

PÄIVITTÄISTAVARAKAUPAN SUURYKSIKÖT, SUUNNITTELU JA SUHTEELLISUUS

Katri Koistinen

Johdanto

Artikkelissa tarkastellaan päivittäistavarakaupan suuryksiköiden sijoitussuunnittelua ja sen suhteellisuutta. Ajatukset ovat syntyneet sekä tekeillä olevien päivittäistavarakaupan palveluiden saatavuutta ja suuryksikön sijoitussuunnittelua käsittelevien tutkimusten että vuosien varrella toteutettujen päivittäistavarakaupan kilpailullisuutta (esim. Aalto-Setälä 1999; Koistinen, Vesala & Marjanen 2005) ja rakennemuutosta (esim. Koistinen 1999) koskeneiden tutkimusten pohjalta. Sijoitussuunnittelun suhteellisuutta tarkastellaan kuvaamalla niitä lainsäädännöllisiä ja toimintaympäristön puitteita, missä suunnittelua tehdään ja tuomalla esiin niitä toiveita ja tavoitteita, joita eri tahoilta esitetään ja joita käytännössä suunnittelussa pitää yrittää sovittaa yhteen. Suhteellisuutta pohditaan niin suunnitteluprosessin kuin suunnittelun kohteen kannalta¹.

Suunnittelu kuuluu länsimaisen kulttuurin maailmankuvaan, johon sisältyy tulevaisuuskäsitys toisin kuin esimerkiksi perinteiseen afrikkalaiseen tai kiinalaiseen kulttuuriin. Kulttuurillemme on ominaista, että tulevaa aikaa suunnitellaan monin tavoin. Suunnitteluajattelun juuret johtavat valistuksen aikaan ja teolliseen vallankumoukseen. Eriolaisten

¹ Suunnittelun tutkimukselle on ominaista, että huomiota voidaan kiinnittää niin suunnitteluprosessiin kuin suunnittelun kohteeseen. Samoin suunnittelua koskevat teoriat eli suunnitteluteoriat voidaan jakaa sen mukaan, selittävätkö ne suunnitteluprosessia vai suunnittelun kohdetta. (esim. Faludi 1976, 3–8; Hautamäki 1991, 5; Mäntyselä 2000, 17–18.)

yhteiskunnallisten ongelmien, kuten sosiaalisen eriarvoisuuden, ympäristön saastumisen ja markkinoiden voimakkaiden vaihteluiden ilmetessä heräsi aito tarve jotenkin hallita näitä ongelmia. Ratkaisuksi syntyi suunnittelu. Perustan suunnittelulle antoi tieteellinen tieto ja instrumentaalinen rationaalinen toimintatapa. Tieteellisen tiedon katsottiin antavan objektiivisen perustan ongelmien havaitsemiseen ja tulevaisuuden mahdollisuuksien määrittelemiseen. Instrumentaalisen rationaalisuuden avulla huomio kohdistettiin keinoihin, eli miten tehdä asioita ja päämääriin, eli mitä voidaan saavuttaa loogisesti ja systemaattisesti toimien. (Hautamäki 1991, 3–7; Healey 1997, 7–10.)

1900-luvulla tekniikan nopea kehitys lisäsi ihmisten uskoa ajatukseen, että ihminen voi hallita kaikkea ympäristössään. Pahenevien ympäristö-ongelmien ilmetessä muutoksiin on alettu suhtautua kriittisemmin. Muutos ei merkitse välttämättä hyvää. Suunnittelu voi olla muutoksen toteuttamista, mutta se voi olla myös muutoksen estämistä tai jonkin asian suojelua. Suunnittelun voidaan ajatella olevan ihmisten toiminnan ”pelitilan” määrittelyä, kuten professori Kimmo Lapintie on todennut. (Hautamäki 1991, 3–6; Lapintie 2001.) Mainitusta pelitilan määrittelystä on kyse myös päivittäistavarakaupan suuryksiköiden sijoittumista suunniteltaessa.

Suuryksiköt ja ohjauksen tarve

Päivittäistavarakaupan suuryksiköllä tarkoitetaan maankäyttö- ja rakennuslain (1999) mukaan yli 2 000 kerrosneliömetrin suuruista eli käytännössä myyntipinta-alaltaan yli 1 500 neliömetrin kokoista myymälää. Tällaisia ovat esimerkiksi suuret supermarketit ja kaikki hypermarketit. Laissa esitetty kokoraja on absoluuttinen arvo. Kun maankäyttö- ja rakennuslakia valmisteltiin 1990-luvun lopulla, tiedettiin sääntelyn piiriin kuuluvien myymälöiden koon vaihtelevan Euroopan maissa 300–3 000 neliömetriin, ja ajan myötä rajoja on myös muutettu joissain maissa (Rasimus 1995; Suurmyymälätyöryhmän mietintö 1997). Suuryksikön kokoraja voisi olla myös suhteellinen. Tällöin ohjauksen piiriin kuuluvan myymälän koko voisi riippua myymälän sijainnista, kunnan väkiluvusta tai myymälän oletettavan vaikutusalueen suuruudesta suhteessa siihen alueeseen, minne sitä ollaan sijoittamassa. Näin ohjauksen avulla voitaisiin pyrkiä estämään esimerkiksi tilanteita, joissa pienillä markkinoilla toimii vain muutama suuri myymälä. Tällöin on vaarana, että kilpailu jää vähäiseksi, hintataso nousee (Aalto-Setälä 2002) ja asiointimatkoista muodostuu kohtuuttoman pitkiä. On kuitenkin huomioitava, että runsas pienempien myymälöiden määrä alueella ei sekään välttämättä takaa edullista hintatasoa, koska päivittäistavarakaupassa vallitsevat huomattavat suurtuotannon edut (Aalto-Setälä, Kinnunen &

Koistinen 2004). Tällaisessa tilanteessa kuitenkin asiointimatkat voivat säilyä kohtuullisina ja palvelutaso hyvänä.

Kaupan rakennemuutoksen ja erityisesti päivittäistavarakaupan suuryksiköitymisen myötä julkiselle hallinnolle on tullut tarve lainsäädännön avulla ohjata kaupan alaa osana yhdyskuntarakennetta. Lainsäädännöllisellä ohjauksella pyritään vaikuttamaan niin suunnitteluprosessiin kuin sen lopputulokseen. Ohjauksen tarpeesta on erilaisia näkemyksiä. Jotkut katsovat, että julkisen hallinnon ei pitäisi puuttua vähittäiskaupan vapaaseen kehittymiseen. Toiset taas korostavat, että kaikilla väestöryhmillä pitäisi olla asuinpaikasta ja iästä riippumatta tasavertaiset asiointimahdollisuudet ja tämän katsotaan edellyttävän lainsäädännöllistä ohjausta.

LTT-tutkimus Oy (Kiuru, Mankinen, Niilola, Pulkkinen & Riipinen 2004) on tutkinut vähittäiskaupan kansainvälistymistä ja tehokkuutta erityisesti päivittäistavarakaupassa. Tutkimuksessa esitetään, että nykyinen maankäyttö- ja rakennuslaki haittaa päivittäistavarakaupan kilpailua ja että rakentamisen sääntelyä pitäisi lieventää, jotta alalle pääsy helpotuisi. Tutkimuksen mukaan puhtaasti taloudellisesta näkökulmasta katsottuna nykyinen sääntely on haitallista. Erikoiskaupan liitto puolestaan on huolissaan kaupunkikeskustoista ja niiden elävyydestä, sillä useat erikoiskaupat sijaitsevat juuri keskustoissa². Kun lisäksi suuryksiköissä myydään paljon erilaista erikoistavaraa, yhdistys pitää sääntelyä tarpeellisena. Sääntelyn tarpeellisuutta arvioitaessa on hyvä muistaa, että se koskee kaikkia alan toimijoita, myös Suomeen ulkomailta tulevia yrityksiä, eli kukaan ei sääntelyn vuoksi ole erityisasemassa.

Useimmissa EU:n jäsenmaissa suurmyymälöiden perustamista ja sijoittumista ohjataan maankäytön ohjausjärjestelmän tai elinkeinon harjoittamista koskevan sääntelyn puitteissa. Ohjauksen tavoitteet ovat samankaltaisia eri maissa. Ohjauksella halutaan varmistaa palveluiden saatavuus eri väestöryhmille. Samoin ohjauksella pyritään siihen, että kaupan investoinnit osaltaan tukevat ja kehittävät olemassa olevia kaupunki- ja taajama-alueita. Yleisesti ohjauksella pyritään edesauttamaan kestäväen kehityksen toteutumista eri aluetasoilla. (esim. Laursen & Brackhahn 2000, 4.)

Esitetyt tavoitteet ovat varsin suhteellisia. Tiheään asutulla kaupunki-alueella kohtuullinen palveluiden saatavuus on toisenlaista kuin maa-seudun vähäväkisillä alueilla. Esimerkiksi harvaan asutulla alueella kymmenenkin kilometrin matkaan lähimpään päivittäistavarakauppaan saatetaan olla varsin tyytyväisiä. Tiiviillä kaupunkialueella sen sijaan

² Ks. esim. Erikoiskaupan liiton hallituksen 19.5.1999 hyväksymä yhdyskuntasuunnitteluohjelma (<http://www.erikoiskaupanliitto.fi/>).

lyhyt, käveltävissä oleva kauppatatka on varsin kohtuullinen vaatimus. (esim. Koistinen ym. 2005.) Näiden ääripäiden väliin jää monia alueita, joilla palveluiden kohtuullisen saatavuuden määrittely herättää vaikeita kysymyksiä. Esimerkiksi mitä palveluiden kohtuullinen saatavuus tarkoittaa 2 000 asukkaan tiiviillä pientaloalueella tai 5 000 asukkaan kerrostalolähiössä?

Tavoite, että kaupan investointien tulisi osaltaan tukea olemassa olevia kaupunki- ja taajama-alueita, on myös varsin suhteellinen. Olemassa oleva yhdyskuntarakenne voi olla tiivis ja suuryksikön tarvitsemaa vapaata aluetta ei löydy kuin tiiviisti rakennetun alueen ulkopuolelta. Jos suuryksikkö rakennetaan tiiviisti rakennetun alueen ulkopuolelle, voidaan ajatella, että tämä hajottaa yhdyskuntarakennetta, aiheuttaa lisää liikennettä ja houkuttelee ostovoimaa pienemmistä tiiviin rakenteen sisällä toimivista liikkeistä suuryksikköön. Toisaalta voidaan ajatella, että näin toimien suojellaan tiiviisti rakennettua aluetta suuryksikön aiheuttamilta huomattavilta liikennevirroilta ja turvataan alueen viihtyisyys asukkaiden kannalta.

Olemassa oleva yhdyskuntarakenne voi olla myös hajautunut. Esimerkiksi alueella on monia pieniä toisistaan erillään olevia asuinalueita, joista yhdenkään väestöpohja ei yksin riitä elättämään pienintäkään päivittäistavarakauppaa. Muutamalla asuinalueella yhdessä on kuitenkin ostovoimaa riittävästi, jotta pieni- tai keskikokoinen päivittäistavaramyymälä voi niitä palvella. Vain osalle kauppatatkat ovat käveltävissä, mutta kenenkään kauppatatka ei muodostu kovin pitkäksi, ehkä muutamien kilometrien mittaiseksi (esim. Koistinen & Aalto-Setälä 1998). Jos tällaisessa tilanteessa alueelle sijoitetaan päivittäistavara-kaupan suuryksikkö, mitä ilmeisimmin pienten myymälöiden toimintaedellytykset heikkenevät ja kaupan palveluverkko harvenee ennen pitkää. Voidaan myös ajatella, että hajautuneessa yhdyskuntarakenteessa liikkuminen perustuu joka tapauksessa paljolti yksityisautoiluun, jolloin on parempi, että tarjolla on – vaikka harvassakin – helposti autolla saavutettavissa olevia suuryksiköitä monipuolisine valikoimineen ja riittävine pysäköintimahdollisuuksineen. Kun käytännössä yhdyskuntarakenteeseen kuuluu niin tiiviisti kuin väljästi rakennettuja alueita, voi erityisenä haasteena suuryksikön sijoittumista suunniteltaessa pitää sitä, että sijoittumispaikasta riippumatta tiheään rakennetuilla alueilla palvelut säilyvät kohtuullisella, mieluiten kävelyetäisyydellä.

Kestävän kehityksen toteuttaminen eri aluetasoilla edellyttää tavoitteen suhteuttamista jokaisessa maassa ja jokaisella aluetasolla erikseen. Se edellyttää vastausta kysymyksiin: millaisessa ympäristössä, minne sijoitettuna ja miten toteutettuna päivittäistavara-kaupan suuryksikkö on kestävää kehitystä edistävä ratkaisu vai onko se sitä missään tilanteessa?

Suuryksiköt kaupunki- ja kuntakeskuksiin

Suomessa julkishallinnon harjoittama vähittäiskaupan sijainnin ohjaus perustui helmikuun 1999 loppuun saakka vuonna 1958 annettuun rakennuslakiin osittaisuudistuksineen. Kaupan ja erityisesti päivittäistavara-kaupan suuryksiköiden ohjauksen kannalta lainsäädäntö koettiin puutteelliseksi. Puutteet tulivat erityisesti esiin 1990-luvulla, kun kaupan keskusliikkeet olivat kiinnostuneet yhä useampien päivittäistavara-kaupan suuryksiköiden toteuttamisesta ja kunnat käytännössä kilpailivat keskenään näistä suuryksiköistä, kuten kilpailevat edelleenkin. Kun samalla pienikokoisten päivittäistavara-kauppojen määrä väheni, kasvoi huoli erilaisten kuluttajaryhmien palveluiden saatavuudesta.

Maankäyttö- ja rakennuslain voimaan astumista kiirehditettiin vähittäiskaupan suuryksiköiden³ ohjaamista koskevien säädösten osalta. Ne astuivat voimaan jo 1.3.1999, vaikka laki kokonaisuudessaan otettiin käyttöön vuoden 2000 alussa. Laki ohjaa sekä suuryksiköiden sijoittumista että suuryksikön kaavoitusprosessiin liittyvää osallistumista ja vuoro-vaikutusta.

Sijoittumisen ohjauksessa periaatteena on, että suuryksiköt sijoitetaan maakunta- ja yleiskaavoissa keskustatoiminnoille tarkoitetuille alueille. Näitä alueita ovat käytännössä kaupunki- ja kuntakeskusten ja joidenkin aluekeskusten alueet. Suuryksiköiden ei haluta sijoittuvan irralleen muusta yhdyskuntarakenteesta.

Maakuntakaavassa sovitaan yhteen valtakunnalliset ja paikalliset vähittäiskauppaa koskevat tavoitteet ja suunnitellaan alueen palveluverkko osoittaen muun muassa suuryksiköille sopivat alueet. Maakuntakaavan laadinnan yhteydessä voidaan tehdä niin sanottu palveluverkkoselvitys. Vaikka laki ei velvoita palveluverkkoselvitysten tekoon, on niitä laadittu eräillä kaupunkiseuduilla kuntien, maakuntaliittojen ja kaupan yhteistyönä (ks. esim. Turun kaupunkiseudun... 1998). Mainitut tahot ovat yhdessä pyrkineet selvittämään alueensa vähittäiskaupan rakennetta, tarpeita ja tavoitteita. Koska näkemykset toimijoiden välillä ovat usein erilaisia,

³ Maankäyttö- ja rakennuslaissa vähittäiskaupan suuryksiköllä tarkoitetaan yli 2 000 kerrosneliömetrin suuruista myymälää. Suuryksiköksi ei kuitenkaan laissa lueta paljon tilaa vaativaa erikoiskaupan myymälää, kuten huonekaluliikettä tai rautakauppaa. Lisäksi 1.9.2004 alkaen vähittäiskaupan suuryksiköitä koskevia säännöksiä on sovellettu myös merkittäviin laajennuksiin ja niihin rinnastettaviin vähittäiskaupan myymäläkeskittyymiin. Ohjauksen piirissä ovat nyt myös uudentyyppiset erikoiskaupan myymäläkeskittymät, mm. erikoiskauppojen keskuskeskukset (retail park) ja merkkituotemyymälöiden keskuskeskukset (factory outlet center). Tällaisia on Suomeen rakennettu useita viime vuosina ja jatkossa niidenkin tulisi sijoittua yhdyskuntarakenteeseen samojen periaatteiden mukaan kuin jo aiemmin ohjauksen piiriin kuuluneiden suuryksiköiden.

palveluverkkoselvitysten laadintaa voidaan pitää yhtenä areenana moninaisten näkemysten esiin tuomiselle ja keskinäisen ymmärryksen lisäämiselle.

Yleiskaavassa kunta esittää tavoitteet alueensa palvelurakenteesta ja palvelutasosta. Niille vähittäiskaupan suuryksiköille, joilla ei ole seudullista merkitystä, voidaan esittää alueet yleiskaavassa. Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan kunnat voivat niin halutessaan laatia myös yhteisen yleiskaavan. Kuntarajat ylittävä yleiskaava antaa mahdollisuuden naapurikunnille muodostaa yhteisen käsityksen alueensa kaupan palveluverkon kehittämisestä. Yhteinen yleiskaava on hyödyllinen esimerkiksi kaupunkiseuduilla pohdittaessa keskustojen ulkopuolelle, kunnan rajan läheisyyteen sijoittuvien suuryksiköiden sijoittamista.

Merkittävää suuryksiköiden kannalta laissa on myös se, että poikkeusluvalla ei voida enää ratkaista suuryksikön sijoittumista. Rakennuslain aikaan näin meneteltiin usein. Esimerkiksi Turun Kupittaan Citymarket rakennettiin 1970-luvun alussa poikkeusluvalla asemakaavassa viljely-palstoiksi tarkoitettua aluetta ja market jatkoi toimintaansa poikkeuslupien turvin vuoteen 2001 saakka. Tuolloin asemakaavan muutos mahdollisti markkin olemassaolon ja laajennuksen.

Kaavoitusprosessin kannalta merkittävää on, että kaavan laadintaan liittyy osallistumis- ja arviointisuunnitelma, jossa esitetään, miten osallistuminen ja vaikutusten arviointi järjestetään kaavaa valmisteltaessa. Osallistumisen kannalta on keskeistä tietää, ketkä voivat prosessiin osallistua. Lain määritelmä on varsin laaja, sillä osallisia ovat maanomistajien lisäksi kaikki ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa. Osallisia ovat myös viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään. Vähittäiskaupan suuryksikköä koskevaa kaavaa valmisteltaessa tällaisiksi viranomaisiksi luetaan esimerkiksi tielaitos ja kunnan sosiaali- ja ympäristötoimi. Yhteisöjä taas ovat esimerkiksi kaupan ja kuluttajien järjestöt sekä kaupan työntekijäjärjestöt.

Kaupan toimintaympäristön muutokset haaste suunnittelulle

Lainsäädännöllisten puitteiden lisäksi suuryksiköiden sijoittumissuunnittelulle antavat kehyksensä kaupan toimintaympäristössä tapahtuvat muutokset. Huomiota on hyvä kiinnittää väestön määrässä, muutto-liikkeessä, kotitalouksien koossa ja ikärakenteessa tapahtuviin muutoksiin sekä ihmisten liikkuvuudessa – esimerkiksi auton käyttömahdollisuudessa – ja kulutuksessa tapahtuviin muutoksiin.

Suomen väkiluvun on kokonaisuudessaan arvioitu kasvavan vuoteen 2028 saakka, jolloin väkiluku olisi 5,45 miljoonaa. Muuttoliike maan

sisällä kohdistuu lähinnä jo entuudestaan suurille kaupunkiseuduille, erityisesti maan eteläosiin, ja samaan aikaan väestö vähentyy maan itä- ja pohjoisosissa. Muuttajat ovat yleensä nuoria ja koulutettuja. Perheen perustamisen myötä heistä muodostuu yksi keskeinen päivittäistavara-kaupan suuryksiköiden käyttäjäryhmä. He ostavat paljon, sillä lapsiperheissä ruokaa valmistetaan kotona ja myös muut tuotteet kuin elintarvikkeet kuuluvat yleensä ostoslistaan, esimerkiksi vaipat, lastenvaatteet ja erilaiset kotitaloustavarat. (Kotisalo 2000; Tilastokeskus 2005a.)

Kotitalouksien keskikoko on vuosikymmeniä pienentynyt ja pienentymisen ennustetaan jatkuvan myös tulevaisuudessa. Esimerkiksi, kun vuonna 1970 keskikoko oli 3 henkilöä, niin vuonna 2004 se oli 2,1 henkeä. Kotitalouksista jo yli 70 prosenttia on yhden ja kahden hengen talouksia. Kotitalouksien koko ja elämäntyyli vaikuttavat niiden ostokäyttäytymiseen. Pienet kotitaloudet ruokailevat usein kodin ulkopuolella ja käyttävät keskimääräistä enemmän rahaa matkailuun, palveluihin ja erikoistavaroihin. (Kotisalo 2000; Tilastokeskus 2005a.)

Suomen väestö myös ikääntyy ja väestön ikärakenne muuttuu. Kun lasten ja nuorten osuus vähenee, niin samalla eläkeläisten osuus kasvaa. Eläkeläiset ovat varsin ostovoimaista väkeä, mutta ainakin toistaiseksi heidän kulutusalltiutensa suuntautuu aktiiviväestöä ja nuorisoa vähemmän tavarakulutukseen. (Kotisalo 2000; Tilastokeskus 2005a.)

Suuryksikoissa asioidaan paljon autolla. Kaikista kotitalouksista 78 prosentilla on oma tai työsuhdeauto käytettävissään. Auton omistus on yleisintä maaseudulla, huonojen julkisten yhteyksien alueilla. (Tilastokeskus 2005b.)

Suurin osa tuloista menee erilaiseen kulutukseen, vain 3–5 prosenttia säästetään. Merkittävää on, että elintarvikkeiden, juomien ja tupakan osuus kaikista kulutusmenoista on laskenut vuosi vuodelta. Esimerkiksi vuonna 1980 osuus oli 28 prosenttia, ja vuonna 2001–2002 enää 16 prosenttia. Samalla kun päivittäistavaroiden osuus kulutuksessa on laskenut, erilaisten palveluiden ja tietoliikenteen osuus on kasvanut. Jatkossa oletetaan palveluiden osuuden edelleen kasvavan ja ruoan ja tavaroiden osuuden vähenevän kulutuksessa. (Kotisalo 2000; Tilastokeskus 2005a.)

Kun kaikki edellä kerrotut kehityskulut huomioidaan, herää monia kysymyksiä. Tarvitaanko suuryksiköitä ollenkaan, kun talouksien koko pienenee, vanhusväestön määrä kasvaa ja kulutuskin suuntautuu yhä enenevässä määrin kaikkeen muuhun kuin päivittäistavaraan? Myyntilukujen perusteella tarvitaan, sillä suuryksiköt ovat kasvattaneet osuuttaan päivittäistavaramyynnissä. Esimerkiksi vuonna 1990 hypermarkettien kautta myytiin 7 prosenttia ja vuonna 2003 jo 23 prosenttia myymälöiden kautta myytävästä päivittäistavarasta (A.C. Nielsen 1991; Päivittäistavara-kauppa... 2005). Vuonna 2003 yli tuhannen myyntineliömetrin myymä-

löiden eli suurien supermarkettien ja hypermarkettien osuus myymälöiden kautta myytävästä päivittäistavarasta oli yhteensä jo 53 prosenttia (Päivittäistavarakauppa... 2005).

Suunniteltaessa päivittäistavarakaupan suuryksiköitä oleellista on pohtia, mihin niiden pitäisi sijoittua ja millaisia niiden pitäisi olla. Muuttoliikkeen seurauksena suuryksiköiden rakentamistarve kohdistuu erityisesti kasvualueille. Koska näillä alueilla on myös paljon autottomia ja pieniä talouksia, ensiarvoisen tärkeäksi sijoittumissuunnittelussa muodostuu se, että suuryksiköt ovat helposti saavutettavissa yksityisauton lisäksi myös kävellen ja julkisilla kulkuneuvoilla. Lisäksi on huomioitava, ettei uuden yksikön myötä synnytetä tilannetta, jossa yhden alueen palvelutaso kyllä paranee, mutta samalla toisen alueen palvelutaso oleellisesti heikkenee. Esimerkiksi Espoon Matinkylän lähiössä vuonna 2001 toimintansa aloittanut kauppakeskus Iso Omena kaksine hypermarketteineen sijaitsee kiistatta paikassa, johon voi tulla niin kävellen, julkisilla kulkuneuvoilla kuin yksityisautollakin. Koska Matinkylän ympäristössä ja uuden kauppakeskuksen vaikutusalueella sijaitsee monia asuma-alueita omine lähipalveluineen, on mielenkiintoista seurata, millaisia vaikutuksia Isolla Omenalla tulee olemaan näille muille palveluille pidemmällä aikavälillä.

Suuryksikön koko on varsin suhteellinen käsite. Suuri koko ei saisi olla itsetarkoitus. Tyypillistä on ollut, että uudet yksiköt ovat aina edellisiä suurempia. Sekä palveluiden saatavuuden että markkinoiden toimivuuden kannalta jatkossa joudutaan varmasti entistä huolellisemmin miettimään, minkä kokoisia suuryksiköitä millekin alueella on suotavaa toteuttaa. Esimerkiksi jo nyt Suomessa on kaupunkialueita, joilla päivittäistavarasta yli puolet myydään muutaman suuryksikön kautta.

Suuryksiköiden on myös löydettävä uusia tapoja tarjota arkisia perushyödykkeitä. Muutamissa keskikokoisissa päivittäistavaramyymälöissä sekä huoltoasemien yhteydessä toimivissa myymälöissä on jo havaittavissa, miten sisääntulon ja kassan välittömään läheisyyteen on sijoitettu tavarahylly, jossa on tarjolla erilaista pikapalaa ja tuoretuotetta. Esimerkiksi täytetty patonki tai litra maitoa on mahdollista noutaa nopeasti kiertämättä koko myymälää. Jatkossa myös suuryksiköissä voitaisiin vastaavasti toteuttaa eräänlainen oikopolku, jonka varteen koottaisiin tarjolle kokoelma tyypillisiä pienten talouksien tarvitsemia tuotteita ja pakkauskojoja sekä erilaisia tuoretuotteita, joita on luontevaa hakea kaupasta useita kertoja viikossa. Näin suuryksiköt voisivat toimia myös nopeina asiointipaikkoina ja tarjota mahdollisuuden liikuntarajoitteisellekin suoriutua ostosten teosta.

Monenlaisia toimijoita ja erilaisia tavoitteita

Suuryksiköiden sijoittumissuunnittelussa on sovittava yhteen erilaisten toimijoiden tavoitteita ja toiveita. Osa toimijoista osallistuu aktiivisesti suuryksikön sijoittumissuunnitteluun, osa ei osallistu, mutta heidänkin näkökohtansa tulisi ottaa huomioon. Käytännössä julkisen hallinnon, lähinnä kuntien ja maakuntaliittojen, huolehdittavaksi jää erilaisista näkökulmista huolehtiminen suunnitteluprosessin aikana.

Kunnan ja maakuntaliiton keskeisenä tavoitteena suunnittelussa voidaan pitää toimivaa yhdyskuntarakennetta ja hyvää elinympäristöä. Päivittäistavarakaupan sijoittumissuunnittelussa tämä tarkoittaa sitä, että päivittäistavarakaupan palveluiden tulisi olla kohtuullisesti erilaisten väestöryhmien saatavilla. Samanaikaisesti kuntien on suunnittelussaan huomioitava kilpailukykyä houkuttelevana myymälöiden sijoituspaikkana muihin kuntiin nähden. Käytännössä tämä voi merkitä muun muassa kykyä nopeaan ja joustavaan toimintaan kaavoituksessa uusien yritysten ja toimipaikkojen saamiseksi oman kunnan alueelle. Maakuntaliiton tavoitteena taas on seudullisesti tasapainoisen alueen muodostuminen, jolloin suuryksiköiden sijoittumisen tulisi palvella koko seudun, ei vain yksittäisen kunnan, etua. Julkisen hallinnon suunnittelussa asioita tarkastellaan lyhyemmän aikavälin lisäksi aina myös pitkällä, yli kymmenen vuoden aikajänteellä. (esim. Kauppa kaavoituksessa 2004; Kauppa 2005 – Kauppa... 2000.) Yhdyskuntaa pitäisi kehittää kestäväällä tavalla, ei kertakäyttöyhdyskuntaa tuottamalla. Mitä suuremmasta investoinnista on kysymys, sitä tärkeämpää on vakuuttua sen järkevyydestä myös pitkällä aikavälillä.

Kaupan tavoitteena on löytää ja saada käyttöönsä mahdollisimman houkuttelevia liikepaikkoja, jotka osaltaan auttavat hyvän liiketaloudellisen tuloksen syntymisessä ja aseman parantamisessa markkinoilla. Kaupan omassa päivittäistavarakaupan liikepaikkasuunnittelussa ajankäyttö jää alle kymmenen vuoden (Kauppa kaavoituksessa 2004, 8–9). Käytännössä liikepaikkasuunnittelu on yksi niistä työkaluista, joiden avulla kauppa reagoi toimintaympäristön ja kilpailutilanteen muutoksiin.

Asukkaat muodostavat heterogeenisen ryhmän, jonka tavoitteet ja toiveet ovat toisistaan poikkeavia. Valtaosa väestöstä käyttää päivittäistavarakaupan palveluita ja tutkimusten valossa edulliset, laadukkaat ja monipuoliset päivittäistavarakaupan palvelut ja niiden hyvä saatavuus ovat usean toiveena (esim. Koistinen ym. 2005, Pitkäaho, Uusitalo & Marjanen 2005). Erityisen haastavana tämän kaiken toteuttamista voidaan pitää siksi, että kuluttajien tarpeiden ja toiveiden on arvioitu tulevan entistä yksilöllisemmiksi ja moninaisemmiksi.

Suuryksiköiden sijoittumissuunnittelu – vaihtoehtoja, yhteensovittamista ja uskallusta tehdä erilalla

Suunnittelu edellyttää, että tulevaisuuteen suhtaudutaan tavoitteellisesti. Suunnitteluun liittyy myös oleellisesti vapaus valita erilaisten vaihtoehtojen välillä. Samoin suunnittelu edellyttää jonkinlaista valtaa toteuttaa muutoksia, sillä suunnittelussa ei ole mieltä, jos tulevaisuuteen ei ole aidosti mahdollisuutta vaikuttaa. Viime kädessä suunnittelu edellyttää luovuutta, sillä asenteella ”näin on aina tehty” ei voida synnyttää mitään uutta. Näiden tekijöiden tulisi löytyä myös päivittäistavarakaupan suuryksiköiden sijoittumissuunnittelusta.

Jokaisella suunnitteluun osallistuvalla on tavoitteita. Suurimpana haasteena suunnittelussa on muodostaa näiden monesti toisistaan poikkeavien tavoitteiden avulla yhteinen päämäärä, johon kaikki osapuolet voivat sitoutua. Yhteensovittajan vaativa tehtävä lankeaa ennen kaikkea kuntien ja maakuntaliittojen suunnittelusta vastaaville.

Valinnanvapauden suuryksiköiden sijoittumissuunnittelussa voidaan ajatella olevan sitä, että on aidosti mahdollisuus valita erilaisten sijoittumispaikkojen välillä. Esimerkiksi palveluverkkoselvityksen laadinnan yhteydessä tuodaan esiin vartenotettavia vaihtoehtoja ja nämä vaihtoehtoiset paikat osoitetaan myös kaavoissa. Mikäli vaihtoehtoisia paikkoja ei osoiteta riittävästi, ei valinnan vapautta ole ja seuraukset ovat haitallisia esimerkiksi kilpailulle. Valinnan vapautta on myös se, että perustelluista syistä voidaan myös päättää, ettei jollekin alueelle sijoiteta suuryksikköä.

Vaikuttamisen suuryksiköiden sijoittumissuunnittelussa voidaan nähdä olevan sitä, että erilaiset tahot pääsevät mukaan suunnitteluprosessiin huolimatta siitä, että heidän tavoitteensa ovat erilaisia ja jopa ristiriitaisia. Laki osaltaan tukee osallistumista kiinnittämällä huomiota suunnittelun vuorovaikutteisuuteen. Huomioiden moninaiset taloudelliset intressit, joita suuryksiköihin liittyy eri tahoilla ja erilaiset yritysten liikesalaisuuden piiriin liittyvät asiat, erityisen tärkeätä on, että julkinen taho kykenee omassa toiminnassaan osoittamaan tasapuolisuutta, johdonmukaisuutta ja luottamusta.

Luovuus on varmasti haastavin elementti suuryksiköiden sijoittumissuunnittelussa. Tähänastisen kehityksen valossa suuryksiköiden sijoittumissuunnittelun lopputuloksia tarkasteltaessa ei luovuutta voida pitää vahvuutena. Tehdyt ratkaisut ovat usein muista maista kopioituja ja ideoiden soveltaminen paikalliseen ympäristöön ei ole ollut aina kovin taitavaa. Luovuus sijoittumissuunnittelussa on uskallusta tehdä erilalla, omista lähtökohdista ja erityisesti Suomen oloja, ympäristöä ja elämänarvoja kunnioittaen. Se edellyttää suhteellisuuden ymmärtämistä suuryksiköiden sijoittumissuunnittelussa.

Tutkimus ja keskustelu suunnittelun tukipilareina

Suuryksiköiden lainsäädännöllisestä ohjauksesta käytävässä keskustelussa suuryksikön määrittelystä on muodostunut yksi keskeinen puheenaihe. Keskustelu on keskittynyt lähinnä absoluuttiseen kokorajaan ja sen suuruuteen. Onko 2 000 kerrosneliömetrin raja sopiva, liian pieni tai liian suuri? Suuryksikön kokorajasta ei löytynyt yksimielisyyttä maankäyttö- ja rakennuslain valmistelun aikana eikä yksimielisyyttä ole edelleenkaan saavutettu, vaikka laki on jo ollut voimassa useita vuosia.

Kaupan toimintaympäristön tarkastelun perusteella keskeisiksi kysymyksiksi nousevat seuraavat: kenelle suuryksiköitä rakennetaan, minne niiden pitää sijoittua ja millaisia niiden tulee olla? Pienenevien kotitalouksien, vanhenevan ja muutamille kaupunkiseuduille keskittyvän väestön päivittäistavarapalvelutarpeisiin vastaaminen muodostuu isoksi haasteeksi niin kaupalle kuin julkiselle hallinnollekin. Sijoittumissuunnittelua tehtäessä tullaan tarvitsemaan ennen kaikkea luovuutta. Vain luovasti ja innovatiivisesti toimien pystytään tuottamaan ratkaisuja tai soveltamaan taitavasti muualla tuotettuja ideoita kotoisiin puitteisiin sillä tavoin, että monipuoliset päivittäistavarapalvelut voidaan taata erilaisille kuluttajille muuttuvassa yhteiskunnassa.

Jotta suunnittelussa voidaan onnistua, pitää suunnittelun kohteesta muodostua keskeisten toimijoiden välillä yksimielisyys. Tämän vuoksi keskustelua suuryksikön määrittelystä on jatkettava, mutta absoluuttisen kokorajan rinnalla tai sijaan keskustelua tulee käydä myös suhteellisesta kokorajasta. Alueiden erilaisuus pitäisi pystyä huomioimaan nykyistä paremmin suuryksikön sijoittumissuunnittelua tehtäessä. Esimerkiksi uudella hypermarketilla on todennäköisesti aivan erilaiset vaikutukset 100 000 asukkaan kaupunkialueella kuin 10 000 asukkaan kuntataajamassa. Tällä ei tarkoiteta sitä, että suuryksiköiden sijoittamissuunnittelu voisi tapahtua ilman minkäänlaista ohjausta suurten väestökeskittymien alueella ja tiukasti säädellen pienten väestökeskittymien alueella. Sen sijaan suhteellinen suuryksikön koon määrittely saattaisi mahdollistaa entistä paremmin yhdyskunta- ja väestörakenteen samoin kuin kilpailutilanteen huomioimisen ohjauksessa. Tällöin rajalliset julkishallinnon resurssit voitaisiin kohdentaa tarkemmin niihin tapauksiin, joissa ohjauksesta voi olettaa olevan suurimman hyödyn niin kuluttajan, kaupan kuin koko yhteiskunnan kannalta.

Uuden tutkimustiedon tuottaminen on yksi tapa edesauttaa rakentavan keskustelun syntymistä. Kuluttajatutkimuskeskuksen vuonna 2005 käynnistämä tutkimushankekokonaisuus ”Päivittäistavarakaupan palveluiden saatavuus” tulee tuottamaan tietoa kaupan rakennemuutoksesta, palveluiden saatavuudesta ja suuryksiköiden sijainnin ohjauksen vaikuttavuudesta. Hankkeessa käytetään sekä määrällisiä että laadullisia menetel-

miä, jotta tutkimuksissa syntyisi niin yleistettävissä olevaa kuin syvällistä ymmärrystä tuottavaa tietoa. Aktiivinen tutkimus ja avoin keskustelu ovat osaltaan luomassa sitä perustaa, jota luovuutta ja suhteellisuuden ymmärtämistä vaativa suunnittelu tarvitsee.

Lähteet

- Aalto-Setälä V (1999) Economies of scale, product differentiation, and market power. Helsinki School of Economics and Business Administration, Sarja A 162/1999. Helsinki.
- Aalto-Setälä V (2002) The effect of concentration and market power on food prices: evidence from Finland. *Journal of Retailing* 78 (3) 207–216.
- Aalto-Setälä V, Kinnunen J, Koistinen K (2004) Reasons for high food prices in small market areas: The Case of Åland Islands. *Agribusiness: An International Journal* 20 (1) 17–29.
- A.C. Nielsen (1991) *Markkinatrendit*.
- Faludi A (1976, alkup. 1973) *Planning Theory*. Pergamon Press. Oxford.
- Hautamäki L (1991) Alueellisen suunnittelun teorit ja menetelmät. Tampereen yliopisto, Aluetieteen laitos, Sarja A 12/1991. Tampere.
- Healey P (1997) *Collaborative Planning – Shaping Places in Fragmented Societies*. Macmillan Press LTD. Houndmills.
- Kauppa 2005 – Kauppa yhdyskuntasuunnittelussa (2000). Edita. Helsinki.
- Kauppa kaavoituksessa (2004) *Ympäristöopas 115*, Ympäristöministeriö, Alueidenkäytön osasto. Edita. Helsinki.
- Kiuru P, Mankinen R, Niilola K, Pulkkinen M, Riipinen T (2004) Vähittäiskaupan kansainvälistyminen ja tehokkuus – Case päivittäistavarakauppa. LTT-tutkimus Oy. Helsinki
- Koistinen K, Aalto-Setälä V (1998) Automarketteja vai lähikauppoja? *Kuluttajatutkimuskeskuksen keskustelualoitteita* 28/1998. Helsinki.
- Koistinen K (1999) Päivittäistavarakaupan rakennemuutos 1995–1997. *Kuluttajatutkimuskeskuksen julkaisuja* 4/1999. Helsinki.
- Koistinen K, Vesala T, Marjanen H (2005) Jakelukanavien kilpailu Suomen päivittäistavaramarkkinoilla sekä eräillä erikoiskaupan toimialoilla – kuluttajanäkökulma. *Kuluttajatutkimuskeskuksen julkaisuja* 7/2005. Helsinki.
- Kotisalo Y (2000) Kaupan muutostekijät. Teoksessa *Kauppa 2005 – kauppa yhdyskuntasuunnittelussa*, 9–38. Edita. Helsinki.
- Laursen A T, Brackhahn B (toim.) (2000) *Planning for retail trade in the Nordic countries*. Schultz Grafisk A/S. Kööpenhamina.
- Maankäyttö- ja rakennuslaki (1999) Suomen säädöskokoelma 132/1999.
- Mäntysalo R (2000) *Land-Use Planning as Inter-Organizational Learning*. Acta Universitatis Ouluensis C Technica 155. Oulu.

- Pitkäaho M, Uusitalo J, Marjanen H (2005) Ostosmatkojen suuntautuminen ja ostopaikan valintakriteerit Turun seudulla vuosina 2001–2003 – Mylly projektin toinen vaihe. Turun kauppakorkeakoulun julkaisuja, Sarja Keskusteluja ja raportteja 3/2005. Turku.
- Päivittäistavarakauppa 2004–2005 (2005) Päivittäistavarakauppayhdistys ry.
- Rasmus T (1995) Kauppa 2010 – Kaupan toimintaympäristö ja rakenne. Ympäristöministeriö, Alueidenkäytön osasto, Selvitys 10/1995. Helsinki.
- Suurmyymälätyöryhmän mietintö (1997) Suomen ympäristö 102, Ympäristöministeriö, alueiden käytön osasto. Edita. Helsinki.
- Tilastokeskus (2005a) <http://www.stat.fi>.
- Tilastokeskus (2005b) Kuluttajabarometri huhtikuu 2005.
- Turun kaupunkiseudun kaupan palveluverkkoselvitys 1997 (1998). Varsinais-Suomen liitto, Entrecon Oy.

Luentosarja:

- Lapintie, Kimmo (2001) Planning Theory (A-36.353). Teknillinen korkeakoulu 24.1.–25.4.2001, Espoo.