

Vähittäiskaupan suuryksiköiden kaavoitus

RAKENNETTU
YMPÄRISTÖ



Vähittäiskaupan suuryksiköiden kaavoitus

Helsinki 2013

YMPÄRISTÖMINISTERIÖ



Ympäristöministeriö
Miljöministeriet
Ministry of the Environment

YMPÄRISTÖHALLINNON OHJEITA 3 | 2013

Ympäristöministeriö
Rakennetun ympäristön osasto

Taitto: Marianne Laune
Kansikuva: Lehtikuva / Lewis Whyld

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

Edita Prima Oy, Helsinki 2013

ISBN 978-952-11-4208-6 (nid.)
ISBN 978-952-11-4209-3 (PDF)
ISSN 1796-1645 (pain.)
ISSN 1796-1653 (verkkokoj.)



ESIPUHE

Maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) vähittäiskaupan ohjausta koskeva lainmuutos (319/2011, liite 1) tuli voimaan 15.4.2011. Lainmuutoksessa vähittäiskauppaa koskevat säännökset on koottu omaan lukuunsa (MRL 9 a). Lainmuutokseen sisältyy uutena säännöksenä vähittäiskauppaa koskevat erityiset sisältövaatimukset, joita sovelletaan maakunta- ja yleiskaavoihin. Tähän säännökseen sisältyy myös maakuntakaavoitusta koskeva velvoite esittää vähittäiskaupan suuryksiköiden enimmäismitoitus. Maakuntakaavassa tulee esittää myös merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön koon alaraja. Lainmuutos edellyttää uusien säännösten soveltamista koskevan oppaan laatimista.

Tämä vähittäiskaupan suuryksiköiden ohjauksen opas korvaa vuonna 2004 julkaistun Kauppa kaavoituksessa -oppaan. Uusi opas on sisällön rajauksen osalta kuitenkin jonkin verran aiempaa opasta suppeampi ja keskittyy vähittäiskaupan suuryksiköitä koskeviin maankäyttö- ja rakennuslain säännöksiin sekä niiden soveltamiseen kaavoituksessa. Oppaassa käsitellään vähittäiskaupan suuryksiköiden kaavoitukseen liittyvien selvitysten laadintaa ja vaikutusten arviointia. Oppaassa ei sen sijaan käsitellä hyvän yhdyskuntasuunnittelun yleisiä periaatteita ja tavoitteita muilta osin kuin mitä liittyy vähittäiskaupan suuryksiköiden ja palveluverkon suunnitteluun. Opas ei myöskään sisällä yleisiä selvitysten tai vaikutusten arviointien laatimiseen liittyviä ohjeita tai kuvauksia. Näiden osalta viitataan ympäristöministeriön muihin oppaisiin ja julkaisuihin, joita on saatavissa ympäristöministeriön verkkosivuilta osoitteessa www.ym.fi/julkaisut.

Vähittäiskauppaa ohjaavan lainsäädännön keskeisenä tavoitteena on edistää kaupan palveluiden sijoittumista keskusta-alueille sekä turvata eri kulkumuodoin saavutettavissa olevan vähittäiskaupan palveluverkon säilymisen ja kehittymisen edellytykset. Nämä lain tavoitteet ovat ohjanneet myös oppaan laadintaa. Oppaalla pyritään yhtenäistämään lainsäädännön soveltamista kaavoituksessa ja lupakäytännöissä sekä edistämään kaupan toimijoiden yhdenmukaista kohtelua. Opas on kuitenkin luonteeltaan ohjeellinen eikä sillä ole oikeudellista sitovuutta. Säännösten soveltamisessa on aina otettava huomioon tapauskohtaiset erityispiirteet. Esitetyt esimerkit on laadittu ainoastaan selkeyttämään oppaassa esitetyjä soveltamisohjeita. Opas kannustaa vähittäiskaupan toimijoiden ja viranomaisten väliseen vuoropuheluun.

Tämän oppaan tukimateriaaliksi kootaan kaupan selvityksissä, suunnittelussa ja vaikutusten arvioinnissa tarvittavia lähtötietoja ja esimerkkejä ympäristöhallinnon verkkosivuille www.ymparisto.fi/kaupantietopankki. Ympäristöministeriö asetti 4.5.2011 työryhmän valmistelemaan ehdotusta vähittäiskaupan ohjausta käsitteleväksi ohjeistukseksi. Työryhmän

puheenjohtajana on toiminut ympäristöneuvos Pekka Normo ympäristöministeriöstä. Jäseninä työryhmässä ovat toimineet ylitarkastaja Juha Nurmi ympäristöministeriöstä, alueidenkäyttöpäällikkö Brita Dahlqvist-Solin Uudenmaan ELY-keskuksesta, yliarkkitehti Ritva Laine Suomen Kuntaliitosta, suunnittelujohtaja Heikki Saarento Varsinais-Suomen liitosta ja suunnittelija Anne Leskinen Oulun seudusta. Asiantuntijasihteerinä on toiminut tutkija Antti Rehunen Suomen ympäristökeskus SYKE:stä. Oppaan laatimiseen on osallistunut johtava konsultti Taina Ollikainen FCG Finnish Consulting Group Oy:stä. Lisäksi oppaan laatimiseen on saatu asiantuntemusta opastyötä varten perustetulta asiantuntijapaneelilta, joka koostui kaupan alan toimijoiden sekä Kilpailu- ja kuluttajaviraston, Kuluttajatutkimuskeskuksen, Turun kauppa- korkeakoulun sekä maakunnan liittojen ja kuntien edustajista. Ympäristöministeriö kiittää kaikkia oppaan laatimiseen osallistuneita.

Helsingissä 15.8.2013

Helena Säteri
Ylijohtaja

Ympäristöministeriö

SISÄLLYS

Esipuhe	3
I Vähittäiskaupan suuryksiköiden kaavoitus – pikaohje	7
2 Kaupan sijainnin ohjaus – yhteinen etu	12
2.1 Kestävän palveluverkon kehittäminen	13
2.2 Toimivan kilpailun edellytykset	13
2.3 Asukkaiden arjen sujuvuus	14
2.4 Kaupan myymäläverkon suunnittelu	15
3 Alueiden käytön suunnittelujärjestelmä	17
3.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	18
3.2 Kaavojen sisältövaatimukset	19
3.3 Vähittäiskauppaa koskevat erityiset säännökset	22
4 Vähittäiskaupan suuryksiköiden suunnittelu	25
4.1 Kaupan palveluverkon suunnittelun lähtökohdat ja tavoitteet	26
4.2 Tietoaaineistot vähittäiskaupan selvityksissä, suunnittelussa ja vaikutusten arvioinnissa	27
4.2.1 Paikkatiedot ja muut aineistot	27
4.2.2 Vähittäiskauppaa koskevien selvitysten sekä kaavoituksen ja vaikutusten arvioinnin tukimateriaalin verkkosivut	28
4.3 Vähittäiskaupan kokonaismitoituksen arviointi	28
4.3.1 Miten kokonaismitoitus arvioidaan?	29
4.3.2 Merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön koon alaraja	32
4.4 Vähittäiskaupan suuryksiköiden sijoittaminen	34
4.4.1 Keskusta-alueet vähittäiskaupan suuryksiköiden ensisijaisina sijaintipaikkoina	34
4.4.2 Vähittäiskaupan suuryksiköt keskusta-alueiden ulkopuolella	37
4.5 Vähittäiskaupan suuryksiköiden enimmäismitoitus	38
4.5.1 Miten määritellään maakuntakaavan keskustatoimintojen alueiden (C) enimmäismitoitus?	38
4.5.2 Miten määritellään maakuntakaavan vähittäiskaupan suuryksiköiden (km) enimmäismitoitus keskustatoimintojen alueen ulkopuolella?	39

5	Kaavamerkinnät ja -määräykset	41
5.1	Vähittäiskaupan suuryksiköiden osoittamisen periaatteet kaavoituksessa	42
5.2	Esimerkkejä merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön koon alarajan osoittamisesta.....	43
5.3	Keskustatoimintojen alueiden kaavamerkintä- ja -määräysesimerkkejä	43
5.3.1	Maakuntakaava	44
5.3.2	Yleiskaava.....	45
5.3.3	Asemakaava.....	46
5.4	Vähittäiskaupan suuryksiköiden kaavamerkintä- ja määräysesimerkkejä ...	47
5.4.1	Maakuntakaava	47
5.4.2	Yleiskaava.....	49
5.4.3	Asemakaava.....	50
5.5	Vähittäiskaupan myymäläkeskittymä.....	51
6	Kaupan palveluverkkoselvitys	52
7	Kaavaratkaisujen vaikutusten arviointi	59
7.1	Kaavan vaikutusten arviointi.....	59
7.2	Kaupan sijainti- ja mitoitusratkaisujen vaikutusten arviointi	60
Liitteet		64
	Liite 1: Vähittäiskauppaa koskevat erityiset säännökset (MRL 319/2011).....	64
	Liite 2: Maankäyttö- ja rakennuslain muutokseen (319/2011) liittyvät siirtymäsäännökset – Myös paljon tilaa vaativa erikoistavaran kauppa erityisen sijainnin ohjauksen piiriin	65
	Liite 3: Käsitteiden määrittely.....	71
	Liite 4: Tietoaineistot vähittäiskaupan selvityksissä, suunnittelussa ja vaikutusten arvioinnissa.....	81
	Liite 5: Vähittäiskaupan liiketilojen ja päivittäistavarakauppojen saavutettavuuden tunnuslukuja.....	94
	Liite 6: Seurantaan liittyvät kehitystarpeet	95
Kuvailulehti		96
Presentationsblad		97
Documentation page		98

1 Vähittäiskaupan suuryksiköiden kaavoitus – pikaohje

Tässä pikaohjeessa on esitetty tiiviissä muodossa vähittäiskaupan suuryksiköiden kaavoitusta koskevan oppaan keskeisin sisältö ja linjaukset. Varsinainen opas sisältyy lukuihin 2-7 sekä liitteaineistoon.



Vastavalo / Pablo Latorre

Vähittäiskaupan ohjauksesta säädetään maankäyttö- ja rakennuslaissa (MRL). Vähittäiskauppaa koskevat erityiset säännökset on esitetty MRL:n luvussa 9 a, jotka ovat liitteessä 1.

Vähittäiskaupan eri osapuolilla on omat lähtökohtansa, tarpeensa ja tavoitteensa kaupan palveluiden ja kaupan sijoittumisen suhteen. Maankäytön suunnittelun tehtävänä on sovittaa yhteen asukkaiden ja asiakkaiden, kaupan, yhteiskunnan ja kaavoittajan näkökulmat ja tavoitteet. Kauppaa koskevat ratkaisut ja varaukset tehdään maakunta-, yleis- ja asemakaavoissa.

Tarkemmin luvussa 2

Vähittäiskaupan suuryksikön määritelmä

MRL:n 15.4.2011 voimaan tulleeseen muutokseen sisältyvän siirtymäsäännöksen mukaisesti vähittäiskaupan suuryksikön määritelmää sovelletaan paljon tilaa vaativan erikoistavaran kauppaan 16.4.2015 alkaen (ks. liite 2). Paljon tilaa vaativaan erikoistavaran kauppaan ei sovelleta vähittäiskaupan suuryksikköjä koskevia säännöksiä 15.4.2015 saakka.

Kaikki yli 2000 kerrosneliömetrin myymälät ovat 16.4.2015 lähtien vähittäiskaupan suuryksikköjä kaupan toimialasta riippumatta (MRL 71 a §).

Kaavajärjestelmän mukaisesti merkitykseltään seudulliset vähittäiskaupan suuryksiköt osoitetaan maakuntakaavoissa. Kuntakaavoissa eli yleiskaavoissa ja asemakaavoissa osoitetaan vaikutuksiltaan paikalliset suuryksiköt.

Tarkemmin kohdassa 3.3 sekä liitteissä 1,2 ja 3

Vähittäiskaupan suuryksikköjä koskevat erityiset sisältövaatimukset

Maakunta- ja yleiskaavoja koskevat *erityiset sisältövaatimukset* (MRL 71 b §), joiden mukaisesti vähittäiskaupan suuryksiköitä osoitettaessa on sen lisäksi, mitä maakunta- ja yleiskaavasta muutoin säädetään, katsottava, että:

1. suunnitellulla maankäytöllä ei ole merkittäviä haitallisia vaikutuksia keskusta-alueiden kaupallisiin palveluihin ja niiden kehittämiseen;
2. alueelle sijoittuvat palvelut ovat saavutettavissa mahdollisuuksien mukaan joukkoliikenteellä ja kevyellä liikenteellä; sekä
3. suunniteltu maankäyttö edistää sellaisen palveluverkon muodostumista, jossa asiointimatkat ovat kohtuulliset ja liikenteestä aiheutuvat haitalliset vaikutukset mahdollisimman vähäiset.

Merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön koon alaraja

Maakuntakaavassa tulee esittää merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön koon alaraja. Merkitykseltään seudullisella vähittäiskaupan suuryksiköllä tarkoitetaan sellaista kaupan yksikköä, jolla voidaan arvioida olevan yhtä kuntaa laajempia, seudullisia vaikutuksia. Seudullisella suuryksiköllä tarkoitetaan myös sellaista kaupan yksikköä, jolla voidaan arvioida olevan vaikutuksia seudulliseen keskus- tai palveluverkkoon yhden kunnan alueella. Seudullista merkitystä omaavan suuryksikön koon kynnyks voi olla erilainen riippuen kyseessä olevasta alueesta ja olosuhteista sekä kaupan laadusta. Alaraja voi vaihdella maan eri osissa ja myös yksittäisen maakunnan alueella.

Koon alarajan määrittäminen tulee perustua vaikutusten arviointiin – minkä kokoisella kaupan alueella, kaupan laatu (toimiala) huomioon ottaen, voidaan katsoa olevan seudullisia vaikutuksia? Merkitykseltään seudullisen vähittäisyksikön koon alaraja voi vaikutusarviointien perusteella olla korkeampi kuin laissa määritelty 2000 kerrosneliömetrin suuryksikön kokoraja.

Tarkemmin kohdassa 4.3.2 ja luvussa 5

Vähittäiskaupan suuryksiköiden enimmäismitoitus

Maakuntakaavassa on osoitettava vähittäiskaupan suuryksiköiden enimmäismitoitus riittävällä tarkkuudella (MRL 71 b §). Mitoituksen osoittamisen tavoitteena on varmistaa keskusverkon ja kaupan palvelurakenteen tasapainoinen kehitys. Lisäksi mitoituksen osoittaminen mahdollistaa sen, että alueelle sijoittuvien kaupallisten palveluiden vaikutukset voidaan arvioida riittävällä tavalla.

Velvoite enimmäismitoituksen osoittamiseen maakuntakaavassa erityisellä merkinnällä koskee sekä keskustatoimintojen alueiden ulkopuolelle mahdollisesti osoitettavia vähittäiskaupan suuryksiköjä että soveltuvien osin myös näissä kaavoissa osoitettavia keskustatoimintojen alueita.

Enimmäismitoituksen osoittamisen tapa riippuu olosuhteista. Esimerkiksi suurimpien kaupunkien keskustatoimintojen alueilla ei ole aina tarpeen osoittaa enimmäismitoitusta kerrosneliömetreinä, jos kaavan vaikutusten arviointi ei sitä edellytä. Enimmäismitoitusta voidaan osoittaa esimerkiksi alueen enimmäiskerrosalana tai keskustatoimintojen alueilla yhden suuryksikön enimmäiskokona vaikutusten arviointiin perustuen.

Vähittäiskaupan suuryksiköjä koskevia erityisiä sisältövaatimuksia ei sovelleta maakuntaja yleiskaavoihin, jotka ovat olleet ehdotuksena julkisesti nähtävillä ennen lain voimaantuloa (15.4.2011).

Tarkemmin kohdissa 4.5.1, 4.5.2, 5.3.1, 5.4.1 ja luvussa 5

Keskusta-alueen ensisijaisuus

Vähittäiskaupan suuryksiköjen ensisijainen sijaintipaikka on keskusta-alue, ellei muu sijainti kaupan laatu huomioon ottaen ole perusteltu (MRL 71 c §). Kaupan laadulla tarkoitetaan tässä kaupan eri toimialoja (päivittäistavarakauppa, paljon tilaa vaativan erikoistavaran kauppa ja muu erikoiskauppa). Vähittäiskaupan suuryksiköjen sijoittumisessa keskusta-alueiden ulkopuolelle on huomioitava MRL 71 b §:n mukaiset erityiset sisältövaatimukset.

Tarkemmin kohdassa 3.3 ja 4.4.1

Vähittäiskaupan suuryksikön sijoittaminen keskusta-alueen ulkopuolelle

Osa kaupan toimialoista on laadultaan sellaisia, että ne voivat perustellusta syystä sijoittua myös keskusta-alueiden ulkopuolelle. Nämä toimialat eivät tyypillisesti kilpaile (esim. huonekalu- ja rautakauppa) keskusta-alueelle sijoittuvan kaupan kanssa ja niiden sijoittaminen keskusta-alueelle voi toiminnan luonteen ja ison tonttitilan tarpeen vuoksi olla vaikeaa. Myös toimialan tyypillinen asiointitiheys ja sitä kautta liikenteen määrä vaikuttaa arvioon.

Merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön sijoittaminen maakuntakaavan keskustatoiminnoille tarkoitettun alueen ulkopuolelle edellyttää, että vähittäiskaupan suuryksikön sijoituspaikaksi tarkoitettu alue on maakuntakaavassa erityisesti osoitettu tähän tarkoitukseen. (MRL 71 c §).

Vähittäiskaupan suuryksikköä ei saa sijoittaa maakunta- tai yleiskaavan keskustatoimintojen alueen ulkopuolelle, ellei alue ole asemakaavassa erityisesti osoitettu vähittäiskaupan suuryksikön sijoittamisen mahdollistavalla KM-merkinnällä (MRL 71 d §).

Tarkemmin kohdassa 4.4.2

Mitä tarkoitetaan keskusta-alueella ja keskustatoimintojen alueella?

Keskusta-alueella tarkoitetaan maakunnan, kunnan tai sen osan toiminnallista keskusta, jolla sijaitsee vähittäiskaupan palvelujen lisäksi myös muita keskustahakuisia palveluja, asuntoja ja työpaikkoja ja johon on hyvät liikenneyhteydet ympäröiviltä asuinalueilta eri liikennemuodoilla. Nykyiset keskusta-alueet ja niiden perustellut laajentumisalueet osoitetaan maakunta- ja yleiskaavoissa keskustatoimintojen alue - kaavamerkinnällä (C).

Tarkemmin kohdassa 4.4.1

Miten arvioidaan kaupan kokonaismitoitus

Kaupan palveluverkon kehittäminen sijainti- ja mitoitusratkaisuihin edellyttää vähittäiskaupan kokonaismitoituksen arvioimista. Vähittäiskaupan kokonaismitoitus arvioidaan kaupan toimialoitain vähittäiskauppaan kohdistuvan kulutuksen perusteella muuttamalla kulutus (€) kaupan keskimääräisten myyntitehokkuuksien (€/myynti-m²) avulla liiketilatarpeeksi. Kulutus puolestaan arvioidaan vaikutusalueen väestömäärän ja yksityisen kulutuksen pohjalta. Kaupan pinta-alarave voidaan arvioida myös keskimääräisten asukaskohtaisten kaupan pinta-alojen avulla.

Tarkemmin kohdassa 4.3. ja luvussa 6

Vähittäiskaupan enimmäismitoituksen osoittaminen keskustatoimintojen alueella ja niiden ulkopuolella

Keskustatoimintojen alueilla enimmäismitoituksen ohjeena on, että vain yli 2000 kerrosneliömetrin kokoiset myymälät sisältyvät enimmäismitoitukseen. Mikäli jollekin merkitykseltään seudulliselle keskusta-alueelle ei maakuntakaavassa osoiteta enimmäismitoitusta, tulee ratkaisun lainmukaisuus osoittaa riittäviin selvityksiin ja vaikutusten arviointeihin perustuen. Vaikutusten arvioinnilla tulee varmistaa, ettei keskusta-alueen mitoittamatta jättämisellä ole merkittäviä haitallisia vaikutuksia kaupan seudulliseen palveluverkon tasapainoon.

Mikäli keskustatoimintojen ulkopuolelle osoitetulle vähittäiskaupan suuryksikön alueelle sijoitetaan myös alle 2000 kerrosneliömetrin myymälöitä, on ohjeena, että enimmäismitoitukseen sisällytetään myös alle 2000 kerrosneliömetrin myymälät. Näille alueille enimmäismitoitus osoitetaan kerrosneliömetreinä.

Tarkemmin kohdissa 4.5.1 ja 4.5.2

Käsitteiden määrittely

Tässä oppaassa käytettyjä kauppaa ja kaupan suunnitteluun liittyviä käsitteitä on määritelty liitteessä 3.

Oppaan tukimateriaali ympäristöhallinnon verkkosivuilla

Kaupan selvityksissä, suunnittelussa ja vaikutusten arvioinnissa tarvittavia lähtötietoja ja esimerkkejä kootaan tämän oppaan tukimateriaaliksi ympäristöhallinnon verkkosivuille www.ymparisto.fi/kaupantietopankki.

Sivuston kautta on saatavilla SYKE:n tuottamia aluerajauksia keskusta-alueista, alakeskuksista ja keskustojen ulkopuolisista kaupan alueista paikkatietoaineistona ja karttasarjana. Aluerajaukset on nimetty, ja niihin on laskettu tilastotietoja muun muassa rakennusten kerrosaloista ja kaupan työpaikkamääristä sekä näiden muutoksista.

Sivustolle kootaan myös muuta taustoittavaa tietoa esimerkiksi asukasmääristä, kulutuksen kehityksestä, myymälärakentamisesta ja kaupan yhdyskuntarakenteellisesta sijoittumisesta. Tietojen tarkoituksena on tukea myös seudullisuuden määrittelyä eri suunnittelutilanteissa.

Tarkemmin liitteessä 4

2 Kaupan sijainnin ohjaus – yhteinen etu



Vastavalo / Hannu Uusitalo

2.1

Kestävän palveluverkon kehittäminen

Tavoitteena on keskusta-alueiden elinvoimaisuuden lisääminen ja niiden aseman vahvistaminen kaupan sijaintipaikkoina sekä lähipalvelujen turvaaminen asunto-alueilla.

Vähittäiskaupan ohjauksen tavoitteet sisältyvät alueiden käyttöä ja kaavojen sisältöä koskeviin maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) tavoitteisiin sekä valtioneuvoston hyväksymiin valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin. Valtakunnallisissa alueidenkäyttötavoitteissa painottuu erityisesti ilmastomuutoksen hillintä ja sen myötä yhdyskuntarakenteen eheyttämistä ja liikenteen vähentämistä koskevat tavoitteet. Kaavojen sisältövaatimuksista kaupan sijainnin ohjauksen kannalta keskeisiä ovat maakuntakaavan ja yleiskaavan sisältövaatimukset, joiden mukaan kaavoja laadittaessa on kiinnitettävä erityistä huomiota alue- ja yhdyskuntarakenteen toimivuuteen ja tarkoituksenmukaisuuteen, ympäristön ja talouden kannalta kestäviin liikennejärjestelyihin, palvelujen saavutettavuuteen sekä elinkeinoelämän toimintaedellytyksiin.

Maankäytön suunnittelulla luodaan edellytykset kaupallisten palvelujen sijoittumiselle keskusta-alueille ja asuinalueille sekä edistetään olemassa olevien palvelujen toimintaedellytyksiä. Tavoitteena on erityisesti kaupunkiseuduilla joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn käyttömahdollisuuksien lisääminen asiointiliikenteessä.

Keskusta-alueilla on tyypillisesti monipuolinen palvelutarjonta, työpaikkoja, asumista ja hyvät liikenneyhteydet ympäröiviltä asuinalueilta eri liikennemuodoilla. Elinvoimaisten keskusta-alueiden kehittäminen edellyttää, että maankäytön ja liikenteen suunnittelussa kiinnitetään jatkossa aiempaa enemmän huomiota kaupan toiminta- ja kehittämisedellytysten edistämiseen keskusta-alueilla. Olemassa olevien lähipalveluiden turvaamiseen on tarpeen kiinnittää kaavoituksessa erityistä huomiota. Kattava palveluverkko edellyttää eheää ja riittävän tiivistä yhdyskuntarakennetta.

2.2

Toimivan kilpailun edellytykset

Toimivan kilpailun edistämiseksi keskeistä on alalle tulon mahdollisuuksien turvaaminen osoittamalla riittävästi kilpailukykyisiä liikepaikkoja yhdyskuntarakenteen kannalta hyvillä paikoilla.

Kilpailun edistäminen ei sellaisenaan sisälly maankäyttö- ja rakennuslakiin. Elinkeinoelämän toimintaedellytyksistä huolehtiminen kuitenkin sisältyy alueiden käytön suunnittelua koskeviin tavoitteisiin sekä maakunta- ja yleiskaavojen sisältövaatimuksiin. Voidaan todeta, että kilpailunäkökulma on jäänyt vähemmälle huomiolle sekä kaavoituksessa että niihin liittyvien palveluverkkoselvitysten valmistelussa.

Maankäytön suunnittelulla sovitetaan yhteen toimivan kilpailun edellytysten ja kestävän yhdyskuntakehityksen turvaamisen tavoitteet osoittamalla kaupalle riittävästi kilpailukykyisiä liikepaikkoja alue- ja yhdyskuntarakenteen sekä kaupan palveluverkon kokonaisuuden kannalta hyvillä paikoilla. Kantavana ajatuksena on kaupan kehityksen ja toimivan kilpailun sekä kestävän yhdyskuntakehityksen yhteen sovittaminen niin, että syntyy toimivia yhdyskuntia ja hyvää elinympäristöä. Tämä edellyttää kaupan ja viranomaisten vuoropuhelua kaikissa maankäytön suunnittelun vaiheissa ja kaikilla kaavatasoilla.

Kaupan sijaintipaikkoja, joissa täyttyvät kestävän yhdyskuntakehityksen, kaupan liiketoiminnan ja palvelujen saavutettavuuden edistämisen tavoitteet, on käytännössä rajallisesti. Tästä syystä on erityisen tärkeää arvioida, miten kilpailun toimivuus turvataan. Kilpailun toimivuuden edistämisen kannalta on olennaista, että maankäytön suunnittelulla luodaan mahdollisuudet uusien toimijoiden alalle tuloon ja uusien liikeideoiden kehittämiseen. Kilpailun kannalta toivottavia ovat kaavaratkaisut, jotka täyttävät lain sisältövaatimukset ja ovat riittävän joustavia sekä jättävät vaihtoehtoja toteutukseen.

Kilpailun ja palveluiden saatavuuden edistämiseksi kaavoituksessa tulisi osoittaa kilpailukykyisiä kauppapaikkoja myös erikois- ja päivittäistavarakaupan pienille ja keskisuurille myymälöille.

Kuntien maapolitiikalla ja erityisesti tonttien luovutukseen liittyvillä käytännöillä on suuri vaikutus kaupan kilpailuolosuhteisiin. Erityisesti on syytä korostaa sitä, että kuntien kaupan kilpailuolosuhteisiin liittyvät päätökset ja menettelytavat ovat tasapuolisia, johdonmukaisia ja avoimia. Koska kilpailu- ja muut olosuhteet vaihtelevat alueittain ja hankkeittain, yhtä ainoaa oikeaa tapaa valita esimerkiksi kauppahankkeen toteuttaja ei ole. Kilpailun edistämiseksi on kunnallisessa päätöksenteossa tarpeen selvittää, mitkä ovat eri hankkeisiin ja tonttien luovutukseen liittyvien päätösten vaikutukset kaupan markkinarakenteeseen kokonaisuudessaan huomioiden vaikutukset sekä päivittäistavara- että erikoiskauppaan.

2.3

Asukkaiden arjen sujuvuus

Asukkaiden tavoitteet ja toiveet kaupan palveluverkon kehittämisessä vaihtelevat elämäntilanteen mukaan. Useimpien toiveena ovat edulliset, laadukkaat ja monipuoliset palvelut sekä niiden hyvä saavutettavuus.

Asukkaiden arjen sujumisen kannalta on olennaista, missä asukkaalle keskeiset paikat, kuten koti, työpaikka, palvelut, harrastuspaikat, jne. sijaitsevat ja miten niiden välillä liikutaan. Eri väestöryhmillä on iästä, toimintakyvystä ja elämäntilanteesta johtuen erilaiset tarpeet ja odotukset elinympäristön suhteen. Palveluiden hyvä saavutettavuus ja jalankulkuetäisyydellä sijaitsevat riittävät päivittäiset palvelut varmistavat eri väestöryhmien, kuten autottomien, lasten ja ikääntyneiden, arjen sujumisen.

Asukkaiden sujuva arki edellyttää, että erityisesti kaupunkiseuduilla maankäytön, asumisen, liikenteen ja palvelujen saavutettavuuden kysymyksiä tarkastellaan yhtenä kokonaisuutena.

Palvelujen saavutettavuus on rauhallisuuden, luonnonympäristön sekä sijainnin ja liikenneyhteyksien ohella yksi tärkeimmistä asuinalueiden viihtyisyystekijöistä. Toivotuimmat palvelut asuinalueella ovat ruokakauppa, muut kaupat ja joukkoliikenne. Palvelutoiveissa on nähtävissä suuntaus peruspalveluista monipuolisempiin kaupallisiin palveluihin – asuinalueelle toivotaan yhä enemmän erityyppisiä kauppoja ja kahviloita.

Asukkaille tärkeisiin myymälöiden hinta- ja palvelutasoon sekä kaupunkikuvaan ja elinympäristöön liittyviin asioihin on mahdollista vaikuttaa kaupan ohjauksella. Lähipalvelut luovat edellytyksiä paitsi asukkaiden arjen sujumiselle myös sosiaalisille kontakteille ja ikääntyvän väestön itsenäiselle elämälle.

2.4

Kauppan myymäläverkon suunnittelu

Hyvin suunniteltu yhdyskuntarakenne tarjoaa kaupalle kilpailukykyisiä sijaintipaikkoja ja helpottaa kaupan omaa myymäläverkon suunnittelua.

Päivittäistavarakauppa

Kauppan ryhmät suunnittelevat myymäläverkkoaan koko maassa aluejaolla seutukunta, kunta ja kaupunkiseuduilla kaupunginosana. Kauppan myymäläverkon suunnittelu jakautuu pitkän tähtäyksen kauppapaikkasuunnitteluun ja lyhyen tähtäyksen toteuttavaan kauppapaikkasuunnitteluun. Suunnittelu tapahtuu rullaavasti vuosittain niin, että kauppan toimintaympäristön muutokset voidaan ottaa välittömästi huomioon.

Yhdyskuntasuunnittelulla ja kaavoituksella ohjataan kauppan sijoittumista ja mitoitusta, mutta sillä ei voida taata kauppan palvelujen toteutumista eikä turvata kauppan kannattavuutta. Tämän vuoksi myymäläverkon suunnittelussa on syytä korostaa kuntien, maakuntien liittojen ja kauppan toimijoiden yhteistyötä. Tämä edellyttää kaavojen valmistelijoilta ja päätöksentekijöiltä kauppan toiminnan tuntemista ja toiminnallisten vaatimusten huomioimista suunnittelussa. Kauppan ja kaavoittajien välinen vuoropuhelu on tärkeää.

Uudet asuntoalueet on syytä kaavoittaa väestömäärältään riittävän suuriksi, jotta varmistetaan kaavalliset edellytykset uusille kauppan palveluille. Vähimmäisväestömäärä uudelle päivittäistavarakaupalle on 3 000, kaksi kauppa edellyttää 4 500-5 000 asukasta. Kauppan palvelujen saatavuutta ja saavutettavuutta voidaan edistää myös kaavoittamalla liiketontteja keskeisille paikoille tai asuntoalueen sisääntuloväylän suulle. Kauppan palveluja sisältävässä kaavassa tulisi olla joustavuutta, esimerkiksi nykyiseen tarpeeseen nähden lievän ylimitoituksen avulla kauppa voi sopeutua paremmin toimintaympäristön muutoksiin.

Erikoiskauppa

Monialaisuutensa vuoksi erikoiskauppa ei yleensä voi suunnitella myymäläverkkoa päivittäistavarakaupan tapaan johtuen mm. siitä, että se on päivittäistavarakauppaa riippuvaisempi vapaista liikepaikoista. Tosin ketjuuntumisen myötä suunnitelmallisuus liikepaikkojen suhteen on lisääntynyt. Ketjuliikkeet hakevat myymälähuoneistoja keskeisiltä liikepaikoilta ja ketjuilla on omia liiketiloja koskevia vaatimuksia. Ketjumyymälät hakevat yleensä myös selvästi muita erikoiskaupan myymälöitä suurempia liiketiloja.

Erikoiskaupan kannalta oleellisin asia kauppapaikkasuunnittelussa on keskusta-alueiden tavoitteellinen kehittäminen. Tämä johtuu siitä, että valtaosa erikoistavaroista hankitaan keskustasta. Liikekeskustat säilyttävät tulevaisuudessakin asemansa erikoiskaupan tärkeimpänä sijaintipaikkana. Merkittävimmät uusien kauppapaikkojen kriteerit keskustakaupassa ovat liikepaikan toimivuus, muiden toimintojen läheisyys, kävelykadut sekä muut asiointia parantavat kaupunkielementit.

Valtakunnalliset ketjut ovat yleensä vahvoilla liikepaikoja jaettaessa. Mikäli niille tarjotaan säännönmukaisesti parhaat liikepaikat, vaarana on tarjonnan yksipuolistuminen ja paikallisen yritystoiminnan mahdollisuuksien heikentyminen. On tärkeää, että kuntien ja maakuntien kaavoittajat ovat tietoisia alueella toimivien yrittäjien tavoitteista. Tätä voidaan edistää kehittämällä eri osapuolten välistä tiedonkulkua ja yhteistyötä.

Lähteitä ja lisätietoja:

- Maankäyttö- ja rakennuslaki (132/1999).
- Kaupan toimintaympäristö. Heinimäki Heikki (2006). WSOY Oppimateriaalit Oy. Helsinki.
- Kaupan ja kilpailun työryhmän raportti (2007). Ympäristöministeriön raportteja 26/2007.
- Kaupan sijainnin ohjauksen arviointityöryhmän raportti (2009). Ympäristöministeriön raportteja 21/2009.
- Kauppa 2010. Heinimäki Heikki ym. (2010). Edita Oy. Helsinki.
- Santasalo, Tuomas ja Heli Heusala (2002). Erikoiskauppa kaavoituksessa. Tuomas Santasalo Ky. Hakapaino Oy. Helsinki.

3 Alueiden käytön suunnittelujärjestelmä

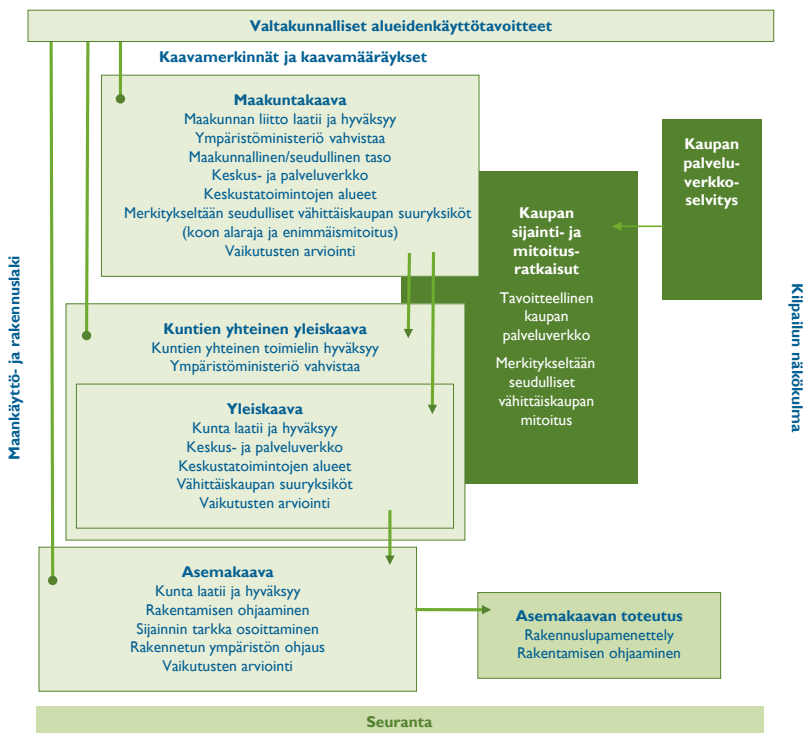
Maankäyttö- ja rakennuslain mukainen alueiden käytön suunnittelujärjestelmä antaa kunnille ja maakuntien liitoille välineet ohjata alue- ja yhdyskuntarakenteen kehitystä niin, että sekä palvelujen hyvä saavutettavuus että kaupalle tärkeä vetovoimaisten sijaintipaikkojen osoittaminen toteutuvat olemassa olevan ja suunnitellun yhdyskuntarakenteen sisällä.

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaiseen alueiden käytön suunnittelujärjestelmään kuuluvat valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet sekä maakunta-, yleis- ja asemakaavat. Alueiden käytön suunnittelujärjestelmän periaatteiden mukaisesti yleispiirteinen kaava ohjaa yksityiskohtaisen kaavan laatimista tai muuttamista.

Maakuntakaava on ohjeena laadittaessa ja muutettaessa yleiskaavaa ja asemakaavaa. Samalla tavoin yleiskaava on ohjeena laadittaessa ja muutettaessa asemakaavaa. Yleispiirteisempi kaava ei kuitenkaan ole voimassa alueilla, joilla on voimassa oleva yksityiskohtaisempi kaava, muutoin kuin edellä mainitun kaavan muuttamista koskevan vaikutuksen osalta. Samat periaatteet ovat lähtökohtana myös vähittäiskaupan suuryksiköiden kaavaohjauksessa.

Yleisesti voidaan todeta, että vähittäiskaupan suuryksikön toteuttamisen edellytykset tulee ratkaista kaavoituksessa, eikä suunnittelutarveratkaisuun tai poikkeamispäätökseen perustuen.

Kaupan sijaintia ja mitoitusta koskevat ratkaisut maankäyttö- ja rakennuslain mukaisessa alueiden käytön suunnittelujärjestelmässä:



Kuva 1. Kaupan ratkaisut ja alueidenkäytön suunnittelujärjestelmä.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet on otettava huomioon ja niiden toteuttamista on edistettävä maakunnan suunnittelussa, kuntien kaavoituksessa ja valtion viranomaisten toiminnassa. Tavoitteet on jaettu yleis- ja erityistavoitteisiin sen perusteella, millaista alueidenkäyttöä ja sen suunnittelua ohjaavia vaikutuksia niillä on. Yleistavoitteet koskevat maakunta- ja yleiskaavoitusta. Erityistavoitteet koskevat kaikkea kaavoitusta, mikäli tavoitetta ei ole erityisesti kohdennettu koskemaan vain tiettyä kaavatasoa.

Tavoitteet täsmentyvät pääosin jo maakuntakaavassa alueidenkäytön suunnitteluperiaatteiksi ja aluevarauksiksi ja välittyvät maakuntakaavan ohjausvaikutuksen kautta kuntien alueidenkäytön suunnitteluun. Kuntatasolla keskeinen väline tavoitteiden edistämässä on yleiskaava, joka välittää tavoitteet edelleen asemakaavoitukseen. Kaupan sijainnin ohjauksen kannalta keskeiset valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat seuraavat:

Yleistavoitteita:

- Yhdyskuntarakennetta kehitetään siten, että palvelut ja työpaikat ovat hyvin eri väestöryhmien saavutettavissa ja mahdollisuuksien mukaan asuinalueiden läheisyydessä siten, että henkilöautoliikenteen tarve on mahdollisimman vähäinen.
- Alueidenkäytöllä edistetään elinkeinoelämän toimintaedellytyksiä osoittamalla elinkeinotoiminnalle riittävästi sijoittumismahdollisuuksia olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta hyödyntäen. Runsaasti henkilöautoliikennettä aiheuttavat elinkeinoelämän toiminnot ohjataan olemassa olevan yhdyskuntarakenteen sisään tai muuten hyvien joukkoliikenneyhteyksien äärelle.
- Kaupunkiseutuja kehitetään tasapainoisina kokonaisuuksina siten, että tukeudutaan olemassa oleviin keskuksiin. Keskuksia ja erityisesti niiden keskusta-alueita kehitetään monipuolisina palvelujen, asumisen, työpaikkojen ja vapaa-ajan alueina.

Erityistavoitteita:

- Maakuntakaavan ja yleiskaavan lähtökohtana on oltava perusteltu väestönkehitysarvio. Maakunnan suunnittelussa ja yleiskaavoituksessa on tarkasteltava pitkällä aikavälillä sekä taajama- että maaseutualueiden väestömäärän kehityksen erilaisia vaihtoehtoja.
- Maakuntakaavoituksessa ja yleiskaavoituksessa tulee edistää yhdyskuntarakenteen eheyttämistä ja esittää eheyttämiseen tarvittavat toimenpiteet. Kaupunkiseuduilla on varmistettava joukkoliikennettä, kävelyä ja pyöräilyä edistävä liikennejärjestelmä ja palvelujen saatavuutta edistävä keskusjärjestelmä ja palveluverkko sekä selvitettävä vähittäiskaupan suuryksiköiden sijoittuminen.
- Alueidenkäytön suunnittelussa uusia, huomattavia asuin-, työpaikka- tai palvelutoimintojen alueita ei tule sijoittaa irralleen olemassa olevasta yhdyskuntarakenteesta. Vähittäiskaupan suuryksiköt sijoitetaan tukemaan yhdyskuntarakennetta. Näistä tavoitteista voidaan poiketa, jos tarve- ja vaikutus selvityksiin perustuen pystytään osoittamaan, että alueen käyttöönotto on kestävä kehityksen mukaista.

Helsingin seudulla tulevat näiden lisäksi huomioon otettaviksi muun ohella seuraavat yleis-tavoitteet:

- Alueiden käytön suunnittelussa merkittävä rakentaminen tulee sijoittaa joukkoliikenteen, erityisesti raideliikenteen palvelualueelle.
- Uusien asuin-, työpaikka- ja palvelutoimintojen alueiden käyttöönotto ja jo olevien alueiden huomattava täydennysrakentaminen tulee ajoittaa siten, että mahdollisuudet joukkoliikenteen hyödyntämiseen varmistetaan.

3.2

Kaavojen sisältövaatimukset

Kaavojen sisältövaatimukset ohjaavat kaupan palveluverkon suunnittelua. Kaupan sijainnin ohjauksen kannalta keskeisiä ovat valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet sekä maankäyttö- ja rakennuslaissa määritellyt maakuntakaavan ja yleiskaavan sisältövaatimukset, joiden mukaisesti kaavoja laadittaessa on kiinnitettävä erityistä huomiota mm. alue- ja yhdyskuntarakenteen toimivuuteen ja tarkoituksenmukaisuuteen, ympäristön ja talouden kannalta kestäviin liikennejärjestelyihin, palvelujen saatavuuteen sekä elinkeinoelämän toimintaedellytyksiin.

Maakuntakaavalla ohjataan seudullisen keskus- ja palveluverkon kehitystä

Maakuntakaavalla on erityinen tehtävä vähittäiskaupan suuryksiköiden sijainnin ja mitoituksen ohjauksessa. Maakuntakaavan tehtävänä on ensisijaisesti valtakunnallisten, maakunnallisten ja seudullisten alueidenkäyttökysymysten ratkaiseminen. Maakuntakaavassa osoitetaan muun muassa merkitykseltään seudulliset keskustatoimintojen alueet ja niiden ulkopuolelle sijoittuvat vähittäiskaupan suuryksiköt. Näille alueille esitetään maakuntakaavassa vähittäiskaupan suuryksiköiden enimmäismitoitus riittävällä tarkkuudella. Maakuntakaavassa tulee esittää myös merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön koon alaraja.

Maakuntakaavassa on oleellista tarkastella kaupallista palvelurakennetta osana muuta alue- ja yhdyskuntarakennetta, sekä etsiä merkitykseltään seudulliselle vähittäiskaupan suuryksiköille soveltuvat alueet. Merkitykseltään seudullinen vähittäiskaupan suuryksikkö voidaan yleis- tai asemakaavassa osoittaa maakuntakaavan keskustatoimintojen alueiden ulkopuolelle vain, jos sitä koskeva varaus sisältyy maakuntakaavaan.

Maakuntakaavalla on erityinen merkitys valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden välittymisessä yleis- ja asemakaavoitukseen. Maakuntakaavassa nämä tavoitteet konkretisoidaan alueiden käytön periaatteiksi ja aluevarauksiksi sovittamalla ne yhteen maakunnallisten ja paikallisten tavoitteiden kanssa.

Maakuntakaavan tehtävä ja sisältövaatimukset (vähittäiskaupan suuryksiköiden ohjauksen kannalta keskeiset asiat on lihavoituna) ovat seuraavat :

Maakuntakaava	Sisältövaatimukset MRL 28 §
<p>Maakuntakaavan laatii maakunnan liitto ja vahvistaa ympäristöministeriö.</p> <p>Maakuntakaavassa esitetään alueiden käytön ja yhdyskuntarakenteen periaatteet sekä osoitetaan maakunnan kehittämisen kannalta tarpeelliset alueet.</p> <p>Maakuntakaavassa</p> <ul style="list-style-type: none"> • määrittellään kaupallisen palveluverkon periaatteet maakunnassa tai seudulla • osoitetaan seudullisesti merkittävät vähittäiskaupan suuryksiköt • esitetään merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksiköiden koon alaraja • osoitetaan vähittäiskaupan suuryksiköiden enimmäismitoitus riittävällä tarkkuudella 	<p><i>Maakuntakaavaa laadittaessa on otettava huomioon valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ja kiinnitettävä huomiota maakunnan oloista johtuviin erityisiin tarpeisiin. Myös luonnonsuojeluohjelmien ja -päästösten samoin kuin luonnonsuojelulain mukaisten maisema-alueiden täytyy olla ohjeena kaavaa laadittaessa.</i></p> <p><i>Maakuntakaavaa laadittaessa on kiinnitettävä erityisesti huomiota:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • maakunnan tarkoituksenmukaiseen alue- ja yhdyskuntarakenteeseen; • alueiden käytön ekologiseen kestävytyteen; • ympäristön ja talouden kannalta kestäviin liikenteen ja teknisen huollon järjestelyihin; • vesi- ja maa-ainesvarojen kestävään käyttöön; • maakunnan elinkeinoelämän toimintaedellytyksiin; • maiseman, luonnonarvojen ja kulttuuriperinnön vaalimiseen; sekä • virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyteen.

Yleiskaavalla ohjataan kunnan palveluverkon suunnittelua

Yleiskaavassa tarkennetaan maakuntakaavassa osoitettujen keskustatoimintojen alueiden ja merkitykseltään seudullisten vähittäiskaupan suuryksiköiden aluevarausten sijoittumista ja mitoitusta. Yleiskaavoissa osoitetaan myös sellaisten vähittäiskaupan suuryksiköiden sijainti ja mitoitus, joilla ei ole seudullista merkitystä. Koko kuntaa tai kunnan taajama-alueita koskevat yleiskaavat ovat keskeinen kaavamuoto kaupallisen palvelurakenteen suunnittelussa. Yleiskaavassa on tarkasteltava kaupan palveluja osana kunnan muuta yhdyskuntarakennetta, erityisesti suhteessa keskus- ja palvelu- sekä liikenneverkkoon.

Yleiskaavan tehtävä ja sisältövaatimukset (vähittäiskaupan suuryksiköiden ohjauksen kannalta keskeiset asiat on lihavoituna) ovat seuraavat:

Yleiskaava	Sisältövaatimukset MRL 39 §
<p>Yleiskaava on kunnan laatima ja hyväksymä yleispiirteinen maankäytön suunnitelma.</p> <p>Yleiskaavassa esitetään tulevan kehityksen periaatteet sekä kunnan eri toimintojen kuten asutuksen, palvelujen, työpaikkojen ja virkistysalueiden sekä niiden välisten yhteyksien järjestäminen.</p> <p>Yleiskaava</p> <ul style="list-style-type: none"> • on keskeinen kaavamuoto kaupallisen palveluverkon suunnittelussa • määrittelee kaupallisen palveluverkon periaatteet kunnassa tai sen osassa 	<p><i>Yleiskaavaa laadittaessa on otettava huomioon maakuntakaava.</i></p> <p><i>Yleiskaavaa laadittaessa on otettava huomioon:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • yhdyskuntarakenteen toimivuus, taloudellisuus ja ekologinen kestävyys; • olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyväksikäyttö; • asumisen tarpeet ja palveluiden saatavuus; • mahdollisuudet liikenteen, erityisesti joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen, sekä energia-, vesi- ja jätehuollon tarkoituksenmukaiseen järjestämiseen ympäristön, luonnonvarojen ja talouden kannalta kestäväällä tavalla; • mahdollisuudet turvalliseen, terveelliseen ja eri väestöryhmien kannalta tasapainoiseen elinympäristöön; • kunnan elinkeinoelämän toimintaedellytykset; • ympäristöhaittojen vähentäminen; • rakennetun ympäristön, maiseman ja luonnonarvojen vaaliminen; sekä • virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys.

Maankäytön yleispiirteiseksi ohjaamiseksi ja toimintojen yhteen sovittamiseksi kunnat voivat laatia yhteistyönä myös yhteisen yleiskaavan. Oikeusvaikutteinen yhteinen yleiskaava saatetaan ympäristöministeriön vahvistettavaksi. Yhteinen yleiskaava on hyvä väline ohjata vähittäiskaupan suuryksikköjen sijoittumista erityisesti kaupunkiseuduilla, jolloin voidaan tarkastella kaupan palveluverkkoa kokonaisuutena yhdyskuntarakenteellisesti yhtenäisillä alueilla. Maakuntakaava on ohjeena myös yhteistä yleiskaavaa laadittaessa. Yhden kunnan alueelle laadittavassa yleiskaavassa on maakuntakaava ohjeena kaavajärjestelmän mukaisesti myös alueilla, joilla on voimassa oikeusvaikutteinen yhteinen yleiskaava.

Asemakaava määrittelee kaupan toteutustavan

Asemakaavalla toteutetaan kaupallisten palvelujen kehittämistä koskevia maakunta- ja yleiskaavan tavoitteita sekä ohjataan kaupallisten palvelujen yksityiskohtaista toteutusta. Asemakaavassa täsmennetään muun muassa maakunta- ja yleiskaavan kaupallisten palvelujen mitoitusta, kaupan laatua, yksityiskohtaista sijaintia sekä liikenteen ja pysäköinnin järjestämisen ratkaisuja. Asemakaava on myös keskeinen väline ympäristön laadun ohjauksessa.

Asemakaavan tehtävä ja sisältövaatimukset (vähittäiskaupan suuryksiköiden ohjauksen kannalta keskeiset asiat on lihavoituna) ovat seuraavat:

Asemakaava	Sisältövaatimukset MRL 54 §
<p>Asemakaavan laatii ja hyväksyy kunta.</p> <p>Asemakaava on yksityiskohtainen maankäytön suunnitelma, jossa osoitetaan mihin, kuinka paljon ja mitä saa rakentaa, vapaana säilytettävät alueet sekä katu- ja liikenneverkosto.</p> <p>Asemakaava</p> <ul style="list-style-type: none"> • määrittelee kaupallisten palvelujen mitoituksen, laadun ja tarkan sijainnin • osoittaa keskustatoimintojen alueiden ulkopuolelle sijoittuvat vähittäiskaupan suuryksiköt • laaditaan kaupan hanketta varten tai laajemmalle alueelle 	<p><i>Asemakaavaa laadittaessa on otettava huomioon maakuntakaava ja oikeusvaikutteinen yleiskaava.</i></p> <p><i>Asemakaava on laadittava siten, että luodaan edellytykset terveelliselle, turvalliselle ja viihtyisälle elinympäristölle, palvelujen alueelliselle saatavuudelle ja liikenteen järjestämiselle. Rakennettua ympäristöä ja luonnonympäristöä tulee vaalia, eikä niihin liittyviä erityisiä arvoja saa hävittää. Kaavoitettavalla alueella tai sen lähiympäristössä on oltava riittävästi puistoja tai muita lähivirkistykseen soveltuvia alueita.</i></p> <p><i>Asemakaavalla ei saa aiheuttaa kenenkään elinympäristön laadun sellaista merkityksellistä heikkenemistä, joka ei ole perusteltua asemakaavan tarkoitus huomioon ottaen. Asemakaavalla ei myöskään saa asettaa maanomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle sellaista kohtuutonta rajoitusta tai aiheuttaa sellaista kohtuutonta haittaa, joka kaavalle asetettavia tavoitteita tai vaatimuksia syrjäyttämättä voidaan välttää.</i></p> <p><i>Jos asemakaava laaditaan alueelle, jolla ei ole oikeusvaikutteista yleiskaavaa, on asemakaavaa laadittaessa soveltuvin osin otettava huomioon myös yleiskaavan sisältövaatimukset.</i></p>

Vähittäiskauppaa koskevat erityiset säännökset

Maankäyttö- ja rakennuslain 15.4.2011 voimaan tulleiden vähittäiskauppaa koskevien erityisten säännösten keskeisenä tavoitteena on:

- selkeyttää vähittäiskaupan suuryksiköiden sijainnin ohjauksen periaatteita,
- vahvistaa seudullista näkökulmaa ja kokonaisvaltaista otetta kaupan palveluverkon kehittämisessä ja muutosten hallinnassa sekä
- yhdenmukaistaa vähittäiskaupan ohjausta koskevat säännökset koskemaan kaikkia vähittäiskaupan toimialoja.

Säännökset on koottu maankäyttö- ja rakennuslain lukuun 9 a (liite 1).

Vähittäiskaupan suuryksiköllä tarkoitetaan kooltaan yli 2000 kerrosneliömetrin suuruista vähittäiskaupan myymälää (MRL 71 a §). Siirtymäajan jälkeen, 16.4.2015 alkaen, paljon tilaa vaativan erikoistavaran kaupan erityisasema sijainnin ohjauksessa poistuu (ks. liite 2). Kaikki yli 2000 kerrosneliömetrin myymälät ovat mainitusta päivämäärästä lähtien vähittäiskaupan suuryksikköjä kaupan toimialasta riippumatta (MRL 71 a §).

Luvussa 5 on esitetty mm. vähittäiskaupan erityisiä säännöksiä koskevia kaavamerkintä- ja määräysesimerkkejä.

Keskusta-alueiden kaupalliset palvelut ja kaupan palveluiden hyvä saavutettavuus turvataan

Maankäyttö- ja rakennuslaissa on esitetty vähittäiskaupan suuryksiköitä koskevat erityiset sisältövaatimukset maakunta- ja yleiskaavalle (MRL 71 b §). Ne selventävät vaikutusten arvioinnin sisältöä kaupan kaavoituksessa.

MRL 71 b § Vähittäiskaupan suuryksiköitä koskevat erityiset sisältövaatimukset maakunta- ja yleiskaavalle

Osoitettaessa maakunta- tai yleiskaavassa vähittäiskaupan suuryksiköitä on sen lisäksi, mitä maakunta- ja yleiskaavassa muutoin säädetään, katsottava, että:

- 1. suunnitellulla maankäytöllä ei ole merkittäviä haitallisia vaikutuksia keskusta-alueiden kaupallisiin palveluihin ja niiden kehittämiseen;*
- 2. alueelle sijoittuvat palvelut ovat mahdollisuuksien mukaan saavutettavissa joukkoliikenteellä ja kevyellä liikenteellä; sekä*
- 3. suunniteltu maankäyttö edistää sellaisen palveluverkon kehitystä, jossa asiointimatkojen pituudet ovat kohtuulliset ja liikenteestä aiheutuvat haitalliset vaikutukset mahdollisimman vähäiset.*

Maakuntakaavassa tulee esittää merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön koon alaraja. Vähittäiskaupan suuryksiköiden enimmäismitoitus on osoitettava maakuntakaavassa riittävällä tarkkuudella.

Maakuntakaavassa määritellään merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan mitoitus

Maakuntakaavoituksen asema kaupan palveluverkon kehittämisessä ja merkitykseltään seudullisten vähittäiskaupan suuryksiköiden sijainnin ohjauksessa on lainmuutoksen myötä vahvistunut. Maakuntakaavassa on esitettävä merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön koon alaraja sekä osoitettava vähittäiskaupan suuryksiköiden enimmäismitoitus riittävällä tarkkuudella (MRL 71 b §). Tämä parantaa mahdollisuuksia arvioida kaupan sijoittumisen ja mitoituksen vaikutuksia.

Keskusta-alueet vähittäiskaupan suuryksiköiden ensisijaisia sijaintipaikkoja

Vähittäiskaupan suuryksiköiden ensisijainen sijaintipaikka on keskusta-alue, ellei muu sijainti kaupan laatu huomioon ottaen ole perusteltu (MRL 71 c §). Säännös on joustava ja ottaa huomioon sen, että on olemassa kaupan toimialoja, jotka ovat laadultaan sellaisia, että ne voivat perustellusta syystä sijoittua myös keskusta-alueiden ulkopuolelle. Nämä toimialat eivät tyypillisesti kilpaile keskusta-alueelle sijoittuvan kaupan kanssa ja niiden sijoittaminen keskusta-alueelle voi toiminnan luonteen ja ison tonttitilan tarpeen vuoksi olla vaikeaa. Myös toimialan tyypillinen asiointitiheys ja liikenteen määrä vaikuttavat arvioon.

Merkitykseltään seudullisen tai paikallisen vähittäiskaupan suuryksikön sisältävän yleis- ja asemakaavan hyväksyminen

Sellaisen yleis- tai asemakaavan hyväksyminen, jossa osoitetaan merkitykseltään seudullinen vähittäiskaupan suuryksikkö, edellyttää että maakuntakaavassa on vähittäiskaupan suuryksikön mahdollistava merkintä (MRL 71 c §). Maakuntakaavan keskustatoimintojen alueen ulkopuolella hyväksymisen edellytyksenä on, että maakuntakaavassa on vähittäiskaupan suuryksikön mahdollistava **km**-merkintä tai muu vähittäiskaupan suuryksikön sijoittamisen mahdollistava merkintä. Maakuntakaavan keskustatoimintojen alueelle voidaan yleis- ja asemakaavassa osoittaa merkitykseltään seudullinen vähittäiskaupan suuryksikkö, ellei sitä ole maakuntakaavassa erityisesti kielletty.

Jos vähittäiskaupan suuryksikkö on merkitykseltään paikallinen, ei tällaisen suuryksikön osoittaminen yleis- ja asemakaavassa edellytä vähittäiskaupan suuryksikkö-merkintää maakuntakaavassa. On kuitenkin huomattava, että vähittäiskauppaa koskevat erityiset sisältövaatimukset koskevat myös yleiskaavoja (MRL 71 b §). Paikallisesti merkittävien vähittäiskaupan suuryksiköiden kohdalla tulee asemakaavoituksessa ottaa huomioon yleiskaavan ohjausvaikutus.

Rakennusluvan myöntäminen vähittäiskaupan suuryksikölle

Rakennusluvan myöntäminen vähittäiskaupan suuryksikölle maakunta- tai yleiskaavan keskustatoiminnoille tarkoitetun alueen ulkopuolella edellyttää, että alue on asemakaavassa erityisesti osoitettu tähän tarkoitukseen (MRL 71 d §). Asemakaavassa tulee tällöin olla **KM**-merkintä

(Liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön). Tämä koskee myös olemassa olevan vähittäiskaupan myymälän laajentamista vähittäiskaupan suuryksiköksi, käyttötarkoituksen muutosta vähittäiskaupan suuryksiköksi, vähittäiskaupan suuryksikön merkittävää laajentamista sekä sellaista myymäläkeskittymää, joka vaikutuksiltaan on verrattavissa vähittäiskaupan suuryksikköön. Merkittävän laajennuksen ohjeellisena rajana voidaan pitää yli 1 500 kerrosneliömetrin tai yli 25 prosentin laajennusta. Erityinen vähittäiskaupan suuryksikön osoittamisvelvoite ei kuitenkaan koske olemassa olevan myymälän laajentamista, joka ei ole merkittävä. Maakunta- tai yleiskaavan keskustatoiminnoille tarkoitettulla alueella ei KM-merkintä ole asemakaavassa välttämätön vähittäiskaupan suuryksikköä osoitettaessa.

Lisäksi on huomattava, että käyttötarkoituksen muutos vähittäiskaupan suuryksiköksi edellyttää rakennuslupaa (MRL 125 §). Asemakaavassa on usein syytä myös esittää vähittäiskaupan laatua ja kokoa koskevia määräyksiä (MRL 71 e §).

Vähittäiskaupan myymäläkeskittymä

Vähittäiskaupan myymäläkeskittymä on useasta erillisestä ja toisistaan lähietäisyydellä olevasta myymälästä muodostuva toiminnallisesti yhtenäinen kaupan aluekokonaisuus, jossa yksittäisten myymälöiden koko ei ylitä 2000 kerrosalaneliometriä. Vähittäiskaupan suuryksiköitä koskevia erityisiä säännöksiä sovelletaan sellaiseen myymäläkeskittymään, joka on vaikutuksiltaan verrattavissa vähittäiskaupan suuryksikköön (MRL 71 d §). Maankäyttö- ja rakennuslain muutoksen myötä vähittäiskaupan suuryksikön ja myymäläkeskittymän määrittelyssä otetaan huomioon 16.4.2015 (ks. liite 2) alkaen myös paljon tilaa vaativan erikoistavaran kaupan toimialojen myymälät. Selvää kerrosalarajaa, jonka ylittäviin myymäläkeskittymiin säännös on tarkoitettu sovellettavaksi, ei voida esittää. Myymäläkeskittymien vaikutukset riippuvat muun muassa ympäröivien yhdyskuntien koosta ja myymäläkeskittymän sijainnista yhdyskuntarakenteessa samoin kuin myymäläkeskittymässä toimivan kaupan laadusta.

Vaikutusten arvioinnissa on syytä arvioida myös myymäläkeskittymien tai paikallisten vähittäiskaupan suuryksikköjen muodostamien toiminnallisesti yhtenäisten kaupan aluekokonaisuuksien mahdollisia seudullisia vaikutuksia. Mikäli tällaisilla kaupan alueilla havaitaan olevan seudullisia vaikutuksia, on toteuttamisen edellytyksenä, että maakuntakaavan keskustatoiminnoille varatun alueiden ulkopuolella on maakuntakaavassa seudullisesti merkittävän vähittäiskaupan suuryksikön toteuttamisen mahdollistava merkintä.

Lähteitä ja lisätietoja:

- Hallituksen esitys Eduskunnalle laiksi maankäyttö- ja rakennuslain muuttamisesta (HE 309/2010 vp).
- Kaupan ja kilpailun työryhmän raportti (2007). Ympäristöministeriön raportteja 26/2007.
- Kaupan sijainnin ohjauksen arviointityöryhmän raportti (2009). Ympäristöministeriön raportteja 21/2009.
- Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VN 13.11.2008).
- Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden soveltaminen kaavoituksessa (2003). Ympäristöministeriö. Opas 9/2003

4 Vähittäiskaupan suuryksiköiden suunnittelu



Vastavalo / Pentti Sormunen

Kaupan palveluverkon suunnittelun lähtökohdat ja tavoitteet

Kaupan palveluverkon ja vähittäiskaupan suuryksiköiden kaavoituksessa on erityisesti syytä korostaa suunnittelun tavoitteellisuutta. Jo suunnittelun alkuvaiheessa työlle on syytä asettaa kaupan palveluverkon muodostamista koskevat lähtökohdat ja tavoitteet. Nämä on tarpeen myös kirjata osaksi kaava-asiakirjoja sekä tehdä niistä tarvittavia päätöksiä luottamuselimissä. Tavoitteenasettelussa maakunta- ja yleiskaavoituksessa tulee ottaa kantaa erityisesti tavoiteltavan kaupan palveluverkon sijoittumis- ja mitoitusperiaatteisiin. Hyvin tehty tavoitteenasettelu palvelee myös selvitysten ja vaikutusten arvioinnin laadintaa.

Kaupan palveluverkon kehittämisessä ja muutosten hallinnassa on tarpeen korostaa tavoitteellista näkökulmaa ja kokonaisvaltaista otetta. Tavoitteena on maankäytön, liikennejärjestelmän ja kaupan palveluverkon yhteensovittaminen. Kaupan palveluverkon suunnittelu on pitkäjänteinen ja jatkuva prosessi, johon kuuluvat kaupan palveluverkkoselvityksen laatiminen, kaupan sijaintia ja mitoitusta koskevat ratkaisut ja niiden vaikutusten arviointi kaavoitusprosessin eri vaiheissa sekä kaupan alueiden toteutumisen seuranta ja kaavaratkaisujen ajantasaisuuden arviointi.

Kaupan palveluverkkoa suunniteltaessa lähtökohtana ei tule pelkästään olla selvitysten mukaisen kaupan nykytilaan ja tapahtuneen kehityksen trendinomaiseen jatkamiseen perustuva ratkaisu. Maakuntakaavoituksen tavoitteenasettelussa tulee ottaa kantaa erityisesti tavoiteltavan kaupan palveluverkon sijoittumis- ja mitoitusperiaatteisiin:

- mikä osa arvioidusta kaupan kokonaismitoitustarpeesta osoitetaan maakuntakaavan mukaisiin seudullisiin varauksiin,
- mikä osa mitoituksesta jää ratkaistavaksi kuntakaavoituksessa, kuinka paljon ja minkäläistä kauppaa osoitetaan keskustatoimintojen alueille,
- mitä kaupan toimialoja voidaan sijoittaa keskustatoimintojen alueiden ulkopuolelle.

Yleiskaavoituksen tavoitteissa puolestaan on tarpeen määritellä:

- kaupan sijoittumisperiaatteet yhdyskuntarakenteessa kaupan toimialat huomioon ottaen,
- mikä osa kaupan arvioidusta liiketilatarpeesta osoitetaan maakuntakaavan mahdollistamiin seudullisesti merkittäviin yksiköihin,
- mikä osa paikallisiin vähittäiskaupan suuryksikköihin,
- mikä osa sijoittuu alle 2000 kerrosneliömetrin myymälöihin.

Tällöin on huomioitava, että paikallisia suuryksiköitä voidaan yleis- ja asemakaavoissa osoittaa keskustatoimintojen alueen ulkopuolelle vain silloin, kun maakuntakaavan merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan koon alaraja on suurempi kuin 2000 kerrosneliometriä.

Maakunta- ja yleiskaavoituksessa korostuu myös yhdyskuntarakennetta ja osana sitä kaupan palveluverkkoa koskeva tavoitteenasettelu. Mikäli kauppaa suunnitellaan pääosin hankelähtöisesti eli kokoamalla suunnitteilla olevat kaupan hankkeet kaavoituksen pohjaksi, ei kaupan palveluverkkoa yleensä ole mahdollista suunnitella kokonaisuutena. Tällöin on myös vaikea saada varmuutta siitä, että suunniteltu palveluverkko muodostaa toimivan, yhdyskuntarakennetta tukevan ja kestäväen kehityksen mukaisen kokonaisuuden.

Kaupan mitoitus- ja sijoittumisperiaatteiden tavoitteenasettelussa on syytä huolehtia siitä, että vähittäiskauppa ei keskity niin suuriin yksiköihin, että kaupan lähipalvelut vaarantuvat ja asiointietäisyydet sekä liikenteestä aiheutuvat haitat kasvavat.

4.2

Tietoaineistot vähittäiskaupan selvityksissä, suunnittelussa ja vaikutusten arvioinnissa

4.2.1

Paikkatiedot ja muut aineistot

Kaupan palveluverkon suunnittelussa ja vaikutusten arvioinnissa on suositeltavaa käyttää paikkaan sidottuja tietoaineistoja. Sijaintitietojen avulla aineistoja voidaan yhdistää toisiinsa. Kaupan, muiden palvelujen, asutuksen, maankäytön ja liikennejärjestelmän sijoittumista ja muutoksia pystytään paikkatiedon pohjalta tarkastelemaan eri aluetasoilla ja suhteessa toisiinsa. Paikkatietopohjaisten analyysien tulkinnessa on otettava aina huomioon paikalliset erityispiirteet.

Paikkatietoja on saatavilla monista eri lähteistä, kuten Tilastokeskuksesta, Väestörekisterikeskuksesta, ympäristöhallinnolta, AC Nielsen Finland Oy:n rekistereistä, Maanmittauslaitokselta, kuntien omista aineistoista, konsulteilta ja erikseen tehdyistä inventoinneista. Aineistot ovat yleensä sidottuja sijaintipisteeseen tai tiettyyn tilastoruudukkoon. Osa aineistoista on maksuttomia ja osa maksullisia. Eri aineistoissa on vaihtelevasti puutteita tai epätarkkuuksia, jotka käyttäjän on otettava huomioon.

Muita kuin paikkaan sidottuja lähtötietoja ovat muun muassa erilaiset tilastot. Kunnat kokoavat yleensä tiettyjä perustietoja osa-alueistaan. Tilastokeskus tuottaa tilastotietoja monista eri aihepiireistä hallinnollisiin aluejakoihin. Suomen ympäristökeskus (SYKE) on tehnyt paikkatietopohjaisia aluerajauksia ja laskenut niihin lähtöaineistoista tilastotietoja.

Kuvaus vähittäiskauppaa koskevista tietoaineistosta on esitetty liitteessä 4.

4.2.2

Vähittäiskaupaa koskevien selvitysten sekä kaavoituksen ja vaikutusten arvioinnin tukimateriaalin verkkosivut

Kaupan selvityksissä, suunnittelussa ja vaikutusten arvioinnissa tarvittavia lähtötietoja ja esimerkkejä kootaan tämän oppaan tukimateriaaliksi ympäristöhallinnon verkkosivuille www.ymparisto.fi/kaupantietopankki (liite 4).

Sivuston kautta on saatavilla SYKEN tuottamia aluerajauksia keskusta-alueista, alakeskuksista ja keskustojen ulkopuolisista kaupan alueista paikkatietoaineistona ja karttasarjana. Aluerajaukset on nimetty, ja niihin on laskettu tilastotietoja muun muassa rakennusten kerrosaloista ja kaupan työpaikkamääristä sekä näiden muutoksista.

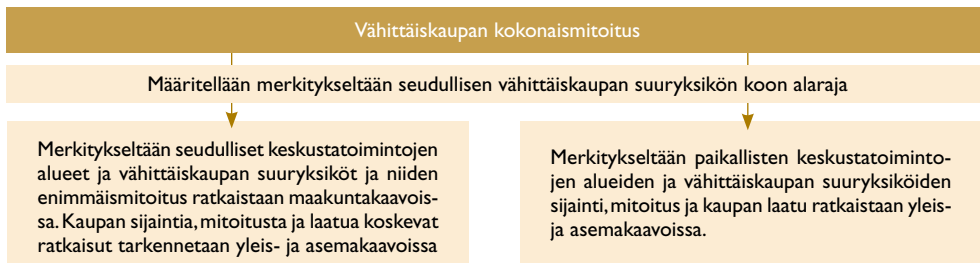
Sivustolle kootaan myös muuta taustoittavaa tietoa esimerkiksi asukasmääristä, kulutuksen kehityksestä, myymälärakentamisesta ja kaupan yhdyskuntarakenteellisesta sijoittumisesta. Tietojen avulla on tarkoituksena tukea myös seudullisuuden määrittelyä eri suunnittelutilanteissa.

4.3

Vähittäiskaupan kokonaismitoituksen arviointi

Mitoittamalla keskustatoimintojen alueiden ja niiden ulkopuolisten kaupan alueiden vähittäiskauppa vaikutusalueen kysyntään perustuen edistetään kaupan palveluverkon ja yhdyskuntarakenteen tasapainoista kehitystä. Oikealla mitoituksella luodaan edellytykset toimivalle kilpailulle ja vähittäiskaupan liiketoiminnan kannattavuudelle sekä turvataan asukkaille palvelujen mahdollisimman hyvä saavutettavuus.

Vähittäiskaupan suuryksiköiden enimmäismitoitus on osoitettava maakuntakaavassa riittäväällä tarkkuudella. Kaupan sijainti- ja mitoitusratkaisut edellyttävät arviota vähittäiskaupan kokonaismitoitustarpeesta ja sen tavoitteellisesta jakautumisesta seudullisesti ja paikallisesti merkittäviin vähittäiskaupan suuryksiköihin. Kaupan mennyttä kehitystä, nykytilaa ja kehitysnäkymiä, yksityistä kulutusta ja sen kehitystä, markkina- ja vaikutusalueita koskevien selvitysten pohjalta määritellään vähittäiskaupan kokonaismitoitus ja seudullisesti merkittävän vähittäiskaupan suuryksikön koon alaraja.



Kuva 2. Kaupan kokonaismoituksen jakautuminen seudullisesti merkittäviin vähittäiskaupan suuryksiköihin ja paikallisiin vähittäiskaupan yksiköihin.

4.3.1

Miten kokonaismoitus arvioidaan?

Kaupan tavoitteellisen palveluverkon määrittelyssä arvioidaan, millainen on hyvä ja tavoiteltava vähittäiskaupan palveluverkon kokonaisuus: millaista, minne, kuinka paljon ja milloin siten, että vaikutukset kauppaan ja palvelurakenteeseen, alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, liikenteeseen ja liikkumiseen ovat mahdollisimman positiivisia. Vähittäiskaupan kokonaismoituksen arvioinnissa keskeiset asiakokonaisuudet ovat seuraavat:

Kokonaismoituksen arvioiminen. Kaupan palveluverkon kehittäminen sijainti- ja mitoitusratkaisuihin edellyttää vähittäiskaupan kokonaismoituksen arvioimista. Vähittäiskaupan kokonaismoituksen arvioinnissa tarvitaan tiedot tarkasteltavan alueen:

- väestömäärästä ja sen kehityksestä,
- yksityisestä kulutuksesta ja sen kehityksestä,
- vähittäiskaupan toteutuneesta myynnistä ja sen kehityksestä,
- vähittäiskaupan myyntitehokkuudesta ja sen kehityksestä,
- olemassa olevasta vähittäiskaupan pinta-alasta ja sen kehityksestä sekä myymäläpoistumasta.

Kokonaismoituksen jakautuminen. Kaupan tavoitteellisen palveluverkon määrittelemiseksi kuten myös merkitykseltään seudullisten vähittäiskaupan suuryksiköiden sijoitus- ja mitoitusratkaisujen pohjaksi tarvitaan tietoa siitä:

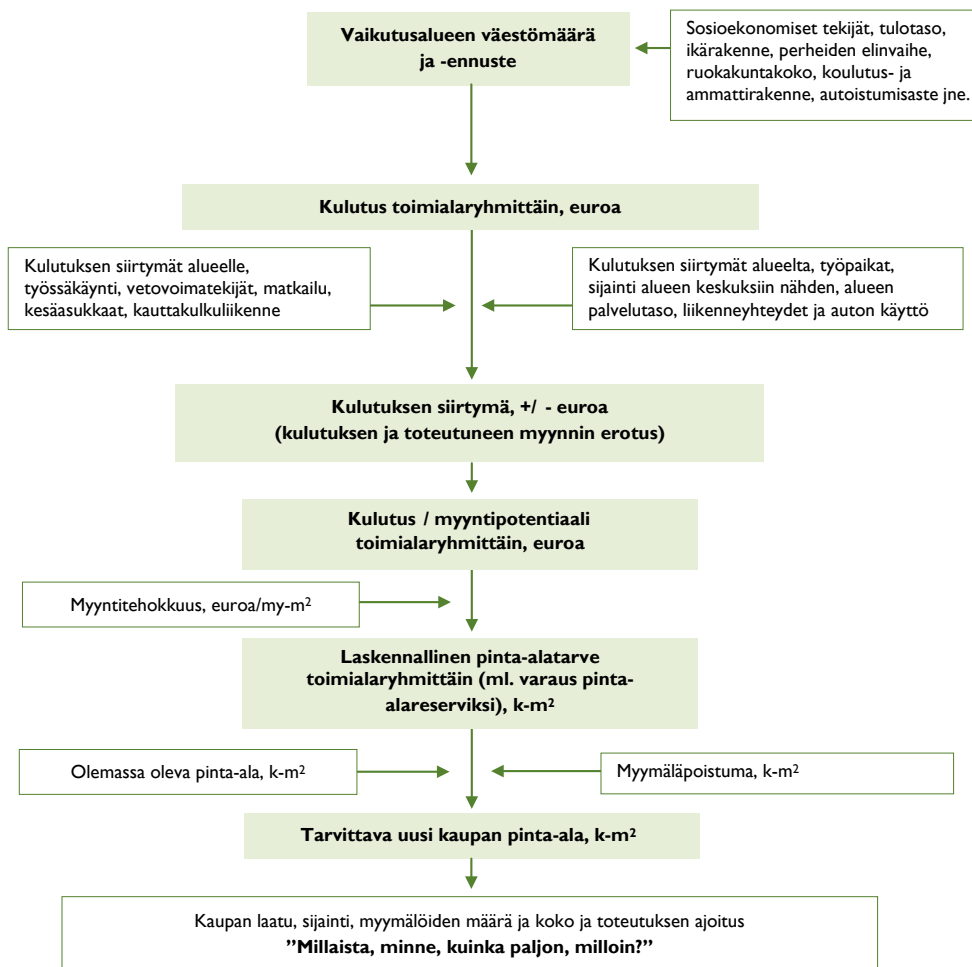
- miten kokonaismoitus jakautuu päivittäistavarakaupan, paljon tilaa vaativan erikoistavarakaupan (ml. autokauppa), muun erikoiskaupan ja kaupallisten palvelujen kesken,
- kuinka suuri osuus kokonaismoituksesta osoitetaan kaavatyön tavoitteet huomioon ottaen keskustatoimintojen alueille, taajama-alueille ja keskustatoimintojen alueiden ulkopuolisille kaupan alueille,
- kuinka suuri osuus kokonaismoituksesta kohdistetaan työn tavoitteet huomioon ottaen merkitykseltään seudullisten vähittäiskaupan suuryksiköihin.

Yksityinen kulutus ja sen kehitys on väestötietojen ohella olennainen lähtötieto, kun tarkastellaan kaupallisten palvelujen kysyntää ja arvioidaan sen kehitystä. Kokonaiskulutus arvioidaan väestömäärän ja yksityisen kulutuksen avulla. Yksityiseen kulutukseen vaikuttavat muun muassa väestön tulotaso, sosioekonominen asema, asuinpaikka sekä kotitalouden koko ja tyyppi. Tietoa tarvitaan myös kulutuksen suuntautumisesta kaupan eri toimialoille sekä kulutuksen siirtymistä alueiden välillä. Kokonaiskulutuksen kehitystä arvioidaan väestökehityksen ja yksityisen kulutuksen kehityksen avulla. Yksityisen kulutuksen kasvua arvioitaessa on tarpeen tarkastella mennyttä kehitystä ja ottaa huomioon talouden yleiset kehitysnäkymät. Yksityisen kulutuksen kehitystä on syytä arvioida usean kehitysvaihtoehdon pohjalta. Trenditarkastelu voidaan laatia toteutuneen kehityksen tunnuslukuihin perustuen. Lisäksi kehitystä voidaan arvioida erilaisilla kasvuprosenteilla. Arvioinnin perusteet on esitettävä selkeästi ja perusteltava.

Arvio liiketilatarpeesta on keskeinen lähtötieto kaupan palveluverkon mitoituksessa. Liiketilatarve arvioidaan kulutuksen perusteella muuttamalla kokonaiskulutus (€) kaupan keskimääräisen myyntitehokkuuden (€/myynti-m²) avulla liiketilatarpeeksi. Myyntitehokkuuden osalta on tarpeen selvittää kaupan toimijoiden arviot myyntitehokkuuden tulevasta kehityksestä. Liiketilatarvetta arvioitaessa huomioidaan myös liiketilan poistuma ja kulutuksen siirtymät. Vaikutusalueen sisällä eritasoisten keskusten (pääkeskus - alakeskus) välinen kulutuksen siirtymä voidaan ottaa huomioon pääkeskuksen liiketilatarpeessa kuitenkin niin, että myös alakeskuksissa on oltava riittävästi kehityspotentiaalia. Myös alueen ulkopuolelta tuleva loma-asukkaiden ja matkailijoiden kulutuksen siirtymä voidaan ottaa huomioon liiketilatarpeessa esimerkiksi niin, että arvioidaan oman väestön kulutukseen perustuvan liiketilatarpeen lisäksi liiketilatarve, jossa on otettu huomioon vaikutusalueen ulkopuolelta tuleva kulutuksen siirtymä. Liiketilatarpeen arvioinnissa otetaan huomioon myös alueen ulkopuolelle siirtyvä kulutus. Mikäli kulutuksen kehitys on arvioitu erilaisten kehitysvaihtoehtojen pohjalta, myös arvio liiketilantarpeesta on syytä esittää samoihin kehitysvaihtoehtoihin perustuen. Myös liiketilatarpeen arvioinnin perusteet on esitettävä ja perusteltava.

Vähittäiskaupan myynti- ja pinta-alatiedot. Päivittäistavarakaupan tiedot ovat saatavissa Tilastokeskuksen toimipaikkarekisteristä ja A.C.Nielsen Finland Oy:n myymälärekisteristä. Erikoiskaupan lukumäärä- ja liikevaihtotiedot ovat saatavissa Tilastokeskuksen toimipaikkarekisteristä. Erikoiskaupan pinta-alatietoja sekä muita kaupan selvityksissä, suunnittelussa ja vaikutusten arvioinnissa tarvittavia lähtötietoja ja esimerkkejä kootaan tämän oppaan tukimateriaaliksi ympäristöhallinnon verkkosivuille www.ymparisto.fi/kaupantietopankki. Kuvaus vähittäiskauppaa koskevista tietoa-ineistosta on esitetty liitteessä 4.

Seuraavassa kaaviossa kuvataan ne asiat, jotka vaikuttavat vähittäiskaupan kokonaismitoitukseen ja jotka tulisi mahdollisuuksien mukaan ottaa huomioon vähittäiskaupan kokonaismitoituksen arvioinnissa:



Kuva 3. Vähittäiskaupan kokonaismitoituksen arviointi.

Kaupan pinta-alarapeen arvioinnissa voidaan käyttää myös keskimääräisiä asukaskohtaisia pinta-aloja. Liitteessä 4 on kuvattu saatavissa olevaa tietoaineistoa, jota voidaan käyttää vähittäiskaupan selvityksissä, suunnittelussa ja vaikutusten arvioinnissa. Liitteessä 6 on esitetty vähittäiskaupan liiketilojen ja päivittäistavarakauppojen pinta-alojen ja saavutettavuuden tunnuslukuja. Mikäli kunta saa ja tavoitteena on, että se myös tulevaisuudessa saa kulutusvoimaa esimerkiksi maakunnallisena keskuksena muualta, voidaan se ottaa huomioon suurempana mitoituskriteerinä. Kilpailun toimivuuden edistämiseksi sekä joustavuuden lisäämiseksi kaupan liiketilojen toteutuksessa voidaan varautua jonkin verran arvioitua suurempaan kasvuun.

Liian suuresta mitoituksesta voi kuitenkin aiheutua haitallisia vaikutuksia kaupan palveluverkon kokonaisuuteen, palvelujen saatavuuteen ja saavutettavuuteen, asiointimatkojen pituuksiin tai keskusta-alueiden palveluihin. Mahdollisen ylimitoituksen haitallisia vaikutuksia voidaan lieventää esimerkiksi kaupan alueiden toteuttamisjärjestystä sekä yksittäisten vähittäiskaupan suuryksikköjen kokoa koskevilla kaavamääräyksillä.

4.3.2

Merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön koon alaraja

Hyvin perusteltu ja määrittely merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön koon alaraja mahdollistaa sen, että maakuntakaavassa voidaan keskittyä aidosti seudullisten vähittäiskaupan suuryksikköjen sijainnin ohjaukseen. Muut keskustatoimintojen alueet ja vähittäiskaupan suuryksiköiden alueet ovat paikallisia ja niiden sijaintia ja mitoitusta ohjataan kuntakaavoilla.

Seudullisesti merkittävällä vähittäiskaupan suuryksiköllä tarkoitetaan sellaista vähittäiskaupan suuryksikköä, jolla voidaan arvioida olevan yhtä kuntaa laajempia, seudullisia vaikutuksia. Kuntarakenteen muutosten seurauksena suuretkaan kaupan yksiköt eivät välttämättä aiheuta tulevaisuudessa yhtä kuntaa laajemmalle ulottuvia vaikutuksia, mutta yksiköillä voi silti olla yhden kunnan alueella seudullista merkitystä koko maakunnan kaupallisen palveluverkon kehittämisen näkökulmasta.

Maakuntakaavassa esitetty merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön koon alaraja ohjaa kuntakaavoitusta määrittelemällä, minkä koon alittavia vähittäiskaupan suuryksiköitä kunta voi omassa kaavoituksessaan sijoittaa maakuntakaavan keskustatoimintojen alueen ja maakuntakaavaan merkittyjen km-merkintöjen ulkopuolelle, mikäli sijoittamisen muut edellytykset täyttyvät.

Merkitykseltään seudulliselle vähittäiskaupan suuryksikölle ei voida esittää koko maahan yleistettävissä olevaa määritelmää. Vähittäiskaupan suuryksikön voidaan katsoa olevan merkitykseltään seudullinen, jos:

- Vähittäiskaupan suuryksikkö vaikuttaa merkittävästi alueen muissa kunnissa ja /tai saman kunnan muissa keskuksissa sijaitsevien vähittäiskaupan myymälöiden myyntiin.
- Vähittäiskaupan suuryksikkö saa asiakkaita merkittävästi oman sijaintikuntansa ulkopuolelta tai saman kunnan muista keskuksista.

Arviointiin vaikuttaa mm. nykyinen alue- ja yhdyskuntarakenne, keskus- ja palveluverkko sekä väestö- ja kulutusennusteet. Seudullisuuden arvioinnissa on otettava huomioon myös toimiala, sillä esimerkiksi päivittäistavarakaupan ja paljon tilaa vaativan erikoistavaran kaupan yksiköillä seudullisuuden raja voi olla erilainen.

Suuryksikön seudullista merkittävyyttä voidaan arvioida seuraavien tekijöiden avulla:

- *Suuryksikön kerrosala, myymälätyyppi ja kaupan toimiala/laatu.* Mikä on suuryksikön koko? Onko kysymyksessä päivittäistavara-kaupan, paljon tilaa vaativan erikoistavaran kaupan tai muun erikoiskaupan suuryksikkö? Seudullisesti merkittävän suuryksikön suuruusluokkaa voidaan arvioida seudulla jo toimivien suuryksikköjen koon ja toimialan sekä muista kunnista ja keskuksista niihin kohdistuvien kulutuksen siirtymien perusteella.
- *Suuryksikön ennakoitu myynti ja sen suhde seudun kulutukseen ja kulutuksen kehitykseen.* Mikä on suuryksikön ennakoitu myynti tai sille asetettu myyntitavoite? Kuinka suuren kulutuksen jakajaksi uusi suuryksikkö tulee ja miten kulutuksen ennakoitaan kehittyvän? Suuntaa-antava arvio voidaan tehdä myymälän koon ja nykyisistä suuryksiköistä käytettävissä olevien tietojen pohjalta.
- *Kulutuksen siirtymä.* Kuinka suuri osuus suuryksikön asiakkaista tulee naapurikunnista tai muista keskuksista ja kuinka suuren osan se ottaa naapurikuntien tai muiden keskusten myymälöiden myynnistä? Kulutuksen siirtymä kertoo vaikutusten merkittävyydestä ja alueellisesta ulottuvuudesta.
- *Sijainti.* Mikä on suuryksikön sijainti suhteessa yhdyskuntarakenteeseen kuten keskukseen, palveluverkkoon, liikenneverkkoon ja asutukseen? Miten suuryksikkö sijoittuu suhteessa kuntarajoihin (läheisyys) ja kuntia yhdistävään liikenneverkkoon (kulumahdollisuudet)? Miten suuryksikkö sijoittuu suhteessa nykyisiin asiointialueisiin?

Merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön koon alarajan määrittämiseksi tarvitaan tietoa tarkasteltavan alueen:

- keskusverkon rakenteesta,
- asiointialueista ja asioinnin suuntautumisesta,
- vaikutusalueen väestöpohjasta,
- vähittäiskaupan palveluverkon kokonaisrakenteesta,
- vähittäiskaupan kokonaismitoituksesta ja sen jakautumisesta toimialoittain,
- olemassa olevien suuryksikköjen määrästä, koosta, toimialasta ja sijainnista,
- kulutuksesta ja myyntitehokkuudesta,
- olemassa olevien suuryksikköjen vaikutuksista liikenneverkkoon.

Kaikilla edellä mainituilla tekijöillä on yksinään käytettyinä rajoituksensa seudullisesti merkittävän suuryksikön määrittäjänä, mutta yhdessä käytettyinä ne toimivat määrittelyn apuna. Määrittelyn tulee perustua tapauskohtaiseen kokonaisarviointiin. Koska päivittäistavara-kaupan, paljon tilaa vaativan erikoiskaupan ja muun erikoiskaupan suuryksikköiden vaikutukset eroavat yleensä merkittävästi toisistaan, on niiden seudullista merkittävyyttä tarkasteltava erikseen. Oman tarkastelunsa vaativat myös vähittäiskaupan myymäläkeskittymät.

Maakuntakaavassa esitettävä merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön koon alaraja voidaan määritellä vaikutusten arviointiin perustuen suuremmaksi kuin maankäyttö- ja rakennuslaissa määritellyn vähittäiskaupan suuryksikön koon alarajaa (2 000 kerrosneliömetriä). Seudullisesti merkittävän vähittäiskaupan suuryksikön koon alarajaa pienemmät vähittäiskaupan suuryksiköt ovat merkitykseltään paikallisia ja niitä ohjataan kuntakaavoilla.

Maakuntakaavassa merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön koon alaraja määritellään sellaiseksi, että sen avulla voidaan ohjata seudullisen vähittäiskaupan myymäläverkon tarkoituksenmukaista kehittymistä ja turvata keskusta-alueiden elinvoimaisuus ja niiden kaupallisten palvelujen toiminta- ja kehitysedellytykset.

Merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön koon alarajaa ei esitetä erikseen maakuntakaavassa osoitettaville keskustatoimintojen alueille.

4.4

Vähittäiskaupan suuryksiköiden sijoittaminen

4.4.1

Keskusta-alueet vähittäiskaupan suuryksiköiden ensisijaisina sijaintipaikkoina

Vähittäiskaupan suuryksiköiden ensisijainen sijaintipaikka on keskusta-alue, ellei muu sijainti kaupan laatu huomioon ottaen ole perusteltu. Kaupan sijainti- ja mitoitusratkaisut ja niiden vaikutusten arviointi edellyttävät keskusta-alueiden rajaamista. Nykyiset keskusta-alueet ja niiden suunnitellut ja perustellut laajentumisalueet osoitetaan maakunta- ja yleiskaavoissa keskustatoimintojen alueina.

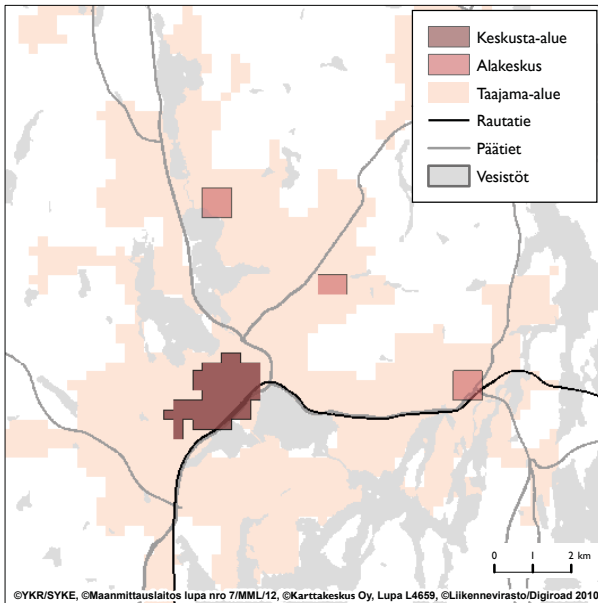
Miten määritellään keskusta-alue?

Onnistunut kaupan sijainninohjausprosessi edellyttää nykyisten keskusta-alueiden tunnistamista ja rajaamista.

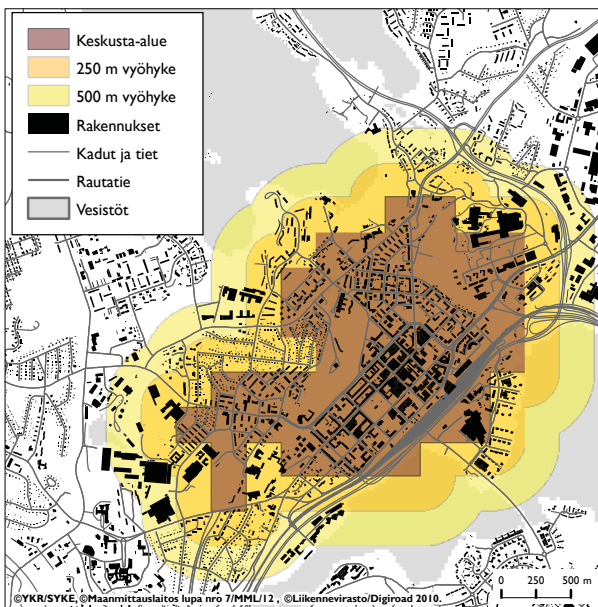
Keskusta-alueella tarkoitetaan maakunnan, kunnan tai sen osan toiminnallista keskusta, jossa sijaitsee tiiviisti ja monipuolisesti keskustahakuisia palvelutoimintoja, kuten päivittäistavarakauppaa, erikoiskauppaa, vapaa-ajan palveluja ja julkisia palveluja sekä merkittävässä määrin eri toimialojen työpaikkoja ja asutusta. Keskusta-alue on hyvin saavutettavissa ja sinne on hyvät liikenneyhteydet ympäröiviltä asuinalueilta. Keskusta-alue on keskustaajaman tai alakeskuksen osa-alue, ts. keskusta-alue liittyy aina taajama-alueeseen.

Keskusta-alueiden tunnistamisen ja rajaamisen tukena voidaan käyttää SYKE:n tuottamia keskusta-alueiden rajauksia. Keskusta-alueiden rajaamiseen on SYKE:ssä kehitetty valtakunnallisesti yhdenmukainen menetelmä. Rajauksen pohjana ovat yhdyskuntarakenteen seurantajärjestelmän (YKR) ruutupohjaiset paikkatiedot eri toimialojen työpaikoista ja väestöstä (ks. kohta 4.2.2 ja liite 4).

SYKE:n rajausmenetelmä tunnistaa keskustan alueena, jossa sijaitsee ympäröivää aluetta selkeästi tiiviimmin palveluiden työpaikkoja, vähittäiskaupan työpaikkoja sekä väestöä. Lisäksi keskusta-alueen tulee olla palveluiltaan monipuolinen, eli siellä tulee sijaita useita erityyppisiä julkisia ja yksityisiä palveluja. Mitä suurempi keskusta-alue, sitä monipuolisempi on erilaisten toimintojen tarjonta. Menetelmässä keskusta-alueet myös luokitellaan sijainnin ja koon perusteella, jolloin voidaan erottaa ydinkeskustat alakeskuksista.



Kuva 4. Keskusta-alueen tunnistamisen ja rajaamisen tukena voidaan hyödyntää Suomen ympäristökeskuksen tuottamia keskusta-alueiden aluerajauksia, jotka perustuvat yhdyskuntarakenteen seurantajärjestelmän (YKR) tietoihin.



Kuva 5. Suomen ympäristökeskuksen tuottamien keskusta-alueiden rajausten tulkinnassa on otettava huomioon paikalliset erityispiirteet ja tarvittaessa yleistettävä ruutupohjaista rajausta esimerkiksi reuna-
vyöhykkeillä. Keskusta-alueet osoitetaan maakunta- ja yleiskaavoissa keskustatoimintojen alueina

Keskusta-alueet osoitetaan maakunta- ja yleiskaavoissa keskustatoimintojen alueina

Keskusta-alue osoitetaan maakunta- ja yleiskaavoissa keskustatoimintojen alue- kaavamerkinnällä (C). Keskustatoimintojen alueella ja alakeskuksella ymmärretään keskustahakuisten palvelu-, hallinto- ja muiden toimintojen aluetta, joka muodostaa todellisen toiminnallisen keskusta-alueen. Nykyisten keskusta-alueiden lisäksi keskustatoimintojen alue -merkintää voidaan käyttää osoittamaan selvityksiin perustuen laajentuvia tai uusia keskusta-alueita. Keskustatoimintojen alueet rajataan toiminnallisin, laadullisin ja määrällisin kriteerein, joita ovat muun muassa väestötiheys, rakentamisen tehokkuus, toimintojen monipuolisuus ja rakentamistapa.

Keskustatoimintojen alue- ja kohdemerkintä ei sovellu käytettäväksi alueilla, joiden palvelutarjonta koostuu pelkästään kaupallisista palveluista kuten vähittäiskaupan suuryksiköistä. Keskustatoimintojen aluetta ympäröivä alue osoitetaan muilla maankäytön aluevarausmerkinnöillä, esim. taajamatoimintojen alueina.

Keskustatoimintojen alueiden ja alakeskusten osoittamiseen voidaan käyttää aluevarausta tai kohdemerkintää. Maakuntakaavassa keskustatoiminnot osoitetaan usein kohdemerkinnällä, koska niiden aluetarve on maakuntakaavan mittakaavaan nähden yleensä pieni. Kohdemerkinnällä osoitettujen keskustatoimintojen alueiden rajaaminen on tarpeen kuitenkin myös maakuntakaavassa esimerkiksi keskusta-alueen enimmäismitoitusta määriteltäessä. Tällöin alueen määrittelyssä voidaan käyttää edellä esitettyjä keskusta-alueen rajaamisen kriteerejä.

Keskustatoimintojen alueista voidaan laatia maakunta- ja yleiskaavaan erilliset karttakuvaukset. On syytä huomioda, että mikäli erilliset keskusta-alueiden karttakuvaukset ovat muualla kuin kaavakartalla, esimerkiksi selostuksessa tai sen liitteinä, ei niillä ole oikeudellisia vaikutuksia. Tällöin ne ovat lähinnä kaavan tulkinnan apuna. Kaavamääräyksellä erilliset karttakuvaukset voidaan kuitenkin tarvittaessa liittää osaksi oikeusvaikutteista kaavaa.

Keskustatoimintojen alueen tulee muodostaa toiminnallisesti yhtenäinen kokonaisuus. Alueen rajaamisessa on otettava huomioon myös alueellisen ulottuvuuden merkitys vähittäiskaupan suuryksiköiden sijainnin ohjaamisen kannalta. Liian suuret aluevaraukset voivat vaikeuttaa suuryksiköiden sijainnin ohjaamista.

Maakuntakaavan keskustatoimintojen alueen aluevarauksen ja kohdemerkinnän alueellista ulottuvuutta täsmennetään yksityiskohtaisempaa kaavaa suunniteltaessa ja vähittäiskaupan suuryksikön rakennuslupaedellytyksiä harkittaessa (ks. kohta 5.3.1).

Vähittäiskaupan suuryksiköt keskusta-alueiden ulkopuolella

Osa erikoiskaupan toimialoista hakeutuu usein keskusta-alueen reunoille ja ulkopuolelle. Nämä toimialat eivät aina kilpaile keskusta-alueelle sijoittuvan kaupan kanssa ja niiden sijoittuminen keskusta-alueelle voi toiminnan luonteen ja / tai suuren tilatarpeen vuoksi olla vaikeaa. Tällaisia toimialoja ovat erityisesti paljon tilaa vaativan erikoistavaran kaupan toimialat. Vähittäiskaupan suuryksikön sijoittaminen keskusta-alueen ulkopuolelle edellyttää, että vaikutusten arvioinnin perusteella sijoittumisella ei ole merkittäviä haitallisia vaikutuksia keskusta-alueiden kaupallisiin palveluihin tai niiden kehittämiseen.

Vähittäiskaupan suuryksiköiden ensisijainen sijaintipaikka on keskusta-alue, ellei muu sijainti kaupan laatu huomioon ottaen ole perusteltu. Vähittäiskaupan suuryksiköiden sijoittuminen keskusta-alueen ulkopuolelle edellyttää vaikutusten arviointia, jonka tulosten pohjalta voidaan tehdä perustellut päätökset kaupan mahdollisesta sijoittumisesta. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet, kaavojen sisältövaatimukset sekä maakunta- ja yleiskaavojen vähittäiskaupan suuryksiköitä koskevat erityiset sisältövaatimukset ohjaavat vaikutusten arviointia olennaisesti kysymyksiin. Arvioitaessa vähittäiskaupan suuryksiköiden mahdollisuuksia sijoittua keskusta-alueiden ulkopuolelle tulee selvittää erityisesti:

- kaupan laatu (toimiala) ja toiminnan luonne,
- toimintaedellytykset keskusta-alueella; esimerkiksi suuri tilantarve,
- vaikutukset keskusta-alueiden kaupallisiin palveluihin ja niiden kehittämiseen,
- sijainti yhdyskuntarakenteessa,
- saavutettavuus joukko- ja kevyellä liikenteellä,
- asiointitiheys, liikenteen määrä ja vaikutukset asiointimatkojen pituuteen.

Keskusta-alueille sijoittuu tyypillisesti päivittäistavarakauppaa, tiettyjä erikoistavarakaupan toimialoja ja kaupallisia palveluja, kun taas osa erikoiskaupan toimialoista hakeutuu usein keskusta-alueen reunoille ja ulkopuolelle. Nämä toimialat eivät tyypillisesti kilpaile keskusta-alueelle sijoittuvan kaupan kanssa ja niiden sijoittuminen keskusta-alueelle voi toiminnan luonteen ja / tai suuren tilatarpeen vuoksi olla vaikeaa. Myös toimialan asiointitiheys ja liikenteen määrä voi vaikuttaa arvioon. Paljon liikennettä aiheuttavat vähittäiskaupan toiminnot, kuten suuret päivittäistavarakaupat ja kauppakeskukset tulee sijoittaa siten, että ne ovat mahdollisuuksien mukaan saavutettavissa henkilöauton ohella myös joukkoliikenteellä ja kevyellä liikenteellä.

Keskusta-alueiden reunalle tai ulkopuolelle hakeutuvat erityisesti paljon tilaa vaativan erikoistavaran kaupan toimialat, joilla tarkoitetaan mm. rauta- ja rakennustarvikkeiden, kodinkoneiden, huonekalujen, puutarha-alan, veneiden ja moottoriajoneuvojen vähittäiskauppaa.

Vähittäiskaupan suuryksiköiden enimmäismitoitus

Vähittäiskaupan suuryksiköiden enimmäismitoituksen osoittamisen tavoitteena on ohjata palveluverkon tasapainoista kehittämistä ja turvata keskusta-alueiden elinvoimaisuus ja kaupallisten palvelujen toiminta- ja kehitysedellytykset. Maakuntakaavassa esitettävien enimmäismitoitusten tulee antaa lähtökohdat ja reunaehdot kuntien yleiskaavoitukselle ja yksityiskohtaisemmalle suunnittelulle paikalliset olosuhteet ja kaupan laatu huomioon ottaen. Enimmäismitoituksen esittämisellä parannetaan mahdollisuuksia arvioida kaupan sijoittumisen vaikutuksia.

4.5.1

Miten määritellään maakuntakaavan keskustatoimintojen alueiden (C) enimmäismitoitus?

Lähtökohta keskustatoimintojen alueiden enimmäismitoituksen määrittelylle on vähittäiskaupan kokonaismitoitus, nykyinen ja suunniteltu keskus- ja palveluverkko sekä vaikutusalueen väestöpohja. Enimmäismitoitus esitetään riittäväällä tarkkuudella, joka täsmentyy kuntakaavoituksessa. Keskustatoimintojen alueen enimmäismitoitukseen lasketaan mukaan olemassa olevat ja uudet yli 2000 kerrosneliometrin suuruiset vähittäiskaupan suuryksiköt.

Velvoite vähittäiskaupan suuryksiköiden enimmäismitoituksen osoittamiseen koskee maakuntakaavassa erityisellä merkinnällä osoitettavien seudullisesti merkittävien vähittäiskaupan suuryksiköiden ohella soveltuvin osin myös maakuntakaavan keskustatoimintojen alueita, sillä ne mahdollistavat vähittäiskaupan suuryksiköiden sijoittumisen alueelle.

Maakuntakaavassa keskusta-alueiden mitoituksessa tulee ottaa huomioon, että keskusta-alueet ovat ensisijaisia vähittäiskaupan suuryksiköiden sijaintipaikkoja. Maakuntakaavan tulee tukea ja mahdollistaa tämän periaatteen toteutumista. Enimmäismitoituksen tehtävänä keskusta-alueilla on ohjata kaupan mitoitusta niin, että vältetään seudun kulutukseen nähden liian suurten vähittäiskaupan suuryksiköiden toteutuminen. Enimmäismitoituksen osoittamisen tapaa ja määrää harkittaessa tulee erityisesti kiinnittää huomiota maakuntakaavan mitoitusta koskevan ratkaisun vaikutuksiin muiden keskusta-alueiden kaupallisiin palveluihin ja niiden kehittämiseen.

Lähtökohtina keskusta-alueiden vähittäiskaupan suuryksiköiden enimmäismitoituksen määrittelyssä ovat:

- vähittäiskaupan suuryksiköiden nykyinen pinta-ala,
- vaikutusalueen väestöpohja, kulutus ja liiketilatarve,
- asiointialueet / asioinnin suuntautuminen / pendelöinti,
- keskuksen koko ja saavutettavuus,
- keskus- ja palveluverkko,
- palveluverkon kokonaisrakenteen tasapainoinen kehitys.

Enimmäismitoituksen esittämisen tapa riippuu olosuhteista. Esimerkiksi suurimpien kaupunkien keskustatoimintojen alueilla ei aina ole tarpeen osoittaa enimmäismitoitusta kerrosneliömetreinä, jos kaavan vaikutusten arviointi ei sitä edellytä. Keskustatoimintojen alueiden enimmäismitoituksen esittämistapaa voidaan arvioida vaikutusten arvioinnin kautta. Mitoituksen osoittamisessa on kiinnitettävä erityistä huomiota keskustojen elinvoimaisuuden ja kaupan toimintaedellytysten turvaamiseen.

Enimmäismitoituksen esittämisen tarve ja tapa on arvioitava tapauskohtaisesti. Mitoitus voidaan määritellä esimerkiksi keskustatoimintojen alueen vähittäiskaupan suuryksiköiden yhteenlaskettuna enimmäiskerrosalana tai yksittäisen suuryksikön enimmäiskokona. Enimmäismitoituksen esittämättä jättämistä voidaan harkita esimerkiksi silloin, kun keskusta-alueen merkitys on aluerakenteellisesti maakunnallinen tai kun keskusta-alue on toimiva ja elinvoimainen "aito keskusta" tai kun keskushierarkialtaan samantasoisten keskustusten välillä ei ole kilpailua. Mitoituksen esittämättä jättäminen on aina perusteltava vaikutusten arvioinnin kautta.

Ohjeena on, että maakuntakaavoituksessa ja sen enimmäismitoituksen määrittelyssä huomioidaan keskustatoimintojen alueilla vain vähittäiskaupan suuryksiköt eli yli 2000 kerrosneliömetrin myymälät. Kun enimmäismitoitus osoitetaan kerrosneliömetreinä, lasketaan mukaan sekä olemassa oleva että uusi 2000 kerrosneliömetrin ylittävien myymälöiden kerrosala. Käytäntö mahdollistaa sen, että kuntakaavoituksessa voidaan kaavoittaa enintään 2000 kerrosneliömetrin kokoisia myymälöitä keskustatoimintojen alueelle riippumatta maakuntakaavassa osoitetusta enimmäismitoituksesta. Käytännön voi myös katsoa edistävän pienten ja keski-suurten myymälöiden sijoittumista keskusta-alueille.

Mikäli keskustatoimintojen alue osoitetaan maakuntakaavassa kohdemerkinnällä, voidaan esimerkiksi kaavamääräyksissä esittää tarkennus siitä, mitä aluetta enimmäismitoitus koskee. Alueen rajauksessa voidaan hyödyntää kohdassa 4.2.2 ja liitteessä 4 esitettyjä SYKEN tuottamia aluerajauksia keskusta-alueista ja alakeskuksista sekä kohdassa 4.4.1 esitetty keskusta-alueen rajaamisen kriteerejä.

4.5.2

Miten määritellään maakuntakaavan vähittäiskaupan suuryksiköiden (km) enimmäismitoitus keskustatoimintojen alueen ulkopuolella?

Keskusta-alueiden ulkopuolisten merkitykseltään seudullisten vähittäiskaupan suuryksiköiden enimmäismitoitus esitetään maakuntakaavassa yleensä enimmäiskerrosalana. Enimmäismitoitukseen lasketaan mukaan alueen kaikki kaupan kerrosala eli vähittäiskaupan suuryksiköiden kerrosalan lisäksi myös pienemmät kaupan yksiköt. Enimmäismitoitukseen lasketaan mukaan sekä olemassa oleva että uusi kerrosala. Lähtökohтина enimmäismitoituksen määrittelylle ovat vähittäiskaupan kokonaismitoitus sekä vaikutusten arvioinnin tulokset. Enimmäismitoitus esitetään riittävällä tarkkuudella, joka täsmentyy kuntakaavoituksessa.

Lähtökohdat vähittäiskaupan suuryksiköiden enimmäismitoituksen määrittelyssä ovat pääpiirteissään samat kuin kohdassa 4.5.1 keskustatoimintojen alueiden mitoituksessa on todettu.

Maakuntakaavassa tulee osoittaa merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön mahdollistavan kohde- tai aluemerkinän enimmäismitoitus riittävällä tarkkuudella. Mitoitus osoitetaan kaavassa esitetyn suuryksikköalueen enimmäiskerrosalana tai mahdollisesti koko alueen enimmäiskerrosalan lisäksi yhden yksikön enimmäiskerrosalana. Mitoituksen osoittamisen yhteydessä on pääsääntöisesti tarpeen antaa myös kaupan toimialaa koskevia määräyksiä.

Mitoituksen osoittamisen tavoitteena on varmistaa keskusverkon ja kaupan palvelurakenteen tasapainoinen kehitys. Enimmäismitoituksen määrittelyssä on erityisesti kiinnitettävä huomiota siihen, ettei maakuntakaavassa osoiteta keskustatoimintojen alueiden ulkopuolelle liian suuria vähittäiskaupan suuryksiköitä. Enimmäismitoitusta määriteltäessä on olennaista, ettei maakuntakaavan mitoitusta koskeva ratkaisu heikennä merkittävästi keskusta-alueiden kaupallisia palveluja tai niiden kehittämistä. Mitoituksen osoittaminen mahdollistaa sen, että alueelle sijoittuvien kaupallisten palvelujen vaikutukset voidaan arvioida riittävällä tarkkuudella.

Maakuntakaavan vähittäiskaupan suuryksikköalueen enimmäismitoitukseen lasketaan mukaan myös 2000 kerrosneliömetrin koon alittavat myymälät keskustatoimintojen alueiden ulkopuolella. Käytäntöä on syytä soveltaa niissä tilanteissa, kun kyseessä on toiminnallisen kokonaisuuden muodostava kaupan alue ja jolla vaikutusten arvioinnin perusteella on kaupan alueen kokonaisuus huomioon ottaen seudullisia vaikutuksia. Enimmäismitoitukseen lasketaan mukaan sekä olemassa oleva että uusi kerrosala.

Lähteitä ja lisätietoja:

- Hallituksen esitys eduskunnalle laiksi maankäyttö- ja rakennuslain muuttamisesta (HE 309/2010 vp).

5 Kaavamerkinnät ja -määräykset

Tässä luvussa käsitellään kaavamerkintöjen ja -määräysten käyttöä vähittäiskaupan suuryksikköjen ohjauksessa. Kaavamerkinnät ovat osa maakunta-, yleis- ja asemakaavaa. Merkintöihin liittyvät määräykset täydentävät kaavojen sisältöä ja täsmentävät kaavojen ohjausvaikutusta. Määräyksiä laadittaessa on pidettävä mielessä kaavan luonne, sen yleispiirteisyys tai yksityiskohtaisuus sekä kaavan ohjaustarkoitus.

Kaavamääräykset ovat väline ohjata kaavan toteutumista niin, että kaupan palveluverkon kehittämistä koskevat tavoitteet toteutuvat mahdollisimman hyvin. Määräysten tulisi olla oikeusvaikutuksiltaan yksiselitteisiä sekä niin selkeästi ilmaistuja, että niiden tarkoitus välittyy kaavan valmisteluun ja toteuttamiseen osallistuville.

Maankäyttö- ja rakennuslain 71 e §:n mukaan asemakaavamääräykset voivat koskea kaupan laatua ja kokoa, jos se kaupan palvelujen saatavuuden kannalta on tarpeen. Kaupan laatua ja kokoa koskevien kaavamääräysten käyttö edellyttää näin ollen tuekseen palvelujen saatavuutta koskevia selvityksiä ja vaikutusten arviointeja.

Suunnittelumääräyksiä koskevista esimerkeistä osa sisältyy ympäristöministeriön maakunta-, yleis- ja asemakaavamerkintöjä ja -määräyksiä koskeviin oppaisiin. Tässä oppaassa esitetään uusia esimerkkejä, jotka koskevat maakuntakaavassa osoitettavien merkitykseltään seudullisten vähittäiskaupan suuryksikköiden mitoitusta sekä kaupan laadun osoittamista. Esimerkeillä valotetaan niitä ohjausmahdollisuuksia, joita suunnittelumääräysten käyttö tarjoaa. Esimerkit on tarkoitettu sovellettavaksi kulloisenkin ohjaustarpeen mukaan.

Kaavamerkintöjen ja -määräysten käyttöä käsitellään seuraavassa aluevarausmerkintöjen mukaisessa järjestyksessä siten, että kunkin aluevarauksen kohdalla käsitellään kaikkia kaavamuuotoja.

Vähittäiskaupan suuryksiköiden osoittamisen periaatteet kaavoituksessa

Vähittäiskaupan suuryksiköiden ohjauksen kannalta keskeiset kaavamerkinnot ovat keskusta-toimintojen alue- ja kohdemerkinnät **C, c, ca** sekä keskustatoimintojen alueiden ulkopuoliset vähittäiskaupan suuryksiköiden alue- ja kohdemerkinnät **KM, km**. Maankäyttö- ja rakennuslain 71 d §:ssä tarkoitettua vähittäiskaupan myymäläkeskittymää varten voidaan käyttää merkintää, KMK.

Merkitykseltään seudullisten vähittäiskaupan suuryksiköiden sijoittumista ohjataan maakuntakaavalla. Vähittäiskaupan suuryksiköiden ensisijainen sijaintipaikka on keskusta-alue, ellei muu sijainti kaupan laatu huomioon ottaen ole perusteltu. Jos merkitykseltään seudullisia yksiköitä on tarpeellista sijoittaa keskusta-alueiden ulkopuolelle, on ne maakuntakaavassa erikseen osoitettava. Merkitykseltään seudulliset vähittäiskaupan suuryksiköt tulee osoittaa sellaisella tarkkuudella, että niiden yhdyskuntarakenteellinen asema ja seudulliset vaikutukset voidaan arvioida. Tämä edellyttää merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön koon alarajan ja vähittäiskaupan suuryksikön enimmäismitoituksen määrittelyä maakuntakaavassa.

Sellaiset vähittäiskaupan suuryksiköt, jotka ovat merkitykseltään paikallisia, voidaan kunta-kaavassa osoittaa myös muille kuin maakuntakaavassa keskustatoiminnoille tai vähittäiskaupan suuryksiköille osoitetuille alueille. Tällainen ratkaisu ei kuitenkaan saa olla ristiriidassa maakuntakaavan muiden kaavamerkintöjen tai -määräysten kanssa. Jos tällainen yksikkö ei sijoitu yleiskaavan keskustatoiminnoille tarkoitettulle alueelle, alue on asemakaavassa erityisesti osoitettava merkinnällä KM. Merkinnän käytön edellytyksenä on, että asemakaavan sisältövaatimukset ja muut lain edellytykset täyttyvät. Edellä sanottu koskee myös sellaista maankäyttö- ja rakennuslain 71 d §:ssä tarkoitettua vähittäiskaupan myymäläkeskittymää, joka on vaikutuksiltaan verrattavissa vähittäiskaupan suuryksikköön.

Maakuntakaava ei ole voimassa oikeusvaikutteisen yleiskaavan alueella. Tämän vuoksi oikeusvaikutteisen yleiskaavan alueella, joka ei ole yleiskaavassa keskustatoimintojen aluetta, vähittäiskaupan suuryksikön sijoittamiseen tarvitaan maankäyttö- ja rakennuslain 71 d §:n tarkoittama erityinen osoittaminen merkinnällä KM asemakaavassa, vaikka alue olisi maakuntakaavassa keskustatoimintojen aluetta.

Maakuntakaava on ohjeena yleiskaavaa laadittaessa ja muutettaessa maankäyttö- ja rakennuslain 32 §:n 1 momentin mukaisesti. Laadittaessa yleiskaavaa alueelle, jossa maakuntakaavassa on osoitettu vähittäiskaupan suuryksikön enimmäismitoitus, on yleiskaavassa otettava huomioon maakuntakaavan ohjausvaikutus myös enimmäismitoituksen osalta.

5.2

Esimerkkejä merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön koon alarajan osoittamisesta

Merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön koon alaraja voidaan osoittaa maakuntakaavassa (MRL 71 b §) esimerkiksi seuraavan tyyppisillä kaavamääräyksillä:

- *Päivittäistavaran kaupan osalta on maankäyttö- ja rakennuslain 71 b §:ssä tarkoitetun merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön koon alaraja kunnassa A xxx kerrosneliometriä ja maakunnan muissa kunnissa 2000 kerrosneliometriä.*
- *Sellaisen vähittäiskaupan suuryksikön, joka kaupan laatu huomioon ottaen voi perustellusta syystä sijoittua myös keskusta-alueiden ulkopuolelle kuten auto-, rauta-, huonekalu-, puutarhaja maatalouskauppa, on merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön koon alaraja xxx kerrosneliometriä. Muun erikoistavaran kaupan osalta merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön koon alaraja on kunnissa A, B, ja C yyy kerrosneliometriä ja muissa kunnissa zzz kerrosneliometriä.*
- *Useasta merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön koon alarajan alittavista vähittäiskaupan myymälöistä koostuvaan vähittäiskaupan alueeseen sovelletaan seudullista vähittäiskaupan suuryksikköä koskevia määräyksiä, mikäli vähittäiskaupan alue on vaikutuksiltaan verrattavissa merkitykseltään seudulliseen vähittäiskaupan suuryksikköön.*

Toiminnallisen kokonaisuuden käsittävään vähittäiskaupan keskukseen tai alueeseen voidaan soveltaa seudullista vähittäiskauppaa koskevia kaavamääräyksiä myös silloin, kun alue muodostuu useasta erillisestä ja toisistaan lähietäisyydellä olevasta merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön koon alarajan alittavista vähittäiskaupan myymälöistä ja vaikutusten arvioinnein voidaan osoittaa alueella olevan seudullisia vaikutuksia.

5.3

Keskustatoimintojen alueiden kaavamerkintä- ja -määräysesimerkkejä

Maakuntakaavassa ja yleiskaavassa osoitetuilla keskustatoimintojen alueilla on erityinen merkitys vähittäiskaupan suuryksiköiden ohjaamisessa.

Vähittäiskaupan suuryksikköä ei saa sijoittaa keskustatoimintojen alueiden ulkopuolelle, ellei alue ole asemakaavassa erityisesti osoitettu tätä tarkoitusta varten. Säännöstä sovelletaan myös sellaisen vähittäiskaupan myymäläkeskittymän sijoittamiseen, joka on vaikutuksiltaan vähittäiskaupan suuryksikköön verrattavissa. Säännöstä sovelletaan lisäksi vähittäiskaupan myymälän laajentamiseen tai muuttamiseen suuryksiköksi sekä vähittäiskaupan suuryksikön laajentamiseen. Säännös ei kuitenkaan koske vähittäiskaupan myymälän, vähittäiskaupan suuryksikön tai myymäläkeskittymän laajennusta, joka ei ole merkittävä. Merkittävän laajennuksen ohjeellisenä rajana pidetään yli 1 500 kerrosneliömetrin tai yli 25 prosentin laajennusta. Edellä kuvattu asia on esitetty tarkemmin kohdassa 3.3 (Rakennusluvan myöntäminen vähittäiskaupan suuryksikölle).

Maakuntakaava



Maakuntakaavassa **keskustatoimintojen alueen merkinnällä C ja kohdemerkinnällä c** osoitetaan keskustahakuisten palvelu-, hallinto- ja muiden toimintojen alueita niihin liittyvine liikennealueineen ja puistoinen. Alueelle sijoittuu yleensä myös asumista. Keskustatoimintojen aluetta käytetään pääsääntöisesti osoittamaan kaupunkitasoisten tai aluerakenteen kannalta vastaavaa seudullista merkitystä omaavien taajamien keskusta-alueita. Muussa tapauksessa keskustatoiminnot sisältyvät taajamatoimintojen merkinnällä A osoitettuihin alueisiin. Keskustatoimintojen merkintää ei voida käyttää pelkästään siinä tarkoituksessa, että vähittäiskaupan suuryksikön sijoittaminen tulisi sallituksi.



Keskustatoimintojen alakeskus -kohdemerkintää ca käytetään maakuntakaavassa osoittamaan seudullisesti merkittäviä keskustatoimintojen alakeskuksia. Näitä ovat lähinnä maakunnan ja /tai sen osan pääkeskuksina toimivien suurten kaupunkiseutujen alakeskukset. Keskustatoimintojen alakeskus voidaan mittakaavan tai suunnittelutarpeen niin edellyttäessä osoittaa myös **aluevarausmerkinnällä CA**.

Maakuntakaavassa on osoitettava vähittäiskaupan suuryksiköiden enimmäismitoitus riittäväällä tarkkuudella. Enimmäismitoituksen määrittelyn perusteita keskustatoimintojen alueella on esitelty luvussa 4.3.1 ja 4.3.2. Seudullisesti merkittävän vähittäiskaupan suuryksikön määrittelyn perusteita on esitetty luvussa 4.1.2. Maakuntakaavassa voidaan ohjata suunnittelumääräyksillä myös keskustatoimintojen alueiden kaupan laatua sekä toteutuksen ajoittamista. Maakuntakaavamerkintöihin voidaan liittää kaavamääräyksiä, jotka koskevat alueen käytön periaatteita tai tarkentavat alueen käyttötarkoitusta. Keskustan ja alakeskuksen kehittämistä sekä vähittäiskaupan suuryksikköjen toteuttamista voidaan ohjata tarkemmin esimerkiksi seuraavan tyyppisillä suunnittelumääräyksillä:

- *Ca -alueelle ei saa sijoittaa merkitykseltään seudullista vähittäiskaupan suuryksikköä.*
- *Alueelle voidaan sijoittaa keskustaan soveltuvaan asumista sekä hallinto-, toimisto-, palvelu- ja myymälätiloja.*
- *Aluetta suunniteltaessa tulee kiinnittää erityistä huomiota jalankulku-, pysäköinti-, huolto- ja julkisen liikenteen järjestelyjen toimivuuteen ja häiriöttömyyteen.*

Vähittäiskaupan suuryksikön enimmäismitoitus voidaan osoittaa (MRL 71 b §:n 2 mom) esimerkiksi seuraavan tyyppisillä kaavamääräyksillä:

- *Merkinnän osoittamalle alueelle/Alueelle saa sijoittaa enintään xxx kerrosneliömetrin suuruisia vähittäiskaupan suuryksiköitä.*
- *Keskustatoimintojen alakeskuksen alueelle sijoitettavien vähittäiskaupan suuryksiköiden yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään xxx kerrosneliometriä.*
- *Alueella on kaupunkikuollisia arvoja. Alueelle ei saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksiköitä, jotka edellyttävät merkittävää poikkeamista ympäristön mittakaavasta.*

Maakuntakaavan keskustatoimintojen alueen aluevarauksen ja kohdemerkinnän alueellista ulottuvuutta täsmennetään yksityiskohtaisemmassa kaavassa. Täsmentämistä voidaan auttaa esimerkiksi maakuntakaavan kaavaselostukseen liitettyllä kuvauksella ja liitekartalla sekä seuraavan tyyppisellä selventävällä kaavamääräyksellä:

- *Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on selvitettävä mahdollisuudet laajentaa keskustatoimintojen aluetta rautatieaseman ympäristöön. Em. maakuntakaavamääräys ohjaa kohdemerkinnällä osoitetun keskustatoimintojen alueen alueellista tulkintaa yleiskaavaa tai asemakaavaa laadittaessa.*

5.3.2

Yleiskaava



Yleiskaavassa **alueen merkinnällä C, kohdemerkinnällä c ja keskustatoimintojen alakeskus -kohdemerkinnällä ca** osoitetaan keskusta-alueet silloin, kun yleiskaavassa ei ole tarpeellista esittää maankäytön jakautumista eri käyttötarkoituksiin. Alueen pääasiallisia toimintoja ovat kauppa ja muut palvelut sekä hallinto, keskustaan soveltuva asuminen ja ympäristöhäiriötä aiheuttamattomat työpaikkatoiminnot sekä näihin liittyvä liikenne ja virkistys sekä yhdyskuntatekninen huolto. Merkinnän eräänä tarkoituksena on kuvata yhdyskunnan palvelukeskusverkko. Sitä ei kuitenkaan ole syytä käyttää aivan pienissä palvelukeskuksissa.

Silloin kun keskustatoimintojen alueella on tarpeen ohjata tarkemmin vähittäiskaupan suuryksiköiden sijaintia, voidaan käyttää myös **osa-alueen merkintää km**.

Kaupan laatua ja määrää sekä toteutuksen ajoittamista voidaan ohjata esimerkiksi seuraavan tyyppisillä suunnittelumääräyksillä:

- *Alueelle voidaan/saa sijoittaa enintään xxx kerrosneliömetrin suuruisia maankäyttö- ja rakennuslain 71 a §:ssä tarkoitettuja vähittäiskaupan suuryksiköitä.*
- *Keskustatoimintojen alakeskuksen alueelle sijoitettavien vähittäiskaupan suuryksiköiden yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään yyy kerrosneliometriä.*
- *Alueelle voidaan sijoittaa enintään xxx kerrosneliometriä päivittäistavara- ja myymälätiloja.*
- *Alueelle voidaan sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikköjä, joihin sisältyy enintään xxx kerrosneliometriä erikoistavara- ja myymälätiloja.*
- *Vähittäiskaupan suuryksiköiden toteuttamisen ajoittamisessa on otettava huomioon muun yhdyskuntarakentamisen toteutuminen viereisillä asuntoalueilla. Vähittäiskaupan suuryksikköä ei tule/saa toteuttaa ennen kuin sen toiminnan kannalta riittävä väestöpohja on saavutettu.*

Vähittäiskaupan suuryksiköiden rakentaminen keskustatoimintojen alueelle tai alakeskukseen voidaan tarvittaessa kokonaan kieltää suunnittelumääräyksellä:

- *Alueelle ei saa sijoittaa maankäyttö- ja rakennuslain 71 a §:n mukaista vähittäiskaupan suuryksikköä.*

Keskustan tai alakeskuksen kehittämistä voidaan ohjata esimerkiksi seuraavan tyyppisillä suunnittelumääräyksillä:

- Alueelle saa sijoittaa keskusta-alueeseen soveltuvaan asumista sekä hallinto-, toimisto-, palvelu- ja myymälätiloja.
- Aluetta suunniteltaessa tulee kiinnittää erityistä huomiota jalankulku-, pysäköinti-, huolto- ja julkisen liikenteen järjestelyjen toimivuuteen ja häiriöttömyyteen.

5.3.3

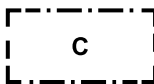
Asemakaava



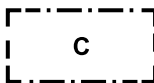
Myös asemakaavassa voidaan osoittaa keskustatoimintojen alueita **keskustatoimintojen korttelialueen merkinnällä C**. Keskustatoimintojen korttelialue voi sisältää mm. palvelu- ja liikerakentamista sekä hallintoa ja asumista, jotka ilmaistaan kaavassa rakennusalan, kerrosalan sekä mahdollisesti rakennustapaa koskevien ja muiden tarpeellisten määräysten avulla. Asemakaavassa osoitettuun keskustatoimintojen korttelialueen merkintään ei sisälly vastaavaa vähittäiskaupan suuryksikön sijoittumismahdollisuuteen liittyvää oikeusvaikutusta kuin maakunta- ja yleiskaavan keskustatoimintojen alueeseen.

Keskusta-alue vaatii yleensä yksityiskohtaista suunnittelua ja toteuttamisen ohjausta. Sen vuoksi keskusta-alueiden asemakaavassa on yleensä syytä ohjata maankäyttöä C-merkintää täsmällisemmin esimerkiksi kaupan sijoittumisen osalta.

Toisaalta keskusta-alueella kaivataan myös joustavuutta esimerkiksi katu ympäristön ja muiden yleisten alueiden kehittämisessä. Tällöin voidaan käyttää keskustatoimintojen osaluomerkintää c käyttötarkoitusta koskevien aluevarausmerkintöjen (K, P, Y, A, AL jne.) ohella. Aluerajausmerkintä voi koskea esimerkiksi keskeistä katualuetta tai toria. Merkintään liitetyillä asemakaavamääräyksillä voidaan osoittaa mahdollisuus esimerkiksi myyntikojujen, kioskien tai muiden alueen käytön ja viihtyisyyden kannalta tarpeellisten rakennelmien rakentamiseen, josta seuraavassa esimerkkejä:



Keskustatoimintojen alue, jolla enintään x neliömetrin suuruisten kioskien ja esiintymistilojen (taideteosten) rakentaminen (pystyttäminen) on sallittua. Kioskien ja esiintymistilojen tulee muodostaa keskenään yhteensopiva katutilan muotoa korostava vyöhyke sekä ottaa huomioon jalankulun, pyöräilyn ja huoltoliikenteen tarpeet.



Keskustatoimintojen alue, jolle saa sijoittaa tarpeellisia ilmanvaihtoon, valaistukseen ja maanalaisiin tiloihin johtaviin kulkuyhteyksiin varattuja rakennelmia. Rakennelmien sijoittamisessa tulee ottaa huomioon torin kaupunkikuvallinen vaikutelma sekä vaikutukset tuuliolosuhteisiin.

Vähittäiskaupan suuryksiköiden kaavamerkintä- ja määräysesimerkkejä

Seuraavassa on esitetty maakunta-, yleis- ja asemakaavoille esimerkkejä vähittäiskaupan suuryksikköjen kaavamerkinnoistä ja -määräyksistä.

5.4.1

Maakuntakaava

km Maakuntakaavassa **vähittäiskaupan suuryksikön kohdemerkintä km** on tarkoitettu erityisesti sellaisten merkitykseltään seudullisten suuryksiköiden osoittamiseen, jotka eivät sijoitu keskustatoimintojen alueille. Merkintä koskee myös sellaisen maankäyttö- ja rakennuslain 71 d §:ssä tarkoitetun vähittäiskaupan myymäläkeskittymän sijoittamista, joka on vaikutuksiltaan verrattavissa merkitykseltään seudulliseen vähittäiskaupan suuryksikköön.

Km-merkintää on syytä täsmentää kaavamääräyksellä. Suuryksiköiden sijoitusta, mitoitusta, kaupan laatua ja toteutuksen ajoitusta voidaan ohjata esimerkiksi seuraavan tyyppisillä suunnittelumääräyksillä:

- *Merkinnän osoittamalle alueelle voidaan yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa osoittaa sellaisia merkitykseltään seudullisia vähittäiskaupan suuryksiköitä, jotka kaupan laatu huomioon ottaen voivat perustellusta syytä sijoittua myös keskusta-alueiden ulkopuolelle kuten auto-, rauta-, huonekalu-, puutarha- ja maatalouskauppaa. Alueen enimmäisrakennusoikeus on xxx kerrosneliometriä.*
- *Merkinnän osoittamalle alueelle ei saa sijoittaa päivittäistavarakaupan myymälätiloja/päivittäistavarakauppaa.*
- *Merkinnän osoittamalle alueelle ei saa sijoittaa merkitykseltään seudullista päivittäistavarakauppaa.*
- *Merkinnän osoittamalle alueelle voidaan yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa sijoittaa maankäyttö- ja rakennuslain 71 a §:ssä tarkoitettuja vähittäiskaupan suuryksiköitä, joiden yhteenlaskettu kerrosala saa kunnissa A ja B olla enintään xxx kerrosneliometriä ja muissa kunnissa enintään yyy kerrosneliometriä. Merkinnän osoittamalle alueelle/Alueelle saa sijoittaa enintään xxx kerrosneliometrin suuruisia vähittäiskaupan suuryksiköitä.*
- *Merkitykseltään seudullisella vähittäiskaupan suuryksiköllä tarkoitetaan myös useasta myymälästä koostuvaa vähittäiskaupan aluetta, joka on vaikutuksiltaan verrattavissa merkitykseltään seudulliseen vähittäiskaupan suuryksikköön.*
- *Vähittäiskaupan suuryksikköä ei saa toteuttaa ennen kuin viereiselle moottoriväylälle suunniteltu eritasoliittymä on rakennettu.*
- *Vähittäiskaupan suuryksiköiden toteuttamisen ajoittamisessa on otettava huomioon kaupunkiseudun palvelurakenteen tasapainoinen kehittäminen siten, ettei palvelutarjonnassa aiheudu alueellisia tai eri väestöryhmiä koskevia palvelujen saavutettavuuteen haitallisesti vaikuttavia muutoksia.*

Kun kaupan eri toimialojen alueita erotetaan muista vähittäiskaupan alueista, voidaan ne osoittaa omalla merkinnällään käyttämällä **km**-merkintään liittyvää indeksiä. Suunnittelumääräyksellä voidaan alueen käyttöä täsmentää esimerkiksi seuraavasti:

km-tv *Merkinnän osoittamalle alueelle voidaan yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa osoittaa enintään xxx kerrosneliometriä sellaisia merkitykseltään seudullisia vähittäiskaupan suuryksiköitä, jotka kaupan laatu huomioon ottaen voivat perustellusta syystä sijoittua myös keskusta-alueiden ulkopuolelle kuten auto-, rauta-, huonekalu-, puutarha- ja maatalouskauppaa.*

km-ma *Merkinnän osoittamalle alueelle/Alueelle saa sijoittaa sellaisia merkitykseltään seudullisia vähittäiskaupan suuryksiköitä, jotka kaupan laatu huomioon ottaen voivat perustellusta syystä sijoittua myös keskusta-alueiden ulkopuolelle kuten matkailua palvelevaa rauta-, kodintekniikka-, huonekalu- ja puutarhakauppaa. Alueen enimmäisrakennusoikeus on xxx kerrosneliometriä.*

Mikäli matkailua palvelevaa tai muuta vähittäiskaupan suuryksikköä suunnitellaan sijoitettavaksi keskusta-alueen ulkopuolelle, on sen sijoittumisedellytyksiä selvitettäessä otettava huomioon mm. vähittäiskaupan suuryksikköjä koskevat erityiset sisältövaatimukset (MRL 71 b §) sekä MRL 71 c §, jonka mukaan vähittäiskaupan suuryksiköiden ensisijainen sijaintipaikka on keskusta-alue, ellei muu sijainti kaupan laatu huomioon ottaen ole perusteltu. Matkailua palvelevia suuryksikköjä suunniteltaessa voi matkailun aiheuttamalla kulutuksen määrällä olla kaupan laadun lisäksi merkitystä. Kaavassa tehtävän ratkaisun tulee perustua riittäviin selvityksiin ja vaikutusten arviointeihin, joissa on kiinnitettävä erityistä huomiota siihen, että kaavassa tehtävä ratkaisu ei suunniteltu kaupan laatu ja mitoitus huomioon ottaen aiheuta merkittävää haittaa keskusta-alueiden kaupallisiin palveluihin tai niiden kehittämiseen. Myös valtakunnallisten aluiedenkäyttötavoitteiden toteutumiseen on kiinnitettävä huomiota. Niiden mukaan mm. aluiedenkäytön suunnittelussa huomattavia palvelutoimintojen alueita ei tule sijoittaa irrallenen olemassa olevasta yhdyskuntarakenteesta.

Keskustatoimintojen alueen ulkopuolelle sijoittuvien suuryksiköiden merkintää koskevat ratkaisut tehdään nykyisen yhdyskuntarakenteen ja sen kehittämiselle asetettujen tavoitteiden pohjalta. Maakuntakaavassa kohdemerkinnän **km** käyttö on usein selkein ratkaisu, mutta joissain tapauksissa voi olla perusteltua käyttää kohdemerkintää väljempää, kehittämisperiaatetta osoittavaa merkintää **kma**, joka mahdollistaa erilaisia sijaintivaihtoehtoja. Merkintä osoittaa alueen, joka selvitysten perusteella soveltuu suuryksiköiden sijoittamiseen, mutta myymälän tai myymälöiden tarkempi sijainti ratkaistaan kuntakaavoituksessa. Merkintä soveltuu käytettäväksi lähinnä kaupunkiseuduilla osoittamaan rakenteellista vyöhykettä, joka soveltuu vähittäiskaupan suuryksiköiden sijoittamiseen. Merkinnällä on tarkoituksenmukaisinta osoittaa sellaista vähittäiskauppaa, joka kaupan laatu huomioon ottaen voi perustellusta syystä sijoittua myös keskustatoimintojen alueen ulkopuolelle eikä aiheuta merkittäviä haitallisia vaikutuksia keskusta-alueiden kaupallisiin palveluihin ja niiden kehittämiseen. Merkintään **kma** tulee aina liittää suunnittelumääräys, joka välittää sitä koskevat tavoitteet, mitoituksen, ohjeet ja reunaehdot kuntakaavoitukselle, josta seuraavassa esimerkki:



- Vähittäiskaupan kehittämisen kohdealue, jolle yhdyskuntarakenteellisen sijaintinsa perusteella voidaan yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa osoittaa sellaisia merkitykseltään seudullisia vähittäiskaupan suuryksiköitä, jotka kaupan laatu huomioon ottaen voivat perustellusta syystä sijoittua myös keskusta-alueiden ulkopuolelle kuten auto-, rauta-, huonekalu-, puutarha- ja maatalouskauppaa. Alueelle saa sijoittaa enintään y kappaletta maankäyttö- ja rakennuslain 71 a §:ssä tarkoitettuja vähittäiskaupan suuryksiköitä, joiden yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään xxx kerrosneliometriä. Alueelle voidaan sijoittaa enintään xxx kerrosneliömetrin suuruisia vähittäiskaupan suuryksiköitä.

5.4.2

Yleiskaava

KM

Yleiskaavan keskustatoimintojen alueen ulkopuolella vähittäiskaupan suuryksikölle tarkoitettut alueet osoitetaan merkinnällä **KM, kaupallisten palvelujen alue**, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön. Merkintä koskee myös sellaisen maankäyttö- ja rakennuslain 71 d §:ssä tarkoitettua vähittäiskaupan myymäläkeskittymän sijoittamista, joka on vaikutuksiltaan verrattavissa vähittäiskaupan suuryksikköön.

KM-merkintää on syytä täsmentää yleiskaavamääräyksellä. Alueen toteutusta, suuryksiköiden mitoitusta, kaupan laatua ja toteutuksen ajoitusta voidaan ohjata esimerkiksi seuraavan tyyppisillä suunnittelumääräyksillä:

- *Merkinnän osoittamalle alueelle voidaan asemakaavassa osoittaa sellaisia vähittäiskaupan suuryksiköitä, jotka kaupan laatu huomioon ottaen voivat perustellusta syystä sijoittua myös keskusta-alueen ulkopuolelle kuten auto-, rauta-, huonekalu-, puutarha- ja maatalouskauppaa. Alueen enimmäisrakennusoikeus on xxx kerrosneliometriä.*
- *Alueelle voidaan asemakaavassa osoittaa enintään xxx kerrosneliömetrin suuruisia vähittäiskaupan suuryksiköitä.*
- *Alueelle voidaan asemakaavassa osoittaa vähittäiskaupan suuryksiköitä, joiden yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään xxx kerrosneliometriä.*
- *Merkinnän osoittamalle alueelle voidaan asemakaavassa osoittaa maankäyttö- ja rakennuslain 71 a §:ssä tarkoitettuja vähittäiskaupan suuryksiköiden lisäksi kyseistä päätoimintaa tukevia toimintoja.*
- *Alueelle ei saa asemakaavassa osoittaa päivittäistavarakaupan myymälätiloja. Kyseinen määräys sallii erikoistavaroita myyvien vähittäiskaupan suuryksiköiden ja muiden erikoiskaupan myymälöiden rakentamisen.*
- *Alueelle ei asemakaavassa saa osoittaa erikoistavaroita myyvän vähittäiskaupan suuryksikön rakentamista. Em. määräys sallii päivittäistavaran/ elintarvikkeiden myynnin ohella enintään 2 000 kerrosneliömetrin suuruisten erikoiskaupan myymälöiden rakentamisen.*
- *Alueen toteuttamisen ajoittaminen on suunniteltava siten, ettei vähittäiskaupan suuryksikköä saa toteuttaa ennen kuin eritasoliittymä viereiselle moottoriväylälle on rakennettu.*

Kun kaupan eri toimialojen alueita erotetaan muista vähittäiskaupan alueista, voidaan ne osoittaa omalla merkinnällään käyttämällä **km**-merkintään liittyvää indeksiä. Suunnittelumääräyksellä voidaan alueen käyttöä täsmentää esimerkiksi seuraavasti:

km-tv *Merkinnän osoittamalle alueelle voidaan asemakaavassa osoittaa merkitykseltään paikallisia vähittäiskaupan suuryksiköitä, jotka kaupan laatu huomioon ottaen voivat perustellusta syyistä sijoittua myös keskusta-alueiden ulkopuolelle kuten auto-, rauta-, huonekalu-, puutarha- ja maatalouskauppaa. Alueen enimmäisrakennusoikeus on xxx kerrosneliömetriä.*

km-e *Merkinnän osoittamalle alueelle/Alueelle voidaan asemakaavassa osoittaa merkitykseltään paikallisia erikoistavarakaupan suuryksiköitä enintään xxx kerrosneliömetriä.*

km-pt *Alueelle voidaan asemakaavassa osoittaa merkitykseltään paikallisia päivittäistavarakaupan suuryksiköitä enintään xxx kerrosneliömetriä.*

5.4.3

Asemakaava

KM

Maakuntakaavan tai oikeusvaikutteisen yleiskaavan keskustatoimintojen alueen ulkopuolella vähittäiskaupan suuryksikkö osoitetaan asemakaavassa merkinnällä **KM, liikerakennusten korttelialue**, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön. Merkintä mahdollistaa myös sellaisen maankäyttö- ja rakennuslain 71 d §:ssä tarkoitetun vähittäiskaupan myymäläkesittymän sijoittamisen, joka on vaikutuksiltaan verrattavissa vähittäiskaupan suuryksikköön.

Maakuntakaavan tai yleiskaavan keskustatoimintojen aluevaraus- tai kohdemerkintä mahdollistaa vähittäiskaupan suuryksikön sijoittamisen alueelle ilman maankäyttö- ja rakennuslain 71.d §:ssä tarkoitettua erityistä merkintää. Asemakaavassa ei kyseisillä keskustatoimintojen alueella ole siis välttämätöntä osoittaa yli 2000 kerrosneliömetrin myymälöitä merkinnällä KM.

Silloin kun kaupan palvelujen saatavuuden kannalta on tarpeen, asemakaavassa voidaan maankäyttö- ja rakennuslain 71 e §:n nojalla antaa kaupan laatua ja kokoa koskevia asemakaavamääräyksiä:

- *Liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa päivittäistavaroita myyviä vähittäiskaupan suuryksiköitä, joiden yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään xxx kerrosneliömetriä.*

Asemakaavan kaavamerkintä **KM** antaa mahdollisuuden toteuttaa hyvin erityyppisiä myymälöitä kuten hypermarketin, tavaratalon tai erikoiskaupan suuryksikön. Kun kaupan palvelujen saatavuuden kannalta on tarpeen, toteutusta voidaan ohjata määrittelemällä kaavamääräyksellä, mitä kaupan toimialoja alueelle voidaan sijoittaa ja kuinka paljon, esimerkiksi seuraavasti:

- *Liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa enintään xxx kerrosneliömetrin suuruisen päivittäistavaroita myyväen vähittäiskaupan suuryksikön.*
- *Liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa enintään xxx kerrosneliömetrin suuruisen vähittäiskaupan suuryksikön. Alueelle ei saa sijoittaa päivittäistavarakaupan (tai elintarvikkeiden) myymälätiloja.*

- *Liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa xxx kerrosneliömetrin suuruisen sisustustavaroita myyvään vähittäiskaupan suuryksikön. Alueelle saa sijoittaa myös päivittäistavarakaupan myymälätiloja yhteensä enintään yyy kerrosneliometriä.*

Suuryksikön sijainti korttelialueella voidaan osoittaa rakennusallalla esimerkiksi seuraavasti: *Rakennusala, jolle saa sijoittaa enintään xxx kerrosneliömetrin suuruisen vähittäiskaupan suuryksikön.*

Vähittäiskaupan suuryksikön toteutuksen ajoitusta voidaan tarvittaessa ohjata kaavan toteuttamisen ajankohtaa koskevalla MRL 58.4 §:n mukaisella rakennuskiellolla. Tämä voi olla tarpeen esimerkiksi suuryksikön ja sen edellyttämien liikennejärjestelyjen keskinäisen ajoituksen yhteen sovittamiseksi, josta seuraavassa esimerkki:



- *Alueella on voimassa MRL 58.4 §:n mukainen rakennuskielto. Kielto on voimassa siihen saakka, kunnes x katuyhteys on rakennettu, kuitenkin enintään kolme vuotta kaavan voimaantulosta.*

5.5

Vähittäiskaupan myymäläkeskittymä



Kohdemerkinnällä **kmk**, maankäyttö- ja rakennuslain 71 d §:ssä tarkoitettu vähittäiskaupan myymäläkeskittymä, osoitetaan alueet, jotka on tarkoitettu pelkästään vähittäiskaupan myymäläkeskittymille. Sellaisen vähittäiskaupan myymäläkeskittymän, joka on vaikutuksiltaan verrattavissa vähittäiskaupan suuryksikköön. Sijoittaminen **kmk**-merkinnällä osoitetulle alueelle edellyttää, että alue osoitetaan asemakaavassa MRL 71 d §:n mukaisesti tähän tarkoitukseen.



KMK-aluevarausmerkintää voidaan käyttää maakunta-, yleis- ja asema-kaavassa.

KMK-merkintää on usein syytä täsmentää kaavamääräyksellä. Suuryksiköiden kokoa, toteutuksen ajoitusta ja sijainnin tarkempaa suunnittelua voidaan ohjata esimerkiksi seuraavan tyyppisillä suunnittelumääräyksillä:

- *Liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa maankäyttö- ja rakennuslain 71 d §:ssä tarkoitettua myymäläkeskittymän. Alueelle saa sijoittaa erikoiskaupan myymälöitä yhteensä enintään xxx kerrosneliometriä.*
- *Asemakaavassa ei alueelle saa sijoittaa päivittäistavaroiden/elintarvikkeiden myyntiä.*

Lähteitä ja lisätietoja:

- Maakuntakaavamerkinnot ja -määräykset (2003). Ympäristöministeriö. Opas 10/2003.
- Maakuntakaavan sisältö ja esitystapa (2002). Ympäristöministeriö. Opas 6/2002.
- Yleiskaavamerkinnot ja -määräykset (2003). Ympäristöministeriö. Opas 11/2003.
- Asemakaavamerkinnot ja -määräykset (2003). Ympäristöministeriö. Opas 12/2003.
- Maankäyttö- ja rakennuslain 9 a luvun vähittäiskaupaa koskeviin erityisiin säännöksiin liittyvät siirtymäsäännökset (2012). Ympäristöministeriön kirje.

6 Kaupan palveluverkkoselvitys



YHA Kuvapankki / Maria Uotinen

Kaavoituksen tulee perustua riittäviin tutkimuksiin ja selvityksiin. Kaupan sijaintia ja mitoitusta koskevien kaavaratkaisujen pohjaksi tarvitaan tietoa olemassa olevasta kaupan palveluverkosta, sen kehittämistarpeista ja -mahdollisuuksista. Palveluverkkoselvitys tuottaa kauppaa koskevaa tietoa erityisesti maakunta- ja yleiskaavojen valmistelun tarpeisiin, mutta palvelee myös asemakaavoitusta tuottamalla taustatietoa yksittäistä hanketta koskevaa arviointia, suunnittelua ja päätöksentekoa varten.

Kaupan palveluverkkoselvityksen laatiminen luo edellytykset kaupallisen palvelurakenteen kokonaisvaltaiselle kehittämiselle. Palveluverkkoselvityksen roolina on toimia kaavoituksen lähtöaineistona. Varsinaiset kaupan sijaintia ja mitoitusta koskevat ratkaisut ja niiden vaikutusten arviointi tehdään kaavan laadinnan yhteydessä. Palveluverkkoselvityksen tulee antaa riittävät lähtötiedot ja perusteet kaavaratkaisuille. Kaavan vaikutusten arvioinnin perusteella on puolestaan voitava varmistua siitä, että kaava täyttää sille laissa asetetut yleiset ja erityiset sisältövaatimukset sekä edistää valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden toteuttamista. Lisäksi palveluverkkoselvityksen laadinnassa ja sen sisällön ohjelmoinnissa on tarpeen ottaa huomioon kullekin kaavatyölle asetetut tavoitteet (ks. kohta 4.1), jotta kaavaratkaisun vaikutuksia voidaan arvioida myös suhteessa asetettuihin tavoitteisiin.

Kaupan palveluverkkoselvitys voidaan tehdä suunnittelutarpeesta riippuen koko maakuntaa, kaupunkiseutua tai yhtä kuntaa koskevana. Palveluverkkoselvitys palvelee erityisesti maakunta- ja yleiskaavojen tietotarpeita. Asemakaavoitus liittyy usein yksittäisen hankkeen toteutukseen, jolloin asemakaavoitukseen liittyvät kaupan selvitykset ja vaikutusten arvioinnitkin ovat usein hankelähtöisiä. Kokonaisvaltainen koko maakuntaa, kaupunkiseutua tai kuntaa koskeva palveluverkkoselvitys antaa kuitenkin myös asemakaavoitusta varten taustatietoa yksittäisen hankkeen arviointiin, suunnitteluun ja päätöksentekoon.

Kaupan palveluverkkoselvityksen sisältö ja tarkkuustaso määräytyy suunnittelutarpeen pohjalta. Kaikissa palveluverkkoselvityksissä on kuitenkin tarpeen selvittää tarkastelualan yhdyskuntarakenteen ja kaupan palvelurakenteen nykytila ja kehitysnäkymät sekä arvioida lähtötilanneanalyysien pohjalta tarkastelualan kokonaiskulutus ja liiketilatarve.

Kaupan palveluverkkoselvityksen keskeinen sisältö:

- nykytilanne, mennyt kehitys ja kehitysnäkymät
 - alue- ja yhdyskuntarakenne (mm. keskusverkko, maankäyttö, kaavoitustilanne, liikennejärjestelmä ja -verkko, julkiset palvelut)
 - kaupan palvelurakenne, kilpailutilanne ja kaupan palvelujen saavutettavuus
 - arvio kulutuksen kehityksestä ja liiketilatarpeesta
- suunnittelutarve sekä kaavalle ja palveluverkon kehittämiselle asetetut tavoitteet
- kaupan palveluverkon kehittämisen vaihtoehdot ja niiden vaikutusten arviointi
- johtopäätökset ja suositukset esim.
 - kaupan palveluverkon kehittämistavoitteet
 - kaupan sijoittumisperiaatteet
 - kaupan sijaintipaikat ja mitoitus

Maakunta- ja yleiskaavoilla pystytään vaikuttamaan siihen, millainen keskus- ja palveluverkko maakuntaan ja kuntaan syntyy. Huolellisesti laadittu palveluverkkoselvitys on kaupan tavoiteverkon määrittelyn ja kaupan sijainninhjauksen onnistumisen edellytys. Palveluverkkoselvitys on myös se työkalu, jolla varmistetaan toimivan kilpailun edellytysten huomioon ottaminen kaavoituksessa. Maakuntien liitot ja kunnat teettävät kaupan palveluverkkoselvityksen usein ulkopuolisella asiantuntijalla. Selvityksen laadinnan taustaryhmänä tulisi kuitenkin tällaisessakin tapauksessa olla alueen kuntia ja elinkeinoelämää hyvin tunteva työ-/seurantaryhmä. Tiivis vuorovaikutus ja yhteistyö asiantuntijan ja taustaryhmän välillä on tärkeää.

Palveluverkkoselvityksen laatiminen voidaan jakaa seuraaviin työvaiheisiin:

1. Tarkastelualueen ja tehtävän määrittely
2. Nykytilanteen ja menneen kehityksen selvittäminen, kehitysnäkymien arviointi
3. Suunnittelulle ja palveluverkon kehittämiseksi asetettujen tavoitteiden mukaisten palveluverkon kehittämisvaihtoehtojen määrittely ja niiden vaikutusten arviointi
4. Johtopäätökset ja suositukset
5. Seuranta

Seuraavassa on tarkasteltu kaupan palveluverkkoselvityksen laatimista työvaiheittain.

1. Tarkastelualueen ja tehtävän määrittely

Palveluverkkoselvityksen laatimisessa tarvitaan eri toimijoiden vuoropuhelua. Sen vuoksi työtä ohjaamaan on hyvä koota työryhmä, jossa eri toimijat ovat edustettuina. Tehtävän määrittelyn pohjaksi selvityksen lähtökohdat ja tavoitteet on tuotava avoimeen keskusteluun. Keskustelulle on syytä varata riittävästi aikaa, joten aikatauluja ei pidä suunnitella liian kireiksi. Käsitteiden määrittely työn alkaessa varmistaa, että samoilla sanoilla tai käsitteillä tarkoitetaan samoja asioita.

Tarkastelualue rajataan suunnittelutarpeen perusteella. Sen tulee muodostaa toiminnallinen kokonaisuus. Toiminnallinen kaupunkiseutu on usein sopivin aluetaso kaupan palvelurakenteen ohjaamisessa. Yhtä kuntaa koskeva tarkastelu ei aina anna tarvittavaa kokonaiskuvaa ja koko maakunnan kattavat selvitykset saattavat jäädä liian yleiselle tasolle. Maakuntakaavaa varten tehtävässä palveluverkkoselvityksessä tarkastelualueena on lähtökohtaisesti koko maakunta, mutta maakuntakaavaa varten laadittava palveluverkkoselvitys voidaan tehdä myös kaupunkiseuduittain tai markkina-alueittain.

Tarkastelun kohteeksi on syytä ottaa koko kaupallinen palvelurakenne eli päivittäistavara-kauppa, erikoiskauppa ja kaupalliset palvelut. Tarkastelun rajaaminen vain suuryksiköihin tai päivittäistavara-kauppaan jättää tarkastelun ulkopuolelle kaupan palvelurakenteen suunnittelun kannalta olennaisia asioita, kuten asuinalueiden lähipalvelut ja keskustojen erikoiskaupan. Erikoiskaupan tarkastelu on usein tarpeen jakaa esimerkiksi paljon tilaa vaativan erikoistavaran kauppaan ja muuhun erikoiskauppaan.

Kaupallisen palvelurakenteen sovittaminen muuhun yhdyskuntarakenteeseen on kaupan ohjauksen keskeinen tavoite. Siksi palveluverkkoselvityksessä on tarpeen tarkastella myös

tarkastelualueen alue- ja yhdyskuntarakennetta, keskus- ja palveluverkkoa sekä liikennejärjestelmää ja -verkkoa sekä kaupan palvelurakenteen suhdetta niihin.

2. Nykytilanteen ja menneen kehityksen selvittäminen sekä kehitysnäkymien arviointi

Palveluverkkoselvitystä laadittaessa tarvitaan tietoa mm. väestöstä ja asumisen sijoittumisesta, työpaikoista ja työpaikka-alueiden sijoittumisesta, kuluttajien ostokäyttäytymisestä, kulutuksesta ja kulutuksen siirtymistä sekä myymäläverkosta ja myynnistä kaupan eri toimialoilla. Lisäksi tarvitaan tietoa maankäytöstä, yhdyskuntarakenteesta ja liikenteestä sekä kaavoitustilanteesta.

Nykytilanteen lisäksi tarvitaan tietoa aikaisemmasta kehityksestä, jotta voidaan arvioida tulevan kehityksen suuntaa. Tietoa on saatavissa esimerkiksi aikaisemmista palveluverkkoselvityksistä. Mikäli palveluverkkoselvityksiä ei ole laadittu, on tarpeen tehdä katsaus menneeseen kehitykseen esimerkiksi tilastotietojen pohjalta.

Menneen kehityksen ja nykytilanteen lisäksi tarvitaan ennusteita ja arvioita tulevasta kehityksestä muun muassa kaupan, maankäytön, yhdyskuntarakenteen ja liikenteen osalta. Tarkastelujakson pituus riippuu suunnittelun aikajänteestä. Ennusteiden esittäminen esimerkiksi viiden vuoden jaksoissa helpottaa niiden käyttöä kaavoituksessa. Jaksottaminen on perusteltua myös sen vuoksi, että ennustettavuuden luotettavuus heikkenee aikajänteen pidentyessä.

Ennusteiden ja arvioiden lähtötiedot, menetelmät ja perusteet on tuotava selvityksissä selkeästi esille. Tämä parantaa selvitysten vertailtavuutta ja helpottaa ennusteiden ja arvioiden päivitystä.

Keskeiset selvitettävät asiakokonaisuudet:

- **Alue- ja yhdyskuntarakenne**

Jotta kaupallista palvelurakennetta voidaan tarkastella osana muita yhdyskunnan toimintoja, tarvitaan tietoa maankäytöstä, yhdyskuntarakenteesta sekä liikenteestä ja kaupan palvelujen saavutettavuudesta. Tietoa tarvitaan muun muassa maakunnallisesta, seudullisesta ja kunnan keskusverkosta pää- ja alakeskuksineen, asumisen, työpaikka-alueiden ja julkisten palvelujen sijoittumista, kaavoitustilanteesta ja maankäytön laajenemissuunnista, suunnitteilla olevista uusista asuin- ja työpaikka-alueista sekä liikennejärjestelmästä ja sen kehittämishankkeista.

- **Kaupan palvelurakenne, kilpailutilanne ja kaupan palvelujen saavutettavuus**

Vähittäiskaupan myymälöiden lukumäärä, toimiala ja alueellinen sijainti, kaupan käytössä oleva pinta-ala sekä kaupan palveluiden saavutettavuus ovat kaupan palveluverkkoa kuvaavia perustietoja. Muiden kaupallisten palvelujen toimipaikkojen lukumäärää ja sijaintia koskevat tiedot täydentävät kuvaa kaupan palvelurakenteesta. Muita kaupallisia palveluja ovat muun muassa kahvilat, ravintolat, kampaamot ja videovuokraamot. Kaupan rakennetta sekä kulutusta ja kuluttajien ostokäyttäytymistä koskevien tietojen perusteella voidaan arvioida myös kaupan kilpailutilannetta ja ennakoida sen muutoksia. Samassa yhteydessä on tarpeen arvioida myös kilpailun toimivuutta ja markkinoille pääsyn mahdollisuuksia.

- **Arvio kulutuksen kehityksestä ja liiketilatarpeesta**

Väestötiedot ja yksityinen kulutus sekä arviot niiden kehityksestä ovat keskeisiä lähtötietoja, kun tarkastellaan kaupallisten palvelujen kysyntää ja arvioidaan sen kehitystä. Kulutuksen arvioinnissa on tarpeen huomioida myös talouden yleinen kehittyminen, kulutuksen siirtymät alueiden välillä sekä olosuhteista riippuen matkailusta ja lom asumisesta aiheutuva kulutus. Arvio liiketilatarpeesta on keskeinen lähtötieto kaupan palveluverkon mitoituksessa. Liiketilantarpeen lisäksi arvioidaan myös suunnittelulle asetettujen tavoitteiden pohjalta, miten kokonaistarve jakautuu kaupan eri aloille, kuinka suuri osa kokonaistarpeesta kohdistuu keskusta-alueille, taajama-alueille ja keskustatoimintojen alueiden ulkopuolisille kaupan alueille sekä kuinka suuri osa kokonaistarpeesta kohdistuu seudullisesti merkittäviin suuryksiköihin. Myös verkko-kaupan lisääntymisen vaikutusta liiketilatarpeeseen on syytä arvioida.

3. Suunnittelulle ja palveluverkon kehittämiseksi asetettujen tavoitteiden mukaisten palveluverkon kehittämismuotojen määrittely sekä niiden vaikutusten arviointi

Lähtötietojen perusteella asetetaan tavoitteita palvelurakenteen kehittämiseksi, laaditaan kaupan palvelurakenteen kehitykselle erilaisia kehityspolkuja ja arvioidaan niiden vaikutuksia. Taustalla on arvio kysynnän ja liiketilantarpeen kehityksestä.

Kaupan kysynnän kehityksen ja tilantarpeen arvioinnin tulee perustua perusteltuun väestökehitysarvioon ja yksityisen kulutuksen kehitysarvioon. Kehitysarvioissa tulee mahdollisuuksien mukaan ottaa huomioon erilaisia kehitysvaihtoehtoja. Mitoituksen tulee turvata toimivan kilpailun edellytykset sekä kaupan toiminta- ja kehitysedellytykset pitkällä tähtäimellä.

Kehittämismuotoehdot, skenaariot tms. muodostetaan suunnittelulle ja palveluverkon kehittämiseksi asetettujen tavoitteiden pohjalta. Yhtenä vaihtoehtona on hyvä tarkastella ns. trendivaihtoehtoa, jossa oletetaan, että palveluverkon vallitseva kehityssuunta jatkuu. Vaihtoehtojen tarkastelu auttaa löytämään maankäyttö- ja rakennuslain sekä eri toimijoiden tavoitteiden kannalta hyväksyttäviä ratkaisuja.

Tässä yhteydessä arvioidaan myös eri alueiden soveltuvuutta kauppapaikoiksi. Arvioinnissa keskeisiä ovat alue- ja yhdyskuntarakenteen, liikenteen ja liikkumisen sekä kaupan ja palvelujen saavutettavuuden näkökulmat. Arvioinnin perusteella voidaan karsia kaupan käyttöön soveltumattomat kauppapaikat sekä selvittää potentiaalisin kauppapaikkoihin mahdollisesti liittyviä rajoituksia. Kun arvioidaan keskustatoimintojen alueen ulkopuolella olevien alueiden soveltumista vähittäiskaupan sijaintipaikaksi, on varmistettava, että kaupan sijoittuminen alueelle ei vaaranna valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden, alueiden käytön suunnittelun tavoitteiden, kaavojen sisältövaatimusten sekä maakunta- ja yleiskaavan vähittäiskaupan suuryksiköitä koskevien erityisten sisältövaatimusten toteutumista.

Palveluverkon kehittämismuotojen vaikutusten arviointi palvelee johtopäätösten tekoa ja suositusten laatimista. Trendivaihtoehto antaa vertailupohjan palveluverkon muutosten arvioinnille ja vaihtoehtojen vertailulle. Palveluverkkoselvityksen yhteydessä voidaan arvioida lähinnä kehittämismuotojen vaikutusten suunta ja suuruusluokka. Vaikutusten arviointi tarkentuu myöhemmin kaavoituksen yhteydessä. Vaikutusselvitykset on hyvä jäsentää samoin kuin kaavoituksessa eli alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, kauppaan ja palvelurakenteeseen,

liikkumiseen, elinympäristön laatuun, kuluttajiin sekä yhdyskuntatalouteen kohdistuviin vai-
kutuksiin. Eri toimijoiden tavoitteiden huomioon ottaminen edellyttää, että myös eri toimijat
osallistuvat kaupan palveluverkon kehittämisvaihtoehtojen vaikutusten arviointiin.

Arvioinnin läpinäkyvyys synnyttää luottamusta tuloksiin. Arvioinnissa käytetyt lähtötiedot,
menetelmät ja arviointiperusteet on syytä tuoda avoimesti esille.

4. Johtopäätökset ja suositukset

Palveluverkkoselvitys tuottaa kaavaratkaisujen pohjaksi arvioita ja suosituksia kaupan pal-
veluverkon kehittämisestä kuten kaupan sijainnista, laadusta, mitoituksesta ja toteutuksen
ajoittamisesta sekä tavoitteellisesta kaupan palveluverkosta.

Suosituksat voivat olla periaatteellisia linjauksia tai toimenpide-ehdotuksia esimerkiksi
seuraavasti:

- *alueelle sijoitettavien yksittäisten vähittäiskaupan suuryksikköjen enimmäismitoitus on xxx kerrosneliometriä,*
- *vähittäiskaupan suuryksiköt sijoitetaan keskusta-alueille,*
- *hypermarketit sijoitetaan keskusta-alueille,*
- *erikoistavaran kaupan suuryksiköt voidaan sijoittaa keskusta-alueiden ulkopuolelle, mikäli niihin sijoittuvat kaupan toimialat eivät kilpaile keskusta-alueiden kaupan kanssa tai ne eivät suuren tonttitilarpeen vuoksi voi sijoittua keskusta-alueille, muut erikoiskaupan suuryksiköt sijoitetaan keskusta-alueille,*
- *uusia merkitykseltään seudullisia päivittäistavara-kaupan suuryksiköitä ei sijoiteta keskusta-alueiden ulkopuolelle,*
- *uusien päivittäistavara-kaupan suuryksiköiden sijoituspaikat keskusta-alueiden ulkopuolella valitaan seuraavista vaihtoehdoista: ...,*
- *sisääntulotien liittymän ympäristön soveltuvuutta ensisijaisesti paljon tilaa vaativan erikois-
tavaran kaupalle voidaan selvittää osana maankäytön suunnittelua,*
- *uusille lähikaupoille soveltuvia alueita ovat: ...*

Maakuntakaavan laadintaan liittyvässä kaupan palveluverkkoselvityksessä on hyvä esittää
suositus seudullisesti merkittävän vähittäiskaupan suuryksikön koon alarajasta ja kaupan
enimmäismitoituksesta perusteluineen.

Huolellinen ja havainnollinen raportointi välittää selvityksen tulokset kaavoitukseen. Ra-
portoinnissa on hyvä tuoda esille myös ristiriitaa herättäneet kysymykset ja niitä koskevat
erilaiset näkemykset. Tällöin kaavoitusprosessissa ei tarvitse toistaa jo kerran käytyä keskus-
telua, vaan päästään etsimään ratkaisuja.

5. Seuranta

Palveluverkkoselvitys on syytä saattaa ajan tasalle säännöllisin väliajoin, koska kaupan toi-
mintaympäristö muuttuu nopeasti. Palveluverkkoselvitystä päivittämällä voidaan seurata
palveluverkon muutoksia, ennakoitujen vaikutusten toteutumista ja arvioida kaavojen uudis-
tamisen tarvetta. Kun kaavoitusta varten on saatavilla ajanmukaista tietoa kaupasta, kyetään
nopeammin reagoimaan muutostarpeisiin.

Palveluverkkoselvityksen päivittämisen aikajänne on sidoksissa toimintaympäristön muutoksiin sekä alueiden kasvuvauhtiin. Ohjeena voidaan pitää, että maakuntien tai kaupunkiseutujen palveluverkkoselvitys tulisi uudistaa noin viiden vuoden välein. Tarve selvityksen uudistamiseen voi syntyä nopeammallakin aikataululla esimerkiksi tilanteessa, jossa alueella on vireillä isoja kaupan hankkeita.

Palveluverkkoselvitykset laaditaan usein projektiluonteisina selvitystehtävinä. Selvitysten vaikuttavuuden lisäämiseksi selvitysten seuranta tulisi tehostaa esimerkiksi seurantar ryhmämenettelyllä. Seurantaryhmässä tulisi olla edustettuna eri toimijoiden, kuten kuntien, maakunnan liiton, ympäristöhallinnon, kaupan ja muun elinkeinoelämän edustajat. Selvitysten vaikuttavuutta voidaan lisätä myös yhdistämällä palveluverkkoselvityksen laatiminen nykyistä tiiviimmin kaavaprosessin eri vaiheisiin. Näin edistetään palveluverkkoa koskevaa asukkaiden ja suunnittelijoiden välistä vuorovaikutusta.

Liitteessä 4 on kuvattu ympäristöhallinnon verkkosivuilta saatavissa olevaa tietoaineistoa, jota voidaan hyödyntää myös palveluverkkoselvitysten laadinnassa. Liitteeseen 5 on koottu vähittäiskaupan liiketilöiden pinta-alatietoja sekä päivittäistavarakaupan saavutettavuutta kuvaavia tunnuslukuja.

7 Kaavaratkaisujen vaikutusten arviointi

Kaupan sijaintia ja mitoitusta koskevien kaavaratkaisujen vaikutusten arvioinnin tarkkuustaso tarkentuu yleispiirteiseltä kaavatasolta yksityiskohtaisemmalle kaavatasolle siirryttäessä. Vähittäiskaupan suuryksiköitä koskevassa vaikutusten arvioinnissa korostuvat maankäyttö- ja rakennuslain maakunta- ja yleiskaavan erityiset sisältövaatimukset, jotka liittyvät keskusta-alueiden kauppaan, kaupan palvelujen saavutettavuuteen eri kulkumuodoilla sekä asiointimatkojen pituuteen.

7.1

Kaavan vaikutusten arviointi

Kaavaa laadittaessa on selvittävä sen toteuttamisen ympäristövaikutukset, mukaan lukien yhteiskuntataloudelliset, sosiaaliset, kulttuuriset ja muut vaikutukset. Maankäyttö- ja rakennusasetuksessa on tarkemmin määritelty asiakokonaisuudet, joihin kohdistuvia vaikutuksia tulee tarkastella.

MRL 9 § Vaikutusten selvittäminen kaavaa laadittaessa

”Kaavan tulee perustua riittäviin tutkimuksiin ja selvityksiin. Kaavaa laadittaessa on tarpeellisessa määrin selvittävää suunnitelman ja tarkasteltavien vaihtoehtojen toteuttamisen ympäristövaikutukset, mukaan lukien yhdyskuntataloudelliset, sosiaaliset, kulttuuriset ja muut vaikutukset. Selvitykset on tehtävä koko siltä alueelta, jolla kaavalla voidaan arvioida olevan olennaisia vaikutuksia.”

MRA 1§ Vaikutusten selvittäminen kaavaa laadittaessa

”Maankäyttö- ja rakennuslain 9 §:ssä tarkoitettuja kaavan vaikutuksia selvittäessä otetaan huomioon kaavan tehtävä ja tarkoitus, aikaisemmin tehdyt selvitykset sekä muut selvitysten tarpeellisuuteen vaikuttavat seikat. Selvitysten on annettava riittävät tiedot, jotta voidaan arvioida suunnitelman toteuttamisen merkittävät välittömät ja välilliset vaikutukset:

- ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön;
- maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon;
- kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin;
- alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen;
- kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön.

Jos yleis- tai asemakaavan maankäyttö- ja rakennuslain 9 §:ssä tarkoitetut olennaiset vaikutukset ulottuvat toisen kunnan alueelle, kaavan vaikutuksia selvittäessä tulee olla tarpeellisessa määrin yhteydessä tähän kuntaan. Jos kaavan olennaiset vaikutukset ulottuvat toisen maakunnan liiton alueelle, tulee vastaavasti olla yhteydessä tähän liittoon.”

Kaupan sijainti- ja mitoitusratkaisujen vaikutusten arviointi

Vaikutusten arviointia eri kaavatasoilla on tarkasteltu ympäristöministeriön ”Kaupan suuryksiköiden vaikutusten selvittäminen ja arviointi” -oppaassa, ”Osallistuminen ja vaikutusten arviointi maakuntakaavoituksessa” -oppaassa sekä ”Vaikutusten arviointi kaavoituksessa” -oppaassa.

Kaupan sijaintia ja mitoitusta koskevien ratkaisujen vaikutuksia arvioidaan kaavaprosessin eri vaiheissa. Kaupan palveluverkkoselvityksessä arvioidaan yleensä palveluverkon kehittämisvaihtoehtojen vaikutusten suunta ja suuruusluokka. Koska maakunta- ja yleiskaava muodostavat kokonaisuuden, jossa kaupan merkinnät ja mitoitus ovat sidoksissa muihin kaavaratkaisuihin, on kaupaa koskevien kaavaratkaisujen vaikutukset arvioitava myös kaavaprosessin eri vaiheissa. Maakunta- ja yleiskaavaprosessissa arvioidaan kaupan sijaintia ja mitoitusta koskevien ratkaisujen vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, kauppaan ja palvelurakenteeseen, liikkumiseen, elinympäristön laatuun, kuluttajiin, sekä yhdyskuntatalouteen. Kaupan palveluverkon ratkaisua ja vaikutuksia ei tule arvioida irrallaan muusta kaavaratkaisusta ja vaikutusten arvioinnista. Olennaista on arvioida kaavan vaikutuksia kokonaisuutena ja osana sitä huomioida kaupan näkökulma.

Vaikutusten arvioinnilla tulee varmistua siitä, että kaavan kaupaa koskevat ratkaisut täyttävät maankäyttö- ja rakennuslain vähittäiskauppaa koskevat erityiset sisältövaatimukset sekä eri kaavojen sisältövaatimukset ja valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet. Mikäli vaikutusten arvioinnissa tulee esille merkittäviä haitallisia vaikutuksia, on kaupaa koskevia kaavaratkaisuja tarkistettava. Tarkistustarpeita voi nousta esille esimerkiksi kaupan alueiden mitoituksen tai kaupan palvelujen saavutettavuuden osalta.

Kaupan sijaintia ja mitoitusta koskevien kaavaratkaisujen vaikutusten arviointi tarkentuu yleispiirteiseltä kaavatasolta yksityiskohtaisemmalle tasolle siirryttäessä. Maakuntakaavatasolla arvioidaan seudullisen keskus- ja palveluverkon muutosten vaikutuksia sillä tarkkuudella kuin maakuntakaavan yleispiirteisyys edellyttää ja antaa mahdollisuuden. Päämääränä on vaikutusten suunnan ja suuruusluokan hahmottaminen.

Yleiskaavatasolla tarkastellaan palveluverkon muutoksia koko kunnassa ja kunnanosittain. Vaikutusten arvioinnin kohteena on yleiskaavan sallima palveluverkko toteutusvaihtoehtoinen. Arviointi vastaa pitkälle maakuntakaavassa tehtävää arviointia, mutta on yleiskaavan luonteesta johtuen tarkempaa.

Asemakaavatasolla on usein kyse konkreettisen hankkeen toteuttamisesta, jolloin myös sen toteuttamisen vaikutuksia voidaan arvioida yksityiskohtaisesti. Arvioinnin lähtökohtana on asemakaavan mukainen rakentaminen mahdollisine toteutusvaihtoehtoinen. Asemakaavan vaikutusten arvioinnissa tarkastellaan tietyn hankkeen toteuttamisen vaikutuksia palveluverkkoon, kun maakunta- ja yleiskaavassa tarkastelun kohteena ovat palveluverkon muutos ja sen vaikutukset. Asemakaavan vaikutuksia arvioidaessa on maakunnan, seudun tai kunnan tasolla tehdyistä palveluverkkoselvityksistä merkittävä apu, koska selvitykset tehdään kuntaa laajemmalla alueella.

Kaupallisen palvelurakenteen muutosten vaikutukset muodostavat laajan ja moniulotteisen kokonaisuuden. Asiakokonaisuuksiin ryhmittelyä käyttäen voidaan yhdenmukais-

taa eri kaavatasoilla tehtäviä vaikutusten arviointeja, jolloin yhdellä kaavatasolla tehtyjä vaikutusten arviointeja voidaan paremmin hyödyntää muilla tasoilla. Ryhmittely auttaa myös suuntaamaan arvioinnit vaikutusten kannalta olennaisiin asioihin. Arvioitavien asiakokonaisuuksien sisältö ja vaikutusten arvioinnin tarkkuustaso vaihtelevat kaavatasosta riippuen.

Arvioinnissa voidaan käyttää esimerkiksi ympäristöministeriön ”Vaikutusten arviointi kaavoituksessa” -oppaassa esitettyä peruslistaa kaavakohtaisen vaikutuslistan laadinnan lähtökohtana.

Seuraavassa on käytetty kyseistä listaa vaikutusten arvioinnin asiakokonaisuuksia ja arvioitavia vaikutuksia esittelevän ryhmittelyn lähtökohtana painottaen erityisesti kaupan näkökulmaa. Kaupan palvelurakenne vaikuttaa usein merkittävästi yhdyskuntarakenteeseen, liikenteeseen, yhdyskuntatalouteen, elinkeinoelämän toimintaedellytyksiin sekä erityisesti palvelutarjonnan alueellisen kehityksen ja saavutettavuuden kautta ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön. Luonnonoloihin sekä kulttuuriympäristöön, kaupunkikuvaan ja maisemaan liittyvät arvot on kaavoituksessa aina otettava huomioon sekä sovitettava yhteen kaavan muiden tavoitteiden kanssa.

Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen:

- alue- ja yhdyskuntarakenteen hajautuminen/tiivistyminen
- keskusten väliset suhteet, seudullinen keskusverkko, pää- ja alakeskusten kehitys, ydinkeskustan kehitys
- asutuksen, työpaikkojen ja palvelujen alueellinen sijoittuminen
- uusien liikenneyhteyksien tarve ja liikenneverkon muutokset
- palvelutarjonnan alueellinen kehitys
- keskusta-alueiden kaupalliset palvelut ja niiden kehitys
- asemakaavassa yksittäisen hankkeen suhde yhdyskuntarakenteeseen

Vaikutukset liikenteeseen:

- henkilöautolla tehtävien asiointimatkojen määrä ja liikennesuorite
- liikenteellinen saavutettavuus kaikilla kulkumuodoilla
- kevyen- ja joukkoliikenteen käyttömahdollisuudet
- liikenneväylien välityskyky ja turvallisuus

Vaikutukset yhdyskuntatalouteen:

- liikenneväylien ja muun infrastruktuurin rakentamisesta, käytöstä ja kunnossapidosta aiheutuvat kustannukset
- liikennekustannukset
- muut yhdyskuntataloudelliset vaikutukset

Vaikutukset luontoon

- miten luonnonympäristön merkittävät arvot on otettu huomioon kauppa koskevilla ratkaisuisilla

Vaikutukset maisemaan, kaupunkikuvaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön:

- miten merkittävät kaupunkikuvan, maiseman, kulttuuriperinnön ja rakennetun ympäristön arvot on otettu huomioon kaupaa koskevissa ratkaisuisa

Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön:

- palvelutarjonnan alueellinen kehitys
- kaupallisten palvelujen saavutettavuus ja asiointimatkojen pituudet
- lähipalveluiden toiminta- ja kehitysmahdollisuudet
- palvelujen saavutettavuus eri väestöryhmien kannalta
- palvelujen sijainti suhteessa julkisiin palveluihin
- liikenteen päästöt ja melu
- elinympäristön turvallisuus
- asemakaavassa lisäksi elinympäristön viihtyisyys

Vaikutukset elinkeinoelämän toimintaedellytyksiin:

- kilpailuasetelma,
- myymälärakenne,
- kannattavuus
- kulutuksen kehitys ja siirtymät

Vähittäiskaupan suuryksiköitä koskevien kaavaratkaisujen lainmukaisuutta arvioitaessa korostuvat vähittäiskaupan suuryksiköitä koskevat erityiset sisältövaatimukset maakunta- ja yleiskaavoille (MRL 71 b §). Seuraavassa on näkökohtia, joita vaikutusten arvioinnissa on syytä painottaa:

1. Arvioitaessa kaavaratkaisun vaikutuksia keskusta-alueiden kaupallisiin palveluihin ja niiden kehittämiseen tulisi ottaa huomioon erityisesti kaupan laatu. Keskusta-alueille sijoittuu tyypillisesti päivittäistavarakauppaa ja tiettyjä erikoiskaupan toimialoja, kun taas toisten erikoiskaupan toimialojen on luonnollista hakeutua keskusta-alueiden reunoille ja ulkopuolelle.
2. Kaavassa osoitettavien kaupallisten palvelujen hyvä saavutettavuus eri liikkumismuodoilla tulee huomioida. Tavoitteena on, että erityisesti paljon liikennettä aiheuttavat vähittäiskaupan toiminnot, kuten suuret päivittäistavarakaupat ja kauppakeskukset sijoittuvat niin, että niissä on mahdollista asioida henkilöauton ohella myös joukkoliikenteellä ja kevyellä liikenteellä.
3. Kaavaa laadittaessa on otettava huomioon tehtyjen ratkaisujen vaikutus palveluverkon kehitykseen ja sitä kautta asiointimatkojen pituuteen ja liikenteen aiheuttamiin vaikutuksiin. Kaavassa osoitettavien kaupallisten palvelujen liikenteellisten vaikutusten arviointiin vaikuttavat palvelujen etäisyys asutuksesta, mahdollisuus käyttää eri liikkumismuotoja ja muut seikat, jotka vaikuttavat liikenteen määrään, kuten kaupan laatu ja sen merkitys asiointitiheyteen.

Jotta maakunta- ja yleiskaavan vähittäiskaupan suuryksiköitä koskevien erityisten sisältövaatimusten täyttymistä voidaan arvioida, tulisi kaavan perustua riittäviin selvityksiin alueen palveluverkon nykytilasta, kehitysnäkymistä ja kehitystarpeista sekä liikenteestä.

Kaupallisten palvelujen kehitystä ja muutosten vaikutuksia on vaikea ennustaa luotettavasti. Arviointiin liittyvän epävarmuuden vuoksi seurannan merkitys korostuu. Suositeltavaa on, että seuranta liitetään palveluverkkoselvityksen ajan tasalla pitoon sekä maakuntakaavan ja kuntien yleiskaavojen ajanmukaisuuden seurantaan.

Kaavan toteutukseen liittyvien riskien ja epävarmuustekijöiden vaikutukset

Kaavan toteutukseen liittyvät riskit ja epävarmuustekijät sekä niiden vaikutukset kaupan palveluverkkoon ja yhdyskuntarakenteeseen tulee tunnistaa. Tässä kaupan palveluverkon ja yhdyskuntarakenteen riskianalyyssissä tulee huomioida mm. seuraavat näkökohdat:

- Onko kaavassa otettu kantaa eri varausten toteuttamisjärjestykseen?
- Millaisia vaikutuksia aiheutuu, jos kaupan palveluverkon tai sen osien kehitys on ennakoitua hitaampaa tai nopeampaa?
- Onko vähittäiskaupan suuryksikköjen enimmäismitoitus realistinen suhteessa väestö- ja työpaikkaennusteeseen tai arvioituun asiakasmäärään?
- Minkälaisia riskejä ja epävarmuustekijöitä liittyy liikenneverkon ja joukkoliikenteen yhteyksien toteutumiseen?
- Liittyykö kaavan toteuttamiseen ja toteuttamisjärjestykseen muita epävarmuustekijöitä?

Lähteitä ja lisätietoja:

- Hallituksen esitys eduskunnalle laiksi maankäyttö- ja rakennuslain muuttamisesta (HE 309/2010 vp).
- Kaupan suuryksiköiden vaikutusten selvittäminen ja arviointi (2001). Ympäristöministeriö. Opas 4.
- Vaikutusten arviointi kaavoituksessa (2006). Ympäristöministeriö. Ohje 10/2006.
- Osallistuminen ja vaikutusten arviointi maakuntakaavoituksessa (2002). Ympäristöministeriö. Opas 8/2002.

LIITTEET

Liite I: Vähittäiskauppaa koskevat erityiset säännökset (MRL 319/2011)

<p>9 a luku</p> <p>Vähittäiskauppaa koskevat erityiset säännökset</p> <p>71 a §</p> <p><i>Vähittäiskaupan suuryksikkö</i></p> <p>Vähittäiskaupan suuryksiköllä tarkoitetaan tässä laissa yli 2000 kerrosneliömetrin suuruisia vähittäiskaupan myymäläitä.</p> <p>71 b §</p> <p><i>Vähittäiskaupan suuryksiköitä koskevat erityiset sisältövaatimukset maakunta- ja yleiskaavalle</i></p> <p>Osoitettaessa maakunta- tai yleiskaavassa vähittäiskaupan suuryksiköitä on sen lisäksi, mitä maakunta- ja yleiskaavasta muutoin säädetään, katsottava, että:</p> <ol style="list-style-type: none">1) suunnitellulla maankäytöllä ei ole merkittäviä haitallisia vaikutuksia keskusta-alueiden kaupallisiin palveluihin ja niiden kehittämiseen;2) alueelle sijoittuvat palvelut ovat mahdollisuuksien mukaan saavutettavissa joukkoliikenteellä ja kevyellä liikenteellä; sekä3) suunniteltu maankäyttö edistää sellaisen palveluverkon kehitystä, jossa asiointimatkojen pituudet ovat kohtuulliset ja liikenteestä aiheutuvat haitalliset vaikutukset mahdollisimman vähäiset. <p>Maakuntakaavassa tulee esittää merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön koon alaraja. Vähittäiskaupan suuryksiköiden enimmäismitoitus on osoitettava maakuntakaavassa riittävällä tarkkuudella.</p> <p>71 c §</p> <p><i>Vähittäiskaupan suuryksiköiden sijoittuminen</i></p> <p>Vähittäiskaupan suuryksiköiden ensisijainen sijaintipaikka on keskusta-alue, ellei muu sijainti kaupan laatu huomioon ottaen ole perusteltu.</p>	<p>Merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön sijoittaminen maakuntakaavan keskustatoiminnoille tarkoitetun alueen ulkopuolelle edellyttää, että vähittäiskaupan suuryksikön sijoituspaikaksi tarkoitettu alue on maakuntakaavassa erityisesti osoitettu tähän tarkoitukseen.</p> <p>71 d §</p> <p><i>Asemakaavan oikeusvaikutukset vähittäiskaupan suuryksiköiden sijoittumiseen</i></p> <p>Vähittäiskaupan suuryksikköä ei saa sijoittaa maakunta- tai yleiskaavan keskustatoiminnoille tarkoitetun alueen ulkopuolelle, ellei alue ole asemakaavassa erityisesti osoitettu tätä tarkoitusta varten.</p> <p>Mitä 1 momentissa säädetään, koskee myös olemassa olevan vähittäiskaupan myymälän laajentamista tai muuttamista vähittäiskaupan suuryksiköksi, vähittäiskaupan suuryksikön laajentamista sekä sellaista myymäläkeskittymää, joka vaikutuksiltaan on verrattavissa vähittäiskaupan suuryksikköön. Mitä 1 momentissa säädetään, ei kuitenkaan koske vähittäiskaupan myymälän, vähittäiskaupan suuryksikön tai myymäläkeskittymän laajentamista, joka ei ole merkittävä.</p> <p>71 e §</p> <p><i>Vähittäiskauppaa koskevat asemakaavamääräykset</i></p> <p>Sen lisäksi, mitä 57 §:ssä säädetään, asemakaavamääräykset voivat koskea vähittäiskaupan laatua ja kokoa, jos se kaupan palvelujen saatavuuden kannalta on tarpeen.</p> <p>—</p> <p>Tämä laki tulee voimaan 15 päivänä huhtikuuta 2011. Lain 71 a §:ää sovelletaan paljon tilaa vaativaan erikoistavaran kauppaan kuitenkin vasta neljän vuoden kuluttua tämän lain voimaantulosta.</p> <p>Tämän lain 71 b §:ää ei sovelleta maakunta- ja yleiskaavaan, joka lain voimaan tullessa on ollut kaavaehdotuksena julkisesti nähtävillä.</p>
---	--

Liite 2: Maankäyttö- ja rakennuslain muutokseen (319/2011) liittyvät siirtymäsäännökset – Myös paljon tilaa vaativa erikoistavaran kauppa erityisen sijainnin ohjauksen piiriin

Kunnille, maakuntien liitoille, elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksille sekä kaupan alan toimijoille on lähetetty 4.4.2012 päivätty kirje, jossa on käsitelty 15.4.2011 voimaan tulleen maankäyttö- ja rakennuslain muutoksen sisältämän luvun 9 a siirtymäsäännöksiä.

Tärkein siirtymäsäännös koskee paljon tilaa vaativan erikoistavaran kauppaa, jonka mukaan maankäyttö- ja rakennuslain 71 a §:ssä tarkoitettua vähittäiskaupan suuryksikön määritelmää sovelletaan paljon tilaa vaativaan erikoistavaran kauppaan vasta 16.4.2015 alkaen. Tämä tarkoittaa sitä, että em. ajankohdan jälkeen myös paljon tilaa vaativan erikoistavaran kaupan myymälät ovat vähittäiskaupan suuryksiköitä, mikäli myymälän koko ylittää 2000 kerrosneliometriä. Vähittäiskaupan suuryksiköitä koskevia säännöksiä sovelletaan myös sellaiseen myymäläkeskittymään, joka on vaikutuksiltaan verrattavissa vähittäiskaupan suuryksikköön. Myymäläkeskittymä – käsitettä on selostettu liitteessä 3.

Siirtymäkausi antaa kunnille mahdollisuuden uudistaa yleis- ja asemakaavojaan nykyisillä paljon tilaa vaativan erikoistavaran kaupan alueilla.

Paljon tilaa vaativan erikoistavaran kaupan määrittelyn osalta viitataan ympäristöministeriön julkaisuun *Suositus paljon tilaa vaativan erikoiskaupan tulkinnasta* vuodelta 2000. Paljon tilaa vaativan erikoistavaran kaupan piiriin kuuluvia myymälöitä ovat mm. moottoriajoneuvojen kauppa, rengaskauppa, venekauppa, huonekalukauppa, sisustustarvikekauppa, rautakauppa, rakennustarvikekauppa, maatalouskauppa, puutarha-alan kauppa ja kodintekniikkakauppa. Asumiseen liittyvä sisustusta ei lueta paljon tilaa vaativan erikoistavaran kaupan piiriin.

Seuraavaan on koottu ympäristöministeriön 4.4.2012 päivätyn kirjeen keskeiset kohdat:

- Siirtymäkauden aikana kunta voi hyväksyä yleis- tai asemakaavan, jossa osoitetaan merkitykseltään seudullinen tilaa vaativan erikoistavaran kaupan yksikkö alueelle, jota ei ole maakuntakaavassa osoitettu vähittäiskaupan suuryksikölle. Tällöin on kuitenkin huomattava, että siirtymäkauden aikana laadittavissa yleis- ja asemakaavoissa ei voida käyttää ympäristöministeriön 31.3.2000 kaavoissa käytettävistä merkinnöistä annetun asetuksen vastaisesti KM-merkintää, kun kyse on merkitykseltään seudullisesta vähittäiskaupan suuryksiköstä.
- Siirtymäkauden aikana kunta voi myöntää rakennusluvan yli 2000 kerrosneliometrin paljon tilaa vaativan erikoistavaran kaupan myymälälle, vaikka aluetta ei ole asemakaavassa erityisesti osoitettu KM-merkinnällä vähittäiskaupan suuryksikölle maakuntatai yleiskaavan keskustatoiminnoille tarkoitettua alueen ulkopuolella..
- Mikäli selvitysten ja vaikutusten arviointien avulla voidaan osoittaa, että paljon tilaa vaativan erikoistavaran vähittäiskaupan suuryksiköllä ei ole merkitykseltään seudullinen, voidaan yleis- ja asemakaavoissa varautua siirtymäkauden jälkeiseen aikaan osoittamalla vaikutuksiltaan paikallinen paljon tilaa vaativan erikoistavaran kaupan suuryksikkö KM-merkinnällä ja esimerkiksi kaupan laatua osoittavalla indeksillä. Käytännön tarkoituksena on helpottaa ja tuoda joustoa paljon tilaa vaativaa erikoiskauppaa koskevien yleis- ja asemakaavojen laadintaan siirtymäkaudella.

- Siirtymäkauden jälkeen merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön varauksen sisältävän yleis- tai asemakaavan hyväksyminen edellyttää, että maakuntakaavassa on seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön mahdollistava merkintä (KM).
- Rakennuslupaa paljon tilaa vaativan erikoistavaran kaupan suuryksikölle ei voida siirtymäkauden jälkeen myöntää maakunta- tai yleiskaavassa keskustatoiminnoille tarkoitetun alueen ulkopuolelle, ellei aluetta ole asemakaavassa erityisesti varattu vähittäiskaupan suuryksikköä varten KM -merkinnällä. Tämä koskee myös olemassa olevan vähittäiskaupan myymälän laajentamista vähittäiskaupan suuryksiköksi, käytötarkoituksen muutosta vähittäiskaupan suuryksiköksi, vähittäiskaupan suuryksikön merkittävää laajentamista sekä sellaista myymäläkeskittymää, joka vaikutuksiltaan on verrattavissa vähittäiskaupan suuryksikköön. Merkittävän laajennuksen ohjeellisena rajana voidaan pitää yli 1 500 kerrosneliömetrin tai yli 25 prosentin laajennusta. Eriytyinen vähittäiskaupan suuryksikön osoittamisvelvoite ei kuitenkaan koske olemassa olevan myymälän laajentamista, joka ei ole merkittävä.
- Nykytilanteessa seudullisesti merkittävän paljon tilaa vaativan erikoistavaran kaupan sijaintia ei maakuntakaavoissa yleensä ole osoitettu erikseen vaan ne sisältyvät usein työpaikka- ja palvelutoiminnoille varattuihin alueisiin. Lainmuutoksen myötä seudullisesti merkittävät paljon tilaa vaativan erikoistavaran kaupan alueet voidaan osoittaa erikseen omalla merkinnällään. Lainmuutoksen jälkeenkin voidaan siten maakuntakaavoissa osoittaa paljon tilaa vaativalle kaupalle sijaintipaikkoja keskustatoimintojen alueiden ulkopuolelle, mikäli MRL 71 b §:n mukaiset erityiset sisältövaatimukset sekä muut lain asettamat edellytykset täyttyvät.

Seuraavassa ympäristöministeriön ja Kuntaliiton allekirjoittama kirje paljon tilaa vaativaa erikoiskauppaa koskevasta siirtymäsäännöksestä, jonka tarkoituksena on ollut selkeyttää kyseisen siirtymäsäännöksen tulkintaa kaavoituksessa ja rakennuslupaharkinnassa.



Ympäristöministeriö
Miljöministeriet
Ministry of the Environment

Päiväys
Datum

Dnro
Dnr

4.4.2012

YM2/501/2012

Kunnat, kaavoitustoimi ja rakennusvalvonta

Maakuntien liitot

Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukset

Viite
Hänvisning

Asia **Maankäyttö- ja rakennuslain 9 a luvun vähittäiskauppaa koskeviin erityisiin säännöksiin liittyvät**
Ärende **siirtymäsäännökset**

Tämä kirje on laadittu ympäristöministeriön ja Suomen Kuntaliiton yhteistyönä. Kirjeen tarkoituksena on selkeyttää maankäyttö- ja rakennuslain 9 a luvun siirtymäsäännösten tulkintaa erityisesti paljon tilaa vaativan erikoistavaran kaupan osalta. **Pyydämme, että tämä kirje toimitetaan kuntien kaavoitustoimen ja rakennusvalvonnan ja muiden sitä työssään tarvitsevien käyttöön.**

Lisätietoja antavat erityisasiantuntija Pekka Normo (pekka.normo@ymparisto.fi)
puh. 0400 143 968 ja yliarkkitehti Ritva Laine (ritva.laine@kuntaliitto.fi) puh. 050 521 5749 /
09 771 2490.

Osaston päällikkö
Ylijohtaja

Helena Säteri, ympäristöministeriö

Johtaja

Leena Karessuo, Suomen Kuntaliitto

Tiedoksi jakelu:
Kaupan liitto ja sen jäsenliitot
Keskuskauppakamari
Alueelliset kauppakamarit

• PL 35, 00023 VALTIONEUVOSTO • www.ymparisto.fi
• PB 35, FI-00023 STATSRÅDET, FINLAND • www.miljo.fi

Lainmuutoksen keskeinen sisältö

Maankäyttö- ja rakennuslain muutos, joka liittyy vähittäiskaupan erityiseen sijainnin ohjaukseen (319/2011, liite) tuli voimaan 15.4.2011. Lainmuutoksessa vähittäiskauppaa koskevat säännökset on koottu omaan lukuunsa (9 a). Lainmuutukseen sisältyy uutena säännöksenä vähittäiskauppaa koskevat erityiset sisältövaatimukset, joita sovelletaan maakunta- ja yleiskaavoihin. Vähittäiskaupan suuryksiköiden enimmäismitoitusta koskeva velvoite maakuntakaavoituksessa sisältyy myös tähän säännökseen, samoin kuin seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön koon alarajan esittämistä koskeva velvoite (71 b §).

Lakiin on otettu myös säännös, jonka mukaan vähittäiskaupan suuryksiköiden ensisijainen sijaintipaikka on keskusta-alue, ellei muu sijainti kaupan laatu huomioon ottaen ole perusteltu (71 c §). Kaupan laadulla tarkoitetaan tässä kaupan toimialaa, joka voi laadultaan olla sellaista, että se voi perustellusta syystä sijoittua myös keskusta-alueiden ulkopuolelle. Nämä toimialat eivät tyypillisesti kilpaile keskustaan sijoittuvan kaupan kanssa ja niiden sijoittaminen keskustaan on toiminnan luonteen ja ison tonttitilan tarpeen vuoksi vaikeaa. Myös toimialan tyypillinen asiointitiheys ja sitä kautta liikenteen määrä vaikuttaa arvioon. Merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön sijoittaminen maakuntakaavan keskustatoiminnoille tarkoitetun alueen ulkopuolelle edellyttää, että vähittäiskaupan suuryksikön sijoituspaikaksi tarkoitettu alue on maakuntakaavassa erityisesti osoitettu tähän tarkoitukseen (71 c §). Vähittäiskaupan suuryksikköjä koskee suunnitteluelvoite, jonka mukaan vähittäiskaupan suuryksikköä ei saa sijoittaa maakunta- tai yleiskaavan keskustatoiminnoille tarkoitetun alueen ulkopuolelle, ellei alue ole asemakaavassa erityisesti osoitettu tätä tarkoitusta varten (71 d §).

Maankäyttö- ja rakennuslain vähittäiskauppaa koskevat erityiset säännökset on yhdenmukaistettu koskemaan kaikkia vähittäiskaupan toimialoja. Tämä merkitsee vähittäiskaupan suuryksiköitä koskevan suunnitteluelvoitteen ulottamista myös paljon tilaa vaativan erikoistavaran kauppaan. Lainmuutos laajensi siten erityisen ohjauksen piirissä olevan vähittäiskaupan alaa.

Paljon tilaa vaativan erikoistavaran kauppa ja siirtymäsäännös

Siirtymäkauden aikana

Lainmuutukseen liittyvän siirtymäsäännöksen mukaan 71 a §:n mukaista vähittäiskaupan suuryksikön määritelmää sovelletaan paljon tilaa vaativaan erikoistavaran kauppaan vasta 16.4.2015 alkaen. Siirtymäkauden aikana kunta voi siten hyväksyä yleis- tai asemakaavan, jossa osoitetaan seudullisesti merkittävä yli 2000 kerrosneliömetrin suuruinen paljon tilaa vaativan erikoistavaran vähittäiskaupan myymälä alueelle, jota ei ole maakuntakaavassa osoitettu vähittäiskaupan suuryksikölle. Siirtymäkauden aikana kunta voi myös myöntää

rakennusluvan tällaiselle myymälälle, vaikka aluetta ei ole asemakaavassa erityisesti osoitettu vähittäiskaupan suuryksikölle. Paljon tilaa vaativan erikoiskaupan määrittelyn osalta viitataan ympäristöministeriön julkaisuun *Suositus paljon tilaa vaativan erikoiskaupan tulokinnasta* vuodelta 2000.

Siirtymäkausi antaa kunnille mahdollisuuden uudistaa yleis- ja asemakaavojaan nykyisillä paljon tilaa vaativan erikoistavaran kaupan alueilla. Mikäli selvitysten ja vaikutusten arviointien avulla voidaan osoittaa, että paljon tilaa vaativan erikoistavaran vähittäiskaupan suuryksiköllä ei ole seudullista merkitystä, voidaan yleis- ja asemakaavoissa varautua siirtymäkauden jälkeiseen aikaan osoittamalla paljon tilaa vaativan erikoistavaran kaupan suuryksikkö KM- merkinnällä ja esimerkiksi kaupan laatua osoittavalla indeksillä. Siirtymäkauden aikana merkitykseltään seudullisen paljon tilaa vaativan erikoistavaran kaupan osoittaminen KM- merkinnällä maakuntakaavan keskustatoimintojen alueen ulkopuolelle kuitenkin edellyttää, että alue on maakuntakaavassa erityisesti osoitettu vähittäiskaupan suuryksikköä varten km- merkinnällä tai muulla vähittäiskaupan suuryksikön sijoittamisen mahdollistavalla merkinnällä.

Maakuntakaavoissa voidaan varautua siirtymäkauden jälkeiseen aikaan osoittamalla paljon tilaa vaativan erikoistavaran kaupan suuryksikkö km-merkinnällä ja esimerkiksi kaupan laatua osoittavalla indeksillä. Merkintään liittyvästä suunnittelumääräyksestä tulee käydä ilmi, että merkinnän tarkoittamalle alueelle on mahdollista 15.4.2015 jälkeen sijoittaa seudullisesti merkittävä vähittäiskaupan suuryksikkö paljon tilaa vaativalle erikoistavaran kaupalle. On huomattava, että tällöin näihin varauksiin liittyvien selvitysten ja vaikutusten arviointien tulee osoittaa vähittäiskaupan suuryksiköitä koskevien erityisten sisältövaatimusten täyttyminen.

Siirtymäkauden jälkeen

Siirtymäajan jälkeen, 16.4.2015 alkaen myös paljon tilaa vaativan erikoistavaran kaupan myymälät ovat vähittäiskaupan suuryksiköitä, mikäli myymälän koko ylittää 2000 kerrosneliometriä. Vähittäiskaupan suuryksiköitä koskevia säännöksiä sovelletaan myös sellaiseen myymäläkeskittymään, joka on vaikutuksiltaan verrattavissa vähittäiskaupan suuryksikköön. Myymäläkeskittymällä tarkoitetaan kaupallista keskusta, jossa mikään yksittäinen myymälä ei ylitä 2 000 kerrosneliometrin rajaa.

Siirtymäkauden jälkeen sellaisen yleis- tai asemakaavan hyväksyminen, joka mahdollistaa seudullisesti merkittävän vähittäiskaupan suuryksikön sijoittamisen paljon tilaa vaativalle erikoistavaran kaupalle maakuntakaavan keskustatoimintojen alueen ulkopuolelle, edellyttää, että maakuntakaavassa on vähittäiskaupan suuryksikön mahdollistava km-merkintä tai muu vähittäiskaupan suuryksikön sijoittamisen mahdollistava merkintä. Mikäli selvitysten ja vaikutusten arviointien avulla voidaan osoittaa, että vähittäiskaupan suuryksiköllä ei ole

seudullista merkitystä, voidaan se osoittaa yleis- ja asemakaavassa ilman maakuntakaavan km-merkintää.

Rakennuslupaa paljon tilaa vaativan erikoistavaran kaupan suuryksikölle ei voida siirtymäkauden jälkeen myöntää maakunta- tai yleiskaavassa keskustatoiminnoille tarkoitettun alueen ulkopuolelle, ellei aluetta ole asemakaavassa erityisesti varattu KM- merkinnällä vähittäiskaupan suuryksikköä varten. Tämä koskee myös merkittävää laajennusta. Merkittävän laajennuksen ohjeellisena rajana voidaan pitää ainakin yli 1 500 kerrosneliömetrin tai yli 25 prosentin laajennusta.

Nykytilanteessa seudullisen paljon tilaa vaativan erikoistavaran kaupan sijaintia ei maakuntakaavoissa yleensä ole osoitettu erikseen vaan ne sisältyvät useimmiten työpaikka- ja palvelutoiminnoille varattuihin alueisiin. Lainmuutoksen myötä seudullisesti merkittävät paljon tilaa vaativan erikoistavaran kaupan alueet voidaan osoittaa erikseen omalla merkinnällään erotukseksi muista vähittäiskaupan suuryksikköjen alueista. Lainmuutoksen jälkeenkin voidaan siten maakuntakaavoissa osoittaa paljon tilaa vaativalle kaupalle sijaintipaikkoja keskustatoimintojen alueiden ulkopuolelle, mikäli erityiset sisältövaatimukset ja muut lain asettamat edellytykset täyttyvät.

Liite 3: Käsitteiden määrittely

Aluerakenne. Aluerakennetta tarkastellaan koko maan tai maakunnan puitteissa. Aluerakenteella tarkoitetaan väestön ja asumisen, työpaikkojen ja tuotantotoiminnan, palvelujen ja vapaa-ajan alueiden sekä niitä yhdistävien liikenneväylien ja teknisen huollon verkostojen yleispiirteistä sijoittumista ja niiden keskinäisiä suhteita. (Ympäristöministeriö 2003: Valta-kunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden soveltaminen kaavoituksessa).

Discounter -myymälät. Discounter-myymälöiden toiminta perustuu tuotteiden erittäin nopeaan kiertoon ja tehokkaisuuteen toimintamalleihin. Myymälöiden valikoima kattaa pääsääntöisesti kaikki tuoteryhmät, kuten HeVi, tuoretuotteet sekä kosmetiikka. Myymälöiden pinta-ala vastaa supermarkettien kokoa, ja ne sijaitsevat usein teollisuus- ja liikerakentamisalueilla, mutta enenevässä määrin myös taajamissa, hyvien liikenneyhteyksien varrella. Esimerkkinä Suomessa toimivasta Discounterista voidaan pitää Lidliä. (PTY: Päivittäistavara-kauppa 2011-2012).

Elintarvikekioski. Elintarvikekioski on pienmyymälän tapaan myyntipinta-alaltaan alle 100 neliömetrin päivittäistavaramyymälä. Elintarvikekioskin myynti voi tapahtua perinteisesti luukun kautta tai itsepalvelu- tai palvelumyymälän tapaan. Kioskin myyntivalikoima on kioskiasetuksella rajoitettu, mutta sen aukiolo on vapaa myös asemakaava-alueella. (PTY: Päivittäistavara-kauppa 2011-2012)

Erikoiskauppa. Tietyn tuoteryhmän kauppaan ja siihen liittyviin palveluihin erikoistunut myymälä. Erikoiskauppa kerää asiantuntemustaan tiettyyn tuoteryhmään ja siihen liittyviin palveluihin. Erikoiskauppa on yleensä keskittynyt ns. käyttötavaroiden myyntiin, mutta voi myös keskittyä päivittäisten tavaroiden kuten elintarvikkeiden myyntiin. Erikoiskauppojen toiminnan ytimenä ovat henkilökohtainen palvelu, korkea asiantuntemus ja erikoistunut tuotevalikoima. Erikoiskaupoille on tyypillistä myös pyrkimys keskeiseen sijaintiin kaupunkirakenteessa ja hakeutuminen lähelle toisiaan, sillä tiiviit palvelukeskittymät ovat vetovoimaisia ostosympäristöjä. (Santasalo & Heusala 2002, www.kauppa.fi).

Erikoistavarojen kauppa. Kaupankäynnin muoto, jossa yritys myy erilaisia tavaroita. Erikoistavarojen kauppa harjoittavat myymälät myyvät tietyn alan tuotteita, joko kapeampaa tai laajempaa valikoimaa. Päivittäistavara-kaupassa voidaan myös harjoittaa erikoistavarojen kauppa. Tavaratalot harjoittavat osastoillaan erikoistavarojen kauppa. (Santasalo & Heusala 2002).

Erikoiskauppojen keskus (Retail Park). Erikoiskauppojen keskus muodostuu useammasta liikerakennuksesta. Keskuksessa toimii lähinnä erikoiskaupan myymälöitä. Erikoiskauppojen keskus sijaitsee yleensä keskusta-alueiden ulkopuolella yhdessä tasossa ja aukeaa ulkotilaan yhteiselle pysäköintialueelle. Tilaa vaativien erikoiskauppojen lisäksi tällaiseen keskittymään sijoittuu usein myös pienempiä erikoiskauppoja kuten urheiluliikkeitä. (Suomen kauppakeskisyhdistys ry: Kauppakeskukset 2011)

Halpahintamyymälä. Halpahintamyymälän lajitelma koostuu pääosin erikoistavaroista ja vähäisessä määrin elintarvikkeista, joiden osuus myyntipinta-alasta on yleensä pieni (alle 10 %). Palvelu on minimissään ja myymälä pyrkii edulliseen hintamielikuvaan tavaroiden esillepanossa ja yksikköhinnoissa. Yksittäisiin ostoeriin perustuvat hankinnat aiheuttavat halpahintamyymälän valikoimissa vaihtelua eri aikoina. (Kauppa 2010)

Huoltamot ja liikennemyymälät. Liikennemyymälät muodostavat yhä useammin eri palvelutarjoajista koostuvan, kauppakeskusta muistuttavan palvelukokonaisuuden, jossa polttoaine- ja päivittäistavaramyynnin sekä ravintolapalvelujen lisäksi tarjotaan muita palveluja. Aiemmin huoltamoiden palvelutarjonta koostui useimmiten polttoainemyynnistä ja ravintolapalveluista. (PTY: Päivittäistavarakauppa 2011-2012)

Huoneistoala. Huoneistoala on huoneiston pinta-ala ilman ulko- ja sisäseinien pinta-alaa kerrosalasta. Huoneistoala on keskimäärin 80 % kerrosalasta. Myymälän huoneistoala sisältää myyntipinta-alan, sosiaaliset tilat ja myymälään liittyvät varastotilat. (Kauppa 2010)

Hypermarket. Hypermarket on monen alan tavaroita myyvä, pääosin itsepalveluperiaatteella toimiva myymälä, jossa myynnin painopiste on päivittäistavaroissa. Hypermarketin myyntipinta-ala on yli 2 500 neliometriä. Elintarvikkeiden osuus on alle puolet (< 50 %) myyntipinta-alasta. Mikäli elintarvikkeiden osuus myyntipinta-alasta on yli puolet (>50 %), kyseessä on suuri supermarket. Hypermarket voi sijainta keskustassa tai keskustan lähialueella, kauppakeskuksessa, hypermarket-keskuksessa tai muualla liikenteellisesti hyvin saavutettavissa olevalla paikalla. Myymälä toimii yleensä yhdessä tasossa ja kassat ovat uloskäynnin yhteydessä. Yleensä pysäköintitiloja on runsaasti ja ne sijaitsevat maan tasossa. (PTY: Päivittäistavarakauppa 2011-2012).

Hypermarketkeskus. Hypermarketkeskus muodostuu yhdestä liikerakennuksesta, jossa on hypermarket ja vähintään kymmenen muuta myymälää tai muita palveluita. Ne kaikki aukeavat katetulle käytävälle. Hypermarketin osuus on yli 50 % liiketilan kokonaismäärästä. (Suomen kauppakeskusyhdistys ry: Kauppakeskukset 2011)

Kauppan laatu. Kaupan laadulla tarkoitetaan kaupan toimialaa. Arvioitaessa suunnitteluratkaisun vaikutuksia keskustan kaupallisiin palveluihin ja niiden kehittämiseen otetaan huomioon muun muassa kaupan laatu. Keskusta-alueille sijoittuu tyypillisesti päivittäistavarakauppaa ja tiettyjä erikoistavarakaupan toimialoja, kuten muoti- ja urheilukauppaa, kun taas toiset erikoistavarakaupan toimialat hakeutuvat usein niiden reunoille ja ulkopuolelle, eivätkä kilpaile keskustakaupan kanssa (esimerkiksi huonekalukauppa, rautakauppa).

Kauppahalli. Kauppahalli on elintarvikkeiden erikoismyymälöistä koostuva, kaupungin ydinkeskustassa sijaitseva yksikkö, jossa myynti tapahtuu palveluperiaatteella ja jossa myyntipisteet avautuvat sisäkätävälle. Kauppahallilla ei ole yhteistä johtoa ja vain harvoin yhteinen markkinointi. (Suomen kauppakeskusyhdistys ry: Kauppakeskukset 2011)

Kauppakeskus. Kauppakeskus muodostuu liikerakennuksesta, jossa myymälät ja palvelut avautuvat sisäänpäin käytäville tai keskusaukiolle. Vuokrattavan liiketilan määrä on yleensä vähintään 5 000 huoneistoneliometriä. Kauppakeskuksessa on vähintään kymmenen myymälää. Kauppakeskuksessa on yksi tai useampi ankuri- tai veturiyritys ja joukko avainyrityksiä sekä muita myymälöitä ja palveluja. Palvelut voivat olla joko kaupallisia tai julkisia. Yksittäisen yrityksen osuus liiketilan kokonaismäärästä ei ylitä 50 prosenttia. Kauppakeskuksella on yhteinen johto ja markkinointi. (Suomen kauppakeskusyhdistys ry: Kauppakeskukset 2011)

Kauppiastavaratalo. Kauppiastavaratalossa toimii useampi vähittäiskauppa yhteisissä, kalustein erotetuissa tiloissa. Joillakin kauppiastavaratalossa toimivilla yrityksillä voi olla omat liikehuoneistot esimerkiksi lakisääteisesti tai turvallisuusjärjestelyiden vuoksi. Kauppiastavaratalo on lähes aina kaupungin ydinkeskustassa ja sillä on yhteinen johto ja markkinointi. Suomessa ei toimi yhtään kauppiastavarataloa. (Suomen kauppakeskusyhdistys ry: Kauppakeskukset 2011)

Kerrosala. *Rakennuksen kerrosalalla* tarkoitetaan rakennusten ulkoseinien ulkopinnan mukaan laskettua kerrosten yhteenlaskettua pinta-alaa. Kerrosalaan lasketaan yleensä kaikki rakennuksen tilat lukuun ottamatta ullakolla tai kellarissa sijaitsevia muita kuin pääkäyttötarkoituksen mukaisia tiloja. *Tontin kerrosalalla* tarkoitetaan sille rakennettavaksi sallittujen rakennusten yhteenlaskettua kerrosalaa, jota kutsutaan myös tontin rakennusoikeudeksi. *Myymälän kerrosalaan* lasketaan varsinaiseen myyntiin käytettävän osan kerrosalan lisäksi kaikki myymälän edellyttämät muut tilat, kuten varastot, sosiaaliset tilat, jätehuollon tilat ja muut tähän rinnastettavat tilat. Myös kellarissa sijaitsevat tilat luetaan kerrosalaan. Myymälän kerrosalaan ei lueta liikerakennuksen yhteisiä aulatiloja. Tämä koskee myös tilannetta, jossa kassalinja erottaa myymälän aulasta. Vähittäiskaupan suuryksikön kerrosala vastaa rakennuksen kerrosalaa, jolloin kerrosalaan lasketaan mukaan vähittäiskaupan tilojen lisäksi myös esim. ravintolatilat ja muut palvelutilat.

Keskusta-alue. Keskusta-alueella tarkoitetaan maakunnan, kunnan tai sen osan toiminnallista keskusta, jolla sijaitsee vähittäiskaupan palvelujen lisäksi myös muita keskustahakuisia palveluja, asuntoja ja työpaikkoja ja johon on hyvät liikenneyhteydet ympäröiviltä asuinalueilta eri liikennemuodoilla.

Keskustatoimintojen alue. Keskusta-alue osoitetaan maakunta- ja yleiskaavoissa keskustatoimintojen alue - kaavamerkinällä. Keskustatoimintojen alueella ja alakeskuksella ymmärretään keskustahakuisten palvelu-, hallinto- ja muiden toimintojen aluetta, joka muodostaa todellisen toiminnallisen keskustan. Keskustatoimintojen alue- ja kohdemerkintä eivät sovellu käytettäväksi alueilla, joiden palvelutarjonta koostuu pelkästään kaupallisista palveluista kuten vähittäiskaupan suuryksiköistä. Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukaan keskusta-alueita kehitetään monipuolisina palvelujen, asumisen, työpaikkojen ja vapaa-ajan alueina. Keskustatoimintojen alueet ja alakeskukset voidaan osoittaa joko alue- tai kohdemerkintöinä. Maakunta- ja yleiskaavan keskustatoimintojen alueilla vähittäiskaupan suuryksikön sijoittaminen ei edellytä KM -merkintää asemakaavassa.

Kodin rakentamisen ja sisustamisen keskus (Home Center). Kodin rakentamisen ja sisustamisen keskus muodostuu samassa rakennuksessa olevasta useammasta rakennus- ja sisustus-tarvikealan vähittäiskaupasta. (Suomen kauppakeskusyhdistys ry: Kauppakeskukset 2011).

Kulutus. Todellinen kulutus koostuu tavaroista ja palveluista, joita kotitaloudet, niitä palvelevat voittoa tavoittelemattomat yhteisöt sekä julkisyhteisöt hankkivat henkilökohtaisten tai kollektiivisten inhimillisten tarpeiden välitöntä tyydyttämistä varten. Alueen vähittäiskaupan kulutus lasketaan kavasuunnittelussa väestö- ja kulutustietojen avulla seuraavasti: kulutus euroa/henkilö/vuosi x väestömäärä. Kulutuksen kehitys muodostuu siten kulutuksen ja väestökehityksen yhteisvaikutuksena.

Kulutuksen siirtymä. Kulutuksen siirtymä on kunkin alueen todellisen kulutuksen ja vähittäiskaupan myynnin erotus. Kuluttajat eivät tee kaikkia ostoksia omalta paikkakunnalta, vaan osa ostoksista hankitaan alueen ulkopuolelta. Vastaavasti muualla asuvat tuovat asianomaiselle alueelle ulkopuolista kulutusta. Kulutuksen siirtymää tapahtuu myös kunnan sisällä, esimerkiksi asuntoalueilta kuntakeskukseen tai muihin keskuksiin. Yksi päivittäistavaramyymälä pystyy yleensä pitämään 30-40 % asuntoalueen kulutuksesta, kaksi myymälää 40-60 % ja kolme myymälää 60-70 %. Asuntoalueilta tapahtuu aina kulutuksen vuotoa kunnan pääkeskukseen ja muihin keskuksiin. Päivittäistavarakaupassa kulutuksen siirtymä on selvästi vähäisempää kuin erikoiskaupassa. Erikoiskaupassa kulutuksen siirtymä muista kunnista kaupunkeihin saattaa olla huomattavan suuri (Kauppa 2010).

Kyläkauppa. Haja-asutusalueella tai pienessä taajamassa sijaitseva päivittäistavaramyymälä, jonka myyntipinta-ala on alle 400 neliometriä ja vuosimyynti alle kaksi miljoonaa euroa. Asemakaava-alueen ulkopuolella sijaitseva kauppa on vapaa aukiololain rajoituksista. (PTY: Päivittäistavarakauppa 2011-2012).

Laajan tavaravalikoiman myymälä. Laajan tavaravalikoiman myymälät ovat hyvin erityyppisiä. Myymälöissä on myynnissä usean eri toimialan tuotteita. Joidenkin myymälöiden tuotevalikoima painottuu paljon tilaa vaativaan kauppaan ja joidenkin keskustahakuiseseen erikoiskauppaan. Päivittäistavaroiden osuus myyntipinta-alasta on yleensä pieni (alle 10 %), mutta viime vuosina osuus on kasvanut ja kasvun ennustetaan jatkuvan. Osa laajan tavaravalikoiman myymälöistä muistuttaa tuotevalikoimaltaan hypermarketteja.

Lajitelma (sortimentti). Lajitelma on eri tarkoituksiin myytävien tavararyhmien määrä, esimerkiksi elintarvikkeet, vaatetus, jalkineet, kosmetiikkatuotteet, kirjat ja kodinkoneet. Lajitelma voi olla laaja, kuten esimerkiksi tavarataloissa, tai suppea, kuten esimerkiksi juustomyymälässä. (Kauppa 2010).

Life Style Center. Muodostuu useasta liikerakennuksesta, jotka avautuvat ulkotilaan ja joissa on paljon erikoisliikkeitä ja ravintoloita. Keskuksen suunnittelulla pyritään muodostamaan tiettyä teemaa edustava kokonainen kaupunkimiljö. Keskukselle on tunnusomaista runsas koristeiden ja katukalusteiden käyttö. Life Style Centerissä ei ole ankkuriyritystä tai -yrityksiä, mutta sillä on yhteinen johto ja markkinointi. Suomessa ei toistaiseksi ole yhtään Life Style Centeriä. (Suomen kauppakeskusyhdistys ry: Kauppakeskukset 2011)

Liikekeskus. Liikekeskus muodostuu yhdestä tai useammasta liikerakennuksesta, joissa toimii useampi vähittäiskaupan yritys. Liikekeskus ei kuulu mihinkään tässä yhteydessä määriteltyyn kaupalliseen keskuksen. (Suomen kauppakeskusyhdistys ry: Kauppakeskukset 2011)

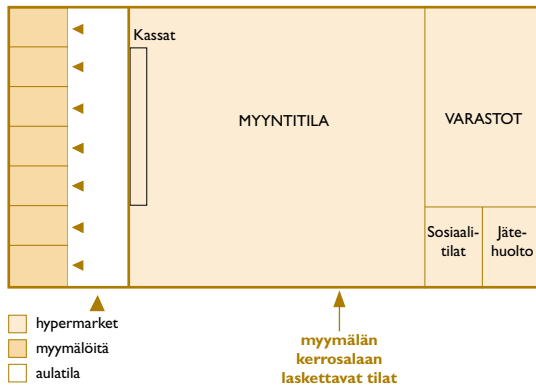
Liikennemyymälät ja huoltamot. Liikennemyymälät muodostavat yhä useammin eri palvelutarjoajista koostuvan, kauppakeskusta muistuttavan palvelukokonaisuuden, jossa polttoaine- ja päivittäistavaramyynnin sekä ravintolapalvelujen lisäksi tarjotaan muita palveluja. Aiemmin huoltamoiden palvelutarjonta koostui useimmiten polttoainemyynnistä ja ravintolapalveluista. (PTY: Päivittäistavarakauppa 2011-2012).

Lähikauppa. Lähikauppa on kuluttajaa lähellä oleva päivittäistavaramyymälä. Käytännössä lähikaupaksi tilastoidaan pinta-alaltaan alle 400 neliömetrin valintamyymälät. Isot valintamyymälät ovat pinta-alaltaan 200-399 m² ja pienet valintamyymälät 100-199 m². Lähikauppa on kuluttajia lähellä oleva ja helposti myös jalan saavutettavissa oleva, asuinalueella sijaitseva päivittäistavaramyymälä. Asutuskeskuksissa lähikauppana voivat toimia myös supermarketit tai hypermarketit. Lähikauppa on myös kyläkauppa, joka määritellään haja-asutusalueella tai pienissä taajamissa sijaitsevaksi päivittäistavaramyymäläksi, jonka pinta-ala on alle 400 m² ja vuosimyynni alle 2 miljoonaa euroa. (PTY: Päivittäistavarakauppa 2011-2012)

Merkituotemyymälöiden keskus (Factory Outlet Center). Muodostuu useasta liikerakennuksesta. Keskuksessa toimi tyypillisesti yksittäisten tuotemerkkien myyntiin keskittyneitä erikoistavaramyymälöitä. Keskuksen edullinen hintataso perustuu siihen, että tuotevalikoimaan ei kuulu uusimpia mallistoja. Merkituotemyymälöiden keskus toimii keskustan ulkopuolella ja keskuksella on yhteinen johto ja markkinointi. Suomessa ei toistaiseksi ole yhtään merkituotemyymälöiden keskusta. (Suomen kauppakeskusyhdistys ry: Kauppakeskukset 2011)

Myymäläkeskittymä. Ks. Vähittäiskaupan myymäläkeskittymä

Myymän kerrosala. Myymälän kerrosalaan lasketaan varsinaiseen myyntiin käytettävän osan kerrosalan lisäksi kaikki myymälän edellyttämät muut tilat, kuten varastot, sosiaaliset tilat, jätteenhuollon tilat ja muut tähän rinnastettavat tilat. Myös kellarissa sijaitsevat tilat luetaan kerrosalaan. Käynti myymälään voi olla suoraan ulkoa tai liikerakennuksen yhteisistä tiloista. Myymälän kerrosalaan ei lueta liikerakennuksen yhteisiä aulatiloja. Tämä koskee myös tilanetta, jossa kassalinja erottaa myymälän aulasta.



Myymän laajennus. Maankäyttö- ja rakennuslain vähittäiskauppaa koskevia erityisiä säännöksiä sovelletaan myös olemassa olevan vähittäiskaupan myymälän merkittävään laajennukseen tai muuttamiseen vähittäiskaupan suuryksiköksi sekä vähittäiskaupan suuryksikön laajentamiseen. Merkittävän laajennuksen tulkintaa ohjaa eduskunnan ympäristövaliokunnan mietintö. Sen mukaan merkittävän laajennuksen ohjeellisena rajana tulee pitää yli 1 500 kerrosneliömetrin tai yli 25 prosentin laajennusta. Näin ollen 2 000-6 000 kerrosneliömetrin suuruisten myymälöiden kohdalla merkittäväksi laajennukseksi katsotaan yli 25 prosentin laajennus ja sitä suurempien kohdalla yli 1 500 kerrosneliömetrin suuruinen laajennus. Silloin kun olemassa oleva, alle 2 000 kerrosneliömetrin suuruinen myymälä laajennetaan vähittäiskaupan suuryksiköksi, merkittäväksi on katsottava laajennus, joka on vähintään 25 prosenttia.

Myyntipinta-ala. Myyntipinta-alan määritelmän mukaan siihen lasketaan tilat, joissa harjoitetaan myyntitoimintaa. Myyntipinta-ala lasketaan myymälän seinien mukaisesti, jolloin siihen kuuluvat palvelutiskit ja niiden takana oleva tila. Myyntipinta-alaan ei kuitenkaan lueta kassalinjan takaista aluetta tai tuulikaappia eikä myöskään alueita, joihin vain henkilökunnalla on pääsy, kuten sosiaali-, säilytys- ja varastotiloja. (PTY: Päivittäistavarakauppa 2011-2012).

Myyntitehokkuus. Myyntitehokkuutta voidaan tarkastella suhteessa tehtyihin työtunteihin (myynti/työtunnit/vuosi) tai myyntipinta-alaan (myynti/myyntipinta-ala/vuosi). Päivittäistavarakaupassa myyntipinta-alaan suhteutettu keskimääräinen tehokkuus oli vuonna 2010 keskimäärin 6 800 euroa/myynti-m²/vuosi. (PTY: Päivittäistavarakauppa 2011-2012). Päivittäistavarakaupan myyntitehokkuus vaihtelee myymälätyypeittäin. Erikoiskaupassa myyntite-

hokkuus vaihtelee voimakkaasti toimialoittain. Erikoiskauppojen myyntitehokkuus vaihtelee myös sen mukaan, miten ne sijoittuvat kaupunkirakenteessa, Keskeisillä paikoilla kaupunkien keskustoissa sijaitsevien erikoiskauppojen myyntitehokkuus suhteessa pinta-alaan on yleisesti ottaen suurempi kuin keskustojen ulkopuolelle sijoittuvissa erikoiskaupoissa.

Ostoskeskus. Ostoskeskus muodostuu yhdestä tai useammasta liikerakennuksesta, joissa myymälät yleensä avautuvat ulkotilaan. (Suomen kauppakeskusyhdistys ry: Kauppakeskukset 2011)

Paljon tilaa vaativan erikoistavaran kauppa. Paljon tilaa vaativa erikoistavaran kauppa (tiva-kauppa) tulee vähittäiskaupan suuryksiköitä koskevan ohjauksen piiriin 16.4.2015. Ympäristöministeriön suosituksen mukaan paljon tilaa vaativan erikoistavaran kauppaan kuuluu moottoriajoneuvojen kauppa, moottoriajoneuvojen varaosien ja tarvikkeiden kauppa, rengaskauppa, venekauppa, veneilytarvikkeiden kauppa, matkailuvaunujen kauppa, huonekalukauppa, sisustustarvikekauppa (rakenteellinen sisutus), rautakauppa, rakennustarvikekauppa, maatalouskauppa, puutarha-alan kauppa ja kodintekniikkakauppa. (Ympäristöministeriö 2000: Suositus paljon tilaa vaativan erikoiskaupan tulkinnasta)

Pienmyymälä. Pienmyymälä on myyntipinta-alaltaan alle 100 neliömetrin päivittäistavaramyymälä. Myynnistä vähintään 2/3 on elintarvikemyyntiä.

Päivittäistavara. Pohjoismaisella termillä päivittäistavara tarkoitetaan elintarvikkeiden ohella sellaisia tuotteita, joita ihmiset ovat tottuneet hankkimaan elintarvikeostosten yhteydessä. Päivittäistavaroihin luetaan siten ruoka, juomat, tupakkatuotteet, teknokemian tuotteet, kodin paperit, lehdet sekä kosmetiikka. (www.kauppa.fi).

Päivittäistavarakauppa. Päivittäistavarakaupalla tarkoitetaan yleisimmin edellä mainittujen päivittäistavaroiden koko valikoimaa myyvää, pääasiassa itsepalveluperiaatteella toimivaa marketmyymälää. Ruoan osuus päivittäistavaramyymälöiden kokonaisymyynnistä on noin 80 %. (www.kauppa.fi).

Saatavuus ja saavutettavuus. Maankäyttö- ja rakennuslain 5 §:n mukaan alueiden käytön suunnittelun yhtenä tavoitteena on edistää palvelujen *saatavuutta*. Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukaan yhdyskuntarakennetta on kehitettävä siten, että palvelut ja työpaikat ovat hyvin eri väestöryhmien *saavutettavissa*. Erilaisissa tutkimuksissa ja selvityksissä sekä yleisessä kielenkäytössä saatavuus rinnastetaan usein saavutettavuuteen. Käsitteet kuitenkin eroavat toisistaan. Kotimaisten kielten tutkimuskeskuksen mukaan saatavuudella tarkoitetaan saatavilla oloa, tai saantia eli tarjolla oloa. Palvelujen saavutettavuus voidaan puolestaan käsittää siten, että palvelut ovat mahdollisimman tasapuolisesti kaikkien käytettävissä. Nykysuomen sanakirjan mukaan saavuttaa merkitsee mm.: tavoittaa, päästä tavoitteena olevaan paikkaan, päästä tavoittelevaansa yhteyteen sekä päästä päämäärään tai tavoitetilaan. Saavutettavuuden käsitteen voidaan siten katsoa sisältävän saatavuuden.

Seudullinen merkittävyys. Seudullisesti merkittävän vähittäiskaupan suuryksikön määrittelyä tarvitaan maakuntakaavaa laadittaessa. Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan maakuntakaavassa on määriteltävä merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön koon alaraja. Seudullisesti merkittävällä vähittäiskaupan suuryksiköllä tarkoitetaan sellaista kaupan yksikköä, jolla voidaan arvioida olevan yhtä kuntaa laajempia, seudullisia vaikutuksia. Seudullista merkitystä omaavan suuryksikön alaraja voi olla erilainen riippuen kyseessä olevasta alueesta ja olosuhteista sekä kaupan laadusta. Alaraja voi siten vaihdella maan eri osissa ja yksittäisen maakunnan alueella. Kuntarakenteen muutosten seurauksena suuretkaan kaupan yksiköt eivät välttämättä aiheuta tulevaisuudessa yhtä kuntaa laajemmalle ulottuvia vaikutuksia, mutta yksiköillä voi olla silti merkitystä koko maakunnan kaupallisen palveluverkon kehittämisen näkökulmasta.

Sortimentti. Ks. Lajitelma.

Supermarket ja market. Supermarket on pääosin itsepalveluperiaatteella toimiva ruoan myyntiin keskittyvä päivittäistavaramyymälä, jonka myyntipinta-ala on vähintään 400 neliötä ja jossa elintarvikkeiden osuus on yli puolet myyntipinta-alasta. Toimialan tilastoinnissa supermarket myymälät jaetaan pinta-alaltaan suuriin yli 1000 neliömetrin ja pieniin 400-999 neliömetrin myymälöihin, joita kutsutaan yleisesti myös marketeiksi. Supermarket voi sijaita asuntoalueilla, keskuksissa tai niiden ulkopuolella liikenteellisesti hyvin saavutettavissa olevilla paikoilla. (PTY: Päivittäistavarakauppa 2011-2012).

Tavaratalo. Tavaratalo on monen alan tavaroita myyvä vähittäismyymälä, jonka myyntipinta-ala on yli 1 000 neliometriä. Tavaratalossa minkään tavararyhmän osuus myyntipinta-alasta ei ylitä puolta kokonaismyyntialasta. Osastot vastaavat alan erikoisliikkeiden valikoimaa. Tavaralajitelmaan kuuluvat elintarvikkeiden ohella yleensä vapaa-aikaan, pukeutumiseen, asumiseen, kosmetiikkaan sekä kirja- ja paperialaan liittyvät tavarat. Mikäli jonkun tavararyhmän myyntipinta-ala on vähintään 50 %, on kyseessä ao. toimialalla toimiva erikoiskaupan suurmyymälä (erikoistavaratalo). Tavaratalo voi sijaita kaupungin ydinkeskustassa, aluekeskuksessa tai muualla sijaitsevassa kauppakeskuksessa. Tavaratalossa on korkea palveluaste ja kassat sijaitsevat osastoilla. Pysäköintitiloja saattaa olla varsin rajoitetusti. Tavaratalossa on yleensä useita myymäläkerroksia. (PTY: Päivittäistavarakauppa 2011-2012).

Tehtaanmyymälä. Toimii usein tuotteita valmistavan yrityksen yhteydessä ja myy lähinnä yrityksen omia tuotteita. Tästä syystä tehtaanmyymälä sijaitsee usein teollisuusalueella tai vilkkaissa matkailukeskuksissa erillään tuotantolaitoksesta. (Kauppa 2010).

Tukkukauppa. Tukkukauppa on tavaroiden markkinointia suurina erinä, missä tukkukauppa toimii valmistajan tai tuottajan ja vähittäiskaupan välisenä yhdyssiteenä. Tukkuliikkeeksi määritellään yritys, joka myy suurimman osan tuotteistaan vähittäiskaupalle sekä toisille palvelu- ja tuotantotoimintaa harjoittaville yrityksille ja muille yhteisöille. (www.kauppa.fi).

Valikoima. Valikoima on samaan käyttötarkoitukseen myytävien tuotteiden määrä, esimerkiksi leipävalikoima, erityyppiset juustot, erikokoiset ja -malliset kengät, eriväriset puvut ja erimalliset pesukoneet. Erikoisliikkeissä valikoima on laaja. (Kauppa 2010).

Valintamyymälä. Valintamyymälät voidaan jakaa myyntipinta-alan mukaan pieniin (100-199 m²) ja suuriin (200-399 m²) myymälöihin. Valintamyymälöiden myynnistä 2/3 on elintarvikemyyntiä. Valintamyymälät ovat luonteeltaan lähikauppoja.

Viihde- ja huvittelukeskus (Entertainment Center). Viihde- ja huvittelukeskus muodostuu useammasta rakennuksesta. Keskuksessa toimii vapaa-ajan palveluihin keskittyviä yritys- ja huvia- ja huvitustoja. Viihde- ja huvittelukeskuksella on yhteinen johto ja markkinointi. Suomessa ei toistaiseksi ole yhtään viihde- ja huvittelukeskusta. (Suomen kauppakeskusyhdistys ry: Kauppakeskukset 2011)

Väestönkehitys. Arvio väestönkehityksestä tähtää siihen, että kaavan mitoitus ja aluevaraukset sekä muut kaavaratkaisut ovat mahdollisimman realistisia eivätkä johda ylimitoituksen kautta yhdyskuntarakenteen hajautumiseen, sen keskeneräisyyteen tai infrastruktuurin vajaakäyttöön. Tavoite edellyttää, että huomiota kiinnitetään väestönkehitysarvioiden taustalla olevien kehitysanalyysien laadintaperusteisiin ja laadukkuuteen. Perustellun väestönkehitysarvion tarve ei tarkoita sitä, etteivätkö maakunnat ja kunnat voisi tavoitella nykyiseen väestönkehitykseen nähden positiivisempaa väestönkehitystä. Kaavoituksessa onkin syytä tarkastella mitoituksen perustana olevan mahdollisen realistisen väestönkehitysarvion ohella erilaisia kehitysvaihtoehtoja ja pyrkiä varautumaan erilaisiin väestömäärän kehityskulkuihin. (Ympäristöministeriö 2003: Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden soveltaminen kaavoituksessa).

Vähittäiskauppa. Vähittäiskauppa on kuluttajia palvelevaa kauppa. Vähittäiskauppa välittää kuluttajille tuotteita teollisuudesta ja tuotannosta erilaisten tukkuportaiden välityksellä. Vähittäiskaupan kokonaiskuvassa vähittäiskauppa jakautuu kahteen ryhmään, joissa päivittäistavara- ja tavaratalokaupat muodostavat oman ryhmänsä. Toisen ryhmän muodostavat erikoiskaupat, joista suurimpia toimialoja ovat autokauppa, tekstiili- ja vaatekauppa sekä apteekit. (Santasalo & Koskela 2008).

Vähittäiskaupan suuryksikkö. Vähittäiskaupan suuryksiköllä tarkoitetaan kooltaan yli 2000 kerrosneliömetrin suuruista vähittäiskaupan myymälää. Kerrosalaltaan 2000 neliömetrin suuruinen myymälä vastaa myyntipinta-alaltaan 1 300 – 1 500 neliömetrin myymälää. Maankäyttö- ja rakennuslain vähittäiskauppaa koskevia erityisiä säännöksiä sovelletaan myös olemassa olevan vähittäiskaupan myymälän laajennukseen tai muuttamiseen vähittäiskaupan suuryksiköksi, vähittäiskaupan suuryksikön laajentamiseen sekä sellaisiin vähittäiskaupan myymäläkeskitymiin, jotka ovat vaikutuksiltaan verrattavissa vähittäiskaupan suuryksikköön. Säännökset eivät koske vähittäiskaupan myymälän, vähittäiskaupan suuryksikön tai myymäläkeskitymän laajentamista, joka ei ole merkittävä. Merkittävän laajennuksen ohjeellisenä

rajana tulee pitää yli 1 500 kerrosneliömetrin tai yli 25 prosentin laajennusta. Vähittäiskaupan suuryksikön kerrosala vastaa rakennuksen kerrosalaa, jolloin kerrosalaan lasketaan mukaan vähittäiskaupan tilojen lisäksi myös esim. ravintolatilat ja muut palvelutilat.

Vähittäiskaupan myymäläkeskittymä. Vähittäiskaupan myymäläkeskittymä on useasta erillisestä ja toisistaan lähietäisyydellä olevasta myymälästä muodostuva toiminnallisesti yhtenäinen kaupan aluekokonaisuus, jossa yksittäisten myymälöiden koko ei ylitä 2000 kerrosalaneliömetriä. Vähittäiskaupan suuryksiköitä koskevia erityisiä säännöksiä sovelletaan sellaiseen myymäläkeskittymään, joka on vaikutuksiltaan verrattavissa vähittäiskaupan suuryksikköön (MRL 71 d §). Maankäyttö- ja rakennuslain muutoksen myötä vähittäiskaupan suuryksikön ja myymäläkeskittymän määrittelyssä otetaan huomioon 16.4.2015 (ks. liite2) alkaen myös paljon tilaa vaativan erikoistavaran kaupan toimialojen myymälät. Selvää kerrosalarajaa, jonka ylittäviin myymäläkeskittymiin säännös on tarkoitettu sovellettavaksi, ei voida esittää. Myymäläkeskittymien vaikutukset riippuvat muun muassa ympäröivien yhdyskuntien koosta ja myymäläkeskittymän sijainnista yhdyskuntarakenteessa samoin kuin myymäläkeskittymässä toimivan kaupan laadusta.

Yhdyskuntarakenne. Yhdyskuntarakenteella tarkoitetaan työssäkäyntialueen, kaupunkiseudun, kaupungin, kaupunginosan tai muun taajaman sisäistä rakennetta. Se sisältää väestön ja asumisen, työpaikkojen ja tuotantotoiminnan, palvelujen ja vapaa-ajan alueiden sekä näitä yhdistävien liikenneväylien ja teknisen huollon verkostojen sijoittumisen ja niiden keskinäisen suhteen. (Ympäristöministeriö 2003: Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden soveltaminen kaavoituksessa).

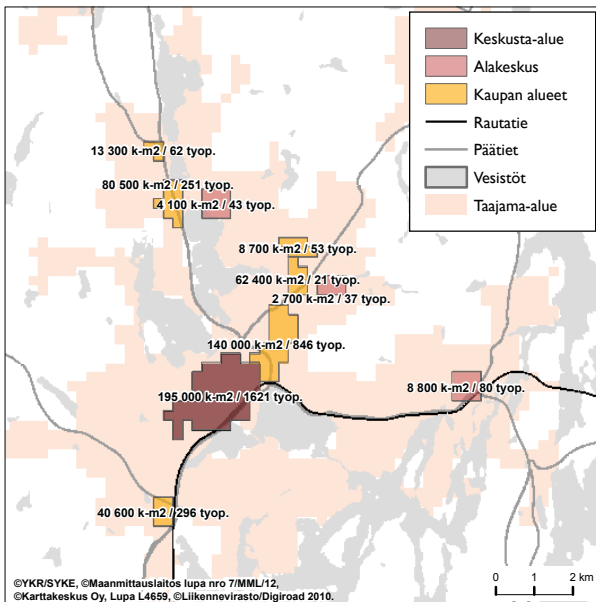
Liite 4:Tietoaineistot vähittäiskaupan selvityksissä, suunnittelussa ja vaikutusten arvioinnissa

Vähittäiskauppaa koskevien selvitysten, kaavoituksen ja vaikutusten arvioinnin tukimateriaalin verkkosivut

Kaupan selvityksissä, suunnittelussa ja vaikutusten arvioinnissa tarvittavia lähtötietoja ja esimerkkejä kootaan tämän oppaan tukimateriaaliksi ympäristöhallinnon verkkosivuille www.ymparisto.fi/kaupantietopankki.

Sivuston kautta on saatavilla SYKEN tuottamia aluerajauksia keskusta-alueista, alakeskuksesta ja keskustojen ulkopuolisista kaupan alueista paikkatietoaineistona ja karttasarjana. Aluerajaukset on nimetty ja niihin on laskettu tilastotietoja muun muassa rakennusten kerrosaloista ja kaupan työpaikkamääristä sekä näiden muutoksista.

Sivustolle kootaan myös muuta taustoittavaa tietoa esimerkiksi asukasmääristä, kulutuksen kehityksestä, myymälärakentamisesta ja kaupan yhdyskuntarakenteellisesta sijoittumisesta. Tietojen avulla on tarkoituksena tukea myös seudullisuuden määrittelyä eri suunnittelutilanteissa.



Kuva 6. Keskusta-alueiden ja niiden ulkopuolisten kaupan alueiden tunnistamisen ja rajaamisen tukena voidaan hyödyntää Suomen ympäristökeskuksen tuottamia aluerajauksia, jotka perustuvat Tilastokeskuksen yritysrekisterin ja yhdyskuntarakenteen seurantajärjestelmän (YKR) tietoihin. Aluerajauksiin on laskettu tilastotietoja muun muassa kerrosaloista ja työpaikkamääristä.

Paikkatiedot ja muut aineistot

Kaupan palveluverkon suunnittelussa ja vaikutusten arvioinnissa tarvitaan paikkaan sidottuja tietoaineistoja. Sijaintitietojen avulla aineistoja voidaan yhdistää toisiinsa. Kaupan, muiden palvelujen, asutuksen, maankäytön ja liikennejärjestelmän sijoittumista ja muutoksia pystytään paikkatiedon pohjalta tarkastelemaan eri aluetasoilla ja suhteessa toisiinsa. Paikkatietopohjaisten analyysien tulkinnessa on otettava aina huomioon paikalliset erityispiirteet.

Paikkatietoja on saatavilla monista eri lähteistä, kuten Tilastokeskuksesta, Väestörekisterikeskuksesta, ympäristöhallinnolta, AC Nielsen Finland Oy:n rekistereistä, kuntien omista aineistoista, konsulteilta ja erikseen tehdyistä inventoinneista. Aineistot ovat sidottuja tarkkaan sijaintipisteeseen tai tiettyyn tilastoruudukkoon. Osa aineistoista on maksuttomia ja osa maksullisia. Eri aineistoissa on vaihtelevasti puutteita tai epätarkkuuksia, jotka käyttäjän on otettava huomioon.

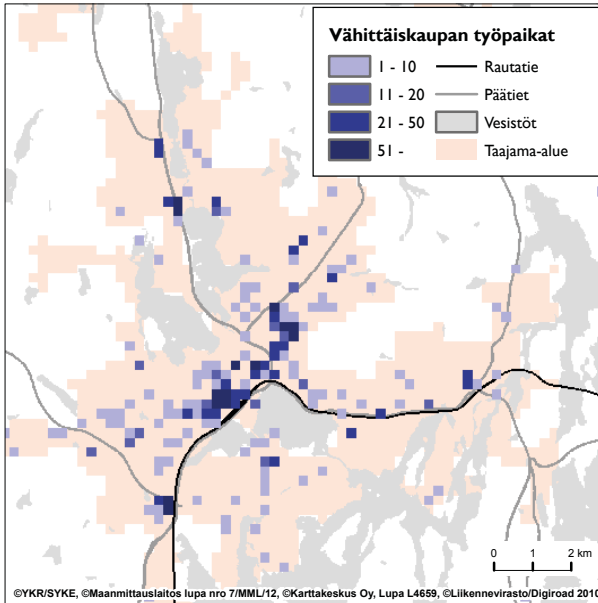
Muita kuin paikkaan sidottuja lähtötietoja ovat muun muassa erilaiset tilastot. Kunnat kokoavat yleensä tiettyjä perustietoja osa-alueistaan. Tilastokeskus tuottaa tilastotietoja monista eri aihepiireistä hallinnollisiin aluejakoihin. Suomen ympäristökeskus (SYKE) on tehnyt paikkatietopohjaisia aluerajauksia ja laskenut niihin lähtöaineistoista tilastotietoja.

Toiminnallinen alue tarkastelun kohteena

Tarkasteltavan aluekokonaisuuden rajaamisessa voidaan käyttää arkiliikkumiseen perustuvia toiminnallisia aluejakoja. Aluerajauksen pohjana voivat olla paikkatiedot tai kuntapohjaiset tilastotiedot esimerkiksi asioinnista ja työssäkäynnistä. Lähtötietojen tuottajia ovat muun muassa Tilastokeskus ja TNS Gallup Oy. SYKE on rajannut kaupunkien ja muiden keskusten toiminnallisia vaikutusalueita. Erikoiskaupan asiointi tapahtuu pitkälti seudullisella tasolla, ja asiointialueet ovat suurelta osin yhteneviä työssäkäyntialueiden kanssa.

Yhdyskuntarakenteen seurantatiedot

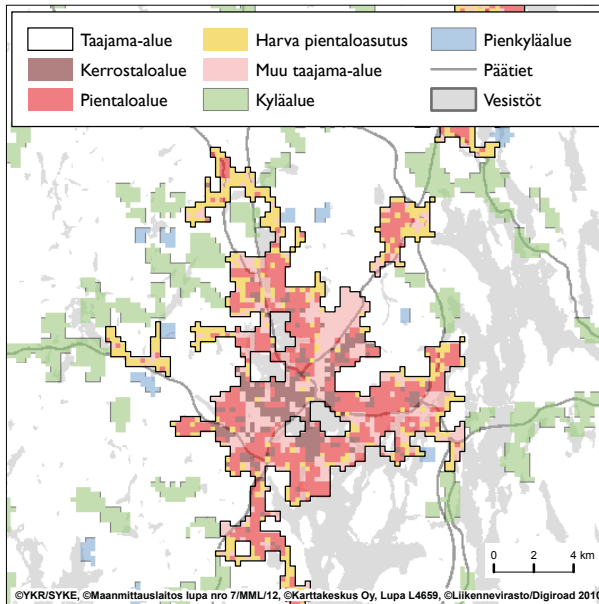
Asutuksen, rakennuskannan ja työpaikkojen sijoittuminen kuvaa yhdyskuntien fyysistä rakennetta ja toiminnallisia keskittymiä. SYKE ylläpitää Yhdyskuntarakenteen seurantajärjestelmää (YKR), joka sisältää 250 metrin ruututietoja koko maan väestöstä, asunnoista, asutokunnista, rakennuksista, työpaikoista, työllisistä, työmatkoista ja autonomistuksesta vuodesta 1980 lähtien. Työpaikkatiedot on jaoteltu toimialaryhmittäin. Tietoja voidaan käyttää, kun eritellään taajamien rakennetta ja arvioidaan kaupan sijoittumista suhteessa muuhun yhdyskuntarakenteeseen.



Kuva 7. Yhdyskuntarakenteen seurantajärjestelmä (YKR) sisältää 250 metrin ruututietoja muun muassa eri toimialaryhmien työpaikkamääristä vuodesta 1980 alkaen. Kaupan työpaikkojen lisäksi aineistosta on saatavissa monien muiden palvelualojen työpaikkamäärät.

Taajamat ja asuinalueet

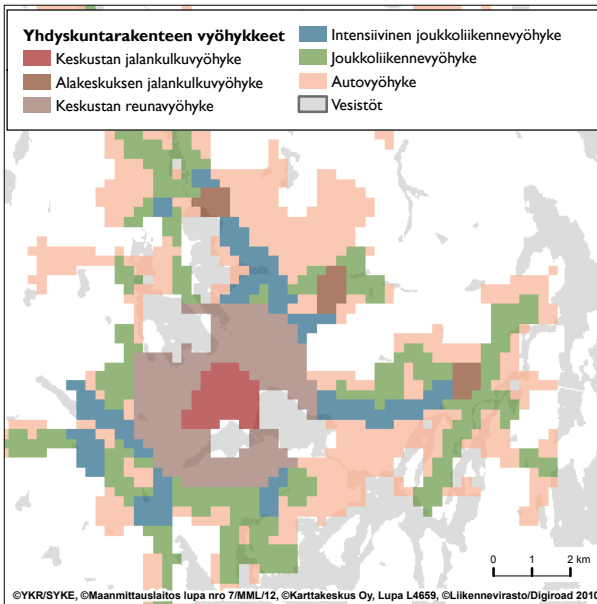
SYKE on tuottanut YKR-tietojen perusteella taajama-alueiden, kyläalueiden ja asuinalueiden rajaukset. Rajauksia on tehty vuoden 1980 tilanteesta alkaen. Taajamarajauksia voidaan käyttää yhdyskuntien koon, muodon ja laajenemisen tutkimiseen. Sijainti taajaman ulkopuolella on harvoin yhdyskuntarakenteellisesti hyvä sellaisille toiminnolle, jotka kokoavat suuren osan asiointiliikenteestä taajaman sisältä. Asuinalueet sijoittuvat taajaman sisälle ja jakautuvat kerrostalo- ja pientaloalueisiin. Erikseen on tunnistettu taajamien alhaisen rakentamistehokkuuden pientaloalueet, joista suuri osa on asemakaavoittamatonta. Asuinaluerajauksia voidaan hyödyntää pohdittaessa lähipalveluiden sijoittumista.



Kuva 8. Yhdyskuntarakenteen seurannan (YKR) taajama-alueiden, asuinalueiden ja kyläalueiden rajauksia voidaan käyttää yhdyskuntien koon, muodon ja laajenemisen tutkimisessa sekä palvelujen sijoittumisen analysoinnissa.

Yhdyskuntarakenteen vyöhykkeet

SYKE:n ja Tampereen teknillisen yliopiston yhteistyönä on tuotettu yhdyskuntarakenteen vyöhykerajaus, jonka laadinnassa on otettu huomioon maankäytön ja liikenteen vuorovaikutus. Vyöhykkeitä ovat keskustojen ja alakeskusten jalankulkuvyöhyke, keskustan reunavyöhyke, joukkoliikennevyöhyke ja autovyöhyke. Vyöhykemallin avulla voidaan arvioida kaupan sijaintia osana kaupunkiseudun toiminnallista kokonaisuutta. Keskustojen ja alakeskusten jalankulkuvyöhyke tukee osaltaan keskusta-alueiden tarkastelua. Vyöhykkeiden perusteella voidaan arvioida myös keskustojen ja alakeskusten ulkopuolisia kaupan sijaintipaikkoja.



Kuva 9. Yhdyskuntarakenteen vyöhyketarkastelun avulla voidaan ottaa huomioon maankäytön ja liikenteen vuorovaikutus ja arvioida kaupan sijaintia osana kaupunkiseudun toiminnallista kokonaisuutta.

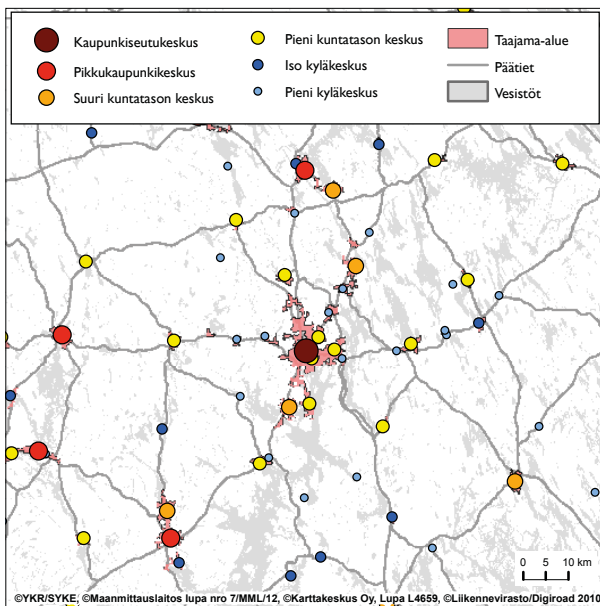
Keskus- ja palveluverkon tunnistaminen

Keskus- ja palveluverkon tarkastelussa tarvitaan yleensä kuntatasoa tarkempia tietoja asutuksen ja eri keskustatoimintojen sijoittumisesta ja suuruusluokasta. Lähtökohtana voivat toimia esimerkiksi YKR:n taajama- ja kyläalueet. Taajamien sisäisen keskusverkon määrittelyssä on mahdollista käyttää apuna SYKEN tuottamia aluerajauksia keskusta-alueista ja alakeskuksista sekä näiden ulkopuolisista kaupan alueista. Keskus- ja palveluverkkoa määritellään maakunnissa yleensä maakuntakaavoituksen perustaksi. Myös eri ministeriöiden rahoittamissa tutkimus- ja kehittämishankkeissa on syvennetty keskusverkon tarkasteluun koko maan tasolla ja eri kaupunkiseuduilla.

Kaupun ja muiden keskustatoimintojen määrä kuvaa keskuksen kokoa ja asemaa alue- ja yhdyskuntarakenteessa. Keskusten hierarkkinen tarkastelu on perusteltua palveluasioinnin jäsentämisessä. Keskusten saavutettavuutta ja vetovoimaa sekä keskuksen suuntautuvan työssäkäynnin ja asioinnin määriä voidaan käyttää arvioitaessa keskuksen vaikutusalueen laajuutta ja asukasohjaa.

Keskusta-alueiden rajaaminen

Keskusta-alueiden tunnistamisen ja rajaamisen tukena voidaan käyttää SYKEN laatimia keskusta-alueiden rajauksia, jotka perustuvat YKR-tietoihin. Rajausero on valtakunnallisesti yhdenmukainen ja siinä keskusta tunnistetaan alueena, jossa sijaitsee ympäröivää aluetta selvästi tiiviimmin vähittäiskaupan ja muiden palveluiden työpaikkoja sekä väestöä. Lisäksi keskusta-alueen tulee olla palveluiltaan monipuolinen, eli siellä tulee sijaita useita erityyppisiä julkisia ja yksityisiä palveluja. Mitä suurempi keskusta-alue, sitä monipuolisempi on erilaisten toimintojen tarjonta. Menetelmässä keskusta-alueet luokitellaan sijainnin ja koon perusteella, jolloin voidaan erottaa ydinkeskustat alakeskuksista. Keskustarajauksessa käytettyjä aineistoja päivitetään säännöllisesti.



Kuva 10. Keskus- ja palveluverkon tunnistaminen kuuluu kaupan palveluverkkoselvitysten sisältöön. Keskusverkon määrittelyssä voidaan käyttää pohjana muun muassa YKR-tietoja, keskusta-alueisiin laskettuja tietoja sekä erilaisissa tutkimuksissa ja selvityksissä koottuja tietoja. Yllä on esimerkki Suomen ympäristökeskuksen laatimasta maaseudun palveluverkon tarkastelusta.

Tiedot kaupan myymäläverkosta

Myymälöissä tapahtuvan vähittäiskaupan toimipaikkoja on koko maassa noin 34 000 kappaletta. Toimipaikoista suurin osa on erikoistavarakaupan myymälöitä. Elintarvikkeita myyviä, täyden valikoiman päivittäistavara-kauppoja on vain noin kymmenesosa kaikista kaupoista.

Tietoja kaupan myymäläverkosta joudutaan yleensä kokoamaan useasta eri lähteestä. Kunnilla on omia aineistoja, joita voidaan käyttää pohjatietoina. Kunnat ovat tehneet tai teettäneet omia inventointejaan. Käytettävissä on myös koko maan kattavia tietoaineistoja, kuten Tilastokeskuksen yritysrekisteri. Kaupan ketjuilla on tiedot ketjun toimipaikoista, joiden sijaintietoja julkaistaan internetissä. Myös kaupan alan järjestöt, kuten Suomen kauppakeskusyhdistys ry, kokoavat tietoja kaupan yksiköistä. Lisäksi kauppa-aineistoja hankitaan usein yksityisiltä konsulttiyrityksiltä.

Päivittäistavara-kaupan alalla AC Nielsen Finland Oy:n myymälärekisteri on kattava tietolähde. Erikoiskaupan alalla ainoa kaikki myymälät sisältävä aineisto on Tilastokeskuksen yritysrekisteri. Erikoistavara-kaupoista ei ole kuitenkaan saatavilla kaikkia tarvittavia tietoja, kuten myyntipinta-alaa tai toimipaikkakohtaista liikevaihtoa. Henkilöstön suuruusluokka on julkinen tieto, joka kertoo karkealla tasolla myös liikevaihdon ja asiakasmäärän suuruusluokasta. YKR-aineisto sisältää tiedon vähittäiskaupan toimipaikkojen lukumäärästä erikoiskauppa mukaan lukien tilastoruudussa toimialaryhmittäin. YKR:stä on saatavilla myös vähittäiskaupan työpaikkamäärä ruudussa, mutta lukumäärää ei ole eritelty tarkemmin kaupan alan mukaan.

Myymälä- ja liikerakennukset

Uusien myymälä- ja liikerakennusten tiedot, kuten kerrosala, kootaan rakennuslupavaiheessa. Kuntien rakennusvalvontaviranomaiset toimittavat tiedot Väestörekisterikeskuksen väestötietojärjestelmään. Uudet myymälä- ja liikerakennukset tulevat hyvin suurelta osin kaupan käyttöön. Valmistuneiden myymälärakennusten sijoittuminen luo käsityksen kaupan uusien toimitilojen asemasta yhdyskuntarakenteessa. Ajan myötä rakennusten käyttö voi kuitenkin muuttua, ja suuressa osassa vanhoja myymälä- ja liikerakennuksia ei toimi enää kauppoina.

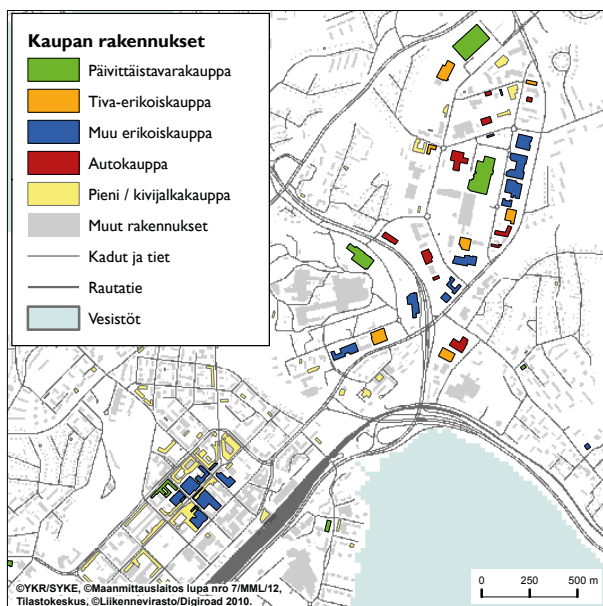
Kaupan sijaintirakennusten tiedot

Yhdistämällä Tilastokeskuksen yritysrekisterin toimipaikkatiedot sijainnin tai osoitteen perusteella kuntien omiin tai Väestörekisterikeskuksen väestötietojärjestelmän rakennustietoihin, saadaan tieto kaupan sijaintirakennuksen käyttötarkoituksesta ja kerrosalasta. Toisistaan kannattaa erottaa ne rakennukset, joissa kauppa on pääasiallinen toimintamuoto, ja ne rakennukset, jotka ovat pääosin muussa käytössä ja joissa toimii kivijalkakauppaa. Jos koko rakennus on vain kaupan käytössä, kerrosalatieto kertoo myös myyntialasta. Näin on usein keskustan ulkopuolisilla kaupan alueilla.

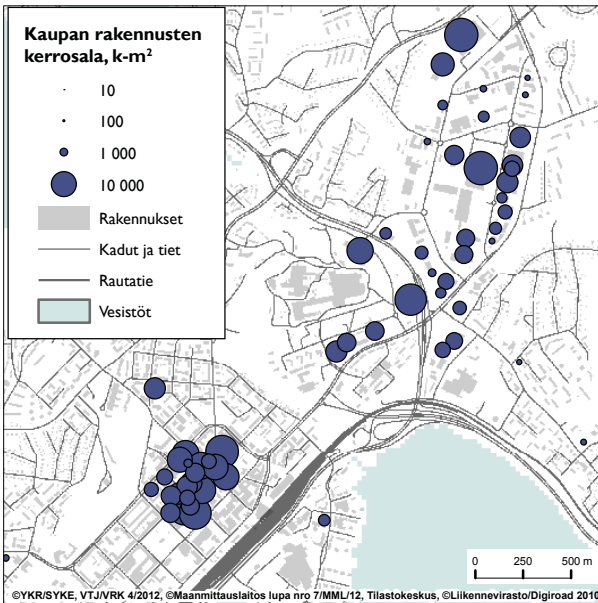
Yritysrekisterin tai paikallisen yritysluettelon tiedot on mahdollista yhdistää myös kuntien kantakarttaan tai Maanmittauslaitoksen maastotietokannan rakennustietoihin. Kantakartta on kunnan tuottama ja ylläpitämä kaavoituksen pohjakartta. Maastotietokannan tiedot on

taas tuotettu suurelta osin ilmakuvien pohjalta. Kummassakin aineistoissa rakennukset ovat monikulmioita, jolloin voidaan selvittää karkeasti kaupan sijaintirakennuksen pohjakerroksen pinta-ala.

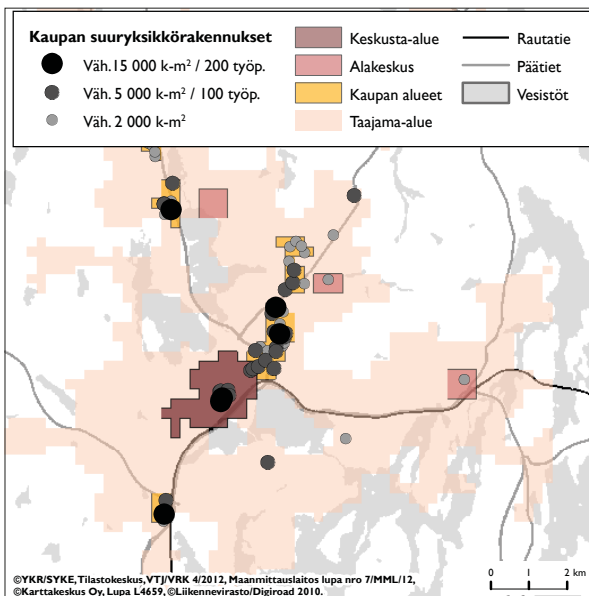
Kun kaikkia tietoja kaupan toimitiloista ei ole saatavilla, voidaan hyödyntää niitä tietoja, jotka pystytään hankkimaan. Kaupan kerrosala, henkilöstömäärä ja asiointimäärä korreloivat keskenään hyvin vahvasti. Kun nykyisistä kaupoista on määritetty erilaisten volyymitietojen välisiä suhteita toimialoittain, voidaan tämän perusteella tehdä oletuksia myös uusista myymälöistä jonkin saatavilla olevan tiedon perusteella.



Kuva II. Kaupan sijaintirakennukset voidaan tunnistaa yhdistämällä kauppa-aineistoja rakennustietoihin. Sijaintirakennusten ominaisuustietoja voidaan hakea joko valtakunnallisista aineistoista tai paikallisten inventointien perusteella.



Kuva 12. Kaupan sijaintirakennusten kerrosalatietoja voidaan koota rakennuslupatiedoista, Väestörekisterikeskuksen väestötietojärjestelmän rakennustiedoista, Maanmittauslaitoksen maastotietokannan rakennustiedoista tai paikallisten inventointien perusteella. Tietoja toimitilojen koosta ja käytöstä rakennuksissa on saatavilla vain erilliselvityksin.



Kuva 13. Vähittäiskaupan sijaintirakennukset, jotka rakennuksen kerrosalan ja työpaikkamäärän perusteella vastaavat suuryksikköä. Suuryksiköitä on mahdollista jaotella koon mukaan. Tietoihin liittyy epätarkkuutta muun muassa sen suhteen, miten suuri osa rakennuksesta on kaupan käytössä.

Keskustojen ulkopuoliset kaupan alueet

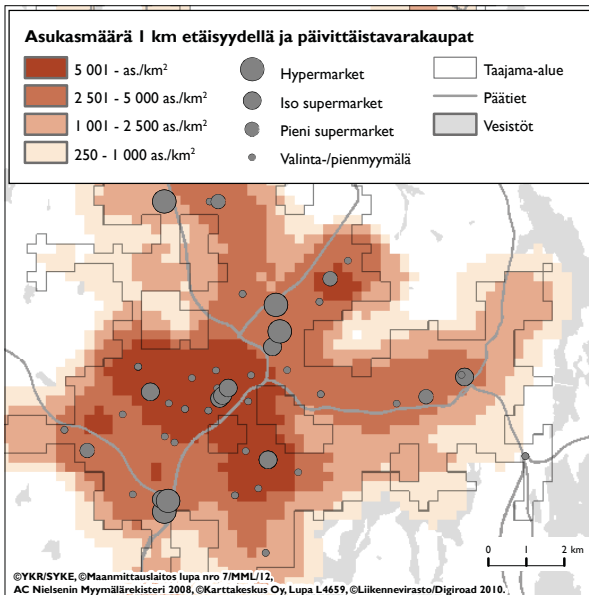
Kaupan toimipaikka-, sijaintirakennus ja tilastoruuututietojen avulla voidaan erottaa alueet, joilla kaupan toiminnot sijaitsevat yhtenäisenä ryhmänä lyhyiden etäisyyksien päässä toisistaan ja joilla kaupan kokoluokka yhteen laskettuna on merkittävän kokoinen. Vaikka kyse on erillisistä myymälärakennuksista, alue muodostaa yhdyskuntarakenteellisilta vaikutuksiltaan yhtenäisen kokonaisuuden. Kaupan alueet sijoittuvat huomattavalta osin keskustojen ja alakeskusten ulkopuolelle. SYKE on tuottanut aluerajauksen myös keskustojen ulkopuolisista kaupan alueista.

Kaupan saavutettavuus ja lähiasutus

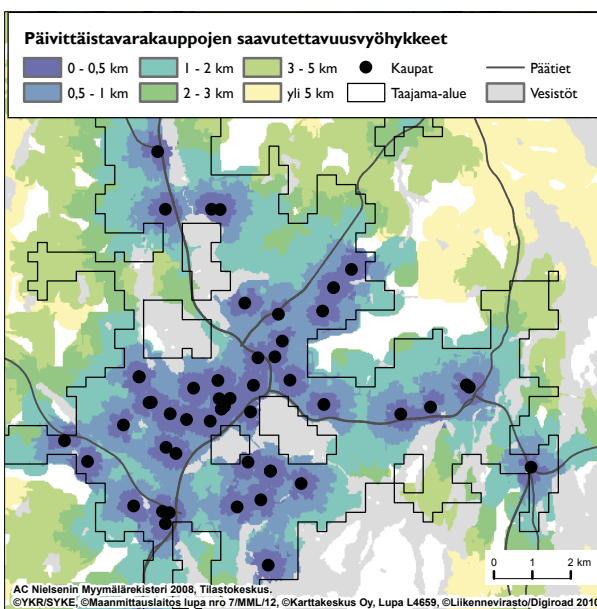
Kauppojen saavutettavuutta voidaan tarkastella sekä etäisyyden että eri liikennemuotojen näkökulmasta. Etäisyyttä on mahdollista mitata joko suorana etäisyytenä tai tietä pitkin. Tarkastelua voi eriyttää kaupan koon mukaan. Kaupoille voidaan muodostaa saavutettavuusvyöhykkeitä ja selvittää, miten asutus sijoittuu niille. Toinen vaihtoehto on laskea asutuksen määrä tietyllä etäisyydellä, kuten kilometrin tai muutaman kilometrin säteellä. Kauppojen sijaintia voidaan verrata asutuksen painopistealueisiin. On myös mahdollista selvittää, miten kauppa sijoittuu eri väestöryhmien, kuten iäkkäiden tai autottomien ihmisten, saavutettavuutta ajatellen.

Lähiasutuksen määrä suhteessa kaupan tavoittelemaan asiakasmäärään kuvaa sitä, miten suurelle osalle asiakkaista kauppa on helposti saavutettavissa jalkaisin tai pyörällä. Alueelle sopivaa kaupan kokoluokkaa voidaan hahmotella sen mukaan, miten paljon lähistöllä asuu ihmisiä. Pelkän etäisyystarkastelun lisäksi on usein tarvetta kiinnittää tarkemmin huomiota liikkumisympäristön ominaisuuksiin, kuten jalankulkuyhteyksien sujuvuuteen, miellyttävyyteen ja esteettömyyteen.

Kauppojen saavutettavuudesta julkisella liikenteellä voidaan tehdä päätelmiä yhdyskuntarakenteen vyöhykkeiden, erityisesti joukkoliikennevyöhykkeen, perusteella. Joukkoliikennereittien sijainti ja vuoroväli ovat keskeisiä näkökohtia. Kun saavutettavuutta tarkastellaan henkilöautoilun näkökulmasta, pysäköintimahdollisuudet ja liikenneyhteyksien sujuvuus nousevat esille.



Kuva 14. Kävelyetäisyydellä asuvien asukkaiden määrän mukaan voidaan hakea sijaintipaikkoja ja oikeaa kokoluokkaa kaupoille. Eriksen on mahdollista tarkastella saavutettavuutta esimerkiksi autottomien väestöryhmien ja liikumisympäristön ominaisuuksien näkökulmasta.



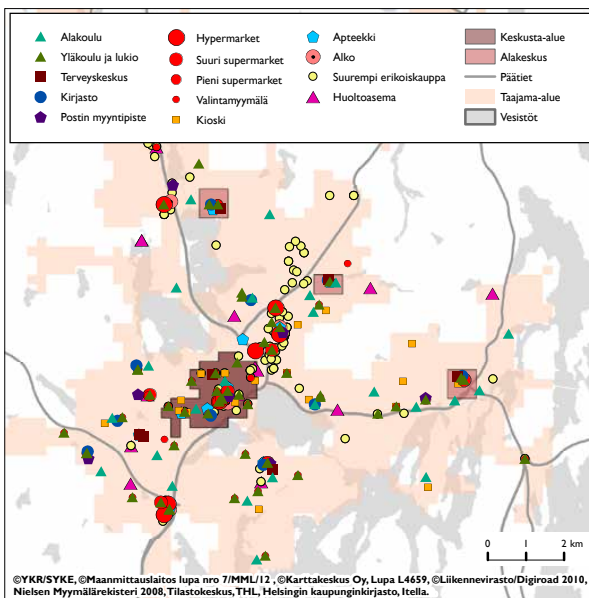
Kuva 15. Kauppojen saavutettavuusvyöhykkeiden perusteella on mahdollista tarkastella asutuksen sijoittumista suhteessa kauppoihin ja palveluverkon muutosten vaikutuksia.

Muut palvelut kuin kauppa

Kauppojen suhdetta muuhun olemassa olevaan palvelurakenteeseen voidaan selvittää eri palvelualojen työpaikkatietojen ja toimipaikka-aineistojen perusteella. YKR-aineiston ruutukohtaiset työpaikkatiedot ovat saatavilla erikseen muun muassa seuraavista palvelualojen toimialaryhmistä: majoitus- ja ravitsemistoiminta, rahoitus- ja vakuutustoiminta, kiinteistöalan toiminta, ammatillinen, tieteellinen ja tekninen toiminta, hallinto- ja tukipalvelutoiminta, julkinen hallinto ja maanpuolustus sekä pakollinen sosiaalivakuutus, koulutus, terveys- ja sosiaalipalvelut, taiteet, viihde ja virkistys ja muu palvelutoiminta.

Tietoja muiden palvelujen kuin kaupan toimipaikoista on saatavilla eri lähteistä. Tilastokeskuksen yritysrekisteri sisältää kaupallisten palvelujen, kuten majoitus- ja ravitsemusalan toimipaikkojen tietoja. Monilla palvelualoilla, kuten rahoitustoiminnassa, kaikki toimipaikat eivät kuitenkaan palvele asiakkaita, vaan osa on esimerkiksi yrityksen sisäisiä hallinnollisia konttoreita.

Julkisista palveluista tarkimmat tiedot ovat pääosin kunnilla. Tilastokeskus kokoaa oppilaitosrekisteriin tietoja peruskouluista ja lukioista. Terveystieteiden tutkimuskeskus kerää tietoja terveyskeskuksista. Kunnan kirjastoista on saatavilla yhteystietoja koko maan kattavasti Helsingin kaupunginkirjaston kautta. Itella julkaisee verkkosivuillaan postin toimipaikkojen yhteystietoja.



Kuva 16. Nykyisen palveluverkon tarkastelussa on mahdollista hyödyntää erilaisia toimipaikka-aineistoja. Kaupan sijoittumista voidaan verrata muiden palvelujen sijaintiin. Tärkeimpiä lähteitä ovat Tilastokeskus ja AC Nielsen sekä kuntien omat aineistot.

Asiointimäärät ja matkatuotokset

Otos pohjaisten asiointi-, henkilöliikenne- ja matkapäiväkirjatutkimusten kautta saadaan tietoja ihmisten liikkumiskäyttäytymisestä. Tietojen avulla pystytään selvittämään esimerkiksi, miten kaukaa ihmiset tulevat asioimaan suuriin kauppoihin, miten asiointi ja matkat jakaantuvat eri kauppoihin, miten sijainti vaikuttaa kulkumuotoihin ja miten paljon liikennettä asiointi aiheuttaa. Varsinkin tietyille seudulle keskittyvässä tutkimuksessa päästään suurempaan alueelliseen tarkkuuteen ja voidaan tunnistaa eroja seudun eri alueiden välillä. Otostutkimusten perusteella on esitetty arvioita kaupan eri toimialojen synnyttämästä matkatuotoksesta eli asiointimäärästä kaupan pinta-alaa kohden. Arvioita asiakasmääristä ja heidän kulkutavoistaan voidaan käyttää pohjatietona uusien kaupan yksiköiden liikenteellisessä suunnittelussa.

Liite 5: Vähittäiskaupan liiketilojen ja päivittäistavara kauppojen saavutettavuuden tunnuslukuja

Taulukko 1. Vähittäiskaupan sijaintirakennusten ja liiketilojen yhteenlasketun pinta-alan/asukas vaihtelu maakuntien välillä. Lähde: SYKE, VRK/VTJ 4/2010, AC Nielsenin myymälärekisteri ja 2000 ja 2008.

Päivittäistavara kaupan ja erikoistavaroiden (ei paljon tilaa vaativat tavarat) kaupan sijaintirakennusten kerrosala	1,6–2,7 k-m ² /asukas
Paljon tilaa vaativien erikoistavaroiden kaupan sijaintirakennusten kerrosala	0,5–1,0 k-m ² /asukas
Moottoriajoneuvojen kaupan (ei huoltokorjaamoja) sijaintirakennusten kerrosala	0,3–0,5 k-m ² /asukas
10 vuoden aikana valmistuneiden päivittäistavara kaupan ja erikoistavaroiden (ei paljon tilaa vaativat tavarat) kaupan sijaintirakennusten kerrosala	0,2–1,0 k-m ² /asukas
10 vuoden aikana valmistuneiden paljon tilaa vaativien erikoistavaroiden kaupan sijaintirakennusten kerrosala	0,1–0,4 k-m ² /asukas
10 vuoden aikana valmistuneiden moottoriajoneuvojen kaupan (ei huoltokorjaamoja) sijaintirakennusten kerrosala	0,0–0,3 k-m ² /asukas
Päivittäistavara kaupan myymälöiden liikepinta-ala	0,5–0,8 m ² /asukas
Päivittäistavara kaupan myymälöiden liikepinta-alan 10 vuoden aikana tapahtunut muutos	0,1–0,4 m ² /asukas

Taulukko 2. Päivittäistavara kaupan saavutettavuuden tunnuslukuja. Lähde: SYKE.

Enintään 500 metrin linnuntie-etäisyydellä lähimmästä päivittäistavara kaupasta asuvien osuus koko maassa	43 %
Enintään yhden kilometrin linnuntie-etäisyydellä lähimmästä päivittäistavara kaupasta asuvien osuus koko maassa	67 %
Tietä pitkin enintään 500 metrin etäisyydellä lähimmästä päivittäistavara kaupasta asuvien osuus koko maassa	35 %
Tietä pitkin enintään yhden kilometrin etäisyydellä lähimmästä päivittäistavara kaupasta asuvien osuus koko maassa	60 %
Tietä pitkin enintään 500 metrin etäisyydellä lähimmästä päivittäistavara kaupasta asuvien osuus 34 suurimmalla kaupunkialueella	50 %
Tietä pitkin enintään yhden kilometrin etäisyydellä lähimmästä päivittäistavara kaupasta asuvien osuus 34 suurimmalla kaupunkialueella	81 %
Tietä pitkin enintään 500 metrin etäisyydellä lähimmästä päivittäistavara kaupasta asuvien osuus maaseudun taajamissa eli 34 suurimman kaupunkialueen ulkopuolisissa taajamissa	22 %
Tietä pitkin enintään yhden kilometrin etäisyydellä lähimmästä päivittäistavara kaupasta asuvien osuus maaseudun taajamissa eli 34 suurimman kaupunkialueen ulkopuolisissa taajamissa	48 %

Liite 6: Seurantaan liittyvät kehitystarpeet

Kaupan toimintaympäristön muutokset edellyttävät jatkuvaa seurantaa

Kaupan toimintaympäristö muuttuu nopeasti, joten kaupan palveluverkon muutoksia, palveluverkkoselvityksen päivitystarvetta, kaupan sijainti- ja mitoitusratkaisujen ajantasaisuutta on tarpeen arvioida riittävän usein. Kaavoissa osoitettujen kaupan alueiden toteutumista sekä kaavojen uudistamistarvetta on syytä arvioida säännöllisin väliajoin.

Kokonaisvaltaisen otteen vahvistaminen kaupan palveluverkon kehittämisessä edellyttää palveluverkkoselvitysten käytön vakiinnuttamista maakunta- ja yleiskaavoituksessa sekä selvitysten laadun parantamista.

Pysyvä foorumi seurannalle, yhteistyölle ja vuorovaikutukselle

Kaupan palveluverkon suunnittelu edellyttää yhteistyötä ja vuoropuhelua kaikissa suunnittelun vaiheissa: palveluverkkoselvityksen laadinnassa, maakunta-, yleis- ja asemakaava-prosesseissa sekä palveluverkon kehityksen ja kaupan alueiden toteutumisen seurannassa. Yhteistyötä ja vuorovaikutusta varten on suositeltavaa koota työryhmä, jossa ovat edustettuina kunnan ja valtion viranomaiset sekä elinkeinoelämä. Yhteistyöhön on hyvä saada päivittäistavara- ja erikoiskaupan edustajat sekä esimerkiksi kauppakamarin, yrittäjäjärjestöjen, keskustayhdistysten ja kiinteistönomistajien edustajat. Työryhmän tehtävinä voisivat olla mm. palveluverkkoselvityksen valmistelun seuraaminen sekä palveluverkon kehityksen ja kaavojen valmistelun seuraaminen.

KUVAILULEHTI

<i>Julkaisija</i>	Ympäristöministeriö Rakennetun ympäristön osasto	<i>Julkaisu-aika</i> Syyskuu 2013	
<i>Tekijä(t)</i>	Ympäristöministeriö		
<i>Julkaisun nimi</i>	Vähittäiskaupan suuryksiköiden kaavoitus		
<i>Julkaisusarjan nimi ja numero</i>	Ympäristöhallinnon ohjeita 3 2013		
<i>Julkaisun teema</i>	Rakennettu ympäristö		
<i>Tiivistelmä</i>	<p>Vähittäiskaupan suuryksiköiden kaavoitus -opas keskittyy vähittäiskaupan suuryksiköitä koskeviin maankäyttö- ja rakennuslain säännöksiin sekä niiden soveltamiseen kaavoituksessa. Oppaassa käsitellään myös vähittäiskaupan ohjaukseen liittyvien selvitysten laadintaa ja vaikutusten arviointia.</p> <p>Vähittäiskauppaa ohjaavan lainsäädännön keskeisenä tavoitteena on edistää kaupan palveluiden sijoittumista keskusta-alueille sekä turvata eri kulkumuodoin saavutettavissa olevan vähittäiskaupan palveluverkon säilymisen ja kehittymisen edellytykset. Oppaalla pyritään yhtenäistämään lainsäädännön soveltamista kaavoituksessa ja lupakäytännöissä sekä edistämään kaupan toimijoiden yhdenmukaista kohtelua.</p> <p>Maankäyttö- ja rakennuslain mukainen alueiden käytön suunnittelujärjestelmä antaa kunnille ja maakuntien liitoille välineet ohjata alue- ja yhdyskuntarakenteen kehitystä niin, että sekä palvelujen hyvä saavutettavuus että kaupalle tärkeä vetovoimaisten sijaintipaikkojen osoittaminen toteutuvat olemassa olevan ja suunnitellun yhdyskuntarakenteen sisällä.</p> <p>Tämän oppaan tukimateriaaliksi kootaan kaupan selvityksissä, suunnittelussa ja vaikutusten arvioinnissa tarvittavia lähtötietoja ja esimerkkejä ympäristöhallinnon verkkosivuille www.ymparisto.fi/kaupantietopankki.</p> <p>Opas on tarkoitettu kaikille, jotka osallistuvat kauppaan koskevien kaavojen valmisteluun kuten kuntien ja maakuntien liittojen, ELY-keskusten sekä yksityisten suunnittelutoimistojen ja kaupan alan asiantuntijoille.</p>		
<i>Asiasanat</i>	Vähittäiskaupan suuryksiköt, kaupan palvelujen sijoittuminen, kaavoitus, vaikutusten arviointi		
<i>Rahoittaja/toimeksiantaja</i>	Ympäristöministeriö		
	ISBN 978-952-11-4208-6 (nid.)		ISBN 978-952-11-4209-3 (PDF)
	ISSN 1796-1645 (pain.)		ISSN 1796-1653 (verkkoj.)
	<i>Sivuja</i> 98	<i>Kieli</i> suomi	<i>Luottamuksellisuus</i> julkinen
<i>Julkaisun myynti/jakaja</i>	Edita Publishing Oy, PL 780, 00043 NORDIC MORNING Asiakaspalvelu: puh. 020 450 05, faksi 020 450 2380 Sähköposti: asiakaspalvelu.publishing@edita.fi www.editapublishing.fi		
<i>Julkaisun kustantaja</i>	Ympäristöministeriö		
<i>Painopaikka ja -aika</i>	Edita Prima Oy, Helsinki 2013		

PRESENTATIONSBLAD

<i>Utgivare</i>	Miljöministeriet Avdelningen för den byggda miljön	<i>Datum</i> September 2013
<i>Författare</i>	Miljöministeriet	
<i>Publikationens titel</i>	Vähittäiskaupan suuryksiköiden kaavoitus (Planläggning av stora detaljhandelsenheter)	
<i>Publikationsserie och nummer</i>	Miljöförvaltningens anvisningar 3 2013	
<i>Publikationens tema</i>	Byggd miljö	
<i>Sammandrag</i>	<p>Handledningen om planläggning av stora detaljhandelsenheter fokuserar på de bestämmelser i markanvändnings- och bygglagen som rör stora detaljhandelsenheter samt tillämpningen av dem i planläggningen. I handledningen behandlas också utarbetandet av utredningar om styrningen av detaljhandeln samt konsekvensbedömning.</p> <p>Det centrala målet med den lagstiftning som styr detaljhandeln är att se till att handelsrelaterade tjänster placeras i centrumområdet och att trygga förutsättningarna för att bevara och utveckla servicenätet kring detaljhandeln så att detaljhandelsenheter nås med olika färdmedel. Syftet med handledningen är att förenhetliga tillämpningen av lagstiftningen i planläggningen och i tillståndsförfarandet och att arbeta för att aktörerna inom handeln ska behandlas konsekvent.</p> <p>Det system för planering av områdesanvändningen som avses i markanvändnings- och bygglagen ger kommuner och landskapsförbund redskap för att styra utvecklingen av områdes- och samhällsstrukturen så att både god tillgång på service tillgodoses och attraktiva platser anvisas för handeln inom den befintliga och planerade samhällsstrukturen.</p> <p>Som stödmaterial till denna handledning sammanställs de källuppgifter och exempel som behövs i utredningarna, planeringen och konsekvensbedömningen gällande handeln. Materialet finns på miljöförvaltningens webbsida www.ymparisto.fi/kaupantietopankki.</p> <p>Handledningen är avsedd för alla som deltar i utarbetandet av planer som rör handeln, t.ex. sakkunniga inom kommuner och landskapsförbund, NTM-centraler, privata planeringsbyråer och handelssektorn.</p>	
<i>Nyckelord</i>	Stora detaljhandelsenheter, placering av handelsrelaterade tjänster, planläggning, konsekvensbedömning	
<i>Finansiär/ uppdragsgivare</i>	Miljöministeriet	
	ISBN 978-952-11-4208-6 (hft.)	ISBN 978-952-11-4209-3 (PDF)
	ISSN 1796-1645 (print)	ISSN 1796-1653 (online)
	<i>Sidantal</i> 98	<i>Språk</i> Finska
		<i>Offentlighet</i> Offentlig
<i>Beställningar/ distribution</i>	Edita Publishing Ab, PB 780, 00043 NORDIC MORNING Kundtjänst: tfn +358 20 450 05, fax +358 20 450 2380 Epost: asiakaspalvelu.publishing@edita.fi www.editapublishing.fi	
<i>Förläggare</i>	Miljöministeriet	
<i>Tryckeri/tryckningsort och -år</i>	Edita Prima Ab, Helsingfors 2013	

DOCUMENTATION PAGE

<i>Publisher</i>	Ministry of the Environment Department of the Built Environment	<i>Date</i>	September 2013
<i>Author(s)</i>	Ministry of the Environment		
<i>Title of publication</i>	Vähittäiskaupan suuryksiköiden kaavoitus (Land use planning for large retail units)		
<i>Publication series and number</i>	Environmental Administration Guidelines 3 2013		
<i>Theme of publication</i>	Built environment		
<i>Abstract</i>	<p>This guide focuses on the provisions of the Land Use and Building Act regarding large retail units, as well as their application in land use planning. It also discusses the drafting of reports on the guidance of retail units, and the related impact assessments.</p> <p>The key objective of legislation steering retail trade is to promote the location of retail services in city centres, while safeguarding the prerequisites for maintaining and developing a retail service network that is accessible through various modes of transport. The aim of this guide is to unify the application of legislation to land use planning and permission procedures, as well as promoting equal treatment for trading sector operators.</p> <p>Pursuant to the Land Use and Building Act, the land use planning system provides local authorities and regional councils with tools for guiding developments in regional and urban structures, aimed at ensuring the easy availability of services, as well as providing attractive locations important to retailing units, within both existing and planned urban structures.</p> <p>To complement this guide, support material will be gathered on the environmental administration's website at www.ymparisto.fi/kaupantietopankki, including baseline information needed for analyses, reports, planning and impact assessments in the trading sector, as well as related examples.</p> <p>The guide is intended for all parties participating in the drafting of land use plans for the retail sector, including specialists of local authorities, regional councils, the Centres for Economic Development, Transport and the Environment, private design offices and the retail sector.</p>		
<i>Keywords</i>	Large retail units, location of retail services, land use planning, impact assessment		
<i>Financier/ commissioner</i>	Ministry of the Environment		
	ISBN 978-952-11-4208-6 (pbk.)	ISBN 978-952-11-4209-3 (PDF)	
	ISSN 1796-1645 (print)	ISSN 1796-1653 (online)	
	<i>No. of pages</i> 98	<i>Language</i> Finnish	<i>Restrictions</i> For public use
<i>For sale at/ distributor</i>	Edita Publishing Ltd, PO Box 780, FI-00043 NORDIC MORNING Customer service: tel. +358 20 450 05, fax +358 20 450 2380 Mail orders: asiakaspalvelu.publishing@edita.fi www.editapublishing.fi		
<i>Financier of publication</i>	Ministry of the Environment		
<i>Printing place and year</i>	Edita Prima Ltd. Helsinki 2013		

Vähittäiskaupan suuryksiköiden kaavoitus -opas keskittyy vähittäiskaupan suuryksiköitä koskeviin maankäyttö- ja rakennuslain säännöksiin sekä niiden soveltamiseen kaavoituksessa. Oppaassa käsitellään myös vähittäiskaupan ohjaukseen liittyvien selvitysten laadintaa ja vaikutusten arviointia.

Tämän oppaan tukimateriaaliksi kootaan kaupan selvityksissä, suunnittelussa ja vaikutusten arvioinnissa tarvittavia lähtötietoja ja esimerkkejä ympäristöhallinnon verkkosivuille www.ymparisto.fi/kaupantietopankki.

Opas on tarkoitettu kaikille, jotka osallistuvat kauppaa koskevien kaavojen valmisteluun kuten kuntien ja maakuntien liittojen, ELY-keskusten sekä yksityisten suunnittelutoimistojen ja kaupan alan asiantuntijoille.



Ympäristöministeriö
Miljöministeriet
Ministry of the Environment

Myynti: Edita Publishing Oy
Asiakaspalvelu:
PL 780, 00043 NORDIC MORNING
puh. 020 450 05, faksi 020 450 2380
asiakaspalvelu.publishing@edita.fi
www.edita.fi/netmarket

ISBN 978-952-11-4208-6 (nid.)

ISBN 978-952-11-4209-3 (PDF)

ISSN 1796-1645 (pain.)

ISSN 1796-1653 (verkkokoj.)