



*Kaupun toimintaedellytykset keskustassa  
- esimerkkejä kehittämistoimenpiteistä*

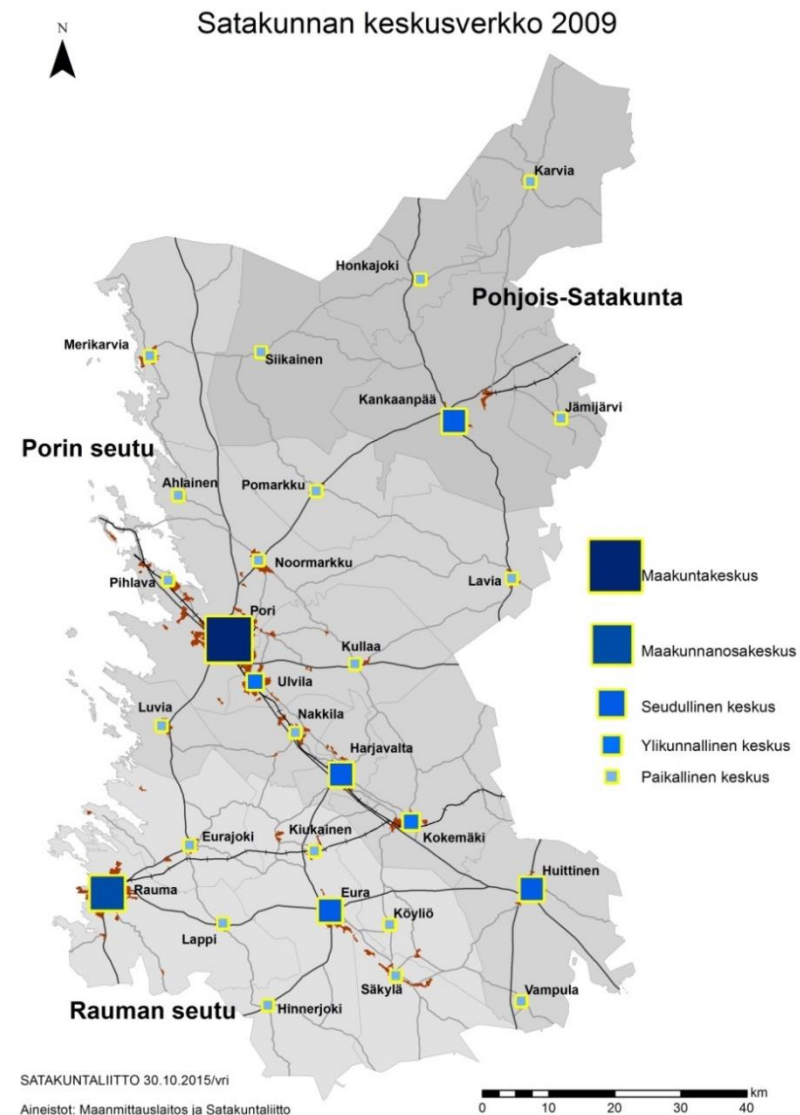
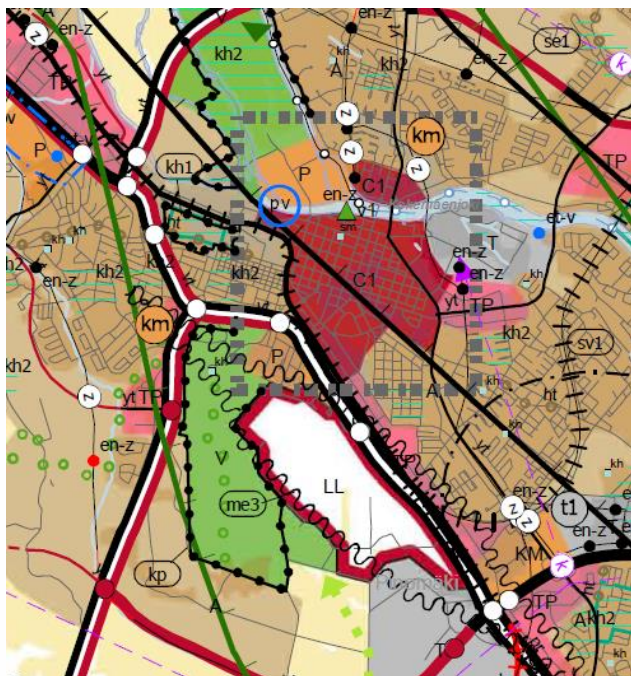
KOMMENTTIPUHEENVUORO

SHKY seminaari: Historiallinen keskusta kaupan paikkana 21.4.2016  
Susanna Roslöf, maakunta-arkkitehti, Satakuntaliitto

# Kauppa Satakunnan maakuntakaavoituksessa

Satakunnan maakuntakaava (YM/30.11.2011-KHO/13.3.2013)

- Keskustatoimintojen alueet (C)
- Taajamatoimintojen alueet (A)
- Vähittäiskaupan suuryksiköiden alueet (KM)
- Palvelujen alueet (P)
- Työpaikka-alueet (TP)



# Maankäyttö- ja rakennuslain muutos -päivitystarve Satakunnan maakuntakaavaan

Vähittäiskaupan ohjausta koskeva lainmuutos tuli voimaan 15.4.2011.

Uutena säännöksenä vähittäiskauppaa koskevat uudet erityiset sisältövaatimukset, joita sovelletaan maakunta- ja yleiskaavoihin (MRL § 71 a- 71 e)

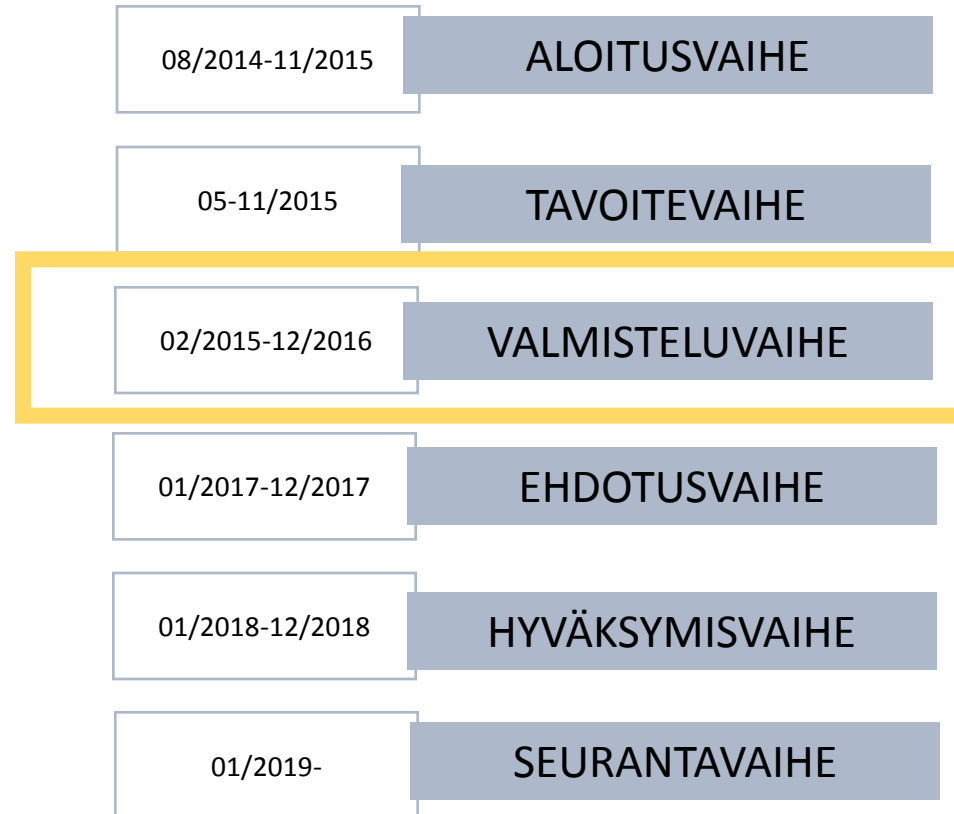
Osoitettaessa vähittäiskaupan suuryksiköitä on katsottava, että

- 1) suunnitellulla maankäytöllä **ei ole merkittäviä haitallisia vaikutuksia keskusta-alueiden kaupallisiin palveluihin ja niiden kehittämiseen;**
- 2) alueelle sijoittuvat palvelut ovat mahdollisuuksien mukaan **saavutettavissa joukkoliikenteellä ja kevyellä liikenteellä;** sekä
- 3) suunniteltu maankäyttö **edistää sellaisen palveluverkon kehitystä, jossa asiointimatkojen pituudet ovat kohtuulliset ja liikenteestä aiheutuvat haitalliset vaikutukset mahdollisimman vähäiset.**

Maakuntakaavoitusta koskeva velvoite esittää **vähittäiskaupan suuryksiköiden enimmäismitoitus** (MRL § 71 b) Maakuntakaavoissa tulee esittää myös merkitykseltään **seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön alaraja** (MRL § 71 b). Voimaan tulleeseen muutokseen sisältyvän siirtymäsäännöksen mukaisesti vähittäiskaupan suuryksikön määritelmää **sovelletaan paljon tilaa vaativan erikoistavaran kauppaan 16.4.2017 alkaen.**

**Vähittäiskaupan suuryksiköiden ensisijainen sijaintipaikka on keskusta-alue**, ellei muu sijainti kaupan laatu huomioon ottaen ole perusteltu. Merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön sijoittaminen maakuntakaavan keskustatoiminnoille tarkoitetun alueen ulkopuolelle edellyttää, että vähittäiskaupan suuryksikön sijoituspaikaksi tarkoitettu alue on maakuntakaavassa erityisesti osoitettu tähän tarkoitukseen. (MRL § 71 c)

# Satakunnan vaihemaakuntakaava 2 -prosessin vaiheet ja aikataulu

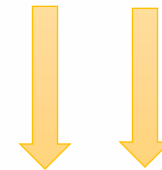


# Satakunnan vaihemaakuntakaavan 2 tavoitteet

Kansainväliset sopimukset ja sitoumukset



Valtakunnalliset  
alueidenkäyttötavoitteet (VAT)  
Maankäyttö- ja rakennuslaki (MRL)



Valtakunnalliset tavoitteet

Maakunnan tavoitteet

TAVOITE-ESITYKSET



**SATAKUNNAN  
VAIHEMAAKUNTAKAAVAN 2  
TAVOITTEET**



# Satakunnan vaihemaakuntakaava 2

## -Kaupan teeman tavoitteet

Tavoitteena on tukea aluerakenteen tarkoituksenmukaista kehittämistä sekä elinkeinoelämän kilpailukyvyn ja kansainvälisen aseman vahvistamista. Tavoitteeseen pyritään **hyödyntämällä olemassa olevia rakenteita ja maakunnan ominaispiirteitä sekä edistämällä elinympäristön laadun parantamista** ja luonnonvarojen kestävää käyttöä.

Kaupan palveluverkko perustuu Satakunnan väestö- ja työpaikkasuunnitteeseen. Satakunnan alue- ja yhdyskuntarakenteeseen perustuvia kehittämisvyöhykkeitä kehitetään yritystoiminnan ja väestön keskittyminä hyvien liikenneyhteyksien varrella. **Satakunnan kaupan palveluverkkoa kehitettäessä turvataan kaupan alueiden riittävyys, monipuolisuus sekä hyvä saavutettavuus niin kaupan logistiikan kuin asukkaiden palveluiden saavutettavuuden näkökulmasta. Keskusta-alueita priorisoidaan ensisijaisina kauppapaikkoina, ja tilaa vaativan kaupan erityisluonne huomioidaan.** Työpaikka-alueiden, jotka sijaitsevat taajamien lähellä ja hyvien kulkuyhteyksien varrella, tilaa vaativan kaupan profiilit tunnistetaan ja alueita kehitetään niiden olemassa olevien vahvuuksien pohjalta myös tilaa vaativan kaupan vyöhykkeinä. Kaupanalan muutokset ja verkkokaupan mahdollisuudet tunnistetaan.

Maankäytön suunnittelulla ja toimintojen sijoittelulla muodostetaan viihtyisää ja toimivaa elinympäristöä ja haittavaikutuksia asutukselle pyritään ennalta ehkäisemään. **Satakunta on vetovoimainen kaupan sijoittumispaikka ja satakuntalaiset saavat omasta maakunnasta hyvät palvelut kohtuuetäisyydeltä. Paikallisuutta pidetään voimavarana erityisesti elintarviketuotannon näkökulmasta ja paikallisuus myös matkailun edistämisessä tunnistetaan osana kaupan palveluja.**

# Satakunnan vaihemaakuntakaava 2

## -Kaupan teeman yleiset tavoitteet

Vähittäiskaupan suuryksiköiden enimmäismitoitus riittävällä tarkkuudella

-koskee sekä keskustatoimintojen alueiden ulkopuolelle osoitettavia vähittäiskaupan suuryksiköjä että **keskustatoimintojen aluetta**

Suurimpien kaupunkien keskustatoimintojen alueella ei tarvitse aina osoittaa kerrosneliömetreinä vaan voidaan osoittaa enimmäiskerrosalana tai **keskustatoimintojen alueilla yhden suuryksikön enimmäiskokona.**

**Vähittäiskaupan suuryksiköjen ensisijainen sijaintipaikka on keskusta-alue ellei muu sijainti kaupan laatu huomioon otettuna ole perusteltu (paljon tilaa vaativan erikoistavaran kauppa).**

**Yhdyskuntasuunnittelulla ja kaavoituksella ohjataan kaupan sijoittumista ja mitoitusta, mutta sillä ei voida taata kaupan palvelujen toteutumista eikä turvata kaupan kannattavuutta.**

### **Päivittäistavarakauppa**

Asuntoalueiden läheisyys, riittävä väestömäärä

Saavutettavuus

### **Erikoiskauppa**

Sijoittuvat ensisijaisesti keskustoihin

Liikepaikan toimivuus, muut läheiset toiminnot

Kävelykadut, torin reunustat ja muut asiointia parantavat kaupunkielementit

Lähde: Vähittäiskaupan suuryksiköiden kaavoitus, Ympäristöhallinnon ohjeita 3/2013, Ympäristöministeriö



# Satakunnan maakuntakaava/Satakunnan vaihemaakuntakaava 2

## -Keskustatoimintojen alueen suunnittelumääräys?

C

### **KESKUSTATOIMINTOJEN ALUE (Eura, Harjavalta, Huittinen, Kankaanpää, Kokemäki, Rauma, Ulvila)**

Merkinnällä osoitetaan palveluvarustukseltaan kaupunkitasoisten ja vastaavien seudullisten keskusten ydinalueet, joihin sijoittuu keskustahakuisten palvelu, hallinto-, asumis- ja muiden toimintojen alueita niihin liittyvine liikennealueineen ja puistoineen. Merkinnän osoittamalle alueelle voidaan sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikkö.

#### **Suunnittelumääräys:**

Keskustatoimintojen alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on kiinnitettävä huomiota alueen arkkitehtuuriin, ympäristökuvaan, ominaispiirteisiin, viihtyisyyteen ja toimivuuteen, jalankulku-, huolto- ja julkisen liikenteen järjestelyjen tarkoituksenmukaisuuteen sekä häiriöttömyyteen. Aluetta suunniteltaessa on varauduttava riittävään palvelu- ja liiketilatarjontaan.

Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on otettava huomioon kulttuuriympäristön ominaispiirteiden vaaliminen ja turvattava merkittävien luonto-, maisema- ja kulttuuriarvojen säilyminen myös eheyttävän suunnittelun yhteydessä.

Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa vähittäiskaupan suuryksiköt tulee suunnitella siten, että ne arkkitehtuuriltaan ja sijoitukseltaan sopeutuvat ympäristöön ja mitoitukseltaan täydentävät keskustan palvelutarjontaa.

Lähde: Satakunnan maakuntakaava, Satakuntaliitto, Sarja A:311



# Satakunnan maakuntakaava/Satakunnan vaihemaakuntakaava 2

## -Keskustatoimintojen alueen suunnittelumääräys?

C1

### KESKUSTATOIMINTOJEN ALUE (Pori)

Merkinnällä osoitetaan maakuntakeskuksen ydinalue, johon sijoittuu koko maakuntaa palvelevia keskustahakuisia kaupan, hallinto-, hyvinvointi- ja vapaa-ajan palveluja ja asumista.

#### **Suunnittelumääräys:**

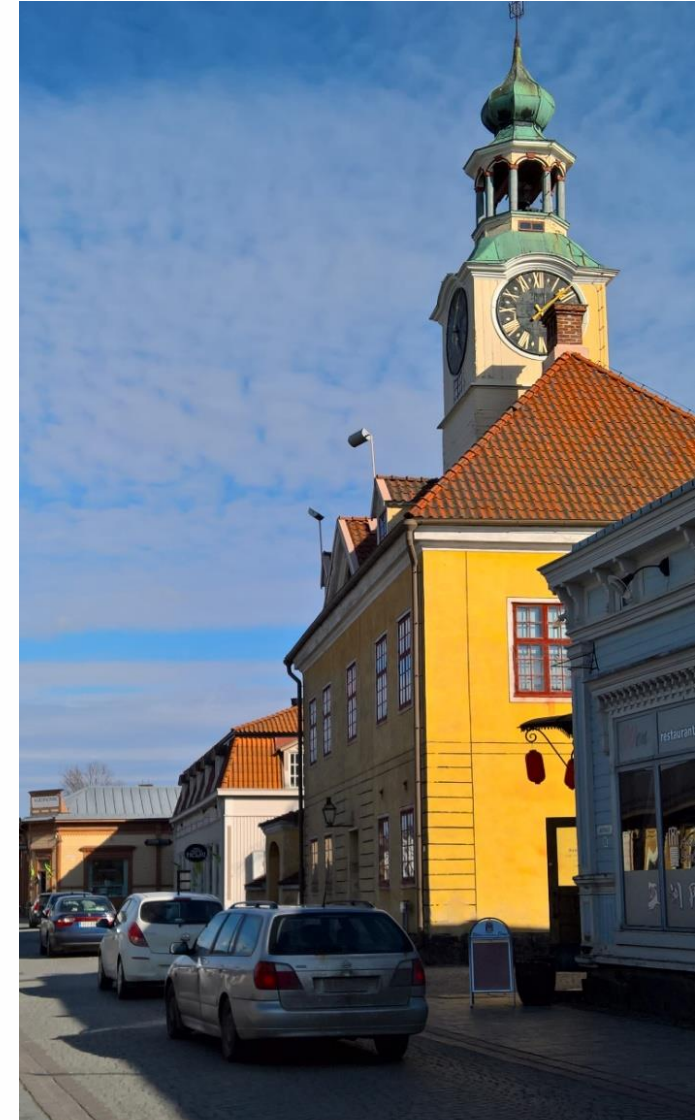
Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee luoda edellytyksiä kansainvälisen, kaupallisesti ja kulttuurisesti vetovoimaisen ja merkittäviä kulttuurihistoriallisia arvokerrostumia kaupunkirakenteessa korostavan kaupunkikeskuksen edelleen kehittämiseksi.

Lähde: Satakunnan maakuntakaava, Satakuntaliitto, Sarja A:311

# Satakunnan vaihemaakuntakaava 2

## -Kaupan historia, nykyhetki ja tulevaisuuden mahdollisuudet

- Keskusta-alueella monia eri yhteen sovitettavia toimintoja; julkiset palvelut, kaupalliset palvelut, hallinto, asuminen, liikenne ja puistot
- Keskustan ydin usein tori
- Tori kaupan ja tapahtumien paikka; sosiaaliset kohtaamiset, neuvonpidot, kauppa, politiikka, huvitukset...
- Toria ympäröivät kaupungin merkkirakennukset
- Kaupan volyymi kasvanut, julkisten palvelujen ja hallinnon rakentamisen volyymi pienentynyt



# Satakunnan vaihemaakuntakaava 2

-Kaupan historia, nykyhetki ja tulevaisuuden mahdollisuudet



OMINAISPIIRTEET, ARKKITEHTUURI, HIERARKIA JA  
MITTAKAAVA





UUVILLA

Keuhkömaus  
Kävelä Pöytä 89,4  
radopari.fi

HALPA



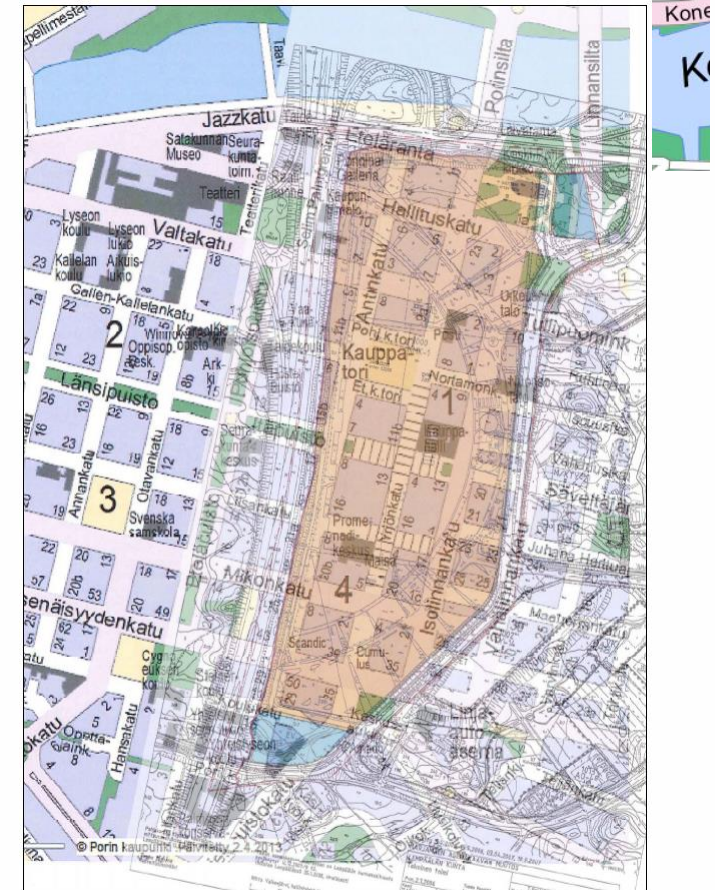


RUUVILLA

Kansainvälinen  
+358 9 252 11  
www.ruuvilla.fi  
+358 9 252 11



VÄHITTÄISKAUPAN SUURYSIKKÖJEN TULEE  
SOPEUTUA ARKKITEHTUURILTAAN JA  
SIJOITUKSELTAAN YMPÄRISTÖÖN JA MITOITUKSILTAAN  
TÄYDENTÄÄ KESKUSTAN PALVELUTARJONTAA







Kiitos!