

KYMENLAAKSON MAAKUNTAKAAVA 2040

Kymenlaakson maakuntakaavan kaupan ratkaisu:
maankäyttö- ja rakennuslain muutosten vaikutukset



Sisällys

Johdanto	3
1. Maankäyttö- ja rakennuslain muutokset	4
1.1 Lakimuutoksen perustelut	5
1.1.2 Lakimuutoksen ehdotusvaiheessa tehty vaikutusten arviointi	6
2. Vähittäiskauppa Kymenlaaksossa.....	8
2.1 Vähittäiskaupan rakenne Kymenlaaksossa	8
2.2 Kaupan sijaintiohjauksen kaavaratkaisu Kauppa ja merialue -maakuntakaavassa.....	10
3. Seudullisesti merkittävän vähittäiskaupan suuryksikön alarajat Kymenlaaksossa	13
3.1 Päivittäistavara-kauppa	14
3.2 Erikoiskauppa ja laajan tavaravalikoiman kauppa.....	14
3.3 Tilaa vaativa kauppa	15
3.4 Vaikutuksiltaan seudullisen yksikön alaraja	16
4. Keskustojen mitoitus	16
5. Keskustojen ulkopuoliset kaupan alueet.....	17
5.1 Keskustan ulkopuolisten vähittäiskaupan suuryksiköiden mitoitus.....	20
6. Johtopäätökset	22

Johdanto

Kymenlaakson vähittäiskaupan suuryksiköiden sijoittuminen ja mitoitus on ratkaistu Kauppa ja merialue - maakuntakaavassa. Kauppa ja merialue -maakuntakaavan keskeisenä tehtävänä oli tarkastella kaupan sijoittumiseen ja mitoitukseen liittyvät maankäytölliset yhteensovittamisen tarpeet ja tältä pohjalta osoittaa maakunnan kaupallinen mitoitus ja kaupalle soveltuvat alueet.

Maankäyttö- ja rakennuslaki on muuttunut kaupan säädösten osalta 1.5.2017. Lakia uudistettiin hallitusohjelman mukaisesti siten, että kaavoituksen ja rakentamisen lupaprosesseja sujuvoitetaan ja normeja puretaan. Hallitusohjelman mukaisesti laissa luovutaan kaupan laatuluokituksesta kaavoituksessa ja kaupan suuryksikkösääntelyä kevennetään keskustatoimintojen alueella.

Muutoksilla on vaikutusta kaupan sijaintiohjaukseen ja maakuntakaavoitukseen. Kymenlaakson Liitossa on valmisteilla kokonismaakuntakaava. Kokonismaakuntakaavatyön yhteydessä tehdään lakimuutoksen vaatimat muutokset Kymenlaakson kaupan ratkaisuun.

1. Maankäyttö- ja rakennuslain muutokset

Maankäyttö- ja rakennuslaki on muuttunut kaupan säädösten osalta 1.5.2017. Muutoksilla toteutetaan hallitusohjelman kaavoituksen ja rakentamisen lupien sujuvoittamista koskevia toimenpiteitä. Muutosten tavoitteena on vähentää kaavoitukseen ja rakentamiseen liittyvää sääntelyä, lisätä rakentamismahdollisuuksia sekä lisätä elinkeinoelämän toimintaedellytyksiä kaupan kehittämisessä ja edistää toimivan kilpailun kehittymistä. Lisäksi erityisenä tavoitteena on parantaa kaupan toimialan edellytyksiä kehittää toimintaansa keskusta-alueiden ulkopuolella ilman vähittäiskaupan suuryksikön laadun huomioon ottamiseen liittyvää rajoitusta.

Muutoksessa nostettiin vähittäiskaupan suuryksikön kokoraja 2 000 kerrosneliömetristä 4 000 kerrosneliömetriin sekä poistettiin velvoite osoittaa maakuntakaavan keskustatoimintojen alueella vähittäiskaupan suuryksiköiden enimmäismitoitus. Lisäksi luovuttiin veloitteesta ottaa huomioon kaupan laatu sijoitettaessa vähittäiskaupan suuryksikkö muualle kuin keskusta-alueelle. Vähittäiskaupan suuryksikön ensisijainen sijaintipaikka on edelleen keskusta-alue. Suuryksikkö voidaan kuitenkin sijoittaa myös muualle edellyttäen, että kaupan palvelujen saavutettavuus otetaan sijoituksen perusteena huomioon. Lisäksi vähittäiskauppaa koskevissa säännöksissä oleva täsmennetty valtuutus antaa asemakaavoissa kaupan laatuun ja kokoon liittyviä asemakaavamääräyksiä kumottiin.

Maankäyttö- ja rakennuslain muutokset 1.5.2017

71 a §

Vähittäiskaupan suuryksikkö

Vähittäiskaupan suuryksiköllä tarkoitetaan tässä laissa yli 4 000 kerrosneliömetrin suuruista vähittäiskaupan myymälää.

71 b §

Vähittäiskaupan suuryksiköitä koskevat erityiset sisältövaatimukset maakunta- ja yleiskaavalle

Maakuntakaavassa tulee esittää merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön koon alaraja. Vähittäiskaupan suuryksiköiden enimmäismitoitus on osoitettava maakuntakaavassa osoitettujen keskustatoimintojen alueiden ulkopuolella riittävällä tarkkuudella.

71 c §

Vähittäiskaupan suuryksiköiden sijoittuminen

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

1.1 Lakimuutoksen perustelut

71 a § Vähittäiskaupan suuryksikkö. Vähittäiskaupan suuryksikön määritelmää ehdotetaan muutettavaksi siten, että vähittäiskaupan suuryksikön kokoraja nostettaisiin 2 000 kerrosneliömetristä 4 000 kerrosneliömetriin.

Ehdotuksella vähittäiskaupan suuryksiköitä koskeva erityinen sijainnin ohjaus rajattaisiin koskemaan yli 4 000 kerrosneliömetrin suuruisia myymälöitä. Kokorajan noston perusteena on ottaa huomioon vähittäiskaupan toimialan kehittämisen tarpeet sekä tavoite edistää toimivan kilpailun kehittymistä. Vähittäiskaupan suuryksiköiden erityinen ohjaustarve perustuu niiden usein aikaansaamiin merkittäviin yhdyskuntarakenteeseen, liikenteeseen tai kaupan palvelujen saavutettavuuteen kohdistuviin vaikutuksiin.

71 b § Vähittäiskaupan suuryksiköitä koskevat erityiset sisältövaatimukset maakunta- ja yleiskaavalle. Pykälän 2 momenttia ehdotetaan muutettavaksi siten, että maakuntakaavan keskustatoimintojen alueilta poistuisi velvoite osoittaa vähittäiskaupan suuryksiköiden enimmäismitoitus riittävällä tarkkuudella. Muutoksen jälkeen velvoitetta enimmäismitoituksen osoittamiseen sovellettaisiin vain maakuntakaavassa keskustatoimintojen alueiden ulkopuolelle erityisellä merkinnällä osoitettaviin vähittäiskaupan suuryksiköihin.

Enimmäismitoitus voitaisiin osoittaa esimerkiksi tietyn maakuntakaavassa osoitetun vähittäiskaupan suuryksikköalueen enimmäiskerrosalana tai yksittäisen vähittäiskaupan suuryksikön enimmäiskerrosalana. Mitoituksen osoittamisen tavoitteena on varmistaa kaupan palvelurakenteen tasapainoinen kehitys. Mitoituksen osoittaminen mahdollistaa myös sen, että alueelle sijoittuvien kaupallisten palveluiden vaikutukset voidaan arvioida riittävällä tavalla.

71 c § Vähittäiskaupan suuryksiköiden sijoittuminen. Pykälän 1 momentista poistettaisiin velvoite ottaa huomioon kaupan laatu perusteena sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikkö muualle kuin keskusta-alueelle. Vähittäiskaupan suuryksikön ensisijainen sijaintipaikka olisi edelleen keskusta-alue. Vähittäiskaupan suuryksikkö voitaisiin sijoittaa myös muualle. Tällöin on edellytyksenä, että se on perusteltua ottaen huomioon kaupan palvelujen saavutettavuus. Sijoittumiseen muualle voi olla myös muita perusteita kuitenkin niin, että palvelujen saavutettavuus tulee aina ottaa huomioon. Muita perusteita voisivat olla esimerkiksi toimivan kilpailun kehittymisen edistäminen ja erilaisten liiketoimintamallien kehittäminen. Palvelujen saavutettavuudella tarkoitettaisiin kaupan palvelujen sijoittumista suhteessa asuinalueiden tai esimerkiksi matkailukeskusten sijaintiin ja palvelujen käyttäjien mahdollisuuksiin saavuttaa nämä palvelut eri kulkumuodoilla.

Keskusta-alueella tarkoitettaisiin maakunnan, kunnan tai sen osan toiminnallisesti keskeistä aluetta, jossa sijaitsee tiiviisti ja monipuolisesti keskustahakuisia palvelutoimintoja, kuten erikoiskauppaa, päivittäistavarakauppaa, vapaa-ajan palveluja ja julkisia palveluja sekä merkittävässä määrin eri toimialojen työpaikkoja ja asutusta. Keskusta-alue on hyvin saavutettavissa ja sinne on hyvät liikenneyhteydet ympäröiviltä asuinalueilta. Keskusta-alue on kunnan keskustaajaman tai sen alakeskuksen osa-alue ja keskusta-alueita ympäröi aina taajama-alue. Olemassa olevat keskusta-alueet, niiden mahdolliset laajennusalueet sekä uudet keskusta-alueet voidaan osoittaa maakunta- ja yleiskaavassa keskustatoimintojen alueina.

1.1.2 Lakimuutoksen ehdotusvaiheessa tehty vaikutusten arviointi

Vähittäiskaupan suuryksiköitä koskevan sääntelyn keventämisestä aiheutuu merkittäviä taloudellisia vaikutuksia. Ehdotus lisää kaupan toimialan kilpailun edellytyksiä ja kaupan toimijoiden edellytyksiä kehittää palvelujaan. Ehdotuksen arvioidaan lisäävän toimeliaisuutta kaupan toimialalla ja tukevan elinvoiman vahvistumista laajemmin, minkä arvioidaan välillisesti vahvistavan julkisen talouden kestävyyttä.

Yritysvaikutukset

Ehdotetut muutokset vähentävät merkittävästi vähittäiskauppaan kohdistuvaa erityistä sijainnin ohjausta. Ympäristöministeriön teettämän selvityksen mukaan suuryksikön kokorajan nostaminen 4 000 kerrosneliömetriin tarkoittaisi, että tarkastelussa mukana olleista nykyisistä suuryksiköistä alle kolmannes ja päivittäistavarakaupan osalta noin 4 prosenttia olisi erityisen sijainnin ohjauksen piirissä. Selvityksen tiedot perustuvat seitsemän maakuntakaavan kaupan selvityksiin, eikä pääkaupunkiseutu ole mukana tarkastelussa.

Ehdotuksen arvioidaan edistävän toimivan kilpailun kehittymistä lisäämällä uusien toimijoiden alalle tulon mahdollisuuksia erityisesti päivittäistavarakaupassa. Kaavoituksen vähittäiskauppaan kohdistuvien kilpailuvaikutusten arviointi on kuitenkin haasteellista johtuen kaupan kilpailun luonteen dynaamisuudesta. Tällä tarkoitetaan sitä, että kaupan alan toimijat sopeuttavat toimintaansa jatkuvasti toimintaympäristössä tapahtuviin muutoksiin. Muutokset toimijoiden toiminnassa edellyttävät reagointia ja muutoksia vuorostaan muissa toimijoissa. Kaupan kilpailutilanne on näin ollen jatkuvassa muutoksessa ja muutokset toimialalla riippuvat yksittäisten toimijoiden toimista.

Ehdotus lisää kilpailun edellytyksiä parantamalla muiden kuin paljon tilaa vaativan erikoistavaran kaupan sijoittumismahdollisuuksia keskusta-alueiden ulkopuolelle. Myös nykyisten vähittäiskaupan myymälöiden laajentaminen helpottuu. Ehdotuksen mahdolliset negatiiviset vaikutukset kohdistuvat todennäköisesti pieniin markkina-alueisiin, joissa alalle tulon mahdollisuudet saattavat heikentyä, jos esimerkiksi nykyisten vähittäiskaupan myymälöiden laajentamisen myötä uusille toimijoille ei riitä markkinoita.

Ehdotus lisää kaupan toimijoiden mahdollisuuksia kehittää toimintaansa ja palvelujansa liiketoiminnallisista lähtökohdista ja asiakastarpeiden pohjalta. Suuryksikön kokorajan nostaminen 2 000 kerrosneliömetristä 4 000 kerrosneliömetriin tukee valikoimien laajentamista sekä parantaa vähittäiskaupan mahdollisuuksia kustannustehokkuuden lisäämiselle. Ehdotus myös tukee uusien kaupan konseptien kehittämistä ja tuomista markkinoille. Vähittäiskaupan suuryksikön kokorajan nostaminen parantaa kaupan toimintaedellytyksiä erityisesti niiden toimialojen osalta, joilla yleisimmin esiintyy 2 000–4 000 kerrosneliömetrin suuruisia myymälöitä. Tämän vuoksi ehdotettu muutos todennäköisesti lisää 2 000–4 000 kerrosneliömetrin kokoisten myymälöiden määrää. Suomen Ympäristökeskuksen tarkastelun mukaan myyntipinta-alaltaan 1 000–1 499 kerrosneliömetrin suuruisten päivittäistavarakaupan myymälöiden lukumäärä ja suhteellinen osuus kaikista myymälöistä on kasvanut vuosina 2 000–2014. Lukumäärän ja myyntipinta-alan kasvua selittää vähittäiskaupan suuryksikön nykyinen kokoraja 2 000 kerrosneliömetriä, joka näyttäisi kannustaneen päivittäistavarakauppaa kehittämään tämän kokoluokan myymälöitä.

Vähittäiskaupan suuryksiköihin kohdistuvan sääntelyn vähentymisen ja kaupan aukiolosäännösten vapautumisen yhteisvaikutusten arvioidaan heikentävän erityisesti pienten, myyntipinta-alaltaan alle 500 kerrosneliömetrin suuruisten lähikauppojen ja pienten supermarkettien kilpailumahdollisuuksia. Päivittäistavarakaupan myymälöiden lukumäärän kehitys on ollut laskeva ja pienten myymälöiden osuus kaikista myymälöistä pienentynyt. Ehdotetun muutoksen arvioidaan yhdessä kaupan aukiolosäännösten vapauttamisen kanssa voimistavan tätä kehitystä.

Vaikutukset kotitalouksiin

Kilpailun lisääntyessä erityisesti keskisuurilla ja suurilla markkina-alueilla kotitaloudet todennäköisesti hyötyvät lisääntyvästä hintakilpailusta sekä valikoimien parantumisesta. Lisäksi keskusta-alueiden ulkopuolella sijaitsevien vähittäiskaupan myymälöiden valikoimien laajeneminen voi vähentää asiakkaiden liikkumistarvetta myymälöiden välillä. Toisaalta mikäli keskusta-alueiden erikois- ja päivittäistavara kauppaa siirtyy muualle merkittävästi, asiakkaiden liikkumistarve voi myös lisääntyä.

Vaikutukset julkiseen talouteen

Ehdotuksen arvioidaan lisäävän toimeliaisuutta kaupan toimialalla ja täten vaikuttavan positiivisesti talouteen. Toisaalta ehdotus vähentää maakunnan liittojen ja kuntien mahdollisuuksia ohjata kaupan sijoittumista sen laatu huomioon ottaen ja esimerkiksi kauppaa palvelevia liikennetkaisuja. Tarvittavien liikennetkaisuusten toteuttaminen kauppaa ja yhdyskuntarakennetta palvelevasti voi näin lisätä kuntien kustannuksia.

2. Vähittäiskauppa Kymenlaaksossa

2.1 Vähittäiskaupan rakenne Kymenlaaksossa

Kymenlaakson kaupan rakennetta on selvitetty vuonna 2013 Kymenlaakson kaupan rakenne ja mitoitus -selvityksessä sekä Vähittäiskaupan seurantaraportissa vuonna 2016.

Vähittäiskaupan toimipaikat vuonna 2015

	Päivittäistavarakauppa, Alkot ja kioskit, Tavaratalot	Tilaa vievä kauppa	Muu erikoiskauppa	Vähittäiskauppa yhteensä
Kymenlaakso	252	108	492	862
Kotkan-Haminan seutu	121	85	233	418
Hamina	28	14	50	94
Kotka	74	40	164	282
Miehikkälä	2	0	2	4
Pyhtää	6	1	10	17
Virolahti	11	3	7	21
Kouvola	131	62	259	444
Kouvola	119	58	241	409
Iitti	12	4	18	35

lähde: Kymenlaakson vähittäiskaupan seurantaraportti

Kymenlaaksossa on päivittäistavarakaupan suurmyymälöitä (kerrosala noin 2 000 tai yli) Kouvolassa, Kuusankoskella, Inkeröisissä, Myllykoskella, Iitissä, Kotkassa, Karhulassa ja Haminassa. Nämä myymälät ovat kooltaan noin 2 000 - 3 000 kerrosneliometriä. Hypermarketteja on vain suurissa keskuksissa ja näiden pinta-ala on noin 10 000 - 20 000 kerrosneliometriä, joista päivittäistavarakaupan pinta-ala on 3 500 - 5 000 k-m².

Vuoden 2015 A.C. Nielsenin myymälärekisterin mukaan päivittäistavarakaupan myymälöitä, joiden koko ylittää 2 000 k-m² on Kymenlaaksossa yhteensä 11 kpl, joista Anttila-tavaratalot ovat sittemmin lopettaneet toimintansa. Näistä myymälöistä vain 4 kpl on kooltaan yli 4 000 k-m²: Prisma Kouvola, Prisma Kotka, K-Citymarket Kouvola ja K-Citymarket Kotka. Hieman alle 4 000 kerrosneliometriin jää S-market Hamina. 2 000 k-m² rajan ylittäviä myymälöitä on lisäksi vain K-Market Kanuuna (Hamina). Em. myymälöistä Prismat ja Citymarketit sijaitsevat maakuntakaavan vähittäiskaupan suuryksikköalueilla ja Haminan S- ja K-marketit keskusta-alueilla. Myös muut maakunnan yli 1 500 k-m² kokoiset päivittäistavarakaupat sijaitsevat keskusta-alueilla.

Liiketilat Kymenlaakson keskustoissa ja muilla kaupan alueilla 2012

K-m ²	Pt-kauppa	Tilaa vaativa kauppa	Autok. ja huoltamot	Muu erikois-kauppa	Vahittais-kauppa	Palvelut	Muut liiketilat*	Yhteensä
Kouvola keskusta	5 300	2 500	4 400	33 000	45 200	40 400	8 900	94 500
Kouvola taajama-alueet	15 500	2 400	3 100	6 700	27 700	3 600	3 000	34 300
Kauppakeskusalue	10 800	60 200	47 300	49 800	168 100	6 800	25 100	200 000
Koria	2 200	0	200	300	2 700	2 300	1 400	6 400
Koria reuna-alue	600	0	0	100	700	1 700	0	2 400
Kuusankoski c-alue	4 900	600	0	3 800	9 300	9 500	2 400	21 200
Kuusankoski muu keskusta	3 100	600	1 000	1 900	6 600	2 600	200	9 400
Kuusankoski Länsikeskus	4 100	2 200	1 200	3 600	11 100	4 900	600	16 600
Voikkaa	1 800	0	500	100	2 400	1 100	300	3 800
Kuusankosken kylät	300	0	0	0	300	0	0	300
Elimäki	2 200	400	0	1 800	4 400	3 300	500	8 200
Mustilan palvelualue	1 100	500	0	100	1 700	2 000	0	3 700
Jaala	900	1 600	200	200	2 900	600	1 200	4 700
Jaalan kylät	400	0	0	0	400	0	0	400
Inkeroinen keskusta	3 700	2 000	100	2 200	8 000	4 800	3 900	16 700
Inkeroinen taajama	1 700	1 400	100	3 000	6 200	300	0	6 500
Anjala	1 000	0	1 500	0	2 500	1 400	900	4 800
Myllykoski keskusta	4 500	300	800	2 900	8 500	4 000	2 400	14 900
Myllykoski reuna-alueet	500	0	2 700	0	3 200	1 100	0	4 300
Anjalankosken kylät	800	0	0	0	800	0	0	800
Valkeala	1 800	0	0	300	2 100	1 400	1 000	4 500
Valkeala reuna-alueet	1 900	100	200	0	2 200	4 000	0	6 200
Valkealan kylät	400	0	0	0	400	0	0	400
Kouvola	69 500	74 800	63 300	109 800	317 400	95 800	51 800	465 000
Kausala keskusta	3 300	400	300	2 000	6 000	4 300	2 800	13 100
Kausala reuna-alueet	600	1 700	500	0	2 800	1 400	200	4 400
litin kylät	200	0	0	0	200	0	0	200
liitti	4 100	2 100	800	2 000	9 000	5 700	3 000	17 700
Kouvolan seutu	73 600	76 900	64 100	111 800	326 400	101 500	54 800	482 700
Kotka keskusta	8 200	3 600	2 400	23 200	37 400	38 300	14 400	90 100
Muu Kotkansaari	2 700	1 300	0	2 800	6 800	2 800	0	9 600
Karhula c-alue	6 100	800	1 100	3 000	11 000	11 300	4 400	26 700
Karhula muu keskusta	0	0	0	600	600	900	500	2 000
Karhula reuna-alueet	200	8 900	13 300	2 800	25 200	1 200	0	26 400
Jumalniemi	6 600	24 000	3 500	16 000	50 100	2 000	2 800	54 900
Jylppy	0	5 000	22 800	600	28 400	2 400	0	30 800
Sutela	6 500	3 900	600	7 000	18 000	2 100	0	20 100
Keltakallio	600	0	15 600	0	16 200	600	1 700	18 500
Karhuvuori	800	0	0	500	1 300	1 100	0	2 400
Muu taajama-alue	3 200	0	0	0	3 200	700	300	4 200
Kotka	34 900	47 500	59 300	56 500	198 200	63 400	24 100	285 700
Hamina keskusta	7 900	5 700	1 900	9 500	25 000	12 400	4 800	42 200
Hamina reuna-alueet	3 900	5 400	600	3 600	13 500	1 100	500	15 100
Haminan kyät	800	0	0	0	800	0	0	800
Hamina	12 600	11 100	2 500	13 100	39 300	13 500	5 300	58 100
Siltakylä	1 900	0	500	800	3 200	4 600	0	7 800
Pyhtää kk	0	0	0	0	0	700	700	1 400
Pyhtää ABC	900	0	200	0	1 100	1 200	0	2 300
Pyhtää	2 800	0	700	800	4 300	6 500	700	11 500
Miehikkälä keskusta	900	0	0	100	1 000	1 300	1 100	3 400
Suur-Miehikkälä	100	0	0	0	100	0	0	100
Muurikkala	300	500	0	0	800	0	0	800
Miehikkälä	1 300	500	0	100	1 900	1 300	1 100	4 300
Virolahti keskusta	2 600	2 200	800	600	6 200	2 100	1 200	9 500
Vaalimaa	1 600	1 100	1 500	2 300	6 500	800	500	7 800
Pajulahti	0	0	400	0	400	0	0	400
Vaahterikko	500	0	3 100	0	3 600	0	0	3 600
Klamila	500	0	300	0	800	0	0	800
Virolahti	5 200	3 300	6 100	2 900	17 500	2 900	1 700	22 100
Kotkan-Haminan seutu	56 800	62 400	68 600	73 400	261 200	87 600	32 900	381 700
Kymenlaakso	130 400	139 300	132 700	185 200	587 600	189 100	87 700	864 400

lähde: Kymenlaakson kaupan rakenne ja mitoitus 2013

2.2 Kaupan sijaintiohjauksen kaavaratkaisu Kauppa ja merialue -maakuntakaavassa

Kymenlaakson vähittäiskaupan suuryksiköiden sijoittuminen ja mitoitus on ratkaistu Kauppa ja merialue -maakuntakaavassa.

Maakuntakaavassa on annettu seuraava koko maakuntaa koskeva suunnittelumääräys:

Seudullisesti merkittävän vähittäiskaupan suuryksikön alaraja on oheisten taulukoiden mukainen, ellei selvitysten perusteella toisin osoiteta.

Päivittäistavarakauppa

	<i>k-m²</i>
<i>Kotka, Kouvola, Hamina, Inkeroinen, Myllykoski</i>	<i>3 000</i>
<i>Muu Kymenlaakso</i>	<i>2 000</i>

Erikoiskauppa ja laajantavaravalikoiman kauppa

	<i>k-m²</i>
<i>Kotka, Kouvola</i>	<i>7 000</i>
<i>Hamina, Inkeroinen, Myllykoski</i>	<i>5 000</i>
<i>Muu Kymenlaakso</i>	<i>2 000</i>

Tilaa vaativa kauppa

	<i>k-m²</i>
<i>Kotka, Kouvola</i>	<i>5 000</i>
<i>Hamina, Inkeroinen, Myllykoski</i>	<i>3 000</i>
<i>Muu Kymenlaakso</i>	<i>2 000</i>

Kotka: Kotkan ja Karhulan taajama-alue

Kouvola: Kouvolan ja Kuusankosken taajama-alue

Vähittäiskaupan kehittämisen kohdealueina (kma) on osoitettu Kotkan Jumalniemi, Kouvolan Kauppakeskusalue ja Haminan Summa. Merkintään liittyy seuraava suunnittelumääräys:
Suuryksiköiden palvelutarjonnassa ja tarkemmassa sijoituksessa on varmistettava seudun palvelurakenteen tasapainoinen kehittäminen. Vähittäiskaupan suuryksiköjä kehitettäessä ja sijoitettaessa on varmistettava, etteivät tehtävät toimenpiteet heikennä mitoituksen tai ajoituksen suhteen palveluiden saavutettavuutta keskustoissa ja seudun muissa osissa. Alueelle saa sijoittaa maankäyttö- ja rakennuslain 71 a §:ssä tarkoitettuja seudullisesti merkittäviä vähittäiskaupan suuryksiköitä, joiden yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään: Jumalniemi 230 000 k-m²; Kauppakeskusalue 390 000 k-m²; Summa 120 000 k-m². Summaan voidaan sijoittaa päivittäistavarakauppaa enintään 5 000 k-m².

Vähittäis- ja rajakaupan kehittämisen kohdealueena (kma-r) on osoitettu Virolahden Vaalimaa. Merkintään liittyy seuraava suunnittelumääräys:

Alueen yksityiskohtaisessa suunnittelussa tulee varmistaa rajan toiminnan kannalta oleellisen viranomaistoiminnan, liikenteen ja muiden alueen palveluiden yhteensovittaminen. Alueelle saa sijoittaa maankäyttö- ja rakennuslain 71 a §:ssä tarkoitettuja seudullisesti merkittäviä vähittäiskaupan suuryksiköitä, joiden yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 100 000 k-m².

Vähittäiskaupan suuryksikkö (km) on osoitettu Kotkan Sutelaan ja Pyhtään Siltakylään. Merkintään liittyy seuraava suunnittelumääräys:

Suuryksiköiden palvelutarjonnassa ja tarkemmassa sijoituksessa on varmistettava seudun palvelurakenteen tasapainoinen kehittäminen. Vähittäiskaupan suuryksiköjä kehitettäessä ja sijoitettaessa on varmistettava, etteivät tehtävät toimenpiteet heikennä mitoituksen tai ajoituksen suhteen palveluiden saavutettavuutta keskustoissa ja seudun muissa osissa. Alueelle saa sijoittaa maankäyttö- ja rakennuslain

71 a §:ssä tarkoitettuja seudullisesti merkittäviä vähittäiskaupan suuryksiköitä, joiden yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään: Sutela 30 000 k-m²; Siltakylä 25 000 k-m². Siltakylään voidaan osoittaa päivittäistavarakauppaa enintään 2 000 k-m².

Tilaa vaativan kaupan keskittymä (kmt) on osoitettu Kotkan Jylpylle ja Keltakalliolle sekä Kouvolan Korjalaan. Merkintään liittyy seuraava suunnittelumääräys:

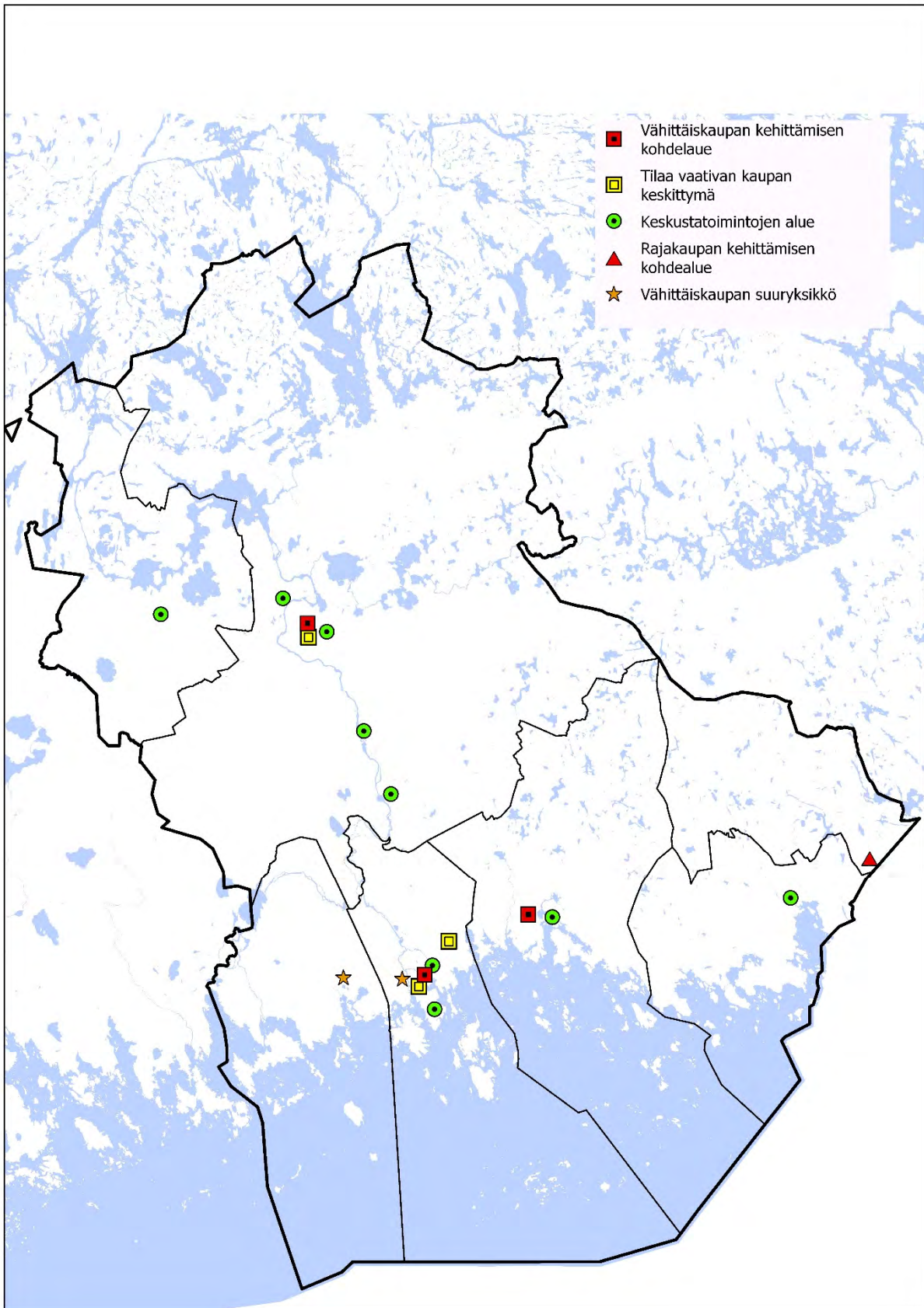
Suuryksiköiden palvelutarjonnassa ja tarkemmassa sijoituksessa on varmistettava seudun palvelurakenteen tasapainoinen kehittäminen. Vähittäiskaupan suuryksiköjä kehitettäessä ja sijoitettaessa on varmistettava, etteivät tehtävät toimenpiteet heikennä mitoituksen tai ajoituksen suhteen palveluiden saavutettavuutta keskustoissa ja seudun muissa osissa. Alueelle ei saa sijoittaa seudullisesti merkittäviä päivittäistavarakaupan suuryksiköitä. Alueelle saa sijoittaa seudullisesti merkittäviä tilaa vaativan kaupan suuryksiköitä, joiden yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään: Jylppy 50 000 k-m²; Keltakallio 60 000 k-m²; Korjala 65 000 k-m².

Keskustatoimintojen kohdemerkinnät (c) on osoitettu Iitin Kausalaan, Koivolan Myllykoskelle ja Inkeröisiin sekä Virolahden Virojoelle. Kohdemerkintöihin liittyy seuraava suunnittelumääräys:

Keskustatoimintojen kohdemerkinnällä osoitetuille alueille sijoitettavien vähittäiskaupan suuryksiköiden yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään: Kausala 24 000 k-m², Myllykoski 20 000 k-m², Inkeroinen 25 000 k-m², Virojoki 15 000 k-m².

Keskustatoimintojen aluemerkinällä on osoitettu Kuusankosken, Kouvolan, Kotkan sekä Haminan keskusta-alueet. Aluemerkinään ei ole liitetty erityisesti kauppaa koskevaa suunnittelumääräystä.

Kauppa ja merialue-maakuntakaavan kaupan yksiköiden sijoittuminen



3. Seudullisesti merkittävän vähittäiskaupan suuryksikön alarajat Kymenlaaksossa

Maakuntakaavassa tulee esittää merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön alaraja. Määrittelemällä seudullisesti merkittävän vähittäiskaupan suuryksikön koon alaraja, voidaan maakuntakaavassa keskittyä aidosti seudullisten vähittäiskaupan suuryksiköiden sijaintiohjaukseen. Muut keskustatoimintojen alueet ja vähittäiskaupan suuryksiköiden alueet ovat paikallisia ja niiden sijaintia ja mitoitusta ohjataan kuntakaavoilla.

Suuryksikön seudullista merkitystä arvioidaan tapauskohtaisesti sen vaikutusten perusteella: miten yksikkö vaikuttaa alueen muissa kunnissa ja keskuksissa sijaitsevien vähittäiskaupan myymälöiden myyntiin ja miten paljon sen ennakoitaan saavan asiakkaita oman sijaintikuntansa ulkopuolelta tai muista keskushierarkialtaan saman tasoista tai ylemmän tasoista keskuksista. Seudullisuuden täsmällistä rajaa on maakuntakaavassa hankala määritellä, koska samankin taajaman eri kohdissa seudullinen merkittävyden raja voi vaihdella mm. kaupan konseptin mukaan ja riippuen lähettyvillä olevasta väestöstä, tieyhteyksistä tai kunnan rajasta. Tässä luvussa esitetty raja on siten suuntaa antava ja se voi olla yksittäisen suuryksikön kohdalla esitettyä alhaisempi tai korkeampi. Suunnittelumääräyksiin voidaan laittaa lause ”jollei selvitysten perustella muutoin osoiteta”. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee siten vaikutusten arviointien pohjalta tarkastella, onko kyseessä seudullisesti vai paikallisesti merkittävä vähittäiskaupan suuryksikkö.

Seudullisuuden käsitettä voidaan pohtia kahdesta näkökulmasta. Näitä ovat, löytyykö myymälän myynnille riittävästi lähiasukkaita ja kuinka laajalta alueelta myymälässä asioidaan eli ovatko myymälät niin vetovoimaisia, että ne vetävät asiakkaita lähialuetta laajemmalla alueella. Usein suurmyymälän laskennalliseen myyntiin löytyy lähiasukkaita jo kohtalaisen läheltä, mutta usein suurmyymälä on niin vetovoimainen, että siellä asioidaan kauempaakin. Vetovoimaisuuteen vaikuttaa liikkeen sijainti sekä myös keskuksen muu tarjonta sekä myös muiden lähikeskusten tarjonta.

Kaikki vähittäiskaupan suuryksiköt Kymenlaaksossa eivät ole seudullisesti merkittäviä. Paikallisten yksiköiden asiakaskunta tulee pääosin omasta kunnasta tai omalta lähialueelta. Seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön vaikutusalue ulottuu useamman kunnan tai kunnan osan alueelle. Matkailijoita palvelevat suuryksiköt ovat lähtökohtaisesti seudullisesti merkittäviä.

Seudullisten vähittäiskaupan suuryksiköiden rajoja on arvioitu nykyisten vähittäiskaupan suuryksiköiden sekä lähialueen väestön ja ostovoiman pohjalta. Vähittäiskaupan seudullisuuden raja on suurempi isoissa kaupungeissa kuin pienemmissä kunnissa/ kaupunkien osissa. Seudullisuus vaihtelee lisäksi toimialoittain jonkin verran.

Vähittäiskaupan suuryksikkökoon ylittäviä (seudullisia ja paikallisia) yksittäisiä myymälöitä on Kymenlaaksossa eri tyyppisiä. Suurmyymälät maakunnassa ovat puhtaita päivittäistavara-kauppoja (supermarketit), laajan tavaravalikoiman myymälöitä (hypermarketit ja muut laajan tavaravalikoiman myymälät) tai tilaa vaativan kaupan myymälöitä. Erikoiskaupan suuryksiköt ovat Kymenlaaksossa pääosin laajan tavaravalikoiman myymälöitä, yksittäisen erikoiskaupan toimialan suuryksiköitä ei maakunnassa juurikaan ole. Kauppakeskuksia tai myymäläkeskittymiä ei tässä ole tarkasteltu.

Seudullisesti merkittävien vähittäiskaupan suuryksiköiden alarajaa on arvioitu sen suhteen, kuinka paljon asukkaita vähittäiskaupan suuryksikkö tarvitsee toimiakseen keskimääräisellä myyntitehokkuudella kilpailu huomioiden. Tarkastelu on tehty päivittäistavara-kaupassa, erikoiskaupassa ja laajantavaravaikoiman kaupassa sekä tilaa vaativassa kaupassa.

3.1 Päivittäistavarakauppa

Päivittäistavarakaupassa 4 000 k-m² kokoinen myymälä tarvitsee laskennallisesti noin 7 500 asukasta ja 5 000 k-m² myymälä noin 11 500 asukasta toimiakseen keskimääräisellä myyntitehokkuudella. Näin ollen ainoastaan maakuntakeskuksien, Kotkan ja Kouvolan, keskustoissa riittäisi lähiasukkaita 5 000 k-m² kokoisille päivittäistavarakaupoille. Tätä suuremmat myymälät ovat pääsääntöisesti hypermarketteja, jotka saavat asiakkaita laajalta alueelta ja ovat täten seudullisesti merkittäviä. Kun tarkastellaan, kuinka paljon asukkaita kaksi suurmyymälää tarvitsee toimiakseen keskimääräisellä myyntitehokkuudella, voidaan todeta, että kaksi 4 000 k-m² myymälää tarvitsee noin 72 miljoonan euron myynnin ja noin 22 000 asukasta. Lähtökohdaksi on otettu kaksi myymälää oletuksella, ettei yksittäinen myymälä voi hallita koko markkinoita. Näin ollen koko maakunnassa seudullisesti merkittävän päivittäistavarakaupan rajana voidaan pitää 4 000 k-m².

k-m ²	myynti milj. €	laskennallinen asukas pohja
2*4 000	72	22 300
2*5 000	100	31 000

lähde: Kymenlaakson kaupan rakenne ja mitoitus 2013

Kymenlaaksossa suurimpien myymälöiden (Prisma, K-Citymarket) päivittäistavarakaupan myyntipinta-alat ovat noin 3 600 - 4 800 k-m².

3.2 Erikoiskauppa ja laajan tavaravalikoiman kauppa

Erikoiskaupassa vähittäiskaupan suuryksiköt ovat yleensä laajan tavaravalikoiman myymälöitä. Laajan tavaravalikoiman kaupat ovat hypermarketteja, tavarataloja ja muita laajan valikoiman myymälöitä (mm. Tokmanni, Hong Kong, Rajamarket).

Tokmanni ja Hong Kong -myymälöitä on Kouvolassa, Kouvolan Kauppakeskusalueella, Kuusankoskella, Inkeröisissä, Kotkassa, Karhulassa ja Haminassa. Myymälät ovat pääosin sijoittuneet keskusta-alueen ulkopuolelle. Kooltaan myymälät ovat noin 2 500 – 5 000 kerrosneliometriä. Pääosin nämä myymälät vetävät paikallisia asukkaita. Myymäläverkko on sen verran tiheä ja myymälät sijoittuneet palveluverkon kannalta sellaisiin paikkoihin, jonne ei ole vetoa omaa kuntaa/aluetta kauempaa. Niiden laskennalliseen myyntiin riittää hyvin lähialueiden asukkaiden ostovoima. Suurimmissa Kymenlaakson kaupungeissa ja keskuksissa erikoiskaupan ja laajan tavaravalikoiman seudullisesti merkittävän suurmyymälän alarajana voidaan pitää noin 5 000 kerrosneliometriä, kuitenkin niin että Kotkassa ja Kouvolassa raja on 7 000 k-m². Tämän suuruusille myymälöille riittää laskennallisesti ostovoimaa lähialueelta. Kotka tarkoittaa tarkastelussa koko Kotkan taajama-aluetta eli Kotkansaarta ja Karhulaa ja Kouvola vastaavasti vanhan kuntajaon mukaisen Kouvolan ja Kuusankosken muodostamaa taajama-aluetta.

Kun tarkastellaan, kuinka paljon asukkaita kaksi laajan tavaravalikoiman suurmyymälää tarvitsee toimiakseen keskimääräisellä myyntitehokkuudella, voidaan todeta, että kaksi 4 000 k-m² myymälää tarvitsee noin 24 miljoonan euron myynnin ja noin 9 600 asukasta. Kaksi 5 000 k-m² kokoisen myymälän laskennalliseen myyntiin tarvitaan noin 12 000 asukasta ja kaksi 7 000 k-m² myymälä noin 16 700 asukasta. Näin ollen 7 000 k-m² suuruusille myymälöille riittää asukas pohjaa lähialueelta Kotkassa ja Kouvolassa sekä 5 000 k-m² suuruusille Haminassa, Inkeröisissä ja Myllykoskella.

k-m ²	myynti milj. €	laskennallinen asukaspoija
2*4 000	24	9 600
2*5 000	30	12 000
2*6 000	36	14 300
2*7 000	42	16 700
2*8 000	48	19 100

lähde: Kymenlaakson kaupan rakenne ja mitoitus 2013

3.3 Tilaa vaativa kauppa

Tilaa vaativan kaupan myymäläverkosto ja asiointitiheys on harvempi kuin muussa erikoiskaupassa. Asiakaskunta tulee usein myös laajalta alueelta. Kymenlaaksossa tilaa vaativan kaupan suurmyymälöitä on rauta-, puutarha-, huonekalu- ja autokaupassa. Suurimmat rauta- ja autokaupan myymälät ovat kooltaan 5 000 – 6 500 k-m².

Tilaa vaativan kaupan myymälät sijoittuvat yleensä sellaisille kaupan alueille, joissa asioidaan koko seudulta. Seudulliseen merkittävyyteen ei vaikuta yksin myymälän koko vaan myös kaupan konseptilla on suuri merkitys kaupan vetovoimaan. Näin ollen asiakaskunnan seudullisuus voi vaihdella myymälöittäin suurestikin.

Tilaa vaativan kaupan 4 000 k-m² kokoinen myymälä tarvitsee laskennallisesti noin 6 700 asukasta ja autokaupassa vastaavasti 8 900 asukasta. Kun tarkastellaan, kuinka paljon asukkaita kaksi tilaa vaativan kaupan suurmyymälää tarvitsee toimiakseen keskimääräisellä myyntitehokkuudella, voidaan todeta, että kaksi 4 000 k-m² myymälää tarvitsee noin 17 miljoonan euron myynnin ja noin 11 200 asukasta. Kaksi 5 000 k-m² kokoinen myymälän laskennalliseen myyntiin tarvitaan noin 13 900 asukasta. Autokaupan osalta luvut ovat suuremmat ja autokauppa on luonteeltaan sekä sijainniltaan seudullista. Kouvolan-Kuusankosken ja Kotkan-Karhulan taajama-alueilla riittää asukaspoijaa kahdelle 5 000 k-m² kokoiselle myymälälle, muualla Kymenkaakossa lähiasukkaiden ostovoima ei riitä 4 000 k-m² suuremmille myymälöille.

Tilaa vaativa erikoiskauppa

k-m ²	myynti milj. €	laskennallinen asukaspoija
2*4 000	17	11 200
2*5 000	21	13 900

lähde: Kymenlaakson kaupan rakenne ja mitoitus 2013

Autokauppa

k-m ²	myynti milj. €	laskennallinen asukaspoija
2*4 000	54	35 600
2*5 000	67	44 500

lähde: Kymenlaakson kaupan rakenne ja mitoitus 2013

3.4 Vaikutuksiltaan seudullisen yksikön alaraja

Seuraavassa taulukossa on koottu yhteen seudullisesti merkittävien vähittäiskaupan suuryksiköiden alarajat, ellei selvityksin tapauskohtaisesti toisin osoiteta.

Päivittäistavarakauppa	k-m ²
Koko Kymenlaakso	4 000
Erikoiskauppa ja laajan tavaravalikoiman kauppa	k-m ²
Kotka, Kouvola	7 000
Hamina, Inkeroinen, Myllykoski	5 000
Muu Kymenlaakso	4 000
Tilaa vaativa kauppa	k-m ²
Kotka, Kouvola	5 000
Muu Kymenlaakso	4 000

Kotka: Kotkan ja Karhulan taajama-alue

Kouvola: Kouvolan ja Kuusankosken taajama-alue

4. Keskustojen mitoitus

Lain mukaan vähittäiskaupan suuryksiköiden ensisijainen sijaintipaikka on keskusta. Lakimuutoksen myötä velvoite osoittaa maakuntakaavan keskustatoimintojen alueella vähittäiskaupan suuryksiköiden enimmäismitoitus poistuu. Kymenlaakson kaupan maakuntakaavassa on osoitettu mitoitus keskustatoimintojen alueella vain pienimmille keskustoille, jotka on maakuntakaavassa osoitettu keskustatoimintojen kohdemerkinnällä. Nämä keskustat ovat Kausala (24 000 k-m²), Myllykoski (20 000 k-m²), Inkeroinen (25 000 k-m²) ja Virojoki (15 000 k-m²). Näiltä osin kokonaismitoitus poistuu. Kouvolan, Kuusankosken, Kotkan, Karhulan ja Haminan keskustoille ei ole osoitettu mitoitusta.

Voimassa olevassa maakuntakaavassa on kuitenkin kokonaismitoituksen taustaksi esitetty keskustojen osalta laskennallinen mitoitus.

Alue	Laskennallinen mitoitus k-m ²
Hamina	70 000
Kotkansaari	180 000
Karhula	70 000
Kouvola	150 000
Kuusankoski	60 000

Kouvolan keskusta ja Kotkan keskusta, Kotkansaari, luovat maakunnan kaksinapaisen rakenteen pääkeskukset. Kotkansaaren osalta keskusta-alueelle on odotettavissa rakenteellisia muutoksia mm. Kantasataman alueen uuden käytön myötä. Kouvolan keskusta on myös muutosten kohteena, kun Kasarminmäen entinen varuskunta-alue on muuttunut korkeakoulujen kampusalueeksi ja suunnitteilla on myös uuden matkakeskuksen rakentaminen. Haminan kaupungin keskusta-alue muodostuu kansainvälisesti erittäin merkittävästä ympyräasemakaavasta. Kaupungin keskustassa on arvokas rakennuskanta sekä pienimittakaavainen ja omaleimainen ympäristökokonaisuus. Nämä erityispiirteet asettavat vaatimuksia rakentamisen luonteelle ja teknisille ratkaisuille. Keskusta-alueen poikkeuksellinen rakennushistoriallinen luonne huomioon ottaen ei keskustaan ole mahdollista sijoittaa paljon tilaa vaativan kaupan yksiköitä. Karhulan keskustan tavoitteellinen kasvusuunta on kohti Jumalniemen kauppa-alueetta. Toinen erityinen potentiaali Karhulassa on ns. kanjonin eli keskustaa halkovan moottoritien kattaminen ja eri palveluiden ja kaupallisten toimintojen sijoittaminen moottoritien kannen päälle.

Pienten keskustojen merkitys palveluverkossa on erityisesti paikallis- ja lähipalveluissa ja osaltaan myös ympäröivän maaseudun palvelujen tarjoajana. Myllykosken asema on tehtaan hiljentymisen myötä ollut haasteellinen. Mahdollinen tehdasalueen uusi toiminta toisi myös kaupalliselle kehittämiselle uutta potentiaalia. Inkeröiden keskustan tilanne on ollut melko vakaa. Alueella on päivittäistavarakauppoja, erikoiskauppaa ja laajan tavaravalikoiman kauppaa. Virolahden keskustaajaman Virojoen keskusta-alueen kasvu tukeutuu Vaalimaan alueen kehittämiseen. Vaalimaan kehittämisen ja uusien työpaikkojen myötä alueelle odotetaan myös uutta asukaskuntaa, jonka luontainen sijoittumispaikka on Virojoen taajama.

5. Keskustojen ulkopuoliset kaupan alueet

Lakimuutoksen myötä kaupan laatuluokituksesta sijoittelun perusteena luovutaan. Vähittäiskaupan suuryksiköitä voidaan sijoittaa keskustojen ulkopuolelle, ellei muu sijainti kaupan saavutettavuus huomioon ottaen ole perusteltu.

Kymenlaakson aluerakenne tukeutuu Kotkan ja Kouvolan maakuntakeskuspalveluihin sekä pienempien keskusten Haminan, Kausalan, Karhulan, Kuusankosken, Myllykosken ja Kouvolan kaupunkikeskuspalveluihin. Etelä-Kymenlaakson yhdyskuntarakenne on muodostunut nauhamaiseksi Pyhtään Siltakylästä Haminaan ja Pohjois-Kymenlaaksossa taajamatoiminnot painottuvat Kouvolan-Kuusankosken alueelle.

Kymenlaakson kaupan rakenne muodostuu em. keskuksissa olevista kaupan yksiköistä sekä taajamatoimintojen sisällä tai vieressä olevista kaupan keskittymistä. Näitä keskittymiä ovat Kouvolan ja Kuusankosken välissä olevat Kauppakeskusalue ja Korjalan alue, Kotkansaaren ja Karhulan välissä olevat Jumalniemi ja Sutela, Vaalimaan rajatoimintojen ja -palvelun alue, Summan alue sekä Kotkan Jylppy ja Keltakallio.








Kymenlaaksossa on liikennejärjestelmäsuunnitelman mukaisesti kolme joukkoliikenteen laatukäytävää: Voikkaa-Anjala, Koria-Valkeala sekä Kotkansaari-Hamina. Suurin osa maakunnan asukkaista asuu näiden laatukäytävien vaikutusalueella. Kaupallisten alueiden sijoittelussa on tukeuduttu olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen ja tätä kautta myös joukkoliikenteen laatukäytäviin.

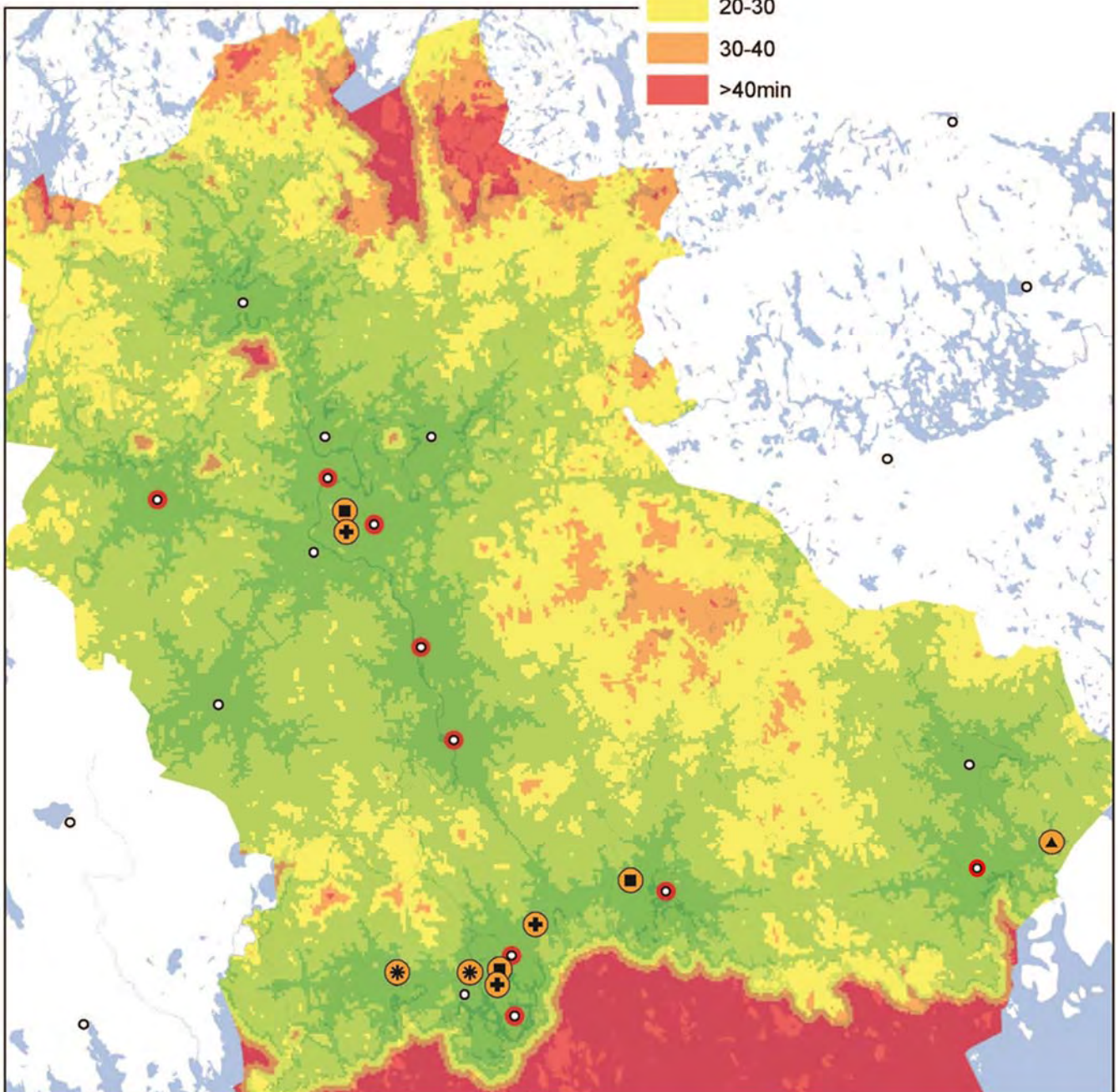
Etelä-Kymenlaakson kaupallisten alueiden rakenne noudattelee olemassa olevan nauhamaisen yhdyskuntarakenteen perusrunkoa. Siltakylän-Sutelan-Jumalnimen-Summan muodostama kaupallinen kokonaisuus tukeutuu tähän perusrakenteeseen ja tukee sen kehitystä. Vaalimaan kaupallinen keskittymä sijaitsee olemassa olevan tiiviin yhdyskuntarakenteen ulkopuolella, mutta alue palvelee nimenomaan raja-aseman ylittäviä matkailijoita. Rajaan liittyvä matkailijoiden luoma kysyntä on erittäin ainutlaatuinen tekijä Suomen olosuhteissa.

Pohjois-Kymenlaakson kaupallisten palveluiden keskittymä, Kauppakeskusalue ja Korjala, sijoittuu Kouvolan kaupungin taajamarakenteen keskeiselle paikalle. Kouvolan kuntaliitosten myötä Kuusankosken ja ns. vanhan Kouvolan välinen raja on poistunut ja kaupunkien taajamarakennetta tiivistetään keskustojen välillä entisestään.

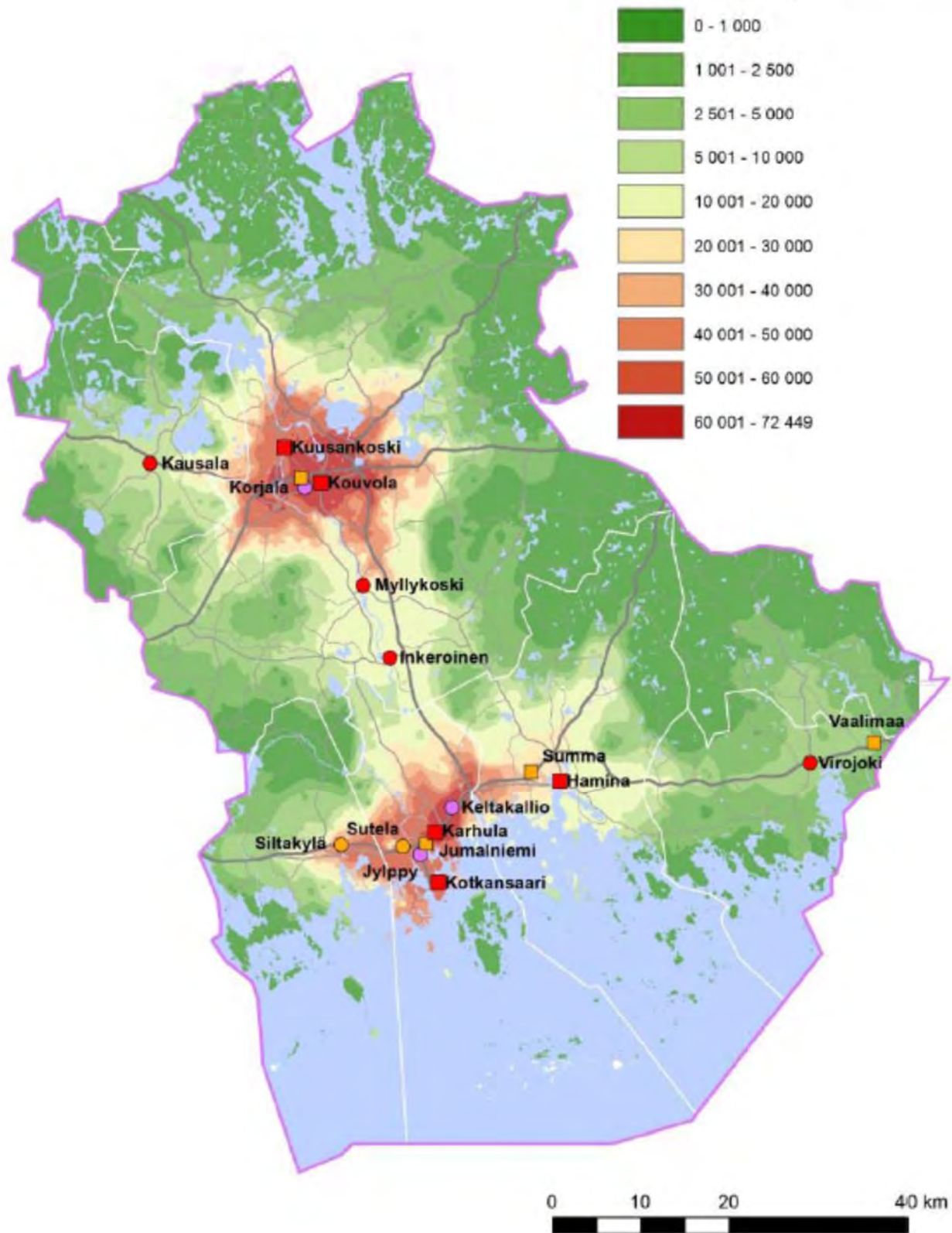
Kymenlaakson rakenne on kokonaisuutena suhteellisen tiivis ja maaseutu sijoittuu lähelle keskuksia ja taajamia. Tästä syystä palveluiden saavutettavuus on koko maakunnassa hyvää luokkaa. Alla olevassa kuvassa on esitetty keskusten ja vähittäiskaupan suuryksikköalueiden saavutettavuus ajoajassa mitattuna.

Kymenlaakson kaupan suuryksikköalueiden sijoittuminen suhteessa palveluiden saavutettavuuteen

-  Vähittäiskaupan kehittämisen kohdealue
 -  Rajakaupan kehittämisen kohdealue
 -  Tilaa vaativan kaupan keskittymä
 -  Vähittäiskaupan suuryksikkö
 -  Pienet kuntakeskukset
 -  Keskustatoimintojen alue
-
-  <10min
 -  10-20
 -  20-30
 -  30-40
 -  >40min



Väestötavoitettavuus 2014
Väestön määrä 15 minuutin
ajoajan säteellä



lähde: Kymenlaakson vähittäiskaupan seurantaraportti

Yllä olevassa kuvassa on osoitettu kaupan alueet väestösaavutettavuuden näkökulmasta. Kartassa on esitetty väestön määrä 15 minuutin ajoajan säteellä alueittain siten, että punaiset alueet kuvaavat erityisen hyvin saavutettavissa olevia alueita, joiden lähellä väestömäärä on suuri ja vihreät alueet puolestaan harvaan asuttuja ja heikoimmin saavutettavia alueita.

Seuraavassa taulukossa on esitetty väestömäärä 15 minuutin ajoajan säteellä voimassa olevan maakuntakaavan kaupan alueista.

Alue	Voimassa oleva kaavamerkintä	Väestö 15 min säteellä
Jumalniemi	kma	60 200
Summa	kma	25 400
Kauppakeskusalue	kma	65 400
Vaalimaa	kma-r	2 500
Siltakylä	km	55 000
Sutela	km	56 800
Jylppy	kmt	58 400
Keltakallio	kmt	71 700
Korjala	kmt	64 700

lähde: Kymenlaakson vähittäiskaupan seurantaraportti

Kaupan laatuluokituksen poistuminen laista sijoittelun perusteena poistuu lakimuutoksen myötä. Näin ollen Jylpyn, Keltakallion ja Korjalan alueiden merkinnät tulee muuttaa lain mukaisiksi. Voimassa oleva merkintä on kmt (tilaa vaativan kaupan keskittymä). Alueet ovat olemassa olevia kaupan keskittymiä ja niiden saavutettavuus on hyvä.

Jylpyn alue on muuttuvan rakenteen alue, joka sijoittuu Kotkansaaren-Hovinsaaren ja Karhulan väliin muodostaen maakuntakeskuksen rakenteeseen erottavan sauman. Alueen keskeinen sijainti on jäänyt asumista ja palveluita sijoitettaessa hyödyntämättä. Tavoitteena on alueen täydentyminen ja sen epämääräisyyden ryhdittäminen. Jylppy on osoitettu voimassa olevassa maakuntakaavassa myös kaupunkikehittämisen kohdealueeksi, jolla edistetään Karhulan keskustan ja Hovinsaaren välisen alueen yhdyskuntarakenteen eheytymistä ja toiminnallisen yhteyden kehittämistä.

Keltakallion alueella sijaitsee Etelä-Kymenlaakson autokaupan keskus ja aluetta halutaan sellaisena myös kehittää. Pohjois-Kymenlaakson autokauppa on keskittynyt Korjalan alueelle ja aluetta halutaan sellaisena myös kehittää. Korjalaan on sijoittunut myös muuta tilaa vaativaa kauppaa kuten maatalousmarketteja ja puutavaliikkeitä. Molemmat alueet ovat luonteeltaan sen kaltaisia, että niissä ei asioida päivittäin eivätkä ne vaikuta päivittäiseen palveluiden saavutettavuuteen.

5.1 Keskustan ulkopuolisten vähittäiskaupan suuryksiköiden mitoitus

Vähittäiskaupan suuryksiköiden mitoitus tulee maakuntakaavassa osoittaa lakimuutoksen mukaan riittävällä tarkkuudella maakuntakaavassa osoitettujen keskustatoimintojen alueiden ulkopuolella. Keskustan ulkopuolisten vähittäiskaupan suuryksiköiden mitoituksen osoittamisen tavoitteena on varmistaa palvelurakenteen tasapainoinen kehitys. Oikealla mitoituksella luodaan edellytykset toimivalle kilpailulle ja vähittäiskaupan liiketoiminnan kannattavuudelle sekä turvataan asukkaille mahdollisimman hyvä palveluiden saavutettavuus.

Kymenlaakson voimassa olevassa maakuntakaavassa on osoitettu mitoitus keskustojen ulkopuolisille kaupan alueille seuraavasti:

Alue	Voimassa oleva kaavamerkintä	Mitoitus k-m ²
Jumalniemi	kma	230 000
Summa	kma	120 000
Kauppakeskusalue	kma	390 000
Vaalimaa	kma-r	100 000
Siltakylä	km	25 000
Sutela	km	30 000
Jylppy	kmt	50 000
Keltakallio	kmt	60 000
Korjala	kmt	65 000

Lisäksi voimassa oleva maakuntakaava rajoittaa päivittäistavarakaupan määrän Summassa 5 000 ja Siltakylässä 2 000 kerrosneliömetriin. Myös jatkossa keskustan ulkopuolisilla alueilla voidaan rajoittaa seudullisesti merkittävää päivittäistavarakauppaa palveluiden alueellisen saavutettavuuden perusteella. Siltakylässä tämä merkitsisi rajan nostoa 4 000 kerrosneliömetriin.

6. Johtopäätökset

Maakuntakaavaan kaupan rakenteellinen perusratkaisu on ajantasainen ja uudistettavana olevan lain mukainen. Vähittäiskaupan suuryksiköiden alarajat ja kaupan ratkaisun suunnittelumääräykset tulee muuttaa kokonaismaakuntakaavan yhteydessä. Alla on kuvattu esimerkit, miten kaavaratkaisu voitaisiin muuttaa uudistetun lain mukaiseksi.

Seudullisesti merkittävän vähittäiskaupan suuryksikön alaraja on oheisten taulukoiden mukainen, ellei selvitysten perusteella toisin osoiteta.

<i>Päivittäistavarakauppa</i>	<i>k-m²</i>
<i>Koko Kymenlaakso</i>	<i>4 000</i>
<i>Erikoiskauppa ja laajan tavaravalikoiman kauppa</i>	<i>k-m²</i>
<i>Kotka, Kouvola</i>	<i>7 000</i>
<i>Hamina, Inkeroinen, Myllykoski</i>	<i>5 000</i>
<i>Muu Kymenlaakso</i>	<i>4 000</i>
<i>Tilaa vaativa kauppa</i>	<i>k-m²</i>
<i>Kotka, Kouvola</i>	<i>5 000</i>
<i>Muu Kymenlaakso</i>	<i>4 000</i>

Kotka: Kotkan ja Karhulan taajama-alue

Kouvola: Kouvolan ja Kuusankosken taajama-alue

Keskustatoimintojen kohdemerkinnällä (c) osoitetuilta keskusta-alueilta poistetaan kokonaismitoitusta koskeva suunnittelumääräys.

Vähittäiskaupan kehittämisen kohdealueina (kma) on osoitettujen Kotkan Jumalniemen, Kouvolan Kauppakeskusalueen ja Haminan Summan kaavamerkinnyt ja -määräykset säilyvät ennallaan.

Vähittäis- ja rajakaupan kehittämisen kohdealueena (kma-r) on osoitetun Virolahden Vaalimaan kaavamerkinnyt ja -määräykset säilyvät ennallaan.

Vähittäiskaupan suuryksikköjen (km) suunnittelumääräys muutetaan: *Suuryksiköiden palvelutarjonnassa ja tarkemmassa sijoituksessa on varmistettava seudun palvelurakenteen tasapainoinen kehittäminen. Vähittäiskaupan suuryksikköjä kehitettäessä ja sijoitettaessa on varmistettava, etteivät tehtävät toimenpiteet heikennä mitoituksen tai ajoituksen suhteen palveluiden saavutettavuutta keskustoissa ja seudun muissa osissa. Alueelle saa sijoittaa maankäyttö- ja rakennuslain 71 a §:ssä tarkoitettuja seudullisesti merkittäviä vähittäiskaupan suuryksiköitä, joiden yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään: Sutela 30 000 k-m²; Siltakylä 25 000 k-m². Siltakylään voidaan osoittaa päivittäistavarakauppaa enintään 4 000 k-m².*

Tilaa vaativan kaupan keskittymä (kmt)-merkinnyt Kotkan Jylpyllä ja Keltakalliolla sekä Kouvolan Korjalassa muutetaan merkinnäksi vähittäiskaupan myymäläkeskittymä (kmk). Merkintään liitetään seuraava suunnittelumääräys: *Suuryksiköiden palvelutarjonnassa ja tarkemmassa sijoituksessa on varmistettava seudun palvelurakenteen tasapainoinen kehittäminen. Vähittäiskaupan suuryksikköjä kehitettäessä ja sijoitettaessa on varmistettava, etteivät tehtävät toimenpiteet heikennä mitoituksen tai ajoituksen suhteen palveluiden saavutettavuutta keskustoissa ja seudun muissa osissa. Alueelle saa sijoittaa sellaisia seudullisesti merkittäviä kaupan suuryksiköitä, joilla ei ole merkitystä päivittäiseen palvelujen saavutettavuuteen. Alueelle ei saa sijoittaa seudullisesti merkittäviä päivittäistavarakaupan suuryksiköitä. Alueelle saa sijoittaa maankäyttö- ja rakennuslain 71 a §:ssä tarkoitettuja seudullisesti merkittäviä vähittäiskaupan suuryksiköitä, joiden yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään: Jylppy 50 000 k-m²; Keltakallio 60 000 k-m²; Korjala 65 000 k-m².*