

# LOTES-osayleiskaavan muutos (Kuningattarenranta) Ändring av LOTES-delgeneralplanen (Drottningstranden)

## Päivittäistavarakaupan palveluiden selvitys Utredning om dagligvaruhandelstjänster



11.6.2019

**SITOWISE**

**SISÄLTÖ**

1	JOHDANTO .....	3
2	KESKEISET KÄSITTEET .....	3
3	LOVIISAN MYYMÄLÄVERKKO JA -RAKENNE .....	4
4	MYYMÄLÄVERKON SUHDE PALVELUVERKKOSUUNNITELMAAN 2030 .....	7
5	PÄÄTELMÄT .....	8
6	LÄHTEET .....	9

**INNEHÅLL**

1	INLEDNING .....	3
2	CENTRALA BEGREPP .....	3
3	BUTIKSNÄTET OCH BUTIKSSTRUKTUREN I LOVISA.....	4
4	BUTIKSNÄTET I FÖRHÅLLANDE TILL PLANEN FÖR SERVICENÄTET 2030 .....	7
5	SLUTSATSER .....	8
6	KÄLLOR .....	9

11.6.2019

3 (9)

## 1 Johdanto

Loviisan kaupunki on käynnistänyt LOTES-osayleiskaavan muuttamisen Määrlahden alueella osana vuoden 2023 asuntomessujen suunnittelua. Muutoksen tarkoituksena on päivittää LOTES-osayleiskaava niin, että sen suunnitteluratkaisut tukevat parhaalla mahdollisella tavalla hyvän ja viihtyisän asuinalueen toteuttamista.

Nykyisessä osayleiskaavassa Määrlahteen on merkitty kaupallisten palveluiden alue, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksiköitä (KM). Tällä alueella on aikaisemmin sijainnut Valintatalo ja nykyisin rakennus on tyhjillään.

Tässä raportissa selvitetään, mitä vaikutuksia kaupallisiin palveluihin on KM-merkinnän muuttamisella merkinnäksi P-2 Palvelujen ja hallinnon alue.

Tämän raportin pohjatietona käytetään Entrecon Oy:n vuonna 2011 laatimaa Loviisan ja ja Lapinjärven kaupan palveluverkkoselvitystä. Lisäksi hyödynnetään Posintra Oy:n vuonna 2019 laatimaa muistiota ”Loviisan keskusta-alueen päivittäistavarakaupan palveluiden saatavuusselvitys”.

Tämän raportin on laatinut Sitowise Oy:stä DI, YKS 245, Timo Huhtinen.

## 2 Keskeiset käsitteet

Päivittäistavarakaupalla tarkoitetaan yleisimmin päivittäistavaroiden koko sortimentin valikoimaa myyvää, pääasiassa itsepalveluperiaatteella toimivaa markettityyppistä elintarvikemyymälää. Ruoan osuus päivittäistavaramyymälöiden kokonaismyynnistä on noin 80 prosenttia. Pohjoismaisella termillä päivittäistavaralla tarkoitetaan elintarvikkeiden ohella sellaisia tuotteita, joita ihmiset ovat tottuneet hankkimaan elintarvikeostosten yhteydessä. Päivittäistavariihin luetaan siten ruoka, juomat, tupakkatuotteet, teknokemian tuotteet, kodin paperit, lehdet sekä kosmetiikka (lähde päivittäistavara-kauppaesite 2004-2005).

A.C. Nielsenin määrittelyn mukaisesti yleisesti käytettävissä myymälärekisterissä päivittäistavarakau-

## 1 Inledning

Lovisa stad har börjat ändra LOTES-delgeneralplanen på Märloxområdet som ett led i planeringen av bostadsmässan år 2023. Syftet med ändringen är att uppdatera LOTES-delgeneralplanen så att planeringslösningarna på bästa möjliga sätt stödjer förverkligandet av ett bra och trivsamt bostadsområde.

I den nuvarande delgeneralplanen har i Märlox anvisats ett område för kommersiell service, där en stor detaljhandelsenhet (KM) får placeras. På detta område har tidigare funnits en Valintatalo-butik och för närvarande står byggnaden tom.

I denna rapport utreds vilka konsekvenser det har för de kommersiella tjänsterna om KM-beteckningen ändras till beteckningen P-2 Område för service och förvaltning.

Som underlag för denna rapport används den utredning om handelns servicenät i Lovisa och Lapträsk som Entrecon Oy gjorde 2011. Dessutom utnyttjas Posintra Oy:s promemoria om tillgången på dagligvaruhandelstjänster i Lovisa centrum (”Loviisan keskusta-alueen päivittäistavarakaupan palveluiden saatavuusselvitys”) från 2019.

Denna rapport har utarbetats av DI, YKD 245, Timo Huhtinen från Sitowise Oy.

## 2 Centrala begrepp

Med dagligvaruhandel avses vanligtvis en livsmedelsbutik av markettyp som säljer hela sortimentet av dagligvaror och som i huvudsak fungerar enligt självbetjäningsprincipen. Matens andel av dagligvarubutikernas totala försäljning är cirka 80 procent. I nordiska termer avses med dagligvaror förutom livsmedel sådana produkter som människorna är vana att skaffa i samband med inköp av livsmedel. Till dagligvaror räknas således mat, drycker, tobaksvaror, teknokemiska produkter, papper för hemmet, tidningar samt kosmetik (källa dagligvaruhandelns broschyr 2004-2005).

I enlighet med A.C.Nielsens definition indelas dagligvaruhandelsbutikerna i det allmänt använda butiksregistret i följande butikstyper:

4 (9)

11.6.2019

pan myymälät jaetaan myymälätyyppeihin seuraavasti:

- Hypermarket: myyntiala vähintään 2 500 m<sup>2</sup>, päivittäistavaroiden osuus myynnistä alle 2/3
- Tavaratalo: myyntiala vähintään 1 000 m<sup>2</sup>, päivittäistavaroiden osuus myynnistä alle 2/3
- Supermarket, iso: myyntiala vähintään 1 000 m<sup>2</sup>, päivittäistavaroiden osuus myynnistä yli 2/3
- Supermarket, pieni: myyntiala 400 - 999 m<sup>2</sup>, päivittäistavaroiden osuus myynnistä yli 2/3
- Valintamyymälä, iso: myyntiala 200 - 399 m<sup>2</sup>
- Valintamyymälä, pieni / pienmyymälä: myyntiala alle 200 m<sup>2</sup>
- Erikois- tai kauppahallimyymälä: myymälöissä vain osa päivittäistavaravalikoimasta

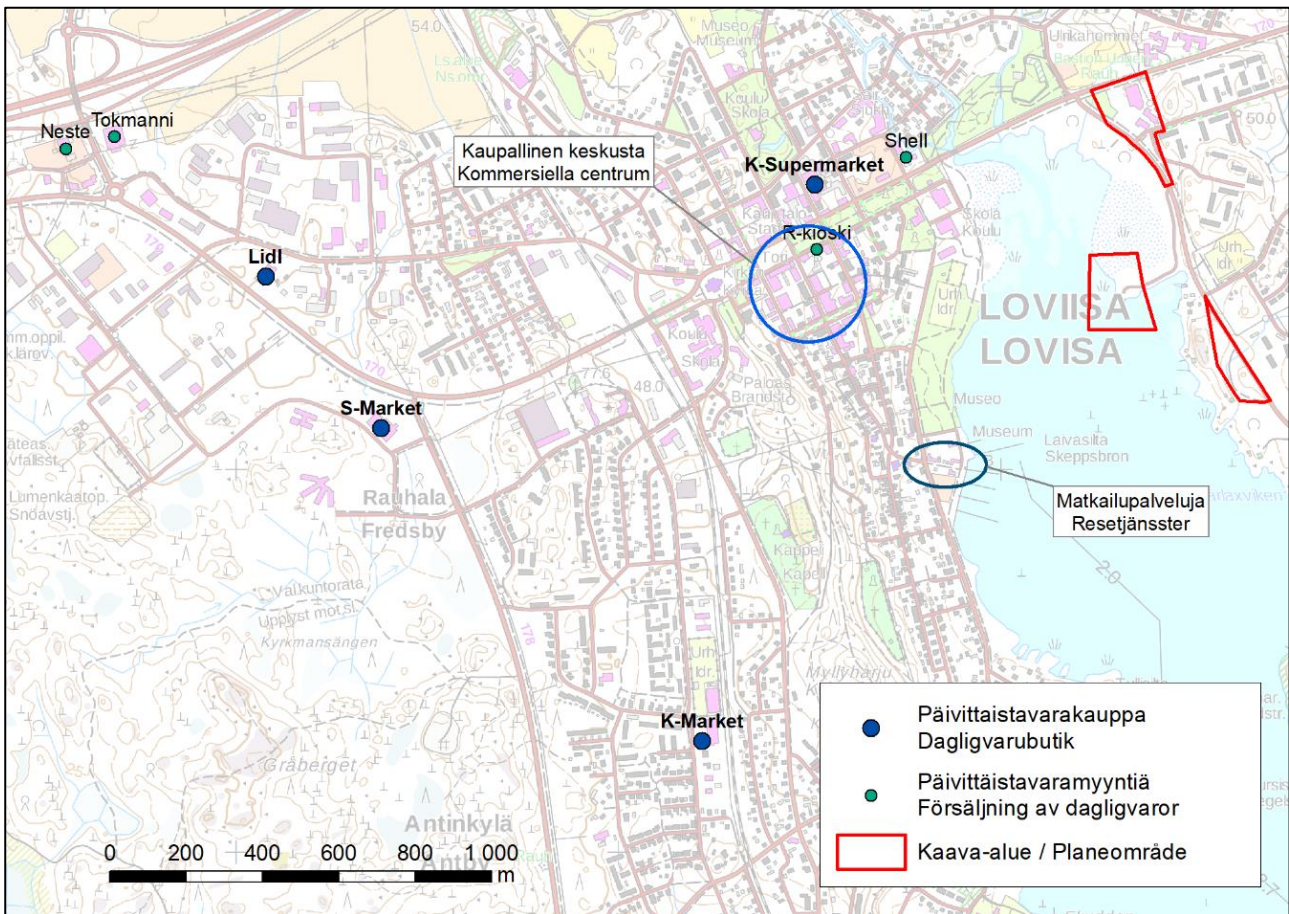
### 3 Loviisan myymäläverkko ja -rakenne

Seuraavassa kuvassa on esitetty Loviisan keskustassa ja sen läheisyydessä sijaitsevat päivittäistavarakaupat.

- Hypermarket: försäljningsytan minst 2 500 m<sup>2</sup>, dagligvarornas andel av försäljningen under 2/3
- Varuhus: försäljningsytan minst 1 000 m<sup>2</sup>, dagligvarornas andel av försäljningen under 2/3
- Supermarket, stor: försäljningsytan minst 1 000 m<sup>2</sup>, dagligvarornas andel av försäljningen över 2/3
- Supermarket, liten: försäljningsytan 400 - 999 m<sup>2</sup>, dagligvarornas andel av försäljningen över 2/3
- Snabbköp, stort: försäljningsytan 200 - 399 m<sup>2</sup>
- Snabbköp, litet / småbutik: försäljningsytan under 200 m<sup>2</sup>
- Special- eller saluhallsbutik: i butikerna finns endast en del av dagligvarusortimentet

### 3 Butiksnätet och butiksstrukturen i Lovisa

På följande bild presenteras dagligvarubutikerna i Lovisa centrum och dess närhet.



Kuva 1. Loviisan keskustan ja sen lähialueen päivittäistavarakaupat 2019. LOTES-osayleiskaavan muutoksen alueet on merkitty kuvaan punaisella rajauksella.

Bild 1. Dagligvarubutikerna i Lovisa centrum och närområdet 2019. De områden där LOTES-delgeneralplanen ändras har avgränsats med rött på bilden.

Seuraavassa taulukossa on esitetty Loviisan keskustan ja Valkon päivittäistavaramyymälät myymälätyypeittäin vuosina 2003, 2018 ja 2019. Tarkastelualueella ei ole hypermarketteja tai tavarataloja.

I följande tabell presenteras dagligvarubutikerna i Lovisa centrum och Valkom enligt butikstyp 2003, 2018 och 2019. På det granskade området finns inga hypermarketer eller varuhus.

Taulukko 1. Päivittäistavaramyymälät myymälätyypeittäin Loviisan keskustassa, keskustan läheisyydessä ja Valkossa (Lähde A.C.Nielsen, VAINU).

Tabell 1. Dagligvarubutiker enligt butikstyp i Lovisa centrum, närheten av centrum samt Valkom (Källa A.C.Nielsen, VAINU).

	Supermarket / Supermarket		Valintamyymälä / Snabbköp		Erikoismyymälä / Specialbutik	Yhteensä / Sammanlagt
	Iso / Stor	Pieni / Liten	Iso / Stort	Pieni / Litet		
Loviisa/Lovisa 2003	1	2	3		3	9
Loviisa/Lovisa 2018	3			2	1	7
Loviisa/Lovisa 2019	3			1	1	5

Seuraavassa taulukossa on esitetty päivittäistavara-kauppojen myyntiala vuosina 2018 ja 2019. Mukaan on otettu myös Tokmanni, joka on erikoiskauppa, joka myy myös päivittäistavaroita.

*Taulukko 2. Päivittäistavaran myyntiala (m<sup>2</sup>) Loviisan keskustassa, keskustan läheisyydessä ja Valkossa. Taulukkoon tähdellä merkittyjen osalta myyntialan koko on arvio.*

I följande tabell presenteras dagligvarubutikernas försäljningsyta 2018 och 2019. Här ingår också Tokmanni, som är en specialbutik som säljer även dagligvaror.

*Tabell 2. Försäljningsytan (m<sup>2</sup>) för dagligvaror i Lovisa centrum, närheten av centrum samt Valkom. En stjärna i tabellen betyder att försäljningsytan bygger på en uppskattning.*

	2018	2019
K-Market *	50	50
K-Supermarket	1470	1470
Lidl	1695	1695
S-Market	2924	2924
Tokmanni *	1300	1300
Valintatalo Määrlahti / Märlox *	0	0
Meidän-kauppa Valko / Valkom *	50	0
<b>Yhteensä / Sammanlagt</b>	<b>7489 m<sup>2</sup></b>	<b>7439 m<sup>2</sup></b>

Vuoden 2015 jälkeen lopettaneita päivittäistavara-kauppoja olivat Määrlahden Valintatalo ja Meidän kauppa Valkossa.

Tarkastelualueella Loviisan kaupungin alueelle pois lukien entisten Pernajan ja Ruotsinpyhtään alueet vuonna 2003 oli 7 371 asukasta, ja vuonna 2018 oli 7 580 asukasta. Kasvua oli 209 asukasta. Seuraavissa laskelmissa vuoden 2019 asukasmäärä oletetaan samaksi kuin vuoden 2018 asukasmäärä. Taulukoissa esitetään päivittäistavara-kauppojen myyntiala asukasta kohti sekä asukasmäärä myymälää kohti.

*Taulukko 3. Päivittäistavara-kaupan myyntiala (m<sup>2</sup>) asukasta kohti tarkastelualueella.*

Dagligvarubutiker som upphört efter 2015 är Valintatalo i Märlox och Meidän kauppa i Valkom.

På det granskade området i Lovisa stad bortsett från f.d. Pernå och Strömfors fanns 7 371 invånare 2013 och 7 580 invånare 2018. Ökningen var 209 invånare. I följande kalkyler antas invånarantalet vara detsamma 2019 som 2018. I tabellerna presenteras dagligvarubutikernas försäljningsyta per invånare samt invånarantalet per butik.

*Tabell 3. Dagligvaruhandelns försäljningsyta (m<sup>2</sup>) per invånare i det granskade området.*

	Myyntiala/asukas 2003 Försäljningsyta/invånare 2003	Myyntiala/asukas 2018 Försäljningsyta/invånare 2018	Myyntiala/asukas 2019 Försäljningsyta/invånare 2019
Loviisan keskusta ja Valko Lovisa centrum och Valkom	0,79	0,99	0,98
Koko maa Hela landet	0,34		

11.6.2019

7 (9)

*Taulukko 4. Tarkastelualueen asukasmäärä yhtä päivittäistavarakaupan myymälää kohti (sisältää myös Tokmannin).*

*Tabell 4. Invånarantalet per dagligvarubutik (även Tokmanni) i det granskade området.*

	Asukasmäärä/myymälä vuonna 2003 Invånarantal/butik 2003	Asukasmäärä/myymälä vuonna 2018 Invånarantal/butik 2018	Asukasmäärä/myymälä vuonna 2019 Invånarantal/butik 2019
Loviisan keskusta ja Valko Lovisa centrum och Valkom	819	1082	1516
Koko maa Hela landet	1260		

#### 4 Myymäläverkon suhde palveluverkkosuunnitelmaan 2030

Loviisan ja Lapinjärven kaupan palveluverkkoselvityksessä (Entrecon Oy 2011) esitetään tavoitteellinen kaupallinen kokonaisuus eri alueille. Loviisan ydinkeskustan alueelle, joka kyseisessä selvityksessä tarkoittaa ydinkeskustaa ja siihen läheisesti liittyviä asuinalueita kuten Rauhalaa, Antikylää, Harmaakalliota, Määrlahtea ja Alakaupunkia, esitetään päivittäistavarakaupan mitoituksiksi 3 500 k-m<sup>2</sup> ja Kuningattarenporttiin päivittäistavarakaupan mitoituksiksi esitetään 2 500 k-m<sup>2</sup>. Nämä luvut eivät tarkoita pelkkää myyntialaa vaan myös kauppojen varastotiloja, joten lukuja ei voi suoraan verrata aikaisemmissa kohdissa esitettyihin pinta-aloihin.

Vuoden 2011 palveluverkkoselvityksen mitoitus tehtiin siitä lähtökohdasta, että koko Loviisan väestö kasvaisi 4700 asukkaalla, jolloin se olisi vuonna 2030 noin 23 000. Toteutunut kasvu vuoteen 2019 mennessä on kuitenkin ollut huomattavasti vähäisempää.

Päivittäistavarakaupan myymäläverkko on kehittynyt Loviisan keskustan alueella palveluverkkosuunnitelmassa 2030 tavoiteltuun suuntaan. Ydinkeskustassa sekä ydinkeskustan ja Kuningattarenportin välissä on Suomen kaikkien kolmen suuren kauppa- ja palvelualueen (S-ryhmä, K-ryhmä ja Lidl) supermarketit.

#### 4 Butiksnätet i förhållande till planen för servicenätet 2030

I utredningen om handelns servicenät i Lovisa och Lapträsk (Entrecon Oy 2011) presenteras den eftersträfvade kommersiella totaldimensioneringen på olika områden. I Lovisa kärncentrum, som i utredningen i fråga avser kärncentrum samt nära anslutna bostadsområden såsom Fredsby, Antby, Gråberg, Märlox och Nedre stan, föreslås dagligvaruhandelns dimensionering vara 3 500 m<sup>2</sup>-vy, och i Drottningporten föreslås dagligvaruhandelns dimensionering vara 2 500 m<sup>2</sup>-vy. Dessa siffror avser inte bara försäljningsytan utan också butikernas lagerlokaler, så siffrorna kan inte jämföras direkt med de ytor som angetts i tidigare punkter.

Dimensioneringen i utredningen om servicenätet 2011 gjordes med utgångspunkten att befolkningen i hela Lovisa ökar med 4700 invånare, så att den år 2030 skulle uppgå till 23 000 personer. Tillväxten fram till 2019 har dock varit betydligt mindre.

Dagligvaruhandelns butiksnät i Lovisa centrum har utvecklats i den riktning som eftersträvades i planen för servicenätet 2030. I kärncentrum samt mellan kärncentrum och Drottningporten har de tre största butikskedjorna i Finland (S-gruppen, K-gruppen och Lidl) supermarketar.

## 5 Päätelmät

Tämän selvityksen tarkastelualueella päivittäistavarakaupassa on tapahtunut palveluverkkosuunnitelmassa (2011) esitetyn tavoiteverkon 2030 suuntaan johtava kehitys. Päivittäistavarakaupan liikkeiden määrät ovat vähentyneet mutta myyntipinta-alat ovat kasvaneet merkittävästi. Osa muutosta on Määlahden Valintatalon lopettaminen, koska kaupan painopiste on siirtynyt ydinkeskustaan sekä ydinkeskustan ja Kuningattarenportin väliselle alueelle.

Keskusta-alueelle, joka kattaa myös ydinkeskustan lähialueet, on perustettu uusia kaupan suuryksiköitä. Keskusta-alueen kaupan myyntiala on lopetuista yksiköistä huolimatta edelleen merkittävästi korkeampi kuin vuonna 2003. Myyntiala on myös suurempi kuin maan keskiarvo.

Lopetettu Määlahden kaupan suuryksikkö sijaitsee noin 900 metrin päässä ydinkeskustan K-Supermarketista. Määlahden kaupan lopettaminen on lisännyt ydinkeskustan päivittäistavarakaupan kysyntää, jolloin lopettaminen on tukenut ydinkeskustan palveluita.

LOTES-osayleiskaavan muutoksella, jossa poistetaan kaupan suuryksikön merkintä Määlahdesta, toteutetaan Loviisan päivittäistavarakaupassa jo tapahtunut kehitys. Merkinnän poistaminen yleiskaavasta vahvistaa toteutuneen kehityksen. Määlahden asukkaiden matka lähimpään päivittäistavarakauppaan on pidentynyt noin 900 metrillä. Heidän on kuitenkin mahdollista päästä keskustaan kauppaan kävellen tai pyöräillen. Siten päivittäistavarakaupan poistuminen ja kaupan suuryksikön mahdollistavan merkinnän poistaminen osayleiskaavasta eivät aiheuta kohtuutonta haittaa Määlahden asukkaille.

Kaupunki on laatimassa Määlahden alueelle asemakaavaa, jossa on tarkoitus mahdollistaa pienen valintamyymälän sijoittuminen alueelle. Jos tällaiselle kaupalle löytyy toteuttaja, se parantaa Määlahden kauppapalveluita ilman, että se heikentää ydinkeskustan päivittäistavarakaupan tarjontaa.

## 5 Slutsatser

På det område som granskas i denna utredning har dagligvaruhandeln genomgått en utveckling som går i samma riktning som det nät 2030 som eftersträvades i planen för servicenätet (2011). Antalet dagligvarubutiker har minskat men försäljningsytorna har ökat avsevärt. Som ett led i förändringen har Valintatalo i Märlax lagts ner, eftersom tyngdpunkten i handeln har förskjutits till kärncentrum samt till området mellan kärncentrum och Drottningporten.

I centrumområdet, som också omfattar kärncentrums närområden, har nya stora handelsenheter etablerats. Handelns försäljningsyta i centrumområdet är trots de enheter som lagts ner betydligt större än 2003. Försäljningsytan är också större än landets medeltal.

Den nedlagda stora handelsenheten i Märlax ligger cirka 900 meter från K-Supermarket i kärncentrum. Nedläggningen av butiken i Märlax har ökat efterfrågan på dagligvaruhandel i kärncentrum, så nedläggningen har stött servicen i kärncentrum.

Genom ändringen av LOTES-delgeneralplanen, där beteckningen för en stor handelsenhet i Märlax stryks, genomförs den utveckling som redan ägt rum inom detaljvaruhandeln i Lovisa. Att beteckningen stryks i generalplanen bekräftar den inträffade utvecklingen. Märlaxbornas väg till närmaste dagligvarubutik har förlängts med cirka 900 meter. De har dock möjlighet att ta sig till butikerna i centrum till fots eller med cykel. Nedläggningen av dagligvarubutiken och strykningen av beteckningen som möjliggör en stor handelsenhet i delgeneralplanen medför således inga orimliga olägenheter för invånarna i Märlax.

Staden håller på att utarbeta en detaljplan för Märlaxområdet, där avsikten är att göra det möjligt att placera ett litet snabbköp på området. Om det finns någon som vill etablera en sådan butik förbättras de kommersiella tjänsterna i Märlax utan att dagligvaruhandelsutbudet i kärncentrum försämras.



11.6.2019

9 (9)

## **6 Lähteet**

Entrecon Oy, 2011. Loviisa ja Lapinjärvi, Kaupan palveluverkkoselvitys 7.6.2011

Posintra Oy, Loviisan keskusta-alueen päivittäistavarakaupan palveluiden saatavuusselvitys, Kaupan selvitys Loviisassa 2019 (muistio)

## **6 Källor**

Entrecon Oy, 2011. Lovisa och Lappträsk, Utredning om handelns servicenät 7.6.2011

Posintra Oy, Utredning om tillgången på dagligvaruhandelstjänster i Lovisa centrum, Utredning om handeln i Lovisa 2019 (promemoria)