Kalustekartanon asemakaavan muutos

KAUPALLINEN JA LIIKENTEELLINEN SELVITYS

3.4.2023

SITOWISE

Sisällysluettelo

Alkusanat		3
1.	Kaavoitustilanne	4
2.	Kaupan trendejä	7
3.	Tilaa vaativa kauppa	8
4.	Kaupalliset vaikutukset	10
5.	Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen	14
6.	Liikenteelliset vaikutukset	15
7.	Yhteenveto ja johtopäätökset	18
8.	Lähdeluettelo	20

SITOWISE

Alkusanat

Tehtävänä oli laatia Kalustekartanon asemakaavan muutoksen kaupallinen ja liikenteellinen selvitys. Asemakaavan muutoksen tavoitteena on nostaa rakennusoikeutta ja muuttaa tontin käyttötarkoitusta siten, että se mahdollistaa varastorakennuksen muuttamisen kiertotalousmyymäläksi.

Työ tehtiin Vepsäläinen Oy:n toimeksiannosta. Työstä vastasi Sitowise Oy, josta työhön osallistuivat FM Kimmo Koski sekä ins. AMK Elina Nykänen ja tekn. kand. Anu Castrén (liikenteelliset vaikutukset).

1 Kaavoitustilanne

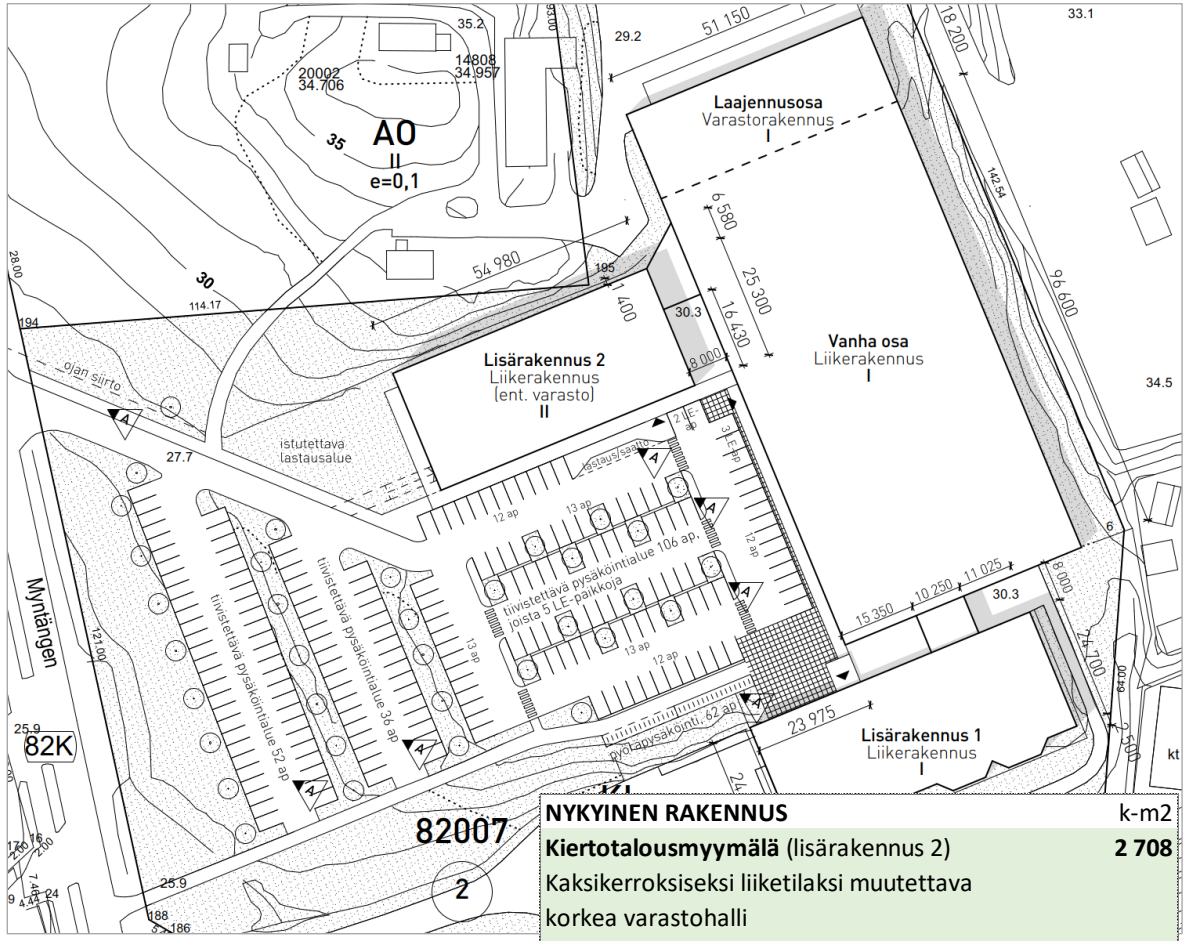
1.1 Kalustekartanon asemakaavan muutos

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on nostaa rakennusoikeutta ja muuttaa tontin käyttötarkoitusta siten, että se mahdollistaa varastorakennuksen muuttamisen myymälätilaksi. Kasvava rakennusoikeus osoitetaan vain olemassa olevien rakennusten sisällä. Uusia rakennuksia ei ole tarkoitus rakentaa. Asemakaava-alueen sijainti esitetään kuvassa 1.

Kuva 1. Asemakaavan muutosalue (www.espoo.fi).

Kiertotalousmyymälän mitoitus ja konsepti

Kiertotalousmyymälän kerrosala on noin 2 700 k-m², joka jakautuu kahteen kerrokseen (kuva 2). Tästä 2. kerroksen liiketila on kokonaan uutta liiketilaa ja maantaso varastosta liiketilaksi muutettavaa tilaa. Tämän lisäksi nykyisessä myymälärakennuksessa on liiketilaa noin 5 000 k-m² ja varasto- tai verstastilaa noin 2 500 k-m². Koko nykyisen myymälärakennuksen kerrosala on yhteensä noin 10 200 k-m².



Kuva 2. Koko rakennuksen ja kiertotalousmyymälän mitoitus (k-m²) sekä asemapiirros.

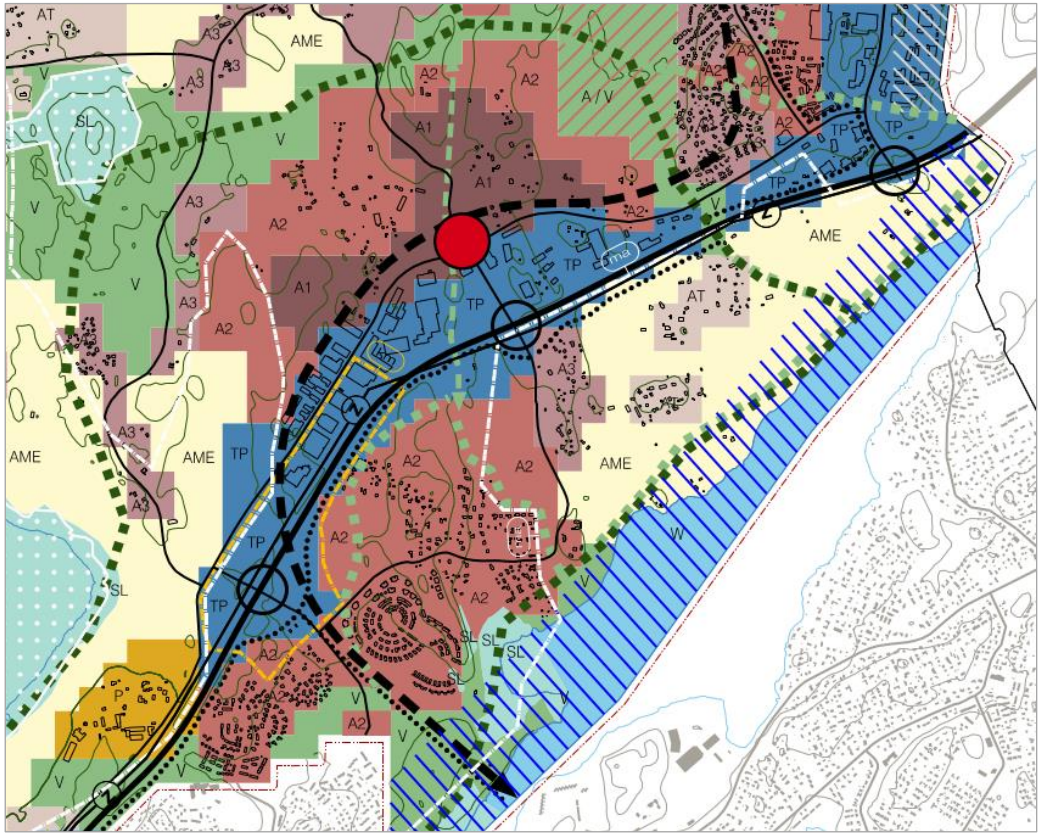
NYKYINEN RAKENNUS	k-m2
Kiertotalousmyymälä (lisärakennus 2)	**2 708**
Kaksikerroksiseksi liiketilaksi muutettava korkea varastohalli	
- maantaso (muutetaan liiketilaksi)	1 488
- 2. kerros (uutta liiketilaa)	1 220
Muu nykyinen rakennus	**7 508**
Vanha osa	4 942
- liiketilaa	3 375
- liike-, verstas- tai varastotilaa	1 567
Vanhan osan laajennus	931
- olemassa olevaa varasto- tai verstastilaa	931
Lisärakennus 1	1 635
- olemassa olevaa liiketilaa	1 635
Yhteensä	**10 216**
- liiketilat	7 718
- josta uutta liiketilaa	2 708
- verstas- tai varastotilat	2 498

Uusi kiertotalousmyymälä yhdessä vanhan myymälän kanssa sisältää erilaisia palvelumalleja huonekalualan kiertotalouden lisäämiseksi. Visiona on kasvattaa merkittävästi huonekalujen kierrätystä. Kuluttaja voi ostaa käytettyjä hyvä-kuntoisia huonekaluja, mutta myös tuoda vanhoja tavaroita kiertoon korvausta vastaan. Huonekalualalle tuodaan myös uusia palvelumuotoja: jatkossa kuluttaja voi myös leasata huonekaluja. Kiertotalousmyymälän päämyyntituotteita ovat huonekalut.

Palvelumalli mahdollistaa sen, että kuluttaja voi tuoda kiertotalousmyymälään omia käytettyjä huonekalujaan hyvitystä vastaan. Huonekalut kunnostetaan tarvittaessa ja kunnostetut tavarat palaavat kuluttajille myyntiin.

1.2 Espoon pohjois- ja keskiosien yleiskaava

Asemakaava-alue sijoittuu Espoon pohjois- ja keskiosien yleiskaavan Viiskorven kaupunkikeskuksen alueelle. Viiskorven alueelle voi yleiskaavan (15.11.2021) mukaan sijoittua noin 8 000 uutta asukasta, mikä mahdollistaa sen kehittymi-sen tulevaisuudessa tiiviiksi kaupunkimaiseksi keskukseksi. Alueen edullinen sijainti pääkaupunkiseudun liikenneverkossa tukee tavoitetta säilyttää alueella työpaikkatoimintoja jatkossakin. Viiskorven keskus on kaupallisesta näkökulmasta uusi keskus. Yleiskaavassa se on esitetty keskuksena, jonka kaupallisen mitoituksen lähtökohtana tulee olla paikallinen kysyntä (Espoon kaupunki 2021).



Kuva 3. Ote Espoon pohjois- ja keskiosien yleiskaavasta (Espoon kaupunki 2021).

1.3 Uusimaa-kaava 2050

Kaupan seudullisesti merkittävän suuryksikön koon yleinen alaraja on Uusimaa-kaavan kaupan ratkaisussa maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti 4 000 k-m². Tämä tarkoittaa, että Uudenmaan alueella voi alle 4 000 k-m² kauppaa sijoittaa vapaasti, sillä se katsotaan merkitykseltään paikalliseksi kaupaksi. Seudullisesti merkittävän kaupan suuryksikön koon alaraja vaihtelee kuitenkin maakuntakaavan eri alueilla.

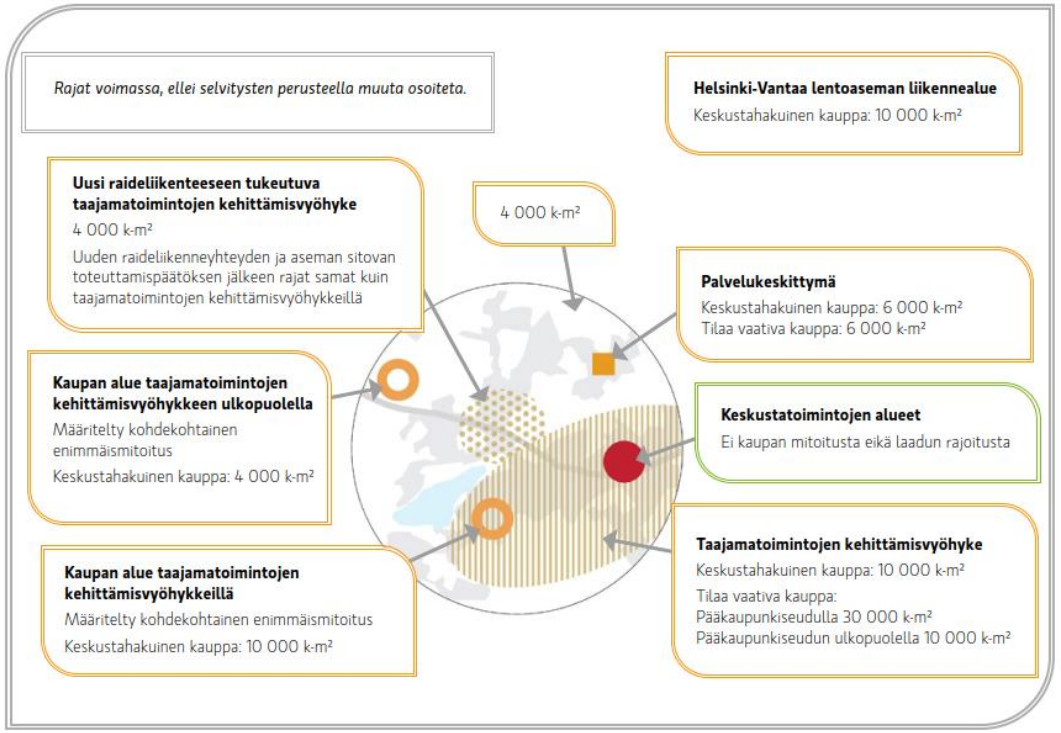
Asemakaava-alue sijoittuu maakuntakaavassa taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeelle, jossa seudullisesti merkittävän kaupan koon alaraja on keskustahakuisessa kaupassa 10 000 k-m² ja tilaa vaativassa kaupassa 30 000 k-m² (kuva 4). Kaupan seudullisuuden määrittelyyn lasketaan kaikki toiminnallisen kokonaisuuden muodostamalla alueella oleva kaupan pinta-ala. Toiminnallista kokonaisuutta arvioitaessa on alueen maankäyttöratkaisu ja siihen sijoittuvat vähittäiskaupat huomioitava kokonaisuutena.

Keskustahakuinen kauppa tarkoittaa päivittäistavarakauppaa ja muun erikoistavaran kauppaa. Keskustahakuinen kauppa sijoittuu keskustoihin, jotka ovat hyvin saavutettavissa kestävillä kulkutavoilla. Lähiympäristössä on paljon asukkaita ja joukkoliikenneyhteydet keskustaan ovat pääsääntöisesti toimivia. Keskustahakuisella muun erikoistavaran kaupalla tarkoitetaan kaikkia niitä erikoiskaupan toimialoja, jotka eivät ole tilaa vaativaa kauppaa.

Tilaa vaativa kauppa on erikoiskauppaa, joissa mm. myytävien tuoteryhmien tarvitsemat tilantarpeet ovat suuria, kuten auto-, rauta-, huonekalu-, puutarha- ja maatalouskauppa. Tilaa vaativa kauppa sijoittuu keskusten ulkopuolelle ja keskittyy kaupan alueille.

Seudullista kaupan palveluverkkoa täydentää paikallinen palveluverkko. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee ottaa huomioon paikallisen kaupan sijoittamisessa ja kaupan koon määrittelyssä kaupan vaikutusalueella olevan väestön määrä ja kaupan sijainnin vaikutus yhdyskuntarakenteessa.

Maakuntakaavalla ohjataan vain seudullisesti merkittävää kauppaa, ja kauppa ei ole riittävän vetovoimainen seudullisesti, jos vähittäiskaupan suuryksikkökoko on vähäisempi kuin 10 000 k-m².



Kuva 4. Seudullisesti merkittävän kaupan koon alarajat Uusimaa-kaavassa.

Lähde: Uudenmaan liitto 2020.

2 Kaupan trendejä

Kaavoituksessa on keskeistä huomioida vähittäiskaupan muuttuva toimintaympäristö. Vähittäiskauppa on jatkuvassa muutoksessa ja muutoksen syklit ja nopeus on viime vuosina ollut yhä nopeampaa. Muutosten taustalla on niin kuluttajiin liittyvät kysynnän muutostrendit kuin kaupan rakenteeseenkin liittyvät tarjontatekijöiden muutokset. Muutosten taustalla ovat esimerkiksi yhteiskunta- ja talouskehitys, ikärakenteen ja kulutuskäyttäytymisen muutokset, kaupan konseptien kehittyminen sekä esim. digitalisoituminen ja verkkokaupan kasvu.

Kaupan palveluiden kysyntään vaikuttavat erilaiset asiakkaiden kyvyissä, tarpeissa, arvoissa, elämäntilanteissa ja kiinnostuksen kohteissa tapahtuvat muutokset. Osa muutoksista on mitattavia, kuten väestön demografiassa tapahtuvat muutokset tai asukkaiden tulotason kehittyminen. Suomessa ikä on tärkein kulutuskäyttäytymistä selittävä tekijä ja seuraavana on tulo- ja koulutustaso.

Aikaa arvostetaan ja kauppa kilpailee asiakkaan ajasta. Joko asiakkaan täytyy selviytyä vähemmällä ajalla eli asioinnin täytyy olla sujuvaa (erityisesti päivittäistavarakauppa ja tilaa vievä erikoiskauppa) tai asioinnin täytyy olla niin miellyttävää, että asiakas haluaa viettää aikaa myymälässä.

Viime vuosina on noussut esiin myös tavaroiden kuluttamiseen liittyvä ”kuluttamisvastaisuus”. Kierto- ja jakamistalous on tapa jakaa, lainata tai vuokrata tavaroita omistamisen sijaan. Jakamistalouden taustalla olevia tekijöitä ovat mm:

- digitalisoituminen ja mobiiliapplikaatiot
- kaupungistuminen ja kaupunkikulttuuri
- materiaalisen elintason nousu
- toimeentulon pirstaloituminen, freelance-toiminta
- uudet sosiaalisuuden muodot

Tarjontaa muokkaamalla ja laajentamalla kauppa pyrkii vastaamaan liiketoiminnassaan kysynnässä tapahtuviin muutoksiin. Toisaalta tarjonnassa tapahtuvat muutokset ovat myös seurausta kaupan pyrkimyksistä tehostaa toimintaansa ja hakea kilpailuetua suhteessa muihin toimijoihin. Myös teknologinen kehitys luo mahdollisuuksia uusille konsepteille ja edellytyksiä toimia uusia tai useita tarjontakanavia pitkin.

Kaupan konsepteissa nopeasti tapahtuvien muutosten myötä tulevaisuuden trendinä on myös laajemmin ottaen tilojen elinkaaren lyheneminen. Tulevaisuuden myymälärakennuksissa korostuvat tilojen joustavuus ja monikäyttöisyys - tilojen on oltava muuntautumiskykyisiä ja kaupan konsepteissa tapahtuviin muutoksiin on pystyttävä vastaamaan nopeasti. Erilaiset rakennusten ja tilojen tilapäiskäytöt yleistyvät esimerkiksi pop up -kulttuurin levitessä entistä laajemmin palveluiden ja vähittäiskaupan piiriin.

Internetin vuoksi kuluttajien vaatimukset fyysisiä myymälöitä kohtaan ovat kasvaneet. Kun myymälään tullaan paikan päälle, myymälämiljööltä odotetaan entistä enemmän. Kivijalkakaupat muuttuvat enemmän hybrideiksi, mikä merkitsee vähittäiskaupan ja palveluiden sekoittumista ja myymälöihin liittyvien oheispalvelujen kasvua (esimerkiksi kahvilat, ajanviettopalvelut, shop-in-shop-konseptit, outletit ja pop up-myymälät). Myymälässä pitää olla jotain, mitä nettikauppa ei tarjoa - esimerkiksi se, että tuotteet saa heti mukaan ja se, että kuluttaja voi kiertotalouden periaatteita noudattaen vertailla tuotteita, myös käytettyjä, paikan päällä.

3 Tilaa vaativa erikoiskauppa

Maankäyttö- ja rakennuslain vähittäiskauppaa koskevissa erityisissä säännöksissä ei ole määritelty erikseen tilaa vaativaa erikoiskauppaa. Ympäristöministeriön suosituksen (2000) mukaisia paljon tilaa vaativan erikoiskaupan myymälöitä ovat:

Paljon tilaa vaativan erikoiskaupan piiriin kuuluvat myymälät	Vähittäiskaupan suuryksiköiden ohjauksen piiriin kuuluvat myymälät
Toimiala	
1. Moottoriajoneuvojen kauppa Moottoriajoneuvojen varaosien ja tarvikkeiden kauppa Rengaskauppa Venekauppa Veneilytarvikkeiden kauppa Matkailuvaunujen kauppa	
2. Huonekalukauppa	Sisustuskauppa (asumiseen liittyvä sisustus)
3. Sisustustarvikekauppa (rakenteellinen sisustus) Rautakauppa Rakennustarvikekauppa	
4. Maatalouskauppa Puutarha-alan kauppa	
6. Kodintekniikkakauppa	
	Urheilukauppa
	Muu vähittäiskauppa
Oheistuotteiden osuus	
Toimialaan liittyvien oheistuotteiden osuus myymälän myyntipinta-alasta saa olla enintään 20 %, kuitenkin enintään 400 neliömetriä. Tästä myyntipinta-alasta enintään 100 neliömetrin alalla voidaan myydä elintarvikkeita ja oheistuotteita, jotka eivät liity toimialaan.	

Nimensä mukaisesti tilaa vaativa erikoiskauppa tarvitsee toiminnalleen isot tilat sekä rakennuksina että usein pihatiloina. Myynnissä olevat tavarat ovat pääosin isokokoisia kuten autot, huonekalut ja rakennustarvikkeet. Ne vaativat isot varastot, raskaat kuljetukset ja kotiinkuljetukseen usein auton. Paljon tilaa vaativa erikoiskauppa hakeutuu useimmiten keskustojen ulkopuolelle. Sijoittumispäätökseen vaikuttavat tilatarpeen lisäksi mm. maan hinta sekä tilojen neliövuokra: keskustojen myymälätilat ovat yleensä niille liian pieniä ja kalliita. Myymälöiden toiminta edellyttää myös hyviä liikenneyhteyksiä ja näkyvää sijaintipaikkaa.

Tilaa vaativan kaupan päämyyntituotteita eli pääsääntöisesti suurikokoisia tuotteita ovat mm.:

- huonekalut ja muut kodin kalusteet sekä matot, sälekaihtimet ja rullaverhot
- liedet, jääkaapit, pesukoneet eli niin kutsutut valkoiset kodinkoneet
- televisiot ja stereot
- rauta- ja rakennustavarat sekä tapetit ja lattianpäällysteet
- puutarha-alan ja maatalousalan tuotteet
- autot ja muut moottoriajoneuvot, veneet sekä raskaat koneet (maansiirtokoneet ym.)
- polkupyörät

Kaikki em. tuotteet eivät kuitenkaan aina ole suurikokoisia ja fyysistä tilaa vaativia. Esimerkiksi rauta- ja rakennustavaroista osa on hyvinkin pienikokoisia. Myös muissa tuoteryhmissä osa tuotteista on pienikokoisia. Tilaa vaativia tavaroita ei myöskään aina myydä suurmyymälöissä. Esimerkiksi polkupyöriä myydään paljon pienissä erikoistuneissa pyöräliikkeissä, jotka vain harvoin ovat suurmyymälöitä.

Suurmyymälöitä on perinteisesti ollut huonekalukaupassa, autokaupassa, rauta- ja rakennustarvikekaupassa, kodintekniikkakaupassa ja urheilukaupassa. Pääsääntöisesti myymälät voidaan jakaa tilaa vaativan erikoiskaupan alalla suuriin, jotka kilpailevat laajalla valikoimalla ja hinnoilla sekä pieniin, jotka panostavat palveluun ja erikoistuotteisiin.

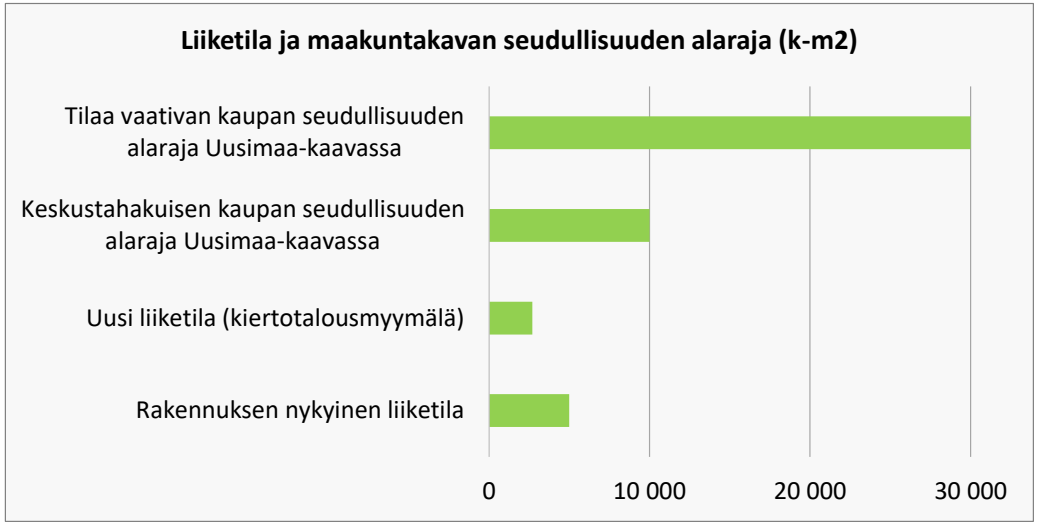
Pinta-ala onkin yksi kriteeri erottaa tilaa vaativa erikoiskauppa muusta erikoiskaupasta, koska myymälöiden kokoa voidaan mitata. Tämä ei kuitenkaan ole ongelmatonta. Paljon tilaa vaativaa erikoiskauppaa koskeneen selvityksen (ympäristöministeriö 2010) mukaan myymäläkoon vaihtelu on suurta. Tutkituilla alueilla noin puolet paljon tilaa vaativan erikoiskaupan myymälöistä oli kooltaan alle 2 000 k-m^2.

Ympäristöministeriön selvitys ei tuonut esiin tekijöitä, joiden perusteella olisi määriteltävissä paljon tilaa vaativan erikoiskaupan ohjaukseen soveltuva kokoraja. Kun kaupan palvelukonseptit jatkuvasti uudistuvat, erilaiset kaupan tyyppiin sidotut kokorajat johtaisivat ennen pitkää hankaliin tulkintatilanteisiin. Tilaa vaativan erikoiskaupan myymälät ovatkin hyvin monentyyppisiä. Joissain myymälöissä myydään pääsääntöisesti vain yhden tuoteryhmän tuotteita, toisissa puolestaan tarjotaan tuotteita useista eri tuoteryhmistä. Suomessa on lukuisilla eri konsepteilla toimivia tilaa vaativan erikoiskaupan myymälöitä.

4 Kaupalliset vaikutukset

4.1 Liiketilan määrä suhteessa maakuntakaavaan

Kiertotalousmyymälän liiketilan kerrosala on noin 2 700 k-m². Yhdessä nykyisen rakennuksen jo olemassa olevan liiketilan (noin 5 000 k-m²) kanssa kokonaisliiketilaa tulee kaavamuutoksen myötä yhteensä noin 7 700 k-m². Uusimaa-kaavassa 2050 asemakaava-alue sijoittuu taajama-toimintojen kehittämisvyöhykkeelle, jossa seudullisesti merkittävän kaupan koon alaraja on keskustahakuisessa kaupassa 10 000 k-m² ja tilaa vaativassa kaupassa 30 000 k-m². Koska koko asemakaava-alueen liiketilan kerrosala on kumpaakin em. rajaa alempi, myös kiertotalousmyymälän voidaan katsoa olevan luonteeltaan muuta kuin maakuntakaavan mukaista seudullisesti merkittävää kauppaa.



Kuva 5. Asemakaavan liiketilan mitoitus ja seudullisuus (k-m²).

Noin kilometrin säteellä asemakaava-alueesta toimii nykyisin tilaa vaativan erikoiskaupan toimialoista autokauppaa, jossa painopiste on ”raskaassa kalustossa” (traktorit, kuorma-autot, matkailuautot ym.). Vajaan kahden kilometrin etäisyydellä Vepsäläisen kalustemyymälästä sijaitsee lisäksi yksi rakennustarvikeliike. Keskustahakuista erikoiskauppaa lähialueella ei ole. Tarkastelualueella jo olemassa oleva auto- ja rakennustarvikekauppa eivät myymälöiden välisen etäisyyden ja toisistaan poikkeavan toiminnallisen luonteen puolesta muodosta asemakaava-alueen kaupan toimintojen kanssa sellaista toiminnallista kokonaisuutta, joka voitaisiin katsoa Uusimaa-kaavan 2050 mukaiseksi tilaa vaativan kaupan alueeksi. Maakuntakaavan mukaisella kaupan alueella osoitetaan merkitykseltään seudulliset vähittäiskaupan suur-yksiköt keskustatoimintojen alueiden ulkopuolella. Niitä kehitetään sellaista kauppaa varten, joka vaatii paljon tilaa, ei kilpaile keskustaan sijoittuvan kaupan kanssa ja jonka tyypillinen asiointitiheys on pieni. Lähimmät Uusimaa -kaavan 2050 mukaiset kaupan alueet sijoittuvat Espoon Kulloonsiltaan ja Lommilaan sekä Vantaan Varisto-Petikkoon.

4.2 Ostovoima kasvu ja liiketilan lisätarve

Viiskorven kaupunkikeskus on kaupallisesta näkökulmasta uusi keskus, jonka kehittyminen perustuu sekä voimakkaaseen väestönkasvuun että kehittyviin joukkoliikenneyhteyksiin. Alueella ei nykyisin ole kaupan toimintoja, eikä tiedossa olevia kaupan hankkeita. Yleiskaava mahdollistaa väestömäärän kasvun Viiskorven välittömällä lähialueella kaksinkertaiseksi vuoteen 2050 mennessä (Espoon kaupunki 2018):

- 2017 noin 9 000 asukasta
- 2030 noin 11 000 asukasta
- 2050 noin 18 000 asukasta

Kaupan palvelujen kysynnän arviointi perustuu väestömäärään ja keskimääräiseen asukaskohtaiseen kulutukseen, jotka muodostavat alueen vähittäiskaupan ostovoiman. Ostovoiman kasvu mahdollistaa kaupan paremmat toimintamahdollisuudet. Nykyiset yritykset voivat kasvattaa myyntiään ja uusille yrityksille voi syntyä riittävät toimintaedellytykset. Tämä saa aikaan vähittäiskaupan liiketilan lisätarvetta.

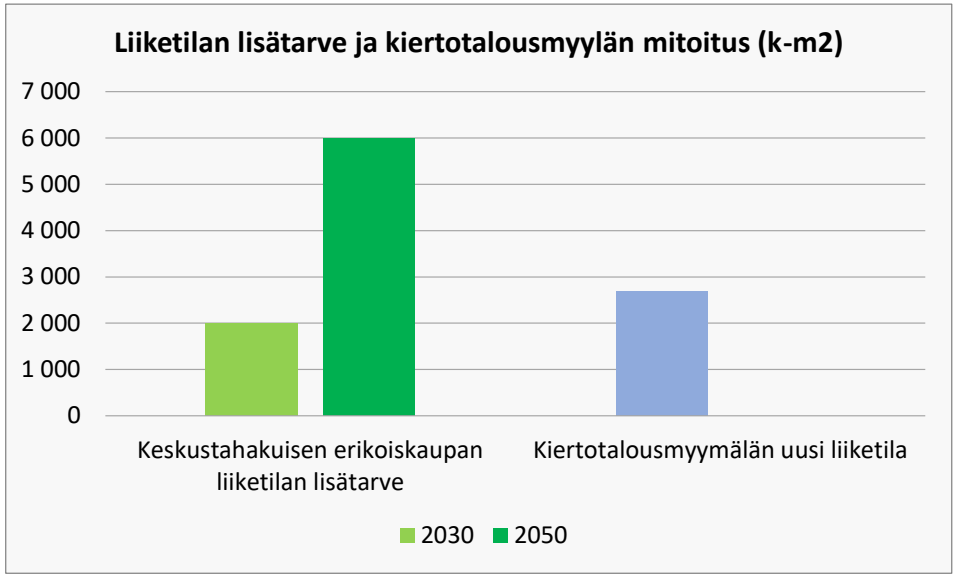
Liiketilatarve Viiskorven kaupunkikeskuksen alueella on vuoteen 2030 mennessä noin 4 000 k-m² ja vuoteen 2050 mennessä noin 10 000 k-m² (taulukko 1).

Viiskorven kaupunkikeskus	Liiketilatarve (k-m2)	
	2030	2050
Päivittäistavarakauppa	2 000	4 000
Keskustahakuinen erikoiskauppa	2 000	6 000
Tilaa vaativa kauppa	0	0
Vähittäiskauppa yhteensä	4 000	10 000

Taulukko 1. Liiketilan lisätarve (Espoon kaupunki 2018).

Liiketilan lisätarve jakautuu päivittäistavarakaupan ja keskustahakuisen erikoiskaupan kesken. Tilaa vaativalle kaupalle ei ole osoitettu liiketilatarvetta, koska kaupunkikeskuksessa sellaiselle ei ole tarvetta eikä se sinne toiminallisen luonteensa vuoksi voisi sijoittua. Tilaa vaativalle erikoiskaupalle tärkeitä sijoittumistekijöitä ovat mm. tilojen riittävä koko, sijoittuminen ja tonttien hinta (ks. luku 3). Lisäksi on otettava huomioon, että tilaa vaativan erikoiskaupan toiminta perustuu pääasiassa seudulliseen asiointiin, eikä niiden mitoitusta voida perustaa vain paikalliseen ostovoimaan.

Koska kiertotalousmyymälän päämyyntituotteena ovat huonekalut, myymälä on luonteeltaan tilaa vaativaa erikoiskauppaa, kuten nykyinen myymäläkin. Jos kiertotalousmyymälän toiminta katsottaisiin luonteeltaan keskustahakuiseksi erikoiskaupaksi, Viiskorven kaupunkikeskuksen asukkaiden ostovoiman kasvuun perustuva liiketilan lisätarve riittää suuruusluokkatasolla kattamaan uuden liiketilarakentamisen jo vuoteen 2030 mennessä (kuva 6).



Kuva 6. Liiketilan lisätarve ja kiertotalousmyymälän uuden liiketilan määrä (k-m²).

4.3 Liiketilan määrä suhteessa väestöpohjaan

Erikoiskaupan myymäläkokoon vaikuttavat merkittävimmin toimiala/toiminnan laatu sekä markkina-alueen laajuus, joka on verrannollinen myymälän kokoon: suuri myymälä tarvitsee suuren markkina-alueen, pieni pärjää vähemmällä. Kooltaan suuri myymälä ei kuitenkaan aina ja automaattisesti ole seudullisesti merkittävä myymälä. Väestömäärältään suurilla alueilla isokin myymälä voi palvella maantieteellisesti pientä aluetta. Etenkin pääkaupunkiseudulla suuret myymälät voivat olla luonteeltaan paikallisia, koska lähistöllä asuu myymälän toiminnan kannalta riittävästi asukkaita.

Kiertotalousmyymälän alueellista luonnetta (seudullinen/paikallinen) voidaankin lähestyä myös tarkastelemalla erikoiskaupan myymälöiden toiminnan edellyttämää alueellista väestöpohjaa. Tästä näkökulmasta seudullisuuden käsitettä voidaan arvioida kahdesta näkökulmasta: löytyykö myymälän myynnille riittävästi lähiasukkaita ja kuinka laajalta alueelta myymälässä asioidaan eli ovatko myymälät niin vetovoimaisia, että ne vetävät asiakkaita lähialuetta laajemmalta alueelta?

Myymälän laskennalliseen myyntiin löytyy usein asukkaita jo kohtalaisen läheltä, mutta myymälä voi olla myös niin vetovoimainen, että siellä asioidaan kauempaakin. Vetovoimaisuuteen vaikuttavat eniten liikkeen sijainti, välittömän lähialueen muu kaupallinen tarjonta sekä lähimmät kaupan keskittymät.

Uudellamaalla erikoiskauppa (muu kuin tilaa vaativa kauppa) keskittyy suurelta osin kunnan pääkeskuksiin sekä jonkin verran myös kaupan alueille. Alakeskuksissa erikoiskauppaa on yleensä vähäisesti. Erikoiskaupassa kerrosalaltaan erikokoiset myymälät tarvitsevat paikallisena myymälänä toimiakseen asukkaita seuraavasti (Uudenmaan liitto 2018):

Myymälän koko	Vuosi 2030
• 5 000 k-m^2	noin 6 000 asukasta
• 10 000 k-m^2	noin 11 000 asukasta

Pääkaupunkiseudun reuna-alueilla, jossa rakenne ei ole niin tiivis kuin tiheällä ydinalueella, on riittävästi lähiasukkaita 10 000 k-m^2:n suuruiselle keskustahakuisen kaupan (päivittäistavarakaupan ja/tai erikoiskaupan) suuryksikölle. Tämän suuruinen yksikkö palvelee pääsääntöisesti vielä omaa lähialuetta, joka voi olla laajakin, koska palveluverkko on harva (Uudenmaan liitto 2018).

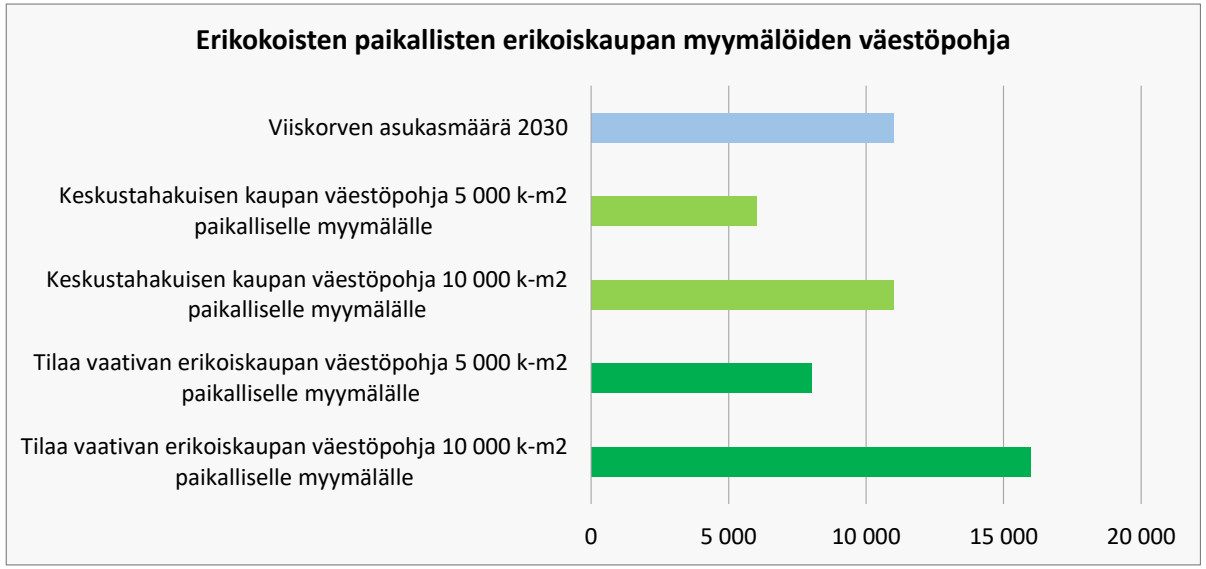
Tilaa vaativassa erikoiskaupassa kerrosalaltaan erikokoiset myymälät tarvitsevat paikallisena myymälänä toimiakseen asukkaita seuraavasti (Uudenmaan liitto 2018):

Myymälän koko	Vuosi 2030
• 5 000 k-m^2	noin 8 000 asukasta
• 10 000 k-m^2	noin 16 000 asukasta

Tilaa vaativan kaupan asiointimatkat ovat keskusta-asiointimatkoja pidemmät, mutta asiointitiheys huomattavasti harvempi. Näin ollen ”paikallisuus” kattaa laajemman alueen kuin keskustahakuisessa kaupassa ja paikallisuutta arvioitaessa koko kunnan asukasmäärä on merkitsevä. Pääkaupunkiseudun kunnissa on riittävästi paikallista väestöä 30 000 kerrosneliömetrin suuruiselle tilaa vaativalle erikoiskaupalle. Näin ollen pääkaupunkiseudulla ydinalueen ulkopuolella (tässä tapauksessa Kalustekartanon asemakaava-alueella) sijaitsevaa alle 30 000 k-m^2:n suuruista tilaa vaativan kaupan yksikköä voidaan pitää paikallisesti merkittävänä (Uudenmaan liitto 2018).

Tehdyn kaupallisen selvityksen (Espoon kaupunki 2018) mukaan Viiskorven kaupunkikeskuksen asukasmäärä vuonna 2030 on noin 11 000. Tämä väestöpohja antaa toimintamahdollisuuden noin 10 000 kerrosneliömetrin kokoiselle luonteeltaan paikalliselle keskustahakuisen erikoiskaupan myymälälle ja noin 8 000 kerrosneliömetrin kokoiselle paikalliselle tilaa vaativan erikoiskaupan myymälälle (kuva 7).

Kiertotalousmyymälän liiketilan eli asemakaava-alueen uuden liiketilan määrä on noin 2 700 k-m² ja asemakaava-alueen kokonaisliiketilan määrä noin 7 700 k-m². Näin ollen asemakaava-alueen kaupan toimintojen voidaan katsoa olevan myymälän väestöpohjatarkastelun perusteella luonteeltaan paikallista kauppaa sekä keskustahakuisessa että tilaa vaativassa erikoiskaupassa.

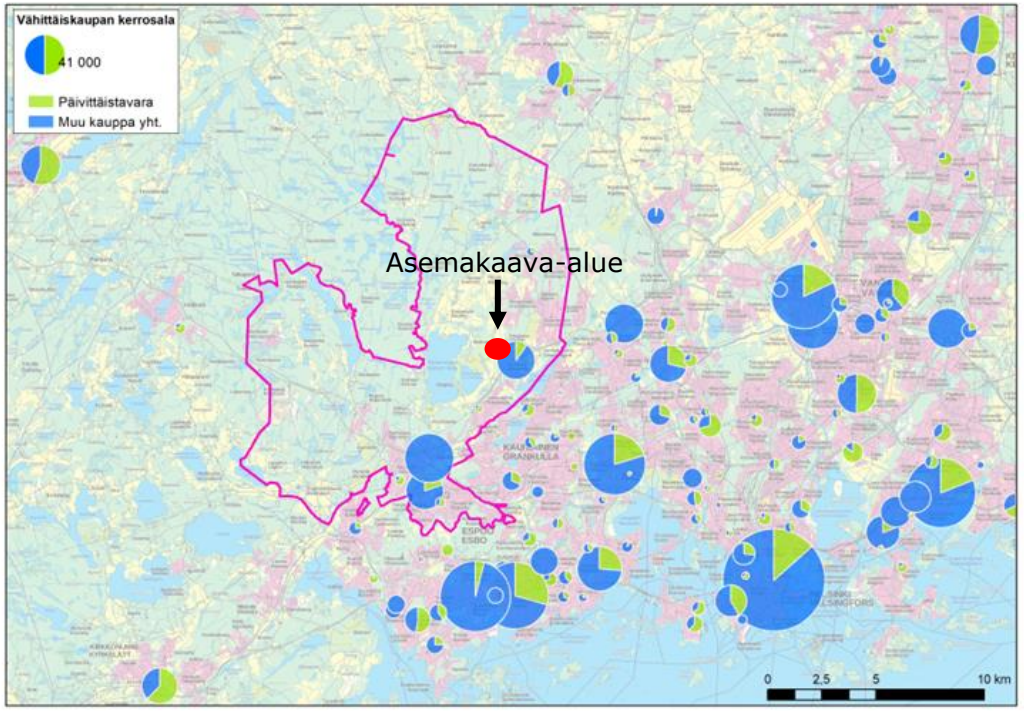


Kuva 7. Erikokoisten paikallisten erikoiskaupan myymälöiden väestöpohjat.

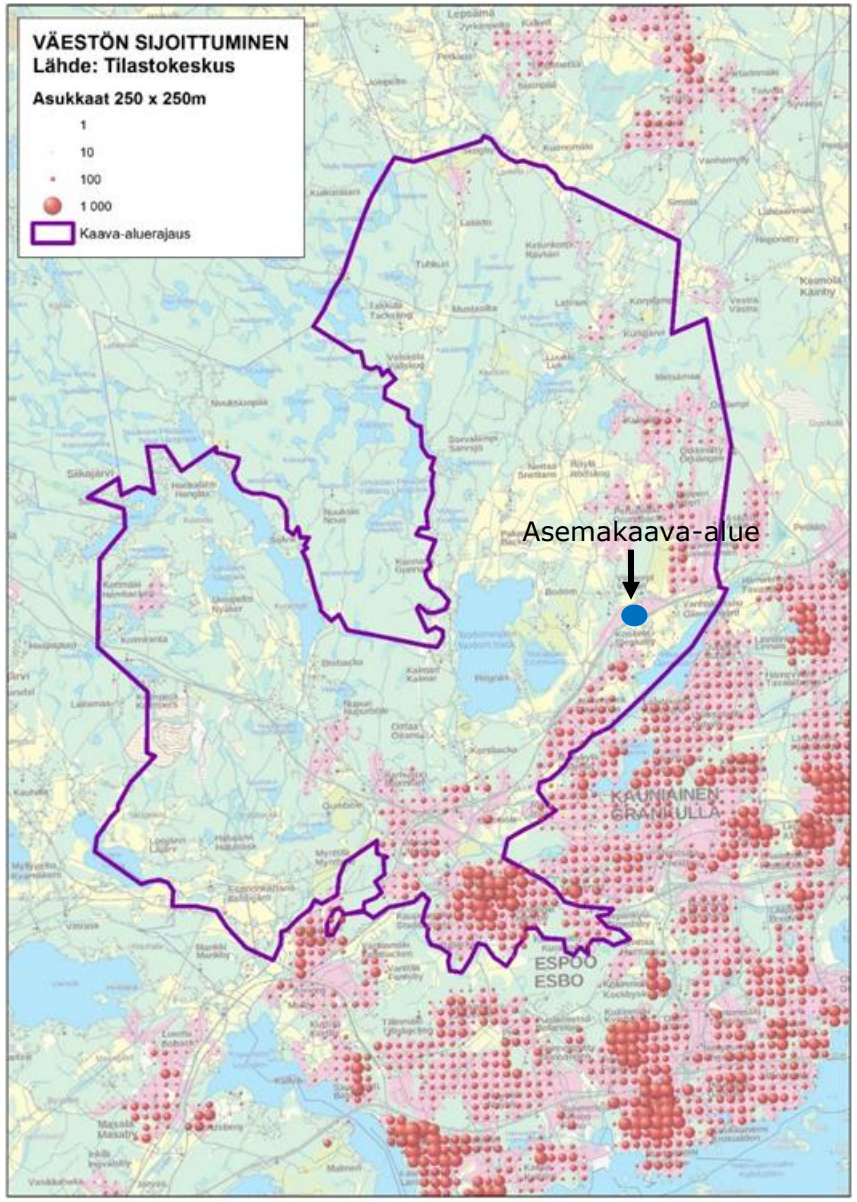
5 Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen

Aluerakenteella tarkoitetaan laajempien alueiden eli koko maan, maakuntien ja maakuntien osien rakennetta (www.ymparisto.fi). Asemakaava-alueen kaupan kehittämisellä ei mitoituksensa eikä sijaintinsa (kuvat 8 ja 9) vuoksi voida katsoa olevan aluerakenteellisia vaikutuksia. Yhdyskunta-rakenteella tarkoitetaan työssäkäyntialueen, kaupunkiseudun, kaupungin, kaupunginosan tai muun taajaman sisäistä rakennetta sisältäen väestön ja asumisen, työpaikkojen ja tuotantotoiminnan, palvelujen ja vapaa-ajan alueiden sekä näitä yhdistävien liikenneväylien ja teknisen huollon verkostojen sijoittumisen ja niiden keskinäisen suhteen (www.ymparisto.fi).

Asemakaava-alueen kaupan kehittämisellä ei voida katsoa olevan myöskään yhdyskuntarakenteel-lisia vaikutuksia. Kiertotalousmyymälä ei vaikuta koko pääkaupunkiseudun, eikä pääkaupunkiseudun kuntien keskusverkkoon ja kaupan rakenteeseen, koska asemakaavan kaupan mitoitus ei ylitä Uusimaa-kaavan 2050 seudullisesti merkittävän kaupan koon alarajaa (10 000 k-m^2) ja koska kiertotalousmyymälä sijoittuu lähelle tulevaa Viiskorven kaupunkikeskusta.



Kuva 8. Vähittäiskaupan palveluverkko läntisellä pääkaupunkiseudulla (Espoon kaupunki 2018).



Kuva 9. Väestön sijoittuminen vuonna 2016 (Espoon kaupunki 2018).

6 Liikenteelliset vaikutukset

6.1 Nykytilan ja lopputilanteen vertailu

Henkilöautoliikenne

Kalustekartano sijaitsee Kehä III varrella hyvien henkilöautoliikenteen yhteyksien varrella Kulloonsillan ja Juvan Teollisuuskadun eritasoliittymien ansiosta. Kalustekartanoa lähimpänä oleva Koskelonsillan eritasoliittymä palvelee vain itäistä suuntaa. Joukkoliikenteellä alueen saavutettavuus on matalampi, vaikkakin linja-autoyhteydet löytyvät ympäristöstä. Kävellen ja pyöräillen alueen saavutettavuus on henkilöautolla liikkumiseen verrattuna suhteellisen matala, perustuen alueen luonteeseen tilaa vievän kaupan alueena sekä etäisyyksiin lähimmistä asumisen keskittymistä.

Kuva 10. Joukkoliikenneyhteydet sekä kävelyn ja pyöräilyn yhteydet Kalustekartanon ympäristössä.

Kuva 11. Kiertotalousmyymälän liikennekaavio (Planetary Architecture 2023).

Vepsäläisen Kalustekartanon myymälän kävijämäärät ovat vaihdelleet viimeisen viiden vuoden aikana vuoden 2020 noin 80 000 kävijästä viime vuoden (2022) noin 59 500 kävijään. Näinä vuosina Vepsäläisen liikerakennuksessa on ollut kerrosalaa noin 7 500 k-m^2. Tästä arvioituna uudelle kiertotalousmyymälälle tulee noin 21 500 vuosittaista kävijää, kun kiertotalous-myymälän kerrosala on noin 2 700 k-m^2.

Arvioinnissa parhaimpaan tarkkuustasoon päästiin käyttämällä tontilla jo olevan huonekaluliikkeen kävijämääriä. Tällöin kohteen alueelliset erityispiirteet saatiin otettua huomioon tarkemmalla tasolla, kuin mitä pelkästään matkatuotoslukujen avulla laskettuna (ympäristöministeriö 2008) oli mahdollista. Monissa toiminnoissa matkatuotoslukujen vaihteluväli on suuri, jolloin joudutaankin arvioimaan kyseessä olevan kohteen erityispiirteitä. Mm. toiminnon sijoittuminen suhteessa muuhun maankäyttöön nähtiin tässä tapauksessa oleellisena. Eniten lähialueella on erilaisia auto-, rekka-auto- ja matkailuautoliikkeitä, mutta myös mm. nosturivuokraamo ja katsastus-palveluita tarjoava liike sekä yksi rakennustarvikeliike. Yhteenvetona, vaikka alue on kohtalaisen hyvien liikenneyhteyksien varrella, ei ympäristössä ole sellaista huonekaluliikkeiden keskittymää, joka nostaisi kävijämääriä korkeammalle tasolle.

Lopputilanteessa suuren osan kävijöistä voi olettaa käyvän sekä jo olemassa olevassa huonekaluliikkeessä, että tulevassa kiertotalousmyymälässä, perustuen sen sijoittumiseen samalle tontille. Kävijöiden ristiin vierailu molemmissa myymälöissä ei kuitenkaan tuota merkittävästi enempää liikennettä, vaan myymälät hyötyvät toistensa asiakasvirroista.

Henkilöstö

Mahdollisten henkilöstömuutosten myötä työssäkäynnit kiinteistöllä vähenevät vuositasolla 38 %:a: noin 17 200 vuosittaisesta käynnistä noin 10 600 käyntiin (vuosimuutos noin 6 600 käyntiä). Työssäkäyntien muutos on laskettu nykyisessä myymälässä ja keskusvarastossa tapahtuvien henkilöstömuutosten sekä kiertotalousmyymälän tulevan henkilöstön perusteella.

Liikennemäärät

Liikennemäärä henkilöautolla lopputilanteessa nousee 19 % verrattuna vuoden 2022 lähtötasoon, mutta käytännössä palaa vuoden 2020 tasolle, tai laskee jopa sen alle 6 %. Tällöin saavutetaan / ylläpidetään taso, jolla yksikkö on jo aiemmin ollut, Näin ollen voidaan päätellä, että myöskään liikenteen kuormitus ei tule oleellisesti muuttumaan siitä, mitä se on alueella ja kauppa-paikassa jo aiemmin ollut.

Liikennemäärä lähtötilanne 2020 ha/vrk	Liikennemäärä lähtötilanne 2022 ha/vrk	Liikennemäärä lopputilanne ha/vrk	Muutos vuoteen 2020	Muutos vuoteen 2022
270	210	250	-6 %	19 %

Tavaraliikenne

Lopputilanteessa tavaraliikenteen määrä vähenee jonkin verran nykytilanteen tavaraliikenteeseen verrattuna. Kiinteistössä nykytilanteessa toimivan, koko ketjua tukevan Vepsäläisen keskusvaraston toimintojen siirtyessä muualle, vähenee erityisesti raskaan tavaraliikenteen määrä lopputilanteessa. Toisaalta kiertotalousmyymälä tuottaa uutta tavaraliikennettä, joskaan ei samassa määrin, kuin keskusvaraston nykyiset toiminnot. Toiminnan muutoksen myötä uuden tavaraliikenteen ajoneuvokoon arvioidaan painottuvan enemmän kuorma- ja pakettiautoihin, ja suurien yhdistelmäajoneuvojen tarpeen vähenemiseen. Toisaalta, tyypillisissä käytetyissä ajoneuvotyypeissä kalustokoko kasvaa

- pakettiautot 6 m > 7 m
- kuorma-autot 8 m > 9-10 m ja 12 m > 13 m
- yhdistelmät max 34,5 m

Erikoistavarakaupan luonteeseen kuuluvat kuljettamistarpeet vaativat joka tapauksessa autoa, joten palvelujen liikenteelliset vaikutukset riippuvat erityisesti niiden sijoittumisesta riittävän keskeisesti muuhun maankäyttöön nähden. Tilaa vievän kaupan synnyttämä liikenne on kuljettamistarpeen vuoksi joka tapauksessa autopainotteista (Espoon kaupunki 2011).

Yksityishenkilöiden mahdollisen tavarankuljetuksen kiertotalousmyymälälle arvioidaan tuottavan jonkin verran uutta peräkärry-, pakettiauto- ja henkilöautoliikennettä. Nämä liikennevirrat ovat kuitenkin verrattuna koko Vepsäläisen ketjua tukevan keskusvaraston nykyisiin liikennevirtoihin hyvin maltillisia, sekä painotus on selkeästi pienemmissä ajoneuvoissa.

Yhteenvetona, Kalustekartanon lopputilanteen tavaraliikenne on näillä perusteilla jonkin verran vähäisempää kuin nykyinen keskusvarastoliikenne, sekä tapahtuu keskimäärin pienemmillä ajoneuvoilla, kuin lähtötilanteessa.

7 Yhteenveto ja johtopäätökset

7.1 Kaupalliset vaikutukset

Huonekalualalla on nähtävissä sama kasvava kehitystrendi kuin koko vähittäiskaupassa: kehitys kohti entistä kestävämpiä valintoja. Jo nykyään kuluttajat pyrkivät suosimaan yhä enemmän kestäviä valintoja sekä jakamistaloutta ja kiertotaloutta perinteisen omistamisen rinnalla. Tätä tukee se, että kiertotaloutta ohjataan ja tuetaan myös yhteiskunnallisella tasolla.

Kestävän kehityksen mukaisen kuluttamisen vahvistaminen ja kiertotalouden edistäminen vaativat kuitenkin paremmin toimiakseen uusia innovaatioita. Nykyisin myydään edelleen paljon uutta tavaraa, mutta sen rinnalle tarvitaan kierrätettäviä vaihtoehtoja. Käytetyn tavaran kierrättämisestä tulisi myös tehdä yksinkertaisempaa, jotta kierrättäminen lisääntyisi.

Asemakaavan muutoksen mahdollistamasta kiertotalousmyymälästä kuluttaja voi ostaa käytettyjä hyväkuntoisia huonekaluja, mutta myös tuoda vanhoja tavaroitaan kiertoon korvausta vastaan. Huonekalualalle tuodaan myös uusia palvelumuotoja: jatkossa kuluttaja voi myös leasata huonekaluja. Palvelumalli mahdollistaa sen, että kuluttaja voi tuoda kiertotalousmyymälään omia käytettyjä huonekalujaan hyvitystä vastaan. Huonekalut kunnostetaan tarvittaessa ja kunnostetut tavarat palaavat kuluttajille myyntiin.

Tilaa vaativaa erikoiskauppaa ei ole tarkemmin määritelty maankäyttö- ja rakennuslaissa, eikä niiden myymälöille voida osoittaa yksiselitteistä pinta-alaan perustuvaa määrittymistä. Tilaa vaativan erikoiskaupan myymälät ovat myös tuotevalikoimansa puolesta hyvin monentyyppisiä. Joissain myymälöissä myydään pääsääntöisesti vain yhden tuoteryhmän tuotteita, toisissa puolestaan tarjotaan tuotteita useista eri tuoteryhmistä.

Asemakaava-alueen uusi ja nykyinen yhteenlaskettu liiketilan kerrosala jää Uusimaa-kaavassa 2050 määritellyn seudullisesti merkittävän kaupan koon alarajan alapuolelle. Näin kiertotalousmyymälän voidaan katsoa olevan luonteeltaan paikallista, ei maakuntakaavan ohjaamaa seudullista kauppaa.

Asemakaava-alueen kaupan tarjonta yhdessä sen lähialueen kaupan tarjonnan kanssa ei muodosta sellaista toiminnallista kokonaisuutta, joka voitaisiin katsoa Uusimaa-kaavan 2050 mukaiseksi tilaa vaativan kaupan alueeksi.

Kiertotalousmyymälän päämyyntituotteena ovat huonekalut, minkä vuoksi myymälän voidaan katsoa olevan luonteeltaan tilaa vaativaa erikoiskauppaa, kuten nykyinen myymäläkin. Jos kiertotalousmyymälän toiminta katsottaisiin luonteeltaan keskustahakuiseksi erikoiskaupaksi, Viiskorven kehittyvän kaupunkikeskuksen asukkaiden aikaansaama liiketilan lisätarve riittää kattamaan uuden liiketilarakentamisen. Kiertotalousmyymälällä ei näin ollen voida katsoa olevan haitallisia vaikutuksia Viiskorven alueen muun kaupan kehittymis- ja toimintaedellytyksiin.

Viiskorven kaupunkikeskuksen tuleva asukasmäärä antaa lisäksi toimintamahdollisuuden kiertotalousmyymälän kokoiselle luonteeltaan paikalliselle tilaa vaativan erikoiskaupan myymälälle. Tehdyn myymälöiden toimintaedellytykset mahdollistavan väestöpohjatarkastelun perusteella kiertotalousmyymälä luonteeltaan paikallista kauppaa.

Kiertotalousmyymälällä ei ole alue- ja yhdyskuntarakenteellisia vaikutuksia. Se kuitenkin tukee osaltaan Viiskorven kaupunkikeskuksen kaupallisten palveluiden kehittymistä tuomalla alueelle uudenlaisen mahdollisuuden huonekalujen hankkimiseen ja kierrättämiseen.

7.2 Liikenteelliset vaikutukset

Kävijämäärät ja liikennemäärät henkilöautolla kiinteistölle käytännössä palaavat vuoden 2020 tasolle uuden kiertotalousmyymälän myötä. Toiminnan muutos näin ollen kompensoi aiempaa kävijä- ja liikennemäärien lasku-suuntaista muutosta. Tavaraliikenteen osalta muutos on laskusuuntaista Vepsäläisen keskusvaraston toimintojen poistuessa ja painotus on enemmän pienemmissä ajoneuvoissa. Näin ollen katuverkon kuormitus ei tule oleellisesti muuttumaan kiinteistöllä tapahtuvan toiminnan muutoksen eikä uuden kiertotalousmyymälän myötä.

Jatkotarkastelutarpeita:

- Kalustekartanon toiminnan muutos todennäköisesti tulee vaikuttamaan piha-alueen sisäisiin liikenne- ja pysäköintijärjestelyihin. Toiminnassa tullee näkymään tarve varautua esimerkiksi yksityishenkilöiden tavaran vastaan-ottoon (mm. peräkärrykuljetukset, jonottaminen) ja sen toiminta-edellytyksiin sujuvasti ja turvallisesti muuta liikennettä vaarantamatta. Tämä voidaan järjestää nykyisiä pihajärjestelyjä ja olevia tonttiliittymiä hyödyntäen ja suunnittelemalla esimerkiksi yksisuuntainen ajolenkki (ei peruutustarvetta) ja ajoneuvojen jonotus-/odotustilat lähelle vastaanottavaa varasto-/myymälätilaa. Hyvä tontin sisäinen opastus tukee pysäköinti- ja kulkuyhteyksien järjestelyjä, varmistaa liikenteen sujuvuutta ja ohjaa myös jalankulkua ja pyöräliikennettä (kulkumuotojen erottelu).
- Kiertotalousmyymälään toimitettujen kuntoarvioinnin jälkeen todettujen korjaus- ja käyttökelvottomien huonekalujen ja muiden poistotuotteiden käsittely (paikan päällä tai muualla) ja jatkokuljetus kierrätysmateriaaliksi loppusijoitukseen edellyttää huoltoliikenteen (jäte) toimintaedellytysten ja järjestelyjen varmistamista nykyisillä huoltopihoilla /-alueilla. Todennäköistä on, että kiertotalousmyymälästä pois kuljetetaan kierrätyskelpoisia materiaaleja useina eri jätelajikkeina, vaikka myymälän jätemäärä ei olisi suuri, esimerkiksi kierrätyskelpoisia uusioraaka-aineeksi tai kierrätyskelvottoman jätevoimalaan energiahyödynnykseen.
- Digitaalisen palvelun käyttöönotto, jonka avulla yksityishenkilön on mahdollista tehdä ajanvaraus etukäteen toimittaessaan huonekaluja tai nettikaupan puolella varaamansa huonekalun kiertotalousmyymälään voi sujuvoittaa palvelua ja tarvittaessa tasata ruuhkahuipputuntien liikennemääriä.

Lähdeluettelo

Espoon kaupunki (2021). Espoon pohjois- ja keskiosien yleiskaavaselostus 15.11.2021.

Espoon kaupunki (2018). Espoon pohjois- ja keskiosien yleiskaava-alueen kaupan selvitys.

Espoon kaupunki (2019). Espoon pohjois- ja keskiosien yleiskaava, alustavan yleiskaavaehdotuksen vaikutusten arviointi.

Espoon kaupunki (2011). Espoon kaupan palveluverkkoselvitys ja-suunnitelma 2030.

Uudenmaan liitto (2020). Uusimaa-kaava 2050, selostus.

Uudenmaan liitto (2018). Uusimaa-kaava 2050, Uudenmaan palveluverkon mitoittaminen ja vaikutusten arviointi.

Ympäristöministeriö (2008). Liikennetarpeen arviointi maankäytön suunnittelussa.

Ympäristöministeriö (2010). Selvitys paljon tilaa vaativan erikoistavaran kaupasta.

Ympäristöministeriö (2000). Suositus paljon tilaa vaativan erikoiskaupan tulkinnasta. Maankäyttö- ja rakennus-laki 2000 -julkaisusarjan opas 2.