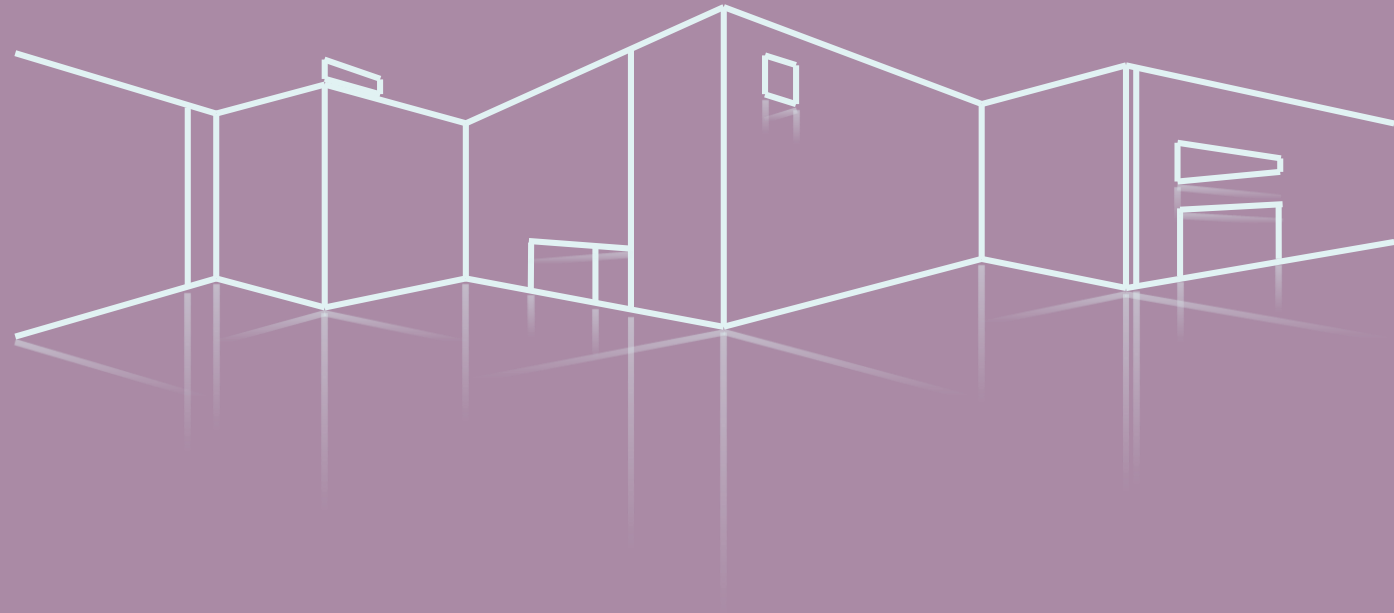


Somero  
Ruunalan asemakaavan  
kaupalliset  
ympäristövaikutukset

Selvityksen päivitys 20.4.2016

SWECO Ympäristö



## SELVITYKSESSÄ ON PÄIVITETTY

### ”SOMERO ASEMAKAAVAMUUTOKSEN KAUPALLISET YMPÄRISTÖVAIKUTUKSET 2011 / ENTRECON SELVITYS”

- KPL 1 JOHDANTO
- KPL 2 PALVELUVERKON KUVAUS
- KPL 4 LUVUT (OSTOVOIMA-ARVIOT JA SIIRTYMÄT SEKÄ LISÄPINTA-ALATARVE)
- KPL 5 KAUPALLISTEN VAIKUTUSTEN ARVIOINTI

### LISÄKSI ON ARVIOITU VAPAA-AJAN ASUKKAIDEN OSTOVOIMAA SEKÄ HUOMIOITU OSTOVOIMA-ARVIO LIIKEPINTA-ALALASKENNASSA

#### AINEISTOT:

- TILASTOKESKUS, TOIMIPAIKKAREKISTERI
- A.C. NIELSEN MYYMÄLÄREKISTERI
- TILASTOKESKUS / STATFIN

PÄIVITYS TOIMII TEHDYN ”SOMERO ASEMAKAAVAMUUTOKSEN KAUPALLISET YMPÄRISTÖVAIKUTUKSET 2011 / ENTRECON SELVITYS” LISÄLIITTEENÄ

PÄIVITYS ON TOTEUTETTU VUONNA 2016 JA LAATIMISESTA ON VASTANNUT SUSANNA HARVIO SWECO YMPÄRISTÖSSÄ.

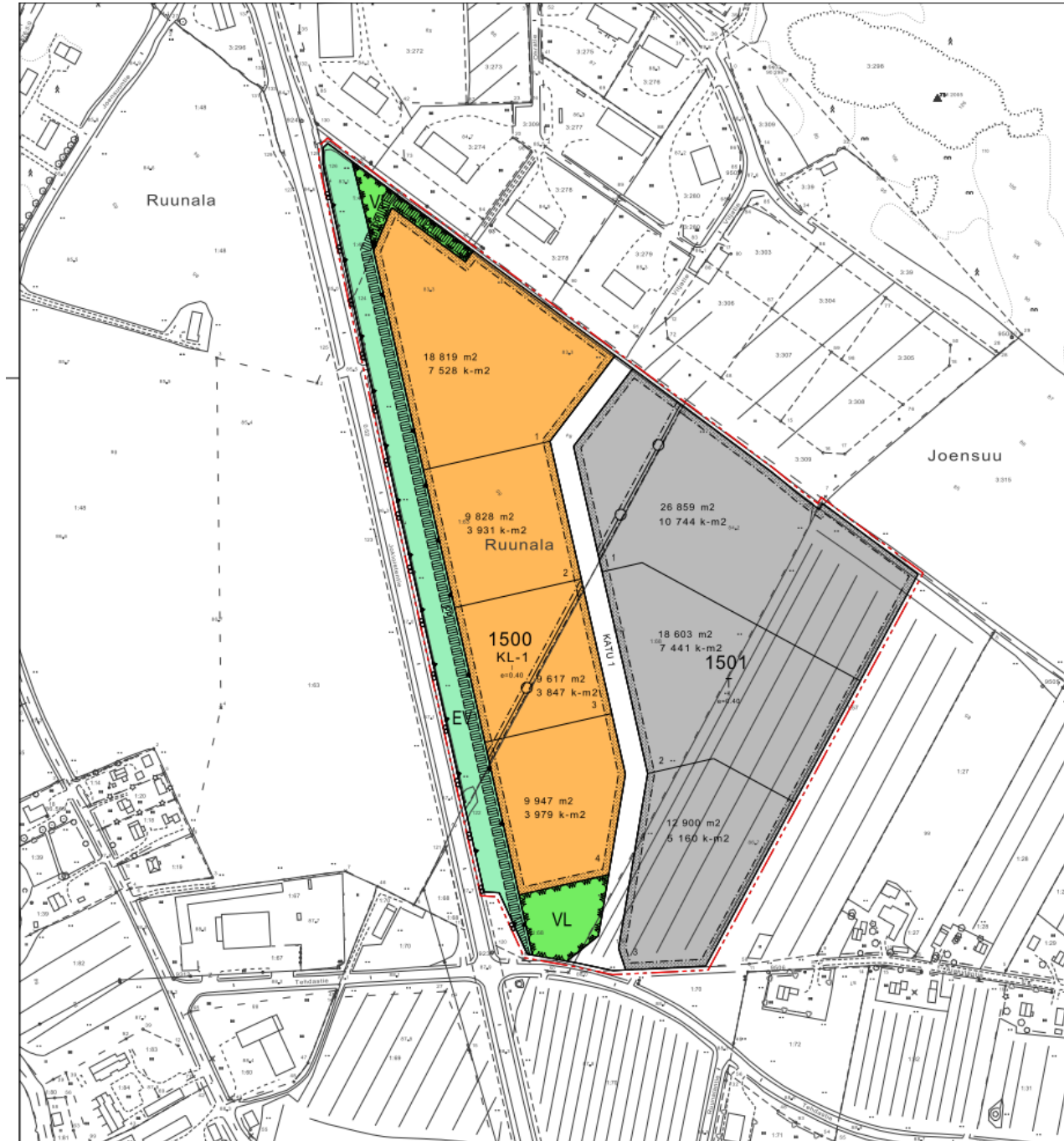
# PÄIVITYKSET KAPPALEESEEN JOHDANTO

# Hanke

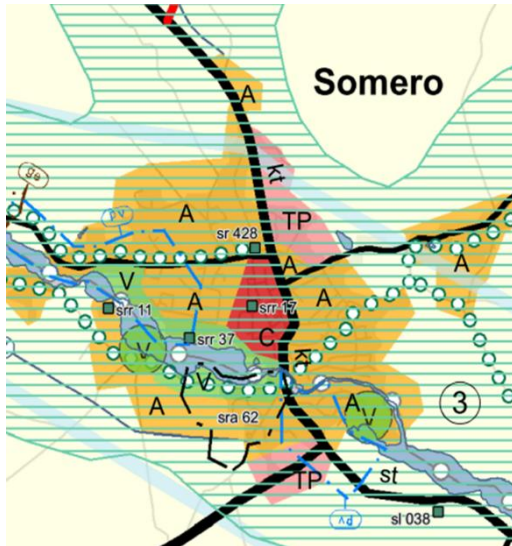


Asemakaavan laadinta: Suunnittelualue sijaitsee Someron kaupungin pohjoispuolella, Ruunalan alueella olevalla peltoalueella

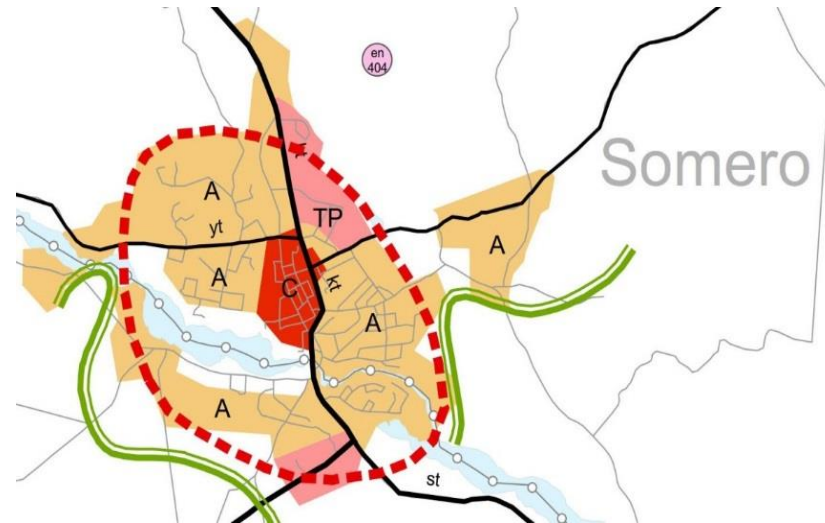
Alueelle on tarkoitus osoittaa paljon tilaa vaativalle erikoistavavan kaupalle ja yritystoiminnalle soveltuvia tontteja. Alueelle ei saa rakentaa vähittäiskaupan suuryksikköä.



# Kaavalliset lähtökohdat



Maakuntakaavassa (YM vahv. 2008) suunnittelualue on osoitettu työpaikka-alueena (TP). Alue sisältyy myös aluerajaukseen: kulttuuriympäristön tai maiseman kannalta tärkeä alue.



Varsinais-Suomen liiton taajamien maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihemaakuntakaavan luonnoksessa suunnittelualue on osoitettu työpaikkatoimintojen alueena (TP). Suunnittelualue kuuluu myös taajamatoimintojen kehittämisen kohdealueeseen.



Someron kunnanvaltuusto on 19.10.1988 hyväksynyt Someron taajaman alueelle oikeusvaikutuksettoman osayleiskaavan

Laadittavan kaavan alueella ei ole voimassa olevia asemakaavoja. Etelä- ja pohjoispuolella alue rajautuu teollisuus- ja varistorakennusten korttelialueeseen (T). Pohjoispuolella aluetta on myös kaistale puistoa (VP). Lounaassa on Liike- ja toimistorakennusten korttelialue (K).

PÄIVITYKSET KAPPALEESEEN  
SOMERON ROOLI KAUPAN PALVELUVERKOSSA

# Sijainti ja vaikutusalue

- Turkuun 81 km
- Helsinkiin 102 km
- Tampereelle 113 km
- Lohjalle 64 km
- Karkkilaan 50 km

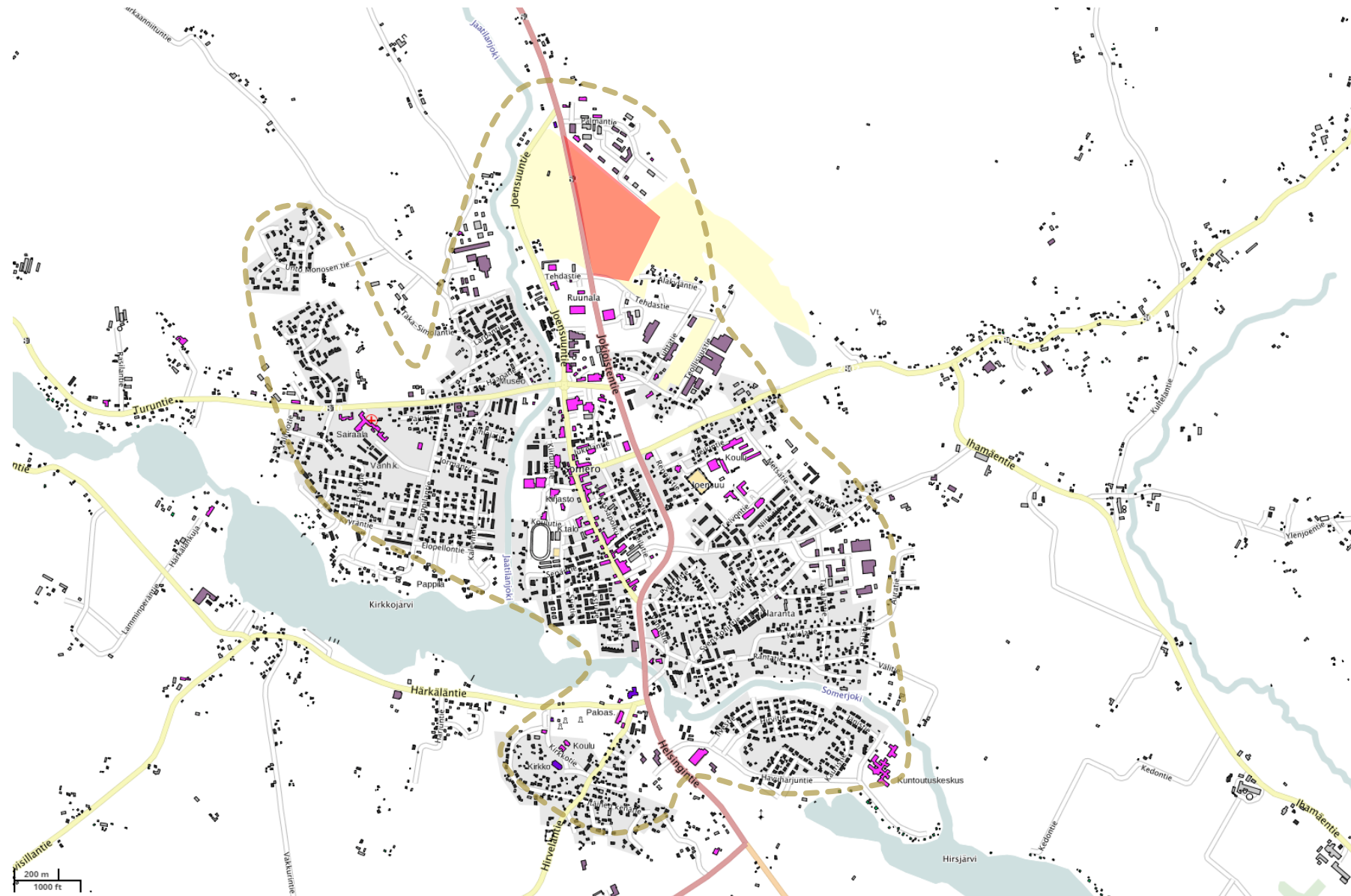
Someron kaupallista vaikutusaluetta rajaavat etenkin Forssa ja Salo, toisaalta myös Turku ympäryskuntineen ja Lohja, osittain jopa pääkaupunkiseutu. Someron sijainti erillään suurimmista valtateistä rajoittaa myös kaupallista vaikutusaluetta. Naapurikunnista on paremmat yhteydet muihin suuntiin kuin Somerolle. (Kaupallinen selvitys 2011).

Kartalla näkyvistä lähimmistä keskuksista suurimmat ovat Forssa, Salo ja Loimaa. Ypäjä ja Nummi-Pusula sekä Jokioinen ja Tammela ovat väestöltään selvästi Someroa pienempiä ja myös kaupallista tarjontaa niissä on vähemmän. Somerolaisille tärkeimmät asiointisuunnat ovat Forssa ja Salo, mutta myös Turku ympäryskuntineen sekä pääkaupunkiseutu ovat hyvin saavutettavissa. (Kaupallinen selvitys 2011).

Etäisyydet Somerolta lähimpiin keskuksiin. Pohjakartta © Logica/MML (Kaupallinen selvitys 2011).



# Sijainti ja vaikutusalue



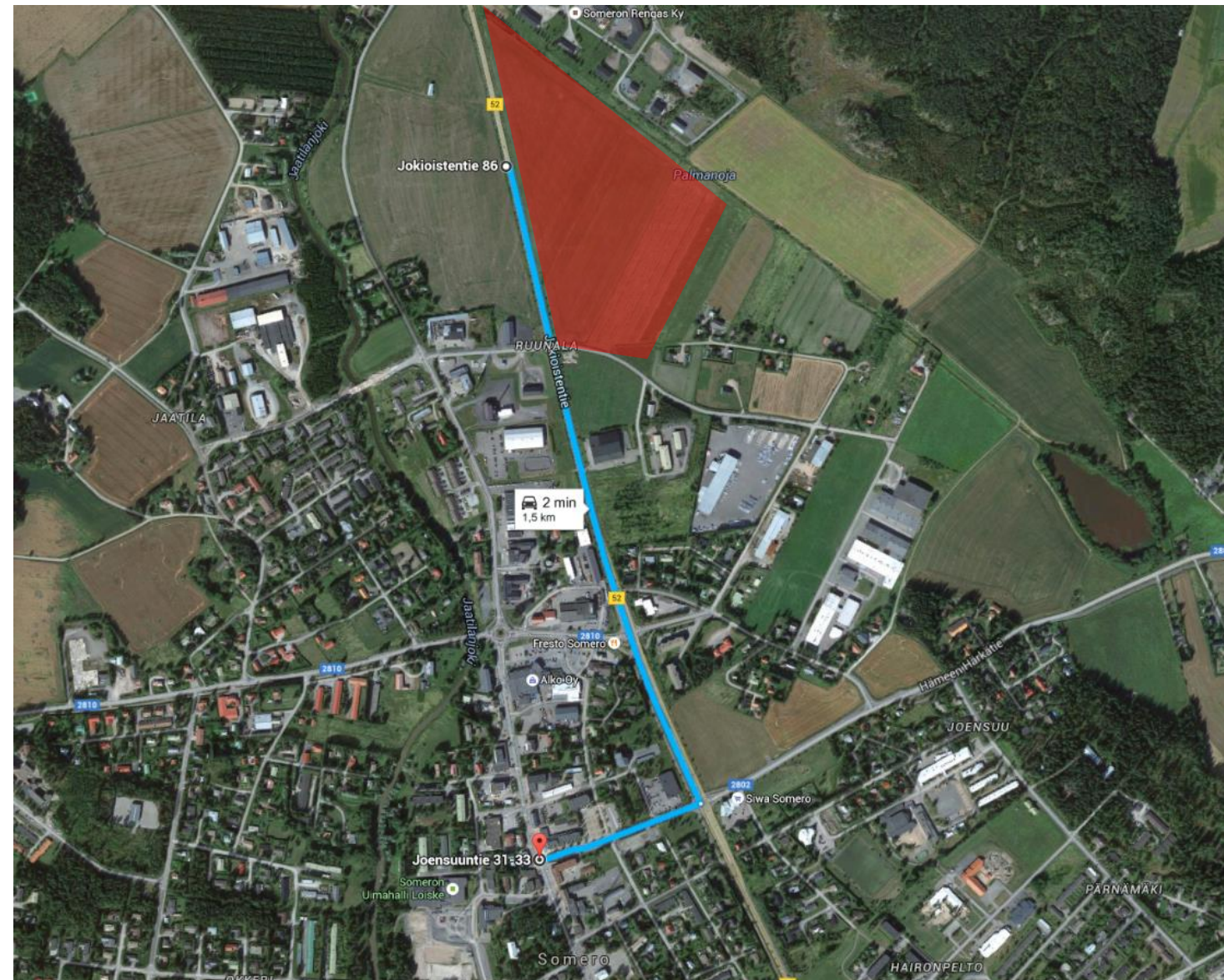
- Julkiset ja kaupalliset rakennukset
- Teollisuusrakennukset
- Asuinrakennukset

Kaava-alue tukeutuu Someron keskustaan ja sen läheiseen sijaintiin

Kaava mahdollistaa toteutuessaan palvelujen ja työpaikkojen kehittämisen aivan keskustan tuntumaan



# Sijainti ja liikenne

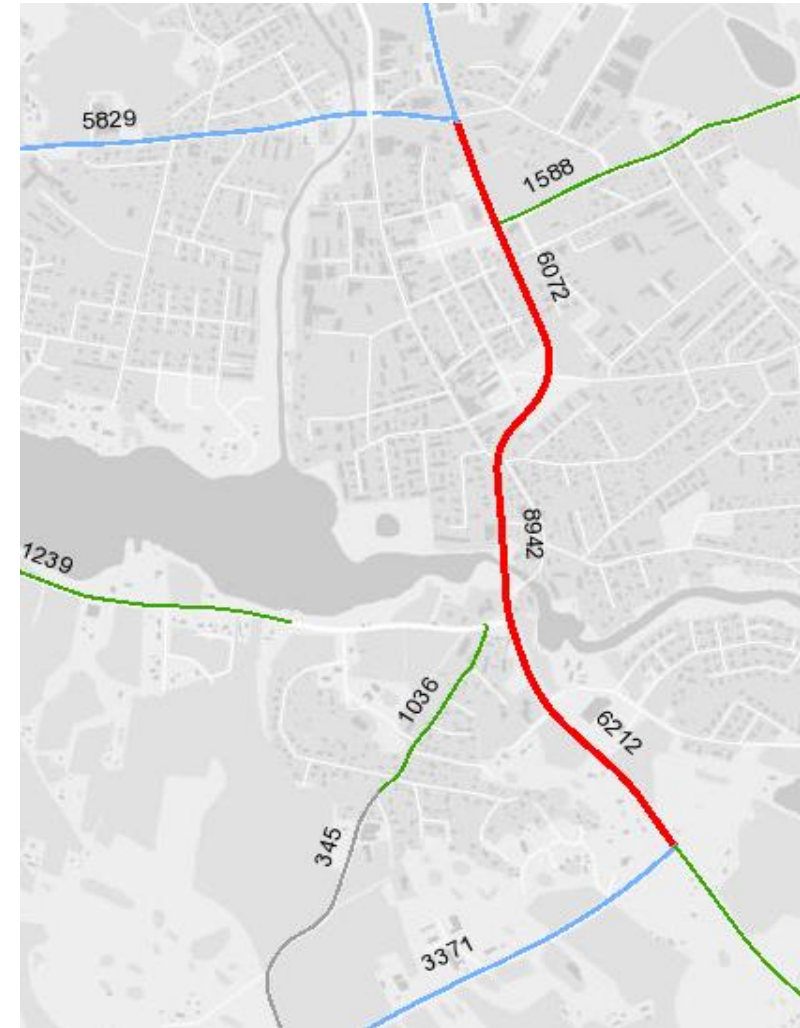
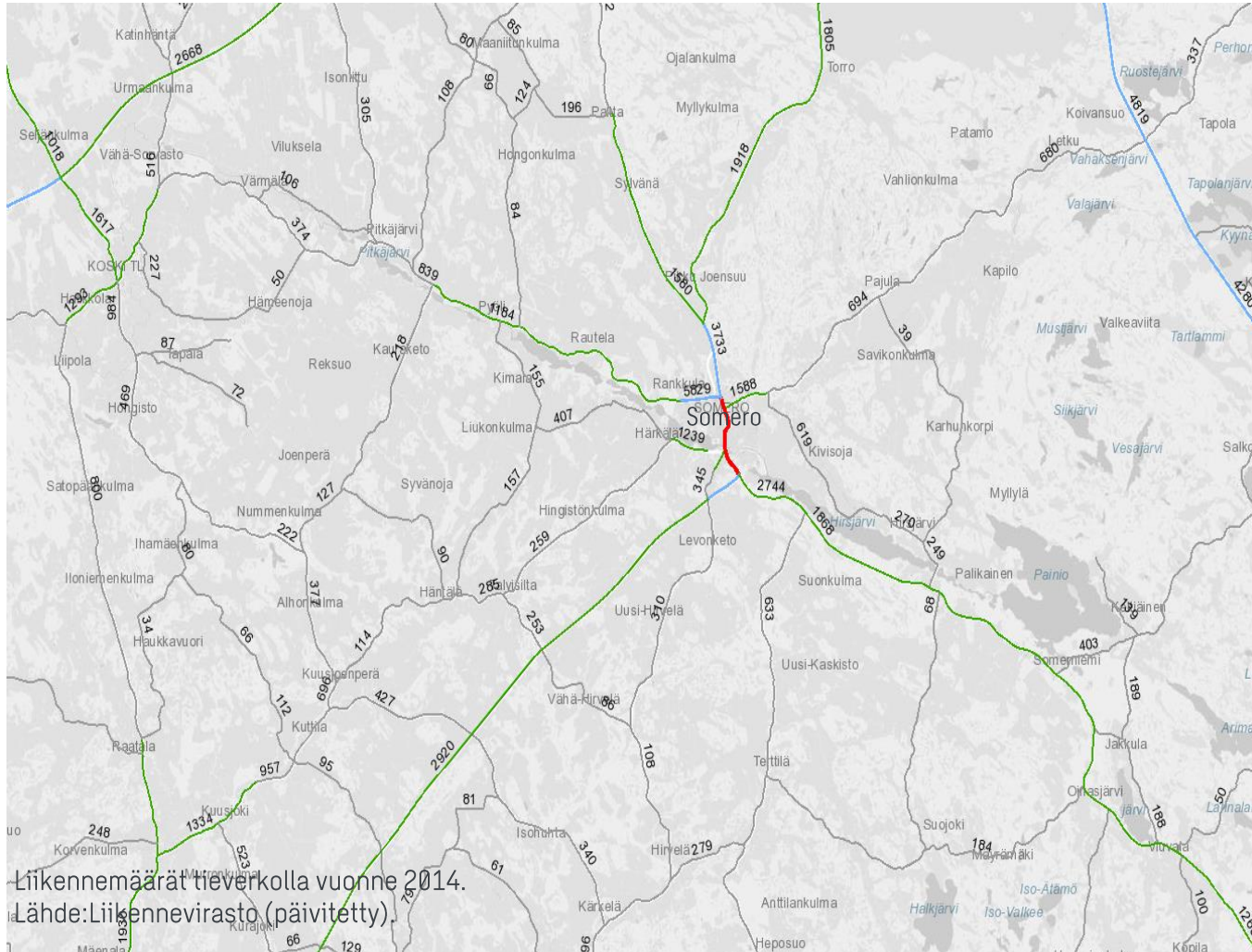


Etäisyys kaupalliseen keskukseen (Hämeentie-Joensuun tien risteys)

- Autolla n. 1,5 km , 2 min
- Pyörällä n. 1,5 km , 5 min
- Kävelen n. 1,5 km , 18 min

Tiva-kaupan tontit sijaitsevat hyvien kulkuyhteyksien varressa lähellä keskustaa.

# Sijainti ja liikenne

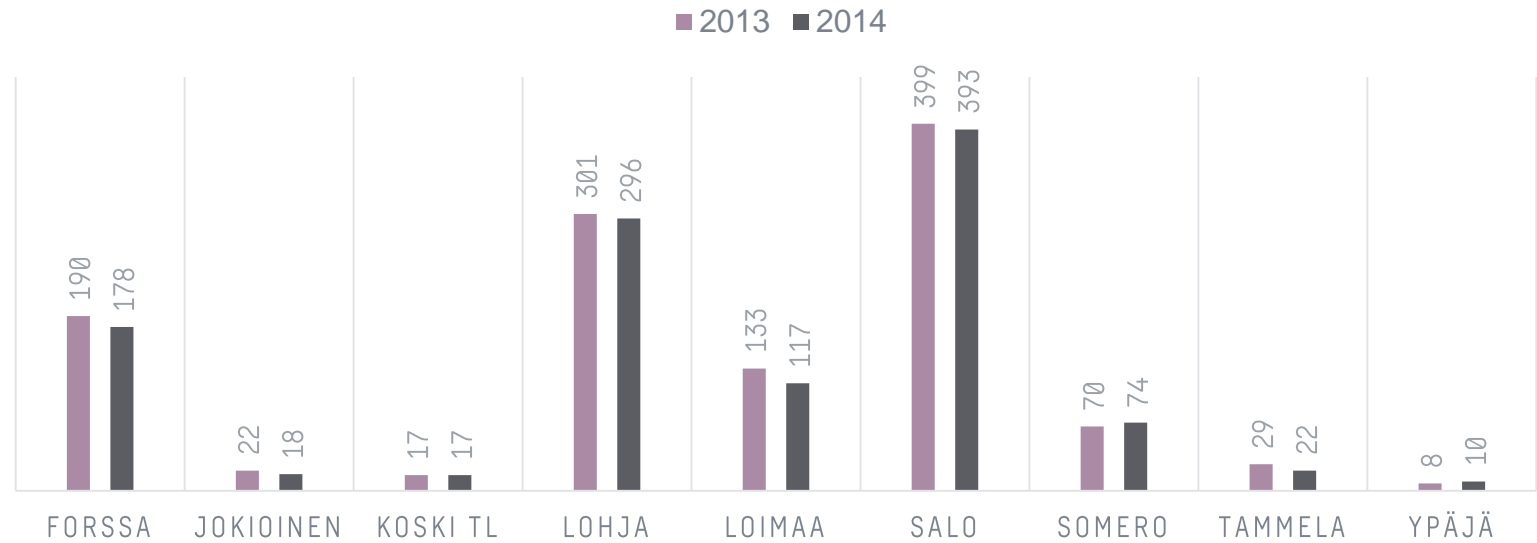


# Vähittäis- tavarakaupat 2014, Somero ja lähiseutu

Suurimmat vähittäiskaupan keskittymät lähiseudulla ovat Salo ja Lohja.

Somerolla oli vuonna 2014 74 vähittäiskaupan toimipaikkaa

## VÄHITTÄISKAUPAN TOIMIPAIKKOJEN LUKUMÄÄRÄ



(Tilastokeskus)

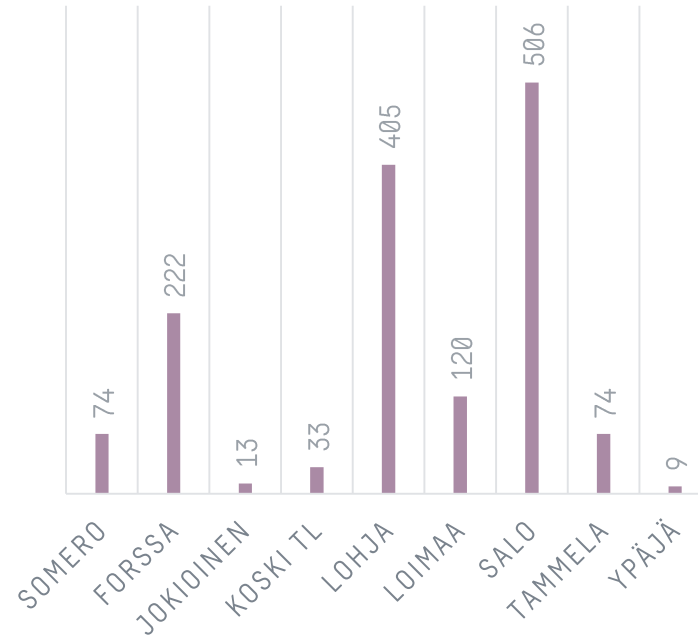
# Vähittäis- tavara- kaupat 2014, Somero ja lähiseutu

Liikavaihto asukasta kohden oli korkein Koski TL:ssä, joka voi kertoa mm. hyvästä ja monipuolisesta kaupan tarjonnasta sekä vähäisestä ostovoiman virtauksesta kunnasta ulos sekä toisaalta ostovoiman imusta. Tunnusluku ei huomioi vapaa-ajan asukkaita, joka on myös merkittävä ostovoiman osatekijä.

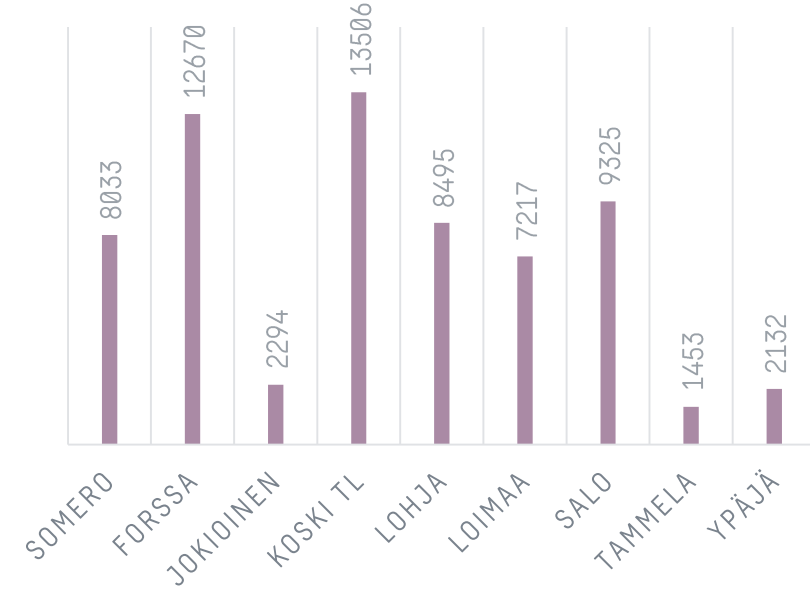
Myös Forssan vähittäiskauppojen liikevaihto oli verrattain hyvä ja kertoo kaupallisesta vetovoimasta.

Somerolla vähittäiskaupan liikevaihto asukasta kohden oli vuonna 2014 n. 8000€, mikä on hieman valtakunnallisen keskiarvon alapuolella. Ostovoimaa virtaa luultavammin lähikuntiin.

VÄHITTÄISKAUPAN LIIKEVAIHTO  
(MILJ €) 2014



VÄHITTÄISKAUPAN LIIKEVAIHTO  
ASUKASTA KOHDEN 2014



	as luku 2014	Liikevaihto 1 000 €	Milj €	liikevaihto/asukas
Somero	9173	73689	73,689	8033
Forssa	17521	221988	221,988	12670
Jokioinen	5516	12653	12,653	2294
Koski TL	2438	32927	32,927	13506
Lohja	47624	404557	404,557	8495
Loimaa	16607	119861	119,861	7217
Salo	54238	505779	505,779	9325
Tammela	6395	9289	73,689	1453
Ypäjä	2468	5263	9,289	2132

Suomessa  
liikevaihto/asukas  
keskimäärin  
8600€

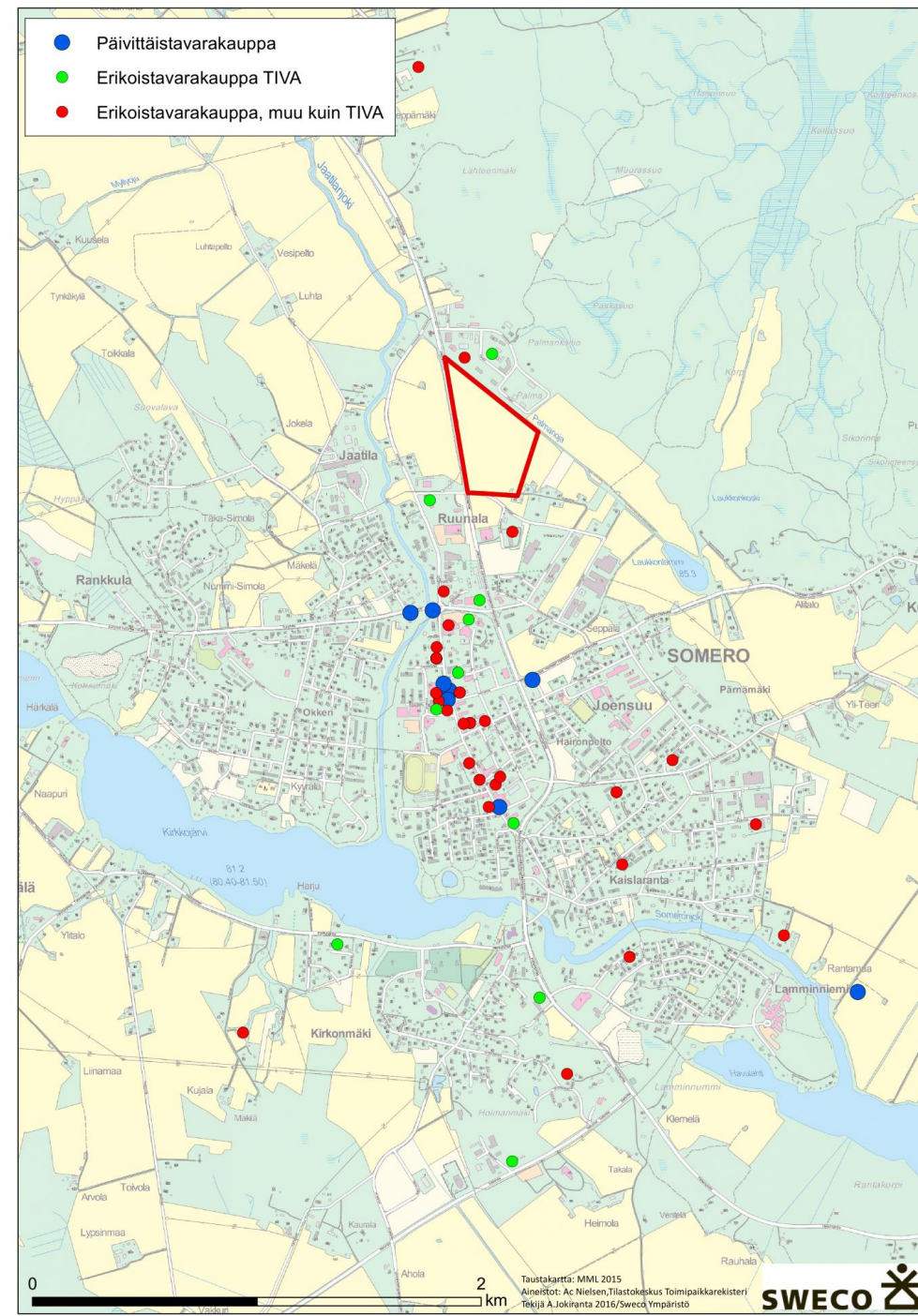
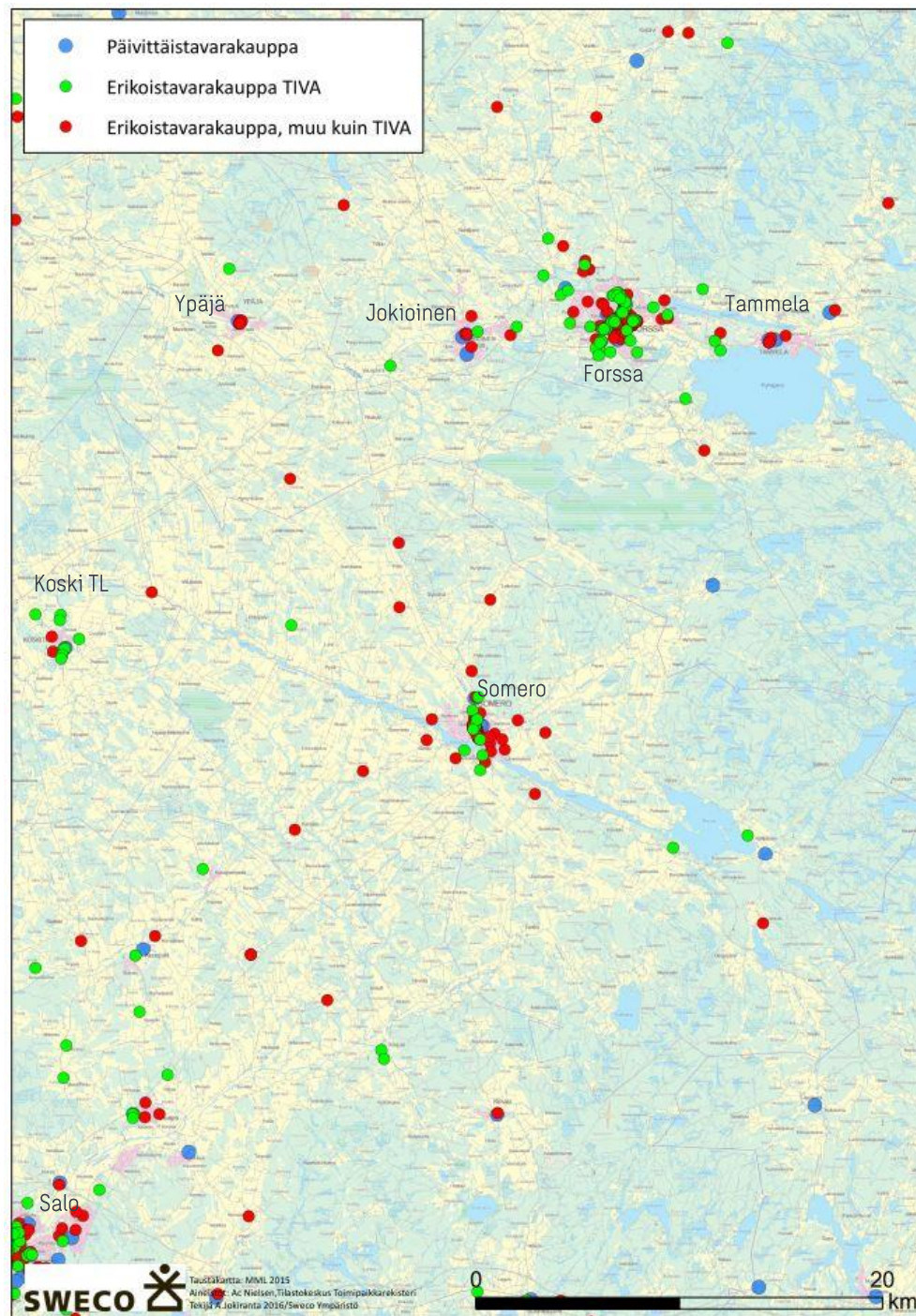
(Tilastokeskus)

# Vähittäis- tavara- kaupat 2014, Somero ja lähiseutu

Suurimmat vähittäiskaupan (päivittäistavara-kaupat + erikoistavara-kaupat) keskittymät lähiseudulla ovat Salossa, Forssassa ja Lohjalla.

Somerolla oli vuonna 2014 74 vähittäiskaupan toimipaikkaa. Suurin osa sijoittuu Joensuuntien varteen ja läheisyyteen. (Tilastokeskus)

Tällä hetkellä kaupallisen ydinakselin muodostaa Joensuuntie lukuisine kauppoinen

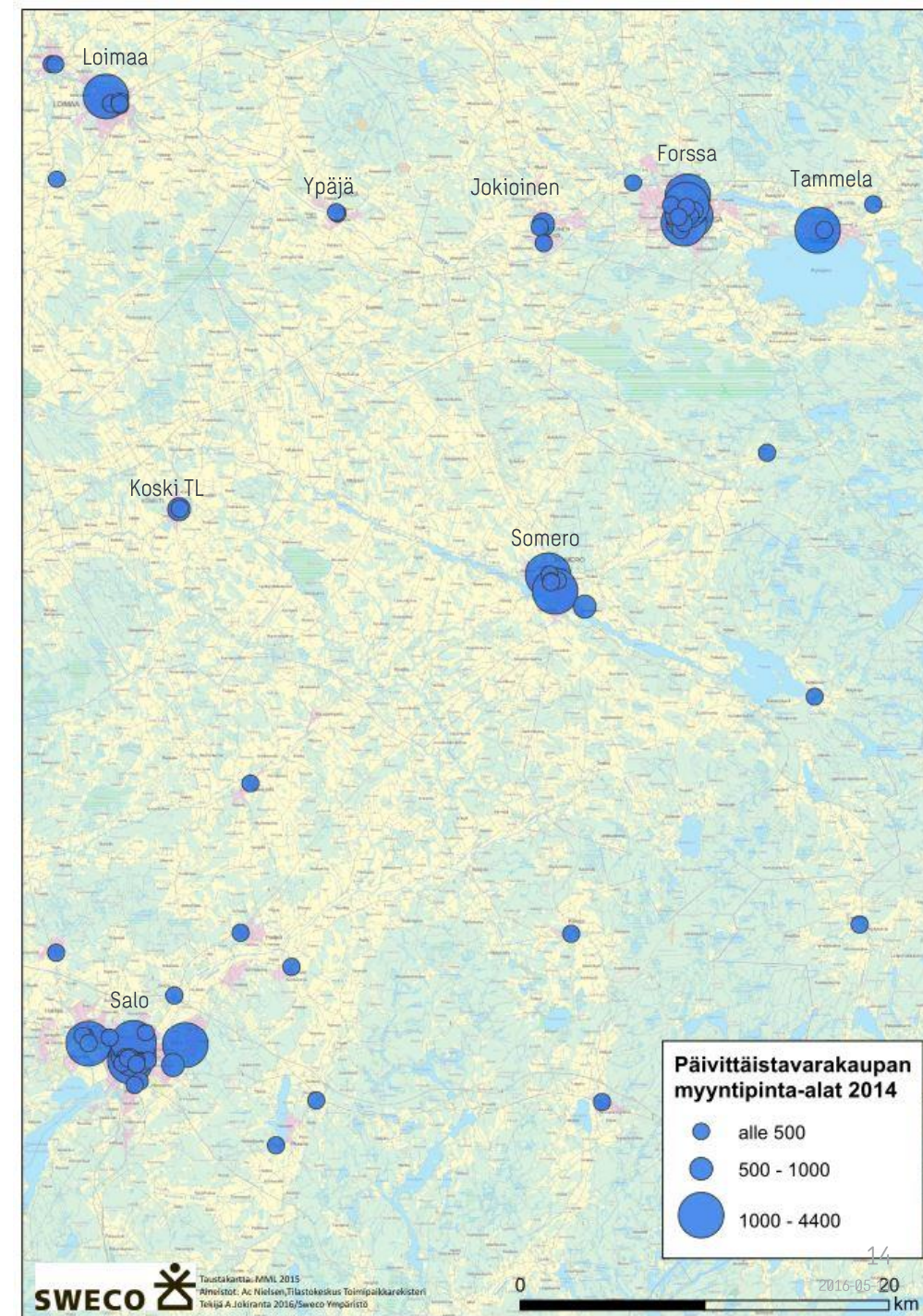


# Päivittäis- tavara- kaupat 2014, Somero ja lähiseutu

Päivittäistavarakaupan (pt-kauppa) suurimpia keskittymiä Someron läheisyydessä ovat Forssassa, Salossa, Loimaalla ja Lohjalla

(Tiedot: A.C Nielsen 2014)

	Myymälöiden lukumäärä	Hypermarket	Valintamyymälä, iso	Valintamyymälä, pieni	Pienmyymälä	Supermarket, iso	Supermarket, pieni	Tavaratalo	Erikoismyymälä
Somero	8		1	1	0	2	2		2
Forssa	18	2	7	1	1	3	0		4
Jokioinen	3		1				1		1
Koski TL	2		1				1		
Loimaa	17	2	5	3	2				5
Salo	52	2	15	5	8	4	3	2	13
Tammela	4			1	1	1			1
Ypäjä	2		2						
YHT	153								



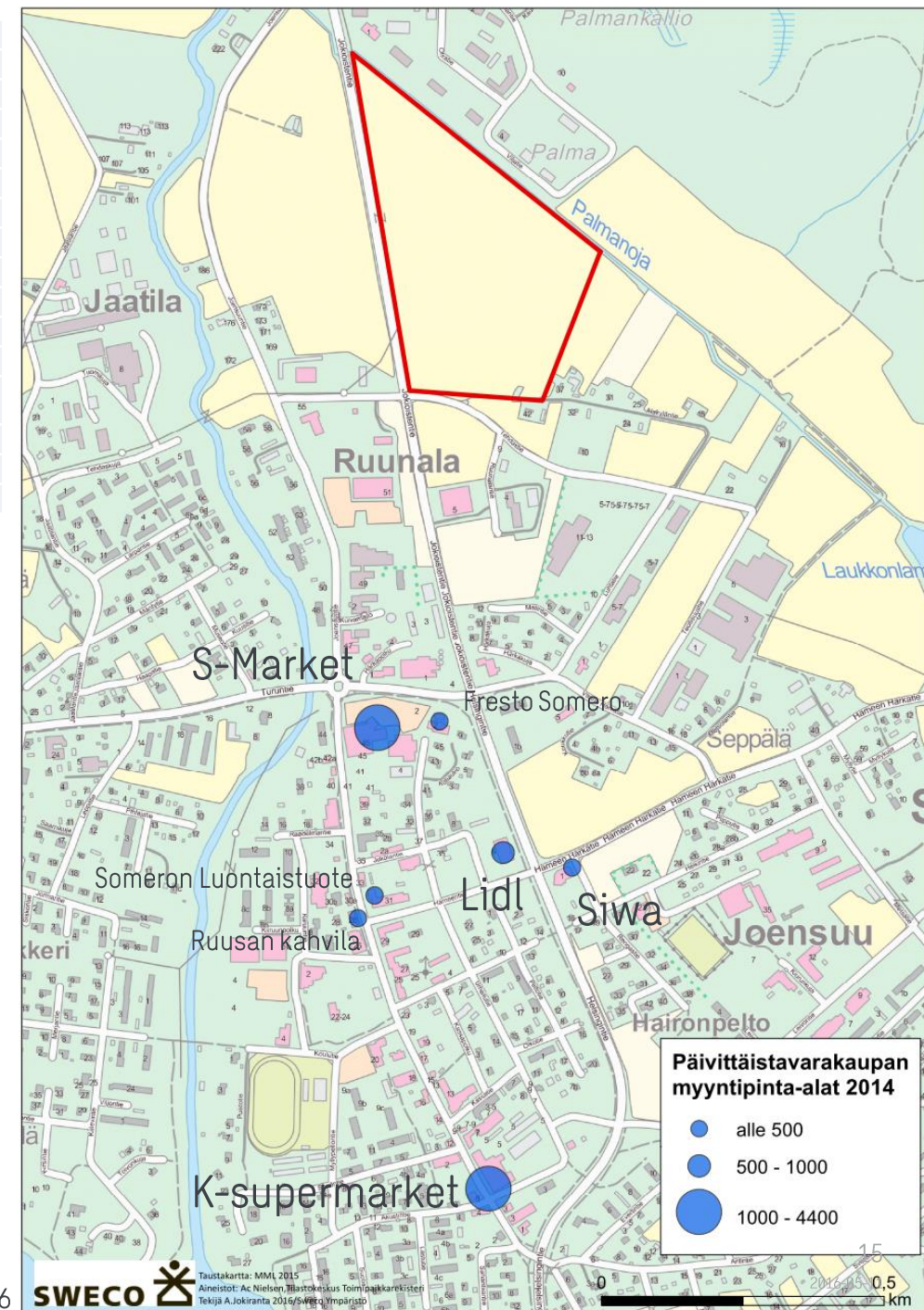
# Päivittäis- tavara- kaupat 2014, Somero

	Somero
Myymlöiden lukumäärä	8
Hypermarket	
Valintamyymälä, iso	1
Valintamyymälä, pieni	1
Pienmyymälä	0
Supermarket, iso	2
Supermarket, pieni	2
Tavaratalo	
Erikoismyymälä	2
Pt-pinta-ala	4200
Pt-myynti (100 000 €)	296
Myyntiteho	6400
Asukkaat	9170
Pt-myynti/asukas	3200
Asukkaita/myymälä	1150

Somerolla sijaitsee A.C. Nielsenin tilastojen mukaan 8 päivittäistavara kaupaa, joista 6 supermarketteja tai valintamyymälöitä sekä 2 erikoismyymälää. Kaava-alueen välittömässä läheisyydessä ei sijaitse pt-kauppaa. Lähin on S-Market Joensuuntien varressa.

Päivittäistavaroiden myynti asukasta kohden oli n. 3200€, mikä on hieman yli valtakunnallisen keskiarvon (3000€/as.). Lähiseudulla tämä vaihtelee suurestikin, n. 1400-4500 välillä.

Keskimääräinen myynti neliötä kohden oli 6400€ (koko suomi ka 7400€/m<sup>2</sup>). Tämä voi viestiä siitä, että pt-kaupan tarjonta on riittävä suhteessa nykyiseen asukasmäärään.



Tilastot: A.C. Nielsen 2014, tietoja ajantasaistettu Someron osalta 2016

# Erikois- tavara- kaupat 2014, Somero ja lähiseutu

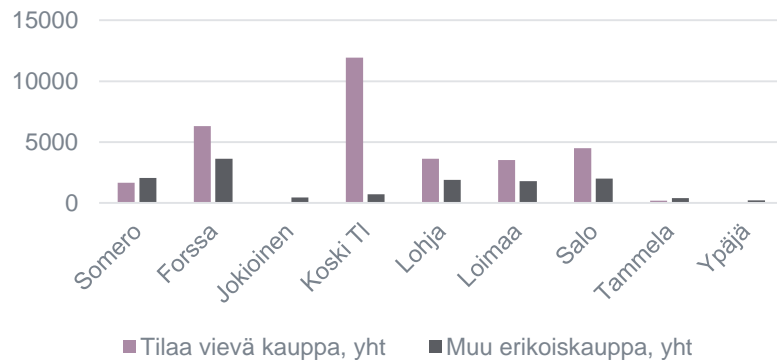
Someron lähiseudulla erikoistavariikeitä on määrällisesti eniten Forssassa ja Salossa ja Lohjalla.

Tilaa vaativan kaupan osalta myynti asukasta kohden vaihtelee tilastojen valossa suuresti kunnittain; 200-6300/as. Somerolla ko. myyntiluku oli 1600

		Toimi- paikkoja	Henkilöstö
Tilaa vievä kauppa, yht	Somero	14	34
	Forssa	56	209
	Jokioinen	2	...
	Koski TL	6	16
	Lohja	76	304
	Loimaa	28	84
	Salo	97	386
	Tammela	4	3
	Ypäjä	1	...

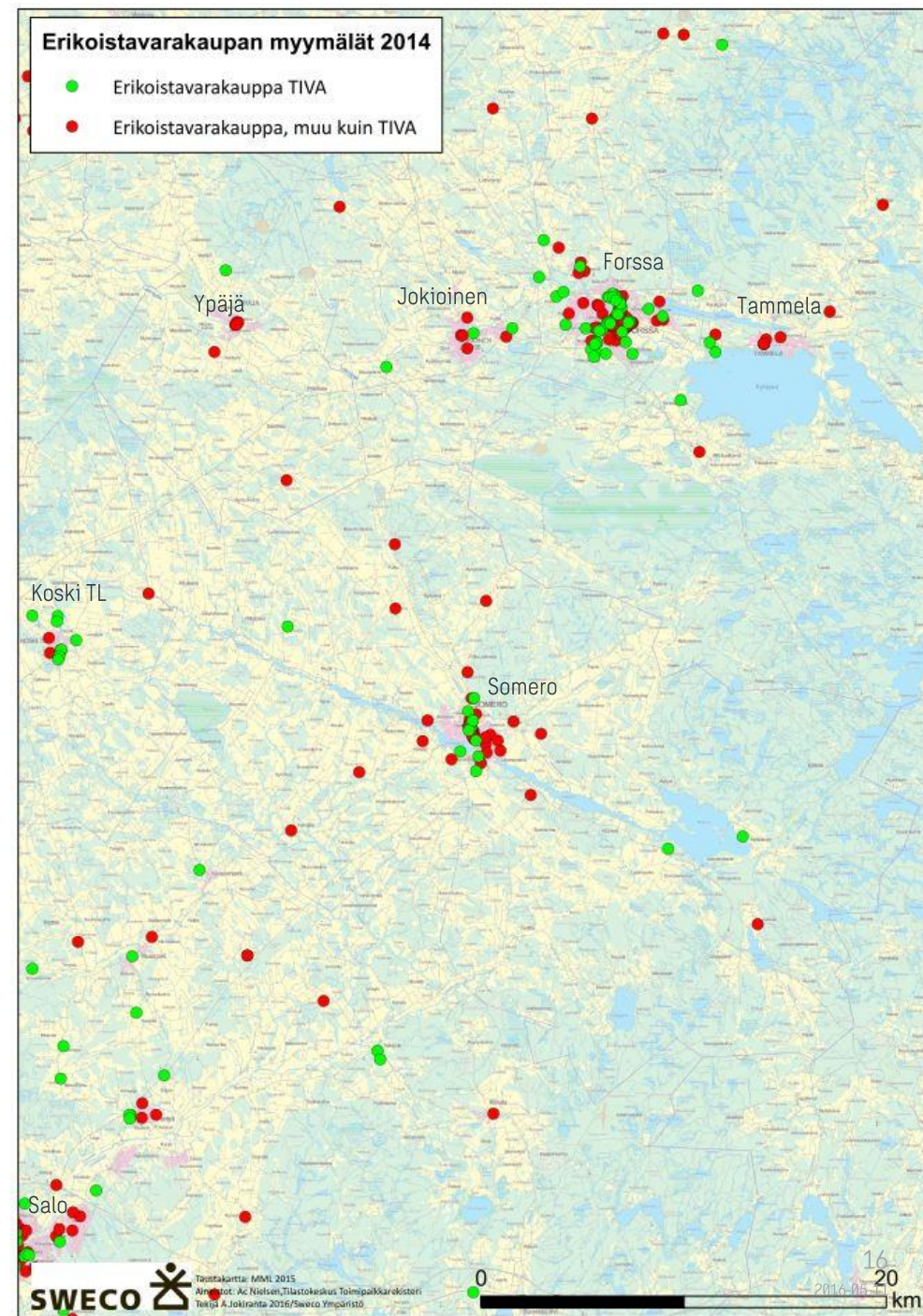
		Toimi- paikkoja	Henkilöstö
Muu erikois- kauppa, yht	Somero	40	74
	Forssa	84	214
	Jokioinen	6	7
	Koski TL	4	5
	Lohja	122	336
	Loimaa	55	106
	Salo	165	440
	Tammela	8	12
	Ypäjä	4	2

Erikoiskaupan myyntiarviot asukasta  
kohden 2014



Tilastoissa on huomioitu arvonlisävero. Tilastoissa on kuitenkin lieviä puutteita mm. tietosuojakäytäntöjen vuoksi (mm. Jokioinen ja Ypäjä), joten tietoja tulee käyttää vain suuntaa antavina arvioina.

Tilastot: Tilastokeskus 2014 (Huom. Lohjan tarjonta ei kartalla)



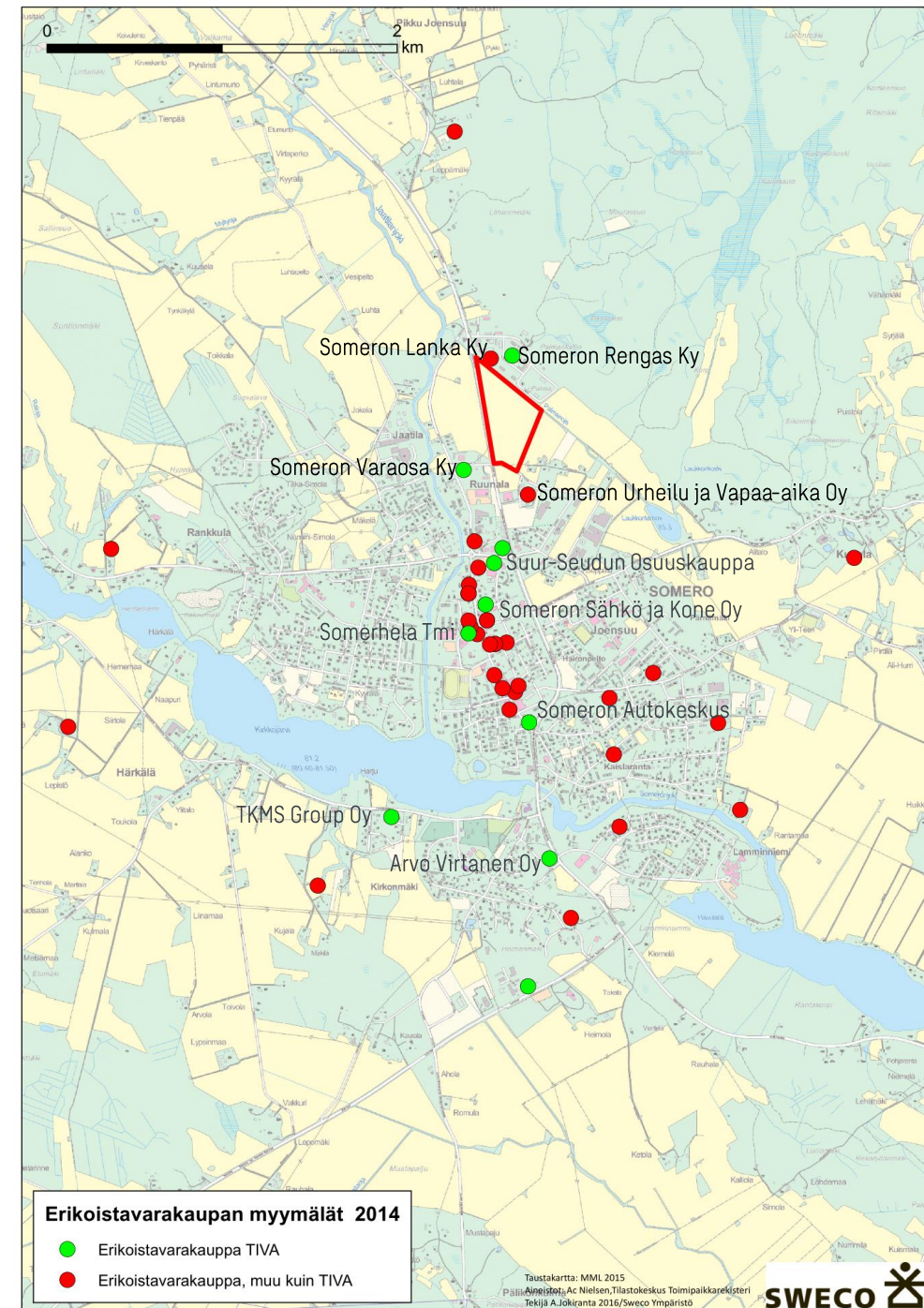


# Erikois- tavara- kaupat 2014, Somero

Tilaa vaativa kauppa 2014	(Toimialaluokitus TOL 2008)	Toimipaikkoja	Henkilöstö
	Tilaa vaativa kauppa yhteensä	14	34
	Henkilöautojen ja kevyiden moottoriajoneuvojen vähittäiskauppa	1	...
	Moottoriajoneuvojen osien ja varusteiden vähittäiskauppa (pl. renkaat)	2	...
	Renkaiden vähittäiskauppa	2	...
	Rauta- ja rakennustarvikkeiden yleisvähittäiskauppa	2	...
	Muu rauta- ja rakennusalan vähittäiskauppa	3	2
	Sähköisten kodinkoneiden vähittäiskauppa	3	7
	Huonekalujen vähittäiskauppa	1	...
Muu erikoiskauppa	Muu erikoiskauppa yhteensä	40	74

Somerolla tilaa vaativia kauppia (tiva) oli 14 ja muuta erikoiskauppaa 40.

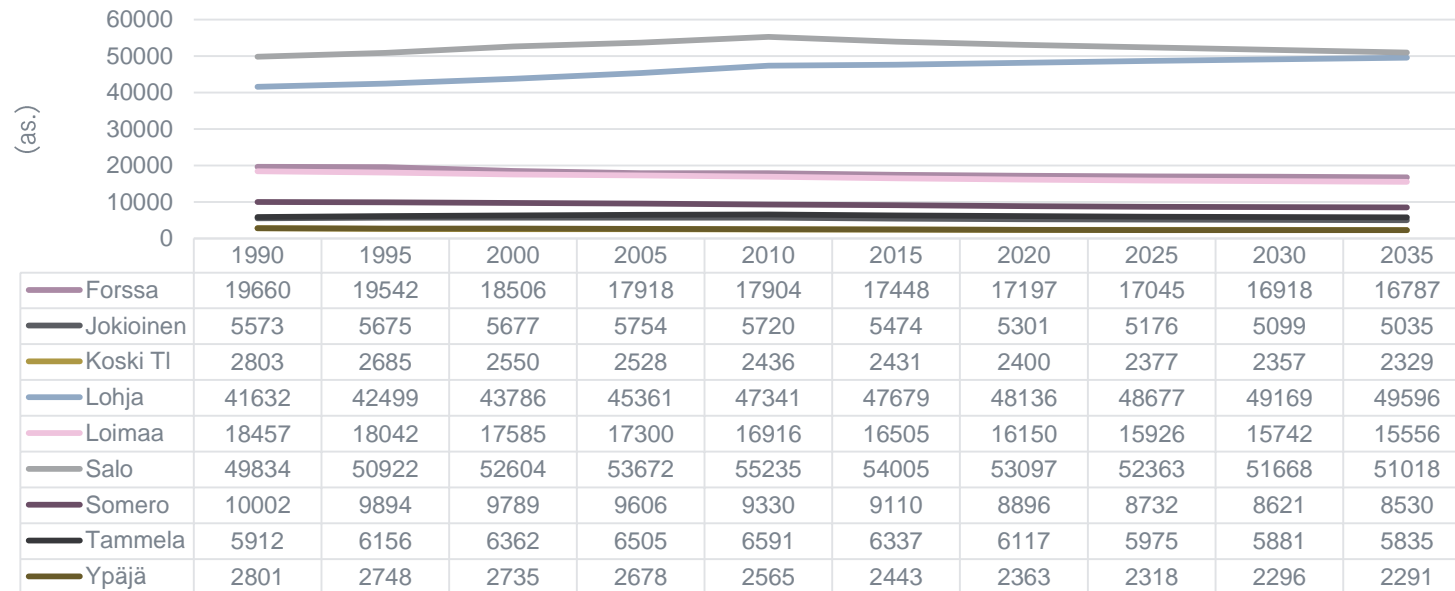
Suurin osa nykyisestä tiva-kaupasta sekä muusta erikoiskaupasta sijoittuu Joensuuntien läheisyyteen



PÄIVITYKSET KAPPALEESEEN  
VÄESTÖ, TYÖSSÄKÄYNTI JA LIIKENNE

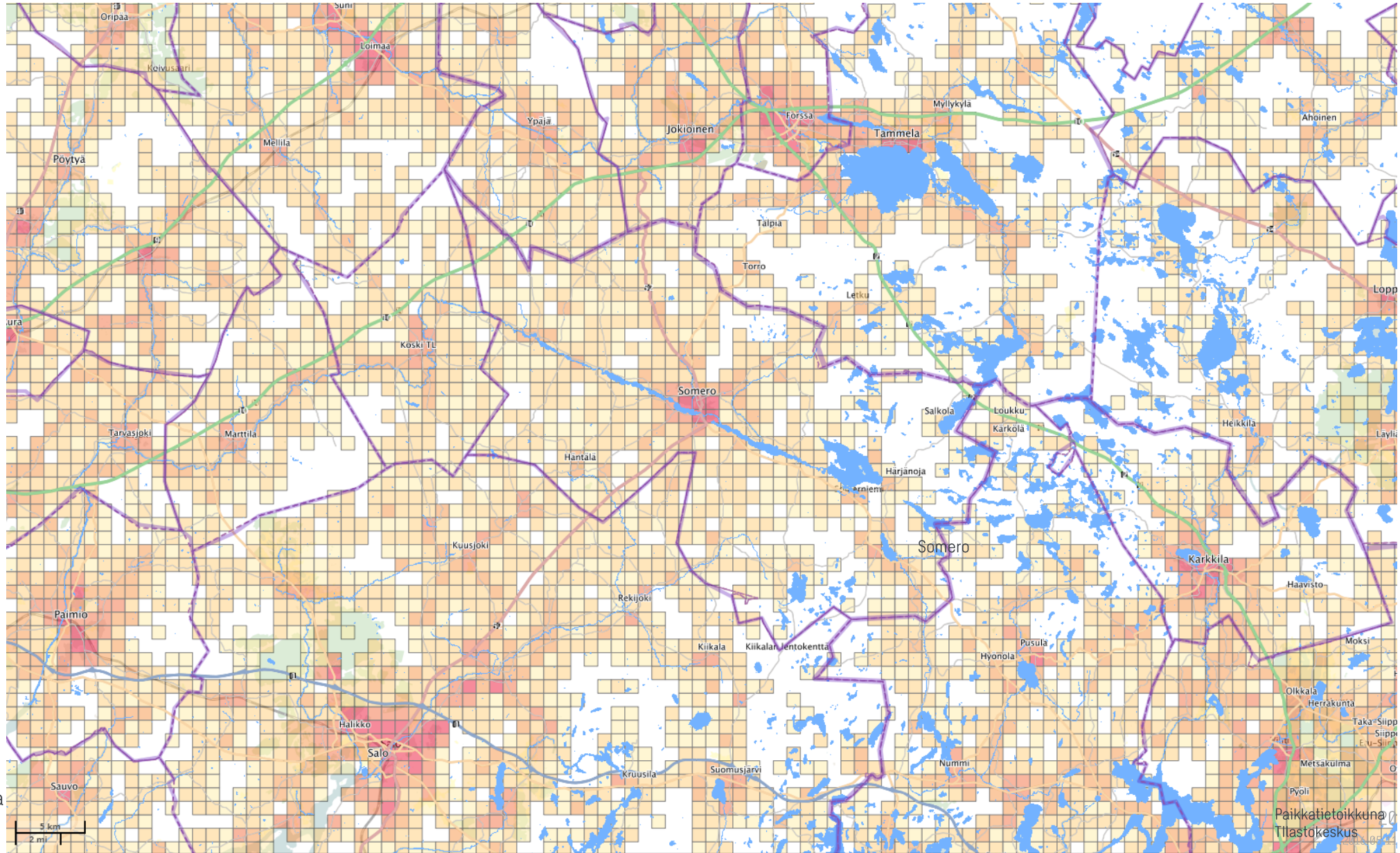
# Väestö ja väestönkasvu

Väestökehitys 1990-2014 ja väestöennuste 2015-2030  
Somerolla ja lähikunnissa



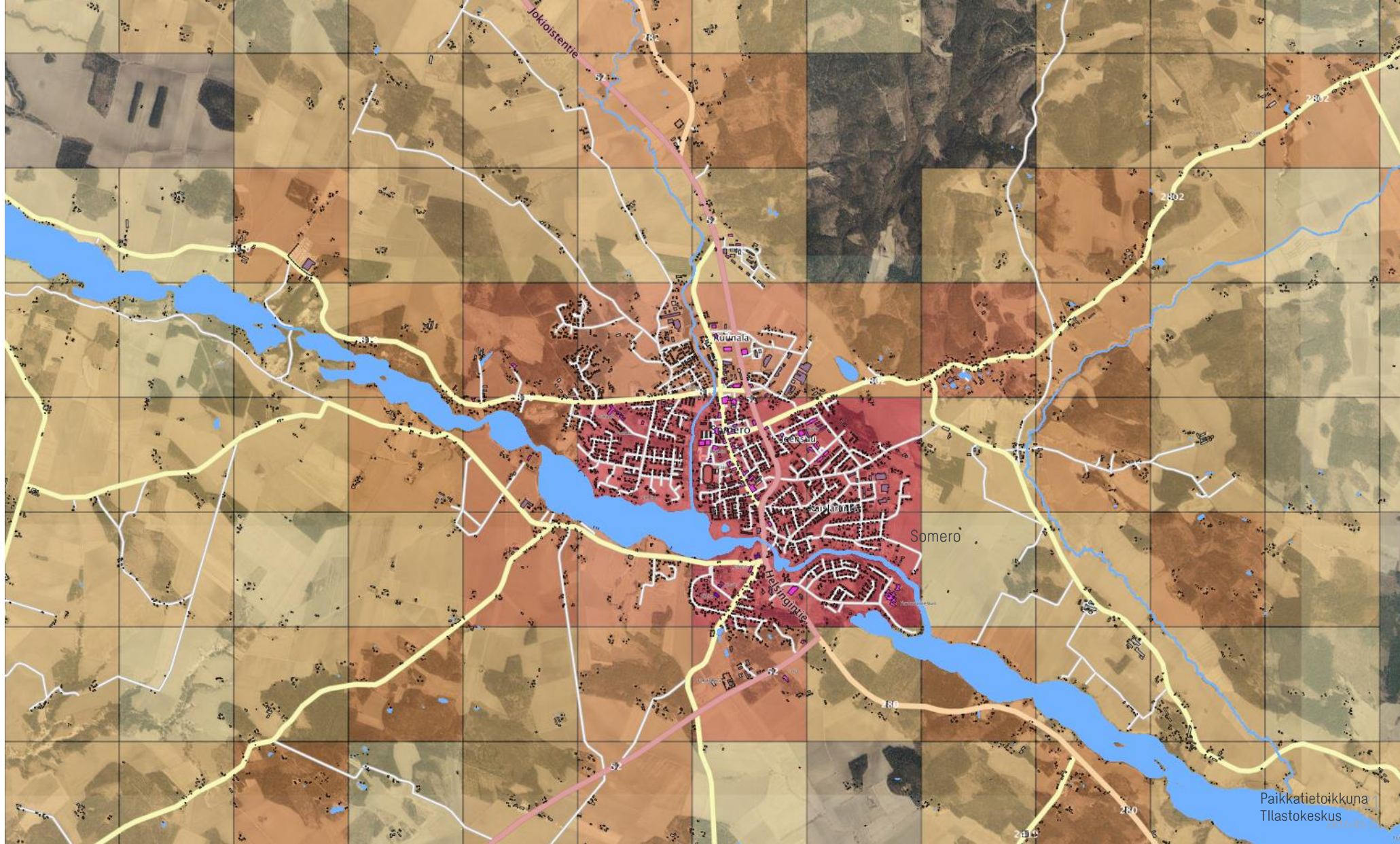
	Muutos
	2015-2035
Forssa	-661
Jokioinen	-439
Koski Tl	-102
Lohja	1917
Loimaa	-949
Salo	-2987
Somero	<b>-580</b>
Tammela	-502
Ypäjä	-152

# Väestö ja väestönkasvu



Väestö 1 km ruuduissa vuonna 2014

# Väestö ja väestönkasvu



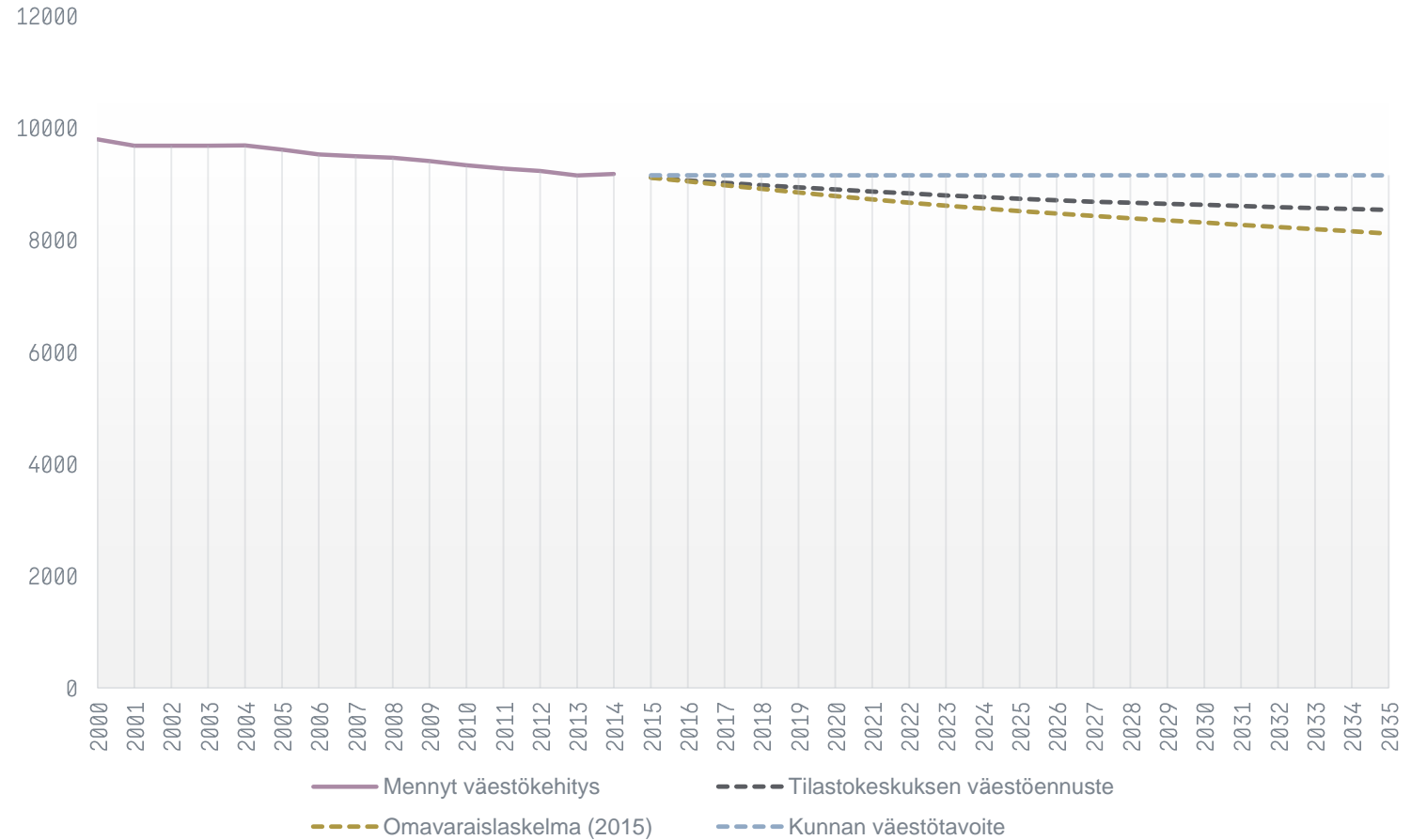
Väestö 1 km ruuduissa vuonna 2014

# Väestö ja väestönkasvu

Someron kunnan väestökehitys, -ennuste, omavaraislaskelma ja -tavoite vuoteen 2035

Tilastokeskuksen ennusteen mukaan väestömäärä vähenee. Kunnan tavoitteena on pitää kiinni nykyisestä väestömäärästä.

Kuviossa on Tilastokeskuksen väestöennusteen ja kunnan väestötavoitteen lisäksi Tilastokeskuksen laatima omavaraislaskelma, joka ei huomioi muuttoliikettä



# Osavuosi- asukkaat ja matkailijat

Tilastokeskuksen tilastojen mukaan Somerolla oli 2173 kesämökkiä vuonna 2014. Mökkien lukumäärä on kasvanut 2000-luvulla noin 10 mökkiä/v.

Arvioiden, että 80 % mökeistä olisi ulkopaikkakuntalaisten käytössä ja keskimäärin jokaisessa mökissä majoittaa 2 hlö, on Somerolla vuositasolla noin 3480 mökkeilijää/osavuosiasukasta, jotka tuovat yhtälailla ostovoimaa kuntaan.

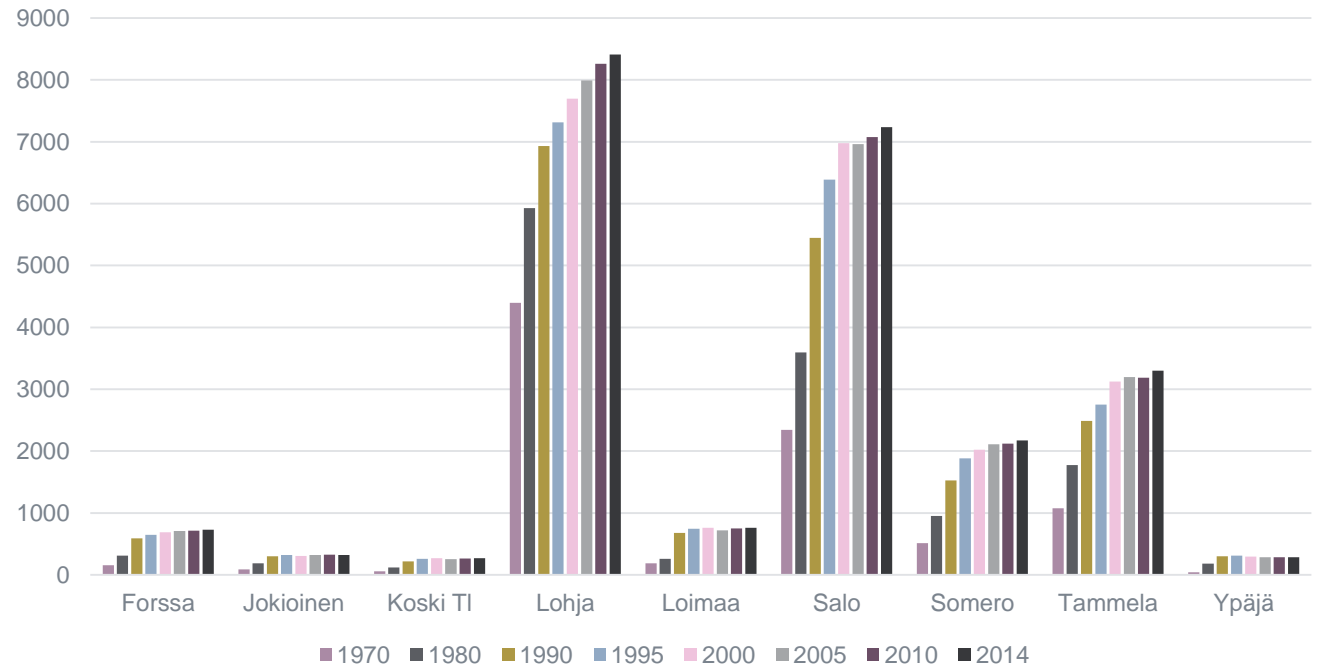
Mökkeilijöiden määrässä on suuria vaihteluita vuodenajoin. Esimerkiksi Kemiönsaaren asukkaiden määrä lähes tuplaantuu kesäkuukausina tarkasteltaessa pysyvän asumisen lisäksi vapaa-ajan asumista.

Jos mökkeilyn suosio jatkaa kasvuaan, on Somerolla vuonna 2035 lähes 2400 mökkiä ja arvioilta 3800 osavuosiasukasta. Arvio toteutuminen edellyttää myös kehityksen mahdollistamaa tonttitarjontaa.

Ostovoiman kehittymisen kannalta on tärkeää huomioida myös se, että yhä enemmässä määrin kesämökki halutaan muuttaa pysyväksi: Uusimman mökkibarometrin mukaan joka kymmenes voisi muuttaa mökkikuntaansa.

Vuositasolla kunnassa arvioidaan vierailevan noin 100-150 000 matkailijaa, jotka tuovat tullessaan myös ostovoimaa.

Kesämökkit 1970-2014



PÄIVITYKSET KAPPALEESEEN  
VÄHITTÄISKAUPAN OSTOVOIMA JA SEN KEHITYS



# Kulutustulvat

Taulukko 1 Vähittäiskaupan kulutustulvat Varsinais-Suomessa 2012-2035 (päivitetty)

\*Kulutustulvat Tuomas Santasalo 2012

	2012	2014	2015	2020	2025	2030	2035	Muutos 2015-2035
Päivittäistavara ml. alkoholi	3 325	3 392	3 426	3 600	3 784	3 977	4 017	551
Tilaa vaativa kauppa	1 583	1 647	1 680	1 855	2 048	2 261	2 306	581
Muu erikoiskauppa pl. Alkoholi	2 718	2 828	2 884	3 185	3 516	3 882	3 960	998
Erikoiskauppa yht.	4 301	4 475	4 564	5 039	5 564	6 143	6 266	1 579
Vähittäis kauppa yhteensä	7 626	7 867	7 990	8 640	9 348	10 120	10 283	2 130

Päivityksessä käytetyt kulutustulvat vastaavat Tuomas Santasalon Varsinais-Suomen kulutustulvat 2012

Kasvuoletusten kautta kulutus on arvioitu vuoteen 2035: PT-kaupassa kasvua arvioidaan tapahtuvan vuosittain 1 %, Tiva-kaupassa 2 % ja muussa erikoiskaupassa 2 %

# Ostovoima

Kulutuslukujen kautta on arvioitu Someron ja sen lähiseudun ostovoimaa. Arvion taustalla on edellä esitettyjen kulutuslukujen lisäksi Tilastokeskuksen kuntakohtaiset väestöennusteet.

Kyseessä oleva arvio koskee pysyväisasutusta.

Todellisuudessa ostovoimaa lisää kuntatasolla kuitenkin niin vapaa-ajan asukkaat kuin matkailijatkin.

- Tällä hetkellä Somerolaisten vähittäiskaupan ostovoima on arvion mukaan yhteensä 72 milj. €
- päivittäistavara-kaupan ostovoima on arvion mukaan 31 milj. €
- tilaa vievän kaupan osalta 15 milj.€ ja muun erikoiskaupan osalta 26 milj. €

		Ostovoima, milj. €						
Päivittäistavara-kauppa		2014	2015	2020	2025	2030	2035	Muutos 2015-2035
	Somero	31	31	32	33	34	34	3
	Forssa	59	60	62	65	67	67	8
	Jokioinen	19	19	19	20	20	20	1
	Koski Tl	8	8	9	9	9	9	1
	Lohja	162	163	173	184	196	199	36
	Loimaa	56	57	58	60	63	62	6
	Salo	184	185	191	198	205	205	20
	Tammela	22	22	22	23	23	23	2
	Ypäjä	8	8	9	9	9	9	1
	YHT	549	553	575	600	627	631	78
Tilaa vievä kauppa								
	Somero	15	15	16	18	19	20	4
	Forssa	29	29	32	35	38	39	9
	Jokioinen	9	9	10	11	12	12	2
	Koski Tl	4	4	4	5	5	5	1
	Lohja	78	80	89	100	111	114	34
	Loimaa	27	28	30	33	36	36	8
	Salo	89	91	98	107	117	118	27
	Tammela	11	11	11	12	13	13	3
	Ypäjä	4	4	4	5	5	5	1
	YHT	267	271	296	325	357	362	91
Muu erikoiskauppa								
	Somero	26	26	28	31	33	34	7
	Forssa	50	50	55	60	66	66	16
	Jokioinen	16	16	17	18	20	20	4
	Koski Tl	7	7	8	8	9	9	2
	Lohja	135	138	153	171	191	196	59
	Loimaa	47	48	51	56	61	62	14
	Salo	153	156	169	184	201	202	46
	Tammela	18	18	19	21	23	23	5
	Ypäjä	7	7	8	8	9	9	2
	YHT	458	466	508	558	612	622	156

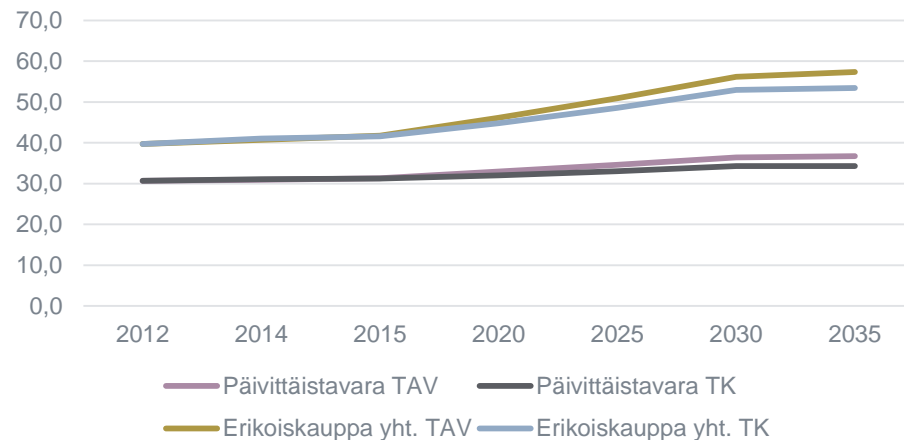
# Ostovoima

Viereisten arvioiden taustalla on Tilastokeskuksen kuntakohtaiset väestöennusteet (TK) sekä kunnan väestötavoitteet (TAV).

Ostovoima tulee arvion mukaan lisääntymään vuoteen 2035

- Vaikka Tilastokeskuksen mukainen väestöennuste on laskeva, vaikuttaa yleinen kulutuksen kasvu kuitenkin merkittävästi ostovoimaa suurentaen
- pt-kaupan osalta kasvua on 3 milj. € (väestötavoitteen mukaan 5),
- tilaa vaativan kaupan osalta n. 4 milj. € (väestötavoitteen mukaan n. 6 milj. €)
- Muun erikoistavarakaupan osalta n. 7 milj. € (väestötavoitteen mukaan 10 milj. €)

Ostovoiman kehitys Somerolla (milj. €)



Kunnan väestötavoitteen mukainen ostovoiman kasvu Somerolla:

OSTOVOIMA MILJ. euroa	2012	2014	2015	2020	2025	2030	2035	Muutos 2015-2035
Somero TK ennuste (2012)	Päivittäistavara TK	30,7	31,1	31,2	32,0	33,0	34,3	3
	Tilaa vaativa kauppa	14,6	15,1	15,3	16,5	17,9	19,5	4
	Muu erikoiskauppa pl. Alkoholi	25,1	25,9	26,3	28,3	30,7	33,5	7
	Erikoiskauppa yht. TK	39,7	41,0	41,6	44,8	48,6	53,0	12
	Vähittäis kauppa yhteensä	70,4	72,2	72,8	76,9	81,6	87,2	15

OSTOVOIMA MILJ. euroa	2012	2014	2015	2020	2025	2030	2035	Muutos 2015-2035
Somero: kunnan väestötavoite (TAV)	Päivittäistavara TAV	30,7	30,9	31,3	32,9	34,6	36,4	5
	Tilaa vaativa kauppa	14,6	15,0	15,4	17,0	18,7	20,7	6
	Muu erikoiskauppa pl. Alkoholi	25,1	25,8	26,4	29,1	32,2	35,5	10
	Erikoiskauppa yht. TAV	39,7	40,8	41,8	46,1	50,9	56,2	16
	Vähittäis kauppa yhteensä	70,4	71,7	73,1	79,1	85,5	92,6	21

# Kulutus ja ostovoima: Vapaa-ajanasukkaat

Vapaa-ajan asukkaat kuluttavat vähittäiskauppaan Somerolla arvon mukaan reilu 2000 € vuodessa mökkiä kohden. Suurin osa vapaa-ajan asukkaiden kulutuksesta mökkikunnassa koskee tilaa vievää kauppaa (mm. korjausrakentaminen). Päivittäistavaroita ostetaan kotikunnasta, matkan varrelta sekä myös mökkikunnasta. Kesämökkibarometrin mukaan noin kolmannes pt-kaupan hyödykkeistä ostetaan mökkikunnasta. Rakentamiseen ja korjaukseen liittyvistä tuotteista yli puolet ostetaan mökkikunnasta.

Tiedot perustuvat

- Mökkibarometrin 2015 kulutustietoihin sekä
- Tilastokeskuksen mökkimäärätietoihin
- Oletuksena on, että mökkeilyn suosion kasvu pysyy 2000-luvun tasolla (n. 10 uutta vapaa-ajan asuntoa vuosittain) ja kaavavaranto on tähän kehitykseen riittävä

Huomioita:

- Kulutus €/mökkitalous/vuosi
- Tilaa vaativa kaupan osalta huomioidaan ainoastaan rakentaminen ja korjaus (mökkibarometrin kulutustietojen mukaisesti)
- Arvioissa erikseen taulukko ilman mökkibarometrin tietoja ostovoiman siirtymästä

Huomioi arvon ostovoiman siirtymästä

Kulutuserät (€, arvio)	2015	2020	2025	2030	2035	Muutos 2015-2035
Päivittäistavara	660	690	730	770	805	145
Tilaa vaativa kauppa	1 530	1 690	1 870	2 060	2 273	743
Muu erikoiskauppa	200	220	230	250	269	69
Erikoiskauppa yht.	1 730	1 910	2 100	2 310	2 543	813
Vähittäiskauppa yhteensä	2 390	2 600	2 830	3 080	3 348	958

Huomioi arvon ostovoiman siirtymästä

OSTOVOIMA, milj. €	2015	2020	2025	2030	2035	Muutos 2015-2035
Päivittäistavara	1,4	1,5	1,7	1,8	1,9	0,5
Tilaa vaativa kauppa	3,3	3,8	4,3	4,8	5,4	2,1
Muu erikoiskauppa	0,4	0,5	0,5	0,6	0,6	0,2
Erikoiskauppa yht.	3,8	4,3	4,8	5,4	6,1	2,3
Vähittäiskauppa yhteensä	5,2	5,8	6,5	7,2	8,0	2,8

Ei huomioi siirtymää

OSTOVOIMA, milj. €	2015	2020	2025	2030	2035	Muutos 2015-2035
Päivittäistavara	4,4	4,7	5,0	5,4	5,8	1,4
Tilaa vaativa kauppa	5,6	6,3	7,1	8,0	9,0	3,5
Muu erikoiskauppa	1,5	1,7	1,9	2,0	2,2	0,7
Erikoiskauppa yht.	7,1	8,0	9,0	10,0	11,3	4,2
Vähittäiskauppa yhteensä	11,5	12,7	14,0	15,5	17,1	5,6

# Ostovoiman siirtymät

Ostovoima-arviot eivät itsessään kerro, missä osto tapahtuu myyntinä. Kaikki kuntalaiset tai osavuosisasukkaat eivät tee ostoksiaan Somerolla, vaan ostoksia tehdään myös oman kunnan ulkopuolella esim. työpaikkakunnalta, työmatkan varrelta, laajempien palveluiden äärellä tai osavuosisasukkaiden osalta asuinkunnassa ja muualla matkan varrella.

Pt-kaupan osalta Someron kunnan tarjonta vastaa tilastojen valossa melko hyvin pysyväisasukkaiden kysyntää. Todellisuudessa siirtymää kuitenkin on jonkin verran muihin kuntiin, kun ostoksia tehdään mm. työpaikkakunnassa. Toisaalta Someron ostovoimaa kasvattaa, kuten edellä todettu, mökkeilijät. Huomioiden nämä osa-vuosiasukkaat ostovoiman siirtymää on muihin kuntiin n. 6 milj. € (-16 %)

Tiva-kaupan osalta ostovoiman virtaus on pientä kun tarkastellaan pysyvien asukkaiden ostovoimaa suhteessa myyntiin. Huomioiden vapaa-ajan asukkaat voidaan todeta, että ostovoimaa virtaa muihin kuntiin; arvion mukaan nykytilanteessa jopa 5,4 milj. € (-27 %). Muun erikoiskaupan osalta ostovoiman siirtymä on väljän arvion mukaan jopa -14 milj.€ (-43%), kun huomioidaan osavuosisasukkaat.

## Huomioita

- Viereinen taulukko ei huomioi osa-vuosiasiakkaita tai matkailijoita
- Tiedot pohjautuvat A. C Nielsenin myymälärekisteriin, ja Tilastokeskuksen toimipaikkarekisteriin (uusin tieto 2014)
- Ostovoiman siirtymäarvio koskee vuotta 2014
- Arviossa on huomioitu arvonlisävero

## Ostovoiman siirtymä (arvio ostovoiman virtauksesta)

		Huomioiden vain pysyväisasukkaat	
2014 PT		Siirtymä %	Siirtymä € (milj e)
	Somero	-5	-1,5
	Forssa	33	19,7
	Jokioinen	-53	-10,0
	Koski Tl	-26	-2,2
	Lohja	1	1,8
	Loimaa	-4	-2,4
	Salo	-4	-7,2
	Tammela	-58	-12,6
	Ypäjä	-50	-4,2
		<b>Siirtymä %</b>	<b>Siirtymä € (milj e)</b>
ERIKOISKAUPPA	Somero	0	0,0
Tiva	Forssa	282	81,5
	Jokioinen	Ei tietoja	Ei tietoja
	Koski Tl	625	25,1
	Lohja	120	94,3
	Loimaa	114	31,2
	Salo	173	154,4
	Tammela	-89	-9,4
	Ypäjä	Ei tietoja	Ei tietoja
		<b>Siirtymä %</b>	<b>Siirtymä € (milj e)</b>
Muu erikoiskauppa	Somero	-27	-7,1
	Forssa	28	14,0
	Jokioinen	-84	-13,1
	Koski Tl	-75	-5,2
	Lohja	-33	-44,2
	Loimaa	-37	-17,3
	Salo	-29	-45,0
	Tammela	-86	-15,6
	Ypäjä	-92	-6,4

# Vähittäiskaupan laskennallinen lisäpinta-alan tarve

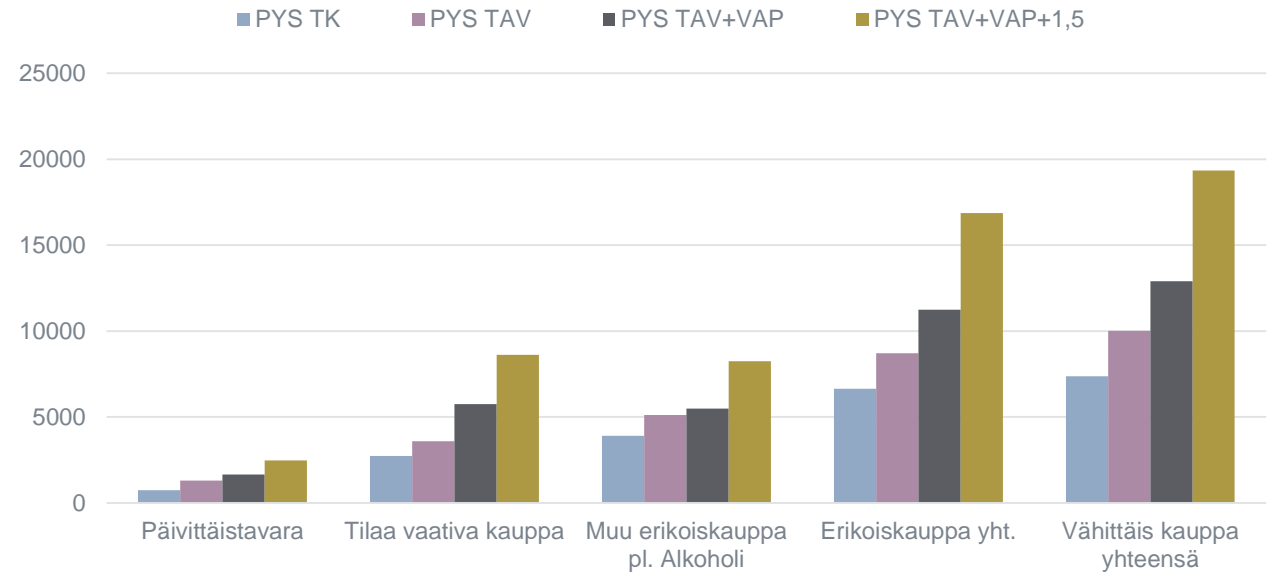
## Selitteet

- PYS TK = Pysyväisasukkaiden ostovoiman kehityksen mukainen tarve, taustalla Tilastokeskuksen mukainen väestökehitystrendi
- PYS TAV = Pysyväisasukkaiden ostovoiman kehityksen mukainen tarve, taustalla kunnan väestötavoitteen mukainen väestökehitystrendi
- PYS TAV + VAP Pysyväisasukkaiden ja vapaa-ajan asukkaiden ostovoiman kehityksen mukainen tarve, taustalla kunnan väestötavoitteen mukainen väestökehitystrendi
- PYS TAV + VAP + 1,5 = Kaavareservin huomioimiseksi on käytetty kerrointa 1,5

## Huomioita

- Myyntipinta-alasta on muutettu kerrosalaneliömetreiksi käyttämällä kerrointa 1,25
- Enimmäispinta-ala arvion taustaoletuksena on se että pysyväisasukkaat ja vapaa-ajan asukkaat tekevät ostoksensa Somerolla.
- Viereinen taulukko ei huomioi matkailijoiden ostovoimaa
- Vapaa-ajan asutuksen määrän kasvun pysyy 2000-luvun tasolla
- Laskelmassa oletuksena seuraavat myyntitehot
  - PT-kauppa 6500 €/myyntineliometri
  - Tilaa vaativa kauppa 2500 €/myyntineliometri
  - Muu erikoiskauppa 3000 €/ myyntineliometri

## Laskennalliset lisäpinta-ala -arviot vuoteen 2035 (enimmäislisäpinta-alatarve, k-m<sup>2</sup>)



TIVA = tarve Tilastokeskuksen väestöennusteen mukaan n. 2700 k –m<sup>2</sup>, väestötavoite ja vapaa-ajan asutus huomioiden n. 5700 k –m<sup>2</sup>, ja kaavareservi huomioiden 8600 k – m<sup>2</sup>

# PÄIVITYKSET KAPPALEESEEN KAUPALLISTEN VAIKUTUSTEN ARVIOINTI

# Kaupallisten vaikutusten arviointi

- Sijainti yhdyskuntarakenteessa ja osana muuta kaupan verkkoa:
  - Tiva-kaupan tontit sijaitsevat lähellä keskustaa hyvän saavutettavuuden alueella tarkasteltaessa sijaintia osana liikenneverkkoa ja Someron asukkaiden sijoittumista. Kaupallisten palveluverkon toimivuuden ja elinvoimisuuden kannalta saavutettavuus on keskeinen tekijä. Suunnittelualue sijaitsee kaupallisesta keskittymästä (Joensuuntie) kävely- ja pyöräilyetäisyydellä. Yleisemmin tiva-kaupassa asioidaan kuitenkin omalla autolla.
  - Kaupan palveluverkon toimivuuden kannalta sijainti on hyvä tilaa vievän kaupan sijoituessa ydinkeskustan palveluiden läheisyyteen. Tämä mahdollistaa myös tilaa vievän kaupan siirtymisen ydinkeskustan alueelta jättäen tilaa muille keskustahakuisille palveluille.
  - Kaava tiivistää yhdyskuntarakennetta sijoittumalla aiemmin kaavoitettujen alueiden väliin ja keskustan välittömään läheisyyteen. Alue täydentää läheisyydessä olevia yritys- ja työpaikka-alueita.
- Hankkeen toteutuessa Someron kunnan kaupallinen painopiste osaltaan muuttuu. Jokioistentien merkitys kasvaa Joensuuntien kaupallista keskustaa ja suunnittelualueetta yhdistävänä linkkinä. Someron koko kaupallisen tarjonnan kehittyminen voi saada uudenlaista puhtia ja vetovoimaa, jos alueelle suuntautuu uutta yritystoimintaa ja työpaikkoja nykyistä tarjontaa täydentäen.
- Kaava-alue kuuluu Varsinais-Suomen liiton taajamien maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihemaakuntakaavan luonnoksen taajamatoimintojen kehittämisen kohdealueeseen. Kaavan mukaisten tiva-kaupan tonttitarjonnalla vastataan tähän tavoitteeseen tarjoamalla tontteja uusille toimijoille tai olemassa oleville toimijoille, jotka sijaitsevat keskustan alueella
- Alue vahvistaa taajaman asemaa kaupallisena keskittymänä



# Kaupallisten vaikutusten arviointi

- Kaupallinen tarjonta
  - Kaava mahdollistaa erikoiskaupan (tiva) palveluiden monipuolistumisen Somerolla ja vahvistaa Someron kaupallista asemaa paikalliskeskuksena. Kaupan laadullinen saavutettavuus paranee valikoiman monipuolistuessa.
  - Ostovoimasiirtymäarvioiden mukaan Someron kunnassa olisi tarvetta tulevaisuudessa tilaa vievälle ja erikoiskaupalle. Tilastokeskuksen ennusteisiin pohjautuvan laskennallisen arvion mukaan tilaa vevän kaupan osalta lisäpinta-ala tarvetta olisi 1000-2700 kerroneliometriä (k-m<sup>2</sup>). Someron kunnan väestötavoitteen mukainen arvioi on hieman korkeampi (1400-3600 k-m<sup>2</sup>). Vaikka näiden ennusteiden mukaan väestömäärä ei kasva nykyisestä Somerolla, on kulutuksen kasvu kuitenkin sen verran merkittävää, että uutta tilatarvetta syntyy.
  - Somero on kuitenkin vahva mökkikunta, jossa vapaa-ajan asukkaiden ostovoima on merkittävä. Vapaa-ajan asukkaiden ostovoimapotentiaali ja väestötavoite huomioiden liikepinta-ala tarvetta tilaa vevän kaupan osalta on 2300-5700 k-m<sup>2</sup>. Mökkiläisten osalta ostovoima piikki on kesäkuukausina ja talvi-aikaan vaikutus on pienempi.
- Vaikutukset ostovoiman siirtymään
  - Kaupan laadullisen saavutettavuuden paraneminen voi vähentää sekä pysyvien asukkaiden että vapaa-ajan asukkaiden ostovoiman siirtymää sekä lyhentää ostosmatkoja. Somerolaisten ostovoiman siirtymä ei ole kuitenkaan erityisen merkittävä lähiseudun kunnille. Ilman kaupallisen tarjonnan monipuolistamista ostovoiman siirtymä tulee kasvamaan vaikuttaen lähiseudun kaupallisiin palveluihin (erityisesti erikoiskaupan osalta).
- Valtakunnalliset alueiden käytön tavoitteet
  - Kaava toteuttaa valtakunnallisia alueiden käyttötavoitteita : toteutuessaan kaava lisää työllisyyttä ja parantaa kunnan kaupallisten palvelujen elinvoimaisuutta. Kaava eheyttää yhdyskuntarakennetta myös kaupallisen verkon osalta kytkeytyessään taajaman välittömään läheisyyteen.

# LIITETAULUKOT

### Huomioita

- Pysyväisasukkaat = PYS
- Vapaa-ajan asukkaat = VAP
- Tilastokeskuksen ennuste = TK
- Kunnan väestötavoitteen mukainen kehitys = TAV
- Kaavareservin huomioimiseksi on käytetty kerrointa 1,5

- Myyntipinta-alasta on muutettu kerrosalaneliömetreiksi käyttämällä kerrointa 1,25
- Enimmäispinta-ala arvion taustaoletuksena on se että pysyväisasukkaat ja vapaa-ajan asukkaat tekevät ostoksensa Somerolla.

- Viereinen taulukko ei huomioi matkailijoiden ostovoimaa
- Laskelmassa oletuksena seuraavat myyntitehot
  - PT-kauppa 6500 €/myyntineliometri
  - Tilaa vaativa kauppa 2500 €/myyntineliometri
  - Muu erikoiskauppa 3000 €/myyntineliometri

PYS TAV	2000-jälkeinen kehitys jatkuu (ei siirtymää) + strategian mukainen LISÄPINTA_ALATARVE						
	Ostovoiman kasvu 2015-2035, milj. €	Keskitehokkuus €/m <sup>2</sup> /my	Enimmäislisätarve k-m <sup>2</sup> (bruttotilantarve - lisätila suuntautuu uusille toimijoille ja laajennuksiin)	Vähimmäistarve	Vähimmäislisätarve k-m <sup>2</sup> (nettotilantarve: suuri osa kasvusta toteutuu nykyisissä myymälätiloissa)	K-m <sup>2</sup> (enimmäistarve)	
Päivittäistavara	5409585	6500	1 040	0,66	549	1300	
Tilaa vaativa kauppa	5730094	2500	2 865	0,50	1 146	3581	
Muu erikoiskauppa pl. Alkoholi	9838532	3000	4 099	0,50	1 640	5124	
Erikoiskauppa yht.	15568627		6 964		2786	8706	
Vähittäiskauppa yhteensä	20978211		8 005		3335	10006	

PYS TAV+VAP	LISÄPINTA_ALATARVE						
	Ostovoiman kasvu 2015-2035, milj. €	Keskitehokkuus €/m <sup>2</sup> /my	Enimmäislisätarve k-m <sup>2</sup> (bruttotilantarve - lisätila suuntautuu uusille toimijoille ja laajennuksiin)	Vähimmäistarve	Vähimmäislisätarve k-m <sup>2</sup> (nettotilantarve: suuri osa kasvusta toteutuu nykyisissä myymälätiloissa)	K-m <sup>2</sup> (enimmäistarve)	
Päivittäistavara	6859010	6500	1319	0,66	696	1649	
Tilaa vaativa kauppa	9193027	2500	4597	0,50	1 839	5746	
Muu erikoiskauppa pl. Alkoholi	10557121	3000	4399	0,50	1 760	5499	
Erikoiskauppa yht.	19750148		8995		3598	11244	
Vähittäis kauppa yhteensä	26609158		10314		4295	12893	

PYS TAV+VAP+1,5	LISÄPINTA_ALATARVE						
	Ostovoiman kasvu 2015-2035, milj. €	Keskitehokkuus €/m <sup>2</sup> /my	Enimmäislisätarve k-m <sup>2</sup> (bruttotilantarve - lisätila suuntautuu uusille toimijoille ja laajennuksiin)	Vähimmäistarve	Vähimmäislisätarve k-m <sup>2</sup> (nettotilantarve: suuri osa kasvusta toteutuu nykyisissä myymälätiloissa)	K-m <sup>2</sup> (enimmäistarve)	
Päivittäistavara	6859010	6500	1979	0,66	696	2473	
Tilaa vaativa kauppa	9193027	2500	6895	0,50	1 839	8618	
Muu erikoiskauppa pl. Alkoholi	10557121	3000	6598	0,50	1 760	8248	
Erikoiskauppa yht.	19750148		13493		3598	16866	
Vähittäis kauppa yhteensä	26609158		15472		4295	19339	