



SATAKUNTALIITTO

Satakunnan kaupan palvelu- verkkoselvityksen päivitys

Loppuraportti

22.9.2017

Sisällysluettelo

1	JOHDANTO	3
2	SATAKUNNAN VAIHEMAAKUNTAKAAVA 2.....	4
2.1	Satakunnan kaupan palveluverkkoselvitys 2016	4
2.2	Satakunnan vaihemaakuntakaava 2, kaavaluonnos 2016	6
2.3	Satakunnan vaihemaakuntakaava 2, kaavaluonnoksen kauppaan liittyvä palaute	9
3	MAANKÄYTTÖ- JA RAKENNUSLAIN MUUTOKSET	10
4	VÄHITTÄISKAUPAN SUURYKSIKÖT SATAKUNNASSA	13
4.1	Pinta-alaltaan yli 2000 k-m ² :n vähittäiskaupan yksiköt	13
4.2	Vähittäiskaupan suuryksiköt (>4000 k-m ²).....	13
4.3	Merkitykseltään seudulliset vähittäiskaupan suuryksiköt.....	14
4.4	Vähittäiskaupan suuryksiköiden sijainti	14
5	VÄHITTÄISKAUPAN SUURYSIKKÖKÖÖN MUUTOKSEN VAIKUTUKSET MAAKUNTAKAAVAAN	19
6	EHDOTUKSET KAUPPAA KOSKEVIEN MERKINTÖJEN JA MÄÄRÄYSTEN TARKISTAMISESTA	20
6.1	Merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön koon alaraja	20
6.2	Keskustatoimintojen alueet ja niiden enimmäismitoitus	21
6.3	Vähittäiskaupan suuryksiköt ja niiden enimmäismitoitus.....	21
6.4	Kaupan laatu ja kaupan palvelujen saavutettavuus.....	23
6.5	Satakunnan vaihemaakuntakaavan 2 suunnittelumääräysten tarkistustarpeet.....	25
7	VAIKUTUSTEN ARVIOINNIN PÄIVITYS	30
7.1	Vaikutukset kauppaan ja palvelurakenteeseen	30
7.1.1	Kaupan palveluverkon alueellinen kehitys	30
7.1.2	Keskusta-alueiden kaupan kehitys	30
7.1.3	Kaupan toiminta- ja kehitysedellytykset	30
7.1.4	Toimivan kilpailun edellytykset	31
7.2	Alue- ja yhdyskuntarakenne	31
7.2.1	Keskustatoimintojen alueet.....	31
7.2.2	Vähittäiskaupan suuryksiköt	32
7.3	Kaupan palvelujen saavutettavuus	37
8	LÄHTEET	39

22.9.2017

Satakunnan kaupan palveluverkkoselvityksen päivitys

1 JOHDANTO

Satakuntaliitossa on käynnissä Satakunnan vaihemaakuntakaavan 2 laatiminen. Kärkiteemana Satakunnan vaihemaakuntakaavassa 2 on energiantuotanto: turve, bioenergia, mahdollisesti tuulivoimatuotanto ja aurinkoenergia. Muita kaavan teemoja ovat soiden moninaiskäyttö (kasvuturve, soiden suojelu ja virkistyskäyttö), kauppa, maisema-alueet ja rakennetut kulttuuriympäristöt. Satakunnan vaihemaakuntakaavan 2 luonnos oli nähtävillä 1.2.-3.3.2017. Vastineet kaavaluonnoksesta annettuun palautteeseen hyväksyttiin 19.6.2017. Satakunnan vaihemaakuntakaavaa 2 varten laadittiin Satakunnan kaupan palveluverkkoselvitys, joka valmistui keväällä 2016.

Laki maankäyttö- ja rakennuslain muuttamisesta (230/ 2017) tuli voimaan 1.5.2017. . Lakimuutoksen myötä on tarpeen tarkistaa ja päivittää Satakunnan kaupan palveluverkkoselvitys, joka toimii Satakunnan vaihemaakuntakaavan 2 taustaselvityksenä. Merkittävimmät vähittäiskaupan ohjausta koskevat lakimuutokset ovat vähittäiskaupan suuryksikkökoon muutos 2000 k-m²:stä 4000 k-m²:iin, keskustatoimintojen alueiden enimmäismitoitusvelvoitteen poistuminen sekä kaupan laadun huomioonottamisvelvoitteen poistuminen ja korvautuminen velvoitteella ottaa huomioon kaupan palvelujen saavutettavuus

Satakunnan kaupan palveluverkkoselvityksen päivitys on tehty Satakuntaliiton toimeksiannosta FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy:ssä. Satakuntaliiton yhteyshenkilöinä ovat olleet alueiden käytön johtaja Päivi Liuska-Kankaanpää ja maakunta-arkkitehti Susanna Roslöf. FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy:ssä päivityksen ovat laatineet FM Taina Ollikainen ja DI Maria Auranen (karttatarkastelut). Kaupan palveluverkkoselvityksen päivitystä käsiteltiin 6.9.2017 pidetyssä maakuntakaavan kaupan työryhmässä. Seuraavat henkilöt osallistuivat työryhmän kokoukseen tai kommentoivat muuten päivitystyötä:

- Päivi Liuska-Kankaanpää, alueiden käytön johtaja, Satakuntaliitto
- Susanna Roslöf, maakunta-arkkitehti, Satakuntaliitto
- Veli-Matti Rintala, paikkatietoasiantuntija, Satakuntaliitto
- Saku Vähäsantanen, aluekehitysasiantuntija, Satakuntaliitto
- Risto Rauhala, johtava maankäytön asiantuntija, Varsinais-Suomen ELY-keskus
- Mikko Nurminen, kaupunkisuunnittelupäällikkö, Porin kaupunki
- Outi Virola, kaavoitusarkkitehti, Rauman kaupunki
- Ilmari Mattila, kaupunginarkkitehti/aluearkkitehti, Kankaanpään kaupunki
- Olli Setänen, aluejohtaja, Kesko
- Keijo Luoma, kauppapaikkapäällikkö, Kesko
- Marko Markela, toimialajohtaja, Osuuskauppa Keula
- Harri Tuomi, toimitusjohtaja, Satakunnan Osuuskauppa
- Lauri Hirvola, talousjohtaja, Satakunnan Osuuskauppa
- Jussi Kaartinen, marketkaupan toimialajohtaja, Satakunnan Osuuskauppa
- Markku Kivinen, Satakunnan yrittäjät

Työryhmän kannanotot on otettu huomioon päivityksen viimeistelyssä.

22.9.2017

2 Satakunnan vaihemaakuntakaava 2

2.1 Satakunnan kaupan palveluverkkoselvitys 2016

Satakunnan kaupan palveluverkkoselvitys (2016) laadittiin taustaselvitykseksi Satakunnan vaihemaakuntakaavaa 2 varten. Kaupan palveluverkkoselvityksessä on esitetty lähtötiedot, perusteet ja suositukset merkitykseltään seudullisten vähittäiskaupan suuryksiköiden sijainnista ja mitoituksista Satakunnassa.

Vähittäiskaupan kokonaismitoitus

Satakunnan kaupan palveluverkkoselvityksessä esitetty vähittäiskaupan kokonaismitoitus perustuu Satakunnan väestökehityksen ja yksityisen kulutuksen kehitysarvion pohjalta arvioituun ostovoiman ja liiketilatarpeen kehitykseen. Kokonaismitoituksessa on otettu huomioon ostovoiman siirtymä niissä kunnissa ja niillä toimialoilla, joissa siirtymä on positiivinen. Muissa kunnissa ja muilla toimialoilla kokonaismitoituksen lähtökohtana on kysynnän ja tarjonnan tasapaino. Näin määritelty kokonaismitoitus luo edellytykset sille, että kaikissa kunnissa on mahdollista kehittää kauppaa vähintään oman väestön kysyntää vastaavasti, vaikka käytännössä erityisesti erikoiskaupan palvelut tulevatkin keskittymään myös jatkossa suurimpiin keskuksiin.

Satakunnan vähittäiskaupan kokonaismitoitus on vuonna 2035 noin **1 355 000 k-m²**. Vähittäiskaupan sijaintirakennusten kerrosala on Satakunnassa karkeasti arvioiden noin **897 000 k-m²**, joten uuden liiketilan tarve vuoteen 2035 mennessä on noin **458 000 k-m²**. Liiketilan lisätarpeesta kohdistuu noin 178 000 k-m² päivittäistavarakauppaan ja erikoiskauppaan ja 280 000 k-m² tilaa vaativan erikoistavaran kauppaan ja autokauppaan. Vähittäiskaupan mitoitus perustuu oletukseen, että kaikki ostovoiman kasvu toteutuu uutena liiketilana. Käytännössä kuitenkin osa ostovoiman kasvusta kohdistuu olemassa olevien liikkeiden myynnin kasvuun ja vain osa vaatii uutta liiketilaa.

Kaupan kehitystrendien valossa keskustojen merkitys kaupan sijaintipaikkana vahvistuu tulevaisuudessa. Myös maankäyttö- ja rakennuslaissa tavoitteena on keskustojen kehittäminen kaupan ensisijaisena sijaintipaikkana ja sitä kautta keskustoihin sijoittuvan kaupan osuuden lisääminen. Satakunnan kaupan palveluverkkoselvityksessä tavoitteeksi asetettiin se, että keskustakaupan osuus olisi vuonna 2035 vähintään vuoden 2014 tasolla. Näin arvioituna keskusta-alueiden kokonaismitoitus olisi vuonna 2035 noin 831 000 k-m², joka olisi noin 61 % Satakunnan kaupan kokonaismitoituksesta. Keskusta-alueiden liiketilan lisätarve olisi näin ollen noin 296 000 k-m².

Satakunnan kaupan palveluverkkoselvityksessä esitettyä kokonaismitoitusta on käytetty lähtökohtana määriteltäessä merkitykseltään seudullisten keskustatoimintojen alueiden ja vähittäiskaupan suuryksiköiden enimmäismitoituksia.

Suositukset kaupan sijainnista ja mitoituksista

Merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön koon alaraja

Merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön koon alaraja on määritelty vähittäiskaupan nykytilanteen ja kehitysnäkymien analyysin pohjalta. Koska seudullisuuteen vaikuttavat hyvin monet tekijät, on maakuntakaavassa määritelty seudullisuuden raja ymmärrettävä suuntaa antavana. Alaraja voi vaihdella esimerkiksi yksittäisen suuryksikön toimialasta tai sijainnista johtuen. Yksityiskohtaisessa suunnittelussa tulee vaikutusten arviointien avulla tarkastella, onko kyseessä seudullisesti merkittävä vähittäiskaupan suuryksikkö.

Merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön koon alaraja on Satakunnassa kaikkien kaupan laatujen osalta 3 000 k-m² lukuun ottamatta seuraavia:

- päivittäistavarakaupassa ja erikoiskaupassa alaraja on Porin ja Rauman keskustaajamien alueilla 5 000 k-m²
- tilaa vaativan erikoistavaran kaupassa alaraja on Porin ja Rauman keskustaajamien alueilla 10 000 k-m² sekä Euran, Harjavallan, Huittisten, Kankaanpään, Kokemäen ja Ulvilan keskustaajamien alueilla 5 000 k-m²

22.9.2017

Keskustatoimintojen alueiden enimmäismitoitukset

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan vähittäiskaupan suuryksiköiden ensisijainen sijaintipaikka on keskusta-alue. Keskustatoimintojen alueiden enimmäismitoituksen lähtökohtana on

- arvio nykyisten suuryksiköiden kerrosalasta
- ostovoiman kehitykseen perustuva vähittäiskaupan kokonaismitoitus
- arvio keskusta-alueille kohdistuvasta laskennallisesta mitoituksesta
- arvio, että keskusta-alueille kohdistuva liiketilan lisätarve voi kokonaisuudessaan sijoittua vähittäiskaupan suuryksiköihin
- keskuksen aluerakenteellinen asema

Esitys keskustatoimintojen alueiden enimmäismitoituksesta 2035:

Keskusta	Väestö-määrä 2035	Keskustan nykyinen kerrosala (arvio)	Keskustan nykyiset suuryksiköt (>2000 k-m ²), (arvio)	Keskustan laskennallinen mitoitus 2035	Keskustan suuryksiköiden enimmäismitoitus
Pori	85 994	258 500 k-m ²	247 500 k-m ²	317 500 k-m ²	310 000 k-m²
Rauma	40 136	96 500 k-m ²	45 500 k-m ²	132 000 k-m ²	90 000 k-m²
Eura	11 596	23 000 k-m ²	13 000 k-m ²	34 000 k-m ²	30 000 k-m²
Harjavalta	6 750	26 000 k-m ²	17 500 k-m ²	34 000 k-m ²	30 000 k-m²
Huittinen	9 884	28 500 k-m ²	9 500 k-m ²	33 000 k-m ²	30 000 k-m²
Kankaanpää	10 856	48 000 k-m ²	18 500 k-m ²	58 500 k-m ²	30 000 k-m²
Kokemäki	6 775	12 000 k-m ²	5 000 k-m ²	21 000 k-m ²	25 000 k-m²
Ulvila	11 966	10 500 k-m ²	4 500 k-m ²	49 500 k-m ²	25 000 k-m²

Vähittäiskaupan suuryksiköiden enimmäismitoitukset

Keskustatoimintojen alueiden ulkopuolelle osoitettavien vähittäiskaupan suuryksiköiden enimmäismitoituksen lähtökohtana on

- arvio alueen nykyisestä vähittäiskaupan kerrosalasta
- alueen asemakaavojen rakennusoikeus ja muut tiedossa olevat suunnitelmat
- ostovoiman kehitykseen perustuva vähittäiskaupan kokonaismitoitus
- arvio vähittäiskaupan kokonaismitoituksen kohdistumisesta keskusta-alueille
- keskusta-alueiden ja kaupan vyöhykkeen enimmäismitoitus ei ylitä kunnan vähittäiskaupan kokonaismitoitusta, osa mitoituksesta jää lähipalveluille muilla alueilla.

Esitys vähittäiskaupan suuryksiköiden enimmäismitoituksesta 2035:

Vähittäiskaupan suuryksiköiden alue tai vyöhyke	Nykyinen kerrosala, (arvio)	Nykyiset suuryksiköt (>2000 k-m ²), (arvio)	Vähittäiskaupan enimmäismitoitus
Porin kaupan alueet	210 000 k-m²	181 000 k-m²	280 000 k-m²
Pori, Mikkola	80 000 k-m ²	75 000 k-m ²	
Pori, Eteläväylä	15 000 k-m ²	11 000 k-m ²	
Pori, Isosanta	15 000 k-m ²	12 000 k-m ²	
Pori, tiva-vyöhyke	100 000 k-m ²	83 000 k-m ²	
Rauman kaupan alueet	62 000 k-m²	41 000 k-m²	113 000 k-m²
Rauma, Fere-Center	9 000 k-m ²	9 000 k-m ²	
Rauma, Pick&Pay	9 000 k-m ²	9 000 k-m ²	
Rauma, tiva-vyöhyke	44 000 k-m ²	23 000 k-m ²	
Huittisten kaupan alueet	33 000 k-m²	24 000 k-m²	48 000 k-m²
Huittinen, Sähkö	22 000 k-m ²	17 000 k-m ²	
Huittinen, tiva-vyöhyke	11 000 k-m ²	7 000 k-m ²	
Harjavallan tiva-vyöhyke	0 k-m²	0 k-m²	10 000 k-m²
Kankaanpään tiva-vyöhyke	4 000 k-m²	0 k-m²	10 000 k-m²

Kaupan sijainti- ja mitoitusratkaisuja tarkennetaan Satakunnan vaihemaakuntakaavan 2 laadinnan yhteydessä ja edelleen kuntakaavoituksen yhteydessä maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti. Kuntakaavoituksella ratkaistaan myös merkitykseltään paikallisten vähittäiskaupan suuryksiköiden sijainti ja mitoitus.

22.9.2017

2.2 Satakunnan vaihemaakuntakaava 2, kaavaluonnos 2016

Satakunnan vaihemaakuntakaava 2 kaavaluonnoksessa merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan sijaintia ja mitoitus on ohjattu seuraavilla merkinnöillä ja määräyksillä.

Koko vaihemaakuntakaava-alueita koskevat suunnittelumääräykset

Suunnittelumääräys

Vähittäiskauppojen sijainnin yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa ja toteuttamisessa on otettava huomioon tasapainoisen palveluverkon kehittäminen, olemassa olevien keskustatoimintojen alueiden kaupalliset palvelut ja niiden toiminta- ja kehitysedellytykset, yhdyskuntarakenteen muu kehitys sekä palveluiden saavutettavuus kaikki väestöryhmät huomioiden.

Suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota vähittäiskaupan sijoittumiseen ja palveluverkon kattavuuteen suhteessa asuin- ja työpaikka-alueisiin, ja varmistaa asiointitiheydeltään päivittäisasiointiin perustuvan kaupan alueiden verkostollinen kytkeytyneisyys asuin-/työpaikka-alueisiin erityisesti jalankulku-, pyöräily- ja mahdollisuuksien mukaan myös joukkoliikenteen kulutavoilla.

Keskustatoimintojen alueiden ja vähittäiskaupan suuryksiköiden alueiden ulkopuolelle sijoittuva kauppa ei saa heikentää keskustatoimintojen alueiden kaupan toimintaedellytyksiä ja sitä kautta palveluiden seudullista saavutettavuutta.

Merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön koon alarajat

Merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön koon alaraja, ellei selvityksin osoiteta, että alarajan ylittävä suuryksikkö on vaikutuksiltaan paikallinen, on Satakunnassa kaikkien kaupan laatujen osalta 3 000 k-m² lukuun ottamatta seuraavia:

- päivittäistavarakaupassa ja erikoiskaupassa alaraja on Porin ja Rauman keskustaajamien alueilla 5 000 k-m²,
- tilaa vaativan erikoistavaran kaupassa alaraja on Porin ja Rauman keskustaajamien alueilla 10 000 k-m² sekä Euran, Harjavallan, Huittisten, Kankaanpään, Kokemäen ja Ulvilan keskustaajamien alueilla 5 000 k-m².

Mitoitus

Keskustatoimintojen alueiden ulkopuolisen merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksiköiden alueiden ja tilaa vaativan kaupan kehittämisvyöhykkeiden vähittäiskaupan yhteenlasketun kerrosalan enimmäismitoitus 2035:

- Porin kaupan alueet (KM, km) ja tilaa vaativan kaupan kehittämisvyöhyke 280 000 k-m²
- Rauman kaupan alueet (KM1, km) ja tilaa vaativan kaupan kehittämisvyöhyke 113 000 k-m²
- Huittisten kaupan alueet (KM) ja tilaa vaativan kaupan kehittämisvyöhyke 48 000 k-m²
- Harjavallan tilaa vaativan kaupan kehittämisvyöhyke 10 000 k-m²
- Kankaanpään tilaa vaativan kaupan kehittämisvyöhyke 10 000 k-m²

Merkitykseltään seudullista vähittäiskauppaa koskevat merkinnät ja määräykset

TILAA VAATIVAN KAUPAN KEHITTÄMISVYÖHYKE

Merkinnällä osoitetaan kaupallisia vyöhykkeitä, joilla on tai jonne voi sijoittua tilaa vaativan erikoistavara-kaupan seudullisesti merkittäviä yksiköitä tai kaupan yksiköitä, jotka eivät muutoin sovellu keskustatoimintojen alueelle. Kaupan tulee olla asiointitiheydeltään vähäistä.

Suunnittelumääräys

Vähittäiskaupan suuryksiköiden mitoitus ja tarkempi sijoittuminen on suunniteltava siten, ettei niillä yksin tai yhdessä muiden vyöhykkeiden hankkeiden kanssa ole merkittäviä haitallisia vaikutuksia keskusta-alueiden kaupallisiin palveluihin tai niiden kehittämiseen.

Suuryksiköiden toteutumisen ajoitus tulee yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa sitoa muun taajamarakenteen ja liikennejärjestelmien toteuttamiseen.

Jollei selvitysten perusteella erityisesti muuta osoiteta, merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön koon alaraja on Satakunnassa kaikkien kaupan laatujen osalta 3 000 k-m² lukuun ottamatta seuraavia: tilaa vaativan erikoistavaran kaupassa merkitykseltään seudullisen yksikön alaraja on Porin ja Rauman keskustaajamien alueilla 10 000 k-m² sekä Euran, Harjavallan, Huittisten, Kankaanpään, Kokemäen ja Ulvilan keskustaajamien alueilla 5 000 k-m².



22.9.2017

C

KESKUSTATOIMINTOJEN ALUE

Merkinnällä osoitetaan palveluvarustukseltaan kaupunkitasaisten ja vastaavien seudullisten keskusten ydinalueet, joihin sijoittuu keskustahakuisten palvelu, hallinto-, asumis- ja muiden toimintojen alueita niihin liittyvine liikennealueineen ja puistoinen. Merkinnän osoittamalle alueelle voidaan sijoittaa merkitykseltään seudullisia vähittäiskaupan suuryksiköitä.

Suunnittelumääräys

Keskustatoimintojen alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on kiinnitettävä huomiota alueen arkkitehtuuriin, ympäristökuvaan, ominaispiirteisiin, viihtyisyyteen ja toimivuuteen, jalan- kulku-, huolto- ja julkisen liikenteen järjestelyjen tarkoituksenmukaisuuteen sekä häiriöttömyyteen. Aluetta suunniteltaessa on varauduttava riittävään palvelu- ja liiketilatarjontaan.

Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on otettava huomioon kulttuuriympäristön ominaispiirteiden vaaliminen ja turvattava merkittävien luonto-, maisema- ja kulttuuriarvojen säilyminen myös eheyttävän suunnittelun yhteydessä. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa vähittäiskaupan suuryksiköt tulee suunnitella siten, että ne arkkitehtuuriltaan ja sijoitukseltaan sopeutuvat ympäristöön ja mitoitukseltaan täydentävät keskustan palvelutarjontaa.

Keskustatoimintojen alueiden kaupan yli 2 000 k-m² laajuisten suuryksiköiden yhteenlaskettu kerrosalan enimmäismitoitus v. 2035:

- Rauma ei enimmäismitoitusta
- Eura 30 000 k-m²
- Harjavalta 30 000 k-m²
- Huittinen 30 000 k-m²
- Kankaanpää 30 000 k-m²
- Kokemäki 25 000 k-m²
- Ulvila 25 000 k-m²

-1

Merkinnällä osoitetaan maakuntakeskuksen ydinalue, johon sijoittuu koko maakuntaa palvelevia keskustahakuisia kaupan, hallinto-, hyvinvointi- ja vapaa-ajan palveluja ja asumista.

Suunnittelumääräys

Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee luoda edellytyksiä kansainvälisen, kaupallisesti ja kulttuurisesti vetovoimaisen ja merkittäviä kulttuurihistoriallisia arvokerrostumia kaupunkirakenteessa korostavan kaupunkikeskuksen edelleen kehittämiseksi.

Keskustatoimintojen alueiden kaupan yli 2 000 k-m² laajuisten suuryksiköiden yhteenlaskettu kerrosalan enimmäismitoitus v. 2035:

- Pori ei enimmäismitoitusta

KM

km

-1

VÄHITTÄISKAUPAN SUURYSIKKÖJEN ALUE

Merkinnällä osoitetaan keskustatoimintojen alueen ulkopuolisia alueita, joille voidaan sijoittaa yksi tai useampi merkitykseltään seudullinen suuryksikkö. Merkinnällä sallitaan myös erikoistavara-kaupan yksiköiden (retail park) sijoittuminen alueelle.

Merkinnällä osoitetaan keskustatoimintojen alueen ulkopuoliset vähittäiskaupan merkitykseltään seudulliselle suuryksiköille varatut alueet, joiden päivittäistavarain myyntipinta-alan tulee olla alle 2 000 k-m². KM1 alueelle suunniteltavan hankkeen ajoitus on suhteutettava ostovoiman kasvuun ja vaikutukset on arvioitava erityisesti Vanhan Rauman palvelutarjonnalle.

Suunnittelumääräys

Vähittäiskaupan suuryksikön mitoituksessa ja tarkemmassa sijoittumissuunnittelussa sekä ajoituksessa on otettava huomioon seudun palvelurakenteen tasapainoinen kehittäminen siten, ettei vähittäiskaupan suuryksikkö aiheuta palvelutarjonnassa alueellisia tai väestöryhmittäisiä palvelujen saavutettavuuteen vaikuttavia merkittäviä heikennyksiä.

Jollei selvitysten perusteella erityisesti muuta osoiteta, merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön koon alaraja on Satakunnassa kaikkien kaupan laatujen osalta 3000 k-m² lukuun ottamatta seuraavia: päivittäis- ja erikoiskaupassa alaraja on Porin ja Rauman keskustaajamien alueilla 5 000 k-m², tilaa vaativan erikoistavaran kaupassa alaraja on Porin ja Rauman keskustaajamien alueilla 10 000 k-m² sekä Euran, Harjavallan, Huittisten, Kankaanpään, Koke- mään ja Ulvilan keskustaajamien alueilla 5 000 k-m².

Päivittäistavara-kaupan osalta suuryksikön laajuus arvioidaan yksityiskohtaisemmassa suunnitte- lussa vaikutustarkastelujen ja ostovoiman kasvun perusteella.

22.9.2017

Muut kauppaa koskevat merkinnät ja määräykset

Merkitykseltään seudullista vähittäiskauppaa koskevien merkintöjen ja määräysten lisäksi Satakunnan vaihemaakuntakaava 2 kaavaluonnoksessa osoitetut taajamatoimintojen alueet (A), palvelujen alueet (P) ja työpaikka-alueet (TP) mahdollistavat merkitykseltään paikallisten vähittäiskaupan suuryksiköiden sijoittumisen.

A**TAAJAMATOIMINTOJEN ALUE**

Merkinnällä osoitetaan yksityiskohtaista suunnittelua edellyttävät asumiseen ja muille taajamatoiminnoille, kuten keskustatoiminnoille, palveluille ja teollisuudelle rakentamisalueita, pääväyliä pienempiä liikenneväyläalueita, virkistys- ja puistoalueita sekä erityisalueita.

Suunnittelumääräys

Aluetta suunniteltaessa tulee kiinnittää erityistä huomiota yhdyskuntarakenteen eheyttämiseen ja täydentämiseen hajanaisesti ja vajaasti rakennetuilla alueilla. Uusi rakentaminen ja muu maankäyttö on sopeutettava suunnittelulla ympäristöönsä tavalla, joka vahvistaa taajaman omaleimaisuutta.

Täydennysrakentamista ja muuta alueiden käyttöä suunniteltaessa on otettava huomioon alueen kulttuurihistorialliset ja maisemalliset ominaispiirteet sekä viher- ja virkistysverkko. Alueilla on turvattava yleisten ranta-alueiden varaaminen maisemarakenteellisesti ja -kuvallisesti ja luonto-arvoiltaan kestävilä, korkeatasoisilta alueilta, osana alueen yhtenäistä viher- ja virkistysverkkoa.

Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa voidaan palveluverkon tarpeiden perusteella taajamatoimintojen alueelle osoittaa uusia vähittäiskaupan suuryksiköitä silloin kun kyseiset yksiköt ovat merkitykseltään paikallisia. Jollei selvitysten perusteella erityisesti muuta osoiteta, merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön koon alaraja on Satakunnassa kaikkien kaupan laatujen osalta 3000 k-m² lukuun ottamatta seuraavia: Päivittäis- ja erikoiskaupassa alaraja on Porin ja Rauman keskustaajamien alueilla 5000 k-m².

Päivittäistavarakaupan osalta suuryksikön laajuus arvioidaan yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa vaikutustarkastelujen ja ostovoiman kasvun perusteella.

P**P****PALVELUJEN ALUE**

Merkinnällä osoitetaan julkisten ja yksityisten palvelujen ja hallinnon alueita. Alueelle voidaan sijoittaa myös paljon tilaa vaativan erikoistavarakaupan yksiköitä.

Suunnittelumääräys

Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa voidaan palveluverkon tarpeiden perusteella palvelujen alueelle osoittaa uusia vähittäiskaupan suuryksiköitä silloin, kun kyseiset yksiköt ovat merkitykseltään paikallisia. Jollei selvitysten perusteella erityisesti muuta osoiteta, merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön koon alaraja on Satakunnassa kaikkien kaupan laatujen osalta 3000 k-m² lukuun ottamatta seuraavia: Tilaa vaativan erikoistavaran kaupassa alaraja on Porin ja Rauman keskustaajamien alueilla 10 000 k-m² sekä Euran, Harjavallan, Huittisten, Kaanpään, Kokemäen ja Ulvilan keskustaajamien alueilla 5000 k-m².

TP**TYÖPAIKKA-ALUE**

Merkinnällä osoitetaan merkittävät ja monipuoliset työpaikka-alueet, joille voi sijoittua sekä toimisto- ja palvelutyöpaikkoja että ympäristöhaiiriötä aiheuttamatonta teollisuus- ja varastotoimintaa sekä paljon tilaa vaativaa erikoistavarakauppaa.

Suunnittelumääräys

Alueelle voidaan pääkäyttötarkoitusta muuttamatta suunnitella myös asumista. Alueelle ei saa suunnitella sellaisia työpaikkatoimintoja, joiden haitalliset ympäristövaikutukset läheisille alueille ja asutukselle voivat olla merkittäviä.

Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa voidaan palveluverkon tarpeiden perusteella työpaikka-alueelle osoittaa uusia vähittäiskaupan suuryksiköitä silloin, kun kyseiset yksiköt ovat merkitykseltään paikallisia. Jollei selvitysten perusteella erityisesti muuta osoiteta, merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön koon alaraja on Satakunnassa kaikkien kaupan laatujen osalta 3000 k-m² lukuun ottamatta seuraavia: Tilaa vaativan erikoistavaran kaupassa alaraja on Porin ja Rauman keskustaajamien alueilla 10 000 k-m² sekä Euran, Harjavallan, Huittisten, Kaanpään, Kokemäen ja Ulvilan keskustaajamien alueilla 5000 k-m².

22.9.2017

2.3 Satakunnan vaihemaakuntakaava 2, kaavaluonnoksen kauppaan liittyvä palaute

Satakunnan vaihemaakuntakaavan 2 valmisteluvaiheen aineisto oli nähtävillä MPL:n § 62 mukaan 1.2.-3.3.2017. Kaavaluonnoksesta annettiin kauppaan liittyen seuraavaa palautetta, joka on tarpeen ottaa huomioon kaupan palveluverkkoselvityksen päivityksessä:

- Huittisten kaupungin mukaan Satakuntaliiton tulee tarkistaa mitoitustilakuvia siten, että huomioidaan voimassa oleva kaupan alan rakennuskanta ja asemakaavoitustilanne riittävällä suunnitteluvaralla, tiedostetaan Huittisten ylikunnallinen kaupallinen luonne ja kaupan keskittymisen vuosikymmeniä jatkunut yhdyskuntarakennetta tukeva sijoittuminen ydinkeskustan viereen, eikä luoda maakuntakaavoituksella esteitä kaupalliseen kaavoittamiseen ja kaupungin elinvoiman kehittämiseen. Huittisten kaupunki edellyttää, että selvitystyötä tehtäessä ja kaavan ratkaisuja valmisteltaessa otetaan huomioon odotettavissa oleva muuttuva lainsäädäntö vähittäiskaupan suuryksikköjen ohjauksessa.
- Kankaanpään kaupungin mukaan vaihemaakuntakaavassa osoitettu kaupan enimmäismitointus tulisi poistaa keskustatoimintojen alueelta, vähittäiskaupan suuryksikköiden alue tulisi laajentaa vaihemaakuntakaavaan Kankaanpään keskustan osayleiskaavassa osoitetun aluevarauksen mukaisesti (Pori-Parkano -tien länsipuolelle) ja palvelujen alueisiin (P) tulisi lisätä Silanpäänkadun alkupään ympäristö.
- Liikenneviraston näkemyksen mukaan vaihemaakuntakaavan 2 km-vyöhykkeen liikennettä koskevan suunnittelumääräyksen sekä kokonaismaakuntakaavassa tieliikennettä koskevan suunnittelumääräyksen noudattaminen on erityisen tärkeää. Lausunnossa todetaan, että vähittäiskaupan osalta nykyisillä liikennejärjestelyillä tällaisia ongelmallisia alueita kaavassa on mm. Porin Hyvelässä nykyisen VT 8 länsipuolella ja Huittisissa VT 2 eteläpuolella, Loimijoen itäpuolella.
- Museoviraston ja Satakunnan museon lausuntojen mukaan Porin keskusta-alueelle osoitetun Tilaa vaativan kaupan kehittämisvyöhykkeelle sijoittuu useita valtakunnallisesti ja maakunnallisesti merkittäviä rakennettuja kulttuuriympäristöjä. Kehittämisvyöhykkeen suunnittelumääräystä on syytä tarkistaa siten, että ohjataan eri intressien yhteensovittamista alueen arvojen ja ominaispiirteiden turvaamiseksi. Samoin Taajamatoimintojen alueen (A) suunnittelumääräystä on hyvä kehittää kulttuuriympäristön osalta velvoittavampaan suuntaan, ottaen mallia esimerkiksi Keskustatoimintojen alueen (C) suunnittelumääräyksestä. Tämä on tarpeen, koska merkitykseltään paikallisia vähittäiskaupan suuryksiköitä mahdollistavien taajamatoimintojen alueille sijoittuu runsaasti arvokkaita kulttuuriympäristöjä.
- Ulvilan kaupungin mukaan Tilaa vaativan erikoiskaupan suuryksikköiden alueiden tulee sijoittua valtatie 2 varteen, jolloin ne tukevat Ulvilan keskustatoimintoja sekä maakunnan elinvoimaisuuden kannalta tärkeän ylikunnallisen kaupan, palvelujen ja tuotantolaitosten alueen syntymistä.
- Varsinais-Suomen ELY-keskuksen mukaan vähittäiskaupan suuryksikön kokorajan muutoksen johdosta on hyvä pohtia, onko määräyksissä seudulliseksi katsottavan yksikön raja syytä muuttaa 3000 k-m²:stä 4000 k-m²:iin. Lisätilantarve vaikuttaa suurehkolta, mikä antaa haastetta kaavoitukselle kaupan suuntaamisessa siten, että saavutettavuus ja keskustan ensisijaisuus kaupan sijaintipaikkana toteutuvat ja liikenteelliset haitat voidaan lisäksi välttää. Mm. Huittisten ja Harjavallan km-vyöhykkeet perustuvat yleis- ja asemakaavoituksen yhteydessä laadittuihin selvityksiin, joilla ELY-keskuksen käsityksen mukaan ei ole esitetty perustetta seudullisesti merkittävälle kaupan vyöhykkeille. Vähittäiskaupan suuryksikön kokorajan noustua on kaavan laadinnassa vielä hyvä selvittää riittäisikö näillä alueilla kaupan kehittämiseen alle 4000 k-m² suuruiset yksiköt. Näin voitaisiin poistaa km- vyöhykkeet alueilta, joille ei ole tarkoituksenmukaista osoittaa seudullisesti merkittävää kauppaa. Erityisesti pääteiden varteen sijoittuvissa kaupan alueissa on tärkeää liittymäjärjestelyiden asianmukaisuus suhteessa tieverkkoon. Liikenteelliset vaikutukset ovat oleellisessa osassa kaavan vaikutusarvioinnissa erityisesti laajoilla km-vyöhykkeillä. Nykyisillä liikennejärjestelyillä ongelmallisia alueita kaavassa on mm. Porin Hyvelässä nykyisen VT 8 länsipuolella ja Huittisissa VT 2 eteläpuolella, Loimijoen itäpuolella. Näissä kohteissa sekä km-vyöhykkeen liikennettä että kokonaismaakuntakaavassa tieliikennettä koskevan suunnittelumääräyksen noudattaminen on erityisen tärkeää.

22.9.2017

3 MAANKÄYTTÖ- JA RAKENNUSLAIN MUUTOKSET

Laki maankäyttö- ja rakennuslain muuttamisesta (230/ 2017) tuli voimaan 1.5.2017. Hallituksen esityksessä laiksi maankäyttö- ja rakennuslain muuttamisesta (HE 251/2016 vp) on esitetty lakimuutoksen yksityiskohtaiset perustelut. Ympäristöministeriö on koontanut kotisivuilleen lakimuutoksen soveltamiseen liittyviä kysymyksiä vastauksineen (www.ym.fi/mrlmuutokset).

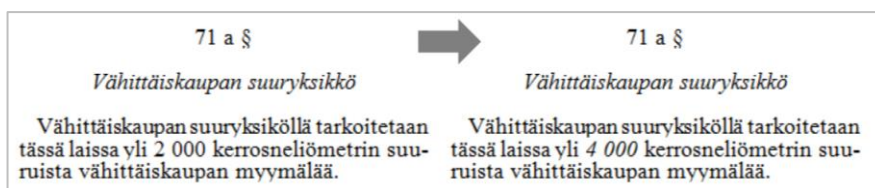
Voimassa olevat kaavat, jotka on laadittu kumottujen ja muutettujen vähittäiskauppaa koskevien säännösten mukaisesti, ovat voimassa edelleen oikeusvaikutuksineen. Vähittäiskaupan suuryksikköä koskevan siirtymäsäännöksen mukaan kaavoihin, jotka ovat olleet ehdotuksena julkisesti nähtävillä ennen lakimuutoksen voimaantuloa, sovelletaan lakimuutoksen voimaantullessa voimassa ollutta 71 b, 71 c ja 71 e §:ää.

Vähittäiskaupan suuryksikkö (MRL 71 a §)

Vähittäiskaupan suuryksiköllä tarkoitetaan yli 4 000 k-m²:n suuruista vähittäiskaupan myymälä, joten maankäyttö- ja rakennuslain 9 a luvun vähittäiskauppaa koskevia erityisiä säännöksiä sovelletaan ainoastaan yli 4 000 k-m²:n suuruisiin vähittäiskaupan myymälöihin. Käytännössä kokorajan muutos tarkoittaa sitä, että alle 4 000 k-m²:n yksiköitä voidaan kunta-kaavoituksella osoittaa myös maakuntakaavan keskustatoimintojen alueiden ulkopuolelle, mikäli maakuntakaavan keskeiset ratkaisut ja tavoitteet eivät vaarannu.

Vähittäiskaupan suuryksikön kokoraja nousi lakimuutoksen myötä 2 000 k-m²:stä 4 000 k-m²:iin. Näin ollen lain 9 a luvun vähittäiskauppaa koskevia erityisiä säännöksiä sovelletaan ainoastaan yli 4 000 k-m²:n suuruisiin vähittäiskaupan myymälöihin. Alle 4 000 k-m²:n suuruiset myymälät eivät enää ole vähittäiskaupan suuryksiköitä lukuun ottamatta 71 d §:ssä tarkoitettuja myymäläkeskittymiä. Lain 71 a §:ää sovelletaan myös paljon tilaa vaativan erikoistavaran kauppaan 15.4.2017 alkaen.

Vähittäiskaupan suuryksikön kokorajan nostaminen tarkoittaa käytännössä sitä, että kunta voi halutessaan osoittaa yleis- ja asemakaavoissa alle 4000 k-m²:n vähittäiskaupan myymälöitä myös maakuntakaavan keskustatoimintojen alueen ulkopuolelle, mikäli maakuntakaavassa esitetyt keskeiset ratkaisut ja tavoitteet eivät vaarannu. Tämä pätee myös tilanteessa, jossa maakuntakaavassa määritelty merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön koon alaraja on pienempi kuin laissa määritelty vähittäiskaupan suuryksikön kokoraja.



Keskustatoimintojen alueiden enimmäismitoitus (MRL 71 b §)

Maakuntakaavan keskustatoimintojen alueille ei enää lakimuutoksen jälkeen tarvitse osoittaa enimmäismitoitusta. Velvoite enimmäismitoituksen osoittamiseen on edelleen maakuntakaavassa keskustatoimintojen alueiden ulkopuolelle erityisellä merkinnällä osoitettavilla vähittäiskaupan suuryksiköillä.

Lakimuutoksen myötä poistui velvoite osoittaa enimmäismitoitus maakuntakaavan keskustatoimintojen alueilla. Velvoite enimmäismitoituksen osoittamiseen on edelleen maakuntakaavassa keskustatoimintojen alueiden ulkopuolelle erityisellä merkinnällä osoitettavilla vähittäiskaupan suuryksiköillä. Mitoitus voidaan osoittaa joko vähittäiskaupan suuryksikköalueen tai yksittäisen vähittäiskaupan suuryksikön enimmäiskerrosalana. Mitoituksen tavoitteena on varmistaa kaupan palvelurakenteen tasapainoinen kehitys. Mitoitus mahdollistaa myös sen, että alueelle sijoittuvien kaupallisten palvelujen vaikutukset voidaan arvioida riittävällä tavalla.

22.9.2017

71 b §	→	71 b §
<i>Vähittäiskaupan suuryksiköitä koskevat erityiset sisältövaatimukset maakunta- ja yleiskaavalle</i>		<i>Vähittäiskaupan suuryksiköitä koskevat erityiset sisältövaatimukset maakunta- ja yleiskaavalle</i>
Maakuntakaavassa tulee esittää merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön koon alaraja. Vähittäiskaupan suuryksiköiden enimmäismitoitus on osoitettava maakuntakaavassa riittävällä tarkkuudella.		Maakuntakaavassa tulee esittää merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön koon alaraja. Vähittäiskaupan suuryksiköiden enimmäismitoitus on osoitettava maakuntakaavassa osoitettujen keskustatoimintojen alueiden ulkopuolella riittävällä tarkkuudella.

Vähittäiskaupan suuryksiköiden sijoittaminen (MRL 71 c §)

Vähittäiskaupan suuryksikön ensisijainen sijaintipaikka on lakimuutoksen jälkeenkin keskusta-alue. Suuryksikkö voidaan sijoittaa myös muualle edellyttäen, että kaupan palvelujen saavutettavuus otetaan sijoituksen perusteena huomioon. Lakimuutoksen tavoitteena on, että kaupan laatua koskevia määräyksiä ei enää käytetä maakunta- ja yleiskaavan kaavamääräyksissä. Maakunta- ja yleiskaavaa laadittaessa on kuitenkin varmistettava, että kaavan sisältövaatimukset ja vähittäiskaupan suuryksiköitä koskevat erityiset sisältövaatimukset täyttyvät, mikä voi edellyttää kaupan laatua koskevien määräysten käyttöä myös jatkossa.

Velvoite ottaa huomioon kaupan laatu sijoitettaessa vähittäiskaupan suuryksikkö keskusta-alueen ulkopuolelle poistui laista. Vähittäiskaupan suuryksikön ensisijainen sijaintipaikka on edelleen keskusta-alue. Suuryksikkö voidaan kuitenkin sijoittaa myös muualle edellyttäen, että **kaupan palvelujen saavutettavuus** otetaan sijoituksen perusteena huomioon. Sijoittumiseen keskusta-alueen ulkopuolelle voi olla myös muita perusteita kuitenkin niin, että palvelujen saavutettavuus tulee ottaa aina huomioon. Muita perusteita voivat olla esimerkiksi toimivan kilpailun kehittymisen edistäminen ja erilaisten liiketoimintamallien kehittäminen.

Hallituksen esityksen yksityiskohtaisten perustelujen mukaan palvelujen saavutettavuudella tarkoitetaan kaupan palvelujen sijoittumista suhteessa asuinalueiden tai esimerkiksi matkailualueiden sijaintiin ja palvelujen käyttäjien mahdollisuuksiin saavuttaa nämä palvelut eri kulkumuodoilla. Kaupan palvelujen saavutettavuutta on syytä arvioida kokonaisuutena, koko kaupan palveluverkon näkökulmasta.

Lisäksi vähittäiskaupan suuryksiköitä sijoitettaessa tulee ottaa huomioon lain 71 b §:n vähittäiskaupan suuryksiköitä koskevat **erityiset sisältövaatimukset** maakunta- ja yleiskaavalle. Niiden mukaan osoitettaessa maakunta- tai yleiskaavassa vähittäiskaupan suuryksiköitä 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 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.

Keskusta-alueella tarkoitetaan maakunnan, kunnan tai sen osan toiminnallisesti keskeistä aluetta, jossa sijaitsee tiiviisti ja monipuolisesti keskustahakuisia palvelutoimintoja, kuten erikoiskauppaa, päivittäistavarakauppaa, vapaa-ajan palveluja ja julkisia palveluja sekä merkittävässä määrin asumista ja eri toimialojen työpaikkoja. Keskusta-alue on hyvin saavutettavissa ja sinne on hyvät liikenneyhteydet ympäröiviltä asuinalueilta. Keskusta-alue on kunnan keskustaajaman tai sen alakeskuksen osa-alue ja keskusta-aluetta ympäröi aina taajama-alue. Olemassa olevat keskusta-alueet, niiden mahdolliset laajennukset sekä uudet keskusta-alueet voidaan osoittaa maakunta- ja yleiskaavassa keskustatoimintojen alueina. Keskustatoimintojen alueena ei voida osoittaa aluetta, jolla on yksipuolisesti ainoastaan esimerkiksi kaupan toimintoja.

22.9.2017

Lakimuutoksen tavoitteena on, että kaupan laatua koskevia määräyksiä ei enää käytetä maakunta- ja yleiskaavan kaavamääräyksissä. Laissa ei kuitenkaan ole nimenomaista kieltä kaupan laadun huomioon ottamisesta osana kaavaratkaisua. Jatkossa voi olla tilanteita, joissa maakunta- tai yleiskaavan sisältövaatimusten tai vähittäiskaupan suuryksiköitä koskevien erityisten sisältövaatimusten täyttymiseksi on tarpeen käyttää kaupan laatua koskevia määräyksiä.

71 c §	→	71 c §
<i>Vähittäiskaupan suuryksiköiden sijoittuminen</i>		<i>Vähittäiskaupan suuryksiköiden sijoittuminen</i>
Vähittäiskaupan suuryksiköiden ensisijainen sijaintipaikka on keskusta-alue, ellei muu sijainti kaupan laatu huomioon ottaen ole perusteltu.		Vähittäiskaupan suuryksiköiden ensisijainen sijaintipaikka on keskusta-alue, ellei muu sijainti kaupan palvelujen saavutettavuus huomioon ottaen ole perusteltu.

Vähittäiskauppaa koskevat asemakaavamääräykset (MRL 71 e §)

Kaupan kokoa ja laatua koskevien asemakaavamääräysten antamisen mahdollistanut pykälä kumottiin alista. Asemakaavan sisältövaatimukset voivat kuitenkin edelleen edellyttää, että kaupan laatuun ja kokoon liittyviä kysymyksiä tarkastellaan asemakaavassa esim. palvelujen alueellisen saatavuuden tai toimivan kilpailun turvaamiseksi.

Kaupan kokoa ja laatua koskevien asemakaavamääräysten antamisen mahdollistanut pykälä kumottiin. Hallituksen esityksen yksityiskohtaisten perustelujen mukaan pykälän kumoamisen tavoitteena on elinkeinoelämän toimintaedellytysten parantaminen. Asemakaavan sisältövaatimukset voivat kuitenkin edelleen edellyttää, että asemakaavassa tarkastellaan myös kaupan laatuun ja kokoon liittyviä kysymyksiä esimerkiksi päivittäistavarakaupan palvelujen alueellisen saatavuuden tai toimivan kilpailun kehittymisen turvaamiseksi.

71 e §	→
<i>Vähittäiskauppaa koskevat asemakaavamääräykset</i>	
Sen lisäksi, mitä 57 §:ssä säädetään, asemakaavamääräykset voivat koskea vähittäiskaupan laatua ja kokoa, jos se kaupan palvelujen saatavuuden kannalta on tarpeen.	(kumotaan)

22.9.2017

4 VÄHITTÄISKAUPAN SUURYKSIKÖT SATAKUNNASSA

4.1 Pinta-alaltaan yli 2000 k-m²:n vähittäiskaupan yksiköt

Satakunnan kaupan palveluverkkoselvityksessä (2016) tarkasteltiin sen hetkisen maankäyttö- ja rakennuslain mukaisia vähittäiskaupan suuryksiköitä (>2000 k-m²). Selvityksen mukaan Satakunnassa oli vuonna 2015 yhteensä **107 pinta-alaltaan yli 2 000 k-m²:n suuruista vähittäiskaupan yksikköä**. Yli 2 000 k-m²:n yksiköitä oli Eurassa (6), Harjavallassa (5), Huittisissa (11), Kankaanpäässä (6), Kokemäellä (3), Nakkilassa (1), Porissa (59), Raumalla (15) ja Ulvilassa (1). Yksiköiden kerrosala oli yhteensä noin 625 000 k-m², joka oli noin 70 % Satakunnan vähittäiskaupan kokonaispinta-alasta.

Yli 2 000 k-m²:n suuruista vähittäiskaupan yksiköistä puolet (54 kpl) sijaitsi maakuntakaavassa osoitetuilla keskustatoimintojen alueilla ja puolet (53 kpl) keskustatoimintojen alueiden ulkopuolella (22 maakuntakaavan km-alueilla ja 31 muualla). Yksiköiden kerrosalasta noin 58 % sijaitsi keskustatoimintojen alueilla, 22 % km-alueilla ja 20 % muualla.

Pinta-alaltaan yli 2 000 k-m²:n vähittäiskaupan yksiköt Satakunnassa vuonna 2015:

YKSIKÖT >2000 k-m ²	YHTEENSÄ		C-ALUEELLA ¹⁾		KM-ALUEELLA ²⁾		MUUALLA ³⁾	
	lkm	k-m ²	lkm	k-m ²	lkm	k-m ²	lkm	k-m ²
Eura	6	16 600	5	14 100			1	2 500
Eurajoki								
Harjavalta	5	17 300	5	17 300				
Honkajoki								
Huittinen	11	37 000	3	9 700	5	17 400	3	9 900
Jämijärvi								
Kankaanpää	6	23 800	4	18 700			2	5 100
Karvia								
Kokemäki	3	7 000	2	4 800			1	2 200
Luvia								
Merikarvia								
Nakkila	1	3 900	1	3 900				
Pomarkku								
Pori	59	428 700	27	247 300	13	99 000	19	82 400
Rauma	15	86 200	6	45 400	4	20 300	5	20 500
Siikainen								
Säkylä								
Ulvila	1	4 700	1	4 700				
Pohjois-Satakunnan seutukunta	6	23 800	4	18 700	0	0	2	5 100
Porin seutukunta	80	498 600	39	287 700	18	116 400	23	94 500
Rauman seutukunta	21	102 800	11	59 500	4	20 300	6	23 000
SATAKUNNAN MAAKUNTA	107	625 200	54	365 900	22	136 700	31	122 600

¹⁾ Satakunnan vaihemaakuntakaavan 2 keskustatoimintojen alue, Nakkilassa SYKE keskusta-alueen rajaus

²⁾ Satakunnan vaihemaakuntakaavan 2 KM-alue

³⁾ Satakunnan vaihemaakuntakaavan 2 tilaa vaativan kaupan kehittämisvyöhyke

4.2 Vähittäiskaupan suuryksiköt (>4000 k-m²)

Vähittäiskaupan suuryksikön kokoraja nousi MRL:n muutoksen myötä 2 000 k-m²:stä 4 000 k-m²:iin, joten maankäyttö- ja rakennuslain 9 a luvun vähittäiskauppaa koskevia erityisiä säännöksiä sovelletaan ainoastaan yli 4 000 k-m²:n suuruisiin vähittäiskaupan yksiköihin.

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaisia vähittäiskaupan suuryksiköitä (>4 000 k-m²) oli Satakunnassa vuoden 2015 tilanteessa yhteensä **44 suuryksikköä**. Vähittäiskaupan suuryksiköitä oli Harjavallassa (1), Huittisissa (1), Kankaanpäässä (2), Porissa (30), Raumalla (9) ja Ulvilassa (1). Vähittäiskaupan suuryksiköiden kerrosala oli noin 446 000 k-m², joka oli noin 50 % Satakunnan vähittäiskaupan kokonaispinta-alasta.

Vähittäiskaupan suuryksiköistä 59 % (26 kpl) sijaitsi maakuntakaavassa osoitetuilla keskustatoimintojen alueilla ja 41 % (18 kpl) keskustatoimintojen alueiden ulkopuolella (10 maakuntakaavan km-alueilla ja 8 muualla). Suuryksiköiden kerrosalasta noin 65 % sijaitsi keskustatoimintojen alueilla, 23 % km-alueilla ja 12 % muualla.

22.9.2017

Vähittäiskaupan suuryksiköt (>4000 k-m²) Satakunnassa vuonna 2015:

SUURYKSIKÖT >4000 k-m ²	YHTEENSÄ		C-ALUEELLA ¹⁾		KM-ALUEELLA ²⁾		MUUALLA ³⁾	
	lkm	k-m ²	lkm	k-m ²	lkm	k-m ²	lkm	k-m ²
Eura								
Eurajoki								
Harjavalta	1	7 500	1	7 500				
Honkajoki								
Huittinen	1	4 000			1	4 000		
Jämijärvi								
Kankaanpää	2	12 400	2	12 400				
Karvia								
Kokemäki								
Luvia								
Merikarvia								
Nakkila								
Pomarkku								
Pori	30	348 200	18	225 900	6	79 400	6	42 900
Rauma	9	69 000	4	38 600	3	18 100	2	12 300
Siikainen								
Säkylä								
Ulvila	1	4 700	1	4 700				
Pohjois-Satakunnan seutukunta	2	12 400	2	12 400	0	0	0	0
Porin seutukunta	33	364 400	20	238 100	7	83 400	6	42 900
Rauman seutukunta	9	69 000	4	38 600	3	18 100	2	12 300
SATAKUNNAN MAAKUNTA	44	445 800	26	289 100	10	101 500	8	55 200

¹⁾ Satakunnan vaihemaakuntakaavan 2 keskustatoimintojen alue, Nakkilassa SYKE keskusta-alueen raja²⁾ Satakunnan vaihemaakuntakaavan 2 KM-alue³⁾ Satakunnan vaihemaakuntakaavan 2 tilaa vaativan kaupan kehittämisvyöhyke**4.3 Merkitykseltään seudulliset vähittäiskaupan suuryksiköt**

Satakunnan vaihemaakuntakaavan 2 kaavaluonnoksen suunnittelumääräyksen mukaisia merkitykseltään seudullisia vähittäiskaupan suuryksiköitä (>4000 k-m²) oli Satakunnassa yhteensä **29 yksikköä**. Merkitykseltään seudullisten vähittäiskaupan suuryksiköiden kerrosala oli yhteensä noin 367 000 k-m², joka oli noin 41 % Satakunnan vähittäiskaupan kokonaispinta-alasta. Merkitykseltään seudullisista vähittäiskaupan suuryksiköistä sijaitsi maakuntakaavan mukaisilla keskustatoimintojen alueilla 72 % (21 kpl) ja keskustatoimintojen alueiden ulkopuolella 28 % (6 maakuntakaavan km-alueilla ja 2 muualla). Merkitykseltään seudullisten vähittäiskaupan suuryksiköiden kerrosalasta noin 72 % sijaitsi keskustatoimintojen alueilla, 21 % km-alueilla ja 6 % muualla.

Merkitykseltään seudulliset vähittäiskaupan suuryksiköt:

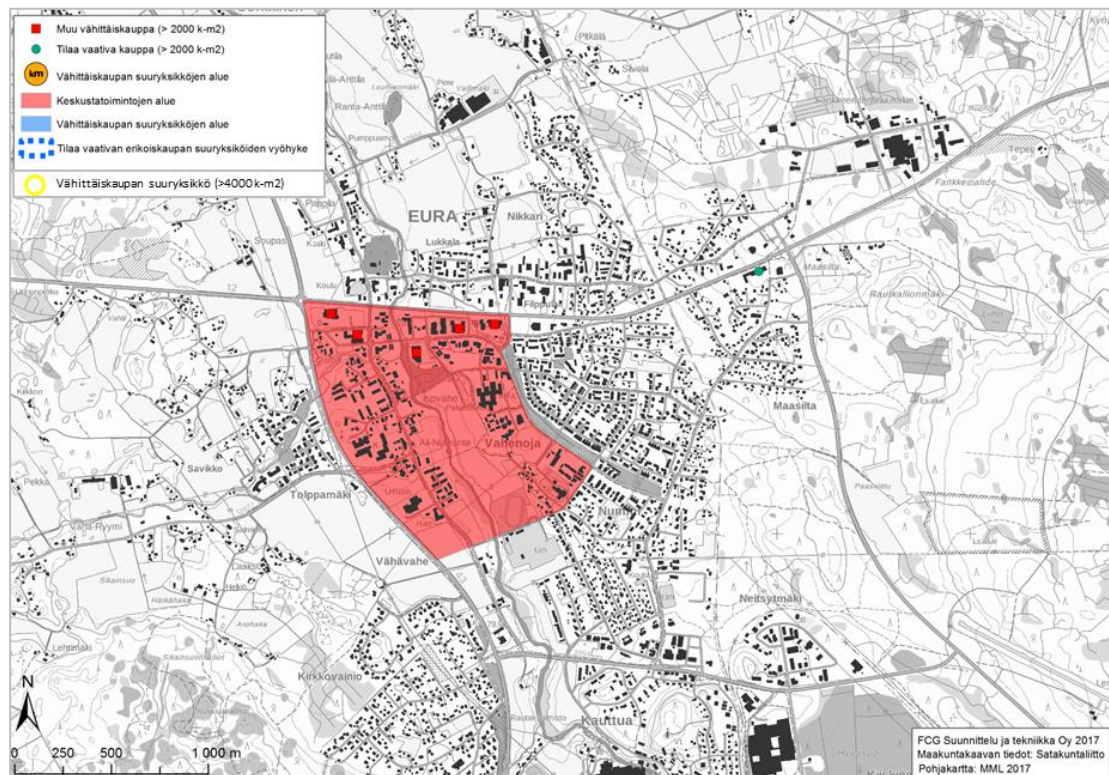
- Harjavalta: keskustassa Liikekeskus (n. 7 500 k-m²),
- Huittinen: KM-alueella Säästömarket (n. 4 000 k-m²),
- Kankaanpää: keskustassa Citymarket ja S-market (n. 12 400 k-m²),
- Pori: keskustassa 14 yksikköä, KM/km-alueilla Citymarket, 2 Prismaa ja Pick&Pay ja muualla Kodin Terra (n. 287 700 k-m²),
- Rauma: keskustassa 3 yksikköä, KM/km-alueilla Pick&Pay ja muualla Vanha Prisma (n. 51 000 k-m²),
- Ulvila: keskustassa K-supermarket/Tokmanni (n. 4 700 k-m²).

4.4 Vähittäiskaupan suuryksiköiden sijainti

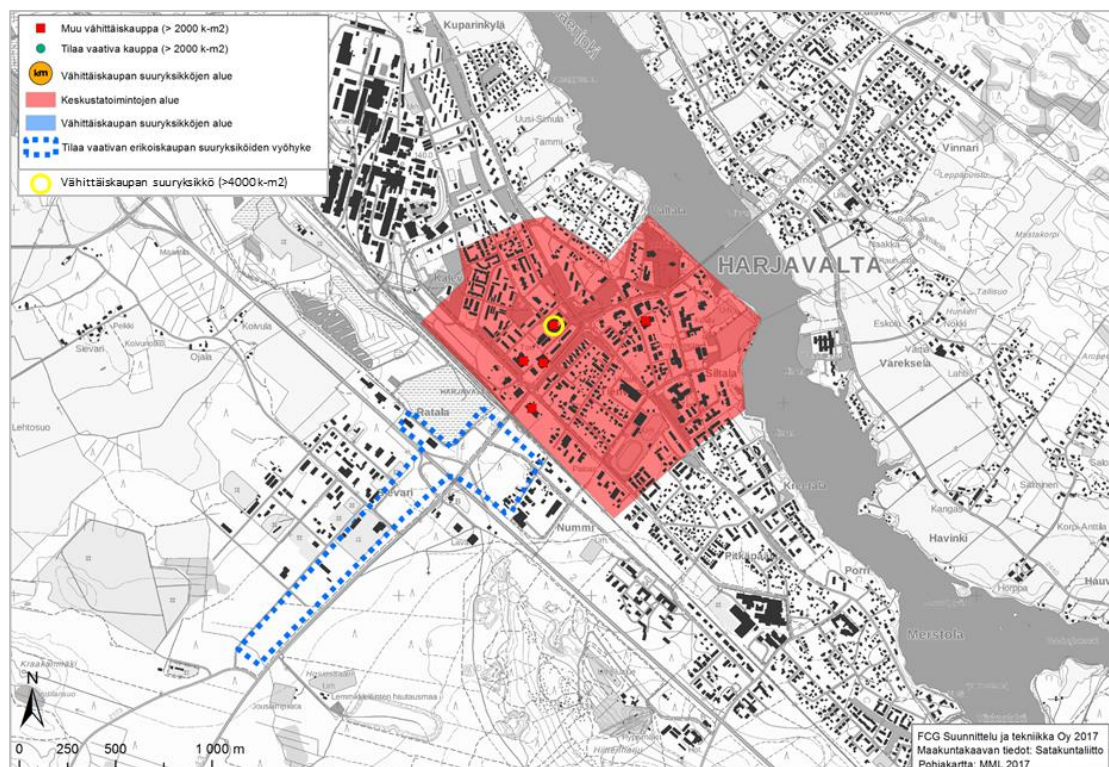
Seuraavissa kuvissa on esitetty Euran, Harjavallan, Huittisten, Kankaanpään, Kokemäen, Porin, Rauman ja Ulvilan vaihemaakuntakaava 2 kaavaluonnoksessa osoitetut keskustatoimintojen alueet, vähittäiskaupan suuryksiköiden alueet ja tilaa vaativan kaupan kehittämisvyöhykkeet. Kaavamerkintöjen lisäksi on esitetty pinta-alaltaan yli 2 000 k-m²:n vähittäiskaupan yksiköiden ja vähittäiskaupan suuryksiköiden (>4000 k-m²) sijainti.

22.9.2017

Satakunnan vaihemaakuntakaavan 2 kaavaluonnoksen mukainen keskustatoimintojen alue sekä olemassa olevat, pinta-alaltaan yli 2 000 k-m²:n vähittäiskaupan yksiköt **Eurassa**:

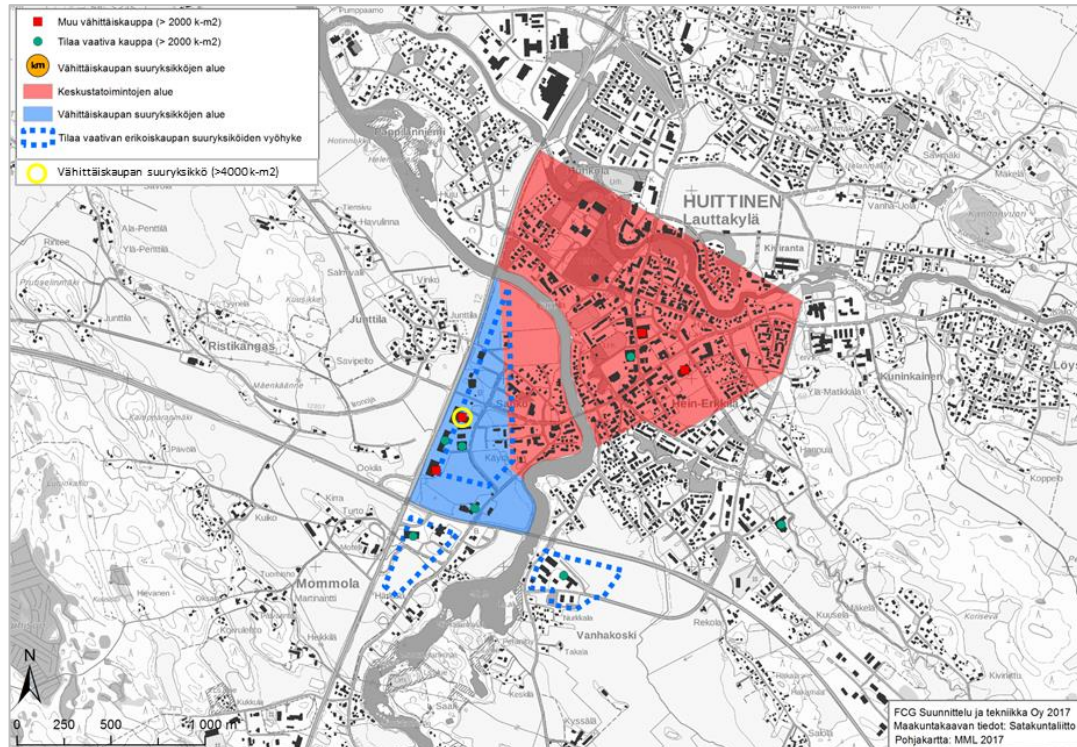


Satakunnan vaihemaakuntakaavan 2 kaavaluonnoksen mukainen keskustatoimintojen alue ja tilaa vaativan kaupan kehittämisyöhyke sekä olemassa olevat, pinta-alaltaan yli 2 000 k-m²:n vähittäiskaupan yksiköt **Harjavallassa** (vähittäiskaupan suuryksiköt on osoitettu keltaisella ympyrällä):

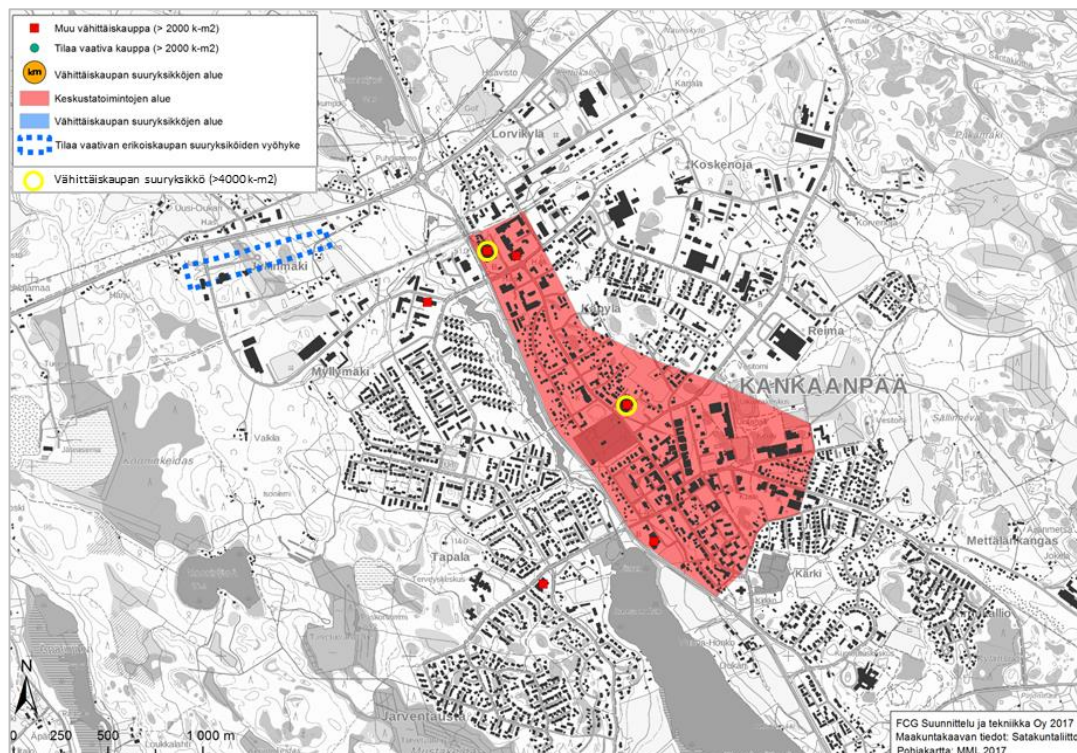


22.9.2017

Satakunnan vaihemaakuntakaavan 2 kaavaluonnoksen mukainen keskustatoimintojen alue, vähittäiskaupan suuryksiköiden alue ja tilaa vaativan kaupan kehittämisvyöhykkeet sekä olemassa olevat, pinta-alaltaan yli 2 000 k-m²:n vähittäiskaupan yksiköt **Huittisissa** (vähittäiskaupan suuryksiköt on osoitettu keltaisella ympyrällä):

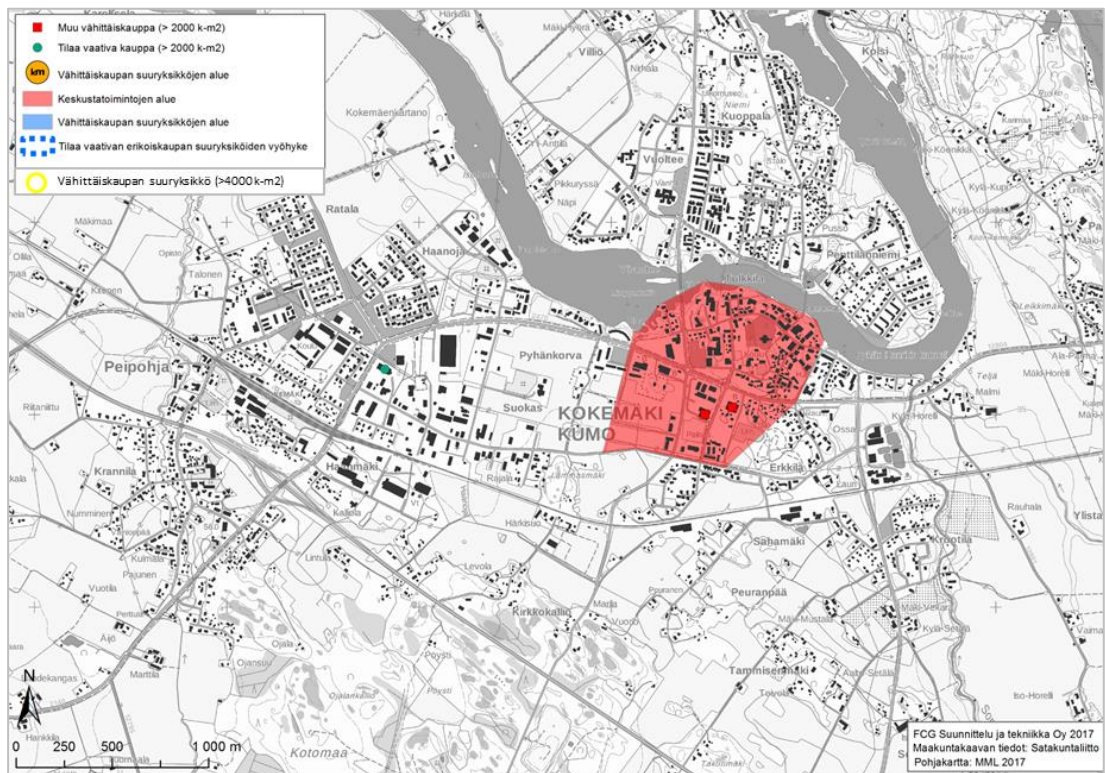


Satakunnan vaihemaakuntakaavan 2 kaavaluonnoksen mukainen keskustatoimintojen alue ja tilaa vaativan kaupan kehittämisvyöhyke sekä olemassa olevat, pinta-alaltaan yli 2 000 k-m²:n vähittäiskaupan yksiköt **Kankaanpäässä** (vähittäiskaupan suuryksiköt on osoitettu keltaisella ympyrällä):

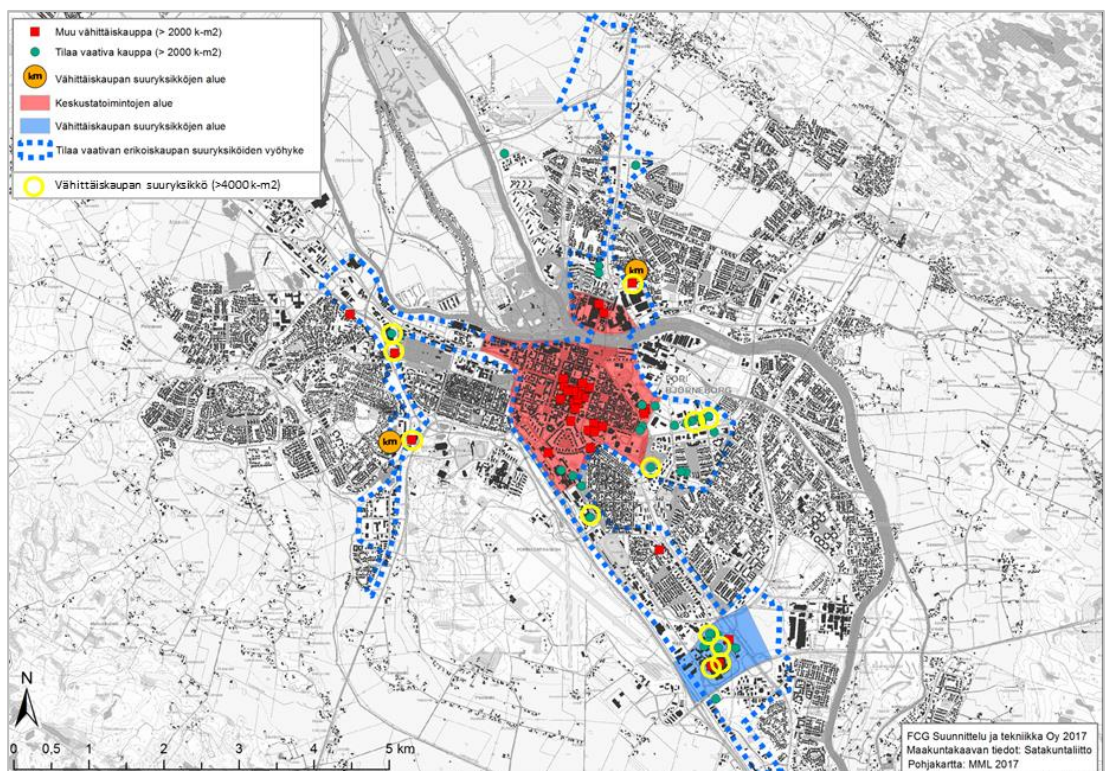


22.9.2017

Satakunnan vaihemaakuntakaavan 2 kaavaluonnoksen mukainen keskustatoimintojen alue ja olemassa olevat, pinta-alaltaan yli 2 000 k-m²:n vähittäiskaupan yksiköt **Kokemäellä**:

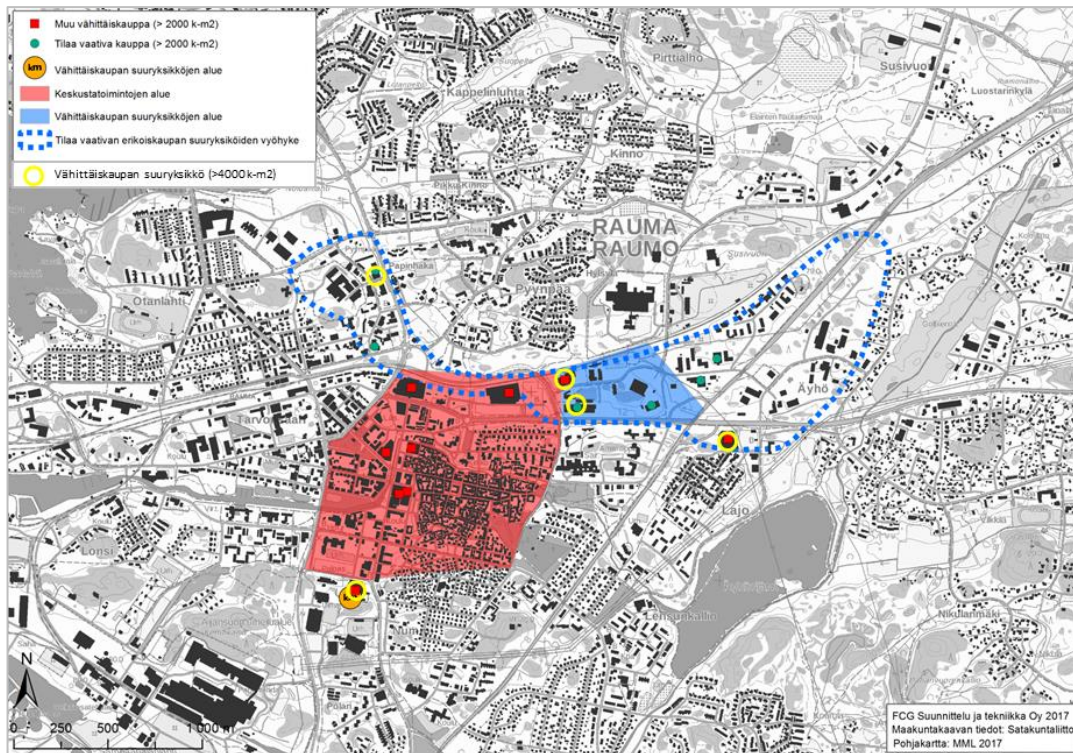


Satakunnan vaihemaakuntakaavan 2 kaavaluonnoksen mukainen keskustatoimintojen alue, vähittäiskaupan suuryksiköiden alueet ja tilaa vaativan kaupan kehittämisyöhykkeet sekä olemassa olevat, pinta-alaltaan yli 2 000 k-m²:n vähittäiskaupan yksiköt **Porissa** (vähittäiskaupan suuryksiköt keskustatoimintojen alueen ulkopuolella on osoitettu keltaisella ympyrällä):

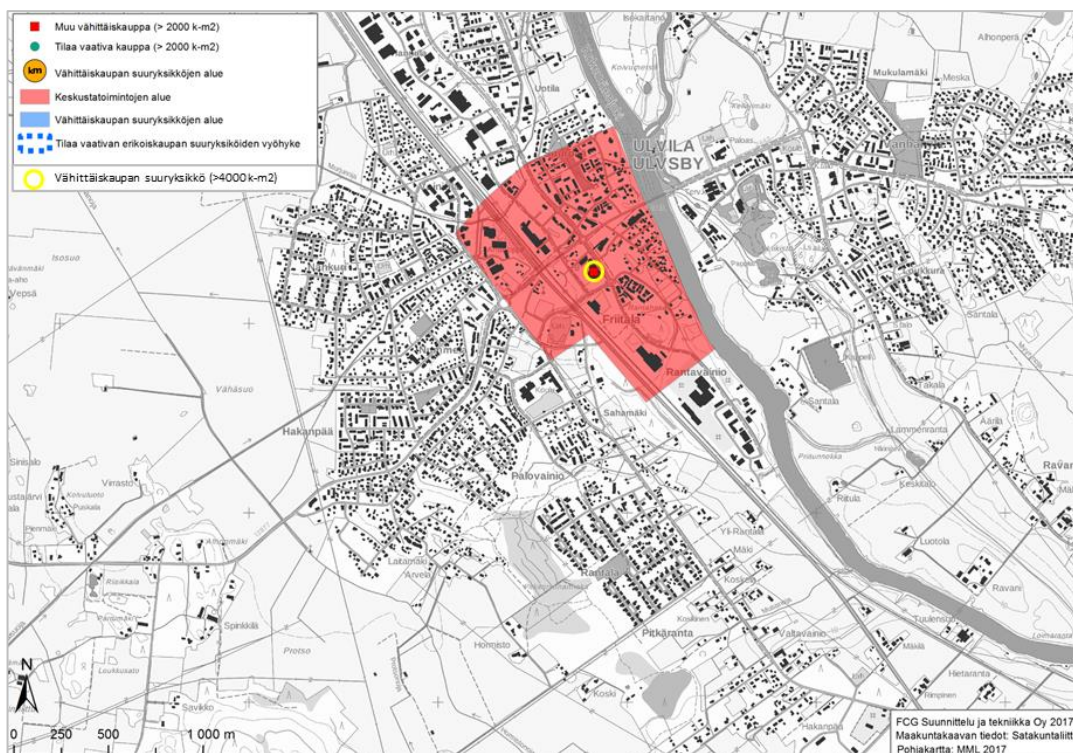


22.9.2017

Satakunnan vaihemaakuntakaavan 2 kaavaluonnoksen mukainen keskustatoimintojen alue, vähittäiskaupan suuryksiköiden alueet ja tilaa vaativan kaupan kehittämisvyöhykkeet sekä olemassa olevat, pinta-alaltaan yli 2 000 k-m²:n vähittäiskaupan yksiköt **Raumalla** (vähittäiskaupan suuryksiköt keskustatoimintojen alueen ulkopuolella on osoitettu keltaisella ympyrällä):



Satakunnan vaihemaakuntakaavan 2 kaavaluonnoksen mukainen keskustatoimintojen alue ja olemassa olevat, pinta-alaltaan yli 2 000 k-m²:n vähittäiskaupan yksiköt **Ulvilassa** (vähittäiskaupan suuryksiköt on osoitettu keltaisella ympyrällä):



22.9.2017

5 VÄHITTÄISKAUPAN SUURYKSIKKÖKÖÖN MUUTOKSEN VAIKUTUKSET MAAKUNTAKAAVAAN

Vähittäiskaupan suuryksikön kokoraja muuttui MRL:n muutoksen myötä 2 000 k-m²:stä 4 000 k-m²:iin. Alle 4 000 k-m²:n myymälät lukuun ottamatta laissa tarkoitettuja myymäläkeskittymiä eivät enää ole vähittäiskaupan suuryksiköitä. Näin ollen maankäyttö- ja rakennuslain 9 a luvun vähittäiskauppaa koskevia erityisiä säännöksiä sovelletaan ainoastaan yli 4 000 k-m²:n suuruisiin vähittäiskaupan yksiköihin.

Vähittäiskaupan suuryksikön kokorajan muutos tarkoittaa käytännössä sitä, että kuntakaavoituksella voidaan osoittaa alle 4 000 k-m²:n vähittäiskaupan myymälöitä myös maakuntakaavan keskustatoimintojen alueen ulkopuolelle, mikäli maakuntakaavassa esitetyt keskeiset ratkaisut ja tavoitteet eivät vaarannu. Tämä pätee myös tilanteessa, jossa maakuntakaavassa määritelty merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön koon alaraja on pienempi kuin laissa määritelty vähittäiskaupan suuryksikön kokoraja.

Suuryksikkökoon muutoksen vaikutuksia Satakunnan vaihemaakuntakaavaan 2:

- Koska maankäyttö- ja rakennuslain vähittäiskauppaa koskevat erityiset säännökset (MRL 9a luku) koskevat ainoastaan yli 4 000 k-m²:n suuruisia vähittäiskaupan yksiköitä, on tarkoituksenmukaista tarkistaa maakuntakaavassa määritelty merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön koon alaraja.
- Vähittäiskaupan suuryksikkökoon muutoksen seurauksena Satakunnan maakunnan alueella olevien vähittäiskaupan ohjauksen piiriin kuuluvien vähittäiskaupan suuryksiköiden määrä väheni aikaisempaan verrattuna. Satakunnassa on yhteensä 44 yli 4 000 k-m²:n vähittäiskaupan suuryksikköä: Harjavallassa (1), Huittisissa (1), Kankaanpäässä (2), Porissa (30), Raumalla (9) ja Ulvilassa (1). Suuryksiköistä on keskustatoimintojen alueilla 26 kpl ja keskustatoimintojen alueiden ulkopuolella 18 kpl.
- Suuryksikkökoon muutos vähentää tarvetta osoittaa maakuntakaavassa keskustatoimintojen alueiden ulkopuolelle uusia vähittäiskaupan suuryksiköitä ja tilaa vaativan kaupan kehittämisyhteyksiä. Yli 4 000 k-m²:n suuryksiköitä on maakuntakaavassa osoitettujen keskustatoimintojen alueiden (C) ja vähittäiskaupan suuryksiköiden alueiden (km) ulkopuolella vain Porissa ja Raumalla. Näistä ainoastaan kaksi suuryksikköä on pinta-alaltaan seudullisen vähittäiskaupan koon alarajan (5 000 k-m² ja 10 000 k-m²) ylittäviä, yksi Porissa ja yksi Raumalla.
- Suuryksikkökoon muutos ei vaikuta vähittäiskaupan kokonaismitoitukseen. Alueellisesti tasapainoisen ja kestävä palveluverkon kehityksen näkökulmasta vähittäiskaupan kokonaismitoitukseen on edelleen perustuttava vaikutusalueen kysyntään ja sen perusteltuun kehitysarvioon. Vain osa kokonaismitoituksesta voi kohdistua maakuntakaavassa osoitettaville merkitykseltään seudullisille keskustatoimintojen alueille ja keskustatoimintojen alueiden ulkopuolisille vähittäiskaupan suuryksiköiden alueille. Merkitykseltään seudulliset vähittäiskaupan suuryksiköt on mitoitettava niin, että myös merkitykseltään paikallisilla vähittäiskaupan suuryksiköillä ja lähipalveluilla on riittävät toiminta- ja kehitysedellytykset.
- Suuryksikkökoon muutoksen myötä alle 4 000 k-m²:n vähittäiskaupan myymälöitä voidaan osoittaa kuntakaavoituksella. Lisäksi Satakunnan vaihemaakuntakaavan 2 luonnoksen suunnittelumääräysten mukaan kaavassa osoitetuille taajamatoimintojen alueille (A) Porissa ja Raumalla, palvelujen alueille (P) Eurassa, Harjavallassa, Huittisissa, Kankaanpäässä, Porissa ja Raumalla sekä työpaikka-alueille (TP) Huittisissa, Kokemäellä, Ulvilassa, Porissa ja Raumalla on mahdollista sijoittaa merkitykseltään paikallisia vähittäiskaupan suuryksikköjä. Useissa Satakunnan kunnissa väestöpohjan pienuudesta johtuen jo alle 4 000 k-m²:n yksiköilläkin voi olla seudullisia vaikutuksia, vaikkei se pinta-alaltaan ylitäkään vähittäiskaupan suuryksikkökokoja. Tämä korostaa tarvetta turvata kaavojen sisältövaatimusten toteutuminen kaavoja laadittaessa. Yleiskaavassa kaupan palveluverkon suunnittelun ja vähittäiskaupan sijainnin ohjauksen kannalta keskeisiä sisältövaatimuksia ovat yhdyskuntarakenteen toimivuuden, taloudellisuuden ja ekologisen kestävyys, olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyödyntämisen, palvelujen saatavuuden sekä kunnan elinkeinoelämän toimintaedellytysten huomioon ottaminen. Asemakaavan sisältövaatimuksissa korostuvat palvelujen alueellinen saatavuus, elinympäristön laatu ja liikenteen järjestämistä koskevat määräykset. Tasapainoisen ja kestävä palvelurakenne edellyttää, että merkitykseltään seudullisen kuten myös merkitykseltään paikallisen vähittäiskaupan mitoitus perustuu vaikutusalueen kysyntään.

22.9.2017

6 EHDOTUKSET KAUPPAA KOSKEVIEN MERKINTÖJEN JA MÄÄRÄYSTEN TARKISTAMISESTA

6.1 Merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön koon alaraja

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan maakuntakaavassa tulee määritellä merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön koon alaraja. Maankäyttö- ja rakennuslain muutoksen myötä vähittäiskaupan suuryksikön kokoraja nousi 2 000 k-m²:stä 4 000 k-m²:iin. Koska maankäyttö- ja rakennuslain 9 a luvun vähittäiskauppaa koskevat erityiset säännökset koskevat lakimuutoksen jälkeen ainoastaan yli 4 000 k-m²:n suuruisia vähittäiskaupan yksiköitä, on tarkoituksenmukaista tarkistaa Satakunnan vaihemaakuntakaavan 2 kaavaluonnoksessa määritelty merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön koon alaraja.

Satakunnan kaupan palveluverkkoselvityksessä määriteltiin merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön koon alaraja Satakunnan olemassa olevien vähittäiskaupan suuryksiköiden koon pohjalta sekä vertaamalla kuntien ja keskusten saavutettavuusvyöhykkeiden väestömäärää erikokoisten ja eri toimialan suurmyymälöiden väestöpohjavaatimuksiin. Satakunnan vaihemaakuntakaavan 2 luonnoksessa merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön koon alaraja on määritelty kaupan palveluverkkoselvityksessä tehtyjen tarkastelujen pohjalta.

Seudullisuuden arvioinnin perusteet eivät ole muuttuneet. Maankäyttö- ja rakennuslain perusteissa merkitykseltään seudullisella vähittäiskaupan suuryksiköllä tarkoitetaan sellaista kaupan yksikköä, jolla voidaan arvioida olevan yhtä kuntaa laajempia, seudullisia vaikutuksia tai jolla voidaan arvioida olevan vaikutuksia seudulliseen keskus- ja palveluverkkoon. Seudullista merkitystä omaavan vähittäiskaupan suuryksikön koko voi olla erilainen riippuen kyseessä olevasta alueesta ja olosuhteista. Merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön koon alaraja vaihtelee myös kaupan laadun mukaan. Näin ollen kaupan laatu on edelleen tarkoituksenmukaista ottaa huomioon seudullisuuden määrittelyssä, vaikka maankäyttö- ja rakennuslain muutoksen tavoitteena olikin, että kaupan laatua koskevia määräyksiä ei enää käytetä maakunta- ja yleiskaavan kaavamääräyksissä.

Koska seudullisuuden arvioinnin perusteet eivät ole muuttuneet, ei Satakunnan vaihemaakuntakaavan 2 kaavaluonnoksessa esitettyä merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön koon alarajaa koskevaa suunnittelumääräystä ole tarpeen muuttaa muilta osin kuin maankäyttö- ja rakennuslain vähittäiskaupan suuryksikön kokorajan muutoksen osalta.

Ehdotus merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön koon alarajasta:

Merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön koon alaraja, ellei selvityksin osoiteta, että alarajan ylittävä suuryksikkö on vaikutuksiltaan paikallinen, on Satakunnassa kaikkien kaupan laatujen osalta ~~3 000 k-m²~~ 4 000 k-m² lukuun ottamatta seuraavia:

- päivittäistavarakaupassa ja erikoiskaupassa alaraja on Porin ja Rauman keskustaajamien alueilla 5 000 k-m²,
- tilaa vaativan erikoistavaran kaupassa alaraja on Porin ja Rauman keskustaajamien 10 000 k-m² sekä Euran, Harjavallan, Huittisten, Kankaanpään, Kokemäen ja Ulvilan keskustaajamien alueilla 5 000 k-m².

Merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön koon alarajan tarkka määrittäminen on vaikeaa, koska seudullisuuteen vaikuttavat monet tekijät. Maakuntakaavassa määritelty seudullisuuden raja on ymmärrettävä suuntaa antavana, koska se voi vaihdella esimerkiksi yksittäisen suuryksikön toimialasta tai sijainnista johtuen. Satakunnan vaihemaakuntakaavan 2 suunnittelumääräyksessä on tarkoituksenmukaista säilyttää maininta: "ellei selvityksin osoiteta, että alarajan ylittävä suuryksikkö on vaikutuksiltaan paikallinen", jolloin yksityiskohtaisessa suunnittelussa voidaan tarvittaessa vaikutusten arviointien avulla tarkastella, onko kyseessä seudullisesti merkittävä vähittäiskaupan suuryksikkö vai ei.

22.9.2017

6.2 Keskustatoimintojen alueet ja niiden enimmäismitoitus

Maakuntakaavalla ohjataan merkitykseltään seudullisten vähittäiskaupan suuryksiköiden sijoitumista. Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan vähittäiskaupan suuryksiköiden ensisijainen sijaintipaikka on edelleen keskusta-alue.

Satakunnan vaihemaakuntakaavan 2 kaavaluonnoksessa osoitettuja keskustatoimintojen alueita (Pori, Rauma, Eura, Harjavalta, Huittinen, Kankaanpää, Kokemäki, Ulvila) ei ole tarpeen muuttaa. Merkitykseltään seudullisia vähittäiskaupan suuryksiköitä on tällä hetkellä Harjavallan, Kankaanpään, Porin, Rauman ja Ulvilan keskustatoimintojen alueilla, mutta myös muiden kaavaluonnoksessa osoitettujen keskustatoimintojen alueiden (Eura, Huittinen, Kokemäki) vaikutusalueen väestöpohja mahdollistaa merkitykseltään seudullisten vähittäiskaupan suuryksiköiden sijoittumisen. Satakunnan muut kuntakeskukset ja alakeskukset ovat merkitykseltään paikallisia ja niiden osalta kaupan sijoitus- ja mitoitusratkaisut määritellään kuntakaavoissa.

Velvoite osoittaa enimmäismitoitus maakuntakaavan keskustatoimintojen alueilla poistui maankäyttö- ja rakennuslain muutoksen myötä, joten Satakunnan vaihemaakuntakaavassa osoitetuilla keskustatoimintojen alueilla ei ole tarpeen osoittaa vähittäiskaupan suuryksiköiden enimmäismitoitusta.

Vaikka velvoite keskustatoimintojen alueiden enimmäismitoituksen osoittamisesta poistuikin, edellyttää alueellisesti tasapainoisen ja kestävä palvelurakenteen kehitys edelleen kokonaismitoituksen määrittämistä ja arviota kokonaismitoituksen jakautumisesta erityyppisille kaupan alueille (keskustatoimintojen alueet, vähittäiskaupan suuryksiköt ja tilaa vaativan kaupan kehittämisyöhykkeet). Satakunnan kaupan palveluverkkoselvityksessä ja Satakunnan vaihemaakuntakaavan 2 luonnoksessa esitettyjä keskustatoimintojen alueiden enimmäismitoituksia voidaan käyttää taustatietona yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa ja kaupan hankkeiden vaikutusten arvioinnissa.

6.3 Vähittäiskaupan suuryksiköt ja niiden enimmäismitoitus

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan vähittäiskaupan suuryksikön ensisijainen sijaintipaikka on lakimuutoksen jälkeenkin keskusta-alue. Vähittäiskaupan suuryksikkö voidaan sijoittaa myös muualle edellyttäen, että kaupan palvelujen saavutettavuus otetaan sijoituksen perusteena huomioon. Lakimuutoksen perustelujen mukaan sijoittumiseen keskusta-alueen ulkopuolelle voi olla myös muita perusteita kuitenkin niin, että palvelujen saavutettavuus tulee ottaa aina huomioon. Muita perusteita voivat olla esimerkiksi toimivan kilpailun kehittymisen edistäminen ja erilaisten liiketoimintamallien kehittäminen.

Velvoite enimmäismitoituksen osoittamiseen maakuntakaavassa keskustatoimintojen alueiden ulkopuolelle erityisellä merkinnällä osoitettaville vähittäiskaupan suuryksiköille säilyi maankäyttö- ja rakennuslaissa. Enimmäismitoitus voidaan osoittaa joko vähittäiskaupan suuryksikköalueen tai yksittäisen vähittäiskaupan suuryksikön enimmäiskerrosalana. Enimmäismitoituksen tavoitteena on varmistaa kaupan palvelurakenteen tasapainoinen kehitys. Mitoitus mahdollistaa myös sen, että alueelle sijoittuvien kaupallisten palvelujen vaikutukset voidaan arvioida riittävällä tavalla.

Kerrosalana esitettävä enimmäismitoitus sisältää alueen kaiken kaupan kerrosalan eli vähittäiskaupan suuryksiköiden lisäksi myös pienemmät kaupan yksiköt. Enimmäismitoitukseen lasketaan mukaan sekä olemassa oleva että kokonaismitoituksen pohjalta määritelty uusi kerrosala. Vähittäiskaupan suuryksiköiden enimmäismitoituksen tulee perustua alueella olemassa olevien kaupan toimintojen lisäksi perusteltuihin ostovoiman ja liiketilatarpeen kehitysarvioihin. Mitoituksella tulee varmistaa keskusverkon ja kaupan palvelurakenteen tarkoituksenmukainen kehitys.

Enimmäismitoitusta määriteltäessä on syytä muistaa, että kunnan liiketilatarve ei voi kokonaan kohdistua keskustatoimintojen alueiden ulkopuolelle eikä merkitykseltään seudullisiin vähittäiskaupan suuryksiköihin. Alueellisesti tasapainoisen ja kestävä palvelurakenteen turvaaminen edellyttää, että myös pienillä vähittäiskaupan yksiköillä ja lähipalveluilla on riittävät toiminta- ja kehitysedellytykset.

22.9.2017

Satakunnan vaihemaakuntakaava 2

Satakunnan vaihemaakuntakaavan 2 luonnoksessa on osoitettu keskustatoimintojen alueiden ulkopuolelle vähittäiskaupan suuryksiköiden alueita (KM/km) Porissa, Raumalla ja Huittisissa sekä tilaa vaativan kaupan kehittämisvyöhykkeitä Porissa, Raumalla, Harjavallassa, Huittisissa ja Kankaanpäässä.

Maankäyttö- ja rakennuslain muutoksen myötä vähittäiskaupan suuryksikkökokonous nousi 2 000 k-m²:sta 4 000 k-m²:iin. Suuryksikkökoon muutoksen myötä voidaan harkita, onko tarvetta osoittaa merkitykseltään seudullisia tilaa vaativan kaupan kehittämisvyöhykkeitä Porin ja Rauman ulkopuolella. Nykytilanteessa merkitykseltään seudullisia vähittäiskaupan suuryksiköitä tai ylipäänsä vähittäiskaupan suuryksiköitä (yli 4 000 k-m²) ei ole sijoittunut maakuntakaavassa osoitettujen keskustatoimintojen alueiden ja KM/km-alueiden ulkopuolelle muualla kuin Porissa ja Raumalla. Satakunnan vaihemaakuntakaavan 2 kaavaluonnoksen suunnittelumääräyksen mukainen merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön koon alaraja ja vähittäiskaupan suuryksikkökoon muutos mahdollistavat ilman maakuntakaavamerkintääkin merkitykseltään paikallisten vähittäiskaupan suuryksiköiden ja alle 4 000 k-m²:n vähittäiskaupan yksiköiden sijoittumisen kuntakaavoituksella.

Satakunnan vaihemaakuntakaavan 2 kaavaluonnoksessa osoitettujen C- ja KM/km-alueiden ulkopuolella on merkitykseltään seudullisia vähittäiskaupan suuryksiköitä ainoastaan Porissa ja Raumalla:

Pori ja Rauma

- Porissa on tällä hetkellä C- ja KM/km-alueiden ulkopuolella yksi merkitykseltään seudullinen vähittäiskaupan suuryksikkö (Kodin Terra, n. 15 000 k-m²),
- Raumalla on tällä hetkellä C- ja KM/km-alueiden ulkopuolella yksi merkitykseltään seudullinen vähittäiskaupan suuryksikkö (Vanha-Prisma, n. 8 000 k-m²),
- merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön koon alaraja mahdollistaa Porissa ja Raumalla keskustaajaman alueella alle 5 000 k-m²:n päivittäistavarakaupan ja erikoiskaupan yksiköiden ja alle 10 000 k-m²:n tilaa vaativan erikoiskaupan yksiköiden sijoittumisen kuntakaavoituksella.

Huittinen, Harjavalta ja Kankaanpää

- Huittisissa ei ole tällä hetkellä C- ja KM/km-alueiden ulkopuolella yhtään vähittäiskaupan suuryksikköä eikä myöskään merkitykseltään seudullista vähittäiskaupan suuryksikköä,
- Eurassa, Harjavallassa, Kankaanpäässä, Kokemäellä ja Ulvilassa ei ole C-alueen ulkopuolella yhtään vähittäiskaupan suuryksikköä eikä myöskään merkitykseltään seudullista vähittäiskaupan suuryksikköä
- merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön koon alaraja mahdollistaa keskustaajamien alueilla alle 4 000 k-m²:n päivittäistavarakaupan ja erikoiskaupan yksiköiden ja alle 5 000 k-m²:n tilaa vaativan erikoiskaupan yksiköiden sijoittumisen kuntakaavoituksella.

Toisaalta tilaa vaativan kaupan kehittämisvyöhykkeiden osoittamiselle Porin ja Rauman ulkopuolella on myös perusteita, koska vyöhykkeiden osoittaminen maakuntakaavassa voi edistää myös paikallisesti merkittävän kaupan sijoittumista näille olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen sijoittuville alueille.

Huittisissa voidaan vaihemaakuntakaavan 2 ehdotuksessa harkita Sahkon vähittäiskaupan suuryksikköjen alueelle (KM) osoitetun tilaa vaativan kaupan kehittämisvyöhykkeen (km) tarpeellisuutta. Koska alueelle osoitettu KM-merkintä mahdollistaa merkitykseltään seudullisten vähittäiskaupan suuryksikköjen sijoittumisen alueelle kaupan laadusta riippumatta, ei tilaa vaativan kaupan kehittämisvyöhykkeen merkinnällä ole käytännössä vaikutusta kaupan sijoittumismahdollisuuksiin. Lisäksi Huittisissa voidaan harkita, voidaanko valtatie 2 eteläpuolella ja Loimijoen itäpuolella oleva alue jättää osoittamatta maakuntakaavassa merkitykseltään seudullisen kaupan alueena. Alueelle suuntautuva liikenne kulkisi valtatie 2 ja Korkeakoskentie liittymän kautta eikä liittymä ei kestä suurta liikenteen lisääntymistä. Kuntakaavoituksella on mahdollista turvata alueen nykyisten kaupan yksiköiden toiminta- ja kehitysedellytykset sekä mahdollistaa uusien merkitykseltään paikallisten yksiköiden sijoittuminen alueelle.

Lisäksi vaihemaakuntakaavan 2 kaavaehdotuksessa voidaan harkita Porin tilaa vaativan kaupan kehittämisvyöhykkeen jatkamista kaupungin rajalta Ulvilan keskustatoimintojen alueeseen asti valtatie pohjoispuolella. Alueelle sijoittuu Ulvilan alueella joitakin kaupallisia palveluja ja vyöhyke turvaisi olemassa olevien yksiköiden toiminta- ja kehitysedellytykset ja edistäisi ylikunnallisen kaupan kehittämisvyöhykkeen syntymistä olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen.

22.9.2017

Satakunnan vaihemaakuntakaavan 2 kaavaluonnoksessa esitetty enimmäismitoitus perustuu Satakunnan kaupan palveluverkkoselvityksessä esitettyyn maakunnan vähittäiskaupan kokonaismitoitukseen. Huittisten osalta enimmäismitoitusta on perusteltua tarkistaa vastaamaan nykytilannetta. Muiden kuntien osalta enimmäismitoitusta ei ole tarpeen muuttaa. Mikäli Ulvilaan osoitetaan tilaa vaativan kaupan kehittämisvyöhyke keskustatoimintojen alueen ja Porin kaupunginrajan välille, voi vyöhykkeen enimmäismitoitus Ulvilan kokonaismitoitukseen perustuen olla 10 000 k-m².

Ehdotus vähittäiskaupan suuryksiköiden alueiden ja tilaa vaativan kaupan kehittämisvyöhykkeiden enimmäismitoituksesta:

Vähittäiskaupan suuryksiköiden alue tai vyöhyke	Nykyinen kerrosala (arvio)	Nykyiset suuryksiköt (>4000 k-m ²), (arvio)	Vähittäiskaupan enimmäismitoitus
Porin kaupan alueet	210 000 k-m²	122 300 k-m²	280 000 k-m²
Pori, Mikkola (KM)	80 000 k-m ²	61 400 k-m ²	
Pori, Eteläväylä (km)	15 000 k-m ²	11 100 k-m ²	
Pori, Isosanta (km)	15 000 k-m ²	6 900 k-m ²	
Pori, tiva-vyöhyke	100 000 k-m ²	42 900 k-m ²	
Rauman kaupan alueet	62 000 k-m²	30 400 k-m²	113 000 k-m²
Rauma, Fere-Center (KM)	9 000 k-m ²	9 000 k-m ²	
Rauma, Pick&Pay (km)	9 000 k-m ²	9 100 k-m ²	
Rauma, tiva-vyöhyke	44 000 k-m ²	12 300 k-m ²	
Huittisten kaupan alueet	33 000 k-m²	4 000 k-m²	53 000 k-m²
Huittinen, Sahko (KM)	22 000 k-m ²	4 000 k-m ²	
Huittinen, tiva-vyöhyke	11 000 k-m ²	0 k-m ²	
Harjavallan tiva-vyöhyke	0 k-m²	0 k-m²	10 000 k-m²
Kankaanpään tiva-vyöhyke	4 000 k-m²	0 k-m²	10 000 k-m²

Eurassa, Kokemäellä ja Ulvilassa on Satakunnan vaihemaakuntakaavan 2 kaavaluonnoksessa osoitettu keskustatoimintojen alueet, joille voi sijoittua merkitykseltään seudullista vähittäiskauppaa. Keskustatoimintojen alueiden ulkopuolelle sijoittuva vähittäiskauppa on Eurassa, Kokemäellä ja Ulvilassa merkitykseltään paikallista. Mikäli Ulvilaan osoitetaan tilaa vaativan kaupan kehittämisvyöhyke, myös sille voi sijoittua merkitykseltään seudullista vähittäiskauppaa. Muissa Satakunnan kunnissa kaikki vähittäiskauppa on merkitykseltään paikallista ja sen sijainti ja mitoitus määritellään kuntakaavoissa.

Merkitykseltään paikallisen kaupan mitoituksen tulee perustua vaikutusalueen väestön ja osto-voiman kehitykseen niin, että sillä ei ole seudullisia vaikutuksia. Useissa Satakunnan kunnissa väestöpohjan pienuudesta johtuen jo alle 4 000 k-m²:n yksikölläkin voi olla seudullisia vaikutuksia, vaikkei yksikkö pinta-alaltaan olekaan vähittäiskaupan suuryksikkö. Osoitettaessa merkitykseltään paikallisia vähittäiskaupan yksiköitä keskusta-alueiden ulkopuolelle on aina varmistettava kaavan sisältövaatimusten toteutuminen, mikä voi edellyttää kaupan yksikön vaikutusten arviointia myös alle 4 000 k-m²:n yksikölle.

6.4 Kaupan laatu ja kaupan palvelujen saavutettavuus

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan vähittäiskaupan suuryksikkö voidaan sijoittaa keskustatoimintojen alueen ulkopuolelle edellyttäen, että kaupan palvelujen saavutettavuus otetaan sijoituksen perusteena huomioon.

Hallituksen esityksen yksityiskohtaisten perustelujen mukaan palvelujen saavutettavuudella tarkoitetaan kaupan palvelujen sijoittumista suhteessa asuinalueiden tai esimerkiksi matkailualueiden sijaintiin ja palvelujen käyttäjien mahdollisuuksiin saavuttaa nämä palvelut eri kulkumuodoilla. Kaupan palvelujen saavutettavuutta tulee arvioida kokonaisuutena, koko kaupan palveluverkon näkökulmasta. Sijoittumiseen keskusta-alueen ulkopuolelle voi olla myös muita perusteita kuitenkin niin, että palvelujen saavutettavuus tulee ottaa aina huomioon. Muita perusteita voivat olla esimerkiksi toimivan kilpailun kehittymisen edistäminen ja erilaisten liiketoimintamallien kehittäminen.

22.9.2017

Maankäyttö- ja rakennuslain muutoksen tavoitteena on, että kaupan laatua koskevia määräyksiä ei enää käytetä maakunta- ja yleiskaavan kaavamääräyksissä. Laissa ei kuitenkaan ole nimenomaista kieltoa kaupan laadun huomioon ottamisesta osana kaavaratkaisua. Jatkossa voi olla tilanteita, joissa maakunta- tai yleiskaavan sisältövaatimusten tai vähittäiskaupan suuryksiköitä koskevien erityisten sisältövaatimusten täyttymiseksi on tarpeen käyttää kaupan laatua koskevia määräyksiä. Esimerkiksi suunniteltaessa vähittäiskaupan suuryksiköitä keskusta-alueiden ulkopuolelle, on huolehdittava siitä, että suunnitellulla maankäytöllä ei ole merkittäviä haitallisia vaikutuksia keskusta-alueiden kaupallisiin palveluihin ja niiden kehittämiseen.

Kaupan palvelujen sijainti yhdyskuntarakenteessa ja mahdollisuus saavuttaa nämä palvelut eri kulkumuodoilla ovat keskeisiä asioita arvioitaessa kaupan palvelujen saavutettavuutta. Saavutettavuuteen vaikuttaa myös kaupan laatu. Esimerkiksi asiointitavat vaihtelevat kaupan laadun mukaan, joten kaupan palvelujen saavutettavuuden arvioinnissa on tarpeen ottaa huomioon myös kaupan laatu. Päivittäistavaramyymälässä asioidaan useita kertoja viikossa, asiointikohde on usein lähellä ja asiointimatkat tehdään yleisimmin autolla tai kevyellä liikenteellä. Tilaa vaativan erikoistavaran kaupassa asiointikertoja on melko harvoin ja asiointimatkat ovat yleisesti pitempiä kuin päivittäistavarakaupassa. Tilaa vaativien tuotteiden kuljetus vaatii auton tai kuljetuspalvelun.

Satakunnan vaihemaakuntakaava 2

Satakunnan vaihemaakuntakaavassa 2 kaupan laatuun liittyviä merkintöjä ja määräyksiä on käytetty kaavaluonnoksessa osoitetuilla tilaa vaativan kaupan kehittämisvyöhykkeillä Harjavallassa, Huittisissa, Kankaanpäässä, Porissa ja Raumalla sekä vähittäiskaupan suuryksikkömerkinnällä osoitetulla alueella Raumalla (KM1). Myös merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön koon alaraja on määritelty erikseen päivittäistavarakaupalle ja erikoiskaupalle sekä tilaa vaativan erikoistavaran kaupalle.

Tilaa vaativan kaupan kehittämisvyöhykkeen merkinnällä on osoitettu kaupallisia vyöhykkeitä, joilla on tai jonne voi sijoittua tilaa vaativan erikoistavarakaupan seudullisesti merkittäviä yksiköitä tai kaupan yksiköitä, jotka eivät muutoin sovellu keskustatoimintojen alueelle. Kaupan tulee olla asiointitiheydeltään vähäistä. Tilaa vaativan kaupan kehittämisvyöhykkeiden osalta kaupan laatua koskevat määräykset ovat perusteltuja jatkossakin. Kaavaluonnoksessa osoitetut vyöhykkeet ovat varsin laajoja, joten merkitykseltään seudullisten päivittäistavarakaupan ja erikoiskaupan suuryksiköiden sijoittuminen vyöhykkeille voisi vaikuttaa haitallisesti keskusta-alueiden kaupan kehitykseen ja yhdyskuntarakenteen kehitykseen. Myös liikenteen osalta vaikutukset ovat erilaiset riippuen siitä, onko kyseessä päivittäistavarakaupan vai tilaan vaativan kaupan yksikkö.

Kaavaluonnoksessa KM1-merkinnällä on osoitettu Raumalla keskustatoimintojen alueen ulkopuolinen vähittäiskaupan merkitykseltään seudulliselle suuryksiköille varattu alue, jonka päivittäistavaran myyntipinta-alan tulee olla alle 2000 k-m². Raumalla osoitettavalla vähittäiskaupan suuryksikköalueella (KM1) on tarpeen määritellä päivittäistavarakaupan enimmäispinta, jotta haitalliset vaikutukset Vanhan Rauman palvelutarjonnalle voidaan minimoida.

Satakunnan vaihemaakuntakaavassa 2 osoitettavilla tilaa vaativan kaupan kehittämisvyöhykkeillä, Rauman vähittäiskaupan suuryksikkömerkinnällä osoitetulla alueella ja merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön koon määrittelyssä on perusteltua käyttää kaupan laatua koskevia määräyksiä. Vaihemaakuntakaavan 2 suunnittelumääräyksiä ei ole tarpeen muuttaa kaupan laadun osalta.

22.9.2017

6.5 Satakunnan vaihemaakuntakaavan 2 suunnittelumääräysten tarkistustarpeet

Koko vaihemaakuntakaava-alueita koskevat suunnittelumääräykset

Merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön koon alaraja

Koska maankäyttö- ja rakennuslain 9 a luvun vähittäiskauppaa koskevat erityiset säännökset koskevat lakimuutoksen jälkeen ainoastaan yli 4 000 k-m²:n suuruisia vähittäiskaupan yksiköitä, on tarkoituksenmukaista tarkistaa Satakunnan vaihemaakuntakaavan 2 kaavaluonnoksessa määritellyt merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön koon alarajat vastaamaan maankäyttö- ja rakennuslain mukaista suuryksikkökokoja. Merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön koon määrittäminen kaupan laadultaan on edelleen perusteltua.

Ehdotus Satakunnan vaihemaakuntakaavan 2 kaavaluonnoksen suunnittelumääräyksen tarkistamisesta (*muutosehdotukset kursivilla*):

Merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön koon alaraja, ellei selvityksin osoiteta, että alarajan ylittävä suuryksikkö on vaikutuksiltaan paikallinen, on Satakunnassa kaikkien kaupan laatujen osalta ~~3 000 k-m²~~ 4 000 k-m² lukuun ottamatta seuraavia:

- päivittäistavarakaupassa ja erikoiskaupassa alaraja on Porin ja Rauman keskustaajamien alueilla 5 000 k-m²,
- tilaa vaativan erikoistavaran kaupassa alaraja on Porin ja Rauman keskustaajamien 10 000 k-m² sekä Euran, Harjavallan, Huittisten, Kankaanpään, Kokemäen ja Ulvilan keskustaajamien alueilla 5 000 k-m².

Keskustatoimintojen alueiden ulkopuolisten kaupan alueiden enimmäismitoitus

Satakunnan vaihemaakuntakaavan 2 kaavaluonnoksessa esitetty enimmäismitoitus perustuu Satakunnan kaupan palveluverkkoselvityksessä esitettyyn maakunnan kaupan kokonaismitoitukseen. Huittisten osalta enimmäismitoitusta on perusteltua tarkistaa vastaamaan nykytilannetta. Muiden kuntien osalta enimmäismitoitusta ei ole tarpeen muuttaa.

Ehdotus Satakunnan vaihemaakuntakaavan 2 kaavaluonnoksen suunnittelumääräyksen tarkistamisesta (*muutosehdotukset kursivilla*):

Keskustatoimintojen alueiden ulkopuolisen merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksiköiden alueiden ja tilaa vaativan kaupan kehittämisvyöhykkeiden vähittäiskaupan yhteenlasketun kerrosalan enimmäismitoitus 2035:

- Porin kaupan alueet (KM, km) ja tilaa vaativan kaupan kehittämisvyöhyke 280 000 k-m²
- Rauman kaupan alueet (KM1, km) ja tilaa vaativan kaupan kehittämisvyöhyke 113 000 k-m²
- Huittisten kaupan alueet (KM) ja tilaa vaativan kaupan kehittämisvyöhyke ~~48 000 k-m²~~ 53 000 k-m²
- Harjavallan tilaa vaativan kaupan kehittämisvyöhyke 10 000 k-m²
- Kankaanpään tilaa vaativan kaupan kehittämisvyöhyke 10 000 k-m²
- *Ulvilan tilaa vaativan kaupan kehittämisvyöhyke 10 000 k-m² (mikäli osoitetaan)*

Tilaa vaativan kaupan kehittämisvyöhyke (km)

Vähittäiskaupan suuryksikkökoon muutoksen myötä on tarpeen tarkistaa suunnittelumääräys merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön koon alarajan osalta.

22.9.2017

Ehdotus Satakunnan vaihemaakuntakaavan 2 kaavaluonnoksen suunnittelumääräyksen tarkistamisesta (*muutosehdotukset kursivilla*):

Vähittäiskaupan suuryksiköiden mitoitus ja tarkempi sijoittuminen on suunniteltava siten, ettei niillä yksin tai yhdessä muiden vyöhykkeiden hankkeiden kanssa ole merkittäviä haitallisia vaikutuksia keskusta-alueiden kaupallisiin palveluihin tai niiden kehittämiseen.

Suuryksiköiden toteutumisen ajoitus tulee yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa sitoa muun taajamarakenteen ja liikennejärjestelmien toteuttamiseen.

Jollei selvitysten perusteella erityisesti muuta osoiteta, merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön koon alaraja on Satakunnassa kaikkien kaupan laatujen osalta ~~3 000 k-m²~~ 4 000 k-m² lukuun ottamatta seuraavia: tilaa vaativan erikoistavaran kaupassa merkitykseltään seudullisen yksikön alaraja on Porin ja Rauman keskustaajamien alueilla 10 000 k-m² sekä Euran, Harjavalan, Huittisten, Kankaanpään, Kokemäen ja Ulvilan keskustaajamien alueilla 5 000 k-m².

Keskustatoimintojen alue (C)

Maankäyttö- ja rakennuslain lakimuutoksen myötä velvoite osoittaa enimmäismitoitus maakuntakaavan keskustatoimintojen alueilla poistui, joten keskustatoimintojen alueiden suunnittelumääräyksessä ei ole tarpeen esittää vähittäiskaupan suuryksiköiden enimmäismitoitusta. Enimmäismitoitukset voidaan poistaa keskustatoimintojen alueiden suunnittelumääräyksistä.

Ehdotus Satakunnan vaihemaakuntakaavan 2 kaavaluonnoksen suunnittelumääräyksen tarkistamisesta (*muutosehdotukset kursivilla*):

Keskustatoimintojen alue C

Keskustatoimintojen alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on kiinnitettävä huomiota alueen arkkitehtuuriin, ympäristökuvaan, ominaispiirteisiin, viihtyisyyteen ja toimivuuteen, jalan-kulku-, huolto- ja julkisen liikenteen järjestelyjen tarkoituksenmukaisuuteen sekä häiriöttömyyteen. Aluetta suunniteltaessa on varauduttava riittävään palvelu- ja liiketilatarjontaan.

Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on otettava huomioon kulttuuriympäristön ominaispiirteiden vaaliminen ja turvattava merkittävien luonto-, maisema- ja kulttuuriarvojen säilyminen myös eheyttävän suunnittelun yhteydessä. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa vähittäiskaupan suuryksiköt tulee suunnitella siten, että ne arkkitehtuuriltaan ja sijoitukseltaan sopeutuvat ympäristöön ja mitoitukseltaan täydentävät keskustan palvelutarjontaa.

Keskustatoimintojen alueiden kaupan yli 2 000 k-m² laajuisten suuryksiköiden yhteenlaskettu kerrosalan enimmäismitoitus v. 2035:

— Rauma ei enimmäismitoitusta

— Eura 30 000 k-m²

— Harjavalta 30 000 k-m²

— Huittinen 30 000 k-m²

— Kankaanpää 30 000 k-m²

— Kokemäki 25 000 k-m²

— Ulvila 25 000 k-m²

Keskustatoimintojen alue C1

Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee luoda edellytyksiä kansainvälisen, kaupallisesti ja kulttuurisesti vetovoimaisen ja merkittäviä kulttuurihistoriallisia arvokerrostumia kaupunkirakenteessa korostavan kaupunkikeskuksen edelleen kehittämiseksi.

Keskustatoimintojen alueiden kaupan yli 2 000 k-m² laajuisten suuryksiköiden yhteenlaskettu kerrosalan enimmäismitoitus v. 2035:

— Pori ei enimmäismitoitusta

22.9.2017

Vähittäiskaupan suuryksiköiden alue (KM/km)

Vähittäiskaupan suuryksikköön muutoksen myötä on tarpeen tarkistaa suunnittelumääräys merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön koon alarajan osalta.

Ehdotus Satakunnan vaihemaakuntakaavan 2 kaavaluonnoksen suunnittelumääräyksen tarkistamisesta (*muutosehdotukset kursivilla*):

Vähittäiskaupan suuryksikön mitoituksessa ja tarkemmassa sijoittumissuunnittelussa sekä ajoituksessa on otettava huomioon seudun palvelurakenteen tasapainoinen kehittäminen siten, ettei vähittäiskaupan suuryksikkö aiheuta palvelutarjonnassa alueellisia tai väestöryhmittäisiä palvelujen saavutettavuuteen vaikuttavia merkittäviä heikennyksiä.

Jollei selvitysten perusteella erityisesti muuta osoiteta, merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön koon alaraja on Satakunnassa kaikkien kaupan laatujen osalta ~~3000 k-m²~~ 4 000 k-m² lukuun ottamatta seuraavia: päivittäis- ja erikoiskaupassa alaraja on Porin ja Rauman keskustaajamien alueilla 5 000 k-m², tilaa vaativan erikoistavaran kaupassa alaraja on Porin ja Rauman keskustaajamien alueilla 10 000 k-m² sekä Euran, Harjavallan, Huittisten, Kankaanpään, Kokemäen ja Ulvilan keskustaajamien alueilla 5 000 k-m².

Päivittäistavarakaupan osalta suuryksikön laajuus arvioidaan yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa vaikutustarkastelujen ja ostovoiman kasvun perusteella.

Taajamatoimintojen alue (A), Palvelujen alue (P) ja Työpaikka-alue (TP)

Satakunnan vaihemaakuntakaavan 2 kaavaluonnoksessa on osoitettu taajamatoimintojen alueita, palvelujen alueita ja työpaikka-alueita, joille suunnittelumääräysten mukaan on mahdollista sijoittaa merkitykseltään paikallisia vähittäiskaupan suuryksiköitä. Merkitykseltään paikallisia vähittäiskaupan suuryksiköitä ovat Porin ja Rauman keskustaajamien taajamatoimintojen alueilla 4 000 - 5 000 k-m²:n päivittäistavarakaupan ja erikoiskaupan suuryksiköt sekä palvelujen alueilla ja työpaikka-alueilla 4 000 - 10 000 k-m²:n tilaa vaativan kaupan yksiköt. Euran, Harjavallan, Huittisten, Kankaanpään, Kokemäen ja Ulvilan keskustaajamien palvelujen alueilla ja työpaikka-alueilla merkitykseltään paikallisia vähittäiskaupan suuryksiköitä ovat 4 000 - 5 000 k-m²:n tilaa vaativan kaupan yksiköt.

Merkitykseltään paikallisten vähittäiskaupan suuryksiköiden lisäksi maankäyttö- ja rakennuslain suuryksikköön muutoksen myötä kuntakaavoituksella on mahdollista osoittaa alle 4 000 k-m²:n vähittäiskaupan myymälöitä myös keskusta-alueiden ulkopuolelle.

Merkitykseltään paikallisen vähittäiskaupan mitoituksen tulee perustua vaikutusalueen väestön ja ostovoiman kehitykseen niin, että sillä ei ole seudullisia vaikutuksia. Useissa Satakunnan kunnissa väestöpohjan pienuudesta johtuen jo alle 4 000 k-m²:n yksikölläkin voi olla seudullisia vaikutuksia, vaikkei yksikkö pinta-alaltaan olekaan vähittäiskaupan suuryksikkö. Osoitettaessa merkitykseltään paikallista vähittäiskauppaa keskusta-alueiden ulkopuolelle on aina varmistettava kaavan sisältövaatimusten toteutuminen. Tämä voi edellyttää kaupan laatuun ja mitoitukseen liittyvää tarkastelua kaavan laadinnan ja vaikutusten arvioinnin yhteydessä myös alle 4 000 k-m²:n yksikölle sekä kaupan laatua ja mitoitusta koskevien kaavamääräysten käyttöä.

Satakunnan vaihemaakuntakaavan 2 kaavaehdotuksessa voidaan harkita, onko tarvetta sallia merkitykseltään paikallisia vähittäiskaupan suuryksiköitä kaavassa osoitettaville taajamatoimintojen alueille, palvelujen alueille ja työpaikka-alueille. Mikäli merkitykseltään paikallisten vähittäiskaupan suuryksiköiden sijoittuminen alueille sallitaan, tulisi suunnittelumääräyksiin lisätä maininta, että suuryksiköiden mitoitus tulee yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa määritellä paikallisen ostovoiman pohjalta ja että suuryksiköiden toteutumisen ajoitus tulee yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa sitoa muun taajamarakenteen ja liikennejärjestelmien toteuttamiseen (vrt. tilaa vaativan kaupan kehittämisvyöhykkeen suunnittelumääräys).

22.9.2017

Ehdotus Satakunnan vaihemaakuntakaavan 2 kaavaluonnoksen **taajamatoimintojen alueita** koskevan suunnittelumääräyksen tarkistamisesta (*muutosehdotukset kursivilla*):

Aluetta suunniteltaessa tulee kiinnittää erityistä huomiota yhdyskuntarakenteen eheyttämiseen ja täydentämiseen hajanaisesti ja vajaasti rakennetuilla alueilla. Uusi rakentaminen ja muu maankäyttö on sopeutettava suunnittelulla ympäristöönsä tavalla, joka vahvistaa taajaman omaleimaisuutta.

Täydennysrakentamista ja muuta alueiden käyttöä suunniteltaessa on otettava huomioon alueen kulttuurihistorialliset ja maisemalliset ominaispiirteet sekä viher- ja virkistysverkko. Alueilla on turvattava yleisten ranta-alueiden varaaminen maisemarakenteellisesti ja maisemakuvallisesti ja luontoarvoiltaan kestäville, korkeatasoisilta alueilta, osana alueen yhtenäistä viher- ja virkistysverkkoa.

Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa voidaan palveluverkon tarpeiden perusteella taajamatoimintojen alueelle osoittaa uusia vähittäiskaupan suuryksiköitä silloin, kun kyseiset yksiköt ovat merkitykseltään paikallisia. Jollei selvitysten perusteella erityisesti muuta osoiteta, merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön koon alaraja on Satakunnassa kaikkien kaupan laatujen osalta ~~3 000 k-m²~~ 4 000 k-m² lukuun ottamatta seuraavia: Päivittäis- ja erikoiskaupassa alaraja on Porin ja Rauman keskustaajamien alueilla 5000 k-m².

~~Päivittäistavarakaupan osalta suuryksikön laajuus arvioidaan yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa vaikutustarkastelujen ja ostovoiman kasvun perusteella.~~

Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa päivittäistavarakaupan osalta suuryksikön laajuus tulee arvioida vaikutustarkastelujen ja ostovoiman kasvun perusteella ja suuryksikön toteutumisen ajoitus sitoa muun taajamarakenteen ja liikennejärjestelmien toteuttamiseen.

TAI mikäli merkitykseltään paikallisia vähittäiskaupan suuryksiköitä ei sallita

Aluetta suunniteltaessa tulee kiinnittää erityistä huomiota yhdyskuntarakenteen eheyttämiseen ja täydentämiseen hajanaisesti ja vajaasti rakennetuilla alueilla. Uusi rakentaminen ja muu maankäyttö on sopeutettava suunnittelulla ympäristöönsä tavalla, joka vahvistaa taajaman omaleimaisuutta.

Täydennysrakentamista ja muuta alueiden käyttöä suunniteltaessa on otettava huomioon alueen kulttuurihistorialliset ja maisemalliset ominaispiirteet sekä viher- ja virkistysverkko. Alueilla on turvattava yleisten ranta-alueiden varaaminen maisemarakenteellisesti ja maisemakuvallisesti ja luontoarvoiltaan kestäville, korkeatasoisilta alueilta, osana alueen yhtenäistä viher- ja virkistysverkkoa.

Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa voidaan palveluverkon tarpeiden perusteella taajamatoimintojen alueelle osoittaa uusia vähittäiskaupan suuryksiköitä silloin, kun kyseiset yksiköt ovat merkitykseltään paikallisia. Jollei selvitysten perusteella erityisesti muuta osoiteta, merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön koon alaraja on Satakunnassa kaikkien kaupan laatujen osalta ~~3 000 k-m²~~ lukuun ottamatta seuraavia: Päivittäis- ja erikoiskaupassa alaraja on Porin ja Rauman keskustaajamien alueilla 5000 k-m².

~~Päivittäistavarakaupan osalta suuryksikön laajuus arvioidaan yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa vaikutustarkastelujen ja ostovoiman kasvun perusteella.~~

Alueelle ei saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksiköitä.

22.9.2017

Ehdotus Satakunnan vaihemaakuntakaavan 2 kaavaluonnoksen **palvelujen alueita** koskevan suunnittelumääräyksen tarkistamisesta (*muutosehdotukset kursivilla*):

Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa voidaan palveluverkon tarpeiden perusteella palvelujen alueelle osoittaa uusia vähittäiskaupan suuryksiköitä silloin, kun kyseiset yksiköt ovat merkitykseltään paikallisia. Jollei selvitysten perusteella erityisesti muuta osoiteta, merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön koon alaraja on Satakunnassa kaikkien kaupan laatujen osalta ~~3 000 k-m²~~ 4 000 k-m² lukuun ottamatta seuraavia: Tilaa vaativan erikoistavaran kaupassa alaraja on Porin ja Rauman keskustaajamien alueilla 10 000 k-m² sekä Euran, Harjavallan, Huittisten, Kankaanpään, Kokemäen ja Ulvilan keskustaajamien alueilla 5000 k-m².

Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa vähittäiskaupan suuryksikön laajuus tulee arvioida vaikutustarkastelujen ja ostovoiman kasvun perusteella ja suuryksikön toteutumisen ajoitus sitoa muun taajamarakenteen ja liikennejärjestelmien toteuttamiseen.

TAI mikäli merkitykseltään paikallisia vähittäiskaupan suuryksiköitä ei sallita

~~Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa voidaan palveluverkon tarpeiden perusteella palvelujen alueelle osoittaa uusia vähittäiskaupan suuryksiköitä silloin, kun kyseiset yksiköt ovat merkitykseltään paikallisia. Jollei selvitysten perusteella erityisesti muuta osoiteta, merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön koon alaraja on Satakunnassa kaikkien kaupan laatujen osalta 3 000 k-m² lukuun ottamatta seuraavia: Tilaa vaativan erikoistavaran kaupassa alaraja on Porin ja Rauman keskustaajamien alueilla 10 000 k-m² sekä Euran, Harjavallan, Huittisten, Kankaanpään, Kokemäen ja Ulvilan keskustaajamien alueilla 5000 k-m².~~

Alueelle ei saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksiköitä.

Ehdotus Satakunnan vaihemaakuntakaavan 2 kaavaluonnoksen **työpaikka-alueita** koskevan suunnittelumääräyksen tarkistamisesta (*muutosehdotukset kursivilla*):

Alueelle voidaan pääkäyttötarkoitusta muuttamatta suunnitella myös asumista. Alueelle ei saa suunnitella sellaisia työpaikkatoimintoja, joiden haitalliset ympäristövaikutukset läheisille alueille ja asutukselle voivat olla merkittäviä.

Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa voidaan palveluverkon tarpeiden perusteella työpaikka-alueelle osoittaa uusia vähittäiskaupan suuryksiköitä silloin, kun kyseiset yksiköt ovat merkitykseltään paikallisia. Jollei selvitysten perusteella erityisesti muuta osoiteta, merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön koon alaraja on Satakunnassa kaikkien kaupan laatujen osalta ~~3 000 k-m²~~ 4 000 k-m² lukuun ottamatta seuraavia: Tilaa vaativan erikoistavaran kaupassa alaraja on Porin ja Rauman keskustaajamien alueilla 10 000 k-m² sekä Euran, Harjavallan, Huittisten, Kankaanpään, Kokemäen ja Ulvilan keskustaajamien alueilla 5000 k-m².

Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa vähittäiskaupan suuryksikön laajuus tulee arvioida vaikutustarkastelujen ja ostovoiman kasvun perusteella ja suuryksikön toteutumisen ajoitus sitoa muun taajamarakenteen ja liikennejärjestelmien toteuttamiseen.

TAI mikäli merkitykseltään paikallisia vähittäiskaupan suuryksiköitä ei sallita

Alueelle voidaan pääkäyttötarkoitusta muuttamatta suunnitella myös asumista. Alueelle ei saa suunnitella sellaisia työpaikkatoimintoja, joiden haitalliset ympäristövaikutukset läheisille alueille ja asutukselle voivat olla merkittäviä.

~~Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa voidaan palveluverkon tarpeiden perusteella työpaikka-alueelle osoittaa uusia vähittäiskaupan suuryksiköitä silloin, kun kyseiset yksiköt ovat merkitykseltään paikallisia. Jollei selvitysten perusteella erityisesti muuta osoiteta, merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön koon alaraja on Satakunnassa kaikkien kaupan laatujen osalta 3 000 k-m² lukuun ottamatta seuraavia: Tilaa vaativan erikoistavaran kaupassa alaraja on Porin ja Rauman keskustaajamien alueilla 10 000 k-m² sekä Euran, Harjavallan, Huittisten, Kankaanpään, Kokemäen ja Ulvilan keskustaajamien alueilla 5000 k-m².~~

Alueelle ei saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksiköitä.

22.9.2017

7 VAIKUTUSTEN ARVIOINNIN PÄIVITYS

7.1 Vaikutukset kauppaan ja palvelurakenteeseen

7.1.1 Kaupan palveluverkon alueellinen kehitys

Merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan palveluverkko luo edellytykset maakuntakeskuksen, maakunnanosakeskuksen, seudullisten keskusten, ylikunnallisten keskusten ja paikallisten keskusten kaupan kehitykselle ja vetovoiman vahvistumiselle.

Satakunnan vaihemaakuntakaavassa 2 keskustatoimintojen alueiden ulkopuolelle osoitetut vähittäiskaupan suuryksiköt ja tilaa vaativan kaupan kehittämisvyöhykkeet keskittyvät suurimpien kaupunkien keskustaajamiin. Seudullisen kaupan keskittyminen suurimpiin keskuksiin on perusteltavissa, koska ne ovat myös Satakunnan merkittävimpiä väestö- ja työpaikkakeskittymiä.

Keskustatoimintojen alueiden ulkopuolelle osoitettujen vähittäiskaupan suuryksiköiden alueiden ja tilaa vaativan kaupan kehittämisvyöhykkeiden enimmäismitoitukset on määritelty vaikutusalueen ostovoiman kehitykseen perustuen. Kaupan alueiden enimmäismitoitus on yhteensä **466 000 k-m²**, joka on noin 34 % Satakunnan vähittäiskaupan kokonaismitoituksesta. Kokonaismitoituksesta jää näin ollen noin 889 000 k-m² merkitykseltään seudullisille keskustatoimintojen alueille ja muihin merkitykseltään paikallisiin keskuksiin ja kaupan alueille. Enimmäismitoitus luo edellytykset kestävän ja alueellisesti tasapainoisen kaupan palveluverkon kehitykselle ja mahdollistaa kaupan kehityksen koko maakunnassa.

7.1.2 Keskusta-alueiden kaupan kehitys

Maankäyttö- ja rakennuslain muutoksen myötä poistui velvoite osoittaa maakuntakaavassa keskustatoimintojen alueiden enimmäismitoitus. Enimmäismitoituksen osoittamatta jättäminen luo edellytyksiä vähittäiskaupan suuryksiköiden sijoittumiselle keskusta-alueelle aiempaa joustavammin maankäyttö- ja rakennuslain tavoitteiden mukaisesti.

Vaikka keskustatoimintojen alueille ei enää tarvitsekaan osoittaa enimmäismitoitusta, on alueellisesti tasapainoisen kaupan palveluverkon kehityksen turvaamiseksi syytä arvioida vähittäiskaupan kokonaismitoitus ja kuinka suuri osa siitä voi kohdistua keskustatoimintojen alueiden ulkopuolisille kaupan alueille. Satakunnan kaupan palveluverkkoselvityksessä esitetty keskustatoimintojen alueiden enimmäismitoitus perustuu vaikutusalueen väestön ostovoimaan, mutta tarkoituksenmukaisella ylimitoituksella on otettu huomioon myös ostovoiman siirtymät maakuntakeskuksen, maakunnanosakeskuksen ja seudullisten keskusten enimmäismitoituksessa.

Keskustatoimintojen alueiden ulkopuolelle sijoittuvat vähittäiskaupan suuryksiköt sijaitsevat Porissa, Raumalla ja Huittisissa ja ovat olemassa olevia kaupan alueita. Porin Mikkola, Eteläväylä ja Isosanta, Rauman Fere-Center sekä Huittisten Sahko on osoitettu jo voimassa olevassa maakuntakaavassa. Rauman uusi vähittäiskaupan suuryksikkö osoittaa olemassa olevan Pick&Pay suurmyymälän. Uusina kaupan alueina Satakunnan vaihemaakuntakaavassa 2 on osoitettu tilaa vaativan kaupan kehittämisvyöhykkeet Porissa, Raumalla, Harjavallassa, Huittisissa ja Kankaanpäässä. Suunnittelumääräyksen mukaan vyöhykkeille sijoittuvan uuden liikerakentamisen tulee olla pääosin tilaa vaativaa kauppaa, joka ei kilpaile keskusta-alueiden kaupan kanssa. Tällöin uusilla tilaa vaativan kaupan kehittämisvyöhykkeillä ei ole merkittäviä haitallisia vaikutuksia keskusta-alueiden kaupan toiminta- ja kehitysedellytyksiin.

7.1.3 Kaupan toiminta- ja kehitysedellytykset

Väestömäärän ja ostovoiman kasvu luo mahdollisuudet kaupan kehitykselle. Positiivisen väestökehityksen seurauksena merkittävin vähittäiskaupan kehityspotentiaali on Porissa ja Raumalla, mutta Satakunnan vaihemaakuntakaavan 2 kaavaluonnoksessa osoitettu merkitykseltään seudullisen kaupan palveluverkko ja kokonaismitoitus mahdollistaa kaupan kehityksen myös muualla maakunnassa.

22.9.2017

Vaihemaakuntakaavaluonnoksessa osoitetut vähittäiskaupan suuryksiköiden alueet ja tilaa vaativan kaupan kehittämisvyöhykkeet turvaavat merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan toiminta- ja kehitysedellytykset. Kaupan palveluverkkoselvityksen mukaan Satakunnan vähittäiskaupan kokonaismitoitus vuonna 2035 on **noin 1 355 000 k-m²**. Vähittäiskaupan suuryksiköiden alueiden ja tilaa vaativan kaupan kehittämisvyöhykkeiden enimmäismitoitusten määrä on yhteensä noin **466 000 k-m²**, joka on noin **34 %** Satakunnan vähittäiskaupan kokonaismitoituksesta. Näin ollen kokonaismitoituksesta jää merkitykseltään seudullisille keskustatoimintojen alueille ja merkitykseltään paikallisiin keskuksiin ja kaupan alueille noin **889 000 k-m² (66 %)**. Kaupan alueiden enimmäismitoitus turvaa kaupan toiminta- ja kehitysedellytykset koko maakunnassa.

Kuntatasolla enimmäismitoitukset määriteltiin Satakunnan kaupan palveluverkkoselvityksessä niin, että keskustatoimintojen alueiden, vähittäiskaupan suuryksiköiden alueiden ja tilaa vaativan kaupan kehittämisvyöhykkeiden enimmäismitoitukset eivät ylitä kunnan laskennallista kokonaismitoitusta.

Satakunnan vaihemaakuntakaavan 2 mukaiset kaupan sijainti- ja mitoitusratkaisut tarkentuvat kuntakaavoituksen yhteydessä maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti. Kuntakaavoituksella ratkaistaan myös merkitykseltään paikallisen vähittäiskaupan sijainti ja mitoitus.

7.1.4 Toimivan kilpailun edellytykset

Maankäyttö- ja rakennuslain lakimuutoksen keskeisenä tavoitteena oli edistää elinkeinoelämän toimintaedellytyksiä ja toimivan kilpailun kehittymistä. Toimivan kilpailun edistämisessä keskeistä on alalle tulon mahdollisuuksien turvaaminen. Uusilla toimijoilla tulee olla riittävät edellytykset sijoittua kilpailukykyisille liikepaikoille. Maakuntakaavan ratkaisulla voidaan joko rajoittaa tai mahdollistaa kilpailun toimivuutta. Sijoittumispaikkojen runsaus ja kaavamääräysten riittävä joustavuus parantavat toimivan kilpailun edellytyksiä. Vähittäiskaupan suuryksiköiden osoittaminen alue- ja vyöhykemerkinnoilla lisää joustavuutta ja luo sitä kautta edellytyksiä toimivalle kilpailulle.

Keskustatoimintojen alueiden enimmäismitoituksen osoittamatta jättäminen mahdollistaa uusien vähittäiskaupan suuryksiköiden sijoittumisen keskusta-alueille entistä joustavammin. Keskustatoimintojen alueiden ulkopuolella vähittäiskaupan suuryksiköiden alueet (KM/km) ja tilaa vaativan kaupan kehittämisvyöhykkeet tarjoavat kaupalle uusia vaihtoehtoisia sijaintipaikkoja. Kaupan alueiden enimmäismitoitus on määriteltä niin, että se mahdollistaa nykyisten myymälöiden kehityksen lisäksi myös uusien vähittäiskaupan suuryksiköiden sijoittumisen. Enimmäismitoituksen määrittäminen liian pieneksi voi rajoittaa tai estää uusien toimijoiden sijoittumismahdollisuuksia ja antaa olemassa oleville toimijoille kilpailuedun uusiin toimijoihin verrattuna.

7.2 Alue- ja yhdyskuntarakenne

Satakunnan vaihemaakuntakaavan 2 mukaisessa kaupan palveluverkossa merkitykseltään seudulliset vähittäiskaupan suuryksiköt sijoittuvat Porin, Rauman, Euran, Harjavallan, Huittisten, Kankaanpään, Kokemäen ja Ulvilan keskustatoimintojen alueille (C), Porin, Rauman ja Huittisten vähittäiskaupan suuryksiköiden alueille (KM/km) sekä Porin, Rauman, Harjavallan, Huittisten ja Kankaanpään tilaa vaativan kaupan kehittämisvyöhykkeille (km).

7.2.1 Keskustatoimintojen alueet

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan keskusta-alueet ovat vähittäiskaupan suuryksiköiden ensisijaisia sijaintipaikkoja, ellei muu sijainti kaupan palvelujen saavutettavuus huomioon ottaen ole perusteltu. Hallituksen esityksessä laiksi maankäyttö- ja rakennuslain muuttamisesta esitetyt määritelmän mukaan keskusta-alueella tarkoitetaan maakunnan, kunnan tai sen osan toiminnallisesti keskeistä aluetta, jossa sijaitsee tiiviisti ja monipuolisesti keskustahakuisia palvelutoimintoja, kuten erikoiskauppaa, päivittäistavarakauppaa, vapaa-ajan palveluja ja julkisia palveluja sekä merkittävässä määrin asumista ja eri toimialojen työpaikkoja. Keskusta-alue on hyvin saavutettavissa ja sinne on hyvät liikenneyhteydet ympäröiviltä asuinalueilta. Keskusta-alue on kunnan keskustaajaman tai sen alakeskuksen osa-alue ja keskusta-alueita ympäröi aina taajama-alue. Olemassa olevat keskusta-alueet, niiden mahdolliset laajennukset sekä uudet keskusta-alueet voidaan osoittaa maakunta- ja yleiskaavassa keskustatoimintojen alueina.

22.9.2017

Satakunnan keskustatoimintojen alueet muodostavat alue- ja yhdyskuntarakenteellisesti tarkoituksenmukaisen kokonaisuuden ja tukevat olemassa olevien keskustun kehittämissä. Keskustatoimintojen alueet sijaitsevat keskeisesti taajamatoimintojen alueisiin nähden. Keskustatoimintojen alueiden suhteet ja niiden hierarkia kaupallisessa palveluverkossa on osoitettu merkinnöin. Porin keskusta korostuu maakunnallisena pääkeskuksena ja Rauman keskusta maakunnanosakeskuksena. Euran, Harjavallan, Huittisten ja Kankaanpään keskustat ovat seudullisia keskuksia ja Kokemäen ja Ulvilan keskustat ylikunnallisia keskuksia.

Keskustatoimintojen alueet osoittavat merkitykseltään seudullisille kaupan toiminnoille riittävästi kehittämis- ja sijaintimahdollisuuksia olemassa olevaan alue- ja yhdyskuntarakenteeseen tukeutuen. Merkitykseltään seudullisten suuryksiköiden sijoittuminen nykyisiin keskuksiin tukee maakunnan olemassa olevaa palveluverkkoa sekä parantaa keskustun elinvoimaisuutta ja kehittämismahdollisuuksia. Olemassa olevissa keskuksissa palvelut ovat myös hyvin saavutettavissa ympäröiviltä asuinalueilta sekä myös laajemmalla alueella eri kulkumuodoin.

Keskustatoimintojen alueet sijaitsevat keskeisesti suhteessa väestökeskittymiin. Alle kolmen kilometrin etäisyydellä seudullisista keskuksista asuvien osuus kunnan väestöstä vaihtelee Euran 41 %:sta Harjavallan 72 %:iin. Ulvilan keskusta sijaitsee Porin kuntarajan tuntumassa, joten Ulvilan 3 ja 5 kilometrin saavutettavuusvyöhykkeiden väestömäärään sisältyy myös Porin väestöä (osuus kunnan väestöstä yli 100 %).

Keskustatoimintojen alueiden lähiympäristön väestömäärät vuonna 2014 (Tilastokeskus):

Keskusta- toimintojen alue	Väestömäärä 2014		Osuus kunnan väestöstä	
	alle 3 km	alle 5 km	alle 3 km	alle 5 km
Eura	5 100	6 700	41 %	54 %
Harjavalta	5 300	6 600	72 %	90 %
Huittinen	6 100	7 100	58 %	68 %
Kankaanpää	7 600	8 200	64 %	69 %
Kokemäki	3 200	5 000	42 %	65 %
Pori	29 700	53 400	35 %	63 %
Rauma	23 800	31 700	60 %	79 %
Ulvila	10 200	14 900	77 %	112 %

7.2.2 Vähittäiskaupan suuryksiköt

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan vähittäiskaupan suuryksiköt voivat sijoittua keskusta-alueen ulkopuolelle, mikäli sijainti on kaupan palvelujen saavutettavuus huomioon ottaen perusteltua. Sijoittumiseen keskusta-alueen ulkopuolelle voi olla myös muita perusteita kuitenkin niin, että palvelujen saavutettavuus tulee ottaa aina huomioon. Muita perusteita voivat olla esimerkiksi toimivan kilpailun kehittymisen edistäminen ja erilaisten liiketoimintamallien kehittäminen.

Satakunnan vaihemaakuntakaava 2 mukaisessa kaupan palveluverkossa merkitykseltään seudullisten vähittäiskaupan suuryksiköiden sijoittuminen keskustatoimintojen alueiden ulkopuolella on mahdollista Porin Mikkolan, Eteläväylän ja Isosannan alueella, Rauman Fere-Centerin alueella ja keskustan eteläpuolella Pick&Pay -alueella sekä Huittisissa Sahkon alueella. Lisäksi tilaa vaativan kaupan suuryksiköitä voi sijoittua Porin, Rauman, Harjavallan, Huittisten ja Kankaanpään tilaa vaativan kaupan kehittämisvyöhykkeille.

Vähittäiskaupan suuryksiköiden alueet ja tilaa vaativan kaupan kehittämisvyöhykkeet sijaitsevat nykyisessä taajamarakenteessa ja ne ovat osa olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta. Alueiden ja vyöhykkeiden sijainti suhteessa olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen ja yhdyskuntarakenteen laajenemissuuntiin on keskeinen, joten niillä ei ole yhdyskuntarakennetta hajauttavaa vaikutusta. Keskeisestä sijainnista johtuen vähittäiskaupan suuryksiköiden ja tilaa vaativan kaupan sijaintivyöhykkeiden lähiasutuksen määrä on varsin suuri.

Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on tarpeen arvioida yksittäisten kaupan hankkeiden sijoittumisen vaikutukset sekä liikenteen ja liittymäjärjestelyjen toimivuus.

22.9.2017

PoriMikkola KM (olemassa oleva)

Vähittäiskaupan suuryksikköjen alueena (KM) on osoitettu Mikkolan alue Porin ydinkeskustan kaakkoispuolella valtatie 2 varrella. Alueella sijaitsee 4 vähittäiskaupan suuryksikköä: Citymarket, Prisma, huonekalukaupat, Autopalin. Suuryksiköiden kerrosala on yhteensä n. 61 400 k-m² (suuryksiköiden koot 4 300 - 25 600 k-m²).

Mikkolan alue sijoittuu Porin olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen hyvien liikenneyhteyksien varten, joten alueen kehittämisellä ei ole yhdyskuntarakennetta hajauttavaa vaikutusta. Alueelta on matkaa Porin keskusta noin 4,5 kilometriä. Alue on julkisten liikenneyhteyksien saavutettavissa ja alueelle ulottuu kevyen liikenteen verkosto. Mikkolan läheisyyteen sijoittuu laajoja asumisen alueita ja alle kolmen kilometrin saavutettavuusvyöhykkeellä asuu huomattava määrä asukkaita, joten alue toimii lähipalveluna suurelle määrälle Porin ja Ulvilan asukkaita. Mikkolan alue tarjoaa hyvät toiminta- ja kehitysmahdollisuudet alueella nykyisin toimiville yksiköille. Mikäli uusi liikerakentaminen on pääosin tilaa vaativan erikoistavaran kauppaa, ei alueen toteutuksella ole merkittävää haitallista vaikutusta Porin ja Ulvilan keskusta-alueiden kaupan toiminta- ja kehitysedellytyksiin.

Vähittäiskaupan suuryksikkömerkintä turvaa olemassa oleva kaupan toiminta- ja kehitysedellytykset Mikkolan alueella. Mikkolan alue soveltuu yhdyskuntarakenteellisen sijainnin, lähiväestön määrän ja hyvän liikenteellisen saavutettavuuden perusteella myös uusien merkitykseltään seudullisten vähittäiskaupan suuryksikköjen sijaintipaikaksi.

Eteläväylä km (olemassa oleva)

Vähittäiskaupan suuryksikön kohdemerkinnällä (km) on osoitettu Eteläväylän alue Porin keskustan länsipuolella. Alueella sijaitsee yksi vähittäiskaupan suuryksikkö: Prisma (n. 11 000 k-m²). Eteläväylä sijoittuu Porin sisääntuloväylälle, valtatie 8 suunnasta. Tavoitteena on nykyisen kaupan toiminta- ja kehitysedellytysten turvaaminen. Eteläväylän Prisma sijaitsee osana Porin nykyistä taajamarakennetta, joten alueen kehittämisellä ei ole yhdyskuntarakennetta hajauttavaa vaikutusta. Alueelta on matkaa Porin ydinkeskustaan vajaat 3 km. Hyvän liikenteellisen saavutettavuuden lisäksi, alue on julkisten liikenneyhteyksien saavutettavissa ja alueelle ulottuu kevyen liikenteen verkosto. Lähiasutuksen määrä on huomattava.

Eteläväylän alue soveltuu yhdyskuntarakenteellisen sijainnin, lähiväestön määrän ja hyvän liikenteellisen saavutettavuuden perusteella merkitykseltään seudullisen kaupan sijaintipaikaksi. Vähittäiskaupan suuryksikkömerkintä turvaa olemassa olevan suuryksikön toiminta- ja kehitysedellytykset.

Isosanta km (olemassa oleva)

Vähittäiskaupan suuryksikön kohdemerkinnällä (km) on osoitettu Isosannan alue Porin keskustan pohjoispuolella. Alueelle sijoittuu yksi vähittäiskaupan suuryksikkö: Pick&Pay (n. 6 900 k-m²). Isosannan alueella sijaitsee myös autokaupan myymälöitä, joiden pinta-ala on alle 4000 k-m². Alue sijoittuu Porin keskustatoimintojen alueen rajan läheisyyteen, noin 1,5 kilometrin etäisyydelle Porin ydinkeskustasta. Tavoitteena on nykyisen kaupan toiminta- ja kehitysedellytysten turvaaminen. Isosanta sijaitsee osana Porin nykyistä taajamarakennetta, joten alueen kehittämisellä ei ole yhdyskuntarakennetta hajauttavaa vaikutusta. Hyvän liikenteellisen saavutettavuuden lisäksi, alue on julkisten liikenneyhteyksien saavutettavissa ja alueelle ulottuu kevyen liikenteen verkosto. Lähiasutuksen määrä on huomattava.

Isosannan alue soveltuu yhdyskuntarakenteellisen sijainnin, lähiväestön määrän ja hyvän liikenteellisen saavutettavuuden perusteella merkitykseltään seudullisen kaupan sijaintipaikaksi. Vähittäiskaupan suuryksikkömerkintä turvaa olemassa olevan suuryksikön toiminta- ja kehitysedellytykset.

22.9.2017

Porin tilaa vaativan kaupan kehittämisvyöhyke km (uusi)

Porin tilaa vaativan kaupan kehittämisvyöhyke sijoittuu Porin keskustatoimintojen alueen ympärille siten, että se kattaa nykyiset ja mahdolliset uudet tilaa vaativan kaupan sijaintialueet. Alue sijoittuu keskeisten liikenneväylien ympärille ja tukeutuu olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen ja sen suunniteltuihin laajenemissuuntiin. Tilaa vaativan kaupan kehittämisvyöhykkeelle on sijoittunut yhteensä noin 43 000 k-m² vähittäiskaupan suuryksidiiden pinta-alaa. Merkittävimmät alueet ovat: Tikkula (2 suuryksidiötä, n. 20 000 k-m²) Porin keskustan länsipuolella, Herralahti (2 suuryksidiötä, n. 9 000 k-m²) Porin keskustan itäpuolella ja Radanvarsi (1 suuryksidiö, n. 9 400 k-m²) Porin keskustatoimintojen alueen eteläpuolella.

Tilaa vaativan kaupan kehittämisvyöhyke tarjoaa joustavan ratkaisun tilaa vaativan kaupan suuryksidiiden sijoittumiselle ja hyvät kehittymisedellytykset alueella nykyisin toimiville yksiköille Porin keskustatoimintojen alueen läheisyydessä. Sijoittuminen on tilaa vaativalle kaupalle luonnollinen keskeisten liikenneväylien yhteydessä. Vyöhykkeen lähiväestön määrä on merkittävä.

Yksityiskohtaisessa suunnittelussa on tarpeen arvioida vyöhykkeelle sijoittuvien uusien vähittäiskaupan suuryksidiiden vaikutukset kauppaan ja palvelurakenteeseen, alue- ja yhdyskuntarakenteeseen sekä liikenteeseen, liittymäjärjestelyjen toimivuuteen ja kaupan palvelujen saavutettavuuteen. Uusien suuryksidiiden toteuttamisen ajoitus on syytä kytkeä vaikutusalueen ostovoiman kasvuun sekä muun taajamarakenteen ja liikennejärjestelmien toteuttamiseen.

RaumaFere-Centerin alue KM (olemassa oleva)

Fere-Centerin vähittäiskaupan suuryksidiöiden alue (KM) sijoittuu Rauman keskustatoimintojen alueen koillispuolelle. Kaavamääräyksen mukaan alueelle on mahdollista sijoittaa enintään 2 000 m² päivittäistavarakaupan myyntipinta-alaa ja alueelle suunniteltavan hankkeen ajoitus on suhteutettava ostovoiman kasvuun ja vaikutukset arvioitava erityisesti Vanhan Rauman palvelutarjonnalle.

Fere-Center sijoittuu Rauman sisääntuloväylälle valtatie 8 ja valtatie 12 suunnasta. Alue rajautuu Rauman keskustatoimintojen alueeseen ja sijaitsee olemassa olevan yhdyskuntarakenteen sisällä, joten alueen kehittämisellä ei ole yhdyskuntarakennetta hajauttavaa vaikutusta. Alueelta on matkaa Rauman ydinkeskustaan noin 1 kilometri. Alueella sijaitsee 2 vähittäiskaupan suuryksidiötä: Asko+Isku ja Tokmanni+Expert, joiden kerrosala on yhteensä n. 9 000 k-m². Aluetta on suunniteltu kehitettävän tilaa vaativan kaupan alueena. Alueen liikenteellinen saavutettavuus on hyvä. Alue on saavutettavissa myös julkisella liikenteellä ja alueella on kevyen liikenteen verkosto. Rauman keskustan asuinalueet kuuluvat Fere-Centerin lähiväestöön, joten alue toimii lähipalveluna huomattavalle määrälle Rauman asukkaita.

Vähittäiskaupan suuryksidiömerkintä turvaa olemassa oleva kaupan toiminta- ja kehitysedellytykset Ferecenterin alueella. Yhdyskuntarakenteellisen sijainnin, lähiväestön määrän ja hyvän liikenteellisen saavutettavuuden perusteella Ferecenterin alue soveltuu myös uusien merkityksellään seudullisten vähittäiskaupan suuryksidiöiden sijaintipaikaksi. Kaavamääräyksellä varmistetaan, ettei uusien vähittäiskaupan suuryksidiöiden sijoittumisella ole haitallisia vaikutuksia Vanhan Rauman palvelutarjonnalle.

Pick&Pay km (uusi merkintä, olemassa oleva suuryksidiö)

Rauman keskustatoimintojen alueen etelärajalle sijoittuva olemassa oleva vähittäiskaupan suuryksidiö Pick&Pay (n. 9 100 k-m²) on osoitettu Satakunnan vaihemaakuntakaavassa 2 vähittäiskaupan suuryksidiön kohdemerkinnällä. Suuryksidiö sijoittuu alle kilometrin etäisyydelle Rauman ydinkeskustasta ja sijaitsee olemassa olevan taajamarakenteen sisällä. Alueelle on hyvät jalan- kulk- ja pyöräily-yhteydet sekä julkisen liikenteen yhteydet. Alue toimii lähipalveluna huomattavalle määrälle Rauman asukkaita keskeisen sijainnin vuoksi. Vähittäiskaupan suuryksidiömerkintä turvaa olemassa olevan suuryksidiön toiminta- ja kehitysedellytykset.

22.9.2017

Rauman tilaa vaativan kaupan kehittämisvyöhyke km (uusi)

Rauman tilaa vaativan kaupan kehittämisvyöhyke sijoittuu Rauman keskustatoimintojen alueen pohjoispuolelle siten, että se kattaa nykyiset ja mahdolliset uudet tilaa vaativan kaupan sijainti-alueet. Alue sijoittuu pääosin Rauman keskeisten sisääntuloväylien (valtatie 8 ja valtatie 12) ympäristöön ja tukeutuu olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen. Alueen kehittämisellä ei ole yhdyskuntarakennetta hajauttavaa vaikutusta. Alue on saavutettavissa myös julkisella liikenteellä ja alueella on kevyen liikenteen verkosto.

Tilaa vaativan kaupan vyöhykkeelle on sijoittunut yhteensä noin 12 000 k-m² vähittäiskaupan suuryksiköiden pinta-alaa ja arviolta 44 000 k-m² vähittäiskaupan pinta-alaa yhteensä. Tilaa vaativan kaupan kehittämisvyöhykkeeseen kuuluvat alueet ovat: Papinhaka (1 suuryksikkö n. 4 200 k-m², vähittäiskauppa yht. n. 15 000 k-m², alue mahdollistaa n. 5 000 k-m² lisärakentamisen), Kairakadun alue (ei suuryksiköitä, vähittäiskauppa yht. n. 13 100 k-m², tavoitteena n. 5 000 k-m² lisärakentaminen) ja valtatien 8 itäpuolella Metallitien alue (ei suuryksikköjä, vähittäiskauppa yht. n. 7 300 k-m², alue mahdollistaa n. 7 300 k-m² lisärakentamisen) ja vanhan Prisman alue (1 suuryksikkö, n. 8300 k-m²).

Tilaa vaativan kaupan kehittämisvyöhyke tarjoaa joustavan ratkaisun tilaa vaativan kaupan sijoittumiselle ja hyvät kehittymisedellytykset alueella nykyisin toimiville yksiköille Rauman keskustan läheisyydessä. Sijoittuminen keskeisten liikenneväylien läheisyyteen tarjoaa tilaa vaativan kaupan yksiköille hyvän liikenteellisen saavutettavuuden. Lähiväestön määrä on merkittävä.

Yksityiskohtaisessa suunnittelussa on tarpeen arvioida vyöhykkeelle sijoittuvien uusien vähittäiskaupan suuryksiköiden vaikutukset kauppaan ja palvelurakenteeseen, alue- ja yhdyskuntarakenteeseen sekä liikenteeseen ja kaupan palvelujen saavutettavuuteen. Keskeistä on myös arvioida liikenteen ja liittymäjärjestelyjen toimivuus sekä vaikutukset Vanhan Rauman palvelutarjontaan. Uusien suuryksiköiden toteuttamisen ajoitus on syytä kytkeä vaikutusalueen ostovoiman kasvuun sekä muun taajamarakenteen ja liikennejärjestelmien toteuttamiseen.

Huittinen

Sahko KM (olemassa oleva)

Satakunnan vaihemaakuntakaavassa 2 Sahkon alue on osoitettu vähittäiskaupan suuryksikköjen alueena. Alue sijaitsee Huittisten keskustan lounaispuolella ja rajautuu Huittisten keskustatoimintojen alueeseen ja valtateihin 2 ja 12. Alueella sijaitsee 1 vähittäiskaupan suuryksikkö: Säästömarket, kerrosala n. 4 000 k-m² sekä useita vähittäiskaupan suuryksiköille asemakaavoitettuja rakentamattomia tontteja.

Sahkon alue sijoittuu Huittisten taajamarakenteeseen hyvien liikenneyhteyksien varteen, joten alueen kehittämisellä ei ole yhdyskuntarakennetta hajauttavaa vaikutusta. Alueelta on matkaa Huittisten keskustaan noin 0,5 km. Alue on julkisten liikenneyhteyksien saavutettavissa ja alueelle ulottuu kevyen liikenteen verkosto. Sahkon alueesta alle kolmen kilometrin saavutettavuusvyöhykkeelle sijoittuu Huittisten keskeisiä asuinalueita, joten alueella sijaitsevat kaupan palvelut toimivat lähipalveluna varsin suurelle määrälle Huittisten asukkaita. Sahkon alue tarjoaa hyvät toiminta- ja kehitysmahdollisuudet alueella nykyisin toimiville yksiköille. Mikäli uusi liikerakentaminen on pääosin tilaa vaativan erikoistavaran kauppaa, ei yksiköiden toteutuksella ole merkittävää haitallista vaikutusta Huittisten keskustan kaupan toiminta- ja kehitysedellytyksiin.

Vähittäiskaupan suuryksikkömerkintä turvaa olemassa olevan kaupan toiminta- ja kehitysedellytykset Sahkon alueella. Yhdyskuntarakenteellisen sijainnin, lähiväestön määrän ja hyvän liikenteellisen saavutettavuuden perusteella alue soveltuu myös uusien merkitykseltään seudullisten vähittäiskaupan suuryksikköjen sijaintipaikaksi.

22.9.2017

Huittisten tilaa vaativan kaupan kehittämisvyöhyke km (uusi)

Huittisten tilaa vaativan kaupan kehittämisvyöhykkeinä on osoitettu kolme aluetta, joista yksi sijoittuu Sahkon vähittäiskaupan suuryksikköjen alueelle ja kaksi valtatie 2 eteläpuolelle. Valtatie 2 eteläpuolella olevilla vyöhykkeillä ei sijaitse tällä hetkellä vähittäiskaupan suuryksiköitä. Vyöhykkeet sijoittuvat olemassa olevan yhdyskuntarakenteen sisälle / reuna-alueelle, joten niiden kehittämisellä ei ole yhdyskuntarakennetta hajauttavaa vaikutusta. Tilaa vaativan kaupan kehittämisvyöhykkeet tarjoavat joustavan ratkaisun tilaa vaativan kaupan sijoittumiselle ja hyvät kehittämisedellytykset alueella nykyisin toimiville yksiköille.

Maakuntakaavaehdotuksessa voidaan harkita Sahkon vähittäiskaupan suuryksikköjen alueelle (KM) osoitetun tilaa vaativan kaupan kehittämisvyöhykkeen (km) tarpeellisuutta. Koska alueelle osoitettu KM-merkintä mahdollistaa merkitykseltään seudullisten vähittäiskaupan suuryksikköjen sijoittumisen alueelle kaupan laadusta riippumatta, ei tilaa vaativan kaupan kehittämisvyöhykkeen merkinnällä ole käytännössä vaikutusta kaupan sijoittumismahdollisuuksiin.

Valtatien 2 eteläpuolella ja Loimijoen länsipuolella olevan tilaa vaativan kaupan kehittämisvyöhykkeen liikenteellinen sijainti on hyvä ja alueelle kulkee kaksi väylää Huittisten keskustan ja Sahkon alueen suunnasta (Loimijointie ja valtatie 12). Molemmat väylät alittavat valtatie 2 eri tasossa. Alue on myös julkisen liikenteen reittien varrella ja kevyen liikenteen verkosto ulottuu alueelle. Loimijoen itäpuolella olevalle alueelle suuntautuva liikenne kulkisi valtatie 2 ja Korkeakoskentie liittymän kautta. Liittymä ei kestä suurta liikenteen lisääntymistä, joten maakuntakaavassa on syytä harkita osoitetaanko alue merkitykseltään seudullisen kaupan alueena. Kuntakaavoituksella on mahdollista turvata alueen nykyisten kaupan yksiköiden toiminta- ja kehitysedellytykset sekä mahdollistaa uusien merkitykseltään paikallisten yksiköiden sijoittuminen (alle 4 000 k-m²:n päivittäistavarakaupan ja erikoiskaupan yksiköt ja alle 5 000 k-m²:n tilaa vaativan kaupan yksiköt).

Yksityiskohtaisessa suunnittelussa on tarpeen arvioida vyöhykkeille sijoittuvien uusien vähittäiskaupan suuryksiköiden vaikutukset kauppaan ja palvelurakenteeseen, alue- ja yhdyskuntarakenteeseen sekä liikenteeseen, liittymäjärjestelyjen toimivuuteen ja kaupan palvelujen saavutettavuuteen. Suunnittelumääräyksellä on syytä kytkeä uusien suuryksiköiden toteuttamisen ajoitus vaikutusalueen ostovoiman kasvuun sekä muun taajamarakenteen ja liikennejärjestelmien toteuttamiseen.

Huittisissa Sahkon alue sijoittuu yhdyskuntarakenteellisesti edullisemmin kuin tilaa vaativan kaupan vyöhykkeet valtatie 2 eteläpuolella. Sahkon alueella on myös runsaasti sijaintimahdollisuuksia ja rakentamattomia tontteja tilaa vaativalle kaupalle. Näin ollen Sahkon aluetta tulisi kehittää ensisijaisena tilaa vaativan kaupan sijaintialueena, jolloin valtatie 2 eteläpuolella olevat tilaa vaativan kaupan vyöhykkeet toimisivat reservialueena kysynnän kasvaessa ja Sahkon alueen rakentuessa täyteen.

KankaanpääKankaanpään tilaa vaativan kaupan kehittämisvyöhyke (uusi)

Kankaanpään tilaa vaativan kaupan kehittämisvyöhyke sijoittuu valtatie 23 (Porintie) varteen tien eteläpuolelle, noin 3 kilometrin etäisyydelle Kankaanpään keskustasta. Alueella toimii mm. tilaa vaativan kaupan palveluita, mutta ei vähittäiskaupan suuryksiköitä. Kankaanpään valmistelussa olevassa yleiskaavassa on alueelle osoitettu tilaa vaativan erikoistavarakaupan alue ja kaupungin kaupan palveluverkkoselvityksessä Kankaanpäässä on todettu olevan potentiaalia monipuolisemmille tilaa vaativan kaupan palveluille. Alue sijoittuu olemassa olevan yhdyskuntarakenteen sisälle / reuna-alueelle, joten sen kehittämisellä ei ole yhdyskuntarakennetta hajauttavaa vaikutusta. Alue on liikenteellisesti hyvin saavutettavissa Porintietä pitkin ja julkisen liikenteen reitin varrella.

Alue soveltuu sijaintinsa puolesta merkitykseltään seudullisen tilaa vaativan kaupan sijaintialueeksi. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on tarpeen arvioida vyöhykkeelle sijoittuvien uusien vähittäiskaupan suuryksiköiden vaikutukset kauppaan ja palvelurakenteeseen, alue- ja yhdyskuntarakenteeseen sekä liikenteeseen ja kaupan palvelujen saavutettavuuteen. Suunnittelumääräyksellä on syytä kytkeä uusien suuryksiköiden sijoittumisen ajoitus ostovoiman kasvuun ja muun yhdyskuntarakenteen kehitykseen. Keskeistä on myös arvioida liikenteen ja liittymäjärjestelyjen toimivuus.

22.9.2017

Harjavalta

Harjavallan tilaa vaativan kaupan kehittämisvyöhyke (uusi)

Harjavallan tilaa vaativan kaupan kehittämisvyöhyke sijoittuu Eurantien varteen. Valtatien 2 koillispuolella vyöhyke sijoittuu Eurantien molemmille puolille ja valtatie 2 lounaispuolella Eurantien luoteispuolelle. Vyöhyke rajautuu koillisosasta Harjavallan keskustatoimintojen alueeseen. Alueelle on nykyisellään sijoittunut pääosin teollisuustoimintaa. Alueella ei ole vähittäiskaupan suuryksiköitä. Yleiskaavassa alue on osoitettu kaupan toiminnoille ja käynnistyvissä asemakaavoissa tavoitteena on osoittaa alueita tilaa vaativalle kaupalle.

Vyöhyke sijoittuu olemassa olevan yhdyskuntarakenteen alueelle / reunalle, joten sen kehittämisellä ei ole yhdyskuntarakennetta hajauttavaa vaikutusta. Alueen sijainti on liikenteellisesti keskeinen valtatie läheisyydessä sekä hyvin saavutettavissa Harjavallan keskustasta; Sievariin johdava Siltatie kulkee valtatie 2 ylitse eri tasossa. Lähiväestöön (alle 3 km etäisyydelle) kuuluu Harjavallan keskustan asuinalueita.

Alue soveltuu sijaintinsa puolesta tilaa vaativan kaupan sijaintialueeksi. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on tarpeen arvioida vyöhykkeelle sijoittuvien uusien vähittäiskaupan suuryksiköiden vaikutukset kauppaan ja palvelurakenteeseen, alue- ja yhdyskuntarakenteeseen sekä liikenteen ja liittymäjärjestelyjen toimivuuteen ja kaupan palvelujen saavutettavuuteen. Suunnittelumääräyksellä on syytä kytkeä uusien suuryksiköiden sijoittumisen ajoitus vaikutusalueen osto-voiman kasvuun sekä muun taajamarakenteen ja liikennejärjestelmien toteuttamiseen.

7.3 Kaupan palvelujen saavutettavuus

Arvioitaessa Satakunnan vaihemaakuntakaavassa osoitetun merkitykseltään seudullisen kaupan palveluverkon vaikutuksia kaupan palvelujen saavutettavuuteen lähtökohtana ovat maakuntakaavan sisältövaatimus tarkoituksenmukaisesta alue- ja yhdyskuntarakenteesta, valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet sekä maankäyttö- ja rakennuslain vähittäiskaupan suuryksiköitä koskevat erityiset sisältövaatimukset.

Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukaan yhdyskuntarakennetta kehitetään siten, että palvelut ja työpaikat ovat hyvin eri väestöryhmien saavutettavissa ja mahdollisuuksien mukaan asuinalueiden läheisyydessä siten, että henkilöautoliikenteen tarve on mahdollisimman vähäinen. Runsaasti henkilöliikennettä aiheuttavat elinkeinoelämän toiminnot suunnataan olemassa olevan yhdyskuntarakenteen sisään tai muutoin hyvien joukkoliikenneyhteyksien äärelle. Edelleen valtakunnallisissa alueidenkäyttötavoitteissa todetaan, ettei uusia huomattavia asuin-, työpaikka- tai palvelutoimintojen alueita tule sijoittaa irrallisen olemassa olevaan yhdyskuntarakenteesta. Vähittäiskaupan suuryksiköt sijoitetaan tukemaan yhdyskuntarakennetta. Näistä tavoitteista voidaan poiketa, jos tarve- ja vaikutusselvityksiin perustuen pystytään osoittamaan, että alueen käyttöön otto on kestävä kehityksen mukaista.

Vaikutusten arvioinnissa korostuvat myös maankäyttö- ja rakennuslain vähittäiskaupan suuryksiköitä koskevat erityiset sisältövaatimukset maakunta- ja yleiskaavoille (MRL 71 b §), joiden mukaan osoitettaessa maakunta- tai yleiskaavassa vähittäiskaupan suuryksiköitä on katsottava, että alueelle sijoittuvat palvelut ovat mahdollisuuksien mukaan saavutettavissa joukkoliikenteellä ja kevyellä liikenteellä sekä suunniteltu maankäyttö edistää sellaisen palveluverkon kehitystä, jossa asiointimatkojen pituudet ovat kohtuulliset ja liikenteestä aiheutuvat haitat mahdollisimman vähäiset. Sisältövaatimuksien tavoitteena on, että paljon liikennettä aiheuttavat toiminnot, kuten suuret päivittäistavarakaupat ja kauppakeskukset sijoittuisivat siten, että niihin on mahdollisuus päästä henkilöauton ohella joukkoliikenteellä ja kevyellä liikenteellä.

Toukokuussa 2017 voimaan tulleen maankäyttö- ja rakennuslain lakimuutoksen mukaan vähittäiskaupan suuryksikkö voidaan sijoittaa keskusta-alueen ulkopuolelle edellyttäen, että kaupan palvelujen saavutettavuus otetaan sijoituksen perusteena huomioon. Hallituksen esityksen yksityiskohtaisten perustelujen mukaan palvelujen saavutettavuudella tarkoitetaan kaupan palvelujen sijoittumista suhteessa asuinalueiden tai esimerkiksi matkailualueiden sijaintiin ja palvelujen käyttäjien mahdollisuuksiin saavuttaa nämä palvelut eri kulkumuodoilla.

22.9.2017

Vähittäiskaupan suuryksiköiden saavutettavuus

Liikenteen toimivuus ja palveluiden helppo saavutettavuus ovat tärkeitä tekijöitä kaupan menestykselle. Vilkas ohikulkuliikenne lisää alueen kaupallista kiinnostavuutta. Näkyvä ja helposti lähestyttävä alue on kaupan kannalta aina kiinnostava. Erityisesti tilaa vaativan erikoistavaran kaupalle näkyvä ja hyvin saavutettavissa oleva sijainti on tärkeä menestystekijä.

Satakunnan vaihemaakuntakaavassa 2 osoitetut merkitykseltään seudulliset kaupan alueet ja niiden enimmäismitoitukset luovat edellytykset alueellisesti tasapainoisen kaupan palveluverkon kehitykselle, mikä puolestaan turvaa palvelujen hyvän saavutettavuuden maakunnan eri osissa. Olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen sijoittuvat vähittäiskaupan suuryksiköiden alueet ja tilaa vaativan kaupan kehittämisvyöhykkeet sekä niiden enimmäismitoitus mahdollistavat kaupan palvelutarjonnan kehittämisen koko maakunnassa.

Tilaa vaativan kaupan kehittämisvyöhykkeet sijoittuvat Satakunnan keskeisten liikenneväylien ympärille ja varrelle, mikä mahdollistaa hyvän liikenteellisen saavutettavuuden henkilöautolla. Valtaosaan alueista on jo sijoittuneena tilaa vaativan kaupan suuryksiköitä, joten liikenteen näkökulmasta vyöhykkeet eivät muodosta haasteita. Tilaa vaativan kaupan sijaintivyöhykkeet sijoittuvat keskustojen läheisyyteen, joten myös keskustoista etäisyydet ovat lyhyitä ja saavutettavuus hyvä. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on tarpeen arvioida liikenteen ja liittymäjärjestelyjen toimivuus.

Kevyen liikenteen ja joukkoliikenteen käyttömahdollisuudet asiointimatkoilla

Kävelyn ja pyöräilyn mahdollisuuksia voidaan arvioida etäisyysvyöhykkeiden avulla. Tehtyjen liikenneselvitysten mukaan kävellen tehtävien asiointimatkojen pituus on keskimäärin yksi kilometri ja pyöräillen tehtävien asiointimatkojen pituus keskimäärin 3 kilometriä. Yli kolmen kilometrin etäisyydellä asuville asiointi kevyellä liikenteellä ei ole enää todellinen vaihtoehto autolla tapahtuvalle asiointille.

Keskusta-alueille sijoittuva kauppa on yleensä hyvin saavutettavissa kevyellä liikenteellä, koska keskusta-alueet ovat myös asumisen painopisteitä ja keskusta-alueilla kevyen liikenteen yhteydet ovat useimmiten kunnossa. Keskusta-alueiden ulkopuolelle sijoittuvien vähittäiskaupan suuryksiköiden saavutettavuus kevyellä liikenteellä on sidoksissa lähialueen väestömäärään ja kevyen liikenteen yhteyksiin. Satakunnan vaihemaakuntakaavassa 2 keskustatoimintojen alueiden ulkopuolelle osoitetut vähittäiskaupan suuryksiköiden alueet ja tilaa vaativan kaupan kehittämisvyöhykkeet sijoittuvat olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen, joten niiden läheisyydessä asuu varsin paljon väestöä ja siten potentiaalisia kevyellä liikenteellä asioivia.

Satakunnan vaihemaakuntakaavassa 2 osoitetut merkitykseltään seudulliset keskustatoimintojen alueet, vähittäiskaupan suuryksiköiden alueet ja tilaa vaativan kaupan kehittämisvyöhykkeet ovat hyvin saavutettavissa henkilöautolla. Muuta kuin henkilöautoa asiointissaan käyttäville asukkaille kävelyetäisyydellä sijaitsevien myymälöiden merkitys on suuri. Asiointi kauempaa on mahdollinen joukkoliikenteellä, mutta saavutettavuuden taso määräytyy joukkoliikenteen reiteistä, pysäkeistä ja vuoroväleistä. Satakunnassa julkisen liikenteen palvelutaso on päivittäiseen asiointiin riittävän korkea vain suurimmissa kaupunkikeskuksissa. Keskustojen vahvistaminen kaupan sijaintipaikkana turvaa kaupan palvelujen mahdollisimman hyvän saavutettavuuden joukkoliikenteellä. Toisaalta vaikka keskustojen saavutettavuus on hyvä ilman henkilöautoa, tulee huolehtia keskustoihin pääsystä myös henkilöautolla. Keskustojen ulkopuolelle sijoittuvien kaupan alueiden saavutettavuus perustuu käytännössä suurimmalla osalla kaavassa osoitetuista alueista henkilöauton käyttöön.

Tilaa vaativan kaupan kehittämisvyöhykkeet sijoittuvat keskustatoimintojen alueiden ympärille ja läheisyyteen, joten ne ovat etäisyyksien puolesta saavutettavissa kevyellä liikenteellä. Valtaosaan alueista ulottuu kevyen liikenteen verkosto. Sijaintinsa perusteella tilaa vaativan kaupan vyöhykkeet ovat saavutettavissa myös joukkoliikenteellä, alueesta riippuen kaupunkiliikenteen ja/tai pitkän matkan linja-autoliikenteen yhteyksiin. Alueet mahdollistavat joukkoliikenteen käytön, mutta kaupan luonne huomioon ottaen suurin osa asioinneista tapahtuu käytännössä henkilöautolla.

22.9.2017

8 LÄHTEET

Hallituksen esitys eduskunnalle laiksi maankäyttö- ja rakennuslain muuttamisesta (HE 251/2016 vp).

Maankäyttö- ja rakennuslaki sekä Laki maankäyttö- ja rakennuslain muuttamisesta (230/ 2017).

Satakuntaliitto (2017). Satakunnan vaihemaakuntakaava 2, kaavaluonnos 17.1.2017.

Satakuntaliitto (2016). Satakunnan kaupan palveluverkkoselvitys. Satakuntaliitto ja FCG.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet. Valtionneuvoston päätös valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden tarkistamisesta 13.11.2008.

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