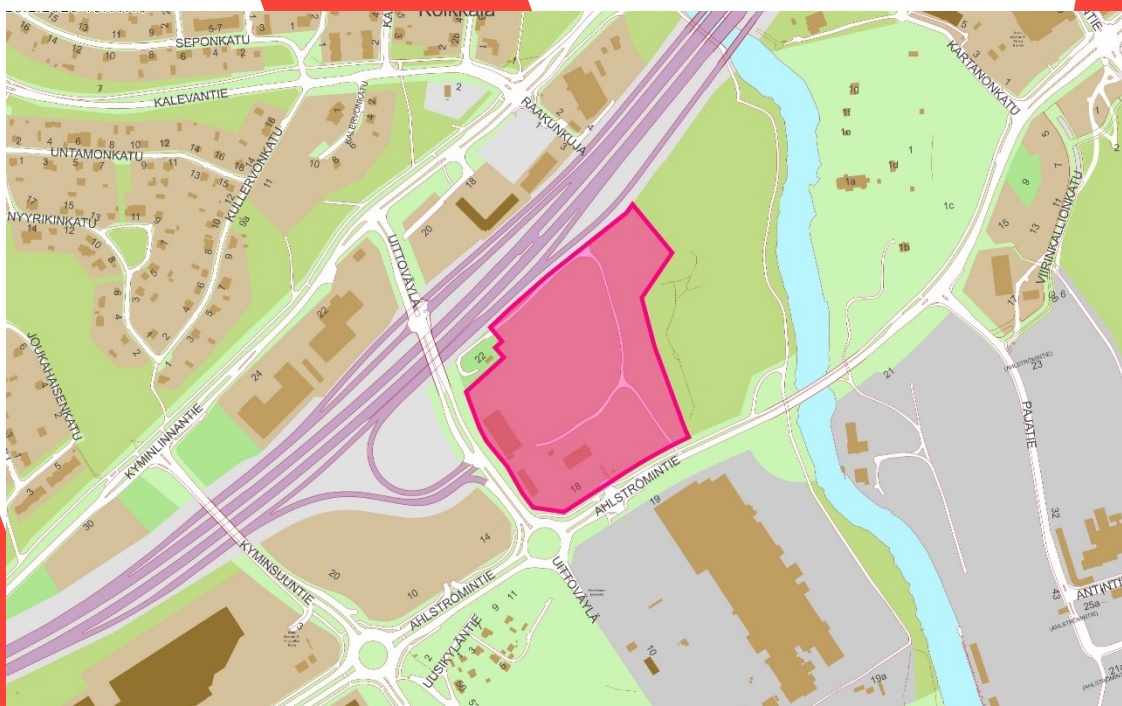


Asemakaavan muutos Ahlströmintie 18 Kaupalliset vaikutukset

Luonnos

13.3.2026



Sisällysluettelo

1.	Johdanto	3
2.	Kaupan nykytila	4
2.1	Kaupan palveluverkko	4
2.2	Päivittäistavarakaupan verkko	5
2.3	Päivittäistavarakaupan saavutettavuus	6
3.	Vaikutusten arviointi	8
3.1	Päivittäistavarakaupan kehitysnäkymät Kotkassa arvioinnin taustalle	8
3.2	Vaikutukset kaupan palveluverkkoon	8
3.3	Vaikutukset asiointiin ja palveluiden saavutettavuuteen	10
3.4	Vaikutukset kilpailunedellytyksiin	13

1. Johdanto

Kotkan Jumalniemessä on vireillä asemakaavan muutos Ahlströmintie 18, jonka myötä päivittäistavara-kaupan kerrosala alueella kasvaa. Huolena kaavamuutoksessa on päivittäistavara-kaupan vaikutukset Karhulan keskustaan ja sen päivittäistavara-kauppaan.

Tämän tarkastelun tavoitteena on laatia asiantuntija-arvio Jumalniemen asemakaavahankkeen kaupallista vaikutuksista keskittyen päivittäistavara-kaupan kerrosalan kasvuun. Asiantuntija-arvion on laatinut Katja Koskela WSP Finland Oy:stä.

Asemakaavan muutos

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on tukea keskeneräisen, vain osittain rakennetun Ahlströmintie 18 liikekiinteistön toteutumista. Kaavamuutos käsittää vajaan 6 hehtaarin liikerakennusten alueeksi kaavoitetun kiinteistön. Voimassa oleva kaavassa alueelle on osoitettu liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön (KM-2). Alueelle saa sijoittaa myös liikenneaseman. Korttelissa on rakennusoikeutta yhteensä 26 000 k-m². Päivittäistavara-kaupan enimmäispinta-ala on rajattu 500 kerrosneliömetriin.

Tällä hetkellä tontilla on kolme erillistä liikerakennusta, joissa on pikaruokaravintola, autopesula ja auto-
korjaamo. Rakennusoikeudesta on käytetty noin 2200 k-m².

Asemakaavan muutoksessa korttelin rakennusoikeus säilyy nykyisellään. Päivittäistavara-kaupan enimmäismitoitus kasvaa 2000 kerrosneliömetriin. Kiinteistönomistajan tavoitteena on sijoittaa nykyisten liikerakennusten viereen 17 800 kerrosneliömetrin suuruinen retailpark-tyyppinen liikerakennus, jossa liikkeet avautuvat yhtenäiselle pysäköintialueelle. Rakennukseen on alustavissa suunnitelmissa tulossa supermarketin tyyppinen päivittäistavara-kaupan myymälä ja muita suurmyymälöitä. Rakennusoikeudesta jää käyttämättä suunnitelmien jälkeen vielä noin 6000 k-m².

2. Kaupan nykytila

2.1 Kaupan palveluverkko

Kotkassa on neljä kaupallista pääkeskusta Kotkansaari, Karhula, Jumalniemi ja Sutela. Keskukset palvelevat kotkalaisia, naapurikuntien asukkaita, matkailua ja loma-asukkaita.

Kotkasaari on keskustahakuisen kaupan pääkeskus, jonne on sijoittunut merkittävä määrä keskustahakuista kauppaa. Keskustassa on kauppakeskus Pasaati ja tiiviisti kivijalkakauppaa- ja palveluita usean kauppakadun varrella. Päivittäistavarakaupan tarjonta painottuu supermarketeihin. Kotkansaari eroaa muista keskuksista keskustahakuisen kaupan pinta-alalla. Lisäksi ydinkeskustassa korostuvat erikoiskaupan ja erityisesti muotikaupan sekä ravintolapalveluiden tarjonta verrattuna muihin keskuksiin. Ketjutoimijat ovat keskittyneet kauppakeskukseen, mutta ketjujyityksiä on myös kivijalkaliiketoimistoissa. Ruutukaava-keskustan ulkopuolella, Suursaarenkadulla on Tokmannin laajan tavaravalikoiman myymälä.

Karhula profiloituu arjen palvelujen keskustana, jossa tarjonta painottuu päivittäistavarakauppaan, terveystuotteisiin (apteekit, optikot) ja kaupallisiin palveluihin. Palveluissa korostuvat hyvinvointi- ja kauneuspalvelut sekä ravintolat ja kahvilat. Karhulassa on myös erikoiskauppaa, pääosin pieniä yksityisiä toimijoita ja hyvin erikoistunutta tarjontaa, vähemmän tunnettuja ketjumuotoisia myymälöitä. Kaupan ohella Karhulassa on myös aktiivinen toritoiminta, ja toripäivät vetävät asiakkaita keskustaan. Karhula on kaupan ja palveluiden pinta-alaltaan selvästi Kotkansaarta pienempi.

Jumalniemi on vetovoimainen autoiluun painottunut kaupan alue, joka profiloituu tavaratalokauppaan (hypermarketit ja muut laajan tavaravalikoiman myymälät) ja tilaa vaativaan kauppaan sekä erikoiskaupan suurmyymälöihin. Citymarketin etumyymälöinä on pienimuotoisesti kaupallisia palveluita. Jumalniemen erikoiskaupat ovat konseptiltaan kaupan alueelle hakeutuvia toimijoita.

Sutelassa kaupan tarjonta painottuu Prismakeskukseen. Prismakeskuksessa on laaja valikoima etumyymälöitä mm. ravintolapalveluita, keskustahakuista erikoiskauppaa ja kaupallisia palveluita. Prismakeskusten vieressä on mm. Lidl ja tilaa vaativan kaupan toimijoita.

Kaupan pääkeskuksen lisäksi Kotkassa on useita työpaikka-alueita, jossa on myös kaupan tarjontaa, pääosin tilaa vaativaa kauppaa. Tällaisia alueita ovat mm. Malminki, Hakamäki Ristinkallio/Keltakallio Jylppy/Korela,

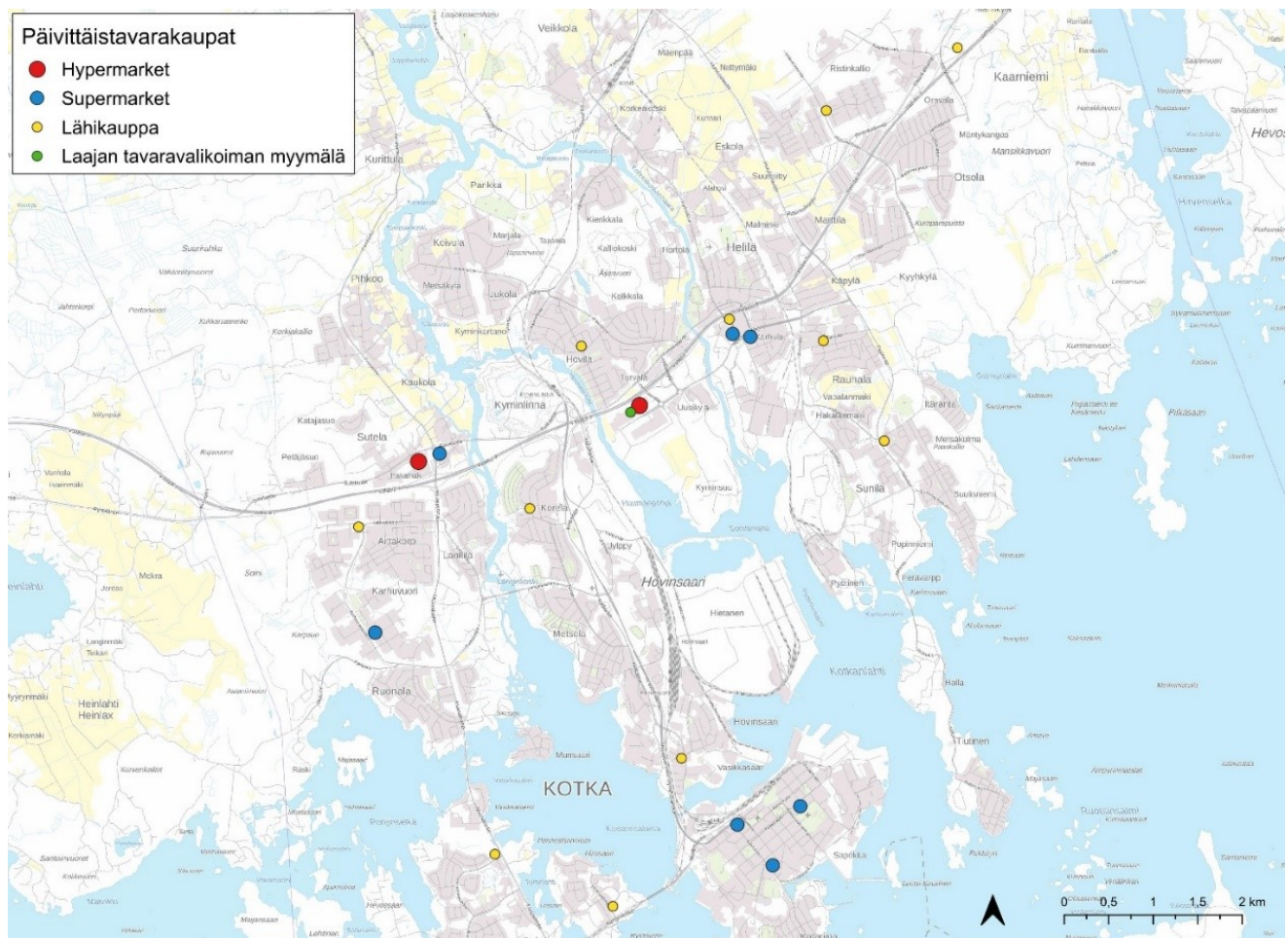
Karhuvuoressa on pieni lähipalvelukeskus, jossa on mm. päivittäistavarakauppa, apteekki ja kiertotalouskauppaa. Pienimuotoisesti kaupallisia palveluita on myös muutamien muiden päivittäistavarakauppojen lähiympäristössä mm. Hovisaareissa ja Aittakorvessa.

2.2 Päivittäistavarakaupan verkko

Hypermarket ja suuret supermarketit ohjaavat päivittäistavarakaupan asiakasvirtoja. Niissä asioidaan koko kaupungin alueelta sekä naapurikunnista. Lähikaupat palvelevat tyypillisesti lähialueensa asukkaita.

Kotkassa hypermarketit Prisma ja Citymarket ovat sijoittuneet valtatie 7 tuntumaan, jossa ne ovat hyvin autolla saavutettavissa koko seudulta. Supermarketteja (K-supermarket, S-market ja Lidl) on Karhulan keskustassa, Sutelassa, Kotkansaassa ja Karhuvuoressa. Ne palvelevat laajaa lähialuettaan. Niitä täydentää lähikauppojen verkko (Sale, K-market). Kaupungissa on myös muutamia etnisiä päivittäistavara-kauppoja mm. Karhulassa, Kotkansaassa ja Jylpyssä.

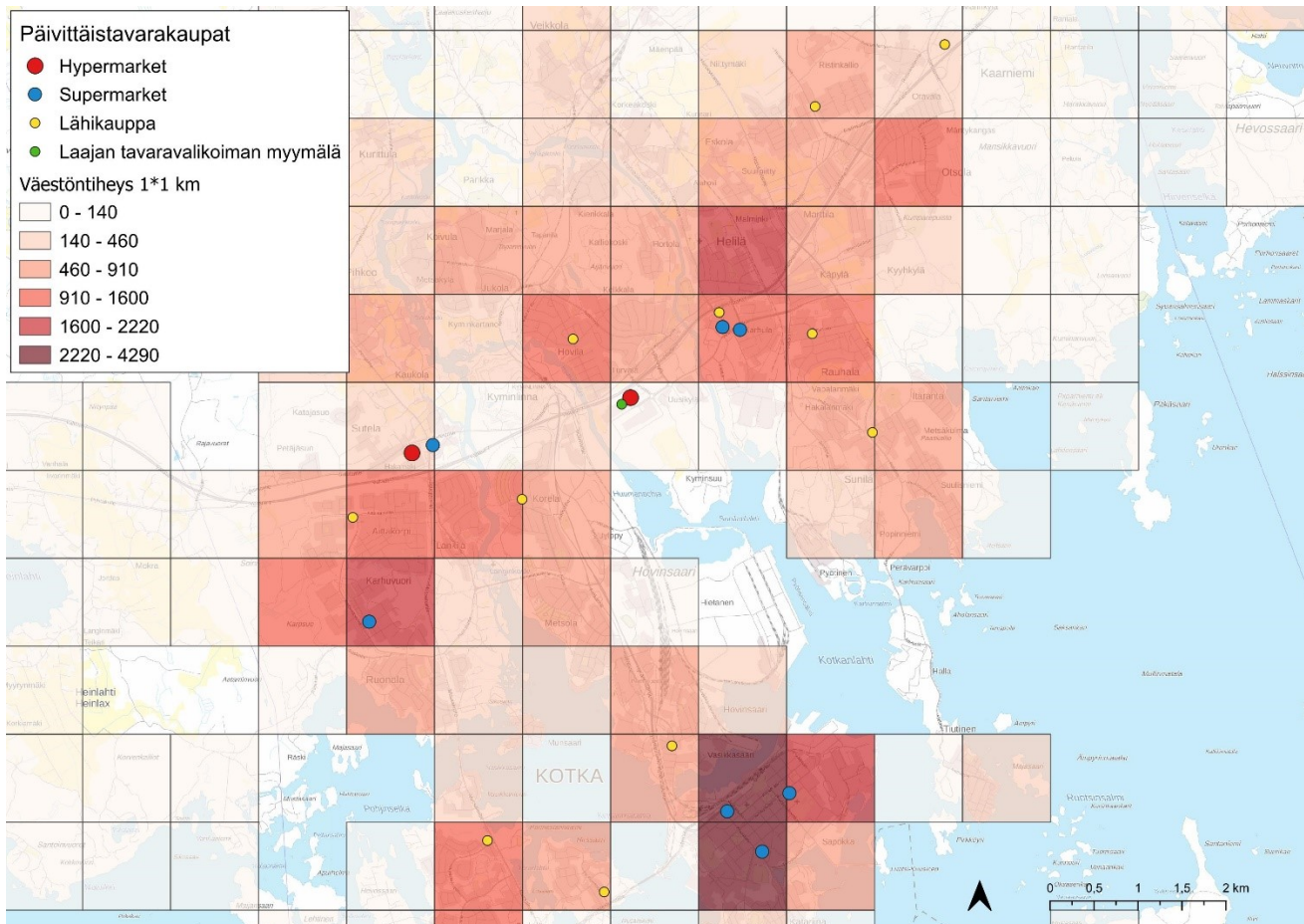
Myös useissa laajan tavaravalikoiman myymälöissä myydään jonkin verran päivittäistavaraa, lähinnä kuivaelintarvikkeita sekä kosmetiikkaa ja pesuaineita. Ne toimivat perinteisiä päivittäistavara-kauppoja täydentävinä asiointipaikkoina. Rajamarketissa päivittäistavara-kaupan tarjonta on muita laajan tavaravalikoiman kauppia monipuolisempi kattaten myös tuoretuotteita.



Päivittäistavarakaupan verkko Kotkassa
(pl. etniset myymälät ja kuivatarvikkeita myyvät laajan tavaravalikoiman myymälät)
Lähde: WSP kartoitus 2025, Pohjakartta: Maanmittauslaitos

2.3 Päivittäistavarakaupan saavutettavuus

Päivittäistavarakaupan verkko on Kotkassa varsin kattava ja myymälöitä on lähes kaikissa kaupunginosissa. Suuria marketteja eli hyper- tai supermarketteja on kuitenkin pääkeskuksen eli Kotkansaaressa, Karhulan, Sutelan ja Jumalniemen ohella vain Karhuvuoressa. Päivittäistavarakaupat sijoittuvat pitkälti asutuksen mukaan. Ainoastaan Sutelassa ja Jumalniemessä sekä Keltakalliossa on lähiasukkaita vähän.

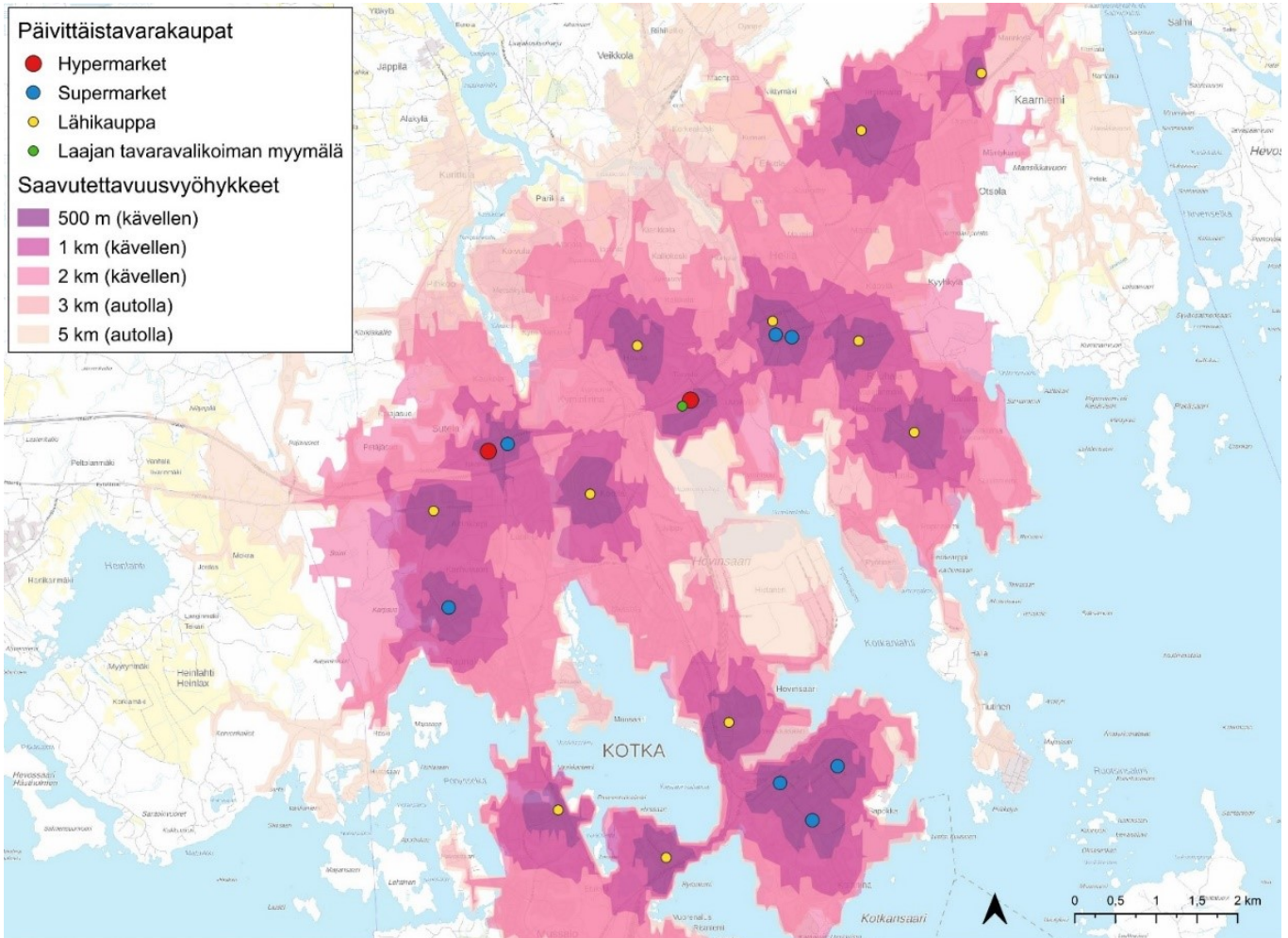


Päivittäistavarakaupan verkko ja asukastiheys
Lähde: Tilastokeskus 2024, WSP kartoitus 2025
Pohjakartta: Maanmittauslaitos

Päivittäistavarakaupan saavutettavuutta on tarkasteltu myös saavutettavuusvyöhykkeiden kautta. Päivittäistavarakaupan etäisyydellä on merkitystä asiointimatkoihin. Pienten lähikauppojen mielekkäänä palvelutäisyytenä voidaan kaupunkialueella pitää kilometriä tai paria, mutta haja-asutusalueella etäisyys voi muodostua hyvinkin suureksi.

Mitä lähempänä kauppa sijaitsee, sen todennäköisemmin siellä asioidaan kävellen tai pyörällä. Jos asiointimatka tehdään autolla, mitä lähempänä kauppa on, sitä pienemmäksi muodostuvat asiointimatkeruut. Suuressa marketissa muutaman kilometrin asiointimatka on vielä kohtuullinen, joskin sekin ajetaan usein autolla. Hypermarketeissa asiointimatkat ovat usein tätäkin suurempia, koska ne palvelevat koko seutua.

Kotkassa päivittäistavarakaupan verkko on hyvin saavutettavissa. Toisaalta asiointi edellyttää usein autoa. Kahden kilometrin saavutettavuusvyöhykkeet kattavat lähes koko Kotkan päätaajaman alueesta. Tiiviillä asuinalueilla (mm. Kotkansaari, Karhula, Karhuvuori) on kattava verkko myös kävelyasioinnin näkökulmasta. Selkeitä katvealueita on mm. Kotkan pohjoisosassa ja Kaarniemessä, jossa asukkaita on vähän.



Päivittäistavarakaupan saavutettavuusalueet
Lähde: WSP kartoitus 2025, Pohjakartta: Maanmittauslaitos

3. Vaikutusten arviointi

Asemakaavamuutoksen myötä on suunnittelualueelle mahdollista sijoittaa supermarket-kokoluokan myymälä. Päivittäistavarakaupan ohella hankkeeseen sijoittuu erikoiskauppaa ja/tai tilaa vaativaa kauppaa, joita on mahdollista sijoittaa alueelle myös voimassa olevan asemakaavan mukaan. Vaikutuksen arvioinnissa painotutaan päivittäistavarakaupan vaikutuksiin.

3.1 Päivittäistavarakaupan kehitysnäkymät Kotkassa arvioinnin taustalle

Kotkassa asukasmäärä laskee hitaasti. Vuonna 2035 on Kotkassa Tilastokeskuksen ennusteen mukaan asukkaita 44200 eli noin 6000 asukasta ja 12 % vähemmän kuin nykyään. Päivittäistavarakaupan trendin mukaan ostovoima kuitenkin kasvaa asukasta kohden, vaikkakin hitaasti, ja se kattaa suunnilleen asukasmäärän kasvun aiheuttaman ostovoiman laskun. Päivittäistavarakauppaan ostovoimaa tuovat myös loma-asukkaat.

Kaupalla on uudistustarvetta, mm. laajentuvan tuote- ja palveluvalikoiman myötä. Lisäksi osa nykyisistä pienistä päivittäistavarakaupoista voi lähitulevaisuudessa joutua lopettamaan. EU:n kylmäaineita koskevan asetuksen myötä kauppa joutuu uusimaan vanhat kylmälaitteet vuoteen 2030 mennessä, eikä kaikissa pienissä toimipaikoissa ole taloudellisia edellytyksiä niiden uusimiseen.

Päivittäistavarakaupan pinta-alakysyntää kasvattaa myös kilpailu. Kilpailun mahdollistaminen edellyttää uusia kauppapaikkoja markkinoilla. Tällä hetkellä päivittäistavarakaupan markkinat Suomessa, niin kuin myös Kotkassa, ovat kolmen suuren päivittäistavarakaupan ryhmän hallussa. Nyt Tokmanni on lähtenyt kehittämään SPAR-myymäläverkkoaan, eli toimijoiden määrä markkinoilla kasvaa. Suurilla toimijoilla päivittäistavarakaupan kehittämisen painopiste on supermarketeissa, jotka ovat kilpailukykyisiä niin hinnoiltaan kuin tuotevalikoimiltaan. Lisäksi etnisten päivittäistavarakauppojen määrän arvioidaan kasvavan mm. kasvavan maahanmuuton takia. Etniset päivittäistavarakaupan hakeutuvat sekä kivijalkaliiketiloihin että perinteisiin päivittäistavarakaupan tiloihin.

3.2 Vaikutukset kaupan palveluverkkoon

Asemakaavan muutoksen myötä Jumalniemen kaupan palvelutarjonta kasvaa ja keskittymän vetovoima vahvistuu. Alueen profiili säilyy suurten ketjumyymälöiden keskittymänä. Tällä hetkellä Jumalniemessä on kaupan pinta-alaa noin 60 000 k-m², eli pinta-ala kasvaa uuden liikerakennuksen myötä noin 30 prosentilla.

Hanke lisää koko Kotkan päivittäistavarakaupan pinta-alaa nykyisestä pinta-alasta noin viidellä prosentilla. Jumalniemessä päivittäistavarakaupan pinta-ala kasvaa runsaalla kolmanneksella tuoden alueelle kolmannen päivittäistavarakaupan myymälän Citymarketin ja Rajamarketin ohelle. Hanke vahvistaa näin ollen Jumalniemen profiilia myös päivittäistavarakaupan keskittymänä.

Vaikutukset Kotkansaareen

Asemakaavan muutos vahvistaa Jumalniemeä nykyisenkaltaisena keskittymänä, jolloin vaikutukset Kotkansaareen jäävät vähäisiksi. Kotkansaaren profiili on erilainen, ja kaupan tarjonta vastaa toisentyyppiseen asiointitarpeeseen. Kotkansaari tulee edelleen hankkeen myötä olemaan kaupungin merkittävin keskustakaupan asiointikeskus kuten myös kulttuuri-, tapahtuma- ja matkailukeskus.

Asemakaavahanke sisältää supermarket-tyyppisen myymälän, jonka vaikutusalue on sen lähialue. Vastaavaa tarjontaa on myös Kotkansaareessa. Päivittäistavarakaupan markkinoiden ja arjen asioinnin näkökulmasta Jumalniemi on kaukana Kotkansaaresta, ja Kotkansaaren päivittäistavarakaupoilla on oma vahva markkina-alueensa. Näin ollen hankkeella ei arvioida olevan merkittävää vaikutusta Kotkansaaren päivittäistavarakauppaan.

Mikäli Jumalniemeen alustavista suunnitelmista poiketen sijoittuisikin keskustahakuiseen erikoiskauppaan painottunut kauppakeskus, tilanne olisi toinen. Kauppakeskusratkaisu todennäköisesti vaikuttaisi haitallisesti Kotkansaaren kaupan toimintaedellytyksiin ja vetovoimaan, koska tällöin Kotkansaaren vahvuuksia vastaavaa kilpailevaa tarjontaa tulisi Jumalniemeen. Kaupungissa ei arvioida olevan riittävästi kysyntää kahdelle keskustahakuisen erikoiskaupan keskukselle.

Vaikutukset Sutelaan

Sutela on vetovoimainen keskittymä, yksi Kotkan pääkeskuksista. Sutelassa tarjonta painottuu Prisma-keskukseen ja sen ohella on Lidlin myymälä. Hanke tuo vastaavaa tarjontaa markkinoille, mutta Sutelalla on oma erittäin vahva asemansa palveluverkossa. Näin ollen asemakaavahankkeella ei arvioida olevan merkittävää vaikutuksia Sutelan vetovoimaan.

Vaikutukset Karhulaan

Karhula on asemakaavahanketta lähin alakeskus. Sen kaupan rakenne painottuu tällä hetkellä arjen kauppaan ja palveluihin. Keskustassa on neljä päivittäistavarakauppaa, kaikkien perinteisten päivittäistavarakaupan ryhmien myymälät ja yksi etninen päivittäistavarakauppa. Lisäksi keskustassa on lukuisia pieniä palvelualan yrityksiä ja erikoiskauppoja.

Asemakaavahankkeeseen on suunnitelmien myötä tulossa suurmyymälätarjontaa, joka täydentää Jumalniemen nykyistä tarjontaa. Tarjonta on pääosin toisentyyppistä kuin Karhulassa, eikä hankkeen erikoiskaupalla ei arvioida olevan vaikutuksia Karhulan alakeskukseen. Jos hankkeeseen tulisi merkittävä määrä pieniä palveluyrityksiä, voisi sillä olla vaikutuksia Karhulan nykyisten palveluiden elinvoimaan.

Asemakaavamuutokseen sisältyvä päivittäistavarakauppa tuo kuitenkin markkinoille vastaavaa tarjontaa, mitä on Karhulassakin. Näin ollen markkinat lähialueella jakautuvat uudelleen. Muutoksen myötä Karhulan päivittäistavarakauppojen myynti todennäköisesti hieman laskee, ainakin lyhyellä aikavälillä. Samoilla lähimarkkinoilla toimii edelleen myös Jumalniemen marketit (Citymarket ja Rajamarket), joihin hanke myös vaikuttaa. Mikäli myynnin lasku jakautuu lähimyyymälöiden välillä tasaisesti, ei sillä arvioida olevan merkittäviä haitallisia vaikutuksia Karhulan keskustaan kokonaisuudessaan. Karhulan lähialueella on merkittävä määrä asukkaita, ja ostovoimaa riittää edelleen myös nykyisille myymälöille. Toimijat Karhulassa ovat vahvoja kaupan toimijoita, joilla on vahva asema markkinoilla. Mikäli jollakin yksittäisellä myymälällä on jo nyt kannattavuushaasteita, voi kilpailun lisääntyminen olla ratkaisevaa myymälän säilymiselle. Arvion mukaan Karhulassa tulee edelleen säilymään monipuolinen päivittäistavarakaupan tarjonta, joka tukee myös muuta keskustan tarjontaa. Karhulan profiili arjen palveluiden keskustana tulee näin ollen säilymään.

Seudullinen vaikutus

Jumalniemi on jo tällä hetkellä merkittävä seudullinen kaupan keskus, jonka vaikutusalue ulottuu yli kuntarajojen koko eteläiseen Kymenlaaksoon. Vastaavaa tarjontaa ei ole seudun pienissä kunnissa. Myös Haminan kaupallinen tarjonta jää selvästi Kotkan tarjontaa heikommaksi. Seudun kunnista asioidaankin Kotkassa merkittävästi jo nykyään.

Pienissä kunnissa ei ole potentiaalia vastaavan tarjonnan kehittämiseen, vaikkei asemakaavahanketta Jumalniemessä toteutettaisikaan. Seudun muut kuntakeskukset ovat pääosin arjen asiointipaikkoja ja niiden tarjonta on toisentyypistä, kuin mitä Jumalniemeen suunnitellaan. Niiden rooli palveluverkossa tulee säilymään edelleen, joten hankkeella ei arvioida olevan merkittäviä vaikutuksia lähikuntien palveluverkoon.

3.3 Vaikutukset asiointiin ja palveluiden saavutettavuuteen

Saavutettavuutta tarkastellaan tässä päivittäistavarakaupan näkökulmasta, koska päivittäistavarakaupassa asioidaan usein ja se on arjen palveluiden saavutettavuuden näkökulmasta merkityksellinen. Näin ollen hankkeen merkittävät vaikutukset saavutettavuuteen ja asiointiin painottuvat päivittäistavarakaupaan.

Päivittäistavarakaupassa asiointi kohdistuu pääosin lähelle kotia, mutta myös mm. työmatkan, harrastusmatkan tai muun matkan varrelle. Viikko-ostokset hoidetaan tyypillisesti lähellä olevassa suuressa markettissa. Lähikauppa ei usein riitä, vaan monipuolinen asiointi suuntautuu supermarketteihin ja hypermarketteihin, koska niissä on laajempi valikoima ja edullisemmat hinnat. Asiakkaat valitsevat siis usein lähimmän monipuolisen supermarketin tai hypermarketin pienen lähikaupan sijaan, vaikka lähikauppa sijaitisi lähempänä. Pienet ostokset tai täydentävät ostokset hoidetaan ”lähikaupassa”. Myös autottomat asioivat pääosin lähikaupassa, joka joissakin sijainneissa voi olla myös suuri market. Läheisyys tarkoittaa kodin ohella myös työpaikan tai muun asiointikohteen (esim. harrastus) läheisyyttä, joka on helposti saavutettavissa.

Päivittäistavarakaupassa asioidaan tyypillisesti autolla, jos se on käytössä, vaikka matka olisi lyhytkin. Mitä lähempänä päivittäistavarakauppa on, sitä herkemmin asioidaan kuitenkin myös kävellen. Joukkoliikenteellä päivittäistavarakaupan asiointimatkoja hoidetaan harvemmin, tyypillisemmin muiden matkojen yhteydessä ja kun ostettavaa on vähän. Jumalniemessä asioidaan tyypillisesti autolla, ja myös hankkeessa pääasiallinen asiointikulkutapa tulee olemaan auto. Alue on erinomaisesti autolla saavutettavissa niin paikallisesti kuin seudullisestikin.

Vaikka Jumalniemessä asioidaankin yleensä autolla, on hanke saavutettavissa myös kävellen ja pyörällä. Hankkeen vierestä kulkee pyöräliikenteen pääreitti, joka on yhteydessä mm. Karhulaan. Karhulan keskustaan on matkaa vain kilometri, joten matka on myös käveltävissä. Myös joukkoliikenteen pääreitti kulkee hankkeen vierestä, joten alue on saavutettavissa myös joukkoliikenteellä.



Pyöräliiketeen tavoiteverkko

Pääreitti —

Tarve pääreitille - - -

Muu nykyinen pyörätieverkko —



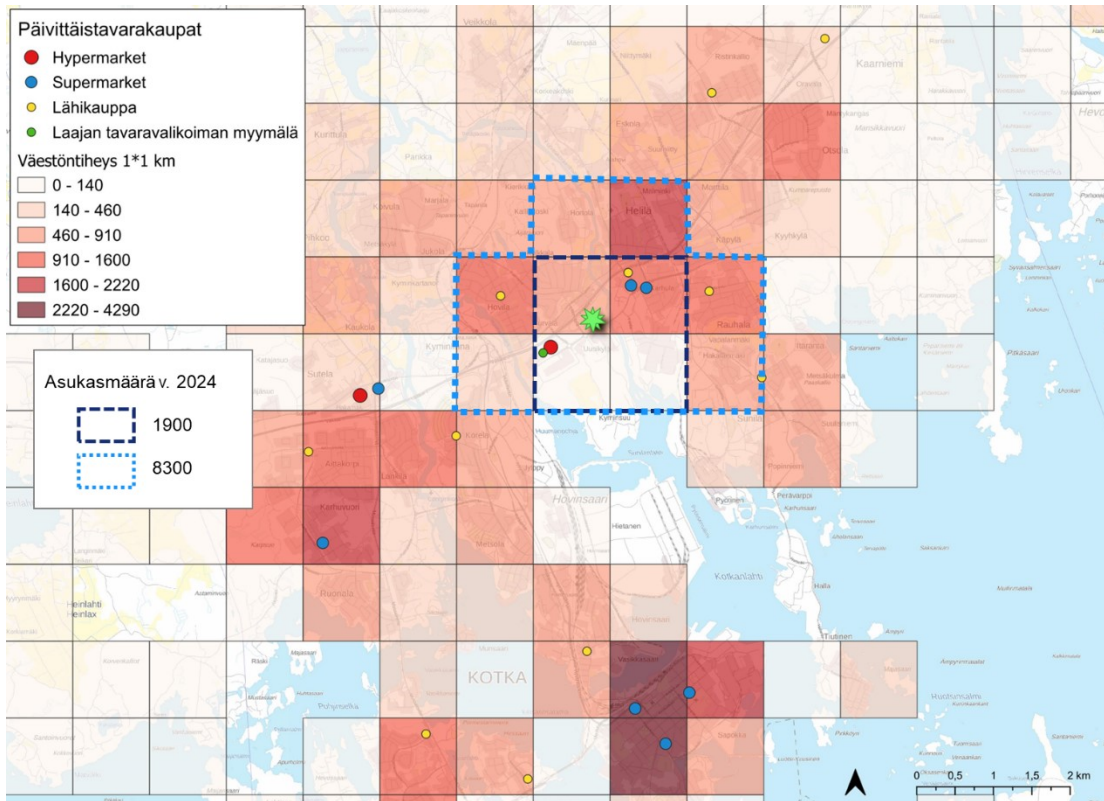
Joukkoliiketeen pääreitit

Pyöräliiketeen tavoiteverkko ja Joukkoliikenteen pääreitit hankkeen ympäristössä

Lähde: Kotkan kaupunki; Pohjakartta (vasen): Maanmittauslaitos

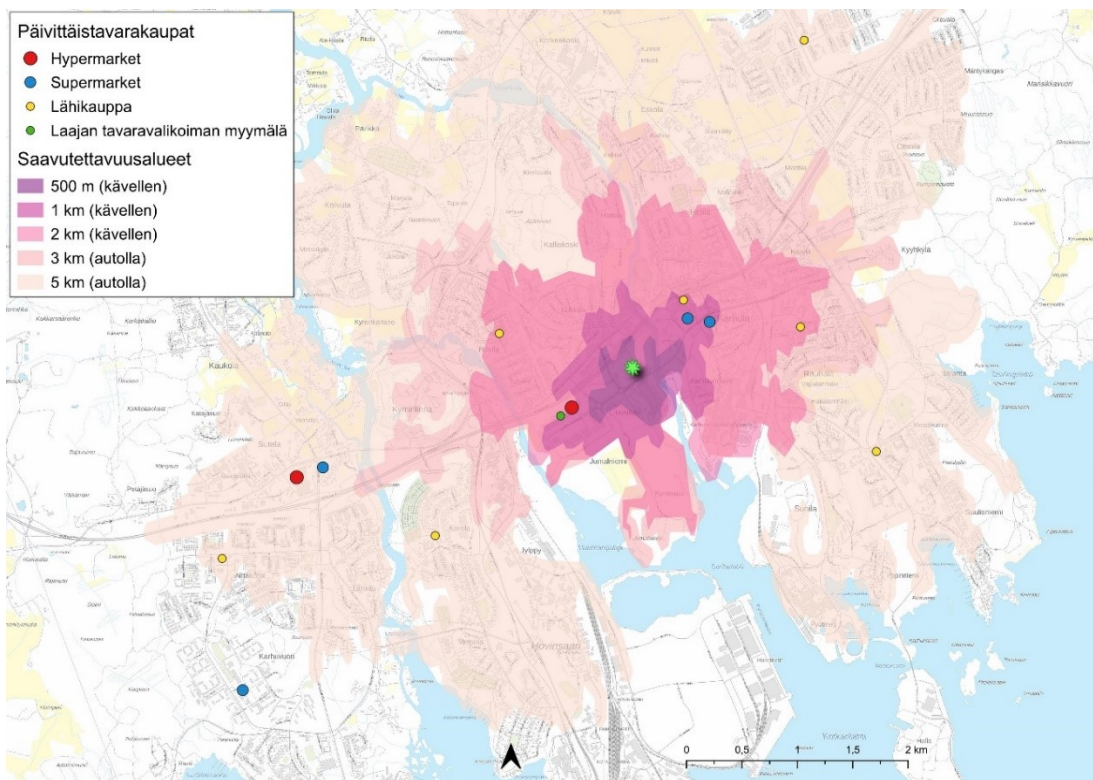
Hankkeen välittömässä läheisyydessä ei ole asukkaita, mutta runsaan kilometrin säteellä eli lähimmissä kilometrin ruuduissa asukkaita on noin 1900. Runsaan kahden kilometrin säteellä eli ruuduissa, jotka yltyvät kahden kilometrin saavutettavuusvyöhykkeille on asukkaita yli 8000. Lähialueella on paljon asukkaita, ja tyypillisesti hankkeen kokoinen (2000 m²) myymälä palvelee pääasiassa lähialuettaan. Eniten asiointia uuteen päivittäistavarakauppaan tulee siis kohdistumaan lähialueelta.

Päivittäistavarakaupassa tullaan asioimaan myös muun Jumalniemen asiointin yhteydessä, joten vaikutusalue on laajempi kuin vain lähialue. Lähialuetta kauempaa tuleva asiointi ei kuitenkaan tuota Jumalniemeen merkittävästi lisää asiointimatkoja.



Hanke, nykyiset päivittäistavarakaupat ja asukastiheys

Lähde: Tilastokeskus 2024, WSP kartoitus



Hankkeen saavutettavuusalueet ja lähimmät päivittäistavarakaupat

Lähde: WSP kartoitus 2025, Pohjakartta: Maanmittauslaitos

Hankkeen vaikutusalueella on muitakin päivittäistavarakauppoja, ja uuden päivittäistavarakaupan myötä asiointi tulee jakautumaan uudelleen näiden kesken. Vaikutukset asiointiin ovat kohdistuvat lähinnä autolla liikkuviin, joilla on helpompi vaihtaa asiointipaikkaansa kehittyvän tarjonnan myötä. Hanke tuleeikin vaikuttamaan eniten Kotkan hypermarketeissa sekä lähialueen supermarketeissa autolla asioiviin, jotka voivat vaihtoehtoisesti valita uuden marketin asiointipaikakseen.

Karhulassa lähialueelta kävellen asioivat eivät todennäköisesti yhtä herkästi muuta asiointiaan, vaikka hanke sijoittuukin kävelymatkan päähän Karhulan keskustasta. Arvion mukaan Karhulassa tulee edelleen säilymään monipuolinen päivittäistavarakaupan tarjonta, joten uudella hankkeella ei ole vaikutuksia palveluiden saavutettavuuteen Karhulassa.

Koska hankkeen lähialueella on jo useita muita vaihtoehtoisia päivittäistavarakaupan sijaintipaikkoja, ei hanke tuo oleellista lisää palveluverkkoon saavutettavuuden näkökulmasta. Hankkeella ei myöskään näin ollen ole merkittäviä vaikutuksia päivittäistavarakaupan asiointimatkojen pituuksiin tai niiden kertymiin.

Lähikauppa-asiointiin ei hankkeella arvioida olevan merkittäviä vaikutuksia, uusi tarjonta ei tuo tähän asiointitarpeeseen oleellista muutosta. Myöskään Kotkansaaren päivittäistavarakaupassa asiointiin ei hankkeella ole merkittäviä vaikutuksia. Kotkansaaren päivittäistavarakaupan päävaikutusalue on Kotkansaari, joka on hankkeesta päivittäistavarakaupan asioinnin näkökulmasta kaukana.

3.4 Vaikutukset kilpailunedellytyksiin

Alueiden käytön suunnittelun yhtenä tavoitteena on edistää elinkeinoelämän toimintaedellytyksiä ja toimivan kilpailun kehittymistä (5 §). Kilpailun näkökulmasta tulisi toimijoilla olla yhteneväiset mahdollisuudet tulla markkinoille ja toimia markkinoilla. Näin ollen markkinoilla tulisi olla vaihtoehtoisia sijaintipaikkoja ja paikkoja myös uusille toimijoille sekä riittävästi kaupan mitoitus.

Hankkeen myötä Kotkaan saadaan lisää päivittäistavarakaupalle soveltuvaa toimitilaa. Sijaintipaikka on erinomainen saavutettavuudeltaan ja näkyvyydeltään. Asemakaavan muutos näin ollen lisää kilpailuedellytyksiä kaupungissa ja mahdollistaa uuden toimijan sijoittumisen kaupunkiin. Nykyisillä päivittäistavarakaupan toimijoilla on Kotkassa useita vetovoimaisia ja hyvin saavutettavissa olevia toimipaikkoja, joten uusi hanke ei saa kilpailuetua nykyisiin verrattuna. Kilpailun mahdollistaminen edellyttää yhtä toimivia toimipaikkoja myös uusille toimijoille. Uusien sijaintipaikkojen tulisi siis olla mm. saavutettavuuden, pysäköinnin ja mitoituksen osalta vastaavia kuin kilpailijoilla, jotta markkinoilla voidaan toimia kannattavasti.

Asemakaavan muutoksen myötä kaupunkiin saadaan tilaa myös tilaa vaativan kaupan, erikoiskaupan ja laajantavaravalikoiman toimijoille. Hankkeen sijainti on erinomainen, ja se lisää kilpailunedellytyksiä myös muussa kuin päivittäistavarakaupassa. Hanke mahdollistaa uusien toimijoiden tulon markkinoille sekä vanhojen toimijoiden toiminnan laajentamisen uuteen sijaintipaikkaan tai uudelleen sijoittumisen, mikäli nykyinen sijaintipaikka ei ole toimiva.

wsp

