

PIEKSÄMÄEN KAUPUNKI

KESKUSTA-ALUEEN STRATEGISEN OSAYLEISKAAVAN MUUTOS

TAHINIEMI - LÄNSIVÄYLÄ

Kaupan selvitys -luonnos



Sisällysluettelo

1	TYÖN TAVOITTEET JA TARKOITUS	2
2	KÄSITTEET	2
3	SELVITYSALUEEN SIJAINTI	3
4	LÄHTÖKOHDAT	4
5	ASEMAKAAVOJEN KAUPAN RAKENNUSOIKEUS	5
6	KÄYTETTY KAUPAN RAKENNUSOIKEUS	7
7	TARVITTAVA KAUPAN RAKENNUSOIKEUS	7
8	JOHTOPÄÄTÖKSET	9
9	YHTEYSTIEDOT	10

LIITTEET

1. Asemakaavojen kaupan rakennusoikeudet - Länsiväylä
2. Asemakaavojen kaupan rakennusoikeudet - Keskusta

1 TYÖN TAVOITTEET JA TARKOITUS

Työn tarkoituksena on selvittää kuinka paljon Pieksämäen keskustan ja Länsiväylän alueen voimassa olevissa asemakaavoissa on kaupan varauksia. Selvityksen avulla pyritään perustelemaan sitä, että Länsiväylän alueelle voidaan yleiskaavalla osoittaa voimassa olevaa yleiskaavaa enemmän kaupan kerrosalaa. Selvitys on laadittu Tahiniemi – Länsiväylä osayleiskaavamuutosta varten.

2 KÄSITTEET

Kauppa käsittää kokonaisuutena tarkasteltuna sekä vähittäis- että tukkukaupan.

Vähittäiskauppa on kuluttajille suunnattua kauppaa. Vähittäiskauppa jaetaan edelleen päivittäistavara- ja erikoistavarakaupaksi.

Tukkukauppa on pääosin yritysten välistä kauppaa, mutta jossa hankintaketjut voivat ulottua tuottajalle asti. Tukkukauppa on melko ongelmaton maankäytön ohjauksessa. Sen vaikutus yhdyskuntarakenteeseen on vähäinen, koska se ei pohjautu hyvään saavutettavuuteen eri väestöryhmille tai aiheuta merkittävää asiointiliikennettä.

Päivittäistavarakauppa on sekä elintarvikkeiden että ”ei-ruoka”- tuotteiden, kuten pesuaineiden ja kodin papereiden myynnin kauppaa, joka tapahtuu usein yhteisessä myyntitilassa. Päivittäistavaraostoksille on tyypillistä se, että niitä tehdään pääsääntöisesti useita kertoja viikossa.

Erikoistavarakauppa tarkoittaa muuta kuin päivittäistavaroiden kauppaa. Tällaisia ovat mm. pukeutumis-, vapaa-aika-, kodintekniikka-, optiikan- ja asumisen sekä sisustamisen tuotteet. Erikoistavarakauppa jakautuu paljon tilaa vaativaan erikoistavaran kauppaan ja keskustahakuiseen kauppaan. Erikoistavaroita ostetaan selvästi harvemmin kuin päivittäistavaroita ja ne ovat usein kestokulutushyödykkeitä.

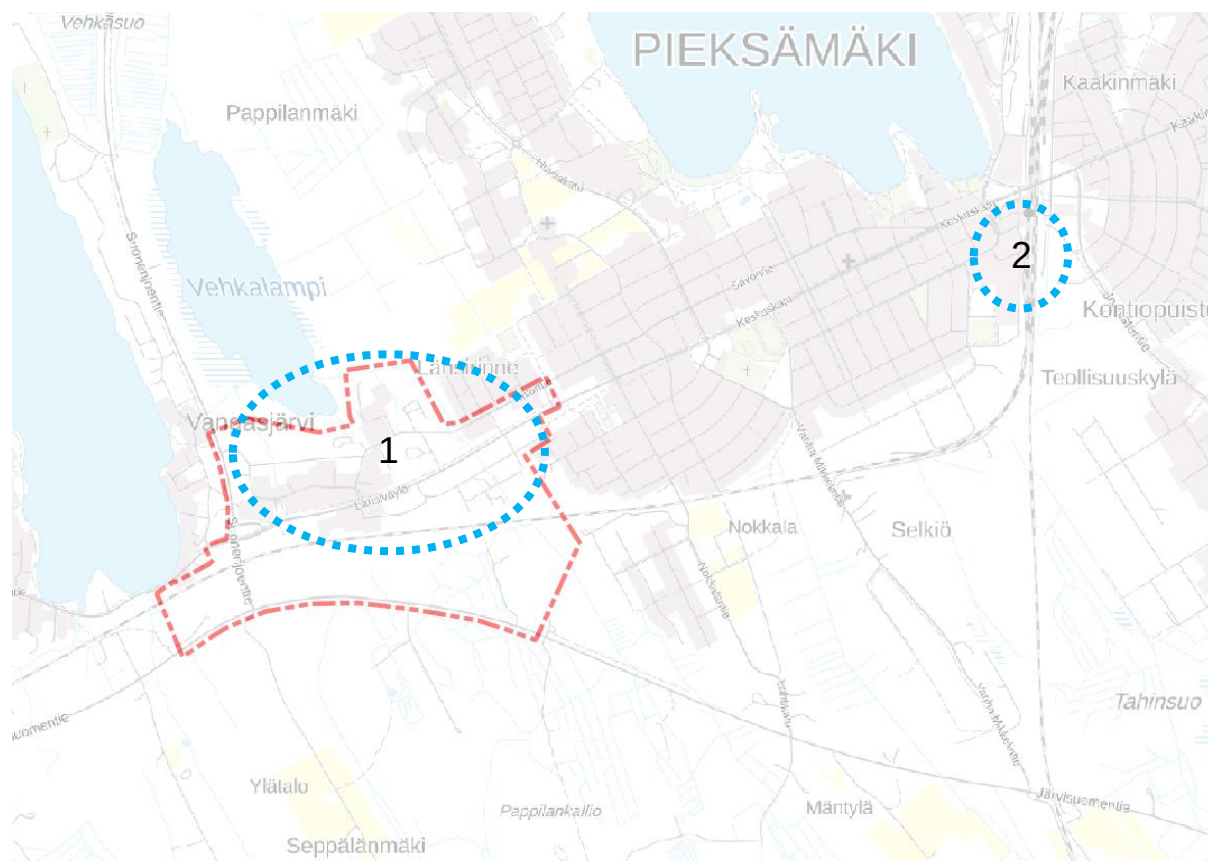
Paljon tilaa vaativan erikoistavaran kauppa (tilaa vaativa kauppa, TIVA-kauppa) Paljon tilaa vaativia erikoistavaran kauppia ovat mm. moottoriajoneuvojen kaupat sekä niiden varaosien ja tarvikkeiden kaupat, vene- ja veneilytarvikkeiden kaupat, matkailuvaunujen kaupat, rengasliikkeet, huonekalukaupat, rauta-, rakennustarvike- ja sisustustarvikekaupat, kodintekniikkakaupat sekä maatalous- ja puutarha-alan kaupat.

Tässä työssä käsitellään sitä voidaanko Länsiväylän alueelle osoittaa TIVA -kauppaa enempää kuin 20 000 k-m².

Keskustahakuinen erikoistavarakauppa tarkoittaa muita kuin paljon tilaa vaativan erikoistavaran tuoteryhmiä. Suurimpia toimialoja ovat esim. muoti-, kirja- ja optisen alan kauppa.

3 SELVITYSALUEEN SIJAINTI

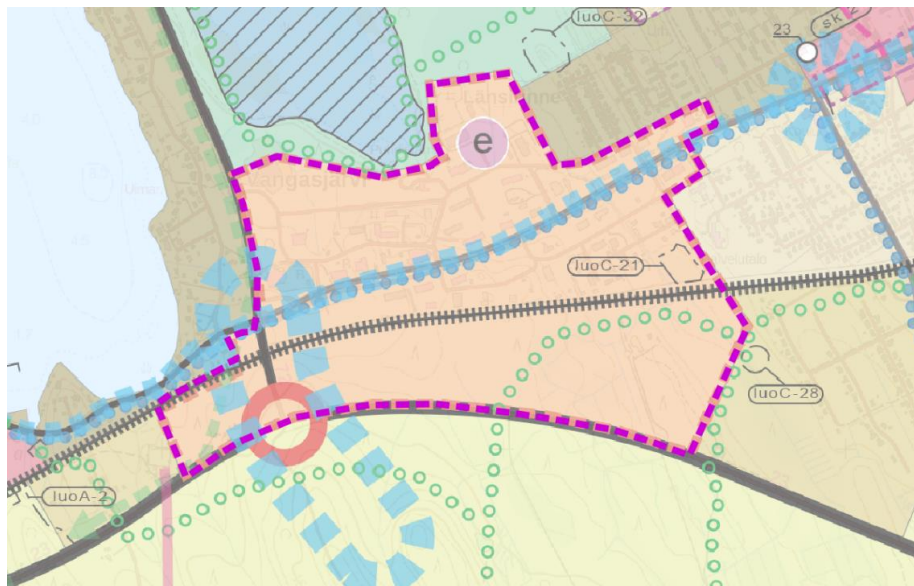
Selvitysalue sijoittuu Länsiväylän alueelle sekä Pieksämäen keskustan alueelle Prisman ympäristöön.



Kuva 1. Selvitysalueet on rajattu kartalle sinisin katkoviivoin. Länsiväylän alueelle (1) on lisäksi rajattu viereillä oleva yleiskaavamuutosalue punaisella katkoviivalla. Tässä raportissa alueista käytetään kuvassa esitettyä numerointia. Länsiväylä = 1 ja Keskusta = 2

4 LÄHTÖKOHDAT

Länsiväylän alueelle (alue 1) laaditaan yleiskaavamuutosta. Kaavamuutosalue vastaa voimassa olevan kaavan mukaista aluetta ”kehitettävä työpaikkojen, teollisuuden ja kaupan -alue”. Lisäksi erillisenä merkintänä saman laajuusena on osoitettu kehitettävä paljon tilaa vaativan kaupan alue. Voimassa olevan maakuntakaavan yleiskaavan mukaan tälle alueelle ei voida sijoittaa kauppaa yli 20 000 k-m².



Kuva 2. Ote voimassa olevasta osayleiskaavasta Länsiväylän alueella. Kaavamuutosalue on esitetty kartassa lilalla katkoviivalla.

Alueeseen kohdistuvat määräykset ovat:



KEHITETTÄVÄ TYÖPAIKKOJEN, TEOLLISUUDEN JA KAUPAN ALUE
Alueelle saa sijoittaa toimisto-, liike- ja kaupan tiloja sekä ympäristöhäiriötä aiheuttamattoman teollisuuden toimintoja. Pääväylien ja pääkokoojakatujen varret rakennetaan tiiviisti ja kaupunkimaisesti.



KEHITETTÄVÄ PALJON TILAA VAATIVAN KAUPAN ALUE
Alueelle on sallittua sijoittaa enintään 20 000 k-m² kaupan kerrosalaa. Alueelle saa sijoittaa pääkäyttö- tarkoituksen mukaisen toiminnan lisäksi vähittäiskaupan suuryksiköitä, jotka kaupan laatu huomioon ottaen voivat perustellusta syystä sijoittua myös keskusta-alueiden ulkopuolelle kuten auto-, rauta-, huonekalu-, puutarha-, maatalous- ja kodintekniikkakauppaa. Alueelle ei saa sijoittaa sellaista erikoistavarakauppaa, joka merkittävässä määrin heikentäisi keskustan erikoistavarakaupan kehittymistä.

Pieksämäen keskustan elinvoimaselvityksen mukaan TIVA -kaupan kokonaistarve Länsiväylän alueella on noin 30 000 k-m².

Yleiskaava ei rajaa keskusta-alueen osalta kaupan enimmäismäärää.

5 ASEMAKAAVOJEN KAUPAN RAKENNUSOIKEUS

Asemakaavoissa varattua kaupan määrää on selvitetty voimassa ajantasa-asemakaavan avulla. Mukaan on otettu käyttötarkoitukset, jotka lähtökohtaisesti sallivat kaupan rakentamisen. Tällaisia merkintöjä ovat olleet. C, K, TL, KTY ja KL.

Näiden merkintöjen osalta on katsottu, että koko rakennusoikeus voidaan toteuttaa kauppana. Mikäli merkinnän kaavamääräyksessä on rajoitettu kaupan sijoittamista, on tämä huomioitu lisäksi erikseen. Esimerkiksi KTY:n osalta päivittäistavarakauppaa on rajoitettu 400 k-m²:iin ja KL:n ja TL-3 -merkintöjen osalta 500 k-m²:iin. TL ja TL-2 merkinnöissä ei ollut rajausta päivittäistavarakaupan sijoittamisen osalta, mutta myös näissä enimmäismääräksi rajattiin 500 k-m². Tämä siksi, että varaukset eivät ole ensisijaisesti tarkoitettu päivittäistavarakaupalle eikä näiden toteutuminen päivittäistavarakauppana vaikuta realistiselta.

P, TP, TT ja TPY -varauksia ei ole katsottu sellaisiksi käyttötarkoituksiksi, joille voidaan sijoittaa kauppa.



Kuva 3. Voimassa olevan asemakaavan aluevaraukset, joille voidaan sijoittaa kauppa Länsiväylän alueella. Taustalla voimassa oleva yleiskaava.



Kuva 4. Voimassa olevan asemakaavan aluevaraukset, joille voidaan sijoittaa kauppaa alueella 2. Taustalla voimassa oleva yleiskaava.

Alueille 1 ja 2 on varattu voimassa olevissa asemakaavoissa merkittävä määrä kaupan rakentamista. Alla olevista taulukoista ilmenee kaupan varausten määrä. Molemmilla alueilla päivittäistavarakaupan määrää on leikattu asemakaavoissa merkittävästi.

Alue	Kaupan rakennusoikeus (k-m ²)	Päivittäistavarakaupan osuus (k-m ²)
1	75 016	8 100
2	123 180	32 100
Yhteensä	198 196	40 200

Liitteistä 1 ja 2 ilmenee asemakaavojen aluevaraukset ja kaupan rakennusoikeudet tarkemmin.

6 KÄYTETTY KAUPAN RAKENNUSOIKEUS

Kaupan käytetty rakennusoikeus on selvitetty rakennus- ja huoneistorekisterin (RHR) tietojen perusteella. Molemmilla alueilla käytetty rakennusoikeus on lähes sama eli n. 13 000 k-m². Alla on esitetty tästä tarkempi erittely. RHR:n tiedoista ei ole eriteltävissä päivittäistavarakaupan osuutta.

	Kaupan Kokonaisala	Kaupan rakennusten lukumäärä
Keskusta (2)		
Myymlähdhallit	11 044	1
Myymlähdhallit	1 873	3
Keskusta Summa	12 917	4

Länsiväylä (1)		
Liike- ja tavaratalot, kauppa.	5 174	4
Myymlähdhallit	1 926	2
Myymlähdhallit	5 732	5
Länsiväylä Summa	12 832	11
Kaikki yhteensä	25 749	15

Keskusta-alueen käytetty rakennusoikeus muodostuu lähes kokonaan yhdestä rakennuksesta. Sen sijaan Länsiväylän alueella rakennuksia on huomattavasti enemmän (11 kpl) ja rakennukset tasakokoisempia. Alueelle sijoittuu useita tilaa vaativia kauppia (huonekalu, rauta, ym). Lisäksi alueella on päivittäistavarakauppa, 2 huoltoasemaa, teollisuutta sekä ravintola.

7 TARVITTAVA KAUPAN RAKENNUSOIKEUS

Keskusta-alueelle (2) on varattu asemakaavoissa kaupan rakennusoikeutta n. 123 000 k-m². Rakennusoikeutta on käytetty kyseisellä alueella noin 13 000 k-m². Näin ollen kaupan kaavavarantoa on jäljellä n. 110 000 k-m². Länsiväylän alueella kaavoissa on varattu kaupalle n. 75 000 k-m² ja kaavavarantoa on jäljellä noin 62 000 k-m².

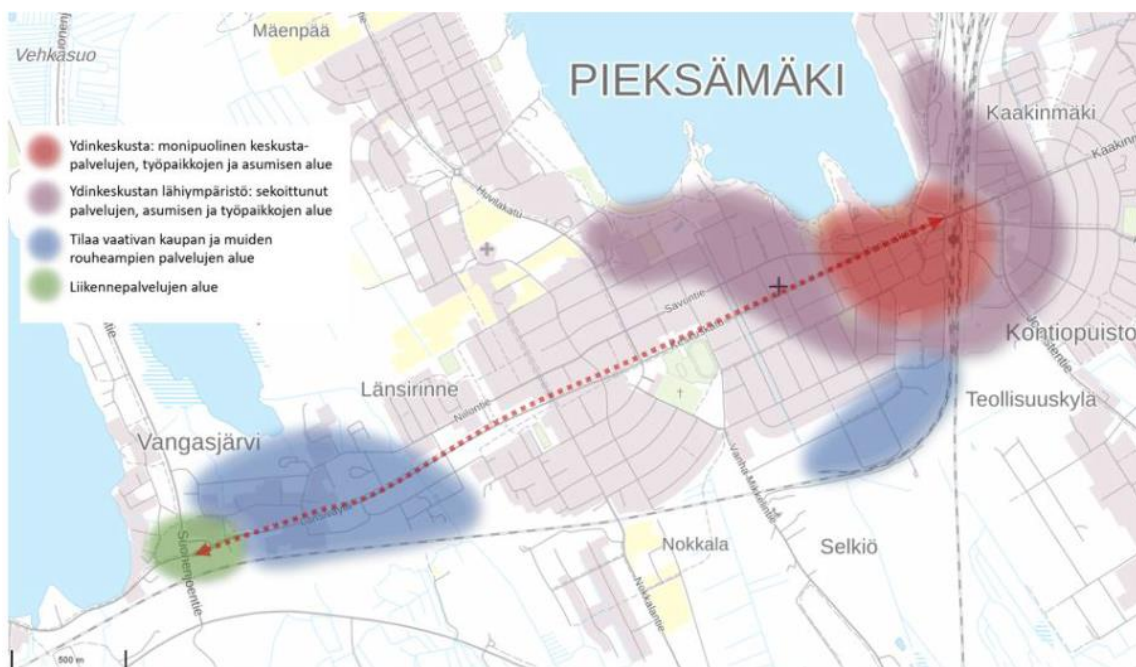
Edellä esitettyjen lukujen perusteella asemakaavoissa varattu kaupan rakennusoikeus on molemmilla alueilla riittävä. Erityisesti keskusta-alueella varaus tarpeettomankin suuri ottaen huomioon, että erityisesti paljon tilaa vaativa kauppa on tarkoituksenmukaisempaa sijoittaa keskusta-alueen ulkopuolelle. Yhdyskuntarakenteellisesti ja tilan tarpeen kannalta tarkoituksenmukainen paikka TIVA-kaupalle on paremminkin Länsiväylän alueella kuin keskusta-alueella. Keskusta-alue soveltuu paremmin päivittäistavarakaupalle, joka ei vaadi yhtä paljon tilaa eikä näin ollen myöskään rakennusoikeutta.

Voimassa oleva yleiskaava ja maakuntakaava rajaa TIVA-kaupan Länsiväylän alueella 20 000 k-m²:iin, joka on merkittävästi pienempi kuin se mitä voimassa olevat asemakaavat alueelle jo nyt mahdollistaisivat.

Pieksämäen keskustan elinvoimaselvityksen mukaan keskusta-alueen TIVA -kaupan lisätarve on 14 000 k-m². Selvityksen mukaan TIVA -kaupan tulisi sijoittua pääasiassa Länsiväylän. Selvityksen mukaan alue kehittyä tilaa vaativan erikoiskaupan, rouheampien kaupallisten palvelujen ja niihin liittyvän yritystoiminnan alueena. Alueen vetovoiman vahvistamisessa korostuu palvelutarjonnan lisääminen ja monipuolistaminen, toimivat liikenne- ja pysäköintijärjestelyt, hyvä autoliikenteen saavutettavuus sekä viihtyisä asointiympäristö.

Pieksämäelle kohdistuva liiketilan lisätarve vuosina 2020-2030	Pieksämäen väestön kysyntä	Lähimarkkina- alueen kysyntä	Reuna-alueen kysyntä	Lisätilantarve yhteensä, k-m ²
Päivittäistavarakauppa	0	500	500	1 000
Muu erikoiskauppa	5 000	2 500	1 000	8 500
Tiva, autokauppa ja huoltamot	10 000	3 000	1 000	14 000
KAUPPA YHTEENSÄ	15 000	6 000	2 500	23 500
Kaupalliset palvelut	5 000	2 000	1 000	8 000
KAUPPA JA PALVELUT YHTEENSÄ	20 000	8 000	3 500	31 500

Kuva 5. Elinvoimaselvityksen mukaan keskustan TIVA-kaupan lisätarve on 14 000 k-m². (Pieksämäen keskustan elinvoimaselvitys 2022)



Kuva 6. Kaupallisten palvelujen sijoittuminen kaupunkirakenteessa. (Pieksämäen keskustan elinvoimaselvitys 2022)

Voimassa oleva yleiskaava mahdollistaa Länsiväylän alueelle 20 000 k-m² kaupallisia palveluja ja tarve on selvityksen mukaan yhteensä 30 000 k-m².

8 JOHTOPÄÄTÖKSET

Keskusta-alueen kaupan rakennusoikeuden volyymia tulee "siirtää" Länsiväylän alueelle, jotta paljon tilaa vaativaa erikoistavarakauppaa voidaan keskusta-alueen sijaan sijoittaa riittävästi Länsiväylän alueelle.

Osayleiskaavamuutosluonnoksessa esitetty kaupan 30 000 k-m²:n enimmäisrakennusoikeus Länsiväylän alueelle mahdollistaa TIVA -kaupan keskittämisen yhdyskuntarakenteellisesti tarkoituksenmukaisemmin. Ratkaisu ei merkittävästi heikennä keskusta-alueen palveluja, koska päivittäistavarakauppa ohjataan jatkossakin keskusta-alueelle eikä Länsiväylän alueelle.

9 YHTEYSTIEDOT

Pieksämäen kaupunki

kaavoituspäällikkö

Pekka Häkkinen

pekka.hakkinen@pieksamaki.fi

puh. 044 588 3223

PL 125, 76101 Pieksämäki

käyntiosoite Naarajärven palvelupiste

Kanttila 2. krs,

Vilhulantie 5, Naarajärvi

Kotisivut:

www.plandisain.fi/oyk-tahin

Konsultti

PlanDisain Oy

Markus Hytönen

markus.hytonen@plandisain.fi

puh. 040 721 7527

www.plandisain.fi