

KAUPAN SIJAINNIN OHJAUS KAAVOITUKSEN KEINAIN

Sahkon kauppapaikan asemakaavaluonnos
Huittisten kaupungissa

LAHDEN AMMATTIKORKEAKOULU
Tekniikan ala
Ympäristöteknologian koulutusohjelma
Miljöosuunnittelu
Opinnäytetyö
Kevät 2011
Ulla Ojala

Lahden ammattikorkeakoulu
Ympäristöteknologian koulutusohjelma

OJALA, ULLA: Kaupan sijainnin ohjaus kaavoituksen keinoin
Sahkon kauppapaikan asemakaavaluonnos Huittisten
kaupungissa

Miljöösunnittelun opinnäytetyö, pääaine yhdyskuntasuunnittelu, 84 sivua, 8 liitesivua

Kevät 2011

TIIVISTELMÄ

Tämä opinnäytetyö käsittelee kaupan sijaintia ohjaavaa lainsäädäntöä ja kaavoituksen tueksi julkaistuja kauppaa koskevia ympäristöministeriön oppaita. Sovelluskohteena on Sahkon kauppapaikan kaavoitus Huittisten kaupungissa.

Opinnäytetyön teoriaosuudessa käsitellään kaupan sijaintia ohjaavaa säädöspohjaa, sijainnin ohjauksessa havaittuja ongelmia sekä ohjausmenetelmien kehittämistarvetta 2000-luvun aikana. Kaupan sijainnin ohjausta selvitetään lähtien yleispiirteisten kaavojen laatimista ohjaavista valtakunnallista alueidenkäyttötavoitteista edeten maankäytön suunnittelujärjestelmän mukaisesti maakuntakaavatasolta kuntien yleis- ja asemakaavoihin. Eri kaavatasoille lainsäädännössä määritellyt tavoitteet, sisältövaatimukset ja suunnitteluperiaatteet käydään läpi ja tutkitaan niiden ohjausvaikutusta kaupan rakentamiseen. Teoriaosuuden lopuksi luodaan katsaus maankäyttö- ja rakennuslain muutoksiin, joiden päätavoitteena on selkiyttää vähittäiskauppaa koskevia säännöksiä ja koota ne yhdeksi kokonaisuudeksi lakiin.

Sovellusosassa tarkastellaan kohdealueen kaavoitusprosessia kokonaisuutena maankäytön suunnittelujärjestelmän mukaisesti. Aluksi käsitellään Satakunnan maakuntakaavan laatimista kaupan alueiden osalta edeten Huittisten kaupungin keskustan ja sen lievealueiden oikeusvaikutteisen osayleiskaavan laadintaan ja siinä esitettyihin kauppaa koskeviin kaavamääräyksiin ja aluerajauksiin. Yleiskaavaehdotusta valmisteltaessa laadittiin kauppaa koskevia tarkentavia selvityksiä ja käytiin laajaa vuoropuhelua eri sidosryhmien kanssa kauppaa koskevasta kaavaratkaisusta.

Asemakaavaluonnos perustuu alueelle laadittuun yleissuunnitelmaan, sen vaikutusten arviointiin ja yleiskaavaehdotukseen. Asemakaavamääräyksillä on ohjattu alueelle sijoittuvan kaupan toimialaa, määrää, rakennusten arkkitehtonista ilmettä ja ympäristörakentamista. Asemakaavaluonnoksen arvioidut kaupalliset vaikutukset ovat seutasoisia ja liikenteelliset vaikutukset kohdistuvat pääasiassa suunnittelualueen ulkopuoliselle katuverkolle sekä jossain määrin päätieverkolle.

Avainsanat: vähittäiskauppa, vähittäiskaupan suuryksikkö, paljon tilaa vaativan erikoistavaran kauppa, asemakaava, kaavoitus, palveluverkkoselvitys, vaikutukset.

Lahti University of Applied Sciences

Degree Programme in Environmental Technology

OJALA, ULLA: Guiding the location of retail trade through the land use planning

The planning process of the Sahko market site

Bachelor's Thesis in Environmental Planning 84 pages, 8 appendices

Spring 2011

ABSTRACT

This thesis deals with the legislation that directs the location of retail trade and the guidebooks published by the Ministry of the Environment that support land use planning. The theory of planning is applied to the planning process of the Sahko market site.

The theory part deals with the legislation directing the location of retail trade, the problems of the directing of the location, and the developing needs to these methods aroused during the 2000s. The directions for the location of retail trade are discussed on every level of Finland's land use planning system. The planning system consists of the national land use guidelines that must be taken into consideration in the regional land use plans and the local master plans. Covered subjects on the different levels of land use planning are the goals of planning, content requirements, and planning principles. The aim was to find out how these various factors impacts to trade location. At the end of the theory part, a view is taken into the renewed Land Use and Building Act from the perspective of retail trade.

The application part examines the planning process of the target area according to the land use planning system. First, the drafting of the regional land use plan of Satakunta is discussed and special attention is paid on the planning of retail trade. Secondly, the plan regulations and block areas for the trade in the partial local master plan of the center of Huittinen are explained. During the planning process studies of retail trade networks were drafted and the interaction between interest groups was extensive.

The local master plan, the general plan and the impact assessment have been taken into account when the local detailed plan is drafted. The plan regulations have guided the trade branch, the density of building, the architecture, and the milieu building.

Key words: retail trade, large retail unit, special goods that require a great deal of space, local detailed plan, land use planning, studies of retail trade networks.

SISÄLLYS

1	JOHDANTO	1
2	KAUPAN RAKENTAMISEN OHJAUS	3
2.1	Maankäyttö- ja rakennuslaki	4
2.1.1	Vähittäiskaupan suuryksikön määritelmä	4
2.1.2	Vähittäiskaupan myymäläkeskittymä	8
2.1.3	Kaupan sijaintia ohjaavat muut säädökset	9
2.2	Kaupan sijainnin ohjaus maakuntakaavassa	11
2.2.1	Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	11
2.2.2	Maakuntakaavan tavoitteet kaupan sijainnin ohjauksessa	12
2.2.3	Vaihemaakuntakaava	13
2.2.4	Seudullinen vähittäiskaupan suuryksikkö	13
2.2.5	Palveluverkkoselvitys	14
2.3	Kaupan sijainnin ohjaus yleiskaavassa	15
2.3.1	Yleiskaavan tavoitteet kaupan sijainnin ohjauksessa	16
2.3.2	Yleiskaavan laatimista palveleva palveluverkkoselvitys	18
2.3.3	Vähittäiskaupan aluevarausten mitoituslukuja	19
2.3.4	Keskustatoimintojen alueen määrittämisen periaatteita	20
2.4	Kaupan sijainnin ohjaus asemakaavassa	22
2.4.1	Asemakaavan tavoitteet kaupan sijainnin ohjauksessa	22
2.4.2	Palveluverkkoselvitys ja vaikutusten arviointi	23
2.4.3	Kaupan rakentamista ohjaavat asemakaavamääräykset	25
3	MAANKÄYTTÖ- JA RAKENNUSLAIN VÄHITTÄISKAUPPAA KOSKEVIEN SÄÄNNÖSTEN TARKISTUS	27
3.1	Kaupan sijainnin ohjauksen ongelmia 2000-luvulla	27
3.2	Kehittämistavoitteet	28
3.3	Hallituksen esityksen 309/2010 pääperiaatteet	30
4	SAHKON KAUPPAPAIKAN KAAVOITUS	32
4.1	Sahkon kauppapaikka Satakunnan maakuntakaavassa	33
4.1.1	Satakunnan ensimmäisen maakuntakaavan laadintahistoriaa	33
4.1.2	Kauppa Satakunnassa – Satakunnan palveluverkkoselvitys	34

4.1.3	Satakunnan maakuntakaavaehdotus	35
4.2	Sahkon kauppapaikka Huittisten osayleiskaavaehdotuksessa 3.12.2010	39
4.2.1	Osayleiskaavan tavoitteet	39
4.2.2	Osayleiskaavan laadintavaiheita	40
4.2.3	Palveluverkkoselvitykset ja vaikutusten arviointi	42
4.2.4	Kauppan ratkaisun kehittyminen	55
4.3	Sahkon kauppapaikan asemakaavaluonnos	61
4.3.1	Alustavat asemakaavaluonnokset VE1 ja VE2	62
4.3.2	Asemakaavaluonnos	66
4.3.3	Sahkon ja keskustan välinen työnjako	75
5	YHTEENVETO	77
	LÄHTEET	81
	LIITTEET	83

1 JOHDANTO

Alueiden käytön suunnittelua ja rakentamista ohjaavat maankäyttö- ja rakennuslaki sekä -asetus, jotka tulivat voimaan 1.1.2000. Tässä rakennuslain kokonaisuudistuksessa maankäyttö- ja rakennuslakiin sisällytettiin suurten vähittäiskaupan yksiköiden sijainnin ohjausta koskevat säännökset. Vähittäiskaupan suuryksiköitä koskevat säännökset perustuivat ympäristöministeriön asettaman ns. suurmyymälätyöryhmän raporttiin vuodelta 1997 (Suomen ympäristö 102, YM 1997) ja ne tulivat kiireellisinä voimaan jo 1.3.1999 lukien.

Kaupan ala on muuttunut ennakoitua nopeammin 2000-luvun aikana ja maankäyttö- ja rakennuslakia tarkistettiin jo vuonna 2004, jolloin sijainnin ohjaus laajennettiin koskemaan myös vaikutuksiltaan vähittäiskaupan suuryksiköitä vastaavia myymäläkeskittymiä. Samassa yhteydessä tarkistettiin myös myymälöiden laajentamista koskevia säädöksiä.

Tämän opinnäytetyön teoriaosan tavoitteena on selvittää kaupan rakentamisen säädöspohjaa, ohjauksessa havaittuja ongelmia sekä ohjausmenetelmien kehittämistarvetta 2000-luvun aikana. Tarkoituksena on kaavahierarkian mukaisesti edetä yleispiirteisten kaavojen tasolta detaljikaavoitukseen ja selvittää kaupan sijainnin ohjausta eri kaavatasoilla.

Ympäristöministeriö on seurannut aktiivisesti tilannetta kentällä ja julkaissut oppaita mm. Kauppa kaavoituksessa (2004) ja kauppa maakuntakaavoituksessa (2007). Ympäristöministeriö on asettanut kaavoitus, kauppa ja kilpailun työryhmän 2008 ja kaupan sijainnin ohjauksen työryhmän 2008 selvittääkseen onko lain-säädäntöä tai kaavoituksen ohjausta tarpeen kehittää.

Laki maankäyttö- ja rakennuslain muuttamisesta vähittäiskauppaa koskevien säännösten osalta tuli voimaan 15.4.2011. Muutosten tavoitteena on selkiyttää säädöksiä ja koota ne yhdeksi kokonaisuudeksi lakiin. Lisäksi tavoitteena on päi-

vittää ohjausmenetelmät toimiviksi muuttuneissa olosuhteissa ja vastata myös tulevaisuuden muutoksiin.

Opinnäytetyön kolmannessa luvussa perehdytään hallituksen esityksen 309/2010 kautta maankäyttö- ja rakennuslain uuteen 9 a lukuun, joka koostuu vähittäiskaupaa koskevista erityisistä säännöksistä. Tavoitteena on selvittää uusien säännösehdoitusten vaikutusta eri kaavatasoihin ja kaavoitusprosessiin.

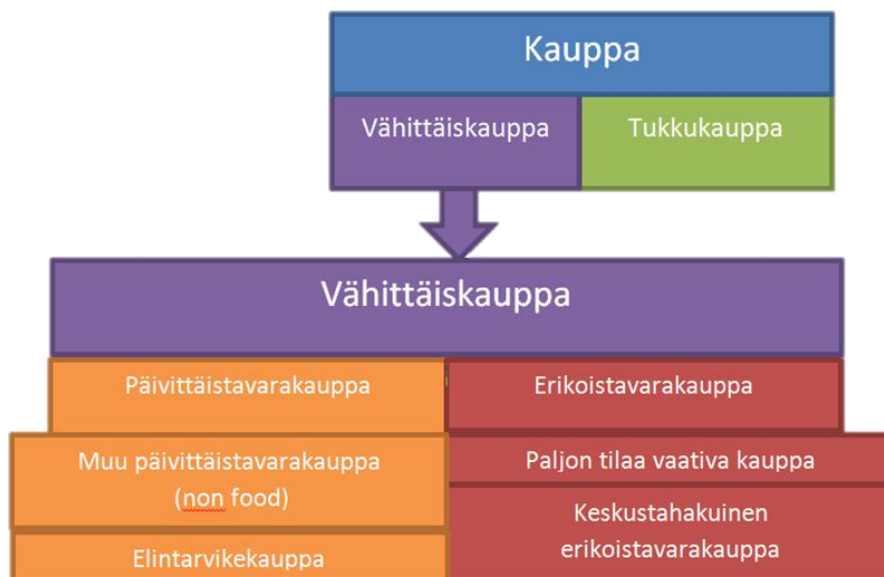
Opinnäytetyön neljännen luvun tavoitteena on laatia kaupan aluetta koskeva asemakaavaluonnos noin 10 hehtaarin alueelle Huittisten kaupungissa. Asemakaavotukselle tuo erityistä haastetta ylempiasteisten kaavojen keskeneräisyys ja maankäyttö- ja rakennuslain uudistus kaupan säädösten osalta.

Suunnittelualue sijaitsee kaupungin keskustan reuna-alueella, kahden valtatievaikutuspiirissä olevassa risteysympäristössä. Kaavatyössä keskeisiä suunnittelukysymyksiä ovat alueelle sijoittuvan kaupan laatu ja määrä sekä kaupallisen profiilin määrittäminen. Alueen kaavaratkaisun tulisi tukea ydinkeskustan elinvoimaisuutta ja suunnittelun yhteydessä tuleekin selvittää voidaanko näille kahdelle kaupan painopistealueelle kehittää keskinäinen työnjako.

2 KAUPAN RAKENTAMISEN OHJAUS

Kaupan rakentamista ohjataan kaavoituksella. Tämän opinnäytetyön toisessa luvussa perehdytään kaupan sijaintia ohjaavaan lainsäädäntöön ja kaavoituksen tueksi julkaistuihin keskeisiin ympäristöministeriön oppaisiin. Tavoitteena on luoda katsaus kaavajärjestelmän ohjauskeinoihin kaupan sijainnin ohjauksessa edeten maakunnan tasolta kuntatasolle ja siellä edelleen yleispiirteisistä kaavoista detailjikaavoihin. Kaavajärjestelmän joka tasolla on oma tehtävä ja tasoilla on keskinäinen laissa määritelty työnjako.

Käsitteellisesti kauppa jaetaan tukkukauppaan ja vähittäiskauppaan. Vähittäiskauppa käsittää päivittäistavara- ja erikoistavara-kaupan. Päivittäistavara-kauppa jaotellaan elintarvikekauppaan ja muuhun päivittäistavaran kauppaan (non food). Erikoistavara-kauppa jaotellaan paljon tilaa vaativaan kauppaan ja keskustahakuiseen erikoistavara-kauppaan. (Pitkäaho & Pätynen 2009, 48.) Alla laatimani kuvio kaupan rakenteesta.



Kuvio 1. Kaupan rakenne

2.1 Maankäyttö- ja rakennuslaki

2.1.1 Vähittäiskaupan suuryksikön määritelmä

Laki maankäyttö- ja rakennuslain muuttamisesta (319/2011) tuli voimaan 15.4.2011. Lakiin on lisätty uusi 9 a luku, joka sisältää vähittäiskauppaa koskevat erityiset säännökset. Uusi vähittäiskaupan suuryksikön määritelmä on lain 71 a §:n mukaan:

Vähittäiskaupan suuryksikköllä tarkoitetaan tässä laissa yli 2000 kerrosneliömetrin suuruista vähittäiskaupan myymälää.

Lakiin on kirjoitettu siirtymäsäännös, jonka mukaan "71 a §:ää sovelletaan paljon tilaa vaativaan erikoistavaran kauppaan kuitenkin vasta neljän vuoden kuluttua tämän lain voimaan tulosta." Eduskunnan päätöksellä on kumottu maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 58 §:n 4 momentti ja 114 §.

Uudistettuun vähittäiskaupan suuryksiköiden sijaintia ohjaavaan lainsäädäntöön sisältyvän paljon tilaa vaativan erikoistavaran kaupaa koskevan siirtymäsäännöksen vuoksi katson kuitenkin perustelluksi esittää vielä tässä työssä myös kumotun 114 §:n. Katsaus lainsäädännön kehitykseen helpottaa käsitteiden hallintaa ja kokonaisuuden hahmottamista.

Maankäyttö- ja rakennuslaki (132/1999) sisälsi ensimmäiset erityiset vähittäiskaupan suuryksiköitä koskevat säännökset. Vähittäiskaupan suuryksikön määritelmä oli lain 114 §:n mukaan seuraava:

Vähittäiskaupan suuryksikköllä tarkoitetaan tässä laissa yli 2000 kerrosneliömetrin suuruista vähittäiskaupan myymälää.

Mitä 1 momentissa säädetään, ei kuitenkaan koske paljon tilaa vaativan erikoistavaran kauppa.

”Kerrosalaltaan 2000 kerrosneliömetrin myymälä vastaa myyntipinta-alaltaan noin 1500 m²:n myymälää” (Vihavainen, Ollikainen, Toivonen, Graf, Leveälahti & Järvinen 2010, 29).

Vähittäiskaupan suuryksiköiden sijainnin ohjauksen yksi keskeinen tavoite on päivittäistavarakaupan sijainnin ohjaus. Suomen ympäristökeskuksen selvityksen mukaan uuden asutuksen sijainti yhdyskuntarakenteessa on ratkaiseva tekijä, sijoittuuko se yhdyskuntarakennetta täydentäen vai hajanaisesti kaupunkiseutujen ulkopuolelle. Kaupan saavutettavuus on parantunut kaupunkiseuduilla ja niiden lähellä sijaitsevien taajamien kerrostaloalueilla 2000 ja 2008 välisenä aikana. Näiden kaupunkiseutujen pientaloalueilla kaupan saavutettavuus on heikentynyt vain hieman. Kaupunkiseutujen ulkopuolella sijaitsevissa pienissä taajamissa, harvaan asutuilla pientaloalueilla ja haja-asutusalueilla palvelujen saavutettavuus on heikentynyt voimakkaasti. Päivittäistavarakauppojen lukumäärä on vähentynyt vuosina 2000-2008 504:llä. Samanaikaisesti päivittäistavarakaupan myyntipinta-ala lisääntyi kuitenkin 22 % yksikkökoon kasvun vuoksi. (Aura 2009, 19,20.)

Maankäyttö- ja rakennuslain kumotun 114 §:n mukaan siis paljon tilaa vaativa erikoistavaran kauppa ei ole kuulunut sääntelyn piiriin. Rajanveto tilaa vaativan kaupan ja muun vähittäiskaupan välillä on ollut olennainen asia kaupan sijainnin ohjauksessa koko lain voimassaoloajan. Kaupan kehitystä 2000-luvulla on leimannut ns. toimialaliukuma ja paljon tilaa vaativan kaupan markkinaosuuden kasvaminen. Monet paljon tilaa vaativan erikoistavaran myymälät ovat laajentaneet tavaravalikoimaansa uusiin tuoteryhmiin, joten myymälätyypin määrittäminen on entistä vaikeampaa.

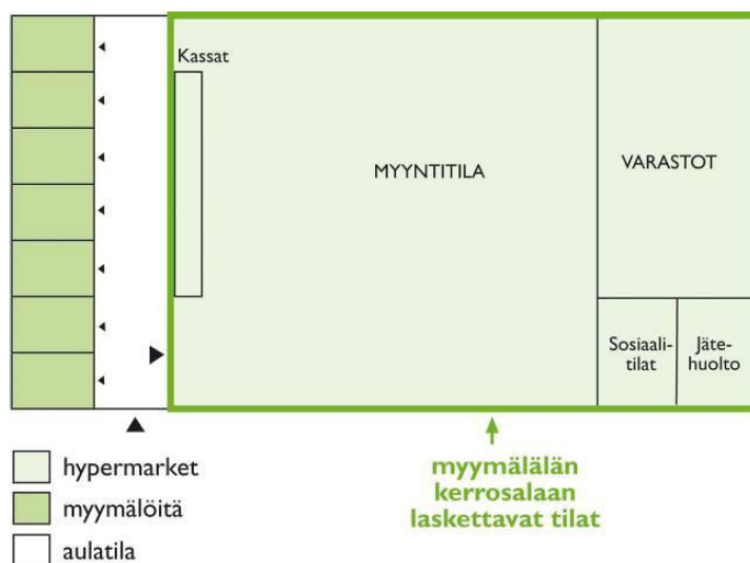
Ympäristöministeriö julkaisi vuonna 2000 lain tulkintaohjeeksi suosituksen, jonka mukaan

Paljon tilaa vaativana erikoistavaran kauppana pidetään mootoriajoneuvojen kauppaa sekä niiden varaosien ja tarvikkeiden kauppaa, rengaskauppaa, vene- ja veneilytarvikkeiden kauppaa, matkailuvaunujen kauppaa, huonekalukauppaa, rauta-, rakennustarvike- ja sisustustarvikekauppaa, maatalous- ja puutarha-

alan kauppaa sekä kodintekniikkakauppaa. (Kontio & Santasalo 2000, 2, 9.)

Oppaassa määritellään myös paljon tilaa vaativan kaupan myymälässä sallittu oheistuotteiden osuus. ”Toimialaan liittyvien oheistuotteiden osuus myyntipinta-alasta saa olla enintään 20 %, kuitenkin enintään 400 m². Tästä myyntipinta-alasta voidaan myydä enintään 100 m²:n alalla elintarvikkeita ja oheistuotteita, jotka eivät liity toimialaan.” (Kontio & Santasalo 2000, 9.)

Ympäristöministeriö on teettänyt 2000-luvun loppupuolella selvityksen paljon tilaa vaativan kaupan kehityksestä, myymälätyyppien muutoksesta ja keskustojen ulkopuolisten kaupan alueiden rakenteesta. Selvityksen mukaan kunnissa on tulokittu tilaa vaativaa kauppaa varsin eri tavoin ja sen määrittely on koettu monimutkaiseksi ja hankalaksi tehtäväksi varsinkin oheistuotteiden osalta. Esimerkiksi rauta- ja huonekalukaupoissa myydään yhä enemmän myös sisustustuotteita. Yhtenä kehityspiirteenä on ollut myymälöiden tuotevalikoiman laajentuminen, joka on johtanut suurempiin myymäläkokoihin. Selvityksessä tutkittiin myös keskustojen ulkopuolisia kaupan alueita ja sitä mitä toimialoja sinne on hakeutunut. Tutkituille alueille oli sijoittunut paljon tilaa vievää kauppaa, mutta myös muuta vähittäiskauppaa kuten hypermarketteja etumyymälöineen ja laajan tavaravalikoiman myymälöitä sekä suuria erikoiskauppoja. (Koskela & Santasalo 2008. 50, 51.)



Kuvio 2. Hypermarketin pohjapiirros (Tulkki 2008.)

Laajan tavaravalikoiman myymälät on tulkinnan kannalta koettu erityisen hankalaksi toimialaksi. Tutkimuksen mukaan tämän tyyppin myymälät on kunnissa usein mielletty paljon tilaa vaativiksi myymälöiksi, koska niissä ei myydä päivittäistavaroita. Yhä edelleen on olemassa virheellisiä käsityksiä, että vain päivittäistavarakaupan suuryksiköt kuuluvat sääntelyn piiriin. Laajan tavaravalikoiman myymälät ovat usein alennustavarataloja, jotka kilpailevat hinnalla ja laajalla tavaravalikoimalla. Laajan tavaravalikoiman myymälöitä ovat mm. Säästöporssi, Löytötex, Tarjoustalo, Tokmanni, Halpahalli, Clas Ohlson, Biltema, Motonet. (Koskela & Santasalo 2008, 22, 45.)

Tulkintaongelmia ovat aiheuttaneet myös sellaiset erikoiskaupan tavaratalot ja myymälät, joissa myydään paljon tilaa vaativan erikoistavaran ohella myös muuta. Tällaisia myymälöitä ovat esim. Biltema, Motonet, Ikea, Asko ja Jysk. Ympäristöministeriön suosituksessa vähittäiskaupan suuryksiköiksi on luokiteltu muun muassa yli 2000 k-m²:n kokoiset urheilukaupat ja laajan tavaravalikoiman myymälät, kuitenkin näitä on tulkittu paljon tilaa vaativaksi kaupaksi. (Koskela & Santasalo 2008, 51.)



Kuvio 3. Kauppakeskus Ison Omenan sisätiloja (Kuvatoimisto Vastavalo 2011.)

2.1.2 Vähittäiskaupan myymäläkeskittymä

Maankäyttö- ja rakennuslaissa (319/2011) käsitellään 71 d §:ssä asemakaavan oikeusvaikutuksia vähittäiskaupan suuryksiköiden sijoittumiseen:

Vähittäiskaupan suuryksikköä ei saa sijoittaa maakunta- tai yleiskaavan keskustatoiminnoille tarkoitettun alueen ulkopuolelle, ellei alue ole asemakaavassa erityisesti osoitettu tätä tarkoitusta varten.

Mitä 1 momentissa säädetään, koskee myös olemassa olevan vähittäiskaupan laajentamista tai muuttamista vähittäiskaupan suuryksiköksi, vähittäiskaupan suuryksikön laajentamista sekä sellaista myymäläkeskittymää, joka vaikutuksiltaan on verrattavissa vähittäiskaupan suuryksikköön. Mitä 1 momentissa säädetään, ei kuitenkaan koske vähittäiskaupan myymälän, vähittäiskaupan suuryksikön tai myymäläkeskittymän laajentamista, joka ei ole merkittävä.

Säännöksen mukaan maakuntakaavassa ja yleiskaavassa osoitettujen keskustatoimintojen alueiden ulkopuolelle saa rakentaa vähittäiskaupan suuryksikön vain, jos se on asemakaavassa erityisesti osoitettu tähän tarkoitukseen. Alueen soveltuvuus suuryksikön sijaintipaikaksi on aina erikseen selvitettävä vaikutusten arvioinnilla.

Myymälöiden laajentamista ja myymäläkeskittymiä koskevat säännökset lisättiin ensimmäisen kerran lakiin vuonna 2004. Ohjauksessa syntyneiden epäselvyyksien vuoksi uusilla säännöksillä on haluttu varmistaa, että lakia sovelletaan uusien hankkeiden ohella myös keskustatoimintojen alueiden ulkopuolella olemassa olevien suuryksikköjen laajennuksiin sekä kokorajaa pienempien yksiköiden laajennuksiin. Merkittävänä laajennuksena voidaan pitää yli 1000 neliömetrin tai yli 20 prosentin laajennuksia. (Jääskeläinen & Syrjänen 2010, 393.)

Hallituksen esityksessä (HE 309/2010) on viitattu ympäristövaliokunnan mietintöön (YmVM 7/2004 vp) ja todettu, että merkittävänä laajennuksena voidaan pitää yleensä yli 1500 kerrosneliömetrin tai yli 25 %:n laajennusta.

Laki ei sisällä vähittäiskaupan myymäläkeskittymän määritelmää. Myymäläkeskittymässä mikään yksittäinen myymälä ei välttämättä ylitä 2000 m²:n kokorajaa,

mutta keskittymän kokonaisvaikutukset saattavat olla samanlaiset kuin vähittäiskaupan suuryksiköillä. Vaikutukset riippuvat kuitenkin myymäläkeskittymän sijainnista yhdyskuntarakenteesta, myymälöiden laadusta ja ympäröivien yhdyskuntien koosta. Hallituksen esityksessä todetaan, että yli 10 000 kerrosneliömetrin myymäläkeskittymillä on yleensä varsin merkittäviä vaikutuksia. (Jääskeläinen & Syrjänen 2010, 393.)

Ympäristöministeriön raportin mukaan myös vähittäiskaupan myymäläkeskittymän määrittely on ollut käytännön työssä vaikeaa. Rakennuslupavaiheessa ei esimerkiksi aina tiedetä, mitä liikkeitä rakennukseen tulee ja miten tuotevalikoimien muutosten seuranta käytännössä suoritetaan. Tulkintavaikeuksia ovat muodostaneet eri tonteilla sijaitsevat rakennukset eli se voivatko ne muodostaa myymäläkeskittymän. (Koskela & Santasalo 2008, 45.)



Kuvio 4. Kuninkaanportin kauppakeskittymä Porvoossa (SRV Oyj 2011.)

2.1.3 Kaupan sijaintia ohjaavat muut säädökset

Maankäyttö ja rakennuslain 5 §:ssä määritellyt alueiden käytön yleiset periaatteet ohjaavat kaavoitusta kaikilla tasoilla. Samassa pykälässä todetaan, että mainittuja tavoitteita toteuttavista sisältövaatimuksista säädetään kunkin kaavan sisältövaatimuksissa erikseen.

Maakuntakaavan sisältövaatimuksista säädetään 28 ja 71 b §:ssä, yleiskaavan 39 ja 71 b §:ssä ja asemakaavan 54 §:ssä. Kaupan rakentamisen ohjauksen näkökulmasta voidaan todeta, että kaikkien kaavatasojen sisältövaatimusten mukaan on pyrittävä tarkoituksen mukaisen yhdyskuntarakenteen muodostumiseen, turvaamaan elinkeinoelämän toimintaedellytykset, olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyödyntämiseen ja liikenteen järjestämiseen. (Jääskeläinen & Syrjänen 2010, 133.)

Laissa maakäyttö ja rakennuslain muuttamisesta (319/2011) annettiin maakunta ja yleiskaavoille vähittäiskaupan suuryksiköitä koskevat erityiset sisältövaatimukset 71 b §:ssä. Sisältövaatimusten mukaan suunnitellulla maankäytöllä ei saa olla merkittäviä haitallisia vaikutuksia keskustojen kaupallisiin palveluihin ja niiden kehittämiseen. Palveluiden tulee olla mahdollisuuksien mukaan saavutettavissa joukko- ja kevyellä liikenteellä. Palveluverkosta tulee muodostustua sellainen, että asiointimatkat ovat kohtuullisen pituisia ja liikenteestä aiheutuu mahdollisimman vähän haitallisia vaikutuksia. Maakuntakaavassa tulee osoittaa seudullisesti merkittävän vähittäiskaupan suuryksikön koon alaraja ja enimmäismitoitus.

Kimmo Koski toteaa, että kaupan kehittämisperiaatteet ovat kaikilla kaavatasoilla käytännössä samat:

- *nykyisen yhdyskuntarakenteen tukeminen*
- *nykyisen palvelurakenteen tukeminen*
- *keskustojen kehittämismahdollisuus ja lähipalvelujen säilyminen*
- *kaupan palvelujen hyvä saavutettavuus eri väestöryhmien kannalta*
- *uusien suuryksiköiden sijoittaminen pääsääntöisesti keskustoihin ja jo oleville keskustojen ulkopuolisille alueille*
- *kaupan toimintaedellytysten tukeminen riittävin aluevarauksin.* (Koski 2007, 9).

Maankäyttö- ja rakennuslain 125 §:ssä säädetään, että rakennuksen käyttötarkoituksen muutos vähittäiskaupan suuryksiköksi vaatii aina rakennusluvan, ellei se sijaitse alueella, joka on asemakaavassa osoitettu suuryksiköille (MRL 132/1999). Maankäyttö- ja rakennuslain 137 §:ssä käsitellään rakentamisen erityisiä edellytyksiä suunnittelutarvealueella. Säännöksessä todetaan, että rakentamisen vaiku-

tukset eivät saa olla merkittäviä. Hallituksen esityksessä 1998 mainitaan, että vähittäiskaupan suuryksiköllä on aina merkittäviä vaikutuksia. (Hallituksen esitykset 1998, 104.)

2.2 Kaupan sijainnin ohjaus maakuntakaavassa

2.2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Maakuntakaavan sisältövaatimusten mukaan valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ohjaavat omalta osaltaan kaavan laatimista ja kaavan tulee edistää niiden toteutumista. Maakuntakaavan kautta valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet välittyvät kuntatason suunnitelmiin. Valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin sisältyy kuusi tavoiteryhmää, joista kahteen, toimiva aluerakenne sekä eheytyvä yhdyskuntarakenne ja elinympäristön laatu, sisältyy kaupan sijainnin ohjaukseen vaikuttavia tavoitteita.

Tavoitteissa korostuu olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyödyntäminen sekä toimivien liikenneyhteyksien ja aluerakenteen muodostaman kokonaisuuden merkitys. Alueidenkäytön tulee tukea elinkeinoelämän kilpailuedellytyksiä, kuitenkin olemassa olevia rakenteita hyödyntäen. Yhdyskuntarakennetta tulee kehittää siten, että henkilöautoliikenteen tarve on mahdollisimman vähäinen. Liikenteen tarvetta voidaan vähentää sijoittamalla asunnot, palvelut ja työpaikat toistensa läheisyyteen. Elinkeinoelämälle tulee tarjota riittävästi sijaintipaikkoja tukeutuen olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen. Paljon liikennettä aiheuttavat toiminnot on sijoitettava yhdyskuntarakenteen sisään ja hyvien joukkoliikenneyhteyksien tuntumaan, joukkoliikennettä ja kevyen liikenteen verkostoja tulee kehittää. Kaupunkien keskustoja ja olemassa olevia keskuksia kehitetään vahvistamalla ja monipuolistamalla niiden palvelurakennetta, sijoittamalla niihin työpaikkoja ja asumista. Suunnittelussa on myös selvitettävä mahdollisuudet eheyttää yhdyskuntarakennetta ja esitettävä tarvittavat toimenpiteet. (Valtioneuvosto 2000, 2008.)

2.2.2 Maakuntakaavan tavoitteet kaupan sijainnin ohjauksessa

Maakuntakaavassa osoitetaan seudullisesti merkittäviä toimintoja ja esitetään maakunnan tavoiteltu kehitys huomioon ottaen valtakunnalliset tavoitteet. Liikennejärjestelyjen tulee olla ympäristön ja talouden kannalta kestävän kehityksen mukaisia sekä suunnittelussa tulee ottaa huomioon maakunnan elinkeinoelämän toimintaedellytykset. Kaavassa välittyvät maakunnan kuntien kehittymistavoitteet ja siinä sovitetaan yhteen kuntien alueiden käyttöä. Maakuntakaavan valkoisille alueille ei voi sijoittaa toimintoja, joilla arvioidaan olevan seudullisia tai ylikunnallisia vaikutuksia. (Ympäristöministeriö 2004, 65.)

Edellä mainittujen periaatteiden mukaisesti maakuntakaavalla ohjataan maakunnallisesti ja seudullisesti merkittävien vähittäiskaupan suuryksiköiden sijoittumista. Kuntien omalla suunnittelulla osoitetaan muiden vähittäiskaupan suuryksiköiden sijaintipaikat. (Ympäristöministeriö 2004, 64.)

Maakuntakaavassa voidaan osoittaa aluevarauksina keskustatoimintojen alueita tai käyttää kohdemerkintää, jota voidaan käyttää osoittamaan myös seudullisesti merkittäviä keskustatoimintojen alakeskuksia. Molemmat merkinnät mahdollistavat vähittäiskaupan suuryksikön sijoittamisen alueelle, mikä tulee ottaa huomioon niiden käyttöä arvioitaessa. Maakuntakaavassa voidaan osoittaa myös varsinaisia vähittäiskaupan suuryksiköiden alueita tai käyttää niissäkin kohdemerkintää. (Ympäristöministeriö 2004, 89.)

Maakuntakaavoituksessa esitetään seudullisen ja maakunnallisen palveluverkon periaatteet. Kauppa kaavoituksessa -oppaan mukaan ”Oleellista on tarkastella kaupallista palvelurakennetta osana muuta yhdyskuntarakennetta ja etsiä kaupallisille palveluille soveltuvat alueet yksityiskohtaiseen sijoittumiseen puuttumatta” (Ympäristöministeriö 2004, 62).

Maakuntakaava on yleispiirteinen suunnitelma, suunnittelumittakaava on yleensä 1:100 000, joten on ymmärrettävää, että yksityiskohtien ratkaisu jää paikalliselle

tasolle. Maakunnanliiton ja kunnan välinen yhteistyö ja yhteydenpito on tärkeää kunnan kaavahankkeiden ja yksittäisten myymälähankkeidenkin vireille tullessa.

2.2.3 Vaihemaakuntakaava

Maakuntakaava voidaan laatia tai päivittää ns. vaihekaavana, jolloin kaavassa esitetään vain tiettyyn teemaan liittyvät asiat maakunnan tasolla, esim. Satakuntaliitossa laaditaan parhaillaan energiahuoltoon liittyvää vaihemaakuntakaavaa.

Kaupan kehitys on ollut ja on edelleen huomattavan nopeaa, joten maakuntakaava saattaa vanhentua kaupanratkaisujen osalta nopeasti, vaikka usein muut maankäytöratkaisut ovat edelleen ajantasaisia. Maakuntakaavan päivittäminen kaupan palveluverkon osalta voi olla perusteltua vaihemaakuntakaavana. Laadittaessa vaihekaavaa voidaan keskittyä erityisesti kaupan palveluverkon kehittämiseen ja vähittäiskaupan sijainnin ohjaukseen liittyviin kysymyksiin. (Ympäristöministeriö 2004, 72.)

2.2.4 Seudullinen vähittäiskaupan suuryksikkö

Merkitykseltään seudulliselle vähittäiskaupan suuryksikölle ei voida esittää koko maahan soveltuvaa yleispätevää määritelmää, yksikön seudullista merkitystä on arvioita tapauskohtaisesti ja sen vaikutusten perusteella. Vaikutuksia arvioidaan sen mukaan, kuinka paljon yksikössä mahdollisesti asiodaan sijaintikunnan ulkopuolelta ja paljonko se vaikuttaa seudun muun vähittäiskaupan asiakasvirtoihin. Arvioinnissa keskitytään selvittämään ylikunnallisia vaikutuksia ja lähtökohtaisesti selvitetään onko niitä olemassa. (Ympäristöministeriö 2004, 67.)

Kauppa kaavoituksessa -oppaan mukaan kaupan yksikön seudullista merkittävyyttä arvioidaan seuraavasti:

- Suuryksikön suuruusluokka (kerrosala), myymälätyyppi ja toiminnan laatu. Myymälätyyppi voi olla päivittäistavaramyymälä tai erikoistavaramyymä-

lä. Seudullisesti merkittävän suuryksikön suuruusluokka voidaan määritellä käyttämällä verrokkina seudulla jo toimivaa suuryksikköä.

- Suuryksikön ennakoitu myynti ja sen suhde seudun ostovoimaan ja ostovoiman kehitykseen. On selvitettävä seudullisen ostovoiman suuruus ja ostovoiman kehitysnäkymät, onko odotettavissa kasvua vai taantumaa. Verrokkina voidaan jälleen käyttää olemassa olevasta suuryksiköistä saatavilla olevia tietoja.
- Sijainti. Yksikön sijainti yhdyskuntarakenteessa selvitetään: Liikenneyhteydet, lähialueiden maankäyttö kuten palvelut, asuminen ja liikerakentaminen. Myös etäisyys ja liikenneyhteydet naapurikuntiin tulee ottaa arvioinnissa huomioon.
- Ostovoiman siirtymä. Paljonko on odotettavissa asiakkaita seudun muista kunnista ja paljonko yksikkö vaikuttaa seudun muiden myymälöiden myyntiin.

Kaikkia edellä mainittuja tekijöitä tulisi käyttää yhdessä arviointia tehtäessä, vain yhden kriteerin käyttäminen tekee arvioinnista liian suppean. (Ympäristöministeriö 2004, 67.)

2.2.5 Palveluverkkoselvitys

Maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 9 §:n mukaan kaavojen tulee perustua riittäviin tutkimuksiin ja selvityksiin. Kaavaa laadittaessa on riittävässä määrin tehtävä selvityksiä kaavan toteuttamisen vaikutuksista ympäristöön ja yhdyskuntatalouteen, mukaan luettuna sosiaaliset, kulttuuriset ja muut vaikutukset.

Maakuntakaavassa esitettävää palveluverkkoa ja sen toteuttamisen vaikutuksia voidaan arvioida palveluverkkoselvityksen avulla. Palveluverkkoselvityksen tulee perustua tietoihin väestöstä, ostokäyttäytymisestä, ostovoimasta ja sen siirtymistä, päivittäistavara-kaupasta, erikoiskaupasta, muista kaupallisista palveluista, maankäytöstä, yhdyskuntarakenteesta sekä liikenteestä. (Ympäristöministeriö 2004, 42.)

Lähtötietojen perusteella palveluverkkoselvityksessä arvioidaan kaupallisten palvelujen nykytilaa, tarjontaa, ongelmia ja kehittämistarpeita. Selvityksessä tulee pyrkiä esittämään realistinen mitoitus päivittäistavarakaupan ja erikoistavarakaupan tilatarpeille ja esittämään vaihtoehtoja soveltuviksi kauppapaikoiksi. Selvityksessä esitetään palvelurakenteen kehittämisvaihtoehtoja, joiden vaikutukset arvioidaan. Vaikutukset suositellaan jäsennettäväksi kuten kaavoituksessa palvelurakenteeseen, alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, elinympäristön laatuun, kuluttajiin, liikkumiseen, kauppaan sekä yhdyskuntatalouteen. Vaikutusten arvioinnin perusteella voidaan esittää vaihtoehtojen vertailu sekä johtopäätökset ja suositukset. (Ympäristöministeriö 2004, 43.)

Palveluverkkoselvityksen laadinnan tueksi tulisi koota riittävän laaja-alainen ohjausryhmä. Ohjausryhmän toiminnan tulisi jatkua palveluverkkoselvityksen valmistumisen jälkeenkin, jolloin kaavaa uudistettaessa olisi käytössä havaintoja ja seurantatietoja. Ryhmän koostumuksen tulisi olla kilpailuneutraali ja esteetön eli suoria yritysedustuksia tulisi välttää. Elinkeinoelämän edustajana ohjausryhmässä voisivat toimia kauppakamarit ja yrittäjäjärjestöt, muut jäsenet voisivat olla kuntien, maakunnan, kuluttajien ja ympäristösektorin edustajia. (Ympäristöministeriö 2009, 17.)

2.3 Kaupan sijainnin ohjaus yleiskaavassa

Yleiskaava on yleispiirteinen suunnitelma, jolla ohjataan kunnan yhdyskuntarakennetta ja maankäyttöä sekä sovitetaan yhteen eri toimintoja. Yleiskaava voidaan laatia oikeusvaikutteisena tai oikeusvaikutuksettomana. Kaupan sijaintia ohjaavat yleiskaavat laaditaan nykyisin yleensä oikeusvaikutteisina ns. aluevarausyleiskaavoina tai vain osan kunnan alueesta kattavina yksityiskohtaisina osayleiskaavoina. Yleiskaava voidaan laatia myös vaiheittain ohjaamaan tietyn tyyppistä maankäyttöä esim. kaupallisia palveluja tai rantojen käyttöä. Tällöin on kuitenkin pidettävä silmällä, että eri vaihekaavat eivät ole ristiriitaisia keskenään. Kunnat voivat laatia myös yhteisen yleiskaavan, jolla ohjataan kaupan palveluverkon kehitystä kau-

punkiseudulla. Erityisesti kasvavilla kaupunkiseuduilla tarvitaan kuntien välistä yhteistyötä kaupan palveluverkon suunnittelussa.

Yleiskaavan esitysmittakaava vaihtelee sen tarkoituksen ja laajuuden mukaan. (Ympäristöministeriö 2004,78.)

2.3.1 Yleiskaavan tavoitteet kaupan sijainnin ohjauksessa

Oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa osoitetaan keskustatoimintojen alueet, niiden ulkopuolelle sijoittuvat vähittäiskaupan suuryksiköt ja nimenomaisesti vähittäiskaupan suuryksiköille tarkoitettut alueet (Maankäyttö- ja rakennuslaki 132/1999, 58.3§). Yleiskaavan sisältövaatimusten mukaan maakuntakaava ohjaa yleiskaavan laatimista ja muuttamista. Yleiskaavassa ei voida osoittaa maakunnallisesti merkittäviä vähittäiskaupan suuryksiköitä maakuntakaavan keskustatoimintojen alueen tai vähittäiskaupan suuryksiköille osoitettujen alueiden ulkopuolelle.

Yleiskaavoituksessa kaupan palvelurakenteen suunnittelua ohjaavat erityisesti sisältövaatimukset, jotka koskevat yhdyskuntarakenteen toimivuutta, taloudellisuutta ja ekologisuutta, olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyödyntämistä, asumisen tarpeita ja palvelujen saatavuutta, liikennettä, eri väestöryhmien kannalta tasapainoista elinympäristöä, kunnan elinkeinoelämän toimintaedellytyksiä sekä ympäristöhaittojen vähentämistä. Lisäksi yleiskaavalla on edistettävä valtakunnallisten alueiden käytön toteutumista. (Ympäristöministeriö 2004, 74.)

Laissa maankäyttö- ja rakennuslain muuttamisesta (319/2011) on annettu vähittäiskaupan suuryksiköitä koskevat erityiset sisältövaatimukset maakunta -ja yleiskaavoille 71 b §:ssä, joita on selostettu edellä luvussa 2.1.3.

Kauppa kaavoituksessa oppaan mukaan sisältövaatimukset konkretisoituvat seuraaviksi suunnitteluperiaatteiksi:

- Kaupalliset palvelut pyritään sijoittamaan asutuksen yhteyteen tai sen välittömään läheisyyteen.

- Uudet vähittäiskaupan suuryksiköt sijoitetaan keskustoihin tai suurilla kaupunkiseuduilla alakeskuksiin.
- Olemassa olevien myymälöiden kehittämistä pyritään tukemaan nykyisillä paikoillaan.
- Kaupalliset palvelut pyritään sijoittamaan siten, että asiointi on mahdollista myös jalkaisin ja pyörällä tai joukkoliikennevälineillä.
- Kaupallisille palveluille osoitetaan riittävät aluevaraukset.
- Keskustojen kaupallista vetovoimaa vahvistetaan.
- Kauppapaikat ovat saavutettavissa kaikilla kulkuvälineillä.
- Asuinalueiden sijoituksessa ja mitoituksessa otetaan huomioon myymälöiden edellyttämä riittävä väestöpohja. (Ympäristöministeriö 2004, 75.)

Yleiskaavassa tulee sovittaa yhteen todella laaja kirjo erilaisia yhteiskunnallisia tavoitteita ja sisältövaatimuksia. Kunnat asettavat yleiskaavalle omat tavoitteensa, jotka usein johdetaan kunnan strategioista ja kehittämissuunnitelmista. Elinkeinoelämän edustajat ja muut osalliset, kuten maanomistajat, asukkaat ja viranomaiset, tuovat kaavaprosessiin omat näkemyksensä. Kaupan alueisiin liittyen elinkeinoelämän mielestä ns. vetovoimaiset kauppapaikat saattavat sijaita usein toisaalla kuin yleiskaavan sisältövaatimusten ja suunnitteluperiaatteiden mukaan kaupan palveluverkon kehittämiseksi valikoituneet alueet.

Asuntonministeri Jan Vapaavuori on todennut Kauppakeskusyhdistyksen seminaarissa 20.10.2010: ”Koko maankäyttö- ja rakennuslain juju on siinä, että erisuuntaisia ja usein ristiriitaisiakin alueiden käytön tavoitteita sovitetaan yhteen.” Samassa tilaisuudessa hän totesi: ”Kaupan myymäläkoko on kasvanut merkittävästi viime vuosina, myymäläverkko on harventunut ja pakkauskoko on suurentunut. Voidaan perustellusti kysyä, onko kaupalla tätä kautta tavoitteena siirtää omia logistiikkakustannuksiaan kuluttajien ja asiakkaiden maksettavaksi. Jos näin on, niin voidaan edelleen kysyä pyrkiikö kauppa tätä kautta myös vaikuttamaan kuluttajakäyttäytymiseen?” (Ympäristöministeriö 2010.)

Maankäyttö- ja rakennuslaissa ei ole otettu huomioon markkinoiden toimivuuteen liittyviä tavoitteita. Lakitekstissä tai hallituksen esityksessä ei ole mainittu kilpai-

lua. Kuntien kaavoitusviranomaisilta puuttuu tietoa ja ohjausta kilpailuprosessista ja siitä, miten kilpailunedistäminen tulisi kytkeä osaksi kaavatyötä. Kaavoitus luo mahdollisuuksia ja asettaa rajoituksia eli voidaan sanoa, että se on sääntelyä ja rajoittaa omalta osaltaan kilpailua. ”Sääntelyn taustalla on aina oikeutettu tai kuviteltu pelko, etteivät toimivat markkinat pysty tuottamaan yhteiskunnan kokonaisuhyvinvoinnin kannalta kestäviä tuloksia.” (Ympäristöministeriö 2009, 16.)

Kaavoitus, kauppa ja kilpailu -raportissa on todettu myös, että kilpailu ei synny kaavasta, vaan kaavan mukaiselle tontille rakentavan yrittäjän toimenpiteitä, joihin vaikuttavat ympäröivän toimintaympäristön vastaimpulssit (Ympäristöministeriö 2009, 16, 17).

Tästä voidaan jatkaa ajatuskulkua niin, että ainakin vähemmän vetovoimaisilla paikkakunnilla, joissa ei ole kilpailua kauppapaikoista vaan kilpaillaan yrittäjistä ja yrityksistä, tavoitellaan kaavoituksella usein ylimitoitettuja kaupan alueita joilla ei ole toteutumismahdollisuuksia. Runsaan ostovoiman alueilla voidaan sen sijaan valita mille yritykselle tontti luovutetaan.

2.3.2 Yleiskaavan laatimista palveleva palveluverkkoselvitys

Oikeusvaikutteisena laadittavan yleiskaavan ja muidenkin kaavamuotojen tulee perustua riittäviin selvityksiin ja tutkimuksiin, kuten edellä on todettu. Tutkimusten ja selvitysten riittävyys ilmenee yleensä viranomaisneuvottelussa, jossa sektoriviranomaiset tuovat näkemyksensä esiin omaan toimialaansa liittyen. Viranomaiset ottavat myös lausunnoissaan kantaa selvitysten riittävyteen.

Yleiskaavaan laadinnan tausta-aineistoksi laadittavassa kaupan palveluverkkoselvityksessä arvioidaan kunnan kaupallista asemaa suhteessa naapurikuntiin ja -keskuksiin sekä kaupan kehittämismahdollisuuksia. Tärkeää on pyrkiä saamaan riittävä kokonaiskuva seudullisista markkinoista. Lähtökohdat ja tavoitteet johdetaan alueeseen kohdistuvista maakuntakaavan kauppaa koskevasta ohjauksesta. Raporttiin kootaan myös tietoja tiedossa olevista kaupan hankkeista kunnassa ja

lähialueilla. Luvussa 2.2.5 Palveluverkkoselvitys on kuvattu palveluverkkoselvityksen laadinnan vaiheita ja menettelyä maakuntakaavoituksen osalta. Menettely on sovellettavissa myös yleiskaavoituksen yhteydessä laadittavan raportin toteutuksessa.

Kunnan kaavoittajan näkökulmasta on tärkeää, että raportissa on esitetty vähittäiskaupan laskennallinen lisätilan tarve, kaupan kehitysnäkymiä ja kaupan tavoiteverkosto sekä vaikutusten arviointi. Yleiskaavan tavoitevuosi on yleensä melko kaukana ja kaavassa tulisi ottaa kantaa nykyisten suunnitteluvaatimusten mukaan kaupan laatuun, määrään ja sijoittumiseen. Mielestäni palveluverkkoselvityksen kautta saadaan kaupan suhteen asiantuntijanäkökulma suunnitteluun, ja jos ohjausryhmä on ollut laaja-alainen, välittyy suunnitteluun koko ryhmän edustamat argumentit.

2.3.3 Vähittäiskaupan aluevarausten mitoituslukuja

Kauppa 2010 -julkaisun mukaan vähittäiskaupan mitoitukseen vaikuttaa paikkakunnan suuruus ja keskuksen kokoluokka. Edellä mainituista tekijöistä riippuen mitoitusohje on 1,5–1,8 kerrosneliometriä asukasta kohti. Muut kaupalliset palvelut, kuten apteekki, kampaamot ravintolat, tarvitsevat vähittäiskaupan lisäksi 0,3–0,6 kerrosalaneliometriä asukasta kohti. Näitä mitoituslukuja voidaan soveltaa kuntiin, joissa ei ole ostovoiman ulosvirtausta. Mitoitusnormin tulee olla suurempi, jos kunta on ostovoiman sisäänvirtauksen kohde. Kaavoituksessa tulee esittää kohtuullinen ylimitoitus reservipinta-alan aikaansaamiseksi. Kohtuullisena ylimitoituksena voidaan pitää 1,3 -kertaista kaavallista mitoitusta. Uuden perustettavan päivittäistavarakaupan väestöpohjavaatimus on noin 3000 asukasta. (Heinimäki & Santasalo 2006, 88.)

Mielestäni edellä mainittuja mitoitusnormeja voidaan käyttää kaavoituksessa tarkkaan arviointiin vähittäiskaupan tilantarpeesta kunnassa. Kaupan palveluverk-

koselvityksessä on yleensä esitetty vähittäiskaupan laskennallisen tilantarve, mutta voi olla tilanteita, joissa ei ole em. selvitystä käytössä.

2.3.4 Keskustatoimintojen alueen määrittämisen periaatteita

”Keskustatoimintojen alueen pääasiallisia toimintoja ovat kauppa ja muut palvelut sekä hallinto, keskustaan soveltuva asuminen ja ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomat työpaikkatoiminnot, näihin liittyvä liikenne ja virkistys sekä yhdyskuntatekninen huolto (C)” (Ympäristöministeriö 2004, 90). Keskustatoimintojen alue voidaan osoittaa kohdemerkinnällä tai aluevarauksena. Tässä keskitytään aluevarausmerkinnällä osoitettavan keskustatoimintojen alueen rajausperiaatteisiin

Kauppa kaavoituksessa -oppaan mukaan merkinnällä on tarkoitus osoittaa kunnan todellinen toiminnallinen keskusta, jossa sijaitsee ns. sekoittuneita keskustatoimintoja. Yleensä keskustatoimintojen alueen määrittelyn lähtökohtana on nykyinen keskustatoimintojen alue. Kaavassa tulee osoittaa laajennusvaraa ennakoitun kehityksen perusteella, mutta keskustatoimintojen alueen tulisi muodostaa nimenomaan toiminnallisesti eheä ja yhtenäinen kokonaisuus. (Ympäristöministeriö 2004, 92.)

Merkintää ei voida käyttää esim. pelkästään kauppaa sisältävällä alueella. Keskustatoimintojen alueelle saa rakentaa vähittäiskaupan suuryksiköitä, mutta merkintää ei voi käyttää alueilla, joilla sijaitsee pelkästään vähittäiskaupan suuryksiköitä. Niillä on kaavassa oma KM-merkintänsä. Liian laaja keskustatoimintojen alue voi vaikeuttaa vähittäiskaupan suuryksikköjen sijainnin ohjausta. (Ympäristöministeriö 2004, 92.)

Erikoiskaupat pyrkivät hakeutumaan toistensa läheisyyteen ja keskeisille paikoille kaupunkien keskustoissa. Kaavoituksessa nämä alueet on nimetty keskustatoimintojen alueiksi. Kaupungin keskusta voidaan jakaa erilaisiin kaupallisiin vyöhykeisiin. Keskustan ydinalueelle eli CSD-alueelle (Central Shopping Distric) sijoit-

tuu vetovoimaisin erikoiskauppa, kuten muotiliikkeet ja erilaiset ajankohtaisuuteen nojautuvat erikoisliikkeet. CSD-alue on melko suppea, ja sinne sijoittuvat keskeisestä sijainnista eniten hyötyvät toimialat, ketjuliikkeet ja kauppakeskukset, joille suuret asiakasvirrat ja tasokas kaupunkiympäristö on huomattava menestystekijä. Kävelykadut, torien ympäristöt ja pääkauppakadut muodostavat usein tämän tyyppisiä kaupunkiympäristöjä. Yritysten vuokranmaksukyky on korkea, mutta liiketilan tarve ei ole suuri. Monet myymälät ovat myyntipinta-alaltaan alle 100 m² ja keskimääräinen myymäläkoko on alle 400 m². Keskustan kaupallisiin palveluihin kuuluvat päivittäistavara- ja erikoistavaraliikkeet, tavaratalot ja näiden lisäksi ravintolat, kahvilat, rahoituspalvelut, apteekki, posti, Alko, muut yksityiset palvelut ja julkiset palvelut. Keskustojen ulkopuolelle sijoittuvat paljon tilaa vaativat toimialat, joilla yleensä on heikompi vuoranmaksukyky. Kauppa 2010 - julkaisussa todetaan myös, että erikoiskaupan toimintoja kokonaisuutena ei ole järkevää ohjata kaupunkien keskustoihin, vaan kaupungin kokoluokka ja toimintojen monipuolisuus ohjaavat keskustan rakennetta (Heinimäki & Santasalo 2006, 74-76.)

Tilaa vaativan erikoiskaupan keskimääräinen myymäläkoko on noin 850 m² ja keskustahakuisen erikoistavarakaupan keskimääräinen myymäläkoko on alle 300 m². Liikehuoneiston kokoon vaikuttaa myös sijaintipaikkakunnan kokoluokka, suuremmilla paikkakunnilla liikehuoneiston koko on 70 % isompi kuin pienillä paikkakunnilla. (Heusala & Santasalo 2002, 20.)

Lähekkäin sijaitsevat, tiiviin kokonaisuuden muodostavat kauppapalvelut koetaan helposti saavutettaviksi. Kauppojen väliset etäisyydet voivat olla vain 10 - 25 metriä. Karkeasti arvioituna yli 25 metrin etäisyydet koetaan esteeksi kauppaan haakeutumiselle ja usein jo katualue voi olla tämän levyinen. Fyysiset esteet ja epäviihtyisä ympäristö lisäävät etäisyyden tunnetta. (Heusala & Santasalo 2002, 32.)

2.4 Kaupan sijainnin ohjaus asemakaavassa

Asemakaava on yksityiskohtainen suunnitelma, jolla ohjataan kunnan alueiden käyttöä, rakentamista ja kehittämistä. Asemakaavalla sovitetaan yhteen erilaisia tarpeita. Kunta laatii asemakaavan ja pitää sen ajantasalla. Oikeusvaikutteisen yleiskaavan määräykset ja suunnitteluohjeet ovat ohjeena laadittaessa ja muutettaessa asemakaavaa. Ellei asemakaavoitettavalla alueella ole oikeusvaikutteista yleiskaavaa, ohjaa maakuntakaava asemakaavan laatimista ja kaavaa laadittaessa on soveltuvin osin otettava huomioon myös yleiskaavan sisältövaatimukset. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet välittyvät asemakaavoitukseen maakuntakaavan kautta ja asemakaavan tulee edistää niiden toteuttamista. (Maankäyttö- ja rakennuslaki 132/1999, 54 §.)

2.4.1 Asemakaavan tavoitteet kaupan sijainnin ohjauksessa

Asemakaavan kautta toteutetaan yleiskaavan palveluja ja kauppaa koskevia tavoitteita, aluevarauksia ja suunnitteluohjeita. Asemakaavavaiheessa ratkaistaan myös kaupan rakentamisen yksityiskohtainen sijainti, mitoitus ja liikenteen sekä pysäköinnin järjestäminen. Kaupallisia palveluja koskevaa asemakaavaa laadittaessa keskeisimpiä kaavan sisältövaatimuksia ovat palveluiden alueellinen saatavuus ja liikenteen järjestäminen. Elinympäristöön kohdistuvat vaatimukset, kuten terveellinen, turvallinen ja viihtyisä elinympäristö sekä rakennetun ympäristön vaaliminen ohjaavat omalta osaltaan myös kauppaan liittyvien asemakaavojen suunnittelua. (Ympäristöministeriö 2004, 83.)

Maakuntakaavan ja yleiskaavan sisältövaatimukset sekä valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet tähtäävät palveluiden alueelliseen turvaamiseen. ”Palveluiden alueellinen saatavuus tulee turvata yleiskaavassa osoitetulla, palvelurakennetta tukevalla yhdyskuntarakenteella.” Asemakaava-alueen tulee yhdessä siihen liittyvien asemakaava-alueiden kanssa muodostaa ylempiasteisessa kaavassa tavoitteeksi asetetun palvelurakenteen mukainen kokonaisuus. Asemakaavaprosessin yhteydessä on selvitettävä kaava-alueen tarvitsemat julkiset- ja yksityiset palvelut, nii-

den mitoitusperusteet ja laatu sekä sijoittuminen, joko kaava-alueelle tai sen ulkopuolelle. (Jääskeläinen & Syrjänen 2010, 339.)

Keskeiset liikenneratkaisut on osoitettu ylemmillä kaavatasoilla ja asemakaavoituksessa on otettava niiden ohjausvaikutus huomioon. Kadut ja liikennealueet on mitoitettava asemakaavassa selvitetyn liikennetarpeen mukaisesti. Liikennetarpeita aiheuttavat toiminnot tulee sijoittaa siten, että voidaan järjestää tarpeelliset liikenneyhteydet mahdollisimman lyhyinä ja sujuvina. (Jääskeläinen & Syrjänen 2010, 345.)

Liikennetarpeen arvioinnissa voidaan käyttää matkatuotoslukuja, joiden avulla arvioidaan alueelle suuntautuvien ja sieltä lähtevien matkojen määrä. Matkatuotos voidaan ilmoittaa kävijöiden määränä suhteessa kerrosalaan, työntekijöiden määrään tai asiakaspaikkojen lukumäärään. Ympäristöministeriö on julkaissut Suomen ympäristö sarjaan kuuluvan julkaisun ”Liikennetarpeen arviointi maankäytön suunnittelussa”, johon on koottu maankäytön ja liikenteen suunnittelun tueksi tietoja erilaisten toimintojen tuottamasta liikenteestä, mm. asuminen, kauppa ja työpaikat. Liikennetarvetta koskevia matkatuotoslukuja käytetään eri toimintojen liikenteellisten vaikutusten karkeaan arviointiin tai eri sijaintipaikkojen keskinäiseen arviointiin. (Ympäristöministeriö 2008, 9, 79.)

2.4.2 Palveluverkkoselvitys ja vaikutusten arviointi

Laadittaessa kaupallista palveluverkkoa koskevia kaavoja tarvitaan palveluverkkoselvitys kaikilla kaavatasoilla. Kuten jo aiemmin on todettu kaavoituksen tulee perustua riittäviin sekä ajantasaisiin tutkimuksiin ja selvityksiin. Eri kaavatasoilla käsiteltävät kauppaa koskevat asiakokonaisuudet ovat samoja, joten maakunta-kaavaa ja varsinkin yleiskaavaa varten laadittuja selvityksiä voidaan yleensä hyödyntää asemakaavan kaupallisiavaikutuksia arvioitaessa. Asemakaavaa laadittaessa tutkitaan yleensä yhden hankkeen vaikutuksia palveluverkkoon, kun taas maakuntakaavassa ja yleiskaavassa kohteena on palveluverkon muutos ja siihen liittyvät vaikutukset. Yleiskaavaa varten laadittua palveluverkkoselvitystä voidaan

käyttää asemakaavoituksessa, koska selvitykset on tehtävä yhtä kaava-aluetta ja sijaintikuntaa laajemmalla alueella. (Ympäristöministeriö 2004, 84.)

Selvitysten tulee kuitenkin olla ajantasaisia, joten asemakaavaa laadittaessa saat-
taa olla tarpeen päivittää yleiskaavaa varten laadittu palveluverkkoselvitys. Palve-
luverkkoselvityksen osana voi olla myös liikennevaikutusten arviointi tai se voi-
daan teettää erikseen. Laadittavien selvitysten määrä ja laajuus riippuu olemassa
olevista selvityksistä, niiden ajantasaisuudesta ja arvioitavan hankkeen laajuudesta
ja arvioidusta vaikutusalueesta.

Kunta saa viranomaistahojen kannanoton selvitysten riittävydestä yleensä viran-
omaisneuvottelujen tai kaavasta annettavien lausuntojen kautta. Maankäyttö- ja
rakennuslain mukaan kaava-ehdotuksesta on pyydettävä tarvittavat lausunnot.
Ehdotusvaiheessa kaavaprosessi on kuitenkin jo melko pitkällä, joten luonnosvai-
heessa kannattaa pyytää ns. ennakkolausuntoja ainakin merkittävimmissä kaava-
hankkeissa.

Maankäyttö- ja rakennuslain 66.2 §:n mukaan valmisteltaessa kaavaa, joka koskee
valtakunnallisia tai seudullisia alueidenkäyttötavoitteita tai jolla muuten on yhdys-
kuntarakenteellisia vaikutuksia, on oltava yhteydessä elinkeino-, liikenne- ja ym-
päristökeskukseen. Neuvottelu voidaan järjestää ajankohtana, joka parhaiten pal-
velee kunnan ja viranomaisten välistä tiedonkulkua. Hankkeesta riippuen sopiva
ajankohta voi olla jo aivan aloitusvaiheessa tai luonnosvaiheessa, mutta neuvottelu
tulee järjestää kuitenkin ennen ns. luonnosvaiheen kuulemista. Viranomaisneuvot-
telu on yleensä tarpeen, kun käsitellään esim. huomattavaa uutta asuin-, työpaikka-
tai palveluiden aluetta, kuten vähittäiskaupan suuryksikköä tai myymäläkeskitty-
mää. (Jääskeläinen & Syrjänen 2010, 415.)

Ns. hankekaavoja laadittaessa on yleensä tiedossa myymälöiden toteuttamisajan-
kohta, myyntitavoitteet, toimiala, kerrosala sekä liikenne- ja pysäköintijärjestelyt.
Vaikutusten arvioinnissa tulee selvittää arvioidun myynnin suhde kunnan tai seu-
dun ostovoimaan, ostovoiman kehitys, ostovoiman siirtymä seudulla eli selvitte-
tään seudun kaupallinen kokonaiskuva ja arvioidaan hankkeen vaikutukset siihen.

Hankkeen vaikutuksia arvioitaessa tulee ottaa huomioon myös vaikutusalueella vireillä olevat muut hankkeet. (Ympäristöministeriö 2004, 84.)

Suurmyymälän kaupunkikuvalliset vaikutukset voivat kohdistua kaupunkikuvan elävyyteen ja yhtenäisyyteen. Uuden myymälän soveltuvuus ympäristöönsä tulee arvioida ja lisäksi tarkastella keskustan ulkopuolelle sijoittuvien yksiköiden vaikutukset keskustan kaupunkikuvaan. Keskustassa tapahtuvia muutoksia arvioitaessa voidaan käyttää apuna arviointityön muilta osa-alueilta kertynyttä aineistoa kuten liikenneselvityksiä ja yhdyskuntarakenteellisten vaikutusten selvitysaineistoa. Suurmyymälän vaikutuksia arvioitaessa tulee kiinnittää erityistä huomiota mahdollisiin asiontikäyttäytymisen muutoksiin kuten kulkutapaan, kaupassakäyntikerrojen viikoittaiseen määrään ja hoidetaanko asiointi työmatkalla, muussa yhteydessä vai erikseen kotoa. (Ympäristöministeriö 2001, 49.)

2.4.3 Kaupan rakentamista ohjaavat asemakaavamääräykset

Maankäyttö- ja rakennuslain (319/2011) 57 §:n mukaan:

Asemakaavassa voidaan antaa määräyksiä, joita kaavan tarkoitus ja sen sisällölle asetettavat vaatimukset huomioon ottaen tarvitaan asemakaava-aluetta rakennettaessa tai muutoin käytettäessä. Asemakaavamääräykset voivat muun ohessa koskea haitallisten ympäristövaikutusten estämistä tai rajoittamista. Vähittäiskauppaa koskevista asemakaavamääräyksistä säädetään lisäksi 71 e §:ssä.

Maankäyttö- ja rakennuslain (319/2011) 71 e §:ssä todetaan, että asemakaavamääräyksillä voidaan ohjata kaupan laatua ja kokoa, jos se on tarpeen kaupan palveluiden saatavuuden turvaamiseksi. Asemakaavamääräysten tarpeellisuutta arvioitaessa ne tulee kytkeä alueidenkäyttötavoitteisiin, asemakaavan tarkoitukseen ja sisältövaatimuksiin. (Jääskeläinen & Syrjänen 2010, 384.)

Huhtikuussa 2011 57 §:stä poistettiin kohta joka koski kaupan laadun ja koon sääntelyä asemakaavamääräyksillä. Pykälään lisättiin viittaus uuteen pykälään 71 e, jossa asia on esitetty saman sisältöisenä kuin aiemminkin. Kaavamääräyksillä

voidaan ohjata myös rakentamisen soveltuvuutta ympäristöönsä, kaupunkikuvaa, pysäköintialueiden toteuttamista ja jopa myymälöiden sisätilaratkaisuja. Kaavassa voidaan antaa kaupan laatua ja määrää koskevien määräyksiä vain, jos käytettävissä on palveluiden saatavuutta koskevia selvityksiä ja vaikutusten arviointia (Ympäristöministeriö 2004, 81, 88.).

Asemakaavassa osoitetaan kaupan tarvitsemia liiketiloja varten liikerakennusten korttelialueita, KL.

Kaavatasojen välisen tehtävänjaon mukaan seudullisesti merkittävät vähittäiskaupan suuryksiköt osoitetaan maakuntakaavassa. Asemakaavassa ei voida osoittaa maakunnallisesti tai seudullisesti merkittäviä vähittäiskaupan suuryksiköitä maakuntakaavan keskustatoimintojen alueen tai nimenomaisesti vähittäiskaupan suuryksiköille tarkoitettujen alueiden ulkopuolelle. (Ympäristöministeriö 2004, 82.)

Maakuntakaavan tai oikeusvaikutteisen yleiskaavan keskustatoimintojen alueen ulkopuolella vähittäiskaupan suuryksikkö osoitetaan asemakaavassa liikerakennusten korttelialueena, jonne saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön KM. KM-merkintä mahdollistaa monenlaisten myymälöiden rakentamisen, kuten hypermarketin, tavaratalon tai erikoiskaupan suurmyymälän. KM-korttelialueelle saa sijoittaa myös vähittäiskaupan myymäläkesittymän. Vaihtoehtoisesti kaavaan voidaan varata nimenomaan myymäläkesittymille tarkoitettu korttelialue, liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön KMK. (Ympäristöministeriö 2004, 96.)

Vähittäiskaupan suuryksikön sijoituessa maakuntakaavan tai yleiskaavan keskustatoimintojen alueelle ei välttämättä tarvita KM-merkintää, mutta merkinnän käyttäminen on kuitenkin suositeltavaa. (Ympäristöministeriö 2003, 45.)

KM -alueen kaavamääräyksessä voidaan mm. määritellä alueelle sijoittuvien suuryksiköiden lukumäärä ja se, mitä kaupan toimialoja alueelle saadaan sijoittaa. Määräyksellä voidaan ohjata esim. päivittäistavarakaupan suuryksiköiden sijoittumista ja lukumäärää. (Ympäristöministeriö 2003, 45.)

3 MAANKÄYTTÖ- JA RAKENNUSLAIN VÄHITTÄISKAUPPAA KOSKEVIEN SÄÄNNÖSTEN TARKISTUS

3.1 Kaupan sijainnin ohjauksen ongelmia 2000-luvulla

Kaupan toimintaympäristössä tapahtuneen nopean muutoksen vuoksi ympäristöministeriö katsoi vähittäiskaupan suuryksiköiden sijainnin ohjauksen toimivuuden ja ajantasaisuuden kokonaisvaltaisen selvittämisen ajankohtaiseksi ja tarpeelliseksi. Ympäristöministeriö asetti lokakuussa 2008 Matti Auran johdolla toimineen kaupan sijainnin ohjauksen työryhmän. Työryhmä selvitti erityisesti suurten vaikutuksiltaan seudullisten suuryksiköiden ohjauksessa esiintyneitä ongelmia. (Hallituksen esitys 2010, 2.)

Työryhmän tehtävänä oli arvioida

- *kaupan sijainnin merkitystä yhdyskuntakehityksen muutostekijänä*
- *kulutuskäyttäytymisen muutosten ja kaupan palvelujen vastavuutta*
- *ilmastonmuutoksen hillinnän vaikutuksia kaupan sijaintiin ja rakenteeseen*
- *kaupan sijainnin ohjauksen vaikuttavuutta ja ajanmukaisuutta sekä*
- *ja tehdä tarpeelliseksi katsomiaan ehdotuksia arviointien tulosten perusteella.* (Aura 2009, 3.)

Työryhmä on raportissaan arvioinut kaupan ohjauksen toimivuutta ja todennut, että keskeisinä ongelmatekijöinä ohjauksessa ovat olleet vähittäiskaupan yksikkökoon kasvu ja myymälätyyppien muutos. Eniten vaikeuksia on ollut merkitykseltään seudullisten suuryksiköiden sijainnin ohjauksessa. Vähittäiskaupan suuryksiköitä koskevat säännökset ovat sijainneet hajallaan maankäyttö- ja rakennuslaissa ja ne ovat olleet esitystavaltaan tulkinnanvaraisia. Tilanne on vaikeuttanut kokonaiskäsityksen muodostamista ohjausmenettelyistä ja keskeiset suunnittelumääräykset ovat välittyneet puutteellisesti käytäntöön. Kaupan sijainnin ohjauksen keskeisenä suunnitteluperiaatteena pidettävä keskustan ensisijaisuus suuryksikön sijaintipaikkana on sanottu epäsuorasti asemakaavan oikeusvaikutuksia koskevassa 58. 3 §:ssä. (Aura 2009, 33.)

Maakuntakaavoissa ei ole otettu kantaa seudullisten suuryksikköjen mitoittamiseen eikä toteuttamisen ajoitukseen. Useimmissa maakuntakaavoissa on määritelty seudullisesti merkittävän vähittäiskaupan suuryksikön kokoraja. Kokorajana on käytetty 2 000, 5 000 ja 10 000 kerrosneliometriä. Kaupan rakentamishankkeiden koko saattaa olla näihin lukuihin verrattuna lähes kymmenkertaisia 50 000, 100 000 tai jopa 150 000 kerrosalaneliometriä. Maakuntakaava ei näissä tapauksissa anna suuntaviivoja kuntatasolla hankkeiden koon määrittelyyn. (Aura 2009, 34.)

Paljon tilaa vaativan kaupan käsitettä ei ole määritelty maankäyttö- ja rakennuslaissa. Ympäristöministeriö on antanut 2000-luvun alussa suosituksen paljon tilaa vaativan kaupan tulkinnasta, mutta se voidaan katsoa vanhentuneeksi. Myymälätyypit ovat kymmenessä vuodessa muuttuneet ja tuotevalikoimat laajentuneet sekä monipuolistuneet. Kaupan yritysten kohtelu ei tulkintaongelmien vuoksi ole ollut valtakunnallisesti yhdenmukaista. Käytännön työssä ovat tulkintaongelmat olleet pääroolissa ja keskeiset kaupan ohjauksen tavoitteet ovat hämärtyneet taka-alalle. (Aura 2009, 35.)

Vähittäiskaupan suuryksikön maankäyttö- ja rakennuslaissa määriteltyä kokorajaa on arvosteltu kilpailullisin perustein, lähinnä koettu kokorajan estävän uusien yksiköiden rakentamisen ja estävän uusien toimijoiden hankkeita. Suuryksiköiden sijainnin ohjauksen yhtenä tavoitteena on ollut riittävän päivittäistavarakaupan lähimyyväläverkon säilyminen ja autottomien talouksien asiointimahdollisuuksien turvaaminen. Keskeisillä kaupunkiseuduilla tavoitteet ovat toteutuneet, mutta niiden ulkopuolella palveluiden saatavuus on heikentynyt vuosina 2000-2008. (Aura 2009, 36.)

3.2 Kehittämistavoitteet

Kaupan sijainnin ohjauksen arviointityöryhmän raportin (Aura 2009, 12-17). mukaan kaupan sijainnin ohjauksen keskeisiä tavoitteita ovat:

Kestävän yhdyskuntakehityksen ja palveluiden saatavuuden turvaaminen

Maankäyttö- ja rakennuslain keskeisenä tavoitteena on ollut hillitä kaupan palveluiden siirtymistä keskustojen ulkopuolelle ja pois asuinalueilta. Kaupunkien keskustojen elivoimaisuus tulee turvata ohjaamalla vähittäiskaupan suuryksiköt ensisijaisesti sinne. Asuntoalueiden päivittäistavarakauppojen elinvoimaisuutta tulee tukea kaavoituksella siten, että myymälöillä on riittävä asiakas pohja. Eri väestöryhmien ja autottomien talouksien palveluiden saatavuus tulee turvata. Lähikauppojen säilyminen on tärkeää sekä autottomien talouksien että asiointimatkojen pituuksien kannalta. Viimeisen 20 vuoden aikana yhdyskuntarakenne on sekä eheytyntä että hajautunut tarkastelualueesta riippuen. Suurilla ja keskisuurilla kasvavien kaupunkiseutujen ydinalueilla on tapahtunut eheytyä täydennysrakentamisen ansiosta. Kasvavien kaupunkien reuna-alueilla, taantuvilla kaupunkiseuduilla ja taajamissa on tapahtunut merkittävää yhdyskuntarakenteen hajautumista. Liikenteen solmukohtiin on rakennettu kaupan alueita. Tieverkkoa on kehitetty aktiivisesti, erityisesti ulosmeno-, ohitus- ja kehäteiden rakentaminen on vaikuttanut alueiden saavutettavuuteen ja kiinnostavuuteen kaupallisessa mielessä.

Ilmastonmuutoksen hillintä

Ostos- ja asiakasliikenteen kasvu tulee pysäyttää ja kääntää laskuun. Valtakunnallisen henkilöliikennetutkimuksen 2004-2005 mukaan asiointiliikenne on ollut yksi voimakkaimmin kasvavista liikenteen sektoreista, vuonna 2005 asiointiliikenne oli 20 % henkilöautoliikenteestä. Kaupan sijainti vaikuttaa merkittävästi asiointimatkojen pituuteen ja käytettävään kulkumuotoon. Keskustojen ulkopuolella sijaitseville kaupan alueille kuljetaan pääsääntöisesti henkilöautoilla. Asuinalueiden päivittäistavarakauppoihin kuljetaan yleensä kävellen tai polkupyörillä ja autoa käytettäessä matka on lyhyempi kuin muualle suuntautuvat asiointimatkat.

Väestön ikääntymiseen varautuminen

Yli 70-vuotiaat ovat tulevaisuudessa kaupan palveluiden saatavuuden kannalta merkittävä ja voimakkaasti kasvava ryhmä. Heidän osuutensa väestöstä on arvioitu olevan noin 20 % vuonna 2040, mikä tarkoittaa sen yli kaksinkertaistuneen nykytilanteeseen nähden. Ikääntyneiden lukumäärä kasvaa eniten vuosina 2015-2030, jolloin myös avuntarve asumisessa ja kaupassakäynnissä lisääntyy. Palveluiden hyvä saavutettavuus eli ns. lähipalvelut vähentävät avun tarvetta. Myös pienten asutokuntien määrä on jatkuvasti kasvanut ja kehityksen ennustetaan jatkuvan tulevaisuudessakin. Vuoden 2008 lopussa kaikista asutokunnista yli 70 % käsitti yksi tai kaksi henkilöä.

Edellytykset toimivalle kilpailulle

En löytänyt raportista kilpailunäkökulmaa käsittelevää osiota. Kuluttajavirasto onkin todennut lausunnossaan ympäristöministeriölle, että raportissa ja siihen sisältyvissä toimenpide-ehdotuksissa ei juurikaan tuoda kilpailunäkökulmaa esille. Toimeksiannon mukaan työryhmän piti hyödyntää tausta-aineistona selvitysmies Matti Purasjoen raporttia ”Kauppa, kaavoitus ja kilpailu”. Kuluttajaviraston lausunnon mukaan kilpailun toimivuuden näkökulma on tärkeä. ”Kaavoitus ei sellaisenaan luo kilpailua, mutta se määrittää toiminnan puitteet ja joko antaa mahdollisuuden osallistua kilpailuun tai rajoittaa näitä mahdollisuuksia.” (Kilpailuvirasto 2009.)

3.3 Hallituksen esityksen 309/2010 pääperiaatteet

Maankäyttö- ja rakennuslain muutoksen tavoitteena on selkiyttää vähittäiskaupan ohjauksen periaatteita ja ajantasaistaa ohjausmenetelmät vastaamaan tapahtuneisiin muutoksiin kaupan toimialalla ja yhteiskunnassa sekä varautumaan tuleviin olosuhteiden muutoksiin.

Hallituksen esitys (HE 309/2010) laiksi maankäyttö- ja rakennuslain muuttamisesta sisältää seuraavat keskeiset muutosehdotukset:

- Vähittäiskauppaa koskevat säännökset kootaan laissa uuteen omaan lukuun. Vähittäiskaupalle asetetaan erityiset sisältövaatimukset, joita sovelletaan maakunta- ja yleiskaavoihin.
- Kaupan sijainnin ohjauksen tavoitteena on asuntoalueiden kaupallisten palveluiden saatavuuden ja saavutettavuuden turvaaminen sekä keskusta-alueiden aseman vahvistaminen.
- Maakuntakaavoissa tulee esittää vähittäiskaupan suuryksikön enimmäismittaus ja seudullisen suuryksikön alaraja.
- Palveluverkkoselvitysten merkitystä korostetaan maakunta- ja yleiskaavotuksessa.
- Maankäyttö- ja rakennuslain 114 §:stä kumotaan toinen momentti, joka koskee paljon tilaa vaativan erikoistavarankauppaa. Paljon tilaa vaativa erikoistavaran kauppa siirtyy vähittäiskaupan suuryksiköitä koskevan suunnitteluelvoitteen piiriin.
- Uusi periaatteellinen säännös, jonka mukaan keskusta-alueet ovat ensisijaisia vähittäiskaupan suuryksiköiden sijaintipaikkoja. Tarkoituksena on tarkentaa nykyistä lakiin sisältyvää epäsuoraa ilmaisua.
- Vähittäiskaupan suuryksikön kokorajaa ei muuteta. Kaikki yli 2000 kerrosneliömetrin kokoiset vähittäiskaupan myymälät ovat lain tarkoittamia vähittäiskaupan suuryksiköitä.
- Siirtymäsäännöksiin on kirjattu neljän vuoden siirtymäkausi. Ennen lain voimaantuloa hyväksytyihin kaavoihin sovelletaan aikaisempaa sääntelyä. Siirtymäkauden aikana kunta voi hyväksyä merkitykseltään seudullisen tilaa vaativaa erikoistavaran kaupan yksikköä koskevan yleis- tai asemakaavan alueelle joka ei ole maakuntakaavassa osoitettu tähän tarkoitukseen.

4 SAHKON KAUPPAPAIKAN KAAVOITUS

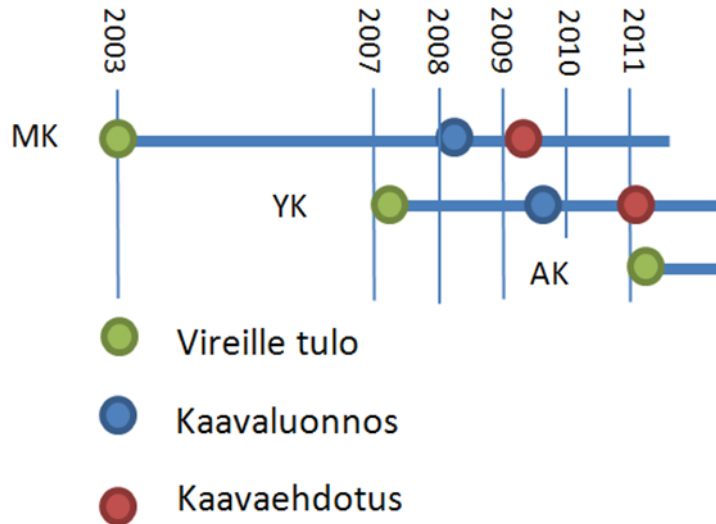
Huittisten kaupunki on vuosina 2007-2009 keskittänyt raakamaan hankintaansa aivan ydinkeskustan tuntumassa oleville alueille. Keskustan itäpuolelta on hankittu noin 15 hehtaaria uutta asuinalueita varten ja valtateiden 2, 12 sekä kantatien 41 risteysalueen itäpuolelta noin 18 hehtaaria kaupallisten palveluiden kehittämistä varten. Näistä maa-alueista noin 13 hehtaaria sijaitsee Sähkon kaupunginosassa valtatie 2 pohjoispuolella rajoittuen olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen ja asemakaavoitettuun alueeseen.

Sähkon kaupunginosasta on kehittynyt vuosien varrella vilkas kauppapaikka lähinnä erinomaisen liikenteellisen sijainnin ja näkyvyyden ansiosta. Sähkon nykyinen alue on rakentunut vuonna 1990 vahvistetun asemakaavan pääperiaatteiden mukaisesti siten, että valtatie 12 suuntaisen kokoojakadun, Sähkonkadun, ja valtatie välinen alue on kaupan aluetta. Myös valtatieltä 12 keskustaan johtavan kokoojakadun, Risto Rytin kadun, molemmin puolin on liiketontteja. Maanomistusoloista johtuen huomattava osa näistä Risto Rytin kadun varren tonteista on rakentamattomia.

Sähkon alueen kaavoitusta on jatkettu 2000-luvulla ja vuonna 2010 laadittiin noin 1,2 hehtaarin alueelle ns. postimerkkikaava nykyisen asemakaavan jatkeeksi valtatie 12 varrelle. Huittisten kaupunki myi tontin syksyllä 2010 Masku-Kiinteistöt Oy:lle, ja siellä aloitettiin maaliskuussa 2011 noin 3700 k-m²:n ns. laajan tavaravaliokoman myymälän, Tarjoustalon, rakennustyöt. Valtatie 2 eteläpuoleisille alueille laadittiin asemakaava vuonna 2009 ja kohteeseen rakennettiin vuonna 2010 ABC-liikenneasema. Lisäksi kaupungilla on myynnissä liikenneaseman vieressä kaksi liiketonttia.

Tässä luvussa tarkastellaan lähemmin Sähkon kaupunginosassa sijaitsevan noin 10 hehtaarin alueen kaavoitusprosessia mukaan lukien Satakunnan maakuntakaavan ja Huittisten kaupungin keskustan ja sen lievealueiden oikeusvaikutteisen osayleiskaavan laadintavaiheet. Maakuntakaavaa ja yleiskaavaa on laadittu samanaikaisesti.

ti ja asemakaavaprosessi aloitettiin yleiskaavaehdotuksen hyväksymisen jälkeen tammikuussa 2011. Huittisten kaupungissa käytetään tästä suunnittelualueesta työnimeä ”Sahkon kauppapaikka”.



Kuvio 5. Kohdealuetta koskevat vireillä olevat maakuntakaava-, yleiskaava- ja asemakaavaprosessit ja niiden vaihe.

4.1 Sahkon kauppapaikka Satakunnan maakuntakaavassa

4.1.1 Satakunnan ensimmäisen maakuntakaavan laadintahistoriaa

Satakunnan maakuntakaavan laatiminen käynnistettiin helmikuussa 2003, maakuntakaavaluonnos oli nähtävillä touko-kesäkuussa 2008 ja ehdotus touko-kesäkuussa 2009. Maakuntavaltuusto hyväksyi kaavaehdotuksen joulukuussa 2009, ja keväällä 2010 kaava lähetettiin vahvistuskäsittelyyn ympäristöministeriöön. Satakuntaliiton kaavoituskatsauskirjeen mukaan vahvistuspäätöstä odotetaan syksyyn 2011 mennessä.

Satakunnan maakuntakaava laaditaan ns. kokonaismaakuntakaavana koko maakunnan alueelle ja kaava kattaa kaikki maankäyttö- ja rakennuslain 28 §:n edellyttämät sisältövaatimukset. Maakuntahallitus on ohjannut omalta osaltaan kaavan laadintaa, kuitenkin maakuntahallituksen nimeämä maakuntakaavatoimikunta on

toiminut varsinaisena valmistelun ohjaajana. Maakuntavaltuusto on hyväksynyt kaavaluonnoksen ja -ehdotuksen. (Satakuntaliitto 2009a, 10.)

4.1.2 Kauppa Satakunnassa – Satakunnan palveluverkkoselvitys

Kauppa Satakunnassa -julkaisu valmistui vuonna 2009 maakuntakaavan ollessa jo ehdotusvaiheessa. Maakuntakaavaluonnokseen oli merkitty olemassa olevat vähittäiskaupan suuryksiköt KM-kohdemerkinnällä, joten maakuntakaavaluonnos oli tältä osin nykytilanteen toteava.

Palveluverkkoselvitys tuotettiin Satakuntaliitossa ja hanketta varten palkattiin projektitutkija. Selvityksen ohjauksesta vastasi maakunta-arkkitehti ja sen edistymistä valvoi yhteistyöryhmä, jossa olivat edustettuina kaupan toimijatahot sekä tutkimuksen asiantuntijat. Yhteistyöryhmässä olivat mukana Satakunnan Osuuskaupan talousjohtaja, Suomen Lähikauppa Oy:n suunnittelupäällikkö ja kauppa-
paikkapäällikkö, Kokkolan Halpa-Halli Oy:n myymäläpäällikkö, RuokaKesko Oy:n toimitusjohtaja, Osuuskauppa Keulan toimitusjohtaja ja toimialajohtaja, Rauman ja Satakunnan kauppakamarien edustajat, Turun kauppakorkeakoulun professori ja tutkija, Tiehallinnon maankäytön asiantuntija, Lounais-Suomen ympäristökeskuksen ylitarkastaja ja Satakuntaliiton edustajat (4 kpl). Julkaisun taustatutkimukseksi tehtiin kirjekysely kuntien kaavoittajille ja päivittäistavarakaupan toimijoille vireillä olevista ja mahdollisesti lähiaikoina vireille tulevista kaupan hankkeista. (Satakuntaliitto 2009b, 1-3.)

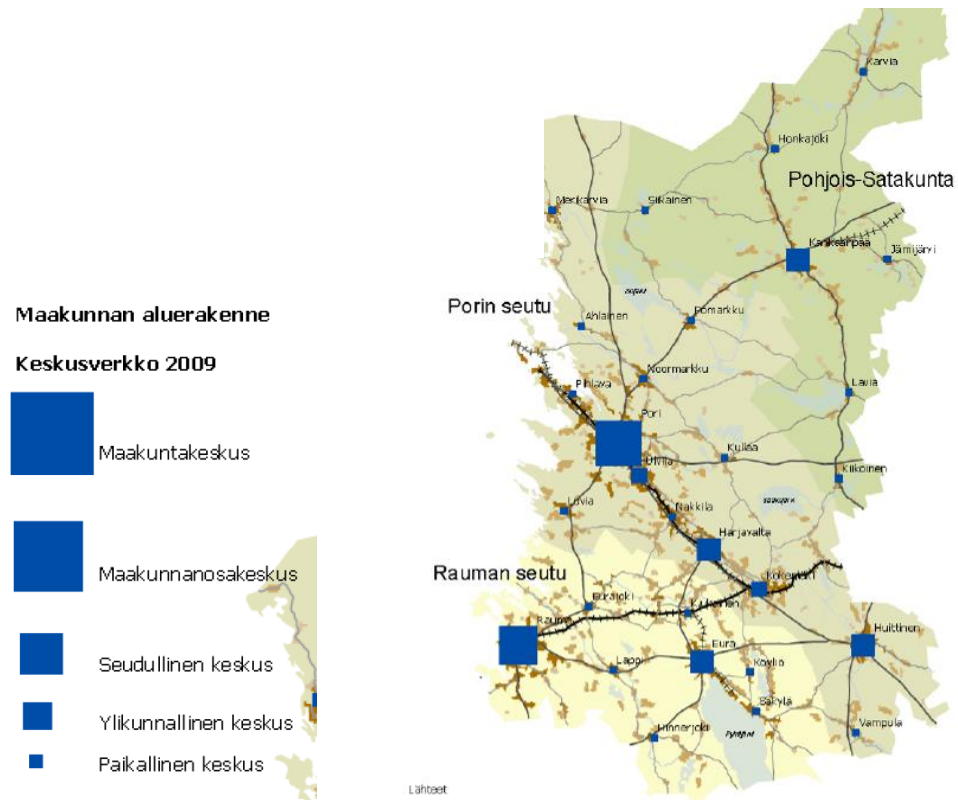
Voidaan todeta, että työryhmän koostumus oli todella monipuolinen. Matti Purasjoki suosittaa kuitenkin raportissaan Kaavoitus, kauppa ja kilpailu (Ympäristöministeriö 2009, 17), että suoria yritysedustuksia tulisi välttää.

Palveluverkkoselvityksessä tutkittiin kehitystä kuntakeskuksissa. Huittisten todetaan olevan monipuolinen kaupallinen keskus monine marketteineen ja erikoistavaraliikkeineen. Paikkakunta on myös vilkas henkilö- ja tavaraliikenteen sekä au-

tokaupan keskus. Huittinen on lähes omavarainen kaupp- ja muiden palvelujen suhteen, sekä kaupunki on lisäksi ostovoiman sisäänvirtauksen kohde. Oman kaupungin osuus tavaroista ja palveluista on 80-100 %. Kaupan hakeutuminen valtateiden tuntumaan tulevaisuudessa on varsin todennäköistä. Kehitys hajauttaa kaupan palveluja sekä nykyistä tiivistä yhdyskuntarakennetta. Toisaalta Huittisten kaupallinen keskusta sijaitsee aivan risteävien valtateiden 2 ja 12 tuntumassa, joten tulevien kaupan palveluiden saavutettavuus on kuitenkin hyvä. Julkaisussa todetaan myös, että liikevaihdon asukaskohtainen määrä eroaa muun Satakunnan kuntien liikevaihdosta Porin, Rauman ja Huittisten osalta. Näissä kunnissa liikevaihto asukasta kohden ylittää selvästi koko maan keskiarvon. (Satakuntaliitto 2009b, 56, 74-75.)

4.1.3 Satakunnan maakuntakaavaehdotus

Maakuntakaavaselostuksessa todetaan koskien keskusverkkoa ja palvelurakennetta Satakunnassa, että selvitysten mukaan Porin asema maakunnan keskuksena on selvä samoin kuin Rauman asema seuraavaksi merkittävämpänä keskuksena. Rauma voidaan katsoa merkittävyydeltään maakunnan osakeskukseksi, kun taas Kankaanpää, Harjavalta ja Huittinen ovat keskusominaisuuksiltaan seutukeskustasoisia. Seutukeskuksissa on laaja palvelutarjonta ja siellä käy useiden lähikuntien asukkaita töissä, ostoksilla ja asioimassa. (Satakuntaliitto 2009a, 15.)



Kuvio 6. Satakunnan aluerakenne (Satakuntaliitto 2009a.)

Keskustatoimintojen alue (C)

Merkinnällä on osoitettu palveluiltaan kaupunkitasoisten keskusten sekä seudullisten keskusten ydinalueita, joilla sijaitsee ns. sekoittuneita keskustatoimintoja kuten palvelu-, hallinto- ja asumistoimintoja sekä niihin liittyviä liikenne- ja puistoalueita. Keskustatoimintojen alueelle voidaan sijoittaa vähittäiskaupan suuryksiköitä. Suunnittelumääräyksen mukaan yksityiskohtaisessa suunnittelussa on kiinnitettävä huomiota arkkitehtuuriin, ympäristökuvaan ja ominaispiirteisiin, suunnittelussa tulee huomioida myös viihtyisyyteen ja toimivuuteen liittyvät tekijät. Jalankulku-, huolto- ja julkisen liikenteen järjestelyjen tulee olla häiriöttömät ja tarkoituksenmukaiset. Palvelu- ja liiketilatarjonnan tulee olla riittävää. Yksityiskohtaisessa suunnittelussa on huomioitava myös kulttuuriympäristön arvot ja turvattava niiden säilyminen samoin kuin luonto- ja maisema-arvot. Nämä arvot on turvattava myös eheyttävän suunnittelun yhteydessä. Vähittäiskaupan suuryksiköiden tulee arkkitehtuuriltaan ja sijoitukseltaan sopeutua ympäristöön. Yksiköiden mi-

toituksessa tulee huomioida keskustan palvelutarjonta, jota niiden tulee täydentää. (Satakuntaliitto 2009a, 41-42.)

Huittisten kaupungin ja Satakuntaliiton välillä käytiin keskustelua keskustatoimintojen alueen laajuudesta maakuntakaavan luonnosvaiheessa. Vaihtoehtoina olivat keskustatoimintojen alueen rajautuminen Loimijokeen, Sahkonkatuun tai valtateihin. Keskustelu liittyi osaltaan myös kaupungissa käynnissä olevaan yleiskaava-työhön, tavoitteena oli saada molemmat kaavat yhteensopiviksi keskenään. Selvää oli, että vuonna 1993 hyväksytyssä yleiskaavaehdotuksessa esitettyä keskustatoimintojen aluetta tulee laajentaa. Kaupunki esitti lausunnossaan maakuntakaavaluonnoksesta 18.6.2008, että keskustatoimintojen alue tulee ulottaa Sahkon alueelle valtateiden risteysalueeseen asti. Kaupungilla ei vielä tässä vaiheessa ollut käytössä omaa palveluverkkoselvitystä. Ajatuksena oli, että Sahkon ja keskustan tulee muodostaa yhtenäinen, kiinteä kokonaisuus ja Sahko toimii keskustan laajentumisalueena. Samassa yhteydessä keskusteltiin Sahkon alueen maisema-arvoista, koska alue sisältyi vuoden 1993 inventoinnin mukaiseen valtakunnallisesti arvokkaaseen rakennettuun kulttuuriympäristöön.

Satakuntaliiton kanta oli, että Sahkon alueelle ei tule muodostumaan sekoittuneita kaupunkitoimintoja sisältävää varsinaista keskusta-aluetta, johon sisältyy yleensä myös asumista. Keskustatoimintojen aluevarauksen ulottaminen koko Sahkon alueelle, joka on valtateiden infrastruktuurin hallitsemaa, paljon tilaa vaativalle kaupalle ja vähittäiskaupan suurmyymälöille varattua aluetta, ei ole yhdyskuntarakenteellisesti tarkoituksenmukaista. Sahkon kaupallinen alue ei myöskään täytä viihtyisän, vetovoimaisen historian kerroksia ilmentävän kaupunkikeskustan tunnusmerkkejä. Keskustatoimintojen alueelle on mahdollista sijoittaa vähittäiskaupan suuryksiköitä, mutta aluevarausta ei voida käyttää vain, jotta vähittäiskaupan suuryksikön sijoittaminen tulisi sallituksi (KHO:2003:60 Itä-Uudenmaan maakuntakaava). (Maakuntahallitus 2009.)

Vähittäiskaupan suurmyymälöiden alue (KM)

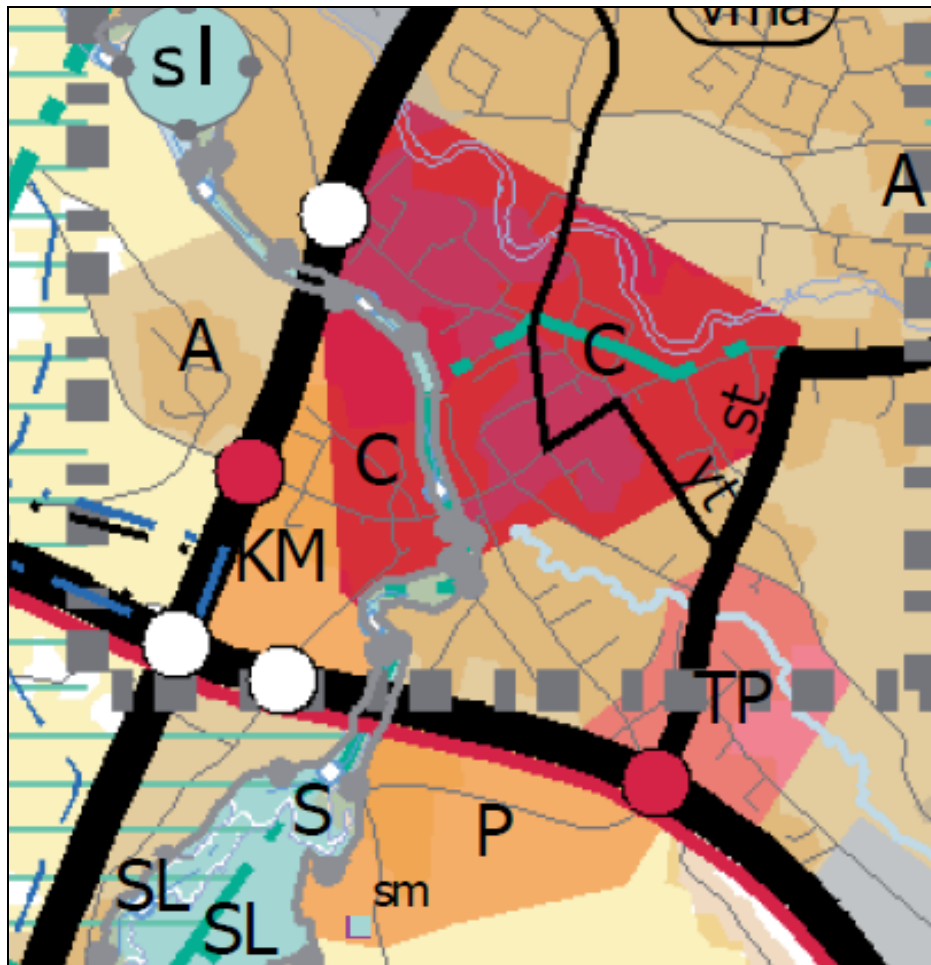
Merkinnällä on osoitettu keskustatoimintojen alueitten ulkopuolisia alueita, joille voidaan sijoittaa yksi tai useampi merkitykseltään seudullinen vähittäiskaupan suuryksikkö. Alueelle voidaan sijoittaa myös erikoistavarakaupan yksiköitä ns. retail park -tyyliseksi kokonaisuudeksi. Suunnittelumääräyksen mukaan mitoituksessa, sijoittumissuunnittelussa ja ajoituksessa on otettava huomioon seudun tasapainoinen palvelurakenteen kehittäminen. Vähittäiskaupan suuryksikkö ei saa merkittävästi heikentää alueellista palvelutarjontaa tai eri väestöryhmien palveluiden saavutettavuutta.

Satakunnassa merkitykseltään seudullinen vähittäiskaupan suuryksikkö on Porissa ainakin yli 5000 k-m² ja muualla ainakin yli 3000 k-m², elleivät selvitykset erityisesti osoita muuta. Päivittäistavarakaupan osalta yksikön laajuus määräytyy vaikutustarkastelujen ja ostovoiman kasvun perusteella yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa. Maakuntakaavassa on käytetty vähittäiskaupan suurmyymälöiden alue- ja kohdemerkintöjä. Olemassa olevat vähittäiskaupan suuryksiköt tai alueet on merkitty joko kohde- tai aluemerkinällä ja näiden yksiköiden vaikutukset on selvitetty jo asemakaavoitusvaiheessa. Uudet vähittäiskaupan suurmyymäläalueet on merkitty ”Kauppa Satakunnassa” -selvityksen perusteella, jossa niiden aluerakenteelliset ja ostovoimaan kohdistuvat vaikutukset on selvitetty. (Satakuntaliitto 2009a, 43.)

Erikoiskauppojen keskuksista käytetään myös nimeä retail park, keskus muodostuu yleensä useasta liikerakennuksesta ja siellä toimii lähinnä erikoiskaupan myymälöitä. Erikoiskauppojen keskuksat sijaitsevat yleensä keskusta-alueiden ulkopuolella, rakennukset ovat yksikerroksisia ja aukeavat yhteiselle pysäköintialueelle. (Kauppa 2010, 112.)

Kauppa Satakunnassa -selvityksen mukaan seudullisesti merkittävän vähittäiskaupan suuryksikön pinta-alarajat perustuvat kaupan toimijoille ja kuntien edustajille tehdyn kirjekselyn tuloksiin. Hanke on seudullisesti merkittävä, jos pinta-alarajat

täyttyvät ja vaikutukset ulottuvat sijaintikuntaa laajemmalle alueelle sekä yksikkö sijaitsee hyvien liikenneyhteyksien varrella. (Satakuntaliitto 2009b, 5.)



Kuvio 7. Ote Satakunnan maakuntakaavaehdotuksesta (Satakuntaliitto 2010.)

4.2 Sahkon kauppapaikka Huittisten osayleiskaavaehdotuksessa 3.12.2010

4.2.1 Osayleiskaavan tavoitteet

Kaupunginhallitus on toukokuussa 2007 määritellyt yleiskaavalle alustavat sisällölliset tavoitteet, jotka perustuivat kaupungin strategian 2010 sekä yleiskaavan 2010 tavoitteisiin. Päätöksen mukaan tavoitteita ovat seuraavat:

- luoda vetovoimainen kaupunkikeskusta, jossa on hyvät

kaupalliset palvelut

- *määritellä alueen eri kasvusuunnat sekä osoittaa riittävät aluevaraukset elinkeinoelämän tarpeisiin*
- *edistää mittakaavaltaan ihmisläheisen, arvonsa säilyttävän ja laadukkaan asuinympäristön muodostumista alueelle*
- *selkiyttää rantojen käytön periaatteita*
- *suunnitella alueen maankäyttöä tukeva liikenneverkko yleispiirteisesti*
- *osoittaa alueen virkistys- ja ulkoiluverkostolle riittävät aluevaraukset sekä yhtenäistää ja kehittää niiden käytön mahdollisuuksia.*

Aloitusvaiheen viranomaisneuvottelussa tammikuussa 2008 yleiskaavan sisällöllisiin tavoitteisiin lisättiin tavoitteet ilmastonmuutoksen huomioimisen edistämistä Huittisten kaupunkirakenteen kehittämisessä sekä kaupungin ainutlaatuisten kulttuuri- ja muiden ympäristöjen vaalimisesta.

Lokakuussa 2008 kaupunginhallitus valitsi osayleiskaavaluonnoksen laatimisen pohjaksi ja pääperiaatteeksi tiivistävän vaihtoehdon, jossa pääpaino on keskustan täydennysrakentamisessa sekä uusien asemakaavoitettavien alueiden keskittämisessä ydinkeskustaan ja sen lähialueille. Luonnoksen laatimista ohjaa soveltuvin osin myös laajentava vaihtoehto. Kaavassa tulee välttää maankäytön laajentamista valtatie 12 länsipuolelle. Luonnosta laadittaessa tulee ottaa huomioon kaupungin omistamat elinkeinoelämän kehittämiseksi hankitut alueet. Lisäksi uusien asuinalueiden sijoittelussa tulee huomioida mahdollisuuksien mukaan kaupungin maanomistus ja rantojen käyttö rakentamiseen mm. Loiman kylässä. (Huittisten kaupunginhallitus 2007, 2008.)

4.2.2 Osayleiskaavan laadintavaiheita

Huittisten kaupungin keskustaa ja sen lievealueita koskevan oikeusvaikutteisen osayleiskaavan laatimisprosessi on aloitettu vuoden 2008 alussa ja kaavan laatijana toimii Pöyry Finland Oy. Kaava laaditaan noin 4000 hehtaarin alueelle, joka sisältää kaupungin keskustan, koko asemakaavoitetun alueen sekä sen lievealueet, joilla on todettu suunnittelu- ja maankäytön ohjaustarpeita eli ns. rakentamis-

painealueet. Kaavan tavoitevuosi on 2030 eli 10 vuotta pidempi kuin maakunta-kaavan, joka on 2020. Osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaan maapoliittinen toimikunta ohjaa ja valvoo yleiskaavatyötä sekä päättää keskeisistä linjauksista.

Osayleiskaavaluonnos on ollut nähtävillä 21.9.- 20.10.2009. Kaavasta saatiin 35 huomautusta ja 10 ennakkolausuntoa. Kauppaa koskien Lounais-Suomen ympäristökeskuksen ja Satakuntaliiton ennakkolausunnoissa oli kommentteja, että vähittäiskaupan laadun, määrän ja sijoittumisen tulee olla selvityksiin perustuvaa. Sahkon uuden kaupan alueen tulisi nivelyä mahdollisimman hyvin vanhaan keskusta-alueeseen ja tukea sen palvelujen säilymistä. Ennakkolausuntojen perusteella luonnosvaiheen selvityksiä täydennettiin laatimalla Huittisten kaupallinen selvitys ja Sahkon kauppapaikan vaikutusten arviointi. Ylimääräisessä viranomaiskokouksessa lokakuussa 2010 todettiin, että kaavaehdotuksessa esitetty kaupan ratkaisu on kehittynyt hyvään suuntaan luonnokseen verrattuna. Mitoitus ei ole kohtuuton ja määräyksillä on ohjattu mm. toteuttamisen ajoitusta. Lisäksi todettiin, että maankäyttö- ja rakennuslain vireillä oleva muutos on aiheellista varmuuden vuoksi ottaa huomioon ja lisätä P-alueiden paljon tilaa vievää kauppaa koskeviin kaavamääräyksiin maininta, että alueelle sijoittuvan tilaa vievän kaupan yksikkökoko saa olla kerrosalaltaan yli 2000 kerrosneliometriä.

Kaavaehdotusta laadittaessa keskeisiä asiakokonaisuuksia olivat kauppaa koskevat kaavamääräykset, arvokkaat kulttuuriympäristöt ja maisema-alue, Natura-arvioinnin valitukset kaavaehdotukseen ja Takkulan liikennejärjestelyt. Osayleiskaavaehdotus oli nähtävillä 3.1.- 2.2.2011 ja lausunnot pyydettiin 25.2. mennessä. Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus totesi lausunnossaan, että yleiskaavatason ratkaisua voidaan pitää perusteltuna vähittäiskaupan suuryksikköjen osalta, kaupan sijoittumisen ohjaamisessa on kiinnitetty huomiota myös muodostuvaan kaupan palvelurakenteeseen. (Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus 2011.)

Satakuntaliitto totesi lausunnossaan, että yleiskaavaehdotuksen maankäyttöratkaisut täydentävät ja tiivistävät kaupungin nykyistä keskustaa ja soveltuvat seutukaa-

van yhdyskunta- ja aluerakennetta koskeviin maankäyttötavoitteisiin. (Satakuntaliitto 2011.)

4.2.3 Palveluverkkoselvitykset ja vaikutusten arviointi

Oikeusvaikutteisen osayleiskaavan luonnoksen laatimiseen liittyvässä ylimääräisessä viranomaisneuvottelussa helmikuussa 2009 todettiin kaupallisten vaikutusten selvitystarve. Kaupan suuryksiköiden sijoittumista on tarpeen selvittää tarkemmin ja tutkia osoitetaanko ne erillisinä KM-alueina vai sijoittuvatko ne C-alueelle. (Huittisten kaupunki 2009.)

Huittinen, Kaupan palveluverkkoselvitys 20.5.2009

Huittisten kaupunki tilasi Entrecon Oy:ltä kaupan palveluverkkoselvityksen joka on osa yleiskaava-aineistoa.

Huittisten väestömäärä on noin 10 000 asukasta ja tilastokeskuksen ennusteen mukaan määrä pysyy suunnilleen samalla tasolla vuoteen 2030 asti. Tarkastelualueen väestömäärä on noin 84 000 henkilöä, alueeseen sisältyvät Huittinen, Kokemäki, Eura, Köyliö, Säskylä, Loimaa, Punkalaidun ja Sastamala. Huittisten keskustassa väestön todetaan sijoittuneen noin 60 prosenttisesti valtateiden 2 ja 12 pohjois- ja itäpuolelle. (Pitkäaho & Pätynen 2009.)

Raportissa todetaan, että Huittinen on ostovoiman sisäänvirtauksen kohde eli kaupunkiin tulee ostovoimaa muualta. Erityispiirteenä kaupungissa on vahva auto-kauppasektori, joka laajentaa sen kaupallista vaikutusalueita. Päivittäistavarakaupat sijaitsevat pääasiassa keskustassa, jossa on kaikkien suurien ketjujen supermarket kokoluokan yksiköt. Kauppa on sijoittunut kaupungissa hyvin tiiviisti, keskeisin kaupallinen vyöhyke sijoittuu Risto Rytin kadun ja Lauttakylänkadun tuntumaan. (Pitkäaho & Pätynen 2009.)

Kaupungin asukkaiden omaan ostovoimaan perustuvan laskennallisen vähittäiskaupan lisäpinta-alan tarpeen arvioidaan olevan koko vähittäiskaupan osalta noin 13 000 k-m². Lisäpinta-alarpeet on laskettu vuoteen 2030 asti. Ostovoiman sisäänvirtaus vastaa nykyisellään arviolta 40 % Huittisten väestön omasta ostovoimasta ja mikäli kaupungin vetovoima ja sisäänvirtaus säilyvät nykyisellä tasolla, kaupan lisäpinta-alarpe on vastaavasti lähes 40 % laskennallista, omaan ostovoimaan perustuvaa tarvetta suurempi eli noin 18 000 k-m². Pinta-alarpeen arvioinnissa tulee ottaa huomioon myös vanhojen tilojen korvautuminen uusilla, ke-sääsukkaiden, ohikulkijoiden ja yritysten ostovoima. Autokaupan, kone- ja varaosakaupan sekä kaupallisten palveluiden ja ravintoloiden edellyttämä pinta-alarpe ei ole mukana luvuissa. (Pitkäaho & Pätynen 2009.)

Sahkon alue sijaitsee kiinni nykyisessä keskustassa ja sitä voidaan pitää potentiaalisena keskustan laajentumisalueena. Huittisten keskustassa tyhjiä liiketiloja ei juurikaan ole tarjolla, joten kaupan tarjonnan kehittyminen tulee edellyttämään rakentamismahdollisuuksia tiiviin keskusta-alueen ulkopuolella. Vaikka Sahko ja nykyinen liikekeskusta kiinnittyvät tiiviisti toisiinsa ja ne voidaan nähdä yhtenäisenä alueena, tulee niille todennäköisesti tulevaisuudessa muodostumaan erilaiset roolit. Keskustassa sijaitsee nyt pieniä erikoisliikkeitä sekä julkisia että yksityisiä palveluita. Sahkoon on sijoittunut paljon tilaa vaativaa kauppaa esim. rautakauppa ja autokauppoja. Tämä tulee todennäköisesti olemaan kehityssuunta tulevaisuudessakin, ihannetapauksessa Sahkon suuremmat yksiköt tulevat muodostamaan näkö- ja meluesteen valtateiden suuntaan kun sisemmät alueet toteutetaan mitta-kaavaltaan pienipiirteisemmällä rakentamisella. Risto Rytin kadun profiloituminen yhtenäiseksi kauppakaduksi jo valtatie 12 risteyksestä asti keskustan suuntaan lisää myös keskustan vetovoimaisuutta. Hyvä liikenteellinen sijainti ja vahva autokauppasektori lisäävät Huittisten kaupallista vetovoimaa. Sahkon alueen kehittyminen parantaa kaupan palvelujen saavutettavuutta myös lähikunnissa. (Pitkäaho & Pätynen 2009.)

Huittisten kaupunki oli syksyllä 2009 valinnut SRV Yhtiöt Oyj:n yhteistyökumppaniksi Sahkon alueen kehittämisessä. Yleiskaavaehdotuksesta saadun viranomaispalautteen vuoksi päätettiin vielä täydentää kaupallisia selvityksiä. Keväällä

2010 laadittiin SRV yhtiöt Oyj:n toimeksiannosta Huittisten kaupallinen selvitys ja Huittisten kaupungin toimeksiannosta Sähkon kauppapaikan vaikutusten arviointi.

Huittisten kaupallinen selvitys laadittiin tausta-aineistoksi Sähkoon suunnitteilla olevan kauppapaikan vaikutusten arvioinnille ja laatijana toimi Finnish Consulting Group Oy, työryhmän muodostivat Kimmo Koski, Mikko Keskinen ja Maria Merisalo.

Huittisten kaupallinen selvitys 4.6.2010 (Koski, Keskinen & Merisalo 2010.)

Selvityksessä analysoitiin mm. väestön ja työpaikkojen sijaintia suhteessa keskustaan ja Huittisten liikenteellistä sijaintia. Palveluverkon nykytila selvitettiin päivittäistavarakaupan ja erikoistavarakaupan osalta. Tarkastelualueen muodostivat samat kunnat kuin Entreconin selvityksessäänkin. Huittisissa toimi vuoden 2008 lopussa 12 päivittäistavaramyymälää (tarkastelualueen muut kunnat yhteensä 63) ja vuonna 2009 93 erikoistavaramyymälää (tarkastelualueen muut kunnat yhteensä 385). Selvityksessä tarkasteltiin lisäksi ostovoimaa, ostovoiman siirtymiä ja kehitystä koko tarkastelualueen kunnissa sekä vähittäiskaupan kehitysnäkymiä. Selvityksessä arvioitiin vähittäiskaupan laskennallinen liiketilan lisätarve 2009-2030 perustuen Huittisten oman väestön ostovoiman kasvuun:

<i>päivittäistavarakauppa</i>	<i>1 600 k-m²</i>
<i>tilaa vaativa erikoiskauppa</i>	<i>4 900 k-m²</i>
– <i>huonekalukauppa</i>	<i>1 200 k-m²</i>
– <i>kodintekniikkakauppa</i>	<i>1 900 k-m²</i>
– <i>rautakauppa</i>	<i>1 500 k-m²</i>
– <i>muu tiva-kauppa</i>	<i>300 k-m²</i>
<i>muu erikoiskauppa</i>	<i>7 000 k-m²</i>
– <i>alkot, apteekit ym.</i>	<i>1 900 k-m²</i>
– <i>muotikauppa</i>	<i>2 300 k-m²</i>
– <i>muu erikoiskauppa</i>	<i>2 800 k-m²</i>

Erikoiskaupan yleisiin tunnuslukuihin perustuen autokaupan tilantarpeeksi arvioitiin selvityksessä noin 5 000 k-m².

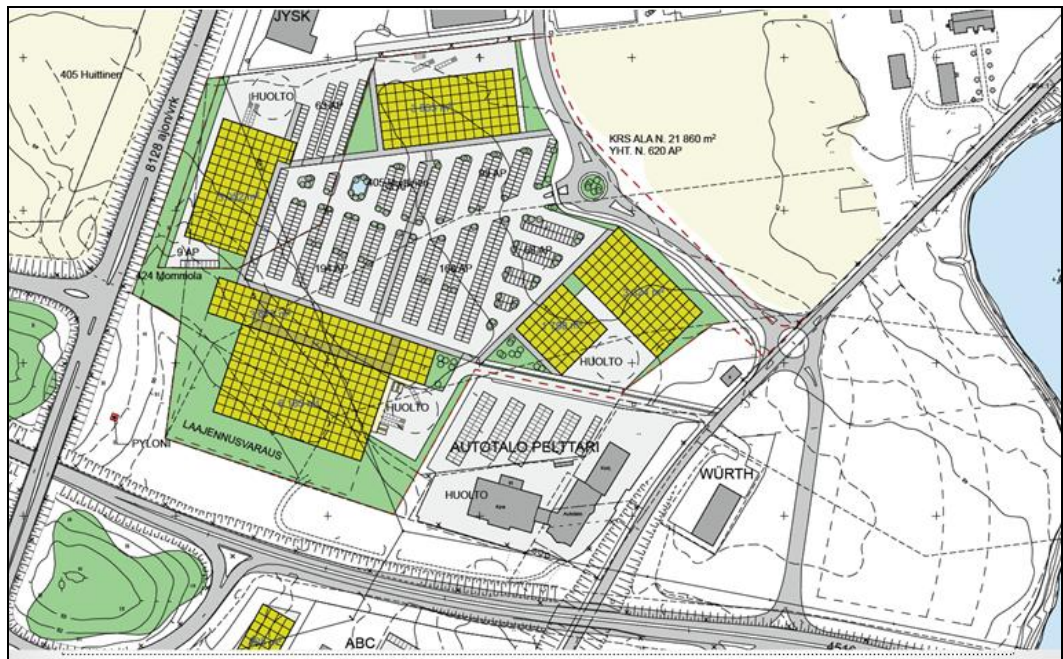
Kun otetaan huomioon Huittisten oma sekä ulkopuolelta tuleva ostovoima (sisäävirtaus), laskennallinen liiketilan lisätarve päivittäistavarakaupassa on noin 2200 k-m² ja erikoistavarakaupassa noin 16 700 k-m².

Selvityksessä päädyttiin samantyyppisiin johtopäätöksiin kuin Enreconin selvityksessäkin vuotta aiemmin: Sahkon alue sijaitsee lähellä keskustaa, käytännössä alueet sijaitsevat toisissaan kiinni ja Sahko tarjoaa tilaa laajentaa keskustan kaupallisia palveluja. Kuitenkin keskustalla ja Sahkolla tulisi olla omat toisiaan mahdollisimman hyvin täydentävät kaupalliset roolit, jotka kilpailevat mahdollimman vähän keskenään. Keskustassa sijaitsevat keskustahakuiset erikoiskaupan myymälät ja Sahkossa suuremmat myymälät ja paljon tilaa vaativan kaupan yksiköt. Yhtenäisen ja eheän kaupunkirakenteen sekä siihen liittyvän toimivan palvelurakenteen saavuttamiseksi tulee Sahkoa ja keskustaa kehittää yhtäaikaan. Keskustan elinvoimaisuuteen vaikuttavat paitsi kaupalliset palvelut myös kulttuuritarjonta, liikenne- ja pysäköintijärjestelyt, fyysinen ympäristö, liiketilojen tarjonta, palvelutarjonnan monipuolisuus sekä liikkeiden ja palveluiden vetovoima ja aukioloajat. Keskustan kehittymistä voidaan edistää kaavoituksella esim. väestöpohjan laajentamisella keskustan tuntumassa ja kysyntää vastaavan lisärakentamisen mahdollistamisella. Olemassa olevien tonttien käyttötarkoitusta voidaan muuttaa tarpeen mukaan ja laatia ns.hankekaavoja. Keskustan liikennejärjestelyjen tulee olla sujuvia ja pysäköintipaikkoja riittävästi oikeissa paikoissa. Keskustaa tulee kehittää kokonaisuutena ja kiinnittää huomiota ympäristön viihtyvyyteen. Kiinteistönomistajien, yrittäjien, kiinteistösjoittajien ja kauppiaiden välillä tulee olla jatkuva ja toimiva vuorovaikutus.

Sahkon kaupallinen konsepti

Huittisten kaupungin ja Sahkon alueen kehittämiskumppaniksi valitun SRV:n välisen yhteistyösopimuksen mukaisesti sopimuskumppanien välinen tiivis yhteistyö varmistetaan perustamalla johtoryhmä, johon molemmat osapuolet nimeävät edustajansa. Johtoryhmä aloitti toimintansa loppusyksystä 2009 ja ensimmäinen tehtävä oli laatia yleissuunnitelma alueen maankäytöstä ns. masterplan. Työryhmässä määriteltiin alueelle kaupallinen konsepti tässä vaiheessa. Kaupallinen kon-

septi koostuu noin 6000 k-m²:n vähittäiskaupan suuryksiköstä, jossa on päivittäis-tavarakauppaa noin 1500-2000 k-m². Lisäksi samaan yhteyteen sijoittuu noin 3000 k-m² etumyymälöitä, jotka ovat erikoistavaraliikkeitä. Tällaista myymälätyyppiä nimitetään hypermarketiksi, kts. luku 2.1.1. Hypermarket toimisi alueen ankkuriyhteydenä, joka toisi alueelle näkyvyyttä ja asiakkaita laajalta alueelta. Konsepti käsittää myös laajan tavaravalikoiman myymälän 4000 k-m² ja paljon tilaa vaativan erikoiskaupan myymälöitä noin 11 000 k-m². Kauppapaikka on tavoitteena toteuttaa kahdessa vaiheessa. Ensimmäisessä vaiheessa on tavoitteena toteuttaa laajan tavaravalikoiman myymälä (rakenteilla 4/2011) ja hypermarket.



Kuvio 8. Sähkon kauppapaikan yleissuunnitelma 17.12.2010 (Huittisten kaupunki 2010.)

Sähkon kauppapaikan vaikutusten arviointi 1.7.2010

Huittisten kaupunki tilasi Sähkon kauppapaikan vaikutusten arvioinnin Finnish Consulting Group Oy:ltä. Työn tarkoituksena oli arvioida Sähkon alueelle suunnitella olevan kauppapaikan vaikutukset kauppaan ja palvelurakenteeseen, alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, asukkaisiin, liikenteeseen ja yhdyskuntalouteen. Selvityksen laatimisesta vastasivat Kimmo Koski ja Sakari Mustalahti.

Vaikutukset kauppaan ja palvelurakenteeseen (Koski 2010, 4-7.)

Huittisten asukkaiden ostovoiman kasvun vuoteen 2030 mennessä arvioidaan olevan päivittäistavarakaupassa noin 7 miljoonaa euroa ja erikoistavarakaupassa 20 miljoonaa euroa. Kauppapaikan ensimmäisessä vaiheessa on suunniteltu toteutettavaksi noin 13 000 k-m², josta päivittäistavarakaupan osuus on noin 1500 – 2000 k-m². Ostovoiman kasvu ja laskennallinen liiketilan lisätarve riittävät kattamaan Sahkon liikerakentamisen päivittäis- ja erikoistavarakaupan osalta. Päivittäistavarakaupan osalta Huittisten asukkaiden ostovoiman kasvu ei välttämättä riitä kattamaan täysin uuden myymälän perustamista. Ratkaisuna voisi olla jonkin nykyisen myymälän siirtyminen Sahkoon.

Sahkon kauppapaikan toteuttamisen toisessa vaiheessa on tarkoituksena rakentaa alueelle noin 11 000 k-m² paljon tilaa vaativaa kauppaa. Tämä ylittää laskennallisen liiketilan tarpeen, mutta laskelmissa ei ole otettu huomioon auto- ja varaosakauppaa tai alueelle mahdollisesti muualta kaupungista siirtyvää toimintaa.

Liiketilan lisäystä tulee tarkastella myös seudullisesta näkökulmasta, koska Sahkon kauppapaikka on luonteeltaan seudullinen kaupan keskittymä.

Lyhyellä aikavälillä tarkasteltuna uusi liikerakentaminen vaikuttaa aina kaupan kilpailutilanteeseen, vaikutukset yleensä tasaantuvat aikaa myöten kun nykyiset myymälät kehittävät toimintaansa vastaamaan uuteen kilpailutilanteeseen. Kilpailutilanteeseen vaikuttaa uuden liikerakentamisen kokonaismäärä ja erikoiskaupassa jakaantuminen paljon tilaa vaativaan ja keskustahakuiseen erikoistavaran kauppaan.

Päivittäistavarakaupassa vaikutukset kohdistuvat todennäköisesti pieniin ja kannattavuusrajalla toimiviin liikkeisiin. Mikäli Sahkoon siirtyy jokin nykyisistä päivittäistavaramyymälöistä, myymälän siirtymisellä ei ole ratkaisevaa merkitystä muiden myymälöiden toimintaedellytyksiin.

Sahkoon sijoittuvien liikkeiden kilpailuvaikutukset kohdistuvat pääasiassa Huittisten keskustan erikoiskauppaan. Kilpailuasetelmaan vaikuttaa oleellisesti Sahkoon sijoittuvien erikoiskaupan myymälöiden toimiala ja mitoitus sekä keskustassa tapahtuva keskustahakuisen erikoiskaupan kehitys.

Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen (Koski 2010, 8-10.)

Sahkoon on maakuntakaavaehdotuksessa osoitettu aluevaraus seudullisesti merkittävälle vähittäiskaupan suuryksiköille, jotka tarjoavat kaupallisia palveluita oman kaupungin asukkaiden lisäksi naapurikuntien asukkaille, ohikulkeville työmatkailaisille ja matkailijoille. Maakunnan kuntakeskusten välisiin suhteisiin kauppapaikalla ei ole oleellista vaikutusta, koska se ei muuta Huittisten asemaa verkossa, asiaa on käsitelty enemmän kohdassa 4.1.3 maakuntakaavaehdotus.

Aluerakennetasolla Sahkon kauppapaikan toteuttaminen vähentää kauemmaksi suuntautunutta asiointiliikennettä koko seudulla, koska enää ei tarvitse hakea monipuolisia erikoiskaupan palveluita Porista, Raumalta tai Tampereelta. Asiointimatkat myös lyhenevät siltä osin, kun ne suuntautuvat em. kaupunkien sijasta Huittisiin.

Paikallisesti kauppapaikka muuttaa yhdyskuntarakennetta merkittävästi kun otetaan huomioon pysäköinti ja liikennejärjestelyt. Muutos merkitsee kuitenkin enemmistölle kaupungin ja lähialueen asukkaille palvelutarjonnan tason kohenevista ja laadukkaita palveluja. Yhdyskuntarakenteen kannalta on myönteistä, että kauppapaikka sijaitsee työpaikkaliikenteen väylien varressa ja sinne on mahdollista kulkea kevyen liikenteen reittejä pitkin. Kaupungin väestön, työpaikkojen ja nykyisten kaupallisten palvelujen sijoittumisen sekä kaupunkiin jo suuntautuvien asiointimatkojen perusteella Sahkon kauppapaikalla ei voida katsoa olevan yhdyskuntarakennetta hajauttavaa vaikutusta. Maakuntakaava- ja yleiskaavaehdotuksessa on päädytty samaan tulokseen ja kaavaratkaisuissa on todettu Sahkon seudullisen merkitys.

Sahkon kauppapaikka lisää koko Huittisten kaupallista vetovoimaa ja samalla myös keskustan vetovoimaisuus kasvaa. Toisaalta Sahko saattaa houkutella keskustassa nykyisin toimivia yrityksiä. Kaupungin kaupallinen kehittäminen ei kuitenkaan saa johtaa keskustan elinvoimaisuuden hiipumiseen. Haitallisten vaikutusten välttämiseksi olisi tärkeää, että Sahkoon sijoittuisi mahdollisimman vähän keskustan kanssa kilpailevia toimialoja. Parhaassa tapauksessa keskustan ja Sahkon palvelutarjonta täydentäisi toisiaan ja ne yhdessä muodostaisivat vetovoimaisen kaupallisen kokonaisuuden.

Sahko sijoittuu keskeisesti asutus- ja työpaikkarakenteeseen nähden, myös laadittavana olevan yleiskaavan ratkaisut vahvistavat tätä asemaa. Yleiskaavan laatimisen pohjana on tiivistävä malli, jossa pääpaino on keskustan täydennysrakentamisessa sekä uusien asemakaavoitettavien alueiden keskittämisessä ydinkeskustaan ja sen lähialueille.

Vaikutukset asukkaisiin (Koski 2010, 11-12.)

Ihmisten arjen sujuvuuteen vaikuttaa merkittävästi kaupan palveluiden saavutettavuus ja varsinkin päivittäistavarakaupan palveluilla on suuri merkitys. Kaupan palvelujen saatavuutta voidaan tarkastella monella tapaa esim. fyysisenä etäisyytenä myymälään tai koettuna saavutettavuutena. Koettu saavutettavuus voidaan määritellä vaivannäöksi, joka koetaan tavaroita tai palveluja hankittaessa.

Sahkon alueen toteutuessa kaupan palvelujen tarjonta lisääntyy ja monipuolistuu merkittävästi. Kaupungin asukkaiden ja kauempaa asioivien näkökulmasta palveluiden koettu saavutettavuus paranee. Erikoistavarakaupan osalta myös fyysinen etäisyys lyhenee kun esim. Porissa tai Raumalla sijaitsevien liikkeiden sijasta voidaan yhä enemmän asioida Huittisissa.

Päivittäistavarakaupassa yhden myymälän siirtymien Sahkoon voi aiheuttaa koetun saavutettavuuden muutoksen riippuen kuitenkin nykyisestä asiointipaikasta. Asiointimatkojen pituudet eivät muutu oleellisesti, joten helposti liikkumaan kykenevien kannalta muutos ei ole merkittävä. Heikosti liikkumaan kykenevillä on

asiointimahdollisuuksia edelleen myös keskustassa, koska kyse on yhden myymälän siirtymästä. Koko päivittäistavarakaupan palveluverkkoon muutoksella ei ole ratkaisevaa merkitystä, koska Sahkon kauppapaikka ei aiheuta myymälöiden lopettamisia ja keskustassa toimii edelleen päivittäistavaramyymälöitä.

Sahkon kauppapaikka on saavutettavissa kaikilla kulkutavoilla. Alueella voidaan asioida autolla, pyöräillen, kävellen tai linja-autolla. Linja-autoliikenteen osalta tulee tulevaisuudessa kiinnittää huomiota reittivalintoihin ja pysäkkien sijaintiin. Kevyen liikenteen yhteyksiä tulee kehittää ja kiinnittää huomiota myös niiden turvallisuuteen. Henkilöautolla asioidessa saavutettavuuteen vaikuttavat liikenneyhteyksien sujuvuus ja pysäköintijärjestelyjen toimivuus.

Alueelle suuntautuva liikenne ei ohjaudu merkittävästi asutuksen läpi. Kauppapaikka sijaitsee vilkasliikenteisten valtateiden 2 ja 12 risteysympäristössä, joten kauppapaikan aiheuttamien päästöjen ja melun vaikutukset lähialueen asukkaiden lähiympäristöön jäävät melko vähäisiksi.

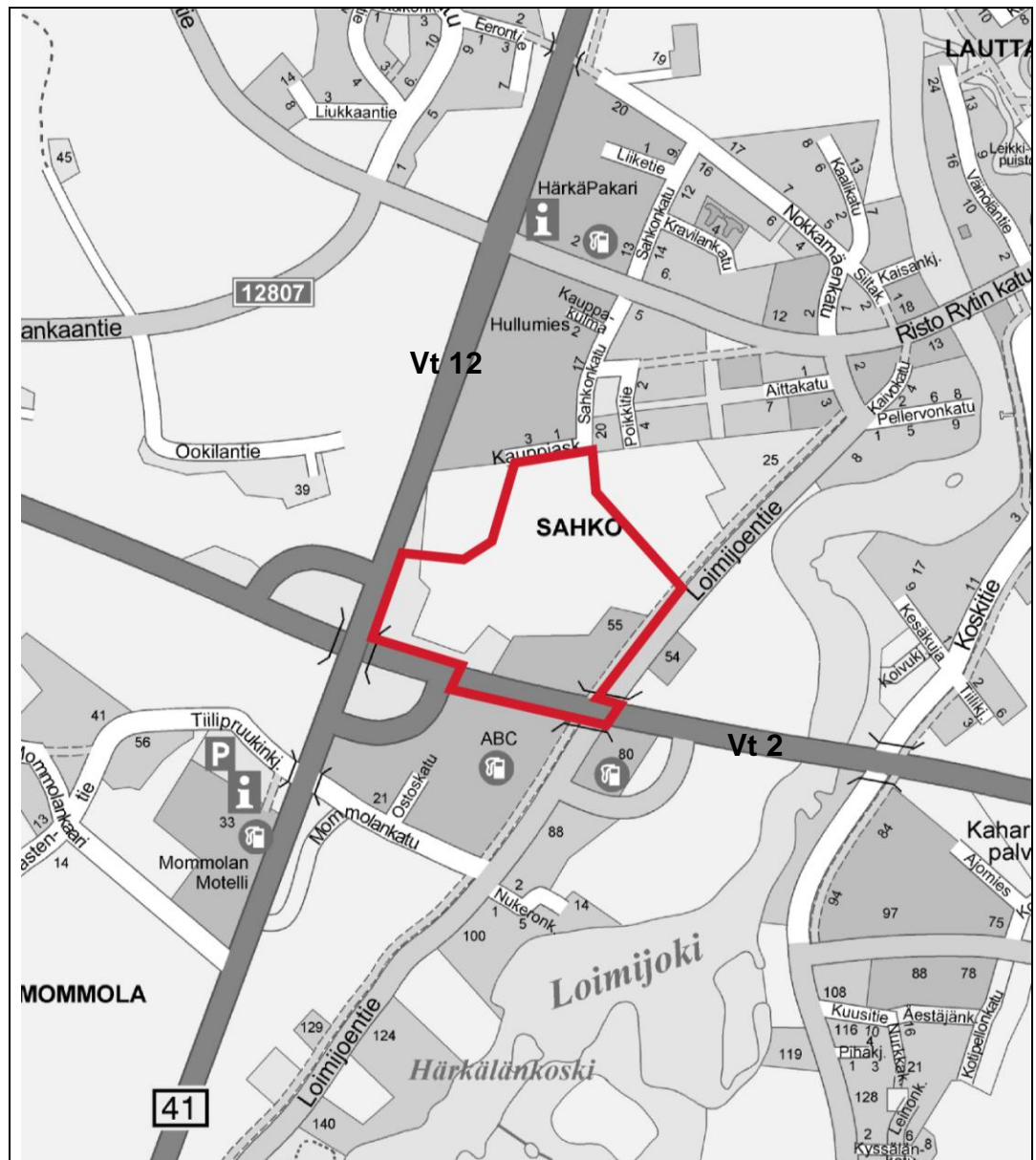
Kauppapaikan toteuttaminen muuttaa maisemaa ja rakennettua ympäristöä, mutta muutos ei kuitenkaan ole lähtökohtaisesti haitallinen, koska uudisrakentaminen täydentää kaupunkirakennetta ja sijoittuu nykyisen rakennuskannan tavoin risteysalueympäristöön.

Vaikutukset liikenteeseen (Mustalahti 2010, 13-18.)

Liikennevaikutusten arvioinnissa tarkasteltiin tilannetta kauppapaikan toteutuksen ensimmäisessä vaiheessa ja koko hankkeen toteuduttua. Ensimmäisen vaiheen liikenteen lisäystä verrattiin nykytilanteeseen ja kauppapaikan toteuttamisen lopputilannetta verrattiin vuoden 2030 liikenteen perusennustetilanteeseen. Kauppapaikan liikenne-ennuste tehtiin ympäristöministeriön ”Liikennetarpeen arviointi maankäytönsuunnittelussa” -julkaisun perusteella.

Vaiheessa 1 arvioidaan kauppapaikan keskimääräisen vuorokausiliikenteen olevan noin 4400- 6600 ajoneuvoa vuorokaudessa. Nykytilanteeseen verrattuna lii-

kennemäärät kasvavat Risto Rytin kadulla perjantai-iltapäivän huipputunnin aikana 15-40 %. Risto Rytin kadulla liikenne lisääntyy eniten Loimijoen sillalla, Loimijoentiellä lisäys on 20-90 %, Sahkonkadun jatkeen ja valtatie 2 rampin välisellä osuudella liikenteen lisääntyminen on kaikkein voimakkainta ja valtateillä liikennemäärän suhteellinen kasvu on vähäisempää.



Kuvio 9. Opaskartta ote suunnittelualueen lähiympäristöstä (Huittisten kaupunki 2011.)

Vaiheessa 1 heikoimmin toimii valtatieltä 12 pohjoisesta Risto Rytin kadulle kääntyminen. Valo-ohjattu liittymä toimii kuitenkin ruuhka-ajan ulkopuolella vä-

hintään tyydyttävästi. Liittymä tulisi varautua parantamaan eritasoliittymäksi 2020-2030, ajoitukseen vaikuttaa kauppapaikan lisäksi myös liikenteen yleinen kasvu. Suunnitelmissa oleva uusi katuyhteys (Mommolankatu) kantatieltä 41 Loimijoentielle ei vaikuta merkittävästi valtatie 12 ja Risto Rytin kadun liittymän liikennemääriin. Mikäli Risto Rytin kadun ja Sahkonkadun liittymään toteutetaan kiertoliittymä, on liittymän toimivuus kaikilla suunnilla hyvä. Kiertoliittymän rakentaminen myös Risto Rytin kadun ja Loimijoentien liittymään parantaisi sen toimivuutta oleellisesti. Sahkonkadun jatkeen ja Loimijoentien sekä valtatie 2 rampin ja Loimijoentien liittymät toimivat edelleen ongelmitta t-liittyminä. Valtatie 2 ja Loimijoentien rampin liittymässä kääntyvän liikenteen määrä lisääntyy, joten tulisi harkita väistötilan muuttamista kanavoinniksi sekä kääntymiskaistaa oikealle Porin suunnasta tultaessa.

Yleissuunnitelmassa kauppakortteliin on osoitettu vain yksi liittymä Sahkonkadulta. Liikenteen toimivuuden kannalta tämä on häiriöherkkä ratkaisu, sillä liittymässä sattuva onnettomuus voisi estää kulun alueelle ja sieltä pois. Mikäli Sahkon alueen katujen liittymät muutetaan kiertoliittymiksi, niiden turvallisuus paranee jopa nykytilannetta paremmiksi.

Vaiheessa 2 arvioidaan kauppapaikan keskimääräisen vuorokausiliikenteen olevan noin 5800-8900 ajoneuvoa vuorokaudessa. Vuoden 2030 ennustetilanteessa kauppapaikan aiheuttama liikenne kasvattaa liikennemäärää Risto Rytin kadulla 10-40 % ja Loimijoentiellä 20-100 % verrattuna tilanteeseen ilman kauppapaikkaa.

Kauppapaikan toteuduttua kokonaan vaiheessa 2 valtatie 12 ja Risto Rytin kadun valo-ohjattu liittymä lähestyy kapasiteettinsa rajoja valtatieltä vasemmalle eli Risto Rytin kadulle kääntyvän liikenteen suhteen. Liittymän parantaminen eritasoliittymäksi parantaisi myös liikenneturvallisuutta. Risto Rytin kadun ja Sahkonkadun kiertoliittymä toimii ruuhka-ajan ulkopuolella edelleen vuoden 2030 ennustetilanteessa ongelmitta. Ruuhka-aikana kiertoliittymän toimivuus olisi tyydyttävä tai välttävä. Loimijoentien ja Sahkonkadun jatkeen sekä Loimijoentien ja valtatie 2 rampin liittymät toimisivat edelleen t-liittyminä ongelmitta.

Vuoteen 2030 mennessä kauppapaikan aiheuttama liikenne voimistaa liikenteen yleisen kasvun aiheuttamaa liikenneturvallisuuden heikkenemistä. Voimakkainta vaikutus on valtateiden liittymissä, joissa liikennemäärät ja nopeustaso ovat suuremmat kuin katuverkolla. Erityisesti liikenneturvallisuuden näkökulmasta tulisi valtateiden liittymien parantamista harkita vuoteen 2030 mennessä. Turvallisuuden kannalta on oleellista, että kevyttä liikennettä varten on omat, ajoneuvoliikenteen väylistä erotetut väylät.

Vaikutukset yhdyskuntatalouteen (Koski 2010, 19–20.)

Sahkon kauppapaikan merkittävimmät välittömät kuntataloudelliset tulot tulevat kertymään kiinteistö- ja yhteisöverotuloista sekä tonttien myyntituloista. Vähäisempiä tuloja kertyy rakennusvalvonta- ja kiinteistönmuodostusmaksuista sekä liittymismaksuista. Merkittävimmät välittömät menot kertyvät kunnallistekniikan rakentamisesta ja kunnossapidosta. Vähäisempiä menoeriä ovat kaavoitus- ja suunnittelumenot.

Kauppapaikan toteuttaminen merkitsee noin 30 miljoonan euron investointeja talonrakennukseen, kun arvioituna rakentamiskustannuksena pidetään 1300 €/k-m². Panos-tuotos -kertoimien mukaan investointi tarkoittaa suuruusluokaltaan noin 250 henkilötyövuoden välitöntä työllisyysvaikutusta rakennustoiminnassa. Laskettu työllisyysvaikutus jakautuu koko rakennusajalle. Kauppapaikan toiminta lisää kaupan alan työpaikkoja karkeasti arvioiden 200 työntekijää vuodessa kaupan keskimääräisten tunnuslukujen mukaan arvioituna. Kauppapaikan toiminnoista osa on todennäköisesti muualta kaupungista siirtynyttä, joten nettotyöllisyysvaikutus on todennäköisesti edellä esitettyä pienempi.

Edellä kuvatusta vaikutusten arvioinnista voidaan havaita, että vaikutukset ovat osittain päällekkäisiä selvitettyillä osa-alueilla. Liikennemääriä arvioitaessa on käytetty ympäristöministeriön opasta ”Liikennetarpeen arviointi maankäytön suunnittelussa” (Ympäristöministeriö 2008). Opas on julkaistu vuonna 2008 ja sitä on ehditty käyttää Huittisissa jo melko useassa kaupan- ja teollisuuden toimialoja koskevassa kaavatyössä. Oppaassa on esitetty matkatuotoslukuja erityyppi-

sille päivittäis- ja erikoistavaraliikkeille. Huittisten kokoisessa noin 10 000 asukkaan kaupungissa on ollut ongelmallista käyttää oppaan ilmoittamia matkatuotoslukuja liikennemäärän arvioinnissa. Oppaassa matkatuotosluvut on esitetty erikoisille kuntaryhmille. Pienimpänä kuntaryhmänä on alle 20 000 asukkaan kaupunkiseudut ja näitä matkatuotoslukuja sovellettaessa 10 000 asukkaan pikkukaupunkiin on saatu suhteessa merkittävästi suurempia liikennemääriä kuin jo toteutuneiden kaupanyksiköiden on todettu aiheuttavan. Oppaan perusteella suoritettuihin laskennallisiin liikennemääriin kannattaa siis suhtautua kriittisesti ja vertailla niitä tehtyjen liikennelaskentojen tuottamiin tuloksiin. Mielestäni Sahkon alueella kannattaa suorittaa liikennelaskentoja ensimmäisen vaiheen toteuduttua ja ehkä jo laajan tavaravalikoiman myymälän valmistuttua. Näin saadaan todellisia lukuja käyttöön kun arvioidaan tarvittavia parannustoimenpiteitä katu- ja valtatieverkolle.

Kaupalliset selvitykset ja kauppapaikan vaikutusten arviointi antoi suuntaviivat yleiskaavan kauppaa koskeville määräyksille. Selvitysten jälkeen kaavatyötä varten oli olemassa monipuolisesti tietoa ja arviointi mahdollisista vaikutuksista sekä siitä, miten haitallisia vaikutuksia voidaan lieventää esim. kaavamääräyksillä. Selvityksistä saatiin yleisellä tasolla tietoa keskustojen kehittämisestä ja mihin seikoihin tulee kiinnittää huomiota keskustan vetovoimaisuuden lisäämiseksi. Huittisten kaupunki käynnistikin heti keväällä 2010 esiselvityksen koskien keskustan erään ruuhkaisimman risteyksen, ns. miljoonaristeyksen, parantamista. Liittymätyypistä järjestimme myös nettikyselyn kaupunkilaisille ja saimme runsaasti vastauksia. Asiantuntijat ja kaupunkilaiset esittivät molemmat paikalle kiertoliittymää, vaihtoehtoina olivat liikennevalot, kiertoliittymä ja ns. jaettu tila. Katusuunnitelma laadittiin 2011 keväällä ja rakennustyöt alkavat kesällä. Uusi liittymä tulee parantamaan keskustan liikenteen sujuvuutta merkittävästi ja Sahkossa on varauduttu Sahkonkadun ja Risto Rytin kadun liittymän parantamiseen kiertoliittymäksi jo vuonna 2012. Selvitykset auttoivat näkemään Sahkon ja keskustan kokonaisuutena – molempia tulee kehittää yhdessä ja yhtä aikaa.

4.2.4 Kaupan ratkaisun kehittyminen

Kauppaa koskevien selvitysten valmistumisen jälkeen järjestettiin kesäkuussa 2010 esittely- ja keskustelutilaisuus, johon osallistuivat yleiskaavan laatija, SRV:n edustaja, kaupungin maapoliittinen toimikunta, kaupungin virkamiehiä ja selvitysten laatija FCG:ltä.

Yleiskaavan laatija esitteli myös maapoliittisen toimikunnan kokouksessa kaupan-alueisiin liittyviä kysymyksiä yleiskaavan laatijan näkökulmasta. Yleiskaavan lähtökohtana on ollut vahvistaa nykyistä keskustaa osoittamalla keskustahakuiselle kaupalle laajenemisvaraa Risto Rytin kadun varteen, tilaa vievälle kaupalle on varattu alueita pääasiassa valtateiden varsilta. Vaarana on keskustan hiipuminen kaupallisesti ja kaupunkikuvallisesti, jos päivittäisasiointia suunnataan keskustasta pois. Uhkana on myös, että vetovoimaisimmat erikoisliikkeet siirtyvät keskustasta pois ja liiketilat tyhjenevät, erikoiskauppa ei kehity keskustassa ja keskusta ei enää vedä ostovoimaa kaupungin ulkopuolelta. Tämä kehitys saattaa vähentää myös kiinteistönomistajien investointihalukkuutta keskustaan. (Broman, 2010.)

Päivittäistavarakaupan tulisi ehdottomasti pysyä nykyisellä keskusta-alueella ja keskustaa tulisi kehittää siten, että asiointimatkat pysyvät lyhyinä. Erikoistavarakaupan tulisi sijoittua pääliikekadulle tai pääliikekortteliin. Näille alueille ei sijoiteta asuntoja, vaan ne sijoitetaan kaupallisen ydinkeskustan ulkopuolelle. Julkisia palveluja tulee lisätä keskustassa ja pyrkiä kehittämään siitä houkutteleva kauppa- paikka sekä asiointiympäristö. (Broman 2010.)

Loimijoen länsipuolisen C-alueen kaupalliselle kehittämiselle jää vähän mahdollisuuksia, jos kaikki kasvu sijoittuu KM-alueelle Sahkoon. Vaarana on kahden erillisen keskustan syntyminen, jotka molemmat toteutuvat vain osittain ja sen seurauksena yhdyskuntarakenne ei eheydy. Yleiskaavassa asumisen painopiste on keskustan itäpuolella, joten päivittäistavarakaupan sijoittaminen Sahkoon heikentää palveluiden saavutettavuutta. Mikäli jokin nykyisistä myymälöistä siirtyy Sahkoon, tapahtuu siirtymä kaupungin asukkaiden kannalta väärään suuntaan. (Broman 2010.)

Ehdotus Sahkon KM-alueen määräyksesksi:

- *Alue on varattu ensisijaisesti paljon tilaa vaativan erikoistavarakaupan tarpeisiin (myymälän kerrosala yli 500 k-m²) sekä keskustaa täydentäville palveluille.*
- *Alueelle saa rakentaa yhden tai useamman merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön. Asemakaavassa alueen tavoitteellinen tonttitehokkuus on $e(t) = 0,4$.*
- *Alueelle ei saa sijoittaa keskustahakuista erikoiskauppaa (myymälän kerrosala alle 500 k-m²), keskustahakuisia kaupallisia palveluja tai päivittäistavarakauppaa, vaan alueelle sijoittuvien toimintojen tulee olla keskustan palvelutarjontaa täydentäviä.*
- *Alueen toteuttamisen ajoittamisessa on otettava huomioon keskustan palvelurakenteen tasapainoinen kehittäminen siten, ettei palvelutarjonnassa aiheudu alueellisia tai eri väestöryhmiä koskevia palvelujen saavutettavuuteen haitallisesti vaikuttavia muutoksia.*
- *Aluetta suunniteltaessa tulee kiinnittää erityistä huomiota jalan- kulku-, pysäköinti-, huolto- ja julkisen liikenteen järjestelyjen toimivuuteen ja turvallisuuteen.*
- *Alue on asemakaavoitettu tai tarkoitettu asemakaavoitettavaksi. (Broman 2010.)*

Vaihtoehtoisesti päivittäistavarakauppaa koskien määräyksessä voisi olla: Päivittäistavarakaupan myymälän enimmäiskerrosala on 400 k-m². (Broman 2010.)

Tässä vaiheessa katsottiin tarpeelliseksi saada kaupungin yrittäjiä mukaan keskusteluun ja päätettiin järjestää yrittäjätapaaminen, jossa heitä informoidaan Sahkon kauppalaueen suunnittelusta ja Risto Rytin kadun liittymien parantamisvaihtoehdoista. Elinkeinojohtajalla on ollut tapana järjestää aamukahvitilaisuuksia yrittäjille ajankohtaisista aiheista, joten yrittäjät kutsuttiin aamukahville vielä ennen juhannusta ja kesälomia.

Aamukahvitilaisuudessa kaupunginjohtaja esitteli Sahkon hanketta ja keskustelussa nousi esiin seuraavia kommentteja:

- Onko hypermarketin toteuttaminen kaavallisesti mahdollista?
- Naapurikaupungissa iso päivittäistavaraliike valtatie tuntumassa on selvästi pienentänyt asiakasvirtoja keskustassa.

- Erikoistavarakaupan pirstoutuminen keskustan ja Sahkon alueille heikentää keskustaa.
- Isoihin liikekeskuksiin sijoittuu usein valtakunnallisia toimijoita, jotka vievät asiakasvirtoja keskustasta.
- Todettiin, että Sahkoon rakennettavan Tarjoustalon yhteyteen ei tule päivittäistavarakauppaa.
- Sahkon rakentumisen myötä tulevat asiaksvirrat kasvamaan koko kaupungissa, kaupungin tulee samalla kehittää keskustan viihtyisyyttä.
- Hypermarketin etumyymälät palvelevat todennäköisesti ohikulkuliikennettä.
- Keskustan ajonopeudet tulisi saada alas ja pysäköintitilaa tulisi saada lisää.

Lopuksi todettiin, että keskustelua Sahkon kauppapaikan kehittämisestä jatketaan elo-syyskuussa. (Ojala 2010a.)

Elokuun lopussa järjestettiin kauppiaskokous iltatilaisuutena, jossa kaikilla oli jo päivän kiireet ohi ja paremmin aikaa syventyä asiaan. Paikalle oli kutsuttu myös Sahkon kaupallisten vaikutusten arvioinnin laatija FCG:ltä.

Tilaisuudessa toivottiin saatavan lisää näkemyksiä ja mielipiteitä tavoiteltavasta kehityksen suunnasta kaupungissa ja varsinkin Sahkossa. Kaupunki ei ole vielä tehnyt päätöksiä Sahkon kehittämisen suuntaviivoista, tähän asti on kerätty tietoa päätöksenteon pohjaksi. Tilaisuudessa esitettiin seuraavia näkemyksiä:

- Mikä on kriittinen etäisyys Sahkon ja keskustan välillä, että alueet voisivat oikeasti nivoutua yhteen. Onko kaupungilla kaavoituksen keinoin todellisia mahdollisuuksia rajoittaa Sahkoon sijoittuvia toimialoja?
- Onko selvityksessä arvioitu Huittisten väkiluku parinkymmenen vuoden kuluttua ja mikä on ollut selvityksessä käytetty vaikutusalue? Onko laskettu paljonko on mahdollinen vähittäiskaupan sisäänvirtaama euroissa?

Kaupunginjohtaja totesi, että ratkaiseva kysymys on, kaavoitetaanko Sahkoon rakentamismahdollisuus hypermarket -tyyppiselle myymälälle päivittäistavaramyy-

mälöineen. Ankkuriyrityksen avulla voidaan vahvistaa Huittisten kaupallista veto-voimaa seudullisesti. Pitääkö Huittisten valita rohkea eteenpäin pyrkivä linja vai valita varovaisemman kehityksen tie? Keskustelussa nousi esiin seuraavia seikkoja:

- Onko arvioinnissa otettu huomioon ympäristön hankkeita, naapurikaupun- git?
- Mikäli halutaan ulkopuolisia asiakasvirtoja, pitää valita rohkea linja.
- Huittisten sijainti on hyvä. Sähkössä kaupungilla on mahdollisuus hyödyn- tää erinomaista sijaintiaan.
- Sähkön alue on kaupungin kehittämisen kannalta tärkeä, kaavoituksella ei saa estää alueen kehittämistä. Kaupallisen kehittämisen kannalta ympäris- töstä tulee saada asiakkaita.
- Kauppiaiden yhteistyö ja kehittämishakuisuus on ensiarvoisen tärkeää. Raumalla yrittäjät ovat tyytyväisiä uusien markettien tuomaan ostovoii- maan, aluksi he vastustivat muutosta ankarasti.
- Ryminällä eteenpäin ennen kuin muut ehtivät edelle. Kaupungin huolehdit- tava, että Sähkö ja keskusta yhdentyvät.
- Ei voi tehdä varmaa ennustetta, Sähkö on portti kaupunkiin ja houkuttelee ostovoimaa.
- Sähkön kehittymien vetovoimaiseksi kauppapaikaksi ei tyhjennä keskus- taa. Jos Sähkön kautta saadaan lisää ostovoimaa Huittisiin, tulevat hyödyt myös keskustaan.
- Risto Rytin kadun kehittämistä ei saa unohtaa, Lauttakylänkatuun on myös panostettava.

Yhteenvedona tilasuudesta todettiin, että

- Sähköä pyritään kehittämään rohkeasti vetovoimaiseksi seudulliseksi kes- kukseksi
- Sähköä ja keskustaa on kehitettävä kokonaisuutena
- Kaavamääräyksillä rajoitetaan Sähkoon sijoittuvien erikoismyymälöiden kokoa.(Ojala 2010b.)

Huittissa paikallislehtenä ilmestyvä Lauttakylä Lehti järjesti nettikyselyn lukijoilleen asiassa: Pitääkö Sahkon kaavaan merkitä mahdollisuus hypermarketille?

<i>Kyllä, niin saadaan kaupunkiin lisää vetovoimaa</i>	41 %
<i>Mikä ettei, jos pidetään huoli myös keskustan houkuttelevuudesta</i>	39 %
<i>Ei, keskustaa pitää kehittää</i>	20 %

(Karru 2010.)

Tiedustelin vielä myöhemmin vastanneiden lukumäärää toimittajalta. Syyskuun puoliväliin mennessä oli vastannut 131 henkilöä, joista 66 kyllä, 44 mikä ettei ja 21 ei. Tässä tilanteessa prosentit olivat 50, 34, ja 16 % eli kyllä vaihtoehto näytti vahvistuneen.

Satakunnan kauppakamarin paikallisvaliokunnalle järjestettiin syyskuun alussa 2010 Sahkon kauppapaikan kehittämiseen liittyvä keskustelutilaisuus. Tilaisuudessa esiteltiin pääpiirteittäin palveluverkkoselvitys ja Sahkon kauppapaikan vaikutusten arviointi. Keskustelun yhteenvetona voidaan todeta, että Huittisten kaupungin tulee pyrkiä rohkeasti kehittymään entistä vahvemmaksi seudulliseksi keskuksiksi.

Maapoliittinen toimikunta keskusteli vielä lokakuussa kauppaan liittyvistä kysymyksistä ja oikeusvaikutteiseen yleiskaavaan tulevista kauppaa koskevista määräyksistä sekä KM-alueen laajuudesta. Esillä oli vaihtoehto, että Loimijoentien ja Loimijoen välinen noin 4,3 hehtaarin alue osoitetaan KM-alueen sijasta työpaikka-alueeksi TP. Näin voidaan keskittää suurimittakaavainen market –rakentaminen yhtenäiselle alueelle tiiviiksi kokonaisuudeksi ja yleiskaavassa osoitettava KM –rakennusoikeuden määrä perustuu laskennalliseen tarpeeseen. Loimijoen ranta-alueelle sijoittuva rakentaminen edellyttää tasokasta toteutusta.

Kaupunginhallitus hyväksyi 3.12.2010 oikeusvaikutteisen osayleiskaavaehdotuksen, jossa KM-alueen kokonaispinta-ala on noin 18,2 hehtaaria. Tästä alueesta noin 7,8 hehtaaria on rakentamatonta ja kaavoittamatonta aluetta, joka sijoittuu aivan valtateiden 2 ja 12 eritasoristeyksen koilliselle sektoriin (huomioitu jo Tarjousta-
lon 1,2 hehtaarin tontti rakennetuksi alueeksi). Yleiskaavassa osoitetusta KM-alueesta on noin 11,7 hehtaaria asemakaavoitettua aluetta ja siellä on toteutunutta

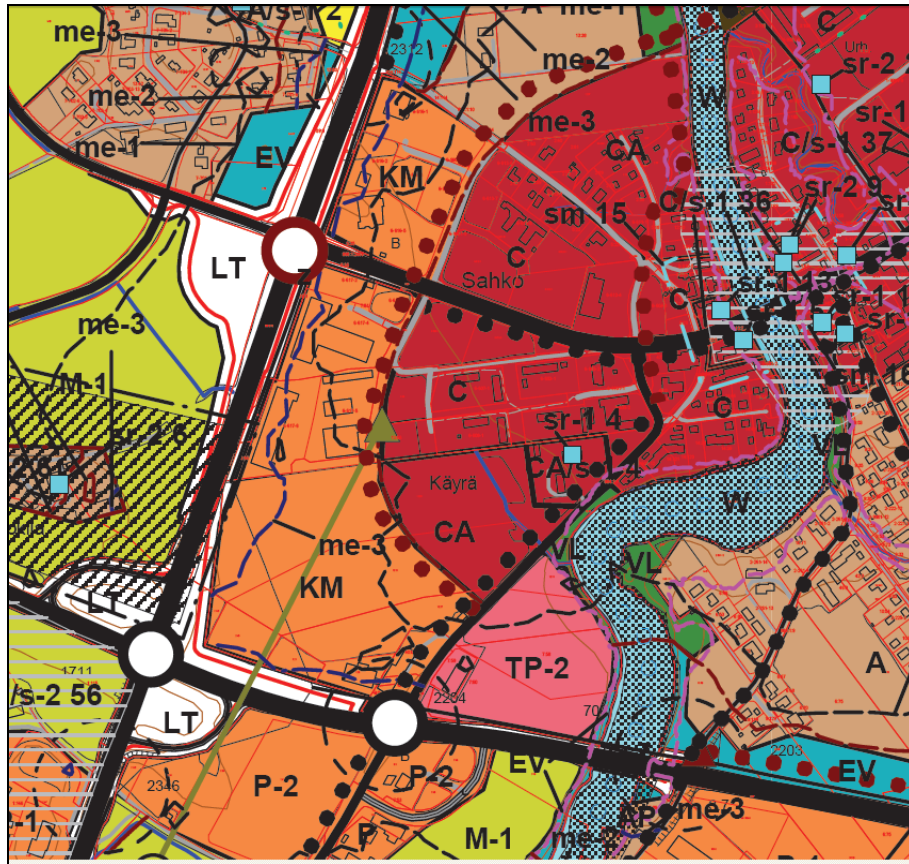
liikerakennuskantaa noin 22 500 k-m² (Tarjoustalo laskettu mukaan). Voidaan arvioida, että noin 7,8 hehtaarin kaavoittamattomasta alueesta on noin 60 % tulossa rakentamisen piiriin, mikä vastaa noin 4,7 hehtaarin suuruista aluetta. Keskimääräisellä tonttitehokkuusluvulla $e(t)=0,4$ laskettuna rakennusoikeudeksi saadaan noin 19 000 k-m². Laskelmien perusteella koko KM –alueelle on mahdollista toteutua noin 41 500 k-m² rakentamista, josta noin puolet on toteutunut ja puolet toteutuu Sahkon kaupallisen konseptin perusteella kahdessa vaiheessa. (Huittisten kaupunki 2010, 80.)

KM-alueen määräys yleiskaavaehdotuksessa:

Alue on varattu ensisijaisesti paljon tilaa vaativan erikoistavara-kaupan tarpeisiin (myymälän kerrosala yli 300 k-m²) sekä keskustaa täydentäville palveluille. Alueelle saa rakentaa yhden tai useamman merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön. Asemakaavassa alueen tavoitteellinen tonttitehokkuus on $e(t) = 0,4$.

Alueelle ei ensisijaisesti saa sijoittaa keskustahakuista erikoiskauppaa (myymälän kerrosala alle 300 k-m²) tai keskustahakuisia kaupallisia palveluja. Alueelle sijoittuvan erikoiskaupan tulee olla keskustan palvelutarjontaa täydentävää. Alueen toteuttamisen ajoittamisessa on otettava huomioon keskustan palvelurakenteen tasapainoinen kehittäminen siten, ettei palvelutarjonnassa aiheudu alueellisia tai eri väestöryhmiä koskevia palvelujen saavutettavuuteen haitallisesti vaikuttavia muutoksia.

Aluetta suunniteltaessa tulee kiinnittää erityistä huomiota jalankulku-, pysäköinti-, huolto- ja julkisen liikenteen järjestelyjen toimivuuteen ja turvallisuuteen.



Kuvio 10. Ote yleiskaavaehdotuksesta 3.12.2010 (Huittisten kaupunki 2010.)

4.3 Sahkon kauppapaikan asemakaavaluonnos

Sahkon kauppapaikkaa koskevan asemakaavan laatiminen kuulutettiin vireille helmikuussa 2011 ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 11.-25.2.2011.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta jätettiin yksi kommentti, jossa todettiin Sahkon liikenteellisten vaikutusten olevan tulevaisuudessa merkittäviä ja Loimijoentien alkupäässä on asuinalue. Loimijoentie ei sovellu läpiajoliikenteeseen ja tämän vuoksi kadulla tulisi olla mahdollista vain pihoihin ajo. Katu on rakennettu osittain hyvin lähelle jokea ja sen rakenne ei välttämättä kestä vilkasta liikennettä. Suunnittelussa tulisi ottaa huomioon kauppapaikan viihtyisyys ja riittävä viherrakentaminen.



Kuvio 11. Asemakaavoitettavan alueen rajaus (Huittisten kaupunki 2010.)

4.3.1 Alustavat asemakaavaluonnokset VE1 ja VE2

Asemakaavaluonnosten laatimista ohjasi 17.12.2010 päivätty yleissuunnitelma, masterplan -luonnos, ja siihen sisältyvä kaupallinen konsepti. Asemakaavaluonnoksen vaihtoehtoja pohdittiin keväällä 2011 kahdessa Sahkon johtoryhmän kokouksessa.

Asemakaavasta laadittiin kaksi alustavaa luonnosta, jotka molemmat olivat lähtökohdiltaan samankaltaisia.

Masku-Kiinteistöt Oy:n tontti rajattiin suunnittelualan ulkopuolelle maanomistajan toivomuksesta. Tontin pihajärjestelyissä on kuitenkin otettu huomioon Sahkon kauppapaikan yleissuunnitelma, joten tontti liittyy fyysisesti osaksi suunniteltua kokonaisuutta. Yleissuunnitelmaratkaisun mukaan vähittäiskaupan suuryksiköiden korttelialue (KM-3) sijoitettiin suunnittelualan lounaiskulmaan aivan valtateiden tuntumaan. Alueen kaakkoisosassa, valtatie 2 ja Loimijoentien risteyksessä, toimivalle autoliikkeelle varattiin yrittäjän toivomuksen mukaisesti lisäaluetta noin 6000 m². Järjestely mahdollistaa autoliikkeen kiinteistön liittymisen

osaksi suunniteltua kokonaisuutta, koska piha-alue ja pysäköintipaikat siirtyvät valtatie 2 puolelta korttelin sisäosan suuntaan. Ensisijaisesti paljon tilaa vaativalle kaupalle varatut korttelialueet (KL-4) ryhmiteltiin Sahkonkadun varrelle. Sahkonkadun jatkeen ja Loimijoentien risteyksessä sijaitsee 1920 -luvulta peräisin oleva makasiinirakennus yksityisen omistuksessa olevalla omalla tontillaan. Maanomistajan toivomuksesta alue osoitetaan virkistysalueeksi ja sillä sijaitseva punatiilinen 1920 -luvun klassismia edustava makasiinirakennus suojellaan paikallishistoriallisesti arvokkaana kohteena. Rakennus sisältyy myös Huittisten rakennusinventoinnin kohteisiin. Sahkonkatua jatketaan Loimijoentielle ja sen linjaus noudattaa kaupungin alueen ja itäpuoleisen rajanaapurin välistä kiinteistörajaa sekä alueelle jo 1980 -luvun loppupuolella vedetyn kaukolämpöputken linjausta.

Molemmissa vaihtoehdoissa pysäköintipaikkavaatimuksena oli KM-3 alueella 1 ap/ 40 k-m² ja KL-4 alueella 1 ap/50 k-m².

Vaihtoehto 1

Vaihtoehdossa 1 yleissuunnitelmassa esitetty pysäköintialue osoitettiin autopaikkojen korttelialueeksi, LPA, jonne osoitettiin siihen rajoittuvien tonttien autopaikat ja näille tonteille on myös ajoyhteys alueen kautta. Ainoastaan autoliikkeen pysäköinti järjestetään sen omalla tontilla. Vähittäiskaupan suuryksikköjen korttelialueen huoltoajoa ja autoliikkeen liikennettä varten varattiin katualue Loimijoentieltä autoliikkeen tontin pohjoisreunaan. Suunnittelualueella on korttelialueita yhteensä 74 610 m², virkistysaluetta 2962 m² ja katualuetta 7000 m². Tonttien rakennusoikeudet osoitettiin kerrosalaneliömetreinä, KM-3 alueen tehokkuusluvuksi muodostui e= 0,44 ja KL-4 alueen tehokkuusluvuksi e= 0,4 -0,5. Kokonaisrakennusoikeus alueella on 24 272 , joten aluetehokkuudeksi muodostuu e = 0,3.

LPA-tontista laadittiin alustava suunnitelma, jonka mukaan alueelle mahtuu pysäköintivaatimusten mukaiset pysäköintiruudut, noin 439 kpl ja kevyen liikenteen yhteydet sekä kulkuväylät.



Kuvio 12. Asemakaava-alue, vaihtoehto 1 (Huittisten kaupunki 2011.)



Kuvio 13. Pysäköintipaikkaluonnos 1 (Huittisten kaupunki 2011.)

Vaihtoehto 2

Vaihtoehdossa 2 korttelialue jaettiin 4 tonttiin, joille rajattiin tontikohtaiset sitovat aluerajaukset pysäköimispaikoille (p). Ratkaisussa p-aluerajaukset muodostavat yleissuunnitelman mukaisen yhtenäisen pysäköintialueen. Tonteille laadittiin tontikohtaiset pysäköintialuesuunnitelmaluonnokset ja todettiin, että autopaikka-vaatimusten mukaiset pysäköintiruudut 441 kpl voidaan sijoittaa tonteille. KM-3 tontille osoitettiin ohjeellinen ajoysteys Sahkonkadulta ja Loimijoentieltä toisten tonttien kautta. Korttelialueen muut tontit rajoittuivat katualueisiin. Suunnittelualueella on rakentamiskorttelialuetta 76291 m², virkistysaluetta 2962 m² ja katu-alueutta 5298 m². KM-3 korttelialueen rakennusoikeus on 9 900 k-m², joten rakennustehokkuus on $e = 0,3$ ja KL-4 korttelialueitten rakennustehokkuus $e = 0,4$. Tässä vaihtoehdossa kokonaisrakennusoikeus on 27 074 k-m², joten aluetehokkuudeksi saadaan $e = 0,34$.



Kuvio 14. Asemakaavaluonnos, vaihtoehto 2 (Huittisten kaupunki 2011.)

Pysäköintipaikkasuunnitelmissa tutkittiin alueen jalankulku- ja pyöräilyreitit, viherrakentamista, liittymistä Sahkonkadulle sekä yhteyttä Masku-Kiinteistöt Oy:n tontille.



Kuvio 15. Pysäköintipaikkaluonnos 2 (Huittisten kaupunki 2011.)

4.3.2 Asemakaava-alue

Sahkon johtoryhmässä keskusteltiin vaihtoehdoista ja varsinaista asemakaava-alueesta päätettiin lähteä kehittämään vaihtoehdon 1 pohjalta, koska yhtenäinen LPA-alue on toteutuksen ja käytön kannalta joustavampi ratkaisu kuin tonttikohdittainen pysäköinti. LPA-alueen toteutusta tai käyttöä eivät rajoita yksittäisten tonttien rajat, myöskään rakentamisen aikataulu ei ole sidottu yksittäisiin toimijoihin ja alue voidaan toteuttaa helpommin yhtenäisen suunnitelman mukaan. Tarvittaessa LPA-alue voidaan myös jakaa tonteiksi, jotka voidaan myydä liiketonttien ostajille. Tässä vaiheessa on tarkoituksena, että LPA-alue jää kaupungin omistukseen ja SRV toteuttaa sen rakentamisen. Tontinostajat sitoutetaan kauppakirjaan sisällytettävässä ehdossa osallistumaan LPA-alueen rakentamis- ja kunnossapitokustannuksiin.

11.4.2011 pidetyn viranomaisneuvottelun pohjaksi laadittiin alustava luonnos, jonka mukaan KM-3 alueella rakennusoikeudesta saa käyttää enintään 900 k-m² alle 300 k-m²:n liikehuoneistoja varten, muuten liikehuoneiston huoneistoalan tulee olla yli 300 k-m². Alle 300 k-m²:n liiketilat on tarkoitettu alueen ankkuriyri-tykseksi tavoiteltavan hypermarketin etumyymälöiden tarpeisiin. Tämä etumyymälöille tarkoitettu kerrosneliömäärä on noin 4 % alueen kokonaisrakennusoikeudesta ja 9 % KM-3 alueen rakennusoikeudesta.

Viranomaisneuvottelussa Satakuntaliiton ja Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen edustajat nostivat esiin taustalla olevien ylempiasteisten kaavojen keskeneräisyyden. Olisi toivottavaa, että maakuntakaava tai yleiskaava saisivat lainvoiman ennen asemakaavan hyväksymistä. Kaavan mitoituskujen todettiin olevan yleiskaavan mukaiset, mutta KM-3 -korttelialueelle varattu 900 k-m² alle 300 k-m² myymälöille vaikuttaa ylimitoitettulta. Toteutuksen ajoitusta ja myymälöiden lukumäärää tulisi ohjata tarkemmin, ellei selvityksin muuta osoiteta. Kaavasta puuttuu yleiskaavaehdotuksen KM-määräykseen sisältyvä toteutuksen ajoitus. Kaupungin keskustan elinvoimaisena pysymiseen tulee kiinnittää erityistä huomiota. Lisäksi olemassa olevasta kevyen liikenteen reitistöstä tulisi laatia selvitys, liikenteen osalta kaavaluonnosta kommentoidaan vasta lausuntovaiheessa. (Huittisten kaupunki 2011.)

Laki maankäyttö- ja rakennuslain muuttamisesta (319/2011) tuli voimaan 15.4.2011. Muutoksessa lakiin lisättiin uusi 9a luku, joka sisältää vähittäiskauppaa koskevat erityiset säännökset. Uuden 71 a §:n mukaan ”Vähittäiskaupan suuryksiköllä tarkoitetaan tässä laissa yli 2000 kerrosneliömetrin suuruista vähittäiskaupan myymälää”. Siirtymäsäännöksen mukaan pykälää sovelletaan paljon tilaa vaativaan erikoistavaran kauppaan vasta neljän vuoden kuluttua lain voimaan tulosta.

Asemakaavaluonnos päätettiin kuitenkin laatia soveltaen uutta 71 a §:ä ja siten KL-4 -määräys muutettiin KM-4 -määräykseksi sekä muotoiltiin uuden lain vaatimusten mukaiseksi. Mielestäni lain muutos tarkoittaa sitä, että neljän vuoden kuluttua ei voi rakentaa yli 2000 k-m²:n myymälää ellei korttelialue on asemakaa-

vassa osoitettu vähittäiskaupan suuryksikölle, KM. Seudullisesti merkittävälle yksiköille on lisäksi oltava aluevaraus tai kohdemerkintä maakuntakaavassa.

Kaavamääräykset perusteluineen

Liikerakennusten korttelialue, KM-3

Liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön, jonka päivittäistavaran myyntiala saa olla enintään 2500 k-m². Huittisissa päivittäistavarakaupan laskennallinen lisätilantarve vuoteen 2030 mennessä on noin 2200 k-m², kun otetaan huomioon ostovoiman sisäänvirtaus. (kts. 4.2.3). Yleiskaavaehdotuksen mukaan alue on varattu ensisijaisesti paljon tilaa vaativan erikoistavarakaupan tarpeisiin. Päivittäistavarakaupalle osoitettu rakennusoikeus on noin 10 % suunnittelualueen kokonaisrakennusoikeudesta, joten voidaan todeta yleiskaavan ohjausvaikutuksen toteutuneen.

Rakennusoikeudesta saa käyttää enintään 500 k-m² alle 300 k-m²:n liikehuoneistoja varten, muuten liikehuoneiston tulee olla yli 300 k-m². Alle 300 k-m²:n liikehuoneistoja saa olla enintään 6 kpl ja ne on tarkoitettu alueen ankkuriyritykseksi tavoiteltavan hypermarketin etumyymälöiden tarpeisiin. Tämä etumyymälöille tarkoitettu kerrosneliömäärä on noin 2 % alueen kokonaisrakennusoikeudesta ja 5 % KM-3 alueen rakennusoikeudesta. Tämä määräyksen osa muotoiltiin uudestaan viranomaisneuvottelun jälkeen.

Autopaikkoja on rakennettava 1 ap/ 30 k-m². Korttelialueen kokonaisrakennusoikeus on 9900 k-m², joten autopaikkoja on varattava 330 kappaletta. Kaavan yleismääräyksissä on pysäköintialueiden toteuttamista ohjaavia määräyksiä.

Alueelle saa rakentaa enintään kaksikerroksisia rakennuksia. Korttelialueen valta-ten teiden puoleisille rajoille on istutettava puurivi mielellään havupuista, joita on käytetty myös eritasoliittymäalueen istutuksissa.

Korttelialueen länsi- ja eteläreunamilla sijaitsevaa maakaapelia varten kaavaan varattiin maanalaista johtoa varten varattu alueenosa.

Korttelialuetta on kaavassa 22 405 m².

Liikerakennusten korttelialue, KM-4

Liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön paljon tilaa vaativalle erikoistavarakaupalle. Suuryksikkö saa olla merkitykseltään seudullinen. Korttelialueelle saa sijoittaa myymälä-, toimisto-, työ- ja näyttelytiloja. Liikehuoneiston tulee olla yli 300 k-m². Alueesta on tarkoitus kehittyä monipuolinen kaupallinen alue, joten KM-4 alueen määräystä laajennettiin koskemaan myös toimisto-, työ- ja näyttelytiloja. Kaavoituksella on tarkoitus mahdollistaa joustava ja riittävä liikerakentaminen alueella.

Kauppapaikan vaikutusten arvioinnissa selvitettiin Sähkoon soveltuvia toimialoja ja KM-4 korttelialueen kaavamääräystä laadittaessa sovellettiin näitä suosituksia. (Jäljempänä kohta 4.3.3)

KM-4 korttelialueella on kolme ohjeellista tonttia, joilla on yhteensä rakennusoikeutta $3850+5120+5402=14\,372$ k-m², josta on toteutunutta autoliikkeen rakennuskantaa 2564 k-m². Rakennusoikeudesta uudisrakentamisen määräksi jää 11 808 k-m².



Kuvio 16. Autoliike Loimijoentieltä kuvattuna

Autopaikkoja on rakennettava 1 ap/ 60 k-m², joten korttelialueelle on varattava yhteensä 240 autopaikkaa. Autopaikoista 150 toteutetaan autopaikkojen korttelialueelle ja 90 nykyisen autoliikkeen tontille.

Alueelle saa rakentaa enintään kaksikerroksisia rakennuksia. Korttelialueen valta-tenneiden puoleisille rajoille on istutettava puurivi mielellään havupuista, joita on käytetty myös eritasoliittymäalueen istutuksissa ja autoliikkeen tontilla

Korttelialueelta on liittymäkielto Sahkonkadulle ja Loimijoentielle.

Korttelialuetta on kaavassa 30 921 m².

Sahkon alueen kaupallisessa konseptissa on tavoiteltu yhteensä noin 22 000 k-m²:n laajuista kaupallista kokonaisuutta, joten kaava toteuttaa tämän tavoitteen. Suunnittelualan kokonaisrakennusoikeus on 24 272 k-m², josta on toteutunutta rakennusoikeutta 2 564 k-m². Asemakaavaluonnos mahdollistaa 21 708 k-m²:n uudisrakentamisen alueelle.

Autopaikkojen korttelialue, LPA

Autopaikkojen korttelialue, jonka kautta saadaan järjestää ajoyhteys korttelin 0617 tonteille 8, 10 ja 12. Kaavakartalla suluissa olevat numerot osoittavat korttelit ja tontit, joiden autopaikkoja saa alueelle sijoittaa. Mikäli KM-3 ja KM-4 korttelialueilla tonttien rakennusoikeus käytetään kokonaisuudessaan tulee alueelle sijoittaa 480 autopaikkaa. Korttelialueen suunnittelussa on suositeltavaa varata kaksi liittymää Sahkonkadulle liikenteen häiriöttömän sujuvuuden varmistamiseksi. Korttelialueelta olisi lisäksi suositeltavaa järjestää liikenneyhteys Masku-Kiinteistöt Oy:n tontille asioinnin vaivattomuuden varmistamiseksi alueella. Mikäli Masku-Kiinteistöt Oy:n tontti liittyy kiinteästi ja esteettömästi muuhun kokonaisuuteen, voidaan alueella asioida yhdellä pysäköinnillä siten, että autoa ei tarvita siirtymiseen liikkeestä toiseen. Lisäksi tulee kiinnittää erityistä huomiota turvallisten ja kattavien jalankulku- ja pyöräilyväylien varaamiseksi alueelle. Korttelialuetta on kaavassa 21 284 k-m²

Makasiinipuisto , VP

Puistossa sijaitseva makasiinirakennus suojellaan paikallishistoriallisesti arvokkaana rakennuksena sr-4 –määräyksellä: Paikallishistoriallisesti arvokas rakennus. Rakennusta tai sen osaa ei saa purkaa eikä siinä saa tehdä sellaisia korjaus-, muutos- tai lisärakentamistöitä, jotka heikentävät rakennuksen paikallishistoriallista arvoa tai muuttavat arkkitehtuurin ominaispiirteitä. Korttelialuetta on 2962 m².



Kuvio 17. Punatiilinen makasiinirakennus Loimijoentien varressa

Katualueet

Sahkonkatu ja Makasiinikatu yhteensä 7000 m².

Sahkonkatu tulee toteuttaa kokoojakatuna, jonka yhteyteen rakennetaan erillinen kevyen liikenteen väylä Loimijoentielle asti. Sahkonkadun alkupäässä, väli Risto Rytin kadulta suunnittelualueelle, on kadun länsireunassa erillinen kevyenliikenteen väylä. Katualueen itäreunaan suositellaan istutettavaksi puurivi rajaamaan kaupallisen rakentamisen aluetta.

Makasiinikatu toimii ajoyhteytenä autoliikkeen tontille sekä huoltoväylänä KM-3 korttelialueelle.



Kuvio 18. Näkymä Sahkonkadun ja Loimijoentien tulevan risteuksen kohdalta peltoaukean yli pohjoiseen. Taustalla näkyy Sahkon liikerakennuskantaa.



Kuvio 19. Näkymä nykyisen Sahkonkadun eteläpäästä makasiinin ja autoliikkeen suuntaan.

Liikennealue , LT

Kaava-alue on liitetty valtatie 2 etäpuolella olevaan asemakaavaan, joten valtatie 2 on merkitty kaavaan yleisen tien liikennealueeksi LT. Aluetta on kaavassa 14 470 m².

Yleismääräyksiä

Yleismääräykset annettiin rakentamisen laadun sekä ympäristöön soveltumisen ohjaamiseksi. Tavoitteena oli ohjata myös piharakentamista ja pysäköintialueiden toteuttamista toimivan ja viihtyisän kokonaisuuden muodostumisen varmistamiseksi.

Rakennukset tulee toteuttaa yhtenäisellä tavalla siten, että ne sijoituksiltaan, ilmeiltään, korkeusasemiltaan, kattomuodoiltaan, materiaaleiltaan sopivat toisiinsa ja ympäristöönsä. Alueen ympäristössä on hyvin eri ikäistä ja –tyylistä toteutunutta rakennuskantaa, joten tavoitteena on ohjata alueen yleisilmettä yhtenäiseen suuntaan.

Rakennusten pääasialliset julkisivumateriaalit tulee olla punainen tiili (vähintään 20 %), sileä teräslevy ja lasi. Alueella on sijainnut punatiilinen makasiini jo 1920 -luvulta asti ja ympäristön rakennuskannassa käytetty punaista tiiltä yhdistävänä tekijänä vuosien varrella.

Julkisivujen valtatie 2 suuntaan on oltava huoliteltuja ja pääjulkisivujen kaltaisia. Rakennusten ensimmäiseen kerrokseen valtatie 2 puolelle on sijoitettava ikkunalisia tiloja. Valtatie 12 varrella sijaitsevilla vanhemmissa liikerakennuksissa ja autoliikkeessä on julkisivuissa runsaasti ikkunoita kuten liikerakentamistapaan menneinä vuosikymmeninä kuulunut. Valitettavasti ikkunat ovat kuitenkin suurimmaksi osaksi teipattuja.

Rakennuksen massaa tulee jäsenellä pienipiirteisemmäksi sisään- ja ulosvedoin sekä materiaalivaihteluin. Yhtenäisen julkisivun pituus saa olla enintään 25 metriä.

Sisäänkäyntien kohtia tulisi korostaa ja varustaa ne sadekatoksin.

Alueelle saa rakentaa yhden mainosrakenteen, jonka korkeus maanpinnasta saa olla enintään 30 metriä. Tavoitteena on, että alueelle rakennetaan yksi pyloni, johon kaikki toimijat sijoittavat mainoksensa.

Mainoslaitteita ei saa sijoittaa räystäslinjan alapuolelle.

Korttelialueet on istutettava ja hoidettava niiltä osin kuin niitä ei käytetä rakentamiseen tai kulkuteinä. Istutuksista on laadittava istutussuunnitelma.

Pysäköintialueet on jäseneltävä puu- ja pensasistutuksin likimäärin 30 autopaikan ryhmiin.

Pysäköintialueilla tulee kiinnittää erityistä huomiota jalankulkuliikenteen ohjaimiseen.

Jalankulkualueet on erotettava ajoneuvoliikenteen alueista pintamateriaaleilla, istutuksilla ja / tai materiaaleilla.

Huolto- ja lastauspihojen sijoittamiseen ja aitaamiseen tulee kiinnittää erityistä huomiota siten, että ne eivät hallitse alueen kokonaisilmettä tai katukuvaa.

Varastot ja jätehuoltoastiat on sijoitettava rakennuksiin ja katoksiin.

Hulevesiä ei saa johtaa liikennealueelle. Korttelialueet tulee liittää hulevesijärjestelmään.

4.3.3 Sahkon ja keskustan välinen työnjako

Sahkon kauppapaikan tarkoituksena on toimia keskustan kaupallisena laajentumisalueena, jonne on mahdollista sijoittaa isompia yksiköitä, joilla on toimivat pysäköintipaikat, hyvä näkyvyys, saavutettavuus ja liikenteellinen sijainti. Sahkon liikekeskittymä sijaitsee valtakunnallisen päätieverkon vaikutuspiirissä, joten sen

tehtävänä on houkutella osa valtateiden ohiajavasta liikenteestä ja samalla myös ostovoimasta Huittisiin, sekä Sahkoon että keskustaan. Risto Rytin kadun kehittäminen yhtenäiseksi ostoskaduksi keskustan suuntaan on ensiarvoisen tärkeää keskustan kannalta, siten keskusta ja Sahko saadaan rakentumaan yhtenäiseksi kaupan alueeksi. (Koski 2010, 24.)

Tilaa vaativan erikoiskaupan toimialoista Sahkoon soveltuvat erityisen hyvin autokauppa sekä autojen varaosien ja tarvikkeiden kauppa, matkailuvaunujen kauppa, huonekalukauppa, sisustustarvikekauppa, rautakauppa, puutarha-alankauppa ja kodintekniikkakauppa. (Koski 2010, 25.)

Alueelle voisi sijoittua myös esim. vapaa-ajan asuntojen myyntinäyttelyitä, tehtäänmyymälöitä, energiahuoltotarvikekauppaa sekä jätehuoltoon liittyvää väline- ja tarvikemyyntiä. Sahkoon voisi sijoittua myös jotakin lapsille suunnattua toimintaa ja viihdykettä kuten esimerkiksi leikkipaikka tai puuhapuisto. Mikäli Sahkoa kehitetään keskustan laajentumisalueena sinne ei tulisi sijoittaa esimerkiksi maatalouskauppaa, rakennustarvikekauppaa, rengaskauppaa tai maansiirtokoneiden kauppaa. (Koski 2010, 25.)

Keskustahakuista erikoiskauppaa tulisi sijoittaa Sahkoon harkiten keskustan palvelutarjonta huomioon ottaen. Keskustasta kuitekin puuttuvat tällä hetkellä esim. soitin ja musiikkitarvikemyymälä ja lastentarvikekauppa. Laadukkaan uuden päivittäistavara-kaupan sijoittuminen Sahkoon ei vaikuta kaupan kilpailuasetelmaan, koska kyseessä ei todennäköisesti ole uusi myymälä, vaan toisaalta kaupungista siirtyvä. Päivittäistavaramyymälä toimii Sahkossa veturina, jonka tehtävänä on houkutella ohiajavia asiakkaita. (Koski 2010, 25.)

5 YHTEENVETO

Opinnäytetyön tavoitteena oli selvittää kaupan sijainnin ohjauksen säädöspohjaa ja ohjauksessa havaittuja ongelmia. Maankäyttö- ja rakennuslaki on ollut voimassa nyt noin kymmenen vuotta, joten lain soveltamisesta käytäntöön ja sen toimivuudesta on julkaistu sekä oppaita että tuoreita tutkimuksia. Kauppaa koskevat säädökset ovat olleet viime aikoina esillä keskustelussa, monia isoja kaupan hankkeita on vireillä ja ympäristöministeriö on nähnyt tarpeelliseksi tarkentaa ohjausta sekä selkiyttää lainsäädäntöä. Kaupan alan hankkeet ovat koko 2000 -luvun ajan kasvaneet mittakaavaltaan ja niiden sijoittumisperiaatteet ovat muuttuneet siten, että yhä useammin yksiköt hakeutuvat liikennevirtojen vaikutuspiiriin liikenteellisiin solmukohtiin, eikä kaupunkien keskusta-alueita enää koeta houkutteleviksi sijaintipaikoiksi. Luonnollisesti suuret yksikkökoot edellyttävät isoja tontteja ja laaja pysäköintipaikka koetaan vetovoimatekijäksi, koska pysäköinti on ilmaista ja melko vaivatonta. Kaupunkien reuna-alueilla ja taajamien ulkopuolella rakentamisen korkealaatuisuuden suhteen ei ole yhtä suuria vaatimuksia kuin keskusta-alueilla ja siten isojen hankkeiden toteuttaminen on edullisempaa, koska myös tonttimaan hinta on näillä alueilla halvempaa. Usein kaupunkien keskustoissa ei ole enää tilaa toteuttaa mittavia uusia kaupan hankkeita, varsinkin riittävien pysäköintipaikkojen varaamisessa tulee ongelmia. Maanalaisten pysäköintipaikkojen rakentaminen on varsin hintavaa ja usein jo keskikokoisten kaupunkien vetovoima ja asiakaspohja eivät ole niin riittäviä, että näihin pysäköintihankkeisiin löytyisi toteuttajia.

Maankäyttö- ja rakennuslaissa edellytetään vähittäiskaupan suuryksikköjen ensisijaisiksi sijaintipaikoiksi kaupunkien keskustoja ja suunnittelussa tulee turvata palvelujen saavutettavuus kaikkien väestöryhmien kannalta. Paljon tilaa vaativan kaupan osuus on kasvanut 2000-luvun aikana ja myymälät ovat laajentaneet tavaravaliokoimaansa. Tapahtunut kehitys on vaikeuttanut kaupan sijainnin ohjausta, koska paljon tilaa vaativa kauppa ei ole kuulunut maankäyttö- ja rakennuslain vähittäiskaupan suuryksiköitä koskevan ohjauksen piiriin.

Maankäyttö- ja rakennuslain 15.4.2011 voimaan tulleen muutoksen tavoitteena on selkiyttää kaupan sijainnin ohjausta ja vahvistaa ylempiasteisten kaavojen ohjausvaikutusta asemakaavoitukseen. Maakunta- ja yleiskaavoilta tullaan edellyttämään tarkempaa ohjausta, mm. maakuntakaavassa tulee määritellä seudullisten yksiköiden alaraja ja sallittu enimmäismitoitus. Tavoitteena on kiinnittää huomiota kaupan suuryksikön vaikutuksiin sen toimialasta riippumatta ja vahvistaa palveluverkkoselvitysten merkitystä kaavoitusprosessissa. Mielestäni uudet säännökset luovat yhdenmukaiset suunnittelukäytännöt koko maahan ja siten selkiyttävät toimintaympäristöä kaavoittajille, rakennustarkastajille, luottamushenkilöille ja kaupanelan toimijoille.

Huittisten kaupungissa oikeusvaikutteisen keskustan ja sen lievealueiden osayleiskaavan laatimisprosessi, kaavatyön yhteydessä laaditut selvitykset, käyty vuoropuhelu luottamushenkilöiden, asukkaiden ja yrittäjien kanssa on lisännyt tietoisuutta kaupungin keskustan ja Sahkon alueen samanaikaisen kehittämisen tärkeydestä koko kaupungin kehitykselle. Yleiskaavaluonnoksen laatimisen pohjaksi valittiin tiivistävä vaihtoehto, jonka periaatteet ovat ohjanneet Huittisten kaupungin maanhankintaa jo kaavaprosessin aikana, kun maata on pyritty hankkimaan mahdollisimman läheltä kaupungin keskustaa vuosina 2007-2009. Aivan keskustan kupeeseen on suunniteltu uusi 72 tontin asuinalue, jonka toteuttaminen alkaa keväällä 2011. Alueen rakentuminen vahvistaa omalta osaltaan keskustan elinvoimaisuutta ja eheyttää yhdyskuntarakennetta. Keskustan liikennejärjestelyjä parannetaan rakentamalla kesällä 2011 kiertoliittymä kahden vilkkaimman pääliikКАДun risteykseen. Keskusta-alueen asemakaavoja on myös uudistettu hankelähteisesti lähinnä kerrostalorakentamisen tarpeisiin. Laadittava yleiskaava ohjaa maankäyttöä yleispiirteisesti, joten mielestäni keskustan kehittämiseksi tulisi laatia vielä yhtenäinen detaljisuunnitelma suoritettavista toimenpiteistä.

Yleiskaavan kauppaa koskevia määräyksiä ja aluerajauksia mietittäessä yrittäjät kytkettiin mukaan prosessiin, ja he ovat olleet tyytyväisiä vaikutusmahdollisuuteen. Käydyn vuoropuhelun kautta ja nojautuen laadittuihin selvityksiin etsittiin yhdessä omaan kaupunkiin soveltuva ratkaisu tietoisina uhkista ja mahdollisuuk-

sista. Elinkeinotoimi ja kaupunginjohto ovat olleet mukana aktiivisesti ja tuoneet laajempaa näkemystä kaupungin kehittämisestä mukaan suunnitteluun ja toimineet myös yhteytenä yrittäjien suuntaan.

Sahkon asemakaavaluonnos laadittiin pääosin yleiskaavaehdotuksen periaatteiden mukaisesti. Päivittäistavarakaupan suuryksikön rakentamisen sallimisesta Sahkoon keskusteltiin paljon. Ydinkeskustan ja Sahkon alueen välimatka on kuitenkin melko lyhyt, runsas kilometri, joten tavoitteena on saada alueet aikaa myöten kasvamaan yhteen. Laadukkaan päivittäistavaramyymälän rakentamisen mahdollisuus katsottiin tarpeelliseksi Sahkon kauppapaikan vetovoiman turvaamiseksi. Viranomaisneuvottelun jälkeen alustavaan kaavaluonnokseen tehtiin tarkennuksia, jotka mielestäni ovat tarpeellisia nimenomaan keskustan erikoistavarakaupan kannalta. Alle 300 k-m²:n kokoisten myymälöiden lukumäärän rajaaminen enintään 6 ja pinta-alan rajaaminen 500 k-m²:n estää sen, että pahimmassakaan tapauksessa keskustasta ei voi siirtyä merkittävästi erikoistavaraliikkeitä Sahkoon.

Kauppapaikan toteuttamisen vaiheistus asemakaavan keinoin oli myös ongelmallista. Laadittavan asemakaavan alue on melko suppea, joten osan alueen määrääminen kaavassa rakennuskieltoon määräytyksi ajaksi katsottiin tarpeettomaksi ja vaikeuttavan toteuttamista. Alueelle muodostuvat tontit ovat kaupungin omistuksessa, joten kaupunki voi halutessaan tontinluovutuksen ajoittamisella vaiheistaa myös kaavan toteuttamista. Kaavaselostuksessa annettiin toteuttamiseen liittyvää ohjeistusta ja suosituksia sekä todettiin, että tarvittavat liikennejärjestelyt katuverkolle ja valtateille toteutetaan erillisillä suunnitelmilla kauppapaikan toteuttamisen aiheuttaman liikennemäärän kasvun mukaan.

Sahkon aluetta koskeva kaavoitusprosessi on ollut pitkäkestoinen ja monivaiheinen. Kaupungissa on jo pitkään ollut vallalla näkemys, että alue on sijainniltaan liiketoimintaan soveltuva. Kaavoittajan kannalta on ollut haasteellista yrittää löytää ja keskusteluttaa meneillään olevien eri kaavaprosessien päätöksentekovaiheissa omaan kaupunkiimme soveltuvat ratkaisut kaupan mitoituksen, laadun ja sijainnin suhteen. Kaupungin kaavoituksesta vastaavan pitää hankkia riittävä määrä tietoa päätöksenteon pohjaksi, välittää tietoa päättäjille ja eri sidosryhmille sekä

kaupunkilaisille. Kaavoittajan työssä pitää yrittää löytää kompromisseja usein hyvin ristiriitaisten tekijöiden suhteen ja tasapainoilla erisuuntaisten vaatimusten alla. Tässä kaavatyössä on ollut nimenomaan paljon keskeneräisiä asioita vireillä yhtä aikaa ja on pitänyt yrittää hallita kokonaisuus sekä saada aikaan säädösten ja kestävän kehityksen mukainen toteuttamiskelpoinen kaava.

LÄHTEET

- Aura, M. 2009. Kaupan sijainnin ohjauksen arviointiryhmän raportti. Ympäristöministeriön raportteja 21/2009. Helsinki: Edita.
- Broman, I. 2010. Huittisten kaupunki, power point -esitys, kaupan kysymykset 17.6.2010.
- Hallituksen esitykset 1998. HE 101/1998.
- Hallituksen esitys 2010. HE 309/2010.
- Heinimäki, H. & Santasalo T. 2006. Kauppa 2010: Kaupan oman myymäläverkon suunnittelu. Helsinki: Edita.
- Heusala, H. & Santasalo, T. 2002. Erikoiskauppa kaavoituksessa. Helsinki: Hakapaino Oy.
- Huittisten kaupunginhallitus 2007, 2008. Päätökset 14.5.2007 § 171, 11.2.2008 § 44, 6.10.2008 § 317.
- Huittisten kaupunki 2009. Muistio viranomaisneuvottelusta 12.2.2009.
- Huittisten kaupunki 2011. Muistio viranomaisneuvottelusta 11.4.2011.
- Huittisten kaupunki 2010. Keskustan ja sen lievealueiden osayleiskaavaehdotus 3.12.2010, kaavaselostus.
- Jääskeläinen, L. & Syrjänen, O. 2010. Maankäyttö- ja rakennuslaki selityksineen. Helsinki: Rakennustieto Oy.
- Karru, M. 2010. Ryminällä eteenpäin Sähkossa, Lauttakylä Lehti 2.9.2010.
- Kauppa 2010. Liite 1, Helsinki:Edita.
- Kilpailuvirasto 2009. Kilpailuviraston lausunto ympäristöministeriölle 24.11.2009. Dnro 979/14.00.20/2009.
- Kontio, K. & Santasalo, T 2000. Suositus paljon tilaa vaativan erikoiskaupan tulkinnasta. Ympäristöministeriö, Maankäyttö- ja rakennuslaki 2000 -julkaisusarjan opas 2. Helsinki: Oy Edita Ab.
- Koskela, K. & Santasalo, T. 2008. Paljon tilaa vaativan erikoistavaran kauppa, tulkinnan ongelmia. Ympäristöministeriön raportteja 16/2008.

- Koski, K. & Mustalahti S. 2010. Huittisten kaupunki, Sähkon kauppapaikan vaikutusten arviointi, Finnish Consulting Group Oy.
- Koski, K. 2007. Kauppa maakuntakaavoituksessa. Ympäristöministeriön raportteja 23/2007.
- Koski, K., Keskinen, M. & Merisalo, M. 2010. Huittisten kaupunki, Huittisten kaupallinen selvitys, Finnish Consulting Group Oy.
- Laki maankäyttö- ja rakennuslain muuttamisesta 319/2011.
- Maakuntahallitus 2009. Satakuntaliitto, päätökset 19.1.2009/ 1§, 23.2.2009/23 § ja 16.3.2009/46§).
- Maankäyttö- ja rakennuslaki 132/1999.
- Ojala, U. 2010a. Huittisten kaupunki, yrittäjätapaaminen, muistio 24.6.2010.
- Ojala, U. 2010b. Huittisten kaupunki, kauppiaskokous, muistio 31.8.2010.
- Pitkäaho, M. & Pätynen, K. 2009. Huittisten kaupunki, Huittinen, kaupan palveluverkkoselvitys. Entrecon Oy.
- Satakuntaliitto 2009a. Satakunnan maakuntakaavaselostus, osa A.
- Satakuntaliitto 2009b. Kauppa Satakunnassa. Sarja A:292.
- Satakuntaliitto 2011. Lausunto Huittisten kaupungille 28.2.2011, diaarinumero SL:281/2010.
- Valtioneuvosto 2000. Valtioneuvoston päätös valtakunnallisista alueidenkäyttötaivoitteista 30.11. 2000.
- Valtioneuvosto 2008. Valtioneuvoston päätös valtakunnallisten alueidenkäyttötaivoitteiden tarkistamisesta 13.11.2008.
- Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus 2011. Lausunto Huittisten kaupungille 8.3.2011, diaarinumero VARELY/1637/07.01/2010.
- Vihavainen, R., Ollikainen, T., Toivonen, K., Graf, A., Leveälahti, S. & Järvinen, J. 2010. Pirkanmaan kaupan alan ennakointiselvitys. Pirkanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen julkaisuja 4/2010.
- Ympäristöministeriö 2001. Kaupan suuryksiköiden vaikutusten selvittäminen ja arviointi. Maankäyttö- ja rakennuslaki 2000 –julkaisusarjan opas 4. Helsinki: Edita.

Ympäristöministeriö 2003. Asemakaavamerkinnät ja –määräykset. Maankäyttö- ja rakennuslaki 2000 –julkaisusarjan opas 12. Helsinki: Edita.

Ympäristöministeriö 2004. Kauppa kaavoituksessa. Ympäristöopas 115. Helsinki: Edita.

Ympäristöministeriö 2008. Liikennetarpeen arviointi maankäytön suunnittelussa. Suomen ympäristö 27/2008. Helsinki:Edita.

Ympäristöministeriö 2009. Kaavoitus, kauppa ja kilpailu, selvityshenkilö Matti Purasjoen raportti ympäristöministeriölle 2.2.2009.

Ympäristöministeriön tiedote 20.10.2010, www.ymparisto.fi.

KUVALÄHTEET

Huittisten kaupunki 2010. Suunnittelu- ja maankäyttöpalvelut.

Huittisten kaupunki 2011. Suunnittelu- ja maankäyttöpalvelut.

Kuvatoimisto Vastavalo 2011.[Viitattu 25.4.2011]. www.vastavalo.fi.

Satakuntaliitto 2009a. Satakunnan maakuntakaavaselostus.

Satakuntaliitto 2010. Satakunnan maakuntakaavakartta.

SRV 2011. [Viitattu 25.4.2011]. Saatavissa

http://www.srv.fi/kuninkaanportti/kuninkaanportti_liiketilat.

Tulkki, K. 2008. Ympäristöministeriön selvitys kaupan hankkeista.[Viitattu 25.4.2011]. Saatavissa <http://www.ymparisto.fi/default.asp?contentid=304256>.

LIITTEET

LIITE 1: Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

LIITE 2: Asemakaavakartta

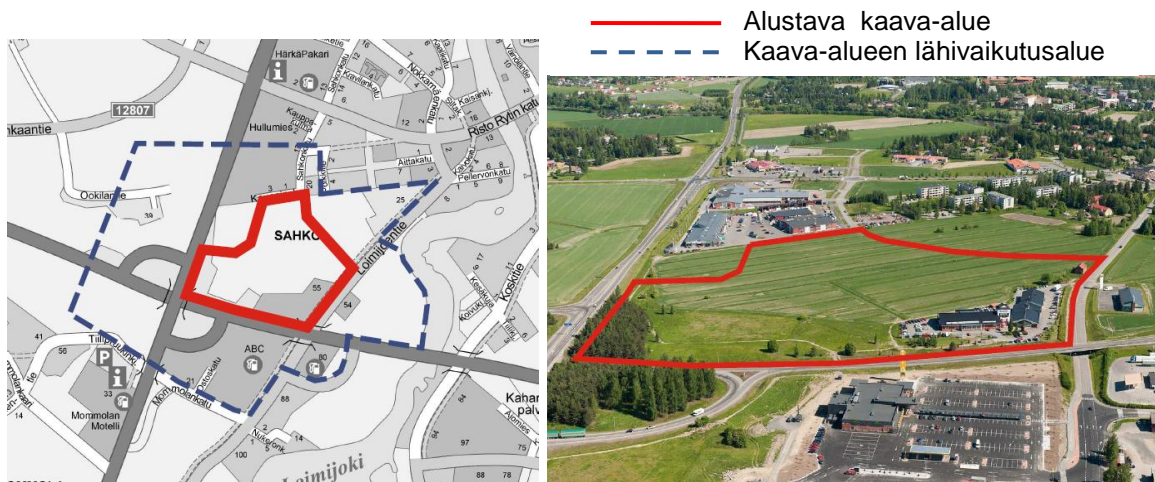
LIITE 3: Asemakaavamerkinnät ja määräykset

Asemakaavan laatimisen osallistumis- ja arviointisuunnitelma 10.1.2011, tark. 16.3.2011

SAHKON KAUPPAPAikka, SAHKO (6.)

Osoite: Sahkonkatu

Aloite: Huittisten kaupungin kaavoitusohjelman kohde vuodelle 2011.



Suunnittelualue

Suunnittelualue sijaitsee Sahkon liikekeskuksen yhteydessä valtateiden 2 ja 12 risteysalueella noin 1,5 km etäisyydellä kaupungin ydinkeskustasta lounaaseen. Suunnittelualueen alustava pinta-ala on noin 8 hehtaaria ja se rajautuu pohjoisosastaan Kauppiaskatuun, idässä Loimijoentiehen, etelässä valtatiehen 2 ja lännessä valtatiehen 12.

Suunnittelualueelle on kulkuyhteys keskustan suunnasta Sahkonkadun kautta, Loimijoentie toimii yhteytenä sekä keskustaan että valtatielle 2.

Suunnittelualueen ja lähiympäristön nykytilanne

Tällä hetkellä alue on suurimmaksi osaksi viljelykäytössä olevaa peltoa. Suunnittelualueen kaakkoisosassa toimii Autotalo Peltari Oy omalla noin hehtaarin tontillaan. Loimijoentiehen rajoittuvalla noin 0,2 hehtaarin tontilla sijaitsee 1920-luvulla rakennettu punatiilinen viljamakasiini. Muilta osiltaan suunnittelualue on Huittisten kaupungin omistuksessa.

Loimijoentien itäpuolella Autotalo Pelttaria vastapäätä sijaitsee rakennustarvikeliike Wurth Oy. Kauppiaskadun pohjoispuolella sijaitsevilla tonteilla toimivat kaksi autoliikettä, huonekalu- ja keittiökalustemyymälä, varaosamyynti ja pienkonehuolto sekä rautakauppa. Sahkonkadun varrella sijaitsee lisäksi kauppakeskus Hullumies. Valtatien 2 eteläpuolella toimivat ABC-liikenneasema ja Shell-huoltoasema.

Suunnittelun lähtökohdat, selvitykset ja sopimukset

Satakunnan seutukaava 5

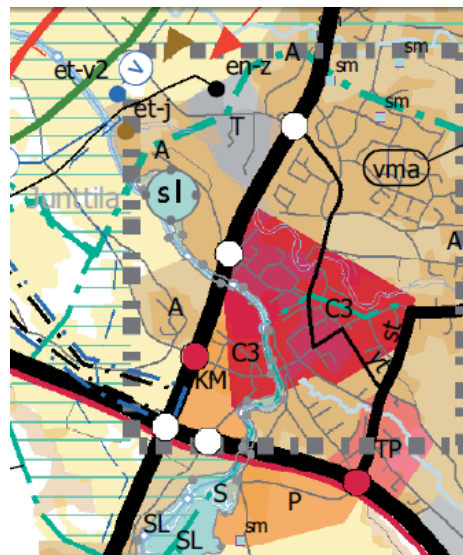
Seutukaava 5 on tullut 1.1.2010 voimaan maankäyttö- ja rakennuslain mukaisena maakuntakaavana.

Suunnittelualue on seutukaavassa 5 taajamatoimintojen aluetta (A 8).

Satakunnan maakuntakaava

Maakuntavaltuustossa 17.12.2009 hyväksytty Satakunnan maakuntakaava on toimitettu vahvistettavaksi ympäristöministeriöön 11.3.2010 ja korvaa vahvistamispäätöksen jälkeen Satakunnan seutukaavan 5.

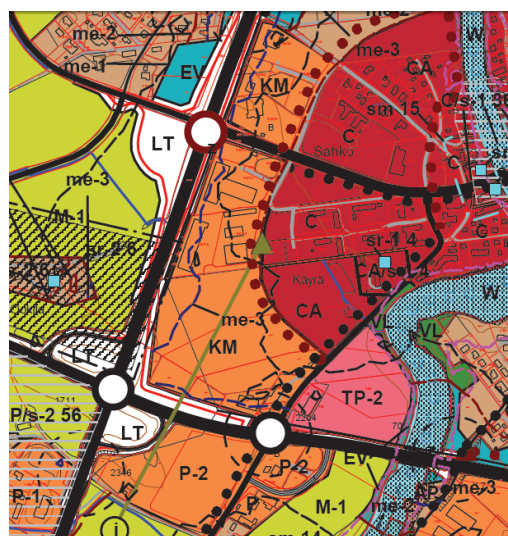
Suunnittelualue on maakuntakaavaehdotuksessa osoitettu vähittäiskaupan suuryksikköjen alueeksi (KM), jolle voidaan sijoittaa yksi tai useampi merkitykseltään seudullinen suuryksikkö, merkintä sallii myös erikoistavarakaupan yksiköiden sijoittumisen alueelle. Jos ei selvitysten perusteella muuta osoiteta, merkitykseltään seudullinen suuryksikkö on Satakunnassa, lukuun ottamatta Poria, ainakin yli 3000 k-m². Päivittäistavarakaupan osalta suuryksikön laajuus arvioidaan yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa vaikutustarkastelujen ja ostovoiman kasvun perusteella. Valtatie 2 on osoitettu merkittävästi parannettavaksi tieksi. Aluetta koskee myös kaupunkikehittämisen kohdevyöhykemerkinä kk3, matkailun kehittämisvyöhykemerkinä mv2 ja valtakunnallisesti merkittävä kulttuurihistoriallinen ympäristö kh1-merkintä.



Huittisten keskustan ja sen lievealueiden osayleiskaavaehdotus 3.12.2010

Suunnittelualue on oikeusvaikutteisen osayleiskaavan ehdotuksessa osoitettu kaupallisten palvelujen alueeksi, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön (KM). Alue on varattu ensisijaisesti paljon tilaa vaativan erikoistavarakaupan tarpeisiin (myymälän kerrosala yli 300 k-m²) sekä keskustaa täydentäville palveluille. Alueelle saa rakentaa yhden tai useamman merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön. Asemakaavassa alueen tavoitteellinen tonttitehokkuus on $e(t)=0,4$.

Alueelle ei ensisijaisesti saa sijoittaa keskustahakuista erikoiskauppaa (myymälän kerrosala alle 300 k-m²) tai keskustahakuisia kaupallisia palveluja. Alueelle sijoittuvan erikoiskaupan tulee olla keskustan palvelutarjontaa täydentävää. Alueen toteuttamisen ajoittamisessa on otettava huomioon keskustan palvelurakenteen tasapainoinen kehittäminen siten, ettei palvelutarjonnassa aiheudu alueellisia tai eri väes-



töryhmiä koskevia palvelujen saavutettavuuteen haitallisesti vaikuttavia muutoksia. Aluetta suunniteltaessa tulee kiinnittää erityistä huomiota jalankulku-, pysäköinti-, huolto- ja julkisen liikenteen järjestelyjen toimivuuteen ja turvallisuuteen. Sahkonkatu sekä siihen liittyvä kevyen liikenteen yhteystarvemerkinä on osoitettu jatkuvaaksi Loimijoentielle. Valtateiden reuna-alueille on osoitettu melualueet me-3.

Kaavan tavoitteet

Suunnittelualue rajoittuu pohjois- ja eteläosistaan asemakaavoitettuun alueeseen ja rakennettuun infrastruktuuriin sekä sijaitsee valtakunnallisen päätieverkon vaikutuspiirissä. Alueen käyttöönotto tukee olemassa olevan infrastruktuurin hyödyntämistä ja uudet toiminnot sijoittuvat olemassa olevan kaupunki- ja palvelurakenteen yhteyteen.

Sahkon alue on kaupungin keskustan luonteva kasvusuunta ja alueella on jo toteutunut kaupan rakennuskantaa noin 19 000 k-m². Tavoitteena on monipuolistaa kaupungin palvelutarjontaa ja parantaa palvelujen saavutettavuutta siten, että entistä enemmän voidaan käyttää oman kaupungin palveluita.

Tavoitteena on, että suunnitelma tuottaa toimivan ja kaupunkikuvallisesti tasokkaan ratkaisun sekä uudisrakentamisen ja piha-alueiden osalta.

Punatiilinen 1920-luvun klassismia edustava makasiinirakennus on tarkoitus suojella.

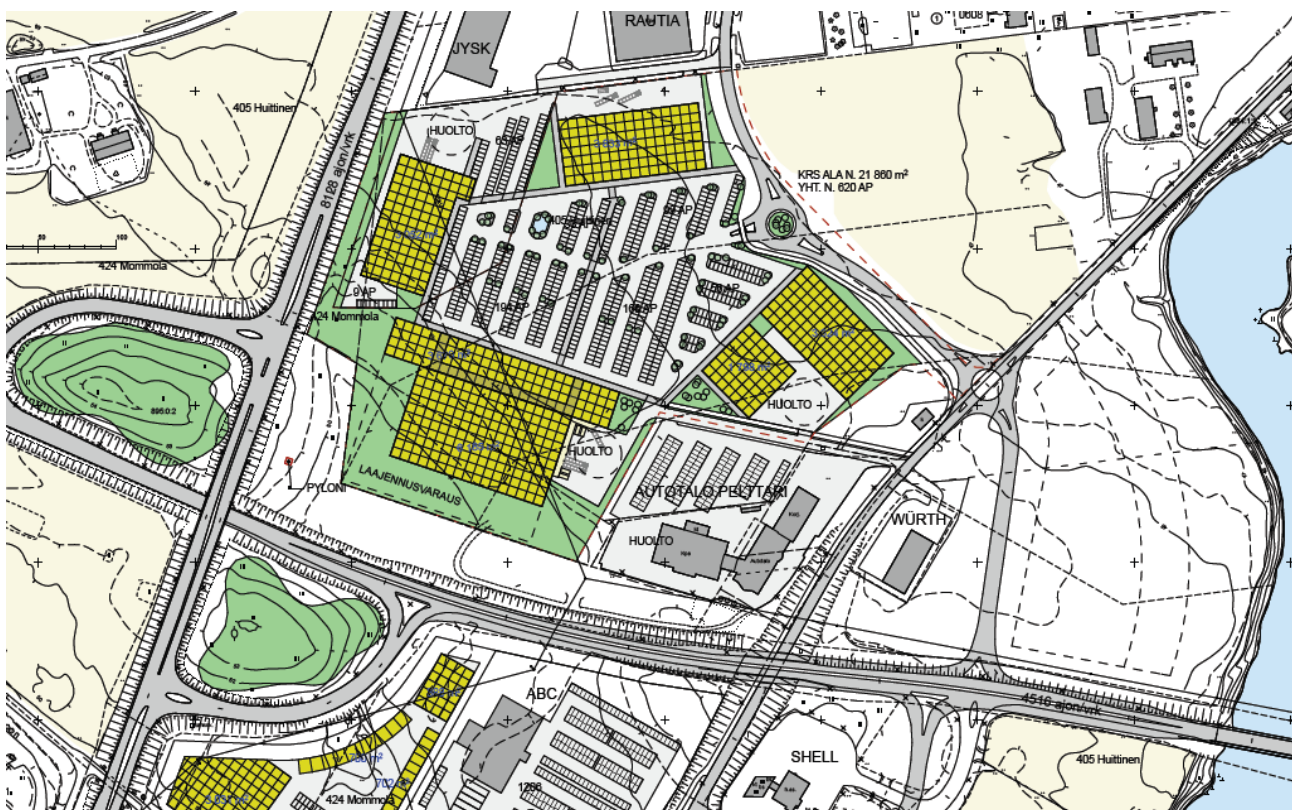
Liikennejärjestelyissä tavoitteena on suunnitella uuden liikerakentamisen edellyttämät toimivat ajoneuvoyhteydet tonteille sekä aluetta rajaavalta valtakunnalliselta päätieverkolta että katuverkolta.

Hankkeen kuvaus

Asemakaavan suunnittelualueelle on laadittu yleissuunnitelmaluonnos, jonka mukaisesti alueelle tavoitellaan noin 22 000 k-m² kaupallista kokonaisuutta:

- Vähittäiskaupan suuryksikkö noin 6200 k-m², josta päivittäistavaroiden osuutta noin 1500 - 2000 k-m².
- Erikoiskaupan liikkeitä ns. etumyymälöitä noin 3700 m²
- Paljon tilaa vaativan erikoiskaupan myymälät noin 9 000 k-m²
- Autotalo Pelttarin kiinteistöllä on noin 2600 k-m² olemassa oleva rakennusmasa, suunnitelmassa on osoitettu lisäaluetta kiinteistölle.

Yleissuunnitelmaluonnoksessa on kuvattu myös korttelin 0617 tontti nro 7, joka ei sisälly kaavoitusalueeseen. Tontti on asemakaavassa liikerakennusten korttelialuetta KM-2, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön, rakennusrakennusoikeudesta (4904 k-m²) saa käyttää vähittäiskaupan suuryksikön tarpeisiin enintään 3500 k-m².



Masterplanluonnos 17.12.2010, MK2 Oy arkkitehtuuri & rakennuttaminen

Selvitykset

- Huittisten palveluverkkoselvitys 2009, Entrecon Oy
- Sähkön kauppapaikan kaupallinen selvitys 2010, FCG
- Sähkön kauppapaikan vaikutusten arviointi 2010, FCG
- Huittisten keskustaa ja sen lievealueita koskevan oikeusvaikutteisen osayleiskaava-aineistoon kuuluvia selvityksiä voidaan hyödyntää asemakaavoituksessa mm. maisemaselvitystä ja meluselvitystä (2008).
- Maisemahistorian tutkimus, maisema-analyysi ja rakennusinventointi 2005-2006, Rakennuskulttuuriyö Kivikenkä
- Liikenteestä laaditaan tarvittaessa selvitys

Yhteistyösopimus

Kaupunginhallitus on syyskuussa 2009 päättänyt solmia SRV Oy:n kanssa yhteistyösopimuksen Sähkön alueen kehittämiseksi. Sopimuksen mukaan kaupunki kaavoittaa Sähkön alueen SRV:n tuodessa kaupallisten hankkeiden asiantuntemusta ja markkinoi aluetta käyttäjille.

Vaikutusten arviointi

Ympäristövaikutusten arviointi tehdään asemakaavaselvityksen yhteydessä.

Vaikutusten arvioinnissa tutkitaan mm. seuraavia asioita:

- Alueen liittyminen kaupunkirakenteeseen, maisemaan ja ympäristöön.
- Alueen sisäiset järjestelyt, piha-alueet ja pysäköinti.
- Suunnitelmasta arvioidaan kaupalliset ja liikenteelliset vaikutukset.

Osalliset

- Suunnittelualueen maanomistajat
- Naapurikiinteistöjen omistajat, asukkaat ja yritykset

- Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus
- Huittisten Yrittäjät ry
- Kauppiastoimikunta
- Satakunnan kauppakamarin paikallisvaliokunta
- Huittisten kaupungin elinkeinotoimi
- SRV OYJ
- Huittisten seudun ympäristöyhdistys
- Muut ilmoituksensa mukaan

Lausunnot pyydetään

- Aluepelastuslaitos
- Tekninen lautakunta
- Ympäristö- ja rakennuslautakunta
- Sallila Sähkönsiirto Oy
- Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus
- Satakuntaliitto

Kaavan vaiheet sekä tiedottamisen, osallistumisen ja vuorovaikutuksen järjestäminen

Vireilletulo

Kaavoituksen vireilletulosta ilmoitetaan kuulutuksella Lauttakylä lehdessä, kaupungin www-sivuilla sekä kirjeillä suunnittelualueen maanomistajille, suunnittelualueeseen rajoittuvien kiinteistöjen omistajille ja haltijoille sekä Varsinais-Suomen ely-keskukselle.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on kaksi viikkoa nähtävillä teknisessä palvelukeskuksessa / kaavoitus ja kaupungin www-sivuilla.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) tarkoitus on säädetty Maankäyttö- ja rakennuslain 63 §:ssä: *Kaavaa laadittaessa tulee riittävän aikaisessa vaiheessa laatia kaavan tarkoitukseen ja merkitykseen nähden tarpeellinen suunnitelma osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyistä sekä kaavan vaikutusten arvioinnista. Kaavoituksen vireilletulosta tulee ilmoittaa sillä tavoin, että osallisilla on mahdollisuus saada tietoja kaavoituksen lähtökohdista ja osallistumis- ja arviointimenettelyistä.*

Tarkoituksena on kertoa, miksi kaava laaditaan, miten asia etenee ja missä vaiheessa siihen voi vaikuttaa.

Luonnos

Asemakaavan laatimisen luonnosvaiheessa kaava-aineisto asetetaan nähtäville kahdeksi viikoksi teknisessä palvelukeskuksessa / kaavoitus ja Huittisten kaupungin www-sivuilla. Luonnoksesta tiedotetaan Lauttakylä-lehdessä ja se lähetetään suunnittelualueen maanomistajille, suunnittelualueeseen rajoittuvien kiinteistöjen omistajille ja haltijoille.

Luonnosta koskevat kirjalliset ja suulliset mielipiteet tulee osoittaa kaupunginhallitukselle. Mielipiteen jättäneille ilmoitetaan kaupungin perusteltu kanta kaupunginhallituksen käsittelyn jälkeen.

Lausunnot pyydetään luonnoksen nähtävilläolon yhteydessä.

Luonnosvaiheessa tullaan järjestämään MRL 66 §:n mukainen viranomaisneuvottelu.

Asemakaavaehdotus

Saadun palautteen pohjalta laaditaan asemakaavaehdotus. Ehdotus asetetaan nähtävälle 30 päiväksi. Tänä aikana osallisilla on mahdollisuus tehdä **kirjallisia** muistutuksia, jotka tulee osoittaa kaupunginhallitukselle. Asemakaavaehdotus ja kuulutus nähtävillä olosta lähetetään tiedossa oleville osallisille. Asemakaavan muutosehdotuksen nähtävilläolosta kuulutetaan myös Lauttakylä-lehdessä ja kaupungin www-sivuilla. Kaava-aineistoon voi tutustua teknisessä palvelukeskuksessa/kaavoitus, Risto Rytin katu 36 ja kaupungin www-sivuilla. Muistutuksen tehneille ilmoitetaan kaupungin perusteltu kanta kaupunginhallituksen käsittelyn jälkeen. Ehdotusvaiheessa ei enää pyydetä lausuntoja, jos kaava ei oleellisesti muutu.

Asemakaavaehdotuksen hyväksyminen

Asemakaavaehdotuksen hyväksyy kaupunginvaltuusto. Asian valtuustokäsittelystä annetaan kirjallinen ilmoitus niille kaupungin jäsenille ja muistuttajille, jotka ovat ilmaisseet halukkuutensa ko. tiedon saamiseen.

Valtuuston hyväksymispäätöksestä voi valittaa Turun hallinto-oikeuteen. Hallinto-oikeuden päätökseen voi edelleen hakea muutosta korkeimmasta hallinto-oikeudesta.

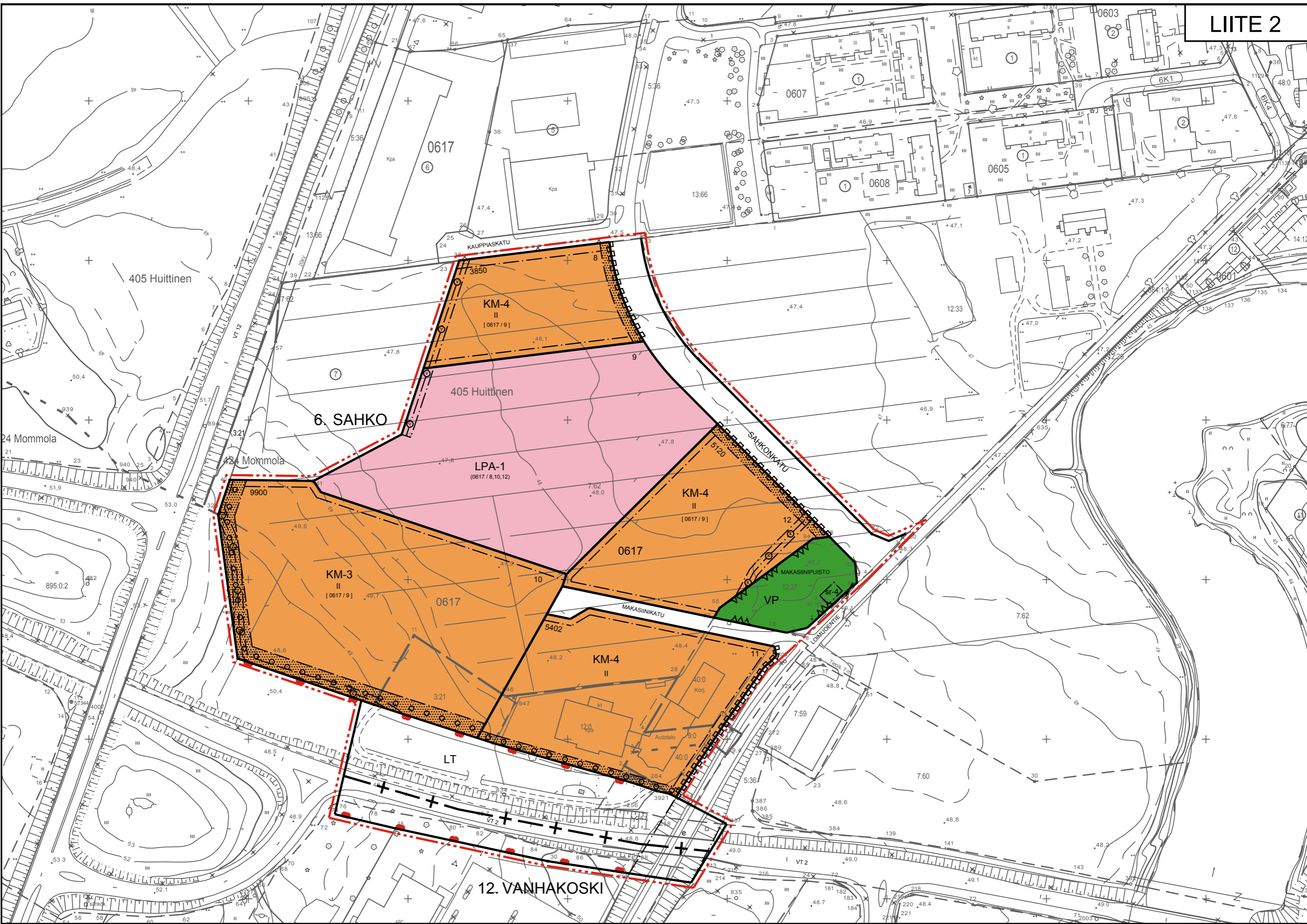
Suunnittelun alustava aikataulu

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma **1/2011**
Ilmoitus vireilletulosta **2/2011**
Vireilletulo nähtävillä 2 vko
Luonnosvaiheen nähtävillä olo ja lausuntopyynnöt **3-4/2011**
Luonnosvaihe nähtävillä 2 vko
Luonnosvaiheen vuorovaikutusten arviointi ja kaavaehdotuksen valmistelu
Ehdotusvaiheen nähtävillä olo **8/2011**
Ehdotusvaihe nähtävillä 30 vrk
Ehdotusvaiheen muistutusten ja lausuntojen arviointi
Asemakaavaehdotus valtuustossa **9-10/2011**
Lainvoimaisuuskuulutus **10-11/2011**

Yhteyshenkilöt

Vs. maankäyttöpäällikkö Ulla Ojala p. 02-5604384, 044-5604384,
ulla.ojala@huittinen.fi.

Kaavasuunnittelija Laura Heinonen p. 044-5604195,
laura.heinonen@huittinen.fi





HUITTINEN

ASEMAKAAVA 6. KAUPUNGINOSA, SAHKO ja 12. KAUPUNGINOSA, VANHAKOSKI

ASEMAKAAVA KOSKEE JA SILLÄ MUODOSTUU:

6. KAUPUNGINOSAN, SAHKON, KORTTELIN 0617 (osa)
SEKÄ SIIHEN LIITTYVÄT KATU-, LIIKENNE- JA VIRKISTYSALUEET
SEKÄ 12. KAUPUNGINOSAN, VANHAKOSKEN, LIIKENNEALUE.

Asemakaavamerkinnot ja määräykset:

KM-3	Liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön, jonka päivittäistavaran myyntiala saa olla enintään 2500 k-m ² . Rakennusoikeudesta saa käyttää enintään 500 k-m ² alle 300 k-m ² :n liikehuoneistoja varten, muuten liikehuoneiston tulee olla yli 300 k-m ² . Alle 300 k-m ² :n liikehuoneistoja saa olla enintään 6 kpl. Autopaikkoja on rakennettava seuraavasti: 1 ap / 30 k-m ² liiketilaa kohti.
KM-4	Liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön paljon tilaa vaativalle erikoistavara-alueelle. Suuryksikkö saa olla merkitykseltään seudullinen. Korttelialueelle saa sijoittaa myymälä-, työ-, toimisto- ja näyttelytiloja. Liikehuoneiston tulee olla yli 300 k-m ² . Autopaikkoja on rakennettava seuraavasti: 1 ap / 60 k-m ² myymälä-, työ-, toimisto- ja näyttelytilaa kohti.
VP	Puisto.
LT	Maantien liikennealue.
LPA-1 (0617 / 8,10,12)	Autopaikkojen korttelialue, jonka kautta saadaan järjestää ajoyhteys korttelin 0617 ohjeellisille tonteille 8, 10 ja 12. Suluissa olevat numerot osoittavat korttelit ja tontit, joiden autopaikkoja saa alueelle sijoittaa.
[0617 / 9]	Hakasuluissa olevat numerot osoittavat sen korttelin tai korttelin osan, jolta autopaikkoja saa alueelle sijoittaa.

	3 m sen kaava-alueen ulkopuolella oleva viiva, jota vahvistaminen koskee.
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
	Kaupunginosan raja.
	Osa-alueen raja.
	Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.
8	Ohjeellisen tontin numero.
0617	Korttelin numero.
	Katu.
	Eritasoristeys.
6.	Kaupungin- tai kunnanosan numero.
SAHKO	Kaupungin- tai kunnanosan nimi.
SAHKONKATU	Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
3850	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
II	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
	Rakennusala.
	Paikallishistoriallisesti arvokas rakennus. Rakennusta tai sen osaa ei saa purkaa eikä siinä saa tehdä sellaisia korjaus-, muutos- tai lisärakentamistöitä, jotka heikentävät rakennuksen paikallishistoriallista arvoa tai muuttavat arkkitehtuurin ominaispiirteitä.
	Istutettava alueen osa.
	Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.
	Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.
	Istutettava puurivi.

Rakennukset tulee toteuttaa yhtenäisellä tavalla siten, että ne sijoituksiltaan, ilmeiltään, korkeusasemiltaan, kattomuodoiltaan, materiaaleiltaan ja väreiltään sopivat toisiinsa ja ympäristöönsä.

Rakennusten pääasialliset julkisivumateriaalit tulee olla punainen tiili (vähintään 20 %), sileä teräs levy ja lasi.

Julkisivut valtatielle 2 on oltava huoliteltuja ja pääjulkisivujen kaltaisia. Rakennusten ensimmäiseen kerrokseen valtatie 2 puolelle on sijoitettava ikkunallisia tiloja.

Rakennuksen massaa tulee jäsenellä pienipiirteisemmäksi sisään- ja ulosvedoin sekä materiaalivaihteluin. Yhtenäisen julkisivun pituus saa olla enintään 25 metriä.

Rakennusten sisäänkäyntien kohtia tulisi korostaa ja varustaa ne sadekatoksin.

Alueelle saa rakentaa yhden mainosrakenteen, jonka korkeus maanpinnasta saa olla enintään 30 metriä.

Mainoslaitteita ei saa sijoittaa räystäslinjan yläpuolelle.

Korttelialueet on istutettava ja hoidettava niiltä osin kuin niitä ei käytetä rakentamiseen tai kulkuteinä. Istutuksista on laadittava istutussuunnitelma.

Pysäköintialueet on jäseneltävä puu- ja pensasistutuksin likimäärin 30 autopaikan ryhmiin.

Jalankulkualueet on erotettava ajoneuvoliikenteen alueista pintamateriaaleilla, istutuksilla ja / tai rakenteilla.

Pysäköintialueilla tulee kiinnittää erityistä huomiota jalankulkuliikenteen ohjaamiseen.

Huolto- ja lastauspihojen sijoittamiseen ja aitaamiseen tulee kiinnittää erityistä huomiota siten, että ne eivät hallitse alueen kokonaisilmettä tai katukuvaa.

Varastot ja jätehuoltoastiat on sijoitettava rakennuksiin ja katoksiin.

Hulevesiä ei saa johtaa liikennealueelle. Korttelialueet tulee liittää alueelliseen hulevesijärjestelmään.

TÄMÄN ASEMAKAAVAN ALUEELLA TONTTIJAKO LAADITTAAN OHJEELLISENA.

Huittisissa 2.5.2011

Ulla Ojala
vs. Maankäyttöpäällikkö
YKS-329

Laura Heinonen
Kaavasuunnittelija