

FCG Planeko Oy

HANGON KAUPUNKI

KANTAKAUPUNGIN YLEISKAAVA

Kaupan palveluverkkoselvitys

16.1.2009



PALVELUVERKKOSELVITYS - SISÄLLYSLUETTELO

| | | |
|-----|--------------------------------------------------------|----|
| 1 | ALKUSANAT | 1 |
| 2 | VÄESTÖMÄÄRÄ JA VÄESTÖENNUSTE | 2 |
| 3 | TYÖPAIKAT JA TYÖLLISYYS | 4 |
| 4 | KAUPAN NYKYTILA JA KEHITYSNÄKYMÄT | 5 |
| 4.1 | Myymäla-verkko | 5 |
| 4.2 | Vähittäiskaupan myynti | 8 |
| 4.3 | Ostovoima ja ostovoiman kehitysarvio | 10 |
| 4.4 | Ostovoiman siirtymät | 10 |
| 4.5 | Kaupán kehitysnäkymät | 12 |
| 4.6 | Kaupán laskennallinen liiketilantarve | 14 |
| 4.7 | Tiedossa olevat uudet kaupán hankkeet | 14 |
| 5 | HANGON KANTAKAUPUNGIN KAUPALLINEN KEHITTÄMINEN | 15 |
| 5.1 | Hangon kaupán tavoitteellinen palveluverkko 2030 | 15 |
| 5.2 | Hangon keskustan kaupallinen kehittäminen | 16 |
| 5.3 | Asuinalueiden lähipalvelut | 17 |
| | LIITE 1. VÄHITTÄISKAUPAN TOIMIALAT | 18 |
| | LIITE 2. KAUPAN KÄSITTEITÄ JA MÄÄRITELMIÄ | 20 |

**HANGON KAUPUNKI
KANTAKAUPUNGIN YLEISKAAVA****PALVELUVERKKOSELVITYS****1 ALKUSANAT**

Tämä Hangon kaupan palveluverkkoselvitys on osa Hangon kantakaupungin yleiskaavaa. Työssä on laadittu kokonaisarvio Hangon maankäytön ja väestökehityksen edellyttämästä kaupan palvelujen määrästä ja sijainnista. Työn tuloksia voidaan käyttää kantakaupungin yleiskaavan laadinnassa sekä muussa maankäytön suunnittelussa ja kaupan palvelujen mitoitusta ja sijoittumista suunniteltaessa.

Työssä on selvitetty Hangon kaupan nykytilanne ja kehitysnäkymät olemassa olevien aineistojen, haastattelujen ja asukaskyselyn avulla. Nykytilan ja kehitysnäkymien analyysin pohjalta on laadittu kuvaus Hangon tavoitteellisesta kaupan palveluverkosta 2030.

Työn yhteyshenkilönä on tilaajan puolelta ollut tekninen johtaja Sten Öhman. FCG Planeko Oy:ssä selvityksen ovat laatineet FM Taina Ollikainen ja FM Mikko Keskinen.

2 VÄESTÖMÄÄRÄ JA VÄESTÖENNUSTE

Väestömäärä ja väestökehitys

Hangossa asui vuoden 2007 lopussa noin 9 700 asukasta. Tammisaaren seutukunnassa asui samana vuonna noin 43 900 ja Uudenmaan maakunnassa noin 1 389 000 asukasta. Hangossa asuvasta väestöstä noin 44 % puhuu äidinkielenään ruotsia.

Hangossa väestömäärä on vähentynyt noin 1 100 asukkaalla vuodesta 1995 vuoteen 2007. Tammisaaren seutukunnassa väestö on vähentynyt vuoden 1995 tasosta vajaalla 300 asukkaalla, mutta 2000-luvulla seudun asukasluvu on lisääntynyt. Uudenmaan maakunnassa asukasluvu on lisääntynyt vuosina 1995-2007 lähes 165 000 asukkaalla.

Taulukko 1. Väestökehitys vuosina 1995-2006 (Tilastokeskus 2008).

| | Asukasluvu 31.12. | | | | | Muutos 1995 - 2007 | |
|------------------------|-------------------|---------------|--------------|--------------|--------------|--------------------|----------------|
| | 1995 | 2000 | 2005 | 2006 | 2007 | | % |
| Hanko | 10 825 | 10 044 | 9 827 | 9 725 | 9 708 | -1 117 | -10,3 % |
| Tammisaaren seutukunta | 44 192 | 43 353 | 43 533 | 43 634 | 43 899 | -293 | -0,7 % |
| Uudenmaan maakunta | 1 224 206 | 1 304 595 | 1 359 150 | 1 373 600 | 1 388 964 | 164 758 | 13,5 % |

Väestön ikärakenne

Alle 15-vuotiaiden osuus väestöstä on Hangossa pienempi kuin Uudellamaalla ja koko maassa keskimäärin. Vastaavasti yli 65-vuotiaiden osuus on Hangossa suurempi kuin koko maassa ja selvästi suurempi kuin Uudenmaan maakunnassa keskimäärin.

Taulukko 2. Väestön ikärakenne vuonna 2007 (Tilastokeskus 2008).

| | Ikärakenne 31.12.2007 | | | | |
|------------------------|-----------------------|--------------|---------------|---------------|--------------|
| | 0-6 v. | 7-14 v. | 15-64 v. | 65-74 v. | 75- v. |
| Hanko | 6,5 % | 8,7 % | 65,9 % | 11,1 % | 7,8 % |
| Tammisaaren seutukunta | 7,2 % | 9,4 % | 64,0 % | 10,3 % | 9,1 % |
| Uudenmaan maakunta | 8,1 % | 9,2 % | 70,0 % | 7,1 % | 5,6 % |
| Koko maa | 7,6 % | 9,2 % | 66,6 % | 8,7 % | 7,8 % |

Väestöennuste

Tilastokeskuksen väestöennusteen (2007) mukaan Hangon kaupungin väestömäärä vähenee myös tulevina vuosikymmeninä. Ennusteen mukaan Hangon väestömäärä vähenee vuosina 2006-2030 noin 350 asukasta (3,6 %). Tammisaaren seutukunnan ja Uudenmaan maakunnan väestömäärä lisääntyy ennusteen mukaan.

Taulukko 3. Tilastokeskuksen väestöennuste 2006-2030 (Tilastokeskus 2007).

| | Väestöennuste | | | | | Muutos 2006 - 2030 | |
|------------------------|---------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------------|---------------|
| | 2006 | 2010 | 2020 | 2025 | 2030 | | % |
| Hanko | 9 725 | 9 578 | 9 436 | 9 407 | 9 375 | -350 | -3,6 % |
| Tammisaaren seutukunta | 43 634 | 44 305 | 46 440 | 47 517 | 48 367 | 4 733 | 10,8 % |
| Uudenmaan maakunta | 1 373 600 | 1 418 821 | 1 518 365 | 1 557 956 | 1 589 281 | 215 681 | 15,7 % |

Uudenmaan liiton viimeisimmän väestöarvion (2006) perusvaihtoehdon mukaan Hangon väestömäärä on vuonna 2010 noin 10 000 asukasta ja pysyy samalla tasolla vuoteen 2020 asti.

16.1.2009

Taulukko 4. Uudenmaan liiton väestöarvio (Uudenmaan liitto 2008).

| | Uudenmaan liiton väestöarvio | | | | | Muutos 2006 - 2030 | |
|------------------------|------------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|--------------------|--------------|
| | 2006 | 2010 | 2020 | 2025 | 2030 | | % |
| Hanko | 9 725 | 10 000 | 10 000 | 10 000 | 10 000 | 275 | 2,8 % |
| Tammisaaren seutukunta | 43 634 | 44 750 | 46 000 | 46 700 | 47 100 | 3 466 | 7,9 % |
| Uudenmaan maakunta | 1 373 600 | 1 413 750 | 1 526 130 | 1 567 590 | 1 600 550 | 226 950 | 16,5 % |

Vapaa-ajan asukkaat

Kesämökkien määrä on lisääntynyt Hangossa, kuten Tammisaaren seudulla ja Uudellamaallakin 1980- ja 1990-luvuilla. 2000-luvulla kesämökkien määrän lisääntyminen on jatkunut Tammisaaren seudulla ja koko maakunnassa, mutta Hangossa kesämökkien määrä on vähentynyt.

Taulukko 5. Kesämökit (Tilastokeskus 2008).

| | Kesämökit | | | | | Muutos 1980 - 2006 | |
|------------------------|------------|------------|------------|------------|------------|--------------------|---------------|
| | 1980 | 1990 | 1995 | 2000 | 2006 | | % |
| Hanko | 439 | 543 | 652 | 742 | 705 | 266 | 60,6 % |
| Tammisaaren seutukunta | 5 153 | 6 747 | 7 423 | 8 252 | 9 080 | 3 927 | 76,2 % |
| Uudenmaan maakunta | 22 454 | 27 032 | 28 890 | 29 516 | 29 980 | 7 526 | 33,5 % |

Vapaa-ajan asukkailla on merkittävä rooli Hangon kaupallisten palvelujen kehitykselle. Vuonna 2004 Hangon kesämökeistä oli ulkokuntalaisten omistuksessa 513 mökkiä eli kaksi kolmasosaa kaikista mökeistä. Ulkokuntalaisten vapaa-ajan asukkaiden määrä oli noin 870 asukasta.

Taulukko 6. Vapaa-ajan asukkaiden määrä Hangossa (Tilastokeskus).

| | 2003 | 2004 |
|----------------------------------------------------------|-------|-------|
| Asukasluku | 9 918 | 9 905 |
| Mökkien määrä | 764 | 765 |
| Ulkokuntalaisten omistamien mökkien määrä | 509 | 513 |
| Ulkokuntalaisten kesäasukkaiden määrä | 866 | 874 |
| Ulkokuntalaisia kesäasukkaita vakituisista asukkaista, % | 8,7 % | 8,8 % |

Tarkkaa arviota vapaa-ajan asukkaiden kokonaismäärästä ei ole olemassa. Lisäksi Hangossa on paljon muissa kuin varsinaisissa kesämökeissä asuvia kakkosasukkaita, jotka lisäävät merkittävästi Hangon asukasmäärää ja ostovoimaa erityisesti kesäaikana. Tällä ei kuitenkaan selvityksen lopputulosten kannalta ole oleellista merkitystä.

3 TYÖPAIKAT JA TYÖLLISYYS

Työpaikkamäärä ja työpaikkarakenne

Hangon kaupungin alueella oli työpaikkoja vuonna 2005 yhteensä 4 883. Eniten työpaikkoja oli palvelujen (55 %) ja jalostuksen (43 %) aloilla. Hangossa jalostustyöpaikkojen suhteellinen osuus on huomattavasti korkeampi kuin Uudellamaalla ja koko maassa keskimäärin. Palvelutyöpaikkojen osuus on puolestaan selvästi pienempi.

Taulukko 7. Työpaikkamäärä ja työpaikkarakenne vuonna 2005 (Tilastokeskus 2008).

| | Työpaikkarakenne 2005* | | | | | | | |
|------------------------|------------------------|--------------|--------------|---------------|--------------|---------------|------------|--------------|
| | Alkutuotanto | | Jalostus | | Palvelut | | Tuntematon | |
| Hanko | 20 | 0,4 % | 2 100 | 43,0 % | 2 700 | 55,3 % | 63 | 1,3 % |
| Tammisaaren seutukunta | 614 | 3,5 % | 5 410 | 31,1 % | 11 048 | 63,5 % | 339 | 1,9 % |
| Uudenmaan maakunta | 4067 | 0,6 % | 129 812 | 18,3 % | 563 548 | 79,6 % | 10 881 | 1,5 % |
| Koko maa | 93978 | 4,1 % | 571 865 | 25,0 % | 1 576 318 | 68,9 % | 46 613 | 2,0 % |

* ennakkotieto

Vuodesta 1995 vuoteen 2005 Hangon työpaikkamäärä lisääntyi 219 työpaikalla (4,7 %). Eniten työpaikat lisääntyivät kaupan alalla sekä logistiikkaan ja tietoliikenteeseen liittyvissä tehtävissä. Työpaikat ovat vähentyneet etenkin teollisuudessa. Teoreettinen työpaikkaomavaraisuus oli vuonna 2005 Hangossa 108 %, Tammisaaren seudulla 90 % ja Uudellamaalla 106 % (Tilastokeskus 2008).

Taulukko 8. Hangon kaupungin työpaikkakehitys toimialoittain (Tilastokeskus 2008).

| Hangon kaupunki | Työpaikkamäärä toimialoittain | | | Muutos 1995 - 2005 | |
|-------------------------------------|-------------------------------|--------------|--------------|--------------------|--------------|
| | 1995 | 2000 | 2005* | | % |
| Maa- ja metsätalous | 26 | 23 | 20 | -6 | -23,1 % |
| Kaivostoiminta ja louhinta | 0 | 0 | 0 | 0 | 0,0 % |
| Teollisuus | 1979 | 2005 | 1890 | -89 | -4,5 % |
| Sähkö-, kaasu- ja vesihuolto | 46 | 36 | 30 | -16 | -34,8 % |
| Rakentaminen | 131 | 215 | 180 | 49 | 37,4 % |
| Kauppa, majoitus- ja rav.toiminta | 543 | 664 | 773 | 230 | 42,4 % |
| Kuljetus, varastointi ja tietoliik. | 518 | 577 | 648 | 130 | 25,1 % |
| Rahoitus-, vakuutus-, ym. toim. | 243 | 257 | 275 | 32 | 13,2 % |
| Yhteiskunnalliset palvelut | 1022 | 1004 | 1004 | -18 | -1,8 % |
| Toimiala tuntematon | 156 | 44 | 63 | -93 | -59,6 % |
| Yhteensä | 4 664 | 4 825 | 4 883 | 219 | 4,7 % |

Yritystoimipaikat

Hangossa oli vuonna 2006 524 yritystoimipaikkaa ja niissä henkilöstöä yhteensä noin 3 700. Sekä toimipaikkojen että henkilöstön määrä on kasvanut 1990-luvulta lähtien.

Taulukko 9. Hangon kaupungin yritystoimipaikat ja henkilöstö (Tilastokeskus 2008).

| Hangon kaupunki | Yritystoimipaikat ja henkilöstö | | | | Muutos 1995 - 2006 | |
|-----------------|---------------------------------|-------|-------|-------|--------------------|--------|
| | 1995 | 2000 | 2005 | 2006 | | % |
| Toimipaikkoja | 473 | 498 | 505 | 524 | 51 | 10,8 % |
| Henkilöstö | 3 078 | 3 468 | 3 567 | 3 669 | 591 | 19,2 % |

Työllisyystilanne

Työttömyysaste oli Hangossa maaliskuun 2008 lopussa 4,7 % ja työttömiä työnhakijoita oli 231 henkilöä. Koko Uudenmaan TE-keskuksen alueella työttömyysaste oli 5,0 % ja Tammisaaren seudulla 5,3 %. (Uudenmaan TE-keskus 2008).

4 KAUPAN NYKYTILA JA KEHITYSNÄKYMÄT

4.1 Myymäläverkko

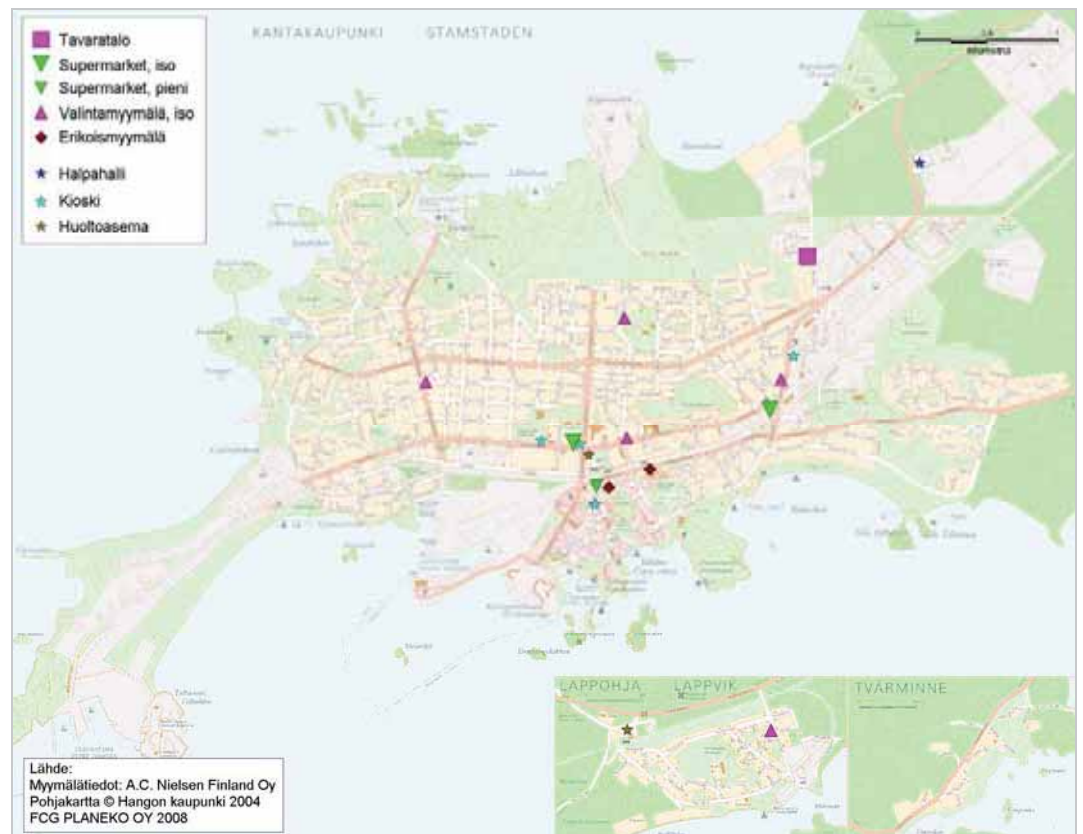
Päivittäistavarakauppa

Vuoden 2006 lopussa Hangossa toimi yhteensä 11 päivittäistavaramyymälää, joista kaksi oli päivittäistavaran erikoismyymälöitä, luontaistuotekauppa ja konditoria (A.C.Nielsen Finland Oy). Asukaslukuun suhteutettuna Hangossa oli keskimäärin 885 asukasta yhtä päivittäistavaramyymälää kohti, mikä on selvästi vähemmän kuin koko maan keskiarvo (1 339 asukasta/myymälä).

Myymälätyypeittäin tarkasteltuna Hangon päivittäistavarakaupan myymälä rakenne on pienmyymäläpainotteinen. Vuonna 2006 lukumääräisesti eniten oli isoja valintamyymälöitä. Myös tavaratalo ja isot supermarketit ovat pinta-alaltaan varsin pieniä (kerrosala alle 2000 k-m²).

Taulukko 10. Hangon päivittäistavaramyymälät 2006 (A.C.Nielsen Finland Oy).

| | Myymälöiden lukumäärä |
|------------------------------------------------------------------|-----------------------|
| Hypermarket (Citymarket, Prisma ja Euromarket) | - |
| Tavaratalo (myyntipinta-ala yli 1 000 m ²) | 1 |
| Iso supermarket (myyntipinta-ala yli 1 000 m ²) | 2 |
| Pieni supermarket (myyntipinta-ala 400 - 999 m ²) | 1 |
| Iso valintamyymälä (myyntipinta-ala 200 - 399 m ²) | 5 |
| Pieni valintamyymälä (myyntipinta-ala 100 - 199 m ²) | - |
| Pienmyymälä (myyntipinta-ala alle 100 m ²) | - |
| Erikoismyymälä | 2 |
| Kauppahalli | - |
| YHTEENSÄ | 11 |



Kuva 1. Hangon päivittäistavaramyymälät, halpahallit, kioskit ja huoltoasemat 2006 (A.C.Nielsen Finland Oy, pohjakartta Hangon kaupunki).

16.1.2009

Päivittäistavaramyymälöiden lisäksi päivittäistavaroita myydään kioskeissa, huoltoasemilla ja laajan tavaravalikoiman myymälöissä (ns. halpalleissa). Vuoden 2006 lopussa Hangossa toimi 4 kioskia, 2 huoltoasemaa ja 1 halpallia, joissa myytiin päivittäistavaroita. Hangon päivittäistavarakaupan myymäläverkko on esitetty kuvassa 1. (A.C.Nielsen Finland Oy).

Vuoden 2006 jälkeen päivittäistavarakaupan myymäläverkko on uudistunut siten, että K-market on laajentanut, Sale on laajentanut ja siirtynyt uuteen paikkaan ja Säästöporssi on perustanut toisen myymälän keskusta-alueelle.

Erikoiskauppa

Tilastokeskuksen toimipaikkarekisterin mukaan Hangossa toimi 40 erikoiskaupan myymälää vuonna 2006. Tammisaaren seudulla erikoiskaupan myymälöitä oli yhteensä 205.

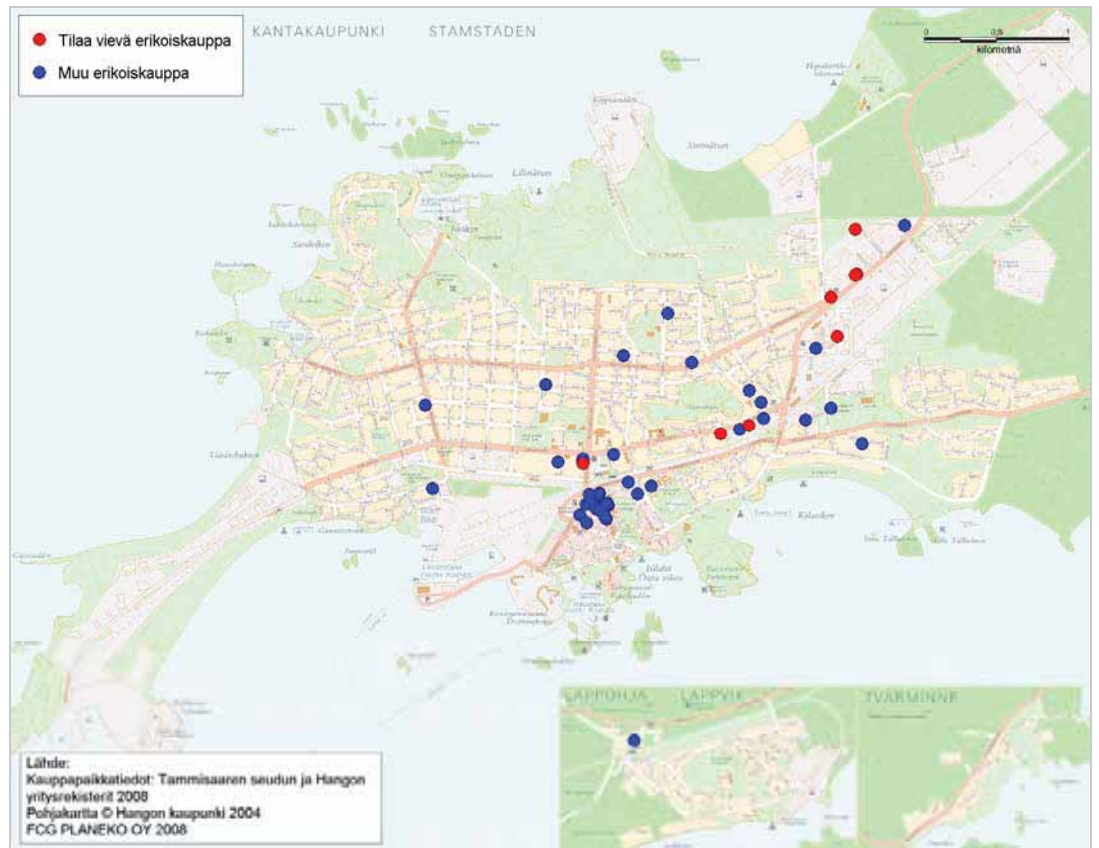
Taulukko 11. Hangon ja Tammisaaren seudun erikoiskaupan myymälät vuonna 2006 (Tilastokeskus).

| | Myymälöiden lukumäärä | |
|--------------------------------------------------|-----------------------|-------------------|
| | Hanko | Tammisaaren seutu |
| Alkot, apteekit ym. | 4 | 14 |
| Muotikauppa | 7 | 43 |
| - tekstiilien vähittäiskauppa | 1 | 12 |
| - vaatteiden vähittäiskauppa | 6 | 27 |
| - jalkineiden ja nahkatavaroiden vähittäiskauppa | | 4 |
| Huonekalu- ja sisustuskauppa | 3 | 13 |
| - huonekalujen kauppa | 1 | 7 |
| - muu huonekalu- ja sisustuskauppa | 2 | 6 |
| Kodintekniikkakauppa | 2 | 18 |
| - kodinkoneiden ja viihde-elektroniikan kauppa | 2 | 8 |
| - soittimien ja musiikkitarvikkeiden kauppa | | 4 |
| - tietokonelaitteistojen kauppa | | 4 |
| - tietoliikennevälineiden ja toimistokoneiden | | 2 |
| Rautakauppa | 6 | 23 |
| - rauta- ja rakennustarvikkeiden kauppa | 3 | 9 |
| - muu rautakauppa | 3 | 14 |
| Muu erikoiskauppa | 18 | 94 |
| - kirjojen, paperitarvikkeiden ym. | 2 | 11 |
| - kukkien ja puutarha-alan vähittäiskauppa | 4 | 22 |
| - valokuvausalan vähittäiskauppa | 2 | 3 |
| - optisen alan vähittäiskauppa | 3 | 7 |
| - kultasepänteosten ja kellojen vähittäiskauppa | 1 | 9 |
| - urheilualan vähittäiskauppa | 2 | 13 |
| - lahjatavaroiden vähittäiskauppa | 2 | 10 |
| - muu erikoiskauppa | 2 | 19 |
| ERIKOISKAUPPA YHTEENSÄ | 40 | 205 |

Muotikaupan alalla toimi Hangossa 7 myymälää ja Tammisaaren seudulla 43 myymälää. Kenkäkaupan palvelut puuttuivat Hangosta kokonaan. Toimialoilta, jotka sisältävät pääosin tilaa vaativan erikoiskaupan myymälöitä (huonekalu-, kodintekniikka- ja rautakauppa) toimi Hangossa 11 myymälää ja Tammisaaren seudulla 54 myymälää. Muun erikoiskaupan alalla Hangossa toimi 18 myymälää ja Tammisaaren seudulla 94 myymälää. Muuhun erikoiskauppaan kuuluvat ns. pienet erikoiskaupat kuten optikot, kelloliikkeet ja kukka-kaupat.

16.1.2009

Väestömäärään suhteutettuna Hangossa oli 243 asukasta yhtä erikoiskaupan myymälää kohti ja koko Tammisaaren seudulla 213 asukasta yhtä erikoiskaupan myymälää kohti. Sekä Hangossa että Tammisaaren seudulla asukasmäärä yhtä erikoiskaupan myymälää kohti on alhaisempi kuin koko maassa keskimäärin.



Kuva 2. Hangon kantakaupungin alueen erikoiskaupat (Tammisaaren seudun yritysrekisteri, Raaseporin elinkeinokeskus 2008 ja Hangon yritysrekisteri, Eteläkärjen yrittäjät 2008).

Hangon kaupan palvelut ovat sijoittuneet pääosin keskusta-alueelle. Lappohjaan on sijoittunut yksi päivittäistavaramyymälä ja yksi erikoisliike, mutta muilta osin sekä päivittäistavara- että erikoiskaupan myymälät toimivat pääosin keskustassa.

Merkittävin kaupan keskittymä on rautatieaseman lähiympäristössä, jonne on sijoittunut päivittäistavara- ja suurin osa erikoisliikkeistä. Varsinaisia tilaa vaativan erikoiskaupan keskittymiä ei Hangossa ole. Tilaa vaativan erikoiskaupan yksiköitä on sijoittunut Esplanaadin varteen ja Hango itäisen teollisuusalueelle. Teollisuusalueelle ja sen lähiympäristöön on sijoittunut myös kaksi päivittäistavaramyymälää.

Kaupun palvelujen saavutettavuus

Kantakaupungin yleiskaavan yhteydessä toteutetun asukaskyselyn mukaan hankolaiset pitävät päivittäistavarakaupan saavutettavuutta hyvänä. Kyselyyn vastanneista 94 % piti päivittäistavarakaupan saavutettavuutta joko erittäin hyvänä tai hyvänä.

Erikoiskaupan saavutettavuus on asukaskyselyyn vastanneiden mukaan huono. Kyselyyn vastanneista 77 % piti erikoiskaupan saavutettavuutta huonona tai erittäin huonona. Erikoiskaupan huonoon saavutettavuuteen vaikuttaa ennen kaikkea tarjonnan vähäisyys. Kyselyyn vastanneista 64 % toivoi Hangon kantakaupunkiin lisää erikoisliikkeitä. Suurimpana puutteena asukkaat pitivät vaatekauppojen vähäisyyttä. Seuraavia erikoisliikkeitä asukkaat toivoivat Hankoon:

| | vastausten lukumäärä |
|------------------------------------------|----------------------|
| - vaatekauppa | 253 |
| - urheilu- ja vapaa-ajan kauppa | 65 |
| - kenkäkauppa | 45 |
| - suutari | 21 |
| - elektroniikka-, kodinkone-, atk-kauppa | 17 |
| - musiikkikauppa | 15 |
| - huonekalu- ja sisustuskauppa | 12 |
| - kauppakeskus / tavaratalo | 11 |
| - kalastus- ja metsästysliike | 8 |
| - lemmikkieläinkauppa | 6 |
| - autotarvikekauppa | 5 |
| - kosmetiikkakauppa | 3 |
| - kangaskauppa | 3 |
| - lahjatavarakauppa | 2 |
| - terveys- ja luontaistuotekauppa | 2 |
| - Instrumentarium | 2 |

Paras kaupan sijoittumisalue Hangossa on asukaskyselyyn vastanneiden mukaan keskusta-alue. Erikoiskaupat tulisi keskittää mahdollisimman lähelle toisiaan tai kauppakeskukseen saman katon alle. Erikoiskaupalle sopivia alueita ovat asukkaiden mielestä erityisesti Vuorikadun, Bulevardin, torin ja ratakadun lähiympäristöt.

Radan pohjoispuolella sopivia kauppapaikkoja ovat Esplanaadin varsi sekä K-kaupan ja aseman lähiympäristöt. Myös keskustan sisääntuloväylää / Santalantietä (ABC:n, Salen ja Lidlin lähialueet) asukkaat pitävät hyvänä kauppapaikkana.

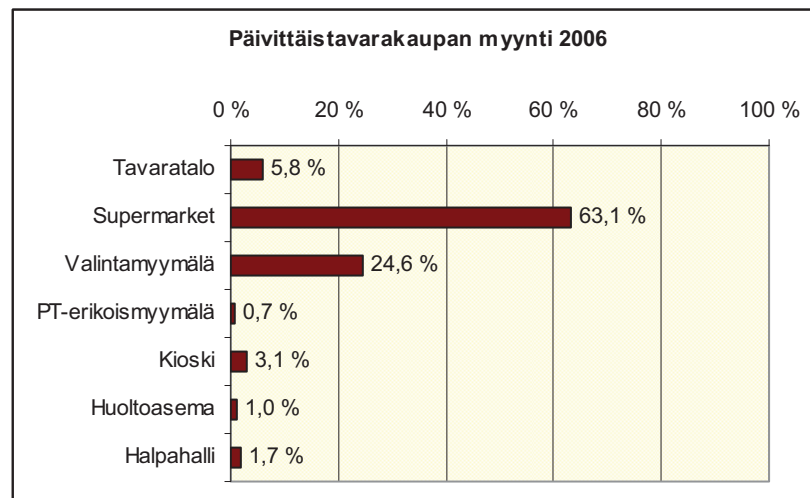
Päivittäistavarakaupan palveluja asukkaat toivovat Hangonkylän ja Furuvikin alueille, kantakaupungin ja Täktomin rajalle sekä Lappohjaan ja Tvärminneen.

4.2 Vähittäiskaupan myynti

Päivittäistavarakaupan myynti ja myyntitehokkuus

Hangon päivittäistavaramyynnistä toteutui vuonna 2006 noin 63 % supermarketeissa. Kioskien osuus koko päivittäistavaramyynnistä oli noin 3 %.

16.1.2009



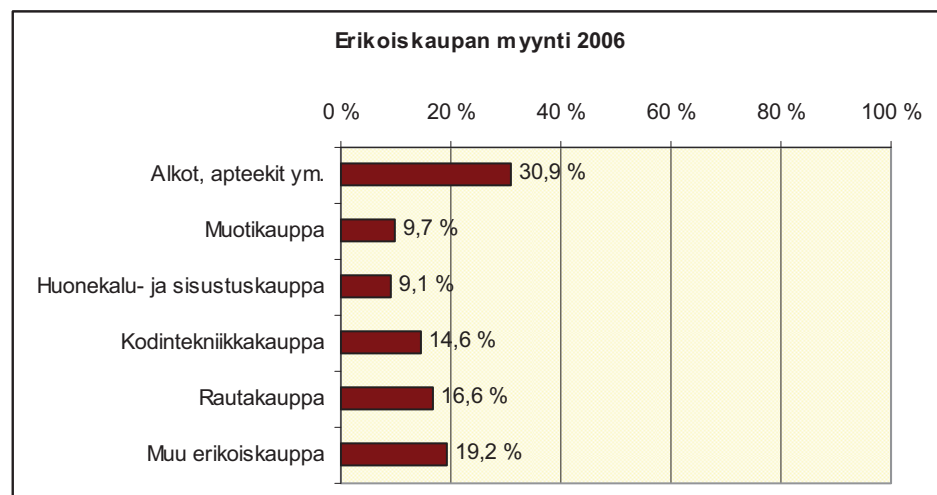
Kuva 3. Päivittäistavarakaupan myynti myymälätyypeittäin Hangossa vuonna 2006 (A.C. Nielsen, Myymälärekisteri 2006).

Päivittäistavarakaupan myyntitehokkuus oli Suomessa vuonna 2006 keskimäärin 6165 €/my-m²/vuosi. Hangossa myyntitehokkuus oli samana vuonna maan keskiarvoa jonkin verran matalampi. Keskimääräistä korkeampi myyntitehokkuus kertoo yleensä siitä, että päivittäistavarakaupan pinta-ala on alimitoitettu, ja että kilpailua on vähän. Keskimääräistä alhaisempi myyntitehokkuus puolestaan on yleensä merkki päivittäistavarakaupan ylimitoituksesta ja kireästä kilpailutilanteesta. Hangon myyntitehokkuus indeksillä esitettynä on seuraava:

- Hangon kaupunki 89
- Koko maa 100

Erikoiskaupan myynti

Erikoiskaupan myynti oli Hangossa vuonna 2006 noin 22 milj.euroa. Suurimmat toimialaryhmät myynnillä mitattuna olivat alkot, apteekit ym., muu erikoiskauppa ja rautakauppa.



Kuva 4. Erikoiskaupan myynti toimialoittain Hangossa vuonna 2006 (Tilastokeskus).

4.3 Ostovoima ja ostovoiman kehitysarvio

Ostovoima ja sen kehitys ovat perusta kaupan ja kaupallisten palvelujen palveluverkon kehittämiseksi ja kaupan investoinneille.

Ostovoima on arvioitu väestömäärän ja asukaskohtaisten kulutuslukujen mukaan. Väestömäärän on arvioitu kehittyvän edellä esitetyn Uudenmaan liiton väestöarvion mukaisesti. Päivittäistavarakaupan kulutusluvun (€/asukas) lähteenä on käytetty Tilastokeskuksen kotitaloustiedustelun Etelä-Suomen lukuja ja erikoistavarakaupan kulutuslukujen lähteenä Vähittäiskauppa Suomessa 2003 -selvityksen Etelä-Suomen lukuja. Luvut on päivitetty vuoden 2006 tilanteeseen indeksoimalla. Ostovoiman kehitystä on arvioitu vuosittaisella kasvukertoimella. Kasvukertoimena on käytetty päivittäistavarakaupassa 1 % / vuosi ja erikoiskaupassa 2,0 % / vuosi.

Hangon väestön ostovoima vuonna 2006 oli päivittäistavarakaupassa noin 25 milj.€, erikoiskaupassa noin 30 milj.€, autokaupassa ja huoltamotoinnassa noin 23 milj.€ sekä ravitsemispalveluissa noin 7 milj.€. Ostovoiman kasvu vuosina 2006-2030 on arvion mukaan päivittäistavarakaupassa noin 7,7 milj.€ ja erikoiskaupassa noin 19,7 milj.€.

Taulukko 12. Hangon ostovoima 2006-2030.

| | Ostovoima, milj.€ (vuoden 2006 rahassa) | | | | | Muutos 2006-2030 |
|------------------------------|-----------------------------------------|------|------|------|------|---------------------|
| | 2006 | 2010 | 2020 | 2025 | 2030 | |
| Päivittäistavarakauppa | 25,3 | 27,1 | 29,9 | 31,5 | 33,1 | 7,7 |
| - alko ja apteekit ym. | 6,4 | 7,1 | 8,7 | 9,6 | 10,6 | 4,2 |
| - muotikauppa | 6,7 | 7,4 | 9,0 | 10,0 | 11,0 | 4,3 |
| - sisustuskauppa | 2,8 | 3,1 | 3,8 | 4,2 | 4,7 | 1,8 |
| - kodintekniikkakauppa | 4,0 | 4,4 | 5,4 | 5,9 | 6,6 | 2,6 |
| - rautakauppa | 3,8 | 4,2 | 5,2 | 5,7 | 6,3 | 2,5 |
| - muu erikoiskauppa | 6,4 | 7,1 | 8,7 | 9,6 | 10,6 | 4,2 |
| Erikoiskauppa yhteensä | 30,1 | 33,4 | 40,8 | 45,0 | 49,7 | 19,7 |
| - auto- ja varaosakauppa | 16,3 | 18,1 | 22,1 | 24,4 | 26,9 | 10,7 |
| - huoltamopalvelut | 6,6 | 7,3 | 8,9 | 9,8 | 10,8 | 4,3 |
| Autokauppa ja huoltamot yht. | 22,8 | 25,4 | 31,0 | 34,2 | 37,8 | 14,9 |
| Ravitsemispalvelut | 7,4 | 7,9 | 8,7 | 9,1 | 9,6 | 2,2 |

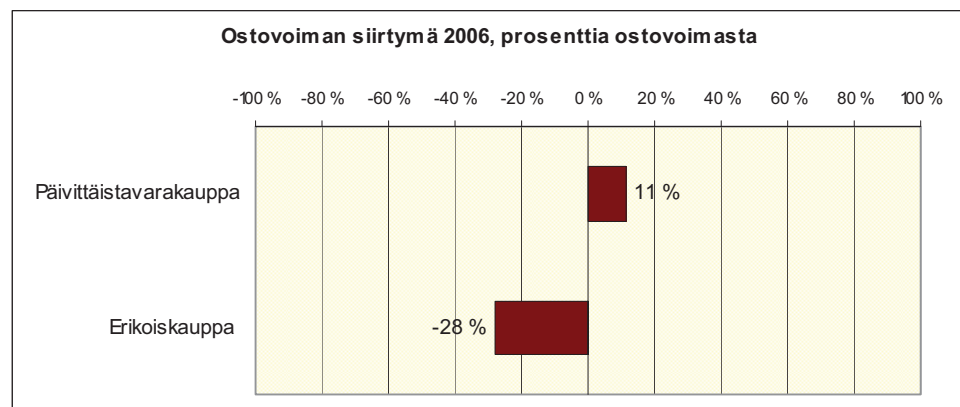
4.4 Ostovoiman siirtymät

Kaupan palvelujen markkinatilannetta ja vetovoimaisuutta voidaan tarkastella vertaamalla ostovoimaa ja myynnin arvoa. 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 pienempi kuin ostovoima, ostovoimaa vuotaa alueen ulkopuolelle.

Päivittäistavarakaupan ostovoiman siirtymä Hangossa oli positiivinen vuonna 2006: siirtymän osuus ostovoimasta oli 11 %. Positiivinen ostovoiman siirtymä kertoo siitä, että hankolaiset käyttivät pääosin oman kaupunkinsa päivittäistavaramyymälöitä ja lisäksi vapaa-ajan asukkaat / kakkosasukkaat toivat ostoseuroja Hangon myymälöihin. Kantakaupungin yleiskaavan yhteydessä tehdyn asukaskyselyn mukaan 87 % kyselyyn vastanneista tekee päivittäistavaraostokset pääosin Hangossa ja vain 7 % vastanneista pääosin muualla kuin Hangossa. Hangon ulkopuolella hankolaisten päivittäistavaraostokset suuntautuvat mm. Tammisaareen ja pääkaupunkiseudulle.

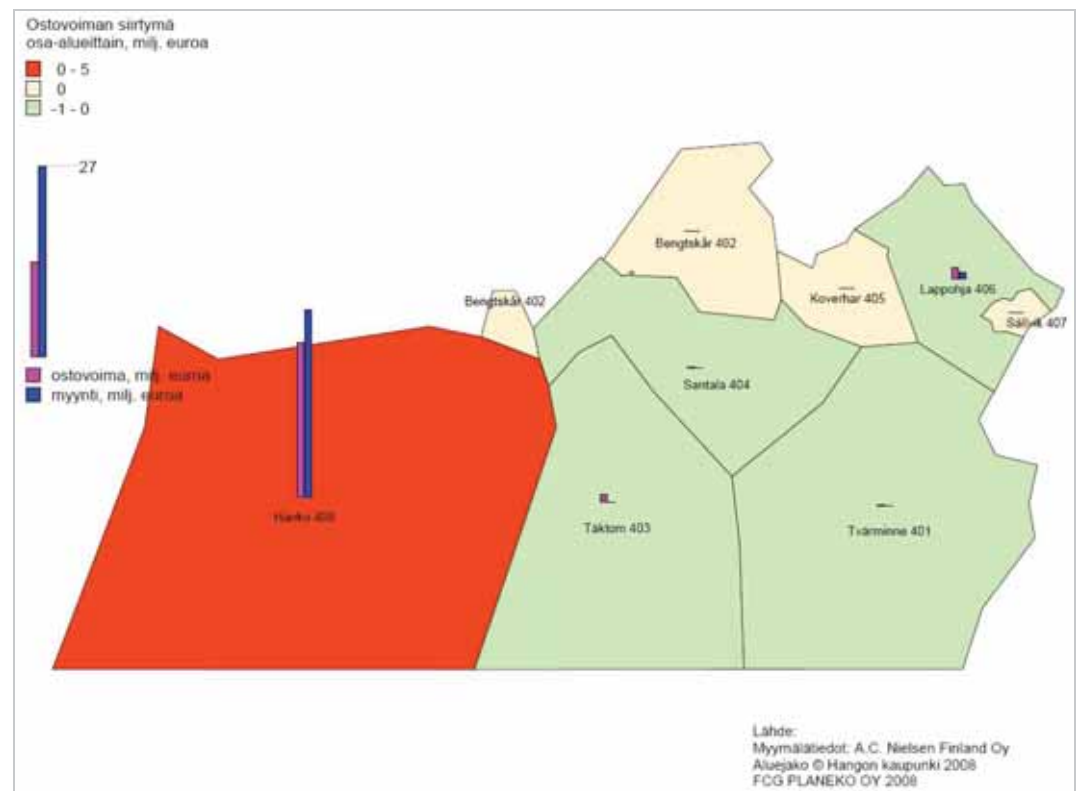
16.1.2009

Erikoiskaupan ostovoiman siirtymä oli vuonna 2006 negatiivinen. Hangon erikoiskaupan ostovoimasta lähes 30 % siirtyi kaupungin ulkopuolelle. Toimi-aloittain tarkasteltuna erityisesti muotikaupassa, mutta myös huonekalu- ja sisustuskaupassa ja muussa erikoiskaupassa ostovoimaa siirtyi kaupungin ulkopuolelle. Asukaskyselyn mukaan 23 % kyselyyn vastanneista tekee erikoistavaraostoksensa pääosin Hangossa ja yli puolet eli 56 % vastanneista pääosin muualla kuin Hangossa. Erikoiskaupassa hankolaisten asiointi suuntautuu erityisesti Helsinkiin, Tammisaareen ja Saloon, mutta myös Turussa, Lohjalla ja Karjaalla asioidaan. Erityisenä vetovoimatekijänä muualle suuntautuvassa asiointissa voidaan pitää kauppakeskuksia, joita ei Hangosta löydy.



Kuva 5. Hangon ostovoiman siirtymä vuonna 2006 (Tilastokeskus).

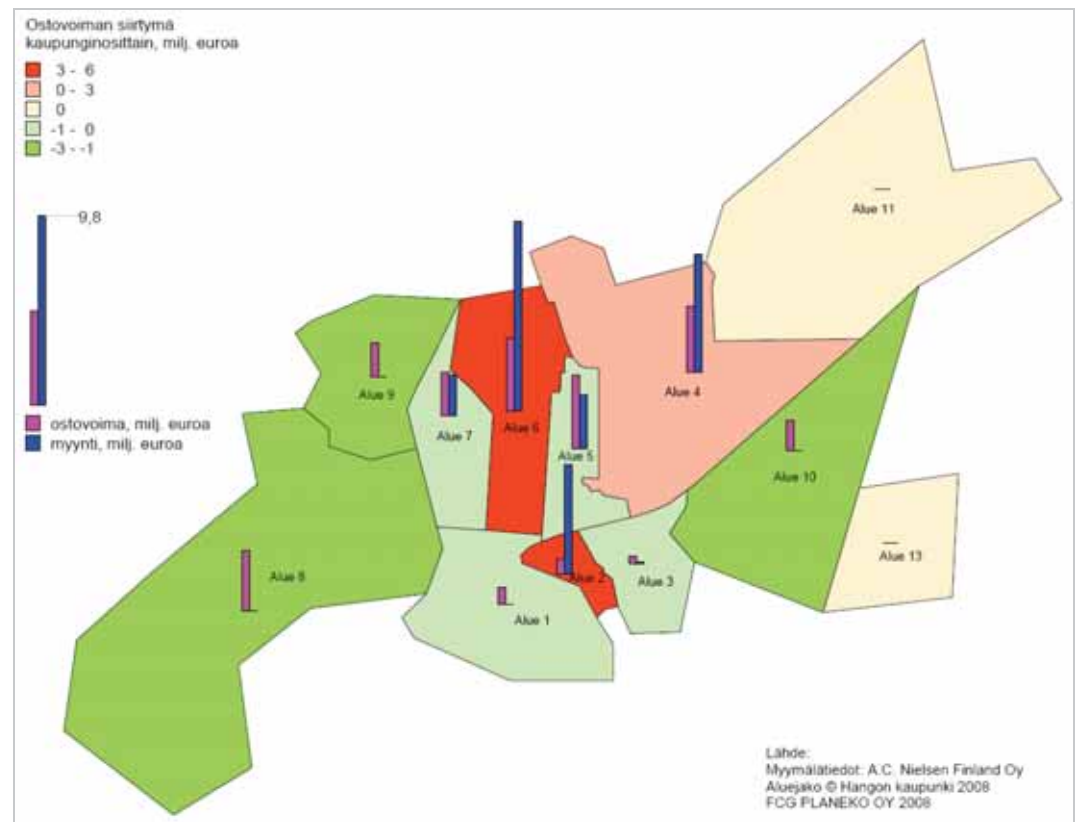
Päivittäistavarakaupan ostovoiman siirtymiä on tarkasteltu alueittain. Keskuksa-alueella ostovoiman siirtymä on positiivinen, mutta muualla Hangossa negatiivinen.



Kuva 6. Ostovoiman siirtymä Hangossa osa-alueittain (A.C.Nielsen Finland Oy ja Tilastokeskus).

16.1.2009

Keskusta-alueen päivittäistavarakaupan ostovoiman siirtymät on esitetty kuvassa 7.



Kuva 7. Ostovoiman siirtymä Hangon keskustassa (A.C.Nielsen Finland Oy ja Tilastokeskus).

4.5 Kaupan kehitysnäkymät

Ympäristöministeriön Kauppa kaavoituksessa -oppaan mukaan kaupan toimintaympäristön merkittävimpiä muutoksia tulevat edelleen olemaan väestön muuttoliike, ikääntyminen ja liikkuvuuden lisääntyminen sekä päivittäistavarakaupan osalta lisäksi ruokakuntakoon pieneneminen ja muutokset ruokailutottumuksissa ja ostokäyttäytymisessä. Kuluttajien tarpeet eriytyvät ja he vaativat ostopaikaltaan entistä enemmän. Myymälöiden läheisyys on tärkeä päivittäistavarakaupan kilpailukeino, mutta lähivuosina sen merkityksen arvioidaan vähenevän hintatasoon ja valikoimiin verrattuna.

Kuluttajien ostokäyttäytyminen vaihtelee alueellisesti, kuluttajaryhmittäin ja tilanteen mukaan. Erikoiskaupassa kuluttajat pitävät tärkeänä valikoimia, vertailumahdollisuuksia ja asiantuntevaa palvelua. Erikoiskaupassa ostamiseen liittyy käyntejä useassa liikkeessä. Nämä piirteet ovat vahvistumassa ja niitä löytyy lähinnä kaupunkien keskustoista, monipuolisista kauppakeskuksista ja tilaa vaativan erikoiskaupan keskittymistä.

16.1.2009

Kauppakeskusten suosio ostopaikkoina jatkuu edelleen. Kaupunkien ydinkeskustat ja kuntakeskukset säilyttävät kuitenkin asemansa toimivina ja houkuttelevina kauppapaikkoina. Päivittäistavarakaupan osalta niitä täydentävät riittävään ostovoimaan toimintansa perustavat supermarketit sekä toisaalta lähelle kuluttajia sijoittuvat lähikaupat ja nykyajan lähimyyvälät/ laatikkomyymälät. Tällainen myymälätyyppien kahtiajako vahvistuu tulevaisuudessa. Sähköinen kauppa ei lähitulevaisuudessa tule korvaamaan päivittäistavara- ja erikoiskaupan myymäläkauppaa, vaikka sähköinen kauppa saavuttaneekin eräillä kaupan toimialoilla suhteellisen merkittävän osuuden.

Tällä hetkellä päivittäistavarakaupan merkittävimmät myymälätyypit markkinaosuudella mitattuna ovat hyper- ja supermarketit. Myös tulevaisuudessa näiden myymälätyyppien merkityksen ennustetaan kasvavan (taulukko 13). Päivittäistavarakaupassa viime vuosien kehityspiirteisiin on kuulunut kuitenkin myös se, että on alettu perustaa uusia pienmyymälöitä, etenkin suurimmilla kaupunkiseuduilla. Kehityksessä on kuitenkin alueellisia eroja.

Taulukko 13. Toteutuneeseen kehitykseen pohjautuva arvio päivittäistavara-kaupan myymälätyyppien merkityksestä tulevaisuudessa (Ympäristöministeriö 2004).

| Kaupankäynnin muoto ja myymälätyyppi | Merkitys tulevaisuudessa (lukumäärä ja myyntiosuus) |
|--------------------------------------|-----------------------------------------------------|
| Hypermarket | Kasvaa |
| Supermarket | Kasvaa |
| Halpahintamyymälät | Kasvaa |
| Nykyajan lähimyymä/laatikkomyymälä | Kasvaa |
| Liikennemyymälä | Kasvaa |
| Sähköinen kauppa | Kasvaa |
| Kioski | Ennallaan |
| Torikauppa | Ennallaan |
| Korttelikauppa | Vähenee |
| Elintarvikkeiden erikoisliike | Vähenee |
| Kyläkauppa | Vähenee |
| Myymäläauto | Vähenee |
| Kauppahalli | Vähenee |

Alle 400 m²:n myymälöiden toimintaedellytyksiä parantaa osaltaan mm. vapaa sunnuntaiaukiolo. Tämä etu saattaa kuitenkin tulevaisuudessa tasoittua, mikäli aukiololaki muuttuu kaikkien päivittäistavarakauppojen sunnuntai-aukiolon sallivaan suuntaan. Myymäläverkon kehittymiseen tulevat vaikuttamaan myös pinta-alaltaan alle sadan neliön pienmyymälät, joiden suosio on ollut kasvussa viime aikoina. Näiden myymälöiden etuna ovat vapaat aukioloajat, jotka sallivat myymälän toiminnan kellon ympäri.

Erikoiskaupassa ketjuuntuminen, nopeasti uudistuvat toimintatavat ja konseptit ovat kehityksen avainsanoja. Yli kaksi kolmasosaa erikoistavaroista (pl. autot) hankitaan nykyisin keskustasta, ja tulevaisuudessakin liikekeskustat säilyttävät asemansa erikoiskaupan tyysijoina.

4.6 Kaupan laskennallinen liiketilantarve

Ostovoiman kasvu mahdollistaa kaupan paremmat toimintamahdollisuudet. Nykyiset yritykset voivat kasvattaa myyntiään ja uusille yrityksille voi syntyä riittävät toimintaedellytykset. Kaupan liiketilan lisätarve on arvioitu ostovoiman kasvun perusteella. Tilantarve kuvaa liiketilan lisätarpeen suuruusluokkaa tilanteessa, jossa kaikki ostovoiman kasvu kohdistuu uusperustantaan. Käytännössä kuitenkin osa ostovoiman kasvusta kohdistuu nykyisten yritysten myynnin kasvuun ja vain osa vaatii uutta liiketilaa. Toisaalta liiketilan poistuma kuten myös alueen ulkopuolelta tuleva ostovoima (loma-asukkaat ja matkailijat) lisäävät liiketilan tarvetta.

Liiketilan laskennallinen lisätarve on arvioitu seuraavilla tunnusluvuilla:

- myyntialan muunto kerrosalaksi kertoimella 1,25
- myyntitehokkuus päivittäistavarakaupassa 6000 €/my-m²
- myyntitehokkuus erikoiskaupassa 3000 €/my-m²
- liiketilan poistuma 0 k-m²
- kokonaan uusperustantaa
- kaavallinen ylimitoitus kertoimella 1,3

Vähittäiskaupan laskennallinen liiketilan lisätarve edellä esitetyillä tunnusluvuilla ja Uudenmaan liiton väestöarvion mukaan lasketulla ostovoiman kasvuarviolla on vuosina 2006-2030 Hangossa suuruusluokaltaan 12 500 k-m².

Taulukko 14. Hangon laskennallinen liiketilantarve 2006-2030.

| | Liiketilat tarve 2006-2030, k-m ² |
|--------------------------------|----------------------------------------------|
| Päivittäistavarakauppa | 2 000 |
| Erikoiskauppa yhteensä | 10 500 |
| - muotikauppa | 2 300 |
| - huonekalu- ja sisustuskauppa | 1 000 |
| - kodintekniikkakauppa | 1 400 |
| - rautakauppa | 1 300 |
| - muu erikoiskauppa | 4 500 |
| Yhteensä | 12 500 |

Myymäläpoistumaa ja vapaa-ajan asukkaiden ostovoimaa ei ole otettu huomioon liiketilantarvelaskelmassa, joten todellinen liiketilantarve on edellä esitettyä suurempi. Erikoiskaupassa myös ostovoiman vuodon vähentäminen lisää liiketilatarvetta. Mikäli tavoitteeksi asetetaan erikoiskaupan kysynnän ja tarjonnan tasapaino (ostovoiman siirtymä = 0 %), tarvitaan edellä esitetyn lisäksi uutta erikoiskaupan liiketilaa 4000 – 5000 k-m².

4.7 Tiedossa olevat uudet kaupan hankkeet

Vuoden 2006 jälkeen Hangon kaupan palveluverkko on uudistunut siten, että K-market on laajentanut, Sale on laajentanut ja siirtynyt uuteen paikkaan ja Säästöporssi on perustanut uuden myymälän keskusta-alueelle. Laajennusten ja uudistusten pinta-alan nettolisäys on arvion mukaan noin 3000 k-m².

5 HANGON KANTAKAUPUNGIN KAUPALLINEN KEHITTÄMINEN

5.1 Hangon kaupan tavoitteellinen palveluverkko 2030

Hangon tärkeimmät kaupan alueet tulevat olemaan ydinkeskusta, Esplanaadin varsi ja itäinen teollisuusalue. Kaupan toiminta- ja kehitysedellytysten ja sitä kautta koko Hangon kaupallisen vetovoiman vahvistamisen kannalta on taroituksenmukaista keskittää kaupan toiminnot pääosin näille alueille. Asuinalueiden lähipalvelut täydentävät näiden kaupan keskittymien tarjontaa.

Kaupan nykytilan ja kehitysnäkymien analyysin pohjalta on hahmotettu kaupan alueille seuraavat profiilit:

- ydinkeskusta (torin, kävelykadun, Ratakadun ja Bulevardin lähialue)
 - keskustahakuisen erikoiskaupan ja pienten erikoisliikkeiden alue
 - kaupallisten, kulttuuristen ja matkailupalvelujen alue
 - keskustatavaratalo / kauppakeskus
 - nykyiset päivittäistavaramyymälät
- Esplanaadin varsi (erityisesti rautatieaseman ja K-kaupan alueet)
 - tilaa vaativan ja muun erikoiskaupan alue (keskisuuret yksiköt)
 - kauppakeskus / tavaratalo (mahdollisimman lähellä asemaa)
 - nykyiset päivittäistavaramyymälät
- itäinen teollisuusalue (sisääntuloväylän varsi, Salen ja Lidlin lähialueet)
 - tilaa vaativa erikoiskauppa (suuret yksiköt)
 - nykyiset päivittäistavaramyymälät
- asuinalueet: lähipalvelut, lähinnä päivittäistavarakauppa



Kuva 8. Hangon kaupan alueet.

Päivittäistavarakaupan tarjonta on Hangossa tällä hetkellä varsin hyvä ja vastaa kysyntään pitkälle tulevaisuuteen. Sen sijaan erikoiskaupan palvelutarjonnassa on puutteita, mistä johtuen merkittävä osa Hangon erikoiskaupan ostovoimasta vuotaa kaupungin ulkopuolelle. Erikoiskaupan ostovoiman vuodon vähentäminen edellyttää erikoiskaupan tarjonnan lisäämistä ja monipuolistamista. Tarjonnan lisäämiselle asettaa rajoituksensa varsin pieni väestöpohja ja ostovoima. Yksi keino lisätä erikoiskaupan tarjontaa olisi, että joku nykyisistä supermarketista laajentaisi hypermarketiksi.

5.2 Hangon keskustan kaupallinen kehittäminen

Hangon keskustan kilpailutekijöinä korostuvat monipuoliset julkiset ja kaupalliset palvelut, kilpailukykyinen päivittäistavarakaupan ja erikoiskaupan tarjonta, hyvä saavutettavuus sekä viihtyisä ympäristö. Keskustan kilpailukyvyyn ja kaupallisen vetovoiman vahvistamisen kannalta keskeisiä kehittämistoimenpiteitä ovat:

- kaupallisen tarjonnan lisääminen ja monipuolistaminen
 - erikoistavaroiden tarjonnan lisääminen: vaatteet, kengät, urheilu, elektroniikka, musiikki, huonekalut ja sisustus
 - valtakunnallisten erikoiskaupan ketjujen houkutteleminen
 - kauppakeskuksen tai tavaratalon toteuttaminen
 - kaupan lisäksi kaupalliset palvelut, kahvilat, ravintolat, kulttuuripalvelut ja julkiset palvelut ovat keskeisiä keskustan tarjonnassa
 - kylpylähotellin toteuttaminen
- keskustan kehittäminen eläväksi ja toimivaksi kokonaisuudeksi
 - viihtyisyyden parantaminen: (kävelykatu ja kävelypainotteiset alueet, puistot, istutukset, näyteikkunat, liikkeiden sisäänkäynnit ja mainoskyltit ja -valot, katuvalaistus, yleisten alueiden kunnossapito jne.)
 - tapahtumien järjestäminen asiointien lisäämiseksi
 - väestöpohjan vahvistaminen kaavoituksella
 - liike- ja asuinrakennusten lisääminen
 - liiketilojen uudistaminen ja lisääminen
- kävelykadun kehittäminen
 - toimintojen monipuolistaminen: tori osaksi kävelykatua, erikoisliikkeitä lisää, kahviloita ym. kaupallisia palveluja, tapahtumia, näyttelyjä
 - lämmitysjärjestelmän rakentaminen kävelykadulle
 - kävelykadun kattaminen ja rakentaminen sisäpiha -tyyppiseksi
 - kävelykadun pidentäminen
- keskeisten alueiden toimitilat kaupan käyttöön, vakuutusyhtiöt, toimistot ym. kauemmas ydinkeskustasta
- liikenne- ja pysäköintijärjestelyjen toimivuuden turvaaminen ja kehittäminen myymälöiden toimintaa tukeväksi (liikenteen sujuvuus ja pysäköintipaikkojen riittävyys keskustassa, mutta myös tieyhteydet ja linja-autoliikenne keskustaan)
- asiakaspalvelun parantaminen
 - aukioloaikojen pidentäminen
 - tuotevalikoiman monipuolistaminen
 - markkinoinnin lisääminen

Kaupungin, yrittäjien, kiinteistönomistajien ja muiden toimijoiden on yksittäin ja yhteistyössä satsattava keskustan jatkuvaan kehittämiseen.

5.3 Asuinalueiden lähipalvelut

Asuinalueilla palvelutarjonnan kehitykseen vaikuttaa ennen muuta alueen luonne. Tiiviisti rakennetuilla asuntoalueilla kaupan toimintaedellytykset ovat paremmat kuin väljästi rakennetuilla pientaloalueilla. Kaiken kaikkiaan lähipalvelujen rooli on vahvistunut viime vuosina. Uusia myymälöitä on perustettu ja uusia lähipalvelukonsepteja on kehitetty. Asuinalueiden lähipalvelujen toimintaedellytyksiä voidaan turvata:

- kaavoittamalla uusista asuinalueista väestöpohjaltaan riittävän suuria,
- tiivistämällä ja täydennysrakentamalla nykyisiä asuinalueita,
- keskittämällä erilaiset palvelut (julkiset ja kaupalliset) lähelle toisiaan,
- sijoittamalla kauppapaikka alueen "sisääntulon" välittömään läheisyyteen.

Hangossa suurimmat päivittäistavarakaupat sijoittuvat keskustan alueelle ja sisääntulotien varteen. Asuinalueilla olevia pieniä päivittäistavaramyymälöitä on kolme: Hangonkyläntien varrella kantakaupungin länsiosassa, Kadermonkadun varrella kantakaupungin pohjoisosassa ja Lappohjassa. Kantakaupungin itäosassa ei ole tällä hetkellä päivittäistavaramyymälää. Nykyinen väestöpohja riittäisi ainakin päivittäistavaroita myyvän kioskin ylläpitämiseen. Varsinaisen päivittäistavaramyymälän perustaminen edellyttäisi 2000-3000 asukkaan väestöpohjaa myymälän vaikutusalueella.

16.1.2009

LIITE 1. VÄHITTÄISKAUPAN TOIMIALAT

PÄIVITTÄISTAVARAKAUPPA

- 5211 Elintarvikkeiden ja juomien erikoistumaton vähittäiskauppa
 - 52111 Supermarketkauppa
 - 52112 Päivittäistavaroiden yleisvähittäiskauppa
 - 52113 Kioskit
- 5221 Hedelmien, marjojen ja vihannesten vähittäiskauppa
- 5222 Lihan ja lihatuotteiden vähittäiskauppa
- 5223 Kalan, äyriäisten ja nilviäisten vähittäiskauppa
- 5224 Leipomotuotteiden ja makeisten vähittäiskauppa
- 5226 Tupakkatuotteiden vähittäiskauppa
- 5227 Muu päivittäistavaroiden vähittäiskauppa erikoismyymälöissä
 - 52271 Juustomyymälät
 - 52272 Jäätelökioskit
 - 52273 Luontaistuotteiden vähittäiskauppa
 - 52279 Muu päivittäistavaroiden erikoiskauppa

TAVARATALO- JA HYPERMARKETKAUPPA

- 5212 Muu vähittäiskauppa erikoistumattomissa myymälöissä
 - 52121 Itsepalvelutavaratalot
 - 52122 Tavaratalot
 - 52129 Pienoistavaratalot

ERIKOISKAUPPA

Alkot

- 5225 Alkoholi- ja muiden juomien vähittäiskauppa

Apteekit ym.

- 5231 Apteekit
- 5232 Terveystarvikkeiden vähittäiskauppa
- 5233 Kosmetiikka- ja hygieniatuotteiden vähittäiskauppa

Muotikauppa

- 5241 Tekstiilien vähittäiskauppa
 - 52411 Kankaiden vähittäiskauppa
 - 52412 Lankojen ja käsityötarvikkeiden vähittäiskauppa
 - 52413 Kodintekstiilien vähittäiskauppa
- 5242 Vaatteiden vähittäiskauppa
 - 52421 Naisten vaatteiden vähittäiskauppa
 - 52422 Miesten vaatteiden vähittäiskauppa
 - 52423 Turkisten ja nahkavaatteiden vähittäiskauppa
 - 52424 Lastenvaatteiden vähittäiskauppa
 - 52425 Lakkien ja hattujen vähittäiskauppa
 - 52429 Vaatteiden yleisvähittäiskauppa
- 5243 Jalkineiden ja nahkatavaroiden vähittäiskauppa
 - 52431 Jalkineiden vähittäiskauppa
 - 52432 Laukkujen vähittäiskauppa

Huonekalu- ja sisustuskauppa

- 52441 Huonekalujen vähittäiskauppa
- 52442 Muu sisustustekstiilien ja -tarvikkeiden vähittäiskauppa
- 52443 Sähkötarvikkeiden ja valaisimien vähittäiskauppa
- 52444 Kumi- ja muovitavaroiden vähittäiskauppa
- 52445 Taloustarvikkeiden vähittäiskauppa

16.1.2009

Kodintekniikka-, musiikki-, tietokone- ja telekauppa

- 52451 Kodinkoneiden ja viihde-elektorniikan vähittäiskauppa
- 52452 Soittimien ja musiikkitarvikkeiden vähittäiskauppa
- 52492 Tietokonelaitteistojen vähittäiskauppa
- 52493 Tietoliikennevälineiden ja toimistokoneiden vähittäiskauppa

Rautakauppa

- 52461 Rauta- ja rakennustarvikkeiden yleisvähittäiskauppa
- 52462 Maalien vähittäiskauppa
- 52463 Keittiö- ja saniteettitilojen kalusteiden vähittäiskauppa
- 52464 Lukkoseppä- ja avainliikkeet
- 52469 Muu rauta- ja rakennusalan vähittäiskauppa

Muu erikoiskauppa

- 52471 Paperi- ja toimistotarvikkeiden vähittäiskauppa
- 52472 Kirjojen vähittäiskauppa
- 52473 Aikakausjulkaisujen ja lehtien vähittäiskauppa, lehtioskot
- 52481 Kukkien vähittäiskauppa
- 52482 Kukkakioskit
- 52483 Puutarha-alan vähittäiskauppa
- 52484 Taideliikkeet
- 52485 Valokuvausalan vähittäiskauppa
- 52486 Optisen alan vähittäiskauppa
- 52487 Kultasepänteosten ja kellojen vähittäiskauppa
- 52488 Urheilualan vähittäiskauppa
- 52489 Mattojen vähittäiskauppa
- 52491 Veneiden ja veneilytarvikkeiden vähittäiskauppa
- 52494 Lemmikkieläinten vähittäiskauppa
- 52495 Leikkikalujen ja askartelutarvikkeiden vähittäiskauppa
- 52496 Lastenvaunujen ja -tarvikkeiden vähittäiskauppa
- 52497 Lahjatavaroiden vähittäiskauppa
- 52498 Tapettien ja lattianpäällysteiden vähittäiskauppa
- 52499 Muualla mainitsematon vähittäiskauppa

MOOTTORIAJONEUVOJEN JA POLTTOAINEIDEN VÄHITTÄISKAUPPA**Autokaupat ym.**

- 50102 Moottoriajoneuvojen vähittäiskauppa
- 50103 Matkailuvaunujen vähittäiskauppa
- 50302 Moottoriajoneuvojen osien ja varusteiden vähittäiskauppa
- 50304 Renkaiden vähittäiskauppa
- 50402 Moottoripyörien sekä niiden osien vähittäiskauppa

Huoltoasemat

- 50501 Huoltamotoiminta
- 50502 Polttoaineiden vähittäiskauppa automaateista

LIITE 2. KAUPAN KÄSITTEITÄ JA MÄÄRITELMIÄ

Seuraavaan on koottu tässä selvityksessä käytetyt keskeiset kaupan käsitteet. Lähteitä ovat olleet mm.: Ympäristöministeriö: Kauppa kaavoituksessa (2004), Heinimäki Heikki: Kaupan toimintaympäristö (2006), Santasalo Tuomas: Erikoiskauppa kaavoituksessa (2002) ja Santasalo Tuomas: Paljon tilaa vaativan erikoistavaran kauppa, selvitys tulkinnasta (2007).

Kauppan toimialat

Päivittäistavarakauppa. Pohjoismaisella termillä päivittäistavara tarkoitetaan elintarvikkeiden ohella sellaisia tuotteita, joita ihmiset ovat tottuneet hankkimaan elintarvikeostosten yhteydessä. Päivittäistavaroihin luetaan siten ruoka, juomat, tupakkatuotteet, teknokemian tuotteet, kodin paperit, lehdet sekä kosmetiikka. Päivittäistavarakaupalla tarkoitetaan yleisimmin edellä mainittujen päivittäistavaroiden koko sortimentin valikoimaa myyvää, pääasiassa itsepalveluperiaatteella toimivaa market-tyyppistä elintarvikemyymälää. Ruoan osuus päivittäistavaramyymälöiden kokonaismyynnistä on noin 80 %.

Erikoiskauppa. Tietyn tuoteryhmän kauppaan ja siihen liittyviin palveluihin erikoistunut myymälä. Erikoiskauppa kerää asiantuntemustaan tiettyyn tuoteryhmään ja siihen liittyviin palveluihin. Erikoiskauppa on yleensä keskittynyt ns. käyttötavaroiden myyntiin, mutta voi myös keskittyä päivittäisten tavaroiden eli elintarvikkeiden myyntiin. Erikoiskaupalle on tyypillistä keskeinen sijainti, joka ymmärretään kaavoituksessa pääosin keskustatoiminnoiksi. Erikoiskauppa-käsitteen alle kuuluvat kuitenkin myös kaupat, jotka hakeutuvat ja myös paremmin soveltuvat keskustojen ulkopuolelle. Näitä ovat paljon tilaa vaativat erikoiskaupat.

Tilaa vaativa erikoiskauppa. Maankäyttö- ja rakennuslaissa ei esitetä yksiselitteistä tulkintaa paljon tilaa vaativalle erikoistavaran kaupalle. Ympäristöministeriön suosituksen (ympäristöministeriö 2000) mukaan vähittäiskauppaa koskevien säännösten ulkopuolelle jäävät, paljon tilaa vaativat erikoiskaupan myymälät ovat:

- Moottoriajoneuvojen kauppa
- Moottoriajoneuvojen varaosien ja tarvikkeiden kauppa
- Rengaskauppa
- Venekauppa
- Veneilytarvikkeiden kauppa
- Matkailuvaunujen kauppa
- Huonekalukauppa
- Sisustustarvikekauppa (rakenteellinen sisutus)
- Rautakauppa
- Rakennustarvikekauppa
- Maatalouskauppa
- Puutarha-alan kauppa
- Kodintekniikkakauppa

Toimialaan liittyvien oheistuotteiden osuus myymälän myyntipinta-alasta saa olla enintään 20 %, kuitenkin enintään 400 m². Tästä myyntipinta-alasta enintään 100 neliömetrin alalla voidaan myydä elintarvikkeita ja oheistuotteita, jotka eivät liity toimialaan. Tilaa vaativa erikoiskauppa sijoittuu yleensä keskustojen ulkopuolelle, hyvien liikenneyhteyksien varrelle.

Erikoiskauppa on viime vuosina kehittynyt voimakkaasti. Muutokset näkyvät myös tilaa vaativassa erikoiskaupassa tuotevalikoimien laajentumisena. Osa liikkeistä keskittyy vain oman toimialan tuotteisiin, mutta osassa liikkeistä on sekä tilaa vaativan erikoiskaupan toimialojen että ohjauksen piiriin kuuluvien toimialojen tuotteita. Tämän takia yksittäisen myymälän kohdalla rajan vetäminen siihen, onko kysymyksessä paljon tilaa vaativan erikoiskaupan myymälä vai maankäyttö- ja rakennuslain tarkoittama vähittäiskaupan suuryksikkö, on hankalaa. Ympäristöministeriössä on parhaillaan käynnissä hanke paljon tilaa vaativan erikoiskaupan tulkinnasta.

Erilaisia myymälätyyppejä

Vähittäiskaupan suuryksikkö. Vähittäiskaupan suuryksiköllä tarkoitetaan maankäyttö- ja rakennuslaissa yli 2 000 kerrosneliömetrin suuruista vähittäiskaupan suurmyymälää, ei kuitenkaan paljon tilaa vaativan erikoistavaran kauppaa. Suuryksiköitä ovat hypermarketit, tavaratalot, suuret halpahintamyymälät, suuret supermarketit sekä erikoiskaupan suurmyymälät. Vähittäiskaupan tilastoinnissa ei käytetä määritteenä kerrosneliömetrejä vaan myyntineliömetrejä. 2 000 kerrosneliömetriä vastaa noin 1 500 myyntineliömetriä.

Hypermarket. Hypermarket on monen alan tavaroita myyvä, pääosin itsepalveluperiaatteella toimiva myymälä, jossa myynnin painopiste on päivittäistavaroissa. Hypermarketin myyntipinta-ala on yli 2 500 neliömetriä. Elintarvikkeiden osuus on alle puolet (<50 %) myyntipinta-alasta. Mikäli elintarvikkeiden osuus myyntipinta-alasta on yli puolet, kyseessä on suuri supermarket. Hypermarket voi sijaita keskustassa tai keskustan lähialueella, kauppakeskuksessa, hypermarket-keskuksessa tai keskustan ulkopuolella liikenteellisesti hyvin saavutettavissa olevalla paikalla. Myymälä toimii yleensä yhdessä tassa ja kassat ovat uloskäynnin yhteydessä. Yleensä pysäköintitiloja on runsaasti ja ne sijaitsevat maan tasossa.

Supermarket. Pääosin itsepalveluperiaatteella toimiva ruoan myyntiin keskittyvä päivittäistavaramyymälä, jonka myyntipinta-ala on yli 400 neliömetriä (pieni supermarket: 400 - 999 neliömetriä ja iso supermarket: yli 1 000 neliömetriä). Supermarketissa elintarvikkeiden osuus on yli puolet (>50 %) myyntipinta-alasta. Supermarket voi sijaita asuntoalueilla, keskuksissa tai niiden ulkopuolella liikenteellisesti hyvin saavutettavissa olevilla paikoilla. Yli 2 000 k-m²:n supermarketit (myyntiala yli 1 500 neliömetriä) ovat vähittäiskaupan suuryksiköitä.

Valintamyymälä. Valintamyymälät voidaan jakaa myyntipinta-alan mukaan pieniin (100 - 199 m²) ja suuriin (200 - 399 m²) myymälöihin. Valintamyymälöiden myynnistä 2/3 on elintarvikemyyntiä. Valintamyymälät ovat luonteeltaan lähikauppoja. Myyntipinta-alaltaan alle 400 neliömetrin myymälät saavat olla avoinna sunnuntaisin kaikkina kuukausina.

Tavaratalo. Monen eri alan tavaroita myyvä myymälä, jonka myyntipinta-ala on yli 1 000 neliömetriä. Tavaratalossa minkään tavararyhmän osuus myyntipinta-alasta ei ylitä puolta ja eri osastot vastaavat alansa erikoisliikkeiden valikoimaa. Tavaralajitelmaan kuuluvat elintarvikkeiden ohella yleensä vapaa-aikaan, pukeutumiseen, asumiseen, kosmetiikkaan sekä kirja- ja paperialaan liittyvät tavarat. Mikäli jonkun tavararyhmän myyntipinta-ala on vähintään 50 %, on kyseessä ao. toimialalla toimiva erikoiskaupan suurmyymälä (erikoistavarat). Tavaratalo voi sijaita kaupungin ydinkeskustassa tai aluekeskuksessa. Tavaratalossa on korkea palveluaste. Pysäköintitiloja saattaa olla varsin rajoitetusti. Kassat sijaitsevat eri osastoilla. Tavaratalossa on yleensä useita myymäläkerroksia.

Laajan tavaravalikoiman kauppa. Laajan tavaravalikoiman kauppa on ympäristöministeriön suosituksen mukaan vähittäiskaupan ohjauksen piiriin kuuluvaa kauppaa. Laajan tavaravalikoiman kaupaksi kutsutaan myymälöitä, joilla on myynnissä usean eri toimialan tuotteita. Usein nämä ovat ns. alennustavarataloja, jotka kilpailevat laajan tavaravalikoiman ohella hinnoilla. Laajan tavaravalikoiman kaupan tuotevalikoima on nimensä mukaisesti laaja. Tämän vuoksi kaupat tarvitsevat usein paljon tilaa. Tuotteet eivät kuitenkaan useimmiten ole suuria tilaa vaativia. Tuotevalikoimaan kuuluvat mm. vaatteet ja kengät, teknokeuhkien tuotteet, kotitaloustavarat, sisustustavarat, urheiluvaatteet ja -välineet, lelut, rautatarvikkeet, autotarvikkeet ja puutarhatuotteet. Joillakin liikkeillä on valikoimissaan myös tuore-elintarvikkeita. Laajan tavaravalikoiman kaupat hakeutuvat pääosin keskustojen ulkopuolelle, mutta niitä on paljon myös keskustoissa ja kauppakeskuksissa. Laajan tavaravalikoiman kaupat ovatkin hyvin erityyppisiä. Joidenkin myymälöiden tuotevalikoima painottuu tilaa vaativaan kauppaan ja joidenkin keskustahakuiseen erikoiskauppaan. Jotkut myymälät taas muistuttavat hypermarketteja.

Kaupallisten keskusten määritelmää

Kauppakeskus. Kauppakeskus muodostuu liikerakennuksesta, jossa myymälät ja palvelut avautuvat sisäänpäin käytäville tai keskusaukiolle. Vuokrattavan liiketilan määrä on yleensä vähintään 5 000 h-m². Kauppakeskuksessa on vähintään 10 myymälää. Kauppakeskuksessa on yksi tai useampi ankkuri- tai veturiyritys ja joukko avainyrityksiä sekä muita myymälöitä ja palveluja. Palvelut voivat olla joko kaupallisia tai julkisia. Yksittäisen ankkuriyrittäjän osuus liiketilan kokonaismäärästä ei ylitä 50 %:ia.

Hypermarket-keskus. Hypermarketkeskus muodostuu yhdestä liikerakennuksesta, jossa on hypermarket ja vähintään kymmenen muuta myymälää tai muita palveluja. Ne kaikki aukeavat katetulle käytävälle. Hypermarketkeskus toimii tavallisesti yhdessä tasossa. Hypermarketin osuus on yli 50 prosenttia liiketilan kokonaismäärästä.

Erikoiskauppojen keskus (Retail park). Erikoiskauppojen keskus muodostuu useammasta liikerakennuksesta. Keskuksessa toimii lähinnä erikoiskaupan suurmyymälöitä. Erikoiskauppojen keskus sijaitsee yleensä keskusta-alueen ulkopuolella yhdessä tasossa ja aukeaa ulkotilaan yhteiselle pysäköintialueelle. Liikeidea perustuu toimialojen keskittymiseen, mikä lisää kaupan keskuksen vetovoimaa. Esimerkiksi vapaa-ajan tuotteiden, asumisen, sisustamisen ja rakentamisen tuotemaailmat muodostavat ehjän, kuluttajaa kiinnostavan kokonaisuuden. Tilaa vaativan erikoiskaupan lisäksi tällaiseen keskittymään sijoittuu usein myös pienempiä erikoiskauppoja kuten urheiluliikkeitä. Suomen Retail Park -keskusten koko vaihtelee markkinoista ja kilpailutilanteesta riippuen. Pienimmät sijoittuvat kokoluokkaan 15 000 k-m² ja suunnitteilla olevat suurimmat keskukset ovat 70 000 - 80 000 k-m².

Vähittäiskaupan myymäläkeskittymä. Vähittäiskaupan myymäläkeskittymällä tarkoitetaan yksittäistä liikerakennusta, jossa on useita myymälöitä tai usean liikerakennuksen muodostamaa kokonaisuutta, jossa myymälöillä on yhteisiä toimintoja kuten yhteinen pysäköintialue tai kokonaisuudella on yhteinen joh-to ja markkinointi. Sellaisen vähittäiskaupan myymäläkeskittymän toteuttamiseen, joka vaikutuksiltaan vastaa vähittäiskaupan suuryksikköä, sovelletaan vähittäiskaupan suuryksiköitä koskevia säännöksiä.