

Vastaanottaja
Säkylän kunta

Asiakirjan tyyppi
Tarjous

Päivämäärä
5.11.2025

TARJOUS

SÄKYLÄN KAUPALLINEN

SELVITYS JA VAIKUTUSTEN

ARVIOINTI

Ramboll Finland Oy
Itsehallintokuja 3
PL 25
02601 ESPOO

T +358 20 755 611
F +358 20 755 6201
www.ramboll.fi

1.	JOHDANTO	2
1.1	Lähtökohdat ja tavoitteet	2
2.	KAUPAN YLEISET KEHITYSTRENDIT	3
2.1	Kuluttajakäyttäytyminen ja kysyntätekijöiden muutokset	3
2.2	Kaupan konseptit ja tarjontatekijöiden muutokset	3
3.	VÄHITTÄISKAUPAN KYSYNTÄ SÄKYLÄSSÄ	4
3.1	Sijainti ja vaikutusalue	4
3.2	Väestö ja väestönmuutokset	5
3.3	Vapaa-ajan asukkaat	9
3.4	Työpaikat ja työssäkäynti	9
3.5	Liikenne	11
4.	KAUPAN TARJONTA JA TOIMINTAYMPÄRISTÖ	12
4.1	Kaupan palveluverkko	12
4.1.1	Päivittäistavarakauppa	12
4.1.2	Erikoiskauppa	13
4.2	Kaupan tarjonnan muutokset	14
4.3	Vähittäiskaupan liikevaihto toimialoitain	16
5.	VÄHITTÄISKAUPAN OSTOVOIMA JA TILANTARVE	17
5.1	Vähittäiskaupan ostovoima	17
5.2	Päivittäistavarakaupan ostovoiman virtaus	18
5.3	Laskennallinen vähittäiskaupan lisäpinta-alan tarve	18
6.	KAUPALLINEN KEHITTÄMINEN JA VAIKUTUKSET	20
6.1	Kaupallisen toimintaympäristön muutokset ja niiden vaikutukset	20
6.1.1	Päivittäistavarakaupan verkosto	20
6.1.2	Erikoistavarakaupan verkosto	20
6.1.3	Yhdyskuntarakenne	21
6.2	Kehittämismahdollisuudet Säkylässä	22
6.2.1	Säkylän keskusta ja liikealue	22
6.2.2	Ristolän teollisuusalue	24

Optiona (osa-alue 2) työssä arvioidaan hankkeen kaupalliset vaikutukset asemakaavatarkkuudella.

- Hanke suhteessa maankäytön ohjaukseen (MRL, kaavatasot)
- Kaupan myymälätilojen pinta-ala suhteessa lähialueen kysyntään
- Vaikutuksen kaupan verkostoon ja ostovoiman suuntautumiseen
- Vaikutukset palvelujen saavutettavuuteen
- Vaikutukset liikenteeseen ja liikkumiseen asiointien suuntautumisen näkökulmasta
- Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen
- Vaikutukset kilpailuun

Vaikutusten arvioinnissa huomioidaan kaupallisten tilojen yhteisvaikutus, mutta lähtökohtana on kaavahankkeen mahdollistama kerrosala.

Optiona (osa-alue 3) laaditaan osaksi vaikutusten arviointia liikenteelliset tarkastelut ja arviointi liikennejärjestelmän toimivuudesta hankkeen toteuduttua erityisesti lähialueen katuverkolla. Option ei sisälly liikenteen simulointeja, vaan se toteutetaan asiantuntija-arviona.

3. Raportointi

Selvitys laaditaan tiiviiseen raporttimuotoon perustuen kartta- ja tilastotarkasteluihin sekä tekstikuvauksena. Työn lopussa tilaajalle luovutetaan loppuraportti word- ja Pdf -muodossa.

4. Aikataulu ja kokoukset

Työ voidaan aloittaa heti tilauksesta. Työn tarkemmasta aikataulusta sovitaan tilauksen yhteydessä. Työn tavoiteltu aikataulu on joulukuun 2025 loppuun mennessä.

Työhön sisältyy kaksi kokousta tilaajan kanssa Teamsilla (aloitus- ja loppupalaveri).

5. Resurssit



Työn projektipäällikkönä toimii KTM Eero Salminen (SKOL 01). Taustaltaan hän on talousmaantieteilijä Turun kauppakorkeakoulusta. Salmisella on yli 15 vuoden kokemus eri kaavatasojen kaupallisista palveluverkkoselvityksistä, vaikutusten arvioinneista sekä kaupallisten konseptien kehittämisestä. Näissä selvityksissä Salminen on toiminut projektipäällikkönä ja kaupallisena asiantuntijana. Salminen työskennellyt Rambollissa vuodesta 2012 alkaen ja tätä aikaisemmin tutkijana kaupan konsulttitoimisto Entrecon

Oy:ssä (2009-2011), projektityöntekijänä Varsinais-Suomen TE-keskuksessa (2008) sekä kesäharjoittelijana Loimaan seutukunnan kehittämiskeskuksessa (2006/07). Hän on perehtynyt erityisesti kaupan palveluverkkoselvityksiin mm. pro gradu -työssään (Kaupan palveluverkkoselvitysten rooli yhdyskuntasuunnittelussa - Turun seudulla vuonna 2006 toteutetun selvityksen tekoprosessi ja käyttö suunnittelussa, 2012). Työtehtävissään hän on lisäksi perehtynyt kaupan liikepaikkasuunnitteluun, ostokäyttäytymiseen, markkina-analyysien tekemiseen sekä paikkatietoanalyysien hyödyntämiseen maankäytön suunnittelussa. Salminen on toteuttanut toimeksiantoja myös yksityisille kaupan ja palveluiden toimijoille, kiinteistökehittäjille sekä rakennusliikkeille (liikepaikkasuunnittelu, konseptikehitys, markkina-analyysit).



Liikenteellisenä asiantuntijana toimiva DI Jukka Räsänen (SKOL 01) on perehtynyt erityisesti liikennejärjestelmän ja liikennehankkeiden arviointimenetelmiin, liikenne-ennusteisiin ja -malleihin sekä liikenteen talous- ja ympäristövaikutuksiin. Hän on ollut mukana lukuisissa liikennetutkimus-, liikennesuunnittelu- ja arviointihankkeissa sekä Suomessa että muualla Euroopassa. Hän on osallistunut myös hankkeisiin, joissa on kehitetty sekä strategisen että operatiivisen tason menetelmiä liikennehankkeiden ja liikennepoliittisten ohjaustoimien vaikutusten arviointiin sekä arvioitu liikennepoliittista päätöksentekoa.

Tällä hetkellä Räsänen tehtävät liittyvät liikennejärjestelmäsuunnitteluun, liikenteen ja maankäytön yhteissuunnitteluun sekä eri liikennemuotoja koskevien hankkeiden arviointiin. Tutkijataustansa ansiosta hänen tehtävänä on myös vetää liikennetutkimuksia ja strategisia liikenneselvityksiä.

6. Referenssit

Olemme toteuttaneet lukuisia kaupallisia selvityksiä ja vaikutusten arviointeja eri puolilla Suomea. Ohessa muutamia esimerkkejä viime vuosilta:

- Liminka (2025) Tupoksen alueen kaupallinen selvitys
- Espoo (2024-2025) Kaupan sääntelyn koulutukset
- Liminka (2024) Emäntäkoulun asemakaavan kaupallinen selvitys
- Ylivieska (2024) Taanilan alueen kaupallinen selvitys
- Kuusamon kaupunki (2024). Kuusamon kirkonkylän kauppapaikkaselvitys
- Kangasalan kaupunki (2023). Lamminrahkan kaupallinen selvitys.
- Vantaa (2023) Korson ja Koivukylän kaupallinen selvitys

- Kangasalan kaupunki (2023) Asemakaavojen kaupalliset selvitykset (2 kpl)
- YIT OY (2022-2023) Haukilahden kaupallinen selvitys, Espoo
- Helsingin kaupunki (2021) Itäkeskuksen alueen kaupallinen selvitys
- Saxcon Oy (2021) Kulosaaren ostarin kaupallinen selvitys.
- Vihdin kunta (2020) Etelä-Nummelan osayleiskaavan kaupan selvitys.
- Lahden kaupunki (2020) Lahden keskustan kaupallinen visio.
- Kuopion kaupunki (2019-20) Keskustan kaupan rakenteen nykytila ja tulevaisuuden visio.
- Kempeleen kunta (2020) Zateeliitin alueen kaupallinen selvitys ja vaikutusten arviointi.
- Hämeenlinnan kaupunki (2019) Keskustavision alueen kaupallinen selvitys.
- Helsingin kaupunki (2019) Ydinkeskustan asiointiselvitys.
- Espoon kaupunki (2019) Kauklahden Lasihytin alueen kaupallinen selvitys.
- Espoon kaupunki (2018) Pohjois- ja keskiosien yleiskaavan kaupan selvitys.
- Espoon kaupunki (2017) Otaniemen päivittäistavarakaupan sijainti ja mitoitus.
- Lohjan kaupunki (2017) Lempolan kaupppapuiston kaupallinen selvitys.
- Espoon kaupunki (2017) Länsimetron jatkeen kaupallisen selvityksen päivitys.
- Osuuskauppa Varuboden-Osla (2017) Tammisaaren kaupan selvitys asemakaavamuutosta varten.
- Lidl Suomi Ky (2016) Bellintien asemakaava, kaupallisten vaikutusten arviointi
- Lidl Suomi Ky (2016) Alppikylän kaupallinen selvitys
- Espoon kaupunki (2016) Kivenlahden Metrokeskuksen kaupallinen selvitys ja vaikutusten arviointi.
- Pyhäjoen kunta (2016) Ollinmäen liikekorttelin asemakaava, kaupallisten vaikutusten arviointi.
- Tuusulan kunta (2016) Kellokosken kaupallinen selvitys.
- Espoon kaupunki (2015). Espoon Keran osayleiskaavan kaupallinen selvitys.
- Keravan kaupunki (2015). Alikeravan kaupallinen selvitys asemakaavoitusta varten.
- Tuusulan kunta (2015). Tuusulan Sulan osayleiskaavan kaupallinen selvitys.

7. Kustannukset ja ehdot

Sopimusehdoiksi ehdotamme Konsulttitoiminnan yleisiä sopimusehtoja (KSE 2013).

Palkkiomuotona on kokonaishinta (KSE 2013 kohta 5.3.1), joka sisältää palkkion, erityiset korvaukset ja kulut. Työ voidaan tilata moduuleittain/osa-alueittain perustuen arvioituun tarpeeseen. Työn eri osa-alueiden kokonaishinnat (alv 0 %) ovat seuraavat:

- **Perustyö** (palveluverkon ja tilantarpeen päivitys): 3 500 €
- **Osa-alue 1** (raportin päivittäminen muilta osin): 1 500 €
- **Osa-alue 2** (vaikutusten arviointi): 2 500 €
- **Osa-alue 3** (liikenteellinen arvio): 2 000 €

Kaikkien osa-alueiden yhteenlaskettu kokonaishinta (alv 0 %) on 9 500 €.

Mahdollisten erikseen sovittavien lisätöiden tuntihinta veloitusluokittain on (alv 0 %):

- SKOL E: 160 €
- SKOL 01: 145 €
- SKOL 02: 115 €
- SKOL 03: 100 €
- SKOL 04: 88 €
- SKOL 05: 75 €

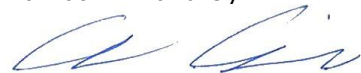
Optiona erikseen sovittavat läsnäolokokoukset. Yhden läsnäolokokouksen kokonaishinta on 500 e (sisältää kahden henkilön osallistumisen Rambollilta).

Laskutuksesta sovitaan tilaajan kanssa tarkemmin työn aloituskokouksessa. Ehdotamme kahta maksuerää (aloituskokouksen jälkeen 50 % ja työn valmistuttua 50 %). Maksuehto on 21 päivää netto. Viivästyskorko on enintään korkolain mukainen.

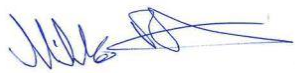
Ramboll toteuttaa korkeatasoista henkilötietojen suojaa. Ramboll käsittelee projektin toteuttamiseksi tarvittavia henkilötietoja sovellettavan tietosuojalainsäädännön, erityisesti EU:n yleisen tietosuoja-asetuksen (Asetus (EU) 2016/679) mukaisesti.

Tarjouksemme on voimassa 30 päivää tarjouksemme päiväyksestä, ellei muuta sovita. Keskustelemme mielellämme työn yksityiskohdista tarkemmin. Lisätietoja tarjouksestamme antaa Tero Iikkanen.

Espoossa 5.11.2025
Ramboll Finland Oy



Eero Salminen
Yksikön päällikkö
eero.salminen@ramboll.fi
Puh: 050 325 7830



Mikko Poutanen
Sektorinjohtaja