

# Turun kaupan palveluverkkoselvitys 2029

29.3.2018



**TURKU**

# Turun kaupan palveluverkkoselvitys 2029: johdanto ja selvityksen tavoitteet

Tämän selvityksen tavoitteena on esittää kokonaisnäkemys kaupan alueiden kehittymisestä, kehittämisestä ja ohjaamisesta Turun kaupunkialueella yleiskaavan tavoitevuoteen 2029 mennessä. Lisäksi huomioidaan kaupan palveluverkon mahdollinen kehityspolku vuoteen 2050. Tarkastelu toteutetaan pohjautuen yleiskaavan väestötavoitteeseen, maankäyttöön sekä liikenteellisiin selvityksiin. Selvityksessä esitetään liiketilan lisätarvelaskelmat tavoitevuosille 2029 ja 2050. Lisätarvelaskelmista tehdään vähintään kaksi eri skenaariota, joissa huomioidaan vaihtoehtoiset tulevaisuudenkuvat.

Selvityksen tarkastelualue on koko Turku, mutta kauppaa tarkastellaan myös ylikunnallisesti. Varsinaista seudullista tarkastelua selvityksessä ei esitetä, koska seudullisissa kysymyksissä hyödynnetään Varsinais-Suomen palveluverkkoselvitystä vuodelta 2013.

Selvityksessä käsitellään kaikkia vähittäiskaupan laatuja mukaan lukien päivittäistavarakauppa sekä erikoiskauppa ml. paljon tilaa vaativa kauppa. Lisäksi on tärkeää tarkastella kaupallisia palveluita osana palveluverkkoa – kahvilat, ravintolat, liikunta-, hyvinvointi- ja viihdepalvelut sekä muut palvelut nostavat merkitystään ihmisten ajan- ja rahankäytössä. Tarkastelut toteutetaan huomioiden maankäyttö- ja rakennuslain uudistus, jossa kaupan suuryksiköiden sijaintia ohjataan keskusten ulkopuolella ottaen huomioon palvelujen saavutettavuus.

Selvityksessä keskitytään erityisesti yleiskaava 2029:n kaupallisiin keskuksiin, joiden yhteydessä on käynnissä useampi kaavallinen hanke, joilla mahdollistetaan kaupan suuryksiköiden tuleva rakentaminen. Selvityksessä otetaan kantaa keskuksien ja hankkeiden kokoon, aikataulutukseen ja niiden keskinäiseen rooliin. Kantaa otetaan eri hankkeiden vaikutuksista nykyiseen kaupalliseen keskustaan sekä annetaan suosituksia uudishankkeiden roolista ja konsepteista tavoitellen,

että rakentuessaan hankkeet täydentävät kaupan palveluverkossa todetut aukot, eivätkä haittaa olemassa olevien kaupallisten yksiköiden toimintaedellytyksiä.

Työn aikana on pidetty kolme ohjausryhmän kokousta. Lisäksi työssä on haastatteluihin pohjautuen saatu kaupan toimijoiden, kiinteistökehittäjien ja -omistajien sekä kaupungin asiantuntijoiden näkemys tulevasta kaupan palveluverkosta. Taustatietojen ja haastattelujen pohjalta Realprojektin kokemukseen ja näkemykseen perustuen on tehty suositukset Turun kaupunkialueen kaupallisten alueiden toteuttamisesta sekä roolista.

Työn aikana on laadittu myös Matkakeskuksen eli Aninkaisten keskuksen kaupallinen selvitys, josta on laadittu erillinen raportti.

## TILAAJA

Andrei Panschin, kaavoitusinsinööri  
Turun kaupunki



## RAPORTIN LAATIJAT

Senior advisor Markku Hietala  
Johtaja, tekniset palvelut Kari Mäkelä  
Projektipäällikkö Saku Järvinen  
Analyytikko Jori Heinonen

## Realprojekti Oy

Sähköposti:  
[etu.sukunimi@realprojekti.fi](mailto:etu.sukunimi@realprojekti.fi)

29.3.2018

# Sisältö

- **Markkina-alue ja väestömäärä**
- Kaupan nykytilanne ja toimintaympäristö
- Liiketilän lisätarve vuosille 2029 ja 2050
- Kaupan muutokset ja trendit
- Kaupan keskusten tulevaisuuden profiilit ja mitoitussuositukset
- Yhteenveto ja johtopäätökset

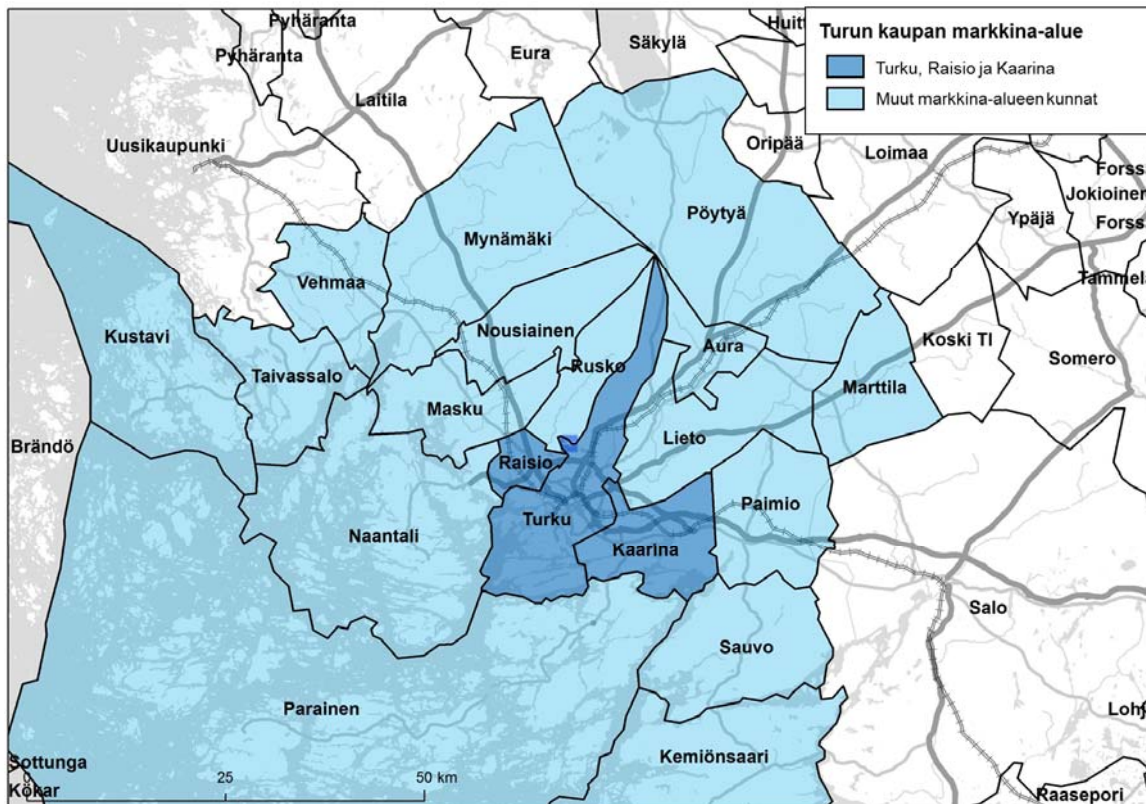


# Turun kaupallinen markkina-alue

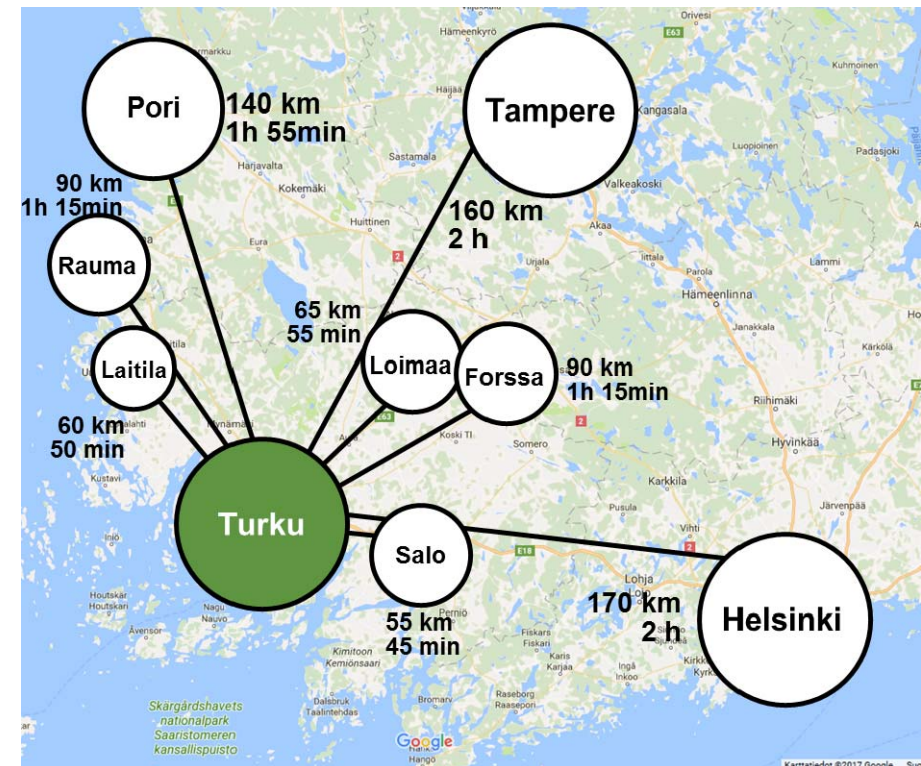
Turun markkina-alue on määritetty tässä selvityksessä perustuen TNS-Gallupin markkina-alueanalyysiin ja aikaisempiin kaupallisiin selvityksiin alueella. Joillain kaupan ja palveluiden toimialoilla asiointialue on laajempikin, mutta keskimäärin markkina-alue on realistista jakaa näin. Lisäksi markkina-alueesta on erotettu kaupunkiseudun merkittävimmät kaupan sijaintikunnat Turku, Raisio ja Kaarina omaksi ydinalueekseen.

Turun kaupallista markkina-aluetta rajoittavat lähinnä sitä ympäröivät muut maakuntakeskittymät, joissa on vastaava kaupallinen tarjonta:

- Pori
- Tampere
- Pääkaupunkiseutu
- Hämeenlinna-Hyvinkää



Turun markkina-aluetta rajoittavat kilpailevat kaupan keskittymät





# Markkina-alueen väestö ja väestönkasvu vuosiin 2029 ja 2050 mennessä

Työohjelman mukaisesti tavoitteena on muodostaa liiketilan lisätarvelaskelmat vuosille 2029 ja 2050.

**Väestöennuste on olennainen osa laskelmaa ja vaikuttaa kulutuksen kasvun lisäksi eniten pinta-alan tarpeeseen.**

Viereisessä taulukossa on esitetty työn tulevilla laskelmissa hyödynnetyt ennusteet:

- **Minimiennusteena:** Tilastokeskuksen kunnittainen väestöennuste 2015-2040 ja sen jatkaminen ulottumaan vuoteen 2050 tasaisen kasvun periaatteella
- **Maksimiennusteena:** Turun tekeillä oleva uusi väestöennuste (luonnos 21.9.2017), ympäryskuntien osalta Turun rakennemallin ennusteet vuoteen 2030, muiden kuntien osalta Tilastokeskus väestöennuste, sekä ennusteiden jatkaminen vuoteen 2050 tasaisen kasvun periaatteella.

Minimi- ja maksimiennusteissa on melko suuret erot. Esimerkiksi Turun väestö on vuonna 2029 Tilastokeskuksen mukaan 200 300 (+12 700) ja Turun uudistuvan ennusteen mukaan 217 500 (+29 900). Samoin ympäryskunnat kasvavat Tilastokeskuksen mukaan huomattavasti maltillisemmin kuin rakennemallin ennusteiden.

| Markkina-alueen kuntien väestöennusteet | 2016           | Tilastokeskuksen ennuste |                | Muutos 2016-2050 |             | Maksimiennuste |                | Muutos 2016-2050 |             |
|-----------------------------------------|----------------|--------------------------|----------------|------------------|-------------|----------------|----------------|------------------|-------------|
|                                         |                | 2029                     | 2050           |                  |             | 2029           | 2050           |                  |             |
| <b>Turku</b>                            | <b>187 600</b> | <b>200 300</b>           | <b>213 600</b> | <b>26 000</b>    | <b>14 %</b> | <b>217 500</b> | <b>269 800</b> | <b>82 200</b>    | <b>44 %</b> |
| Kaarina                                 | 32 700         | 35 200                   | 36 900         | 4 200            | 13 %        | 45 800         | 53 000         | 20 300           | 62 %        |
| Raisio                                  | 24 300         | 24 800                   | 25 100         | 800              | 3 %         | 28 700         | 30 300         | 6 000            | 25 %        |
| <b>Ydinkunnat yhteensä</b>              | <b>244 600</b> | <b>260 400</b>           | <b>275 600</b> | <b>31 000</b>    | <b>13 %</b> | <b>292 000</b> | <b>353 100</b> | <b>108 500</b>   | <b>45 %</b> |
| Muut markkina-alueen kunnat             | 122 300        | 127 500                  | 130 200        | 7 900            | 6 %         | 135 300        | 142 100        | 19 800           | 16 %        |
| <b>Markkina-alue yhteensä</b>           | <b>366 900</b> | <b>387 900</b>           | <b>405 800</b> | <b>38 900</b>    | <b>11 %</b> | <b>427 300</b> | <b>495 200</b> | <b>128 300</b>   | <b>35 %</b> |

*Väestöennusteiden lähteet ja laskentaoletukset:*

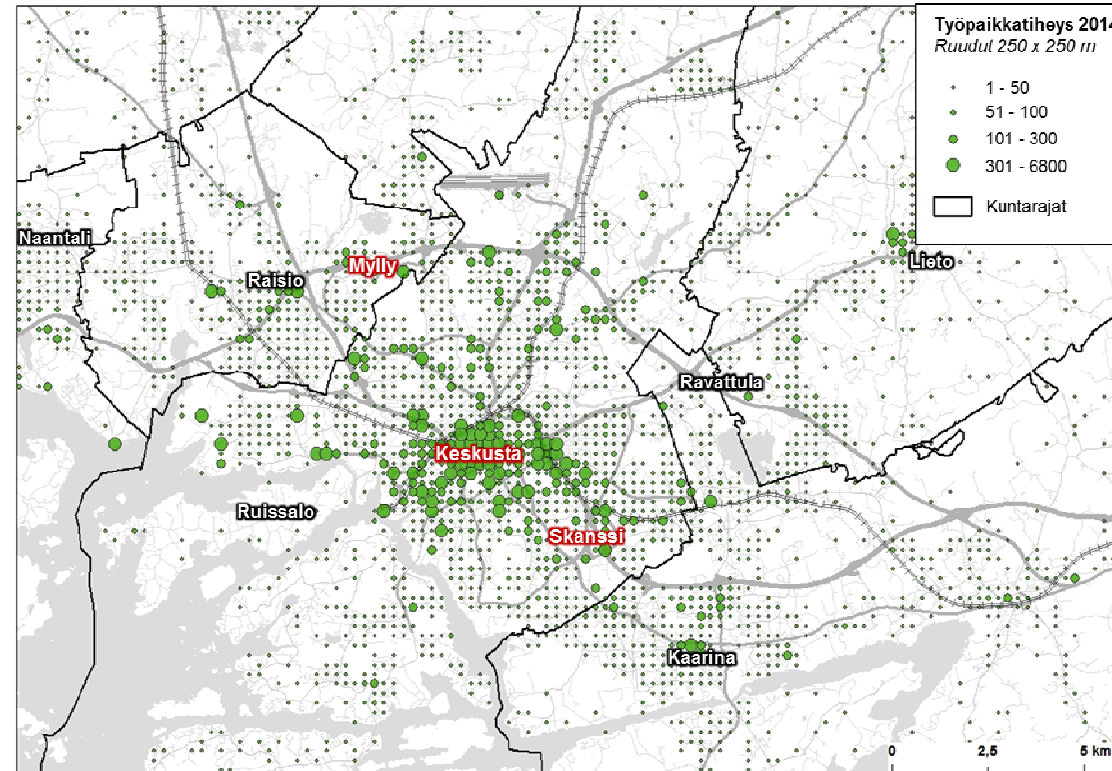
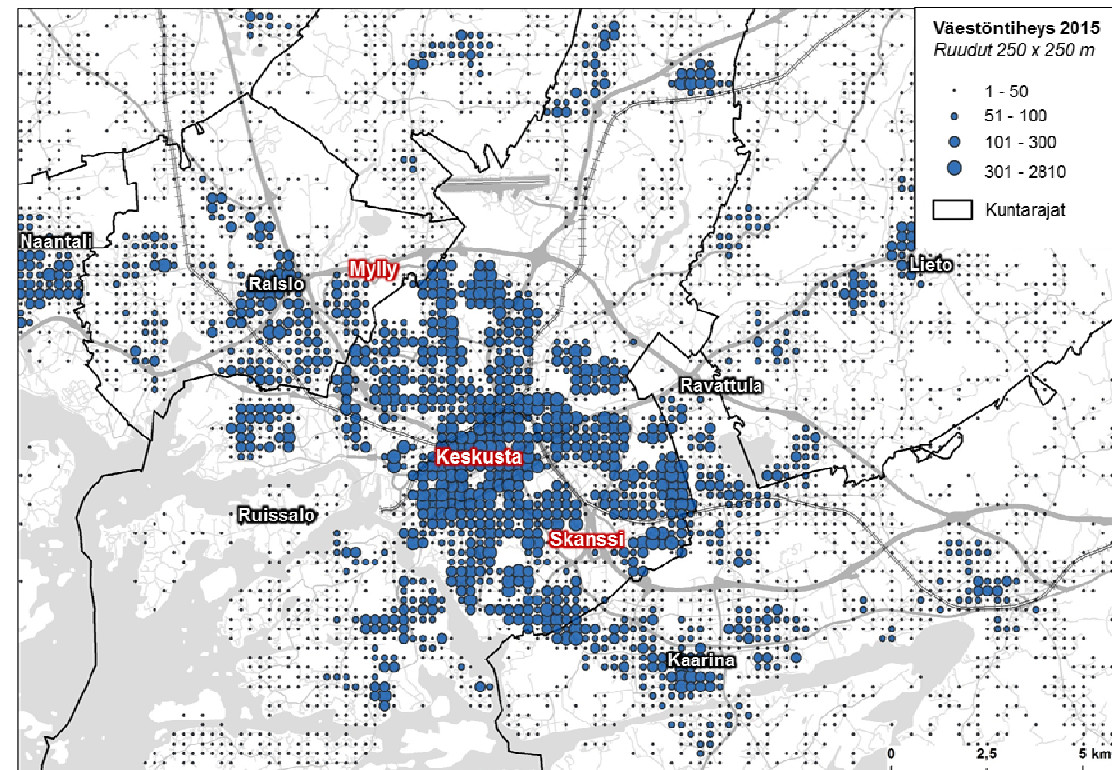
- *Nykyinen väestömäärä Tilastokeskus kunnittainen väestörakenne 2016 (29.3.2017)*
- *Tilastokeskuksen kunnittainen väestöennuste 2015-2040 (30.10.2015), ennustetta jatkettu vuoteen 2050 samalla kasvutrendillä*
- *Maksimiennuste perustuen Turun uuteen väestöennusteeseen 2015-2030 (luonnos Panchin 21.9.2017), muiden kuntien osalta Turun seudun rakennemallit 2015-2030 ja Tilastokeskus 2015-2040, ennusteita jatkettu vuoteen 2050 samalla kasvutrendillä.  
(Turun uusi väestöennuste on selvityksen aikana tekeillä ja ennustietona hyödynnettiin laskelmaluonnosta Panchin 21.9.2017. Virallinen väestöennuste saattaa poiketa käytetystä laskelmasta.)*

# Ydinalueen väestö- ja työpaikkatiheys

Väestön nykyisellä ja tulevalla sijoittumisella on suurin vaikutus kaupan sijoittumiseen. Nykytilanteen väkimäärä sekä työpaikat (250 x 250 m ruuduittain) on esitetty kartalla ohessa. Turun keskustan keskeinen sijainti sekä asukkaiden että työpaikkojen suhteen on ilmeinen. Sen sijaan etenkin kauppakeskus Mylly sijoittuu asukastihentymien reunalle.

Väestön sijoittumisen lisäksi muutkin tekijät vaikuttavat ostovoiman kehitykseen ja kohdentumiseen (sekä sitä kautta pinta-alan lisätarpeeseen tulevaisuudessa). Näitä tekijöitä ovat:

- **Työpaikkojen sijoittuminen ja työmatkaliikenne** – Lisäävät etenkin ravintolakysyntää ja täydennysostoksia alueittain. Kodin sijainnilla on kuitenkin suurin merkitys ostomatkojen suuntautumiseen, sillä kyselytutkimusten perusteella suurin osa ostosmatkoista tehdään kotoa käsin.
  - **Kesäasukkaat** – Paikallisesti ja sesonkiluontaisesti suuri merkitys etenkin päivittäistavarakaupoille ja ravintoloille.
  - **Matkailijat** – Turun kesäsesonki vaikuttaa palveluiden kysyntään, etenkin keskustassa.
- Tässä selvityksessä huomiota on kiinnitetty etenkin väestön sijoittumiseen, sillä tällä on selvästi suurin merkitys kaupan ja kaupallisten palveluiden sijoittumiseen ja sijainnin toimivuuteen





# Turun väestö ja väestönkasvu suuralueittain

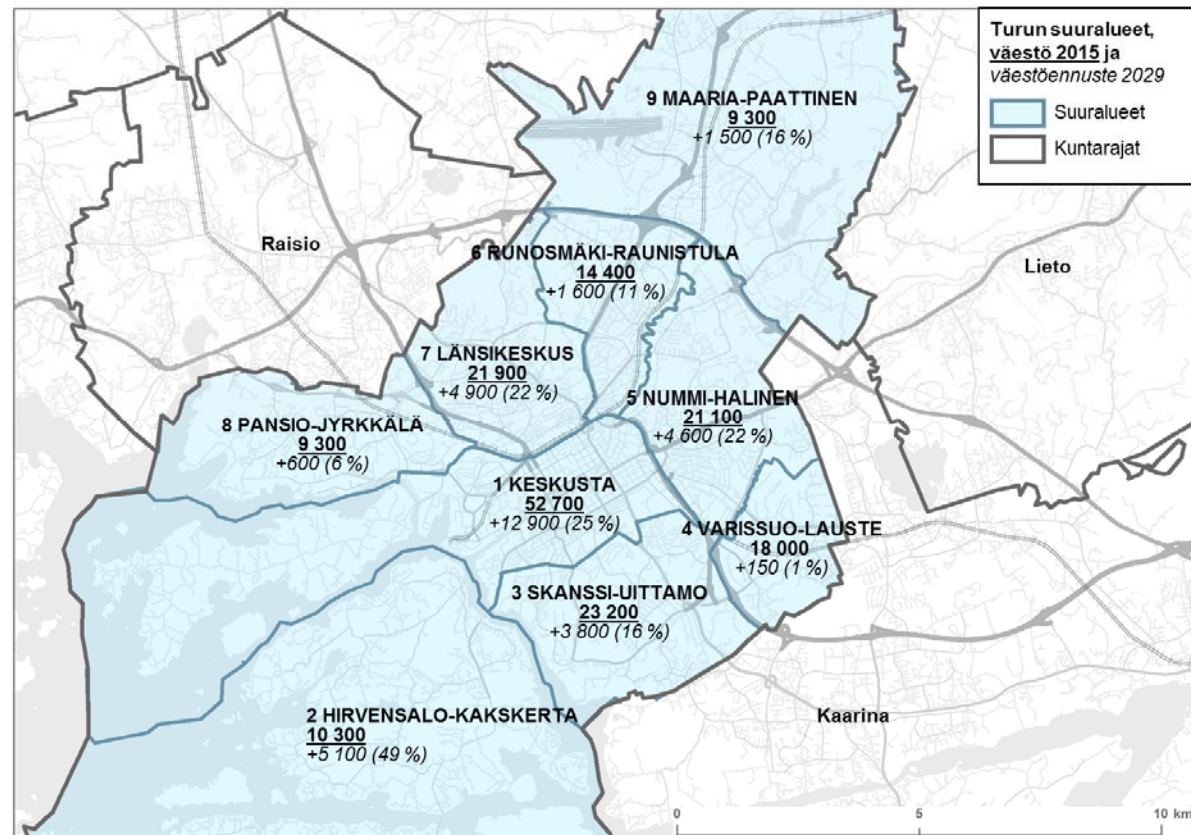
Oheisessa taulukossa ja kartassa on kuvattuna Turun tekeillä olevan uuden väestöennusteen (luonnos 21.9.2017) mukaiset suuralueiden kasvuarviot vuoteen 2029 mennessä.

Ennusteen mukaan koko Turku kasvaa 35 000 vuoteen 2029 mennessä, yhteensä keskimäärin 19 %. Ennusteen mukaan eniten kasvavat seuraavat suuralueet (yli 4 000 asukkaalla):

- Keskusta +12 900 (25 %)
- Hirvensalo-Kakskerta +5 100 (49 %)
- Länsikeskus +4 900 (22 %)
- Nummi-Halinen +4 600 (22 %)

| Suuralue               | Asukkaat 2015  | Asukkaat 2029  | Kasvu 2015-2029 |             |
|------------------------|----------------|----------------|-----------------|-------------|
| 1 Keskusta             | 52 659         | 65 570         | 12 910          | 25 %        |
| 2 Hirvensalo-Kakskerta | 10 344         | 15 401         | 5 057           | 49 %        |
| 3 Skanssi-Uittamo      | 23 176         | 26 951         | 3 775           | 16 %        |
| 4 Varissuo-Lauste      | 17 978         | 18 130         | 152             | 1 %         |
| 5 Nummi-Halinen        | 21 068         | 25 669         | 4 601           | 22 %        |
| 6 Runosmäki-Raunistula | 14 387         | 16 015         | 1 628           | 11 %        |
| 7 Länsikeskus          | 21 940         | 26 868         | 4 928           | 22 %        |
| 8 Pansio-Jyrkkälä      | 9 259          | 9 817          | 558             | 6 %         |
| 9 Maaria-Paattinen     | 9 256          | 10 757         | 1 502           | 16 %        |
| <b>Turku yhteensä</b>  | <b>182 620</b> | <b>217 508</b> | <b>34 888</b>   | <b>19 %</b> |

Lähde: Turun tekeillä oleva uusi väestöennuste 2015-2030 (luonnos Panchin 21.9.2017)



Lähde: Turun tekeillä oleva uusi väestöennuste 2015-2030 (luonnos Panchin 21.9.2017)

| Taulukko- ja paikkatietoaineistojen väestöennusteiden mukainen kasvu suuralueittain vuoteen 2029 | Taulukko aineisto | Paikkatiet aineisto | Ero    |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|---------------------|--------|
| 1 Keskusta                                                                                       | 12 084            | 12 910              | 826    |
| 2 Hirvensalo-Kakskerta                                                                           | 4 388             | 5 057               | 669    |
| 3 Skanssi-Uittamo                                                                                | 5 368             | 3 775               | -1 593 |
| 4 Varissuo-Lauste                                                                                | 344               | 152                 | -192   |
| 5 Nummi-Halinen                                                                                  | 2 579             | 4 601               | 2 021  |
| 6 Runosmäki-Raunistula                                                                           | 3 457             | 1 628               | -1 829 |
| 7 Länsikeskus                                                                                    | 2 347             | 4 928               | 2 581  |
| 8 Pansio-Jyrkkälä                                                                                | 486               | 558                 | 72     |
| 9 Maaria-Paattinen                                                                               | 1 696             | 1 502               | -195   |
| <b>Turku yhteensä</b>                                                                            | <b>32 751</b>     | <b>35 111</b>       |        |

Paikkatietoaineistoa on käytetty lähtötietona tässä selvityksessä tarkemmissa alueittaisissa tarkasteluissa.



# Sisältö

- Markkina-alue ja väestömäärä
- **Kaupan nykytilanne ja toimintaympäristö**
- Liiketilán lisätarve vuosille 2029 ja 2050
- Kaupan muutokset ja trendit
- Kaupan keskusten tulevaisuuden profiilit ja mitoitussuositukset
- Yhteenveto ja johtopäätökset

# Markkina-alueen vähittäiskaupan ja ravintoloiden myynti 2015

Ohessa on esitetty Tilastokeskuksen toimipaikkatilastojen liikevaihtotiedoista ja Nielsenin päivittäistavarakaupan rekistereistä johdetut myyntiarviot Turun, Raisio ja Kaarinan sekä koko Turun markkina-alueen vähittäiskaupasta sekä ravintoloista. Vähittäiskauppa on jaoteltuna erikseen päivittäistavarakauppaan (pt-kauppa) ja Alkoon sekä erikoiskauppaan.

Erikoistavaroissa Turun, Raision ja Kaarinan ydinkaupunkiseutu palvelee selvästi markkina-aluetta laajempaa aluetta. Ydinseutu on koko Varsinais-Suomen kaupan keskus.

Turku on myynnillisesti ylivoimainen päivittäistavarakaupassa, erikoiskaupassa ja etenkin ravintolamyynnissä.

Seudun ravintolatarjonta on keskittynyt vahvasti Turkuun ja siellä etenkin ydinkeskustaan. Keskustan ulkopuolisten kauppakeskusten ravintolatarjonta on parantunut, mutta ei pärjää keskustalle kilpailussa.

Raision erikoiskaupan tarjonta on huomattavaa suhteessa väkimäärään (ja ostovoimaan).

*Käytettyjen käsitteiden sisältämät toimialat:*

- *Päivittäistavarakauppa (pt-kauppa): lähikaupat, supermarketit, hypermarkettien päivittäistavaraosastot, Alko, elintarvikkeiden erikoiskaupat*
- *Erikoiskauppa:*
  - *Keskustaerikoiskauppa (muoti-, vaate-, kirja-, optiikka- ym. kaupat, jotka tyypillisesti sijoittuvat kaupunkikeskustoihin ja kauppakeskuksiin)*
  - *Paljon tilaa vaativa erikoiskauppa (tärkeimmät toimialat huonekalu-, rauta- ja kodinkonekauppa)*
- *Ravintolat: kahvilat, ravintolat, ruokakioskit, henkilöstö- ja laitosravintolat, baarit, pitopalvelu*

| Vähittäiskaupan ja ravintoloiden myynnit 2015 (milj. €) | Turku        | Raisio     | Kaarina    | Muu markkina-alue | Koko markkina-alue |
|---------------------------------------------------------|--------------|------------|------------|-------------------|--------------------|
| Päivittäistavarakauppa ja Alko                          | 605          | 110        | 105        | 298               | 1 121              |
| Erikoiskauppa                                           | 949          | 368        | 90         | 321               | 1 724              |
| <b>Vähittäiskauppa yhteensä (pl. autokauppa)</b>        | <b>1 554</b> | <b>478</b> | <b>194</b> | <b>619</b>        | <b>2 845</b>       |
| Ravintolat                                              | 280          | 25         | 18         | 59                | 382                |
| <b>Vähittäiskauppa ja ravintolat yhteensä</b>           | <b>1 834</b> | <b>503</b> | <b>212</b> | <b>678</b>        | <b>3 227</b>       |

*Lähde: Tilastokeskuksen toimipaikkatilastot 2017, Nielsen 2016*

| Turun markkinaosuus              | Koko markkina-alue | Turku-Raisio-Kaarina |
|----------------------------------|--------------------|----------------------|
| Pt-kauppa ml. Alko               | 54 %               | 74 %                 |
| Erikoistavarakauppa              | 55 %               | 67 %                 |
| Ravintolat                       | 73 %               | 87 %                 |
| <b>Kauppa ja ravintolat yht.</b> | <b>57 %</b>        | <b>72 %</b>          |
| Osuus väkimäärästä 2016          | 51 %               | 77 %                 |
| Osuus väkimäärästä 2050          | 53 %               | 78 %                 |

# Markkina-alueen vähittäiskaupan ja ravintoloiden liikevaihdon kehitys 2007-2015

Koko markkina-alueen vähittäiskauppa on kasvanut jopa vähemmän kuin Suomessa keskimäärin. Ravintoloissa kehitys ollut Turun seudulla keskimäärin muuta maata parempaa.

Turun viime vuosien kaupan ja ravintoloiden kehitys on kuitenkin jäänyt jälkeen naapurikunnista. Etenkin Raision vähittäiskaupan liikevaihto on kasvanut nopeasti. Ravintoloiden osalta sekä Raision että Kaarinan ravintolamyynä on kehittynyt Turkua enemmän.

→ Raision seudullinen merkitys Turun seudun kaupan keskuksena on kasvanut viime vuosina. Myllyn laajennuksen vaikutukset nostanevat vuodesta 2016 lähtien Raision kasvua entisestään

→ Viime vuosien heikko talouskasvu Turun seudulla voi olla osaselityksenä viime vuosien kaupan heikkoon kehitykseen. Paranevat talousnäkymät voivat kääntää kehityksen nousuun nopeallakin aikataululla.

| Vähittäiskaupan ja ravintoloiden liikevaihdon kehitys 2007-2015 (2007 = 100) |            |            |            |            |            |            |            |            |            |
|------------------------------------------------------------------------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| Vähittäiskauppa (pl. autokaupat)                                             | 2007       | 2008       | 2009       | 2010       | 2011       | 2012       | 2013       | 2014       | 2015       |
| Turku                                                                        | 100        | 103        | 100        | 105        | 108        | 110        | 110        | 111        | 107        |
| Raisio                                                                       | 100        | 120        | 122        | 130        | 140        | 166        | 159        | 156        | 157        |
| Kaarina                                                                      | 100        | 109        | 103        | 102        | 108        | 105        | 114        | 96         | 92         |
| <b>Yhteensä</b>                                                              | <b>100</b> | <b>106</b> | <b>104</b> | <b>109</b> | <b>113</b> | <b>118</b> | <b>118</b> | <b>116</b> | <b>113</b> |
| Muu markkina-alue                                                            | 100        | 111        | 114        | 118        | 119        | 121        | 124        | 118        | 117        |
| <b>Markkina-alue yhteensä</b>                                                | <b>100</b> | <b>107</b> | <b>106</b> | <b>111</b> | <b>114</b> | <b>119</b> | <b>119</b> | <b>116</b> | <b>114</b> |
| <i>Koko maa</i>                                                              | <i>100</i> | <i>108</i> | <i>107</i> | <i>110</i> | <i>116</i> | <i>118</i> | <i>122</i> | <i>122</i> | <i>121</i> |

| Ravintolat                    | 2007       | 2008       | 2009       | 2010       | 2011       | 2012       | 2013       | 2014       | 2015       |
|-------------------------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| Turku                         | 100        | 103        | 102        | 103        | 119        | 138        | 141        | 148        | 129        |
| Raisio                        | 100        | 108        | 107        | 116        | 122        | 121        | 137        | 142        | 144        |
| Kaarina                       | 100        | 107        | 103        | 107        | 119        | 148        | 147        | 156        | 140        |
| <b>Yhteensä</b>               | <b>100</b> | <b>104</b> | <b>102</b> | <b>104</b> | <b>119</b> | <b>137</b> | <b>141</b> | <b>148</b> | <b>131</b> |
| Muu markkina-alue             | 100        | 96         | 99         | 111        | 114        | 114        | 120        | 117        | 114        |
| <b>Markkina-alue yhteensä</b> | <b>100</b> | <b>102</b> | <b>102</b> | <b>105</b> | <b>118</b> | <b>133</b> | <b>137</b> | <b>143</b> | <b>128</b> |
| <i>Koko maa</i>               | <i>100</i> | <i>105</i> | <i>105</i> | <i>108</i> | <i>117</i> | <i>122</i> | <i>123</i> | <i>122</i> | <i>122</i> |

Lähde: Tilastokeskuksen toimipaikkatilastot 2007-2012 ja 2013-2015



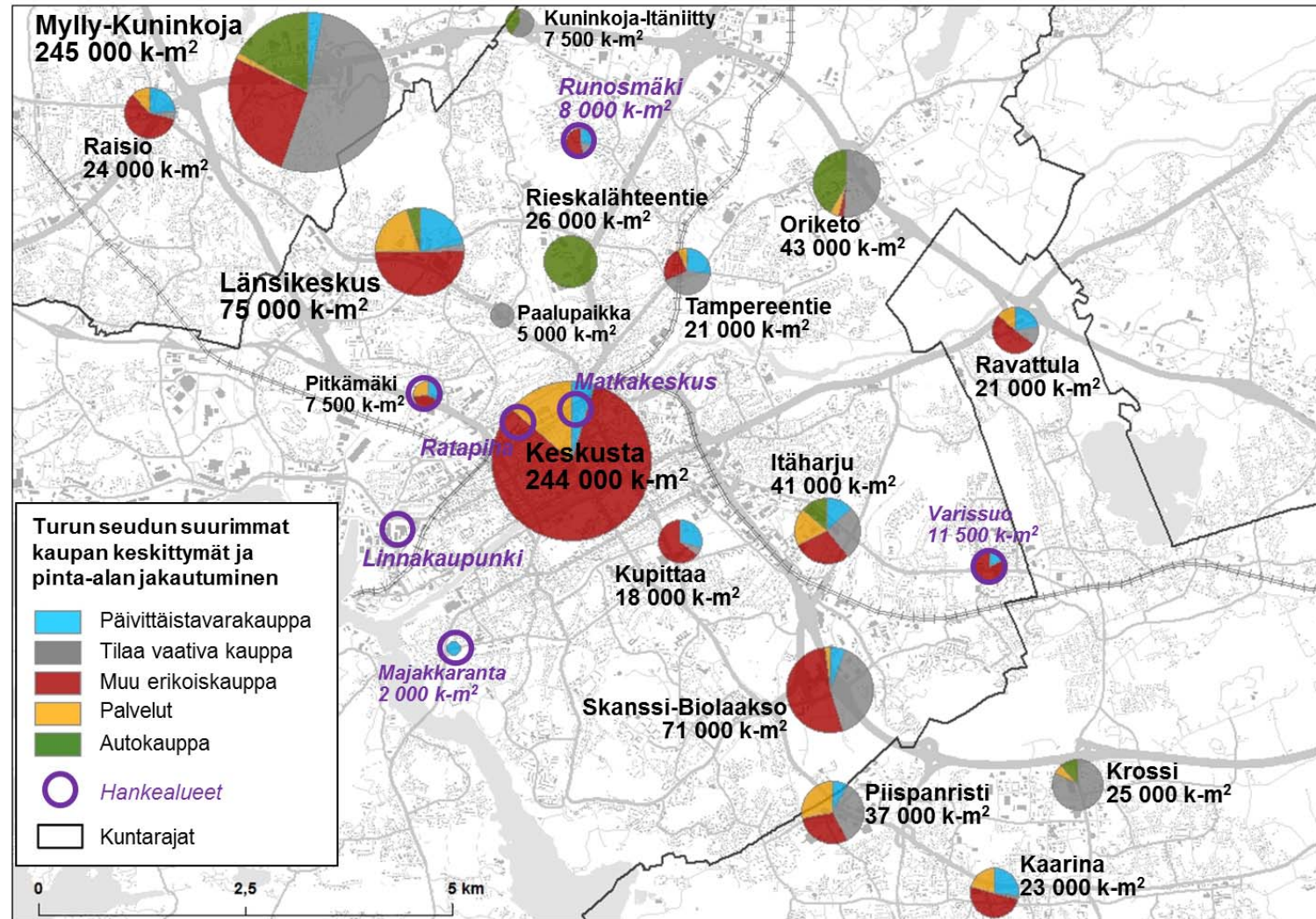
# Kaupan keskittymien arvioidut pinta-alat toimialoittain 2017

Oheisella kartalla on esitetty arviot kaupan ja palveluiden kokonaispinta-alasta ydinkuntien kaupan eri alueilla. Arviot perustuvat aikaisempien kaupallisten selvityksien pinta-ala-arvioiden sekä uusimpien tilastojen ja kenttäkäyntien perusteella päivitettyihin lukuihin.

Mylly-Kuninkojen alue on noussut Turun keskustan rinnalle kaupan pinta-alassa mitattuna. Tosin suuri osa kaupasta on tilaa vaativaa kauppaa ja autokauppaa, mitä sijaitsee keskustassa vähemmän.

Turun keskusta on erikoiskaupan ja palveluiden tarjonnassa edelleen selvästi suurin. Kupittaa, Itäharjun ja tulevien hankkeiden (Aninkaisten keskus, Ratapiha, Linnakaupunki, ydinkeskustan hankkeet) myötä keskustalla on laajasti ajateltuna mahdollista säilyttää dominoiva asemansa.

Turun kaupungin länsipuoli edelleen selvästi itää suurempi. Länsikeskus on päivittäistavarakaupan tarjonnassa suurin (ainoana mm. molemmat hypermarket-yksiköt).



Lähde: Datscha 2017, Ramboll 2013 ja 2017, Santasalo 2013, Realprojekti kenttäkierrokset 2017

# Kaupan alueiden tarjontaprofiilit Turun kaupunkiseudulla

**Kauppakeskus Mylly ja sitä ympäröivät alueet** ovat nousseet seudun suurimmaksi keskustan ulkopuoliseksi kaupan alueeksi.

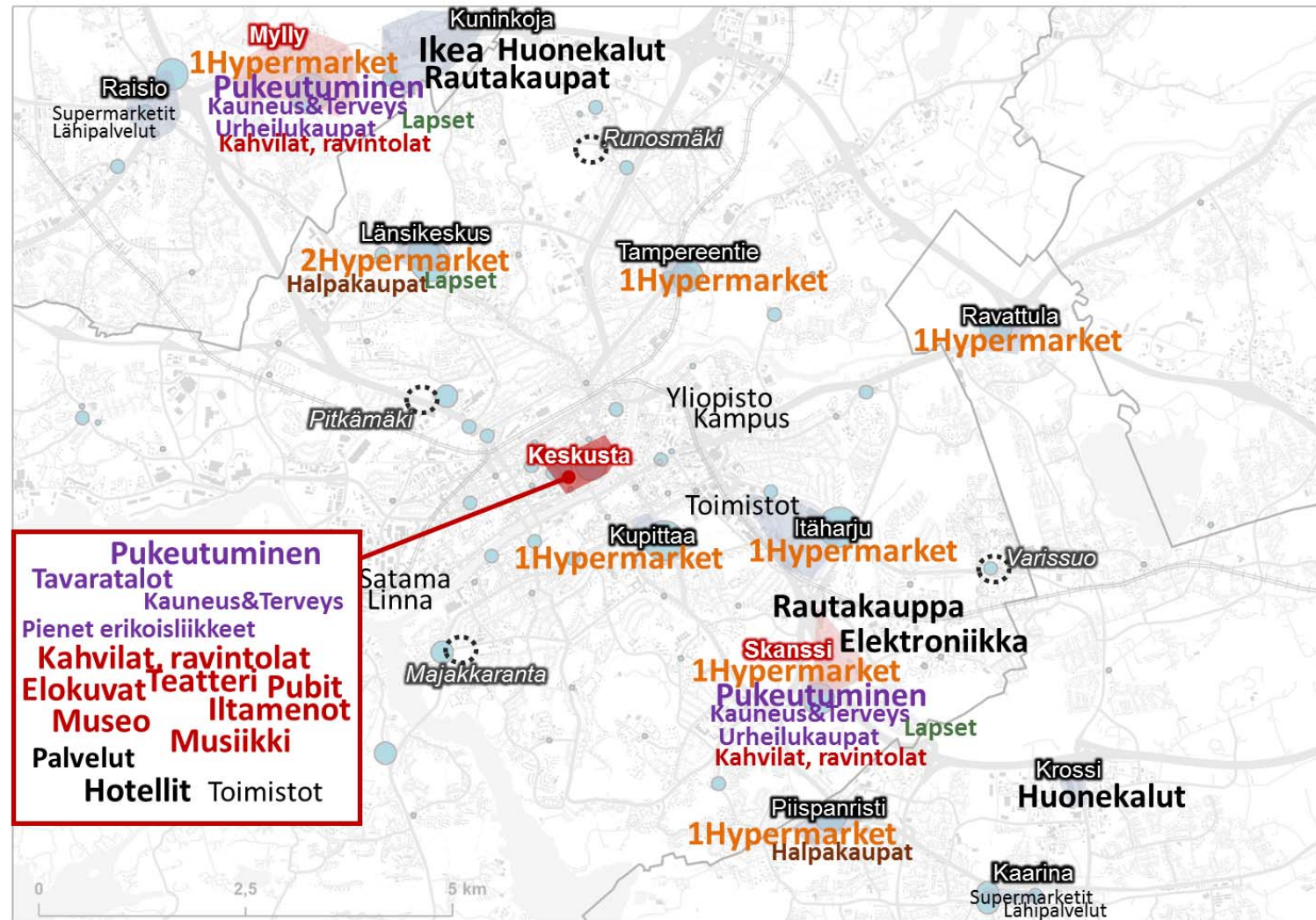
- Kauppakeskus Mylly on maakunnan selvästi suurin kauppakeskus
- Kuninkaanojan alue on maakunnan suurin ja monipuolisin suuryksiköiden alue

**Länsikeskus** on menettänyt asemiaan nimenomaan Myllylle, mutta alueen hypermarketeilla (etenkin K-citymarket) on edelleen vahva asema. Länsikeskus on ainut kahden hypermarketin keskusta seudulla!

**Kauppakeskus Skanssi ja siihen liittyvä Biolaakson-Itäharjun alue** on viime vuosia kasvattanut tarjontaansa, mutta ei pärjää Myllyn alueelle tarjonnassa ja vetovoimassa.

Turun kaupan palveluverkko keskittyy suomalaiseen tapaan tyypillisesti hypermarketit ja päivittäistavarakaupan ankkureiden ympärille lukuun ottamatta tilaa vievän kaupan alueita tai ydinkeskustaa.

Päivittäistavarakauppojen sijainnit ovat tärkeitä kaupan paikkoja suurien asiakasvirtojen hyödyntämiseksi.

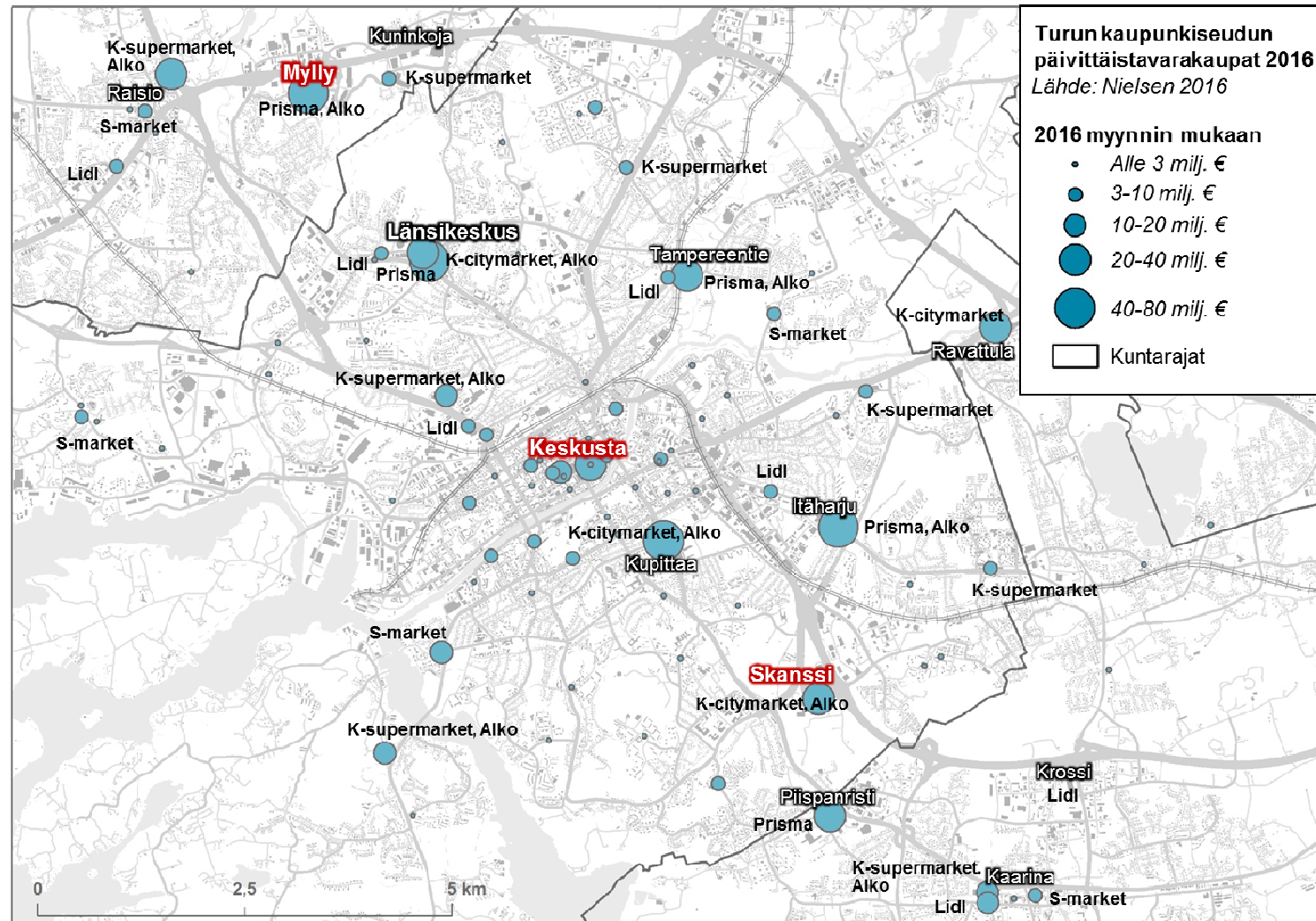




# Päivittäistavarakaupan kilpailutilanne 2016

Turun kaupunkiseudulla on melko tiheä hypermarkettien ja suurten supermarkettien verkosto, joka myötäilee melko hyvin asukkaiden sijoittumista. Suuria palveluaukkoja verkostossa ei ole tällä hetkellä.

K-Citymarket Kupittaa ja Länsikeskus ovat olleet perinteisesti Suomen suurimpia päivittäistavarakauppoja, ja muutenkin Keskolla on vahva markkinaosuus Turun seudulla. Kesko ja S-ryhmä vastaavat valtaosasta myös Turun seudun päivittäistavarakaupan tarjonnasta, mutta Lidl nostaa merkitystään supermarketverkostoaan kasvattamalla. Muiden päivittäistavarakauppojen (ketjuihin kuulumattomat, pt-erikoismyymälät) merkitys on marginaalinen eikä tilanteessa ole odotettavissa muutosta. Stockmannin herku siirtyi S-ryhmälle vuoden 2018 alusta.





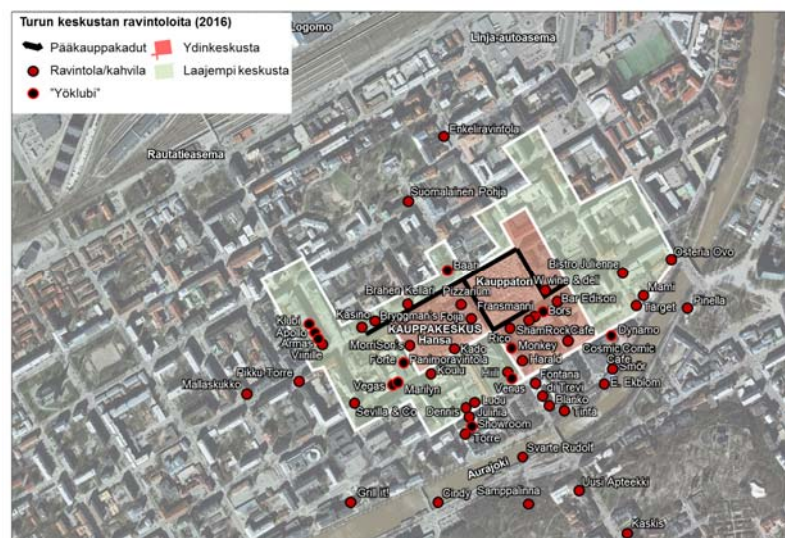
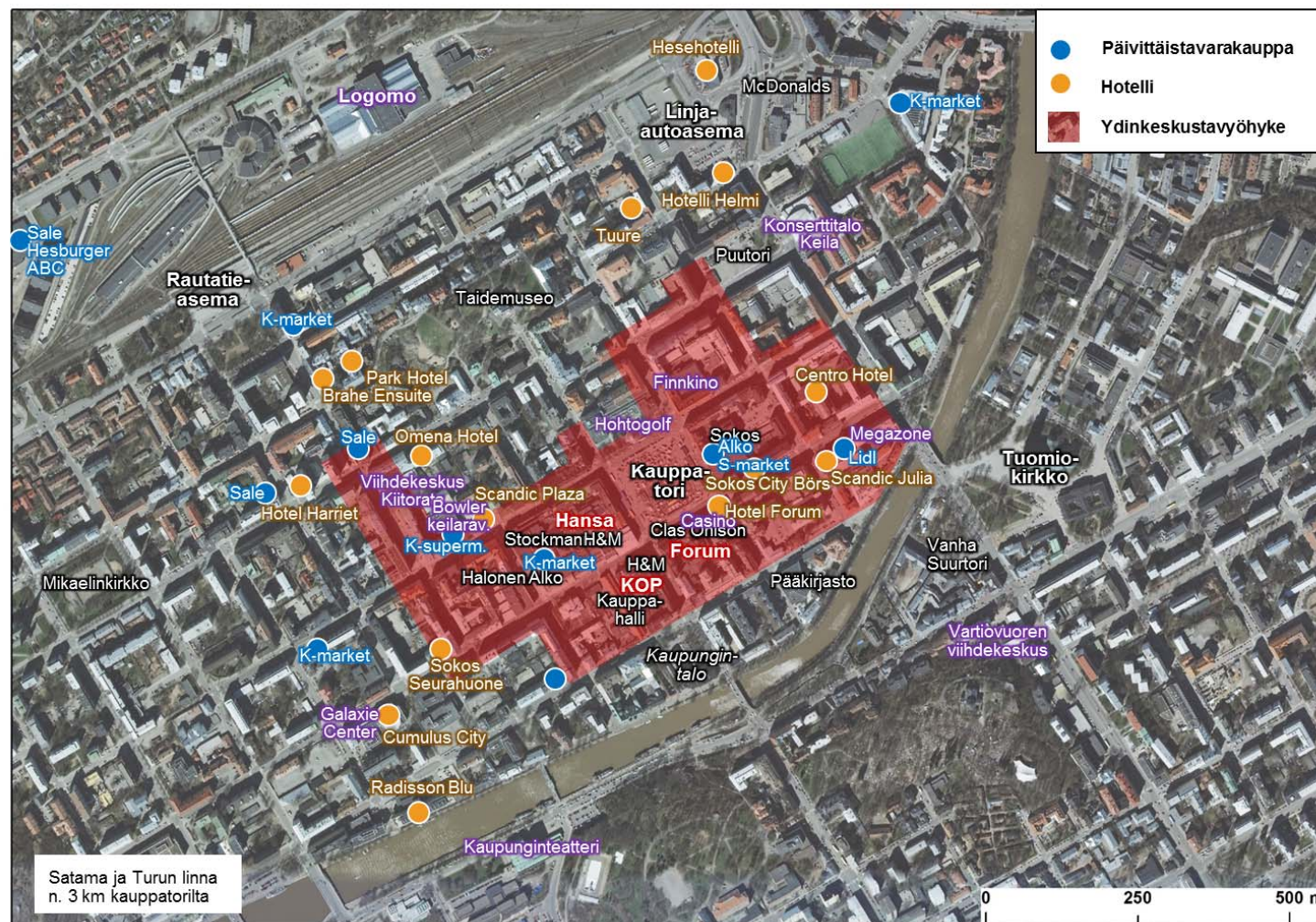
# Turun ydinkeskustan nykytilanne

Turun keskusta on säilynyt vetovoimaisena erikoiskaupan paikkana keskustan ulkopuolelle kehittyneistä kaupan alueista huolimatta. **Turun keskustan tärkeimmät liikepaikat sijaitsevat kaikki kauppatorin ympäristössä.**

**Kauppakeskus Hansa** on keskustan kaupallinen ydin: yksittäisistä kaupp- ja liikekeskuksista ylivoimaisesti suurin ja vetovoimaisin. Torin äärellä myös kauppakorttelit **Centrum** (Halonen), **Wiklund** (Sokos), **KOP-kolmio** (H&M) ja **Forum** (Clas Ohlsson).

Kaupan lisäksi keskustan tarjonta painottuu vahvasti **ravintoloihin**, jotka ovat keskittyneet etenkin ydinkeskustan ja Aurajoen väliselle alueelle. Myös muiden **kaupallisten palveluiden** asema on vahva.

Suurin osa **hotelleista** on sijoittunut torin länsipuolelle. Keskustassa Hamburger Börs-hotelli on aikeissa toteuttaa konseptiuudistuksen ja Aurajoki-rannassa oleva Radisson Blu –hotelli laajennuksen. Lisäksi Kakolanmäelle on suunnitteilla uusi hotelli.





# Kauppakeskusten myyntien ja kävijämäärien kehitys

Turun seudulla on erittäin vahva kauppakeskusmarkkina. Turun kaupunkiseudun kauppakeskusten myynti on kaksinkertaistunut 12 vuodessa. Kävijämäärät eivät ole kuitenkaan olennaisesti kasvaneet.

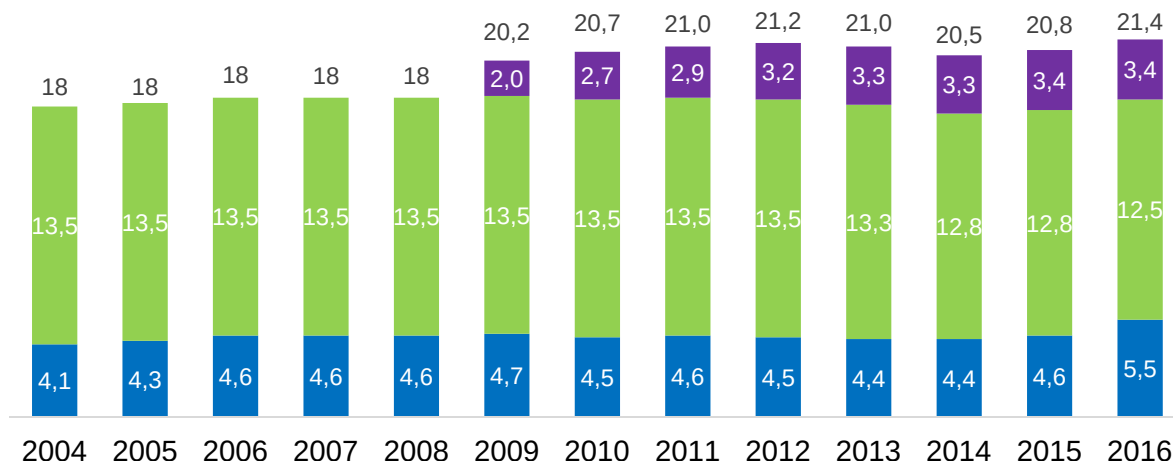
- **Ydinkeskustan Hansa** (pinta-alaltaan Suomen suurin keskusta-kauppakeskus) on edelleen myynnitään seudun suurin kauppakeskus huolimatta kiristyvästä kilpailutilanteesta. Hansan kävijämäärät ovat omaa luokkaansa – selityksenä keskustasijainti ja autottomat asiakkaat.
- **Raision Mylly** (Suomen suurimpia keskustan ulkopuolisia kauppakeskuksia) on avattu 2001 ja laajennettu 2015
- **Skanssi** (Suomen suurimpia "aluekeskusta-kauppakeskuksia") on avattu 2009 ja pieni laajennus vuonna 2015 (XXL ja Baiks).

Keskustan ulkopuolisten kauppakeskusten keskiostos (€/kävijä) on yli kaksinkertainen Hansaan verrattuna. Toisaalta Hansan myyntitehokkuus (€/m<sup>2</sup>) on keskustan ulkopuolisia kauppakeskuksia selvästi suurempi.

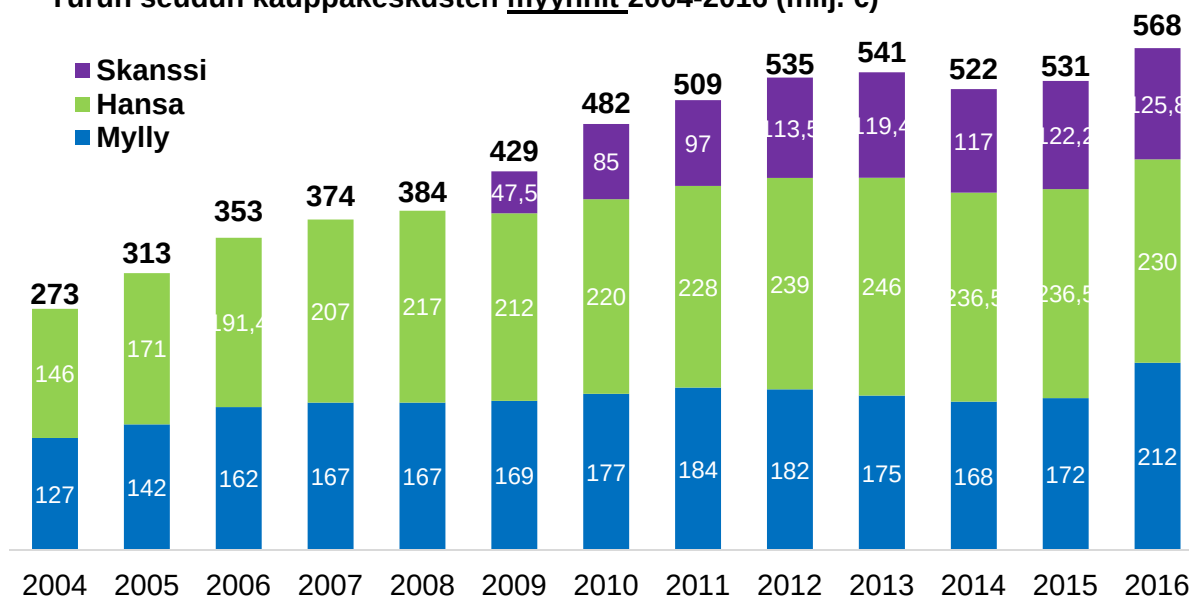
**Kauppakeskuksien markkinaosuus koko vähittäiskaupan ja ravintoloiden markkinoista on kasvanut.** Myllyn ja Skanssin laajennukset sekä Hansan uudistukset kasvattavat kauppakeskuksien osuutta vielä 2016 jälkeenkin.

| Kauppakeskus    | Kävijöitä, milj. | Myynti, milj. € | €/kävijä  | €/m <sup>2</sup> | Vuokrattavat liiketilat, m <sup>2</sup> |
|-----------------|------------------|-----------------|-----------|------------------|-----------------------------------------|
| Hansa           | 12,5             | 230             | 18        | 4 682            | 49 121                                  |
| Mylly (Raisio)  | 5,5              | 212             | 39        | 3 646            | 58 149                                  |
| Skanssi         | 3,4              | 126             | 37        | 3 310            | 38 010                                  |
| <b>Yhteensä</b> | <b>21,4</b>      | <b>568</b>      | <b>27</b> | <b>3 908</b>     | <b>145 280</b>                          |

Turun seudun kauppakeskusten kävijämäärät 2004-2016 (milj.)



Turun seudun kauppakeskusten myynnit 2004-2016 (milj. €)



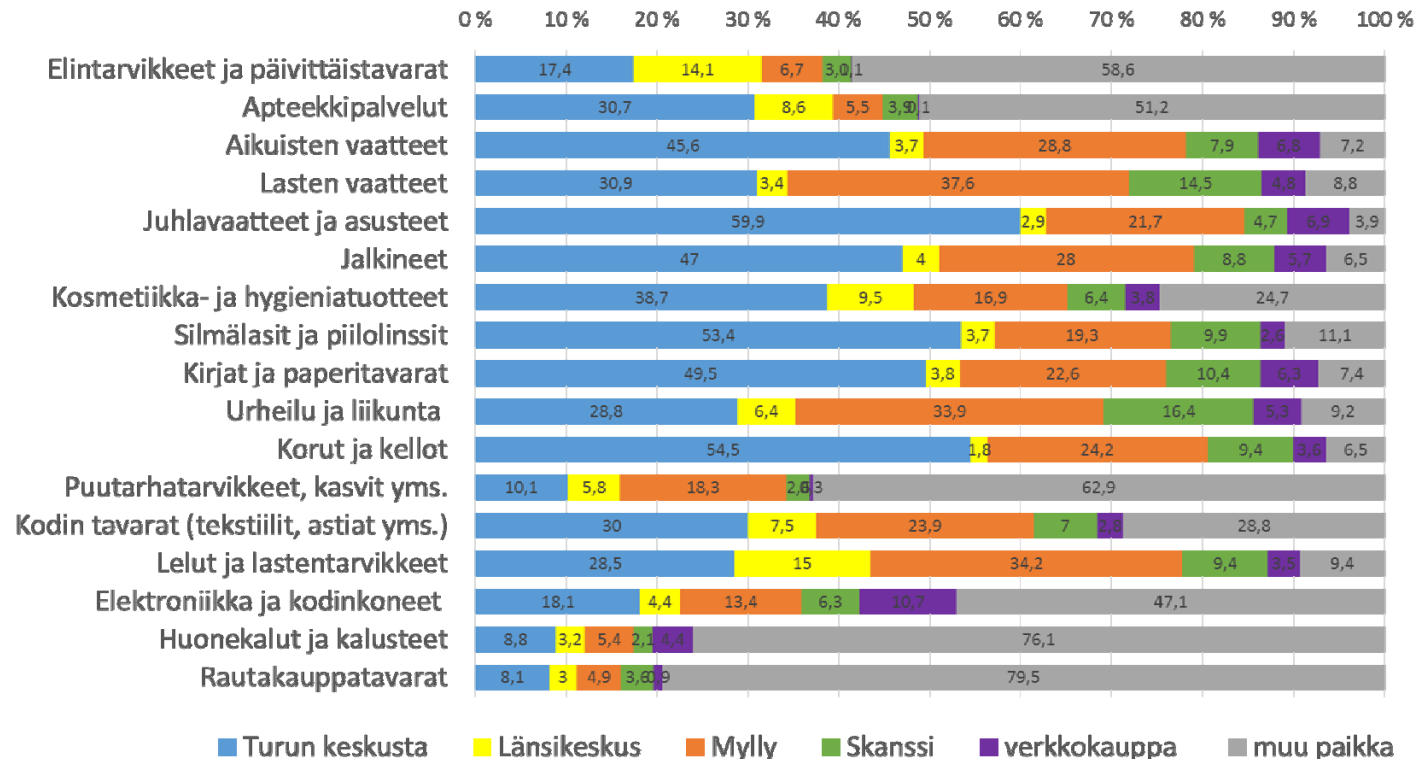
| Kauppakeskusmyyntien kehitys ja osuus vähittäiskaupan ja ravintoloiden kokonaismyynnistä |      |      |      |      |      |      |      |      |      |
|------------------------------------------------------------------------------------------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| Kauppakeskukset                                                                          | 2007 | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 |
| Myyntien kehitys                                                                         | 100  | 103  | 115  | 129  | 136  | 143  | 145  | 139  | 142  |
| Myyntien osuus Turku ja Raisio                                                           | 19 % | 18 % | 21 % | 22 % | 22 % | 22 % | 22 % | 21 % | 23 % |
| Myyntien osuus koko markkina-alue                                                        | 13 % | 13 % | 15 % | 16 % | 16 % | 16 % | 16 % | 16 % | 16 % |

# Kuluttajien mielipiteet: "Paras paikka ostaa?"

Turun kauppakorkeakoulussa on tehty jo vuosikausia tutkimusta alueen asukkaiden ostokäyttäytymisestä. Uusimman KATE 2017 - tutkimuksen tuloksista voidaan nähdä mm. toimialoittain suosituimmat ostopaikat:

- **Lähipalvelut ja tilaa vaativa kauppa** ostetaan pääosin muualta kuin Turun keskustasta, Länsikeskuksesta, Myllystä tai Skanssista.
- **Turun keskusta** on säilyttänyt asemansa monissa tuoteryhmissä.
- **Mylly** on noussut Turun keskustan edelle lasten vaatteissa, urheilu-liikunnassa sekä leluissa ja lastentarvikkeissa.

**Verkkokaupan rooli** on kasvanut etenkin elektroniikassa ja kodinkoneissa, joissa sen osuus tämän tutkimuksen mukaan on yli 10 %. Yli 5 % osuus verkkokaupalla on myös joissakin pukeutumisen tuoteryhmissä, kirjoissa ja paperitavaroissa sekä urheilun ja liikunnan tuoteryhmissä. Verkkokauppa vaikuttaa siten myös jonkin verran erikoiskaupan ostovoiman suuntautumiseen ja sitä kautta lisäpinta-alan tarpeeseen, mutta ei ole ainakaan vielä ylivoimatekijä. Suurella osalla verkkokaupan toimijoista on myös fyysinen myymälä, joka toimii myös verkko-ostoksien noutopisteenä.



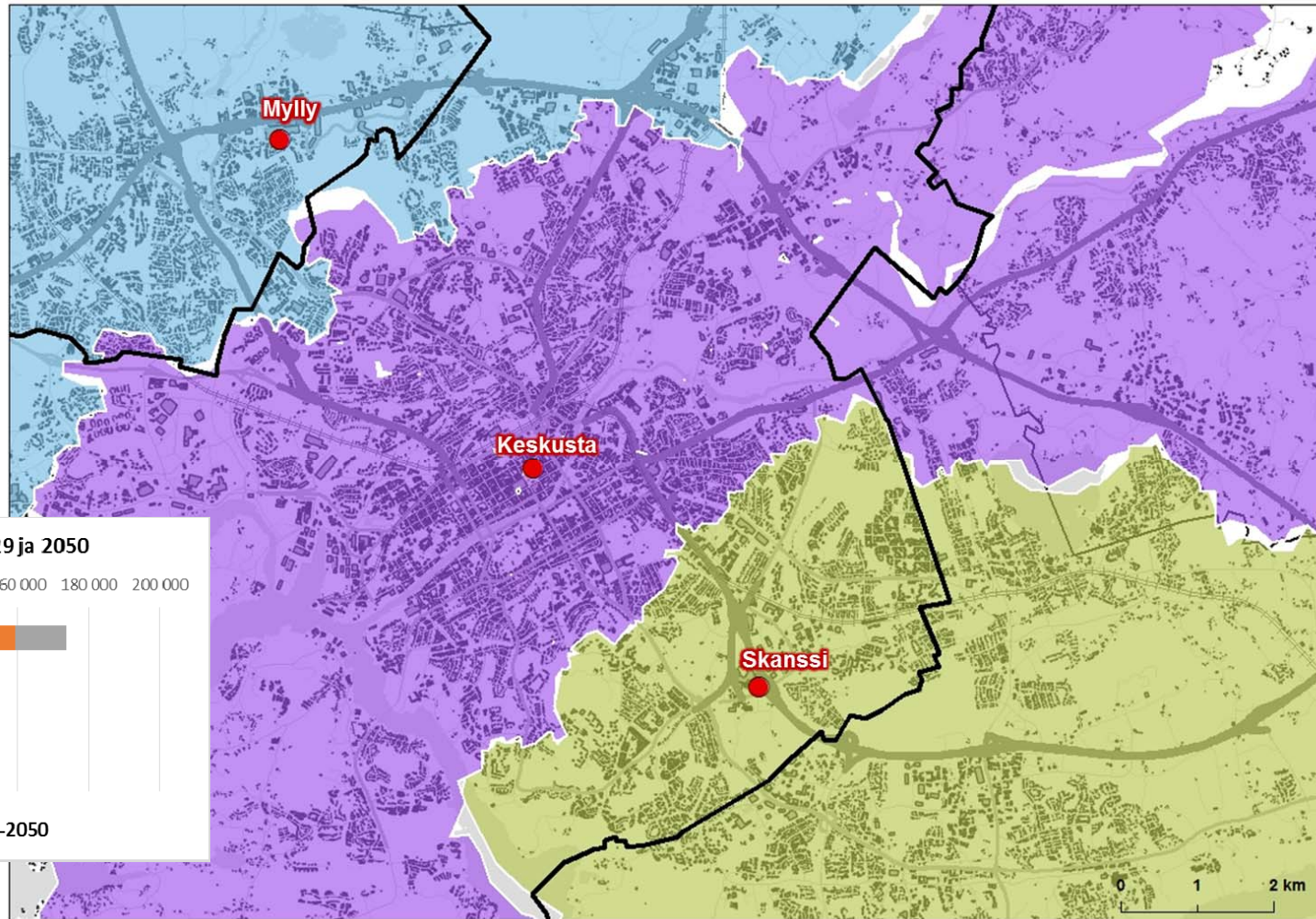
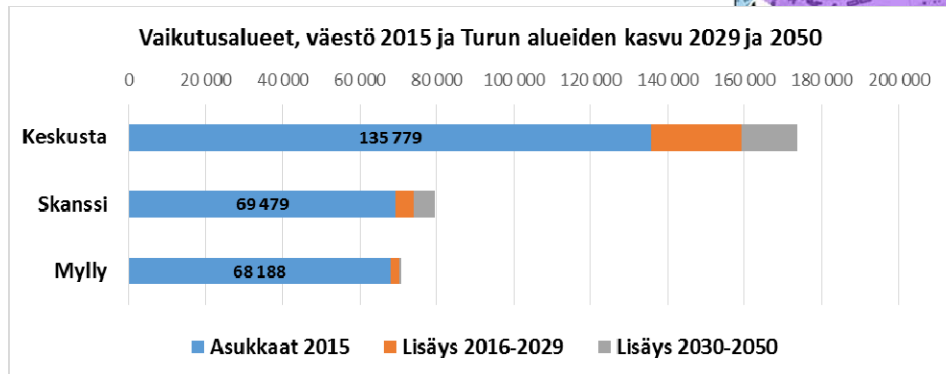
Lähde: KATE 2017 -tutkimus (Turun kauppakorkeakoulu, Heli Marjanen)



# Keskustahakuksen erikoiskauppojen vaikutusalueet

Kartassa lyhimmat ajoaika-alueet keskustahakuksen erikoiskaupan keskittymiin (enintään 15 minuutin ajomatka, alueet jatkuvat kartan ulkopuolelle). Kuvaajassa on esitettyä ajoaika-alueiden nykyinen väestömäärä koko alueella yli kuntarajojen sekä Turun osalta yleiskaavan 2029 mukaiset väestöennusteet.

Ydinkeskustan saavuttaa nopeinten selvästi suurin osa asukkaista. Kauppakeskukset Skanssin ja Myllyn saavuttavaa sama määrä asukkaita enintään 15 minuutin vaikutusalueilla.

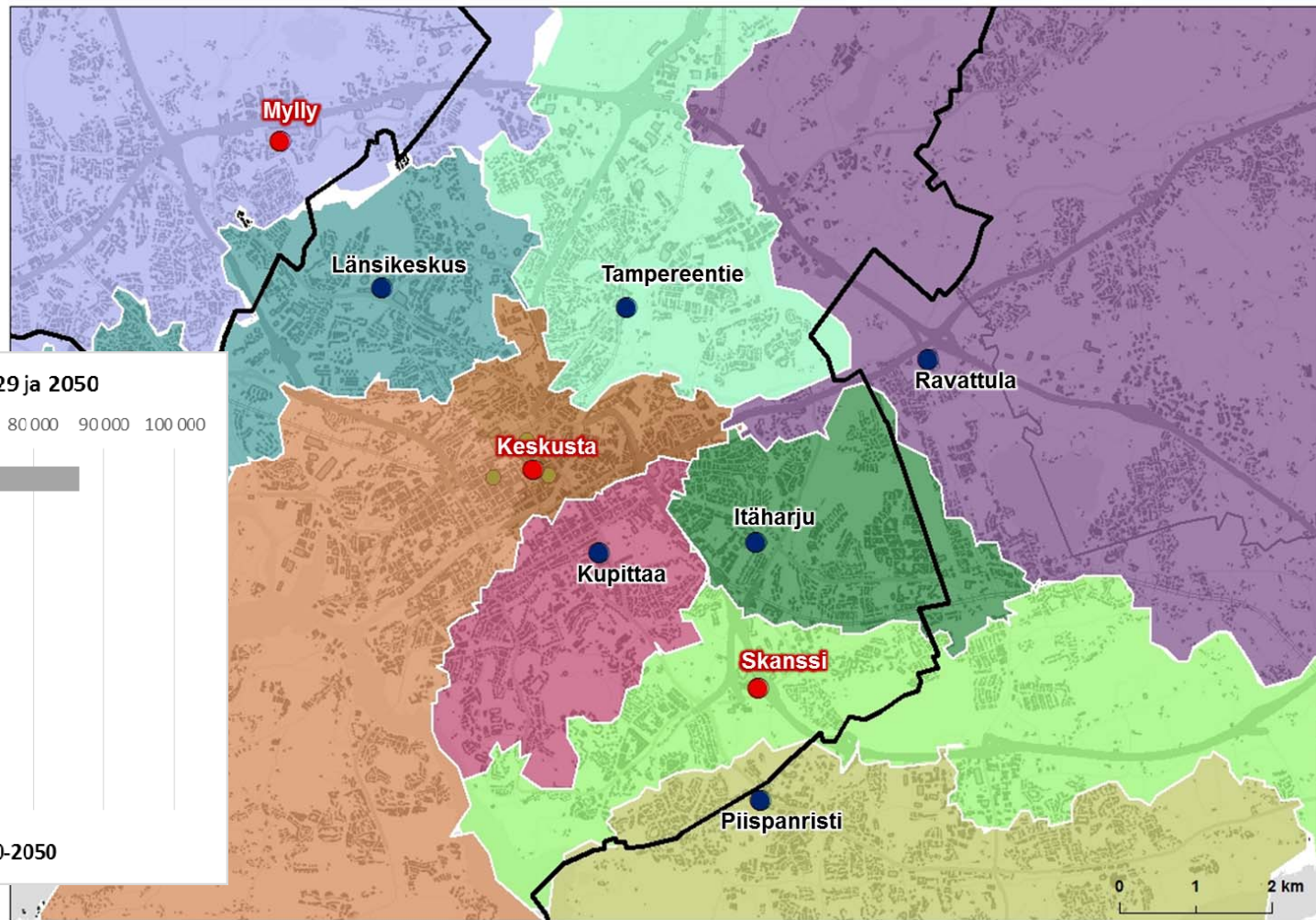


Lähteet: Väestö 2015 Tilastokeskus Ruututietokanta 2016, väestöennusteet 2029 ja 2050 Turun tekeillä oleva uusi väestöennuste 2015-2030 (luonnos Panchin 21.9.2017)

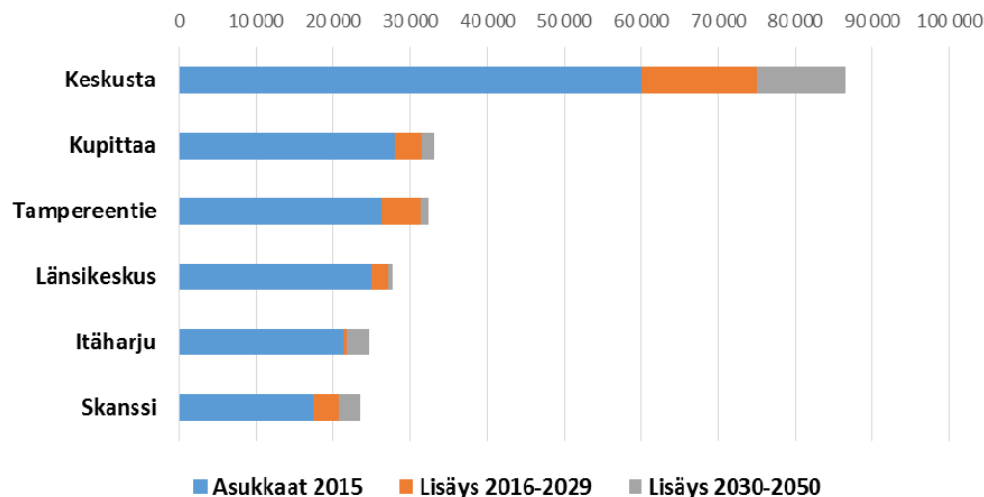
# Alue- ja hypermarketkeskusten vaikutusalueet

Kartassa lyhimmat ajoaika-alueet hypermarket-keskuksiin ja keskustaan (enintään 15 minuutin ajomatka, alueet jatkuvat kartan ulkopuolelle). Kuvaajassa on esitettyä ajoaika-alueiden nykyinen väestömäärä koko alueella yli kuntarajojen sekä Turun osalta yleiskaavan 2029 mukaiset väestöennusteet.

Tälläkin tarkastelutasolla ydinkeskustan saavuttaa nopeinten suurin määrä asukkaita.



Vaikutusalueet, väestö 2015 ja Turun alueiden kasvu 2029 ja 2050



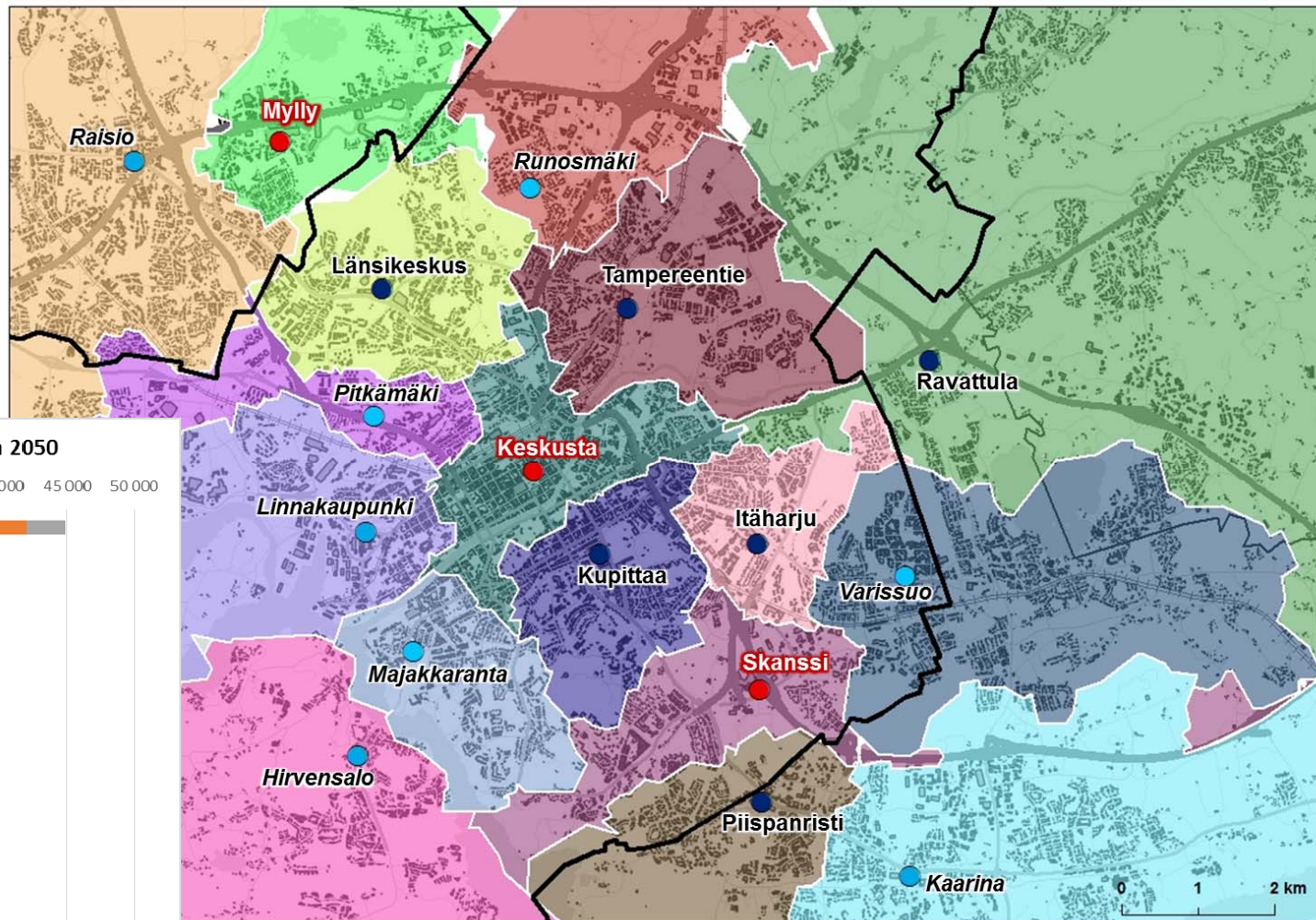
Lähteet: Väestö 2015 Tilastokeskus Ruututietokanta 2016, väestöennusteet 2029 ja 2050 Turun tekeillä oleva uusi väestöennuste 2015-2030 (luonnos Panchin 21.9.2017)



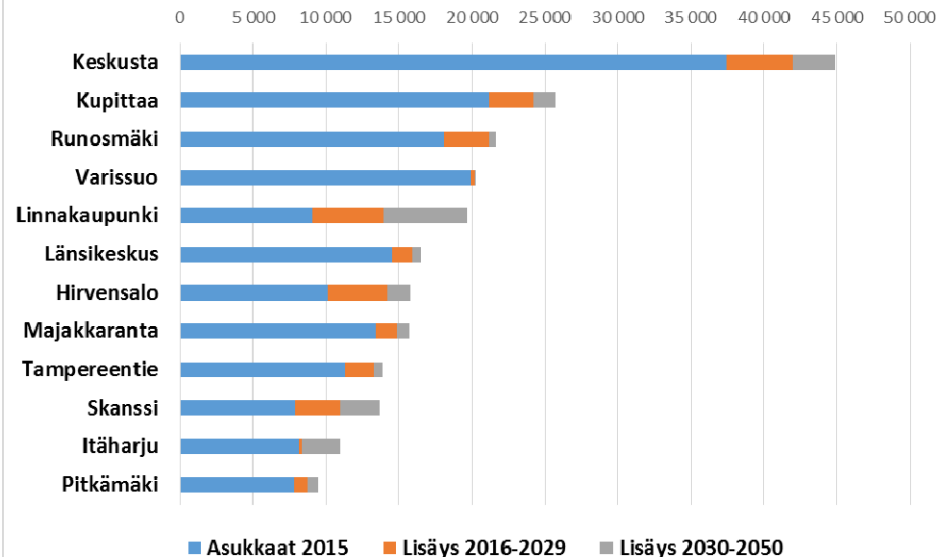
# Paikalliskeskusten vaikutusalueet

Kartassa lyhimmat ajoaika-alueet keskusta, hypermarket-keskuksiin ja paikalliskeskuksiin (enintään 15 minuutin ajomatka, alueet jatkuvat kartan ulkopuolelle). Kuvaajassa on esitettyä ajoaika-alueiden nykyinen väestömäärä koko alueella yli kuntarajojen sekä Turun osalta yleiskaavan 2029 mukaiset väestöennusteet.

Turun keskusta on edelleen selkeästi vaikutusalueeltaan suurin. Joukkoliikennesaavutettavuudeltaan keskustan vaikutusalue olisi selvästi tässä esitettyä suurempi.



Vaikutusalueet, väestö 2015 ja Turun alueiden kasvu 2029 ja 2050



Lähteet: Väestö 2015 Tilastokeskus Ruututietokanta 2016, väestöennusteet 2029 ja 2050 Turun tekeillä oleva uusi väestöennuste 2015-2030 (luonnos Panchin 21.9.2017)



# Sisältö

- Markkina-alue ja väestömäärä
- Kaupan nykytilanne ja toimintaympäristö
- **Liiketilán lisätarve vuosille 2029 ja 2050**
- Kaupan muutokset ja trendit
- Kaupan keskusten tulevaisuuden profiilit ja mitoitussuositukset
- Yhteenveto ja johtopäätökset

# Liiketilän lisätarvelaskelmat perustuen ostovoiman kasvuun

Seuraavaksi on muodostettu ostovoiman kasvuun perustuvat **liiketilän lisätarvelaskelmat tavoitevuosille 2029 ja 2050**.

**Kulutuslukujen (€/asukas)** lähtölukuina on käytetty Tuomas Santasalonen Varsinais-Suomen vuoden 2015 kulutuslukuja. Kulutusluvut on jaettu päivittäistavaroihin (ml. Alko), erikoistavaroihin (ml. tilaa vaativa erikoiskauppa) ja ravintoloihin:

- Päivittäistavarat (ml. Alko): 3 370 €/asukas
- Erikoistavarat (ml. tilaa vaativa erikoiskauppa): 3 890 €/asukas
- Ravintolat: 1 030 €/asukas
- Yhteensä: 8 280 €/asukas

Edellä on esitetty minimi- ja maksioletukset väestönkasvulle. Yhdessä väestönkasvun kahden skenaarion sekä kulutuksen minimi- ja maksimikasvuoletuksen ja nollakasvun (teoreettisen) oletuksen kanssa saadaan **kuusi vaihtoehtoista skenaariota** ostovoiman kehitykselle ja edelleen pinta-alan tarpeelle tulevaisuuteen. **Ostovoimasta on käytetty seuraavia vaihtoehtoja tulevaisuuden kulutuskysynnän kasvusta:**

- **0-kasvuvaihtoehto**, jotta saadaan tietää väestönkasvun suora merkitys
- **Minimikasvu**, joka vaihtelee toimialoittain seuraavasti vuoteen 2029 asti (jonka jälkeen kasvu puolittuu vuoteen 2050 asti):
  - Päivittäistavaroissa 0,5 % vuodessa
  - Erikoistavaroissa 1 % vuodessa
  - Ravintoloissa 1,5 % vuodessa
- **Maksimikasvu**, joka vaihtelee toimialoittain seuraavasti vuoteen 2029 asti (jonka jälkeen kasvu puolittuu vuoteen 2050 asti):
  - Päivittäistavaroissa 1 % vuodessa
  - Erikoistavaroissa 2 % vuodessa
  - Ravintoloissa 3 % vuodessa

Ostovoiman kasvun eri vaihtoehtoista on johdettu laskennallinen vähittäiskaupan, ravintoloiden ja palveluiden lisäpinta-alan tarve tulevaisuudelle Turun markkina-alueelle käyttämällä seuraavia **myyntitehokkuuslukuja**:

- Päivittäistavaroissa 8 000 €/my-m<sup>2</sup>, joka on suuruusluokaltaan nykyistä tasoa jonkin verran suurempi (nykyisin noin 7 500 €/my-m<sup>2</sup>)
- Erikoistavaroissa 3 500 €/my-m<sup>2</sup>, jossa toimialoittaiset vaihtelut ovat suuria (tilaa vaativat erikoistavarat yleensä matalammalla teholla ja pienet erikoisliikkeet korkeammalla teholla)
- Ravintoloissa 3 500 €/m<sup>2</sup>
- Muiden kaupallisten palveluiden on oletettu olevan lisäksi 25 % vähittäiskaupan ja ravintoloiden tilantarpeesta

Pinta-alan tarpeen suuntautuminen Turun kaupungin alueelle on edelleen laskettu markkinaosuuksilla, jotka perustuvat nykyisiin ostovoimavirtauksiin. Nämä **markkinaosuudet on esiteltynä seuraavalla sivulla**.

Kaupan palveluiden kaavallisessa mitoituksessa yleisesti käytettyä **kaavallista ylimitoitusta ei ole tässä laskelmassa huomioitu**.

Väestönkasvun ja kulutuksen kasvun lisäksi lisäpinta-alan tarpeeseen vaikuttavat lukuiset muut epävarmuustekijät. **Tulevaisuuden epävarmuuden kasvuun vaikuttavia muuttujia ovat ainakin:**

- kulutuksen kasvu ja sen suuntautuminen eri tuoteryhmiin ja muihin toimintoihin,
- nettikaupan ja logistiikan sekä liikkumisen ennakoidut muutokset
- Turun kaupallisen (maakunnallisen ja jopa ylimaakunnallisen) aseman kehittyminen ja ostovoimavirtaukset
- kierto- ja jakamistalouden huomioiminen sekä muut kuluttajan käyttäytymiseen vaikuttavat tekijät



# Vähittäiskaupan ostovoimavirtaukset 2015

Ohessa on verrattu vähittäiskaupan myyntiä ostovoimaan, josta on saatu nykyinen laskennallinen ostovoimavirtaus eli Turun markkinaosuudet. **Turun nykyinen markkinaosuus on vähittäiskaupassa ja ravintoloissa 57 % koko markkina-alueen myynneistä.**

**Erikoistavaroissa Turun ydinkaupunkiseutu** palvelee selvästi markkina-aluetta laajempaa aluetta. Turun ydinkunnat ovat koko Varsinais-Suomen maakunnan kaupan keskus. **Päivittäistavaroiden kokonaistarjonta** vastaa ydinkaupunkiseudulla melko tarkalleen kokonaiskysyntää.

**Turku** on myynnillisesti kuitenkin ylivoimainen päivittäistavarakaupassa, erikoiskaupassa ja etenkin ravintolamyynissä. Ravintolatarjonta on keskittynyt vahvasti Turkuun ja siellä etenkin keskustaan. Keskustan ulkopuolisten kauppakeskusten ravintolatarjonta on parantunut, mutta ei pärjää keskustalle kilpailussa

**Raision** tarjonta on erikoiskaupassa huomattavaa suhteessa ostovoimaan.

| Turun markkinaosuus                  | Koko markkina-alueesta | Ydinkunnista Turku-Raisio-Kaarina |
|--------------------------------------|------------------------|-----------------------------------|
| Pt-kauppa ml. Alko                   | 54 %                   | 74 %                              |
| Erikoistavarakauppa                  | 55 %                   | 67 %                              |
| Ravintolat                           | 73 %                   | 87 %                              |
| <b>Kauppa ja ravintolat yht.</b>     | <b>57 %</b>            | <b>72 %</b>                       |
| <i>Turun osuus väkimäärästä 2016</i> | <i>51 %</i>            | <i>77 %</i>                       |
| <i>Turun osuus väkimäärästä 2050</i> | <i>53 %</i>            | <i>78 %</i>                       |

| Pt-kauppa ml. Alko        | Myynti milj. € | Ostovoima milj. € | Ostovoimavirtaus milj. € | indeksi    |
|---------------------------|----------------|-------------------|--------------------------|------------|
| Turku                     | 605            | 631               | -26                      | 96         |
| Raisio                    | 110            | 82                | 28                       | 135        |
| Kaarina                   | 105            | 110               | -5                       | 95         |
| <b>Yhteensä</b>           | <b>820</b>     | <b>823</b>        | <b>-3</b>                | <b>100</b> |
| Muu markkina-alue         | 298            | 412               | -114                     | 72         |
| <b>Koko markkina-alue</b> | <b>1 121</b>   | <b>1 235</b>      | <b>-114</b>              | <b>91</b>  |

| Erikoistavarakauppa       | Myynti milj. € | Ostovoima milj. € | Ostovoimavirtaus milj. € | indeksi    |
|---------------------------|----------------|-------------------|--------------------------|------------|
| Turku                     | 949            | 729               | 220                      | 130        |
| Raisio                    | 368            | 94                | 274                      | 390        |
| Kaarina                   | 90             | 127               | -37                      | 71         |
| <b>Yhteensä</b>           | <b>1 407</b>   | <b>951</b>        | <b>456</b>               | <b>148</b> |
| Muu markkina-alue         | 321            | 475               | -154                     | 68         |
| <b>Koko markkina-alue</b> | <b>1 724</b>   | <b>1 426</b>      | <b>298</b>               | <b>121</b> |

| Ravintolat                | Myynti milj. € | Ostovoima milj. € | Ostovoimavirtaus milj. € | indeksi    |
|---------------------------|----------------|-------------------|--------------------------|------------|
| Turku                     | 280            | 193               | 87                       | 145        |
| Raisio                    | 25             | 25                | 0                        | 100        |
| Kaarina                   | 18             | 34                | -16                      | 54         |
| <b>Yhteensä</b>           | <b>323</b>     | <b>251</b>        | <b>72</b>                | <b>128</b> |
| Muu markkina-alue         | 59             | 126               | -67                      | 47         |
| <b>Koko markkina-alue</b> | <b>382</b>     | <b>377</b>        | <b>5</b>                 | <b>101</b> |

# Liiketilän lisätarve perustuen toteutuneeseen rakentamiseen 1995-2016

Edellä on kuvattuna ostovoiman kasvu, josta voidaan johtaa liiketilän lisätarve. Kysyntälaskelmaan pohjautuvan arvion lisäksi lisätarvetta voidaan arvioida myös toteutuneen rakentamisen perusteella. Molempia laskelmia on hyvä verrata toisiinsa.

Turun sekä Raision ja Kaarinan **liiketilarakentamisen toteutuneita määriä on laskettu ohessa**. Lähteenä on käytetty Tilastokeskuksen vuosittaisia rakennustuotantotilastoja vuosina 1995-2016

**Viimeisen 20 vuoden aikana Turussa on ollut liiketilarakentamista keskimäärin yli 12 000 k-m<sup>2</sup> vuodessa. Kaarina ja etenkin Raisio ovat myös olleet vahvoja, ja näissä kunnissa on ollut Turun lisäksi yhteensä noin 10 000 k-m<sup>2</sup> vuosittaista liikerakentamista.**

Menneisyyden kehityksestä on ohessa johdettu mahdolliset rakentamisen määrän ennusteet vuosille 2029 ja 2050. **Perustuen vuosien 1995-2016 keskimääräiseen volyymiin tarvittaisiin Turkuun:**

- **vuoteen 2029 mennessä 160 000 k-m<sup>2</sup> liiketilarakentamista** ja koko Turku-Raisio-Kaarina –alueelle lähes 300 000 k-m<sup>2</sup>.
- **vuoteen 2050 mennessä 420 000 k-m<sup>2</sup> liiketilarakentamista** ja koko Turku-Raisio-Kaarina –alueelle lähes 730 000 k-m<sup>2</sup>.

## Toteutunut liiketilarakentamisen määrä 1995-2016 (k-m<sup>2</sup>)

| Myymälä- ja ravintola-rakennukset Turussa, Kaarinassa ja Raisiossa | Vuosina 1995-2016 |               | Vuosina 2007-2016 |               |
|--------------------------------------------------------------------|-------------------|---------------|-------------------|---------------|
|                                                                    | Yhteensä          | Keskiarvo     | Yhteensä          | Keskiarvo     |
| Turku                                                              | 270 700           | 12 300        | 190 000           | 19 000        |
| Kaarina                                                            | 41 600            | 1 900         | 16 500            | 1 700         |
| Raisio                                                             | 163 600           | 7 400         | 97 400            | 9 700         |
| <b>Ydinkunnat yhteensä</b>                                         | <b>475 900</b>    | <b>21 600</b> | <b>303 900</b>    | <b>30 400</b> |

Lähde: Tilastokeskuksen rakennustuotantotilastot 1996-2016

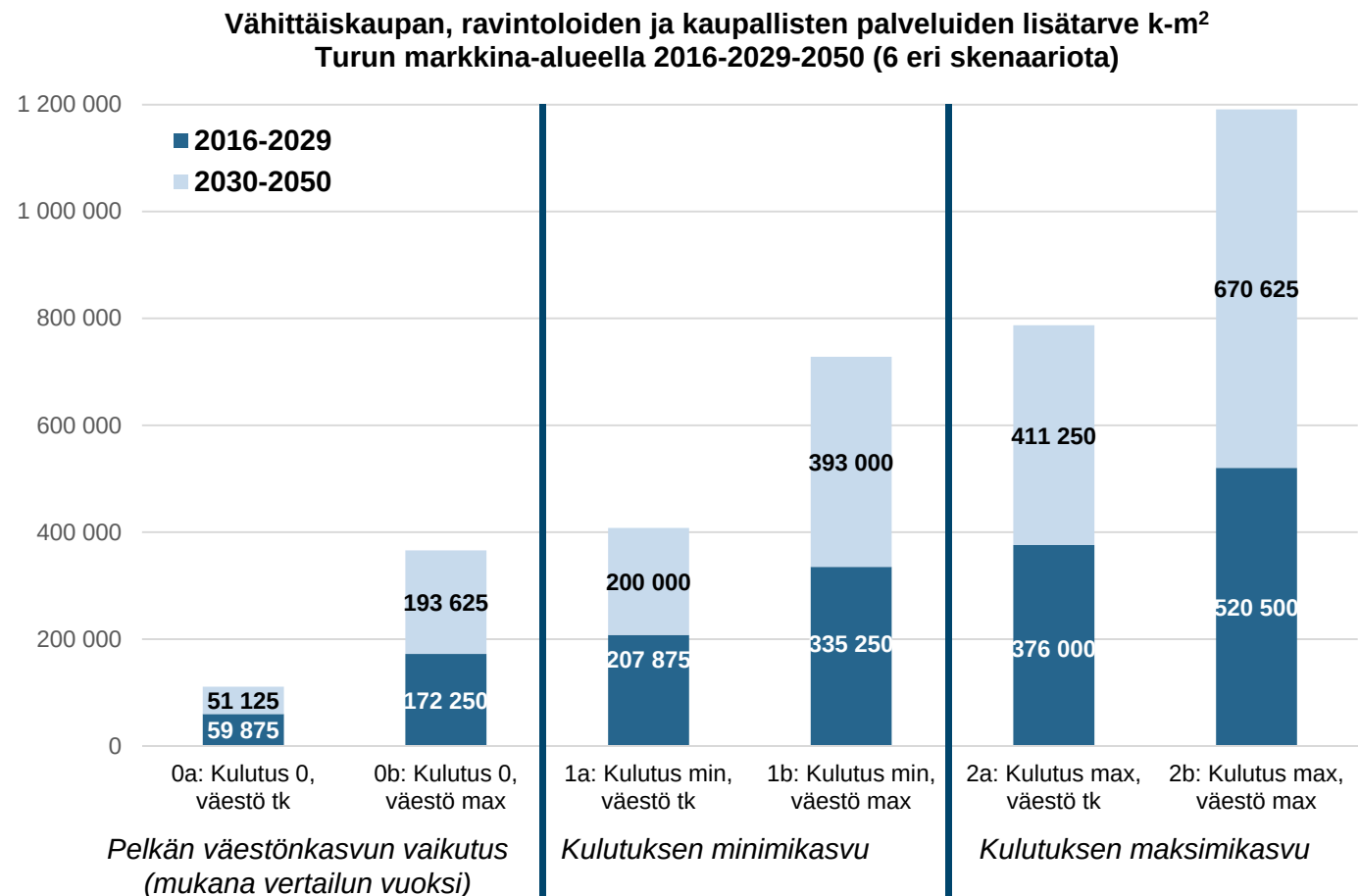
## Tulevan liiketilarakentamisen määrä perustuen vuosien 1995-2016 keskimääräiseen volyymiin (k-m<sup>2</sup>)

| Myymälä- ja ravintola-rakennukset Turussa, Kaarinassa ja Raisiossa | Keskiarvo vuodessa | Yhteensä 2017-2029 | Yhteensä 2017-2050 |
|--------------------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| Turku                                                              | 12 300             | 159 900            | 418 200            |
| Kaarina                                                            | 1 900              | 24 700             | 64 600             |
| Raisio                                                             | 7 400              | 96 200             | 251 600            |
| <b>Ydinkunnat yhteensä</b>                                         | <b>21 600</b>      | <b>280 800</b>     | <b>734 400</b>     |

# Turun markkina-alueen vähittäiskaupan, ravintoloiden ja kaupallisten palveluiden lisätarve

Oheisessa kuvaajassa on esitetty koko Turun markkina-alueen vähittäiskaupan, ravintoloiden ja kaupallisten palveluiden lisätarve vuosiin 2029 ja 2050 mennessä.

Kulutuksen minimi- ja maksimikasvu-skenaarioista (1ab ja 2ab) on seuraavalla sivulla muodostettu kaksi tarkemmin tutkittavaa vaihtoehtoa kohdistettuna Turun alueelle nykyisillä markkinaosuuksilla.





# Turun liiketilan lisätarve toimialoittain

| Turun markkinaosuus              | Koko markkina-alueesta |
|----------------------------------|------------------------|
| Pt-kauppa ml. Alko               | 54 %                   |
| Erikoistavarakauppa              | 55 %                   |
| Ravintolat                       | 73 %                   |
| <b>Kauppa ja ravintolat yht.</b> | <b>57 %</b>            |

**Turun nykyinen markkinaosuus vähittäiskaupassa ja ravintoloissa on keskimäärin 57 %**, joten esitetystä markkina-alueen kaupan lisätarpeesta vähintään tämän verran voisi suuntautua Turun kaupungin alueelle jatkossakin. Oheisessa kuvaajassa on muodostettu edellisen sivun minimi- ja maksimikulutuksen kasvun pinta-alan lisätarpeen skenaarioista (1ab ja 2ab) Turkuun kohdistuva keskiarvo.

Laskelman mukaisesti vähittäiskaupan, ravintoloiden ja palveluiden **lisätarve Turkuun on vuoteen 2029 mennessä yhteensä:**

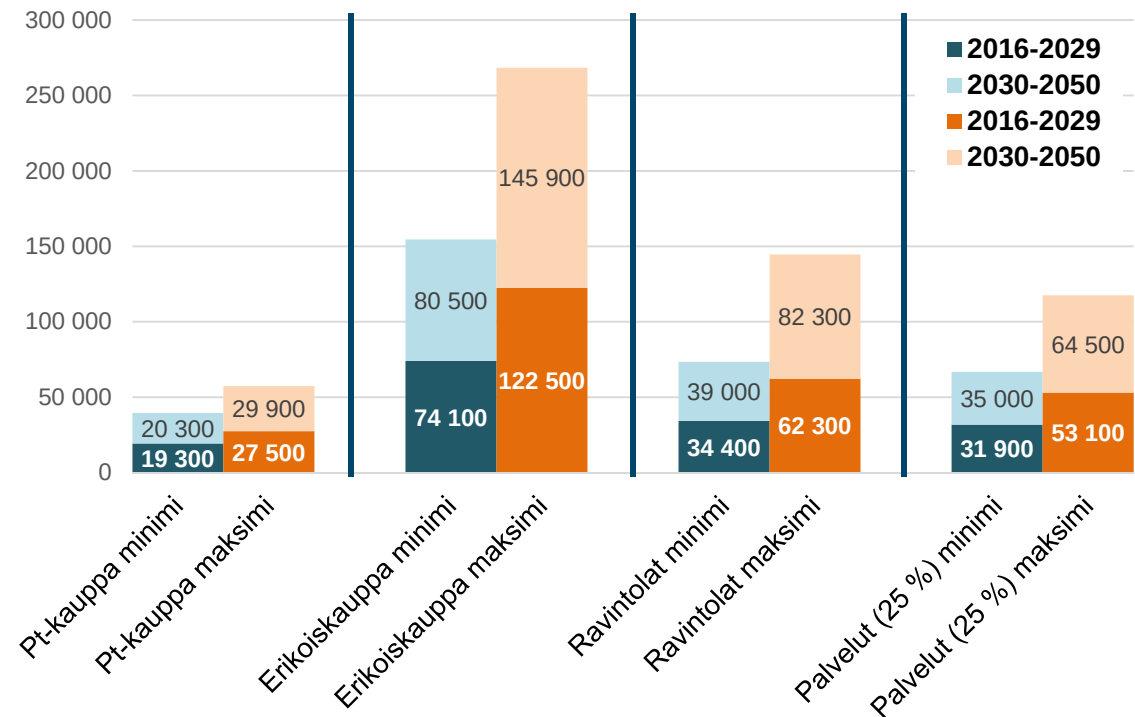
- Minimitarve 160 000 k-m<sup>2</sup>
- Maksimitarve 265 000 k-m<sup>2</sup>
- *Toteutuneen rakentamismäärän mukainen tarve 160 000 k-m<sup>2</sup>*

Ja **vuoteen 2050 mennessä yhteensä:**

- Minimitarve 335 000 k-m<sup>2</sup>
- Maksimitarve 588 000 k-m<sup>2</sup>
- *Toteutuneen rakentamismäärän mukainen tarve 418 000 k-m<sup>2</sup>*

**Seuraavaksi on arvioitu, kuinka tämä kokonaismäärä jakautuisi tulevaisuudessa Turun yleiskaavan mukaisiin kaupallisiin keskuksiin ja mikä osuus sijoittuisi kaikkialle muualle Turussa määriteltujen keskustien ulkopuolelle.**

**Liikepinta-alan minimi- ja maksimilisätarve  
Turkuun toimialoittain 2016-2029-2050**



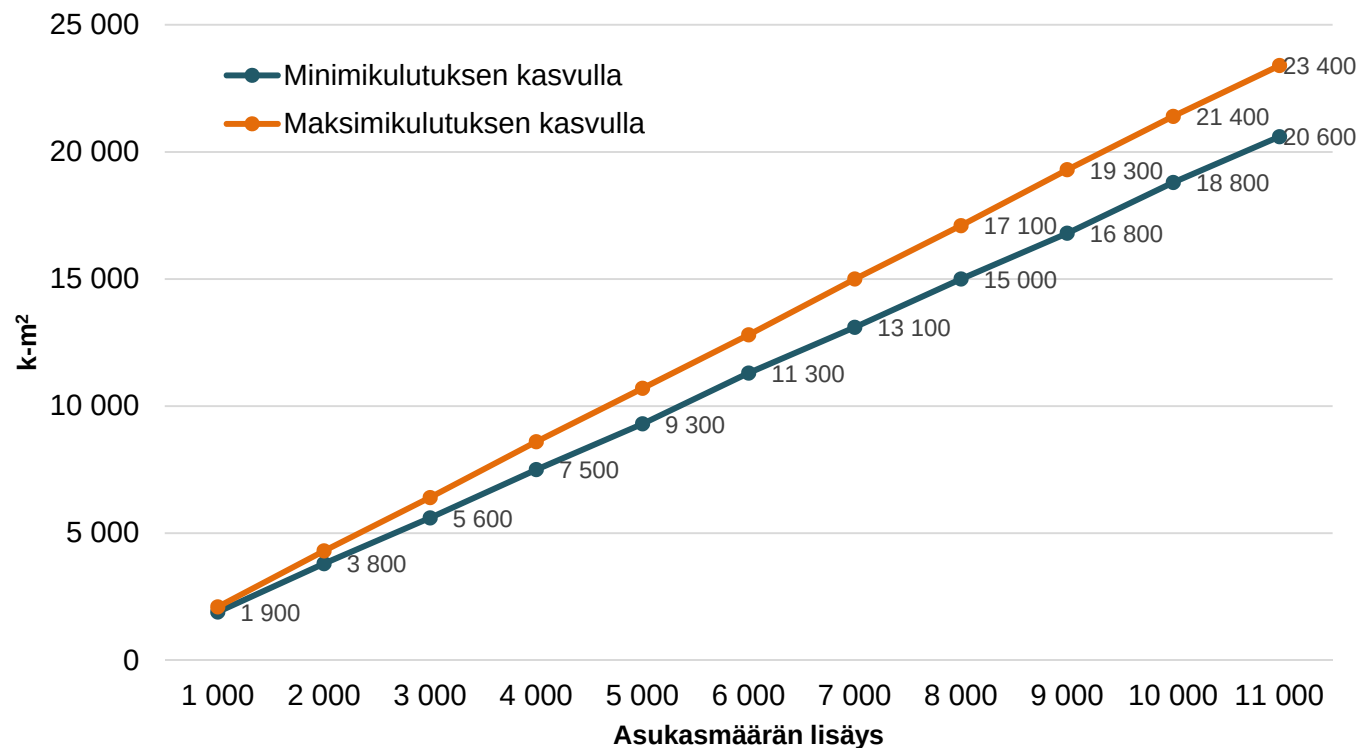
# Turun markkinaosuuden tulevaisuus ja väestönkasvun suhde liiketilan lisätarpeeseen

Turun markkinaosuus kaikissa tarkastelluissa toimialoissa on jo nykyisin väestömääräosuutta suurempi. Silti **Turulla maakunnan kaupallisena keskuksena voisi olla edelleen mahdollisuuksia parantaa seudullista kaupallista merkitystään eli nostaa markkinaosuuttaan.** Päivittäistavaroissa markkinaosuus ei voi kasvaa muutamaa prosenttiyksikköä enempää, sillä pt-kaupassa asiointimatkat ovat muita toimialoja lyhempiä ja lähipalveluiden merkitys on suuri. Ravintoloissa Turun markkinaosuus on jo erittäin korkea, joten tässäkään toimialassa markkinaosuus tuskin kovin paljoa voi kasvaa. Sen sijaan erikoiskaupassa Turun markkinaosuus voisi olla jonkin verran suurempikin, vaikka etenkin paljon tilaa vaativa erikoiskauppa (joka vastaa lähes puolta koko erikoiskaupasta) keskittyykin suurelta osin naapurikuntiin.

**Tässä selvityksessä esitettyjä pinta-alan minimi- ja maksimilisätarpeita tulisi pitää tavoitteellisina mitoituslukuina, jotta Turun sille kuuluva asema maakunnallisena keskuksena pysyisi vähintään nykyisellä tasolla.** Tätä tavoitetta on tuettava tarjoamalla mahdollisuuksia etenkin nykyisten kauppapaikkojen laajennuksiin sekä harkittujen uusien kauppapaikkojen kehittämiseen. Keskeisessä asemassa on etenkin Turun keskustan kaupallisen aseman kehittäminen mahdollistamalla keskustakortteleiden kehittämisen ja kaupan pinta-alan lisäämisen.

Tässä selvityksessä on käytetty on kahta vaihtoehtoista väestökehitysskenaariota määrittämään tulevaa pinta-alan lisätarvetta. **Turun viimeaikainen erinomainen työllisyys- ja väestökehitys voisi mahdollistaa joidenkin arvioiden mukaan jopa maksimiväestöennustetta suuremman väestönkasvun.** Alla on esitetty laskelma siitä, **kuinka asukasmäärän lisäys vaikuttaisi Turun lisäpinta-alan tarpeeseen** (laskelmat on muodostettu Turun nykyiseen markkinaosuuteen perustuen). Jos seudun väkimäärä kasvaisikin esim. 5 000 asukkaalla maksimikasvua enemmän vuoteen 2029 mennessä, tarvittaisiin Turkuun noin 10 000 neliötä lisää vähittäiskauppaa ja kaupallisia palveluita.

**Väestönkasvun suhde pinta-alan lisätarpeeseen vuoteen 2029 mennessä**



# Sisältö

- Markkina-alue ja väestömäärä
- Kaupan nykytilanne ja toimintaympäristö
- Liiketilän lisätarve vuosille 2029 ja 2050
- **Kaupan muutokset ja trendit**
- Kaupan keskusten tulevaisuuden profiilit ja mitoitussuositukset
- Yhteenveto ja johtopäätökset



# Kaupan ja kuluttajakäyttäytymisen murros viime vuosien trendien perusteella

**Kuluttajarakenne pirstoutuu entisestään** (ikäntyminen, pienet kotitaloudet, autottomuus, jne.), mikä monipuolistaa tuotteiden ja palveluiden kysyntää.

**Kuluttajat haluavat arjen sujuvuutta, nopeutta ja edullisuutta (ajansäästöä) mutta myös kohtaamisia, viihtymistä ja elämyksiä (ajanviettoa).** Sama kuluttaja toimii eri tilanteissa eri rooleissa.

Asiointitarpeiden yhdistäminen ja kuluttajan arjen helpottaminen on entistä tärkeämpää kaupallisten keskusten kilpailukyvyn turvaamiseksi.

Perinteiset toimijat ovat muuttumassa enemmän ”monikanavaisiksi”.

Digitaalisuus vaikuttaa yhä enemmän **erilaistuvilla asiakaspoluilla** (tiedon haku, osto, noutaminen). **Monipuoliset osto-, nouto- ja toimitusvaihtoehdot yleistyvät** entisestään. Myös **uudenlaisia myymälätyyppejä syntyy**, kun myymälöistä tulee myös esim. jakelukeskuksia parantamaan viimeisen mailin kustannuksia ja tehokkuutta. Myymälöiden tavaraliikenteen logistiikan hallinnan vaatimukset kasvanevat (huolto, jakelu- ja nouto).

**Tilaa vaativan kaupan toimijat perustavat yksiköitä myös vilkkaampiin kaupallisiin keskuksiin**, kytkeytyen yhä enemmän normaaliin kauppakeskus- ja keskustarakenteeseen (esim. Gigantti, XXL, K-rauta Express, Plantagen, Vepsäläinen, Jysk). Myymälätyyppien kehittymisen seurauksena **paljon tilaa vievän erikoiskaupan ja muun vähittäiskaupan välinen raja on muuttunut yhä vaikeammin määriteltäväksi**.

**Kaupalliset ja julkiset palvelut ovat nostaneet merkitystään kaupunkikeskuksissa ja kauppakeskuksissa viime vuosina tavarakaupan kustannuksella. Ravintolat ja kahvilat** ovat kasvattaneet myyntiään ja pinta-alansa jo useamman vuoden. **Viihde- sekä liikunta- ja hyvinvointipalvelut** ovat kasvava trendi. Kaikissa uusissa suunnitelluissa kauppakeskuksissa on **vahvasti mukana viihde-elementti. Pelkkä perinteinen ”tavaramyyntiin” keskittyvä kauppakeskustarjonta ei nykypäivänä riitä kilpailukyvyn ylläpitämiseen.** Erottautuminen pelkillä vähittäiskaupan toimijoilla on vaikeaa.

Osalla toimialoista myyntiä siirtyy vahvemmin puhtaasti verkkoon ja näillä **aloilla liiketilantarve vähentyy nykyisestä** (vähemmän myymälöitä, osin pienempiä myymälöitä ja esillä vähemmän tuotteita, tehokkaampi tavarakierto).

**Tavaratalo- ja hypermarketkaupassa** erikoistavaroiden (käyttötavaroiden) myynti on ollut pitkään laskussa (Anttilan konkurssi, Stockmannin ja Sokoksen myynnin lasku, hypermarkettien erikoiskaupan myynnin lasku).

**Hypermarkettien keskikoko on viime vuosina pienentynyt ja kehitys jatkunee, kun erikoistavarakaupan osuus supistuu.**

**Kaupan aukiolot ovat vapautuneet** eli alle 400 neliöisten pt-myymlöiden kilpailuetu on kadonnut. **Pienten lähikauppojen** koko tulee todennäköisesti hieman kasvamaan 200-400 neliöstä 200-800 neliöön. **Supermarket-kokoluokassa** on kolme toimijaa eli S-market, K-supermarket ja Lidl (800-3000 m<sup>2</sup>). **Supermarket-kokoluokka kasvattaa suosiotaan.** Pt-kaupan toimijoiden vähäisyys on suuri ongelma, kun valtaosa markkinoista jaetaan kahden toimijan kesken (S- ja K-ryhmät).

→ **Tulevaisuuden menestyvät kauppapaikat ovat yhä enemmän kaupunkirakenteen keskellä olevissa kaupunkikeskuksissa, kun alueellinen ja rakennusten hybridikäyttö lisääntyy** (samassa paikassa päivittäistavarakauppaa, erikoiskauppaa, kaupallisia ja julkisia palveluja, sekä toimistoja ja asumista). Irrallaan olevien myymälöiden asema heikkenee. Saavutettavuus joukko- ja kevyellä liikenteellä on tulevaisuudessa entistä tärkeämpää.

→ **Tiukentuvassa kilpailussa suuret ja monipuoliset kaupalliset keskittymät vahvistavat asemaansa**, koska ne pystyvät yhdistämään tehokkaasti päivittäisten tarpeiden suorittamisen (ajansäästö) sekä ajanvieron (riittävän laaja tarjonta). **Niitä pystytään myös johtamaan keskitetysti kilpailukyvyn kehittämiseksi** (vuokraus, markkinointi, kehittäminen).

# Kaupan yleiset kehitysnäkymät: tulevaisuuden kaupunkikeskus

Tulevaisuuden kauppakeskukset ovat yhä enemmän monipuolisia kaupunki- ja palvelukeskuksia. Alueellinen ja rakennusten **hybridikäyttö lisääntyy** (samassa paikassa päivittäistavara-kauppaa, erikoiskauppaa, kaupallisia ja julkisia palveluja, sekä toimistoja ja asumista, jne.).

## Elinvoimaisuus ja elämyksellisyys sekoittuneista toiminnoista - keskustojen vahvuus ja mahdollisuus



# Sisältö

- Markkina-alue ja väestömäärä
- Kaupan nykytilanne ja toimintaympäristö
- Liiketilän lisätarve vuosille 2029 ja 2050
- Kaupan muutokset ja trendit
- **Kaupan keskusten tulevaisuuden profiilit ja mitoitussuositukset**
- Yhteenveto ja johtopäätökset



# Tarkasteltavat kaupan keskuksset (Yleiskaava 2029 –mukaiset)

Edellä on määritelty koko Turkuun suuntautuva lisäalantarve vuoteen 2029 ja 2050 mennessä toimialoittain. **Seuraavaksi on arvoitu, kuinka lisätarve kohdistuisi Turun yleiskaava 2029 – mukaisiin kaupallisiin keskuksiin, sekä mikä osuus sijoittuisi kaikkialle muualle määriteltyjen keskusten ulkopuolelle.** Tässä selvityksessä tarkastellut kaupan alueet on ryhmitelty seuraavasti:

## 1. Turun ydinkeskusta

- Turun keskustavision mukainen alue ml. Aninkaisten keskus ja Ratapiha-hanke

## 2. Aluekeskukset ja hypermarketkeskukset

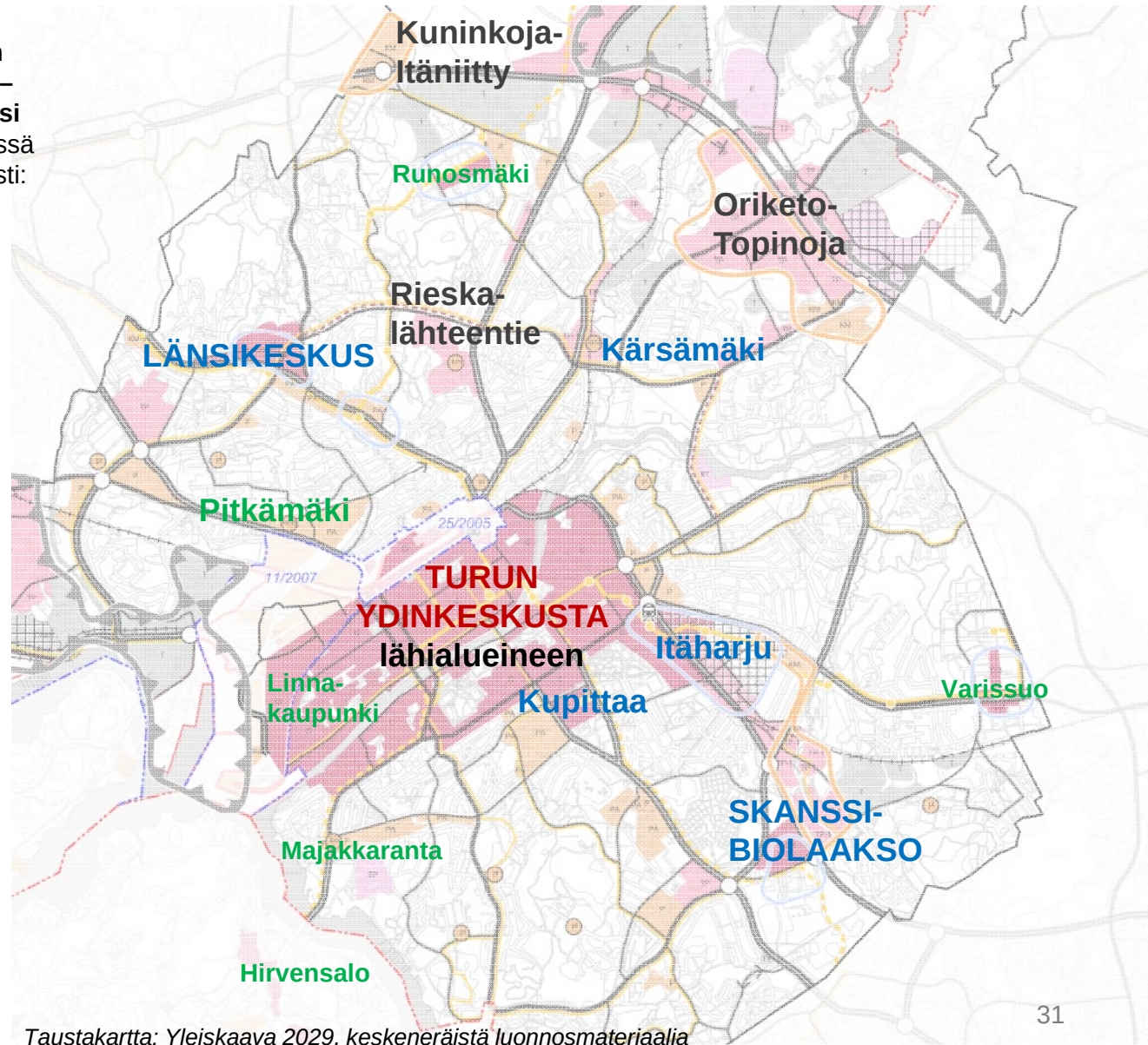
- Skanssi (-Biolaakso)
- Länsikeskus (-Paalupaikka)
- Itäharju
- Kupittaa
- Kärsämäki (=Tampereentie)

## 3. Paikalliskeskukset

- Runosmäki
- Varissuo
- Linnakaupunki
- Majakkaranta-Hirvensalo
- Pitkämäki

## 4. Muut kaupan alueet (tiva-painotteiset)

- Kuninkoja-Itäniitty
- Oriketo-Topinoja
- Rieskalähteentie



# Johdanto: Yleisiä periaatteita tulevaisuuden kaupan palveluverkon kehittämiseksi

**Turun päivittäistavarakaupan suuryksiköiden (hypermarkettien) palveluverkosto on nykytilanteessa melko kattava, eikä hypermarketverkostoa ole välttämättä tarvetta tihentää.** Selvityksessä on arvioitu muutama mahdollinen uusi päivittäistavarakaupan suuryksikön paikka, mutta konseptina voi hypermarketin sijasta olla 1-2 suurta supermarkettiakin.

**Päivittäistavarakaupan uusi tarjonta sijoittuu pääosin sinne, minne sijoittuu uusia asukkaita riittävän paljon. Tämä täydentää supermarket- ja lähikauppaverkosta nykyisestä.** Pt-kaupan tulevaisuuden mitoituksessa on huomioitu alueellaiset ostovoimavirtaukset sekä väestön tuottama uusi ostovoima. Päivittäistavarakaupassa kauppapaikkaverkosto myös levittäytyy enemmän keskuksien ulkopuolelle. Turun seudulla päivittäistavarakaupasta lähes 30 % sijoittuu keskusta-alueiden ja kaupan alueiden ulkopuolelle.

**Keskustahakuisen erikoistavarakaupan, ravintoloiden ja kaupallisten palveluiden suurin lisätarjonta kannattaa keskittää pääosin nykyisiin keskuksiin olemassa olevien asiakasvirtojen varrelle. Tavoitteena on, että Turun keskustalle jää tilaa kehittyä ja mikään uusi hanke ei uhkaa merkittävästi olemassa olevaa kauppapaikkaverkosta. Erikoiskaupan keskittäminen perustuu väestönkasvun sijasta enemmän strategisesti valittujen hyvin saavutettavissa olevien kauppapaikkojen kehittämiseen:**

- Ensisijainen suurimman lisäyksen potentiaali on Turun keskusta
- Kauppakeskukset ja aluekeskukset (Skanssi, Länsikeskus)
- Hypermarket- ja paikalliskeskusten laajentamisen mahdollistaminen
- Rajattu määrä uusia mahdollisia paikalliskeskustasoisia kaupan keskittymiä (Pitkämäki, Majakkaranta)

**Tilaa vievän kaupan uudet yksiköt kannattaa keskittää pääosin nykyisiä alueita tukemaan:**

- Skanssi-Biolaakso
- Länsikeskus nykyistä modernimmassa muodossa
- Yksittäisiä yksiköitä mahdollista sijoittaa keskittymien ulkopuolelle
- Oriketo potentiaalista TIVA-laajentumisaluetta, mutta enemmän teknisen kaupan tyyppistä
- (Raisio Mylly-Kuninkoja sekä Kaarinan Piispanristi-Krossi)

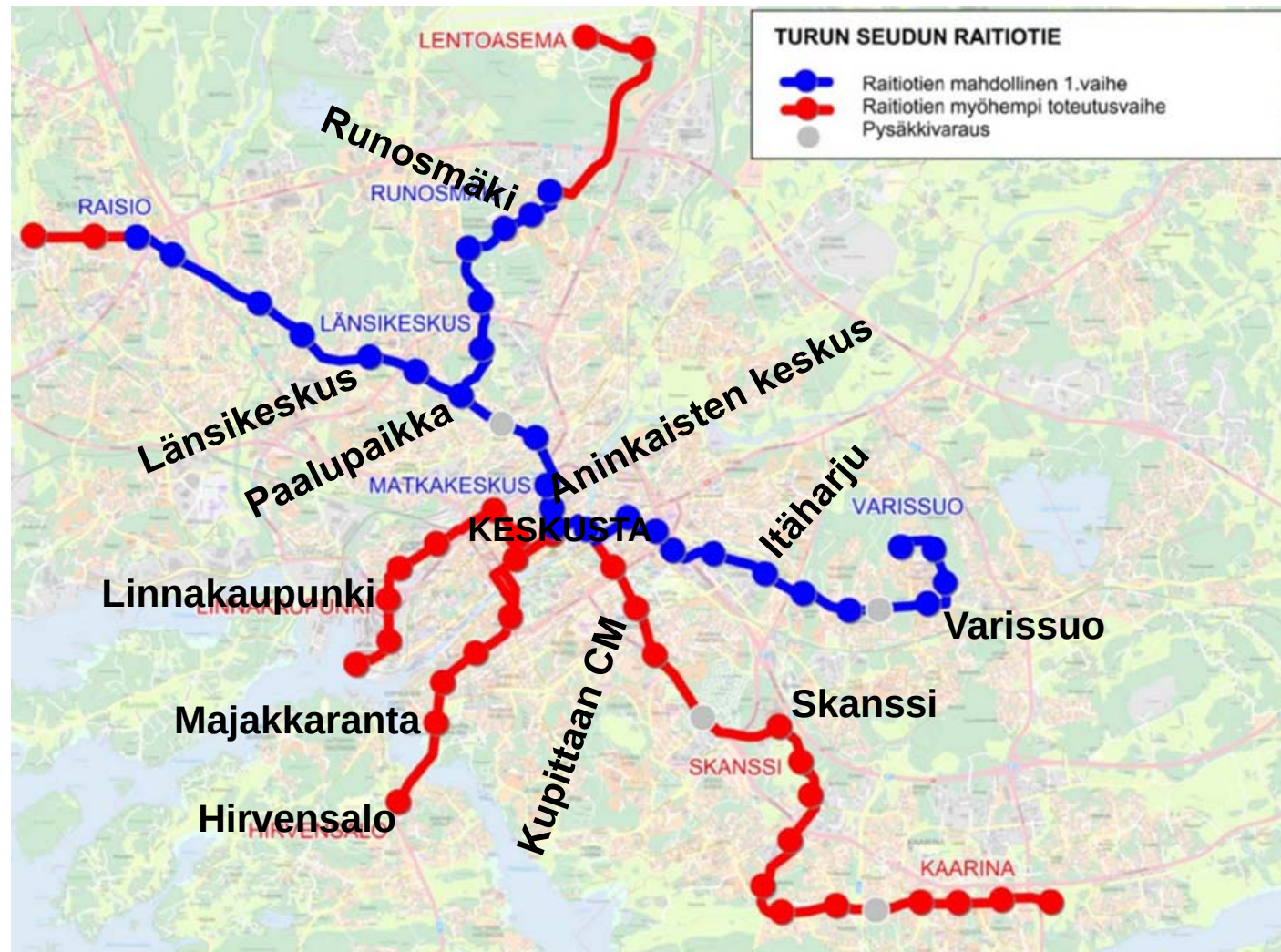


# Johdanto: Pikaraitiotien vaikutukset palveluverkkoon?

Pikaraitiotie voi toteutua joku superbussina tai raitiotienä. Erona nykyiseen bussilinjaan on suurempi kapasiteetti ja pidemmät pysäkkien välit.

- **Suurin osa joukkoliikenteestä hoituu tulevaisuudessakin nykyiseen tapaan busseilla, joten olennaista vaikutusta pikaraitiotiellä ei ole palveluverkkoon.** Raitiotiepysäkkien yhteyteen sijoittuvilla nykyisillä kaupan keskuksilla on kuitenkin paremmat edellytykset kehittää tarjontaansa. Uusien raitiotiepysäkkien yhteyteen on mahdollista kehittää valikoituihin paikkoihin (lähi)palveluita.
- **Kaikki raitiotiet vievät keskusta eli keskustan kehittämiseen on yhä paremmat edellytykset!**

Vaiheen 1 ratikka kulkisi (kuvasta poiketen) Varissuolta joko Runosmäkeen tai Raisioon. Runosmäen kokonaismitoitukseen tällä ei ole olennaista vaikutusta, mutta uuden potentiaalisen kaupan sijoittamiseen voi olla vaikutuksia. **Jos aluekeskus Länsikeskusta (jonne osa Runosmäen palveluista on siirtynyt) halutaan tukea, kannattaisi Runosmäen linja vetää Länsikeskuksen kautta.**

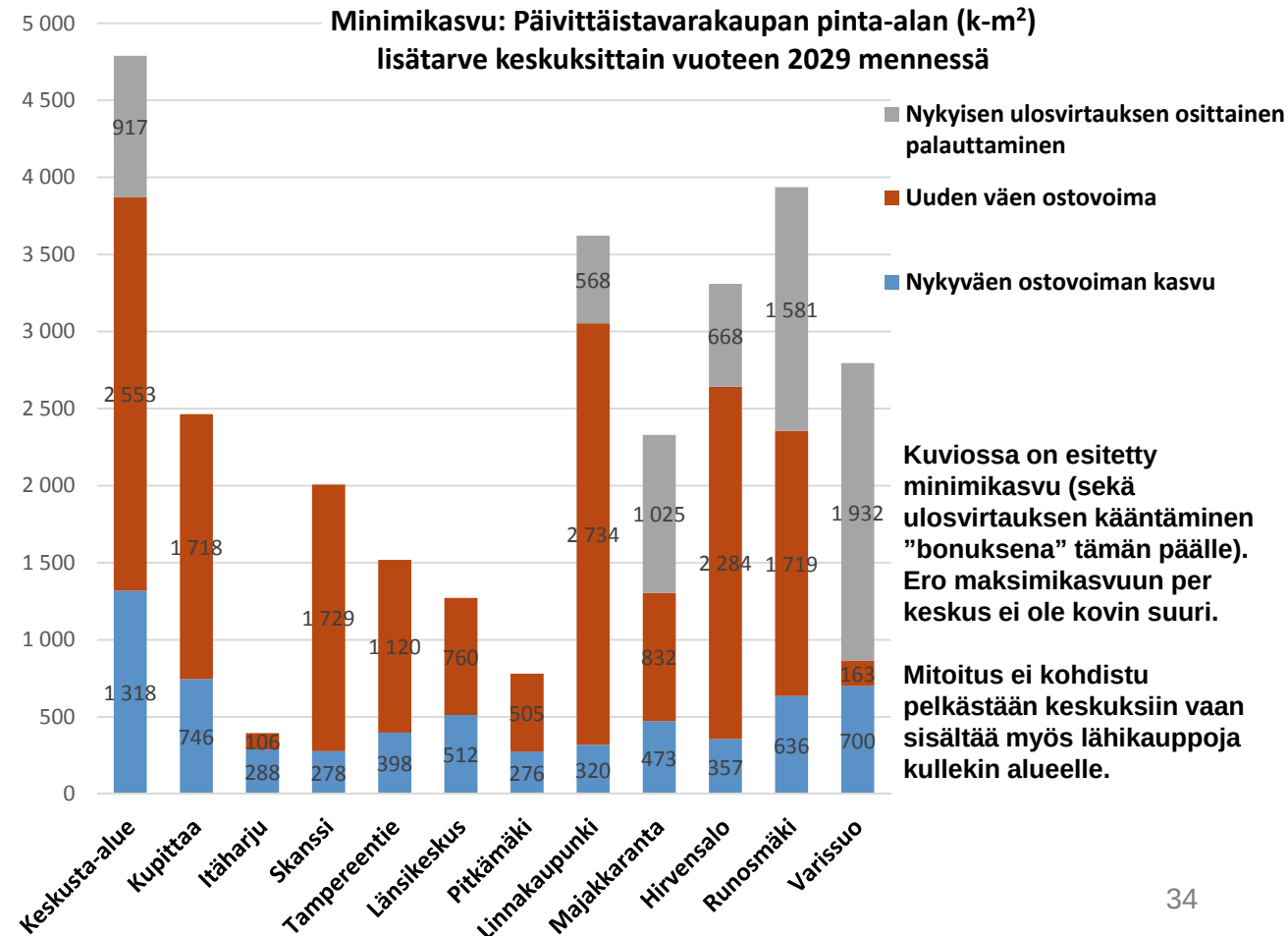
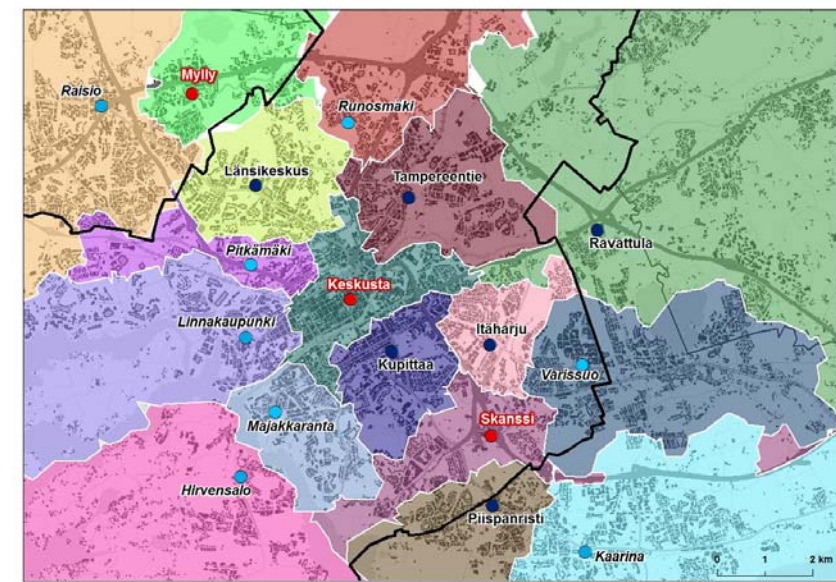




# Päivittäistavarakaupan lisäpinta-alatarpeen sijoittuminen 2029

Oheinen laskelma perustuu aiemmin esitettyyn Turun kaupunkiseudun keskustan, aluekeskusten, hypermarketkeskusten ja paikalliskeskusten ”reviirijakoon”, joka on osoitettu kartassa. Tilaa vievän kaupan alueille ei tässä ole mitoitettu päivittäistavarakauppaa. **Kullekin alueelle on laskettu laskennallinen pinta-alan tarve vuoteen 2029 mennessä (aiemmin koko kunnan alueelle lasketun mukaisesti) seuraavasti:**

- Kunkin alueen nykyväestön pt-ostovoiman kasvuun perustuva lisätarve** on minimi-kulutuksen kasvulla yhteensä 6 300 k-m<sup>2</sup> (maksimilla olisi 13 000 k-m<sup>2</sup>).
  - Lisäksi kunkin alueen uuden (Yleiskaava 2029 mukaisen) väestökasvun ostovoimaan perustuva lisätarve** on minimi-kulutuksen kasvulla yhteensä 16 200 k-m<sup>2</sup> (maksimilla olisi 17 300 k-m<sup>2</sup>). **Uuteen väkimäärään perustuva lisätarve on kaikkein varmin eikä suoraan riipu kulutuksen kasvusta.**
  - Harmaalla on esitetty laskennallinen pinta-alan tarve alueilta, joilta nykyisin virtaa ostovoimaa ulos, ja 25 % siitä palautettaisiin takaisin.** Tämä lisää pinta-alantarvetta yhteensä 6 700 k-m<sup>2</sup>.
- **Päivittäistavarakaupan suurin kasvupotentiaali on Turun keskustassa, Linnakaupungissa ja Hirvensalo-Majakkarannassa.**
- **Myös yleiskaavan paikalliskeskukset Runosmäki ja Varissuo ovat potentiaalisia, jos ”niille kuuluvaa” ostovoimaa palautettaisiin takaisin.** Kilpailutilanne on kuitenkin tiukka.



# Erikoiskaupan, ravintoloiden ja palveluiden lisäpinta-alatarpeen sijoittuminen 2029

Erikoiskaupan (ml. tiva), ravintoloiden ja kaupallisten palveluiden mitoituksen lähtökohtana on keskusten nykyinen arvioitu pinta-ala. Lisäksi on arvioitu, että (ainakin tulevaisuudessa) 20 % koko Turun näiden toimialojen tiloista sijoittuu yleiskaavan keskuksien ulkopuolelle.

Turun kaupungin alueelle aiemmin laskettu kokonaistarve on jaettu tavoitteellisin prosentiosuuksin seuraavin periaattein:

- Turun keskusta-alue** (ml. Aninkaisten keskus ja keskustavision muut alueet) **säilyttää nykyisen markkinaosuuden (40 %), joka lisäpinta-alassa vuoteen 2029 mennessä olisi 56 000 – 95 000 m<sup>2</sup>**
- Aluekeskuksista Skanssi vahvistaa asemaansa ja Länsikeskus kasvaa vain hieman** (eli sen suhteellinen asema heikkenee).
- Hypermarketkeskukset säilyttävän suurin piirtein asemansa** (Kupittaalalle hieman lisää markkinaosuutta väestönkasvun vuoksi).
- Paikalliskeskuksien markkinaosuuksien määrittäminen lisätilantarpeesta on vaikeampaa.** Pitkämäelle, Linnakaupungille ja Majakkarakannalle on tässä esitetty hieman Hirvensalaa, Runosmäkeä ja Varissuota suurempaa roolia. Kaikissa lisätarve on kuitenkin pieni.
- Orikedolle ja Kuninkoja-Itäniitylle on tässä oletettu pienet lisätarpeet ja Rieskalähteentien rooli on tässä oletettu kokonaan muuksi kuin erikoiskaupan tai palveluiden alueeksi.**

| Lisäpinta-alatarpeen jakautuminen kaupan keskuksiin<br>Kaupan keskus | Nykytilanne:<br>erikoiskauppa (ml. tiva),<br>ravintolat ja kaupalliset palvelut* |              | Tavoitteellinen<br>lisätilatarpeen<br>jako 2029 | Erikoiskaupan,<br>ravintoloiden ja<br>palveluiden mitoitus,<br>k-m <sup>2</sup> |                |
|----------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------|--------------|-------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------|----------------|
|                                                                      | k-m <sup>2</sup>                                                                 | %            | %                                               | Minimi                                                                          | Maksimi        |
| <b>1. Keskusta-alue</b>                                              | <b>232 300</b>                                                                   | <b>40 %</b>  | <b>40 %</b>                                     | <b>56 164</b>                                                                   | <b>95 175</b>  |
| 2. Kupittaa                                                          | 12 800                                                                           | 2 %          | 3 %                                             | 4 212                                                                           | 7 138          |
| 2. Itäharju                                                          | 30 200                                                                           | 5 %          | 4 %                                             | 5 616                                                                           | 9 518          |
| 2. Skanssi                                                           | 66 600                                                                           | 12 %         | 14 %                                            | 19 657                                                                          | 33 311         |
| 2. Tampereentie                                                      | 15 300                                                                           | 3 %          | 2 %                                             | 2 808                                                                           | 4 759          |
| 2. Länsikeskus                                                       | 54 800                                                                           | 9 %          | 3 %                                             | 4 212                                                                           | 7 138          |
| 3. Pitkämäki                                                         | 5 000                                                                            | 1 %          | 2 %                                             | 2 808                                                                           | 4 759          |
| 3. Linnakaupunki                                                     | 0                                                                                | 0 %          | 2 %                                             | 2 808                                                                           | 4 759          |
| 3. Majakkarakanta                                                    | 0                                                                                | 0 %          | 2 %                                             | 2 808                                                                           | 4 759          |
| 3. Hirvensalo                                                        | 0                                                                                | 0 %          | 1 %                                             | 1 404                                                                           | 2 379          |
| 3. Runosmäki                                                         | 5 900                                                                            | 1 %          | 1 %                                             | 1 404                                                                           | 2 379          |
| 3. Varissuo                                                          | 9 400                                                                            | 2 %          | 1 %                                             | 1 404                                                                           | 2 379          |
| Oriketo                                                              | 25 100                                                                           | 4 %          | 3 %                                             | 4 212                                                                           | 7 138          |
| Rieskalähteentie**                                                   | 0                                                                                | 0 %          | 0 %                                             | 0                                                                               | 0              |
| Kuninkoja-Itäniitty                                                  | 4 500                                                                            | 1 %          | 2 %                                             | 2 808                                                                           | 4 759          |
| <b>Kaupan keskukset yhteensä</b>                                     | <b>461 900</b>                                                                   | <b>80 %</b>  | <b>80 %</b>                                     | <b>112 328</b>                                                                  | <b>190 351</b> |
| Keskusten ulkopuolella (arvio), %                                    | 20 %                                                                             | 20 %         | 20 %                                            | 20 %                                                                            | 20 %           |
| Keskusten ulkopuolella                                               | 115 475                                                                          |              |                                                 | 28 082                                                                          | 47 588         |
| <b>Turku yhteensä</b>                                                | <b>577 375</b>                                                                   | <b>100 %</b> |                                                 | <b>140 410</b>                                                                  | <b>237 939</b> |

\*laskelmassa ei huomioitu autokauppaa

\*\*Rieskalähteentie lähinnä autokauppaa

Laskelmassa ei huomioitu myöskään kaavallista ylimitoitusterrointa. Yksittäisten keskuksien mitoitus voi olla tässä esitettyä suurempikin, ja etenkin paljon tilaa vaativia erikoiskauppoja voi sijoittua suurimpaan osaan keskuksia.

Aiemmin lasketut minimi- ja maksimilisätarpeet  
Turun kaupungin alueelle



# 1. Ydinkeskusta:

## Keskustan tarjonnan lisäysmahdollisuudet

**Yleiskaavaluonnoksessa 2029** Turun keskusta-alue on laaja, ja se jakaantuu erilaisiin toiminnallisiin luokkiin, joista ytimen muodostaa **Cy** eli **ydinkeskusta**. Muita keskustan osa-alueita ovat:

- Cl Linnakaupunki (oma osayleiskaava)
- Cr Ratapihan alue ml. Matkakeskus/Aninkaisten keskus . (oma osayleiskaava)
- Ca Asumispainotteiset aluekokonaisuudet.
- Ck Itäharjun kampus- ja tiedepuisto

**Turun ydinkeskustan markkinaosuuden säilyttämisen sekä elinvoimaisuuden ja kilpailukyvyn kannalta on tärkeää, että keskustan kaupallista tarjontaa voidaan lisätä ja tiivistää erityisesti kauppatoria ja kauppakeskus Hansaa ympäröiviin kortteleihin.** Keskustavisiossa keskustaan on viitteenomaisesti lisätty 150 000 m<sup>2</sup> uutta liiketilaa, mutta näin suuresta määrästä ei todennäköisesti ole mahdollista sijoittaa kuin osa nykyisen ydinkeskustan kortteleihin.

**Ydinkeskustan nykyiset reuna-alueet sekä niiden rooli ja mitoitus on myös olennainen osa keskustan tulevaa palveluverkkoa. Etenkin seuraavien alueiden kaupan tarjonta olisi pääosin suunniteltava täydentämään ydinkeskustan tarjontaa sekä toisaalta tarjoamaan lähiasukkailleen ja työssäkävijöille lähipalveluita:**

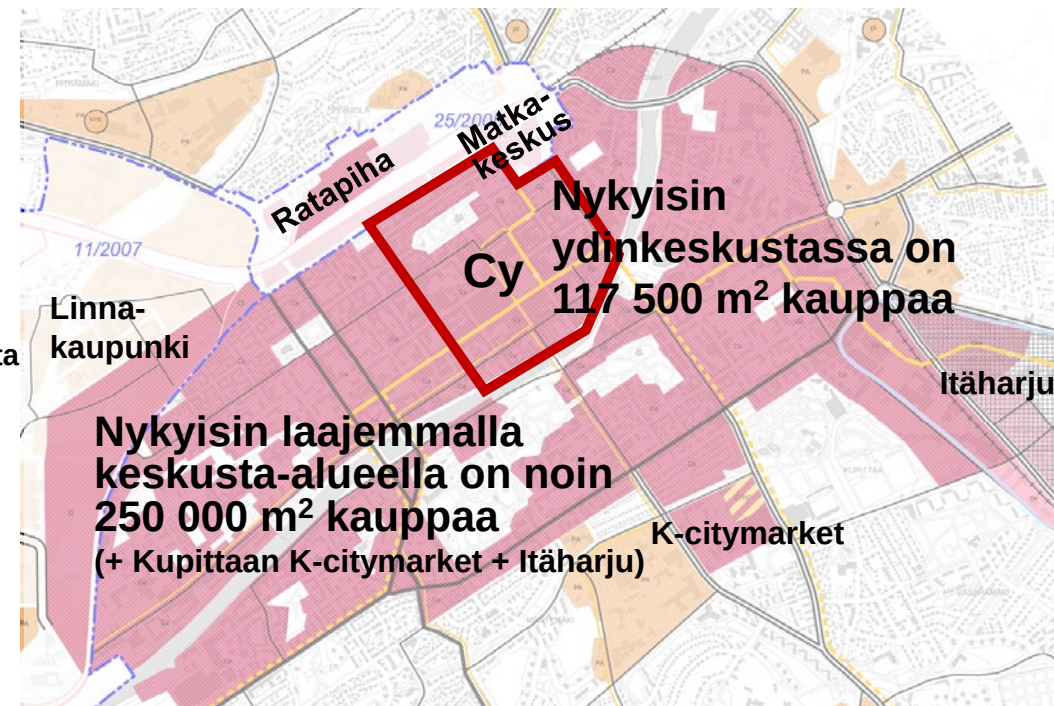
- Aninkaisten keskus, Ratapiha-alue ja eteläinen ruutukaava-alue (sisältyy alla esitettyyn keskustan mitoitukseen)
- Kupittaa-Itäharju-Yliopisto ja Linnakaupunki (erilliset mitoitukset)

**Keskusta-alueen laskennallinen lisätarve vuoteen 2029:**

Päivittäistavarat: 4 000 – 6 500 k-m<sup>2</sup>

Erikoistavarat ja palvelut: 56 000 – 95 000 k-m<sup>2</sup>

**Yhteensä: 60 000 – 101 500 k-m<sup>2</sup>**



Lähde: Yleiskaava 2029, keskeneräistä luonnosmateriaalia



Lähde: Turun keskustavisio



# 1. Ydinkeskusta: Keskustan elinvoima ja laajuus

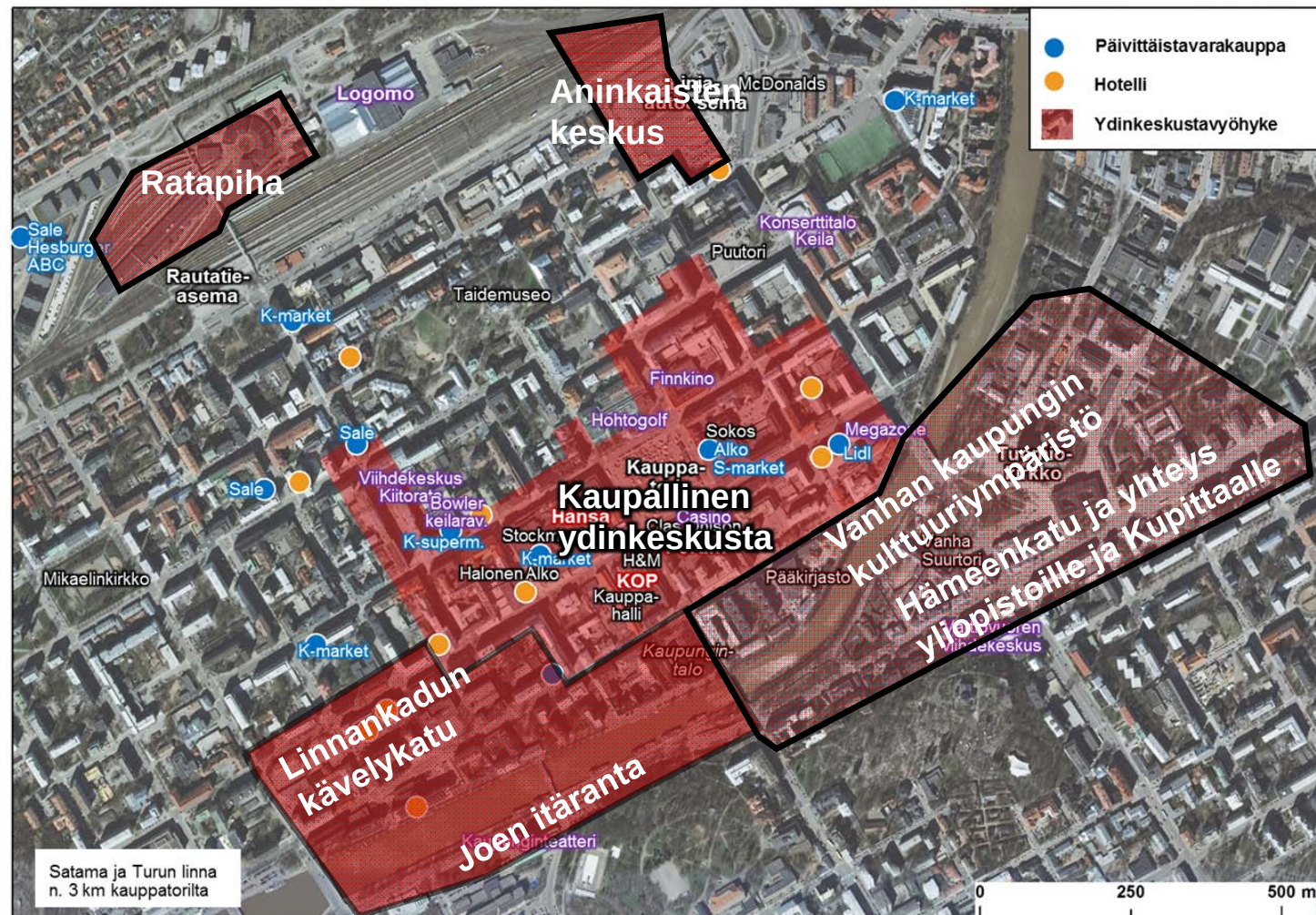
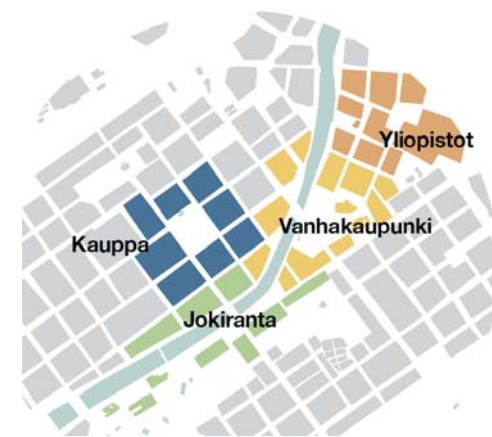
Kartalla on merkitty nykyisen ydinkeskustan rajat sekä keskustavision mukaiset laajennuspotentiaalit.

**Vähittäiskaupan lisäksi keskustan tulevassa tarjonnassa painottuvat:**

- Kulttuuri-, taide- ja tapahtumatilat - kohtaamispaikat
- Viihdetoiminnot, kahvilat, ravintolat, baarit
- Toimistot, modernit monitilatoimistot

Asumisen ja työpaikkojen määrän kasvu lisää keskustan aktiivisuutta ja palvelukysyntää. Työpaikat ovat tärkeitä etenkin ravintoloiden kannalta, toisaalta pelkillä lounailla ravintolat eivät elä.

- Keskustan eri osien on täydennettävä toisiaan, jotta kaikille laajennusalueille löytyy riittävät elinvoimaisuuden edellytykset.
- Tiiveys tukee toimintoja ja hajauttaminen heikentää.





# 1. Ydinkeskusta

## Ratapihahanke

(vs. Aninkaisten keskus)

*Ratapihahanketta ja Aninkaisten keskuksen hanketta käsitellään tarkemmin tämän selvityksen yhteydessä laaditussa erillisessä raportissa ”Aninkaisten keskuksen kaupallinen selvitys”.*

Ratapiha-hanke on keskustan nykyistä tarjontaa pääosin täydentävä, ei keskustan kanssa kilpaileva. Hanke toisi tapahtumat ja niiden tuomat ihmisvirrat osaksi keskustaa. Hankkeessa on liiketilaa (ml. päivittäistavarakauppa ja ravintolat) yhteensä 17 000 m<sup>2</sup>.

- Jos Ratapihahanke toteutuu suunnitellun mukaisena, Aninkaisten keskuksen konsepti ei voi olla samanlainen.
- Koko Ratapiha-Aninkaisten keskus -alue tulisi suunnitelma kokonaisuutena, jotta hankkeet tukisivat toinen toisiaan ja samalla koko Turun keskustan vetovoimaa.

## TURKU RATAPIHA -HANKKEEN TOIMINNOT

ASUNTOJA  
n. 1 000 asukkaalle

TOIMISTOTILAA  
17 000 brm<sup>2</sup>

LIIKUNTATILOJA  
12 000 brm<sup>2</sup>

HOTELLI  
300 huonetta

LIIKETILAA  
12 000 brm<sup>2</sup>

YHTEYS  
KESKUSTAAN

PYSÄKÖINTI  
1 400 paikkaa



ME-TALO

ELÄMYSKESKUS  
15 000 brm<sup>2</sup>

AREENA  
n. 10 000 paikkaa

LASTEN JA NUORTEN  
AKTIVITEETIT  
5 000 brm<sup>2</sup>

RAVINTOLAT,  
PÄIVITTÄISTAVARA  
5 000 brm<sup>2</sup>

YHTEYS  
LOGOMOON

YHTEYS RAUTA-  
TIEASEMAAN

## 2. Aluekeskukset ja hypermarketkeskukset Skanssin-(Biolaakson) alue

**Yleisluonnehdinta:** Skanssi on Turun toinen aluekeskus yhdessä Länsikeskuksen kanssa. Skanssi muodostaa yhdessä Biolaakson paljon tilaa vaativan kaupan alueen kanssa vastinparin Raision Mylly-Kuninkoja -alueelle. Biolaakso voidaan nähdä myös Itäharjun kehittyvän alueen jatkona. Tarjonnaltaan Skanssi-Biolaakso -alueella on Myllyn alueeseen verrattuna vain kolmasosa kaupan pinta-alaa. Ensimmäiset kerrostalot ovat nousseet Skanssin kauppakeskuksen viereen, ja vuoteen 2029 mennessä alueelle rakentuu asunnot yli 3 000 asukkaalle. Hyvä seudullinen sijainti, kasvava lähiväestö ja erinomainen saavutettavuus tulevaisuudessa myös pikaratikalla tekevät Skanssi-Biolaakson –alueesta hyvin kehityskelpoisen kaupan tulevaisuuden sijaintipaikan.

**Suositus mitoituksesta, roolista ja konseptista:** Aluekeskuksia (Skanssi ja Länsikeskus) kehitetään seudullisesti monipuolisina työpaikkoja, palveluita, asumista ja vapaa-ajan toimintoja tarjoavina yksikköinä. Alueet varataan useampaa suuraluetta palveleville keskustatoiminnoille, kuten kaupalle, julkisille ja yksityisille palveluille, hallinnolle, keskustamaiselle asumiselle ja ympäristöhäiriötä aiheuttamattomille työpaikkatoiminnoille.

Alueelle on mahdollistettava kauppakeskus Skanssin laajennus sekä Biolaakson pääosin suurten erikoiskaupan ja kaupallisten palveluiden yksiköiden laajennuspotentiaali. Lisäksi kauppakeskuksen eteläpuolisen asuinalueen päivittäistavarakaupan ja lähipalveluiden sijoittaminen esimerkiksi tulevan pikaraitiotien asemien yhteyteen on suositeltavaa.

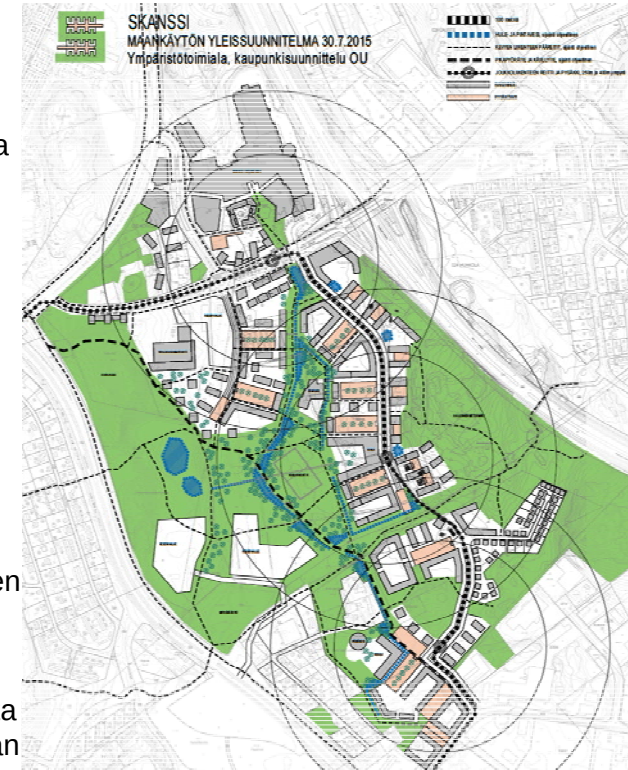
**Vaikutukset nykyisiin keskuksiin:** Skanssin kaupan pinta-ala voi kasvaa selvästi ja siten alueesta syntyy entistä vahvempi vaihtoehto erikoiskaupan ostoksissa myös Turun keskustalle – silti suoraan keskustan kanssa kilpailevan tarjonnan kasvu on sen verran pientä ettei Skanssin vahvistuminen uhkaa keskustan asemaa ja kehittymistä. Toisaalta Skanssi ottaa entistä enemmän sille kuuluvaa roolia itäisen kaupunkiseudun aluekeskuksena osittain Kaarinan kaupan keskittymien kustannuksella.

### Alueen laskennallinen lisätarve vuoteen 2029:

Päivittäistavarat: 2 000 – 2 500 k-m<sup>2</sup>

Erikoistavarat ja palvelut: 20 000 – 33 000 k-m<sup>2</sup>

**Yhteensä: 22 000 – 36 000 k-m<sup>2</sup>**



Turun kaupunki



## 2. Aluekeskukset ja hypermarketkeskukset Länsikeskus

**Yleisluonnehdinta:** Länsikeskus oli ennen kauppakeskus Myllyn aluetta seudun suurin keskustan ulkopuolinen kaupan keskittymä. Nykyisellään kaupan pinta-alaa on jopa 75 000 k-m<sup>2</sup>, joka vastaa Skanssi-Biolaakso -alueen nykyistä kokoa. Seudullinen erikoiskaupan rooli on vähentynyt, mutta päivittäistavarakaupassa alue on edelleen maakunnan monipuolisin ja suosituin. Länsikeskuksen sijainti on erittäin keskeinen ja saavutettavuus hyvä.

**Suositus mitoituksesta, roolista ja konseptista:** Länsikeskusta kehitetään Skanssin tavoin aluekeskuksen periaattein (ks. edellinen sivu). Länsikeskus on keskustan ja Myllyn alueen puristuksissa pärjännyt kohtalaisesti, mutta kaupan tarjonta ei tule todennäköisesti ainakaan olennaisesti kasvamaan tulevaisuudessa. Tulevaisuudessa alue voi muuttua entistä kaupunkimaisemmaksi ja kauppa korvautua osittain palveluilla. Myös asuminen kasvaa ympärillä. Palvelujen tiiviimpi yhdistäminen sekä jalankulkuympäristön parantaminen ja mahdollinen kylämäinen palveluverkko voisi toimia uudistamisen periaatteina. Raitiovaunulinjojen myötä Länsikeskuksen asemaa ja saavutettavuutta olisi mahdollista parantaa vetämällä Runosmäen linja Länsikeskuksen kautta.

Satakunnantien varrella Länsikeskuksesta keskustan suuntaan kaupan tarjonta on myös heikentynyt viime vuosina. Tulevan ratikkalinjauksen voi elävöittää aluetta ja tehdä siitä ainakin asumisen kannalta kiinnostavan sijaintivyöhykkeen. Samalla esimerkiksi Paalupaikan alueen kaupan tarjonta voi jonkin verran kasvaa.

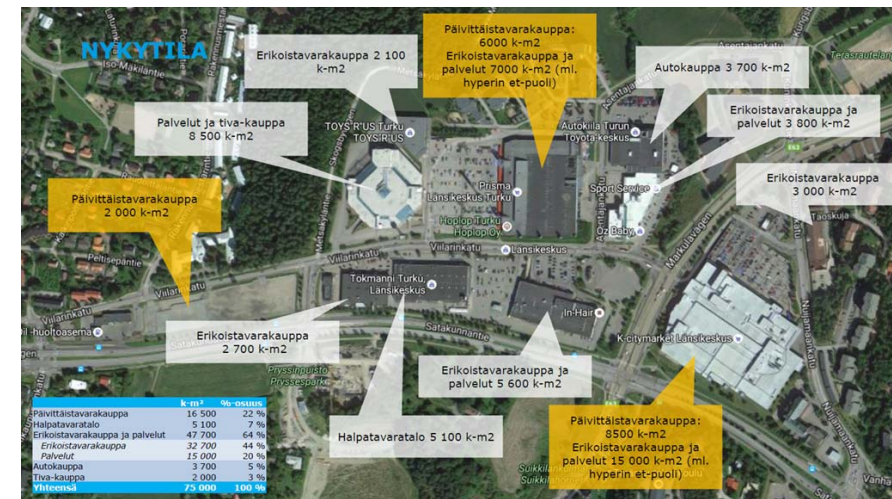
**Vaikutukset nykyisiin kaupallisiin keskuksiin:** Länsikeskuksen kaupan tarjonnan monipuolisuuden säilyttäminen vähintään nykyisellä tasolla vaatii kehittämistoimenpiteitä, jotta palvelut eivät karkaa Myllyn alueelle. Länsikeskuksen muutoksilla ei ole olennaisia vaikutuksia muihin kaupan keskittymiin.

### Alueen laskennallinen lisätarve vuoteen 2029:

Päivittäistavarat: 1 500 – 2 000 k-m<sup>2</sup>

Erikoistavarat ja palvelut: 4 000 – 7 000 k-m<sup>2</sup>

**Yhteensä: 5 500 – 9 000 k-m<sup>2</sup>**



Lähde: Turku, Länsikeskus. Kaupallinen potentiaali. 14.3.2017. Ramboll.



## 2. Aluekeskukset ja hypermarketkeskukset Itäharju-Kupittaa

**Yleisluonnehdinta:** Nykyisin Itäharjun alueella sijaitsee alueen suurin Prisma ja Kupittaaalla Suomen suurin K-citymarket. Kupittaa on kehittynyt jo vuosina erittäin vetovoimaisena toimisto- ja asuinalueena, kun taas Itäharju on edelleen tunnettu tuotanto- varasto- ja teollisuustyöpaikka-alueena. Itäharjun (ja Kupittaaan) sijainti erittäin keskeisellä ja hyvin saavutettavalla paikalla lähellä keskustaa, yliopistoja sekä Kupittaaan asemaa, työpaikkakeskittymää ja liikuntapalveluita tekee siitä erittäin kiinnostavan kehityskohteen. Raitiolinjaus lisää edelleen alueen kehityspotentiaalia.

**Suositus mitoituksesta, roolista ja konseptista:** Itäharjun maankäyttö on muuttumassa toiminnoiltaan sekoittuneeksi asuin- ja työpaikka-alueeksi palveluineen. Itäharjun kolmion alueelle kaavaillaan jopa 10 000 uutta asukasta. Uusien asukkaiden myötä alueelle on mahdollista sijoittaa kohtalaisesti uusia kauppia ja palveluita. Silti Itäharjun tuleva kaupallinen (pää)keskus kannattaa sijoittaa olemassa olevia asiakasvirtojen hyödyntäen eli Prisman yhteyteen ainakin lyhyellä aikavälillä. Pidemmällä aikavälillä vuoden 2029 jälkeen Kampus- ja tiedepuiston vision mukaiseen Itäharjun keskustapuoleiseen osaan lähelle Kupittaaan juna-asemaa voi syntyä myös oma kaupallinen keskuksensa, jos alueen asukasmäärän lisäys on huomattava. Enemmän Skanssin aluekeskukseen liittyvä Biolaakson alue mahdollistaa Itäharjun välittömään läheisyyteen myös suuria tiloja tarvitsevat erikoisliikkeet ja palvelut.

Kupittaaan K-citymarketin vieressä on myös mahdollinen kaupan ja palveluiden uusi sijaintialue eli Kupittaaan siirtolapuutarhan alue. Kupittaa on muutoin tiivistä lähes keskustamaista aluetta, jonne ei suuria uusia kaupan yksiköitä mahdu, mutta kysyntä mahdollistaa etenkin lähipalveluiden lisäämisen.

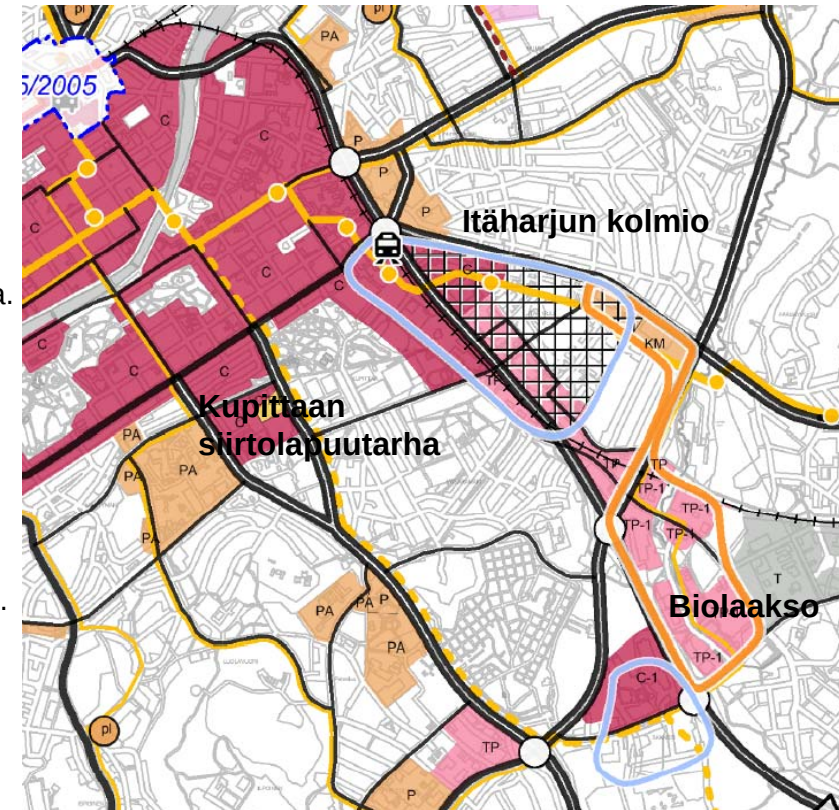
**Vaikutukset nykyisiin kaupallisiin keskuksiin:** Itäharjun vahva väestönkasvu mahdollistaa kohtalaisen kaupan tarjonnan lisäämisen ilman, että se uhkaa Turun keskustan tai aluekeskus Skanssin kaupallista asemaa. Kokonaan uuden nykyisistä keskuksista erillisen kaupan keskittymän sijoittaminen Itäharjun alueelle ei ole suositeltavaa.

### Alueen laskennallinen lisätarve vuoteen 2029:

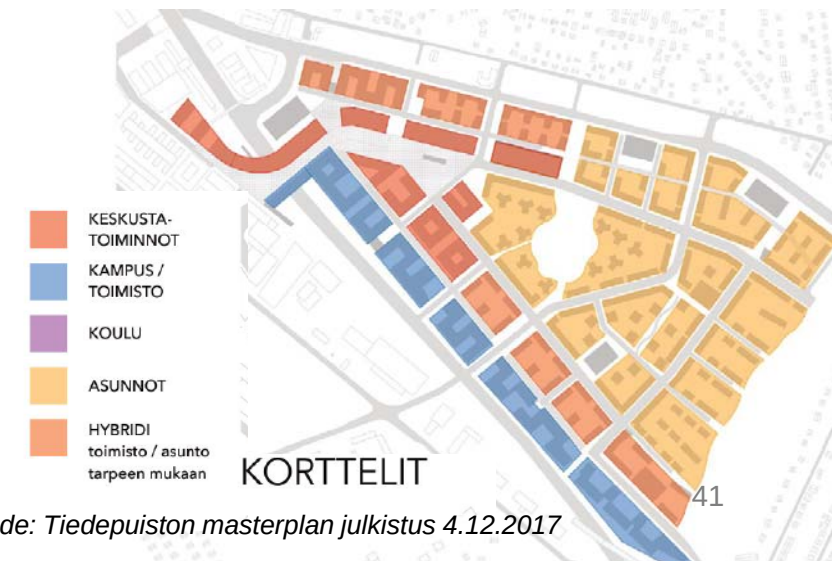
Päivittäistavarat: 3 000 – 4 000 k-m<sup>2</sup>

Erikoistavarat ja palvelut: 10 000 – 17 000 k-m<sup>2</sup>

**Yhteensä: 13 000 – 21 000 k-m<sup>2</sup>**



Lähde: Yleiskaava 2029, keskeneräistä luonnosmateriaalia



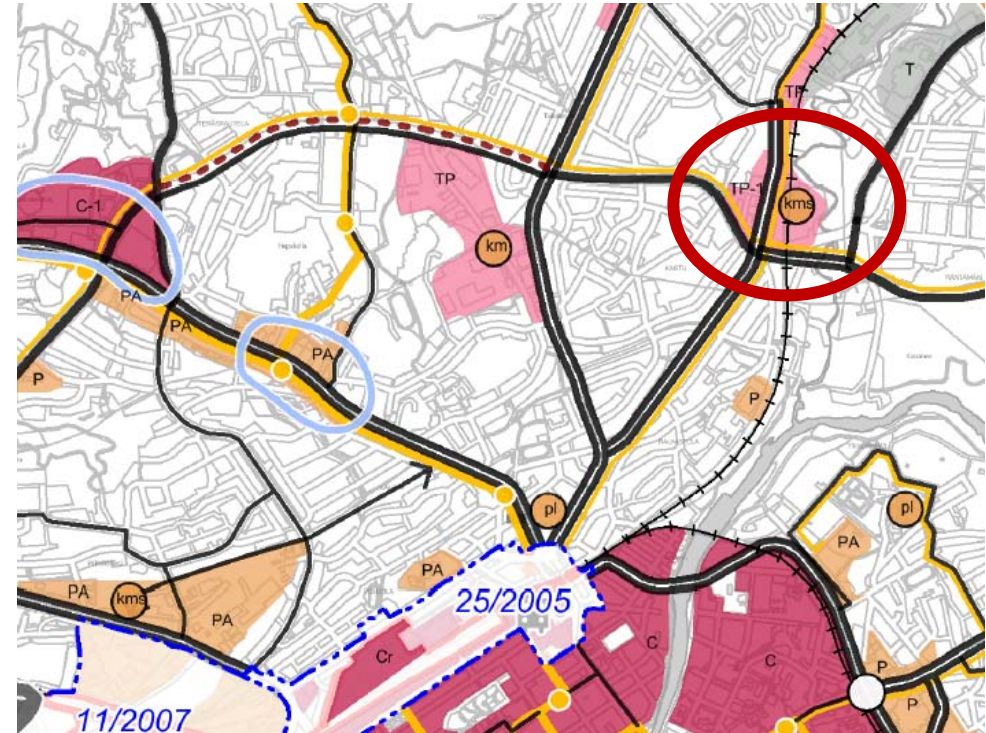
Lähde: Tiedepuiston masterplan julkistus 4.12.2017

## 2. Aluekeskukset ja hypermarketkeskukset Kärsämäki (Tampereentie)

**Yleisluonnehdinta:** Kärsämäen (Tampereentie) alueelle sijoittuu tällä hetkellä kohtalaisesti kaupallista ja muuta liiketoimintaa. Prisma ja Lidl ovat alueen merkittävimmät ankkuritoiminnot. Kärsämäen alue sijoittuu kaupunkirakenteessa tiivistyvän ja täydentyvän kaupunkirakenteen vyöhykkeen reunamalle. Sijainti on sivussa pääväyliltä ja siksi Kärsämäen vaikutuspiiri on melko paikallinen, vaikka kohde on ainoa keskustan pohjoispuolinen hypermarketvetoinen keskus.

**Suositus mitoituksesta, roolista ja konseptista:** Kärsämäen alue on myöhemmin kehittyviä alueita, joiden toiminnot ovat hiljalleen muuttumassa. Alueen pienteollisuus tulee mahdollisesti tulevaisuudessa väistymään muiden toimintojen tieltä. Asumisen lisääminen on mahdollisuus, mutta kaupallisen tarjonnan merkittävä lisääminen on epätodennäköistä, vaikka lisätarjonnan mahdollistaminen onkin perusteltua.

**Vaikutukset nykyisiin kaupallisiin keskuksiin:** Paikallisen vaikutusalueen ja tarjonnan maltillisen kasvattamisen vuoksi Kärsämäellä ei ole vaikutuksia muihin kaupan keskittymiin.



Lähde: Yleiskaava 2029, keskeneräistä luonnosmateriaalia

### Alueen laskennallinen lisätarve vuoteen 2029:

Päivittäistavarat: 1 500 – 2 000 k-m<sup>2</sup>

Erikoistavarat ja palvelut: 3 000 – 5 000 k-m<sup>2</sup>

**Yhteensä: 4 500 – 7 000 k-m<sup>2</sup>**



### 3. Paikalliskeskukset

# Runosmäki ja Varissuo

**Yleistä paikalliskeskuksista:** Yleiskaavan paikalliskeskuksia ovat **Runosmäki** ja **Varissuo**. Paikalliskeskusten alueet varataan suuralueen asukkaiden käyttämille kaupallisille ja muille yksityisille- ja julkisille palveluille, asumiselle sekä ympäristöhäiriötä aiheuttamattomille työpaikkatoiminnoille. Paikalliskeskusten palvelut toiminnot palvelevat pääosin lähialueen asutusta, ja alueiden kaupalliset toiminnot eivät saa kasvaa seudullisesti merkittäviksi. Näin ollen alueille saa sijoittaa enemmillään (4000) kerrosneliömetrin suuruisen vähittäiskaupan suuryksikön. (Yleiskaava 2029, luonnoksen selostus)

#### **Runosmäki**

**Yleisluonnehdinta:** Suhteessa Runosmäen väkimäärään alueen kaupallisten palveluiden tarjonta on heikkoa. Alueen suurin päivittäistavarakauppa K-supermarket on sijoittunut Runosmäen reunalle Tampereen valtatie varrelle. Myllyn ja Länsikeskuksen läheisyys selittää osaksi alueen heikkoa tarjontaa.

**Suositus mitoituksesta, roolista ja konseptista:** Asukasmäärän lisäys ja nykyisen ulosvirtauksen osittainen kääntäminen takaisin voi mahdollistaa etenkin päivittäistavarakaupan ja lähipalveluiden tarjonnan parantamisen Runosmäessä. Mahdollinen pikaraitiotie ja sekä suunniteltu uusi tieyhteys Runosmäestä länteen voivat tarjota uuden potentiaalisen kaupan paikan Runosmäestä.

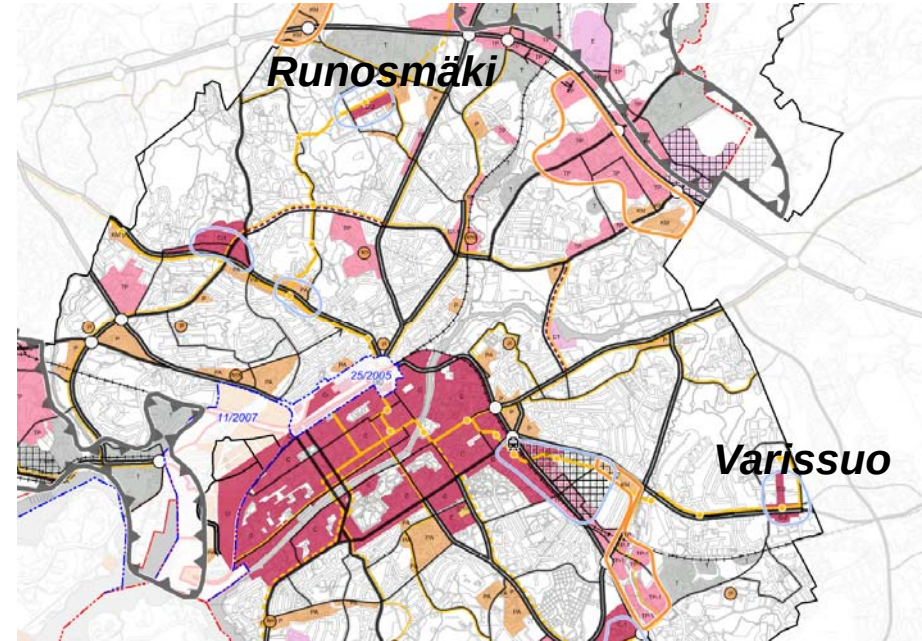
**Vaikutukset nykyisiin kaupallisiin keskuksiin:** Runosmäen tarjonnan kohtalaisella kasvattamisella ei ole vaikutuksia muuhun palveluverkkoon. Sen sijaan läheisten tilaa vievän ja autokaupan kohteiden eli Rieskalähteentien ja Kuninkoja-Itäniityn alueille mahdollisesti sijoitettavat päivittäistavarakaupat voivat vaikeuttaa Runosmäen palveluiden tarjonnan lisäämistä.

#### **Alueen laskennallinen lisätarve vuoteen 2029:**

Päivittäistavarat: 2 500 – 5 000 k-m<sup>2</sup>

Erikoistavarat ja palvelut: 1 500 – 2 500 k-m<sup>2</sup>

**Yhteensä: 4 000 – 7 500 k-m<sup>2</sup>**



Lähde: Yleiskaava 2029, keskeneräistä luonnosmateriaalia

#### **Varissuo**

**Yleisluonnehdinta:** Runosmäen ohelle toinen suuri asuinkeskittymä, jonka kaupalliset palvelut suhteessa väkimäärään ovat melko vaatimattomat. Runosmäkeen verrattuna tarjonta on kuitenkin jonkin verran monipuolisempaa. Lyhyt etäisyys Skanssiin ja Itäharjun Prismaan selittävät suurta ostovoimavirtausta. Suurin osa Varissuon kaupallisista palveluista on sijoittunut keskeiselle paikalle Varissuon liikekeskukseen.

**Suositus mitoituksesta, roolista ja konseptista:** Varissuon lähialueen väkimäärä ei tule kasvamaan kovin paljon, joten ostovoimakaan ei kasva olennaisesti. Nykyisen ulosvirtauksen osittain kääntäminen takaisin omalle alueelle voi kuitenkin mahdollistaa päivittäistavarakaupan ja muiden lähipalveluiden tarjonnan lievän kasvattamisen.

**Vaikutukset nykyisiin kaupallisiin keskuksiin:** Tarjonnan lievällä kasvattamisella ei ole vaikutuksia muihin kaupallisiin keskuksiin.

#### **Alueen laskennallinen lisätarve vuoteen 2029:**

Päivittäistavarat: 1 000 – 3 500 k-m<sup>2</sup>

Erikoistavarat ja palvelut: 1 500 – 2 500 k-m<sup>2</sup>

**Yhteensä: 2 500 – 6 000 k-m<sup>2</sup>**



### 3. Paikalliskeskukset

# Linnakaupunki

**Yleisluonnehdinta:** Linnakaupungin uusi kaupunginosa syntyy ruutukaavakeskustan länsipuolelle. Alueella on useita asemakaavahankkeita, jotka mahdollistavat myös kaupan lisätarjonnan alueelle. Nykyisin Linnakaupungin alueella ei ole juurikaan asukkaita, mutta suunnitelmat mahdollistaisivat jopa 10 000 uuden asukkaan asunnot alueelle. Alueen erityispiirteinä on sijainti Turun linnan ja matkustajasataman läheisyydessä.

**Suositus mitoituksesta, roolista ja konseptista:** Linnakaupungin pääkeskusta on suunniteltu Herttuankulmaan, jonka sijainti voisi mahdollistaa jopa kahden suuren supermarketin sijoittamisen palveluineen samaan keskuksen. Suuruusluokaltaan keskuksen koko voisi lähennellä jopa 10 000 neliötä, mutta näin suuren uuden keskuksen menestyminen vaatii, että suurin osa uusista asukkaista olisi jo alueella. Lisäksi mm. pysäköinnin on oltava helppoa, jotta keskus pystyisi kilpailemaan muiden kaupan keskusten kanssa. Herttuankulman lisäksi alueelle voi sijoittua jonkin verran kadunvarsiliiketiloija esim. joukkoliikennepysäkkien yhteyteen sekä muutamia päivittäistavarakauppoja. Kokonaisuudessaan Linnakaupungin kaupallinen mitoitus voisi olla suuruusluokaltaan jopa 20 000 m<sup>2</sup> pidemmällä aikavälillä.

**Vaikutukset nykyisiin kaupallisiin keskuksiin:** Linnakaupungin kaupallinen mitoitus on paikalliskeskustasoinen eikä Linnakaupungin myymälät tule kilpailemaan seudullisista asiakkaista. Siten vaikutukset Turun keskustan kaupan tarjontaan ovat vain pienet. Linnakaupungin eri alueiden kaupalliseen mitoitukseen vaikuttavat läheisten Pitkämäen, Ratapihan, Aninkaisten keskuksen ja ruutukaavakeskustan hankkeiden mitoitus, ja aikataulullisesti kilpailevat hankkeet voivat tulla Linnakaupunkia nopeammin.

#### Alueen laskennallinen lisätarve vuoteen 2029:

Päivittäistavarat: 3 000 – 4 000 k-m<sup>2</sup>

Erikoistavarat ja palvelut: 3 000 – 5 000 k-m<sup>2</sup>

**Yhteensä: 6 000 – 9 000 k-m<sup>2</sup>**



**HERTTUANKULMA** LINNAKAUPUNKI TURKU

CEDERQVIST & JÄNTTI ARKKITEHDIT MERITULLINKATU 11 C 00170 HELSINKI puh +358 40 8452159 www.cej.fi

LUONNOS 29.1.2014



### 3. Paikalliskeskukset

# Majakkaranta-Hirvensalo

**Yleisluonnehdinta:** Hirvensalon ja Majakkarannan alueiden kaupan palvelutarjonta on melko vaatimatonta suhteessa alueen ostovoimaan. Kaikki liikenne nykyisin kulkee Hirvensalon puistotien/Kaksikerrantien kautta saarelle. Hirvensalo-Kaksikerta -alueen nykyinen väkimäärä on yli 10 000 melko laajalle alueella levittäytyneenä. Heikkilan varuskunnan alueen mahdollinen muuttuminen asuinalueeksi tekisi Majakkarannasta erittäin potentiaalisen kaupan alueen, sillä alueella on jo nykyisin selvästi yli 15 000 asukasta ilman merkittäviä kaupan palveluita. Pidemmällä aikataululla Hirvensaloon ollaan suunnittelemassa uutta siltayhteyttä, joka vaikuttaa liikennevirtoihin ja luo myös potentiaalisia uusia kaupan paikkoja.

**Suositus mitoituksesta, roolista ja konseptista:** Alueen nykyisen suuren väestöpohjan lisäksi asukasmäärä tulee kasvamaan selvästi. Majakkaranta-Hirvensalo-Kaksikerta -alueelle on mahdollista sijoittaa useita uusia päivittäistavarakauppoja, joiden yhteyteen on mahdollista sijoittaa jonkin verran myös erikoismyymälöitä ja etenkin lähipalveluita. Parhaat mahdollisuudet on kehittää Majakkarantaan uusi paikalliskeskustasoinen kauppapaikka. Toinen uusi potentiaalinen päivittäistavarakaupan ja lähipalvelut sisältävä kaupan paikka on uudelta sillalta tulevan tien ja Kaksikerrantien risteys. Myös nykyisen K-supermarketin ja Alkon liiketalon seutua on mahdollista kehittää. Myös Satavan alueella voi olla uusi lähikaupan paikka.

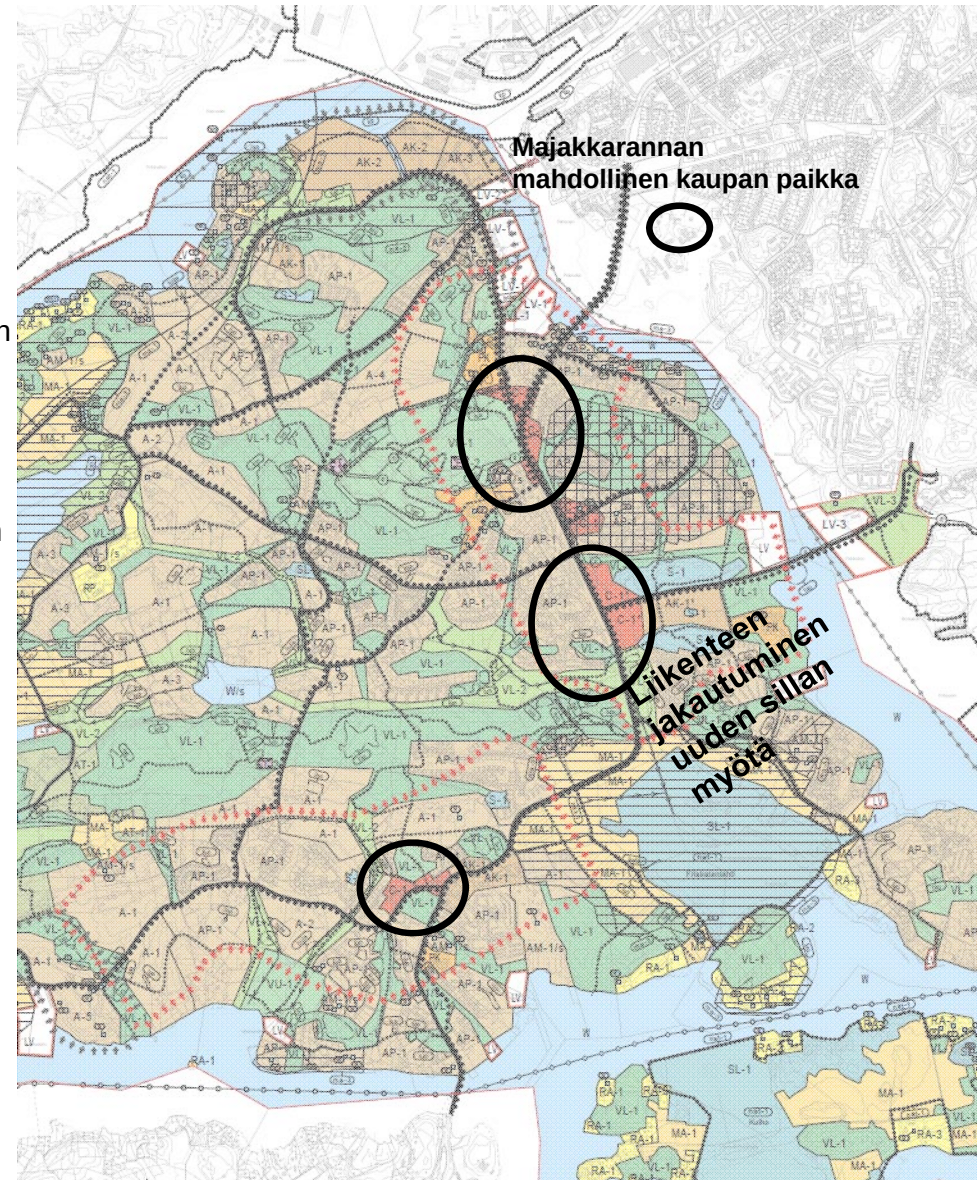
**Vaikutukset nykyisiin kaupallisiin keskuksiin:** Alueen kaupan palvelutarjonta paranee selvästi ja matkat lähimpään myymälään lyhenevät. Turun keskusta ei tällä kuitenkaan ole käytännön vaikutusta ja muutkin läheiset kaupan keskukset säilyttävät nykyisen asemansa. Majakkarannan tai Hirvensalon keskuksia ei kuitenkaan kannata mitoittaa liian suuriksi, jotta kaikille alueen tuleville myymälöille jää hyvät toimintaedellytykset.

#### Alueen laskennallinen lisätarve vuoteen 2029:

Päivittäistavarat: 4 000 – 7 000 k-m<sup>2</sup>

Erikoistavarat ja palvelut: 4 500 – 7 500 k-m<sup>2</sup>

**Yhteensä: 8 500 – 14 500 k-m<sup>2</sup>**





### 3. Paikalliskeskukset

## Pitkämäki

**Yleisluonnehdinta:** Pitkämäen alue on ollut tunnettu Manhattan-nimisenä kauppapaikkana jo pitkään. Naantalin pikatien suuret liikennevirrat tekevät alueesta mahdollisen nykyistä suuremman kauppapaikan, ja asemakaavahankkeessa kohteessa on ollut kaupan suuryksikköpaikka jo pitkään. Alueen saavutettavuus on ollut kuitenkin tämän itä-länsi-suuntaiset pääväylän varassa ja yhteydet etelään ja pohjoiseen ovat huonot. Myös lähiasutuksen määrä on melko vähäinen. Pitkämäkeen liittyy kiinteästi Pukkilan mahdollinen asuinalue sekä Postikeskuksen alue. Myös VR:n vanhan tavara-asema on osittain mielletävissä samaksi alueeksi.

**Suositus mitoituksesta, roolista ja konseptista:** Suuren päivittäistavarakauppavetoisen uuden yksikön mahdollisuudet ovat olemassa täydentämään nykyistä kaupan palveluverkkoa. Mitoitus olisi kuitenkin maltillinen eli kaavahankkeen mukainen 12 000 k-m<sup>2</sup> täydennettynä pienellä määrällä palveluita Pukkilan puolelle. Postikeskuksen alue on potentiaalista laajennusaluetta, mutta lähiasukkaita palvelevia toimintoja ei kannata hajauttaa molemmille puolille Naantalin pikatietä. Naantalin pikatien ja Satakunnantien yhdistävä Kähärin Puistotie parantaisi Pitkämäen saavutettavuutta ja tekisi siitä kiinnostavamman sijaintipaikan esim. paljon tilaa vieville toiminnoille kuten (viihteellisille) liikuntatiloille – osa näistä laajempaa aluetta palvelevista tiloista voisi sijoittua myös Postikeskuksen puolelle. VR:n tavara-aseman kaupallinen mitoitus riippuu alueen muista toiminnoista, mutta on korkeintaan lähipalvelutasoa.

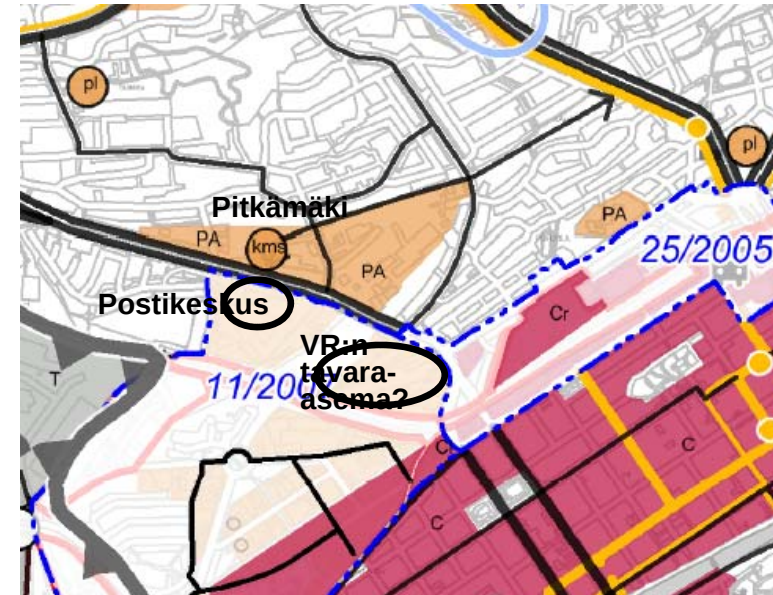
**Vaikutukset nykyisiin kaupallisiin keskuksiin:** Alueelle on vuonna 2009 teetetty kaupallisten vaikutusten arviointi, jossa todetaan, että Pitkämäki voisi kauppapaikkana tarjota sijaintivaihtoehdon sellaisille kaupan toimijoille, jotka tarvitsevat suhteellisen suuria myymälätiloja, jollaisia keskustasta on vaikea löytää. Suuren, hypermarket-kokoluokan päivittäistavarakaupan paikkana Pitkämäki on ennen kaikkea liikennevirtojensa takia kiinnostava. Pitkämäen kaupallinen mitoitus ei kuitenkaan saa olla liian suuri, sillä muutoin se kilpailee samoista toimijoista myös Ratapihan ja Aninkaisten keskuksen hankkeen sekä Linnakaupungin hankkeiden kanssa.

#### Alueen laskennallinen lisätarve vuoteen 2029:

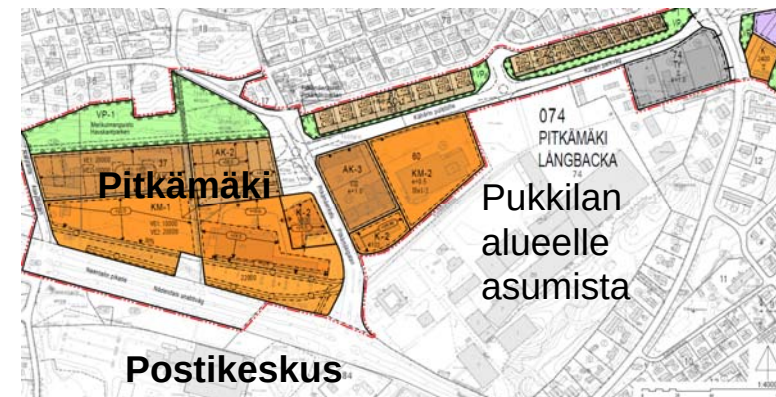
Päivittäistavarat: 1 000 – 1 500 k-m<sup>2</sup>

Erikoistavarat ja palvelut: 3 000 – 5 000 k-m<sup>2</sup>

**Yhteensä: 4 000 – 6 500 k-m<sup>2</sup>**



Lähde: Yleiskaava 2029, keskeneräistä luonnosmateriaalia



Lähde: Pitkämäen asemakaavaluonnos

## 4. Muut kaupan alueet

# Kuninkoja-Itäniitty

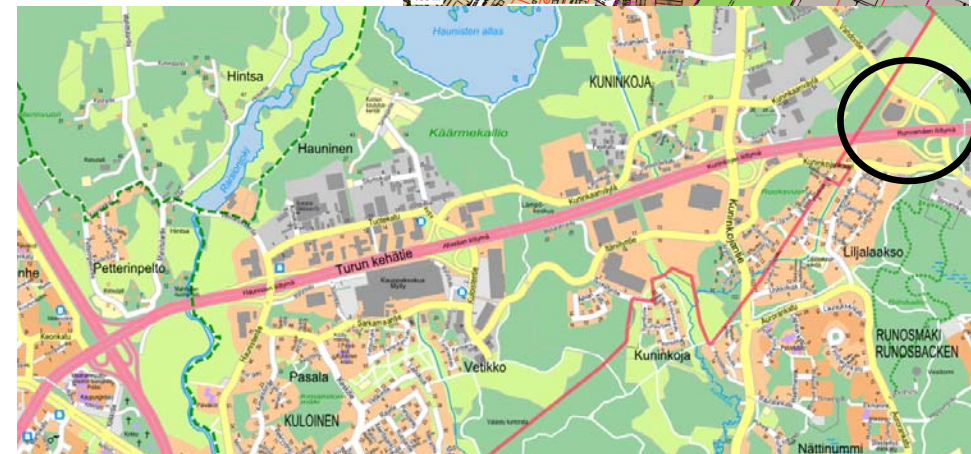
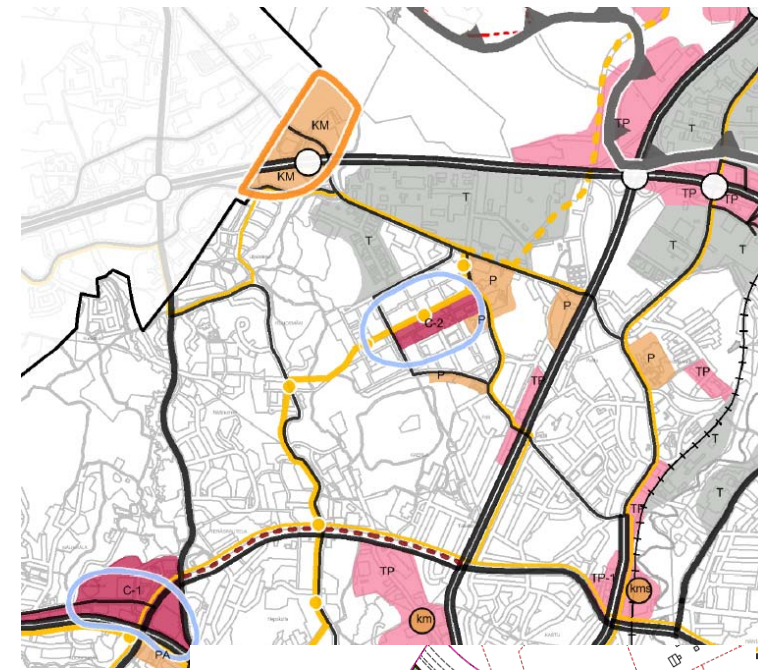
**Yleisluonnehdinta:** Kuninkojan-Itäniityn alue on osa suurempaa seudullista kokonaisuutta liittyen seudun suurimpaan keskustatoimintojen ulkopuoliseen kaupan keskittymään Myllyyn. Turun kaupungin puolelle, Runosmäen liittymän pohjoispuolelle sijoittuu nykyään noin 7 000 neliötä liiketiloja tilaa vaativalle kaupalle. Vahdontien pohjoispuoliset alueet ovat vielä kaavoittamattomia, mutta ovat potentiaalia myös kaupan toiminnoille. Kehätien eteläiselle puolelle on kaavoitettu toimitilarakennusten korttelialueita, ja tulevaisuudessa alueen käyttötarkoituksen muutos kaupalliseen toimintaan mahdollistetaan.

**Suositus mitoituksesta, roolista ja konseptista:** Alue on luonnollinen jatke Myllyn-Kuninkojan alueen kaupalliselle tarjonnalle. Vähäisestä lähiasutuksesta ja heikoista joukkoliikenneyhteyksistä johtuen alueelle asioidaan pääosin autolla. Siksi alueelle kannattaa sijoittaa pääosin tilaa vievää kauppaa tai muita liikennesijoittuneita toimintoja. Päivittäistavarakaupan ja keskustahakuisen erikoiskaupan mitoitus kannattaa minimoida.

**Vaikutukset nykyisiin kaupallisiin keskuksiin:** Jos Kuninkoja-Itäniitty -alueen tuleva kaupallinen tarjonta on pääosin tilaa vaativaa kauppaa ei se kilpaile suoraan Turun keskustan kanssa. Toisaalta Mylly-Kuninkoja -alueen rooli seudun suurimpana kaupan alueena vahvistuu ja siten välillisesti Myllyn alueen rooli suhteessa Turun keskusta vahvistuu. Päivittäistavarakaupan sijaintipaikkana Kuninkoja-Itäniitty voi olla osittain vaihtoehtoinen Runosmäen kanssa.

**Alueen laskennallinen lisätarve vuoteen 2029:**

Erikoistavarat ja palvelut: 3 000 – 5 000 k-m<sup>2</sup>





## 4. Muut kaupan alueet

# Oriketo-Topinoja

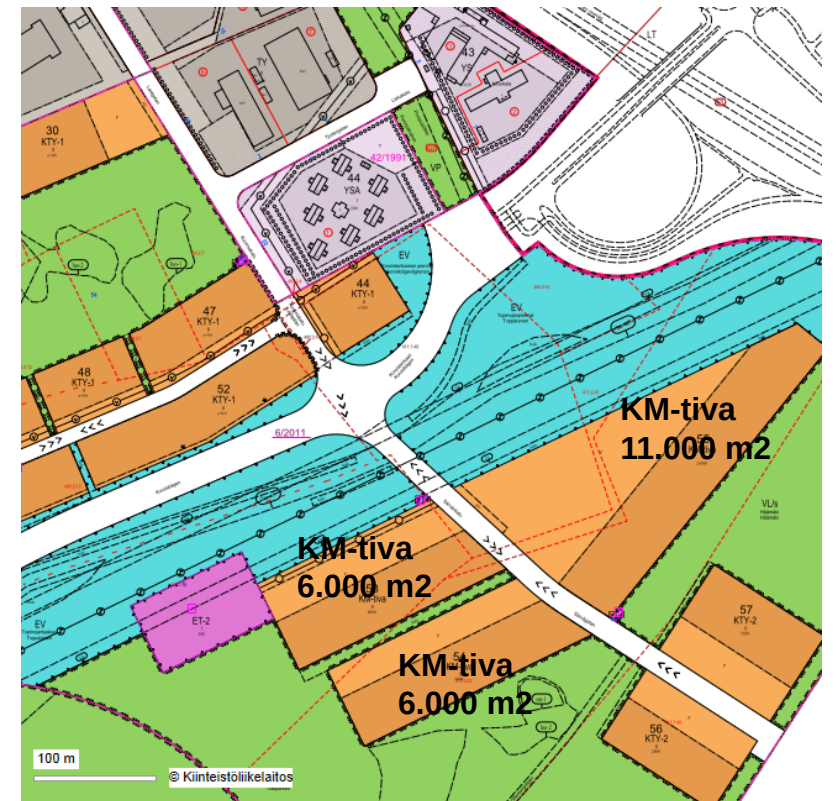
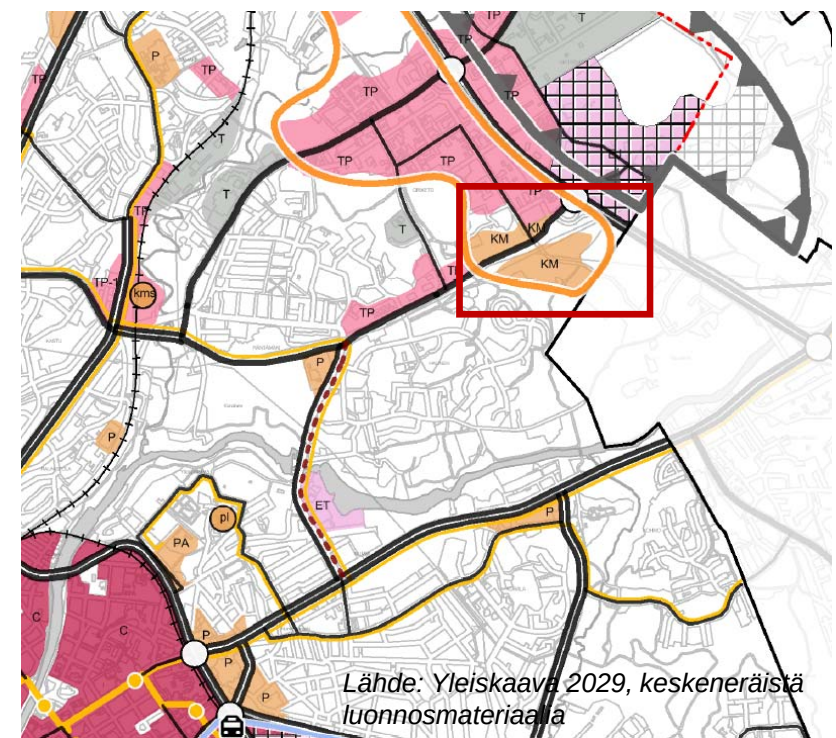
**Yleisluonnehdinta:** Oriketo-Topinoja on nykyisin ohikulkutiehen tukeutuva työpaikkatoimintojen alue, jolla sijaitsee myös jonkin verran tilaa vievää kauppaa ja autokauppaa. Orikedon-Topinojan alueelle on vahvistunut vuonna Koroistenkaaren asemakaava, joka mahdollistaa 23 000 k-m<sup>2</sup> tilaa vaativan erikoistavarain kaupan myymälätilojen (rauta- kodinkone-, puutarha-, auto-, ja venekauppa) tulon alueelle. Alue on profiloitunut nykyisellään muiden kuin kuluttajille suunnattujen paljon tilaa vaativien yritysten sijaintialueena. Seudullinen sijainti ja saavutettavuus on melko hyvä, joten alueella on kehityspotentiaalia.

**Suositus mitoituksesta, roolista ja konseptista:** Oriketo-Topinoja on hyvin autolla saavutettavissa oleva tilaa vievän kaupan ja monipuolisen palvelutarjonnan potentiaali ja vaihtoehto seudulla. Toisaalta alue on irrallaan nykyisistä kaupan alueista, jotka voivat olla Oriketo-Topinojaa kiinnostavampia vähittäiskaupan sijaintialueita olemassa olevan asiakasliikenteensä ansiosta. Oriketo-Topinoja on kuitenkin tulevaisuuden tilaa vaativan kaupan laajennuspotentiaalia ja voimassaoleva asemakaava voi houkuttaa joitain kaupan yrityksiä sijoittumaan alueelle jo nopeallakin aikataululla. Alue voi soveltua hyvin myös logistiikka- ja varastotoimintojen sijaintipaikaksi.

**Vaikutukset nykyisiin kaupallisiin keskuksiin:** Asemakaavaa varten laaditun kaupallisen vaikutusarvion (5.6.2013) perusteella alue on soveltuva tilaa vaativan kaupan sijoittumiseen. Arvion johtopäätösten mukaan alueelle sijoittuvalla tiva-kaupalla ei ole haitallisia vaikutuksia laajempaan palveluverkkoon tai lähipalveluihin eikä keskustakauppaan tai päivittäistavarakaupan verkkoon. Vaikutusarvion perusteella alueen ei ole todettu soveltuvan muun vähittäiskaupan sijoittumiseen. Korttelialueille ei saa sijoittaa päivittäistavarakaupan tiloja.

**Alueen laskennallinen lisätarve vuoteen 2029:**

Erikoistavarat ja palvelut: 4 000 – 7 000 k-m<sup>2</sup>





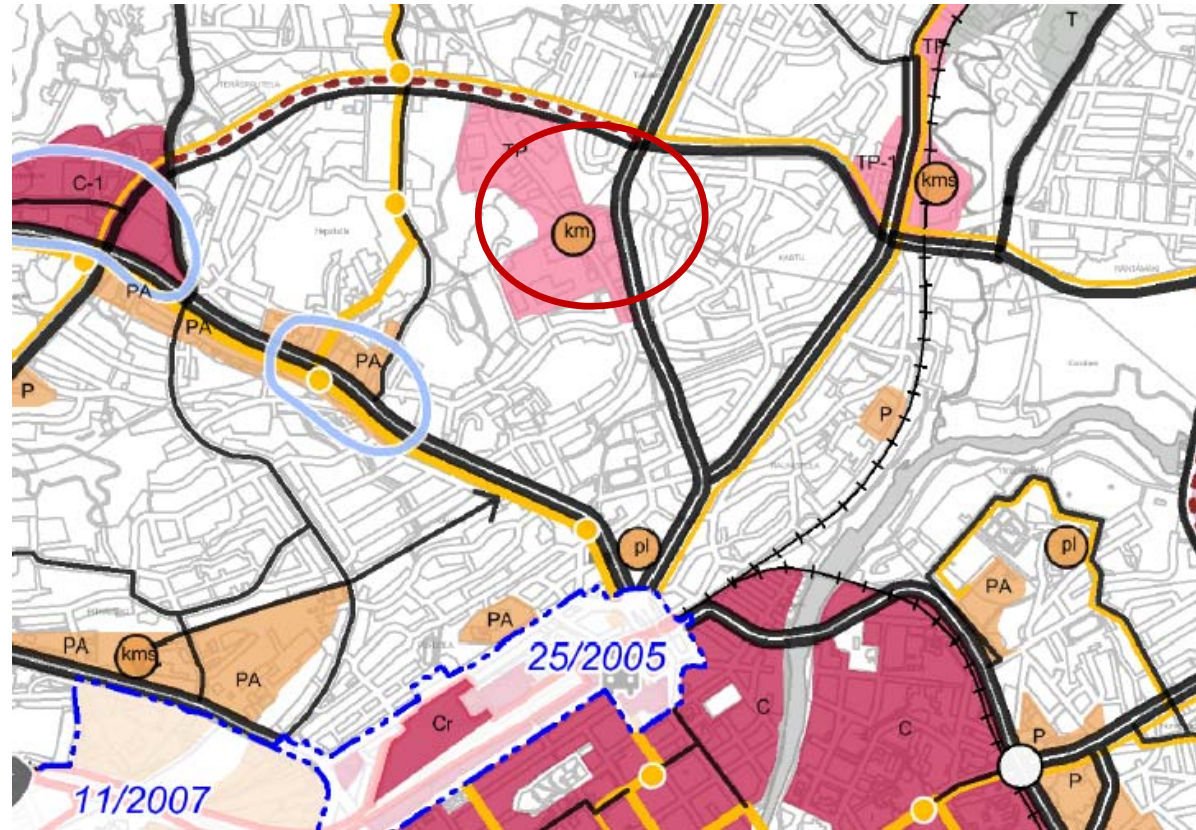
## 4. Muut kaupan alueet

# Rieskalähteentie

**Yleisluonnehdinta:** Rieskalähteentiellä erittäin keskeisellä paikalla kaupunkirakenteessa sijaitsee laaja ajoneuvokaupan ja -huollon keskittymä. Rieskalähteentien alue on pääosin jo nyt rakentunut. Rieskalähteentien pienteollisuuden ja ajoneuvokaupan alue on aktiivisessa käytössä ja muutospaineita alueen muuttamiseen nykyisestä käytöstään ei ole.

**Suositus mitoituksesta, roolista ja konseptista:** Keskeinen sijainti periaatteessa mahdollistaisi kaupan suuryksikön tai suuren päivittäistavarakaupan sijoittamisen alueelle, mutta kilpailutilanne huomioiden tämä ei ole välttämättä suositeltavaa. Alueen toimintojen jatkaminen nykyisellään on mahdollinen ja todennäköinen tulevaisuuden vaihtoehto. Toisaalta alue voisi olla kiinnostava myös asuinkäytössä, jolloin alueelle tarvittaisiin myös päivittäistavarakauppaa ja lähipalveluita.

**Vaikutukset nykyisiin kaupallisiin keskuksiin:** Muun kuin ajoneuvoihin tai tilaa vieviin toimintoihin liittyvän kaupan sijoittaminen alueelle tulisi olla maltillista, jotta lähellä sijaitsevien kaupan keskittymien (Runosmäki, Tampereentie ja Länsikeskus) kehittäminen on mahdollista. Tällöin Rieskalähteentiellä ei ole myöskään kielteisiä vaikutuksia Turun keskustan kehittämiseen.



Lähde: Yleiskaava 2029, keskeneräistä luonnosmateriaalia

Alueen laskennallinen lisätarve vuoteen 2029:

-

# Raision ja Kaarinan kaupan palvelut

Myllyn ja Kuninkojan alue on noussut kaupan pinta-alaltaan seudun suurimmaksi ja alueella on vieläkin kasvunvaraa. Myös Kaarinan kaupan alueilla (Piispanristi, Krossi, Ravattula) on merkittäviä kasvun mahdollisuuksia. Raision ja Kaarinan keskustat ovat nykyisellään paikalliskeskustasoisia päivittäistavarakauppoineen ja palveluineen, ja sama asema tulee todennäköisesti säilymään tulevaisuudessa.

**Tässä selvityksessä Turun ulkopuolisten kaupan alueiden tulevaisuuden kehitysnäkymiä ei ole tarkasteltu tarkemmin. Turun seudun ja koko Varsinais-Suomen muiden kaupan keskusten kehityspotentiaalia on tarkasteltu tarkemmin maakuntakaavan liittyvissä kaupan selvityksissä** (Varsinais-Suomen kaupan palveluverkkoselvitys 20.11.2013 ja Varsinais-Suomen taajamien maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihemaakuntakaavan selostus 20.11.2017). Kaupan uudisrakentamisen kohteina etenkin Raision ja Kaarinan kaupan alueet ovat kuitenkin osittain vaihtoehtoisia sijaintikohteita Turun kaupan nykyisille ja tuleville kaupan alueille.

Raision keskusta



Kauppakeskus Mylly



Retail Park Kuninkojalla



Piispanristi



Krossikeskus ja taustalla rakentuva Motonet



Ravattula



Kaarinan uudistuva keskusta





# Sisältö

- Markkina-alue ja väestömäärä
- Kaupan nykytilanne ja toimintaympäristö
- Liiketilán lisätarve vuosille 2029 ja 2050
- Kaupan muutokset ja trendit
- Kaupan keskusten tulevaisuuden profiilit ja mitoitussuositukset
- **Yhteenveto ja johtopäätökset**

# Kaupan palveluverkkoselvityksen yhteenveto ja johtopäätökset (1/3)

Turun väestö- ja työpaikkakehitys on jäänyt jälkeen viime vuosina muista suurista kaupunkiseuduista (pääkaupunkiseutu ja Tampere), mutta käänne parempaan on tapahtunut ja tulevaisuuden kehitysnäkymät ovat hyvät. Kaupan viimeaikaiset trendit, kuten nettikaupan vahvistuminen joillain toimialoilla sekä kiertotalousajattelun yleistyminen, asettavat kuitenkin epävarmuustekijöitä kulutuksen kasvun ja kohdentumisen tulevaisuudesta. Kulutus tulee todennäköisesti keskittymään tulevaisuudessa tavarakaupan sijasta yhä enemmän palveluihin ja kokemuksiin. Silti myös uusia päivittäis- ja erikoistavarakaupan myymälöitä ja liiketilaa tarvitaan tulevaisuudessa varsinkin, jos seudun väestökehitys jatkuu positiivisena.

Turun vähittäiskaupan tarjonta on viime vuosina kehittynyt muuta Suomea hitaammin. Raision Mylly-Kuninkoja -alueen asema Turun keskustan ulkopuolisena suurimpana seudullisena keskuksena on vahvistunut. Turun keskusta on säilyttänyt asemansa maakunnan monipuolisimpana erikoiskaupan ja kaupallisten palveluiden keskuksena, vaikka keskustan suhteellinen asema onkin heikentynyt keskustan ulkopuolisen tarjonnan lisääntyessä. Varsinainen ydinkeskusta, jonne sijoittuvat tärkeimmät tavaratalot ja ketjumyymälät, on keskittynyt kauppakeskus Hansaan ja sitä ympäröiviin kortteleihin.

Turun keskustan tarjonta painottuu tulevaisuudessa entistä enemmän tavarakaupan lisäksi kahvila- ja ravintolatarjontaan sekä viihteen, vapaa-ajan ja kulttuurin toimintoihin. Tämä on jo keskustan vahvuus ja kasvava tulevaisuuden trendi, johon kannattaa panostaa. Lisäksi tavoitteena on, että keskustaan saataisiin paljon uusia työpaikkoja ja uusia asukkaita.

Turun asema markkina-alueellaan on riippuvainen kaupan alueiden kehittymisestä. Erityistä huomiota ansaitsevan ydinkeskustan toimintaedellytysten kehittämisen lisäksi muut Turun olemassa olevat kaupalliset keskuksat vaativat säännöllisesti uudistamista ja laajentamista. Keskusten kehittämiseen voidaan kaupunkisuunnittelun keinoin antaa

edellytykset. Mikäli ympäryskuntien kaupan alueet kehittyvät nopeammin, saattaa Turun markkina-osuus vähentyä ja seudun kauppa entisestään hajautua.

**Jotta Turun keskusta säilyttäisi nykyisen asemansa maakunnan elävänä ykköskeskuksena, tarvitaan keskustassa mittavia kehitystoimenpiteitä:**

- Keskustan saavutettavuuteen on kiinnitettävä erityistä huomiota, ja keskustaan olisi päästävä helposti kaikilla liikennevälineillä. Joukkoliikenneyhteyksien kehittäminen, pysäköintipaikkojen lisääminen sekä jalankulku- ja pyöräilyolosuhteiden parantaminen ovat kaikki tärkeitä tavoitteita.
- Keskustaan tarvitaan uutta rakentamista, joka mahdollistaa myös liiketilojen lisäämisen hyville paikoille aivan ydinkeskustaan – mahdollisia kohteita ovat mm. kauppahallikortteli, Wiklundin sisäpiha, Fortuna-kortteli, muut kortteleiden sisäpihat, toriparkin maanalaiset tilat sekä joen itäranta. Palvelut on sijoitettava tiiviisti, toisiaan tukien, liittyen luonnollisiin jalankulkuvirtoihin ja kohtaamispaikkoihin sekä tapahtuma-alueille.
- Keskustan reuna-alueiden (kuten Aninkaisten keskuksen ja Ratapiha-alueen) kehittäminen on tärkeää, mutta niiden alueiden on löydettävä oma toisiaan täydentävä profiilinsa ja poikettava tarjonnaltaan myös ydinkeskustan tarjonnasta
- Yritysten ja kiinteistöomistajien toimenpiteiden lisäksi kaupungin panos keskustan kehittämiseksi on merkittävä: ympäristön ja katutilan laadukkuus, kohtaamispaikat, katetut julkiset tilat, julkisten palveluiden sijoittaminen sekä tapahtumien ja elämysten järjestäminen ja mahdollistaminen. Tavoitteena on saada aikaan keskustan kehittämisen positiivinen kierre, jossa kiinteistönomistajat haluavat kehittää ja mahdollisesti laajentaa kiinteistöjään ja yritykset haluavat sijoittua keskustaan keskustan ulkopuolisten alueiden sijasta.



# Kaupan palveluverkkoselvityksen yhteenveto ja johtopäätökset (2/3)

Keskustan vetovoima perustuu tulevaisuudessa tiiviiseen ja luontaisten kävelyreittien ympärille rakentuneeseen keskustan ytimeen, joka rakentuu kauppatorin ja Hansan ympäröiviin kortteleihin. Keskustan visiotyössä esitettyjen keskusta-alueen mittavien laajennusten järkevyyttä kannattaa miettiä ja toteuttaa vain parhaat ideat, jotka tukevat toisiaan:

- **"Houkutteleva ydin – Hansatown"** kauppatorin ympärille ja **"työpaikkojen keskusta"** ovat erinomaisia kehitysideoita, jotka täydentävät ja tiivistävät nykyistä ydinkeskustaa. Asumisen tiiveys tuo alueelle elinvoimaa ja tukee palvelujen käyttöä sekä yhteisöllistä kokemusta.
- **Kulttuuriranta**-ajatus Turun keskustan kytkemiseksi paremmin Aurajoen rantaan luo mahdollisia sijaintipaikkoja ravintoloille ja kulttuuritoiminnoille.
- **Linnankadun muuttaminen kävelykaduksi** jopa kilometrin matkalla hajottaa keskustan ydintä liikaa eikä asiakasvirtoja todennäköisesti riitä kaikille vision maalailemille keskustan uusille alueille. Linnankadun kävelykatu tarvitsisi toimiakseen vahvan eteläisen ankkurin (eli vetovoimaisen rakennuksen ja toiminnon, joka houkuttelisi kävelemään kadun päähän). Asumisen huomattava tiivistäminen loisi kysyntää laajemmille palvelualueille.
- Muut keskustavision osa-alueet eli **Aninkaisten keskus, Turun Vanhankaupungin renessanssi** sekä Ratapihahankkeen sisältävä **Elämyksien ja hyvinvoinnin ketju** voivat olla keskustaa vahvistavia tekijöitä, jos niille kullekin muodostuu oma ydinkeskustan vahvuuksista ja tarjonnasta poikkeava roolinsa, joka täydentää ja tuo jotain lisää keskustan nykyiseen tarjontaan. Keskustan kanssa kilpailevien vaihtoehtojen luominen ei paranna keskustan vetovoimaa ja viihtyisyyttä.

Päivittäistavarakaupan uusi tarjonta sijoittuu pääosin sinne minne sijoittuu uutta asujaimistoa riittävän paljon, ja etenkin supermarket- ja lähikauppaverkosto täydentyy nykyisestä selvästi. Sen sijaan päivittäistavarakaupan suuryksiköiden (hypermarkettien) palveluverkosto on nykytilanteessa melko kattava eikä sitä ole tarpeen ainakaan olennaisesti täydentää. Päivittäistavarakaupan tulevaisuuden mitoituksessa on huomioitu alueittaiset ostovoimavirtaukset sekä väestön tuottama uusi ostovoima. Päivittäistavarakaupassa kauppapaikkaverkosto myös levittäytyy enemmän yleiskaavan keskuksien ulkopuolelle tiivistäen lähikauppaverkostoa.

**Keskustahakuisen erikoistavarakaupan (ja ravintolapalveluiden) suurin lisätarjonta kannattaa keskittää pääosin nykyisiin keskuksiin olemassa olevien asiakasvirtojen varrelle.** Tavoitteena pitäisi olla, että Turun keskustalle jää tilaa kehittyä ja mikään uusi hanke ei uhkaa merkittävästi olemassa olevaa kauppapaikkaverkostoa. **Erikoiskaupan keskittäminen perustuu väestönkasvun sijasta enemmän strategisesti valittujen hyvin saavutettavissa olevien kauppapaikkojen edelleen kehittämiseen.**

Raja tilaa vievän kaupan (huonekalu-, kodinkone- ja rautakauppa) ja keskustamaisen kaupan välillä on viime vuosina ollut yhä vaikeammin rajattavissa. Tähän on vaikuttanut mm. maankäyttö- ja rakennuslain muutokset sekä perinteisten keskustan ulkopuolisille alueille hakeutuvien tilaa vaativan kaupan yksiköiden sijoittuminen myös tiiviiseen kaupunkirakenteeseen keskusta-alueille sekä kauppakeskuksiin. **Tilaa vievän kaupan keskittäminen rajatuille alueille lähelle aluekeskuksia ja muita kaupan keskuksia on tavoiteltavaa, jotta palveluiden saavutettavuus olisi mahdollisimman hyvä mahdollisimman vähällä liikennöinnillä.**

# Kaupan palveluverkkoselvityksen yhteenveto ja johtopäätökset (3/3)

**Turun (ja naapurikuntien) kaupan palveluverkko on jo nykyisellään melko kattava eikä suuria palveluaukkoja löydy. Kaupan saavutettavuuden kannalta päivittäistavarakaupan palveluverkon kattavuus on tärkeintä, sillä päivittäistavaroita ostetaan usein ja käyntitiheys on suuri. Turun alueen yleiskaavan keskuksista heikoin tarjonta päivittäistavarakaupassa on nykyisin Runosmäen, Varissuon ja Majakkaranta-Hirvensalo –alueilla, joissa olisi päivittäistavaroiden ja muiden lähipalveluiden uusille hankkeille toiminnan edellytykset jo nopealla aikataululla.**

**Turun keskustan kehittäminen päivittäistavarakaupan, erikoiskaupan ja etenkin kaupallisten palveluiden entistä monipuolisempaan keskuksena on ensisijainen tavoite.** Päivittäistavarakaupassa jo keskustan nykyinen väkimäärä tarvitsisi uusia myymälöitä, ja lisääntyvä väkimäärä kiihdyttää tarvetta.

**Suurimpia väestönkasvualueita keskustan lisäksi ovat vuoteen 2029 mennessä Linnakaupunki ja Hirvensalo (molempien vaikutuspiirissä yli 4 000 asukkaan kasvu) sekä Skanssin, Kupittaan ja Runosmäen lähialueet** (kussakin yli 3 000 asukkaan kasvu). Uusia päivittäistavarakauppoja ja lähipalveluita tarvitaan väestökasvun myötä. Kun tarjonnan lisäys perustuu alueen omaan väestön ja ostovoiman kasvuun, ei haitallisia vaikutuksia muihin keskuksiin yleensä ole. Varsinaisen keskustahakuisen erikoiskaupan, kuten muotikaupan, alueina nämä paikalliskeskustasoiset keskukset eivät kuitenkaan useimmiten ole tarpeeksi kiinnostavia etenkin ketjumyymälöiden sijaintikohteina.

**Skanssi ja Länsikeskus ovat Turun aluekeskuksia, joiden kaupallisten palveluiden edelleen kehittämiseen kannattaa luoda hyvät edellytykset.**

**Länsikeskuksen kehittäminen nykyisestä suurten päivittäistavarakauppojen ja erikoiskauppojen autovaltaisesta kaupan**

**alueesta entistä kaupunkimaisemmaksi tiiviiksi uudenlaiseksi asiointialueeksi voisi olla mahdollinen kehityskuva.** Tällöin kaupan kokonaispinta-ala ei välttämättä ainakaan olennaisesti kasvaisi, mutta tarjonnan vetovoima voisi kasvaa. Raision Mylly-Kuninkoja -alueen vetovoiman kasvu on vaikuttanut Länsikeskuksen vetovoimaan ja uhkana on, että jos aluetta ei kehitetä, kaupunkiseudun länsipuolen kauppa keskittyy entistä vahvemmin Myllyn alueelle Länsikeskuksen kustannuksella.

**Skanssin ja Biolaakson kaupallinen kehittäminen on seudun kaupan tarjonnan tasapainon kannalta tärkeää, jotta Mylly-Kuninkojan -alueen tarjonnalle löytyy vaihtoehto myös kaupunkiseudun itäpuolelta.** Skanssin kauppakeskuksen mahdollinen laajennus sekä rakenteilla olevan asuinalueen täydentävät kaupalliset palvelut tekevät Skanssista entistä vetovoimaisemman asiointikohteen, ja Biolaakson suurten erikoiskauppojen tarjonnan kasvu täydentää kokonaisuutta.

**Hypermarketkeskukset (Kupittaa, Itäharju, Tampereentie) ovat vakiinnuttaneet asemansa keskeisillä paikoilla kaupunkirakenteessa ja niiden kaupallinen kehittyminen kannattaa turvata.** Kaupan pinta-ala ei näissä kuitenkaan todennäköisesti kasva kovin paljoa.

Yleiskaavan tilaa vaativan kaupan keskukset (Oriketo-Topinoja, Kuninkoja-Itäniitty, Rieskalähteentie) ovat kaikki mahdollisia tilaa vievän, autokaupan ja teknisen kaupan (tulevaisuuden) sijaintialueita, mutta etenkin kuluttajia palveleva kauppa kannattaisi ensisijaisesti sijoittaa olemassa olevien keskittymien asiakasvirtoja hyödyntäen ja tukien.

Pienempiä kaupunginosakeskuksia tai muita lähipalvelukeskuksia ei ole tässä selvityksessä erityisesti huomioitu, vaikka lähikauppaverkosto täydentyikin yleiskaavan kaupan keskuksien ulkopuolellakin. Jopa kolmannes päivittäistavarakaupan pinta-alasta voi sijoittua kaupallisten keskuksien ulkopuolelle.