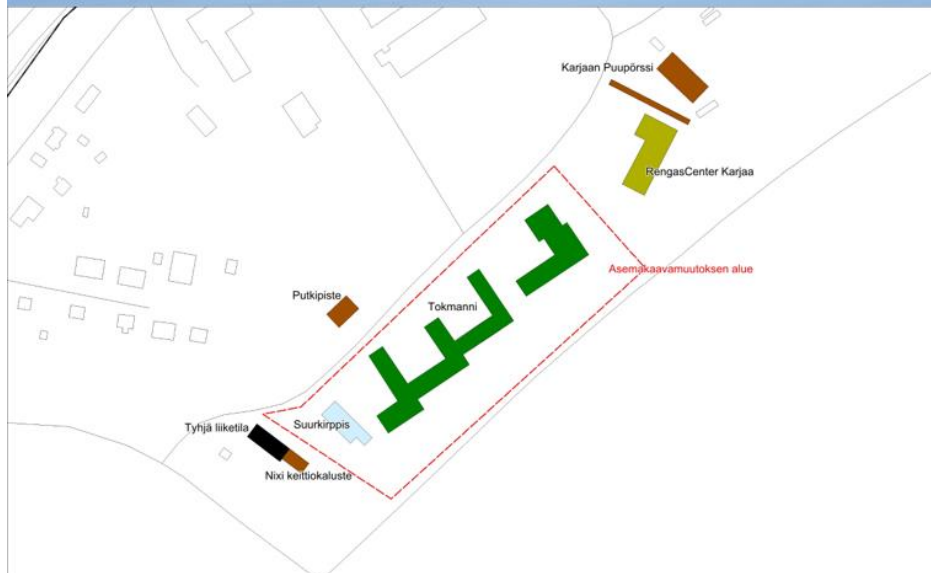


Malmkullan liikealueen asemakaavan kaupallinen selvitys



12.3.2019

wsp

Sisältö

1.	Johdanto	3
1.1.	Maankäyttö- ja rakennuslain kauppaa koskevat säännökset	3
1.2.	Uudenmaan maakuntakaava.....	4
2.	Malmkullan liikealueen asemakaava	6
2.1.	Nykyinen kaupallinen tarjonta ja suunnitelmat Malmkullan alueella	7
2.2.	Vaikutusalue	10
3.	Kaupan nykytila raaseporissa	11
3.1.	Kaupan palveluverkko Raaseporissa.....	11
3.2.	Kaupan rakenne Karjaalla.....	12
4.	Kaupan markkinoiden kehitys Malmkullan vaikutusalueella	15
4.1.	Väestön kehitys.....	15
4.2.	Ostovoima ja ostovoiman kehitys.....	16
4.3.	Liiketilan lisätarve.....	17
5.	Kaupan kehitys Karjaalla	20
5.1.	Kauppaa koskevia kaavoja.....	20
5.2.	Kaupan kehittäminen Malmkullan asemakaava-alueella	22
6.	Kaupalliset vaikutukset	26
6.1.	Kaupan suunnitelmien vertailua liiketilan lisätarpeeseen.....	26
6.2.	Vaikutukset Karjaan keskustaan.....	27
6.3.	Vaikutukset kaupan palveluverkkoon koko markkina-alueella	28
6.4.	Vaikutukset palvelujen saavutettavuuteen	29

1. JOHDANTO

Karjaan Malmkullan alueella on vireillä asemakaavan muutos. Asemakaavan muutoksessa liikerakentamisen korttelialueet muutetaan yhdeksi liikerakennusten korttelialueeksi, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön (KM). Alueen rakennusoikeutta nostetaan ja lisäksi tontit yhdistetään. Tavoitteena on mahdollistaa olemassa olevan kaupan kehittäminen alueella.

Tämän selvityksen tavoitteena on arvioida Malmkullan liikealueen asemakaavamuutoksen kaupallisia vaikutuksia.

Malmkullan kaupallisessa selvityksessä tutkitaan vähittäiskaupan markkinoita ja niiden kehitystä asemakaavan lähialueella ja koko seudulla. Vaikutusten arvioinnin lähtökohdiksi kootaan tiedot kaupan nykytilasta ja kaupan kehittämissuunnitelmista. Työssä selvitetään Malmkullan vaikutusalue ja arvioidaan kaupan mitoitus asemakaava-alueella suhteessa lähialueen ostovoimaan ja liiketilatarpeeseen niin, että alueelle sijoittuva kauppa on merkitykseltään paikallista. Viimeisenä arvioidaan asemakaavan vaikutuksia keskustaan ja muuhun palveluverkkoon.

Malmkullan kaupallisen selvitys liittyy asemakaavatyöhön ja sen on tilannut maanomistaja Säästöporssi Oy. Kaavoituskonsulttina toimii Seppo Lamppu tmi. Kaupan selvityksestä vastaavat kaupan asiantuntijat KTM Katja Koskela ja KTM Tuomas Santasalo WSP Finland Oy:stä.

1.1. Maankäyttö- ja rakennuslain kauppaa koskevat säännökset

Maankäyttö- ja rakennuslakiin (MRL) on vastikään tehty useita uudistuksia, joiden tarkoitus on sujuvoittaa kaavoitusta ja rakentamisen sääntelyä. Lakiin tuli myös kauppaa koskevia muutoksia. Maankäyttö- ja rakennuslain muutokset (230/2017) tulivat voimaan 1.5.2017.

MRL:n uudistuksen myötä vähittäiskaupan suuryksikön pinta-alaraja nostettiin 4000 kerrosneliömetriin. Tätä pienemmät myymälät eivät enää ole vähittäiskaupan suuryksiköitä lukuun ottamatta lain 71 d §:ssä tarkoitettuja myymäläkeskittymiä. Vähittäiskaupan suuryksikkösäännöksiä sovelletaan myös paljon tilaa vaativan erikoistavaran kauppaan 15.4.2017 alkaen.

Lain mukaan vähittäiskaupan suuryksiköiden ensisijainen sijaintipaikka on keskusta-alue, ellei muu sijainti kaupan palvelujen saavutettavuus huomioon ottaen ole perusteltu. Maankäyttö- ja rakennuslain vähittäiskaupan suuryksiköiden sijoittamista koskevasta pykälästä poistettiin velvoite ottaa huomioon kaupan laatu perusteena sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikkö muualle kuin keskusta-alueelle.

Vähittäiskaupan suuryksikköä ei saa sijoittaa maakunta- tai yleiskaavan keskustatoiminnoille tarkoitettun alueen ulkopuolelle, ellei alue ole asemakaavassa erityisesti osoitettu tätä tarkoitusta varten. Tämä koskee myös olemassa olevan vähittäiskaupan myymälän laajentamista tai muuttamista vähittäiskaupan suuryksiköksi, vähittäiskaupan suuryksikön laajentamista sekä sellaista myymäläkeskittymää, joka vaikutuksiltaan on verrattavissa vähittäiskaupan suuryksikköön

Osoitettaessa maakunta- tai yleiskaavassa vähittäiskaupan suuryksiköitä on lisäksi katsottava, että:

- 1) suunnitellulla maankäytöllä ei ole merkittäviä haitallisia vaikutuksia keskusta-alueiden kaupallisiin palveluihin ja niiden kehittämiseen;
- 2) alueelle sijoittuvat palvelut ovat mahdollisuuksien mukaan saavutettavissa joukkoliikenteellä ja kevyellä liikenteellä; sekä
- 3) suunniteltu maankäyttö edistää sellaisen palveluverkon kehitystä, jossa asiointimatkojen pituudet ovat kohtuulliset ja liikenteestä aiheutuvat haitalliset vaikutukset mahdollisimman vähäiset.

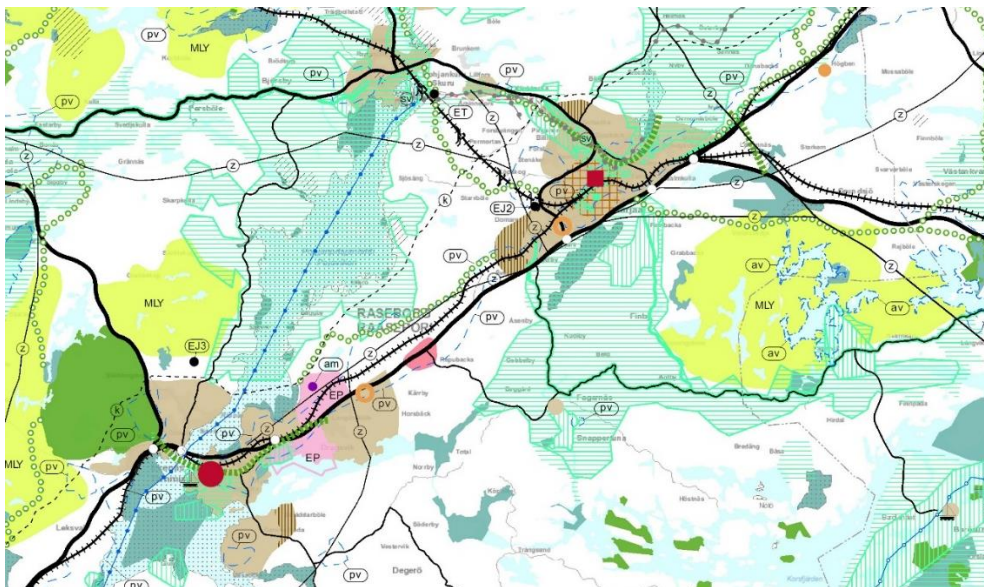
Merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön sijoittaminen maakuntakaavan keskustoiminnoille tarkoitetun alueen ulkopuolelle edellyttää, että vähittäiskaupan suuryksikön sijoituspaikaksi tarkoitettu alue on maakuntakaavassa erityisesti osoitettu tähän tarkoitukseen. Merkitykseltään paikallisia vähittäiskaupan suuryksiköitä ohjataan sen sijaan kuntakaavoituksessa.

Laista poistettiin pykälä 71 e: ”Sen lisäksi, mitä 57 §:ssä säädetään, asemakaavamääräykset voivat koskea vähittäiskaupan laatua ja kokoa, jos se kaupan palvelujen saatavuuden kannalta on tarpeen.” Asemakaavassa voidaan kuitenkin yhä määrittää kaupan laatua ja kokoa vaikutusten arviointiin pohjautuen.

1.2. Uudenmaan maakuntakaava

Maakuntakaavassa ohjataan merkitykseltään seudullista vähittäiskauppaa. Kaupan sijoittumista ja mitoitusta on ohjattu 2. vaihemaakuntakaavassa, joka on vahvistettu ympäristöministeriössä vuonna 2014 ja saanut lainvoiman vuonna 2016. Kaavassa on osoitettu keskustatoimintojen alueita ja keskustojen ulkopuolisia vähittäiskaupan suuryksiköitä, joihin voi sijoittaa merkitykseltään seudullista vähittäiskauppaa.

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 suuryksikköiden yhteenlaskettu kerrosala saa maakuntakaavan mukaan olla enintään 30 000 k-m². Raaseporin alueella on osoitettu kaksi merkitykseltään seudullista vähittäiskaupan suuryksikköä. Karjaan lounaisosassa sijaitsevan suuryksikön enimmäismitoitus on 30 000 k-m² ja Horsbäckin suuryksikön enimmäismitoitus 50 000 k-m².



Voimassa olevien maakuntakaavojen yhdistelmä
Tulostettu Uudenmaan liiton karttapalvelusta 29.1.2018

Malmkullan liikealueen asemakaava-alue sijoittuu Karjaan keskustan tuntumaan, joka on voimassa olevassa maakuntakaavassa taajamatoimintojen aluetta. Alueelle sijoittuvan kaupan tulee olla merkitykseltään paikallista eli sen mitoituksen tulee perustua paikalliseen kysyntään.

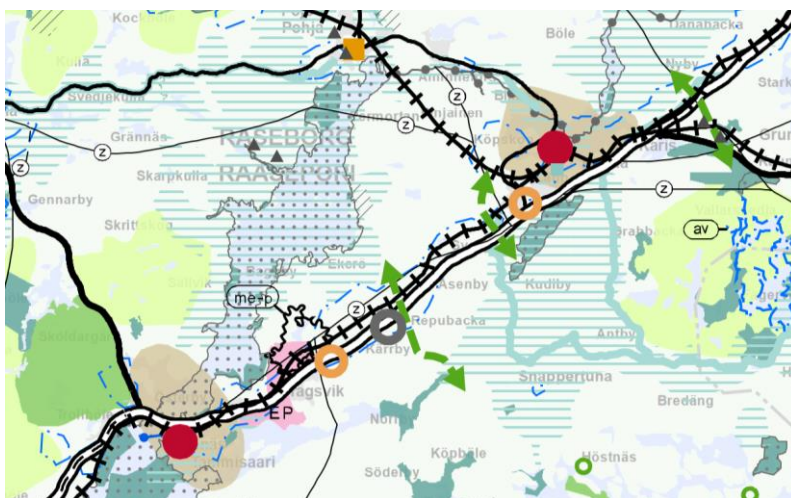
Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavassa on määritelty merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön koon alaraja, joka vaihtelee taajamittain. Raaseporin taajamatoimintojen alueella merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön koon alaraja on päivittäistavara-kaupassa 2000 k-m² ja muun erikoistavaran kaupassa 5000 k-m², ellei selvitysten perusteella muuta osoiteta. 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-m², ellei selvitysten perusteella muuta osoiteta.

Uudenmaan liitossa valmisteillaan parhaillaan uutta maakuntakaavaa. Kaksiportainen Uusimaa-kaava kattaa koko Uudenmaan alueen, ja sen aikatahtain on vuodessa 2050. Kaikki maankäytön keskeiset teemat yhteen kokoava kaava, valmistellaan vuosina 2016–2019. Uusimaa-kaavassa tullaan ohjaamaan myös kaupan sijoittumista ja mitoittamista.

Uusimaa-kaavan kaupan ratkaisuun vaikuttavat mm. maankäyttö- ja rakennuslaissa tapahtuneet uudistukset sekä erilaiset kehitystrendien muutokset. Vähittäiskaupan suuryksiköiden enimmäismitoituksesta luovutaan keskustatoimintojen alueilla. Seudullisesti merkittävän vähittäiskaupan suuryksikkörajoja tarkistetaan mm. vähittäiskaupan suuryksikkörajan noston myötä. Alustavien suunnitelmien mukaan voimassa olevat keskustan ulkopuoliset vähittäiskaupan suuryksiköt säilyvät Länsi-Uudellamaalla ja niiden mitoitus tarkistetaan. Uusia keskustan ulkopuolisia vähittäiskaupan suuryksiköitä ei tulla alueelle merkitsemään.

Uusimaa-kaava 2050 oli nähtävillä syksyllä 2018. Malmkullan alue on kaavaluonnoksessa taajamatoimintojen kehittämisvyöhykettä. Kehittämisperiaatemerkinällä osoitetaan suurimpiin ja monipuolimpiin keskuksiin tukeutuvat, maakunnan kehittämisen kannalta merkittävät taajamatoimintojen vyöhykkeet. Vyöhykkeellä merkitykseltään seudullisten vähittäiskaupan suuryksiköiden koon alaraja on pääkaupunkiseudun ulkopuolella, ellei selvitysten perusteella muuta osoiteta, keskustahakuisen kaupassa (päivittäistavara-kauppa ja erikoiskauppa) 10.000 k-m² ja tilaa vaativassa kaupassa 10.000 k-m². Näin ollen Malmkullan alueelle saisi sijoittaa paikallisesti merkittävää keskustakauppaa eli päivittäistavara-kauppaa ja erikoiskauppaa yhteensä 10.000 k-m².

Kaava etenee edotusvaiheeseen tämän kevään aikana ja kauppaan liittyviin merkintöihin voi tulla vielä tarkennuksia. Taajamatoimintojen kehittämisvyöhykettä suunnitellaan laajennettavan lounaaseen Lepin alueelle. Merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön alarajoja on myös vielä paikoin harkittu alennettavan. Muutokset ovat selvitysvaiheessa.



Ote Uusimaa-kaavan 2050 luonnoksesta, nähtävillä 8.10-9.11.2018

2. MALMKULLAN LIIKEALUEEN ASEMAKAAVA

Malmkullan liikealueen asemakaava-alue sijoittuu Malmkullan alueelle valtatie 25 risteykseen Karjaan sisääntulotien porttiin. Karjaan keskustaan on matkaa noin 2,5 kilometriä.

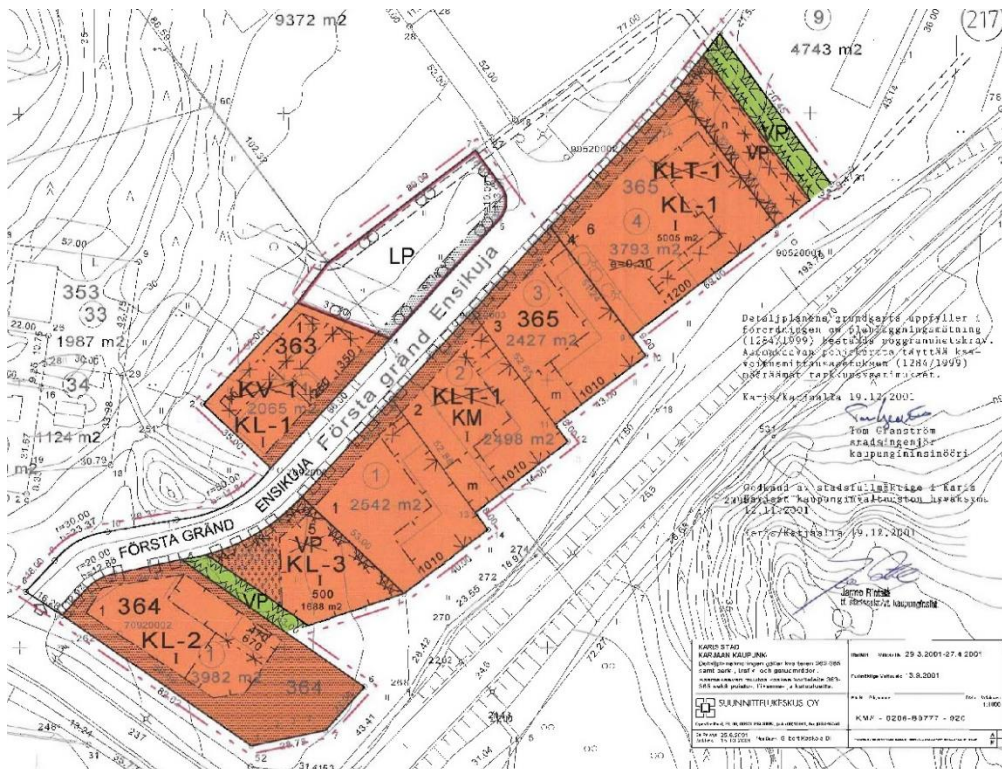
Voimassa olevassa asemakaavassa on Malmkullan alueelle osoitettu liikerakennusten korttelialueita (KL-1, KL-2, KL-3) sekä liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksiköitä (KM). KL-3 korttelialueelle saa myös sijoittaa polttoainejakeluaseman.

Vireillä olevan asemakaavan kaava-alue kattaa vain osan nykyisestä Malmkullan alueella voimassa olevasta asemakaavasta. Voimassa olevan asemakaavan rakennusoikeus on 5750 k-m², josta 4730 k-m² on vireillä olevan asemakaavan alueella. KM-korttelissa saa kokonaiskerrosalasta olla päivittäistavarakauppaa enintään 1100 k-m².

Nykyinen rakennusoikeus Ensikujan asemakaava-alueella*

	k-m ²
KM	1 010
	1 010
	1 010
KM yhteensä	3 030
josta päivittäistavarakauppaa enintään	1 100
KL-1	1 200
KL-3	500
Yhteensä	4 730

* asemakaavan muutosalue

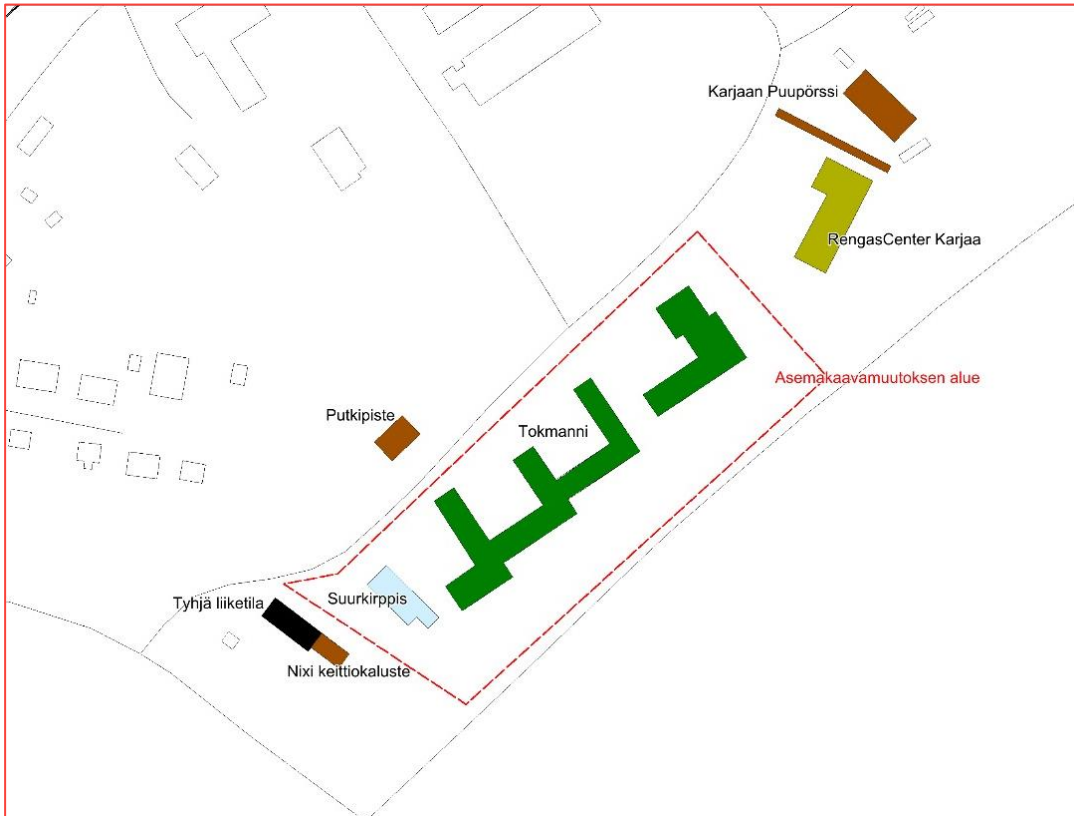


Voimassa oleva asemakaava Malmkullan alueella

2.1. Nykyinen kaupallinen tarjonta ja suunnitelmat Malmkullan alueella

Tällä hetkellä asemakaava-alueella on Tokmannin tavaratalo sekä Suurkirppis. Asemakaava-alueen ulkopuolelle jää muutama liikerakennus, johon on sijoittunut rengaskauppa sekä muuta tilaa vaativaa kauppaa eli puutarvikeliike, putkiliike ja keittiökäkalusteliike. Yksi liiketila alueella on tyhjänä. Kokonaisuudessaan alueella on liiketilaa lähes 7000 k-m².

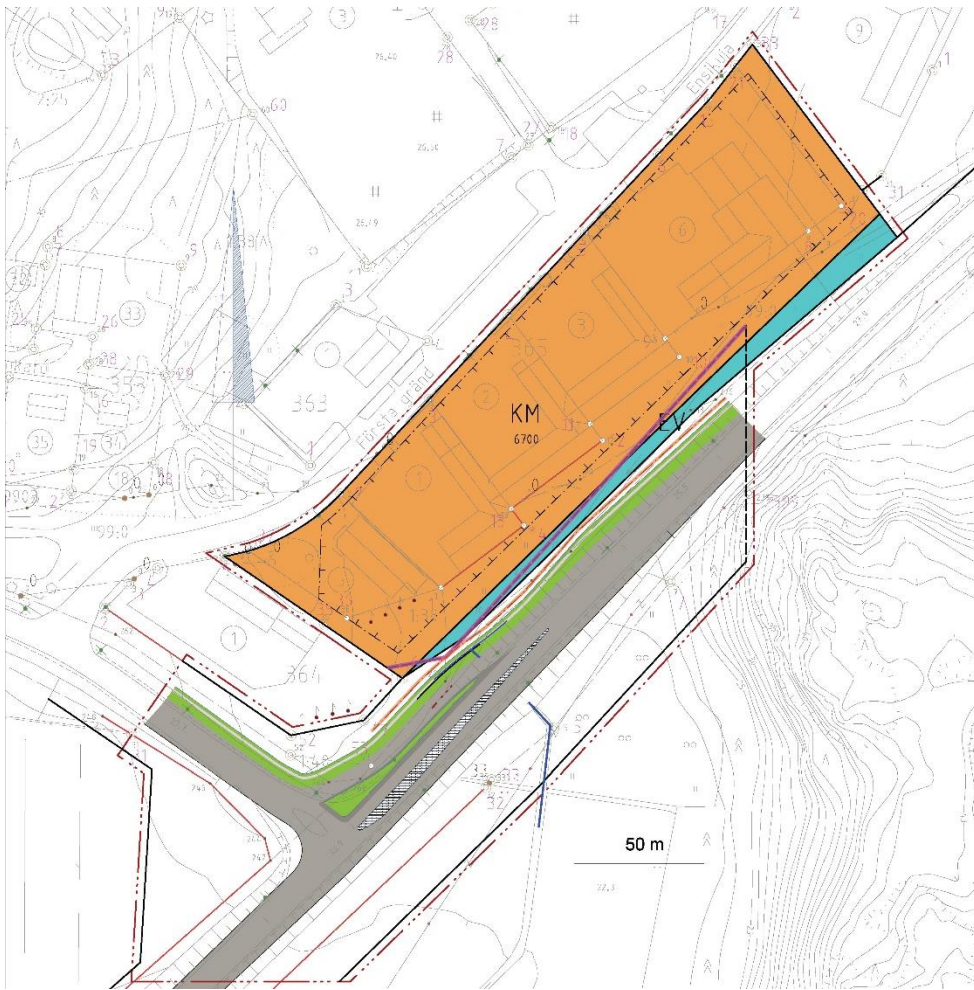
Malmkullan liikealueen asemakaava-alueen rakennusoikeus on lähestulkoon käytetty. Tokmanni on kooltaan lähes 4000 k-m² ja Suurkirppis lähes 500 k-m².



Malmkullan alueen nykyinen kaupallinen rakenne ja kaava-alueen rajausta suuntaa-antavana Pohjakartta: Maanmittauslaitoksen maastotietokanta 01/2018

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on kiinteistöolosuhteiden parantaminen ja kilpailun turvaaminen alueella. Samalla tarkistetaan myös maantieteellisten rajoitusten. Kaavamuutoksessa yhdistetään KM-korttelialueella olevat tontit ja muutetaan rakennusalan rajoitusta siten, että kaupan toiminnan kehittäminen on alueella mahdollista yhtenä kokonaisuutena. Tällä hetkellä asemakaava-alueella toimii Tokmannin tavaratalo neljällä tontilla siten, että kolmen tontin kiinteistöt on yhdistetty, mutta KL-1 korttelialueella oleva myymälä toimii erillisissä liiketiloissa.

Asemakaavan muutoksessa alueelle muodostetaan liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön (KM). Alustavien suunnitelmien mukaan alueelle osoitetaan rakennusoikeutta yhteensä 6700 kerrosneliömetriä. Rakennusoikeus tulee kasvamaan kokonaisuudessaan noin 2000 kerrosneliömetrillä. Nykyiset KM ja KL-1 korttelialueilla olevat rakennukset (Tokmanni) tullaan todennäköisesti purkamaan, ja rakentamaan niiden tilalle liiketoiminnallisesti nykyistä toimivampi kokonaisuus. Ensivaiheessa KL-3 korttelialueella eli alueen länsipäässä oleva rakennus (Suurkirppis) jäänee paikoilleen.

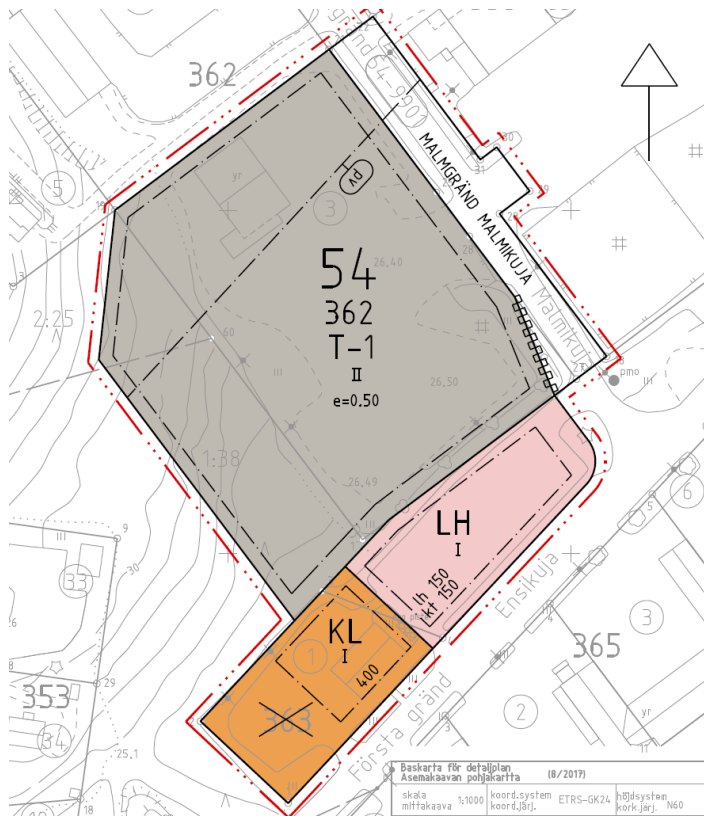


Alustava suunnitelma Malmkullan liikealueen asemakaavasta
Lähde: Tmi Seppo Lamppu 20.12.2017



Malmkullan alueella on Tokmannin tavaratalo, joka on rakentunut neljälle tontille.

Malmkullan liikealueen asemakaavan lisäksi lähialueella on vireillä Malmkulla, Malmikuja 2 asemakaava. Kaavaan on osoitettu liikerakennusten korttelialue, jossa on rakennusoikeutta 400 k-m². Rakennusoikeus kasvaa tontilla 50 k-m²:llä. Tontilla toimii tällä hetkellä Putkipisteen liike, joka tarjoaa mm. lvi-palveluita. Kaavassa on myös Malmkullan varressa huoltoaseman korttelialue, jonne saa myös sijoittaa autonpesuhallin.



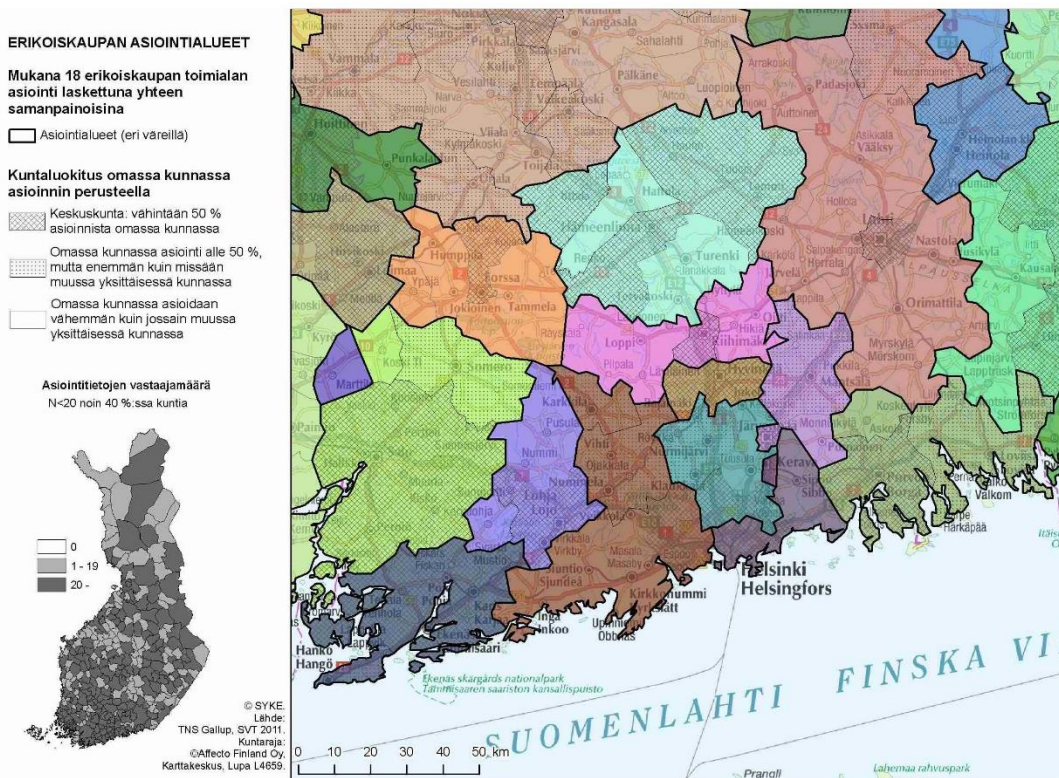
Malmkulla, Malmikuja 2 kaavakartta, Kaavaehdotus nähtävillä 10.10. - 10.11.2017



Malmkullan kaava-alueella toimii Putkipisteen myymälä

2.2. Vaikutusalue

Suomen ympäristökeskuksen selvityksessä (2012) on esitetty TNS Gallupin suuren vaikutusalue tutkimuksen 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.



Erikoiskaupan asiointialueet Uudellamaalla

Lähde: Suomen ympäristökeskus 2012 / TNS Gallup 2011

Malmkullan alueelle on nyt sijoittunut tavaratalokauppaa sekä jonkin verran tilaa vaativaa kauppaa. Voimassa olevan asemakaavan mukaan alueelle voi sijoittaa myös päivittäistavarakauppaa. Kaupan tarjonta alueella ei tule merkittävästi muuttumaan asemakaavan muutoksen myötä. Samanlaista tarjontaa löytyy myös Tammisaaresta, joten Malmkullan vaikutusalueeksi voidaan laskea Karjaan ja Pohjan alueet. Lähivaikutusalue on Karjaa. Pohjan alue kuuluu myös vaikutusalueeseen, koska Pohjan oma erikoiskaupan tarjonta on hyvin vähäistä ja Pohjasta on lyhyt asiointimatka Karjaan kaupan alueille. Myös päivittäistavarakaupassa asioidaan osin Karjaalla, koska Pohjan alueella on vain pieniä lähikauppatyyppisiä päivittäistavarakauppoja.

3. KAUPAN NYKYTILA RAASEPORISSA

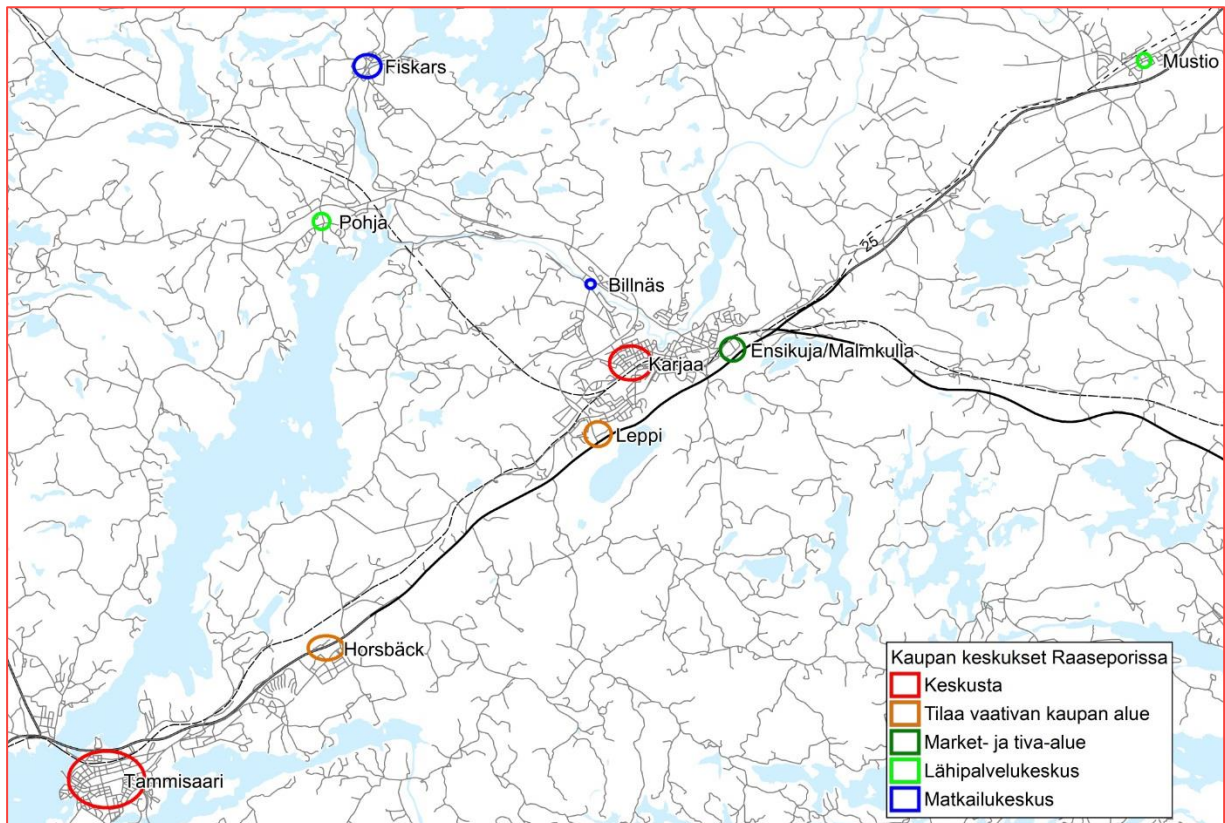
Malmkullan lähialueen kaupan nykytilaa analysoidaan tässä selvityksessä kartoitusten pohjalta. Kaupan sijoittumista on tutkittu kartoittamalla nykyiset palvelut ja palvelupisteet Raaseporissa. Kartoituksia on tehty Uudenmaan maakuntakaavan ja Raaseporin muiden kaupan selvitysten yhteydessä.

Karjaan kaupan keskittymät on päivitetty tämän työn yhteydessä. Päivitetyn kartoituksen pohjalta saadaan paikkatietoaineistoa, josta saadaan tietoa kaupan sijainnin ja toimialan lisäksi myös vähittäiskaupan ja muiden kaupallisten palveluiden käytössä olevista liiketilojen pinta-aloista keskustassa ja muilla kaupan alueilla.

3.1. Kaupan palveluverkko Raaseporissa

Karjaan alue kuuluu Raaseporin asiointialueeseen. Raaseporissa on kaksi keskustaa Karjaa ja Tammissaari. Tilaa vaativaa kauppaa on keskittynyt Lepin ja Horsbäckin alueelle, jotka ovat maakuntakaavassa merkitykseltään seudullisia vähittäiskaupan suuryksikköalueita.

Malmkullan liikealueen asemakaava-alue sijoittuu Malmkullaan, ja alueella on tavaratalokauppaa ja tilaa vaativaa kauppaa. Pohjan ja Mustion keskuksissa on pääosin lähipalveluita eli päivittäistavara-kauppaa ja muita lähipalveluita. Fiskarsin ja Billnäsän alueelle on sijoittunut matkailua palvelevaa kauppaa. Fiskarsissa on myös pieni päivittäistavarakauppa lähialueen asukkaita palvelemaan.



Kaupan palveluverkko Raaseporissa

Lähde: WSP kartoitus

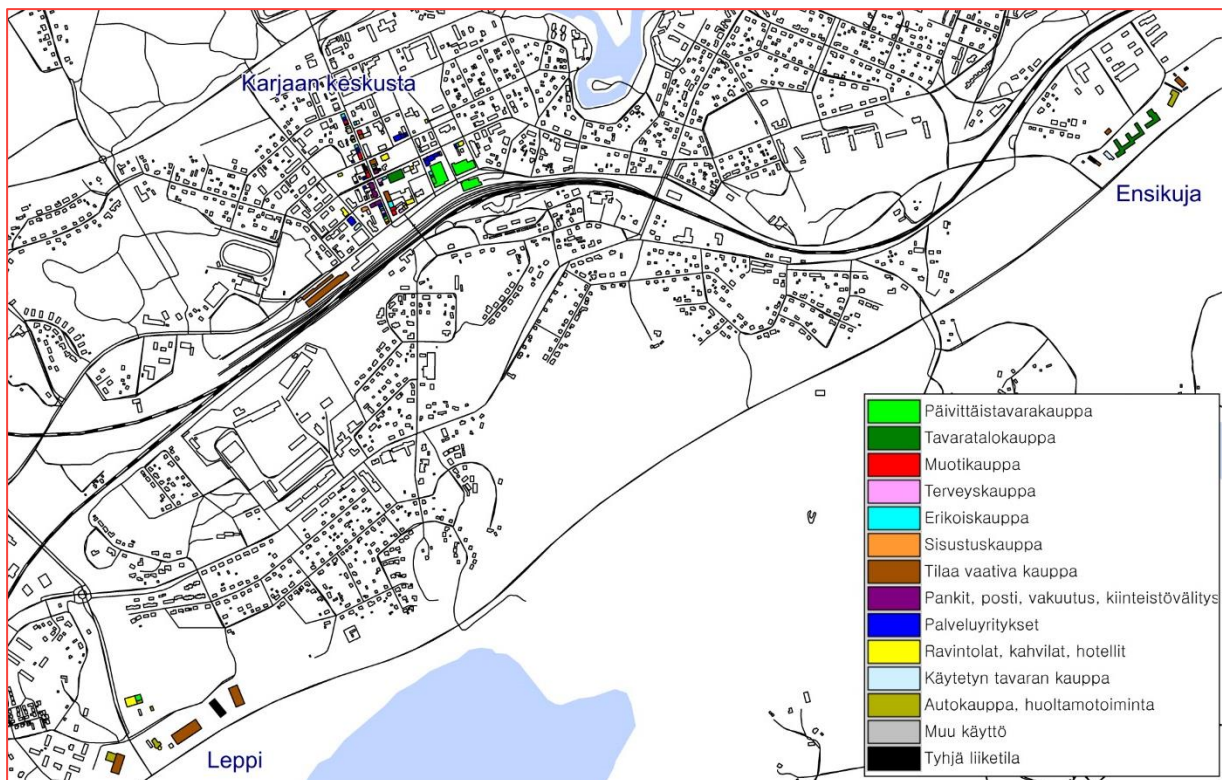
Pohjakartta: Maanmittauslaitoksen maastotietokanta ja maastokartta 01/2018

Raaseporin alueella ostovoiman siirtymät ovat pääosin negatiiviset Horsbäck-Lepp osayleiskaavan kaupan selvityksen (FCG 2017) mukaan. Raaseporin päivittäistavarakaupan palvelut ovat kuitenkin 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 %. Tilaneteen ei oleellisesti arvioida tästä muuttuneen, koska kaupan tarjonta kaupungissa ei ole suuresti kasvanut.

3.2. Kaupan rakenne Karjaalla

Malmkullan liikealueen asemakaava-aluetta läheisimpien kaupan keskittymien nykyinen kaupallinen rakenne on selvitetty kenttäkartoituksella. Kartoitusta tehtiin Karjaalla tammikuussa 2018. Kartoituksen pohjalta on laskettu kaupallisten palveluiden pinta-ala. Liikkeen pinta-ala on laskettu rakennuksen pohjapinta-alan mukaan, ja se pitää sisällään myymälätilan lisäksi mm. takatilat, varastot, porraskäytävät sekä seinät. Hotellin palveluiden pinta-alasta on laskettu vain pohjakerros, jossa on yleensä myös ravintolatoimintaa. Laskettu pinta-ala ei ole yhtenevä rakennusluvan kerrosalan kanssa, mutta liikkeiden pinta-alat ovat kuitenkin keskenään verrannolliset.



Karjaan kaupallinen rakenne 2018

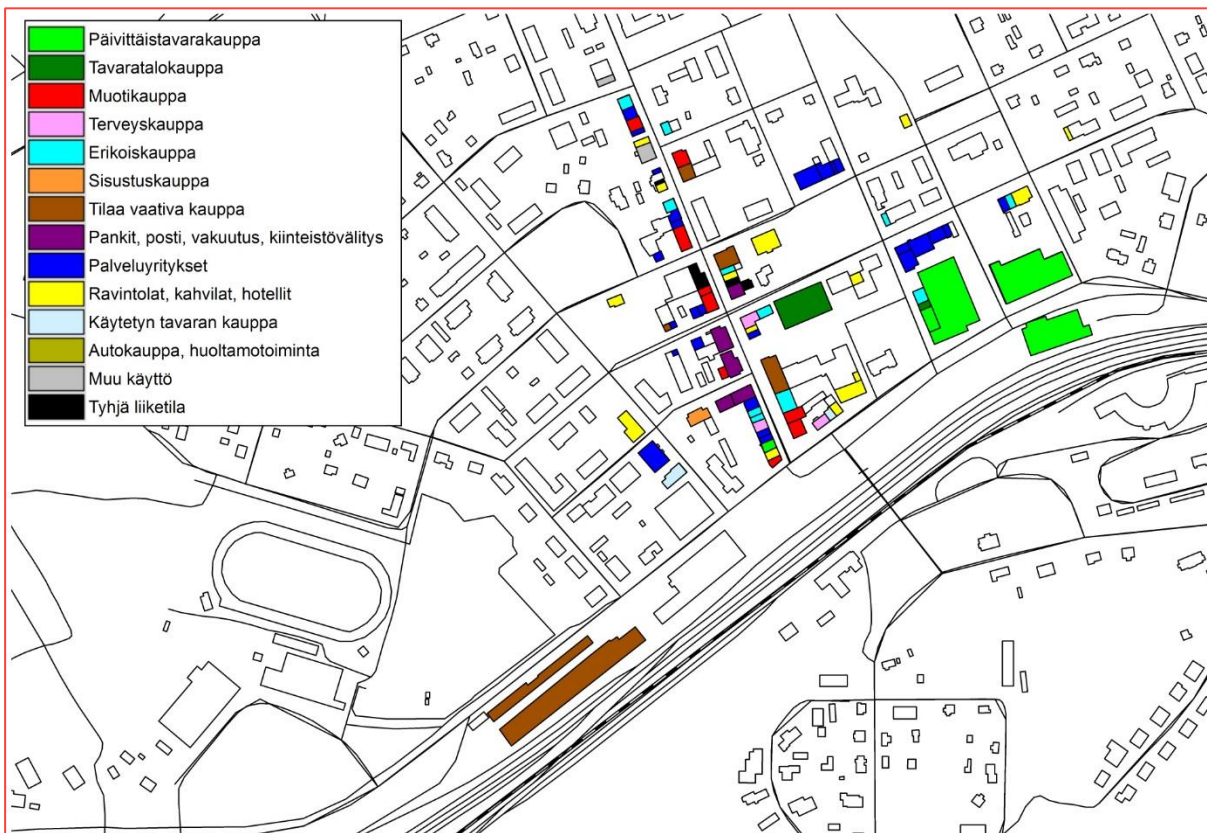
Lähde: WSP kartoitus

Pohjakartta: Maanmittauslaitoksen maastotietokanta ja maastokartta 01/2018

Liiketilarakarttoitus kuvaa aina tiettyä ajankohtaa. Tilanne elää, kun liikkeet vaihtavat paikkaa, tulee uusia liikkeitä tai ne lopettavat toimintansa. Uusien liiketilojen rakentaminen on kuitenkin pidempi-aikainen prosessi, joten kokonaiskuva alueen liiketilakannasta pysyy kohtalaisen vakaana pidemmän aikaa.

Karjaalla on kolme kaupan aluetta, keskusta, Lepin ja Malmkulla alue. Kaupan liikepinta-alaa on Karjaalla yhteensä noin 45.000 k-m².

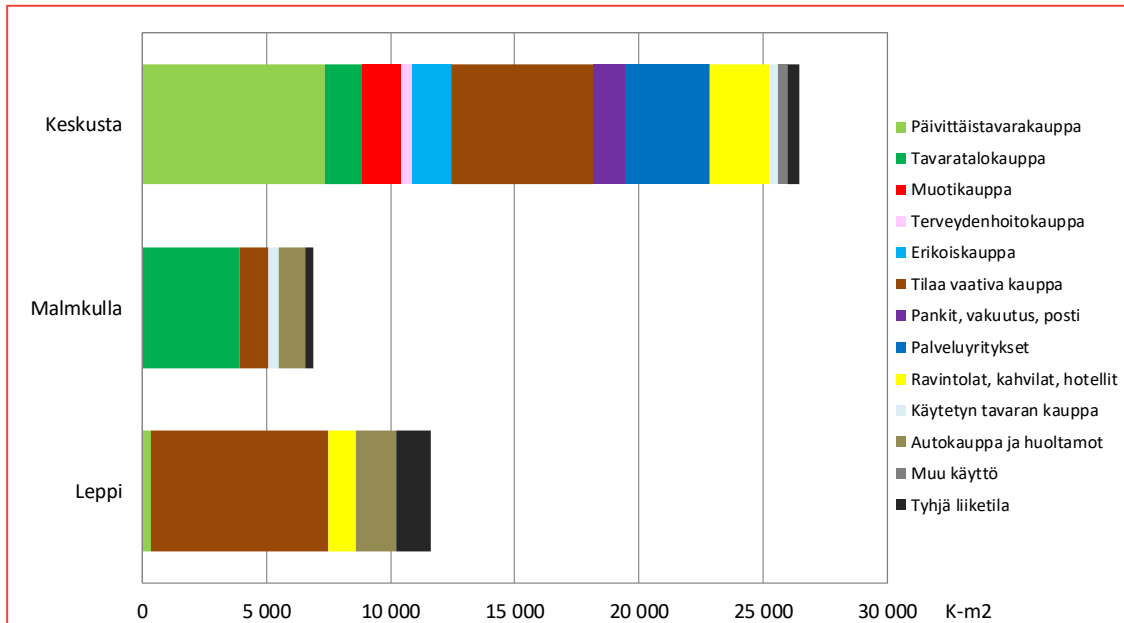
Keskusta on kaupan tarjonnaltaan suurin ja keskustassa on pinta-alaa yhteensä noin 26.500 k-m². Pääosa Karjaan erikoiskaupoista ja kaupallisista palveluista on sijoittunut keskustaan. Keskustassa on kolme supermarket-tasoista päivittäistavarakauppaa, S-market, K-supermarket ja Lidl. Lisäksi keskustassa on Latvalan tavaratalo sekä jonkin verran yksittäisiä tilaa vaativan kaupan toimijoita sekä K-rauta keskustan reunalla.



Karjaan keskustan kaupallinen rakenne 2018

Lähde: WSP kartoitus

Pohjakartta: Maanmittauslaitoksen maastotietokanta ja maastokartta 01/2018

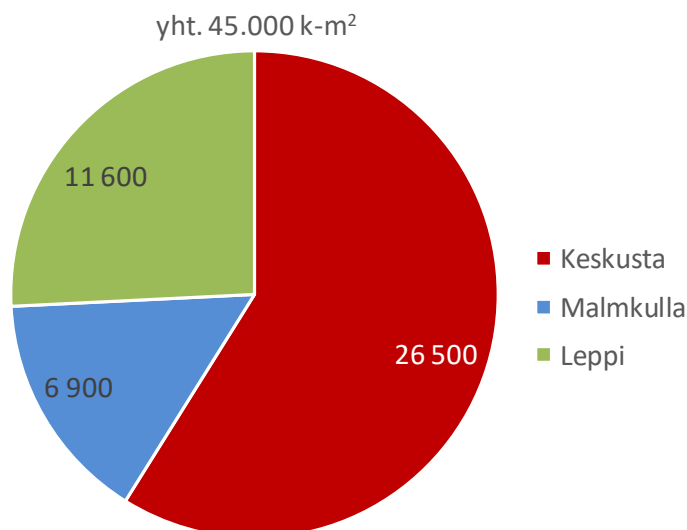


Karjaan kaupan keskusten liikepinta-ala 2018

Lähde: WSP kartoitut

Malmkullan alueella pääosa kaupan pinta-alasta on tavaratalokauppaa. Alueella on myös autokauppaa (rengaskauppa) ja muuta tilaa vaativaa kauppaa. Liiketilaa alueella kartoitukseen mukaan on yhteensä lähes 7000 k-m².

Lepin alue sijoittuu myös valtatie 25 varteen, Karjaan lännen puoleiseen sisääntuloporttiin. Alueella on liikenneasemapalveluita, joihin kuuluu ravintolatoimintaa ja pieni päivittäistavarakauppa ABC-liikenneaseman yhteydessä. Alueella on myös tilaa vaativaa kauppaa ja autoalan palveluita. Yksi liikerakennus on tyhjänä. Kokonaisuudessaan Lepin alueella on liiketilaa noin 11.600 k-m².



Liiketilojen pinta-ala Karjaalla alueittain 2018

Lähde: WSP kartoitut

4. KAUPAN MARKKINOIDEN KEHITYS MALMKULLAN VAIKUTUSALUEELLA

Edellisellä tarkasteltiin vähittäiskaupan markkinoita kaupan sijainnin ja pinta-alan lähtökohdista. Tässä luvussa markkinoiden kehitystä tarkastellaan kysynnän suhteen. Kysyntää kuvataan markkina-alueen ostovoimalla. Malmkullan päämarkkina-alue on Karjaan alue, mutta sen lisäksi tarkastellaan Pohjaa, joka myös kuuluu Malmkullan markkina-alueeseen.

4.1. Väestön kehitys

Raaseporissa on tällä hetkellä asukkaita yli 28.000. Malmkullan markkina-alueella eli Karjaan ja Pohjan alueilla on väestöä postinumeroalueiden mukaisesti tarkasteltuna lähes 14.000. Postinumeroalueet eivät täysin kata koko Raaseporin kaupungin rajoja, mutta antavat riittävän kuvan väestön alueellisesta sijoittumisesta.

Tilastokeskuksen väestöennusteen mukaan asukasmäärä Raaseporissa tulee tulevaisuudessa säilymään nykyisellä tasollaan. Väestöennuste on trendiennuste. Ennuste pohjautuu lähivuosien menneeseen kehitykseen eikä se ota huomioon mm. yhteiskunta- tai aluepoliittisten päätösten eikä maankäytön kehittämisen mahdollisia vaikutuksia tulevaan väestönkehitykseen.

Uudenmaan liitossa on vireillä Uusimaa-kaava 2050 maakuntakaavan laatiminen. Kaavatyön yhteydessä on tarkasteltu vaihtoehtoisia aluetalouden skenaarioita, ja niiden perusteella on laadittu kunta- ja seututasoisia väestö- ja työpaikkaprojektioita vuoteen 2050. Näiden pohjalta on tarkasteltu kolmea rakennemallia, jotka mahdollistavat aluerakenteen vaihtoehtoisten kehityspolkujen vertailun. Tulevan maakuntakaavan kaupan mitoituksen lähtökohdaksi on valittu monikeskittyvän kasvun rakennemalli, joka ennustaa 2600 asukkaan kasvua Raaseporiin vuoteen 2030 mennessä.

Selvityksen kaupan tilantarpeita tarkasteltaessa käytetään Uudenmaan maakuntakaavan kaupan ratkaisussa käytettävän rakennemallin mukaista väestöennustetta. Kaupan mitoittamiseen kunnissa on tarkoituksenmukaista käyttää samaa mallia kuin maakuntatason suunnittelussa.

Väestön kehitys Raaseporissa ja Karjaan markkina-alueella

	2015	2016	2020	2025	2030	2035	Muutos 2015-2030	
							lkm	Vuosi- muutos
Raasepori								
Tilastokeskus	28 405	28 077	28 354	28 270	28 198	28 156	-207	-0,1 %
Uudenmaan rakennemalli - monikeskittyvä kasvu					31 010		2 605	0,6 %
Karjaa*	10 256	10 115						
Pohja*	3 827	3 749						
Karjaan markkina-alue	14 083	13 864						
Tilastokeskus**			14 046		13 980		-103	-0,1 %
Uusimaa-kaava 2050; monikeskittyvä kasvu**			14 500		15 375		1 292	0,6 %

* Postinumeroalueet

** Markkina-alueen väestö on laskettu olettaen, että Karjaan & Pohjan osuus koko kunnan väestöstä säilyy ennallaan

** 2020 laskettu tasaisen kehityksen mukaisesti

Vakituisten asukkaiden lisäksi markkina-alueella on myös merkittävä määrä loma-asukkaita. Karjaalla ja Pohjassa on kesämökkejä yhteensä lähes 1300. Saaristoasian neuvottelukunnan ”Mökkibarometrin 2019” mukaan loma-asunnolla on säännönmukaisia käyttäjiä keskimäärin neljä henkilöä mökkiä kohden. Tällä keskiarvolla laskettuna Karjaan markkina-alueella on yhteensä yli 5000 loma-asukasta. Loma-asunnolla vietetty aika on kasvussa. Keskimäärin loma-asunnolla vietetään 79 päivää vuodessa. Kaupan kehittämisen näkökulmasta loma-asukkaiden ”osa-aikaisuus” on haaste, koska toiminnan kulut kattavat kuitenkin koko vuoden.

Loma-asunnot ja loma-asukkaat Raaseporissa 2016

	Loma-asunnot	Osuus	Loma-asukkaat*
Karjaa	755	12 %	2 000
Pohja	537	8 %	1 400
Karjaan markkina-alue	1 292	20 %	3 400
Tammisaari	5 086	80 %	13 200
Raasepori	6 378	100 %	16 600

* Loma-asukkaiden määrä on arvioitu loma-asuntojen perusteella

Lähde: Tilastokeskus, Postinumeroalueittainen tieto, kesämökit

4.2. Ostovoima ja ostovoiman kehitys

Vähittäiskauppaan kohdistuvaa ostovoimaa on Malmkullan vaikutusalueella eli Karjaalla ja Pohjassa yhteensä noin 100 miljoonaa euroa, ja autokauppa sekä ravintolapalvelut mukaan lukien noin 180 miljoonaa euroa. Koko Raaseporissa ostovoima on noin kaksinkertainen.

Vähittäiskauppaan kohdistuva ostovoima Karjaan markkina-alueella 2016

milj. euroa	Markkina-			
	Karjaa	Pohja	alue	Raasepori
Päivittäistavarakauppa ja Alko	34	13	47	95
Tilaa vaativa kauppa	14	5	19	38
Muu erikoiskauppa	27	10	37	74
Erikoiskauppa yhteensä	41	15	56	112
Vähittäiskauppa yhteensä	75	28	103	207
Autokauppa ja huoltamot	42	16	58	116
Ravintolat	15	5	20	40
Kauppa ja palvelut yhteensä	132	49	181	363

Karjaan markkina-alue: Karjaa ja Pohja

Lähde: Santasalo Ky, Ostovoimat

Ostovoiman kehitykseen vaikuttavat väestönkehitys sekä muutokset kulutuksessa. Ostovoiman kehityksen arviointi pohjautuu yksityisen kulutuksen kasvuun ja rakenteen muutokseen. Erikoiskauppaan ja palveluihin kohdistuva ostovoima kasvaa pitkällä tähtäimellä nopeammin kuin päivittäistavarakauppaan kohdistuva ostovoima.

2000-luvulla vähittäiskaupan myynti ja siihen kohdistuva ostovoima ovat kasvaneet usean prosentin vuosivauhdilla. Viime vuosina kaupan kehityksessä on tapahtunut muutos. Vuoden 2012 loppupuoliskolta lähtien kaupan myynnin kasvu on vuositasolla pysähtynyt ja paikoin hieman laskenut, mutta nyt on jälleen nähtävissä hienoista kasvua.

Toimialoitteiset vaihtelut kaupan kehityksessä ovat suuria. Keskimääräistä nopeammin ovat viime vuosina kasvaneet kodintekniikkakauppa, terveyskauppa ja urheilukauppa. Pitkällä aikavälillä kulutuksen ennustetaan yhä kasvavan, mutta huomattavasti hitaammin kuin aikaisemmin. Viime vuosien taantuma voi osaltaan lisätä kulutustarpeita lähivuosina. Taantumavuosien aikana ostotarpeet patoutuvat ja tämän jälkeen saattavat lähteä purkautumaan joillakin toimialoilla voimakkaastikin. Kasvun odotetaan pitkällä aikavälillä kuitenkin hidastuvan aikaisemmasta pitkän aikavälin trendistä.

Selvityksessä ostovoiman arvioidaan kasvavan päivittäistavarakaupassa prosentin vuosivauhdilla ja erikoiskaupassa noin 2 % vuodessa. Samoja kehityslukuja on käytetty mm. Uudenmaan maakuntakaavassa lyhyen aikavälin ennusteessa (vuoteen 2030 saakka). Ostovoiman kasvu kuvaa reaalista eli määrällistä kasvua. Esitetty ostovoimaennuste ei siten pidä sisällään inflaatiota.

Ennuste on tehty varovaisesti ottaen huomioon kaupan kasvun hidastuminen ja osin pysähtyminen sekä kasvun vuosivaihtelut. Ennuste on realistinen, kun sitä verrataan vähittäiskaupan toteutuneeseen kehitykseen. 1990-luvun lopun ja 2000-luvun alun voimakkaisiin kehityslukuihin tuskin enää päästään. Vähittäiskauppaan kohdistuva kulutus on pitkällä tähtäimellä ollut kuitenkin tasaisessa kasvussa. Pidemmällä tulevaisuudessa kasvua tulee suuntautumaan voimakkaammin enemmän palveluihin, ja osa vähittäiskaupan ostovoimasta suuntautuu verkkokaupan kautta alueen ulkopuolelle.

Vähittäiskauppaan kohdistuva ostovoima Karjaan markkina-alueella 2016 - 2030

milj. euroa	2016	2020		2030	
		Tilastokeskus*	Uusimaa**	Tilastokeskus*	Uusimaa**
Päivittäistavarakauppa ja Alko	47	49	51	54	59
Tilaa vaativa kauppa	19	20	21	24	27
Muu erikoiskauppa	37	40	41	48	53
Erikoiskauppa yhteensä	56	60	62	73	80
Vähittäiskauppa yhteensä	103	109	113	127	139
Autokauppa ja huoltamot	58	61	63	72	79
Ravintolat	20	21	22	23	25
Kauppa ja palvelut yhteensä	181	191	197	222	244

* Tilastokeskuksen väestöennusteen mukaisesti

** Uudenmaan rakennemallin, monikeskittyvän kasvun mukaisesti

4.3. Liiketilän lisätarve

Ostovoiman kasvun pohjalta on arvioitu liiketilän laskennallista lisätarvetta vuosille 2020 ja 2030. Tarve on laskettu ostovoiman kasvusta keskimääräisillä nykyisillä myyntitehokkuuksilla, jotka on laskettu vähittäiskaupan myynnin ja liiketilakartoitusten pohjalta.

Vähittäiskaupan lisäksi myös kaupalliset palvelut tarvitsevat liiketilaa. Palveluiden liiketilatarpeen on laskettu suuntaa-antavasti olevan 20 % kaupan tarpeesta. Lisäksi palveluiden tarpeeseen lisätään ravintolapalvelut. Keskustoissa palvelujen osuus on suurempi kuin muilla kaupan alueilla. Tulevaisuudessa palvelujen osuus tulee olemaan laskettua suurempi, koska ostovoimaa suuntautuu yhä enemmän tuoteostojen sijasta palveluihin. Tällöin kaupan suhteellinen osuus tilatarpeesta tulee olemaan pienempi.

Käytetty myyntitehokkuus

	€/k-m ²	€/my-m ²
Päivittäistavara- ja Alko-kauppa	5 600	7 900
Tilaa vaativa kauppa	2 400	3 200
Muu erikoiskauppa	3 300	4 400
Autokauppa ja huoltamot	6 300	8 400
Ravintolat	2 700	3 600

Kerrosala = 1,33 * Myyntipinta-ala (pt-kaupassa 1,4)

Liiketilantarvelaskelma kertoo, kuinka paljon tarvitaan laskennallisesti liiketilaa Karjaalla ja markkina-alueella eli Pohjan alue mukaan lukien, jos koko alueen ostovoima toteutuisi uutena kaupan liiketilana. Liiketilantarve ei ota huomioon liiketilapoistumaa. Näin ollen, jos uuden liiketilantarvintamisen myötä puretaan vanhaa liiketilaa, tulee arvioinnissa ottaa huomioon vain liiketilantarvintamisen lisäysalueella.

Liiketilantarve ja lisätarve eivät ole suoraan kaavallinen mitoitus. Kaavallisen mitoituksen tulee olla suurempi kuin liiketilantarve, koska osin kaavat jäävät toteutumatta vähittäiskaupan myymälätilana tai voivat toteutua väljemmin kuin mitoituslaskelmissa arvioidaan. Tämän vuoksi liiketilantarvelaskelmassa on otettu huomioon kaavallinen mitoitus 1,3-kertoimella. Kilpailun toimivuuden kannalta kaupalla tulee olla vaihtoehtoisia sijaintipaikkoja. Jotta kilpailu alueella mahdollistuu, ei kaavojen mitoitusta voida tehdä vain laskennalliseen tarpeeseen pohjautuen, vaan pitää ottaa huomioon riittävät toimintamahdollisuudet useille toimijoille. Maakuntakaavan mitoitusta määriteltäessä on myös otettu huomioon vastaava kaavallinen mitoitus.

Liiketilantarve Karjaan markkina-alueella

k-m ²	2016 - 2020		2016 - 2030	
	Tilastokeskus*	Uusimaa**	Tilastokeskus*	Uusimaa**
Päivittäistavara- ja Alko-kauppa	400	800	1 600	2 800
Tilaa vaativa kauppa ja autokauppa	1 400	2 400	5 900	9 200
Muu erikoiskauppa	1 100	1 700	4 500	6 700
Erikoiskauppa yhteensä	2 500	4 100	10 400	15 900
Vähittäiskauppa yhteensä	2 900	4 900	12 000	18 700
Ravintolat ja muut palvelut	800	1 400	3 200	5 300
Kauppa ja palvelut yhteensä	3 700	6 300	15 200	24 000

* Tilastokeskuksen väestönennusteen mukaisesti

** Uudenmaan rakennemallin, monikeskittyvän kasvun mukaisesti

Kaupparakennuksen on hyvä olla mahdollistavaa, toisin sanoen tulee luoda mahdollisuuksia kaupalle kehittyä väestön kehityksen mukaisesti. Näin ollen tässä selvityksessä kehittäminen lähtökohtana pidetään Uusimaa-kaavan yhteydessä laadittujen rakennemallien mukaista väestön kehitystä ja siitä aiheutuvaa liiketilantarvetta.

Markkina-alueella on paljon loma-asukkaita. Loma-asumisen vaikutuksia liiketilantarpeeseen on tutkittu Uudenmaan liitossa (Matkailun ja vapaa-ajan asumisen vaikutukset kaupparakennuksen liiketilantarpeeseen ja elinkeinoihin Uudellamaalla; E142 – 2014). Liiton selvityksen mukaan Raaseporissa loma-asukkaiden merkitys vähittäiskaupan liiketilantarpeeseen vuoteen 2035 mennessä on 10.000 k-m². Loma-asukkaiden merkitys on suurin tilaa vaativassa kaupassa. Luku ei sisällä kaupallisia palveluita, jotka käyttävät samoja tiloja vähittäiskaupan kanssa.

Loma-asukkaiden vaikutus liiketilan lisätarpeeseen Karjaan markkina-alueella on arvioitu loma-asuntojen määrän perusteella. Raaseporin loma-asunnoista viidennes on Karjaalla ja Pohjassa. Karjaan markkina-alueella loma-asukkaiden merkitys liiketilan lisätarpeeseen on siten noin 2300 k-m². Vähittäiskaupan tarpeeseen on laskettu mukaan palveluiden osuus samassa suhteessa kuin vakituisten asukkaidenkin osalta

Loma-asukkaiden liiketilan lisätarve vuoteen 2035

k-m ²	Karjaan markkina-alue*	
	Raasepori	alue*
Päivittäistavarakauppa	1 000	200
Tilaa vaativa kauppa ja autokauppa	6 000	1 200
Muu erikoiskauppa	2 000	400
Vähittäiskauppa yhteensä	10 000	1 800
Ravintolat ja muut palvelut**	2 900	500
Kauppa ja palvelut yhteensä	12 900	2 300

* Karjaan markkina-alueen osuus on laskettu kesämökkien lukumäärän perusteella

** Palveluiden tarve on arvioitu vähittäiskaupan tarpeesta

Lähde: Uudenmaan liitto, Matkailun ja vapaa-ajan asumisen vaikutukset kaupan liiketilatarpeeseen ja elinkeinoihin Uudellamaalla; E142 - 2014

Loma-asukkaiden merkitys on Uudenmaan liiton selvityksessä laskettu vuoteen 2035. Tämän selvityksen tavoitevuoteen 2030 on luvut otettu suoraan laskelmien yleispiirteisyyden ja epävarmuuksien takia. Vuonna 2030 Karjaan markkina-alueella on liiketilan lisätarvetta yhteensä 20.300 k-m² Uudenmaan rakennemallin väestön kehityksen mukaisesti ja loma-asukkaat mukaan lukien.

Liiketilan lisätarve Karjaan markkina-alueella

Uudenmaan rakennemallin, monikeskittyvän kasvun mukaisesti

k-m ²	Uudenmaan rakennemallin, monikeskittyvän kasvun mukaisesti		2030 ml.
	2016 - 2020	2016 - 2030	loma-asukkaat
Päivittäistavarakauppa ja Alko	800	2 800	3 000
Tilaa vaativa kauppa ja autokauppa	2 400	9 200	10 400
Muu erikoiskauppa	1 700	6 700	7 100
Vähittäiskauppa yhteensä	4 900	18 700	20 500
Ravintolat ja muut palvelut	1 400	5 300	5 800
Kauppa ja palvelut yhteensä	6 300	24 000	26 300

Liiketilan lisätarve kuvaa tilannetta, että ostovoiman kasvu muuttuu liiketilaksi. Se ei ota huomioon nykyistä tarjontaa ja liiketilamäärää. Raaseporissa kaupan tarjonta ei täysin vastaa alueen asukkaiden kysyntään, vaan ostovoimaa siirtyy pois kaupungissa. Näin ollen tasapainoisen tarjonnan tilanteeseen (kaupan tarjonta on yhtä suuri kuin kysyntä) tarvittaisiin kaupungissa lisää liiketilaa jo nykytilanteessa. Erityisesti puutetta on erikoiskaupan ja autokaupan liiketilasta. Tätä ei laskemissa ole otettu huomioon, mutta se vaikuttaa johtopäätöksiin.

5. KAUPAN KEHITYS KARJAALLA

Kaupan kehittämismahdollisuuksia Malmkullan alueella analysoidaan kaupan nykytilan, markkinoi- den kehityksen ja liiketilatarpeen pohjalta sekä kaupunkirakenteen näkökulmasta. Lähtötietona on kaupan nykytilan kartoitus ja lisäksi on koottu kauppaa mahdollistavia kaavoja. Kaupan kaavoituk- seen vaikuttavat myös maankäyttö- ja rakennuslaissa tapahtuneet muutokset sekä Uudenmaan maa- kuntakaavan kaupan ratkaisu.

5.1. Kauppaa koskevia kaavoja

Keskustassa on vireillä Karjaan keskusta- Kauppiaankatu -asemakaava. Kaava-alue käsittää suuren osan kaupallisen keskustan alueesta. Keskeisimpänä tavoitteena on kehittää Karjaan keskusta-alueen maankäyttöä ja muuta toiminnallista uudistamista. Keskustan kaupalliset ja julkiset palvelut pyritään turvaamaan ja mahdollistamaan uusien palvelujen sijoittuminen alueelle.

Kaavan on osoitettu useita liikerakennusten korttelialueita. Lisäksi keskeisille paikoille, jonne osoite- taan uusia asuinkerrostalojen kortteleita, on osoitettu myös joko pakottavaa tai mahdollistavaa liike- tilaa katutasoon. Kaavassa on kaupan, palveluiden ja työpaikkojen kerrosalaa yhteensä n. 50.000 k- m², josta uutta tai korvaavaa rakentamista on 9.700 k-m².



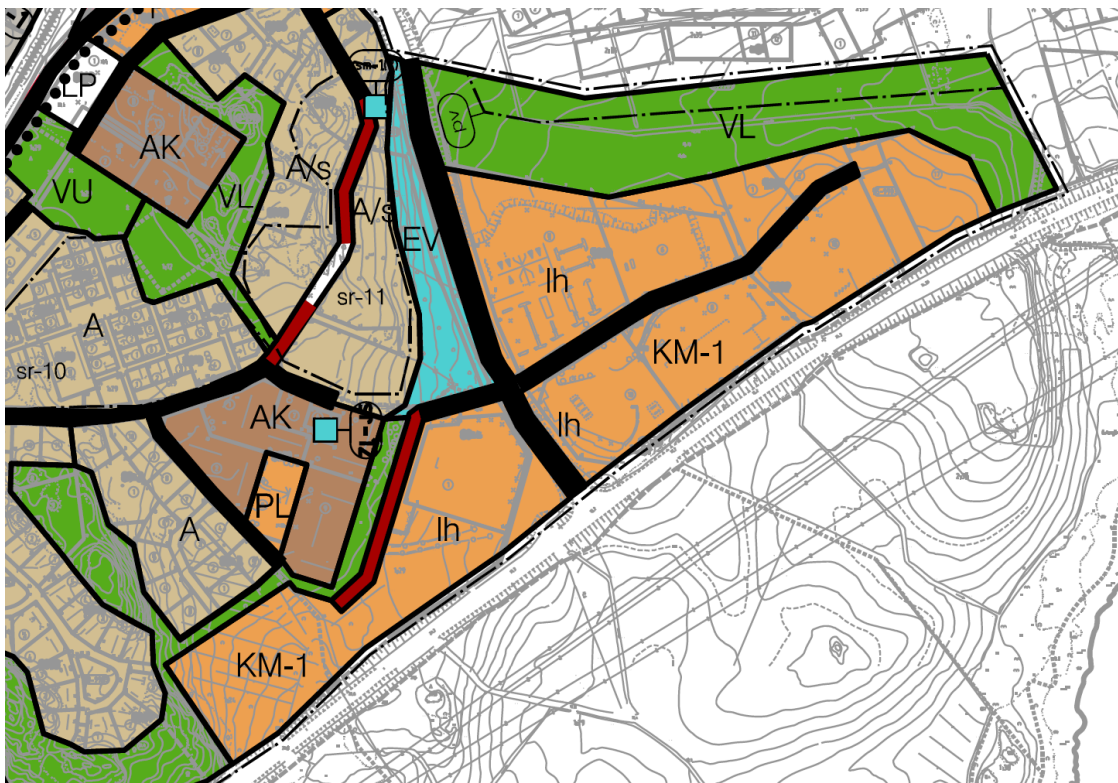
Ote Karjaan keskusta - Kauppiaankatu kaavakartasta (kaavaehdotus nähtävillä 23.4.-23.5.2018)

Raaseporissa on vireillä Horsbäck-Lepin osayleiskaava. Kaava-alue sijoittuu Karjaan ja Tammisaaren väliselle alueelle. Tavoitteena on tehdä kokonaisvaltainen suunnitelma Karjaan ja Tammisaaren taajamien väliselle alueelle, jossa luodaan monipuoliset edellytykset asumisen ja elinkeinojen kehittämiseksi. Vähittäiskauppaa mahdollistetaan Horsbäckin alueen yhteyteen ja Lepin alueelle valtatie 25 varteen Karjaan keskustan läheisyydessä.

Vähittäiskaupan suuryksikkömerkinnällä on maakuntakaavassa osoitettu Horsbäckin alue Tammissaarella sekä Lepin alue Karjaalla. Alueille voidaan maakuntakaavan mukaan osoittaa tilaa vaativaa kauppaa, joka ei kilpaile keskustan kaupallisten palveluiden kanssa. KM-alueiden kaavamääräyksissä vähittäiskaupan enimmäismitoitus on määrätty maakuntakaavan mukaisesti Karjaalla 30 000 k-m² ja Tammissaarella 60 000 k-m². Alueiden kaavamääräyksissä on otettu huomioon kaupan laatu. Kaavaehdotuksen yhteydessä laaditun kaupallisen selvityksen perusteella alueille on myös osoitettu paikallisen merkitystason päivittäistavarakauppaa sekä muuta erikoiskauppaa.

Horsbäck - Lepp osayleiskaava

Kaupun rakennusoikeus	k-m ²
Vähittäiskauppaa	30 000
josta enintään	
päivittäistavarakauppaa	4 000
erikoiskauppaa	6 000
Yhteensä	30 000
Rakentunut	12 000
Uutta liiketilaa	18 000



Lepin alueen kaupan suunnitelmat

Ote Horsbäck-Lepp osayleiskaavan kaavakartasta (kaavaehdotus nähtävillä: 1.8. - 31.8.2017)

Lepin alueella osayleiskaavassa osoitetusta enimmäismitoituksesta on rakentunut noin 12.000 k-m². Näin ollen osayleiskaavan mukaan alueelle voidaan osoittaa uutta liiketilaa vielä 18.000 k-m².

Lepin alueella on lähiaikoina valmistuneita asemakaavoja, jotka mahdollistavat kaupan kehittymisen vähittäiskaupan suuryksiköissä osayleiskaavan mukaisesti. Lepin liikealueen itäisen ja läntisen osan asemakaavat ovat molemmat lainvoimaisia. Kokonaisuudessaan näissä kaavoissa on rakennusoikeutta noin 22.000 k-m² ja rakennusoikeudesta on toteutunut noin 6000 k-m². Uutta liiketilaa asemakaavan mahdollistavat näin ollen yhteensä noin 16.000 k-m².

Kaupan rakennusoikeus Lepin alueella

Lepin itäosa	k-m ²
Korttelit 5202 ja 5207	
KM yhteensä	9 421
josta enintään	
päivittäistavarakauppaa	400
erikoiskauppaa (korttelissa 5202)	3 000
Toteutuneet liiketilat (5202)	3 560
Uutta liiketilaa	5 900

Lepin länsiosa	k-m ²
Kortteli 8044	
KM yhteensä	12 737
josta enintään	
päivittäistavarakauppaa	1 700
erikoiskauppaa (korttelissa 5202)	1 274
Toteutuneet liiketilat (5202)	2 500
Uutta liiketilaa	10 200

5.2. Kaupan kehittäminen Malmkullan asemakaava-alueella

Malmkullan alueelle suunniteltu KM-korttelin rakennusoikeus on yhteensä 6700 k-m². Tällä hetkellä rakennusoikeutta kaava-alueella on 4730 k-m². Malmkullan liikealueen asemakaava-alueen rakennusoikeus on lähestulkoon käytetty, joten uutta kauppaa voidaan alueelle sijoittaa alustavien suunnitelmien mukaan noin 2000 k-m². Malmkullan alueella on vireillä myös Malmkulla, Malmikuja 2 -asemakaava, jossa rakennusoikeus kasvaa vain 50 k-m²:llä.

Voimassa olevassa asemakaavassa ei ole kaupan laatua koskevia rajoituksia, lukuun ottamatta päivittäistavarakauppaa, jota saa sijoittaa alueelle enintään 1100 k-m². Rakennusoikeutta on kaava-alueella tällä hetkellä 4730 k-m² ja se voi kokonaan toteutua joko erikoiskauppana tai tilaa vaativana kauppana.

PAIKALLISUUDEN ARVIOINTIA

Koska alueella ei ole maakuntakaavaan osoitettu merkitykseltään seudullista vähittäiskaupan suuryksikköä, tulee aluetta kehittää merkitykseltään paikallisen kaupan alueena. Raaseporin taajamatoimintojen alueella seudullisesti merkittävän vähittäiskaupan alarajat ovat voimassa olevassa maakuntakaavassa päivittäistavarakaupassa 2000 k-m², erikoiskaupassa 5000 k-m ja tilaa vaativassa kaupassa 10.000 k-m², ellei selvityksin toisin osoiteta.

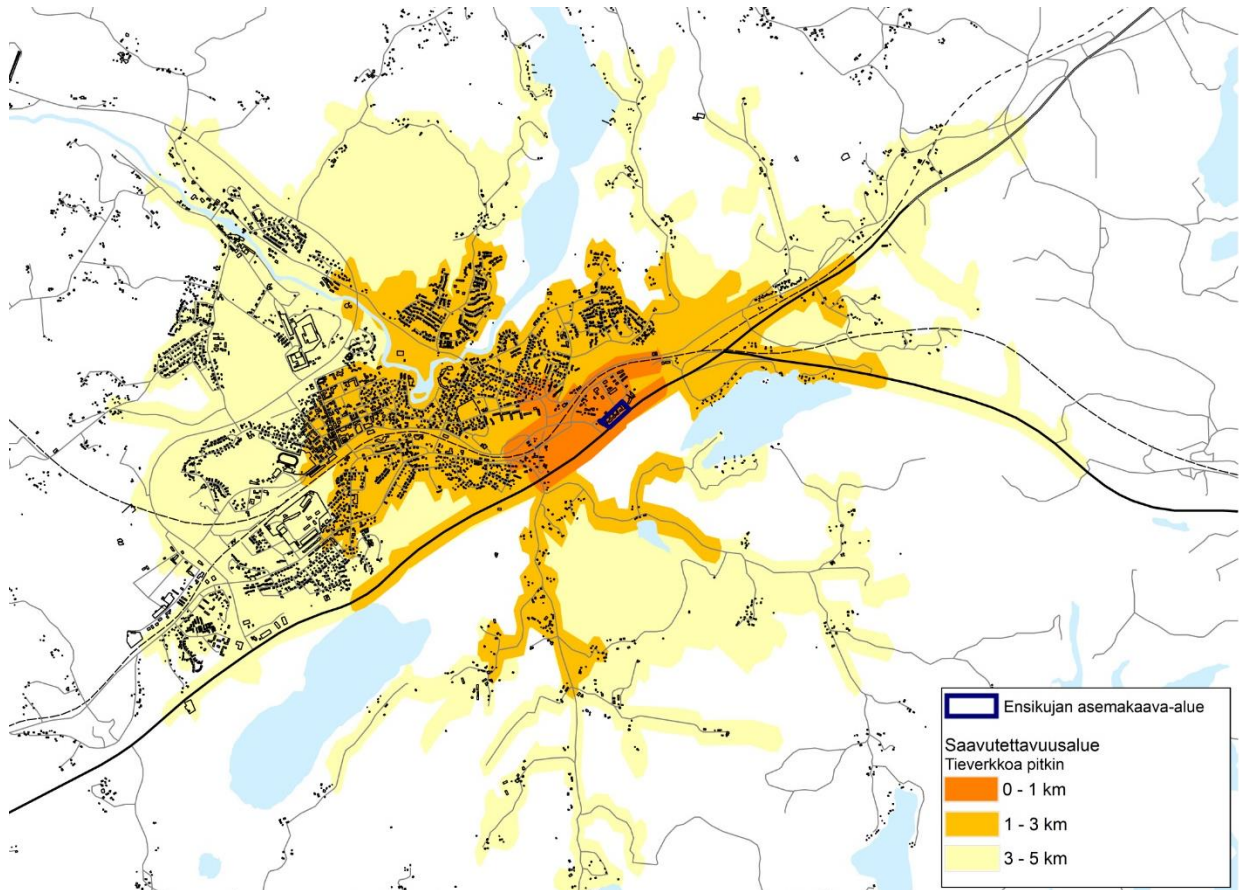
Uusimaa-kaavan kaupan selvityksen mukaan (Uudenmaan palveluverkon mitoittaminen ja vaikutusten arviointi, Uudenmaan liitto 2018) kooltaan 2000 kerrosneliömetrin suuruinen päivittäistavarakaupan myymälä tarvitsee noin 4700 asukasta toimiakseen paikallisena. Erikoiskaupassa 5000 kerrosneliömetrin suuruinen myymälä tarvitsee asukkaita 7300.

Merkitykseltään seudullisen vähittäiskauppan suuryksikön alaraja Raaseporissa

	k-m ²	Asukkaita tarvitaan	
		2016	2030
Päivittäistavarakauppa	2 000	4 700	4 100
Erikoiskauppa	5 000	7 300	5 600
Tilaa vaativa kauppa	10 000	20 900	16 300
<i>Tilaa vaativa kauppa</i>	<i>6 700</i>	<i>14 000</i>	<i>10 900</i>

Lähde: Uudenmaan palveluverkon mitoittaminen ja vaikutusten arviointi, Uudenmaan liitto 2018

Karjaan Malmkullan markkina-alue ulottuu Karjaan ja Pohjan alueille. Pohjan kaupan tarjonta on hyvin vähäistä, joten Karjaan kaupan keskuskeskukset toimivat paikallisina kaupan keskuksina Pohjan alueella asuville.



Malmkullan saavutettavuusalueet tieverkkoa pitkin
Pohjakartta: Maanmittauslaitoksen maastokartta ja maastotietokanta 01/2018

Malmkullan sijoittuu aivan Karjaan keskustan tuntumaan ja lähelle asutusta. Pyöräilymatkan eli Kolmen kilometrin päässä asuu noin 4700 asukasta ja viiden kilometrin päässä 7500 asukasta eli yli puolet markkina-alueen väestöstä. Lähialue kattaa käytännössä koko Karjaan asutun taajama-alueen.

Ensikujan lähialueen väestö 2016

Saavutettavuusalue		Osuus markkina- alueesta
0 - 5 km	7 500	54 %
0 - 3 km	4 700	34 %
0 - 1 km	400	3 %

Lähde: Tilastokeskus

Lähialueella on riittävästi asukkaita 2000 kerrosneliömetrin suuruiselle päivittäistavarakaupalle sekä 5000 kerrosneliömetrin suuruiselle erikoiskaupalle. Tilaa vaativassa kaupassa löytyy asukkaita riittävästi koko markkina-alueella 6700 kerrosneliömetrin suuruiselle myymälälle. Näin ollen paikallista kauppaa voi Malmkullan alueelle rakentaa esitetyn verran. Toteutuessaan tämän suuruisena Malmkullan keskittymä, ympärillä olevat nykyiset myymälät huomioiden, ei ole niin vetovoimainen, että se vetäisi asiakkaita markkina-alueensa ulkopuolelta. Jonkin verran asiakkaita alueelle voidaan saada ohi ajavasta liikenteestä, mutta Tammisaarella ja Lohjalla on jo vastaavaa tarjontaa, eikä Malmkullan keskittymä ole syy lähteä asioimaan oman lähialueen ulkopuolelle.

ALUSTAVA MITOITUS MALMKULLAN ALUEELLA

Kokonaisrakennusoikeus on suunnitelmien mukaan Malmkullan kaava-alueella 6700 k-m². Jos edellä tarkasteltuja paikallisuuden rajoja pidetään Malmkullan alueella enimmäisrajoina, kasvaa rakennusoikeus päivittäistavarakaupassa 900 ja erikoiskaupassa 300 ja tilaa vaativassa kaupassa 2000 kerrosneliömetrillä. Liiketilän kokonaismitoituksen kasvu on kuitenkin yhteensä enintään 2000 k-m².

Ensikujan kaupan rakennusoikeus

k-m ²	Alustava Muutos		
	Nykyinen	ehdotus*	nykytilaan
Kokonaismitoitus	4 700	6 700	2 000
josta enintään			
päivittäistavarakauppaa	1 100	2 000	900
erikoiskauppaa	4 700	5 000	300
tilaa vaativaa kauppaa	4 700	6 700	2 000

* selvityksessä esitetty ehdotus perustuen paikallisiin kaupan rajoihin

KM Liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön.

Alueelle saa rakentaa paljon tilaa vaativan erikoiskaupan liiketilaa. Kokonaiskerrosalasta saa päivittäistavarakaupan liiketilaa olla enintään 2000 k-m². Kokonaiskerrosalasta saa muun erikoiskaupan liiketilaa olla enintään 5000 k-m².

Asemakaavan muutoksen myötä nykyiset Tokmannin käytössä olevat rakennukset tullaan purkamaan ja tilalle rakennetaan liiketoiminnallisesti nykyistä toimivampi kokonaisuus. Käytännössä ehdotettu kaavamääräys luo Malmkullan alueelle mm. seuraavia liikerakentamisen vaihtoehtoja:

- Alueelle voi sijoittua market-tyyppistä päivittäistavarakauppaa (esim. Lidl, S-market, K-market) tai pari pienempää lähikauppaa esim. liikenneasematyyppinen myymälä. Päivittäistavarakaupan yhteyteen tai erilliseen rakennukseen voi sijoittua nykyisen tyyppinen laajan tavaravalikoiman myymälä, yksittäisiä erikoiskauppoja tai tilaa vaativaa kauppa.
- Alueelle voi sijoittua nykyisen kaltainen laajan tavaravalikoiman kauppa. Myymälä voi olla nykyistä 2000 kerrosneliometriä suurempi. Laajennus nykyiseen verrattuna koskee lähinnä tilaa vaativaa kauppa tai päivittäistavarakauppaa (tällä hetkellä Tokmannilla myydään lähinnä kuivaelintarvikkeita). Erikoiskaupan kokonaiskerrosala ei alueella suuresti kasva nykyisestä.
- Alueelle voi sijoittua yksittäisiä erikoiskauppoja yhteensä 5000 k-m². Erikoiskaupan kokonaiskerrosala ei alueella suuresti kasva nykyisestä.
- Alueelle ei mahdu hypermarkettia. (Primat ja Citymarketit ovat pääosin kooltaan 10.000-20.000 k-m².)
- Koko rakennusoikeus voi toteutua tilaa vaativana kaupan myymälänä tai myymäläkeskittymänä.

Kaupan toimialat

Esimerkkejä

Päivittäistavarakaupat

Esimerkkejä

Lähikaupat
Marketit
Hypermarkettien elintarvikeosastot
Lihakaupat
Kalakaupat
Makeiskaupat
Entiset elintarvikeliikkeet
Leipomomyymälät
Alkot

Tilaa vaativa kauppa

Esimerkkejä

Huonekalukauppa
Rautakauppa
Puutarhakauppa
Venekauppa
Kodintekniikkakauppa
Maatalouskauppa
Työkalukauppa
Autokauppa
Auton varaosakauppa

Muu erikoiskauppa

Esimerkkejä

Vaate- ja kenkäkauppa
Kultasepän liike
Optikko
Apteekki
Urheilukauppa
Lastentarvikeliike
Kirjakauppa
Matkapuhelinmyymälä
Sisustuskauppa
Lelukauppa

Kaupalliset palvelut

Esimerkkejä

Kahvila
Ravintola
Pankki
Posti
Parturi-kampaamo
Kauneushoitola
Kuntosali
Pesula
Fysiopalvelut
Kiinteistönvälitys

Laajan tavaravalikoiman kaupat myyvät usean toimialan tuotteita

Esimerkkejä

Prisma	Päivittäistavarakauppa, erikoiskauppa, tilaa vaativa kauppa
Citymarket	Päivittäistavarakauppa, erikoiskauppa
Tokmanni	Erikoiskauppa, tilaa vaativa kauppa
Latvala	Erikoiskauppa, tilaa vaativa kauppa
Hong Kong	Erikoiskauppa, tilaa vaativa kauppa

6. KAUPALLISET VAIKUTUKSET

Luvussa arvioidaan edellisessä luvussa esitettyjen Malmkullan liikealueen asemakaavan alustavan mitoituksen vaikutuksia. Vaikutusten arvioinnissa otetaan tarvittavissa määrin huomioon myös muut kaupan kehityssuunnitelmat lähialueella. Kaupallisten vaikutusten arvioinnin lähtötietona ovat markkina-alueen nykyinen palveluverkko sekä ostovoima- ja liiketilatarvelaskelmat.

Vaikutuksia selvitetään Karjaalla sekä tarpeellisissa määrin myös koko markkina-alueella, jonne Karjaan kaupan kehittämiseksi voi olla vaikutusta.

6.1. Kaupan suunnitelmien vertailua liiketilan lisätarpeeseen

Asemakaavan muutoksen mahdollistamaa liiketilan nettomääräistä lisäystä kaava-alueella verrataan liiketilan lisätarpeeseen. Malmkullan liikealueen asemakaava mahdollistaa 2000 k-m² uutta kaupan liiketilaa alueelle. Asemakaavan mahdollistama uusi liiketila voi käytännössä toteutua tilaa vaativana erikoiskauppana tai vaihtoehtoisesti päivittäistavara-kauppana. Asemakaavan muutos mahdollistaa nettomääräisesti vain vähäisesti uutta erikoiskaupan liiketilaa, koska alueen rakennusoikeus on nyt suurelta osin toteutunut erikoiskaupan liiketilana. 2000 kerrosneliometriä uutta päivittäistavara-kauppaa tai tilaa vaativaa kauppaa sekä erikoiskaupan pieni kasvu mahtuu hyvin paikalliseen liiketilan lisätarpeeseen.

Malmkullan liikealueen asemakaavan ohella Malmkullassa on vireillä toinenkin asemakaava, mutta sen mahdollistama uuden liiketilan määrä on hyvin vähäinen (50 k-m²). Malmkullan lisäksi myös muita kaupan alueita ollaan Karjaalla kehittämässä. Keskustassa vireillä oleva asemakaava mahdollistaa kaupan kehittämisen kortteleissa ja yhteensä lähes 10.000 k-m² uutta liiketilaa kaupalle ja palveluille. Horsbäck-Lepp osayleiskaavan mitoitus sallii noin 18.000 k-m² uutta liiketilaa Lepin alueelle. Kokonaisuudessaan vireillä olevissa kaavoissa Karjaalla on uuden liiketilan rakentamismahdollisuuksia noin 30.000 k-m². Keskustan kehittämismahdollisuudet on tässä pyöristetty KM-korttelin kehittämiseen, vaikka keskustaan voi rakentua myös uutta kivijalkakauppaa. Pienmyymälöiden merkitys kokonaiskerrosalaan jäänee kuitenkin vähäiseksi.

Karjaan keskusta sekä Lepin alueet ovat maakuntakaavan mukaan merkitykseltään seudullisia kaupapaikkoja, joiden mitoitus voi pohjautua seudun vetovoimaan. Sen sijaan Malmkullan alue on merkitykseltään paikallinen, ja sen mitoitus pohjautuu paikalliseen tarpeeseen. Kaupan uuden pinta-alan määrää verrataan tässä kuitenkin vain Karjaan paikalliseen liiketilan lisätarpeeseen, mutta johtopäätöksissä otetaan huomioon muiden alueiden seudullisuus.

Liiketilan lisätarve vuoteen 2030 on Karjaalla paikalliset loma-asukkaat huomioon ottaen yli 26.000 k-m². Kaavojen mahdollistama uuden kaupan määrä on 14 % suurempi kuin paikallinen liiketilatarve. Se on sopivaa kokoluokkaa, kun ottaa huomioon keskustan ja Lepin alueen seudullisen merkityksen sekä nykyisen tarjonnan vajauksen eli sen, ettei alueella ole riittävästi kaupan tarjontaa nykyiseen ostovoimaan nähden.

Kaavojen mahdollistamaa uutta liiketilaa Karjaalla

	k-m ²
Ensikujan asemakaavan muutos	2 000
Karjaan keskus (KM-kortteli)	10 000
Horsbäck-Lepp osayleiskaava, Lepin KM	18 000
Yhteensä	30 000

Liiketilän paikallinen lisätarve Karjaalla
loma-asukkaat mukaan lukien 2016-30

	k-m ²
Päivittäistavarakauppa ja Alko	3 000
Tilaa vaativa kauppa ja autokauppa	10 400
Muu erikoiskauppa	7 100
Ravintolat ja muut palvelut	5 800
Yhteensä	26 300
Uusi liiketila / liiketilän lisätarve	114 %

Karjaalla on tavoitteena luoda mahdollisuuksia kaupan kehittämiseksi ja turvata kilpailu siten, että alueella on vaihtoehtoisia kauppapaikkoja. Malmkullan liikealueen asemakaava ei tuo suuresti lisää liiketilaa markkinoille, mutta se tarjoaa hyvän vaihtoehtoisen kauppapaikan mm. Lepin alueen kehittämiseksi. Asemakaavan muutos luo edellytykset liiketoiminnan kehittämiseksi Malmkullan alueella ja turvaa siten kilpailua kauppapaikoista Karjaalla.

6.2. Vaikutukset Karjaan keskustaan

Karjaan keskustan kaupallinen vahvuus on tällä hetkellä päivittäistavarakaupassa, erikoiskaupassa ja kaupallisissa palveluissa. Keskustassa on myös tilaa vaativaa kaupaa, mutta vähäisesti keskeisillä alueilla. Suurin tilaa vaativan kaupan toimija on K-rauta, joka sijaitsee keskustan reunalla.

Malmkullan liikealueen asemakaava ei tuo suurta muutosta kaupan tarjontaan verrattuna nykytilaan. Erikoiskaupan tarjontaan ei asemakaavan muutoksella ole suurta vaikutusta. Malmkullan alueelle voi sijoittua jonkin verran uutta tilaa vaativaa kaupaa, mutta määrä on vähäinen suhteessa voimassa olevaan asemakaavaan sekä tilaa vaativan kaupan markkinoihin ja tarjontaan Karjaalla. Tilaa vaativa kauppa ei merkittävästi kilpaile keskustan kanssa eikä tilaa vaativalla kaupalla ole suurta kiinnostusta sijoittua ydinkeskustaan. Tilaa vaativan kaupan kasvu Malmkullan alueella ei siten merkittävästi vaikuta keskustan vetovoimaan.

Suurin merkitys keskustakauppaan on päivittäistavarakaupalla. Päivittäistavarakaupan sijoittuminen Malmkullan alueelle muuttaa kaupan rakennetta Karjaalla, koska tällä hetkellä Karjaan keskusta on merkittävin päivittäistavarakaupan asiointipaikka Karjaalla. Keskustassa on nyt kaikki nykyiset supermarket-kokoluokan toimijat. Uuden päivittäistavarakaupan myötä Malmkullan merkitys kauppapaikkana kasvaa. Ostovoiman kasvun myötä Karjaan alueella on kuitenkin tarvetta päivittäistavarakaupan tarjonnan kasvulle. Yhden supermarket-kokoluokan myymälän tai kahden pienemmän myymälän sijoittuminen Malmkullan alueelle mahtuu liiketilän lisätarpeeseen. Näin ollen ei ole nähtävissä, että keskustan päivittäistavarakaupan tarjonta oleellisesti muuttuisi Malmkullan liikealueen asemakaavan myötä. Päivittäistavarakaupan sijoittuminen Malmkullan alueelle on kuitenkin mahdollista myös nykyisen asemakaavan mukaan, ja päivittäistavarakaupan rakennusoikeuden muutoksen merkitys jää pieneksi suhteessa keskustan tarjontaan. Päivittäistavarakaupan rakennusoikeuden kasvu ei näin ollen oleellisesti vaikuta keskustan vetovoimaan.

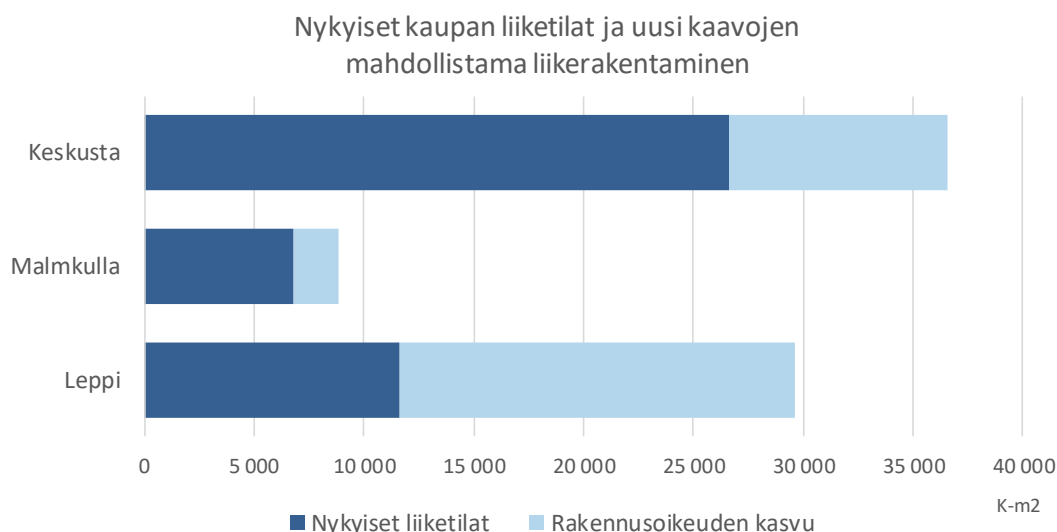
Malmkullan liikealueen asemakaavan muutoksen myötä keskusta säilyttää asemansa päivittäistavarakaupan, erikoiskaupan ja palveluiden pääkauppapaikkana. Asemakaavalle ei siten ole merkittäviä haitallisia vaikutuksia keskustaan. Keskustan vetovoiman säilyminen edellyttää kuitenkin keskustan aktiivista kehittämistä.

6.3. Vaikutukset kaupan palveluverkkoon koko markkina-alueella

Malmkullan liikealueen asemakaava mahdollistaa nykyistä hieman laajemman kaupan tarjonnan Malmkullan alueelle. Malmkullan liikealueen asemakaavan myötä alueen liiketilamäärä kasvaa noin 9000 kerrosneliömetriin. Keskustassa vireillä oleva asemakaava mahdollistaa kaupan kasvun noin 37.000 kerrosneliömetriin. Lepin alueella laajennussuunnitelmat ovat kaikkein suurimpia. Kokonaisuudessaan osayleiskaava mahdollistaa alueen kaupan kasvamisen 30.000 kerrosneliömetriin.

Malmkullan merkitys palveluverkossa ei tule merkittävästi muuttumaan Malmkullan liikealueen asemakaavan myötä. Kaupan kasvu alueella on vähäistä. Merkittävin muutos palveluverkossa tapahtuisi päivittäistavarakaupan myötä. Päivittäistavarakauppa monipuolistaisi alueen nykyistä tarjontaa, ja kauppapaikan asema muuttuisi nykyistä enemmän päivittäisasiointipaikaksi. Toisaalta voimassa oleva asemakaava sallii myös päivittäistavarakaupan sijoittumisen alueelle, eli muutos palveluverkossa voi tapahtua myös nykyisen asemakaavan mukaan.

Karjaan keskusta tulee Malmkullan liikealueen asemakaavan myötä säilymään paikallispalveluiden pääkeskustana Karjaalla. Malmkullan kehittyminen tuo lisää kilpailua alueelle lähinnä suhteessa Lepiin. Malmkullan liikealueen asemakaava mahdollistaa kiinteistön kehittämisen kauppapaikkana, jolloin kauppapaikan vetovoima kasvaa sekä asiakkaiden että yritystoimijoiden näkökulmasta. Malmkullan vetovoiman lisääntymien tuo alueellista tasapainoa palveluverkkoon itäisen ja läntisen Karjaan välille. Myös Lepin merkitys palveluverkossa on kasvussa, mutta Malmkullan alue on vaihtoehtoinen kauppapaikka Lepin alueelle. Molemmilla on potentiaalia kehittyä, mutta Lepin alueen laajamittainen kasvu tapahtunee pidemmällä aikavälillä.



Karjaan kaupan kehittäminen vaikuttaa myös Pohjan asukkaiden palvelutarjontaan. Pohjan alueella on hyvin vähäisesti palveluita, joten palveluiden monipuolistuminen Karjaalla parantaa myös Pohjan alueellista tarjontaa. Pohjan alueella ei ole juurikaan kysyntää kaupan uusperustannalle Fiskarsin ja Billnäsän matkailupalveluita lukuun ottamatta, joten negatiivisia vaikutuksia ei ole nähtävissä. Päivittäistavarakaupan lähipalvelut säilyvät Pohjan alueella, jos vain asutus taajamissa säilyy riittävällä tasolla. Monipuolinen asiointi suuntautuu alueelta joka tapauksessa Karjaalle tai tätä kauemmaksi.

6.4. Vaikutukset palvelujen saavutettavuuteen

Palveluverkon muutoksilla on vaikutuksia palvelujen alueelliseen saavutettavuuteen, mikäli kaupallinen tarjonta supistuu jossakin osissa kaupunkia. Toisaalta palveluiden saavutettavuus voi myös uuden kauppapaikan myötä joissakin asukasryhmissä tai jollakin alueella parantua, jos kauppa rakennetaan alueelle, jossa vastaavaa palvelutarjontaa ei nyt ole. Jos liiketilan määrä kasvaa hitaasti pitkällä aikavälillä, on nykyisten kauppojen helpompi sopeutua muuttuvaan markkinatilanteeseen.

Malmkullan liikealueen asemakaavan muutos tuo vain vähän uutta liiketilaa markkinoille ja uudelle liiketilalle on Karjaalla kysyntää. Malmkullan ei arvioida näin ollen vähentävän keskustan tai Lepin alueen palveluita. Näin ollen Malmkullan liikealueen asemakaavalla ei ole haitallisia vaikutuksia palveluiden alueelliseen saavutettavuuteen Karjaalla.

Malmkullan myötä palveluiden saatavuus voi parantua, jos tarjonta Malmkullassa monipuolistuu. Erittäin erityisesti päivittäistavarakaupan rakentuminen alueelle parantaa palveluiden saavutettavuutta, kun tarjontaa tulee keskustan ja Lepin ohelle myös Karjaan taajaman itäisiin osiin. Tosin nykyinen asemakaava myös mahdollistaa alueelle päivittäistavarakauppaa, mutta uuden asemakaavan myötä päivittäistavarakaupan rakentuminen alueelle on todennäköisempää. Myös tilaa vaativan kaupan tarjonnan laajentaminen parantaa palveluita taajaman itäosissa.

Malmkulla on lähikauppapaikka itäisen taajaman asukkailla. Turuntien sekä Karjaantien ja tämän itäpuolisten alueiden kuten Pappilan, Landsbron ja Lövkullan asukkailla on hyvin luonteva asiointimatka Malmkullaan, vaikka etäisyyserot keskustaan eivät ole suuria. Asukasmäärä itäisen taajaman alueella on myös kasvussa Dönsby West -alueen asemakaavoituksen myötä.

Malmkullan alue sijoittuu palveluiden saavutettavuuden kannalta hyvin Karjaan itäiseen sisääntuloporttiin, josta on suora yhteys mm. Pohjan ja Fiskarsin alueelle. Näin ollen alue palvelee kaikkea kaupungin itäpuolelta Karjaalle ja Pohjaan tulevaa liikennettä. Alueella on paljon loma-asukkaita, joten palveluiden parantuminen päivittäistavarakaupassa ja tilaa vaativassa kaupassa parantaa palveluiden saavutettavuutta Karjaalla.

Palveluiden kehittäminen sekä Karjaan itä- että länsiosissa parantaa palvelujen saavutettavuutta ja luo edellytyksiä tasapainoiselle palveluverkolle verrattuna tilanteeseen, jossa vain toinen alue kehittyy kauppapaikkana. Yleisesti tarjonnan monipuolistuminen Karjaalla parantaa Karjaan vetovoimaa ja palveluiden saavutettavuutta ja luo edellytykset alueellisesti nykyistä tasapainoisemmalle palveluverkolle. Kun tarjontaa on riittävästi lähialueella, ei ole niin suurta tarvetta asioida mm. Lohjalla tai pääkaupunkiseudulla.