

FCG.

Finnish  
Consulting  
Group

# Valtatie 1, asemakaavan muutos: Toijalan keskustan kaupallinen tarkastelu

Akaan kaupunki

29.5.2024

P46275P006

## Sisällys

Toijalan keskustan vähittäiskaupan kerrosala ja kaavavaranto .....	3
Valtatie 1 kaavamuutoksen mitoitus .....	3
Kaavamuutoksen mitoitus suhteessa maakuntakaavaan ja yleiskaavaan .....	4
Kaavamuutoksen mitoitus suhteessa liiketilan lisätarpeeseen .....	5
Kaavamuutos suhteessa Toijalan keskustan kaupalliseen kehitykseen .....	5
Johtopäätökset .....	6

## Toijalan keskustan vähittäiskaupan kerrosala ja kaavavaranto

Toijalan keskustan vähittäiskaupan nykyinen kerrosala selvitettiin karttatarkastelun perusteella. Tarkastelun mukaan Toijalan keskustan vähittäiskaupan kerrosala on yhteensä noin 9 800 k-m<sup>2</sup>, josta päivittäistavarakauppaa on noin 4 900 k-m<sup>2</sup>, erikoiskauppaa noin 3 700 k-m<sup>2</sup> ja tilaa vaativaa kauppaa noin 1 200 k-m<sup>2</sup>. Pinta-alaltaan yli 2 000 k-m<sup>2</sup>:n myymälärakennuksia on kaksi (S-market ja K-Supermarket yhteensä 4 900 k-m<sup>2</sup>).

Taulukko 1. Toijalan keskustan vähittäiskaupan kerrosala 2012 ja 2024.

	2012	2024
Päivittäistavarakauppa	5 700	4 900
Erikoiskauppa	2 800	3 700
TIVA- ja autokauppa	1 000	1 200
<b>Yhteensä</b>	<b>9 500</b>	<b>9 800</b>

Asemakaavojen kaavavaranto selvitettiin voimassa olevien asemakaavojen perusteella. Asemakaavoista tarkasteltiin liikerakennusten korttelialue- merkinnällä (K, KL, KTY, KM, P) osoitettuja rakentamattomia tai vajaasti rakennettuja alueita. Muilla alueilla liikerakentaminen edellyttää olemassa olevien rakennusten purkamista, jolloin mahdollinen uusi liikerakentaminen on olemassa olevaa liiketilaa korvaavaa. Pirkanmaan maakuntakaavassa 2040 osoitetulla Toijalan keskustatoimintojen alueella tarkasteltujen asemakaavojen liikerakentamisen kaavavaranto on noin 16 300 k-m<sup>2</sup>.

Maakuntakaavassa osoitetulla Toijalan keskustatoimintojen alueella voimassa olevien asemakaavojen rakennusoikeus mahdollistaa pinta-alaltaan yli 2 000 k-m<sup>2</sup> liikerakentamisen seitsemällä kaava-alueella. Näistä kahdella alueella rakennusoikeus on yli 4 000 k-m<sup>2</sup>. Molemmilla alueilla vähittäiskaupan suuryksikön rakentaminen edellyttää kaavamerkinnän muuttamista.

Taulukko 2. Toijalan keskustan asemakaavojen (K, KL, KTY, KM, P) rakennusoikeus ja kaavavaranto.

Kaavamerkintä	Rakennusoikeus k-m <sup>2</sup>	Käytetty kerrosala k-m <sup>2</sup>	Jäljellä k-m <sup>2</sup>
K, KL, KTY, KM, P	18 900	2 600	16 300

## Valtatie 1 kaavamuutoksen mitoitus

Voimassa olevassa asemakaavassa alue on osoitettu liikerakennusten korttelialueena (KM), jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön. Kaavan rakennusoikeus on 3 000 k-m<sup>2</sup>. Kaavamuutoksen myötä alueen kaavamerkintä säilytetään ennallaan (KM) ja alueen rakennusoikeutta lisätään 1 100 k-m<sup>2</sup>. Kaavamuutoksen rakennusoikeus on 4 100 k-m<sup>2</sup>.

Kaava-alueen olemassa olevan päivittäistavaramyymälän kerrosala on 2 802,5 k-m<sup>2</sup>. Tavoitteena on laajentaa myymälärakennusta 772,5 k-m<sup>2</sup>, jolloin rakennuksen kerrosala olisi yhteensä 3 575 k-m<sup>2</sup>. Kaavamuutoksen rakennusoikeudesta jäisi laajennusvaraa 525 k-m<sup>2</sup>. Rakennusoikeus mahdollistaa olemassa olevan myymälän suunnitellun laajennuksen, mutta turvaa myös mahdollisten myöhempien laajennus- ja uudistustarpeiden toteuttamisen joustavasti samalla sijaintipaikalla.

## Kaavamuutoksen mitoitus suhteessa maakuntakaavaan ja yleiskaavaan

Valtatie 1 asemakaava-alue sijaitsee voimassa olevassa Pirkanmaan maakuntakaavassa 2040 osoitetulla keskustatoimintojen alueella (C). Suunnittelumääräyksen mukaan keskustatoimintojen alueelle voidaan sijoittaa merkitykseltään seudullisia vähittäiskaupan suuryksiköitä ja Toijalan keskustatoimintojen alueen vähittäiskaupan suuryksiköiden kerrosalan enimmäismitoitus on 20 000 k-m<sup>2</sup>.

Pirkanmaan maakuntakaava 2040 on laadittu ennen 1.5.2017 voimaan tullutta maankäyttö- ja rakennuslain muutosta. Ennen lakimuutosta vähittäiskaupan suuryksiköllä tarkoitettiin yli 2 000 k-m<sup>2</sup>:n suuruisia vähittäiskaupan myymälöitä tai myymäläkeskittymiä.

Maakuntakaavan laadinnan aikaan (2012/2014) Toijalan keskustassa oli vähittäiskaupan kerrosalaa yhteensä noin 9 500 k-m<sup>2</sup>, josta päivittäistavara- ja erikoiskauppaa noin 8 500 k-m<sup>2</sup> ja tilaa vaativaa- ja autokauppaa noin 1 000 k-m<sup>2</sup>. Toijalan keskustan osuus koko kaupungin vähittäiskaupan kerrosalasta oli noin 34 %. Vähittäiskaupan suuryksiköitä (yli 2 000 k-m<sup>2</sup>) Toijalassa ei ollut. Nykytilanteessa Pirkanmaan maakuntakaavassa 2040 osoitetulla Toijala keskustatoimintojen alueella on kaksi yli 2 000 k-m<sup>2</sup>:n myymälärakennusta (S-market ja K-Supermarket).

Ehdotusvaiheessa olevassa Pirkanmaan vaihemaakuntakaavassa Elonkirjo ja energia kaupan ohjausta koskevat määräykset päivitetään vastaamaan 1.5.2017 voimaan tullutta maankäyttö- ja rakennuslakia. Vaihemaakuntakaavassa kauppaa koskevat määräykset säilyvät pääosin voimassa olevan maakuntakaavan mukaisina. Ainoastaan vähittäiskaupan suuryksikön kokoraja muuttuu 2 000 k-m<sup>2</sup>:stä 4 000 k-m<sup>2</sup>:iin ja keskustatoimintojen alueille ei enää osoiteta vähittäiskaupan suuryksiköiden enimmäismitoitusta. Valtatie 1 asemakaava-alue sijaitsee vaihemaakuntakaavassa osoitetulla keskustatoimintojen alueella (C).

Valtatie 1 asemakaavan muutoksen myötä Toijalan keskustatoimintojen alueella on kolme asemakaavaa, jotka mahdollistavat pinta-alaltaan yli 4 000 k-m<sup>2</sup>:n vähittäiskaupan suuryksikön toteuttamisen. Näiden alueiden rakennusoikeus on yhteensä 13 600 k-m<sup>2</sup>, joka on 68 % maakuntakaavassa osoitetusta vähittäiskaupan suuryksiköiden enimmäismitoituksesta.

Voimassa olevassa Toijalan yleiskaavassa 2020 Valtatie 1 asemakaava-alue on keskustatoimintojen aluetta (C-1 ja C) sekä puistoaluetta (P). Valmisteilla olevassa Akaan strategisessa yleiskaavassa asemakaava-alue on keskustatoimintojen aluetta (C), jolla tulee suosia keskustahakuista erikoiskauppaa, keskustahakuisia kaupallisia palveluja sekä päivittäistavarakauppaa.

### Kaavamuutoksen mitoitus suhteessa liiketilan lisätarpeeseen

Akaan strategisen yleiskaavan yhteydessä laaditun kaupallisen selvityksen mukaan Toijalan keskustaan kohdistuva liiketilan lisätarve on noin 7 000 k-m<sup>2</sup>. Kaavamuutos mahdollistaa noin 1 100 k-m<sup>2</sup> uutta liiketilaa, joka on noin 16 % arvioidusta liiketilan lisätarpeesta. Vaikutusalueen kysynnän kehityksen pohjalta arvioitu liiketilan lisätarve mahdollistaa näin ollen uuden liiketilan rakentamisen ilman merkittäviä haitallisia vaikutuksia olemassa olevien myymälöiden toiminta- ja kehitysedellytyksiin.

Asemakaavan muutos mahdollistaa olemassa olevan päivittäistavaramyymälän laajentamisen, mikä parantaa kaupan toimijan mahdollisuuksia palvella Toijalan keskustassa asioivia entistä paremmin. Laajennetussa myymälässä on mahdollisuus tarjota asiakkaille nykyistä laajempi ja monipuolisempi tuotevalikoima ja parempi asiakaskokemus uudistetuissa liiketiloissa sekä ottaa nykyistä paremmin huomioon eri asiakasryhmien muuttuvat odotukset ja ostotottumukset.

### Kaavamuutos suhteessa Toijalan keskustan kaupalliseen kehitykseen

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan vähittäiskaupan suuryksiköiden ensisijainen sijaintipaikka on keskusta-alue, ellei muu sijainti kaupan palvelujen saavutettavuus huomioon ottaen ole perusteltu. Myös Pirkanmaan maakuntakaavan 2040 tavoitteena on keskustojen vahvistaminen kaupan sijaintipaikkana. Valtatie 1 asemakaava mahdollistaa uuden liiketilan rakentamisen Toijalan keskustan alueelle, ja edistää osaltaan Pirkanmaan maakuntakaavan sekä maankäyttö- ja rakennuslain tavoitteiden toteutumista.

Toijalan keskustan kaupallisen vetovoiman vahvistaminen edellyttää nykyisten myymälöiden jatkuvaa uudistumista ja myös uuden liiketilan rakentamista. Mikäli myymälätiloja ei uudisteta, uhkana on, että Toijalan keskustan kaupallinen vetovoima heikkenee. Asemakaavoituksella tulee turvata nykyisten kaupan yksiköiden kehitys- ja laajennusmahdollisuudet, mutta samalla mahdollistaa myös uusien kaupan toimijoiden sijoittuminen.

## Johtopäätökset

Pirkanmaan maakuntakaavassa 2040 Toijalan keskustan vähittäiskaupan suuryksiköiden enimmäismitoitus on 20 000 k-m<sup>2</sup>. Toijalan keskustan asemakaavat mukaan lukien Valtatie 1 asemakaavan muutos mahdollistavat kolme yli 4 000 k-m<sup>2</sup>:n liikerakennusta. Valtatien 1 kaavaa lukuun ottamatta vähittäiskaupan suuryksikön rakentaminen edellyttää asemakaavan muutoksen.