

Kauppakeskuksia tarvitaan myös sivummalla

Kaupan palvelut tuovat eloa keskustoihin

Maankäyttö- ja rakennuslain muutosesityksen mukaan keskus-
tojen aseman vahvistuminen kauppapaikkoina parantaa kuntien
mahdollisuuksia kehittää keskustojaan monipuolisina palvelu-
keskuksina. Lakimuutoksen ei toteutuessaan kuitenkaan usko-
ta takaavan keskustakehitystä. Kaupan alan toimijat kaipaavat
kunnilta aktiivisempaa otetta.

Teksti: Dakota Lavento

Hallituksen keväinen esitys-
luonnos maankäyttö- ja ra-
kennuslain muutokseksi
pyrkii selkeyttämään lain vähittäiskaup-
paa koskevia säännöksiä. Jatkossa kau-
pan mitoitus ja seudullisen vähittäiskaup-
pan suuryksikön kokoraja tulisi esittää jo
maakuntakaavassa. Se koskisi myös pal-
jon tilaa vaativaa erikoistavaran kauppaa.

Kauppa pyrkii sijoittumaan paikkaan,
jossa se tavoittaa mahdollisimman laa-
jan asiakaskunnan. Keskustat ovat usein
hankalia, sillä tilaa suurten yksiköiden
rakentamiseen tai kehittämiseen ei ole.
Pysäköintitilan puute on myös usein on-
gelma.

Suuria hypermarketteja ja ns. retail-
parkkeja on monilla kaupunkiseuduilla
rakennettu nimenomaan sisääntulo- ja
kehäteiden varsille. Sen puolestaan ar-

vellaan johtaneen kaupunkikeskustojen
taantumiseen ja asuinalueiden palvelu-
tarjonnan heikkenemiseen. Julkisuudessa
olleissa hankesuunnitelmissa myös
kauppakeskuksia sijoitettaisiin keskus-
tojen ulkopuolelle.

Keskusta houkuttaa

Uusia kauppakeskuksia syntyy silti myös
keskustoihin, kunhan se vain on mahdol-
lista. Mikkelissä kauppakeskus Akselille
löytyi tilaa keskustan vitoskorttelista, jos-
sa sijaitsivat pienempi vanha kauppakes-
kus sekä Länsi-Savo-sanomalehden van-
ha toimitalo. Tonteilla sijaitsevat vanhat
rakennukset saneerattiin täysin ja uutta
tilaa rakennettiin lähes 6 000 neliötä. Uu-
distilat yhdistettiin kahdella yhdyskäytä-
vällä Marskin kauppakeskukseen.



Citycon Oyj:n maajohtaja Kaisa Vuorio pitää
erittäin tärkeänä, että kaupan keskuksille
turvataan mahdollisuudet kehittyä myös pk-
seudun ulkopuolella. Kuva: Akseli.



– Uskomme Kauppakeskus Akse-
lin keräävän asiakkaita Mikkelin lisäksi
myös lähialueilta, kauppakeskusjohtaja
Kirsi Keskitalo kertoo. Asetetut kävijä-
määrätavoitteet ylittyvät reippaasti, sil-
lä marraskuisista avajaisista lähtien ke-
säkuun loppuun mennessä kävijöitä on
ollut n. 1 840 000.

– Tällä vauhdilla kävijöitä ensimmäi-
sen toimintavuoden aikana tulee ole-
maan n. 2,7 miljoonaa, Keskitalo arvioi.

Puuvilla piristää Poria

Porin keskustan odotetaan myös piristy-
vän Renor Oy:n ja Ilmarisen yhteishank-
keen Kauppakeskus Puuvillan ansiosta.
Entisen puuvillatehtaan rakennuskoko-
naisuus on kulttuurihistoriallisesti ar-
vokas ja siinä sijaitsee myös Satakunnan

suurin yritys- ja koulutuskeskus.

Kauppakeskuksen myötä Puuvillan
keskustakorttelin odotetaan muodostu-
van kaupungin uudeksi kaupan, kulttuu-
rin ja viihteen keskittymäksi.

Kauppakeskuksen rakennustyöt
käynnistyvät tämän vuoden loppu-
puolella. Uutta liiketilaa sinne tulee
kaikkiaan 37 000 neliötä. Kauppakeskus
avautuu 2012–2013.

Tällaisia hankkeita ympäristöminis-
teriössä haluttaisiin liikkeelle enemmän-
kin.

Keinoista erimielisyyttä

Citycon Oyj:n maajohtaja Kaisa Vuori-
on mielestä on erittäin hyvä, että minis-
teriössä pyritään etsimään yhteisiä peli-
sääntöjä.

Entiseen puuvillatehtaaseen rakennettavan
Kauppakeskus Puuvillan odotetaan muodos-
tuvan Porin uudeksi kaupan, kulttuurin ja
viihteen keskittymäksi. Kuva: Renor Oy.

– Kaupan keskuksille tarvitaan kui-
tenkin mahdollisuuksia kehittyä myös
pk-seudun ulkopuolella, hän huomaut-
taa.

Taloudelliset realiteetit on kuitenkin
otettava huomioon.

– Kaupan kehittymisen kannalta
on erityisen tärkeää, että sillä on siihen
myös taloudelliset edellytykset.

Suomessa tuntuu vallitsevan laaja
yhteisymmärrys ongelmista, jotka laki-
muutoksen ehdotuksen perusteluissa on
nostettu esille. Erityisesti kaupan alalla
tuntuu kuitenkin olevan vahvasti erilai-
nen käsitys siitä, kuinka nämä ongelmat

Mikkelin keskustaan rakennettu kauppakeskus Akseli houkuttelee asiakkaita laajalta alueelta ja on ylittänyt kävijämäärätavoitteensa. Kuva: Aleksis.



voitaisiin ratkaista ja auttaako lain muutosten siinä alkuunkaan.

Kesko Oyj:n Pirkanmaan alueen aluejohtaja Jari Alanen tuntee Suomen Kauppakeskustyöryhmän puheenjohtajana kentän ajatukset hyvin.

– Tavoitteista olemme aivan samaa mieltä. Ymmärrämme kyllä, että lain muutoksella pyritään vahvistamaan keskeisen yhdyskuntarakenteen kehittämistä, mikä on hyvin tärkeä asia, hän sanoo.

– Keinot eivät vain ole tehokkaita. Kaupan kehittämisen entistäkin voimakkaamman säätelyn kautta korostuvat pikemminkin haittavaikutukset: palvelujen saatavuus heikkenee, kilpailu vähenee ja työllisyys heikkenee.

– Olisi hyväksyttävä se, ettei asiakaskäyttämistä voi tällaisilla määräyksillä muuttaa. Ostosillakäyntitottumukset ja tarpeet muuttuvat. Erilaisiin tarpeisiin syntyy erilaisia kaupanyksiköjä eri paikkoihin, hän huomauttaa.

Palveluja ja vapaa-aikaa

Ihmisten ostoskäyttäytyminen on voimakkaassa muutoksessa. Elektronisen kaupankäynnin kehittyessä yhä suurempi osa tavaroista voidaan hankkia verkon välityksellä.

– On kuitenkin vielä sellaisia hyödykkeitä, joita ei voi ostaa sähköisessä

kaupassa. Kauppakeskuksiin mennään hankkimaan palveluja, tapaamaan toisia ihmisiä, viihtymään ja viettämään vapaa-aikaa. Ostoksia tehdään osana vapaa-ajan maailmaa, Vuorio huomauttaa.

Uusista kauppakeskuksista hankitaan yhä enemmän palveluja. Yhdessä paikassa voidaan samalla ostosmatkalla käydä myös lääkärissä, lainata kirjoja, jumpata, käydä kampaajalla ja katsoa elokuvia.

Tällaisen palvelukeskittymän luominen olemassa olevan kaupungin keskustaan ei ole helppo asia. Rakennuskanta ei ehkä anna siihen mahdollisuutta ja keskuksen ulkopuolelta tulevien asiakkaiden pysäköinnin järjestäminen voi osoittautua mahdottomaksi.

Suuren keskuksen rakentaminen pienen kaupungin lähelle muuttaa koko alueen kaupan rakenteen. Vuorio painottaa, että päätös tulee tehdä tarkkaan harkiten.

Autolla ostoksille

Suurimpia kaupunkejamme lukuun ottamatta kauppakeskus tai suuri market edellyttää kannattaakseen asiakkaita kauempaakin. Se tarkoittaa käytännössä yksityisautoilua.

Ostos- ja asiointiliikenne on yksi nopeimmin kasvavista liikenteen osa-alueista.

Ympäristöministeriön mukaan sitä voitaisiin vähentää ohjaamalla suurten kaupan yksiköiden sijaintia ja huolehtimalla lähikauppaverkon toimintaedellytyksistä. Alasen mukaan yksityisten ihmisten asiointimatkojen painoarvoa liioitellaan helposti:

– VTT:n selvityksen mukaan kasvi-huonepäästöistä vain noin 1,4 prosenttia aiheutuu asiointiajoista. Niitäkin voidaan vähentää, kun keskitetään samalle alueelle sekä ostosmahdollisuudet että palvelut, hän huomauttaa.

Maankäyttö- ja rakennuslain muutosehdotuksen mukaan keskustojen aseman vahvistuminen kauppapaikkoina parantaa kuntien mahdollisuuksia kehittää keskustojaan monipuolisina palvelukeskuksina.

Lakimuutos ei takaa kehitystä

Kaisa Vuorion mielestä lain muutos ei voi mitenkään taata keskustojen kehittymistä. Kunnissa pitäisikin hänen mielestään entistä tarkemmin miettiä, miten kaupan kehittymistä keskustassa voitaisiin parhaiten tukea. Näihin asioihin ei pelkästään asemakaavoituksella voi vaikuttaa.

– Mitä työkaluja tarvitaan? Mitä keskustassa suojellaan ja miten tiukasti? Kuinka kaupan vaatima tavara- ja asia-



Kesko Oyj:n Pirkanmaan alueen aluejohtaja Jari Alanen sanoo, ettei lain muutos voi mitenkään taata keskustojen kehittymistä. Siihen tarvitaan aktiivisia toimia myös kunnilta itseltään. Kuva: Kesko.

kaslogistiikka saadaan toimimaan, hän kysyy.

– Pysäköinti-investoinnit ovat keskustassa todella kalliit ja ne nostavat in-

vestointikustannukset korkeiksi. Se tekee keskustojen kehittämisen taloudellisen yhtälön erittäin haastavaksi, hän painottaa.

– Elävä kaupunkikeskusta edellyttää kaupan palveluja, mutta pitäisi myös kysyä, mitä elävä kauppa edellyttää kaupunkikeskustalta, Alanen tukee.

– Monipuolisen vähittäiskauppaa palvelevan kiinteistöliiketoiminnan kannalta on tärkeää, että tästä maasta löytyy edellytyksiä myös vähittäiskaupan kiinteistöihin erikoistuneille kehittäjille ja omistajille. Keskustakiinteistöjen omistajien intressit ovat usein hyvin saman suuntaiset kuin keskustan kehittämistä haluavilla kunnilla. Vähittäiskauppa voi siirtää liiketoimintansa, kiinteistö pysyy paikoillaan, Vuorio huomauttaa.

Maallakin ostoksille

Asiakkaat kaipaavat suuria peltomarketteja ja jopa hypermarketteja erityisesti haja-asutusalueella, jossa viikko-ostokset on joka tapauksessa tehtävä autolla mat-

kojen päässä. Lähimmän suuren kaupungin ruuhkaiseen keskustaan ei haluta lähteä. Mahdollisimman laajan valikoiman ja hyvätasoisten palveluiden keskittymä kohtuullisen ajomatkan päässä ja hyvillä pysäköintimahdollisuuksilla varustettuna on houkuttelevin vaihtoehto.

Ruuhka-Suomen ulkopuolella onkin alettu pelätä, että lain muutos vaikeuttaessaan tällaisten kaupan suuryksiköiden luomista heikentää edelleen haja-asutusalueen asukkaiden palveluja.

Huoli ei ole aivan turha. Alanen huomauttaa, että lakiesityksessä huolta kannetaan alle 1 000 asukkaan taajamista, mutta lakiteitse asiaa ei voi korjata, sillä eläkkeen päivittäistavarakauppa vaatii markkinatilanteesta riippuen 2 500–3 000 asukasta alueelleen. Siksi kauppa pyrkii sijoittumaan joko haja-asutusalueen keskellä sijaitseviin taajamiin tai mahdollisesti liikenteen risteyskohtiin. Juuri nämä kaikilta asiointiajoa edellyttävät kauppakeskukset tuntuvat olevan ilmastomuutoksen ehkäisyn kannalta erityisen ongelmallisia. ■

FinnBUILD

Kansainväliset rakennus- ja talotekniikkamessut

6.–9.10.2010
Helsingin Messukeskus

Ufi
Approved
Event

- Suomen suurin ja tärkein rakennus- ja talotekniikka- alan tapahtuma
- n. 500 näytteilleasettajaa
- Laadukkaita seminaareja
- Uutta! Rakennusalan tulevaisuusklina

REKISTERÖIDY KÄVIJÄKSI
ENNAKKOON JA TUTUSTU
OHJELMAAN

www.finnbuild.fi

Samanaikaisesti myös:



Arena

Mediayhteistyössä:

Rakennuslehti



Suomen Messut