

Vastaanottaja
Kirkkonummen kunta

Asiakirjatyyppi
Raportti

Päivämäärä
29.10.2024

TOLSANPORTIN KAUPALLINEN SELVITYS

Tolsanportin asemakaavan kaupallinen selvitys

Päivämäärä **29.10.2024**

Laatija **Eero Salminen, Tero Iikkanen, Jarkko Kukkola**

SISÄLTÖ

1.	JOHDANTO	2
2.	KAUPAN SIJAINNINOHJAUS JA KAAVOITUSTILANNE	2
2.1	Maankäyttö- ja rakennuslaki	2
2.2	Maakuntakaava	3
2.3	Maankäytön kehityskuva	8
2.4	Yleiskaava	8
2.5	Asemakaava	9
3.	TOIMINTAYMPÄRISTÖN ANALYYSI	14
3.1	Vaikutusalueen määrittely	14
3.2	Kaupan ja palvelujen tarjonta vaikutusalueella	14
3.3	Kaupan palvelujen kysyntä	19
3.4	Kohteen saavutettavuus	22
3.5	Liikenne ja liikkuminen	25
4.	VÄHITTÄISKAUPAN OSTOVOIMA JA TILANTARVE	25
4.1	Vähittäiskaupan ostovoima	25
4.2	Liiketilän laskennallinen lisätarve	27
4.3	Ostovoiman virtaus	28
5.	KAUPALLISTEN VAIKUTUSTEN ARVIOINTI	28
6.	JOHTOPÄÄTÖKSET	34
	LIITE 1. VÄHITTÄISKAUPAN TOIMIALAT	36

1. JOHDANTO

Kirkkonummen Tolsan kunnanosaan on vireillä Tolsanportti pohjoinen (14200) ja Tolsanportti etelä (14201) asemakaavat. Asemakaavat mahdollistavat hankealueelle tilaa vaativaa kauppaa. Alueelle ei saa rakentaa päivittäistavarakauppaa tai keskustahakuista erikoistavarakauppaa.

Työssä arvioidaan kaavamuutosten kaupalliset vaikutukset MRL:n edellyttämässä laajuudessa perustuen kaavaehdotuksen aineistoihin 6/2024.

2. KAUPAN SIJAINNINOHJAUS JA KAAVOITUSTILANNE

2.1 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. (MRL 71c §.) Vähittäiskaupan suuryksikköä ei saa sijoittaa maakunta- tai yleiskaavan keskustatoiminnoille tarkoitetun alueen ulkopuolelle, ellei alue ole asemakaavassa erityisesti osoitettu tätä tarkoitusta varten. Mitä 1 momentissa säädetään, koskee myös olemassa olevan vähittäiskaupan myymälän laajentamista tai muuttamista vähittäiskaupan suuryksiköksi, vähittäiskaupan suuryksikön laajentamista sekä sellaista myymäläkeskittymää, joka vaikutuksiltaan on verrattavissa vähittäiskaupan suuryksikköön. Mitä 1 momentissa säädetään, ei kuitenkaan koske vähittäiskaupan myymälän, vähittäiskaupan suuryksikön tai myymäläkeskittymän laajentamista, joka ei ole merkittävä. (MRL 71c §.)

Vuonna 2017 toteutetussa lakimuutoksessa vähittäiskaupan suuryksikön kokoraja nostettiin 2 000 kerrosneliömetristä 4 000 kerrosneliometriin sekä poistettiin velvoite osoittaa maakuntakaavan keskustatoimintojen alueella vähittäiskaupan suuryksiköiden enimmäismitoitus. Lisäksi luovuttiin veloitteesta ottaa huomioon kaupan laatu sijoitettaessa vähittäiskaupan suuryksikkö muualle kuin keskusta-alueelle. Vähittäiskaupan suuryksikön ensisijainen sijaintipaikka on lakimuutoksen jälkeenkin keskusta-alue. **Suuryksikkö voidaan kuitenkin sijoittaa myös muualle edellyttäen, että kaupan palvelujen saavutettavuus otetaan sijoituksen perusteena huomioon.**

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

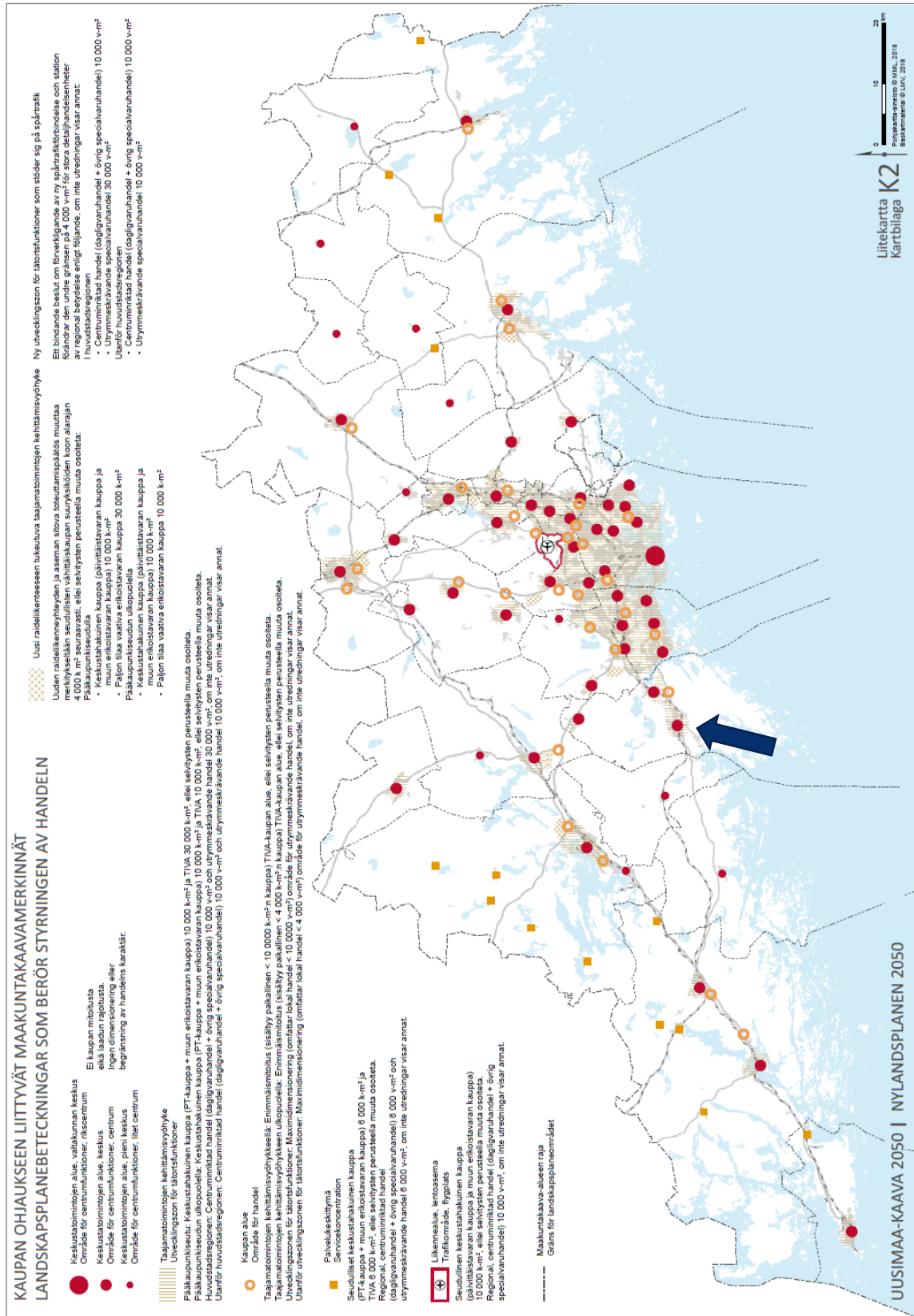
- **Suunnitellulla maankäytöllä ei saa olla merkittäviä haitallisia vaikutuksia keskusta-alueiden kaupallisiin palveluihin ja niiden kehittämiseen.** Arvioitaessa suunnitteluratkaisun vaikutuksia keskustan kaupallisiin palveluihin otetaan huomioon muun muassa kaupan laatu.
- Kaavassa osoitettavien **kaupan 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).

Maankäyttö- ja rakennuslain vähittäiskaupan suuryksikköjä koskeva sijainnin ohjaus on rajattu koskemaan vain niitä myymälöitä, joilla on yhdyskuntarakenteeseen, liikenteeseen tai kaupan palvelujen saavutettavuuteen kohdistuvia merkittäviä vaikutuksia. Kaupan sijainnin ohjauksen näkökulmasta on huomioitava, että suuryksiköksi voidaan tulkita myös myymäläkeskittymä, jossa yksittäisten myymälöiden kerrosala jää alle 4 000 k-m²:een, mutta jotka yhdessä muodostavat vaikutuksiltaan seudullisen kokonaisuuden.

2.2 Maakuntakaava

Uudenmaan maakuntavaltuuston 25.8.2020 hyväksymässä **Uusimaa 2050 -kaavassa** kaupan palveluverkon kokonaisratkaisu muodostuu keskustatoimintojen alueiden, kaupan alueiden, taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeiden, uusien raideliikenteeseen tukeutuvien taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeiden, palvelukeskittymien sekä lentoaseman liikennealuetta koskevien merkintöjen ja määräysten kokonaisuudesta. Kaupan ohjaukseen liittyvät maakuntakaavamerkinnet esitetään seuraavassa kuvassa.



Kuva 1 Uusimaa-kaavan 2050 kaupan palveluverkon kokonaisratkaisu (Uudenmaan liitto 2020), Tolsan kaava-alueen likimääräinen sijainti on osoitettu nuolella.

Maakuntakaavassa kaupan toimiala on jaettu kahteen luokkaan seuraavasti:

- **Keskustahakuinen kauppa** tarkoittaa päivittäistavarakauppaa ja muun erikoistavaran kauppaa. Keskustahakuinen kauppa sijoittuu keskustoihin, jotka ovat hyvin saavutettavissa kestäväillä kulkutavoilla. Lähiympäristössä on paljon asukkaita ja joukkoliikenneyhteydet keskustaan ovat pääsääntöisesti toimivia. Päivittäistavarakauppa on lähipalvelua ja toimiakseen taloudellisesti, täytyy päivittäistavarakaupan läheisyydessä olla riittävä asukas-pohja. Päivittäistavarakaupassa kerrosalaltaan 4 000 neliömetrin kokoinen myymälä tarvitsee nykyisin 9 400 asukasta toimiakseen keskimääräisellä myyntitehokkuudella. Vuonna 2050 päivittäistavarakaupan vaatima asukas-pohja on 7 400 asukasta ostovoiman kasva-essa. Oletuksena asukas-pohjalle on, että kaikki asukkaat asioivat tässä myymälässä. Kes-kustahakuisella muun erikoistavaran kaupalla tarkoitetaan kaikkia niitä erikoiskaupan toi-mialoja, jotka eivät ole tilaa vaativaa kauppaa. Muun erikoistavaran kauppaja ovat mm. vaate-, kenkä-, kirja-, urheilu- ja sisustuskaupat, apteekit, Alkot ja muut tiettyihin kulutus-hyödykkeisiin erikoistuneet kaupat. Muun erikoistavaran kaupassa vähittäiskaupan suuryk-siköt ovat yleensä laajan tavaravalikoiman myymälöitä.
- **Tilaa vaativa kauppa** on erikoiskauppaa, jossa myytävien tuoteryhmien tarvitsemat tilan-tarpeet ovat suuria, kuten auto-, rauta-, huonekalu-, puutarha- ja maatalouskauppa. Tilaa vaativa kauppa sijoittuu keskustun ulkopuolelle ja keskittyy kaupan alueille. Kaupan alueet sijoittuvat yleensä hieman heikommalle saavutettavuusvyöhykkeelle kuin läheinen kes-kusta. Kaupan alueet ovat myös yleisesti heikommin saavutettavissa kestäväillä kulkumuo-doilla. Kaupan alueet sijoittuvat kuitenkin melko lähelle keskustoja ja ovat yleensä taajamiin johtavien pääväylien varrelle. Kaupan alueiden sijoittumisen ja mitoituksen lähtökohtana ovat tilaa vaativan kaupan kannalta riittävä lähiasutus ja ostovoima, jolloin asiointimatkat ovat kohtuullisia. Laajan tavaravalikoiman kaupat ovat esimerkiksi varaosakauppaan koh-dentuneita tavarataloja ja muita laajan tavaravalikoiman myymälöitä kuten Tokmanni ja Biltema.

Uusimaa-kaavan tavoitteena on tukea keskustojen elinvoimaa ja arjen sujuvuutta. Tätä tavoitetta vahvistetaan siten, että keskuksille ei osoiteta kaupan mitoitusta eikä kaupan laadullisia rajoituksia. Maakuntakaavassa on osoitettu enimmäismitoitukset keskustun ulkopuolisille kaupan alueille sekä osoitettu merkittävyydeltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön koon alarajat koko Uudelle-maalle, kehitettäville vyöhykkeille ja palvelukeskittymille.

Kaupan seudullisesti merkittävän suuryksikön koon alaraja on maakuntakaavan yleismääräyksen mukaan maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti 4 000 k-m². Tämä tarkoittaa, että Uudenmaan alueella voi alle 4 000 k-m² kauppaa sijoittaa vapaasti, sillä se katsotaan merkitykseltään paikalliseksi kaupaksi. Huomion arvoista on kuitenkin, että kaupan seudullisuuden määrittelyyn lasketaan kaikki toiminnallisen kokonaisuuden muodostamalla alueella oleva kaupan pinta-ala.

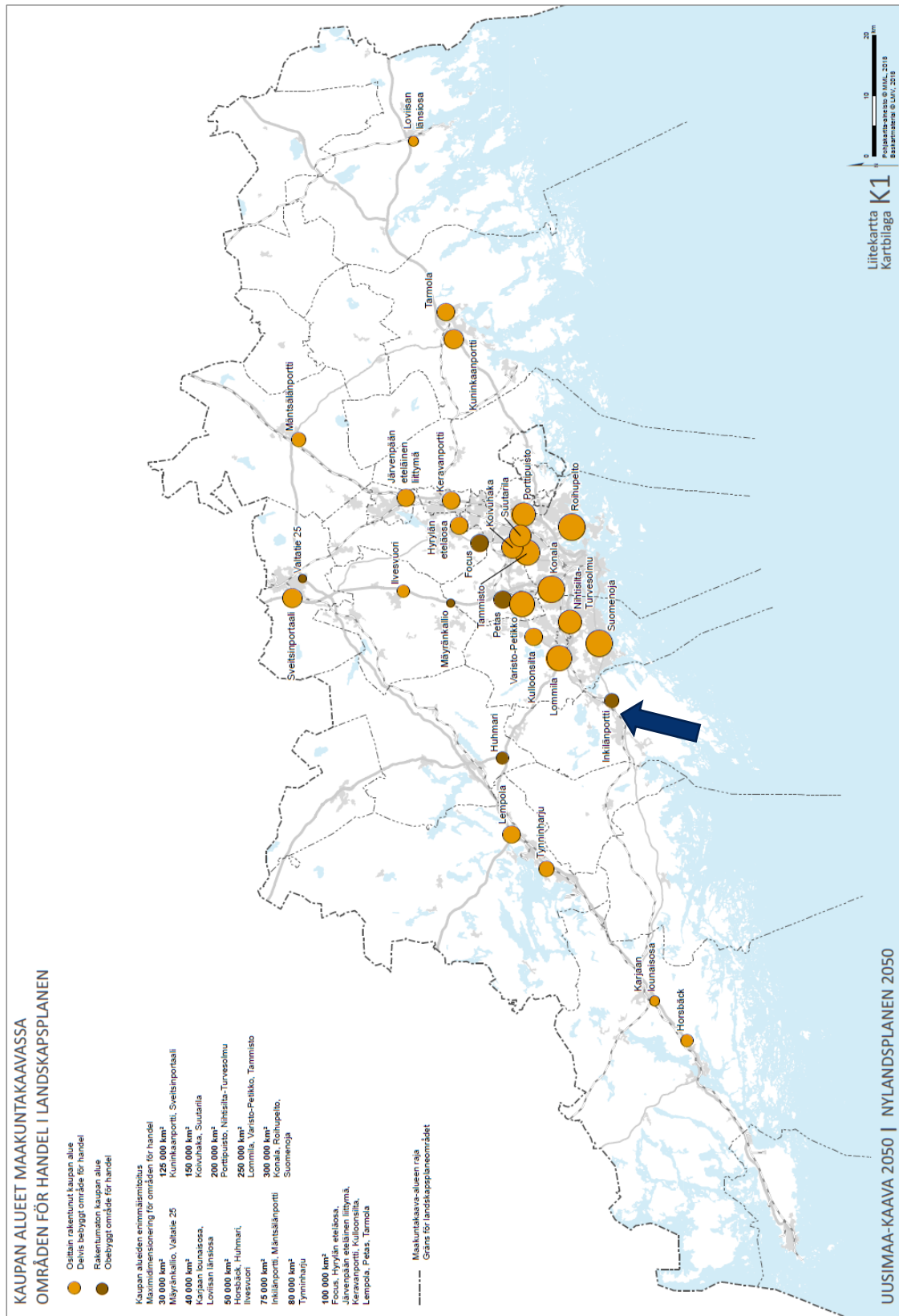
Seudullisesti merkittävän kaupan suuryksikön koon alaraja kuitenkin vaihtelee maakuntakaavan eri alueilla. Uusimaa-kaava 2050:n kaupan ratkaisussa seudullisuuden koon alarajat taajamatoiminto-jen kehittämisvyöhykkeillä ovat seuraavat, ellei selvitysten perusteella muuta osoiteta:

Pääkaupunkiseudulla

- keskustahakuiselle kaupalle 10 000 k-m²
- tilaa vaativalle kaupalle 30 000 k-m²

Pääkaupunkiseudun ulkopuolella

- keskustahakuiselle kaupalle 10 000 k-m²
- tilaa vaativalle kaupalle 10 000 k-m²



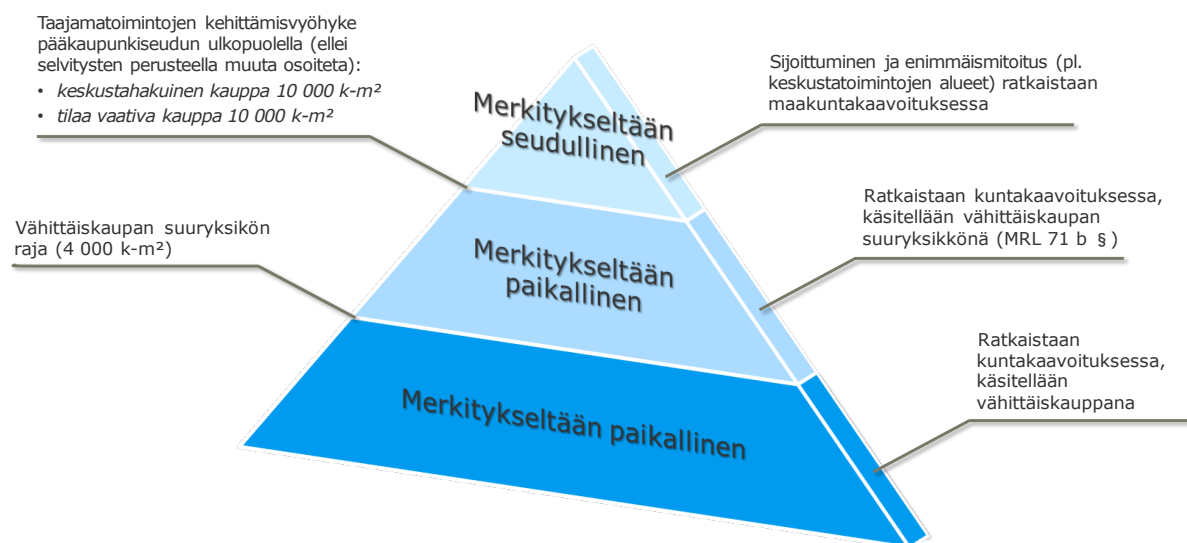
Kuva 2

Uusimaa-kaavan 2050 kaupan alueet (Uudenmaan liitto 2020).

Kaupan alueet ovat rakenteeltaan erilaisia kuin keskukset ja niiden vetovoima on erilainen. Kaupan alue on seudullisesti merkittävän tilaa vaativan vähittäiskaupan suuryksikköjen alue. Alueelle mahdollisesti sijoittuvan keskustahakuisen kaupan tulee olla vain paikallisesti merkittävää. Kaupan alueen asiointiliikenteen ympäristöhäiriöitä voidaan vähentää kiinnittämällä huomiota kestävän liikkumisen toteuttamiseen. Kaupan alueen palveluiden toteuttaminen tulee kytkeä ajallisesti joukko liikenteen toteuttamiseen. Lisäksi kaupan alueen palveluiden tulee mahdollisuuksien mukaan olla saavutettavissa myös kävellen ja pyöräillen. Maakuntakaavassa Kirkkonummelle on osoitettu Inkilänportin tilaa vaativan kaupan alue, joka sijoittuu taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeen ulkopuolelle. Inkilänportin kaupan enimmäismitoitus on 75 000 k-m².

Kaikille kaupan alueille on osoitettu kaupan enimmäismitoitukset. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee osoittaa kaupan alueen enimmäismitoitus ja mitoituksen jakautuminen kaupan alueella. Kaupan alueiden enimmäismitoituksessa tulee huomioida, että enimmäismitoitukseen lasetaan kuuluviksi merkitykseltään seudullisen ja paikallisen vähittäiskaupan olemassa oleva ja uusi liiketila.

Uusimaa-kaavassa 2050 ei ole mitoitettu keskustatoimintojen alueita. Seuraavassa kuviossa (Kuva 3) on havainnollistettu maankäyttö- ja rakennuslain kaupan suuryksikkörajaa sekä Uusimaa-kaavan 2050 seudullisuuden rajaa.

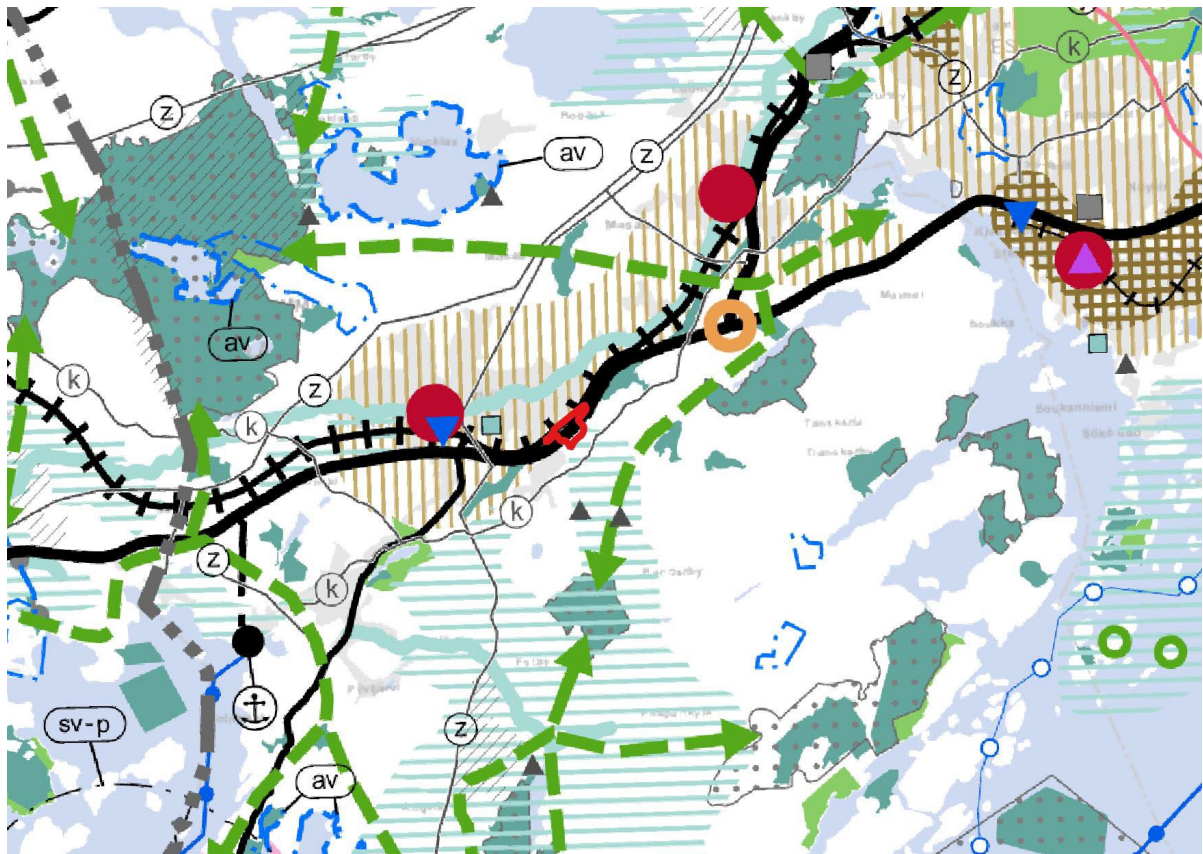


Kuva 3 Vähittäiskaupan suuryksikkö sekä merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan rajat Uusimaa-kaavassa 2050.

Maakuntakaavassa Tolsanportin alue rajautuu taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeeseen. Alueen pohjoispuolella kulkee päärata (Rantarata) ja alueen poikki kulkee maakunnallisesti merkittävä tie (Kantatie 51). Lisäksi ovat voimassa yleiset suunnittelumääräykset. Taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeellä seudullisuuden alaraja on:

- Keskustahakuinen kauppa (päivittäistavaran kauppa ja muun erikoistavaran kauppa) 10 000 k-m²
- Paljon tilaa vaativa erikoistavaran kauppa 10 000 k-m²

Tolsanportin kaava-alue sijoittuu maakuntakaavassa osin taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeelle (pohjoinen). Maakuntakaavan yleispiirteisyydestä johtuen vyöhykkeen raja ei kuitenkaan ole selväpiirteinen.



Kuva 4: Ote Uudenmaan maakuntakaavojen yhdistelmästä.

2.3 Maankäytön kehityskuva

Kunta on teettänyt koko Kirkkonummen kunnan maankäyttöä koskevan kehityskuvan 2040 (Demos Helsinki ja Sweco), joka hyväksyttiin kunnanvaltuustossa 25.5.2020. Maankäytön kehityskuva on kunnan kehittämistavoitteet sisältävä strateginen suunnitelma, jolla ei ole maankäyttö- ja rakennuslaissa tarkoitettuja oikeusvaikutuksia. Kehityskuvalla pyritään pitkän aikavälin linjaratkaisujen tekemiseen yhdyskunnan rakenteellisissa kysymyksissä.

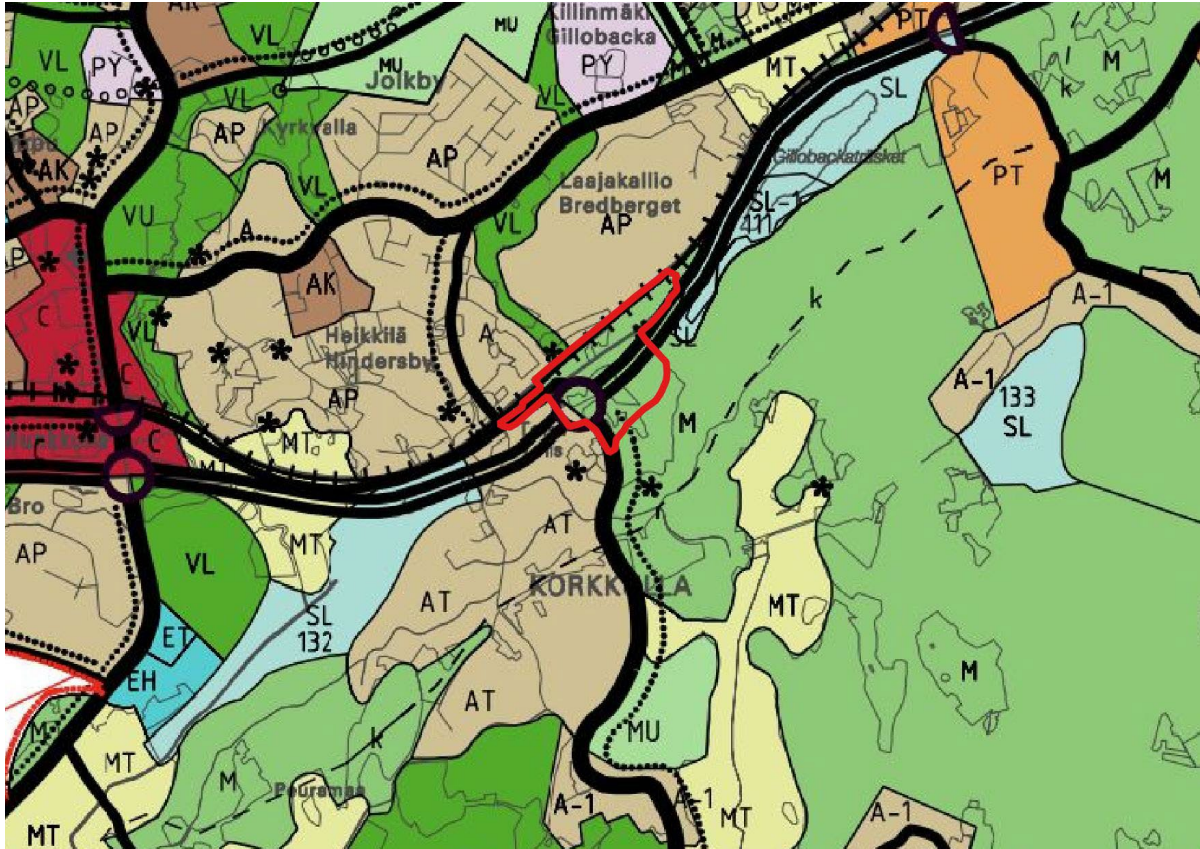
Kehityskuvassa on mainittu muun muassa seuraavia tavoitteita ja toimenpiteitä:

- Tolsan alueelle on osoitettu pienikokoinen keskus 2040
- kunta tavoittelee työpaikkaomavaraisuuden kasvua mahdollistaen elinkeinotoiminnalle kilpailukykyisen kasvualustan
- Keskuksiin ja asemanseuduille kaavoitetaan alueita kaupalle, palveluille ja työpaikoille
- Työpaikka-alueita kaavoitetaan Länsiväylän ja Turunväylän vyöhykkeelle

2.4 Yleiskaava

Hankealueella on voimassa Kirkkonummen yleiskaava 2020 (lainvoimainen 13.9.2000). Yleiskaavassa hankealue on osoitettu pääosin maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi (M). Alueelle on osoitettu seudullinen pääväylä (valta- tai kantatie) ja eritasoliittymä. Alueen lounaisosa on pieneltä osin osoitettu kyläkeskuksen alueena (AT). Länsiväylän välittömään läheisyyteen on osoitettu suojeltava kohde. Museoviraston rekisterin perusteella kohde on poistettu kiinteä muinaisjäännös Tolsa Nedegård. Alueen itäpuolella sijaitsee rauhoitettu alue, joka kattaa Gillobackaträsket-järven ranta-

alueineen (SL-1). Hankealueen lounaisnurkkaan ulottuu kevyen liikenteen reitti, joka jatkuu etelään Porkkalantietä.



Kuva 5: Ote Kirkkonummen yleiskaava 2020:stä.

2.5 Asemakaava

Hankealueella ei ole voimassa olevaa asemakaavaa.

Hankealueelle on vireillä kaksi asemakaavaa, Tolsanportti pohjoinen ja Tolsanportti etelä. Kaavat ovat tulleet vireille huhtikuussa 2024 ja olleet nähtävillä 2. – 31.5.2024.

Tolsanportti pohjoinen

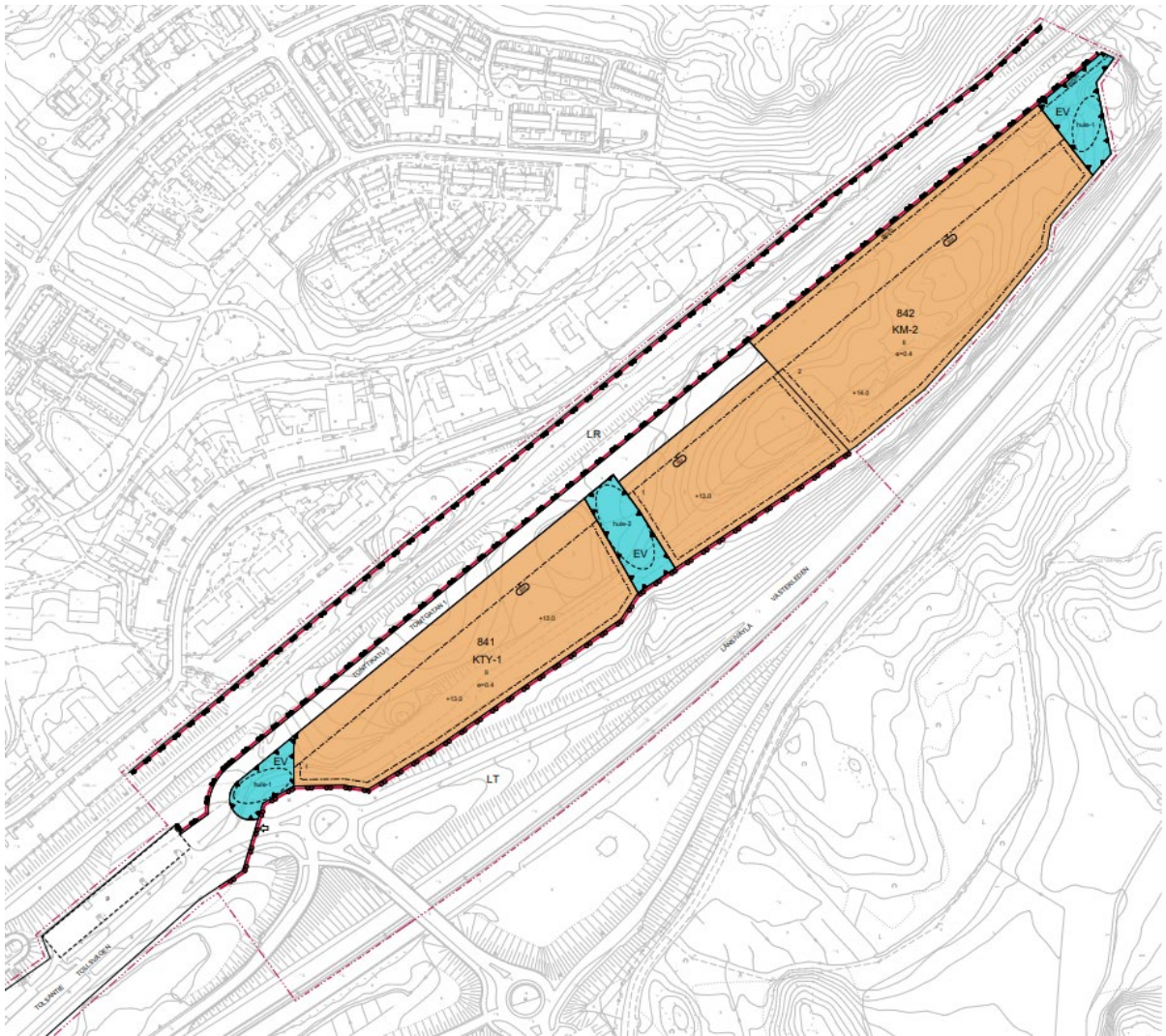
Tolsanportin pohjoinen asemakaava ja asemakaavan muutosalue sijaitsee välittömästi Tolsan asemaseudun itäpuolella ja Länsiväylän pohjoispuolella. Suunnittelualue rajautuu Länsiväylän pohjoispuolella rautatiealueen pohjoisreunaan ja etelässä Länsiväylän keskiosaan. Suunnittelualue on kooltaan noin 13 ha. Suunnittelualue on tie- ja rautatiealuetta ja niiden välistä metsä- ja katualuetta. Suunnittelualueella sijaitsevat liikennealueet ovat valtion omistuksessa, mutta muuten suunnittelualueen kiinteistöt ovat yksityisten omistuksessa. Kunnalla ei ole maanomistusta alueella.

Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen tarkoituksena on toteuttaa alueelle olemassa oleviin hyviin liikenneyhteyksiin tukeutuen liike- ja toimistorakennusten sekä teollisuus- ja varistorakennusten alue. Elinkeinoelämän mahdollisuuksien parantaminen ja työpaikkojen lisääminen kuntakeskuk- sen lähialueella tukevat liikekeskustan ja Tolsan asemanseudun kehittämistä sekä valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita. Nykyinen rautatiealue säilytetään asemakaavassa rautatiealueena. Alueen suunnittelussa huomioidaan alueen näkyminen Länsiväylälle.

Suurin osa kaava-alueesta on osoitettu liikerakennusten korttelialueeksi (KM-2) tai toimitilarakennusten korttelialueeksi (KTY-1). Alueille saa rakentaa toimistorakennuksia sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia teollisuus- ja varistorakennuksia

Liikerakennusten korttelialueen (KM-2) tontilla 1 tontinkerrosalasta enintään 2 000 k-m² ja tontilla 2 tontin kerrosalasta enintään 4 000 k-m² saa osoittaa moottoriajoneuvojen kaupan, rengaskaupan, venekaupan, veneilytarvikkeiden kaupan tai matkailuvaunujen kaupan tiloiksi. Alueelle ei saa rakentaa päivittäistavarakauppaa, keskustahakuista erikoistavarakauppaa tai muunlaista paljon tilaa vaativaa erikoistavaran kauppaa.

Toimitilarakennusten korttelialueella (KTY-1) tontin kerrosalasta enintään 3 000 k-m² saa osoittaa moottoriajoneuvojen kaupan, rengaskaupan, venekaupan, veneilytarvikkeiden kaupan tai matkailuvaunujen kaupan tiloiksi. Alueelle ei saa rakentaa päivittäistavarakauppaa, keskustahakuista erikoistavarakauppaa tai muunlaista paljon tilaa vaativaa erikoistavaran kauppaa.



Kuva 6: Vireillä olevan Tolsanportti pohjoinen -asemakaavan luonnos.

Liikerakennusten korttelialue.

Alueelle saa rakentaa toimistorakennuksia sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia teollisuus- ja varastorakennuksia. Korttelialueen tontilla 1 tontin kerrosalasta enintään 2 000 k-m² ja tontilla 2 tontin kerrosalasta enintään 4 000 k-m² saa osoittaa moottoriajoneuvojen kaupan, rengaskaupan, venekaupan, veneilytarvikkeiden kaupan tai matkailuvaunujen kaupan tiloiksi. Alueelle ei saa rakentaa päivittäistavarakauppaa, keskustahakuista erikoistavarakauppaa tai muunlaista paljon tilaa vaativaa erikoistavaran kauppaa.

KM-2

Toimitilarakennusten korttelialue.

Alueelle saa rakentaa toimistorakennuksia sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia teollisuus- ja varastorakennuksia. Korttelialueella tontin kerrosalasta enintään 3 000 k-m² saa osoittaa moottoriajoneuvojen kaupan, rengaskaupan, venekaupan, veneilytarvikkeiden kaupan tai matkailuvaunujen kaupan tiloiksi. Alueelle ei saa rakentaa päivittäistavarakauppaa, keskustahakuista erikoistavarakauppaa tai muunlaista paljon tilaa vaativaa erikoistavaran kauppaa.

KTY-1

Kuva 7: Vireillä olevan Tolsanportti pohjoinen -asemakaavan määräyksiä.

Tolsanportti eteläinen

Tolsanportin eteläinen asemakaava-alue sijaitsee Tolsan asemanseudun kaakkoispuolella. Kaava-alue rajautuu pohjoisessa Länsiväylän keskilinjaan, idässä vireillä olevaan Tolsanjärven asemakaava-alueeseen, etelässä peltoalueeseen ja idässä metsäalueeseen. Suunnittelualue on kooltaan noin 9,8 ha. Suunnittelualueella sijaitsevat liikennealueet ovat valtion omistuksessa, mutta muuten suunnittelualueen kiinteistöt ovat yksityisten omistuksessa. Kunnalla ei ole maanomistusta alueella.

Asemakaavan tarkoituksena on toteuttaa alueelle olemassa oleviin hyviin liikenneyhteyksiin tukeutuen liike- ja toimistorakennusten sekä teollisuus- ja varastorakennusten alue. Elinkeinoelämän mahdollisuuksien parantaminen ja työpaikkojen lisääminen kuntakeskuksen lähialueella tukevat liikekeskustan ja Tolsan asemanseudun kehittämistä sekä valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita. Alueen suunnittelussa huomioidaan alueen näkyminen Länsiväylälle ja Porkkalantielle.

Suurin osa kaava-alueesta on osoitettu liikerakennusten korttelialueeksi (KM-1), toimitilarakennusten korttelialueeksi (KTY ja KTY-2) tai lähivirkistysalueeksi (VL). Liikerakennusten korttelialueille ja toimitilarakennusten korttelialueille saa rakentaa toimistorakennuksia sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia teollisuus- ja varastorakennuksia.

Liikerakennusten korttelialueen (KM-1) kerrosalasta saa käyttää enintään 7500 k-m² paljon tilaa vaativan erikoiskaupan tiloihin. Alueelle ei saa rakentaa päivittäistavarakauppaa tai keskustahakuista erikoistavarakauppaa.

KTY-alueelle ei saa rakentaa myymälä- tai siihen verrattavia tiloja.

KTY-2.korttelialueen kerrosalasta saa käyttää enintään 2500 k-m² paljon tilaa vaativan erikoiskaupan tiloihin. Alueelle ei saa rakentaa päivittäistavarakauppaa tai keskustahakuista erikoistavara-kauppaa.



Kuva 8: Vireillä olevan Tolsanportti etelä -asemakaavan luonnos.

Liikerakennusten korttelialue.

Alueelle saa rakentaa toimistorakennuksia sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia teollisuus- ja varastorakennuksia. Korttelialueen kerrosalasta saa käyttää enintään 7500 k-m² paljon tilaa vaativan erikoiskaupan tiloihin. Alueelle ei saa rakentaa päivittäistavarakauppaa tai keskustahakuista erikoistavarakauppaa.

KM-1

Toimitilarakennusten korttelialue.

Alueelle saa rakentaa toimistorakennuksia sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia teollisuus- ja varastorakennuksia. Korttelialueelle ei saa rakentaa myymälä- tai siihen verrattavia tiloja.

KTY

Toimitilarakennusten korttelialue.

Alueelle saa rakentaa toimistorakennuksia sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia teollisuus- ja varastorakennuksia. Korttelialueen kerrosalasta saa käyttää enintään 2500 k-m² paljon tilaa vaativan erikoiskaupan tiloihin. Alueelle ei saa rakentaa päivittäistavarakauppaa tai keskustahakuista erikoistavarakauppaa.

KTY-2

Kuva 9: Vireillä olevan Tolsanportti etelä -asemakaavan määräyksiä.

3. TOIMINTAYMPÄRISTÖN ANALYYSI

3.1 Vaikutusalueen määrittely

Kaavan pääasiallisena vaikutusalueena on käytetty Kirkkonummen kuntaa. Tolsanportin alue sijaitsee Jorvaksentien (Kantatie 51) varrella, hyvällä liikenteellisellä sijainnilla. Alueen ohi virtaa merkittävässä määrin pendelöinti- ja asiointiliikennettä, mistä alueelle ohjautuu osa.

Hankkeen mahdollistama kaupallinen ratkaisu on pääsääntöisesti paikalliseen kysyntään perustuva, vaikka asiointeja voikin hyvästä liikenteellisestä sijainnista johtuen tulla myös muista kunnista. Kaupallista vaikutusaluetta rajaa Espoon kaupallinen tarjonta Kivenlahdessa ja Kiviruukissa, Espoonlahdessa sekä hieman kauempana Matinkylässä ja Suomenojalla. Espoossa on maan suurimpia tilaa vaativan kaupan keskittymiä ja onkin epätodennäköistä, että Kirkkonummen suuntaan kohdistuisi merkittävässä määrin asiointeja Espoosta tai muualta pääkaupunkiseudulta. Pohjois-Kirkkonummi puolestaan kuuluu osittain Turunväylän vaikutuspiiriin (esim. Veikkola, Nummela ja Lommila). Pohjois-Kirkkonummelta asiointeja suuntautuu suhteessa vähemmän Kirkkonummen keskustan ja Tolsan alueelle. Tätä kompensoi kuitenkin esim. Siuntiosta ja Inkoosta ja muulta kantatie 51:n varrelta tulevat satunnaiset asiointit. **Ydinvaikutusalueeksi tässä selvityksessä määritellään kuitenkin Kirkkonummen kunta.**

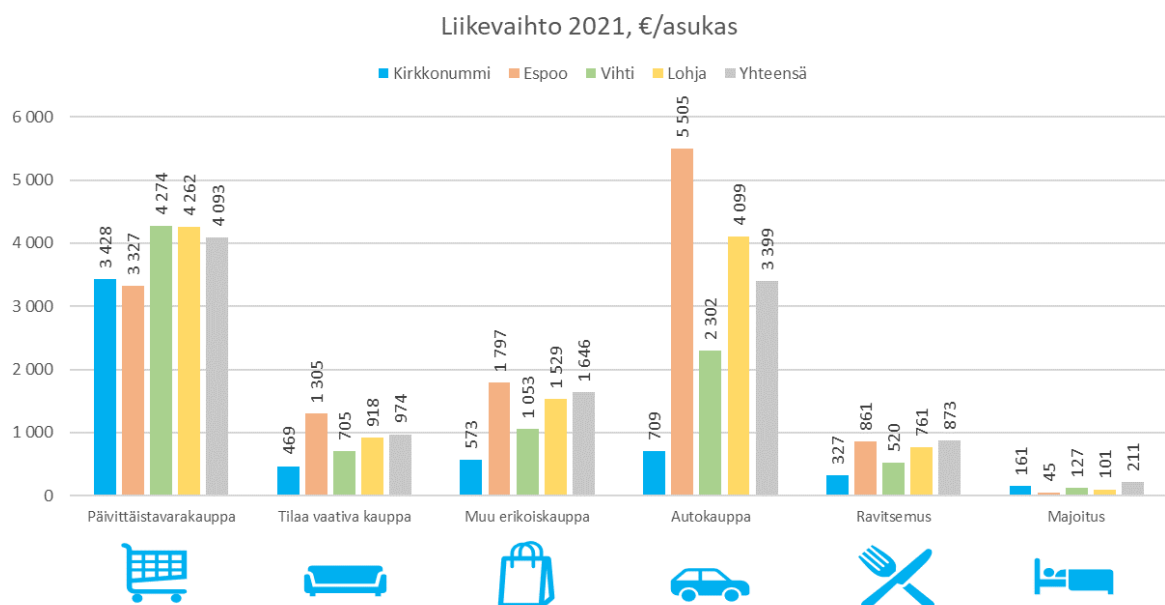
3.2 Kaupan ja palvelujen tarjonta vaikutusalueella

Tilastokeskuksen toimipaikkarekisterin mukaan Kirkkonummella sijaitsi vuonna 2021 yhteensä 121 vähittäiskaupan toimipaikkaa. Näistä 16 kpl toimi tilaa vievän kaupan toimialalla ja 55 kpl autokaupan (moottorijoneuvojen kauppa) toimialalla. Vuoteen 2013 verrattuna vähittäiskaupan toimipaikkojen määrä on ollut laskussa (-12 kpl).

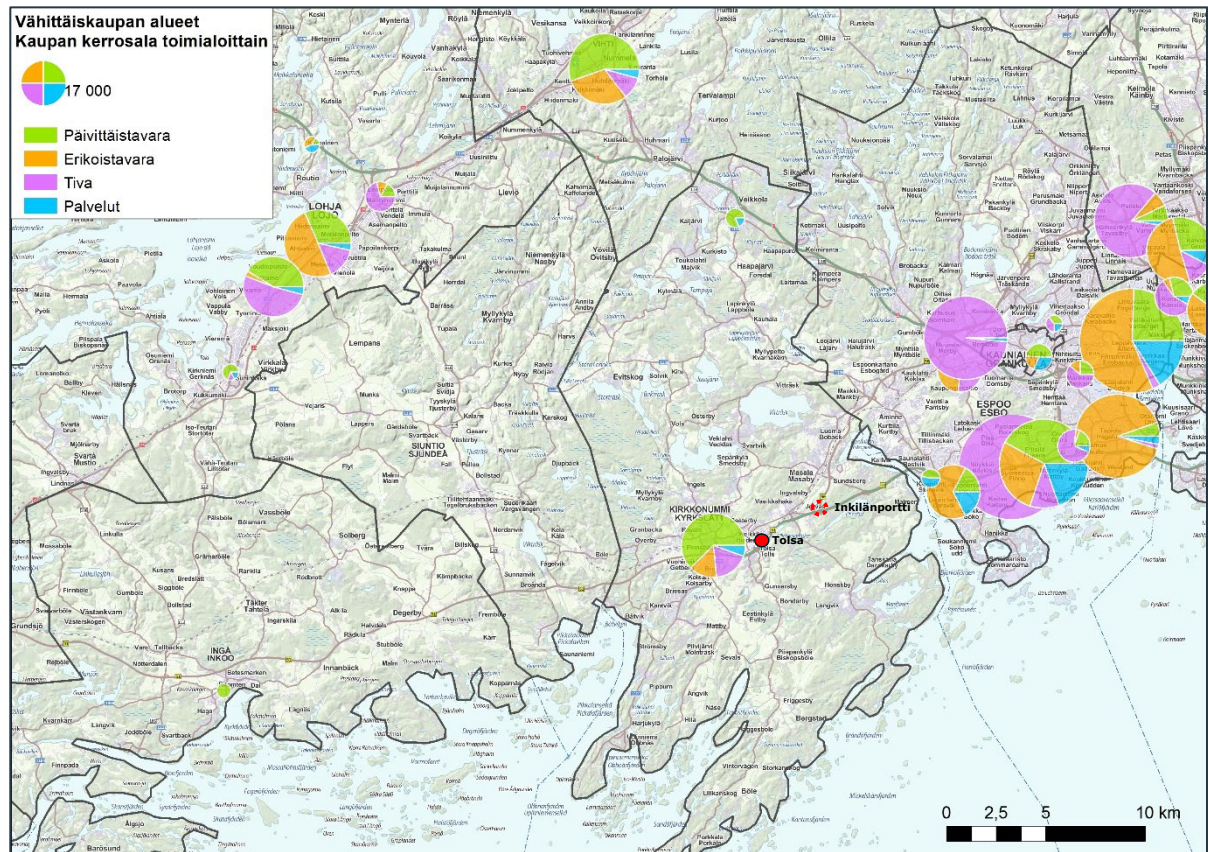
Taulukko 1 Vähittäiskaupan toimipaikat Kirkkonummella 2013 ja 2021 (Lähde: Tilastokeskus, Toimipaikkarekisteri)

	Toimipaikat		Muutos 2013-2021	
	2013	2021	lkm	%
Vähittäiskauppa (TOL 47)	133	121	-12	-9 %
Päivittäistavarakauppa ja tavaratalot	32	33	1	3 %
Tilaa vaativa kauppa	23	16	-7	-30 %
Muu erikoistavarakauppa	78	72	-6	-8 %
Ravitsemistoiminta (TOL 56)	55	57	2	4 %
Majoitus (TOL 55)	4	7	3	75 %
Moottoriajoneuvojen kauppa (TOL 45)	55	55	0	0 %
Tukkukauppa (TOL 46)	160	133	-27	-17 %

Vuonna 2021 vähittäiskaupan liikevaihto Kirkkonummella oli noin 212 miljoonaa euroa, josta 22 miljoonaa euroa toteutui tilaa vievän kaupan toimialalla. Seuraavassa kaaviossa on kuvattu vähittäiskaupan toimialojen suhteellista liikevaihtoa (€/asukas). Asukaskohtaisen liikevaihdon avulla voidaan arvioida ostovoiman virtausta ja kunnan kaupallista vetovoimaa. Kaaviossa on kuvattu Kirkkonummen lisäksi muutamia naapuri- ja verrokkikuntia. Tilaa vievän kaupan osalta Kirkkonummella toteutui liikevaihto noin 470 €/asukas, mikä on noin puolet koko maan keskiarvosta (970 €/asukas). Autokaupassa (ml. varaosakauppa) asukaskohtainen liikevaihto on noin 700 €/asukas, mikä on selkeästi koko maan tasoa (3 400 €/asukas). **Näiden tunnuslukujen perusteella voidaan arvioida, että Kirkkonummelta virtaa nykytilanteessa merkittävässä määrin tilaa vievän kaupan ostovoimaa muihin kuntiin, erityisesti Espooseen, mutta myös muihin pääkaupunkiseudun kuntiin. Samalla tämä tarkoittaa sitä, ettei Kirkkonummen tilaa vievän kaupan tarjonta vastaa alueen asukkaiden ostovoiman muodostamaan kysyntään.**

**Kuva 10 Vähittäiskaupan liikevaihto (€/asukas) toimialoittain Kirkkonummella ja verrokkikunnissa vuonna 2021 (Lähde: Tilastokeskus, Toimipaikkarekisteri).**

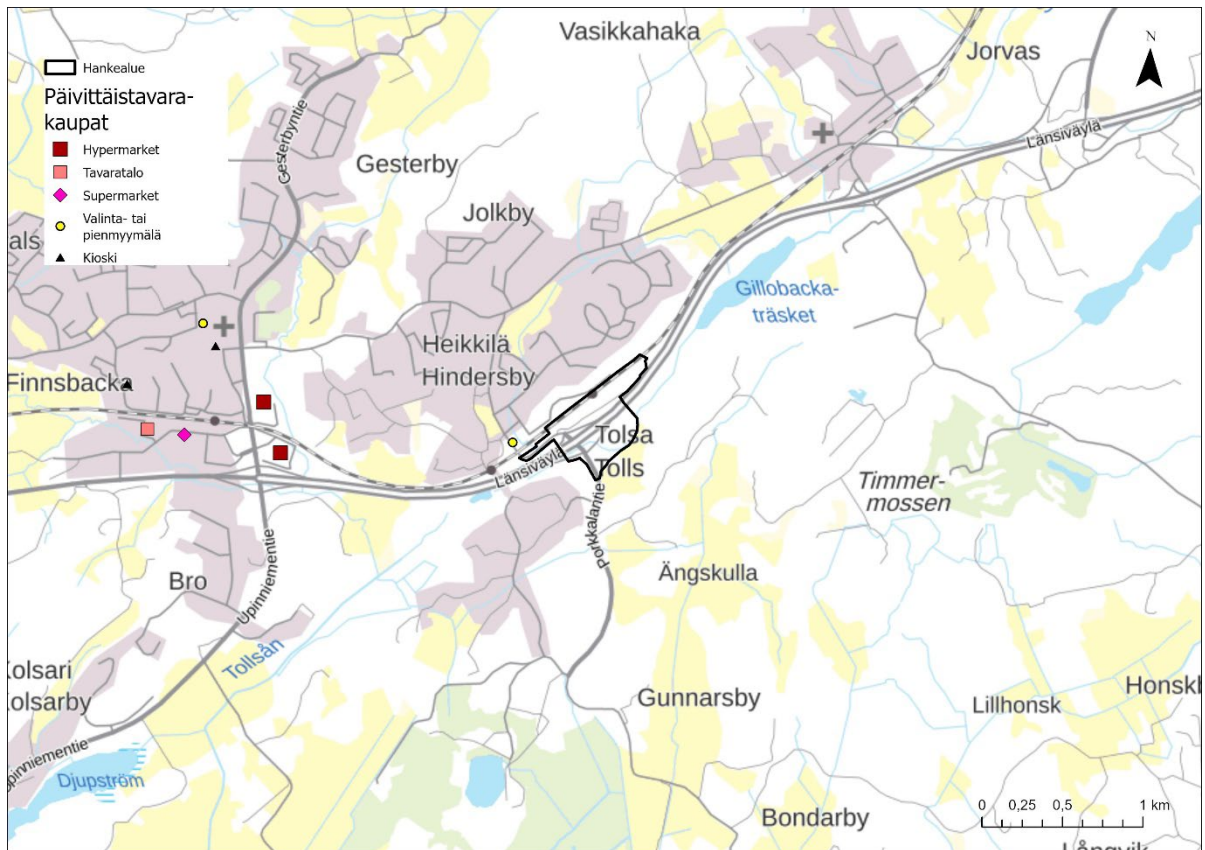
Seuraavalla kartalla on kuvattu Tolsan ja Inkilänportin sijoittumista vähittäiskaupan seudullisessa keskusverkossa. Kartalla ympyrän koko kuvaa kaupan kerrosalaa ja sen jakautumista eri toimialoihin.



Kuva 11 Kirkkonummi vähittäiskaupan seudullisessa palveluverkossa

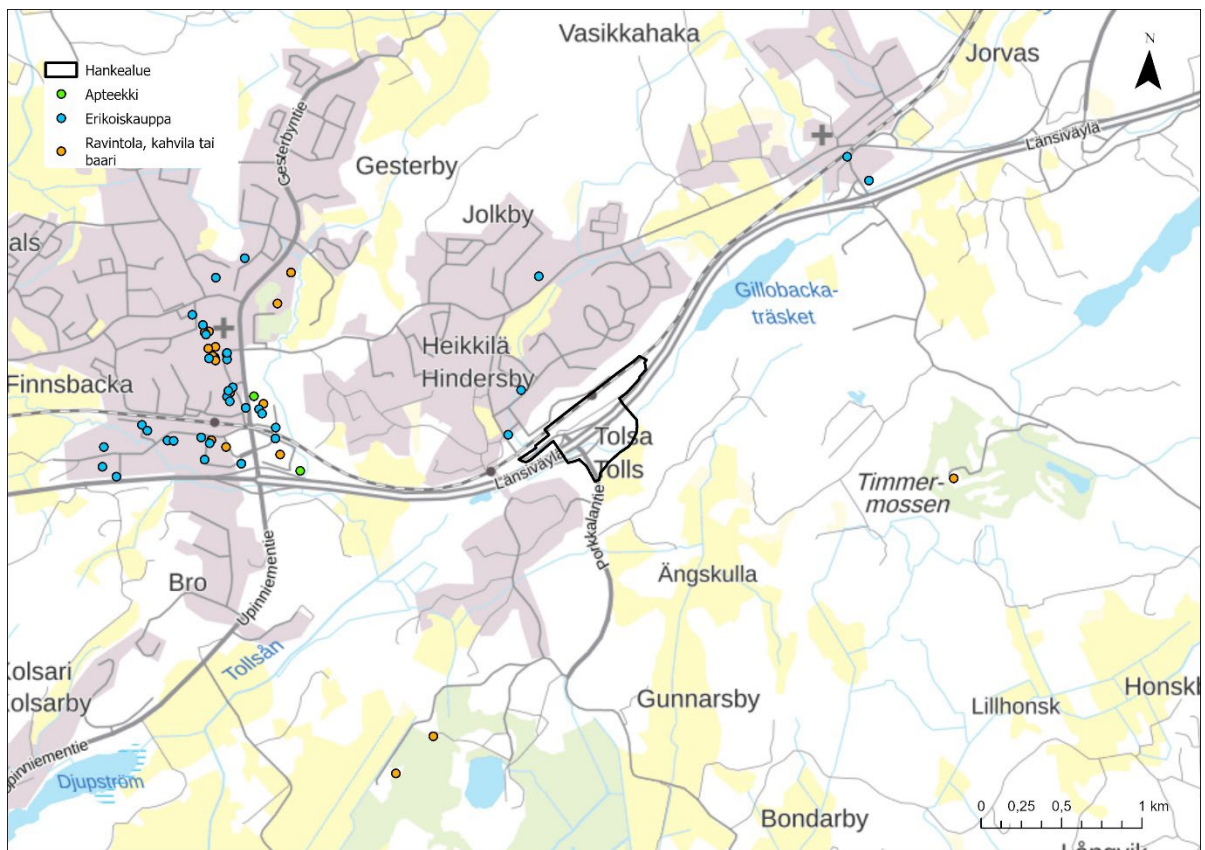
Valtaosa Kirkkonummen kaupallisista palveluista sijaitsee noin kahden kilometrin päässä Kirkkonummen kuntakeskuksessa, jossa sijaitsee monipuolisesti mm. päivittäistavarakaupan palveluita (mm. hypermarket-kokoluokan yksiköitä), keskustahakuista erikoiskauppaa sekä tilaa vaativaa erikoiskauppaa ja kaupallisia palveluita. Kuntakeskuksessa sijaitsee myös terveyskeskus, kirjasto, musiikkiopisto ja kirkko. Urheilupuiston virkistys- ja liikuntapalvelut sijaitsevat myös noin puolen toista kilometrin etäisyydellä koko suunnittelualueesta. Tolsan seisakkeen välittömässä läheisyydessä toimii valintamyymälä-kokoluokan päivittäistavarakauppa.

Seuraavalla kartalla (Kuva 12) on havainnollistettu hankkeen lähistöllä sijaitsevia nykyisiä päivittäistavarakauppoja. Hankealueen lähistöllä sijaitsee K-Market Tolsa valintamyymälä. Muita päivittäistavarakauppoja hankealueen lähistöllä ei ole. Kirkkonummen keskustassa noin kolmen kilometrin päässä sijaitsee kaksi hypermarket kokoluokan kauppa sekä muita päivittäistavarakauppoja.



Kuva 12: Päivittäistavara-kaupat hankealueen lähistöllä.

Kuva 13 esittää suunnittelualueen lähialueella sijaitsevat erikoistavara-kaupat, apteekit sekä ravintolat, kahvilat ja baarit. Tolsan ja Heikkilän kaupunginosissa sijaitsee nykyisin muutama erikoistavara-kauppa, muita kaupallisia palveluja niissä ei päivittäistavara-kaupan lisäksi ole. Kirkkonummen keskustassa noin kolme kilometriä hankealueesta länteen sijaitsee runsaasti palveluita. Myös Jorvaksessa noin kolme kilometriä hankealueesta itään sijaitsee muutamia erikoistavara-kauppoja.



Kuva 13: Apteekit, erikoistavara- ja ravitsemuspalvelut hankealueen lähistöllä.

Tilaa vievän kaupan (ml. autokauppa ja varaosaliikkeet) osalta merkittävimmät palvelut sijaitsevat Kirkkonummen keskustassa, Munkinmäen alueella (mm. Motonet, K-Rauta, Värisilmä, autohuolto). Espoon puolella merkittävimmät lähialueen tilaa vaativan kaupan toiminnot sijaitsevat läntisessä Espoossa, ns. Kiviruukin alueella (mm. auto- ja varaosaliikkeitä).

Inkilänportin alue ja hankkeet

Maakuntakaavassa on osoitettu KM-merkinnällä Tolsasta noin 3 kilometrin etäisyydellä sijaitseva Inkilänportin alue, jossa vähittäiskaupan enimmäismitoitus on 75 000 k-m² (Kaupan alue / Tilaa vaativa kauppa taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeen ulkopuolella). Alue on rakentumaton.

Lakkautettu aiempi Inkilänportin kaavahanke oli maakuntakaavan sekä Jorvaksen ja Inkilän osayleiskaavan mukainen: kauppakeskityksessä oli liiketilaa peräti 50 000 k-m². Hankkeen ennustettu liikennemäärien kasvu edellytti seudullisten pääväylien (Länsiväylä ja Kehä III) risteysjärjestelyjen merkittävää parantamista. Tästä aiheutuvat kustannukset nousivat korkeiksi eikä hankkeen toteuttamiselle ole edellytyksiä. Myös verkkokaupan ennustettu kehitys oli epäedullinen hankkeelle. Edellä kuvatun johdosta kaavoituksen vastuutaho päätti luopua hankkeesta loppuvuonna 2015.

Hankkeen tavoiteasettelu tehdään suunnittelun käynnistyessä yhteen sopivaksi laadittujen kehityskuvien kanssa. Kunnan uuden maankäytön kehityskuvan lisäksi aluetta koskee ennen Sundsbergin ja Sarvvikin osayleiskaavan käynnistämistä laadittu alueellinen kehityskuva käsittäen myös Jorvaksen ja Inkilän alueet.

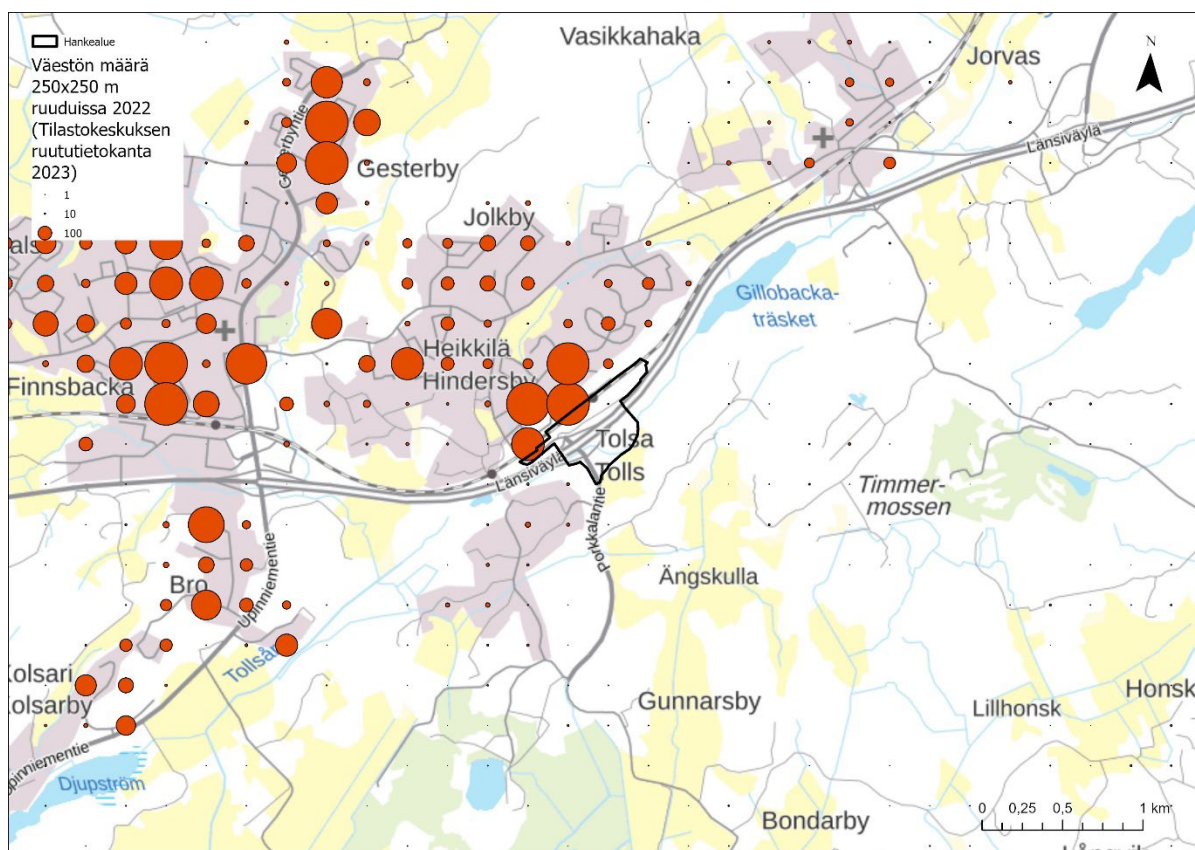
Mitä todennäköisin kaupan painoarvo päivitettävässä tavoiteasettelussa vähenee ja alueen uusi maankäyttö saattaa kytkeytyä esimerkiksi Kolabackenin alueelle toteutettavaan datakeskukseen sekä aikaisempaan enemmän monipuolisen yritystoiminnan ja vapaa-ajan palvelujen mahdollistamiseen. Hanke kytketään läheisiin asemakaavoihin maankäytön ja liikenneratkaisujen osalta.

Lähde: Kirkkonummen kunta (<https://kirkkonummi.fi/35700-inkilanportti/>)

3.3 Kaupan palvelujen kysyntä

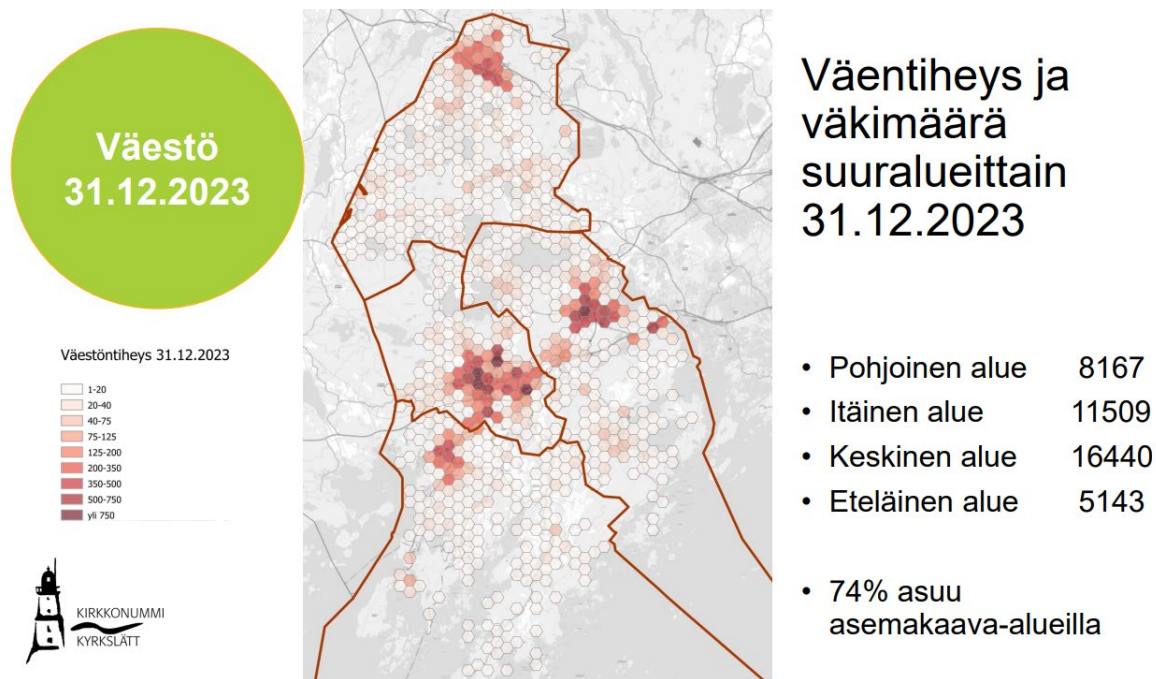
Väestömäärä ja asutuksen sijoittuminen

Oheisella kartalla (Kuva 14) esitetään väestön sijoittuminen 250 metrin tilastoruuduissa vuoden 2022 lopulla. Hankealueen välittömässä läheisyydessä, sen pohjoispuolella, on kerrostaloasutusta. Lähellä sijaitsevilla Heikkilän ja Laajakallion alueilla asuu melko paljon ihmisiä. Merkittävin asutuskeskittymä on kolmen kilometrin päässä hankealueesta sijaitseva Kirkkonummen keskusta.



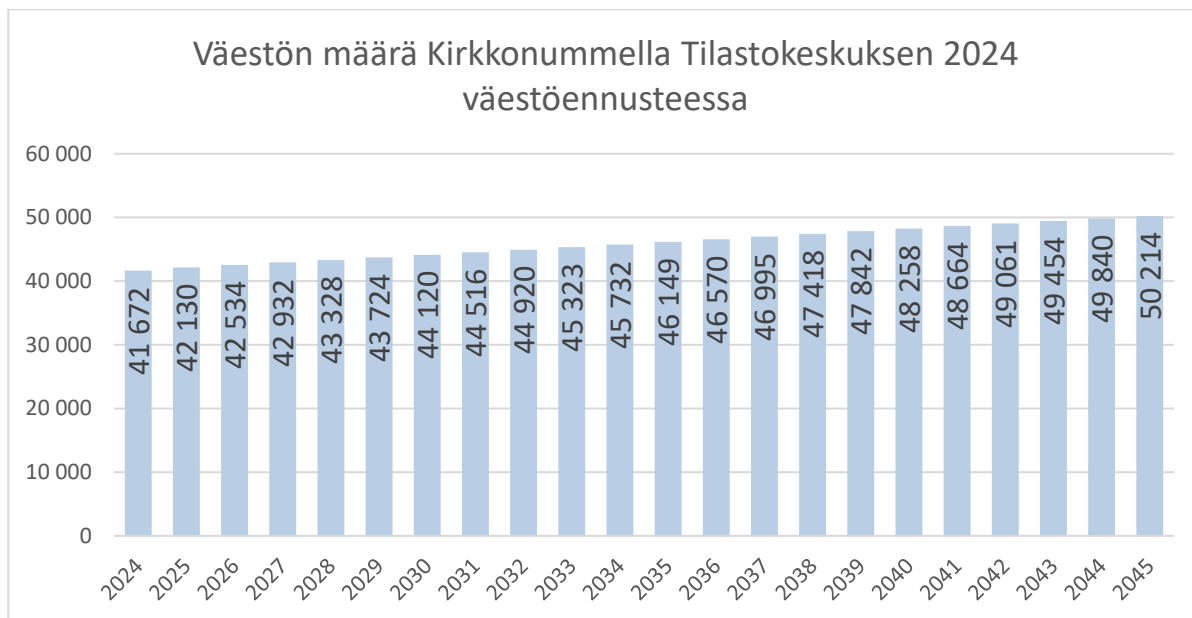
Kuva 14: Väestö hankealueen lähistöllä 250x250 m ruuduissa vuoden 2022 lopulla (Lähde: Tilastokeskuksen Ruututietokanta 2023).

Kirkkonummen kunnassa oli vuoden 2023 lopulla yhteensä 41 154 asukasta. Väestöstä noin 80 % asuu itäisellä, keskisellä ja eteläisellä alueella, eli Kirkkonummen keskustan vaikutuspiirissä. Pohjoisessa, Veikkolan keskuksen ja Turunväylän vaikutuspiirissä sijaitsee noin 8 200 asukasta.



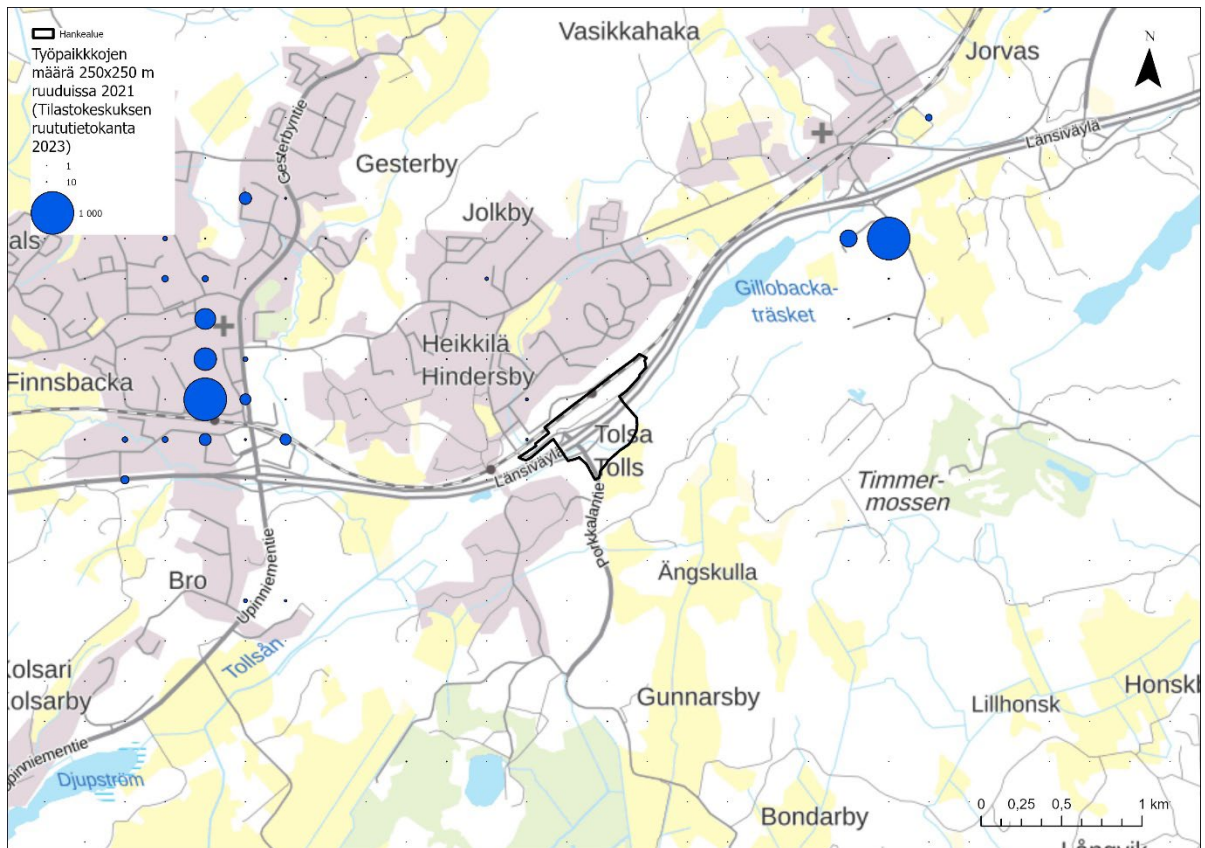
Kuva 15 Kirkkonummen väestön sijoittuminen suuralueittain 31.12.2023 (Lähde: Kirkkonummen kunta)

Väestömäärän ennustetaan kasvavan Kirkkonummella. Tilastokeskuksen lokakuussa 2024 julkaiseman väestöennusteen mukaan väestömäärä vuonna 2030 on 44 120 asukasta ja vuonna 2045 väestömäärä olisi 50 214 asukasta. Väestönkasvua vuosina 2023-2045 on näin ollen arviolta 9 100 asukasta.



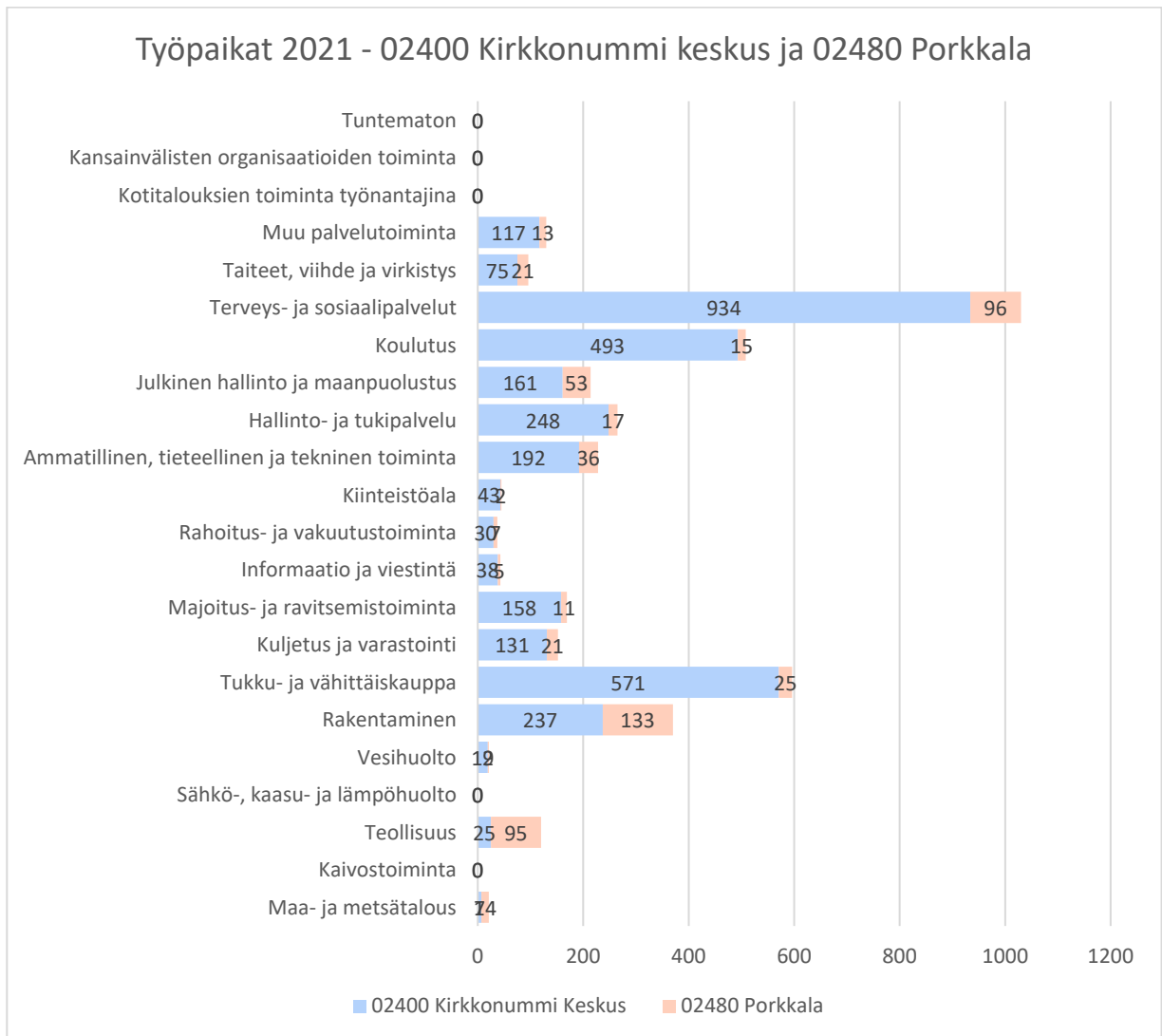
Työpaikat

Oheisessa kartassa (Kuva 16) on havainnollistettu työpaikkojen sijoittumista hankkeen lähialueilla 250 metrin tilastoruuduissa vuonna 2021. Kilometrin säteellä hankealueesta ei juurikaan sijaitse työpaikkoja. Lähiseudun merkittävät työpaikka-alueet sijaitsevat kolme kilometriä hankealueesta länteen Kirkkonummen keskustassa ja kolme kilometriä hankealueesta itään Jorvaksessa.



Kuva 16: Työpaikat hankealueen lähistöllä 250x250 m ruuduissa vuoden 2021 lopulla (Lähde: Tilastokeskuksen Ruututieto-kanta 2023).

Hankealue sijaitsee Kirkkonummi Keskus (02400) ja Porkkala (02480) tilastoalueiden välissä. Työpaikkarakennetta näillä tilastoalueilla on havainnollistettu seuraavassa kaaviossa (Kuva 17). Työpaikkamäärältään suurimpia toimialoja alueella ovat terveys- ja sosiaalipalvelut, tukku- ja vähittäiskauppa, koulutus sekä rakentaminen.

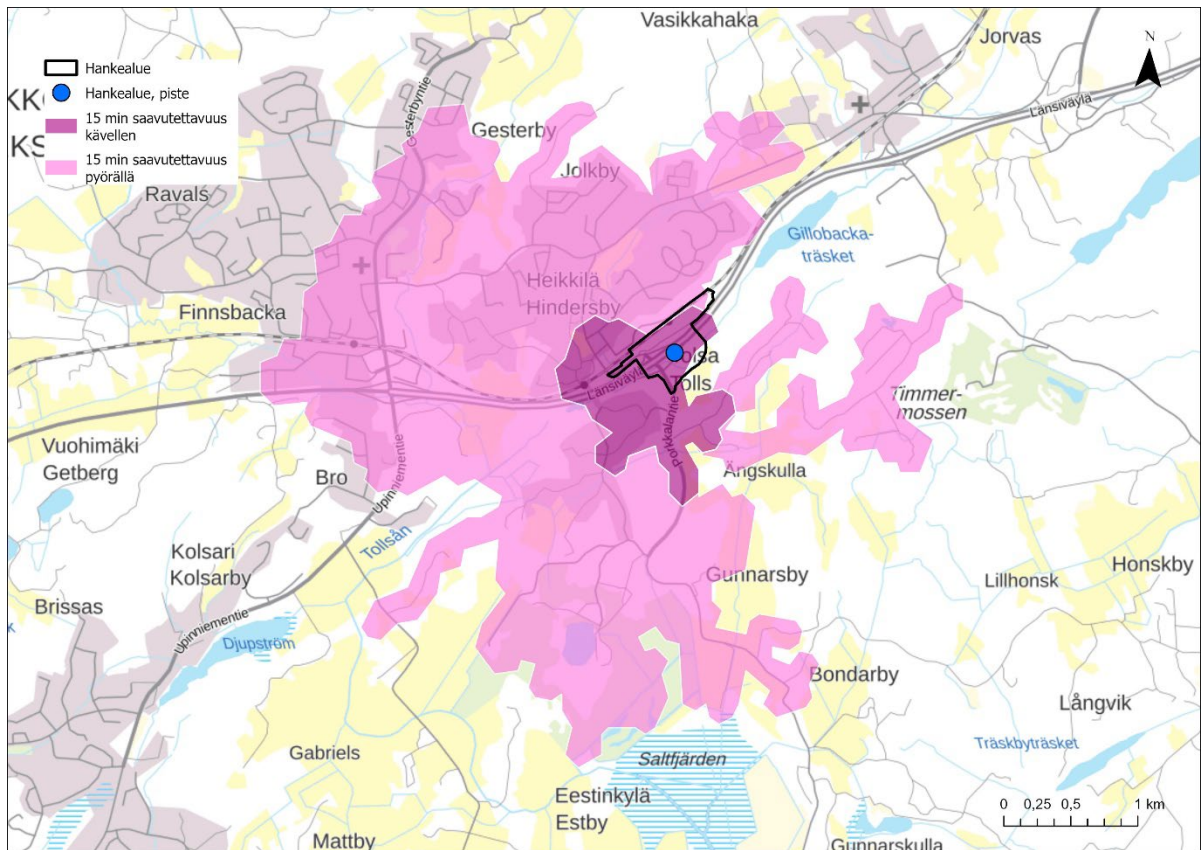


Kuva 17: Työpaikkarakenne Kirkkonummi keskus ja Porkkala tilastoalueilla (Lähde: Tilastokeskus).

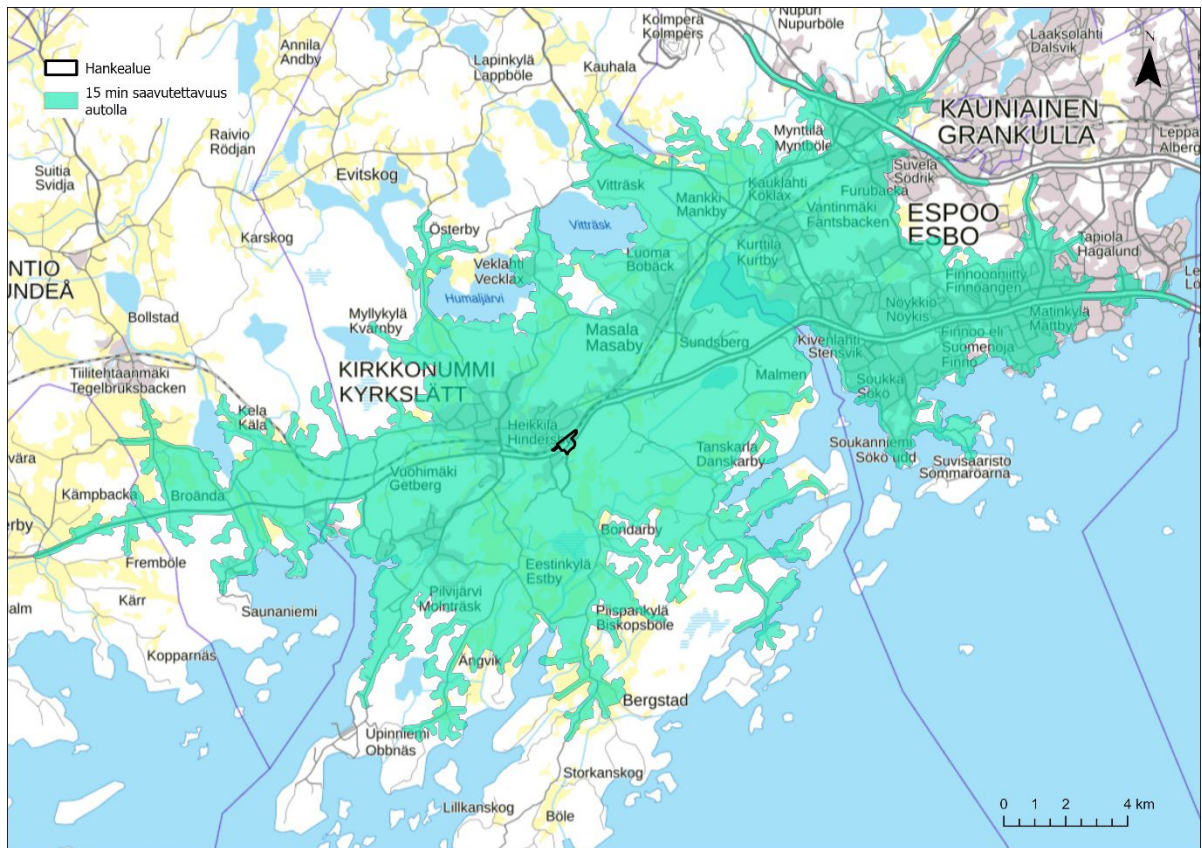
3.4 Kohteen saavutettavuus

Hankealueen saavutettavuutta on tarkasteltu laskemalla alueet, joilta kohde on saavutettavissa alle 15 minuutissa eri liikennemuodoilla. Matka-ajan laskennassa on käytetty kävelynopeutena 5 km/h ja pyöräilynopeutena 16 km/h. Autolla matka-aika on laskettu voimassa olevien nopeusrajoitusten mukaisesti. Kuva 18 esittää vartin saavutettavuusvyöhykkeet kävellen ja pyöräillen. Kuva 19 puolestaan esittää vartin saavutettavuusvyöhyke autolla. Väestön määrä eri liikennemuotojen saavutettavuusvyöhykkeillä on esitetty oheisessa kaaviossa (Kuva 20).

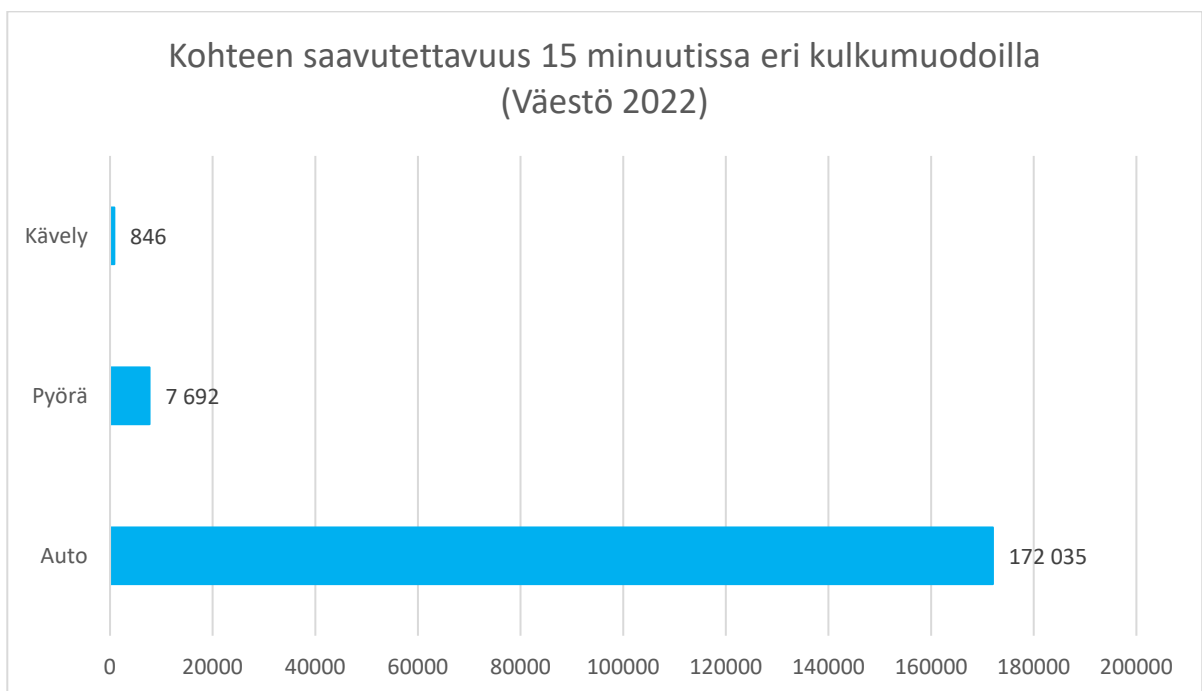
Hankealue on parhaiten saavutettavissa autolla, mutta myös saavutettavuus pyöräillen on hyvä; hankealueen tavoittaa autolla 15 minuutissa yli 170 000 asukasta ja pyöräillen yli 7 500 asukasta. Kävellen alueen tavoittaa nykytilanteessa 15 minuutissa alle 1 000 asukasta.



Kuva 18: Hankealueen saavutettavuus vartissa kävellen ja pyöräillen.



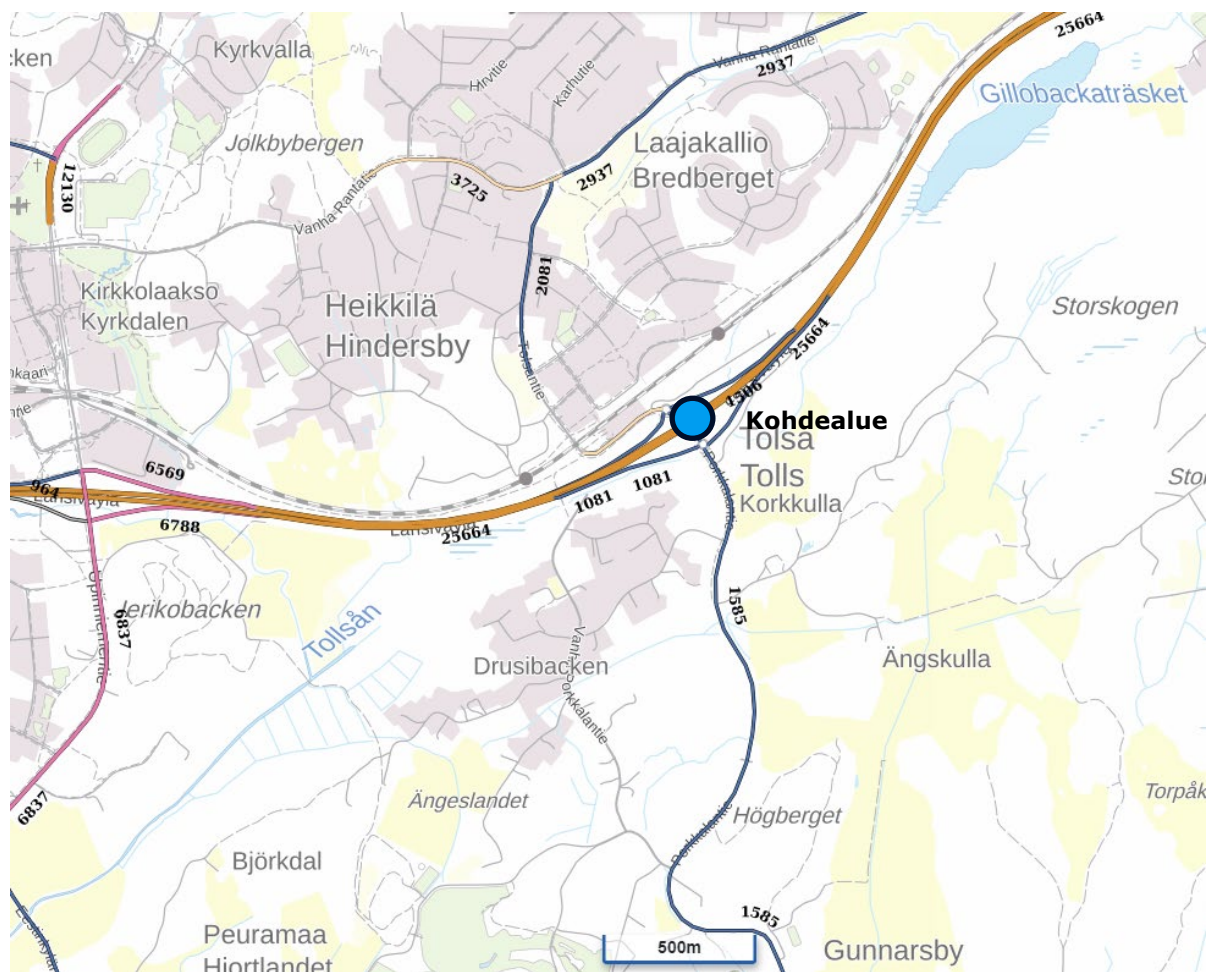
Kuva 19: Hankealueen saavutettavuus 15 minuutissa autolla.



Kuva 20: Väestön määrä eri kulkumuotojen vartin saavutettavuusvyöhykkeiden sisällä.

3.5 Liikenne ja liikkuminen

Oheisella Väyläviraston kartalla (Kuva 21) on havainnollistettu vuoden keskimääräistä vuorokausiliikennettä ja sen yksikkö on ajoneuvoa/vuorokausi. Kartalta nähdään, että hankealueen poikki menevää Länsiväylää (kantatie 51) pitkin kulkee vuorokaudessa yli 25 000 ajoneuvoa. Niin ikään hankealueen poikki menevää Porkkalantietä (paikallistie 11247) kulkee vuorokaudessa yli 1 500 ajoneuvoa. Alueen liikennejärjestelmä on kapasiteetiltaan hyvin vetävä ja toisaalta alueelle tavoiteltavien toimintojen liikennetuotos on maltillinen, eivätkä toiminnot aiheuta luonteensa puolesta merkittäviä huipputuntipiikkejä.



Kuva 21: Liikennemäärät hankealueen lähistöllä (Lähde: Väylävirasto).

4. VÄHITTÄISKAUPAN OSTOVOIMA JA TILANTARVE

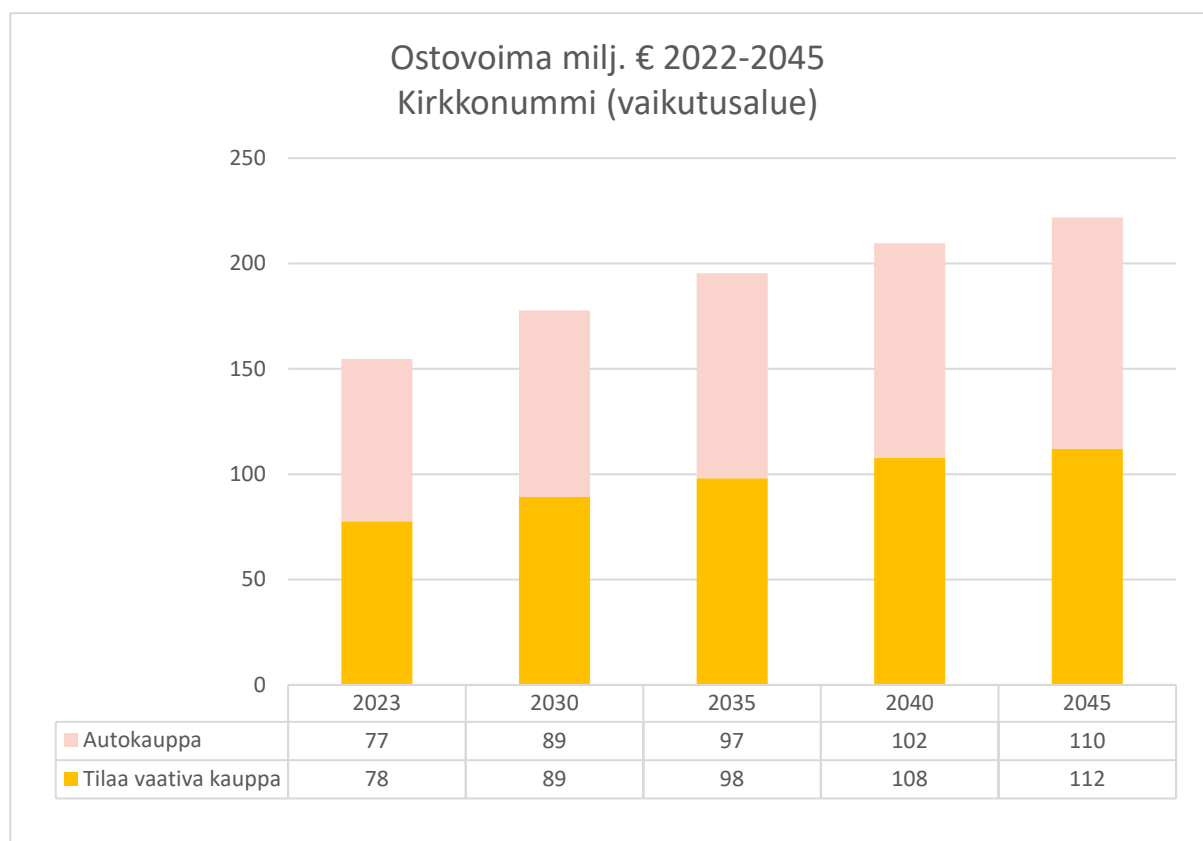
4.1 Vähittäiskaupan ostovoima

Kaupan palvelujen kysynnän arviointi perustuu väestömäärään ja keskimääräiseen asukaskohtaiseen kulutukseen, jotka muodostavat alueen vähittäiskaupan ostovoiman. Ostovoiman arvioinnin

lähtökohdaksi otettiin vuoden 2023 lopun väestömäärä vaikutusalueella eli Kirkkonummen kunnassa. Vuoden 2023 väestömäärä hankkeen vaikutusalueella oli 41 154 asukasta. Väestömäärän ennustetaan kasvavan. Tilastokeskuksen väestöennusteen mukaan väestömäärä vuonna 2030 on 43 050 asukasta ja vuonna 2040 väestömäärä olisi 45 245 asukasta. Väestönkasvua vuosina 2023-2040 on näin ollen arviolta 4 100 asukasta.

Ostovoiman kehitys vuoteen 2030 ja 2040 arvioitiin väestömäärien ja yksityisen kulutuksen kasvu-
arvioiden mukaan. Yksityisen kulutuksen kasvuarviona käytettiin tilaa vaativassa kaupassa ja autokaupassa 1 %/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.

Seuraavassa taulukossa on kuvattu vaikutusalueen asukkaiden muodostamaa ostovoimaa vuosina 2023–2045. Kasvu perustuu väestömäärän kasvuun sekä vuosittaisiin kulutuksen kasvuarvioihin. Arvion perusteella tilaa vievän kaupan, autokaupan ja varaosakaupan ostovoima oli vaikutusalueella vuonna 2023 yhteensä noin 155 miljoonaa euroa ja arvio vuoden 2045 ostovoimasta on noin 222 miljoonaa euroa (kasvu 67 milj. €).



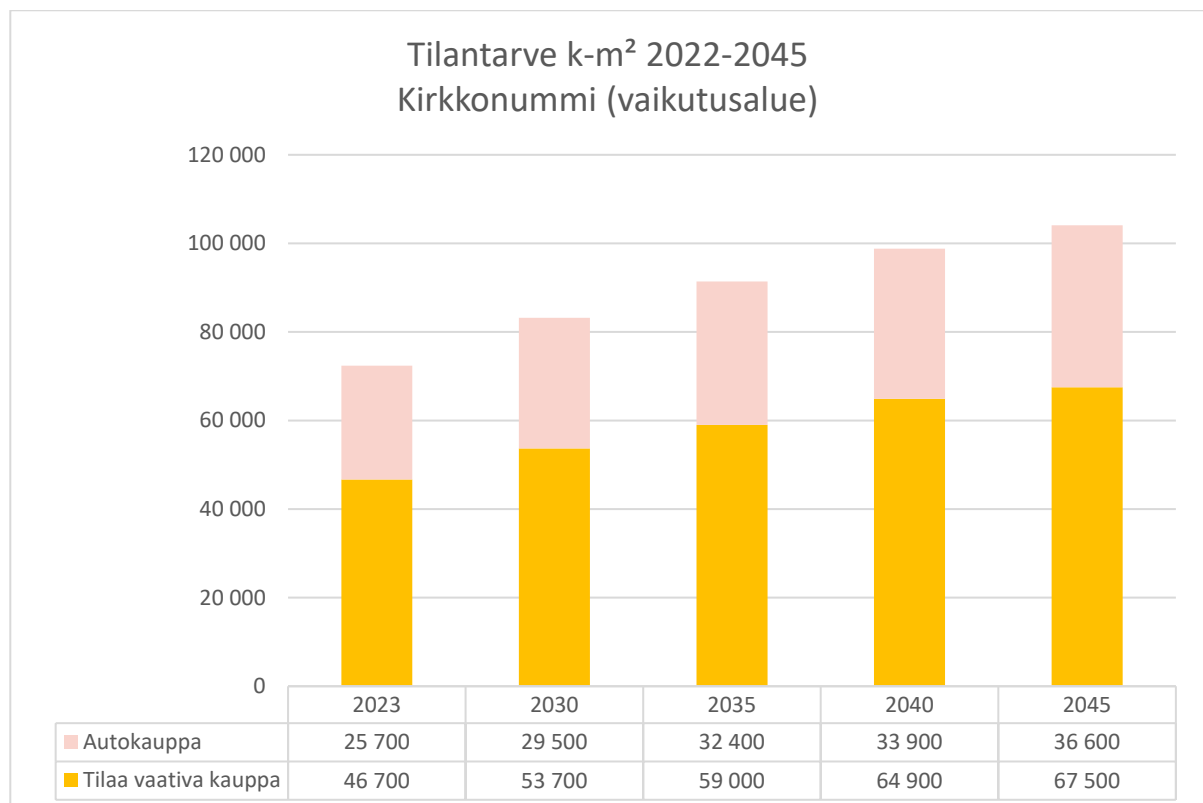
Kuva 22 Ostovoiman kehitys vuosina 2023-2045 hankkeen vaikutusalueella tilaa vaativan kaupan ja autokaupan toimialoilla.

4.2 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 vaikutusalueen 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 sekä tehostuvaan tilankäyttöön ja vain osa vaatii uutta liiketilaa. Toisaalta ostovoiman vuodon vähentäminen (Kangasalan kaupan selvityksessä 2019 todettu merkittävä ulosvirtaama), myymäläkannan poistuma ja alueen ulkopuolelta tuleva ostovoima lisäävät liiketilän tarvetta. Keskeinen tilatarpeeseen vaikuttava tekijä on myös myyntitehokkuus. Myyntitehokkuus vaihtelee erikoistavarakaupassa toimialoittain ja päivittäistavarakaupassa myymälätyypeittäin (korkein suurissa yksiköissä). Näin ollen myös uusperustannan rakenne vaikuttaa lopulliseen tilantarpeeseen. Liiketilän laskennallinen tarve perustuu seuraaviin tunnuslukuihin:

- myyntitalan muunto kerrosalaksi kertoimella 1,25
- myyntitehokkuus tilaa vaativassa kaupassa ja autokaupassa 3 000 €/ k-m²

Seuraavassa taulukossa on osoitettu tilaa vaativan kaupan ja autokaupan laskennallinen tilantarve vaikutusalueella. Vuonna 2023 laskennallinen tilantarve on yli 72 000 k-m² ja tilantarve kasvaa vuoteen 2045 mennessä 104 100 k-m²:een (kasvua noin 31 700 k-m²).



Kuva 23 Liiketilän laskennallisen tilantarpeen kehitys vuosina 2023-2045 hankkeen vaikutusalueella tilaa vaativan kaupan ja autokaupan toimialoilla.

4.3 Ostovoiman virtaus

Edellä luvussa 3.2. on kuvattu, että Kirkkonummella on vain 16 tilaa vaativan kaupan myymälää (vuoden 2021 tilanne). Kirkkonummen tilaa vaativan kaupan tarjonta ei vastaa asukkaiden ostovoiman synnyttämää kysyntää, koska ostovoimaa virtaa merkittävässä määrin naapurikuntiin.

Ostovoiman virtaus lasketaan laskennallisen ostovoiman (tilaa vaativassa kaupassa 78 milj. €) sekä myynnin (27 milj. €) erotuksena. Kirkkonummelta virtaa näin ollen yli 50 miljoonaa euroa tilaa vaativan kaupan ostovoimaa muualle. Kerrosalaksi muutettuna virtaus tarkoittaa noin 23 000 kerrosneliometriä tilaa vaativan kaupan pinta-alaa.

5. KAUPALLISTEN VAIKUTUSTEN ARVIOINTI

Arvioitava kokonaisuus koostuu Tolsan eteläisen ja pohjoisen alueen asemakaavaehdotuksesta ja näiden kaupallisesta kokonaisratkaisusta, joiden yhteismitoitus on 19 000 k-m² ja joiden vähittäiskaupan luonne perustuu tilaa vaativan kauppaan. Kaavojen kaupalliset ratkaisut ovat seuraavat:

- Eteläinen:
 - KM-1: 7 500 k-m² paljon tilaa vaativaa erikoiskauppaa
 - KTY-2: 2 500 k-m² paljon tilaa vaativaa erikoiskauppaa
- Pohjoinen:
 - KM-2: 6 000 k-m² moottoriajoneuvojen kauppa, venekauppa, veneilytarvikkeiden kauppa tai matkailuvaunujen kauppa
 - KTY-1: 3 000 k-m² moottoriajoneuvojen kauppa, venekauppa, veneilytarvikkeiden kauppa tai matkailuvaunujen kauppa

Kummallekaan asemakaava-alueelle ei saa toteuttaa päivittäistavarakaupan tai keskustahakuisen erikoiskaupan myymälätiloja.

Kaavat muodostavat yhdessä Tolsanportin eritasoliittymän alueelle kokonaisuuden, jonka yhteisvaikutukset tulee arvioida. Voimassa oleva maakuntakaava mahdollistaa kaupallisiin selvityksiin perustuen seudullisuuden alarajojen tarkastelun taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeellä ja alueella, jota koskevat maakuntakaavan yleiset suunnittelumääräykset.

Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen	
Aluerakenne	<p>Aluerakenteella tarkoitetaan laajempien alueiden kuten esimerkiksi maakuntien ja maakuntien osien rakennetta. Tolsanportti sijaitsee kuntakeskuksen vaikutusalueella ja Tolsan seisakkeen välittömässä läheisyydessä. Alueen rooli on paikallinen ja painottuu asumiseen. Alueella ei ole merkittävässä määrin työpaikkoja.</p> <p>Palveluiden ja vähittäiskaupan kehittämisen näkökulmasta Uusimaa 2050 -maakuntakaavassa alue on osittain osoitettu taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeenä. Kirkkonummen keskusta on osoitettu keskustatoimintojen alueena C ja noin 3,5 kilometrin etäisyydellä sijaitsee kaupan alueena osoitettu Inkilänportin alue, jonka vähittäiskaupan enimmäismitoitus on 75 000 k-m².</p> <p>Kaavalla mahdollistettaviin tilaa vievän kaupan palveluihin kohdistuu ensisijaisesti kirkkonummelaisten kysyntää. Asemakaavan vaikutukset ovat syntyvän tarjonnan luonteen (tilaa vaativaa erikoiskauppaa) vuoksi pääsien paikallisia, eikä hanke vaikuta aluerakenteeseen, ts. pääkaupunkiseudun keskusverkon laajempaan dynamiikkaan tai laajempaan keskusten tai kuntien välisiin voima-suhteisiin.</p>

	<p>Alueen maankäytön kehittyminen ja väestö- ja työpaikkamäärän kehittyminen edesauttaa myös kaupan palveluiden kehittymistä vyöhykkeellä.</p>
<p>Yhdyskuntarakenne</p>	<p>Yhdyskuntarakenteella tarkoitetaan työssäkäyntialueen, kaupunkiseudun, kaupungin, kaupunginosan tai muun taajaman sisäistä rakennetta.</p> <p>Yhdyskuntarakenteellisesti hankealue sijoittuu osaksi Tolsan asemanseutua ja Kirkkonummen keskustan vaikutusaluetta. Kohde sijaitsee alle 3 kilometrin etäisyydellä Kirkkonummen ydinkeskustasta. Hankkeella ei ole yhdyskuntarakennetta hajauttavaa vaikutusta, vaan se sijoittuu tiiviisti osaksi olemassa olevaa ympäristöä ja liikennejärjestelmää.</p> <p>Kestävän yhdyskuntarakenteen näkökulmasta alueen kehittäminen tukee liikumisen ratkaisujen painottumista joukko liikenteeseen sekä pyöräilyyn.</p> <p>Alue on maankäytön kehittämisen (asuminen, työpaikat, palvelut) kohdealuetta niin kuntakaavoituksessa (maankäytön kehityskuva) kuin maakuntakaavassa (taajamatoimintojen kehittämisvyöhyke).</p>
<p>Kaavatilanne ja kaupan sääntely</p>	<p>Maakuntakaavassa Tolsanportin alue rajautuu taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeeseen. Alueen pohjoispuolella kulkee päärata (Rantarata) ja alueen poikki kulkee maakunnallisesti merkittävä tie (Kantatie 51). Lisäksi ovat voimassa yleiset suunnittelumääräykset. Taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeellä seudullisuuden alaraja on:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Keskustahakuinen kauppa (päivittäistavaran kauppa ja muun erikoistavaran kauppa) 10 000 k-m² • Paljon tilaa vaativa erikoistavaran kauppa 10 000 k-m² <p>Tolsanportin kaava-alue sijoittuu maakuntakaavassa osin taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeelle (pohjoinen). Maakuntakaavan yleispiirteisyydestä johtuen vyöhykkeen raja ei kuitenkaan ole selväpiirteinen.</p> <p>Kirkkonummen yleiskaavassa 2020 (lainvoimainen 13.9.2000) hankealue on osoitettu pääosin maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi (M). Alueelle on osoitettu seudullinen pääväylä (valta- tai kantatie) ja eritasoliittymä. Alueen lounaisosa on pieneltä osin osoitettu kyläkeskuksen alueena (AT). Länsiväylän välittömään läheisyyteen on osoitettu suojeltava kohde. Yleiskaavassa ei ole otettu kantaa kaupan sijoittumiseen tai mitoitukseen, eikä sitä ole erityisesti alueelle osoitettu.</p> <p>Sääntelyn ja kaavoituksen näkökulmasta on huomioitava kaava-alueen kehittyminen kokonaisuutena: eteläinen ja pohjoinen kaava-alue muodostavat yhdessä toiminnallisesti yhtenäisen alueen, jossa alueen asemakaavaehdotuksissa mahdollistettu kaupan kerrosala on yhteenlaskettuna 19 000 k-m² (tilaa vaativa kauppa). Tämä on lähes kaksinkertainen suhteessa taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeen seudullisuuden alarajaan nähden.</p> <p>Maakunta- ja yleiskaavan mitoitusta arvioidaan tarkemmin tässä selvityksessä. Keskeinen kysymys on, arvioidaanko asemakaavoilla olevan seudullisia vaikutuksia tai vaikuttaako asemakaavoilla mahdollistettava kaupan mitoitus muu-</p>

	<p>toin MRL:ssä esitettyihin keskeisiin teemoihin liittyen kaupan saavutettavuuteen, liikennemääriin ja -tuotokseen sekä keskustojen elinvoimaisuuteen, sekä noudatteleeko se maakuntakaavan tavoitteita. Lisäksi maakuntakaavan ja seudullisen palveluverkon näkökulmasta tarkasteltava teema on, estääkö tarkasteltava kaupan kokonaisuus maakuntakaavan palvelurakenteen toteutumista.</p> <p>Laajuudeltaan hankkeen ylitys ei ole sijoittuvat konseptit huomioon ottaen merkittävä, koska tilaa vaativan kaupan yksiköt eivät pääkaupunkiseudun ja sen kehyskuntien tyypisellä markkina-alueella muodosta tosiasiallisesti seudullista asiointialuetta; Tolsaan mahdollistettavan vähittäiskaupan päävaikutusalue ei ulotu Espooseen, sillä asiointit eivät joitain poikkeuksia (erityislaatuiset kaupan toimijat ja/tai palvelut, joita ei löydy muualta) lukuun ottamatta kohdistu pääkaupunkiseudulta Kirkkonummelle. Yhtenäisenäkään, enimmäismitoitukseltaan 19 000 k-m² laajuisena suuryksikköalueena asemakaavojen ei nähdä synnyttävän merkittäviä seudullisia vaikutuksia erityisesti Espoon ja Kirkkonummen keskustan merkittävämmän kaupan tarjonnan vuoksi.</p>
Vaikutukset vähittäiskauppaan, keskustoihin ja keskuksiin	
<p>Uusi liikera- kentaminen suhteessa liiketilatar- peeseen</p>	<p>Kirkkonummen tilaa vaativan kaupan tarjonta on nykyisin erittäin vähäistä suhteessa alueen asukkaiden muodostamaan tarpeeseen ja ostovoimaan; alueelta virtaa tilaa vaativan kaupan ostovoimaa naapurikuntiin, erityisesti Espooseen. Kirkkonummi on näin ollen tilaa vaativan kaupan tarjonnaltaan vajaa suhteessa alueen potentiaaliin.</p> <p>Ostovoima- ja tilantarvelaskelmien perusteella voidaan arvioida, että vuonna 2023 Kirkkonummen asukkaiden muodostama laskennallinen tilantarve on tilaa vaativan kaupan ja autokaupan osalta yli 72 000 k-m² ja tilantarve kasvaa vuoteen 2045 mennessä 104 100 k-m²:een (kasvua noin 31 700 k-m²). Tilantarpeen kasvu jakautuu tarkasteluajanjaksolle tasaisesti.</p> <p>Peilaten laskennalliseen tilantarpeen kasvuun Tolsan alueelle mahdollistettava tilaa vaativan kaupan kerrosala (19 000 k-m²) olisi noin 2/3 tilantarpeen kasvusta vuoteen 2045 (31 700 k-m²). Tässä on kuitenkin huomioitava se, että nykytilanteessa tilaa vievän kaupan tarjontaa on Kirkkonummella huomattavasti vähemmän kuin mitä alueen asukkaiden ostovoima mahdollistaisi. Tilaa vaativan kaupan osalta ostovoimaa virtaa muualle jopa yli 50 miljoonaa euroa, mikä on kerrosalaksi muutettuna karkeasti noin 23 000 k-m².</p> <p>Voidaankin olettaa, että Tolsanportin enimmäismitoituksen lisäksi Kirkkonummen väestönkasvu ja mahdollinen ostovoiman parempi pito omassa kunnassa mahdollistaisi myös muiden tiva-hankkeiden toteutumisen esim. keskustan, Veikkolan sekä Inkilänportin alueella. Inkilänporttia on tarkemmin kuvattu erillisessä osa-alueessa.</p>
<p>Vaikutukset Kirkkonum- men keskus- tan kehitty- mispotenti- aaliin</p>	<p>Valtaosa Kirkkonummen kaupallisista palveluista sijaitsee alle kolmen kilometrin päässä Kirkkonummen kuntakeskuksessa, jossa sijaitsee monipuolisesti mm. päivittäistavarakaupan palveluita (mm. hypermarket-kokoluokan yksiköitä), keskustahakuista erikoiskauppaa sekä tilaa vaativaa erikoiskauppaa ja kaupallisia palveluita. Kuntakeskuksessa sijaitsee myös terveyskeskus, kirjasto, musiikkiopisto ja kirkko. Urheilupuiston virkistys- ja liikuntapalvelut sijaitsevat myös noin puolentoista kilometrin etäisyydellä koko suunnittelualueesta.</p> <p>Kirkkonummen keskustassa tilaa vaativa erikoiskauppa on keskittynyt radan eteläpuoliselle Munkinmäen alueelle, jossa sijaitsevat merkittävimmät kansalliset ja kansainväliset kaupan ketjutoimijat tilaa vaativan kaupan kategoriassa.</p>

	<p>Munkinmäen aluetta ei ole merkittävässä määrin mahdollista laajentaa kaupallisten toimintojen osalta ja toisaalta keskusta-alueella ei ole tarjota juurikaan muita sijoittumisvaihtoehtoja tilaa vaativan kaupan toiminnoille huomioiden näiden sijoittumistarpeet (kiinteistön ja pysäköinnin tilantarve, logistiikka, liikenneyhteydet).</p> <p>Kirkkonummen keskusta kehittyy ennen kaikkea palveluiden, päivittäistavara-kaupan sekä keskustahakuisen erikoiskaupan toimialojen varassa. Tilaa vievän kaupan toimintojen sijoittuminen keskusta-alueelle ei ole realistista, tarkoituksenmukaista eikä tilantarpeen näkökulmasta mahdollistakaan. Tolsan sijainti lähellä keskustaa ja keskustasta hyvin saavutettavalla sijainnilla eri liikkumisen muodoilla tarkasteltuna tukee myös keskusta-alueen kehittymistavoitteita.</p> <p>Asemakaavalla mahdollistettava tilaa vaativa erikoiskauppa ei merkittävältä osin kilpaile keskustan tarjonnan kanssa, minkä vuoksi hankkeella ei nähdä olevan merkittäviä vaikutuksia Kirkkonummen keskustan elinvoimalle tai kehittymisen edellytyksiin.</p>
<p>Vaikutukset Inkilänportin KM-alueen kehittämisen potentiaaliin</p>	<p>Maakuntakaavassa KM-merkinnällä osoitettu Inkilänportin alue sijaitsee noin 3,5 kilometrin etäisyydellä Tolsasta. Alueen vähittäiskaupan enimmäismitoitus (tilaa vaativa kauppa) on 75 000 k-m². Alue on rakentumaton ja alueelle kaavailut hankkeet ovat sittemmin kariutuneet. Kirkkonummen kunnalla ei ole erityisiä tavoitteita kehittää Inkilänportin aluetta perustuen vähittäiskauppaan, vaan alueen fokus on siirretty muihin työpaikkatoimintoihin.</p> <p>Inkilänportin liikenteellinen sijainti kahden merkittävän väylän risteyskohdassa on näkyvä ja hyvä, mutta samalla alue sijoittuu Espoon ja Kirkkonummen välimaastoon, missä ei ole merkittävässä määrin luonnollista lähikysyntää. Vähittäiskaupan markkina on myös muuttunut niin, että pelkästään tilaa vaativan kaupan toimintoihin keskittyntä aluetta on erittäin haastavaa lähteä toteuttamaan ilman vetovoimaista ankkuritoimijaa esim. päivittäistavara-kaupan toimialalta.</p> <p>Tolsan kaavaehdotuksen mukaisella kaupan mitoituksella on vaikutuksia Inkilänportin kehittymisedellytyksiin ja tilaa vaativan kaupan toimintojen sijoittumiseen maakuntakaavan KM-alueelle; markkinaa ja ostovoimaa kahdelle suuremmalle tilaa vaativan kaupan kokonaisuudelle ei pelkästään Kirkkonummen asukkaiden kaupalliseen kysyntään peilaten ole. Tolsanportin ja Inkilänportin alueiden vertailussa tulee kuitenkin huomioida näiden seudullisesti erityyppinen asema; Tolsanportin kaupallinen tarjonta palvelee erityisesti paikallisesti Kirkkonummen asukkaiden kysyntää, kun taas Inkilänportin toteutuminen perustuu maakuntakaavankin mukaisesti seudulliseen kysyntään. Inkilänportti vaatii näin ollen merkittävässä määrin asiointeja Kirkkonummen ja Länsi-Uudenmaan lisäksi myös esim. Espoosta ja muualta pääkaupunkiseudulta. Tällöin lähtökohteisestikin Inkilänportin kaupallisen konseptin tulisi olla tarjonnaltaan hyvin erilainen suhteessa Tolsaan, johon ollaan kaavalla mahdollistamassa perinteisempiä kaupan muotoja kuten auto- ja varaosakauppaa.</p> <p>Kirkkonummen asukkaiden laskennallisen tilaa vaativan ja autokaupan tilantarpeen kasvusta vuoteen 2045 jäisi Tolsanportin kaavan toteuduttua koko laajuudessaan noin 13 000 k-m² esim. Inkilänportin alueella toteuduttavaksi. Tämän lisäksi huomioitaessa tilaa vaativan kaupan ostovoiman virtaus, joka vastaa karkeasti noin 20 000 k-m²:n pinta-alaa tilaa vaativassa kaupassa (pl. auto-</p>

	<p>kauppa). Inkilänporttiin jää näin ollen kehittämisreserviä jonkin verran kirkkonummelaisten ostovoimaan perustuen, minkä lisäksi Inkilänportin kehittämisedellytyksiä arvioitaessa on huomioitava laajempi, seudullinen vaikutusalue ja ostovoiman kehitys.</p> <p>Kirkkonummen kunta on myös muuttanut tavoitteitaan suhteessa Inkilänportin alueen kehittämiseen. Maakuntakaava on laadittu verkostotasolla, mutta alueen kehittämisedellytysten tarkentuessa on todettu Inkilänportin kaupallisen kehittämisen olevan teknisesti haastavaa infra- ja liikenneolosuhteista johtuen.</p> <p>Huomioitavaa on myös se, että Tolsa on kestävä liikumisen mahdollisuuksien ja yhdyskuntarakenteen täydentymisen näkökulmasta huomattavasti kestävämpi vähittäiskaupan sijaintipaikka kuin Inkilänportti, joka perustuu seudulliseen saavutettavuuteen henkilöautolla.</p>
<p>Vaikutukset muihin keskuksiin ja palveluverkkoon</p>	<p>Tolsanportin alueen kehittyminen tilaa vaativan kaupan keskittymänä rajaa kaupallisten vaikutusten kohdentumista vain tiva-kaupan keskittymiin, joita palveluverkossa on lähtökohtaisesti vähemmän kuin päivittäis- ja erikoiskaupan keskittymiä.</p> <p>Kirkkonummella tilaa vaativan kaupan palveluita on suhteessa asukasluvuun vähäisesti. Tiva-kauppa on nykytilanteessa keskittynyt erityisesti keskustaan ja sen lähialueelle, erityisesti Munkinmäen alueelle. Kirkkonummella ei keskustan ja Inkilänportin lisäksi ole esimerkiksi maakuntakaavassa osoitettuja tilaa vaativan kaupan alueita tai tavoitteita kehittää tiva-kaupan toimintoja merkittävästi em. alueiden ulkopuolella.</p> <p>Läntisellä Uudellamaalla Siuntiossa ja Inkoossa tilaa vaativan kaupan tarjonta on erittäin vähäistä. Alueelta pendelöidään merkittävässä määrin pääkaupunki-seudulle, minkä vuoksi hyvällä ja näkyvällä paikalla sijaitseva Tolsanportin alue on mahdollinen asiointipaikka myös näissä kunnissa asuville. Asioinnit Tolsan alueelle ovat kuitenkin satunnaisia ja tyyppillisesti muun matkan yhteydessä. Tämän vuoksi Tolsanportin alueelle kehittyvällä tilaa vaativan kaupan tarjonnalla ei yksistään ole merkittäviä vaikutuksia Siuntion tai Inkoan keskustan kaupallisen tarjonnan kehittämiseen.</p> <p>Espoossa tilaa vaativan kaupan tarjonta puolestaan on huomattavaa ja Länsiväylän varrella sijaitseva Suomenojan alue ja Turunväylän varrella sijaitseva Lommila ovat koko maan laajimpien kaupallisten keskittymien joukossa. Asiointien suuntautuminen tapahtuu tyyppillisesti reuna-alueilta kohti ydintä, minkä vuoksi Espoosta Kirkkonummen suuntaan tapahtuvat asioinnit ovat yksittäisiä perustuen muuhun liikkumiseen alueella. Espoon kaupallisten keskittymien kehittämiseen Tolsanportin kaupan alueen kehittämällä ei ole merkittäviä vaikutuksia perustuen asiointien suuntautumiseen sekä toisaalta Espoon asukasluvun kasvun myötä kasvavaan ostovoimaan kaupungissa.</p>
Vaikutukset asukkaisiin	
<p>Asukkaiden arjen sujuvuus ja kaupan saavutettavuus</p>	<p>Tolsanportin kaavahanke sujuvoittaa toteutuessaan niin alueen nykyisten kuin tulevienkin asukkaiden arkea. Kirkkonummella on väestömäärään suhteutettuna vähän tilaa vievän kaupan palveluita. Uusien palveluiden sijoittuminen Tolsanportin alueelle, lähelle keskustaa ja asutuksen painopisteitä, parantaa fyysisen kaupan saavutettavuuden (etäisyys kauppaan) myös koettua saavutettavuutta (kaupan valikoiman monipuolisuus ja vastaaminen tarpeisiin). Kaiken kaikkiaan hankkeella on tilaa vievän kaupan saavutettavuutta parantava vaikutus, mikä edesauttaa myös alueen asukkaiden asiointeja kestäviin liikkumisen</p>

	<p>muotoihin perustuen.</p> <p>Kaavassa mahdollistettavat kaupalliset palvelut (tilaa vievä kauppa) täydentää Kirkkonummen palvelutarjontaa, minkä johdosta ko. palveluita ei tarvitsisi jatkossa hakea vastaavissa määrin naapurikunnista.</p>
	<p>Vaikutukset kaupalliseen palveluverkkoon paikallisella ja seudullisella tasolla</p>
<p>Päivittäistavarakauppa ja keskusta-hakuinen erikoiskauppa</p>	<p>Asemakaavassa ei mahdollisteta päivittäistavarakauppaa eikä keskustahakuista erikoiskauppaa, joten kaavalla ei ole näiden toimialojen osalta palveluverkkoon kohdistuvia vaikutuksia.</p>
<p>Tilaa vievä kauppa ja autokauppa</p>	<p>Tolsanportin kaavaehdotuksen mukainen kaupan mitoitus laajentaisi palvelutarjontaa erityisesti sellaisten toimintojen osalta, joita Kirkkonummella ei ennestään sijaitse. Vaikutukset olemassa olevaan palveluverkkoon Kirkkonummella ovat näin ollen vähäiset.</p> <p>Kirkkonummelle sijoittuvan tarjonnan myötä alueen asukkaiden asiointiliikenne erityisesti Etelä- ja Länsi-Espooseen tulisi arviolta vähenemään. Espoon ja koko pääkaupunkiseudun väestönkasvu kompensoi kuitenkin tämän muutoksen asiointidynamiikassa.</p>
<p>Kaupan kilpailu-asetelma</p>	<p>Uusien kaupan sijaintien osoittaminen lisää kaupan kilpailua, mikä on kuluttajan valintamahdollisuuksien näkökulmasta suositeltavaa; kilpailu edistää toisaalta laadukkaan tarjonnan ja toisaalta maltillisen hintatason toteutumista.</p> <p>Uusi tarkasteltava asemakaava mahdollistaa toteutuessaan kilpailun lisääntymisen tilaa vievän kaupan osalta. Toisaalta uudet kaupan sijainnit mahdollistavat myös kaupan toimijoiden uudistumisen ja uusien konseptien tulemisen markkinoille.</p>
	<p>Liikenne ja liikkuminen</p>
<p>Liikenteen sujuvuus</p>	<p>Liikennevaikutukset kohdistuvat pääasiassa Kantatie 51:n (Jorvaksentie) ja Porkkalantien eritasoliittymän alueelle. Alueen liikenneverkoston kapasiteetti ja liikenteen sujuvuus mahdollistaa hyvin kaupan toimintojen sijoittumisen, erityisesti kun kyseisten toimialojen asiointifrekvenssi on harvaa eikä huipputuntien vaikutus kapasiteetin käyttöön tai liikenteen sujuvuuteen ole niin merkittävä kuin esimerkiksi päivittäistavarakaupassa.</p> <p>Liikenteen sujuvuuden ja toisaalta kaupan palveluiden kannattavuuden näkökulmasta liittyminen piha-alueelle, kohteen näkyvyys sekä liikennejärjestelyjen sujuvuus ovat ensiarvoisen tärkeässä asemassa. Tolsanportin alueella näiden toteutuminen on mahdollista alueen hyvän sijainnin ja liikennejärjestelyjen ansiosta.</p>
<p>Kulutusosuudet ja liikennetuotos</p>	<p>Hankkeella ei ole suurta vaikutusta eri liikennemuotojen väliseen jakaumaan. Autoa käyttävistä asiakkaista merkittävä osa on heitä, jotka muutenkin käyttävät Kantatie 51:tä tai joka tapauksessa hakisivat tilaa vievän kaupan tavaroita autolla pääosin naapurikunnista.</p>

	<p>Palveluverkon täydentyessä myös asiointimatkoista syntyvä liikennetuotos lyhenee. Entistä suurempi osuus asioinneista tehdään kotikunnassa Kirkkonummella ja lähellä kotia. Hankkeen voidaan nähdä edistävän MRL:n kaupan sijainnin ohjaukselle osoitettua tavoitetta suhteessa lyhyempiin asiointimatkoihin.</p> <p>Hanke sijoittuu osaksi tiivistä yhdyskuntarakennetta palveluverkkoa täydentäen, mikä mahdollistaa nykyistä paremmin asioinnin kestäväillä liikkumisen muodoilla esim. polkupyörällä ja junalla. Tulevaisuudessa tällä saattaa olla entistä merkittävämpi vaikutus myös tilaa vievän kaupan asiointiliikenteessä.</p>
Kestävä liikkuminen	<p>Tilaa vievän kaupan osalta liikennemuotojakauma on painottunut henkilöautoon. Tolsanportin alueella on kuitenkin hyvät mahdollisuudet edistää myös kestävien liikkumismuotojen ja kestävä saavutettavuuden toteutumista asiointimatkoilla; alue on hyvin saavutettavissa pyörällä ja kävelen, ja alueen välittömässä läheisyydessä sijaitsee Tolsan lähijunaseisake, minkä ansiosta kaupan alue on saavutettavissa kestävästi koko pääkaupunkiseudulta ja myös laajemmin.</p> <p>Kävelyn ja pyöräilyn osuus asiakasvirroista varmistetaan parhaiten seuraavissa suunnitteluvaiheissa. Mikrotason saavutettavuus ja esteettömyys kaava-alueella on keskeistä mahdollistettaessa kestävien liikkumismuotojen toteutumisen.</p>

6. JOHTOPÄÄTÖKSET

Kaupallisten vaikutusten arvioinnissa käsitelty Kirkkonummella sijaitsevan Tolsanportin eteläisen ja pohjoisen asemakaavaehdotuksen mukaista kaupan ratkaisua. Alueella on painotus asumiseen, ja se on pääosin merkitty Uusimaa 2050 -maakuntakaavassa taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeeksi. Tolsanportin eteläinen ja pohjoinen asemakaava muodostavat toiminnallisen kokonaisuuden, joka on tulkittavissa kehittämisvyöhykkeelle sijoittuvaksi kaupan suuryksikköalueeksi, joka kytkeytyy Tolsanportin eritasoliittymään sekä alueen nykyisiin sekä tuleviin liikenne- ja pysäköintijärjestelyihin. Asemakaavan myötä tilaa vaativaan kauppaan keskittymän kaupalliseksi enimmäismitoitukseksi mahdollistettaisiin koko alueella yhteensä 19 000 k-m², mikä on lähes kaksi kertaa enemmän kuin taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeelle osoitettu seudullisuuden alaraja tilaa vaativassa kaupassa (10 000 k-m²).

Vaikutusten arvioinnin keskeisimmät havainnot ovat:

- **Alue- ja yhdyskuntarakenne:** Tolsanportin asemakaava-alueet sijoittuvat yhdyskuntarakenteen näkökulmasta täydentävänä kokonaisuutena. Alue sijaitsee alle 3 km etäisyydellä Kirkkonummen keskustasta ja alue on hyvin saavutettavissa kaikilla liikkumisen muodoilla. Aluerakenteellisesti Tolsan kaavamuutos ei muodosta sellaista kokonaisuutta, jolla olisi alue- tai keskusverkkotason dynamiikkaan kohdistuvia merkittäviä vaikutuksia.
- **Kaavat suhteessa ylempiin kaavatasoihin tai MRL:n sijainnin ohjaukseen:** Tolsanportin alue sijoittuu maakuntakaavan taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeelle (pohjoinen kaava-alue), jossa tilaa vaativan kaupan seudullisuuden alaraja on 10 000 k-m² ja erikoistavarakaupan 10 000 k-m². Alueen enimmäismitoitus (yhteensä 19 000 k-m²) ylittää maakuntakaavan seudullisuuden rajana olevan kaupan määrän. Riittäviin selvityksiin perustuen tätä voidaan kuitenkin tarkastella tapauskohtaisesti. Yleiskaava on alueelta vanhentunut eikä ota kantaa kaupan sijoittumiseen tai mitoitukseen. MRL:n sijainnin ohjauksen

näkökulmasta korostuvat kohteen hyvä saavutettavuus kestäväillä liikkumisen muodoilla, vähäiset vaikutukset asiointiliikenteeseen – ja asiointiliikenteen kokonaistuotokseen kohdistuvat vähentymisvaikutukset – sekä keskustaan kohdistuvien vaikutusten vähäisyys johdettujen kaupan luonteesta (tilaa vaativa kauppa).

- **Palveluverkko ja keskusta:** tilaa vaativan kaupan toiminnot täydentävät kaupan palveluverkkoa ja mahdollistavat erityisesti paremman tarjonnan muodostumisen Kirkkonummelle, jossa tilaa vaativan kaupan tarjonta on nykyisellään riittämätöntä suhteessa asukkaiden ostovoimaan ja tarpeisiin. Alue ei merkittävässä määrin kilpaile muiden kaupan alueiden kanssa, sillä lähimmät tiva-keskittymät sijaitsevat keskustassa ja Espoon puolella.
- **Tilantarve ja markkina:** Kaavan kaupallinen vaikutusalue kohdistuu Kirkkonummen kuntaan. Vuoteen 2045 mennessä tilaa vaativan kaupan (ml. autokauppa) Tilastokeskuksen tuoreeseen väestöennusteeseen perustuva laskennallinen tilantarve tulee asukasluvun kasvun myötä nousemaan noin 32 000 k-m²:een. Asemakaavan mahdollistama kerrosala mahtuu näin ollen markkinaan jättäen jonkin verran (n. 13 000 k-m²). kehittymismahdollisuuksia muille tilaa vaativan kaupan hankkeille. Lisäksi on huomioitava se, että Kirkkonummella on jo nykyisellään vähemmän tarjontaa kuin mitä asukkaiden tarve olisi, joten ostovoiman ulosvirtauksen pienentämisen näkökulmasta kauppa tulisi sijoittua laskennallista tarvetta enemmän; tällä hetkellä tilaa vaativan kaupan ostovoimaa virtaa tilantarpeeksi muutettuna karkeasti yli 20 000 k-m² muualle. Lisäksi on huomioitava, että Tolsanportin alueella osa kaupallisesta tilasta toteutunee muina kuin vähittäiskaupan toimintoina, joita eivät koske kaupan sijainnin sääntelyn vaatimukset (esim. B2B-kauppa, tukkukauppa, verkkokaupan varastot).
- **Inkilänportin KM-alueen kehittämisedellytykset:** Inkilänportin alueelle on maakunta-kaavassa osoitettu 75 000 k-m²:n enimmäismitoitus tilaa vaativalle kaupalle. Hankkeet eivät kuitenkaan ole toteutuneet ja kunnan tahtotila on kehittää aluetta muihin työpaikkatoimintoihin. Inkilänportin ja Tolsanportin kehittämisedellytyksiä arvioitaessa on huomioitava niiden erilainen verkostollinen status; Tolsanporttia kehitetään erityisesti hyvin saavutettava ja Kirkkonummen asukkaiden tarpeisiin perustuvana tilaa vaativan kaupan alueena keskustan liepeillä kun taas Inkilänportti on maakuntakaavankin perusteella seudullinen kaupan alue, joka vaatii toimiakseen asiointeja Kirkkonummea merkittävästi laajemmalta alueelta. Inkilänportin kehittymistä ei voida näin ollen laskea kirkkonummelaisten ostovoiman varaan, vaikka se toteutuessaan palvelee myös paikallisia asukkaita ja heidän tarpeitaan. Kirkkonummen asukkaiden ostovoiman kasvusta jäisi Tolsanportin toteuduttua vielä noin 13 000 k-m² esim. Inkilänportin alueella toteutuvaksi, minkä lisäksi Inkilänportti vähentäisi omalta osaltaan tällä hetkellä merkittävää tilaa vaativan kaupan ostovoiman ulosvirtausta (tällä hetkellä yli 20 000 k-m² tilantarpeeksi muutettuna). Tolsan kehittyminen vaikuttaa Inkilänportin kehittämiseen, mutta ei estä sitä; Inkilänportin kaupallisen konseptin tulee joka tapauksessa olla riittävän erityislaatuinen, jotta se voisi lunastaa asemansa seudullisen kaupan paikkana. Tolsan kaupallinen rakenne ja toteutuminen sitä vastoin perustuu paikalliseen kysyntään ja parantaa alueen asukkaiden kaupan saavutettavuutta ja palvelutasoa.
- **Liikenne ja saavutettavuus:** Tolsan alueelle sijoittuva tilaa vaativa kauppa parantaa saavutettavuutta fyysisen ja koetun saavutettavuuden näkökulmasta. Alue sijoittuu yhdyskuntarakenteellisesti hyvin ja mahdollistaa kestäväen saavutettavuuden myös pyörällä ja joukkoliikenteellä. Alueen liikennejärjestelmän kapasiteetti on laaja, alue on hyvin saavutettava ja näkyvä ja toisaalta alueelle suunnitellut toiminnot eivät ole asiointifrekvenssiltään sellaisia, että alueen huipputunnit aiheuttaisivat merkittävää liikenteellistä haastetta.

Kokonaisuudessaan Tolsan asemakaavoihin (eteläinen ja pohjoinen) on osoitettu merkittävä määrä tilaa vaativan kaupan toimintoja, mutta näillä ei nähdä merkittäviä vaikutuksia MRL:n keskeisiin

tavoitteisiin nähden, vaan sijainti hyvän saavutettavuuden alueella mahdollistaa lain hengen toteutumisen. Alue edistää Kirkkonummen kestävä yhdyskuntarakenteen ja monipuolisen kaupan palveluverkon kehittymisen lähellä keskustaa ja hyvällä liikenteellisellä (ml. kestävä liikunnan ta- vat) sijainnilla.

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

Erikoismyymälä

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

- Terveydenhoitotarvikkeiden 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-elektroniikan vähittäiskauppa

Muu erikoiskauppa

- Kankaiden vähittäiskauppa
- Lankojen ja käsityötarvikkeiden vähittäiskauppa
- Mattojen vähittäiskauppa
- Sähkötarvikkeiden ja valaisimien vähittäiskauppa
- Kumi- ja muovitavaroiden 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 lattiapäällysteiden vähittäiskauppa
- Veneiden ja veneilytarvikkeiden vähittäiskauppa
- Puutarha-alan vähittäiskauppa