



Raaseporin kaupunki
LEPIN ALUEEN KAUPAN SELVITYS

7.2.2014

SISÄLTÖ

SISÄLTÖ	1
ALKUSANAT	3
1. ASEMAKAAVA-ALUE JA TARKASTELUASETELMA	4
2. VÄESTÖ JA OSTOVOIMA	5
2.1 Väestömäärä ja väestöennuste	5
2.2 Ostovoima, ostovoiman kehitys ja ostovoiman siirtymä.....	5
2.3 Ulkokuntalaisten vapaa-ajan asukkaiden ostovoima.....	6
3. KAUPAN PALVELUVERKON NYKYTILA JA KEHITYSNÄKYMÄT	7
3.1 Päivittäistavarakauppa	7
3.2 Erikoiskauppa.....	7
3.3 Liiketilän laskennallinen lisätarve	8
3.4 Kaupan hankkeet.....	9
3.5 Kaupan sijainninhjaus.....	9
4. KAUPALLISTEN VAIKUTUSTEN ARVIOINTI	11
4.1 Uusi liikerakentaminen suhteessa liiketilatarpeeseen	11
4.2 Kaupan toiminta- ja kehitysedellytykset ja kilpailuasetelma	11
4.3 Palvelutarjonnan alueellinen kehitys ja ostovoiman siirtymät	13
4.4 Palvelujen saavutettavuus	14
4.5 Yhteenvedo	15
5. JOHTOPÄÄTÖKSET	16
5.1 Uuden liiketilän tarve	16
5.2 Lepin alueen kaupan mitoitus	16
6. LÄHDELUETTELO	18

ALKUSANAT

Tehtävänä oli päivittää vuonna 2012 valmistunut Koi-vukallion asemakaavamuutoksen kaupallisten vaikutusten arviointi suunnitellun uuden mitoituksen mukaisena sekä selvittää, kuinka paljon alueelle voisi sijoittua päivittäistavara-kaupan liiketilaa. Päivitystyöhön lisättiin arvio vapaa-ajan asukkaiden ostovoimasta ja merkityksestä Raaseporin vähittäiskaupalle.

Selvitys tehtiin Raaseporin kaupungin toimeksiannosta. Selvitystyötä ohjasi kaupunkisuunnitteluarkkitehti Simon Store. Selvityksestä vastasi FM Kimmo Koski AIRIX Ympäristö Oy:ssä.

1. ASEMAKAAVA-ALUE JA TARKASTELUASETELMA

Kaava on nimeltään Lepin liikealue, länsiosa. Kaavasta on aiemman käsittelyn aikana käytetty nimeä Karjaa Koivukallio 1:24, Läpp. Asemakaavamutoksen tarkoituksena on mahdollistaa vähittäiskaupan suuryksikön (KM) sisältävän liikerakennusten korttelialueiden muodostaminen.

Kaava-alue sijaitsee valtatie 25 pohjoispuolella ja seututien 111 länsipuolella. Kaava-alueen pinta-ala on noin 5,6 hehtaaria. Aluetta ympäröi pohjoisessa ja idässä toteutunut kaupunkirakenne. Luoteessa on kerrostalokortteli ja Pohjoisessa Östergord -tilan päärakennus. Idässä läntisen sisääntulotien toisella puolella on Shell Simpukka ja ABC-liikenneasema.



Kuva 1. Asemakaava-alue.

Alue sisältyy oikeusvaikutuksettomaan keskustan yleiskaavaan, jonka kaupunginvaltuusto on hyväksynyt vuonna 1987. Uudenmaan vuonna 2006 vahvistetussa maakuntakaavassa alue on varattu taajama-toimintojen alueeksi. Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavaehdotuksessa (vahvistettavana ympäristöministeriössä) alue on osoitettu merkitykseltään seudulliseksi vähittäiskaupan suuryksiköksi (km).

Työssä tarkastellaan tilannetta, jossa vähittäiskaupan kokonaisrakennusoikeus on noin 15 000 k-m², josta noin 7 200 k-m² on uutta liiketilaa. Lisäksi selvitetään, voisiko alueelle sijoittua noin 1 200 - 1 500 k-m² päivittäistavarakaupan liiketilaa loppuosan (5 700 - 6 000 k-m²) ollessa paljon tilaa vaativan erikoiskaupan liiketilaa. Tarkastelussa otetaan huomioon ulkokuntalaisten vapaa-ajan asukkaiden ostovoima. Ulkokuntalai-

silla vapaa-ajan asukkailla tarkoitetaan henkilöitä, jotka omistavat mökin Raaseporissa, mutta asuvat muualla.



Kuva 2. Ote Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavasta.

2. VÄESTÖ JA OSTOVOIMA

2.1 VÄESTÖMÄÄRÄ JA VÄESTÖENNUSTE

Vuoden 2012 lopussa Raaseporissa asui noin 28 800 asukasta, joista noin kolmasosa Karjaalla. Alle 15-vuotiaiden osuus kaupungin väestöstä oli noin 17 %, mikä oli noin prosenttiyksikön pienempi kuin Uudellamaalla ja koko maassa keskimäärin. Yli 65-vuotiaiden osuus väestöstä oli Raaseporissa noin 23 %, mikä puolestaan oli noin kahdeksan prosenttiyksikköä suurempi kuin Uudellamaalla ja noin neljä prosenttiyksikköä suurempi kuin koko maassa keskimäärin. Tilastokeskuksen ennakkotilaston mukaan Raaseporin väestömäärä oli noin 28 800 myös vuoden 2013 elokuussa.

Tilastokeskuksen vuonna 2012 laatiman väestöennusteen mukaan Raaseporin väestömäärä on kasvussa. Vuonna 2020 kaupungin asukamääräksi ennustetaan noin 29 900 ja vuonna 2030 noin 31 200 asukasta. Mikäli karjalaisten osuus koko kaupungin väestöstä säilyy nykyisellään, karjalaisia on noin 9 900 vuonna 2020 ja noin 10 300 vuonna 2030.

2.2 OSTOVOIMA, OSTOVOIMAN KEHITYS JA OSTOVOIMAN SIIRTYMÄ

Ostovoima arvioitiin vuoden 2012 lopun väestömäärän ja asukaskohtaisten kulutuslukujen perusteella. Kulutuslukuina käytettiin Vähittäiskauppa Suomessa 2008-selvityksen (Santasalo ja Koskela 2008) vuodelle 2012 päivitettyjä Uudenmaan keskimääräisiä lukuja (taulukko 1). Ostovoiman kehitys arvioitiin väestöennusteen ja yksityisen kulutuksen kasvuarvioiden mukaan. Yksityisen kulutuksen kasvuarviona käytettiin päivittäistavarakaupassa 1 %/vuosi ja erikoiskaupassa 2 %/vuosi.

Taulukko 1. Kaupan kulutusluvut ja arvio kehityksestä €/asukas/vuosi.

	Kulutusluku, €/asukas		
	2012	2020	2030
Päivittäistavarakauppa	3 384	3 664	4 048
Erikoiskauppa	5 485	6 427	7 834
- tilaa vaativa erikoiskauppa	1 777	2 082	2 538
- muu erikoiskauppa	3 708	4 345	5 296
Yhteensä	8 869	10 091	11 882

Eri tahojen tekemät arviot yksityisen kulutuksen kasvusta voivat poiketa merkittävästi toisistaan. Kasvuarviot vaihtelevat myös toimialoittain. Tässä selvityk-

sessä käytetyt kasvuarviot kuvaavat maltillisesti ja realistisesti kulutuksen kehitystä, minkä vuoksi niitä käytetään yleisesti kaupan selvityksissä.

Raaseporissa koko vähittäiskaupan (päivittäistavarakauppa, tilaa vaativa erikoiskauppa ja muu erikoiskauppa) ostovoima oli vuonna 2012 noin 256 miljoonaa euroa. Päivittäistavarakaupan osuus ostovoimasta oli noin 98 miljoonaa euroa ja erikoiskaupan osuus noin 158 miljoonaa euroa (tilaa vaativa erikoiskauppa noin 51 milj. € ja muu erikoiskauppa noin 107 milj. €).

Vuonna 2020 vähittäiskaupan ostovoima on arvion mukaan noin 302 miljoonaa euroa, josta noin 110 miljoonaa euroa on päivittäistavarakaupan ja noin 192 miljoonaa euroa erikoiskaupan ostovoimaa. Kasvu vuodesta 2012 kertyy noin 46 miljoonaa euroa (päivittäistavarakauppa noin 12 milj. € ja erikoiskauppa noin 34 milj. €).

Vuonna 2030 Raaseporin asukkaiden ostovoima on noin 370 miljoonaa euroa eli noin 114 miljoonaa euroa enemmän kuin vuonna 2012. Päivittäistavarakaupan ostovoima on noin 126 miljoonaa euroa (+28 milj. €) ja erikoiskaupan noin 244 miljoonaa euroa (+86 milj.€). Erikoiskaupan ostovoiman kasvusta vuoteen 2030 kohdistuu tilaa vaativaan erikoiskauppaan noin 28 miljoonaa euroa ja muuhun erikoiskauppaan noin 58 miljoonaa euroa.

Karjaan väestöosuudella laskettuna vähittäiskaupan ostovoima Karjaalla vuonna 2012 oli noin 84 miljoonaa euroa (päivittäistavarakauppa noin 32 milj. €, tilaa vaativa erikoiskauppa noin 17 milj. € ja muu erikoiskauppa noin 35 milj. €). Vuoteen 2020 mennessä ostovoima kasvaa koko vähittäiskaupassa noin 15 miljoonalla eurolla (päivittäistavarakauppa 4 milj. € ja erikoiskauppa 11 milj. €).

Vuonna 2030 karjalaisten ostovoima on koko vähittäiskaupassa noin 122 miljoonaa euroa (+38 milj. €), päivittäistavarakaupassa noin 42 miljoonaa euroa (+10 milj. €), paljon tilaa vaativassa erikoiskaupassa noin 26 miljoonaa euroa (+9 milj. €) ja muussa erikoiskaupassa noin 54 miljoonaa euroa (+19 milj. €).

Ostovoimatarkasteluissa on pidettävä mielessä, että ostovoima kuvaa kuluttajien ostovoimapotentiaalia tietyllä alueella. Se ei kerro suoraan, missä tämä potentiaali toteutuu myyntinä.

Ostovoiman siirtymä on kunkin alueen vähittäiskaupan myynnin ja ostovoiman erotus. Kuluttajat eivät tee kaikkia ostoksia omalta paikkakunnalta, vaan osa ostoksista tehdään oman asuinalueen ja oman kunnan ulkopuolelta. Vastaavasti muualla asuvat tuovat asianomaiselle paikkakunnalle ulkopuolista ostovoimaa. Kun ostovoiman siirtymä on positiivinen eli myynti on suurempi kuin ostovoima, kaupan palvelut ovat vetovoimaisia ja saavat ostovoimaa muualta. Kun ostovoiman siirtymä on negatiivinen eli myynti on pienempi kuin ostovoima, ostovoimaa siirtyy muualle.

Päivittäistavarakaupan ostovoiman siirtymä Raaseporissa vuonna 2012 oli positiivinen (+5 %). Käytännössä tämä kertoo sen, että asukkaat käyttivät pääsääntöisesti oman kaupunkinsa päivittäistavaramyymälöitä, minkä lisäksi lähikuntien asukkaat, työmatkalaiset, matkailijat ja vapaa-ajan asukkaat toivat Raaseporin päivittäistavaramyymälöihin ostoseuroja. Karjaalla päivittäistavarakaupan ostovoiman siirtymä oli koko Raaseporia suurempi (+16 %).

Erikoiskaupassa Raaseporin ostovoiman siirtymä oli negatiivinen, sillä 21 % ostovoimasta siirtyi kaupungin ulkopuolelle. Tilastokeskuksen erikoiskaupan rekisteriaineistot eivät mahdollista ostovoiman siirtymätarkastelua kaupunginosittain. Tammisaaren erikoiskaupan myymälämäärä (noin puolet Raaseporin erikoiskaupan myymälöistä) ja monipuolisuus huomioon ottaen negatiivisen ostovoiman siirtymän voidaan kuitenkin arvioida olevan pienempi kuin koko kaupungissa keskimäärin.

Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavatyöhön liittyneen selvityksen (Uudenmaan liitto 2010) mukaan vuonna 2007 erikoiskaupan ostovoiman siirtymä oli negatiivinen kaikissa Uudenmaan kunnissa Vantaata (+53 %), Helsinkiä (+21 %), Porvoota (+2 %), Karkkilaa (+2 %) ja Keravaa (+0 %) lukuun ottamatta. Erikoiskaupan ostovoiman siirtymä oli esimerkiksi Hangossa -38 %, Inkoossa -66 % ja Karjalohjalla -77 %.

2.3 ULKOKUNTALAISTEN VAPAA-AJAN ASUKKAIDEN OSTOVOIMA

Tilastokeskuksen mukaan vuonna 2012 Raaseporissa oli 6 418 kesämökkiä, joista 5 125 (noin 80 %) oli muualla kuin Raaseporissa asuvien omistuksessa. Vapaa-

ajan asukkaiden nykyinen ostovoima laskettiin ulkokuntalaisten omistamien mökkien ja vapaa-ajan asukkaiden keskimäärin käyttämän rahamäärän perusteella. Mökkikunnassa käytetty rahamäärä perustuu Loma-asumisen taloudelliset ja työllisyysvaikutukset Suomessa -selvitykseen (työ- ja elinkeinoministeriö 2011). Selvityksen mukaan vuonna 2010 vapaa-ajan asukkaat viettivät mökeillä keskimäärin 83 päivää vuodessa ja käyttivät tänä aikana rahaa päivittäistavara- ja erikoiskauppaan yhteensä noin 8 200 euroa perhettä kohden. Koska käytettävissä ei ole tietoja mökkien alueellisesta sijoittumisesta, ulkokuntalaisten vapaa-ajan asukkaiden ostovoimaa ei ole mahdollista tarkastella kaupunginosittain.

Vuonna 2012 Raaseporin ulkokuntalaisten vapaa-ajan asukkaiden vähittäiskauppaan kohdistuva ostovoima oli edellä mainituilla perusteilla laskettuna noin 42 miljoonaa euroa. Päivittäistavarakaupan osuus ostovoimasta oli noin 12 miljoonaa euroa ja erikoiskaupan osuus noin 30 miljoonaa euroa (tilaa vaativa erikoiskauppa noin 23 milj. € ja muu erikoiskauppa noin 7 milj. €).

Ennusteita ulkokuntalaisten vapaa-ajan asukkaiden määrän kehityksestä ei ollut käytettävissä. Ostovoiman tulevaa kasvua arvioitaessa oletettiin, että uusia mökkejä rakennetaan vuosina 2005 - 2012 Raaseporissa toteutuneella keskimääräisellä vuosivauhdilla. Nykyjakautuman mukaan keskimäärin noin 80 % mökkeistä tulee ulkokuntalaisten omistukseen. Kulutuksen kasvuarviona käytettiin 1,0 prosenttia/vuosi.

Vuonna 2020 ulkokuntalaisten vapaa-ajan asukkaiden vähittäiskauppaan kohdistuva ostovoima on noin 48 miljoonaa euroa eli noin kuusi miljoonaa euroa suurempi kuin vuonna 2012. Vuosina 2012 - 2030 ulkokuntalaisten vapaa-ajan asukkaiden ostovoima kasvaa noin 14 miljoonalla eurolla. Ostovoiman kasvusta noin neljä miljoonaa euroa on päivittäistavara-kaupan ostovoiman kasvua ja loput erikoiskaupan ostovoiman kasvua (tilaa vaativa erikoiskauppa noin 8 milj. € ja muu erikoiskauppa noin 2 milj. €).

3. KAUPAN PALVELUVERKON NYKYTILA JA KEHITYSNÄKYMÄT

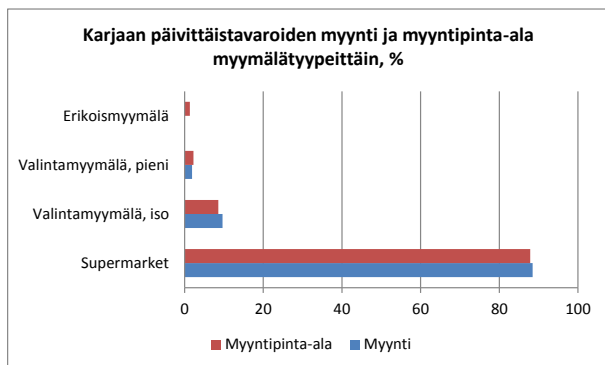
3.1 PÄIVITTÄISTAVARAKAUPPA

Vuoden 2012 lopussa Raaseporissa toimi yhteensä 24 päivittäistavaramyymälää, joista kuusi sijoittui Karjaalle (A.C.Nielsen Finland oy). Karjaan myymälät jakautuivat myymälätyypeittäin seuraavasti:

- ❖ 3 iso supermarketia (myyntiala 1 000 m² tai yli)
- ❖ 1 iso valintamyymälä (200 - 399 m²)
- ❖ 1 pieni valintamyymälä (100 - 199 m²)
- ❖ 1 päivittäistavaroiden erikoismyymälä

Päivittäistavaramyymälöiden lisäksi päivittäistavaroita myytiin yhdessä laajan tavaravalikoiman myymälässä eli ”halpahallissa”. Myymälät sijaitsivat Karjaan keskustaan tai sen välittömään läheisyyteen.

Karjaalla oli myymälätyypeittäin tarkasteluna selvästi eniten päivittäistavaramyyntiä ja päivittäistavaran myyntipinta-alaa isoissa supermarketeissa (88 % myynnistä ja 89 % pinta-alasta). Muiden myymälätyyppien osuudet olivat myynnistä 1 - 10 % ja myyntipinta-alasta 1 - 9 % (A.C.Nielsen Finland Oy).



Kuva 3. Päivittäistavaroiden myyntipinta-ala ja myynti myymälätyypeittäin Karjaalla vuonna 2012 (A.C.Nielsen Finland Oy).

3.2 ERIKOISKAUPPA

Tilastokeskuksen toimipaikkarekisterin mukaan Raaseporissa toimi yhteensä 182 erikoiskaupan myymälää vuonna 2011. Toimialoilla, jotka sisältävät pääosin tilaa vaativan erikoiskaupan myymälöitä (huonekalu-, kodintekniikka- ja rautakauppa sekä muu tilaa vaativa kauppa kuten puutarha-alan kauppa ja venekauppa) toimi yhteensä 48 myymälää. Muun erikoiskaupan alalla toimi 134 myymälää. Muuhun erikoiskauppaan kuuluvat Alkot, apteekit, kosmetiikkamyymälät ym., muotikaupat, sekä ns. pienet erikoiskaupat kuten optikot, kelloliikkeet ja kukkakaupat. Myymälät jakautuivat eri toimialoille seuraavasti:

Tilaa vaativa erikoiskauppa yhteensä	48
❖ huonekalukauppa	5
❖ kodin- ja tietotekniikkauppa	14
❖ rautakauppa	17
❖ muu tilaa vaativa erikoiskauppa	12
Muu erikoiskauppa yhteensä	134
❖ alkot, apteekit ym.	18
❖ muotikauppa	24
❖ muu erikoiskauppa	92
Erikoiskauppa yhteensä	182

Karjaalla erikoiskaupan myymälöitä toimi vuoden 2011 lopussa yhteensä 52. Tilaa vaativan erikoiskaupan toimialoilla toimi yhteensä 15 myymälää ja muun erikoiskaupan alalla 37 myymälää. Erikoiskaupan myymälät sijoittuvat valtaosaltaan Karjaan keskustaan. Myymälät jakautuivat eri toimialoille seuraavasti:

Tilaa vaativa erikoiskauppa yhteensä	15
❖ huonekalukauppa	3
❖ kodin- ja tietotekniikkauppa	5
❖ rautakauppa	6
❖ muu tilaa vaativa erikoiskauppa	1
Muu erikoiskauppa yhteensä	37
❖ alkot, apteekit ym.	5
❖ muotikauppa	8
❖ muu erikoiskauppa	24
Erikoiskauppa yhteensä	52

Auto- ja moottoripyöräkauppoja, matkailuvaunujen kauppoja, moottoriajoneuvojen osien ja varusteiden kauppa ja rengaskauppoja Raaseporissa toimi yhteensä 18. Karjaalla näitä myymälöitä oli yhteensä kaksi.

Karjaan osuus koko kaupungin erikoiskauppojen myymälämäärästä oli 29 %. Toimialoittain Karjaan osuudet olivat seuraavat:

❖ Huonekalukauppa	60 %
❖ Kodin- ja tietotekniikkakauppa	36 %
❖ Rautakauppa	35 %
❖ Muu tiva-kauppa	8 %
❖ TILAA VAATIVA YHTEENSÄ	31 %
❖ Alkot, apteekit ym.	28 %
❖ Muotikauppa	33 %
❖ Muu erikoiskauppa	26 %
❖ MUU ERIKOISKAUPPA YHTEENSÄ	28 %

Rautakaupan alan myymälöiden määrä tilaa vaativan erikoiskaupan myymälöiden kokonaismäärässä korostuu, sillä Tilastokeskuksen luokituksen mukaan rautakaupan toimialaan kuuluu myös maali- ja keittiökälykauppoja sekä pieniä myymälöitä kuten lukkoseppä- ja avainliikkeitä. Kaikki rautakaupat eivät siten ole varsinaisia tilaa vaativan erikoiskaupan liikkeitä.

Lepin asemakaavamuutosalueella (Uikkukujalla ja Lepinpellossa) toimii nykyisin kaksi liikenneasemaa, kaksi huonekalukauppaa ja yksi autotarvikeliike (Raaseporin kaupunki 2012).

3.3 LIIKETILAN LASKENNALLINEN LISÄTARVE

Ostovoiman kasvu mahdollistaa kaupan paremmat toimintamahdollisuudet. Olemassa olevat yritykset voivat kasvattaa myyntiään ja uusille yrityksille voi syntyä riittävät toimintaedellytykset. Kaupan liiketilan lisätarve arvioidaan ostovoiman kasvun perusteella. Tilantarve kuvaa liiketilan lisätarpeen suuruusluokkaa tilanteessa, jossa kaikki ostovoiman kasvu kohdistuu uusperustantaan.

Käytännössä osa ostovoiman kasvusta kohdistuu nykyisten yritysten myynnin kasvuun ja vain osa vaatii uutta liiketilaa. Toisaalta ostovoiman vuodon vähentäminen, myymäläkannan poistuma ja alueen ulkopuolelta tuleva ostovoima lisäävät liiketilan tarvetta. Keskeinen tilantarpeeseen vaikuttava tekijä on myös myyntitehokkuus. Myyntitehokkuus vaihtelee myymälätyypeittäin ja on korkein suurissa yksiköissä. Näin ollen myös uusperustannan rakenne vaikuttaa lopulliseen tilantarpeeseen.

Liiketilan laskennallinen lisätarve perustuu seuraaviin tunnuslukuihin:

- ❖ myyntialan muunto kerrosalaksi kertoimella 1,25
- ❖ myyntitehokkuus päivittäistavara-kaupassa 7 000 €/my-m²
- ❖ myyntitehokkuus erikoiskaupassa 3 000 €/my-m²
- ❖ liiketilan poistuma 0 k-m²
- ❖ kokonaan uusperustantaa
- ❖ kaavallinen ylimeritys kertoimella 1,3

Vähittäiskaupan laskennallinen liiketilan lisätarve Raaseporissa vuoteen 2020 on ostovoiman kasvun ja edellä esitettyjen tunnuslukujen mukaan arvioituna suuruusluokaltaan 21 000 k-m². Tämä vastaa noin 15 Raaseporin ison supermarketin keskimääräistä pinta-alaa. Vuoteen 2030 mennessä liiketilan lisätarve kaupungissa on koko vähittäiskaupassa noin 53 000 k-m². Päivittäistavara-kaupassa liiketilan lisätarpeen suuruusluokka on 7 000 k-m² ja erikoiskaupassa 46 000 k-m². Erikoiskaupan liiketilan lisätarpeesta kohdistuu tilaa vaativaan erikoiskauppaan noin 15 000 k-m² ja muuhun erikoiskauppaan noin 31 000 k-m².

Karjaalla vähittäiskaupan liiketilan lisätarve vuoteen 2020 on suuruusluokaltaan 7 000 k-m² ja vuoteen 2030 mennessä 17 000 k-m². Vuoden 2030 liiketilan lisätarpeesta noin 2 000 k-m² kohdistuu päivittäistavara-kauppaan ja 15 000 k-m² erikoiskauppaan (tilaa vaativa erikoiskauppa 5 000 k-m² ja muu erikoiskauppa 10 000 k-m²).

On syytä muistaa, että liiketilarive on laskennallinen ja perustuu kaupungin oman väestön ostovoiman kasvuun. Siinä ei ole otettu huomioon alueen ulkopuolelta tulevia ostovoiman siirtymiä (alueella muualta työssäkäyvät, matkailijat ja loma-asukkaat). Tilantarvelaskelmassa ei ole huomioitu myöskään mahdollisia myymäläpoistumia, joten todellinen liiketilan tarve on edellä esitettyä suurempi. Kuluttajien asiointi ei myöskään noudata kuntarajoja, vaan ostovoimaa liikkuu kuntarajojen yli. Näin ollen jonkin kunnan laskennallinen pinta-ala voi toteutua myös jossain toisessa kunnassa.

Liiketilan laskennallista lisätilarvetta tarkasteltaessa on muistettava, että se perustuu ostovoiman kasvuun. Ostovoiman kasvu kuvaa tietyllä alueella asuvien kuluttajien ostopotentiaalia kertomatta suoraan, missä tämä potentiaali toteutuu myyntinä.

Vapaa-ajan asukkaiden ostovoiman kasvun vaikutus liiketilatarpeeseen

Raaseporissa oman kaupungin ulkopuolelta tuleva vapaa-ajan asukkaiden ostovoima lisää merkittävästi liiketilan tarvetta. Vuonna 2020 ulkokuntalaisten vapaa-ajan asukkaiden ostovoiman kasvun aiheuttama liiketilan lisätarve on koko vähittäiskaupassa noin 2 500 kerrosneliometriä (päivittäistavarakauppa noin 500 k-m² ja erikoiskauppa noin 2 000 k-m²).

Vuodesta 2012 vuoteen 2030 muualla kuin Raaseporissa asuvien vapaa-ajan asukkaiden ostovoiman kasvuun perustuva liiketilan lisätarve on koko vähittäiskaupan osalta noin 6 500 k-m². Päivittäistavarakaupan osuus lisätarpeesta on suuruusluokkaa 1 000 k-m² ja erikoiskaupan osuus noin 5 500 k-m² (tilaa vaativa erikoiskauppa 4 000 k-m² ja muu erikoiskauppa 1 500 k-m²). Vapaa-ajan asukkaiden ostovoiman kasvusta aiheutuvaa liiketilan lisätarvetta ei voida jakaa kaupunginosittain.

Liiketilan lisätarpeen arvio perustuu vapaa-ajan asukkaiden käyttämään rahamäärään ja vuosittaiseen keskimääräiseen mökilläoloaikaan (83 vrk). Mökilläoloajan voidaan olettaa kasvavan tulevaisuudessa mm. laajakaistayhteyksien parantumisen, etätyön lisääntymisen ja eläköitymisen seurauksena. Tämä tulee kasvattamaan sekä ostovoimaa että liiketilan lisätarvetta.

3.4 KAUPAN HANKKEET

Raaseporissa oli tätä raporttia kirjoitettaessa vireillä kaupan asemakaavamuutos Kauppasataman alueella Tammissaarella. Tammissaaresta tekeillä olevassa kaupan selvityksessä tarkastellaan kolmea sijoittumis- ja mitoitusvaihtoehtoa: Kauppasatama, Västerby ja Dragsvik. Kaupan mitoitus tarkasteluvaihtoehtoisissa on seuraava:

- ❖ Kauppasatama
 - päivittäistavarakauppa 7 000 k-m²
 - muu erikoiskauppa 13 000 k-m²
- ❖ Västerby
 - päivittäistavarakauppa 7 000 k-m²
 - muu erikoiskauppa 3 000 k-m²
- ❖ Dragsvik
 - päivittäistavarakauppa 7 000 k-m²
 - muu erikoiskauppa 13 000 k-m²

3.5 KAUPAN SIJAINNINOHJAUS

Eduskunta hyväksyi 15.3.2011 esityksen maankäyttö- ja rakennuslain vähittäiskauppaa koskevien säännösten muuttamisesta (HE 309/2010). Lakimuutos tuli voimaan huhtikuussa 2011. Lakimuutoksen keskeisenä tavoitteena on selkeyttää vähittäiskaupan suuryksiköiden sijainnin ohjauksen tavoitteita ja periaatteita, vahvistaa seudullista näkökulmaa ja kokonaisvaltaista otetta kaupan palveluverkon kehittämisessä ja muutosten hallinnassa sekä yhdenmukaistaa kaupan ohjausta koskevat säännökset koskemaan kaikkia kaupan toimialoja.

Vähittäiskaupan sijainnin ohjausta koskevien säännösten keskeisenä tavoitteena on kaupallisten palvelujen saatavuuden ja saavutettavuuden turvaaminen. Maankäytön suunnittelulla tulee luoda edellytykset asuinalueiden kaupallisten palvelujen tarjonnalle ja pyrkiä vaikuttamaan olemassa olevien palvelujen säilymiseen. Kaupallisten palvelujen tulee olla mahdollisuuksien mukaan saavutettavissa eri kulkumuodoilla. Tavoitteena on asiointiliikenteestä aiheutuvien haitallisten vaikutusten vähentäminen.

Toinen vähittäiskaupan sijainnin ohjauksen keskeinen tavoite on keskusta-alueiden aseman tukeminen kaupan sijaintipaikkana. Keskusta-alueilla on tyypillisesti monipuolinen palvelutarjonta, asutusta ja hyvät liikenneyhteydet ympäröiviltä asuinalueilta eri liikennemuodoilla. Maankäytön suunnittelulla tulee luoda edellytykset kaupallisten palvelujen tarjonnalle keskusta-alueilla ja toisaalta edistää keskusta-alueiden olemassa olevan palvelutarjonnan säilyttämistä ja kehitysmahdollisuuksia.

Maankäyttö- ja rakennuslain 71a §:n mukaan vähittäiskaupan suuryksiköllä tarkoitetaan yli 2 000 kerrosneliometrin suuruista vähittäiskaupan myymälää. Säännöksiä sovelletaan myös olemassa olevan vähittäiskaupan myymälän merkittävään laajennukseen tai muuttamiseen vähittäiskaupan suuryksiköksi, vähittäiskaupan suuryksikön laajentamiseen sekä sellaisiin vähittäiskaupan myymäläkeskittymiin, jotka ovat vaikutuksiltaan verrattavissa vähittäiskaupan suuryksikköön. Vähittäiskauppaa koskevat säännökset koskevat kaikkia kaupan toimialoja. Lakia sovelletaan paljon tilaa vaativan erikoistavaran kauppaan (esim. auto-, rauta-, kodinkone- ja huonekaluliikkeet) kuitenkin vasta neljän vuoden kuluttua lain voimaantuloista.

Maankäyttö- ja rakennuslain 71b §:ssä on esitetty maakunta- ja yleiskaavalle vähittäiskaupan suuryksiköitä koskevat erityiset sisältövaatimukset, joiden mukaan:

- ❖ Suunnitellulla maankäytöllä ei saa olla merkittäviä haitallisia vaikutuksia keskusta-alueiden kaupallisiin palveluihin ja niiden kehittämiseen. Arvioitaessa suunnitteluratkaisun vaikutuksia keskustan kaupallisiin palveluihin otetaan huomioon muun muassa kaupan laatu.
- ❖ Kaavassa osoitettavien kaupan alueiden on mahdollisuuksien mukaan oltava saavutettavissa joukkoliikenteellä ja kevyellä liikenteellä. Tavoitteena on, että paljon liikennettä aiheuttavat vähittäiskaupan toiminnot (päivittäistavarakaupat ja kauppakeskukset) sijoittuisivat niin, että niihin on mahdollista päästä henkilöauton ohella myös joukkoliikenteellä ja kevyellä liikenteellä.
- ❖ Suunnitellun maankäytön on edistettävä sellaisen kaupan palveluverkon kehitystä, jossa asiointimatkojen pituudet ovat kohtuullisia ja liikenteen haitat mahdollisimman vähäisiä. Liikenteellisten vaikutusten arvioinnissa korostuvat palvelujen etäisyys asutuksesta, mahdollisuus käyttää eri liikku- mismuotoja ja muut seikat, jotka vaikuttavat liikenteen määrään (mm. kaupan laatu ja siitä aiheutuva asiointitiheys).

Maankäyttö- ja rakennuslain 71c §:n mukaan vähittäiskaupan suuryksiköiden ensisijainen sijaintipaikka on keskusta-alue, ellei muu sijainti kaupan laatu huomioon ottaen ole perusteltu. Keskusta-alueen ulkopuolelle soveltuvia ovat esimerkiksi toimialat, jotka eivät kilpaile keskustaan sijoittuvan kaupan kanssa ja joiden sijoittaminen keskustaan on toiminnan luonteen ja ison tilatarpeen vuoksi vaikeaa. Myös toimialan tyyppillinen asiointitiheys ja sitä kautta liikenteen määrä vaikuttaa arvioon.

Maankäyttö ja rakennuslain 71d §:n mukaan merkitykseltään seudullisen suuryksikön sijoittaminen maakuntakaavan keskustatoiminnoille tarkoitetun alueen ulkopuolelle edellyttää, että vähittäiskaupan suuryksikön sijoituspaikaksi tarkoitettu alue on maakuntakaavassa erityisesti osoitettu tähän tarkoitukseen. Jos asemakaavassa halutaan osoittaa merkitykseltään seudullinen vähittäiskaupan suuryksikkö keskustatoimintojen alueen ulkopuolelle, edellyttää se sitä, että maakuntakaavassa on sijoittamisen mahdollista- va merkintä. Muiden vähittäiskaupan suuryksiköiden kohdalla tulee ottaa huomioon yleiskaavan ohjaus- vaikutus.

4. KAUPALLISTEN VAIKUTUSTEN ARVIOINTI

4.1 UUSI LIKERAKENTAMINEN SUHTEESA LIIKETILATARPEESEEN

Ostovoiman kasvua ja sen pohjalta arvioitua laskennallista liiketilan lisätarvetta tarkastelemalla voidaan hahmottaa, kuinka suuri on se markkinoiden kasvu, jonka jakajaksi uusi liikerakentaminen tulee. Liiketilan lisätarve vuoteen 2030 Raaseporissa on ulkokuntalaiset vapaa-ajan asukkaat mukaan lukien päivittäistavarakaupassa noin 8 000 k-m², tilaa vaativassa erikoiskaupassa noin 19 000 k-m² ja muussa erikoiskaupassa noin 32 500 k-m². Karjaalla liiketilan lisätarve vuoteen 2030 on yhteensä noin 17 000 k-m² (ilman ulkokuntalaisia vapaa-ajan asukkaita, koska heidän ostovoimansa ei voida jakaa kaupunginosittain):

- ❖ Päivittäistavarakauppa 2 000 k-m²
- ❖ Tilaa vaativa erikoiskauppa 5 000 k-m²
- ❖ Muu erikoiskauppa 10 000 k-m²

Karjaan oman väestön ostovoiman kasvuun perustuva **päivittäistavarakaupan** liiketilantarve vuoteen 2030 riittää kattamaan Lepin alueelle sijoittuvaksi suunnitellun päivittäistavarakaupan 1 200 - 1 500 k-m²:n liiketilan. Tämän mitoituksen toteuttamisella ei siten ole odotettavissa merkittäviä haitallisia vaikutuksia Karjaan muiden päivittäistavaryymälöiden toimintaedellytyksiin. Myymälöiden toiminnan lopettamiset eivät ole todennäköisiä. Mikäli toiminnan lopettamisia tapahtuisi, uutta liikerakentamista merkittävämpänä tekijänä olisi kaupan yleinen rakenneuutos. Koko Raaseporin päivittäistavarakaupan liiketilan lisätarpeeseen nähden Lepin alueen päivittäistavarakaupan liiketilan toteuttaminen jättäisi 6 500 - 6 800 k-m² kehittämisvaraa muualla kaupungissa toteuttavia päivittäistavarakaupan hankkeita varten.

Päivittäistavarakaupan liiketilan lisätarve Karjaalla vastaa yli kolmasosaa Karjaan nykyisten päivittäistavaryymälöiden yhteenlasketusta pinta-alasta. Kyseessä on siis merkittävä lisäys, joka nykyisten myymälöiden keskimääräinen koko (noin 1 000 k-m²) huomioon ottaen mahdollistaa oleellisen kerrosalalisäyksen 1 - 2 uudelle tai uudistettavalle myymälälle. Yhtenä uutena myymälänä toteutettaessa Lepin alueen myymälästä tulisi Karjaan kolmanneksi suurin päivittäistavaryymälä. Koska Lepin alueen uusi liikerakentaminen ei ole huomattavaa nykyisten

myymälöiden kokoon verrattuna, ristiriitaa liiketilatarpeeseen nähden ei tule aiheutumaan.

Paljon tilaa vaativassa erikoiskaupassa Karjaalle kohdistettu liiketilan lisätarve vuoteen 2030 ei aivan riitä kattamaan Lepin alueen uutta liikerakentamista. Koska kyseessä on kuitenkin toinen Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavassa Raaseporiin osoitetuista vähittäiskaupan suuryksiköiden alueesta, asiaa on tarkasteltava myös koko kaupungin kannalta katsottuna. Raaseporin tilaa vaativan erikoiskaupan liiketilan lisätarve vuoteen 2030 riittää kattamaan Lepin alueen liikerakentamisen ja mahdolliseen muuhun kehittämiseen, esimerkiksi vaihemaakuntakaavan toiselle vähittäiskaupan suuryksikköalueelle Horsbäckiin, jää noin 13 000 k-m².

4.2 KAUPAN TOIMINTA- JA KEHITYSEDEL- LYTYKSET JA KILPAILUASETTELMA

Uusi liikerakentaminen vaikuttaa aina kaupan kilpailuasetelmaan ja kilpailutilanteeseen, etenkin lyhyellä tähtämellä. Kilpailutilanteen muuttuminen ei kuitenkaan aina ja automaattisesti tarkoita kielteisiä vaikutuksia olemassa olevien myymälöiden toimintaedellytyksille. Koko Raaseporin ja Karjaan vähittäiskaupan palveluverkko uudistuu joka tapauksessa. Päivittäistavarakaupassa etsitään uusia ja nykyistä tehokkaampia toimintakonsepteja ja erikoiskaupassa tarvitaan uutta liiketilaa ostovoiman vuodon vähentämiseksi. Uuden liikerakentamisen myötä kasvava kaupallinen vetovoima nopeuttaa uudistumiskehitystä ja tarjoaa sijaintipaikkoja uusille yrityksille ja korvaavia sijaintipaikkoja nykyisille yrityksille.

Kaupan toimintaedellytysten kannalta onkin tärkeää, että kaavoituksella mahdollistetaan riittävä ja joustava liikerakentaminen ja laajennusmahdollisuudet myös pitkällä tähtämellä. Ostovoiman kasvuun vastaamisen ohella uuden liiketilan rakentamisella vastaan myös kuluttajien muuttuvaan kysyntään. Kuluttajien tarpeet ovat eriytyneet ja eriytyvät jatkossa yhä enemmän. Tämä merkitsee sitä, että myös ostospaikoilta vaaditaan yhä enemmän. Jos myymälät eivät syystä tai toisesta miellytä, ostospaikkaa vaihdetaan, mikäli se vain on mahdollista. Asiointi suuntautuu sinne, missä kuluttajien odotukset täyttyvät parhaiten.

Maankäytön suunnittelussa kaupan palvelujen kehittämistä on ajateltava kokonaisuutena, jossa keskustassa, kaupan keskittymissä ja asuinalueilla toimivat myymälät täydentävät toisiaan. Kaupungin näkökulmasta on tärkeää kokonaisuuden hallinta niin, että luodaan edellytykset kaupan tavoitteelliseen kehittämiseen eri alueilla.

Päivittäistavarakauppa

Päivittäistavarakaupassa Lepin alueen uusi liikerakentaminen parantaa luonnollisesti kyseisen kaupan toimijan/toimijoiden omia toiminta- ja kehitysedellytyksiä ja edellytyksiä palvella asiakkaita entistä paremmin. Uudessa myymälässä on mahdollisuus laajentaa valikoimia ja tarjota asiakkaiden käyttöön ajanmukaiset myymälätilat. Tilanne paranee siis myös asiakkaiden kannalta katsottuna. Kilpailuasetelman muutoksen mahdolliset kielteiset vaikutukset Karjaalla kohdistuvat etenkin pieniin päivittäistavaramyymälöihin sekä mahdollisiin kannattavuusrajalta toimiviin yrityksiin.

Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavassa merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön kohdemerkinnällä osoitetaan merkitykseltään seudullisten vähittäiskaupan suuryksiköiden sijoittumiskohteet keskustatoimintojen alueiden ulkopuolella. Niitä kehitetään sellaista kauppaa varten, joka vaatii paljon tilaa, ei kilpaile keskustaan sijoittuvan kaupan kanssa ja jonka tyypillinen asiointitiheys on pieni. Uusia merkitykseltään seudullisia päivittäistavarakaupan suuryksiköitä saadaan osoittaa ainoastaan Espoon keskuksen pohjoispuolelle, Kehä III:n ja Turunväylän risteykseen (Espoon Lommila). Merkitykseltään seudullisen päivittäistavarakaupan suuryksikön alaraja on muualla kuin pääkaupunkiseudulla 2 000 k-m².

Lepin alueelle suunniteltu päivittäistavarakaupan mitoitus ei ylitä vaihemaakuntakaavassa määriteltyä seudullisuuden alarajaa. Seudullista merkittävyyttä voidaan lisäksi lähestyä käyttäjälähtöisesti tarkastelemalla myymälöiden kokoon perustuvaa väestöpohjaa: kuinka suuri on se väestöpohja, jonka myymälä tarvitsee toimiakseen? Myymälöiden toiminnan kannalta on tärkeää, että niiden lähellä asuu riittävästi perusasiakaskuntaa. Lähialueelta eli markkina-alueelta voidaan edellyttää löytyvän noin 70 % tarvittavasta väestöpohjasta. Loppuosa asiakaskunnasta on asuinpaikaltaan vaikeasti määritettäviä liikkuvia asiakkaita. Jos jo perusasiakaskunta edellyttää asiakkaita useamman kunnan alueelta, myymälää voidaan lähtökohtaisesti pitää seudullisesti merkittävänä.

Myymäläkoon mukaan määräytyvän väestöpohjan arviointi perustuu päivittäistavarakaupan keskimääräisiin myyntitehokkuuksiin ja Uudenmaan kulutuslukuihin. Myyntitehokkuuksien avulla laskettiin myynti ja kulutuslukujen avulla väestömäärä, jolla myynti täyttyy. Päivittäistavarakaupan lähialueen väestöpohja erikokoisilla myymälöillä on seuraava:

❖ 1 000 k-m ²	noin 1 500 asukasta
❖ 1 200 k-m ²	noin 1 700 asukasta
❖ 1 500 k-m ²	noin 2 200 asukasta

Kooltaan 1 500 kerrosneliömetrin päivittäistavaramyymälän toiminnan edellyttämä väestöpohja vastaa noin viidesosaa Karjaan nykyisestä ja vuodelle 2030 ennustetusta väestömäärästä. Tältä kannalta katsottuna Lepin alueen kaupan mitoitus ei lähtökohtaisesti ole merkitykseltään seudullinen. Asiointia Karjaan tai Raaseporin ulkopuolelta ei tarvita.

Karjaan nykyisten päivittäistavaramyymälöiden keskimääräisellä myyntitehokkuudella laskettuna Lepin alueen yhden enintään 1 500 kerrosneliömetrin myymälän vuosimyynti vastaisi noin neljäsosaa Karjaan nykyisten päivittäistavaramyymälöiden vuosittaisesta myynnistä. Tätä voidaan sinänsä pitää merkittävänä osuutena, mutta se ei vielä tekisi Lepin alueen myymälästä seudullisesti merkittävää. Myyntiosuuden ei myöskään voida katsoa aiheuttavan erityisen haitallisia vaikutuksia muiden myymälöiden toimintaedellytyksille, kun otetaan huomioon tuleva ostovoiman kasvu ja liiketilan lisärve. Muiden päivittäistavaramyymälöiden toimintaedellytysten säilymisen kannalta Leppiin ei kuitenkaan olisi hyvä sijoittua enempää uutta päivittäistavarakaupan liiketilaa.

Kaupan toiminnan kannalta kyse on aina myös siitä, missä kuluttajat haluavat asioida ja millainen on erikokoisten myymälöiden rooli. Pienissä myymälöissä saatetaan asioida usein, mutta valtaosa ostoseuroista suuntautuu suurempiin myymälöihin. Karjaalla tämä näkyy siinä, että lähes 90 % nykyisestä päivittäistavaramyynnistä toteutuu kolmessa suurimmassa myymälässä. Tämän asiointitrendin valossa Lepin alueen päivittäistavarakaupan liiketilaa ei ole syytä alimitoitaa tai jakaa sitä kaupan toiminnan ja asiakkaiden kannalta liian pieniin myymälöihin.

Paljon tilaa vaativa erikoiskauppa

Erikoiskaupassa kilpailuasetelmaan vaikuttaa oleellisesti uuden liikerakentamisen mitoitus ja jakautuminen tilaa vaativan ja muun erikoiskaupan kesken sekä

kaupan toimintojen suhde keskustan kanssa. Lepin alueelle ei ole suunnitteilla muun eli keskustahakuisen erikoiskaupan sijoittumista, joten se ei tältä osin tule kilpailemaan Karjaan keskustan erikoiskaupan myymälöiden kanssa. Laajamittainen muun erikoiskaupan sijoittuminen Lepin alueelle johtaisi kilpailuun keskustan kanssa.

Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavassa keskustojen ulkopuolelle sijoittuvat merkitykseltään seudulliset vähittäiskaupan suuryksiköt on tarkoitettu ensisijaisesti sellaista seudullista kauppaa varten, joka kaupan laatu huomioon ottaen voi perustellusta syystä sijoitua myös keskusta-alueiden ulkopuolelle. Tällaisia kaupan toimialoja ovat mm. auto-, rauta-, huonekalu-, puutarha- ja maatalouskauppa. Nämä toimialat eivät tyypillisesti kilpaile keskusta-alueelle sijoittuvan kaupan kanssa ja niiden sijoittaminen keskusta-alueelle voi toiminnan luonteen ja ison tonttitilan tarpeen vuoksi olla vaikeaa.

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan maakuntakaavassa on esitettävä merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön koon alaraja sekä osoitettava vähittäiskaupan suuryksikön enimmäismitoitus. Enimmäismitoituksessa on otettava huomioon alueella mahdollisesti jo olemassa oleva kaupan kerrosala. Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavassa merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön enimmäismitoitus on Lepin alueella 30 000 k-m². Merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön alaraja paljon tilaa vaativassa erikoiskaupassa (vähittäiskaupassa, joka kaupan laatu huomioon ottaen voi perustellusta syystä sijoitua myös keskusta-alueen ulkopuolelle) on Raaseporissa 10 000 k-m².

Lepin alueelle suunniteilla oleva vähittäiskaupan kokonaisrakennusoikeus on noin 15 000 k-m², josta noin 7 200 k-m² on uutta liiketilaa. Jos alueelle tulee päivittäistavarakaupan uutta liiketilaa 1 200 - 1 500 k-m², uutta paljon tilaa vaativan erikoiskaupan kerrosalaa on noin 5 700 - 6 000 k-m². Lepin alueelle suunniteltu paljon tilaa vaativan erikoiskaupan mitoitus ei ylitä Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavassa Karjaalle määriteltyä merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön enimmäismitoitusta eikä merkitykseltään seudullisen suuryksikön alarajaa.

4.3 PALVELUTARJONNAN ALUEELLINEN KEHITYS JA OSTOVOIMAN SIIRTYMÄT

Päivittäistavarakauppa

Ostovoiman siirtymällä tarkoitetaan jonkin alueen vähittäiskaupan myynnin ja ostovoiman erotusta - se siis kuvaa alueen kaupallista vetovoimaa. Mikäli alueen myynti on suurempi kuin ostovoima, tapahtuu ostovoiman sisäänvirtausta eli ostovoimaa tulee alueelle sen ulkopuolelta. Mikäli myynti on ostovoimaa pienempi, tapahtuu ostovoiman ulosvirtausta eli asukkaat asioivat oman alueen ohella myös jossakin muualla.

Ostovoiman siirtymän (+16 %) valossa Karjaan päivittäistavarakaupan tarjontaa voidaan pitää suhteellisen hyvänä. Nykyiset myymälät ovat pystyneet tarjoamaan palvelutason, joka on pitänyt valtaosan asukkaiden ostoseuroista omassa kaupungissa ja houkuttellut ostovoimaa muualta. Vuonna 2012 ostovoiman sisäänvirtaus Karjaan ulkopuolelta oli noin viisi miljoonaa euroa. Tämän tilanteen säilyminen ja positiivinen kehittyminen on hyvä ottaa tavoitteeksi jatkosakin ja muistaa, että Karjaa muodostaa osan koko kaupungin päivittäistavarakaupan palveluverkosta.

Päivittäistavarakaupan 1 500 kerrosneliömetrin mitoitus Lepin alueella merkitsi päivittäistavarakaupan vetovoiman kasvua, olisihan kyseessä Karjaan nykyisten suurimpien myymälöiden kokoluokkaa oleva myymälä. Mikäli nykyinen myymäläverkko säilyisi ennallaan, 1 500 kerrosneliömetrin mitoitus toteutettaisiin ja vuosimyynni kasvaisi yksityisen kulutuskasvun verran, päivittäistavarakaupan ostovoiman siirtymä Karjaalla vuonna 2030 olisi 30 %:n luokkaa. Ilman Karjaalla toteutettavaa kaupan kehittämistä ostovoiman siirtymä olisi hieman negatiivinen asukkaiden käyttäessä entistä enemmän muualla sijaitsevia tarpeita vastaavia ja ajanmukaisia kauppvoja.

Edellä mainitut siirtymäosuudet ovat teoreettisia, koska kaupan rakenne ei pysy ennallaan Karjaalla, Raaseporissa eikä muuallakaan Suomessa. Ne kuvaavat kuitenkin sitä, että Karjaan päivittäistavarakaupassa tarvitaan uudistuksia. Ihmisten asiointikäyttäytyminen huomioon ottaen uusien myymälöiden on oltava riittävän isoja ollakseen vetovoimaisia: hintatason ja monipuolisten valikoimien merkitys on kasvanut ja kasvaa edelleen koko ajan. Pienten myymälöiden on usein vaikea vastata tähän haasteeseen.

Paljon tilaa vaativa erikoiskauppa

Erikoiskaupassa Raaseporin ostovoiman siirtymä vuonna 2012 oli negatiivinen, sillä 21 % ostovoimasta (34 milj. €) siirtyi kaupungin ulkopuolelle. Tilastokeskuksen erikoiskaupan rekisteriaineistot eivät mahdollista ostovoiman siirtymätarkastelua kaupunginosittain eikä yhden kunnan tasolla tietosuojamäärysten vuoksi riittävän luotettavasti myöskään erikoiskaupan toimialoitain.

Kuten päivittäistavarakaupassa, myös erikoiskaupassa tavoitteeksi olisi hyvä ottaa ostovoiman siirtymän myönteinen kehittyminen. Lepin alueen paljon tilaa vaativan erikoiskaupan kehittäminen tukee tätä tavoitetta, koska palvelutarjonta täydentyy ja monipuolistuu ja samalla kaupallinen vetovoima kasvaa paitsi Karjaalla, myös koko Raaseporissa. Lepin alueen paljon tilaa vaativan erikoiskaupan palvelut tukevat myös Karjaan keskustan kauppojen toimintaedellytyksiä, vaikka kilpailu osittain kiristyy. Asukkaiden kannalta katsottuna erikoiskaupan palvelutarjonnan monipuolistuminen on kuitenkin positiivinen asia.

Lepin alueen kehittäminen paljon tilaa vaativan erikoiskaupan alueena tasapainottaa osaltaan nykyistä palvelurakennetta, jossa monipuolisimmat erikoiskaupan palvelut sijaitsevat Karjaalta itään. Karjaalta asioidaankin nykyisin paljon erityisesti Kirkkonumella ja pääkaupunkiseudulla. Myönteisen seudullisen palvelurakenteen tasapainottumisen ohella Lepin alueen toteuttaminen vähentää myös asiointiliikennettä siltä osin kuin matkat suuntautuvat Karjaalta, muualta Raaseporista ja muulta läntiseltä Uudeltamaalta Lepiin pääkaupunkiseudun sijaan. Asiointimatkojen lyhentymisen myötä myös liikenteestä aiheutuvat ympäristöhaitat vähenevät.

Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavan mukaan merkitykseltään seudullista vähittäiskauppaa ei saa toteuttaa ennen ympäröivien taajamatoimintojen tai työpaikka-alueiden toteuttamista. Lisäksi on huolehdittava, että palvelut ovat mahdollisuuksien mukaan saavutettavissa kävellen, pyöräillen tai joukkoliikenteellä sekä edistettävä sellaisen palveluverkon kehitystä, jossa asiointimatkojen pituudet ovat kohtuulliset ja että liikenteestä aiheutuvat haitat ovat mahdollisimman vähäisiä. Lepin alueen kaupan kehittämisen voidaan katsoa täyttävän nämä edellytykset.

4.4 PALVELUJEN SAAVUTETTAVUUS

Kaupan ja etenkin päivittäistavarakaupan palvelujen saavutettavuus on yksi merkittävimmistä asioista ihmisten arjen sujuvuudessa. Saavutettavuuden käsite voidaan ymmärtää ja sitä voidaan mitata eri tavoin. Esimerkiksi etäisyys myymälään on helposti mitattavissa ja ymmärrettävissä, mutta se ei yksinään kerro koko totuutta. Lyhytkin kävely lähimpään myymälään voidaan kokea vaivalloisemmaksi kuin useamman kilometrin ajomatka johonkin toiseen myymälään. Tämä kuvaa osuvasti autoilevien ja suhteellisen helposti liikkumaan kykenevien kuluttajien kokemaa saavutettavuutta.

Muut kuin edellä mainitut kuluttajat voivat kokea saavutettavuuden hyvinkin eri tavalla. Tähän ryhmään kuuluvat esimerkiksi heikkokuntoiset vanhukset, liikuntarajoitteiset henkilöt ja autottomat kotitaloudet. Tälle ryhmälle kulkutavan valinnan ohella ja jopa sijasta saavutettavuudessa voi olla kysymys myös asiointimahdollisuuksista. Tähän taas vaikuttavat mm. asiointimatkan pituus, palvelujen laatu, kuluyhteydet ja -mahdollisuudet, käytävissä olevat tulot ja myymälöiden hintataso.

Kaupan palvelujen saavutettavuutta voidaan siis tarkastella sekä fyysisenä ilmiönä (etäisyytenä myymälään) että koettuna saavutettavuutena, joka kuvaa asiaa pelkkää etäisyyttä moniulotteisemmin. Koettu saavutettavuus voidaan määritellä vaivaksi, jonka kotitalous kokee tavaroita hankkiessaan. Jos päivittäistavaroiden hankkiminen aiheuttaa paljon vaivaa, on saavutettavuus huono ja mikäli se aiheuttaa vähän vaivaa, on saavutettavuus hyvä (Spåre ja Pulkkinen 1997). Erikoistavaroiden koetulla saavutettavuudella tarkoitetaan kotitalouksille erikoistavaroiden hankkimisesta aiheutuvaa vaivaa, ajankäyttöä ja kustannuksia (Pulkkinen ja Spåre 1999). Kuluttajille tärkeitä asioita ovat lisäksi tiedon saanti tuotteesta, valikoimat ja vertailumahdollisuudet. Viimeksi mainittujen tekijöiden merkitys painottuu erikoiskaupassa selvästi päivittäistavarakauppaa enemmän.

Lepin alueen vähittäiskaupan suuryksikön toteutuksessa Karjaan päivittäistavarakaupan ja etenkin paljon tilaa vaativan erikoiskaupan palvelutarjonta lisääntyy ja monipuolistuu merkittävästi. Tämä merkitsee koettua saavutettavuuden parantumista sekä lähiympäristössä asuvien että kauempaa asioivien näkökulmasta katsottuna. Paljon tilaa vaativassa erikoiskaupassa myös fyysinen saavutettavuus paranee Karjaan ja koko Raaseporin asukkaille, kun esimerkiksi Es-

poossa sijaitsevien liikkeiden sijasta osa asioinnista voidaan tehdä Karjaalla. Päivittäistavarakaupan osalta fyysisessä saavutettavuudessa ei tapahdu oleellisia muutoksia - asukkaat voivat asioida myös Karjaan keskustan myymälöissä samaan tapaan kuin nykyäänkin.

Autoilun ohella asiointi onnistuu myös kävellen tai pyöräillen ja kauempaa tulevien osalta myös linja-autolla. Alue sijaitsee liikenneverkon kannalta edullisesti ja toimiva joukko- ja kevytliikenneverkko on mahdollista toteuttaa. Asemakaava mahdollistaa myös nykyistä paremmat kevyen liikenteen väylät Lepin alueella.

Henkilöautolla tehtävien asiointimatkojen kannalta koettuun saavutettavuuteen (ja liikenneturvallisuu-teen) tulee vaikuttamaan myös liikenne- ja pysäköinti-järjestelyjen toimivuus, joihin on syytä kiinnittää erityistä huomiota suuryksikköä toteutettaessa. Käytännössä valtaosa suuryksikössä asioinnista, myös lähialueelta, tulee tapahtumaan henkilöautolla.

4.5 YHTEENVETO

Yhteenvetona voidaan todeta, että Lepin alueelle suunnitellulla maankäytöllä ei kaupan laatu huomi-oon ottaen ole merkittäviä haitallisia vaikutuksia Karjaan keskustan kaupallisiin palveluihin eikä niiden kehittämiseen. Lepin alueen paljon liikennettä aiheuttavat vähittäiskaupan toiminnot (päivittäistavara-kauppa ja paljon tilaa vaativa erikoiskauppa) sijoit-tuvat niin, että niihin on mahdollista päästä henkilö-auton ohella myös joukkoliikenteellä ja kevyellä lii-kenteellä. Lepin alueen maankäyttö edistää sellaisen kaupan palveluverkon kehitystä, jossa asiointimatko-jen pituudet ovat kohtuullisia ja liikenteen haitat mahdollisimman vähäisiä.

5. JOHTOPÄÄTÖKSET

5.1 UUDEN LIIKETILAN TARVE

Raaseporin vakituisten asukkaiden ja ulkokuntalaisten vapaa-ajan asukkaiden ostovoiman kasvuun perustuva liiketilan lisätarve on vuoteen 2030 mennessä päivittäistavarakaupassa noin 8 000 k-m², tilaa vaativassa erikoiskaupassa noin 19 000 k-m² ja muussa erikoiskaupassa noin 32 500 k-m². Karjaalla koko vähittäiskaupan liiketilan lisätarve vuoteen 2030 on yhteensä noin 17 000 k-m² (ilman ulkokuntalaisia vapaa-ajan asukkaita, koska heidän ostovoimaansa ei voida jakaa kaupunginosittain). Liiketilan lisätarpeesta kohdistuu päivittäistavarakauppaan noin 2 000 k-m², paljon tilaa vaativaan erikoiskauppaan noin 5 000 k-m² ja muuhun erikoiskauppaan noin 10 000 k-m².

Ostovoiman kasvuun vastaamisen ohella uuden liiketilan rakentamisella vastataan myös kuluttajien muuttuvaan kysyntään. Kuluttajien tarpeet ovat eriytyneet ja eriytyvät jatkossa yhä enemmän ja asiointi suuntautuu sinne, missä kuluttajien odotukset täyttyvät parhaiten. Tätä kehitystä voidaan osaltaan mitata ostovoiman siirtymällä, joka on tietyn alueen kauppajen myynnin ja asukkaiden ostovoiman erotus: kun myynti on suurempi kuin ostovoima, ostovoiman siirtymä on positiivinen.

Karjaan päivittäistavarakaupan ostovoiman siirtymä vuonna 2012 oli +16 % (noin 5 milj. €). Mikäli Karjaan päivittäistavarakaupaa ei kehitetä, positiivinen ostovoiman siirtymä tulee alenemaan asukkaiden käytäessä entistä enemmän muualla sijaitsevia tarpeita vastaavia ja ajanmukaisia kauppia. Erikoiskaupassa Raaseporin ostovoiman siirtymä vuonna 2012 oli negatiivinen, sillä 21 % ostovoimasta (34 milj. €) siirtyi kaupungin ulkopuolelle. Tilastokeskuksen erikoiskaupan rekisteriaineistot eivät mahdollista ostovoiman siirtymätarkastelua kaupunginosittain eikä yhden kunnan tasolla tietosuojamäärysten vuoksi riittävän luotettavasti myöskään erikoiskaupan toimialoittain.

Maankäytön suunnittelussa kaupan palvelujen kehittämistä on ajateltava kokonaisuutena, jossa keskustassa, kaupan keskittymissä ja asuinalueilla toimivat myymälät täydentävät toisiaan. Lepin alue on suunniteltu kehitettäväksi tilaa vaativan erikoiskaupan ja luonteeltaan paikallisten päivittäistavaramyymälöiden alueena. Toimiakseen vetovoimaisena erikoiskaupan keskittymänä Lepin alue, kuten useimmiten

muutkin erikoiskaupan keskittymät Suomessa, tarvitsee veturikseen ajanmukaisen päivittäistavarakaupan.

5.2 LEPIN ALUEEN KAUPAN MITOITUS

Päivittäistavarakauppa

Lepin alueen päivittäistavarakaupan mitoituksena on 1 200 - 1 500 k-m², mikä on vain hieman suurempi kuin Karjaan nykyisten päivittäistavaramyymälöiden keskimääräinen koko (noin 1 000 k-m²). Jo Karjaan oman väestön ostovoiman kasvuun perustuva päivittäistavarakaupan liiketilantarve vuoteen 2030 riittää kattamaan Lepin alueelle sijoittuvaksi suunnitellun päivittäistavarakaupan liiketilan. Tämän mitoituksen toteuttamisella ei siten ole odotettavissa merkittäviä haitallisia vaikutuksia Karjaan muiden päivittäistavaramyymälöiden toimintaedellytyksiin. Koko Raaseporin päivittäistavarakaupan liiketilan lisätarpeeseen nähden Lepin alueen päivittäistavarakaupan liiketilan toteuttaminen jättäisi 6 500 - 6 800 k-m² kehittämissuoraa muualla kaupungissa toteuttavia päivittäistavarakaupan hankkeita varten.

Lepin alueelle suunniteltu päivittäistavarakaupan mitoitus ei ylitä Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavassa määriteltyä merkitykseltään seudullisen päivittäistavarakaupan suuryksikön alarajaa (2 000 k-m²). Lepin alueen mitoitusta ei voida pitää seudullisena tai nykyisten myymälöiden toimintaedellytyksiä merkittävästi heikentävänä myöskään suhteessa uuden myymälän toiminnan edellyttämään väestöpohjaan ja verrattuna Karjaan nykyisten päivittäistavaramyymälöiden vuosimyyntiin - ”Lepin alueen uuden myymälän tuleva myynti ei ole suoraan pois muilta myymälöiltä”.

Kauppan toiminnan kannalta on aina myös kyse siitä, missä kuluttajat haluavat asioida ja millainen on erikokoisten myymälöiden rooli. Pienissä myymälöissä saatetaan asioida usein, mutta valtaosa ostoseuroista suuntautuu suurempiin myymälöihin. Karjaalla tämä näkyy siinä, että lähes 90 % nykyisestä päivittäistavaramyynnistä toteutuu kolmessa suurimmassa myymälässä. Tämän asiointitrendin valossa päivittäistavarakaupan liikerakentamista ei ole syytä alimitoitaa tai jakaa sitä kaupan toiminnan ja asiakkaiden kannalta liian pieniin myymälöihin.

Asemakaavoitusta jatkettaessa Lepin alueen mitoituksen lähtökohtana voidaan pitää 1 200 - 1 500 k-m², jolla ei olisi odotettavissa merkittäviä haitallisia vaikutuksia muiden myymälöiden toimintaedellytyksiin. Tässäkin tapauksessa kilpailutilanne kuitenkin kiristyy ja vaikutukset kohdistuisivat eniten sellaisiin pieniin myymälöihin, joiden on vaikea vastata uuden kilpailutilanteen tuomaan ”määrä- ja hintakilpailuun”. Muiden päivittäistavaramyymälöiden toimintaedellytysten säilymisen kannalta Leppiin ei olisikaan hyvä sijoittaa 1 500 kerrosneliömetriä enempää uutta päivittäistavarakaupan liiketilaa.

Paljon tilaa vaativa erikoiskauppa

Paljon tilaa vaativan erikoiskaupan mitoituksena Lepin alueella on noin 6 000 k-m² uutta liiketilaa. Karjaalle kohdistettu liiketilan lisätarve vuoteen 2030 (5 000 k-m²) ei aivan riitä kattamaan tätä liikerakentamista. Kyseessä on kuitenkin toinen Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavassa Raaseporiin osoitetuista vähittäiskaupan suuryksiköiden alueesta, minkä vuoksi mitoituksessa on otettava huomioon myös koko kaupungin taso. Raaseporin tilaa vaativan erikoiskaupan liiketilan lisätarve vuoteen 2030 riittää kattamaan Lepin alueen uudisrakentamisen ja mahdolliseen muuhun kehittämiseen jää vielä noin 13 000 k-m².

Lepin alueelle suunniteltu paljon tilaa vaativan erikoiskaupan mitoitus ei ylitä Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavassa Karjaalle määriteltyä merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön enimmäismitoitusta (30 000 k-m²) eikä merkitykseltään seudullisen suuryksikön alarajaa (10 000 k-m²).

Asemakaavoituksessa Lepin alueen paljon tilaa vaativan erikoiskaupan uuden liikerakentamisen mitoituksen lähtökohtana voi olla noin 6 000 k-m². Tällä mitoituksella ei ole odotettavissa erityisen haitallisia vaikutuksia Karjaan muiden paljon tilaa vaativan erikoiskaupan myymälöiden toimintaedellytyksiin eikä Karjaan keskustan erikoiskauppaan.

6. LÄHDELUETTELO

A.C. Nielsen Finland Oy (2013). Myymälärekisteri 2012.

Maankäyttö- ja rakennuslaki (2010). Esitys maankäyttö- ja rakennuslain vähittäiskauppaa koskevien säännösten muuttamisesta (HE309/2010).

Pulkkinen, Matti ja Harri Spåre (1999). Erikoistavaroiden kauppapalvelujen koettu saavutettavuus. LTT-tutkimus Oy. Sarja B 151. Helsinki 1999.

Santasalo, Tuomas ja Katja Koskela (2008). Vähittäiskauppa Suomessa 2008. Tuomas Santasalo Ky.

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

Tilastokeskus (2013). Toimipaikkarekisteri 2011.

Uudenmaan liitto (2013). Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaava, selostus. Maakuntavaltuuston hyväksymä 20.3.2013.