

TURUN RATAPIHAN KEHITYS OY

TURKU RATAPIHA - HANKE, PALVELUVERKKOSELVITYS

Loppuraportti



© Turun kaupunki

6.8.2020

Sisällysluettelo

1	SELVITYKSEN TAVOITTEET JA YLEISET LÄHTÖKOHDAT	3
1.1	Tausta ja tavoitteet	3
1.2	Suunnittelutilanne ja Turun kaupungin tavoitteet	4
2	TURKU RATAPIHA - HANKKEEN KUVAUS JA VAIKUTUSALUE.....	8
2.1	Palvelutilojen mitoitus	9
2.2	Turku Ratapihan tapahtumien kävijämäärä, asukkaat ja työntekijät.....	9
2.3	Kaupallisen vaikutusalueen määrittäminen	10
3	PALVELUJEN NYKYTILANNE	10
3.1	Päivittäistavarakauppa	10
3.2	Erikoiskauppa ja kaupalliset palvelut.....	13
3.3	Julkiset palvelut	16
3.4	Matkailun tunnuslukuja	17
3.5	Turku Ratapiha-hankkeen asema Turun palveluverkossa	19
4	ARVIO OSTOVOIMAN JA LIIKETILATARPEEN KEHITYKSESTÄ	21
4.1	Väestömäärän kehitys.....	21
4.2	Arvio ostovoiman kehityksestä	22
4.3	Arvio liiketilatarpeen kehityksestä	23
4.4	Turku Ratapihan palveluihin kohdistuva kysyntä ja liiketilatarve	25
5	VAIKUTUSTEN ARVIOINTI.....	27
5.1	Hankkeen sopivuus kaupungin tavoitteisiin	27
5.2	Vaikutukset yhdyskuntarakenteen kehitykseen	27
5.2.1	Hankkeen sijainti yhdyskuntarakenteessa	27
5.2.2	Palvelutarjonnan ja palveluverkon alueellisesti tasapainoinen kehitys	29
5.2.3	Turun ydinkeskustan ja muiden palvelukeskittymien kehitys	29
5.3	Vaikutukset kaupallisten palvelujen saavutettavuuteen	30
5.3.1	Turku Ratapihan palvelujen koettu saavutettavuus	30
5.3.2	Saavutettavuus eri kulkumuodoilla	30
5.4	Vaikutukset elinkeinoelämän toiminta- ja kehitysedellytyksiin	33
5.4.1	Kilpailuasetelman muutos ja kysynnän suuntautuminen	33
5.4.2	Kaupallisten palvelujen toiminta- ja kehitysedellytykset	34
6	JOHTOPÄÄTÖKSET JA SUOSITUKSET	36
7	LÄHTEITÄ	39

6.8.2020

TURKU RATAPIHA - HANKE, PALVELUVERKKOSELVITYS

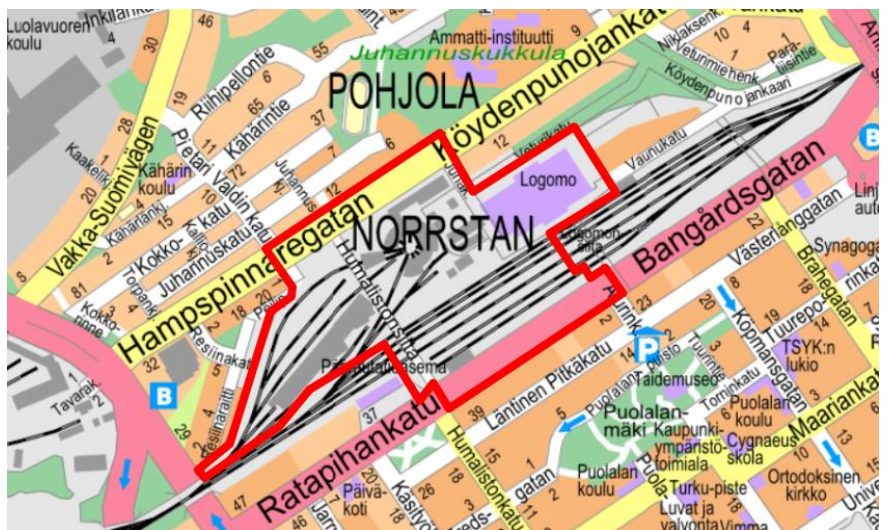
1 SELVITYKSEN TAVOITTEET JA YLEISET LÄHTÖKOHDAT

1.1 Tausta ja tavoitteet

Turun kaupungilla on käynnissä asemakaavamuutoksen laadinta Pohjolan kaupunginosaan rautatiealueelle (Asemakaavatunnus 2/2018, Diaarinumero 11740-2017). Suunnittelualueen raja on esitetty kuvassa 1. Asemakaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa monipuolisen elämys- ja tapahtumakeskittymän, siihen liittyvien toimintojen ja niiden edellyttämien liikennejärjestelyjen toteuttaminen sekä korkeatasoisen asuinrakentamisen lisääminen laajentuvalla keskusta-alueella. Alueen asemakaavaluonnos valmistui keväällä 2018 ja sen pohjalta järjestettiin arkkitehtuurikilpailu, jonka voittajaksi valittiin ehdotus "Luoto". Kilpailun jälkeen on laadittu voittaneen kilpailuehdotuksen pohjalta viitesuunnitelma ja kaavaehdotus. Kaavaehdotuksen nähtävillä olon jälkeen kaava viimeistellään saatujen lausuntojen ja muistutusten pohjalta ja viedään kaupunkiympäristölautakunnan päätettäväksi. (Turun kaupunki 2020: "Turku Ratapiha", asemakaavamuutoksen selostus 20.5.2020).

Turun Ratapihan Kehitys Oy, VR-Yhtymä Oy ja Turun kaupunki ovat solmineet kumppanuussopimuksen Turun Ratapihan alueen kehittämistä ja kaavoittamisesta. Sopimuksen tavoitteena on luoda ratapiha-alueelle 2020-luvun kiinteistö- ja kaupunkikehityskonsepti, jossa huipputeknologia ja palveludesign synnyttävät mittavan elämys- ja tapahtumakeskittymän. Hanke toteuttaa kaupunkistrategiaa vahvistaen yhdessä tekemistä ja kumppanuutta, kaupungin tapahtumallista ja matkailullista vetovoimaa sekä kaupunkikeskustan elinvoimaa. Hanke kytkeytyy osaksi kaupunkikeskustan kehittämisen kärkihanketta. (Turun kaupunki 2020: "Turku Ratapiha", asemakaavamuutoksen selostus 20.5.2020).

Kuva 1: Suunnittelualueen raja (Turun kaupunki: "Turku Ratapiha", asemakaavamuutoksen selostus 20.5.2020)



Turku Ratapiha-kaupunkikehityshanke sisältää monitoimiareenan, johon on yhdistetty hotelli, toimisto, pysäköintilaitos ja palveluita, elämyskeskuksen, jossa on perhematkailu- ja kulttuurikohteita ja liikuntatiloja, kannen alaiset liiketilat, jotka yhdistävät monitoimiareenan ja elämyskeskuksen sekä asumista ja toimitiloja (PES-Arkkitehdit Oy: Turun ratapiha, asemakaavaehdotuksen viitesuunnitelma "Luoto" 28.2.2020). Tässä selvityksessä on arvioitu Turun Ratapiha-alueelle suunnitellun palvelukokonaisuuden vaikutukset palveluverkkoon, nykyisten palvelujen toiminta- ja kehitysedellytyksiin ja palvelujen saavutettavuuteen. Vaikutusten arvioinnissa on otettu huomioon myös vireillä olevan Matkakeskus-hankkeen suunnitelmat kaupallisten palvelujen osalta sekä muut vireillä olevat kaupallisten palvelujen kehitykseen vaikuttavat kehittämishankkeet. Lisäksi on arvioitu, miten Turku Ratapiha-hanke vastaa kaupungin asettamia palvelujen kehittämistä ja sijoittamista koskevia tavoitteita. Paikallisen kysynnän, vaikutusten arvioinnin tulosten ja kaupungin tavoitteiden perusteella on esitetty johtopäätökset ja suositukset jatkosuunnittelun pohjaksi.

6.8.2020

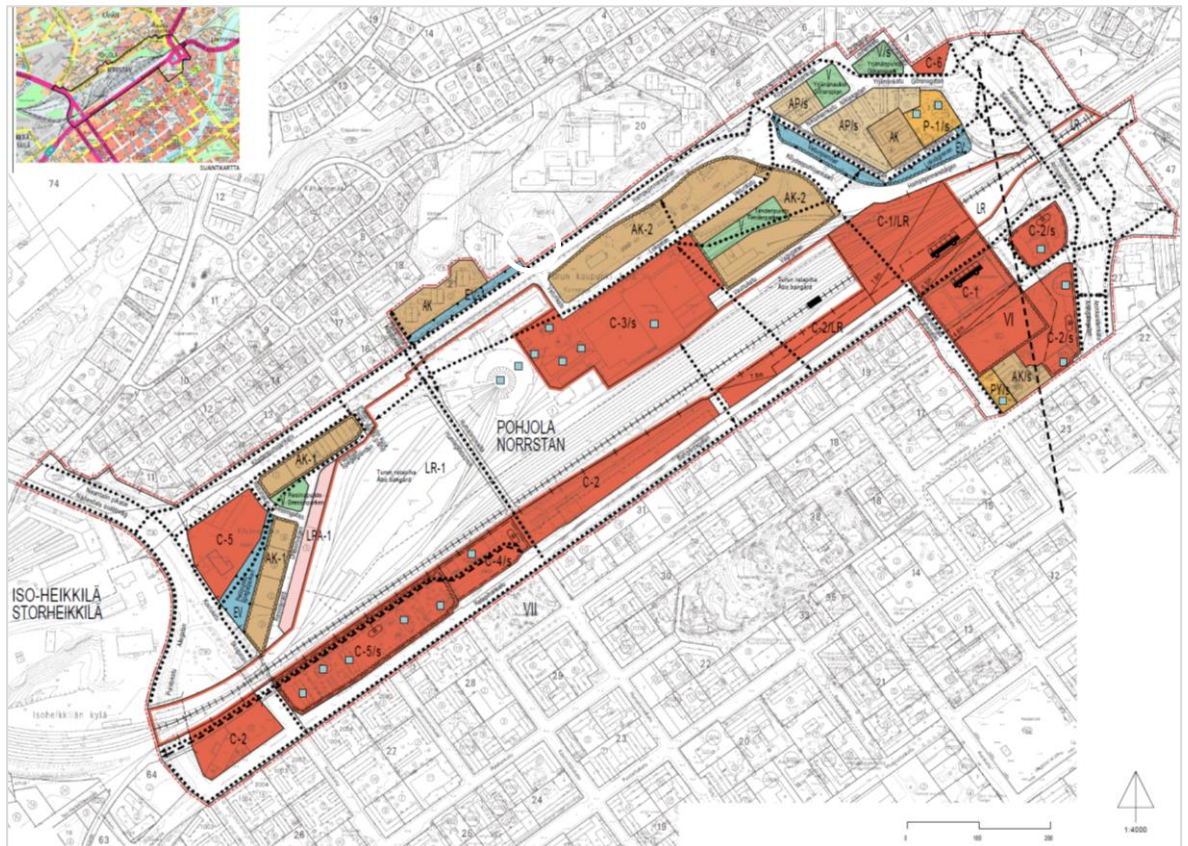
Asuinkerrostalot sijoittuvat kahdelle asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueelle (AL-1 ja AL-2). Asumisen kerrosala on 71 650 k-m². Palvelurakennusten korttelialue (P-1) käsittää Logomon ja KOY Turun Pajakadun alueen. Palvelurakennusten korttelialueen rakennusoikeus on 28 800 k-m², josta olemassa olevaa rakennuskantaa on 27 000 k-m². Ratapihankadun varrelle on esitetty liike- ja toimistorakennusten korttelialue (K-1), jolle ei saa sijoittaa runsasta ajoneuvoliikennettä aiheuttavaa toimintaa. Korttelin rakennusoikeus on 20 000 k-m².

Kaava-alueen kokonaisrakennusoikeus on 223 900 k-m², josta uudisrakentamiselle osoitettua rakennusoikeutta on 196 900 k-m².

Ratapiha-alueen osayleiskaava

Turku Ratapihan asemakaavamuutoksen alueella on voimassa Ratapiha-alueen osayleiskaava, joka sai lainvoiman vuonna 2009. Osayleiskaavassa suunnittelualue on osoitettu pääosin rautatieliikenteen alueena (LR-1). Ratapihan ja Ratapihankadun välinen alue on osoitettu keskustatoimintojen alueena (C-2), jolle ei saa sijoittaa asumista eikä sellaista toimintaa, joka aiheuttaa runsasta ajoneuvoliikennettä. Logomoon rajautuva kaava-alue kuten koko Logomon alue on keskustatoimintojen aluetta (C-3/s), jolle ei saa sijoittaa asumista, vähittäiskaupan suuryksikköä eikä tilaa vievää kauppaa. Rautatieaseman viereinen alue on osoitettu keskustatoimintojen alueena (C-4/s), jolle ei saa sijoittaa asumista.

Asemakaava-alueen halki kulkee ratapihan ylittävä kevyen liikenteen reitti Humalistonsilta Ratapihankadun ja Köydenpunojankadun välillä. Osayleiskaavan mukaan ratapihan ylittävää kevyen liikenteen yhteyttä tulee jatkaa Juhannuskadulle asti. Humalistonsillalle tulee järjestää esteetön yhteys myös Ratapihankadun päähän. Uusia kevyen liikenteen yhteyksiä tulee toteuttaa myös ratapihan suunnassa uusien asuinalueiden välille sekä rautatieasemalta Iso-Heikkilään.



Kuva 3: Ratapiha-alueen osayleiskaava (Turun kaupunki: Ratapiha-alueen osayleiskaava 28.11.2009).

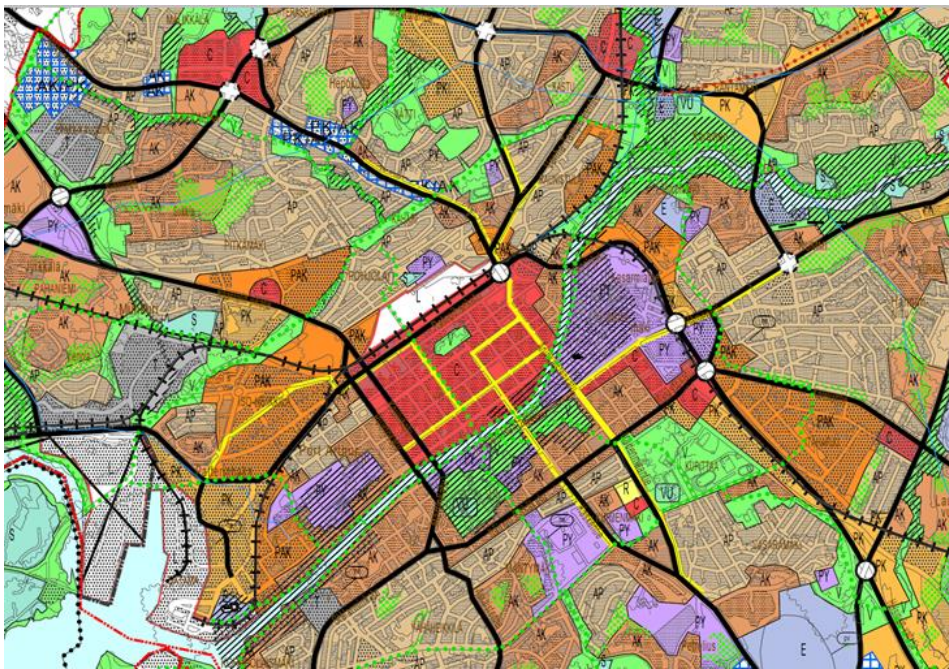
6.8.2020

Turku Ratapihan asemakaavamuutoksen alueen koillispuolelle on Ratapiha-alueen osayleiskaavassa osoitettu keskustatoimintojen alue (C-1), jolle saa sijoittaa matkakeskuksen, keskustatoimintojen alue (C-1/LR), jolle saa sijoittaa matkakeskuksen olemassa olevan ratapihan yläpuolelle ja keskustatoimintojen alue (C-2/LR), jolle saa sijoittaa ratapihan tasoon matkakeskukseen liittyviä raiteita ja laitureita. Lisäksi alueelle on osoitettu asuntoalueita (AK, AK-2, AK/s, AP/s), palvelujen ja hallinnon alue (P-1/s) sekä julkisten palvelujen ja hallinnon alue (PY/s). Osayleiskaava-alueen koillisosassa on suunnitteilla Matkakeskus-/Aninkaisten keskus-hanke.

Turku Ratapihan asemakaavamuutoksen länsi-/eteläpuolelle on osayleiskaavassa osoitettu keskustatoimintojen alue (C-5), jolle ei saa sijoittaa asumista, vähittäiskaupan suuryksikköä eikä tilaa vievää kauppaa, keskustatoimintojen alue (C-5/s), jolle ei saa sijoittaa sellaista toimintaa, joka aiheuttaa runsasta ajoneuvoliikennettä, keskustatoimintojen alue (C-4/s), jolle ei saa sijoittaa asumista ja keskustatoimintojen alue (C-2), jolle ei saa sijoittaa asumista eikä sellaista toimintaa, joka aiheuttaa runsasta ajoneuvoliikennettä sekä kerrostalovaltaisia asuntoalueita (AK-1), joiden autopaikat on sijoitettava LPA-alueelle.

Turun yleiskaava 2020

Turun yleiskaavassa 2020 Turun Ratapihan alue sijaitsee liikennealueeksi (L) osoitetulla alueella. Lisäksi Rautatienkadun ja Ratapiha-alueen väliin jäävä asemakaavamuutoksen alueeseen kuuluva alue on osoitettu yleiskaavassa pääkeskustasoisten keskustatoimintojen alueena (C).



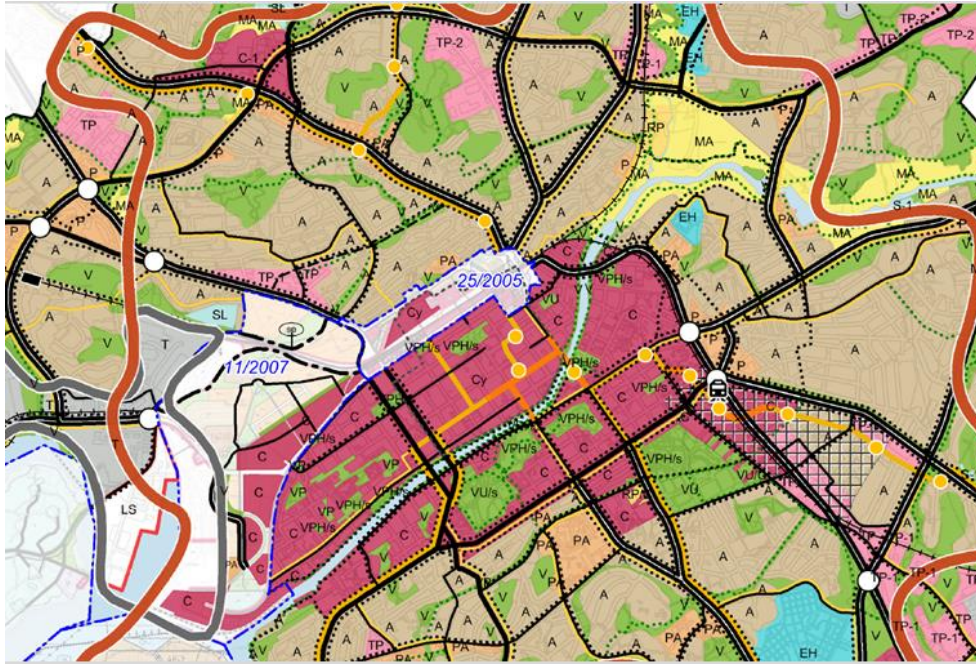
Kuva 4: Ote Turun yleiskaavasta 2020 (Turun kaupunki 2004, Yleiskaava 2020)

Turun yleiskaava 2029, luonnosvaihe

Turussa on vireillä koko kaupunkia koskevan uuden yleiskaavan laadinta. Yleiskaavan päämääränä on Turun aseman, vetovoiman ja kilpailukyvyyn vahvistaminen. Yleiskaavan tavoitevuosi on 2029. Yleiskaavaluonnos koostuu kahdeksasta kartasta ja kaavaselostuksesta. Yleiskaava 2029 korvaa kokonaisuudessaan Yleiskaava 2020:n sekä osittain mm. Ratapiha-alueen osayleiskaavan.

Yleiskaavaluonnoksessa keskustatoimintojen aluetta on laajennettu Ratapihan alueen osayleiskaavan alueelle. Ratapihan alueella rautatieliikennealuetta (LR-1) on muutettu keskustatoimintojen alueeksi, jotta mahdollistetaan monipuolisen elämys- ja tapahtumakeskittymän toteuttaminen. Osa Ratapihan alueesta sijaitsee ydinkeskustan alueeksi (Cy) merkityllä alueella, joka on kaupallisten ja muiden työpaikkatoimintojen keskittymä.

6.8.2020



Kuva 5: Ote valmistelussa olevasta Turun yleiskaavasta 2029 (Turun kaupunki: Yleiskaava 2029, kartta 1. Yhdyskuntarakenne, pääkartta, luonnosvaihe 24.8.2018)

Yleiskaavan 2029 päätavoitteita ovat keskustan kehittäminen, elinkeinoelämän toimintaedellytysten parantaminen, myönteinen väestönkehitys ja vetovoimaiset asuinalueet sekä liikkuminen kestävässä kaupunkirakenteessa. Turun keskustaa kehitetään kaupunkikulttuurin sydämenä: monipuolisena kaupan, virkistyksen, vapaa-ajan ja kulttuurin tiivistymänä niin, että se säilyy kaupunkiseudun merkittävimpänä palvelualan työpaikka-alueena. Yleiskaavan tavoitteena on hillitä liikkumistarpeen kasvua ja lisätä joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn kilpailukykyä. (Turun kaupunki: Yleiskaava 2029, luonnosvaihe 24.8.2018).

Keskustavision 2050

Keskustan kehittäminen on yksi Turun kaupungin kärkihankkeista. Keskustavision mukaan Turun keskustaa kehitetään kaupunkikulttuurin sydämenä, kaupunkilaisten yhteisenä ja viihtyisenä ympäristönä sekä liike-elämän, kaupan, kulttuurin ja matkailun vetovoimaisena keskittymänä.

Vision mukaan elinvoimainen ja vetovoimainen kaupunkikeskusta on

- saavutettava
 - uusi liikennejärjestelmä
 - keskustan kehätie ja keskitetyt kalliopysäköinnit
 - uusi joukkoliikennejärjestelmä
- helposti kuljettava
 - kävelen - uudet kävelypainotteiset alueet
 - pyöräillen - koko keskustan kattava pyörätieverkosto
- kaupallisesti houkutteleva
 - laajeneva kaupallinen keskusta
 - houkutteleva ydin - kauppatori - Hansatown
 - työpaikka-alue keskustan sydämessä - Design & Finance District
- viihtyisiä ja elävä kohtaamispaikka
 - monipuolisten elämäntyylien mahdollistaminen - uudet asumismuodot
 - uudenlaiset palvelujen ja kohtaamisen paikat - kehittyvät palveluhybridit
 - kulttuurin, elämysten ja viihteen keskus - kulttuuriranta ja elämysakseli

Elämyksien ja hyvinvoinnin akseli ulottuu Turku Ratapihan alueelta Paavo Nurmen Stadionille.

6.8.2020



Kuva 6: Turun keskustan kehittämiskohteet (Turun kaupunki: Keskustavisio 2050, 14.8.2017). Oikean alalaidan ympyrä kuvaa Turku Ratapiha - hankkeen monitoimiareena.

2 TURKU RATAPIHA - HANKKEEN KUVAUS JA VAIKUTUSALUE

Turku Ratapiha-hanke mahdollistaa ainutlaatuisen perhematkailun, tapahtumien, kulttuurin, liikunnan, palvelujen ja asumisen kokonaisuuden toteuttamisen Turun keskustaan. Turku Ratapiha on kansainvälisen tason konserttien, konferenssien, perhe- ja yritystapahtumien, elektronisen urheilun, liikunnan ym. tapahtumien keskittymä. Tapahtumien lisäksi Turku Ratapihan palvelut lisäävät ja monipuolistavat myös kaupunkilaisten palvelutarjontaa.



Kuva 7: Kuvaote asemakaavan viitesuunnitelmasta. (PES-Arkkitehdit Oy: Turun ratapiha, asemakaavaehdotuksen viitesuunnitelma "Luoto" 28.2.2020).

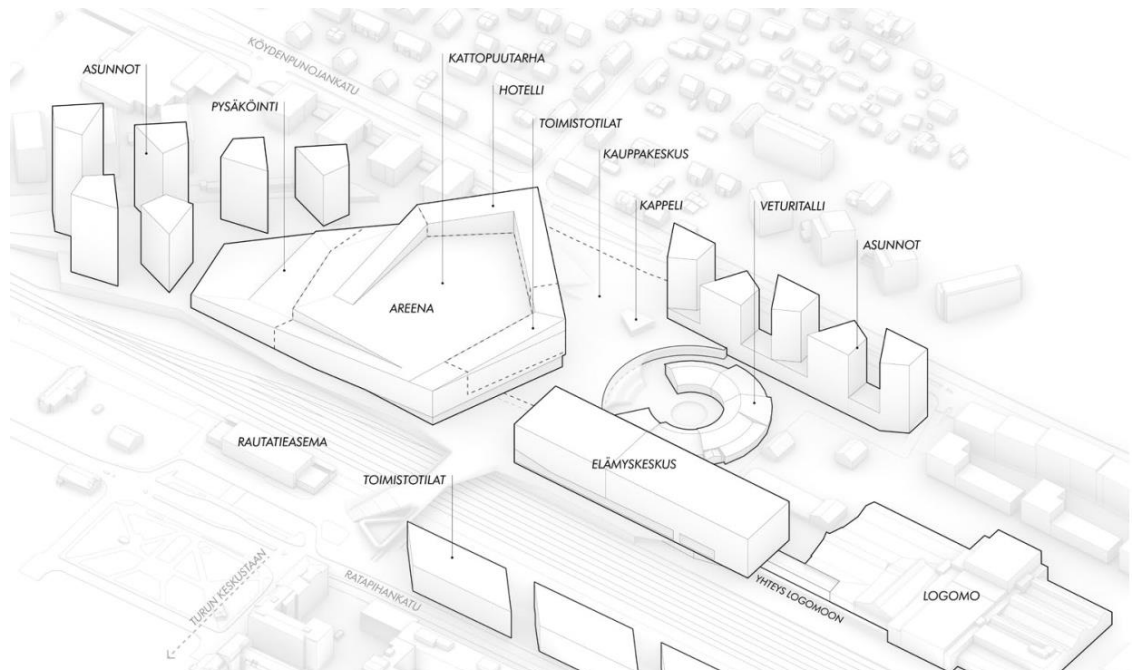
6.8.2020

Turun Ratapiha-hanke monipuolistaa osaltaan Turun kaupunkikeskustan kaupallista palvelutarjontaa ja lisää sen vetovoimaisuutta ja yhdistää ratapiha-alueen erottamia kaupunginosia toisiinsa. Hankkeen avulla Turun keskusta-alueelle saadaan asumisen lisäksi työpaikkoja, kaupallisia tiloja sekä tapahtuma- ja kokoontumistiloja. Elävä kaupunkikeskus ei voi nojautua vain kasvavaan asuntorakentamiseen ja uusiin kaupallisiin palveluihin. Houkutteleva kaupunkikeskus tarvitsee ajanmukaiset puitteet monipuolisten kulttuuri-, viihde- ja liikuntapalvelujen tuottamiseen.

2.1 Palvelutilojen mitoitus

Turku Ratapiha-hanke muodostaa monipuolisen palvelukokonaisuuden, jonka kokonaismitoitus on noin **180 000 k-m²**. Elämys- ja tapahtumakeskuksen lisäksi Turku Ratapiha-hanke sisältää kaupallisten palvelujen, majoitus- ja ravitsemispalvelujen, liikunta- ja vapaa-ajan palvelujen sekä toimistojen ja asuntojen rakentamisen. Palvelujen ja toimintojen mitoitus jakautuu seuraavasti (PES-Arkkitehdit Oy: Turun ratapiha, asemakaavaehdotuksen viitesuunnitelma "Luoto" 28.2.2020):

Palvelut	49 900 k-m²
• liiketilat	12 000 k-m ²
• ravintolat	5 500 k-m ²
• hotelli	13 000 k-m ²
• kulttuuritilat	11 000 k-m ²
• liikuntatilat	8 400 k-m ²
Muut toiminnot	132 900 k-m²
• monitoimiareena	33 000 k-m ²
• asuminen	71 000 k-m ²
• toimistotilat	23 500 k-m ²
• muut tilat	5 400 k-m ²



Kuva 8: Toimintojen sijoittumiskaavio (PES-Arkkitehdit Oy: Turun ratapiha, asemakaavaehdotuksen viitesuunnitelma "Luoto" 28.2.2020).

2.2 Turku Ratapihan tapahtumien kävijämäärä, asukkaat ja työntekijät

Turku Ratapiha-hankkeen tapahtumien kävijämääräksi on arvioitu vuositasolla **1,2 - 1,4 miljoonan kävijää**, kun mukaan lasketaan myös tapahtumakeskus Logomon tapahtumissa kävijät (GSP Group Oy 2018). Kaiken kaikkiaan alueella arvioidaan olevan vuositasolla 4 - 5 miljoonaa kävijää, kun otetaan huomioon kaikki toiminnot (mm. ruokakauppa, hotelli ja muut kaupalliset palvelut).

6.8.2020

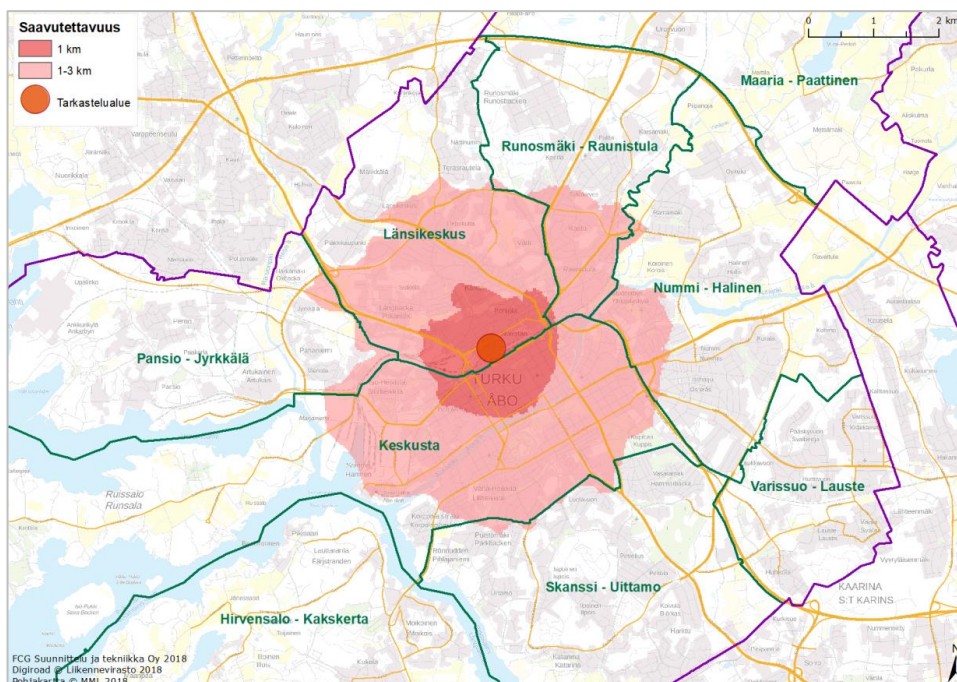
Turku Ratapiha-hankkeeseen sisältyy noin 71 000 k-m² asuntorakentamista ja 23 500 k-m² toimistorakentamista. Alueen asukasmäärä tulee olemaan arviolta noin **1 200 - 1 500 asukasta** ja työpaikkamäärä noin **790 työpaikkaa**. Yhdessä Logomon työntekijöiden kanssa alueen työpaikkamäärä on noin 1 190 työpaikkaa. (Turun kaupunki: "Turku Ratapiha", asemakaavanmuutoksen selostus 20.5.2020).

2.3 Kaupallisen vaikutusalueen määrittäminen

Vaikutusten arvioinnin **tarkastelualueena** on Turun kaupungin alue. Selvityksessä on tarkasteltu kaupallisten palvelujen nykytilaa ja kehitysnäkymiä myös **seututasolla**.

Vaikutusten laajuuden ja kohdentumisen mukaan tarkastelua on kohdennettu myös Turku Ratapiha-hankkeen **lähivaikutusalueelle**. Turku Ratapihan alueella ja sen lähiympäristössä asuvat ja työssäkäyvät ovat merkittävä kohderyhmä Turku Ratapihan palveluille, erityisesti päivittäistavara-kaupassa. Lähivaikutusalueena on tarkasteltu Keskustan, Länsikeskuksen, Nummi-Halisen ja Runosmäki-Raunistulan suuralueiden muodostamaa aluetta. Turku Ratapiha-hankkeelle katuverkkoa pitkin laskettu kolmen kilometrin etäisyysvyöhyke ulottuu näille suuralueille. Lähivaikutusalueen väestöstäkin vain pieni osa käyttää Turku Ratapihan palveluja. Potentiaalisimmat käyttäjät ovat kävely- ja pyöräilyetäisyydellä asuvat ja työssäkäyvät.

Seuraavassa kuvassa on esitetty 1 ja 3 kilometrin etäisyysvyöhykkeet sekä Turun suuralueet.



Kuva 9: Turun suuralueet ja Turku Ratapiha – hankkeen 1 ja 3 kilometrin etäisyysvyöhykkeet

3 PALVELUJEN NYKYTILANNE

3.1 Päivittäistavara-kauppa

Myymäläverkko

A.C. Nielsen Finland Oy:n myymälärekisterin mukaan Turussa toimi vuoden 2017 lopussa 141 päivittäistavaroita myyvää myymälää, joista 83 myymälää oli koko päivittäistavara-avalikoimaa myyviä myymälöitä. Koko päivittäistavara-avalikoimaa myyvistä myymälöistä oli isoja valintamyymälöitä 31 kpl, isoja supermarketteja 15 kpl, pienmyymälöitä 11 kpl, pieniä supermarketteja 9 kpl, pieniä valintamyymälöitä 9 kpl, hypermarketteja 6 kpl ja tavarataloja 2 kpl. Lisäksi Turussa toimi päivittäistavara-kaupan erikoismyymälöitä ja kauppahalleja 37 kpl, halpahintamyymälöitä 8 kpl ja huoltoasemamyymälöitä 13 kpl. (A.C.Nielsen Finland Oy).

6.8.2020

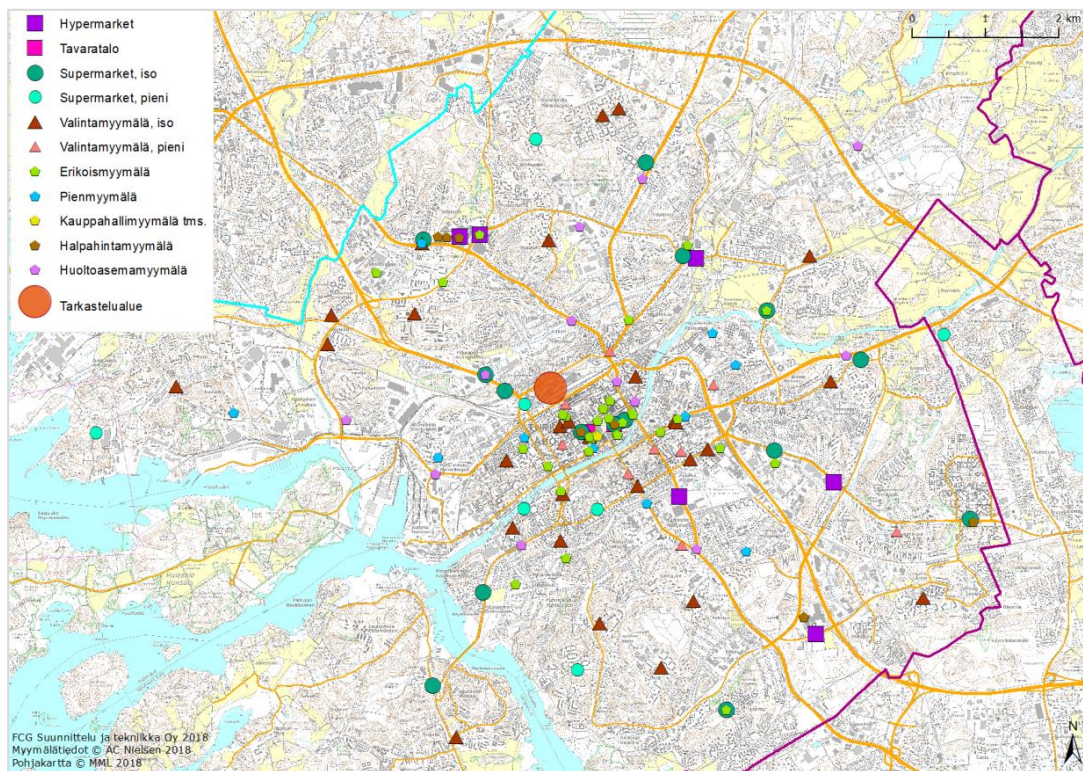
Taulukko 1. Päivittäistavaramyymälöiden lukumäärä vuoden 2017 lopussa (A.C.Nielsen Finland Oy:n myymälärekisteri 2017)

	Etäisyysvyöhyke		Lähi- vaikutus- alue ¹⁾	TURKU
	0-1 km	0-3 km		
Hypermarket		4	5	6
Tavaratalo	2	2	2	2
Supermarket, iso	4	7	12	15
Supermarket, pieni	1	3	5	9
Valintamyymälä, iso	3	16	20	31
Valintamyymälä, pieni	3	8	7	9
Pienmyymälä	2	8	8	11
Erikoismyymälä ja kauppahalli	13	28	32	37
Halpahintamyymälä	3	6	6	8
Huoltoasemamyymälä	2	7	9	13
Pt-myymälät YHTEENSÄ	33	89	106	141

¹⁾ Keskustan, Länsikeskuksen, Nummi-Halisen ja Runosmäki-Raunistulan suuralueet

Turku Ratapiha-hankkeen lähivaikutusalueella (Keskustan, Länsikeskuksen, Nummi-Halisen ja Runosmäki-Raunistulan suuralueet) oli vuoden 2017 lopussa 106 päivittäistavaroita myyvää myymälää. Alle kolmen kilometrin etäisyydellä Turku Ratapiha-hankkeesta toimi 89 ja alle kilometrin etäisyydellä 33 päivittäistavaroita myyvää myymälää vuoden 2017 lopussa (A.C.Nielsen Finland Oy).

Turun kaupunkiseudulla on melko tiheä hypermarkettien ja suurten supermarkettien verkosto, joka myötäilee melko hyvin asukkaiden sijoittumista. Verkostossa ei ole suuria palveluaukkoja. (Turun kaupan palveluverkkoselvitys 2029)



Kuva 10: Päivittäistavaramyymälöiden sijainti 2017 (A.C.Nielsen Finland Oy, myymälärekisteri 2017). Turku Ratapiha - hankkeen sijainti on esitetty oranssilla pisteellä.

Päivittäistavarakaupan myynti, myyntiala ja myyntitehokkuus

Turussa oli vuoden 2017 lopussa päivittäistavarakaupan myyntialaa asukasta kohti vähemmän kuin koko maassa keskimäärin (Turun indeksi 88, koko maa 100). Päivittäistavarakaupan myynti asukasta kohti oli Turussa jonkin verran suurempi kuin koko maassa keskimäärin (Turun indeksi 103 ja koko maa 100). Päivittäistavarakaupan myyntitehokkuus (€/my-m²/vuosi) oli Turussa selvästi korkeampi kuin koko maassa keskimäärin (Turun indeksi 117, koko maa 100).

6.8.2020

Turku Ratapiha-hankkeen lähivaikutusalueella (Keskustan, Länsikeskuksen, Nummi-Halisen ja Runosmäki-Raunistulan suuralueilla) päivittäistavarakaupan myyntialaa asukasta kohti oli selvästi enemmän (indeksi 119) kuin Turussa (indeksi 88) ja koko maassa (indeksi 100) keskimäärin. Myös myynti asukasta kohti oli selvästi suurempi (indeksi 144) kuin Turussa (indeksi 103) ja koko maassa (indeksi 100) keskimäärin. Päivittäistavarakaupan myyntitehokkuus oli lähivaikutusalueella korkeampi (indeksi 121) kuin Turussa (indeksi 117) ja koko maassa (indeksi 100) keskimäärin.

Taulukko 2. Päivittäistavarakaupan myyntiala/asukas, myynti/asukas ja myyntitehokkuus 2017 indeksillä esitettynä, koko maa=100 (A.C.Nielsen Finland Oy, myymälärekisteri 2017).

	PT-myyntiala/ asukas	PT-myynti/ asukas	Myyntiteho, €/m ² /vuosi
Etäisyysvyöhyke 0-1 km	147	169	115
Etäisyysvyöhyke 0-3 km	188	285	152
Lähivaikutusalue ¹⁾	119	144	121
TURKU	88	103	117
Koko maa	100	100	100

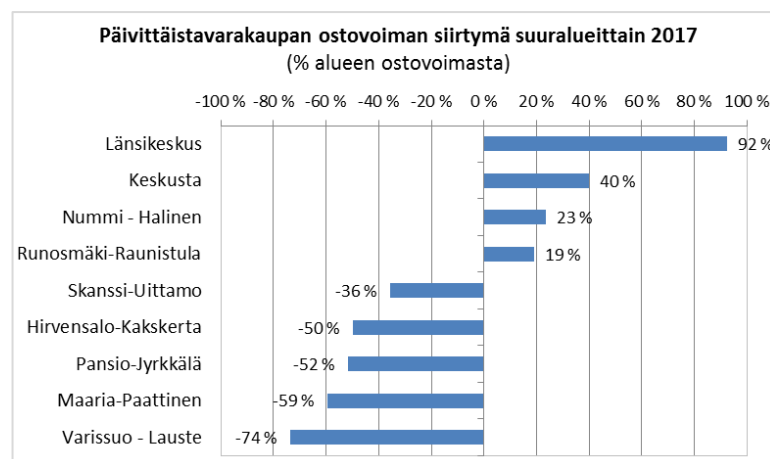
¹⁾ Keskustan, Länsikeskuksen, Nummi-Halisen ja Runosmäki-Raunistulan suuralueet

Korkea myyntitehokkuus kertoo muun muassa siitä, että päivittäistavarakaupan pinta-ala on alimitoitettu, ja että kilpailua on vain vähän tai ei ollenkaan. Alhainen myyntitehokkuus puolestaan on yleensä merkki päivittäistavarakaupan ylimitoituksesta ja kireästä kilpailutilanteesta.

Päivittäistavarakaupan ostovoiman siirtymä

Ostovoiman siirtymä on kunkin alueen vähittäiskaupan myynnin ja ostovoiman erotus. Kun ostovoiman siirtymä on positiivinen eli myynti suurempi kuin ostovoima, kaupan palvelut ovat vetovoimaisia ja saavat ostovoimaa muualta. Kun ostovoiman siirtymä on negatiivinen eli myynti pienempi kuin ostovoima, ostovoimaa siirtyy alueen ulkopuolelle.

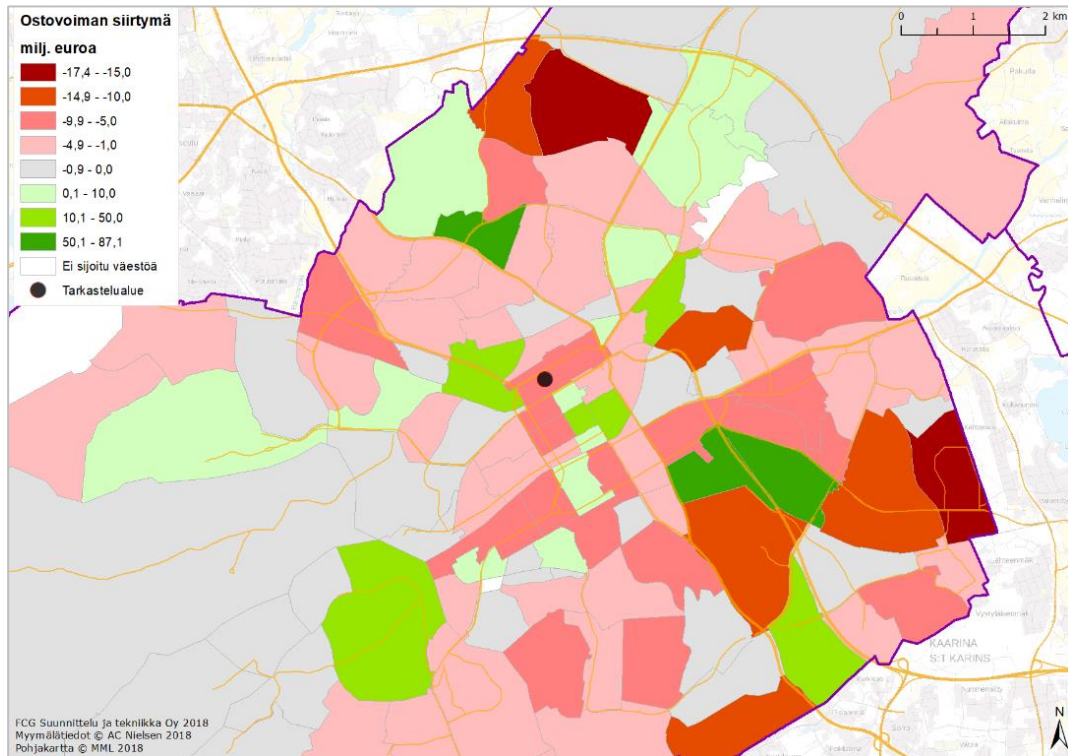
Päivittäistavarakaupan ostovoiman nettosiirtymä oli Turussa vuonna 2017 positiivinen (+5 %). Suuralueittain tarkasteltuna päivittäistavarakaupan ostovoiman nettosiirtymä oli positiivinen Länsikeskuksen (+92 %), Keskustan (+40 %), Nummi-Halisen (+23 %) ja Runosmäki-Raunistulan (+19 %) suuralueilla. Turku Ratapiha-hanke sijaitsee Länsikeskuksen ja Keskustan suuralueiden rajalla Länsikeskuksen suuralueella. Seuraavassa kuvassa on esitetty päivittäistavarakaupan ostovoiman nettosiirtymä (%) suuralueittain.



Kuva 11: Päivittäistavarakaupan ostovoiman nettosiirtymä Turussa suuralueittain 2017, %:ia alueen ostovoimasta (Tilastokeskus ja A.C.Nielsen Finland Oy, myymälärekisteri 2017)

Turku Ratapiha-hankkeen lähivaikutusalueella (Keskustan, Länsikeskuksen, Nummi-Halisen ja Runosmäki-Raunistulan suuralueet) päivittäistavarakaupan ostovoiman nettosiirtymä oli vuonna 2017 positiivinen (+44 %). Myös hankkeen etäisyysvyöhykkeillä ostovoiman nettosiirtymä on positiivinen, alle kilometrin etäisyydellä +70 % ja alle 3 kilometrin etäisyydellä +72 %. Kuvassa 12 on esitetty päivittäistavarakaupan euromääräinen ostovoiman nettosiirtymä pienalueittain.

6.8.2020



Kuva 12: Päivittäistavarakaupan euromääräinen ostovoiman nettosiirtymä Turussa pienalueittain 2017 (Tilastokeskus ja A.C.Nielsen Finland Oy, myymälärekisteri 2017)

3.2 Erikoiskauppa ja kaupalliset palvelut

Erikoiskauppa

Turussa oli vuonna 2018 noin 660 erikoiskaupan toimipaikkaa, joka on noin 73 % Turun, Raision ja Kaarinan muodostaman ydinkaupunkiseudun erikoiskaupan toimipaikoista ja noin 60 % Turun seudun erikoiskaupan toimipaikoista. Turun erikoiskaupan toimipaikoista noin 88 % toimii ns. keskustaerikoiskaupan (alkot, apteekit, muoti, kirjat, optikka ym.) toimialoilla ja noin 12 % paljon tilaa vaativan erikoiskaupan (huonekalut, kodinkoneet, rauta- ja rakennustarvikkeet ym.) toimialoilla.

Taulukko 3. Erikoiskaupan myymälöiden lukumäärä vuoden 2018 lopussa (Tilastokeskus: Toimipaikkarekisteri 2018)

Erikoiskaupan toimipaikat 2018	TURKU	TURKU, RAISIO, KAARINA	TURUN SEUTU
Alkot, apteekit ym.	69	90	113
Muotikauppa	122	172	192
Tietotekninen erikoiskauppa	49	61	67
Muu erikoiskauppa	339	446	543
Huonekalukauppa	12	28	35
Kodinkonekauppa	8	12	15
Rautakauppa	34	65	92
Muu tilaa vaativa kauppa	26	33	37
ERIKOISKAUPPA YHTEENSÄ	659	907	1094
Autokauppa	87	170	217
Huoltamot ja polttoainemyynti	27	38	52

Turun, Raision ja Kaarinan muodostama ydinkaupunkiseutu on koko Varsinais-Suomen erikoiskaupan keskus. Suurimmat erikoiskaupan keskittymät ovat Turun keskusta ja Raisiossa Mylly-Kuninkojan alue. Turun keskusta on palvelutarjonnaltaan monipuolinen kaupan keskittymä. Palvelutarjonnasta suurin osa on erikoiskauppaa sekä ravintola- ym. kaupallisia palveluita. Turun keskustassa tärkeimmät liikepaikat sijaitsevat kauppatorin ympäristössä. Kauppakeskus Hansa on keskustan kaupallinen ydin. Mylly-Kuninkojan alueen palvelutarjonnasta suurin osa on tilaa vaativaa kauppaa ja autokauppaa. (Turun kaupan palveluverkkoselvitys 2029)

6.8.2020

Muita erikoiskaupan keskittymiä Turussa ovat Länsikeskus, Skanssi-Biolaakso, Itäharju, Kupittaa ja Tampereentie. Skanssi-Biolaakson, Itäharjun ja Tampereentien alueilla on myös tilaa vaativan erikoiskaupan tarjontaa. Tilaa vaativaa kauppaa ja autokauppaa on keskittynyt lisäksi Orikedon ja Rieskalähteentien alueille. Kauppakeskus Mylly on maakunnan suurin kauppakeskus ja Kuninkojan alue maakunnan suurin suuryksiköiden alue (Ikea ja rautakaupat). Kaarinan alueella pinta-alaltaan suurin kaupan keskittymä on Piispanristi. Myös Kaarinan ja Raision keskustoissa on monipuolinen erikoiskaupan tarjonta. (Turun kaupan palveluverkkoselvitys 2029)

Kaupalliset palvelut

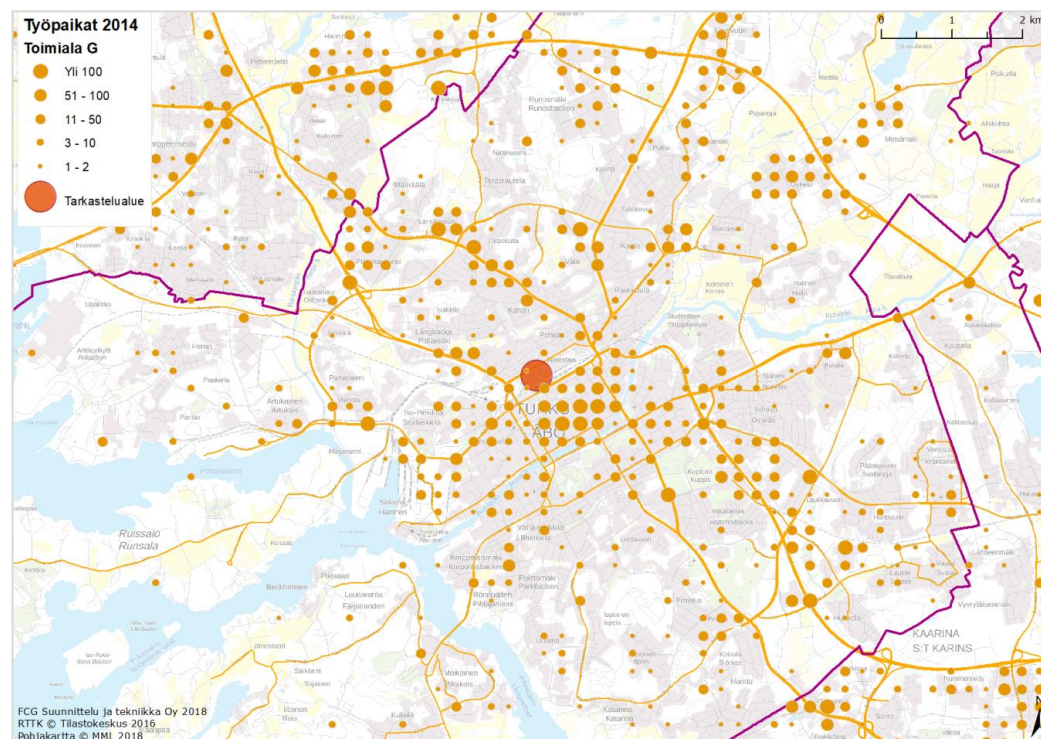
Kaupalliset palvelut ovat erikoiskaupan tapaan keskittyneet Turkuun ja siellä Turun keskustaan. Tarjontaa on myös keskustan ulkopuolisissa kauppakeskuksissa, mutta huomattavasti vähemmän kuin ydinkeskustassa. Turun ydinkeskustan tarjonta painottuu erityisesti ravintolapalveluihin, jotka ovat keskittyneet ydinkeskustan ja Aurajoen väliselle alueelle. Myös suurin osa Turun hotelleista on sijoittunut torin länsipuolelle. (Turun kaupan palveluverkkoselvitys 2029)

Turun kaupallisten palvelujen työpaikat keskittyvät keskustaan ja sen välittömään läheisyyteen. Turun tukku- ja vähittäiskaupan (G) työpaikoista 55 %, majoitus- ja ravitsemistoiminnan (I) työpaikoista 81 %, taide-, viihde- ja virkistyspalveluiden (R) työpaikoista 74 % ja muun palvelutoiminnan (S) työpaikoista 66 % oli alle 3 kilometrin etäisyydellä Turku Ratapiha-hankkeesta.

Taulukko 4. Kaupallisten palvelujen toimialojen työpaikkamäärä 2014 Turku Ratapiha - hankkeen etäisyysvyöhykkeillä sekä Turussa, Raisiossa ja Kaarinassa ja Turun seudulla (RTTK © Tilastokeskus 2016)

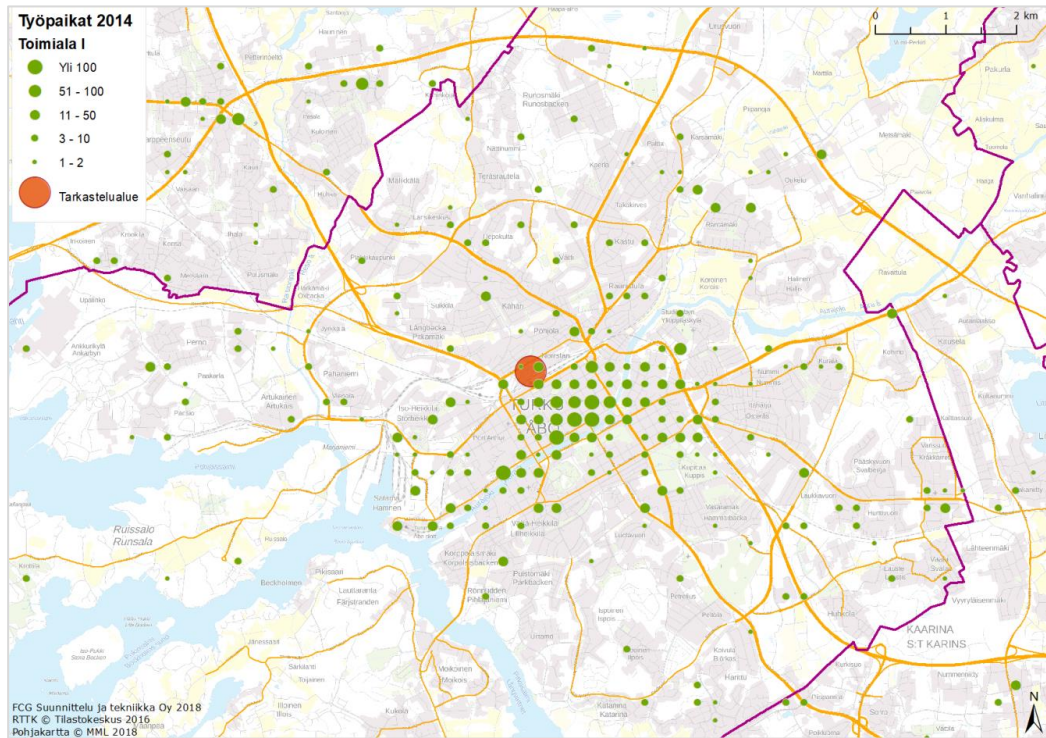
Työpaikat 2014	Turku Ratapihan etäisyysvyöhyke			TURKU	TURKU, RAISIO, KAARINA	TURUN SEUTU
	0-3 km	0-5 km	0-10 km			
G Tukku- ja vähittäiskauppa	5 470	7 740	13 150	10 009	13 822	16 109
I Majoitus- ja ravitsemistoiminta	3 080	3 310	3 980	3 809	4 393	5 114
R Taiteet, viihde ja virkistys	1 450	1 670	2 050	1 963	2 186	2 661
S Muu palvelutoiminta	1 830	2 340	2 950	2 765	3 100	3 736

Seuraavissa kuvissa on esitetty tukku- ja vähittäiskaupan, majoitus- ja ravitsemistoiminnan, kulttuuri-, viihde- ja virkistyspalveluiden sekä muun palvelutoiminnan työpaikkojen sijoittuminen. Tukku- ja vähittäiskaupan (toimiala G) työpaikkojen sijainnissa erottuvat Turun keskustan lisäksi myös muut kaupan keskittymät. Muiden kaupallisten palvelujen (toimialat I, R ja S) työpaikat sen sijaan keskittyvät kaupan työpaikkoja selkeämmin Turun keskustaan.

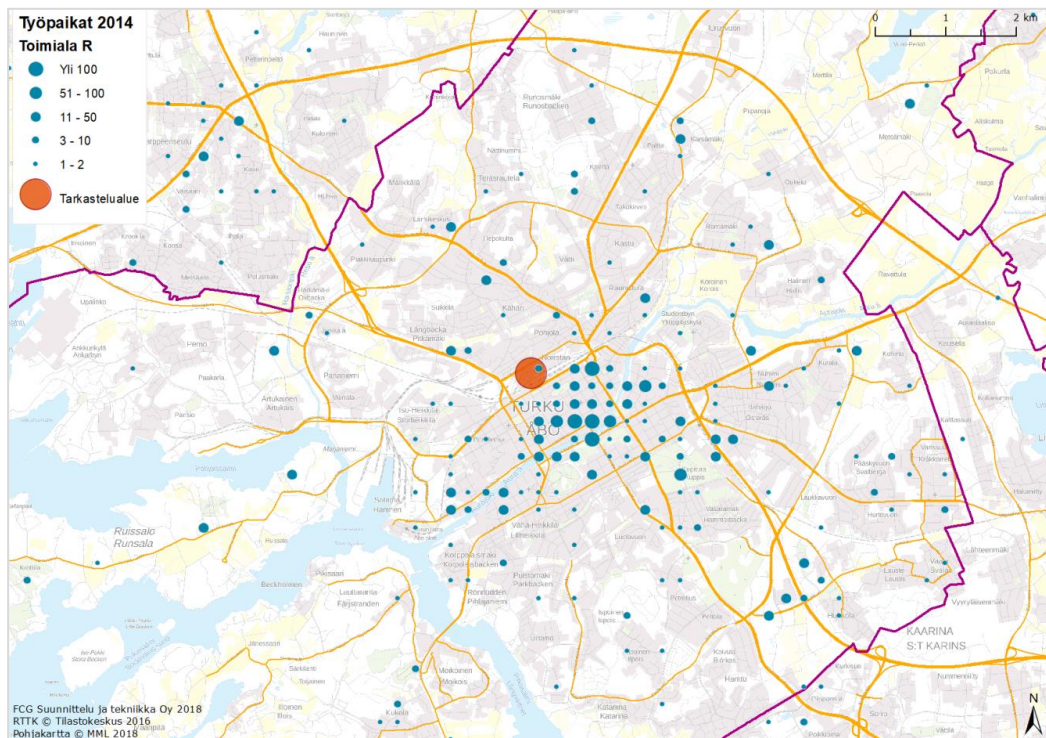


Kuva 13: Tukku- ja vähittäiskaupan (toimiala G) työpaikkojen sijoittuminen 2014 (RTTK © Tilastokeskus)

6.8.2020

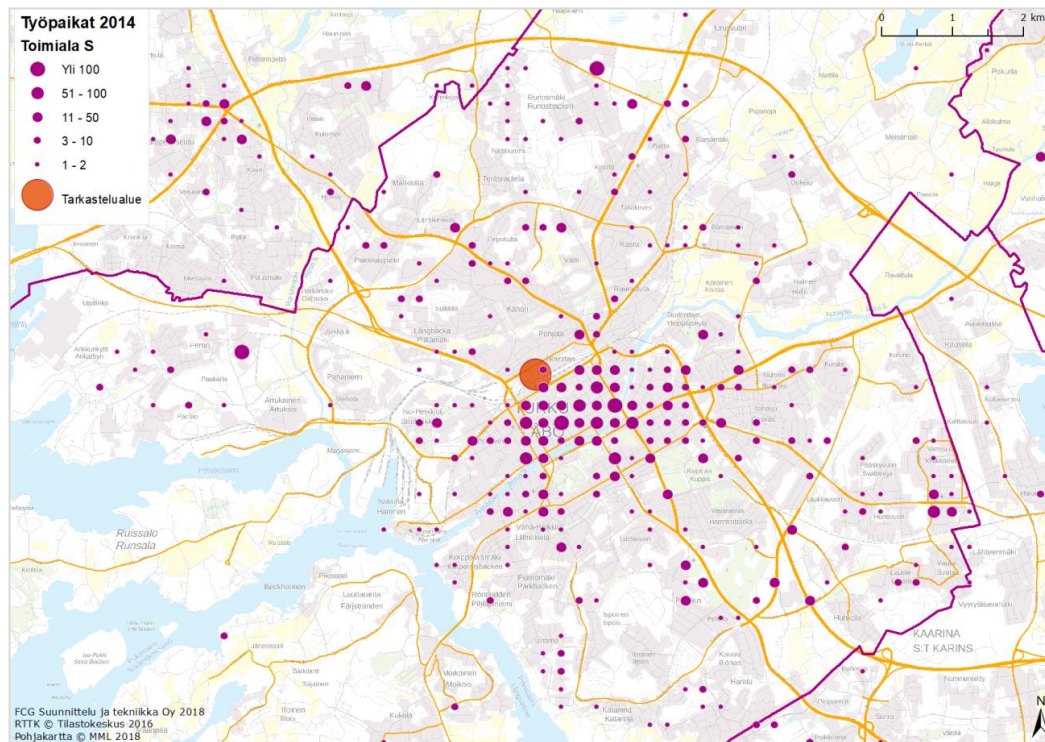


Kuva 14: Majoitus- ja ravitsemistoiminnan (toimiala I) työpaikkojen sijoittuminen 2014 (RTTK © Tilastokeskus)



Kuva 15: Kulttuuri-, viihde- ja virkistyspalvelujen (toimiala R) työpaikkojen sijoittuminen 2014 (RTTK © Tilastokeskus). Toimialaan kuuluvat mm. museot, kuntokeskukset, huvi- ja teemapuistot.

6.8.2020



Kuva 16: Muun palvelutoiminnan (toimiala S) työpaikkojen sijoittuminen 2014 (RTTK © Tilastokeskus). Toimialaan kuuluvat mm. henkilökohtaisten ja kotitaloustavaroiden korjauspalvelut, pesulapalvelut, parturit ja kampaamot, kylpylaitokset.

Erikoiskaupan ja ravintolapalvelujen ostovoimavirtaukset

Turun kaupan palveluverkkoselvityksen 2029 mukaan Turun ydinkaupunkiseutu (Turku, Raisio, Kaarina) palvelee selvästi markkina-aluetta laajempaa aluetta. Turku on kuitenkin myynnillisesti ylivoimainen erikoiskaupassa ja etenkin ravintolamyynnissä. Turun markkinaosuus ydinkuntien erikoiskaupan (pl. alko) myynnistä on 67 % ja ravintolamyynnistä 87 %. (Turun kaupan palveluverkkoselvitys 2029)

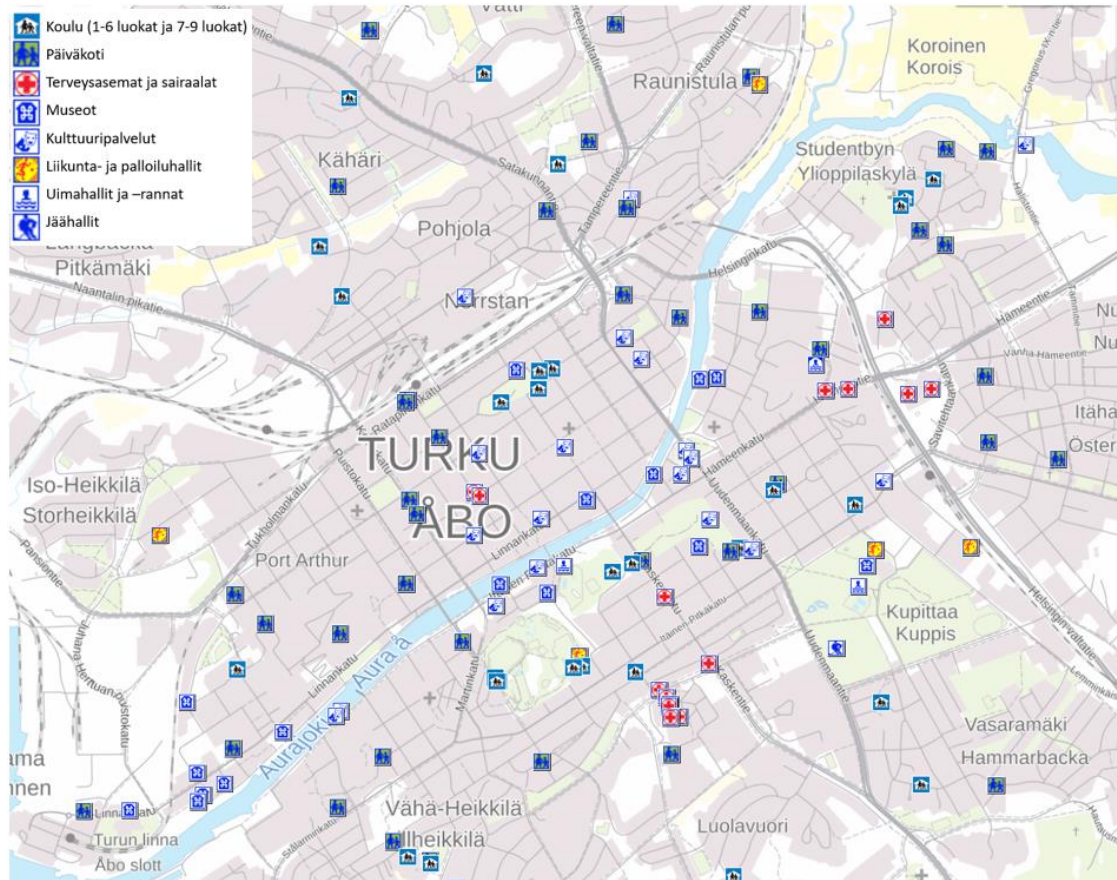
Erikoiskaupan ostovoiman nettosiirtymä on positiivinen Turussa, noin +30 % ja Raisiossa +290 %. Myös koko ydinkaupunkiseudulla erikoiskaupan ostovoiman nettosiirtymä on positiivinen, noin +48 %. Kaarinassa nettosiirtymä on negatiivinen, noin -29 %. Ravintolapalveluissa ostovoimavirtaus on positiivinen Turussa, noin +45 %. Raisiossa ravintolapalvelujen kysyntä ja tarjonta ovat tasapainossa, ostovoimavirtaus 0 %. Kaarinassa lähes puolet ravintolapalvelujen kysynnästä kohdistuu Kaarinan ulkopuolelle. (Turun kaupan palveluverkkoselvitys 2029)

3.3 Julkiset palvelut

Turku Ratapihan aluetta lähimmät koulut ja päiväkodit ovat ydinkeskustassa. Terveyspalveluja ovat Keskustan terveysasema, Kaupungin sairaala ja Keskussairaala. Ydinkeskustan alueella on myös useita yksityisiä terveyspalveluja. Kulttuuripalveluista Turku Ratapihan aluetta lähimmät ovat Logomo sekä ydinkeskustan museot, teatterit ja konserttitalo.

Liikunta- ja urheilupalveluja on Samppalinnan alueella (palloiluhalli, maauimala, Paavo Nurmen stadion ja urheilupuisto) ja Kupittaaan alueella (palloiluhalli, Urheiluhalli Kupittaa, jäähalli, maauimala, Velodromi ja luistelumato). Kirstinpuiston alueella on Skeittihalli Cube ja Kampailu-urheilukeskus, Raunistulan alueella on Liikuntakeskus Alfa ja Pitkämäen alueella Manhattan Sport Center.

6.8.2020



Kuva 17: Julkiset palvelut Turku Ratapiha-hankkeen lähiympäristössä (<https://opaskarta.turku.fi/ims/> 3.8.2020)

3.4 Matkailun tunnuslukuja

Majoitus- ja ravitsemispalvelut Turussa

Turussa toimi vuoden 2018 lopussa 46 majoitusliikettä, joista yli puolet (26 kpl) oli hotellitason majoitusliikkeitä. Ravitsemispalvelujen toimipaikkoja oli yhteensä 656, joista 267 oli ravintoloita. Sekä majoitus- että ravitsemispalvelujen toimipaikkojen määrä on vuosina 2010–2018 lisääntynyt Turussa enemmän kuin koko maassa keskimäärin. Myös henkilöstömäärä ja liikevaihto ovat lisääntyneet Turussa enemmän kuin koko maassa keskimäärin.

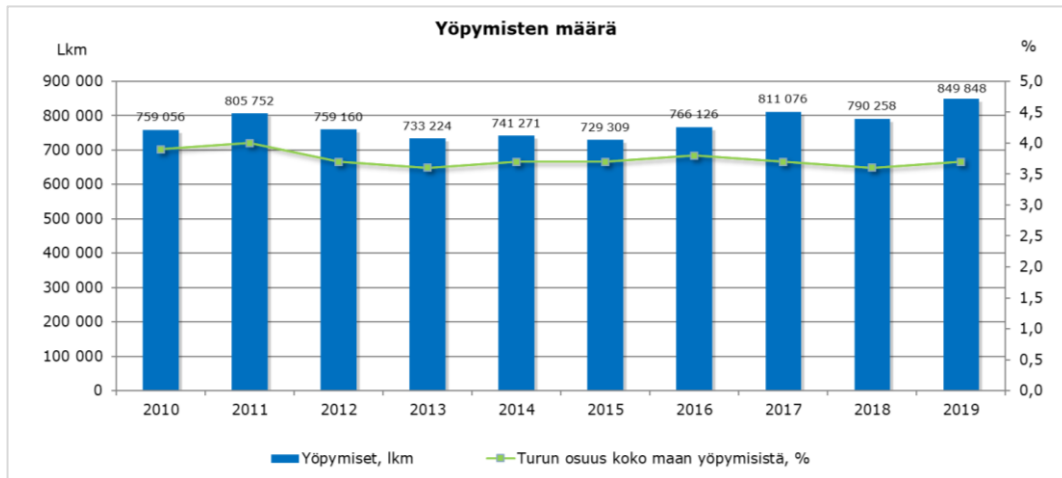
Taulukko 5. Turun majoitus- ja ravitsemispalvelujen toimipaikat, henkilöstö ja liikevaihto (Tilastokeskus)

	TOIMIPAIKAT				HENKILÖSTÖ				LIIVEVAIHTO (1 000 €)			
	2010	2018	Muutos %	Muutos %, koko maa	2010	2018	Muutos %	Muutos %, koko maa	2010	2018	Muutos %	Muutos %, koko maa
Hotellit	20	26	30,0 %	13,4 %	441	533	20,9 %	2,8 %	61 079	61 454	0,6 %	19,6 %
Muu majoitus	11	20	81,8 %	29,1 %	9	21	133,3 %	15,8 %	1 436	2 935	104,4 %	64,6 %
Majoitus yhteensä	31	46	48,4 %	23,5 %	450	554	23,1 %	4,7 %	62 515	64 389	3,0 %	24,3 %
Ravintolat	180	267	48,3 %	20,1 %	896	1 234	37,7 %	21,8 %	91 693	146 851	60,2 %	40,0 %
Muu ravitsemistoiminta	389	389	0,0 %	-4,6 %	1 196	2 115	76,8 %	13,0 %	103 869	184 890	78,0 %	32,6 %
Ravitsemistoiminta yhteensä	569	656	15,3 %	3,5 %	2 092	3 349	60,1 %	16,5 %	195 562	331 741	69,6 %	35,8 %

Yöpymiset Turussa

Turussa rekisteröitiin vuonna 2019 yhteensä lähes 850 000 yöpymistä. Turun yöpymiset lisääntyivät edellisvuodesta +7,5 %. Koko maassa kirjattiin vuonna 2019 noin 23,1 miljoonaa yöpymistä (kasvu edellisvuoteen +3,9 %), joten Turun markkinaosuus koko maan yöpymisistä oli 3,7 %. Turun yöpymisistä 77 % oli kotimaisia yöpymisiä ja 23 % ulkomaisia yöpymisiä. Kotimaisten yöpymisten määrä lisääntyi edellisvuodesta noin +4,9 % ja ulkomaisten yöpymisten määrä noin 17,8 %.

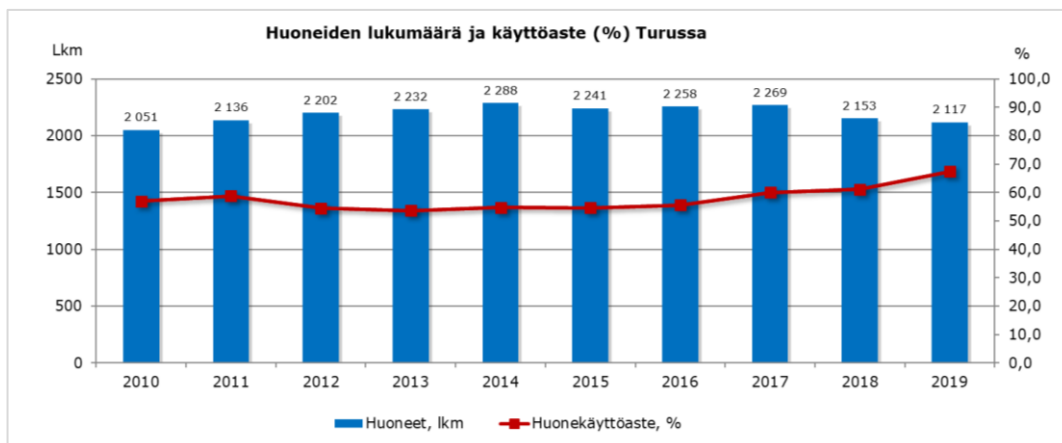
6.8.2020



Kuva 18: Kokonaisyöpymiset Turussa ja Turun yöpymisten osuus koko maan yöpymisistä (Tilastokeskus)

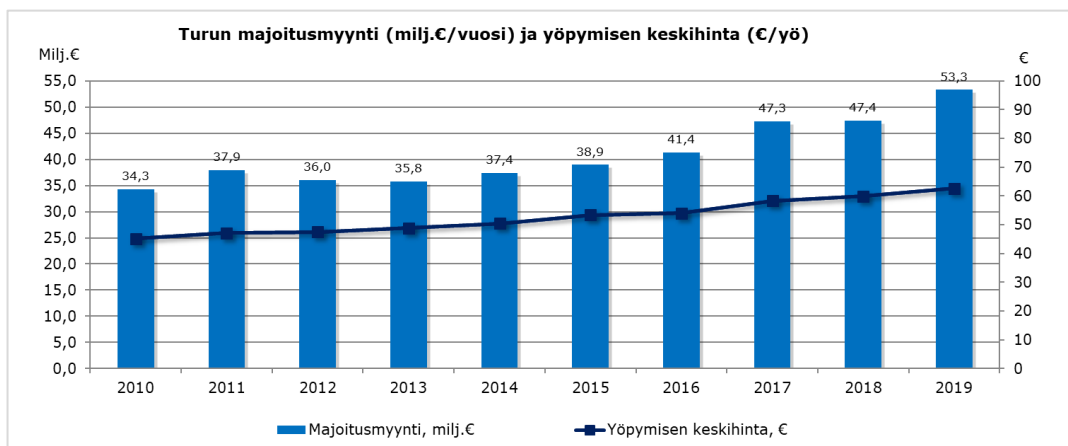
Majoituskapasiteetin käyttöaste ja keskihinta

Tilastokeskuksen majoitustilaston mukaan vuonna 2019 Turussa oli 23 majoitusliikettä, joissa oli yhteensä noin 2 120 huonetta. Huonekäyttöaste oli Turussa 67,4 %, kun se koko maassa oli 52,5 %. Huoneen keskihinta oli Turussa 100,10 € ja koko maassa 108,22 €.



Kuva 19: Majoitusliikkeiden huoneiden lukumäärä ja huoneiden käyttöaste (%) Turussa (Tilastokeskus)

Turun majoitusliikkeissä oli vuonna 2019 noin 4 200 vuodepaikkaa. Vuoteiden käyttöaste oli 54,2 % (koko maa 37,4 %) ja yöpymisen keskihinta 62,66 € (koko maa 60,15 €). Turun majoitusmyynti oli vuonna 2019 yhteensä noin 53,3 milj.€, joka oli noin 3,8 % koko maan majoitusmyynistä. (Tilastokeskus, majoitustilasto).



Kuva 20: Turun majoitusmyynti (milj.€) ja yöpymisen keskihinta (€) (Tilastokeskus)

6.8.2020

3.5 Turku Ratapiha-hankkeen asema Turun palveluverkossa

Nykyinen palveluverkko

Turun yleiskaavan 2029 mukaisia kaupallisia keskuksia ovat Turun ydinkeskusta, aluekeskukset ja hypermarketkeskukset (Skanssi-Biolaakso, Länsikeskus, Itäharju, Kupittaa ja Kärsämäki/Tampereentie), paikalliskeskukset (Runosmäki, Varissuo, Linnakaupunki, Majakkaranta - Hirvensalo ja Pitkämäki) sekä muut kaupan alueet (tiva - painotteiset: Kuninkoja - Itäniitty, Oriketo - Topinoja ja Rieskalähteentie).

Turun ydinkeskusta on palvelutarjonnaltaan Turun kaupunkiseudun monipuolisin kaupallinen keskittymä. Ydinkeskustan palvelutarjonta painottuu erikoiskauppaan, ravintoloihin ja muihin kaupallisiin palveluihin. Päivittäistavara-kaupan tarjonta toteutuu ydinkeskustassa supermarket-kokoluokan ja sitä pienemmissä myymälöissä. Keskustan ulkopuolisista kaupallisista keskittymistä Länsikeskus on menettänyt asemaansa erityisesti Rasion Myllylle, mutta alueen hypermarketeilla on edelleen vahva asema. Kauppakeskus Skanssi ja siihen liittyvä Biolaakson ja Itäharjun alue on viime vuosina kasvattanut tarjontaansa. Turun kaupan palveluverkko keskittyy hypermarkettien ja päivittäistavara-kaupan ankkureiden ympärille lukuun ottamatta tilaa vaativan kaupan alueita ja Turun ydinkeskustaa. (Turun kaupan palveluverkkoselvitys 2029 ja Aninkaisten keskuksen kaupallinen selvitys)

Turun kaupunkiseudulla Kauppakeskus Mylly ja sitä ympäröivä Kuninkojan alue muodostavat pinta-alaltaan seudun suurimman keskustan ulkopuolisen kaupan alueen. Turun ydinkeskustasta poiketen Mylly-Kuninkojan alueen palvelutarjonnasta suurin osa on tilaa vaativaa kaupaa ja autokauppaa, joiden tarjonta ydinkeskustassa on vähäistä. Kaarinassa suurin kaupallinen keskittymä on Piispanristi. Myös Kaarinan ja Rasion keskustat ovat palvelutarjonnaltaan varsin monipuolisia. (Turun kaupan palveluverkkoselvitys 2029 ja Aninkaisten keskuksen kaupallinen selvitys)

Nykyisten kaupan keskusten tulevaisuuden profiilit

Turun kaupan palveluverkkoselvityksessä 2029 (2018) on esitetty suositukset kaupan keskusten tulevaisuuden profiileista:

- Turun ydinkeskustan markkinaosuuden säilyttäminen sekä elinvoimaisuus ja kilpailukyky edellyttävät kaupallisen tarjonnan lisäämistä ja tiivistämistä erityisesti kauppatoria ja kauppakeskus Hansaa ympäröiviin kortteleihin. Ydinkeskustan reuna-alueiden rooli ja mitoitus on suunniteltava täydentämään ydinkeskustan tarjontaa sekä tarjoamaan lähiasukkailleen ja työssäkävijöille lähipalveluita (Aninkainen ja Ratapiha sekä Kupittaa-Itäharju-Yliopisto ja Linnakaupunki).
- Skanssin merkitys seudullisena kaupan keskuksena ja itäisen kaupunkiseudun aluekeskuksena vahvistuu. Alueella on mahdollistettava Skanssin kauppakeskuksen sekä Biolaakson suurten yksiköiden laajennus.
- Länsikeskuksen kaupan tarjonta ei tule olennaisesti kasvamaan. Tulevaisuudessa alue voi muuttua entistä kaupunkimaisemmaksi ja kauppa korvautua palveluilla.
- Itäharjun kolmion alueelle kaavaillaan jopa 10 000 uutta asukasta, mikä mahdollistaa erityisesti lähipalveluiden lisäämisen.
- Tampereentien alueen kaupallisen tarjonnan merkittävä lisääminen on epätodennäköistä.
- Runosmäen alueella asukasmäärän lisäys ja ostovoiman ulosvirtauksen vähentäminen voi mahdollistaa etenkin päivittäistavara-kaupan ja lähipalveluiden tarjonnan parantamisen.
- Varissuon alueella ostovoiman ulosvirtauksen vähentäminen voi mahdollistaa päivittäistavara-kaupan ja lähipalveluiden tarjonnan lievän kasvattamisen.
- Linnakaupungin suunnitelmat mahdollistavat 10 000 uutta asukasta. Linnakaupungin pääkeskusta on suunniteltu Herttuankulmaan, jonka sijainti mahdollistaa jopa 2 suurta supermarketia (10 000 k-m²). Alueen mitoitukseen vaikuttavat kuitenkin Pitkämäen, Ratapihan, Aninkaisten ja ydinkeskustan hankkeiden mitoitus.
- Majakkaranta-Hirvensalon keskuksessa on potentiaalia päivittäistavaramyymälöille, joiden yhteyteen voi sijoittua erikoismyymälöitä ja etenkin lähipalveluja.
- Pitkämäen keskuksessa on potentiaalia suurelle päivittäistavara-kauppavetoiselle yksikölle.
- Kuninkoja-Itäniityn alue on luonnollinen jatke Myllyn-Kuninkojan alueen tilaa vaativan kaupan tarjonnalle.
- Oriketo-Topinojan alueella on laajennuspotentiaalia tilaa vaativalle kaupalle.

Seuraavassa taulukossa on esitetty Turun kaupan palveluverkkoselvityksessä esitetty Turun kaupan keskusten pinta-alan laskennallinen lisätarve vuoteen 2029 mennessä.

6.8.2020

Taulukko 6. Turun kaupan keskusten pinta-alan laskennallinen lisätarve vuoteen 2029 mennessä (Turun kaupan palveluverkkoselvitys 2029)

Kaupan keskukset	Pinta-alan laskennallinen lisätarve vuoteen 2029			
	PT-kauppa, k-m ²		Erikoiskauppa, ravintolat ja palvelut, k-m ²	
	minimi	maksimi	minimi	maksimi
1. Turun ydinkeskusta (ml. Aninkainen ja Ratapiha)	4 000	6 500	56 000	95 000
2. Aluekeskukset ja hypermarketkeskukset				
- Skanssi (-Biolaakso)	2 000	2 500	20 000	33 000
- Länsikeskus (-Paalupaikka)	1 500	2 000	4 000	7 000
- Itäharju - Kupittaa	3 000	4 000	10 000	17 000
- Kärsämäki (= Tampereentie)	1 500	2 000	3 000	5 000
3. Paikalliskeskukset				
- Runosmäki	2 500	5 000	1 500	2 500
- Varissuo	1 000	3 500	1 500	2 500
- Linnakaupunki	3 000	4 000	3 000	5 000
- Majakkaranta-Hirvensalo	4 000	7 000	4 500	7 500
- Pitkämäki	1 000	1 500	3 000	5 000
4. Muut kaupan alueet (tiva-painotteiset)				
- Kuninkoja-Itäniitty	0	0	3 000	5 000
- Oriketo-Topinoja	0	0	4 000	7 000
Kaupan keskukset yhteensä	23 500	38 000	113 500	191 500

Muut vireillä olevat hankkeet

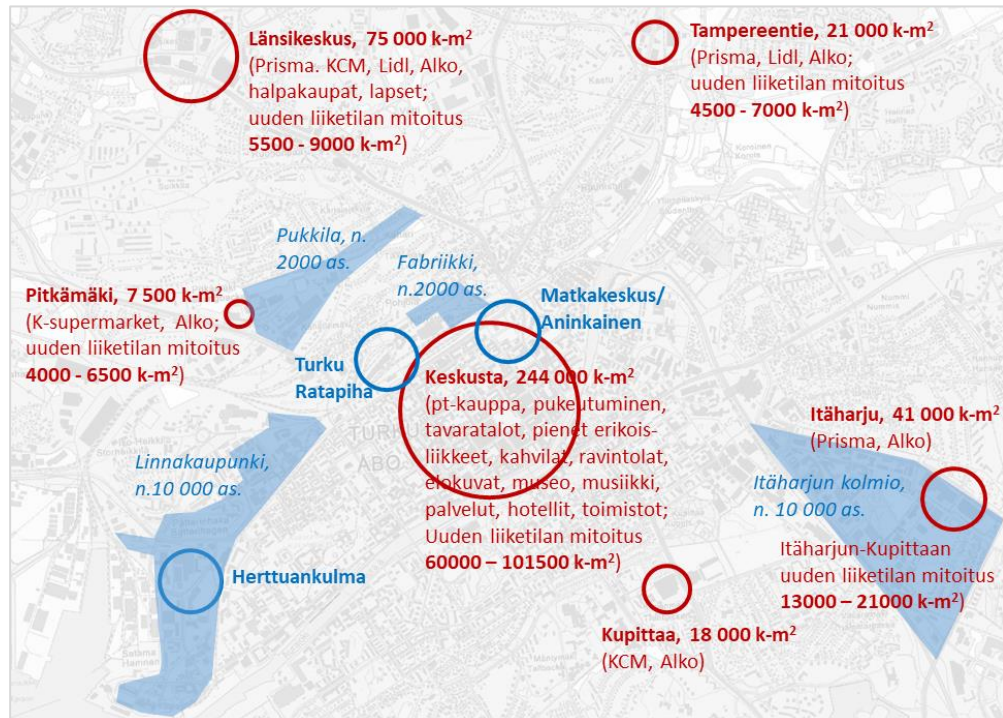
Turku Ratapiha-hankkeen lisäksi vireillä on myös muita hankkeita, joihin suunnitellaan saman tyyppisiä toimintoja kuin Turku Ratapiha-hankkeessa. Turun Matkakeskus-hanke on olennainen osa kokonaisvaltaista Aninkaisten alueen sekä liikennejärjestelmän kehittämistä. Turun kaupungin hallituksen kaupunkikehitysjaosto on 3.2.2020 nimennyt Matkakeskuksen maankäytön strategiseksi hankkeeksi ja hyväksynyt hankkeen tavoitteet. Alueelle tavoitellaan viihtyisää ja toimintoiltaan monipuolista sekä myös merkittävästi asumista mahdollistavaa tulevaisuutta. Kokonaisuuden ytimeen kuuluu kansainvälistä, valtakunnallista ja seudullista liikennettä integroiva yhteisterminaali sekä viihtyisä ja toimintoiltaan monipuolinen kaupunginosakeskus. Kaupunginosakeskuksen tavoitellaan ydinkeskustaa täydentäviä ja vahvistavia palveluja, toimitiloja ja asumista, jotka lisäävät keskustan kilpailukykyä ja vetovoimaisuutta. Matkakeskuksen ja Aninkaisten keskuksen kehittämiseksi on tarkoitus käynnistää hankekehityskilpailu, jonka myötä hankkeen tavoitteet, sisältö ja mitoitukset tarkentuvat.

Vuonna 2018 tehdyn Aninkaisten keskuksen kaupallisen selvityksen mukaan Turun Matkakeskus / Aninkaisten keskus sisältää mm. kauppaa ja kaupallisia palveluja, asumista, hotellin sekä toimisto- ja coworking - tiloja. Kaupallisen selvityksen suositusten mukaan Aninkaisten keskuksen mitoitus on yhteensä noin 72 000 - 114 000 k-m², josta hotelli noin 10 000 k-m², asuminen 50 000 - 80 000 k-m², toimisto- ja coworking - tilat 7 000 - 14 000 k-m² sekä kaupan ja kaupallisten palvelujen tilat 5 000 - 10 000 k-m². (Aninkaisten keskuksen kaupallinen selvitys). Turku Ratapihan ja Aninkaisten keskuksen hankkeet sijoittuvat Turun yleiskaava 2029 luonnoksessa osoitetulle keskusta-toimintojen alueelle (C). Hankkeet mahdollistavat monipuolisen palvelutarjonnan. Hankkeiden on kuitenkin löydettävä oma roolinsa Turun palveluverkossa. Ratapihan ja Aninkaisten keskuksen alueet tulisi suunnitella kokonaisuutena niin, että ne palvelutarjonnaltaan täydentävät toisiaan ja ydinkeskustan palvelutarjontaa.

Linnakaupungin kaupalliseksi keskittymäksi on suunniteltu Herttuankulman aluetta, jonne asemakaavaehdotuksen mukaan on suunniteltu mm. kauppakeskus, liike- ja toimistotiloja, asumista ja päiväkotia. Asemakaavamuutosehdotuksen mukaan asumisen, toimistojen ja palvelujen mitoitus on yhteensä noin 237 000 k-m², josta kauppakeskus noin 6 500 k-m², asuminen noin 221 700 k-m², muut liike- ja toimistotilat 6 600 k-m² ja päiväkotia 2 200 k-m². ("Herttuankulma" asemakaavamuutosehdotus 27.9.2017).

Suunnitteilla on myös asuntoalueita, jotka toteutuessaan lisäävät merkittävästi vireillä olevien hankkeiden lähiasutuksen määrää.

6.8.2020



Kuva 21: Turku Ratapihan aluetta lähimpänä olevat nykyiset kaupan keskittymät ja niiden tarjontaprofiili sekä vireillä olevat hankkeet ja asuinalueet (Turun kaupan palveluverkkoselvitys 2029 ja Aninkaisten keskuksen kaupallinen selvitys sekä kaava-aineistot: <https://opaskartta.turku.fi/ims/>)

4 ARVIO OSTOVOIMAN JA LIIKETILATARPEEN KEHITYKSESTÄ

4.1 Väestömäärän kehitys

Turussa asui vuoden 2019 lopussa **192 962 asukasta** ja Turun seudulla **332 288 asukasta**. Turun kaupungin väestöennusteen mukaan Turun väestömäärä lisääntyy vuosina 2019-2029 yhteensä noin 20 350 asukasta (+11 %). Turun seudun väestömäärä kasvaa samaan aikaan noin 21 560 asukasta (+6 %). Seudun ennuste perustuu Turun kaupungin osalta Turun väestöennusteeseen ja muiden seudun kuntien osalta Tilastokeskuksen (2019) väestöennusteeseen.

Turun Ratapiha-hankkeen lähivaikutusalueella (Keskustan, Länsikeskuksen, Nummi-Halisen ja Runosmäki-Raunistulan suuralueet) asui vuoden 2016 lopussa noin **113 230 asukasta**. Turun kaupungin väestöennusteen mukaan lähivaikutusalueen väestömäärä on vuonna 2019 noin 117 700 asukasta, vuonna 2024 noin 125 510 asukasta ja vuonna 2029 noin 132 070 asukasta. Lähivaikutusalueen väestömäärä lisääntyy vuosina 2019-2029 noin 14 370 asukasta (+12 %). Ennusteen mukaan väestömäärä kasvaa kaikilla lähivaikutusalueen suuralueilla, eniten Keskustan suuralueella (noin 9 570 asukasta, +17 %).

Taulukko 7. Lähivaikutusalueen, tarkastelualueen ja Turun seudun väestömäärä ja väestöennuste (Turku ja suuralueet: Turun kaupungin väestöennuste ja Turun seudun muut kunnat: Tilastokeskuksen väestöennuste)

Väestö 31.12.	2019	2024	2029	Muutos 2019-2029		
				lkm	%	% / v
Lähivaikutusalue ¹⁾	117 699	125 515	132 069	14 370	12 %	1,2 %
Tarkastelualue - Turku	192 962	202 833	213 318	20 356	11 %	1,0 %
Laajempi tarkastelualue - Turun seutu	332 288	342 917	353 851	21 563	6 %	0,6 %

¹⁾ Keskustan, Länsikeskuksen, Nummi-Halisen ja Runosmäki-Raunistulan suuralueet (ennuste)

Alle kilometrin etäisyydellä Turun Ratapiha - hankkeesta asui vuoden 2015 lopussa noin 20 000 asukasta, joka on noin 11 % Turun kaupungin vuoden 2015 väestömäärästä. Alle kolmen kilometrin etäisyydellä hankkeesta asui noin 75 730 asukasta (noin 41 % Turun väestöstä) ja alle 5 kilometrin etäisyydellä noin 124 990 asukasta (67 % Turun väestöstä). Alle 10 kilometrin etäisyydellä hankkeesta asui noin 213 440 asukasta. 10 kilometrin etäisyysvyöhyke ulottuu naapurikuntien (Kaarina, Lieto, Raisio ja Rusko) alueelle.

6.8.2020

Taulukko 8. Turku Ratapiha - hankkeen etäisyysvyöhykkeiden asukasmäärä 2015 (Tilastokeskus)

Etäisyysvyöhyke	Väestö 2015	Osuus Turun väestöstä
0-1 kilometriä	20 012	11 %
0-3 kilometriä	75 733	41 %
0-5 kilometriä	124 988	67 %

Turun Ratapiha - hankkeeseen sisältyy asuntorakentamista noin 71 000 k-m² ja arvioiden mukaan alueelle tulee sijoittumaan noin **1 200 - 1 500 asukasta**.

4.2 Arvio ostovoiman kehityksestä

Ostovoima on arvioitu vuoden 2019 lopun väestömäärän ja asukaskohtaisten kulutuslukujen (€/asukas/vuosi) perusteella. Ostovoiman kehitykseen vaikuttavat väestömäärän kehitys ja yksityisen kulutuksen kehitys. Väestömäärän kehitys perustuu Turun kaupungin alueittaiseen väestöennusteeseen sekä seudun muiden kuntien osalta Tilastokeskuksen vuoden 2019 väestöennusteeseen. Muilta osin arvio Turun Ratapiha-hankkeen lähivaikutusalueen ja tarkastelualueiden ostovoiman kehityksestä perustuu Turun kaupan palveluverkkoselvityksessä 2029 (Turun kaupunki ja Realprojekti Oy 29.3.2018) käytettyihin laskentaperusteisiin.

Kulutuslukuina on käytetty Tuomas Santasalonen Varsinais-Suomen vuoden 2015 kulutuslukuja (€/asukas/vuosi), jotka on jaoteltu päivittäistavaroihin, erikoistavaroihin (ml. alko ja tilaa vaativa erikoiskauppa) sekä ravintolakulutukseen. Yksityisen kulutuksen kehitystä on arvioitu palveluverkkoselvityksen minimikasvun mukaan. Minimikasvun vaihtoehdossa kulutus kasvaa vuoteen 2029 asti päivittäistavarakaupassa 0,5 %, erikoiskaupassa 1 % ja ravintolakulutuksessa 1,5 % vuodessa.

Lähivaikutusalueen ja tarkastelualueen väestön kysynnän kehitys

Turun seudun väestön kauppaan kohdistuva ostovoima kasvaa vuosina 2016-2029 edellä esitettyjen laskentaperusteiden mukaan noin 551 milj.€ ja ravintolapalveluihin kohdistuva ostovoima noin 122 milj.€. Turun kaupungin väestön kauppaan kohdistuva ostovoima kasvaa vuosina 2016-2029 noin 369 milj.€ ja ravintolapalveluihin kohdistuva ostovoima noin 78 milj.€.

Turun Ratapiha-hankkeen lähivaikutusalueen (Keskustan, Länsikeskuksen, Nummi-Halisen ja Runosmäki-Raunistulan suuralueet) väestön kauppaan kohdistuva ostovoima kasvaa vuosina 2019-2029 noin 197 milj.€. Ostovoiman kasvusta kohdistuu päivittäistavarakauppaan noin 69 milj.€ ja erikoiskauppaan noin 128 milj.€. Ravintolapalveluihin kohdistuva kysyntä kasvaa noin 41 milj.€.

Taulukko 9. Arvio kauppaan ja ravintolapalveluihin kohdistuvan ostovoiman kehityksestä Turku Ratapiha-hankkeen lähivaikutusalueella ja tarkastelualueilla (vuoden 2019 rahassa)

Lähivaikutusalue	2019 milj.€	2024 milj.€	2029 milj.€	Muutos 2019-29 milj.€
Päivittäistavarakauppa	374	411	443	69
Erikoiskauppa	507	574	634	128
KAUPPA YHTEENSÄ	881	984	1078	197
Ravintolat	128	150	170	41

Tarkastelualue: Turku	2019 milj.€	2024 milj.€	2029 milj.€	Muutos 2019-29 milj.€
Päivittäistavarakauppa	613	664	716	103
Erikoiskauppa	831	927	1025	194
KAUPPA YHTEENSÄ	1444	1591	1740	297
Ravintolat	211	242	274	64

Laajempi tarkastelualue: Turun seutu	2019 milj.€	2024 milj.€	2029 milj.€	Muutos 2019-29 milj.€
Päivittäistavarakauppa	1055	1122	1187	132
Erikoiskauppa	1431	1567	1700	269
KAUPPA YHTEENSÄ	2486	2690	2887	401
Ravintolat	363	409	455	92

6.8.2020

Turku Ratapiha - hankkeen asukkaiden kysyntä

Turku Ratapihan asukasmäärän arvioidaan olevan enimmillään noin **1 500 asukasta**. Asukkaiden kauppaan kohdistuva ostovoima on edellä esitetyillä laskentaperusteilla vuonna 2029 noin 12 milj.€. Ostovoimasta kohdistuu päivittäistavara-kauppaan noin 5 milj.€ ja erikoiskauppaan noin 7 milj.€. Ravintolapalveluihin kohdistuva ostovoima on noin 2 milj.€.

Taulukko 10. Arvio Turku Ratapiha-hankkeen uusien asukkaiden kauppaan ja ravintolapalveluihin kohdistuvasta ostovoimasta vuonna 2029 (vuoden 2019 rahassa).

Turun Ratapihan alueen uusien asukkaiden kysyntä	2029 milj.€
Päivittäistavara-kauppa	5
Erikoiskauppa	7
KAUPPA YHTEENSÄ	12
Ravintolat	2

Ostovoiman kehitysarvio kuvaa tietyn alueen väestömäärään perustuvaa ostovoimapotentialia, mutta ei sitä, missä ostovoima toteutuu myyntinä. Edellä esitetyissä ostovoimalaskelmissa ei ole otettu huomioon ostovoiman siirtymiä. Turku Ratapiha-hankkeen palveluihin kohdistuvaa kysyntää on arvioitu kohdassa 4.5. Turku Ratapiha - hankkeen palveluihin kohdistuvan kysynnän arvioinnissa on otettu huomioon myös tapahtumien tuottamien kävijävirtojen vaikutus palvelujen kysyntään.

4.3 Arvio liiketilatarpeen kehityksestä

Laskennallinen liiketilatarve on arvioitu ostovoiman ja sen kehityksen perusteella muuttamalla ostovoima liiketilatarpeeksi kaupan keskimääräisten myyntitehokkuuksien (€/myynti-m²/vuosi) avulla. Laskelma kuvaa liiketilatarvetta tilanteessa, jossa kaikki ostovoiman kasvu toteutuu uutena liiketilana. Käytännössä kuitenkin osa ostovoiman kasvusta kohdistuu olemassa olevien liikkeiden myynnin kasvuun ja vain osa vaatii uutta liiketilaa, mikä vähentää liiketilatarvetta laskelmaan verrattuna. Toisaalta laskelmassa ei ole otettu huomioon myymälöiden uudistumisen ja maankäytön muutosten seurauksena tapahtuvaa myymäläkannan poistumaa, joka lisää liiketilan tarvetta.

Keskeinen liiketilatarpeeseen vaikuttava tekijä on myyntitehokkuus. Myyntitehokkuus vaihtelee myymälätyypeittäin ja toimialoittain. Liiketilarpeen arvioinnissa on käytetty samoja laskentaperusteita kuin Turun kaupan palveluverkkoselvityksessä 2029 (Turun kaupunki ja Realprojekti Oy 29.3.2018). Arvio liiketilatarpeesta perustuu seuraaviin keskimääräisiin myyntitehokkuuslukuihin:

- päivittäistavara-kauppa 8 000 €/my-m²
- erikoiskauppa 3 500 €/my-m²
- ravintolapalvelut 3 500 €/m²
- muiden kaupallisten palvelujen on oletettu olevan 25 % vähittäiskaupan ja ravintoloiden tilantarpeesta
- myyntialan muunto kerrosalaksi kertoimella 1,25

Lähivaikutusalueen ja tarkastelualueen laskennallinen liiketilatarve

Päivittäistavara-kaupan laskennallinen liiketilan lisätarve vuosina 2019-2029 on Turun seudulla noin 21 000 k-m², Turussa noin 16 000 k-m² ja Turun Ratapiha-hankkeen lähivaikutusalueella noin 11 000 k-m². Erikoiskaupan laskennallinen liiketilan lisätarve vuosina 2019-2029 on Turun seudulla noin 96 000 k-m², Turussa noin 69 000 k-m² ja Turun Ratapiha-hankkeen lähivaikutusalueella noin 46 000 k-m².

Ravitsemispalveluiden laskennallinen liiketilan lisätarve vuosina 2019-2029 on Turun seudulla noin 26 000 k-m², Turussa noin 18 000 k-m² ja Turun Ratapiha-hankkeen lähivaikutusalueella noin 12 000 k-m². Muiden kaupallisten palvelujen laskennallinen liiketilan lisätarve vuosina 2019-2029 on Turun seudulla noin 36 000 k-m², Turussa noin 26 000 k-m² ja Turun Ratapiha-hankkeen lähivaikutusalueella noin 17 000 k-m².

6.8.2020

Taulukko 11. Arvio kaupan, ravintolapalveluiden ja muiden kaupallisten palveluiden liiketilan lisätarpeesta vuosina 2019-2029 Turku Ratapiha - hankkeen lähivaikutusalueella ja tarkastelualueilla

Lähivaikutusalue	2019 k-m ²	2024 k-m ²	2029 k-m ²	Muutos 2019-29 k-m ²
Päivittäistavarakauppa	58 400	64 200	69 200	10 800
Erikoiskauppa	181 000	204 900	226 600	45 600
KAUPPA YHTEENSÄ	239 400	269 100	295 800	56 400
Ravintolat	36 700	42 800	48 500	11 800
Muut kaupalliset palvelut	69 000	78 000	86 100	17 100

Tarkastelualue: Turku	2019 k-m ²	2024 k-m ²	2029 k-m ²	Muutos 2019-29 k-m ²
Päivittäistavarakauppa	95 700	103 700	111 800	16 100
Erikoiskauppa	296 700	331 100	366 000	69 300
KAUPPA YHTEENSÄ	392 400	434 800	477 800	85 400
Ravintolat	60 200	69 100	78 300	18 100
Muut kaupalliset palvelut	113 200	126 000	139 000	25 800

Laajempi tarkastelualue: Turun seutu	2019 k-m ²	2024 k-m ²	2029 k-m ²	Muutos 2019-29 k-m ²
Päivittäistavarakauppa	164 900	175 300	185 500	20 600
Erikoiskauppa	511 000	559 800	607 100	96 100
KAUPPA YHTEENSÄ	675 900	735 100	792 600	116 700
Ravintolat	103 600	116 900	129 900	26 300
Muut kaupalliset palvelut	194 900	213 000	230 600	35 700

Turku Ratapiha - hankkeen asukkaiden kysyntä

Turun Ratapihan uusien asukkaiden kysyntään perustuva laskennallinen liiketilan lisätarve on päivittäistavarakaupassa noin 800 k-m², erikoiskaupassa noin 2 600 k-m², ravintolapalveluissa noin 600 k-m² ja muissa kaupallisissa palveluissa noin 1 000 k-m².

Taulukko 12. Arvio Turku Ratapihan uusien asukkaiden kysyntään perustuvasta liiketilan lisätarpeesta

Turun Ratapihan alue	2029 k-m ²
Päivittäistavarakauppa	800
Erikoiskauppa	2 600
KAUPPA YHTEENSÄ	3 400
Ravintolat	600
Muut kaupalliset palvelut	1 000

Yhteenveto laskennallisesta liiketilatarpeesta 2029

Turku Ratapiha-hankkeen palvelutarjontaan ei tämän hetkisten suunnitelmien mukaan kuulu paljon tilaa vaativaa kauppaa, joten seuraavassa on tarkasteltu ainoastaan päivittäistavarakaupan, muun erikoiskaupan ja kaupallisten palvelujen mitoitusta. Muun erikoiskaupan osuus edellä olevissa taulukoissa esitetystä erikoiskaupan liiketilatarpeesta on noin 70 %. Turku Ratapiha-hankkeen, lähivaikutusalueen ja muun tarkastelualueen asukkaiden kysynnän pohjalta arvioitu laskennallinen liiketilatarve on vuonna 2029 päivittäistavarakaupassa noin 186 000 k-m², muussa erikoiskaupassa noin 427 000 k-m², ravintolapalveluissa noin 130 000 k-m² ja muissa kaupallisissa palveluissa 231 000 k-m².

Taulukko 13. Laskennallinen liiketilatarve (k-m²) Turku Ratapiha - hankkeen vaikutusalueella vuonna 2029

Laskennallinen liiketilatarve 2029, k-m ²	Turku Ratapihan asukkaiden kysyntä	Lähi- vaikutus- alueen kysyntä	Muun tarkastelu- alueen kysyntä	Liiketi- tarve YHTEENSÄ
Päivittäistavarakauppa	800	69 200	116 300	186 300
Muu erikoiskauppa	1 800	158 600	266 400	426 800
KAUPPA YHTEENSÄ	2 600	227 800	382 700	613 100
Ravintolat	600	48 500	81 400	130 500
Muut kaupalliset palvelut	1 000	86 100	144 500	231 600
KAUPPA JA PALVELUT YHTEENSÄ	4 200	362 400	608 600	975 200

6.8.2020

Taulukon 13 laskennallinen liiketilatarve kuvaa tilannetta, jossa alueen väestön kysyntä ja kysynnän kasvu kohdistuvat kokonaan omalle alueelle ja toteutuu liiketilana omalla alueella. Käytännössä ostovoimaa kuitenkin siirtyy lähialueen ulkopuolelle erityisesti erikoiskaupassa ja kaupallisissa palveluissa. Turku Ratapiha-hankkeen palveluihin kohdistuvaa kysyntää ja liiketilatarvetta on arvioitu seuraavassa kohdassa (4.4).

4.4 Turku Ratapihan palveluihin kohdistuva kysyntä ja liiketilatarve

Turku Ratapiha-hankkeen palveluihin kohdistuva kysyntä muodostuu hankkeen vaikutusalueen väestön, tapahtumissa kävijöiden ja Turun Ratapihan alueella työskentelevien kysynnästä.

Vaikutusalueen väestön kysyntä

Turku Ratapiha-hankkeen vaikutusalueen väestön kysynnästä vain osa kohdistuu Turku Ratapiha-hankkeen palveluihin. Turku Ratapiha-hankkeen palveluihin kohdistuvan kysynnän määrään vaikuttaa hankkeen palvelutarjonnan monipuolisuus ja vetovoima sekä lähialueen nykyisten ja uusien palvelukeskittymien tarjonta ja vetovoima. Lähtökohdana on, että lähivaikutusalueelta Turku Ratapihan alueelle kohdistuu enemmän asiointeja kuin kauempaa tarkastelualueelta. Turku Ratapiha-hankkeen palveluihin kohdistuva kysyntä on arvioitu taulukossa 14 esitetyllä asioinnin suuntautumisella.

Päivittäistavarakaupassa voidaan tavoitteena pitää kysynnän ja tarjonnan alueellista tasapainoa. Suuri osa Turku Ratapiha-hankkeen lähivaikutusalueen päivittäistavarakaupan kysynnästä tulee kohdistumaan kuitenkin alueen nykyisiin päivittäistavaramyymälöihin johtuen mm. päivittäistavarakaupan monipuolisesta rakenteesta ja myymäläverkoston kattavuudesta. Turku Ratapihan päivittäistavaramyymälä palvelee lähinnä Ratapihan alueella ja sen välittömässä läheisyydessä asuvia ja työskenteleviä sekä Ratapihan muita palveluita käyttäviä asiakkaita.

Myös erikoiskaupassa suurin osa Turku Ratapiha-hankkeen lähivaikutusalueen kysynnästä kohdistuu lähivaikutusalueen ja tarkastelualueen nykyisiin kaupan keskittymiin. Turku Ratapihan palvelutarjonnan kehittämisessä voidaan tavoitteena kuitenkin pitää mahdollisimman monipuolista erikoiskaupan palvelutarjontaa, joka täydentää Turun ydinkeskustan tarjontaa.

Taulukko 14. Turku Ratapihan palveluihin kohdistuva vaikutusalueen väestön kysynnän osuus

Turku Ratapihan palveluihin kohdistuvan kysynnän osuus	Turku Ratapihan asukkaat	Lähi-vaikutus-alueelta	Muulta tarkastelu-alueelta
Päivittäistavarakauppa	60 %	2 %	0 %
Muu erikoiskauppa	10 %	2 %	0 %
Ravintolat	10 %	2 %	0 %
Muut kaupalliset palvelut	40 %	10 %	2 %

Edellä esitetty Turku Ratapihan asukkaiden, lähivaikutusalueen (Keskustan, Länsikeskuksen, Nummi-Halisen ja Runosmäki - Raunistulan suuralueet) ja muun tarkastelualueen (muu Turun seutu) väestön asioinnin suuntautuminen mahdollistaa Turku Ratapihan alueelle liiketilaa kaupallisille palveluille yhteensä noin **19 000 k-m²**.

Turku Ratapihan tuleva palvelutarjonnan sisältö vaikuttaa asiointien suuntautumiseen. Koska palvelutarjonnasta ei ole tällä hetkellä tarkkaa tietoa, on arvio asiointien suuntautumisesta ainoastaan suuntaa antava. Monipuolinen palvelutarjonta ja sellaiset palvelut, joita ei ole nykyisissä palvelukeskitymissä voivat houkuttaa alueelle arvioitua enemmän asiointeja.

Taulukko 15. Vaikutusalueen väestön kysynnän mahdollistama Turku Ratapihan liiketila 2029

Turku Ratapihan palveluihin kohdistuva tilatarve, k-m ²	Lähi-vaikutus-alueelta	Muualta tarkastelu-alueelta	Liiketilarave YHTEENSÄ
Päivittäistavarakauppa	2 000	0	2 000
Muu erikoiskauppa	4 000	0	4 000
Kauppa yhteensä	6 000	0	6 000
Ravintolat	1 000	0	1 000
Muut kaupalliset palvelut	9 000	3 000	12 000
KAUPPA JA PALVELUT YHTEENSÄ	16 000	3 000	19 000

6.8.2020

Turku Ratapihan tapahtumissa kävijöiden kysyntä

Turku Ratapiha - hankkeen kävijämäärän arvioidaan olevan vuositasolla 1,2 – 1,4 miljoonaa kävijää, kun mukaan lasketaan myös tapahtumakeskus Logomon tapahtumissa kävijät (GSP Group Oy 2018). Tapahtumissa kävijöiden rahankulutusta on arvioitu muissa kaupungeissa tehtyjen tapahtumien vaikuttavuusselvitysten tulosten pohjalta (mm. Helsinki, Lahti, Oulu ja Tampere). Tehtyjen selvitysten mukaan kulutus tapahtuman aikana on keskimäärin 210 €/kävijä, josta tapahtumapaikalla keskimäärin 60 €/kävijä ja muualla tapahtumapaikkakunnalla keskimäärin 150 €/kävijä.

Tapahtumakävijöiden kulutuksesta suurin osa kohdistuu ravitsemispalveluihin. Ruoka- ja juomaostosten lisäksi kulutus tapahtumapaikalla sisältää tapahtuman yhteydessä myytävien tuotteiden, kuten matkamuistojen, fanituotteiden ym. ostot. Tehtyjen selvitysten mukaan tapahtuma-alueella tapahtuvasta kulutuksesta keskimäärin 58 % kohdistuu ravitsemispalveluihin ja keskimäärin 42 % muihin ostoksiin. Tällöin tapahtumissa kävijöiden kulutus on ravitsemispalveluissa keskimäärin 35 €/kävijä ja muissa ostoksissa keskimäärin 25 €/kävijä.

Mikäli tapahtumissa kävijöitä on vuositasolla 1,4 miljoonaa, on tapahtumissa kävijöiden kulutus keskimääräisellä kävijäkohtaisella kulutuksella arvioituna yhteensä noin 84 milj.€/vuosi, josta kohdistuu ravitsemispalveluihin noin 49 milj.€/vuosi ja muihin ostoksiin noin 35 milj.€/vuosi. Tapahtumakävijöiden kysynnän aikaansaama liiketilatarve on keskimääräisillä myyntitehokkuuksilla arvioituna yhteensä keskimäärin noin **26 000 k-m²**, josta kohdistuu ravitsemispalveluihin 14 000 k-m² ja muihin ostoksiin, pääosin erikoiskauppaan noin 12 000 k-m².

Turku Ratapihan työntekijöiden kysyntä

Turku Ratapiha - hankkeen arvioidaan työllistävän toimintavaiheessa noin 790 työntekijää vuositain. Yhdessä Logomon työntekijöiden kanssa alueen työpaikkamäärä on noin 1 190 työpaikkaa. (GSP Group Oy 2018).

Työntekijät käyttävät Turku Ratapihan päivittäistavarakaupan palveluja, lounaspalveluita ja muita kaupallisia palveluita. Mikäli oletetaan, että puolet työntekijöistä käyttää 130 päivänä vuodessa (puolet vuoden työpäivistä) Turku Ratapihan ravitsemispalveluihin keskimäärin 10 €/päivä, päivittäistavaraostoksiin keskimäärin 10 €/päivä sekä erikoiskaupan ostoksiin ja muihin kaupallisiin palveluihin keskimäärin 10 €/päivä, on työntekijöiden kulutus yhteensä noin 2,3 milj.€ / vuosi. Keskimääräisillä myyntitehokkuuksilla arvioituna työntekijöiden kysynnän aikaansaama liiketilatarve on yhteensä noin **600 k-m²**, josta kohdistuu noin 200 k-m² ravintolapalveluihin, 100 k-m² päivittäistavarakauppaan ja 300 k-m² erikoiskauppaan ja muihin kaupallisiin palveluihin.

Yhteenveto Turku Ratapihan palveluihin kohdistuvasta liiketilatarpeesta

Edellä esitetyillä arviointiperusteilla Turku Ratapihan palveluihin kohdistuvan kysynnän mahdollistama liiketilan mitoitus on vuonna 2029 yhteensä noin **45 000 k-m²**. Mitoituksesta kohdistuu päivittäistavarakauppaan noin 2 000 k-m² sekä erikoiskauppaan, ravintoloihin ja muihin kaupallisiin palveluihin noin 43 000 k-m².

Taulukko 16. Turku Ratapihan tarkastelualueen väestön, tapahtumissa kävijöiden ja työntekijöiden kysynnän mahdollistama liiketilan mitoitus vuonna 2029

Turku Ratapihan palveluihin kohdistuva tilatarve, k-m ²	Tarkastelualueen kysyntä	Tapahtumakävijöiden kysyntä	Liiketilarave YHTEENSÄ
Päivittäistavarakauppa	2 000	0	2 000
Erikoiskauppa, ravintolat ja kaupalliset palvelut	17 000	26 000	43 000
KAUPPA JA PALVELUT YHTEENSÄ	19 000	26 000	45 000

Turku Ratapihan päivittäistavarakaupan palveluihin kohdistuva kysyntä muodostuu pääosin Turku Ratapihan ja sen lähialueen väestön ja työntekijöiden kysynnästä. Erikoiskaupan, ravintoloiden ja muiden kaupallisten palvelujen kysyntä muodostuu tarkastelualueen väestön ja tapahtumakävijöiden kysynnästä. Turku Ratapihan vetovoima on riippuvainen monipuolisesta palvelutarjonnasta. Monipuolinen palvelukokonaisuus houkuttelee kävijöitä todennäköisesti myös tarkastelualueelta laajemmalla alueella Turun seudun ulkopuolelta.

6.8.2020

5 VAIKUTUSTEN ARVIOINTI

5.1 Hankkeen sopivuus kaupungin tavoitteisiin

Yleiskaavan 2029 tavoitteena on vahvistaa Turun kaupunkiseudun asemaa kaupunkiseutujen välisessä kilpailussa. Turku Ratapiha-hanke mahdollistaa ainutlaatuisen perhematkailun, tapahtumien, kulttuurin, liikunnan, palvelujen ja asumisen kokonaisuuden toteuttamisen Turun keskustaan. Turku Ratapiha on kansainvälisen tason konserttien, konferenssien, perhe- ja yritystapahtumien, elektronisen urheilun, liikunnan ym. tapahtumien keskittymä. Monipuolinen palvelukokonaisuus vahvistaa Turun keskustan asemaa yleiskaavan tavoitteen mukaisesti.

Yleiskaavan 2029 päätavoitteina on keskustan kehittäminen, elinkeinoelämän toimintaedellytysten parantaminen, myönteinen väestönkehitys ja vetovoimaiset asuinalueet sekä liikkuminen kestävässä kaupunkirakenteessa. Turku Ratapiha - hanke monipuolistaa ja lisää osaltaan Turun kaupunkikeskustan palvelutarjontaa ja lisää keskustan vetovoimaa. Hankkeen avulla Turun keskustaan saadaan asumisen lisäksi työpaikkoja, kaupallisia palveluja sekä tapahtuma-, kokoontumis- ja liikuntatiloja. Keskeinen sijainti mahdollistaa asiointiin kestäväillä kulkumuodoilla kävellen ja pyöräillen sekä joukkoliikenteellä.

Keskustan kehittäminen on yksi Turun kaupungin kärkihankkeista. Keskustavision mukaan Turun keskustaa kehitetään kaupunkikulttuurin sydämenä, kaupunkilaisten yhteisenä ja viihtyisänä ympäristönä sekä liike-elämän, kaupan, kulttuurin ja matkailun vetovoimaisena keskittymänä. Keskeinen tavoite on myös lisätä Turun ympärivuotista houkuttelevuutta. Turku Ratapiha-hanke tukee hyvin keskustakehittämisen tavoitteita ja lisää keskustan ympärivuotista elävyyttä erityisesti syksy-, talvi- ja kevätkausien tapahtumien ja toiminnan kautta.

5.2 Vaikutukset yhdyskuntarakenteen kehitykseen

5.2.1 Hankkeen sijainti yhdyskuntarakenteessa

Turku Ratapiha-hankkeen sijaintia suhteessa lähialueen väestöön on tarkasteltu katuverkkoa pitkin laskettujen etäisyysvyöhykkeiden avulla (kuva 23). Alle 1 kilometrin etäisyydellä Turku Ratapiha - hankkeesta oli vuonna 2015 noin 20 000 asukasta (n. 11 % Turun väestöstä) ja vuonna 2014 noin 18 000 työpaikkaa (n. 19 % Turun työpaikoista). Alle 10 kilometrin etäisyydellä hankkeesta oli vuonna 2015 noin 213 000 asukasta ja vuonna 2014 noin 99 000 työpaikkaa. 10 kilometrin etäisyysvyöhyke ulottuu naapurikuntien (Kaarina, Lieto, Raisio ja Rusko) alueelle.

Taulukko 17. Turku Ratapiha - hankkeen etäisyysvyöhykkeiden asukasmäärä 2015 ja työpaikkamäärä 2014 (Tilastokeskus)

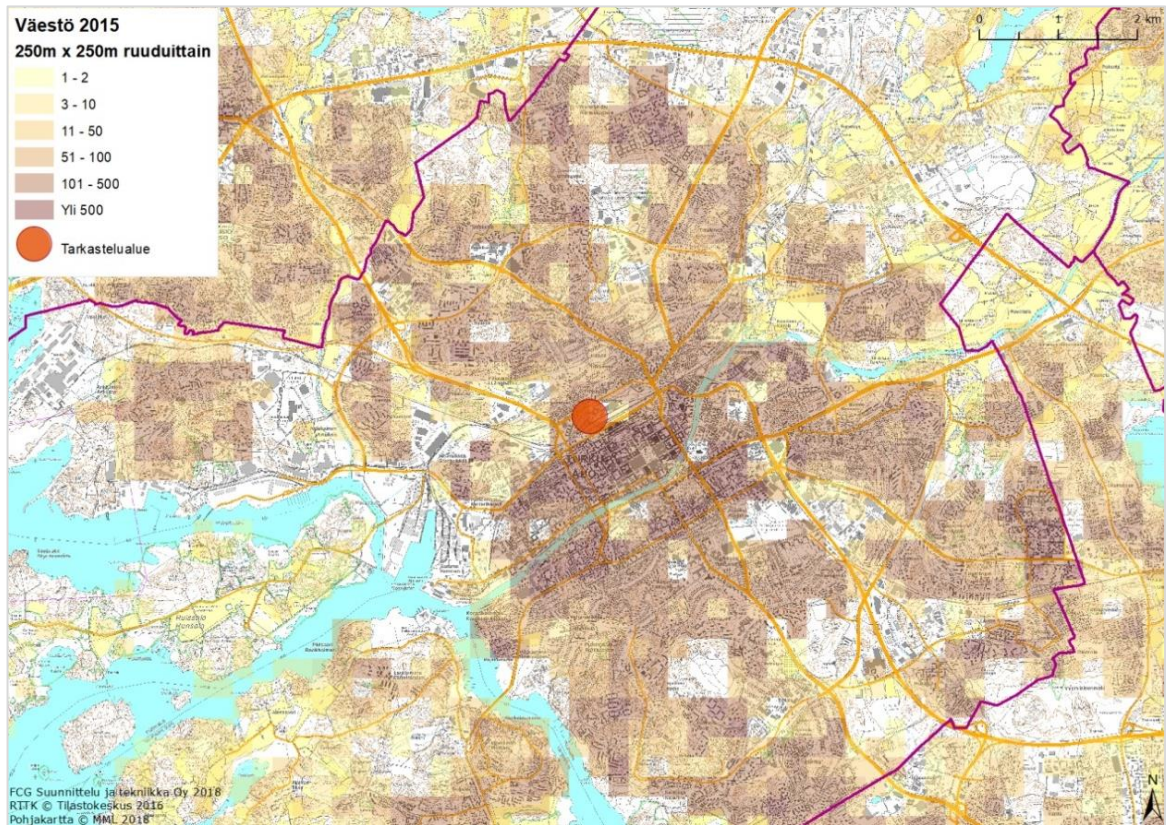
Etäisyysvyöhyke	Väestö 2015	Osuus Turun väestöstä	Työpaikat 2014	Osuus Turun työpaikoista
0-1 kilometriä	20 000	11 %	18 000	19 %
0-3 kilometriä	76 000	41 %	54 000	58 %
0-5 kilometriä	125 000	67 %	71 000	76 %
0-10 kilometriä	213 000		99 000	

Turku Ratapiha - hanke sijaitsee keskeisesti suhteessa olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen sekä väestö- ja työpaikkakeskittymiin. Lähiasutuksen suuri määrä ja hyvä liikenteellinen sijainti mahdollistavat Turku Ratapihan palveluiden hyvän saavutettavuuden kaikilla kulkumuodoilla.

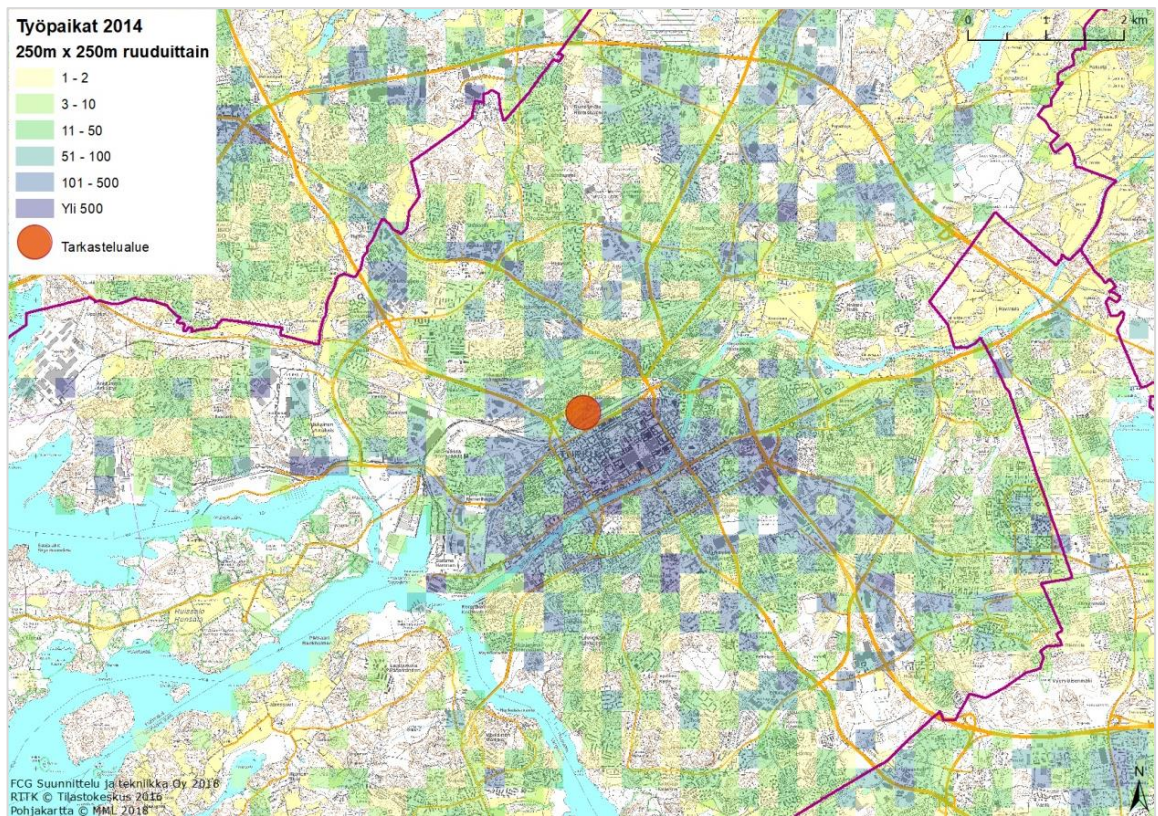
Turun kaupungin väestöennusteen mukaan lähiasutuksen määrä lisääntyy tulevina vuosina kaikilla Turku Ratapiha - hankkeen lähivaikutusalueen suuralueilla, eniten Keskustan suuralueella (+23 % vuoteen 2029 mennessä). Turun Ratapiha - hankkeeseen sisältyy asuntorakentamista 70 000 k-m² ja arvioiden mukaan alueen asukasmäärä tulee olemaan noin 1 500 asukasta. Työpaikkoja alueelle tulee noin 790 ja yhdessä Logomon työpaikkojen kanssa noin 1 190.

Seuraavissa kuvissa on esitetty 250 metrin ruuduittain väestön määrä vuonna 2015 ja työpaikkojen määrä vuonna 2014. Tummat värit kuvastavat alueita, joilla väestöä tai työpaikkoja on eniten. Turku Ratapihan alue sijaitsee Turun keskustassa, jossa sekä väestötiheys että työpaikkatiheys ovat suuria.

6.8.2020



Kuva 22: Väestön sijoittuminen 2015 (Tilastokeskus). Hankkeen sijainti on esitetty oranssilla ympyrällä.



Kuva 23: Työpaikkojen sijoittuminen 2014 (Tilastokeskus). Hankkeen sijainti on esitetty oranssilla ympyrällä.

6.8.2020

5.2.2 Palvelutarjonnan ja palveluverkon alueellisesti tasapainoinen kehitys

Turku Ratapihan monipuolinen palvelukokonaisuus lisää Turun keskustan palvelutarjontaa ja vahvistaa keskustan vetovoimaa ja asemaa Turun kaupunkiseudun palveluverkossa. Turku Ratapiha-hankkeen lähivaikutusalueella asuvien sekä tapahtumissa kävijöiden ja työntekijöiden kasvava kysyntä mahdollistaa suunnitellun palvelumitoituksen, joten uudella liikerakentamisella ei ole haitallisia vaikutuksia nykyiseen palveluverkkoon.

Turku Ratapiha-hankkeen suunniteltu päivittäistavarakaupan mitoitus (2 000 k-m²) mahdollistaa "iso supermarket" - kokoluokan päivittäistavaramyymälän. Hankkeen lähialueella (alle 1 kilometrin etäisyydellä) toimi vuoden 2017 lopussa 4 isoa supermarketia, 1 pieni supermarketti, 6 valintamyymälää ja 2 pienmyymälää. Alueen päivittäistavarakaupan verkosto on kattava ja päivittäistavarakaupan palvelut vetävät ostovoimaa myös alueen ulkopuolelta (ostovoiman siirtymä +70 %), joten uusi päivittäistavaramyymälä tulee varsin kilpailluille markkinoille. Lähialueen väestön ja kysynnän kasvu kuitenkin mahdollistaa uuden myymälän perustamisen.

Erikoiskaupan, ravintolapalvelujen ja muiden kaupallisten palvelujen toteutuminen suunnitellun mitoituksen (35 000 k-m²) mukaisena lisää Turun keskustan kaupallisten palvelujen tarjontaa suhteessa muihin suuriin palvelukeskittymiin (Mylly, Länsikeskus ja Skanssi). Turku Ratapihan monipuolinen palvelukokonaisuus tapahtumiseen houkuttelee kävijöitä laajalta alueelta, myös Turun seudun ja Varsinais-Suomen maakunnan ulkopuolelta, joten hankkeen toteuttaminen vahvistaa Turun ja Turun kaupunkiseudun asemaa koko eteläisen Suomen palveluverkossa.

5.2.3 Turun ydinkeskustan ja muiden palvelukeskittymien kehitys

Turku Ratapiha-hanke sijoittuu Turun keskustaan, joten Turku Ratapihan palvelut edistävät keskustan kehittymistä palvelutarjonnaltaan ja toiminnoiltaan monipuolisena alueena yleiskaavan 2029 tavoitteiden mukaisesti. Monipuolinen palvelukokonaisuus lisää Turun keskustan vetovoimaa ja tuo myös Turun keskustan muihin palveluihin lisää asiakasvirtaa. Esimerkiksi tapahtumakävijät kuluttavat tapahtumapaikkakunnalla huomattavasti enemmän kuin itse tapahtumapaikalla.

Turku Ratapihan alueelle suunniteltu päivittäistavarakaupan pinta-ala on noin 2 000 k-m² ja erikoiskaupan, ravintolapalvelujen ja muiden kaupallisten palvelujen mitoitus noin 35 000 k-m². Turku Ratapihan kaupan ja kaupallisten palvelujen mitoitus lisää Turun keskustan kaupallisten palvelujen pinta-alaa (244 000 k-m²) noin 15 %. Mikäli Turku Ratapihan palvelutarjonta on keskustan palvelutarjontaa täydentävä, ei kaupallisten palvelujen toteutuksella ole odotettavissa haitallisia vaikutuksia Turun keskustan nykyisten kaupallisten palvelujen toiminta- ja kehitysedellytyksiin.

Aninkaisten keskuksen kaupallisen selvityksen (2018) mukaan keskuksen palvelu- tai kauppakeskusosio on pieni (mitoitus 5 000-10 000 k-m²) ja sen tavoitteena on palvella lähinnä joukkoliikennematkustajia ja lähiasukkaita sekä alueella työssäkäyviä ihmisiä. Turku Ratapiha-hanke ja Turun Matkakeskus / Aninkaisten keskus-hanke ovat osa Turun keskustaa. Yhdessä ne mahdollistavat monipuolisen palvelutarjonnan, joten jatkosuunnittelussa hankkeiden palvelutarjonta tulisi suunnitella kokonaisuutena ja niin, että ne eivät kilpaile keskenään eivätkä myöskään ydinkeskustan kanssa vaan täydentävät sekä toisiaan että ydinkeskustan palvelutarjontaa. Hankkeiden on löydettävä oma roolinsa Turun palveluverkossa.

Turun ydinkeskusta on tulevaisuudessakin Turun seudun ja koko maakunnan kaupallinen pääkeskus. Ydinkeskustan palvelutarjonta muodostuu monipuolisista päivittäistavarakaupan, keskustataraloiden, pienten erikoisliikkeiden sekä ravitsemispalvelujen ja muiden kaupallisten palvelujen tarjonnasta. Ydinkeskustassa on myös monipuoliset julkiset palvelut, kulttuuri-, taide-, virkistys- ja liikuntapalvelut sekä hallinnolliset palvelut. Monipuolisen palvelutarjonnan lisäksi keskustan kilpailutekijöinä korostuvat hyvä saavutettavuus kaikilla kulkumuodoilla ja viihtyisä keskustamiljö.

Aninkaisten keskuksen kaupallisen selvityksen mukaan keskuksen sijoittuvan kaupallisen palvelutarjonnan tavoitteena on palvella lähinnä joukkoliikennematkustajia sekä lähiasukkaita ja alueella työssäkäyviä. Turku Ratapihan palvelutarjonta voisi painottua konsertti-, konferenssi-, perhe-, urheilu- ja liikuntatapahtumissa kävijöiden palveluihin sekä alueella ja sen lähiympäristössä asuvien ja työssäkäyvien palveluihin. Muiden keskustan reuna-alueiden (Itäharju-Kupittaa ja Linnakaupunki) palvelutarjontaa tulisi kehittää niiden lähiympäristön asukkaiden kysyntään perustuen pääsien päivittäistavarakauppapainotteisina.

6.8.2020

5.3 Vaikutukset kaupallisten palvelujen saavutettavuuteen

5.3.1 Turku Ratapihan palvelujen koettu saavutettavuus

Kaupallisten palveluiden saavutettavuutta voidaan tarkastella sekä etäisyytenä (fyysinen saavutettavuus) myymälään että koettuna saavutettavuutena. Koettu saavutettavuus voidaan määritellä vaivaksi, jonka asiakas kokee tavaroiden ja palvelujen hankkimisesta. Jos tavarain tai palvelun hankkiminen aiheuttaa paljon vaivaa, on saavutettavuus huono ja jos tavaroiden hankkiminen aiheuttaa vähän tai ei lainkaan vaivaa, on saavutettavuus hyvä (Spåre ja Pulkkinen 1997).

Saavutettavuuden tarkastelu painottuu yleensä päivittäistavarakauppaan ja fyysisen saavutettavuuden tarkasteluun. Erikoiskaupassa ja kaupallisissa palveluissa fyysinen saavutettavuus ei ole samalla tavalla keskeinen kuin päivittäistavarakaupassa, koska niissä asioidaan harvemmin. Erikoiskaupan ja kaupallisten palveluiden näkökulmasta fyysistä saavutettavuutta tärkeämpää on koettu saavutettavuus, johon vaikuttavat muun muassa palvelutarjonnan monipuolisuus, valintamahdollisuudet, myymälöiden tuotevalikoima, laatu ja hintataso, asiointin helppous sekä koko asiointimatkan sujuvuus.

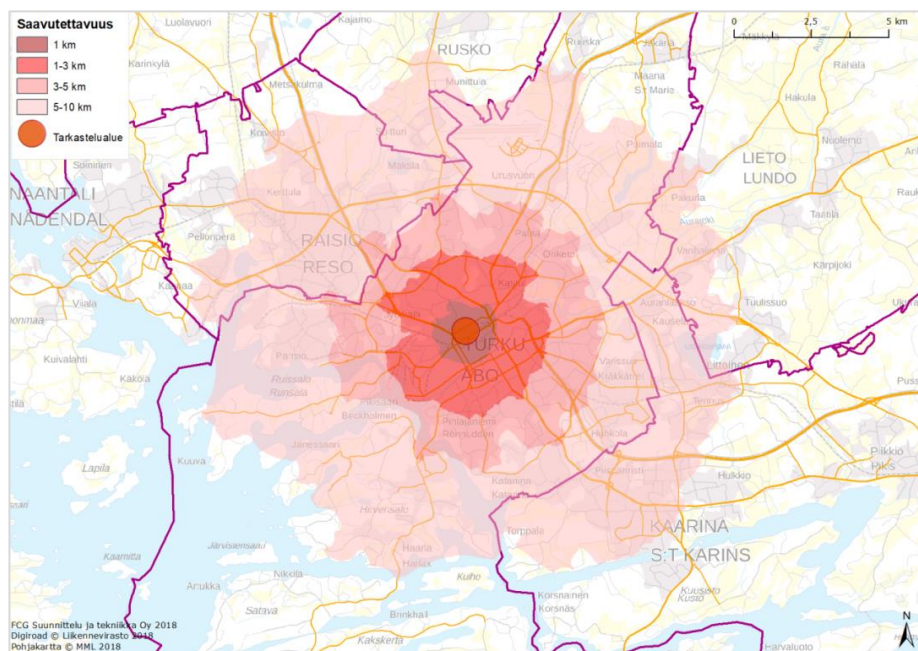
Turku Ratapihan monipuolinen palvelukokonaisuus tulisi suunnitella sellaiseksi, että se täydentää Turun keskustan palvelutarjontaa ja parantaa sitä kautta myös palvelujen koettua saavutettavuutta. Monipuolinen palvelutarjonta vahvistaa Turku Ratapihan alueella ja sen lähiympäristössä asuvien ja työssäkäyvien sekä Turku Ratapihan tapahtumissa kävijöiden myönteisiä kokemuksia ja mielikuvia alueesta, ja lisää sitä kautta alueen tunnettuutta ja vetovoimaa.

Palvelutarjonnan lisäksi koettuun saavutettavuuteen vaikuttaa myös esimerkiksi asiointin helppous. Helppoutta voi olla asiakkaasta ja tilanteesta riippuen palvelun saavutettavuus eri kulkumuodoilla, ostostenteon nopeus ja sujuvuus tai pysäköinnin helppous. Helppoutta voi olla myös lyhyt asiointimatkata tai kaikkien palveluiden saaminen samasta paikasta.

5.3.2 Saavutettavuus eri kulkumuodoilla

Saavutettavuus henkilöautolla

Turku Ratapihan palvelujen saavutettavuutta henkilöautolla on tarkasteltu tie- ja katuverkkoa pitkin laskettujen saavutettavuusvyöhykkeiden avulla. Alle 3 kilometrin etäisyydellä Turku Ratapihan alueesta asuu noin 76 000 asukasta (noin 41 % Turun väestöstä) ja alle 5 kilometrin etäisyydellä noin 125 000 asukasta (noin 67 % Turun väestöstä). Kymmenen kilometrin etäisyysvyöhyke ulottuu Turun naapurikuntien (Kaarina, Lieto, Raisio ja Rusko) alueelle. Alle 10 kilometrin etäisyydellä asuu noin 213 000 asukasta.

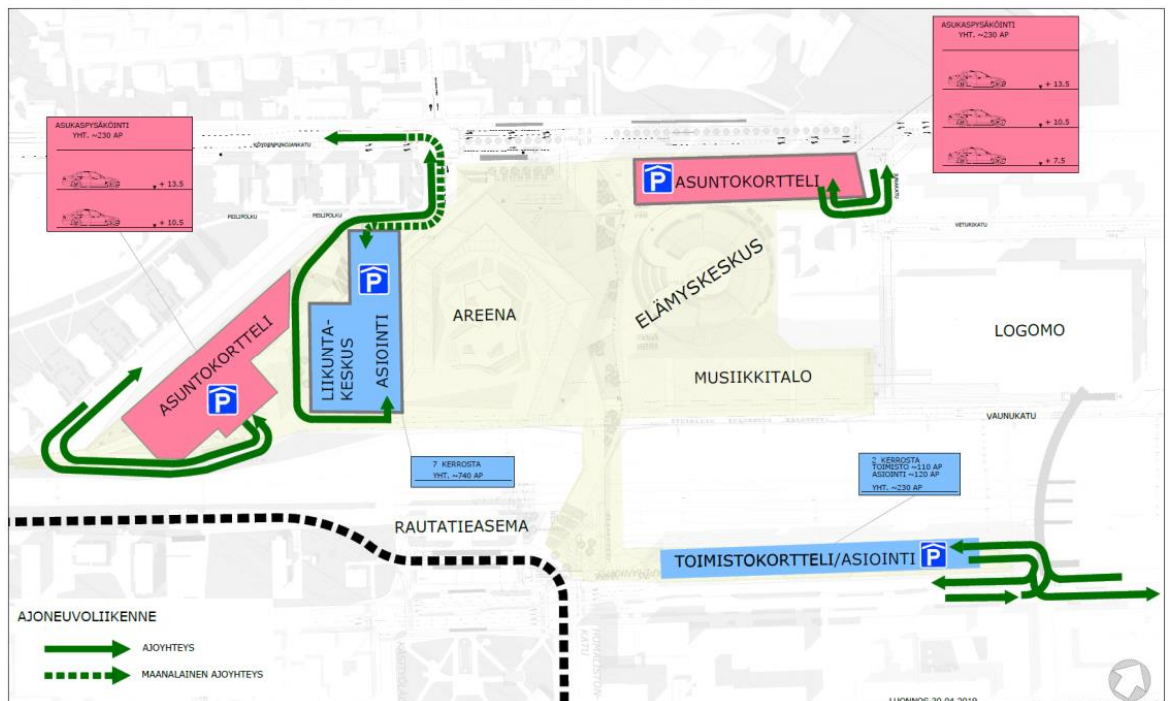


Kuva 24: Turku Rata-piha-hankkeen saavutettavuusvyöhykkeet (1, 3, 5 ja 10 kilometriä tie- ja katuverkkoa pitkin)

6.8.2020

Ajoneuvoliikenteen määrä kasvaa Turku Ratapiha- hankkeen myötä. Turku Ratapihan palvelukokonaisuuden liikenteen ja pysäköinnin sujuvuudella on keskeinen merkitys paitsi palvelujen saavutettavuuteen myös ihmisten mielikuviiin ja sitä kautta Turku Ratapihan palvelukokonaisuuden vetovoimaan ja yksittäisten toimijoiden toimintaedellytyksiin.

Asemakaavan liikenneselvityksen mukaan Turku Ratapihan elämyskeskus liittyy autoliikenteen verkkoon Köydenpunojankadun kautta. Pääajoyhteytenä toimii Köydenpunojankadulle sijoittuva keskiramppi, joka palvelee lännestä saapuvaa liikennettä ja Pietari Valdin kujan liittymä, joka palvelee idästä saapuvaa liikennettä. Molemmat ajoyhteydet johtavat kuudessa tasossa olevaan pysäköintilaitokseen. Liikenneselvityksen mukaan Turku Ratapihan autoliikennesaavutettavuuden turvaaminen edellyttää liikenteen sujuvuutta parantavia toimenpiteitä. Hyvä saavutettavuus edellyttää lisäksi, että Turku Ratapihan palvelukokonaisuuden synnyttämästä liikkumistarpeesta pääosa suuntautuu kävelyyiin ja pyöräilyyn sekä joukkoliikenteen käyttöön. Tämä puolestaan edellyttää niiden houkuttelevuuteen ja sujuvuuteen panostamista. (Turun kaupunki 2020: "Turku Ratapiha", asemakaavanmuutoksen selostus 20.5.2020)



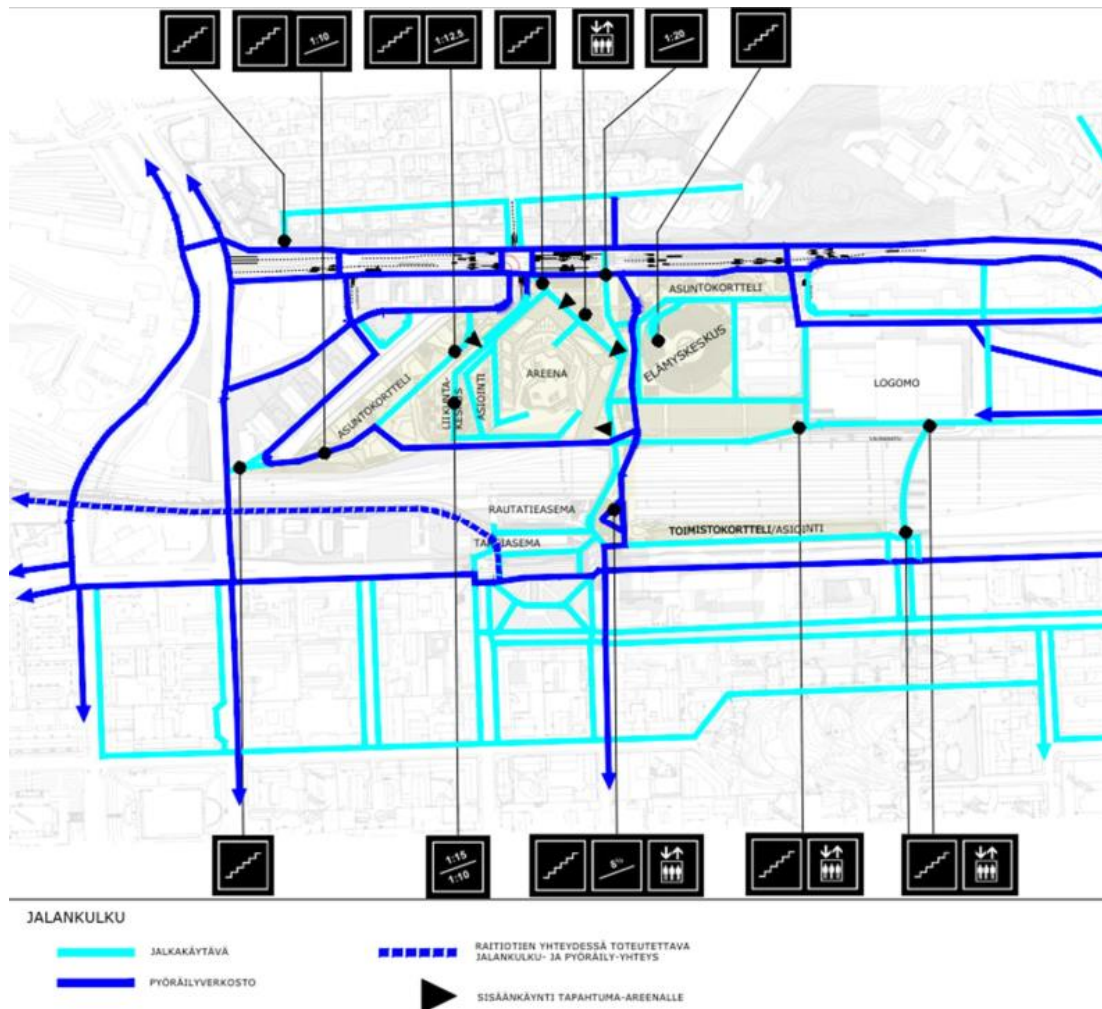
Kuva 25: Turku Ratapihan alueen liittyminen autoliikenteen verkkoon ("Turku Ratapiha", asemakaavanmuutoksen selostus 20.5.2020, kuva: WSP Finland Oy).

Saavutettavuus kävellen ja pyörällä

Turku Ratapiha-hanke sijaitsee Turun keskustan ja nykyisen rautatieaseman läheisyydessä ja alueelle on hyvät ja kattavat jalankulku- ja pyöräily-yhteydet. Keskustan suunnasta jalankulun ja pyöräilyn pääyhteytenä toimii Humalistonkadun pohjoispäästä lähtevä uusi leveä siltayhteys ratapihan yli. Lisäksi tavoitteena on yhdistää rakenteille oleva Logomo-silta tulevaan maankäyttöön ja mahdollistaa 24 h jalankulku keskustan ja Aninkaistensillan suunnasta myös Logomo-sillan kautta. Pohjoispuolelta jalankulku- ja pyöräily-yhteydet kulkevat Köydenpunojankadun erotellun jalankulku- ja pyöräilyväylän kautta.

Turku Ratapihan lähiasutuksen suuri määrä luo edellytykset hyvälle kävely- ja pyöräilysaavutettavuudelle. Alle kilometrin etäisyydellä alueesta asuu noin 20 000 asukasta (11 % Turun väestöstä) ja alle 3 kilometrin etäisyydellä 76 000 asukasta (41 % Turun väestöstä). Asemakaavan mukaan jalankulun ja pyöräilyn yhteydet lisääntyvät ja monipuolistuvat Turun keskustan ja Pohjolan välisellä alueella. Ratapihan ylittävän kevyen liikenteen yhteyden lisäksi alueelle sijoittuu kaksi itä-länsisuuntaista yhteyttä. Lisäksi Ratapihankadun varrelle muodostuvaan uuteen kortteliin on osoitettu jalkakäytävä.

6.8.2020



Kuva 26: Turku Ratapiha lähiympäristön jalankulun ja pyöräilyn verkosto (WSP Finland Oy: Turku Ratapiha, alustava liikenneselvitys 15.5.2020).

Sujuvat jalankulun ja pyöräilyn yhteydet Turku Ratapihan, Turun Matkakeskuksen / Aninkaisten keskuksen ja ydinkeskustan välillä vahvistavat ihmisten mielikuvia yhtenäisestä keskusta-alueesta, mikä osaltaan vahvistaa keskustan vetovoimaa asiointikohteena ja lisää kävelyn ja pyöräilyn osuutta kulkutapajakautumassa.

Saavutettavuus joukkoliikenteellä

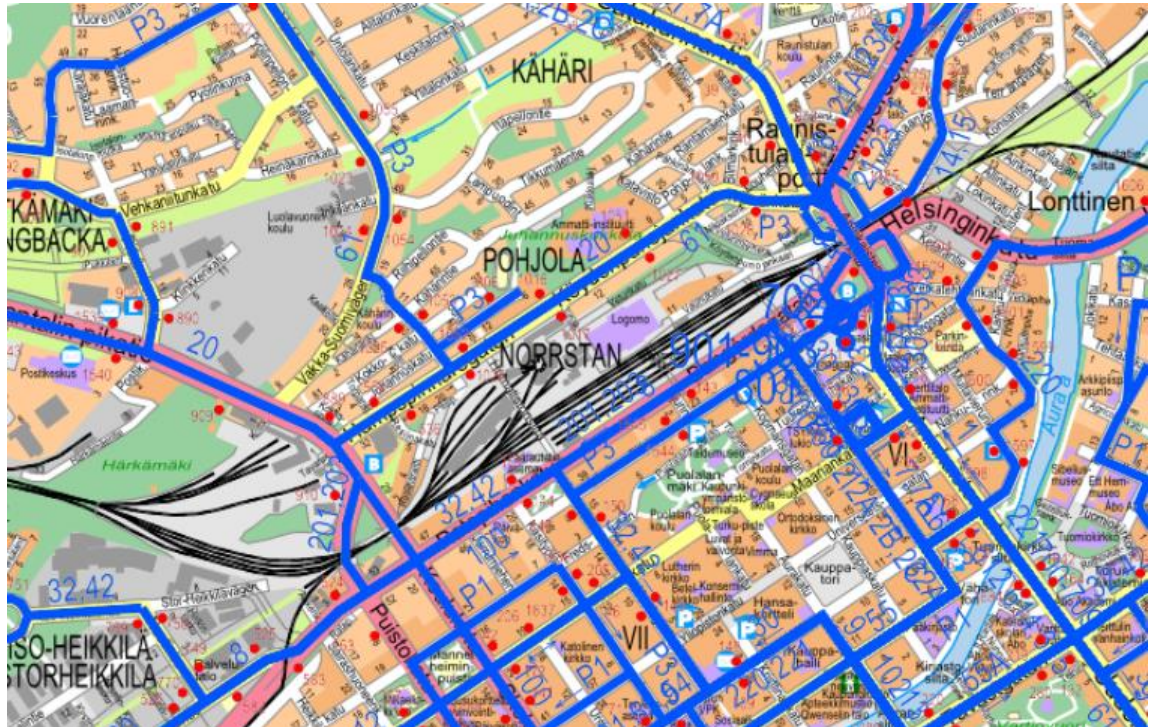
Kauempana asuville ja tapahtumissa kävijöille Turku Ratapihan alue on hyvin saavutettavissa joukkoliikenteellä. Sijainti keskustan alueella mahdollistaa korkean joukkoliikenteen käyttöasteen. Turku Ratapiha-hanke sijaitsee lähellä joukkoliikenteen pääasemia, rautatieasemaa ja linja-autoasemaa, ja tukee niiden tehokasta käyttöä.

Turun päärautatieasemalta on henkilöliikennettä Helsinkiin, Tampereelle ja Turun satamaan. Päärautatieaseman sijainti tulee tulevaisuudessa siirtymään uuteen matkakeskukseen lähelle nykyistä linja-autoasemaa. Yhteys junilta Turku Ratapihan alueelle tulisi olemaan noin 1 km.

Kaukoliikennettä palveleva Turun linja-autoasema sijaitsee Aninkaistensillan kupeessa noin 700 metrin päässä Turku Ratapihan alueelta. Kaukoliikenteen yhteydet ovat varsin kattavat. Aninkaistensillan kautta kulkee myös merkittävä seutu- ja paikallisliikenteen joukkoliikenneväylä. Aninkaistensillan kautta kulkevat keskustasta Satakunnantielle ja Tampereentielle suuntautuvat linja-autoreitit. Paikallisliikenteen linjoja on lisäksi Köydenpunojankadulla ja Ratapihankadulla rautatieaseman edustalla.

Suunnitteilla oleva Turun seudun raitiotien ensimmäisen vaiheen reitti, joka kulkee nykyisen rautatieaseman edustalta, parantaa alueen saavutettavuutta joukkoliikenteellä.

6.8.2020



Kuva 27: Turku Ratapihan alueen lähiympäristön linja-autoreitit ja pysäkit (<https://opaskartta.turku.fi/ims/3.8.2020>)

Hyvät joukkoliikenneyhteydet vähentävät yksityisautoilun tarvetta, parantavat liikenneturvallisuutta ja tukevat etenkin autottomien liikkumismahdollisuuksia. Joukkoliikenteen käytön lisääminen edellyttää Turku Ratapihan sekä päärautatieaseman ja linja-autoaseman tai uuden matkakakeskuksen välisten kävely- ja pyöräily-yhteyksien sujuvuuteen ja turvallisuuteen panostamista.

5.4 Vaikutukset elinkeinoelämän toiminta- ja kehitysedellytyksiin

5.4.1 Kilpailuasetelman muutos ja kysynnän suuntautuminen

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan kilpailun toimivuuden edistämisen näkökulman tulee olla mukana alueidenkäytön suunnittelun tavoitteissa ja vaikutusten arvioinnissa kaikilla kaavatasoilla. Käytännössä kilpailun toimivuuden edistäminen merkitsee sitä, että yritystoiminnalle osoitetaan riittävästi sijaintipaikkoja olemassa olevaan tai suunniteltuun yhdyskuntarakenteeseen ja että myös uusilla toimijoilla on riittävät edellytykset sijoittua kilpailukykyisille sijaintipaikoille. Turku Ratapiha - hanke mahdollistaa uusien toimijoiden sijoittumisen osaksi monipuolista palvelukokaisuutta ja edistää sitä kautta toimivan kilpailun toteutumista.

Kilpailuvaikutusten tarkka arviointi on haasteellista, koska vaikutukset syntyvät osittain myös kuluttajien ostokäyttäytymisen kautta, miten vetovoimaisia uudet palvelut ovat kuluttajien näkökulmasta ja miten uskollisia kuluttajat ovat nykyisille palveluille. Tärkeintä kilpailun toimivuuden varmistamiseksi on luoda kaavoituksella edellytykset uusien toimijoiden alalle tulolle ja uusien myymälä- ja palvelukonseptien kehittämiseksi.

Turku Ratapiha-hankkeen lähivaikutusalueen kaupallisten palvelujen tarjonta on tällä hetkellä hyvä ja alueen palvelut vetävät asiointeja myös vaikutusalueen ulkopuolelta. Palvelutarjonnan lisääntyminen ja monipuolistuminen vahvistavat lähivaikutusalueen ja Turun keskustan vetovoimaa asiointikohteena. Turku Ratapiha-hankkeen vaikutusalueen väestön lisääntymisen sekä Turku Ratapihan palveluita käyttävien ja tapahtumissa kävijöiden kautta tuleva kysynnän kasvu mahdollistaa suunnitellun palvelutilojen mitoituksen, joten hankkeen myötä ei ole odotettavissa merkittäviä haitallisia vaikutuksia. Suunniteltu palvelutilojen mitoitus mahdollistaa myös muiden lähivaikutusalueella vireillä olevien hankkeiden toteuttamisen.

6.8.2020

5.4.2 Kaupallisten palvelujen toiminta- ja kehitysedellytykset

Uusi liiketila suhteessa liiketilatarpeeseen

Turku Ratapiha-hankkeen lähiasutuksen lisääntyminen sekä Turku Ratapihan palveluita käyttävien ja tapahtumissa kävijöiden kautta tuleva kysynnän kasvu luovat edellytykset palveluyritysten toiminnalle ja kehittymiselle. Hanke mahdollistaa Turussa jo toimiville ja/tai uusille palvelualan yrityksille mahdollisuuden sijoittua osaksi monipuolista ja vetovoimaista palvelukokonaisuutta. Turku Ratapihan monipuolinen palvelutarjonta ja suuret kävijävirrät vahvistavat myös Turun keskustan ja siellä toimivien palvelualan yrittäjien toiminta- ja kehitysedellytyksiä.

Turku Ratapiha-hankkeen lähiasutuksen ja kävijämäärän lisääntymisen aikaansaamaa kysynnän kasvua ja sen pohjalta arvioitua liiketilan mitoitusta tarkastelemalla voidaan arvioida, vaikuttaako Turku Ratapiha-hankkeen suunniteltu liikerakentaminen vaikutusalueen nykyisten toimijoiden toiminta- ja kehitysedellytyksiin. Turku Ratapiha-hankkeen toteutuessa päivittäistavarakaupan pinta-ala lisääntyy n. 2 000 k-m², ravintolapalvelujen pinta-ala n. 5 500 k-m², muiden liiketiloiden (erikoiskauppa ja kaupallisia palveluja) pinta-ala n. 10 000 k-m² ja muiden kaupallisten palvelujen (elämyskeskus ja liikuntatilat) pinta-ala noin 19 400 k-m². Turku Ratapihan palvelutilojen pinta-ala on yhteensä noin **37 000 k-m²**. Lisäksi Turku Ratapihan alueelle on suunniteltu noin 13 000 k-m²:n hotelli.

Mikäli Turku Ratapiha-hankkeen vaikutusalueen väestön ostovoima suuntautuu taulukossa 14 esitetyn arvion mukaan ja mikäli Turku Ratapihan tapahtumakävijöiden ja työntekijöiden kulutus toteutuu arvioidun mukaisena, on liiketilamitoitus päivittäistavarakaupassa n. 2 000 k-m² sekä erikoiskaupassa, ravitsemispalveluissa ja muissa kaupallisissa palveluissa n. 43 000 k-m² eli yhteensä n. **45 000 k-m²**. Lähiasukkaiden, tapahtumakävijöiden ja työntekijöiden kysyntä riittää kattamaan Turku Ratapihan alueelle suunnitellun liikerakentamisen ilman merkittäviä haitallisia vaikutuksia olemassa olevien myymälöiden toiminta- ja kehitysedellytyksiin. Arvioitua asiointien suuntautumista voidaan pitää varsin realistisena. Turku Ratapihan tulevasta palvelutarjonnasta riippuen asiointien suuntautuminen voi olla arvioitua suurempaakin.

Seuraavassa taulukossa on verrattu Turku Ratapihan palveluihin kohdistuvan kysynnän pohjalta arvioitua liiketilan mitoitusta Turku Ratapihan suunniteltuun liiketilaan.

Taulukko 18. Turku Ratapihan vaikutusalueen väestön, tapahtumissa kävijöiden ja työntekijöiden kysynnän mahdollistama liiketilan mitoitus vuonna 2029 ja Turku Ratapihan suunniteltu liiketila

	Turku Ratapihan palveluihin kohdistuva liiketilatarve, k-m ²	Turku Ratapihan suunniteltu liiketila, k-m ²
Päivittäistavarakauppa	2 000	2 000
Erikoiskauppa ja kaupalliset palvelut	43 000	35 000
KAUPPA JA PALVELUT YHTEENSÄ	45 000	37 000

Turku Ratapiha ja Aninkaisten keskus sijaitsevat Turun keskustan alueella. Turun kaupan palveluverkkoselvityksen (2018) mukaan keskustan laskennallinen lisäpinta-atarve vuoteen 2029 mennessä on päivittäistavarakaupassa noin 4 000 - 6 500 k-m² sekä erikoiskaupassa, ravitsemispalveluissa ja muissa palveluissa noin 56 000 - 95 000 k-m². Turku Ratapihan suunniteltu mitoitus (37 000 k-m²) käyttää keskustan laskennallisesta lisäpinta-alan tarpeesta noin 36 - 62 %. Yhdessä Turku Ratapihan ja Aninkaisten keskuksen mitoitukset (42 000 - 47 000 k-m²) käyttävät keskustan laskennallisesta lisäpinta-alan tarpeesta noin 46 - 70 %. Näin ollen molempien hankkeiden toteutuessa jää keskustan laskennallisesta lisäpinta-alan minimitarpeesta noin 18 000 k-m² ja maksimitarpeesta noin 54 500 k-m² käytettäväksi keskusta-alueen muiden kaupallisten palvelujen kehittämiseen.

Turun kaupan palveluverkkoselvityksen mukaan muiden kaupan keskusten palvelujen kehittämispotentiaali perustuu niiden omien vaikutusalueiden väestön kysyntään ja sen kehitykseen. Laskennallinen liiketilan lisätarve vuoteen 2029 mennessä on esimerkiksi Itäharjun-Kupittaaan alueella noin 13 000 - 21 000 k-m², Linnakaupungin alueella noin 6 000 - 9 000 k-m² ja Pitkämäen alueella noin 4 000 - 6 500 k-m².

6.8.2020

Päivittäistavarakauppa

Turku Ratapihan uusi päivittäistavaramyymälä täydentää lähialueen päivittäistavaramyymälöiden verkostoa. Uuden myymälän mahdolliset vaikutukset kohdistuvat lähimpänä oleviin myymälöihin, joiden kanssa uusi myymälä kilpailee osittain samoista asiakkaista. Turku Ratapiha-hankkeen lähialueen päivittäistavaramyymälöiden myyntitehokkuus (€/my-m²/vuosi) on huomattavasti korkeampi kuin Turussa keskimäärin, joten myymälöiden toimintaedellytykset olisivat mahdollisesta kilpailutilanteen kiristymisestä huolimatta edelleen hyvät. Lisäksi asutuksen ja työpaikkojen lisääntyminen ja päivittäistavarakaupan kysynnän kasvu kompensoivat mahdollista asiakasmäärien ja myynnin vähenemistä. Turku Ratapiha-hankkeen päivittäistavaramyymälä palvelee pääosin Turku Ratapihan alueella ja sen välittömässä läheisyydessä asuvia ja työssäkäyviä. Lisäksi päivittäistavaramyymälä palvelee Turku Ratapihan tapahtumissa kävijöitä.

Erikoiskauppa, ravitsemispalvelut ja muut kaupalliset palvelut

Turku Ratapiha-hankkeen vaikutusalueen väestön sekä Turku Ratapihan tapahtumissa kävijöiden ja työntekijöiden kysyntä ja sen kasvu mahdollistavat erikoiskaupan, ravintola- ja kahvilapalvelujen sekä muiden kaupallisten palvelujen sijoittumisen. Mikäli Turku Ratapiha-hankkeen vaikutusalueen väestön ostovoiman suuntautuminen Turku Ratapihan palveluihin toteutuu taulukon 14 mukaisesti ja mikäli Turku Ratapihan tapahtumakävijöiden ja työntekijöiden kulutus toteutuu arvioitun mukaisesti, ei suunnitellun liikerakentamisen toteutuminen aiheuta merkittäviä haitallisia vaikutuksia olemassa olevien erikoiskaupan ja kaupallisten palvelujen toiminta- ja kehitysedellytyksiin. Erikoiskaupassa ja kaupallisissa palveluissa vaikutusten määrä ja kohdistuminen ovat kuitenkin riippuvaisia siitä, minkä toimialan palveluja Turku Ratapihan alueelle tulee sijoittumaan. Palvelutarjonta tulee suunnitella sellaiseksi, että se täydentää Turun ydinkeskustan palvelutarjontaa eikä kilpaile ydinkeskustan kaupan kanssa. Turku Ratapihan palvelujen tärkein käyttäjäryhmä ovat Turku Ratapihan tapahtumissa kävijät.

Majoituspalvelut

Turku Ratapihan alueelle sijoittuvan hotellin suunniteltu mitoitus on noin 13 000 k-m², joka mahdollistaa noin 240 majoitusyksikön/huoneen hotellitasoisen majoitustilan rakentamisen. Oletuksena on lisäksi, että hotellin yhteyteen sijoittuu ravintolatila, kokous- ja neuvotteluhuoneita, vastaanotto, hotellin johdon vaatima toimistotila sekä kerrospalvelutilat.

Noin 240 majoitusyksikön hotelli lisää majoituskapasiteettia noin 87 600 majoitusvuorokautta/vuosi. Turun vuoden 2019 keskimääräisellä huonekäyttöasteella (67,4 %) tämä tarkoittaisi noin 59 000 majoitusvuorokautta ja keskimääräisellä huoneen hinnalla (100,10 €) noin 5,9 miljoonan euron myyntituottoa. Noin 59 000 majoitusvuorokautta olisi noin 4-5 % Turku Ratapihan ja Logomon kävijöistä (1,2 - 1,4 miljoonaa kävijää). Koska Turku Ratapihan palvelukokonaisuuden toteutuminen lisää tapahtumissa kävijöiden ja matkailijoiden määrää, ei uuden hotellin oleteta vievän asiakkaita Turun nykyisiltä majoitusliikkeiltä eikä vaikuttavan haitallisesti nykyisten majoitusliikkeiden toiminta- ja kehitysedellytyksiin. Päinvastoin voidaan olettaa, että Turku Ratapihan myötä lisääntyvä tapahtumien ja tapahtumissa kävijöiden ja matkailijoiden määrä tuo lisää asiakkaita myös muihin Turun majoitusliikkeisiin.

Turku Ratapihan liikunta- ym. palvelut

Turku Ratapiha-hankkeeseen sisältyy päivittäistavaramyymälän, ravintola- ja kahvilatilojen, hotellin ja muiden liiketilojen lisäksi noin 19 400 k-m² elämyskeskuksen sekä liikunnan ja liikuntapalvelujen tiloja. Osa näistä tiloista soveltuu myös liiketiloiksi, joten niiden käyttötarkoitus voi myöhemässä vaiheessa muuttua. Käyttötarkoituksen muutos edellyttäisi Turku Ratapihan vaikutusalueen väestön, tapahtumakävijöiden ja työntekijöiden kysynnän arvioitua suurempaa kohdistumista Turku Ratapihan palveluihin.

6 JOHTOPÄÄTÖKSET JA SUOSITUKSET

Vaikutusten arvioinnin lähtökohdat

Turku Ratapiha-hankkeen suunniteltujen palvelutilojen pinta-ala on yhteensä noin **50 000 k-m²**. Pinta-alasta on päivittäistavarakauppaa noin 2 000 k-m², muita liiketiloja (erikoiskauppaa ja palveluja) noin 10 000 k-m², ravintola- ja kahvilatiloja noin 5 500 k-m², hotelli noin 13 000 k-m² ja muita kaupallisia palvelujen (elämyseskeus ja liikuntapalvelut) noin 19 400 k-m².

Turku Ratapiha-hankkeeseen sisältyy noin 71 000 k-m² asuntorakentamista ja 23 500 k-m² toimistorakentamista. Alueen asukasmäärä tulee olemaan arviolta noin **1 200 - 1 500 asukasta** ja työpaikkamäärä noin **790 työpaikkaa**. Yhdessä Logomon työntekijöiden kanssa alueen työpaikkamäärä on noin 1 190 työpaikkaa. (Turun kaupunki: "Turku Ratapiha", asemakaavanmuutoksen selostus 20.5.2020). Turku Ratapihan ja Logomon tapahtumien kävijämääräksi on arvioitu **1,2-1,4 miljoonaa kävijää** vuosittain (GSP Group Oy 2018).

Turku Ratapiha-hankkeen vaikutusten arvioinnin tarkastelualueena on ollut Turun kaupungin alue, mutta palvelujen nykytilaa ja kehitysnäkymiä on tarkasteltu myös seututasolla. Toisaalta tarkastelua on kohdennettu Turku Ratapiha-hankkeen lähivaikutusalueelle, jonka väestö on tärkein kohderyhmä erityisesti Turku Ratapihan päivittäistavarakaupan palveluille. Lähivaikutusalueena on tarkasteltu Keskustan, Länsikeskuksen, Nummi-Halisen ja Runosmäki-Raunistulan suuralueiden muodostamaa aluetta. Lähivaikutusalueella asuu noin 117 700 asukasta, joista kuitenkin vain pieni osa tulee käyttämään Turku Ratapihan palveluja. Potentiaalisimmat käyttäjät ovat kävely- ja pyöräilyetäisyydellä asuvat ja työssäkäyvät.

Turku Ratapiha-hankkeen päivittäistavarakaupan palveluihin kohdistuva kysyntä muodostuu pääosin Turku Ratapihan alueella ja sen läheisyydessä asuvien ja työssäkäyvien kysynnästä. Erikoiskauppaan, ravitsemispalveluihin ja muihin kaupallisiin palveluihin kohdistuva kysyntä muodostuu vaikutusalueen väestön ja työntekijöiden lisäksi pääosin tapahtumakävijöiden ja matkailijoiden kysynnästä. Majoituspalveluihin kohdistuva kysyntä muodostuu tapahtumakävijöiden ja matkailijoiden kysynnästä. Turun seudun väestön kysynnästä keskimäärin 2 % arvioidaan kohdistuvan Turku Ratapihan palveluihin. Lähtökohtana arvioissa on, että lähivaikutusalueelta Turku Ratapihan palveluihin kohdistuu enemmän asiointeja kuin muualta tarkastelualueelta. Vaikutusalueen väestön kysynnän pohjalta arvioitu Turku Ratapihan palvelujen liiketilatarve on yhteensä noin 19 000 k-m² ja tapahtumakävijöiden ja matkailijoiden kysynnän liiketilatarve noin 26 000 k-m² eli yhteensä noin **45 000 k-m²**. Liiketilatarpeesta on päivittäistavarakauppaa noin 2 000 k-m² ja erikoiskaupan, ravitsemispalvelujen ja muiden kaupallisten palvelujen liiketilaa noin 43 000 k-m².

Turku Ratapiha-hankkeen vaikutusten arvioinnissa on otettu huomioon myös muut vireillä olevat hankkeet, joihin suunnitellaan saman tyyppisiä toimintoja kuin Turku Ratapiha-hankkeessa. Tällaisia hankkeita ovat Turun Matkakeskus / Aninkaisten keskus ja Linnakaupungin Herttuankulma. Lisäksi on otettu huomioon nykyisten kaupan keskusten toiminta- ja kehitysedellytykset.

Vaikutusten arvioinnin keskeiset tulokset

- Turku Ratapiha-hanke sijaitsee Yleiskaavan 2029 luonnoksessa osoitetulla keskustatoimintojen alueella. Turku Ratapiha-hanke mahdollistaa monipuolisen palvelukokonaisuuden, joten hanke lisää ja monipuolistaa Turun keskustan palvelutarjontaa ja vahvistaa keskustan veto-voimaa ja asemaa Turun kaupunkiseudun palveluverkossa. Lisäksi Turku Ratapihan alue on hyvin saavutettavissa kestäväillä kulkumuodoilla. Turku Ratapiha-hanke tukee yleiskaavaluonnoksen tavoitteiden toteutumista.
- Liiketilojen rakentaminen luo uusia ja vetovoimaisia sijaintipaikkoja, jotka mahdollistavat uusien palvelutoimijoiden sijoittumisen alueelle ja parantavat siten omalta osaltaan toimivan kilpailun edellytyksiä.
- Turku Ratapihan alueen ja sen lähiympäristön asukkaiden ja työntekijöiden sekä tapahtumissa kävijöiden ja matkailijoiden kysyntä mahdollistaa suunnitellun liiketilan lisäyksen, joten hankkeen toteuttamisella ei ole odotettavissa haitallisia vaikutuksia Turun keskustan eikä muiden kaupan keskusten palveluiden toiminta- ja kehitysedellytyksiin. Kasvava kysyntä mahdollistaa kaupallisten palvelujen toiminnan ja kehityksen myös muualla Turussa.

6.8.2020

- Turku Ratapiha-hankkeen päivittäistavarakaupan alustava mitoitus on noin 2 000 k-m², joka mahdollistaa "iso supermarket"-kokoluokan myymälän. Päivittäistavarakaupan palvelujen keskeinen käyttäjäryhmä ovat Turku Ratapihan alueen ja sen lähiympäristön asukkaat ja työntekijät. Tapahtumissa kävijät ja matkailijat tuovat päivittäistavarakauppaan lisäkysyntää. Lähiasutuksen lisääntyminen ja kysynnän kasvu mahdollistavat uuden myymälän perustamisen ilman merkittäviä haitallisia vaikutuksia olemassa olevien myymälöiden toimintaan. Lähi-alueen nykyisten myymälöiden keskimääräistä korkeampi myyntitehokkuus turvaa niiden toiminta- ja kehitysedellytykset myös kilpailutilanteen kiristyessäkin.
- Erikoiskaupan, ravitsemispalvelujen ja muiden kaupallisten palvelujen alustava mitoitus on noin 35 000 k-m². Turku Ratapiha-hankkeen toteutuessa Turun keskustan palvelutarjonta lisääntyy. Turku Ratapiha-hankkeen erikoiskaupan, ravitsemispalvelujen ja muiden kaupallisten palvelujen mitoitus vastaa hyvin tapahtumissa kävijöiden ja matkailijoiden kysyntää, mutta palvelee myös lähiympäristön asukkaita ja työntekijöitä. Vaikutukset erikoiskauppaan ja muihin kaupallisiin palveluihin ovat riippuvaisia Turku Ratapihan alueelle sijoittuvien palvelujen toimialasta.
- Turku Ratapihan ja Aninkaisten keskuksen hankkeet sijoittuvat Turun keskustan alueelle. Yhdessä Turku Ratapihan ja Aninkaisten keskuksen mitoitukset (42 000 - 47 000 k-m²) käyttävät Turun kaupan palveluverkkoselvityksessä esitetystä keskustan laskennallisesta lisäpinta-alan tarpeesta noin 46 - 70 %. Näin ollen molempien hankkeiden toteutuessa jää keskustan laskennallisesta lisäpinta-alan minimitarpeesta noin 18 000 k-m² ja maksimitarpeesta noin 54 500 k-m² käytettäväksi keskusta-alueen muiden kaupallisten palvelujen kehittämiseen. Lisäpinta-alan tarve mahdollistaa molempien hankkeiden toteutuksen, mutta hankkeiden on löydettävä oma roolinsa Turun palveluverkossa ja erityisesti suhteessa Turun ydinkeskustaan. Muiden kaupan keskusten (mm. Linnakaupunki, Itäharju-Kupittaa ja Pitkämäki) palvelujen kehittämispotentiaali perustuu niiden omien vaikutusalueidensa väestön kysynnän kehitykseen.
- Turku Ratapihan palvelut sijoittuvat olemassa olevaan kaupunkirakenteeseen ja ovat hyvin saavutettavissa kaikilla kulkumuodoilla, joten niiden toteuttamisella ei ole yhdyskuntarakenetta hajauttavaa vaikutusta. Lähiasutuksen suuri määrä ja kehittyvät kävelyn ja pyöräilyn yhteydet edistävät kävelen ja pyöräillen tehtäviä asiointimatkoja. Sijainti keskusta-alueella mahdollistaa myös korkean joukkoliikenteen käyttöasteen.
- Turku Ratapihan liikenteen ja pysäköinnin sujuvuudella on keskeinen merkitys paitsi palvelujen saavutettavuuteen myös ihmisten mielikuviiin ja sitä kautta Turku Ratapihan palvelukokonaisuuden vetovoimaan ja yksittäisten toimijoiden toimintaedellytyksiin. Turku Ratapihan liikenteen ja pysäköinnin sujuvuus edellyttää, että hankkeen synnyttämästä liikenteestä pääosa suuntautuu kävelyyn, pyöräilyyn ja joukkoliikenteeseen. Tämä taas edellyttää sujuvia ja turvallisia jalankulun ja pyöräilyn yhteyksiä Turku Ratapihan, Turun matkakeskuksen ja Turun ydinkeskustan välillä. Sujuvat yhteydet vahvistavat myös ihmisten mielikuvia yhtenäisestä keskusta-alueesta.

Suosituksia jatkosuunnittelun pohjaksi

- Turku Ratapihan palvelutarjonnan monipuolisuus ja vetovoima vaikuttavat siihen, kuinka suuri osa vaikutusalueen väestön kysynnästä tulee kohdistumaan Turku Ratapihan palveluihin ja millainen mielikuva tapahtumissa kävijöille ja matkailijoille syntyy alueen palveluista. Tavoitteena tulisi olla riittävän vahva ja vetovoimainen palvelukokonaisuus. Jatkosuunnittelussa Turku Ratapihan palvelutarjonta tulisi suunnitella ottaen huomioon Turun Matkakeskuksen/Aninkaisten keskuksen ja ydinkeskustan palvelutarjonta.
- Turun ydinkeskusta on tulevaisuudessakin Turun seudun ja koko maakunnan kaupallinen pääkeskus. Ydinkeskustan kilpailutekijöinä korostuvat monipuolinen palvelutarjonta (päivittäistavarakauppa, keskustatavaratalot, pienet erikoisliikkeet, ravintolat ja kahvilat, julkiset palvelut, kulttuuri-, taide-, virkistys- ja liikuntapalvelut, hallinnolliset palvelut) sekä hyvä saavutettavuus kaikilla kulkumuodoilla ja viihtyisä keskustamiljöö. Turku Ratapihan ja Turun Matkakeskuksen on löydettävä oma roolinsa Turun palveluverkossa ja erityisesti suhteessa Turun ydinkeskustaan. Turun Matkakeskukseen sijoittuvan kaupallisen palvelutarjonnan tavoitteeksi on alustavasti määritelty joukkoliikennematkustajien palveleminen. Turku Ratapihan palvelutarjonta voisi painottua konsertti-, konferenssi-, perhe-, urheilu- ja liikuntatapahtumissa kävijöiden palveluihin. Molemmat hankkeet palvelisivat lisäksi lähialueidensa asukkaita ja työntekijöitä.

6.8.2020

- Turku Ratapiha-hankkeen päivittäistavarakaupan mitoitus vastaa Turku Ratapihan alueella ja sen lähiympäristössä asuvien nykyiseen ja kasvavaan kysyntää. Suunnitellulla päivittäistavarakaupan mitoituksella (2 000 k-m²) ei ole haitallisia vaikutuksia nykyisten eikä suunniteltujen uusien myymälöiden toiminta- ja kehitysedellytyksiin. Mitoitus mahdollistaa joko yhden "iso supermarket" - kokoluokan päivittäistavaramyymälän tai kaksi pienempää lähimyymälää. Kysyntää on myös päivittäistavarakaupan erikoisliikkeille (mm. luontaistuotekaupat, jäätelökioskit / -baarit). Päivittäistavarakaupan vetovoimaa voidaan lisätä esim. sellaisella tuotevalikoimalla, joka palvelee lähiasukkaiden lisäksi lähiympäristössä työssäkäyviä sekä matkailijoita. Matkailijoiden näkökulmasta päivittäistavarakaupan vetovoimaa voidaan lisätä esim. panostamalla lähiruokaan ja paikallisiin erikoisuuksiin. Lähiruoan merkitys on vahvistumassa myös yleisten trendien valossa.
- Turku Ratapihan alueelle sijoittuvan erikoiskaupan, ravitsemispalvelujen ja kaupallisten palvelujen toiminta- ja kehitysedellytysten ja vetovoiman kannalta on tarkoituksenmukaista toteuttaa mahdollisimman monipuolinen palvelutarjonta. Perhematkailun näkökulmasta myös lasten tarpeiden huomioon ottaminen on tärkeää. Turku Ratapiha-hankkeen lähiasutuksen ja työntekijöiden kysynnän kasvu sekä tapahtumissa kävijöiden kysyntä mahdollistavat suunnitellun palvelujen mitoituksen. Erikoiskaupan palvelutarjontaa voidaan painottaa niin, että se tukee Turku Ratapihaan suunniteltuja palvelutoimintoja. Liikunta- ja vapaa-ajan palveluja tukevia tuotteita ja palveluja ovat esim. urheiluvälineet ja urheiluvarusteet, hyvinvointiin liittyvät tuotteet sekä lääkäri- ja fysioterapiapalvelut. Tapahtumakävijöille ja matkailijoille suunnattuja erikoiskaupan palveluja ovat esim. matkamuistomyymälät, sisustuskaupat ja suomi-tuotekaupat. Erilaisuutta ydinkeskustan tarjontaan voidaan hakea esim. yhdistämällä ostostenteen oheen joko myymälässä tai lähellä sijaitsevassa erillisessä tilassa tuotteiden testaushallinnaksi ja välineiden huoltoon liittyviä palveluja. Erilaisten hybridikeskusten suosio näyttää vahvistuvan, joten palvelutarjonnan monipuolisuus on avainasemassa. Yksityisten palvelujen ohella myös julkiset palvelut soveltuvat Turku Ratapihan alueelle.
- Turku Ratapihan alueelle sijoittuvien yritysten toimintaedellytysten näkökulmasta tärkeää on mahdollisimman suuri asiakasmäärä ja yrityksen tarpeisiin soveltuviin liiketilojen tarjonta. Asiakkaiden näkökulmasta tärkeää on monipuolinen palvelutarjonta ja palvelujen hyvä saavutettavuus. Palvelutilat tulisi sijoittaa näkyvälle paikalle asiakkaiden luontaisten kulkureittien varrelle. Palvelutilojen tulisi olla helposti saavutettavissa Turku Ratapihan alueen ulkopuolelta, mutta myös palvelutilojen saavutettavuuteen Turku Ratapihan sisällä tulee kiinnittää huomiota. Palvelujen sijoittaminen lähelle toisiaan parantaa niiden saavutettavuutta ja tuo yrityksille synergiaetuja.
- Liiketiloihin tulisi olla tarjolla eri kokoisia ja eri tyyppisille toimijoille. Päivittäistavarakauppa hakee liiketiloja pääosin kahdessa kokoluokassa, suuret supermarketit (koko noin 1 500-2 000 k-m²) ja pienet lähikaupat (koko noin 300 - 500 k-m²). Erikoiskaupat ja palveluyritykset hakevat pääosin noin 80-200 k-m²:n liiketiloja, mutta esim. osa ravintoloista, kuntosalit ja lääkärikeskukset tarvitsevat suurempia tiloja. Liiketilojen muunneltavuus koon mukaan edesauttaa liiketilakysyntää. Olisi hyvä voida yhdistää kaksi pientä tilaa yhdeksi tai päinvastoin.
- Turku Ratapihan palvelukokonaisuuden vetovoimaisuus on riippuvainen hyvästä saavutettavuudesta kaikilla kulkumuodoilla. Autoliikennesaavutettavuuden turvaaminen edellyttää liikenteen sujuvuutta parantavia toimenpiteitä. Lisäksi pääosan palvelukokonaisuuden synnyttämisestä liikkumistarpeesta tulisi suuntautua kävelyyn, pyöräilyyn ja joukkoliikenteeseen, mikä puolestaan edellyttää niiden houkuttelevuuteen ja sujuvuuteen panostamista. Joukkoliikenteen käytön lisääminen edellyttää Turku Ratapihan sekä päärautatieaseman ja linja-auton aseman tai uuden matkakeskuksen välisten kävely- ja pyöräily-yhteyksien sujuvuuteen ja turvallisuuteen panostamista. Hyvät jalankulun ja pyöräilyn yhteydet Turku Ratapihan, Matkakeskuksen ja ydinkeskustan välillä lisäävät myös ihmisten mielikuvia yhtenäisestä keskusta-alueesta ja vahvistavat koko keskustan vetovoimaa.

6.8.2020

7 LÄHTEITÄ

Kauppakeskusyhdistys ry (2017). Finnish Shopping Centers 2017. www.kauppakeskusyhdistys.fi

Maankäyttö- ja rakennuslaki.

Lahovuola Ira ja Juulia Räikkönen (2018). Varsinais-Suomen matkailun nykytila. Positiivista kehitystä ja parantamisen varaa 22.2.2018. Turun kauppakorkeakoulu.

Oulun tapahtumat 2013, kävijäkyselyt. Taloustutkimus Oy.

PES-Arkkitehdit Oy. Turun ratapiha, asemakaavaehdotuksen viitesuunnitelma "Luoto" 28.2.2020.

Pirkanmaan festivaalien ja kulttuurikohteiden vaikuttavuus 2013.

Santasalo, Tuomas ja Katja Koskela (2015). Vähittäiskauppa Suomessa 2015. Tuomas Santasalo Ky. Helsinki.

Spåre Harri ja Pulkkinen Matti (1997). Päivittäistavaroiden kauppapalvelujen koettu saavutettavuus. Liiketaloustieteellinen tutkimuslaitos. Sarja B 139. Helsinki 1997.

Sponsor Insight 2016 ja 2017. Tapahtumat Helsingissä - selvitys kävijöiden rahankulutuksesta.

Lahden seutu: Tapahtumien vaikuttavuuskyselyt 2013-.

Turun kaupunki (2018). Yleiskaava 2029, luonnosvaihe.

Turun kaupunki (2018). Turku Ratapiha, asemakaavanmuutos.

Turun kaupunki (2018). Aninkaisten keskuksen kaupallinen selvitys 5.1.2018. Realprojekti Oy.

Turun kaupunki (2018). Turun kaupan palveluverkkoselvitys 29.3.2018. Realprojekti Oy.

Turun kaupunki (2017). Keskustavisio 2050, 14.8.2017.

Turun kaupunki (2009). Ratapiha-alueen osayleiskaava.

Turun kaupunki (2004). Yleiskaava 2020.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet, 14.12.2017.

Varsinais-Suomen liitto (2015). Varsinais-Suomen vaihemaakuntakaava, kaupallisten vaikutusten arviointi. Ramboll.

Varsinais-Suomen liitto (2014). Varsinais-Suomen kaupan palveluverkkoselvitys. Ramboll.

Ympäristöministeriö (2013). Vähittäiskaupan suuryksiköiden kaavoitus. Ympäristöhallinnon ohjeita 3/2013.

Tilastot

- A.C.Nielsen Finland Oy: myymälärekisteri 2017
- Tilastokeskus: toimipaikkarekisteri 2016
- Tilastokeskus: väestö- ja työssäkäyntitilastot
- Visit Finland: majoitustilastot