

Kaupunginhallituksen konsernijaosto	§ 46	20.05.2019
Kaupunginhallituksen konsernijaosto	§ 49	03.06.2019

Kauppapaikkaselvitys

827/10.03.01/2017

Kaupunginhallituksen konsernijaosto 20.05.2019 § 46

Kaupunginarkkitehti Osku Uurasmaa:

Ruonan Yhdystien asemakaavamuutoksen laatimisen yhteydessä asema-kaavatoimisto on tilannut kauppapaikkaselvityksen koskien Manner-Naantalin osayleiskaavan mukaisia kauppapaikkoja. Selvityksen laatii Ramboll Oy, vastaavana konsulttina Eero Salminen (KTM). Selvityksen tarkoituksena on käydä läpi yleiskaavan mahdollistamien kauppapaikkojen kaa-voitustilanne ja muu toteutettavuus sekä sijainti kaupunkirakenteessa, saavutettavuus ja vetovoimatekijät.

Selvityksen oli tarkoitus valmistua tähän konsernijaoston kokoukseen, mutta selvityksen valmistuminen vaatii vielä jatkotyöstämistä ja sitä on tarkoitus käsitellä konsernijaoston kokouksessa 3.6.2019.

KAUPUNGINJOHTAJA:

Konsernijaosto merkitsee tiedoksi kauppapaikkaselvityksen tämänhetkisen tilanteen.

KONSERNIJAOSTO:

Kaupunginjohtajan ehdotus hyväksyttiin esittelijän täydennyksellä:

Konsernijaosto päättää, että kauppapaikkaselvitystä koskeva info- ja keskustelutilaisuus järjestetään kaupungintalon valtuustosalissa torstaina klo 13.6.2019 klo 18.

Kaupunginhallituksen konsernijaosto 03.06.2019 § 49

Kaupunginarkkitehti Osku Uurasmaa 28.5.2019:

Naantalin kaupallisessa selvityksessä on tarkasteltu uusia kauppapaikkoja, jotka Manner-Naantalin osayleiskaava mahdollistaa. Kauppapaikkojen osalta on arvioitu niiden kehittämispotentiaalia, mahdollisesti sijoittuvia toimialoja sekä karkealla tasolla niiden kehittämisen kaupallisia vaikutuksia. Käsiteltyjä toimialoja ovat päivittäistavarakauppa sekä vähittäiskauppa (käyttötavarakauppa). Erillisenä toimialana on tarkasteltu lisäksi rautakauppa.

Työn on toteuttanut Naantalin kaupungin toimeksiannosta Ramboll Finland Oy, jossa työstä ovat vastanneet Eero Salminen ja Kimmo Koski. Selvitystä varten on haastateltu toimijoista Keskoa, Lidliä sekä Turun Osuuskauppaa.

Selvityksessä on käyty laajasti läpi päivittäistavarakauppaan liittyviä asioita. Selvityksessä on tarkasteltu kehitystrendejä, kaupan sijoittumiseen liittyviä lakeja sekä kauppapaikkoihin vaikuttavaa suunnittelu- ja kaavatilannetta. Naantalin paikalliset olosuhteet on huomioitu tekstein, kartoin ja diagrammein. Selvityksessä on myös tarkasteltu kaupan liikevaihdon kehitystä ja jakautumista Naantalissa sekä seutukunnissa.

Ostovoiman siirtymäksi päivittäistavarakaupassa selvitys arvioi noin 2 miljoonaa euroa vuodessa. Päivittäistavarakaupassa kulutuslukuna on käytetty 3 270 €/asukas, mikä on 70 € enemmän kuin suomalaisten keskiarvo (3 200 €/asukas, lähde PTY Ry). Päivittäistavarakaupan myynti perustuu A.C. Nielsenin myymälärekisterin tietoihin.

Selvityksen ostovoiman virtaukseen on pyydetty lisäksi myös eri kauppaketjujen kommentteja. Arviointiin liittyy erilaisia näkemyksiä ja epävarmuustekijöitä. S- ja K-keijut näkevät ostovoiman siirtymän huomattavasti suuremmaksi, kun taas Lidl arvioi ostovoiman siirtymän hieman pienemmäksi kuin Rambollin selvitys.

Selvitetyt alueet ovat:

1. Ruonan Yhdystie / Tallipuiston alue
2. Ruonan Yhdystie / Radanvarsi
3. S-Marketin tausta
4. Humalisto

Alueilta on selvitetty kaavatilannetta, sijaintia, liikenneasioita, saavutettavuutta eri kulkumuodoilla, kytkeytymistä muuhun palveluverkkoon, soveltuvuutta kaupan toimintaan sekä toteutettavuutta.

Kaupallinen selvitys on esityslistan liitteenä.

LIITE A1, KHKON 3.6.2019 (säilytetään erillisessä kaavakansiossa)

Yhdyskuntatekniikka

Yhdyskuntatekniikan päällikkö Mika Hirvi:

Antti Kärki ELY-keskuksesta esitteli 29.4.2019 Turun kehätien parantamisen suunnittelu- ja toteutusaikataulua. Tämän hetkisen arvion mukaan Naantalin osuuden tiesuunnitelman laatiminen käynnistyy 2020 ja suunnitelma valmistuu 2022. Naantalin osuuden rakentaminen ajoittuisi tällöin vuosille 2024-2025. Yleiskaavassa esitetty Ruonan yhdystien ja Turun kehätien liittymän kauppapaikka, sijoituessaan nykyisen Ruonan yhdystien paikalle, on käytettävissä kauppapaikkarakentamiseen Ruonan eritasoliittymä rakentamisen jälkeen eli vuoden 2025 jälkeen. Esitetty aikataulu on mahdollinen, mikäli suunnitelmat etenevät ilman hallinnollisia valituksia ja valtio myöntää hankkeelle rahoituksen.

Oheismateriaalina on muistio neuvottelusta.

Oheismateriaali:

– Muistio 27.5.2019

Ruonan yhdystien ja Naantalın raiteen läheisyydessä sijaitsee vesihuoltolaitoksen mittauskaivo. Mittauskaivoon tulee Raision suunnasta Naantalın päävesijohdon syöttöputket. Vesijohtojen halkaisija on 500 mm. Mittauskaivosta Naantalın suuntaan jatkaa halkaisijaltaan 500 mm päävesijohto sekä 300 mm runkovesijohto. Mittauskaivolla on teknistä käyttöikää vielä runsaasti jäljellä eikä vesihuoltolaitoksella ole tarvetta sen uusimiseen. Mittauskaivon kokoon noin 40 m².

Mittauskaivo sijaitsee yleiskaavan mukaisella KM-alueella. Mikäli mittauskaivo ja siihen liittyvät pää- ja runkovesijohdot jouduttaisiin siirtämään, aiheutuisi tästä tämän hetkisen arvion mukaan suuruusluokaltaan 500 000 euron kustannukset. Kustannukset muodostuvat mm. laitekaivon ja teknisten laitteiden uusimisesta, putkisiirroista ja väliaikaisista vedensyöttöjärjestelyistä.

Vaikutukset elinkeinoihin

Vaikutuksia tullaan tämän tarkastelun pohjalta tarkentamaan seuraavaan konsernijaoston käsittelyyn.

Johtopäätökset

Kaupallisen selvityksen lopussa neljän eri alueen tulokset on koottu kokonaistaulukoksi (sivu 71) ja johtopäätöksiksi (sivu 72). Rambollin johtopäätöksissä todetaan:

- Selvityksessä on arvioitu Naantalın yleiskaavassa vähittäiskaupan paikoiksi osoitettuja alueita ja niiden toteuttamispotentiaalia sekä kaupallisia vaikutuksia.
- Nykytilanteessa Naantalista virtaa merkittävästi vähittäiskaupan ostovoimaa muualle, erityisesti Raisioon ja Turkuun. Ulosvirtausta on erityisesti erikoiskaupan toimialoilla, mutta myös päivittäistavarakauppan ostovoimaa virtaa muualle. Erikoiskaupassa asiointeja tehdään harvemmin ja asiointimatkat suuntautuvat tyypillisesti kaupalliselta tarjonnaltaan monipuolisiin ja suuriin keskittymiin. Päivittäistavara-kaupassa asiointeja tehdään useammin (taloutta kohden keskimäärin n. 3 krt / viikko) ja lähempänä kotia. Naantalissa päivittäistavara-kaupassa ostovoiman virtaus voisi mm. kesäasukkaiden tuoman lisäostovoiman vuoksi olla positiivista, mikäli päivittäistavara-kaupan tarjonta olisi nykyistä monipuolisempaa ja laajempaa ja myymälätilat ajanmukaisia.
- Vähittäiskaupan sijoittumiseen vaikuttavia tekijöitä ovat makrotasolla alueen väestön ja ostovoiman kehitys sekä kaupan kilpailutilanne ja nykyinen tarjonta. Liikepaikan houkuttelevuuteen puolestaan vaikuttavat mikrotason tekijät kuten lähialueen asutuksen määrä, liikenneyhteydet ja kauppapaikan näkyvyys, saavutettavuus eri kulkumodoilla, tontilleajon helppous sekä alueella sijaitsevat muut toiminnot, jotka luovat synergiaetuja kaupan kanssa (esim. tukevat kaupan toiminnot, työpaikat, palvelut). Tyypillisesti kauppapaikkaan liittyvät epävarmuus- ja riskitekijät heikentävät paikan houkuttelevuutta; epävarmuustekijöitä voivat olla esim. alueen rakentumisen vaiheistus ja aikataulu, liikennejärjestelyjen muutokset ja alueen yleinen kehityspotentiaali.

- Rautakaupan näkökulmasta potentiaalisia uusia sijoittumispaikkoja Naantalissa ovat yhdyskuntarakenteellisista tekijöistä johtuen erityisesti radan varren kohde (huomioiden pidempi toteutumisen aikajänne) sekä Humalisto.
- Manner-Naantalin osayleiskaavassa osoitetut kauppapaikat ovat pääosin hyvin saavutettavissa autolla. Tallipuiston ja S-marketin taustan kohteet ovat parhaiten saavutettavissa joukkoliikenteellä sekä kevyellä liikenteellä. Alueet kytkeytyvät myös olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen ja liikenneverkkoihin.
- Osayleiskaavassa osoitetuista kaupan paikoista **Tallipuiston alue** on lyhyellä aikavälillä houkuttelevin ja parhaiten toteutettavissa johtuen hyvistä makro- ja mikrotason sijaintitekijöistä sekä alueen kaavatilanteesta (yleiskaavassa osoitettu kaupan alue ja vireillä oleva asemakaavahanke). **Radan varsi** puolestaan on tulevaisuudessa erinomainen kaupan paikka johtuen näkyvyydestä E18-tielle. Alueen toteutettavuutta heikentää kuitenkin lyhyellä tähtäimellä (n. 5-10 vuoden perspektiivi) E18:n muuttuvat liikennejärjestelyt, jotka aiheuttavat muutoksia sekä alueen kaavoituksessa että muuttuvia liikennejärjestelyjä rakentamisen aikana. Päivittäistavarakaupan kilpailun näkökulmasta tulisi Ruonan yhdystien alueelle mahdollistaa kaikkien kolmen suurimman päivittäistavarakaupan toimijan sijoittuminen. **S-marketin tausta** on potentiaalinen erityisesti S-marketin laajenemisalueena, mutta tontilla on mahdollista kehittää myös monipuolisemmin muuta kaupan ja palveluiden tarjontaa. **Humaliston alue** on kokonaan uusi kaupan alue ja odottaa muun yhdyskuntarakenteen kehittymistä. Humalisto ei ole kaupan näkökulmasta ensisijainen sijoittumisalue Naantalissa johtuen sijainnista E18:n ”väärällä puolella” suhteessa keskustan yhdyskuntarakenteeseen.

Yleisötilaisuus

Kauppapaikkaselvityksestä sekä Ruonan yhdystien asemakaavan kauppapaikkaan liittyvistä asioista pidetään avoin info- ja keskustelutilaisuus 13.6.2019 kello 18 kaupungintalolla.

Asiantuntijoina kokouksessa on kaupunginarkkitehti Osku Uurasmaa ja yhdyskuntatekniikan päällikkö Mika Hirvi.

Oheismateriaalina on Pro Tallipuisto -ryhmän kirjelmä konsernijaostolle 20.5.2019.

Oheismateriaali:

- Pro Tallipuisto -ryhmän kirjelmä konsernijaostolle 20.5.2019

KAUPUNGINJOHTAJA:

Konsernijaosto tutustuu kaupalliseen selvitykseen sekä keskustelelee sen sisällöstä ja jatkotoimista.

Info- ja keskustelutilaisuus pidetään 13.6.2019 kello 18 kaupungintalon valtuustosalissa.

Asian käsittelyä jatketaan seuraavassa konsernijaostossa

17.6. Seuraavaan kokoukseen valmistellaan yritysvaikutusten arviointi.

KOKOUSHÄSITTELY:

Merkittiin, että kaupunginarkkitehti Osku Uurasmaa ja yhdyskuntatekniikan päällikkö Mika Hirvi olivat läsnä kokouksessa asiantuntijoina tämän asian käsittelyn ajan.

KONSERNIJAOSTO:

Kaupunginjohtajan ehdotus hyväksyttiin.