

INGÅ INKOO

INKOON KAUPALLINEN SELVITYS

Loppuraportti



© Maanmittauslaitos 2022

13.6.2022

Inkoon kaupallinen selvitys

1 Kaupan nykyinen palveluverkko ja kilpailutilanne

Kaupan palveluverkko

Tilastokeskuksen toimipaikkarekisterin mukaan Inkoossa oli vuonna 2021 yhteensä 22 vähittäiskaupan myymälää: 6 päivittäistavaramyymälää, 1 päivittäistavaroiden erikoismyymälää, 1 pienoistavaratalo (Kodin tavaratalo), 4 tilaa vaativan erikoistavaran kaupan myymälää (3 rautakauppaa sekä 1 veneiden ja veneilytarvikkeiden kauppa), 8 muun erikoiskaupan myymälää (mm. Alko, apteekki, kangas-/lankaliike, lahjatavaraliike, antiikkiliike) sekä 1 moottoriajoneuvojen varaosamyymälä ja 1 huoltoasema. Myymälät ovat pieniä ja palvelevat lähimyymälöinä Inkoon kunnan vakituksia ja vapaa-ajan asukkaita.

Inkoon kaupalliset palvelut sijaitsevat pääosin Inkoon keskustassa Suurkirkontien, Ola Westmanin puistotien, Rantatien ja sataman lähiympäristössä. Ola Westmanin puistotien varressa sijaitsevat S-market ja Kodin tavaratalo sekä kaupallisia palveluja (mm. parturi-kampaamo, ravintolat) sekä terveyskeskus, kunnanvirasto ja kirjasto. Sataman läheisyydessä sijaitsee Kaupakeskus Strand, jossa toimii mm. Alko, kahvila- ja ravintolapalveluja, parturi-kampaamo, sisustusliike, vaate-liike ja kuntosal. Inkoonjoen länsipuolella sijaitsee mm. hotelli-ravintola, ravintolapalveluja ja venetarvikemyymälä. Keskustan lisäksi kaupallisia palveluja on kantatien 51 ja Tähteläntien risteyksessä (huoltoasema, kahvila ja grilli) sekä Degerbyssä.

Tilastokeskuksen toimipaikkarekisterin mukaan Inkoon vähittäiskaupan myymälöiden kokonaismäärä on vähentynyt vuosina 2012-2021 kahdeksan myymälää. Päivittäistavaramyymälöiden määrä on lisääntynyt yhdellä ja huoltoasemien määrä yhdellä. Tavaratalojen ja autoliikkeiden määrä on pysynyt ennallaan. Muun erikoiskaupan toimipaikkojen määrä on vähentynyt 8 myymälää ja tilaa vaativan erikoiskaupan myymälöiden määrä 2 myymälää.

Inkoon vähittäiskaupan toimipaikat (Tilastokeskus, toimipaikkarekisteri):

	2012	2018	2020
Päivittäistavarakauppa	6	7	7
Päivittäistavaramyymälät	4	5	6
Päivittäistavaroiden erikoismyymälät	2	2	1
Tavaratalokauppa	1	1	1
Muu erikoiskauppa	16	11	8
Alkot, apteekit ym.	2	2	2
Muotikauppa	1	0	0
Tietotekninen erikoiskauppa	1	0	1
Muu erikoiskauppa	12	9	5
Tilaa vaativa erikoiskauppa	6	6	4
Huonekalukauppa	2	0	0
Kodinkonekauppa	0	0	0
Rautakauppa	2	3	3
Muu tilaa vaativa kauppa	2	3	1
Moottoriajoneuvojen ym. vähittäiskauppa	1	1	1
Huoltoasemat	0	1	1
TOIMIPAIKAT YHTEENSÄ	30	27	22

13.6.2022

Arvio Inkoon ostovoiman siirtymästä

Ostovoiman siirtymä on kunkin alueen vähittäiskaupan myynnin ja ostovoiman erotus. Kun ostovoiman siirtymä on positiivinen eli myynti suurempi kuin ostovoima, kaupan palvelut ovat vetovoimaisia ja saavat ostovoimaa alueen ulkopuolelta. Kun ostovoiman siirtymä on negatiivinen eli myynti on pienempi kuin ostovoima, palvelutarjonta ei vastaa kysyntää ja ostovoimaa siirtyy alueen ulkopuolelle.

Vähittäiskaupan palvelut eivät Inkoossa vastaa kysyntää. Koko vähittäiskaupassa Inkoon oman väestön ostovoimasta siirtyy kunnan ulkopuolelle noin 58 %, päivittäistavarakaupassa noin 21 %, muussa erikoiskaupassa noin 49 % ja tilaa vaativassa erikoiskaupassa noin 88 %. Päivittäistavarakaupassa Inkoon asioinneista varsin suuri osa suuntautuu omaan kuntaan, mutta Inkoosta asioidaan paljon myös Kirkkonummella ja pääkaupunkiseudulla. Erikoiskaupassa Inkoon asioinnit suuntautuvat pääkaupunkiseudun lisäksi myös Lohjalle ja Saloon.

2 Kaupan palveluverkon kehitys***Yleiset lähtökohdat: MRL ja maakuntakaava***

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan vähittäiskaupan suuryksiköllä tarkoitetaan yli 4 000 k-m²:n suuruista vähittäiskaupan myymälää. Vähittäiskaupan suuryksikön ensisijainen sijaintipaikka on keskusta-alue, ellei muu sijainti kaupan palvelujen saavutettavuus huomioon ottaen ole perusteltu. Sijoittumiseen keskusta-alueen ulkopuolelle voi olla myös muita perusteita kuitenkin niin, että palvelujen saavutettavuus tulee ottaa aina huomioon. Muita perusteita voivat olla esimerkiksi toimivan kilpailun edistäminen ja erilaisten liiketoimintamallien kehittäminen. Maakuntakaavassa tulee esittää merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön koon alaraja ja osoittaa vähittäiskaupan suuryksiköiden enimmäismitoitukset keskustatoimintojen alueen ulkopuolella.

Uusimaa-kaavassa on määritelty merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön koon alarajaksi 4 000 k-m², ellei selvitysten perusteella muuta osoiteta ja ellei kaavan suunnittelumääräyksissä muuta määrätä. Merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan sijaintia on ohjattu Uusimaa-kaavassa keskustatoimintojen alueen, taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeen, kaupan alueen ja palvelukeskittymän merkinnöillä ja niitä koskevilla kaavamääräyksillä. Inkoon keskusta on osoitettu Uusimaa-kaavassa ”keskustatoimintojen alue, pieni keskus” merkinnällä. Keskustatoimintojen alueille sijoittuvalle kaupalle ei ole Uusimaa-kaavassa asetettu kaupan mitoitusta eikä rajoitettu kaupan laatua. Inkoossa ei ole osoitettu keskustatoimintojen alueen lisäksi muita merkitykseltään seudullisen kaupan mahdollistavia merkintöjä, joten keskustatoimintojen alueen ulkopuolella merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön koon alaraja on Inkoon alueella 4 000 k-m². Uudenmaan maakuntahallitus on määrännyt Uusimaa-kaavan 2050 voimaan 7.12.2020.

Kunnan tavoitteet

Inkoossa on voimassa mantereeseen osayleiskaava, joka on hyväksytty vuonna 2002. Inkoon kunnanvaltuusto on hyväksynyt uuden manneralueiden yleiskaavan 3.5.2021. Kaavasta on valittu, joten se ei ole vielä lainvoimainen.

13.6.2022

Kunnan tavoitteena on, että kuntakeskus kasvaisi ja keskustatoimintojen alue laajenisi pitkällä tähtäimellä kantatielle 51 ensi vaiheessa Bollstantien vartta ja myöhemmin Tähteläntien vartta pitkin. Tämä tarjoaisi kaupalle ja muille keskustatoiminnoille nykyistä enemmän kilpailukyisiä sijaintipaikkoja. Tällä perusteella kunnan valtuuston hyväksymässä manneralueiden yleiskaavassa keskustatoimintojen alue (C) on ulotettu kantatielle 51.

Inkoon kunta käynnistää vuonna 2022 kuntakeskuksen kehittämisen suunnittelun. Osana kehittämistyötä laaditaan Kuntakeskuksen pohjoisosien yleissuunnitelma, joka käsittää kantatien 51 (Inkoon rannikkotie) etelä- ja pohjoispuolisen alueen kuntakeskuksen välittömässä läheisyydessä. Suunnitelma sisältää maankäytön tavoitekuvan, kaavarungon ja yleissuunnitelman. Suunnitelma toimii kehiksenä alueen asemakaavoitukselle, mitoitukselle ja vaikutusten arvioinnille.

Arvio Inkoon ostovoiman ja liiketilatarpeen kehityksestä

Inkoon ostovoiman ja liiketilatarpeen kehityksen arvioinnissa on käytetty samoja laskentaperusteita kuin Uudenmaan liitossa tehdyissä koko maakuntaa koskevissa selvityksissä. Ostovoima on arvioitu väestömäärän ja asukaskohtaisten kulutuslukujen avulla ja ostovoiman kehitys väestöennusteen ja yksityisen kulutuksen kasvuarvioiden pohjalta. Yksityisen kulutuksen kasvuarviona on käytetty päivittäistavarakaupassa 1 % / vuosi sekä muussa erikoiskaupassa 1,9 %/vuosi ja tilaa vaativassa kaupassa ja autokaupassa 1,7 %/vuosi. Väestöennusteena on käytetty Tilastokeskuksen vuonna 2021 julkaisemaa väestöennustetta.

Inkoon väestömäärä oli vuoden 2021 lopussa 5 353 asukasta, joka on 32 asukasta enemmän kuin vuonna 2020. Tilastokeskuksen väestöennusteen (2021) mukaan Inkoon väestömäärä on 5 059 asukasta vuonna 2030 ja 5 012 asukasta vuonna 2040. Inkoon oman väestön ostovoima oli vuonna 2021 noin 63 milj.€. Ostovoima kasvaa vuoteen 2040 mennessä noin 16,4 milj.€. Ostovoiman kasvusta kohdistuu päivittäistavara kauppaan noin 2,3 milj.€, muuhun erikoiskauppaan noin 5,9 milj.€ sekä tilaa vaativaan erikoiskauppaan ja autokauppaan noin 8,2 milj.€.

Arvio ostovoiman kehityksestä vuoteen 2040 mennessä:

Inkoon ostovoima, milj.€ (vuoden 2021 rahassa)	2021	2030	2040	Muutos 2021-2040
Päivittäistavarakauppa	17,7	18,3	20,0	2,3
Muu erikoiskauppa	17,5	19,6	23,5	5,9
Tiva, autokauppa ja huoltamot	28,1	31,0	36,3	8,2
KAUPPA YHTEENSÄ	63,4	69,0	79,8	16,4

Köpkraften i Ingå, milj.€ (i penningvärdet 2021)	2021	2030	2040	Förändring 2021-2040
Dagligvaruhandel	17,7	18,3	20,0	2,3
Övrig specialhandel	17,5	19,6	23,5	5,9
Utrymmeskrävande handel, bilhandel och servicestationer	28,1	31,0	36,3	8,2
HANDELN SAMMANLAGT	63,4	69,0	79,8	16,4

13.6.2022

Kaupan liiketilatarve on arvioitu ostovoiman perusteella muuttamalla ostovoima liiketilatarpeeksi kaupan keskimääräisen myyntitehokkuuden (€/myynti-m²/vuosi) avulla. Inkoon oman väestön ostovoiman laskennallinen liiketilatarve oli vuonna 2021 noin 18 300 k-m². Kysynnän kasvun mahdollistama liiketilan lisätarve vuoteen 2040 mennessä on noin **5 100 k-m²**. Liiketilan lisätarpeesta kohdistuu päivittäistavara-kauppaan noin 500 k-m², muuhun erikoiskauppaan noin 2 300 k-m² sekä tilaa vaativaan erikoiskauppaan ja autokauppaan noin 2 300 k-m².

Arvio liiketilan lisätarpeesta vuoteen 2040 mennessä:

Inkoon laskennallinen liiketilatarve, k-m ²	2021	2030	2040	Muutos 2021-2040
Päivittäistavara-kauppa	3 600	3 700	4 100	500
Muu erikoiskauppa	6 700	7 500	9 000	2 300
Tiva, autokauppa ja huoltamot	8 000	8 800	10 300	2 300
KAUPPA YHTEENSÄ	18 300	20 000	23 400	5 100

Kalkylerat behov av affärslokaler i Ingå, m ² vy	2021	2030	2040	Förändring 2021-2040
Dagligvaruhandel	3 600	3 700	4 100	500
Övrig specialhandel	6 700	7 500	9 000	2 300
Utrymmeskrävande handel, bilhandel och servicestationer	8 000	8 800	10 300	2 300
HANDELN SAMMANLAGT	18 300	20 000	23 400	5 100

Ostovoiman kehitysarvio kuvaa tietyn alueen väestömäärään perustuvaa ostovoimapotentiaalia, mutta ei sitä, missä ostovoima toteutuu myyntinä. Ostovoimalaskelmassa ei ole otettu huomioon ostovoiman siirtymiä. Koska Inkoosta siirtyy ostovoimaa huomattava määrä kunnan ulkopuolelle, on vuoden 2021 laskennallinen liiketilatarve suurempi kuin Inkoon olemassa oleva liiketila. Suomen ympäristökeskuksen mukaan vähittäiskaupan sijaintirakennusten kerrosala on Inkoossa noin 5 700 k-m², josta noin 2 900 k-m² on päivittäistavara-kaupaa, noin 2 500 k-m² muuta erikoiskaupaa ja noin 300 k-m² tilaa vaativaa kaupaa.

Mikäli tavoitteena olisi ostovoiman vuodon vähentäminen nolnaan eli kysynnän ja tarjonnan tasapaino, olisi Inkoon liiketilan lisätarve (= vuoden 2040 laskennallisen liiketilatarpeen ja olemassa olevan liiketilan erotus) vuoteen 2040 mennessä päivittäistavara-kaupassa noin 1 200 k-m² (4 100 - 2 900), muussa erikoiskaupassa noin 6 500 k-m² (9 000 - 2 500) sekä tilaa vaativassa kaupassa ja autokaupassa noin 10 000 k-m² (10 300 - 300) eli yhteensä noin **17 700 k-m²**. Jo nykytilanteessa kysynnän ja tarjonnan tasapaino edellyttäisi uutta liiketilaa noin 12 600 k-m², josta päivittäistavara-kaupaa noin 600 k-m², muuta erikoiskaupaa noin 4 200 k-m² ja tilaa vaativaan kaupaa ja autokaupaa noin 7 700 k-m².

Kaupan palveluverkon mitoituksessa voidaan pitää tavoitteena kysynnän ja tarjonnan tasapainoa, joka mahdollistaa Inkoon palveluverkon kehityksen kunnan omaan kysyntään perustuen ja luo edellytykset läntisen Uudenmaan alueellisesti tasapainoisen palveluverkon kehitykselle. Päivittäistavara-kaupassa kysynnän ja tarjonnan tasapaino on Inkoossa mahdollinen, mutta erikoiskaupassa Pääkaupunkiseudun, Lohjan ja Karjaan monipuolinen tarjonta tulee todennäköisesti aina vetämään osan Inkoon asioinneista. Erikoiskaupassa voidaan kuitenkin pitää tavoitteena mahdollisimman monipuolista palvelutarjontaa ja ostovoiman vuodon merkittävää vähentämistä nykyisestä.

Ehdotus palveluverkon mitoituksesta on esitetty kohdassa 3.7.

13.6.2022

3 Kaupallisten vaikutusten arviointi

3.1 Vireillä olevat asemakaavahankkeet

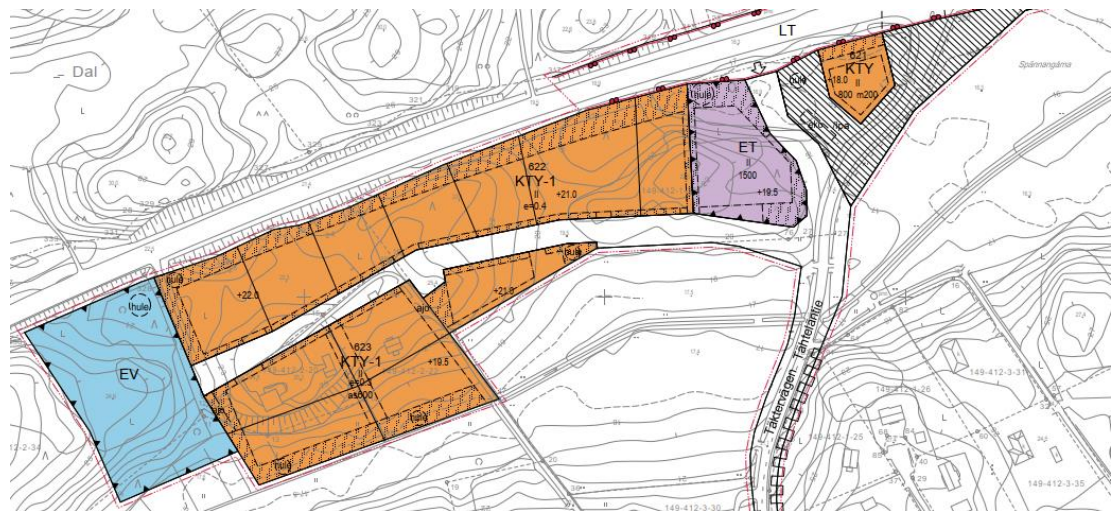
Inkoonportti II

Inkoonportti II suunnittelualue sijaitsee Tähteläntien ja Kantatien 51 risteyksessä kantatien eteläpuolella. Suunnittelualueelta on matkaa Inkoon kuntakeskukseen sekä Kantatietä 51 ja Bollstantietä että Tähteläntietä ja Suurkirkontietä pitkin noin 2,5 kilometriä. Suunnittelualue sijaitsee YKR-taajaman alueella.

Kaavan tavoitteena on mahdollistaa yhtenäisen yritysalueen rakentuminen risteyksen ympärille Kantatien 51 molemmin puolin. Kantatien 51 pohjoispuolella on Inkoonportti I:n ja Inkoonportti III:n yritysalueet. Kantatien 51 pohjoispuolella sijaitsee St1:n kylmäasema ja sen yhteydessä kahvila sekä pienyritysten liiketiloja.

Kaavaehdotus mahdollistaa liikerakentamista noin **1 600 k-m²**. Kaavamääräyksen mukaan KTY-1 - merkinnällä osoitetun alueen rakennetusta kerrosalasta enintään 10 % saa käyttää pääkäyttötarkoitukseen liittyviä muun kuin keskustahakuisen kaupan myymälä- tai siihen verrattavia tiloja varten. Tällaisen tilan huoneistoala saa olla enintään 200 m². Alueelle ei sallita päivittäistavarakauppaa.

Suunnittelualueella ei ole voimassa olevaa asemakaavaa. Alueella on voimassa manneralueen osayleiskaava, joka on hyväksytty vuonna 2002. Lainvoimaisessa osayleiskaavassa suunnittelualue on osoitettu yritystoiminnan alueena, jolla on suunnittelutarvetta (TC). Suunnittelualueen eteläpuolelle on osoitettu asuntoalue, jolla on suunnittelutarvetta (AC-U). Vireillä olevassa manneralueiden yleiskaavassa suunnittelualue on osoitettu taajamatoimintojen alueena (C). Uusi manneralueiden yleiskaava on hyväksytty kunnanvaltuustossa 3.5.2021, mutta kaavasta on valitettu, joten se ei ole lainvoimainen.



Kuva 1: Ote Inkoonportti II asemakaavan alustavasta kaavaehdotuksesta 14.6.2022.

13.6.2022

Bollstantie-Laiduntie asemakaavan muutos

Suunnittelualue sijaitsee Kantatien 51 ja Bollstantien risteuksen itäpuolella. Risteys on pääasiainen sisääntuloreitti Kantatieltä 51 Inkoon kuntakeskukseen. Suunnittelualueelta on Inkoon kuntakeskukseen matkaa noin yksi kilometri. Suunnittelualue sijaitsee YKR-taajaman alueella.

Suunnittelualueelle on osoitettu kaksi liikerakennusten korttelialuetta (KL). Toisen korttelialueen rakennusoikeus on 3 000 k-m², josta enintään 2 400 k-m² saa toteuttaa myymälätilana. Vanhan paloaseman alueen liikerakennusten korttelialueen rakennusoikeus on 1 000 k-m², josta enintään 500 k-m² saa toteuttaa myymälätilana. Kaavaehdotuksen mahdollistama myymälätilojen pinta-ala on **2 900 k-m²**.

Voimassa olevassa asemakaavassa suunnittelualueelle on osoitettu maatalousalueita (M), kunnallisteknisten rakennusten ja laitosten korttelialueita (YT), sairaaloiden ja muiden sosiaalista toimintaa palvelevien rakennusten korttelialueita (YS), autopaikkojen tai -katosten korttelialueita (AP), liikerakennusten korttelialueita (AL) sekä yleisen tien alueita (LT). Lainvoimaisessa manneralueen osayleiskaavassa (2002) suunnittelualue on osoitettu asuntoalueeksi, jolla on suunnittelutarvetta (AC-U). Valituksen alaisessa manneralueiden yleiskaavassa (kunnanvaltuuston 3.5.2021 hyväksymä) suunnittelualue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi (C).



Kuva 2: Ote Bollstantie-Laiduntie asemakaavan muutoksen kaavaluonnoksesta 26.4.2022.

13.6.2022

3.2 Vaikutukset palveluverkon kehitykseen

Inkoonportti II asemakaavaehdotus mahdollistaa kaupallisten palvelujen sijoittumisen Tähteläntien ja Kantatien 51 liittymän läheisyyteen. Kaavamääräyksen mukaan korttelialueen rakennetusta kerrosalasta 10 % saa olla pääkäyttötarkoitukseen liittyviä muun kuin keskustahakuksen erikoiskaupan myymälätiloja. Kaavaehdotuksen mukaan alueelle voi sijoittua noin 1 600 k-m² myymälä- tai vastaavia tiloja.

Bollstantie-Laiduntie asemakaavan muutos mahdollistaa kaupallisten palvelujen sijoittumisen Bollstantien ja Kantatien 51 risteyksen itäpuolella. Kaavaehdotuksen mahdollistama myymälätilojen pinta-ala on 2 900 k-m². Kaavamääräyksessä ei ole rajoitettu kaupan laatua, joten alueelle voi sijoittua päivittäistavaraa, keskustahakuista erikoiskauppaa tai tilaa vaativaa erikoiskauppaa.

Molemmat kaavahankkeet lisäävät ja monipuolistavat toteutuessaan Inkoon kaupallisten palvelujen tarjontaa, joka ei tällä hetkellä vastaa Inkoon oman väestön kysyntää. Seutasolla palvelutarjonnan lisääntyminen vahvistaa Inkoon kaupallista vetovoimaa ja vähentää ostovoiman vuotoa kunnan ulkopuolelle. Mahdollistamalla kaupan sijoittumisen asemakaavahankkeet luovat edellytyksiä Länsi-Uudenmaan kaupan palveluverkon alueellisesti tasapainoiselle kehitykselle.

Kunnan sisäisen palveluverkon näkökulmasta Inkoon keskustan tulee olla kaupan ensisijainen sijaintipaikka. Kaupallisten palvelujen sijoittuminen kolmelle alueelle voi heikentää Inkoon keskustan kaupallista vetovoimaa. Kaavahankkeiden mahdollistaman liiketilan mitoituksen ja kaupan laadun tulee olla sellainen, etteivät ne vaaranna Inkoon keskustan ja siellä toimivan kaupan toiminta- ja kehitysedellytyksiä. Suunnittelualueille sijoittuvat palvelut voivat kuitenkin hyödyntää myös ohikulkuliikenteen kysyntää ja ovat hyvin saavutettavissa paikallisille asukkaille.

Asemakaavahankkeiden toteutus mahdollistaa kaupan kerrosalaa Tähteläntien alueelle noin 1 600 k-m² ja Bollstantien-Laiduntien alueelle noin 2 900 k-m². Inkoon keskustassa on kaupan kerrosalaa yhteensä noin 4 700 k-m², josta päivittäistavaraa noin 2 200 k-m² ja keskustahakuista erikoiskauppaa noin 2 500 k-m². Suunnittelualueiden kaupan mitoitus jää keskustan kaupan kerrosalaa pienemmäksi.

3.3 Vaikutukset palvelujen saavutettavuuteen

Asemakaavahankkeiden mahdollistama kaupallisten palvelujen sijoittuminen Inkoon alueelle lisää ja monipuolistaa palvelutarjontaa ja valintamahdollisuuksia Inkoon asukkaille, vapaa-ajan asukkaille sekä kantatietä 51 liikkuville. Palvelutarjonnan ja valintamahdollisuuksien lisääntyminen parantaa kaupallisten palvelujen koettua saavutettavuutta.

Myös fyysinen saavutettavuus (etäisyys myymälään) paranee, kun suurempien keskustien (Lohja, Kirkkonummi, pääkaupunkiseutu) sijaan ja rinnalla voidaan asioida lähempänä olevissa palveluissa. Tämä lyhentää jokin verran asiointimatkojen pituutta ja sitä kautta myös asiointiliikenteestä aiheutuvia haittoja.

13.6.2022

3.4 Vaikutukset Inkoon keskustan kaupan kehitykseen

Asemakaavahankkeiden vaikutukset Inkoon keskustaan ovat riippuvaisia kaava-alueille sijoituvan kaupan mitoituksesta ja kaupan laadusta.

Inkoonportti II asemakaavaehdotus mahdollistaa muun kuin keskustahakuisen erikoiskaupan myymälä- tai siihen verrattavia tiloja noin 1 600 k-m². Myymälätilat voivat olla huoneistoalaltaan enintään 200 m². Alueelle ei sallita päivittäistavarakauppaa. Koska kaupan mitoitus on varsin pieni eikä päivittäistavarakaupan ja keskustahakuisen erikoiskaupan sijoittuminen alueelle ole sallittu, ei asemakaavan toteuttamisella ole merkittäviä haitallisia vaikutuksia Inkoon keskustan kaupan toiminta- ja kehitysedellytyksiin.

Bollstantie-Laiduntien asemakaavaluonnos mahdollistaa alueelle myymälätiloja yhteensä noin 2 900 k-m². Kaavamääräyksessä ei ole rajoitettu kaupan laatua, joten alueelle voi sijoittua päivittäistavarakauppaa, keskustahakuista erikoiskauppaa ja/tai tilaa vaativaa erikoiskauppaa. Mikäli asemakaavan kaupan mitoitus toteutuisi kokonaisuudessaan päivittäistavarakaupan tai keskustahakuisen erikoiskaupan liiketilana, heikentäisi asemakaavan toteuttaminen todennäköisesti Inkoon keskustan kaupan toiminta- ja kehitysedellytyksiä. Alueella on vireillä yksityisen tahon myymälähanke, jonka mukaan alueelle sijoittuisi laajan tavaravalikoiman myymälä. Laajan tavaravalikoiman myymälä täydentäisi keskustan palvelutarjontaa.

Yhdessä asemakaavahankkeet mahdollistavat noin 4 500 k-m² liikerakentamista. Paikallinen kysyntä mahdollistaa liiketilan rakentamisen. Päivittäistavarakaupan ja keskustahakuisen erikoiskaupan liikerakentaminen tulisi kuitenkin ohjata pääosin Inkoon keskustaan. Mikäli kaava-alueille sijoittuu pääosin tilaa vievän kaupan myymälätiloja ja/tai muutoin keskusta-alueelle soveltumattomia myymälätiloja, ei kaavahankkeilla ole merkittäviä haitallisia vaikutuksia Inkoon keskustan kehitykseen.

3.5 Vaikutukset kaupan toiminta- ja kehitysedellytyksiin

Asemakaavamuutosten vaikutuksia nykyisten myymälöiden toiminta- ja kehitysedellytyksiin voidaan arvioida vertaamalla suunniteltua liiketilan mitoitusta laskennalliseen liiketilatarpeeseen. Mikäli liiketilan lisätarve riittää kattamaan suunnitellun liikerakentamisen, ei uuden liiketilan rakentamisella ole odotettavissa merkittäviä haitallisia vaikutuksia kaupan toiminta- ja kehitysedellytyksiin.

Kaupan alueellisesti tasapainoisen palveluverkon kehittämisessä voidaan tavoitteena pitää kysynnän ja tarjonnan tasapainoa. Liiketilan lisätarve on päivittäistavarakaupassa kuitenkin varsin pieni, noin 1 200 k-m² vuoteen 2040 mennessä. Keskustahakuisen erikoiskaupan liiketilan lisätarve on vuoteen 2040 noin 6 500 k-m² ja tilaa vaativan erikoiskaupan noin 10 000 k-m².

Inkoonportti II asemakaava ei mahdollista keskustahakuisen erikoiskaupan eikä päivittäistavarakaupan sijoittumista alueelle. Tilaa vaativan erikoiskaupan liiketilan lisätarve riittää kattamaan asemakaavan kaupan mitoituksen, joten asemakaavan toteuttamisella ei ole odotettavissa haitallisia vaikutuksia olemassa olevan kaupan toiminta- ja kehitysedellytyksiin.

Bollstantie-Laiduntien asemakaavan liiketilan mitoitus on noin 2 900 k-m². Kaavamääräyksessä ei ole rajoitettu kaupan laatua. Keskustahakuisen erikoiskaupan ja tilaa vaativan erikoiskaupan liiketilan lisätarve riittää kattamaan asemakaavan mukaisen mitoituksen. Sen sijaan kysynnän kasvu ei mahdollista liiketilan toteutumista kokonaan päivittäistavarakaupan liiketilana.

13.6.2022

3.6 Vaikutukset toimivan kilpailun edellytyksiin

Kaavoituksessa tehtävillä ratkaisulla voidaan joko rajoittaa tai mahdollistaa kilpailun toimivuutta. Tärkeää olisi pyrkiä siihen, että rajoitetaan vain sitä, mikä on välttämätöntä yhdyskuntarakenteen toimivuuden ja maankäytön kehittämisenäkökohtien kannalta. Kilpailun toimivuuden kannalta olisi tärkeää, että kaavoituksella luodaan edellytykset uusien toimijoiden alalle tulolle ja uusien liikeideoiden kehittämiseksi.

Maankäyttö- ja rakennuslakiin vuonna 2015 tehdyn kilpailun toimivuutta koskevan lakimuutoksen mukaan kilpailun kannalta toivottavia ovat kaavaratkaisut, jotka ovat joustavia, jättävät vaihtoehtoja toteutukseen ja mahdollistavat uudistukset myös pitkällä tähtäimellä. Lakimuutoksen tavoitteena oli, että yrityksille osoitettaisiin laadultaan ja määrältään riittävästi sijoituspaiikkoja. Inkoon asemakaavahankkeet tarjoavat uusia vaihtoehtoisia sijaintipaikkoja kaupan toimijoille, joten ne luovat edellytykset myös toimivan kilpailun toteutumiseksi.

3.7 Suosituksia kaupan mitoituksesta ja kaavamääräysten tarkentamisesta

Kaupan palveluverkon kokonaisuus

Inkoon kaupan palveluverkon tulee toisaalta vahvistaa koko kunnan kaupallista vetovoimaa ja asemaa läntisen Uudenmaan kaupallisessa palveluverkossa, ja toisaalta turvata lähialueiden toiminta- ja kehitysedellytykset kunnan sisällä.

Kaupan palveluverkon kehittämisperiaatteita:

- Inkoon keskusta on kunnan kaupallinen pääkeskus ja ensisijainen päivittäistavara- ja erikoiskaupan ja kaupallisten palvelujen sijaintipaikka. Uusien kaupan alueiden mitoitus ja palvelutarjonta tulee olla sellainen, että ne tukevat Inkoon keskustan kehitystä ja täydentävät keskustan palvelutarjontaa.
- Inkoon kaupallisen vetovoiman vahvistaminen edellyttää keskustan liiketilöiden jatkuvaa uudistamista, mutta myös uusien, kilpailukykyisten sijaintipaikkojen osoittamista kaupan toimijoille. Tämä edistää myös toimivan kilpailun toteutumista.
- Alueellisesti tasapainoisen kaupan palveluverkon kehittämisessä voidaan tavoitteena pitää sekä päivittäistavara- ja erikoiskaupassa, keskustahakuissa erikoiskaupassa että tilaa vaativassa erikoiskaupassa kysynnän ja tarjonnan tasapainoa. Seuraavassa taulukossa on esitetty Inkoon kaupan nykyinen kerrosala ja mitoitus vuonna 2040 sekä liiketilan lisätarve vuoteen 2040 mennessä:

Inkoon kaupan mitoitus, k-m ²	Nykyinen kerrosala, keskusta	Nykyinen kerrosala, koko kunta	Mitoitus 2040, koko kunta	Muutos 2021-40
Päivittäistavara- ja erikoiskauppa	2 200	2 900	4 100	1 200
Muu erikoiskauppa	2 500	2 500	9 000	6 500
Tiva, autokauppa ja huoltamot	0	300	10 300	10 000
KAUPPA YHTEENSÄ	4 700	5 700	23 400	17 700

13.6.2022

- Kuntakeskuksen pohjoisosien yleissuunnitelmassa on tarkasteltu neljää aluetta: Tähteläntien alue, Biokiertotalouden alue, Bollstantien alue ja Areenakeskuksen alue. Biokiertotalouden alueelle ei sijoitu kauppaa. Vaikutusten arvioinnin pohjalta on tehty seuraava arvio mitoituksen jakautumisesta alueittain:

Inkoon kaupan mitoitus, k-m ²	Keskusta	Tähteläntien alue ¹⁾	Bollstantien alue	Muut alueet ²⁾	Yhteensä
Päivittäistavarakauppa	2 700	200	500	700	4 100
Muu erikoiskauppa	6 500	500	2 000	0	9 000
Tiva, autokauppa ja huoltamot, pienteollisuusyritysten myymälätilat	800	3 900	400	5 200	10 300
KAUPPA YHTEENSÄ	10 000	4 600	2 900	5 900	23 400

¹⁾ Inkoonportti I (n. 1 500 k-m²), Inkoonportti II (n. 1 600 k-m²) ja Inkoonportti III (1 500 k-m²)

²⁾ Muita alueita mm. Areenakeskus (n. 1 200 k-m²) ja Inkoon aseman alue

- Inkoon keskusta** on ensisijainen päivittäistavarakaupan, keskustahakuisen erikoiskaupan ja kaupallisten palvelujen sijaintipaikka. Myös tilaa vaativan erikoiskaupan sijoittumiseen keskustan alueelle voidaan varautua. Keskusta-alueen kaupan mitoitus on 10 000 k-m², joka mahdollistaa 5 300 k-m² liiketilan lisäyksen nykyiseen verrattuna.
- Tähteläntien alue** soveltuu paljon tilaa vaativan erikoistavaran kaupalle, liikennepalveluille sekä pienteollisuustoimintaan liittyville ja muille rouheammille kaupallisille palveluille. Alue palvelee inkoolaisten lisäksi myös ohikulkuliikennettä. Inkoonportti I:n ja Inkoonportti II:n alueille sijoittuu tilaa vaativaa kauppaa ja pienteollisuustoimintaan liittyviä myymälätiloja. Alueille ei sijoitu erillisiä myymälärakennuksia. Inkoonportti III:n alueella on tällä hetkellä huoltoasema ja sen yhteydessä kahvila- ym. palvelutoimintaa. Alueella voidaan varautua myös pääosin ohikulkuliikennettä palvelevan pienimuotoisen päivittäistavarakaupan ja erikoiskaupan sijoittumiseen. Alueen kaupan mitoitus on yhteensä noin 4 600 k-m², joka sisältää Inkoonportti I:n, Inkoonportti II:n ja Inkoonportti III:n kaupan mitoituksen. Alueen kehittämisessä tulee ottaa huomioon Inkoon kuntakeskuksen kaupan toiminta- ja kehitysedellytysten turvaaminen.
- Bollstantien alue** soveltuu sellaisille kaupan toiminnoille, joille sijainti vilkasliikenteisen kantatien varressa ja näkyvyys ovat liiketoiminnan kannalta merkittäviä. Alueelle sijoitettava kauppa on pääosin erikoiskauppaa, esim. laajan tavaravalikoiman myymälä - tyyppistä kauppaa, johon sisältyy vähäisessä määrin myös päivittäistavarakaupan ja erikoiskaupan myymälätilaa. Päivittäistavarakaupan ja pienten erikoisliikkeiden liiketilaa tulee sallia alueelle kuitenkin harkiten. Alueen kaupan mitoitus on noin 2 900 k-m². Alueella on keskeinen merkitys asiointiliikenteen houkuttelemiseksi kantatieltä Inkoon kuntakeskukseen. Alueen kehittämisessä tulee ottaa huomioon Inkoon kuntakeskuksen kaupan toiminta- ja kehitysedellytysten turvaaminen.
- Muita alueita**, joilla tulee varautua kaupan sijoittumiseen, ovat Areenakeskuksen alue ja Inkoon asema. Areenakeskuksen alue soveltuu tilaa vaativalle erikoiskaupalle, esim. venekaupalle, sekä myös urheilutoimintaa tukeville kaupan toiminnoille. Kuntakeskuksen pohjoisosien yleissuunnitelmassa alueelle on esitetty noin 1 200 k-m² kaupan liiketilaa. Asemanseutu kehittyessään noin 2 000 asukkaan taajamaksi mahdollistaa kaupallisten palvelujen sijoittumisen. Asemanseutu toteutunee kuitenkin vasta pitkällä aikajänteellä. Kuntakeskuksen yleissuunnitelmassa osoitetulle biokiertotalouden alueelle ei sijoitu kauppaa.

13.6.2022

Bollstantien ja Inkoonportti II:n asemakaavojen kaupan mitoitus ja kaavamääräykset

- Bollstantie-Laiduntien asemakaavamuutos: kaavamääräyksessä tulisi määritellä tarkemmin alueelle sallittavan kaupan laatu. Kaavamääräys tulisi muotoilla niin, ettei alueelle sallita kaupan liiketilan toteutumista kokonaisuudessaan päivittäistavarakaupan liiketilana. Tämä turvaisi keskustan olemassa olevan päivittäistavarakaupan toimintaedellytykset, mutta olisi toisaalta ristiriidassa kilpailun toimivuutta koskevan tavoitteen kanssa.
- Inkoonportti II asemakaava: kaavamääräykseen lisätään maininta, ettei alueella sallita päivittäistavarakauppaa. Tällöin määräys on yhtenevä Inkoonportti I asemakaavan määräysten kanssa.