

## Satakunnan kaupan palveluverkkoselvityksen päivitys

### Huittisten kaupan alueiden enimmäismitoituksen tarkistaminen

#### 1 Tausta

Satakunnan kaupan palveluverkkoselvityksen päivityksessä (22.9.2017) on esitetty tarkistuksia Satakunnan vaihemaakuntakaava 2 kaavaluonnoksen kauppaa koskeviin merkintöihin ja määräykseen maankäyttö- ja rakennuslain uudistukseen perustuen.

Satakunnan vaihemaakuntakaava 2 kaavaluonnoksessa Huittisiin on osoitettu keskustatoimintojen alue (C) sekä vähittäiskaupan suuryksikköjen alue (Sahko KM) ja tilaa vaativan kaupan kehittämisvyöhyke (km). Kaavaluonnoksessa keskustatoimintojen alueen ulkopuolelle osoitettujen kaupan alueiden vähittäiskaupan enimmäismitoitus oli yhteensä 48 000 k-m<sup>2</sup>. Kaupan palveluverkkoselvityksen päivityksessä Huittisten kaupan alueiden enimmäismitoitusta tarkistettiin vastaamaan nykytilannetta ja esitettiin mitoituksen nostamista 53 000 k-m<sup>2</sup>:iin.

#### 2 Enimmäismitoituksen tarkistaminen

Huittisten vähittäiskaupan sijaintirakennusten kerrosala oli 2014/2015 noin 68 000 k-m<sup>2</sup> (Satakunnan kaupan palveluverkkoselvitys 18.5.2016, taulukko 13). Satakunnan vaihemaakuntakaava 2 kaavaluonnoksessa osoitetulla keskustatoimintojen alueella kerrosalaa oli noin 28 500 k-m<sup>2</sup> ja vähittäiskaupan suuryksikköjen alueella ja tilaa vaativan kaupan kehittämisvyöhykkeellä noin 33 000 k-m<sup>2</sup>.

Satakunnan kaupan palveluverkkoselvityksessä määritelty vähittäiskaupan kokonaimitoitus on Huittisissa noin 82 000 k-m<sup>2</sup> vuonna 2035 (Satakunnan kaupan palveluverkkoselvitys 18.5.2016, taulukko 37). Mitoituslaskelmassa on otettu huomioon ostovoiman siirtymä. Laskelman lähtökohdaksi on ollut, että Huittisten positiivinen ostovoiman siirtymä ja sitä kautta kaupallinen vetovoima säilyy nykyisellä tasolla myös vuonna 2035.

Satakunnan vaihemaakuntakaava 2 kaavaluonnoksessa osoitettu Huittisten kaupan alueiden enimmäismitoitus (48 000 k-m<sup>2</sup>) oli noin 70 % Huittisten vähittäiskaupan kokonaiskerrosalasta (68 000 k-m<sup>2</sup>) ja noin 5 % Satakunnan vähittäiskaupan kokonaiskerrosalasta (897 000 k-m<sup>2</sup>) vuonna 2014/2015. Mikäli enimmäismitoituksen osuus kokonaimitoituksesta säilyisi samalla tasolla, olisi enimmäismitoitus Huittisten kokonaimitoituksen mukaan noin 58 000 k-m<sup>2</sup> ja Satakunnan kokonaimitoituksen mukaan noin 72 000 k-m<sup>2</sup>.

#### 3 Johtopäätökset

Huittisten kaupan alueiden enimmäismitoitus voidaan nostaa 58 000 k-m<sup>2</sup>:iin. Enimmäismitoitus yhdessä Huittisten keskusta-alueen ja muiden alueiden olemassa olevan kerrosalan kanssa ylittää jonkin verran Huittisten oman väestön ostovoiman ja ostovoiman siirtymän pohjalta arvioidun vähittäiskaupan kokonaimitoituksen, mutta ei kuitenkaan merkittävästi heikennä kaupan toiminta- ja kehitysedellytyksiä Huittisten keskustassa ja naapurikunnissa. Enimmäismitoituksen nostaminen luo edellytykset Huittisten kaupallisen vetovoiman ja kaupallisen aseman vahvistumiselle.

Sahkon alue sijaitsee keskeisesti Huittisten taajamarakenteessa ydinkeskustan vieressä ja soveltuu näin ollen valtatie 2 eteläpuolelle osoitettuja tilaa vaativan kaupan kehittämisvyöhykkeitä paremmin vähittäiskaupan suuryksikköjen sijaintipaikaksi. Sahkon alueella on myös runsaasti sijaintimahdollisuuksia ja rakentamattomia tontteja uusille vähittäiskaupan suuryksiköille, joten tilaa vaativan kaupan kehittämisvyöhykkeet voisivat toimia reservialueina ja ne voitaisiin toteuttaa kysynnän kasvaessa ja Sahkon alueen rakentuessa täyteen.