

Vastaanottaja
Akaan kaupunki

Asiakirjatyyppi
Raportti

Päivämäärä
2.2.2022

Akaan kaupunki

VUORITIEN ASEMAKAAVAN KAUPALLINEN SELVITYS



SISÄLTÖ

1.	ALKUSANAT	2
2.	LÄHTÖKOHDAT	3
2.1	Kaavoitustilanne ja maankäyttö- ja rakennuslaki	3
2.1.1	Asemakaava ja asemakaavan vaikutusalue	3
2.1.2	Korttelit 200 (kaavaehdotuksen mukainen kortteli 205), 201 ja 202	4
2.1.3	Pirkanmaan maakuntakaava 2040	5
2.1.4	Maankäyttö- ja rakennuslaki	7
3.	TOIMINTAYMPÄRISTÖN ANALYYSI	9
3.1	Kaupun palvelujen tarjonta	9
3.1.1	Kaupun palveluverkko	9
3.1.2	Päivittäistavarakaupan saavutettavuus	10
3.1.3	Vähittäiskaupan liikevaihto	11
3.2	Kaupun palvelujen kysyntä	13
3.2.1	Väestö	13
3.2.2	Työpaikat	14
3.2.3	Vapaa-ajan asukkaat ja liikenne	15
3.2.4	Ostovoima ja ostovoiman siirtymä	15
3.2.5	Liiketilän laskennallinen lisätarve	18
3.3	Kaupun kehitystrendit	21
3.3.1	Kauppojen lukumäärä ja liikevaihto	21
3.3.2	Verkkokaupan kehitys ja digitalisaatio	22
3.3.3	Kulutuskäyttäytymisen muutos	22
3.3.4	Tarjonnan trendit	23
3.3.5	Kauppakeskusten ja kivijalkakauppojen tulevaisuus	24
4.	VAIKUTUSTEN ARVIOINTI	25
4.1	Alue- ja yhdyskuntarakenne	26
4.2	Vähittäiskauppa	29
4.2.1	Uusi liikerakentaminen suhteessa liiketilatarpeeseen	29
4.2.2	Kaupun kilpailutilanne	30
4.2.3	Ostovoiman siirtymä	31
4.3	Asukkaat	31
4.4	Kaupallinen vetovoima	32
4.5	Yhteenvedo	33
5.	JOHTOPÄÄTÖKSET JA SUOSITUKSET	35
5.1	Vuoritien myymälän asema ja rooli Akaan kaupan palveluverkossa	35
5.2	Vuoritien alueen lähikorttelit 200, 201 ja 202	35
5.3	Kaavoituksessa huomioitavaa	38
6.	LÄHTEET	40
	LIITE 1. VÄHITTÄISKAUPAN TOIMIALAT	41

1. ALKUSANAT

Tehtävänä oli laatia Vuoritien asemakaavaa koskeva kaupallinen selvitys. Selvitys tehtiin asiantuntija-arviona käytettävissä olleisiin selvityksiin ja suunnitelmiin, tilasto-, rekisteri- ja tutkimustietoihin sekä paikkatietotarkasteluihin ja Rambollissa kehitettyihin paikkatietopohjaisiin maankäytön analyysimalleihin perustuen. Selvitys etenee lähtökohtien määrittelystä toimintaympäristön analyysiin, vaikutusten arviointiin ja johtopäätöksiin.

Työtä ohjasi ohjausryhmä, johon kuuluivat Jari Jokinen, Lasse Silvan ja Niina Järvinen Akaan kaupungilta. Työstä vastasi projektipäällikkönä Kimmo Koski vuonna 2021 Ramboll Finland Oy:ssä ja vuonna 2022 FCG Finnish Consulting Group Oy:ssä. Ramboll Finland Oy:stä työhön osallistuivat lisäksi Eero Salminen ja Elina Puhjo.

2. LÄHTÖKOHDAT

2.1 Kaavoitustilanne ja maankäyttö- ja rakennuslaki

2.1.1 Asemakaava ja asemakaavan vaikutusalue

Asemakaavan ja kaavamuutoksen suunnittelualue sijaitsee Toijalan Nahkialan alueella Satamatien ja Helsinki-Vaasa moottoritien risteyksessä. Alue on rakentumaton. Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen tarkoitus on mahdollistaa kaupallisten palvelujen sijoittuminen alueelle ja suunnitella alueen liikennejärjestelyt ja pysäköintialueet tarkoituksenmukaisesti (Akaan kaupunki 2020). Asemakaavaehdotus on tarkoitus asettaa uudelleen nähtäville. Kaava-alueen rajausta on laajennettu kortteleihin 200 - 201 jotta kiertoliittymää varten tarvittava katualuetta saadaan laajennettua hie-man korttelin 200 alueelle. Voimassa olevassa asemakaavassa kortteli 200 jatkuu Sirkesalontien pohjois- ja eteläpuolella, joten samassa yhteydessä Vuoritien asemakaavan pohjoispuolinen korttelialue muutetaan kortteliksi 205.

Kaavaehdotuksessa korttelin 205 KLT-1 alueella päivittäistavarakaupan enimmäiskerrosalaksi osoitetaan 400 k-m². Kaavaehdotuksen yleismääräyksen mukaan rakennusvaiheessa tulee varmistaa, että alueelle ei muodostu seudullisesti merkittävää vähittäiskaupan suuryksikköön vertautuvaa myymäläkeskittymää paljon tilaa vaativan erikoiskaupan osalta (koon alaraja Akaassa 7 000 k-m²).

Kaava-alueelle on suunniteltu sijoittuvaksi 3 000 k-m² uutta päivittäistavarakaupan liiketilaa. Yhdyskuntarakenteellisesti Vuoritien asemakaava-alue sijoittuu noin kahden kilometrin etäisyydelle keskustasta. Asemakaava-alueen uuden kaupallisen toiminnan vaikutusalueena on lähinnä Akaa, mutta vaikutus voi ulottua vähäisessä määrin myös Urjalaan, jossa vähittäiskaupan tarjonta on suhteellisen vähäistä (5 päivittäistavaramyymälää ja 15 erikoiskaupan myymälää). Akaan muista naapurikunnista Vesilahden (6 päivittäistavaramyymälää ja 7 erikoiskaupan myymälää) osalta Lem-päälän päivittäistavarakaupan palvelut (31 päivittäistavaramyymälää ja 124 erikoiskaupan myymälää) ovat lähempänä kuin Akaan. Valkeakoskella on suhteellisen hyvät vähittäiskaupan palvelut (23 päivittäistavaramyymälää ja 45 erikoiskaupan myymälää). Päivittäistavaramyymälöiden joukossa on varsinaisten päivittäistavaramyymälöiden lisäksi mukana myös mm. päivittäistavaroiden erikois-myymälät (esim. leipomotuotteiden myymälät) ja elintarvikekioskit.



Kuva 1
26.1.2022

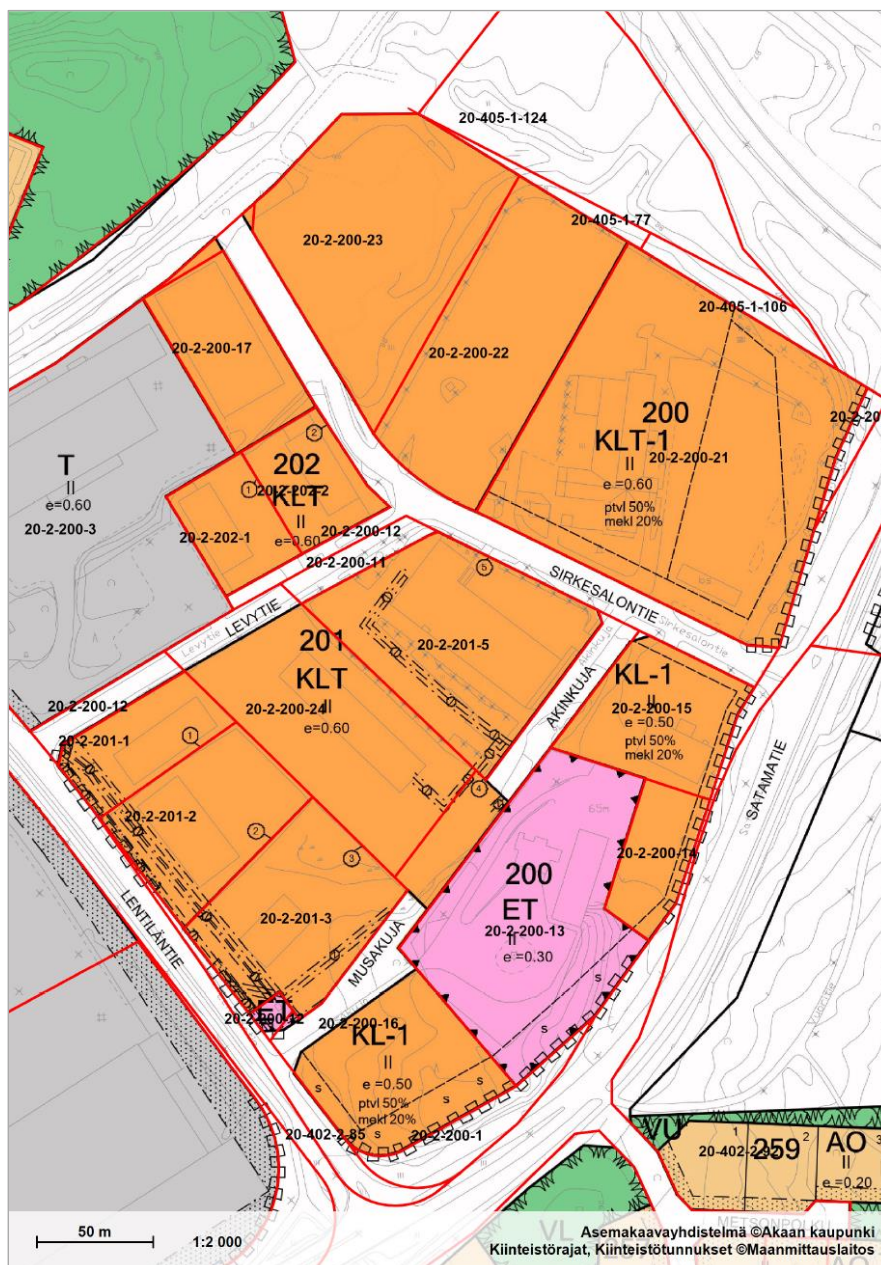
Vuoritien asemakaavaehdotus. Uudelleen nähtäville asetettava kaavaehdotus, versio

2.1.2 Korttelit 200 (kaavaehdotuksen mukainen kortteli 205), 201 ja 202

Korttelin 200 vähittäiskauppaa koskevat asemakaavamerkinnot ja määräykset ovat seuraavat:

- KLT-1, liike- ja toimistorakennusten sekä ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialue
 - o korttelialueen kerrosalasta saa enintään 100 m² osoittaa elintarvikkeiden myyntitilaksi
 - o kaavaehdotuksessa päivittäistavarakaupan enimmäiskerrosalaksi osoitetaan 400 k-m²
- KL-1, liike- ja toimistorakennusten korttelialue
 - o korttelialueelle ei saa sijoittaa päivittäistavarakaupan myymälää

Korttelien 201 ja 202 KLT -alueilla (liike- ja toimistorakennusten sekä ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialue ei ole vähittäiskauppaa koskevia kaavamääräyksiä



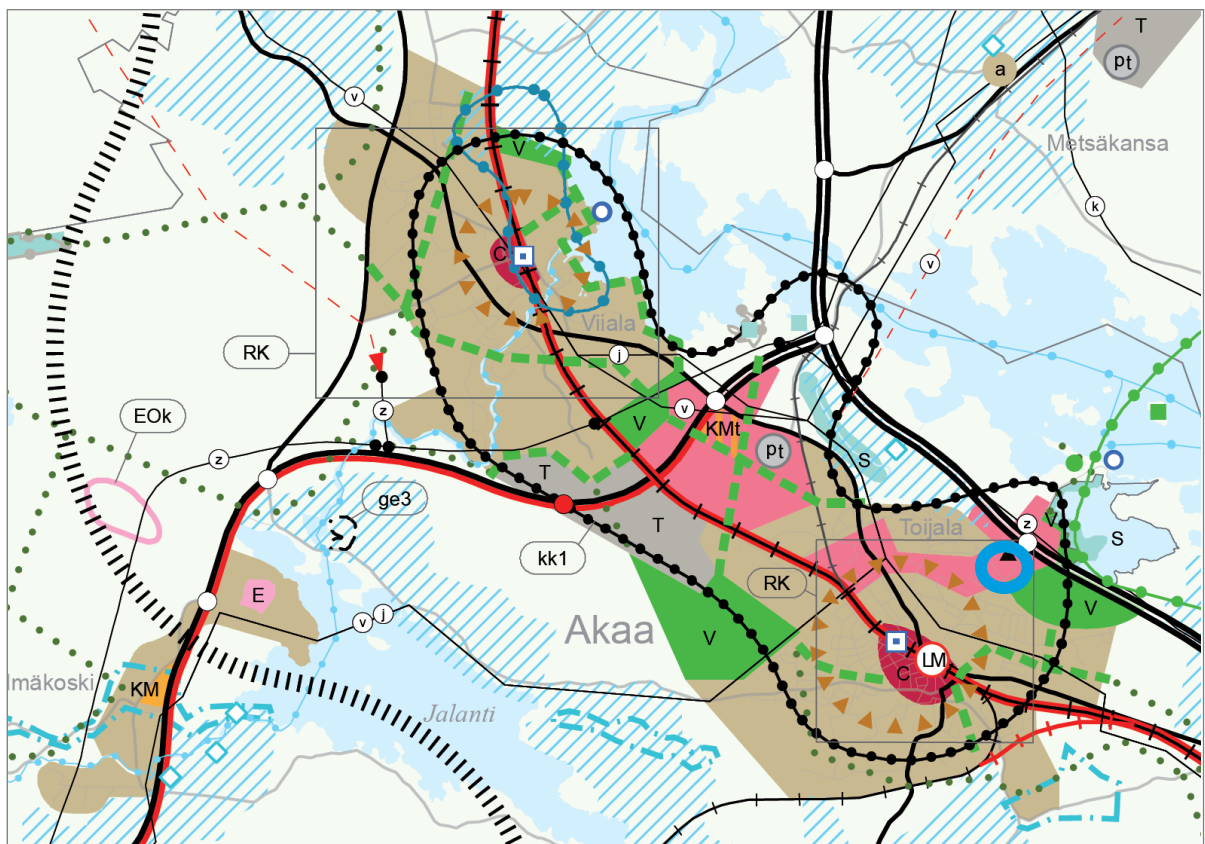
Kuva 2

Voimassa oleva asemakaava kortteilla 200 (kaavaehdotuksen mukainen kortteli 205), 201 ja 202.

2.1.3 Pirkanmaan maakuntakaava 2040

Kaupan palveluverkon ohjaaminen osana tarkoituksenmukaista alue- ja yhdyskuntarakennetta on keskeinen osa maakunnan elinkeinoelämän toimintaedellytysten ja kestäväen palvelurakenteen huomioimista. Maakuntakaavan ratkaisulla pyritään luomaan edellytykset kannattavalle, kilpailukykyiselle ja houkuttelevalle liiketoiminnalle sekä toimivalle kilpailulle. Vähittäiskaupan ensisijaisena sijaintipaikkana kehitetään keskusta-alueita, mikäli muu sijainti ei ole kaupan laatu huomioon ottaen perusteltua. Maankäyttö- ja rakennuslain (71 b §) mukaan suunniteltu maankäyttö ei saa haitata merkittävästi keskusta-alueiden kaupallisia palveluja ja kehittämistä. Palvelut tulee olla saavutettavissa mahdollisuuksien mukaan joukkoliikenteellä, kävelen tai pyöräillen. Kaavoituksella tulee edistää sellaisen palveluverkon muodostumista, jossa asiointimatkat ovat kohtuullisia ja liikenteen haitat mahdollisimman vähäisiä.

Maakuntakaavalla ohjataan merkitykseltään seudullisia vähittäiskaupan suuryksiköjä, jolla tarkoitetaan yleensä sellaista kaupan yksikköä, jolla voidaan arvioida olevan yhtä kuntaa laajempia, seudullisia vaikutuksia. Merkitykseltään seudullisella vähittäiskaupan suuryksiköllä tarkoitetaan myös useasta myymälästä koostuvaa kaupan aluetta, joka on vaikutuksiltaan verrattavissa merkitykseltään seudulliseen vähittäiskaupan suuryksikköön. Merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön sijoittaminen maakuntakaavan keskusta-alueiden ulkopuolelle edellyttää, että vähittäiskaupan suuryksikön sijoituspaikaksi tarkoitettu alue on maakuntakaavassa erityisesti osoitettu tähän tarkoitukseen. Seudullisesti merkittävän vähittäiskaupan suuryksikön koon alaraja Pirkanmaalla on 2 000 k-m², ellei selvitysten perusteella toisin osoiteta ja ellei maakuntakaavan suunnitelumääräyksissä muuta määrätä.



Kuva 3 Ote maakuntakaavasta. Vuoritien asemakaava-alueen likimääräinen sijainti on osoitettu sinisellä ympyrällä.

Maakuntakaavan kaupallisten palvelujen alue, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön -merkinnällä **(KM)** osoitetaan keskustojen ulkopuoliset vähittäiskaupan alueet ja keskittymät, jotka yhdyskuntarakenteellisen sijaintinsa perusteella soveltuvat seudullisesti merkittävän vähittäiskaupan

alueiksi. Merkinnän osoittamalle alueelle voidaan alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa osoittaa merkitykseltään seudullisia vähittäiskaupan suuryksiköitä. Ne on mitoitettava ja niiden toteutus on ajoitettava yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa siten, etteivät ne aiheuta merkittäviä haitallisia vaikutuksia seudun palveluverkon tasapainoiselle kehittämiselle. Alueen suunnittelussa on otettava huomioon joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn toimintaedellytykset. Akaassa kaupallisten palvelujen alueen (Kylmäkoski) vähittäiskaupan kerrosalan enimmäismitoitus on enintään 11 000 k-m² (keskustahakuinen kauppa 8 000 k-m² ja päivittäistavarakauppa 3 000 k-m²). Keskustahakuisella kaupalla tarkoitetaan päivittäistavarakauppaa ja keskustahakuista erikoistavara- ja tavaratalokauppaa. Vähittäiskaupan enimmäismitoitus voidaan alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa toteuttaa kokonaisuudessaan paljon tilaa vaativan erikoistavaran kaupan kerrosalana ja keskustahakuisen kaupan mitoitus muun erikoiskaupan kerrosalana

Keskustatoimintojen alueille (**C**) alueille voidaan sijoittaa merkitykseltään seudullisia vähittäiskaupan suuryksiköitä. Vähittäiskaupan suuryksiköt on suunniteltava keskustaympäristöön soveltuviksi. Ne on mitoitettava ja niiden toteutus on ajoitettava yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa siten, etteivät ne aiheuta merkittäviä haitallisia vaikutuksia muille keskusta-alueille tai seudun palveluverkon tasapainoiselle kehittämiselle. Keskustatoimintojen alueiden vähittäiskaupan suuryksiköiden kerrosalan enimmäismitoitus on Toijalassa 20 000 k-m² ja Viialassa 10 000 k-m².

Keskustatoimintojen alue, paikalliskeskus -kohdemerkinnällä (**c**) osoitetaan palveluiltaan paikalliskeskustasoisten kuntien pääkeskusten likimääräinen sijainti. Alueella voi sijaita keskustahakuisia palvelu-, hallinto- ja muiden toimintojen alueita, kauppaa, asumista ja työpaikkoja sekä niihin liittyviä liikennealueita ja puistoja. Seudullisesti merkittävän vähittäiskaupan suuryksikön koon alaraja on kaikkien kaupan laatujen osalta 3 000 k-m². Akaassa ei ole maakuntakaavan c-kohdemerkintöjä.

Työpaikka- ja kaupallisten palvelujen alue, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön merkinnällä (**KMt**) osoitetaan keskusta-alueiden ulkopuoliset työpaikka-alueet, jotka yhdyskuntarakenteellisen sijaintinsa perusteella soveltuvat työpaikkatoimintojen lisäksi seudullisesti merkittävän paljon tilaa vaativan erikoistavaran kaupan alueiksi. Merkinnän osoittamalle alueelle voidaan alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa osoittaa merkitykseltään seudullisia vähittäiskaupan suuryksiköitä, jotka kaupan laatu huomioon ottaen voivat perustellusta syystä sijoittua myös keskustatoimintojen alueiden ulkopuolelle kuten auto-, rauta, huonekalu-, puutarha- ja maatalouskauppaa. Vähittäiskaupan suuryksiköt on mitoitettava ja niiden toteutus on ajoitettava alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa siten, että ne kytkeytyvät ajallisesti ympäröivien työpaikka- tai taajamatoimintojen alueiden toteuttamiseen, eivätkä aiheuta merkittäviä haitallisia vaikutuksia kaupan palveluverkon tasapainoiselle kehittämiselle. Akaassa (Akaa Point) paljon tilaa vaativan erikoiskaupan enimmäismitoitus on 20 000 k-m².

Taajamatoimintojen alue -merkinnällä osoitetaan asumisen, kaupan ja muiden palvelujen, työpaikkojen sekä muiden taajamatoimintojen rakentamisalueet. Merkitykseltään seudullisten vähittäiskaupan suuryksikköjen koon alarajat Akaan taajamatoimintojen alueella ovat seuraavat:

- paljon tilaa vaativan erikoistavaran kauppa 7 000 k-m²
- keskustahakuinen kauppa eli päivittäistavara- ja muun erikoistavaran kauppa 5 000 k-m², kuitenkin siten, että pelkän päivittäistavarakaupan koon alaraja on 3 000 k-m²

Työpaikka-alueen merkinnällä osoitetaan seudullisesti merkittävät ja toimialarakenteeltaan monipuoliset liike- ja toimistorakentamisen tai tuotantotoimintaan varatut alueet. Alueen suunnittelussa on kiinnitettävä huomiota tarkoituksenmukaiseen toteutusjärjestykseen ja yhdyskuntarakenteen eheyteen sekä joukkoliikenteen järjestelyihin ja toimiviin kävelyn ja pyöräilyn yhteyksiin. Suunnittelussa on lisäksi otettava huomioon, että vähittäiskaupan suuryksiköt eivät aiheuta merkittäviä haitallisia vaikutuksia seudun palveluverkon tasapainoiselle kehittämiselle. Merkitykseltään seudullisten vähittäiskaupan suuryksikköjen koon alarajat Akaan työpaikka-alueilla ovat paljon tilaa vaativan erikoistavaran kaupan osalta 7 000 k-m². Vuoritien asemakaava sijoittuu työpaikka-alueelle, mutta Vuoritielelle sijoitettavaksi suunniteltu uusi kerrosala ei ylitä maankäyttö- ja rakennuslain mukaista merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikkörajaa.

2.1.4 Maankäyttö- ja rakennuslaki

Vähittäiskaupan suuryksikön ensisijainen sijaintipaikka on keskusta-alue, ellei muu sijainti kaupan palveluiden saavutettavuus huomioon ottaen ole perusteltu. Lisäksi merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön sijoittaminen maakuntakaavan keskustatoiminnoille tarkoitetun alueen ulkopuolelle edellyttää, että vähittäiskaupan suuryksikön sijoituspaikaksi tarkoitettu alue on maakuntakaavassa erityisesti osoitettu tähän tarkoitukseen. Vähittäiskaupan suuryksikköä ei saa sijoittaa maakunta- tai yleiskaavan keskustatoiminnoille tarkoitetun alueen ulkopuolelle, ellei alue ole asemakaavassa erityisesti osoitettu tätä tarkoitusta varten. Vähittäiskaupan suuryksikön lisäksi säännökset koskevat myös olemassa olevan vähittäiskaupan myymälän laajentamista tai muuttamista vähittäiskaupan suuryksiköksi, vähittäiskaupan suuryksikön laajentamista sekä sellaista myymäläkeskittymää, joka vaikutuksiltaan on verrattavissa vähittäiskaupan suuryksikköön. Säännökset eivät kuitenkaan koske vähittäiskaupan myymälän, vähittäiskaupan suuryksikön tai myymäläkeskittymän laajentamista, joka ei ole merkittävä (MRL 71c §).

Maankäyttö- ja rakennuslain 71b §:ssä on esitetty maakunta- ja yleiskaavalle vähittäiskaupan suuryksiköitä koskevat erityiset sisältövaatimukset, joiden mukaan:

- Suunnitellulla maankäytöllä ei saa olla merkittäviä haitallisia vaikutuksia keskusta-alueiden kaupallisiin palveluihin ja niiden kehittämiseen. Arvioitaessa suunnitteluratkaisun vaikutuksia keskustan kaupallisiin palveluihin otetaan huomioon muun muassa kaupan laatu.
- Kaavassa osoitettavien kaupan alueiden on mahdollisuuksien mukaan oltava saavutettavissa joukkoliikenteellä ja kevyellä liikenteellä. Tavoitteena on, että paljon liikennettä aiheuttavat vähittäiskaupan toiminnot (päivittäistavarakaupat ja kauppakeskukset) sijoittuisivat niin, että niihin on mahdollista päästä henkilöauton ohella myös joukkoliikenteellä ja kevyellä liikenteellä.
- Suunnitellun maankäytön on edistettävä sellaisen kaupan palveluverkon kehitystä, jossa asiointimatkojen pituudet ovat kohtuullisia ja liikenteen haitat mahdollisimman vähäisiä. Liikenteellisten vaikutusten arvioinnissa korostuvat palvelujen etäisyys asutuksesta, mahdollisuus käyttää eri liikkumismuotoja ja muut seikat, jotka vaikuttavat liikenteen määrään (mm. kaupan laatu ja siitä aiheutuva asiointitiheys).

Kaupan sijainnin sääntely ja kuntien tontinluovutusmenettelyt on nostettu esille yhtenä toimivan kilpailun esteenä. Tämä asia on huomioitu myös maankäyttö- ja rakennuslaissa, johon tehtiin keväällä 2015 kilpailun toimivuutta koskeva lisäys. Kaavoja valmistelevien viranomaisten tehtävä on huolehtia siitä, että alalla jo toimivien yritysten lisäksi kaavoitusprosessissa huomioidaan uusien toimijoiden alalle tulon edellytykset. Kilpailun toimivuuden edistämisen kannalta on olennaista, että kaavoituksella luodaan mahdollisuudet uusien liikeideoiden kehittämiseen ja edellytykset uusien toimijoiden alalle tulolle. Kilpailun kannalta toivottavia ovat kaavaratkaisut, jotka ovat joustavia ja jättävät vaihtoehtoja toteutukseen. Elinkeinoelämän kilpailuasioden huomioon ottaminen on yksi keskeisistä kaavoituksessa edistettävistä asioista. Lakimuutoksen tavoitteena oli, että yrityksille osoitettaisiin laadultaan ja määrältään riittävästi sijoittautumispaikkoja (HE 334/2014 vp).

Maankäyttö- ja rakennuslain uudistamis- ja normien purkamistarpeen seurauksena lakiin tehtiin keväällä 2017 muutoksia, jotka vaikuttivat myös vähittäiskaupan sijainnohjaukseen. Lakimuutoksen tavoitteena oli lisätä elinkeinoelämän toimintaedellytyksiä kaupan kehittämisessä ja edistää toimivan kilpailun kehittymistä. Lisäksi erityisenä tavoitteena oli parantaa kaupan toimialan edellytyksiä kehittää toimintaansa keskusta-alueiden ulkopuolella ilman vähittäiskaupan suuryksikön laadun huomioon ottamiseen liittyvää rajoitusta (HE 251/2016 vp).

Toukokuun 2017 alussa voimaan tulleessa lakimuutoksessa vähittäiskaupan suuryksikön kokoraja nostettiin 2 000 kerrosneliömetristä 4 000 kerrosneliömetriin sekä poistettiin velvoite osoittaa maakuntakaavan keskustatoimintojen alueella vähittäiskaupan suuryksiköiden enimmäismitoitus. Maankäyttö- ja rakennuslain muutoksen perusteluissa (HE 251/2016 vp) vähittäiskaupan

suuryksikön koon alarajan nostamisen perusteena oli ottaa huomioon vähittäiskaupan toimialan kehittämisen tarpeet sekä tavoite edistää toimivan kilpailun kehittymistä.

Muutoksen jälkeen velvoitetta enimmäismitoituksen osoittamiseen sovelletaan vain maakuntakaavassa keskustatoimintojen alueiden ulkopuolelle erityisellä merkinnällä osoitettaviin vähittäiskaupan suuryksiköihin. Enimmäismitoitus voidaan osoittaa esimerkiksi tietyn maakuntakaavassa osoitetun vähittäiskaupan suuryksikköalueen enimmäiskerrosalana tai yksittäisen vähittäiskaupan suuryksikön enimmäiskerrosalana. Maankäyttö- ja rakennuslain muutoksen perusteluissa enimmäismitoituksen poistamisen arvioidaan lisäävän edellytyksiä keskusta-alueiden palvelutarjonnan kehittymiselle sekä tasapainottavan pienten ja suurten keskusta-alueiden välistä kaupallista asemaa.

Lakimuutoksessa luovuttiin myös veloitteesta ottaa huomioon kaupan laatu sijoitettaessa vähittäiskaupan suuryksikkö muualle kuin keskusta-alueelle. Laissa ei kuitenkaan ole nimenomaista kieltä kaupan laadun (toimialan) huomioimisesta osana kaavaratkaisua. Vähittäiskaupan suuryksikön ensisijainen sijaintipaikka on lakimuutoksen jälkeenkin keskusta-alue. Suuryksikkö voidaan kuitenkin sijoittaa myös muualle edellyttäen, että kaupan palvelujen saavutettavuus otetaan huomioon sijoituksen perusteena. Saavutettavuudella tarkoitetaan kaupan palvelujen sijoittumista suhteessa asuinalueiden sijaintiin ja palvelujen käyttäjien mahdollisuuksiin saavuttaa nämä palvelut eri kulkumuodoilla. Sijoittumiseen muualle kuin keskustaan voi olla myös muita perusteita kuitenkin niin, että palvelujen saavutettavuus tulee aina ottaa huomioon. Muita perusteita voivat olla esimerkiksi toimivan kilpailun kehittymisen edistäminen ja erilaisten liiketoimintamallien kehittäminen.

Lakimuutoksen perusteluissa seudullisesti merkittävän suuryksikön kerrosalarajan noston arvioidaan kasvattavan myymäläkokoja erityisesti päivittäistavarakaupassa. Tällöin saattaa olla vaarana lähikauppaverkon harventuminen, mikäli myymälämäärä vähenee myynnin keskittyessä suurempiin yksiköihin. Lähikauppaverkon supistuminen heikentäisi erityisesti autottomien kotitalouksien ja ikääntyneiden kauppapalveluiden saavutettavuutta. Toisaalta kaupan palvelujen saavutettavuuden huomioiminen sijoitettaessa kaupan palveluja keskusta-alueiden ulkopuolelle tukee eri väestöryhmien yhdenvertaisuutta.

Toteutetut muutokset vähentävät merkittävästi niiden myymälöiden joukkoa, jotka kuuluvat vähittäiskaupan suuryksikköjä koskevan erityisen sijainnin ohjauksen piiriin. Lakimuutoksen myötä vähittäiskaupan suuryksikköjä koskeva sijainnin ohjaus on rajattu koskemaan vain niitä myymälöitä, joilla on yhdyskuntarakenteeseen, liikenteeseen tai kaupan palvelujen saavutettavuuteen kohdistuvia merkittäviä vaikutuksia. Tämä edistää kaupan palvelujen sijoittumista maakuntakaavassa keskustatoiminnoille tarkoitetuille alueille, kun näiden alueiden kaupan palveluja voidaan kehittää ilman vähittäiskaupan suuryksikköjen enimmäismitoituksesta johtuvaa rajoitusta.

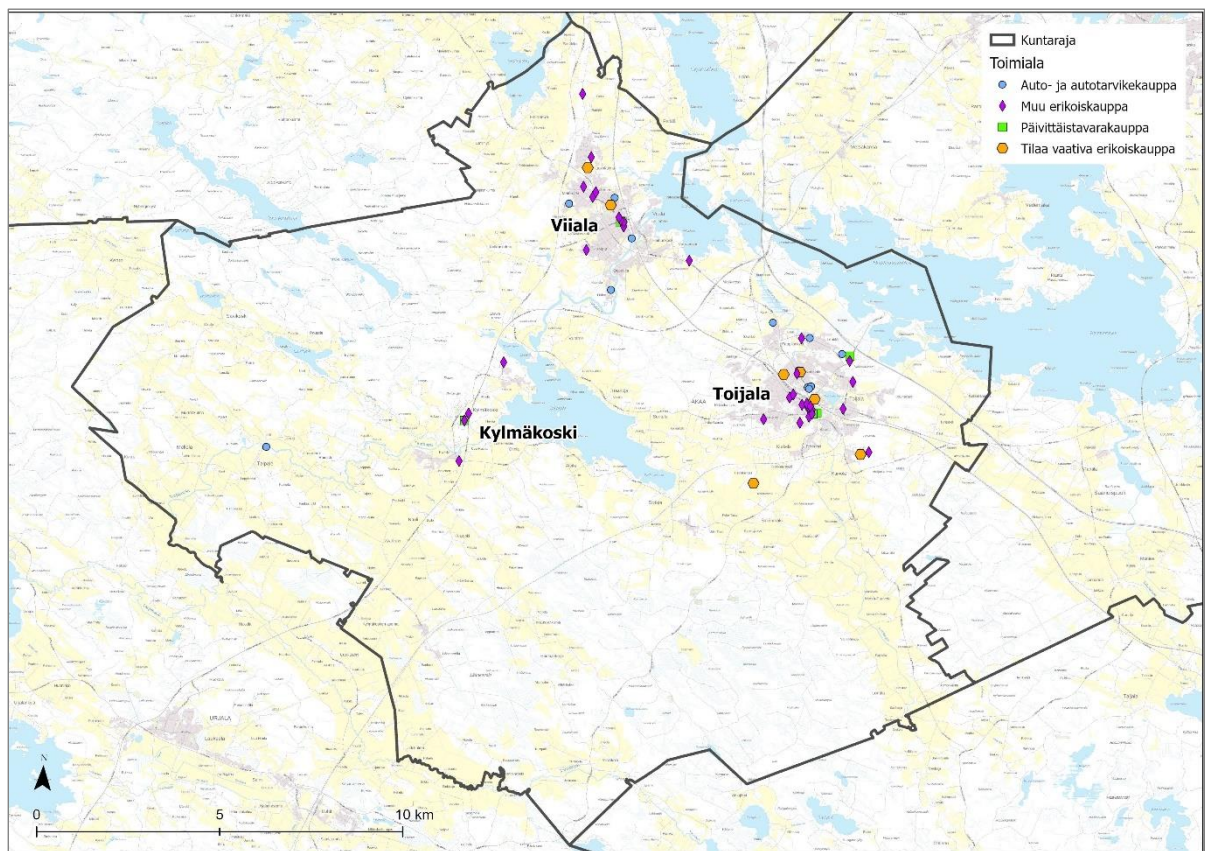
Myös keskusta-alueen määrittelyä on lakimuutoksen yhteydessä tarkennettu. Keskusta-alueella tarkoitetaan maakunnan, kunnan tai sen osan toiminnallisesti keskeistä aluetta, jossa sijaitsee tiiviisti ja monipuolisesti keskustahakuisia palvelutoimintoja, kuten erikoiskauppaa, päivittäistavara-kauppaa, vapaa-ajan 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 (HE 251/2016 vp).

3. TOIMINTAYMPÄRISTÖN ANALYYSI

3.1 Kaupan palvelujen tarjonta

3.1.1 Kaupan palveluverkko

Vuonna 2018 Akaassa toimi yhteensä 56 vähittäiskaupan myymälää, joista 15 oli päivittäistavara-kaupan myymälöitä (taulukko 1). Päivittäistavarakaupan myymälöistä 2 oli isoja supermarketteja (yli 1 000 m²), 1 pieni supermarket (yli 400 m²), 2 valintamyymälöitä (100 - 400 m²) ja 1 itsepalvelutavaratalo. Muut myymälät olivat pieniä päivittäistavarakaupan erikoismyymälöitä ja kioskeja. Tilastokeskuksen luokittelussa päivittäistavaramyymälöihin lasketaan kuuluviksi lisäksi myös Alko ja luontaistuotemyymälät.



Kuva 4 Akaan vähittäiskaupan myymälät 2018. Päivittäistavarakaupan osalta kartalla esitetään vain varsinaiset päivittäistavaramyymälät ja itsepalvelutavaratalo (laajan tavaravalikoiman myymälä) (Tilastokeskus 2021).

Erikoiskaupan myymälöitä Akaassa toimi vuonna 2018 yhteensä 41. Toimialoilla, jotka sisältävät pääosin tilaa vaativan erikoiskaupan myymälöitä (huonekalu-, kodintekniikka- ja rautakauppa sekä muu tilaa vaativa kauppa kuten puutarha-alan kauppa ja venekauppa) toimi 10 myymälää. Mootoriajoneuvojen kaupan alalla toimi lisäksi 44 myymälää. Muun eli ns. keskustahakuisen erikoiskaupan toimialoilla kaupungissa toimi yhteensä 31 myymälää. Keskustahakuiseen erikoiskauppaan kuuluvat apteekit, kosmetiikkamyymälät ym., muotikaupat, sekä ns. pienet erikoiskaupat kuten optikot, kelloliikkeet ja kukkakaupat (ks. liite 1). Akaan päivittäistavarakaupan ja erikoiskaupan myymälät sijoittuivat pääasiassa Toijalaan ja Viialaan, mutta myös Kylmäkoskella on kaupan palveluja mm. Kauppakeskus Millerissä.

Taulukko 1. Vähittäiskaupan myymälät Akaassa vuosina 2013 ja 2018 (Tilastokeskus, yritys- ja toimipaikkarekisteri).

	Toimipaikat		Muutos 2013-2018		Koko maa (%)
	2013	2018	lkm	%	
Vähittäiskauppa (TOL 47)	73	56	-17	-23 %	-13 %
Päivittäistavarakauppa ja tavaratalot	22	15	-7	-32 %	-9 %
Tilaa vaativa kauppa	9	10	1	11 %	-13 %
Muu erikoistavarakauppa	42	31	-11	-26 %	-15 %

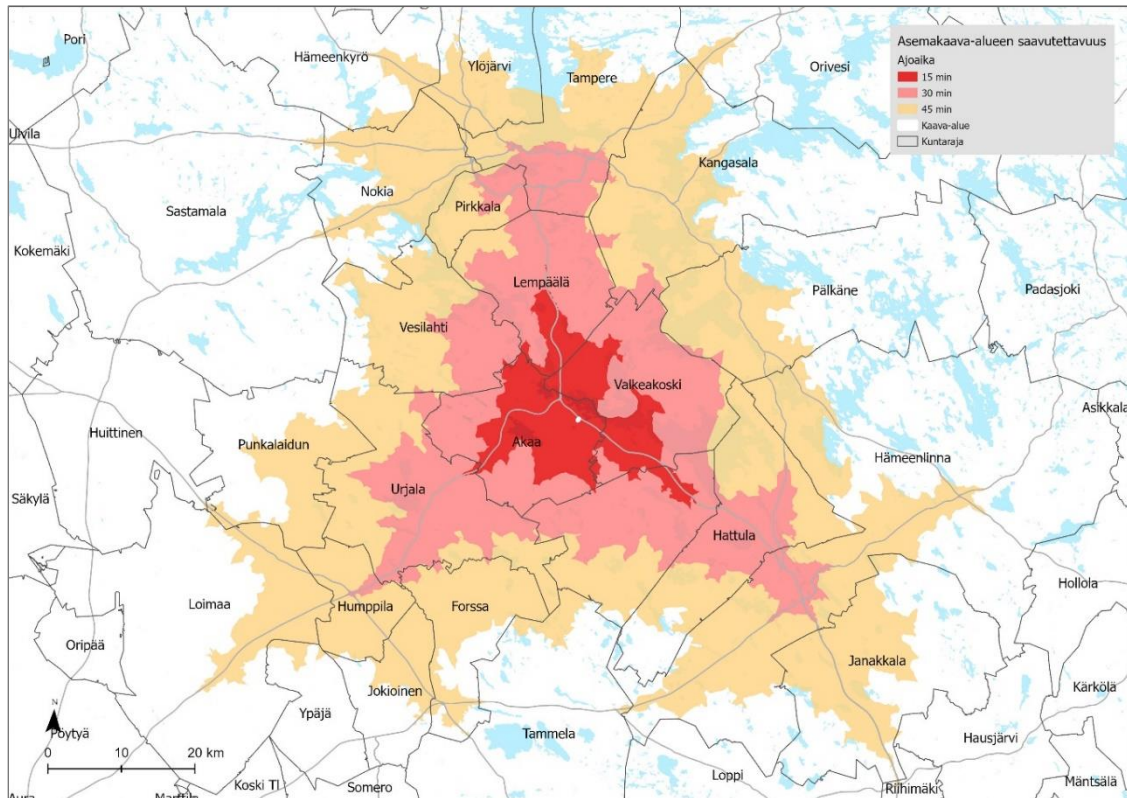
Vertailun vuoksi (2018):

- | | | |
|---------------|------------------------------|----------------------------|
| • Tampere | 259 päivittäistavaramyymälää | 747 erikoiskaupan myymälää |
| • Urjala | 5 päivittäistavaramyymälää | 15 erikoiskaupan myymälää |
| • Vesilahti | 6 päivittäistavaramyymälää | 7 erikoiskaupan myymälää |
| • Lempäälä | 31 päivittäistavaramyymälää | 124 erikoiskaupan myymälää |
| • Pirkkala | 21 päivittäistavaramyymälää | 59 erikoiskaupan myymälää |
| • Valkeakoski | 23 päivittäistavaramyymälää | 45 erikoiskaupan myymälää |

Vähittäiskaupan myymäläverkko Akaassa on harventunut viime vuosina, sillä vuonna 2013 vähittäiskaupan myymälöitä oli yhteensä 73. Vähennys vuoteen 2018 oli siten 17 myymälää. Eniten myymälöitä on poistunut muun erikoiskaupan alalta (11 myymälää, -26 %). Myös koko maan tasolla eniten vähittäiskaupan myymälöitä on poistunut muun erikoiskaupan alalta (-15 %).

3.1.2 Päivittäistavarakaupan saavutettavuus

Vuoritien asemakaava-alue on hyvin saavutettavissa. Enintään 15 minuutin ajoajan säteellä asemakaava-alueesta asuu noin 22 000 asukasta. Ajoaikasäde kattaa Akaan lisäksi Valkeakosken länsiosia ja Lempäälän eteläosia (kuva 5). Enintään 30 minuutin ajoajan säde ulottuu pohjoisessa Tampereelle ja etelässä Hattulaan, jolloin väestömäärä kasvaa yli 300 000 asukkaaseen. Ajoikavyöhykkeiden väestömäärät ovat mallin tuottamia teoreettisia arvoja, jotka eivät kaikilta osin pidä paikkaansa. Osalla saavutettavuusvyöhykkeitä ajoaika on edellä esitettyä pidempi.



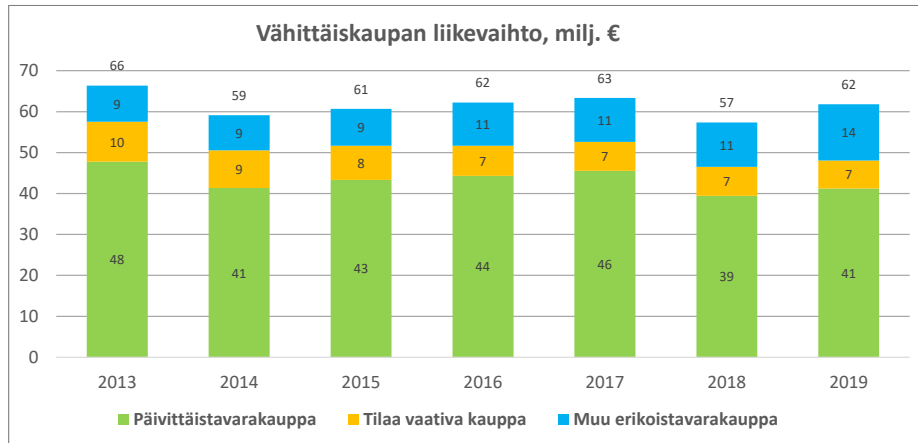
Kuva 5 Vuoritien asemakaava-alueen saavutettavuus ajoaikana tieverkkoa pitkin.

3.1.3 Vähittäiskaupan liikevaihto

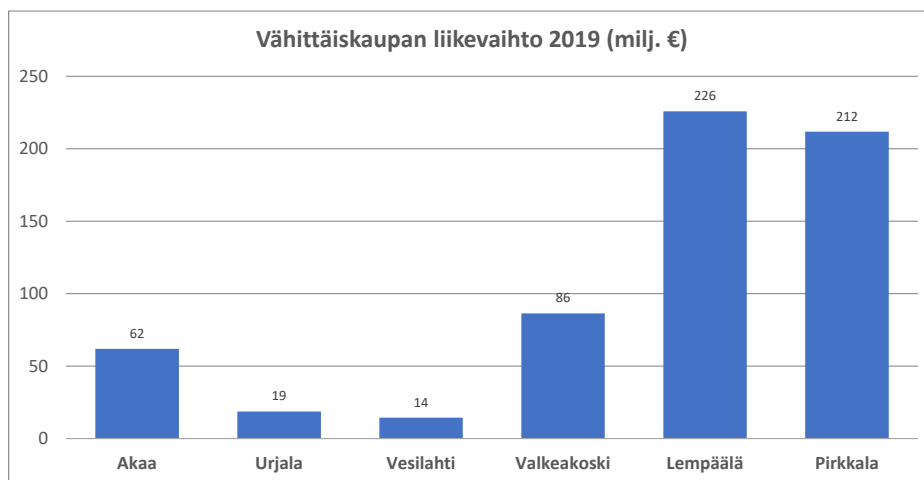
Vähittäiskaupan liikevaihto Akaassa oli vuonna 2019 yhteensä noin 62 miljoonaa euroa, mikä on noin 4 miljoonaa euroa pienempi kuin vuonna 2013 (kuva 6). Liikevaihdosta noin 41 miljoonaa euroa kertyi päivittäistavarakaupan ja tavaratalojen toimialalta, noin 7 miljoonaa euroa tilaa vaativan erikoiskaupan ja noin 14 miljoonaa euroa muun eli keskustahakuisen erikoiskaupan toimialoilta. Erikoiskaupassa liikevaihto on pysynyt suunnilleen samalla tasolla vuodesta 2013 lähtien myymälämäärän vähenemisestä huolimatta. Tilaa vaativan erikoiskaupan liikevaihto on pienentynyt, mutta keskustahakuisen erikoiskaupan liikevaihto kasvanut.

Päivittäistavarakaupassa muutos 2013 - 2019 on ollut erikoiskauppaa suurempi, sillä liikevaihto on pienentynyt noin 7 miljoonalla eurolla. Päivittäistavarakaupan myymälämäärä on vähentynyt, eivätkä toimintaansa jatkaneet myymälät ole kyenneet tehostamaan toimintaansa niin, että liikevaihto koko kaupungin tasolla olisi pysynyt ennallaan.

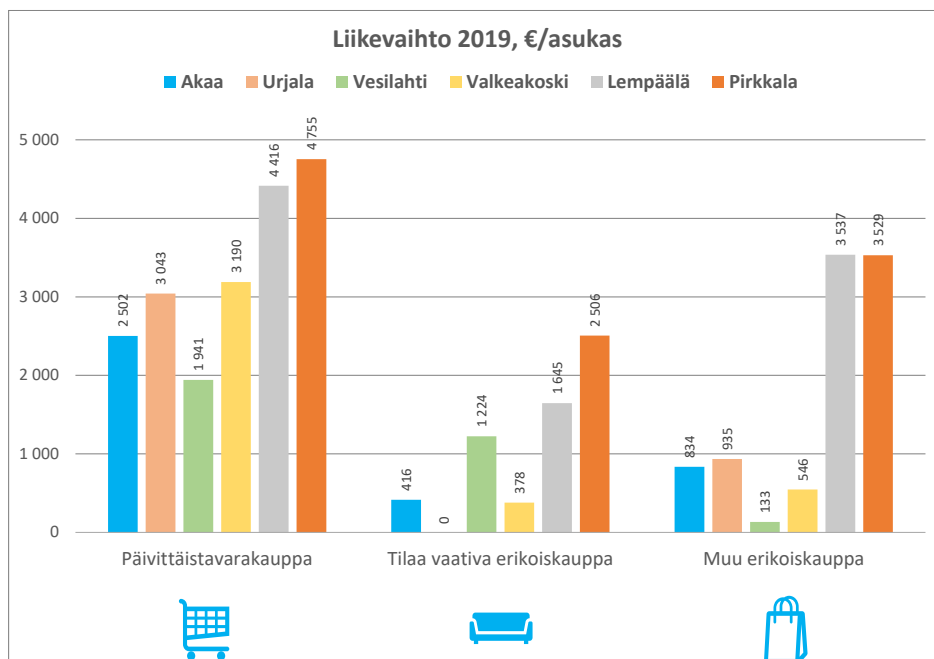
Naapuri- ja lähikunnista liikevaihto oli Akaata suurempi Valkeakoskella (noin 86 milj. €), Lempäälässä (noin 226 milj. €) ja Pirkkalassa (noin 212 milj. €). Vesilahdella ja Urjalassa liikevaihto oli Akaata pienempi (kuva 7). Myös asukasta kohti lasketussa liikevaihdossa kuntien välinen tilanne oli suunnilleen sama, mutta kaupan toimialoitain tarkastellen Lempäälän ja Pirkkalan asema on selkeästi muita kuntia vahvempi erikoiskaupassa (kuva 8).



Kuva 6 Vähittäiskaupan liikevaihto toimialoittain Akaassa 2013 - 2019.



Kuva 7 Vähittäiskaupan liikevaihto Akaassa ja naapurikunnissa 2019.

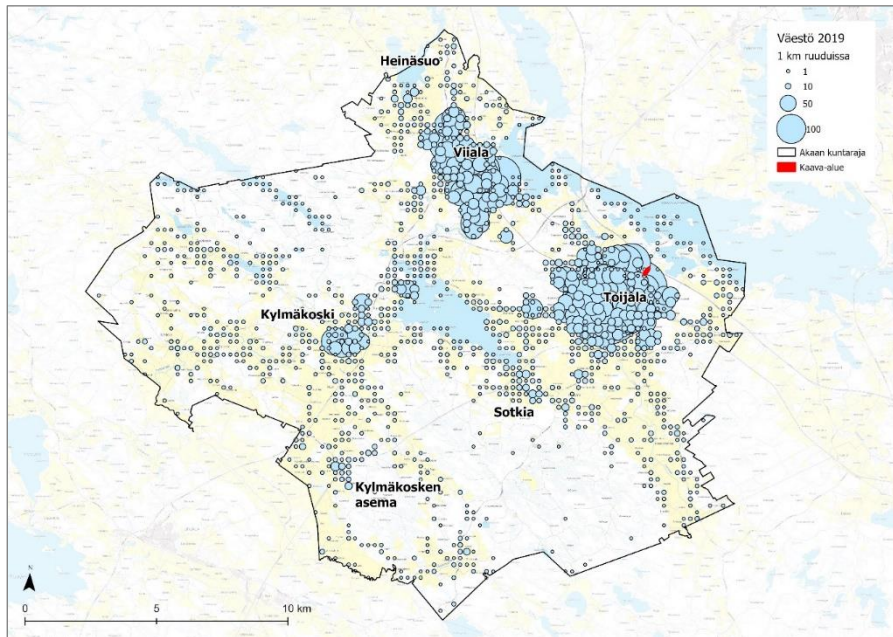


Kuva 8 Vähittäiskaupan liikevaihto €/asukas Akaassa ja naapurikunnissa 2019.

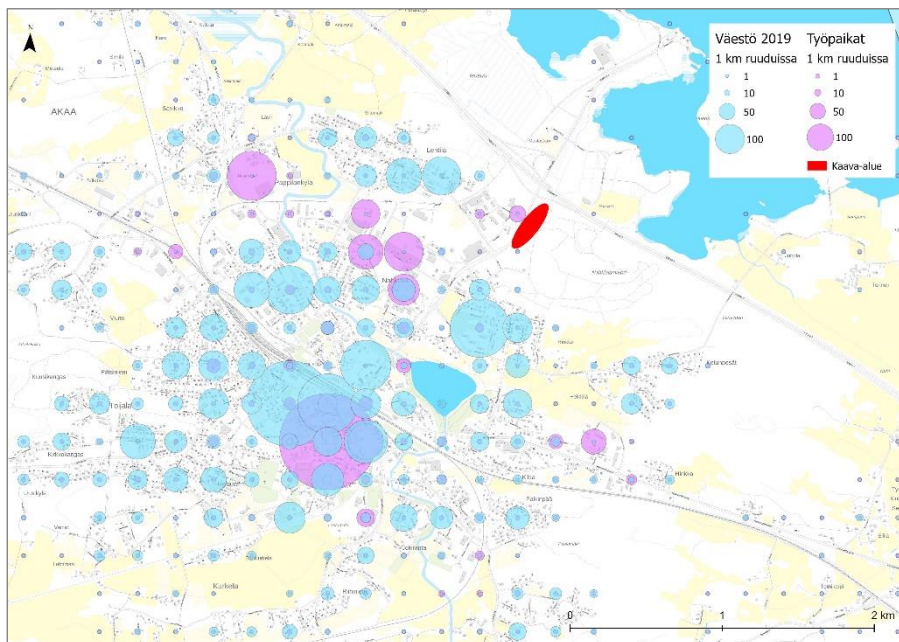
3.2 Kaupan palvelujen kysyntä

3.2.1 Väestö

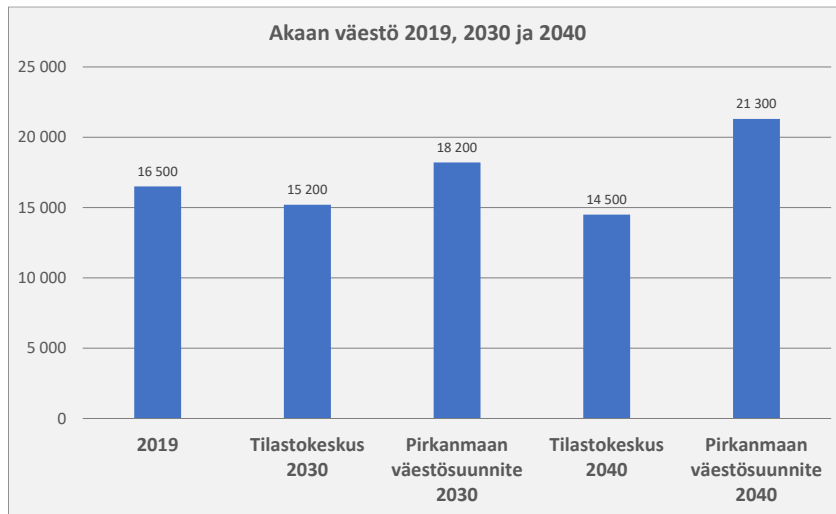
Akaan väestömäärä vuoden 2019 lopussa oli noin 16 500. Väestö sijoittuu Pääosin Toijalaan, Viialaan ja Kylmäkoskelle (kuvat 9 ja 10). Tilastokeskuksen uusimman väestöennusteen mukaan kaupungin väkiluku vuonna 2030 on noin 15 200 (-1 300) ja vuonna 2040 noin 14 500 (-2 000 asukasta). Pirkanmaan väestösuunnitteen 2040 (Pirkanmaan liitto 2014) mukainen väestömäärä vuonna 2040 on noin 21 300 (+4 800 asukasta) ja tästä tasaisella vuosikasvulla 2013 - 2040 johdettuna vuonna 2030 noin 18 200 (+1 700).



Kuva 9 Väestön sijoittuminen Akaassa vuonna 2019 (Tilastokeskus, Ruututietokanta).



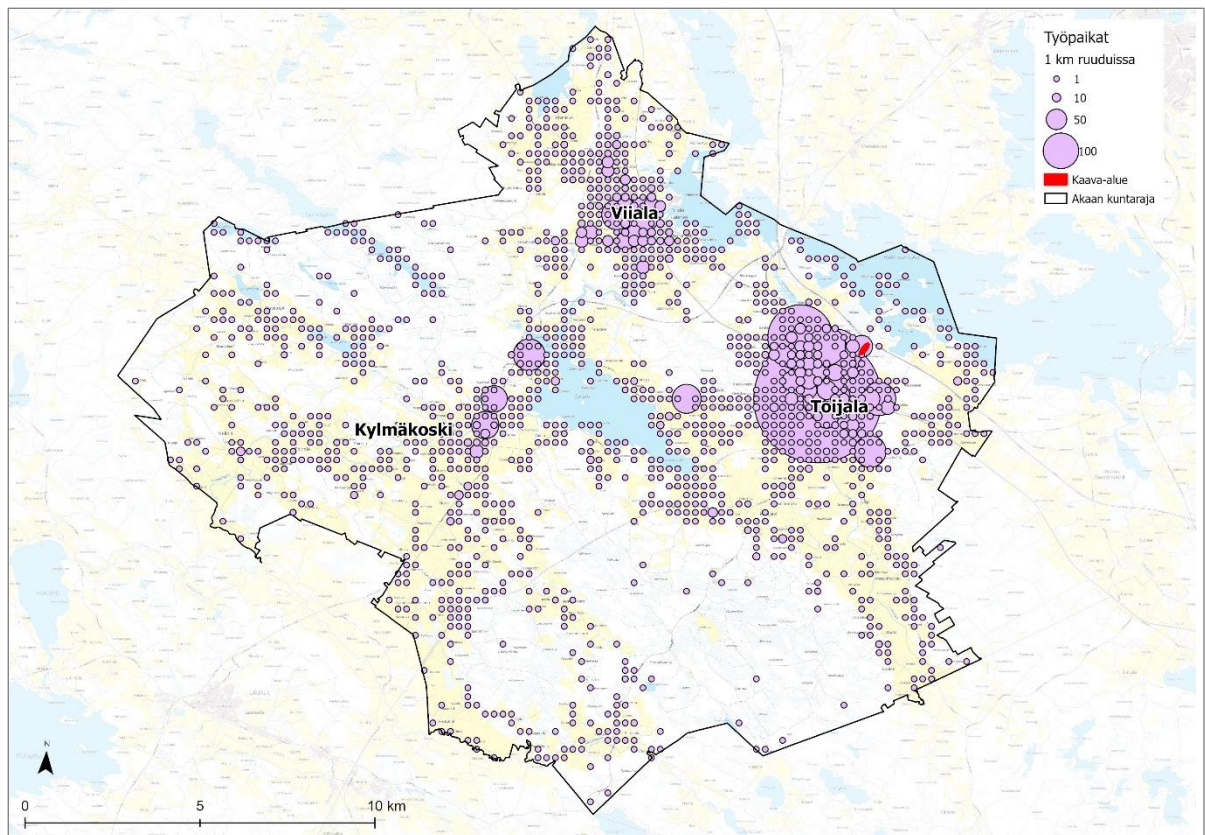
Kuva 10 Väestön ja työpaikkojen sijoittuminen Toijalassa vuonna 2019 (Tilastokeskus, Ruututietokanta).



Kuva 11 Akaan väestömäärä 2019, 2030 ja 2040 Tilastokeskuksen väestöennusteen ja Pirkanmaan väestösuunnitteen (Pirkanmaan liitto 2014) mukaan.

3.2.2 Työpaikat

Vuonna 2018 Akaassa oli noin 4 800 työpaikkaa. Valtaosa työpaikoista sijoittui Toijalaan, mutta myös Viialassa ja Kylmäkoskella oli selkeät työpaikkakeskittymät (kuva 12).



Kuva 12 Työpaikkojen sijoittuminen 2019 (Tilastokeskus, Ruututietokanta).

3.2.3 Vapaa-ajan asukkaat ja liikenne

Akaassa oli vuonna 2019 on noin 900 vapaa-ajan asuntoa (www.tilastokeskus.fi), joista ulkokuntalaiset (vapaa-ajan asunnon Akaassa omistavat, mutta muualla asuvat) toivat kaupunkiin lisäostovoimaa. Myös valtatie 3 liikenne tuo potentiaalista lisäystä asukkaiden ja vapaa-ajan asukkaiden ostovoimaan. Vuonna 2020 valtatie 3 liikennemäärä Toijalan kohdalla oli noin 16 500 ajoneuvoa vuorokaudessa (www.vayla.fi).



Kuva 13 Valtatien 3 liikennemäärä Toijalan kohdalla vuonna 2020 (www.vayla.fi).

3.2.4 Ostovoima ja ostovoiman siirtymä

Vähittäiskaupan ostovoimaa arvioidaan keskimääräisen asukaskohtaisen kulutusluvun kautta. Kulutusluku tarkoittaa yhden henkilön vuodessa vähittäiskauppaan kuluttamaa rahamäärää. Kertomalla kulutusluku alueen väestömäärällä saadaan arvio alueella vähittäiskauppaan kohdistuvasta ostovoimasta. Ostovoimalaskelmien perusteena käytettiin Santasalo Ky:n vuoden 2019 kulutuslukuja (www.santasalo.fi). Ostovoiman arvioinnin lähtökohdaksi otettiin Akaan vuoden 2019 väestömäärä. Ostovoiman kasvu vuosiin 2030 ja 2040 laskettiin sekä tilastokeskuksen väestöennusteseen että Pirkanmaan väestösuunnitteen 2040 mukaiseen väestömäärään perustuen.

Pitkälle tulevaisuuteen ulottuvat ostovoimalaskelmat sisältävät aina epävarmuutta. Ostovoimalaskelmissa tärkeimmät muuttujat ovat väestöennuste ja kulutusluku. Jos jompikumpi kasvaa selvästi laskelmissa oletettua tasoa vähemmän, on kaupan palveluilla huonommat toteutumisedellytykset. Tässä selvityksessä kulutuksen kasvun arvioitiin olevan päivittäistavarakaupassa 1 %/vuosi ja erikoiskaupassa 2 %/vuosi. Eri tahojen tekemät arviot yksityisen kulutuksen kasvusta voivat poiketa merkittävästi toisistaan. Kasvuarviot vaihtelevat myös toimialoittain. Tässä selvityksessä käytetyt kasvuarviot kuvaavat maltillisesti ja realistisesti kulutuksen kehitystä, minkä vuoksi niitä käytetään yleisesti kaupan selvityksissä.

Ostovoimalaskelmat antavat suuntaa alueen asukkaiden kauppaan käytettävissä olevista euroista, mutta kulutustottumukset voivat muuttua nykyisestä. Tavaroiden sijaan kulutus voi suuntautua tulevaisuudessa entistä enemmän palveluihin ja verkkokauppaan. Myös väestön ikäänntyminen voi vaikuttaa kulutuskäyttäytymiseen ja liiketilojen kysyntään huomattavasti. Ennusteet ja laskelmat on kuitenkin tehtävä tämänhetkisen tiedon perusteella ja hyväksyttävä tulevaisuuden ennustamiseen liittyvä epävarmuus.

Taulukko 2 Vähittäiskaupan kulutusluvut ja arvio kehityksestä (€/asukas/vuosi).

	2019	2030	2040
Päivittäistavarakauppa ja Alko	3 800	4 300	4 700
Tilaa vaativa erikoiskauppa	1 400	1 800	2 100
Muu erikoiskauppa	2 500	3 100	3 700
Vähittäiskauppa yhteensä	7 700	9 200	10 500

Koko vähittäiskaupan ostovoima Akaassa vuonna 2019 oli noin 127 miljoonaa euroa. Päivittäistavarakaupan osuus ostovoimasta oli noin 63 miljoonaa euroa ja erikoiskaupan osuus noin 64 miljoonaa euroa (tilaa vaativa erikoiskauppa noin 23 milj. € ja muu erikoiskauppa noin 41 milj. €).

Ostovoima vuonna 2030 ja 2040 Tilastokeskuksen väestöennusteen mukaisena

Vuonna 2030 ostovoima on noin 139 miljoonaa euroa eli noin 12 miljoonaa euroa enemmän kuin vuonna 2019. Päivittäistavarakaupassa ostovoima kasvaa noin 2 miljoonaa euroa, tilaa vaativassa erikoiskaupassa noin 4 miljoonaa euroa ja muussa erikoiskaupassa noin 6 miljoonaa euroa

Vuonna 2040 ostovoima on noin 154 miljoonaa euroa eli noin 27 miljoonaa euroa enemmän kuin vuonna 2019. Päivittäistavarakaupassa ostovoima kasvaa noin 5 miljoonaa euroa, muussa erikoiskaupassa noin 14 miljoonaa euroa ja tilaa vaativassa erikoiskaupassa noin 8 miljoonaa euroa.

Ostovoima vuosina 2030 ja 2040 Pirkanmaan väestösuunnitteen (Pirkanmaan liito 2014) mukaisena

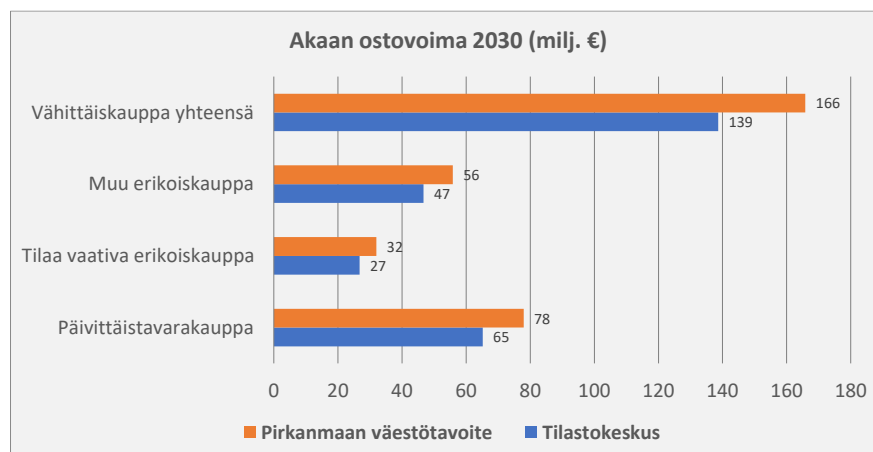
Vuonna 2030 Akaan ostovoima on noin 166 miljoonaa euroa eli noin 39 miljoonaa euroa enemmän kuin vuonna 2019. Päivittäistavarakaupassa ostovoima kasvaa noin 15 miljoonaa euroa, muussa erikoiskaupassa noin 15 miljoonaa euroa ja tilaa vaativassa erikoiskaupassa noin 9 miljoonaa euroa.

Vuonna 2040 ostovoima on noin 226 miljoonaa euroa eli noin 99 miljoonaa euroa enemmän kuin vuonna 2019. Päivittäistavarakaupassa ostovoima kasvaa noin 38 miljoonaa euroa, muussa erikoiskaupassa noin 39 miljoonaa euroa ja tilaa vaativassa erikoiskaupassa noin 22 miljoonaa euroa.

Ennusteen ja suunnitteen välinen ero

Ero väestöennusteen ja väestösuunnitteen välillä vuonna 2030 on

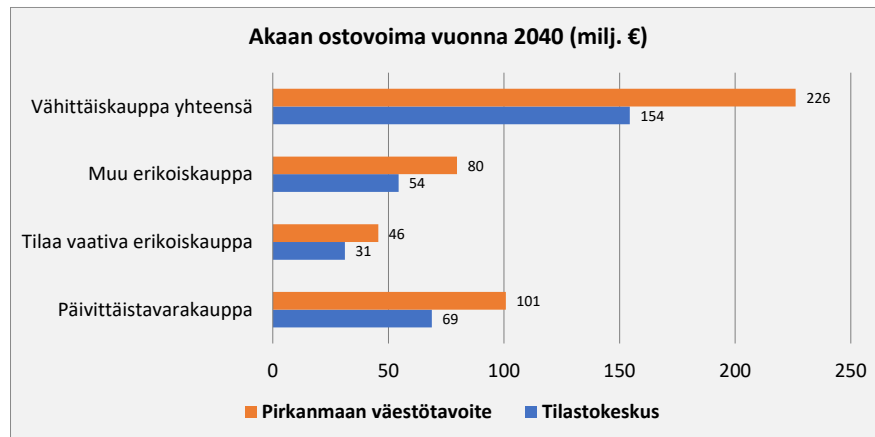
- koko vähittäiskaupassa noin 27 milj. €
- päivittäistavarakaupassa noin 13 milj. €
- tilaa vaativassa erikoiskaupassa noin 5 milj. €
- muussa erikoiskaupassa noin 9 milj. €



Kuva 14 Akaan ostovoima vuonna 2030 Tilastokeskuksen väestöennusteen ja Pirkanmaan väestösuunnitteen mukaan.

Ero väestöennusteen ja väestösuunnitteen välillä vuonna 2040 on

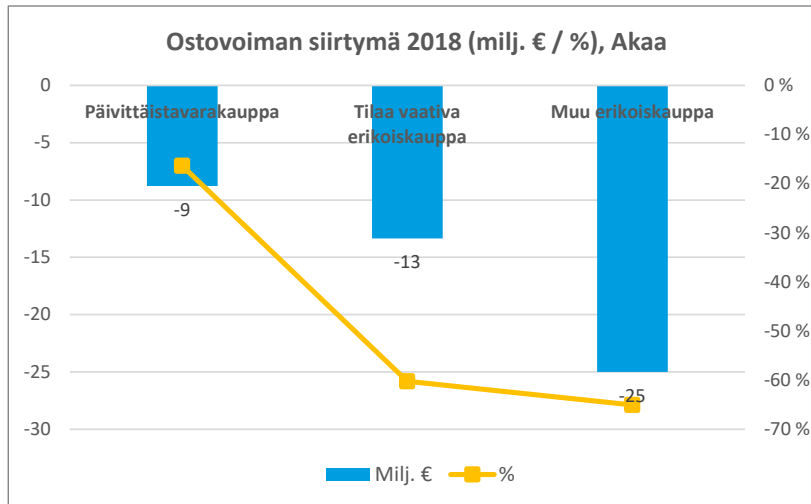
- koko vähittäiskaupassa noin 71 milj. €
- päivittäistavarakaupassa noin 32 milj. €
- tilaa vaativassa erikoiskaupassa noin 14 milj. €
- muussa erikoiskaupassa noin 25 milj. €



Kuva 15 Akaan ostovoima vuonna 2040 Tilastokeskuksen väestöennusteen ja Pirkanmaan väestösuunnitteen mukaan.

Ostovoimatarkasteluissa on pidettävä mielessä, että ostovoima kuvaa kuluttajien ostovoimapotentiaalia tietyllä alueella. Se ei kerro suoraan, missä tämä potentiaali toteutuu myyntinä. Ostovoiman siirtymä on kunkin alueen vähittäiskaupan myynnin ja ostovoiman erotus. Kuluttajat eivät tee kaikkia ostoksia omalta paikkakunnalta, vaan osa ostoksista tehdään oman asuinalueen ja oman kunnan ulkopuolelta. Vastaavasti muualla asuvat tuovat asianomaiselle paikkakunnalle ulkopuolista ostovoimaa. Kun ostovoiman siirtymä on positiivinen eli myynti on suurempi kuin ostovoima, kaupan palvelut ovat vetovoimaisia ja saavat ostovoimaa muualta. Kun ostovoiman siirtymä on negatiivinen eli myynti on pienempi kuin ostovoima, ostovoimaa siirtyy muualle.

Vuonna 2018 Akaan ostovoiman siirtymä oli negatiivinen. Koko vähittäiskaupassa ostovoimaa virtasi ulos arviolta noin 47 miljoonaa euroa (41 % ostovoimasta). Päivittäistavarakaupassa ulosvirtaus oli noin 9 miljoonaa euroa (16 %), tilaa vaativassa erikoiskaupassa noin 13 miljoonaa euroa (60 %) ja muussa erikoiskaupassa noin 25 miljoonaa euroa (65 %). Ulosvirtaus kertoo siitä, että Akaan kaupallinen tarjonta ei riitä täyttämään alueen asukkaiden tarpeita. Erikoiskaupan ostovoimaa virtaa erityisesti Tampereen suuntaan, mutta enenevässä määrin myös verkkokauppaan. Kuvassa 16 esitetyt ostovoiman virtauslukemat ovat suuntaa-antavia päivittäis- ja erikoistavarakaupan arvonnäkökulmista olevien erojen vuoksi.



Kuva 16 Ostovoiman siirtymä vuonna 2018.

3.2.5 Liiketilän laskennallinen lisätarve

Ostovoiman kasvu mahdollistaa kaupan paremmat toimintamahdollisuudet. Nykyiset yritykset voivat kasvattaa myyntiään ja uusille yrityksille voi syntyä riittävät toimintaedellytykset. Kaupan liiketilän lisätarve arvioitiin Akaan asukkaiden ostovoiman kasvun ja kaupan tunnuslukujen perusteella. Liiketilän lisätarve on laskennallinen luku, joka ei liity kaupan olemassa olevan liiketilän määrään. Tilantarve kuvaa liiketilän lisätarpeen suuruusluokkaa tilanteessa, jossa kaikki ostovoiman kasvu kohdistuu uusperustantaan eli uusiin myymälöihin. Käytännössä osa ostovoiman kasvusta kohdistuu nykyisten yritysten myynnin kasvuun ja vain osa vaatii uutta liiketilaa. Toisaalta mahdollinen ostovoiman vuodon vähentyminen, myymäläkannan poistuma ja alueen ulkopuolelta tuleva ostovoima lisäävät liiketilän tarvetta. Keskeinen tilantarpeeseen vaikuttava tekijä on myös myyntitehokkuus. Myyntitehokkuus vaihtelee erikoiskaupassa toimialoittain ja päivittäistavara-kaupassa myymälätyypeittäin (korkein suurissa yksiköissä). Näin ollen myös uusperustannan rakenne vaikuttaa lopulliseen tilantarpeeseen. Liiketilän laskennallinen tarve perustuu seuraaviin tunnuslukuihin:

- myyntialan muunto kerrosalaksi kertoimella 1,25
- myyntitehokkuus päivittäistavara-kaupassa 10 600 €/my-m², ja tilaa vaativassa erikoiskaupassa 7 200 €/my-m² ja muussa erikoiskaupassa 5 400 my-m²
- kaavallinen ylimitoitus kertoimella 1,3
- verkkokauppa pienentää pinta-alan tarvetta 10 %

Liiketilän lisätarve vuosina 2030 ja 2040 Tilastokeskuksen väestöennusten mukaisena

Akaan vähittäiskaupan liiketilän laskennallinen lisätarve vuonna 2030 on noin 2 200 k-m². Liiketilän lisätarpeesta kohdistuu päivittäistavara-kauppaan noin 200 k-m² ja erikoiskauppaan noin 2 000 k-m² (tilaa vaativa erikoiskauppa 600 k-m² ja muu erikoiskauppa 1 400 k-m²).

Akaan vähittäiskaupan liiketilän laskennallinen lisätarve vuonna 2040 on noin 5 300 k-m². Liiketilän lisätarpeesta kohdistuu päivittäistavara-kauppaan noin 700 k-m² ja erikoiskauppaan noin 4 600 k-m² (tilaa vaativa erikoiskauppa 1 400 k-m² ja muu erikoiskauppa 3 200 k-m²).

Liiketilän lisätarve vuosina 2030 ja 2040 Pirkanmaan väestösuunnitteen 2040 (Pirkanmaan liitto 2014) mukaisena

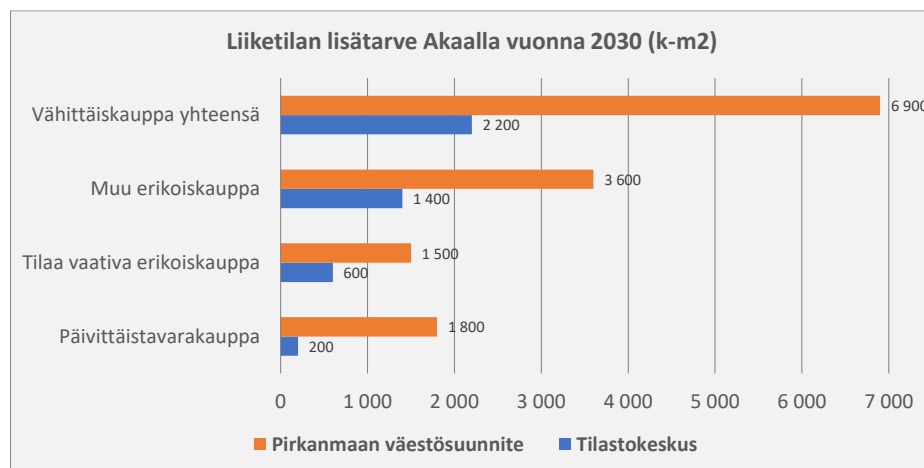
Akaan vähittäiskaupan liiketilän laskennallinen lisätarve vuonna 2030 noin 6 900 k-m². Liiketilän lisätarpeesta kohdistuu päivittäistavara-kauppaan noin 1 800 k-m² ja erikoiskauppaan noin 5 100 k-m² (tilaa vaativa erikoiskauppa 1 500 k-m² ja muu erikoiskauppa 3 600 k-m²).

Akaan vähittäiskaupan liiketilan laskennallinen lisätarve vuonna 2040 noin 17 700 k-m². Liiketilan lisätarpeesta kohdistuu päivittäistavarakauppaan noin 4 500 k-m² ja erikoiskauppaan noin 13 200 k-m² (tilaa vaativa erikoiskauppa 4 000 k-m² ja muu erikoiskauppa 9 200 k-m²).

Ennusteen ja suunnitteen välinen ero

Ero väestöennusteen ja väestösuunnitteen välillä vuonna 2030 on

- koko vähittäiskaupassa noin 4 700 k-m²
- päivittäistavarakaupassa noin 1 600 k-m²
- tilaa vaativassa erikoiskaupassa noin 900 k-m²
- muussa erikoiskaupassa noin 2 200 k-m²



Kuva 17 Akaan liiketilan lisätarve (k-m²) vuonna 2030 Tilastokeskuksen väestöennusteen ja Pirkanmaan väestösuunnitteen mukaisina.

Ero väestöennusteen ja väestösuunnitteen välillä vuonna 2040 on

- koko vähittäiskaupassa noin 12 400 k-m²
- päivittäistavarakaupassa noin 3 800 k-m²
- tilaa vaativassa erikoiskaupassa noin 2 600 k-m²
- muussa erikoiskaupassa noin 6 000 k-m²



Kuva 18 Akaan liiketilan lisätarve (k-m²) vuonna 2040 Tilastokeskuksen väestöennusteen ja Pirkanmaan väestösuunnitteen mukaisina.

Vapaa-ajan asukkaat

Vapaa-ajan asukkaat tuovat kaupunkiin lisäostovoimaa ja sen myötä lisäliiketilatarvetta. Akaassa oli vuonna 2019 noin 900 vapaa-ajan asuntoa (www.tilastokeskus.fi), joista karkeasti arvioiden noin puolet voidaan olettaa olevan ulkokuntalaisten (vapaa-ajan asunnon Akaassa omistavien, mutta muualla asuvien eli Akaaseen lisäostovoimaa tuovien henkilöiden) omistuksessa. Tällä vapaa-ajan asukkaiden lisäostovoimalla ei voida katsoa olevan oleellista merkitystä kaupan toimintaan ja kehittymiseen. Akaan vapaa-ajan asukkaiden suhteellisen vähäisen määrän lisäksi asiaan vaikuttaa myös se, että vapaa-ajan asunnolla vietetään vain osa vuodesta. Vuonna 2015 vapaa-ajan asukkaat olivat mökillään koko maan tasolla keskimäärin 79 päivää (Saaristoasiain neuvottelukunta, maa- ja metsätalousministeriö 2016.)

Yksi työelämää viime aikoina muuttaneista kehityssuunnista on etätöiden yleistyminen. Viimeksi kuluneen vuoden aikana koronaviruspandemia on lisännyt merkittävästi etätöiden tekemistä ja ainakin osan tästä kehityksestä arvioidaan jäävän pysyväksi. Osa etätöistä tehdään vapaa-ajan asunnolla, mikä tulee lisäämään siellä vietettävää aikaa. Muutoksen suuruudesta ja merkittävydestä ei kuitenkaan vielä ole mahdollista tehdä arvioita.

Ohikulkevasta liikenteestä Vuoritien myymälässä pysähtyvät

Vuoritien asemakaava-alueen sijainti valtatie 3 varrella ja näkyvällä paikalla mahdollistaa kaupungin oman väestön ja vapaa-ajan asukkaiden ostovoiman lisäksi myös ohikulkuliikenteen ostovoiman hyödyntämisen. Tähän on myös hyvät mahdollisuudet, sillä valtatie 3 keskimääräinen liikennemäärä Toijalan kohdalla oli noin 16 500 ajoneuvoa vuorokaudessa vuonna 2020.

Todennäköisimmin Vuoritiellä asioimassa pysähtyvät ovat tyypillisesti pitkämatkaisia mökki-, vierailu- ja muita vapaa-ajan matkajia, joiden ostovoima ei sisälly vakituisten asukkaiden ja vapaa-ajan asukkaiden arvioihin. Vähemmän todennäköisiä pysähtyjiä ovat työmatkalaiset ja työasiamatkalaiset, joilla matkan pituus on tyypillisesti lyhyempi. Toijalan kohdan liikennemäärästä noin viidesosan voidaan katsoa olevan pitkämatkaista ohikulkevaa liikennettä, josta noin kymmenen prosentin voidaan olettaa pysähtyvän asioimaan Vuoritiellä. Liikennemäärän kehitys vuoteen 2040 arvioitiin liikenneviraston vuoden 2018 valtakunnallisen tieliikenne-ennusteen pohjalta.

Pääteiden varsilla toimivissa kaupallisissa keskittymissä pysähtyvien asiakkaiden keskiostoksista ei ole tutkittua tietoa. Vaikka pysähtyjiä on paljon, kaikki eivät välttämättä tee ostoksia. Ilmiö on rinnastettavissa Suomen kauppakeskuksiin, joissa noin 428 miljoonasta kävijästä huolimatta keskiostos oli noin 19 euroa vuonna 2019 (Suomen kauppakeskusyhdistys ry 2020). Päivittäistavara-kaupassa keskiostos koko maassa oli vuonna 2019 noin 24 euroa (Päivittäistavarakauppa ry 2020). Vuoritien asemakaava-alueen tuleva kaupan tarjonta huomioon ottaen pysähtyvien asiakkaiden ostovoimaa laskettaessa keskiostoksena oli 24 euroa. Kulutuksen kasvuvarviona käytettiin 0,5 prosenttia/vuosi.

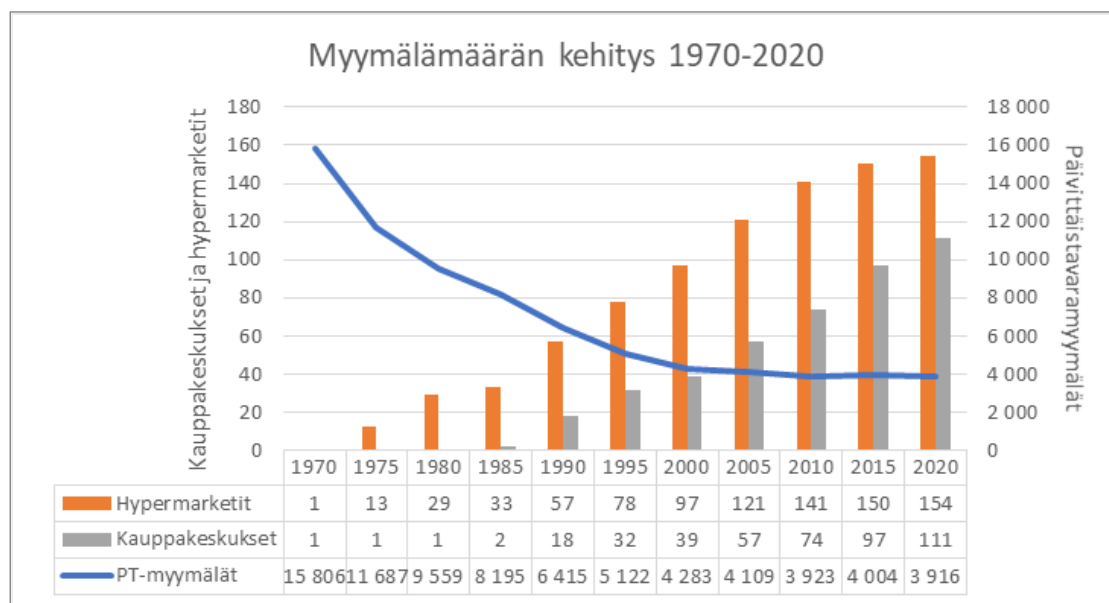
Edellä esitetyillä perusteilla Vuoritiellä pysähtyvien asiakkaiden vähittäiskauppaan kohdistuva ostovoima kasvaisi vuoteen 2040 mennessä noin miljoonalla eurolla. Valtatietä 3 Toijalan ohikulkevasta liikenteestä Vuoritiellä pysähtyvien asiakkaiden ostovoiman aiheuttama liiketilan lisätarve vuoteen 2040 on päivittäistavara- ja erikoiskauppa yhteenlaskettuna suuruusluokaltaan noin 300 k-m². Liiketilatarpeen kasvu on siis hyvin vähäinen, eikä sillä voida katsoa olevan merkitystä kaupan toimintaan ja kehittymiseen.

3.3 Kaupan kehitystrendit

3.3.1 Kauppojen lukumäärä ja liikevaihto

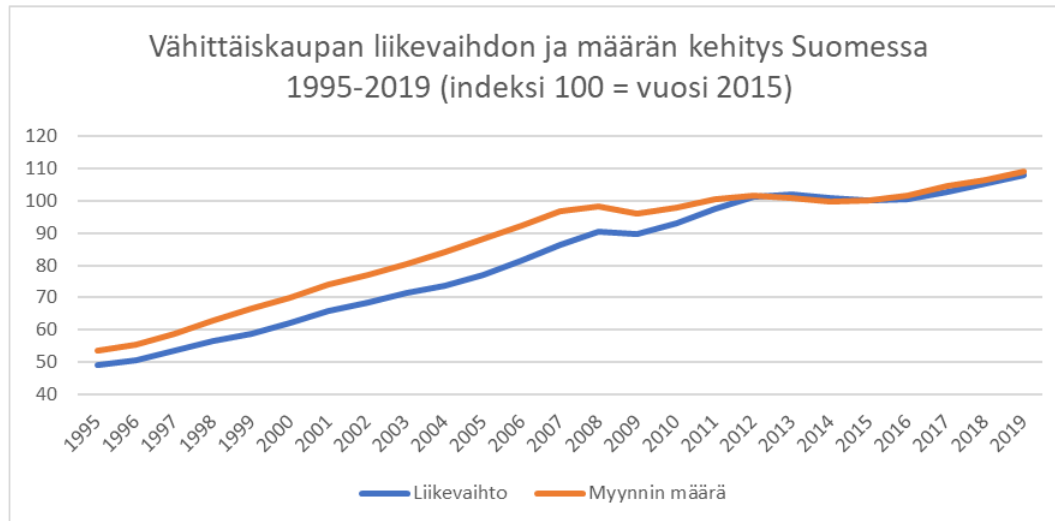
Vähittäiskaupan rakenne on keskittynyt ja ketjuuntunut voimakkaasti. Suuryksiköiden määrä (kauppakeskukset, tilaa vievän erikoiskaupan yksiköt ja hypermarketit) on kasvanut ja vastaavasti pienempien myymälöiden määrä on laskenut (kuva 19). Vähittäiskaupan myymälämäärät ovat vähentyneet erityisesti päivittäistavara-kaupassa, jossa vielä vuonna 1990 oli yli 6 400 myymälää, mutta vuoteen 2020 mennessä myymälämäärä oli pienentynyt noin 3 900 myymälään.

Kaupan rakenteen muutos ja painottuminen entistä enemmän suurempiin yksiköihin on päivittäistavara-kaupassa tarkoittanut esimerkiksi hypermarket-kokoluokan myymälämäärän merkittävää kasvua. Hypermarkettien määrä kasvoi vuosina 2000 - 2020 lähes 60:lla. Eräänlaisena vastatrendinä on kuitenkin havaittavissa erityisesti hyvän päivittäistavara-avalikoiman supermarket-kokoluokan myymälöiden merkityksen kasvu sekä toisaalta hiljaisena signaalina pienempien paikallisten lähipalveluiden paluu kaupunkien katukuvaan (esimerkiksi pienemmät liha- ja kalaliikkeet sekä leipomot). Myös kauppakeskusten määrän kasvu on ollut huomattava: vuonna 2000 suomessa oli noin 40 kauppakeskusta, mutta vuoteen 2020 mennessä kauppakeskusten määrä oli kasvanut yli sataan.



Kuva 19 Vähittäiskauppojen lukumäärän kehitys 1970 - 2020.

Vuonna 2018 Suomen vähittäiskaupan liikevaihto oli noin 41,6 miljardia euroa. Kuvassa 20 havainnollistetaan vähittäiskaupan kehitystä liikevaihto- ja määräindeksin avulla. Kaaviossa indeksiluku 100 kuvaa vuoden 2015 tilannetta. Vähittäiskaupan liikevaihto on vuodesta 2015 kasvanut jonkin verran: vuonna 2019 indeksi oli noin 109. Kasvu on vuonna 2008 alkaneen taantuman jälkeen ollut selkeästi hitaampaa kuin ajanjaksolla tätä ennen. Taustalla on kuitenkin myös esim. kulutustottumuksissa tapahtuneet muutokset sekä ulkomaisen verkkokaupan entistä suurempi merkitys. Liikevaihdon heikon kehityksen lisäksi merkittävä muutos on kauppakeskusten entistä suurempi markkinaosuus: kauppakeskusten markkinaosuus oli 13 % vuonna 2008 ja 16 % vuonna 2016.



Kuva 20 Vähittäiskaupan liikevaihdon ja määrän kehitys Suomessa 2000-2016 (Lähde: Tilastokeskus, kaupan liikevaihtokuvaaja).

3.3.2 Verkkokaupan kehitys ja digitalisaatio

Suomalaiset ostivat vuonna 2018 koti- ja ulkomaisista verkkokaupoista yhteensä noin 2,9 miljardin euron edestä vähittäiskaupan tuotteita. Vuonna 2018 noin 47 % suomalaisista oli ostanut jotain netistä viimeksi kuluneiden kolmen kuukauden aikana. Iältään 35 - 44 vuotiaista nettiostoksia oli tehnyt kolme neljästä.

Verkkokaupan myynti kasvoi vuosina 2017 - 2018 noin 6 % ja ennustettu kasvu vuodelle 2019 oli 8 %. Verkkokaupan kasvu on selkeästi nopeampaa kuin vähittäiskaupan keskimäärin. Nettikauppa ja nettikaupan jakelu synnyttää uusia tarpeita liikkumiselle ja toimituksille (esimerkiksi drone-jakelu, pakettiautomaatit, palvelueteiset ja kylmäsäilytys, jotka synnyttävät tarpeen innovatiivisille last-mile -ratkaisuille ja smart-teknologian hyödyntämiselle). Päivittäistavarakaupassa verkkokaupan osuus markkinasta on vain 0,4 %, mutta myynti voimakkaassa kasvussa. Päivittäistavarakaupassa digitalisaatio mahdollistaa myös mm. kaupat ilman henkilökuntaa sekä esimerkiksi robottijakelun.

Nettikauppa ja -palvelut sekä virtuaalikulutus vähentävät tarvetta fyysisille liiketiloille. Osin liiketilatarve siirtyy erilaisiin varasto- ja logistiikkatiloihin, joista verkkokauppatoimitukset lähetetään asiakkaille. Vähittäiskaupan siirtyminen verkkoon saattaa heikentää vähittäiskaupan fyysistä palvelutarjontaa pitkällä tähtäimellä. Toisaalta nettikauppa luo kuluttajille myös paljon mahdollisuuksia, koska tuotteiden tilaaminen syrjäseuduille helpottuu ja kuluttajalla on helposti saatavilla laaja ja monipuolinen tarjonta. Erilaisia kokeiluita jakelujärjestelmien kehittämisestä onkin käynnissä, esimerkiksi Posti on kokeillut robottikopterien käyttöä tavaroiden kuljetuksessa ja ruokaostosten toimitukseen suunniteltuja postitilaatikoita haja-asutusalueilla.

3.3.3 Kulutuskäyttäytymisen muutos

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. Viime vuosina on noussut esiin myös tavaroiden kuluttamiseen liittyvä kuluttajavastaisuus. 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

Kulutuskäyttäytymisen muutosta (kysyntätekkijöiden muutoksia ja pirstaloituvaa kuluttajakäyttäytymistä) kuvaavat mm. seuraavat ilmiöt:

- Kulutuskohteet muuttuvat yksilöllisemmiksi ja "suuri massa" kutistuu.
- Kulutusmahdollisuudet ja -kohteet ovat monikertaistuneet. Kaupan kanssa kulutuksesta kilpailevat erityisesti ravintolat, viihde ja matkailu. Tämän seurauksena kaupan kulutuksen suhteellinen osuus vähenee. Tämä näkyy jo nyt kauppakeskuksissa, joissa on tarjolla enemmän palveluita, ravintoloita ja viihdettä kaupan rinnalla.
- Kuluttajien eriytyminen jatkuu edelleen ja tuloerot kasvavat. Ääripäät ovat kaukana toisistaan: intohimoiset harrastajat vs. "kansa, joka katsoo televisiota". Kuluttajilla on myös aiempaa enemmän vapaa-aikaa, mikä merkitsee harrastuksiin panostamista ja kuluttamista. Harrastuksissa korostuu nettikauppa, josta löytyy erikoistuneempia tuotteita.
- Suomessa ikä on tärkein kulutuskäyttäytymistä selittävä tekijä ja seuraavana on tulo- ja koulutustaso. Yleistäen voidaan sanoa, että yli 60-vuotiaat asioivat hypermarketeissa, nuoret trendsetterit sen sijaan eivät. Korkeasti koulutetuilla korostuu kulutuksessa mm. vastuullisuus, luomu ja lähiruoka. Korkeasti koulutetut ja hyvätuloiset asioivat mieluummin kaupunkien keskustoissa ja niissä sijaitsevilla kaupoilla. Hyvän tulotason, mutta alhaisen koulutuksen omaavat sitä vastoin suuntaavat enemmän kauppakeskuksiin.
- Aikaa arvostetaan ja kauppa ja kauppakeskukset kilpailevat 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/kauppakeskuksessa/muussa ostosympäristössä.

3.3.4 Tarjonnan trendit

Tarjonnalla tarkoitetaan tässä yhteydessä sekä kaupan sijaintiin että valikoimiin liittyviä kysymyksiä. 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. Muutosten taustalla saattaa myös olla muita ulkoisia muutosvoimia kuten poliittisen sääntelyn vaikutukset kaupan sijaintilogiikkaan tai tarjontaan.

Heikon taloudellisen tilanteen ja kiristyvän kilpailun myötä vähittäiskaupassa korostuu myyntitehokkuus (€/m²) entistä tärkeämpänä mittarina. Myymäläverkoston rakenteessa tämä tarkoittaa enemmän pienen mittakaavan konsepteja, joiden investoinnit ja sitä myötä myös riskit ovat pienempiä. Samalla tämä tarkoittaa parempia edellytyksiä optimoida myymäläverkoston tiheyttä, niin että voidaan sijoittua lähemmäksi kuluttajaa ja reagoida nopeammin väestön rakenteessa tapahtuviin muutoksiin. Kaupan myymäläkoko on kasvanut pitkään samalla, kun myymäläverkosto on harventunut, mutta kehitys on nyt kääntynyt päinvastaiseen suuntaan ja esimerkiksi suuret kaupan keskusliikkeet panostavat lähikauppakonseptien kehittämiseen.

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. Toinen merkittävä tilojen käyttöön liittyvä trendi on palveluiden määrän lisääntyminen; erilaiset yksityiset ja julkiset hyvinvointi-, viihde- ja kulttuuripalvelut sijoittuvat entistä enemmän esimerkiksi kauppakeskusten yhteyteen.

Vähittäiskaupan yritysten kansainvälistyminen ja ketjuuntuminen on ollut erityisen näkyvä ilmiö 2000-luvulla. Ketjuuntumisen myötä yritykset voivat hakea kilpailu- ja synergiaetuja mm. tehokkaamman toiminnan ja yhteisen markkinoinnin kautta. Vähittäiskauppa on jo voimakkaasti ketjuuntunut. Palvelujen osalta sama kehitys on kiihtymässä. Erityisesti nähtävillä on ollut globaalien ketjujen esiinmarssi ja kaupunkikuvaa ilmentävätkin monien kansainvälisten suuryritysten logot. Toisaalta globaalin rinnalle on tullut yhä enenevässä määrin lokaalisuus, paikallisuuden, luomun ja lähituotannon korostaminen. Lähi- ja luomuruoka on kansainvälisesti jo merkittävässä roolissa ja erilaisia pieniä maatilatoreja ja luomupuoteja on viime vuosina näkynyt suomalaisissakin kaupungeissa. Lähi- ja luomutuotanto tulee näkymään yksittäisten liikkeiden lisäksi yhä enenevässä määrin myös suurempien ketjujen valikoimissa.

3.3.5 Kauppakeskusten ja kivijalkakauppojen tulevaisuus

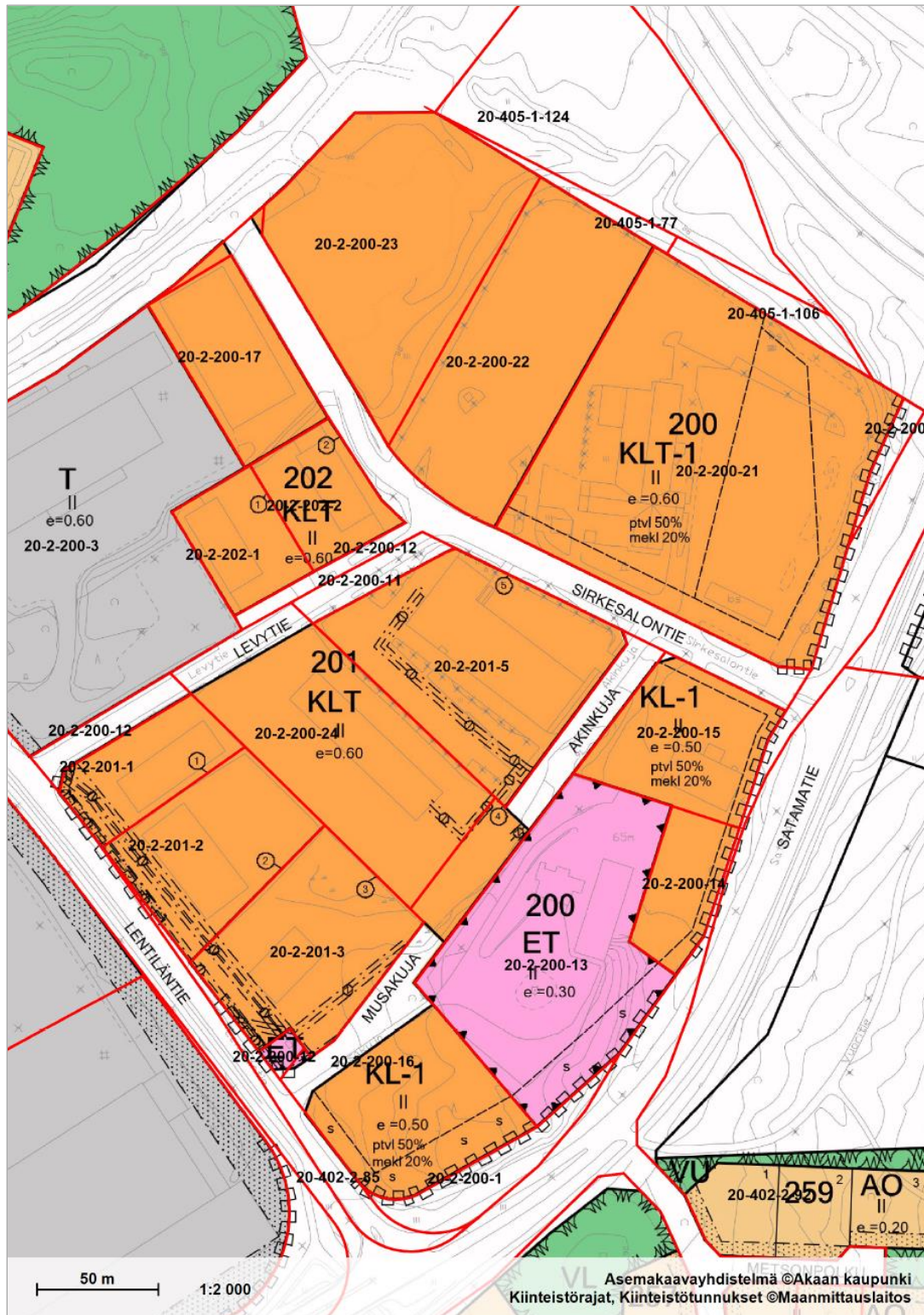
Internetin vuoksi kuluttajien vaatimukset fyysisiä myymälöitä kohtaan ovat kasvaneet. Kun myymälään tullaan paikan päälle, myymälämiljööltä odotetaan entistä enemmän (ns. elämyksellisyyttä). Kivijalkakaupat muuttuvat enemmän hybrideiksi, mikä merkitsee vähittäiskaupan ja palveluiden sekoittumista ja 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. Erityisesti ruokakaupassa logistiikka ei toimi vielä kunnolla ja suorat kotiinkuljetukset ovat kalliita eli on halvempaa noutaa tuotteet kotimatalla noutopisteestä.

Kauppakeskusten ja kivijalkakauppojen tulevaisuuteen liittyy myös toiminnan tehostaminen ja liiketilojen pienentäminen: nettikaupan vaikutukset (osa valikoimasta netissä) ja toiminnan tehostaminen yleisesti sekä tasapainoilu riittävän myymälävalikoiman ja liiketilatehokkuuden välillä. Suomessa kaupat ovat tyypillisesti suurempia kuin muualla maailmassa.

Kauppakeskusten uudistumistarve tulee jatkossa olemaan tiheä ja kauppakeskusten koko pienentynee. Suuria kauppakeskuksia on vielä rakenteilla, mutta liiketilojen tehokkuusvaatimukset pienentävät liiketiloja jatkossa. Kauppakeskusten pinta-alasta entistä suurempi osa on palveluita, viihdettä ja ravintoloita, mutta myös julkisia palveluita ja liikuntapalveluita. Ravintoloissa trendinä ovat korkeatasoiset ravintolat, food court -alueita ei enää juurikaan tehdä. Kauneus- ja hyvinvointipalvelut lisääntyvät ja beauty bars on kasvava trendi. Myös viihde- ja elämyssektori valtaa tilaa kauppakeskuksista, mutta tämä toimii parhaiten kaupunkien keskustoissa sijaitsevista kohteista. Vähittäiskauppa kohtaakin enemmän kilpailua muilta aloilta ja esimerkiksi ravintoloiden liikevaihto kasvaa nopeammin kuin vähittäiskaupan.

4. VAIKUTUSTEN ARVIOINTI

Vaikutusten arvioinnin kohteena on Vuoritien asemakaava (kortteli 204), joka mahdollistaa 3 000 k-m²:n suuruisen päivittäistavaramyymälän sijoittumisen alueelle. Tämän lisäksi arvioinnissa otetaan vähittäiskaupan kehittymisen kannalta tarvittavilta osin huomioon Vuoritien alueen lähikorttelit 200 (kaavaehdotuksen mukainen kortteli 205), 201 ja 202 voimassa olevien asemakaavojen mukaisina (kuva 21). Korttelien rakennusoikeudet esitetään kortteleittain koottuna taulukossa 3.



Kuva 21

Korttelit 200 (kaavaehdotuksen mukainen kortteli 205), 201 ja 202.

Taulukko 3 Korttelien 200 (kaavaehdotuksen mukainen kortteli 205), 201 ja 202 rakennusoikeudet.

Kortteli	Kaavamerkintäalue Kiinteistö	Rakennusoikeus k-m ²	Rakennettu k-m ²	Jäljellä k-m ²
200	KLT-1, yhteensä	19 459	2 185	17 274
	20-2-200-21	9 897	2 185	7 712
	20-2-200-22	4 380	0	4 380
	20-2-200-23	5 182	0	5 182
	KL-1, yhteensä	4 764	1 248	3 516
	20-2-200-14	877	0	877
	20-2-200-15	1 756	680	1 076
	20-2-200-16	2 131	568	1 563
	Kortteli, yhteensä	24 223	3 433	20 790
201	KLT, yhteensä	15 199	6 365	8 834
	20-2-201-1	1 364	779	585
	20-2-201-2	2 379	968	1 411
	20-2-201-3	2 944	1 026	1 918
	20-2-200-5	4 192	2 114	2 078
	20-2-200-24	4 320	1 478	2 842
202	KLT, yhteensä	4 236	2 916	1 320
	20-2-200-17	1 875	1 800	75
	20-2-202-1	1 141	558	583
	20-2-202-2	1 220	558	662
YHTEENSÄ		43 658	12 714	30 944

Korttelin 200 KLT-1 -alueen (liike- ja toimistorakennusten sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialue) kerrosalasta enintään 100 m² saa osoittaa päivittäistavarakaupan liiketilaksi. Alueen kokonaisrakennusoikeus on noin 21 300 k-m², josta on rakennettu noin 4 000 k-m². Korttelin 200 KL-1 -alueille (liike- ja toimistorakennusten korttelialueet) ei saa sijoittaa päivittäistavarakaupan myymälää. Kokonaisrakennusoikeus KL-1 -alueilla on noin 4 800 k-m², josta on toteutunut noin 1 200 k-m². Kokonaisuudessaan vähittäiskaupan liiketilaa periaatteessa mahdollistavaa rakennusoikeutta korttelissa 200 on noin 24 200 k-m², josta noin 3 400 k-m² on jo toteutunut. Rakennusoikeutta on korttelissa 200 jäljellä noin 20 800 k-m².

Korttelien 201 ja 202 KLT-alueilla (liike- ja toimistorakennusten sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialueet) ei ole vähittäiskauppaa koskevia kaavamääräyksiä. Rakennusoikeus on korttelissa 201 noin 15 200 k-m² ja korttelissa 202 noin 4 200 k-m². Rakennusoikeudesta on korttelissa 201 toteutunut noin 6 400 k-m² ja korttelissa 202 noin 2 900 k-m².

Yhteensä kortteleissa 200 (kaavaehdotuksen mukainen kortteli 205), 201 ja 202 on vähittäiskauppaa periaatteessa mahdollistavaa rakennusoikeutta noin 43 700 k-m², josta noin 12 700 k-m² on toteutunut. Rakennusoikeutta on siten jäljellä noin 30 900 k-m².

4.1 Alue- ja yhdyskuntarakenne

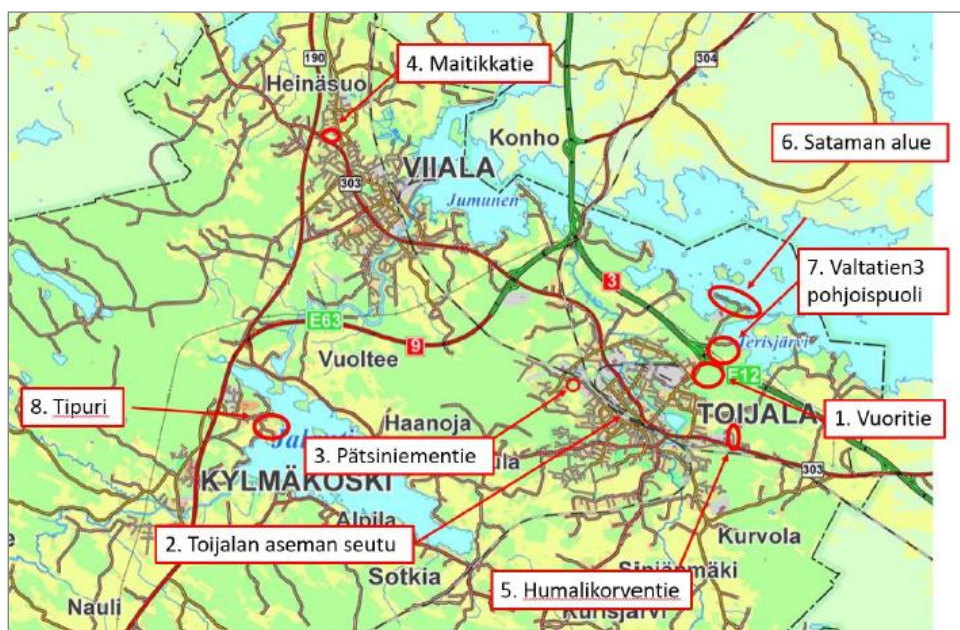
Aluerakenteella tarkoitetaan laajempien alueiden eli koko maan, maakuntien ja maakuntien osien rakennetta (www.ymparisto.fi). Pirkanmaan maakuntakaavassa Toijala on luokiteltu osaksi kaupunkiseudun keskusakselin kehittämisvyöhykettä. Aluerakennetasolla Vuoritien kaupan kehittymisen parantaa osaltaan Akaan kaupallista asemaa, mutta ei vaikuta Pirkanmaan kuntien välisiin suhteisiin, eikä muuta kaupungin asemaa keskusverkossa.

Vuoritielle sijoittuva päivittäistavaramyymälä ei myöskään vaikuta maakunnan eikä Etelä-Pirkanmaan seudun (Akaa, Urjala ja Valkeakoski) kaupan rakenteeseen, sillä asemakaava-alueen kaupan mitoitus (3 000 k-m²) on huomattavasti pienempi kuin seudun olemassa oleva päivittäistavarakaupan ja erikoiskapan liiketila 61 000 k-m² ja liiketilan laskennallinen lisätarve 64 000 k-m² vuoteen 2040 mennessä. Koko vähittäiskaupassa olemassa olevan liiketilan määrä on 85 000 k-m² ja

liiketilän lisätarve 110 000 k-m² (Pirkanmaan liitto 2017). Vuoritien uuden myymälän vaikuttavuus ei muutu oleellisesti, kun tarkasteluun otetaan mukaan Vuoritien alueen lähikorttelit, vaikka niissä on vähittäiskaupan mahdollistavaa rakennusoikeutta periaatteessa jäljellä yhteensä noin 30 100 k-m². Tämän rakennusoikeuden toteutuminen kokonaisuudessaan tai edes osinkin merkittävänä vähittäiskaupan liiketilana on erittäin epätodennäköistä. Vähittäiskaupan suuryksikköä Vuoritien asemakaavan yhdessä sen lähikorttelien kanssa ei synny, koska alueen potentiaali merkittävänä kaupapaikkana ei ole riittävä. Lähikorttelien rakennusoikeuden vertailukohtana voidaan pitää Toijalan keskustan vuoden 2012 vähittäiskaupan liiketilaa noin 7 200 km² (www.ym.fi). Vuoritien lähialueen korttelien jäljellä oleva rakennusoikeus on siis noin nelinkertainen Toijalan keskustan vähittäiskaupan kerrosalaan verrattuna. Vuoden 2012 jälkeen Toijalan keskustaan ei ole tullut merkittävästi uutta vähittäiskaupan liiketilaa, mutta kaksi päivittäistavaramyymälää on lopettanut toimintansa (Valintatalo ja Siwa). Aluerakennetasolla merkittävämpää onkin se, että Vuoritien asemakaava-alueen kaupan palvelutarjonta tasapainottaa eteläisen Pirkanmaan nykyistä kaupan palvelurakennetta, jossa monipuolisimmat vähittäiskaupan palvelut sijaitsevat Lempäälässä, Pirkkalassa ja Tampereella.

Yhdyskuntarakenteella 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.ym.fi).

Vuoritien alue lähikortteleineen ei ole nykyisestä yhdyskuntarakenteesta irrallaan oleva alue, vaan osa kehittyvää Akaata ja Toijalaa (kuva 22). Vuoritien alueen uusi myymälä ei siirrä Toijalan kaupan painopistettä keskustan ulkopuolelle, sillä keskustassa on jo nykyisin suhteellisen hyvät päivittäistavara-kaupan palvelut ja päivittäistavara-kaupan kehittämissuunnitelmia on vireillä. Lisäksi Toijalassa on vireillä myös mm. Asemanseudun kehittäminen (asuntorakentaminen, liike- ja toimistotilat) sekä sataman alueen kehittäminen. Sataman alueelle on jo toteutettu mm. vesipuisto, minigolf, rantaravintola, kioskitoimintoja, ulkoilutoimintoja jne. Vuoritien alueen kaupallinen kehittäminen tukee hyvin sataman alueen kehittämistä. Vuoritien uusi myymälä palvelee myös asemakaavan VR-2 -alueelle suunnitella olevan maastopyöräradan tulevia käyttäjiä.



Kuva 22 Yritysalueita koskevat asemakaavat ja asemakaavamuutokset (Akaan kaupunki 2021).

Vetovoimaisuutensa vuoksi Vuoritien alueen uuden myymälän voidaan katsoa täydentävän paitsi Toijalan keskustan, myös koko Akaan päivittäistavara-kaupan palveluja. Lähimmät vastaavat myymälät sijaitsevat Lempäälässä ja Valkeakoskella. Akaalaisten kannalta katsottuna Vuoritien

kehittäminen kaupan alueena tuokin päivittäistavarakaupan palveluja nykyistä lähemmäksi. Tämä vähentää asiointiliikennettä, koska kauppamatkat voivat suuntautua entistä useammin Toijalaan Tampereen suunnan myymälöiden sijaan. Asiointimatkojen lyhentymisen myötä myös liikenne ja sen aiheuttamat ympäristöhaitat vähenevät.

Yhdyskuntarakenteen kannalta myönteistä on myös se, että Vuoritien myymälään on mahdollista kulkea joukko- ja kevytliikenteellä sekä alueen sijainti työmatkaliikenteen pääreitit (valtatie 3) varrella. Mahdollisuus asioida työmatkan yhteydessä voi vähentää merkittävästi tarvetta erillisiin päivittäistavarakaupan asiointimatkoihin.

Vuoritien lähialueen kortteleiden mahdollista tulevaa myymäläkehitystä (toimiala ja mitoitus) ei ole mahdollista arvioida. Näin myöskään kaupan kehittymisen mahdollista vaikutusta Toijalan keskustaan ei ole mahdollista arvioida. Toijalan keskustan asema uusien myymälöiden sijoittumispaikkana on kuitenkin kaupunkiympäristöineen sekä nykyisine palveluineen ja myymälöineen vahva Vuoritien lähialueen kortteleihin verrattuna.

Akaan kehittämistä on ajateltava paitsi kaupallisen palvelurakenteen, myös yhdyskuntarakenteen kehittymisen kannalta kokonaisuutena, jossa Toijalassa, Viialassa ja Kylmäkoskella toimivat kaupan palvelut täydentävät toisiaan. Vuoritien asemakaava-alueen toteuttaminen tukee kaupungin yhdyskuntarakenteellisia kehittämistavoitteita. Yleiskaavatasoisesti tarkastellen tämä tulee esiin seuraavasti:

Akaan strategisen yleiskaavan kaupallisen selvityksen (Ramboll 2021) mukaisessa Akaan tavoitteellisessa kaupan palveluverkossa 2040 Viiala kehitty kaupallisena paikalliskeskukseksi, jossa on hyvät kaupan peruspalvelut. Päivittäistavarakaupan tarjonta on vähintään ajanmukaista valintamyymälätasoa (laadukas noin 1 000 k-m² myymälä). Päivittäistavarakaupan tarjontaa täydentävät arjen lähipalvelut (pienet erikoismyymälät sekä kampaamot, kahvilat ym.). Viialan kauppa kehitty, mutta Viialan asema Akaan kaupan palveluverkossa säilyy nykyisenkaltaisena. Alueen väestömäärä eli kaupan kannalta katsottuna ostovoima ei mahdollista merkittäviä uusia kaupan toimintoja. Päivittäistavarakaupassa kehitystoimet kohdistuvat lähinnä nykyisten myymälöiden toimintaedellytysten parantamiseen myymälöitä uudistamalla ja/tai laajentamalla. Kylmäkoskella päivittäistavarakaupan tarjonta on vähintään ajanmukaista valintamyymälätasoa (laadukas noin 1 000 k-m² myymälä). Palvelutarjontaa täydentävät nykyistä monipuolisemmat arjen lähipalvelut.

Vuoritien alueen kaupan kehittäminen ei muuta edellä kuvattua Akaan kaupan palveluverkon asetelmaa, sillä tavoitteellisessa kaupan palveluverkossa Vuoritien alueella on oma, tämän selvityksen mukainen päivittäistavarakauppaan painottuva ja Toijalan keskustaa täydentävä profiilinsa. Vuoritien alueen lähikortteihin ei ole vireillä, eikä tiedossa uusia kaupan hankkeita. Yhdyskuntarakenteen kannalta mahdollisilla tulevilla kaupan toiminnoilla on kuitenkin sijaintinsa vuoksi lähinnä täydentävä, ei yhdyskuntarakennetta hajauttava vaikutus.

Akaan strategisen yleiskaavan alustavan selostusluonnoksen mukaan Toijalan ja Viialan keskustat osoitetaan yleiskaavassa keskustatoimintojen alueiksi, joilla kaupallisen palvelurakenteen kehittämisessä tulee suosia keskustahakuista erikoiskauppaa, keskustahakuisia kaupallisia palveluja sekä päivittäistavarakauppaa. Kylmäkosken kaupallisten palvelujen alueen (KM) mahdollistama merkitykseltään seudullinen vähittäiskaupan suuryksikkö on mitoitettava ja sen toteutus on ajoitettava yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa siten, ettei se aiheuta merkittäviä haitallisia vaikutuksia seudun palveluverkon tasapainoiselle kehittämiselle. Kaupallisten palvelujen alueen vähittäiskaupan kerrosalan enimmäismitoitus on 11 000 k-m², josta keskustahakuista erikoiskauppaa on enintään 8 000 k-m² ja päivittäistavarakauppaa 3 000 k-m². Kylmäkoski on tavoitetilanteessa Viialan tapaan kaupallinen paikalliskeskus, mutta profiloituu päivittäistavarakaupan sijasta ensisijaisesti tilaa vaativan erikoiskaupan ja etenkin autokaupan alueena.

Akaan kaupungin maankäytön kehittämistavoitteiden, asutuksen ja työpaikkojen sijoittumisen, Eteläisen Pirkanmaan nykyisen kaupan rakenteen, liikenteellisesti keskeisen sijainnin ja

työmatkaliikenteen reittien vuoksi Vuoritien myymälällä ei voida katsoa olevan alue- ja yhdyskuntarakennetta hajauttavaa vaikutusta.

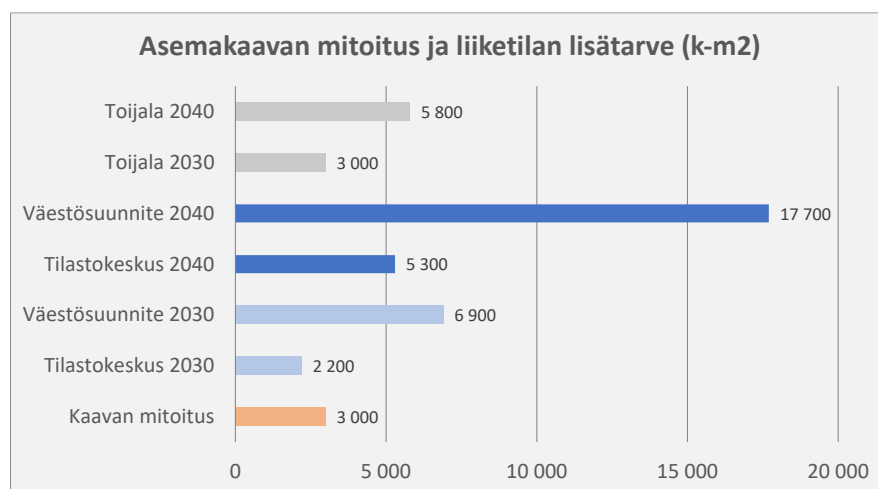
4.2 Vähittäiskauppa

4.2.1 Uusi liikerakentaminen suhteessa liiketilatarpeeseen

Ostovoiman kasvuun perustuvaa liiketilan laskennallista lisätarvetta tarkastelemalla voidaan hahmottaa, kuinka suuri on se markkinoiden kasvu, jonka jakajaksi Vuoritien asemakaava-alueen myymälä tulee. Toijalan asukkaiden vähittäiskaupan ostovoiman kasvuun perustuva liiketilan lisätarve vuoteen 2030 on suuruusluokkaa 3 000 k-m² eli saman verran kuin asemakaava-alueelle on mitoitettu uutta kaupan kerrosalaa. Kun tarkastelu ulotetaan pitkälle ajanjaksolle vuoteen 2040, Toijalan väestön ostovoiman kasvun pohjalta laskettu vähittäiskaupan liiketilan lisätarve on noin 6 000 k-m² eli noin puolet enemmän kuin asemakaavan mitoitus. Liiketilan lisätarve vuosiin 2030 ja 2040 on arvioitu samoilla periaatteilla kuin kohdassa 3.2.5, mutta väestöennusteena on käytetty Tilastokeskuksen vuoden 2004 Toijalan kaupunkia koskevaa ennustetta.

Koska asemakaava-alueelle sijoittuva uusi myymälä on vetovoimainen, tulevaa liiketilatarvetta suhteessa asemakaavan mitoitukseen on syytä tarkastella myös koko Akaan tasolla. Vuonna 2030 liiketilan lisätarve Akaassa on noin 2 200 - 6 900 k-m² (kuva 23). Vuoritien uusi liiketilarakentaminen vie noin 40 % liiketilan lisätarpeen enimmäismäärästä (6 900 k-m²), mutta mahdollisten muiden tulevien kaupan hankkeiden mitoitukseen jää kuitenkin käytettäväksi noin 3 900 k-m². Pienimmillään liiketilan lisätarve (2 200 k-m²) jää alle uuden liikerakentamisen mitoituksen, mutta Akaan tuleva väestömäärä ja samalla liiketilan lisätarve on todennäköisesti jossain väestöennusteiden ääripäiden (noin 15 200-18 200, ks. kohta 3.2.1) välillä.

Vuonna 2040 Akaan liiketilatarve on noin 5 300 - 17 700 k-m², jolloin Vuoritien uusi liiketilarakentaminen vie noin 20 - 60 % liiketilan lisätarpeesta, mutta mahdollisten muiden hankkeiden käyttöön jää noin 2 300 - 14 700 k-m². Pienimmillään mahdollisten muiden hankkeiden käyttöön jäävä kerrosala on suhteellisen vähäinen, mutta markkinoiden koko huomioon ottaen Akaaseen ei kuitenkaan välttämättä tule Vuoritien alueen jälkeen huomattavaa määrää uusia kaupan palveluja. Vuoritien kaupan mitoituksen toteuttamisen jälkeen ”yli jäävä” kerrosala merkitsee myös sitä, että Vuoritien alueen kaupan kehittämisellä ei ole odotettavissa merkittäviä haitallisia vaikutuksia Akaan nykyisten myymälöiden toiminta- ja kehittämisedellytyksiin.



Kuva 23 Vuoritien asemakaava-alueen kerrosalamitoitus suhteessa koko Akaan ja Toijalan liiketilatarpeeseen.

Päivittäistavarakaupan toiminnassa on aina kyse siitä, missä kuluttajat haluavat asioida ja millainen on erikokoisten myymälöiden rooli. Pienissä myymälöissä saatetaan asioida usein, mutta valtaosa ostoseuroista suuntautuu suurempiin myymälöihin. Ollakseen vetovoimaisia

päivittäistavaramyymälöiden on oltava riittävän isoja pystyäkseen tarjoamaan edullisen hintatason ja monipuoliset valikoimat, joiden merkitys kuluttajien asiointipäätöksissä on koko ajan kasvanut ja kasvaa edelleen. Pienen (noin 400 - 1 000 k-m²) myymälän sijoittuminen Vuoritien alueelle ei olisi asiakkaiden eikä kaupan toiminnan kannalta riittävän vetovoimainen. Huomattavasti paremmat mahdollisuudet tähän on kokoluokaltaan 3 000 k-m² myymälällä. Vastapainona on kuitenkin kilpailutilanteen kiristyminen - etenkin lyhyellä tähtäimellä - Toijalan keskustan nykyisten päivittäistavaramyymälöiden kanssa.

Vuoritien alueen lähikortteleissa on jäljellä noin 30 100 k-m² vähittäiskaupan periaatteessa mahdollistavaa rakennusoikeutta. Tämän rakennusoikeuden toteutuminen kokonaisuudessaan vähittäiskaupan liiketilana on erittäin epätodennäköistä, kuten edellä kohdassa 4.1 jo todettiin. Sitä, kuinka suuri osa lähikorttelien jäljellä olevasta kerrosalasta voisi toteutua vähittäiskaupan myyntitiloina, ei ole mahdollista arvioida. Tämän vuoksi myöskään lähikorttelien mahdollista tulevaa kaupan kehittymistä suhteessa liiketilatarpeeseen ei ole mahdollista arvioida. Vuoritien alueen lähikortteihin ei kuitenkaan ole vireillä, eikä tiedossa uusia kaupan hankkeita.

4.2.2 Kaupan kilpailutilanne

Kilpailutilanteen muuttuminen ei aina ja automaattisesti tarkoita kielteisiä vaikutuksia olemassa olevien myymälöiden toimintaedellytyksiin. Akaan vähittäiskaupan palveluverkko on vuosien varrella uudistunut ja uudistuu jatkossakin. Koko maassa yleistrendinä on, että päivittäistavarakaupassa pienet, kannattavuudeltaan heikot ja vanhoissa liiketiloissa toimivat myymälät lopettavat tai uudistavat toimintakonseptejaan ja hakevat uusia sijaintipaikkoja. Kaupan toimintaedellytysten kannalta onkin tärkeää, että kaavoituksella mahdollistetaan riittävä ja joustava liiketilarakentaminen myös pitkällä tähtäimellä. Vuoritien asemakaava-alue tukee tätä tavoitetta.

Vuoritien asemakaava-alue tarjoaa kilpailukykyisen ja vetovoimaisen kauppapaikan uudelle yritykselle. Uuden myymälän myötä päivittäistavarakauppan liiketilan määrä Akaassa kasvaa, mikä nopeuttaa kaupan uudistumiskehitystä ja mahdollisuuksia vastata kuluttajien muuttuvaan kysyntään. Kuluttajien tarpeet ovat eriytyneet ja eriytyvät jatkossakin. Tämä merkitsee sitä, että myös ostospaikoilta vaaditaan yhä enemmän. Etenkin hyvän liikenteellisen sijainnin ja saavutettavuuden sekä hintatason ja monipuolisten valikoimien merkitys on ollut kasvussa. Jos myymälät eivät syystä tai toisesta miellytä, ostospaikkaa vaihdetaan, mikäli se vain on mahdollista. Asiointi suuntautuu sinne, missä kuluttajien odotukset täyttyvät parhaiten.

Kilpailuvaikutusten ennakointi on haasteellista, koska monet vaikutuksista riippuvat kuluttajien käyttäytymisen mahdollisista muutoksista ja kilpailun aiheuttamista dynaamisista vaikutuksista yritysten toimintaan. Tärkeintä kilpailun toimivuuden kannalta olisi varmistaa, että kaavoituksella luodaan edellytykset sille, että uusien toimijoiden alalle tulo on mahdollista. Pitämällä alalle tulon esteet mahdollisimman alhaisina varmistetaan se, että luodaan edellytykset toimivalle kilpailulle ja sen myötä positiivisille kilpailuvaikutuksille.

Tämä asia on huomioitu myös maankäyttö- ja rakennuslaissa, johon tehtiin keväällä 2015 kilpailun toimivuutta koskeva lisäys (ks. kohta 2.1.3). Kyseisen lisäyksen perusteluissa elinkeinoelämän kilpailuasioden huomioon ottamisen todetaan olevan yksi keskeisistä kaavoituksessa edistettävistä asioista. Vuoritien asemakaava-alue tukee Akaan kaupan kehittymismahdollisuuksia tarjoamalla toiminnallisesti hyvän sijaintipaikan uudelle yritykselle.

Myös vuonna 2017 maankäyttö- ja rakennuslakiin tehdyn muutoksen tavoitteena oli lisätä elinkeinoelämän toimintaedellytyksiä kaupan kehittämisessä ja edistää toimivan kilpailun kehittymistä. Lisäksi erityisenä tavoitteena oli parantaa kaupan toimialan edellytyksiä kehittää toimintaansa keskusta-alueiden ulkopuolella ilman vähittäiskaupan suuryksikön laadun huomioon ottamiseen liittyvää rajoitusta. Vähittäiskaupan suuryksikön ensisijainen sijaintipaikka on lakimuutoksen jälkeenkin keskusta-alue. Suuryksikkö voidaan kuitenkin sijoittaa myös muualle edellyttäen, että kaupan palvelujen saavutettavuus otetaan huomioon sijoituksen perusteena. Sijoittumiseen muualle kuin

keskustaan voi olla myös muita perusteita kuitenkin niin, että palvelujen saavutettavuus tulee aina ottaa huomioon. Muita perusteita voivat olla esimerkiksi toimivan kilpailun kehittymisen edistäminen ja erilaisten liiketoimintamallien kehittäminen.

Vuoritien uuden päivittäistavaramyymälän myötä toteutuvan kilpailuasetelman muutoksen vaikutukset Akaassa kohdistuvat kaupan ryhmien väliseen kilpailuun ja myymälätasolla supermarketteihin ja etenkin sellaisiin myymälöihin, joiden olisi vaikea vastata uuden myymälän tuomaan "määrä- ja hintakilpailuun" (heikko kannattavuus ja/tai huonot mahdollisuudet uudistaa myymälää). Näin ei Akaassa kuitenkaan ole. Toijalan, Viialan ja Kylmäkosken nykyiset päivittäistavarakaupan myymälät voivat vastata kilpailuun yritystoimintaansa kehittämällä ja tarvittaessa myös tiloja laajentamalla. Avainsanoja yritystoiminnan kehittämisessä voivat tällöin olla esimerkiksi toimintakonseptin muuttaminen, laatu ja palvelu. Akaan päivittäistavarakaupan kilpailutilanne ei muutu, kun tarkasteluun otetaan mukaan Vuoritien alueen lähikorttelit. Päivittäistavarakaupan sijoittuminen naapurikortteleihin on hyvin epätodennäköistä, koska kaikilla keskeisillä kaupan toimijoilla on Vuoritien hankkeen toteutumisen jälkeen myymälät Toijalassa. Vuoritien lähialueen kortteleiden jäljellä olevan rakennusoikeuden mahdollistamien erikoiskaupan palvelujen toimialaa ja mitoitusta ei ole mahdollista arvioida. Näin myöskään erikoiskaupan mahdollisen kehittymisen vaikutusta kilpailutilanteeseen Akaassa ja Toijalan keskustassa ei voida arvioida.

4.2.3 Ostovoiman siirtymä

Akaan päivittäistavarakaupan ja etenkin erikoiskaupan tarjonta on ostovoiman siirtymien valossa suhteellisen heikko - myymälät eivät ole pystyneet tarjoamaan palvelutasoa, joka pitäisi asukkaiden ostoseurot omassa kaupungissa ja houkuttelisivat sinne asiakasvirtaa myös muualta. Akaalaisten päivittäistavarakaupan ostovoimasta 16 %, tilaa vaativan erikoiskaupan ostovoimasta 60 % ja muun erikoiskaupan ostovoimasta 65 % on virrannut muissa kunnissa oleviin myymälöihin - lähinnä Tampereen suunnan kuntiin.

Tämän tilanteen muuttaminen on hyvä ottaa tavoitteeksi Akaan kaupan palveluja kehitettäessä. Tämä edellyttää päivittäistavarakaupan monipuolistamista ja lisäämistä jo nykytilanteessa. Jatkossa tämä tarve kasvaa edelleen kaupungin väestömäärän kasvaessa. Vuoritien uusi myymälä tulee vähentämään päivittäistavarakaupan ostovoiman ulosvirtausta, vaikka ei sitä välttämättä täysin tyrehdytäkään. Tästä hyöttyy koko kaupunki. Vuoritien alueen naapurikortteleilla saattaisi olla samansuuntainen vaikutus, mikäli sinne tulevaisuudessa sijoittuisi erikoiskaupan liiketila.

4.3 Asukkaat

Ihmisten arjen sujuvuudessa yksi merkittävimmistä asioista on kaupan, erityisesti päivittäistavarakaupan, palvelujen saavutettavuus. Saavutettavuuden käsite voidaan ymmärtää ja sitä voidaan mitata monin eri tavoin. Esimerkiksi etäisyys myymälään on helposti mitattavissa ja ymmärrettävissä, mutta se ei yksinään kerro koko totuutta. Lyhytkin kävely lähimpään myymälään voidaan kokea vaivalloisemmaksi kuin usean kilometrin ajomatka johonkin toiseen myymälään. Tämä kuvaa osuvasti liikkuvien ja helposti liikkumaan kykenevien kuluttajien kokemaa saavutettavuutta. Lähimmän myymälän koettu saavutettavuus ei myöskään ole hyvä, mikäli kuluttaja ei saa sieltä haluttuaan tuotteita.

Muut kuin edellä mainitut kuluttajat voivat kokea saavutettavuuden hyvinkin eri tavalla. Tähän ryhmään kuuluvat esimerkiksi heikkokuntoiset vanhukset, liikuntarajoitteiset henkilöt ja autottomat. Tälle ryhmälle kulkutavan valinnan ohella ja jopa sijasta saavutettavuudessa voi olla kysymys myös asiointimahdollisuuksista. Tähän taas vaikuttavat mm. kauppamatkan pituus, palvelujen laatu, kulkuyhteydet ja -mahdollisuudet, käytettävissä olevat tulot ja myymälöiden hintataso.

Kaupan palvelujen saavutettavuutta voidaan siis tarkastella sekä liikkumiseen perustuvana fyysisenä saavutettavuutena (etäisyytenä myymälään) että koettuna saavutettavuutena, joka kuvaa

asiaa pelkkää etäisyyttä moniulotteisemmin. Koettu saavutettavuus voidaan määritellä vaivaksi, jonka kotitalous kokee tavaroita hankkiessaan. Jos päivittäistavaroiden hankkiminen aiheuttaa paljon vaivaa, on saavutettavuus huono - mikäli se aiheuttaa vähän vaivaa, on saavutettavuus hyvä. Fyysisen ja koetun saavutettavuuden eroja tiivistetään taulukossa 3.

Vuoritien asemakaava-alue lähikortteleineen hyvin saavutettavissa, sillä 15 minuutin ajoajan säteellä asuu nykyisin noin 22 000 asukasta. Akaan yhdyskuntarakenne huomioon ottaen asiointimatkat alueelle ovat valtaosalle asukkaista kohtuullisia. Vuoritien asemakaava-alueen uudella myymälällä ei kuitenkaan ole vaikutusta kaupan palvelujen fyysiseen saavutettavuuteen toijalalaisten kannalta katsottuna. Alue on liikenteellisesti hyvin saavutettavissa eikä se pidennä tai lyhennä asiointimatkoja oleellisesti. Sijainti valtatievarressa mahdollistaa sujuvan asioinnin myös työmatkojen yhteydessä. Autoilun ohella asiointi onnistuu myös joukkoliikenteellä sekä kävellen ja pyöräillen.

	Mitä tarkoittaa?	Miten voidaan parantaa?
Fyysinen saavutettavuus	Objektiivinen: miten kaukana palvelut ovat? Maantieteellinen etäisyys, tie- ja katuverkko sekä fyysiset liikkumismahdollisuudet ympäristössä	<ul style="list-style-type: none"> • Kaupan palveluverkon kattavuus • Asutuksen tiiveys • Jalankulkuverkoston kattavuus ja laatu
Koettu saavutettavuus	Subjekttiivinen: miten palvelujen saavutettavuus koetaan? Valikoiman monipuolisuus ja kuluttajan tarpeisiin vastaaminen; kulutustavat, tietotaito, elämäntilanne, tulotaso, aukioloajat ja hintataso, jalankulkuympäristön miellyttävyys ja virikkeisyys	<ul style="list-style-type: none"> • Monipuolisten palveluiden ja tarjonnan mahdollistaminen (kaavoitus) • Jalankulkuympäristön <ul style="list-style-type: none"> • Turvallisuus • Esteettömyys • Viihtyisyys ja miellyttävyys • Monipuolisuus

Taulukko 4 Fyysinen ja koettu saavutettavuus.

Liikenteellisestä saavutettavuudesta poiketen päivittäistavarakaupan koettu saavutettavuus paranee kaupan palvelutarjonnan lisääntyessä ja monipuolistuessa sekä Toijalan asukkaiden että kaupaa asioivien näkökulmasta katsottuna. Vuoritien lähialueen asukkaille päivittäistavarakaupan palvelujen lisääntyminen parantaa merkittävästi koettua saavutettavuutta. Mikäli Vuoritien alueen lähikortteleihin tulevaisuudessa sijoittuisi uutta erikoiskaupan liiketilaa, kaupan palvelujen koettu saavutettavuus paranisi entisestään.

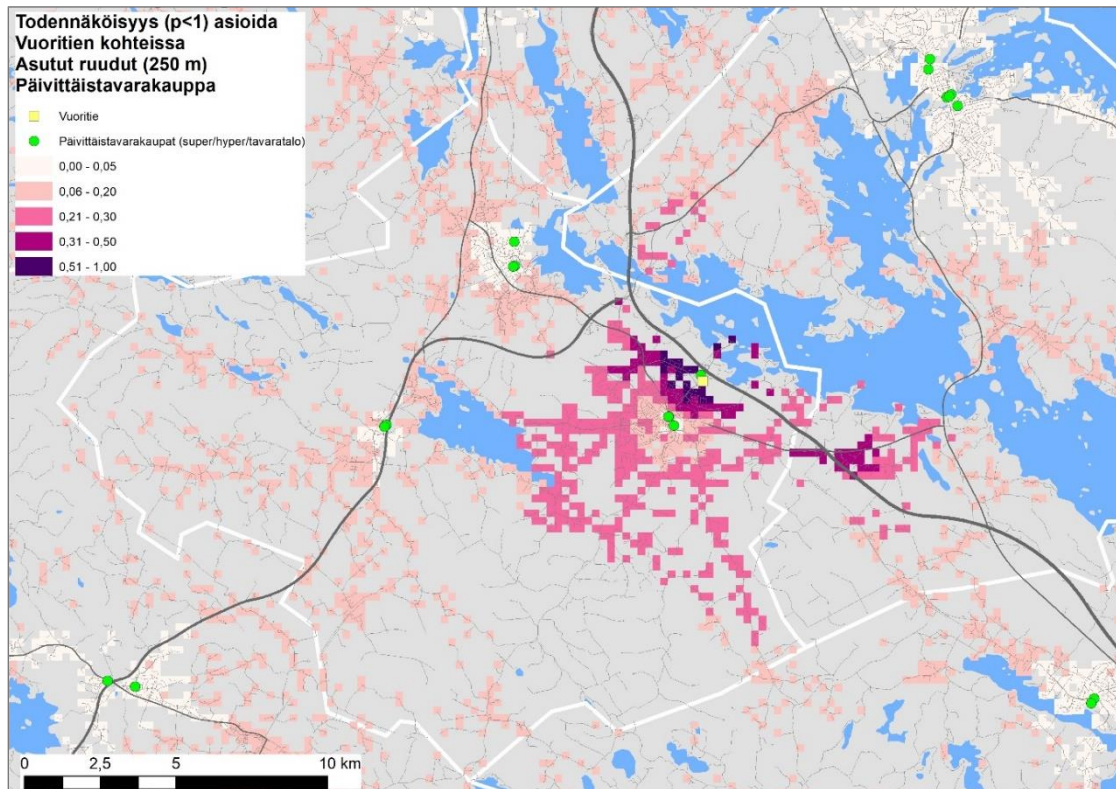
Päivittäistavarakaupassa saavutettavuus korostuu asiointikertojen useuden vuoksi. Kotitaloudet tekevät keskimäärin yli kolme ostoskäyntiä päivittäistavaramyymälään viikoittain (Päivittäistavara-kauppa Ry 2018). Päivittäistavarakaupan kokonaissaavutettavuuteen vaikuttaa fyysisen etäisyyden lisäksi myös myymälän tarjonnan monipuolisuus ja se, miten kaupan tarjonta vastaa alueella asuvan tarpeisiin. Tällöin puhutaan subjektiivisemmasta koetusta saavutettavuudesta. Päivittäistavarakaupan osalta tämä tarkoittaa erityisesti sitä, että kaikkia ostoksia ei voida tehdä pienimmistä myymälöistä, vaan toisinaan asiointit suuntautuvat laajemman valikoiman hyper- ja supermarketteihin.

4.4 Kaupallinen vetovoima

Keskusten kaupalliseen vetovoimaan ja asiointien suuntautumiseen kohdistuvia vaikutuksia arvioitiin Huffin vetovoimamallin avulla (kuva 24). Todennäköisyys asioida Vuoritien myymälässä on suurin sen välittömässä läheisyydessä (yli 50 %). Vaikutukset Akaan keskustaan eivät ole erityisen dramaattisia, sillä asiointitodennäköisyys keskustasta on 8 - 20 %:a. Päivittäistavarakaupan myynnin kannalta katsottuna tilanne on samankaltainen: Vuoritien uusi päivittäistavaramyymälä vie asiointitodennäköisyysmallinnuksen mukaan noin 20 % Toijalan nykyisestä päivittäistavaramyynnistä. Tämä kiristää kilpailua, mutta kuluttajien kannalta katsottuna tämä on hyvä asia. Viialassa ja Kylmäkoskella vaikutus on pienempi (alle 10 %). Tilannetta tasoittaa se, naapurikunnista Akaaseen

siirtyy päivittäistavaramyyntiä kunnasta riippuen noin 2 - 5 %. Näin vaikutus koko Akaan päivittäistavaramyyntiin on noin +10 %.

On kuitenkin muistettava, että mallinnuksen tuottamat luvut ovat suuntaa-antavia ja päivittäistavara-kaupassa tarjonnan monipuolisuus ja asiointikokemukseen panostaminen ovat sijainnin sekä tarjonnan laajuuden ja monipuolisuuden ohella merkittävässä roolissa asioinneista kilpailtaessa. Vähittäiskaupan palvelutarjonnan mahdollista kehittymistä Vuoritien alueen lähikortteissa ja sen vaikutusta kaupalliseen vetovoimaan ei ole mahdollista tarkastella, koska tiedossa ei ole hankkeita (kaupan toimiala ja kerrosala), joihin mallinnus voitaisiin perustaa.



Kuva 24 Todennäköisyys asioida Vuoritien asemakaava-alueen myymälöissä.

4.5 Yhteenveto

Vuoritien asemakaavan keskeisimmät vaikutukset voidaan esittää tiivistetysti seuraavasti:

Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen	
Aluerakenne	<p>Parantaa Akaan kaupallista asemaa, mutta ei vaikuta eteläisen Pirkanmaan kuntien välisiin suhteisiin, ei muuta Akaan asemaa keskusverkossa eikä vaikuta maakunnalliseen ja seudulliseen kaupan rakenteeseen. Vähittäiskaupan mahdollinen kehittyminen Vuoritien alueen lähikortteleissa ei muuta tätä asetelmaa.</p> <p>Vähittäiskaupan suuryksikköä Vuoritien alue yhdessä sen lähikorttelien kanssa ei synnytä, koska alueen potentiaali merkittävänä kaupapaikkana ei ole riittävä.</p> <p>Tasapainottaa eteläisen Pirkanmaan nykyistä kaupan palvelurakennetta, jossa monipuolisimmat vähittäiskaupan palvelut sijaitsevat Lempäälässä, Pirkkalassa ja Tampereella. Mikäli vähittäiskauppa kehittyisi Vuoritien alueen lähikortteleissa, tasapainottava vaikutus olisi suurempi.</p>

Yhdyskuntarakenne	<p>Vuoritien alue lähikortteleineen ei ole nykyisestä yhdyskuntarakenteesta irrallaan oleva alue, vaan on osa kehittyvää Toijalaa ja Akaata. Asemakaava ei hajauta Akaan yhdyskuntarakennetta eikä siirrä Toijalan kaupan painopistettä keskustan ulkopuolelle. Asemakaava täydentää Toijalan keskustan ja koko Akaan päivittäistavarakaupan palveluja ja tuo vetovoimaisen myymälän lähemmäksi kaikkien akaalaisten kannalta katsottuna. Tämä vähentää asiointiliikennettä ja liikenteestä aiheutuvia päästöjä.</p> <p>Ei tule muodostamaan seudullisesti merkittävään vähittäiskaupan suuryksikköön vertautuvaa myymäläkeskittymää Yhdessä naapurikorttelien kanssa.</p> <p>Tukee kaupungin yhdyskuntarakenteellisia kehittämistavoitteita, joissa palveluille annetaan mahdollisuus kehittyä niin Toijalassa, Viialassa kuin Kylmäkoskellakin. Tukee sataman alueen kehittymistä.</p>
Vaikutukset vähittäiskauppaan	
Uusi liikerakentamisen suhteessa liiketilatarpeeseen	<p>Ei heikennä merkittävästi Toijalan keskustan, eikä muidenkaan Akaan nykyisten päivittäistavaramyymälöiden toiminta- ja kehittämisedellytyksiä. Pelkästään Toijalan liiketilan lisätarve kattaa asemakaavan päivittäistavarakaupan mitoituksen jo vuonna 2030 ja vuonna 2040 liiketilan lisätarve on noin puolet mitoitusta suurempi.</p> <p>Vuoritien myymälä vie 20 - 60 % koko Akaan vuoden 2040 liiketilan lisätarpeesta, mutta mahdollisten muiden hankkeiden käyttöön jää noin 2 300 - 14 700 k-m². Tämä "yli jäävä" kerrosala merkitsee myös sitä, että Akaan nykyisten myymälöiden toiminta- ja kehittämisedellytyksiin ei ole odotettavissa merkittäviä haitallisia vaikutuksia.</p>
Kaupan kilpailutilanne ja ostovoiman siirtymä	<p>Kiristää kilpailutilannetta, mutta myös tukee ja nopeuttaa Akaan vähittäiskaupan uudistumismahdollisuuksia ja antaa mahdollisuuden kuluttajien kauppapaikalleen asettamien tarpeiden tyydyttämiseen.</p> <p>Edistää positiivisen kilpailun kehittymistä ja mahdollistaa uuden toimijan tulon markkinoille. Vähentää nykyistä merkittävää ostovoiman ulosvirtausta Akaasta.</p> <p>Mikäli vähittäiskaupan palvelutarjonta lisääntyisi Vuoritien alueen lähikortteleissa, edellä mainitut vaikutukset vahvistuisivat jonkin verran mahdollisten uusien myymälöiden toimialasta ja määrästä riippuen.</p>
Vaikutukset asukkaisiin	
Kaupan palvelujen saavutettavuus	<p>Ei muuta kaupan palvelujen fyysistä saavutettavuutta. Koettu saavutettavuus paranee kaupan palvelujen lisääntyessä ja monipuolistuessa. Vuoritien alue on saavutettavissa henkilöauton lisäksi joukko- ja kevytliikenteellä. Mikäli Vuoritien alueen lähikortteleihin tulevaisuudessa tulisi uutta erikoiskaupan liiketilaa, koettu saavutettavuus paranisi entisestään.</p>
Vaikutukset kaupalliseen vetovoimaan	
Kaupallinen vetovoima	<p>Todennäköisyys asioida Vuoritien myymälässä on suurin sen välittömässä läheisyydessä. Vaikutukset Toijalan keskustaan eivät ole erityisen merkittäviä. Päivittäistavarakaupassa uusi myymälä vie Akaan alueesta riippuen noin 10 - 20 % niiden päivittäistavaramyyntistä. Naapurikunnista Akaaseen siirtyy päivittäistavaramyyntiä kunnasta riippuen noin 2 - 5 %, jolloin vaikutus koko Akaan päivittäistavaramyyntiin on noin +10 %.</p>

5. JOHTOPÄÄTÖKSET JA SUOSITUKSET

5.1 Vuoritien myymälän asema ja rooli Akaan kaupan palveluverkossa

Vuoritien asemakaava-alue tarjoaa kilpailukykyisen ja vetovoimaisen kauppapaikan uudelle yritykselle. Uuden kaupallisen toiminnan myötä päivittäistavarakaupan liiketilan määrä Akaassa kasvaa, mikä nopeuttaa kaupan uudistumiskehitystä ja mahdollisuuksia vastata kuluttajien muuttuvaan kysyntään. Uuden vetovoimaisen myymälän sijoittuminen Vuoritielle vähentää merkittävästi päivittäistavarakaupan ostovoiman ulosvirtausta. Vuoritien uusi myymälä ei heikennä Toijalan keskustan, Viialan ja Kylmäkosken nykyisten myymälöiden toimintaedellytyksiä.

Vuoritien alueen sijainti olemassa olevassa yhdyskuntarakenteessa ja liiketilan tuleva lisätarve antavat mahdollisuuden asemakaavan mukaiseen kaupan palvelujen kehittämiseen ja Vuoritien alueeseen tulisi suhtautua osana Toijalan kehittyvää keskustaaajamaa. Vuoritien alueen kaupallinen kehittäminen tukee hyvin sataman alueen kehittämistä.

Palvelutarjonnan lisääntyminen ja monipuolistuminen Vuoritiellä vahvistaa kaupungin kaupallista vetovoimaa. Vuoritien asemakaava-alueen roolina onkin myös houkuttaa osa valtatiellä kulkevasta ostovoimasta Toijalaan - sekä Vuoritielle että keskustaan. Näin alue toimii myös keskustan ”käyntikorttina”. Vuoritien kaupallisen konseptin kehittämistä olisi tämän vuoksi tärkeää pyrkiä tekemään rinnan Toijalan keskustan kaupan ja muun toiminnallisen kehittämisen kanssa. Keskustan kannalta oleellista on huomioida yhtäältä Vuoritien palvelutarjonta ja toisaalta sen tarjoamat mahdollisuudet muun yritystoiminnan tukena. Näin Vuoritien asemakaava-alue palvelisi parhaiten sekä akaalaisia että valtatiellä kulkijoita.

5.2 Vuoritien alueen lähikorttelit 200 (kaavaehdotuksen mukainen kortteli 205), 201 ja 202

Vuoritien alueen lähikortteleissa on rakennusoikeutta yhteensä noin 42 800 k-m², josta noin 12 700 k-m² on rakennettu. Jäljellä on siis noin 30 100 k-m² rakennusoikeutta, joka voi periaatteessa toteutua vähittäiskaupan myymälätiloina. Kortteliin 200 (kaavaehdotuksen mukainen kortteli 205) ei voi enää sijoittua päivittäistavarakaupan myymälää, koska siellä on jo Sale, eikä kaavamääräys mahdollista enempää päivittäistavarakaupan liiketilaa. Päivittäistavarakaupan sijoittuminen kortteleihin 201 ja 202 on puolestaan hyvin epätodennäköistä, koska kaikilla keskeisillä kaupan toimijoilla on Vuoritien hankkeen toteutumisen jälkeen myymälät Toijalassa. Kaupungin tavoitteena ei puolestaan ole osoittaa lähikortteleihin uutta päivittäistavarakauppaa. Kaupunki sitoutuu varmistamaan tämän asian uudella erillisellä, myöhemmin tehtävällä kaavamuutoksella. Mahdollinen uusi liiketila olisi siten keskustahakuista ja/tai tilaa vaativaa erikoiskauppaa. Akaan strategisen yleiskaavan alustavan selostusluonnoksen mukaan Satamatien varteen ei kuitenkaan saa sijoittaa paljon tilaa vaativaa erikoiskauppaa.

Keskustahakuisen erikoiskaupan myymälät Akaassa ovat vähentyneet 11:llä vuosien 2013 ja 2018 välisenä aikana. Päivittäistavarakaupassa myymälämäärän vähennys oli 7. Tilaa vaativan erikoiskaupan myymälämäärä sen sijaan lisääntyi yhdellä myymälällä. Myymälämäärän vähentyminen on yleinen ilmiö myös koko Pirkanmaalla ja koko maassa. Vuonna 2013 Pirkanmaalla oli noin 2 300 vähittäiskaupan myymälää. Vuonna 2018 myymälöitä oli noin 2 800 (-500 myymälää). Koko maassa vastaavat luvut olivat noin 29 400 ja noin 24 500 (-4 900 myymälää) (www.tilastokeskus.fi). Myymälämäärän vähetessä kauppakeskusten määrä on lisääntynyt merkittävästi: Suomessa oli yksi kauppakeskus vuonna 1970, 18 kauppakeskusta vuonna 1990 ja 111 kauppakeskusta vuonna 2020.

Myymälämäärän alenevaan kehitykseen on osaltaan vaikuttanut verkkokaupan suosion kasvaminen, jo ennen koronapandemiaa. Pandemia on kuitenkin ohjannut kuluttajia digikanaville pysyvästi ympäri maailman. Kun fyysisiä myymälöitä ja erilaisia kuluttajapalveluita on suljettu, monissa maissa kauppa on kasvanut vain digitaalisesti. Kiinassa, maailman suurimmalla verkkokauppamarkkinalla, digikaupan ennustettiin vuonna 2021 yltävän jo yli puoleen kaikesta vähittäiskaupasta. Iso-

Britanniassa, eurooppalaisen digikaupan edelläkävijämaassa, verkkokaupan osuus kaikesta vähittäiskaupasta on noussut noin 30 prosenttiin (www.kauppa.fi).

Suomessa kotimaisen digikaupan osuus kaikesta vähittäiskaupasta on huomattavasti maltillisempi, arviolta noin 8 %. Digitaalinen ostaminen on kuitenkin paljon suurempaa, sillä iso osa verkko-ostoksista, 36 %, tehdään ulkomaisista verkkokaupoista. Vähittäiskaupan tuotteiden digiostaminen kasvoi 22 % vuonna 2020. Kaiken kaikkiaan ulkomailta ja kotimaasta tehtyjen digiostojen nettoarvo oli noin 5,1 miljardia euroa vuonna 2020. Päivittäistavaroiden verkkokaupan osuus kokonaisymyynistä nousi vuoden 2019 noin 0,6 prosentista noin kahteen prosenttiin vuonna 2020 (www.kauppa.fi).

Edellä kuvatut kehityskulut eivät tue merkittävää erikoiskaupan sijoittumista Vuoritien alueen lähikortteleihin. Lisäksi on otettava huomioon markkinoiden koko ja kehitys. Erikoiskaupan liikevaihto Akaassa on pysynyt suunnilleen ennallaan 2013 - 2018. Tämä kertoo osaltaan sen, että myöskään Akaassa toteutuneessa kulutuksessa (ostovoimassa) ei ole tapahtunut oleellista kasvua. Erikoiskaupan ostovoima ja sen kasvu onkin yksi merkittävä Vuoritien alueen lähikortteleiden mahdolliseen erikoiskaupan kehityksen vaikuttava tekijä - kaupan toimijat eivät tee myymälöiden perustamispäätöksiä, jos markkinanäkymät eivät ole riittävän hyvät.

Myöskään kerrosalamäärinä tarkastellen merkittävä erikoiskaupan sijoittuminen Vuoritien alueen lähikortteleihin ei ole todennäköistä, kun vertailukohdaksi otetaan Toijalan keskusta: vuonna 2012 Toijalan keskustassa oli vähittäiskaupan liiketilaa noin 7 200 k-m², eikä kerrosala ole sen jälkeen kasvanut merkittävästi. Olemassa olevasta kerrosalasta huomattava osa on lisäksi päivittäistavarakaupan liiketilaa. Kaupan toimintaedellytysten kannalta katsottuna on käytännössä mahdotonta, että Vuoritien lähialueen kortteleihin sijoittuisi erikoiskauppaa samassa mittakaavassa kuin Toijalan keskustaan, koska se merkitsisi huomattavaa määrää uusia toimijoita ja/tai nykyisten keskustassa sijaitsevien yritysten laajamittaista siirtymistä Vuoritien alueen lähikortteleihin. Kumpikin kehityskulku on lähinnä teoreettinen. Toijalan ja koko Akaan asukkaiden tuleva erikoiskaupan ostovoiman kasvu ei ole riittävä merkittävään kerrosalamäärän lisääntymiseen (kaupan toimijoille ei synny edellytyksiä myymälöiden uusperustantaan), eivätkä Vuoritien lähialueen korttelit ole Toijalan keskustaan verrattuna riittävän vetovoimainen toimintaympäristö sen paremmin kaupan kuin kuluttajienkaan kannalta katsottuna. Myymälöiden sijaintipaikan vaihtamiseen pitää olla erittäin painavat syyt.

Toisaalta on otettava huomioon nykyinen erikoiskaupan ostovoiman huomattava ulosvirtaus Akaasta. Vuoritien lähialueen kortteleiden kaupallisen kehittymisen kannalta katsottuna ulosvirtauksen vähentäminen edellyttäisi merkittävää erikoiskaupan myymälämäärän lisääntymistä ja monipuolistumista. Tämä puolestaan edellyttäisi myymälöiden uusperustannan toteutumisesta pääasiassa kauppakeskusmaisena kokonaisuutena - kauppakeskusten suosio Suomessa on kasvanut merkittävästi viime vuosikymmeninä, kuten edellä jo todettiin. Tämä näkyy myös Pirkanmaalla, sillä maakunnassa oli 6 kauppakeskusta vuonna 2009, 8 kauppakeskusta vuonna 2013 ja 11 kauppakeskusta vuonna 2020 (Suomen kauppakeskusyhdistys 2010, 2014 ja 2021).

Kauppakeskusten suosion taustalla vaikuttaa kuluttajakäyttäytymisen muutos. Verkkokaupan suosion kasvun ohella toinen, jo pitkään jatkunut kehityssuunta on kuluttajien halu saada palveluja "yhden katon alta". Kaupan pyrkimys tarjota asiakkaille yhä enemmän erilaisia oheispalveluja on puolestaan kasvattanut kauppakeskusten ja kaupan keskittymien kokoja - ne toimivat kasvavassa määrin ostoksia ja vapaa-ajan elämyksiä yhdistävinä paikkoina. Kauppakeskusten uudistumistarve tulee kuitenkin jatkossa olemaan tiheä ja kauppakeskusten koko saattaa tehokkuusvaatimusten vuoksi myös pienentyä.

Kauppakeskuksen perustaminen Vuoritien alueen lähikortteleihin on käytännössä erittäin epätodennäköistä. Jäljellä oleva rakennusoikeus voisi olla periaatteessa riittävä, mutta se jakautuu kolmeen toisistaan erillään olevaan kortteliin ja kortteleissa eri rakentamisvaiheissa oleville tonteille. Korttelissa 200 rakennusoikeutta on jäljellä noin 17 300 k-m², korttelissa 201 noin 8 800 k-m² ja

korttelissa 202 noin 1 300 k-m². Korttelien tonteilla jäljellä olevat rakennusoikeudet ovat 100-7 700 k-m².

Vuoritien lähialueen kortteleihin sijoittuvan kauppakeskuksen mitoituksen perustana voidaan pitää Pirkanmaan nykyisiä kauppakeskuksia, jotka ovat kooltaan suuruusluokkaa 10 000 - 146 000 k-m² (Suomen kauppakeskusyhdistys 2021) Vuoritien lähialueen kortteleiden 200 (kaavaehdotuksen mukainen kortteli 205) ja 201 jäljellä olevat rakennusoikeudet riittäisivät korttelitasolla periaatteessa Pirkanmaan kauppakeskusten kerrosalahaitarin alapään kokoiseen kauppakeskukseen, mutta tonttitasolla käytännössä eivät. Tonttitasolla tarkastellen jäljellä oleva rakennusoikeus saataisi riittää kauppakeskuksen perustamiseen korttelissa 200 "ABC:n tontilla" (noin 7 700 k-m², kaavaehdotuksen mukainen kortteli 205) ja sen luoteispuolella olevilla kahdella tontilla (yhteenlaskettu jäljellä oleva rakennusoikeus noin 9 600 k-m²). Kauppapaikkana sijainti "ABC-aseman tontilla" tai sen "takana" Sirkesalontien varressa eivät kuitenkaan olisi liiketaloudellisesti toimiva, eikä kaupan toimijoita/kiinteistökehittäjiä kiinnostava ratkaisu. Lisäksi on otettava huomioon edellä mainittu vertailukohtana oleva Toijalan keskustan kaupan markkinoiden koko kerrosaloina, Akaan erikoiskaupan liikevaihdon viimeksi kuluneina vuosina toteutunut kehitys sekä Akaan asukkaiden ostovoiman kasvu, jotka eivät mahdollista kauppakeskuksen perustamista.

Vuoritien alueen lähikortteleissa toimii nykyisen vain Sale, autokauppa, pieni vaatekauppa, pieni rakennustarvikemyymälä ja pieni autojen varaosaliike. Kaupallisia palveluja lähikortteleissa sen sijaan on melko runsaasti: mm. huoltoasema, rengasliike, autopesuloita, autokorjaamoja, autojen katsastuspaikka, sähköautojen latausasemia, talliosakkeita, hampurilaisravintola ja kahvila. Lähikorttelien muu rakennettu kerrosala on pääasiassa teollisuus- ja varastokäytössä.

Nykytilanteessa Vuoritien asemakaavan mahdollistaman kerrosalan yhdessä lähialueen korttelien muutamien pienten myymälöiden kanssa ei voida katsoa muodostavan seudullisesti merkittävää vähittäiskaupan suuryksikköön vertautuvaa myymäläkeskittymää. Korttelissa 201 on nykyisin autokauppa, mutta se poikkeaa toiminnalliselta luonteeltaan selkeästi tietenkin päivittäistavarakaupasta, mutta myös muusta tilaa vaativasta erikoiskaupasta. Tämän vuoksi autokauppa otetaankin kaupan palveluverkon kehittymistarkasteluissa huomioon omana erillisenä kokonaisuutenaan. Vuoritien alueen tulevilla myymälällä ja Lentiläntien varrella olevalla autokaupalla ei ole myöskään alueellisesti toiminnallista yhteyttä keskenään.

Yksittäisten toisistaan erillään sijaitsevien uusien erikoiskaupan myymälöiden merkittävä sijoittuminen (seudullisesti merkittävään vähittäiskaupan suuryksikköön vertautuvan myymäläkeskittymän muodostuminen) Vuoritien alueen lähikortteleihin tulevaisuudessa on erittäin epätodennäköistä, kuten jo edellä esitettyjen perustelujen lisäksi myös alueen yritystoiminnan nykyinen toimialarakenne ja viime vuosina toteutunut erikoiskaupan myymäläkehitys osoittaa. Lähikortteleihin on jo pitkään ollut mahdollista perustaa erikoiskaupan myymälöitä, mutta näin ei ole tapahtunut. Vuoritien uusi päivittäistavaramyymälä ei tule muuttamaan tätä tilannetta oleellisesti, koska se sijaitsee toiminnallisesti erillään lähikortteleista - erikoiskaupan myymälät eivät saa riittävästi synergiaetuja toiminnalleen.

Edellä tässä luvussa esitetyn perusteella voidaan todeta, että Vuoritien asemakaavan mahdollistama uusi päivittäistavaramyymälä yhdessä Vuoritien alueen lähikorttelien kanssa ei mahdollista seudullisesti merkittävään vähittäiskaupan suuryksikköön vertautuvaa myymäläkeskittymää nykyisin, eikä myöskään tulevaisuudessa. Lähikortteleihin ei käytännössä ole mahdollista perustaa kaupakeskusta, eikä uusien yksittäisten erikoiskaupan myymälöiden merkittävälle uusperustannalle ole edellytyksiä. Kaupan kannalta katsottuna lähikorttelit muodostavat luonteeltaan pääasiassa autoilutoimialaan liittyvään toimintaan sekä teollisuus- ja varastotoimintaan painottuvan alueen, joka ei tarjoa riittävästi toimintaedellytyksiä, synergiaa, eikä vetovoimaista toimintaympäristöä erikoiskaupan laajamittaiselle toiminnalle.

Kortteli 200 jatkuu voimassa olevassa asemakaavassa Sirkesalontien pohjois- ja eteläpuolelle, minkä vuoksi vireillä olevassa kaavamuutoksessa Vuoritien asemakaavan pohjoispuolinen kortteli-alue muutetaan kortteliksi 205. Kortteliin 205 tullaan sallimaan enintään 100 k-m²

päivittäistavarakaupan myymälätilaa. Kortteli 205 soveltuu hyvin alueen nykyisenkaltaiselle yritys-toiminnalle. Tällaisen toiminnan sijoittuminen kortteliin 205 myös vahvistaisi Vuoritien alueen lähikorttelien profiloitumista pitkälti autoilutoimialaan liittyvien yritystoimintojen keskittymänä.

Pirkanmaan maakuntakaavan 2040 yleismääräysten mukaan seudullisesti merkittävän vähittäiskaupan suuryksikön koon alaraja on 2 000 k-m², ellei selvitysten perusteella toisin osoiteta ja ellei maakuntakaavan suunnittelumääräyksissä muuta määrätä. Maankäyttö- ja rakennuslaissa vähittäiskaupan suuryksikön koon alaraja on 4 000 k-m². Maakuntakaavan mukaisen seudullisesti merkittävän suuryksikön koon alaraja voi kuitenkin olla erilainen riippuen kyseessä olevasta alueesta ja olosuhteista sekä kaupan laadusta. Seudullisesti merkittävällä vähittäiskaupan suuryksiköllä tarkoitetaan sellaista kaupan yksikköä, jolla voidaan arvioida olevan yhtä kuntaa laajempia, seudullisia vaikutuksia. Maakuntakaavan kaupan alueille (KM) ei ole määritelty erikseen kerrosalan alarajaa, enimmäismitoitukset sen sijaan on määritelty. Akaan Kylmäkosken KM-alueella enimmäismitoitus on 11 000 k-m² (päivittäistavarakauppa 3 000 k-m² ja keskustahakuinen erikoiskauppa 8 000 k-m²).

Merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön sijoittaminen maakuntakaavan keskusta-alueiden ulkopuolelle edellyttää, että vähittäiskaupan suuryksikön sijoituspaikaksi tarkoitettu alue on nykyisin voimassa olevassa maakuntakaavassa erityisesti osoitettu tähän tarkoitukseen. Vuoritien asemakaava-alueella ja sen lähikortteleissa tätä merkintää ei ole. Maakuntakaava ei siis salli seudullisesti merkittävään vähittäiskaupan suuryksikköön vertautuvaa myymäläkeskittymää Vuoritien alueella ja sen lähikortteleissa.

5.3 Kaavoituksessa huomioitavaa

Kaavoituksessa tehdään kaupan kokoa, tyyppiä, sijaintia ja mahdollisesti toteutumisen ajoittumista koskevia ratkaisuja, jotka vaikuttavat vähittäiskaupan ostovoiman siirtymiin, myymälärakenteseen ja kaupan alueelliseen palvelutarjontaan. Kaupan kannalta katsottuna asian voi tiivistää siten, että kyse on vaikutuksista kaupan kilpailuasetelmaan. Kaavoituksessa tehtävillä ratkaisulla voidaan rajoittaa tai mahdollistaa kilpailun toimivuutta. Tärkeää olisi pyrkiä siihen, että rajoitetaan vain sitä, mikä on välttämätöntä yhdyskuntarakenteen toimivuuden turvaamisen ja maankäyttöisten kehittämisenäkökohtien kannalta katsottuna. Yhdyskuntarakenteen kehittämistavoitteet eivät aina ole kaikilta osin samansuuntaisia kilpailun toimivuuden turvaamisen tavoitteiden kanssa. Kun tämä asia tiedostetaan, kaavaratkaisuja voidaan lähteä hakemaan avoimesti molemmat näkökulmat huomioon ottaen (ympäristöministeriö 2007).

Maankäyttö- ja rakennuslakiin keväällä 2015 tehdyn kilpailun toimivuutta koskevan lisäyksen perusteluissa elinkeinoelämän kilpailuasioiden huomioon ottamisen todetaan olevan yksi keskeisistä kaavoituksessa edistettävistä asioista. Kilpailun toimivuuden edistämisen kannalta on olennaista, että kaavoituksella luodaan edellytykset uusien toimijoiden alalle tulolle. Kilpailun kannalta toivottavia ovat kaavaratkaisut, jotka ovat joustavia ja jättävät vaihtoehtoja toteutukseen. Vuoritien asemakaava-alueen kehittäminen tukee Akaan kaupan uudistumismahdollisuuksia tarjoamalla toiminnallisesti hyvän sijaintipaikan tulevalle uudelle yritykselle. Näin Vuoritien asemakaavalla on myönteisiä vaikutuksia positiivisten kilpailuvaikutusten muodostumiseen. Asemakaavan laatimisessa kilpailun edistämisen näkökulma tulisikin ottaa yhtäläisellä painoarvolla huomioon maankäyttö- ja rakennuslain muiden kaupan sijainnin ohjausta koskevien säännösten kanssa.

Maankäytön suunnittelussa kaupan palvelujen kehittämistä on ajateltava kokonaisuutena, jossa eri alueiden kaupan palvelut täydentävät toisiaan. Koko Akaan kaupan palveluverkon tasapainoisen kehittämisen kannalta onkin tärkeää, että niin Toijalan keskustalle, Viialalle, Kylmäkoskelle kuin Vuoritien alueellekin annetaan riittävät mahdollisuudet kehittyä. Kaupungin tehtävänä on kokonaisuuden hallinta niin, että luodaan edellytykset kaupan tavoitteelliseen kehittymiseen eri alueilla. Tätä tehtävää toteutetaan valmisteilla olevassa Akaan strategisessa yleiskaavassa. Strategisen yleiskaavan valmisteluun liittyneessä kaupallisessa selvityksessä kullekin Akaan kaupan alueelle on

määritelty oma profiilinsa ja tehtävänsä Akaan tavoitteellisessa kaupan palveluverkossa 2040. Tässä selvityksessä tehdyn asiointitodennäköisyysmallinnuksen perusteella Vuoritien alueen veto-voima kasvaa, mutta asiointit Toijalan keskustassa, Viialassa ja Kylmäkoskella eivät siitä huolimatta vähene ratkaisevasti. Vaikutusten arvioinnin pohjalta Vuoritien asemakaava-alueen kehittämisen lähtökohdaksi on perusteltua ottaa asemakaavassa osoitettu kaupan mitoitus.

Keskusta on Toijalan kaupallinen pääkeskus, jossa on suhteellisen monipuolinen kaupan palvelutarjonta. Sen tulee myös säilyä ensisijaisena päivittäistavarakaupan ja keskustahakuisen erikoiskaupan sijaintipaikkana jatkossakin. Tätä kehitystä tuettaessa on muistettava, että keskustojen kehitykseen vaikuttavat monet eri tekijät. Keskustojen kaupallinen vetovoima ja elävyys ovat riippuvaisia kaupan palvelutarjonnan lisäksi myös mm. kulttuuri-, viihde- ja ravintolapalvelujen ja julkisten palvelujen tarjonnan monipuolisuudesta sekä liikenne- ja pysäköintijärjestelyjen toimivuudesta, viihtyisästä fyysisestä ympäristöstä jne. Toijalan keskustan nykyinen asema ja sen kehittämispotentiaali on tässä mielessä vahva Vuoritien alueeseen verrattuna. Viialassa ja Kylmäkoskella on puolestaan omat vahvuutensa.

Vuoritien asemakaava-alueen kehittäminen ei uhkaa ratkaisevasti Toijalan keskustan, Viialan ja Kylmäkosken kaupallisten palvelujen toiminta- ja kehittämisedellytyksiä. Vuoritielle sijoittuva päivittäistavarakauppa on väestömäärien kehitykseen suhteutettuna luonteeltaan paikallista. Lisäksi on muistettava, että päivittäistavarakaupan toiminnassa investointien toteuttaminen perustuu nykyiseen ja lähitulevaisuudessa odotettavissa olevaan, pääsääntöisesti paikalliseen kysyntään. Kaupan toimijat näkevät Vuoritien alueella kehittämispotentiaalia. Jos markkinanäkymät eivät olisi riittävän hyvät, investointeja ei suunniteltaisi ja kaupan kehitys jäisi toteutumatta.

Kaavoituksella tulee tarjota Akaasta sijaintipaikkaa hakeville yrityksille vaihtoehtoja, joissa kauppa voi hakeutua konseptiinsa, muuhun myymäläverkkoon ja kilpailutilanteeseen suhteutettuna itselleen liiketoiminnallisesti parhaaseen paikkaan. Vuoritien alue on yksi näistä paikoista Akaassa.

6. LÄHTEET

Akaan kaupunki (2021). Kaavoituskatsaus.

Akaan kaupunki (2020). Vuoritien asemakaava ja asemakaavan muutos. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma.

HE251/2016. Hallituksen esitys eduskunnalle maankäyttö- ja rakennuslain muuttamisesta.

HE 334/2014 vp (2014). Hallituksen esitys eduskunnalle laeiksi maankäyttö- ja rakennuslain sekä maankäyttö- ja rakennuslain muuttamisesta annetun lain voimaantulosäännöksen muuttamisesta.

Pirkanmaan liitto (2017). Pirkanmaan maakuntakaava 2040.

Pirkanmaan liitto (2014). Pirkanmaan väestösuunnite 2040.

Päivittäistavarakauppa ry (2020). Päivittäistavarakauppa 2020.

Päivittäistavarakauppa ry (2018). Päivittäistavarakauppa 2018.

Ramboll (2021). Akaan strategisen yleiskaavan kaupallinen selvitys.

Saaristoasiain neuvottelukunta, maa- ja metsätalousministeriö (2016). Mökkibarometri 2016.

Suomen Kauppakeskusyhdistys ry (2021). Kauppakeskukset 2021-julkaisu.

Suomen Kauppakeskusyhdistys ry (2014). Kauppakeskukset 2014 -julkaisu.

Suomen Kauppakeskusyhdistys ry (2010). Kauppakeskukset 2010 -julkaisu.

Ympäristöministeriö (2007). Kauppa maakuntakaavoituksessa. Ympäristöministeriön raportteja 23/2007.

LIITE 1. VÄHITTÄISKAUPAN TOIMIALAT

PÄIVITTÄISTAVARAKAUPPA (A.C.Nielsen Finland Oy)

Hypermarket

- Myyntipinta-ala 2 500 m² tai yli, päivittäistavaroiden osuus myynnistä alle 2/3

Tavaratalo

- Myyntipinta-ala 1 000 m² tai yli, päivittäistavaroiden osuus myynnistä alle 2/3

Supermarket, iso

- Myyntipinta-ala 1 000 m² tai yli, päivittäistavaroiden osuus myynnistä yli 2/3

Supermarket, pieni

- Myyntipinta-ala 400 - 999 m², päivittäistavaroiden osuus myynnistä yli 2/3

Valintamyymälä, iso

- Myyntipinta-ala 200 - 399 m²

Valintamyymälä, pieni

- Myyntipinta-ala 100 - 199 m²

Pienmyymälä

Päivittäistavaroiden erikoismyymälä (esimerkiksi lihakauppa)

KESKUSTAHAKUINEN ERIKOISKAUPPA (Tilastokeskus)

Tavaratalokauppa

- Itsepalvelutavaratalot (yli 2 500 m²)
- Pienoistavaratalot ja muut erikoistumattomat myymälät enintään 2 500 m²)

Alkot ja apteekit ym.

- Alkoholi- ja muiden juomien vähittäiskauppa
- Apteekit
- Terveystarvikkeiden vähittäiskauppa
- Kosmetiikka- ja hygieniatuotteiden vähittäiskauppa

Muotikauppa

- Naisten vaatteiden vähittäiskauppa
- Miesten vaatteiden vähittäiskauppa
- Turkisten ja nahkavaatteiden vähittäiskauppa
- Lastenvaatteiden vähittäiskauppa
- Lakkien ja hattujen vähittäiskauppa
- Vaatteiden yleisvähittäiskauppa
- Jalkineiden vähittäiskauppa
- Laukkujen vähittäiskauppa

Tietotekninen erikoiskauppa

- Tietokoneiden, oheislaitteiden ja ohjelmistojen vähittäiskauppa
- Televiestintälaitteiden vähittäiskauppa
- Viihde-elektronikan vähittäiskauppa

Muu erikoiskauppa

- Kankaiden vähittäiskauppa
- Lankojen ja käsityötarvikkeiden vähittäiskauppa
- Mattojen vähittäiskauppa
- Sähkötarvikkeiden ja valaisimien vähittäiskauppa
- Kumi- ja muovitarvikkeiden vähittäiskauppa
- Taloustavaroiden vähittäiskauppa
- Soittimien ja musiikkitarvikkeiden vähittäiskauppa

- Kodintekstiilien vähittäiskauppa
- Muu sisustustekstiilien ja -tarvikkeiden vähittäiskauppa
- Kirjojen vähittäiskauppa
- Paperi- ja toimistotarvikkeiden vähittäiskauppa
- Aikakausjulkaisujen ja lehtien vähittäiskauppa
- Urheilualan vähittäiskauppa
- Pelien ja leikkikalujen vähittäiskauppa
- Kukkien vähittäiskauppa
- Kukkakioskit
- Lemmikkieläinten vähittäiskauppa
- Kultasepänteosten ja kellojen vähittäiskauppa
- Taideliikkeet
- Valokuvausalan vähittäiskauppa
- Optisen alan vähittäiskauppa
- Lastenvaunujen ja -tarvikkeiden vähittäiskauppa
- Lahjatavaroiden ja askartelutarvikkeiden vähittäiskauppa
- Muiden uusien tavaroiden vähittäiskauppa
- Antiikkiliikkeet
- Antikvariaattikauppa
- Muiden käytettyjen tavaroiden vähittäiskauppa

TILAA VAATIVA ERIKOISKAUPPA (Tilastokeskus)

Autokauppa

- Henkilöautojen ja kevyiden moottoriajoneuvojen vähittäiskauppa
- Matkailuvaunujen ja muualla luokittelemattomien moottoriajoneuvojen vähittäiskauppa
- Moottoriajoneuvojen osien ja varusteiden vähittäiskauppa (pl. renkaat)
- Renkaiden vähittäiskauppa
- Moottoripyörien sekä niiden osien ja varusteiden vähittäiskauppa

Rautakauppa

- Rauta- ja rakennustarvikkeiden yleisvähittäiskauppa
- Maalien vähittäiskauppa
- Keittiö- ja saniteettitilojen kalusteiden vähittäiskauppa
- Muu rauta- ja rakennusalan vähittäiskauppa
- Lukkoseppä- ja avainliikkeet

Kodintekniikkakauppa

- Sähköisten kodinkoneiden vähittäiskauppa

Huonekalukauppa

- Huonekalujen vähittäiskauppa

Muu tilaa vaativa kauppa

- Tapettien ja lattianpäällysteiden vähittäiskauppa
- Veneiden ja veneilytarvikkeiden vähittäiskauppa
- Puutarha-alan vähittäiskauppa