

# Raaseporin kaupunki

## SELVITYS KAUPAN SIJOITTUMISESTA TAMMISAAREEN



29.11.2013

# SISÄLTÖ

SISÄLTÖ.....	1
ALKUSANAT .....	2
1. VÄESTÖ JA OSTOVOIMA.....	3
1.1 Väestömäärä ja väestöennuste.....	3
1.2 Ostovoima, ostovoiman kehitys ja ostovoiman siirtymä .....	3
1.3 Ulkokuntalaisten vapaa-ajan asukkaiden ostovoima .....	4
2. KAUPAN NYKYTILA JA KEHITYSNÄKYMÄT .....	5
2.1 Päivittäistavarakauppa.....	5
2.2 Erikoiskauppa.....	5
2.3 Liiketilan laskennallinen lisätarve.....	6
2.4 Kaupan hankkeet.....	7
2.5 Kaupan sijainnin ohjaus .....	7
3. KAUPALLISTEN VAIKUTUSTEN ARVIOINTI.....	9
3.1 Tarkasteluasetelma.....	9
3.2 Uusi liikerakentaminen suhteessa liiketilatarpeeseen .....	10
3.3 Tarkasteluvaihtoehtojen sijoittuminen suhteessa kaupan sijainninhjaukseen .....	11
3.4 Kaupan toiminta- ja kehitysedellytykset ja kilpailuasetelma.....	12
3.5 Palvelutarjonnan alueellinen kehitys ja ostovoiman siirtymät .....	15
3.6 Palvelujen saavutettavuus .....	16
4. JOHTOPÄÄTÖKSET .....	17
4.1 Uuden liiketilän tarve .....	17
4.2 Kaupan mitoitus .....	17
4.3 Kaupan sijoittuminen .....	19
5. LÄHDELUETTELO .....	21

## ALKUSANAT

Tehtävänä oli laatia selvitys kaupan sijoittumisesta Tammisaareen Kauppasataman asemakaavamuutokseen liittyen. Selvitys tehtiin Raaseporin kaupungin toimeksiannosta. Selvitystyötä ohjasi kaupunkisuunnitteluarkkitehti Simon Store. Selvityksestä vastasi FM Kimmo Koski AIRIX Ympäristö Oy:ssä.

# 1. VÄESTÖ JA OSTOVOIMA

## 1.1 VÄESTÖMÄÄRÄ JA VÄESTÖENNUSTE

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

Tilastokeskuksen vuonna 2012 laatiman väestöennusteen mukaan Raaseporin väestömäärä on kasvussa. Vuonna 2020 kaupungin asukamääräksi ennustetaan noin 29 900 ja vuonna 2030 noin 31 200 asukasta. Mikäli tammisaarelaisten osuus koko kaupungin väestöstä säilyy nykyisellään, tammisaarelaisia on noin 15 200 vuonna 2020 ja noin 15 900 vuonna 2030.

## 1.2 OSTOVOIMA, OSTOVOIMAN KEHITYS JA OSTOVOIMAN SIIRTYMÄ

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

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

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

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

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

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

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

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

Tammisaaren väestöosuudella laskettuna vähittäiskaupan ostovoima Tammisaaressa vuonna 2012 oli noin 131 miljoonaa euroa (päivittäistavarakauppa noin 50 milj. €, tilaa vaativa erikoiskauppa noin 26 milj. € ja muu erikoiskauppa noin 55 milj. €). Vuoteen 2020 mennessä ostovoima kasvaa koko vähittäiskaupassa noin 24 miljoonalla eurolla (päivittäistavarakauppa 6 milj. € ja erikoiskauppa 18 milj. €).

Vuonna 2030 tammisaarelaisten ostovoima on koko vähittäiskaupassa noin 188 miljoonaa euroa (+57 milj. €), päivittäistavarakaupassa noin 64 miljoonaa euroa (+14 milj. €), paljon tilaa vaativassa erikoiskaupassa noin 40 miljoonaa euroa (+14 milj. €) ja muussa erikoiskaupassa noin 84 miljoonaa euroa (+29 milj. €).

Ostovoimatarkasteluissa on pidettävä mielessä, että ostovoima kuvaa kuluttajien ostovoimapotentiaalia tietyllä alueella. Se ei kerro suoraan, missä tämä po-

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

Päivittäistavarakaupan ostovoiman siirtymä Raaseporissa vuonna 2012 oli positiivinen (+5 %). Käytännössä tämä kertoo sen, että asukkaat käyttivät pääsääntöisesti oman kaupunkinsa päivittäistavaramyymälöitä, minkä lisäksi lähikuntien asukkaat, työmatkalaiset, matkailijat ja vapaa-ajan asukkaat toivat Raaseporin päivittäistavaramyymälöihin ostoseuroja. Tammisaarella päivittäistavarakaupan ostovoiman siirtymä oli hieman koko Raaseporia suurempi (+7 %).

Erikoiskaupassa Raaseporin ostovoiman siirtymä oli negatiivinen, sillä 21 % ostovoimasta siirtyi kaupungin ulkopuolelle. Tilastokeskuksen erikoiskaupan rekisteriaineistot eivät mahdollista ostovoiman siirtymätarkastelua kaupunginosittain eivätkä yhden kunnan tasolla tietosuojamääräysten vuoksi riittävän luotettavasti myöskään erikoiskaupan toimialoittain. Tammissaaren erikoiskaupan myymälämäärä (noin puolet Raaseporin erikoiskaupan myymälöistä) ja monipuolisuus huomioon ottaen negatiivisen ostovoiman siirtymän voidaan kuitenkin arvioida olevan pienempi kuin koko kaupungissa keskimäärin.

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

### 1.3 ULKOKUNTALAISTEN VAPAA-AJAN ASUKKAIDEN OSTOVOIMA

Tilastokeskuksen mukaan vuonna 2012 Raaseporissa oli 6 418 kesämökkiä, joista 5 125 (noin 80 %) oli muualla kuin Raaseporissa asuvien omistuksessa. Vapaa-ajan asukkaiden nykyinen ostovoima laskettiin ulkokuntalaisten omistamien mökkien ja vapaa-ajan asukkaiden keskimäärin käyttämän rahamäärän perusteella. Mökkikunnassa käytetty rahamäärä perustuu Loma-asumisen taloudelliset ja työllisyysvaikutukset Suomessa -selvitykseen (työ- ja elinkeinoministeriö 2011). Selvityksen mukaan vuonna 2010 vapaa-ajan asukkaat viettivät mökeillä keskimäärin 83 päivää vuodessa ja käyttivät tänä aikana rahaa päivittäistavara- ja erikoiskauppaan yhteensä noin 8 200 euroa perhettä kohden. Koska käytettävissä ei ole tietoja mökkien alueellisesta sijoittumisesta, ulkokuntalaisten vapaa-ajan asukkaiden ostovoimaa ei ole mahdollista tarkastella kaupunginosittain.

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

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

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

## 2. KAUPAN NYKYTILA JA KEHITYSNÄKYMÄT

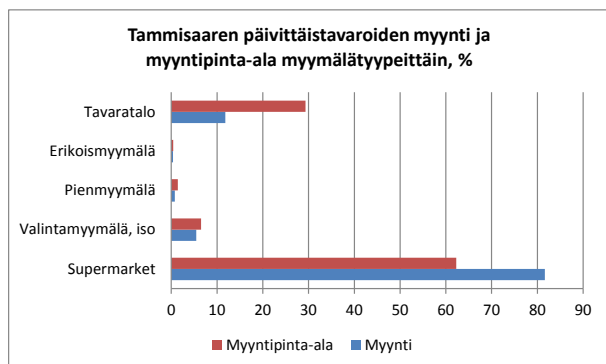
### 2.1 PÄIVITTÄISTAVARAKAUPPA

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

- ❖ 4 isoa supermarketia (myyntiala 1 000 m<sup>2</sup> tai yli)
- ❖ 2 isoa valintamyymälää (200 - 399 m<sup>2</sup>)
- ❖ 2 pienmyymälää (alle 100 m<sup>2</sup>)
- ❖ 1 päivittäistavaroiden erikoismyymälä
- ❖ 1 tavaratalo

Myymälät sijaitsivat kahta pienmyymälää ja yhtä isoa valintamyymälää lukuun ottamatta Tammisaaren keskustaan tai sen välittömään läheisyyteen.

Tammisaareessa oli myymälätyypeittäin tarkasteluna selvästi eniten päivittäistavaramyyntiä ja päivittäistavaran myyntipinta-alaa isoissa supermarketeissa (82 % myynnistä ja 62 % pinta-alasta). Muiden myymälätyyppien osuudet olivat myynnistä 1 - 12 % ja myyntipinta-alasta 1 - 29 % (A.C.Nielsen Finland Oy).



Kuva 1. Päivittäistavaroiden myyntipinta-ala ja myynti myymälätyypeittäin Tammisaareessa vuonna 2012 (A.C.Nielsen Finland Oy).

### 2.2 ERIKOISKAUPPA

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

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

Tammisaareessa erikoiskaupan myymälöitä toimi vuoden 2011 lopussa yhteensä 94. Tilaa vaativan erikoiskaupan toimialoilla toimi yhteensä 22 myymälää ja muun erikoiskaupan alalla 72 myymälää. Erikoiskaupan myymälät sijoittuvat valtaosaltaan Tammisaaren keskustaan. Myymälät jakautuivat eri toimialoille seuraavasti:

Tilaa vaativa erikoiskauppa yhteensä	22
❖ huonekalukauppa	1
❖ kodin- ja tietotekniikkauppa	7
❖ rautakauppa	7
❖ muu tilaa vaativa erikoiskauppa	7
Muu erikoiskauppa yhteensä	72
❖ alkot, apteekit ym.	9
❖ muotikauppa	15
❖ muu erikoiskauppa	48
Erikoiskauppa yhteensä	94

Auto- ja moottoripyöräkauppoja, matkailuvaunujen kauppoja, moottoriajoneuvojen osien ja varusteiden kauppa ja rengaskauppoja Raaseporissa toimi yhteensä 18. Tammisaareessa näitä myymälöitä oli yhteensä 15.

Tammisaaren osuus koko kaupungin erikoiskauppojen myymälämäärästä oli 52 %. Toimialoitain Tammisaaren osuudet olivat seuraavat:

❖ Huonekalukauppa	20 %
❖ Kodin- ja tietotekniikkakauppa	50 %
❖ Rautakauppa	41 %
❖ Muu tiva-kauppa	58 %
❖ TILAA VAATIVA YHTEENSÄ	46 %
❖ Alkot, apteekit ym.	50 %
❖ Muotikauppa	63 %
❖ Muu erikoiskauppa	52 %
❖ MUU ERIKOISKAUPPA YHTEENSÄ	54 %

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

### 2.3 LIIKETILAN LASKENNALLINEN LISÄTARVE

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

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

Liiketilan laskennallinen lisätarve perustuu seuraaviin tunnuslukuihin:

- ❖ myyntialan muunto kerrosalaksi kertoimella 1,25

- ❖ myyntitehokkuus päivittäistavarakaupassa 7 000 €/my-m<sup>2</sup>
- ❖ myyntitehokkuus erikoiskaupassa 3 000 €/my-m<sup>2</sup>
- ❖ liiketilan poistuma 0 k-m<sup>2</sup>
- ❖ kokonaan uusperustantaa
- ❖ kaavallinen ylimitoitus kertoimella 1,3

Vähittäiskaupan laskennallinen liiketilan lisätarve Raaseporissa vuoteen 2020 on ostovoiman kasvun ja edellä esitettyjen tunnuslukujen mukaan arvioituna suuruusluokaltaan 21 000 k-m<sup>2</sup>. Tämä vastaa noin 15 Raaseporin ison supermarketin keskimääräistä pinta-alaa. Vuoteen 2030 mennessä liiketilan lisätarve kaupungissa on koko vähittäiskaupassa noin 53 000 k-m<sup>2</sup>. Päivittäistavarakaupassa liiketilan lisätarpeen suuruusluokka on 7 000 k-m<sup>2</sup> ja erikoiskaupassa 46 000 k-m<sup>2</sup>. Erikoiskaupan liiketilan lisätarpeesta kohdistuu tilaa vaativaan erikoiskauppaan noin 15 000 k-m<sup>2</sup> ja muuhun erikoiskauppaan noin 31 000 k-m<sup>2</sup>.

Tammisaarella vähittäiskaupan liiketilan lisätarve vuoteen 2020 on suuruusluokaltaan 11 000 k-m<sup>2</sup> ja vuoteen 2030 mennessä 27 000 k-m<sup>2</sup>. Vuoden 2030 liiketilan lisätarpeesta noin 3 500 k-m<sup>2</sup> kohdistuu päivittäistavarakauppaan ja 23 500 k-m<sup>2</sup> erikoiskauppaan (tilaa vaativa erikoiskauppa 7 500 k-m<sup>2</sup> ja muu erikoiskauppa 16 000 k-m<sup>2</sup>).

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

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

## Vapaa-ajan asukkaiden ostovoiman kasvun vaikutus liiketilatarpeeseen

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

Vuodesta 2012 vuoteen 2030 muualla kuin Raaseporissa asuvien vapaa-ajan asukkaiden ostovoiman kasvuun perustuva liiketilan lisätarve on koko vähittäiskaupan osalta noin 6 500 k-m<sup>2</sup>. Päivittäistavarakaupan osuus lisätarpeesta on suuruusluokkaa 1 000 k-m<sup>2</sup> ja erikoiskaupan osuus noin 5 500 k-m<sup>2</sup> (tilaa vaativa erikoiskauppa 4 000 k-m<sup>2</sup> ja muu erikoiskauppa 1 500 k-m<sup>2</sup>). Vapaa-ajan asukkaiden ostovoiman kasvusta aiheutuvaa liiketilan lisätarvetta ei voida jakaa kaupunginosittain.

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

## 2.4 KAUPAN HANKKEET

Raaseporissa oli tätä raporttia kirjoitettaessa vireillä kaupan asemakaavamuutos Lepin alueella Karjaalla. Asemakaavamuutoksen tarkoituksena on mahdollistaa vähittäiskaupan suuryksikön (KM) sisältävän liikerakennusten korttelialueiden muodostaminen.

Lepin alueesta tekeillä olevassa kaupan selvityksessä tarkastellaan tilannetta, jossa kaupan kokonaisrakennusoikeus on noin 15 000 k-m<sup>2</sup>, josta noin 7 200 k-m<sup>2</sup> on uutta liiketilaa. Lisäksi selvitetään, voisiko alueelle sijoittua noin 1 200 - 1 500 k-m<sup>2</sup> päivittäistavarakaupan liiketilaa loppuosan (5 700 - 6 000 k-m<sup>2</sup>) ollessa paljon tilaa vaativan erikoiskaupan liiketilaa.

## 2.5 KAUPAN SIJAINNIN OHJAUS

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

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

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

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



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

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

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

Maankäyttö ja rakennuslain 71d §:n mukaan merkitykseltään seudullisen suuryksikön sijoittaminen maa-

kuntakaavan keskustatoiminnoille tarkoitetun alueen ulkopuolelle edellyttää, että vähittäiskaupan suuryksikön sijoituspaikaksi tarkoitettu alue on maakunta-kaavassa erityisesti osoitettu tähän tarkoitukseen. Jos asemakaavassa halutaan osoittaa merkitykseltään seudullinen vähittäiskaupan suuryksikkö keskustatoimintojen alueen ulkopuolelle, edellyttää se sitä, että maakunta-kaavassa on sijoittamisen mahdollista va merkintä. Muiden vähittäiskaupan suuryksiköiden kohdalla tulee ottaa huomioon yleiskaavan ohjausvaikutus.

## 3. KAUPALLISTEN VAIKUTUSTEN ARVIOINTI

### 3.1 TARKASTELUASETTELMA

Tarkasteluvaihtoehtoja on kolme

- ❖ Kauppasatama (VE 1)
- ❖ Västerby (VE 2)
- ❖ Dragsvik (VE 3)



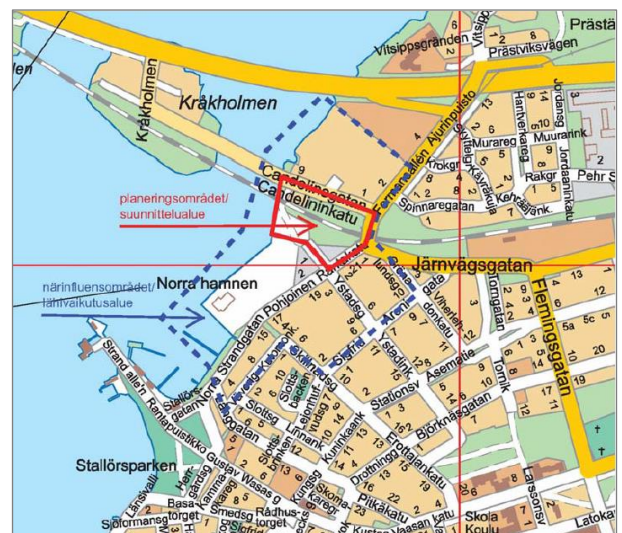
Kuva 2. Tarkasteluvaihtoehtojen sijoittuminen.

#### Kauppasatama

Alue sijaitsee Tammisaaren keskustassa noin 300 metriä Tammisaaren rautatieasemalta länteen. Aluetta rajaa koillisessa Candelininkatu ja Ystadinkatu lounaassa. Aluetta hallitsee rautatiealue, jota pitkin kulkee Hanko-Hyvinkää -rata sekä käytöstä poistetun pistoraitteen rataavalli. Pohjoisreunassa sijaitsee yleinen pysäköintialue. Asemakaavamuutoksen tavoitteena on selvittää mahdollisuudet laajentaa nykyistä liikekorttelia (KL-1) päivittäistavara- ja erikoiskaupan alueilla.

Kaupan mitoitus on seuraava:

- ❖ Päivittäistavara kauppa 7 000 k-m<sup>2</sup>
- ❖ Tilaa vaativa erikoiskauppa 0 k-m<sup>2</sup>
- ❖ Muu erikoiskauppa 13 000 k-m<sup>2</sup>
- ❖ Muut kaupalliset palvelut 2 000 k-m<sup>2</sup>



Kuva 3. Kauppasatama.

Alue on Uudenmaan vuonna 2006 vahvistetussa maakuntakaavassa osoitettu taajamatoimintojen ja keskustatoimintojen alueeksi. Uudenmaan 2. vaihe-maakuntakaava hyväksyttiin Uudenmaan maakuntavaltuustossa 20.3.2013. Kaava odottaa vahvistamista

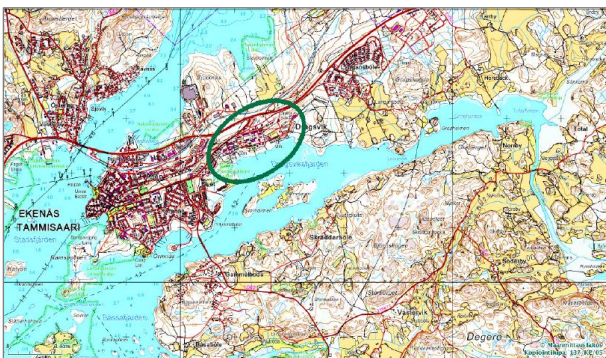
ympäristöministeriössä. Vaihe- ja maankäytön suunnitelmassa Tammisaari on osoitettu seutukeskukseksi, jolle ei ole määritelty kaupan enimmäismitoitusta. Oikeusvaikutusarvioinnissa yleiskaavassa alue on merkitty taajamatoimintojen alueeksi (C).

## Västerby

Tarkasteluvaihtoehdosta 2 ei ole olemassa esisuunnitelmia. Kaupungin arvion mukaan Västerbyssä on tilaa päivittäistavarakaupalle sekä muulle kuin tilaa vaativalle erikoiskaupalle yhteensä noin 10 000 k-m<sup>2</sup>. Tarkasteluvaihtoehtojen välisen vertailtavuuden säilyttämiseksi päivittäistavarakaupan kerrosalaksi oletettiin 7 000 k-m<sup>2</sup>, jolloin muun erikoiskaupan mitoituksena on 3 000 k-m<sup>2</sup>. Alueelta on matkaa rautatieasemalle noin kaksi kilometriä.

## Dragsvik

Alue sijaitsee noin kolme kilometriä Tammisaaren keskustasta itään. Rautatieasemalle on matkaa noin kaksi kilometriä. Alue muodostuu Hangontien ja rannan väliin jäävästä alueesta.



Kuva 4. Dragsvik.

Oikeusvaikutusarvioinnissa yleiskaavassa alue on merkitty julkisten palvelujen ja hallinnon alueeksi sekä puolustusvoimien alueeksi. Alueella on kolme voimassa olevaa asemakaavaa. Vuonna 2006 vahvistetussa Uudenmaan maakuntakaavassa alue on varattu puolustusvoimien käyttöön. Mikäli taajamatoimintoihin kiinteästi liittyvä alue vapautuu puolustusvoimien käytöstä, se varataan vapautuvilta osiltaan taajamatoimintojen alueeksi. Taajamatoimintojen alue tulee suunnitella asumisen, ympäristönsä soveltuvien työpaikkatoimintojen sekä näihin liittyvien palvelujen ja toimintojen alueena.

Dragsvik-Tammiharju puitesuunnitelmassa (Pöyry 2009) valtatie 25 uuden eritasoliittymän viereen on esitetty palvelukortteli, jossa voisi olla kaupungin palveluita, kuten esimerkiksi uusi kaupungintalo ja keskuskirjasto, erilaisia liiketiloja, kuten tilaa vievän kaupan tiloja sekä päivittäistavarakauppa. Korttelissa voisi myös olla asuintalo.

Puitesuunnitelmassa uudisrakentamisen määrä on kokonaisuudessaan 76 800 - 86 800 k-m<sup>2</sup>, josta asuimista 46 800 k-m<sup>2</sup> ja palveluja 30 000 - 40 000 k-m<sup>2</sup>. Tässä työssä kaupan mitoituksen lähtökohta on sama kuin Kauppatatama -vaihtoehdossa eli päivittäistavarakauppa 7 000 k-m<sup>2</sup> ja muuta kuin tilaa vaativaa erikoiskauppa 13 000 k-m<sup>2</sup>.

## 3.2 UUSI LIIKERAKENTAMINEN SUHTEESA LIIKETILATARPEeseen

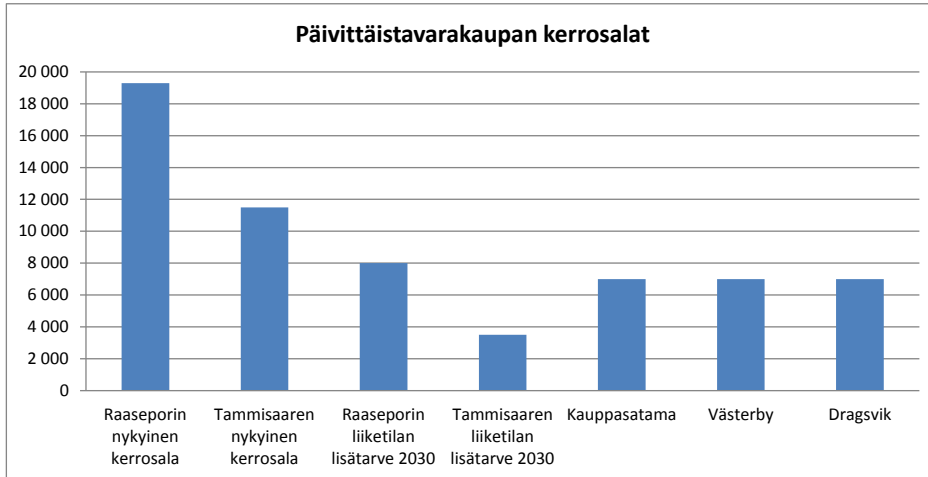
Ostovoiman kasvua ja sen pohjalta arvioitua laskennallista liiketilan lisätarvetta tarkastelemalla voidaan hahmottaa, kuinka suuri on se markkinoiden kasvu, jonka jakajaksi uusi liikerakentaminen tulee. Nykyisin Raaseporissa on päivittäistavarakaupan liiketilaa yhteensä noin 19 300 k-m<sup>2</sup>, josta noin 11 500 k-m<sup>2</sup> sijoittuu Tammisaareen (kuva 5). Liiketilan lisätarve vuoteen 2030 Raaseporissa on ulkokuntalaiset vapaa-ajan asukkaat mukaan lukien päivittäistavarakaupassa noin 8 000 k-m<sup>2</sup>, paljon tilaa vaativassa erikoiskaupassa noin 19 000 k-m<sup>2</sup> ja muussa erikoiskaupassa noin 32 500 k-m<sup>2</sup>. Tammisaareen liiketilan lisätarve vuoteen 2030 on yhteensä noin 27 000 k-m<sup>2</sup> (ilman ulkokuntalaisia vapaa-ajan asukkaita, koska heidän ostovoimaansa ei voida jakaa kaupunginosittain):

- ❖ Päivittäistavarakauppa 3 500 k-m<sup>2</sup>
- ❖ Tilaa vaativa erikoiskauppa 7 500 k-m<sup>2</sup>
- ❖ Muu erikoiskauppa 16 000 k-m<sup>2</sup>

Kaikissa tarkasteluvaihtoehdoissa **päivittäistavarakaupan** mitoitus alittaa hieman koko Raaseporin, mutta ylittää selvästi Tammisaaren liiketilan lisätarpeen vuoteen 2030. Liiketilan lisätarve riittää siis kattamaan tarkasteluvaihtoehtojen päivittäistavarakaupan mitoituksen koko kaupungin tasolla, eikä sillä pelkästään tältä kannalta katsottuna olisi odotettavissa haitallisia vaikutuksia muiden päivittäistavarakaupan myymälöiden toimintaedellytyksiin.

Liiketilalisäys 7 000 kerrosneliömetrillä kuitenkin ”söisi” lähes koko liiketilarpeen. Tämä merkitsisi sitä, että päivittäistavarakaupan muihin kehittämis-

hankkeisiin, esimerkiksi Karjaan Lepin alueelle, jäisi vuoteen 2030 mennessä vain noin 1 000 k-m<sup>2</sup> eli pienen supermarketin verran. Tarkasteluvaihtoehtojen mitoituksesta saa kuvan myös siitä, että se on noin kolme kertaa suurempi kuin Raaseporin nykyiset suurimmat päivittäistavaramyymälät.



Kuva 5. Päivittäistavara-kaupan nykyinen kerrosala, liiketilan lisätarve vuoteen 2030 ja tarkasteluvaihtoehtojen kerrosalat.

Tammisaaren liiketilan lisätarpeeseen nähden 7 000 k-m<sup>2</sup>:n mitoitus synnyttää selvän liiketilan ylitarjonnan ja vaikuttaa alueen muiden päivittäistavaramyymälöiden toimintaedellytyksiin. Vaikutusta lieventää osittain se, että Tammisaaren päivittäistavara-kaupan markkinatilanne ei todennäköisesti mahdollista 7 000 kerrosneliometriä täysin uutta liiketilaa. Osa mitoituskerosalasta olisi siten nykyistä toimintaa korvaavaa ja sijaintipaikka vaihtavaa liiketilaa, jolloin netto-kerrosala olisi pienempi kuin 7 000 k-m<sup>2</sup>. Yhden nykyisen tammisaarelaisen ison supermarketin toiminnan siirtyminen merkitsisi suuruusluokaltaan 2 000 kerrosneliometriä ja kahden ison supermarketin suuruusluokaltaan 4 000 kerrosneliometriä siirtyvää liiketilaa.

Tammisaaren päivittäistavara-kaupan liiketilan lisätarve vuoteen 2030 vastaa noin kolmasosaa Tammisaaren nykyisten myymälöiden yhteenlasketusta kerrosalasta. Kyseessä on siis merkittävä lisäys, joka nykyisten myymälöiden keskimääräinen koko (noin 1 000 k-m<sup>2</sup>) huomioon ottaen mahdollistaa oleellisen kerrosalalisäyksen uusille tai laajennettaville nykyisille myymälöille. Mikäli päivittäistavara-kaupan uusi liikerakentaminen ei ole huomattavaa nykyisten myymälöiden kokoon verrattuna, ristiriitaa liiketilatarpeeseen nähden ei tule aiheutumaan.

**Muussa erikoiskaupassa** Tammisaareen kohdistuva liiketilan lisätarve vuoteen 2030 kattaa kaikkien tarkasteluvaihtoehtojen liikerakentamisen ja muuhun kehittämiseen jää tarkasteluvaihtoehdosta riippuen noin 3 000 - 13 000 k-m<sup>2</sup>. Erytisen haitallisia vaikutuksia nykyisille erikoiskaupan myymälöille ei ole odotettavissa. Uuden liiketilan alueellisella sijoittumisella sen sijaan voi olla vaikutusta Tammisaaren keskustan nykyisten erikoiskaupan myymälöiden myymälöiden toimintaedellytyksiin.

Koska Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavassa Tammisaari on ainoana Raaseporista osoitettu seutukeskus, asiaa on tarkasteltava myös koko kaupungin kannalta katsottuna. Raaseporin muun erikoiskaupan liiketilan lisätarve vuoteen 2030 kattaa selvästi uuden liikerakentamisen ja mahdolliseen muuhun kehittämiseen jää tarkasteluvaihtoehdosta riippuen noin 19 000 - 29 000 k-m<sup>2</sup>.

### 3.3 TARKASTELUVAIHTOEHTOJEN SIIJOITUMINEN SUHTEESSA KAUPAN SIIJAINNOHJAUKSEEN

Maankäyttö- ja rakennuslaissa vähittäiskaupan sijainnohjauksen keskeinen tavoite on keskusta-alueiden aseman tukeminen kaupan sijaintipaikkana. Merki-

tykseltään seudullisen suuryksikön sijoittaminen maakuntakaavan keskustatoiminnoille tarkoitetun alueen ulkopuolelle edellyttää, että vähittäiskaupan suuryksikön sijoituspaikaksi tarkoitettu alue on maakuntakaavassa erityisesti osoitettu tähän tarkoitukseen. Jos asemakaavassa halutaan osoittaa merkitykseltään seudullinen vähittäiskaupan suuryksikkö keskustatoimintojen alueen ulkopuolelle, edellyttää se sitä, että maakuntakaavassa on sijoittamisen mahdollistava merkintä (KM).

Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavassa merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön kohdemerkinnällä (KM) osoitetaan merkitykseltään seudullisten vähittäiskaupan suuryksiköiden sijoittumiskohteet keskustatoimintojen alueiden ulkopuolella. Niitä kehitetään sellaista kauppaa varten, joka vaatii paljon tilaa, ei kilpaile keskustaan sijoittuvan kaupan kanssa ja jonka tyypillinen asiointitiheys on pieni.

Uusia merkitykseltään seudullisia päivittäistavara-kaupan suuryksiköitä saadaan osoittaa ainoastaan Espoon keskuksen pohjoispuolelle, Kehä III:n ja Turunväylän risteykseen (Lommila), jonne voidaan osoittaa päivittäistavara-kauppaa enintään 10 000 k-m<sup>2</sup>. Merkitykseltään seudullisen päivittäistavara-kaupan suuryksikön alaraja on muualla kuin pääkaupunkiseudulla 2 000 k-m<sup>2</sup>. Merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön alaraja muussa erikoiskaupassa on Raaseporissa 5 000 k-m<sup>2</sup>.

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan maakuntakaavassa on esitettävä merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön koon alarajan lisäksi myös sen enimmäismitoitus. Enimmäismitoituksen määrittäminen koskee myös keskustatoimintojen alueita. Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavassa merkitykseltään seudullisten vähittäiskaupan suuryksiköiden enimmäismitoitus on Karjaan lounaisosassa 30 000 k-m<sup>2</sup> ja Horsbackissä 50 000 k-m<sup>2</sup>.

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

Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavassa Tammisaareen ei ole osoitettu merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön merkintää. Uusi vähittäiskaupan suuryksikkö voi siten sijoittua vain keskustatoimintojen alueelle. Vaihemaakuntakaavassa Tammisaari on osoitettu seutukeskukseksi, jolle ei ole määritelty vähittäiskaupan enimmäismitoitusta.

Seutukeskukseen voidaan sijoittaa merkitykseltään seudullisia vähittäiskaupan suuryksiköitä. Aluetta suunniteltaessa on varauduttava riittävään palvelutarjontaan. Vähittäiskaupan suuryksiköiden koko on mitoitettava sellaiseksi, että ne soveltuvat ympäristöönsä. Ne on mitoitettava ja niiden toteutus on ajoitettava yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa siten, ettei niillä ole merkittäviä haitallisia vaikutuksia muiden keskusta-alueiden kaupallisiin palveluihin ja että huolehditaan kaupan palveluverkon tasapainoisesta kehittämisestä. Suuryksikön toteuttaminen tulee kytkeä ajallisesti ympäröivien taajamatoimintojen toteuttamiseen.

Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavassa seutukeskus on osoitettu kohdemerkinnällä, ei alueen rajautumista osoittavalla aluevarausmerkinnällä. Kohdemerkinnällä osoitetun vähittäiskaupan suuryksikön sijainti ja laajuus on määriteltävä yksityiskohtaisessa kaavoituksessa siten, että se muodostaa riittävän laajan toiminnallisen kokonaisuuden.

Tarkasteluvaihtoehdoista vain Kauppasataman alue on nykyisin selkeästi keskustatoimintojen alueella. Tämän alueen ei voi tulkita ulottuvan Dragsvikiin eikä Västerbyhyn, sillä ympäristöministeriön ohjeistuksen (ympäristöministeriö 2013) mukaan keskusta-alueella tarkoitetaan maakunnan, kunnan tai sen osan toiminnallista keskusta, jossa sijaitsee tiiviisti ja monipuolisesti keskustahakuisia palvelutoimintoja, kuten päivittäistavara-kauppaa, erikoiskauppaa, vapaa-ajan palveluja ja julkisia palveluja sekä merkittävässä määrin eri toimialojen työpaikkoja ja asutusta. Nykyisessä maankäyttö- ja kaavoitustilanteessa uusi vähittäiskaupan suuryksikkö voi perustellusti sijoittua vain Kauppasatamaan.

### 3.4 KAUPAN TOIMINTA- JA KEHITYSEDEL- LYTYKSET JA KILPAILUASETTELMA

Uusi liikerakentaminen vaikuttaa aina kaupan kilpailuasetelmaan ja kilpailutilanteeseen, etenkin lyhyellä tähtämellä. Kilpailutilanteen muuttuminen ei kuiten-

kaan aina ja automaattisesti tarkoita kielteisiä vaikutuksia olemassa olevien myymälöiden toimintaedellytyksille. Koko Raaseporin ja Tammisaaren vähittäiskaupan palveluverkko uudistuu joka tapauksessa. Päivittäistavarakaupassa etsitään uusia ja nykyistä tehokkaampia toimintakonsepteja ja erikoiskaupassa tarvitaan uutta liiketilaa ostovoiman vuodon vähentämiseksi. Uuden liikerakentamisen myötä kasvava kaupallinen vetovoima nopeuttaa uudistumiskehitystä ja tarjoaa sijaintipaikkoja uusille yrityksille ja korvaavia sijaintipaikkoja nykyisille yrityksille.

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

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

### Päivittäistavarakauppa

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

Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavan mukaan Raaseporiin ei voi sijoittua keskustatoimintojen ulkopuolisia merkitykseltään seudullisia päivittäistavarakaupan suuryksiköitä. Merkitykseltään seudullisen päivit-

täistavarakaupan suuryksikön alaraja Raaseporissa on 2 000 k-m<sup>2</sup>. Keskustatoimintojen alueella (yleiskaavan C-alueella) kaupan enimmäismitoitusta ei ole määritelty ja sinne voi sijoittua vähittäiskaupan suuryksikö. Vaihemaakuntakaavan suunnittelumääräysten mukaan suuryksikön koko on kuitenkin mitoitettava ympäristöönsä soveltuvaksi.

Tätä asiaa voidaan lähestyä käyttäjälähtöisesti tarkastelemalla myymälöiden kokoon perustuvaa väestöpohjaa: kuinka suuri on se väestöpohja, jonka myymälä tarvitsee toimiakseen? Myymälöiden toiminnan kannalta on tärkeää, että niiden lähellä asuu riittävästi perusasiakaskuntaa. Lähialueelta eli markkina-alueelta voidaan edellyttää löytyvän noin 70 % tarvittavasta väestöpohjasta. Loppuosa asiakaskunnasta on asuinpaikaltaan vaikeasti määritettäviä liikkuvia asiakkaita. Jos jo perusasiakaskunta edellyttää asiakkaita useamman kunnan alueelta, myymälää voidaan lähtökohtaisesti pitää seudullisesti merkittävänä, jolloin sen ympäristöönsä soveltuvuus voidaan kyseenalaistaa.

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

❖ 2 000 k-m <sup>2</sup>	noin 2 900 asukasta
❖ 3 000 k-m <sup>2</sup>	noin 4 300 asukasta
❖ 4 000 k-m <sup>2</sup>	noin 5 800 asukasta
❖ 5 000 k-m <sup>2</sup>	noin 7 200 asukasta
❖ 6 000 k-m <sup>2</sup>	noin 8 700 asukasta
❖ 7 000 k-m <sup>2</sup>	noin 10 100 asukasta

Kooltaan 7 000 kerrosneliömetrin päivittäistavaramyymälän toiminnan edellyttämä väestöpohja vastaa 69 %:n osuutta Tammisaaren nykyisestä ja 64 %:n osuutta vuodelle 2030 ennustetusta väestömäärästä. Nämä luvut eivät vielä suoraan osoita, että 7 000 kerrosneliömetrin mitoitus ei olisi ympäristöönsä soveltuva. Prosenttiosuuksia voidaan kuitenkin pitää huomattavan suurina Tammisaaren nykyisten myymälöiden toimintaedellytysten säilymisen kannalta katsottuna.

Tammisaaren nykyisten päivittäistavaramyymälöiden keskimääräisellä myyntitehokkuudella laskettuna 7 000 kerrosneliömetrin päivittäistavarakaupan mitoituksen mukainen vuosimyynti vastaisi noin 60 %:a

Tammisaaren nykyisten päivittäistavaramyymälöiden vuosittaisesta myynnistä. Tämä tulisi heikentämään Tammisaaren nykyisten myymälöiden toimintaedellytyksiä, vaikka osa mitoitukskerrosalasta olisikin nykyistä toimintaa korvaavaa ja sijaintipaikkaa vaihtavaa liiketilaa. Jos siirtyvää liiketilaa olisi kahden keskimääräisen tammisaarelaisen ison supermarketin verran, uusi liikerakentaminen olisi nettomitoitukseltaan suuruusluokkaa 3 000 k-m<sup>2</sup>. Tämän mitoituksen mukainen myynti vastaisi noin neljäsosaa Tammisaaren nykyisten myymälöiden vuosimyyntistä.

Siirtyvä myymälätoiminta ja liiketilatarpeen tuleva kasvu huomioon ottaen tämä ei tulisi aiheuttamaan erityisen haitallisia vaikutuksia Tammisaaren päivittäistavaramyymälöiden toimintaan. Kokonaiskerrosalan lisäksi päivittäistavara kaupaa olisi hyvä tarkastella myös kaupan suuryksiköiden toiminnallista sisältöä noudattaen: usein noin 10 000 kerrosneliömetrin myymälästä noin 3 000 k-m<sup>2</sup> on päivittäistavaroiden osuutta ja noin 7 000 k-m<sup>2</sup> muun erikoiskaupan osuutta.

Kaupan toiminnan kannalta on aina kyse myös siitä, missä kuluttajat haluavat asioida ja millainen on erikokoisten myymälöiden rooli. Pienissä myymälöissä saatetaan asioida usein, mutta valtaosa ostoseuroista suuntautuu suurempiin myymälöihin. Tammisaaressa tämä näkyy siinä, että 75 % nykyisestä päivittäistavaramyyntistä toteutuu kolmessa suurimmassa myymälässä. Tämän asiointitrendin valossa päivittäistavara-kaupan liikerakentamista ei ole syytä alimitoitaa.

### **Muu erikoiskauppa**

Kauppasataman ja Dragsvikin tarkasteluvaihtoehdoissa muun eli keskustahakuisen erikoiskaupan mitoituksena on 13 000 k-m<sup>2</sup>, Västerbyssä 3 000 k-m<sup>2</sup>. Kaikissa tarkasteluvaihtoehdoissa jo tammisaarelaisen oman ostovoiman kasvuun perustuva liiketilan lisätarve riittää kattamaan uuden liikerakentamisen eikä erityisiä haitallisia vaikutuksia tältä osin ole odotettavissa.

Merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön alaraja muussa erikoiskaupassa on Raaseporissa 5 000 k-m<sup>2</sup>. Keskustatoimintojen alueella tällaista rajoitusta ei ole, mutta kaupan mitoituksen on sovellettava ympäristöönsä ilman haitallisia vaikutuksia muiden myymälöiden toimintaan - samaan tapaan kuin päivittäistavara kaupassakin.

Erikoiskaupan keskimääräisellä myyntitehokkuudella ja Uudenmaan kulutusluvuilla laskettuna kooltaan 3 000 kerrosneliömetrin erikoistavaramyymälän toiminnan edellyttämä väestöpohja on noin 1 200 asukasta (noin 7 % Tammisaaren nykyisestä ja vuodelle 2030 ennustetusta väestömäärästä) ja 13 000 kerrosneliömetrin myymälän väestöpohja noin 5 000 asukasta (noin kolmasosa nykyisestä ja ennustetusta väestömäärästä). Kaikkien tarkasteluvaihtoehtojen mitoitutusta voidaan pitää ympäristöönsä soveltuvina.

Erikoiskaupassa kilpailuasetelmaan vaikuttaa oleellisesti uuden liikerakentamisen mitoituksen lisäksi myös kaupan toimintojen sijoittuminen suhteessa keskustaan. Keskustahakuisen erikoiskaupan laajamittainen sijoittuminen keskustan ulkopuolelle heikentää Tammisaaren keskustan erikoisliikkeiden toiminta- ja kehitysedellytyksiä.

Erikoiskauppa sijoittuu toiminnallisen luonteensa puolesta parhaiten keskustaan, jossa kilpailutekijöinä korostuvat monipuoliset palvelut, kulttuuri, tapahtumat ja hyvä saavutettavuus. Erikoiskaupan monipuoliset myymälät myös tukevat toistensa toimintaa. Muun erikoiskaupan sijoittuminen keskustaan vastaa myös maankäyttö- ja rakennuslaissa sekä ympäristöhallinnon ohjeissa ja oppaissa esitettyjä kaupan sijoituspäätöksiä. Päivittäistavara-kaupan, erikoiskaupan ja kaupallisten palvelujen keskittyminen keskustaan palvelee parhaiten myös asukkaita, koska keskitetty kauppa pystyy tarjoamaan monipuolisia palveluita kaikille kuluttajaryhmille ja ennen kaikkea turvaamaan asukkaille laadukkaat palvelut. Näihin toiminnallisiin tekijöihin vastaa parhaiten uuden liiketilan sijoittaminen Kauppasatamaan.

Keskusta, Dragsvik ja Västerby eivät alueina ole suoraan kiinteästi ja toiminnallisesti yhteydessä keskenään. Alueet kokonaisuutena myös poikkeavat toiminnallisen luonteensa puolesta toisistaan. Uuden keskustahakuisen erikoiskaupan liiketilan sijoittaminen Dragsvikiin johtaisi Tammisaaren erikoiskaupan kaksinaisuusuteen, jossa alueiden välinen kilpailu saattaisi johtaa kaupan kannalta kestävämpään tilanteeseen. Kaksinapaisissa keskuksissa pitkän aikavälin kehitys johtaa usein toisen alueen heikkenemiseen ja toisen vahvistumiseen tai kireässä kilpailutilanteessa jopa molempien alueiden kaupan palvelujen heikkenemiseen. Kaksinaipaistuminen koskee myös muun erikoiskaupan sijoittumista Västerbyhyn, mutta selvästi pienemmän mitoituksen vuoksi vaiku-

tus ei olisi yhtä voimakas kuin erikoiskaupan sijoittuessa Dragsvikiin.

Keskustahakuisen erikoiskaupan sijoittuminen Dragsvikiin tai Västerbyhyn tulisi johtamaan kilpailuun Tammisaaren keskustan kaupan palvelujen kanssa siitä huolimatta, että keskustakortteleita uudistettaisiin monipuolisemmilla erikoiskaupan palveluilla. Lisäksi on muistettava, että uuden liikerakentamisen mitoituksista ja sijoittumisesta riippumatta on kaupungin, yrittäjien, kiinteistönomistajien ja muiden toimijoiden joka tapauksessa huolehdittava keskustan jatkuvasta kehittämisestä.

### 3.5 PALVELUTARJONNAN ALUEELLINEN KEHITYS JA OSTOVOIMAN SIIRTYMÄT

#### Päivittäistavarakauppa

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

Ostovoiman siirtymän (+7 %) valossa Tammisaaren päivittäistavarakaupan tarjontaa voidaan pitää suhteellisen hyvänä. Nykyiset myymälät ovat pystyneet tarjoamaan palvelutason, joka on pitänyt valtaosan asukkaiden ostoseuroista omassa kaupunginosassa ja houkutelut ostovoimaa muualta. Vuonna 2012 ostovoiman sisäänvirtaus Tammisaaren ulkopuolelta oli noin neljä miljoonaa euroa. Tämän tilanteen säilyminen ja positiivinen kehittyminen on hyvä ottaa tavoitteeksi jatkossakin ja muistaa, että Tammisaari muodostaa osan koko kaupungin päivittäistavarakaupan palveluverkosta.

Päivittäistavarakaupan 7 000 kerrosneliömetrin lisämitoitus Tammisaarella merkitsisi kaupan vetovoiman huomattavaa kasvua, olisihan kyseessä noin 60 %:n lisäys nykyiseen kerrosalaan verrattuna. Päivittäistavarakaupan vetovoima kokonaisuutena ei kuitenkaan välttämättä kasvaisi, ainakaan suoraan kerrosalojen suhteessa, koska nykyinen päivittäistavarakaupan myymäläverkko ei todennäköisesti säilyisi ennallaan. Mikäli nykyinen myymäläverkko säilyisi ennallaan, 7 000 kerrosneliömetrin mitoitus toteutettaisiin ja vuosimyynti kasvaisi yksityisen kulutuksen-

kasvun verran, päivittäistavarakaupan ostovoiman siirtymä Tammisaarella vuonna 2030 olisi 45 %:n luokkaa. Ilman Tammisaarella toteutettavaa kaupan kehittämistä ostovoiman siirtymä tulisi alenemaan nykyisestä asukkaiden siirtyessä käyttämään entistä enemmän muualla sijaitsevia tarpeitaan vastaavia ja ajanmukaisia kauppiaita.

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

Päivittäistavarakaupan alueellisen sijoittumisen kannalta parhaat lähtökohdat kehittämiseen tarjoaa Kauppasataman alue. Uuden liikerakentamisen sijoittuminen joko Dragsvikiin tai Västerbyhyn hajauttaisi kaupan rakennetta, eikä tukisi Kauppasataman tapaan keskustan erikoiskauppien toimintaa.

#### Muu erikoiskauppa

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

Kuten päivittäistavarakaupassa, myös erikoiskaupassa tavoitteeksi olisi hyvä ottaa ostovoiman siirtymän myönteinen kehittyminen. Uusien erikoiskaupan palvelujen sijoittuminen Tammisaareen tukee tätä tavoitetta palvelutarjonnan monipuolistuessa ja kaupallisen vetovoiman kasvaessa. Tammisaaren muun erikoiskaupan kehittäminen tasapainottaa myös osaltaan nykyistä palvelurakennetta, jossa monipuolisimmat erikoiskaupan palvelut sijaitsevat Hangossa, Lohjalla ja etenkin työmatkalaisten kannalta katsottuna pääkaupunkiseudulla. Myönteisen seudullisen palvelurakenteen tasapainottumisen ohella Tammisaaren erikoiskaupan kehittäminen vähentää myös asiointiliikennettä siltä osin kuin matkat suuntautuvat Tammisaareen muiden asointisuuntien sijaan. Asiointi-



timatkojen lyhentymisen myötä myös liikenteestä aiheutuvat ympäristöhaitat vähenevät.

Kaikkissa tarkasteluvaihtoehdoissa Tammisaaren muun erikoiskaupan kilpailu kiristyy, mutta asukkaiden kannalta katsottuna erikoiskaupan palvelutarjonnan monipuolistuminen on kuitenkin positiivinen asia. Kun palvelutarjonta monipuolistuu keskustassa, siitä muodostuu entistä yhtenäisempi, palvelevampi ja samalla vetovoimaisempi kauppapaikka. Tämä tukee Kauppasatamaa muun erikoiskaupan uuden liikerakentamisen sijaintipaikkana. Erikoiskaupan sijoittuminen Dragsvikiin tai Västerbyhyn ei tukisi Kauppasataman tavoin Tammisaaren keskustan kehittämistä.

### 3.6 PALVELUJEN SAAVUTETTAVUUS

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

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

Kauppan palvelujen saavutettavuutta voidaan siis tarkastella sekä fyysisenä ilmiönä (etäisyytenä myymälään) että koettuna saavutettavuutena, joka kuvaa asiaa pelkkää etäisyyttä moniulotteisemmin. Koettu saavutettavuus voidaan määritellä vaivaksi, jonka kotitalous kokee tavaroita hankkiessaan. Jos päivittäistavaroiden hankkiminen aiheuttaa paljon vaivaa, on saavutettavuus huono ja mikäli se aiheuttaa vähän vaivaa, on saavutettavuus hyvä (Spåre ja Pulkkinen

1997). Erikoistavaroiden koetulla saavutettavuudella tarkoitetaan kotitalouksille erikoistavaroiden hankkimisesta aiheutuvaa vaivaa, ajankäyttöä ja kustannuksia (Pulkkinen ja Spåre 1999). Kuluttajille tärkeitä asioita ovat lisäksi tiedon saanti tuotteesta, valikoimat ja vertailumahdollisuudet. Viimeksi mainittujen tekijöiden merkitys painottuu erikoiskaupassa selvästi päivittäistavarakauppaa enemmän.

Kauppasataman, Dragsvikin tai Västerbyn päivittäistavara- ja erikoiskaupan uuden liikerakentamisen toteutuessa Tammisaaren vähittäiskaupan palvelutarjonta lisääntyy ja monipuolistuu merkittävästi. Tämä merkitsee koetun saavutettavuuden parantumista sekä lähiympäristössä asuvien että kauempaa asioivien näkökulmasta katsottuna. Erikoiskaupassa myös fyysinen saavutettavuus paranee Tammisaaren ja koko Raaseporin asukkaille, kun muissa kunnissa sijaitsevien liikkeiden sijasta osa asioinnista voidaan tehdä Tammisaassa.

Päivittäistavarakaupan osalta fyysisessä saavutettavuudessa ei tapahdu oleellisia muutoksia uuden liiketilan sijoittuessa Kauppasatamaan - asukkaat voivat asioida Tammisaaren keskustan myymälöissä samaan tapaan kuin nykyäänkin. Autoilun ohella asiointi onnistuu myös kävellen tai pyöräillen ja kauempaa tulevien osalta myös linja-autolla. Päivittäistavarakaupan sijoittuessa Dragsvikiin tai Västerbyhyn mahdollisuudet muun kuin henkilöauton käyttöön asiointimatkoilla ovat Kauppasatamaa heikommat.

Henkilöautolla tehtävien asiointimatkojen kannalta koettuun saavutettavuuteen (ja liikenneturvallisuuteen) tulee vaikuttamaan myös liikenne- ja pysäköintijärjestelyjen toimivuus, joihin on syytä kiinnittää erityistä huomiota uusien liiketilojen toteutettaessa. Käytännössä valtaosa asoinnista, myös lähialueelta, tulee tapahtumaan henkilöautolla.

Etenkin Kauppasatamaa mitoitettaessa on tukeuduttava realistisiin kehittämismahdollisuuksiin. Uuden liiketilan mittava sijoittaminen keskustaan saattaa olla toiminnallisesti vaikeaa ensinnäkin liikenne- ja pysäköintijärjestelyjen toimivuuden turvaamisen kannalta katsottuna - keskustaan tullaan asioimaan pääasiassa henkilöautolla. Kehittämismahdollisuuksia saattavat rajoittaa myös esimerkiksi nykyisten rakenteiden edellyttämät muutostyöt ja uudet katuverkkoratkaisut, joiden toteuttaminen saattaa nostaa alueen käyttönoton kustannuksia.

## 4. JOHTOPÄÄTÖKSET

### 4.1 UUDEN LIIKETILAN TARVE

Raaseporin vakituisten asukkaiden ja ulkokuntalaisten vapaa-ajan asukkaiden ostovoiman kasvuun perustuva liiketilan lisätarve on vuoteen 2030 mennessä päivittäistavarakaupassa noin 8 000 k-m<sup>2</sup>, tilaa vaativassa erikoiskaupassa noin 19 000 k-m<sup>2</sup> ja muussa erikoiskaupassa noin 32 500 k-m<sup>2</sup>. Tammisaarella koko vähittäiskaupan liiketilan lisätarve vuoteen 2030 on yhteensä noin 27 000 k-m<sup>2</sup> (ilman ulkokuntalaisia vapaa-ajan asukkaita, koska heidän ostovoimaansa ei voida jakaa kaupunginosittain). Liiketilan lisätarpeesta kohdistuu päivittäistavarakauppaan noin 3 500 k-m<sup>2</sup>, paljon tilaa vaativaan erikoiskauppaan noin 7 500 k-m<sup>2</sup> ja muuhun erikoiskauppaan noin 16 000 k-m<sup>2</sup>.

Ostovoiman kasvuun vastaamisen ohella uuden liiketilan rakentamisella vastataan myös kuluttajien muuttuvaan kysyntään. Kuluttajien tarpeet ovat eriytyneet ja eriytyvät jatkossa yhä enemmän ja asiointi suuntautuu sinne, missä kuluttajien odotukset täyttyvät parhaiten. Tätä kehitystä voidaan osaltaan mitata ostovoiman siirtymällä, joka on tietyn alueen kauppajen myynnin ja asukkaiden ostovoiman erotus: kun myynti on suurempi kuin ostovoima, ostovoiman siirtymä on positiivinen. Tammisaaren päivittäistavarakaupan ostovoiman siirtymä vuonna 2012 oli +7 % (noin 4 milj. €).

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

Mikäli Tammisaaren päivittäistavarakaupaa kokonaisuudessaan ei kehitetä, positiivinen ostovoiman siirtymä tulee alenemaan asukkaiden käyttäessä entistä enemmän muualla sijaitsevia tarpeitaan vastaavia ja ajanmukaisia kauppia. Ilman kehittämistoimia myöskään erikoiskaupan nykyistä negatiivista ostovoiman siirtymää ei saada käännettyä parempaan suuntaan.

Maankäytön suunnittelussa kaupan palvelujen kehittämistä on ajateltava kokonaisuutena, jossa keskustassa, kaupan keskittymissä ja asuinalueilla toimivat

myymälät täydentävät toisiaan. Toimiakseen vetoimaisena erikoiskaupan keskittymänä Tammisaari, kuten useimmiten muutkin kuntakeskustat ja erikoiskaupan keskittymät Suomessa, tarvitsee veturikseen ajanmukaisen päivittäistavarakaupan.

### 4.2 KAUPAN MITOITUS

#### Päivittäistavarakauppa

Päivittäistavarakaupan mitoituksena on kaikissa kolmessa tarkasteluvaihtoehdossa (Kauppatammi, Dragsvik ja Västerby) 7 000 k-m<sup>2</sup>. Tämä kerrosalamäärä on noin kolme kertaa suurempi kuin Raaseporin nykyiset suurimmat päivittäistavaramyymälät.

Koko Raaseporin asukkaiden ja ulkokuntalaisten vapaa-ajan asukkaiden ostovoiman kasvuun perustuva liiketilan laskennallinen lisätarve vuoteen 2030 kattaa tämän liiketilarakentamisen. Liiketilalisäys kuitenkin ”söisi” lähes koko liiketilarakentamisen ja päivittäistavarakaupan muihin kehittämishankkeisiin jäisi vuoteen 2030 mennessä vain noin 1 000 k-m<sup>2</sup> eli pienen supermarketin verran. Tammisaareen kohdistettuun liiketilan lisätarpeeseen nähden 7 000 kerrosneliömetrin mitoitus synnyttää selvän liiketilan ylitarjonnan ja vaikuttaa alueen muiden päivittäistavaramyymälöiden toimintaedellytyksiin:

- ❖ 7 000 k-m<sup>2</sup>:n mitoituksen edellyttämä väestöpohja vastaa noin 65 - 70 %:n osuutta Tammisaaren nykyisestä ja vuoden 2030 väestömäärästä
- ❖ 7 000 k-m<sup>2</sup>:n mitoituksen mukainen vuosimyynti vastaisi noin 60 %:a Tammisaaren nykyisten myymälöiden vuosimyyntistä

Vaikutusta lieventää osittain se, että Tammisaaren päivittäistavarakaupan markkinatilanne ei todennäköisesti mahdollista 7 000 kerrosneliometriä täysin uutta liiketilaa. Osa mitoituskerrosalasta olisi siten nykyistä toimintaa korvaavaa ja sijaintipaikkaa vaihtavaa liiketilaa, jolloin uusi nettokerrosala olisi pienempi kuin 7 000 k-m<sup>2</sup>.

Jos siirtyvää liiketilaa olisi kahden keskimääräisen tammisaarelaisen ison supermarketin verran, uusi liikerakentaminen olisi nettomitoitukseltaan suuruusluokkaa 3 000 k-m<sup>2</sup>. Tämän mitoituksen mukainen myynti vastaisi noin neljäsosaa Tammisaaren nykyis-

ten myymälöiden vuosimyynnistä. Siirtyvä myymälätoiminta ja liiketilatarpeen tuleva kasvu huomioon ottaen tämä ei tulisi aiheuttamaan erityisen haitallisia vaikutuksia Tammisaaren päivittäistavaramyymälöiden toimintaan, vaikka kilpailu kiristyyisikin.

Kokonaiskerrosalan lisäksi päivittäistavarakauppaa olisi hyvä tarkastella myös kaupan suuryksiköiden toiminnallista sisältöä noudattaen: usein noin 10 000 kerrosneliömetrin myymälästä noin 3 000 k-m<sup>2</sup> on päivittäistavaroiden osuutta ja noin 7 000 k-m<sup>2</sup> muun erikoiskaupan osuutta.

Kaupan toiminnan kannalta on aina kyse myös siitä, missä kuluttajat haluavat asioida ja millainen on erikokoisten myymälöiden rooli. Pienissä myymälöissä saatetaan asioida usein, mutta valtaosa ostoseuroista suuntautuu suurempiin myymälöihin. Tammisaarella tämä näkyy siinä, että 75 % nykyisestä päivittäistavaramyynnistä toteutuu kolmessa suurimmassa myymälässä. Tämän asiointitrendin valossa päivittäistavara-kaupan liikerakentamista ei ole syytä alimitoitaa.

Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavan mukaan Raaseporiin ei voi sijoittua keskustatoimintojen ulkopuolisia merkitykseltään seudullisia päivittäistavara-kaupan suuryksiköitä. Merkitykseltään seudullisen päivittäistavara-kaupan suuryksikön alaraja Raaseporissa on 2 000 k-m<sup>2</sup>. Keskustatoimintojen alueella (yleiskaavan C-alueella) kaupan enimmäismitoitusta ei kuitenkaan ole määritetty ja sinne voi sijoittua vähittäiskaupan suuryksikkö. Vaihemaakuntakaavan suunnitelmääräysten mukaan suuryksikön koko on kuitenkin mitoitettava ympäristöönsä soveltuvaksi.

Maankäytön suunnittelua jatkettaessa asemakaavoituksessa olisi hyvä harkita 7 000 kerrosneliömetriä maltillisempaa päivittäistavara-kaupan mitoitusta. Lähtökohdaksi voitaisiin ottaa enintään 4 000 k-m<sup>2</sup>, jolla ei vielä olisi odotettavissa merkittäviä haitallisia vaikutuksia muiden myymälöiden toimintaedellytyksiin. Tässäkin tapauksessa kilpailutilanne kuitenkin kiristyisi ja vaikutukset kohdistuisivat eniten sellaisiin pieniin myymälöihin, joiden on vaikea vastata uuden kilpailutilanteen tuomaan ”määrä- ja hintakilpailuun”. Avainsanoja yritystoiminnan kehittämisessä voivat tällöin olla esimerkiksi toimintakonseptin muuttaminen, laatu ja palvelu.

## Muu erikoiskauppa

Kauppasataman ja Dragsvikin tarkasteluvaihtoehdoissa muun eli keskustahakuisen erikoiskaupan mitoituksena on 13 000 k-m<sup>2</sup> ja Västerbyssä 3 000 k-m<sup>2</sup>. Kaikissa tarkasteluvaihtoehdoissa jo tammisaarelais-ten oman ostovoiman kasvuun perustuva liiketilan lisätarve vuoteen 2030 riittää kattamaan uuden liikerakentamisen ja muuhun kehittämiseen jää tarkasteluvaihtoehdosta riippuen noin 3 000 - 13 000 k-m<sup>2</sup>. Erityisiä haitallisia vaikutuksia ei siten ole odotettavissa.

Koska Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavassa Tammisaari on ainoana Raaseporista osoitettu seutukeskus, asiaa on tarkasteltava myös koko kaupungin kannalta katsottuna. Raaseporin muun erikoiskaupan liiketilan lisätarve vuoteen 2030 kattaa selvästi uuden liikerakentamisen ja mahdolliseen muuhun kehittämiseen jää noin 19 000 - 29 000 k-m<sup>2</sup>.

Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavan mukaan merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön alaraja muussa erikoiskaupassa on Raaseporissa 5 000 k-m<sup>2</sup>. Keskustatoimintojen alueella tällaista rajoitusta ei ole, mutta kaupan mitoituksen on sovellettava ympäristöönsä ilman haitallisia vaikutuksia muiden myymälöiden toimintaan.

Erikoiskaupan keskimääräisellä myyntitehokkuudella laskettuna kooltaan 3 000 kerrosneliömetrin erikoistavaramyymälän toiminnan edellyttämä väestöpohja on noin 1 200 asukasta (noin 7 % Tammisaaren nykyisestä ja vuodelle 2030 ennustetusta väestömäärästä) ja 13 000 kerrosneliömetrin myymälän väestöpohja noin 5 000 asukasta (noin kolmasosa nykyisestä ja ennustetusta väestömäärästä). Kaikkien tarkasteluvaihtoehtojen mitoitutusta voidaan pitää ympäristöönsä soveltuvina.

## Mitoituksen ohjaus kaavoituksessa

Vähittäiskaupan toteutusta voidaan tarvittaessa ohjata määrittelemällä kaavamääräyksissä esimerkiksi liikerakentamisen määrät toimialoittain ja toteuttamisajankohdat. Näin meneteltäessä pitäisi kuitenkin pyrkiä rajoittamaan vain sitä, mikä on välttämätöntä yhdyskuntarakenteen toimivuuden turvaamisen ja maankäyttöisten kehittämisnäkökohtien kannalta katsottuna. Kannattava liiketoiminta on edellytys vetovoimaiselle keskusta-alueelle ja sitä kautta Tammisaaren ja koko Raaseporin kaupallisen aseman vahvistumiselle. Liiketoimintaa ei välttämättä synny,

ellei kaavoituksella mahdollisteta riittävää ja joustavaa liikerakentamista ja laajennusmahdollisuuksia.

Liikerakentamisen määrän rajoittamista harkittaessa pitää ottaa huomioon myös vaikutukset kilpailuun (kilpailulainsäädäntö). Esimerkiksi jos päivittäistavarakaupan pinta-alaksi rajoitetaan enintään 2 000 k-m<sup>2</sup>, se voi täytyä jo yhden toimijan myymälällä. Tällöin alueelle ei voi enää myöhemmin sijoittua toista päivittäistavarakaupan toimijaa, mikä käytännössä estää kilpailun muodostumisen. Muussa erikoiskaupassa markkinoiden koko ja nykyinen ostovoiman ulosvirtaus huomioon ottaen Tammisaaressa ei ole vaaraa siitä, että sinne tulisi ”huomattava määrä huomattavan suuria myymälöitä, joilla olisi huomattavat vaikutukset olemassa olevien myymälöiden toimintaedellytyksiin”.

Myös kuntien maankäyttöpolitiikalla on usein vaikutusta vähittäiskaupan kilpailuun. Esimerkkinä mainittakoon palvelujen saatavuuden turvaaminen. Mikäli kaupan palvelujen saatavuuden turvaamiseen pyritään siten, että uusissakin hankkeissa etusija annetaan automaattisesti toimijoille, jotka sitoutuvat olemassa olevan kauppapaikkaverkoston ylläpitämiseen, menettelyllä voidaan estää uusien toimijoiden alalle tuloa ja antaa toimialalla ja/tai kyseisellä alueella jo toimiville yrityksille perusteeton kilpailuetu (Kilpailuvirasto 1999).

### 4.3 KAUPAN SIOJTTUMINEN

Maankäyttö- ja rakennuslaissa vähittäiskaupan sijaininohjausta koskevien säännösten keskeisinä tavoitteina ovat kaupallisten palvelujen saatavuuden ja saavutettavuuden turvaaminen sekä keskustalueiden aseman tukeminen kaupan sijaintipaikkana. Vähittäiskaupan suuryksiköiden ensisijainen sijaintipaikka on keskusta-alue, ellei muu sijainti kaupan laatu huomioon ottaen ole perusteltu.

Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavassa Tammisaareen ei ole osoitettu merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön merkintää (KM), joka mahdollistaisi suuryksikön sijoittamisen maakuntakaavan keskustatoiminnoille tarkoitetun alueen ulkopuolelle. Uusi vähittäiskaupan suuryksikkö voi siten sijoittua vain keskustatoimintojen alueelle.

Tarkasteluvaihtoehtoista vain Kauppasataman alue on nykyisin selkeästi keskustatoimintojen alueella. Tämän alueen ei voi tulkita ulottuvan Dragsvikiin eikä Västerbyhyn, sillä keskusta-alueella tarkoitetaan yh-

tenäistä, toiminnallista ja tiivistä keskustaa, jossa sijaitsee monipuolisesti keskustahakuisia palvelutoimintoja, julkisia palveluja sekä merkittävässä määrin eri toimialojen työpaikkoja ja asutusta. Nykyisessä maankäyttö- ja kaavoitustilanteessa uusi vähittäiskaupan suuryksikkö voi perustellusti sijoittua vain Kauppasatamaan.

Erikoiskaupassa kilpailuasetelmaan vaikuttaa oleellisesti uuden liikerakentamisen mitoituksen lisäksi myös kaupan toimintojen sijoittuminen suhteessa keskustaan. Kun palvelutarjonta monipuolistuu keskustassa, siitä muodostuu entistä yhtenäisempi, palvelevampi ja samalla vetovoimaisempi kauppapaikka. Tämä tukee Kauppasatamaa muun erikoiskaupan uuden liikerakentamisen sijaintipaikkana. Keskustahakuisen erikoiskaupan laajamittainen sijoittuminen keskustan ulkopuolelle Dragsvikiin tai Västerbyhyn ei tukisi Kauppasataman tavoin Tammisaaren keskustan erikoiskaupan myymälöiden toiminta- ja kehitysedellytyksiä.

Uuden keskustahakuisen erikoiskaupan liiketilan sijoittaminen Dragsvikiin tai Västerbyhyn johtaisi myös Tammisaaren erikoiskaupan kaksinaapaisuuteen, jossa alueiden välinen kilpailu saattaisi johtaa kaupan kannalta kestävämpään tilanteeseen. Kaksinaapaisissa keskuksissa pitkän aikavälin kehitys johtaa usein toisen alueen heikkenemiseen ja toisen vahvistumiseen tai kireässä kilpailutilanteessa jopa molempien alueiden kaupan palvelujen heikkenemiseen.

Erikoiskauppa sijoittuu toiminnallisen luonteensa puolesta parhaiten keskustaan, jossa kilpailutekijöinä korostuvat monipuoliset palvelut, kulttuuri, tapahtumat ja hyvä saavutettavuus. Erikoiskaupan monipuoliset myymälät myös tukevat toistensa toimintaa. Päivittäistavarakaupan, erikoiskaupan ja kaupallisten palvelujen keskittyminen keskustaan palvelee parhaiten myös asukkaita, koska keskitetty kauppa pystyy tarjoamaan monipuolisia palveluita kaikille kuluttajaryhmille ja ennen kaikkea turvaamaan asukkaille laadukkaat palvelut.

Kauppasataman kaupan maankäyttö edistää myös sellaisen kaupan palveluverkon kehitystä, jossa asiointimatkojen pituudet ovat kohtuullisia ja liikenteen haitat mahdollisimman vähäisiä. Kauppasataman päivittäistavarakauppa toimii lähikauppana huomattavalle osalle Tammisaaren asukkaista ja keskustasijainti mahdollistaa hyvän saavutettavuuden kaikilla kulkutavoilla. Autoilun ohella asiointi onnistuu

muita tarkasteluvaihtoehtoja paremmin myös kävelen tai pyöräillen ja kauempaa tulevien osalta myös linja-autolla.

Keskustan kaupalliseen vetovoimaan ja elävyyteen vaikuttavat oleellisesti päivittäistavara- ja erikoiskaupan sekä kaupallisten ja kulttuuristen palvelujen tarjonnan monipuolisuus. On kuitenkin hyvä muistaa, että keskustan kehitykseen vaikuttavat kaupan palvelujen ohella myös monet muut tekijät kuten liikenne- ja pysäköintijärjestelyt ja fyysinen ympäristö. Myös näistä asioista on pidettävä huolta mahdollisimman elinvoimaisen keskustan luomiseksi. Kaupungin, yrittäjien, kiinteistönomistajien ja muiden toimijoiden on yhdessä huolehdittava keskustan jatkuvasta kehittämisestä.

Kauppasatamaa mitoitettaessa on tukeuduttava realistisiin kehittämismahdollisuuksiin. Uuden liiketilan mittava sijoittaminen keskustaan saattaa olla toiminnallisesti vaikeaa ensinnäkin liikenne- ja pysäköintijärjestelyjen toimivuuden turvaamisen kannalta katsottuna - keskustaankin tullaan asioimaan pääasiassa henkilöautolla. Kehittämismahdollisuuksia saattavat rajoittaa myös esimerkiksi nykyisten rakenteiden edellyttämät muutostyöt ja uudet katuverkko-ratkaisut, joiden toteuttaminen saattaa nostaa alueen käyttöönoton kustannuksia.

## 5. LÄHDELUETTELO

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

Kilpailuvirasto (1999). Kuntien maankäyttöpolitiikka ja toimiva kilpailu kaupan alalla. Kilpailuviraston aloite Suomen Kuntaliitolle 2.11.1999. Helsinki

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

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

Pöyry (2009). Dragsvik-Tammiharju puitesuunnitelma.

Raaseporin kaupunki (2012). Koivukallion asemakaavamuutoksen kaupallisten vaikutusten arviointi. Raaseporin kaupunki ja Strafica Oy.

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

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

Tilastokeskus (2013). Toimipaikkarekisteri 2011.

Uudenmaan liitto (2010). Kaupan palveluverkko Uudenmaan ja Itä-Uudenmaan rakennemalleissa. Uudenmaan liiton julkaisuja E111 - 2010.

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