

Vähittäiskaupan suuryksiköiden sijainnin ohjaus kaavoituksessa

Case: Kuortin palvelujen alue

LAHDEN
AMMATTIKORKEAKOULU
Tekniikan ala
Ympäristötekniikan ko.
Yhdyskuntasuunnittelu
Opinnäytetyö
Syksy 2015
Miia Blom

Lahden ammattikorkeakoulu
Ympäristötekniikka

BLOM, MIIA:

Vähittäiskaupan suuryksiköiden
sijainnin ohjaus kaavoituksessa
Case: Kuortin palvelujen alue

Yhdyskuntasuunnittelun opinnäytetyö, 72 sivua

Syksy 2015

TIIVISTELMÄ

Työn tarkoituksena oli selvittää vähittäiskaupan palvelurakenteessa tapahtunutta muutosta ja tutkia lainsäädäntöön kirjattuja vähittäiskaupan suuryksiköitä koskevia säännöksiä. Teoriaosuutta sovellettiin keskustan ulkopuolella sijaitsevan Kuortin palvelujen alueen kehittämisedellytysten kartoittamiseen. Työ toteutettiin Järvi-Saimaan Palvelut Oy:n toimeksiantona, ja opinnäytteen aiheen taustalla oli käynnissä oleva Kuortin taajaman osayleiskaavan muutos.

Työn teoriaosassa tutkittiin kaupan toimintaympäristössä tapahtuneita muutoksia ja siihen vaikuttaneita tekijöitä. Erityisesti huomio kohdistui maaseudun palvelujen saavutettavuudessa tapahtuneeseen muutokseen, väestön ikärakenteen ja vapaa-ajan asukkaiden vaikutukseen alueen palvelutarjonnan kehittämisessä. Työssä hyödynnettiin aiheeseen liittyviä selvityksiä ja kirjallisuutta. Vähittäiskaupan sijainnin ohjaukseen vaikuttaa maankäyttö- ja rakennuslaki, jonka keskeisenä tavoitteena on parantaa palvelujen saavutettavuutta eri kulkumuodoilla ja lisätä keskustojen elinvoimaisuutta. Vähittäiskauppaa koskevassa lainsäädännössä on käynnissä siirtymäsäännös, jonka aikana on mahdollista osoittaa sijaintipaikkoja suurille vähittäiskaupan yksiköille yleis- ja asemakaavoituksessa. Pertunmaalla sijaitsevan ja liikenneverkkoon tukeutuvan Kuortin alueen nykytilan tarkastelussa osoitettiin alueella olevan tilaa kasvulle, vaikka taajaman oma väestöpohja ei riitä ylläpitämään kaupallisia palveluja.

Työssä tuotettiin ratkaisuja kaupan määrän lisäämiselle lain siirtymäsäännöksen aikana, soveltamalla erityisiä säännöksiä käytäntöön Kuortin tapauksessa. Ratkaisut perustuvat lainsäädännön asettamiin reunaehtoihin sekä teoriaosuudessa käsiteltyyn materiaaliin kaupan sijoittumisperusteista ja Kuortin nykytilan selvitykseen. Todettiin, että Kuorttiin on lainsäädännön siirtymäsäännöksen aikana mahdollista osoittaa seudullisen raja-arvon allittavaa tilaa vaativaa kauppaa. Suuren kaupan yksikön toteutuminen ja toimintaedellytykset on kuitenkin selvitettävä sijainnista kiinnostuneen toimijan löydyttyä tapauskohtaisesti.

Asiasanat: vähittäiskaupan suuryksikkö, kaavoitus, kaupan palveluverkko, saavutettavuus, keskustan ensisijaisuus

Lahti University of Applied Sciences
Degree Programme in Environmental Technology

BLOM, MIIA:

Regulations in land use planning
concerning large retail units
Case: Kuortti sales area

Bachelor's Thesis in Urban and rural planning, 72 pages

Autumn 2015

ABSTRACT

The objective of this thesis was to find out the regulations affecting on land use planning and the placement of large retail units. The theory part was applied in the Kuortti sales area, located outside the central areas in the countryside. The aim of the case study was to determine the growth potential and the possibilities to locate retail units. The study was commissioned by Järvi-Saimaan Palvelut Oy, which formalizes the local master plan in Kuortti.

In the recent decades retail trade operative environment and service network have altered notably. Especially retail service network has diminished in the countryside, population age structure has been reformed to imbalance, and the service needs of summer residents are diversifying. The material of this study was based on researches and literature related to this subject. The locations of large retail units are controlled by the Land Use and Building Act. The aim of guidance by law is to further pedestrianisation, accessibility and the vitality of the central areas. Despite the regulations, retail industry has created new concepts to the changing circumstances in customer behavior and competition in retail trade. All shops larger than 2000 floor square metres will be treated as large retail units as of 15 April 2017, regardless of the sector. This time period allows municipalities to make changes in the local master and detailed plans of the retail areas. Kuortti is located close to route 5 in Pertunmaa. A current state study indicates that Kuortti has growth potential, even though the area has not sufficient amount of population to preserve all retail services.

A part of this study was to produce land use solutions to expand the retail services in Kuortti, within the limits of regulations. Solutions were based on boundaries by law, on the basis of retail unit placement and on the current state analysis. The results show that it is possible to locate a retail unit that provides special goods which require a great deal of space. The requirements to build up a large retail unit in Kuortti needs to be investigated on a case-by-case basis.

Key words: large retail unit, land use planning, retail service network, accessibility, primacy of centre

SISÄLTÖ

1	JOHDANTO	1
2	KAUPAN RAKENNUMUUTOS	4
2.1	Kaupan rakennemuutos maaseudulla	6
2.2	Palvelujen saavutettavuus	7
2.3	Myymälätyypit ja niiden sijoittuminen kaupunkirakenteessa	8
2.4	Suuryksikön vaikutus alueen kilpailuasetelmaan	13
3	KAUPAN OHJAUS YHDYSKUNTASUUNNITTELUSSA	15
3.1	Kaupan sijainnin ohjaus	15
3.1.1	Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	16
3.1.2	Maankäyttö- ja rakennuslaki	17
3.2	Kaupan palvelurakenteen suunnittelu	28
3.3	Vähittäiskaupan sijainnin ohjauksen vaikutukset	30
4	KAUPAN PALVELUJEN SIJOITTUMINEN KUORTTIIN	34
4.1	Suunnittelutilanne	39
4.1.1	Voimassa olevat kaavat	39
4.1.2	Etelä-Savon kaupan palveluverkkoselvitys	45
4.2	Kuortin palvelualueen nykytila	47
4.3	Toteutusvaihtoehdot kaavallisessa tarkastelussa	52
4.3.1	Vaihtoehtoisten ratkaisujen tarkastelu	56
4.3.2	Arvio vaihtoehtojen toteutumisedellytyksistä	61
5	PÄÄTELMÄ	63
	LÄHTEET	68

KÄSITESANASTO

Vähittäiskauppa

Kuluttajaa palveleva kauppa, joka jakautuu päivittäistavarakauppaan ja erikoiskauppaan.

Erikoiskauppa

Myymäla, jossa tarjolla on tietyn alan käyttötavaroita/päivittäistuotteita eri laajuisena valikoimana, kuten luontaistuote-, kosmetiikka-, kirja- ja muotimyymlät sekä optikot ja leipomot. Tyypillistä erikoiskaupalle on sijoittua keskuksiin, esimerkiksi kävelykadun varrelle tai hakeutua vetovoimaiseen palvelukeskittymään, jossa on muitakin saman alan toimijoita.

Päivittäistavarakauppa

Marketmymmlä, jossa ruoan osuus kokonaismyynnistä on noin 80 prosenttia. Päivittäistavaroihin luetaan ruoan lisäksi kodin paperit, lehdet, kosmetiikka, tupakka- ja teknoemian tuotteet.

Keskustatoimintojen alue

Maakunta- ja yleiskaavoissa osoitettava alue, jolla osoitetaan toiminnallinen keskustahakuisten palvelu-, hallinto- ja muiden toimintojen alue. Keskustatoimintojen alue- ja kohdemerkintää ei voida käyttää alueilla, joiden palvelutarjonta koostuu pelkästään kaupallisista palveluista.

Vähittäiskaupan suuryksikkö

Yli 2000 kerrosneliömetrin ($k\text{-m}^2$) suuruinen vähittäiskaupan myymmlä. Kerrosalaltaan 2000 $k\text{-m}^2$ suuruinen myymmlä vastaa myyntipinta-alaltaan 1300-1500 $k\text{-m}^2$ myymmlää. Myymmlän kerrosalaan sisältyy myyntitilan lisäksi varasto-, sosiaali- ja jätehuoltotilat.

Seudullinen merkittävyys

Seudullisesti merkittävällä vähittäiskaupan suuryksiköllä tarkoitetaan kaupan yksikköä, jolla voidaan arvioida olevan yhtä kuntaa laajempia

vaikutuksia tai merkittävä vaikutus sijaintikunnan muiden keskusten palveluihin. Seudullisesti merkittävien vähittäiskaupan suuryksiköiden sijainti ja mitoituksen alaraja on määritettävä maakuntakaavassa. Seudullisen merkityksen alaraja voi vaihdella maan eri osissa ja maakunnan sisällä, koska arviointiin vaikuttaa alueen olosuhteet ja kaupan toimiala. Maakuntakaavassa määritetyn raja-arvon alittavien vähittäiskaupan yksiköiden sijainti, mitoitus ja toimiala voidaan osoittaa yleis- ja asemakaavoituksessa.

Paljon tilaa vaativan erikoistavaran kauppa (tiva-kauppa)

Sisältää suurikokoisten, paljon tilaa vaativien tuotteiden myyntiä, kuten moottoriajoneuvot ja niiden varaosat, huonekalut, sisustustarvikkeet, kodintekniikka, renkaat ja veneet sekä maatalous-, rauta- ja puutarha-alan tuotteet. Valikoimassa saattaa olla näiden toimialojen lisäksi erityisen ohjauksen piiriin kuuluvien toimialojen tuotteita. Ominaista tilaa vaativalle kaupalle on sijoittua logistisesti edullisille paikoille, usein keskusta-alueiden ulkopuolelle suuren tilatarpeen vuoksi.

Liikennemyymälä

Muodostaa eri palvelutarjoajista koostuvan palvelukokonaisuuden, jossa tarjotaan ravintolapalvelujen ja päivittäistavara- sekä polttoainemyynnin lisäksi myös muita palveluja. Sijoittuu yleensä liikenteen solmukohtiin.

(Ympäristöministeriö 2013, 71, 73, 75-80.)

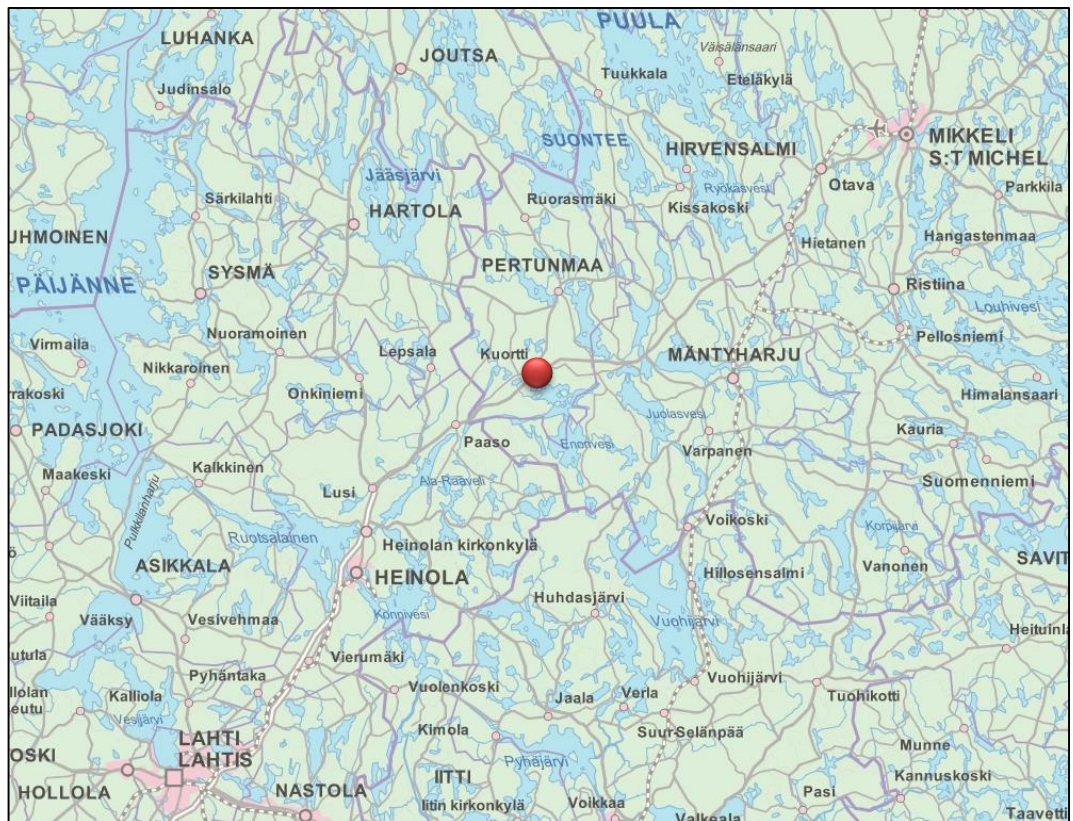
1 JOHDANTO

Vähittäiskaupan suuryksiköiden sijainnin ohjaus on sisältynyt maankäyttö- ja rakennuslakiin 2000-luvun vaihteesta lähtien. Keskeisenä tavoitteena sijainnin ohjauksella on osoittaa suuryksiköt ensisijaisesti keskustoihin ja edistää palveluiden saavutettavuutta. Vuonna 2011 tuli voimaan lakimuutos vähittäiskauppaa koskevista erityisistä säännöksistä, mutta lain 71 a pykälän osalta on käynnissä siirtymäsäännös. Siirtymäjakson aikana kunnilla on mahdollisuus varautua siirtymäsäännöksen jälkeiseen aikaan, koska lain pykälää sovelletaan tilaa vaativaan erikoistavaran kauppaan vasta 15. huhtikuuta 2017 alkaen. Siirtymäkauden jälkeen kaikki yli 2000 k-m²:n suuruiset myymälät ovat toimialasta riippumatta vähittäiskaupan suuryksiköitä, eikä tulkinnallisia ongelmia koskien tilaa vaativan erikoistavarakaupan yksiköitä enää ole. (Ympäristöministeriö 2013, 22.)

Kaupan sijoittumista ohjataan kaavoituksen eri tasoilla, joissa ratkaistaan kaupan sijainti, laatu ja mitoitus. Uuden kaupan yksikön perustamisen edellytykset on selvitettävä tapauskohtaisesti, suunnittelulle täytyy asettaa tavoitteet ja ratkaisujen vaikutukset tulee arvioida. Jos sijaintipaikalla ei ole voimassa suuryksikön sijoittumisen mahdollistavaa kaavaa, sen laadinta voi viedä vuosia. Kaupan täytyy voida reagoida toimintaympäristön ja kulutuskäyttäytymisen muutoksiin lyhyellä aikavälillä, mitä nykyinen sääntely ei mahdollista.

Tässä työssä tutustutaan viime vuosikymmenien aikana tapahtuneeseen kaupan rakennemuutokseen ja vähittäiskaupan sijoittumiseen yhdyskuntarakenteessa. Keskeisintä työssä on tarkastella vähittäiskaupan suuryksiköiden sijainnin ohjausta kaavoituksen näkökulmasta. Työssä selvitetään MRL:n erityisten säännösten soveltamista erityisesti lakimuutoksen siirtymäsäännöksen aikana. Lähemmän tarkastelun kohteena on Etelä-Savon Pertunmaalla sijaitseva Kuortin alue, johon on sijoittunut eri toimialojen yritystoimintaa. Kuortin kehitys on alkanut 1990-luvulla, jolloin kaavassa osoitettiin uusi valtatielinjaus ja alueita palveluille ja teollisuudelle. Kuortin taajama sijaitsee valtatie 5 varrella, 10 kilometrin etäisyydellä Pertunmaan kirkonkylältä, joka on kunnan hallinnollinen

keskus. Työn tarkoituksena on selvittää perusteita vähittäiskaupan sijoittumiselle ja esittää vaihtoehtoisia tapoja kasvattaa vähittäiskaupan rakennusoikeutta Kuortissa. Tarkastelualueen sijainti on osoitettu seuraavassa kuvassa 1.



KUVA 1. Tarkastelualue Kuortti sijaitsee valtatie 5 varrella, Heinolan ja Mikkelin välissä (Maanmittauslaitos 2015)

Kuortille omaleimaista on sen kehittyminen valtatielinjauksen oikaisujen seurauksena keskelle harvaan asuttua maaseutua. Kuortti on sijaintinsa vuoksi helposti ohikulkuliikenteen, matkailijoiden sekä lähiseudun vakituisten ja vapaa-ajan asukkaiden saavutettavissa. Pertunmaan kunta on tehnyt strategisen valinnan kehittää elinvoimaista Kuorttia kaupallisten

palveluiden ja teollisuuden alueena. Suunnittelussa on huomioitava vaikutukset kirkonkylän palvelutasoon, koska keskusta-alue on ensisijainen vähittäiskaupan suuryksikön sijaintipaikka. Liikenneverkkoon tukeutuva Kuortti on Etelä-Savon maakuntaliiton laatiman palveluverkkoselvityksen (2015, 67) mukaan kehittämispotentiaalia omaava alue, kun taas kirkonkylällä ei ole ohikulkuliikenteen tuomia edellytyksiä kaupan kasvulle. Olemassa olevan kaupan alueen kehittäminen tukee yhdyskuntarakenteen kehitystä.

Tämä opinnäyte kytkeytyy osittain Pertunmaan kunnassa käynnissä olevaan Kuortin osayleiskaavan muutokseen. Voimassa oleva osayleiskaava ei mahdollista tulevia maankäytön ja lisärakentamisen tarpeita. Osayleiskaavan muutoksen tarkoituksena on luoda mahdollisuudet vähittäiskaupan kasvulle tulevina vuosikymmeninä Kuortissa. Opinnäytetyössä kartoitetaan alueen nykytilanne ja kasvun potentiaali sekä tutkitaan miten vähittäiskaupan suuryksikön sijoittuminen Kuorttiin voisi toteutua lakimuutoksen siirtymäsäännöksen aikana. Työssä tuotetaan vaihtoehtoisia ratkaisuja palvelujen alueen kasvattamiselle ja selvitetään niiden toteutumisen edellytyksiä.

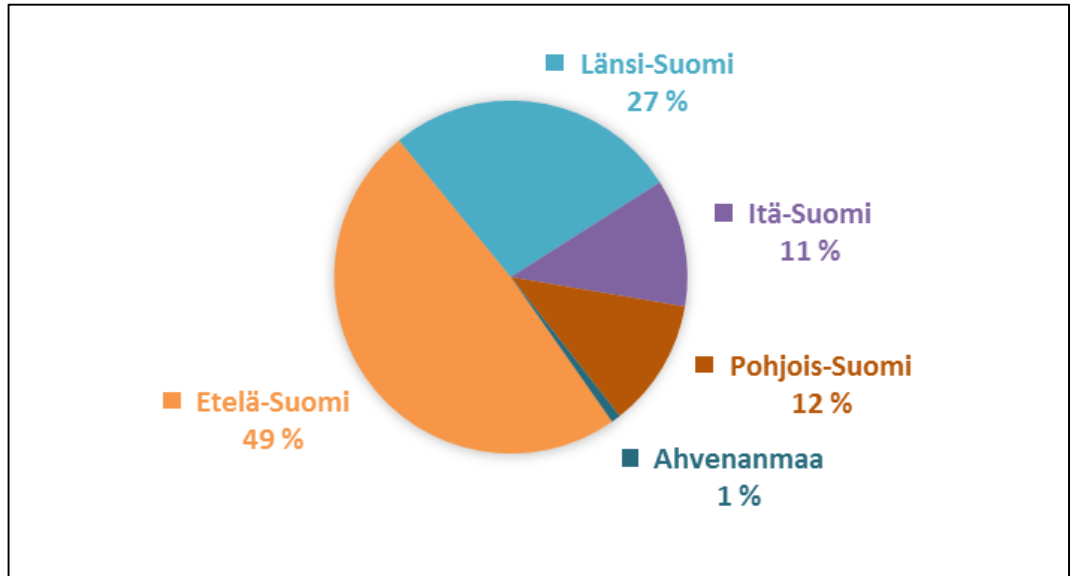
Työtä on ohjannut kaavoitusinsinööri Henna Arkko Järvi-Saimaan Palvelut Oy:stä.

2 KAUPAN RAKENNUMUUTOS

Kaupan rooli yhteiskunnassa on kokenut suuria muutoksia viime vuosikymmenten aikana. Palveluverkko rakentui 1980-luvulle saakka hajakeskittämisen periaatteen mukaisesti. Asumisen alueet sekä palvelut ohjattiin pääkeskuksen, alakeskuksen ja myös pienempien paikalliskeskusten ympärille. Päivittäistavarat olivat saatavilla kävelyetäisyydellä, kun taas erikoiskaupan palvelut haettiin tarvittaessa suuremmasta keskuksesta. Hajakeskittämiseen perustuneen suunnittelun vaikutukset näkyvät yhdyskuntien alueellisena laajenemisena, asumisväljyytenä ja pitkinä asiointietäisyyksinä. (Heinimäki, Koponen ym. 2006, 57, 59.)

Kauppa on palveluelinkeino, jonka on reagoitava yhteiskunnan ja ympäristön muutoksiin. Myymäläverkon kattavuus on heikentynyt jo pitkään erityisesti harvaan asutuilla alueilla. Maaseudun työpaikkojen väheneminen, muuttoliike kaupunkeihin sekä kuluttajien ostotapojen muutos ovat supistaneet kyläkauppojen toimintaedellytyksiä. Kaupallisten palveluiden ylläpito ei ole näillä alueilla kannattavaa, joten päivittäistavarakaupan lisäksi mm. posti- ja pankkipalvelut ovat siirtyneet suurempiin taajamiin. Muutos vaikuttaa merkittävästi palveluiden saavutettavuuteen, koska etäisyydet ovat kasvaneet merkittävästi. (Heinimäki, Koponen ym. 2006, 10-11, 59; Lehtola 2007, 30, 56.)

Vähittäiskaupan toiminnan lähtökohtana on hyvä sijainti kasvavan kysynnän alueella. Seuraavassa kuviossa 1 nähdään vähittäiskaupan osuudet eri lääneissä toimipaikkojen lukumäärän mukaan. Vuonna 2009 puolet Suomen vähittäiskaupan toimipaikoista sijaitsivat Etelä-Suomen läänissä ja lähes kolmannes Länsi-Suomen läänissä. Pohjois- ja Itä-Suomessa sekä Ahvenanmaalla toimipaikkojen pieni osuus selittyy alueen väestömäärällä. Läänien osuuksista voidaan todeta, että palvelutarjonta vastaa alueen kulutusmäärää, mutta voi myös asettaa harvaan asutun alueen väestön eriarvoiseen asemaan palveluiden saatavuuden ja saavutettavuuden osalta. (Tilastokeskus 2011, 4.)



KUVIO 1. Vähittäiskaupan toimipaikat sijoittuvat ensisijaisesti suuren kysynnän alueille (Tilastokeskus 2011, 4)

Maaseudun palveluympäristön erityispiirteenä voidaan nähdä vapaa-ajan- ja vakituisten asukkaiden palvelutarpeen ja kulutuskäyttäytymisen vaikutus palveluympäristön muotoutumiseen. Vapaa-ajan asukkaiden palvelutarve luo alueelle kysyntää ja mahdollisuuksia parantaa vakituisten asukkaiden palvelujen saatavuutta. (Hiltunen, Lehtola ym. 2012, 11, 13.)

Spontaani kulutuskäyttäytyminen on vähentynyt suomalaisten arjessa. Kuluttajien tuotteiden hinta- ja laatutietoisuus on kehittynyt vaativampaan suuntaan ja ostopäätös tehdään yhä useammin harkiten. Kaupan toimijat ovat huomanneet asiakaslähtöisten palveluiden merkityksen korostumisen kilpailukeinona. (Erklund 2014, 4.)

2.1 Kaupan rakennemuutos maaseudulla

Suomen maaseutu voidaan luokitella elinkeinorakenteen, asukastiheyden ja asumismuotojen perusteella kolmeen tyyppiin. Erilaisia tyyppejä ovat kaupungin läheinen maaseutu, ydinmaaseutu ja harvaan asuttu maaseutu. Näiden ominaispiirteet vaihtelevat eri puolilla Suomea, mutta yleisesti voidaan todeta että muualta maaseudulta muuttoliike suuntautuu usein kaupunkien läheiselle maaseudulle, ellei suoraan taajama-alueelle. Kaupunkien läheinen maaseutu on erityisesti lapsiperheiden suosima, koska kaupungin laaja palvelutarjonta ja työpaikat ovat helposti saavutettavissa. (Lehtola 2007, 16-17.)

Ydinmaaseutualue sijoittuu keskisuurten keskusten ympärille, ja usein alueen työpaikat ovat pääosin alkutuotannossa ja teollisuustoiminnassa. Maaseudulle muutolle on edellytykset silloin, kun työpaikka sijaitsee sopivalla etäisyydellä ja liikenneyhteydet ovat toimivat. Harvaan asuttu maaseutu on laajuudeltaan suurin maaseututyyppi, sillä se kattaa reilusti yli puolet Suomen pinta-alasta. Väestönsuus harvaan asutulla maaseudulla on kuitenkin vain kymmenen prosenttia Suomen väkiluvusta. Alueen uhkana on nuorten ja työikäisten poismuutto, jolloin väestö ikääntyy, kuntien taloudellinen kantokyky heikkenee, työmahdollisuudet vähenevät ja palvelut hiljalleen katoavat alueelta. Väestön siirtyminen kasvukeskuksiin vaikuttaa voimakkaasti väestörakenteeseen, minkä seurauksena harvaan asutun alueen väestörakenne on vinoutunut. Ikärakenteen muutos vaikuttaa suoraan alueen palvelutarpeisiin. Kaupungeissa ja niiden läheisellä maaseudulla väestörakenne on tasapainossa. (Lehtola 2007, 16-17, 23; Hiltunen, Lehtola ym. 2012, 22.)

Viime vuosikymmeninä taloudelliset muutokset ja maan sisäinen muuttoliike ovat muokanneet kaupan toimintaympäristöä ja -edellytyksiä. Vapaa-ajan asukkaiden ja vakituisten asukkaiden sekä matkailun tarpeet vaikuttavat merkittävästi palveluiden kysyntään ja palveluympäristön muotoutumiseen. Vapaa-ajan asukkaat käyttävät palveluja laajemmalla alueella kuin vakituinen asukas. Kauppa on seurannut toimintaympäristön muutoksia siirtämällä toimintaa kasvavan kysynnän alueille.

Vähittäiskaupan palveluverkosto maaseudulla ja pienissä taajamissa on harventunut merkittävästi, jolloin postin ja pankin palvelut ovat kadonneet kyliltä kokonaan. Maaseudun palveluverkon heikentyminen kytkeytyy palveluiden ja myymälätoimintojen keskittämiseen suurempiin yksiköihin, jolloin palvelut siirtyvät väistämättä pidemmän asiointimatkan päähän. Harvaan asutulla maaseudulla kodin ja päivittäistavarakaupan välinen matka on usein yli 10 kilometriä. (Lehtola 2007, 58; Hiltunen, Lehtola ym. 2012, 15, 28.)

2.2 Palvelujen saavutettavuus

Saavutettavuudelle ei ole määritetty fyysistä tai ajallista etäisyyttä, vaan palvelujen maantieteellinen sijainti suhteessa asuinalueisiin, työpaikkoihin ja muihin palveluihin ovat vaikuttavia tekijöitä. Saavutettavuudessa kiinnitetään huomiota arjen ympäristöihin, liikkumisen tarpeisiin ja esteisiin sekä mahdollisuuksiin eri väestöryhmien näkökulmasta. Palveluiden saavutettavuudessa on kyse yhä enemmän ekologisesti ja taloudellisesti kestävästä ratkaisusta, mutta myös sosiaalisesti tasa-arvoisesta saavutettavuudesta. (Hiltunen, Lehtola ym. 2012, 15.)

Vapaa-ajan asukkaiden palvelutarve luo alueelle kysyntää ja mahdollisuuksia parantaa vakituisten asukkaiden palvelujen saavutettavuutta. Saavutettavuutta heikentävät heikot julkisen liikenteen sekä jalankulun ja pyöräilyn yhteydet. On tärkeää huomata, että vaikka kysyntä vähenee, niin väestön asiointiliikenteen tarve pysyy samana. Erityisesti vanhuksilla ja liikuntarajoitteisilla voi olla vaikeuksia käyttää julkisia kulkuvälineitä, ja siten yksityisten ja kaupallisten palveluiden saavutettavuus kärsii. Olemassa olevien asuinalueiden joukkoliikenne tulisi suunnitella niin, että reitti kulkee kaupallisen keskuksen kautta. Eräät kunnat ovat järjestäneet avointa asiointiliikennettä säännöllisesti 1-2 kertaa viikossa, jonka tarkoituksena on palvella autottomia kuntalaisia. (Halme, Heinimäki ym. 2000, 10, 16, 83; Hiltunen, Lehtola ym. 2012, 11, 31.)

Saavutettavuuden muutokset ovat seuranneet liikenneverkon kehitystä. Henkilöautolla liikkumisen määrä kasvaa jatkuvasti maaseudulla, jossa etäisyydet palveluihin kasvavat ja julkisen liikenteen yhteydet ovat heikot. Autoilu on myös lisännyt kuluttajan mahdollisuuksia valita, missä kaupassa haluaa asioida. Lähimpänä sijaitsevat palvelut eivät ole enää ensisijainen valinta. Samassa taloudessa asuvilla henkilöillä voi olla hyvin erilaiset kulutustarpeet, jolloin kahden auton käyttö on välttämätöntä. Harvaan asutulla maaseudulla alle viiden kilometrin työ- ja asiointimatkat ovat edelleen yleisiä, mutta suuri osa arkimatkoista tehdään yli 50 kilometrin etäisyydelle. Tilastollisen seurannan mukaan yli 70 % asiointimatkoista tehdään omalla autolla, mieluiten noin viidentoista minuutin ajomatkan päähän. (Hiltunen, Lehtola ym. 2012, 31; Ahonen ym. 2013, 60.)

2.3 Myymälätyypit ja niiden sijoittuminen kaupunkirakenteessa

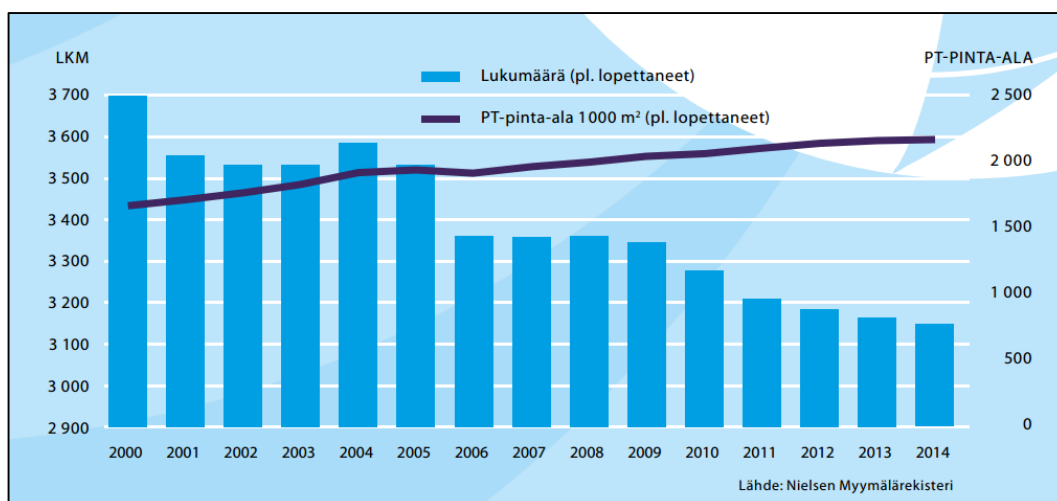
Myymäläverkko on muotoutunut kohti suurempia yksiköitä 1960-luvulta lähtien, jolloin yksityisautoilu yleistyi ja kaupat siirtyivät liikenneverkon kehittymisen mukana yhä paremmin saavutettavissa oleville paikoille. Vähittäiskaupalle hyvä sijainti antaa huomattavan kilpailuedun suhteessa markkina-alueen kilpailijoihin. Kaupan sijoittumisen logiikka on hyvin johdonmukainen, joten tulevaisuudessa kiinnostavien sijaintien tunnistaminen yhdyskuntarakenteen kehityssuunnista on mahdollista. Kuitenkin on huomattava, että sellaisia kaupan sijoittumispaikkoja, joissa yhdistyvät hyvä saavutettavuus, taloudellinen kannattavuus ja kestävä yhdyskuntakehitys, on hyvin rajallisesti. (Heinimäki, Koponen ym. 2006, 10; Ahonen ym. 2013, 41, 46.)

Kattavat, monipuoliset kaupalliset palvelut edistävät kunnan vetovoimaisuutta sekä tukevat alueen kehitystä ja kasvua. Arjen yleisimmin käytettyjä palveluja ovat päivittäistavarakauppa, koulu, kirjasto, terveyskeskus, postin asiointipiste, Alkon myymälä, apteekki ja huoltoasema. Säännöllisesti käytettävät palvelut keskittyvät usein keskusta-alueelle. Palvelutarjonta vaihtelee erikokoisissa taajamissa peruspalveluista laajaan erikoiskaupan valikoimaan, jolloin eri

väestöryhmät ovat eri asemassa palveluiden saatavuuden ja saavutettavuuden kannalta. (Halme, Heinimäki ym. 2000, 39; Hiltunen, Lehtola ym. 2012, 54-55.)

Sähköisen palvelutarjonnan merkitys kaupan kilpailussa on kasvanut merkittävästi. Verkkokauppa tarjoaa laajan tuotevalikoiman ja vaivattoman toimituksen asuinpaikasta riippumatta. Eri toimialojen tuotteet ja palvelut ovat helposti saavutettavissa internetin välityksellä. Kaupunkilaisten ja maaseudun asukkaiden kulutustottumukset verkossa vaihtelevat huomattavasti. Kaupungeissa suosituimpia verkko-ostoksia ovat matkustamisen, kulttuurin ja viihteen palvelut. Myös verkko-opiskelumateriaalien, kirjojen, elokuvien ja musiikin kulutus on suurempaa tiheämmin asutuilla alueilla. Maaseudun kunnissa korostuu vaate-, urheilu- ja kulutustavaraostokset sekä huonekalut, ja tekstiilituotteiden tilaaminen verkosta. Maaseudun väestö tilaa autoiluun liittyviä tuotteita verkosta useammin kuin kaupunkilaiset todennäköisesti sen vuoksi, että auton omistaminen on yleisempää maaseudulla. (Melkas 2014.)

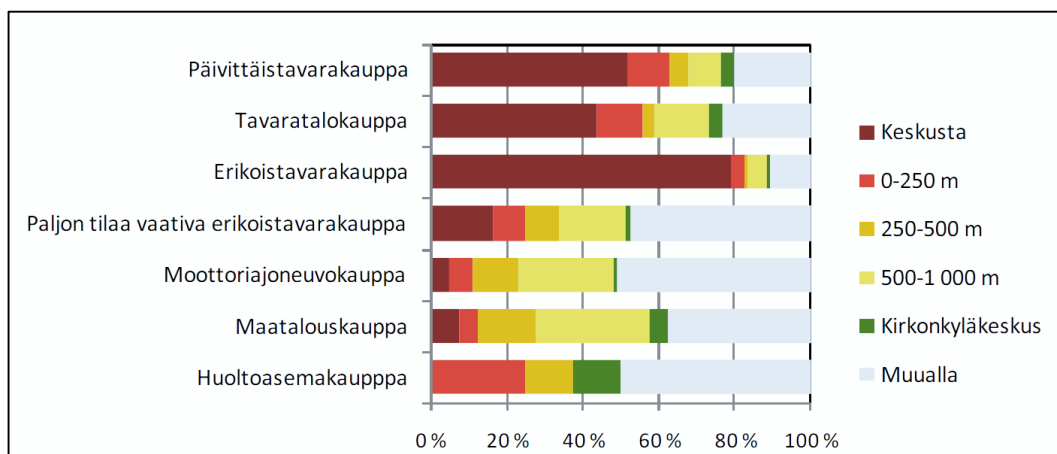
Suuret kauppakeskittymät ja suurmyymälät ovat ottaneet haltuunsa merkittävän aseman palvelualalla. Päivittäistavarakaupan verkosto on supistunut, myymälöiden lukumäärä on puolittunut vuosien 1980-2000 välillä. Käännekohta pienten myymälöiden aseman heikentymisessä on tapahtunut 2000-luvun alussa, kun niiden lukumäärä ja myynti lähtivät hetkellisesti kasvuun. Muutos voi olla seurausta 1990-luvun puolivälissä alkaneesta asukastiheyden kasvusta, jolloin kaupunkien laajeneminen pysähtyi ja asutus keskittyi taajama-alueille. Positiivinen kehitys taittui vuonna 2006, kun myymäläkoot alkoivat kasvaa ja myymälöiden määrä lähti tasaiseen laskuun. Seuraavassa kuviossa 2 esitetään päivittäistavarakaupan myymälöiden määrän kehitys suhteessa myymälöiden kerrosalan kasvuun vuosien 2000-2014 aikana. (Heinimäki, Koponen ym. 2006, 57-59; Päivittäistavarakauppa ry 2015, 9.)



KUVIO 2. Päivittäistavaramyymälöiden lukumäärä on laskenut jo kymmenen vuoden ajan (Päivittäistavarakauppa ry 2015, 9)

Erikoistavarakaupan myymälöiden lukumäärä on kasvanut maltillisesti 1990-luvulta lähtien kulutusrakenteen monipuolistumisen seurauksena. Erikoistavarakaupan myymälät sijoittuvat pääosin kaupunkiseuduille ja keskustatoimintojen alueille. Tilaa vaativa erikoiskauppa sijoittuu keskusta-alueiden ulkopuolelle logistisesti merkittäviin paikkoihin, kuten liittymäkohtiin ja pääteiden varsille. Viimeisen 20 vuoden aikana erikoistavarakaupan suurten myymälöiden määrä on kasvanut, erityisesti tilaa vaativan erikoistavarakaupan osalta. (Halme, Heinimäki ym. 2000, 10, 27, 30; Hiltunen, Lehtola ym. 2012, 29.)

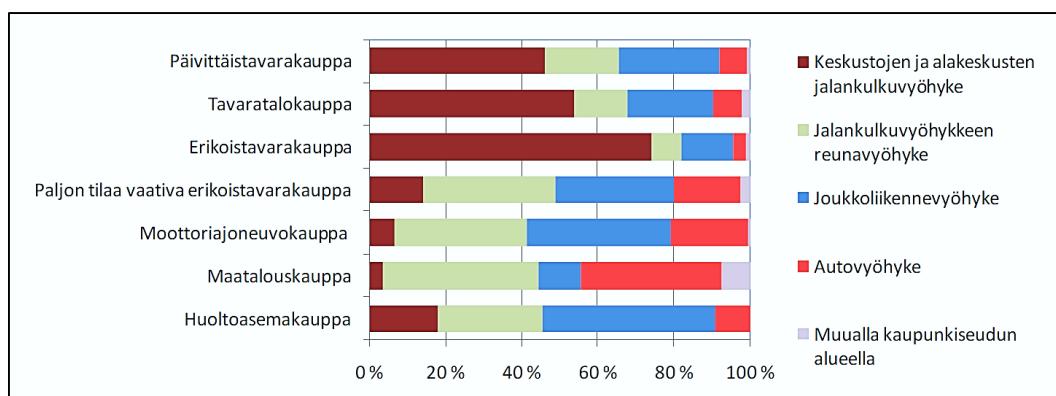
Kuviosta 3 voidaan todeta, että päivittäistavara- ja tavaratalokaupan suuret yksiköt sijaitsevat pääosin keskustassa tai aivan sen tuntumassa. Erikoistavarakauppa, kuten optikka- ja muotiliikkeet, sijoittuvat ensisijaisesti ydinkeskustaan. Vaaleansinisellä esitetyt muut alueet tarkoittavat mm. keskustojen ulkopuolella sijaitsevia kaupan keskittymiä ja tavarataloja, joihin erityisesti paljon tilaa vaativa erikoistavaran kauppa, moottoriajoneuvokauppa sekä huoltoasemat useimmiten sijoittuvat. Kaupan toimialat jakautuvat selkeästi keskusta-alueelle, keskustan reuna-alueelle ja keskustan ulkopuolisille alueille. (Rehunen 2011, 18.)



KUVIO 3. Suurten kaupallisten rakennusten sijoittuminen suhteessa keskusta-alueisiin Suomessa vuonna 2009 (Rehunen 2011, 18)

Vetovoimaisen keskustan muodostavat monipuoliset kaupalliset palvelut, runsas työpaikkatarjonta sekä turvallinen ja laadukas ympäristö. Pääsääntöisesti keskustaan sijoittuvat torimyynnin lisäksi tavaratalot sekä suurin osa erikoiskaupasta. Uuden myymälän perustaminen vaatii riittävän ostovoimakapasiteetin, hyvän saavutettavuuden sekä tilaa alueen markkinoilla. (Halme, Heinimäki ym. 2000, 39-40.)

Yhdyskuntarakenteen liikkumistyyppin mukaan jaoteltuihin vyöhykkeisiin sijoittuvat kaupan suuret yksiköt on esitetty toimialoittain kuviossa 4. Tiedot käsittävät Suomen 34 suurimman kaupunkiseudun suurten kaupan rakennusten sijoittumisen vuonna 2009. Kuviosta voidaan todeta, että tietyt kauppatyypit, kuten päivittäis-, erikoistavara- ja tavaratalokauppa tukeutuvat keskusta-alueen jalankulkuvyöhykkeeseen, jossa on paljon asiakasvirtaa. Eniten yksityisautoiluun tukeutuu maatalouskauppa, mutta myös moottoriajoneuvojen sekä tilaa vaativan kaupan yksiköt sijoittuvat usein hyvien liikenneyhteyksien tuntumaan. (Rehunen 2011, 20.)



KUVIO 4. Suurten kaupan rakennusten sijoittuminen eri liikemismuotoihin tukeutuviin yhdyskuntarakenteen vyöhykkeisiin (Rehunen 2011, 20)

Kaupalliset toimijat ovat yhä suuremmissa roolissa vaikuttamassa yhteiskunnan muutoksiin, kuten palvelurakenteeseen. Kuitenkin kaupan on yhä sopeuduttava teknologian kehityksen, väestörakenteen ja ostokäyttäytymisen muutoksiin sekä valtion ja kuntien päätöksenteon antamiin raameihin. Laajentuneet aukiorajoitukset sekä monipuolistuva ja kasvava kysyntä ovat saaneet kaupan toimijat kehittämään uuteen kilpailutilanteeseen soveltuvia myymälätyyppejä. Näitä ovat mm. liikennemyymälät, elintarvikekioskit sekä muut pienmyymälät. (Heinimäki, Koponen ym. 2006, 12; Halme, Heinimäki ym. 2000, 39.)

Liikennemyymälät, jotka tarjoavat vähittäiskaupan palveluja, polttoainetta, ravintola- ja kahvilapalveluja ovat kasvattaneet osuuttaan toimialalla. Pääsääntöisesti nämä kauppakettuihin kuuluvat myymälät ovat sijoittuneet liikenteellisesti merkittäviin paikkoihin maaseudulle. Liikennemyymälät ovat usein huomattavia työllistäjiä sijaintikunnassaan, erityisesti jos tarjotaan kaupallisten palveluiden lisäksi opastusta ja neuvontaa alueen matkailupalveluista. Liikenneasemat sijoittuvat ensisijaisesti helposti autolla saavutettaville alueille, jolloin jalankulkijalle palvelut ovat heikommin saavutettavissa. Kävelymatkan etäisyydellä liikenneasemasta asuu usein vain pieni osa kunnan väestöstä. Liikenneasemat voivat tuoda

mukanaan alueelle elinvoimaa ja sitä kautta muita kaupallisia palveluja ja yritystoimintaa sijoittuu alueelle. (Hiltunen, Lehtola ym. 2012, 29.)

Liikenneväylien varrelle ovat sijoittuneet tietyn tyyppiset myymälät, joiden sijainti perustuu kaupan toimintaedellytyksiin. Tilaa vaativan erikoiskaupan sijoittuminen keskusta-alueen ulkopuolelle on luontevaa, sillä niiden tulee olla tavara- ja asiakasliikenteen kannalta hyvin saavutettavissa. Usein kaupunkien reuna-alueilla rakentamisen ja muut kiinteistön kustannukset ovat edullisempia kuin keskustassa. Tämä vaikuttaa alueen kilpailuasetelmaan, koska liikenneverkkoon tukeutuvilla yrityksillä on kilpailuetu hinnoittelun suhteen. Tyypillisesti samankaltaiset myymälät sijoittuvat samalle alueelle, jolloin asiakkaalla on mahdollisuus vertailla tuotteita ja niiden hintoja. Liikenneverkkoon tukeutuva kauppa voi vaikuttaa alueen palvelurakenteeseen, asiakasvirtoihin ja heikentää keskustan kilpailuasemaa, ellei kaupan sijoittumista ohjata huolellisesti. (Halme, Heinimäki ym. 2000, 45-46.)

Erikoiskaupan monimuotoisuuden ja nopeiden muutosten vuoksi sen merkitystä osana kaupan rakennetta on vaikea määrittää. Toimialojen ja myymälätyyppien laajuus sekä toiminnan painottuminen osaksi keskusta-alueille ja vastaavasti suurempiin yksiköihin keskustojen ulkopuolelle tuovat omat haasteensa suunnitteluun. Erikoistavarakaupan suuret kasvuodotukset kasvattavat huomattavasti sen asemaa yhdiskunnan rakenteita muokkaavana tekijänä. (Halme, Heinimäki ym. 2000, 65.)

2.4 Suuryksikön vaikutus alueen kilpailuasetelmaan

Keskusta-alueiden ulkopuolelle sijoittuvat suuryksiköt vähentävät ydinkeskustan liikennemäärää, mutta voivat myös heikentää keskustan kilpailuasemaa ja hajauttaa yhdiskuntarakennetta. Kaupan toimijoille on kustannustehokkaampaa rakentaa keskustan ulkopuolisille alueille, jolloin he voivat kilpailla hinnalla. Etäisyyden kasvu kodin, työpaikan ja palveluiden välillä on hyväksyttävä silloin, kun kaupan valikoima ja laatu kehittyvät kuluttajan kannalta positiiviseen suuntaan. (Halme, Heinimäki ym. 2000, 45-46.)

Uuden vähittäiskaupan suuryksikön perustaminen vaikuttaa välittömästi alueen kilpailuasetelmaan, kuluttajien ostokäyttäytymiseen sekä välillisesti myös aluetalouteen ja yhdyskuntarakenteeseen. Alueelle ensimmäisenä sijoittuvat suuryksiköt kilpailevat lähikauppojen kanssa, kun taas seuraavat suuryksiköt kilpailevat toisten suuryksikköjen kanssa. Suuryksikön sijainti ja hintataso luovat merkittävän kilpailuedun suhteessa lähimyyntilöihin. Lähikauppojen määrät ovat laskeneet huomattavasti suuryksikön vaikutusalueella ja samalla kuluttajien ostosmatkojen etäisyydet kasvaneet. (Halme, Heinimäki ym. 2000, 50-51.)

Vähittäiskaupan suuryksiköt voivat muuttaa merkittävästi kunnan sisäistä yhdyskuntarakennetta. Mitä pienemmästä aluekeskuksesta on kyse, sitä pienemmällä keskustan ulkopuolelle sijoittuvalla kaupan suuryksiköllä voi olla huomattavia vaikutuksia aluekeskuksen kaupalliselle asemalle. Yleisesti aluekeskuksessa pysyvät julkiset palvelut, vaikka kaupallinen painopiste siirtyy keskustan ulkopuolelle. Perinteinen kuntakeskus jää helposti vetovoimaisemman kaupallisten palveluiden alueen varjoon, jolloin asiain määrää vähenee. (Pitkäranta, Rantakari ja Rehunen 2013, 67, 71.)

3 KAUPAN OHJAUS YHDYSKUNTASUUNNITTELUSSA

Kaupan sijainnin sääntely on tullut ajankohtaiseksi jo 1960-luvun lopulla alkaneessa muutoksessa. Erilaisia selvityksiä koskien vähittäiskaupan kehitystä on laadittu 1970-luvulta lähtien. Tuolloin keskusteltiin, tulisiko yhteiskunnan ohjata kaupan sijoittumista väestön tasavertaisuuden turvaamiseksi. (Heinimäki, Koponen ym. 2006, 60.)

Viimeisen kymmenen vuoden aikana kaupunkiseutuja on kehitetty laajasta näkökulmasta maankäytön ja liikenteen vuorovaikutuksessa, mahdollisuuksien mukaan yli kuntarajojen. Kaupunkisuunnittelu nykypäivänä nähdään seudullisena kokonaisuutena, jota jäsentävät monipuoliset liikkumismahdollisuudet. Aluekehitys tukeutuu pääosin jalankulun ja joukkoliikenteen yhteyksiin, koska halutaan turvata erityisryhmien ja ikääntyvän väestöryhmän liikkumismahdollisuudet. Tällainen näkökulma suunnitteluun on kestävän kehityksen tavoitteiden mukainen ja turvaa alueellista kilpailukykyä. (Suomen ympäristökeskus 2012, 8.)

Valtio ja kunnat vaikuttavat kaupan toimintaedellytyksiin mm. lainsäädännön ja kaavoituksen sekä muun yhdyskuntasuunnittelun avulla. Yhteiskunnan kehityksen kannalta kaupan taloudellinen kannattavuus ja palvelujen saavutettavuus ovat ristiriidassa keskenään. Myymäläverkon suunnittelu vaatii yhteistyötä kunnan ja kaupan toimijoiden välillä. Vähittäiskaupan sijainnin ohjauksesta huolimatta etäisyydet kuluttajien ja palvelujen välillä ovat kasvaneet. (Heinimäki, Koponen ym. 2006, 10, 12.)

3.1 Kaupan sijainnin ohjaus

Kaupan sijainnin ohjauksen lähtökohtana on osoittaa vähittäiskaupan suuryksiköt ensisijaisesti kunnan olemassa oleviin keskuksiin, hyvien joukkoliikenneyhteyksien varrelle. Tarkoituksena on, että kaupan palvelut olisivat kohtuullisesti koko väestön saavutettavissa ja keskustat pysyvät elinvoimaisina. Tällä tavoin halutaan vahvistaa nykyisten keskustojen monipuolisen palvelurakenteen sekä päivittäistavarakaupan

toimintaedellytykset. Vähittäiskaupan suuryksiköiden sijoittamiselle keskustoihin tai niiden ulkopuolisille alueille on asetettu laissa erityisiä säädöksiä. (Halme, Heinimäki ym. 2000, 62.)

Sijainnin ohjaus perustuu valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin ja maankäyttö- ja rakennuslakiin. Lisäksi vähittäiskaupan osoittaminen kaavoituksessa vaatii taustalle selvityksiä alueen väestöstä ja olemassa olevista kaupallisista palveluista sekä vaikutusten arviointia mm. suhteessa palveluverkon kehitykseen ja keskustan palvelujen säilymiseen. Usein ohjauksen tarve on vähäisempi maaseudun kunnissa, mutta siitä huolimatta samaa lainsäädäntöä sovelletaan kasvavien kaupunkien kuin maaseudun hiljentyvien kirkonkylien suunnittelussa.

3.1.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat osa maankäyttö- ja rakennuslain mukaista alueiden suunnittelujärjestelmää, ja ne tarkentavat kaavojen sisältövaatimuksia. Asetetut tavoitteet tulee huomioida, ja niiden toteutumista on edistettävä maakunta- ja kuntakaavoituksessa sekä valtion viranomaisten toiminnassa. Valtioneuvosto on päätöksellään 30.11.2000 asettanut valtakunnalliset tavoitteet koskien alueidenkäyttöä ja aluerakennetta. Vuonna 2008 tarkistettiin edellisen päätöksen tavoitteita ja painotettiin erityisesti ilmastonmuutoksen hillintää, joten liikennettä, kauppaa ja yhdyskuntarakenteen eheyttämistä koskevia tavoitteita täsmennettiin. Luvussa 4.3 esitetään tavoite, jonka mukaan mm. palveluiden ja työpaikkojen on oltava eri väestöryhmien saavutettavissa sekä eri kulkumuotojen liikennemahdollisuuksia on edistettävä. (Ympäristöministeriö 2009, 28-29; Valtioneuvosto 2008, 1-2, 10.)

Yhdyskuntarakennetta kehitetään siten, että palvelut ja työpaikat ovat hyvin eri väestöryhmien saavutettavissa ja mahdollisuuksien mukaan asuinalueiden läheisyydessä siten, että henkilöautoliikenteen tarve on mahdollisimman vähäinen. Liikenneturvallisuutta sekä joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn edellytyksiä parannetaan. (Valtioneuvosto 2008, 10.)

Yhdyskuntarakenteen ja kaupan tavoitteisiin liittyvät olennaisesti keskusta-alueiden kehittäminen monipuolisina palveluiden, työpaikkojen ja vapaa-ajan alueina sekä uusien alueiden tukeutuminen nykyisiin keskuksiin. Elinkeinoelämän toimintaedellytyksiä tulee edistää osoittamalla toiminnalle riittävästi sijoittumismahdollisuuksia hyvin saavutettavissa oleville sijaintipaikoille. Vähittäiskaupan suuryksiköiden sijoittumisessa tulee huomioida kestävän kehityksen tavoitteet sijoittamalla kaupan toiminnot ensisijaisesti tukemaan yhdyskuntarakennetta. (Ympäristöministeriö 2009, 28-29.)

Tavoitteet vähentää henkilöautoliikenteen tarvetta ja kehittää jalankulun ja pyöräilyn edellytyksiä kohdistuvat selkeästi kaupunkirakenteeseen. Maaseudulla näiden tavoitteiden mahdollisuudet toteutua ovat hyvin pienet, koska palvelut ja työpaikat eivät yleensä sijaitse asuinpaikan läheisyydessä. Etäisyyksien kasvaessa maaseudun väestön yksityisautoilu lisääntyy ja sitä mukaa kysyntä sekä tarjonta julkisen liikenteen palveluille vähenevät. On huomioitava, että valtakunnan tasolla asetetut tavoitteet ovat hyvin yleispiirteisiä, eikä niiden voida olettaa sopivan jokaisen kunnan kehittämisen tavoitteisiin.

3.1.2 Maankäyttö- ja rakennuslaki

Maankäyttö- ja rakennuslaki (MRL) säädettiin 2000-luvulle tultaessa. Tuolloin muutoksen yhtenä tavoitteena oli parantaa maakuntien liittojen ja kuntien mahdollisuuksia ohjata kaupallisen palvelurakenteen kehitystä kaavoituksen kautta. Ensimmäisen kerran erityiset säännökset koskien vähittäiskauppaa osoitettiin vuonna 2000 vahvistuneessa lakimuutoksessa. Erityisen ohjauksen kohteeksi asetettiin keskustojen ulkopuolelle sijoittuvat vähittäiskaupan suuryksiköt. Suuryksiköksi määriteltiin yli 2000 kerrosneliömetrin suuruiset vähittäiskaupan suurmyymälät. Muutoksen tarkoituksena oli edistää kaupan palveluiden sijoittumista keskusta-alueille sekä turvata nykyisen vähittäiskaupan verkoston palveluiden säilyminen, kehittäminen ja saavutettavuus eri kulkumuodoilla. Perusteena tilaa vaativan kaupan rajaamiselle erityisen

ohjauksen ulkopuolelle oli, ettei sen sijainnilla ole vastaavia vaikutuksia yhdyskuntarakenteeseen tai palvelujen saatavuuteen kuin suurilla päivittäistavarakaupoilla ja kauppakeskuksilla. Raskaan tavarankuljetuksen ja suuren tilatarpeen vuoksi oli hyvin suotavaa, että tilaa vaativa kauppa sijoittuisi keskustan ulkopuolelle. (Halme, Heinimäki ym. 2000, 63; Ympäristöministeriö 2009, 34-35; Ympäristöministeriö 2014, 68.)

Erityisen ohjauksen säännökset tulivat kiireellisinä sovellettaviksi maaliskuussa 1999, vuosi ennen muuta lainsäädäntöä. Rajoituksista huolimatta kaupan toimijat ovat aktiivisesti kehittäneet uusia myymälätyyppejä ja toimintamalleja. Kaavoitus ja lainsäädäntö ei ollut varautunut vähittäiskaupan suuryksikköön kasvuun ja myymälätyyppien muutokseen. Säännöksiä tarkennettiin vuonna 2004, jolloin erityinen sijainnin ohjaus laajennettiin koskemaan myös vaikutuksiltaan vähittäiskaupan suuryksikköön verrattavia vähittäiskaupan suurmyymäläkeskittymiä. Tuolloin täsmennettiin myös säännösten soveltamista myymälän laajentamiseen suuryksiköksi ja suuryksiköiden laajentamiseen. Merkitykseltään seudullisen kaupan ohjaus tuotti haasteita ja myymälätyyppien muutoksista seurasi lain tulkintaongelmia. Siksi oli pohdittava, onko tilaa vaativan erikoistavarakaupan ohjaus erityisen sääntelyn ulkopuolella edelleen perusteltua. (Ympäristöministeriö 2009, 33; Ympäristöministeriö 2014, 68.)

Vähittäistavarakaupan ja tilaa vaativan kaupan ero on kaventunut merkittävästi, ja sen seurauksena tulkinnallisia ratkaisuja on jouduttu tekemään arvioitaessa kaupan tyyppiä. Tilaa vaativan kaupan tuotevalikoimaan voi sisältyä MRL:n suosituksen mukaan toimialaan liittyviä oheistuotteita enintään 400 neliömetrin laajuisella alalla. Osa valikoimasta voi olla erityisen ohjauksen piiriin kuuluvan toimialan tuotteita ja niiden määrää on vaikea arvioida. Valvonnan hankaluus ja yhdenmukaisen päätöksenteon puuttuminen lain soveltamisessa on johtanut yritysten eriarvoiseen kohteluun valtakunnan tasolla. Tilaa vaativan erikoistavarakaupan vaikutukset ympäristöön ja yhdyskuntiin ovat kasvaneet myymäläkonseptien kehittyessä. Yksikköön kasvun ja

tavaravalikoiman monipuolistumisen vuoksi tilaa vaativan kaupan vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja liikenteeseen ovat lisääntyneet ja siten myös ohjaustarve on vahvistunut. Tämän vuoksi tilaa vaativa kauppa sisällytettiin erityisen ohjaukseen vuonna 2011 vahvistuneessa lakimuutoksessa. (Koskela, Santasalo 2008, 8; Ympäristöministeriö 2009, 35; Ympäristöministeriö 2014, 70.)

Vuoteen 2015 saakka maankäyttö- ja rakennuslaissa ei suoraan esitetty velvoitetta kilpailun edistämiseen. Kuitenkin elinkeinoelämän toimintaedellytyksistä huolehtiminen kuului maakunta- ja yleiskaavojen sisältövaatimukseen sekä alueidenkäytön suunnittelua koskeviin tavoitteisiin. Lakimuutoksessa (204/2015) alueiden käytön suunnittelun tavoitteita täydennettiin siten, että elinkeinoelämän toiminnan edistämisen lisäksi toimivan kilpailun edistäminen on osa tavoitetta. (Laki maankäyttö- ja rakennuslain muuttamisesta 204/2015.)

Vähittäiskauppaa koskevat erityiset säännökset

Maankäyttö- ja rakennuslain erityiset säännökset on laadittu ohjaamaan vähittäiskaupan sijoittumista yhdyskuntarakenteessa. 15. huhtikuuta 2011 voimaan tullessa laissa on uusi 9 a luku erityisille säännöksille. Ennen lain voimaantuloa seudullisesti merkittävän, paljon tilaa vaativan erikoistavarakaupan sijaintia ei ole yleensä osoitettu erikseen maakuntakaavoissa, vaan ne ovat usein sijoittuneet työpaikka- ja palvelutoiminnoille varatuille alueille. Lakimuutoksen voimaantullessa nämä seudullisesti merkittävät kaupan alueet on voitu osoittaa erikseen omalla merkinnällään, jolloin ne eroavat selkeästi muista vähittäiskaupan suuryksiköiden alueista. (Ympäristöministeriö 2013, 65-66.)

71 a pykälässä esitetään vähittäiskaupan suuryksikön määritelmä. ”Vähittäiskaupan suuryksiköllä tarkoitetaan tässä laissa yli 2 000 kerrosneliömetrin suuruista vähittäiskaupan myymälää.” (Laki vähittäiskauppaa koskevista erityisistä säännöksistä 2011/319, 71 a §). Lakia sovelletaan 71 a pykälän osalta siirtymäsäännöksen päätyttyä 15.4.2017. Siirtymäkauden aikana maakuntien liitoilla ja kuntien

kaavoittajilla on mahdollisuus varautua lakimuutoksen jälkeiseen aikaan. Lain tullessa voimaan erityiset säännökset koskevat myös erikoistavarakaupan ja tilaa vaativan (tiva) kaupan myymälöitä, joiden koko ylittää 2000 k-m². Myymälän kerrosalaan sisältyy myyntiin tarvittava kerrosala sekä myymälän toiminnan mahdollistavat muut tilat, kuten jätehuolto, varastointi ja sosiaalityilat sekä muut näihin rinnastettavat tilat. Myymälän kerrosalaan lukeutuvat tilat on esitetty kuviossa 5. Kellarissa sijaitsevat tilat sisältyvät kerrosalaan, mutta mm. rakennuksen yhteiset aulatilat jäävät laskennan ulkopuolelle. (Laki vähittäiskauppaa koskevista erityisistä säännöksistä 2011/319, 71 a §; Ympäristöministeriö 2013, 76.)



KUVIO 5. Myymälän kerrosalaan kuuluvat myyntitilan lisäksi varasto, jätehuolto ja sosiaalityilat (Ympäristöministeriö 2013, 76)

Siirtymäkauden aikana merkitykseltään seudullinen tilaa vaativan kaupan yksikkö voidaan yleis- ja asemakaavoissa osoittaa alueelle, jota ei ole maakuntakaavassa osoitettu vähittäiskaupan suuryksikölle. Kun kyseessä on seudullinen vähittäiskaupan suuryksikkö, siirtymäkauden aikana laadittavissa yleis- ja asemakaavoissa ei voida käyttää km-merkintää. Siirtymäsäännöksen aikana yleis- ja asemakaavoilla voidaan osoittaa vaikutuksiltaan paikallinen tilaa vaativan erikoistavarakaupan suuryksikkö.

Merkintänä käytetään km-merkintää ja indeksiä osoittamaan kaupan laatua. Näin toimitaan silloin, kun voidaan selvitysten ja vaikutusten arviointien avulla osoittaa, että yksikkö ei ole merkitykseltään seudullinen. (Ympäristöministeriö 2013, 65.)

Siirtymäkauden jälkeen maakuntakaavan on mahdollistettava seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön sijoittuminen, ennen kuin aluevarausta voidaan hyväksyä yleis- tai asemakaavoituksessa. Tilaa vaativan kaupan sijaintipaikkoja voidaan maakuntakaavassa osoittaa myös siirtymäkauden jälkeen keskustatoimintojen alueiden ulkopuolelle, mikäli MRL 71 b §:n mukaiset erityiset sisältövaatimukset sekä muut lain asettamat edellytykset täyttyvät. Maakuntakaavassa käytetään km-merkintää osoittamaan seudullinen vähittäiskaupan suuryksikkö. Mikäli km-merkintää ei ole maakuntakaavassa, silloin yleis- ja asemakaavoituksessa voidaan osoittaa merkitykseltään paikallinen vähittäiskaupan suuryksikkö. Yleis- ja asemakaavoissa osoitetaan paikalliset suuryksiköt sekä merkitykseltään seudulliset suuryksiköt, riippuen siitä onko alue osoitettu maakuntakaavassa km-merkinnällä, kuten kuviossa 6 on esitetty. (Ympäristöministeriö 2013, 65-66.)



KUVIO 6. Vähittäiskaupan suuryksiköiden osoittamisen kaavahierarkia siirtymäkauden jälkeen

Siirtymäkauden aikana kunta voi myöntää rakennusluvan tiva-kaupan myymälälle ilman, että aluetta on asemakaavassa erityisesti osoitettu km-merkinnällä vähittäiskaupan suuryksikölle. Siirtymäkauden jälkeen alue tulee olla erityisesti varattu vähittäiskaupan suuryksikölle, jotta rakennuslupa maakunta- tai yleiskaavassa osoitetun keskustatoimintojen alueen ulkopuolelle voidaan myöntää. Erityinen vähittäiskaupan suuryksikön osoittamisvelvoite koskee myös olemassa olevan myymälän merkittävää laajentamista. ”Merkittävän laajennuksen ohjeellisena rajana voidaan pitää yli 1 500 kerrosneliömetrin tai yli 25 prosentin laajennusta.” (Ympäristöministeriö 2013, 65-66.)

Vähittäiskaupan suuryksiköitä koskevista erityisistä sisältövaatimuksista maakunta- ja yleiskaavalle mainitaan 71 b §:ssä seuraavaa.

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

1) suunnitellulla maankäytöllä ei ole merkittäviä haitallisia vaikutuksia keskusta-alueiden kaupallisiin palveluihin ja niiden kehittämiseen;

2) alueelle sijoittuvat palvelut ovat mahdollisuuksien mukaan saavutettavissa joukkoliikenteellä ja kevyellä liikenteellä; sekä

3) suunniteltu maankäyttö edistää sellaisen palveluverkon kehitystä, jossa asiointimatkojen pituudet ovat kohtuulliset ja liikenteestä aiheutuvat haitalliset vaikutukset mahdollisimman vähäiset.

Maakuntakaavassa tulee esittää merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön koon alaraja. Vähittäiskaupan suuryksiköiden enimmäismitoitus on osoitettava maakuntakaavassa riittävällä tarkkuudella. (Laki vähittäiskauppaa koskevista erityisistä säännöksistä 2011/319, 71 b §.)

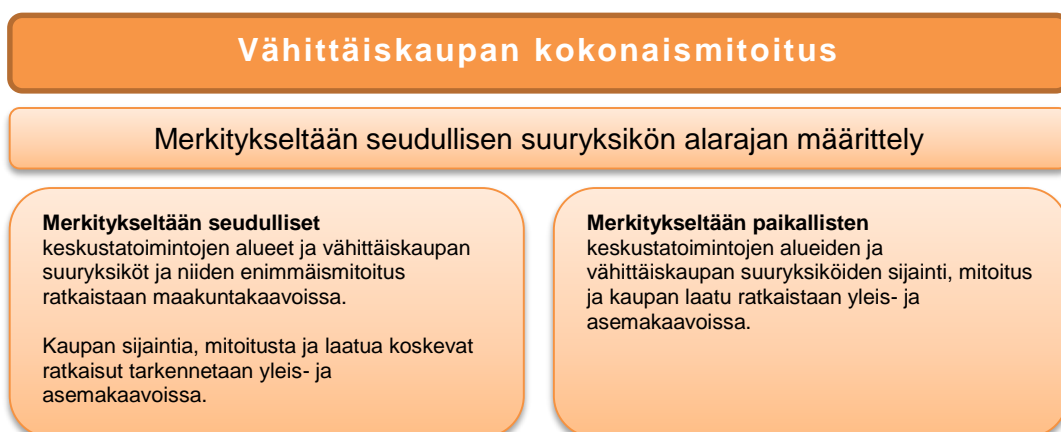
Sijainnin ohjauksen keskeisenä tavoitteena on kaupallisten palveluiden saavutettavuuden tukeminen sekä keskusta-alueiden aseman turvaaminen ensisijaisena kaupan sijoituspaikkana. Palveluiden saavutettavuus tulee mahdollistaa jalankulun ja pyöräilyn yhteyksillä sekä

joukkoliikenteellä. Monipuoliset liikkumismahdollisuudet tukevat myös palveluiden taloudellista kannattavuutta laajemman asiakaskunnan kautta. (Laki vähittäiskauppaa koskevista erityisistä säännöksistä 2011/319, 71 b §.)

Maakuntakaavassa osoitetaan km-merkinnällä vain seudullisesti merkittävät vähittäiskaupan suuryksiköt, jotka sijoittuvat keskusta-alueen ulkopuolelle. Merkitykseltään seudullinen vähittäiskaupan suuryksikkö vaikuttaa muiden kuin sijaintikunnassa toimivien vähittäiskaupan myymälöiden myyntiin. Myös tilanteessa, jossa asiakasvirta tulee muista kunnan alueella sijaitsevista saman kokoluokan keskuksista tai naapurikunnista, vaikutus arvioidaan merkitykseltään seudulliseksi. Kuitenkin voidaan todeta, että seudullinen merkittävyys on vaikeasti hahmotettava käsite, johon vaikuttavat myymälän koon lisäksi mm. kaupan toimintamalli, alueen olosuhteet ja nykyinen kaupallinen tarjonta. (Ahonen ym. 2013, 19; Etelä-Savon maakuntaliitto 2015, 2, 41.)

Maakuntakaavan ohjausvaikutusta tiukenettiin vähittäiskauppaa ohjaavien erityisten säännösten tullessa voimaan asettamalla velvoite määrittää kaupan mitoitus. Maakuntakaavoituksessa määritellään merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön alaraja sekä vähittäiskaupan suuryksiköiden enimmäismitoitus. Mitoitus perustuu kaupan nykytilaan ja odotettuun kehitykseen, yksityiseen kulutukseen sekä markkina- ja vaikutusalue selvityksiin. Ahonen, Karttunen ja Vuorio toteavat selvityksessään kilpailu- ja kuluttajavirastolle (2013), että seudullisesti merkittävien vähittäiskaupan suuryksiköiden enimmäismitoituksen osoittaminen edellyttää useiden osittain päällekkäisten ja hyvin arvionvaraisten selvitysten laatimista. Selvityksissä käsitellään mm. kaupan palveluverkon nykytilaa ja mitoitusta, seudun keskusverkkoa sekä näiden vaikutusten arviointia. Maakuntakaavan suunnittelussa on vaikea ottaa kantaa alueelle sijoittuvien yritysten tilatarpeeseen ja toiminnan vaikutusten laajuuteen. (Ympäristöministeriö 2009, 33; Ahonen ym. 2013, 48.)

Kaupan kokonaismoituksen jakautuminen paikallisiin yksiköihin ja merkittävyydeltään seudullisiin suuryksiköihin on esitetty kuviossa 7. Kuntakaavoituksessa ratkaistaan paikallisesti merkittävien suuryksiköiden laatu ja mitoitus. Kaupan sijainti ja mitoitusratkaisut perustuvat arvioon vähittäiskaupan kokonaismoitustarpeesta. Mitoitus tulee tehdä riittävällä tarkkuudella sekä keskustatoimintojen alueella että muilla maakuntakaavaan km-merkinnällä osoitettavilla sijoituspaikoilla. Vähittäiskaupan vaikutusalueen kysyntään perustuvalla mitoituksella edistetään kaupan palveluverkon ja yhdyskuntarakenteen tasapainoista kehitystä, luodaan edellytykset toimivalle kilpailulle ja liiketoiminnan kannattavuudelle sekä turvataan kuluttajille palvelujen saavutettavuus. (Ympäristöministeriö 2013, 28.)



KUVIO 7. Vähittäiskaupan kokonaismoituksen jakautuminen paikallisiin ja merkitykseltään seudullisiin vähittäiskaupan suuryksiköihin
(Ympäristöministeriö 2013, 29)

Keskusta-alueiden mitoituksessa tulee mahdollistaa ensisijaisuuden toteutuminen kaupan sijaintipaikkana. Keskustatoimintojen alueen enimmäismoituksen määrittelyssä huomioidaan ainoastaan

vähittäiskaupan suuryksiköt, jolloin alle 2000 k-m² suuruisten myymälöiden sijoittuminen keskustassa voidaan ratkaista kuntakaavoituksessa.

(Ympäristöministeriö 2013, 38-39.)

Keskustatoimintojen alueen ulkopuolella enimmäismitoitus täsmentyy kuntakaavoituksessa. Toiminnallisen kokonaisuuden muodostavan kaupan alueen, joka todetaan vaikutusten arviointiin perustuen merkitykseltään seudulliseksi, enimmäismitoitukseen sisällytetään olemassa olevat sekä uudet vähittäiskaupan myymälät riippumatta niiden kerrosalasta. (Ympäristöministeriö 2013, 40.)

Merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön alaraja määrittelee, minkä koon alittavia vähittäiskaupan suuryksiköitä kunta voi yleis- ja asemakaavoituksessa sijoittaa alueille, jotka sijaitsevat maakuntakaavassa osoitetun keskustatoimintojen alueen tai km-merkinnän osoittaman alueen ulkopuolella. Yleis- ja asemakaavoituksessa voidaan määritellä paikallisesti merkittävien suuryksiköiden sijainti. Vähittäiskaupan suuryksikön osoittaminen kuntakaavoituksessa edellyttää maakuntakaavassa määritellyn mitoituksen ja ohjausvaikutuksen huomioon ottamista sekä muiden vaadittujen edellytyksien täyttymistä. Kuntakaavoituksen suunnittelumääräysten joustomahdollisuudesta johtuen seudullisuuden raja voi määrittyä maakuntakaavassa esitettyä kerrosalaa korkeammaksi tai matalammaksi. (Etelä-Savon maakuntaliitto 2015, 41.)

Vähittäiskaupan suuryksiköiden sijoittumisesta mainitaan 71 c §:ssä seuraavaa.

Vähittäiskaupan suuryksiköiden ensisijainen sijaintipaikka on keskusta-alue, ellei muu sijainti kaupan laatu huomioon ottaen ole perusteltu.

Merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön sijoittaminen maakuntakaavan keskustatoiminnoille tarkoitetun alueen ulkopuolelle edellyttää, että vähittäiskaupan suuryksikön sijoituspaikaksi tarkoitettu alue on maakuntakaavassa erityisesti osoitettu tähän tarkoitukseen. (Laki vähittäiskauppaa koskevista erityisistä säännöksistä 2011/319, 71 c §.)

Keskusta-alueen ensisijaisuudella pyritään turvaamaan taajamien kaupalliset palvelut. Vähittäiskaupan suuryksikön sijoittaminen keskusta-alueen ulkopuolelle edellyttää vaikutusten arviointiin pohjautuvia perusteluita, että suuryksikön sijoittuminen ei merkittävästi heikennä keskustakaupan asemaa ja kehittämismahdollisuuksia. (Laki vähittäiskauppaa koskevista erityisistä säännöksistä 2011/319, 71 c §.)

Sijoittuminen keskusta-alueen ulkopuolelle voidaan perustella ottamalla huomioon kaupan laatu eli toimiala. Tyypillisesti keskusta-alueen ulkopuolelle hakeutuvat usein ne erikoistavarakaupan toimialat, jotka eivät kilpaile keskustakaupan kanssa. Näitä ovat mm. huonekalu- ja rautakauppa sekä moottoriajoneuvojen myynti ja huolto. Vastaavasti keskusta-alueelle sijoittuu päivittäistavarakauppaa sekä tiettyjä erikoistavarakaupan toimialoja, kuten muoti- ja urheilukauppaa sekä optiikkaliikkeitä. (Ympäristöministeriö 2013, 78.)

Merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön osoittaminen kuntakaavoituksessa tarvitsee aina maakuntakaavassa osoitetun vähittäiskaupan suuryksikön mahdollistavan merkinnän keskustatoimintojen alueen ulkopuolella. Maakuntakaavan keskustatoimintojen alueelle voidaan osoittaa yleis- tai asemakaavoituksessa seudullisesti merkittävä vähittäiskaupan suuryksikkö, ellei maakuntakaavassa ole sitä nimenomaisesti kielletty. (Ympäristöministeriö 2013, 23.)

Yleiskaavan laadinnassa ei velloiteta huomioimaan kaupan sijoittumista, joten keskustatoimintojen alue rajataan hyvin suppeaksi. Tämä linjaus kaavasuunnittelussa vaikeuttaa kaupan suuryksikön sijoittumista keskustatoimintojen alueelle. Usein näissä tapauksissa viereen sijoittuu palvelujen alue, mutta niillä edellytykset suuryksikön sijoittumiselle eivät ole samantasoiset kuin keskustatoimintojen alueella. Kunnilla ei lähtökohtaisesti ole maanomistusta keskustoissa, joten asema- ja yleiskaavan muutoksilla sekä maankäytösopimuksilla kehitetään kaavoitettuja tai rakentuneita yksityisomistuksessa olevia kaupan alueita. (Ahonen, Karttunen ja Vuorio 2013, 23-24.)

Asemakaavan oikeusvaikutukset vähittäiskaupan suuryksiköiden sijoittumiseen esitetään 71 d §:ssä.

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

Mitä 1 momentissa säädetään, koskee myös olemassa olevan vähittäiskaupan myymälän laajentamista tai muuttamista vähittäiskaupan suuryksiköksi, vähittäiskaupan suuryksikön laajentamista sekä sellaista myymäläkeskittymää, joka vaikutuksiltaan on verrattavissa vähittäiskaupan suuryksikköön. Mitä 1 momentissa säädetään, ei kuitenkaan koske vähittäiskaupan myymälän, vähittäiskaupan suuryksikön tai myymäläkeskittymän laajentamista, joka ei ole merkittävä. (Laki vähittäiskauppaa koskevista erityisistä säännöksistä 2011/319, 71 d §.)

Paikallisesti merkittävän vähittäiskaupan suuryksikön toteuttaminen maakunta- tai yleiskaavassa osoitetun keskustatoimintojen alueen ulkopuolelle vaatii, että asemakaavassa on osoitettu alue tätä käyttötarkoitusta varten. Paikallisesti merkittävän vähittäiskaupan suuryksikön osoittaminen kuntakaavoituksessa ei edellytä suuryksikkömerkintää maakuntakaavassa, mutta asemakaavassa tulee huomioida yleiskaavan ohjausvaikutus. Säädös koskee myös olemassa olevan myymälän laajentamista suuryksiköksi, suuryksikön laajentamista ja vaikutuksiltaan vähittäiskaupan suuryksikköön verrattavissa olevaa myymäläkeskittymää. (Laki vähittäiskauppaa koskevista erityisistä säännöksistä 2011/319, 71 d §; Ympäristöministeriö 2013, 23.)

Vähittäiskauppaa koskevista asemakaavamääräyksistä esitetään 71 e pykälässä seuraavaa. ”Sen lisäksi, mitä 57 §:ssä säädetään, asemakaavamääräykset voivat koskea vähittäiskaupan laatua ja kokoa, jos se kaupan palvelujen saatavuuden kannalta on tarpeen.” (Laki vähittäiskauppaa koskevista erityisistä säännöksistä 2011/319, 71 e §). Tällä tarkoitetaan, että asemakaavaan voidaan sisällyttää kaupan toimialaa ja kokoa ohjaavia suunnittelumääräyksiä.

3.2 Kaupan palvelurakenteen suunnittelu

Kaupan palveluverkon kehittämisessä ja muutosten hallinnassa on tärkeää korostaa suunnittelun tavoitteellisuutta ja kokonaisvaltaista otetta. Lähtökohdat ja tavoitteet kaupan palveluverkon muodostamiselle on hyvä asettaa suunnittelun alkuvaiheessa ja kirjata osaksi kaava-asiakirjoja. Palveluverkon suunnittelu on pitkäjänteinen prosessi, jonka tavoitteena on maankäytön, liikennejärjestelmän ja kaupan palveluverkon yhteensovittaminen. (Ympäristöministeriö 2013, 26-27.)

Kaupan alan toimijoiden lisäksi palveluverkkoa suunnittelevat omista näkökulmistaan maakuntien liitot sekä kunnat. Eri toimijoiden tavoitteet sovitetaan yhteen maakunta-, kaupunkiseutu- ja kuntatasolla. Yleinen lähestymistapa on laatia maakunnan laajuinen palveluverkkoselvitys, minkä jälkeen voidaan tarkentaa tietoa kaupunkiseudun keskusverkkoselvityksen ja kunnan vähittäiskaupan selvityksen avulla. Kaavoittajan ja kaupan toimijoiden vuoropuhelu on keskeinen tekijä suunnittelussa. Kaavoittajalta edellytetään kaupan perustamisedellytysten ja toiminnallisten vaatimusten tuntemusta. Kaupan myymäläverkon suunnittelussa on huomioitava eri väestöryhmien mahdollisuus käyttää kaupan palveluja, kaupan toiminnan taloudelliset edellytykset, kilpailutilanne sekä ympäristöön kohdistuvat vaatimukset. Päivittäistavarakaupan verkko on supistunut haja-asutusalueilla melko vähäiseksi. Väestön siirtyminen suurempiin kuntakeskuksiin vähentää syrjäisempien, taajaman ulkopuolelle sijoittuvien kaupallisten palveluiden toimintaedellytyksiä. (Halme, Heinimäki ym. 2000, 62, 71-72, 75.)

Olemassa olevien yksiköiden kasvattaminen ja laajentaminen vaikuttavat palveluverkon kehitykseen vahvistavasti, mutta voivat osaltaan muuttaa markkinoiden kilpailuasetelmia, kun alueelle sijoittuu useita saman toimialan yrityksiä. Alueita voidaan profiloida tietyn tyyppiseen kaupalliseen toimintaan. Kaavamääräyksillä voidaan tarkentaa osoitetun aluevarauksen käyttötarkoitusta esimerkiksi vain erikoistavarakaupan sijaintipaikaksi. Koon ja toimialan määrittely suunnittelussa ohjaa selkeästi keskustahakuisen erikoiskaupan omalle alueelleen ja vähittäiskaupan

suuryksiköt pääteiden varsille ja liikenteen solmukohtiin. Palvelurakennetta voidaan tukea kehittämällä ensisijaisesti nykyisiä kehittämispotentiaalia omaavia kaupan alueita. (Etelä-Savon maakuntaliitto 2015, 75.)

Palveluverkkoselvityksessä esitetyt suositukset vähittäiskaupan sijainnista ja mitoitusratkaisuista antavat lähtökohdan tasapainoiselle ja kestäväälle palveluverkon kehitykselle. Suosituksilla voidaan vahvistaa keskustakaupan vetovoimaa ja luoda pohjaa kaupan kehittämiseksi sekä turvata toimivan kaupan kilpailuedellytykset. (Etelä-Savon maakuntaliitto 2015, 75.) Vähittäiskaupan sijainnin ohjauksesta huolimatta kauppa sijoittuu taloudellisesti kannattavalle paikalle, eli alueelle jossa on palveluille ja tuotteille kysyntää. Tällaisia sijaintipaikkoja on erityisesti laajan väestöpohjan alueilla, kuten pääkaupunkiseudulla. Suuret ketjut ylläpitävät päivittäistavarakaupan tarjontaa myös pienemmän kysynnän alueilla harvaan asutuilla seuduilla.

Kaupan palveluverkkoselvitys laaditaan tukemaan maakunta-, yleis- ja asemakaavojen suunnittelua. Selvityksessä esitetään maakunnan kaupan kehityksen tavoitetila, johon tarkemmassa suunnittelussa tulee pyrkiä. Palveluverkkoselvitys voidaan laatia kattamaan koko maakunnan, kaupunkiseudun tai yksittäisen kunnan alueen. Selvitys tuotetaan usein kuntien, maakunnan liiton sekä muiden viranomaisten ja kaupan toimijoiden yhteistyönä. Selvityksen avulla alueen palvelurakennetta voidaan tarkastella kokonaisuutena, jolloin kehittämissuunnittelu ei hajaudu eri kaavatasoille. (Heinimäki, Koponen ym. 2006, 66.)

Selvityksissä tarkastellaan kohdealueen kaupallista palvelurakennetta, palvelutarjontaa ja kehittämistarpeita sekä laaditaan erilaisia kehittämisvaihtoehtoja ja arvioidaan niiden vaikutuksia. Lisäksi selvityksessä voidaan tutkia potentiaalisia kauppapaikkoja, erityisesti niiden soveltuvuutta liiketaloudellisesta näkökulmasta sekä yhdyskuntarakenteen toimivuuden kannalta. Usein selvityksissä esitetään suosituksia palvelujen kehittämisestä kaavoitusta varten. (Heinimäki, Koponen ym. 2006, 66.)

Ajankohtainen tieto ja tiedonhallinta ovat tekijöitä, jotka korostuvat nopeasti toimintaympäristön muutoksiin reagoivan kaupan kohdalla. Palveluverkkoselvityksien laadinnassa käytetään osittain samaa aineistoa, kuin kaavoituksessa ja muussa yhdyskuntasuunnittelussa yleensä. Keskeisimpiä aiheita ovat tiedot alueen väestöstä, ostokäyttäytymisestä, ostovoimasta ja ostovoiman siirtymästä, palvelujen fyysisestä ja koetusta saavutettavuudesta, palvelutarjonnasta sekä muista alueen kaupallisista palveluista. (Heinimäki, Koponen ym. 2006, 66.)

Viranomaisten, kaupan toimijoiden ja kuluttajien edut, tavoitteet ja tarpeet kohtaavat palveluverkon suunnittelussa. Kokonaisuutena tasapainoisen yhdyskuntarakenteen toteutuminen edellyttää kaupan sijainnin ohjausta kaavoituksen keinoilla. Kaupan ja yhteiskunnan kehittyminen on sovittava yhteen niin, että eri väestöryhmien tarpeet tulevat huomioiduksi ja muodostuu laadukkaita elinympäristöjä palveluineen. (Halme, Heinimäki ym. 2000, 62.)

3.3 Vähittäiskaupan sijainnin ohjauksen vaikutukset

Vähittäiskaupan sääntelyllä on usein huomattava negatiivinen vaikutus uusien suuryksiköiden perustamisen edellytyksille. Alalle pääsyn mahdollisuuksien turvaaminen on keskeistä toimivan kilpailun edistämiseksi, tavoitteiden saavuttaminen vaatii kilpailukykyisten kauppapaikkojen osoittamista yhdyskuntarakenteen sekä kaupan palveluverkon kokonaisuuden kannalta hyvälle sijainnille. Kilpailun kannalta kaavaratkaisujen tulisi olla joustavia ja jättää vaihtoehtoja toteutukseen. Maakuntakaavassa määritelty kokonaismitoitus kaupan alueella voi rajoittaa kilpailun edellytyksiä liian niukaksi mitoitettuna. Uusien toimijoiden sijoittuminen alueelle estyy täysin mitoituksen täytyttyä, jos markkinoilla olevat toimijat käyttävät kaiken vapaan rakennusoikeuden myymälöiden laajentamiseen. (Ahonen, Karttunen ja Vuorio 2013, 22; Ympäristöministeriö 2013, 13.)

Kilpailu- ja kuluttajaviraston selvityksessä (Ahonen, Karttunen ja Vuorio 2013, 21) todetaan, että kaupan sijainnin ohjaus kytkeytyy

maakuntakaavaan, jolloin mitoituksen määrittelyn ja vaikutusten arvioinnin joustamattomuus hankaloittaa merkittävästi kaupan toiminnallisten ratkaisujen toteuttamista kasvualueilla. Selvityksessä esitetään, että maakuntakaavalla ei tulisi sulkea pois mahdollisia kauppapaikkoja, koska nykytilanteessakin uusien toimijoiden tulo markkinoille on hyvin vaikeaa. Vastaavasti taantuvissa kunnissa ja syrjäisellä maaseudulla säännösten koetaan vaikeuttavan alueesta kiinnostuneiden kaupan toimijoiden sijoittumista alueelle. Näillä alueilla ei ole enää lähikauppatoimintaa, jonka toimintamahdollisuuksia suuryksikön sijoittuminen voisi vaarantaa. (Ahonen ym. 2013, 19-21.)

Nykyään vähittäiskaupan toiminta Suomessa kehittyy pääosin kaavan sallimien ratkaisujen ja kunnan tonttitarjonnan perusteella. Merkittävämpää olisi kehittää myymäläverkostoja asiakastarpeiden, kysynnän ja kaupan toimijoiden ratkaisujen tehokkuuden perusteella. Kaupan sijaintimahdollisuuksia ja uusien suuryksiköiden toteutumista rajaavat kuntatason suunnittelussa erityisesti tonttien saatavuus. Tilanne korostuu erityisen ohjauksen säännösten vuoksi, koska suuryksiköt tulee ohjata keskusta-alueille. Rakennetusta kaupunkiympäristöstä voi olla lähes mahdotonta löytää toteutettavissa olevia, suuryksikölle soveltuvia paikkoja. Usein parhaimmat sijainnit ovat johtavien kaupparyhmien omistuksessa, jolloin uusien kaupan toimijoiden sijoittuminen markkinoille ei voi toteutua. Kaavoituksen ohella kuntien tontinluovutuspolitiikalla on merkittävä vaikutus uusien toimijoiden markkinoille pääsyn edellytyksiin. Erityisesti pienemmillä kaupunkiseuduilla kilpailunäkökohdat eivät saa lähes lainkaan huomiota tontinluovutuksessa ja kaavoituksessa, koska kilpailu mielletään lähinnä kahden johtavan ryhmän väliseksi. (Ahonen ym. 2013, 27-28.)

Kasvavan kysynnän alueella kaupan toimijoilla on suurempi kiinnostus investoida kuin taantuvalla heikon väestöennusteen alueella. Kasvukeskuksissa ongelma kaupallisten toimijoiden näkökulmasta on kaavoituksella asetetut rajoitteet kaupan koolle. Niukasti määritelty kerrosala on jaettava usean markkinoille pyrkijän kesken. Heikomman kysynnän alueella investointihalukkuus ja tonttien kysyntä on vähäistä, jolloin toimijoiden välistä kilpailua ei juurikaan ole. (Ahonen ym. 2013, 29.)

Tiukka suuryksikkösääntely estää edellytykset kaavoittaa suuryksikön sijoittumisen mahdollistavia tontteja reserviin uusia, potentiaalisia markkinoille tulijoita varten. Ne kaupparyhmät, joilla on jo hallussaan alueen keskeisimmät kauppapaikat ja päivittäistavarakaupan kilpailun kannalta olennaiset suuryksiköt, hyötyvät sääntelystä. Nykyinen sääntely ohjaa kaupan sijoittumista keskusta-alueelle, jossa tehtävät myymälälaajennukset tai suuren teollisuushallin muuttaminen vähittäiskaupan suuryksiköksi on haasteellista. Olemassa oleva rakennuskanta vaikuttaa uuden rakentamisen sekä laajentamisen edellytyksiin: erityisesti arvokkaat ja suojellut rakennukset rajoittavat mahdollisuuksia. (Ahonen ym. 2013, 22.)

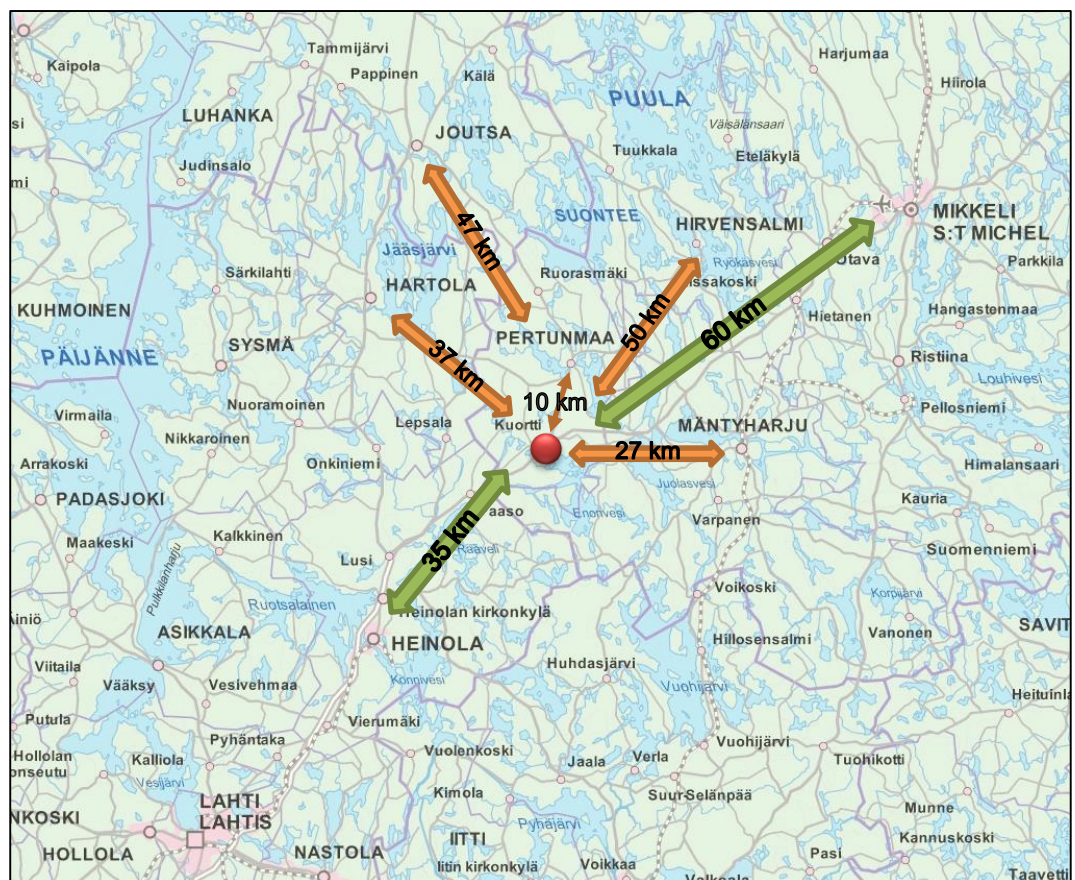
Kuitenkin entisten teollisuusrakennusten ja veturitallien hyödyntämisestä vähittäiskaupan toiminnalle keskusta-alueella on hyviä kokemuksia esimerkiksi Pieksämäellä, jossa veturivarikolle valmistui vuonna 2015 runsaasti liiketilaa ja tapahtumatori. Veturitallien tuntumaan rakentuu muitakin toimintoja sekä uusi kauppakeskus. Ydinkeskustalla on edellytyksiä tulevaisuuden kauppapaikaksi myös silloin, kun olemassa oleva rakennuskanta puretaan. Hyvinkäälle vuonna 2012 valmistunut kauppakeskus Willa on rakennettu entisen kaupungintalon ja paloaseman paikalle keskustakortteliin. Uusi kauppakeskus on Suomen suurimpia ja liiketilan lisäksi kokonaisuuteen kuuluu asuntoja ja toimistotiloja. Kaupungintalon uudet tilat saneerattiin naapurikorttelissa sijaitsevaan Wanhan Villatehtaan rakennukseen, jossa on toimitilaa kymmenille yrityksille. (Pieksämäen Veturitallit 2015; Kauppakeskus Willa 2014.)

Ahosen, Karttusen ja Vuorion (2013, 22) mukaan suuryksikön määritelmää tulisi nostaa nykyisestä 2000 k-m², koska kerrosalan nykyinen määritelmä voi vaarantaa sellaisten erikoistavarakaupan alojen kehityksen, joiden toimintamalli perustuu suurempaan yksikkökokoon. Myös Keskuskauppakamari on lausunnossaan Ympäristöministeriölle (2009, 2-3) katsonut, että nykyistä kokorajaa olisi nostettava, jotta kauppa voisi kehittää palvelutasoaan ja vastata tehokkaammin kulutustottumusten muutoksiin. Nykyinen suuryksikön kokoraja mahdollistaa noin 1200-1400 kerrosneliömetrin suuruisen myyntipinta-alan, johon vaikuttavat erityisesti

varasto- ja sosiaalityöjen koko. Vähittäiskaupan suuryksikön määritelmän nostaminen suurempaan kerrosalaan vaikuttaisi mm. asiakaskunnan tarpeiden mukaiseen laajaan valikoimaan ja logistiikan tehostumiseen. (Keskuskauppakamari 2009, 2-3; Ahonen ym. 2013, 22.)

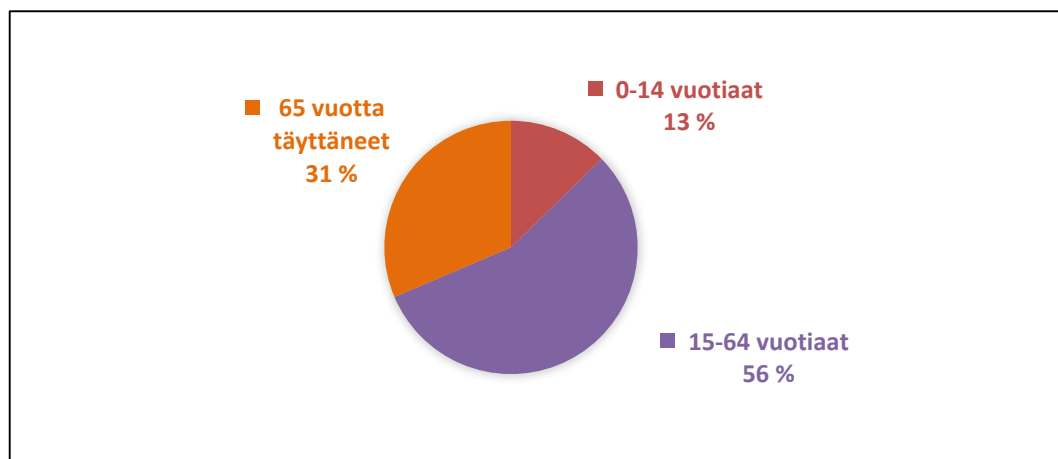
4 KAUPAN PALVELUJEN SIOJITTUMINEN KUORTTIIN

Pertunmaa sijaitsee Etelä-Savon maakunnassa, Hämeen ja Savon rajalla. Pertunmaalla on kaksi pääkeskusta; valtatie varrella sijaitseva Kuortin taajama ja kunnan hallinnollinen keskus kirkonkylä. Yritykset, teollisuustoiminta ja kaupalliset palvelut ovat sijoittuneet kysynnän perässä Kuortin alueelle. Kuortti sijaitsee 10 kilometrin etäisyydellä kirkonkylästä. Etäisyydet Kuorttiin on esitetty kuvassa 2, jossa vihreällä nuolella kuvataan valtatie viiden linjausta ja etäisyydet kaupunkeihin ja oranssilla nuolella etäisyydet lähikuntiin sekä Pertunmaan kirkonkylälle. Alle 40 kilometrin etäisyydellä Kuortista sijaitsevat Heinola, Hartola ja Mäntyharju. (Pertunmaan kunta 2015b.)



KUVA 2. Kuortin sijainti on osoitettu punaisella ympyrällä ja etäisyydet lähimpiin keskuksiin on osoitettu nuolilla (Maanmittauslaitos 2015)

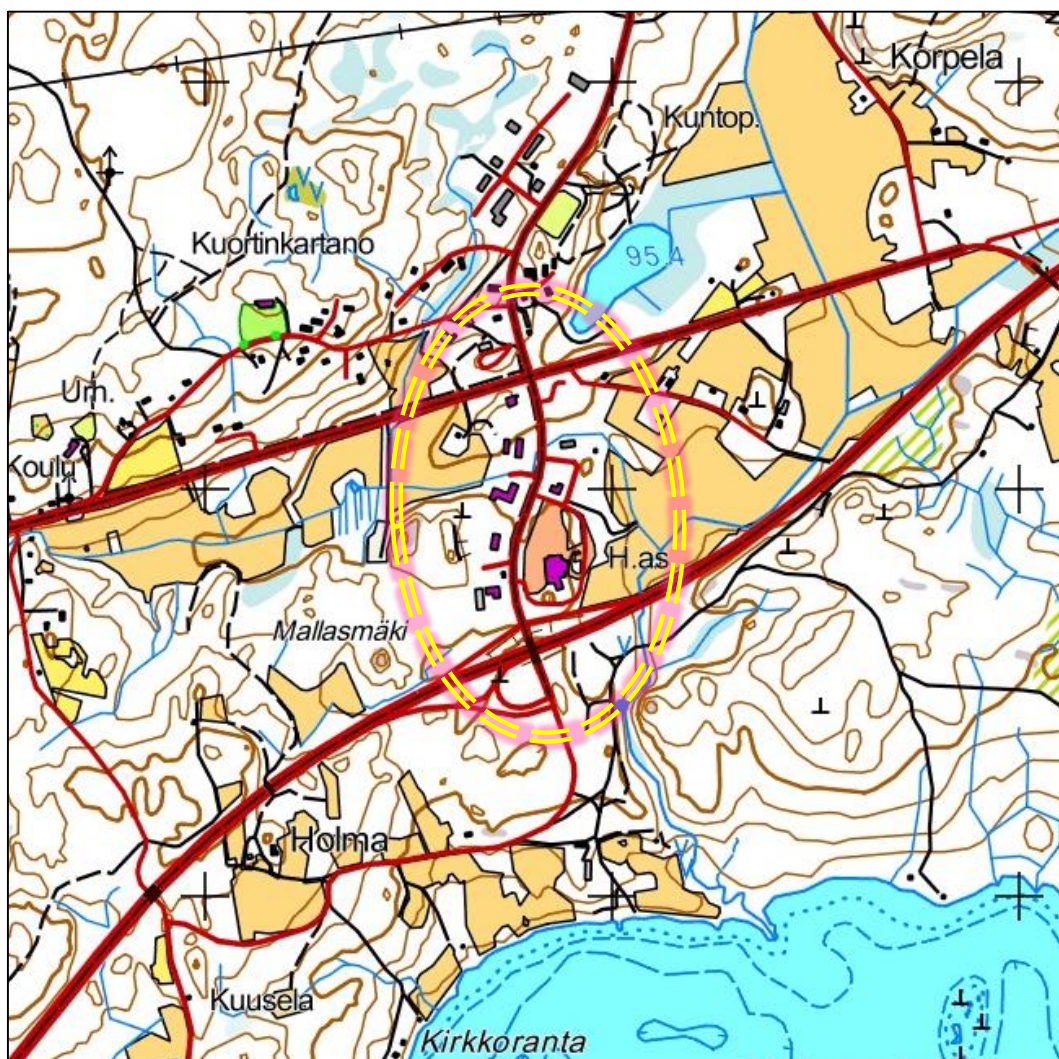
Pertunmaan kunnan alueella on vuonna 2014 ollut asukkaita 1840. Väestömäärän odotetaan laskevan, sillä ennuste vuodelle 2020 on 1765, vuodelle 2030 on 1684 ja vuodelle 2040 vain 1632 asukasta. Kunnan asukkaista lähes kolmannes on yli 65 vuotiaita ja työikäisen väestön määrä vähenee jatkuvasti. Ikärakenteen muutoksella on suora vaikutus alueen palvelutarpeisiin. Kunnan väestörakenne on esitetty seuraavassa kuviossa 8. Vapaa-ajan asukkaita kunnassa noin 3700, joten kesäisin kunnan palvelutarjonnalle on kysyntää. (Tilastokeskus 2013; Pertunmaan kunta 2015b.)



KUVIO 8. Pertunmaan kunnan väestörakenne (Tilastokeskus 2013)

Asiakasvirrat ja palvelut ovat siirtyneet valtatielinjauksen useiden oikaisujen mukana kirkonkylältä Kuorttiin. Vanhan ja uuden valtatie 5 linjauksen välissä sijaitsee Kuortin liikekeskuksen alue, johon kunnan kaupalliset palvelut ovat keskittyneet. Alueen halkaisee etelä-pohjoissuunnassa Hennalantie, joka jatkuu kirkonkylän suuntaan Kuortintienä. Palveluiden alue on kehittynyt pääasiassa uuden valtatielinjauksen seurauksena 2000-luvun vaihteessa. Kun ABC-liikenneasema rakentui Kuorttiin, alueesta muotoutui vetovoimainen

kauppapaikka jossa sijaitsee eri toimialojen yritystoimintaa. (Kuluttajaliitto 2011, 4, 6; Pertunmaan kunta 2015b.) Kuortin palvelujen alueen rakenne on esitetty seuraavassa kuvassa 3.



KUVA 3. Kuortin palvelualueen rakenne valtatielinjausten välissä
(Maanmittauslaitos 2015)

Kuortin alue tukeutuu liikenneverkkoon ja on siksi profiloitunut ohikulkuliikennettä pysäyttävänä palveluiden alueena. Vuosittain Kuortin ABC-liikenneasemalla asioi neljä miljoonaa kävijää. Liikenneaseman kahvila-ravintolapalveluissa on kävijöitä noin kolminkertaisesti verrattuna päivittäistavaramyymälään. Paikalliset asukkaat tasaavat kaupallisten palveluiden kysyntää vuoden ympäri, mutta noin 70 % Kuortin yritysten asiakkaista on lähialueen vapaa-ajan asukkaita tai muita ohikulkevia matkailijoita. (Osuuskauppa Suur-Savo 2010; Kuluttajaliitto 2011, 4-5.)

Kuortti palvelee omaa kuntaa laajempaa asiakaskuntaa, ja se näkyy päivittäistavarakaupan myyntiluvuissa. Etelä-Savon palveluverkkoselvityksessä (2015, 15) todetaan, että Pertunmaan osuus maakunnan väestöstä on 1 prosentti, mutta osuus maakunnan päivittäistavaramyynnistä on 2 prosenttia. Kaikista Etelä-Savon kunnista Pertunmaalla on eniten päivittäistavaramyyntiä asukasta kohden sekä korkein myyntitehokkuus vuoden 2012 tietojen mukaan. (Etelä-Savon maakuntaliitto 2015, 15.)

Kuortin sijainti liikenneverkossa on ohikulkuliikenteen pysäyttämiseen otollisella paikalla. Helsinki-Lahti-Lusi moottoritie päättyy 20 kilometriä ennen Kuorttia, jolloin matkanteon vauhti hidastuu ja on hyvä pitää tauko juuri Kuortissa. Valtatietä pohjoisen suunnasta saapuvat ovat myös potentiaalisia Kuortissa asioivia, koska noin 7 kilometriä ennen Kuortin liittymää päättyy keskikaiteella varustettu tieosuus, jolla nopeusrajoitus on ympäri vuoden 100 km/h. Ohikulkuliikenteen lisäksi potentiaaliset asiakkaat Kuorttiin tulevat muualta Pertunmaalta ja lähikunnista. Etelä-Savossa on yhteensä noin 25 000 loma-asuntoa, joista 6500 sijaitsee Mäntyharjun ja Pertunmaan kunnissa. (Etelä-Savon maakuntaliitto 2015, 66). Tärkeimpiä näistä ovat vakituiset ja vapaa-ajan asukkaat Hartolassa, Hirvensalmella ja Heinolan pohjoisosissa sekä Mäntyharjulla.

Kuortin taajama-alueella asuu noin 600 henkeä. Kuortin vanha keskus sijaitsee noin kolmen kilometrin etäisyydellä liikekeskuksesta. Alueen palvelut ovat suurelta osin siirtyneet toisaalle kysynnän vähetessä jo 1990-luvun aikana. Keskuksessa toimivat edelleen päiväkotit, alakoulu,

kirjastopalvelut ja Itä-Hämeen kansalaisopisto sekä antiikkiliike ja kesäaikaan palveleva ravintola. Kuortin vanhan keskuksen nykyilme on esitetty seuraavassa kuvassa 4. Kulutustarpeiden eroavaisuus ja työssäkäyntialueen laajuus velvoittaa harvaan asutun seudun asukkaat liikkumaan omilla autoillaan palvelujen saavuttamiseksi.



KUVA 4. Kuortin vanhassa keskuksessa ei ole enää aktiivista yritystoimintaa tai kaupallista palvelutarjontaa

Pertunmaan kirkonkylä on kunnan hallinnollinen keskus, joka sijaitsee noin 10 kilometrin etäisyydellä Kuortista. Kirkonkylältä löytyvät kunnalliset palvelut, kuten peruskoulu, kirjasto, sosiaali- ja terveyspalvelut. Kirkonkylällä kaupallisia palveluita tarjoavat K-market ja Sale. Sekä kirkonkylällä että Kuortissa on teollisuusalue. Kuortin teollisuusalue

sijaitsee kirkonkylälle vievän tien varrella, aivan kaupallisten palveluiden tuntumassa. Teollisuusalue on kehittynyt odotetusti, ja sinne on sijoittunut merkittäviä työnantajia. Teollisuustoiminta tulee jatkossakin sijoittumaan ensisijaisesti Kuorttiin mm. alueen hyvän logistisen saavutettavuuden vuoksi. Kuortin palvelujen alue sijoittuu taajaman kaakkoisosaan, kirkonkylälle vievän tien liittymän tuntumassa.

4.1 Suunnittelutilanne

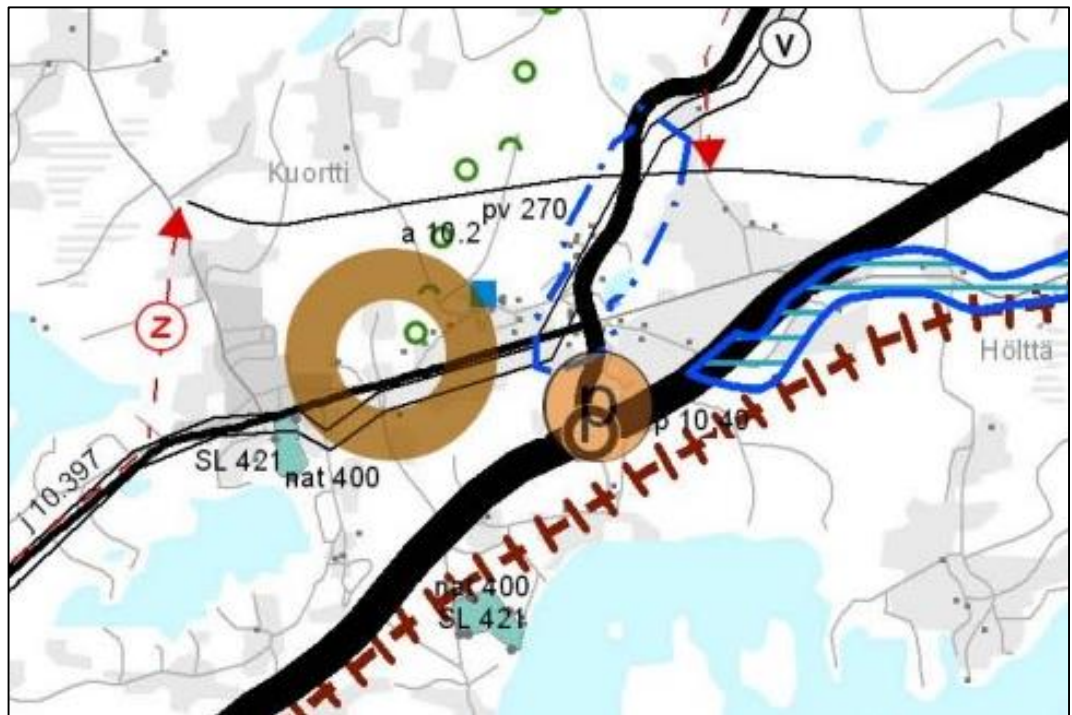
Kuortin palvelujen alueella on voimassa Etelä-Savon maakuntakaava vuodelta 2010, oikeusvaikutukseton Kuortin taajaman osayleiskaava vuodelta 1995 sekä asemakaavoja ja useita asemakaavan muutoksia 2000-luvun vaihteesta alkaen. Kuortin taajaman asemakaavayhdistelmä on päivitetty syksyllä 2015. Pertunmaan rantayleiskaava vuodelta 2006 vaikuttaa palvelualueen lähiympäristön ranta-alueilla, mutta ei vaikuta suoraan alueen kehittämisen suunnitteluun.

Etelä-Savon palveluverkkoselvitys on valmistunut kesällä 2015. Kuortin taajaman osayleiskaavan muutosta varten valmisteilla ovat luonto-, liikenne- ja kulttuuriympäristöselvitykset.

4.1.1 Voimassa olevat kaavat

Kuvassa 5 on ote Etelä-Savon maakuntakaavasta. Kuortin taajama on osoitettu kohdemerkinnällä a, paikalliskeskuksen alue ja palvelukeskittymä on osoitettu p-merkinnällä eli palvelujen alueena. Paikalliskeskuksella tarkoitetaan maakunnan keskusverkkoon kuuluvaa taajamatoimintojen aluetta. Palvelujen alueen suunnittelussa on sovellettava myös paikalliskeskuksen suunnittelumääräyksiä. Tärkeimpänä tavoitteena on määritellä maankäytön ja rakentamisen laajuus yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa siten, että alueesta muodostuu kestävä ja toiminnallisesti yhtenäinen kokonaisuus osana seudun palvelurakennetta. Kuortti on toteutunut maakuntakaavassa esitetyn mukaisesti seudullisesti merkittäväksi palvelukeskittymäksi. Yleis- ja asemakaavoituksessa voidaan tarkentaa seudullisesti merkittävän palvelukeskittymän laajuus ja

rakentamisen määrä. Palvelujen alueen suunnittelumääräyksessä kielletään seudullisesti merkittävien vähittäiskaupan suuryksikköjen sijoittuminen alueelle. (Etelä-Savon maakuntaliitto 2010b.)



KUVA 5. Kuortin paikalliskeskuksen alue ja palvelukeskittymä Etelä-Savon maakuntakaavassa (Etelä-Savon maakuntaliitto 2010a)

Kuitenkin voidaan todeta, että vuoden 2011 lakimuutoksen siirtymäsäännöksen aikana voidaan kuntakaavoituksessa osoittaa tilaa vaativaa kauppaa ilman, että siihen sovelletaan vähittäiskaupan suuryksiköihin kohdistuvia erityisiä säännöksiä. Kuortissa tilaa vaativan kaupan sijoittumis- ja toimintaedellytykset on perusteltava tarkasti. Lisäksi täytyy huomioida lain asettamat tavoitteet keskustan ensisijaisuudesta, koska Kuortin palvelujen alue sijaitsee täysin keskustan ulkopuolella.

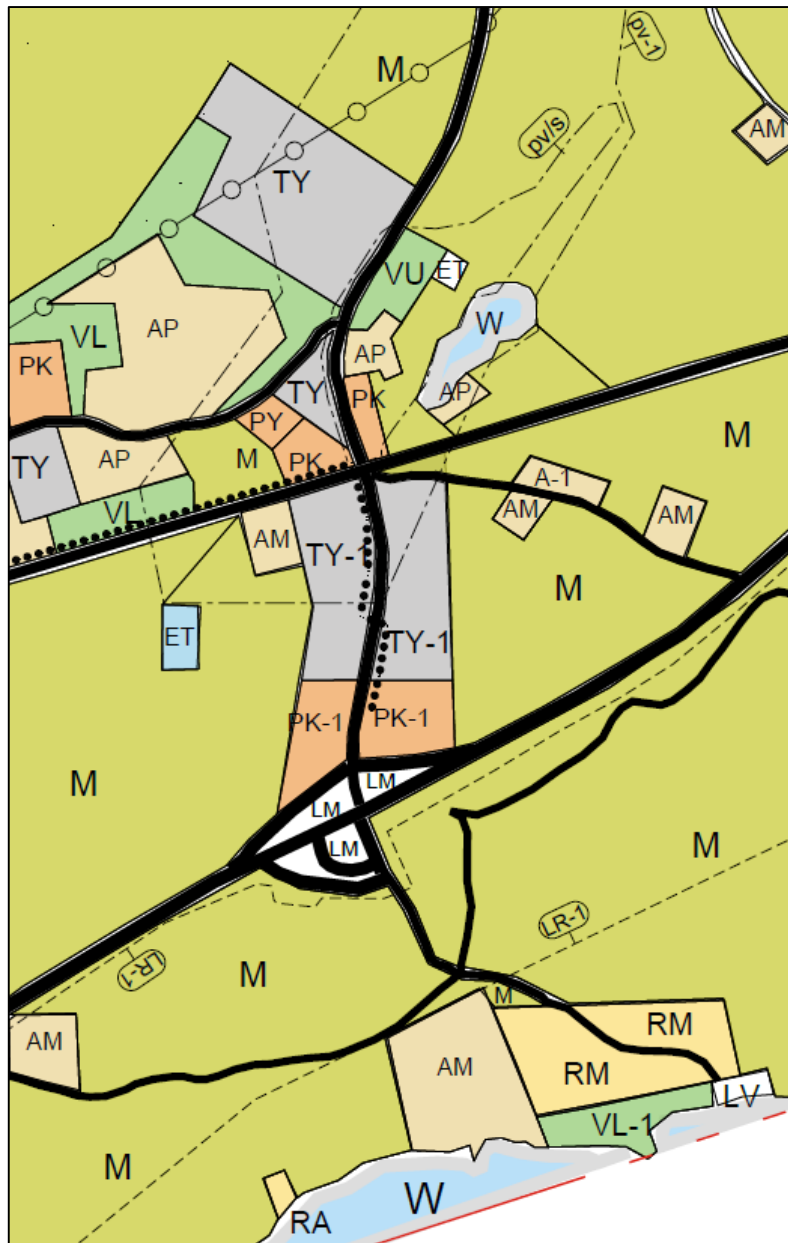
Maakuntakaavassa on osoitettu myös kunnalle tärkeä pohjavesialue, jonka pilaantumisen riskit on huomioitava suunnittelussa.

Kulttuuriympäristökohteita ovat valtakunnallisesti merkittävä Suuri Savontie ja maakunnallisesti merkittävä Kuortin kartano. Hämeenlinnasta Savonlinnaan johtanut Suuri Savontie on kulkenut aikanaan Kuortin läpi. Vanhan tieosuuden länsipää on rikkoutunut valtatie rakentamisen yhteydessä, joten merkittävin osa Suuresta Savontiestä jää suunnittelualueen ulkopuolelle. (Museovirasto 2009.)

Kuvassa 6 on ote Kuortin taajaman osayleiskaavasta. Kaavan on laatinut Kaavatalo Veijo Lievonen Ky, mutta sen epätarkan esitystavan vuoksi kaavan aluevaraukset ja merkinnät on piirretty uudelleen Järvi-Saimaan Palvelut Oy:n toimesta. Palvelujen alue on osoitettu PK-1 merkinnällä yksityisten palveluiden ja hallinnon alueena ja TY-1 merkinnällä ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien teollisuusrakennuksien korttelialueena. (Kaavatalo Veijo Lievonen Ky 1995.)

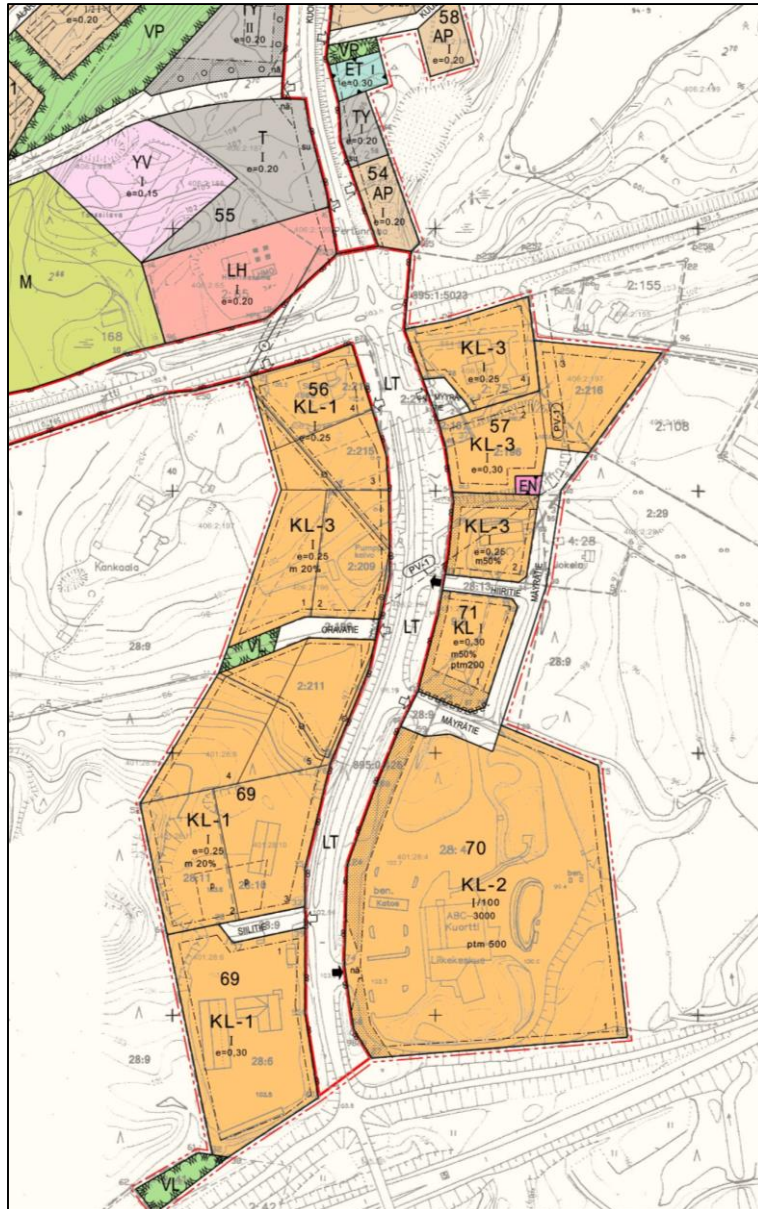
Vuonna 1995 vahvistuneen yleiskaavan laadinnan aikaan valtatie uusi linjaus oli vasta suunnitteilla ja siten aluevaraukset teollisuudelle ja kaupallisille palveluille perustuivat täysin liikennevirran painopisteen siirtymiseen. Voimassa olevassa osayleiskaavassa osoitetut alueet erityisesti asumisen osalta eivät ole toteutuneet odotetulla tavalla. Kuortin liikealueella sijaitsevista yrityksistä osa harjoittaa merkinnän TY-1 tarkoittamaa ympäristöhäiriötöntä teollisuustoimintaa. Kuitenkin kaupalliset palvelut ovat pääosassa, ja se nähdään asemakaavasta.

Osayleiskaavassa osoitetut aluevaraukset eivät vastaa tulevia rakentamisen ja muun maankäytön tarpeita, joten Pertunmaan kunta on käynnistänyt osayleiskaavan muutosprosessin.



KUVA 6. Digitoidusta osayleiskaavasta nähdään, että palvelujen alueelle on osoitettu asumista, ympäristöhäiriötöntä teollisuutta ja palveluiden alueita (Järvi-Saimaan Palvelut Oy 2015)

Kuvassa 7 on ote Kuortin asemakaavayhdistelmästä, joka on päivitetty syksyllä 2015. Asemakaavassa palvelujen alue on osoitettu liikerakennusten korttelialueena, ja on huomattava, että eri kiinteistöjen kohdalla suunnittelumääräykset eroavat merkittävästi toisistaan.



KUVA 7. Kuortin palveluiden alueen asemakaavoissa osoitetut aluevaraukset ovat pääosin liikerakennusten korttelialueita, mutta vanhan valtatie risteyksessä on myös osoitettu alueita asumiselle sekä teollisuus- ja huoltoasematoiminnalle (Sweco Ympäristö Oy 2015)

Merkinnällä KL-3 osoitetut korttelit sijaitsevat pohjavesialueella, joten niille ei saa sijoittaa sellaisia rakenteita tai toimintoja, jotka saattavat aiheuttaa pohjaveden likaantumista. Lisäksi suunnitelmääräyksissä esitetään

tarkempia ohjeita kemikaalien, pohjavesien kannalta haitallisten jätteiden ja öljysäiliöiden varastoinnista.

Vanhan valtatie risteyksessä sijaitseva huoltoasemarakennusten alue on ollut kyseisessä toiminnassa ennen uuden valtatielinjauksen toteutumista. Mahdollisesti myös toiminnan sijainti pohjavesialueella on vaikuttanut toiminnan päättymiseen ja rakennusten purkamiseen. Alue on ollut merkittävä liikenteen risteyskohta ja kohtaamispaikka. Teollisuustoimintaa alueelle ei ole sijoittunut kaavan aluevarauksesta huolimatta.

Liikenneaseman (kaavan oikea alakulma) ja sen tuntumassa sijaitsevilla kiinteistöillä rajoitetaan myymälätilojen kokoa. Kortteleissa on määritelty prosenttiosuus, jota myymälätilojen osuus rakennuksen kerrosalasta ei saa ylittää. Kokonaan päivittäistavarakaupan myymälätilat on kielletty kaikilla muilla, paitsi liikenneasemalla ja sen viereisellä korttelilla nro 71. Huoltoasemarakennuksen rakentaminen on sallittua vain liikenneaseman kiinteistöllä ja päivittäistavarakaupan myymälätilat kahdella kiinteistöllä, jotka ovat toisiinsa nähden eri suuruusluokissa. Kyseiset asemakaavaratkaisut estävät toimivan kilpailun edellytykset alueella ja ovat siten keväällä 2015 uudistuneen maankäyttö- ja rakennuslain tavoitteiden vastaisia. Asemakaavoituksella on viime vuosina lisätty uusia tontteja ja kasvatettu rakennustehokkuutta joidenkin kiinteistöjen osalta.

Palvelujen alueella asiointi ja liikkuminen liikkeestä toiseen eivät ole tarpeeksi helppoa. Asemakaavassa tehdyt ratkaisut estävät sujuvan liikkumisen kiinteistöjen välillä ja pitkät etäisyydet rohkaisevat liikkumaan välit autolla. Alueella liikkuvan täytyy aina palata päätielle siirtyäkseen toiseen liikkeeseen, koska kadut ovat päättyviä. Asemakaavoituksessa tehdyt ratkaisut vaikuttavat suoraan alueen yritysten taloudelliseen menestykseen, joten yksityiskohtaisessa suunnittelussa tulisi kiinnittää erityistä huomioita alueen liikennejärjestelyihin. Suunnittelussa on huomioitava autolla liikkujien lisäksi kävelyn ja pyöräilyn edellytykset.

4.1.2 Etelä-Savon kaupan palveluverkkoselvitys

Etelä-Savon maakuntaliitto laatii parhaillaan 2. vaihemaakuntakaavaa, jossa käsitellään mm. vähittäiskaupan suuryksiköiden sijoittumista. Vaihemaakuntakaavan tueksi maakuntaliitto on laatinut palveluverkkoselvityksen. Lähtöaineistoksi on kerätty tietoa kunnan väestöstä, vapaa-ajan asukkaista, matkailijoista, jotta voidaan määrittellä vähittäiskaupan suuryksiköihin kohdistuvan kulutuksen kehitys sekä pinta-alaruokinta. Selvityksessä esitetyt mitoituksen raja-arvot ohjaavat Kuortin taajaman osayleiskaavan muutoksen suunnittelua. Etelä-Savon palveluverkkoselvitys julkaistaan verkossa, kun 2. vaihemaakuntakaavan luonnos tulee nähtäville. (Etelä-Savon maakuntaliitto 2015, 2; Nulpponen 2015.)

Etelä-Savon maakuntaan virtaa selvityksessä esitetyn, vuoden 2011 tilaston mukaan 25 prosenttia enemmän erikoiskaupan ostovoimaa verrattuna maakunnasta ulos siirtyvään määrään. Maakunnan kulutuksen kehitys erikoiskaupassa vaihtelee toimialoittain merkittävästi. Yksityisen kulutuksen odotetaan kasvavan tilaa vaativan erikoiskaupan, terveys-, urheilu- sekä sisustuskaupan ja tietoteknisen erikoiskaupan osalta nopeammin. (Etelä-Savon maakuntaliitto 2015, 17, 29.) Pertunmaan kunnalla on tavoitteena selvittää suurempien kaupan yksiköiden sijoittumismahdollisuudet Kuorttiin, ja kasvavassa erikoiskaupassa voisi löytyä potentiaalia alueen palvelutarjonnan kehittämiseksi.

Selvityksessä kaupan kilpailun ja kehittymisedellytysten turvaamiseksi suuryksikön seudullisuuden raja-arvoksi on Pertunmaalla määritelty 3000 k-m². Merkitykseltään seudullinen vähittäiskaupan suuryksikkö vaikuttaa muiden kuin sijaintikunnassa toimivien vähittäiskaupan myymälöiden myyntiin. Kuortin tapauksessa suuri osa asiakkaista tulee Pertunmaan ulkopuolelta, joten alueelle sijoittuva kauppa olisi merkitykseltään seudullinen, ellei kaupan toimialan tai muun tekijän avulla voida määrittää kaupan vaikutuksia paikalliseksi. Kuntakaavoituksen suunnittelumääräysten joustomahdollisuudesta johtuen seudullisuuden

raja voi määrittää maakuntakaavassa esitettyä kerrosalaa korkeammaksi tai matalammaksi. (Etelä-Savon maakuntaliitto 2015, 41, 43.)

Maakuntaliiton palveluverkkoselvityksessä todetaan, että haja-asutusalueella on erittäin vähän palvelutarjontaa, ja siksi on tärkeää luoda kaavoituksen avulla edellytyksiä seudullisen kokoluokan palveluille koko Etelä-Savon maakunnan alueella. Selvityksessä esitetään myös, että maakuntakaavan nykyinen palvelualueen merkintä (p) muutetaan Kuortin osalta seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön sallivaksi km-merkinnäksi. Merkinnällä voitaisiin tukea alueen kaupallista kehittämistä ja sijoittaa alueelle suurempia yksiköitä. (Etelä-Savon maakuntaliitto 2015, 67, 78.)

Merkittävä osa Kuortin yritysten asiakkaista tulee Pertunmaan ulkopuolelta, jolloin palvelukeskittymän vaikutus ei voi olla paikallinen. Alueen kehittyminen perustuu liikennevirtaan ja sen tuomiin asiakkaisiin, joten aluetta ja sen palvelutarjontaa tulee voida kehittää seudullisesti merkittävänä. Kuortissa eri toimialojen yrityksille ja laajemmalle palvelutarjonnalle on edellytyksiä, toisin kuin kirkonkylällä. Palveluiden painopisteen siirtyminen Kuorttiin tuo monipuoliset kaupalliset palvelut lähemmäs kuntalaisia sekä lähiseudun vapaa-ajan asukkaita ja matkailijoita. On kuitenkin odotettavissa, että Kuortissa säilyy maakuntakaavan palvelujen alueen kohdemerkintä (p) sen sijaan että Kuorttiin osoitettaisiin km-merkintä, joka sallii seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön sijoittumisen alueelle.

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan kaupan ensisijainen sijoituspaikka on keskusta-alue. Etelä-Savossa vähittäiskauppa keskittyy taajama-alueille ja erityisesti erikoiskaupan myymälät sijoittuvat usein aivan keskustaan. Tilaa vaativa erikoiskauppa sijoittuu pääsääntöisesti keskustan ulkopuolelle. Vähittäiskaupan osaksi tullut verkkokauppa ei ole maakunnan väestön ikärakenteen vuoksi kasvanut kovinkaan merkittäväksi. Etelä-Savon palveluverkkoselvityksessä todetaan, että Pertunmaan kirkonkylällä ei ole edellytyksiä vähittäiskaupan suuryksikön sijoittumiselle. Kunnan väestön ostovoima on erittäin alhainen, siksi valtatie varrella sijaitseva Kuortin alue on kaupan sijoittumiselle vetovoimaisempi ja taloudellisesti

kannattavampi paikka. Selvityksessä todetaan, että kaupan kaavallisessa ohjauksessa on ensisijaisen tärkeää tukea olemassa olevia kaupan alueita ja kehittää niiden toimintamahdollisuuksia. (Etelä-Savon maakuntaliitto 2015, 18, 42-45, 77.)

Pertunmaan kirkonkylä on lain mukaan kaupan ensisijainen sijaintipaikka. Kuortin alue on rakentunut, lähes 15 vuotta toiminnassa ollut kasvava palveluiden ja teollisuustoiminnan alue, jolla on kehittämispotentiaalia. Pertunmaan ostovoimaan perustuen kunnassa ei ole lainkaan edellytyksiä Kuortin laajuiselle kaupallisen palvelun alueelle, mutta sen vetovoimainen sijainti on tuonut elinvoimaa ja laajan kaupallisen palvelutarjonnan kuntaan. Kirkonkylän asukkaiden palveluiden säilymistä voidaan tukea suunnittelumääräyksillä, joilla rajoitetaan päivittäistavarakaupan sijoittumista Kuorttiin.

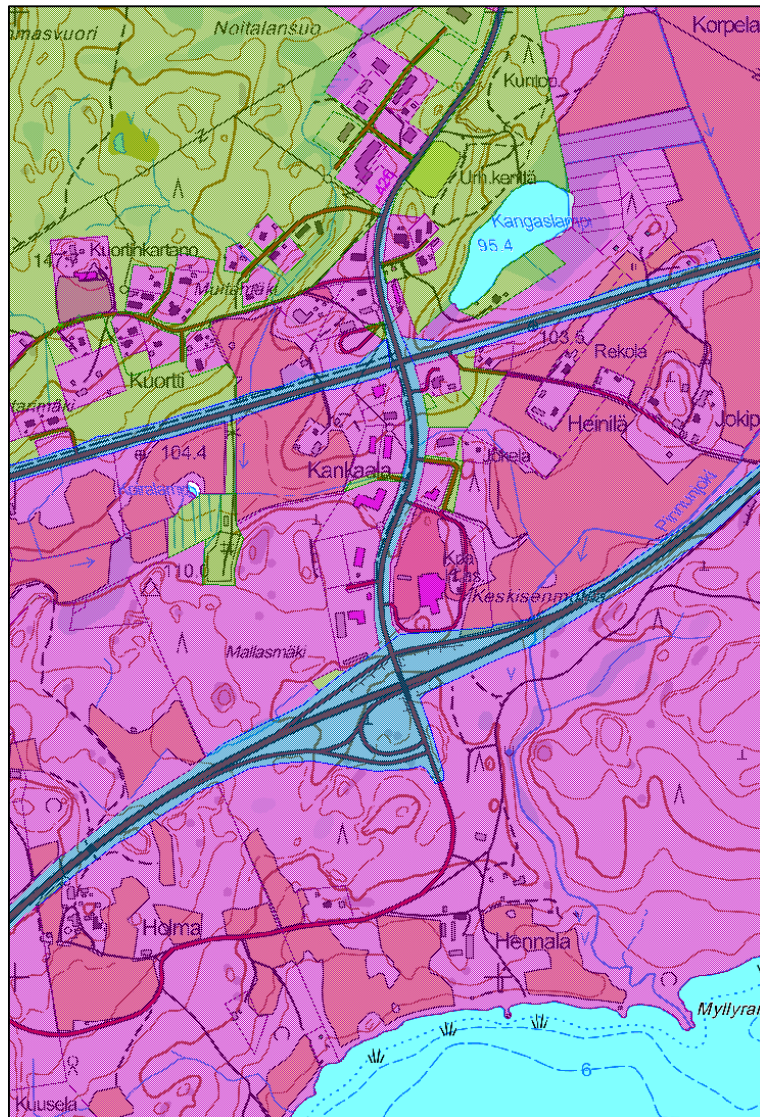
4.2 Kuortin palvelualueen nykytila

Pertunmaan kunta on tehnyt strategisen valinnan kehittää elinvoimaista Kuorttia palvelujen ja teollisuustoiminnan alueena ja painottaa kirkonkylän kasvua asumisen alueena. Kirkonkylän vetovoima perustuu vesistön läheisyyteen sekä kunnallisiin palveluihin. Kunnalla on tarve kehittää Kuortin tonttitarjontaa monipuolisesti ja lisätä rakennusoikeutta nykyisille kiinteistöille. Kuortin maantieteellinen sijainti on erityisen soveltuva vähittäiskaupalle, joka kilpailee ensisijaisesti sijainnilla. Kuortti on jo rakentunut, potentiaalinen ja kasvava kaupallisten palvelujen alue, jonka kehittäminen ei aiheuta yhdyskuntarakenteen hajautumista. Kuortista löytyvät terveydenhuolto lukuunottamatta kaikki arjessa säännöllisesti käytettävät palvelut. Kirkonkylän palvelutaso on huomattavasti matalampi, koska sieltä puuttuvat mm. postin asiointipiste, Alko, apteekki ja huoltoasema. Kuortin alueen palvelutarjonnan kehittämisessä on huomioitava päivittäistavarakaupan toimintaedellytysten säilyttäminen kirkonkylällä.

Kuortin kaupallisella alueella toimii mm. S-ryhmän ABC-liikenneasema, Kuortin rautakauppa, autokorjaamoja, lasitusliike, rakennusliike, ravintola

sekä useita vähittäismyymälöitä. Liikenneasema on merkittävä työllistäjä Pertunmaan kunnassa. Liikenneaseman tiloissa toimivat kahvila-ravintolan lisäksi S-market, Pertunmaan apteekki, Wood Park sisustustavaraliike, Stile Verde nahkatavaraliike ja Alko. Pertunmaan apteekki on siirtynyt kirkonkylältä asiakasvirtojen perässä Kuorttiin alkuvuodesta 2010. Alkon sijoittuminen liikennemyymälän yhteyteen oli mukana suunnitelmissa jo alusta lähtien, mutta toteutui Kuorttiin vasta kymmenen vuotta myöhemmin. Alkon toiminnan kannattavuus Kuortissa perustuu ohikulkuliikenteen tuomaan suureen kävijämäärään, koska kunnan oma ostovoima ei riittäisi ylläpitämään tällaista palvelutarjontaa. (Mäntylä, Siirilä ja Riusala 2011, 21.)

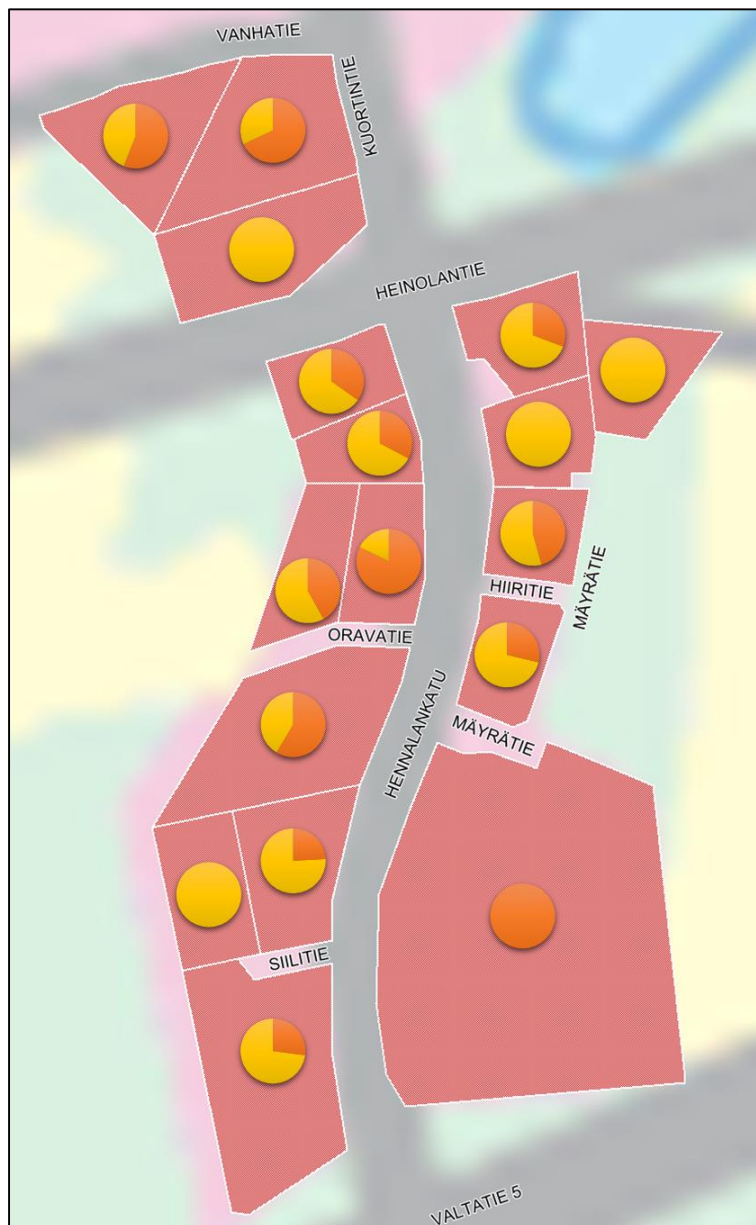
Kuortissa maanomistus on suurelta osin yksityistä, kuten seuraavasta kuvasta 8 voidaan todeta. Kunnalla on omistuksessaan vihreällä esitetyt alueet, laajalti metsää, kaksi rakentumatonta tonttia palvelujen alueella sekä useita tontteja teollisuusalueella. Kunnan vanha jätevedenpuhdistusalue lietealtainen sijaitsee Heinolantien varressa ja vedenottamon alue Kangaslammen lähellä. Valtio omistaa alueen maantiealueet ja muu ympäristö on yksityishenkilöiden, yhdistysten tai yritysten omistuksessa. (Pertunmaan kunta 2015a.)



KUVA 8. Yksityisen (violetti), kunnan (vihreä) ja valtion (sininen) maanomistus Kuortin palvelujen alueella (Pertunmaan kunta 2015a)

Kuortin palvelujen alue on rakentunut väljästi ja alueelle sijoittuneeseen toimintaan nähden laajalle alueelle. Tonttien toteutuneen rakentamisen määrä on havainnollistettu kuvassa 9. Kartalla esitetään tontilla toteutunut rakentaminen oranssilla ja olemassa olevan rakentamispotentiaalinosuus keltaisella sektorilla. Seuraavissa kuvissa 10 ja 11 on esitetty Kuortin palvelujen alueen toteutunut, väljä rakenne. Palvelujen alueelle asemakaavalla osoitetusta kokonaisrakennusoikeudesta on käytetty vain noin 40 % ja on huomioitava, että alueella on kolme täysin rakentumatonta

tonttia. Rakentumattomien tonttien rakennusoikeus on noin 1500 k-m² /tontti. Yleiskaavasuunnittelun tavoitteena on osoittaa aluevaraukset noin 20-30 vuodeksi eteenpäin, joten ratkaisujen on mahdollistettava kaupallisten palveluiden sijoittuminen alueelle pitkällä aikavälillä.



KUVA 9. Kuortin palvelujen alueella on paljon toteutumaton rakennusoikeutta (keltainen sektori) ja mahdollisuuksia tiivistää rakennetta (Pertunmaan kunta 2015a)



KUVA 10. Asemakaavassa teollisuus- ja huoltoasematoiminnalle osoitettu alue ei ole sille osoitetussa käytössä



KUVA 11. Avara näkymä etelään Hennalantietä alueen läpi

4.3 Toteutusvaihtoehdot kaavallisessa tarkastelussa

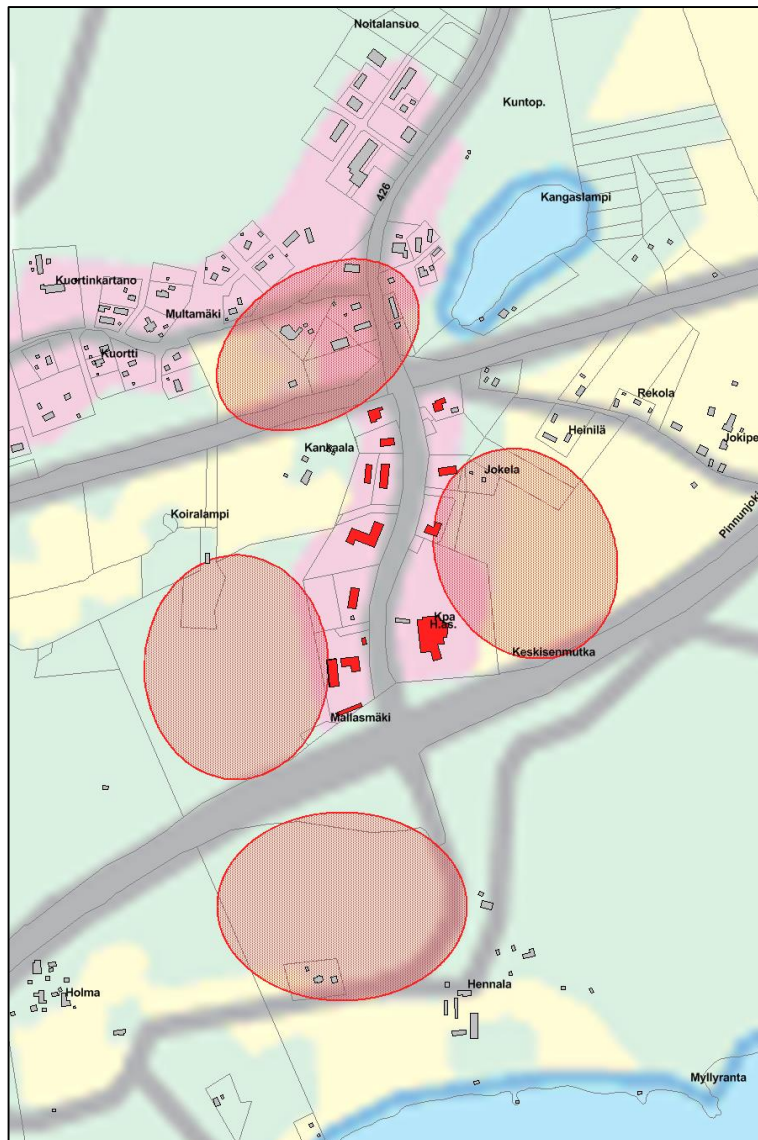
Kuortin osayleiskaavan muutoksella luodaan kehityksen edellytykset vuoteen 2040. Vetovoimaa kasvulle saadaan kehittämällä tonttitarjontaa, jolla parannetaan monipuolisen palvelutarjonnan ja kilpailun edellytyksiä. Etelä-Savon palveluverkkoselvityksessä esitettyyn seudullisen merkittävyyden raja-arvoon perustuen Kuorttiin voidaan kuntakaavoituksessa osoittaa alle 3000 k-m²:n suuruista tilaa vaativaa kauppaa siirtymäsäännöksen aikana. Suunnittelussa on kuitenkin huomioitava todelliset edellytykset suuren kaupan yksikön sijoittumiselle Kuorttiin, jossa alueen väestöpohja on hyvin alhainen ja kysyntä perustuu ohikulkuliikenteeseen. Toiminnalliset edellytykset ovat sidoksissa moneen tekijään, kuten alueelle sijoittuvan kaupan toimialaan, myymälän tyyppiin ja tavoiteltuun kohderyhmään. Koska näistä ei ole suunnittelun aikana saatavilla yksityiskohtaista tietoa, on laadittava kaava, jolla mahdollistetaan monipuolisesti erityyppisen toiminnan sijoittuminen alueelle.

Etelä-Savon maakuntakaava estää seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön osoittamisen Kuorttiin, muutoin siirtymäsäännöksen aikana voitaisiin yleiskaavassa osoittaa seudullisesti merkittävän suuryksikön sijainti. Paikallisten vähittäiskaupan suuryksiköiden sijainti, laatu ja mitoitus voidaan määritellä yleis- ja asemakaavoituksessa siirtymäsäännöksen aikana sekä sen jälkeen. Kuortissa tulisi laatia useita selvityksiä ja vaikutusten arviointeja, joiden avulla voidaan osoittaa yksikön vaikutuksen olevan paikallinen. Kuitenkin on todettava, että Kuortin asiakaskunta koostuu oman kunnan asukkaiden lisäksi merkittävässä määrin ohikulkuliikenteen tuomista matkailijoista sekä lähiseudun mökkiläisistä. Näin ollen paikallisuuden perusteleva on hyvin haastavaa yleiskaavatasolla, jossa alueelle tulevaisuudessa sijoittuvista yrityksistä ei ole tarkempaa tietoa. Suunnittelumääräyksillä voidaan ohjata tietyn tyyppinen yritystoiminta Kuorttiin, mutta ratkaisun on mahdollistettava monipuolisesti erilaisen myymälätoiminnan sijoittuminen, jotta kaava ei tarpeettomasti hankaloita kiinnostuneiden yritysten sijoittumista alueelle.

Pertunmaan kirkonkylän palvelutaso on Kuortin tarjontaa alhaisempi. Liikenneverkkoon tukeutuva Kuortti on kunnan elinvoimaisempi keskus ja sen edellytykset kasvulle ovat huomattavasti paremmat kuin syrjäisellä kirkonkylällä. Yrityksiä ja kaupallisia palveluita on siirtynyt Kuorttiin asiakasvirran vuoksi, koska kysyntä ratkaisee lopulta kaupan sijaintipaikan. Kaupan sijoittumispaikka on MRL:n mukaan ensisijaisesti kirkonkylä. Negatiivinen vaikutus kirkonkylän ensisijaisuuden ja siten palvelujen säilymiseen on suurimmillaan, jos Kuorttiin lisätään päivittäistavarakaupan toimintoja. Kuitenkin toimivan kilpailun edellytysten vuoksi olisi perusteltua, että Kuorttiin mahdollistettaisiin asemakaavoituksessa vähintään toisen päivittäistavarakaupan sijoittuminen. Monipuoliset kaupalliset palvelut, turvallinen ympäristö ja runsas työpaikkatarjonta luovat perustan Kuortin kehittymiselle.

Kuortin alueen kehittäminen perustuu valtatie tuomaan suureen asiakasvirtaan. Alue on jo rakentunut, ja sitä voidaan täydentää uusilla, laadukkailla tonteilla teollisuuden, kaupan ja työpaikkatoimintojen käyttöön. Kuortilla on vakiintunut asema liikennevirtaa pysäyttävänä alueena, sillä on potentiaalia kasvulle ja kehitys tukee myös Kuortin taajaman vetovoimaa. Kaavoituksella voidaan luoda mahdollisuuksia eri kokoluokan yritysten sijoittumiselle Kuorttiin seuraavien 30 vuoden aikana. Kuortissa on edellytykset monialaiselle teollisuustoiminnalle, pienyrityksille sekä erikoistavarakaupalle. Elinvoimaisen alueen vetovoima kasvaa monipuolisella palvelutarjonnalla. Kuortin palvelutarjonnan laajentuminen parantaa kuntalaisten lisäksi vapaa-ajan asukkaiden kaupallisten palveluiden saatavuutta. Saatavuuden lisäksi myös saavutettavuus paranee maaseudun asukkaiden osalta, kun palveluita ei tarvitse hakea enää kaupungista. Ratkaisu vähentää velvoitetta yksityisautoiluun, koska kunnan sisällä on olemassa asiointiliikenne ja asiointietäisyydet lyhenevät.

Kuortin palvelujen alueen ympäristössä on paljon asemakaavoittamatonta ja rakentumatonta tilaa. Laajenemisen vaihtoehtoiset tarkastelualueet on esitetty punaisella kuviolla kuvassa 12. Palvelujen alueen keskeisimmät liikerakennukset on korostettu kuvassa punaisella ja lähialueen rakennukset on esitetty harmaina.



KUVA 12. Tarkastelussa olevat palvelujen laajenemisen alueet on osoitettu punaisella soikiolla (Maanmittauslaitos 2015)

Tarkastelualueet sijaitsevat nykyisen palvelujen alueen itä-, länsi- ja lounaispuolella. Ensimmäisessä vaihtoehdossa tarkastellaan nykyisen alueen laajentumista itään ja länteen. Idänpuoleiselta Mallasmäeltä on kuvattu näkymä alueen yli koilliseen kuvassa 13. Toinen vaihtoehto esittelee kokonaan uuden alueen käyttöönottamisen valtatie eteläpuolella. Kolmannessa vaihtoehdossa ratkaisuksi esitetään vajaasti toteutuneen alueen käyttötarkoituksen muutos palveluiden alueeksi.

Jokainen vaihtoehtoinen laajenemisaalue on yksityisessä maanomistuksessa. Ratkaisujen toteutuminen ei edellytä liike- tai asuinkäytössä olevien rakennusten välitöntä purkamista.

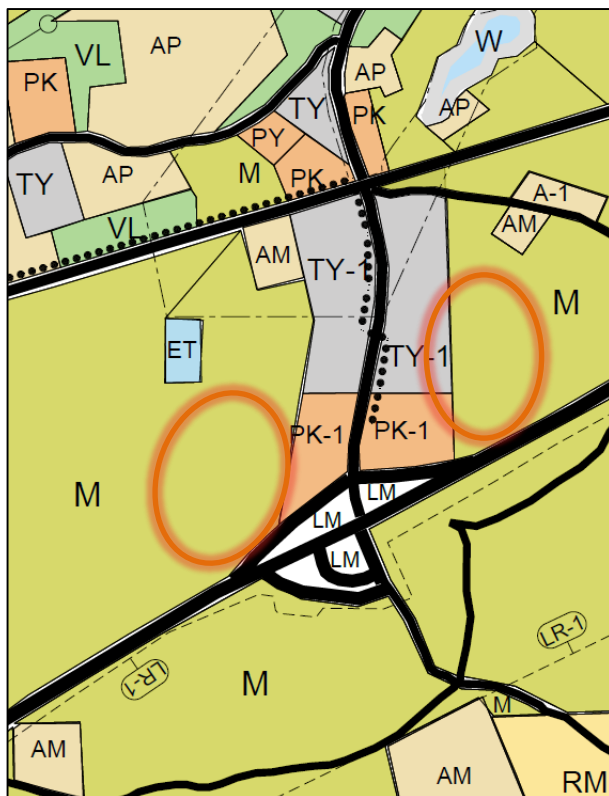


KUVA 13. Mallasmäeltä on hyvä näkyvyys palvelujen alueelle

Vaihtoehtoisia ratkaisuja tarkastellaan seuraavissa kappaleissa yhdyskuntarakenteen, liikenteen ja kuntatalouden näkökulmasta. Lisäksi selvitetään vaihtoehtojen toteutumisen edellytyksiä sekä mahdollisia seurauksia ja vaikutuksia. Tilaa vaativan kaupan sijoittaminen Kuorttiin on mahdollista, kun liikenteelliset edellytykset täyttyvät ja suuren rakennuksen tarpeet täyttävä riittävän kokoinen tontti on saatavilla. Tarjonnan monipuolistamisen mahdollistaminen on palvelujen alueen kehittämisen lähtökohtana.

4.3.1 Vaihtoehtoisten ratkaisujen tarkastelu

Ensimmäisenä vaihtoehtona tarkastellaan nykyisen palvelujen alueen laajentamista itään ja länteen täysin rakentumattomille alueille. Nykyisessä yleiskaavassa alueet on osoitettu maa- ja metsätalousvaltaisena alueena. Nämä alueet on esitetty yleiskaavaotteella kuvassa 14. Länsipuolella sijaitseva Mallasmäki on maaperältään hiekkamoreenia ja karkeaa hietaa sekä osittain kallioista maastoa, joka kohoaa näkyvästi taajaman maisemassa. Itäpuoleinen alue on huomattavasti alavampaa viljeltyä peltoa, jonka pohjamaalaji hieno hieta ei sellaisenaan sovellu rakentamiseen. (Geologian tutkimuskeskus 2015.) Näkymä pellolta nykyisen palvelujen alueen suuntaan on esitetty kuvassa 15. Molemmilla alueilla näkyvyys valtatielle on hyvä ja erityisesti länsipuoleisen Mallasmäen lähtökohdat rakentumiselle ovat hyvin toteutuskelpoiset. Ratkaisu keskittää palvelutarjonnan samalle alueelle ja alueiden toteuttamisessa voidaan hyödyntää olemassa olevia liittymiä ja muita olemassa olevia yhdyskuntatekniikan verkostoja.



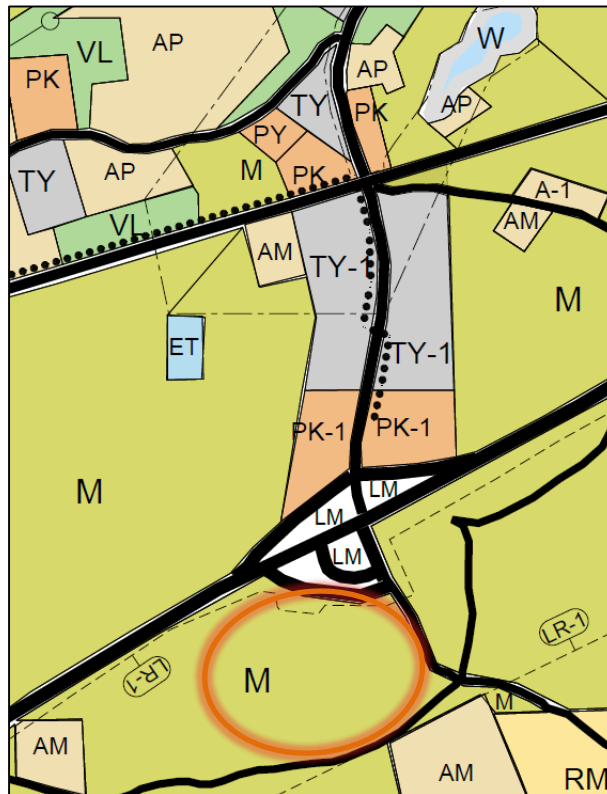
KUVA 14. Laajenemisalueet itään ja länteen osayleiskaavaotteella (Järvi-Saimaan Palvelut Oy 2015)



KUVA 15. Näkymä idänpuoleisen laajenemisalueen yli länteen, taustalla näkyy valtatie ja metsän takana sijaitsee liikenneasema

Toisena vaihtoehtona tarkastelussa on valtatie eteläpuolella sijaitseva alue aivan liittymärampin vieressä. Alueen liikenne kytkeytyy Hennalantiehen, ja sen sijainti sekä näkyvyys ovat hyvälaatuiset. Maasto on loivasti kumpuilevaa männikköä, jonka maaperä on kalliomaata sekä hiekkamoreenia. (Geologian tutkimuskeskus 2015).

Alue on yleiskaavassa osoitettu maa- ja metsätalousvaltaisena alueena. Alueen suunnittelua ja käyttöönottoa hankaloittaa Lahti-Mikkeli oikoratavaraus maakuntakaavassa. Alla olevalla yleiskaavaotteella kuvassa 16 on osoitettu tarkasteltava alue ja LR-1 merkinnällä osoitettu ratavaraus. Ratavarausalue on vuoden 2010 maakuntakaavassa osoitettu etelämmäksi, joten liittymän eteläpuolelle jää todellisuudessa paljon tilaa rakentamiselle. Maakuntakaavassa esitetystä radan keskilinjasta 200 metriä molemmille puolille kuuluu varausalueeseen. On mahdollista, että varauksen leveyttä tarkistetaan kapeammaksi tulevassa maakuntakaavoituksessa.

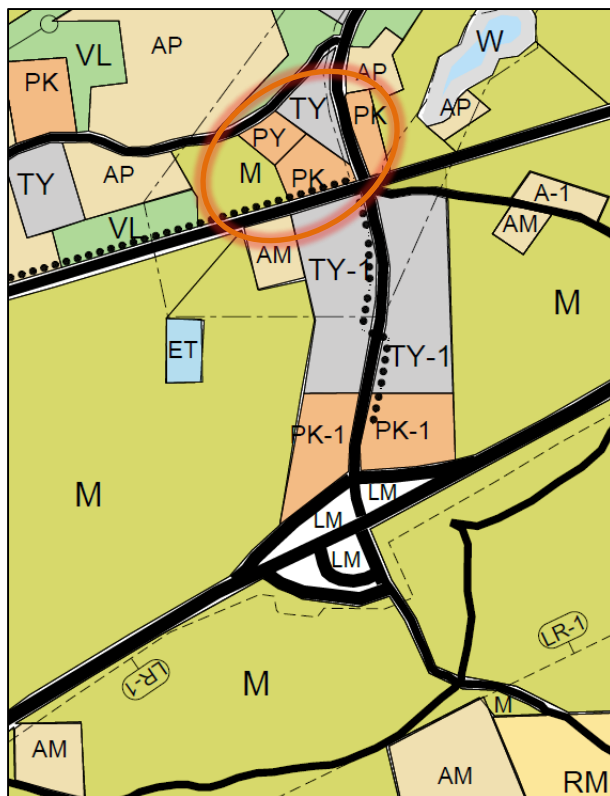


KUVA 16. Laajenemisaalue sijaitsee valtatie eteläpuolella, erillään jo rakentuneesta alueesta (Järvi-Saimaan Palvelut Oy 2015)

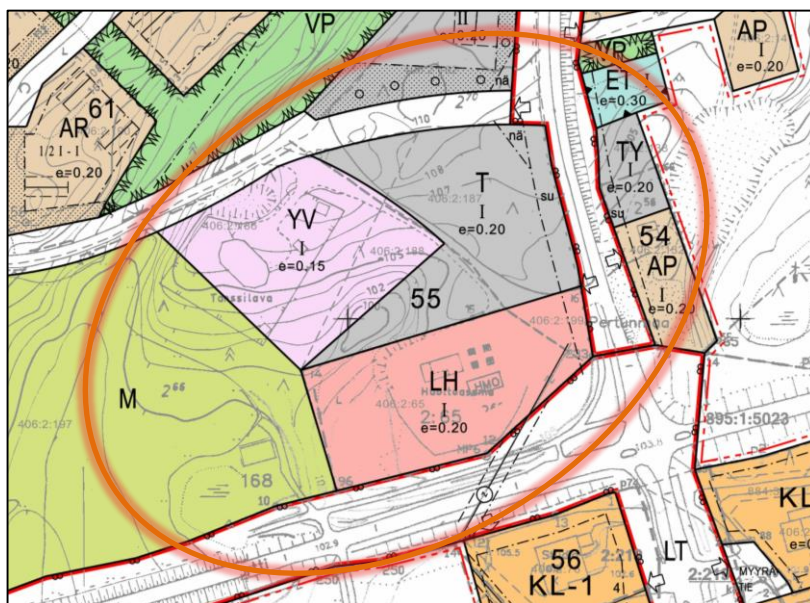
Liikenteellisesti toisen vaihtoehdon sijainti on monipuolisesti erilaisia toimintoja mahdollistava ja alue on myös reilusti pohjavesialueen ulkopuolella, jolloin edellytyksiä olisi myös raskaamman teollisuustoiminnan sijoittumiseen tälle alueelle. On kuitenkin otettava huomioon valtatie ylittävän sillan kehittäminen jalankulku- ja pyöräilyliikenteelle soveltuvaksi, jos alueelle sijoittuu merkittävästi työpaikkoja tai muuta asiointiliikennettä. Valtatie ylittävän sillan parantamiselle olisi tosin perusteita myös joukkoliikenteen käyttäjien vuoksi, koska nykyisellään yhteys pikavuoropysäkillä sillan yli ei ole turvallinen. Alueella ei ole olemassa yhdyskuntatekniikkaa, joten uuden alueen käyttöönotto vaatisi sen liittämisen verkostoon. On myös todettava, että valtatie eteläpuolisen alueen rakentuminen voisi hajauttaa Kuortin palvelujen aluetta, jolloin asiointin helppous ja nopeus eivät toteutuisi nykyisen kulutuskäyttötavan edellyttämällä tavalla.

Kolmantena vaihtoehtona selvitetään vajaasti toteutuneen, entisen valtatie risteysalueen hyödyntämistä kaupallisen rakennusoikeuden kasvattamiseen. Alue sijoittuu hiekkaharjulle ja on kokonaan pohjaveden muodostumisalueella. Sijainti keskeisellä paikalla tuo näkyvyyttä, ja alue on helposti eri suunnista saavutettavissa. Ratkaisun toteutuminen vaatii kaavamuutoksia yleis- ja asemakaavatasolla. Tarkastelualue on osoitettu voimassa olevan yleiskaavan otteella kuvassa 17 ja asemakaavan otteella kuvassa 18. Nykyisessä yleiskaavassa alueelle on osoitettu julkisten sekä yksityisten palveluiden ja hallinnon alue, ympäristöhäiriöitä aiheuttamattoman teollisuuden alue ja maa- ja metsätalousvaltainen alue.

Asemakaavassa tarkastelualueelle on osoitettu huoltoaseman, huvi- ja viihdepalveluiden sekä teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue. Alueella sijainnut huoltoasema on purettu, ja nykyisin alueella on kaksi varastorakennusta. Tanssilava Kisahalli sijaitsee edelleen sille osoitetulla paikalla, mutta ei ole juuri lainkaan käytössä. Asemakaavan teollisuuskorttelissa sijaitsee asuinkäytössä oleva kaksikerroksinen rakennus. Kaavoituksella tehtävällä käyttötarkoituksen muutoksella alue voisi linkittää Kuortin kaupalliset palvelut ja teollisuusalueen yhtenäiseksi kokonaisuudeksi.



KUVA 17. Vaihtoehtona on kaupan tonttitarjonnan kehittäminen käyttötarkoituksen muutoksella yleiskaavaotteella osoitetulla alueella (Järvi-Saimaan Palvelut Oy 2015)



KUVA 18. Käyttötarkoituksen muutosalue voimassa olevalla asemakaavakartalla (Sweco Ympäristö Oy 2015)

4.3.2 Arvio vaihtoehtojen toteutumisedellytyksistä

Alueelle voidaan sijoittaa paljon tilaa vaativan kaupan yksikkö, mikäli kaavoituksella mahdollistetaan sen sijoittuminen alueelle ja osoitetaan toiminnalle soveltuva alue. On huomioitava maakuntaliiton esittämä 3000 kerrosneliömetrin seudullisuuden raja-arvo, jonka saa ylittää vain osoittamalla kuntakaavoituksen yhteydessä laadittavalla selvityksellä paikallisen yksikön suurempi tilatarve. Alueelle voi paremmin edellytyksin sijoittua muuta kuluttajille suunnattua pienikokoisempaa myymälätoimintaa ja erikoistavarakauppaa. Lopulta kaupan toteutumisen ratkaisee kysyntä ja markkinatilanne.

Liikenteelliset ratkaisut täytyy päivittää yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa vastaamaan toteutuvan alueen tarpeita, niin raskaan- ja yritysliikenteen kuin asiakkaiden liikkumisen näkökulmasta. Kuluttajille suuntautuvaa toimintaa ei tule sijoittaa samalle alueelle runsaasti liikennettä aiheuttavan teollisuustoiminnan kanssa. Kaikissa esitetyissä vaihtoehdoissa maanomistus on täysin yksityinen. On hyvin yleistä, että kunnalla ei ole tonttimaata keskeisillä sijainneilla.

Ensimmäisessä vaihtoehdossa esitetty nykyisen alueen laajeneminen kahteen suuntaan ottaisi tehokkaasti käyttöön jo rakennetut kadut, jotka ovat nyt vajaakäytöllä syöttäen liikennettä vain muutamalle tontille. Itäpuoleisen alueen rakentuminen edellyttäisi enemmän maansiirtotöitä, kuin länsipuolen maisemassa kohoava kallioinen Mallasmäen alue. Näkyvyys valtatielle on molemmilla alueilla yhtäläinen, mutta liikenteellisesti idänpuoleinen alue olisi todennäköisesti ohikulkuliikenteen kannalta haastavammin saavutettavissa.

Alueen laajeneminen tukeutuen olemassa oleviin verkostoihin ja käyttötarkoituksen muuttaminen tukevat nykyisen palvelukeskittymän säilyttämistä alueen ytimenä, kun taas keskimmäisen ratkaisuvaihtoehdon toteuttaminen hajauttaisi palvelut valtatie kahdelle puolelle. Valtatien eteläpuolen rakentuminen vaatisi suuria investointeja liikenteen ja yhdyskuntateknisen verkon kehittämiseen. Alue olisi kuitenkin sijainniltaan

erittäin toteutuskelpoinen tilaa vaativalle kaupalle, raskaalle teollisuustoiminnalle tai mahdollisesti oikoradan toteutuessa mille tahansa kuluttajille tai yrityksille suuntautuvalla toiminnalla. Vähittäiskaupalle sijainti on toiminnan edellytykset muodostavista tekijöistä kaikkein merkittävin ja kilpailuetuna huomattava.

Kaavoituksella toteutettava käyttötarkoituksen muutos jo osittain rakentuneella alueella vaatisi vähiten investointeja liikenneverkkoon tai muuhun infraan verrattuna kahdessa muussa vaihtoehdossa esitettyihin uusien alueiden käyttöönottamiseen. Kolmannen vaihtoehdon etuna on alueen helppo saavutettavuus, hyvä rakennettavuus ja näkyvä sijainti kirkonkylälle ja Kuortin vanhaan keskukseen vievän tien risteyksessä. Alueen rakentuminen jatkaisi kaupallista aluetta yhdistäen palvelujen alueen ja teollisuusalueen laajaksi kokonaisuudeksi sekä tiivistäisi yhdyskuntarakennetta. Ratkaisuna käyttötarkoituksen muutos on tarkastelluista vaihtoehdoista kustannustehokkain. Kuitenkin käyttötarkoituksen muutos, kuten uusien alueiden käyttöönottaminen, vaatii yleiskaavan lisäksi muutoksen myös asemakaavaan.

5 PÄÄTELMÄ

Kaupan toiminnan kehittämisen tarpeiden ja yhdyskuntarakenteen kehityksen tavoitteiden yhteensovittaminen on maankäytön suunnittelun haaste. Elinkeinoelämällä on suuri vaikutus alueen elinvoimaisuuteen, ja sen vuoksi on tärkeää, että kaupan toiminnoille on osoitettu riittävästi tilaa potentiaalisiksi todetuille alueille. Vähittäiskaupan on voitava reagoida nopeasti toimintaympäristössä tapahtuviin muutoksiin. Kaavoituksella on vähittäiskaupan sijainnin ohjauksessa merkittävä tehtävä soveltaa lakia, ja siksi kaavojen tulisi olla ratkaisuiltaan ennen kaikkea mahdollistavia. Alueiden kaavoittaminen on vähittäiskaupan näkökulmasta toiminnan kehitystä hidastava prosessi, joka vaatii tuekseen erilaisten ja osin päällekkäisten selvitysten ja arviointien laadintaa.

Työn lähtökohtana on Kuortin taajaman osayleiskaavan muutoksen lisäksi maankäyttö- ja rakennuslaissa tapahtunut muutos, jonka seurauksena vähittäiskauppaa koskevat erityiset säännökset tulevat sovellettaviksi myös paljon tilaa vaativaan kauppaan siirtymäsäännöksen jälkeen 15.4.2017. Siirtymäsäännöksen aikana yleis- ja asemakaavoituksessa voidaan varautua lakimuutoksen voimaantulon jälkeiseen aikaan, jolloin kaikki yli 2000 kerrosneliömetrin suuruiset vähittäiskaupan myymälät luetaan vähittäiskaupan suuryksiköiksi, ja niihin sovelletaan erityisiä säännöksiä. Maankäyttö- ja rakennuslaki sekä valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ohjaavat kaavoituksen sisältövaatimuksia ja määrittelevät suunnittelussa asetettavia tavoitteita. Lainsäädännön mukaan vähittäiskaupan suuryksikön ensisijainen sijoituspaikka on keskusta. Erityisten säännösten tarkoituksena on kehittää keskustojen elinvoimaisuutta ja parantaa eri väestöryhmien palvelujen saavutettavuutta.

Kaavoituksella vaikutetaan vähittäiskaupan suuryksiköiden sijaintiin, kokoon ja tarvittaessa myös toimialaan. Maakuntakaavassa osoitetaan seudullisesti merkittävien vähittäiskaupan suuryksiköiden sijainti ja seudullisuuden raja-arvo. Suuryksikön seudullinen merkittävyys koostuu arvioinnista, johon sisältyy erilaisia tekijöitä. Merkittävyyden jaottelulle

seudulliseen ja paikalliseen ei ole yleistä määritelmää, ja raja-arvot vaihtelevat jopa maakunnan sisällä. Kuitenkin seudullisena pidetään suuryksikköä, jolla on vaikutus saman kunnan toisen keskuksen tai naapurikunnan myyntiin. Vaikutuksiltaan paikallisten suuryksiköiden sijainti, mitoitus ja laatu ratkaistaan yleis- ja asemakaavoituksessa. Kuntakaavoituksessa tarkennetaan seudullisten suuryksiköiden sijainti, mitoitus ja laatu. Tavoitteena toimivalle maakuntakaavalle on osoittaa riittävästi vaihtoehtoisia sijaintipaikkoja palveluverkossa ja laatia määräykset tarpeellisissa määrin joustaviksi. Maakuntakaavassa määritellyn enimmäismitoituksen tulee mahdollistaa usean kaupan toimijan sijoittuminen samalle alueelle, jotta maankäyttö- ja rakennuslaissa esitetyt tavoitteet toimivan kilpailun edellytyksistä täyttyvät.

Vähittäiskaupan erityisten säännösten soveltamisella käytännön suunnitteluun on haasteensa. Sijainnin ohjausta koskevia säännöksiä on tarkistettu useaan kertaan niiden voimassaolon aikana ja päätösten tueksi on laadittu ohjeistuksia lain tulkitsemiseen. Lain toimivuuteen liittyvät kokemukset ovat kuitenkin palautteen perusteella olleet enimmäkseen negatiivisia. Elinkeinoelämän edustajat ovat kokeneet suuryksiköiden sääntelyn kilpailua rajoittavana, koska kasvavan kysynnän alueilla kaavoituksella määritetty enimmäismitoitus voi estää useamman toimijan sijoittumisen samalle alueelle. Vastaavasti heikomman kysynnän alueilla kaavoituksella on saatettu vaikeuttaa kaupallisten toimijoiden sijoittumista kiinnostaville alueille. Haasteena suunnittelulle on, että vähittäiskaupan suuryksikön sijoittuminen keskustan ulkopuolelle on aina perusteltava erikseen suurilla mitoitusvaatimuksilla, liikenneyhteyksillä, raskaan tavarankuljetuksilla ja muilla toimintaan vaikuttavilla tarpeilla. Elinvoimaisuuden kehittämiseen on olemassa muitakin keinoja, kuin pelkästään vähittäiskaupan sijoittaminen keskustoihin.

Teoriaosuudessa tarkasteltiin kaupan sijoittumisen periaatteita, palvelujen saavutettavuutta ja erilaisten myymälätyyppien sijoittumista yhdyskuntarakenteeseen. Etäisyydet palveluihin ovat kasvaneet yhdyskuntarakenteessa tapahtuneiden muutosten ja palveluiden keskittämisen seurauksena. Vähittäiskaupan toiminta muotoutuu

liikenneverkon kehittämisen sekä kysynnän ja kulutustottumusten muutoksen mukana. Maaseudulla erityisesti vapaa-ajan asukkaat ja ikääntyvä väestö muodostavat valtaosan alueen palvelujen käyttäjästä. Näillä ryhmillä on vakituisten asukkaiden lisäksi merkittävä vaikutus palveluympäristön muotoutumiseen ja siten myös palvelutarjontaan.

Viime vuosikymmeninä kasvua on ollut erityisesti suuryksiköiden kehityksessä, koska ne voivat tarjota laajemman tuotevalikoiman ja edullisemmat kuluttajahinnat. Kulutusrakenteen monipuolistuminen on kasvattanut erikoistavarakauppaa, ja tilaa vaativan kaupan valikoimaan kuuluu usein myös erityisen ohjauksen piiriin kuuluvien toimialojen tuotteita. Kaupan toimiala, koko sekä toimintamalli määrittelevät, sijoittuuko myymälä keskustaan, kaupungin reuna-alueelle vai täysin sen ulkopuolelle. Tietyn toimialan sijaintiin voidaan vaikuttaa yleis- ja asemakaavan suunnittelumääräyksillä. Vähittäiskaupalle merkittävintä on hyvä sijainti, jolloin se on helposti saavutettavissa ja toiminnan taloudellinen kannattavuus toteutuu. On hyvin selvää, että sellaisia kaupan sijaintipaikkoja on hyvin rajallisesti, joissa toteutuu kestävän yhdyskuntarakenteen kehitys, saavutettavuus ja liiketoiminnallinen kannattavuus.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat joiltakin osin ristiriidassa maaseudun kuntien kehittämisen kanssa. Kehityksen tukeutuminen jalankulun, pyöräilyn ja joukkoliikenteen yhteyksiin ei ole toteutettavissa suuressa osassa harvaan asuttuja seutuja. Kehityksen tulee näissä kunnissa painottua olemassa oleviin jo rakentuneisiin alueisiin, kuten Pertunmaan Kuortissa on tapahtunut.

Elinvoimaisuuden painopisteen siirtyminen on luontevaa maaseutukunnissa, joissa kirkonkylän vetovoima heikkenee ja asiakasvirrat siirtyvät toisaalle. Monissa maaseudun kunnissa kylät ovat elinvoimaisempia kuin kirkonkylät, joten vähittäiskaupan sijainnin ohjaus ei ole näiltä osin saavuttanut tavoitteitaan keskustojen elinvoimaisuudesta. Kasvualueiden ulkopuolella tulisi mahdollistaa niiden muutaman kiinnostuneen kaupallisen toimijan sijoittuminen alueelle. Vähittäiskaupan

toiminta perustuu lopulta kysyntään, joten kaavassa osoitetut heikot sijaintipaikat eivät tule kuitenkaan toteutumaan.

Kuortin tapauksessa on hyvin tärkeää kehittää aluetta sen omista lähtökohdista huomioiden kirkonkylän aseman kunnan hallinnollisena keskuksena. Laissa osoitettujen tavoitteiden mukaan Pertunmaan kirkonkylä olisi vähittäiskaupan suuryksikön ensisijainen paikka, vaikka sen edellytykset yritystoiminnan ja vähittäiskaupan sijaintipaikkana ovat erityisen heikot. Kuortti on syntynyt täysin keskusta-alueen ulkopuolelle ja liikenneverkon kehityksen seurauksena se palvelee kuntalaisten lisäksi ohikulkuliikennettä ja lähiseudun vapaa-ajan asukkaita.

Kunnan oma väestöpohja on heikko, mutta Kuortti palvelee omaa kuntaa laajempaa asiakaskuntaa ja liikennevirta tasapainottaa kysyntää Kuortissa erityisesti päivittäistavarakaupan osalta. Kunnan väestömäärään perustuen alueella ei tulisi olla lainkaan suuryksikön kokoisia kaupallisia palveluja. Nykyisessä maakuntakaavassa Kuortin palvelujen alueella ei sallita seudullisia vähittäiskaupan suuryksiköjä. Kuortin kaupalliset palvelut eivät ole merkitykseltään paikallisia, joten maakuntakaavan tulisi mahdollistaa alueelle seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön sijoittuminen. Alueella olisi siten huomattavasti paremmat lähtökohdat kehittää kaupallista palvelutarjontaa tulevaisuudessa. Kuortissa tehtävien yleis- ja asemakaavaratkaisujen tulee perustua alueen vetovoiman kehittämiseen, ominaispiirteiden hyödyntämiseen ja mahdollistaa monipuolisesti eri toimialojen yritysten sijoittuminen Kuorttiin.

Työssä yhtenä tavoitteena oli löytää perusteita vähittäiskaupan rakennusoikeuden kasvattamiselle Kuortissa ja tukea osayleiskaavan laadintaan liittyvää vaikutusten arviointia. Kuortin liikenneasemalla asioi lähes neljä miljoonaa asiakasta vuosittain, ja lähialueella sijaitsee noin 6500 vapaa-ajan asuntoa, joten potentiaalista asiakasvirtaa on olemassa. On osoitettu, että Kuorttiin voidaan osoittaa tilaa vaativan kaupan yksikkö lakimuutoksen siirtymäaikana yleis- ja asemakaavoituksessa. Kaupan yksikön koko voisi olla enintään Etelä-Savon palveluverkkoselvityksessä osoitetun seudullisuuden raja-arvon suuruinen eli 3000 kerrosneliometriä.

Kuitenkin vähittäiskaupan suuryksikön tai saman kokoluokan myymälän sijoittumisella Kuorttiin voi olla merkittäviä vaikutuksia seudun muiden kaupallisten toimijoiden myyntiin. Palvelujen alueen kehityksen vuoksi olisi hyvä mahdollistaa erikoiskaupan myymälöiden sijoittuminen lähekkäin, esimerkiksi saman paikoitusalueen ympärille tai samaan rakennukseen vetovoiman ja asiakasvirran luomiseksi. Asemakaavoituksella olisi hyvä tarkistaa päivittäistavarakaupan toimivan kilpailun edellytykset Kuortissa.

Kuortin palvelujen alueen laajentamisessa tulisi huomioida nykyisen keskittymän vahvistaminen, ennen toimintojen hajottamista uusille alueille. Nykyisen alueen tuntumassa on tilaa tiivistää ja käyttötarkoituksen muutoksella saadaan laadukkaita tontteja yritystoiminnalle. Kaupallisilla palveluilla on huomattavasti pienempi riski pohjaveden pilaantumiselle kuin teollisuustoiminnalla. Koska osayleiskaavan tavoitevuosi on 2040, osoitettujen aluevarausten laajuuden tulee vastata tulevaisuuden tarpeita. Tämän vuoksi palvelujen alueen laajeneminen itään ja länteen tulisi mahdollistaa osayleiskaavassa. Valtatien eteläpuolisen alueen toteutuminen ei ole ajankohtainen, mutta sen potentiaalia tulee tarkastella osayleiskaavaprosessissa. Suunnittelussa keskeisiä huomioitavia tekijöitä ovat liikenneverkkoon tukeutuvan kaupan vaikutukset alueen palvelurakenteeseen, asiakasvirtojen muotoutumiseen ja mahdollisuus vaikuttaa heikentävästi kirkonkylän palvelutarjontaan. Siirtymäsäännös mahdollistaa tilaa vaativan kaupan sijoittamisen Kuorttiin, mutta on tärkeää selvittää myös muita kaavoituksen keinoja vähittäiskaupan rakennusoikeuden kasvattamiselle Kuortissa.

LÄHTEET

Ahonen, A., Karttunen, T. ja Vuorio, L. 2013. Kaupan sijainnin sääntely. Alalle pääsyn ja kilpailun edistämisen näkökulma. Kilpailu- ja kuluttajaviraston selvityksiä 3/2013. [viitattu: 22.9.2015]. Saatavissa: <http://www.kkv.fi/globalassets/kkv-suomi/julkaisut/selvitykset/2013/kkv-selvityksia-3-2013.pdf>

Erklund, J. 2014. Kauppa kulutuskäyttämisen murroksessa. Kesko Oyj. [viitattu: 22.10.2015]. Saatavissa: <http://www.kesko.fi/globalassets/03-sijoittaja/raporttikeskus/sijoitusmessutpdf>

Etelä-Savon maakuntaliitto. 2015. Etelä-Savon palveluverkkoselvitys.

Etelä-Savon maakuntaliitto. 2010a. Etelä-Savon maakuntakaava. [viitattu: 14.7.2015]. Saatavissa: <http://www.esavo.fi/resources/public/media/MkaavaotePertunmaa.pdf>

Etelä-Savon maakuntaliitto. 2010b. Etelä-Savon maakuntakaava. Merkinnät ja määräykset. [viitattu: 14.7.2015]. Saatavissa: http://www.esavo.fi/resources/public/media/ETELA-SAVON_MAAKUNTAKAAVA_kaavamaaraykset041010.pdf

Geologian tutkimuskeskus. 2015. Maankamara. [viitattu: 5.11.2015]. Saatavissa: <http://gtkdata.gtk.fi/Maankamara/index.html>

Halme, T., Heinimäki, H., Kotisalo, Y. ja Tulkki, K. 2000. Kauppa 2005. Kauppa yhdyskuntasuunnittelussa. Helsinki: Oy Edita Ab.

Heinimäki, H., Koponen, A., Nurmi, P., Santasalo, T., Skogster, P., Tulkki, K., Virtanen, M. ja Wilska, T.-A. 2006. Kauppa 2010. Helsinki: Edita Prima Oy.

Hiltunen, M., Lehtola, I., Rantanen, M. ja Rehunen, A. 2012. Palvelujen saavutettavuus muutoksessa. Maaseudun vakituisten ja vapaa-ajan asukkaiden palveluympäristön kehityssuunnat ja uudet mahdollisuudet.

Helsingin yliopisto. Raportteja 88. [viitattu: 22.7.2015]. Saatavissa:
<http://www.helsinki.fi/ruralia/julkaisut/pdf/Raportteja88.pdf>

Järvi-Saimaan Palvelut Oy. 2015. Digitoitu Kuortin taajaman osayleiskaava.

Kaavatalo Veijo Lievonen Ky. 1995. Kuortin taajaman osayleiskaava.

Kaupan liitto 2015. Kauppa lukuina. [viitattu: 20.10.2015]. Saatavissa:
<http://www.kauppa.fi/content/download/85273/1092062/file/Kaupan%20tilastoja%202014.pdf>

Kauppakeskus Willa. 2014. Info. [viitattu: 23.10.2015]. Saatavissa:
<http://www.kauppakeskuswilla.fi/fi/info/>

Koskela, K., Santasalo, T. 2008. Paljon tilaa vaativan erikoistavaran kauppa. Tulkinnan ongelmia. Ympäristöministeriön raportteja. [viitattu: 7.10.2015]. Saatavissa:
https://helda.helsinki.fi/bitstream/handle/10138/41453/Ymra16_2008_Paljon_tilaa_vaativan_erikoistavaran_kauppa.pdf?sequence=1

Kuluttajaliitto. 2011. Kova kilpailu päivittäistavarakaupassa ahdistaa pieniä Pertunmaalla. Kuluttajan Nappo 3/2011, 4-6. [viitattu: 29.9.2015].
Saatavissa: http://www.kuluttajaliitto.fi/files/1561/Nappo_3_11.pdf

Laki maankäyttö- ja rakennuslain muuttamisesta 204/2015. Saatavissa:
<https://www.finlex.fi/fi/laki/alkup/2015/20150204>

Laki vähittäiskauppaa koskevista erityisistä säännöksistä 319/2011.
Saatavissa: <http://www.finlex.fi/fi/laki/alkup/2011/20110319>

Lehtola, I. 2007. Maaseudun toimintaympäristön muutos ja liikkuminen. Kirjallisuuskatsaus. Tiehallinnon selvityksiä 18/2007. [viitattu: 2.7.2015].
Saatavissa: http://alk.tiehallinto.fi/julkaisut/pdf/3201044-v-maas_toimintaymp_muutos_ja_liikkuminen.pdf

Maanmittauslaitos. 2015. Paikkatietoikkuna. [viitattu: 10.7.2015].
Saatavissa: <http://www.paikkatietoikkuna.fi/web/fi/kartta>

Melkas, P. 2014. Kaupunkilaiset ostavat verkkokaupasta palveluita ja maalaiset tavaroita. Tilastokeskuksen artikkeli 8.12.2014. [viitattu: 21.10.2015]. Saatavissa: http://tilastokeskus.fi/artikkelit/2014/art_2014-12-08_003.html?s=0

Museovirasto. 2009. Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt. Suuri Savontie. [viitattu: 3.7.2015]. Saatavissa: http://www.rky.fi/read/asp/r_kohde_det.aspx?KOHDE_ID=1231

Mäntylä, M., Siirilä, H. ja Riusala, K. 2011. Maamerkki päätien risteyksessä. Maaseudun kauppakeskittymien ja liikenneasemien alueelliset, taloudelliset ja sosiaaliset vaikutukset. [viitattu: 10.7.2015]. Saatavissa: http://www.uva.fi/materiaali/pdf/isbn_978-952-476-355-4.pdf

Nulpponen, J. 2015. Re: Kysymyksiä maakuntakaavasta liittyen Pertunmaan Kuorttiin [sähköpostiviesti]. Vastaanottaja: Blom, M. Lähetetty: 28.10.2015.

Osuuskauppa Suur-Savo. 2010. ABC-ketjun lippulaiva ABC Kuortti 10 vuotta. [viitattu: 2.10.2015]. Saatavissa: https://www.s-kanava.fi/uutinen/abc-ketjun-lippulaiva-abc-kuortti-10-vuotta/132295_66560

Pertunmaan kunta. 2015a. Kiinteistöraja-aineisto, rakennukset, omistajat.

Pertunmaan kunta. 2015b. Kuntainfo. [viitattu: 28.7.2015]. Saatavissa: <http://www.pertunmaa.fi/kuntainfo/>

Pieksämäen Veturitallit. 2015. Esite. [viitattu: 23.10.2015]. Saatavissa: http://www.pieksamaki.fi/wp-content/uploads/Veturitallit_esite_web-versio.pdf

Pitkäranta, H., Rantakari, J. ja Rehunen, A. 2013. Selvitys vähittäiskaupan suuryksiköiden alue- ja yhdyskuntarakenteellisista vaikutuksista. [viitattu 12.8.2015]. Saatavissa: <http://www.ymparisto.fi/download/noname/%7B05235E51-9136-4570-9A33-C76C42C9E695%7D/94983>

Päivittäistavarakauppa ry. 2015. Vuosijulkaisu. [viitattu: 9.10.2015].

Saatavissa:

http://www.pty.fi/fileadmin/user_upload/tiedostot/Julkaisut/Vuosijulkaisut/FI_2015_vuosijulkaisu.pdf

Rehunen, A. 2011. Vähittäiskaupan toimipaikkojen ja suurten kaupan rakennusten sijoittuminen. Kaupunkiseutujen yhdyskuntarakenteen monikeskuksisuus ja kauppa - hanke. Suomen ympäristökeskus. [viitattu: 21.8.2015]. Saatavissa:

<http://www.ymparisto.fi/download/noname/%7BE34AAD27-6444-4C50-A50B-DEA35FDE5238%7D/73673>

Suomen ympäristökeskus. 2012. Yhdyskuntarakenteen toiminnalliset alueet Suomessa. [viitattu: 19.9.2015]. Saatavissa:

<http://www.ymparisto.fi/download/noname/%7B94D8E79B-F702-4A1E-BEDB-86E46860EEA2%7D/74065>

Sweco Ympäristö Oy. 2015. Kuortin asemakaavayhdistelmä. [viitattu: 25.8.2015]. Saatavissa:

http://www.paikkatieto.airix.fi/paikkatieto/pertunmaa/kaavayhdistelma/ky_kuorti.psp?kartta=ky_kuorti

Tilastokeskus. 2013. Kuntatiedot Pertunmaa. [viitattu: 12.6.2015].

Saatavissa: <http://tilastokeskus.fi/tup/kunnat/kuntatiedot/588.html>

Tilastokeskus. 2011. Kaupan alueellinen määrävuosiselvitys 2009. [viitattu: 20.10.2015]. Saatavissa:

http://www.stat.fi/til/kamv/2009/kamv_2009_2011-04-29_fi.pdf

Ympäristöministeriö 2014. Arviointi maankäyttö- ja rakennuslain toimivuudesta 2013. Suomen ympäristö 1/2014. [viitattu: 5.9.2015].

Saatavissa:

https://helda.helsinki.fi/bitstream/handle/10138/42827/SY_1_2014.pdf?sequence=2

Ympäristöministeriö. 2013. Vähittäiskaupan suuryksiköiden kaavoitus.

Ympäristöhallinnon ohjeita 3/2013. [viitattu: 4.9.2015]. Saatavissa:

https://helda.helsinki.fi/bitstream/handle/10138/40714/OH_3_2013.pdf?sequence=4

Ympäristöministeriö. 2009. Kaupan sijainnin ohjauksen arviointiryhmän raportti. Ympäristöministeriön raportteja 21/2009. [viitattu: 8.7.2015].

Saatavissa: <http://www.ymparisto.fi/download/noname/%7B340C286F-3B41-4DD2-8495-DF6D8B97F793%7D/32100>

Valtioneuvosto. 2008. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet. [viitattu: 15.6.2015]. Saatavissa:

<http://www.ymparisto.fi/download/noname/%7BA2516D1A-DF52-4E0B-A00C-E2DDC51EF440%7D/59386>

