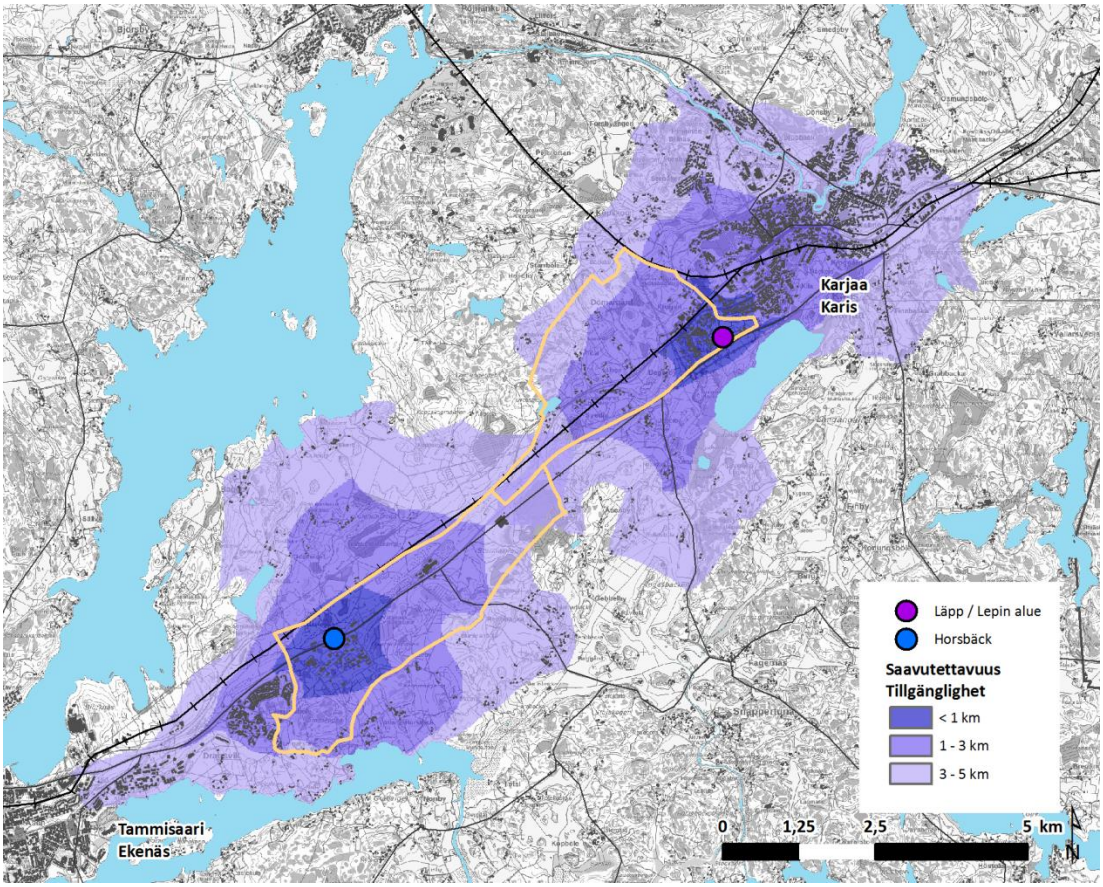
RAASEPORIN KAUPUNKI
RAASEBORGS STAD

Karjaan läntisen taajaman ja Horsbäck-Kärrbyn osayleiskaavahankkeet, KAUPALLINEN SELVITYS

Loppuraportti



17.3.2017

Sisällysluettelo

1 JOHDANTO 3
1.1 Selvityksen tausta ja tavoitteet 3
1.2 Kaupan sijainninohjaus 3
1.3 Tarkastelualue 4
2 NYKYTILANNE JA KEHITYSNÄKYMÄT 5
2.1 Suunnittelutilanne 5
2.2 Väestö ja työpaikat 8
2.3 Kauppa ja palveluverkko 10
2.3.1 Vähittäiskaupan palveluverkko 10
2.3.2 Kaupan keskittymät 14
2.3.3 Vähittäiskaupan kilpailutilanne 17
2.3.4 Arvio ostovoiman ja liiketilatarpeen kehityksestä 18
2.3.5 Kaupan hankkeet 20
3 OSAYLEISKAAVAN KAUPALLISTEN VAIKUTUSTEN ARVIOINTI 21
3.1 Osayleiskaavaluonnosten kauppaa koskevat ratkaisut 21
3.2 Seudullisuuden ja paikallisuuden tarkastelua 21
3.3 Kauppaan ja palvelurakenteeseen kohdistuvat vaikutukset 23
3.3.1 Mitoitus suhteessa laskennalliseen liiketilan lisätarpeeseen 23
3.3.2 Palvelutarjonnan ja palveluverkon kehitys 24
3.3.3 Kaupan toiminta- ja kehitysedellytykset ja kilpailuasetelman muutos 25
3.3.4 Keskusta-alueiden kaupan toiminta- ja kehitysedellytykset 25
3.4 Yhdyskuntarakenteeseen kohdistuvat vaikutukset 26
3.4.1 Alueiden sijainti yhdyskuntarakenteessa 26
3.4.2 Palvelutarjonnan ja palveluverkon alueellisesti tasapainoinen kehitys 27
3.4.3 Yhdyskuntarakenteen kehitys 27
3.4.4 Karjaan ja Tammisaaren keskustojen kaupan kehitys 28
3.5 Kaupan palvelujen saavutettavuuteen kohdistuvat vaikutukset 28
3.5.1 Liikenteellinen saavutettavuus 29
3.5.2 Joukko- ja kevyen liikenteen käyttömahdollisuudet asiointimatkoilla 29
3.5.3 Palveluiden koettu saavutettavuus 29
3.6 Muut vaikutukset 29
3.6.1 Toimivan kilpailun edellytykset 29
3.6.2 Työllisyysvaikutukset 30
4 JOHTOPÄÄTÖKSET JA SUOSITUKSET 31
4.1 Yhteenveto keskeisistä vaikutuksista 31
4.2 Suosituksia kaupan palveluverkon kehittämisestä 32
4.3 Suosituksia osayleiskaavan kauppaa koskevista kaavamääräyksistä 34

Karjaan läntisen taajaman ja Horsbäck-Kärrbyn osayleiskaavahankkeet, KAUPALLINEN SELVITYS

1 JOHDANTO

1.1 Selvityksen tausta ja tavoitteet

Kaupallinen selvitys antaa lähtötiedot ja perusteet Karjaan läntisen taajaman ja Horsbäck-Kärrbyn osayleiskaavoissa tehtäville kaupan sijoitusta ja mitoitusta koskeville kaavaratkaisuille.

Selvityksessä on tarkasteltu Raaseporin kaupallisten palvelujen nykytilaa ja kehitysnäkymiä sekä kaupan palveluverkon kokonaisuutta osana toimivaa ja kestävää alue- ja yhdyskuntarakennetta. Nykytilanteen ja kehitysnäkymien analyysin pohjalta on laadittu esitys Raaseporin vähittäiskaupan palveluverkon kehittämisestä ja arvioitu osayleiskaavojen kauppaa koskevien kaavaratkaisujen vaikutukset kaupan ja palvelurakenteen, alue- ja yhdyskuntarakenteen sekä kaupan palvelujen saavutettavuuden näkökulmasta. Nykytilanteen ja kehitysnäkymien analyysin sekä vaikutusten arvioinnin tulosten pohjalta on esitetty suosituksia osayleiskaavojen kauppaa koskevista ratkaisuista.

Selvityksen kohteena on koko kaupallinen palvelurakenne: päivittäistavarakauppa sekä erikoiskauppa jaettuna paljon tilaa vaativaan (auto-, rauta-, kodinkone- ja huonekalukauppa ja muu tilaa vaativa kauppa) ja muuhun eli ns. keskustahakuiseen erikoiskauppaan (alkot, apteekit ym., muotikauppa ja muu erikoiskauppa). Selvitys on laadittu olemassa oleviin selvityksiin ja suunnitelmiin, uusimpiin tilasto- ja rekisteritietoihin sekä paikkatietoanalyyseihin perustuen. Selvityksen keskeisiä lähtöaineistoja ovat Raaseporin alueella aiemmin laaditut kaupalliset selvitykset sekä Uudenmaan liitossa maakuntakaavoitusta varten laaditut kaupalliset selvitykset ja 2. vaihemaakuntakaavan kauppaa koskevat ratkaisut.

Kaupallisessa selvityksessä on otettu huomioon valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet, maankäyttö- ja rakennuslain säännökset (yleiskaavan sisältövaatimukset, kauppaa koskevat erityiset säännökset, kilpailun edistämistä koskevat tavoitteet) sekä vähittäiskaupan suuryksiköiden sijainninohjausta koskeva ympäristöministeriön ohjeistus. Myös maankäyttö- ja rakennuslakiin suunnitteilla olevat kaupan sijainninohjausta koskevat lakimuutokset on otettu huomioon.

Kaupallinen selvitys on tehty Raaseporin kaupungin toimeksiannosta FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy:ssä. Raaseporin kaupungin yhteyshenkilöinä ovat toimineet kaupunkisuunnitteluarkkitehti Simon Store ja kaavoitusarkkitehti Marja Kuisma. FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy:ssä selvityksen ovat laatineet FM Taina Ollikainen ja FM Kristina Salomaa (karttatarkastelut).

1.2 Kaupan sijainninohjaus

Alueidenkäytön suunnittelujärjestelmä tarjoaa kunnille ja maakuntien liitoille välineet ohjata kaupan palvelurakenteen kehitystä ja hallita sen muutoksia. Keskeisiä kaupan palvelurakenteen ja palveluverkon kehittämisen lähtökohtia ovat valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet sekä maankäyttö- ja rakennuslaissa säädetyt eri kaavatasojen sisältövaatimukset, vähittäiskauppaa koskevat erityiset säännökset ja kilpailun toimivuuden edistämistä koskevat tavoitteet. Myös maankäyttö- ja rakennuslakiin suunnitteilla olevat muutokset on otettu huomioon.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ohjaavat yhdyskuntarakenteen ja kaupan palveluverkon suunnittelua kaavoituksessa. Valtakunnallisissa alueidenkäyttötavoitteissa painottuu erityisesti ilmastonmuutoksen hillintä ja sen myötä yhdyskuntarakenteen eheyttämistä, liikennettä ja kaupan sijoittumista koskevat tavoitteet.

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaiset yleiskaavan sisältövaatimukset

Yleiskaavassa kaupan palveluverkon suunnittelun ja vähittäiskaupan suuryksiköiden sijainnin ohjauksen kannalta keskeisiä sisältövaatimuksia ovat yhdyskuntarakenteen toimivuuden, taloudellisuuden ja ekologisen kestävyyden, olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyödyntämisen, palvelujen saatavuuden, eri väestöryhmien kannalta tasapainoisen elinympäristön sekä kunnan elinkeinoelämän toimintaedellytysten huomioon ottaminen.

Maankäyttö- ja rakennuslain kauppaa koskevat erityiset säännökset

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

- suunnitellulla maankäytöllä ei saa olla merkittäviä haitallisia vaikutuksia keskusta-alueiden kaupallisiin palveluihin ja niiden kehittämiseen.
- alueelle sijoittuvien palvelujen on mahdollisuuksien mukaan oltava saavutettavissa joukkoliikenteellä ja kevyellä liikenteellä.
- suunnitellun maankäytön on edistettävä sellaisen kaupan palveluverkon kehitystä, jossa asiointimatkojen pituudet ovat kohtuullisia ja liikenteen haitat mahdollisimman vähäisiä.

Maankäyttö- ja rakennuslain 71 c §:n mukaan vähittäiskaupan suuryksiköiden ensisijainen sijaintipaikka on keskusta-alue, ellei muu sijainti kaupan laatu huomioon ottaen ole perusteltu.

Kilpailun toimivuuden edistäminen

Maankäyttö- ja rakennuslakiin 1.4.2015 tulleen lakimuutoksen myötä kilpailun toimivuuden edistämisen näkökulman tulee olla mukana alueidenkäytön suunnittelun tavoitteissa ja kaavojen vaikutusten arvioinnissa kaikilla kaavatasoilla. Yleispiirteisellä maankäytön suunnittelulla luodaan lähtökohdat ja puitteet toimivalle kilpailulle. Käytännössä kilpailun toimivuuden edistäminen maakuntakaavassa ja yleiskaavassa merkitsee sitä, että kaupalle tulee osoittaa riittävästi sijaintipaikkoja olemassa olevaan tai suunniteltuun yhdyskuntarakenteeseen tukeutuen. Maakuntakaavan ja yleiskaavan elinkeinoelämän toimintaedellytyksiä koskevaan sisältövaatimukseen sisältyy jo nykyisellään kilpailun edistämisen näkökulma, mutta lakimuutoksen myötä kilpailun toimivuuden huomioon ottaminen tulee entistä vahvemmin mukaan yleispiirteiseen suunnitteluun ja vaikutusten arviointiin. Käytännössä kilpailun toimivuuden edistämistä koskeva lakimuutos vaikuttaa kuitenkin eniten asemakaavoituksessa ja tontinluovutuksessa. (Maankäyttö- ja rakennuslain muutos 204/2015).

Maankäyttö- ja rakennuslakiin suunnitellut muutokset

Hallituksen esityksessä (251/2016) maankäyttö- ja rakennuslaiksi ehdotetaan vähittäiskaupan suuryksikön kokorajaa nostettavaksi 4 000 k-m^2:iin sekä poistettavaksi velvoite osoittaa maakuntakaavan keskustatoimintojen alueella vähittäiskaupan suuryksiköiden enimmäismitoitus. Lakiehdotuksen mukaan vähittäiskaupan suuryksikön ensisijainen sijaintipaikka on edelleen keskusta-alue, mutta suuryksikkö voidaan sijoittaa keskusta-alueen ulkopuolelle edellyttäen, että kaupan palvelujen saavutettavuus otetaan sijoituksen perusteena huomioon. Lisäksi lakiehdotuksessa kumotaan valtuutus antaa asemakaavoissa kaupan laatuun ja kokoon liittyviä asemakaavamääräyksiä (71 e §). Kaavoihin, jotka ovat olleet ehdotuksena julkisesti nähtävillä ennen lakimuutoksen voimaantuloa, sovelletaan lakimuutoksen voimaantullessa voimassa ollutta 71 b, 71 c ja 71 e §:ää. Se, miten lakimuutosta käytännössä sovelletaan yleis- ja asemakaavojen kauppaa koskevissa ratkaisuissa ja kaupallisissa selvityksissä, selkiytynee kevään 2017 aikana.

1.3 Tarkastelualue

Selvityksen tarkastelualueena on Raaseporin kaupungin alue. Kaupan nykytilaa ja kehitysnäkymiä on tarkasteltu myös laajemmalla vaikutusalueella ja toisaalta osa tarkasteluista on kohdennettu osayleiskaava-alueelle sekä Karjaan ja Tammisaaren keskustoihin. Raaseporin vaikutusalueena on tässä selvityksessä tarkasteltu aluetta, joka muodostuu Raaseporin ja Hangon kaupungeista. Vaikutusalue on TNS Gallupin suuren vaikutusaluetutkimuksen 2011 mukainen Raaseporin erikoiskaupan asiointialue (kuva 6).

2 NYKYTILANNE JA KEHITYSNÄKYMÄT

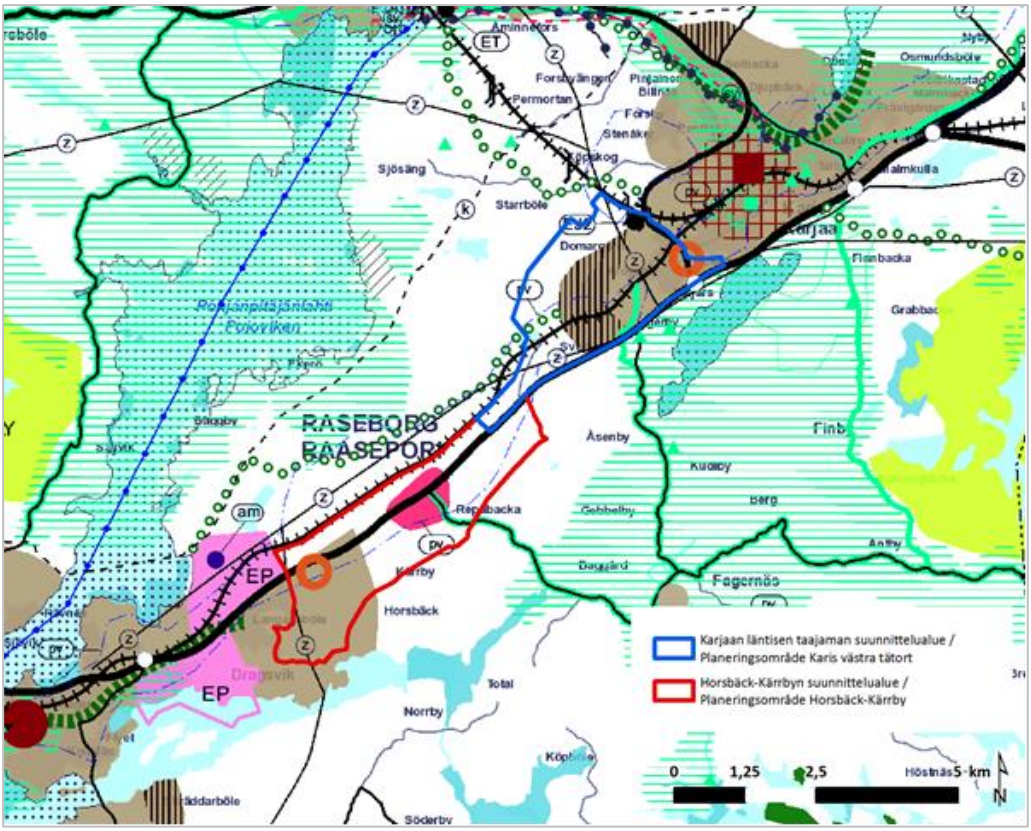
2.1 Suunnittelutilanne

Uudenmaan maakuntakaava

Uudellamaalla on voimassa useita maakuntakaavoja. Kaupan sijoittumista ja mitoitusta on ohjattu 2. vaihemaakuntakaavassa, joka on vahvistettu ympäristöministeriössä vuonna 2014 ja saanut lainvoiman vuonna 2016.

Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavassa on määritelty merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön koon alaraja, joka vaihtelee taajamittain. Raaseporin taajamatoimintojen alueella merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön koon alaraja on päivittäistavarakaupassa 2 000 k-m^2 ja muun erikoistavaran kaupassa 5 000 k-m^2. Sellaisessa vähittäiskaupassa, joka kaupan laatu huomioon ottaen voi sijoittua perustelluista syistä myös keskusta-alueiden ulkopuolelle, kuten auto-, rauta-, huonekalu-, puutarha- ja maatalouskauppa, merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön koon alaraja on Raaseporin taajamatoimintojen alueilla ja työpaikka-alueilla 10 000 k-m^2.

Merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan sijaintia on ohjattu Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavassa keskustatoimintojen alueiden ja vähittäiskaupan suuryksiköiden merkinnöillä ja niitä koskevilla kaavamääräyksillä. Raaseporissa keskustatoimintojen alueina on osoitettu Tammisaari ja Karjaa: Tammisaari seutukeskuksena ja Karjaa kuntakeskuksena. Tammisaaren keskustatoimintojen alueen vähittäiskaupan suuryksikköjen kerrosalaa ei ole enimmäismitoitettu. Karjaan keskustatoimintojen alueelle sijoitettavien vähittäiskaupan suuryksiköiden yhteenlaskettu kerrosala saa maakuntakaavan mukaan olla enintään 30 000 k-m^2. Raaseporin alueella on osoitettu kaksi merkitykseltään seudullista vähittäiskaupan suuryksikköä. Karjaan lounaisosassa sijaitsevan suuryksikön enimmäismitoitus on 30 000 k-m^2 ja Horsbäckin suuryksikön enimmäismitoitus 50 000 k-m^2 (Uudenmaan liitto 2014).



Kuva 1. Ote Uudenmaan vahvistettujen maakuntakaavojen yhdistelmästä: Uudenmaan maakuntakaava ja Uudenmaan 1., 2. ja 3. vaihemaakuntakaava (Uudenmaan liitto 2014). Osayleiskaava-alueet on esitetty punaisella ja sinisellä rajauksella.

Vähittäiskaupan sijoittumista on Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavassa ohjattu Raaseporin alueella seuraavilla merkinnöillä:



Keskustatoimintojen alue, seutukeskus

Kohdemerkinnällä osoitetaan seutukeskusten keskustahakuisten palvelu-, hallinto- ja muiden toimintojen alueiden yleispiirteinen sijainti. Alue voi sisältää myös asumista sekä tarvittavat liikennealueet ja puistot. *Merkinnällä on osoitettu Tammisaaren keskusta.*



Keskustatoimintojen alue, kuntakeskus

Kohdemerkinnällä osoitetaan kuntakeskusten keskustahakuisten palvelu-, hallinto- ja muiden toimintojen alueiden yleispiirteinen sijainti. Alue voi sisältää myös asumista sekä tarvittavat liikennealueet ja puistot. *Merkinnällä on osoitettu Karjaan keskusta.*

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



Merkitykseltään seudullinen vähittäiskaupan suuryksikkö

Kohdemerkinnällä osoitetaan merkitykseltään seudullisten vähittäiskaupan suuryksiköiden sijoittumiskohteet keskustatoimintojen alueiden ulkopuolella. Niitä kehitetään sellaista kauppaa varten, joka vaatii paljon tilaa, ei kilpaile keskustaan sijoittuvan kaupan kanssa ja jonka tyypillinen asiointitiheys on pieni. *Merkinnällä on Raaseporissa osoitettu kaksi aluetta: Karjaan lounaisosa ja Horsbäck.*

Merkinnän osoittamalle alueelle voidaan yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa osoittaa sellaista merkitykseltään seudullista vähittäiskauppaa, joka kaupan laatu huomioon ottaen voi perustellusta syystä sijoittua myös keskusta-alueiden ulkopuolelle kuten auto-, rauta-, huonekalu-, puutarha- ja maatalouskauppaa. Uusia merkitykseltään seudullisia päivittäistavarakaupan suuryksiköitä saadaan osoittaa ainoastaan Espoon Lommilaan.

Kaavamääräyksen mukaan kohdemerkinnällä osoitetun vähittäiskaupan suuryksikön sijainti ja laajuus on määriteltävä yksityiskohtaisessa kaavoituksessa siten, että se muodostaa riittävän laajan toiminnallisen kokonaisuuden. Merkitykseltään seudullista vähittäiskauppaa ei saa toteuttaa ennen ympäröivien taajamatoimintojen tai työpaikka-alueiden toteuttamista. Lisäksi on huolehdittava, että palvelut ovat mahdollisuuksien mukaan saavutettavissa kävellen, pyöräillen tai joukkoliikenteellä sekä edistetään sellaisen palveluverkon kehitystä, jossa asiointimatkojen pituudet ovat kohtuulliset ja että liikenteestä aiheutuvat haitat ovat mahdollisimman vähäisiä.

Karjaan läntisen taajaman ja Horsbäck-Kärrbyn osayleiskaavat

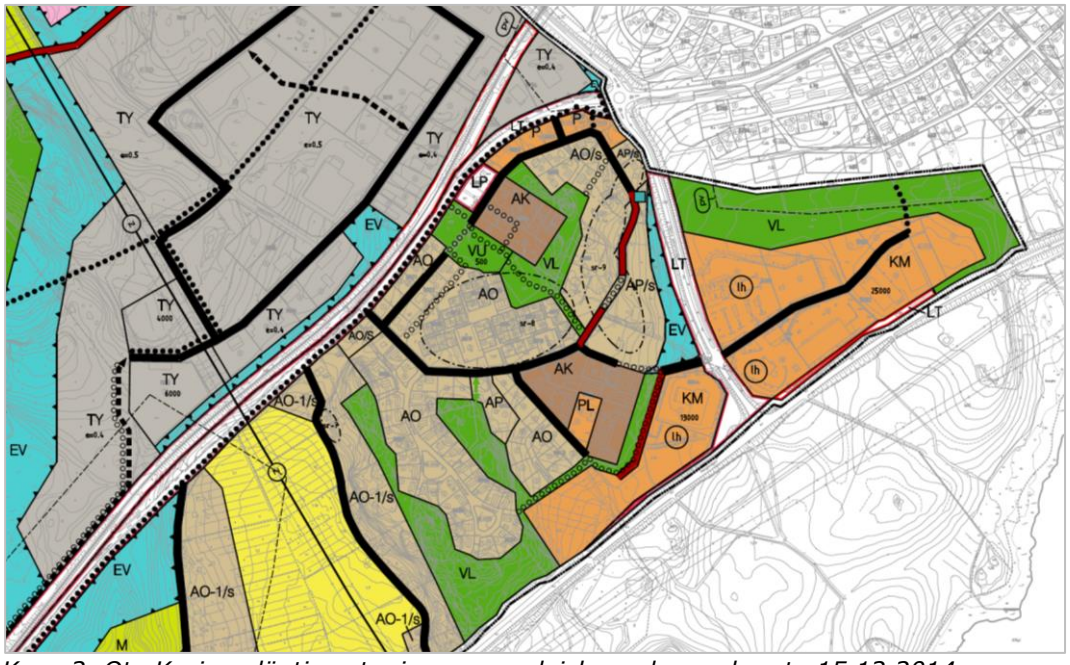
Raaseporin kaupunki on käynnistänyt Karjaan läntisen taajaman osayleiskaavan ja Horsbäck-Kärrbyn osayleiskaavan laatimisen erillisinä kaavoitushankkeina. Molemmat osayleiskaavat ovat olleet mukana kaupunginhallituksen 13.1.2014 hyväksymässä kaavoitusohjelmassa. Karjaan läntisen taajaman osayleiskaavan luonnos on ollut nähtävillä 26.1.-27.2.2015 ja Horsbäck-Kärrbyn osayleiskaavan luonnos 25.4.-31.5.2016. Yhdessä suunnittelualueet kattavat Karjaan ja Tammisaaren taajamien välisen alueen. Kaavahankkeet viedään osayleiskaavaehdotusvaiheessa eteenpäin yhtenä osayleiskaavaprosessina.

Osayleiskaavan tavoitteena on ohjata asumista pääosin Karjaan ja Tammisaaren taajamien läheisyyteen. Osayleiskaavalla mahdollistetaan monipuolisia asuinmuotoja ja mahdollistetaan kaupungin strategian mukaista väestökasvua. Kaavan tavoitteena on myös mahdollistaa työpaikka-alueiden, pienteollisuuden ja muun yritystoiminnan kehittyminen. Osayleiskaavalla luodaan edellytyksiä myös kaupallisten palvelujen kehittymiselle.

Karjaan läntisen taajaman osayleiskaavassa (luonnos 15.12.2014) on osoitettu kaava-alueen koillisosaan kaupallisten palvelujen alueita, joille saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön (**KM**). Kaavamääräyksen mukaan alueelle saa sijoittaa vähittäistavarakaupan suuryksiköitä tai myymäläkeskittymiä. Asemakaavassa saa alueelle osoittaa vähittäiskaupan tiloja, jotka laatunsa puolesta eivät sovellu keskustatoimintojen alueelle. Sekä Lepin läntiselle että itäiselle KM-alueelle saa rakentaa muun erikoiskaupan tiloja enintään 3 000 k-m^2 sekä päivittäistavarakaupan tiloja enintään 2 000 k-m^2. Rakentamisen tulee perustua asemakaavaan.

Karjaan läntisen taajaman osayleiskaavaluonnos mahdollistaa Lepin läntiselle KM-alueelle 13 000 k-m^2 ja Lepin itäiselle KM-alueelle 25 000 k-m^2 eli yhteensä **38 000 k-m^2** kaupan pinta-alaa. Kaupan pinta-alasta saa kaavamääräyksen mukaan olla muun erikoiskaupan liiketilaa enintään 6 000 (3 000 + 3 000) k-m^2 ja päivittäistavarakaupan liiketilaa enintään 4 000 (2 000 + 2 000) k-m^2.

Karjaan läntisen taajaman osayleiskaavaluonnoksesta annetuissa Uudenmaan ELY-keskuksen ja Uudenmaan liiton lausunnoissa todetaan, että kaavaluonnoksessa osoitettujen KM-alueiden kaupan mitoitus (38 000 k-m^2) ylittää Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavassa määritellyn vähittäiskaupan enimmäismitoituksen (30 000 k-m^2). Lisäksi kaavan sallima muun erikoiskaupan (6 000 k-m^2) ja päivittäistavarakaupan (4 000 k-m^2) pinta-ala ylittää maakuntakaavan seudullisuuden rajat, jotka ovat Raaseporin taajamatoimintojen alueella päivittäistavarakaupassa 2 000 k-m^2 ja muussa erikoiskaupassa 5 000 k-m^2. Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavan mukaan alueelle voidaan osoittaa ainoastaan sellaista merkitykseltään seudullista vähittäiskauppaa, joka kaupan laatu huomioon ottaen voi perustellusta syystä sijoittua myös keskusta-alueiden ulkopuolelle kuten auto-, rauta-, huonekalu-, puutarha- ja maatalouskauppaa. Alueelle ei voida sijoittaa uusia merkitykseltään seudullisia päivittäistavarakaupan tai muun erikoiskaupan suuryksiköitä.

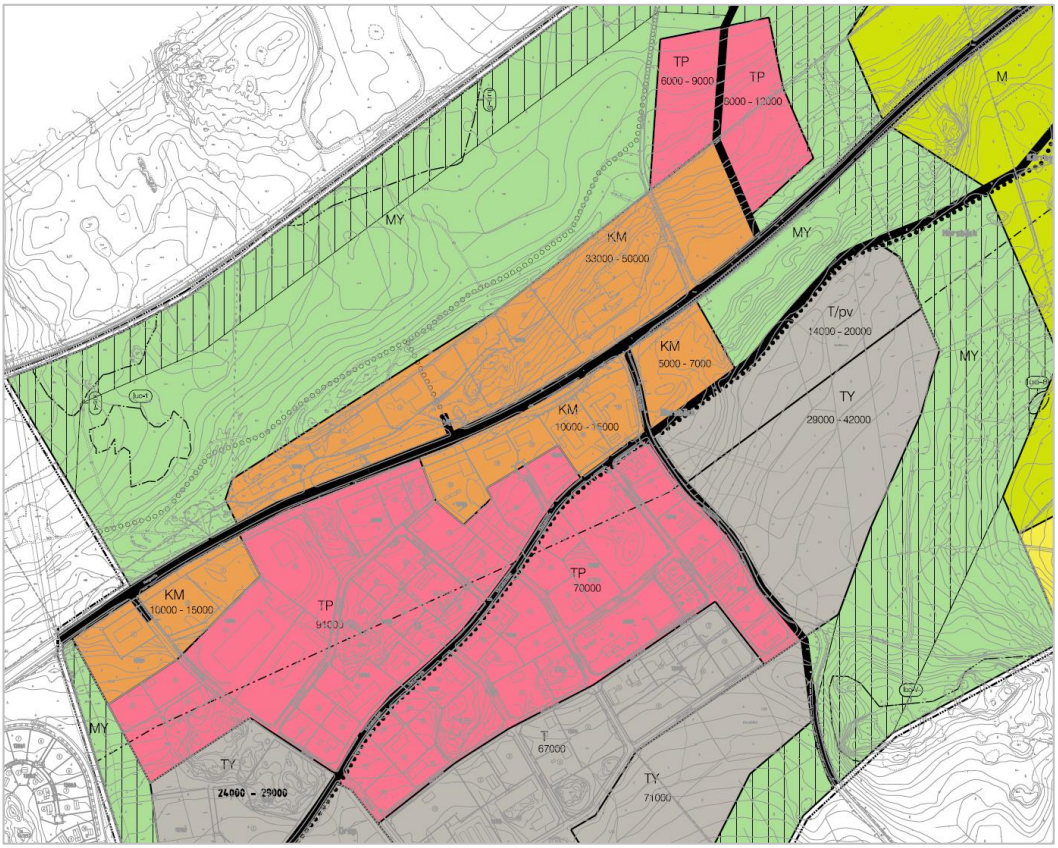


Kuva 2. Ote Karjaan läntisen taajaman osayleiskaavaluonnoksesta 15.12.2014

Horsbäck-Kärrbyn osayleiskaavassa (luonnos 23.3.2016) on osoitettu kaava-alueen länsiosaan kaupallisten palvelujen alueita, joille saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön (**KM**). Kaavamääräyksen mukaan alueelle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksiköitä tai myymäläkeskittymiä, jotka laatunsa puolesta eivät sovellu keskustatoimintojen alueelle. Muun erikoiskaupan tiloja saa rakentaa enintään 10 % toteutuneesta kokonaiskerrosalasta sekä toimisto- ja palvelutyöpaikkoja enintään 20 % toteutuneesta kerrosalasta. Osayleiskaavaluonnos mahdollistaa KM-alueille yhteensä **58 000 - 87 000 k-m^2** kaupan pinta-alaa. Mikäli liikerakentaminen toteutuu kokonaismitoituksen mukaisena, voi muun erikoiskaupan pinta-ala olla enimmillään 5 800 - 8 700 k-m^2 (10 % kokonaiskerrosalasta).

Horsbäck-Kärrbyn osayleiskaavassa (luonnos 23.3.2016) on osoitettu työpaikka-alueita (**TP**), joille kaavamääräyksen mukaan saa sijoittaa toimisto- ja palvelutyöpaikkoja, ympäristöhäiriötä, kuten melua, ilman pilaantumista tai raskasta liikennettä aiheuttamatonta teollisuutta sekä siihen liittyvää myymälätilaa ja varastointia. Alueen myymälätila saa olla enintään 20 % kulloinkin toteutettavan hankkeen kokonaiskerrosalasta. Mikäli työpaikkarakentaminen toteutuu kokonaismitoituksen mukaisena, voi myymälätilojen pinta-ala olla TP-alueilla enimmillään 35 000 - 36 400 k-m^2 (20 % kokonaiskerrosalasta).

Horsbäck-Kärrbyn osayleiskaavaluonnoksesta annetuissa Uudenmaan ELY-keskuksen ja Uudenmaan liiton lausunnoissa todetaan, että kaavaluonnoksessa osoitettujen KM-alueiden kaupan mitoitus (58 000-87 000 k-m^2) ja TP-alueiden kaavamääräyksen sallima kaupan pinta-ala (35 000-36 400 k-m^2) ylittävät Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavassa osoitetun vähittäiskaupan enimmäismitoituksen (50 000 k-m^2). Lisäksi kaavan sallima muun erikoiskaupan pinta-ala (enimmillään 8 700 k-m^2) ylittää maakuntakaavan seudullisuuden rajan, joka on Raaseporin taajamatoimintojen alueella 5 000 k-m^2. Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavan mukaan alueelle voidaan osoittaa ainoastaan sellaista merkitykseltään seudullista vähittäiskauppaa, joka kaupan laatu huomioon ottaen voi perustellusta syystä sijoittua myös keskusta-alueiden ulkopuolelle kuten auto-, rauta-, huonekalu-, puutarha- ja maatalouskauppaa. Alueelle ei voida sijoittaa uusia merkitykseltään seudullisia päivittäistavarakaupan tai muun erikoiskaupan suuryksiköitä.

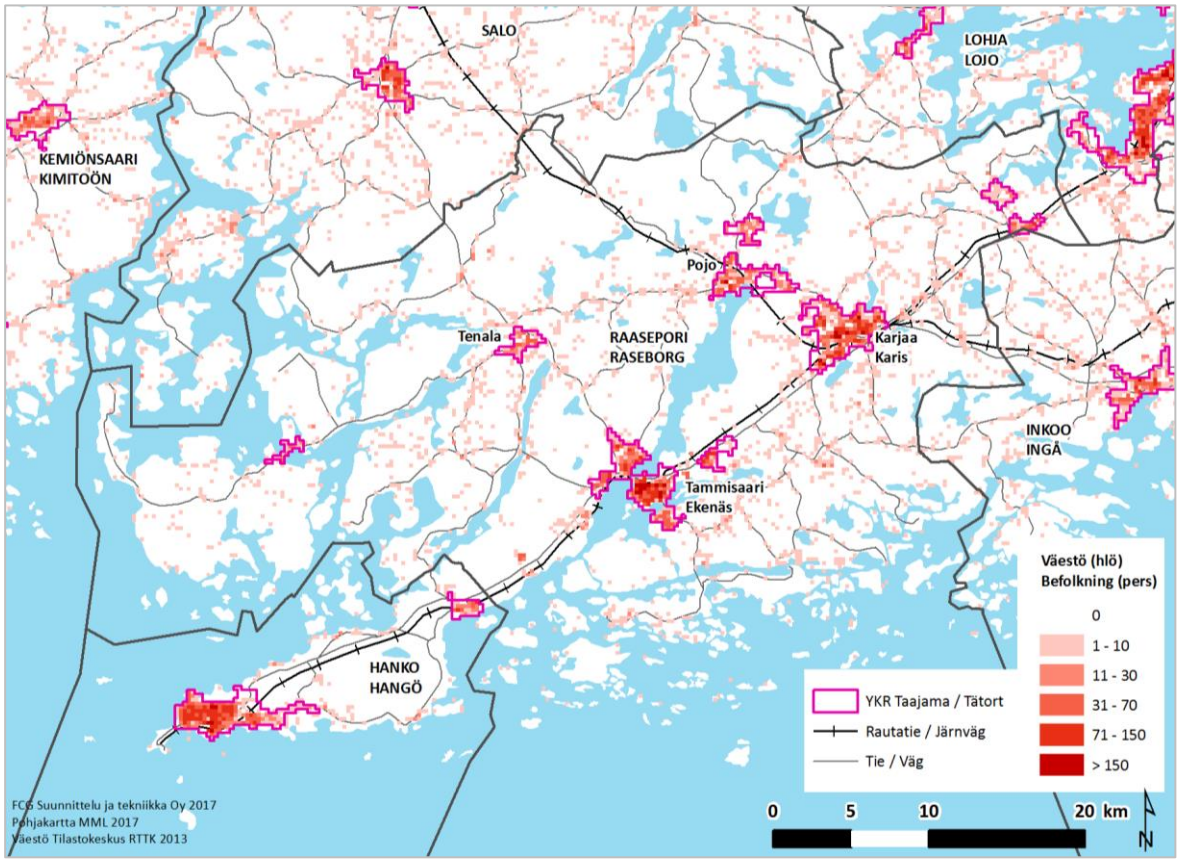


Kuva 3. Ote Horsbäck-Kärrby osayleiskaavaluonnoksesta 23.3.2016

2.2 Väestö ja työpaikat

Väestö ja asumisen sijoittuminen

Raaseporin väestömäärä oli vuoden 2015 lopussa **28 405 asukasta**. Raaseporin vaikutusalueella (Raasepori ja Hanko) asui vuoden 2015 lopussa 37 269 asukasta, joista Raaseporissa 28 405 asukasta (76 %) ja Hangossa 8 864 asukasta (24 %). Seuraavassa kuvassa on esitetty väestön määrä 250 metrin ruuduittain Raaseporin vaikutusalueella vuonna 2013. Asuminen keskittyy Hangon keskustaan ja sen lähialueille sekä Raaseporissa Karjaan ja Tammisaaren keskustoihin ja niiden lähialueille. Pienempi asutuskeskittymä Raaseporissa on Pohjan taajama-alue.



Kuva 4. Väestön sijoittuminen Raaseporin vaikutusalueella 250 m x 250 m ruuduittain

Tilastokeskuksen syksyllä 2015 julkaiseman väestöennusteen mukaan Raaseporin väestömäärä vähenee vuosina 2015-2030 noin 200 asukkaalla (-1 %). Raaseporin vaikutusalueella (Raasepori ja Hanko) väestömäärä vähenee vastaavana ajankohtana noin 1 280 asukkaalla (-3 %).

Taulukko 1. Väestömäärä 2010 ja 2015 sekä väestöennuste 2020, 2025 ja 2030 (Tilastokeskus)

	Väestömäärä		Väestöennuste (TK 2015)			Muutos 2010-15		Muutos 2015-30	
	2010	2015	2020	2025	2030	lkm	%	lkm	%
Raasepori	29 065	28 405	28 354	28 270	28 198	-660	-2 %	-207	-1 %
Hanko	9 462	8 864	8 428	8 083	7 792	-598	-6 %	-1 072	-12 %
Vaikutusalue	38 527	37 269	36 782	36 353	35 990	-1 258	-3 %	-1 279	-3 %

Merkittävä tulevaisuuden kehityssuunta on väestön ikääntyminen. Tilastokeskuksen väestöennusteen mukaan vuoteen 2030 mennessä alle 15-vuotiaiden ja 15-64-vuotiaiden määrä vähenee ja yli 64-vuotiaiden määrä lisääntyy merkittävästi. Myös eri ikäryhmien suhteellinen osuus muuttuu vastaavalla tavalla. Vuonna 2030 Raaseporin väestöstä on ennusteen mukaan alle 15-vuotiaita 13 %, 15-64-vuotiaita 55 %, 65-74-vuotiaita 14 % ja yli 74-vuotiaita 17 %.

Vapaa-ajan asukkaat tuovat merkittävän lisän Raaseporin kaupallisten palvelujen kysyntään. Uudenmaan liitossa laaditun selvityksen (Uudenmaan liitto 2014) mukaan Raaseporissa viettää vapaa-aikaansa n. 13 600 kaupungin ulkopuolella asuvaa vapaa-ajan asukasta. Vapaa-ajan asukkaiden määrän arvioidaan lisääntyvän vuoteen 2035 mennessä noin 1 800 asukasta.

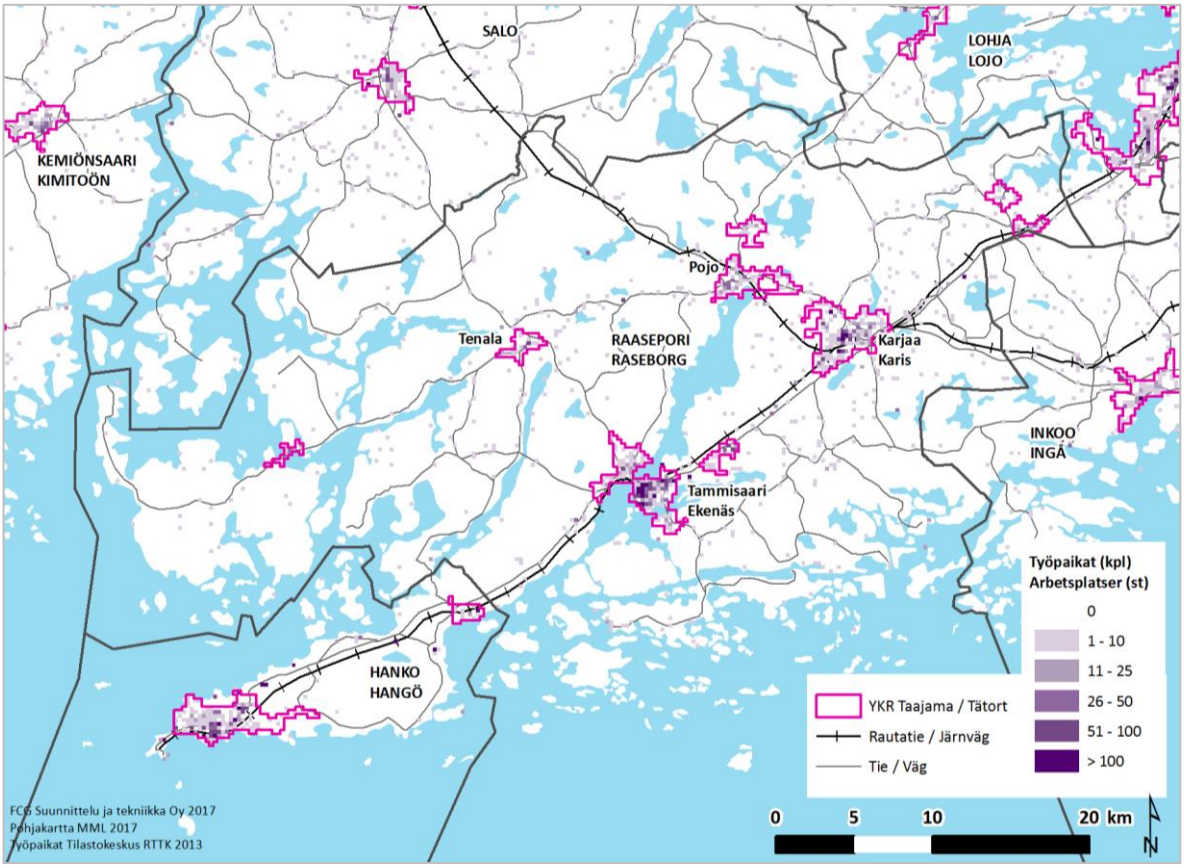
Työpaikat ja työpaikkojen sijoittuminen

Raaseporissa oli vuoden 2014 lopussa **10 389 työpaikkaa**. Raaseporin työpaikkamäärä on vähentynyt vuosina 2010-2014 noin 690 työpaikkaa (-6 %). Toimialoittain tarkasteltuna työpaikkamäärä on lisääntynyt mm. majoitus- ja ravitsemistoiminnassa (TOL I), informaation ja viestinnän toimialoilla (TOL J), terveys- ja sosiaalipalveluissa (TOL Q) sekä taiteiden, viihteen ja virkistyksen toimialoilla (TOL R). Raaseporin vaikutusalueella (Raasepori ja Hanko) oli vuoden 2014 lopussa yhteensä 14 022 työpaikkaa, joista 74 % Raaseporissa ja 26 % Hangossa.

Taulukko 2. Työpaikkamäärä 2010 ja 2014 (Tilastokeskus)

	Työpaikkamäärä		Muutos 2010-14	
	2010	2014	lkm	%
Raasepori	11 077	10 389	-688	-6 %
Hanko	4 400	3 633	-767	-17 %
Vaikutusalue	15 477	14 022	-1 455	-9 %

Väestön ohella myös työpaikkojen määrä ja sijainti sekä työssäkäynnin suuntautuminen vaikuttavat osaltaan kaupan toimintaedellytyksiin ja sijoittumiseen. Seuraavassa kuvassa on esitetty työpaikkojen määrä 250 metrin ruuduittain Raaseporin vaikutusalueella vuonna 2013. Työpaikat ovat väestön tapaan keskittyneet Hangon, Karjaan ja Tammisaaren taajamiin ja niiden lähialueille.



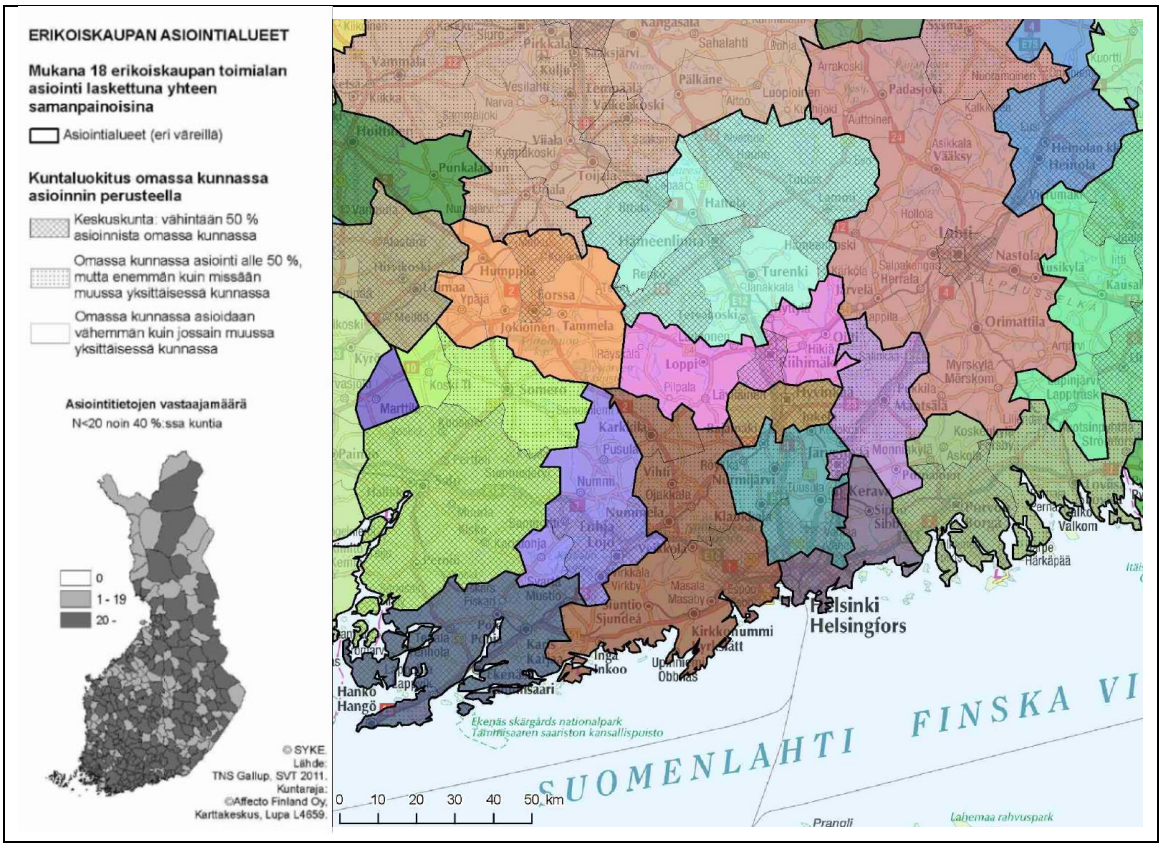
Kuva 5. Työpaikkojen sijoittuminen Raaseporin vaikutusalueella 250 m x 250 m ruuduittain

2.3 Kauppa ja palveluverkko

2.3.1 Vähittäiskaupan palveluverkko

Asiointien suuntautuminen

Suomen ympäristökeskuksen laatimassa ”Yhdyskuntarakenteen toiminnalliset alueet Suomessa” selvityksessä (Suomen ympäristökeskus 2012) on esitetty TNS Gallupin suuren vaikutusaluetutkimuksen 2011 asiointiaineistoon perustuen päivittäistavarakaupan ja erikoiskaupan asiointialueet. Selvityksen mukaan Raasepori muodostaa oman päivittäistavarakaupan asiointialueen. Erikoiskaupassa Raasepori on keskuskaupunkina asiointialueella, johon Raaseporin lisäksi kuuluu Hanko (kuva 6). Raaseporin asiointialueen pohjoispuolella ovat Salon ja Lohjan erikoiskaupan asiointialueet ja itäpuolella Espoon asiointialue.



Kuva 6. Erikoiskaupan asiointialueet Uudellamaalla 2011 (Suomen ympäristökeskus 2012).

Vähittäiskaupan palveluverkko

Vähittäiskaupan palveluverkkoa kuvaavat tiedot perustuvat A.C.Nielsen Finland Oy:n päivittäistavarakaupan myymälärekisterin (2015) ja Tilastokeskuksen toimipaikkarekisterin (2014) tietoihin. Palveluverkkoa ja sen kehitystä on tarkasteltu aiemmin laadittujen kaupan selvitysten pohjalta. Aiempia selvityksiä ovat Koivukallion asemakaavamuutoksen kaupallisten vaikutusten arviointi (2012), Selvitys kaupan sijoittumisesta Tammisaareen (2013), Lepin alueen kaupan selvitys (2014) ja Oikotien liikekorttelin kaupallinen selvitys (2016) sekä Uudenmaan liiton kauppaa koskevat selvitykset (2013 ja 2016).

Päivittäistavarakauppa

Raaseporissa oli vuoden 2015 lopussa yhteensä **17 päivittäistavaramyymälää**: 7 isoa supermarkettia, 1 pieni supermarket, 4 isoa valintamyymälää, 2 pientä valintamyymälää ja 3 pienmyymälää. Yhtä päivittäistavaramyymälää kohti oli 1 671 asukasta, joka on vähemmän kuin koko maassa keskimäärin (1 776 asukasta/1 pt-myymälä). Näin ollen asukasmäärään suhteutettuna Raaseporin päivittäistavarakaupan myymäläverkkoa voidaan pitää keskimääräistä kattavampana.

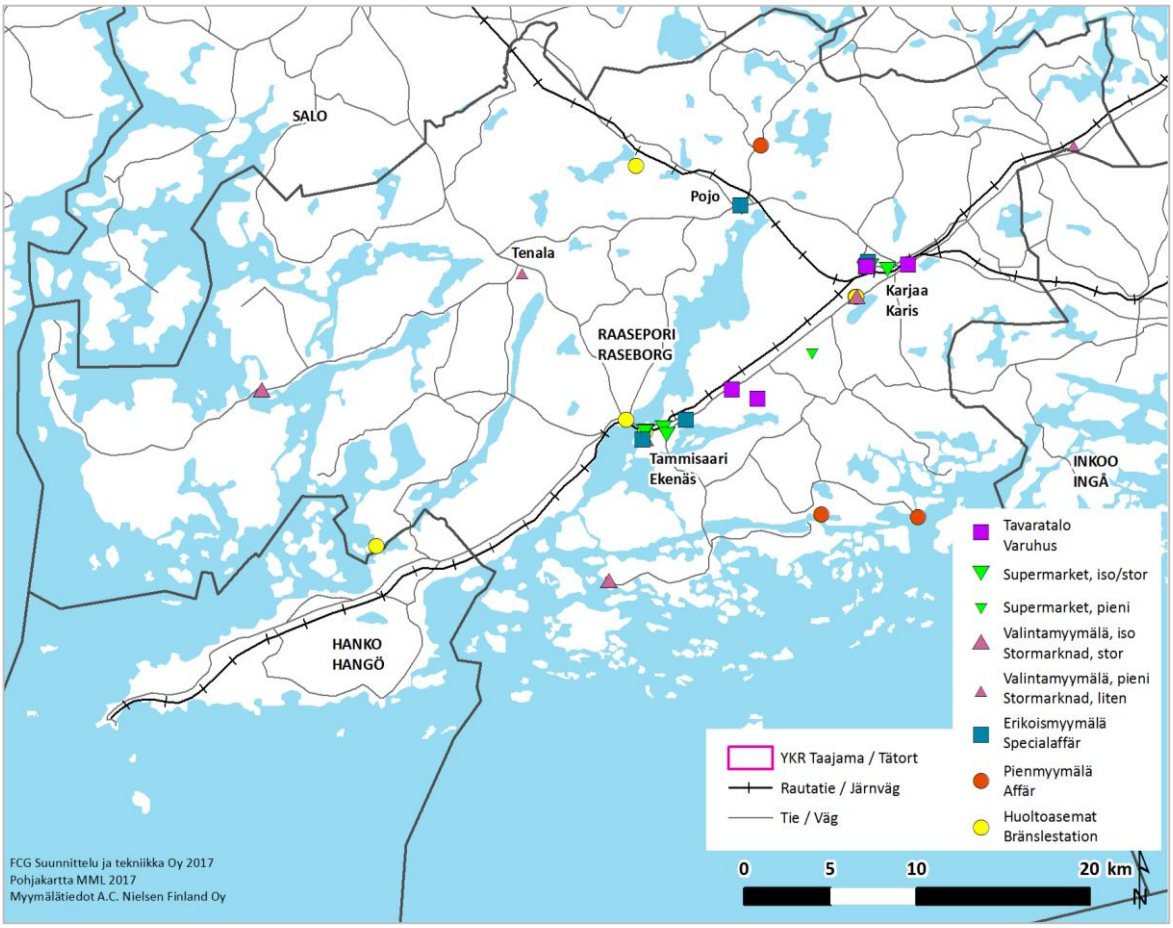
Myymälätyypeittäin tarkasteltuna Raaseporissa oli eniten isoja supermarketteja (7 kpl) ja seuraavaksi eniten isoja valintamyymälöitä (4 kpl), pienmyymälöitä (3 kpl), pieniä valintamyymälöitä (2 kpl) ja pieniä supermarketteja (1 kpl). Koko päivittäistavaravalikoimaa myyvien päivittäistavaramyymälöiden lisäksi päivittäistavaroita myydään päivittäistavaroiden erikoismyymälöissä (esim. leipomot, luontaistuotemyymälät), laajan tavaravalikoiman myymälöissä ja huoltoasemilla. Raaseporissa toimi vuoden 2015 lopussa 4 pt-erikoismyymälää, 5 päivittäistavaroita myyvää laajan tavaravalikoiman myymälää ja 6 päivittäistavaroita myyvää huoltoasemaa.

Vuoden 2007 lopussa Raaseporissa toimi yhteensä 20 päivittäistavaramyymälää, 3 päivittäistavaroiden erikoismyymälää, 4 laajan tavaravalikoiman myymälää ja 7 huoltoasemaa. Päivittäistavaramyymälöiden määrä väheni 3 myymälällä (1 pieni supermarket ja 2 pientä valintamyymälää) vuosina 2007-2015. Samaan aikaan päivittäistavaroiden erikoismyymälöiden määrä lisääntyi yhdellä ja laajan tavaravalikoiman myymälöiden määrä yhdellä, mutta huoltoasemien määrä on vähentynyt yhdellä.

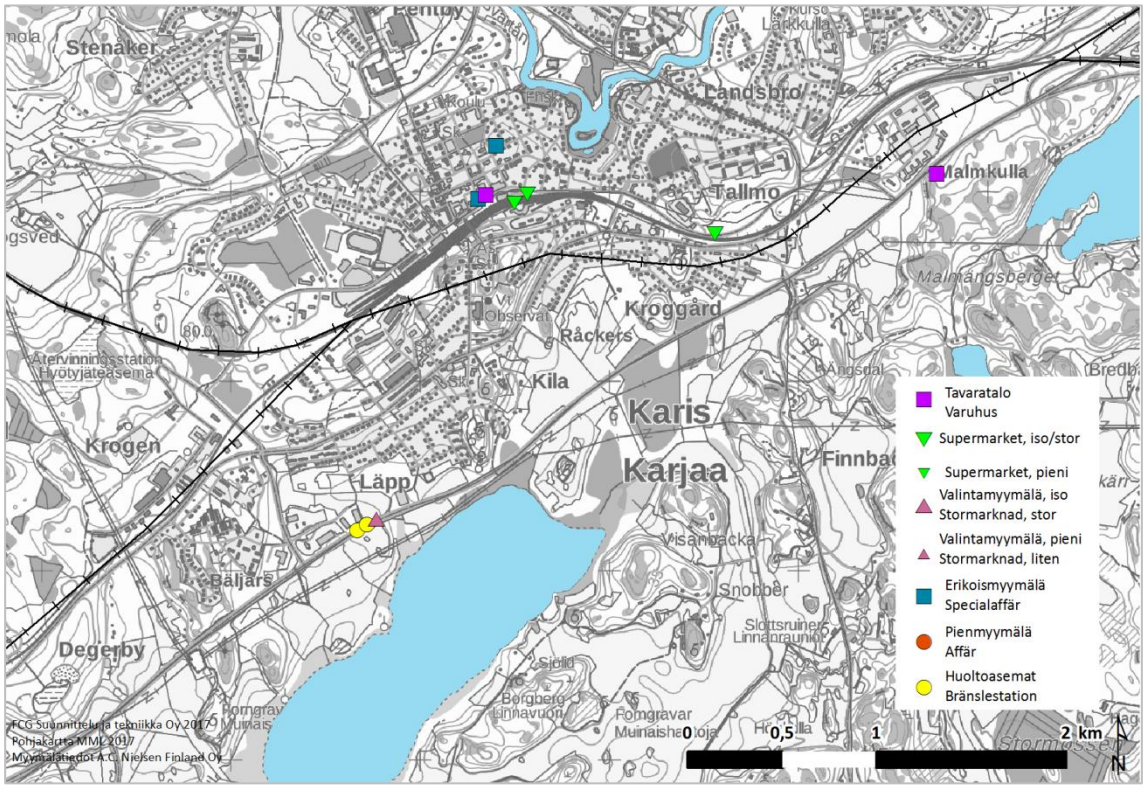
Taulukko 3. Raaseporin päivittäistavaramyymälät ja päivittäistavaroita myyvät erikoismyymälät, laajan tavaravalikoiman myymälät ja huoltoasemat 2007 ja 2015 (A.C. Nielsen Finland Oy)

	2007	2015
Supermarket, iso (>1000 m^2)	7	7
Supermarket, pieni (400-999 m^2)	2	1
Valintamyymälä, iso (200-399 m^2)	4	4
Valintamyymälä, pieni (100-199 m^2)	4	2
Pienmyymälä	3	3
PT-myymälät	**20**	**17**
PT-Erikoismyymälä	3	4
Laajan tavaravalikoiman myymälä	4	5
Huoltoasema	7	6
PT-myymälät YHTEENSÄ	**34**	**32**

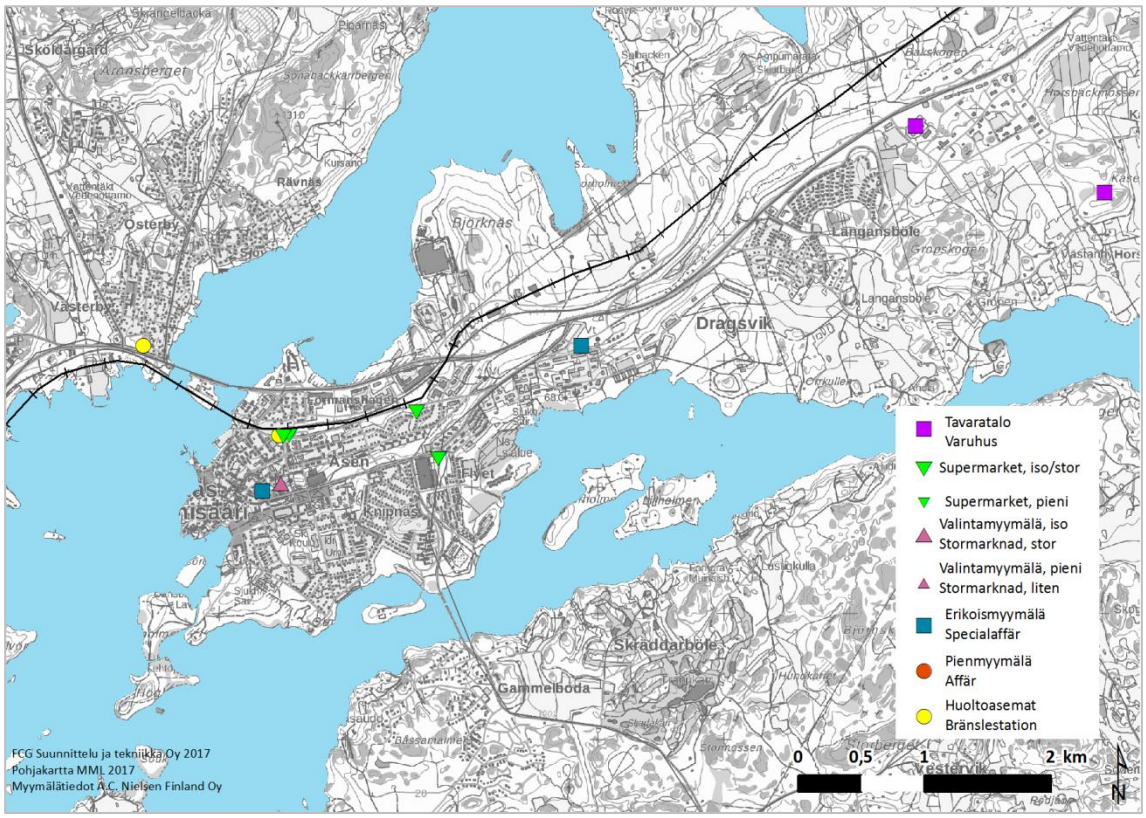
Seuraavassa kuvassa on esitetty Raaseporin päivittäistavaramyymälöiden sekä päivittäistavaroita myyvien erikoismyymälöiden, laajan tavaravalikoiman myymälöiden ja huoltoasemien sijainti vuoden 2015 lopussa. Raaseporin päivittäistavaramyymälöistä ja päivittäistavaroita myyvistä laajan tavaravalikoiman myymälöistä ja huoltoasemista runsas puolet (53 %) sijaitsi Tammisaaressa ja noin kolmannes (34 %) Karjaalla. Päivittäistavaramyymälöiden sijainti Karjaan taajamassa on esitetty kuvassa 8 ja Tammisaaren taajamassa kuvassa 9.



Kuva 7. Raaseporin päivittäistavaramyymälöiden sijainti vuoden 2015 lopussa (A.C.Nielsen Finland Oy).



Kuva 8. Päivittäistavaramyymälöiden sijainti vuoden 2015 lopussa Karjaan taajamassa (A.C.Nielsen Finland Oy).



Kuva 9. Päivittäistavaramyymälöiden sijainti vuoden 2015 lopussa Tammisaaren taajamassa (A.C.Nielsen Finland Oy).

Erikoiskauppa

Tilastokeskuksen toimipaikkarekisterin mukaan Raaseporissa toimi vuonna 2014 yhteensä **144 erikoiskaupan myymälää**. Toimialoilla, jotka sisältävät tilaa vaativan erikoistavaran kaupan myymälät (rautakauppa, kodinkonekauppa, huonekalukauppa ja muu tilaa vaativa kauppa) toimi yhteensä 35 myymälää. Muun erikoiskaupan toimialoilla (alkot, apteekit ym, muotikauppa, tietotekninen erikoiskauppa ja muu erikoiskauppa) toimi yhteensä 109 myymälää. Asukaslukuun suhteutettuna vuonna 2014 Raaseporissa oli 199 asukasta yhtä erikoiskaupan myymälää kohti. Samaan aikaan koko maassa oli keskimäärin 296 asukasta yhtä erikoiskaupan myymälää kohti, joten väestöpohjaan suhteutettuna Raaseporin erikoiskaupan palveluverkon kattavuus oli keskimääräistä selvästi parempi.

Toimialaryhmittäin tarkasteltuna Raaseporissa oli eniten myymälöitä muun erikoiskaupan toimialoilla (67 myymälää). Seuraavaksi eniten myymälöitä toimi muotikaupassa (23 kpl), rautakaupassa (16 kpl), tietoteknisessä erikoiskaupassa (11 kpl), muun tilaa vaativan erikoiskaupan toimialoilla (11 kpl), alkot, apteekit ym. toimialoilla (8 kpl), huonekalukaupassa (5 kpl) ja kodinkonekaupassa (3 kpl). Moottoriajoneuvojen ja moottoripyörien ja niiden varaosien vähittäiskaupassa toimi Raaseporissa 11 myymälää ja polttoaineen vähittäismyynnissä 8 toimipistettä.

Erikoistavaroita myydään myös laajan tavaravalikoiman myymälöissä, joita oli Raaseporissa vuoden 2015 lopussa A.C.Nielsen Finland Oy:n myymälärekisterin mukaan 5 kpl.

Taulukko 4. Erikoiskaupan myymälöiden lukumäärä Raaseporissa 2011 ja 2014 (Tilastokeskus, toimipaikkarekisteri)

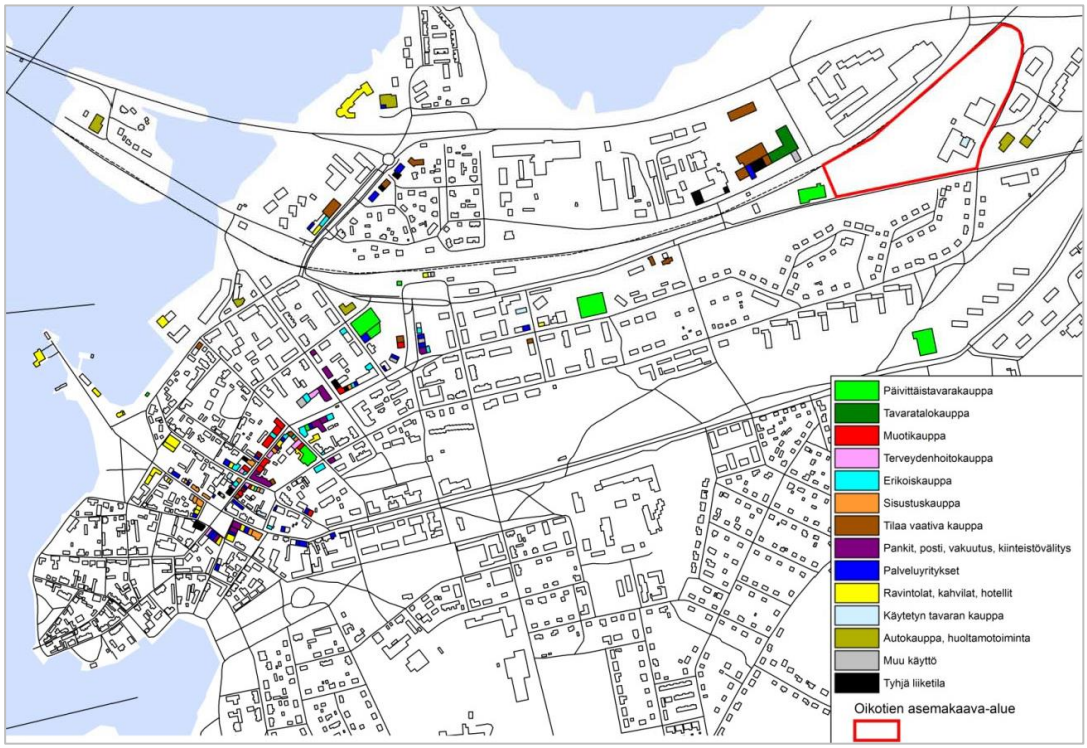
	2011	**2014**
Alkot, apteekit ym.	11	8
Muotikauppa	26	23
Tietotekninen kauppa	12	11
Muu erikoiskauppa	72	67
Muu erikoiskauppa yhteensä	**121**	**109**
Rautakauppa	14	16
Kodinkonekauppa	2	3
Huonekalukauppa	4	5
Muu tilaa vaativa kauppa	12	11
Tilaa vaativa kauppa yhteensä	**32**	**35**
Erikoiskauppa yhteensä	**153**	**144**
Moottoriajoneuvojen kauppa	10	11
Polttoaineen vähittäismyynti	7	8
YHTEENSÄ	**170**	**163**

Vuonna 2011 Raaseporissa toimi 153 erikoiskaupan myymälää, joten myymälöiden määrä on vähentynyt 9 myymälällä vuosina 2011-2014. Muun erikoiskaupan myymälöiden määrä on vähentynyt 12 myymälällä ja tilaa vaativan erikoiskaupan myymälöiden määrä on lisääntynyt 3 myymälällä.

2.3.2 Kaupan keskittymät

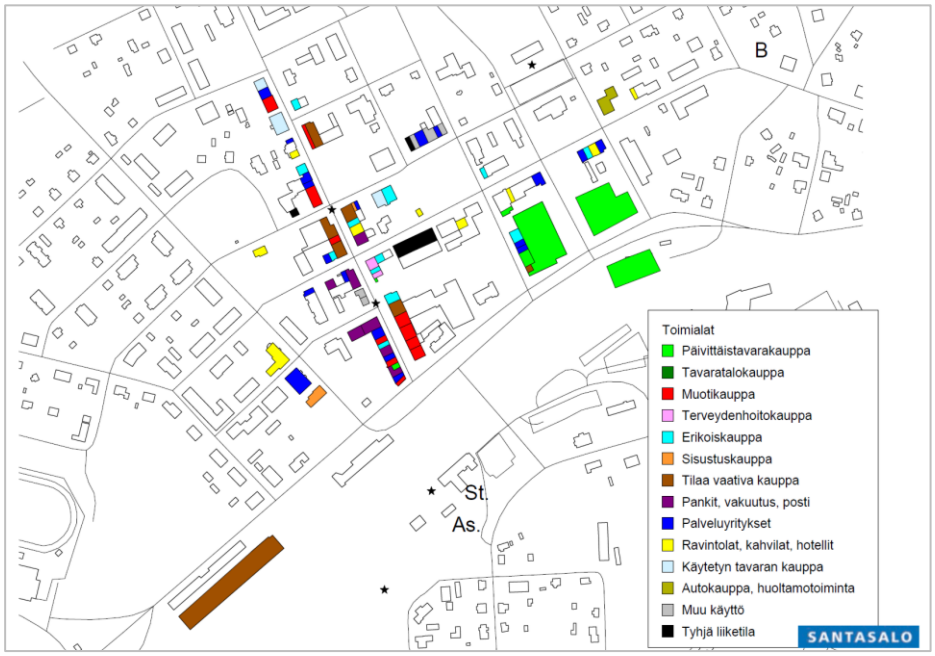
Raaseporin kauppa on keskittynyt pääosin Tammisaaren ja Karjaan keskustoihin sekä Horsbäckin ja Lepin alueille. Muualla kaupungissa on kaupan palveluja lähinnä yksittäisinä toimintoina.

Tammisaaren keskusta on läntisen Uudenmaan seudullinen keskus, joka on Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavassa osoitettu keskustatoimintojen alueena (seutukeskus). Tammisaaren kaupallinen ydinkeskusta sijoittuu vanhaan keskustaan torin ja kävelykadun ympäristöön. Ydinkeskustan kaupalliset palvelut ovat keskittyneet kävelykatuun rajautuviin kortteleihin. Asematiellä jatkuu vielä yhtenäinen kauppojen ja palveluiden nauha aina aseman aukiolle asti. Tammisaaren ydinkeskustassa on liikepinta-alaa noin 30 000 k-m^2. Laajemmalla keskusta-alueella on liikepinta-alaa yhteensä lähes 50.000 k-m^2, josta noin **29 000 k-m^2** on vähittäiskaupan pinta-alaa. Pinta-ala jakautuu monipuolisesti päivittäistavarakauppaan, erikoiskauppaan ja palveluihin. Keskustassa on myös tilaa vaativaa kauppaa. (WSP Finland Oy, 2016)



Kuva 10. Tammisaaren keskustan kaupan rakenne 2016 (WSP Finland Oy 2016)

Karjaan keskusta on osoitettu Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavassa keskustatoimintojen alueena (kuntakeskus). Karjaan kaupallinen ydinkeskusta sijoittuu nauhamaisesti Kauppiaankadun varteen Ratakadun ja Malminkadun/Bulevardin väliselle alueelle. Kauppiaankadun varressa sijaitsee pääosa erikoisliikkeistä ja kaupallisista palveluista (pankit, ravintolat). Päivittäistavaramyymälät (S-market, K-supermarket ja Lidl) sijaitsevat kaupallisen ydinkeskusta välittömässä läheisyydessä Ratakadun varressa. Karjaan keskustassa on liikepinta-alaa noin 22 000 k-m^2, josta noin **15 500 k-m^2** on vähittäiskaupan pinta-alaa (Uudenmaan liitto 2013). Pinta-ala jakautuu monipuolisesti päivittäistavarakauppaan, erikoiskauppaan ja palveluihin. Karjaan keskustassa toimii myös tilaa vaativaa kauppaa, ydinkeskustassa pieniä myymälöitä ja Ratakadun varressa Rautia K-maatalous.



Kuva 11. Karjaan keskustan kaupan rakenne 2008 (Uudenmaan liitto 2013)

Horsbäckin alue sijaitsee valtatien 25 varressa Tammisaaren keskustan koillispuolella, noin 6 kilometriä Tammisaaren keskustasta Karjaan suuntaan. Horsbäckin alue on Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavassa osoitettu merkitykseltään seudullisena vähittäiskaupan suuryksikkönä. Alueella on liiketilaa noin 16 000 k-m^2, josta noin **15 000 k-m^2** on vähittäiskaupan pinta-alaa. Kaupan pinta-alasta suurin osa on tilaa vaativaa erikoiskauppaa, kuten autokauppaa ja autokorjaustoimintaa. Alueella on myös yksi laajan tavaravalikoiman myymälä. (WSP Finland Oy, 2016)



Kuva 12. Horsbäckin alueen kaupan rakenne 2008 (Uudenmaan liitto 2013)

Lepin alue sijaitsee Karjaan keskustan läheisyydessä valtatien 25 ja Läntisen ohikulkutien risteyksessä. Karjaan keskustaan on matkaa noin 3 kilometriä. Alue on Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavassa osoitettu merkitykseltään seudullisena vähittäiskaupan suuryksikkönä. Alueella on liiketilaa noin 12 000 k-m^2, josta noin **11 500 k-m^2** on vähittäiskaupan pinta-alaa (Uudenmaan liitto 2013). Vähittäiskaupan pinta-alasta suurin osa on tilaa vaativaa erikoiskauppaa, kuten huonekalukauppaa (Jysk ja Masku).



Kuva 13. Lepin alueen kaupan rakenne 2016 (Uudenmaan liitto 2016)

2.3.3 Vähittäiskaupan kilpailutilanne

Päivittäistavarakauppa

Raaseporin päivittäistavaramyynti (sisältää päivittäistavaramyymälöiden, päivittäistavaroiden erikoismyymälöiden, laajan tavaravalikoiman myymälöiden ja huoltoasemien päivittäistavaramyynnin) jakautui entisten kuntarajojen mukaan tarkasteltuna vuonna 2015 seuraavasti: Karjaa noin 43 %, Tammisaari noin 51 % ja Pohja noin 6 %. Myymälätyypeittäin tarkasteltuna noin 74 % päivittäistavaramyynnistä toteutui Karjaan ja Tammisaaren ”suuri supermarket” -kokoluokan myymälöissä.

Raaseporissa oli vuonna 2015 päivittäistavarakaupan myyntialaa asukasta kohti lähes yhtä paljon kuin koko maassa keskimäärin (Raaseporin indeksi 99, koko maa 100). Päivittäistavarakaupan myynti asukasta kohti oli Raaseporissa suurempi kuin koko maassa keskimäärin (Raaseporin indeksi 110, koko maa 100). Päivittäistavarakaupan myyntitehokkuus (€/my-m^2/vuosi) oli Raaseporissa korkeampi kuin koko maassa keskimäärin (Raaseporin indeksi 111, koko maa 100). Korkea myyntitehokkuus kertoo muun muassa siitä, että päivittäistavarakaupan pinta-ala on alimitoitettu, ja että kilpailua on vain vähän. Alhainen myyntitehokkuus puolestaan on yleensä merkki päivittäistavarakaupan ylimitoituksesta ja kireästä kilpailutilanteesta.

Erikoiskauppa

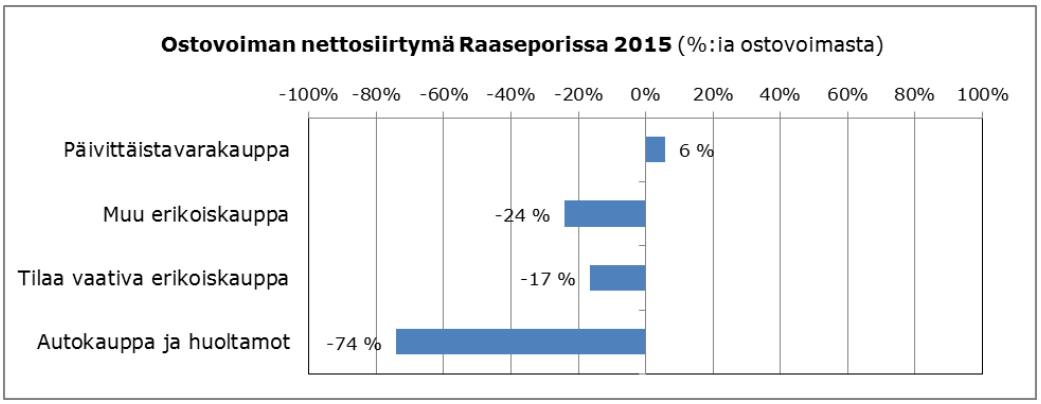
Raaseporin vuoden 2014 erikoiskaupan myynnistä toteutui muun erikoiskaupan toimialoilla noin 54 %, tilaa vaativan erikoiskaupan toimialoilla noin 28 % sekä autokaupan toimialoilla ja polttoaineen vähittäismyynnissä noin 17 %. Erikoiskaupan tietoja on saatavissa vain kuntatasolta, mutta todennäköistä on, että valtaosa erikoiskaupan myynnistä toteutuu Karjaan ja Tammisaaren keskusta-alueilla.

Ostovoiman nettosiirtymä

Ostovoiman siirtymä on kunkin alueen myynnin ja ostovoiman erotus. Kuluttajat eivät tee kaikkia ostoksia omalta paikkakunnalta, vaan osa ostoksista hankitaan oman asuinalueen ja oman kunnan ulkopuolelta. Vastaavasti muualla asuvat tuovat asianomaiselle paikkakunnalle ulkopuolista ostovoimaa. Kun ostovoiman siirtymä on positiivinen eli myynti on suurempi kuin ostovoima, kaupan palvelut ovat vetovoimaisia ja vetävät ostovoimaa alueen ulkopuolelta. Kun ostovoiman siirtymä on negatiivinen eli myynti on pienempi kuin ostovoima, kaupan palvelut eivät vastaa alueen kysyntää ja ostovoimaa valuu alueen ulkopuolelle.

Raaseporin päivittäistavarakaupan palvelut ovat vetovoimaisia ja Raasepori vetää ostovoimaa kaupungin ulkopuolelta. Päivittäistavarakaupan ostovoiman nettosiirtymä oli vuonna 2015 noin +6 %. Suuri osa kaupungin ulkopuolelta tulevasta päivittäistavarakaupan ostovoimasta tulee alueen vapaa-ajan asukkaiden kysynnän kautta.

Raaseporin erikoiskaupan palvelut eivät vastaa kysyntää ja ostovoimaa valuu huomattavassa määrin kaupungin ulkopuolelle. Erikoiskaupan ostovoiman nettosiirtymä oli muussa erikoiskaupassa noin -24 %, tilaa vaativassa erikoiskaupassa noin -17 % sekä autokaupassa ja huoltamotoiminnassa noin -74 %.



Kuva 14. Ostovoiman nettosiirtymä Raaseporissa toimialaryhmittäin (A.C.Nielsen Finland Oy ja Tilastokeskus)

2.3.4 Arvio ostovoiman ja liiketilatarpeen kehityksestä

Arvio ostovoiman kehityksestä

Ostovoima ja sen kehitys ovat perusta kaupan palveluverkon kehittämiselle ja kaupan investoinneille. Arvio ostovoimasta ja ostovoiman kehityksestä on tehty samoilla laskentaperusteilla kuin aiemmissa Raaseporin alueella tehdyissä kaupan selvityksissä.

Ostovoima on arvioitu vuoden 2015 väestömäärän ja asukaskohtaisten kulutuslukujen perusteella. Ostovoiman kehitys on arvioitu väestöennusteen ja yksityisen kulutuksen kasvuarvioiden pohjalta. Väestöennusteena on käytetty Tilastokeskuksen vuonna 2015 laatimaa väestöennustetta. Yksityisen kulutuksen arvioidaan pitkällä aikavälillä kasvavan, mutta aikaisempia vuosia hitaammin. Yksityisen kulutuksen kasvuarviona on käytetty päivittäistavarakaupassa 1 %/vuosi, erikoiskaupassa 2 %/ vuosi ja autokaupassa ja huoltamotoiminnassa 1,7 %/vuosi. Kasvuennustetta voidaan pitää varsin maltillisena, jos sitä verrataan vähittäiskaupan pitkän aikavälin toteutuneeseen kehitykseen.

Seuraavassa taulukossa on esitetty selvityksessä käytetyt kulutusluvut ja kulutuksen kasvuarvio.

Taulukko 5. Kulutusluvut ja arvio kehityksestä, €/asukas/vuosi (vuoden 2015 rahassa)

	Kulutusluvut, €/asukas/vuosi			Kasvuarvio
	2015	2020	2030	%/vuosi
Päivittäistavarakauppa	3 487	3 664	4 048	1,0 %
Tilaa vaativa kauppa	1 886	2 082	2 538	2,0 %
Muu erikoiskauppa	3 935	4 345	5 296	2,0 %
Erikoiskauppa yhteensä	5 821	6 427	7 834	2,0 %
Autokauppa ja huoltamot	3 717	4 044	4 786	1,7 %

Raaseporin oman väestön vähittäiskauppaan kohdistuva ostovoima oli vuonna 2015 noin **370 milj. euroa**, josta kohdistuu päivittäistavarakauppaan noin 99 milj. euroa, muuhun erikoiskauppaan noin 112 milj. euroa, tilaa vaativaan erikoiskauppaan noin 54 milj. euroa sekä autokauppaan ja huoltamotoimintaan noin 106 milj. euroa. Ostovoima kasvaa edellä esitettyjen laskentaperusteiden mukaan vuoteen 2030 mennessä noin **100 milj. euroa**. Ostovoiman kasvusta kohdistuu päivittäistavarakauppaan noin 15 milj. euroa, muuhun erikoiskauppaan noin 38 milj. euroa, tilaa vaativaan erikoiskauppaan noin 18 milj. euroa sekä autokauppaan ja huoltamotoimintaan noin 29 milj. euroa.

Taulukko 6. Arvio kauppaan kohdistuvasta ostovoimasta ja ostovoiman kehityksestä Raaseporissa (vuoden 2015 rahassa)

OSTOVOIMA, milj.€ (vuoden 2015 rahassa)	Päivittäis-tavara-kauppa	Muu erikois-kauppa	Tilaa vaativa kauppa	Auto-kauppa ja huoltamot	**Kauppa yhteensä**
2015	99	112	54	106	**370**
2020	104	123	59	115	**401**
2030	114	149	72	135	**470**
Muutos 2015-2020	**5**	**11**	**5**	**9**	**31**
Muutos 2015-2030	**15**	**38**	**18**	**29**	**100**

Ostovoimatarkasteluissa on pidettävä mielessä, että kyseessä on tietyn alueen väestömäärään perustuva laskennallinen ostovoima-arvio. Ostovoima-arvio kuvaa tietyn alueen asukkaiden / kuluttajien ostovoimapotentiaalia, mutta ei sitä, missä ostovoima toteutuu myyntinä. Ostovoima-arviossa ei siis ole otettu huomioon ostovoiman siirtymiä alueelta toiselle.

Laskennallinen liiketilatarve

Kaupan liiketilatarve on arvioitu ostovoiman perusteella muuttamalla ostovoima liiketilatarpeeksi kaupan keskimääräisen myyntitehokkuuden (€/myynti-m^2) avulla. Arvio liiketilatarpeesta on tehty samoilla laskentaperusteilla kuin aiemmissa Raaseporin alueella tehdyissä kaupan selvityksissä

Arvio liiketilatarpeesta perustuu seuraaviin tunnuslukuihin:
- myyntialan muunto kerrosalaksi kertoimella 1,25
- päivittäistavarakaupan keskimääräinen myyntitehokkuus 7 000 €/my-m^2

- muun erikoiskaupan keskimääräinen myyntitehokkuus 3 000 €/my-m^2
- tilaa vaativan erikoiskaupan keskimääräinen myyntitehokkuus 3 000 €/my-m^2
- autokaupan keskimääräinen myyntitehokkuus 8 000 €/my-m^2
- liiketilan poistuma 0 €/my-m^2
- kaavallinen ylimitoitus kertoimella 1,3

Raaseporin oman väestön ostovoimaan perustuva liiketilatarvearvio kertoo alueen palveluverkon perusmitoituksen tilanteessa, jossa vähittäiskaupan kysyntä (ostovoima) ja tarjonta (myynti) ovat tasapainossa. Liiketilatarvetta tarkasteltaessa on syytä muistaa, että tilantarvearvio on laskennallinen ja ilmoittaa ainoastaan suuruusluokan, ei tarkkaa liiketilan tarvetta. Laskelmassa ei ole otettu huomioon myymäläkannan poistumaa eikä ostovoiman siirtymää, jotka lisäävät liiketilan tarvetta. Keskeinen tilatarpeeseen vaikuttava tekijä on myös myyntitehokkuus. Laskelmassa on käytetty keskimääräisiä myyntitehokkuuksia. Myyntitehokkuus vaihtelee kuitenkin alueittain, myymälätyypeittäin ja toimialoittain, joten myös uusperustannan sijainti ja rakenne vaikuttavat lopulliseen tilantarpeeseen. Kilpailun toimivuuden turvaamiseksi ja kaavaratkaisujen joustavuuden lisäämiseksi liiketilatarvelaskelmassa on varauduttu jonkin verran laskennallisesti arvioitua suurempaan kasvuun (kaavallinen ylimitoitus 30 %).

Raaseporin oman väestön ostovoiman pohjalta arvioitu laskennallinen liiketilatarve on vuonna 2015 noin **134 000 k-m^2**. Liiketilan laskennallinen lisätarve on vuoteen 2030 mennessä noin **40 000 k-m^2**. Liiketilan lisätarpeesta kohdistuu päivittäistavarakauppaan noin 3 500 k-m^2, muuhun erikoiskauppaan noin 20 500 k-m^2, tilaa vaativaan erikoiskauppaan noin 10 000 k-m^2 sekä autokauppaan ja huoltamotoimintaan noin 6 000 k-m^2.

Taulukko 7. Raaseporin oman väestön ostovoiman ja sen kehityksen pohjalta arvioitu laskennallinen liiketilatarve vuosina 2015-2030

LASKENNALLINEN LIIKETILATARVE, k-m^2	Päivittäis-tavara-kauppa	Muu erikois-kauppa	Tilaa vaativa kauppa	Auto-kauppa ja huoltamot	**Kauppa yhteensä**
2015	23 000	60 500	29 000	21 400	**133 900**
2020	24 100	66 700	32 000	23 300	**146 100**
2030	26 500	80 900	38 800	27 400	**173 600**
Muutos 2015-2020	**1 100**	**6 200**	**3 000**	**1 900**	**12 200**
Muutos 2015-2030	**3 500**	**20 400**	**9 800**	**6 000**	**39 700**

Ostovoiman siirtymän vaikutus Raaseporin liiketilatarpeeseen

Ostovoiman siirtymän vaikutusta liiketilatarpeeseen voidaan tarkastella vertaamalla Raaseporin nykyistä kaupan pinta-alaa laskennalliseen liiketilatarpeeseen vuosina 2020 ja 2030. Muun erikoiskaupan sekä tilaa vaativan kaupan ja autokaupan ostovoiman siirtymä on Raaseporissa negatiivinen, joten taulukossa 7 esitetty vuoden 2015 laskennallinen liiketilatarve on suurempi kuin Raaseporin olemassa oleva kaupan kerrosala.

Alueellisesti tasapainoisen kaupan palveluverkon kehityksen näkökulmasta voidaan tavoitteena kuitenkin pitää sitä, että kysyntä ja tarjonta ovat tasapainossa. Raaseporissa tämä tarkoittaa sitä, että muun erikoiskaupan ja tilaa vaativan erikoiskaupan ostovoiman vuoto vähenee nollaan. Tällöin liiketilan lisätarve vuosina 2015-2030 on yhteensä noin **96 600 k-m^2**, josta kohdistuu päivittäistavarakauppaan noin 6 500 k-m^2, muuhun erikoiskauppaan noin 65 900 k-m^2 sekä tilaa vaativaan kauppaan ja autokauppaan noin 24 200 k-m^2.

Taulukko 8. Ostovoiman siirtymän huomioon ottava arvio Raaseporin liiketilan lisätarpeesta

NYKYINEN KERROSALA JA LASKENNALLINEN LIIKETILATARVE, k-m^2	Päivittäis-tavara-kauppa	Muu erikois-kauppa	TIVA ja auto-kauppa	**Kauppa yhteensä**
Kerrosala 2015	20 000	15 000	42 000	**77 000**
Liiketilatarve 2020	24 100	66 700	55 300	**146 100**
Liiketilatarve 2030	26 500	80 900	66 200	**173 600**
Lisätarve 2015-2020	**4 100**	**51 700**	**13 300**	**69 100**
Lisätarve 2015-2030	**6 500**	**65 900**	**24 200**	**96 600**

Koska Raasepori on suosittua vapaa-ajan asumisen aluetta, vapaa-ajan asukkailla on suuri vaikutus kaupallisten palvelujen kysyntään ja liiketilatarpeeseen Raaseporissa. Uudenmaan liiton laatiman selvityksen (Uudenmaan liitto 2014) mukaan vapaa-ajan asukkaat lisäävät liiketilan lisätarvetta päivittäistavarakaupassa n. 1 000 k-m^2, muussa erikoiskaupassa n. 2 000 k-m^3 ja tilaa vaativan erikoistavaran kaupassa n. 6 000 k-m^2 vuoteen 2035 mennessä.

2.3.5 Kaupan hankkeet

Tammisaareen Oikotielle on suunniteltu uutta liikekorttelia. Kortteliin on tulossa pääosin tilaa vaativaan erikoiskauppaa, mutta myös muuta erikoiskauppaa sekä laajan tavaravalikoiman kauppaa. Asemakaavaehdotuksen (16.9.2016) mahdollistama rakennusoikeus on 12 350 k-m^2, josta päivittäistavarakauppaa 400 k-m^2, tilaa vaativaa kauppaa 8 415 k-m^2 ja erikoiskauppaa 3 535 k-m^2. Rakennusoikeus ei kuitenkaan kokonaisuudessaan ole uutta liiketilaa, vaan osa on siirtyvää ja osa ei toteudu kaupan tilana. Kaupan liiketilan nettolisäykseksi on arvioitu **9 400 k-m^2**, josta päivittäistavarakauppaa 400 k-m^2, tilaa vaativaa kauppaa 7 000 k-m^2 ja muuta erikoiskauppaa 2 000 k-m^2. (WSP Finland Oy 2016)

Tammisaaren keskustan lounaiskulmassa on voimassa oleva Kauppasataman asemakaava. Kaavassa on osoitettu liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön (KM). Kaavan tavoitteena on mahdollistaa vähittäiskaupan suuryksikön ja siihen liittyvän kauppakeskuksen rakentaminen Kauppasataman alueelle. Kaavamääräyksen mukaan vähittäiskaupan liike- ja toimistotiloja voi sijoittua kortteliin enintään **20 000 k-m^2**, josta enintään 4 000 k-m^2 voi olla päivittäistavarakaupan liike- ja toimistotiloja. Päivittäistavarakaupan liike- ja toimistotilojen yhteyteen saa samaan liiketilaan päivittäistavaran kanssa rakentaa erikoiskaupan tiloja. Hanke ei ole edennyt johtuen mm. veturiyrityksen puuttumisesta. (WSP Finland Oy 2016)

Karjaalla Lepin alueen länsiosassa on voimassa asemakaava, joka mahdollistaa vähittäiskaupan suuryksikön rakentamisen alueelle. Asemakaavoituksen yhteydessä laaditussa kaupallisessa selvityksessä on tarkasteltu tilannetta, jossa kaupan kokonaisrakennusoikeus on noin 15 000 k-m^2. Rakennusoikeudesta noin **7 200 k-m^2** on uutta liiketilaa, josta päivittäistavarakauppaa noin 1 200 -1 500 k-m^2 ja paljon tilaa vaativaa erikoiskauppaa noin 5 700 - 6 000 k-m^2. (Airix Ympäristö Oy 2013)

Taulukko 9. Vireillä olevien kaupan hankkeiden kerrosala (nettolisäys) suhteessa liiketilan lisätarpeeseen

KAUPAN HANKKEET (nettolisäys) JA LIIKETILAN LISÄTARVE, k-m^2	Päivittäis-tavara-kauppa	Muu erikois-kauppa	TIVA ja auto-kauppa	**Kauppa yhteensä**
Oikotie, Tammisaari	400	2 000	7 000	**9 400**
Kauppasatama, Tammisaari	4 000	16 000		**20 000**
Lepin alue, Karjaa	1 500		5 700	**7 200**
Lisätarve 2015-2020	**4 100**	**51 700**	**13 300**	**69 100**
Lisätarve 2015-2030	**6 500**	**65 900**	**24 200**	**96 600**

Vuosien 2015-2030 liiketilan lisätarve riittää kattamaan suunniteltujen kaupan hankkeiden mitoituksen. Muussa erikoiskaupassa ja tilaa vaativan erikoistavaran kaupassa myös vuosien 2015-2020 liiketilan lisätarve riittää kattamaan kaupan hankkeiden mitoituksen.

3 OSAYLEISKAAVAN KAUPALLISTEN VAIKUTUSTEN ARVIOINTI

3.1 Osayleiskaavaluonnosten kauppaa koskevat ratkaisut

Karjaan läntisen taajaman osayleiskaavaluonnos

Osayleiskaavassa (luonnos 15.12.2014) on osoitettu kaava-alueen koillisosaan kaupallisten palvelujen alueita, joille saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön (**KM**). Kaavamääräyksen mukaan *"alueelle saa sijoittaa vähittäistavarakaupan suuryksiköitä tai myymäläkeskittymiä. Asemakaavassa saa alueelle osoittaa vähittäiskaupan tiloja, jotka laatunsa puolesta eivät sovellu keskustatoimintojen alueelle*". Karjaan läntisen taajaman osayleiskaavaluonnos mahdollistaa Lepin läntiselle KM-alueelle 13 000 k-m^2 ja Lepin itäiselle KM-alueelle 25 000 k-m^2 eli yhteensä **38 000 k-m^2** kaupan pinta-alaa. Kaupan pinta-alasta saa kaavamääräyksen mukaan olla muun erikoiskaupan liiketilaa enintään 6 000 (3 000 + 3 000) k-m^2 ja päivittäistavarakaupan liiketilaa enintään 4 000 (2 000 + 2 000) k-m^2.

Horsbäck-Kärrbyn osayleiskaavaluonnos

Osayleiskaavassa (luonnos 23.3.2016) on osoitettu kaava-alueen länsiosaan kaupallisten palvelujen alueita, joille saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön (**KM**). Kaavamääräyksen mukaan *"alueelle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksiköitä tai myymäläkeskittymiä, jotka laatunsa puolesta eivät sovellu keskustatoimintojen alueelle. Muun erikoiskaupan tiloja saa rakentaa enintään 10 % toteutuneesta kokonaiskerrosalasta sekä toimisto- ja palvelutyöpaikkoja enintään 20 % toteutuneesta kerrosalasta*". Osayleiskaavaluonnos mahdollistaa KM-alueille kaupan pinta-alaa yhteensä **58 000 - 87 000 k-m^2**. Mikäli liikerakentaminen toteutuu kokonaismitoituksen mukaisena, voi muun erikoiskaupan pinta-ala olla enimmillään 5 800 - 8 700 k-m^2 (10 % kokonaiskerrosalasta)

Osayleiskaavaluonnoksessa on osoitettu työpaikka-alueita (**TP**), joille kaavamääräyksen mukaan *"saa sijoittaa toimisto- ja palvelutyöpaikkoja, ympäristöhäiriötä, kuten melua, ilman pilaantumista tai raskasta liikennettä aiheuttamatonta teollisuutta sekä siihen liittyvää myymälätilaa ja varastointia. Alueen myymälätila saa olla enintään 20 % kulloinkin toteutettavan hankkeen kokonaiskerrosalasta*". Mikäli työpaikkarakentaminen toteutuu kokonaismitoituksen mukaisena, voi myymälätilojen pinta-ala olla TP-alueilla enimmillään 35 000 - 36 400 k-m^2 (20 % kokonaiskerrosalasta).

3.2 Seudullisuuden ja paikallisuuden tarkastelua

Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavassa on määritelty merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön koon alaraja, joka vaihtelee alueittain ja kaupan laaduittain. Raaseporin taajamatoimintojen alueella merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön koon alaraja on päivittäistavarakaupassa 2 000 k-m^2, muun erikoistavaran kaupassa 5 000 k-m^2 ja tilaa vaativassa kaupassa 10 000 k-m^2. Taajamatoimintojen alueen ulkopuolella merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön koon alaraja on kaupan laadusta riippumatta 2 000 k-m^2.

Maakuntakaavassa määritellyt alarajat ohjaavat kuntakaavoitusta, ellei tapauskohtaisesti tai kunnan palveluverkkosuunnitelman yhteydessä laadituilla selvityksillä erityisesti muuta osoiteta. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa voidaan arvioida vaikutustarkastelujen perusteella, onko kyseessä seudullisesti vai paikallisesti merkittävä vähittäiskaupan suuryksikkö. Seudullisuuden raja voi yksityiskohtaisempien selvitysten perusteella olla maakuntakaavassa määriteltyä pienempi tai suurempi.

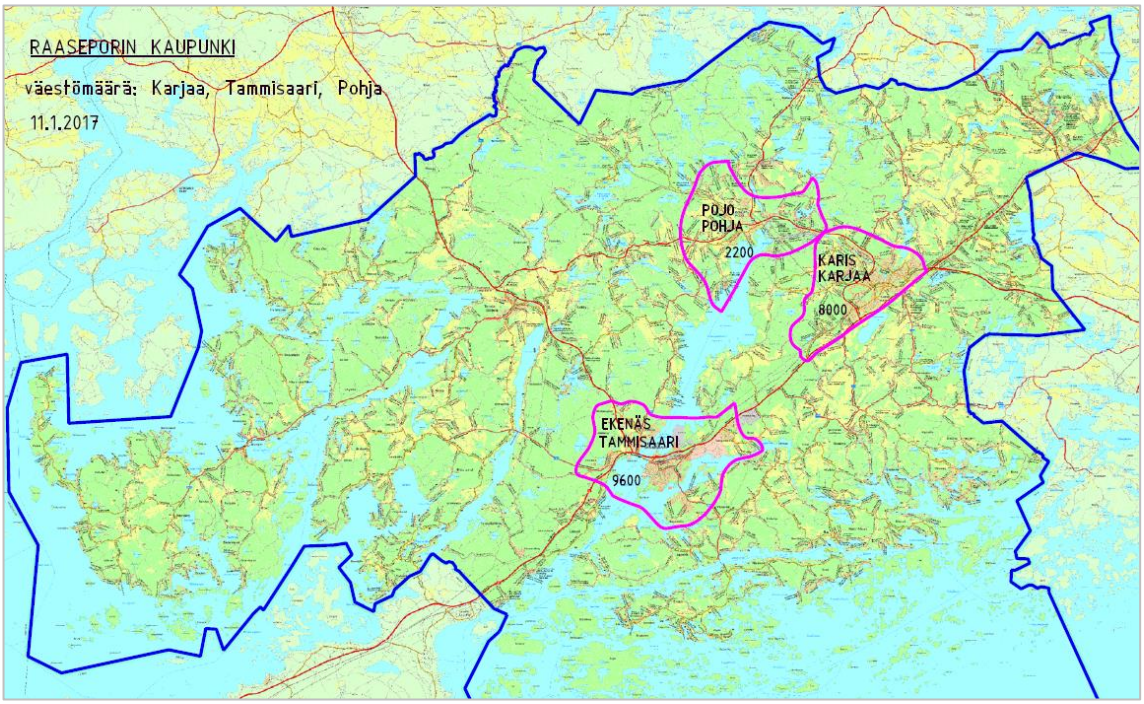
Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavan "Kaupan palveluverkon mitoittaminen ja vaikutusten arviointi -selvityksessä on esitetty perusteet merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön koon alarajan määrittämiseen. Seuraavassa taulukossa on esitetty selvityksen mukaisilla perusteilla arvioitu yhden suurmyymälän laskennallinen myynti ja kuinka paljon suurmyymälä tarvitsee väestöpohjaa toimiakseen keskimääräisillä myyntitehokkuuksilla.

Taulukko 10. Yhden suurmyymälän laskennallinen myynti ja väestöpohja

Myymälän koko, k-m^2	Laskennallinen myynti, milj.€			Myymälän koko, k-m^2	Tarvittava asukaspohja		
	Pt-kauppa	Erikois-kauppa	Tiva ja autokauppa		Pt-kauppa	Erikois-kauppa	Tiva ja autokauppa
2 000	14	7	5	2 000	4 500	2 300	2 900
3 000	21	10	7	3 000	6 800	3 400	4 300
4 000	28	14	9	4 000	9 000	4 500	5 800
5 000	35	17	12	5 000	11 300	5 700	7 200
6 000	42	21	14	6 000	13 500	6 800	8 600
7 000	49	24	16	7 000	15 800	7 900	10 100
8 000	56	28	19	8 000	18 100	9 000	11 500
9 000	63	31	21	9 000	20 300	10 200	13 000
10 000	70	34	23	10 000	22 600	11 300	14 400
15 000	105	52	35	15 000	33 900	17 000	21 600

Karjaan, Pohjan ja Tammisaaren väestömäärien sekä taulukossa 10 esitettyjen väestöpohjavaatimusten perusteella voidaan arvioida, kuinka suurelle myymälälle paikallinen ostovoima riittää ts. kuinka suuri myymälä on merkitykseltään paikallinen tai seudullinen. Koska Karjaan ja Pohjan taajamat ovat kasvaneet lähes kiinni toisiinsa ja koska Pohjan taajaman asukkaat tukeutuvat erityisesti erikoiskaupassa Karjaan palveluihin, on perusteltua tarkastella Karjaan ja Pohjan taajamia yhdessä. Karjaan ja Pohjan taajamien lähivaikutusalueella asuu noin 10 200 asukasta ja Tammisaaren taajaman lähivaikutusalueella noin 9 600 asukasta (kuva 15).

Karjaan ja Pohjan taajamien lähivaikutusalueen väestö riittää päivittäistavarakaupassa noin 4 000 k-m^2:n myymälälle, muussa erikoiskaupassa noin 9 000 k-m^2:n myymälälle ja tilaa vaativassa kaupassa noin 7 000 k-m^2:n myymälälle. Tammisaaren taajaman lähivaikutusalueen väestö riittää päivittäistavarakaupassa noin 4 000 k-m^2:n myymälälle, muussa erikoiskaupassa noin 8 000 k-m^2:n myymälälle ja tilaa vaativassa kaupassa noin 6 000 k-m^2:n myymälälle.



Kuva 15. Karjaan, Pohjan ja Tammisaaren taajamien väestömäärät

Maankäyttö- ja rakennuslakiin suunnitteilla oleva muutos vähittäiskaupan suuryksikön koon nostamisesta 4 000 k-m^2:iin vaikuttaa toteutuessaan maakuntakaavoissa määriteltyjen merkitykseltään seudullisten vähittäiskaupan suuryksiköiden alarajojen soveltamiseen. Maankäyttö- ja rakennuslaki ohjaa vähittäiskaupan suuryksiköiden sijoittumista, joten mikäli seudullisuuden alaraja on alhaisempi kuin laissa määritelty vähittäiskaupan suuryksikön koko, sovelletaan kaupan sijainnin ohjauksessa laissa määriteltyä vähittäiskaupan suuryksikön kokorajaa. Raaseporissa tämä vaikuttaa erityisesti päivittäistavarakaupan sijainnin ohjaukseen.

Koska Karjaan ja Pohjan sekä Tammisaaren alueilla on riittävästi paikallista väestöpohjaa noin **4 000 k-m²**:n suuruiselle päivittäistavaramyymälälle, noin **8 000 k-m²**:n suuruiselle erikoiskaupan myymälälle sekä noin **6 000 k-m²**:n suuruiselle tilaa vaativan kaupan myymälälle, kyseisen suuruisia myymälöitä voidaan pitää merkitykseltään paikallisina. Päivittäistavarakaupassa ja muussa erikoiskaupassa kerrosala on suurempi ja tilaa vaativassa kaupassa pienempi kuin Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavassa määritellyt merkitykseltään seudullisten vähittäiskaupan suuryksiköiden koon alarajat.

Maankäyttö- ja rakennuslakiin suunnitteilla oleva muutos vähittäiskaupan suuryksikön koon nostamisesta 4 000 k-m^2:iin vaikuttaa toteutuessaan maakuntakaavoissa määriteltyjen merkitykseltään seudullisten vähittäiskaupan suuryksiköiden alarajojen soveltamiseen. Maankäyttö- ja rakennuslaki ohjaa vähittäiskaupan suuryksiköiden sijoittumista, joten mikäli seudullisuuden alaraja on alhaisempi kuin laissa määritelty vähittäiskaupan suuryksikön koko, sovelletaan kaupan sijainnin ohjauksessa laissa määriteltyä vähittäiskaupan suuryksikön kokorajaa. Raaseporissa tämä vaikuttaa erityisesti päivittäistavarakaupan sijainnin ohjaukseen.

3.3 Kauppaan ja palvelurakenteeseen kohdistuvat vaikutukset

Maankäyttö- ja rakennuslain yleiskaavan sisältövaatimukset, vähittäiskaupan suuryksiköitä koskevat erityiset sisältövaatimukset ja kilpailun edistämistä koskevat tavoitteet ovat lähtökohtana arvioitaessa osayleiskaavaluonnosten vaikutuksia kaupan toiminta- ja kehitysedellytyksiin ja palvelurakenteeseen. Yleiskaavan sisältövaatimuksiin sisältyy elinkeinoelämän toimintaedellytyksistä huolehtiminen. Yleiskaavassa on oleellista osoittaa kaupalle sellaisia alueita, joilla turvataan kaupan liiketoiminnan, toimivan kilpailun, palvelujen saavutettavuuden ja kestävän yhdyskuntakehityksen edistämisen tavoitteiden toteutuminen. Kilpailun näkökulmasta keskeistä on sijaintipaikkojen riittävyys ja kaavaratkaisujen joustavuus. Vähittäiskaupan suuryksiköitä koskeviin erityisiin sisältövaatimuksiin sisältyvät tavoitteet keskusta-alueiden kaupan toimintaedellytysten turvaamisesta, kaupallisten palvelujen saavutettavuuden turvaamisesta sekä kestävän palveluverkon kehityksestä ja sitä kautta kohtuullisista asiointimatkoista.

Keskeisiä kysymyksiä arvioitaessa osayleiskaavojen vaikutuksia ovat seuraavat:
- kehittyykö palvelutarjonta ja palveluverkko alueellisesti tasapainoisesti?
- miten kaupan kilpailutilanne ja ostovoiman siirtymät muuttuvat?
- miten kaupan toiminta- ja kehitysedellytykset kehittyvät?
- muuttuvatko keskusta-alueiden kaupan toiminta- ja kehitysedellytykset?

3.3.1 Mitoitus suhteessa laskennalliseen liiketilan lisätarpeeseen

Raaseporin laskennallinen liiketilan lisätarve on vuosina 2015-2020 noin 69 000 k-m^2 ja vuosina 2015-2030 noin 97 000 k-m^2. Vuosien 2015-2030 liiketilan lisätarpeesta kohdistuu päivittäistavarakauppaan noin 6 500 k-m2, muuhun erikoiskauppaan noin 66 000 k-m^2 ja tilaa vaativaan kauppaan ja autokauppaan noin 24 500 k-m^2.

Päivittäistavarakaupassa ja muussa erikoiskaupassa vuosien 2015-2030 laskennallinen liiketilan lisätarve riittää kattamaan osayleiskaavaluonnosten mukaisen liiketilamitoituksen. Tilaa vaativan kaupan ja autokaupan mitoitus ylittää laskennallisen liiketilan lisätarpeen.

Taulukko 11. Osayleiskaavaluonnosten kaupan mitoitus, Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavan enimmäismitoitus ja vuosien 2015-2030 liiketilan laskennallinen lisätarve

	Päivittäistavarakauppa	Muu erikoiskauppa	TIVA ja autokauppa	**Kauppa yhteensä**	Uudenmaan 2. VMK:n mitoitus
Osayleiskaavojen mitoitus					
Lepin KM-alue	4 000	6 000	28 000	**38 000**	30 000
Horsbäckin KM-alue, min		5 800	52 200	**58 000**	50 000
Horsbäckin KM-alue, max		8 700	78 300	**87 000**	50 000
Horsbäckin TP-alueet				**35 000**	
Liiketilan lisätarve 2015-30	**6 500**	**65 900**	**24 200**	**96 600**	

3.3.2 Palvelutarjonnan ja palveluverkon kehitys

Raaseporin erikoiskaupan tarjonta ei vastaa kaikilta osin kaupunkilaisten kysyntää ja erikoiskaupan ostovoimaa valuu kaupungin ulkopuolelle, erityisesti Pääkaupunkiseudulle. Osayleiskaavassa osoitetut kaupan alueet mahdollistavat uusien erikoiskaupan ja tilaa vaativan kaupan yksiköiden sijoittumisen Raaseporiin, mikä lisää ja monipuolistaa Raaseporin kaupallista palvelutarjontaa ja vahvistaa sitä kautta Raaseporin kaupallista vetovoimaa. Palvelutarjonnan lisääntyminen ja monipuolistuminen omassa kunnassa vähentää asiointitarvetta kaupungin ulkopuolella ja luo edellytykset alueellisesti tasapainoiselle vähittäiskaupan palveluverkolle.

Osayleiskaavojen toteutuminen vahvistaa Lepin ja Horsbäckin olemassa olevien kaupan alueiden asemaa ja roolia osana Raaseporin kaupallista palveluverkkoa. Kaavamääräysten mukaan alueille sijoittuva kauppa on pääosin sellaista kauppaa, joka kaupan laatu huomioon ottaen voi sijoittua keskusta-alueiden ulkopuolelle, joten Karjaan ja Tammisaaren keskustat säilyvät kuitenkin päivittäistavarakaupan ja muun erikoiskaupan pääasiallisina sijaintipaikkoina.

Lepin alueelle on kaavamääräyksen mukaan mahdollista sijoittua myös muuta erikoiskauppaa 6 000 k-m^2 ja päivittäistavarakauppaa 4 000 k-m^2. Koska Karjaan ja Pohjan alueella on riittävästi paikallista ostovoimaa kyseisen suuruisille yksiköille, osayleiskaavan mukaisella päivittäistavarakaupan ja muun erikoiskaupan liikerakentamisella ei ole odotettavissa seudullisia vaikutuksia. Päivittäistavarakaupan ja muun erikoiskaupan laskennallinen liiketilan lisätarve vuoteen 2030 mennessä riittää kattamaan Lepin alueen mitoituksen, joten liikerakentamisella ei ole odotettavissa haitallisia vaikutuksia myöskään Raaseporin päivittäistavarakaupan ja erikoiskaupan palveluverkkoon. Mitoitus mahdollistaa päivittäistavarakaupan ja erikoiskaupan kehittymisen myös muualla Raaseporissa.

Horsbäckin alueelle voi kaavamääräyksen mukaan sijoittua muuta erikoiskauppaa kokonaismitoituksesta riippuen 5 800 - 8 700 k-m^2 (10 % kokonaismitoituksesta). Tammisaaren taajama-alueen väestöpohja riittää kyseisen suuruiselle liikerakentamiselle, joten osayleiskaavan mukaisella liikerakentamisella ei ole odotettavissa seudullisia vaikutuksia. Muun erikoiskaupan laskennallinen liiketilan lisätarve vuoteen 2030 mennessä riittää kattamaan Horsbäckin alueen mitoituksen, joten liikerakentamisella ei ole odotettavissa haitallisia vaikutuksia myöskään Raaseporin muun erikoiskaupan palveluverkkoon. Mitoitus mahdollistaa muun erikoiskaupan kehittymisen myös muualla Raaseporissa.

Keskeiset vaikutukset kaupan palvelutarjontaan ja palveluverkkoon:

- seututasolla Raaseporin asema ja rooli Länsi-Uudenmaan kaupan palveluverkossa vahvistuu ja erikoiskaupan ja tilaa vaativan erikoiskaupan ostovoiman vuoto Raaseporin kaupungin ulkopuolelle vähenee
- paikallisella tasolla Lepin ja Horsbäckin kaupan alueiden asema ja rooli Raaseporin kaupan palveluverkossa vahvistuu, Karjaan ja Tammisaaren keskustojen asema päivittäistavarakaupan ja muun erikoiskaupan pääasiallisena sijaintipaikkana kuitenkin säilyy
- päivittäistavarakaupan ja muun erikoiskaupan laskennallinen liiketilan lisätarve riittää kattamaan osayleiskaavassa osoitetun kaupan mitoituksen, joten osayleiskaavan toteutuksella ei ole haitallisia vaikutuksia Raaseporin päivittäistavarakaupan ja erikoiskaupan palveluverkkoon
- tilaa vaativassa kaupassa osayleiskaavan mitoitus ylittää Raaseporin laskennallisen liiketilan lisätarpeen, joten osayleiskaavan toteutuminen voi heikentää tilaa vaativan kaupan toimintaedellytyksiä ja sitä kautta palveluverkkoa, mikäli ostovoimaa ei tule Raaseporin ulkopuolelta.
- palvelutarjonnan lisääntyminen ja monipuolistuminen Raaseporissa vähentää kaupunkilaisten tarvetta asioida kaupungin ulkopuolella ja edistää sitä kautta alueellisesti tasapainoisen kaupan palveluverkon kehitystä.

3.3.3 Kaupan toiminta- ja kehitysedellytykset ja kilpailuasetelman muutos

Kaupan toimintaedellytysten kannalta on oleellista, että yleiskaavoituksella mahdollistetaan riittävä ja joustava liikerakentaminen ja laajennusmahdollisuudet pitkällä tähtäimellä. Osayleiskaavojen mukaiset Lepin ja Horsbäckin kaupan alueet tarjoavat vetovoimaisia ja hyvin saavutettavissa olevia sijaintipaikkoja erityisesti sellaiselle merkitykseltään seudulliselle vähittäiskaupalle, joka kaupan laatu huomioon ottaen voi perustellusta syystä sijoittua myös keskusta-alueiden ulkopuolelle. Lepin alueelle voi kaavamääräyksen mukaan sijoittua päivittäistavarakauppaa 4 000 k-m^2, muuta erikoiskauppaa 6 000 k-m^2 ja tilaa vaativaa kauppaa 28 000 k-m^2. Horsbäckin alueelle voi kaavamääräyksen mukaan sijoittua muuta erikoiskauppaa 5 800 - 8 700 k-m^2 ja tilaa vaativaa kauppaan 52 200 - 78 300 k-m^2.

Laskennallista liiketilan lisätarvetta tarkastelemalla voidaan arvioida, miten osayleiskaavan mukainen liikerakentaminen toteutuessaan vaikuttaa kaupan toiminta- ja kehitysedellytyksiin. Päivittäistavarakaupan ja muun erikoiskaupan laskennallinen liiketilan lisätarve vuoteen 2030 mennessä riittää kattamaan Lepin ja Horsbäckin alueiden päivittäistavarakaupan ja muun erikoiskaupan mitoituksen, joten liikerakentamisella ei ole odotettavissa haitallisia vaikutuksia Raaseporin päivittäistavarakaupan ja erikoiskaupan toiminta- ja kehitysedellytyksiin. Raaseporin oman väestön ostovoiman kehitys mahdollistaa päivittäistavarakaupan ja muun erikoiskaupan toiminta- ja kehitysedellytykset myös Karjaan ja Tammisaaren keskustoissa ja muualla kunnassa.

Osayleiskaavojen tilaa vaativan kaupan mitoitus sen sijaan ylittää Raaseporin oman väestön ostovoiman kehitykseen perustuvan liiketilan laskennallisen lisätarpeen. Mikäli tilaa vaativan kaupan ostovoimaa ei tule Raaseporin ulkopuolelta, heikentää tilaa vaativan kaupan liikerakentamisen toteutumisen osayleiskaavojen mitoituksen mukaisena Raaseporin nykyisten tilaa vaativan kaupan yksiköiden toiminta- ja kehitysedellytyksiä.

Osayleiskaavojen mahdollistaman liikerakentamisen toteutuminen vähentää muun erikoiskaupan ostovoiman vuotoa Raaseporista kaupungin ulkopuolelle ja muuttaa tilaa vaativan kaupan ostovoiman nykyisin negatiivisen siirtymän positiiviseksi.

Keskeiset vaikutukset kaupan toiminta- ja kehitysedellytyksiin:

- osayleiskaavassa osoitetut Lepin ja Horsbäckin kaupan alueet tarjoavat vetovoimaisia ja hyvin saavutettavissa olevia sijaintipaikkoja erityisesti tilaa vaativalle kaupalle
- päivittäistavarakaupan ja muun erikoiskaupan laskennallinen liiketilan lisätarve riittää kattamaan osayleiskaavan mukaisen mitoituksen, joten osayleiskaavan toteutuksella ei ole odotettavissa haitallisia vaikutuksia Raaseporin nykyisten päivittäistavarakaupan ja muun erikoiskaupan yksiköiden toiminta- ja kehitysedellytyksiin. Paikallinen kysyntä riittää kattamaan osayleiskaavojen mitoituksen, joten osayleiskaavojen toteutuksella ei ole odotettavissa myöskään seudullisia vaikutuksia.
- tilaa vaativassa kaupassa osayleiskaavan mitoitus ylittää Raaseporin laskennallisen liiketilan lisätarpeen, joten osayleiskaavan toteutuminen voi heikentää nykyisten tilaa vaativan kaupan yksiköiden toiminta ja kehitysedellytyksiä, mikäli ostovoimaa ei saada Raaseporin ulkopuolelta.
- yleiskaavan mahdollistama liikerakentaminen vähentää muun erikoiskaupan ostovoiman vuotoa kaupungin ulkopuolelle ja muuttaa tilaa vaativan erikoiskaupan ostovoiman vuodon negatiivisesta positiiviseksi.

3.3.4 Keskusta-alueiden kaupan toiminta- ja kehitysedellytykset

Osayleiskaavassa osoitetut Lepin ja Horsbäckin kaupan alueet ovat olemassa olevia kaupan alueita. Kaavamääräysten mukaan uusi liikerakentaminen on pääosin tilaa vaativaa kauppaa tai muuten keskustaan soveltumatonta kauppaa, joka ei kilpaile keskusta-alueiden kaupan kanssa. Näin ollen osayleiskaavassa osoitettujen kaupan alueiden kehittämisellä ei ole merkittäviä haitallisia vaikutuksia Karjaan ja Tammisaaren keskusta-alueiden kaupan toiminta- ja kehitysedellytyksiin.

Päivittäistavarakaupan ja muun erikoiskaupan laskennallinen liiketilan lisätarve riittää kattamaan osayleiskaavan mitoituksen mukaisen liikerakentamisen ja mahdollistaa päivittäistavarakaupan ja muun erikoiskaupan kehittymisen myös Karjaan ja Tammisaaren keskusta-alueilla. Lisäksi osayleiskaavan mitoitus on varsin pieni suhteessa keskusta-alueiden nykyiseen kaupan pinta-alaan. Erityisesti Lepin alue sijoittuu lähelle Karjaan keskustaa, jolloin se osaltaan tukee ja vahvistaa myös Karjaan keskustan vetovoimaa.

Keskeiset vaikutukset keskusta-alueiden kaupan toiminta- ja kehitysedellytyksiin:

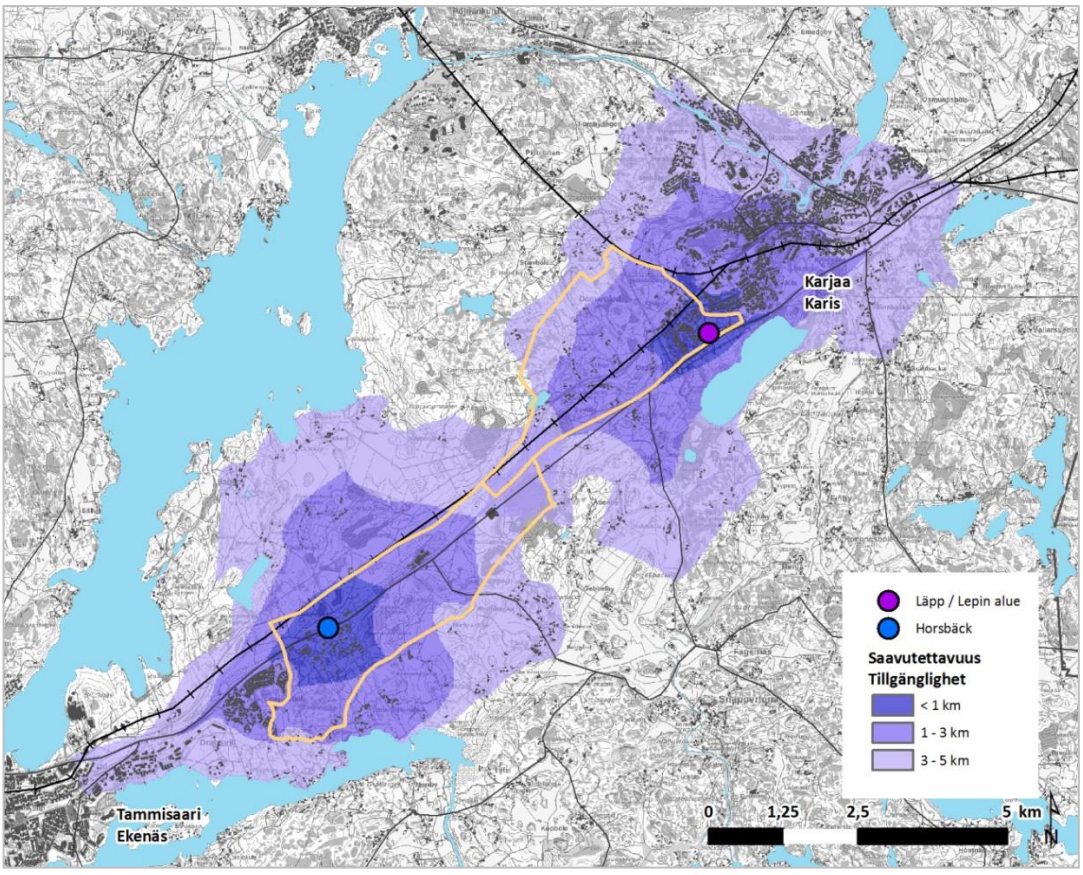
- tilaa vaativa erikoiskauppa ei kilpaile keskustakaupan kanssa, joten mikäli Lepin ja Horsbäckin alueita kehitetään pääosin tilaa vaativan kaupan alueina, ei alueiden kaupallisella kehittämisellä ole merkittävää haitallista vaikutusta Tammisaaren ja Karjaan keskustojen kaupan toiminta- ja kehitysedellytyksiin
- Lepin ja Horsbäckin alueiden päivittäistavarakaupan ja muun erikoiskaupan mitoitus mahdollistaa päivittäistavarakaupan ja muun erikoiskaupan kehitysedellytykset myös keskusta-alueilla ja muualla Raaseporissa. Lepin alue sijaitsee Karjaan keskustan läheisyydessä, joten alueen kaupallinen kehittäminen tukee keskustan kaupallista kehittämistä.

3.4 Yhdyskuntarakenteeseen kohdistuvat vaikutukset

Arvioitaessa osayleiskaavojen vaikutuksia yhdyskuntarakenteeseen korostuvat yleiskaavan sisältövaatimukset yhdyskuntarakenteen toimivuudesta, taloudellisuudesta ja ekologisesta kestävyydestä, olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyödyntämisestä, palvelujen saavutettavuudesta ja elinkeinoelämän toimintaedellytyksistä sekä valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet. Arvioinnissa korostuvat myös maankäyttö- ja rakennuslain vähittäiskaupan suuryksiköitä koskevat erityiset sisältövaatimukset maakunta- ja yleiskaavoille (MRL 71 b §), joissa korostuvat keskusta-alueen kaupan kehitys, kaupallisten palvelujen saavutettavuus sekä kestävän palveluverkon kehitys ja sitä kautta asiointimatkojen pituus.

3.4.1 Alueiden sijainti yhdyskuntarakenteessa

Osayleiskaavoissa osoitetut kaupan alueet ovat olemassa olevia kaupan alueita ja sijaitsevat liikenteellisesti hyvin saavutettavissa olevilla paikoilla valtatien 25 varressa. Kaupan alueiden sijaintia suhteessa asutukseen ja työpaikkoihin on tarkasteltu tieverkkoa pitkin laskettujen saavutettavuusvyöhykkeiden avulla (kuva 16).



Kuva 16. Lepin ja Horsbäckin kaupan alueiden sijainti ja saavutettavuusvyöhykkeet (Pohjakartta © MML 2017)

Lepin alue sijaitsee olemassa olevan yhdyskuntarakenteen sisällä ja Karjaan keskustan välittömässä läheisyydessä. Alle viiden kilometrin etäisyydellä Lepin alueesta on noin 8 000 asukasta (28 % Raaseporin väestöstä) ja noin 2 650 työpaikkaa (26 % Raaseporin työpaikoista).

Horsbäckin alue sijaitsee olemassa olevan yhdyskuntarakenteen reunalla. Lähialueen väestö- ja työpaikkamäärä on huomattavasti pienempi kuin Lepin lähialueella. Alle viiden kilometrin etäisyydellä Horsbäckin alueesta on noin 1 300 asukasta (5 % Raaseporin väestöstä) ja noin 900 työpaikkaa (9 % Raaseporin työpaikoista).

Taulukko 12. Väestön ja työpaikkojen määrä kaupan alueiden saavutettavuusvyöhykkeillä

	Horsbäckin lähialueen väestö	Osuus kaupungin väestöstä	Lepin lähialueen väestö	Osuus kaupungin väestöstä		Horsbäckin lähialueen työpaikat	Osuus kaupungin työpaikoista	Lepin lähialueen työpaikat	Osuus kaupungin väestöstä
1 km	10	0 %	790	3 %	1 km	250	2 %	100	1 %
3 km	940	3 %	4 030	14 %	3 km	310	3 %	1 540	15 %
5 km	1 290	5 %	8 050	28 %	5 km	930	9 %	2 650	26 %

Alueiden sijainti yhdyskuntarakenteessa:

- Lepin ja Horsbäckin alueet sijaitsevat liikenteellisesti hyvin saavutettavissa olevilla paikoilla valtatien 25 varressa.
- Lepin alue sijaitsee Karjaan väestö- ja työpaikkakeskittymässä olemassa olevan yhdyskuntarakenteen sisällä. Lepin lähialueella (alle 5 km) on noin 28 % Raasporin väestöstä ja noin 26 % Raaseporin työpaikoista.
- Horsbäckin alue sijaitsee olemassa olevan yhdyskuntarakenteen reunalla. Lähialueen (alle 5 km) väestömäärä on 1 300 asukasta ja työpaikkamäärä 900 työpaikkaa.

3.4.2 Palvelutarjonnan ja palveluverkon alueellisesti tasapainoinen kehitys

Lepin ja Horsbäcin kaupallinen kehittäminen luo edellytykset erityisesti tilaa vaativan kaupan, mutta myös päivittäistavarakaupan ja muun erikoiskaupan tarjonnan lisääntymiselle ja monipuolistumiselle ja edistää sitä kautta alueellisesti tasapainoisen vähittäiskaupan palveluverkon kehitystä. Palvelutarjonnan lisääntyminen ja monipuolistuminen Raaseporissa vähentää tarvetta asioida kaupungin ulkopuolella, mikä lyhentää asiointimatkojen pituutta, kun kauempana sijaitsevien kaupan keskusten sijasta ja rinnalla voidaan asioida lähempänä sijaitsevissa myymälöissä.

Keskeiset vaikutukset kaupan palveluverkon kehitykseen:

- palvelutarjonnan lisääntyminen ja monipuolistuminen Raaseporissa vähentää kaupunkilaisten tarvetta asioida kaupungin ulkopuolella ja edistää sitä kautta alueellisesti tasapainoisen kaupan palveluverkon kehitystä.

3.4.3 Yhdyskuntarakenteen kehitys

Osayleiskaavassa osoitetut kaupan alueet ovat olemassa olevia kaupan alueita. Lepin alue sijaitsee olemassa olevan yhdyskuntarakenteen sisällä ja Horsbäckin alue olemassa olevan yhdyskuntarakenteen reunalla, joten alueiden kaupallisella kehittämisellä ei ole yhdyskuntarakennetta hajauttavaa vaikutusta. Lepin alue sijoittuu Karjaan keskustan välittömään läheisyyteen, jolloin se parhaiten tukee keskusta-alueen kaupan kehitystä.

Kaupan alueet mahdollistavat merkitykseltään seudullisen ja paikallisen tilaa vaativan kaupan palveluiden ja merkitykseltään paikallisen päivittäistavarakaupan ja muun erikoiskaupan sijoittumisen tarkoituksenmukaisesti olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen tukeutuen. Osayleiskaavojen kaavaratkaisut ohjaavat vähittäiskaupan suuryksiköt keskusta-alueiden ulkopuolella Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavassa osoitetuille merkitykseltään seudullisten vähittäiskaupan suuryksiköiden alueille.

Keskeiset vaikutukset yhdyskuntarakenteen kehitykseen:

- Lepin ja Horsbäckin alueet sijaitsevat liikenteellisesti hyvin saavutettavissa olevilla paikoilla valtatien 25 varressa. Lepin alue sijaitsee Karjaan väestö- ja työpaikkakeskittymässä olemassa olevan yhdyskuntarakenteen sisällä. Horsbäckin alue sijaitsee olemassa olevan yhdyskuntarakenteen reunalla. Näin ollen alueiden kaupallisella kehittämisellä ei ole yhdyskuntarakennetta hajauttavaa vaikutusta.
- osayleiskaava mahdollistaa merkitykseltään seudullisten vähittäiskaupan suuryksiköiden sijoittumisen tarkoituksenmukaisesti olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen tukeutuen ja Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavassa osoitetuille merkitykseltään seudullisten vähittäiskaupan suuryksiköiden alueille

3.4.4 Karjaan ja Tammisaaren keskustojen kaupan kehitys

Tammisaaren keskusta on Raaseporin seudun kaupallinen keskus ja siellä asioidaan myös muista seudun keskuksista. Karjaan keskusta on Raaseporin toinen merkittävä kaupallinen keskus. Osayleiskaavassa osoitettuja Lepin ja Horsbäckin kaupan alueita tulee kehittää niin, ettei Tammisaaren ja Karjaan keskusta-alueiden kaupallinen vetovoima vaarannu.

Mikäli Lepin ja Horsbäckin alueille sijoittuva kauppa on pääosin tilaa vaativaa kauppaa, ei alueiden kaupallisella kehittämisellä ole haitallisia vaikutuksia Karjaan ja Tammisaaren keskusta-alueiden kaupan kehitykseen. Tilaa vaativa erikoiskauppa ei kilpaile keskustaan sijoittuvan päivittäistavarakaupan eikä keskustahakuisen erikoiskaupan kanssa. Lisäksi tilaa vaativan erikoiskaupan yksiköt soveltuvat muun muassa suuren tilantarpeen ja toiminnan laadun vuoksi paremmin keskusta-alueiden ulkopuolelle, jolloin keskusta-alueita voidaan kehittää paremmin keskustaan soveltuvien kaupan palvelujen sijaintipaikkana.

Raaseporin laskennallinen liiketilan lisätarve riittää kattamaan osayleiskaavan mahdollistaman päivittäistavarakaupan ja erikoiskaupan liikerakentamisen. Lisäksi alueiden päivittäistavarakaupan ja erikoiskaupan liiketilan mitoitus on varsin pieni suhteessa keskusta-alueiden vähittäiskauppaan, joten keskusta-alueet säilyttävät asemansa päivittäistavarakaupan ja erikoiskaupan ensisijaisina sijaintipaikkoina.

Keskusta-alueiden kehitystä arvioitaessa on muistettava, että keskustan kehitykseen vaikuttavat monet tekijät. Keskusta-alueiden kaupallinen vetovoima ja elävyys ovat riippuvaisia kaupan palvelutarjonnan lisäksi myös mm. kulttuuri-, viihde- ja ravintolapalvelujen sekä julkisten palvelujen tarjonnan monipuolisuudesta. Keskusta-alueiden kehitykseen ja vetovoimaan vaikuttavat myös liikenne- ja pysäköintijärjestelyjen toimivuus, fyysinen ympäristö, liiketilojen tarjonta, palvelutarjonnan monipuolisuus sekä liikkeiden ja palveluiden vetovoima ja aukioloajat.

Keskeiset vaikutukset keskustojen kehitykseen

- Mikäli Lepin ja Horsbäckin alueita kehitetään pääosin tilaa vaativan kaupan alueina, ei alueiden toteutuksella ole merkittävää haitallista vaikutusta Tammisaaren ja Karjaan keskustojen kehitykseen
- Yleiskaavan mahdollistama päivittäistavarakaupan ja erikoiskaupan mitoitus on varsin pieni suhteessa keskusta-alueiden kaupan pinta-alaan, joten Karjaan ja Tammisaaren keskustat säilyttävät asemansa päivittäistavarakaupan ja erikoiskaupan ensisijaisina sijaintipaikkoina.

3.5 Kaupan palvelujen saavutettavuuteen kohdistuvat vaikutukset

Saavutettavuuden tarkastelu painottuu yleensä päivittäistavarakauppaan ja fyysisen saavutettavuuden (=etäisyys myymälään) tarkasteluun. Erikoiskaupassa palvelujen fyysinen saavutettavuus ei ole samalla tavalla keskeinen kuin päivittäistavarakaupassa, koska erikoiskaupan myymälöissä asioidaan harvemmin. Erikoiskaupassa fyysistä saavutettavuutta tärkeämpää on tarjonnan monipuolisuus ja valintamahdollisuudet, jolloin saavutettavuutta voidaan tarkastella koettuna saavutettavuutena. Koettu saavutettavuus on vaiva, jonka kuluttaja kokee tavaroita hankkiessaan. Jos tavaroiden hankkiminen aiheuttaa paljon vaivaa, on saavutettavuus huono, jos se aiheuttaa vähän vaivaa, on saavutettavuus hyvä.

Arvioitaessa osayleiskaavassa osoitettujen kaupan alueiden vaikutuksia kaupan palvelujen saavutettavuuteen korostuvat maankäyttö- ja rakennuslain vähittäiskaupan suuryksiköitä koskevat erityiset sisältövaatimukset, joiden mukaan osoitettaessa maakunta- ja yleiskaavassa vähittäiskaupan suuryksiköitä on katsottava, että palvelut ovat mahdollisuuksien mukaan saavutettavissa joukkoliikenteellä ja kevyellä liikenteellä ja että suunniteltu maankäyttö edistää sellaisen palveluverkon kehitystä, jossa asiointimatkojen pituudet ovat kohtuulliset ja liikenteestä aiheutuvat haitat mahdollisimman vähäiset.

3.5.1 Liikenteellinen saavutettavuus

Osayleiskaavassa osoitetut Lepin ja Horsbäckin kaupan alueet sijaitsevat valtatien 25 varressa ja ovat liikenteellisesti hyvin saavutettavissa. Molemmat alueet ovat henkilöautolla hyvin saavutettavissa valtatien 25 vaikutuspiirissä olevilta alueilta. Lepin alue on lisäksi hyvin saavutettavissa kaupungin pohjoisosissa myös kauempana valtatiestä olevilta alueilta. Horsbäckin alue on hyvin saavutettavissa kaupungin eteläisistä osista. Raaseporin alue- ja yhdyskuntarakenne huomioon ottaen asiointimatkat molemmille alueille ovat valtaosalle kaupungin asukkaista kohtuulliset.

3.5.2 Joukko- ja kevyen liikenteen käyttömahdollisuudet asiointimatkoilla

Joukkoliikenteellä asiointi on mahdollista molemmilla alueilla, mutta saavutettavuuden taso määräytyy joukkoliikenteen reiteistä, pysäkeistä ja vuoroväleistä. Saavutettavuus kevyellä liikenteellä on riippuvainen lähialueen väestömäärästä ja kevyen liikenteen yhteyksistä. Lepin alueen lähiasutuksen suuri määrä mahdollistaa hyvän saavutettavuuden myös kevyellä liikenteellä. Kävelyetäisyydellä (alle 1 km) asuu noin 790 asukasta (n. 3 % Raaseporin väestöstä) ja pyöräilyetäisyydellä (alle 3 km) noin 4 030 asukasta (n. 14 % Raaseporin väestöstä). Horsbäckin alueen lähiasutuksen määrä on pieni. Kävelyetäisyydellä (alle 1 km) asuu vain noin 10 asukasta ja pyöräilyetäisyydellä (alle 3 km) noin 940 asukasta (n. 3 % Raaseporin väestöstä). Vähäinen lähiasutuksen määrä ei edistä kevyen liikenteen käyttöä asiointimatkoilla ja asiointi tapahtunee lähes yksinomaan henkilöautolla.

3.5.3 Palveluiden koettu saavutettavuus

Erikoiskaupassa asiointeja suuntautuu paljon Raaseporin ulkopuolelle, erityisesti pääkaupunkiseudulle. Kaupan palvelujen sijoittuminen Lepin ja Horsbäckin alueille lisää Raaseporin kaupallista palvelutarjontaa ja asukkaiden valintamahdollisuuksia, mikä parantaa osaltaan kaupan palvelujen koettua saavutettavuutta. Palvelutarjonnan lisääntyminen ja monipuolistuminen ja valintamahdollisuuksien lisääntyminen omassa kunnassa vähentää asiointitarvetta kaupungin ulkopuolelle ja lyhentää asiointimatkoja, kun muiden keskusten sijasta ja rinnalla voidaan asioida omassa kunnassa sijaitsevissa myymälöissä.

Keskeiset vaikutukset kaupan palvelujen saavutettavuuteen:

- Lepin ja Horsbäckin alueet ovat henkilöautolla hyvin saavutettavissa erityisesti valtatien 25 vaikutuspiirissä olevilta alueilta. Asiointimatkojen pituus molemmille alueille on valtaosalle kaupungin asukkaista kohtuullinen
- Lepin alueen suuri lähiasutuksen määrä luo edellytykset kevyellä liikenteellä tapahtuvalle asioinnille. Horsbäckin alueen lähiasutuksen määrä on pieni, joten alueella asiointi tapahtunee lähes yksinomaan henkilöautolla.

3.6 Muut vaikutukset

3.6.1 Toimivan kilpailun edellytykset

Maankäyttö- ja rakennuslakiin 1.4.2015 tulleen lakimuutoksen myötä kilpailun toimivuuden edistämisen näkökulman tulee olla mukana alueidenkäytön suunnittelun tavoitteissa ja kaavojen vaikutusten arvioinnissa kaikilla kaavatasoilla. Yleispiirteisellä maankäytön suunnittelulla luodaan lähtökohdat ja puitteet toimivalle kilpailulle. Käytännössä kilpailun toimivuuden edistäminen merkitsee sitä, että kaupalle osoitetaan riittävästi vaihtoehtoisia sijaintipaikkoja olemassa olevaan tai suunniteltuun yhdyskuntarakenteeseen tukeutuen, jolloin myös uusilla kaupan toimijoilla on riittävät edellytykset sijoittua kilpailukykyisille liikepaikoille. Myös kaavamääräysten joustavuudella luodaan edellytyksiä toimivalle kilpailulle.

Toimivan kilpailun edistämisessä keskeistä on alalle tulon mahdollisuuksien turvaaminen. Uusilla toimijoilla tulee olla riittävät edellytykset sijoittua kilpailukykyisille liikepaikoille. Osayleiskaavan ratkaisuilla voidaan joko rajoittaa tai mahdollistaa kilpailun toimivuutta. Paljon tilaa vaativalle erikoiskaupalle keskeisiä sijaintitekijöitä ovat riittävän suuret tontit, hyvä liikenteellinen saavutettavuus ja näkyvä sijainti. Näistä sijaintitekijöistä johtuen tilaa vaativa erikoiskauppa hakeutuu keskusta-alueiden ulkopuolelle. Osayleiskaavassa osoitetut kaupan alueet tarjoavat erityisesti tilaa vaativalle kaupalle kilpailukykyisiä sijaintipaikkoja ja mahdollistavat uusien yksiköiden sijoittumisen Raaseporiin ja luovat sitä kautta edellytykset toimivalle kilpailulle.

3.6.2 Työllisyysvaikutukset

Osayleiskaavojen mahdollistama liikerakentaminen vaikuttaa monella tavalla vaikutusalueen työllisyyteen. Välittömien työllisyysvaikutusten lisäksi syntyy välillisiä työllisyysvaikutuksia, kun sekä rakentamis- että toimintavaiheessa käytetään muiden toimialojen tuottamia välituotteita ja palveluja. Liikerakentamisen välittömiä ja välillisiä työllisyysvaikutuksia voidaan karkealla tasolla arvioida Raaseporin eri toimialojen toteutuneen liikevaihdon ja henkilöstömäärän sekä Tilastokeskuksen panos-tuotos -mallin ja työpanoskertoimien avulla.

Rakentamisvaiheen työllisyysvaikutus on arvioitu osayleiskaavojen mahdollistaman uuden liikerakentamisen määrän (68 000 - 97 000 k-m²), keskimääräisten rakennuskustannusten (1 800 €/k-m^2), rakentamisen toimialan liikevaihdon ja henkilöstömäärän sekä työpanoskertoimien avulla. Mikäli osayleiskaavojen mahdollistama uusi liikerakentaminen toteutuu kokonaisuudessaan, rakennusaikainen työllisyysvaikutus koko rakennusaikana on yhteensä noin 960-1370 henkilötyövuotta, josta noin puolet on välittömiä vaikutuksia rakentamisen toimialalla ja noin puolet välillisiä vaikutuksia muilla toimialoilla.

Toimintavaiheen työllisyysvaikutus on arvioitu osayleiskaavojen mahdollistaman uuden kaupallisen toiminnan liikevaihtoarvion, kaupan alan liikevaihdon ja henkilöstömäärän sekä työpanoskertoimien avulla. Mikäli osayleiskaavojen mahdollistama uusi liikerakentaminen toteutuu kokonaisuudessaan, on toimintavaiheen työllisyysvaikutus vuositasolla yhteensä noin 760-1000 henkilötyövuotta/vuosi, josta noin 590-820 henkilötyövuotta on välittömiä vaikutuksia vähittäiskaupan toimialoilla ja noin 170-240 henkilötyövuotta välillisiä vaikutuksia muilla toimialoilla.

Keskeiset muut vaikutukset

- osayleiskaavassa on osoitettu Lepin ja Horsbäckin kaupan alueet, mikä mahdollistaa uusien kaupan toimijoiden sijoittumisen Raaseporiin ja luo sitä kautta edellytykset toimivalle kilpailulle
- mikäli osayleiskaavan mahdollistama liikerakentaminen toteutuu kokonaisuudessaan, on rakennusaikainen työllisyysvaikutus koko rakentamisen aikana noin 960-1370 henkilötyövuotta ja toiminnan aikainen työllisyysvaikutus vuositasolla noin 760-1000 henkilötyövuotta.

4 JOHTOPÄÄTÖKSET JA SUOSITUKSET

4.1 Yhteenveto keskeisistä vaikutuksista

Keskeiset vaikutukset kaupan palvelutarjonnan ja palveluverkon kehitykseen:

- seututasolla Raaseporin asema ja rooli Länsi-Uudenmaan kaupan palveluverkossa vahvistuu ja erikoiskaupan ja tilaa vaativan erikoiskaupan ostovoiman vuoto Raaseporin kaupungin ulkopuolelle vähenee
- paikallisella tasolla Lepin ja Horsbäckin kaupan alueiden asema ja rooli Raaseporin kaupan palveluverkossa vahvistuu, Karjaan ja Tammisaaren keskustojen asema päivittäistavarakaupan ja muun erikoiskaupan pääasiallisena sijaintipaikkana kuitenkin säilyy
- päivittäistavarakaupan ja muun erikoiskaupan laskennallinen liiketilan lisätarve riittää kattamaan osayleiskaavassa osoitetun kaupan mitoituksen, joten osayleiskaavan toteutuksella ei ole haitallisia vaikutuksia Raaseporin päivittäistavarakaupan ja erikoiskaupan palveluverkkoon
- tilaa vaativassa kaupassa osayleiskaavan mitoitus ylittää Raaseporin laskennallisen liiketilan lisätarpeen, joten osayleiskaavan toteutuminen voi heikentää tilaa vaativan kaupan toimintaedellytyksiä ja sitä kautta palveluverkkoa, mikäli ostovoimaa ei tule Raaseporin ulkopuolelta.
- palvelutarjonnan lisääntyminen ja monipuolistuminen Raaseporissa vähentää kaupunkilaisten tarvetta asioida kaupungin ulkopuolella ja edistää sitä kautta alueellisesti tasapainoisen kaupan palveluverkon kehitystä.

Keskeiset vaikutukset kaupan toiminta- ja kehitysedellytyksiin:

- osayleiskaavassa osoitetut Lepin ja Horsbäckin kaupan alueet tarjoavat vetovoimaisia ja hyvin saavutettavissa olevia sijaintipaikkoja erityisesti tilaa vaativalle kaupalle
- päivittäistavarakaupan ja muun erikoiskaupan laskennallinen liiketilan lisätarve riittää kattamaan osayleiskaavan mukaisen mitoituksen, joten osayleiskaavan toteutuksella ei ole odotettavissa haitallisia vaikutuksia Raaseporin nykyisten päivittäistavarakaupan ja muun erikoiskaupan yksiköiden toiminta- ja kehitysedellytyksiin. Paikallinen kysyntä riittää kattamaan osayleiskaavojen mitoituksen, joten osayleiskaavojen toteutuksella ei ole odotettavissa myöskään seudullisia vaikutuksia.
- tilaa vaativassa kaupassa osayleiskaavan mitoitus ylittää Raaseporin laskennallisen liiketilan lisätarpeen, joten osayleiskaavan toteutuminen voi heikentää nykyisten tilaa vaativan kaupan yksiköiden toiminta ja kehitysedellytyksiä, mikäli ostovoimaa ei saada Raaseporin ulkopuolelta.
- yleiskaavan mahdollistama liikerakentaminen vähentää muun erikoiskaupan ostovoiman vuotoa kaupungin ulkopuolelle ja muuttaa tilaa vaativan erikoiskaupan ostovoiman vuodon negatiivisesta positiiviseksi.

Keskeiset vaikutukset keskusta-alueiden kaupan toiminta- ja kehitysedellytyksiin:

- tilaa vaativa erikoiskauppa ei kilpaile keskustakaupan kanssa, joten mikäli Lepin ja Horsbäckin alueita kehitetään pääosin tilaa vaativan kaupan alueina, ei alueiden kaupallisella kehittämisellä ole merkittävää haitallista vaikutusta Tammisaaren ja Karjaan keskustojen kaupan toiminta- ja kehitysedellytyksiin
- Lepin ja Horsbäckin alueiden päivittäistavarakaupan ja muun erikoiskaupan mitoitus mahdollistaa päivittäistavarakaupan ja muun erikoiskaupan kehitysedellytykset myös keskusta-alueilla ja muualla Raaseporissa. Lepin alue sijaitsee Karjaan keskustan läheisyydessä, joten alueen kaupallinen kehittäminen tukee keskustan kaupallista kehittämistä.
- Yleiskaavan mahdollistama päivittäistavarakaupan ja erikoiskaupan mitoitus on varsin pieni suhteessa keskusta-alueiden kaupan pinta-alaan, joten Karjaan ja Tammisaaren keskustat säilyttävät asemansa päivittäistavarakaupan ja erikoiskaupan ensisijaisina sijaintipaikkoina.

Keskeiset vaikutukset yhdyskuntarakenteen kehitykseen:

- Lepin ja Horsbäckin kaupan alueet sijaitsevat liikenteellisesti hyvin saavutettavissa olevilla paikoilla. Lepin alue sijaitsee olemassa olevan yhdyskuntarakenteen sisällä ja Horsbäckin alue olemassa olevan yhdyskuntarakenteen reunalla, joten alueiden kaupallisella kehittämisellä ei ole yhdyskuntarakennetta hajauttavaa vaikutusta.
- osayleiskaava mahdollistaa merkitykseltään seudullisten vähittäiskaupan suuryksiköiden sijoittumisen tarkoituksenmukaisesti olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen tukeutuen ja Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavassa osoitetuille merkitykseltään seudullisten vähittäiskaupan suuryksiköiden alueille

Keskeiset vaikutukset kaupan palvelujen saavutettavuuteen:

- Lepin ja Horsbäckin alueet ovat henkilöautolla hyvin saavutettavissa erityisesti valtatien 25 vaikutuspiirissä olevilta alueilta. Asiointimatkojen pituus molemmille alueille on valtaosalle kaupungin asukkaista kohtuullinen
- Lepin alueen suuri lähiasutuksen määrä luo edellytykset kevyellä liikenteellä tapahtuvalle asioinnille. Horsbäckin alueen lähiasutuksen määrä on pieni, joten alueella asiointi tapahtunee lähes yksinomaan henkilöautolla.
- Palvelutarjonnan paraneminen ja valintamahdollisuuksien lisääntyminen parantaa kaupan palvelujen koettua saavutettavuutta. Myös fyysinen saavutettavuus paranee, kun kauempana sijaitsevien kaupan keskittymien sijasta ja rinnalla voidaan asioida omassa. kunnassa.

Toimivan kilpailun edellytykset

- Osayleiskaavassa on osoitettu Lepin ja Horsbäckin kaupan alueet, mikä mahdollistaa uusien kaupan toimijoiden sijoittumisen Raaseporiin ja luo sitä kautta edellytykset toimivalle kilpailulle.

Työllisyysvaikutukset

- Mikäli osayleiskaavan mahdollistama liikerakentaminen toteutuu kokonaisuudessaan, on liikerakentamisen rakennusaikainen työllisyysvaikutus koko rakentamisen aikana noin 960-1370 henkilötyövuotta ja toiminnan aikainen työllisyysvaikutus vuositasolla noin 760-1000 henkilötyövuotta.

4.2 Suosituksia kaupan palveluverkon kehittämisestä

Palveluverkon kehittämistavoitteet

Tavoitteena seututasolla on vahvistaa Raaseporin kaupallista vetovoimaa ja asemaa läntisen Uudenmaan kaupallisessa palveluverkossa. Toisaalta Raaseporin kaupallisen palveluverkon kehittämisellä tulee turvata olemassa olevien myymälöiden ja lähipalvelujen toiminta- ja kehitysedellytykset. Kaupan palveluverkon yleisiä kehittämistavoitteita ovat:

- alueellisesti tasapainoisen ja kestävän palveluverkon kehittäminen,
- toimivan kilpailun edistäminen ja kaupan sijaintipaikkojen tarjonta pitkällä tähtäimellä,
- kaupan palveluiden saavutettavuuden ja kohtuullisten asiointimatkojen turvaaminen,
- liikkumistarpeen ja asiointimatkoista aiheutuvien haittojen minimoiminen,
- kevyen liikenteen ja joukkoliikenteen käyttömahdollisuuksien edistäminen asiointimatkoilla,
- päivittäistavarakaupan vetovoiman säilyttäminen ja vahvistaminen,
- muun erikoiskaupan, tilaa vaativan kaupan ja autokaupan vetovoiman vahvistaminen.

Kaupan sijoittumisperiaatteet

Raaseporin kaupallisen vetovoiman säilyttäminen ja vahvistaminen edellyttää olemassa olevan kaupan toiminta- ja kehitysedellytysten turvaamista, mutta myös uuden liiketilan rakentamista. Erityisesti muun erikoiskaupan, tilaa vaativan erikoiskaupan ja autokaupan ostovoimaa valuu merkittävässä määrin kaupungin ulkopuolelle, joten suurin kehittämispotentiaali on erikoiskaupassa.

Kaupan sijoittumisperiaatteet:

- Karjaan ja Tammisaaren keskustojen asema päivittäistavarakaupan pääasiallisina sijaintipaikkoina tulisi turvata. Koska keskusta-alueiden uuden liiketilan rakentamismahdollisuudet ovat rajalliset, voidaan harkita kysyntään perustuen päivittäistavarakaupan liikerakentamista myös esim. Lepin alueelle.
- keskustahakuisen erikoiskaupan uusi liikerakentaminen tulisi ohjata pääosin Karjaan ja Tammisaaren keskustoihin, jonne sijoittuu monipuolisesti myös muun muassa kahvila- ja ravintolapalveluita, julkisia palveluita ja hallinnollisia palveluita sekä asumista ja työpaikkoja. Keskustahakuista erikoiskauppaa voidaan sallia pienessä mittakaavassa myös Lepin ja Horsbäckin alueille.
- tilaa vaativan erikoiskaupan ja muun keskustaan soveltumattoman kaupan uusi liikerakentaminen tulisi ohjata pääosin Lepin ja Horsbäckin alueille. Pieniä tilaa vaativan erikoiskaupan yksiköitä voi sijoittua myös keskusta-alueille.

Esitys kaupan tavoitteellisesta palveluverkosta

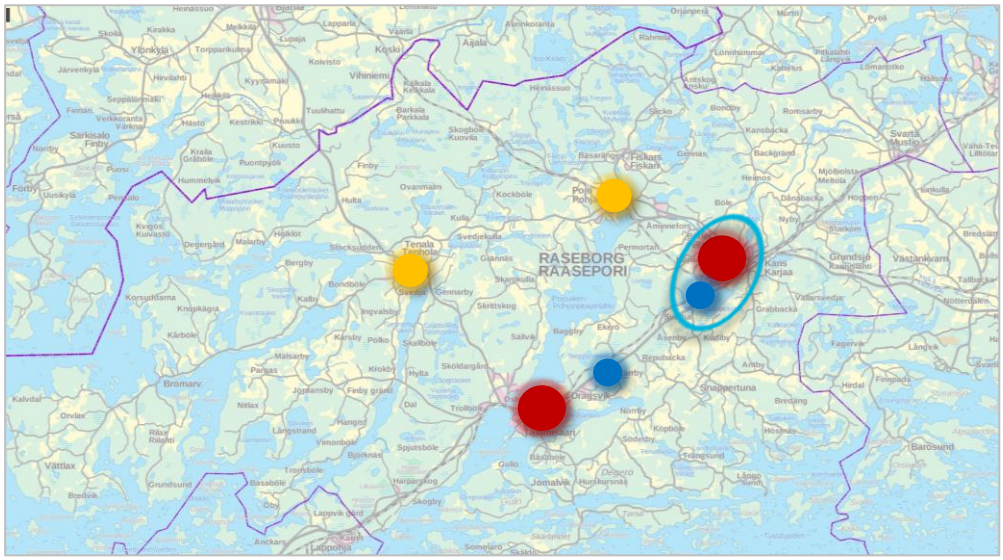
Raaseporin kaupan tavoitteellinen palveluverkko muodostuu seuraavista keskuksista ja kaupan alueista:

Seudullinen keskus: Karjaan ja Tammisaaren keskustat
Karjaan ja Tammisaaren keskustat kehittyvät monipuolisina vähittäiskaupan sijaintipaikkoina. Keskusta-alueilla on monipuoliset kaupan palvelut (päivittäistavarakauppa, muu erikoiskauppa, pienet tilaa vaativan kaupan yksiköt, kaupalliset palvelut), julkiset palvelut sekä kulttuuri- ja liikuntapalvelut. Keskustojen palvelut ovat hyvin saavutettavissa kaikilla kulkumuodoilla. Karjaan ja Tammisaaren keskustojen kaupan merkitys on seudullinen ja keskustoihin voi sijoittua merkitykseltään seudullisia vähittäiskaupan suuryksikköjä. Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavassa Karjaan keskustaan sijoittuvien vähittäiskaupan suuryksikköjen enimmäismitoitus on 30 000 k-m^2. Tammisaaren keskusta-alueelle ei ole määritelty enimmäismitoitusta. Seudullisten yksiköiden lisäksi keskusta-alueille sijoittuu pieniä yksiköitä kysyntään perustuen.

Lähikeskus: Pohjan ja Tenholan taajamat
Pohjan ja Tenholan taajamat kehittyvät lähipalvelukeskuksina, joissa on päivittäistavarakaupan peruspalvelut sekä joitakin erikoiskaupan palveluja ja kaupallisia palveluja. Pohjan ja Tenholan taajamien kaupan merkitys on paikallinen. Lähikeskusten kaupan toimintaedellytyksiä voidaan parantaa esim. tiivistämällä ja täydennysrakentamalla lähialueen asuntoalueita sekä keskittämällä erilaiset palvelut (julkiset ja kaupalliset) samaan rakennukseen tai lähelle toisiaan.

Tilaa vaativan kaupan alueet: Horsbäcin ja Lepin alueet
Horsbäckin ja Lepin alueet kehittyvät pääosin tilaa vaativan kaupan alueina. Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavassa alueet on osoitettu merkitykseltään seudullisina vähittäiskaupan suuryksikköinä. Horsbäckin alueen enimmäismitoitukseksi on määritelty 50 000 k-m^2 ja Lepin alueen enimmäismitoitukseksi 30 000 k-m^2. Molemmat alueet ovat hyvien liikenneyhteyksien varrella. Lepin alue on lähellä Karjaan keskustaa ja olemassa olevan yhdyskuntarakenteen sisällä. Horsbäckin alue on olemassa olevan yhdyskuntarakenteen reunalla. Uusi tilaa vaativan kaupan ja muun keskustaan soveltumattoman kaupan liikerakentaminen tulisi ohjata Horsbäckin ja Lepin alueille. Lepin alueen yhdyskuntarakenteellisesta sijainnista johtuen alueelle voidaan ohjata myös paikalliseen kysyntään perustuvaa päivittäistavarakauppaa ja muuta erikoiskauppaa, mutta kuitenkin niin, ettei Karjaan keskustan kaupan toiminta- ja kehitysedellytykset vaarannu.

Alue, jolla on kaupan toimintojen yhteensovittamisen tarvetta
Karjaan keskustaa ja Lepin alueen tilaa vaativan kaupan aluetta tulee kehittää niin, että niiden kaupallinen tarjonta täydentää ja tukee toisiaan ja niin, että alueet kilpailevat mahdollisimman vähän keskenään.



Kuva 17. Kaupan sijainninohjauksen strategiakartta (Pohjakartta: MML 2017)

Muut taajamat ja kylät täydentävät kaupan palveluverkkoa. Fiskarsin ja Mustion taajamien kaupallisten palvelujen kehittäminen perustuu paikallisen väestön kysynnän lisäksi myös vapaa-ajan asukkaiden ja matkailijoiden kysyntään.

4.3 Suosituksia osayleiskaavan kauppaa koskevista kaavamääräyksistä

Seuraavassa on esitetty kaupallisessa selvityksessä esille tulleita asioita, jotka olisi hyvä ottaa huomioon osayleiskaavan kauppaa koskevien kaavamääräysten laadinnassa. Suosituksia voidaan pitää lähtökohtana kauppaa koskevissa kaavaratkaisuissa ja kaavamääräysten laadinnassa. Lopulliset ratkaisut ja kaavamääräykset määritellään osayleiskaavan kaavaehdotuksen laadinnan yhteydessä.

Suosituksia Horsbäckin alueen kaavamääräysten laadintaan:

- Horsbäckin alueelle tulisi osayleiskaavassa osoittaa alueita Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavan mukaisesti pääosin sellaiselle merkitykseltään seudulliselle vähittäiskaupalle, joka kaupan laatu huomioon ottaen voi perustellusta syystä sijoittua keskusta-alueen ulkopuolelle kuten auto-, rauta-, huonekalu-, puutarha- ja maatalouskauppaa.
- Päivittäistavarakaupan ja muun erikoiskaupan sijoittumista alueelle tulisi rajoittaa.
- Vähittäiskaupan kokonaismitoitus osayleiskaavan KM-alueilla olisi tarkoituksenmukaista määritellä niin, ettei Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavassa määritelty enimmäismitoitus ylity. Tällöin alueen vähittäiskaupan kokonaismitoitus olisi 50 000 k-m^2 ja nykyisen kaavamääräyksen mukaisesti muun erikoiskaupan pinta-ala olisi enintään 5 000 k-m^2 (10 %).
- Mikäli kaavaluonnoksessa osoitettu kokonaiskerrosala säilytetään, voidaan kaavamääräyksellä tarkentaa, kuinka paljon kokonaiskerrosalasta voi olla vähittäiskaupan kerrosalaa (esim. ”Alueen kokonaisrakennusoikeus on xxx k-m^2, josta vähittäiskaupan tiloja voi olla enintään 50 000 k-m^2”).
- Työpaikka-alueiden osalta myymälätilojen osuus kokonaiskerrosalasta olisi tarpeen määritellä kaavaluonnoksessa esitettyä pienemmäksi (esim. 10 %). Myymälätilojen määrää on mahdollista rajata myös alueille sijoittuvien yksiköiden kokoa koskevalla määräyksellä, esim. alueelle ei sallita vähittäiskaupan suuryksikön sijoittumista.

Suosituksia Lepin alueen kaavamääräysten laadintaan:

- Lepin alueelle tulisi osayleiskaavassa osoittaa alueita Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavan mukaisesti pääosin sellaiselle merkitykseltään seudulliselle vähittäiskaupalle, joka kaupan laatu huomioon ottaen voi perustellusta syystä sijoittua keskusta-alueen ulkopuolelle kuten auto-, rauta-, huonekalu-, puutarha- ja maatalouskauppaa.
- Kaupallisen selvityksen mukaan alueelle voidaan sallia myös paikalliseen kysyntään perustuvaa päivittäistavarakauppaa ja muuta erikoiskauppaa. Selvityksen mukaan paikallisesti merkittävän yksikön koon yläraja Karjaan taajamassa on päivittäistavarakaupassa 4 000 k-m^2 ja muussa erikoiskaupassa 8 000 k-m^2. Kaavaluonnoksen mukainen päivittäistavarakaupan ja muun erikoiskaupan kerrosala (päivittäistavarakauppaa 4 000 k-m^2 ja muuta erikoiskauppaa 6 000 k-m^2) on näin ollen merkitykseltään paikallista.
- Vähittäiskaupan kokonaismitoitus KM-alueilla olisi tarkoituksenmukaista määritellä niin, ettei Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavassa määritelty enimmäismitoitus ylity. Tällöin alueen vähittäiskaupan kokonaismitoitus olisi 30 000 k-m^2.
- Koska KM-alueille sijoittuu myös muuta liikerakentamista kuin vähittäiskauppaa, voidaan kaavaluonnoksessa osoitettu kokonaiskerrosala säilyttää. Kaavamääräyksessä voidaan tällöin tarkentaa, kuinka paljon kokonaiskerrosalasta voi olla vähittäiskaupan kerrosalaa (esim. ”Alueen kokonaisrakennusoikeus on xxx k-m^2, josta vähittäiskaupan tiloja voi olla enintään 30 000 k-m^2”).
- Lepin KM-alueiden osalta voidaan harkita rakennusoikeuden osoittamista kokonaiskerrosalana, jolloin rakennusoikeuden jako alueittain määriteltäisiin asemakaavoituksen yhteydessä. Tämä mahdollistaisi liikerakentamisen toteutuksen joustavasti kysynnän mukaan. Tällöin kaavamääräyksessä voidaan määritellä KM-alueiden kokonaisrakennusoikeus ja kuinka paljon rakennusoikeudesta voi olla enintään vähittäiskauppaa (30 000 k-m^2) ja kuinka paljon vähittäiskaupan kerrosalasta voi olla päivittäistavarakauppaa (4 000 k-m^2) ja muuta erikoiskauppaa (6 000 - 8 000 k-m^2).

Maankäyttö- ja rakennuslakiin suunnitteilla oleva muutos vähittäiskaupan suuryksikön koon nostamisesta 4 000 k-m^2:iin vaikuttaa Raaseporissa erityisesti päivittäistavarakaupan sijainnin ohjaukseen. Nykyisen lain ja maakuntakaavan määräysten mukaan yli 2 000 k-m^2:n päivittäistavaramyymälää ei ole mahdollista sijoittaa maakuntakaavassa osoitettujen keskustatoimintojen alueiden ja merkitykseltään seudullisten kaupan alueiden ulkopuolelle. Lakimuutoksen voimaan tulon jälkeen rajoitus koskee yli 4 000 k-m^2:n yksiköitä.

Yleiskaavan pitkästä aikajänteestä ja yleispiirteisyydestä johtuen voidaan tavoitteena pitää mahdollistavaa kaavaa, jossa osoitetaan kaupalle yhdyskuntarakenteen ja olemassa olevan kaupan palveluverkon kannalta järkevällä tavalla riittävästi kauppapaikkoja. Tavoitteena voidaan pitää myös kaavamerkintöjen ja kaavamääräysten tarkoituksenmukaista joustavuutta. Joustava ja mahdollistava kaava edistää osaltaan myös toimivan kilpailun toteutumista.