

# Malmkullan liikealue Muutokset asemakaavaehdotukseen

Katja Koskela

Luonnos 28.10.2021

# ELY:n lausunnon sisältö ja johtopäätökset

- Kaavan kokonaisrakennusoikeus KM-1 korttelissa on 6700 k-m<sup>2</sup>. Rakennusoikeus kasvaa voimassa olevaan kaavaan verrattuna 40 %. Tästä määrästä suurin osa on erikoistavarakauppaa 4000 k-m<sup>2</sup>.
- ELY-keskus kiinnittää huomiota päivittäistavarakaupan kerrosalaan ja kokonaisrakennusoikeuden huomattavaan kasvattamiseen sekä alueen muuttumiseen keskustahakuisen kaupan alueeksi nykytilanteeseen verrattuna.
- Jotta asemakaavan muutos täyttää MRL:n säännöksen vähittäiskaupan suuryksiköiden sijoittumisesta, on asemakaavaratkaisua tarkennettava edelleen kaupan laadun ja määrän osalta sekä arvioitava muuttuvat kaavaratkaisun vaikutukset (ml. liikennemäärät)

## Johtopäätöksiä ja ratkaisuehdotuksia

- Pienennetään kokonaisrakennusoikeutta.
- Pienennetään KM-rakennusoikeutta.
- Jaetaan rakennusoikeus KM- ja KL-korttelialueille.
- Pyritään minimoimaan pt-kaupan ja erikoiskaupan rakennusoikeuden kasvu ja suunnataan kasvu tilaa vaativalle kaupalle.
- Painotetaan alueen nykytilaa sekä olemassa olevaa rakennusoikeutta ja verrataan muutosta tähän.
- Tarkastellaan vaihtoehtoa, että asemakaavamuutosta ei tehdä, sekä sen vaikutuksia.

# Uusimaa 2050-kaava

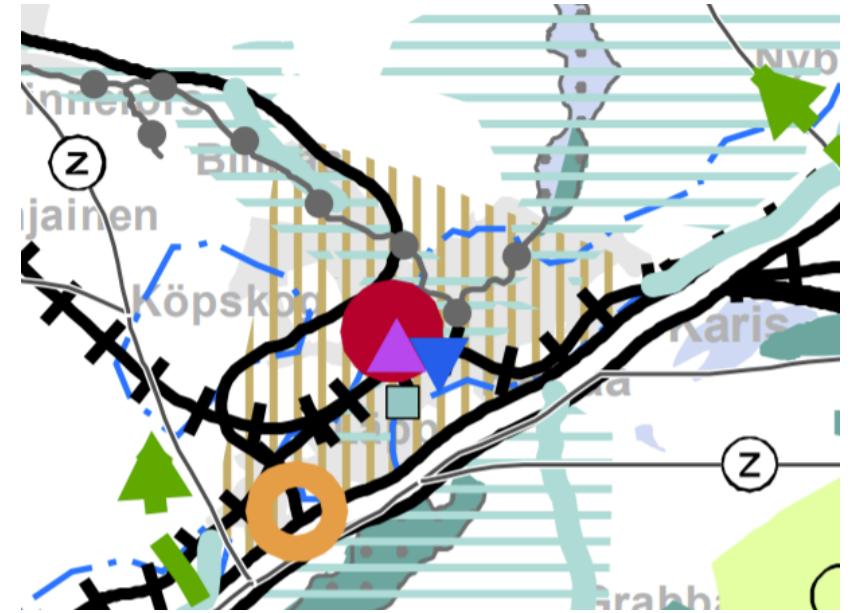
Uudenmaan maakuntavaltuusto hyväksyi elokuussa 2020 Helsingin seudun, Itä-Uusimaan sekä Länsi-Uusimaan vaihemaakuntakaavat, jotka yhdessä ohjaavat koko Uudenmaan maa-kunnan alueen maankäyttöä. Hallinto-oikeuden 24.9.2021 valituksista antaman päätöksen jälkeen kaavakokonaisuus on tullut voimaan siltä osin kuin valitukset hylättiin.

Asemakaavan suunnittelualueelle on kaavassa osoitettu taajamatoimintojen kehitysvyöhyke. Kehittämisperiaatemerkinnällä osoitetaan suurimpiin ja monipuolisimpiin keskuksiin tukeutuvat, valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävät taajamatoimintojen vyöhykkeet, joiden yhdyskuntarakenteen kehittämisellä ja tehostamisella on erityistä merkitystä koko maakunnan kehittämisen kannalta.

Suunnittelumääräyksen mukaan taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeen yhdyskuntarakennetta tulee tehostaa nykyiseen rakenteeseen, erityisesti keskuksiin ja asemanseutuihin tukeutuen ja joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn edellytyksiä parantaen. Vyöhykettä tulee kehittää tiiviinä ja monipuolisena asumisen, työpaikkojen, palveluiden ja viherrakenteen kokonaisuutena ympäristön erityiset arvot huomioon ottaen. Helsingin seudulla vyöhykettä tulee kehittää rakenteeltaan verkostomaisena joukkoliikennekaupunkina.

Hallinto-oikeus hyväksyi ELY:n valituksen koskien merkitykseltään seudullisia vähittäiskaupan suuryksikön alarajoja pääkaupunkiseudun ulkopuolella sijaitsevien taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeillä.

**Näin ollen merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön alaraja on alueella 4000 k-m<sup>2</sup>. Tämä tarkoittaa sitä, ettei taajamatoimintojen vyöhykkeelle voi osoittaa vähittäiskaupan suuryksiköitä, ellei selvityksin osoiteta niiden olevan merkitykseltään paikallisia.**



Uusimaa 2050-kaava, ote Länsi-Uudenmaan vaihemaakuntakaavasta

- Kaupan selvityksessä osoitettiin, että asemakaavan merkitys on paikallinen. Tähän ELY ei lausunnossaan ottanut kantaa.

# Nykytilanne

Voimassa oleva asemakaava ja rakennusoikeus

|                 | k-m <sup>2</sup> |
|-----------------|------------------|
| <b>KM</b>       | <b>3 030</b>     |
| KL-1            | 1 200            |
| KL-3            | 500              |
| KL 1            | 350              |
| <b>Yhteensä</b> | <b>5 080</b>     |
| Pt-kauppa max   | 1 100            |

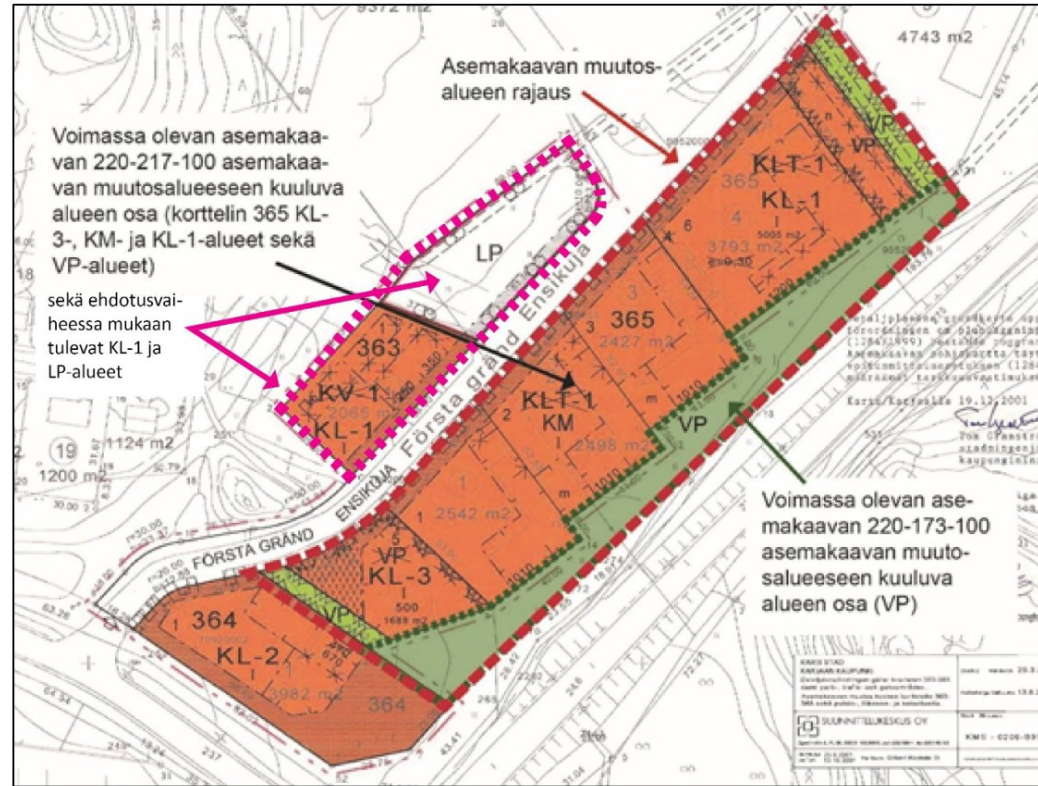
Voimassa olevassa asemakaavassa ei ole rajoituksia kaupan toimialoihin, lukuun ottamatta päivittäistavarakaupan enimmäismitoitusta 1100 km<sup>2</sup> KM-korttelialueella.

## Nykyiset toimijat

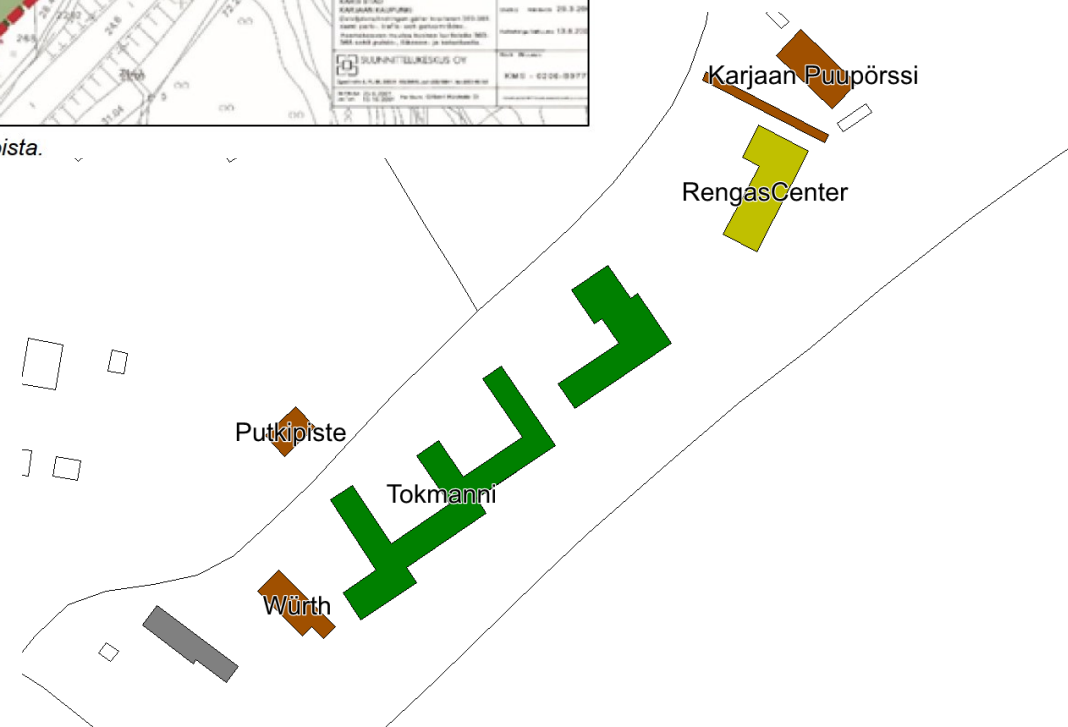
|                 | k-m <sup>2</sup> |
|-----------------|------------------|
| Tokmanni        | 4 230            |
| Würth           | 500              |
| Putkipiste      | 350              |
| <b>Yhteensä</b> | <b>5 080</b>     |

Päivittäistavarakauppaa eli lähinnä kuivaelintarvikkeita on Tokmannin yhteydessä tyypillisesti 500 – 1000 my-m<sup>2</sup>

Ensikuja 11 sijaitsevassa myymälärakennuksessa (KL-1) myydään puutarhatuotteita ja muita tiva-tuotteita



Kuva 6: Ote voimassa olevista asemakaavoista.



## Liikealueen taustaa ja toiminnan nykytilanne

Malmkullan liikealueella on toiminut laajan tavaravalikoiman myymälä jo 1980-luvulta saakka. Alun perin alueella on Säästöporssi, jossa myytiin myös päivittäistavaraa. Yritysostojen myötä myymälä on muuttunut Tokmanniksi.

Sijaintipaikka ei siis laajan tavaravalikoiman myymälälle ole uusi ja asemakaavalla on tavoitteena mahdollistaa nykyisten myymälän toimintaedellytykset alueella.

Kiinteistö on tullut peruskorjausikään ja sitä on uudistettava. Nykyinen lämmitystekniikka on vanhentunut ja energiasyöppö. Myös rakennusten lämmöneristys on hatara. Jo lämmitysjärjestelmän uusiminen vaatii rakennusten purkua ja uudisrakentamista. Muu ei ole taloudellisesti eikä teknisesti perusteltua. Voimassa oleva asemakaava ei myöskään mahdollista kannattavaa toiminnallista uudistamista kiinteistössä.

Karjaalla ei ole löydettävissä toista vastaavaa sijaintia, johon Tokmanni mahtuisi. Jos nykyistä myymälää ei pysty nykyisessä sijainnissa uudistamaan, myymälä todennäköisesti lopettaa Karjaalla.

# Asemakaavan muutos

## Uusi ehdotus

- Asemakaava-alue jaetaan kahteen kortteliin KM ja KL
- Päivittäistavarakauppaa enintään 1100 k-m<sup>2</sup>, josta KM-kortteliin max 700 k-m<sup>2</sup> ja KL-kortteliin max 400 k-m<sup>2</sup>
- KM-korttelin voi toteuttaa myös kokonaan erikoiskaupan liiketilana, eli paikallista erikoiskauppaa enintään 4000 k-m<sup>2</sup>
- KL-kortteliin tivaa ja liikenneasemapalveluita (huoltamo, ravintola, pieni-pt-kauppaa

### Uusi ehdotus

|                 | k-m <sup>2</sup> |
|-----------------|------------------|
| KM-1            | 4 000            |
| KL              | 1 600            |
| <b>Yhteensä</b> | <b>5 600</b>     |

|                      |       |
|----------------------|-------|
| Pt-kauppa*** max     | 1 100 |
| Erikoiskauppa*** max | 4 000 |
| Tiva****             | 1 100 |

\*\*\* osittain toisensa vaihtoehtoja KM-korttelissa

\*\*\*\* KL korttelin tiva pt-kaupan maksimin jälkeen

KM-kortteliin ei jää tivaa, jos pt-kaupan tai erikoiskaupan maksimi toteutuu

# Ehdotuksia asemakaavamääräyksiin

## KM

Liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön.

Alueelle saa rakentaa paljon tilaa vaativan erikoiskaupan liikerakennuksia, kuten auto- rauta-, huonekalu-, puutarha-, maatalous- ja venekauppaa. Alueelle saa rakentaa merkitykseltään paikallisia muun erikoistavarakaupan liikerakennuksia.

Kokonaiskerrosalasta saa päivittäistavarakaupan pinta-alaa olla enintään 700 k-m<sup>2</sup>.

## KL

Liikerakennusten korttelialue

Alueelle saa rakentaa paljon tilaa vaativan erikoiskaupan liikerakennuksia. Alueelle saa sijoittaa polttoaineen jakeluaseman sekä ravintola ja kahvilapalveluita.

Kokonaiskerrosalasta saa päivittäistavarakaupan liiketilaa olla enintään 400 k-m<sup>2</sup>.

# Uuden ehdotuksen vertailua voimassa olevaan asemakaavaan ja 1. kaavaehdotukseen

## Voimassa oleva asemakaava

|                 | k-m <sup>2</sup> |
|-----------------|------------------|
| <b>KM</b>       | <b>3 030</b>     |
| KL-1            | 1 200            |
| KL-3            | 500              |
| <b>Yhteensä</b> | <b>4 730</b>     |

|                    |       |
|--------------------|-------|
| Pt-kauppa max      | 1 100 |
| Erikoiskauppa max* | 4 730 |
| Tiva**             | 0     |

\* ei muita rajoituksia kuin pt-kauppa

\*\* muiden toimialojen maksmin jälkeen

## Kaavaehdotus

|             | k-m <sup>2</sup> |
|-------------|------------------|
| <b>KM-1</b> | <b>6 700</b>     |

|                   |       |
|-------------------|-------|
| Pt-kauppa max     | 1 100 |
| Erikoiskauppa max | 4 000 |
| Tiva**            | 1 600 |

## Uusi ehdotus

|                 | k-m <sup>2</sup> |
|-----------------|------------------|
| <b>KM-1</b>     | <b>4 000</b>     |
| KL              | 1 600            |
| <b>Yhteensä</b> | <b>5 600</b>     |

|                      |       |
|----------------------|-------|
| Pt-kauppa*** max     | 1 100 |
| Erikoiskauppa*** max | 4 000 |
| Tiva****             | 1 100 |

\*\*\* osittain toisensa vaihtoehtoja KM-korttelissa

\*\*\*\* KL korttelin tiva pt-kaupan maksimin jälkeen

KM-kortteliin ei jää tiva, jos pt-kaupan/  
erikoiskaupan maksimi toteutuu

|                   | Muutos nykytilaan |                  | Muutos kaavaehdotukseen |                  |
|-------------------|-------------------|------------------|-------------------------|------------------|
|                   | %                 | k-m <sup>2</sup> | %                       | k-m <sup>2</sup> |
| KM-1              | 32 %              | 970              | -40 %                   | -2 700           |
| KL                | -8 %              | -100             |                         | 1 600            |
| <b>Yhteensä</b>   | <b>18 %</b>       | <b>870</b>       | <b>-16 %</b>            | <b>-1 100</b>    |
| Pt-kauppa max     | 0 %               | 0                | 0 %                     | 0                |
| Erikoiskauppa max | -15 %             | -730             | 0 %                     | 0                |
| Tiva**            |                   | 1 100            | -31 %                   | -500             |



# Uuden ehdotuksen vertailua nykytilanteeseen

## Nykytilanne

|                 | k-m <sup>2</sup> |
|-----------------|------------------|
| Tokmanni        | 4 230            |
| Würth           | 500              |
| <b>Yhteensä</b> | <b>4 730</b>     |

## Arvio toimialajakaumasta

|                 | k-m <sup>2</sup> |
|-----------------|------------------|
| Pt-kauppa       | 700              |
| Erikoiskauppa   | 2 330            |
| Tiva            | 1 200            |
| Tukkukauppa     | 500              |
| <b>Yhteensä</b> | <b>4 730</b>     |

## Uusi ehdotus

|                 | k-m <sup>2</sup> |
|-----------------|------------------|
| Tokmanni        | 4 000            |
| Würth           | 500              |
| Uusi myymälä    | 1 100            |
| <b>Yhteensä</b> | <b>5 600</b>     |

|                 | k-m <sup>2</sup> |
|-----------------|------------------|
| Pt-kauppa       | 1 100            |
| Erikoiskauppa   | 2 500            |
| Tiva            | 1 500            |
| Tukkukauppa     | 500              |
| <b>Yhteensä</b> | <b>5 600</b>     |

## Muutos nykytilaan

|                 | k-m <sup>2</sup> |
|-----------------|------------------|
| Tokmanni        | -230             |
| Würth           | 0                |
| Uusi myymälä    | 1 100            |
| <b>Yhteensä</b> | <b>870</b>       |

|                 | k-m <sup>2</sup> |
|-----------------|------------------|
| Pt-kauppa       | 400              |
| Erikoiskauppa   | 170              |
| Tiva            | 300              |
| Tukkukauppa     | 0                |
| <b>Yhteensä</b> | <b>870</b>       |

- Uusi ehdotus muuttaa olemassa olevaa myymäläverkkoa vain vähäisesti.
- Tokmanni ja Würth säilyvät.
- Tokmanni saa uuden nykyistä toimivamman liikerakennuksen, jolloin sen toimintamahdollisuudet nykyisessä sijainnissaan säilyvät.
- Tokmannin pinta-ala hieman pienenee.
- Asemakaava mahdollistaa uuden myymälän Würthin viereen.
- Uusi myymälä on suurelta osin tivaa. Kaava mahdollistaa tontille myös huoltamon oheispalveluineen (ravintola ja pieni liikenneasemamyymälä)

# Päivittäistavarakauppa Malmkullan liikealueella

- Tällä hetkellä alueella päivittäistavarakauppaa on Tokmannin yhteydessä. Tarjonta on lähinnä kuivaelintarvikkeita, mikä vastaa perinteiseen ruokakauppa- asiointiin.
- Tokmannin pt-kauppa ei siten kilpaile keskustan päivittäistavarakaupan kanssa.
- Nykyinen asemakaava mahdollistaisi alueelle pienen supermarketin (1100 k-m<sup>2</sup>).
- Uusi asemakaavaehdotus mahdollistaa alueelle kaksi pientä pt-myymälää (400 & 700 k-m<sup>2</sup>)
- KM-korttelissa päivittäistavarakaupan rakennusoikeus pienenee. Toteuma on todennäköisesti nykyisen kaltainen, eli laajan tavaravalikoiman myymälän yhteydessä myytäviä kuivaelintarvikkeita.
- Uusi asemakaavaehdotus mahdollistaa pt-myymälän uuteen liikerakennukseen (KL).
- Näin pienelle päivittäistavarakaupalle löytyy alueelta edellytyksiä, jos kortteliin sijoittuu liikenneasema. Tiva-kaupan viereen ei rakennu lähikauppakokoista myymälää. Sille ei alueella ole toimintaedellytyksiä eikä kysyntää.
- Asemakaavan mahdollistama pt-kauppa (eli laajan tavaravalikoiman yhteydessä myytävät kuivaelintarvikkeet ja liikenneaseman pt-myymälä) ei kilpaile keskustan myymälöiden kanssa. Ne täydentävät alueen palveluita, mutta ei yksinään houkuttele ruokakauppa-asiointia.
- Jos molemmat toteutuisivat perinteisinä pt-myymälöinä, ei niilläkään ole vaikutusta keskustaan, koska tarjonta keskustassa on huomattavasti monipuolisempaa. Ne täydentävät palveluverkkoa, mutta niillä ei ole riittävästi kilpailuedellytyksiä keskustan supermarkettien kanssa.

# Erikoiskauppa ja tilaa vaativa kauppa Malmkullan liikealueella

- Tällä hetkellä alueella erikoiskauppaa on Tokmannin yhteydessä. Lisäksi Tokmannissa on tilaa vaativaa kauppaa eli puutarhakauppaa ja rautakaupan tarvikkeita.
- Uusi asemakaava mahdollistaa nykyisen kokoisen erikoiskaupan tarjonnan jatkumisen KM-korttelissa.
- Tarkoituksena on, että alueella jatkaa Tokmanni (tai vastaava toinen laajan tavaravalikoiman myymälä.)
- Vaikutukset keskustaan eivät siten muutu KM-korttelin asemakaavamuutoksen myötä.
- Alueella toimiva Würth kuuluu tukkukaupan toimialaan eli se tarjoaa palveluita yrityksille kuluttaja-asiakkaille. Würthin liikeyrakennus on toimiva, ja Würth jatkaa toimintaansa korttelissa asemakaavamuutoksen jälkeenkin.
- Uusi asemakaavaehdotus mahdollistaa KL-kortteliin tilaa vaativan kaupan myymälän tai liikenneaseman.
- Liikerakentamisen kasvu on vähäistä suhteessa alueen tarjontaan, suhteessa Lepin alueen tarjontaan ja suhteessa keskustan tarjontaan.
- Uudella liikerakentamisella ei ole merkitystä keskustan kaupallisiin palveluihin, koska toiminta on erityyppistä kuin keskustassa eikä se näin ollen kilpaile keskustassa toimivien yritysten kanssa.

## **Jos asemakaavan muutos ei Karjaalla toteudu**

Jos kiinteistöä ei voida uudistaa nykymaailman myymälöiden toimintaedellytyksiin, lopettaa Tokmanni todennäköisesti toimintansa Karjaalla.

Jos Tokmanni lopettaa, niin vastaavaa tarjontaa täytyy hakea Tammisaaresta tai Lohjalta, josta löytyy lähin Tokmanni.

Asiointimatkat pitenevät.

Jos Tokmannin toimintaedellytyksiä ei alueella mahdollisteta, voidaan todeta, ettei suunniteltu maankäyttö edistää sellaisen palveluverkon kehitystä, jossa asiointimatkojen pituudet ovat kohtuulliset ja liikenteestä aiheutuvat haitalliset vaikutukset mahdollisimman vähäiset.