

Kauppakeskus Sellon kakkosvaihe viimeistelee Leppävaaran suuren muutoksen. Suomen Kauppakeskusyhdistyksen puheenjohtaja Heikki Heinimäki on syystäkin ylpeä alueen kehityksestä, jolle kaupan suuryksikkö on ollut yksi olennainen vauhdittaja.

**Edelleenkin kuvitel-
laan, että rajoitta-
malla kaupan raken-
tamista voidaan tur-
vata pienten lähi-
kauppojen säilymi-
nen, Suomen Kauppa-
keskusyhdistyksen
puheenjohtaja Heikki
Heinimäki huokaa.**

Maankäyttö- ja rakennuslaki tuli kaupan osalta voimaan vuoden 1999 maaliskuun alussa. Lakia kiihrettiin aikanaan ja sen avulla haluttiin nopeasti kahlehtia kaupan rakentamista. Hätiköiden tehdyn lainsäädännön takia ympäristöministeriö on joutunut laatimaan kymmenkunta opasta lain tulkinnoista. Monet tapaukset, joissa lain tulkintoja haettu oikeudessa, ovat päättyneet kiinteistönomistajien ja kaupan kannalta myönteisiin ratkaisuihin.

Parhaillaan eduskunnassa on tekeillä muutos, lain 58 pykälään ehdotetaan lisättäväksi mm. uusi 4:s momentti, jossa rajoitetaan jo olemassa olevien vähittäiskaupan yksiköiden laajentamista. Lakia tarkistetaan siltä osin, että ns. Retail Parkit rinnastetaan kaupan suuryksiköihin vaikka yhdenkään myymälän koko ei olisi yli 2 000 kauppaneliötä. Lisäksi olemassa olevan kaupan suuryksikön laajennuksen suuruudeksi hyväksytään esimerkiksi



Kilpailunrajoittamista, kestävän kehityksen murtamista ja lisää byrokratiaa

Kauppa huolissaan maankäyttö- ja rakennuslain tarkistamisaikeista

TEKSTI: JOHANNA AATSALO-SALLINEN • KUVAT: SANNA LIIMATAINEN

25 prosenttia, kuitenkin enintään 1 500 neliötä.

Lain säätämisen perusteena oli Osmo Soininvaaran suurmyymälätyöryhmän mietintö, jonka lähtökohtana oli suurten markettien vaikutukset lähikauppojen kuolemiseen ja kaupan palvelujen saavutettavuuden heikkenemiseen.

- Kaupan kannaltahan asia ei ole aivan näin, sillä myymäläkuolleisuus alkoi jo vuonna 1966. Ensimmäinen automarket rakennettiin Leppävaaraan vasta vuonna 1971. Näin voi kysyä, mikä on syy- ja seuraus-suhde, Heinimäki muistuttaa.

■ Idealistista menneen ajan tavoittelua

- Usein idealistisen, mennyttä aikaa edustavan näkemyksen mukaan kaikkien kaupan palveluiden tulisi sijaita asutuksen lomassa, jotta kuluttajat saisivat tavaransa "kotikulmilla". Ajattelu on kuitenkin eilispäivää, sil-



lä tämän päivän kuluttaja on hintatietoinen eikä kaikilla kuluttajilla ei ole taloudellisia mahdollisuuksiakaan shoppailla boutique-maailmoissa kalliissa keskustaympäristössä, toteaa TK Developmentin myyntijohtaja Kimmo Kaattari.

- Tämän päivän tavaransyöttölogistiikkakin sopii huonosti kapeille keskustakaduille, saatikka esimerkiksi autolla tapahtuva jääkaapin ostosmatka mökkimatkan varrella, Kaattari kuvailee.

- Myymäläkuolleisuus ja kaupan palvelujen saavutettavuus johtuu paljon enemmän yhteiskunnan muutoksista kuin kaupan rakentamisesta. Vuonna 2001 tullut aukioloaikojen muutos on ollut pelastus alle 400 myymäläneliön lähikaupoille, sillä ne saavat olla läpi vuoden auki sunnuntaisin, Heinimäki kertoo.

- Seuraavat toimenpiteet lähikauppojen säilymiseen olisivat viini- ja itsehoitolääkkeiden myyntimahdollisuudet päivittäistavaroiden rinnalla, Heinimäki paljastaa.

■ Bresneviläistä hallintoa ja demokratian väheksymistä

Alkujaan maankäyttö- ja rakennuslaki sisälsi kaupan kannalta kolme rajoitusta. Kaupan suuryksiköitä ei saa rakentaa yleiskaavan keskustatoimintojen alueen ulkopuolelle ellei asemakaavassa ole osoitettuna aluetta siihen tarkoitukseen. Asemakaavamääräyksissä voidaan rajoittaa sekä kaupan kokoa että laatua ja lisäksi määrätään, että kaupan palvelujen saavutettavuus on turvattava.

Kaupan suuryksikkö on yli 2000 neliön suuruinen huoneisto. Jos kauppakeskuksessa ei ole yhtään yli 2000 neliön kokoista myymälähuoneistoa, se ei tarvitse erillistä km-merkintää asemakaavassa. Mutta jos yksikin huoneisto on yli 2000 neliötä, oma kaavamerkintä vaaditaan yleiskaavan keskustatoimintojen alueen ulkopuolella.

- Erikoista tässä on se, että keskustatoimintojen alue pitää olla vanhoissa yleiskaavois-

sa vahvistetussa yleiskaavassa. Näin esimerkiksi Vantaalla pitää keskustoissakin kaupan suuryksiköillä olla asemakaavassa kaupan suuryksikön salliva kaavamerkintä. Muuten olemassa oleva suuryksikkö ei voi saada rakennuslupaa laajennukseen tai sisäisiin seinien siirtoihin tai edes tilojen uudelleen järjestelyihin, Heinimäki ihmettelee.

- Näyttäisi siltä, että ympäristöministeriöllä ja joillakin ympäristökeskuksilla on vaikea luopua entisestä alistus- ja vahvistusvallastaan, koska ne ovat pyrkineet "bresneviläistämään" kunnille uudella lainsäädännöllä vuonna 2000 annettua kaavoitusmonopolia maankäytön suunnitteluun ja palauttamaan itselleen viimeisen sanan. Tuntuu aika uskomattomalta näiden instanssien valitusoikeudella uhkaaminen, mikäli kuntien maankäytön suunnittelijat ja kuluttajien demokraattisesti valitsevat päättäjät eivät hyväksy kiltisti ajastaan jälkeenjääneitä haihatte-luja, Kaattari lataa.

- Toisaalta voi kysyä, millä asiantuntemuksella kaavoittaja rajoittaa kaupan suuryksiköitä tai asemakaavamääräyk-

sissä ottaa kantaa kaupan kokoon ja laatuun, kun kaupan omatkaan asiantuntijat eivät siihen pysty muutaman vuoden tähtäyksellä. Kuitenkin kaavat ovat "ikuisia" ja kaupan toimintaympäristö muuttuu nopeasti. Siinä on hyvä esimerkiksi ristiriidasta, Heinimäki lausuu.

■ Pitääkö laki kauppaa pystyssä?

- Toinen ristiriita on siinä, että kaavoittajat haluavat säilyttää kaupan lähipalvelut silloinkin, kun niillä ei ole kannattavia toimintaedellytyksiä. Ristiriita on palvelujen saavutettavuusvaatimuksen ja liiketaloudellisen kannattavuuden välillä, Heinimäki huomauttaa.

Suomen kauppakeskusyhdistyksen ei pidä hyvänä maankäyttö- ja rakennuslain muutosta, koska se ei sallisi olemassa olevan kauppakeskuksen sallittua edes hieman suurempaa laajentamista ilman pitkäkestoisista asemakaavan muutosta, ja koska laki ei mahdollista uusien kauppakeskusten rakentamista toivotulla tavalla. Nykyinen laki ei salli tyhjillään olevan kiin-



• Retail Parkit sijaitsevat hyvien liikenneyhteyksien varrella ja niihin tullaan varta vasten ostoksille. TK Developmentin Kimmo Kaattarin edestä ja takaa pääsee helposti Suomenojan Retail Parkin suurmyymälöihin.

teistön uutta käyttöä esimerkiksi kauppakeskuksena tai kaupan suuryksikkönä poikkeusluvun kautta. Aiemmin tämä oli mahdollista. Nykyään kiinteistöjen uusikäytössä joudutaan aina menemään pitkän kaavamuutosprosessin kautta.

- Rajoitukset rajoittavat myös kaupan kilpailua. Kaupan suuryksiköiden kaavoitusmerkintä perustuu vaikutusten arviointiin kaavan laadinnan yhteydessä tai erillisen ympäristövaikutuksia koskevan YVA-selvityksen muodossa. Nämä selvitykset ovat käytännössä osoittautuneet laskennallisiksi selvityksiksi kuluttajien ostokäyttäytymisestä. Niissä on oletettu, että kuluttaja käy lähimmässä kaupassa ja että uusi myymälä tappaa olemassa olevat myymälät. Niissä ei oteta huomioon kuluttajien todellista käyttäytymistä eikä olemassa olevien myymälöiden toiminnan tehostumista uuden kilpailijan tultua markkinoille, Heinimäki ihmettelee.

Lidlin myymäläkonsepti on oikea Suomen olosuhteisiin. Sen myymälät sijoittuvat vilkkaiden liikenneteiden varsille ja keskuksiin mutta eivät asuntoalueille. Siksi ne eivät tule myös vastaamaan asuntoalueiden lähipalvelujen ylläpidosta

- Lidlin myymälät eivät kokonsa perusteella vaadi asemakaavoissa kaupan suuryksikkömerkintää olematta kuitenkaan lähikauppoja. Tässä Lidl käyttää taitavasti hyväksi kaavoituksen aukkoa, Heinimäki toteaa.

- Peruspalvelut voidaan turvata vain kaavoittamalla uudet asuntoalueet väestömäärältään riittävän suuriksi ja vanhojen asuntoalueiden täydennysrakentamisella. Peruspalveluissa ei ole kyse pelkästään kaupan palveluista vaan enemmänkin kunnallisista palveluista. Ja viimeksi mainittujen palvelujen säilyminen on riippuvainen kunnallisesta päätöksenteosta, johon liiketaloudellinen kannattavuusvaatimus ei kohdistu, Heinimäki selvittää.

Uusiin suuriin kauppakeskuksiimme pääsee Sellon tapaan helposti myös julkisilla liikennevälineillä. Suomen Kauppakeskuyhdistyksen puheenjohtaja Heikki Heinimäki ei kastu Leppävaarassa junaa odotellessakaan.



■ Matalan hintataso houkuttaa kuluttajia

Ympäristövaliokunnalle antamassaan lausunnossa RAKLI:n lakimies Seppo Kuitunen on myös huomionnut lakiesityksen mielenkiintoisen, mutta epämääräisen uuden käsitteen eli "sellainen myymäläkeskittymä, joka vaikutuksiltaan on verrattavissa vähittäiskaupan suuryksikköön". Ehdotuksella on ilmeisesti tarkoitus saattaa uusia, käsitteiltäänkin vielä vaikiintumattomia kaupan yksiköitä sääntelyn piiriin. Kun puhutaan keskittymästä, ongelmaksi muodostuu esimerkiksi se, minkälainen on myymälöiden välinen etäisyys, kun toisaalta taas tilaa vievää kauppaa 2000 neliön rajoitus ei koske.

- Matalan hintatason tavaratalot ovat tilaa vievää erikoistavarakauppaa siinä mielessä, että kookkaiden myyntiartikkeleiden lisäksi - toimiakseen konseptinsa mukaisesti - ne tarvitsevat riittävän isot tilat sellaiselta alueelta, jota ei rasita kaupunkikeskustojen korkea hintataso. Perusajatuk-

sena on tarjota hintahaarukan matalammasta päästä tuotteita ja tavaroita niille kuluttajille, jotka eivät ole shoppailemassa boutique- tai tavaratalomaailmassa kaupunkien keskustoissa mahdollisesti ajankulun lomassa, Kaattari selvittää.

- Edelleen näiden myymälöiden kanta-asiakkaita ovat ne kuluttajat, jotka taloudellisista seikoista johtuen eivät voi vapaasti valita ostospaikkojaan vaan joutuvat tyytymään vain "edullisen hinnan tavarataloihin". Tällaisten myymälöiden perustamisen vaikeuttaminen idealistisin perustein eli tyyppittämällä ne keskustatoimintojen kanssa samaan kategoriaan on varsin kyseenalaista. Varsinkin, kun valtion ympäristöviranomaiset sallivat yleiskaavoissa keskustatoiminto - merkintöjä niukasti, etupäässä hypermarketit mielessään, Kaattari kuvailee ongelmatiikkaa.

- Retail parkit perustuvat ostotapahtuman helppouteen ja edullisuuteen. Kuluttaja saa tarvitsemansa tuotteen edullisesti usein usean saman alan myymälän kilpailumalta mark-

kinapaikalta. Retail parkin tulee sijaita hyvien liikenneyhteyksien varrella ja usein maan hinta keskustoissa ja keskustojen rakentamistehokkuusvaatimukset ohjaavat parkit pääteiden varsille ulos kaupunkikeskustoista, Kaattari kertoo.

- Retail parkin kuluttaja-asiakkaan ostokäyttäytyminen poikkeaa shoppailijan ostokäyttäytymisestä merkittävästi. Kuluttaja ajaa autonsa kaupan viereen retail parkiin, suoritettuaan hintavertailun ehkä joko kotonaan lehtimainannon perusteella ja vielä paikanpäällä, tekee ostoksensa sekä kantaa itse ostamansa tuotteen autoonsa. Tyypillisesti hän jatkaa matkaansa kenties vapaa-ajan viettoon mökilleen. Tästä kertovat myös kauppakeskuspysäköintiä merkittävästi lyhyemmät pysäköintiajat, Kaattari toteaa.

■ Lähikaupalla menestyjiä on myös

Retail parkeissa ei yleensä ole edes yleisiä oleskelutiloja vaan

pelkistettyjä myymälöitä tilakustannusten pitämiseksi alhaalla ja siten hintakilpailukyvyn nostamiseksi. Retail parkit on tarkoitettu tyydyttämään kuluttajan osto-, ei vapaa-ajanviettotarpeita, mikä osaltaan erottaa ne kauppakesuksista.

- Nämä yksiköt eivät sinänsä aiheuta kivijalkamyymälöiden poistumista vaan kilpailukykyiset lähimymälät jäävät edelleen olemaan niiden ihmisten asioitaviksi, jotka eivät halua tai voi liikkua omalla autolla. Keskustojen elinkelpoisuus ei ole lainkaan kyseenalainen tästä näkökulmasta, vaan keskustoissa säilyvät erilaiset kaupalliset sekä muut palvelu- ja viihdetoiminnot, mikäli ne ovat kilpailukykyisiä ja vetovoimaisia, Kaattari arvioi.

- Nykyisistä lähikauppaketjuista Siwa on tehokkaasti johdettu ja kannattava. Se pystyy pienin kustannuksin toimi-

Ensimmäinen automarket rakennettiin Leppävaaraan 1971. Reilut 30 vuotta myöhemmin Maxin tilalle on syntynyt kauppakeskus Sello. Suomen kauppakeskuyhdistyksen puheenjohtaja Heikki Heinimäki on tyytyväinen näkemäänsä.

maan alueilla, missä millään muulla ketjulla ei ole toimintaedellytyksiä. Uusin lähikauppaketju on Pikkolo, joka toimii pääasiassa kaupunkimaisilla alueilla ja jossa sillä on toimintaedellytykset olemassa. Pääasiassa maaseudulla toimii yksittäisten kauppiaiden muodostama Tarmo-ketju, jolla ei kuitenkaan ole ketjun tiukkoja sääntöjä, Heinimäki kuvailee lopuksi toimivia lähikaupan konsepteja. ■



Kiinteistön ylläpitoon.

FacilityInfon ja siihen sisältyvän huoltokirjan avulla tehostat kiinteistöhoiton suunnittelua, valvontaa ja dokumentointia kiinteistön koko elinkaaren ajan.

www.buildercom.fi

 **facilityinfo**
BY BUILDERCOM

 **raksanet**
projekti-
tietopankki

 **siteinfo**
työmaan tiedon-
hallinnan työkalupakki