

Vähittäiskaupan palveluverkkoselvitykset maakuntakaavoituksessa

Katja Koskela, Tuomas Santasalo ja Teemu Holopainen



Vähittäiskaupan palveluverkkoselvitykset maakuntakaavoituksessa

Katja Koskela, Tuomas Santasalo ja Teemu Holopainen



Ympäristöministeriö
Miljöministeriet
Ministry of the Environment

YMPÄRISTÖMINISTERIÖN RAPORTTEJA 13 | 2016
Ympäristöministeriö
Rakennetun ympäristön osasto

Taitto: Valtioneuvoston hallintoyksikkö / Marianne Laune
Kansikuva: Tuomas Santasalo

Julkaisu on saatavana internetistä:
www.ym.fi/julkaisut

Helsinki 2016

ISBN 978-952-11-4601-5 (PDF)
ISSN 1796-170X (verkkokj.)

ESIPUHE

Maankäyttö- ja rakennuslain vähittäiskaupan suuryksiköiden ohjausta koskevia säännöksiä muutettiin vuonna 2011. Lainmuutokseen sisältyi uutena säännöksenä maakunta- ja yleiskaavoissa sovellettavat vähittäiskauppaa koskevat erityiset sisältövaatimukset. Lakiin lisättiin maakuntakaavoitusta koskevat veloitteet esittää merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön koon alaraja ja osoittaa vähittäiskaupan suuryksiköiden enimmäismitoitus riittävällä tarkkuudella. Lainmuutoksessa korostui maakuntakaavoituksen tehtävä vähittäiskaupan palveluverkon seudullisten ratkaisujen määrittelijänä. Muutos korosti myös maakuntakaavojen vähittäiskaupan palveluverkkoselvitysten merkitystä.

Lainmuutosta koskeva opas ”Vähittäiskaupan suuryksiköiden kaavoitus” julkaistiin syksyllä 2013. Oppaassa annettiin suosituksia vähittäiskaupan palveluverkkoselvitysten ja maakuntakaavojen vähittäiskaupan palveluverkkoa koskevien ratkaisujen laatimista varten. Eri maakuntien palveluverkkoselvityksissä ja kaavaratkaisuissa tunnistettiin merkittäviä eroavaisuuksia, mistä johtuen ympäristöministeriö käynnisti valtakunnallisen selvityksen keväällä 2015. Selvityksen ja tämän raportin ovat laatineet Katja Koskela, Tuomas Santasalo ja Teemu Holopainen WSP Finland Oy:stä.

Selvitystä varten asetetun ohjausryhmän puheenjohtajana toimi ylitarkastaja Juha Nurmi ympäristöministeriöstä sekä jäsenenä erityisasiantuntija Sanna Jylhä ja ympäristöneuvos Pekka Normo ympäristöministeriöstä, alueidenkäyttöpäällikkö Brita Dahlqvist-Solin Uudenmaan ELY-keskuksesta, kaavoituspäällikkö Suvi Jousmäki Pohjois-Savon liitosta ja suunnittelujohtaja Heikki Saarento Varsinais-Suomen liitosta.

Tässä raportissa on tarkasteltu lainmuutoksen jälkeen hyväksytyjen maakuntakaavojen vähittäiskaupan palveluverkkoa koskevia kaavaratkaisuja ja palveluverkkoselvityksiä, niiden välistä suhdetta sekä palveluverkkoselvitysten sisältöä suhteessa maakuntakaavojen ohjaustarpeisiin. Raportissa on arvioitu eri maakuntien palveluverkkoselvitysten ja kaavaratkaisujen yhdenmukaisuutta. Maakuntien liittojen ja ELY-keskusten näkemyksiä on selvitetty kyselyllä, jonka keskeiset tulokset on kirjattu raporttiin.

Ympäristöministeriö kiittää selvityksen laatijoita hyvin tehdystä työstä ja ohjausryhmän jäseniä rakentavasta yhteistyöstä.

Helsingissä kansainvälisenä naistenpäivänä 8.3.2016

Matti Vatiilo

Rakennusneuvos

SISÄLLYS

| | |
|--|----|
| Esipuhe | 3 |
| 1 Johdanto | 7 |
| 2 Palveluverkkoselvitykset | 8 |
| 2.1 Palveluverkon nykytilanne | 9 |
| 2.2 Vähittäiskaupan nykyinen pinta-ala | 9 |
| 2.3 Ostovoiman kehitys | 12 |
| 2.4 Liiketilän lisätarve | 14 |
| 2.5 Hankkeet ja suunnitelmassa olevat kauppapaikat | 20 |
| 2.6 Seudullisen vähittäiskaupan suuryksiköiden koon alarajat | 21 |
| 2.7 Suositukset..... | 24 |
| 2.8 Vaikutusten arviointi..... | 26 |
| 2.9 Yhteenveto palveluverkkoselvityksistä..... | 28 |
| 3 Maakuntakaavan kaupan ratkaisu | 30 |
| 3.1 Keskustatoimintojen alueet maakuntakaavoissa | 31 |
| 3.2 Vähittäiskaupan suuryksiköt maakuntakaavoissa..... | 32 |
| 3.3 Merkintöjen ja määräysten selkeys | 35 |
| 4 Palveluverkkoselvitysten ja kaavaratkaisun välinen suhde | 37 |
| 4.1 Sijaintiratkaisu..... | 37 |
| 4.2 Mitoitusratkaisu | 39 |
| 4.3 Kaavan mitoitus verrattuna liiketilän lisätarpeeseen..... | 42 |
| 5 Maakunnan liittojen ja ELY-keskusten näkemykset | 48 |
| 5.1 Näkemykset kaupan palveluverkkoselvityksistä..... | 48 |
| 5.1 Näkemykset maakuntakaavan kaupan ratkaisusta suhteessa kuntakaavoitukseen | 49 |
| 6 Johtopäätökset | 51 |
| Liite: | |
| Maakuntakaavoihin liittyvät kaupan palveluverkkoa koskevat selvitykset | 56 |
| Kuvailulehti | 58 |
| Presentationsblad | 59 |

1 Johdanto

Ympäristöministeriön Vähittäiskaupan palveluverkkoselvitykset maakuntakaavoituksessa eli PALMA-hanke käynnistyi keväällä 2015. Hanke liittyy vähittäiskaupan ohjauksen kehittämiseen ja 15.4.2011 voimaan tulleiden vähittäiskaupan ohjausta koskevien säännösten toimivuuden seurantaan.

Vähittäiskaupan palveluverkkoselvitykset maakuntakaavoituksessa -hankkeen tavoitteena on selvittää, millaisiin selvityksiin maakuntakaavojen vähittäiskaupan ratkaisut perustuvat ja miten selvitysten tulokset on otettu kaavaratkaisuissa huomioon. Hankkeessa arvioidaan vähittäiskauppaa koskevien selvitysten ja kaavaratkaisujen välistä suhdetta sekä selvitysten sisältöä suhteessa maakuntakaavojen ohjaustarpeisiin. Lisäksi arvioidaan eri maakuntia koskevien vähittäiskaupan selvitysten ja vähittäiskauppaa koskevien kaavaratkaisujen eroavaisuuksia ja yhdenmukaisuutta.

Selvityksen ensimmäisessä osassa (luku 2) esitellään ja vertaillaan keskenään maakuntakaavojen yhteydessä tehtyjä palveluverkkoselvityksiä ja niiden sisältöä. Toisessa osassa (luku 3) esitellään maakuntakaavojen kaavaratkaisuja sijainnin ja mitoituksen suhteen. Kolmannessa osassa (luku 4) vertaillaan maakuntakaavan kaupan ratkaisua selvityksessä esitettyihin johtopäätöksiin ja suosituksiin.

Selvitys koskee seuraavia vahvistettuja, hyväksytyjä sekä ennen hankkeen käynnistymistä hyväksytyjä maakuntakaavoja sekä niihin liittyviä vähittäiskaupan palveluverkkoselvityksiä:

- Pohjanmaan 1. vaihemaakuntakaava (vahvistettu 1.4.2013)
- Länsi-Lapin maakuntakaava (vahvistettu 19.2.2014)
- Kanta-Hämeen 1. vaihemaakuntakaava (vahvistettu 2.4.2014 ja 18.12.2015)
- Keski-Suomen 4. vaihemaakuntakaava (vahvistettu 24.9.2014)
- Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaava (vahvistettu 30.10.2014)
- Kymenlaakson 4. vaihemaakuntakaava (vahvistettu 26.11.2014)
- Pohjois-Pohjanmaan 1. vaihemaakuntakaava (vahvistettu 23.11.2015)
- Etelä-Karjalan 1. vaihemaakuntakaava (vahvistettu 19.10.2015)
- Kainuun 2. vaihemaakuntakaava (vahvistettu 7.3.2016)
- Pohjois-Savon kaupan maakuntakaava (hyväksytty 15.6.2015)
- Pohjois-Karjalan 4. vaihemaakuntakaava (hyväksytty 16.6.2015)

Hankkeessa on selvitetty myös maakuntien liittojen ja ELY-keskusten näkemyksiä palveluverkkoselvityksistä ja maakuntakaavan kaupan ratkaisun välittymisestä kuntakaavoitukseen. Näkemyksiä selvitettiin liitoille ja ELY-keskuksille syksyllä 2015 tehdyllä kyselyllä.

2 Palveluverkkoselvitykset

Maakuntakaavojen kaupan ratkaisujen tueksi on maakunnissa laadittu kaupan palveluverkkoselvityksiä. Kaupan oppaan mukaan (Vähittäiskaupan suuryksiköiden kaavoitus, Ympäristöhallinnon ohjeita 3/2013) palveluverkkoselvityksissä on tarpeen selvittää tarkastelualueen yhdyskuntarakenteen ja kaupan palvelurakenteen nykytila ja kehitysnäkymät sekä arvioida lähtötilanneanalyysien pohjalta tarkastelualueen kokonaiskulutus ja liiketilatarve. Lisäksi voidaan mm. laatia kaupan kehittämisen vaihtoehtoja ja arvioida niiden vaikutuksia sekä tehdä johtopäätöksiä ja suosituksia kaupan sijoittumisesta ja mitoituksesta.

Tässä selvityksessä käsitellyn maakuntakaavojen yhteydessä on tehty lukuisia kaupan palveluverkkoselvityksiä. Jokaisen kaavan yhteydessä on tehty palveluverkkoselvitys ja tämän lisäksi yksi tai useampi täydentävä selvitys. Varsinaisen palveluverkkoselvityksen rinnalla on tehty mm. matkailuselvityksiä tai kaupunkikohtaisia selvityksiä. Täydentäviä selvityksiä myös on tehty varsinaisen palveluverkkoselvityksen jälkeen. Täydentävät selvitykset koskevat mm. maakuntakaavan kaupan ratkaisua, mitoitusta ja vaikutusten arviointia. PALMA-hankkeeseen ei sisälly keskusverkkoselvitysten tarkastelu.

Osa tehdyistä selvityksistä on tehty ennen voimaan astuneita (15.4.2011) MRL:n vähittäiskauppaa koskevia erityisiä säännöksiä (MRL:n 9 a luku) sekä ennen MRL:n muutosta (2004/2015) koskien kilpailua. Tällöin selvitykseen kirjatut johtopäätökset ja suositukset ovat voimassa olleiden säädösten mukaisia ja mm. tilaa vaativaa erikoistavarankauppaa on selvityksissä käsitelty suppeammin, kuin mitä nykylain-säädäntö edellyttää. Lisäksi osa selvityksistä on tehty ennen kaupan oppaan valmistumista (syksy 2013), joten oppaan ohjeet eivät ole ehtineet välittyä selvitykseen.

Maakuntakaavojen yhteydessä tehdyt kauppaa koskevat selvitykset on listattu liitteessä 1. Tämän selvityksen tulokset on tehty yhteenvetona kaikista maakuntakaavan yhteydessä tehdyistä selvityksistä. Selvityksessä ei siis ole erikseen tarkasteltu, ovatko tulokset tai johtopäätökset varsinaisesta kaupan selvityksestä vai tätä täydentävästä selvityksestä. Seuraavaksi esitellään miten selvityksissä on käsitelty mm. kaupan palveluverkon nykytilannetta, ostovoiman kehitystä, liiketilatarvetta, merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön koon alarajoja. Lisäksi tarkastellaan, onko selvityksissä tehty suosituksia palveluverkon kehittämiseksi ja arvioitu vaikutuksia.

Selvityksessä on käytetty mm. seuraavia termejä ja niistä lyhyempiä ilmaisuja:

- Maakuntakaavojen merkitykseltään seudullinen keskustatoimintojen ulkopuolinen vähittäiskaupan suuryksikkö, keskustatoimintojen alueiden ulkopuolinen vähittäiskaupan suuryksikkö, vähittäiskaupan suuryksikkö
- Tilaa vaativan erikoistavaran kauppa, tilaa vaativa kauppa, tiva-kauppa
- Erikoiskauppa, muu erikoiskauppa, muu kuin tilaa vaativan erikoistavaran kauppa
- Keskustakauppa, keskusta-alueille hakeutuva kauppa eli päivittäistavara-kauppa ja erikoiskauppa (muu kuin tilaa vaativan erikoistavaran kauppa)
- Merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikkökoon alaraja, seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön alaraja

Palveluverkon nykytilanne

Kaupan palveluverkkoselvityksissä on kaikissa käsitelty kaupan palveluverkon nykytilannetta vähintään tilastojen pohjalta. Yleensä lähteenä on käytetty Tilastokeskuksen yritys- ja toimipaikkarekisteriä sekä A.C. Nielsenin myymälärekisteriä. Tietoja nykytilanteesta on esitetty pääosin tilastojen pohjalta. Selvityksessä on myös esitetty karttakuvia kaupan sijoittumisesta. Useassa selvityksessä on esitetty kartalla päivittäistavarakaupat, erikoiskaupat ja tilaa vaativat kaupat pisteinä. Muutamassa on esitetty palveluverkko kokonaisuutena luokittelemalla keskukset ja kaupan alueet kaupan tarjonnan mukaan. Nykytilan käsittely selvityksissä pohjautuu pääosin toteutuneeseen tilanteeseen, asemakaavojen varauksia on selvityksissä esitetty vähän. Asemakaavavaruksia on käsitelty lähinnä hankkeiden ja suunnitelmien yhteydessä, mutta harvoin kattavasti. Yleiskaavavarantoja ei selvityksissä ole juurikaan käsitelty.

Vähittäiskaupan nykyinen pinta-ala

Nykytilanteen arvioinnissa olemassa oleva vähittäiskaupan pinta-ala on tärkeä muuttuja. Vähittäiskaupan enimmäismitoituksen arviointiin tarvitaan tietoa nykyisestä vähittäiskaupan pinta-alasta sekä vähittäiskaupan suuryksiköiden pinta-alasta. Tietoa tarvitaan sekä mitoituksen muodostamiseen että vaikutusten arviointiin. Jos keskusten nykyiset pinta-alat eivät ole tiedossa, keskusten ja vähittäiskaupan suuryksiköiden mitoittaminen sekä vaikutusten arviointi on haastavaa.

Suurimmasta osasta selvityksistä käy ilmi nykyinen vähittäiskaupan käytössä oleva pinta-ala maakunnassa. Pinta-alatietoa on harvemmin käsitelty varsinaisissa selvityksissä, koska tilastotietoja kaupan pinta-alasta ei selvitysten aikana ole ollut saatavilla kattavasti kaikista vähittäiskaupan toimialoista. Useassa maakuntakaavassa kaupan käytössä oleva nykyinen pinta-ala on selvitetty vasta täydentävissä selvityksissä maakuntakaavan kaupan mitoituksen lähtötiedoksi. Pinta-alatietoa ei ole usein esitetty kaupan laadun mukaan. Ainoastaan muutamassa selvityksessä on kattavasti käsitelty olemassa olevaa pinta-alaa kaupan laadun mukaan. Tällöin lähteenä on palveluverkkoselvityksessä tehty kartoitus.

A.C. Nielsenin myymälärekisteriä on käytetty lähtötietona kaikissa selvityksissä. Myymälärekisteri pitää sisällään tietoja vain päivittäistavarakaupasta ja rekisterissä esitetty pinta-ala kuvaa myyntipinta-alaa eikä kaavoituksessa käytettyä kerrosalaa. Lisäksi myymälärekisterin peruseriaate on se, että mitään myynti- tai pinta-alatietoja ei saa julkaista kunta- tai maakuntatasolla. Tiedot on muunnettava indekseiksi siten, että tarkkoja tietoja ei voida laskea. Näin ollen myymälärekisterin pohjalta ei selvityksissä ole voitu esittää maakuntakaava-alueen kaupan pinta-alaa.

Suomen ympäristökeskus SYKE on koonnut tilastoja kaupan sijaintirakennusten kerrosaloista ympäristöhallinnon kaupan tietopankkiin. Tiedot on julkaistu vasta lokakuussa 2013, joten suurimmassa osassa käsitellyistä selvityksistä ei näitä tietoja ole ollut käytössä.

SYKE:n tilastossa kaupan sijaintirakennusten kerrosalatiedot on tuotettu yhdistämällä yritysrekisterin toimipaikkatiedot Väestörekisterikeskuksen väestötietojärjestelmän rakennustietoihin. Kerrosala on laskettu mukaan tilastoon vain sellaisista rakennuksista, joissa kaupan on tulkittu olevan pääasiallinen tai hyvin laajamittainen käyttömuoto.

SYKE:n kokoamat kerrosalatiedot vastaavat osittain kaupan pinta-alatietojen puutteeseen. Keskustojen ulkopuolisilla kaupan alueilla koko rakennus on usein kaupan käytössä, jolloin sijaintirakennuksen kerrosala kuvaa hyvin kaupan pinta-alaa. Jos taas rakennuksessa on muita toimintoja kuin kaupaa, kerrosala voi poiketa hyvin paljon

kaupan toimitilojen alasta. Varsinkin keskustoissa on paljon kivijalkakauppaa, jota on vaikea tilastoida kerrosalatiетоjen pohjalta. Kaupan työpaikkamäärä voi käyttää kuvaamaan kaupan suuruusluokkaa silloin, kun pinta-alatiedot puuttuvat tai ovat epäluotettavia. SYKE:n kokoamat tiedot kaupan kerrosaloista voivat poiketa paljonkin todellisista kaupan käytössä olevista pinta-aloista edellä mainittujen seikkojen takia.

SYKE:n tilastoa on käytetty vaihtelevasti selvitysten ja kaavan lähtötietona. Muita käytettyjä lähteitä olemassa olevasta vähittäiskaupan pinta-alasta ovat selvityksissä olleet kartoitukset, toteutuneet asemakaavat sekä kuntien selvitykset ja arviot. Seuraavassa taulussa on esitetty maakuntakaavojen yhteydessä tehdyissä selvityksissä kaupan olemassa oleva pinta-ala sekä sen lähde ja verrattu tätä SYKE:n tilaston kaupan kerrosaloihin. Kanta-Hämeen 1. vaihemaakuntakaavassa ja Keski-Suomen 4. vaihemaakuntakaavassa ei vähittäiskaupan olemassa olevaa pinta-alaa ole esitetty maakuntatasolla.

Maakuntakaavassa esitetty olemassa oleva vähittäiskaupan pinta-ala vs. SYKE:n tilasto

| k-m ² | Maakunta- kaava-aineisto | SYKE 2012 | Kaava / SYKE | Maakuntakaava-aineiston lähde: |
|--------------------------|-----------------------------|-----------|-----------------|--|
| Pohjanmaa 1 | 511 000 | 479 221 | 107 % | Kartoitus ja arvio |
| Länsi-Lappi | 306 000 | 246 271 | 124 % | Kartoitus |
| Kanta-Häme 1 | | 517 041 | | |
| Keski-Suomi 4 | | 846 432 | | |
| Uusimaa 2 | 4 700 000 | 4 243 521 | 111 % | Kartoitus ja kuntien selvitykset |
| Kymenlaakso 4 | 864 000 | 648 646 | 133 % | Kartoitus ja kuntien selvitykset |
| Pohjois-Pohjan- maa 1 | 1 062 000 | 1 016 872 | 104 % | Karkea arvio ja kunnat (ei sis. kivijalkakauppaa) |
| Etelä-Karjala 1 | 652 500 | 477 063 | 137 % | Kartoitus |
| Kainuu 2 | 273 000 | 273 000 | 100 % | SYKE |
| Pohjois-Savo | 1 027 000 | 771 363 | 133 % | AC Nielsen ja laskenta- malli |
| Pohjois-Karjala 4 | 538 000 | 499 121 | 108 % | Kunnat, SYKE, tilasto- ja rekisteriaineistot |
| Keskiarvo | | | 117 % | |

Maakuntakaavoissa lähtötietona käytetty olemassa oleva vähittäiskaupan pinta-ala eroaa jonkin verran SYKE:n tilastoista. Kaavan lähtötietona käytetty pinta-ala on yleensä suurempi kuin SYKE:n tilaston pinta-ala. Keskimäärin eroa kaavan nykytilassa SYKE:n aineistoon verrattuna on 17 %. Eroon vaikuttavat mm. seuraavat tekijät:

- Osa pienemmistä kohteista ja keskuksista puuttuu SYKE:n aineistoista kokonaan
- SYKE:n päivittäistavarakaupan pinta-alat ovat usein selvästi suurempia koska koko rakennus on osoitettu päivittäistavarakaupaksi, vaikka myymälässä myydään muutakin (esim. hypermarketit)
- SYKE ei ole tunnistanut muita liiketiloja eli niitä, joissa toimii esim. pankki, kampaamo tai vastaava tai jotka ovat tyhjiillään. Useassa maakuntakaava-aineistossa muut liiketilat on laskettu mukaan kaupan nykyiseen pinta-alaan, koska ne voivat helposti muuttua kaupan pinta-alaksi.
- SYKE:n pinta-alatiedot voivat olla rajatummalta alueelta kuin selvityksissä esitetyt keskustat ja kaupan alueet.

Suurimmassa osassa selvityksiä on esitetty koko maakunnan vähittäiskaupan pinta-alan lisäksi myös keskusten ja muiden kauppapaikkojen nykyiset pinta-alat. Tämä on erityisen tärkeää kaupan mitoituksen lähtötietona ja vaikutusten arvioinnissa, jotta voidaan arvioida, kuinka paljon uutta pinta-alaa kaavaratkaisu mahdollistaa keskustaan tai keskustan ulkopuoliseen vähittäiskaupan suuryksikköön. Keskustojen osalta on yleensä esitetty vähittäiskaupan suuryksiköiden pinta-ala, ei keskustan koko liikepinta-alaa. Joissakin selvityksissä on keskustoista esitetty myös koko keskustan liikepinta-ala. Pinta-ala on esitetty kaupan laaduittain vain muutamassa selvityksessä. Lähteenä on tällöin keskustojen kartoitus.

Vähittäiskaupan suuryksiköiden pinta-ala on yleensä joko laskettu kartoitusten pohjalta tai selvitetty toteutuneiden asemakaavojen pohjalta. Pinta-alojen esittäminen on selvityksissä hyvin kirjavaa. Suuresta osasta löytyy taulukko nykyisistä pinta-aloista, jolloin tieto on helposti löydettävissä. Osassa nykyiset pinta-alat löytyvät tekstistä osiosta, jossa on esitelty keskuksia ja kauppapaikkoja. Tällöin kokonaisuus on vaikeammin hahmotettavissa. Kanta-Hämeen ja Pohjois-Savon maakuntakaavoissa nykyiset pinta-alat esitetään vasta kaava-aineistossa, selostuksen liitteessä ja kaavaselistuksessa. Palveluverkkoselvityksessä ei nykyisiä pinta-aloja ole selvitetty. Pinta-ala on esitetty kaupan laaduittain vain muutamassa selvityksessä. Lähteenä on tällöin alueiden kartoitus.

Keskustojen ja keskustojen ulkopuolisten vähittäiskaupan suuryksiköiden nykyinen pinta-ala selvityksissä

| | Keskustat* | Vähittäiskaupan suuryksiköt | Miten on esitetty? |
|---------------------|------------|-----------------------------|---|
| Pohjanmaa 1 | Kyllä | Kyllä | Taulu |
| Länsi-Lappi | Kyllä | Kyllä | Taulu |
| Kanta-Häme 1 | Kyllä | Kyllä | Tekstissä, selostuksen liite nro 7 |
| Keski-Suomi 4 | Ei | Kyllä | Taulu |
| Uusimaa 2 | Kyllä | Kyllä | Taulu |
| Kymenlaakso 4 | Kyllä | Kyllä | Taulu |
| Pohjois-Pohjanmaa 1 | Kyllä | Kyllä | Tekstissä, kun kuvataan kaupan keskuksia |
| Etelä-Karjala 1 | Kyllä | Kyllä | Taulu |
| Kainuu 2 | Kyllä | Kyllä | Tekstissä, kun kuvataan kaupan keskuksia |
| Pohjois-Savo | Kyllä | Kyllä | Taulu kaavaselistuksessa |
| Pohjois-Karjala 4 | Kyllä | Kyllä | Taulu, jossa kokonaismitoitus ja uusi liiketila |

* Mitoitettujen keskustojen vähittäiskaupan suuryksiköiden pinta-ala

Pohjanmaa: Vähittäiskaupan suuryksiköt on kartoitettu kaikista keskustoista, mutta maakuntakaavan mitoitus koskee kaikkea kaupan pinta-alaa, eikä pienimpien keskustojen kokonaisalaa ole kartoitettu.

Pohjois-Pohjanmaa: Kaikilla alueilla ei ole selvästi mainittu nykyistä pinta-alaa. Parilla alueella ei ole selvästi kerrottu, ettei alueella tällä hetkellä ole kaupan rakentamista.

Kainuu: Selvityksessä mitoitettu yksi keskustan ulkopuolinen vähittäiskaupan suuryksikkö on kaavassa jaettu kahdeksi, olemassa oleva pinta-ala näiden kahden merkinnän välillä ei selviä.

Pohjois-Savo: Nykyiset pinta-alat kaavaselistuksesta ei kaupan selvityksestä.

Pohjois-Karjala: Nykyistä liiketilaa ei ole suoraan ilmoitettu, mutta on helposti laskettavissa kokonaismitoituksesta ja uudesta pinta-alasta.

Keskustojen sekä erityisesti keskustojen ulkopuolisten vähittäiskaupan suuryksiköiden nykyinen pinta-ala on kaupan mitoituksen ja mitoituksen arvioinnin kannalta olennainen tieto. Koska olemassa olevaa kattavaa tilastoaineistoa ei nykyisistä pinta-aloista ole saatavilla, on keskusten pinta-aloja jouduttu joko kartoittamaan, selvittämään asemakaava-aineistosta tai arvioimaan. Selvitykset nykyisistä pinta-aloista ovat kohtalaisen työläitä ja tulos onkin usein suuntaa-antava, mutta vaikuttaa riittävältä suhteessa maakuntakaavan tietotarpeeseen.

Vaikutusten arvioinnin kannalta taulu, jossa on esitetty keskustojen ja keskustojen ulkopuolisten vähittäiskaupan suuryksikön enimmäismitoitus, nykyinen liiketila sekä uusi liiketila, olisi hyvä tapa esittää niiden enimmäismitoitus. Nyt tätä on tehty varsin harvoissa maakuntakaavoissa. Tieto on kyllä löydettävissä selvityksistä tai selostuksesta, mutta tiedon kerääminen aineistosta on varsin aikaa vievää. Tärkeää palveluverkon arvioinnin kannalta on myös tieto kaupan laadusta, mutta tätä tietoa on vielä vähemmän saatavilla selvityksistä. Muutamassa selvityksessä on kartoitettu keskustat ja kaupan alueet myös kaupan laadun mukaan, mikä on maakuntakaava-tasoiseksi selvitykseksi varsin yksityiskohtaista.

2.3

Ostovoiman kehitys

Ostovoiman kehityksen arviointi on oleellinen osa maakuntakaavan mitoituksen lähtökohtana. Ostovoiman kehityksessä tärkeitä muuttujia ovat väestön kehitys sekä kulutuksen muutos. Markkinoiden kehityksen arvioinnin lähtökohdaksi on kaikissa palveluverkkoselvityksissä esitetty vähittäiskaupan trendejä, kaupan kehitysnäkymiä ja kulutuksen muutostrendejä. Selvää suoraa yhteyttä näillä ei kuitenkaan näytä olevan ostovoiman kehityslukujen arviointiin.

Väestön kehitys on palveluverkkoselvityksissä arvioitu joko Tilastokeskuksen väestöennusteen tai maakunnan liiton oman väestötavoitteen mukaan. Jos on käytetty liiton omaa tavoitetta, on rinnalla yleensä esitetty myös Tilastokeskuksen ennuste. Mikäli Tilastokeskuksen ennustetta ei ole selvityksessä esitetty, on oheisessa taulussa esitetty selvityksen aikainen väestöennuste (Tilastokeskus uusii ennustettaan muutaman vuoden välein). Liiton tavoite on kaikissa tutkituissa tapauksissa suurempi kuin Tilastokeskuksen ennuste ja eroaa Tilastokeskuksen ennusteesta 2 – 9 prosentilla.

Jos palveluverkkoselvityksessä on käytetty liiton omaa tavoitetta, on se myös ollut lähtökohtana koko maakuntakaavalle. Näin ollen käytettyä väestötavoitetta ei välttämättä ole perusteltu palveluverkkoselvityksessä vaan väestötavoite ja perustelut on esitetty muussa kaava-aineistossa. Puolissa tapauksista väestötavoite on perusteltu myös palveluverkkoselvityksessä. Perusteena on käytetty mm. sitä, että Tilastokeskuksen ennuste on trendipohjainen ja pohjautuu menneeseen kehitykseen, eikä ota huomioon mm. yhteiskunta- tai aluepoliittisten päätösten mahdollista vaikutusta tulevaan väestönkehitykseen.

Maakunnan asukkaiden ostovoiman kehitysarviot pohjautuvat kaikissa palveluverkkoselvityksissä kulutuksen kasvuun asukasta kohden. Muutamassa selvityksessä kasvuarvioita on peilattu menneeseen kaupan reaaliseen kasvuun ja selvityksessä käytetyt kasvuluvut ovat tätä mennyttä kehitystä selvästi alhaisempia. Kaikissa selvityksissä ostovoiman kehitysenennusteet ovat samaa suuruusluokkaa. Osassa selvityksistä on käytetty tarkempaa toimialajakoa kuin päivittäistavarakauppa ja erikoiskauppa, mutta selvityksessä on kuitenkin esitetty vain keskimääräiset kasvuluvut.

Asukkaiden ostovoiman on arvioitu melkein kaikissa selvityksissä kasvavan päivittäistavarakaupassa yhden prosentin ja erikoiskaupassa kaksi prosenttia vuodessa

asukasta kohden. Pohjanmaan selvityksessä kasvuluvut ovat tätä hieman suurempia, mutta selvitys on arvioituista selvityksistä ensimmäinen, ja tehty aikana jolloin ei taantuma vielä näkynyt vähittäiskaupassa. Pohjois-Savon palveluverkkoselvitykseen liittyi herkkyystarkastelu eri muuttujien vaikutuksesta liiketilan lisätarpeeseen. Selvityksessä käytettiin muita selvityksiä suurempia kasvulukuja ja ne perusteltiin menneellä kehityksellä.

Ostovoiman kehitysarviossa käytetty väestöennuste

| | Väestö | vuosi | Väestö-ennuste | Tavoitevuosi | Lähde | Tilastokeskus-ennuste | Käytetty ennuste/ Tilasto-keskus |
|---------------------|-----------|-------|----------------|--------------|-------------------------|-----------------------|-------------------------------------|
| Pohjanmaa I | 175 985 | 2008 | 199 926 | 2030 | Tilastokeskus ja kunnat | 193 073 | 104 % |
| Länsi-Lappi | 69 700 | 2008 | 74 000 | 2030 | Liiton oma | 68 400 | 108 % |
| Kanta-Häme I | 173 826 | 2009 | 203 310 | 2035 | Liiton oma | 199 208 | 102 % |
| Keski-Suomi 4 | 271 747 | 2008 | 291 957 | 2030 | Tilastokeskus | 291 957 | 100 % |
| Uusimaa 2 | 1 517 545 | 2009 | 1 929 027 | 2035 | Liiton oma | 1 839 738 | 105 % |
| Kymenlaakso 4 | 182 382 | 2010 | 193 300 | 2025 | Liiton oma | 177 979 | 109 % |
| Pohjois-Pohjanmaa I | 394 965 | 2010 | 440 279 | 2030 | Tilastokeskus | 440 279 | 100 % |
| Etelä-Karjala I | 133 311 | 2011 | 131 314 | 2025 | Tilastokeskus | 131 314 | 100 % |
| Kainuu 2 | 80 685 | 2012 | 74 147 | 2030 | Tilastokeskus | 74 147 | 100 % |
| Pohjois-Savo | 248 130 | 2011 | 260 000 | 2030 | Liiton oma | 246 139 | 106 % |
| Pohjois-Karjala 4 | 165 754 | 2012 | 163 265 | 2030 | Tilastokeskus | 163 265 | 100 % |

Maakunnan asukkaiden ostovoiman kasvu asukasta kohden vuodessa

| | Päivittäistavarakauppa | Erikoiskauppa |
|--------------------------------|------------------------|---------------|
| Pohjanmaa I | 1,4 % | 2,5 % |
| Länsi-Lappi | 1 % | 2 % |
| Kanta-Häme I | 1 % | 2 % |
| Keski-Suomi 4 | 1 % | 2 % |
| Uusimaa 2 | 1 % | 2 % |
| Kymenlaakso 4 | 1 % | 2 % |
| Pohjois-Pohjanmaa I | 1 % | 2 % |
| Etelä-Karjala I | 1 % | 2 % |
| Kainuu 2 | 1 % | 2 % |
| Pohjois-Savo | 1 % | 2 % |
| Pohjois-Karjala 4 | 1 % | 2 % |
| Pohjois-Savo herkkyyshanalyysi | 1,5 % | 2,5 % |

Maakunnan asukkaiden ostovoiman kehityksen ohella on useassa palveluverkkoselvityksessä tarkasteltu loma-asukkaiden ja/tai matkailijoiden ostovoiman kehitystä. Matkailusta ja matkailijoiden rahankäytöstä on tehty myös erillisiä selvityksiä. Ostovoiman kehityksen suhteen selvitykset eroavatkin lähinnä siten, miten matkailijoiden ja loma-asukkaiden ostovoiman kehitystä on selvityksissä tarkasteltu.

Liiketilän lisätarve

Kaupan mitoitus perustuu liiketilatarpeeseen. Palveluverkkoselvityksissä on lähtökohdaksi otettu valtaosin liiketilän lisätarve, joka pohjautuu ostovoiman kasvuun. Ostovoiman kasvu on muutettu kaupan pinta-alaksi keskimääräisellä myyntitehokkuudella. Joissakin selvityksissä on myös laskettu kokonaistarve eli tuleva koko ostovoima on muutettu kaupan keskimääräisten myyntitehokkuuksien avulla liiketilatarpeeksi. Samalla tavalla on laskettu nykytilan laskennallinen tarve nykyisestä ostovoimasta, jolloin lisätarve saadaan vähentämällä nykytarpeesta tuleva tarve.

Palveluverkkoselvityksissä koko ostovoiman kasvu on suunnattu uudelle liiketilalle. Tätä ei juuri ole selvityksissä perusteltu mutta on selvennetty, että nykyiset myymälät voivat laskennallisesti kasvattaa myyntiään inflaation verran.

Pohjanmaalla laskettiin kaksi vaihtoehtoa liiketilän lisätarpeelle, vähimmäis- ja enimmäistarve. Vähimmäistarvelaskelmassa osa ostovoiman kasvusta suuntautuu nykyisiin myymälöihin ja vain osa uuteen pinta-alaan. Enimmäistarvelaskelmassa koko ostovoiman kasvu suuntautuu uuteen liiketilaan. Selvityksessä kuitenkin todettiin, että maakuntakaavoitusta varten enimmäistarvelaskelma on tarkoituksenmukaisempi tapa tarkastella kaupan mitoituksen rajoja, sillä se antaa enemmän joustavuutta kuin vähimmäismitoitus.

Liiketilän lisätarvelaskelmassa käytetyt muuttujat

| | Myyntitehokkuus €/k-m ^{2*} Päivittäis-tavarakauppa | Erikois- kauppa | Tiva | Auto- kauppa | Kerroin my-m ² /k-m ² | Yli- mitoitus ** | Kaupalliset palvelut | Liiketila- poistuma | Verkko- kaupan vaikutus | Myyntitehon kehitys |
|---------------------|--|--------------------|-------|-----------------|--|------------------------|-------------------------|------------------------|-------------------------------|--|
| Pohjanmaa 1 | 5 600 | 2 900 | 1 900 | 6 400 | 1,25 | | Kyllä | Ei | Ei | Ei |
| Länsi-Lappi | 5 600 | 2 700 | 1 800 | | 1,25 | | Kyllä | Ei | Ei | Tehokkuus on tavoitteellinen |
| Kanta-Häme 1 | 5 400 | 2 300 | | | 1,3 | 1,3 | | Ei | Ei | Ei |
| Keski-Suomi 4 | 5 600 | 2 400 | | | 1,25 | 1,3 | | Ei | Ei | Ei |
| Uusimaa 2 | 7 000 | 3 400 | 2 300 | 7 800 | 1,25 | 1,3 | Kyllä | Ei | -10 % | Suosituksessa + 20 %. |
| Kymenlaakso 4 | 5 600 | 3 000 | 2 100 | 6 700 | 1,25 | | Kyllä | Ei | Ei | Ei, mutta perusteltu |
| Pohjois-Pohjanmaa 1 | 5 400 | 2 300 | | 6 200 | 1,3 | 1,3 | | Ei | Ei | Ei |
| Etelä-Karjala 1 | 5 600 | 3 100 | 2 200 | 7 200 | 1,25 | | Kyllä | Ei | Ei | Venäläisten ostovoiman kasvun osalta myyntitehokkuuden kasvu 20 %. |
| Kainuu 2 | 5 400 | 2 300 | | 6 200 | 1,3 | 1,3 | | Ei | Ei | Ei |
| Pohjois-Savo | 5 600 | 2 400 | | | 1,25 | 1,4 | | Ei | Kaavaratkaisussa -5 % | Ei |
| Pohjois-Karjala 4 | 5 000 | 2 300 | | 6 200 | 1,3 | 1,3 | | Ei | Suosituksissa -10 % | Ei |

* Myyntitehokkuus €/k-m², osassa selvityksissä ilmoitettu €/my-m², mutta myös kerrottu muunnoskerroin Jos ei erikseen ole mainittu tivaa, tivan myyntitehokkuus on sama kuin erikoiskaupan.

** Jos ylimitoitusta ei ole liiketilatarvelaskelmassa, se on otettu huomioon suosituksessa.

Liiketilän lisätarve on laskettu pääosin kuntakohtaisesti. Joissakin selvityksissä on kuitenkin esitetty liiketilatarve vain seutukunnittain. Liiketilän lisätarve on laskettu erikseen päivittäistavara-kaupalle ja erikoiskaupalle. Erikoiskauppa on yleensä jaettu tilaa vaativaan erikoiskauppaan ja muuhun erikoiskauppaan, ja erikseen on vielä laskettu tarve autokaupalle. Noin puolessa selvityksistä on laskettu liiketilän lisätarve jaettu keskustoille ja muille kaupan alueille.

Useassa selvityksessä on laskettu myös kaupallisten palvelujen liiketilatarve, ja perusteltu sitä sillä että palvelut käyttävät samoja liiketiloja kaupan kanssa. Kaupallisten palvelujen huomioon ottaminen kasvattaa liiketilatarvetta. Selvityksissä, joissa liiketilatarvelaskelmassa on otettu mukaan myös palvelut, on ne otettu huomioon myös olemassa olevassa liiketilakannassa. Selvityksissä, joissa on keskitytty vain vähittäiskauppaan, jää useimmiten epäselväksi kattaako nykyinen liiketilakanta kaupalliset palvelut. Keskustojen ulkopuolisilla vähittäiskaupan suuryksikköalueilla on liiketiloissa kuitenkin vähemmän palveluita, kun taas keskustojen liiketilakannasta merkittävä osuus on kaupallisten palveluiden käytössä. Keskustoissa on keskitytty kuitenkin pääosin vain vähittäiskaupan suuryksiköihin, joissa palvelujen merkitys jää vähäisemmäksi kuin kivijalkatiloissa.

Palveluverkkoselvityksissä käytetty myyntitehokkuus vaihtelee jonkin verran, mutta on kuitenkin pääosin samaa kokoluokkaa. Mitä suurempi myyntitehokkuus, sitä vähemmän pinta-alaa tarvitaan. Joissakin selvityksissä on myyntitehokkuus ilmoitettu suhteessa myyntialaan ($\text{€}/\text{my-m}^2$) ja joissakin suhteessa kerrosalaan ($\text{€}/\text{k-m}^2$). Selvityksissä on kuitenkin aina kerrottu käytetyn myyntineliön ja kerrosalaneliön suhde. Oheisessa taulussa on esitetty suhde kerrosalaan, vaikka selvityksessä tehokkuus olisikin ilmoitettu suhteessa myyntialaan, jotta käytetyt tehokkuusluvut ovat keskenään vertailukelpoisia. Selvityksissä löytyy eroja sen suhteen, onko tilaa vaativassa kaupassa tai autokaupassa käytetty omia tehokkuuslukuja. Käytettyä myyntitehokkuutta ei ole osassa lainkaan perusteltu. Joissakin sen kerrotaan olevan keskimääräinen nykytehokkuus. Uudellamaalla käytetty myyntitehokkuus on selvästi muita korkeampi, mutta tämä on selvityksessä todettu ja perusteltu.

Liiketilälisätarvelaskelmat eroavat toisistaan merkittävästi sen suhteen, onko laskelmaan sisällytetty jo valmiiksi ns. kaavallinen ylimitoituserroin. Ylimitoituserrointa perustellaan mm. sillä, etteivät kaavat useimmiten toteudu täysimääräisinä ja että kaavoissa tarvitaan joustavuutta. Liiketilatarvelaskelmissa yleisesti käytetty ylimitoituserroin on 1,3, jota on käytetty noin puolessa selvityksistä. Pohjois-Savon varsinaisessa palveluverkkoselvityksessä ylimitoituserroin on myös 1,3 mutta herkkyysanalyysissä, johon kaavaratkaisu pohjautuu, päädyttiin käyttämään kerrointa 1,4. Muissa selvityksissä kaavallinen ylimitoitus on otettu huomioon vasta selvitysten suosituksissa ja maakuntakaavan mitoitusvaiheessa. Tämä vaikuttaa merkittävästi selvitysten keskinäiseen vertailtavuuteen, mikä pitää ottaa huomioon myös kun arvioidaan esimerkiksi sitä, kuinka suuri osuus liiketilatarpeesta on osoitettu keskustan ulkopuolisille vähittäiskaupan suuryksiköille.

Liiketilatarpeeseen vaikuttavia tekijöitä ovat käytetyn myyntitehokkuuden lisäksi myös poistuma ja myyntitehokkuuden kehitys. Myyntitehokkuuden kehitys on otettu huomioon muutamassa selvityksessä ja näiden lisäksi myös yhdessä kaavaratkaisussa. Myyntitehokkuuden kehityksen poisjättämistä on perusteltu mm. sillä, ettei siitä ole olemassa tilastotietoa. Lisäksi jos myyntiteho kasvaa paljon, myös kaupan investointihalukkuus uuteen liiketilaan kasvaa, ja tämä taas laskee myyntitehoa.

Myyntitehokkuuden kasvusta on ainoastaan Uudellamaalla tehty vaihtoehtoisen laskelma, jota on myös käytetty selvityksen suosituksissa. Etelä-Karjalassa on myyntitehokkuuden oletettu kasvavan, jos venäläisten matkailijoiden määrä kasvaa merkittävästi ja tämä on otettu huomioon venäläisten ostovoiman kasvusta johtuvassa liiketilatarpeessa. Länsi-Lapissa on todettu, että käytetty myyntitehokkuus on

korkeampi kuin, mikä on keskimääräinen myyntitehokkuus alueella, joten käytetty tehokkuus on tavoitteellinen. Pohjois-Savossa on tehty herkkyysanalyysi keskimääräisillä todellisilla myyntitehokkuusluvuilla, jotka ovat selvityksen mukaan alhaisempia kuin yleisesti käytössä olevat tehokkuusluvut.

Poistumaa ei ole otettu huomioon selvitysten liiketilatarvelaskelmissa, mutta poistuman on useasti mainittu lisäävän liiketilatarvetta. Yhdessä selvityksessä perusteltiin poistuman poisjättämistä sillä, ettei poistumaa ole mahdollista arvioida riittävän luotettavalla tasolla. Uudenaan palveluverkkoselvityksessä on todettu, että mahdollinen poistuma on mukana keskusten ja vähittäiskaupan suuryksikköalueen enimmäismitoituksessa, joka koostuu nykyliiketilasta ja uudesta liiketilasta. Tämä tarkoittaa sitä, että jos nykyliiketilän määrä laskee poistuman kautta, vastaavasti laskennallisesti uuden liiketilän määrä keskuksessa tai suuryksikköalueella voi kasvaa. Eli uutta pinta-alaa voi tulla enemmän, jos sen alta puretaan nykyistä pinta-alaa.

Verkkokauppaa ja sen kehitystä on useimmissa selvityksissä kuvailtu, mutta sen vaikutuksia liiketilatarpeeseen ei ole otettu huomioon kuin kahdessa selvityksessä ja lisäksi yhdessä kaavaratkaisussa. Verkkokaupan poisjättämistä on perusteltu sillä, ettei verkkokaupan kehityksen vaikutuksesta liiketilatarpeeseen ole tutkittua tietoa. Vaikutus voi myös olla positiivinen, toimiessaan verkossa myymälät voivat laajentaa markkina-alueitaan ja näin kasvattaa myyntiään. Kokonaiskulutuksen määrän ei oleteta vähenevän. Kaupalliset toiminnot lomittuvat erilaisiin toimintoihin ja kulutuksen kauppakeskusmainen tila laajenee muille aloille (terminaalit, toimitilat, hotellit, museot). On todennäköistä, että kulutuksen tilat kuten kauppakeskukset sekä viihde- ja vapaa-ajankeskukset tulevat säilyttämään vetovoimansa ja kasvamaan.

Vaihtoehtoisia liiketilatarvelaskelmia on selvityksissä tehty mm. eri väestöennusteille. Lisäksi useassa selvityksessä on paikallisten asukkaiden lisäksi otettu huomioon matkailijat, loma-asukkaat sekä ostovoiman siirtymät. Vaihtoehtoisia laskelmia on tehty myös erilaisille matkailijamääräennusteille. Pohjois-Savon palveluverkkoselvityksessä on varsinaisen palveluverkkoselvityksen jälkeen tehty laaja herkkyysanalyysi eri muuttujien vaikutuksesta liiketilänlisätarpeeseen. Vaihtoehtoiset liiketilän lisätarvelaskelmat on tehty suuremmilla kulutusluvuilla, alhaisemmilla myyntitehokkuusluvuilla sekä suuremmilla ylimitoituskertoimilla, kuin mitä perusselvityksessä on laskelmassa käytetty. Herkkyysanalyysia on perusteltu maakunnan erityispiirteillä suhteessa vakiintuneisiin lukuihin.

Liiketilatarvelaskelmat ovat selvityksissä hyvin samantyyppisiä. Suurimmat erot ovat siinä onko laskelmissa otettu huomioon kaupalliset palvelut ja kaavallinen ylimitoituserroin. Lisäksi merkittäviä eroja löytyy siitä, onko laskelmaan lisätty matkailijat, loma-asukkaat tai ostovoiman siirtymien vaikutus.

Ostovoiman siirtymät on otettu huomioon selvityksissä eri tavoin. Osassa on laskettu kuntien väliset siirtymät ja osassa on otettu huomioon maakuntaan tuleva positiivinen siirtymä. Siirtymät on otettu mukaan joko nykytilan mukaan tai tavoitteellisina. Negatiivisia siirtymiä maakunnan ulkopuolelle ei ole otettu huomioon missään selvityksessä kuten ei myöskään loma-asumista maakunnan ulkopuolella.

Seuraavassa taulussa on esitetty palveluverkkoselvityksissä laskettu maakunnan asukkaiden ostovoiman kasvun pohjalta laskettu liiketilän lisätarve ilman ostovoiman siirtymiä, loma-asukkaita ja matkailijoita eikä myöskään verkkokaupan ja myyntitehokkuuden kehityksen vaikutuksia. Lisäksi on esitetty asukkaiden lisätarve ilman ylimitoitusta, joka on laskettu tässä erikseen, jos ei sitä selvityksessä ole laskettu. Maakunnan asukkaiden liiketilatarpeen lisäksi taulussa on esitetty selvityksen liiketilatarve, johon kaikki tarpeeseen vaikuttavat tekijät on laskettu mukaan ja jota on käytetty selvityksen suosituksissa. Selvityksen lopullinen liiketilatarve eroaa useassa tapauksessa merkittävästi asukkaiden ostovoiman kasvun pohjalta lasketusta perustarpeesta. Käytettyä tarvetta on kuitenkin jokaisessa selvityksessä perusteltu.

Liiketilän lisätarve selvityksessä

| | Ajanjakso | Asukkaiden perustarve* | Lisätarve ilman ylimitoitusta** | Suositeltu tarve*** | |
|---------------------|-----------|---|---------------------------------|---------------------|-----------|
| | | | | minimi | maksimi |
| Pohjanmaa I | 2010-2030 | 392 700 ei ylimitoitusta | 392 700 | 416 300 | |
| Länsi-Lappi | 2010-2030 | 99 600 ei ylimitoitusta | 95 500 | 117 000 | |
| Kanta-Häme I | 2009-2035 | 425 000 ylimitoitus 1,3, ei autokauppaa | 327 000 | 458 000 | 500 000 |
| Keski-Suomi 4 | 2008-2030 | 446 500 ylimitoitus 1,3 | 343 000 | 446 500 | |
| Uusimaa 2 | 2010-2035 | 5 213 000 ylimitoitus 1,3 | 4 010 000 | 4 826 000 | |
| Kymenlaakso 4 | 2011-2025 | 206 400 ei ylimitoitusta | 206 400 | 395 000 | |
| Pohjois-Pohjanmaa I | 2010-2030 | 643 000 ylimitoitus 1,3 | 495 000 | 1 187 200 | |
| Etelä-Karjala I | 2011-2025 | 104 000 ei ylimitoitusta | 104 000 | 790 000 | 1 650 000 |
| Kainuu 2 | 2012-2030 | 128 400 ylimitoitus 1,3 | 99 000 | 155 000 | |
| Pohjois-Savo | 2011-2030 | 273 000 ylimitoitus 1,3 | 210 000 | 337 000 | 668 000 |
| Pohjois-Karjala 4 | 2012-2030 | 329 000 ylimitoitus 1,3 | 253 000 | 394 000 | |

* Palveluverkkoselvityksessä esitetty maakunnan asukkaiden liiketilän lisätarve, ilman siirtymiä, matkailijoita, loma-asukkaita, verkkokauppaa yms. (voi sisältää ylimitoituskertoimen)

** Maakunnan asukkaiden tarve ilman ylimitoitusta, laskettu erikseen, jos selvityksessä esitetty ylimitoituksella laskettu tarve

*** Tarve, johon suositus tai kaavaratkaisu perustuu

Pohjois-Pohjanmaalla selvityksessä käytettyä liiketilatarvetta on tarkasteltu kokonaistarpeena, tässä on lisätarve = kokonaistarve - nykyiset liiketilät

| | Suositeltu tarve***/ Maakunnan asukkaiden perustarve ilman ylimitoitusta** | | Suositeltu tarve |
|---------------------|---|---------|---|
| | minimi | maksimi | |
| Pohjanmaa I | 106 % | | Sisältää siirtymät, ei ylimitoitusta |
| Länsi-Lappi | 123 % | | Sisältää siirtymät, ei ylimitoitusta |
| Kanta-Häme I | 140 % | 153 % | Sisältää siirtymät ja ylimitoituksen, mutta ei autokauppaa |
| Keski-Suomi 4 | 130 % | | Sisältää ylimitoituksen |
| Uusimaa 2 | 120 % | | Sis. ylimitoituksen, verkkokauppavähennyksen, myyntitehokkuuden kasvun ja ostovoiman suunnittamisen |
| Kymenlaakso 4 | 191 % | | Sisältää venäläiset matkailijat ja loma-asukkaat (pieni merkitys), ei ylimitoitusta |
| Pohjois-Pohjanmaa I | 240 % | | Sisältää ylimitoituksen ja tavoitteelliset siirtymät |
| Etelä-Karjala I | 760 % | 1587 % | Sisältää venäläiset matkailijat ja loma-asukkaat (pieni merkitys) |
| Kainuu 2 | 157 % | | Sisältää matkailun, siirtymät ja loma-asukkaat |
| Pohjois-Savo | 160 % | 318 % | Sis. matkailijat, loma-asukkaat, kauttakulkuliikenteen ja ylimaakunnallisen ostovoiman |
| Pohjois-Karjala 4 | 156 % | | Sisältää matkailun ja siirtymät |

** Maakunnan asukkaiden tarve ilman ylimitoitusta, laskettu erikseen, jos selvityksessä esitetty ylimitoituksella laskettu tarve

*** Tarve, johon suositus tai kaavaratkaisu perustuu

Suuria eroja käytetyssä liiketilan lisätarpeessa verrattuna paikallisten asukkaiden ostovoiman kasvun pohjalta laskettuun tarpeeseen on Etelä-Karjalassa ja Kymenlaaksossa. Alueiden kaupan kehitys painottuu merkittävästi matkailijamäärien kasvuun, Etelä-Karjalassa vielä Kymenlaaksoa merkittävästi enemmän. Pohjois-Savossa käytetty maksimitarve on herkkyyksianalyysin lopputulos ja sisältää erilaisia arvioita mm. ostovoiman kehityksestä ja myyntitehokkuudesta sekä myös tavoitteellisen loma-asutuksen ja matkailun kasvun.

Pohjois-Pohjanmaalla palveluverkkoselvityksessä suositeltu liiketilatarve pohjautuu kokonaistarpeeseen, joka on laskettu vuoden 2030 ostovoimasta, ei siis ostovoiman kasvusta. Oheisessa taulussa esitetty lisätarve on laskettu vähentämällä kokonaistarpeesta nykyiset liiketilat. Pohjois-Pohjanmaalla tavoitteelliset siirtymät tuovat merkittävän lisän maakunnan asukkaiden lisätarpeeseen. Myös Kainuussa käytetty tarve pohjautuu kokonaistarpeeseen, mutta selvityksessä on myös kerrottu uuden liiketilan enimmäistarve.

Muutamassa palveluverkkoselvityksessä on liiketilan lisätarvetta verrattu menneeseen kehitykseen eli aikaisempien vuosien rakentamiseen. Lähteenä on käytetty mm. Tilastokeskuksen rakennustilastoa, josta löytyy liikerakennusten kerrosala rakennusvuoden mukaan jaoteltuna tai SYKE:n aineistoa valmistuneista liikerakennuksista rakentamisen vuoden mukaan.

Tässä selvityksessä liiketilan lisätarvetta verrataan menneeseen kehitykseen mutta myös nykyiseen liiketilamäärään. Tarkastelussa tulee muistaa, ettei käytetty lisätarve ole sama kuin maakuntakaavan mitoitus. Tätä tarkastellaan erikseen luvussa 4, jossa tarkastellaan palveluverkkoselvityksen ja kaavaratkaisun välistä suhdetta.

Valmistuneista myymälä- ja liikerakennusten kerrosaloista rakentamisvuoden mukaan löytyy tietoa sekä SYKE:n kokoamana että Tilastokeskuksen tilastoista. Kumpikaan tilasto ei suoraan kerro menneestä vähittäiskaupan rakentamisesta. Liikerakennuksissa osa toiminnoista voi olla muussa kuin vähittäiskaupan käytössä tai rakennus ei sisällä lainkaan vähittäiskauppaa. Vastaavasti myymälä- ja liikerakennukset eivät kata kaikkia vähittäiskaupan sijaintirakennuksista. Monet paljon tilaa vaativan erikoistavaran kaupat sijoittuvat esim. varastorakennuksiin ja monet autokaupat sijoittuvat kulkuneuvojen suojarakennuksiin. Myös asuntojen kivijaloissa on liiketiloja kaupan käytössä erityisesti keskusta-alueilla.

Sekä SYKE:n että Tilastokeskuksen lähtötietoaineisto on Väestötietokeskuksen väestötietojärjestelmä. SYKE:n tilasto kuvaa paremmin kauppaa koskevaa rakentamisesta ja sisältää käyttötarkoitukseluokat: myymälähallit, liike- ja tavaratalot, kaupakeskukset ja muut myymälärakennukset. Tilastokeskuksen luokassa on mukana yllä mainittujen käyttötarkoitukseluokkien lisäksi myös hotellit, loma-, lepo- ja virkistyskodit, vuokrattavat lomamökit ja -osakkeet, muut majoitusliikerakennukset, asuntolarakennukset, asuntolat, muut asuntolarakennukset ja ravintolat. Tilastokeskuksen aineistoa käytetään tässä rinnalla, koska tarkasteluajanjakso on pidempi kuin SYKE:n kokoamassa tilastossa.

Kun liiketilan lisätarvetta verrataan menneeseen rakentamiseen, on verrattavalla ajanjaksolla vaikutusta. Tilastokeskuksen tilastosta saadaan liikerakennukset valmistumisvuoden mukaan kymmenen vuoden ajanjaksoissa (viimeinen 2000–2014). SYKE:n kokoamassa tilastossa on tietoa valmistuneista liikerakennuksista vuosien 2000–2014 välillä eli 15 vuoden ajanjaksolta. Selvityksessä liiketilan lisätarpeen tarkastelujakso vaihtelee 14–26 vuoden välillä. Selvityksen ajanjakso on siten lyhyempi tai pidempi riippuen, mihin tilastoon ja ajanjaksoon vertaa. Tässä selvityksessä verrataan selvityksen liiketilatarvetta sekä SYKE:n ajanjaksoon 14 vuodelta ja Tilastokeskuksen tilastoon 24 vuodelta.

Toteutunut liikerakentaminen

| k-m ² | Tilastokeskus | | SYKE | Selvityksen ajanjakso | Vuotta |
|---------------------|---------------|-----------|-----------|-----------------------|--------|
| | 1990-2014 | 2000-2014 | 2000-2014 | | |
| Pohjanmaa I | 274 972 | 185 851 | 143 450 | 2008–2030 | 22 |
| Länsi-Lappi | 170 434 | 133 116 | 115 492 | 2008–2030 | 22 |
| Kanta-Häme I | 460 236 | 328 739 | 275 612 | 2009–2035 | 26 |
| Keski-Suomi 4 | 574 685 | 362 682 | 233 680 | 2008–2030 | 22 |
| Uusimaa 2 | 2 677 842 | 1 948 482 | 1 632 772 | 2009–2035 | 26 |
| Kymenlaakso 4 | 341 567 | 238 638 | 194 018 | 2010–2025 | 15 |
| Pohjois-Pohjanmaa I | 935 452 | 628 422 | 485 729 | 2010–2030 | 20 |
| Etelä-Karjala I | 401 573 | 310 478 | 227 658 | 2011–2025 | 14 |
| Kainuu 2 | 231 582 | 141 422 | 65 670 | 2012–2030 | 18 |
| Pohjois-Savo | 562 455 | 399 091 | 299 525 | 2011–2030 | 19 |
| Pohjois-Karjala 4 | 244 297 | 132 271 | 95 093 | 2012–2030 | 18 |

Tilastokeskus: Liikerakennukset rakentamisvuoden mukaan
 SYKE: Valmistuneiden myymälä- ja liikerakennusten kerrosala,
 tietolähde: Väestörekisterikeskuksen väestötietojärjestelmän rakennustiedot, poiminta 4/2013

Palveluverkkoselvityksen liiketilan lisätarve verrattuna toteutuneeseen rakentamiseen 1990–2014

| k-m ² | Suositeltu tarve* | | Ajanjakso | Tarve vs. SYKE 2000–14 | | Tarve vs. TK 1990–2014 | |
|---------------------|-------------------|-----------|-----------|------------------------|---------|------------------------|---------|
| | minimi | maksimi | vuotta | minimi | maksimi | minimi | maksimi |
| Pohjanmaa I | 416 300 | | 22 | 290 % | | 151 % | |
| Länsi-Lappi | 117 000 | | 22 | 101 % | | 69 % | |
| Kanta-Häme I | 458 000 | 500 000 | 26 | 166 % | 181 % | 100 % | 139 % |
| Keski-Suomi 4 | 446 500 | | 22 | 191 % | | 78 % | |
| Uusimaa 2 | 4 826 000 | | 26 | 296 % | | 180 % | |
| Kymenlaakso 4 | 395 000 | | 15 | 204 % | | 116 % | |
| Pohjois-Pohjanmaa I | 1 187 200 | | 20 | 244 % | | 127 % | |
| Etelä-Karjala I | 790 000 | 1 650 000 | 14 | 347 % | 725 % | 197 % | 254 % |
| Kainuu 2 | 155 000 | | 18 | 236 % | | 67 % | |
| Pohjois-Savo | 337 000 | 668 000 | 19 | 113 % | 223 % | 60 % | 84 % |
| Pohjois-Karjala 4 | 394 000 | | 18 | 414 % | | 161 % | |

* Tarve, johon selvityksen suositus tai kaavaratkaisu perustuu

Kun verrataan palveluverkkoselvityksen liiketilan lisätarvetta SYKE:n valmistuneisiin myymälä- ja liikerakennusten kerrosalaan vuosilta 2000–2014, ovat selvityksissä esitetyt lisätarpeet merkittävästi suurempia kuin mennyt kehitys. Mutta vastaavasti selvityksen tuleva ajanjakso on pidempi kuin, mitä tarkastelussa oleva mennyt ajanjakso. Ainoastaan Länsi-Lapissa liiketilan lisätarve on samaa suuruusluokkaa kuin mennyt kehitys. Myös Pohjois-Savossa minimitarve on menneen kehityksen kanssa samaa suuruusluokkaa.

Kun liiketilatarvetta verrataan Tilastokeskuksen liikerakennuksiin rakentamisvuoden mukaan vuosilta 1990–2014, ovat selvityksessä esitetyt tarpeet useissa tapauksissa samaa suuruusluokkaa. Aikajänne tässä tarkastelussa on useimmissa tapauksissa sopivampi kuin SYKE:n tilastossa. Suurimmat erot liiketilan lisätarpeessa suhteessa menneeseen kehitykseen on Etelä-Karjalassa sekä Uudellamaalla. Myös Pohjois-Karjalassa ero on kohtalaisen suuri, kun ottaa huomioon että selvityksen ajanjakso on mennyttä kehitystä pidempi. Länsi-Lapissa, Keski-Suomessa, Kainuussa ja Pohjois-Savossa arvioitu liiketilan lisätarve jää mennyttä kehitystä alhaisemmaksi. Mutta erityisesti Kainuussa ja Pohjois-Savossa selvityksen ajanjakso on lyhyempi kuin toteutuneen kehityksen ajanjakso.

Kun verrataan liiketilatarvetta olemassa olevaan kaupan pinta-alaan, saadaan tietoa lisätarpeesta suhteessa toteutuneeseen rakentamiseen. Tässä tarkastelussa ei rakentamisvuosi näy lainkaan, mutta verrattavana on mahdollisesti paremmin kaupan pinta-alaa kuvaava kanta, kuin verrattaessa tarvetta liikerakennuksiin valmistamisvuoden mukaan.

2.5

Hankkeet ja suunnitelmassa olevat kauppapaikat

Palveluverkkoselvityksissä on tarkastelu ostovoiman kasvun ohella palveluverkon kehittymistä hankkeiden ja suunnitelmassa olevien kauppapaikkojen kautta. Lähes kaikissa selvityksissä on esitetty vireillä olevia hankkeita sekä osin myös suunnitelmia kauppapaikkojen kehittämistä. Lähteenä on käytetty edellisiä selvityksiä, työpajoja, kyselyitä sekä kuntien ja kaupan edustajien haastatteluja. Neljässä palveluverkkoselvityksessä on kuvailtu myös maakunnan ulkopuolisia hankkeita tai kauppapaikkojen kehittämistä.

Hankkeet eivät missään selvityksessä ole suoraan palveluverkkoselvityksen suositus, mutta varmasti vaikuttavat suosituksen taustalla. Suositus voi kuitenkin myös mitoitukseltaan olla alhaisempi kuin hankkeet. Yhdessä palveluverkkoselvityksessä hankkeet ovat päälähtökohta ensimmäiselle kehittämisvaihtoehdolle, mutta selvityksessä on myös muita vaihtoehtoja.

Hankkeet on palveluverkkoselvityksessä esitetty hyvin eri tavoin, mutta yleisesti ne eivät vaikuta olevan kovin suuressa roolissa selvityksessä. Niillä ei myöskään ole selvää suoraa vaikutusta mitoitussuosituksiin. Hankkeet kyllä vaikuttavat taustalla ja niillä sekä suunnitelluilla kauppapaikoilla on vaikutusta erityisesti sijaintisuosiin.

Seudullisen vähittäiskaupan suuryksiköiden koon alarajat

Maakuntakaavassa tulee esittää merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön koon alaraja. Käsitellyissä palveluverkkoselvityksissä on lähes jokaisessa tarkasteltu seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön alarajoja. Palveluverkkoselvityksen tarkastelun tulos on myös otettu suoraan maakuntakaavaan. Käytetyt alarajat raportoidaan tässä osassa selvitystä, vaikka ne ovat myös osa maakuntakaavaratkaisua.

Selvityksistä ainoastaan Kanta-Hämeen ja Länsi-Lapin selvityksissä ei alarajoja ole tarkasteltu. Länsi-Lapin selvityksessä on kuitenkin maininta, että maakuntakaava-alueella lähes kaikki suuret kaupan yksiköt ovat seudullisesti merkittäviä, sillä asiointia tapahtuu lähes kaikkialla yli kuntarajojen. Länsi-Lapin maakuntakaavassa seudullisesti merkittävän vähittäiskaupan suuryksikön kokoraja onkin kaikkialla 2000 k-m². Kanta-Hämeen ja Länsi-Lapin seudullisia alarajoja tarkastellaan tässä vahvistetun maakuntakaavan pohjalta.

Merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan alarajoja on palveluverkkoselvityksessä tarkasteltu parista eri lähtökohdasta. Valtaosassa on laskettu kuinka paljon tietyn suuruinen vähittäiskaupan myymälä tarvitsee asukas pohjaa toimiakseen keskimääräisellä myynnillä. Lisäksi osassa selvityksistä laskelmaa on täydennetty myös arvioimalla nykyisten vähittäiskaupan suuryksiköiden vaikutusalueita. Pohjanmaalla alarajat pohjautuvat vain nykyisten suuryksiköiden pohjalta tehtyyn arvioon. Keski-Suomessa laskelmaa on tehty ainoastaan tilaa vaativalle kaupalle. Ensimmäisissä selvityksissä näkyy, ettei olemassa olevia käytäntöjä seudullisten vähittäiskaupan suuryksiköiden rajoista ollut vielä muodostunut.

Merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön alarajojen vaihteluvälit

| k-m ² | Vaihteluväli | | | | | | Kuntien asukasmäärän vaihteluväli | |
|---------------------|-------------------------|-------|----------------------|--------|-------------------|--------|-----------------------------------|---------|
| | Päivittäis-tavarakauppa | | Tilaa vaativa kauppa | | Muu erikoiskauppa | | | |
| | min | max | min | max | min | max | min | max |
| Pohjanmaa I | 2 000 | 2 000 | 2 000 | 3 000 | 2 000 | 8 000 | 1 300 | 67 000 |
| Länsi-Lappi | 2 000 | 2 000 | 2 000 | 2 000 | 2 000 | 2 000 | 2 100 | 22 000 |
| Kanta-Häme I | 2 001 | 5 001 | 2 001 | 10 001 | 2 001 | 5 001 | 2 500 | 68 000 |
| Keski-Suomi 4 | 3 000 | 3 000 | 3 000 | 10 000 | 3 000 | 10 000 | 800 | 136 000 |
| Uusimaa 2 | 2 000 | 5 000 | 2 000 | 30 000 | 2 000 | 10 000 | 2 000 | 620 000 |
| Kymenlaakso 4 | 2 000 | 3 000 | 2 000 | 5 000 | 2 000 | 7 000 | 2 100 | 86 000 |
| Pohjois-Pohjanmaa I | 3 000 | 5 000 | 5 000 | 10 000 | 5 000 | 10 000 | 1 000 | 196 000 |
| Etelä-Karjala I | 2 000 | 5 000 | 2 000 | 4 000 | 2 000 | 7 000 | 3 100 | 73 000 |
| Kainuu 2 | 3 000 | 4 000 | 3 000 | 10 000 | 3 000 | 5 000 | 1 400 | 38 000 |
| Pohjois-Savo | 2 000 | 4 000 | 2 000 | 12 000 | 2 000 | 5 000 | 1 600 | 111 000 |
| Pohjois-Karjala 4 | 3 000 | 3 000 | 3 000 | 10 000 | 3 000 | 7 000 | 2 300 | 75 000 |
| Yhteensä | 2 000 | 5 001 | 2 000 | 30 000 | 2 000 | 10 000 | 800 | 620 000 |

Merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön alarajat vaihtelevat maakunnan eri osissa. Alarajat ovat kuntakohtaisia vain Etelä-Karjalan maakunta-kaavassa. Muissa maakuntakaavoissa määräykset sisältävät aluemääräyksiä mm. taajamatoimintojen alueella, työpaikka-alueella, yhtenäisellä keskustaajama-alueella, yhtenäisellä asemakaava-alueella tai kehitysvyöhykkeen alueelle. Neljässä maakuntakaavassa alaraja on yleisesti kaikkialla vähintään 3000 k-m². Alarajoja on nostettu suurelta osin perustuen lähialueen väestömäärään ja ostovoimaan. Alarajaa suurempaa yksikköä on mm. useilla kaupunkiseuduilla tai taajama-alueilla perusteltu sillä, että lähialueen paikallinen ostovoima riittää myymälälle.

Merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön alaraja vaihtelee toimialoittain. Päivittäistavarakaupassa se on yleisesti alhaisempi kuin erikoiskaupassa. Kolmessa maakuntakaavassa alaraja on tilaa vaativassa erikoiskaupassa sama kuin muussa erikoiskaupassa. Erikoisinta on se, että kolmessa maakuntakaavassa merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan alaraja on tilaa vaativassa kaupassa alhaisempi ja viidessä korkeampi kuin muussa erikoiskaupassa. Niissä kolmessa, joissa alaraja on pienempi tilaa vaativassa kaupassa, on tarkastelussa otettu huomioon vaadittavan väestöpohjan lisäksi myös nykyiset tilaa vaativan kaupan suuryksiköt ja niiden vaikutusalueet. Eli tarkastelu ei perustu vain laskelmaan tarvittavasta väestöpohjasta.

Merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön alaraja ei maakuntakaavoissa näytä menevän suoraan samassa linjassa lähialueen väestön mukaan. Alarajat ovat hyvin erilaisia suhteessa lähialueen tai kunnan asukasmääriin, vaikka laskentamenetelmät tuntuvat olevan hyvin samantyyppisiä. Laskelmaa matalampia rajoja on usein perusteltu tarkastelemalla maakunnan nykyisiä suuryksiköitä ja myymäläkonsepteja. Muita selvästi suurempia alarajoja suhteessa väestömäärään ei juuri ole perusteltu selvityksissä tai maakuntakaavoissa. Nämä näkyvät erityisesti niissä maakunnissa, joissa jollakin toimialalla on kaikkialla 2000 kerrosneliometriä suuremmat rajat.

Maakuntakaavojen merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksiköiden alarajat
Asukasluvultaan pienimmät ja suurimmat kunnat

| Päivittäistavara- kaupassa | Väestön vaihteluväli | | | | | |
|---|----------------------|---------|--------------------------------------|-------------------|--------------|-------------------|
| | k-m ² | min | max | min | | max |
| 2 000 | 1 300 | 67 000 | Kaskinen | Pohjanmaa | Vaasa | Pohjanmaa |
| 3 000 | 800 | 136 000 | Luhanka | Keski-Suomi | Jyväskylä | Keski-Suomi |
| 4 000 | 38 000 | 111 000 | Kajaani | Kainuu | Kuopio | Pohjois-Savo |
| 5 000 | 2 400 | 620 000 | Humppila | Kanta-Häme | Helsinki | Uusimaa |
| (suurinta rajaa käytetty myös: pks, Imatra, Lappeenranta, Oulu, Forssa, Hattula, Hausjärvi, Humppila, Hämeenlinna, Janakkala, Jokioinen, Loppi, Riihimäki, Tammela) | | | | | | |
| Tilaa vaativassa kaupassa | Väestön vaihteluväli | | | | | |
| | k-m ² | min | max | min | | max |
| 2 000 | 1 300 | 22 300 | Kaskinen | Pohjanmaa | Tornio | Länsi-Lappi |
| 3 000 | 800 | 67 000 | Luhanka | Keski-Suomi | Vaasa | Pohjanmaa |
| 4 000 | 28 000 | 72 800 | Imatra | Kymenlaakso | Lappeenranta | Etelä-Karjala |
| 5 000 | 1 000 | 86 000 | Hailuoto | Pohjois-Pohjanmaa | Kouvola | Kymenlaakso |
| 7 000 | 7 100 | 25 400 | Outokumpu | Pohjois-Karjala | Raahe | Pohjois-Pohjanmaa |
| 10 000 | 2 400 | 196 000 | Humppila | Kanta-Häme | Oulu | Pohjois-Pohjanmaa |
| 12 000 | 111 300 | 111 300 | Kuopio | Pohjois-Savo | Kuopio | Pohjois-Savo |
| 30 000 | 9 400 | 620 000 | Kauniainen | Uusimaa | Helsinki | Uusimaa |
| (suurinta rajaa käytetty vain pks:illa) | | | | | | |
| Muussa erikois- kaupassa | Väestön vaihteluväli | | | | | |
| | k-m ² | min | max | min | | max |
| 2 000 | 1 300 | 22 300 | Kaskinen | Pohjanmaa | Tornio | Länsi-Lappi |
| 3 000 | 800 | 22 000 | Luhanka | Keski-Suomi | Iisalmi | Pohjois-Savo |
| 4 000 | 4 800 | 5 500 | Tohmajärvi | Pohjois-Karjala | Ilomantsi | Pohjois-Karjala |
| 5 000 | 1 000 | 111 000 | Hailuoto | Pohjois-Pohjanmaa | Kuopio | Pohjois-Savo |
| 7 000 | 11 000 | 86 000 | Kitee | Pohjois-Karjala | Kouvola | Kymenlaakso |
| 8 000 | 19 300 | 67 000 | Vaasan-Mustasaaren kehittämisvyöhyke | | | Pohjanmaa |
| 10 000 | 9 400 | 620 000 | Kauniainen | Uusimaa | Helsinki | Uusimaa |
| (suurinta rajaa käytetty myös: pks, Jyväskylä ja Oulu) | | | | | | |

Suosituksset

Palveluverkkoselvityksessä on vaihtelevasti esitetty suosituksia. Kaupan oppaan mukaan palveluverkkoselvityksen roolina on toimia kaavoituksen lähtöaineistona. Varsinaiset kaupan sijaintia ja mitoitus koskevat ratkaisut ja niiden vaikutusten arviointi tehdään kaavan laadinnan yhteydessä. Palveluverkkoselvityksen tulee antaa riittävät lähtötiedot ja perusteet kaavaratkaisuille. Useassa maakuntakaavan yhteydessä laaditussa palveluverkkoselvityksessä on kuitenkin tehty suosituksia ja arvioitu myös kaavaratkaisun vaikutuksia.

Suurimmassa osassa palveluverkkoselvityksistä suositukset eivät ole kattavia sijainnin ja mitoituksen suhteen. Ainoastaan kahdessa selvityksessä on annettu kattava suositus sekä keskustojen että keskustojen ulkopuolisten vähittäiskaupan suuryksiköiden sijainnin ja mitoituksen suhteen. Osassa on annettu vain mitoitus- tai sijoitus- suosituksia tai esimerkiksi mitoitus- tai sijoitus- suosituksia vain vähittäiskaupan suuryksiköille. Mitoituksen osalta on vähemmän tehty suosituksia keskustojen mitoituksesta. Ainoastaan Etelä-Karjalan palveluverkkoselvityksessä ei ole suoria suosituksia sijainti- tai mitoitusratkaisuksi. Tässäkin selvityksessä on kuitenkin arvioitu vähittäiskaupan sijainnin kannalta potentiaalisia alueita sekä kaavaluonnoksen mukaista kaupan mitoitus- tai sijoitus- ratkaisusta.

| Selvityksissä esitetty suositus | |
|---------------------------------|---|
| Pohjanmaa 1 | Suositus alakeskusten ja Vaasan km-alueiden mitoituksesta |
| Länsi-Lappi | Suositus vähittäiskaupan suuryksikköalueiden mitoituksesta |
| Kanta-Häme 1 | Suositus sijaintiratkaisusta |
| Keski-Suomi 4 | Suositus km-alueiden ja suurimpien keskustojen mitoituksesta |
| Uusimaa 2 | Suositus keskustojen ja km-alueiden mitoituksesta |
| Kymenlaakso 4 | Laskennallinen mitoitus kesustoille ja vähittäiskaupan suuryksikköalueille ilman kaavallista joustonvaraa |
| Pohjois-Pohjanmaa 1 | Suositus sijaintiratkaisusta ja suositus kaupan alueiden, mutta ei keskustojen mitoituksesta |
| Etelä-Karjala 1 | Ei varsinaista suositusta |
| Kainuu 2 | Suositus sijainnista ja mitoituksesta |
| Pohjois-Savo | Suositus kaupan kokonaismitoituksesta seutukunnittain ja luokittain kunnittain, mutta ei merkittävästi |
| Pohjois-Karjala 4 | Suositus sijainnista ja mitoituksesta |

Suosituksiin vaikuttavat taustalla hankkeet, suunnitelmat uusista kauppapaikoista sekä voimassa oleva maakuntakaava. Kuitenkaan suositukset eivät ole suoraan näiden esittelyä, eikä myöskään vain olemassa olevan verkon todentamista.

Suosituksissa on otettu huomioon kaupan hankkeita tai suunnitelmia uusista kauppapaikoista, mutta ei kaikkialla kattavasti varsinkaan mitoituksen suhteen. Joissakin selvityksissä mitoitus- tai sijoitus- suositus perustuu joidenkin merkintöjen osalta voimassa olevien asemakaavojen mitoitukseen. Joidenkin merkintöjen osalta voimassa olevissa asemakaavoissa on niin paljon kaupan rakennusoikeutta, ettei suosituksessa ole otettu kaikkia mahdollisuuksia huomioon.

Voimassa oleva maakuntakaava vaikuttaa suosituksissa, mutta tämän lisäksi on suositeltu uusia kaupan merkintöjä. Tilaa vaativan erikoistavaran kaupan tulo vähittäiskaupan suuryksiköiden sijainninhjauksen piiriin on edellyttänyt maakuntakaavan uudistamista ja vähittäiskaupan suuryksiköiden osoittamista keskustatoimintojen alueiden ulkopuolelle myös tilaa vaativan erikoistavaran kaupalle.

Uudellamaalla on (Kaupan väliraportti) esitetty yhden vähittäiskaupan suuryksikömerkinnän kumoamista. Suosituksissa on myös ehdotettu uusia keskustatoimintojen alueita, joidenkin alakeskusmerkintöjen poistoa, keskustatoimintojen alueiden rajojen tarkistuksia sekä keskustatoimintojen alueiden merkintöjen yhtenäistämistä.

Palveluverkkojen suosituksissa ei useinkaan ole annettu enää vaihtoehtoja, vaan vaihtoehtoja on tarkasteltu ennen suositusvaihetta. Kymenlaakson palveluverkkoselvityksessä on tehty vaihtoehtoisia mitoitussuosituksia ja näitä on arvioitu, mutta varsinaista lopullista merkintäkohtaista suositusta ei tämän arvioinnin pohjalta ole tehty. Huomion arvoista on myös se, että mitoitussuositus ei sisällä joustonvaraa (ylimitoitusta), mutta tämä on otettu huomioon johtopäätöksissä.

Palveluverkkoselvityksessä esitetyn suosituksen mitoitus pohjautuu useassa tapauksessa liiketilan lisätarpeeseen, jossa on otettu huomioon ns. ylimitoitus. Asukkaiden ostovoiman kasvun pohjalta laskettuun liiketilan lisätarpeeseen on lisätty 30 %. Tämä on otettu usein huomioon suositusta laadittaessa, vaikkei palveluverkkoselvityksessä esitetyssä liiketilanlisätarpeessa ole ylimitoitusta otettu huomioon. Ainoastaan Etelä-Karjalassa ei ylimitoitusta ole laskettu mukaan. Kymenlaaksossa ylimitoitusta ei palveluverkkoselvityksen suosituksessa ole otettu mukaan, mutta se on otettu huomioon vaikutusten arvioinnissa.

Palveluverkkoselvityksessä esitetyn suosituksen mitoituksessa on otettu huomioon myös maakunnan ulkopuolelta tuleva ostovoima, osin vielä tavoitteellisesti. Suosituksen mitoitukseen vaikuttavat siis loma-asukkaat, matkailijat sekä muut siirtymät maakunnan ulkopuolelta. Suositukset pohjautuvat usein tavoitteelliseen mitoitukseen ja siirtymät eivät aina ole toteutuneita vaan tavoitteellisia siirtymiä. Näin on tehty siksi, että maakuntakaavaan halutaan joustavuutta ja vaihtoehtoisia kauppapaikkoja. Negatiivisia siirtymiä maakunnan ulkopuolelle (mm. loma-asumisen tai matkailun yhteydessä) ei suosituksissa vastaavasti ole otettu huomioon. Palveluverkkoselvityksen suosituksen pohjana käytettyä liiketilan lisätarvetta on analysoitu tarkemmin luvussa 2.4.

Mitä suosituksen mitoituksessa on otettu huomioon maakunnan asukkaiden ostovoiman lisäksi? Loma-asukkaat, matkailijat, ostovoiman siirtymät, maakunnan ulkopuolinen ostovoima, ylimitoitus (+30 %)

| | |
|---------------------|--|
| Pohjanmaa 1 | Ostovoiman siirtymät. Ylimitoitus. |
| Länsi-Lappi | Ostovoiman siirtymät. Ylimitoitus (+20-30 %). |
| Kanta-Häme 1 | Maakunnan ulkopuolelta tuleva ostovoima, ylimitoitus. |
| Keski-Suomi 4 | Ostovoiman siirtymät Jyväskylässä ja Himoksen vaikutus Jämsässä. Ylimitoitus. |
| Uusimaa 2 | Maakunnan sisäisen ostovoiman suuntaaminen sekä erikseen siirtymä Riihimäen seudulta. Ylimitoitus. |
| Kymenlaakso 4 | Matkailijat. Loma-asukkaiden vaikutus laskettu, mutta ei merkitystä kokonaistarpeeseen. |
| Pohjois-Pohjanmaa 1 | Matkailijat, loma-asukkaat sekä tavoitteelliset siirtymät, ylimitoitus. |
| Etelä-Karjala 1 | Matkailijat. Loma-asukkaiden vaikutus laskettu, mutta ei merkitystä kokonaistarpeeseen. |
| Kainuu 2 | Vapaa-ajan asukkaat, matkailijat, ylimaakunnallinen ostovoima, ylimitoitus. |
| Pohjois-Savo | Vapaa-ajan asukkaat, matkailijat, ylimaakunnallinen ostovoima, ylimitoitus. |
| Pohjois-Karjala 4 | Vapaa-ajan asukkaat, matkailijat, ylimaakunnallinen ostovoima, ylimitoitus. |

Vaikutusten arviointi

Kaikissa selvityksessä mukana olevissa maakuntakaavan palveluverkkoselvityksissä on arvioitu kehitettävän palveluverkon vaikutuksia. Vaikutusten arviointia on selvityksessä tehty kaavoituksen eri vaiheissa. On arvioitu mm. hankkeiden ja suunnitelmissa olevien uusien kauppapaikkojen vaikutuksia, rakennemallien vaikutuksia, kehittämisvaihtoehtojen vaikutuksia, suosituksen mukaisen palveluverkon vaikutuksia sekä maakuntakaavaluonnoksen ja -ehdotuksen vaikutuksia. Useassa selvityksessä vaikutuksia on arvioitu monessa eri vaiheessa.

Maakuntakaavoissa vaikutusten arvioinnin vaihe vaihtelee. Joissakin maakuntakaavoissa vaikutusten arviointia on tehty palveluverkkoselvityksessä tai erillisinä arviointiselvityksinä ja näistä on otettu johtopäätökset kaava-aineistoon. Joissakin maakuntakaavoissa vaikutusten arviointia on tehty palveluverkkoselvitystä kattavammin vasta kaavaratkaisun yhteydessä. Mitä pidemmälle on palveluverkkoselvityksessä päästy kaavaratkaisussa, sen kattavammin on selvityksessä voitu arvioida myös kaavan kaupan ratkaisun vaikutuksia. Alkuvaiheessa on vaikutuksia arvioitu mm. vaihtoehtojen ja erilaisten mallien sekä hankkeiden osalta. Näiden arviointitulokset eivät yleensä ole suoraan otettavissa kaava-aineistoon.

Minkä vaikutuksia palveluverkkoselvityksessä on arvioitu?

| | |
|---------------------|---|
| Pohjanmaa 1 | Hankkeiden ja Vaasan keskustan ulkopuolisten vähittäiskaupan suuryritysköiden kehittämisvaihtoehtojen vaikutuksia. |
| Länsi-Lappi | Hankkeiden ja uusien kauppapaikkojen vaikutuksia. |
| Kanta-Häme 1 | Esitettyjen rakennemallien vaikutuksia. |
| Keski-Suomi 4 | Hankkeiden ja uusien kauppapaikkojen, palveluverkkovaihtoehtojen sekä suosituksen mukaisen kaupan ratkaisun vaikutuksia. |
| Uusimaa 2 | Rakennemallien, suosituksen ja maakuntakaavaratkaisun vaikutuksia. |
| Kymenlaakso 4 | Suosituksen mukaista kaupan ratkaisua (ilman kaavallista joustonvara) ja maakuntakaavaluonnoksen sekä -ehdotuksen vaikutuksia |
| Pohjois-Pohjanmaa 1 | Kaupan palveluverkon kehittämisen vaihtoehtoja ja maakuntakaavaluonnoksen kaupan ratkaisun vaikutuksia. |
| Etelä-Karjala 1 | Maakuntakaavaluonnoksen kaupan ratkaisun vaikutuksia. |
| Kainuu 2 | Vaihtoehtoisten kehitysmallien ja suosituksen mukaisen palveluverkon vaikutuksia. |
| Pohjois-Savo | Hankkeista kootun palveluverkon vaihtoehtojen vaikutuksia ja maakuntakaavaehdotuksen vaikutuksia. |
| Pohjois-Karjala 4 | Kehitysvaihtoehtojen ja tavoitteellisen palveluverkon vaikutuksia. |

Palveluverkkoselvityksissä on arvioitu vaikutuksia usean eri kriteerin osalta. Suurimmassa osassa on arvioitu vaikutuksia keskustoihin ja kaupan palveluverkkoon. Lisäksi varsin monessa selvityksessä on arvioitu vaikutuksia palvelujen saavutettavuuteen ja liikenteeseen tai asiointiin. Liikenteen osalta kattavuus vaihtelee merkittävästi. Suuressa osassa liikenteellisten vaikutusten arvioinnin painoarvo on varsin pieni, vaikka liikenteen haitalliset vaikutukset ovat merkittävä tekijä kaavoituksen taustalla ja yhtenä tekijänä myös kaupan sisältövaatimuksissa. Joidenkin maakuntakaavojen laadinnan yhteydessä on kuitenkin tehty hyvinkin kattavia liikenteellisiä vaikutusten arviointeja, yleensä erillisselvityksinä, mutta joissakin tapauksissa näistä on tehty yhteenveto palveluverkkoselvitykseen.

Vähittäiskaupan suuryksiköitä koskevat erityiset sisältövaatimukset (MRL 71 b §) ovat palveluverkon suunnittelussa merkittävä arvioinnin peruste. Systemaattisesti kaupan sisältövaatimuksia on kuitenkin arvioitu vain noin puolessa tarkasteltavista palveluverkkoselvityksistä. Systemaattista arviointia on tehty Uudenmaan, Keski-Suomen, Pohjois-Pohjanmaan, Kainuun, Pohjois-Savon ja Pohjois-Karjalan selvityksissä. Systemaattinen kaupan sisältövaatimusten arviointi painottuu uusimpiin palveluverkkoselvityksiin tai lisäselvityksiin.

Yleensä kaikissa selvityksissä on kaupan sisältövaatimusten kriteerejä arvioitu osittain, erityisesti vaikutuksia keskustaan ja keskustan kehittämiseen. Palvelujen saavutettavuutta joukko- ja kevytliikenteellä on arvioitu muita kriteerejä heikommin. Kokonaispalveluverkkoa ja palvelujen saavutettavuutta on arvioitu, mutta ei suoraan kriteerin lähtökohdista eli kohtuullisten asiointimatkojen ja liikenteen haitallisten päästöjen osalta.

Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden toteutumista ei palveluverkkoselvityksissä ole systemaattisesti arvioitu. Suurin osa tavoitteista ei suoraan koske kaupaa. Suurimmassa osassa selvityksistä on kuitenkin arvioitu vaikutuksia yhdyskuntarakenteeseen tai ainakin kauppapaikkojen sijaintia yhdyskuntarakenteessa. Lisäksi on arvioitu elinkeinoelämän toimintaedellytyksiä vähittäiskaupan kannalta. Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden toteutumisen arvioinnilla on suurempi painopiste varsinaisessa kaavassa kuin palveluverkkoselvityksissä.

Mitä vaikutuksia palveluverkkoselvityksessä on arvioitu?

| | |
|---------------------|--|
| Pohjanmaa 1 | Vaikutukset keskustaan, kaupan palveluverkkoon, asiointiin ja ostovoiman siirtymiin, palveluiden alueelliseen saatavuuteen. |
| Länsi-Lappi | Hankkeiden ja uusien kauppapaikkojen merkitys palveluverkossa, vaikutukset palveluiden saavutettavuuteen. Vähittäiskaupan suuryksiköiden vaikutukset keskustaan. |
| Kanta-Häme 1 | Vaikutukset kaupan palveluverkkoon, alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, liikenteeseen. |
| Keski-Suomi 4 | Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen, kaupan palveluverkkoon, palvelujen saavutettavuuteen ja liikenteeseen, kaupan toimintaedellytyksiin, kaupan palvelutarjonnan kehitykseen, keskustan kehitykseen. Jyväskylässä kaupan kilpailutilanteeseen, Jyväskylän kaupalliseen vetovoimaan, kaupan alueelliseen palvelutarjontaan ja ihmisiin. |
| Uusimaa 2 | Vaikutukset keskustoihin, sijaintiin palveluverkossa ja yhdyskuntarakenteessa, lähiostovoiman riittävyyteen, palvelujen saavutettavuuteen joukko- ja kevytliikenteellä, liikkumiseen, asiointimatkoihin ja liikenteeseen. Palveluverkon kokonaisvaikutuksia sekä keskustojen mitoittamatta jättämistä. |
| Kymenlaakso 4 | Vaikutukset keskustoihin, kaupan palveluverkkoon ja liikenteeseen, asiointimatkoihin, kokonaisliikennesuoritteeseen, päästöihin. Vaikutukset keskustojen mitoittamatta jättämisestä. Lausunto vaikutuksista Itä-Uudenmaan alueella. |
| Pohjois-Pohjanmaa 1 | Vaikutukset kaupan palveluverkkoon, alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, keskustoihin, palveluiden alueelliseen saavutettavuuteen, liikenteeseen, asiointimatkojen määrään ja liikenteen suuntautumiseen, liikennesuoritteeseen, liikenneinfrastruktuurin kehittämistarpeisiin, hiilidioksidipäästöihin. |
| Etelä-Karjala 1 | Vaikutukset keskustoihin ja kaupan palveluverkkoon. |
| Kainuu 2 | Vaikutukset kaupan palveluverkkoon, alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, liikkumiseen ja palvelujen saavutettavuuteen. |
| Pohjois-Savo | Vaikutukset kaupan palveluverkkoon, kaupan toiminta- ja kehitysedellytyksiin, palvelutarjonnan kehitykseen ja ostovoiman siirtymiin. Alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, kuntakeskusten välisiin suhteisiin, kuntatalouteen ja työllisyyteen, liikenteeseen ja liikkumiseen. Erillinen raportti vähittäiskaupan suuryksiköiden vaikutuksista kaupan sisältövaatimuksiin nähden. |
| Pohjois-Karjala 4 | Vaikutukset kaupan palveluverkkoon, alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, liikkumisen ja palvelujen saavutettavuuteen |

Kilpailuvaikutuksia on palveluverkkoselvityksissä arvioitu jonkin verran, mutta systemaattisesti varsin vähän. Kilpailuvaikutusten arviointi perustuu pääosin mitoitukseen ja suurimmassa osassa kilpailuedellytyksillä on perusteltu enimmäismitoitusta. Osassa kilpailuvaikutuksia on arvioitu keskustan ja vähittäiskaupan suuryksikköjen välillä ja osassa kilpailulähtökohta on otettu huomioon arvioitaessa keskustojen mitoitamatta jättämisestä. Kaikissa palveluverkkoselvityksissä on kilpailunäkökulma kuitenkin jollakin tavalla otettu huomioon. Uusimmissa selvityksissä kilpailuvaikutusten arviointia on tehty kaikkein kattavimmin, mikä johtunee siitä, että MRL:n (204/2015) 1.4.2015 voimaantulleella muutoksella on säädetty tavoitteesta edistää toimivan kilpailun kehittämistä.

2.9

Yhteenveto palveluverkkoselvityksistä

Selvitettyjen maakuntakaavojen palveluverkkoselvitykset ovat hyvin erityyppisiä. Sisällöltään niissä on paljon samoja asioita, mutta lähtökohdat myös vaihtelevat suuresti. Kaikissa selvityksissä on käsitelty nykyistä palveluverkkoa ja ostovoimaa sekä ostovoiman siirtymiä. Nykyisen palveluverkon kuvailussa on eroja sen suhteen, miten olemassa oleva vähittäiskaupan pinta-ala on esitetty tai onko sitä esitetty lainkaan. Keskustojen ja vähittäiskaupan nykyistä liikepinta-alaa tarvitaan kaupan mitoituksessa, koska mitoitus käsittää sekä uuden että olemassa olevan pinta-alan.

Kaikissa palveluverkkoselvityksissä on arvioitu palveluverkon ja ostovoiman kehitystä. Ostovoiman kehityksen suhteen arviointi on paikallisten asukkaiden osalta tehty hyvin samankaltaisesti. Eroa on selvityksissä käytetyn väestöennusteen suhteen. Osassa selvityksistä on käytetty Tilastokeskuksen ennustetta osassa Tilastokeskuksen ennustetta suurempaa liiton omaa väestötavoitetta.

Ostovoiman kehitys on palveluverkkoselvityksissä muutettu liiketilän lisätarpeeksi ja tästä johdettu maakuntakaava-alueen tulevan kaupan mitoitus. Liiketilan lisätarve on selvityksissä laskettu paikallisten asukkaiden osalta samankaltaisesti mutta se, mitä muita tekijöitä on liiketilatarpeessa otettu huomioon, vaihtelee palveluverkkoselvitysten välillä. Liiketilarpeessa on paikallisten asukkaiden lisäksi otettu vaihtelevasti huomioon kaavallinen ylimitoitus, matkailijat, loma-asukkaat, ostovoiman siirtymät, myyntitehokkuuden kehitys sekä verkkokaupan vaikutus.

Palveluverkkoselvityksissä liiketilatarve on lähtökohtana maakuntakaavan mitoitukselle, ja koska perusteet selvityksissä tehdyissä tarpeissa vaihtelevat, ei suositeltava mitoitus ole maakunnittain ”verrannollinen”. Tämä on toki luonnollista, koska maakunnan olosuhteet nykyisen palveluverkon sekä sen kehityksen suhteen vaihtelevat suuresti. Erityisesti vaikuttavat matkailun kehitysnäkymät ja se, miten tavoitteellisesti palveluverkkoa pyritään kehittämään.

Yleisesti tavoitteena näyttää olevan liiketilatarpeen maksimointi. Liiketilarpeessa on otettu huomioon kaikki tekijät, jotka kasvattavat mitoitusta. Esimerkiksi paikallisten asukkaiden matkailusta ja loma-asumisesta aiheutuvaa negatiivista siirtymää ei missään ole otettu huomioon. Taustalla on tavoite siitä, että maakuntakaavaan saadaan joustavuutta ja kaupalle riittävästi mahdollisuuksia kehittyä alueella.

Palveluverkkoselvitykset eroavat sen suhteen, miten peruslähtökohtien, ostovoimaennusteiden ja liiketilatarvearvioiden jälkeen on selvityksissä edetty. Eroja löytyy, onko laadittu vaihtoehtoisia kehitysmalleja, mitä vaikutuksia on arvioitu ja millaisia suosituksia on tehty, onko tehty sijoitus- ja mitoitussuosituksia keskustoilta ja vähittäiskaupan suuryksiköille. Lisäksi eroja on sen suhteen esitetäänkö selvityksissä jo kaavaratkaisua ja arvioidaanko kaavaratkaisun vaikutuksia.

Eroavaisuudet painottuvat siihen, ovatko selvitykset jo suunnittelua vai vain selvityksiä. Kaupan oppaan mukaan palveluverkkoselvityksen roolina on toimia kaavoituksen lähtöaineistona. Varsinaiset kaupan sijaintia ja mitoittamista koskevat ratkaisut ja niiden vaikutusten arviointi tehdään kaavan laadinnan yhteydessä. Palveluverkkoselvityksen tulee antaa riittävät lähtötiedot ja perusteet kaavaratkaisuille. Osassa selvityksissä on kuitenkin jo tehty suositus suoraan maakuntakaavan kaupan ratkaisuksi ja arvioitu tämän vaikutuksia. Osassa kaavaratkaisu on tehty liitossa ja tämän jälkeen on arvioitu vaikutuksia. Osassa liitto on tehnyt ratkaisun ja arvioinut vaikutuksia kaavassa.

Palveluverkkoselvitykset ovat osittain ymmärrettäviä ja selkeitä, mutta osittain mm. vaikutuksen arviointiin tarvittavia tietoja ja perusteluja on hankala löytää. Erityisesti puutteita löytyy perusteluissa mm. käytettyjen muuttujien osalta. Käytetyt muuttujat mm. ostovoiman kehitys- ja liiketilän lisätarvelaskelmissa ovat hyvin samansuuruisia, mutta niitä ei toisaalta ole useinkaan perusteltu. Liiketilarvelaskelmassa ei useinkaan ole esitetty kuin paikallinen tarve ja lopputulos, mutta välivaiheita eli miten lopputulokseen on päädytty, ei ole esitetty. Lopullista liiketilatarpeesta on vaikea arvioida, kuinka suuri osuus tulee matkailijoista, loma-asutuksesta, ostovoiman siirtymistä yms. Myöskään ylittämisen osuus selvityksen suosituksissa ei aina selviä suoraan.

Keskustojen ja vähittäiskaupan suuryksiköiden pinta-ala on useassa selvityksessä vaikeasti löydettävissä. Joissakin selvityksissä on taulu nykyisistä pinta-aloista, mutta osassa selvityksistä tiedon joutuu kokoamaan useasta kohtaa raportista. Suositusten osalta ei useinkaan ole laatua esitetty selvästi uuden ja olemassa olevan pinta-alan osalta.

Selvitykset tuntuvat tulevan entistä kattavimmiksi, kun verrataan selvityksiä aikajärjestyksessä. Selvityksessä mukana olevien maakuntakaavojen ensimmäisissä palveluverkkoselvityksissä ei juuri ole tehty vielä kattavia suosituksia maakuntakaavan kaupan ratkaisuksi, mutta uusimissa suosituksissa on tehty enemmän. Vaikutusten arviointi tulee myös systemaattisemmaksi etenkin kaupan sisältövaatimusten osalta.

3 Maakuntakaavan kaupan ratkaisu

Tämä selvitys koskee yhtätoista maakuntakaavaa, joita on käsitelty 15.4.2011 voimaan tulleiden vähittäiskaupan ohjausta koskevien säännösten mukaan ja jotka on hyväksytty maakunnan liitossa. Yhdeksän näistä kaavoista on myös vahvistettu ympäristöministeriössä. Vielä vahvistusta odottavat Pohjois-Savon kaupan maakuntakaava ja Pohjois-Karjalan 4. vaihemaakuntakaava.

Yhdeksästä vahvistetusta maakuntakaavasta ympäristöministeriö on jättänyt kolmesta maakuntakaavasta vahvistamatta jotain kauppaa koskevia merkintöjä.

Pohjanmaalla ympäristöministeriö jätti vahvistamatta vähittäiskaupan suuryksiköiden merkinnät Pedersören Edsevössä (KM1) ja Närpiön Högback-Nixbackassa (KM5).

Kanta-Hämeessä Hämeenlinnan Tiiriön keskustatoimintojen alue jäi vahvistamatta. Kaupan ratkaisun osalta vahvistamatta jäivät keskusta-alueiden ulkopuolelle osoitettujen vähittäiskaupan suuryksiköiden merkinnät Janakkalan Rastikangas, Riihimäen Merkos-Pohjoinen ja Merkos-Länsi, Forssan Autokeidas, Humppilan lasitehtaan alue sekä Hämeenlinnan Kirstulan keskusta-alueen kanssa kilpaileva erikoistavarakaupan osuus.

Kanta-Hämeessä jäi niin ikään vahvistamatta Forssan, Hämeenlinnan ja Riihimäen kaupunkiseuduille osoitettu seutukeskuksen palveluvyöhyke -merkintä, jossa oli määritelty merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön koon alarajat. Hämeen liitto haki päätökseen muutosta korkeimmalta hallinto-oikeudelta näiltä osin. Valitus hyväksyttiin ja ympäristöministeriö teki tämän johdosta uuden vahvistuspäätöksen.

Pohjois-Pohjanmaalla ympäristöministeriö jätti vahvistamatta erikoiskaupan suuryksikön merkintään (km-1) ja vähittäiskaupan kehittämisen kohdealuemerkintään (kma) liittyvät suunnittelumääräykset siltä osin kuin ne koskevat muuta erikoiskauppaa, joka ei kaupan laatu huomioon ottaen sovellu keskustatoimintojen alueille.

Tässä selvityksessä lähtökohtana käytetään liitossa hyväksyttyä maakuntakaavaa, mutta rinnalla esitetään vahvistetun maakuntakaavan ratkaisu.

Maakuntakaavan kaupan ratkaisusta käsitellään erikseen keskustatoimintojen alueet ja merkitykseltään seudulliset keskustatoimintojen ulkopuoliset vähittäiskaupan suuryksiköt. Seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön koon alarajat on myös esitetty maakuntakaavassa, mutta näitä on käsitelty tässä selvityksessä palveluverkkoselvitysten yhteydessä luvussa 2.6.

Keskustatoimintojen alueet maakuntakaavoissa

Kaikissa selvityksessä mukana olevissa maakuntakaavoissa on sekä keskustatoimintojen aluevarauksia että keskustatoimintojen alueen kohdemerkintöjä, joihin saa sijoittaa seudullisesti merkittäviä vähittäiskaupan suuryksiköitä. Suurimmat keskustat on yleensä osoitettu aluevarauksina ja pienimmät on osoitettu kohdemerkintänä. Usein maakuntakaavoissa on jollakin tavalla erotettu myös alakeskukset (esim. alakeskus-aluevaraus tai keskustatoimintojen alakeskus -kohdemerkintä) tai muutoin keskusluokituksestaan eritasoiset keskustat (seutukeskus, kuntakeskus).

Keskustatoimintojen alueilla vähittäiskaupan suuryksiköiden enimmäismitoitus on yleensä selvityksessä mukana olevissa maakuntakaavoissa osoitettu enimmäis-kerrosalana. Keskustatoimintojen alueet on usein mitoitettu luokittain tai ainakin niin, että usealle keskustalle on osoitettu samansuuruinen enimmäismitoitus. Kanta-Hämeessä on enimmäismitoituksen lisäksi rajoitettu vähittäiskaupan suuryksiköiden lukumäärää. Pohjois-Savossa on Siilinjärvellä enimmäismitoitus määritelty yhtä yksikköä koskevaksi eli keskustatoimintojen alueella ei ole enimmäismitoitusta, mutta alueelle voidaan osoittaa enintään 5000 k-m²:n suuruisia vähittäiskaupan suuryksiköitä. Myös Pohjanmaalla on keskusta-alueelle sijoitettavien vähittäiskaupan suuryksiköiden enimmäiskokoa rajoitettu enimmäismitoituksen lisäksi (pl Vaasan keskusta). Kaupan oppaan mukaan keskustatoimintojen alueilla vain yli 2000 kerrosneliömetrin kokoiset myymälät sisältyvät enimmäismitoitukseen. Pohjanmaalla enimmäismitoitus on kuitenkin poikkeuksellisesti kaupan enimmäismitoitus eli koskee myös alle 2000 kerrosneliömetrin kokoisia myymälöitä.

Kaikissa maakuntakaavoissa Länsi-Lappia lukuun ottamatta on suurimmat keskustat jätetty mitoittamatta. Näitä ovat yleensä maakunnan pääkeskus sekä seutukeskukset. Suurimpien keskustojen ohella on jätetty mitoittamatta mm. saman keskustaajaman alueella sijaitsevat vanhat kuntakeskukset (Karhula, Kuusankoski) tai alakeskukset (Joensuun Rantakylä). Uudellamaalla on kaikki pääkaupunkiseudun aluekeskukset ja suuri osa muista suurista kuntakeskuksista jätetty mitoittamatta.

Maakunnittain vaihtelee suuresti mitoittamatta jätettyjen keskustojen lukumäärä suhteessa mitoitettuihin. Palveluverkon rakenteesta riippuen mitoitettujen keskustojen lukumäärä suhteessa mitoittamattomiin ei vielä kerro mitoittamatta jätettyjen keskustojen merkityksestä palveluverkossa. Se kuinka suuri osuus (esim. pinta-alalla mitattuna) on jätetty mitoittamatta, ei selviä kaavoista tai selvityksistä. Osassa kaavoista vain pienet keskustat on mitoitettu (mm. Kymenlaakso ja Uusimaa) ja osassa mitoitettu on myös kohtalaisen suuria keskustoja, esimerkiksi Keski-Suomessa on jätetty mitoittamatta vain maakunnan pääkeskus. Mitoitettu on hyvin pieniä keskustoja, joissa ei todellisuudessa ole suurta kysyntää seudullisesti merkittävälle vähittäiskaupan suuryksiköille. Tavoitteena on ollut, ettei keskustojen kehittämistä haluta rajoittaa liikaa, varsinkin jos seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön alaraja on tiukahko (toisin sanoen alhainen).

Mitoitettujen ja mitoittamattomien keskustojen lukumäärä sekä mitoittamatta jätetyt keskustat

| | Mitoitetut keskustat | Mitoittamatta jätetyt | |
|---------------------|----------------------|-----------------------|---|
| Pohjanmaa I | 14 | 2 | Pietarsaari ja Vaasa |
| Länsi-Lappi | 7 | 0 | - |
| Kanta-Häme I | 11 | 4 | Forssa, Hämeenlinna, Riihimäki, Tiiriö |
| Keski-Suomi 4 | 15 | 1 | Jyväskylä |
| Uusimaa 2 | 20 | 31 | Helsinki, PKS-aluekeskukset, Hyvinkää, Lohja, Tammisaari, Porvoo, Kerava, Järvenpää, Hyrylä, Kirkkonummi, Klaukkala, Loviisa, Nummela, Mäntsälä ja Söderkulla |
| Kymenlaakso 4 | 4 | 5 | Kotkansaari, Karhula, Hamina, Kouvola, Kuusankoski |
| Pohjois-Pohjanmaa I | 21 | 2 | Oulu, Raahe |
| Etelä-Karjala I | 10 | 4 | Lappeenranta, Joutseno, Imatra-Mansikkala, Vuoksenniska |
| Kainuu 2 | 3 | 1 | Kajaani |
| Pohjois-Savo | 20 | 3 | Kuopio, Iisalmi, Varkaus |
| Pohjois-Karjala 4 | 7 | 2 | Joensuu, Rantakylä |

| | |
|---------------------|--|
| Kanta-Häme I | Tiiriö jäi vahvistamatta |
| Pohjois-Pohjanmaa I | Oulun kolmelle alakeskukselle (Kaakkuri, Ritaharju ja Hiukkavaara) yhteismitoitus |
| Pohjois-Savo | Siilinjärvellä määritelty vähittäiskaupan suuryksikön enimmäiskoko, vaikkei enimmäismitoitusta |

3.2

Vähittäiskaupan suuryksiköt maakuntakaavoissa

Kaikissa selvityksessä mukana olevissa kaavoissa on keskustatoimintojen alueiden ulkopuolisia vähittäiskaupan suuryksiköitä. Merkintöjen lukumäärä vaihtelee kolmesta merkinnästä (Länsi-Lappi) 31 merkintään (Uusimaa).

Useimmiten keskustatoimintojen alueiden ulkopuoliset vähittäiskaupan suuryksiköt on osoitettu kohdemerkinnällä, mutta kahdessa kaavassa on käytetty myös aluevarausmerkintöjä (Kanta-Häme ja Etelä-Karjala). Lisäksi vähittäiskaupan suuryksiköitä on joissain kaavoissa osoitettu vyöhykemäisillä kehittämisperiaatmerkinnöillä (esim. vähittäiskaupan kehittämisen kohdealue). Vyöhykemerkintöjä on käytetty mm. Keski-Suomen, Kymenlaakson, Pohjois-Pohjanmaan ja Pohjois-Karjalan maakuntakaavoissa. Reservialuevarausmerkintää on käytetty Etelä-Karjalassa ja tilaa vaativan kaupan suuryksikön reservialue-kohdemerkintää Pohjois-Savossa.

Reservialueiden lisäksi muita ajoitusta koskevia määräyksiä on muutamien maakuntakaavojen suuryksiköissä. Ne liittyvät esimerkiksi tietyn liikenneyhteyden toteuttamiseen, lähialueen matkailun merkittävään kasvuun, läheisen yrityspuiston toteutumiseen tai siihen, että lähempänä keskustaa olevat kaupan alueet on ensin hyödynnetty. Lisäksi määräyksinä on yleisemmin, että suuryksikön toteuttamisen ajoittamisessa on otettava huomioon palveluverkon tasapainoinen kehittäminen, merkitykseltään seudullista vähittäiskauppaa ei saa toteuttaa ennen ympäröivien taajamatoimintojen tai työpaikka-alueiden toteuttamista tai on varmistettava, ettei suuryksiköiden sijoittaminen heikennä mitoituksen tai ajoituksen suhteen palveluiden saavutettavuutta.

Suurimmassa osassa maakuntakaavoja on vähittäiskaupan suuryksiköille käytetty useampaa kuin yhtä merkintää. Alamerkintöjä on mm. erikoiskaupan suuryksiköille, tilaa vaativan kaupan suuryksiköille tai matkailua palvelevilla vähittäiskaupan suuryksiköille. Ainoastaan kolmessa kaavassa eli Länsi-Lapissa, Uudellamaalla ja Kainuussa on kaikki vähittäiskaupan suuryksiköt osoitettu samalla merkinnällä.

Kaikissa maakuntakaavoissa on osassa vähittäiskaupan suuryksikkömerkinnöistä kaupan laatua koskevia suunnittelumääräyksiä. Suunnittelumääräyksillä rajoitetaan mm. päivittäistavara-kaupan tai muun erikoiskaupan määrää tai osoitetaan merkintä vain tilaa vaativalle kaupalle.

Kaikissa maakuntakaavoissa on osoitettu keskustan ulkopuolisia vähittäiskaupan suuryksiköitä, joissa sallitaan ainoastaan tilaa vaativaa erikoistavaran kauppaa tai sellaista kauppaa, joka kaupan laatu huomioon ottaen voi sijoittua perustelluista syistä myös keskusta-alueiden ulkopuolelle kuten auto-, rauta-, huonekalu-, puutarha- ja maatalouskauppaa. Kolmessa maakuntakaavassa kaikki keskustan ulkopuoliset vähittäiskaupan suuryksiköt on osoitettu vain seudullisesti merkittävälle tilaa vaativalle kaupalle tai laadultaan sellaiselle kaupalle, joka ei sovellu keskusta-alueelle. Osassa näistä sallitaan kuitenkin rajoitettu määrä päivittäistavara-kauppaa.

Viidessä maakuntakaavassa on myös sellaisia vähittäiskaupan suuryksikkömerkintöjä, joissa ei ole kaupan laatua koskevia määräyksiä lainkaan. Kaikissa on kuitenkin suunnittelumääräyksiä, etteivät heikennä keskustoja tai alueelle osoitetun kaupan tukea ja vahvistaa palvelurakennetta keskustatoimintojen alueet huomioon ottaen.

Kaupan laatu keskustan ulkopuolisissa vähittäiskaupan suuryksiköissä
Minkälaisia merkintöjä maakuntakaavoissa on osoitettu kaupan laadun osalta?

| | Merkintöjä, joissa ei laaturajoituksia | Laatumääräyksiä, jotka sallivat keskustakauppaa | Merkintöjä vain tivalle |
|---------------------|--|---|-------------------------|
| Pohjanmaa 1 | | x | x |
| Länsi-Lappi | | x | x |
| Kanta-Häme 1 | x | x | x |
| Keski-Suomi 4 | | | x |
| Uusimaa 2 | | (x) | x |
| Kymenlaakso 4 | x | x | x |
| Pohjois-Pohjanmaa 1 | x | x | x |
| Etelä-Karjala 1 | x | x | x |
| Kainuu 2 | | (x) | x |
| Pohjois-Savo | | x | x |
| Pohjois-Karjala 4 | x | | x |

(x) vähäisissä määrin päivittäistavara-kauppaa

Enimmäismitoitus on käsiteltyissä kaavoissa osoitettu enimmäiskerrosalana. Kanta-Hämeessä on lisäksi joissakin kohdemerkinnöissä rajoitettu myös suuryksiköiden lukumäärää.

Maakuntakaavoissa on vaihteleva määrä keskustakauppaa osoitettu keskustan ulkopuolella oleviin vähittäiskaupan suuryksiköihin. Keskustakaupaksi on tässä laskettu päivittäistavara-kauppa ja muu erikoiskauppa. Muutamassa kaavassa kaupan laatu jää hieman epäselväksi joidenkin merkintöjen osalta. Koska määräyksessä on maininta ”kauppaa, joka ei kaupan laatu huomioon ottaen sovellu keskustatoimintojen alueille tai voi perustellusta syystä sijoittua myös keskusta-alueiden ulkopuolelle”, on mitoitus oheisessa taulussa osoitettu muuksi kuin keskustakaupaksi.

Keski-Suomessa, Uudellamaalla ja Kainuussa kaikki keskustojen ulkopuoliset vähittäiskaupan suuryksiköiden merkinnät sallivat vain sellaista uutta ja merkitykseltään seudullista vähittäiskauppaa, joka kaupan laatu huomioon ottaen voi perustellusta syystä sijoittua myös keskusta-alueiden ulkopuolelle kuten tilaa vaativaa kauppaa. Joissakin kohdamerkinnoissä sallitaan myös päivittäistavarakauppaa.

Uudellamaalla sallitaan yhdessä keskustan ulkopuolisessa vähittäiskaupan suuryksikössä, Lommilassa merkitykseltään seudullista päivittäistavarakauppaa. Kainuun kaavassa on myös määräyksiä merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan koon alarajan alittavalta osilta. Kajaanin Kauppapuiston km-tv -alueelle saa sijoittaa enintään 1500 k-m² päivittäistavarakauppaa ja Kajaanin Petäisenrannan ja Timperintien sekä Kuhmon keskustan eteläpuolisen alueen km-tv -alueille saa sijoittaa yksikkökooltaan enintään 400 k-m²:n päivittäistavarakauppamyymälän.

Kymenlaaksosta vähittäiskaupan suuryksiköiden mitoitus sallii keskustojen ulkopuolisille alueille hyvin paljon keskustakauppaa. Myös Kanta-Hämeessä, Etelä-Karjalassa ja Pohjois-Karjalassa keskustojen ulkopuolisten vähittäiskaupan suuryksiköiden enimmäismitoituksesta yli 50 % voi olla keskustakauppaa.

Keskustan ulkopuolisten vähittäiskaupan suuryksiköiden yhteenlaskettu enimmäismitoitus
Kokonaismitoitus (nykyinen ja uusi liiketila)

Vahvistettu maakuntakaava:

| k-m ² | Mitoitus yhteensä | Tivaa* | Keskusta-kauppaa** | | Mitoitus yhteensä | Tivaa* | Keskusta-kauppaa** | |
|---------------------|-------------------|-----------|--------------------|------|-------------------|---------|--------------------|------|
| Pohjanmaa I | 475 700 | 364 000 | 111 700 | 23 % | 398 000 | 303 000 | 95 000 | 24 % |
| Länsi-Lappi | 238 500 | 171 800 | 66 700 | 28 % | | | | |
| Kanta-Häme I | 432 500 | 180 000 | 252 500 | 58 % | 337 500 | 231 000 | 106 500 | 32 % |
| Keski-Suomi 4 | 465 000 | 455 000 | 10 000 | 2 % | | | | |
| Uusimaa 2 | 3 045 000 | 3 035 000 | 10 000 | 0 % | | | | |
| Kymenlaakso 4 | 1 070 000 | 175 000 | 895 000 | 84 % | | | | |
| Pohjois-Pohjanmaa I | 810 000 | 610 000 | 200 000 | 25 % | 810 000 | 610 000 | 200 000 | 25 % |
| Etelä-Karjala I | 904 900 | 418 500 | 486 400 | 54 % | | | | |
| Kainuu 2 | 135 000 | 132 300 | 2 700 | 2 % | | | | |
| Pohjois-Savo | 580 400 | 386 200 | 194 200 | 33 % | | | | |
| Pohjois-Karjala 4 | 386 000 | 180 000 | 206 000 | 53 % | | | | |

* Kauppaa, joka kaupan laatu huomioon ottaen voi sijoittua keskusta-alueen ulkopuolelle

** Muuta seudullisesti merkittävää kuin tivaa eli päivittäistavarakauppaa tai muuta erikoiskauppaa

Seuraavat suunnittelumääräykset on tässä tulkittu muuksi kuin keskustakaupaksi eli tivaksi.

Etelä-Karjala

Alueelle voidaan yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa osoittaa sellaista merkitykseltään seudullista matkailua palvelevaa vähittäiskauppaa, jonka kaupan laatu, liikenteellinen sijainti ja saavutettavuus huomioon ottaen voi perustellusta syystä sijoittua myös keskusta-alueiden ulkopuolelle. Alueelle ei voida sijoittaa seudullista päivittäistavarakauppaa.

Pohjois-Pohjanmaa:

Alueille voidaan sijoittaa sellaista paljon tilaa vaativan erikoistavaran kauppaa tai muuta erikoiskauppaa, joka ei kaupan laatu huomioon ottaen sovellu keskustatoimintojen alueille. (YM jätti vahvistamatta muun erikoiskaupan osuuden.)

Kainuu:

Alueelle voidaan sijoittaa sellaista paljon tilaa vaativan erikoistavaran vähittäiskauppaa tai muuta erikoiskauppaa, joka ei kaupan laatu huomioon ottaen sovellu sijoitettavaksi keskustatoimintojen alueelle. Alueelle ei saa sijoittaa merkitykseltään seudullista keskustahakuista erikoiskauppaa.

Maakuntakaavan keskustan ulkopuolisten vähittäiskaupan suuryksiköiden enimmäismitoitusta ja kaupan laatua kuvataan tarkemmin seuraavassa luvussa, jossa tarkastellaan palveluverkkoselvityksen liiketilatarvetta ja suositusta sekä maakuntakaavan mitoitusta suhteessa tarpeeseen ja suositukseen.

3.3

Merkintöjen ja määräysten selkeys

Yhtenä selvitettävänä aiheena selvityksessä on, ovatko maakuntakaavojen kauppaa koskevat merkinnät ja suunnittelumääräykset selkeitä ja ymmärrettäviä. Arvioinnissa keskitytään keskustan ulkopuolisia vähittäiskaupan suuryksiköitä koskeviin merkintöihin, koska ne ovat merkityksellisimpiä maankäyttö- ja rakennuslain kauppaa koskevien sisältövaatimusten kannalta. Maakuntakaavoissa käytettyjä vähittäiskaupan merkintöjä (KM) arvioitiin vertailemalla niiden ohjaustavan yhtäläisyyksiä ja eroja merkintöjen selitteissä. Arviointi on tehty asiantuntija-arviointina kuntakaavoittajan näkökulmasta. Maakuntakaavan kaupan ratkaisun välittymistä kuntakaavoitukseen on myös kysytty maakuntien liitoilta sekä ELY-keskuksilta. Näiden tulokset on raportoitu tarkemmin luvussa 5.

Maakuntakaavojen vähittäiskaupan suuryksikkömerkintöjen suunnittelumääräysten sisällöt ovat vaihtelevia. Pääosin suunnittelumääräykset pyrkivät osoittamaan aluekohtaisesti palveluverkkoselvitysten perusteella määritetyt enimmäismitoitukset. Laadullisia kuvailuja yksityiskohtaisemman suunnittelun painotuksista käytetään vaihtelevasti samoin myös ajoituksen ohjaamista.

Enimmäismitoitusten osalta on usein epäselvää, kuinka olemassa oleva kaupan kerrosala suhteutuu kaavan mahdollistamaan uudisrakentamisen kaavoittamiseen. Muutamaa poikkeusta lukuun ottamatta on jätetty auki tai kuvattu epäselvästi, kuinka paljon uutta kerrosalaa alueelle voidaan rakentaa. Myöskään ei ole avattu sitä, miten toteutumattomat asemakaavat on otettava huomioon. Epäselvyyksiä aiheutuu erityisesti niissä tilanteissa, jossa voimassa olevissa asemakaavoissa on enemmän rakennusoikeutta kuin mitä on maakuntakaavaan osoitettu enimmäismitoitusta.

Epäselvyyttä aiheuttavat myös vaiheistusohjaukset, kun viitataan epämääräisesti jonkun alueen toteuttamiseen, esim ”Kaupan alueen toteuttaminen on mahdollista siinä vaiheessa, kun Rissalan yrityspuisto on toteutunut” (Pohjois-Savo) tai ”Reservialueet voidaan ottaa käyttöön, kun pääosa varsinaisesta KM-varauksesta on toteutunut” (Etelä-Karjala). Kysymykseksi nousee, kuinka suuri osuus viitatusta alueesta tulee olla toteutunut ennen kuin km-alue voidaan toteuttaa.

Erikseen ohjatut rajakaupan ja matkailukaupan alueet epäselventävät kokonaisuutta, koska ne sisältävät pääosin samanlaista kauppaa kuin muutkin KM-merkinnät. Erityisesti rajankauppaa koskevien merkintöjen osalta jää epäselväksi, mitä tarkoitetaan rajakaupan ominaispiirteillä (Kymenlaakso ja Etelä-Karjala).

Näiden lisäksi on myös muita merkintöjä, joissa kaupan laatu jää hieman epäselväksi tai on vaikea hahmotettava kuntakaavoittajan näkökulmasta. Tällainen on mm. ”alueelle voidaan sijoittaa sellaista paljon tilaa vaativan erikoistavaran vähittäiskauppaa tai muuta erikoiskauppaa, joka ei kaupan laatu huomioon ottaen sovellu sijoitettavaksi keskustatoimintojen alueelle. Alueelle ei saa sijoittaa merkitykseltään seudullista keskustahakuista erikoiskauppaa” (Kainuu) tai ”voi sijoittua paljon tilaa vaativan erikoistavarankaupan seudullisesti merkittäviä suuryksiköitä tai kaupan yksiköitä, jotka eivät muutoin sovellu keskustatoimintojen alueelle” (Keski-Suomi). Vastaavia epäselvyyksiä on myös Etelä-Karjalassa matkailumerkinnöissä sekä Pohjanmaalla. Pohjanmaan maakuntakaavasta ympäristöministeriö jätti vahvistamatta muun erikoiskaupan osuuden.

Kokonaismitoituksen käsite on myös ongelmallinen, koska se usein tulkitaan ohjaamaan kaikkea liiketilaa, jota kuntakaavoitus tavoittelee. Muiden kuin vähittäiskaupan palveluiden mitoitus kaavoissa tulkitaan usein kuormittamaan kaupan kokonaismitoitusta, vaikka palveluliiketiloihin ei ole siihen laskettu mukaan.

Yleisesti voi todeta että KM-merkintöjen selitteissä näkyvät myös paikalliset hankkekohtaiset piirteet, joissa hankkeiden toivottavuutta tai toivomattomuutta on pyritty jäsentämään kaupan ohjauksen keinoin, mm. vähittäiskaupan seudullisesti merkittävän alarajan vaihtelevuus ja epäloogisuus suhteessa ympäröivään väestömäärään. Nämä paikalliset ja ajankohtaiset tavoitteet tuovat määräyksiin tulkintavaikeutta sekä tavoitteen että juridiikan näkökulmista. Toisaalta juuri hankkeet ja paikalliset tavoitteet ovat kuntakaavoituksen pääsisältöä, joten epäselvyyttä tulisikin purkaa yhtäläisyysvaatimusten puolelta, eli yksinkertaistamalla maakuntakaavoituksen kaupan ohjaamiseksi vaadittua tapaa.

Epäselvää suunnittelumääräysten osalta on myös sen suhteen, mitä keskustojen ulkopuolisten suuryksiköiden enimmäismitoitukseen on laskettu mukaan. Kaupan oppaan mukaan maakuntakaavan vähittäiskaupan suuryksikköalueen enimmäismitoitukseen lasketaan mukaan myös 2000 kerrosneliömetrin koon alittavat myymälät keskustatoimintojen alueiden ulkopuolella. Tämä ohje on otettu huomioon seitsemässä selvityksen alaisessa maakuntakaavassa, joko suoraan suunnittelumääräyksessä tai vähintään kaavaselostuksessa.

Kolmessa maakuntakaavassa jää epäselväksi, mitä enimmäismitoitus koskee. Koskeeko se myös pieniä vähittäiskaupan myymälöitä vai ainoastaan vähittäiskaupan suuryksiköitä, kuten kaupan oppaassa on ohjeistettu. Pohjanmaan 1. vaihemaakuntakaavan suunnittelumääräyksen mukaan alueelle on mahdollista sijoittaa enintään $x \text{ k-m}^2$ suuruinen vähittäiskaupan suuryksikkö tai myymäläkeskittymä. Kymenlaakson suunnittelumääräyksessä on maininta vähittäiskaupan suuryksiköiden yhteenlasketusta kerrosalasta. Kanta-Hämeessä KMe-alueiden mitoituksen suurimmat mahdolliset kerrosalat ilmenevät kauppa koskevasta teemakartasta alueittain sekä näistä suunnittelumääräyksistä seuraavasti: "Seudullisesti merkittävän vähittäiskaupan suuryksikön yksikkökoko ei saa ylittää Kirstulassa 170 000 kerrosneliometriä." Teemakartassa todetaan kuitenkin, että luku ilmoittaa kauppayksikköön kuuluvan kokonaiskerrosneliömetrimäärän maksimiarvon.

Edellä mainittujen epäselvien merkintöjen lisäksi Pohjois-Pohjanmaan 1 vaihemaakuntakaavan selostuksessa (2.12.2013) mainitaan selvästi, että enimmäismitoituksiin lasketaan olemassa olevat ja uudet yli 2000 k-m^2 suuruiset kaupan suuryksiköt. Eli mitoitus on tämän suhteen kaupan oppaassa esitetyn ohjeen vastainen.

4 Palveluverkkoselvitysten ja kaavaratkaisun välinen suhde

Selvityksen tavoitteena oli tarkastella, miten palveluverkkoselvityksen tulokset ja suositukset ovat välittyneet maakuntakaavan kaupan ratkaisuun. Palveluverkkoselvitysten ja maakuntakaavaratkaisun välistä suhdetta tarkastellaan tässä erikseen sijaintiratkaisun ja mitoitusratkaisun osalta. Mitoitusratkaisua verrataan suosituksen lisäksi erikseen myös palveluverkkoselvityksen liiketilatarpeeseen.

Palveluverkkoselvityksissä on suosituksia esitetty hyvin eritasoisesti ja niitä on tarkasteltu luvussa 2.7. Tässä luvussa tarkastellaan suositusten lisäksi palveluverkkoselvitysten tulosten ja johtopäätösten suhdetta maakuntakaavan kaupan ratkaisuun.

4.1

Sijaintiratkaisu

Palveluverkkoselvityksistä on varsin harvassa esitetty kokonaissuosituksia maakuntakaavan sijaintiratkaisulle. Sen sijaan palveluverkkoselvityksissä on esitetty nykyistä palveluverkkoa sekä tulevia hankkeita ja suunniteltuja kauppapaikkoja. Lisäksi on arvioitu nykyisten ja uusien kauppapaikkojen sekä hankkeiden merkitystä palveluverkossa sekä arvioitu vaikutuksia. Nämä kaikki tekijät ovat vaikuttaneet maakuntakaavan kaupan sijaintiratkaisuun.

Maakuntakaavan kaupan sijaintiratkaisu verrattuna palveluverkkoselvitykseen

| | |
|---------------------|---|
| Pohjanmaa 1 | Selvityksessä ei sijaintisuositusta, mutta sijaintiratkaisu ei ristiriidassa selvityksen tulosten kanssa. |
| Länsi-Lappi | Selvityksessä ei sijaintisuositusta, mutta sijaintiratkaisu ei ristiriidassa selvityksen tulosten kanssa. |
| Kanta-Häme 1 | Kaavassa enemmän keskustoja ja tiva-suuryksiköitä kuin selvityksessä. Kaksi selvityksen vähittäiskaupan suuryksiköistä on kaavassa keskustatointojen aluetta. |
| Keski-Suomi 4 | Kaavassa enemmän tiva-suuryksiköitä kuin selvityksessä. |
| Uusimaa 2 | Selvityksessä ei sijaintisuositusta, mutta sijaintiratkaisu ei ristiriidassa selvityksen tulosten kanssa. |
| Kymenlaakso 4 | Kaavassa yksi keskustatointojen alue enemmän kuin selvityksessä. Yksi selvityksen vähittäiskaupan suuryksiköistä on kaavassa keskustatointojen aluetta. |
| Pohjois-Pohjanmaa 1 | Kaavassa on enemmän suuryksiköitä kuin selvityksessä. |
| Etelä-Karjala 1 | Kaavaan osoitettu keskustatointojen alueita, jotka selvityksessä todettu sopivan paikallispalveluille. |
| Kainuu 2 | Kaavassa vähemmän tiva-suuryksiköitä kuin selvityksen suosituksessa. Kaavassa Kajaanin c-alue on osoitettu suppeammaksi kuin selvityksessä. |
| Pohjois-Savo | Kaavan sijaintiratkaisu selvityksen suosituksen mukainen. |
| Pohjois-Karjala 4 | Kaavan sijaintiratkaisu selvityksen suosituksen mukainen. |

Maakuntakaavan kaupan sijaintiratkaisut ovat pääosin hyvin palveluverkkoselvitysten mukaisia. Pieniä eroja löytyy, mutta ne eivät suurelta osin näytä olevan merkityksellisiä kokonaispalveluverkon kannalta. Kaavassa voi olla enemmän keskusta-alueita kuin selvityksessä tai kaavassa on joko enemmän tai vähemmän keskustojen ulkopuolisia vähittäiskaupan suuryksiköitä. Mikäli näitä on enemmän, ne on yleensä osoitettu tilaa vaativalle kaupalle eikä niiden uuden liiketilan mitoitustaso ole kovin suuri. Parissa kaavassa on selvityksessä tarkasteltu keskustan ulkopuolinen vähittäiskaupan suuryksikkö sisällytetty keskustatoimintojen aluevaraukseen. Usein selvitykseen on liitetty vielä kaavaluonnoksen tai -ehdotuksen vaikutusten arviointi, jolloin sijaintiratkaisu on arvioitu uudelleen.

Kanta-Hämeen ja Keski-Suomen maakuntakaavoissa on enemmän vähittäiskaupan suuryksiköitä, jotka on osoitettu tilaa vaativalle kaupalle, kuin mitä selvityksessä on suositeltu tai tarkasteltu. Suurelta osin tämä näyttää johtuvan siitä, palveluverkkoselvitykset on tehty ennen maankäyttö- ja rakennuslain uudistusta. Näin ollen niissä ei ole tilaa vaativaa kauppaa käsitelty samalla tarkkuudella kuin muuta vähittäiskauppaa. Kanta-Hämeen palveluverkkoselvityksessä kaksi vähittäiskaupan suuryksikköä sisältyy kaavaratkaisussa keskustatoimintojen aluevaraukseen. Lisäksi Kanta-Hämeessä muutama pieni keskusta on kaavassa osoitettu alakeskusalueeksi, jonne voi sijoittaa seudullisesti merkittäviä vähittäiskaupan suuryksiköitä, vaikkei sitä ole selvityksessä suositeltu. Muuten kaupan sijaintiratkaisu kaavassa on selvityksen mukainen. Keski-Suomen selvityksessä osalle vähittäiskaupan suuryksiköistä ei ole annettu laatusuosituksia, mutta kaavassa vähittäiskaupan suuryksiköt on osoitettu tilaa vaativalle kaupalle.

Kymenlaaksossa on maakuntakaavaan osoitettu yksi keskustatoimintojen alue, johon ei selvityksessä ole mitoitettu seudullisesti merkittäviä vähittäiskaupan suuryksiköitä. Selvityksessä on kuitenkin todettu, että matkailu tuo keskustalle lisäpotentiaalia. Kymenlaakson palveluverkkoselvityksessä yksi vähittäiskaupan suuryksikkö sisältyy kaavaratkaisussa keskustatoimintojen aluevaraukseen. Muuten kaavan kaupan sijaintiratkaisu on selvityksen mukainen.

Pohjois-Pohjanmaan kaavaratkaisussa on enemmän vähittäiskaupan suuryksiköitä kuin varsinaisen palveluverkkoselvityksen suosituksessa. Osa näistä on osoitettu tilaa vaativalle kaupalle, mutta yhdessä näistä merkinnöistä ei ole laatumääräyksiä. Palveluverkon täydennysosassa on näitä selvityksestä puuttuvia kaavaluonnokseen osoitettuja merkintöjä arvioitu tilaa vaativan kaupan suuryksikköinä.

Etelä-Karjalan palveluverkkoselvityksessä ei ole varsinaista sijaintisuositusta. Selvityksessä on kuitenkin todettu maakunnan pienempien kuntien keskustoista, että niiden merkitys palveluverkossa on paikallis- ja lähipalveluissa. Keskusten kehityksen painopisteenä ovat paikalliset asukkaat ja heille tuotettavat paikallispalvelut. Osa pienistä kuntakeskuksista on kuitenkin kaavassa osoitettu keskustoiksi, joihin voi sijoittaa seudullisesti merkittäviä vähittäiskaupan suuryksiköitä. Palveluverkkoselvityksessä ei ole otettu lainkaan kantaa aluekeskusten seudullisuuteen. Yhtä maakuntakaavaan merkittyä uutta aluekeskusta ei palveluverkkoselvityksessä ole käsitelty lainkaan. Muuten kaavan sijaintiratkaisu on selvityksen mukainen ja lisäksi maakuntakaavaluonnoksen mukaista kaupan ratkaisua on arvioitu palveluverkkoselvityksessä.

Kainuun 2.vaihemaakuntakaavassa on vähemmän keskustan ulkopuolisia vähittäiskaupan suuryksiköitä kuin selvityksessä. Lisäksi Kajaanin keskustatoimintojen alue on kaavassa osoitettu suppeammaksi kuin palveluverkkoselvityksen suosituksessa. Kaavaratkaisussa keskusta on jaettu kahtia C- ja C1-alueisiin, joista C1-alueelle ei saa sijoittaa seudullisesti merkittäviä vähittäiskaupan suuryksiköitä

Mitoitusratkaisu

Maakuntakaavan mitoitusratkaisua tarkastellaan tässä kahdesta lähtökohdasta; onko mitoitusratkaisu palveluverkkoselvityksessä esitetyn suosituksen mukainen ja miten mitoitusratkaisu vastaa palveluverkkoselvityksessä laskettuun liiketilatarpeeseen.

Ensimmäisenä tarkastellaan onko mitoitusratkaisu palveluverkkoselvityksen suosituksen mukainen. Kattavia suosituksia maakuntakaavan kaupan mitoitukseksi on tehty vain muutamissa palveluverkkoselvityksissä. Tästä syystä tarkastelun painopisteenä tässä ovat palveluverkkoselvityksen suositukset ja niiden rinnalla liiketilan lisätarve ja vaikutusten arvioinnit.

Pohjanmaan kaupan palveluverkkoselvityksessä on tehty laskelma ja suositus ainoastaan Vaasan muutamasta vähittäiskaupan suuryksikköalueesta. Kaavaratkaisu pohjautuu näiden osalta suositukseen. Keskustojen sekä vähittäiskaupan suuryksiköiden uuden liiketilan mitoitus on jonkin verran suurempi kuin selvityksen liiketilan lisätarve, mutta selvityksen tarpeeseen ei ole valmiiksi laskettu mukaan kaavallista ylimitoitusta. Vähittäiskaupan suuryksiköiden osalta ylimitoitusta on vain tilaa vaativassa kaupassa. Selvityksessä on myös perusteltu ylimitoitusta ja arvioitu vaikutuksia.

Länsi-Lapissa suurten keskustojen mitoitus on palveluverkkoselvityksen suosituksen mukainen. Pienissä keskustoissa mitoitus on suurempi kuin suositus, mutta selvityksen suositus on ”tiukka”. Liiketilan lisätarpeeseen nähden suositus on sopivaa kokoluokkaa, kun otetaan huomioon, ettei tarve sisällä ylimitoituserrointa. Vähittäiskaupan suuryksiköiden mitoitus on suositusten mukainen. Vähittäiskaupan suuryksiköissä sallitaan myös tietty määrä keskustakauppaa, mutta selvityksessä on tehty laskelma ja vaikutusten arviointi, ettei se vaikuta haitallisesti keskustoihin.

Kanta-Hämeen palveluverkkoselvityksessä ei ole suositusta maakuntakaavan mitoitusratkaisusta. Keskustojen mitoitus on sopivaa kokoluokkaa suhteessa selvityksen liiketilan lisätarpeeseen, samoin vähittäiskaupan suuryksiköiden mitoitus tilaa vaativan kaupan osalta. Autokauppaa ei selvityksessä ole otettu huomioon, koska selvitys on tehty ennen voimaan astuneita (15.4.2011) MRL:n vähittäiskauppaa koskevia erityisiä säännöksiä. Tältä osin maakuntakaavaratkaisu ei ole selvityksen mukainen. Palveluverkkoselvityksessä ei myöskään ole arvioitu keskusta-alueiden ulkopuolisiin vähittäiskaupan suuryksiköihin sijoittuvan keskustakaupan vaikutuksia, vaikka keskustakauppaa alueille kaavassa sallitaankin.

Keski-Suomen palveluverkkoselvityksessä on suositus vähittäiskaupan suuryksikköalueiden mitoituksesta. Kaavassa mitoitus on suurempi kuin selvityksessä esitetty suositus ja kaavaratkaisun uuden liiketilan mitoitus on hieman suurempi kuin tilaa vaativan kaupan lisätarve. Mitoitusta perustellaan kilpailua edistävänä ja mahdollistavana ja siinä on myös vaihtoehtoisia ratkaisuja. Lisäksi kaavassa on muutama olemassa oleva suuryksikkö, joita ei ollut palveluverkkotarkastelun esityksissä. Kaavaratkaisussa on merkinnät osoitettu vain seudullisesti merkittävälle tilaa vaativalle kaupalle, vaikka selvityksessä ei kaikissa merkinnöissä ole laaturajoituksia. Kaavaratkaisun vaikutuksia on arvioitu lisäselvityksessä. Keskusta-alueiden uuden liiketilan mitoitusta ei voida kaava-aineiston perusteella arvioida, koska selvityksessä tai kaavassa ei olemassa olevaa pinta-alaa ole esitetty.

Uudenmaan palveluverkkoselvityksessä on tehty merkintäkohtainen mitoitus-suositus keskustatoimintojen alueille ja vähittäiskaupan suuryksiköille. Kaavaratkaisussa on päädytty luokkakohtaiseen mitoitukseen. Kaavaratkaisun mitoitus on tästä johtuen suurempi kuin selvityksen suosituksen mitoitus. Keskustojen mitoituksessa on jonkin verran ylimitoitusta suhteessa tarpeeseen. Samoin hieman ylimitoitusta on yksittäisten vähittäiskaupan suuryksiköiden merkintöjen osalta suhteessa seudun tarpeeseen, mutta vähittäiskaupan suuryksiköiden yhteenlaskettu mitoitus jää alle maakunnan keskustojen ulkopuolisten alueiden liiketilan lisätarpeen. Selvityksessä on kuitenkin tehty vaikutusten arviointi kaavaratkaisun mukaisesta mitoituksista. Vähittäiskaupan suuryksikköalueille voidaan kaavaratkaisussa osoittaa vain sellaista merkitykseltään seudullista kauppaa, joka kaupan laatu huomioon ottaen voi perustellusta syystä sijoittua myös keskusta-alueiden ulkopuolelle, vaikka selvityksessä on todettu että alueille voi sijoittua myös jonkin verran muuta erikoiskauppaa.

Kymenlaakson palveluverkkoselvityksessä on esitetty sekä suositus keskustatoimintojen alueiden mitoituksista että vaihtoehtoisia malleja vähittäiskaupan suuryksikköalueiden mitoituksista. Kaavaratkaisu pohjautuu keskustojen osalta selvityksen suositukseen, mutta nykyinen liiketila on kaavaratkaisussa korotettu 30 %:lla verrattuna selvitykseen. Tätä on perusteltu kunnissa tehdyillä tarkistuslaskelmilla. Lisäksi kaavan mitoituksessa otetaan huomioon kaavallinen ylimitoitus 1,3-kertoimella, jota ei selvityksen mitoitus-suosituksessa ole otettu huomioon.

Kymenlaakson keskustojen ulkopuolisten vähittäiskaupan suuryksiköiden mitoitus on jonkin verran suurempi, kuin mitä palveluverkkoselvityksessä on mallinnettu. Osa ylimitoituksesta johtuu samoista tekijöistä kuin keskustakaupan osalta, eli korjatusta nykyliiketilasta sekä ylimitoituskertoimen mukaan ottamisesta laskelmaan. Näiden lisäksi kaavaratkaisussa on tehty uusi ennuste venäläisistä matkailijoista pohjautuen viisumivapausselvitykseen sekä muutamaan muuhun matkailijamääriä koskeviin ennusteeseen, jotka ovat kaikki selvityksen ennustetta korkeampia. Kaavaratkaisun kaupan vaikutuksia on arvioitu selvityksessä sekä perusteltu kaavaratkaisussa. Selvityksessä on kuitenkin myös suuntaa-antavia suosituksia kaupan laadusta, jota ei kaavaratkaisussa osalla keskustojen ulkopuolisella vähittäiskaupan suuryksiköllä ole.

Pohjois-Pohjanmaalla palveluverkkoselvityksessä on tehty suositus vähittäiskaupan suuryksikköalueiden enimmäismitoituksesta, mutta ei suositusta keskustojen mitoituksista. Kaavaratkaisussa vähittäiskaupan suuryksiköiden mitoitus on jonkin verran suurempi kuin suosituksessa johtuen suuremmasta määrästä km-merkintöjä. Myös yksittäisten km-merkintöjen mitoitus kaavassa on suurempi kuin selvityksessä. Pohjois-Pohjanmaalla on tehty kuitenkin palveluverkon täydennysselvitys, jossa kaavaluonnoksen mukaista kaavan ratkaisua on arvioitu. Tämän selvityksen tulokset eroavat kaavaratkaisusta yhden merkinnän osalta. Selvityksessä merkintää arvioidaan tilaa vaativan kaupan suuryksikkönä, mutta kaavaratkaisussa kaupan laatua ei tämän merkinnän osalta ole rajoitettu.

Etelä-Karjalan palveluverkkoselvityksessä ei ole tehty suositusta maakuntakaavan kaupan ratkaisun mitoituksista. Kaavaratkaisun mitoitus on yhteneväinen palveluverkkoselvityksessä esitetyn liiketilan lisätarpeen kanssa. Selvityksessä on lisäksi arvioitu kaavaluonnoksen kaupan ratkaisun vaikutuksia. Kaavaratkaisu pohjautuu massiiviseen matkailun kasvuennusteeseen.

Kainuun kaupan palveluverkkoselvityksessä on tehty suositus sekä keskustojen että vähittäiskaupan suuryksiköiden mitoituksista. Keskustojen osalta mitoitus kaavassa on täysin yhteneväinen selvityksen suosituksen kanssa. Vähittäiskaupan suuryksiköiden osalta kaavan mitoitus on hyvin lähellä selvityksen suositusta. Kaikkia suositeltavia merkintöjä ei otettu kaavaan, mutta vastaavasti kaavaan otettujen merkintöjen mitoitusta hieman nostettiin. Erot kaavan ja selvityksen välillä jäävät kuitenkin pieniksi.

Pohjois-Savon palveluverkkoselvityksessä ei tehty kaupan alueiden mitoituksia koskevia suosituksia mutta arvioitiin kuitenkin aluekohtaisia mitoituksia. Arviointi pohjautui palveluverkkoselvityksessä esitettyyn liiketilan lisätarpeeseen. Tämän jälkeen palveluverkkoselvityksessä tehtiin vielä herkkyysanalyysi erilaisten muuttujien (myyntitehokkuus, ostovoiman kehitys, ylimitoituskerron) vaikutuksesta liiketilan lisätarpeeseen. Herkkyysanalyysin tuloksena suositeltu liiketilan lisätarve on noin kaksinkertainen verrattuna varsinaisen selvityksen liiketilatarpeeseen. Kaavaratkaisu on tehty herkkyysanalyysin tulokseen perustuvan suosituksen pohjalta ja tätä on perusteltu sekä selvityksessä että kaavassa. Herkkyysanalyysiin verrattuna kaavan mitoitus on selvityksen mukainen.

Pohjois-Karjalan palveluverkkoselvityksessä tehtiin suositus sekä keskusta-alueiden että keskusta-alueiden ulkopuolisten vähittäiskaupan suuryksiköiden mitoituksesta. Keskusta-alueiden mitoitus maakuntakaavassa on selvityksen suosituksen mukainen. Selvityksessä on mitoitettu myös Joensuun keskusta sekä Rantakylän keskustatoimintojen alue. Kaavassa ei näille keskusta-alueille ole osoitettu enimmäismitoitusta. Selvityksessä on kuitenkin todettu, ettei Joensuun keskustatoimintojen alueelle tarvitse osoittaa mitoitusta. Rantakylästä ei mitoittamatta jättämisen osalta ole selvityksessä mainintaa. Vähittäiskaupan suuryksiköiden mitoitus kaavassa on täysin yhteneväinen selvityksessä suosituksen kanssa.

Maakuntakaavan kaupan mitoitusratkaisu verrattuna palveluverkkoselvitykseen

| | |
|---------------------|---|
| Pohjanmaa 1 | Vaasan vähittäiskaupan suuryksikköalueiden mitoitus selvityksen mukainen. Ei suosituksia muiden vähittäiskaupan suuryksiköiden mitoituksesta. Kaavan lievä ylimitoitus tilaa vaativassa kaupassa perusteltu kaupan sisältövaatimusten mukaan. |
| Länsi-Lappi | Suosituksen mukainen. Vähittäiskaupan suuryksiöihin suunnattu myös keskustakauppa, mutta niin ettei vaikuta haitallisesti keskustoihin. |
| Kanta-Häme 1 | Selvityksessä ei suositusta. Mitoitus suhteessa tarpeeseen hyvä. Ylimitoitusta autokaupan osalta, jota ei selvityksessä oltu käsitelty. |
| Keski-Suomi 4 | Selvityksessä suositus vähittäiskaupan suuryksiköiden mitoituksesta. Kaavan vähittäiskaupan suuryksiköiden mitoitus suurempi kuin suosituksessa, jota perusteltu kilpailulla. Lisäselvityksessä arvioitu kaavaratkaisun vaikutuksia. |
| Uusimaa 2 | Kaavan mitoitus suurempi kuin selvityksen suosituksessa, mutta perusteltu vaikutusten arvioinnin kautta palveluverkkoselvityksessä. |
| Kymenlaakso 4 | Kaavan mitoitus suurempi kuin selvityksen suosituksessa, mutta perusteltu selvityksessä matkailijamäärien uusilla kasvuluvuilla ja arvioitu vaikutukset. |
| Pohjois-Pohjanmaa 1 | Kaavassa km-alueiden mitoitus korkeampi kuin selvityksen suosituksessa. Kaavaluonnoksen kaupan ratkaisua arvioitu selvityksen täydennysosassa. |
| Etelä-Karjala 1 | Selvityksessä ei suositusta. Mitoitus verrattuna selvityksessä esitettyyn liiketilatarpeeseen sopiva. Kaavaluonnosta arvioitu palveluverkkoselvityksessä. |
| Kainuu 2 | Kaavan kaupan mitoitus selvityksen mukainen. |
| Pohjois-Savo | Kaavan mitoitus perustuu selvityksen herkkyysanalyysin tuloksiin, jota on perusteltu kaavaratkaisussa. |
| Pohjois-Karjala 4 | Kaavan kaupan mitoitus selvityksen mukainen. |

Kokonaisuutena tarkasteltuna maakuntakaavan kaupan mitoitusratkaisu on hyvin lähellä selvitysten suosituksia tai selvityksessä esitetyn liiketilan lisätarpeeseen sopiva. Mikäli selvityksen ja kaavaratkaisun välillä on merkittäviä eroja on niitä perusteltu joko selvityksessä tai kaavassa ja tämän lisäksi on arvoitu myös vaikutuksia. Kaavan mitoitukset tuntuvat paikoin suurilta, mutta kaikki ne ovat selvitysten mukaisia. Selvityksissä on liiketilan lisätarvelaskelmassa otettu huomioon erilaisia tavoiteltavia tekijöitä, joten lisätarvetta on saatu kasvatettua verrattuna maakunnan asukkaiden perustarpeeseen.

4.3

Kaavan mitoitus verrattuna liiketilan lisätarpeeseen

Seuraavassa arvioidaan maakuntakaavaratkaisun mitoitusta suhteessa selvityksen liiketilatarpeeseen. Vertailussa painopiste on keskustojen ulkopuolisten vähittäiskaupan suuryksiköiden mitoituksen vertailussa ja erityisesti keskustahakuksen kaupan suhteen.

Keskustatoimintojen alueiden mitoitusta on hankala verrata, koska lähes jokaisessa maakuntakaavassa ei ole osoitettu enimmäismitoitusta suurimmille keskustatoimintojen alueelle. Joissakin selvityksissä on myös suurimmille keskustatoimintojen alueille osoitettu laskennallinen mitoitus, jolloin vertailua voisi tehdä. Suurelta osin näin ei kuitenkaan ole.

Keskustatoimintojen alueiden mitoituksen vertailu on hankalaa myös siitä syystä, ettei kaikissa maakuntakaavoissa ole kaikkien keskustojen nykyistä liiketilaa tai suuryksiköiden pinta-alaa esitetty. Lisäksi keskustoissa vähittäiskaupan suuryksikkö voi helposti muodostua olemassa olevasta kaupan pinta-alasta esimerkiksi korttelisaneerauksen yhteydessä. Kun kortteliin tehdään sisäisiä yhteyksiä ja avataan liiketilaa, korttelista muodostuu kaupakeskusmainen kokonaisuus, jota voidaan tulkita vähittäiskaupan suuryksiköksi. Lisäksi vähittäiskaupan suuryksikkö keskustassa ei useinkaan ole yksi suurmyymälä vaan pienistä myymälöistä rakentunut kokonaisuus, millä voi olla merkitystä kokonaisuuden arvioinnin kannalta, mutta maakuntakaavan mitoituksesta ei tämä selviä.

Ensimmäisenä verrataan kaavan keskustan ulkopuolisten vähittäiskaupan suuryksiköiden uuden liiketilan mitoitusta (kaavan enimmäismitoitus vähennettynä olemassa olevan liiketilan pinta-alalla) selvityksessä esitettyyn liiketilan lisätarpeeseen. Vertailun kohteena on selvityksen lisätarve, jossa on otettu huomioon matkailijat, loma-asukkaat, ostovoiman siirtymät, verkkokauppa, ylimitoitus yms. selvityksessä esitetyt muuttajat ja johon kaavaratkaisu pohjautuu. Kolmessa selvityksessä on annettu vaihteluväli liiketilan lisätarpeelle ja tässä vertailu kohdistuu maksimitarpeeseen, koska muutoinkin selvityksen suosituksen ja kaavaratkaisut pohjautuvat selvityksissä esitettyihin mahdollisimman suuriin liiketilatarpeisiin.

Vertailu maakuntien välillä ei ole tasavertaista, koska selvityksessä esitetyt liiketilan lisätarpeet pitävät sisällään erilaisia muuttajia. Suuri vaikuttava tekijä on, onko lisätarpeessa otettu huomioon jo laskentavaiheessa ylimitoituserroin. Tätä ei neljässä selvityksessä ole liiketilatarvelaskelmassa mukana, mutta kaavan mitoituksessa joustonvara on otettu huomioon (pl. Etelä-Karjala). Tämä näkyy siinä että suuryksiköiden mitoitus suhteessa selvityksen liiketarpeeseen on keskimääräistä suurempi. Kymenlaaksossa on kaavan mitoitusta laadittaessa tehty myös uusi ennustus matkailijamäärien kehityksestä, joten kaavan mitoitus ei perustu suoraan palveluverkkoselvityksessä esitettyyn liiketilatarpeeseen.

Vähittäiskaupan suuryksiköihin on tutkituissa maakuntakaavoissa osoitettu uutta pinta-alaa keskimäärin noin puolet selvityksessä lasketusta liiketilan lisätarpeesta. Merkittävimmät vaihtelut maakuntien välillä näyttävät perustuvan liiketilatarpeeseen sisällytettävään ylimitoituskertoimeen. Jos ylimitoitusta ei vielä ole sisällytetty laskelmaan, on uuden liiketilan mitoitustaso korkeampi kuin niissä, joissa ylimitoitus on jo liiketilatarvelaskelmassa mukana.

Keskustan ulkopuolisten vähittäiskaupan suuryksiköiden uuden liiketilan enimmäismitointi kaavassa verrattuna palveluverkkoselvityksessä esitettyyn liiketilan lisätarpeeseen

| | Suuryksiköt vs. lisätarve | Vahvistettu kaava | |
|---|---------------------------|-------------------|--|
| Pohjanmaa 1 | 78 % | 65 % | Lisätarve ei sisällä ylimitoitusterrointa. |
| Länsi-Lappi | 90 % | | Lisätarve ei sisällä ylimitoitusterrointa. |
| Kanta-Häme 1 | 54 % | 52 % | Lisätarve ei sisällä autokauppaa, mitoitusta verrattu maksimitarpeeseen. |
| Keski-Suomi 4 | 56 % | | |
| Uusimaa 2 | 36 % | | |
| Kymenlaakso 4 | 164 % | | Lisätarve ei sisällä ylimitoitusterrointa. Matkailijamääräennustetta korotettu kaavassa. |
| Pohjois-Pohjanmaa 1 | 43 % | | |
| Etelä-Karjala 1 | 48 % | | Lisätarve ei sisällä ylimitoitusterrointa, mitoitusta verrattu maksimitarpeeseen. |
| Kainuu 2 | 45 % | | |
| Pohjois-Savo | 43 % | | Mitointia verrattu herkkyyksianalyysin tulokseen. |
| Pohjois-Karjala 4 | 48 % | | |
| Uusi liiketila = keskustan ulkopuolisten vähittäiskaupan suuryksiköiden enimmäismitointi - olemassa olevan liiketilan pinta-ala | | | |
| Lisätarve= Tarve, johon selvityksen suositus tai kaavaratkaisu perustuu | | | |

Uusi liiketila = keskustan ulkopuolisten vähittäiskaupan suuryksiköiden enimmäismitointi - olemassa olevan liiketilan pinta-ala

Lisätarve= Tarve, johon selvityksen suositus tai kaavaratkaisu perustuu

Tärkeä tarkasteltava tekijä on myös kaupan laatu keskustan ulkopuolisissa vähittäiskaupan suuryksiköissä. Erityisesti merkittävää kaupan sisältövaatimusten kannalta on, kuinka paljon keskustakauppaa sallitaan keskustojen ulkopuolisissa vähittäiskaupan suuryksiköissä. Keskustakauppaa tarkastellaan tässä päivittäistavarakauppaa ja muuta kuin tilaa vaativan erikoistavaran kauppaa. Keskustan ulkopuolelle soveltuva kauppa on tilaa vaativan erikoistavaran kauppaa.

Joissakin kaavoissa jää epäselväksi, minkälaisesta kauppaa vähittäiskaupan suuryksikköalueelle voi sijoittaa. Parissa maakuntakaavassa määräyksessä on ”tilaa vaativan erikoistavaran kauppaa tai muuta erikoiskauppaa, joka kaupan laatu huomioon ottaen voi sijoittua myös keskusta-alueen ulkopuolelle”, mikä on tässä tulkittu keskustan ulkopuolelle soveltuvaksi kaupaksi. Myös muutamat muut epäselvät määräykset on

tulkittu keskustan ulkopuolelle soveltuvaksi kaupaksi, koska määräyksissä on maininta, ettei sovellu keskusta-alueelle tai voi kaupan laatu huomioon ottaen sijoittua keskusta-alueen ulkopuolelle. Mikäli suunnittelumääräyksessä ei ole kaupan laatua määritetty, mitoitus on suunnattu keskustakaupalle.

Uutta keskustakauppaa sallitaan keskustojen ulkopuolisissa vähittäiskaupan suuryksiköissä hyvin erilaisia määriä. Kolmessa maakuntakaavassa Keski-Suomessa, Uudellamaalla ja Kainuussa vähittäiskaupan suuryksiköissä ei käytännössä mahdollista merkitykseltään seudullisia määriä päivittäistavaran ja muun erikoistavaran kauppaa (pieniä poikkeuksia lukuun ottamatta).

Pohjanmaalla, Länsi-Lapissa, Pohjois-Pohjanmaalla ja Pohjois-Savossa uuden keskustakaupan määrä vähittäiskaupan suuryksiköissä on noin 20–25 %. Kanta-Hämeessä, Etelä-Karjalassa ja Pohjois-Karjalassa määrä on noin puolet vähittäiskaupan suuryksiköiden uuden liiketilan määrästä. Kymenlaakso poikkeaa suuresti muista maakuntakaavoista, koska keskustan ulkopuolisissa vähittäiskaupan suuryksiköissä on vain vähäisiä rajoituksia kaupan laadusta.

Keskustojen ulkopuolisten vähittäiskaupan suuryksiköiden uuden liiketilan mitoitus kaupan laadun mukaan

| k-m ² | Uutta yhteensä | Päivittäistavarakauppa | Muu erikoiskauppa | Tiva* | Keskustakauppaa** | | Vahvistettu |
|---------------------|----------------|------------------------|-------------------|-----------|-------------------|----------|-------------|
| | | | | | | Yhteensä | |
| Pohjanmaa 1 | 322 700 | 14 000 | 57 000 | 240 000 | 71 000 | 22 % | 24 % |
| Länsi-Lappi | 105 000 | | | 78 000 | 27 000 | 26 % | |
| Kanta-Häme 1 | 270 400 | | | 142 500 | 127 900 | 47 % | 18 % |
| Keski-Suomi 4 | 251 500 | | 6 000 | 245 500 | 6 000 | 2 % | |
| Uusimaa 2 | 1 739 000 | 10 000 | | 1 729 000 | 10 000 | 1 % | |
| Kymenlaakso 4 | 646 200 | | | 65 000 | 581 200 | 90 % | |
| Pohjois-Pohjanmaa 1 | 510 000 | | | 410 000 | 100 000 | 20 % | |
| Etelä-Karjala 1 | 784 000 | | | 403 000 | 381 000 | 49 % | |
| Kainuu 2 | 69 000 | 2 700 | | 66 300 | 2 700 | 4 % | |
| Pohjois-Savo | 287 600 | 9 900 | 45 800 | 231 900 | 55 700 | 19 % | |
| Pohjois-Karjala 4 | 188 000 | | | 85 000 | 103 000 | 55 % | |

* Tilaa vaativaa kauppaa tai kauppaa, joka ei laatu huomioon ottaen sovellu keskusta-alueille

** Keskustakaupan eli päivittäistavarakaupan ja muun erikoiskaupan uuden liiketilan enimmäismitointus

Seuraavat suunnittelumääräykset on tässä tulkittu muuksi kuin keskustakaupaksi eli tivaksi.

Etelä-Karjala

Alueelle voidaan yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa osoittaa sellaista merkitykseltään seudullista matkailua palvelevaa vähittäiskauppaa, jonka kaupan laatu, liikenteellinen sijainti ja saavutettavuus huomioon ottaen voi perustellusta syystä sijoittua myös keskusta-alueiden ulkopuolelle. Alueelle ei voida sijoittaa seudullista päivittäistavarakauppaa.

Pohjois-Pohjanmaa:

Alueille voidaan sijoittaa sellaista paljon tilaa vaativan erikoistavaran kauppaa tai muuta erikoiskauppaa, joka ei kaupan laatu huomioon ottaen sovellu keskustatoimintojen alueille. (YM jätti vahvistamatta muun erikoiskaupan osuuden.)

Kainuu:

Alueelle voidaan sijoittaa sellaista paljon tilaa vaativan erikoistavaran vähittäiskauppaa tai muuta erikoiskauppaa, joka ei kaupan laatu huomioon ottaen sovellu sijoitettavaksi keskustatoimintojen alueelle. Alueelle ei saa sijoittaa merkitykseltään seudullista keskustahakuista erikoiskauppaa.

Keskustakaupan laatua vähittäiskaupan suuryksikköalueille on verrattu myös selvityksessä laskettuun liiketilan lisätarpeeseen. Vertailtavana on sekä koko vähittäiskaupan lisätarve, jota on käytetty suosituksen tai kaavan mitoituksen pohjana että keskustakaupan tarve. Jos liiketilan lisätarvetta ei selvityksessä ole jaettu keskustaluueille ja muille alueille, on tarpeeseen laskettu päivittäistavara- ja erikoiskaupan tarve. Kaikista palveluverkkoselvityksistä ei pysty laskemaan keskustakaupan lisätarvetta. Pohjois-Pohjanmaan ja Kainuun maakuntakaavoissa kaupan mitoitus on laadittu pohjautuen kokonaistarpeeseen. Lisätarvetta ei tästä pysty laskemaan kaupan laadun mukaan, koska olemassa olevan kaupan pinta-alan laadusta ei ole tietoa.

Keskustojen ulkopuolisten vähittäiskaupan suuryksiköiden uuden keskustakaupan mitoitus verrattuna selvityksen liiketilan lisätarpeeseen.

| k-m ² | Liiketilan lisätarve selvityksessä | Keskustakaupan lisätarve* | Uutta kauppaa kaavassa | Uutta keskustakauppaa kaavassa ** | Uutta kauppaa kaavassa / lisätarve selvityksessä | Uutta keskustakauppaa** / keskustatarve* | Vahvistettu kaava | |
|---------------------|------------------------------------|---------------------------|------------------------|-----------------------------------|--|--|-------------------|--|
| | | | | | | | Uutta / tarve | Uutta keskustakauppaa* / keskustatarve** |
| Pohjanmaa I | 416 300 | 203 300 | 322 700 | 71 000 | 78 % | 35 % | 65 % | 16 % |
| Länsi-Lappi | 117 000 | 59 000 | 105 000 | 27 000 | 90 % | 46 % | | |
| Kanta-Häme I | 500 000 | 355 000 | 270 400 | 127 900 | 54 % | 36 % | 47 % | 9 % |
| Keski-Suomi 4 | 446 500 | 255 900 | 251 500 | 6 000 | 56 % | 2 % | | |
| Uusimaa 2 | 4 826 000 | 2 401 000 | 1 739 000 | 10 000 | 36 % | 0 % | | |
| Kymenlaakso 4 | 395 000 | 235 000 | 646 200 | 581 200 | 164 % | 247 % | | |
| Pohjois-Pohjanmaa I | 1 187 200 | | 510 000 | 100 000 | 43 % | | | |
| Etelä-Karjala I | 1 650 000 | 1 160 000 | 784 000 | 381 000 | 48 % | 33 % | | |
| Kainuu 2 | 155 000 | | 69 000 | 2 700 | 45 % | | | |
| Pohjois-Savo | 668 000 | 445 000 | 287 600 | 55 700 | 43 % | 13 % | | |
| Pohjois-Karjala 4 | 394 000 | 182 000 | 188 000 | 103 000 | 48 % | 57 % | | |

* Keskustakaupan tai päivittäistavara- ja erikoiskaupan liiketilan lisätarve selvityksessä

** Keskustakaupan eli päivittäistavara- ja erikoiskaupan (tai muun kuin tivan) uuden liiketilan enimmäismitoitus kaavassa

| | |
|-----------------|---|
| Pohjanmaa I | Lisätarve ei sisällä ylimitoituserrointa. |
| Länsi-Lappi | Lisätarve ei sisällä ylimitoituserrointa. |
| Kanta-Häme I | Lisätarve ei sisällä autokauppaa, mitoitusta verrattu maksimitarpeeseen. |
| Kymenlaakso 4 | Lisätarve ei sisällä ylimitoituserrointa. Matkailijamääräennustetta korotettu kaavassa. |
| Etelä-Karjala I | Lisätarve ei sisällä ylimitoituserrointa, mitoitusta verrattu maksimitarpeeseen. |
| Pohjois-Savo | Mitoitusta verrattu herkkyysanalyysin tulokseen. |

Keskustojen ulkopuolisiin vähittäiskaupan suuryksiköihin voi sijoittaa selvityksessä lasketun keskustakaupan tarpeesta vaihteleva määrä. Joissakin keskustakaupan suhde tarpeeseen on hyvin pieni, mutta Pohjois-Karjalassa yli puolet keskustakaupan tarpeesta on osoitettu keskustan ulkopuolelle ja Länsi-Lapissa melkein puolet. Tosin Länsi-Lapin liiketilatarvelaskelmassa ei ole otettu huomioon kaavallista ylimitoituserrointa. Kymenlaakson maakuntakaavan uuden liiketilan mitoitus suhteessa selvityksen tarpeeseen ei ole vertailukelpoinen, koska kaavaratkaisussa matkailijamäärien ennustetta on tarkistettu mm. sisäasiainministeriön ja liikenne- ja viestintäministeriön selvitysten sekä TAK Oy:n viisumivapausselvityksen pohjalta.

Maakuntakaavojen mitoitusta arvioitaessa nousee usein kysymys, kuinka suuri osa liiketilatarpeesta on jätetty pienille yksiköille tai paikallisille kaupan alueille?

Kysymys on mielenkiintoinen, mutta siihen ei saa vastausta vertailemalla maakuntakaavan vähittäiskaupan suuryksiköiden enimmäismitoitusta selvityksen liiketilatarpeeseen. Ensinäkin liiketilan lisätarpeeseen on usein sisällytetty niin paljon "ylimitoitusta" ja kilpailuedellytysten turvaamiseksi vaihtoehtoisia kaupan sijaintipaikkoja, ettei paikallisille kaupan yksiköille käytännössä jää laskennallista tarvetta. Lisäksi, koska suurimmat keskustat on maakuntakaavoissa jätetty mitoittamatta, niin maakuntakaavan yhteenlaskettu enimmäismitoitus ei ole verrannollinen selvityksen liiketilatarpeeseen. Eli maakuntakaavojen keskustojen ja suuryksiköiden yhteenlasketusta enimmäismitoituksesta puuttuu suurten keskustojen mitoitus, minkä laskennallisesti pitäisi olla hyvinkin merkityksellinen. Suurelta osin suuria keskustoja ei ole mitoitettu laskennallisesti myöskään selvityksissä, joten ei voida selvittää kuinka paljon paikallisille yksiköille jää tarvetta. Muutamissa palveluverkkoselvityksissä ja kaavoissa on kuitenkin jätetty laskennallista tarvetta myös paikallisille yksiköille, ja tämä on tuotu myös selvästi esiin (esim. Uusimaa, Kainuu, Pohjois-Karjala). Yleisesti kuitenkin seudullisesti merkittävät vähittäiskaupan suuryksikköalueet ovat keskustojen ohella niitä kaupan alueita, johon kaupan yksiköillä on eniten kiinnostusta sijoitua, koska niiden potentiaaliset markkinat ovat laajemmat kuin pienillä paikallisilla kaupan alueilla. Ne ovat myös alueita, joita aktiivisesti kehitetään ja joiden merkitys korostuu kuntien lausunnoissa. Ja näin ollen niiden kehitys halutaan maakunnissa yleensä turvata. Paikallisia kaupan alueita ei välttämättä alueella ole ja jos on, niin niihin sijoittuu vain pienimuotoista kauppaa, jonka osuus on maakunnan uuden kaupan rakentamisesta hyvin vähäinen.

Seuraavassa taulussa on havainnollistettu, kuinka paljon kaavan keskustojen ja vähittäiskaupan suuryksiköiden enimmäismitoitus on suhteessa selvityksen liiketilan tarpeeseen ja kuinka paljon jää jäljelle mitoittamatta jätetyille keskustoille sekä pienille ja paikallisille kaupan yksiköille. Koska kaavan mitoitus sisältää myös olemassa olevat liiketilat, niin kokonaistarve on laskettu selvityksen liiketilan lisätarpeesta lisäämällä maakunnan nykyiset liiketilat.

Maakunnan kokonaisliiketilarpeesta (selvityksen lisätarve + olemassa oleva kauppa) on maakuntakaavojen keskustojen suuryksiköille osoitettu keskimäärin noin viidennes. Tämä vaihtelee maakunnittain suuresti, koska maakunnissa on eri määrä keskustoja jätetty mitoittamatta. Keskustojen ulkopuolisten vähittäiskaupan suuryksiköiden mitoitus kokonaistarpeesta vaihtelee 32–85 prosentin välillä. Mitoittamatta jätetyille keskustoille sekä pienille ja paikallisille kaupan yksiköille jää kokonaistarpeesta 8–62 %.

Kaavan enimmäismitoitus keskustoissa ja keskustojen ulkopuolisissa vähittäiskaupan suuryksiköissä suhteessa kokonaistarpeeseen (kokonaistarve = selvityksen liiketilan lisätarve + olemassa olevat liiketilat)

| k-m ² | Keskustan suuryksiköt | Vähittäiskaupan suuryksiköt | Muut* |
|---------------------|-----------------------|-----------------------------|-------|
| Pohjanmaa I | 38 % | 51 % | 11 % |
| Länsi-Lappi | 25 % | 56 % | 19 % |
| Kanta-Häme I | 23 % | 44 % | 32 % |
| Keski-Suomi 4 | 28 % | 39 % | 33 % |
| Uusimaa 2 | 5 % | 32 % | 63 % |
| Kymenlaakso 4 | 7 % | 85 % | 8 % |
| Pohjois-Pohjanmaa I | 28 % | 36 % | 36 % |
| Etelä-Karjala I | 5 % | 39 % | 56 % |
| Kainuu 2 | 12 % | 32 % | 57 % |
| Pohjois-Savo | 14 % | 34 % | 52 % |
| Pohjois-Karjala 4 | 13 % | 41 % | 46 % |
| Keskiarvo | 18 % | 45 % | 37 % |

* Mitä jäljelle jää kokonaistarpeesta mitoittamatta jätetyille keskustoille sekä pienille ja paikallisille -> Keskustatoimintojen alueiden mitoittamatta jättäminen vaikuttaa taulukon prosentteihin.

Pohjanmaa I: Keskustojen mitoitus sisältää myös alle 2000 km²:n suuriset yksiköt
Länsi-Lappi: Kaikki keskustat mitoitettu

- > Maakuntakaavat eivät ole keskenään vertailukelpoisia
- joissakin on enemmän keskusta-alueita jätetty mitoittamatta
- lisätarve laskettu eri tavalla
- lisätarve esitetty eri tavalla
- joissakin lisätarve sisältää jo ylimitoituksen
- joissakin "ylimitoitus" vasta kaavavaiheessa, joissakin jo mukana tarpeessa

Edellä olevan taulun luvut eivät ole maakunnittain keskenään verrannollisia, koska kaavassa mitoittamatta jätettyjen keskustojen määrä ja merkitys palveluverkossa vaihtelevat ja liiketilan lisätarve selvityksessä sisältää eri tekijöitä. Kokonaistarpeeseen vaikuttaa myös olemassa oleva liiketila, ja sekin on selvityksissä ja kaavoissa laskettu tai kerätty eri tavoin, koska yhtenäistä kattavaa tilastoa ei tästä ole saatavilla.

Kokonaisuutena voidaan todeta, että maakuntakaavojen enimmäismitoitukset vastaavat yleensä hyvin selvityksissä laskettuihin liiketilatarpeisiin. Maakuntakaavan mitoitus on usein kyllä suurempi kuin maakunnan asukkaiden pohjalta laskettu tarve, mutta mitoitukseen vaikuttavat muutkin tekijät, joita on palveluverkkoselvityksissä tarkasteltu. Kymenlaakson maakuntakaavassa on suurin ero maakuntakaavan mitoituksen ja selvityksessä lasketun liiketilatarpeen välillä, mutta kaavaratkaisu pohjautuu selvitystä suurempaan matkailijamäärään. Mitoitusta on kaavaratkaisussa perusteltu ja lisäksi kaavaratkaisua on arvioitu uudelleen palveluverkkoselvityksessä. Myös muissa palveluverkkoselvityksissä on perusteltu mitoitusta ja arvioitu vaikutuksia. Yleisesti voidaan todeta, että maakuntakaavat ovat selvitysten mukaisia.

5 Maakunnan liittojen ja ELY-keskusten näkemykset

Selvityksen yhtenä tavoitteena oli koota maakuntien liittojen ja ELY-keskusten näkemyksiä palveluverkkoselvityksistä ja maakuntakaavan kaupan ratkaisun välittymisestä kuntakaavoitukseen. Näkemyksiä selvitettiin liitoille ja ELY-keskuksille syksyllä 2015 tehdyllä sähköpostikyselyllä.

Kyselyssä pyydettiin vastaamaan seuraavaan kahteen kysymykseen:

1. Miten arvioitte maakuntakaavanne kaupan ratkaisua koskevien selvitysten sisältöä suhteessa maakuntakaavan ohjaustarpeisiin?
2. Miten selkeästi ja ymmärrettävästi maakuntakaavassanne osoitettu kaupan ratkaisu on kokemustenne mukaan välittänyt kuntakaavoitukseen?

Kysely lähetettiin selvityksessä mukana olevien maakuntakaavojen kaavoituksesta vastaaville maakunnan liitoille sekä ELY-keskuksille. Kyselyyn vastasi maakunnan liitoista 10 ja ELY-keskuksista kuusi.

5.1

Näkemykset kaupan palveluverkkoselvityksistä

Kaupan palveluverkkoselvitykset ovat pääosin maakuntien liittojen ja ELY-keskusten mielestä vastanneet hyvin maakuntakaavan ohjaustarpeisiin. Palveluverkkoselvitysten merkitys kaavaratkaisussa on ollut olennainen. Niiden avulla on pystytty perustelemaan kaupan varaukset ja sijoittuminen. Selvitysten sisältö on ollut pääosin riittävä kaavaratkaisujen tekemiseen ja perustelemiseen.

Kanta-Hämeessä ja Pohjanmaalla maakunnassa palveluverkkoselvitys on laadittu ennen maankäyttö- ja rakennuslain uusien säännösten voimaan tuloa, jolloin selvitykset ja suositukset ovat olleet sen aikaisten säädösten mukaisia. Selvityksiä on täydennetty lisäselvityksissä sekä kaavaselistuksessa.

Länsi-Lapin ja Kainuun maakuntakaavan osalta vähittäiskaupan suuryksiköt pohjautuvat pääosin olemassa oleviin kaupan keskuksiin, jolloin ohjaustarve ei ole ollut merkittävä. Asukasluvultaan pienissä maakunnissa kaupan palveluverkko on ”yksinkertaisempi”. Kaupan suuryksikköalueet ovat jo muodostuneet eikä rakenteen hajautumiselle ole ollut kysyntää. Tästä syystä vakiintuneet vaatimukset kaupan palveluverkkoselvitysten sisällöstä ovat alueilla tarpeettoman yksityiskohtaiset.

Lähtökohtaisesti kaupan lainsäädäntö ja sen tulkinta on aiheuttanut sen, että kaupaa koskevista maakuntakaavoista on tullut liian yksityiskohtaisia maakuntakaavan tehtävä ja tarkoitus huomioiden. Näin ollen myös selvitykset ovat liian yksityiskohtaisia. Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavan palveluverkkoselvityksen laatimisen lähtökohtana oli, että selvitys laaditaan jo lähtökohtaisesti tarkkuustasoltaan riittävän

tarkkana kaupan maakuntakaavan laadintaa varten. Työn edetessä kävi kuitenkin ilmi, että tarkkuustasoa jouduttiin vielä syventämään. Yleisesti selvitystyö on ollut laaja ja iso paketti.

Puutteita selvityksissä on ollut ensisijassa olemassa olevan pinta-alan esittämisessä. Valtaosin selvitykset on tehty ennen kuin SYKE:n kaupan kerrosaloja koskevat tilastot on julkaistu. Pinta-alan keräämistä hankaloittaa se, että kaupan suuryksikköalueilla pinta-alaan on otettava huomioon pienetkin kaupan yksiköt. Kaupan selvittely kolmeen kaupan luokkaan jaoteltuna on maakuntakaavatasolla turhan yksityiskohtaista suunnittelua. Selvitykset nykyisestä kaupasta kaupan laatu huomioiden on myös huomattavan työläs ja osittain jopa mahdoton tehtävä niin maakuntakaava- kuin kuntatasollakin.

5.1

Näkemykset maakuntakaavan kaupan ratkaisusta suhteessa kuntakaavoitukseen

Maakuntakaavan kaupan ratkaisu on välittynyt kuntakaavoitukseen eri tavoin. Osin tuloksia ei ole vielä laajalti saatu, koska maakuntakaavat ovat olleet voimassa niin lyhyen aikaa. Taloudellinen taantuma on myös hidastanut kaupan kehitystä, ja hankkeita on tullut vireille paikoin varsin vähän. Suurelta osin kaupan ratkaisu on selkeästi ja ymmärrettävästi välittynyt kuntakaavoitukseen, mutta ongelmiakin on esiintynyt.

Kaksi maakuntakaavaa ei ole vielä vahvistunut, joten ne eivät ole välittyneet kuntakaavoitukseen. Kaavoitushankkeet odottavat tai ovat odottaneet tästä syystä maakuntakaavan vahvistumista. Valmisteilla olevissa yleiskaavoissa on ollut epäselvyyksiä sen suhteen, osoitetaanko kaavassa voimassa olevan maakuntakaavan vai vahvistettavana olevan maakuntakaavan mukaisesti kaupan ratkaisut. Voimassa olevissa maakuntakaavoissa ei ole pääosin mitoitettu tiva-kauppaa, joten nyt valmisteilla olevissa yleiskaavoissa on jouduttu ennakoimaan kaupan maakuntakaavan ratkaisua.

Pohjois-Pohjanmaalla kaupan suuryksiköitä ohjaava 1. vaihemaakuntakaava hyväksyttiin 2.12.2013 ja vahvistettiin 23.11.2015. Maakuntakaavassa osoitettu kaupan ratkaisu on kuitenkin välittynyt kuntakaavoitukseen jo ennen kuin se on ollut voimassa. Suuri ongelma on ollut se, että osa seudullisesti merkittäviä kauppapaikkoja koskevasta kuntakaavoista on joutunut odottamaan pitkään maakuntakaavan lainvoimaisuutta. Tulkintavaikeuksia on tullut tästä pitkästä välivaiheesta ja tiva-kauppaa koskevasta MRL:n siirtymäsäännöksestä: Mikä kaavamerkintä yleis- ja asemakaavassa vastaa siirtymäkauden jälkeen lain tarkoitusta? Voidaanko kaavamerkinnässä käyttää termiä tilaa vaativa kauppa, kun se poistuu laista? Voiko keskustaan sovelmaton kauppa tarkoittaa muuta kuin tiva-kauppaa?

Kanta-Hämeen osalta ympäristöministeriö jätti vahvistamatta viisi kaupan aluevarausmerkintää. Tästä syystä ovat maakuntakaavan (2006) aluevaraukset vielä voimassa niiden kohdalla. Ratkaisu on vaikeasti luettavissa ja tämä kahden eri suunnitteluperustein valmistellun kaavan samanaikainen voimassa olo ei anna selkeää kuvaa kuntien kaavoittajille. Lisäksi 1. vaihemaakuntakaavan selostuksen liite 7, Kaupan suuryksikkötulkinta alueittain, on laadittu siten, että siinä esitellään myös ne aluevaraukset, jotka ympäristöministeriö jätti vahvistamatta. Koska vahvistuspäätös on ollut KHO:n käsittelyssä, ei Hämeen liitto ole päivittänyt kyseistä liitettä toistaiseksi. Näin ollen kuntien kaavoittajilla ja konsulteilla on ollut vaikeuksia tulkita maakuntakaavaa oikealla tavalla.

Pohjanmaalla suurin ongelma on ollut se, että voimassa olevissa asemakaavoissa on enemmän rakennusoikeutta kuin, mitä maakuntakaava sallii. Lisäksi koska Närpiössä olemassa oleva kaupan alue jäi vahvistamatta, miettii kaupunki laatiessaan

osayleiskaavaa, mikä merkintä alueelle sopisi. Kunnissa koetaan myös yleisesti, että maakuntakaavassa on liian tarkkaan säädetty minkälaista kauppaa saa olla missäkin.

Kymenlaaksossa on Vaalimaalle osoitettu "kma-r Vähittäis- ja rajakaupan kehittämisen kohdealue". Joustava kaavamerkintä on toiminut alueella hyvin. Suunnittelumääräyksen "vähittäiskaupan suuryksiköitä, joiden yhteenlaskettu kerrosala" tulkinta on aiheuttanut keskustelua yleiskaavatyön aikana. ELY-keskus on tuonut esiin YM ohjeen 3/2013 (Vähittäiskaupan suuryksiköiden kaavoitus) mukaisesti, että keskustojen ulkopuolella enimmäismitoitukseen lasketaan mukaan alueen kaikki kaupan kerrosala eli suuryksiköiden lisäksi myös pienemmät kaupan yksiköt. Ohjausvaikutus toteutuikin yleiskaavaehdotuksessa siten, että yleismääräyksen mukaan alueiden vähittäiskaupan toiminnoille varattu yhteenlaskettu kerrosala ei saa ylittää 90 000 k-m² (jo toteutettua kaupan alaa on alueella 10 000 k-m²).

Kaava-alueiden tulkintaongelmia on ollut mm. Pohjois-Pohjanmaalla kohdemerkinnöin osoitettujen keskustatoimintojen alueiden osalta. Myös Uudellamaalla kunnan velvoite osoittaa kohdemerkinnän alueellinen ulottuvuus selvityksin on asiana hankala hahmottaa ja ymmärtää. Kymenlaaksossa ELY-keskus oli osaltaan kannustamassa aluemerkinän käyttöön maakuntakaavassa ja Vaalimaalla on kertynyt kokemusta tämän merkinnän toimivuudesta.

Kunnissa ei ole aina ymmärretty annettuja ohjeita tai määräyksiä. Kuntakaavoittajat ja -päättäjät ovat mm. sotkeneet kaupan laatua koskevat asiat (päivittäistavara, erikoistavara, tilaa vaativa jne.). Myös sen ymmärtäminen, että kaupan kerrosal määrä ei ole aina sama kuin kauppapalveluita sisältävän rakennuksen koko kerrosala, on aiheuttanut sekaannusta. Rakennuksessa voi siis olla myös esim. asuntoja ja toimistotiloja, joilla ei ole merkitystä kaupan mitoitukseen. Näiden lisäksi haasteena on ollut nykyisen pinta-alan selvittäminen. Koska alueille on sekoittunut paljon erilaista ja erikokoista kauppaa, on ollut vaikea saada selville todellinen nykyinen kaupan pinta-ala, ja siten enimmäismitoituksen riittävyys on herättänyt keskustelua.

6 Johtopäätökset

Palveluverkkoselvitykset ja kaavaratkaisu

Palveluverkkoselvitykset on tehty hyvin pitkälle kaupan oppaan (Vähittäiskaupan suuryksiköiden kaavoitus, Ympäristöhallinnon ohjeita 3/2013) ohjeiden mukaan. Maakunnan asukkaiden ostovoiman kasvun ja liiketilan lisätarpeen arvioinnin osalta tehdyt palveluverkkoselvitykset ovat hyvin pitkälle samankaltaisia. Suuria eroja tulee selvityksissä sen suhteen, mitä muita tekijöitä on selvityksessä laskettuun liiketilan lisätarpeeseen otettu huomioon. Osa mukaan otettavista tekijöistä johtuu maakunnallisista erityispiirteistä (loma-asukkaat, matkailijat), osa voisi olla yleispäteviä kaikkiin kaavoihin (ylimitoituserroin). Selvitysten keskinäiseen vertailtavuuteen nähden eroa on erityisesti sen suhteen, onko laskelmaan jo valmiiksi sisällytetty kaavallinen ylimitoituserroin vai ei. Osassa selvityksistä se on sisällytetty jo liiketilan tarvelaskelmaan, osassa kaavallinen ylimitoitus on otettu huomioon vasta kaavan mitoitusvaiheessa. Ostovoiman siirtymät on selvityksissä otettu huomioon eri tavoin. Osassa ei maakunnan ulkopuolelta tulevia siirtymiä ole huomioitu, osassa maakunnan ulkopuoliset positiiviset olemassa olevat siirtymät on otettu huomioon ja osassa on otettu huomioon tavoitteelliset siirtymät. Tästä syystä selvityksissä esitetyt liiketilan lisätarpeet eivät ole keskenään verrannollisia.

Usein liiketilan lisätarve on selvityksissä laskettu hyvin seikkaperäisesti. Asukkaiden ostovoiman ja liiketilatarpeen arvioinnissa käytetyt muuttujat on esitetty pääsääntöisesti hyvin, mutta muiden lisätarpeeseen vaikuttavien tekijöiden (esim. matkailijat, verkkokauppa ja ylimitoituserroin) suuruutta ei usein eritellä. Selvityksissä ei siis yleensä esitetä laskelmien eri välivaiheita, vaan usein esitetään vain lopputulos eli tarve, johon suositukset perustuvat. Tällöin on vaikea nähdä, kuinka suuri on eri tekijöiden merkitys lopullisessa liiketilatarpeessa, mikä voi vaikeuttaa kaavan arviointia. Laskenta sisältää myös hyvin paljon epävarmuustekijöitä, ja lopullinen tulos tällöin vain suuntaa-antava arvio tarpeesta. Tarkastelematta usein jää, ohjaako tämä lopulta maakuntakaavan kaupan ratkaisua kaupan sisältövaatimusten mukaisesti.

Yleisesti selvityksissä näyttää tavoitteena olleen liiketilatarpeen maksimointi. Liiketilarpeessa on otettu huomioon kaikki tekijät, jotka kasvattavat mitoitusta. Toki eroja selvitysten välillä on tämän suhteen suuresti, mutta maakunnan ulkopuolelle suuntautuvaa ostovoimaa, mm. loma-asutuksen muodossa, ei missään ole otettu huomioon mitoitusta alentavana tekijänä. Koska selvityksen liiketilan lisätarpeesta on tehty ”väljä”, on kaavan kaupan ratkaisu ollut helpompi, kuin tilanteessa jossa selvityksessä esitetty liiketilatarve olisi arvioitu tiukasti. Taustalla on tavoite siitä, että maakuntakaavaan saadaan joustavuutta ja kaupalle riittävästi mahdollisuuksia kehittyä alueella. Lisäksi maakuntakaavan tavoitteet ovat usein korkealla ja voidaan miettiä, ovatko tavoitteet kaupan suhteen mahdollisesti epärealistisia ja ylimitoitettuja. Maakuntakaavojen kaupan ratkaisuisissa on kuitenkin eroja. Vaikka liiketilan

lisätarve on laskettu väljästi, ei väljyys ole aina suoraan siirtynyt maakuntakaavan kaupan ratkaisuun.

Palveluverkkoselvitykset ovat johtopäätöksiltään hyvin eritasoisia. Osassa selvityksistä on esitetty vain liiketilan lisätarve ja arvioitu hankkeita tai kauppapaikkoja. Maakuntakaavan kaupan ratkaisuun tällainen selvitys tuo enemmän vaihtoehtoja. Usein näissäkin tapauksissa varsinaista kaavaratkaisua on arvioitu erilliselvityksenä kaavan luonnos- tai ehdotusvaiheessa.

Osassa palveluverkkoselvityksistä on tehty kattavia suosituksia maakuntakaavan kaupan sijainti- ja mitoitusratkaisuksi, eli selvitykset sisältävät hyvin pitkälle menevää suunnittelua. Haastavaa kaavaratkaisun osalta on, jos kaavaratkaisu poikkeakin suuresti selvityksen suosituksesta. Tällaista ei selvityttävissä kaavoissa kuitenkaan ollut. Todennäköisesti kun selvityksen suositus on jo kaavaratkaisun mukainen, on selvitystä tehty kiinteässä yhteistyössä kaavan laatijan kanssa, jolloin on välttytty ristiriidoilta selvityksen ja kaavaratkaisun suhteen.

Palveluverkkoselvityksien ”kattavuus” kaavaratkaisun suhteen tuntuu lisääntyneen uudempien selvitysten keskuudessa, vaikka selvityksen tehtävänä ei kuitenkaan ole korvata suunnitteluprosessia vaan tukea tätä. Kauppaa koskevat säännökset ja erityiset sisältövaatimukset maakuntakaavoille ovat hyvin yksityiskohtaisia ja usein vaikeasti hahmotettavissa kaavoittajan näkökulmasta. Tällöin konsultin pitkälle viety selvitys on hyvänä tukena kaavoitukselle, mitä taas taustaselvitys ilman selviä suosituksia ei aina ole. Tämä näkyy myös siinä, että useissa tapauksissa palveluverkkoselvitystä on täydennetty kaavaluonnosvaiheessa, jolloin täydennys selvitys tuo lisätukea kaavan kaupan ratkaisun perusteluihin.

Yhteenvedona voidaan todeta, että selvitettyt kaavaratkaisut perustuvat varsin perusteellisesti tehtyihin palveluverkkoselvityksiin. Mikäli eroja selvityksen ja kaavaratkaisun välillä on ollut, se on perusteltu ja varsinaista kaavaratkaisua on arvioitu täydentävässä selvityksessä.

Kaavaratkaisun vaikutusten arviointi

Palveluverkkoselvitysten tulosten ja johtopäätösten tulisi pohjautua vähittäiskauppaa koskeviin erityisiin sisältövaatimuksiin, joita sovelletaan maakunta- ja yleiskaavoihin. Palveluverkkoselvityksissä on varsin paljon arvioitu vaikutuksia mm. keskustoihin ja palveluverkkoon. Palveluverkon saavutettavuutta joukko- ja kevytliikenteellä on arvioitu muita kriteerejä heikommin. Kokonaispalveluverkkoa ja palvelujen saavutettavuutta on arvioitu, mutta ei suoraan kriteerin lähtökohdista eli kohtuullisten asiointimatkojen ja liikenteen haitallisten päästöjen osalta. Systemaattisesti kaupan sisältövaatimuksia on kuitenkin arvioitu noin puolessa tarkasteltavista palveluverkkoselvityksistä.

Kaavassa vaikutusten arviointi pohjautuu pitkälle palveluverkkoselvityksissä tehtyihin vaikutusten arviointiin, vaikutuksia on arvioitu sekä varsinaisessa palveluverkkoselvityksessä, että erillisissä täydentävissä selvityksissä. Kaavassa vaikutusten arviointia on täydennetty valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden osalta, joita selvityksissä on varsin vähän arvioitu lukuun ottamatta vaikutuksia yhdyskuntarakenteeseen.

Vaikutusten arviointi on tehty valtaosin asiantuntijanäkemyksen kautta. Arviointia täydentäviä laskelmia mm. enimmäismitoituksen suhteesta liiketilan lisätarpeeseen on tehty jonkin verran, mutta harvoin on kriittisesti tarkasteltu liiketilatarpeeseen sisällytettyä ylimitoitusta yms. tarvetta kasvattavia tekijöitä. Yleisesti kaupan enimmäismitoitus kaavassa on palveluverkkoselvityksessä esitetyn mitoituksen mukainen tai linjassa tämän kanssa. Mutta koska liiketilatarve on arvioitu varsin väljäksi ja

enimmäismitoitusta verrataan tähän, niin usein jää tarkastelematta kaavaratkaisun suhde todelliseen tarpeeseen ja kaavan ”ylimitoituksen” vaikutukset keskustoihin ja keskustojen kehittämiseen. Myös epävarmuus käytetyissä muuttujissa jää tarkastelun ulkopuolelle. Toisaalta taas kilpailun turvaaminen ja kaupan kehittämisen mahdollistaminen maakunnassa ei täysmittaisesti onnistu, jos kaavassa enimmäismitoitutus on tehty tiukaksi.

Kaavaratkaisun vaikutusten arviointia vaikeuttaa se, että kaavaan on jätetty joustonvaraa ja kaavassa osoitetut kauppapaikat ovat osin vaihtoehtoisia. Kaupan kokonaismitoitus maakuntakaavan alueella on yleensä niin suuri, ettei se todennäköisesti tule kokonaisuudessa toteutumaan. On kuitenkin mahdotonta ennakoida etukäteen, mitkä kauppapaikat todellisuudessa toteutuvat. Vaikutusten arviointi on usein tehty siltä kannalta, että kaikki mitoitukset toteutuvat kokonaisuudessaan, jolloin palveluverkko kehittyy tasapainoisesti keskustojen ja vähittäiskaupan suuryksiköiden suhteen. Kaava kuitenkin mahdollistaa myös sellaisen tilanteen, että keskustan mitoitukset jäävät toteutumatta ja uusi rakentaminen toteutuu vain vähittäiskaupan suuryksikköalueilla.

Vähittäiskaupan suuryksikköalueille suunnatun keskustakaupan vaikutuksia on arvioitu vähäisesti enimmäismitoituksen osalta. Arviointia vaikeuttaa se, ettei ole-massa olevaa kaupan pinta-alaa ole aina kattavasti selvitetty varsinkaan kaupan laadun suhteen. Usein siis ei ole kattavasti selvitetty, kuinka paljon keskustakauppaa vähittäiskaupan suuryksikköalueilla on tällä hetkellä. Myöskään ei ole tiedossa, kuinka paljon keskustakauppaa on keskustoissa. Tällöin vähittäiskaupan suuryksikön keskustakaupan merkitys suhteessa keskustan tarjontaan jää arvioimatta. Lisäksi jos nykyinen keskustakaupan pinta-ala vähittäiskaupan suuryksikössä ei ole tiedossa, ei tiedetä, kuinka paljon uutta keskustakauppaa vähittäiskaupan suuryksikköön voi sijoittaa ja arvioida tätä suhteessa liiketilan lisätarpeeseen.

Maakuntakaavojen erityiset kaupan sisältövaatimukset johtavat siihen, että maakuntatasoiset palveluverkkoselvitykset tulee tehdä joiltakin osin hyvin yksityiskoh-taisesti ja suuritöisesti, koska nykyisiä pinta-aloja ei ole kattavasti saatavilla mistään tilastoaineistosta. SYKE:n kaupan tilastoaineisto antaa kyllä taustatietoa, mutta saat-taa joiltakin osin jäädä puutteelliseksi.

Kaavaratkaisun ymmärrettävyys

PALMA-hankkeen yhtenä osa-alueena oli selvittää kuinka ymmärrettäviä ovat maa-kuntakaavojen kaavaratkaisut. Maakuntakaavoissa merkinnät ja suunnittelumäärä-ykset vaihtelevat sisällöltään. Osa merkinnöistä on selkeitä ja ymmärrettäviä, mutta näissä on myös selkeyttämisen varaa. Määräyksissä on epäselvyyttä mm. kaupan laadun ja ajoituksen osalta sekä siinä, mitä enimmäismitoitutus sisältää.

Maakuntakaavojen keskustojen ulkopuoliset vähittäiskaupan suuryksiköt sisäl-tävät usein erilaisia kaupan laatua koskevia määräyksiä. Nämä ovat tarpeen, jotta maakuntakaava vastaa kaupan erityisiin sisältövaatimuksiin. Laatua koskevia epä-selvyyksiä on mm. seuraavanlaisissa määräyksissä: ”tilaa vaativan erikoistavaran kauppaa tai muuta erikoiskauppaa, joka ei kaupan laatu huomioon ottaen sovellu keskustatoimintojen alueille.” tai ” matkailua palvelevaa vähittäiskauppaa, jonka kaupan laatu, liikenteellinen sijainti ja saavutettavuus huomioon ottaen voi perustel-lusta syystä sijoittua myös keskusta-alueiden ulkopuolelle”. Lisäksi epämääräisyyttä on käytetyssä termissä rajakaupan ominaispiirteet. Toisaalta usein vähittäiskaupan suuryksikköalueelle voi sijoittaa kuitenkin myös tilaa vaativan kaupan ohella muu-takin kauppaa, jolla todellisuudessa ei ole vaikutuksia keskustan. Maakuntakaa-vatasolla tällaisen kaupan laadun määrittäminen voi olla jopa mahdotonta, koska se ei

tarkoita tiettyä toimialaa, vaan pikemmin kaupan konseptia. Lisäksi laatua koskevien määräysten ei pidäkään olla maakuntakaavatasolla liian yksityiskohtaisia vaan, että kaupan laatu määritellään tarkemmin asemakaavatasolla.

Laatua koskevia tulkintaongelmia voi tulla eteen myös siinä, miten kaupalliset palvelut otetaan huomioon mitoituksessa. Vähittäiskauppaa koskevat säännökset koskevat nimensä mukaisesti vain vähittäiskauppaa. Kuitenkin vähittäiskaupan kanssa samoja liiketiloja käyttävät kaupalliset palvelut ja niiden merkitys kokonaispalveluverkossa on paikoin suuri. Jos enimmäismitoitus koskee vain kauppaa ja palvelut kuitenkin vievät osan kaupan liiketiloista, miten tämä otetaan huomioon mm. asemakaavoituksessa? Enimmäismitoitus voidaan yleiskaavassa osoittaa vain yhdelle korttelialueelle, voidaanko tällöin pieniä liiketiloja sijoittaa korttelin läheisyyteen?

Suunnittelumääräyksissä epäselvyyttä on myös paikoin siinä, mitä vähittäiskaupan suuryksikön enimmäismitoitukseen lasketaan mukaan. Kaupan oppaan mukaan enimmäismitoitukseen sisällytetään myös alle 2000 kerrosneliömetrin myymälät. Tämä ei kuitenkaan kaikista kaavamääräyksistä tule selvästi esille, vaan jotkut määräykset antavat olettaa, että enimmäismitoitus koskee vain suuryksikköjä.

Enimmäismitoitus sisältää olemassa olevan ja uuden liiketilan. Kuntakaavoittajan näkökulmasta haasteena on, miten olemassa olevat asemakaavavarannot suhteutetaan tähän, varsinkin niissä tapauksissa, joissa olemassa olevassa liiketilakannassa ei ole huomioitu asemakaavavarantoja. Voiko tämä tarkoittaa sitä, ettei alueelle, jossa on jo valmiita toteuttamattomia varantoja, jotka käytännössä eivät syystä tai toisesta toteudu täysmääräisesti vähittäiskaupan kerrosalana, voi kaavoittaa lainkaan uutta kaupan kerrosalaa. Ongelmia voi tulla esiin hyvin laajoilla vähittäiskaupan alueilla ja erityisesti, kun alueelle on osoitettu vain kohdemerkintä.

Maakuntakaavassa esitetään merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön koon alaraja. Seudullisesti merkittävällä vähittäiskaupan suuryksiköllä tarkoitetaan sellaista vähittäiskaupan suuryksikköä, jolla voidaan arvioida olevan yhtä kuntaa laajempia, seudullisia vaikutuksia. Alarajat on selvityksissä määrittely pohjautuen selvityksiin lähialueen ostovoimasta sekä arvioihin nykyisten vähittäiskaupan suuryksiköiden seudullisuudesta. Maakuntakaavassa on usein esitetty alaraja ja lisäys ”ellei selvitysten perusteella muuta osoiteta”. Tämä kuntakaavoissa tulkitaan helposti vain kunnan kannalta edulliseen suuntaan ja voi aiheuttaa kikkailua asemakaavoissa. Hanke voidaan muokata asemakaavamääräyksissä sellaiseksi, että se tulkitaan paikalliseksi suuryksiköksi. Tutkittujen maakuntakaavojen merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön alarajat ovat myös osittain epäloogisia suhteessa lähiympäristön väestömäärään eikä tätä kaikilta osin ole kattavasti perusteltu. Tältä kannalta maakuntakaavat eivät ole yhdenvertaisia.

Suosituks

Maakuntakaavojen palveluverkkoselvitykset ovat tehty usein perusteellisesti ja hyvin yksityiskohtaisesti maakuntakaavan yleispiirteisyys huomioon ottaen. Maakuntakaavojen ohjaustarpeet kutienkin osaltaan edellyttävät hyvin yksityiskohtaista tietoa mm. nykyisestä kaupan sijainnista ja pinta-alasta. Jotta voidaan arvioida tulevaa kaupan mitoitusta, on tiedettävä, miten kaupan pinta-ala jakautuu tällä hetkellä. Vähittäiskaupan kokonaispinta-ala ei tarkastelussa riitä, vaan on oltava tietoa siitä, miten kaupan pinta-ala jakautuu laadun mukaan. Kaupan pinta-alatietoa sisältävää tilastoaineistoa tulisi aktiivisesti kehittää, jotta oleellinen lähtötieto maakuntakaavojen kaupan ratkaisuun olisi yhdenmukaisesti ja helposti saatavilla.

Palveluverkkoselvitykset on tehty seikkaperäisesti ja niistä on usein hankala saada irti oleellisia tietoja vaikutusten arvioinnin lähtökohdaksi. Selvityksessä olisi hyvä

olla mm. taulukko, jossa esitetään liiketilan lisätarpeeseen vaikuttavat tekijät (mm. asukkaiden tarve, matkailijoiden tarve, ostovoiman siirtymien vaikutus, verkkokaupan vaikutus ja ylimitoitus) omassa sarakkeessaan. Taulukosta voisi helposti hahmottaa, kuinka suuri on maakunnan asukkaiden painoarvo lopullisessa liiketilatarpeessa ja mistä muista, mahdollisesti tavoitteellisista tekijöistä, lopullinen tarve koostuu. Laskelman avaaminen tuo läpinäkyvyyttä maakuntakaavan tavoitteellisuuteen sekä ohjausvaikutusten toteutumisen arviointiin.

Nykyisen pinta-alatiedon esittäminen sekä liiketilatarpeen avaaminen tuovat taustatietoa vaikutusten arviointiin. Tämän lisäksi maakuntakaavan vaikutusten arviointia helpottaisi kaupan enimmäismitoituksen avaaminen taulukossa nykyiseen ja uuteen pinta-alaan. Pinta-ala tulisi esittää myös kaupan laadun mukaan jaoteltuna, jotta selviää kuinka paljon uutta keskustakauppaa alueelle voi sijoittaa. Kun arvioidaan vähittäiskaupan suuryksiköiden vaikutuksia keskustaan, on hyvä esittää myös keskustatoimintojen alueiden nykyinen pinta-ala. Kaavan enimmäismitoituksen rinnalla on myös hyvä esittää liiketilatarve joko kunnittain tai seutukunnittain, jotta pystytään arvioimaan mitoitusta suhteessa tarpeeseen. Sekä liiketilantarvelaskelman että maakuntakaavan kaupan ratkaisun avaaminen helpottaisi vaikutusten arviointia ja toisi siihen läpinäkyvyyttä sekä vertailtavuutta maakuntien kesken.

Tutkituissa palveluverkkoselvityksissä ja maakuntakaavoissa on mitoitukseen vaikuttavia tekijöitä otettu huomioon eri tavoin. Maakuntien lähtökohdat eroavat toisistaan kuitenkin sen verran, että olisi haastava antaa yhdenmukaisia ohjeita esimerkiksi siitä, missä määrin mikäkin tekijä voidaan ottaa huomioon mitoituksessa. Mikäli tekijät määriteltäisiin hyvin yksityiskohtaisesti, ei kaikkia maakunnan erityispiirteitä pystyttäisi ottamaan huomioon kaupan ratkaisussa, mikä voisi vaikeuttaa kaupan kehittymistä maakunnassa.

Merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön alarajat ovat tutkituissa maakuntakaavoissa hyvin eritasoisia eivätkä alarajat ole loogisia suhteessa asukasmääriin, minkä takia kaupan kehittämisen lähtökohdat eivät maakunnissa ole yhdenmukaiset. Merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan tulkinta on vaikeaa, ja ohjeistusta tämän suhteen olisi hyvä selkeyttää.

Maakuntakaavojen kaupan ratkaisut eroavat mitoituksen muodostumisen sekä merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön alarajojen lisäksi myös mm. kaavamääräysten suhteen. Maakuntakaavamääräysten osalta olisi aihetta tutkia, onko määräyksiä mahdollista yhdenmukaistaa. Yhdenmukaiset määräykset lisäisivät kaavaratkaisujen selkeyttä ja ymmärrettävyyttä, ja tätä kautta myös niiden ohjausvaikutusta. Kaupan oppaassa on myös jo esimerkkejä vähittäiskaupan suuryksikköjen kaavamerkinnoista ja -määräyksistä, joita maakuntakaavoituksessa voidaan hyödyntää.

Lähtökohtaisesti kaupan lainsäädäntö ja erityisesti sen tulkinta on aiheuttanut sen, että kauppaa koskevista maakuntakaavoista on tullut yksityiskohtaisia maakuntakaavan yleispiirteisestä luonteesta huolimatta. Maankäyttö- ja rakennuslain vähittäiskauppaa koskevat säännökset ja erityiset sisältövaatimukset, joita sovelletaan maakunta- ja yleiskaavoihin, kuitenkin edellyttävät, että selvityksissä esitetään varsin yksityiskohtaista tietoa nykyisestä kaupan palveluverkosta ja sen kehittymisestä. Kaupan liiketilatarpeen arviointi parin vuosikymmenen päähän on kuitenkin hyvin vaikeaa ja laskenta sisältää paljon epävarmuustekijöitä. Selvityksissä kuitenkin esitetään usein hyvin tarkka liiketilatarve. Herääkin kysymys, voidaanko kaupan ratkaisua ja enimmäismitoitusta arvioida luotettavasti näin pitkällä aikavälillä?

Kaavoittajat ovat harvoin kaupan asiantuntijoita, joten tarve yksityiskohtaisiin ja pitkälle vietyjä suosituksia sisältäviin selvityksiin jatkuu ainakin niin kauan kuin maakuntakaavoissa tulee esittää vähittäiskaupan suuryksiköiden enimmäismitoitus. Yksi ratkaisu kaavoituksen sujuvoittamiseksi ja kaupan sääntelyn keventämiseksi olisi siirtää maakuntakaavan ohjauksen painopistettä enimmäismitoituksesta enemmän sijainnin ohjaukseen suhteessa keskustoihin.

Liite: Maakuntakaavoihin liittyvät kaupan palveluverkkoa koskevat selvitykset

| | | |
|---|--|--------------|
| Pohjanmaan I. vaihemaakuntakaava | | |
| Santasalo Ky | Kaupallisten palveluiden sijoittuminen | 2010 |
| | Lisäselvitys 1 ja 2 | 2011 |
| Länsi-Lapin maakuntakaava | | |
| Santasalo Ky | Länsi-Lapin maakuntakaava, Taustaselvitykset, Kauppa | 2011 |
| | Vähittäiskaupan suuryksikköalueiden vaikutukset keskustaan | 2012 |
| Kanta-Hämeen I. vaihemaakuntakaava | | |
| FCG | Kanta-Hämeen vähittäiskaupan palveluverkkoselvitys | 2010 |
| Hämeen liitto | Selostuksen liite no 7, Kaupan suuryksikkötulkinta alueittain | 2012 |
| Keski-Suomen 4. vaihemaakuntakaava | | |
| FCG | Osa 1: Keski-Suomen kaupallinen selvitys; Osa 2: Jyväskylän kaupallinen palveluverkko 2030 | 2010 |
| | Kaupallisten selvitysten täydentäminen, Suositukset kaupan sijoitus- ja mitoitusratkaisusta | 2012 |
| Keski-Suomen liitto ja kaupan työryhmä | Kauppa ja Keski-Suomen 4. vaihemaakuntakaava, Kaupan taustamuistio | 2013 |
| Kuntaselvityksiä (oheismateriaalia) | Keuruu (Entrecon 2010), Joutsa (FCG 2011) sekä Saarijärvi ja Pylkönmäki (Entrecon 2009) | |
| Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaava | | |
| FCG | Kaupan palveluverkko Uudenmaan ja Itä-Uudenmaan rakennemalleissa | 2010 |
| Uudenmaan liitto | Kaupan väliraportti, Kaupan rakennemalleista maakuntakaavaluonnokseen | 2011 |
| Santasalo Ky (liikenteelliset vaikutukset Strafica) | Kaupan palveluverkon mitoittaminen ja vaikutusten arviointi | 2013 |
| Kymenlaakson 4. vaihemaakuntakaava | | |
| Santasalo Ky (liikenteelliset vaikutukset Strafica) | Kymenlaakson kaupan rakenne ja mitoitus vuoteen 2025 | 2013 |
| Santasalo Ky | Maakuntakaavaluonnoksen Kaupallisten vaikutusten arviointi Maakuntakaavaehdotuksen Kaupallisten vaikutusten arviointi | 2013 2013 |
| Tak Oy | Venäläisten ostosmatkailun merkitys ja tulevaisuuden näkymät | 2012 |
| Lisäksi taustalla myös muita venäläisten matkailuun liittyviä selvityksiä | | |
| Pohjois-Pohjanmaan I. vaihemaakuntakaava | | |
| FCG (liikenteelliset tarkastelut Insinööri-toimisto Liidea Oy) | Pohjois-Pohjanmaan kaupan palveluverkko 2030 | 2011 |
| | Pohjois-Pohjanmaan kaupan palveluverkko 2030, täydennysosa | 2013 |
| Etelä-Karjalan I. vaihemaakuntakaava | | |
| Santasalo Ky | Etelä-Karjalan kaupan rakenne ja mitoitus vuoteen 2025 | 2013 |
| Tak Oy | Venäläisten ostosmatkailun merkitys ja tulevaisuuden näkymät | 2012 |
| Lisäksi taustalla myös muita venäläisten matkailuun liittyviä selvityksiä | | |

| Kainuun 2. vaihemaakuntakaava | | |
|--|---|----------------------|
| FCG (liikenteelliset tarkastelut Linea Konsultit Oy) | Kainuun kaupan palveluverkkoselvitys | 2013 |
| | Kaupunkikohtaiset täydennysosat: Kajaanista, Kuhmosta ja Sotkamosta | 2013 |
| Pohjois-Savon kaupan maakuntakaava | | |
| Strafica Oy/Airix Ympäristö Oy | Palveluverkkoselvitys herkkyyssanalyysiin | 2013 |
| Pohjois-Savon liitto | Pohjois-Savon kaupan maakuntakaavan varten tarkasteltujen vähittäiskaupan suuryksiköiden ja keskustatoimintojen alueiden sijainti suhteessa väestöön, asuntokuntiin ja loma-asutukseen. Yhdyskuntarakenteellisten vaikutusten arviointi. Selvitys matkatuotoksista. | 2013 2013 |
| Ramboll | Liikenteellisten vaikutusten arviointi | 2014 |
| Pohjois-Karjalan 4. vaihemaakuntakaava | | |
| FCG, Linea Konsultit Oy | Pohjois-Karjalan kauppapaikkaselvitys | 2015 |
| Pohjois-Karjalan liitto | Niiralan kaupan ja rajaliikenteen yhteensovittaminen Virkistyksen ja matkailun näkökulmat Alue- ja yhdyskuntarakenne sekä taajamat Pohjois-Karjalan maakuntakaavassa | 2015 2015 2015 |

KUVAILULEHTI

| | | | | |
|--------------------------------------|---|-----------------------|---------------------------------------|--|
| <i>Julkaisija</i> | Ympäristöministeriö Rakennetun ympäristön osasto | | <i>Julkaisu-aika</i> Huhtikuu 2016 | |
| <i>Tekijä(t)</i> | Katja Koskela, Tuomas Santasalo ja Teemu Holopainen | | | |
| <i>Julkaisun nimi</i> | Vähittäiskaupan palveluverkkoselvitykset maakuntakaavoituksessa | | | |
| <i>Julkaisusarjan nimi ja numero</i> | Ympäristöministeriön raportteja 13/2016 | | | |
| <i>Tiivistelmä</i> | <p>Vähittäiskaupaa koskevat erityiset säännökset (MRL 319/2011) tulivat voimaan 15.4.2011. Tässä raportissa on tarkasteltu lainmuutoksen jälkeen hyväksytyjen maakuntakaavojen vähittäiskaupan palveluverkkoa koskevia kaavaratkaisuja ja palveluverkkoselvityksiä sekä niiden välistä suhdetta.</p> <p>Maakuntien oman väestön ostovoiman kehityksestä johtuvaa liiketilan tarvetta on arvioitu eri maakunnissa varsin yhtenevällä tavalla. Merkittävimmät erot eri maakuntien palveluverkkoselvityksissä liittyvät maakuntien ulkopuolelta tulevan ostovoiman arviointiin erityisesti matkailijoiden osalta. Selvityksissä on liiketilan tarpeen osalta huomioitu lähinnä tarvetta kasvattavia tekijöitä mutta ei juurikaan liiketilan tarvetta vähentäviä tekijöitä. Merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön koon alarajan arviointi ei ole ollut maakunnissa yhtenäistä.</p> <p>Palveluverkkoselvitysten tulosten luotettavuudella on erityistä merkitystä, sillä maakuntakaavojen toteutumisen aika-väli on varsin pitkä, 10–20 vuotta. Vähittäiskaupan palveluverkon mitoittamiseen sisältyvä joustovara voi johtaa siihen, etteivät maakuntakaavojen palveluverkon ratkaisut tule toteutumaan kokonaisuudessaan. Pahimmillaan joustovara saattaa mahdollistaa myös sellaisen kehityksen, jossa uudet liiketilat voivat sijoittua keskusta-alueiden ulkopuolelle pitkälläkin aikavälillä.</p> <p>Palveluverkkoselvitysten liiketilan tarpeen arviointia on vaikeuttanut se, että kattavia tietoja vähittäiskaupan liiketilojen pinta-aloista ei ole ollut saatavilla. Lähtötietojen selvittäminen on koettu myös työlääksi. Maakuntien liittojen ja ELY-keskusten näkemysten mukaan maakuntakaavojen vähittäiskaupan ratkaisusta on tullut liian yksityiskohtaisia suhteessa maakuntakaavan tehtävään yleispiirteisenä alueiden käytön suunnitelmana.</p> <p>Vähittäiskaupan suuryksiköiden ohjausta koskevien erityisten sisältövaatimusten toteutumista ei ole tutkittu kaikissa maakuntakaavoissa kattavasti. Vaikutusten arvioinneissa on korostetusti tuotu esiin maakuntakaavojen vähittäiskaupan palveluverkkoa koskevien ratkaisujen vaikutukset keskusta-alueisiin ja palveluverkkoon. Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden toteutumista on tutkittu lähinnä yhdyskuntarakenteeseen kohdistuvien vaikutusten osalta.</p> <p>Osa maakuntakaavojen vähittäiskaupan suuryksiköitä koskevista suunnittelumääräyksistä on vaikeasti ymmärrettäviä. Lisäksi palveluverkkoselvitysten yksityiskohtaisuus vaikeuttaa kaavaratkaisujen arvioimisen kannalta olennaisen tiedon löytämistä. Vaikka tarve yhtenäisiin käytäntöihin palveluverkkoselvitysten sekä maakuntakaavojen kaupan ratkaisujen ja arviointien osalta on ilmeinen, on valtakunnallisten ohjeiden laatiminen haastavaa maakuntien erilaisista ominaispiirteistä johtuen.</p> | | | |
| <i>Asiasanat</i> | maakuntakaava, vähittäiskaupan suuryksikkö, palveluverkko, palveluverkkoselvitys | | | |
| <i>Rahoittaja/toimeksiantaja</i> | Ympäristöministeriö | | | |
| | ISBN 978-952-11-4601-5 (PDF) | | ISSN 1796-170X (verkkokoj.) | |
| | <i>Sivuja</i> 59 | <i>Kieli</i> suomi | <i>Luottamuksellisuus</i> julkinen | |
| <i>Julkaisun myynti/jakaja</i> | Julkaisu on saatavana vain internetistä: www.ym.fi/julkaisut | | | |
| <i>Julkaisun kustantaja</i> | Ympäristöministeriö | | | |
| <i>Painopaikka ja -aika</i> | Helsinki 2016 | | | |

PRESENTATIONSBLAD

| | | |
|--------------------------------|--|----------------------------|
| Utgivare | Miljöministeriet Avdelningen för den byggda miljön | Datum April 2016 |
| Författare | Katja Koskela, Tuomas Santasalo och Teemu Holopainen | |
| Publikationens titel | Vähittäiskaupan palveluverkkoselvitykset maakuntakaavoituksessa (Utredningar om detaljhandelns servicenätverk i landskapsplaner) | |
| Publikationsserie och nummer | Miljöministeriets rapporter 13/2016 | |
| Sammandrag | <p>De särskilda bestämmelserna om detaljhandel (MarkByggL, ändrad genom 319/2011) trädde i kraft den 15 april 2011. I denna rapport granskas planläggningslösningar och utredningar av detaljhandelns servicenätverk samt förhållandet mellan dem i fråga om landskapsplaner som har godkänts efter lagändringen.</p> <p>Behovet av affärslokaler till följd av utvecklingen av köpkraften för landskapets befolkning har bedömts rätt lika i de olika landskapen. De största skillnaderna i landskapens utredningar av servicenätverken gäller bedömningen av inflödet av köpkraft utifrån, särskilt i fråga om resenärer. I utredningarna har man främst beaktat faktorer som ökar behovet av affärslokaler, och nästan inte alla faktorer som minskar behovet. Bedömningen av den undre gränsen för storleken på stora detaljhandelsenheter av regional betydelse var inte enhetlig i landskapen.</p> <p>Det är särskilt viktigt att utredningarna av servicenätverken är tillförlitliga, eftersom landskapsplanernas genomförande sträcker sig över en tämligen lång tid, 10–20 år. Om man vid dimensioneringen av detaljhandelns servicenätverk lämnar spelrum kan det leda till att lösningarna i landskapsplanerna i fråga om servicenätverken inte kommer att genomföras fullt ut. I värsta fall kan spelrum möjliggöra en utveckling där nya affärslokaler kan förläggas utanför centrumområdena också på lång sikt.</p> <p>I utredningarna av servicenätverken har bedömningen av behovet av affärslokaler försvarats av att det inte har gått att få tag på heltäckande uppgifter om affärslokalernas ytor inom detaljhandeln. Bedömningen av utgångsuppgifter har också upplevts vara arbetskrävande. Enligt förbunden på landskapsnivå och NTM-centralerna har de lösningar i landskapsplanerna som gäller detaljhandeln blivit alltför detaljerade med tanke på att en landskapsplan är avsedd att vara en översiktlig plan för områdesanvändningen.</p> <p>Det har inte i fråga om alla landskapsplaner gjorts någon heltäckande utredning av om de särskilda innehållskrav som gäller styrningen av stora detaljhandelsenheter har uppfyllts. I konsekvensbedömningarna har särskild betoning lagts på de effekter som lösningarna för detaljhandelns servicenätverk i landskapsplanerna har på centrumområdena och servicenätet. Genomförandet av de riksomfattande målen för områdesanvändningen har närmast granskats med tanke på konsekvenserna för samhällsstrukturen.</p> <p>I en del av landskapsplanerna är de planeringsbestämmelser som gäller stora detaljhandelsenheter svårbegripliga. Dessutom gör de alltför detaljerade utredningarna av servicenätverket det svårt att hitta den information som behövs för att bedöma planläggningslösningarna. Även om det finns ett uppenbart behov av en enhetlig praxis för utredningarna av servicenätverket och lösningarna och bedömningarna i landskapsplanerna när det gäller handeln gör landskapens olikheter det svårt att utarbeta riksomfattande anvisningar.</p> | |
| Nyckelord | landskapsplan, stor detaljhandelsenhet, servicenätverk, utredning om servicenätverk | |
| Finansiär/uppdragsgivare | Miljöministeriet | |
| | ISBN 978-952-11-4601-5 (PDF) | ISSN 1796-170X (online) |
| | Sidantal 59 | Språk Finska |
| | | Offentlighet Offentlig |
| Beställningar/distribution | Publikationen finns tillgänglig endast på internet: www.ym.fi/julkaisut | |
| Förläggare | Miljöministeriet | |
| Tryckeri/tryckningsort och -år | Helsingfors 2016 | |

Tässä raportissa tarkastellaan vähittäiskauppaa koskevien erityisten säännösten (MRL 319/2011) voimaantulon jälkeen hyväksytyjen maakuntakaavojen vähittäiskaupan palveluverkkoa koskevia ratkaisuja ja palveluverkkoselvityksiä sekä niiden välistä suhdetta.

Raportissa kuvataan maakuntakaavojen vähittäiskauppaa koskeviin ratkaisuihin ja palveluverkkoselvityksiin liittyviä hyviä käytäntöjä ja puutteita. Maakuntien ostovoiman kehityksen perusteella selvitetyn liiketilan lisätarpeen arviointiin ja kaavaratkaisujen toteutumiseen liittyy merkittäviä eroavaisuuksia, joita raportissa arvioidaan. Maakuntakaavassa osoitettuun vähittäiskaupan ratkaisuun liittyvä joustovara saattaa mahdollistaa kehityksen, jossa uudet liiketilat sijoittuvat ensisijaisesti keskusta-alueiden ulkopuolisille alueille. Kehitettävää on etenkin vähittäiskaupan liiketilojen pinta-alatietojen saatavuudessa, vaikutusten arvioinnissa sekä maankäyttö- ja rakennuslain vähittäiskauppaa koskevien erityisten sisältövaatimusten ja valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden toteutumisen arvioinnissa. Maakuntakaavojen suunnittelumääräysten ymmärrettävyydessä olisi joiltain osin ollut parantamisen varaa. Vaikka vähittäiskaupan palveluverkkoselvitysten ja kaavaratkaisujen osalta tarve valtakunnallisesti yhtenäisiin käytäntöihin on ilmeinen, on se kuitenkin haastavaa maakuntien erilaisista ominaispiirteistä johtuen.

Raportin tuloksia voidaan käyttää tukena maakuntakaavojen vähittäiskaupan palveluverkon suunnittelussa ja niitä koskevien selvitysten laadinnassa.



Ympäristöministeriö
Miljöministeriet
Ministry of the Environment

ISBN 978-952-11-4601-5 (PDF)
ISSN 1796-170X (verkkok.)