maakuntakaavassa esitetty seudullisesti merkittävän kokoraja 6 000 kerros-m2 seutukeskuksissa ja Turun kaupunkiseudulla sekä 3 000 kerros-m2 muilla alueilla on linjassa edellä esitettyjen tarkastelujen kanssa. Näiden pinta-alojen edellyttämä väestöpohja olisi vuonna 2035 edellä esitettyjen tunnuslukujen mukaisesti:

- 6 000 k-m2:
    - *päivittäistavarakauppaa* edellyttää 8 500–9 500 henkilön väestöpohjaa
    - *keskustaerikoiskauppaa* edellyttää 4 700–6 000 henkilön väestöpohjaa
    - *tiva-kauppaa* edellyttää 5 900–7 500 henkilön väestöpohjaa
    - *auto- ja huoltamokauppaa* edellyttää 8 000–10 200 henkilön väestöpohjaa
- 3 000 k-m2:
    - *päivittäistavarakauppaa* edellyttää 4 200–4 800 henkilön väestöpohjaa
    - *keskustaerikoiskauppaa* edellyttää 2 400–3 000 henkilön väestöpohjaa
    - *tiva-kauppaa* edellyttää 3 000–3 800 henkilön väestöpohjaa
    - *auto- ja huoltamokauppaa* edellyttää 4 000–5 000 henkilön väestöpohjaa

6 000 k-m2 suuryksikön väestöpohjan ehto toteutuu kaikissa seutukeskuksissa 10 km säteellä keskuksesta. Vastaavasti 3 000 k-m2 edellyttämä 2 400–4 200 asukkaan väestöpohja löytyy vähintään 10 km säteellä kaikista isoista paikalliskeskuksista. Näin ollen voidaan todeta, että tämänkokoiset yksiköt löytävät asiakkaansa lähialueeltaan ja ovat siten merkitykseltään paikallisia.

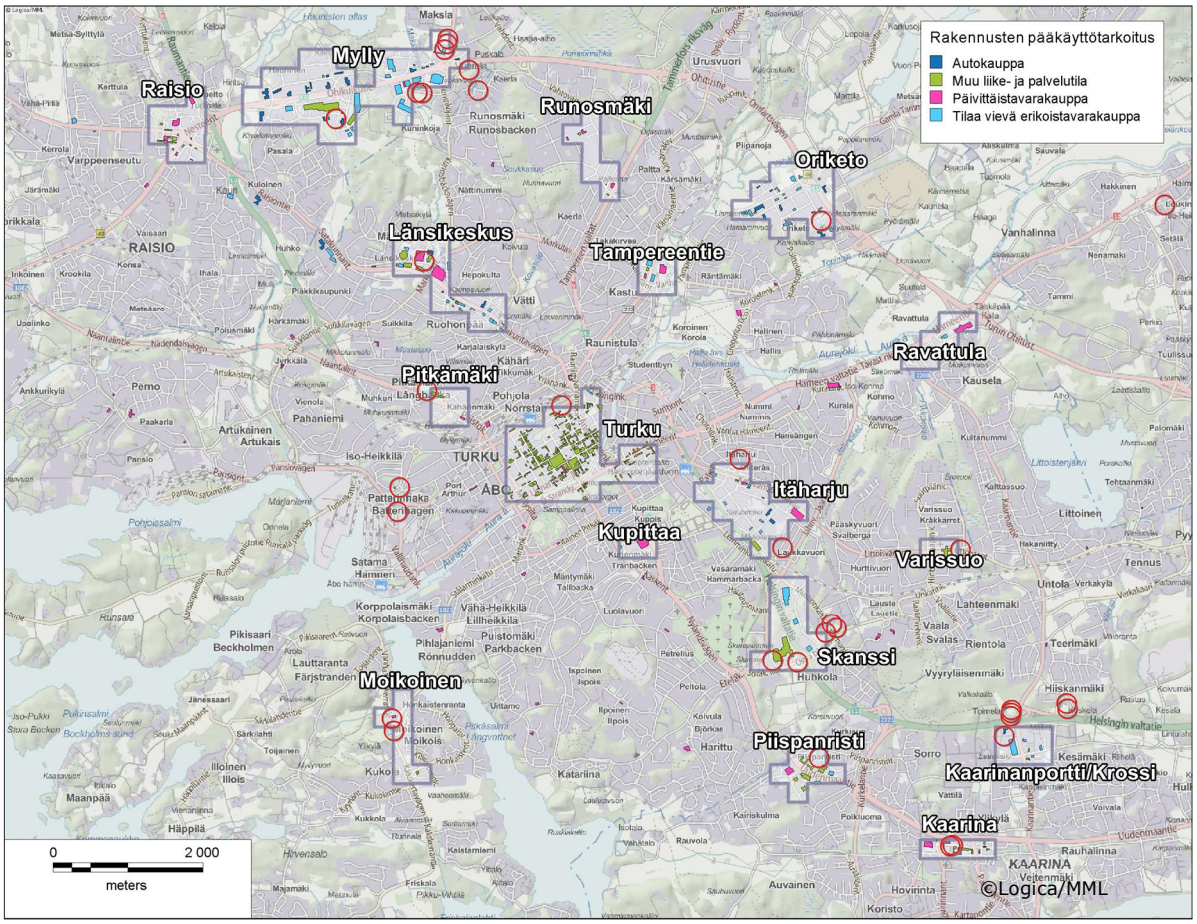
7. YHTEENVETO VÄHITTÄISKAUPAN NÄKYMISTÄ VARSINAIS-SUOMESSA

Seuraavissa kappaleissa esitetään lyhyt yhteenveto Varsinais-Suomen kaupan keskusverkon keskuksiin, niiden nykytilaan ja kehityssuuntiin. Suurimpien keskusten kohdalla on esitetty kartat, joissa on havainnollistettu kaupallista rakennetta. Taustalla ovat palveluverkkotyön yhteydessä tunnistetut kaupan alueet (kartassa harmaat rajaukset) sekä toimialoittain jaotellut kaupan rakennukset. Lisäksi kartassa on esitetty punaisilla renkailla uusien vähittäiskaupan hankkeiden ja kaavavarausten sijainti (vrt. luku 4.5). Kaupan alueiden rajaukset kuvaavat ainoastaan nykyisiä yhtenäisiä kaupan vyöhykkeitä ja tässä työssä tehtyä kaupan verkoston analyysiä (kaupan alueiden tunnistaminen on kuvattu luvussa 4.3.1). Ne eivät ole keskusta-alueiden rajauksia eivätkä kaavatyön lähtökohtia.

7.1 Turun seutukunta

Turun seutukunta on maakunnan kaupallinen ydin. Vähittäiskauppa on keskittynyt Turun, Raision ja Kaarinan muodostamalle keskusakselille. Tärkeimpiä kaupallisia keskuksia ovat Turun ydinkeskusta, Raision Myllyn alue, Länsikeskus sekä Skanssin alue, joihin vähittäiskaupan uudisrakentaminen on viime vuosina keskittynyt. Turun seudulla asuu noin 67 % koko maakunnan väestöstä ja alue on myös maakunnan ylivoimaisesti nopeimmin kasvava alue; seudulle on arvioitu minimissään noin 37 000 asukkaan väestönkasvua vuosina 2011–2035. Turun seudun rakennemallityössä väestönkasvun tavoitteeksi on asetettu 75 000 uutta asukasta vuoteen 2035 mennessä.

Turun kaupunkiseudulta voidaan havaita Turun ydinkeskustan lisäksi länsipuolen kaupalliset keskittymät: Raisiossa Ohikulkutien varrelle levittäytyvä Myllyn alue sekä Turun keskustan ja Raision väliin jäävä Länsikeskuksen alue. Itäpuolelle on Skanssin alueen kehittymisen myötä muodostumassa lähes yhtenäinen kaupallisesti toimiva vyöhyke Itäharjulta aina Piispanristille saakka.



Kuva 58 **Turun kaupunkiseudun kaupan alueiden rajaukset (harmaa viiva), kaupan rakennukset ja vähittäiskaupan hankkeet (punaiset renkaat).**

7.1.1 Turku

Turku on maakunnan keskus ja alueen merkittävin kaupunki. Turun keskusta on säilynyt vetovoimaisena kaupan paikkana keskustan ulkopuolelle kehittyneistä kaupan alueista huolimatta. Turun ydinkeskustassa kaupallinen painopiste sijoittuu kauppatoria reunustaviin kortteleihin, joissa sijaitsevat mm. Stockmannin, Sokos Wiklundin ja Anttilan tavaratalot sekä kauppakeskus Hansa. Viime vuosien aikana uudistuksia ja laajennuksia on tehty mm. Wiklundin tavaratalolle, Hansan Kultatalolle sekä Kristiinankadun Centrum -kiinteistölle. Syksyllä 2013 on noussut jälleen esiin myös Brahe Centerin uudistaminen nykyistä kauppakeskusmaisemmaksi. Investoinnit keskustaan kertovat sen asemasta ja tärkeydestä kauppapaikkana.

Turun keskusta on joukkoliikenteellä erittäin hyvin saavutettavissa; alue onkin Turun seudun keskuksista ainoa, johon kohdistuu merkittävissä määrin joukkoliikenteellä tehtäviä asiointimatkoja. Turun kauppakorkeakoulussa vuonna 2011 toteutetun Kumu-tutkimuksen mukaan noin 29 % Turun keskustaan suuntautuvista matkoista tehdään linja-autolla. Kävellen ja polkupyörällä tehtävien asiointimatkojen osuus sitä vastoin on noin 20 %[15].

Turun keskusta on paljon muutakin kuin kaupan keskus. Alue on Varsinais-Suomen merkittävin asumis- ja työpaikkakeskittymä. Lisäksi Turun keskusta on viihteen, vapaa-ajan ja kaupunkikulttuurin keskittymä. Alueella on paljon kahvila- ja ravintolatarjontaa, mahdollisuuksia käyttää erilaisia ilmaisia ja maksullisia kulttuuripalveluita sekä nauttia kaupungin tarjoamista elämyksistä ja tapahtumista. Turun keskustan elävyyden turvaaminen onkin äärimmäisen tärkeää, sillä alue on koko maakunnan kasvot niin muualle Suomeen kuin kansainvälisestikin.

Turun keskustan kohdalla huolenaiheena on pidetty erityisesti pysäköinnin riittävyyttä, jotta keskustan olisi mahdollista kilpailla keskustan ulkopuolella sijaitsevien kauppakeskusten ja kaupan alueiden kanssa. Erityisesti keskusteluissa on ollut jo pitkään jatkuneen toriparkkihankkeen tarve ja toteutumisedellytykset. Toriparkki lisäisi Turun ydinkeskustan pysäköintikapasiteettia ja vapauttaisi katutilaa kevyen liikenteen käyttöön. Toisaalta toriparkin rakentaminen aiheuttaisi useaksi vuodeksi ongelmia esimerkiksi torikaupalle ja joukkoliikenteelle. Lisäksi vapaita maksullisia pysäköintipaikkoja on Turun ydinkeskustassa tyypillisesti tarjolla lukuun ottamatta vuoden vilkkaimpia ajankohtia.

Turussa on suunnitteilla ja toteutumassa useita kaupunkirakennetta tiivistäviä sekä joukkoliikenneyhteyksiä kehittäviä hankkeita. Merkittäviä keskustaa tiivistäviä uusia asuinalueita ovat Kakolan ympäristö, Telakkaranta, ratapihan alue sekä Linnakaupunki, jonne saattaa syntyä myös merkittävämpää kaupallistakin toimintaa. Joukkoliikennehankkeista esiin voi nostaa suunnitelmat joko pikaraitiotien tai runkobussiverkoston toteuttamisesta. Joukkoliikenteen kehittäminen parantaa erityisesti Turun ydinkeskustan saavutettavuutta, mutta se saattaa luoda kaupallista potentiaalia myös joukkoliikenneverkon solmukohtiin. Yksi tällaisista solmukohdista voisi mahdollisesti olla Turun ydinkeskustaan, nykyisen linja-autoaseman tuntumaan suunniteltu matkakeskus, jossa erilaiset paikallis- ja kaukoliikenteen kulkutavat olisi mahdollista yhdistää samaan palvelukokonaisuuteen. Matkakeskus sisältää myös kaupallista potentiaalia.

7.1.2 Turun kaupunkiseudun kuntakeskukset

Raisio

Raision keskustan kehittymiseen on merkittävästi vaikuttanut kauppakeskus Myllyn perustaminen noin kahden kilometrin päähän keskustasta vuonna 2001. Myllyyn on siirtynyt erityisesti erikoistavarakaupan palveluita. Keskusta on kuitenkin säilynyt melko elinvoimaisena ja erityisesti päivittäistavarakaupan palvelut ovat kattavat. Keskustan kehittäminen asumispainotteisena on osoittautunut onnistuneeksi ratkaisuksi, joka on mahdollistanut keskustan yleisilmeen uudistamisen. Raisiontorin ympäristön liikekeskus on elinkaarensa loppupuolella ja ympäristö vaatisikin kehittämistä, jotta keskustan kaupallinen vetovoima pystyttäisiin turvaamaan.

Raision keskusta on viime vuosina kehittynyt erityisesti asumisen paikkana. Uusia rakennuksia on syntynyt aivan ydinkeskustaan, mikä on tiivistänyt kaupungin rakennetta. Raision keskustan kannalta merkittävimpiä kehityshankkeita on suunnitelmat pikaraitiotien 2. vaiheen jatkamisesta

[15] Marjanen, Heli - Malmari, Meri (2012) Ostoksia ja elämyksiä. Ostokäyttäytymisen muutos, ostosmatkojen suuntautuminen ja ostopaikan valintakriteerit Turun työssäkäyntialueella KUMU 2011 -tutkimuksen valossa. Turun kauppakorkeakoulun julkaisuja. Sarja Keskustelua ja raportteja 2:2012., s. 47–48

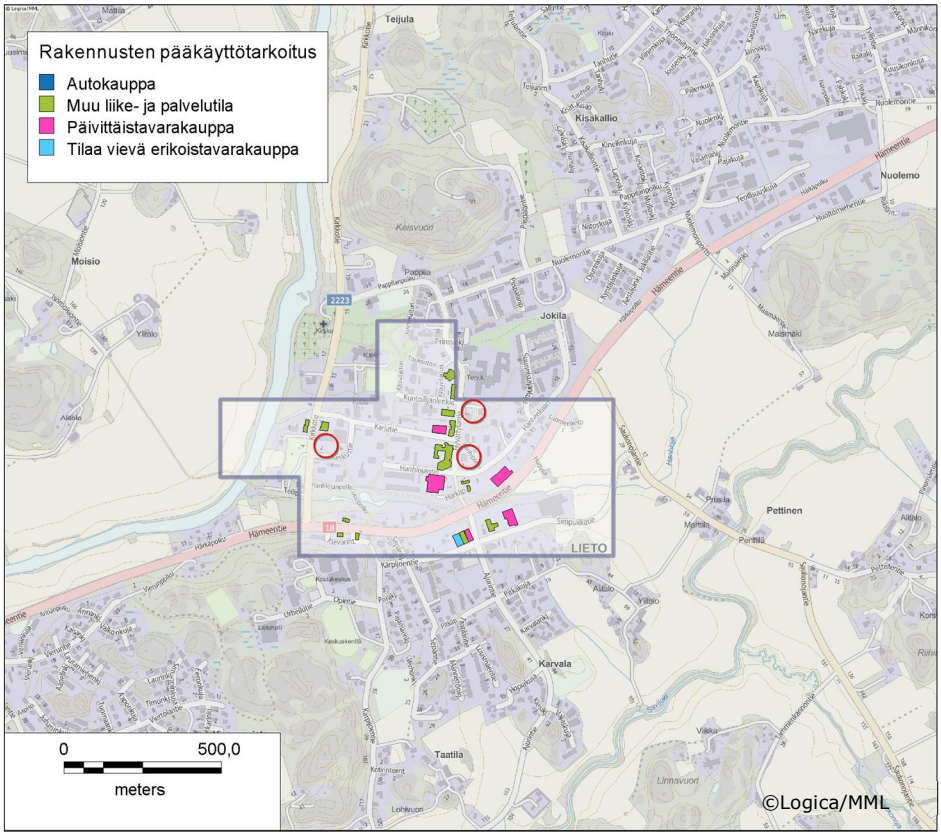
Raisioon saakka. Pikaraitiotie tukisi Raision keskustan kehittymistä asumisen, työpaikkojen sekä paikallisten palveluiden keskittymänä.

Kaarina
Kaarinan keskustaan on rakennettu runsaasti asuntoja, mutta liiketilojen muutokset ovat olleet hitaita. Keskustaan on laadittu kehittämissuunnitelmia, joissa koko liikekeskusta pesisi kasvonsa. Nykyään Kaarinan keskustassa sijaitsee K-Supermarket, Alko, Lidl, K-market ja Siwa, mutta erikoistavaran tarjonta on vaatimatonta. Viime vuosien merkittävin muutos on ollut Hovirinnantiellä sijainneen Euromarketin muuttaminen K-Supermarketiksi. Kaarinan torin ja Hovirinnantien välinen asuinkortteli on rakenteilla. Kortteliin tulee myös katutason myymälätilaa.

Kaarina on Turun kehyskuntana merkittävän väestönkasvun aluetta. Kaarinan keskusta kaipaa kuitenkin huomattavia kehitystoimenpiteitä, jotta alue voisi kehittyä kaarinalaisten lähipalvelukeskuksena. Tällä hetkellä asiointivirrat ohjautuvat Piispanristille ja Turun puolella sijaitseviin keskuksiin, erityisesti Skanssiin. Kaarinan keskustan kaupallista kehittymistä on hidastanut epävarmuus vireillä olevien kaupan hankkeiden toteutumisesta Kaarinanportin alueella. Päivittäistavarakaupassa Kaarinan keskustan tilanne on yksipuolinen ja kilpailun kannalta heikko. Lisäksi keskustassa ei juuri ole esimerkiksi erikoistavarakaupalle sopivia, rakennusten kivijalassa sijaitsevia liiketiloja. Keskustan supermarket on sinänsä vetovoimainen, mutta sen yhteydessä ei juurikaan ole liiketiloja muille toimijoille. Kaarinan keskustan kehittymisen kannalta olennainen tekijä on, että keskustan uudistamiseen tähtäävät rakennushankkeet onnistutaan toteuttamaan. Asumisen lisääminen keskustassa tukee myös kaupallisten suunnitelmien toteuttamista lisäämällä lähialueen kysyntää.

Lieto
Liedon keskusta sijaitsee noin 15 kilometrin päässä Turun ydinkeskustasta. Turun läheisyyden ja hyvien liikenneyhteyksien seurauksena Liedon väestönkasvu on ollut voimakasta. Päivittäistavarakaupassa Liedon keskuksen palvelut ovat kattavat, mutta erikoistavarakaupassa palvelutaso on jäänyt vaatimattomaksi suhteessa väestömäärään. Syynä tälle on se, että Turun keskusta, Ravattula, Skanssi ja Myllyn alue sijaitsevat varsin lähellä Lietoa ja ne ovat helposti saavutettavissa joukkoliikenteenkin keinoin. Tätä pohjaa vasten lietolaisilla voidaan kuitenkin sanoa olevan hyvät erikoistavarakaupan palvelut hyvin saavutettavissa.

Seuraavassa kartassa on kuvattu Liedon kaupallisen keskustan rajausta, kaupan sijaintirakennuksia ja hankkeita. Liedossa pääosa kaupasta sijaitsee Hyvättyläntien varrella. Merkittävin kaupan keskittymä on Hyvättyläntien ja Hämeenkadun risteysalue, jossa sijaitsevat mm. K-Supermarket, S-market, Lidl ja Tarjoustalo. Tarjoustalon uudisrakennus laajensi kaupallista keskustaa ja lisäsi erityisesti erikoistavarakaupan tarjontaa kunnassa. Liedon keskustaan on tehty kehittämissuunnitelmia, jotka tähtäävät nykyistä elävämpään katukuvaan keskustassa. Liedon kannalta keskeinen kysymys on vt10:n tuleva linjaus – valtatien risteys on nyt myös kaupallinen solmukohta ja sen kehittämiselle avautuisi uusia mahdollisuuksia, jos valtatien linjaus kiertäisi keskustan.



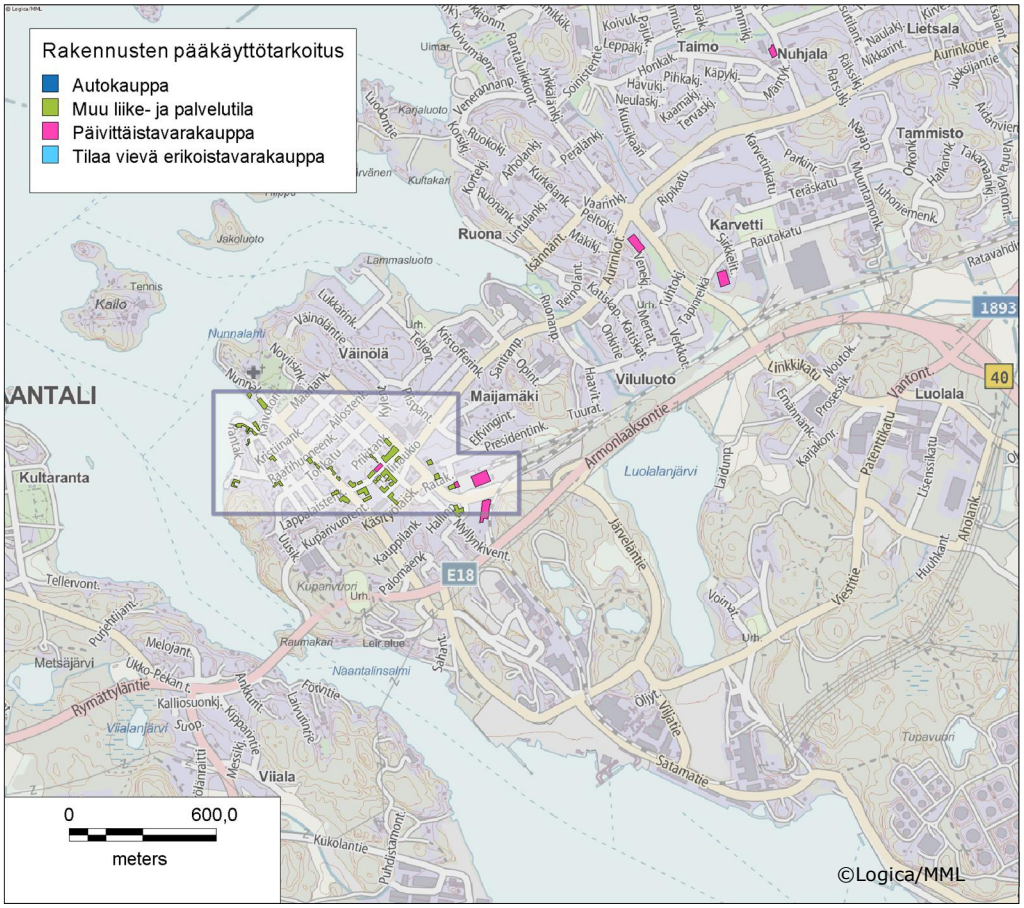
Kuva 59 **Liedon kaupan alueiden rajaukset (harmaa viiva), kaupan rakennukset ja vähittäiskaupan hankkeet (punaiset renkaat)**

Naantali

Naantali on tärkeä matkailun keskus, jossa sijaitsevat mm. Naantalin Muumimaailma ja kylpylä. Naantalissa erikoistavarakaupan tarjonta on väestöpohjaan nähden melko heikkoa; asioinnit suuntautuvat enimmäkseen kauppakeskus Myllyyn sekä Turun keskustaan. Kaupungin keskustassa sijaitsee useita matkailua tukevia palveluita kuten ravintoloita ja kahviloita. Naantalin keskustan päivittäistavarakaupan tarjonta on hyvä ja vastaa asukasmäärän asettamiin tarpeisiin.

Naantalin keskusta on omaleimainen ja tiivis. Alueella on helppo liikkua jalan ja polkupyörällä. Alueella liikkuvat turistit tukevat ostovoimallaan Naantalin keskustan palveluita ja niiden kehittymistä. Naantalissa on aktiivisesti pyritty kehittämään keskustaa ja käynnissä on ollut mm. vuodesta 2007 jatkunut keskustan kehittämistyö.

Seuraavassa kartassa on Naantalin osalta kuvattu kaupallinen alue ja vähittäiskaupan tunnistetut rakennukset. Keskustan itäpuolella sijaitsevat päivittäistavarakaupan yksiköt K-supermarket ja S-market. Market-alueelta jatkuu länteen tiivis erikoistavarakaupan ja palveluiden vyöhyke. Meren rannassa sijaitsee matkailua tukevia palveluita.



Kuva 60 **Naantalin kaupan alueiden rajaukset (harmaa viiva) ja kaupan rakennukset**

7.1.3 Turun kaupunkiseudun kaupalliset keskukset

Myllyn alue, Raisio

Myllyn alue on lähtenyt kehittymään maakunnan merkittävimmäksi keskustan ulkopuoliseksi kaupan alueeksi kauppakeskus Myllyn vuonna 2001 tapahtuneen avaamisen jälkeen. Ensimmäisessä vaiheessa kauppakeskuksen ympärille on rakentunut tilaa vievän kaupan yksiköitä kuten Bauhaus, Plantagen, Hong Kong sekä autokauppoja. Seuraavassa vaiheessa vuosikymmenen loppupuolella alue on laajentunut itään Kuninkojalle, jossa vuonna 2008 avattiin Ikea-tavaratalo. Muita alueen toimijoita ovat mm. K-rauta, Biltema, Expert, Budget Sport, Asko, Sotka ja Gigantti. Viimeisimpänä toimijana alueelle on tullut vuonna 2013 Kuninkojan Kotikeskuksen yhteyteen avattu Kodin1-tavaratalo, joka samalla poistui Länsikeskuksesta. Päivittäistavarakaupan ketjuista alueella toimivat kauppakeskus Myllyn yhteydessä sijaitseva Prisma ja Kuninkojalla sijaitseva K-Supermarket. Lisäksi Myllyn alueeseen voidaan laskea kuuluvaksi Ohikulkutien pohjoispuolella sijaitseva vanhempi kaupan alue, jossa sijaitsee pääasiassa auto- ja huonekalukauppaa.

Myllyn alue tulee jatkossakin olemaan yksi maakunnan merkittävimmistä kaupan alueista. Alueelle on olemassa useita hankesuunnitelmia, joista suurin osa on tilaa vievää kauppaa. Lisäksi kauppakeskus Myllyn laajennus on ollut suunnitteilla jo edellisestä palveluverkkoselvityksestä lähtien. Alueen merkittävin haaste tulevaisuudessa on liikenneyhteyksien toimivuuden turvaaminen; kapasiteetti alkaa olla maksimaalisessa käytössä, eikä joukkoliikenne tue tällä hetkellä alueen toimintaa. Myllyn alue on lisäksi jäänyt sivuun suunnitelluista joukkoliikennelinjauksista, joita on käsitelty esimerkiksi pikaraitiotiehankkeen yhteydessä.

Skanssin alue, Turku

Skanssin aluetta on lähdetty kehittämään vuonna 2009 avautuneen kauppakeskuksen ympärille. Kauppakeskuksen lisäksi alueelle on suunniteltu jopa 8 000 asukkaan uutta asuinaluetta. Skanssi on toiminnallisesti Turun kaupunkirakenteessa aluekeskus, joka palvelee koko itäistä kaupunkiseutua. Skanssi onkin löytänyt avaamisen jälkeen hyvin paikkansa Turun kaupunkiseudun kau-

pan rakenteessa ja toimii hyvänä vastaparina länsipuolen huomattavalle kaupan tarjonnalle. Skanssin alue on kauppakeskuksen avaamisen jälkeen laajentunut myös tilaa vievän kaupan alueena; Helsingin moottoritien pohjoispuolelle on avattu mm. Gigantti, Starkki ja K-rauta, minkä lisäksi alueelle ovat avautumassa myös Asko, Sotka ja Plantagen. Skanssin alueen kaupallinen kehittyminen on näkynyt erityisesti Kaarinan Krossin alueella, josta on siirtynyt merkittäviä kaupan toimijoita alueelle. Samalla alun perin toimitilojen alueeksi suunniteltu moottoritien pohjoispuolen vyöhyke on muuttumassa kaupan alueeksi.

Skanssin alue tulee kehittymään jatkossakin kaupallisesti. Tätä tukevat käynnissä olevat hankkeet, suunniteltu asuinalue sekä mahdolliset tulevat joukkoliikenneratkaisut joko pikaraitiotien tai runkobussilinjaston muodossa. Skanssin on mahdollista muodostaa toiminnallisesti yhtenäinen ja vetovoimainen kaupan ja työpaikkojen vyöhyke, joka alkaisi Itäharjulta ja jatkuisi Skanssin kautta Piispanristille saakka.

Länsikeskus, Turku
Länsikeskus on Turun kaupunkiseudun ensimmäinen ja vanhin kaupunkikeskustan ulkopuolinen kaupan alue. Viime vuosina Länsikeskus on joutunut kovenevan kilpailun kohteeksi; Myllyn alue on Kuninkojan kehittymisen myötä levittäytynyt noin kahden kilometrin päähän Länsikeskuksesta. Alueen rakennuskanta alkaa olla elinkaarensa loppupuolella ja on osittain vaikeasti muunnettavissa uusien kaupan konseptien tarpeisiin. Tästä osoituksena on Kodin1-tavaratalon muutto Kuninkojan alueelle ja kiinteistön jääminen tyhjäksi.

Alueen vetureina toimivat tällä hetkellä päivittäistavarakaupan hypermarket-kokoluokan K-citymarket ja Prisma. Päivittäistavarakaupan osalta keskuksen vetovoima on huomattava, mutta erikoistavarakaupassa hiipuva. Erikoistavarakaupan toimialan merkittävimpiä toimijoita alueella ovat Toys R Us, Halonen ja Tarjoustalo. Hypermarkettien yhteydessä toimivilla erikoistavarakaupoilla on kohtuullisen hyvät näkymät, koska päivittäistavarakaupat tuovat asiakasvirrat aivan myymälöiden ovelle.

Länsikeskuksen alue odottaa kokonaisvaltaista uudistamista, jossa keskityttäisiin alueen toiminnalliseen ja liikenteelliseen kehittämiseen; alueen jäsentymättömyys, kevyen liikenteen ja autoliikenteen hankalat järjestelyt sekä pysäköinnin hajanaisuus ovat erityisiä ongelmakohtia, jotka tulisi selvittää, mikäli aluetta halutaan kehittää jatkossa kaupallisena keskuksena. Alue sijaitsee kuitenkin liikenteellisesti ja asutuksen suhteen hyvällä paikalla, joten edellytykset kaupan kehittymiselle ovat olemassa. Raitiotiesuunnitelmat eivät 1. vaiheessa tue Länsikeskuksen kehittymistä, sillä Runosmäestä Turun keskustaan suuntautuva linjaus on suunniteltu ohittavan Länsikeskuksen noin kilometrin päästä. Pikaraitiotien 2. vaiheen suunnitelmissa Länsikeskusta tukisi mahdollinen linjaus Turun keskustasta Raisioon. Länsikeskuksen tulevaisuuden kannalta ei ole poissuljettua myöskään se, että erikoistavarakaupan osalta aluetta kehitettäisiin kohti lähipalvelukeskusmaisempaa toimintaa. Tällöin alueella yhdistyisivät erinomaiset päivittäistavarakaupan palvelut, riittävä erikoistavarakaupan ja kaupallisten palveluiden tarjonta sekä julkiset palvelut. Olemassa olevaa liikerakennuskantaa voitaisiin osittain korvata asumisella.

Ravattula, Kaarina
Ravattulan kaupallinen alue käsittää K-citymarketin ja ABC-liikenne- ja palveluaseman ympäristön. Keskuksen lähiasutus on pientä, joten kaupallinen tarjonta on riippuvaista Hämeentien (vt. 10) ohikulkuliikenteestä. Ravattula toimiikin erityisesti lietolaisten ja muiden valtatie 10 varrella asuvien, Turun kaupunkiseudulle pendelöivien, asiointipaikkana. Ravattulassa aikaisemmin sijainnut Rautia-myymälä siirtyi vuonna 2012 Orikedolle. Kaupallisesti Ravattula ei todennäköisesti juurikaan tulevaisuudessa laajene, mutta hyvien liikenneyhteyksien perusteella alueen on mahdollista kehittyä esimerkiksi verkkokaupan jakelupisteenä.

Itäharju, Turku
Itäharjun alue on Länsikeskuksen tavoin tällä hetkellä jäsentymätön ja kaipaisi kehittämistoimenpiteitä. Alueen liikennejärjestelmä on vaikeasti lähestyttävä ja toiminnot hajallaan. Kaupan toimijoista tärkeimpiä ovat päivittäistavarakaupassa Prisma ja Lidl sekä autokaupan toimijat. Itäharjun alueella aikaisemmin sijainnut K-rauta muutti alkuvuodesta 2013 Skanssin alueelle, alle kilometrin päähän aikaisemmasta sijainnistaan. Itäharjun on mahdollista kehittyä erityisesti tilaa

vievän kaupan sekä autokaupan alueena. Alueen kehittymistä tukevat lisäksi hyvät joukkoliikenneyhteydet ja suunnitelmat alueen läpi kulkevasta Varissuon 1. vaiheen raitiotielinjauksesta.

Piispanristi, Kaarina
Piispanristi sijaitsee Turun ja Kaarinan välissä, noin kaksi kilometriä Kaarinan keskustasta länteen. Alueen ohi kulkee vilkasliikenteinen Uudenmaantie (Seututie 110), mutta alue on kuitenkin syrjässä kaupunkiseudun vilkkaimmista liikenneväylistä. Sekä Skanssilla että Myllyn alueella on parempi näkyvyys ja yhteydet suurimmille väylille. Tällä hetkellä Piispanristin alueen vetureina ovat pinta-alaltaan pieni Prisma, Biltema ja Tarjoustalo. Aluetta hallitsee tällä hetkellä Hartwallin entinen panimo, jonka tiloille ei ole toistaiseksi löytynyt käyttöä. Skanssin asuinalueen kehittymisen myötä Piispanristin on mahdollista toimia Itäharjulta Skanssin läpi jatkuvan alueen toisena kaupallisena ääripäänä. Piispanristi on mukana Skanssin asuinalueen suunnittelussa, jonka tuoman väestökehityksen lisäksi myös Piispanristin ympäristössä on ollut ja tulossa useita asumishankkeita. Piispanristin kehittymisen suurimpana ongelmakohtana on sijainti Turun ja Kaarinan rajalla, minkä vuoksi yhteistä, koko kaupunkiseutua hyödyttävää, visiota alueen kehittämisestä on vaikea muodostaa. Lisäksi alueen kehittymistä hidastaa hajanainen maanomistus.

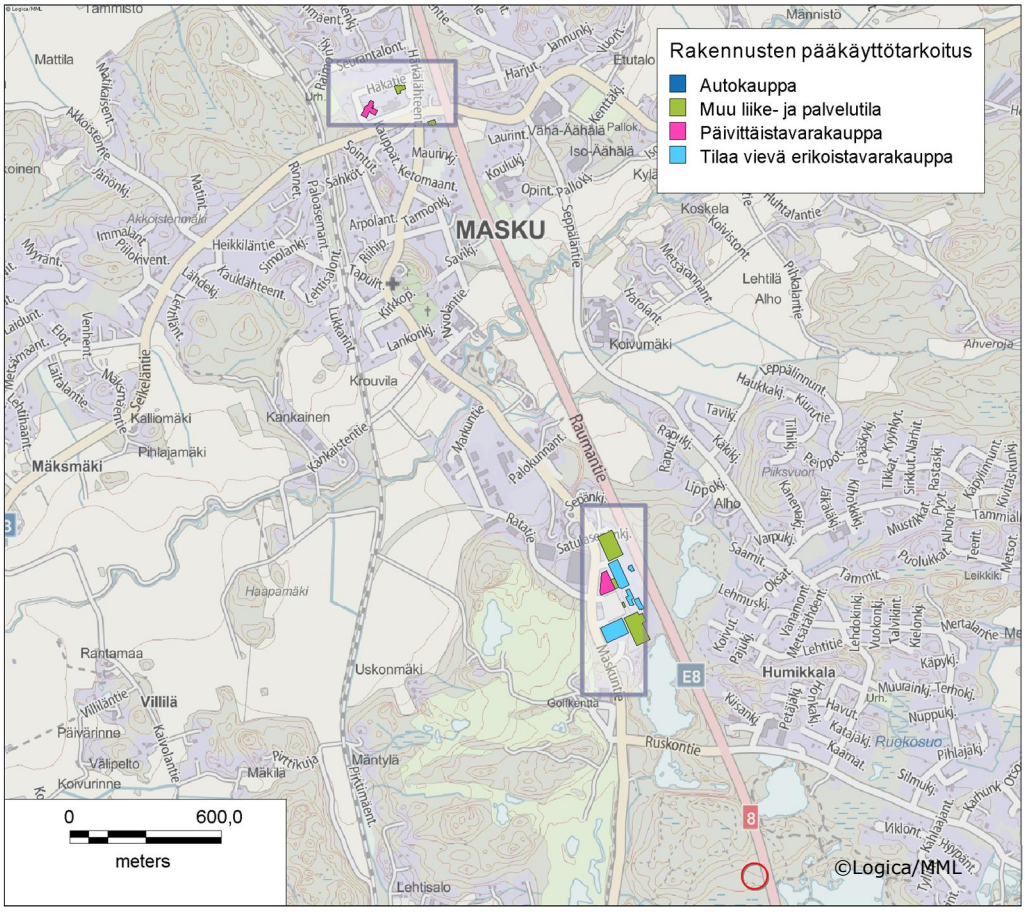
Kaarinanportin ja Krossin alue, Kaarina
Krossin ja Kaarinanportin alueelle suunnitellut merkittävät kaupan hankkeet eivät ole toistaiseksi toteutuneet. Lisäksi Helsingin moottoritien pohjoispuolelle, Kaarinanportin alueelle suunniteltu hypermarket on kaavoituksen suhteen haasteellinen. Hypermarketin lisäksi alueelle on suunniteltu tilaa vievää kauppaa, jonka osalta asemakaava on voimassa. Moottoritien eteläpuolen alueen tilaa vievän kaupan yksiköitä on jo siirtynyt tai siirtymässä pääosin Skanssin-Itäharjun alueelle, joka toimii uutena asiointivirtojen pysäyttäjänä Turun ja Krossin välissä. Kaarinanportin ja Krossin alue on jäämässä syrjään Turun kaupallisesti kehittyvistä alueista. Alueen roolia kaupan verkostossa tulisikin pohtia uudesta näkökulmasta; miten alue voisi tuoda verkostoon jotain uutta ja poikkeuksellista, jolla voisi paremmin kilpailla jo olemassa olevien ja kehittyvien keskittymien kanssa tai voisiko se kehittyä muista kuin kaupan lähtökohdista?

Muut keskukset, Turku
Kaupallisten keskusten lisäksi Turussa on pienempiä, lähinnä hypermarkettien yhteyteen kehittyneitä kaupan keskittymiä. Näitä ovat esimerkiksi Kupittaa ja Tampereentie. Molemmat keskukset ovat jatkossakin koostaan ja myyntivolyymistään huolimatta lähinnä päivittäistavarakaupan paikalliskeskuksia. Näiden lisäksi voidaan mainita Naantalin pikatien varrella sijaitseva Pitkämäki, joka on kaupan tarjonnaltaan melko vaatimaton; alueella sijaitsee Manhattan-kiinteistö, jossa toimii mm. K-supermarket. Alueelle oli pitkään suunnitelmissa hypermarket-kokoluokan yksikkö, mutta vaikeat liikennejärjestelyt ja Länsikeskuksen läheisyys ovat toistaiseksi jäädyttäneet suunnitelmat. Naantalin pikatien suuret liikennemäärät ja alueen mahdollinen kehittyminen saattavat kuitenkin vielä tulevaisuudessa nostaa Pitkämäen uudestaan esiin potentiaalisena kaupan alueena. Kaupallinen kehittäminen edellyttää kuitenkin liikennejärjestelyjen huolellista suunnittelua ja ruuhkautumisen ratkaisemista. Turun muista kaupallisista keskittymistä voidaan esiin lisäksi nostaa Oriketo, joka on pääasiassa teollisuusalue, mutta jolla sijaitsee myös tilaa vievää erikoistavarakauppaa. Orikedon liikennesijainti Ohikulkutien varressa on vetovoimatekijä, joka voi lisätä tilaa vievän erikoiskaupan toimijoiden kiinnostusta alueeseen lähivuosina. Turun merkittävimmät lähiöt Runosmäki ja Varissuo kehittyvät kaupallisesti paikalliskeskuksina, joissa on hyvä päivittäistavarakaupan tarjonta. Suunnitellut raitiotielinjaukset molempiin lähiöihin saattaa kasvattaa kaupallista potentiaalia varsinkin tärkeimpien pysäkkien yhteydessä.

7.1.4 Muu Turun seutu
Muualla Turun seudulla ei ole nähtävissä suuria muutospaineita kaupan verkostossa. Kunta- ja paikalliskeskusten kaupalliset toimintaedellytykset riippuvat pääosin lähialueen väestönkasvusta. Jos väestöpohja on vakaa tai kasvava, on nykyisillä palveluilla hyvät edellytykset jatkaa ja kehittyä myös tulevaisuudessa. Toki kaupan rakennemuutos ja suuret muutostrendit vaikuttavat kauppaan kaikilla alueilla. Varsinkin erikoistavarakaupassa pienemmissä keskuksissa sijaitsevien myymälöiden voi olla vaikea löytää tarvittavaa myynnin volyymiä lähialueelta. Toisaalta verkkokauppa voi luoda myös mahdollisuuksia pienille toimijoille, sillä verkon kautta niillä on tavoitettavissa paljon oman alueen väkeä laajempi asiakaspotentiaali.

Piikkiön keskusta, Kaarina
Piikkiössä sijaitsevat hyvät kaupalliset peruspalvelut: K-Supermarket, S-market, Alko sekä jonkin verran erikoistavarakauppaa. Erikoistavarakaupassa ostovoiman virtaus suuntautuu kuitenkin pääosin Turun kaupunkiseudun kaupallisiin keskittymiin. Turun itäpuolen ja Kaarinan kaupalliset hankkeet pienentävät Piikkiön kehittymisedellytyksiä. Piikkiö tuleekin jatkossa kehittymään lähipalvelukeskittymänä, jossa sijaitsevat kattavat arjen palvelut.

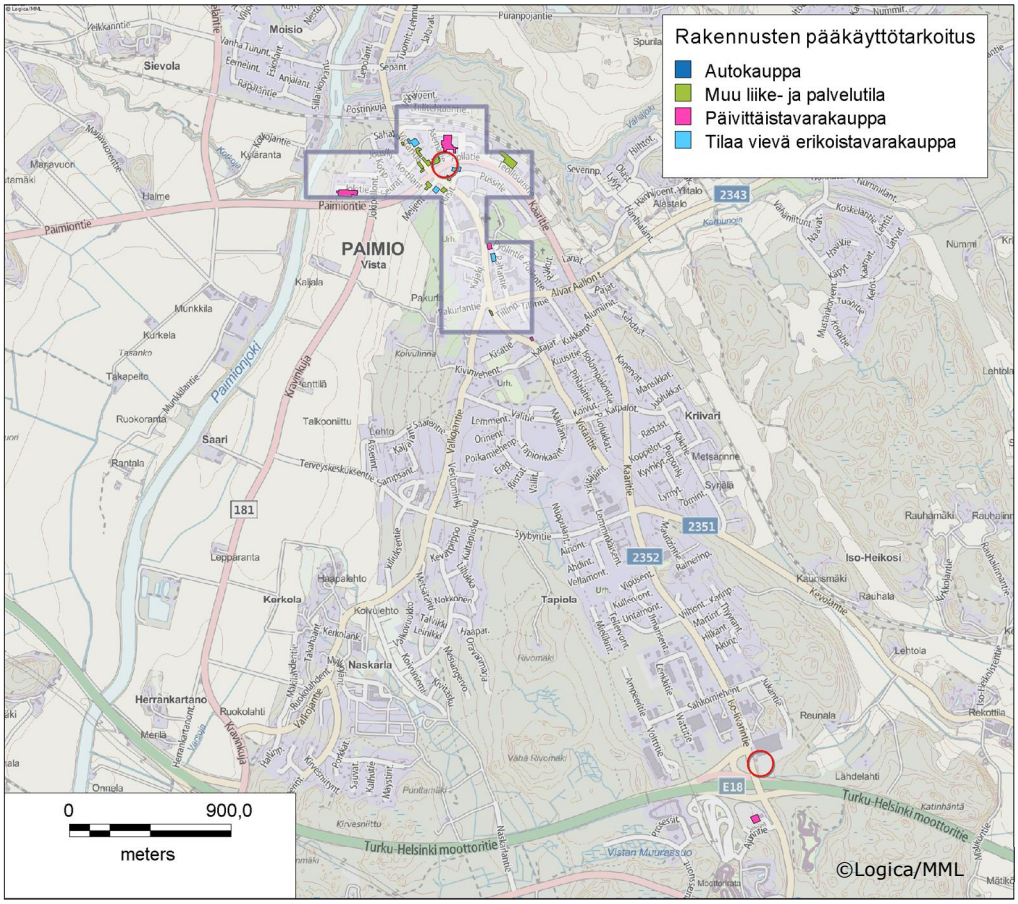
Masku ja Humikkala
Maskun kuntakeskuksen palvelutarjonta on hyvin pientä, lähinnä päivittäistavarakauppaa. Maskun huonekaluliikkeiden keskittymä on hiipunut viime vuosina toimijoiden siirryttyä enenevissä määrin Myllyn alueelle Raisioon. Keskittymässä on paljon tyhjää liiketilaa ja rakennuksia on otettu muuhun kuin kaupan käyttöön, esimerkiksi kuntosaliksi. Väestökehitys Maskussa on nousujohteista johtuen Turun kaupunkiseudun läheisyydestä; erityisesti kuntaan muuttaa omakotitaloista haaveilevia lapsiperheitä. Humikkalan tilaa vievän kaupan ja Maskun kuntakeskuksen kannalta olennaista tulevaisuudessa on suunnitelma muuttaa valtatie 8 moottoritieksi Maskun kohdalla. Maskuun on suunniteltu uutta kuntakeskusta ns. Rivieran alueelle, moottoritien liittymään, mikä saattaa tuoda myös uudenlaista kaupallista potentiaalia. Maskun kaupallisia kehittymisedellytyksiä heikentää kuitenkin Raision tarjonnan läheisyys ja syrjäisyys suhteessa väestön painopisteeseen. Seuraavassa kartassa on kuvattu Maskun kuntakeskuksen ja Humikkalan tilaa vievän kaupan alueen rakenne. Alueiden väliä on lähes kaksi kilometriä.



Kuva 61 **Maskun kaupan alueiden (harmaa viiva), kaupan rakennukset ja vähittäiskaupan hankkeet (punaiset renkaat)**

Paimio
Paimion keskusta sijaitsee Turun ja Salon puolivälissä, Helsingin moottoritien pohjoispuolella. Kunta kuuluu silti selkeästi enemmän Turun vaikutuspiiriin ja markkina-alueeseen. Etäisyyttä Turkuun on kuitenkin riittävästi, jotta vähittäiskaupan ja varsinkin päivittäistavarakaupan ostovoima pysyy pääosin kunnan sisällä. Paimion keskustaan vuonna 2012 avattu Tarjoustalo lisäsi kaupan tarjontaa ja vahvisti Paimion kaupallista omavaraisuutta. Moottoritie jää selkeästi kunta-

keskuksen ulkopuolelle, minkä vuoksi ohikulkevasta liikennevirrasta ei juuri tule lisää Paimion keskustaan kohdistuvaa ostovoimaa. Paimion väestönkasvu on arvioitu melko maltilliseksi, minkä johdosta merkittäviä kaupallisia panostuksia keskukseen ei tulevaisuudessa osoiteta. Seuraavassa kartassa on havainnollistettu Paimion kaupallista rakennetta.



Kuva 62 **Paimion kaupan alueiden (harmaa viiva), kaupan rakennukset ja vähittäiskaupan hankkeet (punaiset renkaat)**

Mynämäki
Mynämäki sijaitsee Paimion tavoin riittävän kaukana Turun kaupunkiseudusta, jotta kunta pysyy kaupallisesti suhteellisen omavaraisena. Erityisesti arjen lähipalveluille on jatkossakin riittävä ja vakaa kysyntä. Mynämäen keskustan asemaa vahvistaa myös asema paikallisesti merkittävänä keskittymänä, jonka palveluita hyödyntävät ympäröivän maaseudun ja pienempien keskusten asukkaat.

Muut Turun seudun keskukset
Muut Turun seudun keskukset ovat merkitykseltään pieniä ja kehittyvät jatkossa päivittäistavarakaupan lähipalveluiden keskuksina. Rusko ja Nousiainen ovat väestömäärältään kasvavia keskuksia johtuen Turun kaupunkiseudun läheisyydestä. Samalla kuitenkin ostovoima virtaa kaupunkiseudun kaupallisiin keskittymiin, minkä vuoksi kaupallista lisäpinta-alaa ei merkittävissä määrin näihin keskuksiin toteudu, vaan päätavoitteena on nykyisen palvelutarjonnan säilyttäminen. Muista Turun seudun keskuksista Sauvo sijaitsee riittävän kaukana Turun kaupunkiseudun tarjonnasta, jotta kunta voi olla kaupallisesti jossain määrin omavarainen. Kuitenkaan erikoistavarakaupassa tarjontaa ei merkittävästi ole.

7.2 Salon seutukunta

Salo
Salo on Varsinais-Suomen seutukeskuksista selvästi suurin. 10 km säteellä kaupungin keskustasta on yli 30 000 asukasta ja koko seudulla yli 60 000. Salo myös sijaitsee sen verran kauempana

Turusta, että sillä on oma luontainen vaikutusalueensa. Oman lisänsä Salon kauppojen asiakaspohjaan tuovat kesäasukkaat. Salossa ja Somerolla itsessään on lähes 10 000 kesäasukasta, mutta Salo on myös Kemiönsaarelle mökille menijöiden matkan varrella ja lähin suuri kaupunki koko merkittävällä Tammisaaresta Paraisille ulottuvalla kesämökkivyöhykkeellä.

Salossa on viime vuosina tapahtunut suuria muutoksia. Kuntaliitosten myötä Salosta on tullut sekä väestöltään että pinta-alaltaan suuri kunta. Samaan aikaan tapahtunut teollisuuden rakennemuutos ja talouden taantuma on realisoitunut Salossa Nokian ja sen alihankkijoiden suurina irtisanomisina. Taloudelliset haasteet lähivuosina ovat merkittäviä ja heikentynyt työpaikkatilanne voi vaikuttaa myös väestön kehitykseen. Salon kaupunki on kuitenkin oman seutunsa – laajentuneen Salon kaupungin – kiistaton kaupallinen keskus. Palvelut keskittyvät Saloon ja sitä kautta tarvetta myös uudisrakentamiselle on riippumatta lähivuosien taloudellisesta kehityksestä.

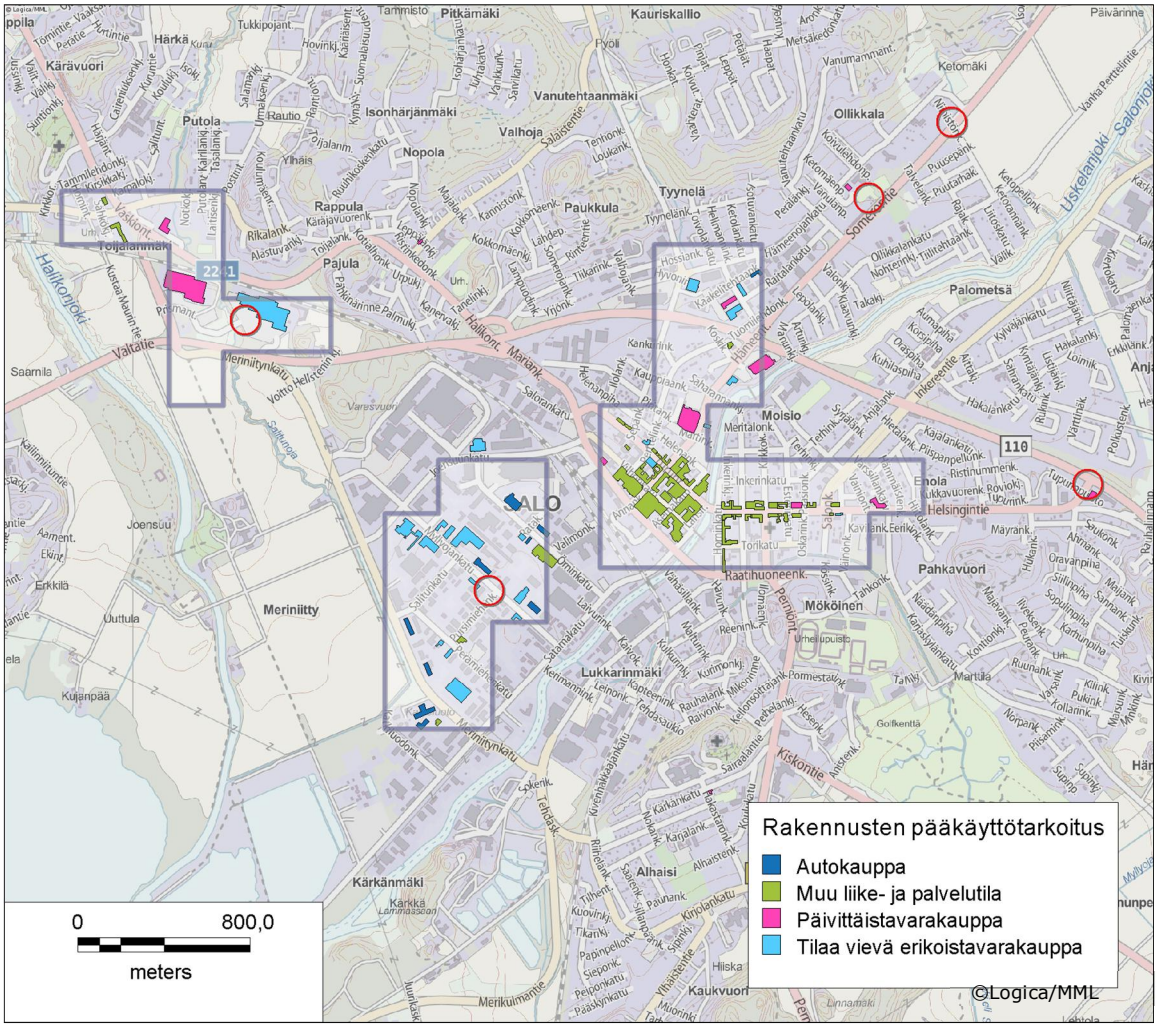
Salossa on hyvät kaupalliset palvelut. **Keskustassa** on monipuolisesti erikoistavarakauppaa sekä kauppakeskus Plaza. Keskustan tuntumassa **Halikossa** on market-alue, jossa toimii suuri hypermarket sekä retail park. Keskustan tuntumassa radan eteläpuolella on myös **Meriniityn** alue, jolla on laajalla alueella sekoittuneesti teollisuutta, paljon tilaa vaativaa kauppaa ja auto- sekä konekauppaa. Uutena kaupan alueena on suunnitteilla olevien hankkeiden myötä nousemassa myös **Somerontien varsi** Salon keskustasta pohjoiseen.

Salon keskustassa on tiivis ja kaupunkimainen kaupallinen keskusta, jonka sydän on kauppakeskus Plaza. Lisärakentamiselle ja laajentamiselle olisi mahdollisuuksia etenkin Hämeentien varressa nykyisen Citymarketin suunnassa ja entiselle Euromarketille asti ulottuvalla vyöhykkeellä.

Halikko on Salon merkittävin keskustan ulkopuolinen kaupan alue. Kaupallisena veturina alueella toimii juuri laajentunut Prisma. Alueella on vielä jonkin verran laajentumisvaraa, mutta se on vahvasti nykyisten toimijoiden käsissä. Esimerkiksi toisen päivittäistavarakaupan sijoittuminen alueelle tuskin on mahdollista.

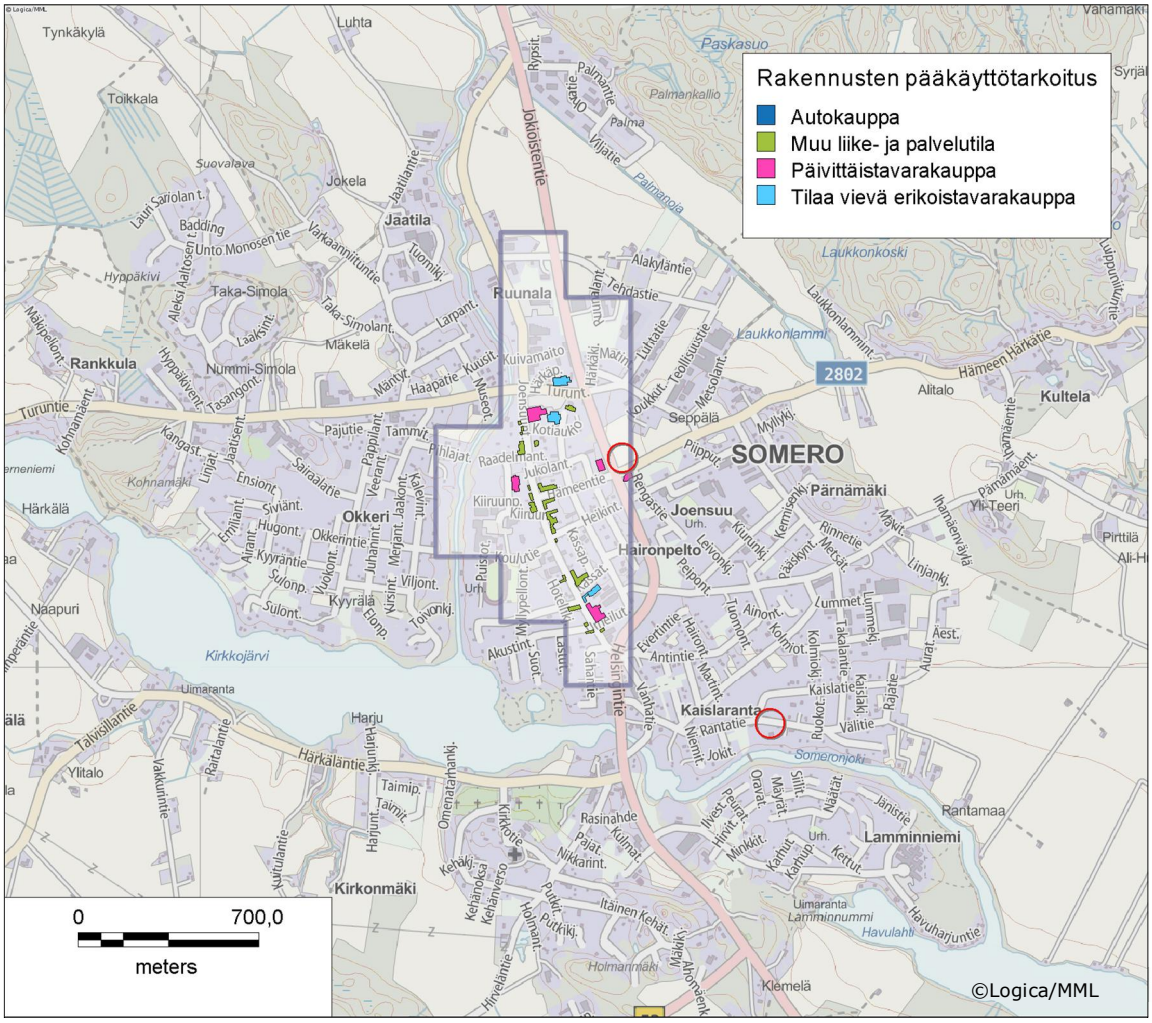
Meriniitty on merkittävä auto- ja konekaupan keskittymä, joka sijaitsee olemassa olevassa kaupunkirakenteessa. Alueella on myös maatalouskauppaa. Meriniityssä on myös laajentumispotentiaalia, jos toimitiloille löytyy kysyntää. Yksittäiset myymälät eivät ole valtavan suuria, mutta jos alue tulkitaan myymäläkeskittymäksi, sen kehittämisedellytysten turvaaminen voi vaatia suuryksikkömerkintää maakuntakaavaan.

Somerontien kaupan hankkeet avaisivat Saloon kokonaan uuden kaupan alueen. Hankkeiden toteutuminen todennäköisesti siirtäisi keskustan suurimman päivittäistavarakaupan keskustan ulkopuolelle. Kilpailunäkökulmasta se mahdollistaisi uuden, tasa-arvoisesti Halikon kaupan keskittymän kanssa kilpailevan keskittymän muodostumisen Salon keskustaajamaan. Samalla vapautuisi myös tilaa keskustan kehittämiselle muun kuin kaupallisen toiminnan varassa. Riskinä on, että keskusta jossain määrin taantuisi kaupallisesti, kun investoinnit suuntautuisivat keskustan ulkopuolelle. Somerontien hanke ei ole nykyisen maakuntakaavan mukainen.



Kuva 63 **Salon keskusrajaukset kaupan alueiden, kaupan rakennukset ja vähittäiskaupan hankkeet (punaiset renkaat)**

Somerolla on melko tiivis pääkatu ja paljon päivittäistavarakaupan tarjontaa. Väestökehitys on melko vakaata, mutta hieman pienenevää. Somero sijaitsee sen verran kaukana suuremmista keskuksista, että se on kaupallisesti melko omavarainen. Erikoistavarakaupan ostovoimaa luonnollisesti suuntautuu oman kunnan ulkopuolelle. Asiointien kohde on Salon lisäksi myös Forssa, jonne on suunnilleen yhtä pitkä matka kuin Saloon. Kaupan rakentaminen ja tietoon tulleet hankkeet Somerolla ovat pitkälti nykyisiä rakennuksia korvaavia, nettolisäystä on vähän.



Kuva 64 **Someron keskusrajaukset kaupan alueiden, kaupan rakennukset ja vähittäiskaupan hankkeet (punaiset renkaat)**

Salon ja Someron lisäksi merkittävämmin vähittäiskaupan tarjontaa on Salon seudulla vain **Perniössä**. Perniön kaupalliset kehitysnäkymät ovat melko vakaat. Väestöpohja on riittävä nykyiselle palvelumäärälle ja kesäasukkaat tukevat kaupan kehitystä.

Muissa Salon seudun keskuksissa on vain päivittäistavarakaupan lähikaupan palvelut tai ei edes niitä. Niillä ei ole seudullista merkitystä kaupan paikkoina.

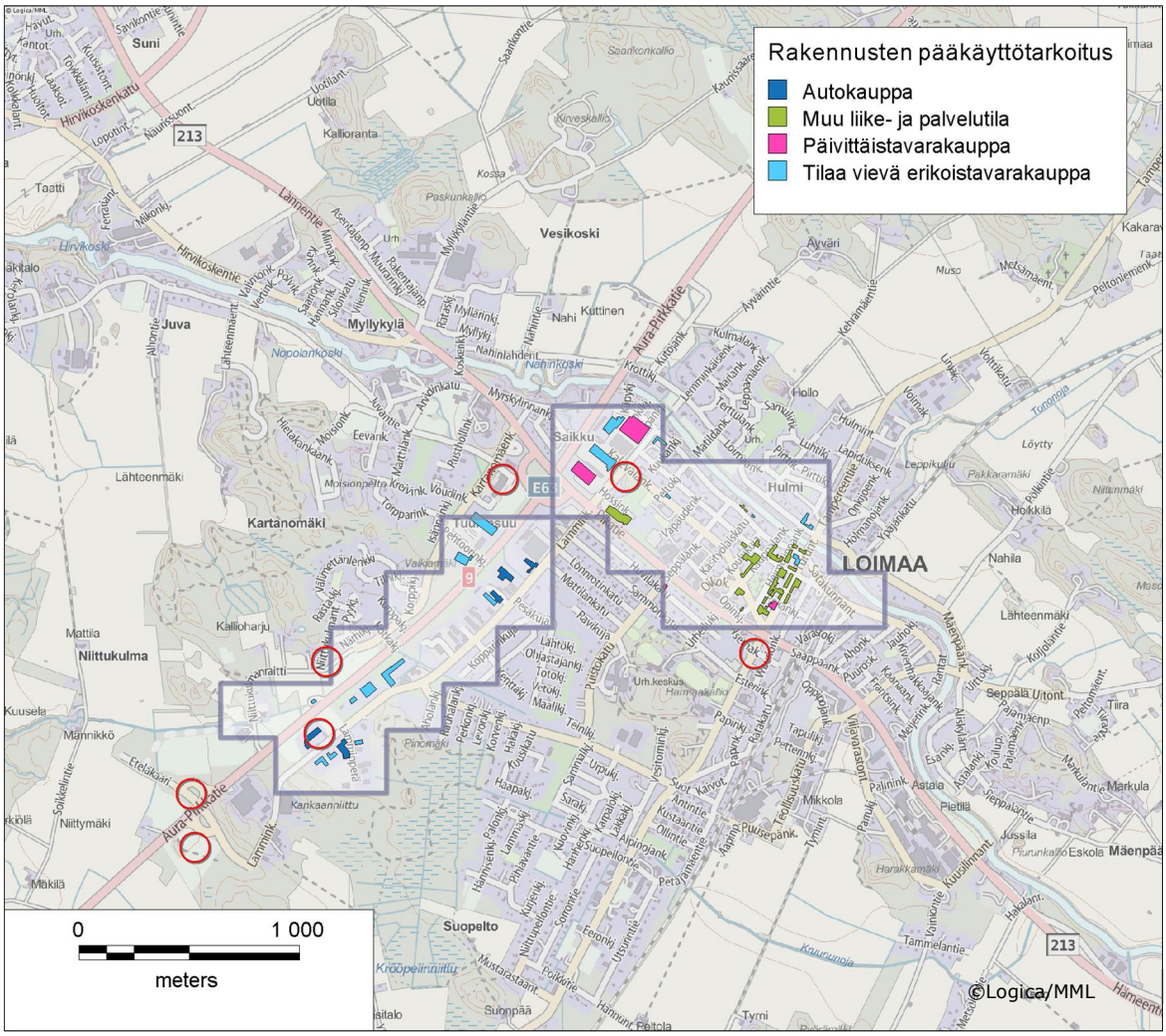
7.3 Loimaan seutukunta

Loimaan seudulla kauppa on keskittynyt vahvasti keskuskaupunki Loimaalle; Loimaan keskustassa ja keskustan viereisellä Niittukulman alueella sijaitsee pääosa koko seudun kaupasta. Muista keskuksista Aura, Alastaro, Koski Tl ja Kyrö ovat hieman suurempia, mutta niissäkin tarjonta painottuu pääasiassa päivittäistavarkauppaan. Väestö Loimaan seudulla kasvaa Tilastokeskuksen ennusteen mukaan hieman vuoteen 2035 mennessä, mutta kasvu on melko pientä. Loimaan lisäksi kasvaa erityisesti Aura, joka nojautuu jo Turun vaikutusalueeseen. Suurin potentiaali kaupan tarjonnan kasvulle on Loimaalla. Vaikka Auran väestö kasvaa, niin auralaisten ostaminen suuntautuu usein Turkuun.

Loimaan keskus ja Niittukulma

Loimaa on kaupalliselta tarjonnaltaan omavarainen ja osittain ostovoiman virtauksen kohde. Varsinkin uudet, vuonna 2012 avatut, hypermarketit ja niiden yhteydessä sijaitsevat etuliikkeet paransivat vähittäiskaupan tarjontaa ja vahvistavat Loimaan asemaa seudun kaupan keskuksena. Päivittäis- ja erikoistavarakaupan lisäksi Loimaa on merkittävä auto- ja maatalouskaupan keskus.

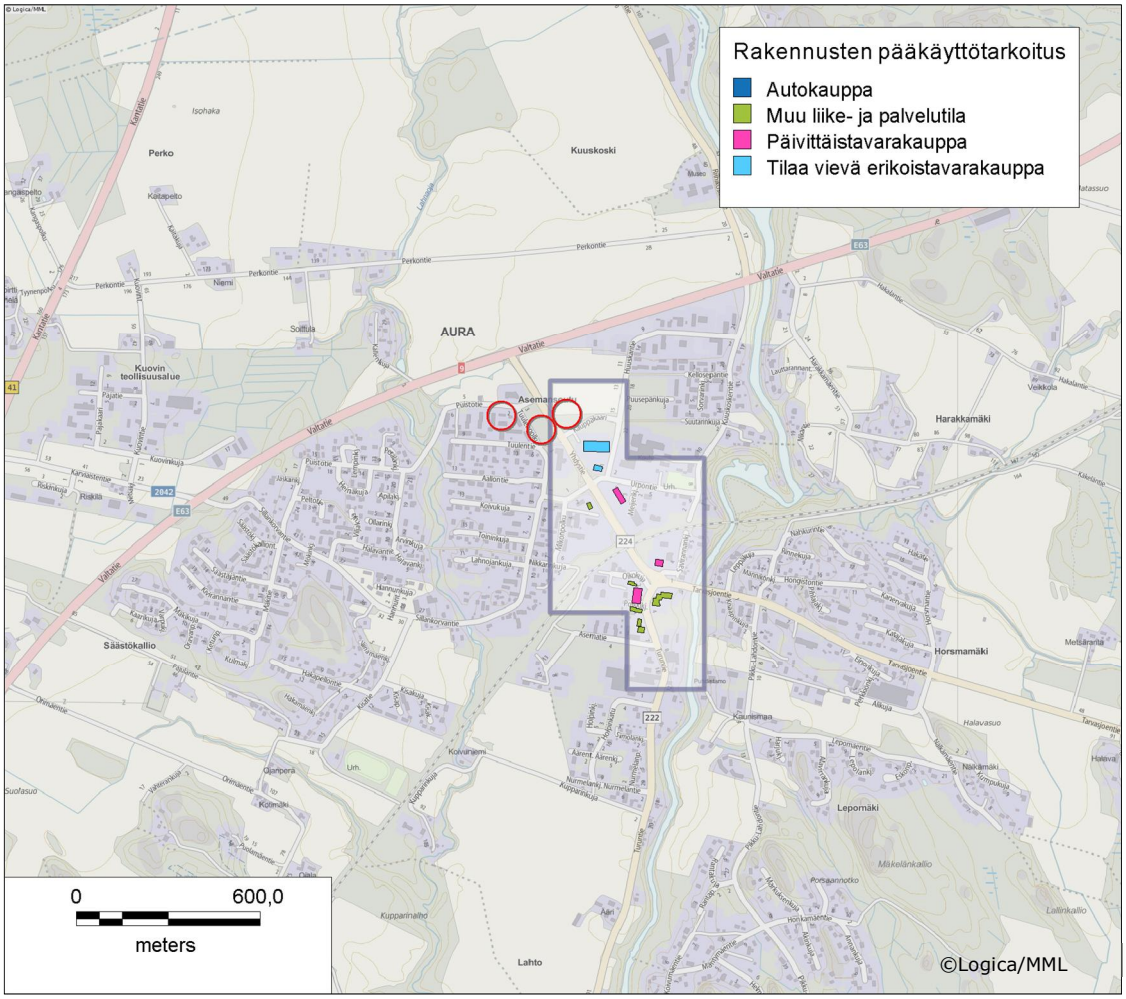
Seuraavassa kartassa on kuvattu Loimaan kaupungin kaupallinen rakenne. Kartassa ovat kuvattuna tunnistetut kaupan rakennukset toimialoittain jaoteltuna, kaupallisten alueiden rajat (Loimaan keskus ja Niittukulma) sekä palveluverkkoselvitystyön yhteydessä ilmoitetut kaupan hankkeet. Loimaa on jakautunut selkeästi kolmeen erityyppiseen kaupan alueeseen: torin ympäristöön keskittyvä ydinkeskusta, Aleksis Kivenkadun varrelle levittäytyvä marketalue sekä Lamminkadun ja valtie 9:n varren tilaa vievän ja autokaupan alue. Loimaalla merkittävin tulevaisuuden haaste on pitää keskustan erikoiskaupan tarjonta monipuolisena uusien hypermarkettien viedessä erikoistavarakaupan asiointeja.



Kuva 65 **Loimaan keskusrajaukset kaupan alueiden, kaupan rakennukset ja vähittäiskaupan hankkeet (punaiset renkaat)**

Aura

Aura on Loimaan seudun paikalliskeskuksista suurin sekä väestöpohjaltaan että kaupan tarjonnaltaan. Kunnan väkiluku myös kasvaa tulevaisuudessa. Edellytykset kaupan kehittämiselle ovat hyvät tosin Turun läheisyys rajoittaa mittavaa kaupan lisärakentamista. Auran keskustassa on päivittäistavarakaupan palveluita sekä jonkin verran erikoistavarakaupan tarjontaa. Kaupan hankkeita on vireillä keskustan ja valtatie 9:n välisellä alueella. Toteutuessaan hankkeet lisäisivät Auran kaupallista tarjontaa, mutta niihin sisältyy riski nykyisen keskustan hiljenemisestä. Seuraavassa kartassa on havainnollistettu Auran kaupallista rakennetta.



Kuva 66 **Auran kaupan alueiden rajaukset (harmaa viiva), kaupan rakennukset ja vähittäiskaupan hankkeet (punaiset renkaat)**

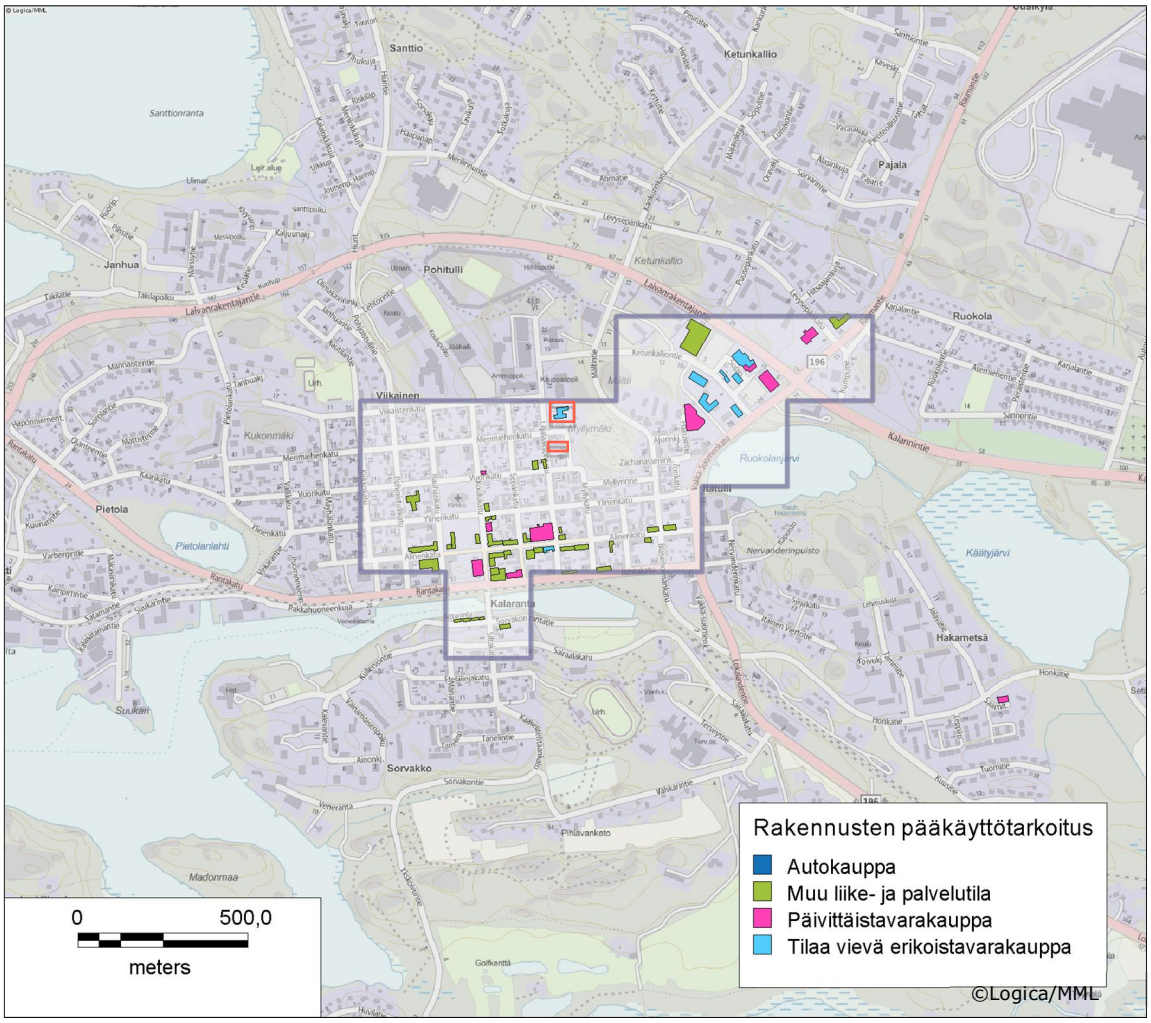
Muut Loimaan seudun keskukset

Muut Loimaan seudulla sijaitsevat paikalliskeskukset ovat tarjonnaltaan selvästi paikallisia. Osassa on päivittäistavarakaupan lisäksi myös tilaa vievää kauppaa ja maatalouskauppaa, mutta niillä ei ole seudullista merkitystä. Väestöpohja keskuksissa on sellainen, että nykyisten palveluiden säilymiselle pitäisi olla hyvät edellytykset.

7.4 Vakka-Suomen seutukunta

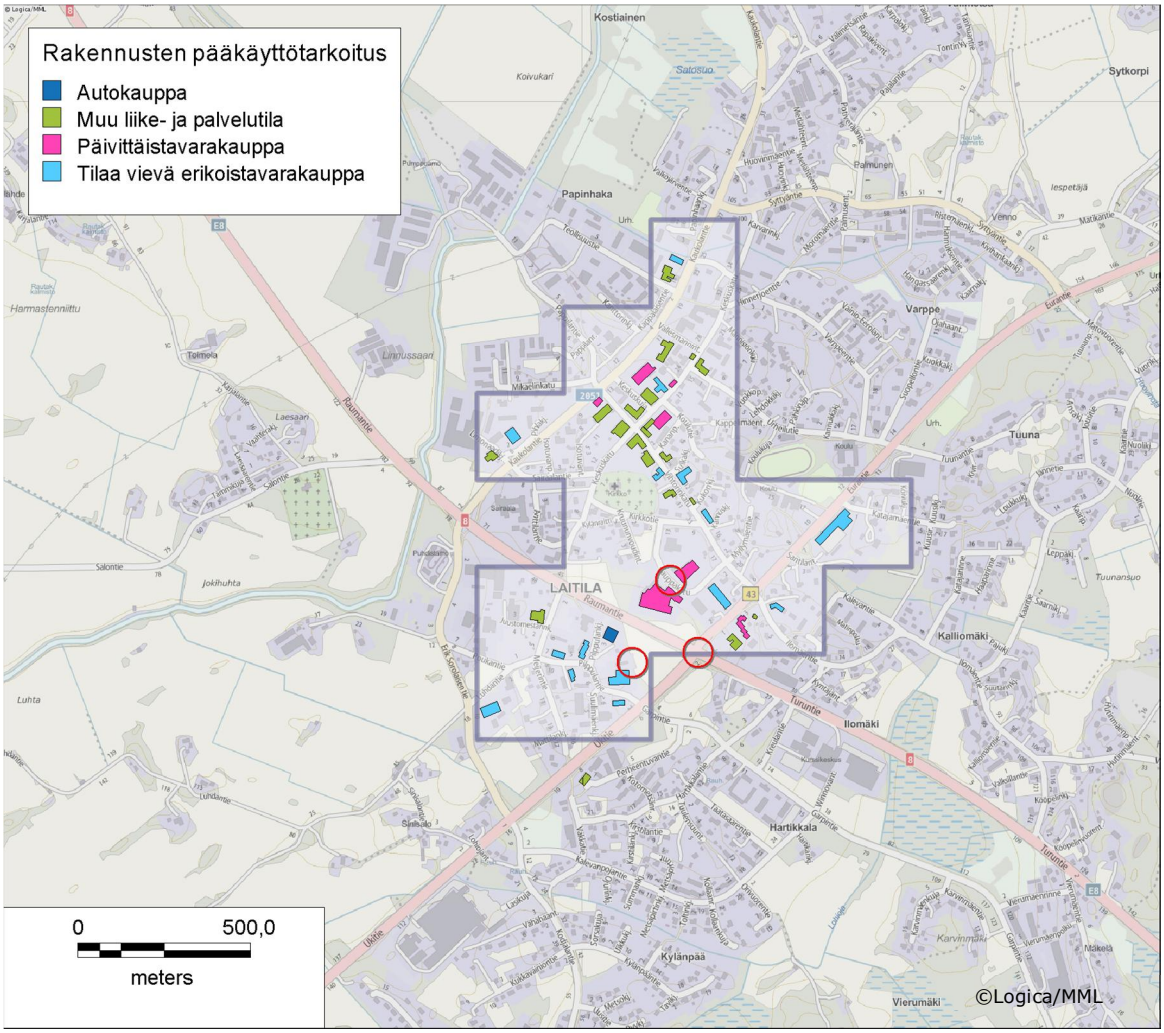
Vakka-Suomi on Tilastokeskuksen väestöennusteessa hitaasti taantuva. Viime vuosien taloudellinen kehitys on seudulla kuitenkin ollut positiivista ja se heijastuu myös viimeaikaiseen väestönkasvuun. Tämän selvityksen vaihtoehtoisessa väestönkasvumallissa Vakka-Suomikin on kasvava seutu. Seutu on kaupallisesti kaksinapainen: Uusikaupunki ja Laitila ovat kaupallisina keskuksina varsin tasavertaisia. Uuttakaupunkia tukee turismi ja veneily, Laitilaa keskustan halkaisevan vt8:n liikenne ja siitä saatavat asioinnit. Kaupungeista asioidaan paljon myös ristiin - uusikaupunkilaiset Laitilassa ja laitilalaiset Uudessakaupungissa. Kesäasukkaiden merkitys on suuri tälläkin seudulla, varsinkin rannikkoalueilla. Toisaalta myös Laitila saa osansa kesäasukkaiden asioinneista hyvän liikennesijaintinsa ansiosta, vaikka kesäasukkaita Laitilassa onkin selvästi vähemmän kuin rannikkokunnissa.

Uudessakaupungissa on tiivis ruutukaavakeskusta, jonka torin ympärille pääosa kaupan palveluista sijoittuu. Keskustan reunamilla on kaupan alue, jolla sijaitsee suuria päivittäistavarakauppoja sekä paljon tilaa vaativan kaupan tiloja. Tiivis rakenne on helposti saavutettavissa. Uudenkaupungin keskustassa lopettanut Euromarket on jättänyt keskustaan aukon, jota voidaan lähteä kehittämään uusille toiminnoille. Viimeaikainen myönteinen työllisyyskehitys tukee myös Uudenkaupungin kaupan kehittymistä.



Kuva 67 **Uudenkaupungin kaupan alueiden rajaukset (harmaa viiva), kaupan rakennukset ja vähittäiskaupan hankkeet (punaiset renkaat)**

Laitila sijaitsee valtatie 8:n ja kantatie 43:n risteyksessä. Keskusta ja erikoiskaupat sijaitsevat valtatie 8:n pohjoispuolella, paljon tilaa vaativan erikoistavaran kauppa eteläpuolella. Kaupallinen vyöhyke on varsin yhtenäinen. Painopiste on siirtymässä vanhasta keskustasta suurten teiden risteykseen, jossa sijaitsevat suurimmat päivittäistavarakaupat. Etäisyydet keskustassa ovat kuitenkin pieniä. Laitilalla on vanhastaan vahvan kauppapaikan maine ja palvelutaso on melko hyvä.



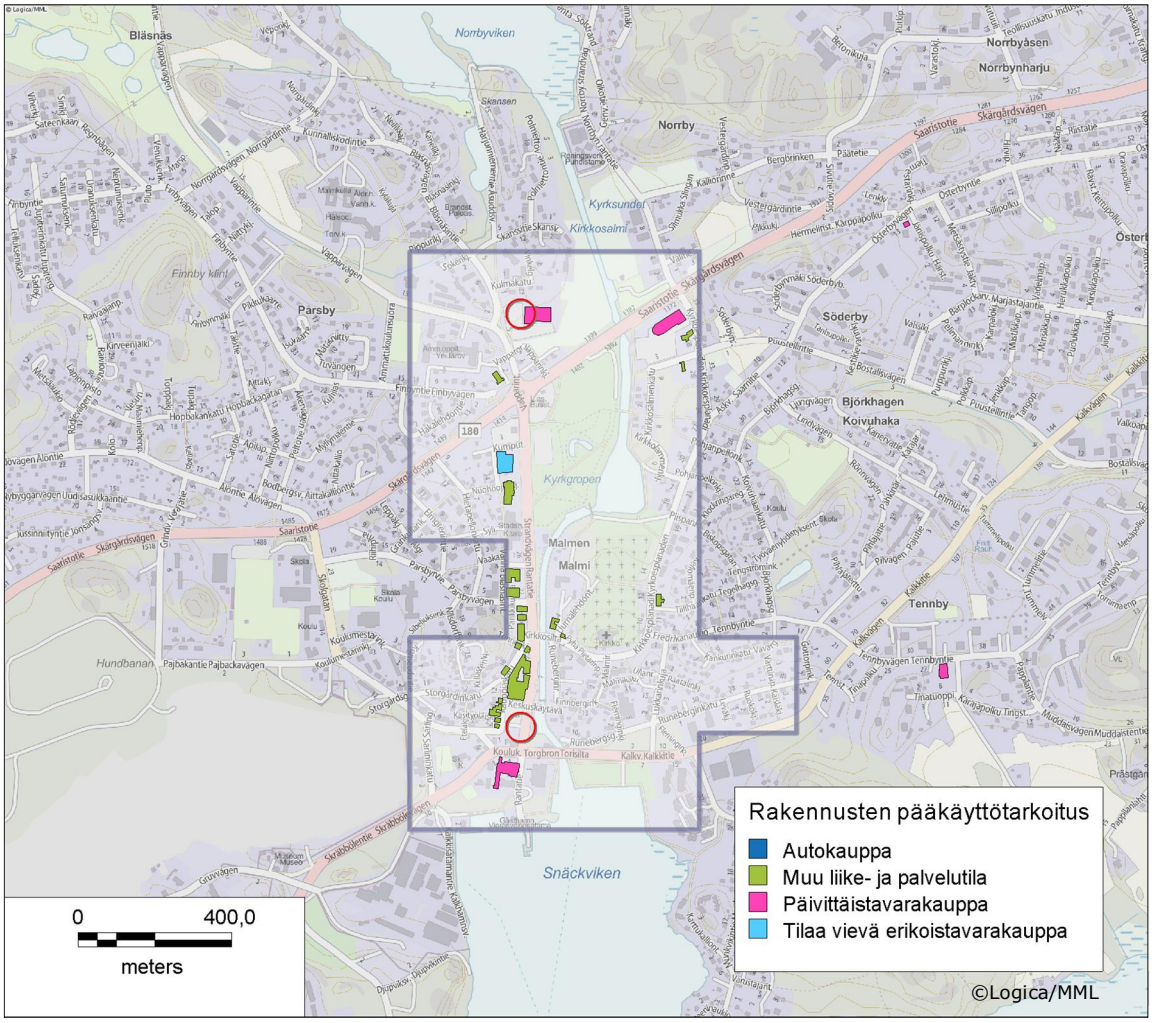
Kuva 68 **Laitilan kaupan alueiden rajaukset (harmaa viiva), kaupan rakennukset ja vähittäiskaupan hankkeet (punaiset renkaat)**

Laitilan ja Uudenkaupungin lisäksi Vakka-Suomessa on vain pieniä paikalliskeskuksia, joissa on lähinnä päivittäistavarakaupan palveluita. Keskusten väestöpohjat ovat pieniä ja kaupallisten palveluiden säilyminen riippuu monien tekijöiden yhteisvaikutuksesta; säilyvätkö julkiset palvelut, miten väestömäärä kehittyy ja käytetäänkö oman alueen palveluita sekä miten kesäasukkaat ottavat keskuksen palvelut omakseen. Nykyisten palveluiden säilymiselle pitäisi kuitenkin olla melko hyvät edellytykset.

7.5 Turunmaan seutukunta

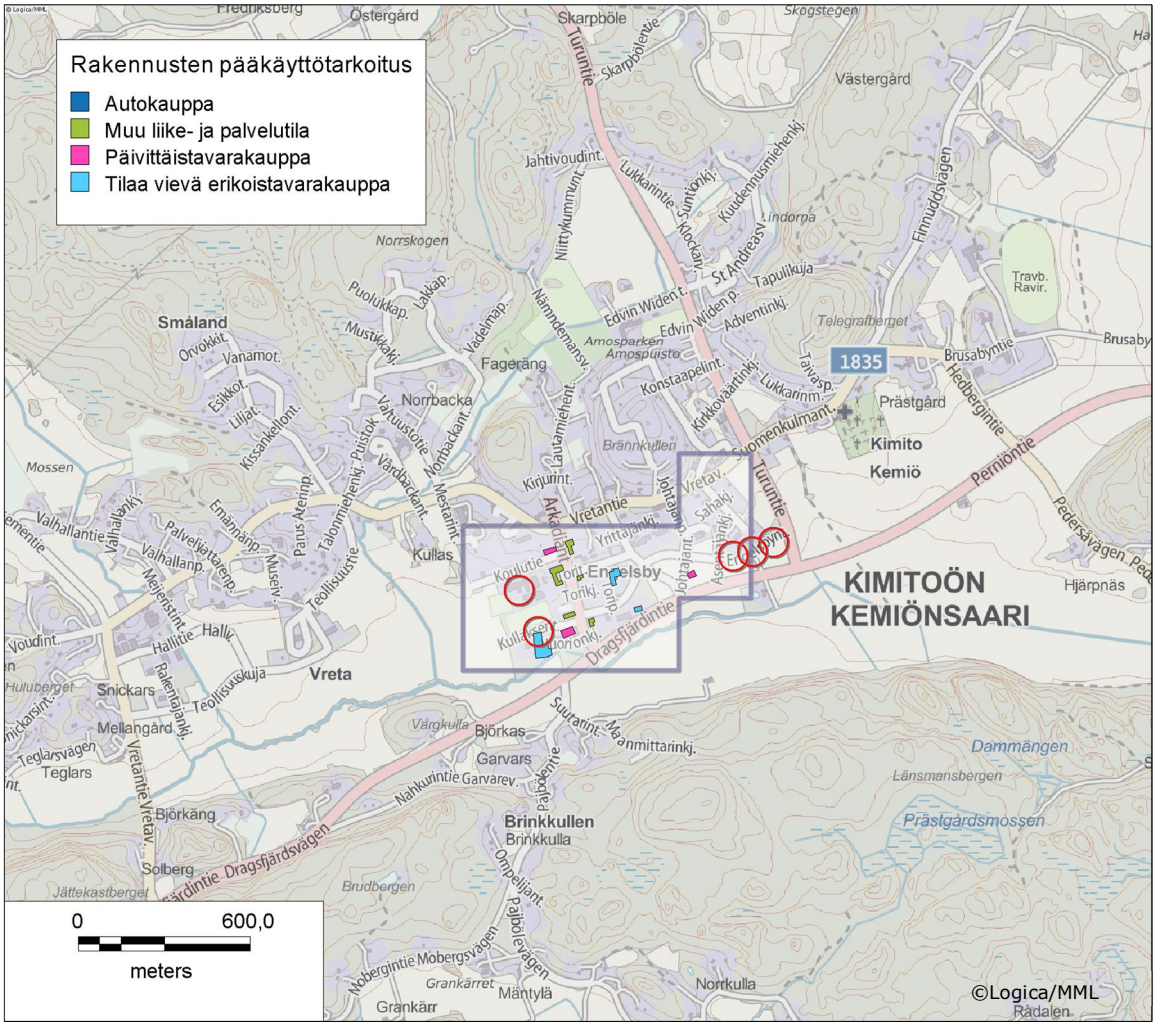
Turunmaan seutukunta on väestöpohjaltaan pienin Varsinais-Suomen kunnista. Väestönkehitys on vakaa tai hieman kasvava. Kesäasukkailla on seudulla merkittävä rooli: heitä on yli 15 000, kun taas vakituisia asukkaita on noin 23 000. Lisäksi veneilijät ja matkailijat tuovat oman lisänsä pienempien keskusten asiakaskuntaan.

Parainen on kaupunkimainen pikkukaupunki, jossa on melko monipuoliset kaupan palvelut. Turun kaupunkiseudun läheisyys rajoittaa kaupan tarjontaa Paraisilla – Turkuun ja Kaarinaan sekä Skanssiin on helppo lähteä ostoksille. Paraisten keskustan kaupan suuryksiköt ovat sijoittuneet keskustan pohjois- ja eteläreunoihin kaupallisen vyöhykkeen jatkeeksi. Kokonaan keskustan ulkopuolella on myös Tarjoustalo. Paljon tilaa vaativan erikoistavarakaupan tarjonta Paraisilla on hyvin vähäistä, todennäköisesti juuri Kaarinan, Turun ja Raision tarjonnan läheisyyden vuoksi. Kaupan näkymät Paraisilla ovat vakaat, nykyisillä toimijoilla on hyvät edellytykset jatkaa ja kehittyä.



Kuva 69 **Paraisten kaupan alueiden rajaukset (harmaa viiva), kaupan rakennukset ja vähittäiskaupan hankkeet (punaiset renkaat)**

Kemiö on Paraisten lisäksi toinen Turunmaan seudun merkittävämpi kaupallinen keskus. Kemiö on oman ympäristönsä suurin kaupallinen keskus, jota kesäasutus tukee. Keskustaan on vireillä useita kaupan hankkeita.



Kuva 70 **Kemiön kaupan alueiden rajaukset (harmaa viiva), kaupan rakennukset ja vähittäiskaupan hankkeet (punaiset renkaat)**

Muut Turunmaan keskukset (Korppoo, Lammala, Nauvo, Norrby, Näsby ja Taalintehdas) ovat selvästi pienempiä ja merkitykseltään paikallisia. Matkailu, veneily ja kesäasutus tukevat palvelujen säilymistä ja kehittymistä. Suurempaa vakituista asukaspohjaa on oikeastaan vain Taalintehtaalla, jossa kaupan palvelu onkin selvästi enemmän kuin muissa keskuksissa. Näillä pienemmillä keskuksilla ei ole seudullista merkitystä.

LIITE 1
1.VETOVOIMAMALLINNUKSESSA KÄYTETYT KESKUSVERKON PÄIVITTÄISTA-VARAKAUPAN PINTA-ALAT

KESKUS	Kaupallinen keskusluokittelu	Nykytilanne PT-ala	Hajautettu skenaario MIN	Hajautettu skenaario MAX	Keskitetty skenaario MIN	Keskitetty skenaario MAX
Loimaa	Seutukeskus	8 500	13 800	17 200	15 500	20 100
Niittykulma	Kaupan alue	0	0	0	0	0
Aura	Iso paikalliskeskus	1 400	2 300	2 900	3 400	4 600
Koski Tl	Iso paikalliskeskus	800	1 400	1 700	1 500	1 900
Kyrö	Iso paikalliskeskus	1 000	1 600	2 000	1 800	2 200
Alastaro	Iso paikalliskeskus	600	1 000	1 200	1 000	1 300
Yläne	Pieni paikalliskeskus	500	800	1 000	500	500
Oripää	Pieni paikalliskeskus	500	800	1 000	500	500
Tarvasjoki	Pieni paikalliskeskus	400	600	800	400	400
Marttila	Pieni paikalliskeskus	500	800	1 000	500	500
Mellilä	Pieni paikalliskeskus	200	300	300	200	200
Riihikoski	Pieni paikalliskeskus	400	600	700	400	400
	Keskusten ulkopuolella	*2 500*	*4 100*	*5 200*	*2 500*	*2 500*
Loimaan seutu yhteensä		**17 300**	**28 100**	**35 000**	**28 200**	**35 100**

KESKUS	Kaupallinen keskusluokittelu	Nykytilanne PT-ala	Hajautettu skenaario MIN	Hajautettu skenaario MAX	Keskitetty skenaario MIN	Keskitetty skenaario MAX
Salo	Seutukeskus	12 800	20 000	24 100	24 000	30 300
Halikko	Kaupallinen keskus	3 700	5 800	6 900	5 900	7 100
Meriniitty	Kaupan alue	0	0	0	0	0
Perniö	Iso paikalliskeskus	2 600	4 100	4 900	4 300	5 200
Somero	Iso paikalliskeskus	5 600	8 700	10 500	8 900	10 700
Toijs	Pieni paikalliskeskus	900	1 400	1 600	900	900
Suomusjärvi	Pieni paikalliskeskus	400	600	700	400	400
Kiikala	Pieni paikalliskeskus	400	600	800	400	400
Pertteli	Pieni paikalliskeskus	400	600	700	400	400
Kuusjoki	Pieni paikalliskeskus	500	800	900	500	500
Muurla	Pieni paikalliskeskus	200	300	400	200	200
Perniön asema	Pieni paikalliskeskus	0	0	0	0	0
Mathildedal	Pieni paikalliskeskus	0	0	0	0	0
Vaskio	Pieni paikalliskeskus	200	300	400	200	200
Särkisalo Finby	Pieni paikalliskeskus	0	100	100	0	0
	Keskusten ulkopuolella	*5 000*	*7 800*	*9 400*	*5 000*	*5 000*
Salon seutu yhteensä		**32 700**	**51 100**	**61 400**	**51 100**	**61 300**

KESKUS	Kaupallinen keskusluokittelu	Nykytilanne PT-ala	Hajautettu skenaario MIN	Hajautettu skenaario MAX	Keskitetty skenaario MIN	Keskitetty skenaario MAX
Turku	Maakuntakeskus	11 300	21 100	25 500	21 700	26 300
Skanssi	Kaupallinen keskus	4 300	8 000	9 600	11 600	14 900
Länsikeskus	Kaupallinen keskus	8 700	16 300	19 700	20 000	24 900
Mylly	Kaupallinen keskus	6 900	13 000	15 700	16 700	21 000
Maskun Humikkala	Kaupallinen keskus	5 100	9 600	11 600	13 300	16 800
Ravattula	Kaupallinen keskus	4 700	8 900	10 700	12 500	16 000
Oriketo	Kaupan alue	0	0	0	0	0
Tampereentie	Kaupan alue	5 400	10 200	12 300	5 400	5 400
Kaarinanportti/Krossi	Kaupan alue	0	0	0	12 100	17 400
Mynämäki	Iso paikalliskeskus	2 800	5 200	6 300	6 400	8 100
Paimio	Iso paikalliskeskus	3 700	6 900	8 400	8 200	10 100
Lieto	Iso paikalliskeskus	3 900	7 400	8 900	8 600	10 600
Raisio	Iso paikalliskeskus	5 900	11 100	13 400	12 300	15 100
Naantali	Iso paikalliskeskus	3 800	7 200	8 700	8 400	10 500
Kaarina	Iso paikalliskeskus	6 100	11 400	13 700	12 600	15 400
Varissuo	Iso paikalliskeskus	2 100	4 000	4 800	5 200	6 600
Runosmäki	Iso paikalliskeskus	2 400	4 600	5 500	5 800	7 200
Moikoinen	Iso paikalliskeskus	1 800	3 400	4 100	4 600	5 900
Itäharju	Iso paikalliskeskus	5 200	9 700	11 700	10 900	13 500
Kupittaa	Iso paikalliskeskus	5 400	10 200	12 300	11 400	14 000
Piispanristi	Iso paikalliskeskus	2 900	5 400	6 500	6 600	8 300
Sauvo	Pieni paikalliskeskus	1 100	2 000	2 400	1 100	1 100
Nummi	Pieni paikalliskeskus	500	800	1 000	500	500
Masku	Pieni paikalliskeskus	500	900	1 000	500	500
Rusko	Pieni paikalliskeskus	1 400	2 600	3 100	1 400	1 400
Velkua	Pieni paikalliskeskus	100	200	300	100	100
Rymättylä	Pieni paikalliskeskus	600	1 100	1 300	600	600
Askainen	Pieni paikalliskeskus	100	200	300	100	100
Lemu	Pieni paikalliskeskus	400	700	900	400	400
Mietoinen	Pieni paikalliskeskus	0	0	0	0	0
Vahto	Pieni paikalliskeskus	0	0	0	0	0
Piikkiö	Pieni paikalliskeskus	2 300	4 300	5 200	2 300	2 300
	Keskusten ulkopuolella	*38 700*	*72 600*	*87 500*	*38 700*	*38 700*
Turun seutu yhteensä		**138 100**	**259 000**	**312 400**	**260 000**	**313 700**

KESKUS	Kaupallinen keskusluokittelu	Nykytilanne PT-ala	Hajautettu skenaario MIN	Hajautettu skenaario MAX	Keskitetty skenaario MIN	Keskitetty skenaario MAX
Parainen	Seutukeskus	3 600	6 600	8 600	8 500	11 600
Kemiö	Iso paikalliskeskus	2 300	4 400	5 600	6 400	8 900
Lammala	Pieni paikalliskeskus	300	600	800	300	300
Näsby	Pieni paikalliskeskus	300	500	700	300	300
Nornby	Pieni paikalliskeskus	100	200	200	100	100
Nauvo	Pieni paikalliskeskus	1 000	1 900	2 500	1 000	1 000
Korppoo	Pieni paikalliskeskus	400	700	900	400	400
Taalintehdas	Pieni paikalliskeskus	1 000	1 900	2 500	1 000	1 000
	Keskusten ulkopuolella	*1 400*	*2 600*	*3 300*	*1 400*	*1 400*
Åboland-Turunmaan seutu yhteensä		**10 400**	**19 400**	**25 100**	**19 400**	**25 000**

KESKUS	Kaupallinen keskusluokittelu	Nykytilanne PT-ala	Hajautettu skenaario MIN	Hajautettu skenaario MAX	Keskitetty skenaario MIN	Keskitetty skenaario MAX
Uusikaupunki	Seutukeskus	8 800	10 900	14 400	11 400	15 500
Laitila	Iso paikalliskeskus	6 300	7 800	10 200	8 400	11 700
Taivassalo	Pieni paikalliskeskus	1 200	1 500	1 900	1 200	1 200
Kustavi	Pieni paikalliskeskus	400	500	600	400	400
Vehmaa	Pieni paikalliskeskus	800	1 000	1 400	800	800
Rohdainen	Pieni paikalliskeskus	200	200	300	200	200
Lokalahti	Pieni paikalliskeskus	100	100	100	100	100
	Keskusten ulkopuolella	*1 500*	*1 800*	*2 400*	*1 500*	*1 500*
Vakka-Suomen seutu yhteensä		**19 300**	**23 800**	**31 300**	**24 000**	**31 400**

LIITE 2
2.VETOVOIMAMALLINNUKSESSA KÄYTETYT KESKUSVERKON ERIKOISTAVARAKAUPAN PINTA-ALAT

KESKUS	Kaupallinen keskusluokittelu	Nykytilanne ET-ala	Hajautettu skenaario MIN	Hajautettu skenaario MAX	Keskitetty skenaario MIN	Keskitetty skenaario MAX
Loimaa	Seutukeskus	26 800	37 300	51 700	43 000	65 300
Niittykulma	Kaupan alue	0	0	0	2 000	4 800
Aura	Iso paikalliskeskus	4 600	6 400	8 900	5 100	5 800
Koski Tl	Iso paikalliskeskus	3 900	5 500	7 600	4 400	5 100
Kyrö	Iso paikalliskeskus	3 000	4 200	5 900	3 500	4 200
Alastaro	Iso paikalliskeskus	4 000	5 600	7 800	4 500	5 200
Yläne	Pieni paikalliskeskus	1 600	2 200	3 100	1 600	1 600
Oripää	Pieni paikalliskeskus	2 800	3 900	5 400	2 800	2 800
Tarvasjoki	Pieni paikalliskeskus	600	900	1 200	600	600
Marttila	Pieni paikalliskeskus	2 700	3 700	5 200	2 700	2 700
Mellilä	Pieni paikalliskeskus	500	700	1 000	500	500
Riihikoski	Pieni paikalliskeskus	0	0	0	0	0
	Keskusten ulkopuolella	*1 200*	*1 600*	*2 300*	*1 200*	*1 200*
Loimaan seutu yhteensä		**51 700**	**72 000**	**100 100**	**71 900**	**99 800**

KESKUS	Kaupallinen keskusluokittelu	Nykytilanne ET-ala	Hajautettu skenaario MIN	Hajautettu skenaario MAX	Keskitetty skenaario MIN	Keskitetty skenaario MAX
Salo	Seutukeskus	68 100	88 900	118 400	96 000	135 400
Halikko	Kaupallinen keskus	18 500	24 200	32 300	22 000	27 000
Meriniitty	Kaupan alue	1 300	1 700	2 200	2 000	3 000
Perniö	Iso paikalliskeskus	7 100	9 300	12 300	8 100	9 600
Somero	Iso paikalliskeskus	14 600	19 000	25 300	16 300	18 800
Toijs	Pieni paikalliskeskus	0	0	0	0	0
Suomusjärvi	Pieni paikalliskeskus	400	600	700	400	400
Kiikala	Pieni paikalliskeskus	400	600	800	400	400
Pertteli	Pieni paikalliskeskus	200	300	400	200	200
Kuusjoki	Pieni paikalliskeskus	0	0	0	0	0
Muurla	Pieni paikalliskeskus	200	200	300	200	200
Perniön asema	Pieni paikalliskeskus	700	900	1 300	700	700
Mathildedal	Pieni paikalliskeskus	0	0	0	0	0
Vaskio	Pieni paikalliskeskus	0	0	0	0	0
Särkisalo Finby	Pieni paikalliskeskus	0	0	0	0	0
	Keskusten ulkopuolella	*2 300*	*3 000*	*3 900*	*2 300*	*2 300*
Salon seutu yhteensä		**113 800**	**148 700**	**197 900**	**148 600**	**198 000**

KESKUS	Kaupallinen keskusluokittelu	Nykytilanne ET-ala	Hajautettu skenaario MIN	Hajautettu skenaario MAX	Keskitetty skenaario MIN	Keskitetty skenaario MAX
Turku	Maakuntakeskus	230 900	324 300	434 200	340 100	468 500
Skanssi	Kaupallinen keskus	29 100	40 900	54 800	55 300	86 200
Länsikeskus	Kaupallinen keskus	33 000	46 300	62 000	43 900	56 700
Mylly	Kaupallinen keskus	42 700	60 000	80 300	68 900	99 700
Maskun Humikkala	Kaupallinen keskus	2 900	4 100	5 500	2 900	2 900
Ravattula	Kaupallinen keskus	13 300	18 600	25 000	17 600	22 800
Oriketo	Kaupan alue	3 000	4 200	5 700	3 000	3 000
Tampereentie	Kaupan alue	6 400	9 000	12 100	6 400	6 400
Kaarinanportti/Krossi	Kaupan alue	1 500	2 100	2 800	1 500	1 500
Mynämäki	Iso paikalliskeskus	4 800	6 700	9 000	4 800	4 800
Paimio	Iso paikalliskeskus	11 400	16 000	21 500	11 400	11 400
Lieto	Iso paikalliskeskus	13 200	18 500	24 800	13 200	13 200
Raisio	Iso paikalliskeskus	17 500	24 500	32 800	24 000	31 700
Naantali	Iso paikalliskeskus	20 600	29 000	38 800	27 200	34 900
Kaarina	Iso paikalliskeskus	16 200	22 700	30 400	22 700	30 400
Varissuo	Iso paikalliskeskus	9 400	13 300	17 700	9 400	9 400
Runosmäki	Iso paikalliskeskus	4 500	6 300	8 500	4 500	4 500
Moikoinen	Iso paikalliskeskus	2 000	2 700	3 700	2 000	2 000
Itäharju	Iso paikalliskeskus	11 800	16 600	22 200	22 700	35 600
Kupittaa	Iso paikalliskeskus	11 800	16 600	22 200	11 800	11 800
Piispanristi	Iso paikalliskeskus	21 200	29 800	40 000	32 200	45 000
Sauvo	Pieni paikalliskeskus	1 800	2 500	3 400	1 800	1 800
Nummi	Pieni paikalliskeskus	1 900	2 700	3 600	1 900	1 900
Masku	Pieni paikalliskeskus	3 000	4 100	5 500	3 000	3 000
Rusko	Pieni paikalliskeskus	2 200	3 100	4 100	2 200	2 200
Velkua	Pieni paikalliskeskus	0	0	0	0	0
Rymättylä	Pieni paikalliskeskus	0	0	0	0	0
Askainen	Pieni paikalliskeskus	400	600	700	400	400
Lemu	Pieni paikalliskeskus	0	0	0	0	0
Mietoinen	Pieni paikalliskeskus	0	0	0	0	0
Vahto	Pieni paikalliskeskus	200	300	400	200	200
Piikkiö	Pieni paikalliskeskus	4 900	6 900	9 200	4 900	4 900
	Keskusten ulkopuolella	*18 200*	*25 600*	*34 200*	*18 200*	*18 200*
Turun seutu yhteensä		**539 800**	**758 000**	**1 015 100**	**758 100**	**1 015 000**

KESKUS	Kaupallinen keskusluokittelu	Nykytilanne ET-ala	Hajautettu skenaario MIN	Hajautettu skenaario MAX	Keskitetty skenaario MIN	Keskitetty skenaario MAX
Parainen	Seutukeskus	16 900	33 300	46 700	31 900	44 200
Kemiö	Iso paikalliskeskus	5 000	9 900	13 900	15 100	23 200
Lammala	Pieni paikalliskeskus	0	0	0	0	0
Näsby	Pieni paikalliskeskus	0	0	0	0	0
Norrby	Pieni paikalliskeskus	0	0	0	0	0
Nauvo	Pieni paikalliskeskus	0	0	0	0	0
Korppoo	Pieni paikalliskeskus	0	0	0	0	0
Taalintehdas	Pieni paikalliskeskus	3 000	5 900	8 300	3 000	3 000
	Keskusten ulkopuolella	*900*	*1 700*	*2 400*	*900*	*900*
Åboland-Turunmaan seutu yhteensä		**25 800**	**50 800**	**71 300**	**50 900**	**71 300**

KESKUS	Kaupallinen keskusluokittelu	Nykytilanne ET-ala	Hajautettu skenaario MIN	Hajautettu skenaario MAX	Keskitetty skenaario MIN	Keskitetty skenaario MAX
Uusikaupunki	Seutukeskus	20 800	27 800	40 000	28 600	42 200
Laitila	Iso paikalliskeskus	18 400	24 700	35 500	26 300	39 900
Taivassalo	Pieni paikalliskeskus	500	600	900	500	500
Kustavi	Pieni paikalliskeskus	2 700	3 700	5 200	2 700	2 700
Vehmaa	Pieni paikalliskeskus	2 800	3 700	5 400	2 800	2 800
Rohdainen	Pieni paikalliskeskus	0	0	0	0	0
Lokalahti	Pieni paikalliskeskus	100	100	200	100	100
	Keskusten ulkopuolella	*1 100*	*1 500*	*2 200*	*1 100*	*1 100*
Vakka-Suomen seutu yhteensä		**46 400**	**62 100**	**89 400**	**62 100**	**89 300**

LIITE 3
3.VETOVOIMAMALLINNUKSESSA KÄYTETYT KESKUSVERKON PALJON TILAA VAATIVAN ERIKOISTAVARAKAUPAN PINTA-ALAT

KESKUS	Kaupallinen keskusluokittelu	Nykytilanne TIVA-ala	Hajautettu skenaario MIN	Hajautettu skenaario MAX	Keskitetty skenaario MIN	Keskitetty skenaario MAX
Loimaa	Seutukeskus	18 100	23 300	32 700	23 200	32 400
Niittykulma	Kaupan alue	29 100	37 400	52 400	39 200	57 500
Aura	Iso paikalliskeskus	3 300	4 200	5 900	4 100	5 600
Koski Tl	Iso paikalliskeskus	1 100	1 400	1 900	1 900	3 400
Kyrö	Iso paikalliskeskus	700	900	1 200	700	700
Alastaro	Iso paikalliskeskus	2 100	2 600	3 700	2 100	2 100
Yläne	Pieni paikalliskeskus	0	0	0	0	0
Oripää	Pieni paikalliskeskus	700	900	1 300	700	700
Tarvasjoki	Pieni paikalliskeskus	0	0	0	0	0
Marttila	Pieni paikalliskeskus	900	1 200	1 700	900	900
Mellilä	Pieni paikalliskeskus	900	1 200	1 700	900	900
Riihikoski	Pieni paikalliskeskus	0	0	0	0	0
	Keskusten ulkopuolella	*2 200*	*2 800*	*3 900*	*2 200*	*2 200*
Loimaan seutu yhteensä		**59 100**	**75 900**	**106 400**	**75 900**	**106 400**

KESKUS	Kaupallinen keskusluokittelu	Nykytilanne TIVA-ala	Hajautettu skenaario MIN	Hajautettu skenaario MAX	Keskitetty skenaario MIN	Keskitetty skenaario MAX
Salo	Seutukeskus	11 100	14 700	19 800	12 100	13 400
Halikko	Kaupallinen keskus	19 400	25 600	34 500	28 500	41 600
Meriniitty	Kaupan alue	53 000	70 000	94 300	72 900	101 200
Perniö	Iso paikalliskeskus	1 700	2 300	3 100	1 700	1 700
Somero	Iso paikalliskeskus	5 300	7 000	9 400	5 900	6 800
Toijs	Pieni paikalliskeskus	0	0	0	0	0
Suomusjärvi	Pieni paikalliskeskus	500	700	1 000	500	500
Kiikala	Pieni paikalliskeskus	0	0	0	0	0
Pertteli	Pieni paikalliskeskus	0	0	0	0	0
Kuusjoki	Pieni paikalliskeskus	0	0	0	0	0
Muurla	Pieni paikalliskeskus	0	0	0	0	0
Perniön asema	Pieni paikalliskeskus	500	700	900	500	500
Mathildedal	Pieni paikalliskeskus	0	0	0	0	0
Vaskio	Pieni paikalliskeskus	0	0	0	0	0
Särkisalo Finby	Pieni paikalliskeskus	0	0	0	0	0
	Keskusten ulkopuolella	*3 500*	*4 700*	*6 300*	*3 500*	*3 500*
Salon seutu yhteensä		**95 000**	**125 700**	**169 300**	**125 600**	**169 200**

KESKUS	Kaupallinen keskusluokittelu	Nykytilanne TIVA-ala	Hajautettu skenaario MIN	Hajautettu skenaario MAX	Keskitetty skenaario MIN	Keskitetty skenaario MAX
Turku	Maakuntakeskus	1 400	2 100	2 800	1 400	1 400
Skanssi	Kaupallinen keskus	20 500	29 100	39 400	55 400	97 000
Länsikeskus	Kaupallinen keskus	44 900	63 900	86 400	53 700	64 000
Mylly	Kaupallinen keskus	170 600	242 500	328 300	214 200	266 200
Maskun Humikkala	Kaupallinen keskus	26 900	38 300	51 800	35 600	46 000
Ravattula	Kaupallinen keskus	2 600	3 700	5 000	11 300	21 700
Oriketo	Kaupan alue	40 300	57 300	77 600	49 000	59 400
Tampereentie	Kaupan alue	8 800	12 500	16 900	8 800	8 800
Kaarinanportti/Krossi	Kaupan alue	23 000	32 700	44 300	40 500	61 300
Mynämäki	Iso paikalliskeskus	3 100	4 400	5 900	3 100	3 100
Paimio	Iso paikalliskeskus	8 700	12 300	16 700	8 700	8 700
Lieto	Iso paikalliskeskus	900	1 200	1 600	900	900
Raisio	Iso paikalliskeskus	1 000	1 400	1 800	1 000	1 000
Naantali	Iso paikalliskeskus	0	0	0	0	0
Kaarina	Iso paikalliskeskus	600	900	1 200	600	600
Varissuo	Iso paikalliskeskus	0	0	0	0	0
Runosmäki	Iso paikalliskeskus	1 400	1 900	2 600	1 400	1 400
Moikoinen	Iso paikalliskeskus	0	0	0	0	0
Itäharju	Iso paikalliskeskus	24 200	34 400	46 500	50 400	81 600
Kupittaa	Iso paikalliskeskus	1 000	1 400	1 900	1 000	1 000
Piispanristi	Iso paikalliskeskus	12 800	18 300	24 700	30 300	51 100
Sauvo	Pieni paikalliskeskus	500	700	1 000	500	500
Nummi	Pieni paikalliskeskus	2 000	2 900	3 900	2 000	2 000
Masku	Pieni paikalliskeskus	0	0	0	0	0
Rusko	Pieni paikalliskeskus	0	0	0	0	0
Velkua	Pieni paikalliskeskus	0	0	0	0	0
Rymättylä	Pieni paikalliskeskus	0	0	0	0	0
Askainen	Pieni paikalliskeskus	0	0	0	0	0
Lemu	Pieni paikalliskeskus	0	0	0	0	0
Mietoinen	Pieni paikalliskeskus	0	0	0	0	0
Vahto	Pieni paikalliskeskus	0	0	0	0	0
Piikkiö	Pieni paikalliskeskus	700	1 000	1 300	700	700
	Keskusten ulkopuolella	*18 100*	*25 700*	*34 700*	*18 100*	*18 100*
Turun seutu yhteensä		**414 000**	**588 600**	**796 300**	**588 600**	**796 500**

KESKUS	Kaupallinen keskusluokittelu	Nykytilanne TIVA-ala	Hajautettu skenaario MIN	Hajautettu skenaario MAX	Keskitetty skenaario MIN	Keskitetty skenaario MAX
Parainen	Seutukeskus	2 100	10 500	14 900	21 400	31 400
Kemiö	Iso paikalliskeskus	5 300	27 100	38 400	21 100	29 300
Lammala	Pieni paikalliskeskus	0	0	0	0	0
Näsby	Pieni paikalliskeskus	0	0	0	0	0
Norrby	Pieni paikalliskeskus	0	0	0	0	0
Nauvo	Pieni paikalliskeskus	0	0	0	0	0
Korppoo	Pieni paikalliskeskus	0	0	0	0	0
Taalintehdas	Pieni paikalliskeskus	500	2 500	3 600	500	500
	Keskusten ulkopuolella	*700*	*3 600*	*5 000*	*700*	*700*
Åboland-Turunmaan seutu yhteensä		**8 600**	**43 700**	**61 900**	**43 700**	**61 900**

KESKUS	Kaupallinen keskusluokittelu	Nykytilanne TIVA-ala	Hajautettu skenaario MIN	Hajautettu skenaario MAX	Keskitetty skenaario MIN	Keskitetty skenaario MAX
Uusikaupunki	Seutukeskus	12 400	17 500	25 400	20 900	34 200
Laitila	Iso paikalliskeskus	21 000	29 600	43 000	28 000	38 800
Taivassalo	Pieni paikalliskeskus	700	1 100	1 500	700	700
Kustavi	Pieni paikalliskeskus	700	1 000	1 400	700	700
Vehmaa	Pieni paikalliskeskus	1 200	1 600	2 400	1 200	1 200
Rohdainen	Pieni paikalliskeskus	0	0	0	0	0
Lokalahti	Pieni paikalliskeskus	0	0	0	0	0
	Keskusten ulkopuolella	*1 900*	*2 700*	*3 900*	*1 900*	*1 900*
Vakka-Suomen seutu yhteensä		**37 900**	**53 500**	**77 600**	**53 400**	**77 500**