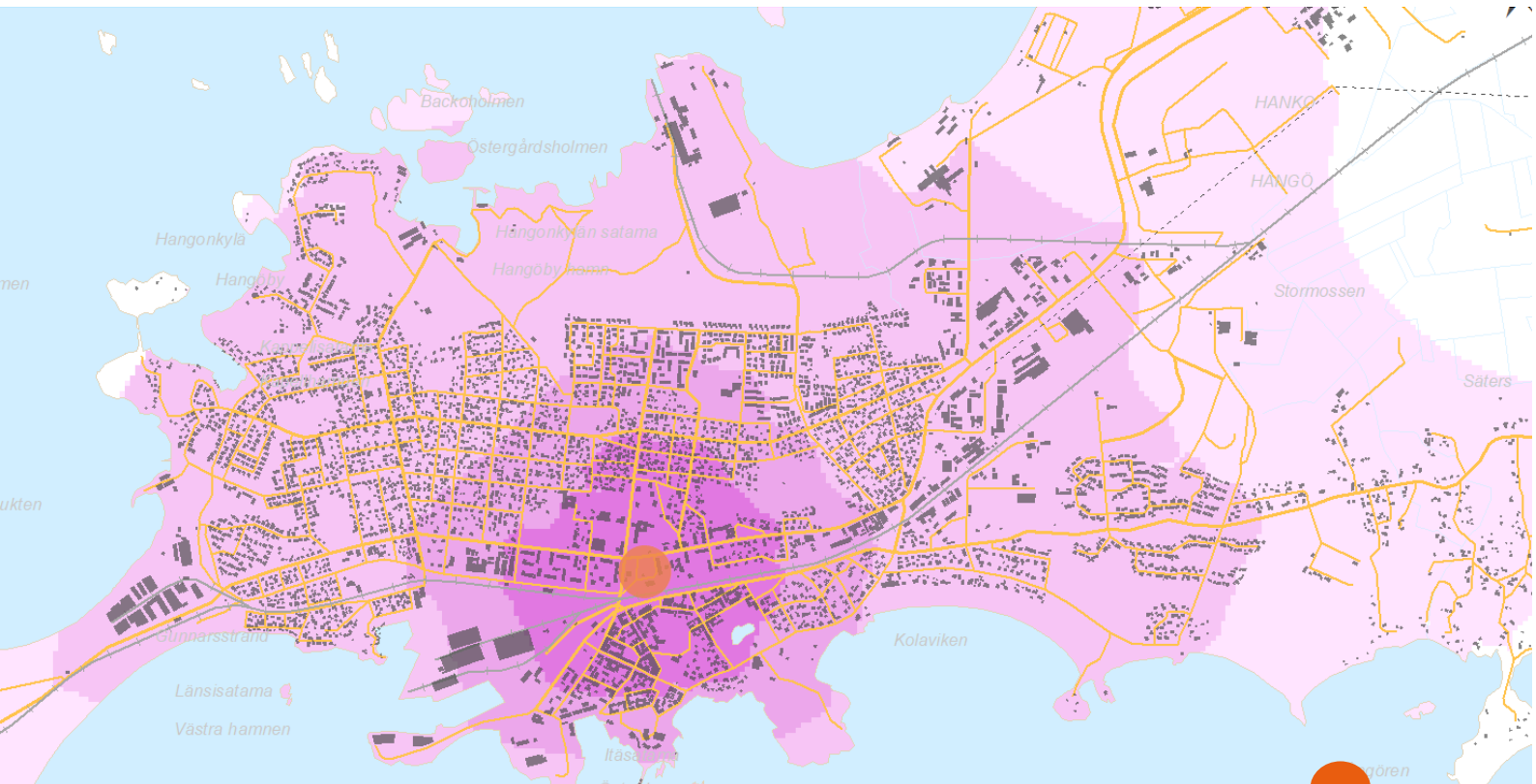


HANGON KAUPUNKI

## Kaupallinen palveluverkkoselvitys ja vaikutusten arviointi

Loppuraportti





22.1.2019

**Sisällysluettelo**

1	SELVITYKSEN TAUSTA JA TAVOITTEET .....	3
2	ASEMAKAAVA JA VAIKUTUSALUE.....	4
2.1	Alustavan asemakaavaluonnoksen kuvaus ja kaava-alueen sijainti .....	4
2.2	Tarkastelualue ja vaikutusalue .....	4
3	NYKYTILANNE JA KEHITYSNÄKYMÄT .....	6
3.1	Suunnittelutilanne .....	6
3.2	Väestö ja työpaikat.....	7
3.3	Vähittäiskaupan nykytilanne ja kehitysnäkymät .....	10
3.3.1	Asiointien suuntautuminen ja kaupan kilpailutilanne.....	10
3.3.2	Vähittäiskaupan palveluverkko .....	11
3.3.3	Arvio ostovoiman ja liiketilatarpeen kehityksestä .....	14
4	ASEMAKAAVAMUUTOKSEN KAUPALLISTEN VAIKUTUSTEN ARVIOINTI .....	17
4.1	Vaikutusten arvioinnin lähtökohdat .....	17
4.2	Vaikutukset kauppaan ja palvelurakenteeseen .....	17
4.2.1	Palvelutarjonnan ja palveluverkon kehitys .....	17
4.2.2	Asiointien suuntautuminen.....	18
4.2.3	Kaupan toiminta- ja kehitysedellytykset .....	19
4.2.4	Ydinkeskustan yrittäjien ja muiden tahojen arviot vaikutuksista .....	19
4.3	Vaikutukset yhdyskuntarakenteen kehitykseen .....	20
4.3.1	Sijainti yhdyskuntarakenteessa .....	20
4.3.2	Yhdyskuntarakenteen kehitys.....	21
4.3.3	Hangon keskustan kehitys .....	21
4.4	Vaikutukset kaupallisten palvelujen saavutettavuuteen .....	22
4.4.1	Kaupallisten palvelujen koettu saavutettavuus .....	22
4.4.2	Saavutettavuus eri kulkumuodoilla .....	22
4.5	Muut vaikutukset.....	23
4.6	Yhteenveto: vaikutusten arvioinnin keskeiset tulokset.....	24
5	JOHTOPÄÄTÖKSET JA SUOSITUKSET JATKOSUUNNITTELUUN .....	28
6	LÄHTEET .....	29



22.1.2019

---

# Kaupallinen palveluverkkoselvitys ja vaikutusten arviointi

## 1 SELVITYKSEN TAUSTA JA TAVOITTEET

Hangon keskustassa on käynnissä Asematorin sekä vanhan paloaseman ja sen lähiympäristön asemakaavan muutos. Asemakaavamuutoksen tavoitteena on alueen täydennysrakentamismahdollisuuksien tutkimisen lisäksi sijoittaa alueelle päivittäistavaramyymälä sekä polttoaineen jakelupiste. Asemakaavamuutoksen myötä S-Market Hanko siirtyisi rautatien eteläpuolelta sen pohjoispuolelle.

Tässä selvityksessä on arvioitu asemakaavan muutoksen mahdollistaman päivittäistavaramyymälän sijoittumisen vaikutuksia Hangon kaupungin kaupallisiin palveluihin. Vaikutusten arviointi on laadittu niin, että se vastaa maankäyttö- ja rakennuslain mukaista asemakaavatason selvitystarvetta. Vaikutusten arviointi on tehty asiantuntija-arviona olemassa olevaan lähtöaineistoon, uusiin tilasto- ja rekisteriaineistoihin sekä paikkatietoanalyysiin perustuen. Keskeisenä lähtöaineistona ovat olleet Hangossa ja Uudenmaan liitossa laaditut kaupalliset selvitykset. Selvitys toimii asemakaavoituksen lähtöaineistona ja päätöksenteon tukena.

Työn yhteydessä on selvitetty Elävä Hanko ry:n ja Hanko City Shopkeepers ry:n näkemyksiä Hangon kaupallisten palvelujen nykytilasta ja kehittämistarpeista sekä päivittäistavaramyymälän siirtymisen vaikutuksista. Elävä Hanko ry:n kaikilla jäsenyrityksillä oli mahdollisuus esittää mielipiteensä. Vastaus saatiin puheenjohtajalta ja yhdeltä jäsenyritykseltä (kaksi henkilöä). Hanko City Shopkeepers ry:ltä vastaus saatiin yhteisesti kaikilta jäsenyrityksiltä (noin 20 Hangossa ympärivuotisesti toimivaa yritystä) varapuheenjohtajan välityksellä. Lisäksi työn yhteydessä haastateltiin Hangon kaupungin ympäristölautakunnan puheenjohtaja ja varapuheenjohtaja sekä kaupunginjohtaja. Osallistuneet henkilöt ja tahot on esitetty kohdassa 6. Lähteet.

Selvitystyö on tehty Hangon kaupungin toimeksiannosta FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy:ssä. Hangon kaupungin yhteyshenkilöinä ovat olleet kaupungingeodeetti Kukka-Maaria Luukkonen ja maankäytönsuunnittelija Anna Hellén. FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy:ssä selvityksen ovat laatineet Taina Ollikainen ja Mikko Keskinen.

22.1.2019

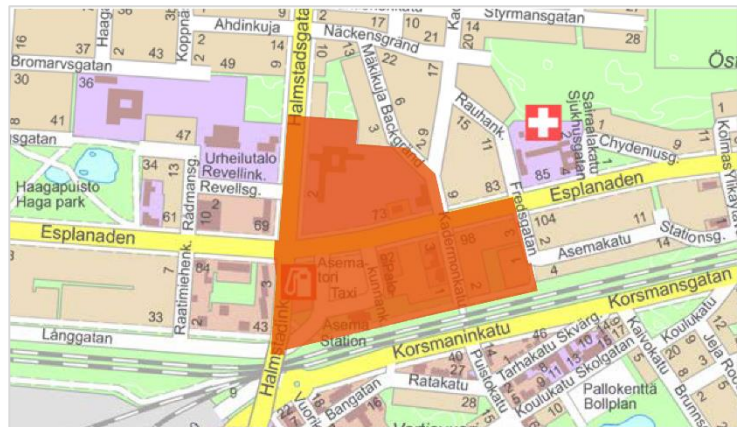
## 2 ASEMAKAAVA JA VAIKUTUSALUE

### 2.1 Alustavan asemakaavaluonnoksen kuvaus ja kaava-alueen sijainti

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on sijoittaa kortteliin 526 liikerakennusten korttelialue (KL), joka mahdollistaisi päivittäistavaramyymälän sekä siihen liittyvien etumyymälöiden, polttoaineen jakelupisteen ja pysäköintipaikkojen sijoittumisen kortteliin. Alustavan kaavaluonnoksen mukaan liikerakennusten korttelialueen rakennusoikeus on 4 300 k-m<sup>2</sup>. Asemakaavan muutos mahdollistaa S-Market Hangon siirtymisen rautatien eteläpuolelta (Ratakatu 11-17) rautatien pohjoispuolelle Halmstadinkadun, Esplanadin, Palokunnankadun ja Pitkätien rajaamalle alueelle.

Liikerakennusten korttelialueen pohjoispuolelle on osoitettu opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue (YO), urheilu- ja virkistyspalvelujen alue (VU) ja palvelurakennusten korttelialue (P), itäpuolelle asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue (AL) ja asuinkerrostalojen korttelialue (AK) sekä eteläpuolelle palvelu- ja liikerakennusten korttelialue (P/KL).

*Kuva 1: Suunnittelualan alustava rajaus ja sijainti opaskartalla*



### 2.2 Tarkastelualue ja vaikutusalue

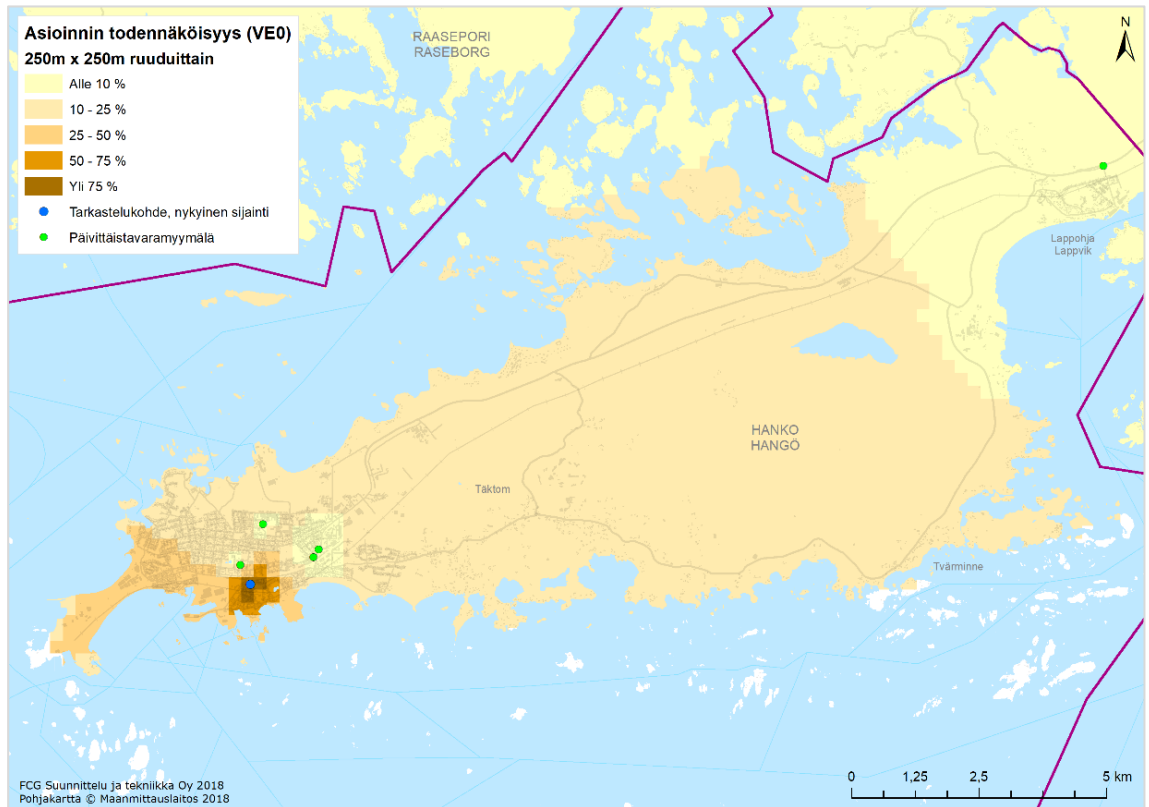
Tarkastelualueena on Hangon keskusta ja sen kaupalliset palvelut. Kaupallisten palvelujen nykytilannetta ja kehityspotentiaalia tarkastellaan myös laajemmalla vaikutusalueella, Hangon kaupungin alueella. Selvityksen kohteena on erityisesti päivittäistavara-kauppa, mutta selvityksessä tarkastellaan myös erikoiskaupan ja kaupallisten palvelujen nykytilannetta ja kehitysnäkymiä.

Hangon kaupallista vaikutusaluetta ja päivittäistavaramyymälöihin suuntautuvaa asiointia on mallinnettu Huffin vetovoimamallin avulla. Malli arvioi todennäköisyyden (%), jolla tietyssä ruudussa asuvat henkilöt asioivat tarkasteltavina olevissa myymälöissä, kun henkilöllä on valittavanaan useita vaihtoehtoisia ja erikokoisia myymälöitä. Vetovoimamallitarkastelu on tehty nykytilanteessa sekä tilanteessa, jossa S-Market Hanko on siirtynyt radan pohjoispuolelle. Vetovoimamalli ottaa huomioon Hangon ja Raaseporin nykyisen päivittäistavara-kaupan myymäläverkon sekä myymälöiden vetovoiman myyntipinta-alan perusteella. Lisäksi malli ottaa huomioon myymälöiden saavutettavuuden (matka myymälään tieverkkoa pitkin).

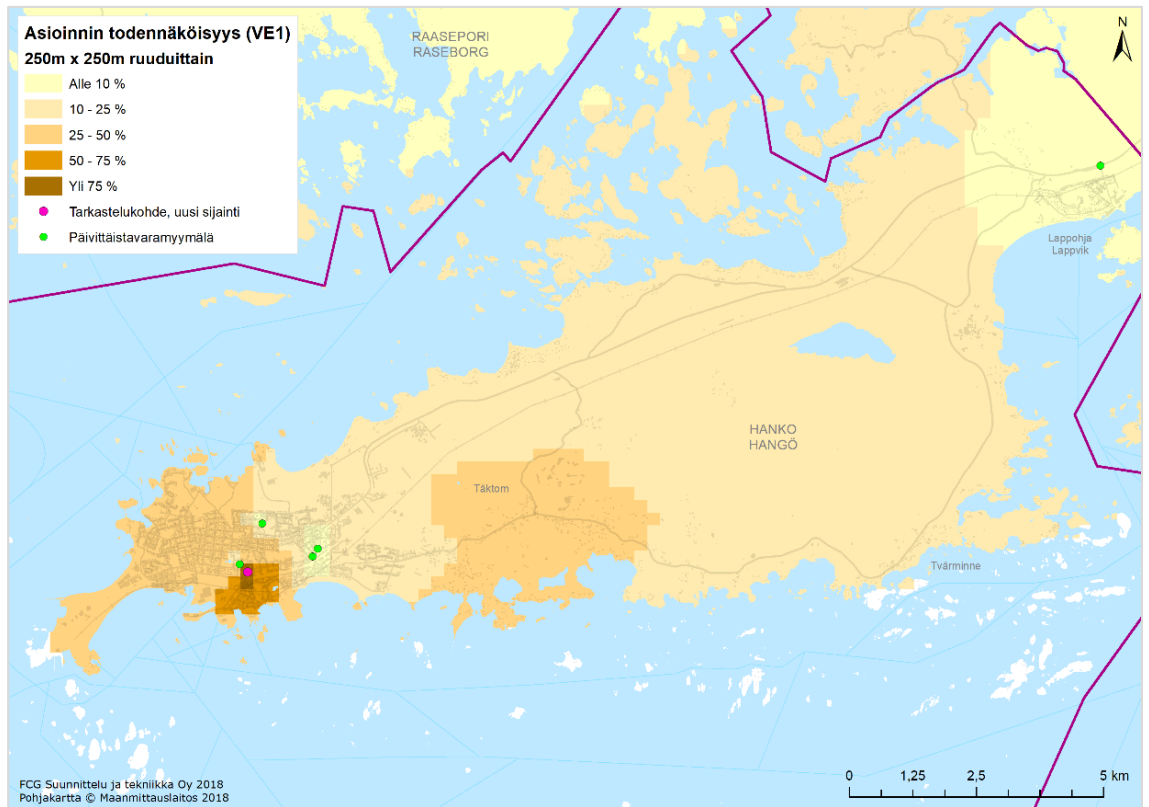
Alue, jolta todennäköisyys asioida S-Market Hangossa on yli 10 % ulottuu nykytilanteessa (**VE0**) Hangon keskustasta noin 15 kilometrin etäisyydelle, lähelle Lappohjaa. Alueen väestömäärä on noin 7 000 asukasta. Lappohjan alueella ja keskustan muiden myymälöiden lähialueilla todennäköisyys asioida S-Market Hangossa on alle 10 %. Tilanteessa, jossa S-Market Hanko sijaitsee rautatien pohjoispuolella (**VE1**), alue, jolta todennäköisyys asioida S-Market Hangossa, on jonkin verran nykytilannetta laajempi ja ulottuu Raaseporin puolelle. Alueen väestömäärä on noin 7 600 asukasta. Lappohjan alueella asioinnin todennäköisyys on kuitenkin edelleen alle 10 %, kuten myös keskustan muiden myymälöiden lähialueella.

Kuvassa 2 on esitetty asioinnin todennäköisyys S-Market Hangossa nykytilanteessa (VE0) ja kuvassa 3 tilanteessa, jossa S-Market Hanko toimii rautatien pohjoispuolella (VE1).

22.1.2019



Kuva 2: Asioiden todennäköisyys S-Market Hangossa nykytilanteessa (VE0)



Kuva 3: Asioiden todennäköisyys S-Market Hangossa, kun myymälä sijaitsee rautatien pohjoispuolella (VE1)



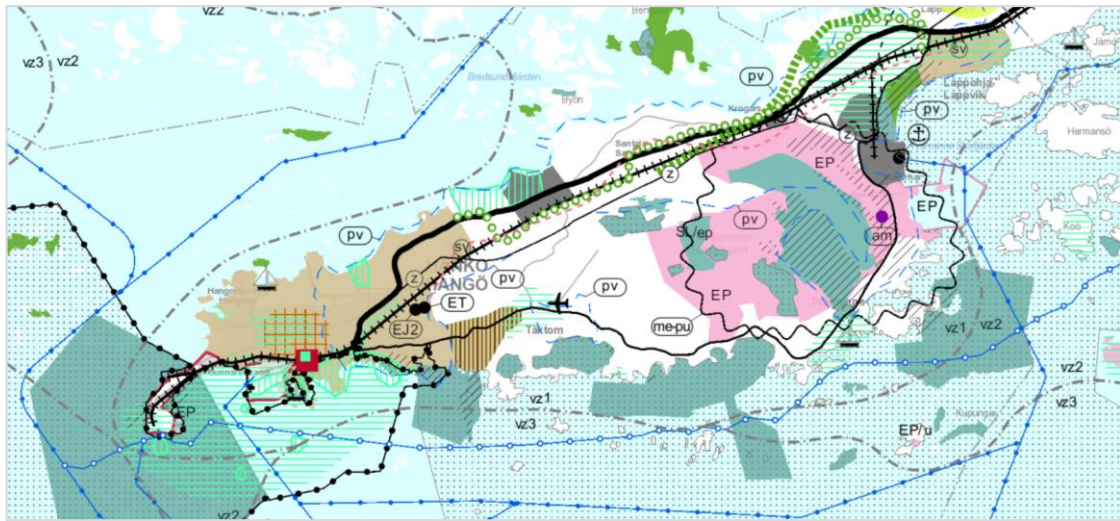
22.1.2019

### 3 NYKYTILANNE JA KEHITYSNÄKYMÄT

#### 3.1 Suunnittelutilanne

##### Uudenmaan maakuntakaava

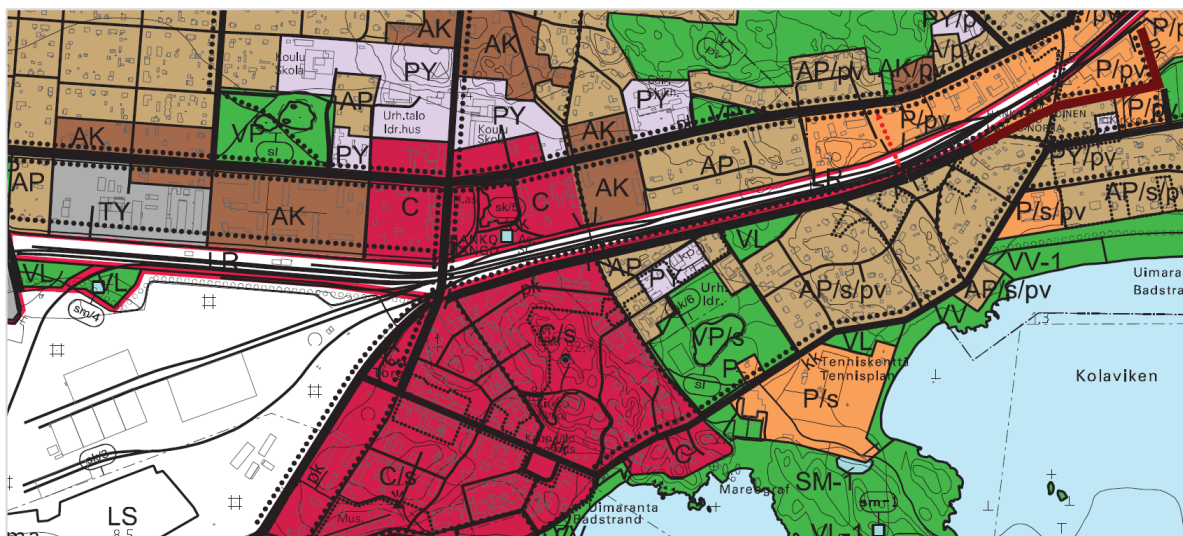
Uudellamaalla on voimassa useita maakuntakaavoja. Vahvistettujen maakuntakaavojen yhdistelmässä asemakaavan muutosalue on taajamatoimintojen aluetta (vaaleanruskea alue), keskusta- toimintojen aluetta (punainen neliö) ja tiivistettävää aluetta (ruskea ruudutus). Hangon rautatie- asema on merkitty valtakunnallisesti merkittäväksi kulttuuriympäristön vaalimisen kannalta tärkeäksi kohteeksi (RKY 2009).



Kuva 4: Ote Uudenmaan voimassa olevien maakuntakaavojen yhdistelmästä 2017 (Uudenmaan liiton kartta- palvelu: <http://kartta.uudenmaanliitto.fi/maakuntakaavat/>)

##### Hangon kantakaupungin yleiskaava

Asemakaavan muutosalueella on voimassa Hangon kantakaupungin yleiskaava. Alustavassa ase- makaavaluonnoksessa osoitettu liikerakennusten korttelialue (KL) sijaitsee yleiskaavan keskusta- toimintojen alueella (C). Kaavamääräyksen mukaan pääasiallisia toimintoja keskustatoimintojen alueella ovat palvelut ja hallinto, keskustaan soveltuva asuminen, keskustaan soveltuvat ympäris- töhäiriöitä aiheuttamattomat työpaikkatoiminnot ja näihin liittyvät liikenne-, virkistys- ja yhdys- kuntateknisen huollon alueet.



Kuva 5: Ote Hangon kantakaupungin yleiskaavasta (Hangon kaupunki 2013)



22.1.2019

### Asemakaava

Alueella, johon alustavan asemakaavaluonnoksen mahdollistama päivittäistavaramyymälä sijoituisi eli korttelissa 526 ja siihen liittyvällä torialueella sekä Palokunnankadulla on voimassa asemakaava nro 22 vuodelta 1962. Voimassa olevassa asemakaavassa kortteli 526 on merkitty moottoriajoneuvojen huoltoasemien korttelialueeksi (AM). Kortteliin saa rakentaa I-kerroksisen, korkeintaan 500 k-m<sup>2</sup> suuruisen rakennuksen. Muu osa on merkitty torialueeksi (Asematori).



Kuva 6: Ote Hangon ajantasa-asemakaavasta (<http://map.hanko.fi/>)

## 3.2 Väestö ja työpaikat

### Väestö ja asumisen sijoittuminen

Hangossa asui vuoden 2017 lopussa noin **8 500 asukasta**, joka on noin viidennes Raaseporin seudun väestömäärästä. Vuodesta 2010 Hangon väestömäärä on vähentynyt noin 10 %. Tilastokeskuksen vuonna 2015 julkaiseman väestöennusteen mukaan Hangon väestömäärä vähenee vuosina 2017-2030 noin 700 asukasta (-9 %).

Taulukko 1. Hangon ja Raaseporin seudun väestömäärä 2010 ja 2017 (Tilastokeskus)

Väestö	2010	2017	Muutos 2010-2017	
			lkm	%
Hanko	9 462	8 517	-945	-10 %
Raaseporin seutu	44 073	41 849	-2 224	-5 %

Taulukko 2. Hangon ja Raaseporin seudun väestöennuste 2025 ja 2030 (Tilastokeskus 2015)

Väestöennuste (TK 2015)	2017	2025	2030	Muutos 2017-2030	
				lkm	%
Hanko	8 517	8 083	7 792	-725	-9 %
Raaseporin seutu	41 849	41 882	41 554	-295	-1 %

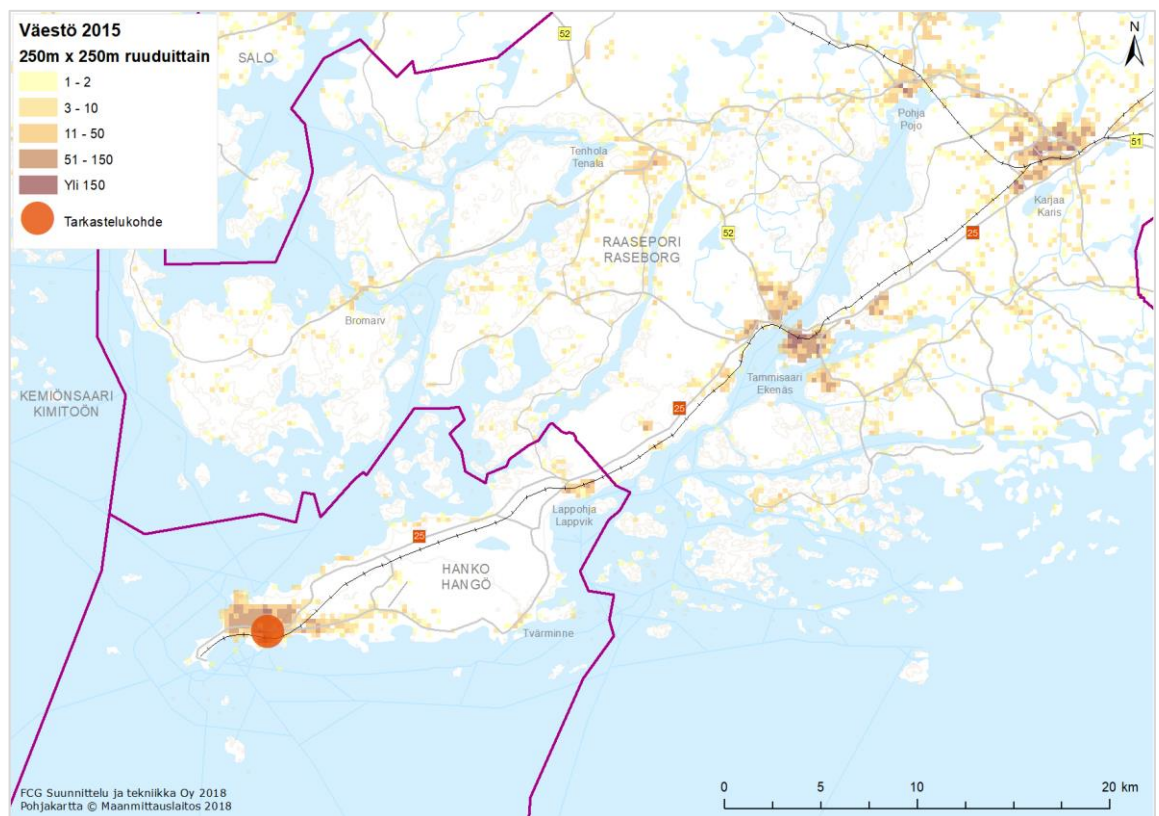
Uudenmaan rakennemallityössä on tarkasteltu kolmea rakennemallia: keskittyvä kasvu, monikeskittyvä kasvu ja hajakeskittyvä kasvu, jotka perustuvat väestö- ja työpaikkakehityksen osalta Uudenmaan liitossa laadittuihin aluetalouden skenaarioihin. Hangon vuoden 2030 väestömääräksi on arvioitu keskittyvän kasvun rakennemallissa 6 780 asukasta, monikeskittyvän kasvun rakennemallissa 8 270 asukasta ja hajakeskittyvän kasvun rakennemallissa 8 270 asukasta.

Hangon väestö keskittyy keskustaan ja sen lähialueille. Pienempi väestökeskittymä on Lappohjan taajama-alue. Raaseporissa väestö keskittyy Karjaan ja Tammisaaren keskustoihin ja niiden lähialueille. Kuvissa 7 ja 8 on esitetty väestön määrä 250 metrin ruuduittain vuoden 2015 lopussa. Tummat värit kuvastavat tiheintä asutusta ja vaaleat värit harvemmin asuttuja alueita.

22.1.2019



Kuva 7: Väestön sijoittuminen vuoden 2015 lopussa (Tilastokeskus 2017). Asemakaava-alueen likimääräinen sijainti on osoitettu punaisella ympyrällä.



Kuva 8: Väestön sijoittuminen vuoden 2015 lopussa Hangossa ja Raaseporissa (Tilastokeskus 2017). Asemakaava-alueen likimääräinen sijainti on osoitettu punaisella ympyrällä.

22.1.2019

### Vapaa-ajan asukkaat

Vapaa-ajan asukkaat tuovat merkittävän lisän Hangon kaupallisten palvelujen kysyntään. Uudenmaan liitossa laaditun selvityksen (Uudenmaan liitto 2014) mukaan Hangossa viettää vapaa-aikaansa n. **1 800 kaupungin ulkopuolella asuvaa vapaa-ajan asukasta**. Vapaa-ajan asukkaiden määrän arvioidaan lisääntyvän vuoteen 2035 mennessä noin 500 asukasta, joten vuonna 2035 vapaa-ajan asukkaisen määrä on noin 2 300. Selvityksen mukaan laskennallinen arvio Hangon kakkosasukkaiden määrästä vuonna 2012 oli **1 634 asukasta** (817 kakkosasuntoa ja 2 henkilöä/asuntokunta).

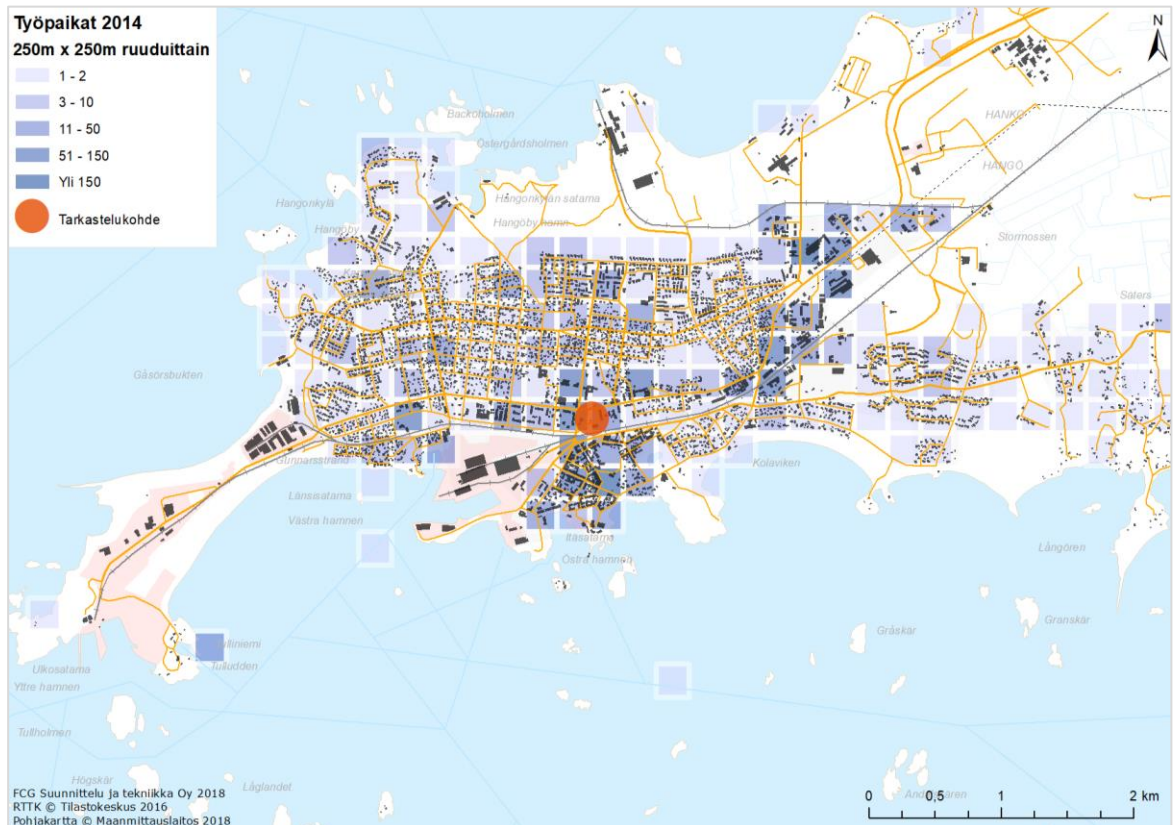
### Työpaikat ja työpaikkojen sijoittuminen

Hangossa oli vuoden 2016 lopussa **3 515 työpaikkaa**, joka on noin 23 % Raaseporin seudun työpaikoista. Työpaikkamäärä on vähentynyt vuosina 2010-2016 noin 880 työpaikkaa (-20 %). Toimialoitain tarkasteltuna työpaikkamäärä on lisääntynyt mm. informaation ja viestinnän toimialoilla (TOL J), kiinteistöalalla (TOL L) sekä ammatillisen, tieteellisen ja teknisen toiminnan aloilla (TOL M). Muilla toimialoilla työpaikkamäärä on vähentynyt, määrällisesti eniten teollisuuden, tukku- ja vähittäiskaupan sekä kuljetuksen ja varastoinnin toimialoilla.

*Taulukko 3. Hangon ja Raaseporin seudun työpaikkamäärä 2010 ja 2016 (Tilastokeskus)*

Työpaikat	2010	2016	Muutos 2010-2016	
			lkm	%
Hanko	4 400	3 515	-885	-20 %
Raaseporin seutu	16 832	14 969	-1 863	-11 %

Seuraavassa kuvassa on esitetty työpaikkojen määrä 250 metrin ruuduittain vuonna 2014. Työpaikat ovat väestön tapaan keskittyneet Hangon keskusta ja sen lähialueille. Raaseporissa työpaikat sijoittuvat pääosin Karjaan ja Tammisaaren taajamiin ja niiden lähialueille.



*Kuva 9: Työpaikkojen sijoittuminen vuoden 2014 lopussa (Tilastokeskus 2017). Asemakaava-alueen likimääräinen sijainti on osoitettu punaisella ympyrällä.*



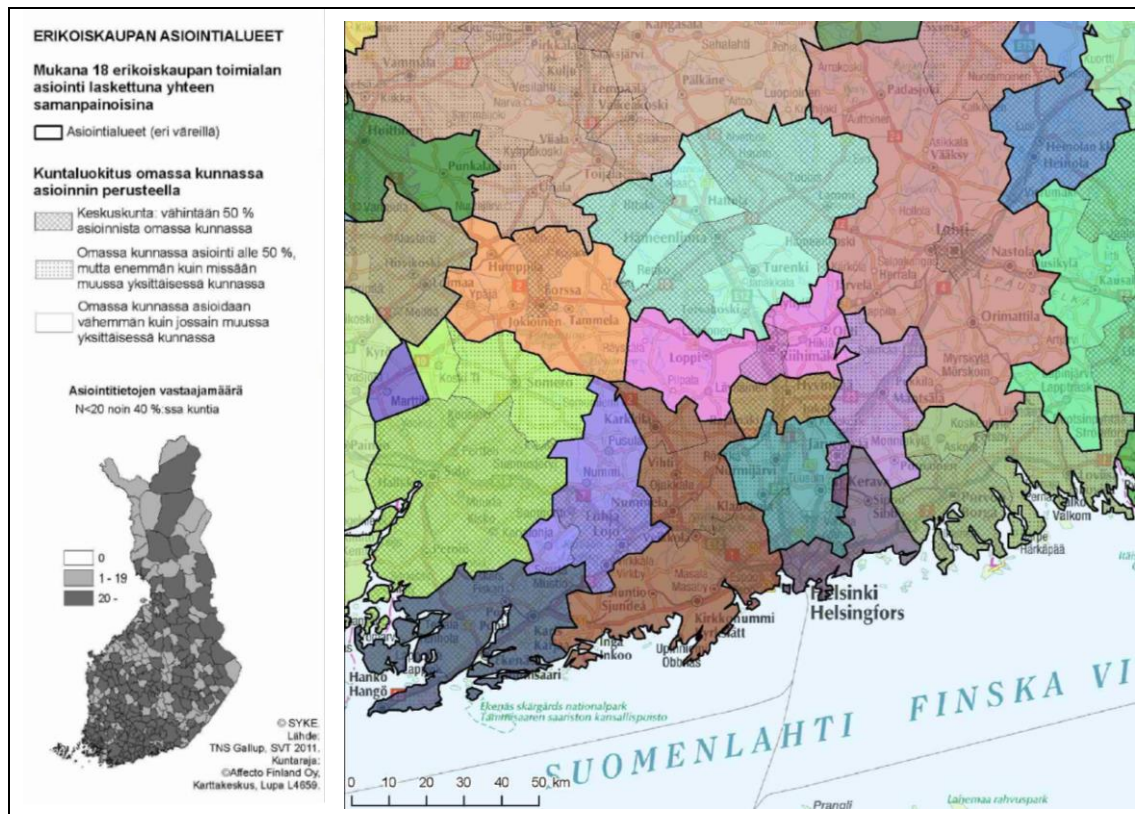
22.1.2019

### 3.3 Vähittäiskaupan nykytilanne ja kehitysnäkymät

#### 3.3.1 Asiointien suuntautuminen ja kaupan kilpailutilanne

##### Asiointien suuntautuminen

Suomen ympäristökeskuksen laatimassa ”Yhdyskuntarakenteen toiminnalliset alueet Suomessa” selvityksessä (Suomen ympäristökeskus 2012) on esitetty TNS Gallupin suuren vaikutusalueutkimuksen 2011 asiointiaineistoon perustuen päivittäistavarakaupan ja erikoiskaupan asiointialueet. Selvityksen mukaan Hanko muodostaa oman päivittäistavarakaupan asiointialueen. Erikoiskaupassa Hanko kuuluu Raaseporin asiointialueeseen.



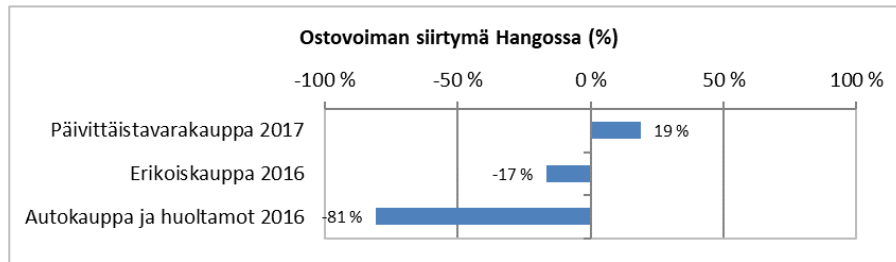
Kuva 10: Erikoiskaupan asiointialueet Uudellamaalla 2011 (Suomen ympäristökeskus 2012)

##### Ostovoiman siirtymä

Ostovoiman siirtymä on kunkin alueen vähittäiskaupan myynnin ja ostovoiman erotus. Kuluttajat eivät tee kaikkia ostoksia omalta paikkakunnalta, vaan osa ostoksista hankitaan oman alueen ulkopuolelta. Vastaavasti muualla asuvat tuovat asianomaiselle paikkakunnalle ulkopuolista ostovoimaa. Kun ostovoiman siirtymä on positiivinen eli myynti on suurempi kuin ostovoima, kaupan palvelut ovat vetovoimaisia ja saavat ostovoimaa muualta. Kun ostovoiman siirtymä on negatiivinen eli myynti on pienempi kuin ostovoima, ostovoimaa siirtyy alueen ulkopuolelle.

Hangon päivittäistavarakaupan palvelut ovat vetovoimaisia ja vetävät ostovoimaa myös kaupungin ulkopuolelta (vapaa-ajan asukkaat ja matkailijat). Päivittäistavarakaupan ostovoiman nettosiirtymä oli vuonna 2017 positiivinen (noin +19 %). Hangon erikoiskaupan tarjonta ei vastaa kysyntää. Erikoiskaupan (tilaa vaativa kauppa ja muu erikoiskauppa) ostovoiman nettosiirtymä oli vuonna 2016 noin -17 %. Autokaupassa ja huoltamotoiminnassa valtaosa (-81 %) Hangon ostovoimasta siirtyi vuonna 2016 kaupungin ulkopuolelle.

22.1.2019



Kuva 11: Hangon ostovoiman nettosiirtymä

### Päivittäistavarakaupan myyntiala/asukas, myynti/asukas ja myyntitehokkuus

Päivittäistavarakaupan myyntiala asukasta kohti oli vuonna 2017 Hangossa suurempi (indeksi 128) kuin koko maassa keskimäärin (indeksi 100). Myös päivittäistavarakaupan myynti asukasta kohti oli Hangossa suurempi (indeksi 120) kuin koko maassa keskimäärin (indeksi 100). Päivittäistavarakaupan myyntitehokkuus (€/my-m<sup>2</sup>/vuosi) oli Hangossa jonkin verran alhaisempi (indeksi 94) kuin koko maassa keskimäärin (indeksi 100).

Alhainen myyntitehokkuus kertoo mm. kireästä kilpailutilanteesta ja siitä, että päivittäistavarakaupan pinta-alaa suhteessa kysyntään on paljon. Korkea myyntitehokkuus puolestaan kertoo siitä, että päivittäistavarakaupan pinta-ala on alimitoitettu, ja että kilpailua on vähän tai ei ollenkaan. Myyntitehokkuuteen vaikuttaa omalta osaltaan myös myymälätilojen ikä, koko ja toimivuus. Myös esimerkiksi alueen kaupallinen vetovoima heijastuu myyntitehokkuuteen niin, että merkittävä alueen ulkopuolelta tuleva kysyntä (esim. loma-asukkaat) voi luoda edellytykset korkealle myyntitehokkuudelle.

Taulukko 4. Päivittäistavarakaupan myyntiala/asukas, myynti/asukas ja myyntitehokkuus (€/m<sup>2</sup>/vuosi) vuonna 2017 indeksillä estettynä, koko maa=100 (A.C.Nielsen Finland Oy)

	PT-myyntiala/ asukas	PT-myynti/ asukas	Myyntiteho, €/m <sup>2</sup> /vuosi
HANKO	128	120	94
Koko maa	100	100	100

### Vähittäiskaupan ja palveluiden tehokkuus

Hangon sijainti niemellä tekee siitä kauppapaikkana haasteellisen. Hankoon ei suuntaudu asiointeja ympäristökunnista, kuten moneen muuhun vastaavan kokoiseen kaupunkiin muualla Suomessa. Hangon kaupat palvelevat lähinnä kaupungin omaa väestöä ja kausiluonteisesti vapaa-ajan asukkaita ja matkailijoita. Tästä johtuen kaupan volyymit ja luontainen markkina-alue jäävät varsin pieniksi. Vähittäiskaupassa ja henkilökohtaisissa palveluissa Hangon yritysten liikevaihto suhteessa väestöpohjaan jää selvästi alle valtakunnallisten keskiarvojen. (Esiselvitykset Itäsataman ja Tehtaanniemen asemakaavoitukseen)

Sen sijaan ravitsemustoiminta toimii selvästi keskitasoa tehokkaammin. Tämä johtuu siitä, että ravintolatoiminta saa merkittävän osan tuloistaan matkailijoilta ja muilta vierailijoilta ja siitä, että Hangon ravintolapalvelujen tarjonta on selvästi monipuolisempaa ja korkeatasoisempaa kuin monissa muissa vastaavankokoisissa kaupungeissa. Palvelusektorin riippuvuus matkailijavirroista aiheuttaa kuitenkin sen, että Hangon palvelusektorin toiminta vahvasti kausiluonteista. (Esiselvitykset Itäsataman ja Tehtaanniemen asemakaavoitukseen)

### 3.3.2 Vähittäiskaupan palveluverkko

Vähittäiskaupan palveluverkkoa kuvaavat tiedot perustuvat A.C.Nielsen Finland Oy:n päivittäistavarakaupan myymälärekisterin (2017) ja Tilastokeskuksen toimipaikkarekisterin (2016) tietoihin.

#### Päivittäistavarakauppa

Hangossa oli vuoden 2017 lopussa yhteensä **8 päivittäistavaramyymälää**. Myymälöistä kolme oli supermarket-kokoluokan myymälöitä, kolme valintamyymälä-kokoluokan myymälöitä ja kaksi halpahintamyymälöitä. Vuoden 2006 lopussa Hangossa toimi yhteensä 14 päivittäistavaramyymälää, joten päivittäistavaramyymälöiden määrä väheni 6 myymälällä vuosina 2006-2017.

22.1.2019

Yhtä päivittäistavaramyymälää kohti oli Hangossa 1 065 asukasta, joka on selvästi vähemmän kuin koko maassa keskimäärin (1 952 asukasta). Näin ollen asukasmäärään suhteutettuna Hangon päivittäistavara-kaupan myymäläverkkoa voidaan pitää keskimääräistä kattavampana.

Taulukko 5. Hangon päivittäistavaramyymälät 2006 ja 2017 (A.C.Nielsen Finland Oy)

	2006	2017
Tavaratalo	1	
Supermarket, iso	2	2
Supermarket, pieni	1	1
Valintamyymälä, iso	5	2
Valintamyymälä, pieni		1
Erikoismyymälä	2	
Huoltoasemamyymälä	2	
Halpahintamyymälä	1	2
<b>Pt-myymälät YHTEENSÄ</b>	<b>14</b>	<b>8</b>

Seuraavassa kuvassa on esitetty Hangon päivittäistavaramyymälöiden sijainti vuoden 2017 lopussa. Hangon myymälöistä yksi sijaitsee Lappohjan taajamassa ja muut Hangon keskustassa ja sen lähialueille.



Kuva 12: Hangon keskustan päivittäistavaramyymälöiden sijainti vuoden 2017 lopussa (A.C.Nielsen Finland Oy). Asemakaava-alueen likimääräinen sijainti on osoitettu punaisella ympyrällä.

### Erikoiskauppa

Tilastokeskuksen toimipaikkarekisterin mukaan Hangossa toimi vuonna 2016 yhteensä **38 erikoiskaupan myymälää**. Toimialoilla, jotka sisältävät tilaa vaativan erikoistavaran kaupan myymälät (rautakauppa, kodinkonekauppa, huonekalukauppa ja muu tilaa vaativa kauppa) toimi yhteensä 6 myymälää. Muun erikoiskaupan toimialoilla (alkot, apteekit ym. muotikauppa, tietotekninen erikoiskauppa ja muu erikoiskauppa) toimi yhteensä 25 myymälää.

Vuonna 2006 Hangossa toimi 51 erikoiskaupan myymälää, joten myymälöiden määrä on vähentynyt 13 myymälällä vuosina 2006-2016. Muun erikoiskaupan (ns. keskustahakuinen erikoiskauppa) myymälöiden määrä on vähentynyt 6 myymälällä, tilaa vaativan erikoiskaupan myymälöiden määrä 3 myymälällä sekä autokauppojen ja huoltamoiden määrä 4:llä.



22.1.2019

Asukaslukuun suhteutettuna vuonna 2016 Hangossa oli 279 asukasta yhtä erikoiskaupan (pl.auto-kauppa) myymälää kohti. Samaan aikaan koko maassa oli keskimäärin 316 asukasta yhtä erikoiskaupan myymälää kohti, joten väestöpohjaan suhteutettuna Hangon erikoiskaupan palveluverkon kattavuus oli keskimääräistä parempi.

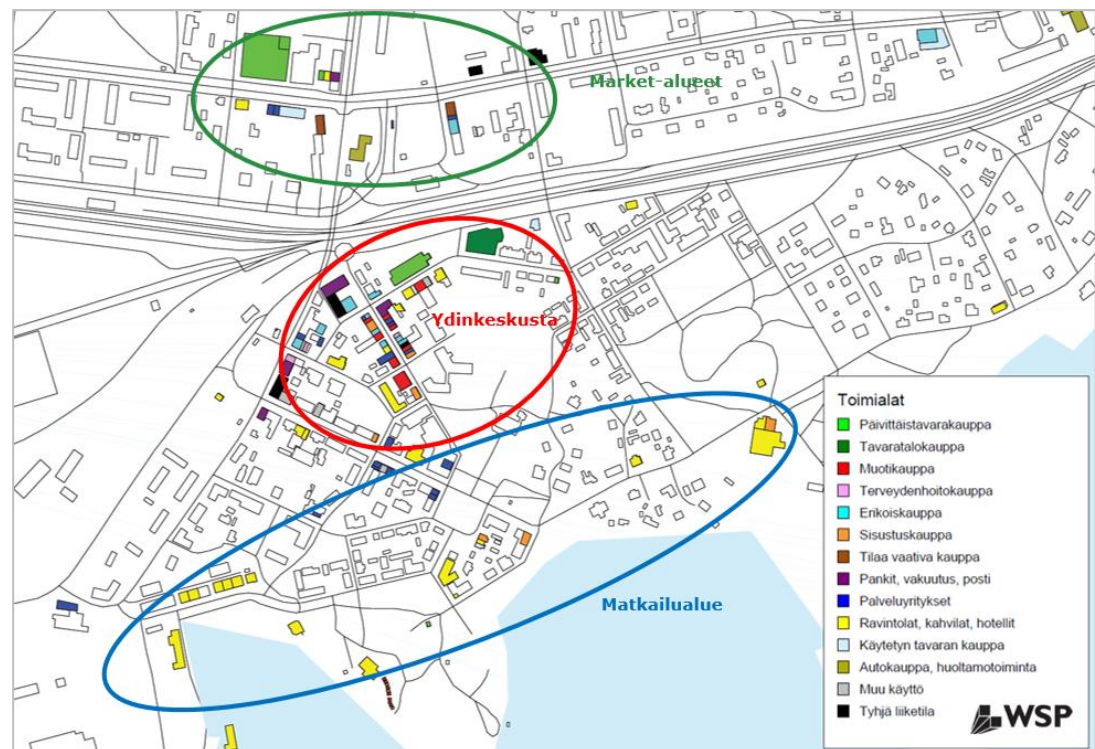
Taulukko 6. Hangon erikoiskaupan myymälät 2006 ja 2016 (Tilastokeskus: Toimipaikkarekisteri 2016)

	2006	2016
Alkot, apteekit ym.	4	4
Muotikauppa	7	4
Tietotekninen erikoiskauppa		
Muu erikoiskauppa	20	17
Huonekalukauppa	1	
Kodinkonekauppa	2	1
Rautakauppa	6	4
Muu tilaa vaativa kauppa		1
Moottoriajoneuvojen ym. kauppa	7	4
Huoltamot	4	3
<b>YHTEENSÄ</b>	<b>51</b>	<b>38</b>

### Hanko kaupan keskuksena

Hanko toimii oman väestönsä palvelukeskuksena. Vapaa-ajan asukkaat ja matkailijat tuovat Hankoon lisäkysyntää, mutta muuten Hankoon ei juurikaan suuntaudu asiointeja kaupungin ulkopuolelta.

Kauppa ja palvelut ovat keskittyneet Hangon keskusta, joka on jakautunut kolmeen vyöhykkeeseen. Hangon ydinkeskusta on erikoiskaupan ja kaupallisten palveluiden keskittymä. Päivittäistavarakauppa on pääosin keskittynyt rautatien pohjoispuolelle, market-alueelle. Hangon asukkaista pääosa asuu radan pohjoispuolella, joten on perusteltua sijoittaa päivittäiset peruspalvelut lähelle asukkaita. Rantavyöhykkeelle ja erityisesti Itäsatamaan on muodostunut matkailupalveluiden alue, jossa painopiste on ravintola- ja kahvilatoiminnassa. Matkailualueen erityispiirtenä on vahva kausiluonteisuus. Tämä heikentää merkittävästi ydinkeskustan ja matkailualueen toimivuutta yhtenäisenä kaupallisten palveluiden alueena. (Esiselvitykset Itäsataman ja Tehtaanniemen asemakaavoitukseen 15.1.2015)



Kuva 13: Hangon kaupan ja matkailun palvelut 2014 (Esiselvitykset Itäsataman ja Tehtaanniemen asemakaavoitukseen 15.1.2015)

22.1.2019

Hangon keskustassa kaupallisten palvelujen käytössä oleva kerrosala on yhteensä noin 48 600 k-m<sup>2</sup>. Kerrosalasta noin 40 % on vähittäiskauppaa ja 60 % palveluja. Ravintoloiden ja hotellien (1. kerroksen, ei sisällä muiden kerrosten huonepinta-alaa) osuus kerrosalasta on noin 30 %. (Esiselvitykset Itäsataman ja Tehtaanniemen asemakaavoitukseen 15.1.2015)

Nykytilan analyysin ja työn yhteydessä tehtyjen haastattelujen mukaan Hangon keskustan keskeiset vahvuudet ja kehittämistarpeet erikseen rautatien eteläpuolen ja pohjoispuolen osalta on esitetty seuraavassa taulukossa. Näkemykset vahvuuksista ja kehittämistarpeista saatiin Elävä Hanko ry:ltä (puheenjohtaja ja yksi jäsenyritys), Hanko City Shopkeepers ry:ltä (jäsenyritykset varapuheenjohtajan välityksellä), Hangon kaupungin ympäristölautakunnan puheenjohtajalta ja varapuheenjohtajalta sekä kaupunginjohtajalta.

Rautatien eteläpuolinen keskusta	Rautatien pohjoispuolinen keskusta
<p><b>Vahvuudet</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Erikoiskaupan ja kaupallisten palvelujen keskittymä, kaupat keskittyneet pienelle alueelle</li> <li>Pienet asiakaspalvelua tarjoavat kauppiasvetoiset erikoisliikkeet</li> <li>Vuorikatu on viihtyisä kävelykatu</li> <li>Kaupat ja muut palvelut työllistävät hankolaisia</li> <li>Paikalliset yritykset ostavat tavaroita ja palveluita paikallisilta yrityksiltä</li> <li>Matkailijat ja veneläjät asioivat alueella</li> <li>Alueen historia</li> </ul>	<p><b>Vahvuudet</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Runsaasti tilaa</li> <li>Riittävästi pysäköintitilaa</li> <li>Suurin osa Hangon vakituisista asukkaista asuu rautatien pohjoispuolella</li> </ul>
<p><b>Kehittämistarpeet</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Pysäköintijärjestelyjen parantaminen (määrä ja sujuvuus)</li> <li>Osa kiinteistöistä huonossa kunnossa → kiinteistöjen peruskorjaaminen ja uudistaminen</li> <li>Vakituinen asutus vähenee, suuri osa asunnoista vapaa-ajan / kakkosasuntoja → vakituisen asutuksen lisääminen</li> <li>Tyhjien liiketilojen saaminen käyttöön</li> <li>Ostoskolmion (Vuorikatu, Bulevardi, Nycanderinkatu, kauppatori) kehittäminen</li> <li>Kävelykadun houkuttelevuuden lisääminen, esim. liikekiinteistöjen julkisivujen facelift</li> <li>Keskustan viihtyvyyden parantaminen → ympäristön siistiminen</li> <li>Jalankulku- ja pyöräily-yhteyksien parantaminen sataman, ydinkeskustan ja rautatien pohjoispuolisten alueiden välillä. Rautatien alikulkutunneli on väärässä paikassa → yhteyden parantaminen Nycanderinkadun - Halmstadinkadun sillan kautta)</li> <li>Opasteiden lisääminen ja selkeyttäminen → asiakasvirtojen ohjaaminen Vuorikadulle</li> </ul>	<p><b>Kehittämistarpeet</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Liikennejärjestelyjen sujuvuus</li> <li>Pirstaloitunut rakenne, toiminnot hajallaan, viihtyvyys puuttuu → viihtyisyyden parantaminen asuinympäristönä ja asiointiympäristönä</li> <li>Rautatieaseman viereen istutuksia ja puita viihtyisyyden lisäämiseksi</li> <li>Osa liikekiinteistöistä ja ympäristöstä huonossa kunnossa ja rumia, rakennuskannan peruskorjaaminen ja uudistaminen</li> <li>Jalankulku- ja pyöräily-yhteyksien parantaminen ydinkeskustaan ja satamaan, Rautatien alikulkutunneli on väärässä paikassa → yhteyden parantaminen Nycanderinkadun - Halmstadinkadun sillan kautta)</li> <li>Opasteiden lisääminen ja selkeyttäminen → asiakasvirtojen ohjaaminen Vuorikadulle</li> </ul>

### 3.3.3 Arvio ostovoiman ja liiketilatarpeen kehityksestä

#### Arvio ostovoimasta ja sen kehityksestä

Ostovoima ja sen kehitys ovat perusta kaupan palveluverkon kehitykselle ja kaupan investoinneille. Ostovoima on arvioitu väestömäärän ja asukaskohtaisten kulutuslukujen avulla ja ostovoiman kehitys väestöennusteen ja yksityisen kulutuksen kasvuarvioiden pohjalta. Väestöennusteena on käytetty Tilastokeskuksen vuonna 2015 laatimaa väestöennustetta. Kulutuslukuina on käytetty Uudenmaan keskimääräisiä kulutuslukuja ([www.tuomassantasalo.fi](http://www.tuomassantasalo.fi)).

22.1.2019

Yksityisen kulutuksen kasvuarviona on käytetty päivittäistavarakaupassa 1 % / vuosi sekä muussa erikoiskaupassa 1,9 %/vuosi ja tilaa vaativassa kaupassa ja autokaupassa 1,7 %/vuosi. Kasvuennustetta voidaan pitää varsin maltillisena, jos sitä verrataan vähittäiskaupan pitkän aikavälin toteutuneeseen kehitykseen. Samoja kasvuennusteita on käytetty Uudenmaan liitossa tehdyissä koko maakuntaa koskevissa ostovoiman kehitysarvioissa.

Seuraavassa taulukossa on esitetty selvityksessä käytetyt kulutusluvut ja kulutuksen kasvuarvio.

*Taulukko 7. Kulutusluvut ja arvio kehityksestä, €/asukas/vuosi (vuoden 2017 rahassa)*

	Kulutusluvut, €/asukas			Kasvuarvio
	2017	2025	2030	%/vuosi
Päivittäistavarakauppa	3 180	3 443	3 619	1,0 %
Muu erikoiskauppa	3 040	3 534	3 883	1,9 %
Tiva, autokauppa ja huoltamot	4 916	5 625	6 120	1,7 %

Hangon oman väestön vähittäiskauppaan kohdistuva ostovoima oli vuonna 2017 noin **95 milj.€**, josta kohdistui päivittäistavarakauppaan noin 27 milj.€, muuhun erikoiskauppaan noin 26 milj.€ ja tilaa vaativaan kauppaan, autokauppaan ja huoltamotoimintaan noin 42 milj.€. Hangon ostovoima lisääntyy vuosina 2017-2030 edellä esitetyillä laskentaperusteilla noin **11 milj.€**, josta kohdistuu päivittäistavarakauppaan noin 1 milj.€, muuhun erikoiskauppaan noin 4 milj.€ sekä tilaa vaativaan erikoiskauppaan, autokauppaan ja huoltamotoimintaan noin 6 milj.€. Vuosina 2017-2025 Hangon ostovoiman kasvu on noin 7 milj.€.

*Taulukko 8. Arvio Hangon väestön ostovoimasta ja ostovoiman kehityksestä (vuoden 2017 rahassa).*

Hangon ostovoima, milj.€ (vuoden 2017 rahassa)	2017	2025	2030	Muutos 2017-30
Päivittäistavarakauppa	27,1	27,8	28,2	1,1
Muu erikoiskauppa	25,9	28,6	30,3	4,4
Tiva, autokauppa ja huoltamot	41,9	45,5	47,7	5,8
<b>KAUPPA YHTEENSÄ</b>	<b>94,8</b>	<b>101,9</b>	<b>106,1</b>	<b>11,3</b>

Ostovoiman kehitysarvio kuvaa tietyn alueen väestömäärään perustuvaa ostovoimapotentiaalia, mutta ei sitä, missä ostovoima toteutuu myyntinä. Ostovoimalaskelmassa ei ole otettu huomioon ostovoiman siirtymiä.

#### Arvio liiketilatarpeesta ja sen kehityksestä

Ostovoiman kasvu mahdollistaa kaupan paremmat toimintamahdollisuudet, jolloin nykyiset yritykset voivat kasvattaa myyntiään ja uusille yrityksille voi syntyä riittävät toimintaedellytykset. Kaupan laskennallinen liiketilatarve on arvioitu ostovoiman ja sen kehityksen perusteella muuttamalla ostovoima liiketilatarpeeksi kaupan keskimääräisten myyntitehokkuuksien (€/k-m<sup>2</sup>/vuosi) avulla. Liiketilarpeen arvioinnissa on käytetty samoja laskentaperiaatteita kuin Uudenmaan liitossa tehdyissä koko maakuntaa koskevissa selvityksissä.

Arvio liiketilan tarpeesta perustuu seuraaviin tunnuslukuihin:

- päivittäistavarakaupan keskimääräinen myyntitehokkuus 6 400 €/k-m<sup>2</sup>
- erikoiskaupan keskimääräinen myyntitehokkuus 3 400 €/k-m<sup>2</sup>
- tiva-kaupan ja autokaupan keskimääräinen myyntitehokkuus 4 600 €/k-m<sup>2</sup>
- kaavallinen ylimeritys kertoimella 1,3

Edellä esitetyillä laskentaperusteilla arvioituna Hangon vähittäiskaupan laskennallinen liiketilatarve oli vuonna 2017 noin 27 000 k-m<sup>2</sup>. Väestökehitykseen ja yksityisen kulutuksen kasvuarvion perustuva vähittäiskaupan liiketilan lisätarve on vuosina 2017-2030 **noin 3 600 k-m<sup>2</sup>**. Liiketilan lisätarpeesta kohdistuu päivittäistavarakauppaan n. 200 k-m<sup>2</sup>, muuhun erikoiskauppaan n. 1 700 k-m<sup>2</sup> sekä tilaa vaativaan erikoiskauppaan, autokauppaan ja huoltamotoimintaan n. 1 700 k-m<sup>2</sup>. Vuosina 2017-2025 vähittäiskaupan liiketilan lisätarve on noin **2 200 k-m<sup>2</sup>**.

Vähittäiskaupan lisäksi myös kaupalliset palvelut tarvitsevat liiketilaa ja ne käyttävät samoja liiketiloja vähittäiskaupan kanssa. Kaupallisten palveluiden liiketilatarpeen on laskettu olevan 30 % vähittäiskaupan tarpeesta. Kaupallisten palvelujen liiketilan lisätarve vuosina 2017-2030 on Hangossa noin **1 000 k-m<sup>2</sup>**.

22.1.2019

Taulukko 9. Hangon laskennallinen liiketilatarve

Hangon laskennallinen liiketilatarve, k-m <sup>2</sup>	2017	2025	2030	Muutos 2017-30
Päivittäistavarakauppa	5 500	5 600	5 700	200
Muu erikoiskauppa	9 900	10 900	11 600	1 700
Tiva, autokauppa ja huoltamot	11 800	12 900	13 500	1 700
<b>KAUPPA YHTEENSÄ</b>	<b>27 200</b>	<b>29 400</b>	<b>30 800</b>	<b>3 600</b>
Kaupalliset palvelut	8 200	8 800	9 200	1 000

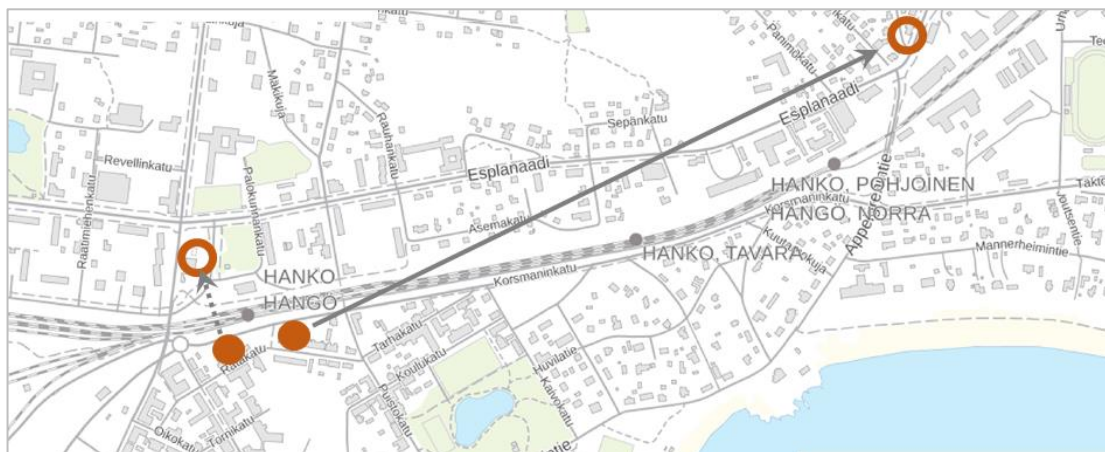
#### Ostovoiman siirtymän vaikutus liiketilatarpeeseen

Mikäli tavoitteena pidetään Hangon kaupallisen vetovoiman (ostovoiman siirtymä + 19 %) säilyttämistä, voidaan päivittäistavarakaupan liiketilan mitoituksessa ottaa huomioon Hangon oman väestön ostovoiman lisäksi myös kaupungin ulkopuolelta Hankoon suuntautuva ostovoima (vapaa-ajan asukkaat, matkailijat, Hangossa työssäkäyvät). Hangon oman väestön ja alueen ulkopuolelta tulevan ostovoiman mahdollistama päivittäistavarakaupan liiketilan lisätarve on vuoteen 2030 mennessä noin 350 k-m<sup>2</sup>. Näin ollen päivittäistavarakaupan liiketilan lisätarve olisi noin **550 k-m<sup>2</sup>** vuoteen 2030 mennessä.

Erikoiskaupassa Hangon ostovoiman siirtymä on negatiivinen. Mikäli tavoitteena pidetään kysynnän ja tarjonnan tasapainoa, tarvittaisiin jo nykytilanteessa lisää liiketilaa noin 7 800 k-m<sup>2</sup>. Näin ollen erikoiskaupan liiketilan lisätarve olisi vuoteen 2030 mennessä noin **11 000 k-m<sup>2</sup>**, josta ns. keskustahakuisessa erikoiskaupassa noin 4 500 k-m<sup>2</sup> ja tilaa vaativassa kaupassa ja autokaupassa noin 6 500 k-m<sup>2</sup>.

#### Muut vireillä olevat kaupan hankkeet

Tokmannin uuden myymälän rakennustyöt ovat käynnissä. Uusi myymälä sijaitsee Hangon sisään-tuloväylän varressa osoitteessa Santalantie 21, Santalantien, Lähteentien ja Kappelisatamantien risteyksessä. Uuden myymälän valmistuessa Tokmannin nykyiset myymälät Korsmaninkadulla ja Ahjokujalla (työkalut) suljetaan. Uuden rakennuksen pinta-ala on noin 3 000 m<sup>2</sup>, josta varsinainen myymälä noin 2 750 m<sup>2</sup> ja kausimyymälä noin 250 m<sup>2</sup>. Myyntialan nettolisäys nykyisiin myymälöihin verrattuna on noin 1 000 m<sup>2</sup>. Asemakaavassa alue on osoitettu merkinnällä KL-8 ja kaavan rakennusoikeus on 3 500 k-m<sup>2</sup>. Asemakaavamuutos on tullut voimaan 8.3.2018.



Kuva 14: Kaupan hankkeet Hangossa (pohjakartta © Maanmittauslaitos 2018)

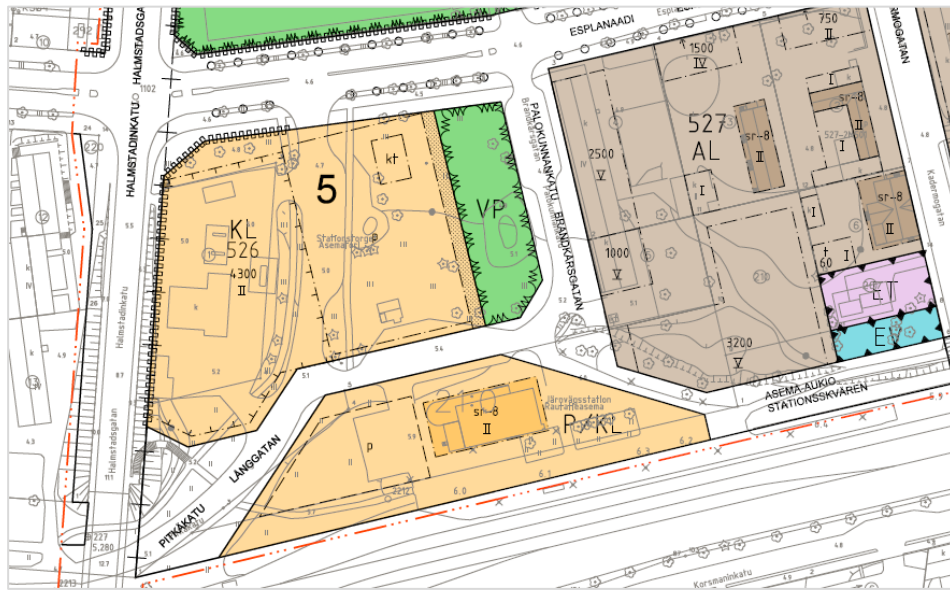


22.1.2019

## 4 ASEMAKAAVAMUUTOKSEN KAUPALLISTEN VAIKUTUSTEN ARVIOINTI

### 4.1 Vaikutusten arvioinnin lähtökohdat

Vireillä oleva asemakaavamuutos mahdollistaisi S-Market Hangon siirtymisen rautatien eteläpuolelta (Ratakatu 11-17) rautatien pohjoispuolelle Halmstadinkadun, Esplanaadin, Palokunnankadun ja Pitkäkadun rajaamalle alueelle. Alustavien suunnitelmien mukaan uuden myymälärakennuksen myyntiala olisi noin **2 200 m<sup>2</sup>**, josta osa on päivittäistavara-kauppaa ja osa etumyymälöitä (erikoiskauppaa ja kaupallisia palveluja). Myyntialan nettolisäys nykyiseen verrattuna olisi noin 1 200 m<sup>2</sup>. Pinta-alat ovat suuntaa antavia ja tarkentuvat suunnittelun edetessä.



Kuva 15: Ote Asematorin sekä vanhan paloaseman ja sen lähiympäristön asemakaavan muutoksen alustavasta kaavaluonnoksesta

### 4.2 Vaikutukset kauppaan ja palvelurakenteeseen

Maankäyttö- ja rakennuslain asemakaavan sisältövaatimukset, vähittäiskaupan suuryksiköitä koskevat erityiset sisältövaatimukset ja kilpailun edistämistä koskevat tavoitteet ovat lähtökohtana arvioitaessa asemakaavamuutoksen vaikutuksia kaupan toiminta- ja kehitysedellytyksiin ja palvelurakenteeseen. Asemakaavan sisältövaatimuksissa korostuu edellytysten turvaaminen terveelliselle, turvallisuudelle ja viihtyisälle elinympäristölle, palvelujen alueelliselle saatavuudelle ja liikenteen järjestämiselle. Kilpailun näkökulmasta keskeistä on kilpailukykyisten sijaintipaikkojen osoittaminen ja kaavaratkaisujen joustavuus. Vähittäiskaupan suuryksiköitä koskeviin sisältövaatimuksiin sisältyvät tavoitteet keskusta-alueiden kaupan toimintaedellytysten turvaamisesta, kaupallisten palvelujen saavutettavuuden turvaamisesta sekä kestävästä palveluverkon kehityksestä ja sitä kautta kohtuullisista asiointimatkoista.

#### 4.2.1 Palvelutarjonnan ja palveluverkon kehitys

Asemakaavamuutos mahdollistaa kaava-alueelle päivittäistavaramyymälän ja siihen liittyviä etumyymälöitä. Asemakaavan toteutumisen myötä uusi ja pinta-alaltaan nykyistä suurempi myymälä mahdollistaa suuremman tuotevalikoiman ja parantaa sitä kautta päivittäistavara-kaupan tarjontaa Hangon keskustassa. Etumyymälät lisäävät nykytilanteessa kysyntään nähden vähäistä erikoistavaroiden ja kaupallisten palvelujen tarjontaa Hangon keskusta-alueella.

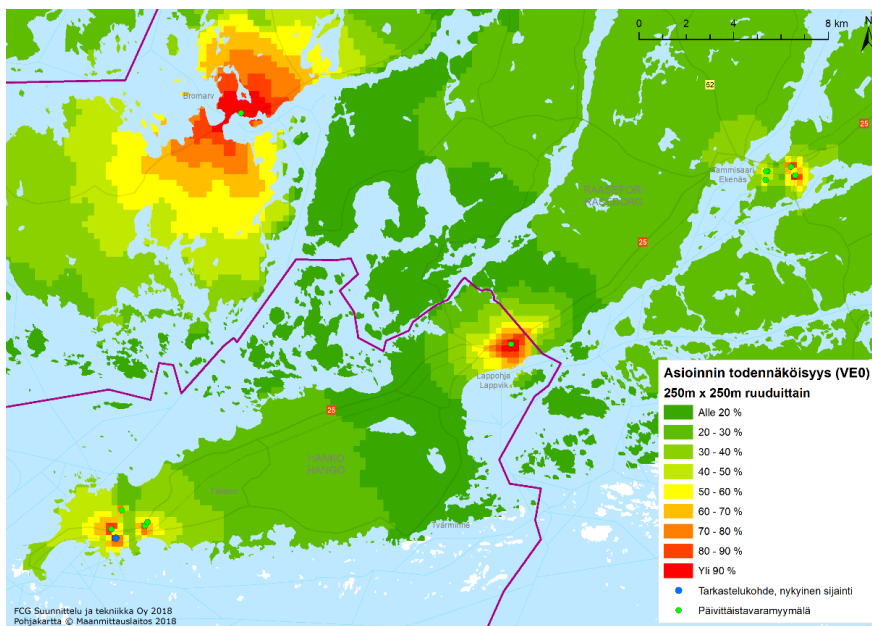
Koska kyseessä on olemassa olevan päivittäistavaramyymälän siirtyminen rautatien eteläpuolelta sen pohjoispuolelle, ei asemakaavamuutoksen toteuttaminen vaikuta päivittäistavaramyymälöiden määrään. Uuden myymälän toteutuessa nykyinen myymälä lopettaa toimintansa. Lisäksi Hangon väestön sekä vapaa-ajan asukkaiden ja matkailijoiden kysyntä ja sen kasvu mahdollistavat liiketilan lisäyksen ilman merkittäviä vaikutuksia muiden nykyisten päivittäistavaramyymälöiden toiminta- ja kehitysedellytyksiin, joten nykyinen palveluverkko säilyy.

22.1.2019

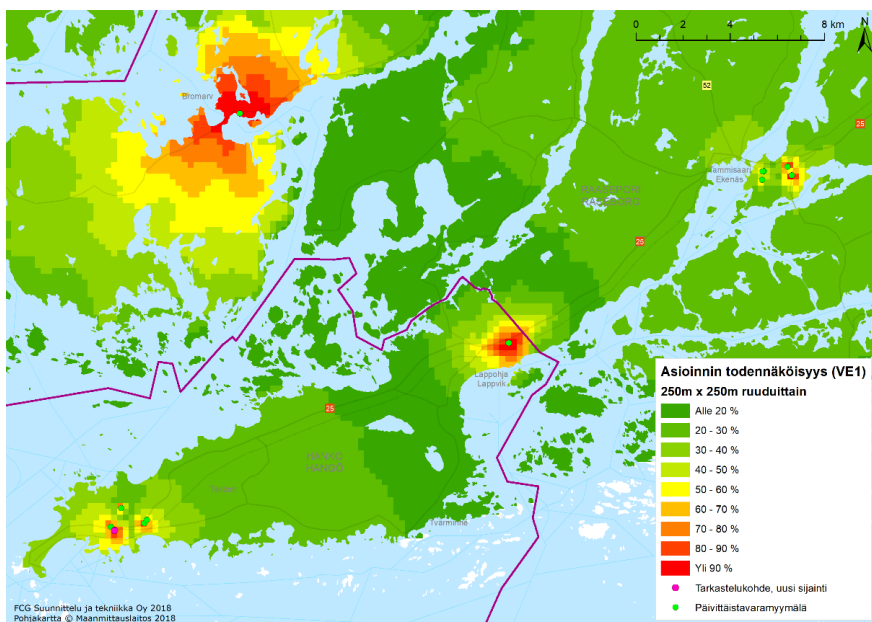
#### 4.2.2 Asioiden suuntautuminen

Päivittäistavaramyymälöihin suuntautuvaa asiointia on mallinnettu Huffin vetovoimamallin avulla. Malli arvioi todennäköisyyden (%), jolla tietyssä ruudussa asuvat henkilöt asioivat tarkasteltavina olevissa myymälöissä, kun henkilöllä on valittavanaan useita vaihtoehtoisia ja erikokoisia myymälöitä. Vetovoimamallitarkastelu on tehty nykytilanteessa sekä tilanteessa, jossa S-Market Hanko on siirtynyt radan pohjoispuolelle.

Kuvassa 16 on esitetty Hangon ja Raaseporin eteläosan päivittäistavaramyymälöiden vaikutusalueet (asioiden todennäköisyys lähimmässä myymälässä) nykytilanteessa (VE0) ja kuvassa 17 tilanteessa, jossa S-Market Hanko on siirtynyt rautatien pohjoispuolelle (VE1). Vetovoimatarkastelun mukaan S-marketin siirtymisellä rautatien pohjoispuolelle ei ole vaikutusta Lappohjan ja Raaseporin päivittäistavaramyymälöiden vaikutusalueisiin ja niihin suuntautuvaan asiointiin. Hangon keskustassa S-marketin siirtyminen rautatien pohjoispuolelle pienentää jonkin verran nykyisten myymälöiden vaikutusalueita ja niihin suuntautuvan asioiden todennäköisyyttä.



Kuva 16: Hangon ja Raaseporin eteläosan päivittäistavaramyymälöiden vaikutusalueet nykytilanteessa (VE0)



Kuva 17: Hangon ja Raaseporin eteläosan päivittäistavaramyymälöiden vaikutusalueet tilanteessa, jossa myymälä sijaitsee rautatien pohjoispuolella (VE1)



22.1.2019

#### 4.2.3 Kaupan toiminta- ja kehitysedellytykset

Kaupan toiminta- ja kehitysedellytysten kannalta on tärkeää, että kaavoituksella mahdollistetaan myymälätilojen uudistuminen ja laajentuminen sekä uuden liiketilan rakentaminen. Asemakaavamuutos mahdollistaa olemassa olevan myymälän siirtymisen rautatien eteläpuolelta sen pohjoispuolelle sekä etumyymälöiden toteuttamisen päivittäistavaramyymälän yhteyteen. Pinta-alaltaan suuremmissa ja nykyaikaisissa liiketiloissa päivittäistavaramyymälä pystyy palvelemaan asiakkaitaan nykyistä paremmin, mikä vahvistaa Hangon keskustan päivittäistavarakaupan vetovoimaa myös kokonaisuudessaan.

Hangon väestön sekä vapaa-ajan asukkaiden ja matkailijoiden kysyntä ja sen kasvu mahdollistavat olemassa olevan myymälän siirtymisen ja laajentamisen ilman merkittäviä vaikutuksia muiden Hangon keskustan **päivittäistavaramyymälöiden** toiminta- ja kehitysedellytyksiin. Uusi, pinta-alaltaan nykyistä suurempi myymälä muuttaa kuitenkin kilpailuasetelmaa ja kilpailutilannetta, erityisesti lyhyellä tähtäimellä. Asemakaavamuutoksen toteuttamisella ei ole vaikutusta Lappohjan eikä Tammisaaren ja Karjaan myymälöihin. Mahdolliset vaikutukset kohdistuvat Hangon keskustan päivittäistavaramyymälöihin. Vetovoimamallitarkastelun mukaan asiointitodennäköisyys keskustan muissa päivittäistavaramyymälöissä vähenee jonkin verran nykytilanteeseen verrattuna. Mahdollisesta asiakasmäärän ja myynnin vähenemisestä huolimatta myymälöiden toimintaedellytykset säilyvät kuitenkin hyvinä. Asiakkaille kilpailutilanteen kiristyminen voi merkitä nykyistä alempia hintoja.

**Erikoiskaupassa ja kaupallisissa palveluissa** asemakaavamuutoksen vaikutusten määrä ja kohdistuminen ovat riippuvaisia siitä, minkä toimialan palveluja S-marketin etumyymälöihin sijoituu. Etumyymälöiden toimialasta ei ole tällä hetkellä tietoa, mutta mikäli etumyymälät toimivat sellaisilla toimialoilla, joita Hangon keskustassa ei tällä hetkellä ole, ei niillä ole haitallisia vaikutuksia Hangon erikoiskaupan toiminta- ja kehitysedellytyksiin. Mahdolliset asiointivirtojen muutokset voivat vähentää asiakasmääriä Hangon ydinkeskustassa, erityisesti matkailusesongin aikana. Mikäli matkailijat kokevat etäisyyden esim. Itäsatamasta S-marketin uuteen myymälään liian pitkäksi tai hankalaksi, voivat asiointivirrat ydinkeskustassa vähentyä. Toisaalta asiointivirtojen vähenemiseen vaikuttavat monet muutkin tekijät. Merkittävä vaikutus asiointivirtoihin on ollut jo aiemmin Alkon siirtymisellä rautatien pohjoispuolelle sekä esim. Nordean, Kelan ja poliisin toimipisteiden lopettamisella.

#### 4.2.4 Ydinkeskustan yrittäjien ja muiden tahojen arviot vaikutuksista

Työn yhteydessä selvitettiin Elävä Hanko ry:n ja Hanko City Shopkeepers ry:n näkemyksiä päivittäistavaramyymälän siirtymisen vaikutuksista. Elävä Hanko ry:ltä saatiin arviot puheenjohtajalta ja yhdeltä jäsenyritykseltä (kaksi henkilöä). Hanko City Shopkeepers ry:ltä saatiin jäsenyritysten arvio yhteisesti varapuheenjohtajan välityksellä (noin 20 Hangossa ympärivuotisesti toimivaa yrittäjästä). Lisäksi työn yhteydessä haastateltiin Hangon kaupungin ympäristölautakunnan puheenjohtaja ja varapuheenjohtaja sekä kaupunginjohtaja.

Seuraavaan taulukkoon on koottu esiin tulleet kielteiset ja myönteiset vaikutukset erikseen ydinkeskustan yrittäjien (Elävä Hanko ry ja Hanko City Shopkeepers ry) ja muiden vastaajien osalta.

*Taulukko 10. Ydinkeskustan yrittäjien ja muiden tahojen arviot vaikutuksista*

Haastatellut henkilöt (3 henkilöä)	
Kielteiset vaikutukset	Myönteiset vaikutukset
<ul style="list-style-type: none"> <li>Rautatien eteläpuolelle ei jää ruokakauppaa, jos ei perusteta pientä myymälää</li> <li>Matkailijat/veneilijät joutuvat kävelemään nykyistä pidemmän matkan ruokakauppaan ja Alkoon</li> <li>Satamaan ajavat rekkojen kuljettajat käyvät nyt kävellen ruokakaupassa, uudessa tilanteessa ajavat autolla ruokakauppaan, jolloin rekkaliikenne voi lisääntyä rautatien pohjoispuolella</li> <li>Ydinkeskustan asiakasvirrat vähenevät ja erikoisliikkeiden toimintaedellytykset heikkenevät</li> <li>Kaupallinen keskusta hajautuu laajemmalle alueelle</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Päivittäistavarakaupan kilpailu lisääntyy (nykyisin vain K-supermarket ja Lidl kilpailukykyisiä)</li> <li>S-market saa uudenaikaiset liiketilat ahtaiden ja vanhanaikaisten tilojen sijaan sekä suuremman ja toimivamman pysäköintialueen</li> <li>Rautatien pohjoispuolinen alue kehittyy</li> <li>Käyttämättömän rakennuksen (TB) purkaminen</li> <li>Työllisyys lisääntyy</li> <li>Iso investointi lisää kaupungin vetovoimaa</li> </ul>

22.1.2019

Elävä Hanko ry ja Hanko City Shopkeepers ry	
Kielteiset vaikutukset	Myönteiset vaikutukset
<ul style="list-style-type: none"> <li>Rautatien eteläpuolelle ei jää ruokakauppaa</li> <li>Matkailijat/veneilijät joutuvat kävelemään pitemmän matkan ruokakauppaan ja Alkoon, jolloin uhkana on veneilijöiden siirtyminen muihin satamiin</li> <li>Rautatien eteläpuolella asuvien hankolaisten ostosmatkat pitenevät, ja erityisesti vanhusten ja liikuntarajoitteisten ostosmatkat hankaloituvat</li> <li>Ydinkeskustan / kävelykadun asiakasvirrat vähenevät ja erikoisliikkeiden toimintaedellytykset heikkenevät</li> <li>Hankolaiset eivät tulisi yhtä usein kävelykadulle</li> <li>Ydinkeskusta näivetty palvelujen hajaantumisen ja päivittäistavarakaupan loppumisen seurauksena</li> <li>Kaksi suurehkoa liiketilaa jää tyhjilleen</li> <li>Kauppioiden järjestämät tapahtumat vähenevät toimintaedellytysten heikentyessä</li> <li>Rautatieasema jää piiloon ruman market-rakennuksen taakse</li> <li>Puistoalueen tuhoutuminen heikentää rautatien pohjoispuolen viihtyisyyttä, mikä on ristiriidassa Hangon kaupunkipuisto-imagon kanssa</li> <li>Liikenneturvallisuuden heikkeneminen, jos S-market lisää liikennemääriä jo nykyisin hankalassa liikenteen solmukohdassa</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Päivittäistavarakaupan kilpailu lisääntyy</li> <li>Kiristynyt kilpailu voi alentaa hintoja väliaikaisesti</li> <li>Päivittäistavarakaupan pinta-ala ja tarjonta lisääntyvät</li> </ul>

### 4.3 Vaikutukset yhdyskuntarakenteen kehitykseen

Arvioitaessa asemakaavamuutoksen vaikutuksia yhdyskuntarakenteen kehitykseen korostuvat valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet sekä asemakaavan sisältövaatimukset edellytyksistä terveelliselle, turvallisuudelle ja viihtyisälle elinympäristölle, palvelujen alueelliselle saatavuudelle ja liikenteen järjestämiselle. Arvioinnissa korostuvat myös maankäyttö- ja rakennuslain vähittäiskaupan suuryksiköitä koskevat erityiset sisältövaatimukset, joissa korostuvat keskusta-alueen kaupan kehitys, kaupallisten palvelujen saavutettavuus sekä kestävä palveluverkon kehitys ja sitä kautta asiointimatkojen pituus.

#### 4.3.1 Sijainti yhdyskuntarakenteessa

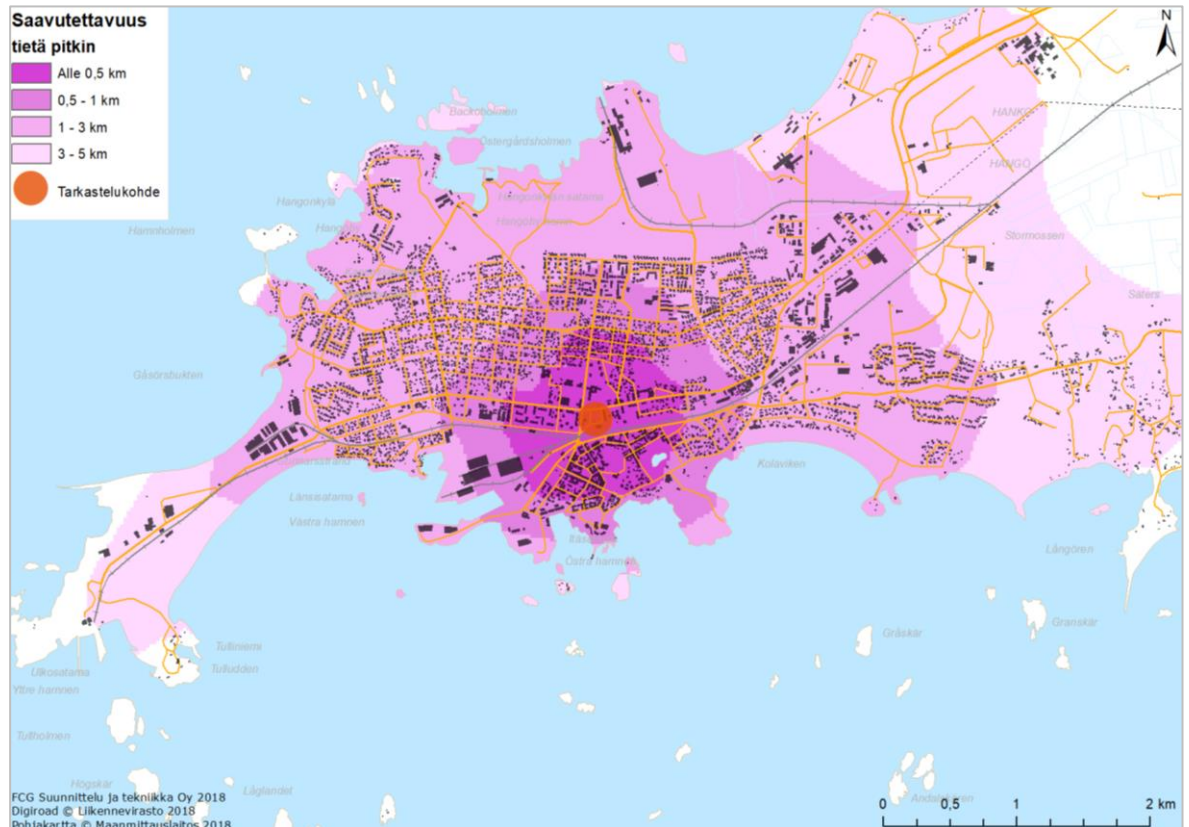
Asemakaava-alue sijaitsee Uudenmaan maakuntakaavassa ja Hangon kantakaupungin yleiskaavassa osoitetulla keskustatoimintojen alueella. Kaava-alueen sijaintia suhteessa lähialueen väestöön ja työpaikkoihin on tarkasteltu tieverkkoa pitkin laskettujen etäisyysvyöhykkeiden avulla (kuva 18). Vuoden 2015 lopussa asukasmäärä alle puolen kilometrin etäisyydellä oli noin 1 900 asukasta, alle 1 kilometrin etäisyydellä oli noin 3 270 asukasta, alle 3 kilometrin etäisyydellä noin 7 520 asukasta ja alle 5 kilometrin etäisyydellä noin 7 830 asukasta. Vuoden 2014 lopussa työpaikkamäärä oli alle puolen kilometrin etäisyydellä noin 870 työpaikkaa, alle 1 kilometrin etäisyydellä oli noin 1 040 työpaikkaa, alle 3 kilometrin etäisyydellä noin 2 090 työpaikkaa ja alle 5 kilometrin etäisyydellä noin 2 487 työpaikkaa.

Asemakaava-alue sijaitsee keskeisesti suhteessa olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen sekä asunto- ja työpaikka-alueisiin. Lähiasutuksen suuri määrä ja sijainti Hangon keskeisten liikenneväylien risteyksessä mahdollistavat päivittäistavaramyymälän hyvän saavutettavuuden. Hankolaisten asiointimatkan pituus säilyy kohtuullisena myös uudessa sijainnissa.

*Taulukko 11. Asemakaava-alueen etäisyysvyöhykkeiden väestömäärä 2015 ja työpaikkamäärä 2014 (Tilastokeskus)*

Etäisyysvyöhyke	Väestö 2015	Osuus Hangon väestöstä	Työpaikat 2014	Osuus Hangon työpaikoista
0-0,5 kilometriä	1 902	21 %	869	24 %
0-1 kilometriä	3 172	36 %	1 045	29 %
0-3 kilometriä	7 520	85 %	2 091	58 %
0-5 kilometriä	7 835	88 %	2 487	68 %

22.1.2019



Kuva 18: Uuden myymälän etäisyysvyöhykkeet tieverkkoa pitkin laskettuna

#### 4.3.2 Yhdyskuntarakenteen kehitys

Asemakaava-alue sijaitsee olemassa olevassa yhdyskuntarakenteessa Hangon keskustassa, joten alueelle sijoittuvalla päivittäistavaramyymälällä ei ole yhdyskuntarakennetta hajauttavaa vaikutusta. Uusi myymälä sijoittuu Hangon kantakaupungin yleiskaavassa osoitetulle keskustatoimintojen alueelle ja vahvistaa Hangon keskustan vetovoimaa kaupan sijaintipaikkana maankäyttö- ja rakennuslain tavoitteiden mukaisesti.

Asemakaava-alueelle sijoittuva päivittäistavaramyymälä on hyvin saavutettavissa. Suurin osa Hangon vakituisista asukkaista asuu rautatien pohjoispuolella, joten uusi sijainti on asukkaiden näkökulmasta nykyistä sijaintia helpommin saavutettavissa. Lähiasutuksen suuri määrä mahdollistaa asiointin kävellen ja pyöräillen nykyistä suuremmalle osalle hankolaisista. Vuoden 2015 lopussa asukasmäärä alle puolen kilometrin etäisyydellä oli noin 1 900 asukasta, alle 1 kilometrin etäisyydellä noin 3 270 asukasta ja alle 3 kilometrin etäisyydellä noin 7 520 asukasta, joka oli noin 85 % Hangon asukkaista.

#### 4.3.3 Hangon keskustan kehitys

Hangon keskustan kaupallisen vetovoiman säilyttäminen ja vahvistaminen edellyttää nykyisten myymälöiden jatkuvaa uudistumista ja myös uuden liiketilan rakentamista. Mikäli myymälätiloja ei uudisteta uhkana on, että Hangon vetovoima suhteessa Tammisaaren ja Karjaan keskuksiin heikenee. Asemakaavoituksella tulee turvata nykyisten kaupan yksiköiden kehitys- ja laajennusmahdollisuudet, mutta samalla mahdollistaa myös uusien kaupan toimijoiden sijoittuminen. Myymäläkannan uudistuminen vahvistaa Hangon keskustan kaupallista vetovoimaa paitsi asukkaiden myös vapaa-ajan asukkaiden ja matkailijoiden näkökulmasta.

Hangon keskustan alueella päivittäistavaramyymälän siirtyminen rautatien pohjoispuolelle siirtää kaupallista painopistettä ydinkeskustasta market-alueelle. Vaikka Hangon asukkaiden, vapaa-ajan asukkaiden ja matkailijoiden kysyntä mahdollistaa liiketilan nettolisäyksen, voi myymälän siirtyminen erityisesti yhdessä Tokmannin siirtymisen kanssa vähentää asiakasvirtoja Hangon ydinkeskustassa ja heikentää sitä kautta ydinkeskustassa toimivien yritysten toiminta- ja kehitysedellytyksiä.

22.1.2019

Ydinkeskustan kehityksen näkökulmasta on tärkeää, että S-marketin ja Tokmannin nykyisiin tiloihin saadaan uutta kaupallista toimintaa. Toisaalta on hyvä muistaa, että S-market ja Tokmanni toimivat tällä hetkellä vanhoissa ja huonokuntoisissa tiloissa eikä niillä ole nykyisellä paikalla laajennusmahdollisuuksia. Asiakkaiden näkökulmasta ahdas alue vaikuttaa myös palvelujen saavutettavuuteen kielteisesti.

Hangon ydinkeskustan kaupallinen vetovoima ja elävyys ovat riippuvaisia kaupallisten ja kulttuuristen palvelujen tarjonnan monipuolisuudesta. Ydinkeskustan kaupallisten palvelujen toiminta- ja kehitysedellytyksiin vaikuttavat hyvin monet tekijät, kuten liikenne- ja pysäköintijärjestelyt, fyysinen ympäristö, tarjonnan monipuolisuus sekä liikkeiden ja palveluiden vetovoima ja aukioloajat. Vaikka S-market ja Tokmanni toimisivat nykyisillä paikoilla, olisi kaupungin, yrittäjien, kiinteistöomistajien ja muiden toimijoiden joka tapauksessa huolehdittava ydinkeskustan jatkuvasta kehittämisestä.

#### 4.4 Vaikutukset kaupallisten palvelujen saavutettavuuteen

Kaupallisten palveluiden saavutettavuutta voidaan tarkastella sekä etäisyytenä myymälään (fyysinen saavutettavuus) että koettuna saavutettavuutena. Koettu saavutettavuus on vaiva, jonka asiakas kokee tavaroiden ja palvelujen hankkimisesta. Jos tavarain tai palvelun hankkiminen aiheuttaa paljon vaivaa, on saavutettavuus huono ja jos tavaroiden hankkiminen aiheuttaa vähän tai ei lainkaan vaivaa, on saavutettavuus hyvä (Spåre ja Pulkkinen 1997).

Saavutettavuuden tarkastelu painottuu yleensä päivittäistavarakauppaan ja fyysisen saavutettavuuden tarkasteluun. Erikoiskaupassa ja kaupallisissa palveluissa fyysinen saavutettavuus ei ole samalla tavalla keskeinen kuin päivittäistavarakaupassa, koska niissä asioidaan harvemmin. Erikoiskaupan ja kaupallisten palveluiden näkökulmasta fyysisistä saavutettavuutta tärkeämpää on koettu saavutettavuus, johon vaikuttavat muun muassa palvelutarjonnan monipuolisuus, valintamahdollisuudet, myymälöiden tuotevalikoima, laatu ja hintataso, asiointin helppous sekä koko asiointimatkan sujuvuus.

Arvioitaessa asemakaavamuutoksen vaikutuksia kaupan palvelujen saavutettavuuteen korostuvat asemakaavan sisältövaatimuksista erityisesti palvelujen alueellista saatavuutta koskeva tavoite. Maankäyttö- ja rakennuslain vähittäiskaupan suuryksiköitä koskevista sisältövaatimuksista korostuvat tavoitteet, joiden mukaan palveluiden on mahdollisuuksien mukaan oltava saavutettavissa kaikilla kulkumuodoilla ja joiden mukaan suunnitellun maankäytön on edistettävä sellaisen palveluverkon kehitystä, jossa asiointimatkojen pituudet ovat kohtuulliset ja liikenteestä aiheutuvat haitat mahdollisimman vähäiset.

##### 4.4.1 Kaupallisten palvelujen koettu saavutettavuus

Asemakaavamuutos mahdollistaa olemassa olevan päivittäistavaramyymälän siirtymisen uudenlaiseen ja pinta-alaltaan jonkin verran nykyistä suurempiin liiketiloihin. Tämä mahdollistaa tuotevalikoiman laajentamisen, mikä parantaa palvelutarjontaa ja sitä kautta asiakkaiden koettua saavutettavuutta. Myymälän yhteyteen sijoittuvat etumyymälät lisäävät erikoistavaroiden ja kaupallisten palvelujen palvelutarjontaa ja koettua saavutettavuutta.

Palvelutarjonnan lisäksi koettuun saavutettavuuteen vaikuttaa myös esimerkiksi asiointin helppous. Helppoutta voi olla asiakkaasta ja tilanteesta riippuen palvelujen saavutettavuus eri kulkumuodoilla, ostostenteon nopeus ja sujuvuus tai pysäköinnin helppous. Helppoutta voi olla myös lyhyt asiointimatka tai kaikkien palveluiden saaminen samasta paikasta.

##### 4.4.2 Saavutettavuus eri kulkumuodoilla

###### ***Etäisyys lähimpään myymälään***

Hangon asukkaiden keskimääräinen asiointimatkan pituus lähimpään päivittäistavaramyymälään on tällä hetkellä noin 3 kilometriä. Keskimääräinen asiointimatkan pituus on sama myös tilanteessa, jossa päivittäistavaramyymälä toimii rautatien pohjoispuolella ja nykyinen myymälä on lopettanut. Myymälän siirtymisellä rautatien pohjoispuolelle ei näin ollen ole vaikutusta hankolaisten keskimääräisen asiointimatkan pituuteen.

22.1.2019

### **Saavutettavuus henkilöautolla**

Asemakaavamuuotosalue on henkilöautolla hyvin saavutettavissa eri puolilta Hangoa. Alue on liikenteellisesti yksi Hangon tärkeimmistä risteyskohdista. Esplanaadin ja Halmstadinkadun risteys sitoo Hangon radan etelä- ja pohjoispuoleiset alueet toisiinsa. Asemakaava-alueelle sijoittuvan päivittäistavaramyymälän saavutettavuutta henkilöautolla on tarkasteltu tie- ja katuverkkoa pitkin laskettujen saavutettavuusvyöhykkeiden avulla. Alle 3 kilometrin etäisyydellä asui noin 7 520 asukasta (85 % Hangon väestöstä) ja alle 5 kilometrin etäisyydellä noin 7 830 asukasta (88 %) vuonna 2015. (ks. kuva 16)

Alustavan asemakaavaluonnoksen laadinnan yhteydessä suoritettuna liikennemallinnuksen mukaan päivittäistavaramyymälän sijoittuminen asemakaava-alueelle ei aiheuta katuverkolle merkittäviä jonoja. Liittymien palvelutaso säilyy erittäin hyvänä (luokka A). Liikennemallinnuksessa on tarkasteltu Esplanaadin ja Halmstadinkadun liittymän toimivuutta kahdessa vaihtoehdoisessa tilanteessa: nykyisillä järjestelyillä ja tilanteessa, jossa liittymään toteutetaan kiertoliittymä. Liittymän liikenteellisessä toimivuudessa ei ole merkittävää eroa vaihtoehtojen välillä, mutta liikenneturvallisuuden kannalta kiertoliittymä on kuitenkin todettu paremmaksi vaihtoehdoksi.

Asemakaavamuuotos mahdollistaa olemassa olevan päivittäistavaramyymälän pysäköintialuetta huomattavasti väljemmän pysäköintialueen, mikä parantaa pysäköinnin sujuvuutta ja sitä kautta myös asiakkaiden koettua saavutettavuutta.

### **Saavutettavuus kävelen ja pyöräillen**

Asemakaavamuuotosalueen lähiasutuksen suuri määrä luo edellytykset kävelen ja pyöräillen tapahtuvalle asiointille. Noin 36 % Hangon väestöstä asuu kävelyetäisyydellä (< 1 km) ja noin 85 % pyöräilyetäisyydellä (< 3 km) asemakaavamuuotoksen mahdollistamasta päivittäistavaramyymälästä. Rautatien ylitys ja huonot etelä-pohjoisuuntaiset kävely- ja pyöräily-yhteydet hankaloittavat kuitenkin asiointia rautatien eteläpuolisilta alueilta. Koska Hangon matkailijat ovat pääosin veneilijöitä, jotka liikkuvat kävelen, huonot yhteydet vaikuttavat erityisesti matkailijoiden asiointiin. Rautatien alikulkutunneli Kadermonkadulta Puistokadulle parantaa jonkin verran kävely- ja pyöräily-yhteyksiä rautatien etelä- ja pohjoispuolisten alueiden välillä.

### **Saavutettavuus joukkoliikenteellä**

Kävelen ja pyöräillen sekä henkilöautolla tapahtuvan asiointin lisäksi asemakaavamuuotoksen mahdollistama päivittäistavaramyymälä ja etumyymälät ovat saavutettavissa myös joukkoliikenteellä. Rautatieasema, linja-autoasema ja taksiasema sijaitsevat asemakaavamuuotoksen mahdollistaman päivittäistavaramyymälän vieressä. Joukkoliikenne perustuu Hangossa vakio- ja pikavuoroliikenteeseen. Niiden lisäksi on käytettävissä junavuorot Karjaalle.

## **4.5 Muut vaikutukset**

### **Toimivan kilpailun edistäminen**

Maankäyttö- ja rakennuslakiin 1.4.2015 tulleen muutoksen myötä kilpailun toimivuuden edistämisen näkökulman tulee olla mukana alueidenkäytön suunnittelun tavoitteissa ja vaikutusten arvioinnissa kaikilla kaavatasoilla. Myös 1.5.2017 voimaan tullessa maankäyttö- ja rakennuslain muutoksessa kaupan sijainninhajausta koskevien lakipykälien muuttamisen perusteluina esitettiin elinkeinoelämän toimintaedellytysten parantaminen ja toimivan kilpailun kehittymisen edistäminen.

Käytännössä kilpailun toimivuuden edistäminen merkitsee sitä, että kaupalle osoitetaan riittävästi sijaintipaikkoja olemassa olevaan tai suunniteltuun yhdyskuntarakenteeseen tukeutuen ja että myös uusilla toimijoilla on edellytykset sijoittua kilpailukykyisille liikepaikoille. Asemakaavan muutos mahdollistaa päivittäistavaramyymälän siirtymisen rautatien pohjoispuolelle ja etumyymälöiden sijoittumisen alueelle, mikä osaltaan edistää toimivan kilpailun toteutumista.

22.1.2019

### **Työllisyysvaikutukset**

Asemakaavamuutoksen mahdollistama liikerakentaminen vaikuttaa monella tavalla vaikutusalueen työllisyyteen. Välittömien työllisyysvaikutusten lisäksi syntyy välillisiä työllisyysvaikutuksia, kun sekä rakennus- että toimintavaiheessa käytetään muiden toimialojen tuottamia välituotteita ja palveluja. Asemakaavamuutoksen mahdollistaman liikerakentamisen välittömiä ja välillisiä työllisyysvaikutuksia voidaan karkealla tasolla arvioida Hangon eri toimialojen toteutuneen liikevaihdon ja henkilöstömäärän sekä Tilastokeskuksen panos-tuotos -malliin perustuvien työpanoskertoimien avulla.

Rakentamisvaiheen työllisyysvaikutus on arvioitu myymälärakennuksen alustavien rakentamiskustannusten, Tilastokeskuksen toimipaikkarekisterin mukaisen Hangon rakentamisen toimialan liikevaihdon ja henkilöstömäärän sekä työpanoskertoimien avulla. Mikäli myymälärakennus toteutuu alustavien suunnitelmien mukaisena, sen rakentamisen aikainen työllisyysvaikutus on yhteensä noin **41 henkilötyövuotta/rakennusaika**, josta noin 24 henkilötyövuotta on välittömiä vaikutuksia rakentamisen toimialalla ja noin 17 henkilötyövuotta välillisiä vaikutuksia muilla toimialoilla.

Toimintavaiheen työllisyysvaikutus on arvioitu alustavien suunnitelmien mukaisen myyntipintalan ja liikevaihtoarvion, Tilastokeskuksen toimipaikkarekisterin mukaisen Hangon vähittäiskaupan liikevaihdon ja henkilöstömäärän sekä työpanoskertoimien avulla. Mikäli myymälärakennus toteutuu alustavien suunnitelmien mukaisena, on toimintavaiheen työllisyysvaikutus vuositasona yhteensä noin 32 henkilötyövuotta/vuosi, josta noin 26 henkilötyövuotta on välittömiä vaikutuksia vähittäiskaupan ja kaupallisten palvelujen toimialoilla ja noin 6 henkilötyövuotta välillisiä vaikutuksia muilla toimialoilla. Päivittäistavaramyymälän siirtyessä rautatien pohjoispuolelle nykyinen myymälä suljetaan, jolloin työllisyysvaikutuksen **nettolisäys on noin 21 henkilötyövuotta/vuosi**, josta noin 17 henkilötyövuotta on välittömiä vaikutuksia vähittäiskaupan ja kaupallisten palvelujen toimialoilla ja noin 4 henkilötyövuotta välillisiä vaikutuksia muilla toimialoilla. Uuden päivittäistavaramyymälän työllisyysvaikutus on arviolta noin kaksinkertainen nykyiseen myymälään verrattuna.

## **4.6 Yhteenveto: vaikutusten arvioinnin keskeiset tulokset**

### ***Vaikutukset kauppaan ja palvelurakenteeseen***

- Olemassa olevaa myymälää pinta-alaltaan suurempi päivittäistavaramyymälä mahdollistaa laajemman tuotevalikoiman ja parantaa sitä kautta päivittäistavarakaupan tarjontaa. Etumyymälät lisäävät erikoistavaroiden ja kaupallisten palvelujen tarjontaa. Palvelutarjonnan lisääntyminen vahvistaa Hangon kaupallista vetovoimaa.
- Koska kyseessä on olemassa olevan myymälän siirtyminen, eikä odotettavissa ole päivittäistavaramyymälöiden lakkauttamisia, nykyinen päivittäistavarakaupan palveluverkko säilyy.
- Vetovoimataarkastelun mukaan myymälän siirtymisellä rautatien pohjoispuolelle ei ole vaikutusta Lappohjan, Tammisaaren ja Karjaan päivittäistavaramyymälöiden vaikutusalueisiin. Hangon keskustassa myymälän siirtyminen rautatien pohjoispuolelle pienentää jonkin verran olemassa oleviin päivittäistavaramyymälöihin suuntautuvan asiointin todennäköisyyttä.
- Mahdolliset asiointivirtojen muutokset voivat vähentää asiakasmääriä Hangon ydinkeskustassa, mikäli esimerkiksi matkailijat kokevat etäisyyden rautatien pohjoispuolella sijaitseviin myymälöihin liian pitkäksi tai hankalaksi. Toisaalta asiointivirrat ovat vähentyneet jo viime vuosina Alkon siirryttyä rautatien pohjoispuolelle ja esimerkiksi Nordean, Kelan ja poliisin toimipisteiden lopetettua. Lisäksi asiointin suuntautumiseen vaikuttavat myös monet muutkin tekijät, kuten keskustan viihtyisyys, palvelutarjonnan ja myymälöiden vetovoima jne.
- Vaikutukset Hangon ydinkeskustan erikoiskauppaan ja kaupallisiin palveluihin ovat riippuvaisia etumyymälöiden toimialasta. Mikäli etumyymälät toimivat sellaisilla toimialoilla, jotka eivät kilpaile Hangon keskustassa tällä hetkellä toimivien myymälöiden kanssa, ei niillä ole haitallisia vaikutuksia erikoiskaupan toiminta- ja kehitysedellytyksiin.

### ***Vaikutukset yhdyskuntarakenteen kehitykseen***

- Asemakaava-alue sijaitsee olemassa olevassa yhdyskuntarakenteessa Hangon keskustassa, joten alueelle sijoittuvalla päivittäistavaramyymälällä ei ole yhdyskuntarakennetta hajauttavaa vaikutusta. Palvelutarjonnan paraneminen vahvistaa Hangon keskustan vetovoimaa kaupan sijaintipaikkana maankäyttö- ja rakennuslain tavoitteiden mukaisesti.



22.1.2019

---

- Lähiasutuksen suuri määrä mahdollistaa asioinnin kävellen ja pyöräillen nykyistä suuremmalle osalle hankolaisia. Vuoden 2015 lopussa asukasmäärä alle 3 kilometrin etäisyydellä oli noin 7 520 asukasta, joka oli noin 85 % Hangon asukkaista. Sijainti Hangon keskeisten liikenneväylien risteyksessä mahdollistaa hyvän saavutettavuuden myös kauempaa eri puolilta Hankoa.
- Hangon keskustan kaupallisen vetovoiman säilyttäminen ja vahvistaminen edellyttää nykyisten myymälöiden jatkuvaa uudistumista ja myös uuden liiketilan rakentamista. Hangon keskustan alueella päivittäistavaramyymälän siirtyminen rautatien pohjoispuolelle siirtää kaupallista painopistettä ydinkeskustasta market-alueelle.
- S-marketin siirtyminen erityisesti yhdessä Tokmannin siirtymisen kanssa voi vähentää asiakasvirtoja Hangon ydinkeskustassa. Haitallisten vaikutusten minimoimiseksi on tärkeää, että S-marketin ja Tokmannin nykyisiin tiloihin tai niiden tilalle rakennettaviin uusiin tiloihin saadaan uutta kaupallista toimintaa. Lisäksi S-marketin yhteyteen sijoittuvien etumyymälöiden tulisi toimia sellaisilla toimialoilla, jotka eivät kilpaile Hangon ydinkeskustassa toimivien yritysten kanssa.

#### ***Vaikutukset palvelujen saavutettavuuteen***

- Olemassa olevan päivittäistavaramyymälän siirtyminen uudenaikaisiin ja pinta-alaltaan jonkin verran nykyistä suurempiin liiketiloihin mahdollistaa tuotevalikoiman laajentamisen ja etumyymälöiden sijoittumisen myymälän yhteyteen, mikä parantaa palvelutarjontaa ja sitä kautta asiakkaiden koettua saavutettavuutta. Myös nykyistä väljempi pysäköintialue parantaa asiakkaiden koettua saavutettavuutta.
- Myymälän siirtymisellä ei ole vaikutusta hankolaisten keskimääräisen asiointimatkan pituuteen päivittäistavarakaupassa. Hangon asukkaiden keskimääräinen matka lähimpään päivittäistavaramyymälään on sekä nykytilanteessa että myymälän siirtymisen jälkeen noin 3,1 kilometriä.
- Asemakaavamuutoksen mahdollistama päivittäistavaramyymälä on saavutettavissa kaikilla kulkumuodoilla.
- Lähiasutuksen suuri määrä luo edellytykset kävellen ja pyöräillen tapahtuvalle asioinnille. Noin 36 % Hangon väestöstä asuu kävelyetäisyydellä (<1 km) ja noin 85 % pyöräilyetäisyydellä (<3 km) asemakaavamuutoksen mahdollistamasta päivittäistavaramyymälästä.
- Etelä-pohjoissuuntaiset kävely- ja pyöräilyreitit ovat kuitenkin puutteellisia, mikä hankaloittaa asiointia kävellen ja pyöräillen rautatien eteläpuolella asuvien ja erityisesti matkailijoiden näkökulmasta.

#### ***Muut vaikutukset***

- Päivittäistavaramyymälän siirtymisen mahdollistaminen parantaa elinkeinoelämän toimintaedellytyksiä ja edistää toimivan kilpailun toteutumista.
- Uuden myymälän rakentaminen työllistää rakennusvaiheessa noin 41 htv/rakennusaika, josta noin 24 htv on välittömiä vaikutuksia rakentamisen toimialalla ja noin 17 htv välillisiä vaikutuksia muilla toimialoilla.
- Toimintavaiheessa uuden päivittäistavaramyymälän ja sen etumyymälöiden suora työllisyysvaikutus on vähittäiskaupan ja kaupallisten palvelujen toimialoilla noin 26 htv/vuosi ja välillinen vaikutus muilla toimialoilla noin 6 htv/vuosi.
- Uuden myymälän työllisyysvaikutus on noin kaksinkertainen nykyiseen myymälään verrattuna. Etumyymälöiden työllisyysvaikutusten on oletettu olevan kokonaan uusia työpaikkoja, joten työllisyyden nettolisäys on vähittäiskaupan ja kaupallisten palvelujen toimialoilla noin 17 htv/vuosi ja välillisesti muilla toimialoilla noin 4 htv/vuosi.

22.1.2019

**Yhteenveto keskeisistä vaikutuksista**

Myymän siirtyminen rautatien pohjoispuolelle	Myönteiset vaikutukset	Uhat ja kielteiset vaikutukset
<b>KAUPPA JA PALVELURAKENNE</b>		
<b>Palvelutarjonnan ja palveluverkon kehitys</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Pinta-alaltaan nykyistä suurempi myymälä ja sen yhteyteen tulevat etumyymälät parantavat kaupallista palvelutarjontaa, mikä vahvistaa Hangon keskustan kaupallista vetovoimaa.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Ydinkeskustan palvelutarjonta vähenee nykyisen päivittäistavaramyymälän ja Tokmannin tilojen jäädessä tyhjilleen.</li> <li>Rautatien eteläpuolelle ei jää päivittäistavaramyymälää</li> </ul>
<b>Asiain suuntautuminen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Pinta-alaltaan ja tuotevalikoimaltaan nykyistä suurempi ja uudenaikaisissa tiloissa toimiva päivittäistavaramyymälä pystyy palvelemaan paremmin asiakkaita ja voi houkutella myös uusia asiakkaita.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Myymän siirtyminen ja laajeneminen pienentävät jonkin verran muihin päivittäistavaramyymälöihin suuntautuvan asiain toimintaedellytykset säilyvät kuitenkin hyvinä.</li> <li>Asiointivirrat Hangon ydinkeskustassa voivat vähentyä.</li> </ul>
<b>Kauppan toiminta- ja kehitysedellytykset</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Uusi päivittäistavaramyymälä vastaa Hangon väestön, vapaaajan asukkaiden ja matkailijoiden nykyiseen ja tulevaan kysyntään.</li> <li>Kiristynvä kilpailu voi alentaa väliaikaisesti päivittäistavaroiden hintaa.</li> <li>Iso investointi lisää Hangon vetovoimaa kaupan sijaintipaikana.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Mahdolliset asiointivirtojen muutokset voivat heikentää Hangon ydinkeskustan erikoisliikkeiden asiakasmääriä, mikäli etumyymälät toimivat samoilla toimialoilla kuin keskustan erikoisliikkeet.</li> <li>Vaikutukset ydinkeskustan erikoiskauppaan ja kaupallisiin palveluihin ovat riippuvaisia etumyymälöiden toimialasta.</li> </ul>
<b>YHDYSKUNTARAKENTEEN KEHITYS</b>		
<b>Yhdyskuntarakenteen kehitys</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Asemakaava-alue sijaitsee keskeisesti suhteessa väestö- ja työpaikkakeskittymiin</li> <li>Päivittäistavaramyymälän sijoittumisella asemakaava-alueelle ei ole yhdyskuntarakennetta hajuttavaa vaikutusta</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Päivittäistavaramyymälän siirtyminen rautatien pohjoispuolelle siirtää kaupallista painopistettä ydinkeskustasta market-alueelle.</li> </ul>
<b>Hangon keskustan kehitys</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Myymäkannan uudistuminen vahvistaa Hangon keskustan kaupallista vetovoimaa suhteessa Tammisaareen ja Karjaaseen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Päivittäistavaramyymälän siirtyminen erityisesti yhdessä Tokmannin siirtymisen kanssa voi vähentää asiakasvirtoja Hangon ydinkeskustan alueella.</li> <li>Nykyisten myymälöiden jääminen tyhjilleen heikentää ydinkeskustan viihtyisyyttä.</li> <li>Haitallisten vaikutusten minimoimiseksi tyhjiksi jääviin tiloihin tulisi saada uutta kaupallista toimintaa.</li> </ul>

22.1.2019

Mymälän siirtyminen rautatien pohjoispuolelle	Myönteiset vaikutukset	Uhat ja kielteiset vaikutukset
<b>PALVELUJEN SAAVUTETTAVUUS</b>		
<b>Koettu saavutettavuus</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Tuotevalikoiman laajentuminen ja etumyymälöiden sijoittuminen parantavat palvelutarjontaa ja sitä kautta palvelujen koettua saavutettavuutta.</li> <li>Nykyaikaiset liiketilat lisäävät asiakkaiden viihtyisyyttä ja parantavat sitä kautta palvelujen koettua saavutettavuutta</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Veneilijöiden (liikkuvat kävelen) näkökulmasta asiointimatkan piteneminen voi heikentää koettua saavutettavuutta.</li> </ul>
<b>Saavutettavuus eri kulkumuodoilla</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Sijainti yhdessä Hangon tärkeimmistä risteyskohdista sekä toimivat liikenne- ja pysäköintijärjestelyt parantavat päivittäistavaramyymälän saavutettavuutta.</li> <li>Asemakaavamuutoksen mahdollistama päivittäistavaramyymälä on saavutettavissa myös kävelen ja pyöräillen sekä julkisella liikenteellä.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Puutteelliset jalankulku- ja pyöräily-yhteydet rautatien eteläpuolen ja pohjoispuolen alueiden välillä hankaloittavat asiointia rautatien eteläpuolella asuvien ja erityisesti vanhusten ja kävelen liikkuvien matkailijoiden näkökulmasta.</li> </ul>
<b>MUUT VAIKUTUKSET</b>		
Toimivan kilpailun edistäminen	<ul style="list-style-type: none"> <li>Parantaa elinkeinoelämän toimintaedellytyksiä ja edistää toimivan kilpailun toteutumista.</li> </ul>	
Työllisyysvaikutus	<ul style="list-style-type: none"> <li>Rakennusvaiheen suora työllisyysvaikutus rakentamisen toimialoilla on noin 24 htv/rakennusaika</li> <li>Toimintavaiheen suora työllisyysvaikutus on kaupan ja kaupallisten palvelujen toimialoilla noin 26 htv/vuosi, josta nettoliisäystä 17 htv/vuosi</li> <li>Työllisyyden paraneminen lisää kaupungin verotuloja</li> </ul>	

22.1.2019

---

## 5 JOHTOPÄÄTÖKSET JA SUOSITUKSET JATKOSUUNNITTELUUN

Toimenpiteitä mahdollisten kielteisten vaikutusten minimoimiseksi:

- Hangon keskustan kaupallisen vetovoiman säilyttäminen ja vahvistaminen edellyttää nykyisten myymälöiden jatkuvaa uudistumista ja myös uuden liiketilan rakentamista. Kaavoituksella tulisi turvata myymäläkannan uudistaminen ja uusien toimijoiden sijoittuminen.
- Vaikutukset Hangon ydinkeskustan erikoiskauppaan ja kaupallisiin palveluihin ovat riippuvaisia päivittäistavaramyymälän yhteyteen sijoittuvien etumyymälöiden toimialasta. Etumyymälöiksi tulisi saada sellaisten toimialojen toimijoita, jotka eivät kilpaile Hangon keskustan nykyisten myymälöiden ja palvelujen kanssa.
- Tyhjiksi jäävät päivittäistavaramyymälän ja Tokmannin tilat tulisi kunnostaa tai rakentaa niiden tilalle uutta liiketilaa. Tiloihin tulisi saada kaupallista toimintaa (vähittäiskauppaa ja kaupallisia palveluja). Toiminnan tulisi olla nykyistä tarjontaa täydentävää.
- Uusien toimijoiden saamista tyhjiin liiketiloihin heikentää tilojen huono kunto, vanhanaikaisuus ja epäkäytännöllisyys. Keskustan huonokuntoisten rakennusten kunnostamisella ja/tai uudistamisella voidaan parantaa alueen yleisilmettä, viihtyvyyttä ja vetovoimaa, mikä houkuttelee alueelle uusia yrityksiä ja asiakkaita.
- Rautatien eteläpuolelle tulisi saada pieni päivittäistavaramyymälä (lähimyymälä).
- Kävely- ja pyöräily-yhteyksiä rautatien etelä- ja pohjoispuoleisten alueiden välillä tulisi parantaa. Rautatien alikulkutunneli Kadermonkadulta Puistokadulle parantaa yhteyksiä jonkin verran, mutta kävely- ja pyöräilyolosuhteita tulisi parantaa myös Halmstadinkadun sillalla.
- Yhteyksien parantamisen lisäksi opasteet edellyttävät selkeyttämistä. Selkeät opasteet parantavat liikkumisen (jalankulku, pyöräily, autoilu) sujuvuutta ja turvallisuutta. Yhteyksiä ja opasteita parantamalla voidaan myös ohjata matkailijoita Itäsatamasta Vuorikadulle.
- Ydinkeskustan yritysten ja kiinteistönomistajien sekä kaupungin tulisi tiivistää yhteistyötä keskustan kehittämisessä, jotta ydinkeskusta säilyy vetovoimaisena kaupan sijaintipaikkana ja asiointikohteena. Erityisesti kävelykatualueen kehittäminen lisääisi keskustan toimivuutta ja houkuttelevuutta.
- Vakituisen asumisen lisääminen rautatien eteläpuolella tuo kaupalle lisää asiakkaita ja ympärivuotista kysyntää ja voi luoda edellytykset myös lähimyymälän perustamiselle.

22.1.2019

---

## 6 LÄHTEET

Hangon kaupunki (2018). Asematorin sekä vanhan paloaseman ja sen lähiympäristön asemakaavan muutos, alustava kaavaluonnos 11.6.2018.

Hangon kaupunki (2015). Esiselvitykset Itäsataman ja Tehtaanniemen asemakaavoitukseen 15.1.2015.

Hangon kaupunki (2012). Kantakaupungin yleiskaava.

Hangon kaupunki (2009). Hangon kantakaupungin yleiskaavan kaupan palveluverkkoselvitys.

Maankäyttö- ja rakennuslaki sekä Hallituksen esitys eduskunnalle laiksi maankäyttö- ja rakennuslain muuttamisesta (HE 251/2016 vp)

Pulkkinen Matti ja Spåre Harri (1999). Erikoistavaroiden kauppapalvelujen koettu saavutettavuus. LTT-tutkimus Oy. Sarja B 151. Helsinki 1999.

Santasalo, Tuomas ja Katja Koskela (2015). Vähittäiskauppa Suomessa 2015. Tuomas Santasalo Ky. Helsinki.

Spåre Harri ja Pulkkinen Matti (1997). Päivittäistavaroiden kauppapalvelujen koettu saavutettavuus. Liiketaloustieteellinen tutkimuslaitos. Sarja B 139. Helsinki 1997.

Suomen ympäristökeskus (2012). Yhdyskuntarakenteen toiminnalliset alueet Suomessa. SYKE rakennetun ympäristön yksikkö. Helsinki 2012.

Uudenmaan liitto (2018). Uudenmaan palveluverkon mitoittaminen ja vaikutusten arviointi - selvitystyön herkkyystarkastelu. Uudenmaan liiton julkaisuja E 208 - 2018.

Uudenmaan liitto (2018). Uudenmaan palveluverkon mitoittaminen ja vaikutusten arviointi. Uudenmaan liiton julkaisuja E 199 - 2018.

Uudenmaan liitto (2017). Vähittäiskaupan saavutettavuus Uudellamaalla. Uudenmaan liiton julkaisuja E 195 - 2017.

Uudenmaan liitto (2017). Uudenmaan aluetalouden skenaariot sekä väestö- ja työpaikkaprojektiot. Taustaselvitys Uusimaa-kaavan 2050 ja Uusimaa-ohjelman valmisteluun. Uudenmaan liiton julkaisuja E 179 - 2017.

Uudenmaan liitto (2016). Uudenmaan kaupan palveluverkon kehitys ja vertailu. Uudenmaan liiton julkaisuja E 171 - 2016.

Uudenmaan liitto (2014). Matkailun ja vapaa-ajan asumisen vaikutukset kaupan liiketilatarpeeseen ja elinkeinoihin Uudellamaalla. Uudenmaan liiton julkaisuja E 143 - 2014.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet 14.12.2017.

Ympäristöministeriö (2013). Vähittäiskaupan suuryksiköiden kaavoitus. Ympäristöhallinnon ohjeita 3/2013.

[www.hanko.fi](http://www.hanko.fi)

Tilastot ym.

- A.C.Nielsen Finland Oy: päivittäistavarakaupan myymälärekisteri 2017
- <http://map.hanko.fi/>
- Tilastokeskus: toimipaikkarekisteri
- Tilastokeskus: väestötilastot

22.1.2019

---

Haastatteluun osallistuneet (osa vastauksista kirjallisesti):

- Elävä Hanko ry
  - Caj Rönnberg, puheenjohtaja
  - Foto-Par / Väinö Järvilehto, jäsenyritys
  - Foto-Par / Arja Järvilehto, jäsenyritys
- Hanko City Shopkeepers ry
  - Petra Biström, varapuheenjohtaja sekä jäsenyritykset (noin 20 Hangossa ympärivuotisesti toimivaa kauppaa)
- Björn Peltonen, Hangon kaupungin ympäristölautakunnan puheenjohtaja
- Kaisa-Marja Sirviö, Hangon kaupungin ympäristölautakunnan varapuheenjohtaja
- Denis Strandell, kaupunginjohtaja