

# LIITE / BILAGA 7

Vastaanottaja

**Kirkkonummen kunta**

Asiakirjatyyppi

**Raportti**

Päivämäärä

**4.6.2024**

## TOLSANPORTIN KAUPALLINEN SELVITYS

Tolsanportin asemakaavan kaupallinen selvitys

Päivämäärä **4.6.2024**

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	Kaupan ja palvelujen tarjonta vaikutusalueella	14
3.2	Kaupan palvelujen kysyntä	18
3.3	Kohteen saavutettavuus	20
3.4	Liikenne ja liikkuminen	23
4.	VÄHITTÄISKAUPAN OSTOVOIMA JA TILANTARVE	23
4.1	Vähittäiskaupan ostovoima	23
4.2	Liiketilän laskennallinen lisätarve	24
5.	KAUPALLISTEN VAIKUTUSTEN ARVIOINTI	25
6.	JOHTOPÄÄTÖKSET	30
	LIITE 1. VÄHITTÄISKAUPAN TOIMIALAT	32

## 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:

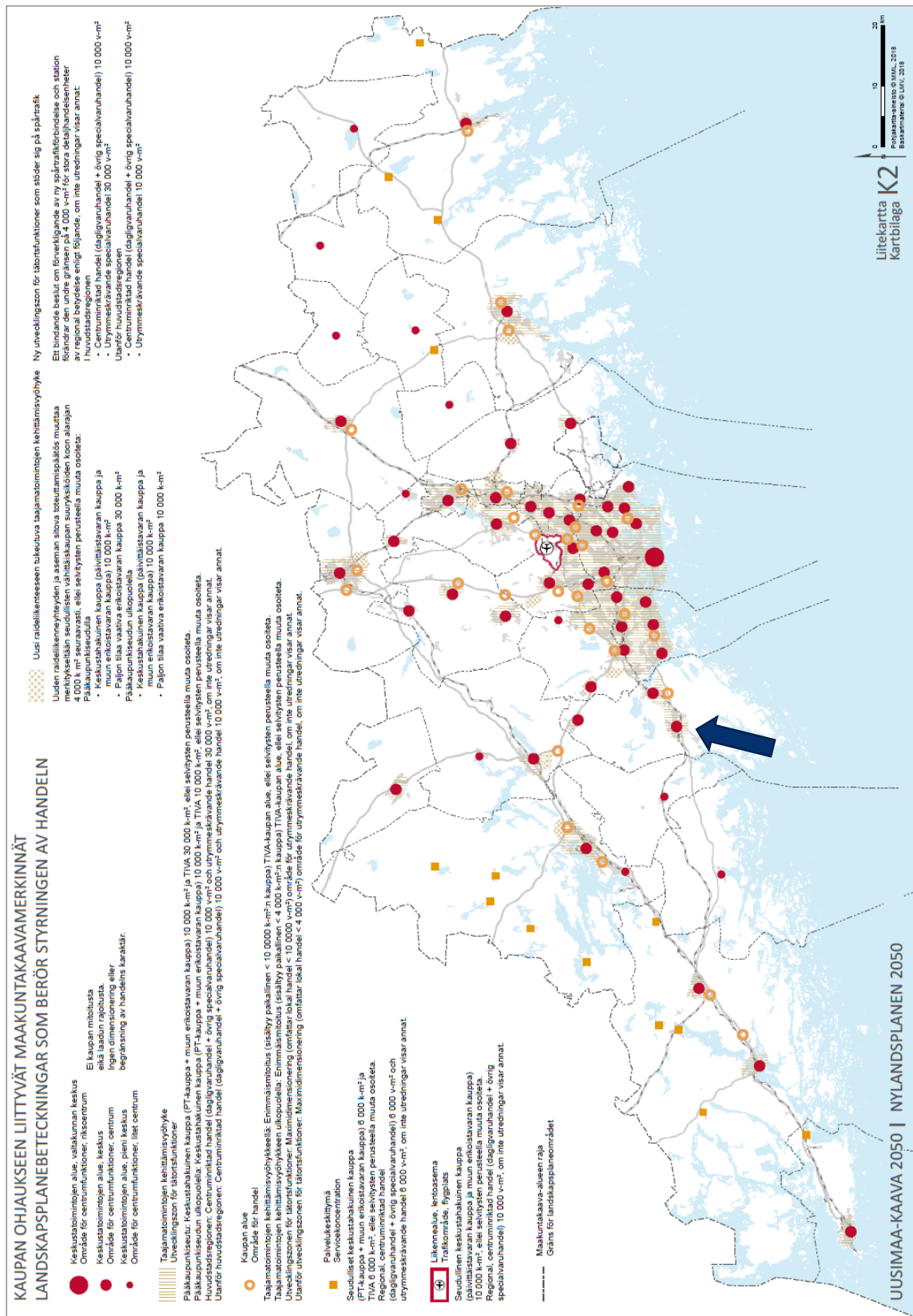
- **Suunnitellulla maankäytöllä ei saa olla merkittäviä haitallisia vaikutuksia keskusta-alueiden kaupallisiin palveluihin ja niiden kehittämiseen.** Arvioitaessa suunnitteluratkaisun vaikutuksia keskustan kaupallisiin palveluihin otetaan huomioon muun muassa kaupan laatu.
- Kaavassa osoitettavien **kaupan 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-m<sup>2</sup>: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 maakuntakaavamerkinnot 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 kestävillä 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 kasvaessa. 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 kauppooja 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. Laajan tavaravalikoiman kaupat ovat hypermarketteja, tavarataloja ja muita laajan tavaravalikoiman myymälöitä kuten Tokmanni ja Biltema.
- **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 kestävillä kulkumuo-doilla. Kaupan alueet sijoittuvat kuitenkin melko lähelle keskustoja ja ovat yleensä taaja-miin johtavien pääväylien varrelle. Kaupan alueiden sijoittumisen ja mitoituksen lähtökoh-tana ovat tilaa vaativan kaupan kannalta riittävä lähiasutus ja ostovoima, jolloin asiointi-matkat ovat kohtuullisia.

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-m<sup>2</sup>. Tämä tarkoittaa, että Uudenmaan alueella voi alle 4 000 k-m<sup>2</sup> 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 taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeillä ovat seuraavat, ellei selvitysten perusteella muuta osoiteta:

Pääkaupunkiseudulla

- keskustahakuiselle kaupalle 10 000 k-m<sup>2</sup>
- tilaa vaativalle kaupalle 30 000 k-m<sup>2</sup>

Pääkaupunkiseudun ulkopuolella

- keskustahakuiselle kaupalle 10 000 k-m<sup>2</sup>
- tilaa vaativalle kaupalle 10 000 k-m<sup>2</sup>

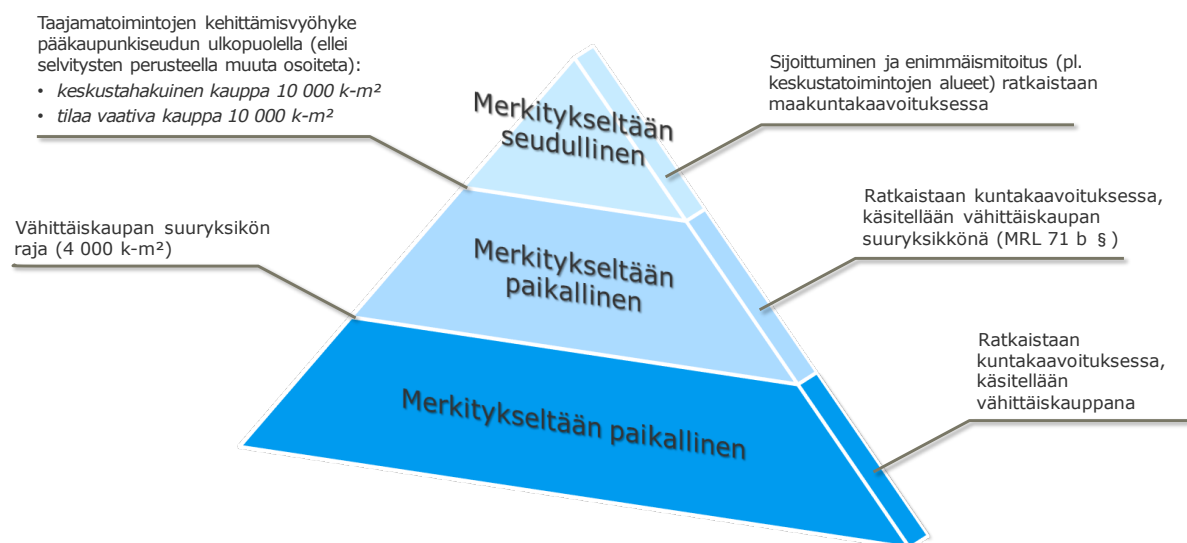




Kaupan alueet ovat rakenteeltaan erilaisia kuin keskukset ja niiden vetovoima on erilainen. Kaupan alue on seudullisesti merkittävän tilaa vaativan vähittäiskaupan suuryksikköjen alue. Alueelle mahdollisesti sijoittuvan keskustahakuisen kaupan tulee olla vain paikallisesti merkittävää. Kaupan alueen 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-m<sup>2</sup>.

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 lasketaan 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.

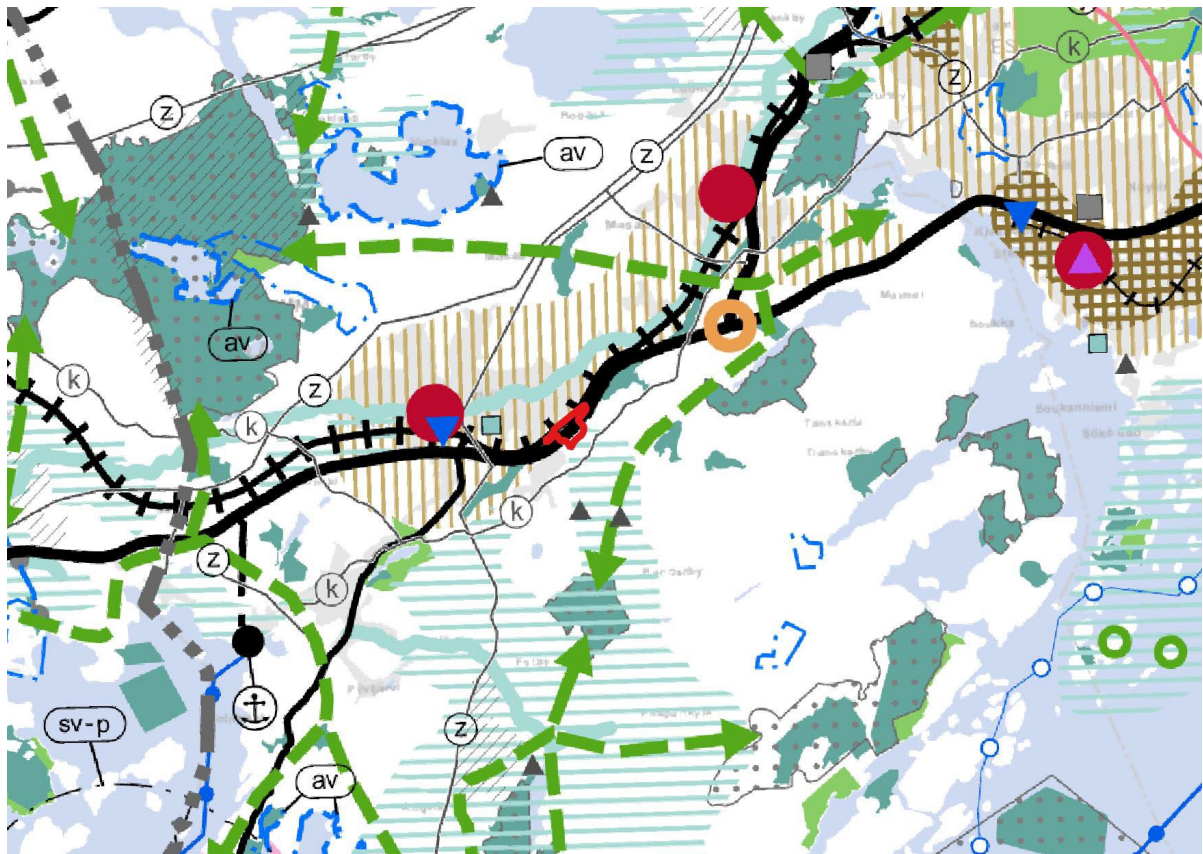


**Kuva 3** Vähittäiskaupan suuryksikkö sekä merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan rajat Uusimaa-kaavassa 2050.

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-m<sup>2</sup>
- Paljon tilaa vaativa erikoistavaran kauppa 10 000 k-m<sup>2</sup>

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.

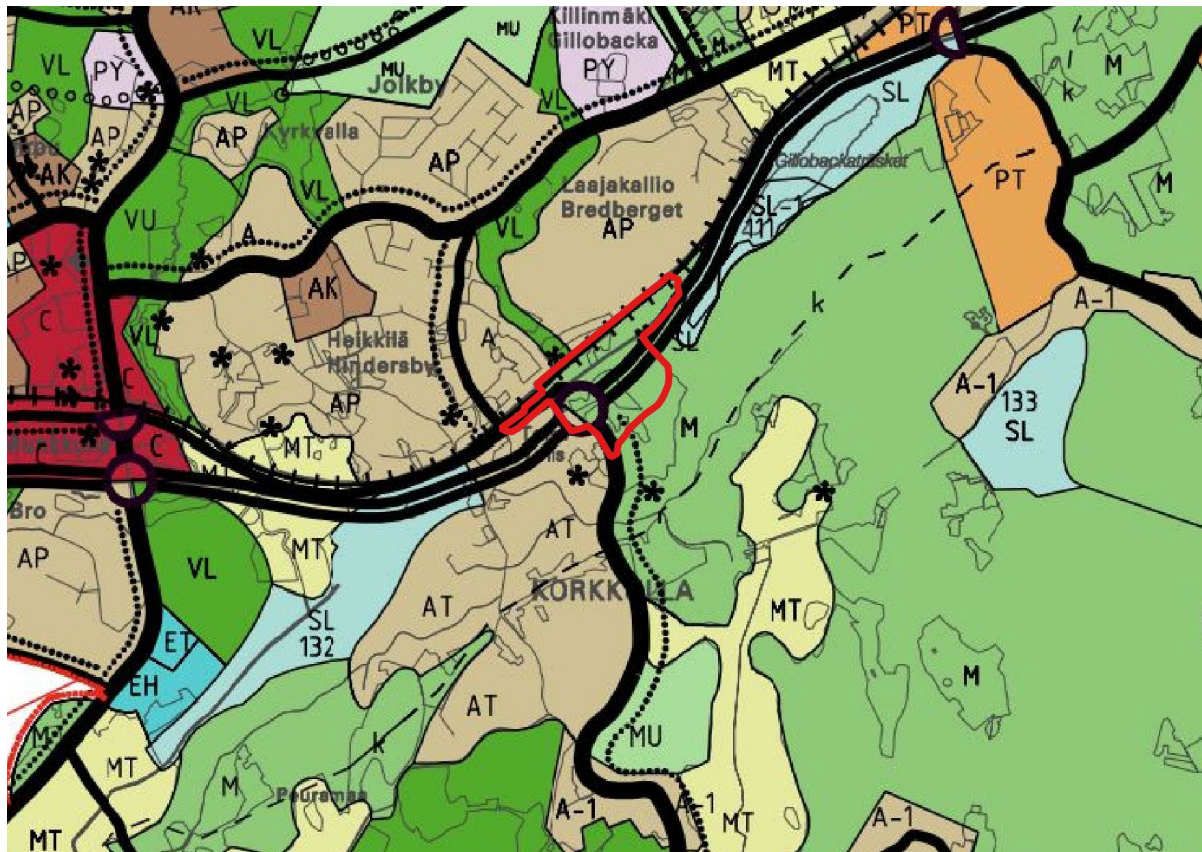
Kehityskuvassa on mainittu muun muassa seuraavia tavoitteita ja toimenpiteitä:

- 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 muinaisjäänös 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

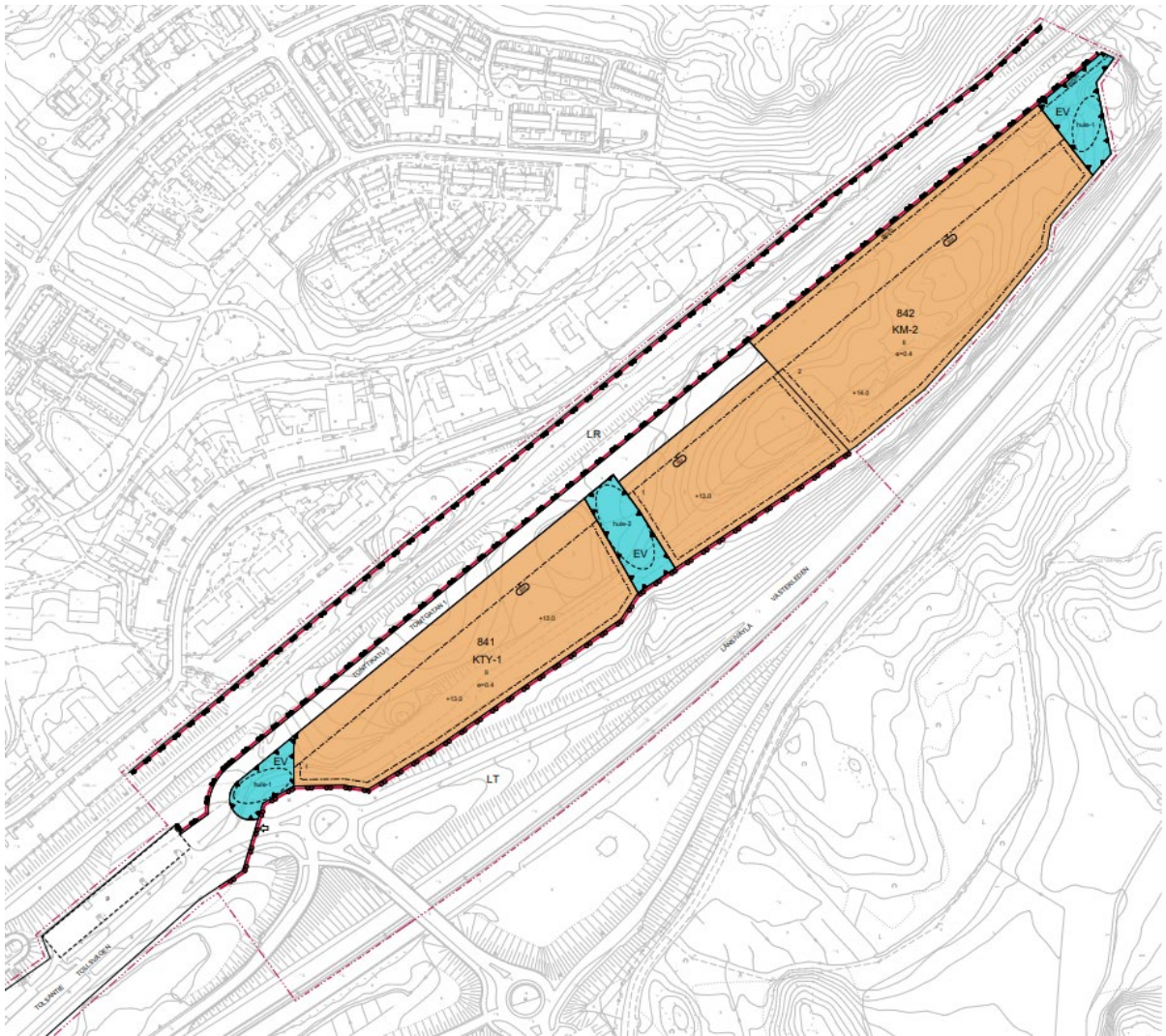
Tolsanportin pohjoinen asemakaava ja asemakaavan muutosalue sijaitsee välittömästi Tolsan asemanseudun itäpuolella ja Länsiväylän pohjoispuolella. Suunnittelualue rajautuu Länsiväylän pohjoispuolella rautatiealueen pohjoisreunaan ja etelässä Länsiväylän keskiosaan. Suunnittelualue on kooltaan noin 13 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 kuntakeskusten 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 ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia teollisuus- ja varistorakennuksia

Liikerakennusten korttelialueen (KM-2) tontilla 1 tontinkerrosalasta enintään 2 000 k-m<sup>2</sup> ja tontilla 2 tontin kerrosalasta enintään 4 000 k-m<sup>2</sup> 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-m<sup>2</sup> 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-m<sup>2</sup> ja tontilla 2 tontin kerrosalasta enintään 4 000 k-m<sup>2</sup> 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-m<sup>2</sup> 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-m<sup>2</sup> 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-m<sup>2</sup> paljon tilaa vaativan erikoiskaupan tiloihin. Alueelle ei saa rakentaa päivittäistavarakauppaa tai keskustahakuista erikoistavarakauppaa.



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-m<sup>2</sup> paljon tilaa vaativan erikoiskaupan tiloihin. Alueelle ei saa rakentaa päivittäistavara kauppaa tai keskustahakuista erikoistavara kauppaa.

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-m<sup>2</sup> paljon tilaa vaativan erikoiskaupan tiloihin. Alueelle ei saa rakentaa päivittäistavara kauppaa tai keskustahakuista erikoistavara kauppaa.

KTY-2

Kuva 9: Vireillä olevan Tolsanportti etelä -asemakaavan määräyksiä.

## 3. TOIMINTAYMPÄRISTÖN ANALYYSI

### 3.1 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 (moottoriajoneuvojen kauppa) toimialalla. Vuoteen 2013 verrattuna vähittäiskaupan toimipaikkojen määrä on ollut laskussa (-12 kpl).

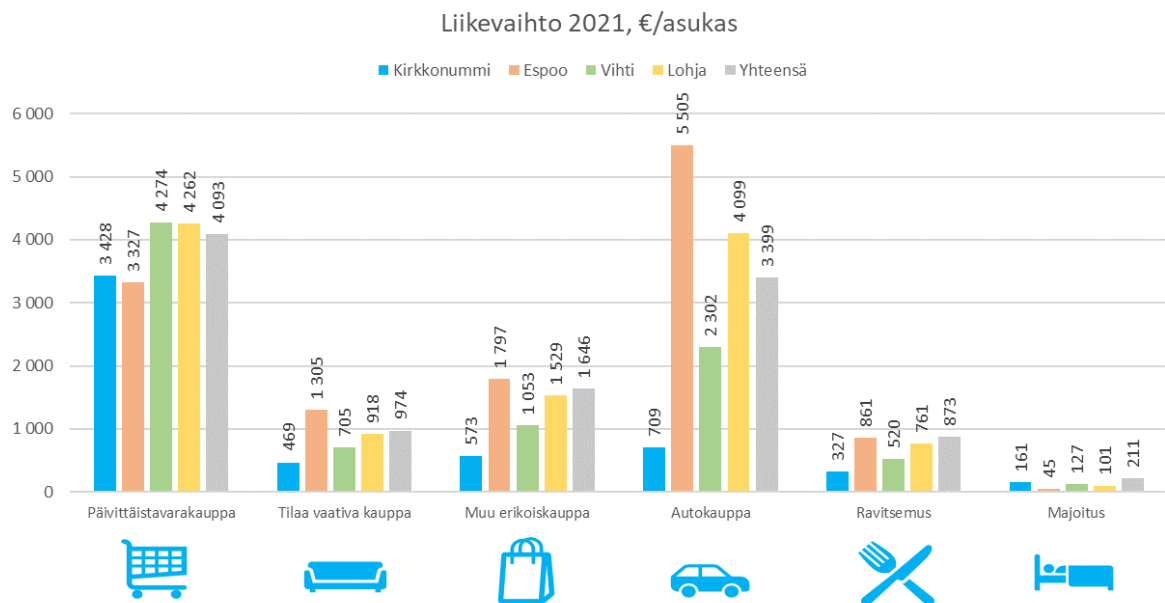
Taulukko 1 Vähittäiskaupan toimipaikat Kirkkonummella 2013 ja 2021 (Lähde: Tilastokeskus, Toimipaikkarekisteri)

	Toimipaikat		Muutos 2013-2021	
	2013	2021	lkm	%
Vähittäiskauppa (TOL 47)	133	121	-12	-9 %
<i>Päivittäistavara kauppa ja tavaratalot</i>	32	33	1	3 %
<i>Tilaa vaativa kauppa</i>	23	16	-7	-30 %
<i>Muu erikoistavara kauppa</i>	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 vähit-



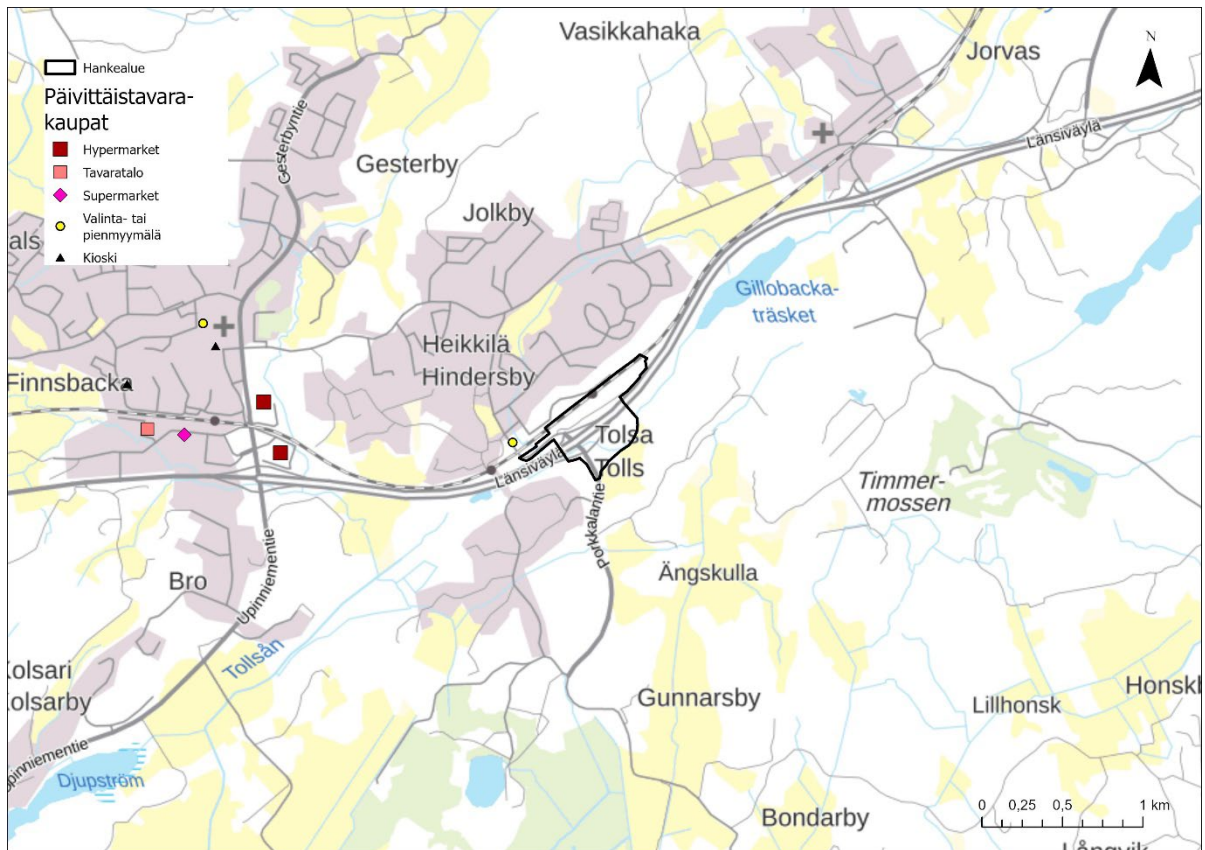
täiskaupan toimialojen suhteellista liikevaihtoa (€/asukas). Asukaskohtaisen liikevaihdon avulla voidaan arvioida ostovoiman virtausta ja kunnan kaupallista vetovoimaa. Kaaviossa on kuvattu Kirkkonummen lisäksi muutamia naapuri- ja verrokkikuntia. Tilaa vievän kaupan osalta Kirkkonummella toteutui liikevaihto 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).

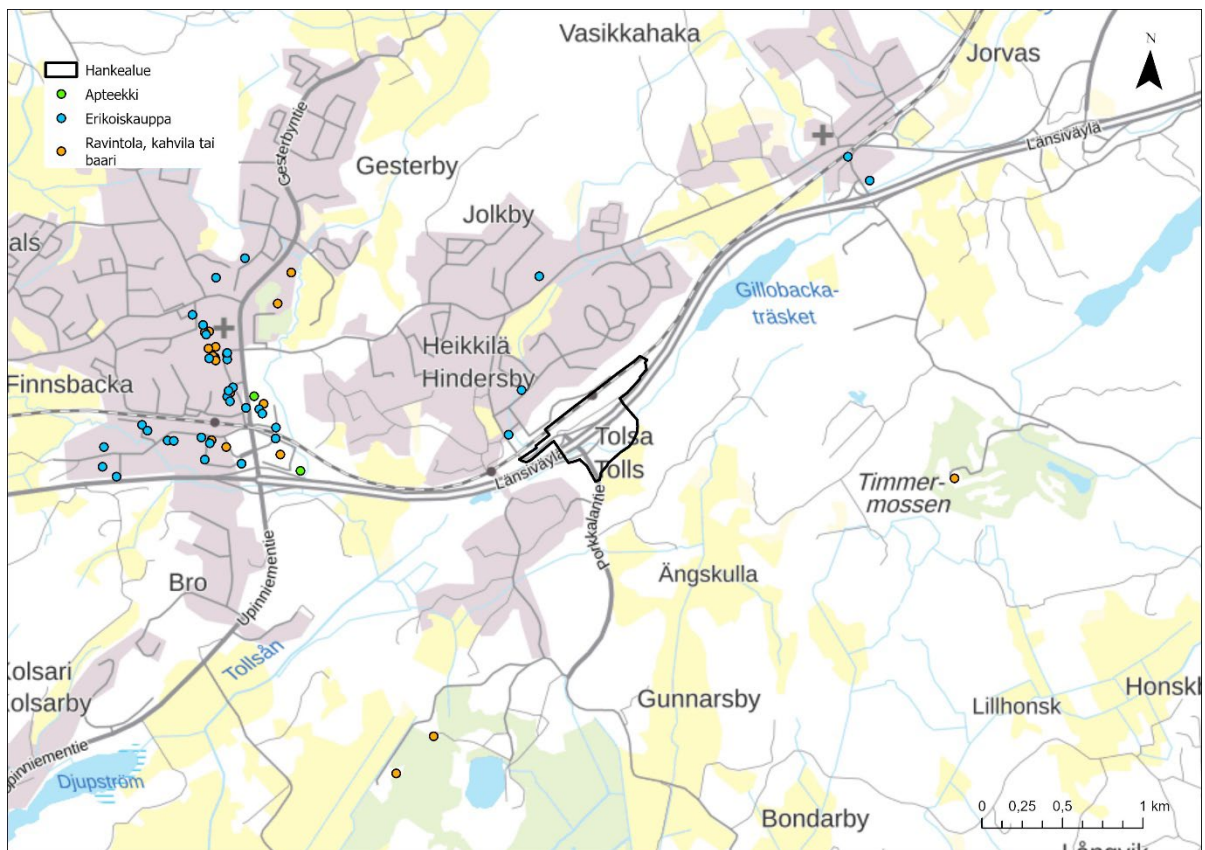
Valtaosa Kirkkonummen kaupallisista palveluista sijaitsee noin kahden kilometrin päässä Kirkkonummen kuntakeskuksessa, jossa sijaitsee monipuolisesti mm. päivittäistavarakaupan palveluita (mm. hypermarket-kokoluokan yksiköitä), keskustahakuista erikoiskauppaa sekä tilaa vaativaa erikoiskauppaa ja kaupallisia 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 11) 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 kauppoja sekä muita päivittäistavarakauppoja.



**Kuva 11: Päivittäistavara-kaupat hankealueen lähistöllä.**

Kuva 12 esittää suunnittelualan 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 12: 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-m<sup>2</sup> (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-m<sup>2</sup>. 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.

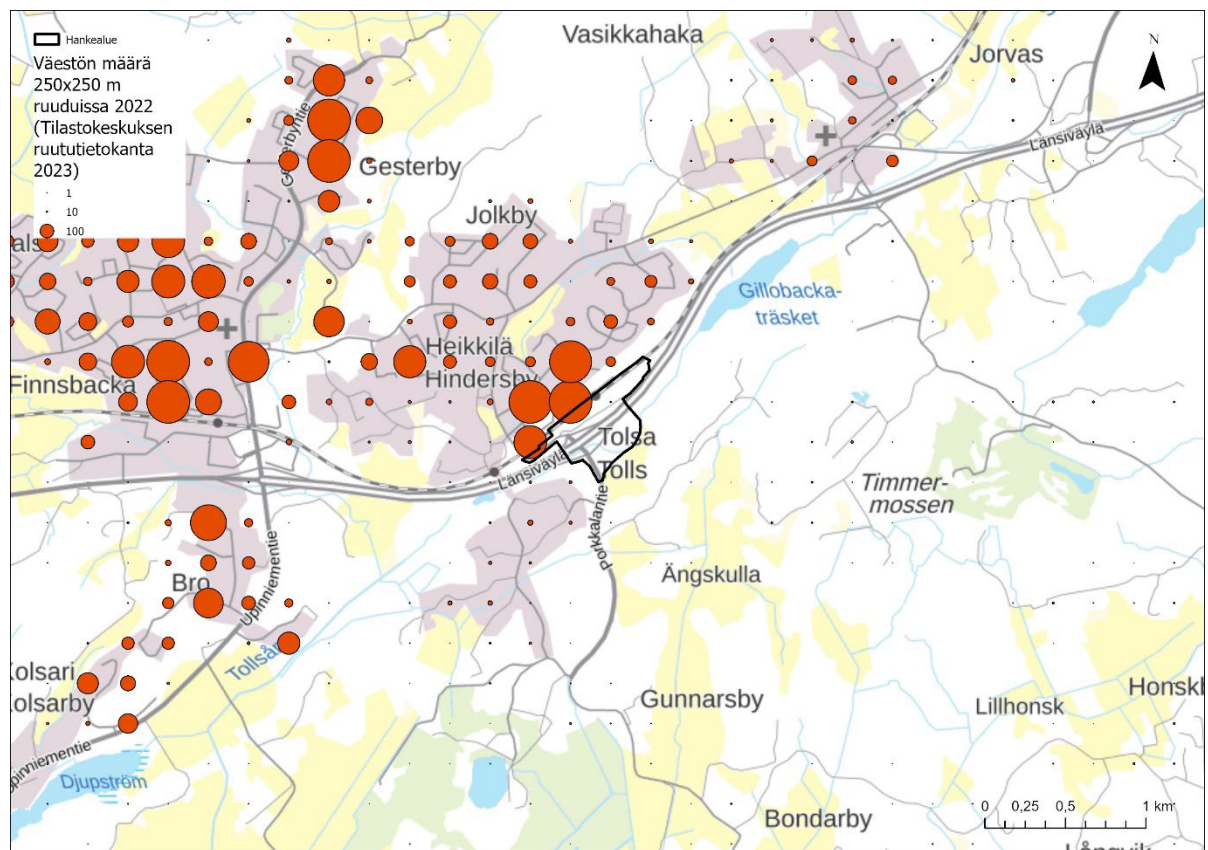
Mitä todennäköisin kaupan painoarvo päivitettävässä tavoiteasettelussa vähenee ja alueen uusi maankäyttö saattaa kytkeytyä esimerkiksi Kolabackenin alueelle toteutettavaan datakeskukseen sekä aikaisempaan enemmän monipuolisen yritystoiminnan ja vapaa-ajan palvelujen mahdollistamiseen. Hanke kytketään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

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

### 3.2 Kaupan palvelujen kysyntä

#### Väestömäärä ja asutuksen sijoittuminen

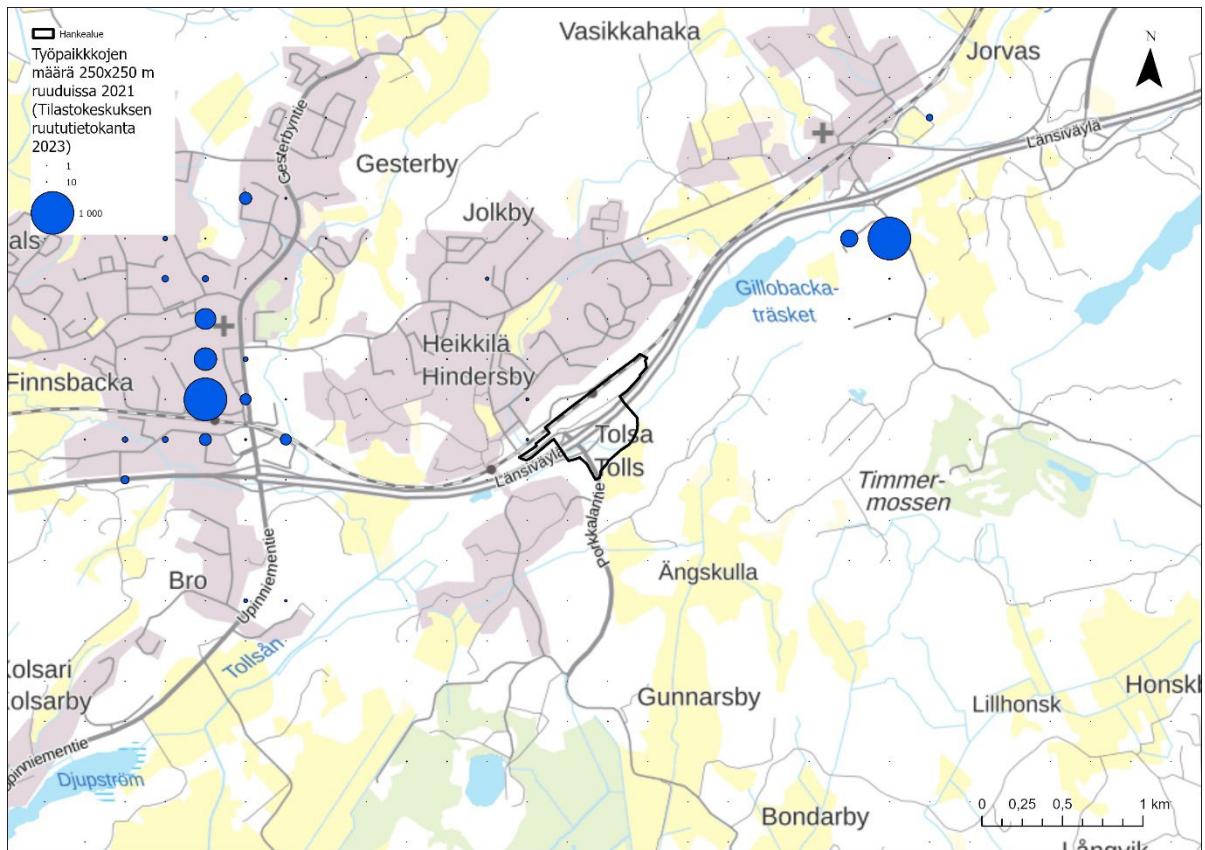
Oheisella kartalla (Kuva 13) esitetään väestön sijoittuminen 250 metrin tilastoruuduissa vuoden 2022 lopulla. Hankealueen välittömässä läheisyydessä, sen pohjoispuolella, on kerrostaloasutusta. Lähellä sijaitsevilla Heikkilän ja Laajakallion alueilla asuu melko paljon ihmisiä. Merkittävin asutuskeskittymä on kolmen kilometrin päässä hankealueesta sijaitseva Kirkkonummen keskusta.



**Kuva 13: Väestö hankealueen lähistöllä 250x250 m ruuduissa vuoden 2022 lopulla (Lähde: Tilastokeskuksen Ruututietokanta 2023).**

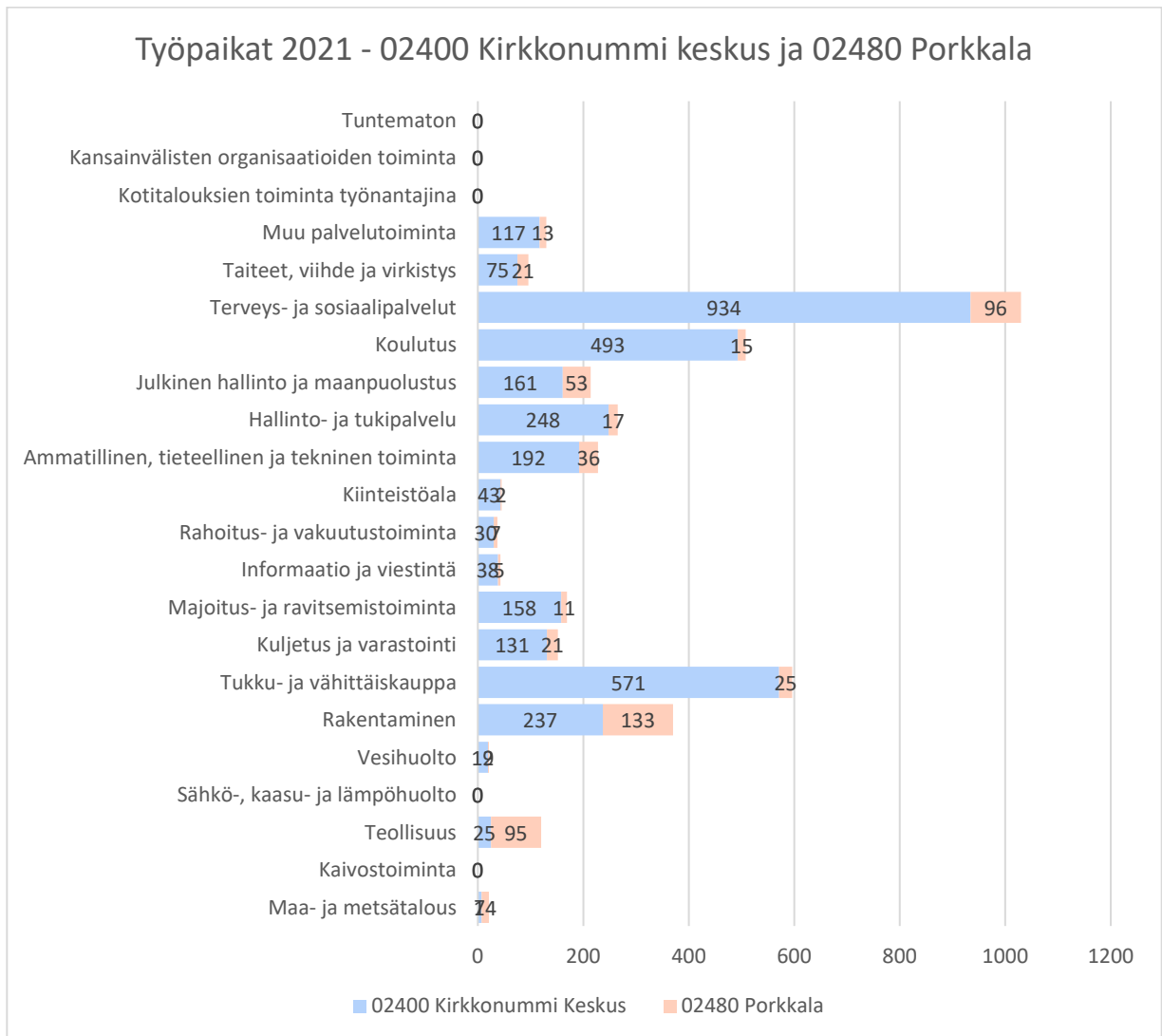
#### Työpaikat

Oheisessa kartassa (Kuva 14) 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 14: Työpaikat hankealueen lähistöllä 250x250 m ruuduissa vuoden 2021 lopulla (Lähde: Tilastokeskuksen Ruututietokanta 2023).**

Hankealue sijaitsee Kirkkonummi Keskus (02400) ja Porkkala (02480) tilastoalueiden välissä. Työpaikkarakennetta näillä tilastoalueilla on havainnollistettu seuraavassa kaaviossa (Kuva 15). Työpaikkamäärältään suurimpia toimialoja alueella ovat terveys- ja sosiaalipalvelut, tukku- ja vähittäiskauppa, koulutus sekä rakentaminen.

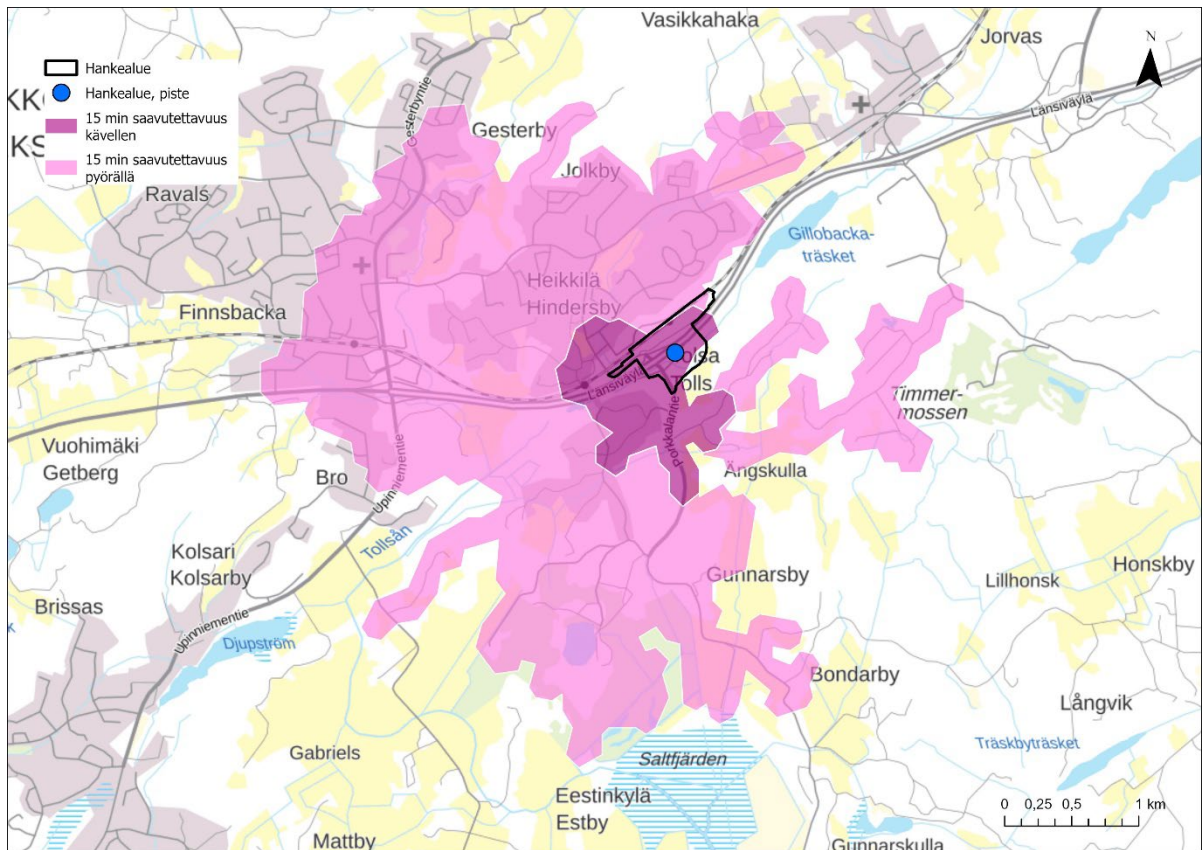


Kuva 15: Työpaikkarakenne Kirkkonummi keskus ja Porkkala tilastoalueilla (Lähde: Tilastokeskus).

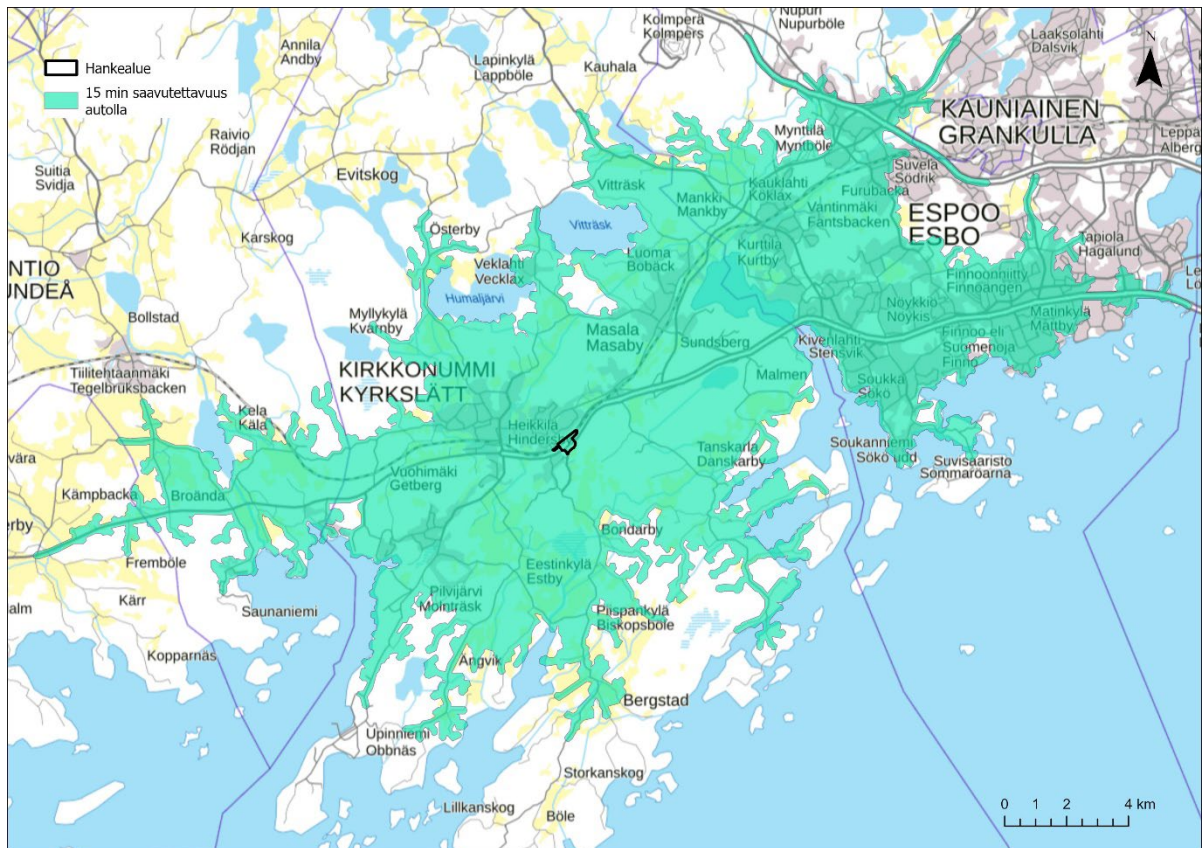
### 3.3 Kohteen saavutettavuus

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 16 esittää vartin saavutettavuusvyöhykkeet kävellen ja pyöräillen. Kuva 17 puolestaan esittää vartin saavutettavuusvyöhyke autolla. Väestön määrä eri liikennemuotojen saavutettavuusvyöhykkeillä on esitetty oheisessa kaaviossa (Kuva 18).

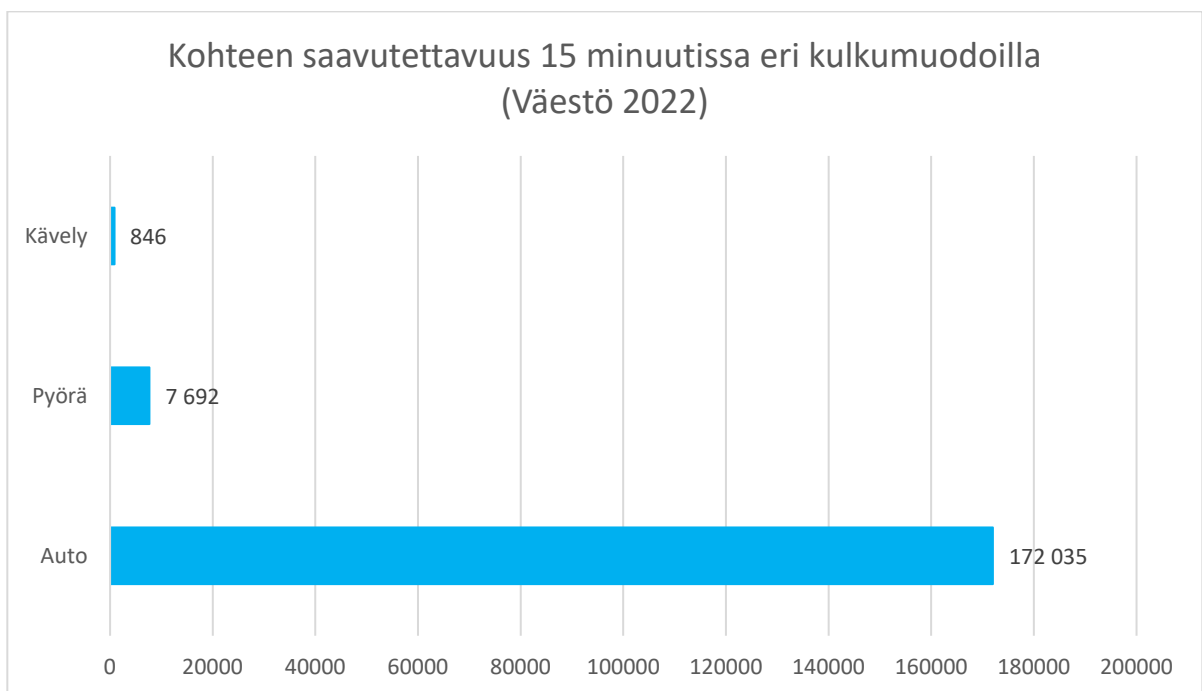
Hankealue on parhaiten saavutettavissa autolla, mutta myös saavutettavuus pyöräillen on hyvä; hankealueen tavoittaa autolla 15 minuutissa yli 170 000 asukasta ja pyöräillen yli 7 500 asukasta. Kävellen alueen tavoittaa nykytilanteessa 15 minuutissa alle 1 000 asukasta.



**Kuva 16: Hankealueen saavutettavuus vartissa kävellen ja pyöräillen.**



Kuva 17: Hankealueen saavutettavuus 15 minuutissa autolla.

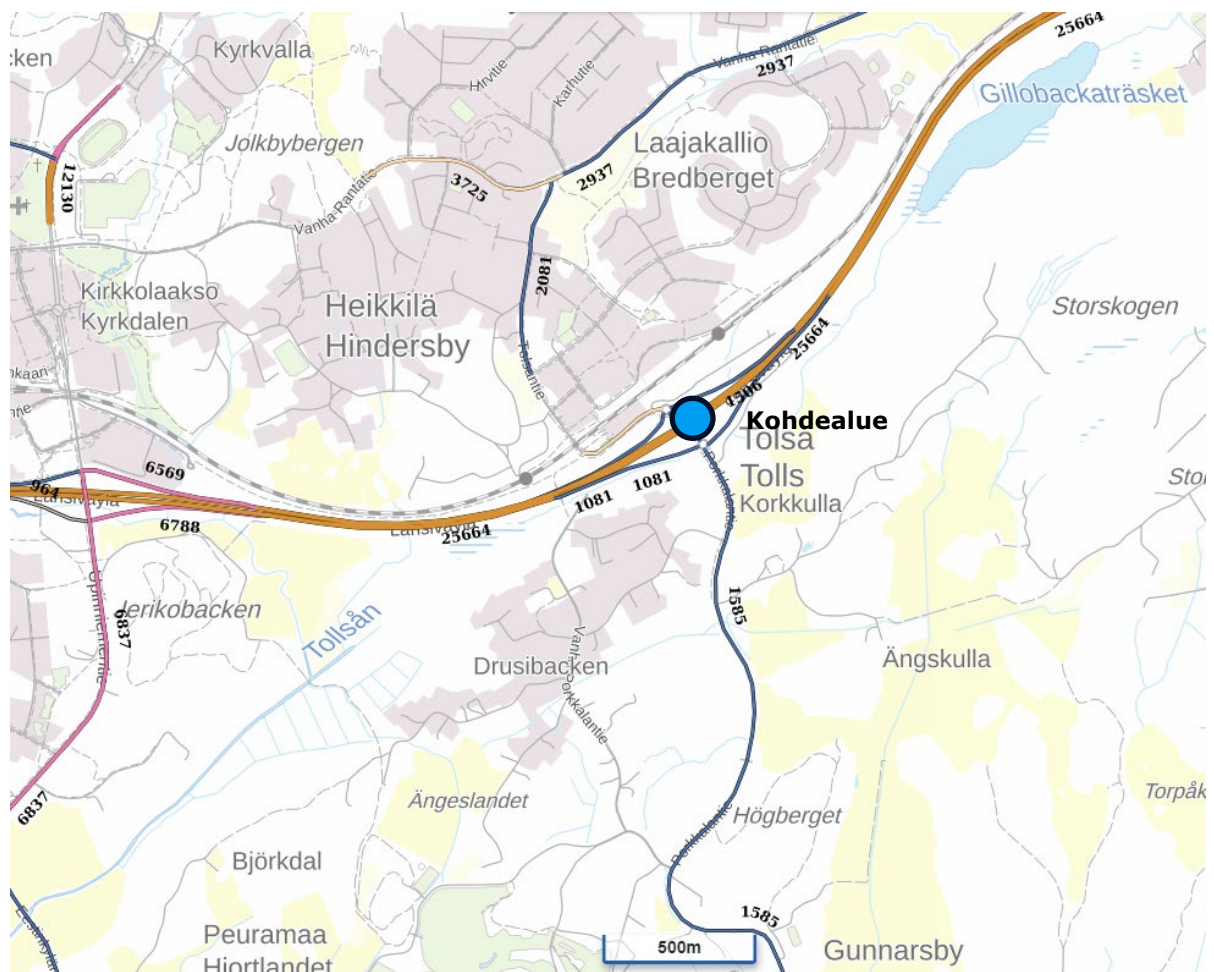


Kuva 18: Väestön määrä eri kulkumuotojen vartin saavutettavuusvyöhykkeiden sisällä.



### 3.4 Liikenne ja liikkuminen

Oheisella Väyläviraston kartalla (Kuva 19) 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 19: 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 kasvu- arvioina käytettiin tilaa vaativassa kaupassa ja autokaupassa 1 %/vuosi. Eri tahojen tekemät arviot yksityisen kulutuksen kasvusta voivat poiketa merkittävästi toisistaan. Kasvu- arviot vaihtelevat myös toimialoittain. Tässä selvityksessä käytetyt kasvu- arviot kuvaavat maltillisesti ja realistisesti kulutuksen kehitystä, minkä vuoksi niitä käytetään yleisesti kaupan selvityksissä.

Seuraavassa taulukossa on kuvattu vaikutusalueen asukkaiden muodostamaa ostovoimaa vuosina 2023–2040. Kasvu perustuu väestömäärän kasvuun sekä vuosittaisiin kulutuksen kasvu- arvioihin. Arvion perusteella tilaa vievän kaupan, autokaupan ja varaosakaupan ostovoima oli vaikutusalueella vuonna 2023 yhteensä noin 155 miljoonaa euroa ja arvio vuoden 2040 ostovoimasta on noin 200 miljoonaa euroa (kasvu 46 milj. €).

**Taulukko 2: Ostovoiman kehitys vuosina 2023-2040 hankkeen vaikutusalueella tilaa vaativan kaupan ja autokaupan toimialoilla.**

	Tilaa vievä kauppa, autokauppa ja varaosat		
	2023	2030	2040
Ostovoima (milj. €)	155	173	201

## 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 tilantarpeeseen 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:

- myyntialan muunto kerrosalaksi kertoimella 1,25
- myyntitehokkuus tilaa vaativassa kaupassa ja autokaupassa 3 000 €/ k-m<sup>2</sup>

Seuraavassa taulukossa on osoitettu tilaa vaativan kaupan ja autokaupan laskennallinen tilantarve vaikutusalueella. Vuonna 2023 laskennallinen tilantarve on yli 72 000 k-m<sup>2</sup> ja tilantarve kasvaa vuoteen 2040 mennessä 94 200 k-m<sup>2</sup>:een (kasvua noin 22 000 k-m<sup>2</sup>).

**Taulukko 3: Liiketilän laskennallisen tilantarpeen kehitys vuosina 2023-2040 hankkeen vaikutusalueella tilaa vaativan kaupan ja autokaupan toimialoilla.**

	Tilaa vievä kauppa, autokauppa ja varaosat		
	2023	2030	2040
Tilantarve (k-m <sup>2</sup> )	72 400	81 200	94 200

## 5. KAUPALLISTEN VAIKUTUSTEN ARVIOINTI

Arvioitava kokonaisuus koostuu Tolsan eteläisen ja pohjoisen alueen asemakaavaehdotuksesta ja näiden kaupallisesta kokonaisratkaisusta, joiden yhteismitoitus on 19 000 k-m<sup>2</sup> ja joiden vähittäiskaupan luonne perustuu tilaa vaativan kauppaan. Kaavojen kaupalliset ratkaisut ovat seuraavat:

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

Kummallekaan asemakaava-alueelle ei saa toteuttaa päivittäistavara-kaupan 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	
<b>Aluerakenne</b>	<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-m<sup>2</sup>.</p> <p>Kaavalla mahdollistettaviin tilaa vievän kaupan palveluihin kohdistuu ensisijaisesti kirkkonummelaisten kysyntää. Asemakaavan vaikutukset ovat syntyvän tarjonnan luonteen (tilaa vaativaa erikoiskauppaa) vuoksi pääsin paikallisia, eikä hanke vaikuta aluerakenteeseen, ts. pääkaupunkiseudun keskusverkon</p>

	<p>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><b>Yhdyskuntarakenne</b></p>	<p>Yhdyskuntarakenteella tarkoitetaan työssäkäyntialueen, kaupunkiseudun, kaupungin, kaupunginosan tai muun taajaman sisäistä rakennetta.</p> <p>Yhdyskuntarakenteellisesti hankealue sijoittuu osaksi Tolsan asemanseutua ja Kirkkonummen keskustan vaikutusalueita. 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 joukkoliikenteeseen sekä pyöräilyyn.</p> <p>Alue on maankäytön kehittämisen (asuminen, työpaikat, palvelut) kohdealuetta niin kuntakaavoituksessa (maankäytön kehityskuva) kuin maakuntakaavassakin (taajamatoimintojen kehittämisvyöhyke).</p>
<p><b>Kaavatilanne ja kaupan sääntely</b></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"> <li>• Keskustahakuinen kauppa (päivittäistavaran kauppa ja muun erikoistavaran kauppa) 10 000 k-m<sup>2</sup></li> <li>• Paljon tilaa vaativa erikoistavaran kauppa 10 000 k-m<sup>2</sup></li> </ul> <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><b>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-m<sup>2</sup> (tilaa vaativa kauppa). Tämä on lähes kaksinkertainen suhteessa taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeen seudullisuuden alarajaan nähden.</b></p>

	<p>Maakunta- ja yleiskaavan mitoitusta arvioidaan tarkemmin tässä selvityksessä. Keskeinen kysymys on, arvioidaanko asemakaavoilla olevan seudullisia vaikutuksia tai vaikuttaako asemakaavoilla mahdollistettava kaupan mitoitus muutoin MRL:ssä esitettyihin keskeisiin teemoihin liittyen kaupan saavutettavuuteen, liikennemääriin ja -tuotokseen sekä keskustojen elinvoimaisuuteen, sekä noudatteleeko se maakuntakaavan tavoitteita.</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 asioinnit eivät joitain poikkeuksia (erityislaatuisten kaupan toimijat ja/tai palvelut, joita ei löydy muualta) lukuun ottamatta kohdistu pääkaupunkiseudulta Kirkkonummelle. Yhtenäisenäkään, enimmäismitoitukseltaan 19 000 k-m<sup>2</sup> laajuisena suuryksikköalueena asemakaavojen ei nähdä synnyttävän merkittäviä seudullisia vaikutuksia erityisesti Espoon ja Kirkkonummen keskustan merkittävemmän kaupan tarjonnan vuoksi.</p>
	<p><b>Vaikutukset vähittäiskauppaan, keskustoihin ja keskuksiin</b></p>
<p><b>Uusi liikera- kentaminen suhteessa liiketilatar- peeseen</b></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 tarjonnaltaan vajaa.</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-m<sup>2</sup> ja tilantarve kasvaa vuoteen 2040 mennessä 94 200 k-m<sup>2</sup>:een (kasvua noin 22 000 k-m<sup>2</sup>).</p> <p>Peilaten laskennalliseen tilantarpeen kasvuun Tolsan alueelle mahdollistettava tilaa vaativan kaupan kerrosala (19 000 k-m<sup>2</sup>) olisi lähes yhtä suuri kuin tilantarpeen kasvu (22 000 k-m<sup>2</sup>). Tässä on kuitenkin huomioitava se, että nykytilanteessa tarjontaa on huomattavasti vähemmän kuin mitä alueen asukkaiden ostovoima mahdollistaisi. Voidaankin olettaa, että Tolsanportin enimmäismitoituksen lisäksi Kirkkonummen väestönkasvu ja mahdollinen ostovoiman parempi pito omassa kunnassa mahdollistaisi myös muiden hankkeiden toteutumisen esim. keskustan alueella. Inkilänportin alueen kehittymiselle ei juurikaan jäisi kuitenkaan markkinareserviä tilantarpeen muodossa. Inkilänportin aluetta on käsitelty erikseen.</p>
<p><b>Vaikutukset Kirkkonum- men keskus- tan kehitty- mispotenti- aaliin</b></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. 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</p>

	<p>näiden sijoittumistarpeet (kiinteistön ja pysäköinnin tilantarve, logistiikka, liikenneyhteydet).</p> <p>Kirkkonummen keskusta kehittyä 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 merkittävästi osin kilpaile keskustan tarjonnan kanssa, minkä vuoksi hankkeella ei nähdä olevan merkittäviä vaikutuksia Kirkkonummen keskustan elinvoimalle tai kehittymisen edellytyksiin.</p>
<b>Vaikutukset Inkilänportin KM-alueen kehittämispotentiaaliin</b>	<p>Maakuntakaavassa KM-merkinnällä osoitettu Inkilänportin alue sijaitsee noin 3,5 kilometrin etäisyydellä Tolsasta. Alueen vähittäiskaupan enimmäismitoitus (tilaa vaativa kauppa) on 75 000 k-m<sup>2</sup>. 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 väli- maastoon, missä ei ole 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 kehittämisedellytyksiin ja tilaa vaativan kaupan toimintojen sijoittumiseen maakuntakaavan KM-alueelle; markkinaa ja ostovoimaa kahdelle suuremmalle tilaa vaativan kaupan kokonaisuudelle ei Kirkkonummella ole. Toisaalta kunta on myös muuttanut tavoitteitaan suhteessa alueen kehittymiseen. Huomioitavaa on myös se, että Tolsa on kestävä liikumisen mahdollisuuksien ja yhdyskuntarakenteen täydentymisen näkökulmasta huomattavasti kestävämpi vähittäiskaupan sijaintipaikka.</p>
	<b>Vaikutukset asukkaisiin</b>
<b>Asukkaiden arjen sujuvuus ja kaupan saavutettavuus</b>	<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 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>
	<b>Vaikutukset kaupalliseen palveluverkkoon paikallisella ja seudullisella tasolla</b>

<b>Päivittäistavarakauppa ja keskusta-hakuinen erikoiskauppa</b>	Asemakaavassa ei mahdollisteta päivittäistavarakauppaa eikä keskustahakuista erikoiskauppaa, joten kaavalla ei ole näiden toimialojen osalta palveluverkkoon kohdistuvia vaikutuksia.
<b>Tilaa vievä kauppa ja autokauppa</b>	<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>
<b>Kaupan kilpailu-asetelma</b>	<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>
<b>Liikenne ja liikkuminen</b>	
<b>Liikenteen sujuvuus</b>	<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>
<b>Kuljetapaosuudet ja liikennetuotos</b>	<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 kestäville liikkumisen muodoilla esim. polkupyörällä ja junalla. Tulevaisuudessa tällä saattaa olla entistä merkittävämpi vaikutus myös tilaa vievän kaupan asiointiliikenteessä.</p>

<b>Kestävä liik- kuminen</b>	<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 pysäköinti-järjestelyihin. Asemakaavan myötä tilaa vaativaan kauppaan keskittymän kaupalliseksi enimmäismitoitukseksi mahdollistettaisiin koko alueella yhteensä 19 000 k-m<sup>2</sup>, mikä on lähes kaksi kertaa enemmän kuin taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeelle osoitettu seudullisuuden alaraja tilaa vaativassa kaupassa (10 000 k-m<sup>2</sup>).

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-m<sup>2</sup> ja erikoistavarakaupan 10 000 k-m<sup>2</sup>. Alueen enimmäismitoitus (yhteensä 19 000 k-m<sup>2</sup>) 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 kestäville liikkumisen muodoilla, vähäiset vaikutukset asiointiliikenteeseen – ja asiointiliikenteen kokonaistuotokseen kohdistuvat vähentymisvaikutukset – sekä keskustaan kohdistuvien vaikutusten vähäisyys johtuen 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 2040 mennessä tilaa vaativan kaupan (ml. autokauppa) laskennallinen tilantarve tulee asukasluvun kasvun myötä nousemaan noin 22 000 k-m<sup>2</sup>. Asemakaavan mahdollistama kerrosala mahtuu näin ollen markkinaan, mutta jättää vähäisesti kehittymismahdollisuuksia muille hankkeille. Tosin on huomioitava se, että Kirkkonummella on jo nykyisellään vähemmän tarjontaa kuin mitä asukkaiden tarve olisi, joten ostovoiman ulosvirtauksen pienentämisen näkökulmasta kauppaa tulisi sijoittua laskennallista tarvetta enemmän. Lisäksi on huomioitava, että osa kaupallisesta tilasta voidaan osoittaa toiminnoille, joita eivät koske vähittäiskaupan sijainnin sääntelyn vaatimukset (esim. B2B-kauppa, tukkukauppa).
- **Inkilänportin KM-alueen kehittämisedellytykset:** Inkilänportin alueelle on maakunta-kaavassa osoitettu 75 000 k-m<sup>2</sup>:n enimmäismitoitus tilaa vaativalle kaupalle. Hankkeet eivät kuitenkaan ole toteutuneet ja kunnan tahtotila on kehittää aluetta muihin työpaikkatoimintoihin. Tolsan tilaa vievän kaupan hankkeiden toteutuminen veisi suurimmaksi osaksi markkinaan perustuvan pohjan Inkilänportin alueen kehittymiseltä kaupan toimialoihin perustuen, mutta tämä lienee myös tarkoituksenmukainen kehityskulku. Tolsan alue on yhdyskuntarakenteellisesti ja saavutettavuuden näkökulmasta kestävämpi sijainti tilaa vaativan kaupan toiminnoille kuin Inkilänportti.
- **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 kestäväen yhdyskuntarakenteen ja monipuolisen kaupan palveluverkon kehittymisen lähellä keskustaa ja hyvällä liikenteellisellä (ml. kestäväen liikkumisen tavat) sijainnilla.

## LIITE 1. VÄHITTÄISKAUPAN TOIMIALAT

### **PÄIVITTÄISTAVARAKAUPPA (A.C.Nielsen Finland Oy)**

Hypermarket

- Myyntipinta-ala 2 500 m<sup>2</sup> tai yli, päivittäistavaroiden osuus myynnistä alle 2/3

Tavaratalo

- Myyntipinta-ala 1 000 m<sup>2</sup> tai yli, päivittäistavaroiden osuus myynnistä alle 2/3

Supermarket, iso

- Myyntipinta-ala 1 000 m<sup>2</sup> tai yli, päivittäistavaroiden osuus myynnistä yli 2/3

Supermarket, pieni

- Myyntipinta-ala 400 - 999 m<sup>2</sup>, päivittäistavaroiden osuus myynnistä yli 2/3

Valintamyymälä, iso

- Myyntipinta-ala 200 - 399 m<sup>2</sup>

Valintamyymälä, pieni

- Myyntipinta-ala 100 - 199 m<sup>2</sup>

Pienmyymälä

Erikoismyymälä

### **KESKUSTAHAKUINEN ERIKOISKAUPPA (Tilastokeskus)**

Tavaratalokauppa

- Itsepalvelutavaratalot (yli 2 500 m<sup>2</sup>)
- Pienoistavaratalot ja muut erikoistumattomat myymälät enintään 2 500 m<sup>2</sup>)

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-elektroniikan 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