

Vastaanottaja

Naantalin kaupunki

Asiakirjatyyppi

Raportti

Päivämäärä

6.2.2023

NAANTALI: KEHÄTIEN YMPÄRISTÖN KAUPALLINEN SELVITYS

SISÄLTÖ

1.	LÄHTÖKOHDAT JA TAVOITE	3
1.1	Arvioinnin tausta ja arvioitava hanke	3
2.	KAAVOITUSTILANNE	3
2.1	Kaupan sijainnin ohjaus ja kaavoitustilanne	3
2.1.1	Maankäyttö- ja rakennuslaki	3
2.1.2	Varsinais-Suomen maakuntakaava	4
2.1.3	Manner-Naantalın osayleiskaava	6
3.	KAUPAN PALVELUIDEN TARJONTA	7
3.1	Kaupan kokonaistarjonta	7
3.2	Päivittäistavarakaupan palvelujen tarjonta	8
3.3	Erikoiskaupan ja palveluiden tarjonta	11
3.4	Kaupan ja palveluiden liikevaihto	13
4.	KAUPAN PALVELUJEN KYSYNTÄ	14
4.1.1	Väestö ja väestöennuste	14
4.1.2	Työpaikat	19
4.2	Vapaa-ajanasunnot	21
4.3	Saavutettavuus	22
4.4	Kaupan alueiden saavutettavuus	24
4.5	Liikenne ja liikkuminen	25
5.	VÄHITTÄISKAUPAN OSTOVOIMA JA TILANTARVE	27
5.1	Vähittäiskaupan ostovoima ja ostovoiman virtaus	27
5.2	Liiketilän laskennallinen lisätarve	29
5.3	Tavoiteltu mitoitus	32
6.	RUONAN HANKEKEN VAIKUTUSTEN ARVIOINTI	33
7.	JOHTOPÄÄTÖKSET PALVELUVERKON KOKONAISUUDESTA NAANTALISSA	39
8.	LÄHTEET	41
	LIITE 1. VÄHITTÄISKAUPAN TOIMIALAT	42

1. LÄHTÖKOHDAT JA TAVOITE

1.1 Arvioinnin tausta ja arvioitava hanke

Naantalın keskusta-alueella ja kehätien ympäristössä on vireillä kaupan palveluverkkoon vaikuttavia hankkeita (mm. asemapihan ympäristö, Ruonan yhdystien / Karvetin alue). Lisäksi olemassa olevien kaupan alueiden lisäksi muutostekijänä on ns. Vanton alue, joka on yleiskaavassa tunnistettu vähittäiskaupan paikallisena alueena. Ramboll on laatinut kaupallisen selvityksen vuonna 2019, mutta uusien hankkeiden myötä on laadittava kaavoituksen tueksi sekä kaupallisten vaikutusten arviointi että kokonaismitoitusta koskeva tarkastelu.

Karvetin alueella, Lidlin takana olevalle teollisuustoimintojen alueelle on vireillä kaavamuutosanomus, jonka mukaan nykyisen teollisuus/logistiikka tilalle olisi sijoittumassa kolmen kaupan toimijan kokonaisuus, yhteensä alustavasti n. 10 000 k-m² (2x4 000 k-m² ja 1x2 000 k-m²). Toimijat olisivat päivittäistavarakaupan ja tilaa vaativan erikoiskaupan toimialoilta. Kaavoituksen tueksi laaditaan kaupallinen selvitys ja hankkeen vaikutusten arviointi, jossa tarkastellaan lisäksi hankealueen ja Vanton alueen toteutumisen edellytyksiä. Työssä tehtävää tarkastelua voidaan hyödyntää myös keskusta-alueen laajemmassa kokonaisverkostotarkastelussa (yleiskaavataso).

Työssä arvioidaan hankkeen kaupalliset vaikutukset asemakaavatarkkuudella. Tarkastelualueena on Naantali ja laajemmin huomioiden kohteen kaupallinen vaikutusalue, erityisesti Masku ja Raisio. Selvityksessä tarkastellaan kaupallisia vaikutuksia päivittäistavarakaupan, erikoiskaupan ja tilaa vievän kaupan palveluiden osalta.

Työssä käsitellään myös seuraavia kysymyksiä:

- Miten kauppaan tullaan?
- Miten kestävää liikkumista tuetaan?
- Miten suhtautuu Naantalın keskusta- ja muihin yleiskaavassa osoitettuihin kaupan alueisiin

Työn yhteydessä on haastateltu keskeisiä kaupan toimijoita erityisesti päivittäistavarakaupan toimialalta. Toimijahaastattelujen tavoitteena on ollut keskustella Naantalın kaupan palveluverkon kehittymisestä, E18-hankkeen vaikutuksista kaupan sijoittumisedellytyksiin sekä hyödyntää haastattelussa saatuja tuloksia vaikutusten arvioinnissa. Haastatteluista on laadittu muistiot, jotka on toimitettu Naantalın kaupungille selvityksestä erillisenä materiaalina.

Työstä vastasivat Eero Salminen ja Tero Iikkanen Ramboll Finland Oy:stä.

2. KAAVOITUSTILANNE

2.1 Kaupan sijainnin ohjaus ja kaavoitustilanne

2.1.1 Maankäyttö- ja rakennuslaki

Vähittäiskaupan suuryksikön ensisijainen sijaintipaikka on keskusta-alue, ellei muu sijainti kaupan palveluiden saavutettavuus huomioon ottaen ole perusteltu. Lisäksi merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön sijoittaminen maakuntakaavan keskustatoiminnoille tarkoitetun alueen ulkopuolelle edellyttää, että vähittäiskaupan suuryksikön sijoituspaikaksi tarkoitettu alue on maakuntakaavassa erityisesti osoitettu tähän tarkoitukseen. (MRL 71c §.) Vähittäiskaupan suuryksikköä ei saa sijoittaa maakunta- tai yleiskaavan keskustatoiminnoille tarkoitetun alueen ulkopuolelle, ellei alue ole asemakaavassa erityisesti osoitettu tätä tarkoitusta varten. Mitä 1 momentissa säädetään, koskee myös olemassa olevan vähittäiskaupan myymälän laajentamista tai muuttamista vähittäiskaupan suuryksiköksi, vähittäiskaupan suuryksikön laajentamista sekä sellaista myymäläkeskittymää, joka vaikutuksiltaan on verrattavissa vähittäiskaupan suuryksikköön. Mitä 1 momentissa

säädetään, ei kuitenkaan koske vähittäiskaupan myymälän, vähittäiskaupan suuryksikön tai myymäläkeskittymän laajentamista, joka ei ole merkittävä. (MRL 71c §.)

Kaupan sijainnin sääntely ja kuntien tontinluovutusmenettelyt on nostettu esille yhtenä toimivan kilpailun esteenä. MRL:n yhtenä tavoitteena onkin parantaa elinkeinoelämän toimintaedellytyksiä kaupan kehittämisessä ja edistää toimivan kilpailun kehittymistä. Lisäksi erityisenä tavoitteena on parantaa kaupan toimialan edellytyksiä kehittää toimintaansa keskusta-alueiden ulkopuolella ilman vähittäiskaupan suuryksikön laadun huomioon ottamiseen liittyvää rajoitusta (HE 251/2016 vp).

Vuoden 2017 keväällä toteutetussa lakimuutoksessa vähittäiskaupan suuryksikön kokoraja nostettiin 2 000 kerrosneliömetristä 4 000 kerrosneliometriin sekä poistettiin velvoite osoittaa maakunta-kaavan keskustatoimintojen alueella vähittäiskaupan suuryksiköiden enimmäismitoitus. Lisäksi luovuttiin velvoitteesta ottaa huomioon kaupan laatu sijoitettaessa vähittäiskaupan suuryksikkö muualle kuin keskusta-alueelle. Vähittäiskaupan suuryksikön ensisijainen sijaintipaikka on lakimuutoksen jälkeenkin keskusta-alue. Suuryksikkö voidaan kuitenkin sijoittaa myös muualle edellyttäen, että kaupan palvelujen saavutettavuus otetaan sijoituksen perusteena huomioon.

Maankäyttö- ja rakennuslain 71b §:ssä on esitetty maakunta- ja yleiskaavalle vähittäiskaupan suuryksiköitä koskevat erityiset sisältövaatimukset, joiden mukaan:

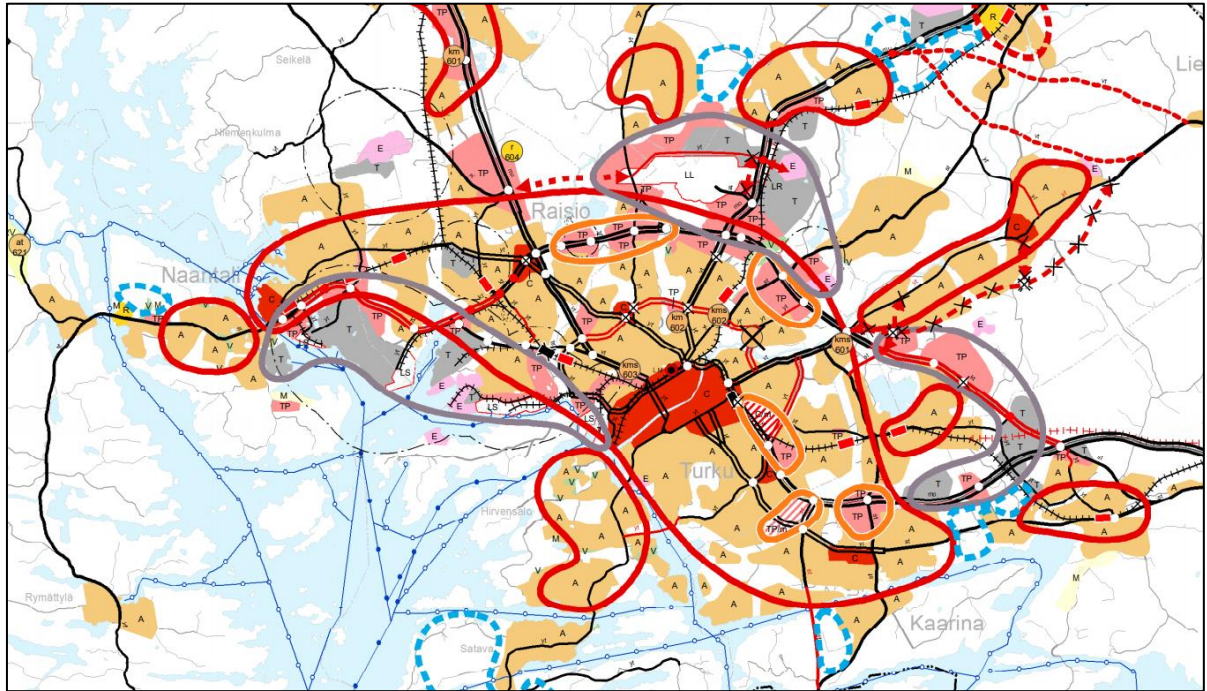
- **Suunnitellulla maankäytöllä ei saa olla merkittäviä haitallisia vaikutuksia keskusta-alueiden kaupallisiin palveluihin ja niiden kehittämiseen.** Arvioitaessa suunnitteluratkaisun vaikutuksia keskustan kaupallisiin palveluihin otetaan huomioon muun muassa kaupan laatu.
- Kaavassa osoitettavien **kaupan alueiden on mahdollisuuksien mukaan oltava saavutettavissa joukkoliikenteellä ja kevyellä liikenteellä.** Tavoitteena on, että paljon liikennettä aiheuttavat vähittäiskaupan toiminnot (päivittäistavarakaupat ja kauppakeskukset) sijoittuisivat niin, että niihin on mahdollista päästä henkilöauton ohella myös joukkoliikenteellä ja kevyellä liikenteellä.
- Suunnitellun **maankäytön on edistettävä sellaisen kaupan palveluverkon kehitystä, jossa asiointimatkojen pituudet ovat kohtuullisia ja liikenteen haitat mahdollisimman vähäisiä.** Liikenteellisten vaikutusten arvioinnissa korostuvat palvelujen etäisyys asutuksesta, mahdollisuus käyttää eri liikkumismuotoja ja muut seikat, jotka vaikuttavat liikenteen määrään (mm. kaupan laatu ja siitä aiheutuva asiointitiheys).

Maankäyttö- ja rakennuslain vähittäiskaupan suuryksikköjä koskeva sijainnin ohjaus on rajattu koskemaan vain niitä myymälöitä, joilla on yhdyskuntarakenteeseen, liikenteeseen tai kaupan palvelujen saavutettavuuteen kohdistuvia merkittäviä vaikutuksia.

2.1.2 Varsinais-Suomen maakuntakaava

Taajamien maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihemaakuntakaava on hyväksytty maakuntavaltuustossa 11.6.2018. Vaihemaakuntakaavan kaavatekniset sisältötavoitteet kaupan osalta ovat:

- Keskittyä vain ja ainoastaan seudullisesti merkittävän vähittäiskaupan sijainnohjaukseen ja mitoitukseen
- Osoittaa keskustojen lisäksi alueet, joilla seudullisesti merkittävää vähittäiskauppaa voidaan kehittää suuryksiköissä
- Määritellä aluekohtaisesti kaupan enimmäismäärä
- Määritellä seudullisesti merkittävän suuryksikön alaraja ja kytkeä se tasapainoisen palveluverkon ja yhdyskuntarakenteen kehittämiseksi vyöhykeajatteluun
- Osoittaa kaupan alueet riittävän väljin merkinnöin kilpailun edellytysten toteutumiseksi
- Jättää kuntakaavoitukselle pelivaraa paikallisesti merkittävän kaupan kehittämiselle MRL:n puitteissa, selvityksiin perustuen, kunnan omasta palveluverkosta ja saavutettavuudesta huolehtien



Kuva 1 Varsinais-Suomen vaihemaakuntakaava

Vaihemaakuntakaavassa on osoitettu

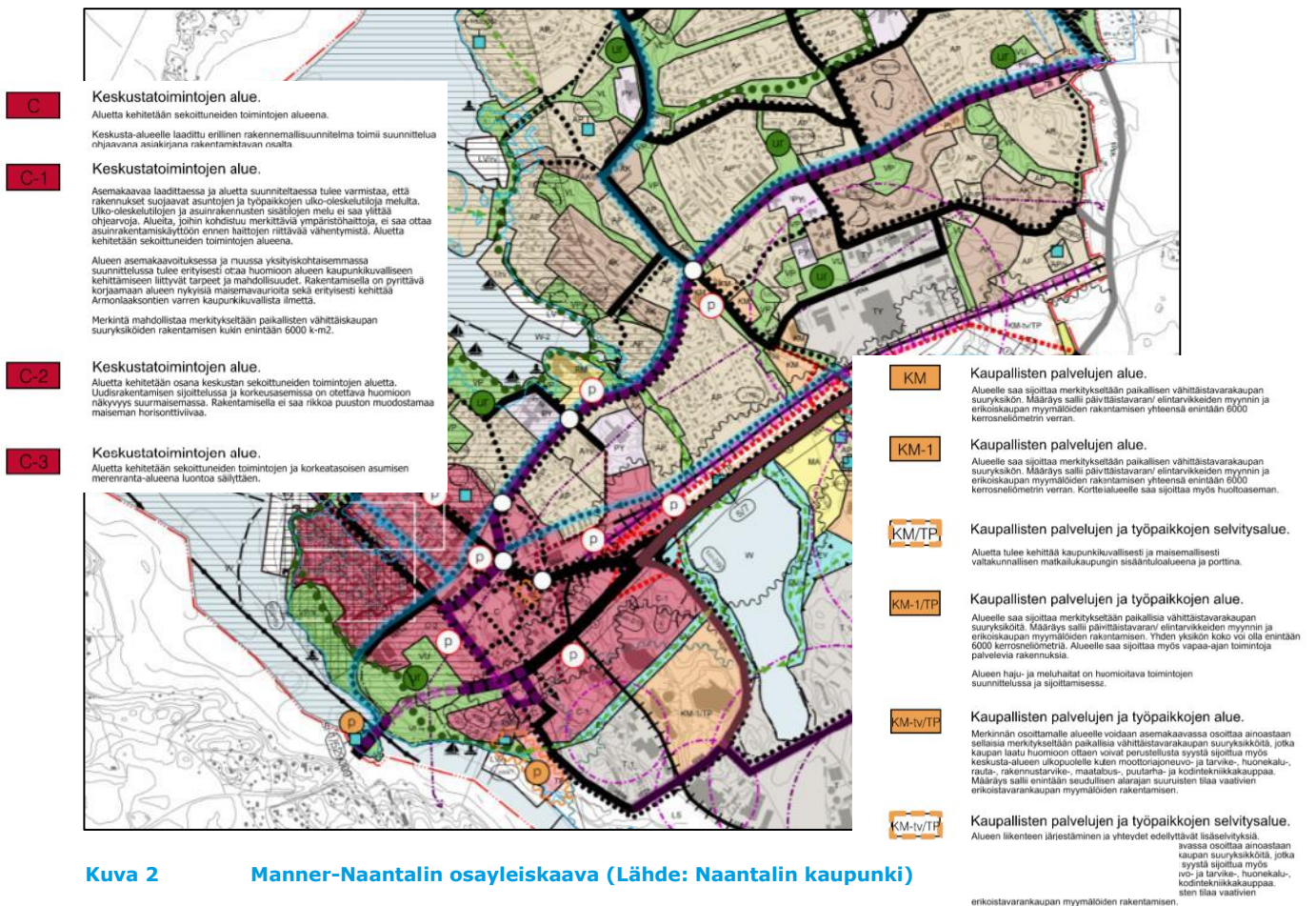
- Mitoittamattomina ensisijaisina kaupan alueina seudullisesti merkittävät ja sellaisina kehitettävät Keskustatoimintojen alueet (C)
- Seudullisesti merkittävät ja sellaisina kehitettävät, keskustatoimintojen alueiden (C) ulkopuoliset kaupan alueet on osoitettu mitoitettuina kehittämisperiaatemerkinnällä Vähittäiskaupan kehittämisen kohdealue (VKK)
- Vähittäiskaupan suuryksikkö-kohdemerkinnällä (km, kms) on osoitettu olemassa olevat, em. alueiden ulkopuolelle jäävät seudullisesti merkittävän vähittäiskaupan suuryksikön alarajan ylittävät vähittäiskaupan suuryksiköt ja keskittymät. Merkinnällä turvataan nykyisen kaupan säilyminen ja kehittämismahdollisuudet.
- Osa voimassa olevan maakuntakaavan km-merkinnöistä on korvattu vyöhykemerkinällä, osa poistettu merkitykseltään paikallisina
- Seudullisesti merkittävän erillisen päivittäistavarakaupan suuryksikön alaraja on kuntien keskustaajamien kaupunki- ja taajamatoimintojen kehittämisen kohdealueilla
 - Turussa, Kaarinassa, Raisiossa, Naantalissa, Liedossa, Ruskolla, Maskussa, Paraisilla, Loimaalla, Salossa, Uudessa kaupungissa ja Laitilassa 6 000 k-m²
- Seudullisesti merkittävän päivittäis- ja erikoistavarakaupan suuryksikön alaraja on kuntien keskustaajamien kaupunki- ja taajamatoimintojen kehittämisen kohdealueilla
 - Turussa, Kaarinassa ja Raisiossa 10 000 k-m²
 - Naantalissa, Liedossa, Ruskolla, Maskussa, Paraisilla, Loimaalla, Salossa, Uudessa kaupungissa ja Laitilassa 6 000 k-m²
- Seudullisesti merkittävän paljon tilaa vaativan erikoistavarakaupan suuryksikön alaraja on kuntien keskustaajamien kaupunki- ja taajamatoimintojen kehittämisen kohdealueilla
 - Turussa, Kaarinassa ja Raisiossa 15 000 k-m²
 - Naantalissa, Liedossa, Ruskolla, Maskussa, Paraisilla, Loimaalla, Salossa, Uudessa kaupungissa ja Laitilassa 6 000 k-m²
- Seudullisesti merkittävän vähittäiskaupan alaraja em. keskusten ja kaupunkikehittämisen ja taajamatoimintojen kohdealueiden ulkopuolella kaikilla kaupan toimialoilla on 4 000 k-m²
- Edellä mainitut alarajat ovat voimassa, ellei selvityksin muuta osoiteta

Tarkasteltava hanke (arviolta 10 000 k-m²) sijoittuu kaupunkikehittämisen kohdealueelle, mutta ei sijoitu maankuntakaavassa osoitetulle vähittäiskaupan suuryksikköalueelle. Hankkeen mitoitus ylittää Naantaliin määritellyn seudullisesti merkittävän vähittäiskaupan alarajan (6 000 k-m² kaikilla toimialoilla).

2.1.3 Manner-Naantalin osayleiskaava

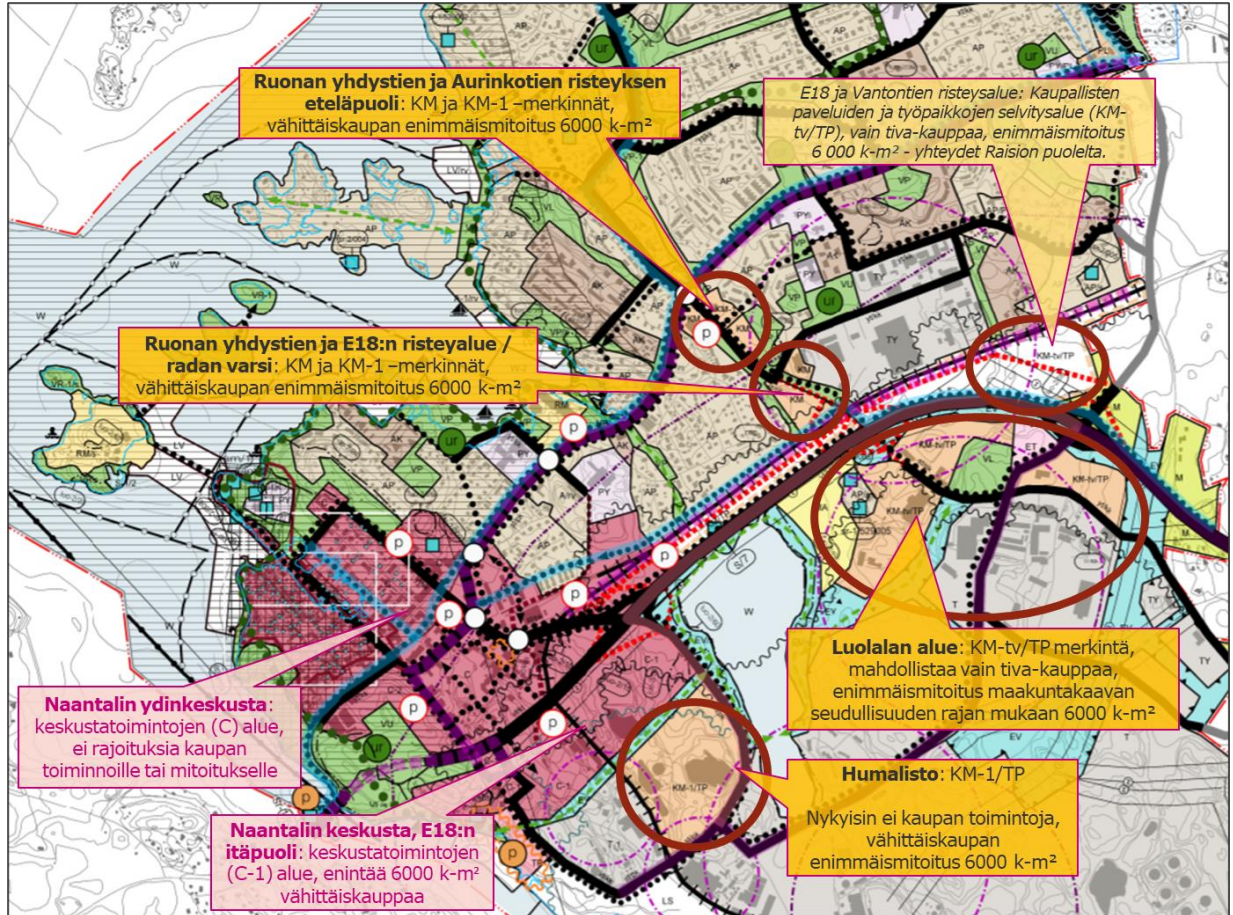
Naantalin kaupunginvaltuusto hyväksyi 30.1.2017 Manner-Naantalin osayleiskaavan. Osayleiskaavapäätös on saanut lainvoiman korkeimman hallinto-oikeuden päätöksellä 4.10.2018.

Yleiskaavassa Ruonan yhdyntien alue on osoitettu KM-merkinnällä, jossa kaupallinen mitoitus on enintään 6000 k-m². Vireillä olevan kaupan hankkeen alueella on yleiskaavassa TY-merkintä.



Kuva 2 Manner-Naantalin osayleiskaava (Lähde: Naantalin kaupunki)

Seuraavalla kartalla on esitetty Manner-Naantalin osayleiskaavassa osoitetut kaupan alueet. Keskustan ulkopuolisilla kaupan alueilla vähittäiskaupan enimmäismitoitus on maankuntakaavan mukaisesti 6 000 k-m². Kaupallisten palvelujen aluetta on osoitettu Ruonan yhdyntien varteen (KM) ja (KM-1) sekä kaupallisten palvelujen ja työpaikkojen selvitysalueutta (KM/ TP) ja (KM-tv/TP) E18 ja radan väliselle alueelle. Tilaa vievän kaupan aluetta (KM-tv/TP) on osoitettu Luolalan alueille. KM – merkintä sallii myös vähittäistavarakaupan suuryksikön, jolle on yleiskaavassa haluttu osoittaa vaihtoehtoisia sijaintipaikkoja.



Kuva 3 Manner-Naantalin osayleiskaavan kaupan kohteet ja alueet

Tarkasteltava hanke sijoittuu Manner-Naantalin osayleiskaavassa TY-alueelle, eikä näin ollen vähittäiskaupan suuryksikön mahdollistavalle KM- tai KM-1 -alueelle. Hankkeen mitoitus (10 000 k-m²) ylittää vähittäiskaupan suuryksikön kokorajan ja on näin ollen merkittävä KM-merkinnällä.

3. KAUPAN PALVELUIDEN TARJONTA

3.1 Kaupan kokonaistarjonta

Naantalissa oli vuoden 2020 lopussa yhteensä 88 vähittäiskaupan toimipaikkaa. Toimipaikkojen määrä on vähentynyt vuodesta 2013 kuudella kappaleella. Vähentymistä on tapahtunut erityisesti päivittäistavarakaupan ja tavaratalojen toimialaryhmässä. Tilaa vaativan kaupan toimintoja on puolestaan tullut ajanjaksolla lisää (tiva +4 kpl ja moottoriajoneuvojen kauppa +4 kpl). Palveluiden osalta toimipaikkojen määrä on ollut vahvemmin kasvusuuntaista; ravitsemustoiminnan toimipaikkoja on tullut 5 lisää ja majoituspaikkoja 4.

Taulukko 1 Kaupan toimipaikat Naantalissa 2013 ja 2020

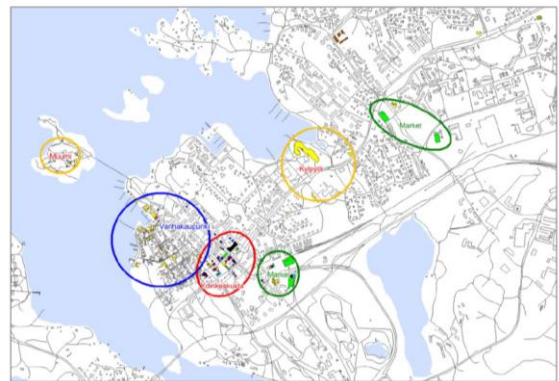
	Toimipaikat		Muutos 2013-2020	
	2013	2020	lkm	%
Vähittäiskauppa (TOL 47)	94	88	-6	-6 %
<i>Päivittäistavarakauppa ja tavaratalot</i>	21	14	-7	-33 %
<i>Tilaa vaativa kauppa</i>	5	9	4	80 %
<i>Muu erikoistavarakauppa</i>	68	65	-3	-4 %
Ravitsemustoiminta (TOL 56)	45	50	5	11 %
Majoitus (TOL 55)	12	16	4	33 %
Moottoriajoneuvojen kauppa (TOL 45)	24	28	4	17 %
Tukkukauppa (TOL 46)	70	65	-5	-7 %

Tarkemmin tarkasteltuna päivittäistavarakaupan toimialalta Naantalista lähteneitä toimipaikkoja on erityisesti elintarvikekioskien toimialaryhmässä (-4 kpl), mutta kaupungista on lähtenyt myös valintamyymälä -kokoluokan päivittäistavarakauppa, hedelmien/vihannesten/marjonon vähittäiskauppa sekä alkoholi / muiden juomien kauppa. Tilaa vaativaan kauppaan on tullut rauta- tai rakennusalan kauppia (3 kpl), huonekalukauppa sekä puutarha-alan kauppa. Kaupungista on lähtenyt yksi sähköisten kodinkoneiden toimipaikka.

Vuonna 2015 tehdyn kartoituksen perusteella (Naantalın kaupunki / WSP Oy 2016) Manner-Naantalissa on vähittäiskaupan kerrosalaa noin 20 400 m². Tästä noin puolet on päivittäistavarakauppaa (10 600 k-m²). Manner-Naantalissa sijaitsee lisäksi noin 24 500 k-m² palveluliiketoiljoja, erityisesti ravintoloita (noin 20 000 k-m²).

m ²	Ydin- keskusta	Market- alueet	Vanha- kaupunki	Matkailu- alueet	Muu Manner- Naantali	Manner- Naantali yht.
Päivittäistavarakauppa ja Alko	700	9 000	0	0	900	10 600
Tavaratalokauppa	0	0	0	0	0	0
Muotikauppa	500	0	200	0	0	700
Terveydenhoitokauppa	200	0	0	0	0	200
Erikoiskauppa	1 300	600	1 000	400	600	3 900
Tilaa vaativa kauppa ja autokauppa	400	1 300	100	0	3 200	5 000
Vähittäiskauppa yhteensä	3 100	10 900	1 300	400	4 700	20 400
Pankit, vakuutus, posti	1 500	0	100	0	0	1 600
Ravintolat, kahvilat, hotellit	1 500	600	6 600	10 600	500	19 800
Käytetyn tavaran kauppa	300	0	0	0	0	300
Muut palveluyritykset	2 100	400	300	0	0	2 800
Palvelut yhteensä	5 400	1 000	7 000	10 600	500	24 500
Kauppa ja palvelut	8 500	11 900	8 300	11 000	5 200	44 900
Tyhjä	2 200	400	0	0	0	2 600
Muu käyttö	800	200	200	0	600	1 800
Liiketilat yhteensä	11 500	12 500	8 500	11 000	5 800	49 300

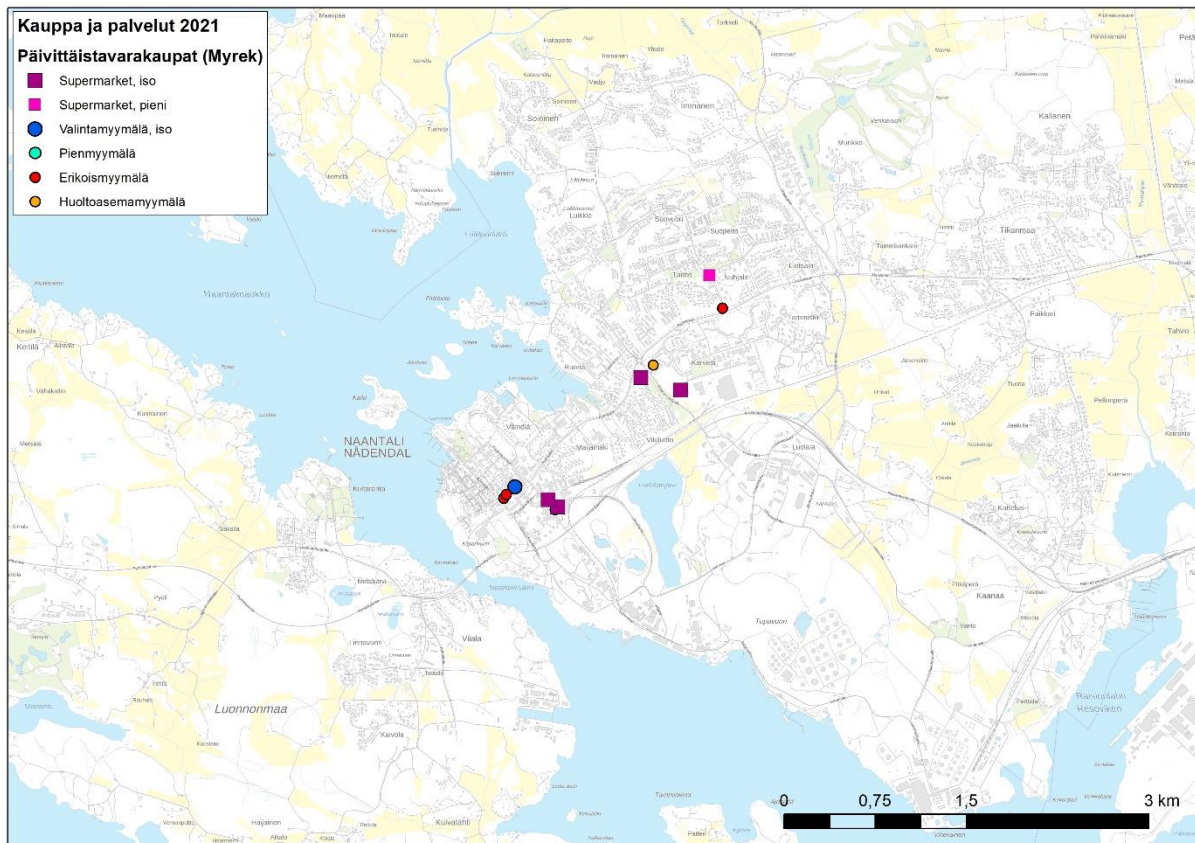
Lähde: WSP Kartoitus 2015



Kuva 4 Kaupan tarjonta ja liiketilojen määrä Manner-Naantalissa (Lähde: WSP 2016)

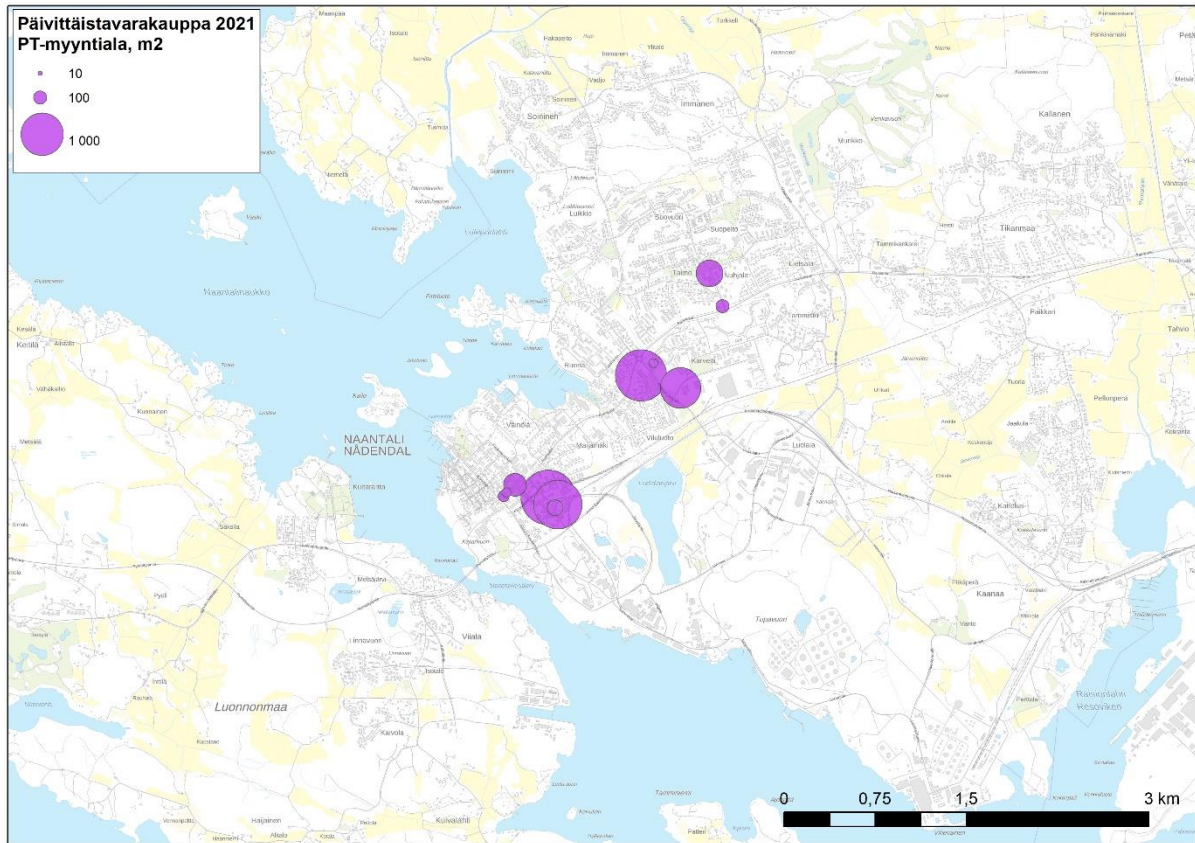
3.2 Päivittäistavarakaupan palvelujen tarjonta

Kaupallisen rakenteen ja palveluverkon osalta on tarkasteltu erityisesti päivittäistavarakaupan palveluita. Oheisella kartalla on esitetty A.C. Nielsenin myymälärekisterin (2021) perusteella myymälöiden sijoittuminen Naantalın keskusta-alueella. Suurimmat supermarket -kokoluokan yksiköt sijaitsevat keskustan kaakkoispuolella (S-market ja K-Supermarket) ja vastaavasti supermarket-kokoluokan myymälät sijaitsevat myös Ruonan yhdystien varrella (K-Supermarket ja Lidl). Keskusta-alueella on lisäksi pienmyymälöitä Sale Taimossa sekä Tullikadun varrella sijaitseva K-market. Lisäksi keskustassa sijaitsee joitakin pienempiä päivittäistavarakaupan erikoisliikkeitä, leipomomyymälöitä sekä huoltoasemien yhteydessä olevaa pt-myyntiä.



Kuva 17 Päivittäistavarakaupan myymälät hankkeen lähialueella vuonna 2021 (Lähde: A.C. Nielsen, Myymälärekisteri)

Naantalin päivittäistavarakaupan myyntiala vuonna 2021 oli yhteensä noin 7 000 m² ja tästä noin 6 500 m² sijaitsee Kanta-Naantalin alueella. Kerrosalaksi muunnettuna (kerroin=1,25) tämä tarkoittaa noin 8 100 m² päivittäistavarakaupan pinta-alaa. Naantalissa on keskimäärin päivittäistavarakaupan myyntipinta-alaa noin 0,35 m²/asukas; koko maassa vastaavasti 0,4 m²/asukas (PTY ry). Naantalin tarjonnan voidaan näin ollen arvioida olevan hieman heikompi kuin asukasluvuun suhteutettuna tulisi olla. Tämä heijastuu mm. ostovoiman ulosvirtauksena.



Kuva 5 Päivittäistavarakaupan myyntiala (Lähde: A.C. Nielsen Myymälärekisteri 2021)

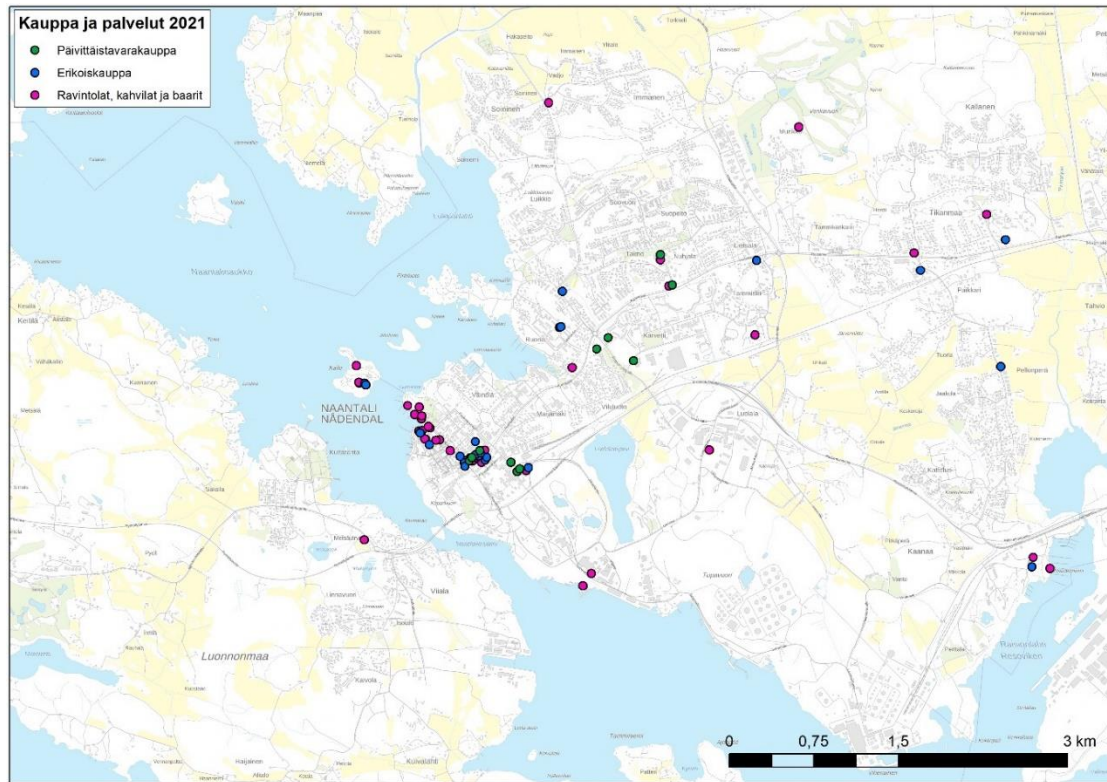
Alla olevassa taulukossa on rakennusten ulkorajojen perusteella arvioitu kehittämismahdollisuuksia nykyisissä kaupan kiinteistöissä. Verrattuna edellä esitettyyn päivittäistavarakaupan kerrosalaan näissä pinta-ala-arvioissa on mukana myös erikoiskaupan ja palveluiden toimintoja etumyymälätiloissa.

Taulukko 2 Päivittäistavarakauppojen kehittämismahdollisuuksia Naantalissa (Lähde: Naantalin kaupallinen selvitys 2019, Ramboll)

Nimi	Kokoluokka	Pinta-ala (k-m²)*	Lisäpalvelut	Kehittämismahdollisuudet
S-market	Supermarket	2 935	Alko (n. 300 m²), ABC- kylmäasema	Myymälä avattu uudessa kiinteistössä vuonna 2007. Laajenemismahdollisuuksia erityisesti myymälän taakse Muumiparkin suuntaan. Laajentaminen edellyttäisi kuitenkin koko sisätilan uudelleenorganisointia johtuen nykyisestä huolto- ja lastausyhteyksien sijoittumisesta potentiaaliseen laajenemissuuntaan. Nykyisin noin 178 pysäköintipaikkaa.
K-Supermarket Ukko-Pekka	Supermarket	2 500		Myymälärakennusta (avattu 1980-luvulla) on laajennettu useampaan otteeseen eikä nykyisellä tontilla ole mahdollisuuksia kehittää konseptia johtuen ahtaasta tilasta ja vähäisestä pysäköinnin määrästä (noin 110 pysäköintipaikkaa). Kaavoitettu uusi sijainti Tallipuistoon.
K-Supermarket Ellen	Supermarket	2 600	Subway, Kotipizza, lemmikkieläinliike	Avattu vuonna 2007 entisissä Sparin tiloissa. Noin 100 pysäköintipaikkaa. Ei juurikaan laajenemismahdollisuuksia. Jonkin verran etumyymälätiloja.
Lidl	Supermarket	1 800		Lidl on avattu vuonna 2008 ja myymälä on uudistettu 2016. Noin 100 pysäköintipaikkaa.
K-market	Valintamyymälä, iso	600		Sijainti kerrostalon kivijalassa. Kadunvarsipaikkoja. Haastavat huoltoyhteydet.
Sale Etappi	Valintamyymälä, iso	900		Avannut Sale-myymäälän vuonna 2015, jota ennen toiminut K-marketina. Vanhahko kiinteistö. Kadunvarsipaikkoja.

3.3 Erikoiskaupan ja palveluiden tarjonta

Erikoiskaupan osalta tarjonta on keskittynyt Naantalin keskustan ja vanhankaupungin alueelle. Alueella on erityisen paljon palveluita (ravintolat, kahvilat, baarit, hyvinvointi) sekä erikoistuneempia erikoiskaupan toimijoita.



Kuva 6 Erikoiskaupan ja palveluiden sijoittuminen Naantalin keskusta-alueella 2022

Seuraavalla kartalla on esitetty vuosittaisen elinvoimalaskennan (AllIn) perusteella liiketilojen käyttö Naantalin keskustassa 2021. Kaupallisina keskittyminä erottuvat Tullikadun varsi sekä vanhassa kaupungissa Mannerheiminkadun varsi liiketiloineen.



Kuva 7 Liiketilojen käyttö Naantalin keskustassa 2021 (Lähde: AllIn-elinoimalaskenta)

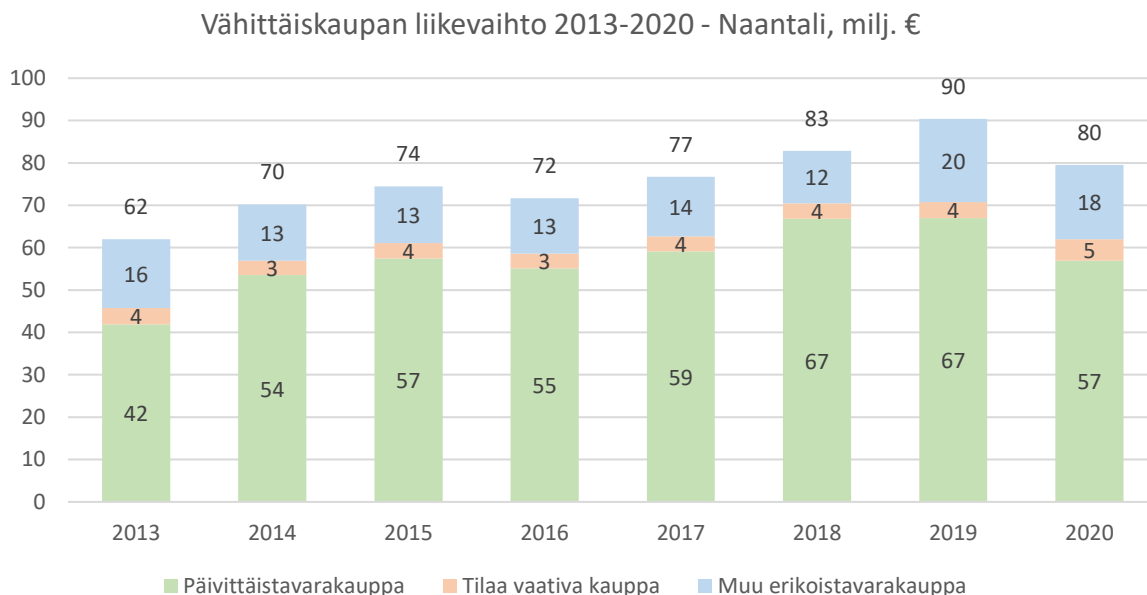
Vuonna 2021 Naantalin keskusta-alueella (keskusta ja vanhakaupunki yhteensä) oli 158 liiketilaa, joissa sijaitsi 34 kaupan toimijaa sekä 113 palvelutoimijaa. Tyhjiä liiketiloja oli 8 kpl. Suurin osa kaupan toijoista oli toimialoilla sisustaminen ja kodin tarvikkeet (11 kpl), muoti ja asusteet (7 kpl) sekä kauneuden ja terveyden tuotteet (6 kpl).

Taulukko 3 Naantalin keskustan liiketilat 2021 (Lähde: AllIn-elinvoimatutkimus)

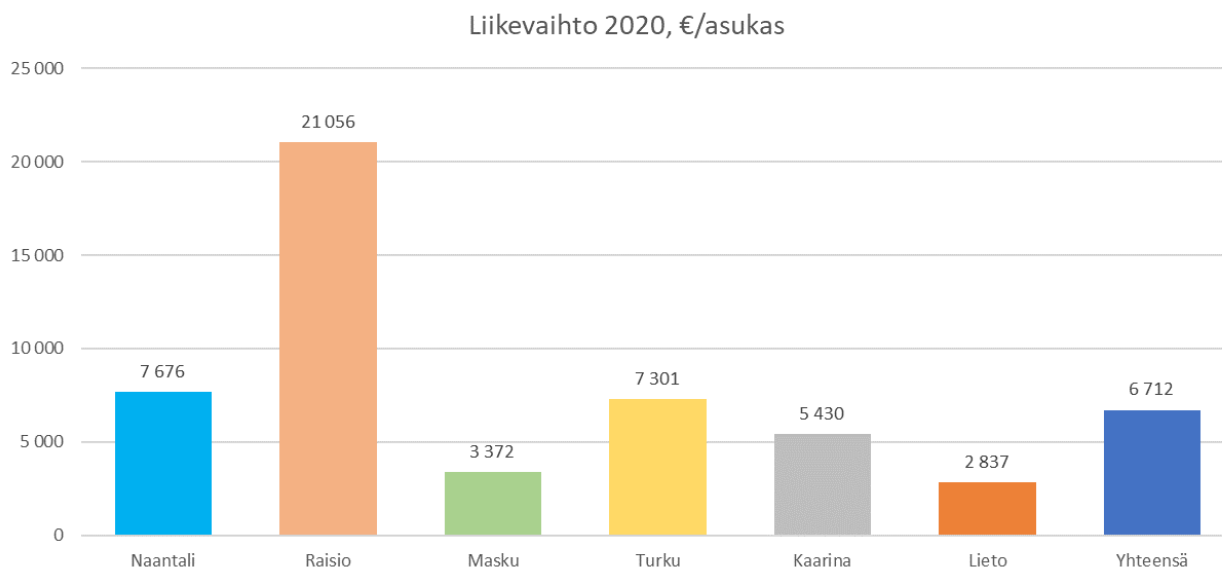
Toimialat pääluokittain		Keskusta	Vanha- kaupunki	YHTEENSÄ
		2021	2021	2021
1-6	Muoti ja asusteet	5	2	7
7-9	Kauneuden ja terveyden tuotteet	6	0	6
10-15	Sisustaminen ja kodin tarvikkeet	5	6	11
16-23	Vapaa-aika	4	0	4
24-27	Päivittäistavarat	5	0	5
28-29	Tavaratalot, Hypermarketit	0	0	0
30-33	Muut kauppaliikkeet	1	0	1
	Kaupat yhteensä	26	8	34
34-38	Kahvilat ja ravintolat	16	14	30
39-44	Kauneus- ja hyvinvointipalvelut	31	1	32
45-49	Viihde- ja vapaa-ajan palvelut	1	4	5
50-63	Kaupalliset palvelut (muut)	29	3	32
64-65	Palvelut ilman liikevaihtoa	4	0	4
66	Hotellit	2	8	10
	Palvelut yhteensä	83	30	113
67-71	Toimistot ym.	2	1	3
0	Tyhjä	8	0	8
99	Remontissa	0	0	0
LIIKETILAT YHTEENSÄ		119	39	158

3.4 Kaupan ja palveluiden liikevaihto

Vähittäiskaupan liikevaihtoa on tarkasteltu Naantalin osalta aikasarjana 2013-2020. Toimiala (TOL 47) liikevaihto on kasvanut ko. ajanjaksolla yhteensä noin 18 miljoonaa euroa ollen vuonna 2020 yhteensä 80 miljoonaa euroa. Merkittävintä kasvu on ollut päivittäistavarakaupassa, jossa liikevaihtoa on tullut lisää noin 15 miljoonaa euroa (yhteensä 57 milj. € vuonna 2020).



Suhteuttamalla liikevaihto asukaslukuun saadaan kuva kaupan kokonaisvetovoimasta ja ostovoiman virtauksen suunnasta. Naantalin asukasta kohden laskettu liikevaihto oli vuonna 2020 noin 4 100 euroa, kun vastaavasti koko maassa liikevaihto oli 6 700 euroa / asukas. Näin ollen Naantali jää selkeästi koko maan tason alapuolelle ja ostovoima virtaa ulos kaupungista. Ostovoiman virtauksen selkeimpiä kohdealueita ovat Raisio (21 100 €/asukas) sekä Turku (7 300 €/asukas).

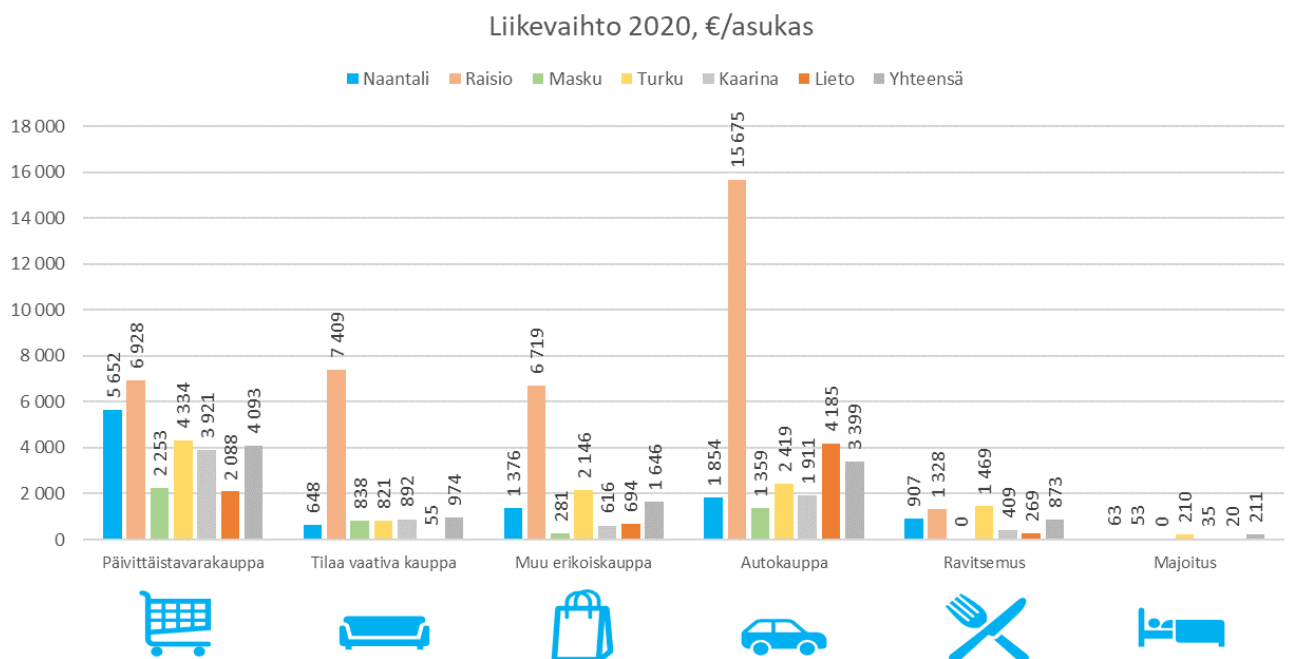


Kuva 8 Vähittäiskaupan asukaslukuun suhteutettu liikevaihto vuonna 2020

Oheisessa kaaviossa on havainnollistettu vähittäiskaupan ja muiden toimintojen asukaslukuun suhteutettua liikevaihtoa Naantalissa ja lähikunnissa sekä koko maassa yhteensä. Asukasta kohti laskettu päivittäistavarakaupan (ml. tavaratalot) liikevaihto Naantalissa on suurempi kuin Maskussa, mutta pienempi kuin Raisiossa ja Turussa. Naantalien asukaslukuun suhteutettu liikevaihto on noin 1 150 € pienempi kuin koko maassa keskimäärin.

Tilaa vaativassa erikoiskaupassa asukasta kohti laskettu liikevaihto on vertailukunnista pienimpiä. Naantalissa ei ole juurikaan tiva-kaupan palveluita (*tiva-kauppa: rauta-, huonekalu-, kodinkone-, puutarha- ja venekauppa*). Muussa erikoiskaupassa liikevaihto on suurempi kuin Maskussa, mutta selkeästi pienempi kuin muilla vertailualueilla. Raisiossa asukasta kohti laskettu liikevaihto on päivittäistavara-kaupassa, tilaa vaativassa erikoiskaupassa, autokaupassa ja muussa erikoiskaupassa selvästi muita Turun seudun kuntia suurempi. Raisioon suuntautuu merkittävästi myös naantalilaisien asiointeja.

Ravitsemustoiminnassa asukaskohtainen liikevaihto on hieman koko maan tasoa korkeampi ja majoitustoiminnassa noin nelinkertainen koko maan tasoon verrattuna. Tämä johtuu erityisesti Naantalista matkailukaupunkina.

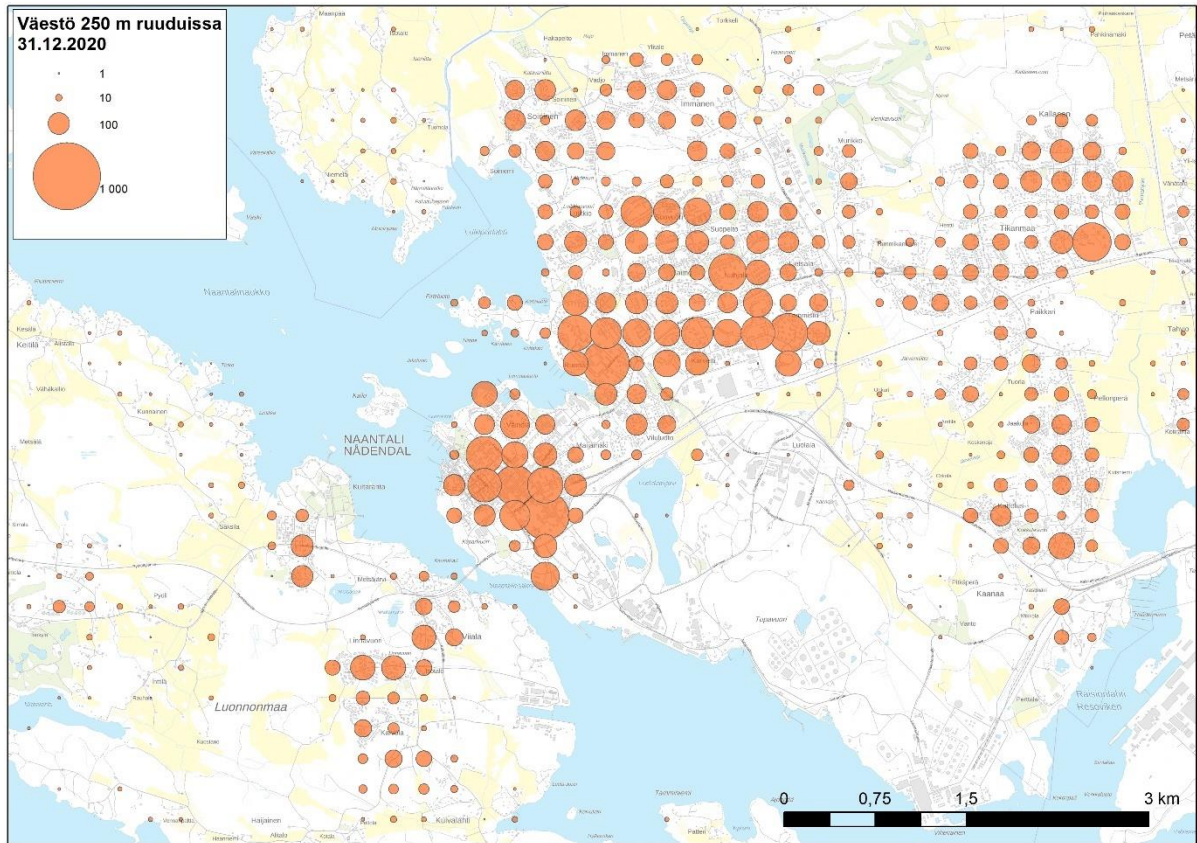


Kuva 9 Vähittäiskaupan ja palveluiden liikevaihto €/asukas 2020

4. KAUPAN PALVELUJEN KYSYNTÄ

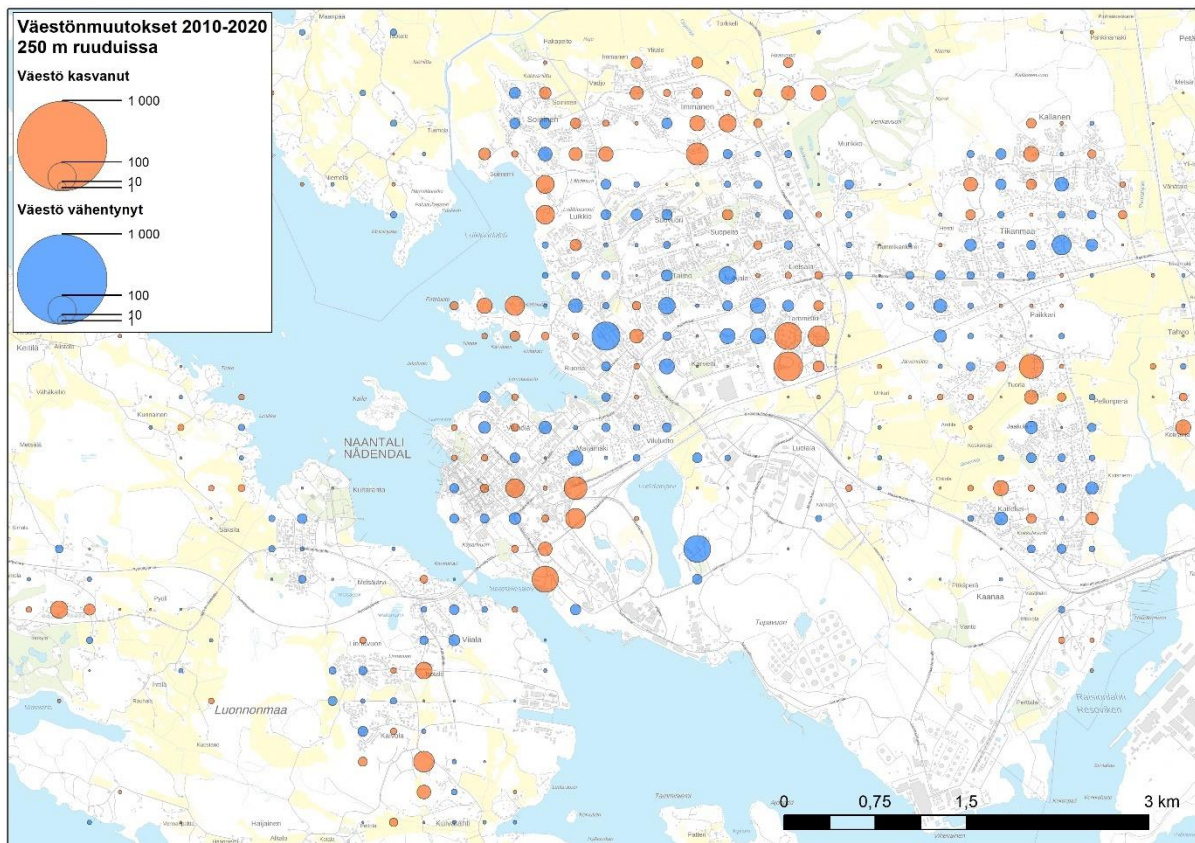
4.1.1 Väestö ja väestöennuste

Oheisella kartalla on kuvattu väestön sijoittuminen 250 metrin tilastoruuduissa vuoden 2020 lopulla. Kyseisenä ajankohtana Naantalissa asui 19 427 asukasta, joista Kanta-Naantalissa alueella sijaitsevat 14 923 asukasta.



Kuva 20 Väestön sijoittuminen Naantalin keskusta-alueella 250 metrin tilastoruuduissa vuoden 2020 lopulla (Lähde: Tilastokeskus, Ruututietokanta)

Seuraavalla kartalla kuvataan väestönmuutosta vuosina 2010-2020 (Tilastokeskuksen 250 metrin tilastoruudut). Kyseisellä ajanjaksolla Naantalin väestö kasvoi noin 620 asukkaalla (+3,3 %). Väestönkasvua on ollut erityisesti keskustassa, Luolalassa sekä keskustaajaman pohjoisosissa.

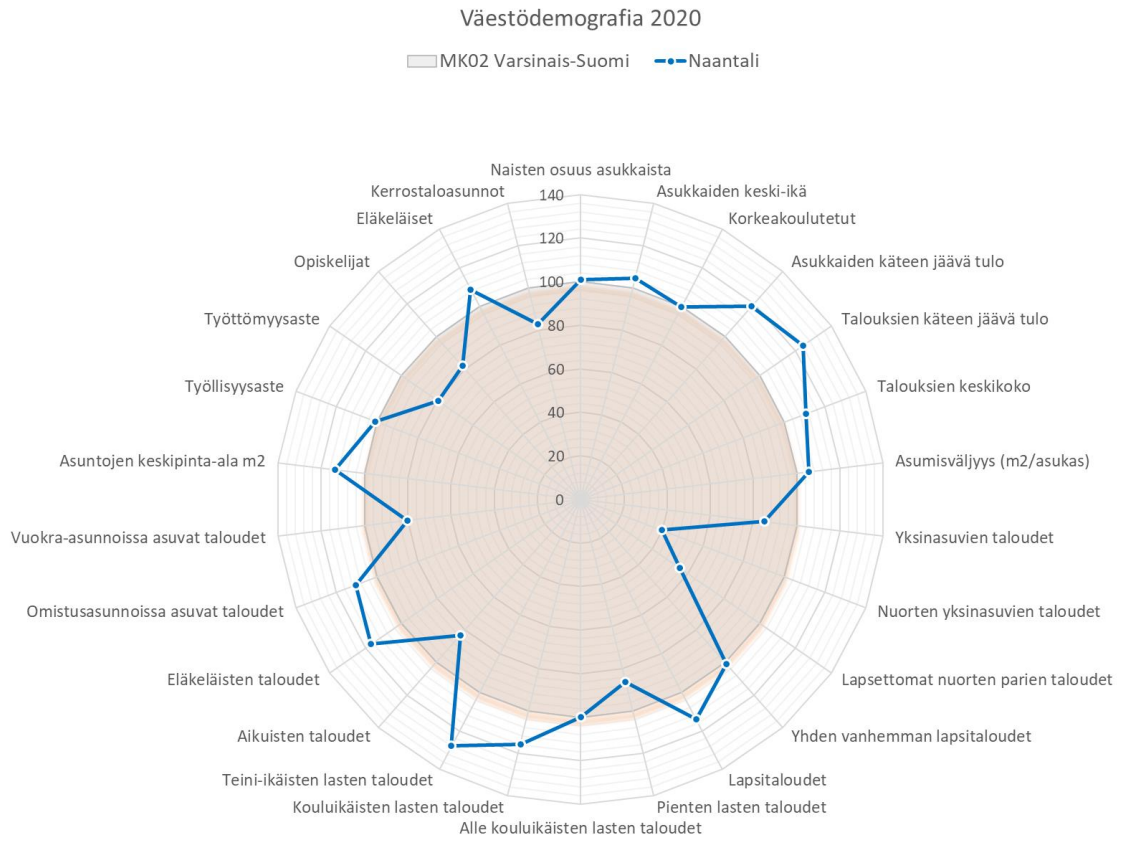


Kuva 10 Väestönmuutos 250 metrin tilastoruuduissa vuosina 2010-2020 (Lähde: Tilastokeskus, Ruututietokannat 2011 ja 2021)

Väestödemografian mukaan Naantalin asukkaissa ja talouksissa korostuvat seuraavat ominaisuudet:

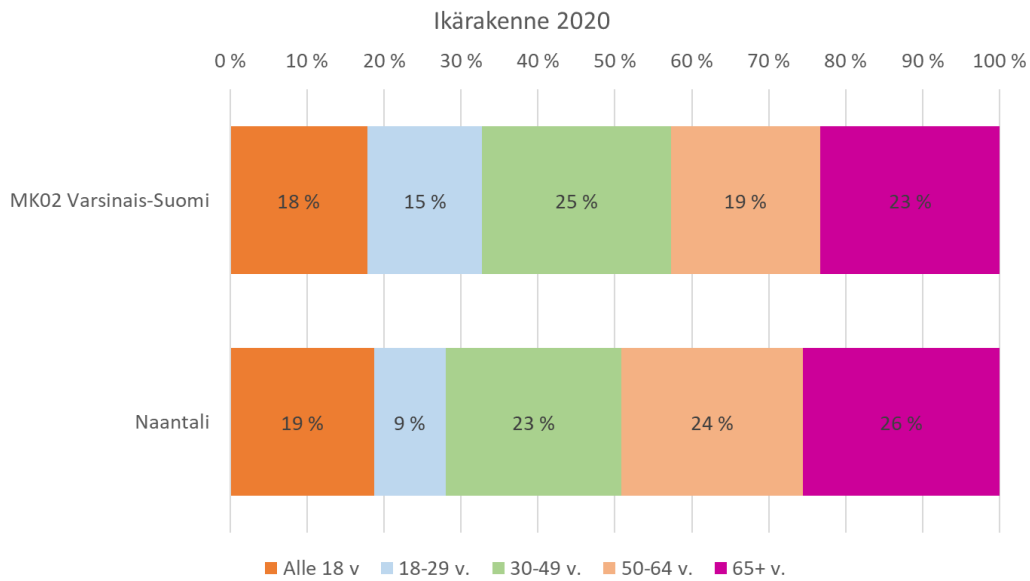
- Asukkaiden ja talouksien korkea käteen jäävä tulo (yli 20 % enemmän kuin maakunnassa keskimäärin)
- Talouksien suurempi keskikoko (asukasta/talous)
- Lapsitaloudet (erityisesti teini-ikäisten ja kouluikäisten lasten taloudet, keskimääräistä vähemmän pienten lasten talouksia)
- Eläkeläistaloudet
- Suuremmissa omistusasunnoissa asuvat
- Keskimääräistä vähäisempi määrä nuoria yksinasuvia ja nuoria pareja ilman lapsia

Väestödemografiaa on kuvattu seuraavassa kuviossa Naantalin osalta. Ominaisuudet on indeksoitu niin, että Varsinais-Suomen maakunnan keskiarvoa vastaa indeksiluku 100.



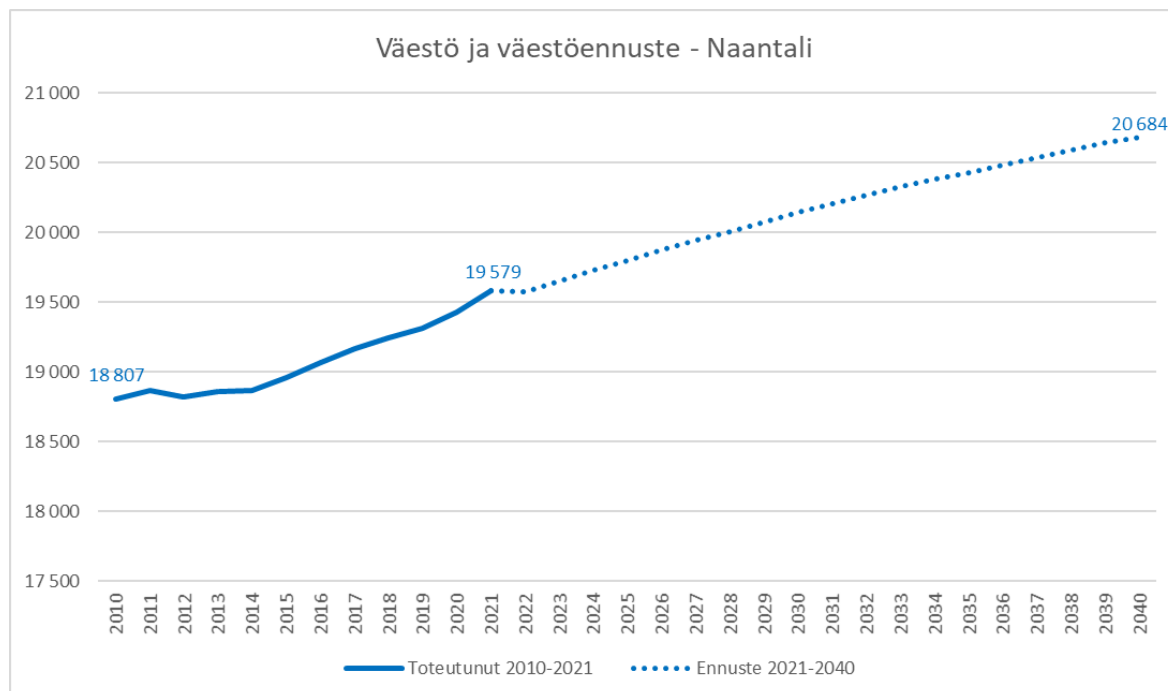
Kuva 21 Väestö- ja talousrakenteen Naantalissa verrattuna Varsinais-Suomeen keskimäärin (indeksi = 100, lähde: Paavo-postinumeroalueet, Tilastokeskus)

Naantalissa korostuvat ikäryhminä yli 50-vuotiaat. Alueella on Varsinais-Suomen maakuntaan verrattuna suhteellisesti vähemmän erityisesti 18-29 -vuotiaita.



Kuva 22 Väestön ikärakenne Naantalissa verrattuna koko maahan keskimäärin 2020 (Lähde: Paavo-postinumeroalueet, Tilastokeskus)

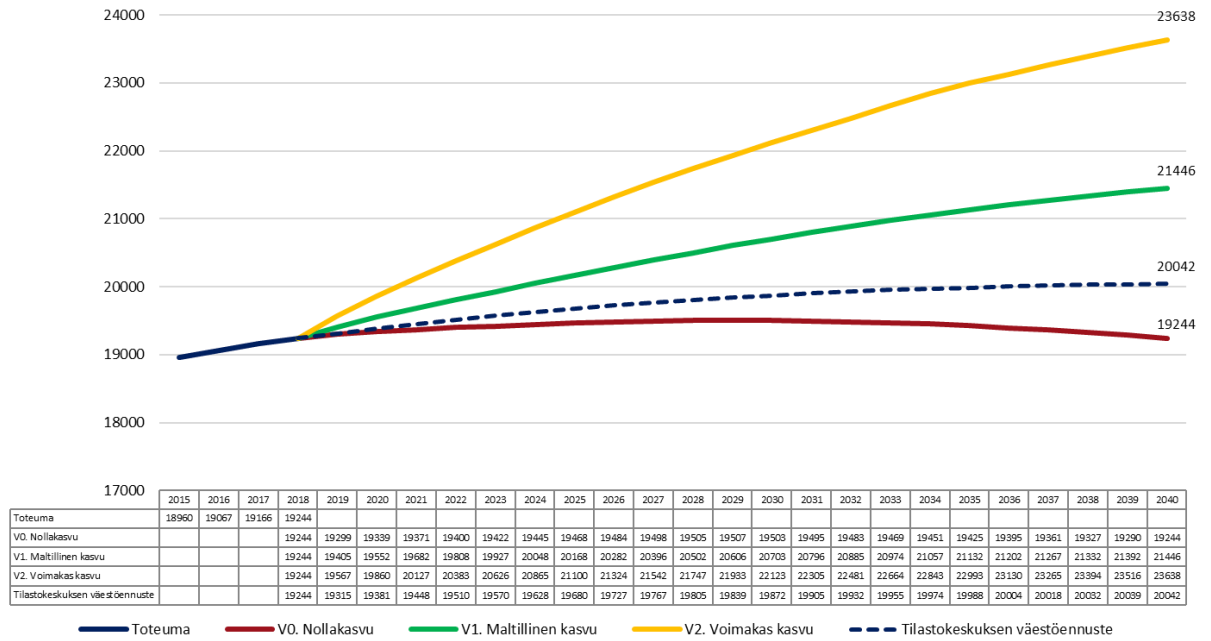
Tilastokeskuksen **väestöennusteen** (julkaistu vuonna 2021) mukaan Naantalin väestömäärän arvioidaan kasvavan vuodesta 2021 vuoteen 2040 mennessä 1 105 asukkaalla (+5,6 %). Oheinen graafi havainnollistaa väestönkasvua vuosina 2010-2021 ja ennustetta 2021-2040.



Kuva 11 Väestönmuutos ja väestöennuste Naantalissa 2010-2021-2040 (Lähde: Tilastokeskus)

Naantaliin on laadittu **väestöskenaariot** vuonna 2019 (MDI). Oheisessa graafissa on kuvattu Naantalin ennustettua väestönkehitystä kolmessa väestön kasvuskenaariossa. Verrokiksi on asetettu myös Tilastokeskuksen vuoden 2019 väestöennuste, jossa Naantalin väestö kasvaa 4,1% (800 hlö) ajanjakson aikana.

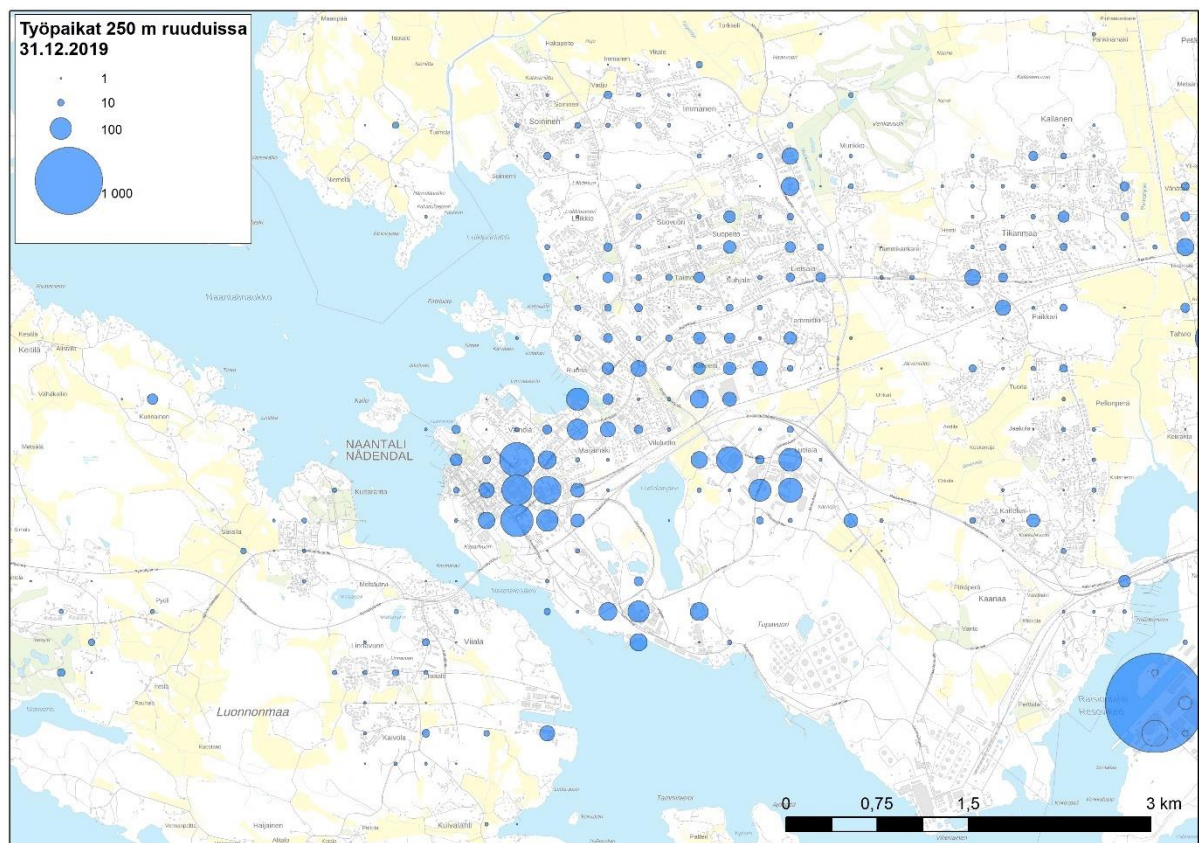
- V0. Nollakasvun skenaarion olettamana on, että Naantalin väkiluku jää vuoden 2018 tasolle ajanjakson aikana. Tässä skenaariossa koko ajanjakson aikana Naantalin väestö ei kasva lainkaan, joskin ajanjakson alussa väestö kasvaa yhä maltillisesti muuttoliikkeen ja maan sisäisen muuttoliikkeen vaikutuksesta. 2030-luvun aikana väestönkehitys jää taas negatiiviseksi väestön ikärakenteen vanhenemisen vaikutuksesta. Vuositasolla väestönmuutos on maltillista.
- V1. Maltillisen kasvun skenaarion olettamana on, että Naantalin väkiluku kasvaa ajanjakson aikana keskimäärin 100 asukkaalla. Kasvu perustuu Naantalin vetovoimaisuuden kasvuun ennustejakson aikana maan sisällä. Tässä skenaariossa Naantalin väkiluku kasvaa yhteensä 2 200 asukkaalla ajanjakson aikana; suhteellisesti väestö kasvaa yhteensä 11,4 prosentilla. Väestönkasvu on 2020-luvun aikana merkittävästi vahvempaa luonnollisen väestönkehityksen vaikutuksesta.
- V2. Voimakkaan kasvun skenaariossa Naantalin väkiluku kasvaa vuosien 2018-2040 aikana keskimäärin 200 asukkaalla vuodessa. Kasvu on erittäin vahvaa ja perustuu sekä maahanmuuton voimistumiseen, erittäin merkittävästi vahvistuvaan vetovoimaan maan sisällä sekä syntyvyyden palautumiseen 2010-luvun huipputasolle. Tässä skenaariossa Naantalin väkiluku kasvaa 4 400 asukkaalla eli 22,8 prosentilla.



Kuva 12 Naantalin väestöskenaariot (Lähde: MDI)

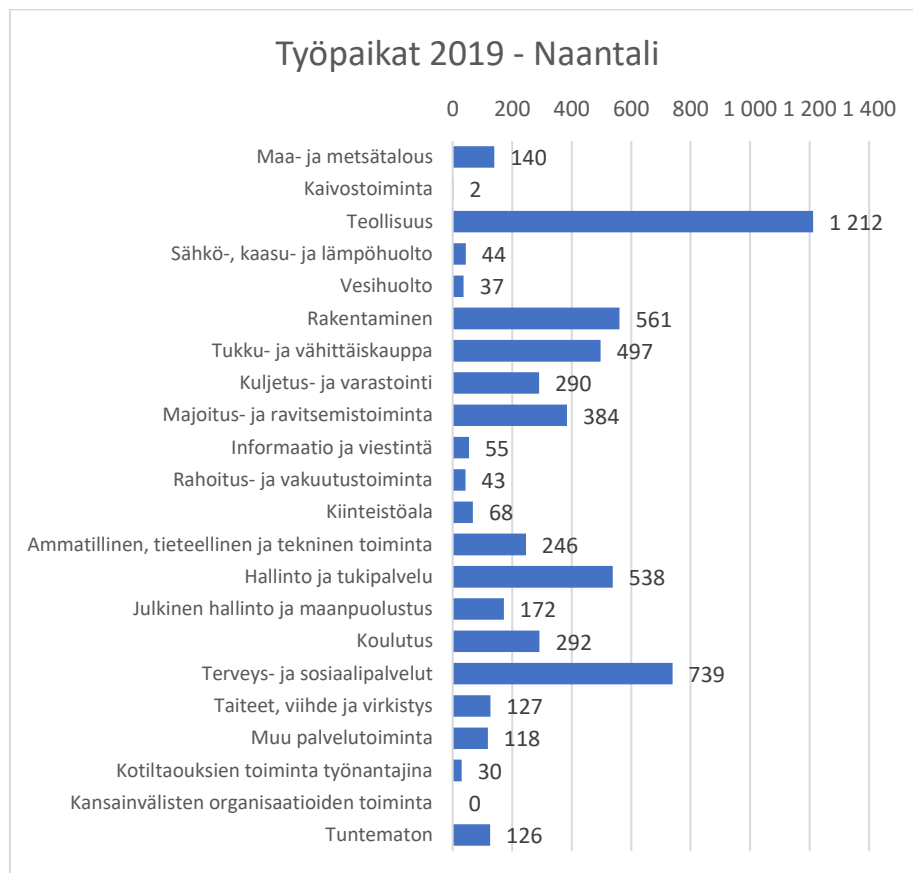
4.1.2 Työpaikat

Naantalin keskustassa sijaitsevien työpaikkojen sijoittumista on tarkemmin havainnollistettu 250 metrin tilastoruuduissa oheisella kartalla. Naantalissa oli vuoden 2019 lopulla yhteensä noin 5 700 työpaikkaa. Työpaikat sijaitsevat pääosin Naantalin keskusta-alueelle, mutta työpaikkoja on jonkin verran myös Luulalan alueella sekä keskustan ja kehätien pohjoispuolella.



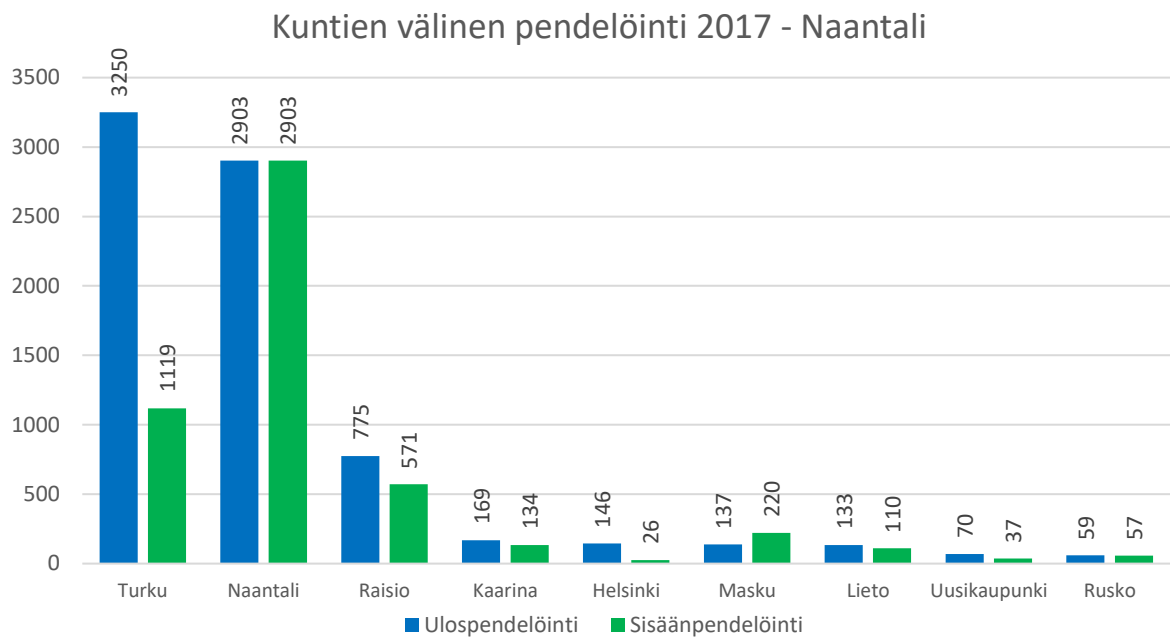
Kuva 24 Työpaikkojen sijoittuminen 250 metrin tilastoruuduittain Naantalissa vuoden 2019 lopulla (Lähde: Tilastokeskus, Ruututietokanta)

Työpaikkarakennetta Naantalissa on havainnollistettu seuraavassa kaaviossa. Työpaikkamäärältään suurin toimiala on teollisuus (21 % kaikista työpaikoista). Tukku- ja vähittäiskaupan työpaikkoja on yhteensä 497 kpl (9 %) sekä majoitus- ja ravitsemistoimialalla 384 kpl (7 %).



Kuva 25 Työpaikkarakenne Naantalissa vuoden 2019 lopulla (Lähde: Tilastokeskus, Paavo-postinumeralueet)

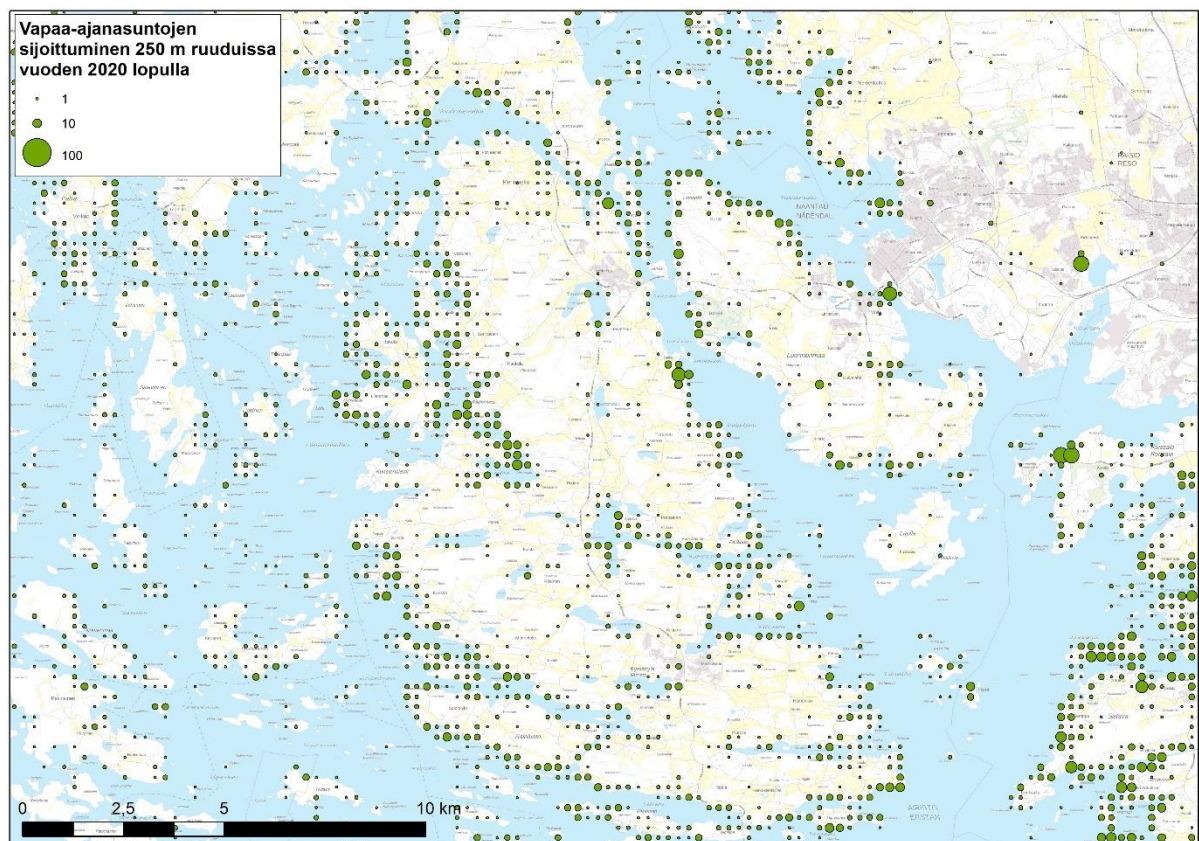
Naantalin työpaikkaomavaraisuus vuonna 2019 oli 68,0 %. Naantalista pendelöidään erityisesti Turkuun, mutta nettoulospendelöintiä tapahtuu myös Raisioon, Kaarinaan ja Helsinkiin (vuoden 2017 tiedot). Ulospendelöinti on yksi keskeinen tekijä myös ostovoiman ulosvirtauksen takana.



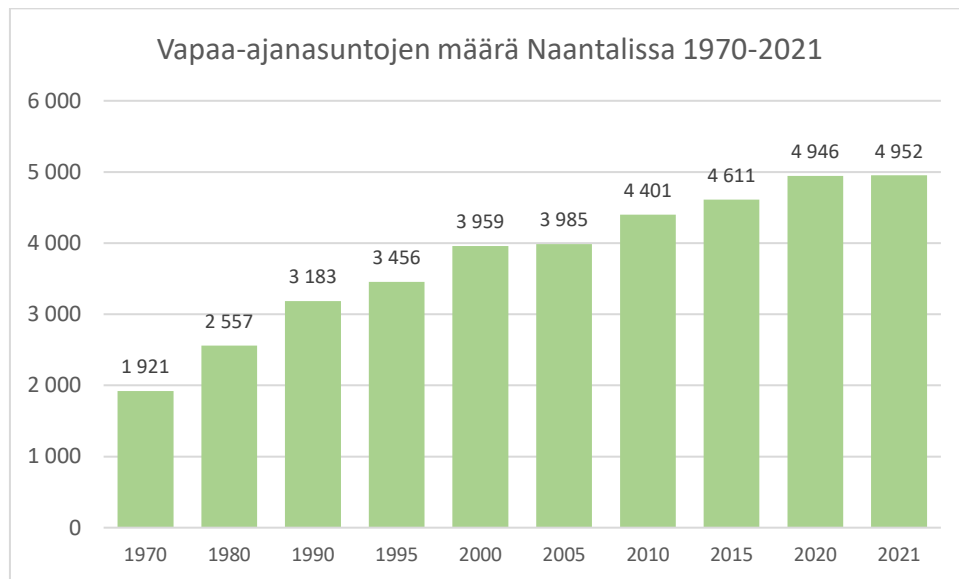
Kuva 13 Kuntien välinen pendelöinti Naantaliin ja Naantalista 2017 (Lähde: Tilastokeskus)

4.2 Vapaa-ajanasunnot

Naantalissa oli vuonna 2021 yhteensä noin 4 952 kesämökkiä. Kesämökkien määrä on kasvanut jatkuvasti; 2010-luvulla kasvua on ollut yli 500 vapaa-ajanasuntoa. Kesämökit ja -asukkaat tuovat kaupalle lisää potentiaalisia asiakkaita ja ostovoimaa. Naantalin keskustan kautta kulkee runsaasti kesämökkiliikennettä esim. Merimaskuun ja Rymättylään.



Kuva 14 Vapaa-ajanasuntojen sijoittuminen 250 metrin tilastoruuduissa vuonna 2020



Kuva 15 Vapaa-ajanasuntojen määrän kehitys Naantalissa 1970-2021 (Lähde: Tilastokeskus)

4.3 Saavutettavuus

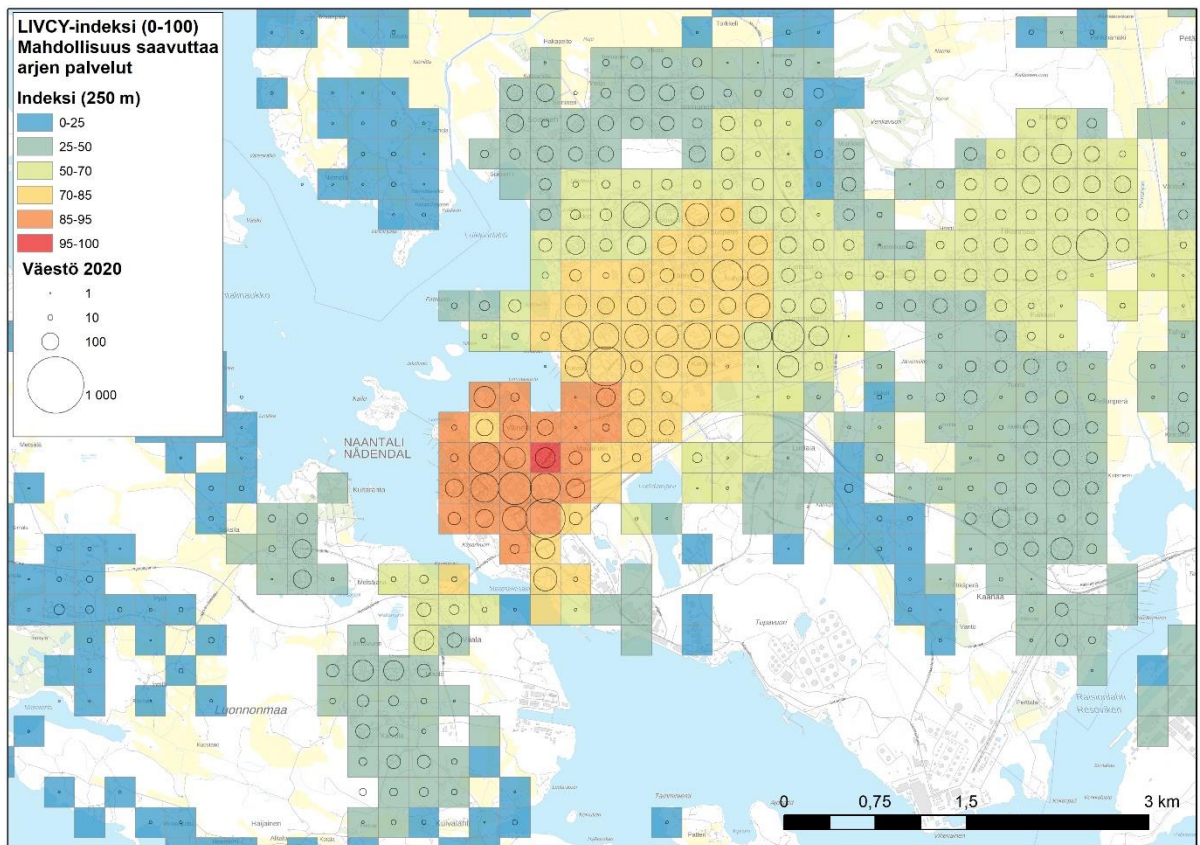
Ramboll on laatinut **arjen saavutettavuuden tarkastelumallia** (LIVCY), jonka avulla voidaan arvioida eri alueita ja kuinka hyvin ne vastaavat asukkaiden arjen tarpeisiin ja kuinka helppo erilaisia arjen palveluita on saavuttaa kävellen. Kokonaisindeksiin on koottu laajasti erilaisia yksityisiä ja julkisia palveluita, liikennepalveluita sekä esim. viher- ja virkistyspalveluita. Alla olevassa kuvassa on esitetty sekä tarkasteltavat palvelukokonaisuudet että koonti-indeksi.



Etäisyydet on pisteytetty (0-100) niin, että mitä lähempänä palvelu sijaitsee, sitä enemmän pisteitä. Nolla pistettä saa, jos etäisyys on yli 3 km.

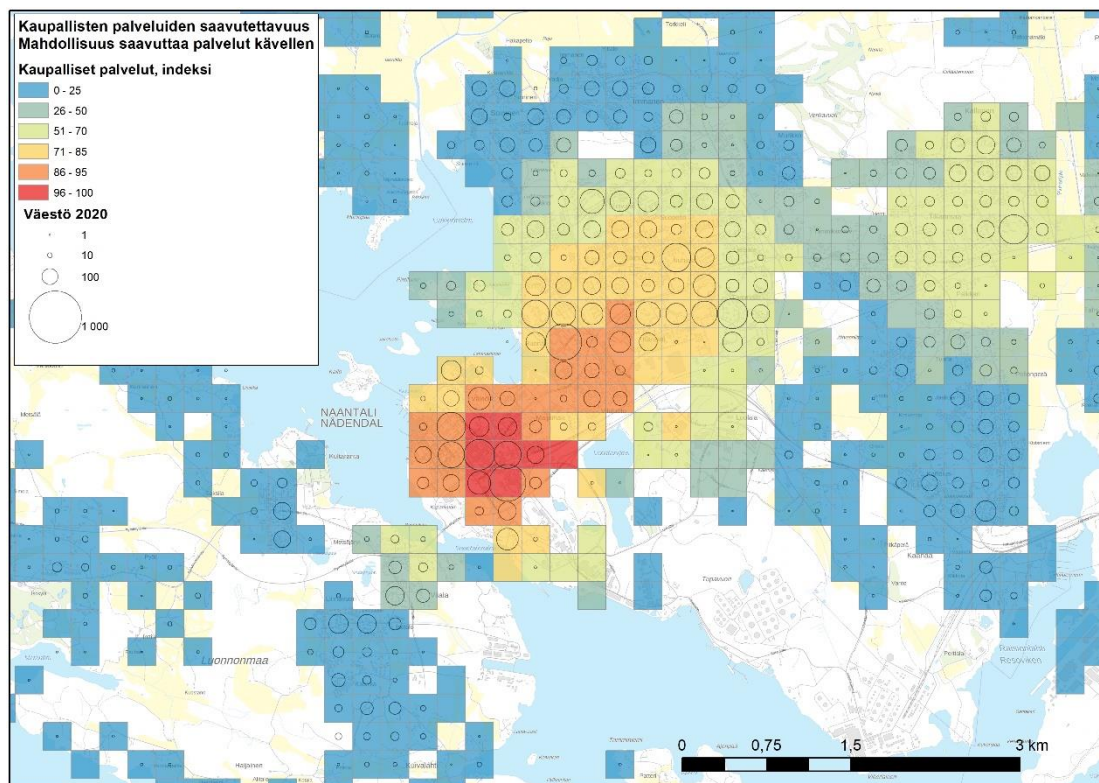
Palvelut on painotettu arvioitun käyntiuseuden perusteella → saadaan yksi kokonaissaavutettavuutta kuvaava indeksiluku 0-100 ruudulle.

Indeksiluku	Selitte
0	Heikko - palvelut eivät ole kävelen saavutettavissa
25	Tyydyttävä - lähes kaikki palvelut ovat pitkän kävelymatkan (25 min) tai pyörällä saavutettavissa
50	Kohtalainen - lähes kaikki palvelut ovat alle 20 min kävelymatkan etäisyydellä
70	Hyvä - lähes kaikki palvelut ovat alle 15 min kävelymatkan etäisyydellä
85	Erinomainen - lähes kaikki palvelut ovat alle 10 min kävelymatkan etäisyydellä
95	Huippu - lähes kaikki palvelut ovat alle 5 min kävelymatkan etäisyydellä



Kuva 16 LIVCY-tarkastelu 250 metrin tilastoruuduissa

Seuraavassa kartassa on esitetty vastaava tarkastelu tarkennettuna kaupan toimialalle. Naantalin keskustan ydinalue näyttäytyy erittäin hyvänä kaupan palveluiden saavutettavuuden suhteen, mutta esimerkiksi Itäväylän varren ympäristö on saavutettavuudeltaan heikompaa. Myös Ruonan yhdystien alueella saavutettavuus ja palveluiden monipuolisuus on indeksin näkökulmasta hyvällä tasolla.

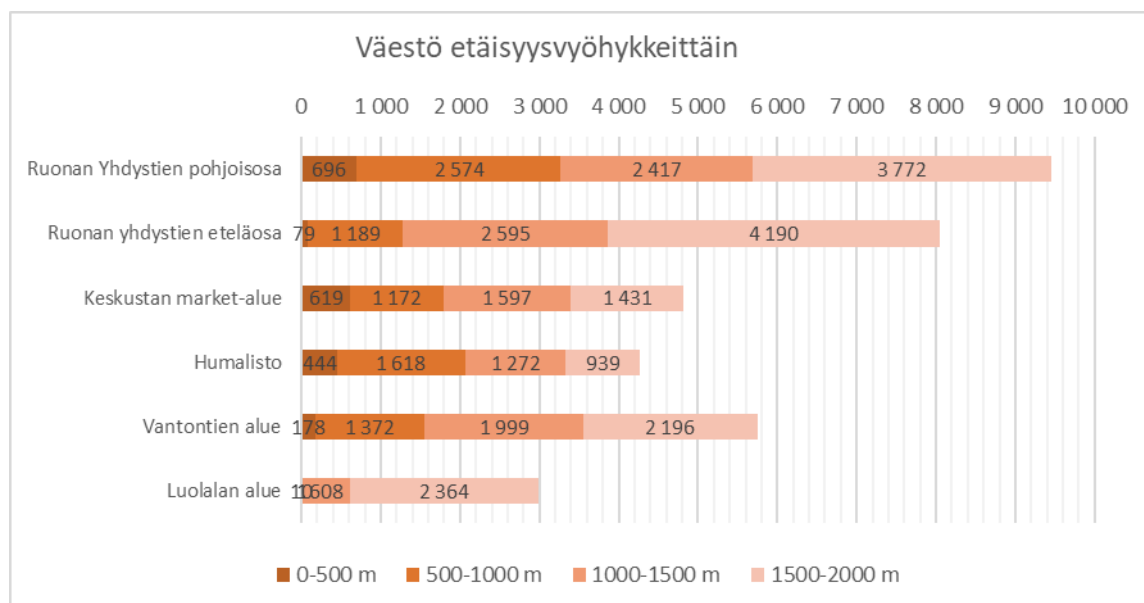


Kuva 17 LIVCY-indeksi, kaupalliset palvelut

4.4 Kaupan alueiden saavutettavuus

Kaupan saavutettavuuden ja toisaalta myös kaupan toimintaedellytysten näkökulmasta alueen lähellä sijaitseva asutus on keskeisessä roolissa. Seuraavassa kaaviossa on havainnollistettu tarkasteltavien kohteiden lähisaavutettavuutta. Kaaviossa kuvataan väestön määrää 2 kilometrin säteellä kohteista. Kävelten voidaan tehdä asiointeja noin 600-1000 metrin päästä ja pyörällä 1-2 km:n päästä.

Parhaiten saavutettavia kohteita ovat Ruonan yhdyntien ympäristö (Tallipuiston alueelta sekä liittymäalueelta mitattuna), josta 2 kilometrin säteellä sijaitsee noin 8000-9400 asukasta. Myös keskustan marketalue on kohtalaisesti saavutettavissa (noin 5 000 asukasta).



Kuva 18 Väestö etäisyysvyöhykkeittäin kohteista

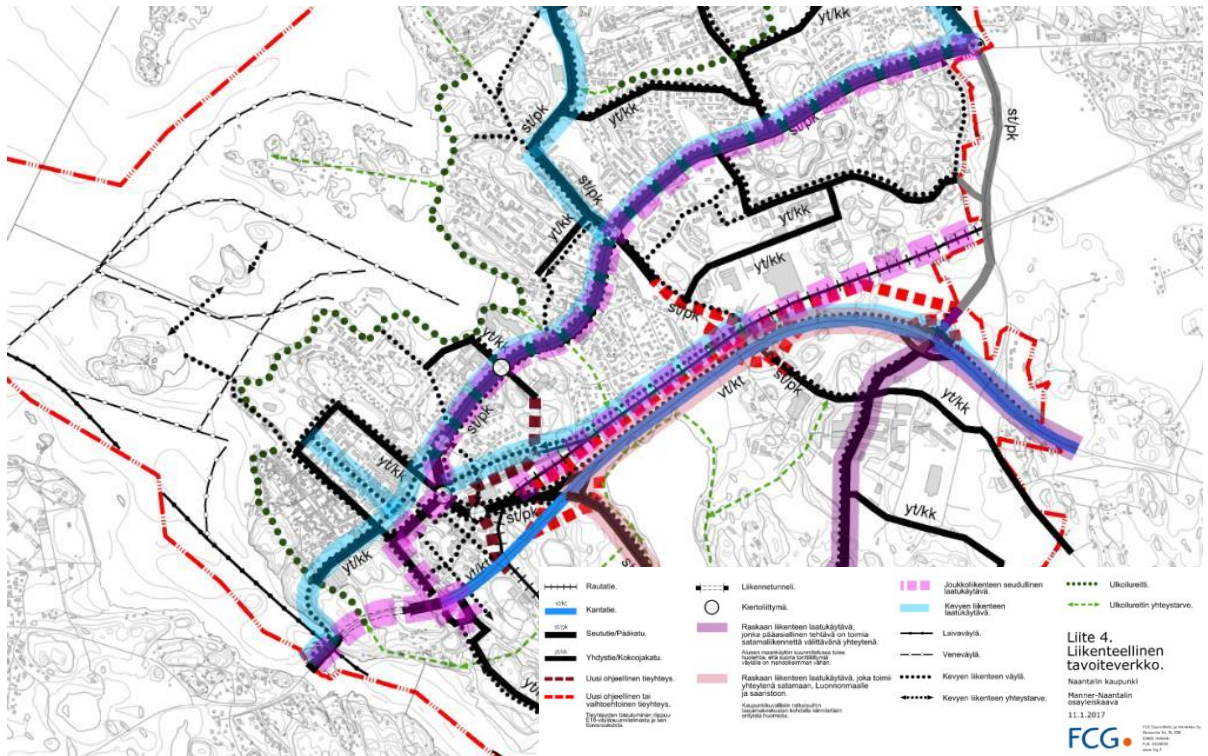
4.5 Liikenne ja liikkuminen

Oheisella kartalla esitetään liikennemääriä tieverkolla vuonna 2021. Turun kehätiellä (E18) keskimääräinen vuorokausiliikenne oli noin 15 000 ajoneuvoa (Luolala). Vantontieellä liikennemäärä on noin 5 300 ajoneuvoa vuorokaudessa.



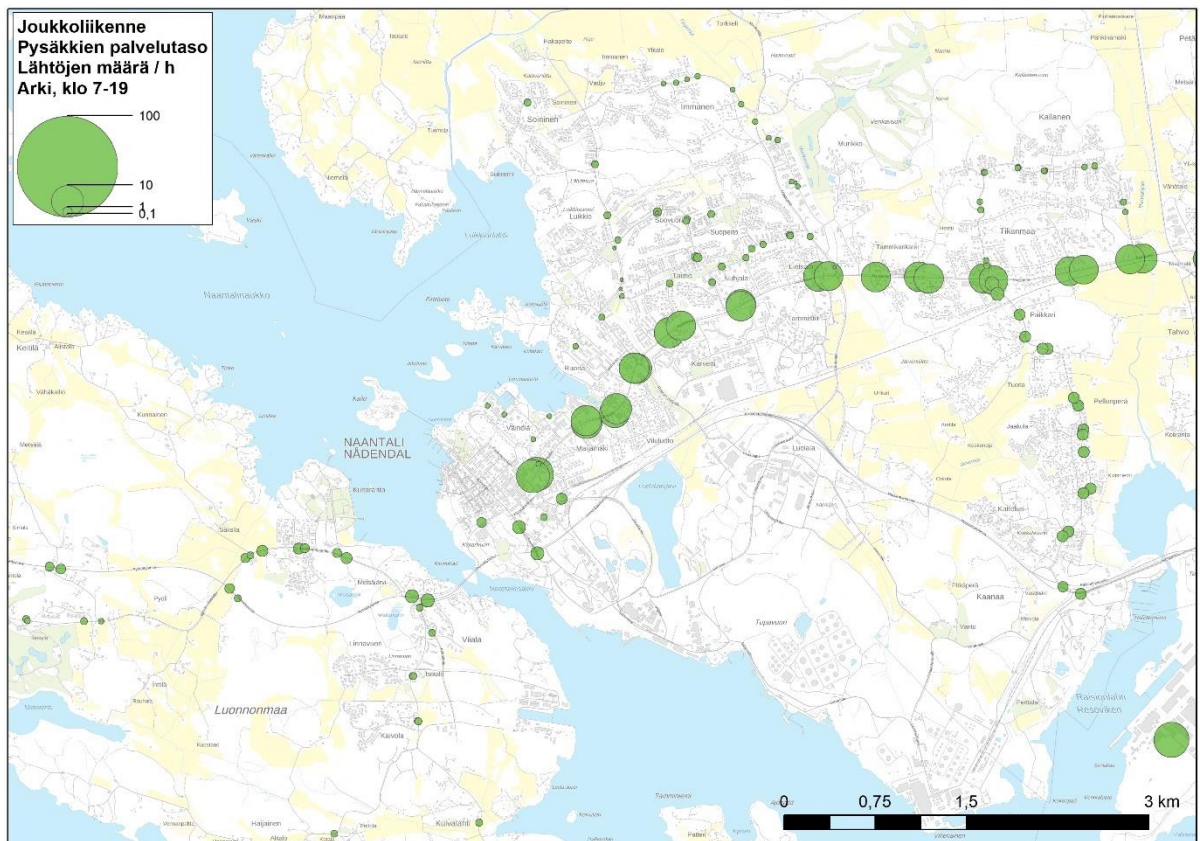
Kuva 19 Liikennemäärät Naantalin Kehätiellä 2021 (Lähde: Väylä)

Oheisella kartalla on havainnollistettu Manner-Naantalin yleiskaavan mukaista liikenteen tavoiteverkkoa (Naantalin kaupunki / FCG). Tavoiteverkon mukaisesti Ruonan yhdystie on seututie/pääkatu -luokassa ja tavoiteverkossa on huomioitu uusi E18:n liittymäratkaisu sekä tielinjauksen siirtyminen pohjoiseen nykyisestä. Aurinkotie on seututie/pääkatu -luokassa sekä joukkoliikenteen seudullinen laatukäytävä.



Kuva 20 Liikenteen tavoiteverkko

Seuraavalla kartalla on havainnollistettu joukkoliikenteen palvelutarjontaa nykytilanteessa. Pysäkkisijainteja osoittava pallo kuvaa ruuhka-aikaan lähtevien vuorojen määrää arkena. Kartalla korostuu koko Aurinkotien varsi hyvän palvelutason joukkoliikennevyöhykkeessä.



Kuva 21 Joukkoliikenteen palvelutaso 2021 (lähdöt pysäkeiltä / h, lähde: Matka.fi)

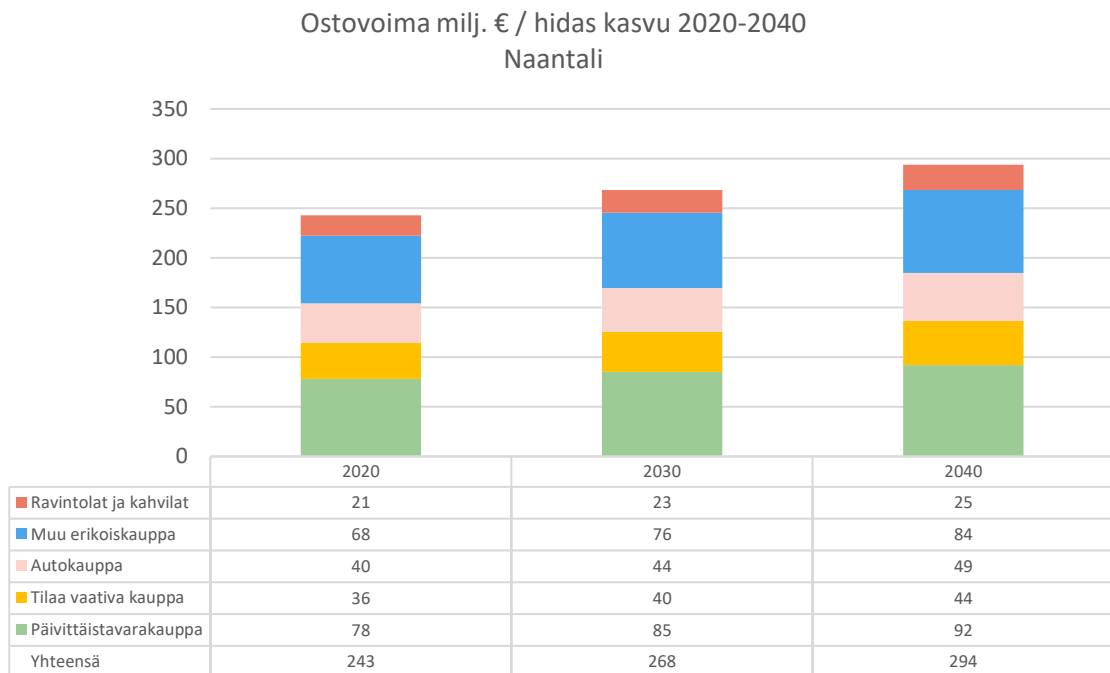
5. VÄHITTÄISKAUPAN OSTOVOIMA JA TILANTARVE

5.1 Vähittäiskaupan ostovoima ja ostovoiman virtaus

Kaupan palvelujen kysynnän arviointi perustuu väestömäärään ja keskimääräiseen asukaskohtaiseen kulutukseen, jotka muodostavat alueen vähittäiskaupan ostovoiman. Ostovoiman arvioinnin lähtökohdaksi otettiin vuoden 2020 lopun väestömäärä (19 430) hankkeen vaikutusalueella (Naantali). Ostovoiman kehitys vuoteen 2040 arvioitiin väestömäärien ja yksityisen kulutuksen kasvuarvioiden mukaan. Eri tahojen tekemät arviot yksityisen kulutuksen kasvusta voivat poiketa merkittävästi toisistaan. Kasvuarviot vaihtelevat myös toimialoittain. Tässä selvityksessä epävarmuutta on esitetty kahden skenaarion avulla: hitaan ja nopean kasvun vaihtoehto.

Hidas kasvu:

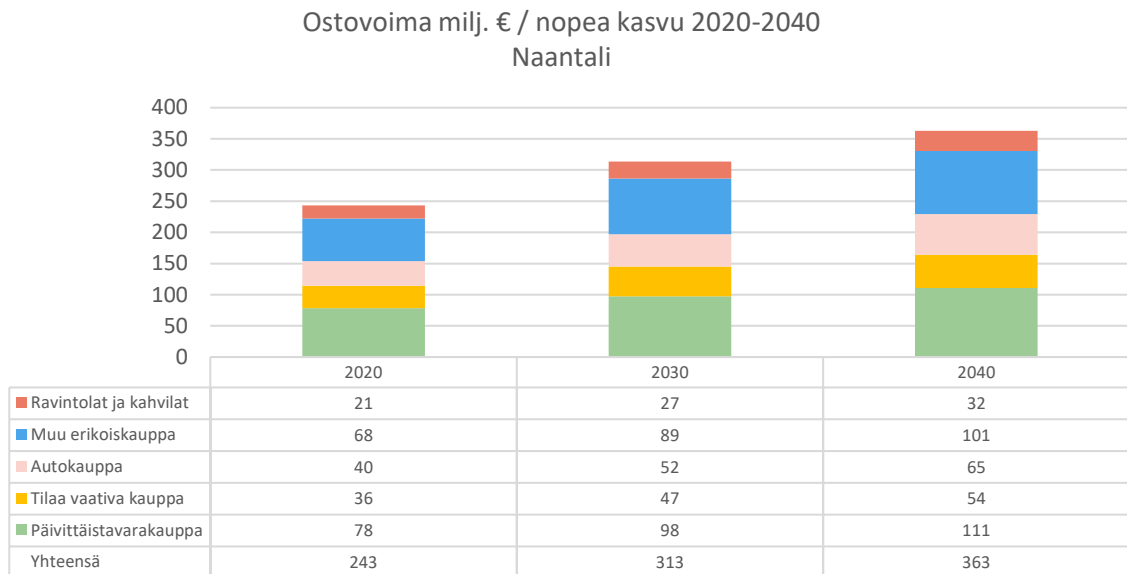
Hitaan kasvun kysynnän lähtökohdaksi on otettu Tilastokeskuksen väestöennuste, jonka mukaan väestö kasvaisi vuoteen 2040 mennessä 1 260 henkilöllä. Yksityisen kulutuksen arvioidaan kasvavan toimialasta riippuen 0,5–0,7 %/vuosi. Ostovoiman kehitystä hitaan kasvun vaihtoehdossa on kuvattu seuraavassa kaaviossa. Koko vähittäiskaupan ja palveluiden ostovoima kasvaisi Naantalissa nykyisestä 243 miljoonasta eurosta noin 294 miljoonaan euroon vuoteen 2040 mennessä. Päivittäistavarakaupassa kasvua olisi noin 14 miljoonaa euroa.



Kuva 22 Ostovoiman kasvu Naantalissa 2020-2040 (hidas kasvu)

Nopea kasvu:

Nopean kasvun skenaariossa kysynnän muutos on arvioitu perustuen MDI:n väestöskenaariosta V2 Voimakkaan kasvun -vaihtoehtoon, jonka mukaan väestö kasvaisi nykyisestä 19 430 asukkaasta noin 23 640 asukkaaseen vuoteen 2040 mennessä (+4 200 asukasta). Yksityisen kulutuksen arvioidaan kasvavan toimialasta riippuen noin 1-1,5 %/vuosi. Koko vähittäiskaupan ja palveluiden ostovoima kasvaisi vuoteen 2040 mennessä noin 120 miljoonaa euroa ollen 363 miljoonaa euroa vuonna 2040. Päivittäistavarakaupassa ostovoima kasvaisi noin 32 miljoonaa euroa.

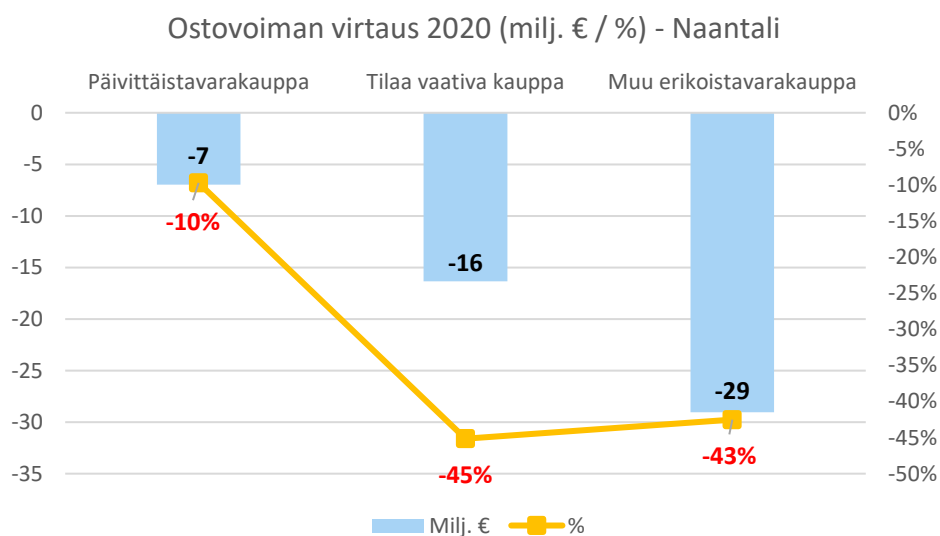


Kuva 23 Ostovoiman kasvu Naantalissa 2020-2040 (nopea kasvu)

Oheisessa kaaviossa on kuvattu vähittäiskaupan **ostovoiman virtausta** Naantalin näkökulmasta. Virtaus kuvaa sitä, miten suuri osa alueen asukkaiden ostovoimasta toteutuu myyntinä (sis. alv) Naantalissa. Ostovoima on arvioitu asukasmäärän ja asukkaiden keskimääräisen kulutuksen perusteella.

Päivittäistavarakaupassa Naantalista virtaa naapurikuntiin ostovoimaa noin 7 miljoonaa euroa (10 % ostovoimasta). On kuitenkin huomioitava, että Naantalissa on huomattavan paljon matkailijoita ja kesäasukkaita, minkä vuoksi asukkaiden ostovoiman nettoulosvirtaus on tässä esitettyä suurempi, kun huomioidaan ostovoiman kokonaispotentiaali, joka jää realisoitumatta päivittäistavarakaupan myyntinä Naantalissa.

Erikoiskaupassa ulosvirtaus on vielä selkeästi suurempaa. Tilaa vaativassa kaupassa peräti 45 % alueen asukkaiden ostovoimasta virtaa muualle ja muussa erikoiskaupassa 43 %. Voidaan arvioida, että naantalilaisten ostovoimaa virtaa erityisesti Raisioon ja Turkuun.



Kuva 24 Ostovoiman virtaus vuonna 2020 (Naantali)

5.2 Liiketilän laskennallinen lisätarve

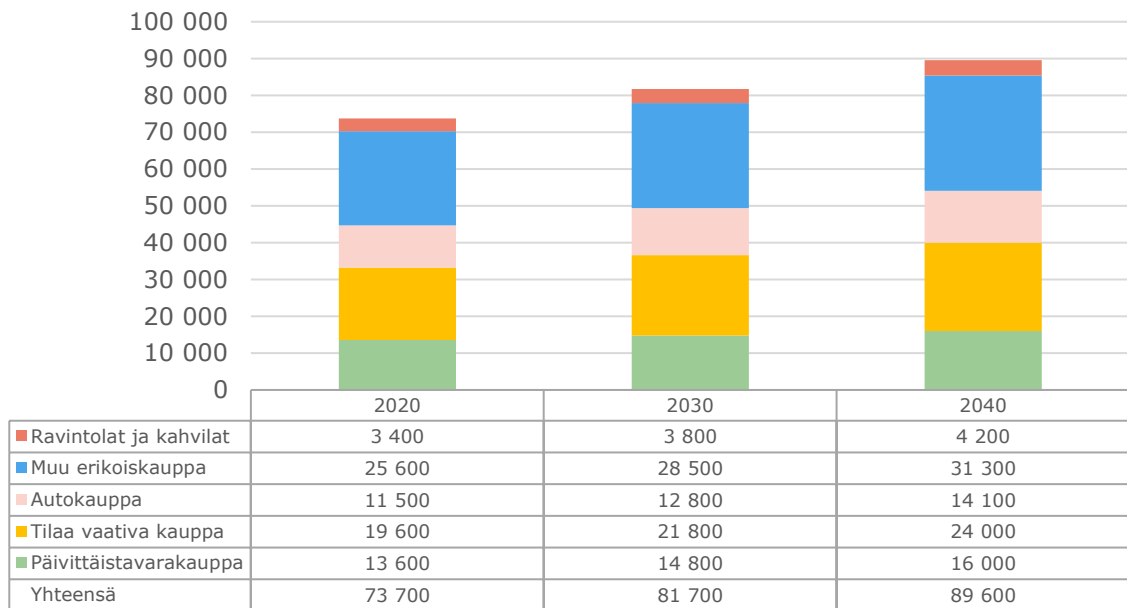
Ostovoiman kasvu mahdollistaa kaupan paremmat toimintamahdollisuudet. Nykyiset yritykset voivat kasvattaa myyntiään ja uusille yrityksille voi syntyä riittävät toimintaedellytykset. Kaupan liiketilän lisätarve arvioitiin vaikutusalueen asukkaiden ostovoiman kasvun ja kaupan tunnuslukujen perusteella. Liiketilän lisätarve on laskennallinen luku, joka ei liity kaupan olemassa olevan liiketilän määrään. Tilantarve kuvaa liiketilän lisätarpeen suuruusluokkaa tilanteessa, jossa kaikki ostovoiman kasvu kohdistuu uusperustantaan eli uusiin myymälöihin. Käytännössä osa ostovoiman kasvusta kohdistuu nykyisten yritysten myynnin kasvuun sekä tehostuvaan tilankäyttöön ja vain osa vaatii uutta liiketilää. Toisaalta ostovoiman vuodon vähentäminen, myymäläkannan poistuma ja alueen ulkopuolelta tuleva ostovoima lisäävät liiketilän tarvetta. Keskeinen tilantarpeeseen vaikuttava tekijä on myös myyntitehokkuus. Myyntitehokkuus vaihtelee erikoiskaupassa toimialoittain ja päivittäistavarakaupassa myymälätyypeittäin (korkein suurissa yksiköissä). Näin ollen myös uusperustannan rakenne vaikuttaa lopulliseen tilantarpeeseen. Liiketilän laskennallinen tarve perustuu seuraaviin tunnuslukuihin:

- myyntialan muunto kerrosalaksi kertoimella 1,25
- myyntitehokkuus
 - o päivittäistavarakaupassa 6 700 €/k-m²
 - o tiva-kaupassa 2 200 €/k-m²
 - o muussa erikoiskaupassa 3 100 €/k-m²
 - o autokaupassa 3 400 €/k-m²
 - o ravintola- ja kahvilapalveluissa 6 100 €/k-m²
- liiketilän poistuma 0 k-m²
- kokonaan uusperustantaa
- ei huomioitu verkkokaupan vaikutusta

Laskennallinen tilantarve on esitetty vastaavasti hitaan ja nopean kasvun vaihtoehdoille. Perusperiaatteet skenaarioissa ovat samat kuin ostovoiman laskennassa.

Hitaan kasvun vaihtoehdossa tilantarpeen arvioidaan kasvavan yhteensä noin 16 000 kerrosneliömetrillä vuoteen 2040. Kasvua on päivittäistavarakaupassa noin 2 400 k-m², tiva-kaupassa 4 400 k-m² (+2 600 k-m² autokauppa) sekä muuta erikoiskauppaa 5 700 k-m².

Tilantarve k-m² / hidas kasvu 2020-2040 Naantali



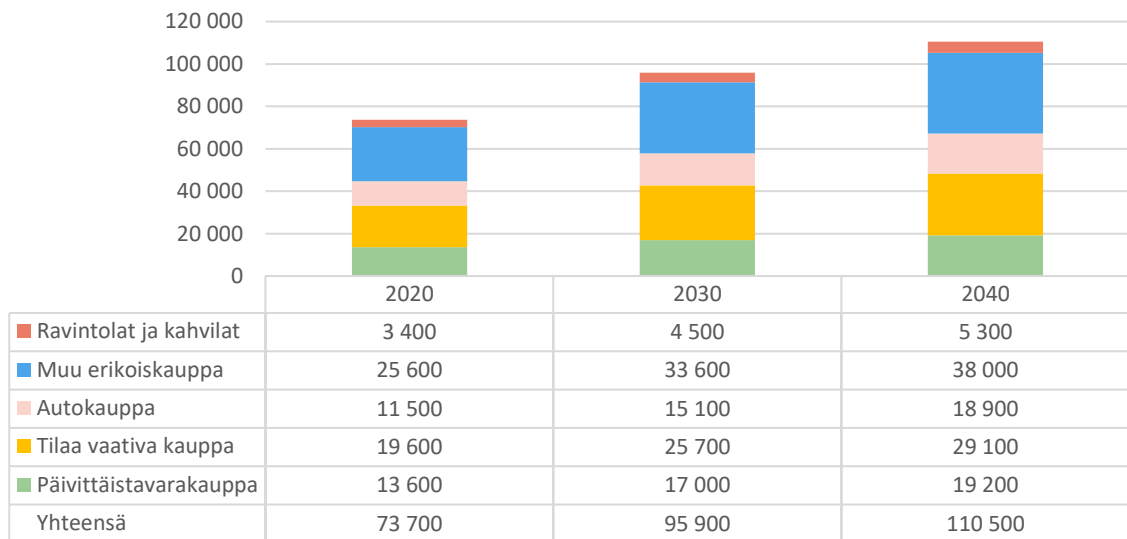
Kuva 25 Vähittäiskaupan tilantarpeen kasvu 2020-2040 (hidas kasvu)

Taulukko 4 Tilantarpeen kasvu (hidas vaihtoehto)

	Tilantarpeen kasvu (k-m ²)		
	2020-30	2030-40	Yht. 2020-40
Päivittäistavara-kauppa	1 200	1 200	2 400
Tilaa vaativa kauppa	2 200	2 200	4 400
Autokauppa	1 300	1 300	2 600
Muu erikoiskauppa	2 900	2 800	5 700
Kahvilat ja ravintolat	400	400	800
Yhteensä	8 000	7 900	15 900

Nopean kasvun vaihtoehdossa tilantarve kasvaisi yhteensä arviolta 36 800 k-m². Päivittäistavara-kaupassa kasvua arvioidaan olevan noin 5 600 k-m², tiva-kaupassa 9 500 k-m² (+autokaupassa 7 400 k-m²) ja muussa erikoistavara-kaupassa 12 400 k-m².

Tilantarve k-m² / nopea kasvu 2020-2040 Naantali



Kuva 26 Tilantarpeen kasvu 2020-2040 (nopea kasvu)

Taulukko 5 Tilantarpeen kasvu (nopea vaihtoehto)

	Tilantarpeen kasvu (k-m ²)		
	2020-30	2030-40	Yht. 2020-40
Päivittäistavara-kauppa	3 400	2 200	5 600
Tilaa vaativa kauppa	6 100	3 400	9 500
Autokauppa	3 600	3 800	7 400
Muu erikoiskauppa	8 000	4 400	12 400
Kahvilat ja ravintolat	1 100	800	1 900
Yhteensä	22 200	14 600	36 800

5.3 Tavoiteltu mitoitus

Tavoiteltu mitoitus on laadittu ostovoima- ja tilantarvelaskelmien perusteella. Laskelmissa on huomioitu ostovoiman virtaus ja esitetty tavoite tulevan kasvun ohjaamisesta vahvemmin Naantaliin. Mitoituksen pohjana käytetty väestöennuste mukaillee Naantalin väestöskenaarioiden ”Maltillinen” -vaihtoehtoa, jonka mukaan Naantalissa olisi noin 21 450 asukasta vuonna 2040. Kulutuksen kasvu on ennakoitu edellä esitetyn nopean skenaarion mukaisesti.

Päivittäistavarakaupan osalta tavoitteena on tulevan ostovoiman kasvun pysyminen vahvemmin Naantalissa; tavoitteena on suunnata kasvusta 100 % Naantalin alueelle fyysisinä liikeliloina. Vuoteen 2030 mennessä tämä tarkoittaisi uutta pt-kerrosalaa Naantalissa noin 4 000 m².

Tilaa vaativan kaupan, autokaupan a muun erikoistavarakaupan osalta realiteetti on, että ostovoiman kasvusta merkittävä osa virtaa tulevaisuudessakin muihin kaupallisiin keskittymiin. Tavoitteellisenä voidaan kuitenkin pitää ostovoiman ulosvirtauksen suhteellinen hidastaminen. Mitoituksen osalta tämä tarkoittaisi tilaa vaativassa kaupassa ja autokaupassa +6 700 k-m² sekä muussa erikoistavarakaupassa +7 100 k-m² verrattuna nykyiseen kerrosalaan.

Taulukko 6 Vähittäiskaupan arvioitu mitoitus vuoteen 2040

	Tilantarpeen kasvu vuoteen 2040	Ostovoiman virtaus (nykyinen)	Uudesta tilantarpeesta Naantaliin (tavoite)	Mitoitus Naantalissa (k-m²)
Päivittäistavara- kauppa	3 900	-10 %	100 %	3 900
Tilaa vaativa kauppa	6 800	-45 %	80 %	5 440
Autokauppa	5 600	..	40 %	2 240
Muu erikoiskauppa	8 900	-43 %	80 %	7 120
Kahvilat ja ravintolat	1 400	..	100 %	1 400
Yhteensä	26 600			20 100

6. RUONAN HANKEKEN VAIKUTUSTEN ARVIOINTI

Ruonan yhdyntien osalta on arvioitu hankekokonaisuus, jossa yhteiskerrosala olisi maksimissaan 10 000 k-m², josta päivittäistavarakauppaa olisi 3 000 k-m². Alustavasti muut hankkeeseen sijoittuvat toimialat olisivat tilaa vievää kauppaa sekä halpatavarakauppaa (osin erikoiskauppaa, osin päivittäistavarakauppaa).

Päivittäistavarakauppa:

Ruonan yhdyntien päivittäistavarakaupan kokonaistarjonnan kehittymisen vaikutuksia on mallinnettu Huffin vetovoimamallin perusteella. Mallin avulla voidaan arvioida saavutettavuuteen ja kaupan kilpailutilanteeseen (tarjonta) perustuen, mikä on oletettu liikevaihdon suuntautuminen kaupan alueiden välillä nykytilanteessa ja tulevassa tilanteessa. Mallinnuksessa on huomioitu Naantalin päivittäistavarakaupan verkoston lisäksi lähimpien kuntien myymäläverkostoa.

Kokonaisuudessaan Naantalin päivittäistavarakaupan myynti kasvaisi arviolta 12 miljoonaa euroa. Käytännössä hankkeen myötä ostovoiman nettouosvirtaus olisi nolla ja näin ollen tasapainossa. Hankkeen tuoman tarjonnan lisäyksen Naantalin kaupan tarjonta vastaisi paremmin asukkaiden tarpeisiin.

Keskustan pt-myymlöiden liikevaihdosta lähtisi mallinnuksen perusteella arviolta 20 %, mikäli valikoima (kerrosala) ei laajene keskustassa. Mallinnus ottaa huomioon ainoastaan asukkaiden tuoman ostovoiman, ei esim. ohikulkuliikenteen tuomaa muutosta.

Oheisissa taulukoissa on esitetty Huffin vetovoimamallilla lasketut tulokset huomioiden ainoastaan verkostollisella tasolla Ruonan yhdyntielle tuleva uusi tarjonta. Mallinnuksen vaikutusalue kattaa Naantalin sekä Raision ja Turun lähialueet.

Skenaario 1: 3 supermarket-kokoluokan myymälää Ruonan yhdyntiellä

Skenaariossa Ruonan yhdyntien kokonaiskerrosala päivittäistavarakaupan osalta kasvaisi noin 10 000 k-m²:een (huomioiden kaikki toimijat ja koko yhdyntien varsi). Mallinnetun myynnin perusteella keskustasta lähtisi noin 4,6 miljoonaa euroa (-20 %) ja Ruonan yhdyntien varren myymälöiden myynti puolestaan kasvaisi noin 16,5 miljoonaa euroa. Mallinnus huomioi ainoastaan nykyiset vakituiset asiakkaat, ei esim. väestönkasvua tai ohikulkuliikennettä. Tämän vuoksi keskustan tilannetta tukeekin keskustaan sijoittuva uusi asutus – nykytilanteeseen verrattuna tilannetta kompensoi hieman yli 1 000 asukkaan kasvu keskustassa, jos oletetaan että valtaosa heidän ostovoimastaan suuntautuisi keskustan myymälöihin.

Taulukko 7 Huffin mallin avulla laskettu mallinnettu myynti (skenaario 1)

	Mallinnettu myynti		Muutos	
	Nyky	Tuleva	€	%
Keskusta	23 146 419 €	18 542 763 €	-4 603 655 €	-20 %
Ruona	20 649 701 €	37 113 804 €	16 464 102 €	80 %
K+R	43 796 120 €	55 656 567 €	11 860 447 €	27 %

Skenaario 2: kaksi supermarketia ja yksi hypermarket (5 000 k-m²)

Toisena skenaariona on arvioitu tilannetta, jossa Ruonan yhdyntielle sijoittuisi hypermarket-kokoluokan myymälä, jolloin yhdyntien varrella sijaittuisi yli 12 000 k-m² päivittäistavarakaupan tarjontaa. Skenaariossa keskustan myynnistä lähtisi arviolta 5,5 miljoonaa euroa ja Ruonan yhdyntien kasvaisi yli 20 miljoonaa euroa. Keskustaan suuntautuva ostovoima pienenesi näin ollen noin neljäsosalla.

Taulukko 8 Huffin mallin avulla laskettu mallinnettu myynti (skenaario 2)

	Mallinnettu myynti		Muutos	
	Nyky	Tuleva	€	%
Keskusta	23 146 419 €	17 644 402 €	-5 502 017 €	-24 %
Ruona	20 649 701 €	40 820 167 €	20 170 466 €	98 %
K+R	43 796 120 €	58 464 569 €	14 668 449 €	33 %

Erikoistavarakauppa:

Ruonan alueelle sijoittuva erikoistavarakauppa olisi potentiaalisesti ja alustavien suunnitelmien mukaisesti halpatavaratalotyypistä kauppaa, joka kilpailee erityisesti hypermarkettien ja vastaavien käyttötavaraosastojen kanssa. Kilpailuvaikutus käyttötavaroiden osalta on olemassa esim. keskustan erikoisliikkeisiin, mutta asiakassegmentit sekä toisaalta tuotevalikoima ei ole täysin identtinen.

Pääasiassa halpatavaratalotyypinen tarjonta on uutta tarjontaa Naantalın markkinaaan. Halpatavaratalotyypisten toimijoiden tuotevalikoima vaihtelee konseptittain; kilpailuvaikutus keskustan liikkeiden kanssa kohdistuu erityisesti vaatteiden ja kenkien sekä urheiluvälineiden vähittäiskauppaan. Pääasiassa vaikutukset kohdistuvat ko. toimialoihin:

- Muoti ja asusteet (keskustassa 7 myymälää)
- Kauneuden ja terveyden tuotteet (keskustassa 6 myymälää)
- Sisustaminen ja kodin tarvikkeet (keskustassa 11 myymälää)
- Vapaa-aika (keskustassa 4 myymälää)

Huomioitavaa on kuitenkin myös se, että keskustassa on yhteensä 34 vähittäiskauppaa, mutta keskustan rooli on muuttunut jo aikaisemmin hyvin vahvasti palveluliiketoiminnan suuntaan. Yhteensä keskusta-alueella on palvelutoimintoja 113 kpl, joista kahviloita ja ravintoloita on 30 kpl, kauneus- ja hyvinvointipalveluita 32 kpl, viihde- ja vapaa-ajanpalveluita 5 kpl ja muita kaupallisia palveluita 32 kpl.

Keskustan erikoiskaupan asiakasprofiilina korostuu lisäksi matkailijat ja kesäasukkaat. Ruonan alueelle sijoittuva halpatavaratalotyypinen konsepti palvelee erityisesti Naantalın asukkaita.

Seuraavassa taulukossa on tarkemmin arvioitu Ruonan alueen kaupallisen hankkeen vaikutuksia teemakohtaisesti.

Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen	
Aluerakente	<p>Aluerakenteella tarkoitetaan laajempien alueiden kuten esimerkiksi maakuntien ja maakuntien osien rakennetta. Hanke on osa Turun ydinkaupunkiseudun vyöhykettä ja taajamarakennetta.</p> <p>Hankkeen vaikutukset ovat syntyvän tarjonnan luonteen (päivittäistavarakauppa ja tilaa vaativaa erikoiskauppaa) vuoksi paikallisia, eikä hanke vaikuta aluerakenteeseen. Aluerakenteella tarkoitetaan laajempien alueiden kuten esimerkiksi maakuntien ja maakuntien osien rakennetta.</p> <p>Hankkeen myötä alueelle sijoittuviin kaupallisiin palveluihin kohdistuu ensisijaisesti naantalilaisten kysyntää, minkä johdosta hanke on paikallinen. Alueen maankäytön kehittyminen ja väestö- ja työpaikkamäärän kehittyminen edesauttaa myös kaupan palveluiden kehittymistä vyöhykkeellä.</p>
Yhdyskuntarakente	<p>Yhdyskuntarakenteella tarkoitetaan työssäkäyntialueen, kaupunkiseudun, kaupungin, kaupunginosan tai muun taajaman sisäistä rakennetta.</p> <p>Yhdyskuntarakenteellisesti hankealue sijoittuu osaksi Naantalın keskustarakennetta, mutta noin 3 kilometrin etäisyydelle Naantalın ydinkeskustasta. Hankkeella ei ole yhdyskuntarakennetta hajauttavaa vaikutusta, vaan se sijoittuu tiiviisti osaksi olemassa olevaa ympäristöä ja liikennejärjestelmää.</p> <p>Kestävän yhdyskuntarakenteen näkökulmasta alueen kehittäminen tukee liikkumisen ratkaisujen painottumista joukkoliikenteeseen sekä pyöräilyyn.</p> <p>Hankealue sijoittuu Naantalın keskustan, Turun ja Raision väliin, osaksi yhtenäistä taajama-alueita ja sen kehittämisyöhykettä. Alue on maankäytön kehittämisen (asuminen, työpaikat, palvelut) kohdealueita koko Turun kaupunkiseudulla ja näin ollen hanke tukee yhdyskuntarakenteen tiivistymistä.</p>
Kaavatilanne ja kaupan sääntely	<p>Manner-Naantalın osayleiskaavassa vähittäiskaupan suuryksikön yläraja on maakuntakaavan mukaisesti 6 000 k-m². Hankkeen pinta-alan ollessa noin 8 000 – 10 000 k-m² ylittää hanke selkeästi nykyisissä kaavoissa olevan mitoituksen.</p> <p>Maakunta- ja yleiskaavan mitoitusta voidaan arvioida hankekohtaisesti erillisellä selvityksellä. Tällöin keskeinen kysymys on, arvioidaanko hankkeella olevan seudullisia vaikutuksia tai vaikuttaako se muutoin MRL:ssä esitettyihin keskeisiin teemoihin liittyen kaupan saavutettavuuteen, liikennemääriin ja -tuotokseen sekä keskustojen elinvoimaisuuteen, sekä noudatteleeko se maakuntakaavan tavoitteita.</p> <p>Laajuudeltaan hankkeen ylitys ei ole sijoittuvat konseptit huomioon ottaen merkittävä, koska päivittäistavarakaupan supermarket-kokoluokan yksiköt tai yksittäiset erikoiskaupan myymälät eivät Turun kaupunkiseudun tyyppisellä markkina-alueella muodosta seudullista asiointialuetta.</p> <p>Sääntelyn näkökulmasta on huomioitava hankealueen kehittyminen (uusi hanke, Lidl ja autokauppa). Mikäli hanke muodostaa yhdessä olemassa olevien myymälöiden (Lidl, autokauppa) kanssa toiminnallisesti yhtenäisen alueen, on alueen yhteenlaskettu kaupan kerrosala hanke ja muut laajenemistarpeet huomioiden jopa 13 000 – 15 000 k-m², mikä puolestaan voidaan tulkita vaikutuksiltaan yhtenäiseksi kaupan alueeksi. Yhtenäisenäkään suuryksikköalueena kohteen ei nähdä synnyttävän merkittäviä seudullisia vaikutuksia erityisesti Turun ja Raision merkittävemmän kaupan tarjonnan vuoksi.</p>
Vaikutukset vähittäiskauppaan	
Uusi liikerakentaminen	<p>Uutta päivittäistavarakaupan liikerakentamista on hankkeeseen osoitettu noin 3000 k-m². Vaikutusalueen (Naantalın kaupunki) liiketilan laskennallinen tilantarpeen kasvu on päivittäistavarakaupan osalta 3 900 k-m² vuoteen 2040 mennessä. Päivittäistavarakaupan osalta huomioitavaa on lisäksi nykyinen ostovoiman</p>

<p>suh- teessa lii- ketilar- peeseen</p>	<p>ulosvirtaus ja tarjonnan määrä suhteessa ostovoiman perusteella arvioituun tilantarpeeseen; nykyisin Naantalissa on päivittäistavarakaupan kerrosalaa noin 8 100 k-m², mutta laskennallinen tilantarve olisi yli 5000 k-m² suurempi (yht. 13 600 k-m²). Päivittäistavarakaupan palvelutarjonnan laajentaminen on edellytyksenä, jotta Naantalın palveluverkko pystyy vastaamaan nykyisten ja uusien asukkaiden palvelutarpeisiin. Palveluiden kehittämisen alueena Ruonan yhdystien varsi on luonnollinen nykyisten palveluiden sekä yhdyskuntarakenteellisen sijaintinsa vuoksi. Nyt tarkasteltavan hankkeen lisäksi tulee päivittäistavarakaupan palveluita kehittää Naantalissa myös keskusta-alueella nykyisissä myymälöissä sekä muissa palveluverkkoa täydentävissä kohteissa.</p> <div data-bbox="427 607 1417 1256" style="text-align: center;"> <table border="1" style="margin: auto;"> <thead> <tr> <th>Kategoria</th> <th>Alue</th> <th>Arvo (k-m²)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="3">Nykyinen kerrosala ja tiedossa olevat hankkeet</td> <td>Nykyinen päivittäistavarakauppa</td> <td>8 100</td> </tr> <tr> <td>Tarkasteltava hanke</td> <td>3 000</td> </tr> <tr> <td>Muut hankkeet ja esitetyt laajenemistarpeet</td> <td>3 000</td> </tr> <tr> <td rowspan="3">Laskennallinen kerrosalatarve ja tilantarpeen kasvu 2020-2040</td> <td>Päivittäistavarakaupan laskennallinen tilantarve ostovoimaan perustuen vuonna 2020</td> <td>13 600</td> </tr> <tr> <td>Päivittäistavarakaupan tilantarpeen kasvu 2020-30</td> <td>2 400</td> </tr> <tr> <td>Päivittäistavarakaupan tilantarpeen kasvu 2030-40</td> <td>1 500</td> </tr> <tr> <td>Kokonaissumma</td> <td>Kokonaissumma</td> <td>17 500</td> </tr> </tbody> </table> </div> <p>Erikoiskaupan osalta palvelutarjonta suhteessa laskennalliseen tilantarpeeseen on nykytilanteessa erittäin heikko. Vuonna 2015 tehdyssä kartoituksessa Manner-Naantalın alueella sijaitseva erikoiskauppa (ml. tilaa vievä erikoiskauppa ja auto-kauppa) noin 10 000 k-m², kun laskennallinen tilantarve olisi yli 55 000 k-m². Asukkaiden ostovoima siirtyy lähes kokonaisuudessaan naapurikuntiin. Erikoiskaupan osalta ostovoiman kasvu mahdollistaa hankkeen sijoittumisen lisäksi erikoiskaupan muiden hankkeiden sijoittumisen sekä nykyisten toimintojen kehittymisen Naantalın alueella.</p>	Kategoria	Alue	Arvo (k-m ²)	Nykyinen kerrosala ja tiedossa olevat hankkeet	Nykyinen päivittäistavarakauppa	8 100	Tarkasteltava hanke	3 000	Muut hankkeet ja esitetyt laajenemistarpeet	3 000	Laskennallinen kerrosalatarve ja tilantarpeen kasvu 2020-2040	Päivittäistavarakaupan laskennallinen tilantarve ostovoimaan perustuen vuonna 2020	13 600	Päivittäistavarakaupan tilantarpeen kasvu 2020-30	2 400	Päivittäistavarakaupan tilantarpeen kasvu 2030-40	1 500	Kokonaissumma	Kokonaissumma	17 500
Kategoria	Alue	Arvo (k-m ²)																			
Nykyinen kerrosala ja tiedossa olevat hankkeet	Nykyinen päivittäistavarakauppa	8 100																			
	Tarkasteltava hanke	3 000																			
	Muut hankkeet ja esitetyt laajenemistarpeet	3 000																			
Laskennallinen kerrosalatarve ja tilantarpeen kasvu 2020-2040	Päivittäistavarakaupan laskennallinen tilantarve ostovoimaan perustuen vuonna 2020	13 600																			
	Päivittäistavarakaupan tilantarpeen kasvu 2020-30	2 400																			
	Päivittäistavarakaupan tilantarpeen kasvu 2030-40	1 500																			
Kokonaissumma	Kokonaissumma	17 500																			
<p>Vaikutukset Naantalın keskustan kehittämispotentiaaliin</p>	<p>Naantalın keskustan kaupallinen tarjonta perustuu päivittäistavarakaupan supermarket-yksiköihin sekä erikoiskaupan pienempiin myymälöihin. Lukumäärällisesti ja kerrosalaan perustuen mitattuna Naantalın keskustan profiili on kuitenkin painottunut voimakkaasti palveluihin (ravintolat ja kahvilat, kauneus-, terveys- ja hyvinvointipalvelut).</p> <p>Keskustojen rooli on kansallisella ja globaalilla tasolla murroksessa ja tarjonnaltaan suuntautumassa nykyistäkin vahvemmin palveluihin. Erikoiskaupan palveluita ostetaan hyvin erikoistuneista liikkeistä ja toisaalta entistä enemmän verkkokaupasta. Naantalın keskustalla on hyvät lähtökohdat vastata tähän muutokseen; keskusta on idyllinen, tiivis ja viihtyisä, minkä lisäksi kesällä alueelle tulevat matkailijavirrat tuovat lisäostovoimaa keskustan liikkeisiin.</p> <p>Päivittäistavarakaupan osalta palvelut ovat nykytilanteessa suhteellisen tasaisesti jakautuneet keskustan ja Ruonan yhdystien varrelle. Kehityksen painopiste on kuitenkin suuntautumassa jälkimmäisenä mainittuun ympäristöön mm. K-</p>																				

	<p>Supermarket Ukko-Pekan siirtymisen ja laajennuksen myötä. Päivittäistavarakaupassa molemmilla alueilla on selkeä lähivaikutusalueensa, mutta myös asiointialueiden päällekkäisyyttä. Päivittäistavarakaupan osalta Ruonan yhdyntien hankkeet yhdessä voisivat vähentää keskustan pt-myyntiä jopa viidesosalla. Huomioitavaa on kuitenkin se, että kompensoivana tekijänä sekä Naantalin että Naantalin keskusta-alueen väestönkasvu tuo uutta ostovoimaa ja näin ollen myös kehittymisen edellytyksiä laajasti Naantalin päivittäistavarakaupan palveluille. Toisekseen, keskustan myymälöiden on mahdollista kehittää ja parantaa palvelutarjontaansa uudessa kilpailutilanteessa ja näin ollen varmistaa, että ne tarjoavat vetovoimaisia asiointipaikkoja myös tulevaisuudessa. Keskustassa lisäksi ostovoimaa kehittävät muut hankkeet kuten mahdollinen junaliikenteen avautuminen aivan market-alueiden tuntumasta, minkä ansiosta mm. liityntäliikenne tuo uudenlaista kehittämisen potentiaalia keskustan myymälöille.</p> <p>Suunnitteilla olevaan hankkeeseen on päivittäistavarakaupan tarjonnan lisäksi suunniteltu halpatavarakaupan toimintoja sekä tilaa vievää kauppaa. Halpatavaratalossa korostuvat hinta ja tarjonnan laajuus saman katon alta tarjottuna. Halpatavaratalo on ennen kaikkea arjen ostopaikka. Käyttäjänäkökulmasta keskustassa sijaitsevat, hyvään palvelutasoon ja erikoistuneeseen tarjontaan perustuvat myymälät vastaavat puolestaan erilaiseen kysyntään. Hankkeeseen sijoittuva erikoiskauppa ei merkittävilta osin kilpaile keskustan tarjonnan kanssa, minkä vuoksi hankkeella ei nähdä olevan merkittäviä vaikutuksia keskustan elinvoimalle tai kehittymisen edellytyksiin.</p>
	<p>Vaikutukset asukkaisiin</p>
<p>Asukkaiden arjen sujuvuus ja kaupan saavutettavuus</p>	<p>Päivittäistavarakaupan osalta on erittäin tärkeää, että kaupan palvelut sijaitsevat lähellä kotia johtuen palveluiden käytön tiiviistä frekvenssistä; keskimäärin suomalainen talous asioi pt-kaupassa yli 4 kertaa viikossa.</p> <p>Hanke sujuvoittaa niin alueen nykyisten kuin tulevienkin asukkaiden arkea. Laajan valikoiman supermarket vastaa tyypillisesti asukkaiden moninasiin päivittäistavaratarpeisiin, mikä parantaa myös koettua saavutettavuutta. Kaiken kaikkiaan hankkeella on päivittäistavarakaupan saavutettavuutta parantava vaikutus, mikä edesauttaa myös alueen asukkaiden asiointeja kestäviin liikkumisen muotoihin perustuen.</p> <p>Erikoistavarakaupan osalta hankkeeseen alustavasti sijoittuvat palvelut (halpatavaratalo, tilaa vievä kauppa) täydentävät Naantalin palvelutarjontaa, minkä johdosta ko. palveluita ei tarvitsisi jatkossa hakea vastaavissa määrin naapurikunnista.</p>
	<p>Vaikutukset kaupalliseen palveluverkkoon paikallisella ja seudullisella tasolla</p>
<p>Päivittäistavarakauppa</p>	<p>Hankkeella on päivittäistavarakaupan verkostoa täydentävä vaikutus. Kilpailu kiristyy ja uusi hanke muuttaa asiointikäyttäytymistä alueella, mutta väestönkasvu niin Naantalin kuin laajemmin koko Turun kaupunkiseudulla synnyttää lisäostovoimaa ja kysyntää kaupallisille palveluille; lisäostovoima ohjautuu niin nykyisiin myymälöihin kuin uusiin hankkeisiin.</p> <p>Paikallisella tasolla vaikutus kohdistuu erityisesti vastaavankokoisiin supermarket-konsepteihin, jotka sijaitsevat Naantalin keskustassa. Asukasmäärän ja ostovoiman kasvu sekä hankkeen lähialueella että Naantalin keskustassa tarkoittaa kuitenkin sitä, että myymäläverkkoon kohdistuvat vaikutukset eivät lyhyellä- tai keskipitkällä aikavälillä tarkasteltuna ole merkittäviä.</p> <p>Seudullisella tasolla hanke ei aiheuta merkittäviä vaikutuksia päivittäistavarakaupan verkostoon, sillä päivittäistavaraostokset tehdään tyypillisesti lähellä kotia ja naapurikunnista (Raisio, Turku) löytyy lähtökohtaisesti hypermarket-kokoluokan tarjontaa.</p>

Erikois- kauppa ja palvelut	Erikoiskaupan palvelutarjonta laajenee erityisesti tilaa vievän kaupan toimialalla sekä halpatavarakaupan osalta. Halpatavarakauppa on luonteeltaan paikalliseen tarjontaan vastaavaa, eikä sillä ole seudullisia vaikutuksia. Naantalissa ei puolestaan nykyisellään ole halpatavarakauppaa vastaavia konsepteja, joten tarjonta on uutta. Tietyiltä osin (vaatteet, elektroniikka, kauneudenhoitotuotteet) tarjonta kilpailee erikoistuneempien keskustan myymälöiden kanssa, mutta pääsääntöisesti konseptit ja myymälätyypit vastaavat erilaiseen kysyntään.
Kaupan kilpailu- asetelma	Uusien kaupan sijaintien osoittaminen lisää kaupan kilpailua, mikä on kuluttajan valintamahdollisuuksien näkökulmasta suositeltavaa. Vaikutusalueen välittömässä läheisyydessä kilpailuasetelma päivittäistavarakaupan suurimpien toimijoiden välillä on jo nyt suhteellisen tasaväkinen, kun asiaa tarkastellaan sijainnin ja saavutettavuuden näkökulmasta. Uusi tarkasteltava hanke mahdollistaa kilpailun lisääntymisen, eikä keskitä alueen palvelutarjontaa yksittäisen toimijan tai kaupparyhmän käsiin. Hanke synnyttää Ruonan yhdystien varteen, nykyisellään jo vahvalle ja vahvistuvalle alueelle, potentiaalisen kauppapaikan, mikä puolestaan vahvistaa kilpailuasetelmaa sekä paikallisesti että koko Naantalın mittakaavassa.
Liikenne ja liikkuminen	
Liikenteen sujuvuus	Liikennevaikutukset kohdistuvat pääasiassa E18:n uudistuvalla Ruonan eritasoliittymän alueelle sekä Ruonan yhdystien varteen. E18:n liittymäjärjestelyjen suunnittelussa sekä Ruonan yhdystien liikennesuunnittelussa voidaan huomioida kaupan liikennetarve, mutta alueen paraneva liikenneverkoston kapasiteetti ja liikenteen sujuvuus mahdollistaa hyvin kaupan toimintojen sijoittumisen. Liikenteen sujuvuuden ja toisaalta kaupan palveluiden kannattavuuden näkökulmasta liittyminen piha-alueelle, kohteen näkyvyys sekä liikennejärjestelyjen sujuvuus ovat ensiarvoisen tärkeässä asemassa.
Kulkuta- paosuu- det ja lii- kenne- tuotos	<p>Hankkeella ei ole suurta vaikutusta eri liikennemuotojen väliseen jakaumaan. Auto käyttävistä asiakkaista merkittävä osa on heitä, jotka muutenkin käyttävät Kehätietä (E18) sekä Ruonan yhdystietä. Hanke sijoittuu osaksi tiivistä yhdyskuntarakennetta palveluverkkoa täydentäen, mikä mahdollistaa nykyistä paremmin asioinnin esim. polkupyörällä.</p> <p>Palveluverkon täydentyessä myös asiointimatkoista syntyvä liikennetuotos lyhenee. Entistä suurempi osuus asioinneista tehdään kotikunnassa ja lähellä kotia. Keskimääräinen suomalainen kotitalous asioi päivittäistavarakaupassa yli 4 kertaa viikossa, minkä vuoksi päivittäistavarakaupan verkoston tiheydellä on merkittävä vaikutus asiointimatkojen liikennesuoritteeseen vuositasolla. Hankkeen voidaan nähdä edistävän tätä tavoitetta.</p>
Kestävä liikkumi- nen	Kävelyn ja pyöräilyn osuus asiakasvirroista varmistetaan parhaiten seuraavissa suunnitteluvaiheissa. Mikrotason saavutettavuus ja esteettömyys Ruonan yhdystieltä sekä läheisiltä asuinalueilta kaupan ovelle ratkaisee kestävien liikennemuotojen suosion.

7. JOHTOPÄÄTÖKSET PALVELUVERKON KOKONAISUUDESTA NAANTALISSA

Selvityksessä on arvioitu Naantalın yleiskaavassa vähittäiskaupan alueiksi osoitettuja kohteita ja niiden mitoitusta nykyisen tiedon valossa. Erityistarkastelussa on ollut Ruonan yhdystien varteen potentiaalisesti sijoittuva kaupallinen toiminta, josta on laadittu myös vaikutusten arviointi. Tämän lisäksi on erikseen tarkasteltu mitoitusta ja kaupallista kokonaisuutta keskustan sekä Vanton eritasoliittymän osalta. Ohessa on aluekohtaisesti yhteenveto kehittämismahdollisuuksista.

Vaikutusten arvioinnin näkökulmasta Ruonan yhdystien ympäristöön sijoittuvalla hankkeella ei nähdä olevan merkittäviä negatiivisia vaikutuksia. Nykytilanteessa naantalilaisten ostovoima virtaa voimakkaasti naapurikuntiin, minkä vuoksi kaupungissa tarvitaan lisää kaupan tarjontaa niin päivittäis- kuin erikoistavarakaupassakin. Hanke sijoittuu erinomaisesti saavutettavalle alueelle ja palvelee Naantalın asukkaita sekä ohikulkuliikennettä.

Kaavoituksen osalta tulee huomioida se, että kaupallisen profiilin tulee olla selkäesti asukkaiden arkeen liittyvää – Ruonan yhdystien ympäristössä potentiaalisia toimialoja ovat päivittäistavara-kauppa (supermarket-kokoluokka), tilaa vaativa erikoiskauppa, autokauppa sekä halpatavara-kauppa. Kaavoituksessa tulee huomioida, ettei alueelle synny merkittävässä määrin keskustan kanssa kilpailevaa toimintaa, esim. keskustahakuisen erikoiskaupan tai kaupallisten palveluiden osalta. Näiden rajaaminen esim. k-m²-määrän tai osuuden (%:a kokonaiskerrosalasta) kautta olisi yksi tapa vaikuttaa profiiliin. Samoin myös enimmäismäärää tulisi rajata niin, että yksittäisen myymälätilan kerrosala ei esim. ylitä MRL:n suuryksikkörajaa 4 000 k-m².

Keskustan elinvoiman näkökulmasta merkittävässä roolissa on koko keskustan elävyyden ja maankäytön kehittäminen. Lähialueen ostovoiman kehittäminen luo edellytykset kaupan toimintojen ja palvelutarjonnan laajentamiselle. Keskeisessä roolissa on esimerkiksi mahdollisen junaliikenteen avautuminen ja seisakkeen ympäristön maankäytöllinen kehittäminen niin, että alueelle tulee lisää asumista, työpaikkoja ja palveluita.

Ruonan yhdystien ympäristö ja Luolala:

Naantalın keskustan ohella Ruonan yhdystien ympäristö on muodostumassa päivittäistavara-kaupan keskeisimmäksi kehitysalueeksi. Tien varrella sijaitsee nykyisin noin 3 000 k-m² päivittäistavara-kaupan kerrosalaa (K-Supermarket Ukko-Pekka ja Lidl). Tulevaisuudessa alueella sijaitseisi vireillä olevien ja potentiaalisten hankkeiden myötä mahdollisesti jopa 10 000 k-m² päivittäistavara-kaupaa, mikä olisi noin kolminkertainen määrä nykytilaan verrattuna. Painopisteen muutos päivittäistavara-kaupassa olisi selkeä, millä on vaikutuksia myös keskustan kaupan myyntiin.

Ruonan yhdystien varren kaupan kehittämisessä on useita muuttujia. Yleiskaavassa alue on jaettu enimmäismitoitukseltaan 6 000 k-m²:n alueisiin (Aurinkotien risteysalue, E18:n risteysalue ja Luolala). Luolalan alueella kaavamerkintä mahdollistaa ainoastaan tilaa vievän kaupan sijoittumisen. KM –merkintä sallii myös vähittäistavara-kaupan suuryksikön, jolle on yleiskaavassa haluttu osoittaa vaihtoehtoisia sijaintipaikkoja.

Ruonan yhdystien yhdyskuntarakenteellinen sijainti sekä E18:n ja liittymäalueen kehittyminen mahdollistaa alueen kaupallisen kehittämisen kestäväällä tavalla. Asiakkaiden ja kaupan näkökulmasta lähekkäin sijaitsevat palvelut synnyttävät kiinnostavan ja arkea sujuvoittavan kokonaisuuden, ja toisaalta esim. yksiköiden välillä tapahtuva liikkuminen on helppoa. Ydinkeskustan ulkopuolella Ruonan yhdystien varsi muodostaa selkeästi parhaimman arjen asiointialueen, johon kaupan kehittäminen tulisi keskustan ohella kohdentaa. Luolalan alueen tilaa vievän kaupan kehittämismahdollisuudet puolestaan suuntautuvat enimmäkseen tilaa vievään kauppaan, erityisesti rauta- ja rakentamistoimialalla, puutarhakaupassa sekä mahdollisesti autokaupassa.

Suositus:

Ruonan yhdystien vartta kehitetään arjen asiointivyöhykkeenä, jossa sijaitsee erityisesti päivittäistavarakaupan toimintoja sekä täydentävää erikoistavarakaupan tarjontaa. Päivittäistavarakaupan osalta suositeltava mitoitus yksittäisten myymälöiden osalta on supermarket-kokoluokassa (kerrosala maksimissaan noin 3 500 m²). Alueen kehittämisessä on huomioitava vaiheistus suhteessa liikennejärjestelyihin sekä riittävät tilavaraukset logistiikalle ja liikenneyhteyksille. Alueen vähittäiskaupan kokonaismitoitus ei tule ylittää 20 000 k-m².

Naantalın keskusta ja Humaliston alue

Naantalın keskusta-alueen kaupallisen elinvoimaisuuden ja vetovoimaisuuden kehittymisen näkökulmasta keskeisin tavoite on keskustan täydennysrakentaminen ja uuden ostovoiman saaminen; keskustan elinvoimaisuuden kannalta ensiarvoisen tärkeää on se, että keskustaa arjen asiointipaikanaan käyttävien asukkaiden määrä on mahdollisimman suuri ja toisaalta väestön kehitys lähialueella synnyttää myös tarpeen investoida nykyisten myymälöiden kehittämiseen ja palveluverkon täydentämiseen.

Naantalın keskustan kilpailuvalttina tulee olla erityislaatuinen tarjonta, joka houkuttelee Naantalın ja Turun kaupunkiseudun asukkaita sekä kesäasukkaita ja matkailijoita viihtymään ja käyttämään alueen palveluita. Keskustan palveluiden kehittymistä tukee erityisesti kiinnostava ja käveltävä kaupunkiympäristö, joka on täynnä herätteitä ja toisaalta riittävän turvallinen ja esteetön erilaisille käyttäjäryhmille.

Keskustassa erityisesti kehittyvästä asemanseudusta on mahdollista synnyttää mielenkiintoinen sekkotuneiden toimintojen kokonaisuus, jossa olisi sekä asumista että kaupallisia toimintoja. Haastavin kehittämisen näkökulmasta on liikenteen ja pysäköinnin yhteensovittaminen kaupan tarpeisiin ja toisaalta liiketilojen ja ylipäätään kiinteistökehityksen taloudellinen yhtälö.

Keskustan kehittymisen näkökulmasta keskeistä on myös keskustan toiminnallisen rakenteen tiivistyminen. Toiminnallisesti kehittämistä tulee keskittää E18:n pohjoispuolelle, kaupallisen keskustan alueelle. Merkittävä laajentuminen hajottaa toiminnallista rakennetta, mihin toisaalta Naantalın väestö- ja kysyntäpotentiaali ei luo merkittäviä edellytyksiä. Naantalın identiteetin näkökulmasta kaupallisen roolin tulee painottua erikoistuneisiin ja paikallisiin palveluihin sekä kauppoihin. Keskusta ei kilpaile kaupallisen tarjonnan laajuudella vaan palvelun ja tarjonnan erityislaatuisuudella.

Kaupallisesti tavoitteena tulisi olla keskustan toimintojen tiivistäminen market-alueen ja vanhan kaupungin välillä niin, että tulevaisuudessa täydennysrakentamiskaavoissa otetaan huomioon aktiivisten kadunvarsien synnyttäminen ja monipuolinen kivijalkaliiketilatarjonta. Vanhankaupungin ja erityisesti rantavyöhykkeen kehittäminen muodostaa mielenkiintoisia kaupunkitiloja sekä sijoittumisedellytyksiä keskustahakuiselle kaupalle ja palveluille. Kaupallisten toimintojen lisäksi keskustassa. Keskustan elinvoimaisuuden lisäämiseksi voidaan maankäytön ja palveluverkon kehittämisen lisäksi ottaa muita työkaluja kuten vahvistuvaa tapahtuma- ja elämystarjontaa.

Toiminnallisesti sekoittuneen keskusta-alueen laajeneminen tulevaisuudessa Humaliston alueelle on melko epätodennäköistä. Humaliston alue sijaitsee yhdyskuntarakenteellisesti erillään Naantalın ydinkeskustasta ja E18-tie heikentää sen toiminnallista yhteyttä keskustaan. Asemakaavoittamattoman asuntoalueen tuleva asukasmäärä on Manner-Naantalın osaleiskaavan mukaan noin 1 200 asukasta (67 600 km²). Alueen kehittyminen on suhteellisen pitkällä tulevaisuudessa, mikä vaikuttaa myös kaupalliseen kehittämispotentiaaliin.

Suositus

Keskustassa pyritään vahvistamaan lähiasutuksen määrää varmistamalla näin keskustan myymälöiden elinvoimaisuuden myönteinen kehitys. Erityisesti olemassa olevien markettien laajentumiselle tulee luoda edellytykset, mutta kaavoituksessa tulee mahdollistaa myös kilpailevien supermarket-kokoluokan sijoittuminen alueelle pidemmällä aikajänteellä. Erityisesti nykyisten markettien tuntumassa

olevat alueet ovat liikenteellisesti kiinnostavia suurempien kaupan yksiköiden sijoittumisen näkökulmasta. Keskustaan tulee muutoin muodostaa yhtenäisiä ja kiinnostavia vyöhykkeitä, joissa korostuu jalankulku sekä toimintojen avautuminen katutilaan.

Keskustan painopisteen tulisi säilyä E18:n pohjois/länsipuolella. Keskustatoimintojen alueen ja toisaalta kaupallisen ympäristön laajentaminen Humaliston alueelle hajauttaisi keskustan rakennetta ja tekisi siitä entistä moninapaisemman; tulevaisuudessa painopisteen tulee olla nykyisen rakenteen voimakkaassa tiivistämisessä ja monipuolistamisessa.

Vanton alue

Ruonan yhdystien vahvistuminen kaupan näkökulmasta asettaa Vanton alueen kehittymisen epätodennäköisemmäksi. Tilaa vaativan kaupan alueen syntyminen ilman vahvaa ankkuritoimintoa ja toisaalta yleiskaavan mitoituksen rajoissa (enimmäismitoitus 6 000 k-m²) on erittäin epätodennäköistä huomioiden kaupan markkinan kehitys; tulevaisuudessa kaupan hankkeet sijoittuvat pääsääntöisesti jo olemassa olevien kaupan kokonaisuuksien yhteyteen. Lisäksi yhdyskuntarakenteellisesti Vanton alueelle sijoittuessaan kaupan toiminnot hajauttavat palvelurakennetta alueelle, jossa ei ennestään ole kaupan toimintoja.

Ruonan yhdystien alueen kaupallisen mitoituksen kasvun myötä Vanton alueen profiili voisi tulevaisuudessa olla vahvemmin työpaikka- ja toimitila-alueita. Logistisesti alue sijoittuu hyvin ja on kiinnostava varsinkin kun E18:n / Turun kehätien kehityshanke on valmistunut. Työpaikkatoimintojen yhteydessä voi olla vähittäiskaupan toimintaa (esim. B2B-myynti, tehtaanyymälä, verkkokaupan myynti), mutta pääkäyttötarkoituksen siirtäminen kohti työpaikkatoimintojen aluetta olisi potentiaalinen skenaario. Tämä tukisi Naantalın elinkeinoelämän kehittymistä erittäin hyvin saavutettavalla sijainnilla (Naantalın ja koko kaupunkiseudun näkökulmasta) sekä toisi kaivatun alueen vastaamaan tarvetta keskisuurelle ja pienelle hallitilalle sekä muille siisteille ympäristöhäiriöitä tuottamattomille toiminnoille.

8. LÄHTEET

EKK/Tietojärjestelmä Salokorpi. AllIn-elinvoimalaskenta, Naantali

HE 334/2014 vp (2014). Hallituksen esitys eduskunnalle laeiksi maankäyttö- ja rakennuslain sekä maankäyttö- ja rakennuslain muuttamisesta annetun lain voimaantulosäännöksen muuttamisesta.

Maankäyttö- ja rakennuslaki (2016). Esitys maankäyttö- ja rakennuslain muuttamisesta (HE251/2016).

Naantalın kaupunki. Manner-Naantalın osayleiskaava.

Suomen Kauppakeskusyhdystys ry (2020). Kauppakeskukset 2020 -julkaisu.

Varsinais-Suomen liitto. Varsinais-Suomen maakuntakaava.

Ympäristöministeriö (2007). Kauppa maakuntakaavoituksessa. Ympäristöministeriön raportteja 23/2007.

LIITE 1. VÄHITTÄISKAUPAN TOIMIALAT

PÄIVITTÄISTAVARAKAUPPA (A.C. Nielsen Finland Oy)

Hypermarket

- Myyntipinta-ala 2 500 m² tai yli, päivittäistavaroiden osuus myynnistä alle 2/3

Tavaratalo

- Myyntipinta-ala 1 000 m² tai yli, päivittäistavaroiden osuus myynnistä alle 2/3

Supermarket, iso

- Myyntipinta-ala 1 000 m² tai yli, päivittäistavaroiden osuus myynnistä yli 2/3

Supermarket, pieni

- Myyntipinta-ala 400 - 999 m², päivittäistavaroiden osuus myynnistä yli 2/3

Valintamyymälä, iso

- Myyntipinta-ala 200 - 399 m²

Valintamyymälä, pieni

- Myyntipinta-ala 100 - 199 m²

Pienmyymälä

Erikoismyymälä

KESKUSTAHAKUINEN ERIKOISKAUPPA (Tilastokeskus)

Tavaratalokauppa

- Itsepalvelutavaratalot (yli 2 500 m²)
- Pienoistavaratalot ja muut erikoistumattomat myymälät enintään 2 500 m²)

Alkot ja apteekit ym.

- Alkoholi- ja muiden juomien vähittäiskauppa
- Apteekit
- Terveystarvikkeiden vähittäiskauppa
- Kosmetiikka- ja hygieniatuotteiden vähittäiskauppa

Muotikauppa

- Naisten vaatteiden vähittäiskauppa
- Miesten vaatteiden vähittäiskauppa
- Turkisten ja nahkavaatteiden vähittäiskauppa
- Lastenvaatteiden vähittäiskauppa
- Lakkien ja hattujen vähittäiskauppa
- Vaatteiden yleisvähittäiskauppa
- Jalkineiden vähittäiskauppa
- Laukkujen vähittäiskauppa

Tietotekninen erikoiskauppa

- Tietokoneiden, oheislaitteiden ja ohjelmistojen vähittäiskauppa
- Televiestintälaitteiden vähittäiskauppa
- Viihde-elektronikan vähittäiskauppa

Muu erikoiskauppa

- Kankaiden vähittäiskauppa
- Lankojen ja käsityötarvikkeiden vähittäiskauppa
- Mattojen vähittäiskauppa
- Sähkötarvikkeiden ja valaisimien vähittäiskauppa
- Kumi- ja muovitarvikkeiden vähittäiskauppa
- Taloustavaroiden vähittäiskauppa
- Soittimien ja musiikkitarvikkeiden vähittäiskauppa
- Kodintekstiilien vähittäiskauppa
- Muu sisustustekstiilien ja -tarvikkeiden vähittäiskauppa
- Kirjojen vähittäiskauppa

- Paperi- ja toimistotarvikkeiden vähittäiskauppa
- Aikakausjulkaisujen ja lehtien vähittäiskauppa
- Urheilualan vähittäiskauppa
- Pelien ja leikkikalujen vähittäiskauppa
- Kukkien vähittäiskauppa
- Kukkakioskit
- Lemmikkieläinten vähittäiskauppa
- Kultasepänteosten ja kellojen vähittäiskauppa
- Taideliikkeet
- Valokuvausalan vähittäiskauppa
- Optisen alan vähittäiskauppa
- Lastenvaunujen ja -tarvikkeiden vähittäiskauppa
- Lahjatavaroiden ja askartelutarvikkeiden vähittäiskauppa
- Muiden uusien tavaroiden vähittäiskauppa
- Antiikkiliikkeet
- Antikvariaattikauppa
- Muiden käytettyjen tavaroiden vähittäiskauppa

TILAA VAATIVA ERIKOISKAUPPA (Tilastokeskus)

Autokauppa

- Henkilöautojen ja kevyiden moottoriajoneuvojen vähittäiskauppa
- Matkailuvaunujen ja muualla luokittelemattomien moottoriajoneuvojen vähittäiskauppa
- Moottoriajoneuvojen osien ja varusteiden vähittäiskauppa (pl. renkaat)
- Renkaiden vähittäiskauppa
- Moottoripyörien sekä niiden osien ja varusteiden vähittäiskauppa

Rautakauppa

- Rauta- ja rakennustarvikkeiden yleisvähittäiskauppa
- Maalien vähittäiskauppa
- Keittiö- ja saniteettitilojen kalusteiden vähittäiskauppa
- Muu rauta- ja rakennusalan vähittäiskauppa
- Lukkoseppä- ja avainliikkeet

Kodintekniikkakauppa

- Sähköisten kodinkoneiden vähittäiskauppa

Huonekalukauppa

- Huonekalujen vähittäiskauppa

Muu tilaa vaativa kauppa

- Tapettien ja lattianpäällysteiden vähittäiskauppa
- Veneiden ja veneilytarvikkeiden vähittäiskauppa
- Puutarha-alan vähittäiskauppa