RAKENNETUN YMPÄRISTÖN JA MAANKÄYTÖN KESTÄVYYS

Vähittäiskauppaa koskevien MRL:n muutosten arviointi SYKEn seurantatietojen, tutkimusten ja selvitysten perusteella

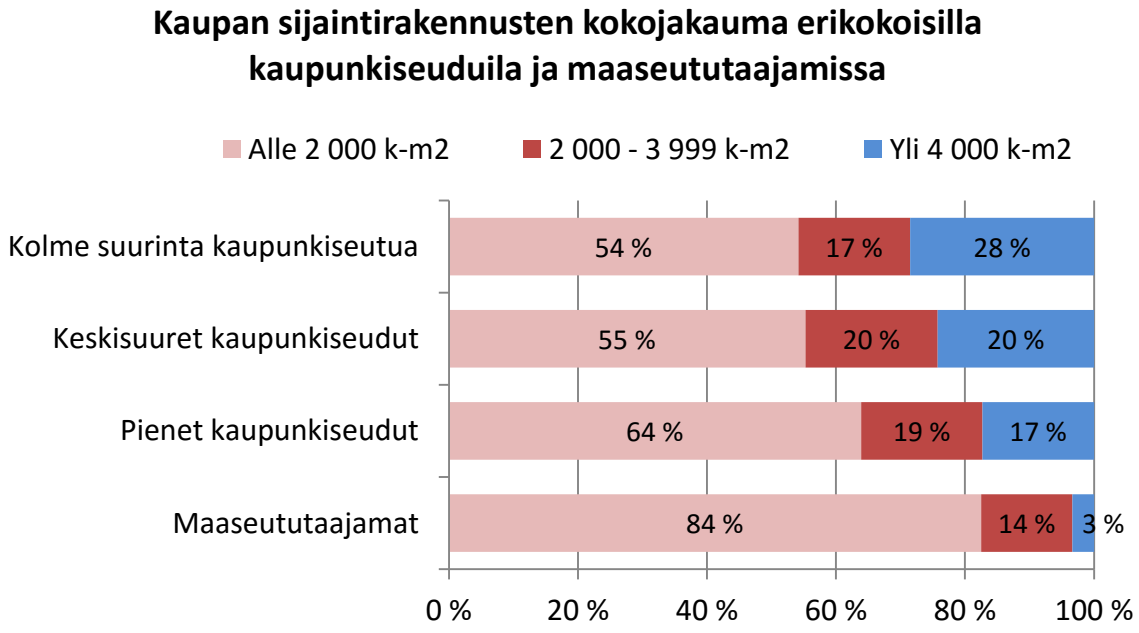
Antti Rehunen
Suomen ympäristökeskus SYKE

Eduskunnan ympäristövaliokunta
7.2.2017

SYKE

Vähittäiskaupan suunnitteluhaasteet ja lakimuutoksen vaikutukset vaihtelevat yhdyskunnan koon mukaan

- Pienillä kaupunkiseuduilla ja maaseututaajamissa vain pieni osa vähittäiskaupoista jää suuryksikköohjauksen piiriin, jolloin palveluverkon suunnitelmallinen kehittäminen vaikeutuu

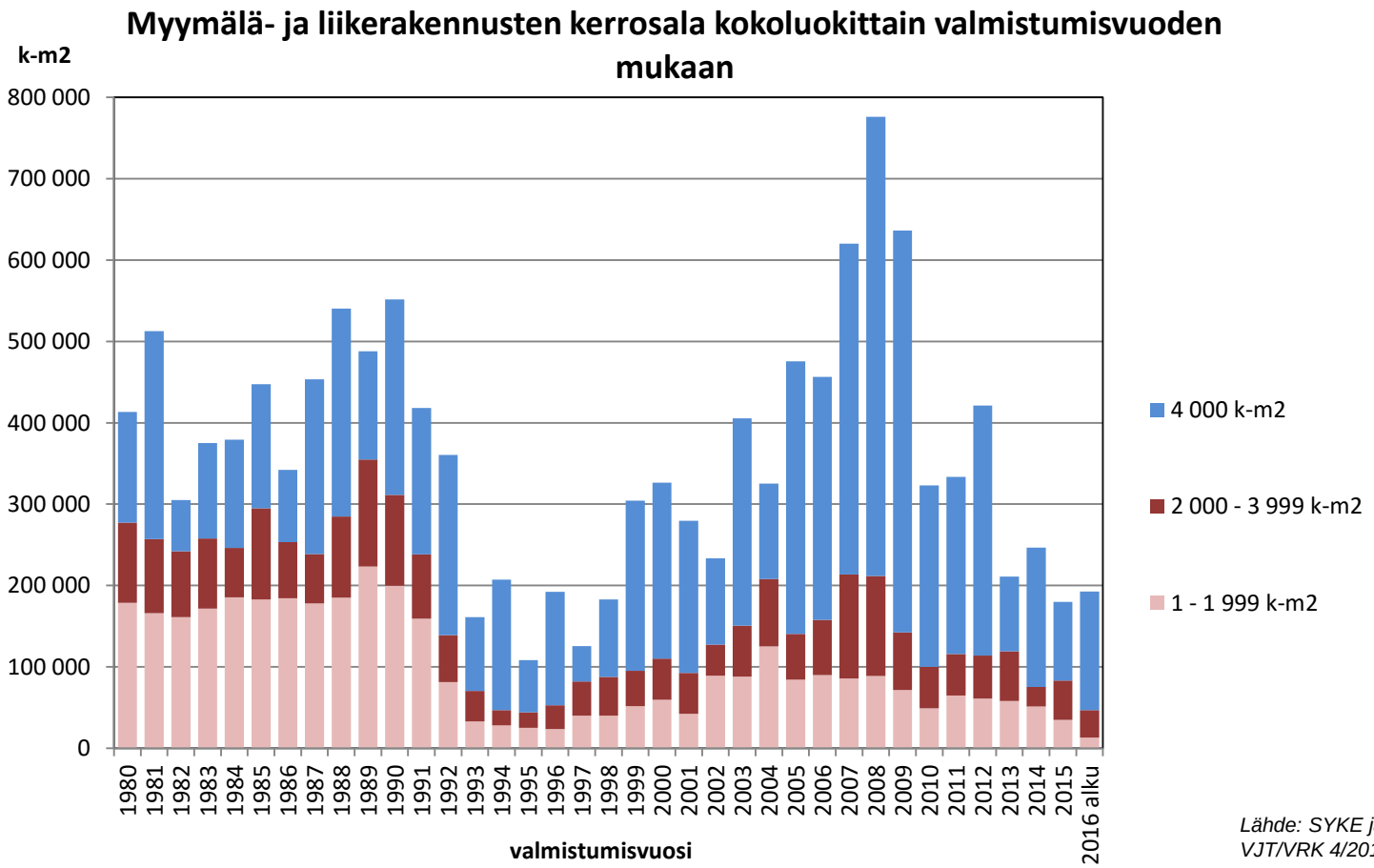


Tarkastelu perustuu SYKEn aineistoon, jossa on yhdistetty rakennustiedot ja kaupan toimipaikkatiedot. Mukana ovat vain rakennukset, joissa kauppa on pääasiallinen käyttömuoto. Kauppakeskukset ovat mukana rakennuksina, ei myymälätasolla. Kivijalkamyymälät asuin- ja toimistotaloissa puuttuvat tarkastelusta.

SYKE

Pääosa uusien myymälä- ja liikerakennusten kerrosalasta säilyy sääntelyn piirissä

- Uudisrakentaminen keskittyy kasvaville seuduille ja painottuu yli 4 000 kerrosneliömetrin myymälä- ja liikerakennuksiin



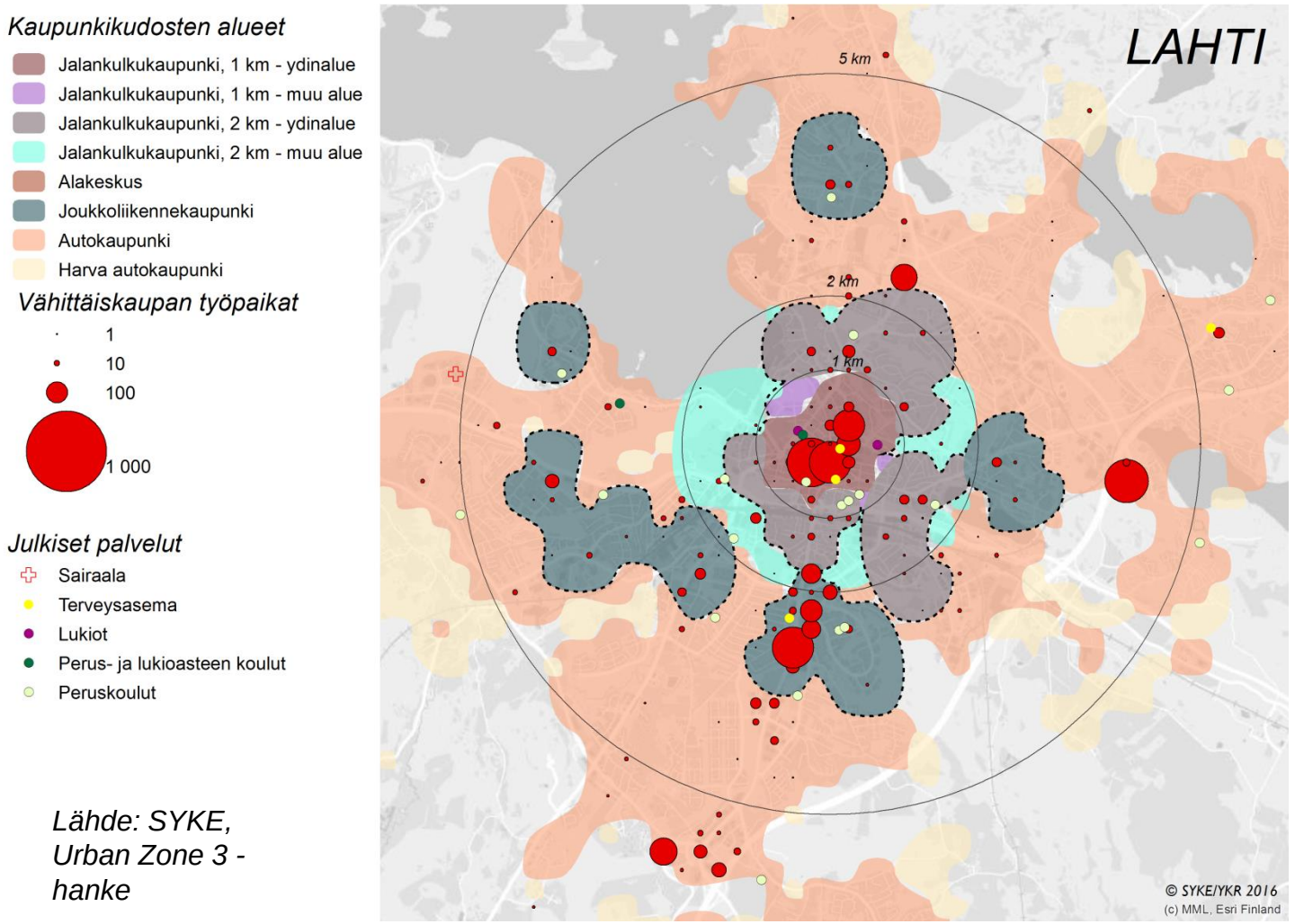
Lähde: SYKE ja VJT/VRK 4/2016.

Kaupan kehittymismahdollisuudet paranevat, mutta lähipalveluverkko uhkaa harventua ja asiointimatkat pidentyä

- Vaihtoehdot vähittäiskauppojen sijoittumisessa lisääntyvät ja myymälöiden kehittymismahdollisuudet paranevat
- Asioinnin keskittyminen aiempaan suurempiin yksiköihin johtaa myymäläverkon karsiutumiseen.
- Lähipalvelujen häviäminen vie pohjaa kävelyyn perustuvalta arjelta ja lisää autoriippuvuutta samaan aikaan, kun ikääntyneiden ja pienten asuntokuntien osuus asukkaista nopeasti kasvaa.
- 2 000–4 000 kerrosneliömetrin päivittäistavarakaupat voivat sijoittua lähisaavutettavuuden näkökulmasta nykyistä heikommin.
- Keskimääräinen etäisyys kauppaan ja autolla tehtyjen asiointimatkojen suorite kasvavat.
- Muutosten suuruusluokka riippuu monista eri tekijöistä: talouskehityksestä, verkkokaupasta jne.

Palveluverkolla on suuri merkitys kaupunginosien kehittämissä

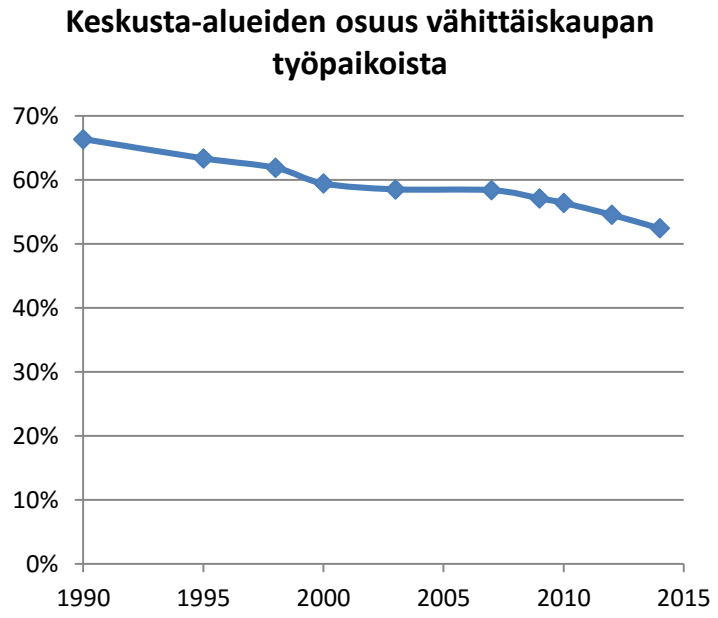
- Jalankulku- ja joukkoliikennekaupungin perustana riittävä väestö- ja työpaikkatiheys, joukkoliikenneyhteydet ja lähikaupan saavutettavuus



Lähde: SYKE, Urban Zone 3 -hanke

SYKE

Keskustojen asema heikkenee



Lähde: YKR/SYKE ja TK. Tarkastelussa ei ole mukana autokauppaa.

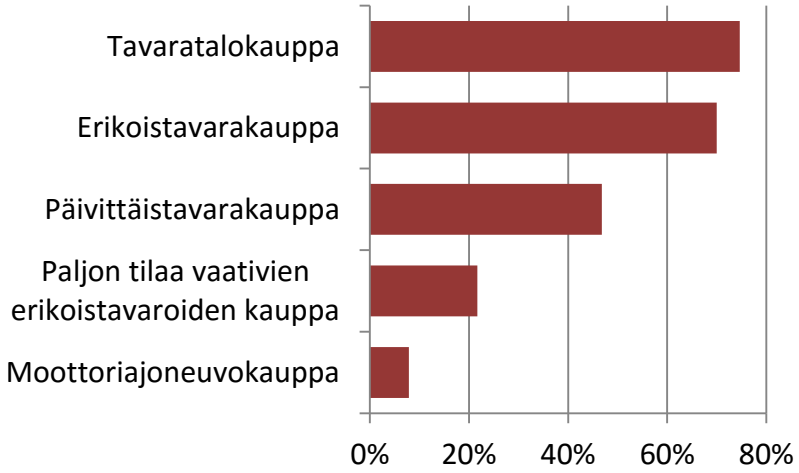
- Keskustojen osuus vähittäiskaupan työpaikoista on pudonnut vuosina 1990-2014.
- Lakimuutoksen myötä suuret keskustahakuisen erikoistavarakaupan yksiköt, päivittäistavarakaupat ja laajan tavaravalikoiman kaupat voivat sijoittua aiempaa helpommin keskustojen ulkopuolelle, jolloin keskustojen merkitys kaupan sijaintipaikkana on vaarassa heiketä edelleen.
- Kaupunkiseuduilla pienten alakeskusten ja lähiökeskusten asema on erityisen huolestuttava, sillä niillä on tärkeä merkitys ikääntyvälle väestölle.

SYKE

Kaupan laadun jättäminen huomiotta vaikeuttaa suuryksikköjen suunnittelua

- Kaupan toimialojen välillä on suuria eroja sijoittumisessa ja asiakasmäärissä
- Mikäli kaupan laatua ei määritellä, suunnitteluun liittyvän selvitystyön määrä kasvaa.
- Lakimuutos voi heikentää paljon tilaa vaativien erikois-tavaroiden kaupan suuryksiköiden sijoittumismahdollisuuksia.

Keskusta-alueiden osuus kaupan työpaikoista kaupunkiseuduilla vuonna 2014



Lähde: SYKE

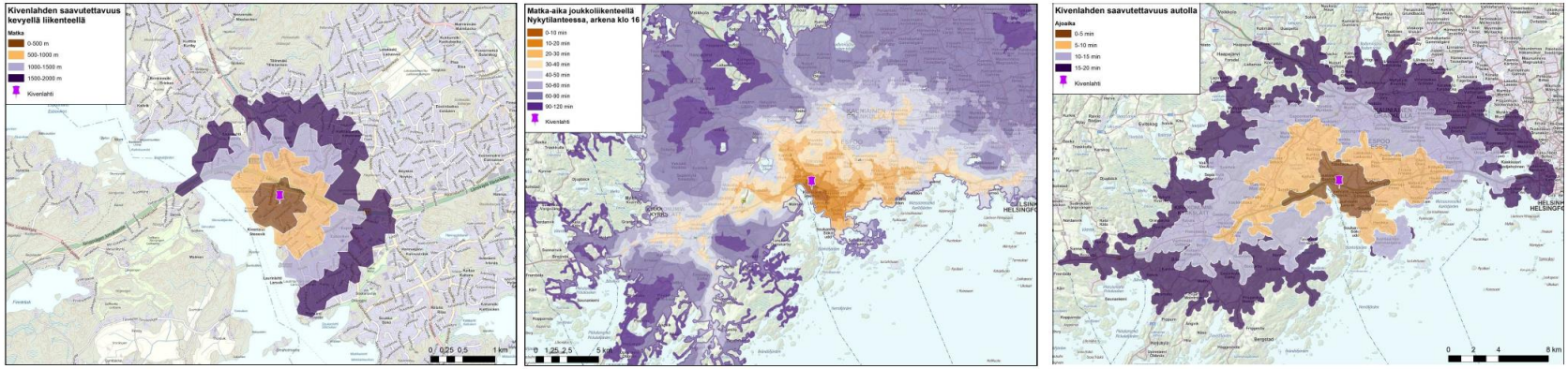
Käyntejä arkivuorokaudessa myyntineliömetriä kohti

hypermarket	60-180
supermarket	135-240
kauppakeskus	25-280
tavaratalo	90-180
huonekalukauppa	9-28
kodintekniikkakauppa	11-24
rautakauppa	8-22
autokauppa	4-10

Kalenoja H., Vihanti K., Voltti V., Korhonen A., Karasmaa N. (2008). Liikennetarpeen arviointi maankäytön suunnittelussa. Suomen ympäristö 27/2008.

Saavutettavuuden ottaminen huomioon tukee toimivan yhdyskuntarakenteen suunnittelua

- Saavutettavuuden tarkastelu tarjoaa mahdollisuuden ottaa huomioon paikalliset sijaintitekijät ja vaikutukset lähipalveluverkkoon.
- Kaupan laadulla on keskeinen merkitys saavutettavuuden näkökulmasta.
- Saavutettavuutta on tärkeää lähestyä sekä joukkoliikenteen että kevyen liikenteen ja autoliikenteen näkökulmista.



Kivenlahden saavutettavuus kevyellä liikenteellä, joukkoliikenteellä ja henkilöautolla
Lähde: Kivenlahden metrokeskus: kaupallinen selvitys ja vaikutusten arviointi, Ramboll.