Suomen ympäristö 679

Tuomas Santasalo – Katja Koskela – Minna Pajulahti – Katri Tulkki

Kokemuksia vähittäiskaupan suuryksiköiden sijainnin ohjauksesta

HELSINKI 2004

YMPÄRISTÖMINISTERIÖ

Julkaisu on saatavana myös Internetistä:
http://www.ymparisto.fi/julkaisut

Suomen ympäristö 679
Ympäristöministeriö
Alueidenkäytön osasto

Taitto: Ainoliisa Miettinen
Kansikuvat: Tuomas Santasalo

ISSN 1238-7312
ISBN 952-11-1632-3 (nid.)
ISBN 952-11-1633-1 (PDF)

Edita Prima Oy

Helsinki 2004

Esipuhe

Maankäyttö- ja rakennuslain vähittäiskaupan suuryksiköitä koskevia säännöksiä on sovellettu pian viisi vuotta. Säännökset tulivat voimaan maaliskuussa 1999, kun laki tuli kokonaisuutena voimaan 1.1.2000. Säännösten toimivuuden seuranta aloitettiin vuoden 2000 alussa osana maankäyttö- ja rakennuslain toimivuuden seurantaa.

Selvityksiä on tehty kolmessa vaiheessa. Kahden ensimmäisen vaiheen tulokset julkaistiin maankäyttö- ja rakennuslain seurannan väliraportissa vuonna 2001. Seurannan kolmas vaihe aloitettiin syksyllä 2001. Siinä on seurattu vähittäiskaupan suuryksiköitä koskevien säännösten toimivuutta kymmenellä kaupunkiseudulla sekä hankekohtaisesti. Kolmannen seurantavaiheen tulokset on koottu tähän raporttiin.

Työtä on ohjannut Kaupan kaavoituksen ja seurannan ohjausryhmä, jonka puheenjohtajana on toiminut rakennusneuvos Matti Vatilo ympäristöministeriöstä. Ohjausryhmän jäseninä ovat toimineet tutkimuspäällikkö Jouko Torasvirta kauppa- ja teollisuusministeriöstä, toimitusjohtaja Tiina Oksala-Leino Erikoiskaupan Liitosta, toimitusjohtaja Osmo Laine ja osastopäällikkö Heikki Heinimäki Päivittäistavarakauppa ry:stä, yliarkkitehti Ritva Laine Suomen Kuntaliitosta, tutkimuspäällikkö Ilkka Orkomaa Turun kaupungilta, projektipäällikkö Martti Päivänsalo Jyväskylän kaupungilta, suunnittelujohtaja Pertti Fagerlund Pirkanmaan liitosta, alueidenkäyttöpäällikkö Tarja Laine Uudenmaan ympäristökeskuksesta sekä hallitusneuvos Helena Korhonen, ympäristöneuvos Harry Berg (6.6.2003 saakka), ylitarkastaja Maaret Stenström (6.6.2003 alkaen), ympäristöneuvos Tuula Lundén ja yliarkkitehti Katri Tulkki ympäristöministeriöstä.

Seurantaraportin ovat laatineet ja sen taustaselvitykset ovat tehneet ympäristöministeriön Alueidenkäytön osasto ja Tuomas Santasalo Ky. Ympäristöministeriössä työstä vastasivat yliarkkitehti Katri Tulkki, ympäristöneuvos Tuula Lundén ja ympäristöneuvos Harri Pitkäranta. Santasalo Ky:ssä työstä vastasivat KTM Tuomas Santasalo, KTM Katja Koskela ja KTM Minna Pajulahti.

Matti Vatilo
Rakennusneuvos

Sisältö

Esipuhe *3*

Keskeiset havainnot ja johtopäätökset *6*

Johdanto *8*

1 Maakuntakaavoitustilanne *11*

1.1 Tarkastelun tavoitteet ja lähtötiedot **11**
1.2 Maakuntakaavatilanne **11**
1.3 Maakuntakaavojen valmisteluvaihe **12**
1.4 Palveluverkkoselvitykset **12**
1.5 Palveluverkkoa koskevat tavoitteet **13**
1.6 Maakuntakaavan sisältö kaupan ohjauksen kannalta **13**

2 Kaupunkiseudut *15*

2.1 Helsingin kaupunkiseutu **16**
2.1.1 Kaavoitustilanne kaupunkiseudulla 16
2.1.2 Kaupan palveluverkon suunnittelun tietopohja 17
2.1.3 Vähittäiskaupan suuryksiköt ja paljon tilaa vaativan erikoistavaran kaupat 17
2.2 Lohjan kaupunkiseutu **19**
2.2.1 Kaavoitustilanne kaupunkiseudulla 19
2.2.2 Kaupan palveluverkon suunnittelun tietopohja 19
2.2.3 Vähittäiskaupan suuryksiköt ja paljon tilaa vaativan erikoistavaran kauppa 20
2.3 Turun kaupunkiseutu **21**
2.3.1 Kaavoitustilanne kaupunkiseudulla 21
2.3.2 Kaupan palveluverkon suunnittelun tietopohja 21
2.3.3 Vähittäiskaupan suuryksiköt ja paljon tilaa vaativan erikoistavaran kauppa 21
2.4 Tampereen kaupunkiseutu **23**
2.4.1 Kaavoitustilanne kaupunkiseudulla 23
2.4.2 Kaupan palveluverkon suunnittelun tietopohja 23
2.4.3 Vähittäiskaupan suuryksiköt ja paljon tilaa vaativan erikoistavaran kauppa 24
2.5 Kotka-Haminan kaupunkiseutu **25**
2.5.1 Kaavoitustilanne kaupunkiseudulla 25
2.5.2 Kaupan palveluverkon suunnittelun tietopohja 25
2.5.3 Vähittäiskaupan suuryksiköt ja paljon tilaa vaativan erikoistavaran kauppa 26
2.6 Joensuun kaupunkiseutu **27**
2.6.1 Kaavoitustilanne kaupunkiseudulla 27
2.6.2 Kaupan palveluverkon suunnittelun tietopohja 27
2.6.3 Vähittäiskaupan suuryksiköt ja paljon tilaa vaativan erikoistavaran kauppa 28

2.7 Jyväskylän kaupunkiseutu ... 29
2.7.1 Kaavoitustilanne kaupunkiseudulla ... 29
2.7.2 Kaupan palveluverkon suunnittelun tietopohja ... 29
2.7.3 Vähittäiskaupan suuryksiköt ja paljon tilaa vaativan erikoistavaran kauppa ... 30
2.8 Seinäjoen kaupunkiseutu ... 31
2.8.1 Kaavoitustilanne kaupunkiseudulla ... 31
2.8.2 Kaupan palveluverkon suunnittelun tietopohja ... 31
2.8.3 Vähittäiskaupan suuryksiköt ja paljon tilaa vaativan erikoistavaran kauppa ... 32
2.9 Oulun kaupunkiseutu ... 33
2.9.1 Kaavoitustilanne kaupunkiseudulla ... 33
2.9.2 Kaupan palveluverkon suunnittelun tietopohja ... 33
2.9.3 Vähittäiskaupan suuryksiköt ja paljon tilaa vaativan erikoistavaran kauppa ... 34
2.10 Kemi-Tornion kaupunkiseutu ... 35
2.10.1 Kaavoitustilanne kaupunkiseudulla ... 35
2.10.2 Kaupan palveluverkon suunnittelun tietopohja ... 35
2.10.3 Vähittäiskaupan suuryksiköt ja paljon tilaa vaativan erikoistavaran kauppa ... 35
2.11 Yhteenveto ... 36
2.11.1 Kaavoitustilanne ... 36
2.11.2 Toteutetut ja suunnitteilla olevat vähittäiskaupan suuryksiköt ... 37
2.11.3 Paljon tilaa vaativan erikoistavaran kauppa ... 38

3 Hankekohtainen tarkastelu ... 40
3.1 Retail Park Pakkala, Vantaa ... 41
3.2 Itäsalmen liikekeskus, Sipoo ... 43
3.3 Tynninharjun Citymarket, Lohja ... 45
3.4 Kalkun kauppakeskus, Nokia ... 48
3.5 Koilliskeskus, Tampere ... 50
3.6 Reijolan kauppakeskus, Pyhäselkä ... 53
3.7 Seppälän Citymarket, Jyväskylä ... 55
3.8 Minimanin laajennus, Nurmo ... 59
3.9 Kaakkurin keskus, Oulu ... 60
3.10 Citymarket, Keminmaa ... 63
3.11 Yhteenveto ... 66

Lähdeluettelo ... 71

Liitetaulukot ... 73

Kuvailulehdet ... 79

Keskeiset havainnot ja johtopäätökset

Seurantatutkimuksen tavoitteena on ollut saada tietoa siitä, (1) miten maankäyttö- ja rakennuslain vähittäiskaupan suuryksiköitä koskevia säännöksiä sovelletaan ja miten ne toimivat käytännössä ja (2) miten kaavajärjestelmä toimii vähittäiskaupan suuryksiköiden sijainnin ohjauksessa ja miten uudet ohjausvälineet on otettu käyttöön.

Seurannan kohteeksi valittiin kymmenen kaupunkiseutua, jotka edustavat sekä kasvavia että väestöä menettäviä seutuja. Näillä seuduilla asuu noin puolet Suomen väestöstä. Kullakin seudulla arvioitiin kaavoitustilannetta kaupan ohjauksen kannalta. Lisäksi selvitettiin maankäyttö- ja rakennuslain nojalla ratkaistut ja vireillä olevat vähittäiskaupan suuryksikköhankkeet, joista kymmenen valittiin yksityiskohtaiseen tarkasteluun. Seuranta kattaa vuodet 2000-2003.

Seuraavassa esitetään seurantatutkimuksen keskeiset havainnot ja johtopäätökset.

1. Kauppa kansainvälistyy ja sen seudullinen merkitys kasvaa

- Kaupan seudullinen merkitys on kasvanut. Kaupan rakennemuutos on edelleen jatkunut ja kilpailu kiristynyt. Päivittäistavarakaupassa suurten yksiköiden markkinaosuus on kasvanut, myymälöiden määrä on supistunut ja yksikkökoot ovat kasvaneet. Erikoiskaupassa uudentyyppiset kaupalliset keskukset (retail park) ovat tulossa keskustojen erikoiskaupan kilpailijaksi
- Ulkomaiset ketjut ovat tulleet Suomen päivittäistavara-, tavaratalo- ja erikoiskauppaan (IKEA 1996, Gigantti 1999, Bauhaus 2000 ja Lidl 2002). Kaupan kansainvälistyminen on vaikuttanut myös retail park -tyyppisten erikoiskaupan keskusten tuloon Suomeen. Kansainvälistyminen kiristää kilpailua markkinaosuuksista ja hyvistä kauppapaikoista.
- Kaupan uusperustanta on suuntautunut kasvaville kaupunkiseuduille, erityisesti pääkaupunkiseudulle. Tutkittujen kymmenen kaupunkiseudun suurmyymälähankkeista lähes puolet sijoittui Helsingin seudun kuntiin. Myös ulkomaiset ketjut hakeutuvat suurimmille kaupunkiseuduille.

2. Maakuntakaavan ja kuntien yhteistyön merkitys korostuu kaupallisen palvelurakenteen muutosten hallinnassa

- Kaupan sijainnin ohjaamisen välineitä ei vielä ole saatu täysimittaisesti käyttöön. Useimmilla tutkituilla kaupunkiseuduilla ei vielä ollut kaupallisen palvelurakenteen muutosten hallintaan tarpeellista kaavallista valmiutta. Kaupan sijainnin ohjaus oli monella kaupunkiseudulla paljolti vanhojen seutukaavojen ja asemakaavoituksen varassa. Erityisesti vaikutuksiltaan maakunnallisten ja seudullisten vähittäiskaupan suuryksiköiden sijainnin ohjauksessa oli kohdattu monia vaikeuksia.
- Tilanne kuitenkin korjaantuu sitä mukaa, kun maakuntakaavoitus etenee ja kunnat uudistavat yleiskaavojaan. Maakuntakaavoitus on käynnistynyt laajasti ja ensimmäiset kauppaa ohjaavat maakuntakaavat on hyväksytty ja saatettu vahvistettavaksi. Tutkituilla kaupunkiseuduilla oli monessa kaupungissa myös yleiskaava uudistettavana.
- Useimmilla tutkituilla kaupunkiseuduilla oli myös tehty maakunnallinen tai seudullinen kaupallista

palveluverkkoa koskeva selvitys, joka luo perustaa kaupan kehittämistä koskevan yhteisen seudullisen näkemyksen ja tavoitteiden muodostamiselle. Nykyisessä kaavoitustilanteessa palveluverkkoselvitykset ovat antaneet tarpeellista taustatietoa myös hankekohtaisten ratkaisujen tueksi.

3. Kaupan sijainnin ohjauksen välineitä tarpeen ajanmukaistaa

- Myymäläkokoon sidottu vähittäiskaupan suuryksikön määritelmä on osoittautunut ongelmalliseksi. Se jättää sijainnin ohjauksen ulkopuolelle kauppakeskukset, joissa mikään myymälä ei ylitä 2.000 kerrosneliömetrin rajaa. Tämän vuoksi mm. uudet erikoiskaupan keskukset jäävät ohjauksen ulkopuolelle. Retail park -keskuksia on Suomessa toteutettu vasta muutamia, mutta on odotettavissa, että ne saavat lähivuosina huomattavan merkityksen kaupan rakentamisessa.
- Toinen ongelma liittyy suuryksiköiden laajentamiseen. Korkeimman hallinto-oikeuden päätöksen (KHO 16.1.2002 T.107) jälkeen on ollut epäselvää, sovelletaanko vähittäiskaupan suuryksikköjä koskevia säännöksiä myös myymälöiden laajentamiseen. Asialla on suuri merkitys sen vuoksi, että huomattava osa kaupan rakentamisesta koskee olemassa olevien myymälöiden laajentamista. Esimerkiksi tutkituilla kaupunkiseuduilla maankäyttö- ja rakennuslain aikana ratkaistuista suuryksikköhankkeista kolmannes koski suuryksikön laajentamista.
- Eduskunnan käsiteltävänä on parhaillaan hallituksen esitys maankäyttö- ja rakennuslain muutokseksi, joka koskee vähittäiskaupan suuryksikköä koskevien säännösten soveltamisalaa (MRL 58.2 §). Muutos toisi sijainnin ohjauksen piiriin sellaiset myymäläkeskukset, jotka ovat vaikutuksiltaan verrattavissa vähittäiskaupan suuryksikköön sekä olemassa olevan vähittäiskaupan suuryksikön merkittävät laajennukset.

4. Seurantaa tarpeen jatkaa

- Seuranta kattaa ajanjakson, jolloin on luotu kaavallista perustaa kaupan sijainnin ohjaukselle eivätkä kaikki ohjausvälineet eivät vielä olleet käytössä. Ohjausvälineiden toimivuudesta koko laajuudessaan ei siten vielä ole saatu kokemuksia. Tämän vuoksi seurantaa on edelleen tarpeen jatkaa.

Johdanto

Vähittäiskaupan suuryksiköiden sijainnin ohjauksen tausta ja tavoitteet

Maankäyttö ja rakennuslain valmistelussa keskeinen vähittäiskaupan suuryksiköitä koskeva tavoite oli hillitä kaupan hakeutumista pois keskustoista ja asuntoalueilta taajamien reunoille ja niiden ulkopuolelle. Tämän vuoksi pidettiin tarpeellisena, että tietyn kokoluokan ylittävät, keskustojen ulkopuolelle suunnitellut vähittäiskaupan myymälät saadaan tarkemman ohjauksen piiriin. Tämän lisäksi haluttiin vahvistaa maakuntakaavan (silloin vielä seutukaavan) ja yleiskaavan merkitystä kaupan suuryksiköiden sijainnin ohjaamisessa sekä kannustaa kaupunkiseutujen kuntia yhteistyöhön kaupan palveluverkon suunnittelussa. (Ympäristöministeriö 1997)

Maankäyttö- ja rakennuslaki tuli voimaan 1.1.2000. Se antoi maakuntien liitoille ja kunnille uusia välineitä ohjata kaupan sijaintia sekä uusia velvoitteita, jotka osaltaan tukevat seudullista näkökulmaa kaupan sijainnin ohjauksessa. Lakiin sisältyi erityisiä **vähittäiskaupan suuryksiköitä koskevia säännöksiä**, jotka tulivat kiireellisinä voimaan jo 1.3.1999. Muita kaupan sijainnin ohjauksen kannalta merkittäviä uudistuksia olivat kaavajärjestelmän uudistuminen, kaavojen sisältövaatimusten tarkentuminen, osallistumista ja vuorovaikutusta koskevat uudet menettelyt, selvityksiä ja vaikutusten arviointia koskevien säännösten tarkentuminen sekä mahdollisuus antaa valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita.

Vähittäiskaupan suuryksikön määritelmä sidottiin myymäläkokoon: suuryksiköitä ovat *yli 2000 kerrosneliömetrin suuruiset vähittäiskaupan myymälät* lukuun ottamatta paljon tilaa vaativan erikoistavaran kaupan myymälöitä (MRL 114 §). Säännökset toivat keskustojen ulkopuolelle sijoittuvien suuryksiköiden toteuttamisedellytysten selvittämisen kaavoituksen piiriin. Maakuntakaavan ja oikeusvaikutteisen yleiskaavan keskustatoimintojen alueen ulkopuolella suuryksikölle voidaan myöntää rakennuslupa vain asemakaavassa erityisesti tähän tarkoitukseen osoitetulle alueelle (MRL 58 §). Lisäksi vähittäiskaupan suuryksikön toteuttamista tarkoittava käyttötarkoituksen muutos tuli rakennusluvan piiriin (MRL 125.4 §).

Uudistunut kaavajärjestelmä selkiytti maakuntakaavan ja kuntakaavojen tehtäviä ja työnjakoa myös suuryksiköiden sijainnin ohjauksessa. Maakuntakaavassa osoitetaan valtakunnalliset, maakunnalliset ja seudulliset maankäyttöratkaisut, siinä ei puututa kunnan sisäisiin ratkaisuihin. Tätä periaatetta on sovellettu kaupan sijainnin ohjauksessa siten, että maakuntakaavassa osoitetaan vaikutuksiltaan maakunnallisesti ja seudullisesti merkittävät vähittäiskaupan suuryksiköt. Kunnat ohjaavat muiden vähittäiskaupan suuryksiköiden sijaintia yleis- ja asemakaavoilla. Vaikutuksiltaan maakunnallisesti tai seudullisesti merkittäviä suuryksiköitä ei voida osoittaa kunnan yleis- ja asemakaavoissa muille alueille kuin maakuntakaavassa keskustatoiminnoille tai erityisesti vähittäiskaupan suuryksiköille osoitetuille alueille. (Ympäristöministeriö 2002)

Myös **kaavojen sisältövaatimukset** täsmentyivät. *Palvelujen (alueellinen) saatavuuden turvaaminen* on kokonaan uusi yleiskaavaa ja asemakaavaa koskeva sisältövaatimus. Aikaisempaa täsmällisemmät kaavojen sisältövaatimukset sisältävät myös muita kaupan palveluverkon suunnittelun ja suuryksiköiden sijainnin ohjauksen kannalta merkityksellisiä säännöksiä. Merkitystä on myös asemakaavaa koskevalla säännöksellä, jonka

mukaan oikeusvaikutteisen yleiskaavan puuttuessa asemakaavaa laadittaessa otetaan huomioon soveltuvin osin yleiskaavan sisältövaatimukset.

(Perus)selvityksiä ja vaikutusten arviointia koskevat säännökset (MRL 9 §, MRA 1 §) tarkentuivat**.** Kaavan tulee perustua riittäviin tutkimuksiin ja selvityksiin. Vaikutukset on selvittävä *koko sillä alueella*, jolle kaavan *olennaiset* vaikutukset ulottuvat. Jos kaavan olennaiset vaikutukset ulottuvat toiseen kuntaan, kaavan vaikutuksia selvitettäessä on oltava yhteydessä tähän kuntaan. Vastaava yhteistyötarve koskee myös maakuntien liittoja.

Myös **osallistumista ja vuorovaikutusta** koskevat säännökset velvoittavat liittoja ja kuntia keskinäiseen yhteistyöhön kaupan suuryksiköitä koskevien kaavojen valmistelussa. Säännökset edellyttävät myös *viranomaisten yhteistyötä* tällaisessa tapauksessa.

Valtioneuvoston hyväksymät **valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (**VAT) tulivat voimaan 26.11.2002. Ne täsmentävät kaavojen sisältövaatimuksia ja ohjaavat muutoinkin alueidenkäytön suunnittelua ja kaavoitusta. Eheytyvää yhdyskuntarakennetta ja elinympäristön laatua koskevat erityistavoitteet edellyttävät, että maakuntien liitot ja kunnat selvittävät maakuntakaavoituksessa ja yleiskaavoituksessa erityisesti kaupunkiseuduilla vähittäiskaupan suuryksiköiden sijoittumisen. Tavoitteissa otetaan kantaa myös vähittäiskaupan suuryksiköiden sijainnin periaatteisiin. Niiden mukaan uusia huomattavia palvelutoimintojen alueita ei saa sijoittaa irralleen olemassa olevasta yhdyskuntarakenteesta ja vähittäiskaupan suuryksiköt sijoitetaan tukemaan yhdyskuntarakennetta. Tästä voidaan poiketa vain, jos tarve- ja vaikutusselvityksin voidaan osoittaa, että rakentaminen on kestävän kehityksen mukaista.

Seurannan tavoitteet ja toteuttaminen

Vähittäiskaupan suuryksiköitä koskevien säännösten toimivuuden seuranta aloitettiin maankäyttö- ja rakennuslain tultua voimaan vuoden 2000 alussa. Selvityksiä on tehty kolmessa vaiheessa. Ensimmäisessä vaiheessa keväällä 2000 selvitettiin tuolloin vireillä olleita vähittäiskaupan suuryksikköhankkeita ja kokemuksia niiden kaavoituksesta. Seurannan toisessa vaiheessa syksyllä 2000 selvitettiin haastetuilla ja kyselyillä eri osapuolten ensimmäisiä kokemuksia kauppaa koskevien säännösten toimivuudesta ja niiden soveltamisessa kohdatuista ongelmista. Kahden ensimmäisen vaiheen tulokset julkaistiin maankäyttö ja rakennuslain seurannan väliraportissa (Ympäristöministeriö 2001)

Seurantatutkimuksen kolmas vaihe alkoi syksyllä 2001, jolloin maankäyttö- ja rakennuslain kauppaa koskevat säännökset olivat olleet voimassa kaksi ja puoli vuotta. Tavoitteena oli syventää edellisissä vaiheissa saatua tietoa vähittäiskaupan suuryksiköitä koskevien säännösten soveltamisesta ja toimivuudesta. Lisäksi haluttiin saada tietoa siitä, miten uudistunut kaavajärjestelmä toimii kaupan sijainnin ohjauksessa ja miten suuryksiköiden sijainnin ohjausta koskevat tavoitteet näyttävät toteutuvan.

Lähestymistapa ja toteutus

Aihetta on lähestytty kolmella tasolla: maakunnan, kaupunkiseudun ja hankkeiden tasolla. Maakunnan tasolla tarkastellaan maakuntakaavoituksen tilannetta valtakunnallisesti. Vireillä olevia maakuntakaavoja arvioidaan kaupan sijainnin ohjauksen kannalta. Arviot perustuvat maakuntien liitoille tehtyyn kyselyyn.

Tarkemman seurannan kohteeksi on valittu kymmenen kaupunkiseutua. Kaupunkiseutukohtaisen tarkastelun tavoitteena on saada tietoa ennen muuta siitä, mihin uudet vähittäiskaupan suuryksiköt pyrkivät sijoittumaan ja miten kaavoituksella on ohjattu niiden sijoittumista. Kultakin kaupunkiseudulta on selvitetty kaavoitustilanne, kaupan sijainnin ohjauksen tietopohja sekä ajankohtaiset hankkeet.

Edellä mainituilta kaupunkiseuduilta on valittu tarkempaan tarkasteluun kymmenen kaupan hanketta. Turun ja

Kotka-Haminan kaupunkiseuduilta ei tullut tarkasteluun yhtään hanketta. Helsingin ja Tampereen kaupunkiseuduilta on molemmista kaksi hanketta. Tutkitut hankkeet ovat Vantaan Pakkalan Retail Park:ia lukuun ottamatta maankäyttö- ja rakennuslain tarkoittamia vähittäiskaupan suuryksiköitä.

Selvityksen eri osia koskevat tarkastelut tehtiin hieman eri aikoihin, mistä johtuen niissä esitetyt tiedot perustuvat eri ajankohtien tilanteeseen. Maakuntakaavoja koskeva arvio perustuu joulukuun 2001 lopussa vallinneeseen maakuntakaavoitustilanteeseen. Kaupunkiseuduilla kaavoitustilannetta ja hankkeita koskevat tiedot vastaavat 1.3.2002 ajankohdan tilannetta. Hankekohtaiset tarkastelut tehtiin viimeiseksi. Niiden osalta tiedot vastaavat tilannetta vuoden 2003 lopulla.

Seurantaraportin rakenne

Raportin sisältö jäsentyy seurannan tarkastelutasojen mukaisesti kolmeen osaan. Luvussa 1 tarkastellaan maakuntakaavoitustilannetta kaupan ohjauksen kannalta, luvussa 2 tarkastelun kohteena ovat kaupunkiseudut ja luvussa 3 vähittäiskaupan suuryksikköhankkeet. Kunkin luvun lopussa esitetään yhteenveto ja johtopäätökset seurannan tuloksista.

1 Maakuntakaavoitustilanne

1.1 Tarkastelun tavoitteet ja lähtötiedot

Maakunnallisessa tarkastelussa arvioidaan vireillä olevia maakuntakaavoja kaupan sijainnin ohjauksen kannalta. Tarkoituksena on selvittää, onko maakuntakaavoilla kaupan palveluverkkoa ja vähittäiskaupan suuryksiköiden sijoittumista koskevia tavoitteita ja onko maakuntakaavoja varten tehty kauppaa koskevia selvityksiä. Lisäksi tarkastellaan maakuntakaavojen sisältöä; onko kaavoissa keskustatoimintojen alueita, onko osoitettu alueita keskustojen ulkopuolisille vähittäiskaupan suuryksiköille tai tilaa vaativalle erikoiskaupalle. *Tarkasteluajankohtana on joulukuun 2001 lopussa vallinnut tilanne.*

Maakuntakaavatarkastelun pohjana on kauppaa koskevien säännösten seurannan ensimmäisen osan kyselyt maakuntien liitoille, viranomaisneuvottelujen muistiot sekä maakuntien liittojen internet-sivut. Tämän lisäksi niille 13 maakuntien liitolle, joissa on maakuntakaava tai -kaavoja vireillä, on lähetetty kysely, jossa pyydettiin täydentämään ja tarkastamaan koottuja tietoja. Kysely lähettiin liitoille marraskuussa 2001 ja kaikilta näiltä liitoilta saatiin vastaus. Yhteensä tietoja on 18 maakuntakaavasta, sillä muutamassa maakunnan liitossa on tekeillä monta maakuntakaavaa. Maakuntakaavahankkeet, jotka olivat vasta käynnistymässä, eivät ole mukana tutkimuksessa.

1.2 Maakuntakaavatilanne

Maakuntakaavoja oli tekeillä tai valmistunut 13 maakunnan liitossa eli kahdessa kolmasosassa liitoista. Seuraavat liitot olivat aloittaneet maakuntakaavoituksen:

- Uudenmaan liitto
- Itä-Uudenmaan liitto
- Varsinais-Suomen liitto
- Hämeen liitto
- Pirkanmaan liitto
- Pohjois-Karjalan liitto
- Pohjois-Savon liitto
- Etelä-Pohjanmaan liitto
- Pohjanmaan liitto
- Keski-Pohjanmaan liitto
- Pohjois-Pohjanmaan liitto
- Kainuun liitto
- Lapin liitto

Kymenlaakson, Päijät-Hämeen, Etelä-Savon ja Keski-Suomen maakunnissa maakuntakaavoituksen käynnistymistä ollaan valmistelemassa. Satakunnassa ja Etelä-Karjalassa maakuntakaavoituksen käynnistyminen oli siirtymässä myöhempään vaiheeseen.

Maakuntakaavoja oli yhteensä tekeillä tai valmistunut 18 kpl. Muutamalla maakunnan liitolla oli siis useampi maakuntakaava tekeillä. Rovaniemen maakuntakaava on ensimmäinen ympäristöministeriön vahvistama maakuntakaava. Lapin liitto valmisteli myös Itä-Lapin maakuntakaavaa ja oli lisäksi käynnistämässä Pohjois-Lapin maakuntakaavahanketta.

Uudellamaalla oli hyväksytty ja saatettu ympäristöministeriön vahvistettavaksi Läntisen Uudenmaan maakuntakaava ja vireillä oli Uudenmaan maakuntakaava. Itä-Uudenmaan vaihemaakuntakaavan ensimmäinen osa oli saatettu vahvistettavaksi ympäristöministeriöön ja uusi laadintakierros oli käynnistetty. Varsinais-Suomen alueella oli hyväksytty ja saatettu vahvistettavaksi moottoritiehen liittyvä E18 maakuntakaava ja vireillä olivat Turun kaupunkiseudun sekä Salon seudun maakuntakaavat. Pohjois-Savossa oli hyväksytty ja saatettu ministeriön vahvistettavaksi

Ylä-Savon maakuntakaava ja vireillä oli Kuopion seudun maakuntakaava.

Vaihekaavoja oli kolme; Itä-Uudenmaan, E 18 ja Keski-Pohjanmaan maakuntakaavat. Maakuntakaavoista neljää voidaan pitää ns. siirtymävaiheen kaavoina; Itä-Uudenmaan, Läntisen Uudenmaan, Ylä-Savon sekä Rovaniemen maakuntakaava. Näiden siirtymävaiheen kaavojen valmistelu on aloitettu rakennuslain voimassa ollessa ja viety loppuun maankäyttö- ja rakennuslain aikana.

1.3 Maakuntakaavojen valmisteluvaihe

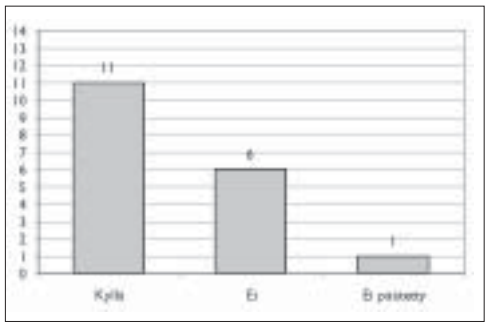
Maakuntakaavoista suuri osa oli joulukuussa 2001 vasta alkuvaiheissaan. Yksi maakuntakaava oli aloitusvaiheessa eli viranomaisneuvottelu oli käyty, mutta kaavan vireille tulosta ei oltu vielä ilmoitettu. Tavoitevaiheessa oli viisi maakuntakaavaa, eli näiden tavoitteita ei oltu vielä hyväksytty, ja valmisteluvaiheessa neljä maakuntakaava, eli näiden tavoitteet oli jo hyväksytty, mutta kaavaluonnos ei ollut vielä ollut nähtävillä. Yhden maakuntakaavan kaavaluonnos ja kahden kaavaehdotukset olivat olleet julkisesti nähtävillä.

Kaikkiaan viisi maakuntakaavaa oli saatettu ympäristöministeriön vahvistettavaksi ja näistä yksi, Rovaniemen seudun maakuntakaava, oli 1.1.2002 mennessä vahvistettu.

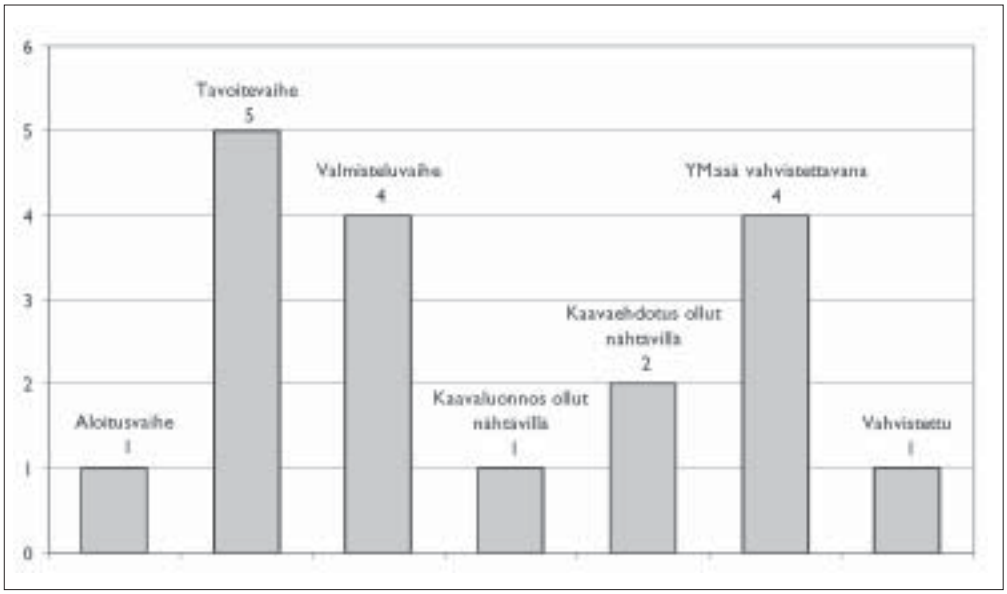
1.4 Palveluverkkoselvitykset

Useassa maakunnassa oli tehty maakuntakaavoitusta palvelevia maakunnallisia tai kaupunkiseutukohtaisia kaupan palveluverkkoselvityksiä. Selvityksiä on tehty koskien 11 maakuntakaavahanketta.

Kuuden maakunnan kohdalla ei oltu tehty maakuntakaavaa palvelevia palveluverkkoselvityksiä, näistä yksi oli moottoritietä koskeva maakuntakaava. Keski-Pohjanmaalla selvitys tehdään vasta kaavan toisessa vaiheessa ja Kuopion seudun maakuntakaavassa asiaa ei oltu vielä päätetty.



Kuva 1. Onko maakunnassa tehty maakuntakaavaa palvelevia maakunnallisia tai kaupunkiseutukohtaisia kaupan palvelu verkkoselvityksiä?



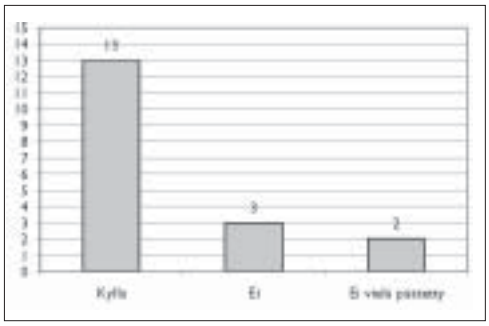
Kuva 2. Maakuntakaavatilanne 12/2001.

1.5 Palveluverkkoa koskevat tavoitteet

Suurimmassa osassa eli 13 maakuntakaavassa oli kaupan palveluverkkoa ja vähittäiskaupan suuryksikköä koskevia tavoitteita. Osassa näistä kaupan palveluverkko oli yksi keskeisistä kysymyksistä, mutta sen tavoitteita ei oltu toistaiseksi määritelty. Lisäksi kahden maakunnan osalta asia oli vielä avoin.

Kolmessa maakuntakaavassa ei ollut palveluverkkoa ja vähittäiskaupan suuryksiköitä koskevia tavoitteita. Keski-Pohjanmaan maakuntakaavassa kaupan palveluverkkoa oli tarkoitus käsitellä vasta toisessa vaiheessa ja Varsinais-Suomen E18-maakuntakaavassa ei käsitellä kauppaa lainkaan. Läntisen Uudenmaan maakuntakaavassa oli maininta palveluverkkoa koskevasta yleisestä tavoitteesta, mutta siinä ei oteta kantaa vähittäiskaupan suuryksiköiden sijoittumiseen.

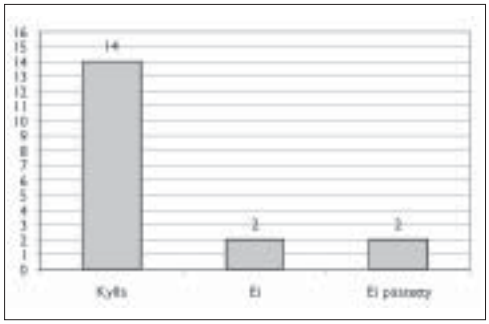
Maakuntakaavojen kaupan palveluverkkoa koskevia tavoitteita oli mm. keskuksien kehittäminen monipuolisina palvelukeskuksina. Nykyisissä keskuksissa pyritään säilyttämään riittävät palvelut ja kauppakeskukset pyritään sijoittamaan tukemaan nykyistä yhdyskuntarakennetta. Kaupan toimintaedellytykset turvataan riittävin aluevarauksin.



Kuva 3. Onko maakuntakaavalla kaupan palveluverkkoa ja vähittäiskaupan suuryksiköiden sijaintia koskevia tavoitteita?

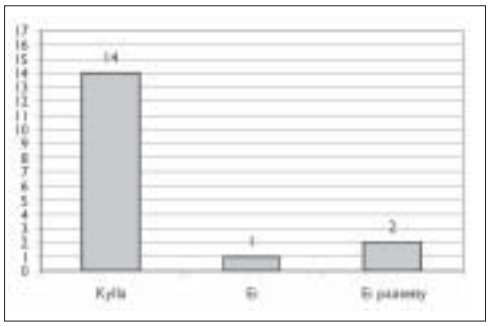
1.6 Maakuntakaavan sisältö kaupan ohjauksen kannalta

Suuressa osassa (14 kpl) valmisteilla olevista maakuntakaavoista oli tarkoitus ottaa kantaa maakunnallisten vähittäiskaupan suuryksikköjen sijaintiin.



Kuva 4. Otetaanko kaavassa kantaa maakunnallisten suuryksiköiden sijoittumiseen?

Useassa maakuntakaavassa maakunnalliset vähittäiskaupan suuryksiköt pyritään sijoittamaan keskuksiin tai niiden läheisyyteen eli useimmiten keskustatoimintojen alueille. Vähittäiskaupan suuryksiköt pyritään sijoittamaan tukemaan nykyistä yhdyskuntarakennetta. Osassa selvitykset olivat vielä kesken eikä periaatteita vähittäiskaupan suuryksiköiden sijoittumisesta oltu vielä päätetty.



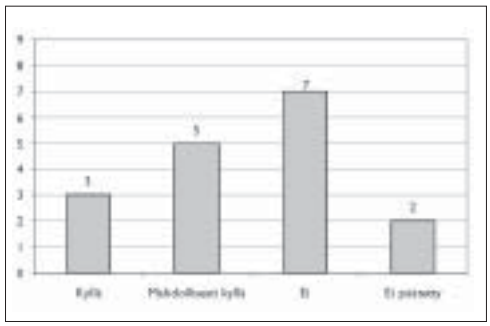
Kuva 5. Osoitetaanko kaavassa keskustatoimintojen alueita?

Keskustatoimintojen alueita oli osoitettu 14 maakuntakaavassa. Ainoastaan Rovaniemen siirtymävaiheen maakuntakaavassa ei näitä ole. Kainuun ja Kuopion seudun maakuntakaavoissa ei asiaa oltu vielä päätetty.

Kolmessa eli Turun kaupunkiseudun, Pirkanmaan ja Etelä-Pohjanmaan maakuntakaavassa oli tarkoitus osoittaa alueita keskustojen ulkopuolisille vähittäis-

kaupan suuryksiköille. Viidessä maakuntakaavassa asiaa ei oltu vielä päätetty, mutta mahdollisesti suuryksiköille tullaan osoittamaan alueita. Kaupan suuryksiköiden esittämistapaa ei oltu vielä tarkemmin määritelty.

Seitsemässä maakuntakaavassa keskustojen ulkopuolisille vähittäiskaupan suuryksiköille ei osoiteta alueita, yksi näistä on E18 koskeva maakuntakaava. Kainuun ja Kuopion seudun maakuntakaavoissa ei asiasta ollut vielä tietoa. Maakuntakaavoissa ei ole erityisiä merkintöjä tilaa vaativalle erikoiskaupalle. Muutamassa maakuntakaavassa asia ei vielä ollut selvä, mutta todennäköisesti niitä ei tulla erityisesti merkitsemään.



Kuva 6. Osoitetaanko kaavassa kohdemerkinnöillä alueita keskustojen ulkopuolisille vähittäiskaupan suuryksiköille?

Taulukko 1. Yhteenveto maakuntakaavoitustilanteesta ja maakunnan liittojen vastauksista.

Nimi	Alkuneuvottelu	Vaihe	Palveluverkkoselvitykset	Kaupan ja suuryksikön sijantia koskevia tavoitteita	Otetaan kantaa vähittäiskaupan sijoittumiseen	C-alueen osoitus	Keskustan ulkopuoliset KM-alueet	Paljon tilaa vaativa erikoiskauppa
Uudenmaan mkk	20.10.2000	Tavoite	Kyllä	Kyllä	Kyllä	Kyllä	Mahdollisesti	Ei
Läntisen Uudenmaan mkk	Siirtymävaiheen kaava	Vahvistettavana	Ei	Ei	Ei	Kyllä	Ei	Ei
Itä-Uudenmaan mmk I	Siirtymävaiheen kaava	Vahvistettavana	Ei	Kyllä	Kyllä	Kyllä	Ei	Ei
Itä-Uudenmaan mmk II	20.12.2001	Tavoite	Ei	Ei	Ei	Ei	Ei	Ei
Turun kaupunkiseudun mkk	15.5.2000	Ehdotus	Kyllä	Kyllä	Kyllä	Kyllä	Kyllä	Kyllä
Salon kaupunkiseudun mkk	10.11.2000	Valmistelu	Kyllä	Kyllä	Kyllä	Kyllä	Mahdollisesti	Kyllä
E18 mkk	6.2.2001	Vahvistettavana	Ei	Ei	Ei	Ei	Ei	Ei
Hämeen mmk	27.2.2001	Tavoite	Kyllä	Kyllä	Kyllä	Kyllä	Mahdollisesti	Ei
Pirkanmaan maakuntakaava	10.12.2001	Tavoite	Kyllä	Kyllä	Kyllä	Kyllä	Kyllä	Ei
Ylä-Savon mmk	Siirtymävaiheen kaava	Vahvistettavana	Kyllä	Kyllä	Kyllä	Kyllä	Ei	Eos
Kuopion seudun maakuntakaava	14.12.2001	Aloitus	Kesken	Kyllä	Eos	Eos	Eos	Eos
Pohjois-Karjalan mmk	5.5.2000	Tavoite	Kyllä	Kesken	Kyllä	Kyllä	Mahdollisesti	Ei
Etelä-Pohjanmaan mmk	23.5.2000	Valmistelu	Kyllä	Kyllä	Kyllä	Kyllä	Kyllä	Ei
Pohjanmaan mmk	13.6.2000	Valmistelu	Kyllä	Kyllä	Kyllä	Kyllä	Mahdollisesti	Eos
Keski-Pohjanmaan mmk	7.3.2000	Hyväksymis	Ei	Ei	Kyllä	Kyllö	Ei	Ei
Pohjois-Pohjanmaan mmk	24.5.2000	Ehdotus	Kyllä	Kyllä	Kyllä	Kyllä	Ei	Ei
Kainuun mmk	1.3.2001	Tavoite	Ei	Kesken	Eos	Eos	Eos	Eos
Rovaniemen mmk	Siirtymävaiheen kaava	Vahvistettu 11/01	Ei	Kyllä	Kyllä	Ei	Ei	Ei
Itä-Lapin mmk	31.8.2000	Valmistelu	Kyllä	Kyllä	Kyllä	Kyllä	Ei	Ei

* Maakuntaliittojen oman ilmoituksen mukainen tilanne 31.12.2001

Kaupunkiseudut 2

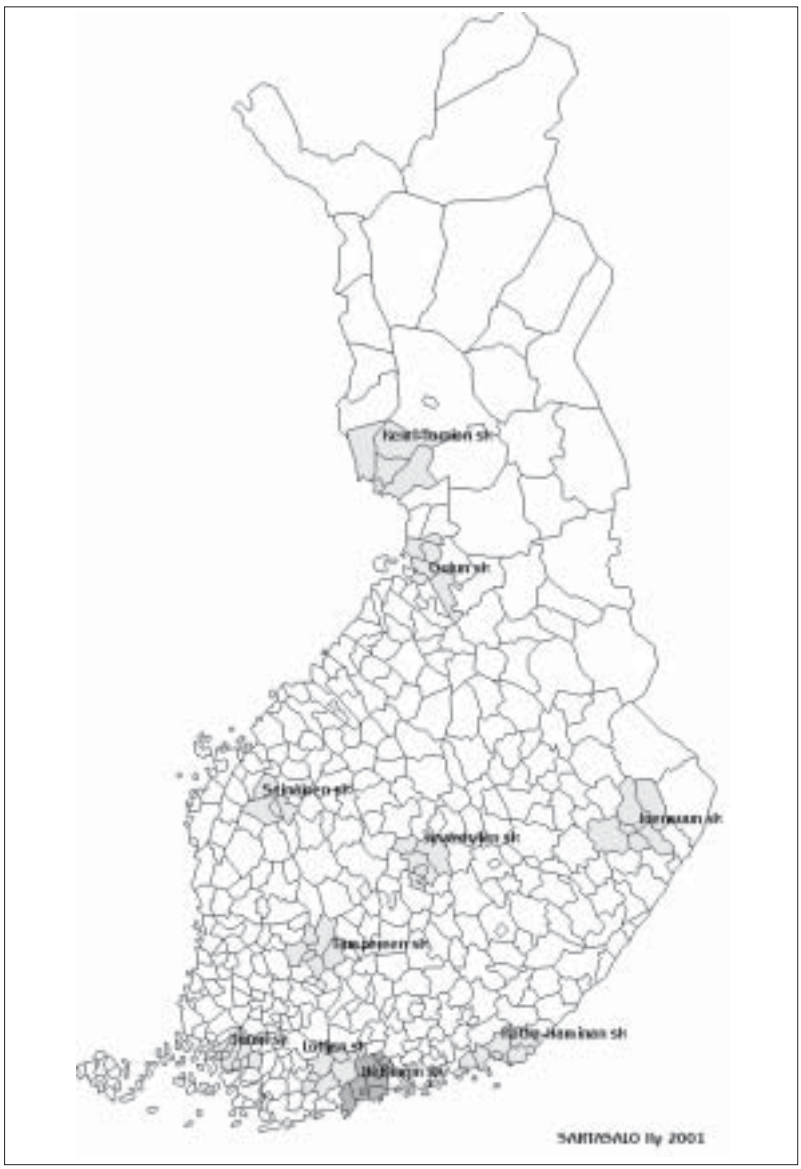
Lähtökohdat

Maankäyttö- ja rakennuslain vaikutuksia kaupan suuryksiköiden sijoittumiseen tarkastellaan kymmenellä kaupunkiseudulla. Tarkasteltavat kaupunkiseudut ovat:

- Helsingin kaupunkiseutu
- Lohjan kaupunkiseutu
- Turun kaupunkiseutu
- Tampereen kaupunkiseutu
- Kotka-Haminan kaupunkiseutu
- Joensuun kaupunkiseutu
- Jyväskylän kaupunkiseutu
- Seinäjoen kaupunkiseutu
- Oulun kaupunkiseutu
- Kemi-Tornion kaupunkiseutu

Tarkasteltaviin kaupunkiseutuihin kuuluvat tärkeimmät kasvuseudut, joille myös kaupan investoinnit suuntautuvat. Kasvuseutujen lisäksi tarkastelussa on eräitä väestöään menettäviä kaupunkiseutuja (Kotka-Haminan seutu sekä Kemi-Tornion seutu). Kaupunkiseuduilla on yhteensä 2,4 milj. asukasta, joten ne edustavat 47 % Suomen väestöstä.

Kaupunkiseutujen valinnassa otettiin huomioon selvityksen ensimmäisessä vaiheessa tehdyt hankkeita koskevat selvitykset. Kaupunkiseudut valittiin niin, että mahdollisimman moni niihin kuuluvista kunnista oli mukana selvityksen ensimmäisen vaiheen tarkastelussa.



Kuva 7. Tarkasteltavat kaupunkiseudut.

Kaavoitustilanne kaupunkiseuduilla

Kullakin kaupunkiseudulla on tarkasteltu (1) kaavoitustilannetta kaupan palveluverkon suunnittelun ja vähittäiskaupan suuryksiköiden sijainnin ohjauksen kannalta, (2) tietopohjaa, johon kaupan palveluverkon suunnittelu ja sijainninohjaus nojautuu sekä (3) nykyisten ja suunnitteilla olevien suuryksiköiden sijaintia seudun yhdyskuntarakenteessa.

Kaavoitustilanteen selvittämiseksi on arvioitu nykyistä seutukaavaa ja kuntien yleiskaavatilannetta kaupan ohjauksen kannalta. Maakuntakaavan valmistelutilanne on kuvattu eräin poikkeuksin 31.12.2001 tarkasteluajankohdan mukaisena.

Kaupan suunnittelun **tietopohjan** arvioimiseksi on selvitetty maakuntaa, kaupunkiseutua ja yksittäistä kuntaa koskevat kaupan palveluverkkoselvitykset. Joissain tapauksissa on tarkasteltu myös

kaupunkiseudulla tehtyjä hankekohtaisia vaikutusselvityksiä.

Kultakin kaupunkiseudulta on selvitetty **toteutetut ja suunnitteilla olevat vähittäiskaupan suuryksiköt** ja tarkasteltu niiden sijaintia yhdyskuntarakenteen kannalta. Hankkeita koskevat tiedot vastaavat 1.3.2002 tilannetta. Suuryksiköt on jaoteltu vanhan rakennuslain nojalla ja maankäyttö- ja rakennuslain nojalla toteutettuihin hankkeisiin. Rakennuslain aikaisiksi hankkeiksi on katsottu ne suuryksiköt, jotka ovat saaneet rakennusluvan tai poikkeusluvan ennen 1.3.1999, jolloin kaupan säännökset tulivat voimaan. Suuryksiköiden lisäksi on tarkasteltu paljon tilaa vaativan erikoistavarakaupan myymälöitä.

2.1 Helsingin kaupunkiseutu

Helsingin kaupunkiseudulla on tarkasteltu 10 kuntaa, jotka ovat Espoo, Helsinki, Järvenpää, Kauniainen, Kerava, Kirkkonummi, Nurmijärvi, Sipoo, Tuusula ja Vantaa. Tarkasteltavat kaupunkiseudun kunnat kuuluvat Uudenmaan liittoon lukuun ottamatta Sipoota, joka kuuluu Itä-Uudenmaan liittoon.

2.1.1 Kaavoitustilanne kaupunkiseudulla

Uudenmaan liittoon kuuluvissa kunnissa on voimassa Kirkkonummea lukuun ottamatta **Helsingin taajamaseutukaava,** joka on vahvistettu ympäristöministeriössä vuonna 1996. Taajamaseutukaavassa kuntien keskustat sekä pääkaupunkiseudun aluekeskukset on osoitettu keskustatoimintojen alueiksi C-merkinnällä. Niihin ei sisälly Tammiston alue Vantaalla. Kirkkonummella on voimassa **Läntisen Uudenmaan seutukaava** vuodelta 1985. Siinä ei ole osoitettu keskustatoimintojen alueita.

Kuva 8. Helsingin kaupunkiseudun kunnat.

Uudenmaan liitto on laatimassa alueelle **maakuntakaavaa,** jossa tullaan ohjaamaan vähittäiskaupan sijaintia.

Sipoossa on voimassa **Itä-Uudenmaan maakuntakaava,** jonka ympäristöministeriö vahvisti 5.4.2002**.** Maakuntakaava on vaihekaava, joka koskee mm. keskustatoimintojen alueita. Siinä on osoitettu keskustatoimintojen alueita Porvoon ja Loviisan keskustojen lisäksi Sipoon Nikkilään, ja Söderkullaan. Ministeriö jätti vahvistamatta keskustatoimintojen alueen merkinnän Itäsalmen osalta. Itä-Uudenmaan liitto on käynnistänyt uuden maakuntakaavan laatimisen.

Helsingissä on voimassa kaupunginvaltuuston hyväksymä Helsingin yleiskaava vuodelta 1992. Uusi yleiskaava hyväksyttiin kaupungin valtuustossa marraskuussa 2003. Siinä otetaan kantaa keskusverkkoon ja palveluiden sijoittumiseen. **Espoossa** ei ole koko kaupungin kattavaa yleiskaavaa. Espoon pohjoisosissa on oikeusvaikutteiset yleiskaavat Espoon pohjoisosien yleiskaava, osat I ja II. Niissä ei ole osoitettu keskustatoimintojen alueita. Lisäksi on tekeillä Etelä Espoon yleiskaava, jonka tarkoitus on ohjata myös kaupan sijaintia. Vuonna 1992 hyväksytty **Vantaan** yleiskaava vahvistettiin vain haja asutusalueiden osalta eikä siinä ole osoitettu keskustatoimintojen alueita. Uusi yleiskaava on tekeillä ja sen avulla tullaan ohjaamaan myös kaupan sijaintia. **Kauniaisissa** ei ole yleiskaavaa.

Kehyskunnissa mm. Järvenpäässä, Nurmijärvellä ja Sipoossa on tekeillä uusia yleiskaavoja, joiden myötä tarjoutuu mahdollisuus vähittäiskaupan sijainnin ohjaukseen. Kirkkonummella on vuonna 1997 vahvistettu oikeusvaikutteinen yleiskaava, jossa on osoitettu keskustatoimintojen alueeksi mm. Kirkonkylän keskus.

2.1.2 Kaupan palveluverkon suunnittelun tietopohja

Uudenmaan liitto on teettänyt kaupan palveluverkkoselvityksen Uudenmaan maakuntakaavaa varten (Uudenmaan kaupallinen palveluverkkotutkimus I ja II, 2001, 2002). Palveluverkkoselvitys täydentää aiemmin tehtyjä Helsingin seudun vähittäiskaupan mitoitusta ja sijoittumista koskevia selvityksiä: Vähittäiskaupan kehitys ja nykytila Uudellamaalla (1996) ja Vähittäiskaupan mitoitus ja sijoittuminen 1995-2005 Uudellamaalla (1997).

Vantaalla on tehty kaupan palveluverkkoselvitys vuonna 2001. Siinä esitetään kaupan palveluverkkosuunnitelma yleiskaavatyön pohjaksi. Myös Keravalla, Kirkkonummella, Tuusulassa ja Järvenpäässä on tehty kaupan palvelurakenteeseen liittyviä kuntakohtaisia tarkasteluita.

Hankekohtaisia vaikutusarvioita on tehty lukuisista hankkeista koko kaupunkiseudulla.

2.1.3 Vähittäiskaupan suuryksiköt ja paljon tilaa vaativan erikoistavaran kaupat

Pääkaupunkiseudulla (Helsinki, Espoo, Kauniainen, Vantaa) oli tutkimusajankohtana 1.3.2002 yli 50 rakennuslain nojalla toteutettua vähittäiskaupan suuryksikköä: 22 Helsingin kaupungin alueella, 16 Espoossa, 16 Vantaalla ja yksi Kauniaisissa. Kehyskunnissa oli kaikkiaan 15 suuryksikköä.

MRL:n aikana vireille tulleita uusia suuryksiköitä tai vanhojen laajennuksia oli 1.3.2002 kaikkiaan 25 kpl. Näistä hankkeista seitsemän oli ratkaistu (liitetaulukko 1).

Nykyiset ja suunnitteilla olevat vähittäiskaupan suuryksiköt

Helsingissä vähittäiskaupan suuryksiköt sijaitsivat 1.3.2002 taajamaseutukaavan keskustatoimintojen alueella keskustassa (Stockmann, Sokos, kaksi Anttilaa sekä Kodin Ykkönen, Maxi-Market Hakaniemessä ja Annankadun Sesto), Itäkeskuksessa (Stockmann, Anttila ja CM Ruokajätti) ja Malmin aluekeskuksessa (Prisma Malmintori ja K-Supermarket). Suuryksiköitä oli lisäksi mm seuraavissa paikalliskeskuksissa: Herttoniemessä, Kannelmäessä, Konalassa, Kontulassa, Käpylässä, Mellunmäessä, Ruoholahdessa, Vallilassa ja Vuosaaressa.

Uusia suuryksiköitä oli rakenteilla tai suunnitteilla Herttoniemeen, Ruoholahteen, Pitäjänmäkeen, Toukolaan (Arabia) ja Viikkiin. Pitäjänmäki, Toukola ja Ruoholahti sijoittuvat asuntoalueiden keskuksiin.

Espoossa vähittäiskaupan suuryksiköt sijaitsivat 1.3.2002 kahta päivittäistavarakaupan markettia sekä Ikean ja Kodin Anttilan sisustustavarataloja lukuun ottamatta taajamaseutukaavan keskustatoimintojen alueille aluekeskuksissa: Tapiolassa (Stockmann, Sokos sekä K-Supermarket), Espoonlahdessa (Anttila, K-Supermarket sekä Eurospar), Matinkylässä (Maxi-Market ja Citymarket Isossa Omenassa), Leppävaarassa (Maxi-Market) sekä Espoon keskuksessa. Näiden lisäksi suuyksiköitä oli Mankkaan teollisuusalueella (Super Vexi), Suomenojalla (Seston Etujätti) ja Lommilassa Espoon keskuksen läheisyydessä (Ikea) ja Suomenojalla (Kodin Ykkönen).

Uusia suuryksiköitä oli suunnitteilla Leppävaaraan (Maxi-Marketin laajennus ja Citymarket) ja Olariin Matinkylän aluekeskuksen yhteyteen (Prisma). Espoon keskuksen tuntumaan Lommilaan oli suunnitteilla kauppakeskus, johon tulisi tiloja sekä kaupan suuryksiköitä että tilaa vaativaan erikoistavaran kauppaa. Lisäksi oli suunnitteilla mm. Super Vexin laajennus.

Vantaalla oli 1.3.2002 14 vähittäiskaupan suuryksikköä, joista seitsemän sijaitsi taajamaseutukaavan keskustatoimintojen alueella aluekeskuksissa. Tikkurilassa (Prisma, Anttila ja K-Supermarket) ja Myyrmäessä (CM, Anttila, K-Supermarket sekä Tarjoustalo). Muut suuryksiköt sijaitsivat keskustatoimintojen alueen ulkopuolella paikalliskeskuksissa Koivukylässä ja Korsossa sekä Tammisto Pakkalan alueella (Citymarket, Prisma ja Anttila Kauppakeskus Jumbossa sekä K-Jättijako ja Seston Etujätti)

Uusia suuryksiköitä oli suunnitteil-

la kahdeksan. Huomattava osa uusista hankkeista sijoittui taajamaseutukaavan keskustatoimintojen alueiden ulkopuolelle.

Kehyskunnissa oli 1.3.2002 kaikkiaan 15 suuryksikköä. Näistä neljä sijaitsi Keravalla, neljä Järvenpäässä, kaksi Tuusulassa, kaksi Nurmijärvellä ja kaksi Kirkkonummella sekä yksi Sipossa.

Vireillä oli viisi kaupan hanketta, jotka kaikki Sipoon Itäsalmeen suunnitteilla olevaa kauppakeskittymää lukuun ottamatta sijoittuivat kuntien keskustoihin (Järvenpään, Tuusulan ja Keravan hankkeet). Nykyisten suuryksikköjen laajennuksia oli vireillä ainakin Kirkkonummella, Nurmijärvellä, Tuusulassa ja Keravalla.

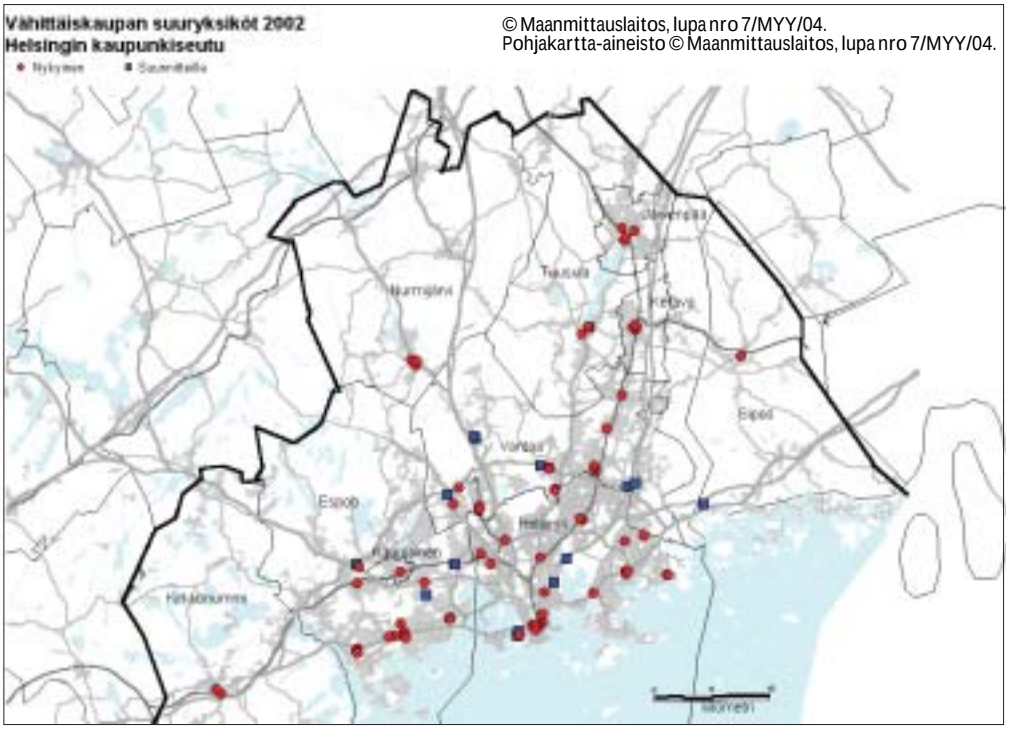
Nykyinen ja suunnitteilla oleva paljon tilaa vaativan erikoistavaran kauppa

Paljon tilaa vaativan erikoistavaran kauppa sijoittuu **Helsingissä** kaupungin keskustaan, Itäkeskukseen, Herttoniemen teollisuusalueelle, Konalaan sekä Kehä III:n varteen. Ruoholahteen suunnitteilla olevaan kauppakeskukseen sijoittuisi myös paljon tilaa vaativaa erikoistavaran kauppaa. Roihupellon teollisuusalueelle on suunniteltu uutta sisustuskaupan keskittymää.

Espoossa paljon tilaa vaativan erikoistavaran kauppa on keskittynyt mm. Suomenojalle ja Kehä III:n varteen. Paljon tilaa vaativan erikoistavaran kaupan alueena on ollut tarkoitus kehittää etenkin Lommilan aluetta Kehä III:n risteyksessä, jonne on kaavailtu mittavaa kauppakeskittymää. Paljon tilaa vaativan erikoistavaran kauppaa on suunniteltu myös Piispanmäkeen Olarin ja Matinkylän välille.

Vantaalla paljon tilaa vaativan erikoistavaran kauppa on keskittynyt Kehä III:n varteen sekä Tammistoon ja Pakkalaan. Kehän III:n varteen on keskittynyt runsaasti etenkin autokauppaa. Petikossa sijaitsee useita huonekalukaupan suuryksiköitä ja yksi sisustustavaratalo. Tammistoon on tullut uusia paljon tilaa vaativan erikoistavaran kaupan ketjujen myymälöitä. Tutkimusajankohtana Pakkalaan oli rakenteilla Vantaanportin Retail Park -hanke (hanketta on käsiteltu tarkemmin luvussa 3.1).

Kehyskunnissa paljon tilaa vaativan erikoistavaran kaupat ovat sijoittuneet työpaikka alueille keskustojen tuntumaan. Tutkimusajankohtana ei ollut vireillä merkittäviä uusia aluevarauksia niitä varten.



Kuva 9. Vähittäiskaupan suuryksiköt Helsingin kaupunkiseudulla.

2.2 Lohjan kaupunkiseutu

Lohjan kaupunkiseudun kunnat ovat Karjalohja, Karkkila, Lohja, Nummi-Pusula, Sammatti ja Vihti. Nykyisin kaikki kunnat kuuluvat Uudenmaan liittoon. Aikaisemmin Vihti kuului Helsingin seutukaavaliittoon. Muut kunnat kuuluivat Länsi-Uudenmaan seutukaavaliittoon.

2.2.1 Kaavoitustilanne kaupunkiseudulla

Vihti sisältyy vuonna 1996 vahvistettuun **Helsingin taajamaseutukaavaan**, jossa keskustatoimintojen alueiksi on osoitettu Nummelan ja Vihdin kirkonkylän keskustat. Muut kaupunkiseudun kunnat sisältyvät Vihtiä lukuun ottamatta vuonna 1995 vahvistettuun **Länsi-Uudenmaan seutukaavaan**. Siinä on osoitettu keskustatoimintojen alueiksi Lohjan ja Karkkilan kaupunkien ydinkeskustat.

Lohjan kaupunkiseutu sisältyy kokonaisuudessaan tekeillä olevaan **Uudenmaan maakuntakaavan**. (katso edellä luku 2.1)

Kaupunkiseudun kunnista vain **Karkkilassa** oli tutkimusajankohtana 1.3.2002 kauppaa ohjaava oikeusvaikutteinen yleiskaava, Karkkilan keskustan osayleiskaava. Kaava on vahvistettu rakennuslain perusteella vuonna 2001, mutta sen valmistelussa sovellettiin maankäyttö- ja rakennuslain vähittäiskaupan suuryksiköitä koskevia säännöksiä. Osayleiskaavassa on osoitettu keskustatoimintojen aluetta ainoastaan Karkkilan ydinkeskustaan. Muilla kaupallisten palveluiden alueilla kaupan sijoittumista ohjataan kaavamääräyksin, jotka kieltävät päivittäistavarakaupan rakentamisen. **Lohjalla** oli tekeillä keskustan osayleiskaava, jolla on tarkoitus ohjata kaupan sijaintia.

2.2.2 Kaupan palveluverkon suunnittelun tietopohja

Lohjan kaupunkiseudulla on tehty lähinnä kuntakohtaisia palveluverkkoselvityksiä. Seudullinen tarkastelu on jäänyt Uudenmaan liiton tekemien koko maakuntaa käsittävien selvitysten varaan.

Kuva 10. Lohjan seutukunnan kunnat.

Maakuntakaavaa varten on tehty kaupan palveluverkkoa koskeva selvitys (katso tarkemmin edellä luku 2.1).

Lohjan kaupunki teetti vuonna 1999 Tynninharjun Anttilan laajennuksen yhteydessä vaikutusselvityksen, jossa tarkasteltiin kaupan palveluverkkoa ja vireillä olevien hankkeiden vaikutuksia siihen. Selvityksessä tarkasteltiin Lohjalle suunniteltujen uusien suuryksikköhankkeiden vaikutuksia myös naapurikuntiin (Inkoo, Karjaa, Karjalohja, Nummi Pusula, Sammatti, Siuntio sekä Vihti).

Suuryksiköiden sijoittumista on lisäksi tarkasteltu Lohjan keskustan kehittämisen yhteydessä. Parempi kaupunkikeskusta hankkeen yhteydessä tehtiin keskustan kehittämissuunnitelma, jossa tarkasteltiin keskustan kaupan rakennetta. Siinä esitettiin yhden suuryksikön sijoittamista keskustaan ja selvitettiin nykyisten tavaratalojen laajentamismahdollisuuksia. Tarkennettu suunnitelma Lohjan keskustan kehittämisestä laadittiin vuonna 1999. Siinä ehdotettiin, että keskustan ulkopuolelle suunniteltu uusi hypermarket tulisi sijoittaa keskustaan linja autoaseman paikalle.

Vihdin kunta on myös teettänyt oman kuntansa alueelta kaupallisen tarkastelun ajankohtaisiin suuryksikköhankkeisiin liittyen vuonna 1998.

Vihdissä ja Karkkilassa on tehty myös keskustan kehittämissuunnitelmia.

2.2.3 Vähittäiskaupan suuryksiköt ja paljon tilaa vaativan erikoistavaran kauppa

Lohjan kaupunkiseudulla oli tutkimusajankohtana 1.3.2002 viisi vähittäiskaupan suuryksikköä: neljä Lohjalla ja yksi Vihdin Nummelassa. Rakenteilla oli kaksi uutta suuryksikköä ja suunnitteluvaiheessa yksi. Maankäyttö- ja rakennuslain nojalla ratkaistuja tai vireillä olevia suuryksiköitä oli kaikkiaan viisi (liitetaulukko 2).

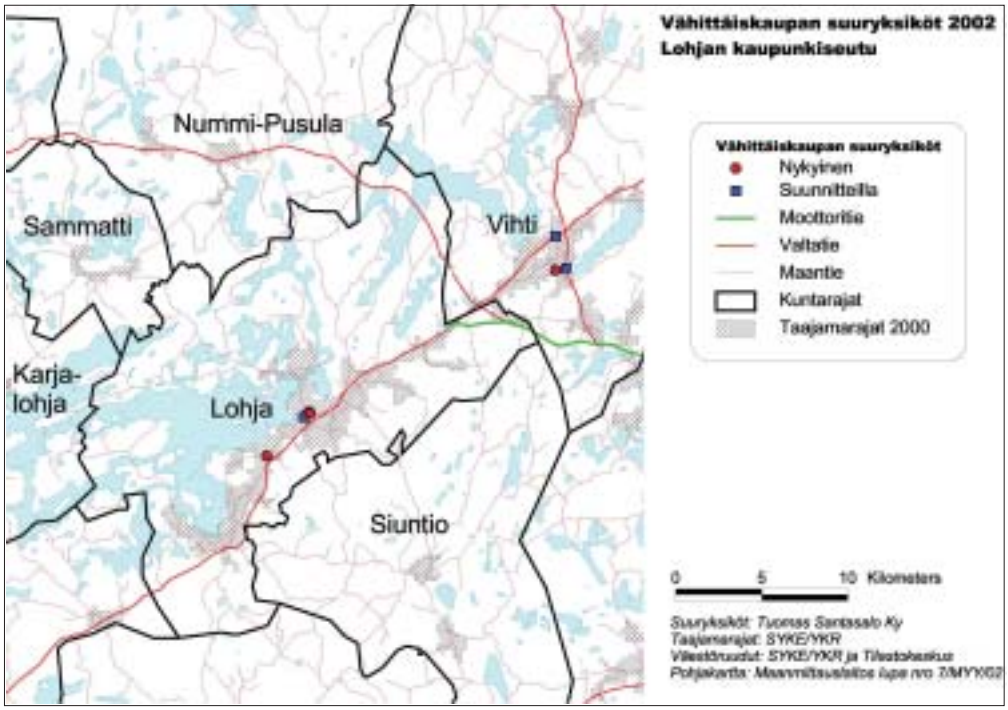
2.2.3.1 Nykyiset ja suunnitteilla olevat vähittäiskaupan suuryksiköt

Lohjan keskustassa oli kolme suuryksikköä (Sokos, Euromarket sekä K-Supermarket Asseri). Lohjan keskustasta etelään Tynninharjulla sijaitsee maaliskuussa 2001 avattu Citymarket, joka toimii entisen Anttilan tavaratalon paikalla. Citymarketin asemakaava vahvistettiin 1999. (Hankkeesta tarkemmin luvussa 3.3.) Kaupungin keskustaan entisen linja autoaseman paikalle on hyväksytty asemakaavamuutos Osuuskauppa Seudun uutta 12.000 k-m^2:n vähittäiskaupan suuryksikköä (Prisma) varten.

Vihdin Nummelan keskustassa toimi yksi vähittäiskaupan suuryksikkö (Prisma). Sinne oli rakenteilla myös toinen suuryksikkö (Citymarket), jota varten vahvistettiin asemakaava 1999. Nummelan harjulle keskustan ulkopuolelle oli rakenteilla lisäksi HongKong -alennustavaratalo.

2.2.3.2 Nykyinen ja suunnitteilla oleva paljon tilaa vaativan erikoistavaran kauppa

Paljon tilaa vaativan erikoistavaran kauppa sijaitsee **Lohjalla** Tynninharjulla. Myös Lempolan aluetta on harkittu kaavoitettavaksi paljon tilaa vaativan erikoistavaran kaupalle. Muissa kunnissa paljon tilaa vaativan erikoistavaran kauppa on sijoittunut työpaikka alueille. **Vihdissä** paljon tilaa vaativan erikoistavaran kauppa on sijoittunut Nummelan keskustan reuna-alueelle ja Nummelan harjulle. **Karkkilan** keskustan eteläpuolella teollisuusalueella on rauta ja huonekalukauppaa.



Kuva 11. Vähittäiskaupan suuryksiköt Lohjan kaupunkiseudulla.

2.3 Turun kaupunkiseutu

Turun kaupunkiseutuun kuuluvat Turku, Kaarina, Lieto, Masku, Naantali, Paimio, Piikkiö, Raisio sekä Rusko. Turun kaupunkiseudun kunnat kuuluvat Varsinais-Suomen liittoon.

2.3.1 Kaavoitustilanne kaupunkiseudulla

Turun kaupunkiseudulla oli voimassa **Varsinais-Suomen seutukaava**, jossa keskustatoimintojen alueet on sijoitettu kuntien keskustoihin.

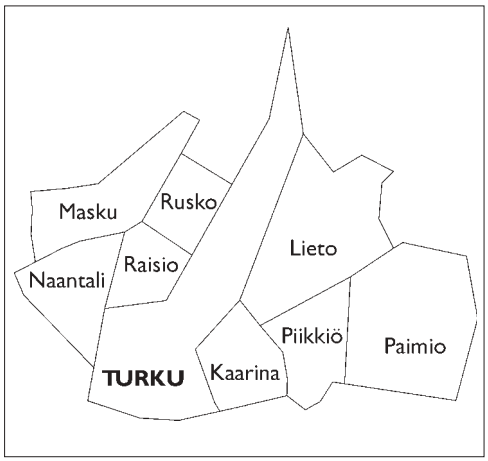
Turun kaupunkiseudun maakuntakaava on hyväksytty liittovaltuustossa 26.11.2002. Siinä on osoitettu keskustatoimintojen alueet kuntien keskustojen lisäksi Turun Länsikeskuksen ja Skanssin aluekeskuksiin. Nykyiset keskustojen ulkopuolelle sijoittuvat kaupan suuryksiköt, joilla on seudullista merkitystä, on osoitettu km-merkinnällä vähittäiskaupan suuryksiköiden alueeksi. Vähittäiskaupan suuryksiköille ei ole osoitettu uusia alueita keskustojen ulkopuolelle.

Turun kaupungin uusi yleiskaava hyväksyttiin kesäkuussa 2001. Siinä on osoitettu keskustatoimintojen alueeksi ydinkeskusta, nykyiset ja suunnitellut aluekeskukset sekä eräät lähipalvelukeskukset. **Turku ja Kaarina** laativat yhdessä osayleiskaavaa Skanssin aluekeskusta varten.

Turun kaupunginvaltuusto hyväksyi yleiskaavan pohjaksi joulukuussa 1997 Turun keskustalle ydinkeskustan kehittämisohjelman, jolla vahvistetaan keskustan elinvoimaisuutta. Myös muissa seudun kuntakeskuksissa, kuten Raisiossa, oli meneillään keskustan kehittämisprojekteja.

2.3.2 Kaupan palveluverkon suunnittelun tietopohja

Ensimmäinen kaupunkiseudun kaupan rakennetta tarkasteleva palveluverkkoselvitys tehtiin vuonna 1997. Selvitys päivitettiin vuonna 2000. Palveluverkkoselvityksessä tutkittiin yhteensä 21 mahdollista uutta kaupan kehittämiskohdetta. Näistä 13 oli päivittäistavarakaupan kohdetta ja 12 erikoiskaupan sekä paljon tilaa vaativan erikoistavaran kaupan kohteita.



Kuva 12. Turun kaupunkiseudun kunnat.

Selvityksessä esitettiin uusien suuryksiköiden sijoittumisperiaatteet sekä ne ajankohtaiset hankkeet, joihin liittyi selvitystarpeita. Tällainen on mm. Skanssiin suunnitteilla oleva uusi aluekeskus. Selvitys on ollut pohjana Turun kaupunkiseudun maakuntakaavan ja kuntien yleiskaavojen laadinnassa.

2.3.3 Vähittäiskaupan suuryksiköt ja paljon tilaa vaativan erikoistavaran kauppa

Turun kaupunkiseudulla oli tutkimusajankohtana 1.3.2002 24 vähittäiskaupan suuryksikköä, joista 15 sijaitsi Turun kaupungin alueella, neljä Kaarinassa sekä viisi Raisiossa. Suunnitteilla oli Skanssin aluekeskuksen toteuttamisen lisäksi yhden uuden suuryksikön rakentaminen. Turun kaupunkiseudulla ei maankäyttö- ja rakennuslain nojalla oltu ratkaistu yhtään suuryksikköhanketta (liitetaulukko 3).

2.3.3.1 Nykyiset ja suunnitteilla olevat vähittäiskaupan suuryksiköt

Turun kaupungin keskustassa sijaitsivat Sokos / Wiklundin, Stockmannin ja Anttilan tavaratalot. Keskustan ulkopuolella Länsikeskuksessa sijaitsivat Citymarket, Euromarket, Seston Etujätti ja Kodin Ykkönen tavaratalo. Citymarket ja Seston Etujätti sijaitsivat Kupittaalla pääväylien varrella. Itäharjun ja Tampereen-

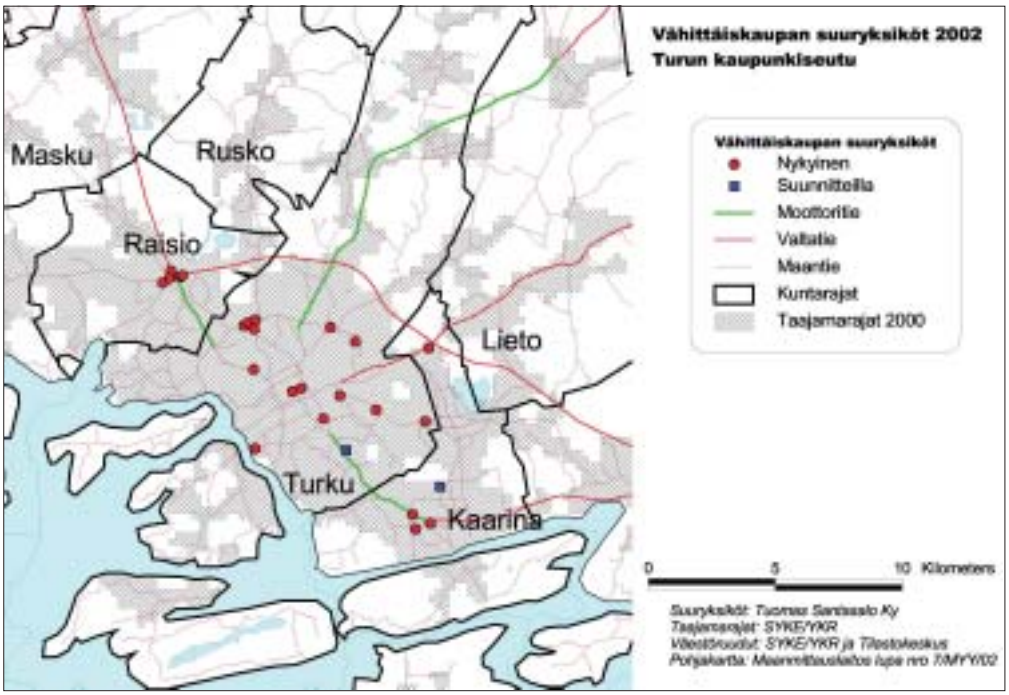
tien Prismat, Halisten ja Majakkarannan Supersparit sekä K-Supermarketit Pitkämäessä ja Varissuolla sijaitsevat asuinalueiden keskellä. Skanssin aluekeskuksen kaupalliset palvelut ratkaistaan tekeillä olevassa osayleiskaavassa. Osayleiskaavassa on tutkittu kolmea eri vaihtoehtoa (kauppakeskus, lähipalvelukeskus ja tilaa vievän erikoiskaupan keskittymä). Kauppakeskusvaihtoehdossa Skanssiin sijoittuisi yksi hypermarket.

Raision keskustassa oli Anttilan tavaratalo, S-market sekä K-Supermarket. Valtatien 1 varteen keskustan ulkopuolelle Haunisiin avattiin Kauppakeskus Mylly lokakuussa 2001. Hanke sai rakennusluvan vuonna 1999 vähän ennen maankäyttö- ja rakennuslain kaupan säännösten voimaantuloa. Aiemmin alueella toimi vain tilaa vaativaa sisustus- ja autokauppaa.

Kaarinan keskustassa oli kaksi suuryksikköä (Eurospar ja K-Kaarinacenter) ja keskustan ulkopuolella samoin kaksi (Ravattulan Anttila sekä Piispanristin Prisma). Ravattulan Anttilaa oltiin laajentamassa ja se muuttuu Citymarketiksi. Näiden lisäksi oli 1.3.2002 laadittavana asemakaava Hong Kong -tavaratalon rakentamiseksi Nummenniittyyn.

2.3.3.2 Nykyinen ja suunnitteilla oleva paljon tilaa vaativan erikoistavaran kauppa

Paljon tilaa vaativan erikoistavaran kaupan yksiköt ovat keskittyneet kaupunkiseudun länsiosaan Räntämäen, Länsikeskuksen, Haunisten ja Kärsämäki Urusvuoren alueille. Kasvavana tilaa vaativan kaupan keskuksena tällä suunnalla on Maskun alue, jossa on sisustamisen ja kodintekniikan keskittymä. Paljon tilaa vaativan erikoistavaran kauppaa on jonkin verran hajallaan myös muualla, Turun kaupungin reunoilla, Littoisten alueella sekä Kaarinan Piispanristin ja Nummenniityn alueilla. Kaarinaan on suunnitteilla kauppakeskittymä Retail Park-hankkeena.



Kuva 13. Vähittäiskaupan suuryksiköt Turun kaupunkiseudulla.

2.4 Tampereen kaupunkiseutu

Tampereen kaupunkiseutuun kuuluvat Tampere, Kangasala, Lempäälä, Nokia, Pirkkala ja Ylöjärvi. Kunnat kuuluvat Pirkanmaan liittoon.

2.4.1 Kaavoitustilanne kaupunkiseudulla

Pirkanmaan seutukaava on vahvistettu vuonna 1997. Siinä on osoitettu keskustatoimintojen alueeksi Tampereen keskusta, Linnainmaan, Tesoman ja Hervannan alakeskukset sekä kaupunkiseudun muiden kuntien kuntakeskukset.

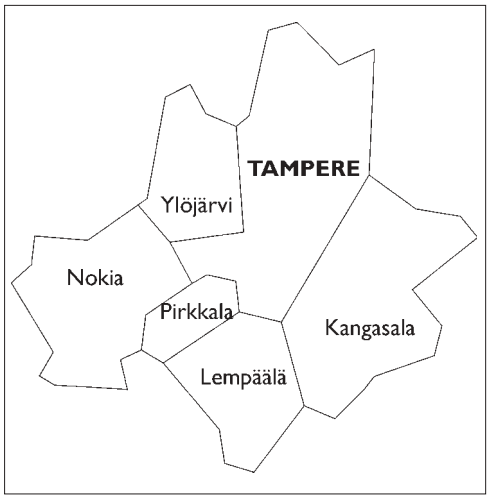
Pirkanmaan liitto on aloittanut **Pirkanmaan maakuntakaavan** laadinnan. Maakuntakaavalla on tarkoitus ohjata myös kaupan sijaintia.

Tampereen kantakaupungin vuonna 2000 vahvistetussa yleiskaavassa on keskustatoimintojen alueeksi osoitettu ydinkeskustan lisäksi Tesoman ja Hervannan aluekeskukset sekä eräät paikallis- ja lähikeskukset. Vahvistuksen ulkopuolelle jääneeseen Koilliskeskukseen (Linnainmaa) oli tekeillä osayleiskaava, joka mahdollistaisi uuden suuryksikön rakentamisen. Lielahdessa oli tekeillä osayleiskaava, jossa on tarkoitus selvittää palveluiden ja muun maankäytön keskinäinen suhde.

Lempäälässä oli osoitettu oikeusvaikutteisissa yleiskaavoissa keskustatoimintojen alueita kunnan keskustaan sekä Sääksjärven alueelle. **Ylöjärvellä** oli yleiskaavoissa osoitettu keskustatoimintojen aluetta Kirkonseudun ja Soppeenmäkeen. **Nokialla** oli tekeillä Nokian keskustaajaman osayleiskaavan 2010 tarkistus. Kaavaluonnoksessa Nokian keskusta sekä Koskenmäen alakeskus oli osoitettu keskustatoimintojen alueeksi. Kalkun risteykseen oli osoitettu KM-merkinnällä alue suuryksikön rakentamiseen. **Pirkkalassa** oli tarkoitus käynnistää yleiskaavan laatiminen.

2.4.2 Kaupan palveluverkon suunnittelun tietopohja

Tampereen kaupunkiseudun ensimmäinen seudullinen selvitys suuryksikköjen



Kuva 14. Tampereen kaupunkiseudun kunnat.

sijainnista tehtiin 1990 luvun puolivälissä. Samassa yhteydessä koottiin kaupunkiseudun kuntien yhteistyöryhmä, jonka laatimassa muistiossa esitetyt suositukset kunnat hyväksyivät vuonna 1997. Suosituksia ei kuitenkaan ole pystytty noudattamaan.

Tampereen kaupunkiseudun kaupan mitoitus- ja sijoitusselvitystä (2001) ryhdyttiin laatimaan maankäyttö- ja rakennuslain tultua voimaan. Selvityksessä tarkastellaan päivittäistavarakaupan kehitystä ja arvioidaan kaupan vaihtoehtoisten kehityssuuntien vaikutuksia. Mitoitusselvityksen mukaan päivittäistavarakaupan lisätilatarve Tampereen kaupunkiseudulla on vuoteen 2010 mennessä väestökehityksestä riippuen 18.000 21.900 my-m^2, mikä mahdollistaisi 5-6 uuden hypermarketin tulon kaupunkiseudulle. Tässä laskelmassa on mukana myös arvioitu pienmyymälöiden poistuma.

Selvityksessä on vertailtu kahta teoreettista kaupan rakennemallia: hypermarket-vaihtoehtoa, jossa kaupunkiseudulle on sijoitettu neljä hypermarkettia sekä noin 15 pienempää myymälää ja supermarket vaihtoehtoa, jossa lisätilantarve on toteutettu uusina pääosin alakeskuksiin ja kuntakeskuksiin sijoittuvina supermarketteina ja valintamyymälöinä. Kaupunkiseudun kunnat suosivat supermarket-vaihtoehtoa ja kauppa hypermarket-vaihtoehtoa. Kuntien mielestä hypermarketit tulee jatkossa sijoittaa kuntakeskuksiin, mikä edellyttää kuntakeskustojen kaavoituksen ja

etenkin liikenteen suunnittelun tehostamista. Ostovoiman kehitys ei tosin mahdollista hypermarketin sijoittamista kaikkiin seudun kuntakeskuksiin.

Mitoitus- ja sijoitusselvityksessä esitettyjä vaihtoehtoisia suuryksiköiden sijoituspaikkoja ovat Hervannan ja Koilliskeskuksen aluekeskukset Tampereella, Kalkun risteys Nokialla ja Kuljun alue Lempäälässä. Tampereen keskustaan on selvityksen mukaan vaikea sijoittaa uutta kaupan suuryksikköä. Selvityksen mukaan Kalkun ja Kuljun hypermarketit, saattavat aiheuttaa uhkaa Nokian ja Ylöjärven keskustoille, Tesoman aluekeskukselle (Kalkku) sekä Lempäälän keskustalle ja Sääksjärvelle (Kulju).

Palveluverkkoselvityksen lisäksi seudulla on tehty useita kaupan suuryksiköiden vaikutusselvityksiä osayleiskaavoja ja asemakaavoja varten.

2.4.3 Vähittäiskaupan suuryksiköt ja paljon tilaa vaativan erikoistavaran kauppa

Tampereen kaupunkiseudulla oli tutkimusajankohtana 1.3.2002 yhteensä 26 vähittäiskaupan suuryksikköä, joista suurin osa (15 kpl) sijoittui Tampereen kaupungin alueelle. Seudulla oli kaikkiaan kuusi hypermarkettia (3 Citymarkettia, 2 Prismaa sekä Euromarket). Kaupunkiseudulla ei maankäyttö- ja rakennuslain nojalla oltu ratkaistu yhtään suuryksikköhanketta. Vireillä oli kuitenkin useita merkittäviä hankkeita (liitetaulukko 4).

2.4.3.1 Nykyiset ja suunnitteilla olevat vähittäiskaupan suuryksiköt

Tampereen suuryksiköistä kuusi sijaitsi keskustatoimintojen alueilla Tampereen keskustassa (Sokos, Stockmann ja Anttila) tai aluekeskuksissa. Suurin osa suuryksiköistä (9 kpl) sijaitsi keskustatoimintojen alueen ulkopuolella.

Tampereella oli vireillä useita uusien suuryksiköiden rakentamista ja nykyisten laajentamista koskevia hankkeita sekä alakeskuksissa että niiden ulkopuolella. Koilliskeskukseen (Linnainmaa) suunniteltiin toisen suuryksikön toteuttamista. (Hanketta tarkastellaan tarkemmin luvussa 3.5.) Hervannassa suunniteltiin nykyisten supermarkettien laajentamista. Myös Lielahdessa tutkittiin uusien suuryksiköiden sijoittumisratkaisuja.

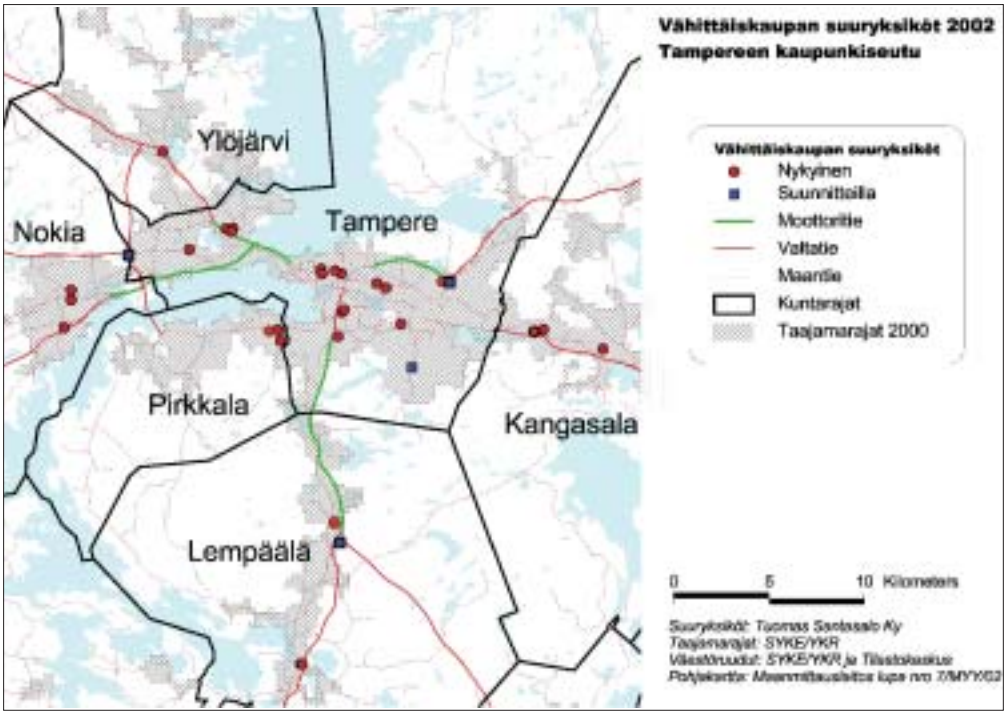
Muissa kaupunkiseudun kunnissa oli kaikkiaan 11 suuryksikköä. Niistä kuusi sijaitsi kuntakeskuksissa. Keskustojen ulkopuolelle sijoittuvia suuryksiköitä oli Kangasalla, Nokialla ja Pirkkalassa.

Uudet hankkeet sijoittuivat pääosin keskustojen ulkopuolelle. Nokialla oli suunnitteilla yhden hypermarketin (Prisma) sisältävä kauppakeskittymä Kalkun risteykseen. (Hanketta tarkastellaan tarkemmin luvussa 3.4.) Lempäälässä on ollut suunnitelmia Kuljun marketin laajentamiseksi kaupan suuryksiköksi. Kangasalla oli suunnitteilla Hong-Kong -tavaratalon rakentamisen lisäksi Prisman laajennus. Ylöjärvellä on tutkittu S-marketin sijoittamista kunnan keskustaan

2.4.3.2 Nykyinen ja suunnitteilla oleva paljon tilaa vaativan erikoistavaran kauppa

Paljon tilaa vaativa erikoistavaran kauppa on sijoittunut Tampereella keskustan läheisyyteen Sammonkadulle sekä Nekalan, Sarankulman ja Lielahden teollisuusalueille.

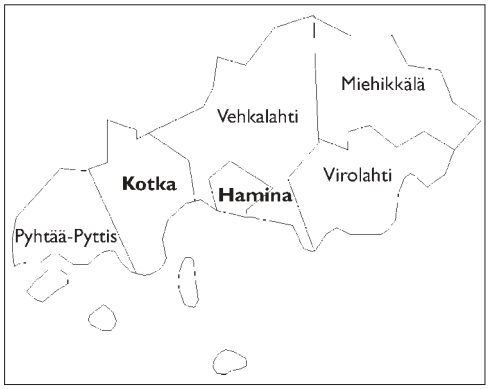
Kaupunkiseudulla oli suunnitteilla useita uusia retail park -tyyppisiä erikoistavaran kaupan myymäläkeskittymiä. Tällaisia hankkeita oli vireillä Tampereella (Lahdesjärven alue), Lempäälässä (Marjamäki) ja Ylöjärvellä (Elovainion alue). Pirkkalan Partolassa myymäläkeskittymä oli rakenteilla. Alueelle tulee paljon tilaa vaativan erikoistavaran kaupan lisäksi myös muuta erikoiskauppaa kuitenkin siten, että myymäläkoko on enintään 2000 k-m^2.



Kuva 15. Vähittäiskaupan suuryksiköt Tampereen kaupunkiseudulla.

2.5 Kotka-Haminan kaupunkiseutu

Kotka-Haminan kaupunkiseutuun kuuluvat Hamina, Kotka, Miehikkälä, Pyhtää, Vehkalahti sekä Virolahti. Seudun kunnat kuuluvat Kymenlaakson liittoon.



Kuva 16. Kotka-Haminan kaupunkiseudun kunnat.

2.5.1 Kaavoitustilanne kaupunkiseudulla

Kymenlaakson seutukaava on vahvistettu vuonna 2001. Kaavassa on osoitettu kaupunkikeskustat keskustatoimintojen alueiksi. Maakuntakaavan laatiminen oli tarkoitus aloittaa vuonna 2002.

Kaupunkiseudulla ei ollut kaupan sijaintia ohjaavia yleiskaavoja. **Kotkassa** oli oikeusvaikutukseton yleiskaava vuodelta 1986. Myös **Haminan** yleiskaava on oikeusvaikutukseton. Haminassa oli laadittavana uusi kokonaisyleiskaavaa. Virolahdella oli vuonna 2001 vahvistettu Virojoen Vaalimaan osayleiskaava, jossa on merkitty palveluiden alueiksi tilaa vaativan kaupan alueet.

2.5.2 Kaupan palveluverkon suunnittelun tietopohja

Kymenlaakson liitto on tehnyt Kotkan-Haminan seudulle kaupan palveluja koskevan kehittämisstrategian vuonna 1997, jossa otettiin kantaa mm. suuryksiköiden ja paljon tilaa vaativan erikoistavaran kaupan sijoittumisperiaatteisiin, vähittäiskaupan palvelujen alueelliseen saavutettavuuteen sekä kaupunkikeskustojen kehittämiseen. Strategian mukaan seudulla ei ollut tarkasteluhetkellä tarvetta uudelle päittäistavarakaupan suurmyymälälle. Strategiassa katsottiin, että Karhulan alueella sijaitsevaa Jumalniemen aluetta tulisi kehittää paljon tilaa vaativan erikoistavaran kaupan alueena. Kotkansaaren, Karhulan ja Haminan keskustoja tulisi kehittää vahvistamalla niitä erikoiskaupan keskittyminä.

Kouvolan seudun kuntayhtymä valmisteli maakuntakaavatyön pohjaksi Kymenlaakson asiointimalli 2000 -raporttia. Siinä tarkastellaan Kotka-Haminan

ja Kouvolan kaupunkiseutujen kaupan palveluverkossa tapahtuneita muutoksia sekä mahdollisten uusien hankkeiden vaikutuksia palveluverkkoon. Kotka-Haminan seudulla arvioidaan uusien suuryksiköiden sijoittumista alueella.

2.5.3 Vähittäiskaupan suuryksiköt ja paljon tilaa vaativan erikoistavaran kauppa

Kaupunkiseudulla oli tutkimusajankohtana 1.3.2002 kahdeksan vähittäiskaupan suuryksikköä: neljä Kotkassa, kaksi Karhulassa ja kaksi Haminassa. Kaikki suuryksiköt on toteutettu vanhan rakennuslain nojalla. Kaupunkiseudulla ei ollut tutkimusajankohtana vireillä uusia suuryksikköhankkeita (liitetaulukko 5).

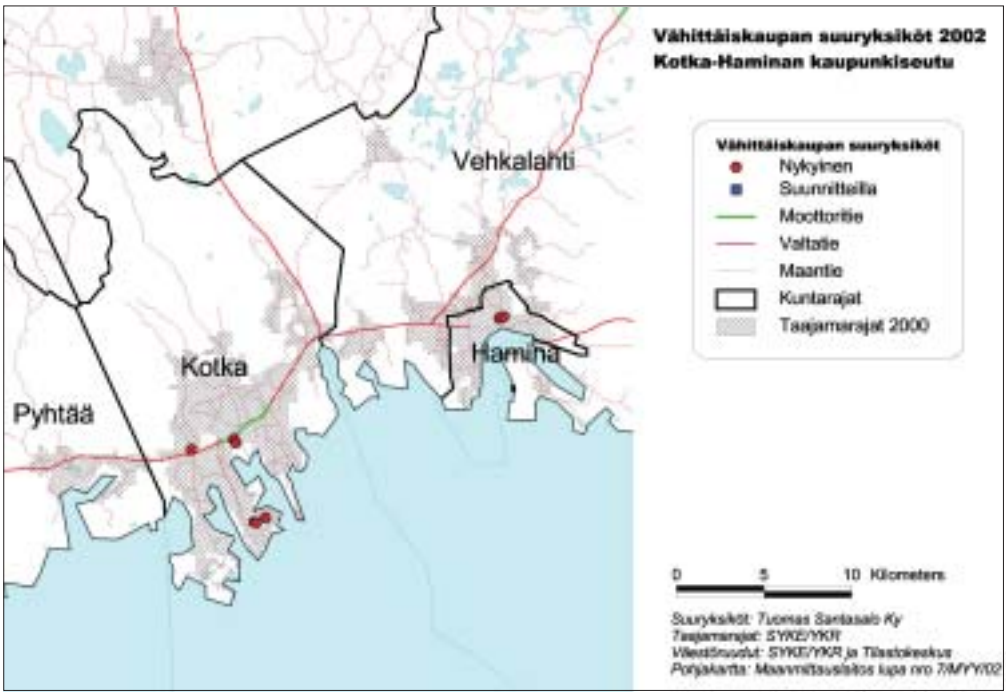
2.5.3.1 Nykyiset ja suunnitteilla olevat vähittäiskaupan suuryksiköt

Kotkan suuryksiköistä kolme (K-Supermarket, Sokos ja Euromarket) sijaitsi ydinkeskustassa seutukaavan keskustatoimintojen alueella. Prisma sijaitsee valtatien 7 varressa Sutelassa ja siinä oli vireillä laajennus. **Karhulan** suuryksiköt (Citymarket ja Anttila) sijaitsivat myöskin valtatiehen 7 tukeutuen Jumalniemessä. **Haminan** suuryksiköt sijaitsivat kaupungin keskustassa seutukaavan keskustatoimintojen alueella.

2.5.3.2 Nykyinen ja suunnitteilla oleva paljon tilaa vaativan erikoistavaran kauppa

Paljon tilaa vaativan erikoistavaran kauppa on keskittynyt pitkälti valtatien 7 varteen. Autokauppaa on Karhulan alueella sisääntuloväylän varrella, Keltakalliossa, Haminan sisääntuloväylän varressa sekä Vaalimaalla rajan tuntumassa. Kodinkone-, rauta- ja huonekalukaupan alueita ovat Jumalniemi sekä Karhulan sisääntuloväylän varsi. Lisäksi kodinkone- ja rautakauppaa on Kotkansaarella sekä Haminan keskustassa.

Paljon tilaa vaativan erikoistavaran kaupan arvioidaan edelleen keskittyvän Karhulaan Jumalniemeen ja Keltakallioon. Vaalimaalle on osayleiskaavassa varattu alueita uudelle paljon tilaa vaativan erikoistavaran kaupalle valtatien 7 varteen.



Kuva 17. Vähittäiskaupan suuryksiköt Kotka-Haminan kaupunkiseudulla.

2.6 Joensuun kaupunkiseutu

Joensuun kaupunkiseutuna tarkastellaan Joensuuta, Kiihtelysvaaraa, Kontiolahtea, Liperiä sekä Pyhäselkää. Joensuun ydinkaupunkiseutua koskeva palveluverkkoselvitys käsitti myös nämä viisi kuntaa. Kunnat kuuluvat Pohjois-Karjalan liittoon.

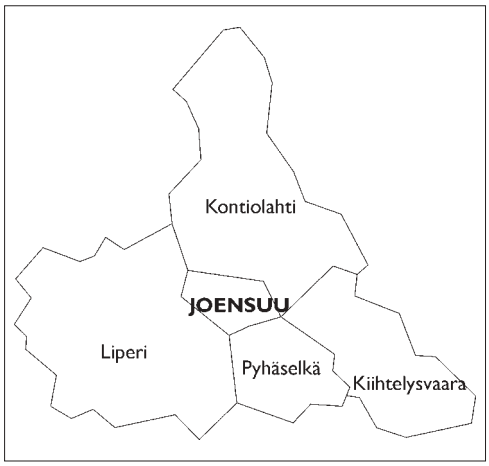
2.6.1 Kaavoitustilanne kaupunkiseudulla

Joensuun seudun seutukaava on vahvistettu vuonna 1993 ja seutukaavan tarkistus on vahvistettu vuonna 2000. Joensuun seutukaavassa on osoitettu keskustatoimintojen alueita Joensuun keskustan lisäksi Joensuussa alakeskuksiin Karsikon, Niinivaaran, Noljakan, Karhumäen ja Rantakylän alueille sekä kuntakeskuksiin. Seutukaavan tarkistuksessa osoitettiin uusi keskustatoimintojen aluevaraus Kontiolahden Lehmoon, mutta ympäristöministeriö jätti aluevarauksen vahvistamatta sillä perusteella, että se olisi muuttanut Joensuun kaupunkiseudun alakeskusjärjestelmää.

Pohjois Karjalan maakuntakaavan laatiminen oli 1.3.2002 tavoitevaiheessa. Kaavassa tullaan ottamaan kantaa kaupan sijoittumiseen maakunnan alueella osoittamalla keskustatoimintojen alueet sekä mahdolliset keskustan ulkopuolelle sijoittuvat suuryksiköt.

Joensuussa ei ole oikeusvaikutteisia kaupan sijaintia ohjaavia yleiskaavoja. Joensuun yleiskaava on hyväksytty kaupunginvaltuustossa vuonna 1996. Yleiskaavan tavoitteena oli tiivistää kaupunkirakennetta. Uudet palveluiden alueet on osoitettu Nurmeksentien varteen sekä Pilkon alueelle. Uuden yleiskaavan laatiminen oli tarkoitus aloittaa vuoden 2004 tienoilla. Joensuun keskustassa on valtuuston vuonna 1993 hyväksymä osayleiskaava.

Joensuun kaupunki on pyrkinyt ohjaamaan kaupan sijoittumista myös päivittäistavarakaupan myymälätilojen rakentamisen kieltävän asemakaavamääräyksen avulla. Tällaisia asemakaavoja on mm. Käpykankaan ja Raatekankaan teollisuusalueilla sekä Teollisuuskadun varressa, jonne nykyisin on keskittynyt tilaa vaativaa kauppaa. Määräyksestä on joillakin alueilla myöhemmin luovuttu asemakaavan muutosten yhteydessä. Maankäyttö- ja rakennuslain tultua voimaan nämä määräykset eivät enää ole kaupan ohjauksen kannalta kaikin osin tarpeellisia, vaan ne voidaan kunnanvaltuuston kannanoton mukaan purkaa.



Kuva 18. Joensuun kaupunkiseudun kunnat.

Pyhäselän Reijolassa on vuonna 2000 vahvistettu osayleiskaava, jossa on osoitettu laaja keskustatoimintojen alue. Muissa seudun kunnissa ei ole kaupan sijaintiin kantaaottavia yleiskaavoja.

2.6.2 Kaupan palveluverkon suunnittelun tietopohja

Joensuun ydinkaupunkiseudun kauppapaikkaselvityksen (2001) mukaan päivittäistavarakaupan pinta-alatarve on vuoteen 2020 mennessä noin 14.000 k-m^2, mikä mahdollistaa yhden uuden hypermarketin perustamisen Joensuun ydinkaupunkiseudulle. Erikoiskaupassa lisäpinta-alan tarve vuoteen 2020 mennessä on 30.000-35.000 k-m^2, josta tilaa vaativan erikoistavaran kaupan osuus on noin kolmasosa.

Selvityksessä on esitetty kaksi vaihtoehtoista palvelurakenteen kehityskuvaa: hypermarket-vaihtoehdossa ydinkaupunkiseudulle rakennetaan uusi hypermarket sekä muita pienempiä yksiköitä. Uuden kaupan suuryksikön sijoittaminen Joensuun keskustaan on palveluverkkoselvityksen mukaan käytännössä vaikeaa. Sen vaihtoehtoiset sijoittumispaikat ovat Käpykangas, Pilkko, Raatekangas, Ilomantsintien ja Imatrantien risteys sekä Reijola. Supermarket-vaih-

toehdossa palveluverkkoa täydennetään aluekeskuksiin rakennettavilla, alle 2.000 k-m^2 suuruisilla supermarketeilla.

Hypermarket-vaihtoehto tulisi selvityksen mukaan vaikuttamaan kielteisesti Joensuun alakeskusten ja naapurikuntien keskusten vetovoimaan. Supermarket-vaihtoehto tukisi paremmin yhdyskuntarakenteen tasapuolista kehitystä ydinkaupunkiseudun eri keskusten välillä.

Pohjois Karjalan liiton teettämässä Palveluverkko ja alakeskukset Joensuun seudulla -selvityksessä (2001), on tarkasteltu kaupunkiseudun alakeskusten palveluvarustusta sekä keskusten asemaa kaupunkirakenteessa. Selvityksen pohjalta on luotu Joensuun kaupunkiseudun uusi alakeskusluokitus maakuntakaavan valmistelua varten. Maakuntakaavatyön pohjaksi on lisäksi laadittu Palvelujen haun suuntautumiseen Pohjois Karjalassa vuonna 2000 -selvitys (2001), jossa tarkastellaan alueellisen palvelurakenteen kehittymistä viimeisen kymmenen vuoden aikana. Tutkimuksessa selvitettiin mm. Joensuun päivittäistavarakaupan vaikutusalueita sekä palvelujen saavutettavuutta maakunnassa.

Joensuun kaupungin keskustan kehittämistä on käsitelty Joensuun keskustan kehittämissuunnitelmassa (1997).

2.6.3 Vähittäiskaupan suuryksiköt ja paljon tilaa vaativan erikoistavaran kauppa

2.6.3.1 Nykyiset ja suunnitteilla olevat vähittäiskaupan suuryksiköt

Joensuun kaupunkiseudulla oli tutkimusajankohtana 1.3.2002 kuusi vähittäiskaupan suuryksikköä, jotka kaikki sijoittuivat Joensuun kaupungin alueelle. Joensuun kaupunkiseudulla ei ollut maankäyttö- ja rakennuslain nojalla ratkaistuja suuryksiköitä. Yhden uuden suuryksikön toteuttaminen oli vireillä (liitetaulukko 6).

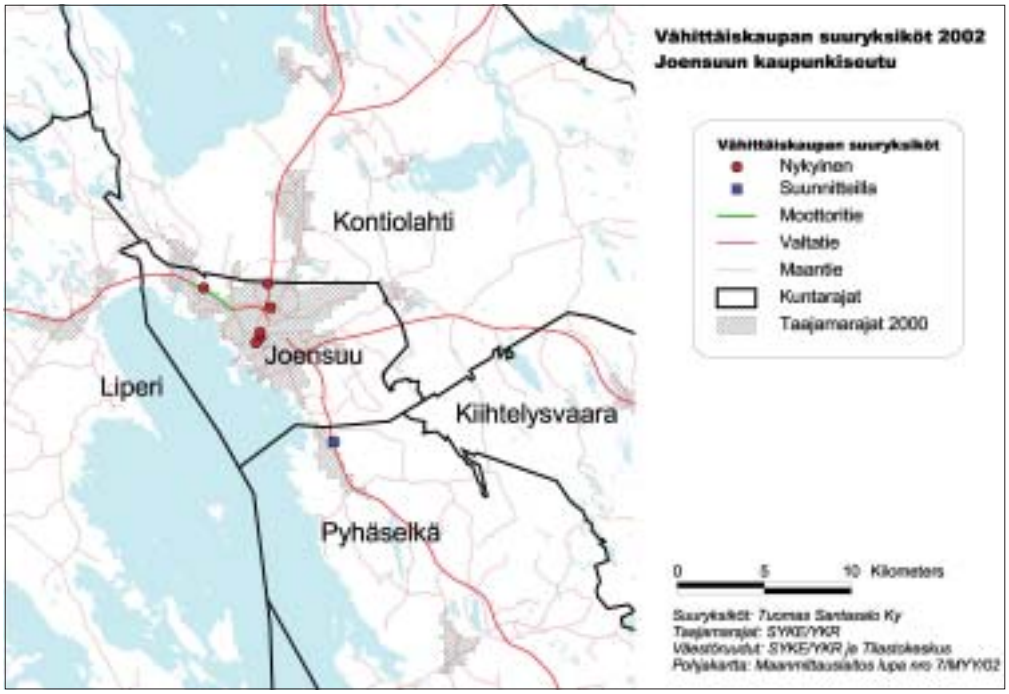
Joensuun keskustassa sijaitsivat Anttilan ja Sokoksen tavaratalot sekä Citymarket. Muut suuryksiköt sijaitsivat keskustatoimintojen alueen ulkopuolella: Citymarket Pilkossa, Prisma Käpykankaalla sekä Tokmannin alennustavaratalo Raatekankaalla. Pilkon alueen asemakaavassa oli 5.000 k-m^2 käyttämätöntä rakennusoikeutta, joka mahdollistaa vähittäiskaupan suuryksikön rakentamisen alueelle.

Pyhäselän kunnassa Reijolan alueella oli tekeillä asemakaava, joka mahdollistaa vähittäiskaupan suuryksikön rakentamisen. (Hanketta tarkastellaan tarkemmin luvussa 3.6.) Asemakaava hyväksyttiin joulukuussa 2002.

2.6.3.2 Nykyinen ja suunnitteilla oleva paljon tilaa vaativan erikoistavaran kauppa

Paljon tilaa vaativan erikoistavaran kauppa sijoittuu pääosin Joensuun kaupungin alueelle valtatien 6 varteen Käpykankaan ja Raatekankaan kaupunginosissa sekä Teollisuuskadun varteen. Keskustassa on jonkin verran kodintekniikkakauppaa. Joitakin paljon tilaa vaativan erikoistavaran kaupan myymälöitä oli myös Liperissä, Kontiolahdella ja Pyhäselässä.

Paljon tilaa vaativa erikoistavaran kauppa keskittyneejatkossakin Joensuun kaupungin alueelle. Kauppapaikkaselvityksessä sijoittumisvaihtoehtoina tarkasteltiin Rautatieaseman ympäristöä (uuden matkakeskuksen läheisyys), Teollisuuskadun aluetta, Käpykangasta, Raatekangasta sekä Pilkon aluetta.



Kuva 19. Vähittäiskaupan suuryksiköt Joensuun kaupunkiseudulla.

2.7 Jyväskylän kaupunkiseutu

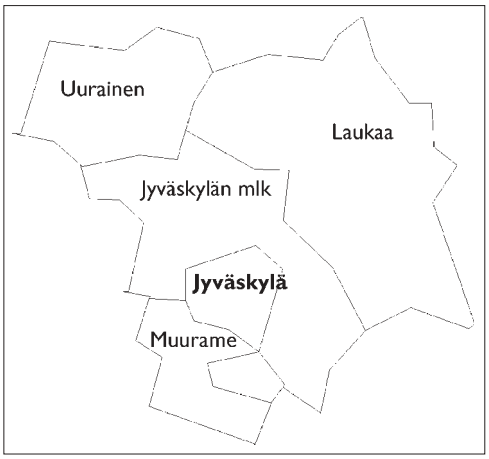
Jyväskylän kaupunkiseutuun kuuluvat Jyväskylä, Jyväskylän maalaiskunta, Laukaa, Muurame ja Uurainen. Kaikki kunnat kuuluvat Keski-Suomen liittoon.

2.7.1 Kaavoitustilanne kaupunkiseudulla

Keski-Suomen seutukaava on vahvistettu 1999. Kaavassa on keskustatoimintojen alueeksi merkitty ainoastaan Jyväskylän keskusta. Keski-Suomen maakunnassa oli 1.3.2002 tekeillä maakuntasuunnitelma, jonka valmistuttua on tarkoitus aloittaa maakuntakaavan laatiminen.

Jyväskylässä on valtuuston hyväksymä yleiskaava vuodelta 1984. Tutkimusajankohtana oli tekeillä Seppälän yleiskaavamuutos, jossa on tarkoitus osoittaa alueita uusille vähittäiskaupan suuryksiköille.

Jyväskylän maalaiskunnan kunnanvaltuusto on hyväksynyt vuonna 2001 Palokan osayleiskaavan tarkistuksen. Siinä on osoitettu yksi uusi suuryksikkö KM-merkinnällä Palokankeskus IV:een. Päivittäistavarakaupan myymäläpinta-ala on kuitenkin rajoitettu alle 2000 k-m^2. Alueellinen ympäristökeskus



Kuva 20. Jyväskylän kaupunkiseudun kunnat.

on tehnyt siitä oikaisukehotuksen ja lisäksi siihen kohdistuu valituksia, joten kaava ei ollut saanut lainvoimaa tutkimusajankohtana.

Muissa seudun kunnissa ei ole kaupan sijaintiin kantaa ottavia yleiskaavoja.

2.7.2 Kaupan palveluverkon suunnittelun tietopohja

Keski-Suomen palveluverkkoselvitys (2001) on tehty osana Keski Suomen liiton alue ja yhdyskuntarakenneselvitystä. Siinä tarkastellaan mm. maakunnan kaupallisten keskusten merkitystä sekä palveluverkon kehitysmahdollisuuksia. Erityisesti on tarkasteltu vähittäiskaupan suuryksiköiden ja kauppakeskittymi-

en sijoittumismahdollisuuksia maakunnassa. Saatua tietoa on tarkoitus käyttää maakuntakaavatyössä kaupallisten palvelujen suunnittelun pohjana.

Uusien vähittäiskaupan suuryksiköiden sijoittuminen Jyväskylän seudulla -selvityksessä (2000) on tarkasteltu suuryksiköiden sijoittumista ja mitoitusta Jyväskylän kaupungissa ja Jyväskylän maalaiskunnassa. Selvityksen mukaan näissä kunnissa päivittäistavarakaupan lisätilan tarve on noin 18.000 k-m^2 ja erikoiskaupan noin 54.000 k-m^2 vuoteen 2010 mennessä. Tavoitteeksi asetettiin uusien myymälöiden sijoittaminen lähelle voimakkaan väestökasvun alueita, olemassa olevan kaupan yhteyteen sekä liikenteellisesti helposti saavutettaviin paikkoihin.

Selvityksen mukaan parhaat sijoituspaikat kaupan suuryksiköille ovat Kuusakosken omistamat tontit Seppälässä sekä Vaajakosken alue. Paljon tilaa vaativan erikoiskaupan alueita ovat Keljo, Tourula, Palokka ja Kirri sekä Vaajakoski. Uudet hankkeet tulee toteuttaa siten, että voidaan samanaikaisesti taata keskustan sekä asuinalueiden palvelutarjonnan vetovoimaisuus.

2.7.3 Vähittäiskaupan suuryksiköt ja paljon tilaa vaativan erikoistavaran kauppa

Jyväskylän kaupunkiseudulla oli tutkimusajankohtana 1.3.2002 11vähittäiskaupan suuryksikköä. Näistä yhdeksän sijaitsi Jyväskylän kaupungissa ja kaksi Jyväskylän maalaiskunnassa. Kaupunkiseudulla oli ratkaistu yksi vähittäiskaupan suuryksikköhanke maankäyttö- ja rakennuslain nojalla. Vireillä oli useita merkittäviä hankkeita (liitetaulukko 7).

2.7.3.1 Nykyiset ja suunnitteilla olevat vähittäiskaupan suuryksiköt

Jyväskylän keskustassa oli kaksi tavarataloa ja yksi supermarket. Muut suuryksiköt olivat sijoittuneet keskustan ulkopuolelle market-keskittymiin: Savelan alueelle (K-Supermarket), Keljoon (Prisma ja Citymarket), Tourulaan (K-Supermarket ja alennustavaratalo Mini-Mani) ja Seppälään (Prisma ja Eurospar).

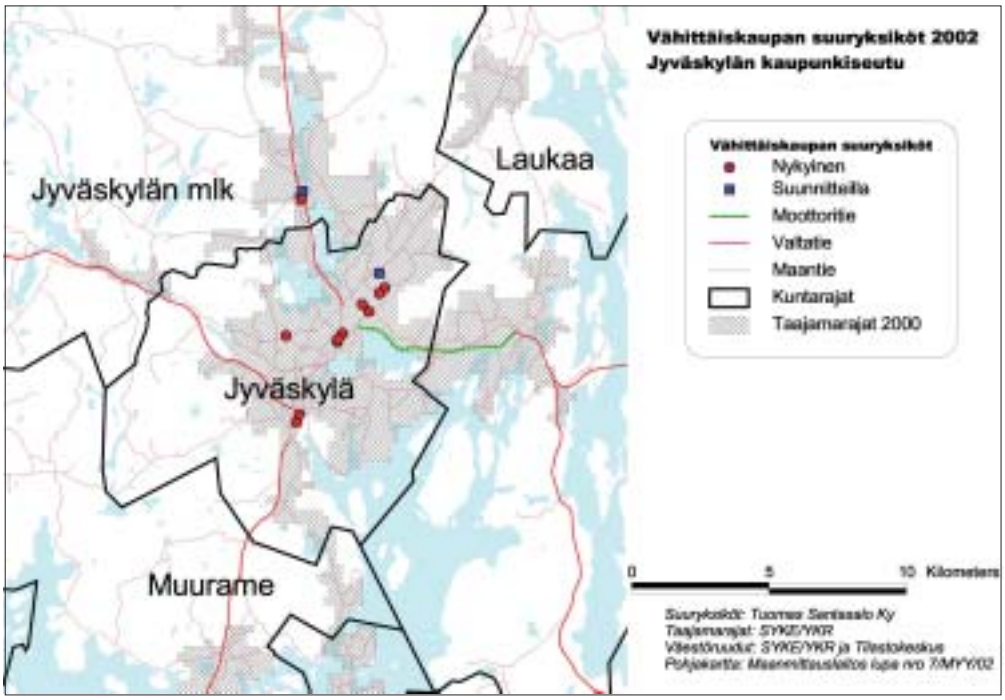
Suunnitteilla oli useita uusia vähittäiskaupan suuryksiköitä. Seppälään laadittiin osayleiskaavan rinnalla asemakaavaa (Kuusakosken tontit) uutta vähittäiskaupan suuryksikköä (Citymarket) varten. Myös Prismaa on suunniteltu laajettavaksi. (Seppälän Citymarket-hanketta tarkastellaan tarkemmin luvussa 3.7.) Savelassa oli tekeillä asemakaavan muutos olemassa olevan suuryksikön laajentamista varten. Tourulassa on vuonna 2000 hyväksytty asemakaava, joka mahdollistaa yhden uuden vähittäiskaupan suuryksikön rakentamisen alueelle, mutta sellaisen toteuttamisesta ei ole suunnitelmia.

Jyväskylän maalaiskunnan suuryksiköt sijaitsevat Palokassa (Euromarket sekä Kodin Ykkönen). Palokassa oli suunnitteilla asemakaavamuutos noin 20.000 k-m^2 liikekeskusta varten Palokankeskus IV, johon on suunniteltu myös vähittäiskaupan suuryksikköä.

2.7.3.2 Nykyinen ja suunnitteilla oleva paljon tilaa vaativan erikoistavaran kauppa

Paljon tilaa vaativan erikoistavaran kauppa on keskittynyt nykyisten päivittäistavarakaupan suuryksikköjen yhteyteen Keljoon, Tourulaan, Seppälään ja Palokan keskukseen sekä Palokan Kirrin alueelle.

Paljon tilaa vaativan erikoistavaran kaupan arvioidaan myös tulevaisuudessa keskittyvän samoille alueille. Paljon tilaa vaativan erikoistavaran kauppaa on suunniteltu sijoitettavan myös Vaajakoskelle.



Kuva 21. Vähittäiskaupan suuryksiköt Jyväskylän kaupunkiseudulla.

2.8 Seinäjoen kaupunkiseutu

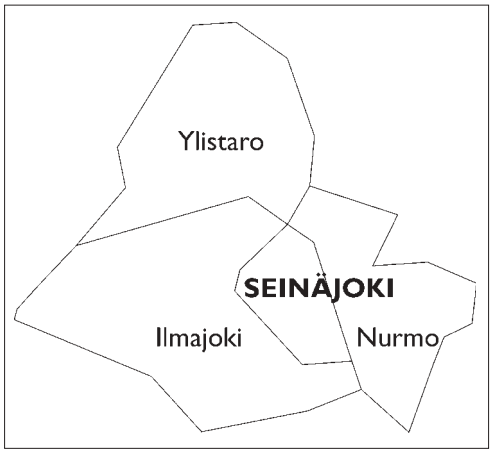
Seinäjoen kaupunkiseutu käsittää Ilmajoen, Nurmon, Seinäjoen sekä Ylistaron. Seinäjoki-Nurmo -alue muodostaa kaupan kannalta merkittävän kaupan keskittymän maakunnassa. Seudun kunnat kuuluvat Etelä-Pohjanmaan liittoon.

2.8.1 Kaavoitustilanne kaupunkiseudulla

Seinäjoen kaupunkiseudun kunnat kuuluivat aikaisemmin Vaasan läänin seutukaavaliittoon. Kaupunkiseudulla on voimassa **Vaasan läänin seutukaava** vuodelta1990. Seutukaavassa ei ole osoitettu keskustatoimintojen alueita.

Etelä-Pohjanmaan liitto valmisteli **Etelä-Pohjanmaan maakuntakaavaa**, jonka yhtenä tavoitteena on vähittäiskaupan sijainnin ohjaus.

Seinäjoen kaupunkiseudun kunnissa ei ollut tutkimusajankohtana kaupan sijaintia ohjaavia oikeusvaikutteisia yleiskaavoja. **Seinäjoella** on valtuuston vuonna 1994 hyväksymä yleiskaava. Suunnitteilla on ollut aloittaa osayleiskaavan tarkistus, joka koskee ydinkeskustaa ja keskustan reuna-alueella olevia kaupallisia keskittymiä. **Nurmossa** oli tekeillä keskustan osayleiskaava, jossa on



Kuva 22. Seinäjoen kaupunkiseudun kunnat.

tarkoitus osoittaa alueita vähittäiskaupan suuryksiköille.

2.8.2 Kaupan palveluverkon suunnittelun tietopohja

Etelä-Pohjanmaan maakuntakaavan pohjaksi on tehty Vähittäiskaupan palveluverkko -selvitys (2001). Selvityksessä on kartoitettu maakunnan palveluverkko ja arvioitu uusien suuryksiköiden vaikutuksia mm. kuntien keskustojen kehittämiseen. Selvityksessä arvioitiin kaupan toimitilatarpeet koko maakunnassa vuoteen 2020 mennessä ja koottiin tiedot merkittävimmistä mahdollisista suurmyymälähankkeista. Seinäjoen kaupunkiseudulla näitä hankkeita oli 12. Palveluverkkoselvityksen pohjalta tehtiin

vuonna 2001 selvitys vähittäis- ja päivittäistavarakaupan tilatarpeista Nurmon kunnan ja Seinäjoen kaupungin kaavoja varten.

Seinäjoella on tehty kaksi kauppaa koskevaa selvitystä, joissa on tarkasteltu lähinnä keskustan vähittäiskauppaa. Seinäjoen keskustan kaupallinen ilme ja imago -selvityksessä (1999) tarkasteltiin keskustan kaupallista toimivuutta sekä vetovoimaa suhteessa keskustan ulkopuolisiin hypermarketteihin. Parempi kaupunkikeskusta projektin (1998) yhteydessä tarkasteltiin Seinäjoen keskustan kaupallisen rakenteen vahvistamista.

2.8.3 Vähittäiskaupan suuryksiköt ja paljon tilaa vaativan erikoistavaran kauppa

Seinäjoen kaupunkiseudulla oli tutkimusajankohtana 1.3.2002 seitsemän kaupan suuryksikköä: neljä Seinäjoella ja kolme Nurmossa. Yksi suuryksikköhanke oli ratkaistu maankäyttö- ja rakennuslain nojalla. Kaksi hanketta oli suunnitteilla (liitetaulukko 8).

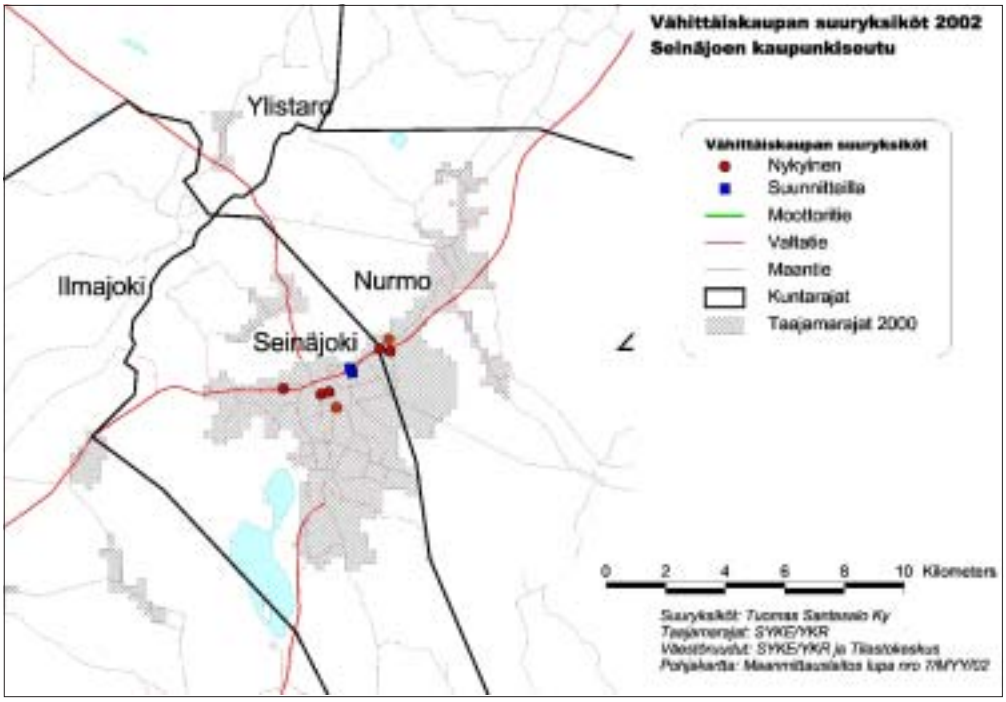
2.8.3.1 Nykyiset ja suunnitteilla olevat vähittäiskaupan suuryksiköt

Seinäjoen keskustassa oli kolme suuryksikköä (Anttilan ja A Lehtinen Ky tavaratalot sekä Halpa Halli) ja keskustan ulkopuolella yksi (Citymarket). Pohjan alueella oli vireillä asemakaavamuutokset kahden uuden suuryksikön toteuttamiseksi.

Nurmon suuryksiköt (alennustavaratalo Minimani ja Makumani sekä Prisma) sijaitsevat valtatien 19 varressa. Minimanin laajennus, jossa samaan rakennukseen siirtyy päivittäistavaramyymälä Makumani, oli rakenteilla. Kunnanvaltuusto hyväksyi hanketta koskevan asemakaavamuutoksen helmikuussa 2002. (Hanketta tarkastellaan tarkemmin luvussa 3.8.)

2.8.3.2 Nykyinen ja suunnitteilla oleva paljon tilaa vaativan erikoistavaran kauppa

Paljon tilaa vaativan erikoistavaran kauppa on seudulla keskittynyt Kauhava-Kauhajoki -akselille. Suurin osa paljon tilaa vaativan erikoistavaran kaupasta sijoittuu Seinäjoelle. Uusista paljon tilaa vaativan erikoistavaran kaupan keskittymistä ei ollut tietoja tutkimusajankohtana.



Kuva 23. Vähittäiskaupan suuryksiköt Seinäjoen kaupunkiseudulla.

2.9 Oulun kaupunkiseutu

Oulun kaupunkiseutuna tarkastellaan Hailuodon, Haukiputaan, Kempeleen, Kiimingin, Muhoksen, Oulun sekä Oulunsalon kuntia. Kunnat kuuluvat Pohjois-Pohjanmaan liiton alueeseen.

2.9.1 Kaavoitustilanne kaupunkiseudulla

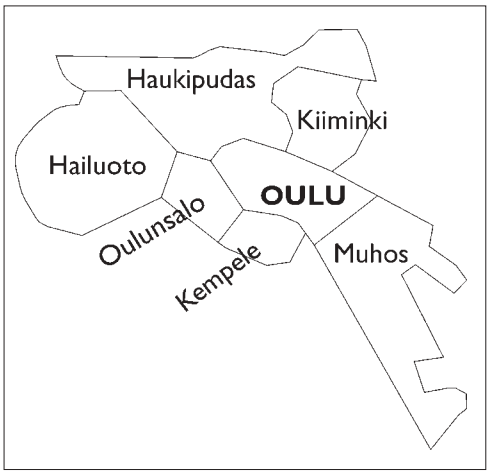
Oulun kaupunkiseudulla on voimassa **Pohjois-Pohjanmaan seutukaava** vuodelta 1993. Seutukaavassa on osoitettu keskustatoimintojen alueet Oulun keskustaan ja kuntakeskuksiin.

Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaava on hyväksytty liittovaltuustossa 11.6.2003. Siinä on osoitettu keskustatoimintojen alueita Oulun kaupunkiseudulla Oulun keskustaan ja aluekeskuksiin (Kaakkuri, Linnanmaa ja Hiukkavaara) sekä kaupunkiseudun kuntakeskuksiin. Tavoitteena on ohjata maakunnallisesti merkittävät uudet suuryksiköt näille alueille.

Oulun kaupunkiseudun **kuntien yhteinen yleiskaava** on hyväksytty seutuvaltuustossa 26.8.2003.Siinä on sovittu maankäytön pääpiirteistä, kuten yhdyskuntarakenteesta, keskusverkosta, liikennejärjestelmästä, suojelu- ja virkistysaluevarauksista sekä seudullisten hankkeiden aluevarauksista. Näihin sisältyvät myös kaupan palveluverkkoa ja suuryksiköiden sijaintia koskevat periaatteet.

Oulussa on oikeusvaikutteinen yleiskaava vuodelta 1993, jossa on osoitettu myös keskustatoimintojen alueita. Samanaikaisesti kuntien yhteisen yleiskaavan kanssa on laadittu yleiskaavan (Oulun yleiskaava 2020) tarkistusta, joka hyväksyttiin kaupunginvaltuustossa tammikuussa 2004. Siinä on määritelty kaupungin keskusverkko ja kaupan sijoittumisen periaatteet. Uudet vähittäiskaupan suuryksiköt ohjataan keskustaan ja aluekeskuksiin Linnanmaalle, Kaakkuriin ja Hiukkavaaraan. Yleiskaavassa ei ole osoitettu alueita uusille suuryksiköille.

Myös useissa muissa kaupunkiseudun kunnissa on laadittavana yleiskaavoja.



Kuva 24. Oulun kaupunkiseudun kunnat.

2.9.2 Kaupan palveluverkon suunnittelun tietopohja

Oulun kaupunkiseudulla ja Oulussa on useita selvityksiä ja tutkimuksia kaupan palveluverkon suunnittelua ja kaupan sijainnin ohjausta varten. Palveluverkkoinventointi ja alakeskustan luokittelu Oulun seudulla selvityksessä (1999) selvitettiin Oulun alakeskusten palveluvarustusta sekä keskusten asemaa kaupunkirakenteessa. Selvityksen pohjalta laadittiin uusi alakeskusluokitus. Selvitys oli tehty palvelemaan kuntien yhteisen yleiskaavan ja Oulun yleiskaavan tarkistusta. Selvityksen pohjalta laadittiin ehdotus Oulun kaupunkiseudun tavoitteellisesta keskusverkosta ja alakeskusjärjestelmästä (Oulun kaupunkiseutu, alakeskusten kehittäminen, 2000). Oulun seudun kaupan palveluverkostoa ja suurmyymälöiden sijoittumista on tarkasteltu myös selvityksessä vuodelta 1999.

Oulun kaupungin palveluverkkosuunnitelma vuoteen 2010-selvityksessä (2000) tarkastellaan kaupan lisäksi myös muita palvelumuotoja Oulun kaupungin alueella. Oulun keskustan maankäytön ja liikenteen tavoitesuunnitelmassa (MALI) vuodelta 2001 tarkastellaan kaupan toimintoja Oulun keskustassa. Sitä edelsi Oulun keskustan kehittämisen visiointi (2000), jossa tarkasteltiin kaupan rakenteita liikekeskustan kehittämiseksi.

2.9.3 Vähittäiskaupan suuryksiköt ja paljon tilaa vaativan erikoistavaran kauppa

Oulun kaupunkiseudulla oli tutkimusajankohtana 1.3.2002 kuusitoista vähittäiskaupan suuryksikköä, jotka yhtä lukuun ottamatta sijoittuivat Ouluun. Kaksi uutta suuryksikköä on toteutettu maankäyttö- ja rakennuslain nojalla ja suunnitteilla oli kolme uutta suuryksikköä (liitetaulukko 9).

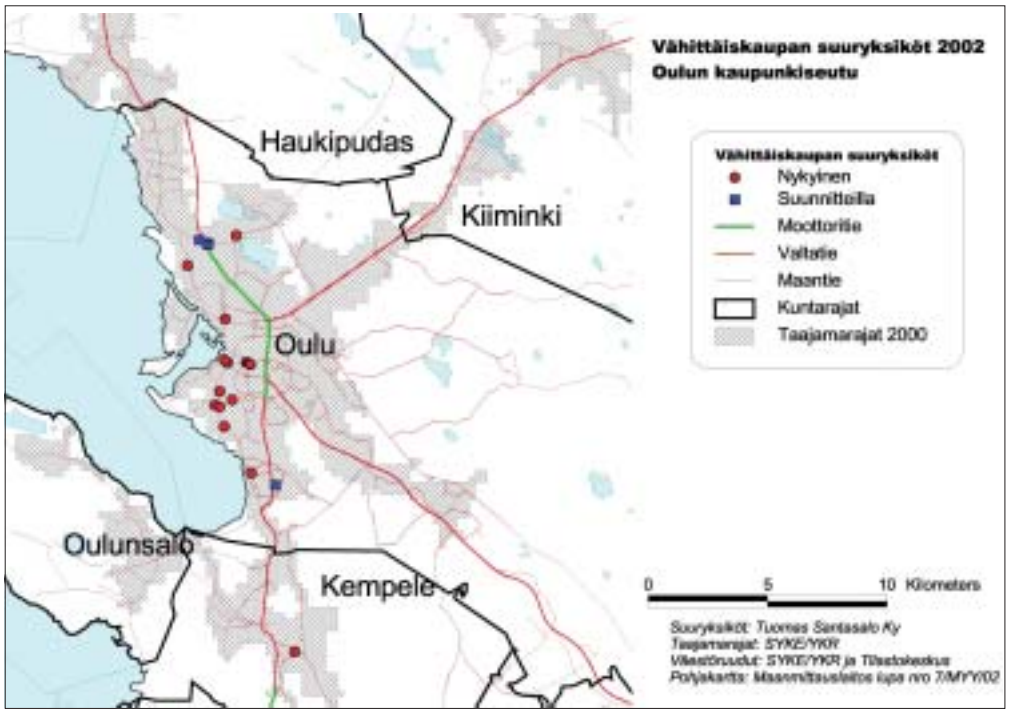
2.9.3.1 Nykyiset ja suunnitteilla olevat vähittäiskaupan suuryksiköt

Oulun ydinkeskustassa oli kaksi suuryksikköä (Anttila ja Stockmann). Stockmann on toteutettu maankäyttö- ja rakennuslain nojalla. Raksilassa oli kolme hypermarkettia (Citymarket, Prisma ja Euromarket). Myös Tuirassa ja Kaijonharjussa sijaitsi suuryksiköt. Muut Oulun suuryksiköt sijaitsivat yleiskaavan keskustatoimintojen alueiden ulkopuolella mm. Limingantullissa (Prisma, kaksi K-ryhmän myymälää ja Kodin Ykkönen) ja Välivainiolla (Intersport). Muut suuryksiköt olivat alennustavarataloja. Kaakkurin aluekeskukseen oli suunnitteilla uuden Citymarketin rakentaminen. Kunta oli hyväksynyt sitä koskevan asemakaavan. Korkein hallinto-oikeus hylkäsi kaavaa koskevat valitukset joulukuussa 2002. (Hanketta tarkastellaan tarkemmin luvussa 3.9) Linnanmaalle on suunniteltu kahta vähittäiskaupan suuryksikköä.

Kempeleessä Zeppeliinin kauppakeskuksessa oli suuryksikkö.

2.9.3.2 Nykyinen ja suunnitteilla oleva paljon tilaa vaativan erikoistavaran kauppa

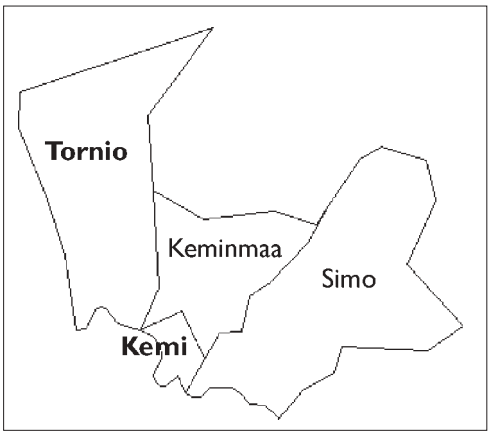
Nykyinen paljon tilaa vaativan erikoistavaran kauppa on sijoittunut Ouluun keskustan eteläpuolelle Karjasillan ja Limingantullin kaupunginosiin. Kempeleessä erikoiskaupan suuryksiköitä pyritään sijoittamaan kauppakeskus Zeppelin yhteyteen.



Kuva 25. Oulun kaupunkiseutu. Toteutetut ja suunnitteilla olevat suuryksiköt 1.3.2002.

2.10 Kemi-Tornion kaupunkiseutu

Kemi-Tornion kaupunkiseutuna tarkastellaan Kemin, Keminmaan, Simon, Tervolan ja Tornion kuntia. Kunnat kuuluvat Lapin liiton alueeseen.



Kuva 26. Kemi-Tornion kaupunkiseudun kunnat.

2.10.1 Kaavoitustilanne kaupunkiseudulla

Kemin kaupunkiseudulla oli tutkimusajankohtana voimassa vuonna 1986 vahvistettu **Lapin seutukaava.** Seutukaavassa on osoitettu keskustatoimintojen alueeksi Kemin ja Tornion keskustat. Liittovaltuuston vuonna 1998 hyväksymä **Länsi-Lapin seutukaava** oli tutkimusajankohtana ympäristöministeriön vahvistettavana. Kaava vahvistettiin 25.2.2003. Länsi-Lapin maakuntakaava on tarkoitus tehdä vasta vuosikymmenen loppupuolella.

Kemissä oli tekeillä yleiskaava kaupungin keskustaan. Myös Keminmaalla tehtiin yleiskaavaa kunnan keskustaan. Torniossa oli tekeillä keskustan osayleiskaava, joka liittyy Haaparannan ja Tornion kaupunkien yhteiseen Rajalla- hankkeeseen. Osayleiskaavalla on tarkoitus ohjata vähittäiskaupan toimintoja rajavyöhykkeelle.

2.10.2 Kaupan palveluverkon suunnittelun tietopohja

Kaupunkiseudulla on tehty ainoastaan kuntakohtaisia selvityksiä kaupasta. Ainoa seudullinen selvitys on tehty Tornion ja Haaparannan kaupunkien yhteistyönä Rajalla-hankkeessa. Tornion keskustan osayleiskaavan varten on tehty kaupallinen selvitys, joka laajeni koskemaan myös Haaparannan kaupunkiseutua. Kemissä on tehty keskustan yleiskaavoitusta varten myös kauppaa koskevia selvityksiä, joissa pääpaino on kuitenkin ollut liikenteessä ja maankäytössä.

Keminmaan suuryksikön vaikutusselvityksissä kauppaa käsiteltiin vain kyseisen hankkeen näkökulmasta.

2.10.3 Vähittäiskaupan suuryksiköt ja paljon tilaa vaativan erikoistavaran kauppa

Kemi-Tornion kaupunkiseudulla oli tutkimusajankohtana 1.3.2002 seitsemän suuryksikköä: kolme Kemissä, kaksi Torniossa ja kaksi Keminmaalla. Maankäyttö- ja rakennuslain nojalla oli ratkaistu yhden uuden suuryksikön rakentaminen sekä yhden suuryksikön laajennus (liitetaulukko 10).

2.10.3.1 Nykyiset ja suunnitteilla olevat vähittäiskaupan suuryksiköt

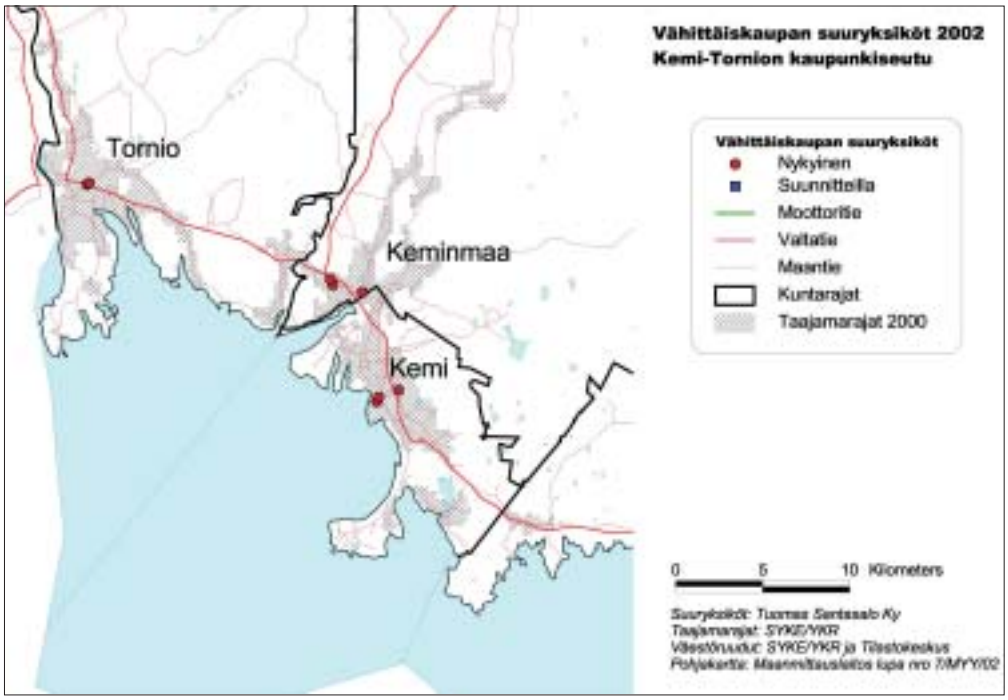
Kemin keskustassa oli kaksi suuryksikköä (Citymarket ja Euromarket). Keskustan ulkopuolella oli yksi suuryksikkö (Tampereen Säästö-Tex), joka laajensi myymäläänsä MRL:n kaupan säännösten voimaantulon jälkeen.

Keminmaalla oli kaksi suunryksikköä (Prisma ja Halpa-Halli, joka on alennustavaratalo). Tälle samalle alueelle oli rakenteilla uusi hypermarket (Citymarket). (Hanketta tarkastellaan tarkemmin luvussa 3.10.)

Tornion suuryksiköt (K-supermarket ja Tampereen Säästö-Tex) sijaitsivat työpaikka-alueella keskustan ulkopuolella.

2.10.3.2 Nykyinen ja suunnitteilla oleva paljon tilaa vaativan erikoistavaran kauppa

Paljon tilaa vaativan erikoistavaran kauppa on Kemissä ja Keminmaalla keskittynyt valtatien E4 varteen pääosin Kemijoen länsipuolelle ja Torniossa Tornionjoen itäpuolelle työpaikka alueelle.



Kuva 27. Vähittäiskaupan suuryksiköt Kemi-Tornion kaupunkiseudulla.

2.11 Yhteenveto

2.11.1 Kaavoitustilanne

Seutukaavat

Useimmilla tutkituilla kaupunkiseuduilla voimassa olevissa seutukaavoissa seudullinen keskusrakenne on osoitettu keskustatoimintojen alueen merkinnällä. Keskustatoimintojen alueeksi on yleensä osoitettu keskuskaupungin keskusta ja kuntakeskukset. Suurimmilla kaupunkiseuduilla Helsingin, Turun, Tampereen ja Oulun kaupunkiseuduilla keskustatoimintojen alueeksi on osoitettu myös aluekeskuksia. Nämä seutukaavat ohjaavat keskustatoimintojen aluetta koskevan merkinnän avulla myös vähittäiskaupan suuryksiköiden sijaintia. Joissakin tapauksissa mm. Länsi-Uudenmaan, Vaasan läänin ja Lapin seutukaavoissa ei ole lainkaan käytetty keskustatoimintojen alueen merkintää.

Seutukaavojen merkitys kaupan sijainnin ohjaamisessa vaihtelee kaupunkiseutukohtaisesti. Ongelmana on ollut, ettei seutukaavoilla yleensä ole selkeitä kaupan palveluverkkoa koskevia tavoitteita. Seutukaavojen ohjausvaikutusta heikentää mm. se,että vaikutuksiltaan maakunnallisesti tai seudullisesti merkittäviä vähittäiskaupan suuryksiköitä on voitu sijoittaa seutukaavan taajamatoimintojen alueella myös keskustojen ulkopuolelle. Seutukaavoja laadittaessa keskustatoimintojen alueella ei myöskään ollut sen nykyisiä vähittäiskaupan suuryksiköitä koskevia oikeusvaikutuksia.

Maakuntakaavoitus

Maakuntakaavan laatiminen oli tutkimusajankohtana 1.3.2002 meneillään kaikilla tutkituilla kaupunkiseuduilla Kotka-Haminan, Jyväskylän ja Kemi-Tornion kaupunkiseutuja lukuun ottamatta. Kaikkien maakuntakaavojen tavoitteena oli ohjata myös kaupan palveluverkon muutoksia ja vähittäiskaupan suuryksiköiden sijaintia. Kymen, Keski-Suomen ja Lapin liittojen suunnitelmissa oli maakuntakaavan laatimisen aloittaminen lähivuosina.

Yleiskaavoitus

Kaupunkiseuduilta koottiin tietoa myös kuntien yleiskaavoitustilanteesta. Huomio kohdistettiin sellaisiin oikeusvaikutteisiin yleiskaavoihin, joilla arvioitiin olevan merkitystä kaupan sijainnin ohjauksen kannalta. Arviot perustuvat konsultin kunnan kaavoittajalta saamiin tietoihin sekä ympäristöhallinnon viranomais-

ten arvioihin. Yleiskaavoitusta koskevat tiedot jäivät keskuskaupunkeja lukuun ottamatta hajanaisiksi.

Kaupan sijainnin ohjauksen kannalta merkityksellisiä oikeusvaikutteisia yleiskaavoja oli tutkimusajankohtana 1.3.2002 vain harvan kaupunkiseudun keskuskunnissa. Oulu ja Turku olivat kaupunkiseutujen keskuskunnista ainoat, joissa oli koko kuntaa koskeva oikeusvaikutteinen yleiskaava. Tampereen kantakaupungin yleiskaava kattaa keskeiset kaupunkialueet. Näistä yleiskaavoista ainoastaan Turun yleiskaava on laadittu maankäyttö- ja rakennuslain voimaan tulon jälkeen. Eräissä kunnissa on suhteellisen uusia oikeusvaikutteisia osayleiskaavoja, joissa on osoitettu myös keskustatoimintojen alueita ja otettu kantaa suuryksiköiden sijaintiin. Yleiskaavatilanteesta johtuen useissa kunnissa MRL:n 58 §:n tarkoittaman keskustatoimintojen alueen määrittelee seutukaava.

Useilla kaupunkiseuduilla oli meneillään kaupan sijainnin ohjauksen kannalta keskeisten yleiskaavojen uudistaminen. Oulun kaupunkiseudulla oli laadittavana seudun kuntien yhteinen yleiskaava, joka hyväksyttiin elokuussa 2003. Mm. Turun, Jyväskylän ja Tampereen kaupunkiseudun kunnissa oli valmisteilla useita kaupan suuryksiköitä koskevia osayleiskaavoja.

Kaupan sijainnin ohjauksen tietopohja

Kaikilla kaupunkiseuduilla Helsingin, Lohjan ja Kemi-Tornion kaupunkiseutuja lukuun ottamatta oli laadittu kaupunkiseutua koskeva kaupan palveluverkkoselvitys. Helsingin ja Lohjan kaupunkiseudut sisältyivät Uudenmaan maakuntakaavaa varten tehtyyn palveluverkkoselvitykseen (taulukko 2).

2.11.2 Toteutetut ja suunnitteilla olevat vähittäiskaupan suuryksiköt

Vähittäiskaupan suuryksiköt jaoteltiin tarkastelussa vanhan rakennuslain ja uuden maankäyttö- ja rakennuslain no-

Taulukko 2. Maakuntakaavoitustilanne ja palveluverkkoselvitykset tutkituilla kaupunkiseuduilla.

Kaupunkiseutu	Valmisteilla olevat maakuntakaavat	Palveluverkko selvitys • kaupunkiseutua koskeva o maakuntaa koskeva
1 Helsingin kaupunkiseutu*	**Uudenmaan mk** **Sipoon osalta:** **Itä-Uudenmaan mk I** (vahvistettu 5.4.2002)**,** **Itä-Uudenmaan mk II**	o **2002**
2 Lohjan kaupunkiseutu	**Uudenmaan mk**	o **2002**
3 Turun kaupunkiseutu	**Turun kaupunkiseudun mk** (hyväksytty 11.6.2003)	• **2000**
4 Tampereen kaupunkiseutu	**Pirkanmaan mk**	• **2001**
5 Kotka-Haminan kaupunkiseutu	**-**	• **2002**
6 Joensuun kaupunkiseutu	**Pohjois-Karjalan mk**	• **2001**
7 Jyväskylän kaupunkiseutu	**-**	• **2000** o **2001**
8 Seinäjoen kaupunkiseutu	**Etelä-Pohjanmaan mk**	o **2001** • **2001**
9 Oulun kaupunkiseutu	**Pohjois-Pohjanmaan mk** (hyväksytty 26.11.2002)	• **2000**
10 Kemi-Tornion kaupunkiseutu	**-**	

* Pääkaupunkiseutu + Kirkkonummi, Nurmijärvi, Tuusula, Kerava, Järvenpää ja Sipoo

jalla toteutettuihin tai toteutettaviin myymälöihin. Selvitys osoitti, että tutkimusajankohtana 1.3.2002 olemassa olleet vähittäiskaupan suuryksiköt oli pääosin toteutettu vanhan rakennuslain nojalla (taulukko 3). Yli puolet niistä sijaitsi keskustassa.

Maankäyttö- ja rakennuslain nojalla oli luotu toteuttamisedellytykset (suuryksikön rakentamisen mahdollistava lainvoimainen asemakaava tai rakennuslupa keskustatoimintojen alueella) 19 vähittäiskaupan suuryksikölle. Vähän vajaa puolet (8 kpl) niistä sijaitsi pääkaupunkiseudulla Helsingissä, Espoossa tai Vantaalla. Vajaa puolet myymälöistä (8) sijaitsi selkeästi keskustassa, aluekeskuksessa tai asuntoalueella (taulukko 4). Joka kolmas hanke koski vanhan suuryksikön laajentamista.

Tutkimusajankohtana oli lisäksi suunnitteilla 36 hanketta. Tähän ryhmään on luettu hankkeet, joiden toteuttamisen edellyttämä yleis- tai asemakaava oli vireillä. Näistä hankkeista huomattava osa (26) sijoittui keskustatoimintojen alueiden ulkopuolelle. Kaikista MRL:n aikaisista hankkeista neljännes (15) oli vanhan suuryksikön laajennuksia (taulukko 5).

2.11.3 Paljon tilaa vaativan erikoistavaran kauppa

Vähittäiskaupan suuryksiköiden lisäksi tarkasteltiin paljon tilaa vaativan erikoistavaran kaupan sijaintia sekä selvitettiin merkittävät, paljon tilaa vaativan erikoistavaran kaupan hankkeet. Osa näistä hankkeista oli uudentyyppisiä usein retail park -keskuksina markkinoituja myymäläkeskittymiä, joihin sisältyy paljon tilaa vaativan erikoistavaran lisäksi myös muun erikoistavaran kauppaa. Tällaisia myymäläkeskittymiä oli tutkimusajankohtana vireillä Vantaalla sekä Tampereen, Turun ja Jyväskylän kaupunkiseuduilla. Vantaalle ja Pirkkalaan suunnitellut retail park -keskukset olivat tutkimusta tehtäessä rakenteilla.

Näihin uusiin retail park -tyyppisiin kaupallisiin keskuksiin ei yleensä sovelleta vähittäiskaupansuuryksiköitä koskevia säännöksiä, koska ne muodostuvat yleensä myymälöistä, jotka eivät ylitä vähittäiskaupan suuryksikön 2.000 kerrosneliön kokorajaa. Myymälöiden suuren lukumäärän vuoksi keskuksella saattaa kuitenkin olla suuryksikköön rinnastettavia vaikutuksia.

Taulukko 3. Rakennuslain aikana toteutetut vähittäiskaupan suuryksiköt kaupunkiseuduittain.

Kaupunkiseutu	Yhteensä				Kaikki
	C-alue	Keskusta	C+kesk.	Muu alue	yhteensä
Pääkaupunkiseutu	31	0	31	24	55
Muu Helsingin kaupunkiseutu	12	0	12	3	15
Helsingin kaupunkiseutu yhteensä	**43**	**0**	**43**	**27**	**70**
Lohjan kaupunkiseutu	**3**	**0**	**3**	**1**	**4**
Turun kaupunkiseutu	**19**	**0**	**19**	**5**	**24**
Tampereen kaupunkiseutu	**12**	**0**	**12**	**14**	**26**
Kotkan kaupunkiseutu	**5**	**0**	**5**	**3**	**8**
Joensuun kaupunkiseutu	**3**	**0**	**3**	**3**	**6**
Jyväskylän kaupunkiseutu	**3**	**0**	**3**	**9**	**12**
Seinäjoen kaupunkiseutu	**0**	**3**	**3**	**4**	**7**
Oulun kaupunkiseutu	**8**	**0**	**8**	**8**	**16**
Kemin kaupunkiseutu	**0**	**2**	**2**	**5**	**7**
Muut kaupunkiseudut yhteensä	**53**	**5**	**58**	**52**	**110**
KAUPUNKISEUDUT YHTEENSÄ	**96**	**5**	**101**	**79**	**180**
Jakauma	**53 %**	**3 %**	**56 %**	**44 %**	**100 %**

C+kesk = Maakuntakaavan tai oikeusvaikutteisen yleiskaavan keskustatoimintojen alueella keskustassa tai aluekeskuksessa sijaitsevien suuryksiköiden lisäksi tähän ryhmään on sijoitettu myös muut selkeästi keskustassa sijaitsevat suuryksiköt.

Taulukko 4. Maankäyttö- ja rakennuslain nojalla ratkaistut vähittäiskaupan suuryksiköt 1.3.2002.

Kunta	Hankkeen nimi	Hankkeen kuvaus	Sijainti
Helsinki	Itäkeskus, laajennus	Kauppakeskus	Aluekeskus
	Citymarket, Ruoholahden kauppakeskus	Hypermarket	Asunto-/työ-paikka-alue
	S-market, Toukola	Supermarket	Teollisuusalue
	Sesto, Herttoniemi	Supermarket	Paikalliskeskus
Espoo	Citymarket, Leppävaara	Hypermarket	Aluekeskus
	Maxi-Marketin laajennus, Leppävaara	Hypermarket	Aluekeskus
Vantaa	Ikea	Sisustustavaratalo	Teollisuusalue
Järvenpää	Prisman laajennus	Hypermarket	Keskusta
Lohja	Citymarketin laajennus Tynninharju	Hypermarket	Asunto-/työ-paikka-alue
Vihti	Prisma	Hypermarket	Keskusta (Nummela)
	Citymarket	Hypermarket	Keskusta (Nummela)
	Hong Kong	Alennustavaratalo	Teollisuusalue
Kaarina	Anttilan laajennus CM:ksi	Hypermarket	Teollisuusalue
Oulu	Stockmann	Tavaratalo	Keskusta
	J. Kärkkäinen	Alennustavaratalo	Teollisuusalue
Kemi	Tampereen Säästö-Texin laajennus	Alennustavaratalo	Keskustan reunavyöhyke
Keminmaa	Citymarket	Hypermarket	Teollisuusalue
Nurmo	Minimanin laajennus	Alennustavaratalo	Teollisuusalue

Taulukko 5. Maankäyttö- ja rakennuslain aikana ratkaistut ja vireillä olevat vähittäiskaupan suuryksiköt kaupunkiseuduittain 1.3.2002.

Kaupunkiseutu	C-alueet		Muut alueet		Kaikki alueet		
	Rat-kaistu	Vireillä	Rat-kaistu	Vireillä	Rat-kaistu	Vireillä	Laajen-nukset
Pääkaupunkiseutu	3	2	4	10	7	12	3
Muu Helsingin kaupunkiseutu	1	3	0	1	1	4	3
Helsingin kaupunkiseutu yhteensä	**4**	**5**	**4**	**11**	**8**	**16**	**6**
Lohjan kaupunkiseutu	**3**	**0**	**1**	**1**	**4**	**1**	**1**
Turun kaupunkiseutu	**0**	**1**	**1**	**1**	**1**	**2**	**1**
Tampereen kaupunkiseutu	**0**	**3**	**0**	**4**	**0**	**7**	**2**
Kotkan kaupunkiseutu	**0**	**0**	**0**	**1**	**0**	**1**	**1**
Joensuun kaupunkiseutu	**0**	**1**	**0**	**0**	**0**	**1**	**0**
Jyväskylän kaupunkiseutu	**0**	**0**	**0**	**4**	**0**	**4**	**2**
Seinäjoen kaupunkiseutu	**0**	**0**	**1**	**2**	**1**	**2**	**1**
Oulun kaupunkiseutu	**1**	**0**	**1**	**3**	**2**	**3**	**0**
Kemin kaupunkiseutu	**0**	**0**	**2**	**0**	**2**	**0**	**1**
Muut kaupunkiseudut yhteensä	**4**	**5**	**6**	**16**	**10**	**21**	**9**
KAUPUNKISEUDUT YHTEENSÄ	**8**	**10**	**10**	**27**	**18**	**37**	**15**
Jakauma	**44 %**	**27 %**	**56 %**	**73 %**	**100 %**	**100 %**	

Ratkaistu = Lainvoimainen asemakaava tai rakennuslupa

3 Hankekohtainen tarkastelu

Tavoitteet

Hankekohtaisen tarkastelun tavoitteena oli syventää tietoa ohjausjärjestelmän toimivuudesta. Tarkastelussa kiinnitettiin erityistä huomiota seuraaviin kysymyksiin:

- miten yleispiirteiset kaavat, nykyiset seutukaavat ja uudet maakuntakaavat sekä kuntien yleiskaavat, ovat ohjanneet kaavaprosessia,
- miten asemakaavaprosessi on vaikuttanut hankkeeseen ja sitä koskevaan päätöksentekoon sekä
- mikä merkitys kaavoituksessa on ollut (1) tietopohjalla ja erityisesti palveluverkkoselvityksillä, (2) vaikutusten arvioinnilla, (3) palvelujen alueellista saatavuutta koskevalla asemakaavan sisältövaatimuksella, (4) osallistumisella, (5) yhteistyöllä naapurikuntien ja maakuntien liittojen kanssa ja (6) viranomaisneuvotteluilla.

Lisäksi haluttiin tietoa viranomaisten puuttumiskeinojen käytöstä, muutoksenhausta sekä tuomioistuinten päätöksistä ja niiden merkityksestä vähittäiskaupan suuryksikkösäännösten tulkintakäytännön kannalta.

Tutkimuskohteiden valinta

Tutkimuksessa mukana olevilta kaupunkiseuduilta valittiin tarkempaan tarkasteluun seuraavat kymmenen kohdetta:

- Retail Park Pakkala, Vantaan kaupunki, Helsingin kaupunkiseutu
- Itäsalmen liikekeskus, Sipoon kunta, Helsingin kaupunkiseutu
- Tynninharjun Citymarket, Lohjan kaupunki, Lohjan kaupunkiseutu
- Kalkun kauppakeskus, Nokian kaupunki, Tampereen kaupunkiseutu
- Koilliskeskus, Tampereen kaupunki, Tampereen kaupunkiseutu
- Reijolan kauppakeskus, Pyhäselän kunta, Joensuun kaupunkiseutu
- Seppälän Citymarket, Jyväskylän kaupunki, Jyväskylän kaupunkiseutu
- Minimanin laajennus, Nurmon kunta, Seinäjoen kaupunkiseutu
- Kaakkurin keskus (Citymarket), Oulun kaupunki, Oulun kaupunkiseutu
- Citymarket, Keminmaan kunta, Kemi-Tornion kaupunkiseutu

Alunperin oli tavoitteena valita vähittäiskaupan suuryksikön toteuttamista koskeva hanke jokaiselta tutkitulta kaupunkiseudulta. Turun ja Kotka-Haminan kaupunkiseuduilta ei kuitenkaan löytynyt sopivaa tutkimuskohdetta, koska niillä ei tutkimusajankohtana ollut vireillä vähittäiskaupan suuryksikköhankkeita. Helsingin ja Tampereen kaupunkiseuduilta sen sijaan valittiin molemmilta kaksi hanketta. Muina valintaperusteina olivat edustavuus: mukaan haluttiin saada myymälätyypiltään, yhdyskuntarakenteelliselta sijainniltaan ja toteutustavaltaan eri tyyppisiä hankkeita sekä kaavoitusprosessin kiinnostavuus maankäyttö- ja rakennuslain soveltamisen kannalta.

Kaikissa tutkituissa tapauksissa ei tutkimusajankohtana ollut vielä tietoa hankkeen toteuttajasta ja toteutustavasta. Näissä tapauksissa on ollut kysymys yhden tai useamman vähittäiskaupan suuryksikön totuttamisen mahdollistavan yleiskaavan tai asemakaavan laatimisesta. Niissä tapauksissa, joissa suuryksikön toteuttaja ja toteutustapa ovat olleet tiedossa, suuryksikkö on mainittu nimeltä.

Tutkitut tapaukset ovat yhtä lukuun ottamatta maankäyttö- ja rakennuslain tarkoittamia vähittäiskaupan suuryksiköitä. Vantaan Pakkalan Retail Park edustaa uudentyyppistä erikoiskaupan kes-

kusta, johon ei sovelleta maankäyttö- ja rakennuslain vähittäiskauppaa koskevia säännöksiä.

Seuraavassa esitetään lyhyt kuvaus jokaisesta hankkeesta, kaavoitustilanne prosessin alkaessa ja kaavoitusprosessin vaiheet. Hankkeita arvioidaan seuraavien kysymysten suhteen: hankkeen merkittävyys, seudullinen näkökulma ja kuntien yhteistyö hankkeen suunnittelussa, vaikutusten selvittäminen ja arviointi, osallistuminen ja vuorovaikutus sekä vähittäiskaupan suuryksiköitä koskevien säännösten tulkinta. Lopuksi esitetään yhteenveto havainnoista.

3.1 Retail Park Pakkala, Vantaa

Lähinnä paljon tilaa vaativan erikoiskaupan keskittymä, jossa on liiketilaa noin 25.000 kerrosneliömetriä. Liikekeskus sijaitsee Vantaalla Kehä III:n varressa Pakkalassa (Antaksentie). Pakkalassa toimii myös Vantaanportin kauppakeskus Jumbo.

Liikekeskus on toteutettu tanskalaisen TK-Development Oy:n toimesta. Alueella myydään mm. kodintekniikkaa, huonekaluja, rakennustarvikkeita ja urheiluvälineitä.

Kaavoitustilanne

Alue on Helsingin taajamaseutukaavassa vuodelta 1993 työpaikka-aluetta. Alueella ei ole oikeusvaikutteista yleiskaavaa. Vantaan yleiskaavassa vuodelta1992 alue on määritelty ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomaksi työpaikka-alueeksi.

Tontilla oli voimassa vuonna 1991 vahvistettu asemakaava, jonka mukaan se on teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta, jossa liiketilaa sai olla enintään 10 %. Korttelin kokonaisrakennusoikeus oli noin 41.600 kerrosneliömetriä. Liikekeskuksen toteuttaminen edellytti asemakaavan muuttamista.

Kaavoitusprosessi

Asemakaavan muutoksen valmistelu aloitettiin tammikuussa 1999. Kaupunginhallitus hyväksyi asemakaavan muutoksen elokuussa 1999. Kaavaehdotuksesta ei tehty yhtään muistutusta sen ollessa julkisesti nähtävillä. Asemakaavan muutoksella liiketilojen osuus nostettiin 10 %:sta enintään 49 %:in korttelin kerrosalasta. Kokonaisrakennusoikeus säilyi entisenä.

Siirtymäkauden johdosta kaavan valmistelussa sovellettiin sekä vanhaa rakennuslakia että uutta maankäyttö- ja rakennuslakia. Muun muassa osallistumisen ja viranomaisyhteistyön sekä kaavojen vahvistusmenettelyn osalta sovellettiin rakennuslakia.

Kaavoituksen yhteydessä selvitettiin hankkeen kaupallisia vaikutuksia (Regionet Oy) sekä liikenteellisiä vaikutuksia (Viatek Oy). Vaikutusselvitysten lähtökohtana oli, että alueelle sijoittuu paljon tilaa vaativan erikoistavaran tukku- ja vähittäiskauppaa. Kaupallisia vaikutuksia koskevan selvityksen mukaan Pakkalan alueesta kehittyy Jumbon myötä kaupallinen aluekeskus, josta tulee myyntivolyymiltaan Itäkeskuksen jälkeen pääkaupunkiseudun toiseksi suurin kaupallinen keskittymä. Selvityksen mukaan Jumbo ja suunniteltu Retail Park -hanke täydentävät toisiaan, vahvistavat toistensa vetovoimaa ja lisäävät alueen kilpailukykyä. Selvityksessä arvioitiin, ettei hanke juurikaan vaikuta muihin alue- ja kauppakeskuksiin.

Asemakaavan muutos katsottiin kunnassa rakennuslain 137a §:n tarkoittamaksi ei-olennaiseksi muutokseksi, jota ei ympäristöministeriön päätöksessä mainituissa kunnissa ole alistettava ympäristöministeriön vahvistettavaksi. (Ympäristöministeriön päätös eräiden asema-, rakennus- ja rantakaavan muutosta koskevien päätösten alistamisvelvollisuuden poistamisesta 21.11.1991.) Vantaalla kaupunginhallitus hyväksyi asemakaavamuutokset, joita ei alistettu ympäristöministeriön vahvistettavaksi.

Arviointia

Hankkeella ei ole merkittäviä ylikunnallisia vaikutuksia. Vaikutukset kuitenkin riippuvat asemakaavan toteutustavasta eli siitä, miten paljon alueelle sijoittuu muuta kuin paljon tilaa vaativan erikois-

tavaran kauppaa. Kaava sallii paljon tilaa vaativan erikoistavaran myymälöiden ohella myös muun vähittäiskaupan sijoittumisen alueelle, kunhan myymälät eivät ylitä kerrosalaltaan 2.000 neliömetrin rajaa.

Liikekeskuksen sijoittaminen ratkaistiin asemakaavan muutoksella. Kaavamuutoksen käsittely ei vastannut kaavan merkittävyyttä. Rakennusasetuksen 146b §:n mukaan (myös YM:n em. päätös) olennaisena on pidettävä mm. asemakaavan muutosta, jossa kaavan käyttötarkoitusta muuttamalla muutetaan alueen maankäytön yleistä luonnetta. Vaikka korttelialueen käyttötarkoitusmerkintää (T, teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue) ei muutettu, johti liiketilojen osuuden lisääminen puoleen kerrosalasta (49 %) käytännössä maankäytön yleisen luonteen muuttumiseen. Tämän vuoksi asemakaavamuutos olisi tuolloin voimassa olleen rakennuslain mukaan tullut saattaa ympäristöministeriöön vahvistettavaksi tai kunnan olisi tullut hakea vapautusta alistamisvelvollisuudesta.

Taulukko 6. Retail Park Pakkala, Vantaa.

Hankkeen kuvaus	
Nimi	**Pakkalan Retail Park**
Kunta	Vantaa
Sijainti yhdyskuntarakenteessa	Kehä III, Pakkala (Antaksentie)
Hankkeen luonne	Retail Park -tyyppinen erikoiskaupan keskus
Myymälätyyppi	Useita erikoiskaupan myymälöitä
Kerrosala	Kokonaiskerrosala noin 25.000 k-m^2
Toteuttaja	TK-Development Oy
Toteutuksen edellytykset	Hankkeen toteuttaminen edellytti asemakaavan muuttamista
Kaavoitustilanne prosessin alkaessa	
Maakunta/seutukaava	Helsingin seudun seutukaava 1993; työpaikka-aluetta
Oikeusvaikutteinen yleiskaava	Ei ole
Asemakaava	Asemakaava 1991; teollisuus- ja varastoaluetta, jossa liiketilaa enintään 10 % rakennusoikeudesta
Kaavaprosessin kuvaus	
Kaavan nimi	Asemakaavan muutos 51. kaup.osa Pakkala, osa korttelia 51503 (Vantaanportti 1E)
Vireilletulo	Kaavan laatiminen aloitettu tammikuussa 1999
Hyväksyminen	Asemakaavan muutos hyväksytty elokuussa 1999 kaupunginhallituksessa
Kaavan keskeinen sisältö	Liiketilan osuus nostettiin enintään 49 % rakennusoikeudesta
Valmisteluprosessi	
Tietopohja	Ei seudullista tarkastelua
Vaikutusten arviointi	Kaupalliset ja liikenteelliset vaikutukset selvitetty kaavoitusta varten, Regionet Oy ja Viatek Oy
Osallistuminen	Sovellettu rakennuslakia
Yhteistyö naapurikuntien kans.	-
Yhteistyö maakunnan liiton kanssa	-
Viranomaisneuvottelut	Tielaitoksen lausunto
Muutoksenhaku	
AYK:n oikaisukehotukset	-
Valitukset	-
Viranomaisten lausunnot	-
HAO:n päätös	-
KHO:n päätös	-

Lähde: Vantaan kaupunki

3.2 Itäsalmen liikekeskus, Sipoo

Kauppakeskus, johon voidaan sijoittaa päivittäistavarakaupan suuryksikkö (noin 12.000 k-m^2) sekä paljon tilaa vaativan erikoistavaran myymälöitä.

Suunniteltu kauppakeskus sijaitsee valtatien 7 varrella Itäsalmen liittymässä noin 8 kilometrin etäisyydellä Helsingin Itäkeskuksesta.

Hankkeen toteuttamisesta on Sipoon kunnan ja rakennusliike Oy Alfred A. Palmberg Ab:n välinen kiinteistökaupan esisopimus.

Kaavoitustilanne

Ympäristöministeriö vahvisti Itä-Uudenmaan maakuntakaavan huhtikuussa 2002, mutta jätti tällöin vahvistuksen ulkopuolelle Itäsalmeen osoitetun keskustatoimintojen alueen. Itä-Uudenmaan liitto ja Sipoon kunta valittivat päätöksestä, mutta Korkein hallinto-oikeus hylkäsi valitukset syyskuussa 2003.

Alueella ei ole oikeusvaikutteista yleiskaavaa. Voimassa olevan asemakaavan mukaan alueelle voidaan rakentaa liike- ja toimistotiloja sekä julkisia palveluja. Vähittäiskaupan suuryksikön rakentaminen ei ole mahdollista. Kauppakeskuksen toteuttaminen edellyttää asemakaavan muuttamista.

Kaavoitusprosessi

Itäsalmen keskustan asemakaavan muutos tuli vireille marraskuussa 2000 ja se hyväksyttiin kunnanvaltuustossa syyskuussa 2003. Asemakaavassa on 78.000 neliömetriä liikekerrosalaa, josta päivittäistavarakaupan suurmyymälän (hypermarketin) rakentamiseen voidaan käyttää 12.000 kerrosneliömetriä. Tämän lisäksi alueelle voidaan rakentaa paljon tilaa vaativan erikoistavaran myymälöitä. Asemakaava mahdollistaa myös Retail Park -tyyppisen erikoiskaupan keskuksen toteuttamisen.

Kaavoituksen yhteydessä on selvitetty vaikutuksia mm. alue- ja palvelurakenteeseen, palveluiden alueelliseen saatavuuteen, liikenteeseen, maisemaan ja kulttuuriympäristöön sekä ihmisiin. Lisäksi on tehty luonnonsuojelulain 65 § edellyttämä arviointi kaavan toteuttamisen vaikutuksista Suomen Natura 2000 -ehdotukseen sisältyviin alueisiin (Mustavuoren lehto ja Östersundomin lintuvedet). Vaikutusselvitysten mukaan hankkeen pääasiallinen vaikutusalue ulottuu Sipoon lisäksi Helsingin ja Vantaan itäosiin sekä Porvooseen. Lähivaikutusalue kattaa Sipoon eteläosat.

Kunta on järjestänyt kaavan valmistelun aikana lähinnä Sipoon kunnan asukkaille ja osallisille monipuoliset mahdollisuudet osallistua ja ottaa kantaa hankkeeseen. Ensimmäinen viranomaisneuvottelu käytiin kaavoituksen alkaessa toukokuussa 2000. Sen lisäksi on järjestetty useita epävirallisia viranomaisneuvotteluja. Valtion viranomaiset ovat näissä neuvotteluissa tuoneet erityisesti esiin vaikutusselvitysten tarvetta ja laajuutta koskevia näkökohtia.

Kaavaluonnoksesta ja -ehdotuksesta pyydettiin lausunnot Itä-Uudenmaan ja Uudenmaan liitoilta sekä Helsingin, Vantaan ja Porvoon kaupungeilta. Vantaa edellytti kaavaehdotuksesta antamassaan lausunnossaan, että ennen kaavan hyväksymistä selvitetään mm. keskuksen liittyminen lähiympäristöönsä ja pääkaupunkiseudun rakenteeseen. Porvoo puuttui lausunnossaan liiketilojen mitoitukseen, joka kaupungin käsityksen mukaan perustuu liiaksi Porvoon väestön ostovoiman varaan. Helsingillä, Itä-Uudenmaan liitolla ja Uudenmaan liitolla ei ollut huomautettavaa kaavaehdotuksesta.

Uudenmaan ympäristökeskus antoi syyskuussa 2002 kaavaehdotuksesta lausunnon, jossa se katsoi, ettei kaavaehdotus täytä yleis- ja asemakaavan sisältövaatimuksia rakennetun ympäristön, maiseman ja luonnonarvojen vaalimisen osalta ja että hanke on sijaintinsa vuoksi ristiriidassa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden kanssa. Ympäristökeskuksen mukaan kaavan merkittävyys olisi edellyttänyt laajempaa tiedottamista. Ympäristökeskus antoi heinäkuussa 2002 Natura-arvioinnista lausunnon, jossa se esitti toimenpiteitä haitallisten ympäristövaikutusten lieventämiseksi. Mikäli lievennystoimet toteutetaan kaa-

vamuutoksella ei olisi "merkittävästi heikentäviä vaikutuksia" läheiseen Natura 2000 -alueeseen.

Pro-Sipoo -yhdistys teki ympäristöministeriölle esityksen YVA-menettelyn soveltamisesta hankkeeseen elokuussa 2001.

Arviointia

Hankkeen merkittävyys

Kauppakeskuksella on merkittäviä seudullisia vaikutuksia. Mm. Korkein hallinto-oikeus katsoi Itä-Uudenmaan maakuntakaavaa koskevassa ratkaisussaan, että C-merkinnän sallimalla vähittäis-

Taulukko 7. Itäsalmen liikekeskus, Sipoo.

Hankkeen kuvaus	
Nimi	**Itäsalmen liikekeskus**
Kunta	Sipoo
Sijainti yhdyskuntarakenteessa	Valtatie 7, Itäsalmen liittymä
Hankkeen luonne	Kauppakeskus
Myymälätyyppi	Paljon tilaa vaativan erikoistavaran kauppaa, muuta erikoiskauppaa ja hypermarket
Kerrosala	Kokonaiskerrosala 78.000 k-m^2, josta hypermarketin osuus 12.000 k-m^2
Toteuttaja	Sipoon kunta, Palmberg Oy (kiinteistökaupan esisopimus)
Toteutuksen edellytykset	Hankkeen toteuttaminen edellyttää asemakaavan muuttamista
Kaavoitustilanne prosessin alkaessa	
Maakunta/seutukaava	Itä-Uudenmaan seutukaava 1996; taajamatoimintojen aluetta (A)
Oikeusvaikutteinen yleiskaava	Ei ole
Asemakaava	Asemakaava vuodelta 1995; pääosin liike- ja toimistorakennusten aluetta
Kaavaprosessin kuvaus	
Kaavan nimi	Itäsalmen keskustan asemakaavan muutos (liikekeskus)
Vireilletulo	Marraskuu 2000
Kaavoitusvaihe	Asemakaavan muutos hyväksytty 15.9.2003
Kaavan keskeinen sisältö	Kaavan mukaan liikekerrosalaa on kaikkiaan 78.000 k-m^2, josta hypermarketin rakentamiseen voidaan voidaan käyttää 12.000 k-m^2
Valmisteluprosessi	
Tietopohja	Ei seudullista palveluverkkotarkastelua
Vaikutusten arviointi	Itäsalmen kauppakeskuksen asemakaavan vaikutusten arviointi 2000 sekä useita muita selvityksiä Natura-arviointi
Osallistuminen	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
Yhteistyö naapurikuntien kanssa	Helsingin, Vantaan ja Porvoon kaupunkien lausunnot
Yhteistyö maakunnan liiton kanssa	Itä-Uudenmaan ja Uudenmaan liittojen lausunnot
Viranomaisneuvottelut	Aloitusneuvottelu toukokuu 2000, useita epävirallisia neuvotteluja Uudenmaan ympäristökeskuksen lausunnot kaavaluonnoksesta ja -ehdotuksesta sekä Natura-arvioinnista
Muutoksenhaku	
AYK:n oikaisukehotukset	-
Valitukset	Uudenmaan ympäristökeskus
Viranomaisten lausunnot	
HAO:n päätös	
KHO:n päätös	

kaupan suuryksiköllä olisi huomattavia ylikunnallisia ja seudullisia vaikutuksia aluerakenteeseen.

Ympäristöministeriö arvioi Itä-Uudenmaan maakuntakaavaa koskevassa päätöksessään, että lähiasutuksen puuttuessa pääasiallinen asiakaskunta tulisi Sipoon kunnan ulkopuolelta. Itäsalmessa oli tuolloin noin 1300 asukasta ja Etelä-Sipoon suurimmassa keskuksessa Söderkullassa 2000 asukasta. Asioinnin arvioitiin perustuvan yksityisautoiluun ja pitkiin asiointietäisyyksiin, mikä lisäisi liikennetarvetta ja liikenteestä ympäristölle aiheutuvia haittoja.

Seudullinen näkökulma ja kuntien yhteistyö

Itäsalmen kauppakeskus on seudulliselta kannalta ongelmallinen. Korkein hallinto-oikeus katsoi, ettei Itä-Uudenmaan maakuntakaavaa laadittaessa oltu Itäsalmen keskustatoimintojen alueen osalta kiinnitetty maankäyttö- ja rakennuslain edellyttämällä tavalla riittävästi huomiota maakunnan tarkoituksenmukaiseen alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, ympäristön ja talouden kannalta kestäviin liikenteen järjestelyihin eikä maiseman ja kulttuuriperinnön vaalimiseen. Maakuntakaavan C-merkinnän mahdollistama vähittäiskaupan suuryksikkö tulisi irralleen nykyisestä yhdyskuntarakenteesta. KHO katsoi myös, ettei maakuntakaavan pohjaksi oltu selvitetty vaikutuksia, joita keskustatoimintojen sijoittuminen Itäsalmeen aiheuttaa.

Myös kuntien näkemykset hankkeesta ovat menneet ristiin. Vantaan ja Porvoon kaupungit ovat suhtautuneet hankkeeseen varsin varauksellisesti.

Vaikutusten selvittäminen ja arviointi

Hankkeen vaikutukset selvitettiin asemakaavan laatimisen yhteydessä kattavasti. Ympäristöministeriö katsoi Pro-Sipoon esityksen johdosta antamassaan kannanotossa huhtikuussa 2003, ettei hankkeeseen sovelleta YVA-lain mukaista arviointimenettelyä, koska hankkeen rakentamisen vaikutukset on selvitetty kaavoituksen yhteydessä ja selvityksistä on kuultu kaikkia niitä, joiden oloihin ja etuihin hanke saattaa vaikuttaa.

Osallistuminen ja vuorovaikutus

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa osallisiksi katsottiin kaavan lähivaikutusalueen, Etelä-Sipoon, asukkaat ja maanomistajat sekä heitä edustavat yhdistykset. Kaavan vaikutukset ulottuivat kuitenkin myös Helsinkiin, Vantaalle ja Porvooseen. Kaavoituksesta tiedottamisessa ei oltu otettu huomioon Helsingissä ja Vantaalla asuvia osallisia. Kunnan virallisessa tiedottamisessa käyttämät sanomalehdet, Sipoon Sanomat ja Borgåbladet leviävät Sipooseen ja Porvooseen. Osaltaan tästä syystä kaavaehdotus asetettiin uudelleen julkisesti nähtäville, jolloin siitä tiedotettiin myös Helsingissä, Vantaalla ja Porvoossa asuville osallisille.

3.3 Tynninharjun Citymarket, Lohja

Olemassa olevan suuryksikön laajentaminen ja myymälätyypin muuttaminen. Noin 5.000 k-m^2:n suuruisen Anttilan tavaratalon tilalle rakennettiin noin 12.000 k-m^2:n suuruinen Citymarket.

Citymarket sijaitsee noin 3,5 kilometrin etäisyydellä Lohjan keskustasta Tynniharjulla, joka on asunto- ja työpaikka-aluetta.

Kaavoitustilanne

Alue on Länsi-Uudenmaan seutukaavassa vuodelta 1995 taajamatoimintojen aluetta (A). Alueella ei ole oikeusvaikutteista yleiskaavaa.

Alue oli vuonna 1989 vahvistetussa asemakaavassa liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta. Vähittäiskaupan suuryksikön laajentaminen edellytti asemakaavan muuttamista.

Kaavoitusprosessi

Asemakaavan muutoksen valmistelu aloitettiin vuonna 1998 ennen maankäyttö- ja rakennuslain kauppaa koskevien säännösten voimaantuloa. Kunta hyväksyi asemakaavan muutoksen toukokuussa 1999 ja Uudenmaan ympäristökeskus vahvisti sen helmikuussa 2000. Kaavamuutoksessa alue osoitettiin liike- ja toi-

mistorakennusten korttelialueeksi, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön. Korttelin kokonaiskerrosala on noin 12.000 m^2. Rakennusoikeutta ei lisätty.

Siirtymäkauden johdosta kaavan valmistelussa sovellettiin sekä vanhaa rakennuslakia että uutta maankäyttö- ja rakennuslakia. Muun muassa osallistumisen, viranomaisyhteistyön ja vahvistusmenettelyn osalta sovellettiin rakennuslakia.

Hankkeen vaikutuksia selvitettiin kaavan valmistelun yhteydessä lähinnä kaupalliselta kannalta. Kesko Oyj teetti selvityksen hankkeen vaikutuksista kaupan palveluverkkoon (Anttila, Lohjan tavaratalon laajennushankkeen ympäristövaikutukset kaupan näkökulmasta. 1999). Sen lisäksi kunta tilasi Kouvolan seudun kuntayhtymältä vaikutusselvityksen, jossa tarkasteltiin Lohjan seudun kauppapaikkaverkoston rakennetta ja suuryksiköiden sijaintivaihtoehtoja (Lohjan seudun kauppapaikkaverkoston nykyisen rakenteen ja esitettyjen suurmyymälähankkeiden arviointi. 1999). Tämän selvityksen mukaan Anttilan laajennus ei yksinään muuttaisi asiointimallia seudulla. Lohjalle suunnitteilla ollut toinen suuryksikkö (Prisma) suositeltiin sijoitettavaksi keskustaan.

Kaavaehdotuksesta pyydettiin Uudenmaan liiton, Inkoon, Siuntion ja Vihdin kuntien sekä Karjaan kaupungin lausunnot. Vihti edellytti lausunnossaan riittävien vaikutusselvitysten laatimista. Karjaa katsoi laajennuksen vaikuttavan haitallisesti kaupungin keskustan tavaratalojen toimintaedellytyksiin sekä heikentävän yleensäkin keskustaa. Inkoolla ja Siuntiolla ei ollut huomautettavaa kaavasta. Uudenmaan liitto katsoi, että Lohjan kaupungin tulisi selvittää yhdessä naapurikuntien kanssa kaupan palvelujen kehittämistä kokonaiskuvan saamiseksi kaupan suuryksiköiden sijaintiperiaatteista

Uudenmaan ympäristökeskus piti tärkeänä kaavaehdotuksesta antamassaan lausunnossa vaikutusselvitysten täydentämistä (Kouvolan kuntayhtymältä tilattu selvitys ei ollut vielä valmistunut) ja kuntien välistä yhteistyötä kaupan palveluverkon kehittämisessä.

Arviointia

Hankkeen merkittävyys

Hankkeella ei arvioida olevan merkittäviä ylikunnallisia vaikutuksia. Laajennuksen toteutusedellytykset ratkaistiin asemakaavalla. Ratkaisun tukena oli kaupan palveluverkon rakennetta ja sen muutosten vaikutuksia koskeva tarkastelu.

Seudullinen näkökulma ja kuntien yhteistyö

Saman aikaisesti Anttilan tavaratalon laajennuksen kanssa oli naapurikunnassa Vihdissä vireillä suuryksikköä koskeva asemakaavamuutos Nummelan keskustaan (Citymarket). Vähää aikaisemmin uusi hypermarket (Prisma) oli saanut rakennusluvan Nummelan keskustaan. Molemmat hankkeet sijoittuivat Helsingin taajamaseutukaavan keskustatoimintojen alueelle. Kuntien yhteistyö hankkeiden suunnittelussa osoittautui hankalaksi. Yhteistä seudullista tarkastelua ei tehty, vaikka Uudenmaan liitto ja ympäristökeskus edellyttivät sitä lausunnoissaan. Lohjan kunnan teettämässä vaikutusselvityksessä tosin tarkasteltiin myös Vihdin hankkeiden vaikutuksia, mutta yhteistyötä selvitysten tekemisessä ei syntynyt.

Seudullinen tarkastelu tehtiin vasta sen jälkeen, kun kunnat olivat hyväksyneet suuryksiköitä koskevat asemakaavat ja ne oli saatettu Uudenmaan ympäristökeskukseen vahvistettavaksi. Ympäristökeskuksen pyydettyä kaavoista Uudenmaan liiton lausunnon liitto tilasi selvityksen hankkeiden vaikutuksista ja toteuttamisedellytyksistä Kouvolan seudun kuntayhtymältä. Selvityksen mukaan oli pelättävissä, että alueelle syntyy huomattavaa ylimitoitusta päivittäistavaran myymälätiloista. Huolimatta hankkeisiin liittyvistä riskeistä, Uudenmaan liitto ei nähnyt estettä kaavojen vahvistamiselle. Uudenmaan ympäristökeskus vahvisti myös Nummelan keskustan Citymarketin asemakaavan.

Taulukko 8. Tynninharjun Citymarket, Lohja.

Hankkeen kuvaus	
Nimi	**Tynninharjun Citymarket**
Kunta	Lohja
Sijainti yhdyskuntarakenteessa	Lohjanharju, 3.5 km Lohjan keskustasta
Hankkeen luonne	Vanhan suuryksikön laajennus ja korvaaminen uudella
Myymälätyyppi	Hypermarket
Kerrosala	Kokonaiskerrosala noin 12.000 k-m^2 Vanha tavaratalo 5.000 k-m^2 ja laajennus 7.000 k-m^2
Toteuttaja	Kesko Oyj
Toteutuksen edellytykset	Hankkeen toteuttaminen edellytti asemakaavan muuttamista
Kaavoitustilanne prosessin alkaessa	
Maakunta/seutukaava	Länsi-Uudenmaan seutukaava 1995; taajamatoimintojen aluetta (A)
Oikeusvaikutteinen yleiskaava	Ei ole
Asemakaava	Asemakaava vuodelta 1989; liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta
Kaavaprosessin kuvaus	
Kaavan nimi	Asemakaavan muutos 9. kaupunginosa Ojamo osa korttelia 490
Vireilletulo	Kaavan laatiminen aloitettu rakennuslain aikana vuonna 1998
Hyväksyminen	Asemakaavan muutos hyväksytty kunnanvaltuustossa 26.5.1999 Uudenmaan ympäristökeskus vahvisti asemakaavamuutoksen 8.2.2000
Kaavan keskeinen sisältö	Alue osoitettu liike- ja toimistorakennuten korttelialueeksi, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön. Rakennusoikeus 11.795 k-m^2
Valmisteluprosessi	
Tietopohja	
Vaikutusten arviointi	Vaikutukset kaupan näkökulmasta. Kokonaisvaltainen vaikutusten arviointi
Osallistuminen	Sovellettu rakennuslakia
Yhteistyö naapurikuntien kanssa	Siuntion, Inkoon,Vihdin ja Karjaan lausunnot
Yhteistyö maakunnan liiton kanssa	Uudenmaan liiton lausunto
Viranomaisneuvottelut	Useita epävirallisia viranomaisneuvotteluja. Uudenmaan ympäristökeskuksen lausunto kaavaehdotuksesta
Muutoksenhaku	
AYK:n oikaisukehotukset	-
Valitukset	-
Viranomaisten lausunnot	-
HAO:n päätös	-
KHO:n päätös	-

Vaikutusten selvittäminen ja arviointi

Anttilan laajennuksen yhteydessä tehdyssä vaikutusselvityksessä esitettiin selkeät johtopäätökset paitsi hankkeen vaikutuksista myös yleensä kaupan palveluverkon kehittämisestä. Selvitykset vaikuttivat kaupan sijaintia koskeviin päätöksiin Lohjalla. Kaupunki päätti sijoittaa Prisman kaupungin keskustaan.

3.4 Kalkun kauppakeskus, Nokia

Kauppakeskus, johon voidaan sijoittaa yksi tai useampia vähittäiskaupan suuryksiköitä. Kunnassa valmistellun osayleiskaavaehdotuksen mukaan vähittäiskaupan suuryksiköille osoitetun alueen rakennusoikeus on yhteensä 19.000 kerrosneliömetriä, josta päivittäistavarakauppaa saa olla enintään 5 000 kerrosneliömetriä.

Alue sijaitsee valtateiden 3 ja 11 risteyksessä (nk. Kalkun risteys) Nokian ja Tampereen kaupunkien rajalla.

Kaavoitustilanne

Alue on Pirkanmaan seutukaavassa vuodelta 1997 teollisuustoimintojen aluetta. Maakuntakaava on parhaillaan laadittavana. Alueella ei ole oikeusvaikutteista yleiskaavaa eikä asemakaavaa.

Kaavoitusprosessi

Kalkun risteys sisältyy laadittavana olevaan Nokian keskustaajaman osayleiskaavaan. Osayleiskaavan laatiminen aloitettiin vuonna 1995. Kaavaehdotus valmistui toukokuussa 2002. Siinä Kalkun liittymään on osoitettu alue vähittäiskaupan suuryksiköille (KM-1). Alueen rakennusoikeus on 19.000 k-m^2 (aluetehokkuus 0,38), josta enintään 5.000 k-m^2 voidaan käyttää päivittäistavaramyymälän rakentamiseen. Kalkun ris-teykseen on lisäksi osoitettu alueita palveluille ja hallinnolle (P, P-1). P-1-alueelle on osoitettu rakennusoikeutta 117.800 k-m^2 (aluetehokkuus 0.38).

Kyseessä on siirtymävaiheen kaava, jonka valmistelu aloitettiin vanhan rakennuslain ollessa voimassa. Tämän vuoksi esimerkiksi ensimmäinen viranomaisneuvottelu järjestettiin vasta kaavaluonnoksen oltua nähtävillä. Tällöin todettiin mm. tarve laatia osallistumis- ja arviointisuunnitelma.

Ensimmäinen kaavaluonnos oli nähtävillä vuonna 1999 rakennuslain 154 §:n mukaisesti. Luonnoksessa Kalkun risteykseen oli osoitettu palvelujen aluetta. Nokian kaupunki käynnisti vaikutusselvityksen toukokuussa 1999 saatuaan esitykset kahden hypermarketin rakentamisesta Kalkun risteykseen. Selvityksessä tutkittiin kahden yhteensä 48.000 kerrosneliömetrin suuruisen hypermarketin (Euromarket ja Prisma) toteuttamista Kalkun risteysalueelle. Toisena vaihtoehtona tutkittiin markettien sijoittamista Pirkkalaan. Vaikutusselvityksen mukaan market-keskittymällä olisi merkittäviä haitallisia vaikutuksia Nokian keskustaan ja Tampereen länsiosien lähikauppojen toimintaedellytyksiin.

Pirkanmaan liitto katsoi lausunnossaan kesäkuussa 2001, että alueella on edellytyksiä vain yhden hypermarketin rakentamiselle. Uusi osayleiskaavaluonnos oli nähtävillä marraskuussa 2001. Siinä Kalkun risteykseen oli osoitettu kaupallisten palvelujen aluevaraus (KM), jolle saa sijoittaa yhden vähittäiskaupan suuryksikön. Kaavaluonnoksessa ei määritelty kaupan mitoitusta, mutta kaavaselostuksen mukaan suunnittelun lähtökohtana oli 18.000 kerrosneliömetrin suuruinen hypermarket. Kaavaluonnoksessa oli lisäksi osoitettu alueva-rauksia palveluille ja hallinnolle (P) lähinnä paljon tilaa vaativaa erikoistavaran kauppaa varten.

Ensimmäinen maankäyttö- ja rakennuslain mukainen viranomaisneuvottelu järjestettiin tammikuussa 2002. Neuvottelussa todettiin tarve täydentää tehtyjä selvityksiä liikenteen ja palvelurakenteen osalta. Kaupunkiseudun osalta voidaan aineistona käyttää kaupunkiseudun rakenneselvitystä (Tampereen kaupunkiseudun rakennesuunnitelma 2000) sekä kaupan mitoitusselvitystä (Tampereen kaupunkiseudun kaupan mitoitus- ja sijoitusselvitys 2001).

Viranomaisneuvottelussa todettiin, että osayleiskaavaehdotus poikkeaa Pirkanmaan seutukaavasta Kalkun risteykseen osoitettujen kaupallisten palvelujen osalta. Nokian kaupunki haki heinäkuussa 2002 maankäyttö- ja rakennuslain 210 §:n mukaista suostumusta seutukaavasta poikkeamiseen, mutta ympäristöministeriö ei antanut sitä (ympäristöministeriön vastaus Nokian kaupungille elokuu 2003). Ympäristöministeriö katsoi, ettei Kalkkuun suunniteltu uusi kaupallinen keskittymä voi perustua pel-

Taulukko 9. Kalkun kauppakeskus, Nokia.

Hankkeen kuvaus	
Nimi	**Kalkun kauppakeskus**
Kunta	Nokia
Sijainti yhdyskuntarakenteessa	Tampereen rajalla, vt 3 ja vt 11 risteyksessä (Kalkun risteys)
Hankkeen luonne	Kauppakeskus
Myymälätyyppi	Yksi tai useampia vähittäiskaupansuuryksiköitä
Kerrosala	19.000 k-m^2
Toteuttaja	Pirkanmaan osuuskauppa, Skanska Sisä-Suomi Oy (alustava tieto)
Toteutuksen edellytykset	Osayleiskaavan ja asemakaavan laatiminen.
Kaavoitustilanne prosessin alkaessa	
Maakunta/seutukaava	Pirkanmaan seutukaava 1997; teollisuustoimintojen aluetta (T)
Oikeusvaikutteinen yleiskaava	Ei ole
Asemakaava	Alueella ei ole asemakaavaa
Kaavaprosessin kuvaus	
Kaavan nimi	Nokian keskustaajaman osayleiskaava
Vireilletulo	Kaavan laatiminen aloitettu 1995
Kaavoitusvaihe	Kaavaehdotus valmistunut toukokuussa 2002. Kunta haki MRL 210 § mukaista lupaa seutukaavasta poikkeamiseen heinäkuussa 2002. Ympäristöministeriö ei myöntänyt lupaa
Kaavan keskeinen sisältö	Kaavaehdotuksessa Kalkun risteykseen osoitettu kaupallisten palvelujen alue, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön sekä palvelujen ja hallinnon alueita, joille tarkoitus sijoittaa mm. paljon tilaa vaativan erikoistavaran kauppaa
Valmisteluprosessi	
Tietopohja	Tampereen kaupunkiseudun kaupan mitoitus- ja sijoitus-selvitys 2001 Kaupunkiseudun rakennessuunnitelma 2001
Vaikutusten arviointi	Vaikutusselvitys ja sitä täydentävä palvelujen saatavuutta koskeva selvitys tehty vuonna 1999 nähtävillä olleen kaava-luonnoksen pohjalta
Osallistuminen	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
Yhteistyö naapurikuntien kanssa	Tampereen, Ylöjärven ja Pirkkalan lausunnot seutukaavasta poikkeamisesta
Yhteistyö maakunnan liiton kanssa	Pirkanmaan liiton kaavalausunto luonnoksesta sekä seutukaavasta poikkeamisesta
Viranomaisneuvottelut	Ensimmäinen MRL:n 66 §:n mukainen viranomaisneuvottelu tammikuussa 2002
Muutoksenhaku	
AYK:n oikaisukehotukset	
Valitukset	
Viranomaisten lausunnot	
HAO:n päätös	
KHO:n päätös	

kästään yhden kunnan yleiskaavaan, vaan asia tulee selvittää ja ratkaista samanaikaisesti laaja-alaisemmin useamman kunnan alueella maakuntakaavalla. Yleiskaavaehdotuksen ei katsottu sopeutuvan seutukaavan kokonaisuuteen eikä alakeskusjärjestelmään, koska se olisi käytännössä merkinnyt uuden alakeskuksen syntymistä Kalkkuun.

Asiasta kuultiin Pirkanmaan liittoa, Ylöjärven ja Pirkkalan kuntia sekä Tampereen kaupunkia. Tampereen kaupunki ja Ylöjärven kunta suhtautuivat kielteisesti vähittäiskaupan suuryksiköiden sijoittamiseen Kalkun liittymään, koska katsoivat niiden heikentävän kaupan palveluita Tampereen kaupunkiseudun länsiosassa erityisesti Tesoman aluekeskuk-

sessa ja Ylöjärven kuntakeskuksessa. Tampere katsoi lausunnossaan, että kaupunkiseudun palveluverkko tulisi ratkaista tekeillä olevassa maakuntakaavassa. Pirkkalan kunta ei vastustanut hanketta. Pirkanmaan liitto piti poikkeamista seutukaavasta hyväksyttävänä.

Arviointia

Hankkeen merkittävyys

Kauppakeskuksella on arvioitu olevan merkittäviä yhdyskuntarakenteellisia vaikutuksia koko Tampereen kaupunkiseudun länsiosaan. Etenkin Nokian, Ylöjärven, Pirkkalan ja Tesoman keskustoihin se vaikuttaisi voimakkaasti.

Seudullinen näkökulma ja kuntien yhteistyö

Seudun kunnilla ei ole ollut yhtenäistä kantaa hankkeeseen. Tämä tuli esiin lausunnoista, joita kunnat antoivat Nokian hakemuksesta poiketa seutukaavasta.

Tampereen kaupunkiseudun kaupan mitoitus- ja sijoitusselvitys on tuottanut kaupallisia palveluja koskevassa suunnittelussa ja päätöksenteossa tarvittavaa tietoa. Mutta maakuntakaavoituksen keskeneräisyyden vuoksi kaupallisen rakenteen kehittämiseltä ovat toistaiseksi puuttuneet yhteiset seudulliset tavoitteet.

Pirkanmaan liiton ja seudun kuntien yhteistyönä laadittu kaupan mitoitusta ja sijoitusta koskeva selvitys valmistui osayleiskaavan valmistelun aikana. Siinä arvioitiin, että Tampereen kaupunkiseudulle on väestökasvun ja ostovoiman perusteella mahdollista sijoittaa vuoteen 2010 mennessä noin 20.000 neliömetriä päivittäistavarakaupan myyntipintaalaa. Yhtenä mahdollisina uusien hypermarkettien sijoituspaikkana pidettiin Nokian keskustaajaman, Länsi-Tampereen ja Ylöjärven aluekokonaisuutta. Kahden uuden hypermarketin sijoittamista Kalkkuun pidettiin kuitenkin ongelmallisena.

Vaikutusten selvittäminen ja arviointi

Osayleiskaavan vaikutusselvitys tehtiin luonnosvaiheessa vuonna 1999, jolloin Kalkkuun vielä suunniteltiin kahta hypermarkettia. Nk. 0-vaihtoehtona tutkittiin malli, jossa kaupalliset palvelut keskittyvät Nokian keskustaan. Tämä vaihtoehto arvioitiin kuitenkin toteuttamiskelvottomaksi. Arviointia tehtäessä ei ollut käytettävissä Tampereen kaupunkiseudun kaupan mitoitusselvitystä, jossa tuotiin esiin kahden hypermarketin sijoittamisen ongelmat.

Osallistuminen ja vuorovaikutus

Osayleiskaavan luonnosvaiheen suunnittelussa sovellettiin vielä rakennuslakia osallistumismenettelyjen osalta. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma todettiin tarpeelliseksi ensimmäisessä viranomaisneuvottelussa.

3.5 Koilliskeskus, Tampere

Uuden kauppakeskuksen sijoittaminen aluekeskukseen. Kauppakeskukseen on mahdollista sijoittaa yksi tai kaksi hypermarkettia.

Koilliskeskus on yksi Tampereen kolmesta aluekeskuksesta. Alueella on ennestään yksi päivittäistavarakaupan suuryksikkö (Sesto-Etujätti) ja erikoiskaupan myymälöitä. Myymälöiden yhteenlaskettu kerrosala on noin 4.000 neliömetriä.

Kaavoitustilanne

Koilliskeskus on Pirkanmaan seutukaavassa vuodelta 1997 keskustatoimintojen aluetta (C). Alueella ei ole oikeusvaikutteista yleiskaavaa. Koilliskeskus sisältyi alunperin Tampereen kantakaupungin yleiskaavaan, mutta kaupungin peruutettua alistuksen kaavaa ei sen osalta vahvistettu. Kunta päätti osayleiskaavan laatimisesta Koilliskeskuksen alueelle lokakuussa 1999. Alueella ei ole asemakaavaa.

Kaavoitusprosessi

Koilliskeskuksen osayleiskaavan laatiminen aloitettiin lokakuussa 1999. Osayleiskaavaehdotus oli julkisesti nähtävillä kesällä 2002. Kaavaehdotuksessa on osoitettu kaksi aluetta vähittäiskaupan suur-

Taulukko 10. Koilliskeskus, Tampere.

Hankkeen kuvaus	
Nimi	**Koilliskeskus**
Kunta	Tampereen kaupunki
Sijainti yhdyskuntarakenteessa	Koilliskeskus, yksi Tampereen kolmesta aluekeskuksesta
Hankkeen luonne	Uuden kauppakeskuksen sijoittaminen aluekeskukseen
Myymälätyyppi	Yksi tai kaksi hypermarkettia
Kerrosala	Kauppakeskuksen kokonaiskerrosala 12.000 k-m^2 (Alustava tieto)
Toteuttaja	Avoin
Toteutuksen edellytykset	Osayleiskaavan ja asemakaavan laatiminen
Kaavoitustilanne prosessin alkaessa	
Maakunta/seutukaava	Pirkanmaan seutukaava 1997; keskustatoimintojen aluetta (C)
Oikeusvaikutteinen yleiskaava	Ei ole
Asemakaava	Asemakaavaa ei ole
Kaavaprosessin kuvaus	
Kaavan nimi	Koilliskeskuksen osayleiskaava
Vireilletulo	Päätös kaavan laatimisesta lokakuu 1999
Kaavoitusvaihe	Osayleiskaavaehdotus nähtävillä kesä-elokuu 2002
Kaavan keskeinen sisältö	Uusien vähittäiskaupan suuryksiköiden sijoittaminen aluekeskukseen
Valmisteluprosessi	
Tietopohja	Tampereen kaupunkiseudun kaupan mitoitus- ja sijoitus-selvitys 2001
Vaikutusten arviointi	Koilliskeskuksen kaupan suuryksiköiden YVA-selvitys 2000 Kangasalan kunnan selvitys kaupallisten hankkeiden yhteis-vaikutuksista
Osallistuminen	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
Yhteistyö naapurikuntien kanssa	Kangasalan kunnan lausunto
Yhteistyö maakunnan iiton kanssa	Pirkanmaan liiton lausunto
Viranomaisneuvottelut	Aloitusneuvottelu 7.3.2000, ympäristökeskuksen lausunnot kaavaluonnoksesta ja -ehdotuksesta
Muutoksenhaku	
AYK:n oikaisukehotukset	
Valitukset	
Viranomaisten lausunnot	
HAO:n päätös	
KHO:n päätös	

yksikön rakentamiseen KM-merkinnällä. Toinen näistä on tarkoitettu uudelle kauppakeskukselle. Toisella alueella sijaitsee Seston myymälä. Kaavaehdotuksessa ei ole otettu kantaa kaupan mitoitukseen, mutta kaavaselostuksen mukaan kauppakeskuksen kokonaiskerrosala olisi 12.000 kerrosneliömetriä.

Kaavoituksen yhteydessä selvitettiin hypermarketin toteuttamisen vaikutuksia. Koilliskeskuksen kaupan suuryksiköiden YVA-selvityksessä (2000) tutkittiin kaksi vaihtoehtoa. Hypermarket-vaihtoehdossa alueelle sijoittuisi yksi uusi hypermarket. Kaupan kokonaiskerrosala olisi 12.000 k-m^2, josta päivittäistavaran osuus olisi 8.000 k-m^2 ja muiden kaupallisten palvelujen 4.000 k-m^2. Kauppakeskus-vaihtoehdossa alueelle sijoittuisi kaksi uutta hypermarkettia. Kaupan kokonaiskerrosala olisi 15.000 k-m^2, josta päivittäistavaran osuus olisi 10.000 k-m^2 (5.000 k-m^2 / yksikkö) ja muiden kaupallisten palvelujen 5.000 k-m^2. Selvityksen mukaan markkinoiden kasvu mahdollistaisi molempien vaihtoehtojen toteuttamisen. Tarjonnan lisääntymisen ja kilpailutilanteen kiristymisen arvioitiin heikentävän Koilliskeskuksen lähialueen pienten päivittäistavarakauppojen sekä

muiden keskusten erityisesti Kaukajärven aluekeskuksen Tampereella ja Kangasalan kunnan keskustan erikoiskaupan toimintaedellytyksiä.

Vaikutusselvityksen jälkeen valmistuneessa Tampereen kaupunkiseudun kaupan mitoitus- ja sijoitusselvityksessä (2001) arvioitiin, että päivittäistavarakaupan myyntipinta-alaa voitaisiin lisätä Koilliskeskuksessa noin 3.000 neliömetrillä ilman, että sillä olisi merkittäviä kielteisiä vaikutuksia.

Kangasalan kunnan toimesta oli lisäksi tekeillä selvitys Kangasalan ja Koilliskeskuksen hankkeiden yhteisvaikutuksista. Selvityksessä tarkastellaan mm Koilliskeskuksen kehittämisen vaikutuksia nk. Lentolan alueen kaupalliseen kehittämiseen. Tämän selvityksen tulokset eivät olleet tätä raporttia laadittaessa käytettävissä.

Kaavaa on esitelty osallisille useissa yleisötilaisuuksissa. Kaavatyötä varten perustettiin osallisryhmä, joka on kokoontunut useita kertoja kaavan valmistelun aikana.

Kaavaehdotuksesta pyydettiin Pirkanmaan liiton ja Kangasalan kunnan lausunnot. Kangasalan kunnalla ei ollut huomautettavaa kaavasta. Pirkanmaan liitto edellytti lausunnossaan, että osayleiskaavassa määritellään päivittäistavarakaupan enimmäiskerrosala.

Myös Pirkanmaan ympäristökeskus katsoi kaavaehdotuksesta antamassaan lausunnossa, että osayleiskaavassa tulisi ottaa kantaa kaupallisten toimintojen määrään. Päivittäistavarakaupan myyntipinta-alan lisäys tulisi rajata kauppatyöryhmän selvityksen perusteella 3.000 neliömetriin.

Arviointia

Hankkeen merkittävyys

Uuden kauppakeskuksen seudullisen merkityksen ratkaisee sen mitoitus. Kauppakeskuksen toteuttamisedellytyksiä koskevat perusratkaisut tehtiin Pirkanmaan maakuntakaavassa, jossa Koilliskeskus (Linnainmaan) osoitettiin keskustatoimintojen alueeksi yhtenä Tampereen aluekeskuksena. Koilliskeskuksen kaupalliset toiminnot on tarkoitus suunnitella tarkemmin Koilliskeskuksen osayleiskaavassa.

Seudullinen näkökulma ja kuntien yhteistyö

Kauppakeskuksen sijainti aluekeskuksessa on Tampereen kaupunkiseudun yhdyskunta- ja palvelurakenteen kehittämisen kannalta perusteltu. Keskustelun kohteena onkin ollut vähittäiskaupan määrä. Tampereen kaupunkiseudun kaupan mitoitus- ja sijoitusselvityksessä arvioitiin, että Koilliskeskuksessa olisi edellytykset päivittäistavarakaupan myyntipinta-alan lisäämiselle vain noin 3.000 neliömetrillä. Osayleiskaavaehdotus ei ota kantaa kaupan mitoitukseen. Se mahdollistaa volyymiltään tätä mittavamman päivittäistavarakaupan lisärakentamisen alueelle.

Kangasalan kunta, jonka palveluihin mahdolliset haitalliset vaikutukset voimakkaimmin kohdistuisivat ei ole vastustanut kaavaa.

Vaikutusten selvittäminen ja arviointi

Koilliskeskuksen kauppaa koskeva vaikutusselvitys tehtiin jo vuonna 2000, jolloin ei vielä ollut käytettävissä Tampereen kaupunkiseudun kaupan mitoitusselvitystä. Kaavaehdotus nojautuu tähän vaikutusselvitykseen. Esimerkiksi kaavaselostuksessa ei ole otettu kantaa seudullisen selvityksen mitoitusta koskeviin kannanottoihin, joiden kanssa ehdotus ristiriidassa.

Nk. 0-vaihtoehtona käytettiin nykytilannetta, johon muita vaihtoehtoja verrattiin.

Osallistuminen ja vuorovaikutus

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa on katsottu osallisiksi vain lähialueen asukkaat, vaikka kaavalla on vaikutuksia myös muualla Tampereella ja Kangasalan kunnassa.

3.6 Reijolan kauppakeskus, Pyhäselkä

Kauppakeskuksen toteuttaminen. Asemakaava mahdollistaa kerrosalaltaan 17.000 neliömetrin suuruisen vähittäiskaupan suuryksikön rakentamisen Reijolan taajamaan sen nykyisen keskustan yhteyteen.

Reijolan taajama on toinen Pyhäselän kunnan kahdesta taajamasta. Reijolan taajama sijaitsee Pyhäselän kunnan ja Joensuun kaupungin rajan tuntumassa noin 8 kilometrin etäisyydellä Joensuun keskustasta.

Pyhäselän kuntakeskus Hammaslahti sijaitsee kunnan eteläosassa noin 17 kilometrin etäisyydellä Reijolasta. Reijolan taajamassa on 1700 asukasta.

Kaavoitustilanne

Reijolan taajaman keskus on Joensuun seudun seutukaavassa vuodelta 2000 pääosin keskustatoimintojen aluetta. Alueella on voimassa oikeusvaikutteinen Reijolan osayleiskaava vuodelta 2000. Siinä liikekeskukselle tarkoitettu alue on osoitettu keskustatoimintojen alueeksi.

Alueella oli voimassa vuonna 1996 vahvistettu asemakaava, joka ei mahdollistanut suunnitellun kauppakeskuksen toteuttamista.

Hankkeen toteuttaminen edellyttää myös valtatien 6 siirtämistä Reijolan keskustan kohdalla itään. Tie kulkee nykyisin taajaman läpi. Reijolan osayleiskaavassa on varauduttu valtatien 6 siirtoon.

Kaavoitusprosessi

Reijolan asemakaavan muutos ja laajennus tuli vireille maaliskuussa 2000. Kaavaehdotus hyväksyttiin kunnan valtuustossa joulukuussa 2002. Kaavasta ei valitettu. Asemakaavamuutoksen mukaan alueelle voidaan rakentaa kerrosalaltaan noin 17.000 neliömetrin suuruinen kauppakeskus, johon sijoittuu vähittäiskaupan suuryksikkö.

Uuden suuryksikön vaikutuksia selvitettiin asemakaavan laatimisen yhteydessä (Kaupan suuryksikkö Reijolan asemakaava-alueella, selvitys ympäristövaikutuksista 2001). Vaikutusselvityksessä tarkasteltiin 0-vaihtoehdon (hanke jätetään toteuttamatta) lisäksi kauppakeskusvaihtoehtoa, jossa vähittäiskaupan kokonaiskerrosala oli 20.000 neliömetriä ja hypermarket vaihtoehtoa, jossa kokonaiskerrosala oli 10.000 neliömetriä. Suuryksikön vaikutusten arvioitiin kohdistuvan Pyhäselän kunnan lisäksi erityisesti Joensuun kaupungin eteläosiin.

Aloitusvaiheen viranomaisneuvottelussa helmikuussa 2001 todettiin tarve laatia Joensuun kaupunkiseudulle seudullinen kauppapaikkaselvitys uusien suuryksiköiden sijoittamista koskevien ratkaisujen pohjaksi. (Joensuun ydinkaupunkiseudun kauppapaikkaselvitys 2001) valmistui vielä samana vuonna. Selvityksessä esitettiin kaksi vaihtoehtoa kaupan palveluverkon kehittämiselle: hypermarket-vaihtoehto, jossa kaupunkiseudulle rakennettaisiin yksi uusi hypermarket, ja supermarket-vaihtoehto, jossa palveluverkkoa täydennettäisiin seudun aluekeskuksiin sijoittuvilla alle 2000 kerrosneliömetrin päivittäistavaramyymälöillä. Hypermarket-vaihtoehdossa uuden marketin yhtenä mahdollisena sijoituspaikkana tarkasteltiin myös Reijolaa. Kauppapaikkaselvityksessä arvioitiin myös kehittämisvaihtoehtojen vaikutuksia. Hypermarket-vaihtoehdon todettiin vaikuttavan kielteisesti Joensuun kaupungin alakeskusten ja seudun kuntakeskusten palveluihin.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa osallisiksi katsottiin vain Reijolan taajaman maanomistajat, asukkaat ja alueella toimivat yritykset ja yhdistykset. Alueellisen ympäristökeskuksen toivomuksesta osallisiin lisättiin naapurikunnat: Joensuu, Kiihtelysvaara, Rääkkylä, Tohmajärvi, Kitee ja Kesälahti, mutta ei näiden kuntien asukkaita.

Naapurikunnista Joensuu, Rääkkylä ja Tohmajärvi antoivat lausunnon kaavaehdotuksesta. Joensuun kaupunki vastusti lausunnossaan hypermarketin rakentamista Reijolaan. Kaupungin mielestä alle 2000 kerrosneliömetrin suuruinen päivittäistavaramyymälä vastaisi paremmin Pyhäselän kunnan ja Reijolan taajaman omaa kysyntää. Uusia kaupallisia palvelualueita ei tulisi muodostaa vaan mahdolliset uudet vähittäiskaupan suuryksiköt sijoitetaan nykyis-

Taulukko 11. Reijolan kauppakeskus, Pyhäselkä.

Hankkeen kuvaus	
Nimi	**Reijolan kauppakeskus**
Kunta	Pyhäselkä
Sijainti yhdyskuntarakenteessa	Reijolan taajama, vt 6 liittymä, 8 km Joensuun keskustasta Joensuun kaupungin rajan tuntumassa
Hankkeen luonne	Kauppakeskus
Myymälätyyppi	Mahdollisuus sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikkö (hypermarket)
Kerrosala	Kokonaiskerrosala 17.000 k-m^2
Toteuttaja	Avoin
Toteutuksen edellytykset	Hankkeen toteuttaminen edellyttää asemakaavan muutamista ja vt:n 6 siirtämistä
Kaavoitustilanne prosessin alkaessa	
Maakunta/seutukaava	Joensuun seudun seutukaava 2000; osin C-aluetta ja osin AP-aluetta
Oikeusvaikutteinen yleiskaava	Reijolan osayleiskaava vuodelta 2000; C-aluetta
Asemakaava	Rakennuskaava vuodelta 1996; julkisten palveluiden ja liike-rakennusten korttelialutta, maa- ja metsätalousaluetta ja yleisen tien aluetta
Kaavaprosessin kuvaus	
Kaavan nimi	Reijolan asemakaavan muutos ja laajennus
Vireilletulo	Vireilletulosta ilmoitettu maaliskuussa 2000
Kaavoitusvaihe	Asemakaava hyväksytty kunnanvaltuustossa joulukuussa 2002
Kaavan keskeinen sisältö	Alueelle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön (KM). Kauppakeskuksen kokonaiskerrosala on 17.000 k-m^2
Valmisteluprosessi	
Tietopohja	Joensuun ydinkaupunkiseudun kauppapaikkaselvitys 2001
Vaikutusten arviointi	Selvitys ympäristövaikutuksista 2001
Osallistuminen	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
Yhteistyö naapurikuntien kanssa	Joensuun, Rääkkylän ja Tohmajärven lausunnot
Yhteistyö maakunnanliiton kanssa	Pohjois-Karjalan liiton lausunto
Viranomaisneuvottelut	Aloitusneuvottelu helmikuussa 2001, ehdotusvaiheen neuvottelu lokakuussa 2002, ympäristökeskuksen lausunto ehdotuksesta
Muutoksenhaku	
AYK:n oikaisukehotukset	
Valitukset	
Viranomaisten lausunnot	
HAO:n päätös	
KHO:n päätös	

ten kaupallisten alueiden yhteyteen, jolloin niiden haitalliset vaikutukset jäävät vähäisemmiksi. Seuturakenteessa mittava kauppakeskus ja sinne sijoittuva suuryksikkö synnyttävät uuden kaupallisen keskuksen väestön painopistealueen ulkopuolelle. Viiden kilometrin etäisyydellä kauppakeskuksesta on vain 8000 asukasta, joten se joutuu keräämään asiakkaansa varsin laajalta alueelta.

Muilla kunnilla ei ollut huomautettavaa suuryksikön rakentamisesta. Pohjois-Karjalan liitto puolsi lausunnossaan asemakaavan hyväksymistä, vaikka pitikin mahdollisena vähittäiskaupan suuryksikön sijoittamista myös muualle kaupunkiseudulla.

Pohjois-Karjalan ympäristökeskus otti kantaa vähittäiskaupan suuryksikön sijoittamiseen Reijolaan mm. kaavaehdotuksesta antamassaan lausunnossa. Ympäristökeskuksen mielestä kaupan palveluverkkoa tulisi kehittää supermarket-vaihtoehdon pohjalta, koska se luo yh-

dyskunta- ja palvelurakenteen tasapainoiselle kehitykselle hypermarket-vaihtoehtoa paremmat edellytykset. Supermarket-vaihtoehto tukee kaupunkiseudun alakeskusten palvelujen kehittymistä ja turvaa eri väestöryhmien palvelujen saatavuuden. Hypermarketin sijoittaminen Reijolaan heikentää lähipalveluja ja vaikeuttaa useiden ihmisten arkielämää. Ympäristökeskuksen mielestä asemakaavaa tulisi kehittää niin, että se mahdollistaa kauppakeskusalueen erilaiset toteuttamisvaihtoehdot ja vaiheittaisen rakentamisen.

Arviointia

Hankkeen merkittävyys

Kauppakeskuksella on seudullista merkitystä. Sen sijaitsee Joensuun seudun seutukaavassa ja Reijolan osayleiskaavassa osoitetulla keskustatoimintojen alueella. Osayleiskaavassa ei otettu kantaa Reijolan keskustaan sijoittuvien kaupan toimintojen määrään, vaan mitoitus jäi ratkaistavaksi asemakaavassa.

Seudullinen näkökulma ja kuntien yhteistyö

Pyhäselän kunta vaikutti Reijolan asemakaavan muutoksella kaupan palveluverkon kehittämisen suuntaan koko Joensuun kaupunkiseudulla. Joensuun ydinkaupunkiseudun kauppapaikkaselvityksen mukaan ostovoiman kehitys vuoteen 2020 mennessä mahdollistaa vain yhden uuden hypermarketin rakentamisen seudulle. Mikäli Reijolan kauppakeskus toteutuu suunnitellussa laajuudessaan, ei supermarket-vaihtoehdon toteuttamisella ole edellytyksiä.

Joensuun kaupunki on vastustanut Reijolan asemakaavamuutosta. Kaupunki ei kuitenkaan valittanut kaavasta.

Vaikutusten selvittäminen ja arviointi

Vaikutusselvitys tehtiin ennen koko kaupunkiseutua koskevaa kauppapaikkaselvitystä. Vaikutusselvityksessä ei tarkastelu supermarket-vaihtoehtoa, jota seudullisessa selvityksessä pidettiin yhtenä kehitysvaihtoehtona. Nk. 0-vaihtoehtona käytettiin vaihtoehtoa, jossa hanke jää toteuttamatta.

Osallistuminen ja vuorovaikutus

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa osalliset määriteltiin hankkeen vaikutuksiin nähden suppeasti. Esimerkiksi Joensuun kaupungissa asuvia ei luettu osallisiin, vaikka uutta kauppakeskusta suunniteltiin lähelle kuntarajaa.

3.7 Seppälän Citymarket, Jyväskylä

Kerrosalaltaan 12.000 neliömetrin suuruisen hypermarketin (Citymarket) toteuttaminen. Hankkeen toteuttavat maanomistaja Kuusakoski Oy ja Kesko Oyj.

Suunniteltu hypermarket sijaitsee Seppälän alueella noin kahden kilometrin etäisyydellä Jyväskylän keskustasta. Seppälä on suurelta osin liiketoiminnan alueeksi muuttunut entinen teollisuus alue. Seppälässä sijaitsee ennestään kaksi hypermarkettia, Prisma ja Eurospar, sekä useita erikoiskaupan myymälöitä. Citymarketin rakentamisen lisäksi on vireillä Prisman laajentaminen 3.500 kerrosneliömetrillä.

Kaavoitustilanne

Seppälän alue on Keski-Suomen seutukaavassa vuodelta 1999 palvelujen ja työpaikkatoimintojen aluetta (PT).

Alueella ei ollut oikeusvaikutteista yleiskaavaa. Jyväskylän yleiskaavassa vuodelta 1984 alue oli teollisuus- ja varastoaluetta.

Kuusakosken tontti, jonne Citymarketin rakentamista suunnitellaan, oli vuodelta 2000 peräisin olevassa asemakaavassa teollisuusaluetta.

Seuraavassa kuvataan erikseen rinnakkain edenneet yleiskaavan ja asemakaavan muutosprosessit.

Kaavaprosessit

Seppälän yleiskaavamuutos

Seppälän yleiskaavamuutos tuli vireille joulukuussa 1999. Yleiskaavamuutos

hyväksyttiin kaupunginvaltuustossa 11.11.2002. Kaavasta ei valitettu. Osayleiskaavassa Seppälän alue on osoitettu kokonaisuudessaan keskustatoimintojen alueeksi. Vähittäiskaupan suuryksiköiden rakentaminen on mahdollista koko alueella kuitenkin niin, että päivittäistavaran suuryksiköiden rakentamista on rajoitettu: osalla aluetta päivittäistavaran osuus myymälästä saa olla enintään 400 kerrosneliömetriä. Yleiskaavan lähtökohtana on, että nykyisten asemakaavojen sallima, noin 500.000 kerrosneliömetrin rakennusoikeus säilyy. Yleiskaavamuutoksen tavoitteena on kehittää Seppälää keskustamaisen liike- ja työpaikkarakentamisen suuntaan.

Yleiskaavaa laadittaessa oli käytettävissä Jyväskylän kaupunkia ja maalaiskuntaa koskeva palveluverkkoselvitys (Uusien vähittäiskaupan suuryksiköiden sijoittaminen Jyväskylän seudulle. Jyväskylän kaupunki 2000) ja koko maakuntaa koskeva selvitys (Keski-Suomen kaupallinen palveluverkko 2000, 2001). Yleiskaavatyön yhteydessä on laadittu selvitys maankäytön muutoksen liikenteellisistä vaikutuksista (Seppälän alueen liikennetarkastelut 2001). Maankäyttövaihtojen vaikutuksista laadittiin selvitys (Seppälän alueen yleiskaavan luonnossuunnittelu ja vaikutusten arviointi: maankäyttövaihtoehdot 2000). Lisäksi on nojauduttu Seppälän Citymarketin asemakaavan yhteydessä Keskon teettämään vaikutusselvitykseen (Jyväskylän Seppälän Citymarket, asemakaavan vaikutusselvitys 2002).

Uusien vähittäiskaupan suuryksiköiden sijoittamista koskevassa selvityksessä tuotiin esiin Seppälän alueen kaupalliseen kehittämiseen liittyviä uhkakuvia: mikäli alue kehittyy nykyistä enemmän muun kuin tilaa vaativan erikoikaupan suuntaan, kehityksellä voi olla haitallisia vaikutuksia erikoiskaupan toimintaedellytyksiin kaupungin keskustassa. Selvityksessä nähtiin ns. Kuusakosken tontti parhaana uuden hypermarketin sijoituspaikkana. Ongelmana tuotiin esiin hypermarketin kielteiset vaikutukset läheisten asuntoalueiden lähikauppoihin. Myös yleiskaavaselostuksessa tuodaan esiin alueen muuttumisesta johtuvat kielteiset vaikutukset keskustaan ja asuntoalueiden lähipalveluihin.

Jyväskylän maalaiskunnalta ja Muuramen kunnalta pyydettiin lausunnot yleiskaavaehdotuksesta. Kummallakaan ei ollut huomautettavaa kaavan perusratkaisuista. Keski-Suomen liitto edellytti kaavoituksen eri vaiheissa antamissaan lausunnoissa yleiskaavan vaikutusten asianmukaista selvittämistä. Liitto toi esiin huolensa sitä, että Jyväskylän seudusta on muodostumassa maakunnallisten kauppapalvelujen kannalta erityisen keskittynyt. Liitto katsoi, ettei erityisesti hypermarkettien rakentaminen Seppälään ole maakunnalliselta kannalta suotavaa.

Seppälän Citymarketin asemakaavamuutos

Asemakaavanmuutos tuli vireille elokuussa 2001 ja se hyväksyttiin kunnanvaltuustossa 11.11.2002. Samassa yhteydessä hyväksyttiin myös kaupungin ja Kuusakoski Oy:n välinen maankäyttösopimus ja kiinteistöluovutuksen esisopimus. Kaavaehdotuksesta ei tehty muistutuksia eikä kaavasta valitettu.

Asemakaavassa Kuusakosken tontti on osoitettu liikerakennusten korttelialueeksi, jolle saa rakentaa vähittäiskaupan suuryksikön (KM-merkintä). Korttelin rakennusoikeus on yhteensä 25.000 kerrosneliömetriä.

Asemakaavan vaikutusten arviointi tehtiin erillisenä selvityksenä (ks. edellä). Arvioinnin lähtökohtana oli asemakaavan toteutuminen vaiheittain. Ensimmäisessä vaiheessa rakennettaisiin 12.000 kerrosneliömetrin suuruinen hypermarket sekä muuta palvelu- ja liiketoimintaa noin 3.000 kerrosneliömetriä ja toisessa vaiheessa 10.000 kerrosneliömetrin suuruinen lähinnä teknisen kaupan palveluja käsittävä liikekeskus. Selvityksen mukaan hankkeen kaupalliset vaikutukset ulottuvat koko kaupunkiseutuun ja ympäristökuntiin. Päävaikutusalue muodostuu läheisistä asuntoalueista, joilla on yli 18.000 asukasta.

Vaikutusselvityksen mukaan uuden hypermarketin rakentaminen tulee väistämättä vaikeuttamaan asuntoalueiden nykyisten lähipalvelujen toimintaedel-

lytyksiä. Vaaravyöhykkeessä ovat etenkin läheisen Huhtasuon ostoskeskuksen palvelut. Häviäjiä ovat lähialueiden autottomat ja liikuntarajoitteiset asukkaat. Jos Citymarket johtaa lähipalvelujen lopettamiseen ja tätä kautta tiettyjen väestöryhmien syrjäytymiseen, hanke saattaa osaltaan kiihdyttää kaupunginosien välistä eriarvoistumista.

Osallisiksi katsottiin lähinnä päävaikutusalueen asukkaat ja heitä edustavat yhdistykset. Asemakaavasta tiedotettiin osallisille monipuolisesti.

Seppälän kaupalliseen kehittämiseen ja Citymarketin rakentamiseen on alueella suhtauduttu melko myönteisesti. Asemakaavan muutosehdotuksesta pyydettiin lausunnot Jyväskylän maalaiskunnalta sekä Laukaan, Muuramen, Petäjäveden ja Uuraisten kunnilta. Jyväskylän maalaiskunta huomautus koski liikennettä. Muilla kunnilla ei ollut huomautettavaa. Keski-Suomen liitto esitti lausunnossaan, että asemakaavamuutoksen yhteydessä tulisi selvittää koko Seppälän alueen market-rakentamisen vaikutukset. Keski-Suomen ympäristökeskus otti lausunnossaan kantaa pohjaveden suojeluun ja pilaantuneiden maa-alueiden puhdistukseen.

Kaupungin sosiaali- ja terveyslautakunta toi esiin huolen Citymarketin vaikutuksista ympäröivien asuntoalueiden lähipalveluihin. Lautakunta ei lausunnossaan kuitenkaan asettunut vastustamaan hanketta, mutta toi esiin tarpeen lieventää Citymarketin haitallisia vaikutuksia, joita on odotettavissa erityisesti Huhtasuon asuntoalueella. Lautakunta edellytti, että Huhtasuon ja Lohikosken ostoskeskuksia ja niiden toimintaedellytyksiä kehitetään aktiivisesti. Kaupallisten lähipalveluiden säilymistä Huhtasuon ostoskeskuksessa pidettiin sosiaalisen eheyden kannalta ensisijaisen tärkeänä. Lautakunta muistutti myös eläkeläisten ja vanhusten määrän kasvusta näillä alueilla.

Arviointia

Hankkeen merkittävyys

Seppälän alueen muuttumisella kaupan alueeksi arvioidaan olevan myös seudullista merkitystä. Citymarketilla on ylikunnallista merkitystä. Seppälän maakäytön muutosta ja Citymarketin sijoittamista koskevat ratkaisut tehtiin Seppälän yleiskaavan muutoksessa.

Seudullinen näkökulma ja kuntien yhteistyö

Jyväskylän kaupungin ja maalaiskunnan selvityksessä, joka koski uusien vähittäiskaupan suuryksiköiden sijoittamista Jyväskylän seudulle, ns. Kuusakosken tontti oli esillä yhtenä uuden suuryksikön sijoituspaikkana.

Keski-Suomen liitto on pitänyt kaavoituksen pohjana olevia seudullisia tarkasteluja riittämättöminä ja vastustanut uuden hypermarketin sijoittamista Seppälän alueelle. Naapurikunnilla ei ole ollut huomautettavaa hankkeesta.

Vaikutusten selvittäminen ja arviointi

Citymarketin sosiaaliset vaikutukset selvitettiin asemakaavoituksen yhteydessä. Raportissa tuotiin esiin haitalliset vaikutukset ja hankkeeseen liittyvät uhkat. Haitallisten vaikutusten arvioitiin kohdistuvan mm. Huhtasuon ja Lohikosken ostoskeskuksiin. Mikäli lähipalvelut joudutaan jollakin lähialueella lopettamaan nähtiin uhkana tiettyjen väestöryhmien syrjäytyminen ja kaupunginosien välisen eriarvoistumisen kiihtyminen. Kaava-aineistosta ei ilmene, miten haitallisia vaikutuksia voidaan ennalta ehkäisemään ja miten palvelujen kehitystä seurataan.

Osallistuminen ja vuorovaikutus

Osallisiin luettiin osayleiskaavassa lähiseudun asukkaat sekä lähialueiden kaupunginosa- ja asukasyhdistykset. Citymarketin asemakaavassa osallisina ei mainittu lainkaan asukkaita, kylläkin Huhtasuon asukasyhdistys. Kuitenkin vaikutusselvityksen perusteella hankkeen vaikutukset ulottuvat myös naapurikuntiin Jyväskylän maalaiskuntaan ja Laukaalle.

Taulukko 12. Seppälän Citymarket, Jyväskylä.

Hankkeen kuvaus	
Nimi	**Seppälän Citymarket**
Kunta	Jyväskylä
Sijainti yhdyskuntarakenteessa	Seppälän työpaikka-alue, 2 km keskustasta
Hankkeen luonne	Uusi hypermarket ja kauppakeskus
Kerrosala	Asemakaavan kokonaiskerrosala 25.000 k-m^2, josta ensimmäisessä vaiheessa tarkoitus toteuttaa 12.000 k-m^2 (hypermarket)
Toteuttaja	Kuusakoski Oy ja Kesko Oyj
Toteutuksen edellytykset	Hankkeen toteuttaminen edellytti yleiskaavan ja asemakaavan muutosta
Kaavoitustilanne prosessin alkaessa	
Maakunta/seutukaava	Keski-Suomen seutukaava 1999; palvelu- ja työpaikka-alue (PT)
Oikeusvaikutteinen yleiskaava	Ei ollut
Asemakaava	Asemakaava vuodelta 2000; teollisuusaluetta, kokonaiskerrosala 46.574 k-m^2
Yleiskaavaprosessin kuvaus	
Kaavan nimi	Seppälän yleiskaavamuutos
Vireilletulo	Vireille tulosta ilmoitettu joulukuussa 1999 kaavoituskatsauksessa
Kaavoitusvaihe	Kaupunginvaltuusto hyväksynyt 11.11.2002
Kaavan keskeinen sisältö	Keskustatoimintojen aluetta
Valmisteluprosessi	
Tietopohja	Jyväskylän kaupunkia ja maalaiskuntaa koskeva kaupan palveluverkkoselvitys 2000 sekä Keski-Suomen kaupallinen palveluverkko 2000
Vaikutusten arviointi	Useita selvityksiä, mm. maankäyttöveihtoehtojen ja liikenteen vaikutuksista
Osallistuminen	Osallistumis- ja arvointisuunnitelma toukokuu 2000
Yhteistyö naapurikuntien kanssa	Jyväskylän mlk:n ja Muuramen kunnan lausunnot
Yhteistyö maakunnan liiton kanssa	Keski-Suomen liiton lausunto
Viranomaisneuvottelut	Aloitusneuvottelu toukokuu 2000, ehdotusvaiheen neuvottelu lokakuu 2002
Muutoksenhaku	
AYK:n oikaisukehotukset	
Valitukset	
Viranomaisten lausunnot	
HAO:n päätös	
KHO:n päätös	
Asemakaavaprosessin kuvaus	
Kaavan nimi	Seppälän Citymarketin asemakaavan muutos
Vireilletulo	Vireilletulosta ilmoitettu elokuussa 2001
Kaavoitusvaihe	Kaupunginvaltuusto hyväksyi kaavan 11.11.2002
Kaavan keskeinen sisältö	Liikerakennusten korttelialuetta, jonne saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön (KM), kokonaisrakennusoikeus 25.000 k-m^2
Valmisteluprosessi	
Tietopohja	Jyväskylän kaupunkia ja maalaiskuntaa koskeva kaupan palveluverkkoselvitys 2000 sekä Keski-Suomen kaupallinen palveluverkko 2000
Vaikutusten arviointi	Asemakaavan vaikutusselvitys 2002
Osallistuminen	Osallistumis- ja arvointisuunnitelma elokuu 2001
Yhteistyö naapurikuntien kanssa	Jyväskylän mlk:n, Laukaan, Muuramen, Petäjäveden ja Uuraisten kunnan lausunnot
Yhteistyö maakunnan liiton kanssa	Keski-Suomen liiton lausunto. Ympäristökeskuksen lausunto ehdotuksesta
Viranomaisneuvottelut	Aloitusneuvottelu syyskuu 2001, ehdotusvaiheen neuvottelu lokakuu 2002
Muutoksenhaku	
AYK:n oikaisukehotukset	
Valitukset	
Viranomaisten lausunnot	
HAO:n päätös	
KHO:n päätös	

3.8 Minimanin laajennus, Nurmo

Alennustavaratalon laajennus. Noin 5.200 kerrosneliömetrin suuruista alennustavaratalo Minimanin myymälää laajennetaan 1.510 neliömetrillä, jolloin myymälän kokonaiskerrosala on 6.710 neliömetriä. Laajennuksen yhteydessä läheinen päivittäistavarakauppa Makumani (noin 2.500 k-m^2) siirtää toimintansa myymälään. Näin ollen laajennus ei lisää vähittäiskaupan myyntipinta-alaa alueella.

Minimani sijaitsee liike- ja pienteollisuusalueella Seinäjoen kaupungin rajalla. Samalla alueelle sijaitsee myös Prisman kauppakeskus (noin 15.000 k-m^2).

Kaavoitustilanne

Alue on Vaasan läänin seutukaavassa vuodelta 1990 taajamatoimintojen aluetta (A). Alueella ei ole oikeusvaikutteista yleiskaavaa.

Alue oli vuonna 1992 vahvistetussa asemakaavassa liikerakennusten korttelialuetta.

Kaavoitusprosessi

Asemakaavan muutos tuli vireille marraskuussa 2001. Samassa yhteydessä tiedotettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja kaavaluonnoksen nähtävillä olosta. Kunnanvaltuusto hyväksyi muutoksen helmikuussa 2002. Kaavasta ei tehty muistutuksia eikä valitettu. Asemakaavan muutoksessa korttelialueen käyttötarkoitus muutettiin merkinnällä KM liikerakennusten korttelialueeksi, jolle saa rakentaa vähittäiskaupan suuryksikön. Rakennusoikeutta ei muutettu. Korttelialueen kokonaiskerrosala on 10.330 neliömetriä, josta 8.840 neliömetriä on Minimanin tontilla. Minimanin laajennuksen jälkeen asemakaavan KM-rakennusoikeudesta jää käyttämättä noin 3.620 k-m^2 (35%).

Kauppaa koskevan vaikutusselvityksen lähtökohtana oli Minimanin ajankohtainen laajennushanke. Kaavan salliman yli 10.000 kerrosneliömetrin suuryksikön toteuttamisen vaikutuksia ei selvitetty. Vaikutusselvitys oli sisällöltään näkökulmasta, jossa pääpaino oli ostovoiman riittävyydellä. Lisäksi tarkasteltiin hankkeen toteuttamisen vaikutuksia liikenteeseen.

Naapurikunnat Seinäjoki, Lapua, Ilmajoki ja Ylistaro sekä Etelä-Pohjanmaan liitto antoivat kaavaehdotuksesta lausunnot. Kunnilla ja liitolla ei ollut huomautettavaa kaavasta.

Kaavasta järjestettiin vain aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu. Länsi-Suomen ympäristökeskus antoi lausunnon kaavaehdotuksesta. Ympäristökeskuksella ei ollut huomautettavaa kaavasta.

Arviointia

Hankkeen merkittävyys

Hankkeella on ylikunnallista merkitystä johtuen sen sijainnista Seinäjoen kaupungin rajalla. Alennustavaratalon laajennus ja kaupallisten toimintojen lisärakentamismahdollisuudet ratkaistiin asemakaavassa.

Seudullinen näkökulma ja kuntien yhteistyö

Kaavoituksen tukena oli kaupan rakennetta ja ostovoiman kehitystä Seinäjoen ja Nurmon kaupunkiseudulla koskeva selvitys (2001). Selvitys pohjautui maakuntakaavoitusta varten laadittuun Vähittäiskaupan palveluverkko -selvitykseen (2001). Seinäjoen kaupungilla, jota hanke läheisimmin koskee, ei ollut huomautettavaa kaavasta.

Vaikutusten selvittäminen ja arviointi

Vaikutusselvitysten lähtökohtana oli ajankohtainen hanke eikä asemakaavan toteuttaminen kuten maankäyttö- ja rakennuslaki edellyttää. Suunnitteilla olleen hankkeen toteuttaminen ei lisää vähittäiskaupan myyntipinta-alaa alueella, minkä vuoksi sen vaikutusten arvioitiin jäävän vähäisiksi. Asemakaavan muutos mahdollistaa kuitenkin huomattavasti mittavamman rakentamisen: yli 10.000 kerrosneliömetrin suuruisen suuryksikön toteuttamisen.

Taulukko 13. Minimanin laajennus, Nurmo.

Hankkeen kuvaus	
Nimi	**Minimanin laajennus**
Kunta	Nurmo
Sijainti yhdyskuntarakenteessa	Liike- ja pienteollisuusalue Nurmon ja Seinäjoen rajalla
Hankkeen luonne	Alennustavaratalon laajennus, jossa kahden myymälän toiminnot yhdistetään
Myymälätyyppi	Alennustavaratalo
Kerrosala	Hankkeen kokonaiskerrosala 6.710 k-m^2 (nykyinen myymälä 5.200, laajennus1.510 k-m^2) Asemakaavan kokonaiskerrosala noin 10.000 k-m^2
Toteuttaja	Minimani Oy
Toteutuksen edellytykset	Asemakaavan muuttaminen
Kaavoitustilanne prosessin alkaessa	
Maakunta/seutukaava	Vaasan läänin seutukaava 1990; taajamatoimintojen alue A
Oikeusvaikutteinen yleiskaava	Ei ole
Asemakaava	Asemakaava vuodelta 1992: liikerakennusten korttelialue (KL)
Kaavaprosessin kuvaus	
Kaavan nimi	Hyllykallion asemakaavan muutos, Kivisaaren alue k. 3001
Vireilletulo	Vireilletulosta ilmoitettu marraskuussa 2001
Hyväksyminen	Asemakaavamuutos hyväksytty 18.2.2002 kunnanvaltuustossa
Kaavan keskeinen sisältö	Käyttötarkoituksen muutos vähittäiskaupan suuryksikön mahdollistavaksi (KM)
Valmisteluprosessi	
Tietopohja	Vähittäiskaupan palveluverkko 2001 Kaupan rakenne ja ostoiman kehitys 2001
Vaikutusten arviointi	Hankkeen vaikutusten arviointi. Minimanin laajennus Nurmossa 2001
Osallistuminen	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma marraskuu 2001
Yhteistyö naapurikuntien kanssa	Seinäjoen, Ylistaron, Lapuan ja Ilmajoen lausunnot
Yhteistyö maakunnan liiton kanssa	Etelä-Pohjanmaan liiton lausunto
Viranomaisneuvottelut	Aloitusneuvottelu joulukuu 2001. Länsi-Suomen ympäristö-keskuksen lausunto
Muutoksenhaku	
AYK:n oikaisukehotukset	-
Valitukset	-
Viranomaisten lausunnot	-
HAO:n päätös	-
KHO:n päätös	-

Osallistuminen ja vuorovaikutus

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa osallisiksi katsottiin viranomaisten ja Etelä-Pohjanmaan kauppakamarin lisäksi vain naapurialueiden maanomistajat.

Osallistuminen toteutettiin lyhyen kaavan mukaan: vireille tulosta ilmoittaminen yhdistettiin valmisteluvaiheen kuulemiseen. Näin valmisteluvaiheen vuorovaikutus jäi erittäin suppeaksi. Kaavoitusprosessi vireille tulosta kaavan hyväksymiseen kesti kolme kuukautta.

3.9 Kaakkurin keskus, Oulu

Aluekeskukseen rakennettava hypermarket. Oulun kaupunki ja Kesko Oyj sopivat hankkeen toteuttamisesta kauppakirjassa. Kesko sitoutui rakentamaan tontille vähintään 11.000 kerrosneliömetrin suuruisen myymälän, jonka kokonaisalasta vähintään 1000 neliömetriä on liitännäispalvelujen käytössä. Kesko on saanut Kaakkurin hypermarketille rakennusluvan tammikuussa 2003.

Kaupunki on lisäksi sopinut Keskon kanssa siitä, että Kesko luopuu kokonaan

päivittäistavarakaupan harjoittamisesta Äimärautiolla vuoden kuluttua Kaakkurin hypermarketin avaamisesta. Tämä tarkoittaa, että Kesko luopuu Aimäraution K-hypermarketin laajentamisesta ja lopettaa myymälän toiminnan.

Kaakkuri on Oulun pääkasvusuunta. Alueella on noin 5.000 asukasta. Asukasluvun arvioidaan kasvavan seuraavan 15 vuoden aikana 15.000 asukkaaseen.

Kaavoitustilanne

Alue käsittää Pohjois-Pohjanmaan seutukaavassa vuodelta 1993 teollisuustoimintojen (Tr), taajamatoimintojen (A) ja keskustatoimintojen (C) alueita. Kesäkuussa 2003 hyväksytyssä Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavassa alue on keskustatoimintojen aluetta.

Alueella oli asemakaavan hyväksymisajankohtana voimassa oikeusvaikutteinen Oulun yleiskaava, jossa suunnitellun hypermarketin alue on osoitettu yksityisten palvelujen ja hallinnon alueeksi (PK), jolla voi sijaita myös kauppakeskus. Aluekeskustasoisten keskustatoimintojen alue (C1) on osoitettu tämän alueen itäpuolelle.

Alueella ei ollut asemakaavaa.

Kaavoitusprosessi

Asemakaavan laatiminen alkoi vuonna 1998. Kaupunginvaltuusto hyväksyi kaavan huhtikuussa 2000 ja se sai lainvoiman Korkeimman hallinto-oikeuden hylättyä valitukset joulukuussa 2002. Asemakaavassa alueelle on osoitettu liikerakennusten korttelialue, jolle voidaan sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikkö. Korttelin rakennusoikeus on 14.000 kerrosneliömetriä ja se on jaettu kahdelle rakennusalalle (11.000 + 3.000 kerrosneliömetriä). Päivittäistavaran myyntipinta-ala on rajoitettu enintään 3.000 neliömetriin.

Kyseessä on siirtymäkauden kaava, jonka valmistelussa on sovellettu sekä vanhaa rakennuslakia että uutta maankäyttö- ja rakennuslakia. Osallistumisen ja viranomaisyhteistyön osalta sovellettiin vielä rakennuslakia.

Kaavan vaikutusselvityksissä nojauduttiin Äimäraution K-hypermarketin YVA-menettelyssä laadittuihin selvityksiin. Yksi tällöin tutkituista vaihtoehdoista oli myymälän sijoittaminen Kaakkurin keskukseen.

Asemakaavasta ei pyydetty Pohjois-Pohjanmaan liiton lausuntoa.

Zeppelinin Yrittäjäyhdistys, Limingan Osuuskauppa ja Pohjois-Pohjanmaan yrittäjät valittivat asemakaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä Oulun hallinto-oikeuteen. Valittajat katsoivat mm., että vaikutuksia ei oltu selvitetty riittävästi, kaavoitusmenettely oli virheellinen (osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa ei oltu laadittu), asemakaava ei vastannut sisällöltään lain vaatimuksia ja Oulun kaupungin ja Kesko Oyj:n välinen esisopimus oli laiton.

Pohjois-Pohjanmaan ympäristökeskus ja ympäristöministeriö antoivat asiasta lausunnot hallinto-oikeudelle. Hallinto-oikeus hylkäsi valitukset helmikuussa 2001. Hallinto-oikeus katsoi, että Kaakkuriin sijoitettavan vähittäiskaupan suuryksikön vaikutukset oli riittävästi selvitetty Äimäraution K-hypermarketin YVA-menettelyssä. Osallistumisen osalta voitiin soveltaa rakennuslain säännöksiä, joten osallistumis- ja arviointisuunnitelman laatiminen ei ollut tarpeen. Kaavan katsottiin täyttävän sitä koskevat sisältövaatimukset. Korkein hallinto-oikeus hylkäsi hallinto-oikeuden päätöksestä tehdyt jatkovalitukset joulukuussa 2002 ja pysytti hallinto-oikeuden päätöksen.

Arviointia

Hankkeen merkittävyys

Hankkeella on seudullista merkitystä. Kaakkurin aluekeskuksen sijaintia koskevat ratkaisut on tehty Pohjois-Pohjanmaan seutukaavassa ja Oulun yleiskaavassa. Asemakaavassa aluekeskuksen paikkaa tarkennettiin. Liikekorttelit sijoitettiin liikenteellisesti parempaan paikkaan valtatien 75 ja Oulunlahdentien risteykseen. Tällä ratkaisulla haluttiin parantaa alueelle suunnitellun päivittäistavarakaupan suuryksikön toimintaedellytyksiä.

Taulukko 14. Kaakkurin keskus, Oulu.

Hankkeen kuvaus	
Nimi	**Kaakkurin keskus, Citymarket**
Kunta	Oulu
Sijainti yhdyskuntarakenteessa	Aluekeskus, Kaakkurin kaupungiosassa
Hankkeen luonne	Vähittäiskaupan suuryksikön toteuttaminen osana aluekeskusta
Myymälätyyppi	Hypermarket
Kerrosala	14.000 k-m^2
Toteuttaja	Kesko Oyj
Toteutuksen edellytykset	Asemakaavan laatiminen
Kaavoitustilanne prosessin alkaessa	
Maakunta/seutukaava	Pohjois-Pohjanmaan seutukaava 1993; taajamatoimintojen (A), teollisuustoimintojen (Tr-2) ja keskustatoimintojen (C) aluetta.
Oikeusvaikutteinen yleiskaava	Oulun yleiskaava 1993; yksityisten palvelujen ja hallinnon aluetta (PK), jolla voi sijaita myös kauppakeskus
Asemakaava	Ei ole
Kaavaprosessin kuvaus	
Kaavan nimi	Asemakaava osalle Kaakkurin kaupunginosaa (Kaakkurin keskus ja Metelinkangas)
Vireilletulo	Kaavoitus aloitettu vuonna1998
Kaavoitusvaihe Kaavan keskeinen sisältö	Asemakaava hyväksytty 17.4.2000 kaupunginvaltuustossa Liikerakennusten korttelialuetta, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön (KL-3)
Valmisteluprosessi	
Tietopohja	Kaupan palveluverkoston kehittyminen sekä suurmyymälöiden sijoittuminen 1999 sekä useita muita selvityksiä
Vaikutusten arviointi	Vaikutukset selvitettiin Äimäraution K-hypermarketin YVA-menettelyssä, jossa hypermarketin sijoittaminen Kaakkurin aluekeskukseen oli yhtenä vaihtoehtona
Osallistuminen	Sovellettu rakennuslakia
Yhteistyö naapurikuntien kanssa	Yhteistyö mm kuntien yhteisen yleiskaavan valmistelun yhteydessä
Yhteistyö maakunnan liiton kanssa	Yhteistyö mm kuntien yhteisen yleiskaavan valmistelun yhteydessä
Viranomaisneuvottelut	Sovellettu rakennuslakia
Muutoksenhaku	
AYK:n oikaisukehotukset	-
Valitukset	Zeppelinen yrittäjäyhdistys, Limingan osuuskauppa, Pohjois-Pohjanmaan yrittäjät
Viranomaisten lausunnot	Pohjois-Pohjanmaan ympäristökeskuksen lausunto 30.8.2000 Ympäristöministeriön lausunto 12.10.2000
HAO:n päätös 23.2.2002	Valitukset hylättiin
Valitukset	Zeppelinen yrittäjäyhdistys, Limingan Osuuskauppa, Pohjois-Pohjanmaan yrittäjät
KHO:n päätös 12.12.2002	Limingan Osuuskaupan valitus jätettiin tutkimatta, muut valitukset hylättiin

Seudullinen näkökulma ja kuntien yhteistyö

Kaakkuri on yksi Oulun kolmesta aluekeskuksesta. Sen suunnittelun taustalla on pitkäjänteinen kaupunkiseudun alakeskuksia ja kaupallisia palveluja koskeva selvitys- ja suunnittelutyö. Uuden hypermarketin sijoittaminen Kaakkurin aluekeskuksen toteuttaa kaupunkiseudun suunnittelussa omaksuttua periaatetta, jonka mukaan uudet hypermarketit sijoitetaan aluekeskusten yhteyteen. Oulun seudulle on samanaikaisesti Kaakkurin keskuksen asemakaavoituksen kanssa valmisteltu kuntien yhteistä yleiskaavaa. Yleiskaavatyö on tarjonnut puit-

teet kuntien väliselle yhteistyölle muun muassa kaupan palveluverkkoa koskevissa kysymyksissä.

Tuomioistuinten tulkintoja

Korkein hallinto-oikeus otti päätöksessään kantaa myös valitusoikeuteen. Se katsoi, ettei Limingan Osuuskaupalla ollut asiassa valitusoikeutta. Kuntalain (92 § 1 mom.) mukaan kunnallisvalituksen saa tehdä se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen) tai kunnan jäsen. Maankäyttö- ja rakennuslaki laajensi tätä kuntalakiin perustuvaa valitusoikeutta. Sen perusteella kaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä on oikeus valittaa myös rekisteröidyllä paikallisella tai alueellisella yhteisöllä toimialaansa koskevissa kysymyksissä (MRL 191 § 2 mom.). Korkeimman hallinto-oikeuden mukaan Limingan Osuuskauppa ei ollut asiassa asianosainen eikä sääntöjensä perusteella myöskään maankäyttö- ja rakennuslain tarkoittama yhteisö.

3.10 Citymarket, Keminmaa

Uuden noin 15.000 k-m^2:n suuruisen hypermarketin (Citymarket) rakentaminen valtatien 4 varteen. Hanke sijaitsee Isohaaran alueella noin kilometrin etäisyydelle Keminmaan kuntakeskuksesta. Matkaa Kemin keskustaan on 7 kilometriä ja Tornion keskustaan 18 kilometriä. Alueella sijaitsee ennestään kaksi suuryksikköä: Prisma ja Halpa-Halli.

Kaavoitustilanne

Alue on osoitettu pientalovaltaiseksi taajamatoimintojen alueeksi (AP) Lapin seutukaavassa vuodelta 1986. Lapin liiton liittovaltuuston hyväksymä Länsi-Lapin seutukaava oli kaavan hyväksymisajankohtana vahvistettavana ympäristöministeriössä. Tässä seutukaavassa alue oli osoitettu taajamatoimintojen alueeksi (A).

Alueella ei ole oikeusvaikutteista yleiskaavaa. Kunnanvaltuuston hyväksymässä yleiskaavassa vuodelta 1979 alue on osittain keskustatoimintojen aluetta.

Vanhassa 1980-90 luvulta peräisin olevassa rakennuskaavassa alue oli osoitettu pääosin liike- ja toimistorakennusten sekä teknisen huollon alueeksi. Hankkeen toteuttaminen edellytti rakennuskaavan muuttamista.

Kaavoitusprosessi

Isohaaran palvelualueen asemakaavan muutoksen laatiminen aloitettiin vuonna 1998. Kunnanvaltuusto hyväksyi muutoksen tammikuussa 2000. Rakennuskaavan muutoksessa alue osoitettiin liikerakennusten korttelialueeksi, jonne saa rakentaa vähittäiskaupan suuryksiköitä (KL-merkintä). Kerrosalaa osoitettiin 15.000 m^2.

Siirtymäkauden johdosta kaavan valmistelussa sovellettiin sekä vanhaa rakennuslakia että uutta maankäyttö- ja rakennuslakia. Esimerkiksi osallistumisen, viranomaisyhteistyön ja naapurikuntien kuulemisen osalta kaavan valmistelussa sovellettiin vielä vanhaa rakennuslakia.

Vaikutusselvitykset olivat suppeat. Uuden hypermarketin vaikutukset arvioitiin merkittäviksi: kaupunkiseudun päivittäistavaramyymälöistä kolmanneksen arvioitiin lopettavan seuraavan kymmenen vuoden aikana. Erityisesti Kemin kaupungin alueella toimivien myymälöiden arvioitiin menettävän asiakkaitaan. Vaikutukset erikoiskauppaan arvioitiin päivittäistavarakauppaa suuremmiksi.

Osallistumisessa sovellettiin rakennuslakia. Luonnosvaiheen kuulemisen lisäksi järjestettiin kaksi yleisötilaisuutta.

Kaavaluonnoksesta pyydettiin naapurikuntien Kemin, Tervolan ja Tornion sekä Lapin liiton lausunnot. Kemin kaupunki vastusti lausunnossaan kaavan hyväksymistä, koska katsoi uuden hypermarketin heikentävän palvelujen alueellista saatavuutta kaupunkiseudulla. Tervolan kunta ja Tornion kaupunki edellyttivät koko kaupunkiseutua koskevan palveluverkkotarkastelun tekemistä ja laajempia vaikutusselvityksiä. Lapin liitto piti hankkeen vaikutuksia palvelujen saatavuuteen suurina. Liiton kannan

Taulukko 15. Citymarket, Keminmaa.

Hankkeen kuvaus	
Nimi	**Citymarket, Keminmaa**
Kunta	Keminmaan kunta
Sijainti yhdyskuntarakenteessa	Työpaikka-aluee vt:n 4 varrella 1 km Keminmaan ja 7 km Kemin keskustoista
Hankkeen luonne	Uusi päivittäistavarakaupan suuryksikkö
Myymälätyyppi	Hypermarket
Kerrosala	15.000 k-m^2
Toteuttaja	Kesko Oyj, Keminmaan kunta
Toteutuksen edellytykset	Asemakaavan muuttaminen
Kaavoitustilanne prosessin alkaessa	
Maakunta/seutukaava	Lapin seutukaavassa 1986; pientalovaltaista taajamatoimintojen aluetta (AP)
Oikeusvaikutteinen yleiskaava	Ei ole
Asemakaava	Rakennuskaava vuosilta 1987-96; liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta sekä yhdyskuntateknisen huollon aluetta
Kaavaprosessin kuvaus	
Kaavan nimi	Isohaaran palvelualueen rakennuskaavan muutos
Vireilletulo	Kaavoitus aloitettu vuonna 1998
Hyväksyminen	Asemakaavan muutos hyväksytty 26.1.2000 kunnan-valtuustossa
Kaavan keskeinen sisältö	KL-alue, jolle mahdollista rakentaa 15.000 k-m^2 vähittäis-kaupan suuryksikkö
Valmisteluprosessi	
Tietopohja	Ei seudullista tarkastelua
Vaikutusten arviointi	Keminmaan kunnan tekninen toimisto 1999
Osallistuminen	Sovellettu rakennuslakia
Yhteistyö naapurikuntien kanssa	Kemin, Tervolan ja Tornion lausunnot
Yhteistyö maakunnan liiton kanssa	Lapin liiton lausunto
Viranomaisneuvottelut	Sovellettu rakennuslakia
Muutoksenhaku	
AYK:n oikaisukehotukset	-
Valitukset	Kemin kaupunki, Suensaaren kauppiasyhdistys, Tornion yrittäjät r.y.
Viranomaisten lausunnot	Lapin yk ja YM antaneet lausunnon HAO:lle
HAO:n päätös 13.11.2000	Hylkäsi Kemin kaupungin ja Tornion yrittäjien valituksen, Suensaaren kauppiasyhdistyksen valitus jätettiin tutkimatta
Valitukset	Kemin kaupunki, Tornion yrittäjät r.y.
KHO:n päätös 10.12.2001	Valitukset hylättiin

mukaan asemakaavamuutos ei kuitenkaan vaikeuta voimassa olevan seutukaavan eikä liiton valtuuston hyväksymän seutukaavan toteuttamista.

Kemin kaupunki, Tornion yrittäjät ja Suensaaren kauppiasyhdistys Torniosta valittivat asemakaavan muutoksen hyväksymistä koskevasta päätöksestä Rovaniemen hallinto-oikeuteen. Valittajat katsoivat, ettei (1) seutukaava ollut riittävästi ohjeena rakennuskaavan muutosta laadittaessa, (2) kaavoituksessa oltu kuultu riittävästi naapurikuntia, (3) vaikutuksia oltu selvitetty riittävästi ja (4) kaava täyttänyt sisällöltään palvelujen alueellisen saatavuuden vaatimusta. Hallinto-oikeus hylkäsi valitukset. Suensaaren kauppiasyhdistyksen valitus jätettiin tutkimatta.

Kemin kaupunki ja Tornion yrittäjät valittivat edelleen Korkeimpaan hallinto-oikeuteen, joka sekin hylkäsi valitukset. Korkein hallinto-oikeus katsoi, että (1) poikkeamiseen seutukaavasta oli esi-

tetty hyväksyttävät perustelut, (2) Simon kuntaa ja Haaparannan kaupunkia ei ollut tarpeen kuulla asiassa eikä Kemin kaupungilta ollut tarpeen pyytää uutta lausuntoa kaavaehdotuksesta (3) selvitykset ovat riittäviä ja (4) asemakaava täytti sekä asema- että yleiskaavan palvelujen saatavuutta koskevat sisältövaatimukset. Korkeimman hallinto-oikeuden mukaan tarpeellisen määrän palveluja voidaan olettaa säilyvän myös naapurikunnissa.

Rovaniemen hallinto-oikeus pyysi asiasta lausunnon sekä ympäristöministeriöltä että Lapin ympäristökeskukselta. Ympäristöministeriö ja ympäristökeskus päätyivät lausunnoissaan vastakkaisiin näkemyksiin kaikissa asian ratkaisemisen kannalta keskeisissä kysymyksissä. Ympäristöministeriö näki kaavan valmistelussa ja sisällössä vakavia puutteita.

Arviointia

Hankkeen merkittävyys

Hankkeella on merkittäviä seudulla vaikutuksia. Sen sijainti ratkaistiin asemakaavalla.

Seudullinen näkökulma ja kuntien yhteistyö

Asemakaavaratkaisun tukena ei ollut kauppaa ja sen sijaintia koskevia seudullisia selvityksiä. Voimassa ollut Lapin seutukaava oli suhteellisen vanha. Seutukaavassa pientalovaltaiseksi alueeksi osoitettu kaava-alue oli käytännössä kehittynyt liike- ja teollisuusalueeksi. Vahvistettavana olleessa Länsi-Lapin seutukaavassa alue oli osoitettu taajamatoimintojen alueeksi. Lapin liitto katsoi, ettei asemakaavan muutos vaikeuta voimassa olevan seutukaavan eikä tällöin vahvistettavana olleen seutukaavan toteuttamista. Seutukaavan yleispiirteisyyden johdosta vähittäiskaupan suuryksikön sijoittaminen taajamatoimintojen alueelle katsottiin seutukaavan mukaiseksi. Kummassakaan seutukaavassa ei ole tarkasteltu kaupan palveluverkkoa eikä otettu kantaa keskustatoimintojen ja suuryksiköiden sijaintiin.

Naapurikunnat suhtautuivat monin varauksin hankkeeseen. Kemin kaupunki valitti asemakaavamuutoksesta Rovaniemen hallinto-oikeuteen ja edelleen Korkeimpaan hallinto-oikeuteen.

Vaikutusten selvittäminen ja arviointi

Selvitysten ja vaikutusten arvioinnin osalta sovellettiin vielä rakennuslakia. Korkein hallinto-oikeus katsoi selvitykset riittäviksi.

Osallistuminen ja vuorovaikutus

Lausuntomenettelyssä sovellettiin vielä rakennuslakia. Lausunnot pyydettiin luonnosvaiheessa vain naapurikunnilta. Ehdotusvaiheessa lausuntoja ei pyydetty. Korkein hallinto-oikeus piti menettelyä tuolloin voimassa olleen rakennuslain perusteella riittävänä.

Tuomio-istuinten tulkintoja

Korkeimman hallinto-oikeuden kanta, jonka mukaan asemakaava täytti asema- ja yleiskaavan *palvelujen saatavuutta koskevat sisältövaatimukset*, herättää kysymyksen siitä, millä perusteilla palvelujen saatavuutta tulisi arvioida. Korkeimman hallinto-oikeuden päätöksestä ei ole luettavissa, mitkä ovat olleet sen käyttämät arviointiperusteet. Tässä kysymyksessä myös ympäristöhallinnon näkemykset menivät ristiin.

Korkein hallinto-oikeus katsoi, että seutukaavasta poikkeamiseen oli esitetty hyväksyttävät perustelut, joina mainittiin seutukaavan yleispiirteisyys, alueen tosiasiallinen luonne (tosiasiallinen toteutuminen liike- ja teollisuusalueena), se, ettei seutukaavalla oltu annettu erityistä määräystä alueen AP-varauksen osalta, seutukaavan vahvistamisesta kulunut pitkä aika ja Lapin liiton puoltava lausunto.

3.11 Yhteenveto

Seuraavassa arvioidaan vähittäiskaupan suuryksiköiden ohjauksen toimivuutta tapaustutkimusten perusteella. Huomiota kiinnitetään erityisesti seuraaviin näkökohtiin:

- Miten kaavajärjestelmä on toiminut sijainnin ohjauksessa?
- Miten kuntien yhteistyö on toiminut erityisesti niissä tapauksissa, joissa suuryksiköllä on ollut ylikunnallista tai seudullista merkitystä?
- Mikä on ollut osallistumisen ja viranomaisten yhteistyö merkitys kaavaprosesseissa?
- Miten hankkeen vaikutuksia on selvitetty ja arvioitu kaavoituksen yhteydessä?

Tuloksia arvioitaessa on otettava huomioon, etteivät kaikki maankäyttö- ja rakennuslain mukaiset ohjausvälineet olleet vielä käytössä tutkituissa tapauksissa:

- Kaupan sijaintia ohjaava maakuntakaava oli voimassa ainoastaan yhdessä tapauksessa.
- Useissa kaavaprosesseissa oli vielä osittain sovellettu rakennuslakia mm. osallistumisen ja viranomaisyhteistyön osalta.
- Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet tulivat voimaan marraskuussa 2001, jolloin neljän tutkitun hankkeen asemakaava oli jo hyväksytty.

Taulukossa 16 on esitetty kaavaprosessien suhde maankäyttö- ja rakennuslain soveltamisen kannalta keskeisiin ajankohtiin: 1.3.1999, jolloin kauppa koskevat säännökset tulivat voimaan sekä 1.1.2000, jolloin laki tuli voimaan kokonaisuudessaan. Lisäksi on esitetty valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden voimaan tulon ajankohta.

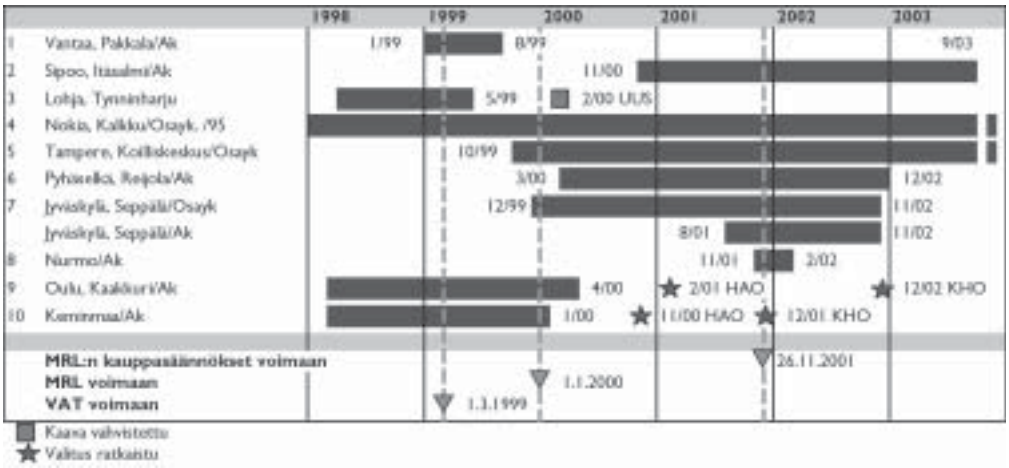
Kaavajärjestelmän toimivuus suuryksiköiden sijainnin ohjauksessa

Vähittäiskaupan suuryksikön sijainti tulisi ratkaista hankkeen merkitystä vastaavalla kaavatasolla. Periaatteena on, että merkitykseltään maakunnallisten ja seudullisten myymälöiden sijainti ratkaistaan maakuntakaavassa. Muiden myymälöiden sijainti ratkaistaan kuntien yleis- ja asemakaavoissa. *(Maakuntakaavan sisältö ja esitystapa. Opas 6)*

Seuraavassa arvioidaan, miten kaavajärjestelmä on ohjannut tutkittujen hankkeiden sijaintia ja toteuttamista. Taulukossa 17 esitetään kunkin hankkeen osalta arvio sen merkityksestä sekä kaavataso, jolla suuryksikköä tai sen laajentamista koskevat keskeiset ratkaisut on tehty.

Tutkituista hankkeista kuusi arvioitiin seudullisesti merkittäviksi. Niistä kolme sijoittuu kaupunkiseudun aluekeskukseen tai kuntakeskukseen (Koilliskeskuksen suuryksikkö, Kaakkurin Citymarket, Reijolan kauppakeskus), jotka on osoitettu keskustatoimintojen alueeksi seutukaavassa. Muut kolme hanketta sijoittuvat keskustojen ulkopuolelle (Itäsalmen kauppakeskus, Kalkun suuryksikkö ja Keminmaan Citymarket).

Taulukko 16. Tutkittujen hankkeiden kaavaprosessit ja MRL:n säännösten voimaantulo.



Taulukko 17. Hankkeen merkitys ja kaavataso, jolla sen sijainti on ratkaistu.

Hanke	Arvio merkittävyydestä	MK/ -SK	YK	AK	Huomautus
Sipoo, Itäsalmi Kauppakeskus	Merkittäviä seudullisia vaikutuksia	MK		AK	Itäsalmen keskuksen C-alue jätettiin maakuntakaavassa vahvistamatta. Asemakaavaa koskevien valitusten käsittely on kesken.
Nokia, Kalkku Suuryksikkö	Merkittäviä seudullisia vaikutuksia	SK	YK		Sijainti oli tarkoitus ratkaista osayleiskaavassa. MRL 210 § tarkoittamaa suostumusta seutukaavasta poikkeamiseen ei kuitenkaan annettu.
Tampere, Koilliskeskus Suuryksikkö	Seudullinen merkitys riippuu mitoituksesta	SK	YK		Koilliskeskus osoitettu seutukaavassa C-alueena. Suuryksiköiden lukumäärä tarkoitus esittää osayleiskaavassa.
Pyhäselkä, Reijola, Kauppakeskus	Merkittäviä seudullisia vaikutuksia	SK	YK	AK	Reijolan taajaman keskus osoitettu C-alueena seutu- ja yleiskaavassa. Kauppakeskuksen sijainti ratkaistiin tosiasiallisesti asemakaavassa.
Oulu, Kaakkuri Citymarket	Merkittäviä seudullisia vaikutuksia	SK	YK	AK	Kaakkurin aluekeskus osoitettu seutu- ja yleiskaavassa C-alueena. Suuryksikön mitoitus ratkaistiin asemakaavassa.
Keminmaa Citymarket	Merkittäviä seudullisia vaikutuksia			AK	Seutukaava ei ota kantaa suuryksiköiden sijaintiin. Sijainti ratkaistu asemakaavassa.
Jyväskylä, Seppälä, Citymarket	Merkitys ylikunnallinen		YK	AK	Suuryksikön sijainti ratkaistiin osayleiskaavassa, mitoitus asemakaavassa.
Nurmo, alennustavaratalon laajennus	Merkitys ylikunnallinen			AK	Suuryksikön laajennuksen suuruus ratkaistiin asemakaavassa.
Vantaa, Pakkala Retail Park	Ei merkittäviä ylikunnallisia vaikutuksia			AK	Myymäläkeskittymän sijainti ratkaistiin asemakaavassa.
Lohja, Tynniharju, suuryksikön laajennus	Ei merkittäviä ylikunnallisia vaikutuksia			AK	Suuryksikön laajennuksen suuruus ratkaistiin asemakaavassa.

Seudulliset suuryksiköt osoittautuivat sijainnin ohjauksen kannalta ongelmallisiksi. Koilliskeskuksen suuryksikön ja Kaakkurin Citymarketin sijainti on ratkaistu tai tarkoitus ratkaista eri kaavatasojen tehtäviä ajatellen oikealla kaavatasolla. Koilliskeskuksen tapauksessa on noussut esiin tarve määritellä kaupallisten palvelujen mitoitus osayleiskaavassa. Reijolan kauppakeskuksen tapauksessa osayleiskaavassa ei otettu kantaa kaupallisten palvelujen mitoitukseen. Tämä johti siihen, että ratkaisu seudullista suuruusluokkaa olevan kauppakeskuksen sijoittamisesta tehtiin tosiasiallisesti asemakaavassa. Kalkun tapauksessa suuryksikön sijainti oli tarkoitus ratkaista osayleiskaavassa. Koska edellytyksiä seutukaavasta poikkeamiseen ei ollut, asia tulee ratkaistavaksi Pirkanmaan maakuntakaavassa. Itäsalmen tapauksessa maakuntakaavan ohjausvaikutus on vielä avoinna, sillä asemakaavaa koskevien valitusten käsittely on kesken. Keminmaan Citymarketin sijainti ratkaistiin asemakaavatasolla.

Kahdella hankkeella arvioitiin olevan ylikunnallista merkitystä (Seppälän Citymarket ja Nurmon Minimanin laajennus). Seppälän Citymarketin sijainti ratkaistiin yleiskaavassa ja Minimanin laajennus asemakaavassa. Pakkalan Retail Parkilla ja Tynninharjun Citymarketiln laajennuksella ei arvioitu olevan merkittäviä ylikunnallisia vaikutuksia. Molemmat hankkeet ratkaistiin asemakaavassa.

Tarkastelu osoittaa, ettei kaavajärjestelmä vielä tarkasteluajankohtana toiminut tarkoitetulla tavalla. Myös sellais-

ten hankkeiden sijainti, joilla on kiistatta seudullista merkitystä, on voitu ratkaista yleiskaava- tai asemakaavatasolla. Tämä on siirtymäkauteen liittyvä ilmiö, joka häviää sitä mukaa, kun kaupan sijaintia ohjaavat maakuntakaavat valmistuvat.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet olivat sovellettavana vain neljän tutkitun hankkeen asema- ja yleiskaavoja hyväksyttäessä (Itäsalmen asemakaavan muutos, Reijolan kauppakeskuksen asemakaava, Seppälän osayleiskaava ja Citymarketin asemakaava sekä Minimanin laajennusta koskeva asemakaavan muutos).

Itäsalmen tapauksessa Uudenmaan ympäristökeskus on nojautunut kannanotossaan valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin. Uudenmaan ympäristökeskus käytti Itäsalmen asemakaavaa koskevan valituksensa yhtenä perusteena sitä, että asemakaava on ristiriidassa niiden valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden kanssa, joiden mukaan uusia huomattavia asuin-, työpaikka- ja palvelutoimintojen alueita ei tule sijoittaa irralleen nykyisestä yhdyskuntarakenteesta.

Seudullinen näkökulma ja kuntien yhteistyö

Seudullisia tavoitteita ja kuntien yhteistyötä tarvitaan nimenomaa niitä hankkeita koskevien ratkaisujen teossa, joilla on seudullista merkitystä. Tutkituissa tapauksissa tilanne vaihteli tässä suhteessa. Vain Koilliskeskuksen suuryksikön ja Kaakkurin Citymarketin osalta ratkaisujen tukena on ollut selkeitä seudullisia tavoitteita. Kaikissa muissa tapauksissa kuntien kesken on ollut erimielisyyttä hankkeiden sijainnista ja toteuttamisesta. Keminmaan Citymarketin tapauksessa kuntien näkemyserot johtivat siihen, että Kemin kaupunki valitti asemakaavasta.

Kaupan palveluverkkoa koskevia selvityksiä oli tehty useilla tutkituilla kaupunkiseuduilla. Näyttää siltä, että tällainen kuntien ja liittojen yhteisesti valmistelema selvitys tuottaa tarpeellista taustatietoa seudullisen näkemyksen muodostamiseen paitsi kaavoituksen myös hankekohtaisten ratkaisujen tueksi. Esimerkiksi Tampereen kaupunkiseudulla tehdyt selvitykset ovat antaneet hankkeiden merkityksen ja seudullisten vaikutusten arvioimisessa tarvittavaa taustatietoa. Reijolan kauppakeskus antoi kimmokkeen seudullisen selvityksen tekoon.

Osallistuminen ja vuorovaikutus

Siirtymäkaudesta johtuen vain puolessa tutkituista hankkeista sovellettiin maankäyttö- ja rakennuslain vuorovaikutusmenettelyjä (vireilletulosta ilmoittaminen, osallistumis- ja arviointisuunnitelma, viranomaisneuvottelut). Eräissä tapauksissa uudet menettelyt otettiin käyttöön kaavaprosessin aikana.

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaiset vuorovaikutusmenettelyt näyttävät selkiyttäneen prosesseja. Viranomaisneuvottelut ovat selvästi parantaneet alueellisten ympäristökeskuksen edellytyksiä osallistua keskusteluun ja ohjata kaavoitusprosesseja.

Osallistumiseen liittyviä ongelmia ilmeni lähinnä seudullisesti merkittäviä hankkeita koskevissa asemakaavaprosesseissa. Eräässä tapauksessa osallisten määrittely oli jäänyt liian suppeaksi, jonka vuoksi toisessa kunnassa asuvilla osallisilla ei oltu tiedotettu asianmukaisesti.

Vaikutusten selvittäminen

Kaupan palveluverkon tilaa ja kehitysnäkymiä koskevia seudullisia tarkasteluja oli käytettävissä Tampereen, Joensuun, Jyväskylän ja Oulun kaupunkiseuduilla. Ne ovat antaneet tärkeää taustatietoa hankkeiden vaikutusten arviointiin.

Vaikutusten selvittämisessä ja arvioinnissa havaittiin seuraavia ongelmia:

- Epäselvyys siitä, selvitetäänkö *ajankohtaisen hankkeen vai kaavan toteuttamisen* vaikutuksia. Eräässä tapauksessa selvitettiin ainoastaan ajankohtaisen hankkeen vaikutuksia,

vaikka asemakaavan muutos salli huomattavasti suuremman hankkeen toteuttamisen.

- *Vaihtoehtojen tarkastelu* on vakiintumatonta. Vaikutusselvityksiä on jouduttu täydentämään prosessin aikana esiin nousseiden uusien vaihtoehtojen takia. Monessa tapauksessa uudet vaihtoehdot ovat koskeneet hankkeen toteuttamista alunperin suunniteltua pienempänä. *Nk.* 0-vaihtoehtoja on muodostettu eri hankkeissa varsin erilaisin perustein. Aina ei myöskään oltu selvitetty kaavan mahdollistamien erilaisten toteuttamisvaihtoehtojen vaikutuksia.
- *Ihmisiin kohdistuvia vaikutuksia* on tarkasteltu varsin yleisellä tasolla. Vain muutamassa tapauksessa oli tunnistettu, mihin ihmisryhmiin haitalliset vaikutukset kohdistuvat.

Haitallisten vaikutusten ehkäisemiseen tai lieventämiseen on eräissä tapauksissa käytetty toteutusta ohjaavia kaavamääräyksiä, joilla on esimerkiksi rajoitettu päivittäistavaran myyntialaa. Muun tyyppisiä haittoja ehkäiseviä toimenpiteitä ei ole juuri esitetty. Poikkeuksena voitaneen pitää Kaakkurin keskusta, jossa kunta on sopimuksin varmistanut, että vanha suuryksikkö lopettaa uuden hypermarketin aloitettua toimintansa. *Kaavan toteutumisen seurantaa* ei ole esitetty missään hankkeessa. Kaupan rakentamisen vaikutusten ennustamisen vaikeus kuitenkin korostaa seurannan tarvetta.

Kauppaa koskevien säännösten tulkintoja tuomioistuimissa

Tutkitussa aineistossa oli kaksi asemakaavaa, joita koskevat valitukset on ratkaistu Korkeimmassa hallinto-oikeudessa. Toinen koski Keminmaan palvelualueen asemakaavamuutosta ja toinen Kaakkurin keskusta.

P*alvelujen (alueellisen) saatavuutta* koskevat yleis- ja asemakaavan sisältövaatimukset nähtiin kaupan säännöksiä valmisteltaessa yhtenä ohjauksen kulmakivenä. Korkein hallinto-oikeus otti päätöksessään (10.12.2001 TA 3081) kantaa palvelujen saatavuutta koskevan sisältövaatimuksen tulkintaan. KHO katsoi, että Keminmaan Citymarketin asemakaavamuutos täytti myös tämän sisältövaatimuksen. Päätöksestä ei ilmene, millä perusteilla arviointi on tehty. Palveluja koskevien sisältövaatimusten arviointiperusteista on epäselvyyttä. Esimerkiksi ympäristöministeriö katsoi lausunnossaan Rovaniemen hallinto-oikeudelle, etteivät palvelujen saatavuutta koskevat sisältövaatimukset täyttyisi Keminmaan asemakaavassa.

Kaakkurin keskuksen tapauksessa Korkein hallinto-oikeus (12.12.2002 TA 3294) otti kantaa vaikutusselvitysten riittävyyteen. Päätöksessä katsottiin, että aikaisemmin toteutetun YVA-menettelyn yhteydessä tehtyjä selvityksiä voitiin käyttää asemakaavan valmistelussa. Asemakaavan mukainen ratkaisu oli ollut yksi arviointimenettelyssä tutkittu vaihtoehto.

Vähittäiskaupan suuryksikköä koskevien säännösten soveltamisala. Kaksi tutkittua hanketta koski vanhan suuryksikön laajentamista. Kummassakin tapauksessa laajennuksen katsotettiin edellyttävän MRL:n 58 §:ssä tarkoitettua erityistä osoittamista asemakaavassa. Toinen laajennus oli suuruudeltaan noin 7000 km^2 (Tynninharjun Citymarket) ja toinen noin 5.000 k-m^2 (Minimanin korttelin asemakaavan mahdollistama lisärakentaminen).

Tällä hetkellä esiintyy kuitenkin epätietoisuutta siitä, sovelletaanko MRL:n 58 §: säännöksiä olemassa olevan suuryksikön laajentamiseen. Epätietoisuus johtuu eräistä tuomioistuinten päätöksistä. Korkein hallinto-oikeus katsoi päätöksessään (16.1.2002 TA 107), että rakennuslupa oli voitu myöntää suuryksikön laajentamiseen ilman erityistä osoittamista asemakaavassa. Tässä tapauksessa laajennus oli suuruudeltaan noin 1000 k-m^2. Rovaniemen hallinto-oikeus katsoi päätöksessään (4.11.2002), että suuryksikön laajentamiseen oli voitu myöntää rakennuslupa liikerakennusten korttelialueelle, jota ei oltu osoitettu suuryksiköiden rakentamiseen. Laajennus oli suuruudeltaan noin 3.500 m^2. Lapin ympäristökeskus valitti päätöksestä. Valituksen käsittely on kesken KHO:ssa.

Kaksi tutkittua hanketta (Pakkalan Retail Park ja Itäsalmen kauppakeskus)

edustaa uudentyyppistä kauppakeskusta, joissa erikoiskaupalla on keskeinen osuus. Pakkalan Retail Parkin toteuttaminen edellytti asemakaavan muuttamista, koska laajamittainen liikerakentaminen ei ollut voimassa olevan asemakaavan teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueella mahdollista. Itäsalmeen on lisäksi tarkoitus sijoittaa päivittäistavaramyymälä, minkä vuoksi hanke on edellyttänyt asemakaavan muutosta. Maankäyttö- ja rakennuslain 58 §:n vähittäiskaupan suuryksiköitä koskevia säännöksiä ei sovelleta Retail Park -tyyppisiin myymäläkeskittymiin, jos niihin ei sisälly vähittäiskaupan suuryksiköitä. Tämän vuoksi vain osa niistä tulee kaavallisen harkinnan piiriin.

Lähdeluettelo

Anttila, Lohjan tavaratalon laajennushankkeen ympäristövaikutukset kaupan näkökulmasta (1999). Entrecon Oy, Kesko Oyj.

Haaparannan ja Tornion keskustojen kaupalliset palvelut, raja alueen kaupallinen mitoitus ja vaikutus nykyisiin keskustoihin (1999). Tuomas Santasalo Ky.

Itäsalmen kauppakeskuksen asemakaavan vaikutusten arviointi (2000). Tuomas Santasalo Ky, LT-Konsultit Oy, Sipoon kunta.

Joensuun keskustan kehittäminen (1997). Arkkitehtitoimisto Mikko Heik kilä Oy, Esisuunnittelijat Oy, Tuomas Santasalo Ky, Joensuun kaupunki.

Joensuun ydinkaupunkiseudun kauppapaikkaselvitys 2001 (2001). Suunnittelukeskus Oy, Joensuun kaupunki, Pohjois-Karjalan liitto, JYTY Maankäyttö.

Jyväskylän Seppälän Citymarket, asemakaavan vaikutusselvitys (2002). Maa ja Vesi Oy, Kesko Oyj, Kiinteistökesko.

Kaupan ja palvelujen kehittämisstrategia Kotka-Haminan seudulla (1997). Kymenlaakson liitto.

Kaupan kehityksen lähtökohdat ja suunnat Seinäjoen markkina alueella (2001). Entrecon Oy, Etelä-Pohjanmaan liitto, Seinäjoen ja Nurmon elinkeinokeskus.

Kaupan palveluverkoston kehittyminen sekä suurmyymälöiden sijoittuminen (1999). Entrecon Oy, Oulun kaupunki.

Kaupan uusien suurmyymälöiden vaikutukset kaupungin palveluverkon kehittymiseen (1998). Entrecon Oy, Oulun kaupunki.

Kaupan rakenne ja ostovoiman kehitys (2001). Seinäjoen ja Nurmon elinkeinokeskus.

Kaupan suuryksikkö Reijolan asemakaava-alueella, selvitys ympäristövaikutuksista (2001). Suunnitte lukolmio / JP Transplan Oy, Maa ja Vesi Oy, Pyhäselän kunta.

Kaupan uusien suurmyymälöiden vaikutukset Vihdin kunnan palveluverkon kehittymiseen (1998). Entrecon Oy, Vihdin kunta.

Kauppakeskus Jumbon laajennus: YVA. LK Idea Oy, Viatek Oy, Arket Oy, Polar Kiinteistöt Oyj, Aleksia Oy, Vantaan kaupunki.

Kauppakeskusalueiden YVA-selvitys (2000). Suunnittelukeskus Oy, Nokian kaupunki.

Keminmaa, palvelualueen (Isohaara)asemakaavan muutoksen selostus ja asemakaavan muutokseen liittyvä YVA-selvitys (2000). Keminmaan kunta.

Keski-Suomen kaupallinen palveluverkko 2000 (2001). Tuomas Santasalo Ky, Tietoykkönen Oy. Keski-Suomen liiton julkaisu B 92, 2001. Jyväskylä.

Kymenlaakson asiointimalli 2000 (2002). Kouvolan seudun kuntayhtymä.

Laajennushankkeen vaikutusselvitys KKK-Supermarket Länsiväylä (2002). Rautemaa Oy, Jyväskylän kaupunki.

Lempäälä, Marjamäen alueen asemakaava: Kaupallisten vaikutusten selvitys (täydennys 18.12.2000) (2000). Tuomas Santasalo Ky, Lempäälän kunta.

Lohjan keskustan kehittäminen (1999). LT-konsultit Oy, Arkkitehtitoimisto Jukka Turtiainen, Lohjan kaupunki.

Lohjan seudun kauppapaikkaverkoston nykyisen rakenteen ja esitettyjen suurmyymälähankkeiden arviointi (1999). Kouvolan seudun kuntayhtymä, Lohjan kaupunki.

Nurmo, Hyllykallion Kivisaaren alueen asemakaavan muutos (2002). Motiivi Oy, Nurmon kunta.

Mikko Heikkilä, Seppo Karppinen, Tuomas Santasalo. Parempi kaupunkikeskusta - seitsemän kaupunkikeskustan kehittäminen (1998) Suomen ympäristö 186. Ympäristöministeriö. Helsinki.

Minimanin laajennus Nurmossa (2001).
Motiivi Oy, Tuomas Santasalo Ky. Nurmon kunta.

Oulun keskustan kehittämisen visiointi (2000). Tuomas Santasalo Ky, Oulun kaupunki.

Oulun keskustan maankäytön ja liikenteen tavoitesuunnitelma 2020 (2001). Arkkitehtitoimisto Mikko Heikkilä Oy, Esisuunnittelijat Oy, Tuomas Santasalo Ky, Oulun kaupunki.

Palvelujen haun suuntautuminen Pohjois-Karjalassa vuonna 2000: vaikutusaluetarkastelu (2001). Pohjois-Karjalan liitto.

Palveluverkko ja alakeskukset Joensuun seudulla (2001). Pohjois-Karjalan liitto.
Seinäjoen keskustan kaupallinen ilme ja imago (1999). Tuomas Santasalo Ky, Seinäjoen kaupunki.
Seppälän alueen liikenneliikennetarkastelut (2001). LineaKonsultit Oy, Jyväskylän kaupunki.
Seppälän alueen yleiskaavan luonnossuunnittelu ja vaikutusten arviointi: maankäyttövaihtoehdot. (2000). Maa ja Vesi Oy, Jyväskylän kaupunki.
Seppälän alueen yleiskaavan luonnossuunnittelu ja vaikutusten arviointi: valmisteluvaiheen kuuleminen - palauteraportti (2001). Maa ja Vesi Oy, Jyväskylän kaupunki.
Tammisto Pakkala, alueen kehittyminen ja sen vaikutukset kaupan palveluverkkoon (2000). Entrecon Oy, Vantaan kaupunki.
Tampere, Koilliskeskuksen kaupan suuryksiköiden YVA selvitys (2000). Suunnittelukeskus Oy, Tielaitos, Konsultointi / Länsi Suomen yksikkö, Tampereen kaupunki.
Tampereen kaupunkiseudun mitoitus- ja sijoitusselvitys (2001). Suunnittelukeskus Oy.
Tampereen kaupunkiseudun rakennesuunnitelma (2000). Suunnittelukeskus Oy.
Timo Halme. Palveluverkkoinventointi ja alakeskusten luokittelu Oulun seudulla (1999). LYYLI-raporttisarja 17. Liikenneministeriö. Helsinki.
Timo Halme, Kimmo Koski. Oulun kaupunkiseutu, alakeskusten kehittäminen (2000). Oulun kaupunki.
Oulun kaupungin palveluverkkosuunnitelma vuoteen 2010 (2000). Oulun kaupunki.
Turun kaupunkiseudun kaupan palveluverkkoselvitys 1997 (1997). Entrecon Oy, Varsinais-Suomen liitto.
Turun kaupunkiseudun kaupan palveluverkkoselvitys 2000 (2000). Entrecon Oy, Varsinais-Suomen liitto.
Uudenmaan aluerakenteen vaihtoehtoja vuodelle 2020, MEPLAN -malli strategisessa suunnittelussa (2000). LT-Konsultit Oy, Uudenmaan liitto. Uudenmaan liiton julkaisuja E 59, 2000. Helsinki.
Uudenmaan kaupallinen palveluverkkotutkimus, I ja II osa (2001, 2002). Tuomas Santasalo Ky, Uudenmaan liitto.
Uusien vähittäiskaupan suuryksiköiden sijoittaminen Jyväskylän seudulle (2000). NCM Keskustakehi tys Oy. Jyväskylän kaupunki, Jyväskylän maalaiskunta.
Vantaan kaupan palveluverkko (2001). Entrecon Oy, Strafica Oy, Vantaan kaupunki.
Vähittäiskaupan kehitys ja nykytila Uudellamaalla (1996). Uudenmaan liitto, Oy Nortecon Ab. Uudenmaan liiton julkaisuja E 19, 1996. Helsinki.
Vähittäiskaupan mitoitus ja sijoittuminen 1995- 2005 Uudellamaalla(1997). Oy Nortecon Ab, LT-Konsultit Oy. Uudenmaan liiton julkaisuja B 17 / 1997. Helsinki.
Vähittäiskaupan palveluverkko (2001). Entrecon Oy, Etelä-Pohjanmaan liitto.
Ympäristöministeriö (1997). Suurmyymälätyöryhmän mietintö. Suomen ympäristö102. Helsinki.
Ympäristöministeriö (2001). Maankäyttö- ja rakennuslain toimivuus. Arvio ensimmäisen vuoden kokemuksista. Ympäristöministeriön moniste.
Ympäristöministeriö (2002). Maakuntakaavan oikeusvaikutukset. Maankäyttö- ja rakennuslaki 2000 -julkaisusarja, opas 7. Edita Oy. Helsinki.
Äimäraution K-Hypermarket YVA, ympäristövaikutusten arviointiselostus (1999). Suunnittelukolmio, Kesko Oyj.

Liitetaulukot

Liitetaulukko 1. Helsingin kaupunkiseutu. Toteutetut ja suunnitteilla olevat suuryksiköt 1.3.2002.

HELSINGIN KAUPUNKI-SEUTU	Kunta	Myymälätyyppi	Sijainti kaavassa/ yhdyskuntara-kenteessa	
			C-alue	Muu alue
Rakennuslain aikaiset vähittäiskaupan suuryksiköt	Helsinki	Anttila City	X	
	Helsinki	Anttila Graniitti	X	
	Helsinki	Sokos	X	
	Helsinki	Stockmann Keskusta	X	
	Helsinki	Anttila Itäkeskus	X	
	Helsinki	Citymarket Itäkeskus	X	
	Helsinki	Stockmann Itäkeskus	X	
	Helsinki	K-Malmi	X	
	Helsinki	Prisma Malmintori	X	
	Helsinki	Sesto Annankatu	X	
	Helsinki	Maxi Hakaniemi	X	
	Helsinki	K-Hertta, Herttoniemi		X [1)]
	Helsinki	Valintatalo Plus Pitäjänmäki		X
	Helsinki	Kontumarket, Kontula		X [1)]
	Helsinki	K-Masi, Mellunkylä		X [1)]
	Helsinki	K-Meritie, Vuosaari		X
	Helsinki	K-Mustapekka, Oulunkylä		X [1)]
	Helsinki	S-Market Columbus, Vuosaari		X [1)]
	Helsinki	S-Market Konala		X
	Helsinki	S-Market Ruoholahti		X [1)]
	Helsinki	S-Market Vallila		X
	Helsinki	Maxi Kannelmäki		X [1)]
	Espoo	Eurospar Espoon keskus	X	
	Espoo	K-Aslakki Tapiola	X	
	Espoo	Sokos Tapiola	X	
	Espoo	Stockmann Tapiola	X	
	Espoo	Maxi Market Leppävaara	X	
	Espoo	Citymarket Iso Omena	X	
	Espoo	Maxi Market Iso Omena	X	
	Espoo	Anttila Espoonlahti	X	
	Espoo	K-Seilori Espoonlahti	X	
	Espoo	Eurospar Espoonlahti	X	
	Espoo	Citymarket Länsikeskus	X	
	Espoo	S-Market Olari	X	
	Espoo	Super Vexi Mankkaa		X
	Espoo	Sesto Etujätti Suomenoja		X
	Espoo	Ikea Lommila		X
	Espoo	Kodin-Ykkönen, Suomenoja		X
	Kauniainen	Sesto	X	
	Vantaa	Anttila Tikkurila	X	
	Vantaa	K-Yliveto Tikkurila	X	
	Vantaa	Prisma Tikkurila	X	
	Vantaa	Anttila Myyrmäki	X	
	Vantaa	Citymarket Myyrmäki	X	
	Vantaa	Tarjoustalo, Myyrmäki	X	
	Vantaa	Myyrmäen Ykköshalli Oy	X	
	Vantaa	K-Herkkupähkinä Varisto		X
	Vantaa	Kodin Ykkönen, Petikko		X
	Vantaa	Citymarket Jumbo		X
	Vantaa	Prisma Jumbo		X
	Vantaa	Anttila Jumbo		X
	Vantaa	K-Jättijako Tammisto		X
	Vantaa	Sesto Etujätti Tammisto		X
	Vantaa	K-Veljekset Korso		X
	Vantaa	Eurospar Koivukylä		X
	Järvenpää	Prisma	X	
	Järvenpää	S-Market Järvenpää	X	
	Järvenpää	Citymarket		X
	Järvenpää	Valintatalo Plus		X

Liitetaulukko 1. Helsingin kaupunkiseutu. Toteutetut ja suunnitteilla olevat suuryksiköt 1.3.2002.

HELSINGIN KAUPUNKI-SEUTU	Kunta	Myymälätyyppi	Sijainti kaavassa/ yhdyskuntara-kenteessa	
			C-alue	Muu alue
Rakennuslain aikaiset vähittäiskaupan suuryksiköt	Kerava	Anttila	X	
	Kerava	K-Kahveri	X	
	Kerava	S-Market Kerava	X	
	Kerava	Prisma (ent. Maxi Market)	X	
	Kirkkonummi	K-Senaattori	X	
	Kirkkonummi	Prisma	X	
	Nurmijärvi	S-Market Klaukkala	X	
	Nurmijärvi	Superspar Klaukkala	X	
	Tuusula	Superspar Hyrylä	X	
	Tuusula	S-Market Tuusula	X	
	Sipoo	S-Market		X
MRL:n aikaiset vähittäiskaupan suuryksiköt	Helsinki	Itäkeskuksen laajennus	X	
	Helsinki	Citymarket Ruoholahti**		X [1)]
	Helsinki	S-Market Toukola (Arabia)		X
	Helsinki	Sesto, Herttoniemi**		X [1)]
	Helsinki	Aseman liiketalo, Pitäjänmäki*		X [1)]
	Helsinki	Viikin aluekeskus*		X [1)]
	Espoo	Citymarket Leppävaara	X	
	Espoo	Maxin laajennus Leppävaara**	X	
	Espoo	Prisma Olari*	X	
	Espoo	Super Vexin laajennus *		X
	Espoo	Suuryksikkö Mankkaan liikekeskus*		X
	Espoo	Suuryksikkö Lommila*		X
	Vantaa	Jumbon laajennus*		X
	Vantaa	Prisman laajennus, Tikkurila*	X	
	Vantaa	Ikea Porttisuo**		X
	Vantaa	Suuryksikkö Marja-Vantaa*		X
	Vantaa	Suuryksikkö Marja-Vantaa*		X
	Vantaa	Suuryksikkö Hakunila*		X
	Vantaa	Suuryksikkö Pakkala*		X
	Vantaa	Kodin Ykkönen, Petikko*		X
	Järvenpää	Prisman laajennus**	X	
	Kerava	Prisman laajennus*	X	
	Tuusula	Citymarket, Hyrylä*	X	
	Tuusula	S-marketin laajennus, Hyrylä*	X	
	Sipoo	Suuryksikkö, Itäsalmi*		X

* Hanke suunnitteilla, **Rakenteilla

[1)] Helsingin yleiskaavan 2002 mukaan C-aluetta. Kunnanvaltuusto hyväksyi kaavan marraskuussa 2003.

Liitetaulukko 2. Lohjan kaupunkiseutu. Toteutetut ja suunnitteilla olevat suuryksiköt 1.3.2002.

LOHJAN KAUPUNKI-SEUTU	Kunta	Myymälätyyppi	Sijainti kaavassa/ yhdyskuntara-kenteessa	
			C-alue	Muu alue
Rakennuslain aikaiset vähittäiskaupan suuryksiköt	Lohja	K-Asseri	X	
	Lohja	Sokos	X	
	Lohja	Anttila		X
	Lohja	Euromarket	X	
MRL:n aikaiset vähittäiskaupan suuryksiköt	Lohja	Prisma*		X
	Lohja	Citymarket Tynninharju		X
	Vihti	Prisma	X	
	Vihti	Citymarket Nummela**	X	
	Vihti	Hong Kong tavaratalo **		X

* Hanke suunnitteilla, **Rakenteilla, CM-Tynninharju = ent. Anttila

Liitetaulukko 3. Turun kaupunkiseutu. Toteutetut ja suunnitteilla olevat suuryksiköt 1.3.2002.

TURUN KAUPUNKI-SEUTU	Kunta	Myymälätyyppi	Sijainti kaavassa/ yhdyskuntara-kenteessa	
			C-alue	Muu alue
Rakennuslain aikaiset vähittäiskaupan suuryksiköt	Turku	Anttila City	X	
	Turku	Stockmann	X	
	Turku	Sokos Wiklund	X	
	Turku	Citymarket Länsikeskus	X	
	Turku	Euromarket Länsikeskus	X	
	Turku	Sesto Etujätti Länsikeskus	X	
	Turku	Anttila Kodin-1 Länsikeskus	X	
	Turku	Sesto Etujätti Kupittaa	X	
	Turku	Citymarket Kupittaa	X	
	Turku	Prisma Itäharju	X	
	Turku	Prisma Tampereentie	X	
	Turku	K-Annika	X	
	Turku	K-Manhattan	X	
	Turku	Superspar Halinen		X
	Turku	Superspar Majakkaranta		X
	Raisio	Anttila Tasala	X	
	Raisio	K- Raisio Center	X	
	Raisio	S-Market Raisio	X	
	Raisio	Superspar Raisio	X	
	Raisio	Prisma Raision Mylly		X
	Kaarina	K-Kaarinacenter	X	
	Kaarina	Eurospar	X	
	Kaarina	Prisma Piispanristi		X
	Kaarina	Anttila, Ravattula		X
MRL:n aikaiset vähittäiskaupan suuryksiköt	Turku	Skanssi*	X	
	Kaarina	Hong Kong, Nummenniitty*		X
	Kaarina	Anttilan laajennus CM:ksi, Ravattula**		X

* Hanke suunnitteilla, **Rakenteilla

Liitetaulukko 4. Tampereen kaupunkiseutu. Toteutuneet ja suunnitteilla olevat suuryksiköt 1.3.2002.

TAMPEREEN KAUPUNKI-SEUTU	Kunta	Myymälätyyppi	Sijainti kaavassa/ yhdyskuntara-kenteessa	
			C-alue	Muu alue
Rakennuslain aikaiset vähittäiskaupan suuryksiköt	Tampere	Sokos	X	
	Tampere	Stockmann	X	
	Tampere	Anttila	X	
	Tampere	S-market Tullintori	X	
	Tampere	Sesto Etujätti Linnainmaa	X	
	Tampere	K-Länsitori Tesoma	X	
	Tampere	Anttila Kodin-1		X
	Tampere	Citymarket Lielahti		X
	Tampere	S-market Lielahti		X
	Tampere	Eurospar Lielahti		X
	Tampere	Citymarket Turtola		X
	Tampere	Prisma		X
	Tampere	Euromarket		X
	Tampere	Nekalan Suurjako		X
	Tampere	Eurospar Kaleva		X
	Kangasala	Superspar	X	
	Kangasala	Prisma		X
	Lempäälä	Superspar	X	
	Lempäälä	Kuljun kartano		X
	Lempäälä	S-Market	X	
	Nokia	K-Löytis	X	
	Nokia	K-Nuijamies		X
	Nokia	S-Market	X	
	Pirkkala	Citymarket		X
	Pirkkala	Sesto Etujätti		X
	Ylöjärvi	K-Linkki	X	
MRL:n aikaiset vähittäiskaupan suuryksiköt	Tampere	Linnainmaa*	X	
	Tampere	Hervanta*	X	
	Kangasala	Prisman laajennus *		X
	Kangasala	HongKong*		X
	Nokia	Prisma Kalkku*		X
	Ylöjärvi	S-market*	X	
	Lempäälä	Kulju laajenn./Marjamäki*		X

* Hanke suunnitteilla

Liitetaulukko 5. Kotka-Haminan kaupunkiseutu. Toteutetut ja suunnitteilla olevat suuryksiköt 1.3.2002.

KOTKA-HAMINAN KAUPUNKI-SEUTU	Kunta	Myymälätyyppi	Sijainti kaavassa / yhdyskuntara-kenteessa	
			C-alue	Muu alue
Rakennuslain aikaiset vähittäiskaupan suuryksiköt	Kotka	Sokos	X	
	Kotka	Euromarket	X	
	Kotka	K-Supermarket	X	
	Kotka	Prisma, laajennus		X
	Karhula	Anttila		X
	Karhula	Citymarket		X
	Hamina	K-Supermarket	X	
	Hamina	S-market	X	

Liitetaulukko 6. Joensuun kaupunkiseutu. Toteutetut ja suunnitteilla oleva suuryksiköt 1.3.2002.

JOENSUUN KAUPUNKI-SEUTU	Kunta	Myymälätyyppi	Sijainti kaavassa/ yhdyskuntara-kenteessa	
			C-alue	Muu alue
Rakennuslain aikaiset vähittäiskaupan suuryksiköt	Joensuu	Sokos	X	
	Joensuu	Anttila	X	
	Joensuu	Citymarket	X	
	Joensuu	Citymarket, Pilkko		X
	Joensuu	Prisma, Käpykangas		X
	Joensuu	Tokmanni, Raatekangas		X
MRL:n aikaiset vähittäiskaupan suuryksiköt	Pyhäselkä	Suuryksikkö, Reijola*	X	

* Hanke suunnitteilla

Liitetaulukko 7. Jyväskylän kaupunkiseutu. Toteutetut ja suunnitteilla olevat suuryksiköt 1.3.2002.

JYVÄSKYLÄN KAUPUNKI-SEUTU	Kunta	Myymälätyyppi	Sijainti kaavassa / yhdyskuntara-kenteessa	
			C-alue	Muu alue
Rakennuslain aikaiset vähittäiskaupan suuryksiköt	Jyväskylä	Sokos	X	
	Jyväskylä	Anttila	X	
	Jyväskylä	S-Market	X	
	Jyväskylä	K-Länsiväylä Savela		X
	Jyväskylä	Citymarket Keljo		X
	Jyväskylä	Prisma Keljo		X
	Jyväskylä	Prisma Seppälä		X [1)]
	Jyväskylä	Eurospar Seppälä		X [1)]
	Jyväskylä	K-Isoetu Tourula		X
	Jyväskylä	Minimani, Tourula		X
	Jyväskylän mlk	Euromarket, Palokka		X
	Jyväskylän mlk	Kodin-Ykkönen, Palokka		X
MRL:n aikaiset vähittäiskaupan suuryksiköt	Jyväskylä	Citymarket, Seppälä*		X [1)]
	Jyväskylä	K-Länsiv. laajennus, Savela*		X
	Jyväskylä	Prisma laajennus, Seppälä*		X [1)]
	Jyväskylän mlk	Suuryksikkö, Palokankeskus IV*		X

* Hanke suunnitteilla
[1)] Seppälän osayleiskaavan mukaan C-aluetta. Kunnanvaltuusto hyväksyi kaavan marraskuussa 2002

Liitetaulukko 8. Seinäjoen kaupunkiseutu. Toteutetut ja suunnitteilla olevat suuryksiköt 1.3.2002.

SEINÄJOEN KAUPUNKI-SEUTU	Kunta	Myymälätyyppi	Sijainti kaavassa/ yhdyskuntara-kenteessa		
			C-alue	Keskusta[1)]	Muu alue
Rakennuslain aikaiset vähittäiskaupan suuryksiköt	Seinäjoki	Anttila		X	
	Seinäjoki	Tavaratalo A Lehtinen Ky		X	
	Seinäjoki	Halpahalli Oy		X	
	Seinäjoki	Citymarket			X
	Nurmo	Prisma			X
	Nurmo	Makumani			X
	Nurmo	Minimani			X
MRL:n aikaiset vähittäiskaupan suuryksiköt	Seinäjoki	Suuryksikkö, Pohja *			X
	Seinäjoki	Suuryksikkö Wihuri, Pohja *			X
	Nurmo	Minimanin laajennus**			X

* Hanke suunnitteilla ** Rakenteilla
[1)] sijaitsee kiistatta keskustassa, mutta ei ole seutu/maakunta- tai oikeusvaikutteisen yleiskaavan C-aluetta

Liitetaulukko 9. Vähittäiskaupan suuryksiköt Oulun kaupunkiseudulla.

OULUN KAUPUNKI-SEUTU	Kunta	Myymälätyyppi	Sijainti kaavassa/ yhdyskuntara-kenteessa	
			C-alue	Muu alue
Rakennuslain vähittäiskaupan aikaiset suuryksiköt	Oulu	Anttila, keskusta	X	
	Oulu	Sokos, lopettanut 2001	X	
	Oulu	Citymarket Raksila	X	
	Oulu	Prisma Raksila	X	
	Oulu	Euromarket Raksila	X	
	Oulu	Superspar Tuira	X	
	Oulu	Prisma Limingantulli		X
	Oulu	K-SuurETU, Äimärautio		X
	Oulu	K-Supermarket, Rusko		X
	Oulu	Halpa-Halli Karjasilta		X
	Oulu	Kodin Ykkönen, Taka-Lyötty		X
	Oulu	Halpa-Halli Toppila		X
	Oulu	Intersport, Välivainio		X
	Oulu	Säästökuoppa Jukolankuja		X
	Oulu	Säästökuoppa, Kaijonharju	X	
	Kempele	Superspar Zeppelin	X	
MRL:n aikaiset vähittäiskaupan suuryksiköt	Oulu	Citymarket Kaakkuri*		X[1)]
	Oulu	Suuryksikkö 1, Linnanmaa *		X[1)]
	Oulu	Suuryksikkö 2, Linnanmaa *		X[1)]
	Oulu	J. Kärkkäinen, Limingantulli		X
	Oulu	Stockmann, keskusta	X	

* Hanke suunnitteilla

[1)] Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavan mukaan C-aluetta. Kaava hyväksytty kesäkuussa 2003

Liitetaulukko 10. Kemi-Tornion kaupunkiseutu. Toteutetut ja suunnitteilla olevat suuryksiköt 1.3.2002.

KEMI-TORNION KAUPUNKI-SEUTU	Kunta	Myymälätyyppi	Sijainti kaavassa/ yhdyskuntara-kenteessa		
			C-alue	Keskusta[1)]	Muu alue
Rakennuslain aikaiset vähittäiskaupan suuryksiköt	Kemi	Citymarket		X	
	Kemi	Euromarket		X	
	Kemi	Tampereen Säästö-Tex			X
	Keminmaa	Prisma			X
	Keminmaa	Halpa-Halli			X
	Tornio	K-Ykkönen			X
	Tornio	Tampereen Säästö-Tex			X
MRL:n aikaiset vähittäiskaupan suuryksiköt	Kemi	Tampereen Säästö-Texin laajennus			X
	Keminmaa	Citymarket **			X

** Rakenteilla

[1)] sijaitsee kiistatta keskustassa, mutta ei ole seutu-/maakunta- tai oikeusvaikutteisen yleiskaavan C-aluetta

Kuvailulehti

Julkaisija	Ympäristöministeriö Alueidenkäytön osasto Julkaisuaika Maaliskuu 2004
Tekijä(t)	Tuomas Santasalo, Katja Koskela, Minna Pajulahti, Katri Tulkki
Julkaisun nimi	Kokemuksia vähittäiskaupan suuryksiköiden sijainnin ohjauksesta
Julkaisun osat/ muut saman projektin tuottamat julkaisut	
Tiivistelmä	Selvitys liittyy maankäyttö- ja rakennuslain toimivuuden seurantaan. Sen tavoitteena on ollut selvittää, miten maankäyttö- ja rakennuslain vähittäiskaupan suuryksiköitä koskevat säännökset ja uudistunut kaavajärjestelmä toimivat vähittäiskaupan suuryksiköiden sijainnin ohjauksen välineinä. Ohjausvälineiden toimivuutta arvioitiin kaupunkiseutu- ja hankekohtaisesti. Kymmenellä kaupunkiseudulla arvioitiin kaavoitustilannetta kaupan sijainnin ohjauksen kannalta. Lisäksi selvitettiin maankäyttö- ja rakennuslain nojalla ratkaistut ja vireillä olevat vähittäiskaupan suuryksikköhankkeet. Niistä kymmenen valittiin tarkempaan tarkasteluun. Maakuntakaavoituksen tilannetta on arvioitu maakuntien liitoille tehdyn kyselyn perusteella. Selvitys tehtiin vuosina 2000-2003. Tänä aikana kauppa on kansainvälistynyt ja kaupan rakentaminen on jatkunut voimakkaana. Selvityksen mukaan uusia myymälöitä on perustettu erityisesti kasvaville kaupunkiseuduille. Kaupunkiseutujen suurmyymälähankkeista lähes puolet sijoittui Helsingin seudun kuntiin. Myös ulkomaiset ketjut ovat hakeutuneet samoille alueille. Kaikki kaupan sijainnin ohjaamisen välineet eivät vielä olleet käytössä tutkituilla kaupunkiseuduilla. Maankäyttö- ja rakennuslain tarkoittamalla tavalla kauppaa ohjaavia maakuntakaavoja ei ollut. Monella kaupunkiseudulla kaupan sijainnin ohjaus oli paljolti vanhojen seutukaavojen ja asemakaavoituksen varassa. Kaavoitustilanne on vaikeuttanut ennen muuta merkitykseltään maakunnallisten ja seudullisten vähittäiskaupan suuryksiköiden sijainnin ohjausta. Selvitys toi esiin tarpeen laajentaa maankäyttö- ja rakennuslain vähittäiskaupan suuryksikköä koskevan säännöksen soveltamisalaa vaikutuksiltaan vähittäiskaupan suuryksikköön rinnastettavien myymäläkeskittymien toteuttamiseen ja selventää sen soveltamista myymälöiden laajentamiseen
Asiasanat	Vähittäiskaupan suuryksiköt, kaupan sijainnin ohjaus, maankäyttö- ja rakennuslaki, maankäyttö- ja rakennuslain toimeenpanon seuranta ja arviointi
Julkaisusarjan nimi ja numero	Suomen ympäristö 679
Julkaisun teema	Alueiden käyttö
Projektihankkeen nimi ja projektinumero	
Rahoittaja/ toimeksiantaja	Ympäristöministeriö
Projektiryhmään kuuluvat organisaatiot	
	ISSN: 1238-7312 ISBN: 952-11-1632-3 (nid.), 952-11-1633-1 (PDF)
	Sivuja: 81 Kieli: suomi
	Luottamuksellisuus: julkinen Hinta:
Julkaisun myynti/ jakaja	Edita Publishing Oy, Asiakaspalvelu, PL 800, 00043 Edita puh. 020 450 05, telefax 020 450 2380 sähköposti: asiakaspalvelu.publishing@edita.fi, www-palvelin: http://www.edita.fi/netmarket
Julkaisun kustantaja	Ympäristöministeriö
Painopaikka ja -aika	Edita Prima Oy, Helsinki 2004
Muut tiedot	Yhteyshenkilö ympäristöministeriössä yliarkkitehti Katri Tulkki, puh. (09) 1603 9594

Presentationsblad

Utgivare	Miljöministeriet Markanvändingsavdelningen Datum Mars 2004
Författare	Tuomas Santasalo, Katja Koskela, Minna Pajulahti, Katri Tulkki
Publikationens titel	Kokemuksia vähittäiskaupan suuryksiköiden sijainnin ohjauksesta (Erfarenheter av styrningen av lokaliseringen av stora detaljhandelsenheter)
Sammandrag	Utredningen är en del av uppföljningen av hur markanvändnings- och bygglagen fungerar i praktiken. Den beskriver hur markanvändnings- och bygglagens bestämmelser om stora detaljhandelsenheter och det förnyade planläggningssystemet fungerar som instrument vid styrningen av lokaliseringen av dessa enheter. Styrinstrumentens funktion bedömdes i olika stadsregioner och i olika projekt. Planläggningssitutationen i tio stadsregioner bedömdes med tanke på hur styrningen av handelns placering hade lyckats. Dessutom undersöktes de projekt som gällde stora detaljhandelsenheter om vilka beslut enligt markanvändnings- och bygglagen redan hade fattats eller som var under handläggning. Mer ingående undersökningar gjordes i tio fall. Situationen inom landskapsplanläggningen bedömdes på basis av en förfrågan till landskapens förbund. Utredningen genomfördes åren 2000-2003. Under denna period har handeln internationaliserats, och uppförandet av handelslokaliteter har fortsatt i oförminskad takt. Enligt utredningen har nya affärer byggts särskilt i de expanderande stadsregionerna. Av de projekt som gällde stora handelsenheter låg inemot hälften i kommunerna i Helsingforsregionen. Likaså har de internationella kedjorna sökt sig till samma områden. Tills vidare hade alla instrument som styr lokaliseringen av handeln inte tagits i bruk i de undersökta stadsregionerna. Det har inte funnits landskapsplaner som styr lokaliseringen av handeln på det sätt som markanvändnings- och bygglagen avser. I många stadsregioner har styrningen av lokaliseringen i stor utsträckning skett med stöd av gamla regionplaner och detaljplaner. Planläggningssituationen har gjort det svårt att styra lokaliseringen av stora detaljhandelsenheter som har återverkningar i landskapet och regionen. Utredningen visade att det finns anledning att bredda tillämpningsområdet för markanvändnings- och bygglagens bestämmelser om stora detaljhandelsenheter så att de också gäller affärskoncentrationer som kan jämföras med stora detaljhandelsenheter och att förtydliga dess tillämpning på utbyggnad av befintliga affärer.
Nyckelord	Stora detaljhandelsenheter, styrning av handelns lokalisering, markanvändnings- och bygglagen, uppföljning och utvärdering av hur markanvändnings- och bygglagen genomförts
Publikationsserie och nummer	Miljön i Finland 679
Publikationens tema	Markanvändning
Projektets namn och nummer	
Finansiär/ uppdragsgivare	Miljöministeriet
Organisationer i projektgruppen	
	ISSN: 1238-7312 ISBN: 952-11-1632-3, 952-11-1633-1 (PDF)
	Sidantal: 81 Språk: finska
	Offentlighet: offentlig Pris:
Beställningar/ distribution	Edita Publishing Ab, Kundservice, PB 800, FIN-00043 Edita, Finland tel. +358 20 451 05, telefax +358 20 450 2380 e-mail: asiakaspalvelu.publishing@edita.fi, www-server: http://www.edita.fi/netmarket
Förläggare	Miljöministeriet
Tryckeri/ tryckningsort och -år	Edita Prima Ab, Helsingfors 2004
Övriga uppgifter	Kontaktperson vid miljöministeriet Katri Tulkki, tel. (09) 1603 9594

Documentation page

Publisher	Ministry of the Environment Land Use Department
Date	March 2004
Author(s)	Tuomas Santasalo, Katja Koskela, Minna Pajulahti, Katri Tulkki
Title of publication	Kokemuksia vähittäiskaupan suuryksiköiden sijainnin ohjauksesta (Experiences of guidance in the location of large retail units)
Abstract	This report is part of the follow-up of the functioning of the Land Use and Building Act. The purpose is to study how the new provisions in the Act, relating to large retail units, and the new land use planning system function as instruments in guiding the location of large retail units. The functioning of these instruments was studied for specific urban regions and projects. In ten urban regions, overall land use planning was assessed with a view to assessing the success of the guidance of the location of major retail trade centres. Additional large retail units projects, which had been decided or were pending under the Land Use and Building Act, were also assessed. Ten such projects were studied in detail. The situation with regard to regional planning was assessed on the basis of a written inquiry to the Regional Councils. The study was undertaken in 2000-2003. This period was marked by a rapid internationalisation of trade, and building activities were vigorous. The study shows that new retail units were built, especially in growing urban regions. Of all the retail units building projects, almost half were located in the Helsinki region. Foreign commercial chains showed the same preference for these regions. All instruments available for guiding the location of retail shops were not yet in use in the urban regions covered by the study. There were no new regional plans guiding the location of such units, in the meaning of the Land Use and Building Act. In many urban regions the guiding of their location had to be based on old regional plans and local detailed plans. This state of affairs has made it difficult to guide the location particularly of large retail units having an impact on entire regions . The study made it clear that the scope of application of the provisions on large retail units in the Land Use and Building Act has to be broadened to encompass the building of retail trade centres having an impact comparable with that of large retail units. Furthermore, the application of the Act to the extension of existing commercial centres has to be clarified.
Keywords	Large retail units, guidance in the location of retail units, Land Use and Building Act, monitoring and assessment of the implementation of the Land Use and Building Act
Publication series and number	The Finnish Environment 679
Theme of publication	Land Use
Project name and number, if any	
Financier/ commissioner	Ministry of the Environment
Project organization	
ISSN	1238-7312
ISBN	952-11-1632-3, 952-11-1633-1 (PDF)
No. of pages	81
Language	finnish
Restrictions	for public use
Price	
For sale at/ distributor	Edita Publishing Ltd, Box 800, FIN-00043 Edita, Finland tel. +358 20 451 05, telefax +358 20 450 2380 e-mail: asiakaspalvelu.publishing@edita.fi, www-server: http://www.edita.fi/netmarket
Financier of publication	Ministry of the Environment
Printing place and year	Edita Prima Ltd Helsinki 2004
Other information	Contact at the Ministry of the Environment: Katri Tulkki, phone (09) 1603 9594