

Seinäjoen kaupunki

SEINÄJOEN NURMON KAUPUNGINOSAKESKUKSEN KAUPALLINEN SELVITYS



Loppuraportti 18.1.2010



Finnish Consulting Group

ALKUSANAT

Seinäjoen nykyinen kaupan tarjonta on keskittynyt Seinäjoen keskusta- ja Joupin ja Hyllykallion väliselle vyöhykkeelle. Suurin osa vireillä olevista hankkeistakin sijoittuu näille alueille ja vahvistaa entisestään niiden palvelutarjontaa. Vaihtoehtoisia kaupan sijaintipaikkoja syntyy Seinäjoen itäisen ohikulkutien risteysalueille. Tehtyjen selvitysten mukaan kaupan kannalta kiinnostavimpia ovat Eskoon, Takamäen ja Nurmon eritasoliittymien lähialueet. Nurmon liittymän vetovoimaa muihin verrattuna lisää sijoittuminen Kauhajoki-Lapua -nauhan varrelle, jolle sijoittuu valtaosa Seinäjoen keskustan ulkopuolisesta kaupasta ja jossa on suurin asiakaspotentiaali. Myös Seinäjoen Nurmon kaupunginosakeskuksen puutteellinen palvelutarjonta ja vahvat lähimarkkinat luovat kaupalle kehitysedellytyksiä alueella.

Seinäjoen kaupunki on käynnistämässä asemakaavamuutoksen laatimisen valtatie 19 ja uuden itäisen ohikulkutien risteyksen läheisyydessä olevalle alueelle Nurmon kaupunginosakeskuksessa. Tämän selvityksen tarkoituksena on ollut laatia asemakaavamuutosta varten kaupallinen selvitys ja vaikutusten arviointi sekä arvio alueen soveltuvuudesta kaupan alueeksi. Selvityksen laatimista on ohjannut työryhmä, johon ovat kuuluneet Seinäjoen kaupungilta kaavoituspäällikkö Hilka Jaakola, suunnittelupäällikkö Keijo Kaistila, projektiarkkitehti Jyrki Kuusinen ja yleiskaava-arkkitehti Martti Norja sekä Ruokakesko Oy:stä aluejohtaja Heikki Tynjälä ja kauppapaikkapäällikkö Petteri Tastula. FCG Planeko Oy:ssä selvityksen ovat tehneet FM Taina Ollikainen, rak. arkkitehti Anne Koskela, DI Sakari Mustalahti ja yo.merkon. Kirsti Toivonen.

SEINÄJOEN NURMON KAUPUNGINOSAKESKUKSEN KAUPALLINEN SELVITYS

SISÄLTÖ

ALKUSANAT	1
1 SELVITYKSEN TAUSTA JA TARKOITUS	5
2 TARKASTELUALUE	6
3 KAAVOITUSTILANNE JA YHDYSKUNTARAKENNE	7
3.1 Kaavoitustilanne	7
3.1.1 Maakuntakaava	7
3.1.2 Yleiskaavat	8
3.1.3 Asemakaava	11
3.2 Alue- ja yhdyskuntarakenne	13
3.2.1 Keskusverkko	13
3.2.2 Asumisen sijoittuminen	13
3.2.3 Liikenneverkko	15
4 KAUPAN NYKYTILA JA KEHITYSNÄKYMÄT	20
4.1 Väestö- ja ostovoimatiedot	20
4.1.1 Väestömäärä ja väestöennuste	20
4.1.2 Ostovoima ja ostovoiman kasvuvarvio	21
4.2 Kaupan nykytilanne	23
4.2.1 Myymäläverkko	23
4.2.2 Vähittäiskaupan myynti	29
4.2.3 Ostovoiman siirtymät	31
4.3 Kaupan laskennallinen lisätilantarve	36
4.4 Tiedossa olevat uudet kaupan hankkeet	38
5 VAIKUTUSTEN ARVIOINTI	40
5.1 Hankkeen mitoitus ja toteutusvaiheet	40
5.2 Kaupalliset vaikutukset	42
5.2.1 Uusi liikerakentaminen suhteessa liiketilatarpeeseen	42
5.2.2 Kaupan toiminta- ja kehitysedellytykset	43
5.2.3 Palvelutarjonnan kehitys ja ostovoiman siirtymät	46
5.3 Yhdyskuntarakenteeseen kohdistuvat vaikutukset	46
5.3.1 Alue suhteessa yhdyskuntarakenteeseen	46
5.3.2 Kaupan palveluverkko	47
5.3.3 Seinäjoen keskustan kehitys	47
5.4 Ihmisiin kohdistuvat vaikutukset	48
5.4.1 Kaupan palvelujen saavutettavuus	48
5.4.2 Työllisyysvaikutukset	50
5.5 Vaikutukset liikenteeseen ja liikkumiseen	50
5.5.1 Liikennemäärät ja liikenteen suuntautuminen	51
5.5.2 Liikenneverkon toimivuus ja turvallisuus	52
5.5.3 Liikenteellinen saavutettavuus	57
5.5.4 Liikennetarkastelujen johtopäätökset	58
6 YHTEENVETO JA JOHTOPÄÄTÖKSET	60
7 LÄHDELUETTELO	64
LIITE 1: ERIKOISKAUPAN TOIMIALARYHMÄT	65
LIITE 2: KAUPAN KÄSITTEITÄ JA MÄÄRITELMIÄ	67

1 SELVITYKSEN TAUSTA JA TARKOITUS

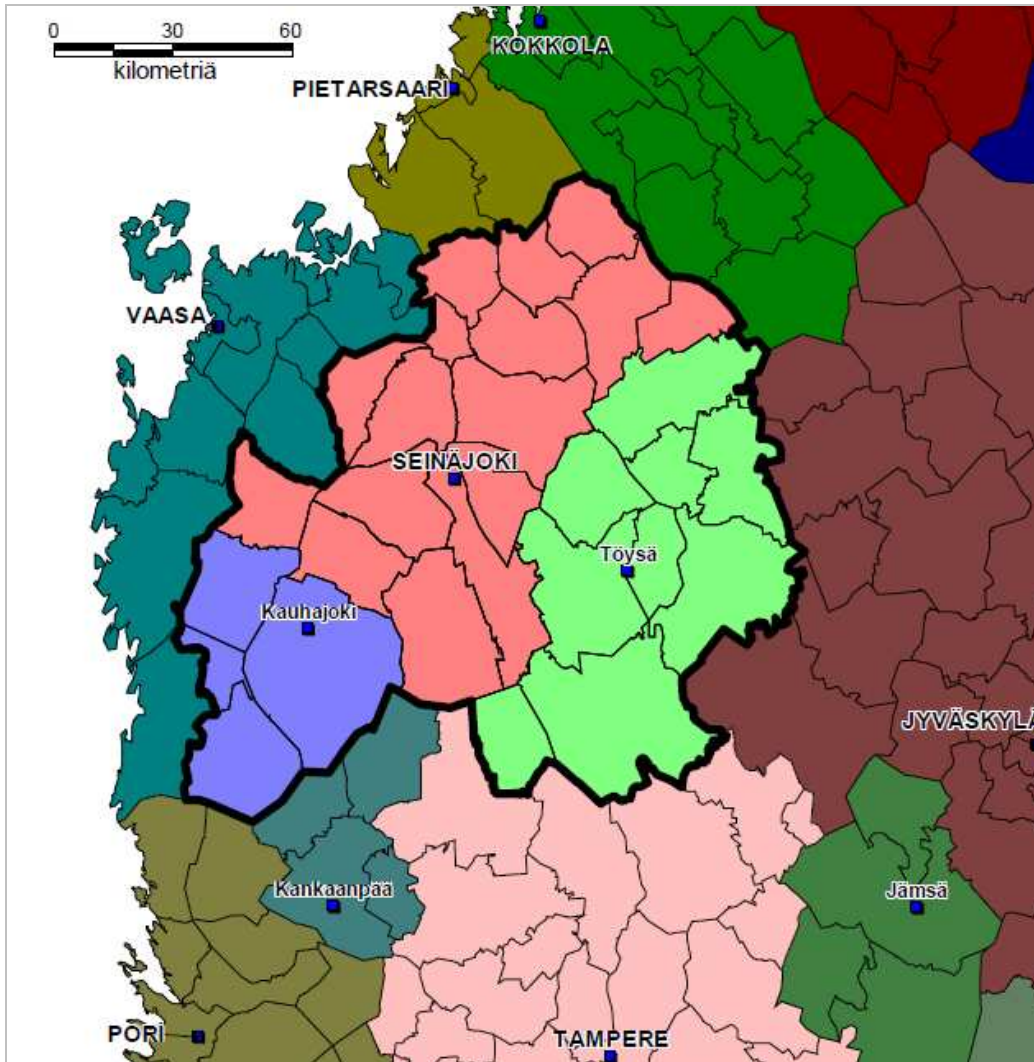
Seinäjoen kaupunki on käynnistämässä asemakaavamuutoksen laatimisen valtatie 19 ja uuden itäisen ohikulkutien risteyksen läheisyydessä olevalle alueelle Seinäjoen Nurmon kaupunginosakeskuksessa. Tämän selvityksen tarkoituksena on ollut laatia asemakaavamuutoksen pohjaksi alueen kaupallinen selvitys ja vaikutusten arviointi sekä arvio alueen soveltuvuudesta kaupan alueeksi. Selvityksen tavoitteena on

- arvioida alueen soveltuvuutta kaupan sijaintipaikaksi
- kuvata riittävällä tarkkuudella nykyinen kaupan palveluverkko
- arvioida ostovoima, sen kehittyminen ja ostovoiman virtaukset
- selvittää vireillä olevat kaupan investointihankkeet
- arvioida kaupan liiketilan tarve tulevaisuudessa
- arvioida alueen kaupallisten ratkaisujen vaikutukset

Työ on tehty asiantuntija-arviona olemassa olevien suunnitelmien ja selvitysten sekä uusimpien tilasto- ja rekisteritietojen pohjalta.

2 TARKASTELUALUE

Tarkastelualueena on Seinäjoen markkina-alue, joka kattaa koko Etelä-Pohjanmaan maakunnan sekä lisäksi Isokyrön, Kihniön ja Virtain kunnat. Seinäjoen markkina-alue on tällä hetkellä maamme 6. suurin markkina-alue.



Kuva 1. Seinäjoen markkina-alue (Entrecon Oy 2008, TNS Gallup Oy).

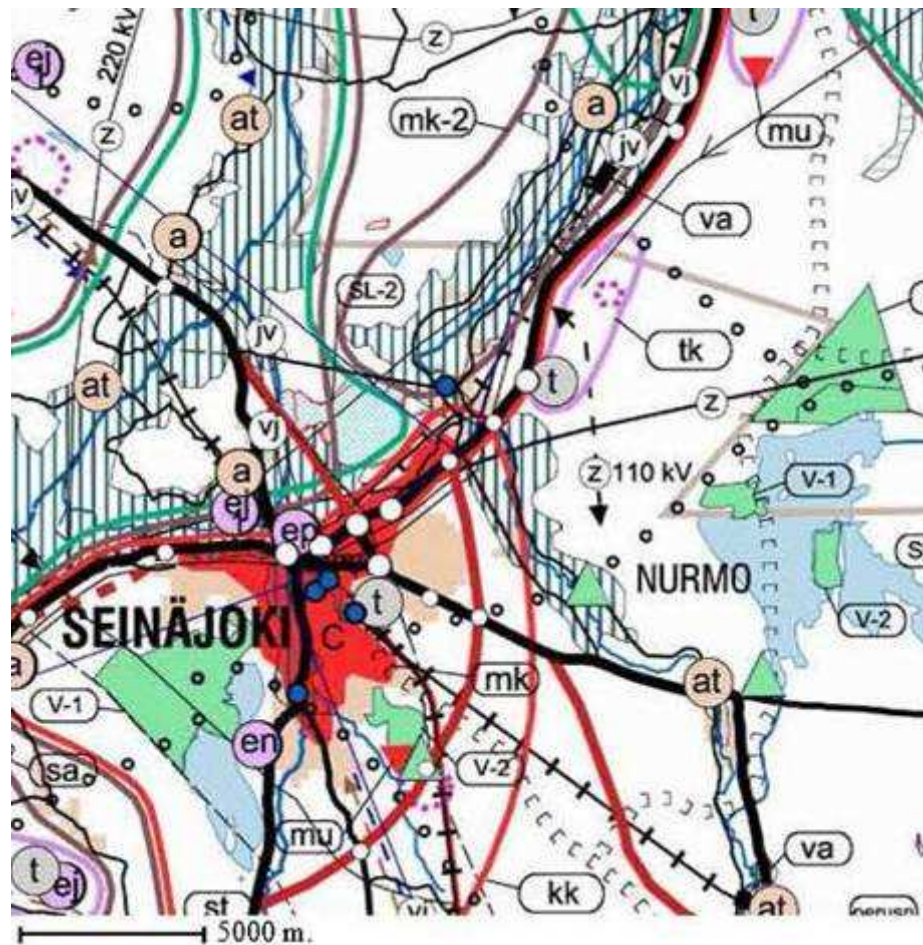
Seinäjoen markkina-alueita rajaavat pohjoisessa Kokkolan ja Pietarsaaren markkina-alue, etelässä Tampereen ja Porin markkina-alueet, lännessä Vaasan markkina-alue ja idässä Jyväskylän markkina-alue. Seinäjoen päämarkkina-alue sisältää myös Töysän ja Kauhajoen paikallismarkkina-alueet, jotka ovat alisteisia päämarkkina-alueelle. (Entrecon Oy 2008).

3 KAAVOITUSTILANNE JA YHDYSKUNTARAKENNE

3.1 Kaavoitustilanne

3.1.1 Maakuntakaava

Ympäristöministeriö on vahvistanut Etelä-Pohjanmaan maakuntakaavan 23.5.2005. Seinäjoen keskeisimmillä alueilla on maakuntakaavassa aluevara: C/mk, Keskustatoimintojen alue / Maakuntakeskus. Keskustatoimintojen aluetta kehitetään myös kuntien yleis- ja asemakaavoissa yhtenäisesti. Vähittäiskaupan suuryksiköiden mitoitus ja tarkempi sijoitus määritellään ja vahvistetaan kuntien yleis- ja asemakaavoissa”. Nurmon kaupan alue sijoittuu keskustatoimintojen alueen / maakuntakeskuksen reuna-alueelle.



Kuva 2. Ote ympäristöministeriön 23.5.2005 vahvistamasta Etelä-Pohjanmaan maakuntakaavasta (www.epliiitto.fi).

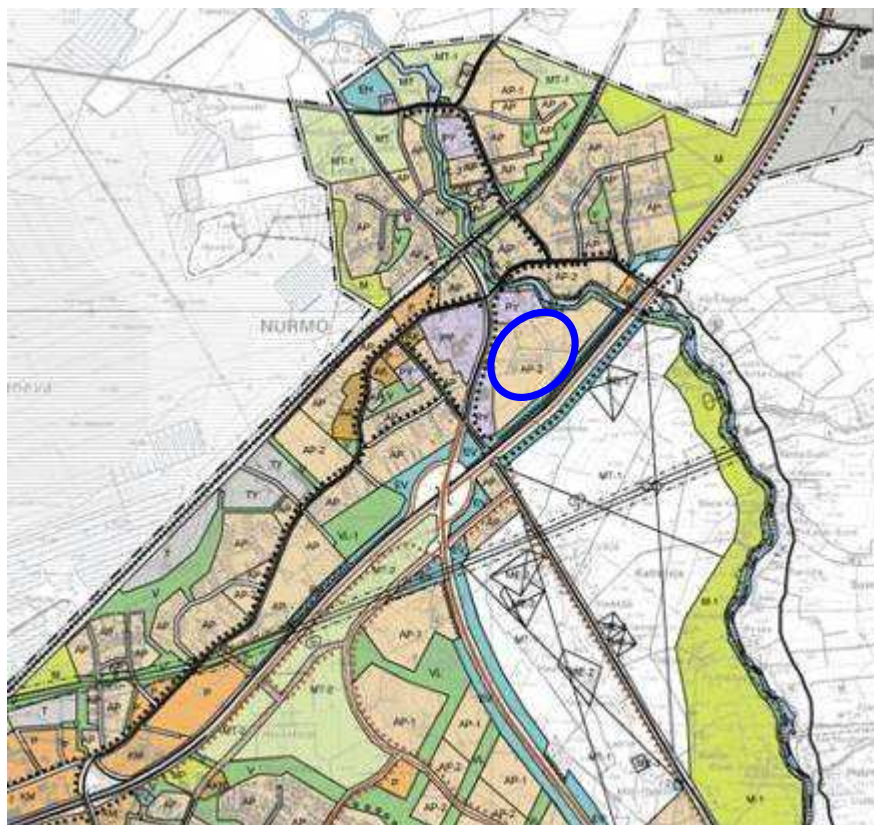
Keskustatoimintojen alueen / maakuntakeskuksen reuna-alueen itäpuolelle sijoittuu taajamatoimintojen alue, jonka suunnittelumääräys on seuraavanlainen: ”Alueen suunnittelussa tulee edistää yhdyskuntarakenteen tiivistämistä, täydennysrakentamista ja taajamakuvaan eheyttämistä”. Nurmonjokilaakso ympäristöineen on maakuntakaavassa merkitty kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeäksi alueeksi, jolla kulttuuriympäristön ja maiseman arvot on otettava huomioon siten, että varmistetaan niihin liittyvien arvojen säilyminen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa. Nurmon kaupan alue sijoittuu maisema-alueen ulkopuolelle, mutta sen välittömään läheisyyteen.

Nurmon kaupan alue sijoittuu keskustatoimintojen aluetta / maakuntakeskusta laajemman maakuntakaavassa määritellyn kehittämisperiaatemerkinän alueeseen: Kaupunkikehittämisen kohdealue. Kohdealueen suunnittelumääräyksen mukaan *”Aluetta kehitetään maakuntakeskuksena ja sitä ympäröivänä kaupunkiseutuna. Alueen valmiuksia parannetaan maakunnallisten palveluiden sijainti- ja liikenneyhteyksien solmupaikkana. Erityistä huomiota tulee kiinnittää alueella sijaitsevan matkakeskuksen ja lentoaseman sekä muun maakunnan välisten joukkoliikenneyhteyksien kehittämiseen. Kuntien yleiskaavoissa kevyen liikenteen verkostojen jatkuvuus on varmistettava”*.

3.1.2 Yleiskaavat

Voimassa oleva yleiskaava

Nurmon kaupunginosan voimassa olevan yleiskaavan on entisen Nurmon kunnan valtuusto hyväksynyt 8.12.2003. Yleiskaava on tullut voimaan vuonna 2006. Suunniteltu kaupan alue on yleiskaavassa merkitty merkinnällä AP-2, pientalovaltainen asuntoalue, alue varataan tehokkaaseen pientaloasumiseen, alueelle rakentaminen edellyttää asemakaavoitusta. Alue rajautuu valtatiehen 19, joka maakuntakaavassa on esitetty parannettavaksi 2+2-kaistaiseksi. Valtatien 19 varteen, sen pohjoispuolelle on osoitettu suojaviheralue sekä meluntorjuntatarve. Itäisen ohikulkutien liittymiskohta valtatielle 19 on osoitettu eritasoliittymää kuvaavin merkinnöin kaupan alueesta lounaaseen. Kaupan alue rajautuu lännessä ja pohjoisessa julkisten palvelujen alueeseen, koillisessa aluetta rajaa Nurmonjoki, jonka rannat on osoitettu lähivirkistysalueeksi.

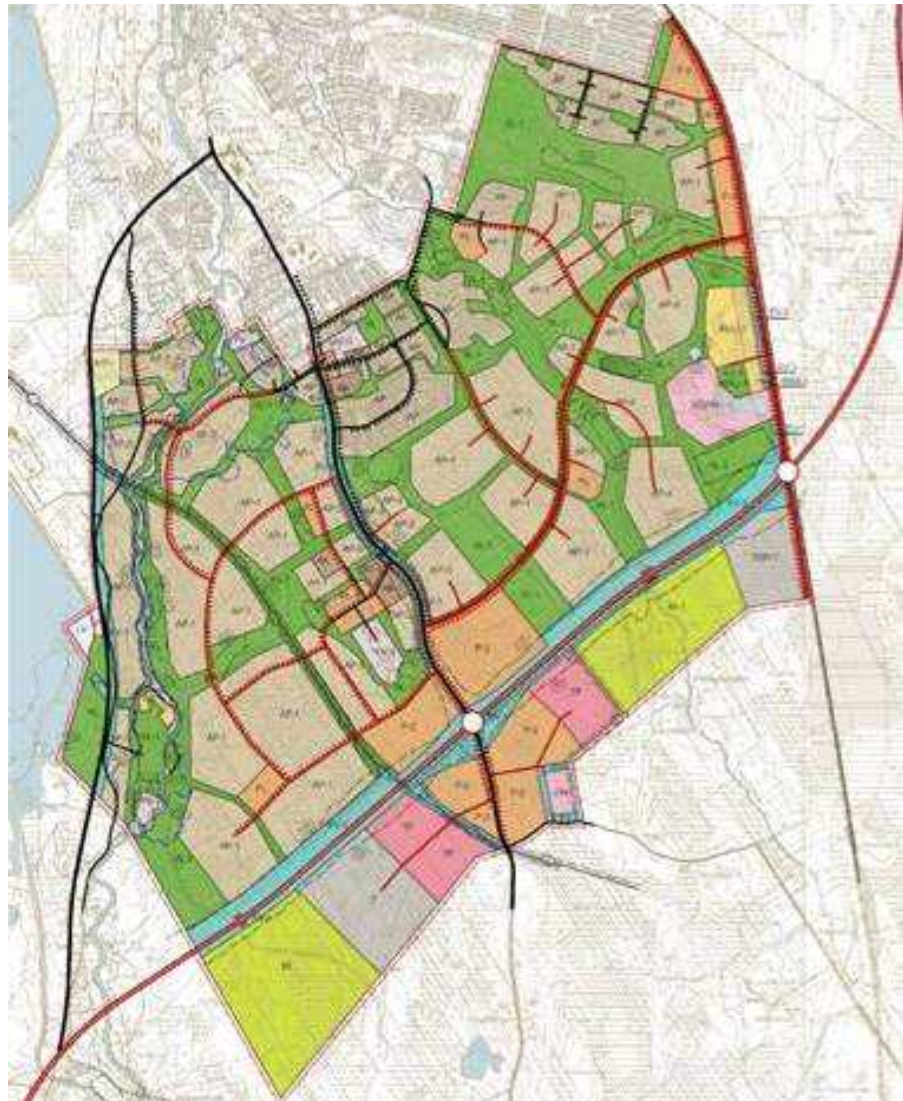


Kuva 3. Ote voimassa olevasta yleiskaavasta (Seinäjoen kaupunki). Suunnitellun kaupan alueen likimääräinen sijainti on rajattu sinisellä.

Itäisen ohikulkutien yleiskaavat

Seinäjoen itäistä ohikulkutietä varten on laadittu Seinäjoen alueella kaksi erillistä osayleiskaavaa ohikulkutien linjauksen ja sen lähiympäristön maankäytön määrittelemiseksi: Eteläisen Seinäjoen ja itäväylän osayleiskaava (tavoitevuosi 2025) ja Roveksen osayleiskaava (tavoitevuosi 2025). Seinäjoen kaupunginvaltuusto on hyväksynyt molemmat yleiskaavat 29.6.2009.

Eteläisen Seinäjoen ja itäväylän osayleiskaava 2025



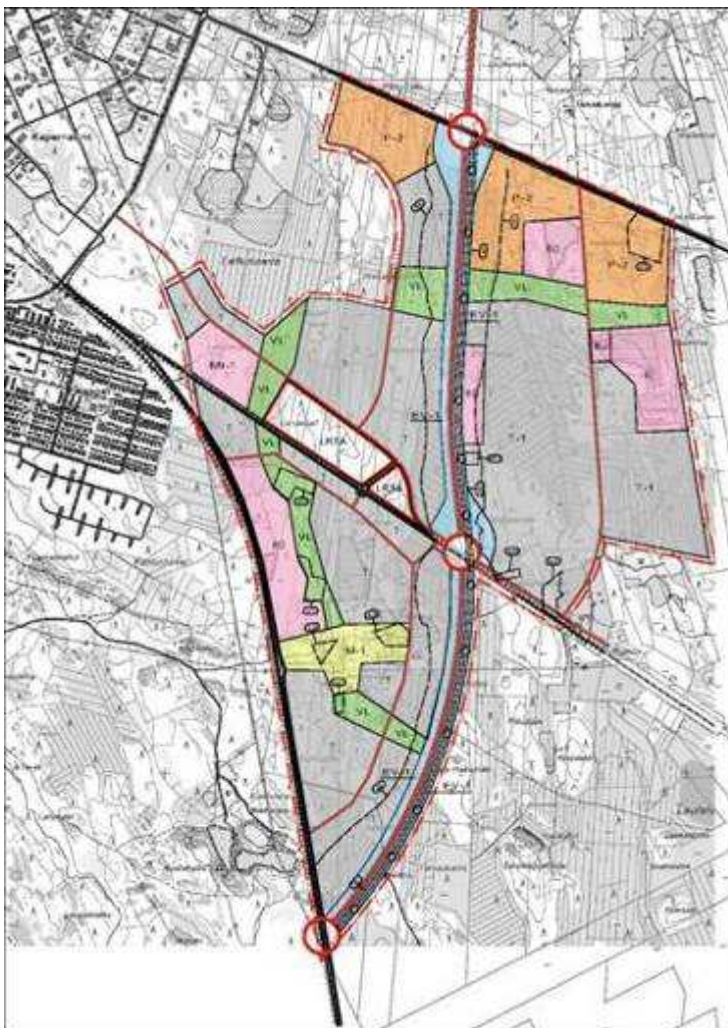
Kuva 4. Ote eteläisen Seinäjoen ja itäväylän osayleiskaavasta.

Yleiskaavaratkaisu tukee maakuntakeskuksen kehitystä ja mahdollistaa Seinäjoen kaupunkirakenteen laajentamisen nykyisen rakenteen eteläpuolelle hyödyntäen itäisen ohikulkutien rakentamisen myötä syntyviä uusia mahdollisuuksia. Toteutuessaan kaava mahdollistaa noin 18 000 uuden asukkaan sijoittumisen alueelle. Kaupungin hyvän maavarannon myötä asukastavoitteesta on mahdollista toteuttaa pääosa. Laajentumisalueet tukeutuvat nykyiseen rakenteeseen ja edullisimmat alueet liittyvät kiinteästi nykyiseen rakennettuun ympäristöön.

Kaupallisten palvelujen alueet sijoittuvat pääosin Eskoon eritasoliittymän ympäristöön. Selvitysten perusteella alueen kaupallisten palvelujen toteutuminen ajoittunee vasta yleiskaavakauden loppupuolelle riippuen kuitenkin ostovoiman kehityksestä. Alueen kiinnostavuutta lisää vahva lähimarkkina-alue. Eskoon sosiaalisten erityispalvelujen aluetta on tarkoitus kehittää yleisempänä palvelukeskusalueena, joka voi tarjota sosiaalisten palvelujen lisäksi kaupallisia ja julkisia palveluja laajemmin.

Osayleiskaavassa esitetyt teollisuus ja työpaikka-alueet sijoittuvat Eskoon eritasoliittymän ympäristöön. Alueelle on mahdollista toteuttaa noin 6000 uutta työpaikkaa. Teollisuus- ja palvelualueiden hyvät liikenneyhteydet houkuttelevat yrityksiä ja tarjoavat elinkeinoelämälle uusia toimintamahdollisuuksia. (Eteläisen Seinäjoen ja itäväylän osayleiskaava 2025, selostus)

Roveksen osayleiskaava 2025



Kuva 5. Ote Roveksen osayleiskaavasta.

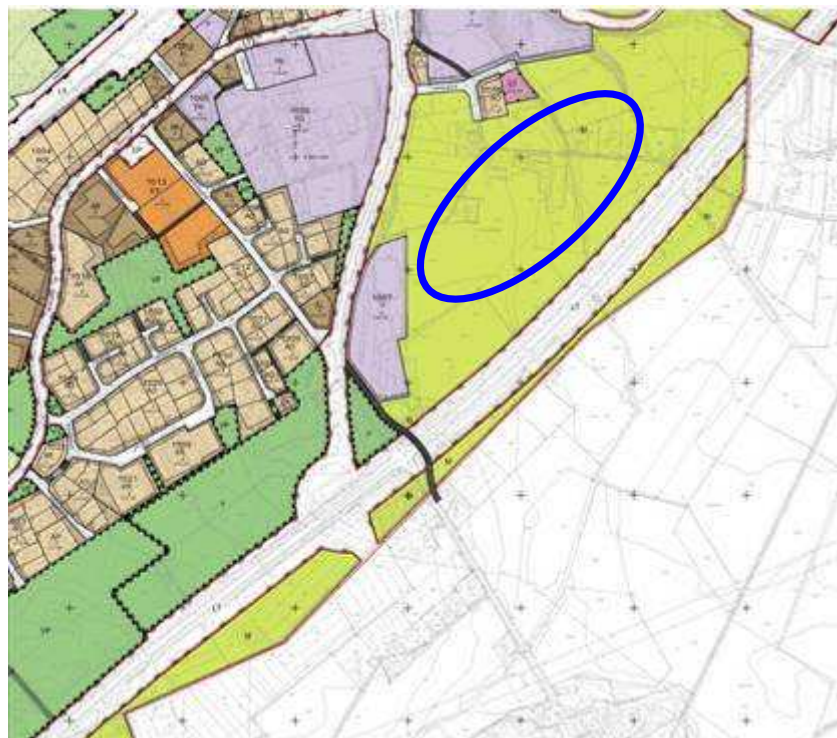
Roveksen osayleiskaavassa varattujen uusien rakentamisalueiden myötä kaupungin rakenne laajenee tulevan itäisen ohikulkutien molemmille puolille. Merkittäviä teollisuusaluevarauksia on sijoitettu myös rautateiden väliselle alueelle. Uusia palvelujen ja hallinnon alueita on osoitettu kaupunkirakenteen kannalta edullisille paikoille Kuortaneentien varteen ja teollisuusalueita suunnitellun itäisen ohikulkutien varteen.

Roveksen osayleiskaavan tavoitteena on kaupunkirakenteen laajentaminen itäisen ohikulkutien vaikutusalueelle. Kaavaratkaisu parantaa alueen saavutettavuutta ja elinkeinoelämän toimintaedellytyksiä. Samalla se johtaa Roveksen alueella tähän asti rakentamattomana olleiden alueiden käytön tehostamiseen.

Osayleiskaavassa on varattu merkittäviä uusia teollisuus- ja työpaikka-alueita. Aluetarve perustuu itäisen ohikulkutien linjauksen hyödyntämiseen kokonaistaloudellisesti. Kaava antaa mahdollisuuden lisätä teollisuus- ja palvelualueita, joilla on hyvä saavutettavuus. Tämä lisää taloudellista toimeliaisuutta koko seudulla, parantaa alueen yhteysverkkoa ja saavutettavuutta, mikä parantaa elinkeinoelämän toimintaedellytyksiä. Aluevaraukset mahdollistavat työpaikkojen määrän kasvun. (Roveksen osayleiskaava 2025, selostus)

3.1.3 Asemakaava

Suunniteltu kaupan alue on voimassa olevassa asemakaavassa varattu maa- ja metsätalousalueeksi (M). Kaupan alue sijoittuu valtatie 19 ja Länsitien rajaamalle alueelle. Lounaassa alue rajautuu yleisten rakennusten korttelialueeseen (Y), jolla sijaitsee urheilutalo. Pohjoisessa maatalousalue rajoittuu yksittäiseen erillispientalojen korttelialueeseen (AO), jolla sijaitsee kaksi pientaloa, sekä yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alueeseen (ET). Alueella toimii vesilaitos, joka valmistaa Nurmonjoen raakavedestä talousvettä Atrialle. Näiden pohjoispuolella asemakaavassa on varattu alue yhdyskuntateknistä huoltoa palveleville rakennuksille (Y). Suunnittelualueen pohjoispuolella virtaa Nurmonjoki. Asemakaavan osoittamalla maa- ja metsätalousalueella sijaitsee seitsemän asuinrakennusta.



Kuva 6. Ote voimassa olevasta asemakaavasta. Suunnittelualueen likimääräinen sijainti on rajattu sinisellä.

Nykyisen valtatie 19, Länsitien ja Keski-Nurmontien risteysalueelle ja sen tuntumaan on laadittu asemakaavan muutos. Asemakaavan muutoksella on varauduttu suunnitteilla olevan itäisen ohikulkutien ja valtatie 19 risteysjärjestelyihin. Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt kaavan 29.6.2009, mutta valitusten johdosta kaava ei ole lainvoimainen.



Kuva 7. Ote Seinäjoen kaupunginvaltuuston 29.6.2009 hyväksymästä asemakaavamuutoksesta.

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa valtatie 19 Seinäjoen Itäisen ohikulkutien Nurmon eritasoliittymän toteuttaminen tiejärjestelyineen Valkiavuorentien, Länsitien, Valtatie 19 ja Keski-Nurmontien risteysympäristössä. Ohikulkutien ja valtatie eritasoliittymä on tarkoitus toteuttaa eritasokiertoliittymänä. Länsitien ja Keski-Nurmontien risteysalue on asemakaavassa mitoitettu kiertoliittymää varten. Itäisen ohikulkutien tiesuunnitelman laatiminen on alkanut elokuussa 2009 ja se valmistuu lokakuussa 2010.

Valtatie 19 ja Keski-Nurmontien risteysalueen tuntumaan, risteysalueen itäpuolelle on vireillä asemakaava, joka mahdollistaa liikennemyymälän sijoittumisen itäisen ohikulkutien ja valtatie 19 tuntumaan. Itäisen ohikulkutien ja valtatie 19 risteysalueen eteläpuolelle on vireillä asemakaava Kertunlaakson asuntoalueen laajentamista varten.

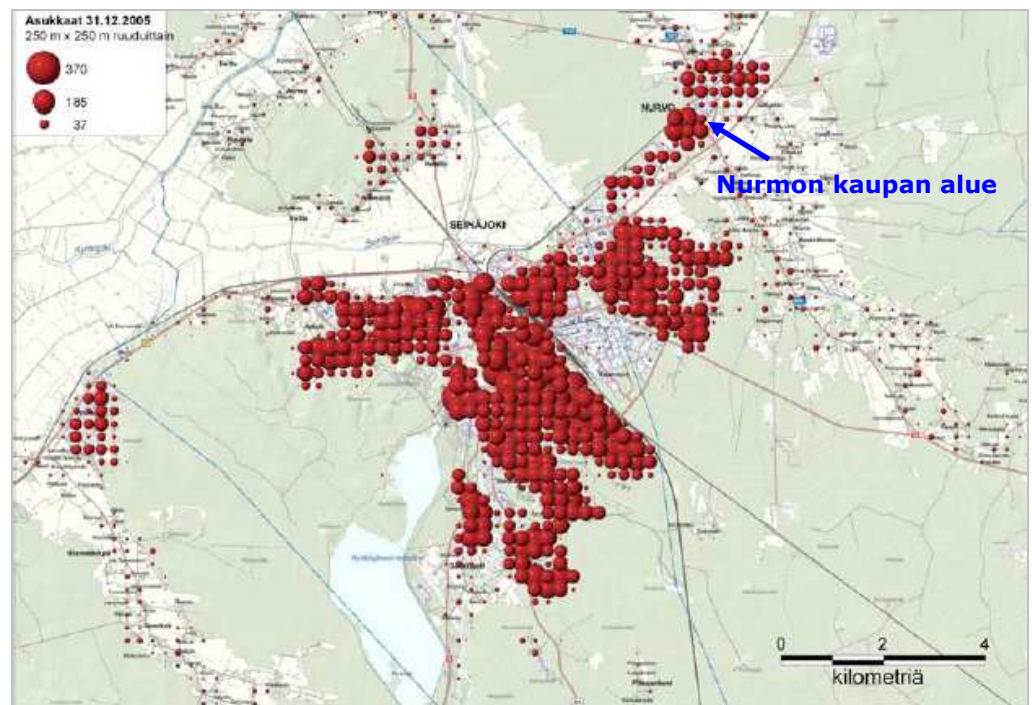
3.2 Alue- ja yhdyskuntarakenne

3.2.1 Keskusverkko

Seinäjoen keskustatoimintojen alue muodostaa Etelä-Pohjanmaan maakuntakeskuksen. Seutukuntakeskuksen keskustatoimintojen alueiksi luokitellaan Kauhajoki, Kurikka, Kauhava, Lappajärvi, Lapua, Alajärvi, Alavus ja Ähtäri. Kuntakeskuksen keskustatoimintojen alueiksi luokitellaan Isojoki, Karijoki, Teuva, Jurva, Jalasjärvi, Ilmajoki, Ylistaro, Evijärvi, Kortesjärvi, Alahärmä, Ylihärmä, Vimpeli, Kuortane, Soini, Lehtimäki, ja Töysä, sekä Etelä-Pohjanmaan ulkopuolella tarkastelualueeseen kuuluvat Isokyrö, Virrat ja Kihniö. Etelä-Pohjanmaan alueen keskustatoimintojen alakeskukset sijaitsevat Koskenkorvalla, Peräseinäjoella ja Tuurissa.

3.2.2 Asumisen sijoittuminen

Seinäjoen alueen merkittävimmät taajamatoimintojen alueet sijoittuvat keskustatoimintojen alueen länsipuolella kantatien 67 eteläpuolelle ja keskustatoimintojen alueen itäpuolella valtatie 19 eteläpuolelle, sekä keskustatoimintojen alueen eteläpuolelle. Seuraavassa kuvassa on esitetty väestön sijoittuminen Seinäjoen keskeisillä alueilla.

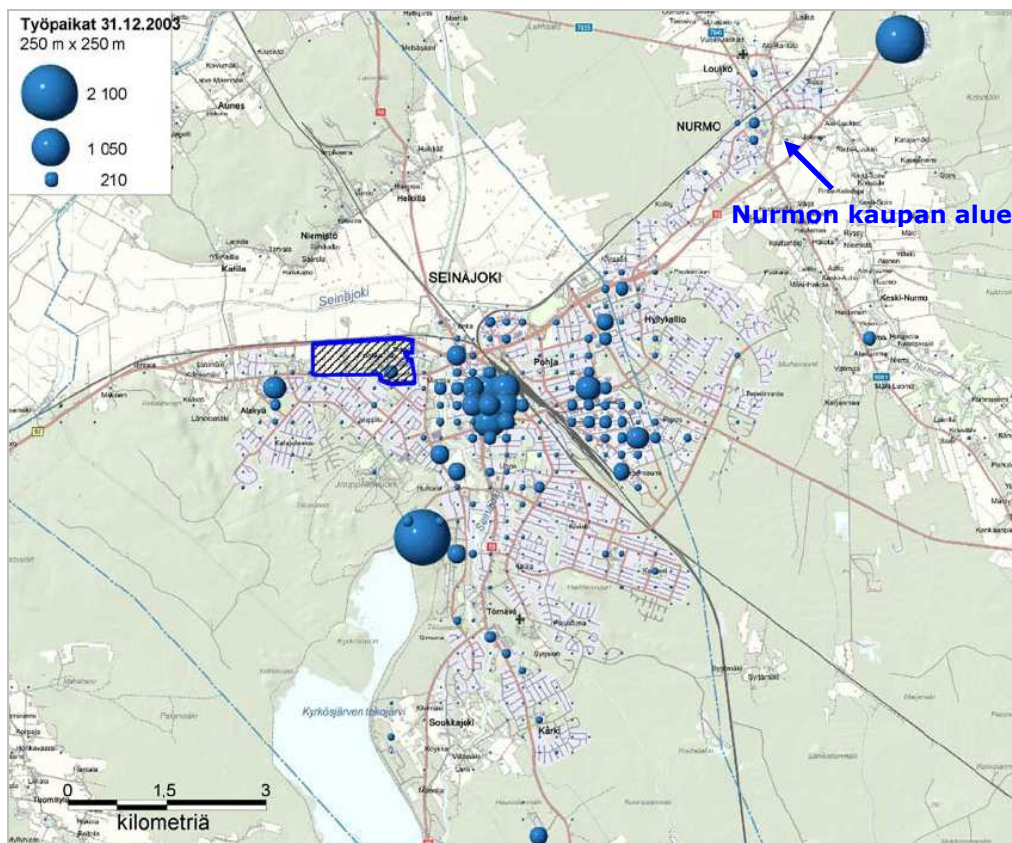


Kuva 8. Väestön sijoittuminen 250mx250m ruutuihin Seinäjoen keskeisillä alueilla (Entrecon Oy 2008: Itäinen ohikulkutie ja keskeiset risteysalueet, Kaupan sijoittamisen mahdollisuudet).

Seinäjoen Nurmon kaupunginosakeskukseen suunnitellun kaupan alueen lähialueen merkittävimmät asuinalueet sijaitsevat Nurmon, Kertunlaakson, Hyllykallion ja Tanelinrannan alueilla. Lähimmät asuntoalueet sijaitsevat suunnitellun kaupan alueen pohjoispuolella Tepon ja Loukon alueilla, lännessä Keskustien varrella ja etelässä Kertunlaakson laajentuvalla asuntoalueella.

Suunnitellun kaupan alueen lounaispuolella sijaitsee entinen Nurmon kunnan keskusta, nykyinen Seinäjoen Nurmon kaupunginosakeskus, johon on sijoitunut palvelujen ja hallinnon alueet. Nurmon liikuntahalli ja Nurmon koulu-keskus sijaitsevat suunnitellusta kaupan alueesta luoteeseen. Valtatien kaakkoispuolella avautuu kulttuurimaisemallisesti arvokas peltoalue, joka jatkuu Nurmon jokilaaksoon saakka. Maisemallisesti arvokkaalla peltoalueella sijaitsee kaksi broilerkasvattamoa. Hylykallion alueella, valtatie 19 tunnustassa on merkittävä kaupallisten palvelujen alue.

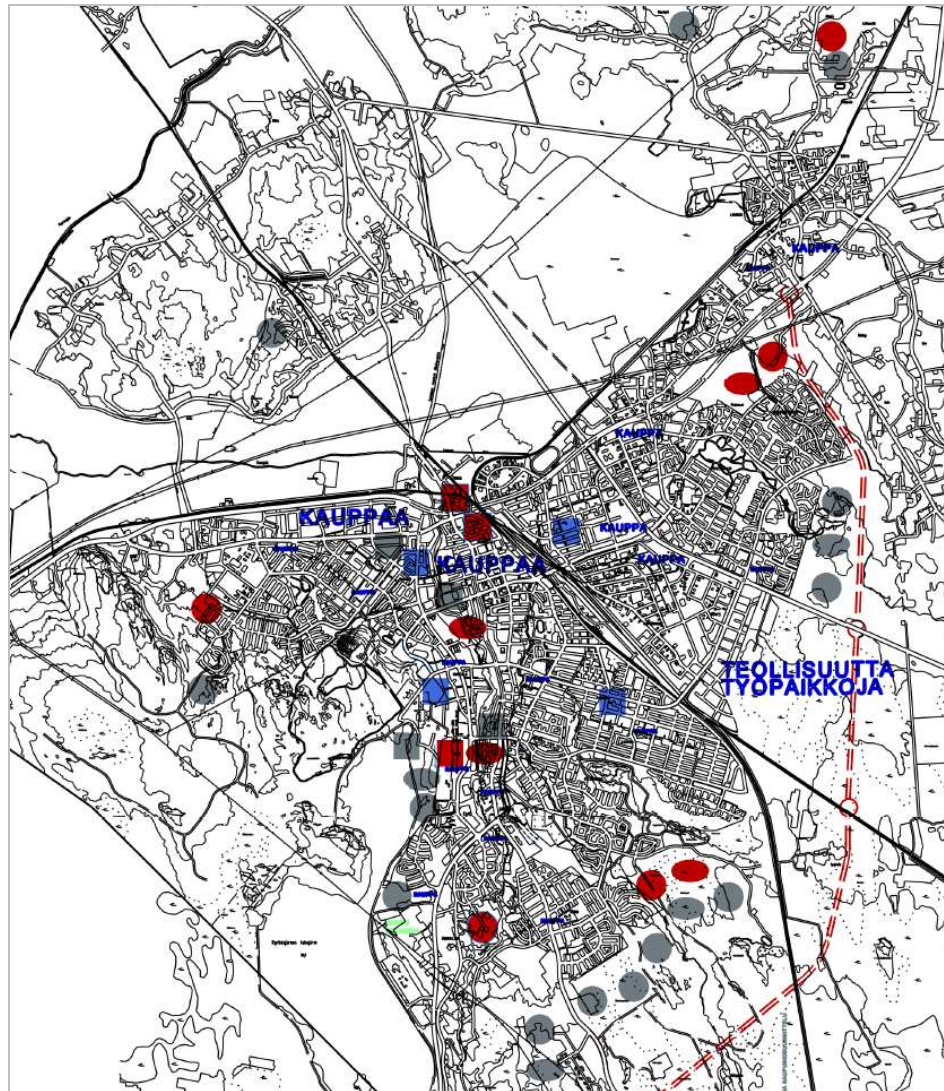
Seinäjoen merkittävimmät työpaikka-alueet sijaitsevat Kapernaumin, Roveksen ja Atrian alueilla.



Kuva 9. Työpaikkojen sijoittuminen 250mx250m ruutuihin Seinäjoen keskellä alueilla (Entrecon Oy 2007b: Joupin ostospuisto, kehittämissuunnitelma).

Tuoreissa eteläisen Seinäjoen ja itäväylän osayleiskaavassa (kuva 4) sekä Roveksen osayleiskaavassa (kuva 5) on osoitettu mittavat työpaikka-alueiden varaukset itäisen ohikulkutien tuntumaan sekä asutuksen laajentuminen eteläiselle Seinäjoen alueelle.

Kuvassa 10 on esitetty asumisen laajenemissuunnat Seinäjoella. Lyhyellä tähtäimellä toteutettavat alueet on esitetty punaisella ja lyhyellä tähtäimellä toteutettava vuokra-asuntotuotanto sinisellä. Ympyrällä merkityt alueet ovat omakotialueita, soikiolla merkityt rivitaloalueita ja neliöllä merkityt kerrostaloalueita. Merkittävimmät asuntoalueiden laajenemissuunnat Seinäjoen Nurmon kaupunginosakeskuksen alueella ovat Itäisen ohikulkutien varressa. Myös kuvassa 13 on esitetty maankäytön laajenemisaluet, jotka sijoittuvat pääosin itäisen ohikulkutien varteen.



Kuva 10. Asumisen laajenemissuunnat (Seinäjoen kaupunki).

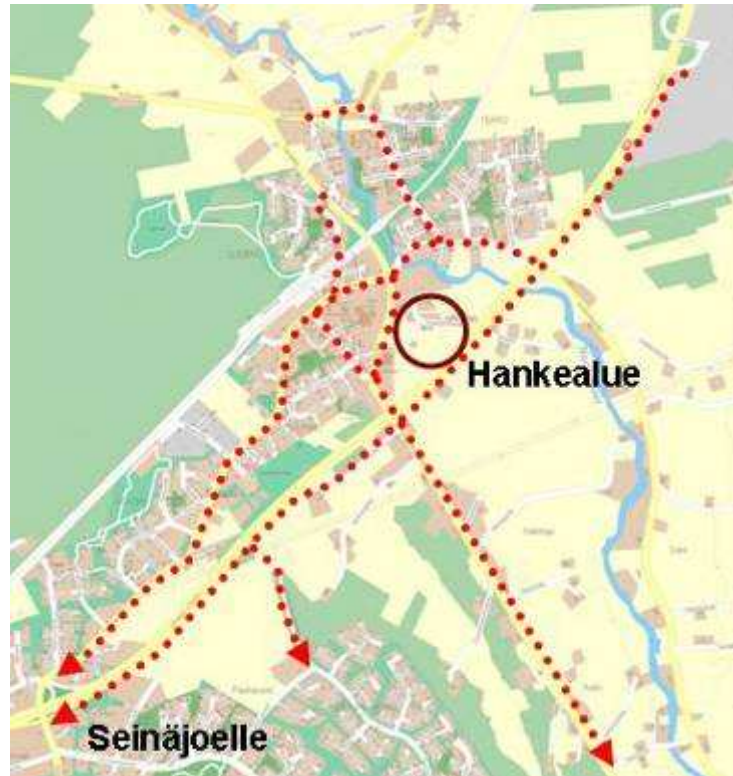
3.2.3 Liikenneverkko

Tieverkko

Liikenteellisesti kaupan alue sijoittuu valtatie 19 varrelle Seinäjoen Nurmon kaupunginosakeskuksen kohdalle. Kulku alueelle tapahtuisi Länsitien (yhdystie 7041) kautta, joka liittyy valtatiehen 19 alueen eteläpuolella. Valtatie 19 on Nurmon taajaman kohdalla 2-kaistainen valtatie. Valtatie 19, yhdystien 6981 ja yhdystien 7041 liittymä on liikennevalo-ohjattu valoliittymä. Länsitie (yhdystie 7041) on Nurmon taajaman kohdalla luonteeltaan lähinnä läpiajoväylä, jolla on vain vähän liittymiä ja suoria yhteyksiä maankäyttöön.

Suunnitellun kaupan alueen nykyinen sijainti on liikenteellisesti verrattain keskeinen Seinäjoen alueella. Alueelta on sujuvat yhteydet valtatie 19 pitkin etelään Seinäjoen suuntaan sekä pohjoiseen Lapuan suuntaan. Yhteydet Seinäjoen Nurmon kaupunginosakeskuksen eri osiin hoituvat pääasiassa katuverkkoa pitkin. Alueelta on myös toissijaisia suoria yhteyksiä itään (yhdystietä 6981 pitkin) ja länteen (yhdystietä 7035 pitkin) valtatielle 18. Etäisyys Seinäjoen keskustaan on noin 7 km ja Lapualle noin 20 km.

Lapuan suuntaan valtatie 19 varrella kulkeva kevyen liikenteen väylä ulottuu Atrian alueelle, joka on merkittävä työpaikkakeskittymä. Lisäksi Yhdystien 6981 varrella on kevyen liikenteen väylä kaakon suuntaan aina valtatielle 18 asti. Näin hankealueelta on nykyisin hyvin kattavat ja turvalliset kevyen liikenteen yhteydet eri suuntiin.



Kuva 12. Tärkeimmät kevyen liikenteen väylät hankealueen ympäristössä.

Joukkoliikenne

Joukkoliikenteen tarjonta suunnitellun kaupan alueen lähiympäristössä on hyvä. Kaupan aluetta lähimmät Seinäjoen-Nurmon paikallisliikenteen pysäkit ovat Nurmontiellä Länsitien liittymän tuntumassa, noin puolen kilometrin päässä kaupan alueelta. Yhteydet Nurmon kaupunginosakeskuksen ja Seinäjoen keskustan välillä kulkevat arkisin tunnin vuorovälillä ja matka Nurmosta Seinäjoen keskustaan kestää vajaat puoli tuntia. Myös lauantaisin on yhteys noin tunnin vuorovälillä, mutta liikennöintiaika on lyhyempi. Sunnuntaisin ja pyhinä ei ole paikallisliikennettä. Paikallisliikenteen lisäksi hankealueen ohi kulkee pitkänmatkanliikennettä arkisin noin 10 vakiovuoroa päivässä. Hankealuetta lähimmät pikaliikenteen pysäkit ovat valtatie 19 ja Länsitien liittymässä.

Liikenneverkon kehittämishankkeet

Valtatien 19 Nurmo-Lapua -välin parantaminen

Valtatietä 19 on suunniteltu parannettavan välillä Nurmo-Lapua. Hankkeen 1-vaiheessa Nurmon ja Lapuan välille tehtäisiin yksityistiejärjestelyjä, nykyisiä liittymiä parannettaisiin ja rakennettaisiin ohituskaistoja. 2-vaiheessa nykyinen 2-kaistainen tie rakennettaisiin Nurmon kohdalla 4-kaistaiseksi. Hankkeen suunnitelmat ovat valmiit 1-vaiheen toteuttamiseksi. Hanke odottaa rahoitusta ja toteuttamisajankohta on avoin. (www.tiehallinto.fi)

Valtatie 19 Seinäjoen itäinen ohikulku

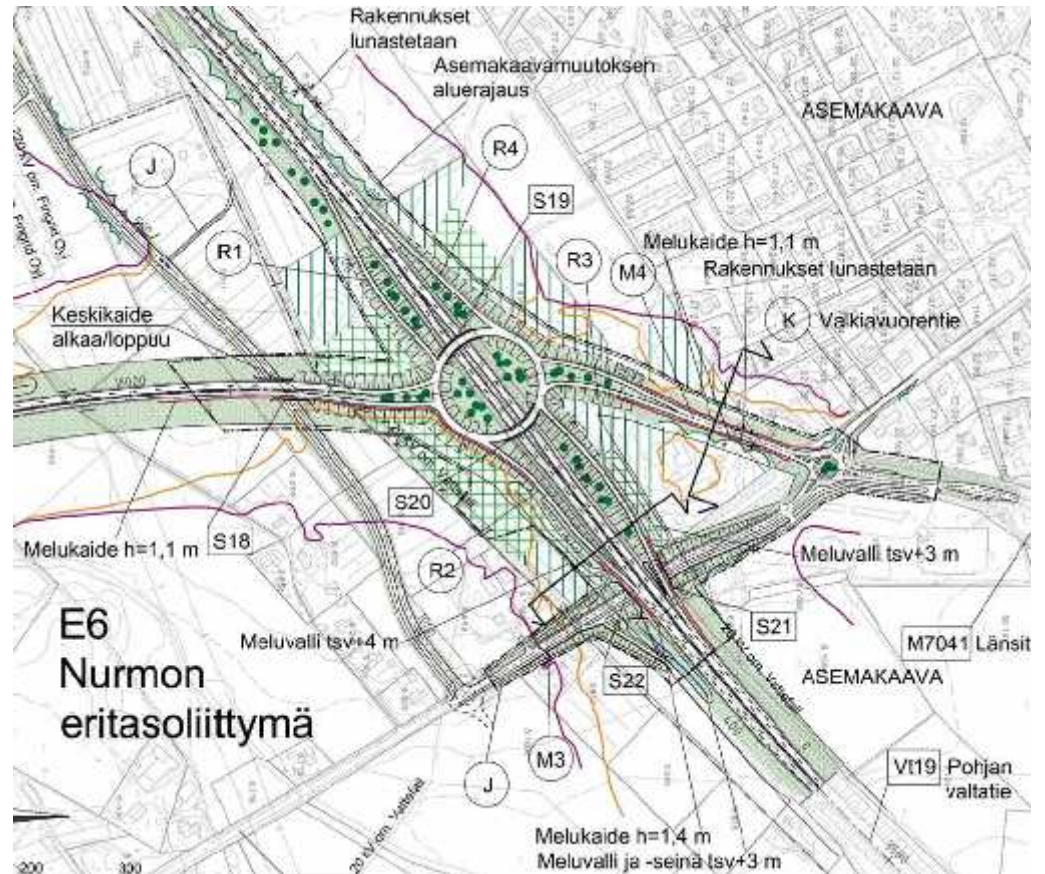
Seinäjoen itäisen ohikulkutien yleissuunnitelma on valmistunut ja tiesuunnitelman laatiminen on alkanut. Tavoitteena on, että hankkeen toteuttaminen voisi alkaa vuoden 2011 alussa. (www.tiehallinto.fi).

Valtatielle 19 suunniteltu Seinäjoen itäinen ohikulku erkanee nykyisestä valtatiestä Seinäjoen eteläpuolella, kiertää kaupungin itäpuolitse ja liittyy nykyiseen valtatiehen Nurmossa. Uusi tie on suunniteltu keskikaiteelliseksi tieksi, jossa on ohituskaistoja kumpaankin suuntaan.



Kuva 13. Seinäjoen itäisen ohikulkutien tavoiteverkko. (Tiehallinto, Valtatie 19 Seinäjoen itäinen ohikulkutie, yleissuunnitelma)

Uuden tien myötä nykyinen valtatie 19 ja Länsitien liittymä poistuu ja korvautuu nykyisen liittymän lounaispuolelle tulevalla uudella eritasoliittymällä. Liittymä on suunniteltu toteutettavaksi kiertoliittymänä, jonka nykyinen valtatie alittaisi. (www.tiehallinto.fi). Nurmon eritasoliittymä muodostaa Seinäjoen portin pohjoisesta Seinäjoen suuntaan tuleville. Nykyisin Kauhajoen ja Lapuan välinen tieosuus on seudun vilkkain ja Seinäjoen kauppa on keskitynyt pääosin tälle samalle nauhalle.



Kuva 14. Seinäjoen itäisen ohikulun Nurmon eritasoliittymä. (Tiehallinto, Valtatie 19 Seinäjoen itäinen ohikulkutie, yleissuunnitelma)

4 KAUPAN NYKYTILA JA KEHITYSNÄKYMÄT

4.1 Väestö- ja ostovoimatiedot

4.1.1 Väestömäärä ja väestöennuste

Seinäjoen markkina-alueella asui vuoden 2008 lopussa runsaat 208 000 asukasta, joista noin 123 000 asukasta (59 %) asui Seinäjoen seudulla. Muut Etelä-Pohjanmaan seutukunnat olivat väestömäärältään Seinäjoen seutua huomattavasti pienempiä ja niiden väestömäärä oli noin 23 000 – 25 000 asukasta. (Taulukko 1). Seinäjoen seudun väestöstä asui noin 56 200 asukasta (46 %) Seinäjoella. Muiden Seinäjoen seudun kuntien väestömäärä vaihteli Jalasjärven noin 8300 asukkaasta Kauhavan noin 17 800 asukkaaseen. (Taulukko 2).

Seinäjoen markkina-alueen väestömäärä lisääntyy vuosina 2008-2020 noin 4 700 asukkaalla ja vuosina 2020-2030 noin 9 300 asukkaalla eli koko tarkastelujaksolla yhteensä noin 14 000 asukkaalla. Väestöennusteena on käytetty Seinäjoen osalta kaupungin omaa väestötavoitetta ja muiden kuntien osalta Tilastokeskuksen uusinta väestöennustetta (2009). Seutukunnittain tarkasteltuna väestömäärä lisääntyy vuosina 2008-2030 Seinäjoen seudulla noin 20 500 asukkaalla (17 %), mutta vähenee muissa seutukunnissa. (Taulukko 1). Ennusteiden mukaan Seinäjoen seudun väestömäärä vuonna 2030 on noin 143 500 asukasta. Voimakkainta väestönkasvu on Seinäjoella, jossa väestömäärä vuonna 2030 on tavoitteen mukaan noin 78 000 asukasta eli 39 % enemmän kuin vuonna 2008. (Taulukko 2).

Taulukko 1. Seinäjoen vaikutusalueen väestömäärä ja väestöennuste (Tilastokeskus, väestötilasto ja väestöennuste 2009).

	Väestömäärä ja -ennuste					Väestömuutos	
	2008	2015	2020	2025	2030	2008-2030	
Seinäjoen seutu	122 990	128 164	132 798	137 974	143 541	20 551	17 %
Järviseu	22 688	21 208	20 510	20 011	19 619	-3 069	-14 %
Kuusiokunnat	23 345	22 653	22 436	22 330	22 244	-1 101	-5 %
Suupohjan seutu	24 488	23 503	23 111	22 913	22 796	-1 692	-7 %
Muut kunnat	14 843	14 332	14 210	14 169	14 160	-683	-5 %
MARKKINA-ALUE	208 354	209 860	213 065	217 397	222 360	14 006	7 %

Taulukko 2. Seinäjoen seudun väestömäärä ja väestöennuste (Tilastokeskus, väestötilasto ja väestöennuste 2009).

	Väestömäärä ja -ennuste					Väestömuutos	
	2008	2015	2020	2025	2030	2008-2030	
Ilmajoki	11 680	12 158	12 530	12 874	13 140	1 460	13 %
Jalasjärvi	8 343	7 911	7 718	7 584	7 479	-864	-10 %
Kauhava	17 773	17 046	16 713	16 476	16 281	-1 492	-8 %
Kurikka	14 749	14 108	13 846	13 669	13 526	-1 223	-8 %
Lapua	14 234	14 536	14 763	14 948	15 095	861	6 %
Seinäjoki	56 211	62 405	67 228	72 423	78 020	21 809	39 %
SEINÄJOEN SEUTU	122 990	128 164	132 798	137 974	143 541	20 551	17 %

Tilastokeskuksen ennusteen mukaan Seinäjoen väestömäärä vuonna 2030 on noin 69 200 asukasta, joka on noin 9 000 asukasta vähemmän kuin kaupungin oman tavoitteen mukainen väestömäärä.

Seinäjoen kaupungin väestöstä noin 40 300 asukasta (72 %) asui vuonna 2008 Seinäjoen keskustassa ja sitä ympäröivillä osa-alueilla mukaan lukien entisen Nurmon kunnan läntiset osa-alueet (mm. Hyllykallio). Nurmon kaupunginosakeskuksessa ja sen pohjoispuolella olevilla osa-alueilla asui noin 5400 asukasta ja Nurmon eteläisillä osa-alueilla noin 1 700 asukasta.

Taulukko 3. Seinäjoen väestö osa-alueittain vuonna 2008 (Seinäjoen kaupunki ja Tilastokeskus).

	Väestö 2008
Seinäjoki	37 810
Niemistönmaa	997
Läntinen Seinäjoki	8 785
Keskusta	2 342
Pohja	2 632
Uppa-Hallila	6 824
Kasperri	4 711
Östermyra	7 646
Keski-Seinäjoki	400
Risku-Viitala	781
Peräseinäjoki	1 536
Haapaluoma	383
Kihniä	773
Nurmo	12 627
Nurmon keskusta	4 542
Hyllykallio ym.	6 335
Nurmon eteläosa	1 750
Ylistaro	5 554
Tuntematon	220
SEINÄJOKI	56 211

4.1.2 Ostovoima ja ostovoiman kasvuvarvio

Ostovoima ja sen kehitys ovat perusta kaupan palveluverkon kehittämiseksi ja kaupan investoinneille. Ostovoima on arvioitu väestömäärän ja asukas-kohtaisten kulutuslukujen perusteella. Kulutuslukuina on käytetty Vähittäiskauppa Suomessa 2008 -selvityksen Etelä-Pohjanmaan lukuja (Santasalo 2008). Ostovoiman kehitys on arvioitu kohdassa 4.1.1 esitetyn väestöennusteen sekä kulutuksen kasvuarvioiden avulla. Kulutuksen kasvuarviona on käytetty päivittäistavarakaupassa 1 % / vuosi ja erikoiskaupassa 2 % / vuosi. Tässä selvityksessä käytetyt keskimääräiset kulutusluvut on esitetty seuraavassa taulukossa.

Taulukko 4. Vähittäiskaupan kulutusluvut ja arvio kehityksestä, €/asukas (vuoden 2008 rahassa ja veroprosenteilla).

	Kulutusluvut, €/asukas					Kasvuarvio %/vuosi
	2008	2015	2020	2025	2030	
Päivittäistavarakauppa	2 221	2 381	2 503	2 630	2 765	1,0 %
Tilaa vaativa kauppa	1 010	1 160	1 281	1 414	1 561	2,0 %
Muu erikoiskauppa	1 930	2 217	2 448	2 702	2 983	2,0 %

Vähittäiskauppaan kohdistuva ostovoima (ilman autokauppaa ja huoltamotoimintaa) edellä esitetyillä laskentaperusteilla oli vuonna 2008 Seinäjoella noin 290 milj.€ ja koko markkina-alueella noin 1 075 milj.€. Ostovoiman kasvuksi vuosina 2008-2030 on arvioitu Seinäjoella noin 280 milj.€ ja koko markkina-alueella noin 550 milj.€. Ostovoimatarkasteluissa on syytä pitää mielessä, että ostovoima kuvaa kuluttajien ostopotentiaalia tietyllä alueella. Se ei kerro suoraan, missä tämä potentiaali toteutuu myyntinä. Arviot Seinäjoen markkina-alueen päivittäistavarakaupan ja erikoiskaupan ostovoimasta ja sen kehityksestä on esitetty taulukoissa 5 ja 6.

Päivittäistavarakaupan ostovoima oli Seinäjoella vuonna 2008 noin 125 milj.€ ja koko markkina-alueella noin 463 milj.€. Vuoteen 2030 mennessä päivittäistavarakaupan ostovoima kasvaa Seinäjoella noin 91 milj.€ ja koko markkina-alueella noin 152 milj.€. Markkina-alueen ostovoiman kasvusta noin 60 % toteutuu Seinäjoella ja peräti 81 % Seinäjoen seudulla.

Taulukko 5. Arvio Seinäjoen markkina-alueen päivittäistavarakaupan ostovoimasta vuosina 2008-2030 (vuoden 2008 rahassa ja veroprosenteilla).

	Ostovoima, milj. € (vuoden 2008 rahassa)					Ostovoiman kasvu, milj.€		
	2008	2015	2020	2025	2030	2008-20	2020-30	2008-30
Seinäjoki	124,8	148,6	168,2	190,5	215,7	43,4	47,4	90,8
Muu Seinäjoen seutu	148,3	156,6	164,1	172,4	181,1	15,8	17,0	32,8
Suupohjan seutu	54,4	56,0	57,8	60,3	63,0	3,5	5,2	8,6
Kuusiokunnat	51,8	53,9	56,1	58,7	61,5	4,3	5,3	9,6
Järviseu	50,4	50,5	51,3	52,6	54,2	0,9	2,9	3,8
Muut kunnat	33,0	34,1	35,6	37,3	39,1	2,6	3,6	6,2
MARKKINA-ALUE	462,8	499,7	533,2	571,8	614,7	70,5	81,5	152,0

Erikoiskaupan ostovoima vuonna 2008 oli Seinäjoella noin 165 milj.€ ja koko markkina-alueella noin 612 milj.€. Erikoiskaupan ostovoimasta noin 34 % kohdistuu tilaa vaativaan kauppaan ja noin 66 % muuhun erikoiskauppaan. Vuoteen 2030 mennessä erikoiskaupan ostovoima kasvaa Seinäjoella noin 189 milj.€ ja markkina-alueella noin 398 milj.€. Kuten päivittäistavarakaupassa, myös erikoiskaupassa huomattava osa ostovoiman kasvusta toteutuu Seinäjoella ja Seinäjoen seudulla.

Taulukko 6. Arvio Seinäjoen vaikutusalueen erikoiskaupan ostovoimasta vuosina 2008-2030 (vuoden 2008 rahassa ja veroprosenteilla).

Erikoiskauppa yhteensä

	Ostovoima, milj. € (vuoden 2008 rahassa)					Ostovoiman kasvu, milj.€		
	2008	2015	2020	2025	2030	2008-20	2020-30	2008-30
Seinäjoki	165,2	210,7	250,6	298,1	354,6	85,4	103,9	189,3
Muu Seinäjoen seutu	196,3	222,0	244,5	269,8	297,8	48,2	53,3	101,5
Suupohjan seutu	72,0	79,4	86,2	94,3	103,6	14,2	17,4	31,6
Kuusiokunnat	68,6	76,5	83,6	91,9	101,1	15,0	17,4	32,5
Järviseu	66,7	71,6	76,5	82,4	89,2	9,8	12,7	22,5
Muut kunnat	43,6	48,4	53,0	58,3	64,4	9,3	11,4	20,7
MARKKINA-ALUE	612,5	708,6	794,3	894,9	1010,5	181,9	216,2	398,1

Tilaa vaativa kauppa

	Ostovoima, milj. € (vuoden 2008 rahassa)					Ostovoiman kasvu, milj.€		
	2008	2015	2020	2025	2030	2008-20	2020-30	2008-30
Seinäjoki	56,8	72,4	86,1	102,4	121,8	29,3	35,7	65,0
Muu Seinäjoen seutu	67,4	76,3	84,0	92,7	102,3	16,5	18,3	34,9
Suupohjan seutu	24,7	27,3	29,6	32,4	35,6	4,9	6,0	10,9
Kuusiokunnat	23,6	26,3	28,7	31,6	34,7	5,2	6,0	11,2
Järviseu	22,9	24,6	26,3	28,3	30,6	3,4	4,4	7,7
Muut kunnat	15,0	16,6	18,2	20,0	22,1	3,2	3,9	7,1
MARKKINA-ALUE	210,4	243,4	272,9	307,4	347,1	62,5	74,3	136,7

Muu erikoiskauppa

	Ostovoima, milj. € (vuoden 2008 rahassa)					Ostovoiman kasvu, milj.€		
	2008	2015	2020	2025	2030	2008-20	2020-30	2008-30
Seinäjoki	108,5	138,3	164,5	195,7	232,8	56,1	68,2	124,3
Muu Seinäjoen seutu	128,9	145,8	160,5	177,1	195,5	31,6	35,0	66,6
Suupohjan seutu	47,3	52,1	56,6	61,9	68,0	9,3	11,4	20,8
Kuusiokunnat	45,1	50,2	54,9	60,3	66,4	9,9	11,5	21,3
Järviseu	43,8	47,0	50,2	54,1	58,5	6,4	8,3	14,7
Muut kunnat	28,6	31,8	34,8	38,3	42,2	6,1	7,5	13,6
MARKKINA-ALUE	402,1	465,2	521,5	587,5	663,4	119,4	141,9	261,3

4.2 Kaupan nykytilanne

4.2.1 Myymäläverkko

Päivittäistavarakauppa

Seinäjoen markkina-alueella toimi A.C. Nielsen Finland Oy:n rekisterin mukaan yhteensä 193 päivittäistavarakaupan myymälää vuoden 2008 lopussa. Näistä 20 oli päivittäistavarakaupan erikoismyymälöitä kuten luontaistuotekauppoja ja konditorioita. (Taulukko 7).

Myymälätyypeittäin tarkasteltuna Seinäjoen markkina-alueella toimi lukumääräisesti eniten isoja valintamyymälöitä (200-399 m²), yhteensä 47 myymälää. Seuraavaksi eniten oli pieniä supermarketteja (400-999 m²) ja pieniä valintamyymälöitä (100-199 m²), molempia 30 myymälää. Hypermarketteja oli kaksi, jotka molemmat toimivat Seinäjoella, ja tavarataloja 11.

Asukasmäärään suhteutettuna Seinäjoella oli keskimäärin 1600 asukasta yhtä päivittäistavaramyymälää kohti, mikä on enemmän kuin koko maassa keskimäärin (2007: 1339 as./myymälä). Koko markkina-alueella oli 1080 asukasta yhtä päivittäistavaramyymälää kohti. Kunnittain tarkasteltuna asukasmäärä yhtä päivittäistavaramyymälää kohti vaihteli Isojoen 492 asukkaasta Ilmajoen 1669 asukkaaseen.

Päivittäistavaramyymälöiden lisäksi päivittäistavaroita myydään kioskeissa, huoltoasemilla ja ns. laajan tavaravalikoiman myymälöissä. Vuoden 2008 lopussa Seinäjoen markkina-alueella toimi yhteensä 74 kioskia, 62 huoltoasemaa ja 22 laajan tavaravalikoiman myymälää, joissa myytiin päivittäistavaroita. Kioskeista 21, huoltoasemista 10 ja halpahalleista 5 toimi Seinäjoella (A.C.Nielsen Finland Oy).

Taulukko 7. Seinäjoen markkina-alueen päivittäistavaramyymälät seutukunnittain 2008 (A.C.Nielsen Finland Oy).

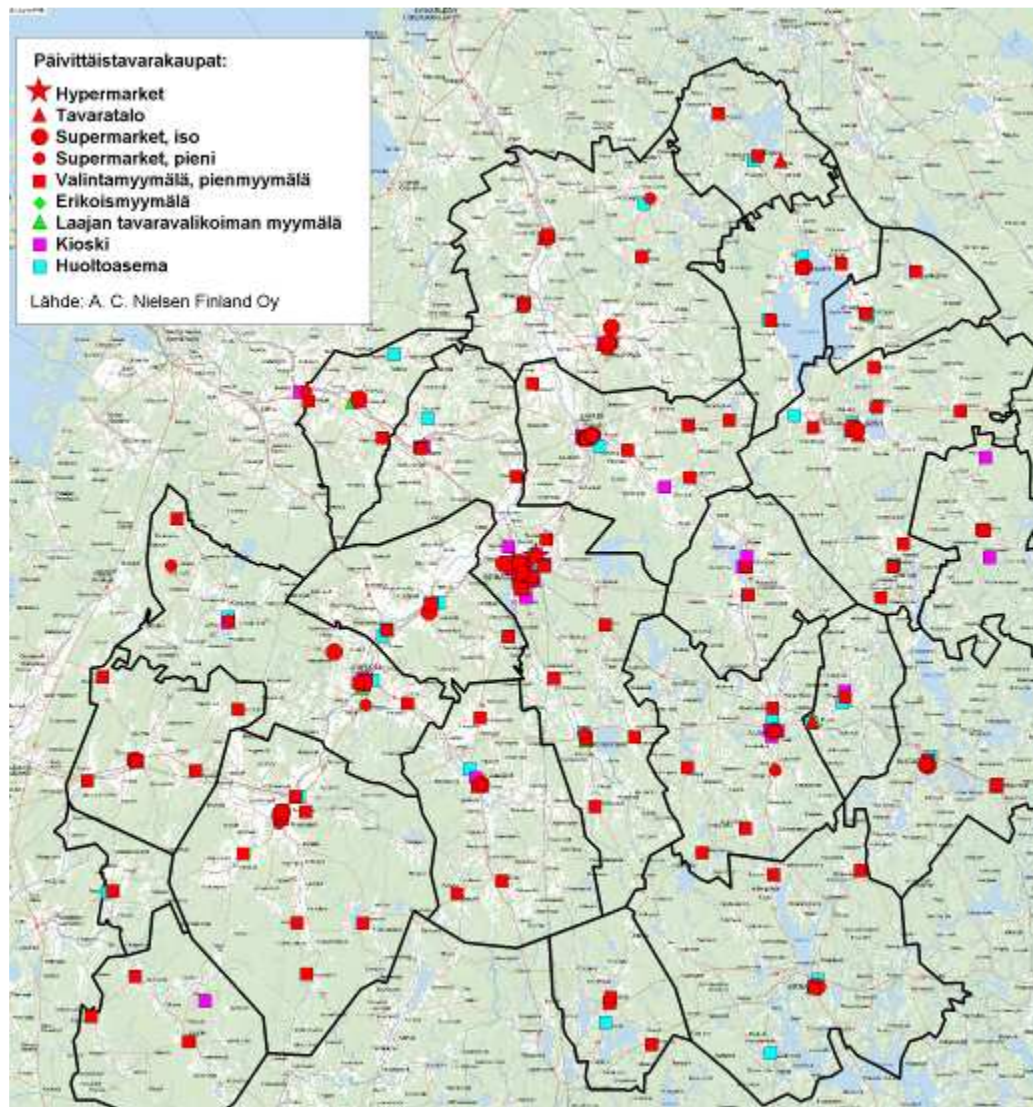
	Hyper-market	Tavaratalo	Supermarket		Valintamyymälä		Pien-myymälä	Erikois-myymälä	Yhteensä
			Iso >1000 m ²	Pieni 400-999 m ²	Iso 200-399 m ²	Pieni 100-199 m ²			
Seinäjoen seutu	2	8	15	16	20	14	8	12	95
Järviseu		1	4	4	8	7	2	2	28
Kuusiokunnat		1	3	4	3	2	6		19
Suupohjan seutu		1	4	3	11	5	7	2	33
Muut kunnat			2	3	5	2	2	4	18
MARKKINA-ALUE	2	11	28	30	47	30	25	20	193

Seinäjoen markkina-alueen päivittäistavarakauppa on keskittynyt Seinäjoen seudulle. Noin puolet markkina-alueen päivittäistavaramyymälöistä toimi vuoden 2008 lopussa Seinäjoen seudulla (95 kpl). Seinäjoen seudun myymälöistä 35 kpl (37 %) toimi Seinäjoen kaupungin alueella. Kauhavalla, Kurikassa ja Lapualla toimi kussakin 15 päivittäistavaramyymälää. Ilmajoella toimi 7 ja Jalasjärvellä 8 päivittäistavaramyymälää. (Taulukko 8)

Taulukko 8. Seinäjoen seudun päivittäistavaramyymälät kunnittain 2008 (A.C.Nielsen Finland Oy).

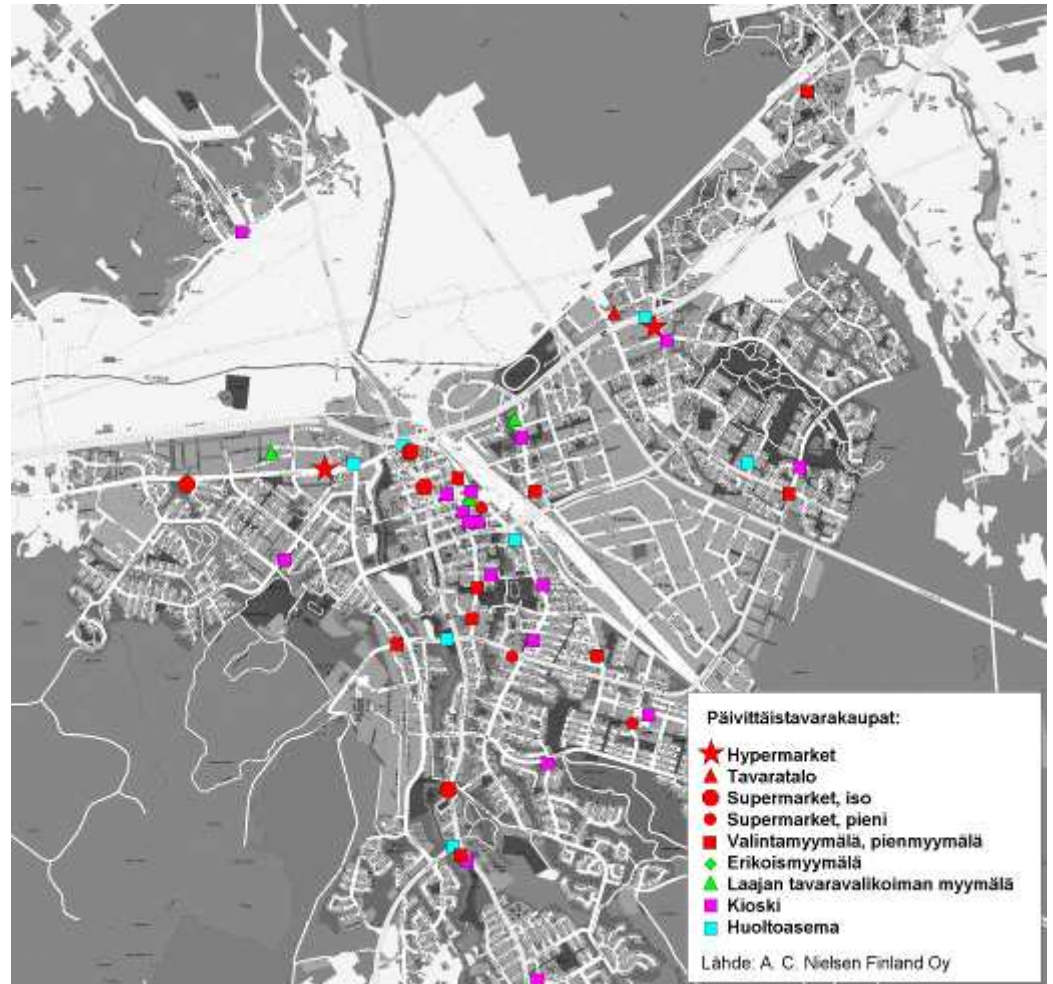
	Hypermarket	Tavaratalo	Supermarket		Valintamyymälä		Pienmyymälä	Erikoismyymälä	Yhteensä
			Iso >1000 m ²	Pieni 400-999 m ²	Iso 200-399 m ²	Pieni 100-199 m ²			
Ilmajoki			1	2	2	1		1	7
Jalasjärvi		1	1	1	1	3		1	8
Kauhava		3	4	3	2	2		1	15
Kurikka		1	2	5	2		2	3	15
Lapua		1	3		4	3	2	2	15
Seinäjoki	2	2	4	5	9	5	4	4	35
Seinäjoen seutu	2	8	15	16	20	14	8	12	95

Päivittäistavaramyymälöiden, kioskien, huoltoasemien ja laajan tavaravali-koiman myymälöiden sijainti Seinäjoen markkina-alueella on esitetty kuvas-
sa 15 ja Seinäjoen keskusta-alueella kuvassa 16.



Kuva 15. Seinäjoen markkina-alueen päivittäistavaramyymälät, laajan tavaravali-koiman myymälät, kioskit ja huoltoasemat 2008 (A.C.Nielsen Finland Oy, pohjakartta Logica/MML).

Seinäjoen päivittäistavarakaupan rungon muodostavat hypermarketit: Joupin Citymarket ja Hylykallion Prisma. Lisäksi suurempia supermarketteja on keskustassa sekä eteläisissä kaupunginosissa. Pienempiä päivittäistavaramyymälöitä on sijoittunut melko tasaisesti asuinalueille. Nurmon kaupunginosakeskuksessa toimii tällä hetkellä vain yksi päivittäistavarakauppa (iso valintamyymälä).



Kuva 16. Seinäjoen keskusta-alueen päivittäistavaramyymälät, laajan tavaravalikoiman myymälät, kioskit ja huoltoasemat 2008 (A.C. Nielsen Finland Oy, pohjakartta: Seinäjoen kaupunki).

Erikoiskauppa

Seinäjoen markkina-alueella toimi Tilastokeskuksen toimipaikkarekisterin mukaan yhteensä 893 erikoiskaupan myymälää vuoden 2007 lopussa. Seutukunnittain tarkasteltuna myymälöitä oli lukumääräisesti eniten Seinäjoen seudulla (545 kpl), 61 % markkina-alueen erikoiskaupan myymälöistä.

Toimialaryhmittäin tarkasteltuna Seinäjoen markkina-alueella toimi lukumääräisesti eniten muun erikoiskaupan myymälöitä (430 kpl). Seuraavaksi eniten oli muotikaupan myymälöitä (132 kpl). Toimialaryhmissä, joihin sisältyy kaikki tilaa vaativan erikoiskaupan myymälät (huonekalukauppa, kodintekniikkakauppa, rautakauppa ja muu tilaa vaativa kauppa), toimi 203 myymälää. Toimialaryhmiin kuuluvat toimialat on esitetty liitteessä 1.

Asukasmäärään suhteutettuna Seinäjoella oli 201 asukasta yhtä erikoiskauppaa kohti ja koko markkina-alueella keskimäärin 233 asukasta yhtä erikoiskauppaa kohti. Sekä Seinäjoella että koko markkina-alueella on selvästi vähemmän asukkaita yhtä erikoiskaupan myymälää kohti kuin koko maassa keskimäärin.

Taulukko 9. Seinäjoen markkina-alueen erikoiskaupan myymälät seutukunnittain 2007 (Tilastokeskus, toimipaikkarekisteri).

	Muu erikoiskauppa				Tilaa vaativa erikoiskauppa				Erikoiskauppa yhteensä
	Alkot, apteekit ym.	Muoti-kauppa	Tieto-tekniikka-kauppa	Muu erikoiskauppa	Huonekalu-kauppa	Kodin-kone-kauppa	Rauta-kauppa	Muu tilaa vaativa kauppa	
Seinäjoen seutu	44	83	31	264	38	19	54	12	545
Järviseu	11	11	5	40	6	5	11	1	90
Kuusikunnat	9	14	2	42	4	3	11	1	86
Suupohjan seutu	9	11	7	60	12	2	12	0	113
Muut kunnat	6	13	4	24	2	1	8	1	59
MARKKINA-ALUE	79	132	49	430	62	30	96	15	893

Seinäjoen seudulla erikoiskauppa on keskittynyt Seinäjoen kaupungin alueelle. Seinäjoella toimi vuoden 2007 lopussa 279 erikoiskaupan myymälää, joka on 51 % Seinäjoen seudun ja 31 % koko markkina-alueen erikoiskaupan myymälöistä.

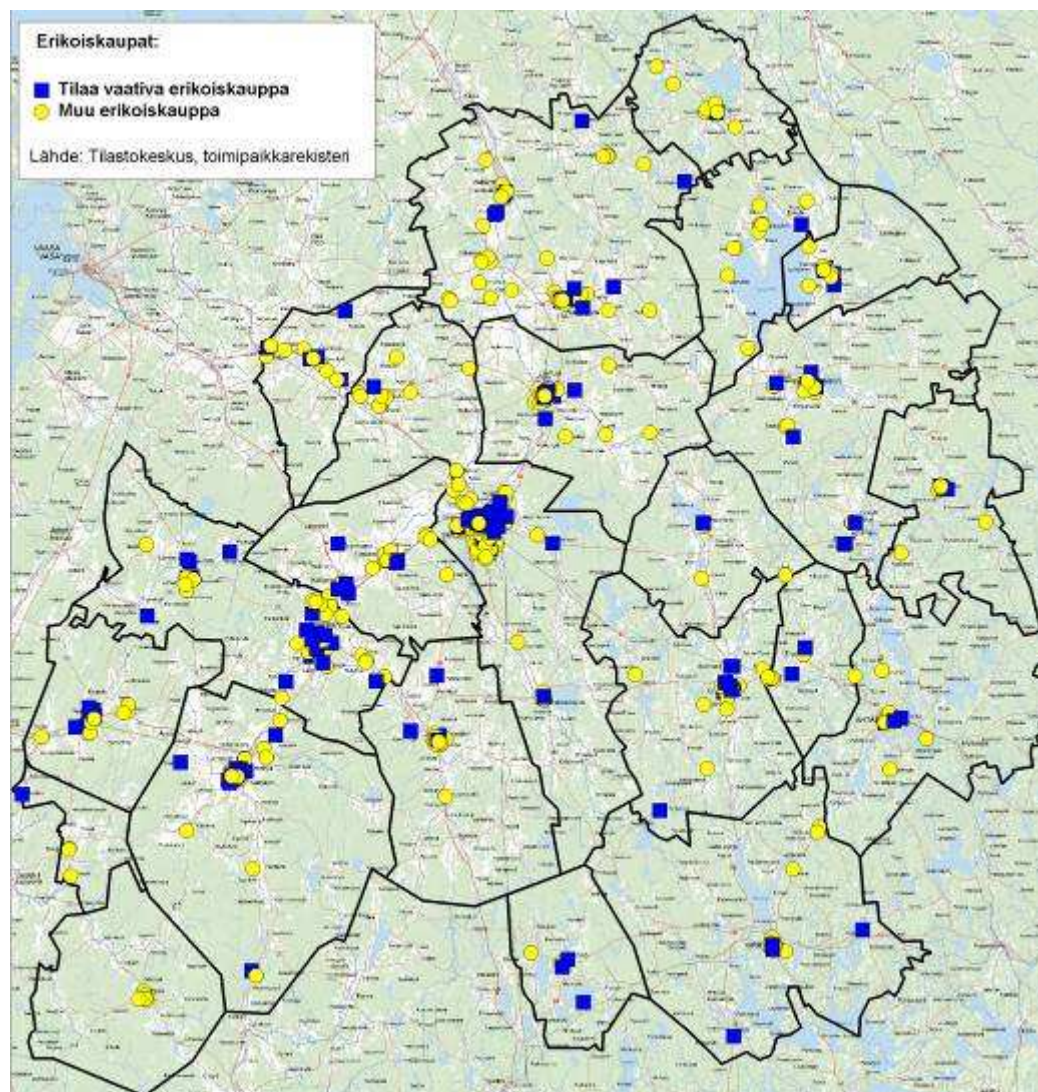
Taulukko 10. Seinäjoen seudun erikoiskaupan myymälät kunnittain 2007 (Tilastokeskus, toimipaikkarekisteri).

	Muu erikoiskauppa				Tilaa vaativa erikoiskauppa				Erikoiskauppa yhteensä
	Alkot, apteekit ym.	Muoti-kauppa	Tieto-tekniikka-kauppa	Muu erikoiskauppa	Huonekalu-kauppa	Kodin-kone-kauppa	Rauta-kauppa	Muu tilaa vaativa kauppa	
Ilmajoki	3	2	2	21	4		2	1	35
Jalasjärvi	3	2	3	12	1	2	2	1	26
Kauhava	10	10	5	34	2	3	12	1	77
Kurikka	4	9	1	30	14	4	9	3	74
Lapua	5	10	5	22	2	2	7	1	54
Seinäjoki	19	50	15	145	15	8	22	5	279
Seinäjoen seutu	44	83	31	264	38	19	54	12	545

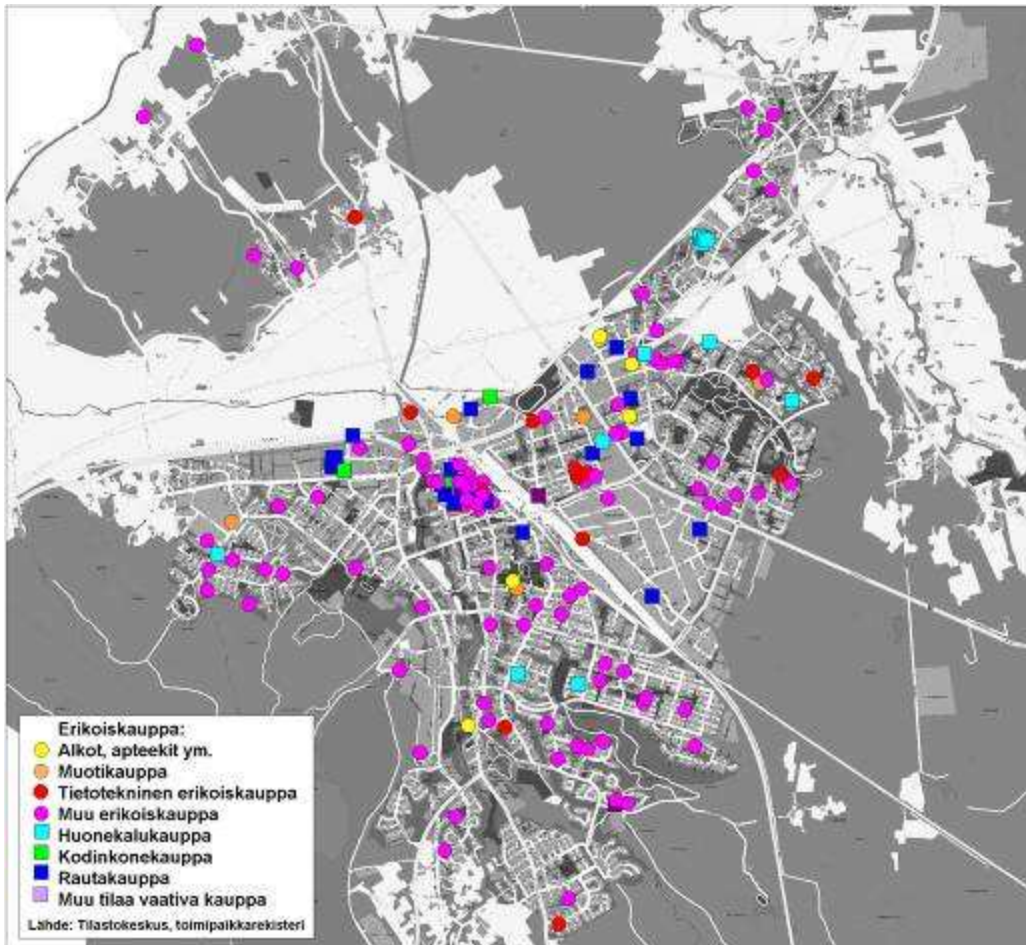
Erikoiskaupan myymälöiden sijainti Seinäjoen markkina-alueella on esitetty kuvassa 17 ja Seinäjoen keskusta-alueella kuvassa 18.

Seinäjoen seudun keskustahakuinen erikoiskauppa on keskittynyt Seinäjoen keskustaan. Keskustan erikoiskaupan ankkureina toimivat keskustatavaratalot ja kauppakeskukset. Seinäjoen seudun muissa kunnissa keskustahakuisen erikoiskaupan tarjonta on melko vaatimatonta. Yleisesti tarjonta on sitä monipuolisempi mitä enemmän asukkaita kunnassa on ja mitä kauempana se on Seinäjoesta. (Entrecon Oy 2008).

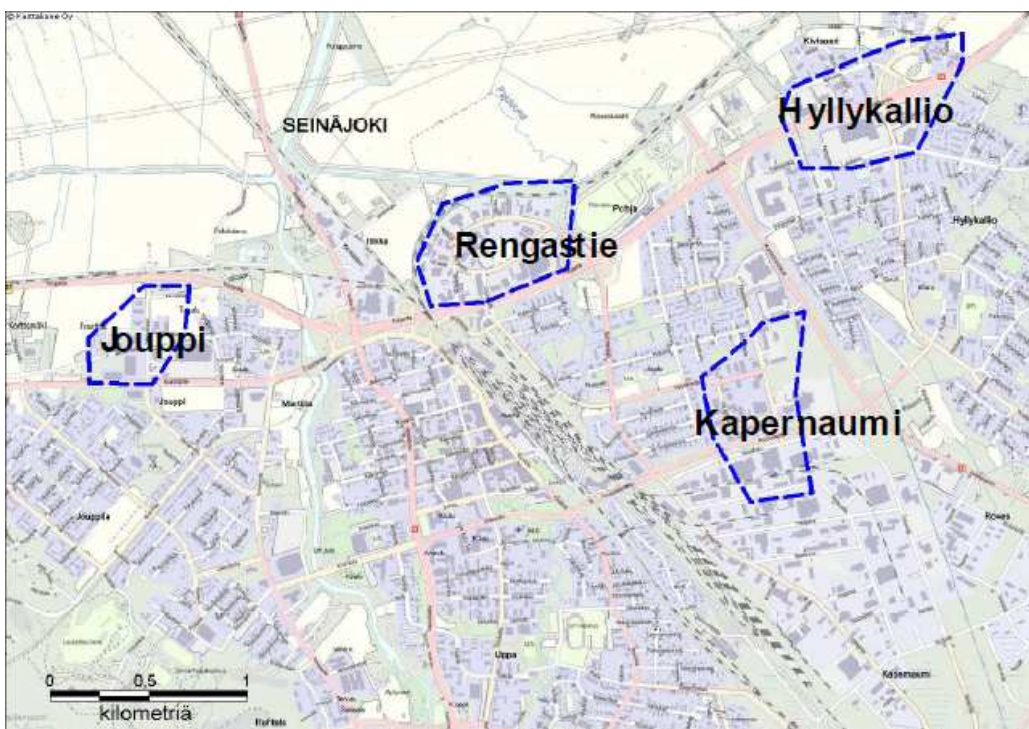
Myös tilaa vaativan erikoiskaupan tarjonta on keskittynyt pääosin Seinäjoelle. Merkittävimmät tilaa vaativan erikoiskaupan keskittymät Seinäjoella ovat Rengastien, Joupin, Hyllykallion ja Kapernaumin alueet. (Entrecon Oy 2008). Tilaa vaativan kaupan alueiden sijainti on esitetty kuvassa 19.



Kuva 17. Seinäjoen markkina-alueen erikoiskaupan myymälät 2009 (Tilastokeskus, pohjakartta: Logica/MML).



Kuva 18. Seinäjoen keskusta-alueen erikoiskaupan myymälät 2008 (Tilastokeskus, pohjakartta: Seinäjoen kaupunki).

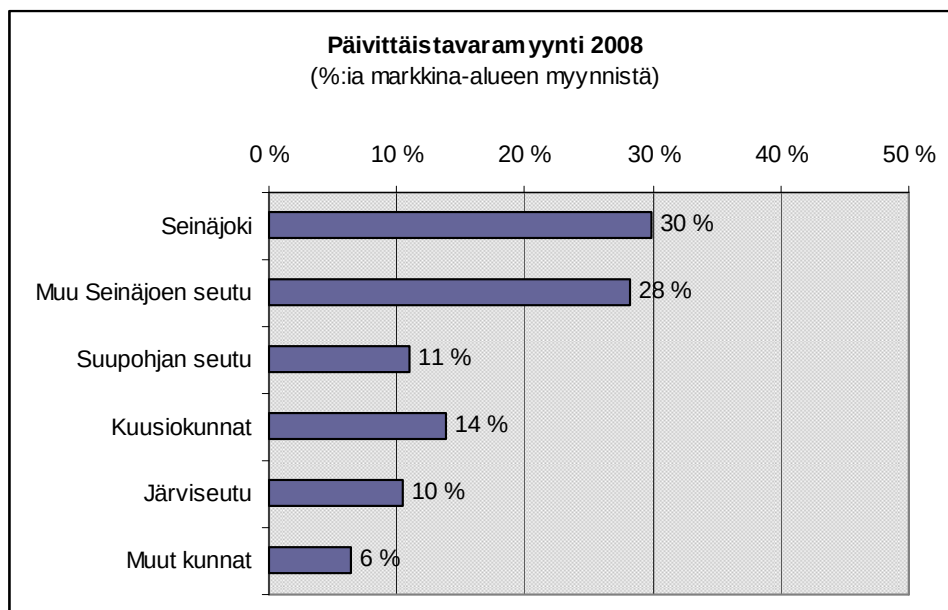


Kuva 19. Tilaa vaativan erikoiskaupan alueet Seinäjoella (Entrecon Oy 2008).

4.2.2 Vähittäiskaupan myynti

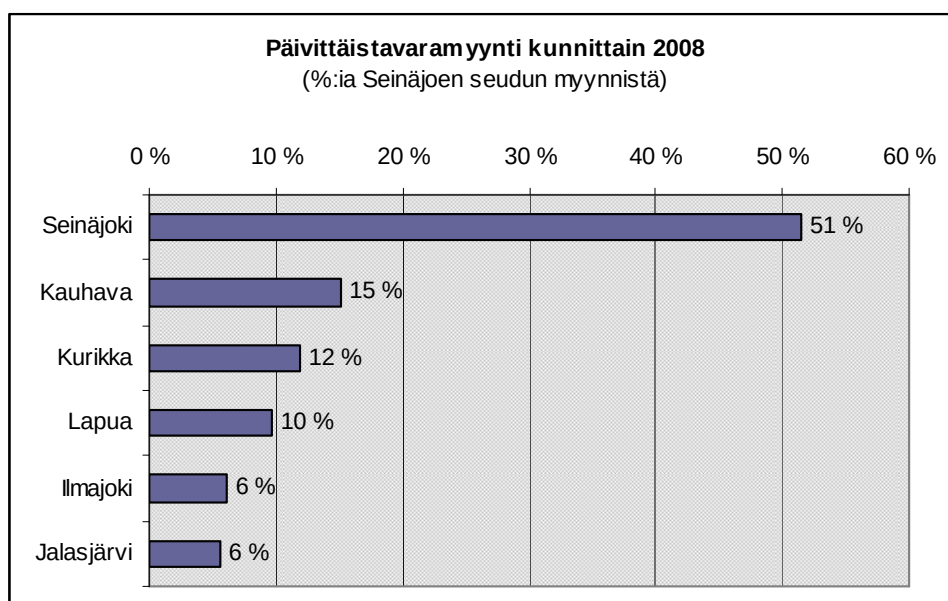
Päivittäistavarakaupan myynti ja myyntiala 2008

Seinäjoen markkina-alueen päivittäistavarakaupan myynnistä toteutui noin 30 % Seinäjoella ja 58 % Seinäjoen seudulla vuonna 2008. Muiden seutukuntien myyntiosuudet olivat huomattavasti pienemmät. Seinäjoen seudun jälkeen seuraavaksi suurin myyntiosuus oli Kuusiokunnilla 14 %.



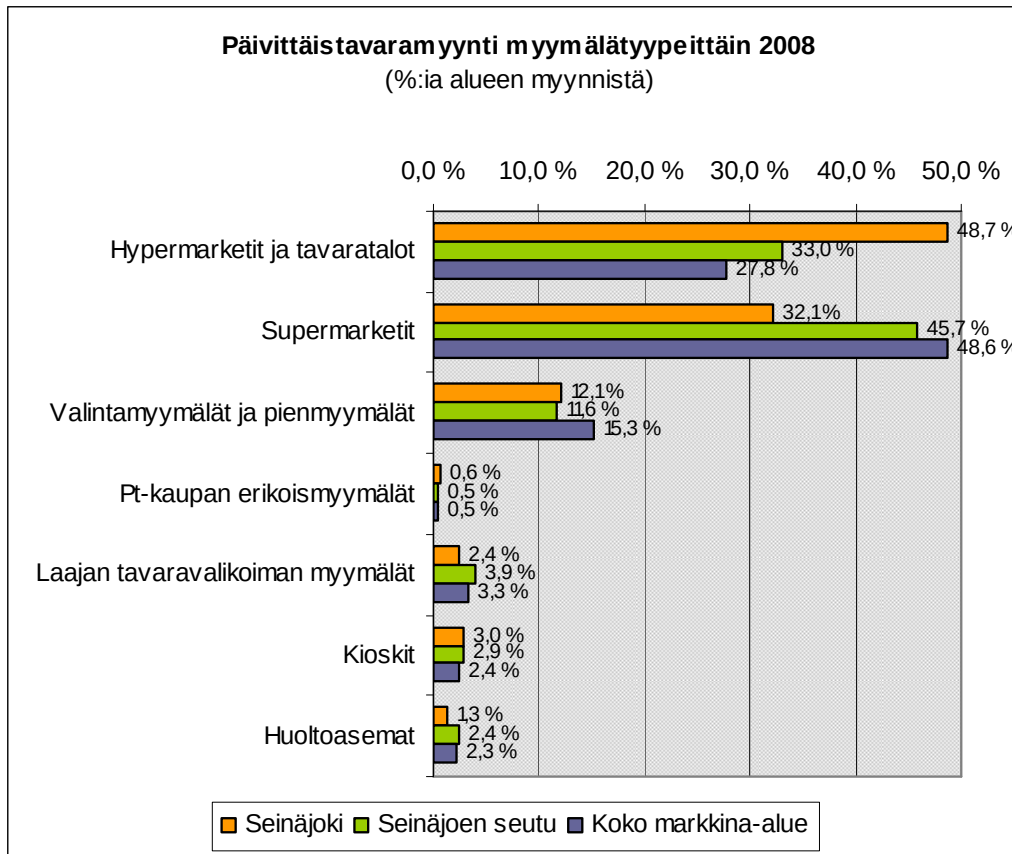
Kuva 20. Päivittäistavarakaupan myynti seutukunnittain Seinäjoen markkina-alueella vuonna 2008 (A.C. Nielsen Finland Oy 2008).

Seinäjoen seudun päivittäistavaramyynnistä toteutui Seinäjoella noin 51 %. Seuraavaksi suurimmat myyntiosuudet olivat Kauhavalla (15 %), Kurikalla (12 %) ja Lapualla (10 %).



Kuva 21. Päivittäistavarakaupan myynti kunnittain Seinäjoen seudulla vuonna 2008 (A.C. Nielsen Finland Oy 2008)

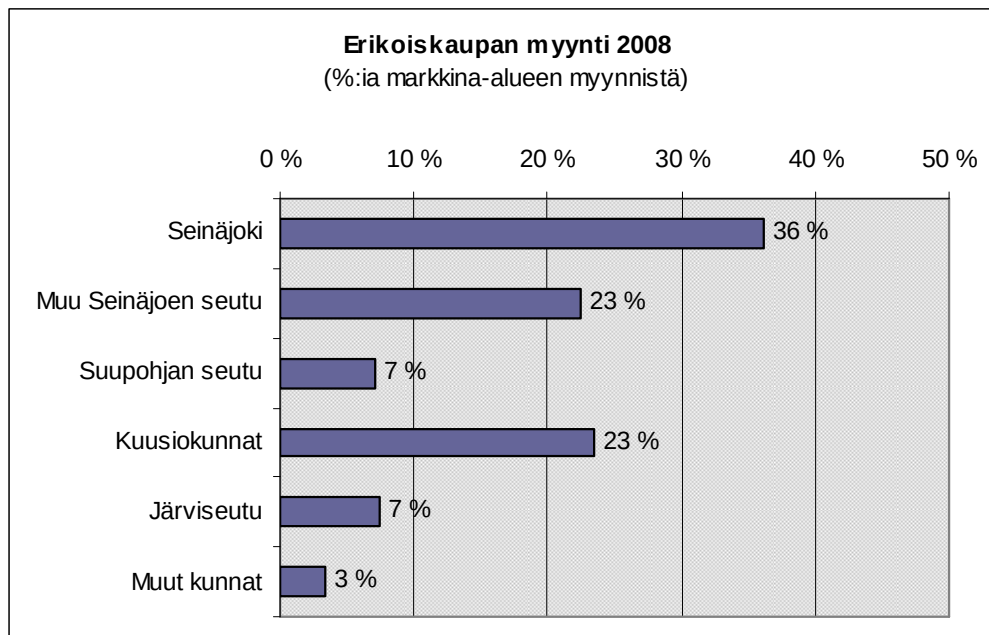
Myymlätyypeittäin tarkasteltuna Seinäjoen päivittäistavaramyynnistä toteutui hypermarketeissa ja tavarataloissa lähes puolet (48,7 %). Seinäjoen seudulla ja koko markkina-alueella suurin päivittäistavarakaupan myyntiosuus oli supermarketeilla, Seinäjoen seudulla 45,7 % ja koko markkina-alueella 48,6 % alueen päivittäistavarakaupan kokonaismyynnistä.



Kuva 22. Päivittäistavarakaupan myynti myymälätyypeittäin Seinäjoella, Seinäjoen seudulla ja Seinäjoen markkina-alueella vuonna 2008 (A.C. Nielsen Finland Oy 2008).

Erikoiskaupan myynti

Seinäjoen markkina-alueen erikoiskaupan myynnistä toteutui vuonna 2008 noin 36 % Seinäjoella. Koko Seinäjoen seudun osuus markkina-alueen erikoiskaupan myynnistä oli noin 59 %. Muiden seutukuntien myyntiosuudet olivat huomattavasti pienemmät, Kuusiokunnissa n. 23 % ja muissa seutukunnissa noin 7 %. Seinäjoen seudun erikoiskaupan myynnistä toteutui noin 62 % Seinäjoella.



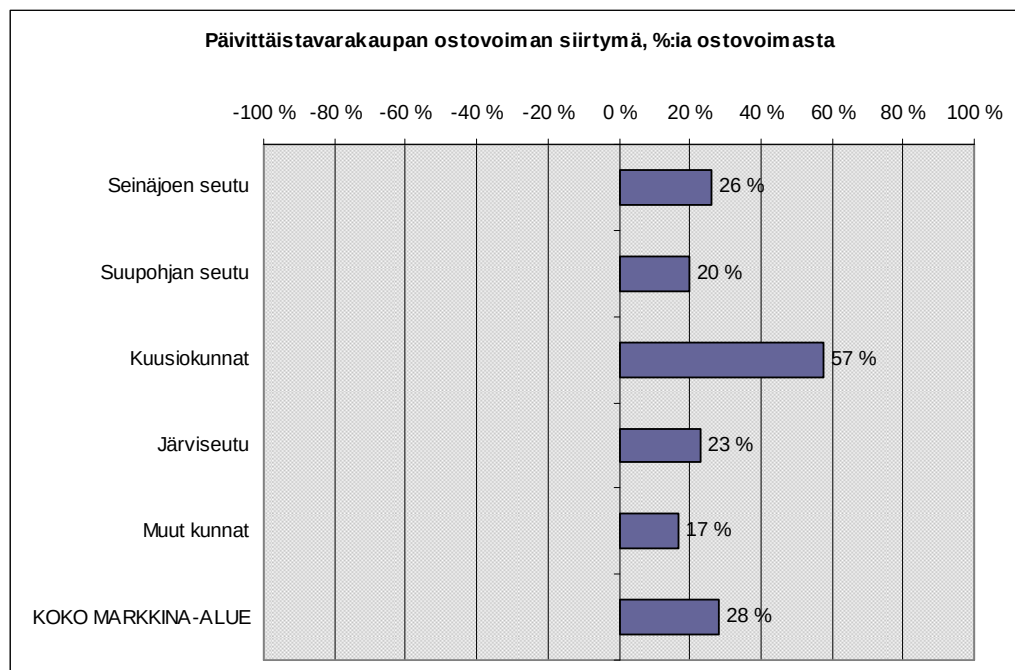
Kuva 23. Erikoiskaupan myynti seutukunnittain Seinäjoen markkina-alueella vuonna 2008 (A.C.Nielsen Finland Oy ja Tilastokeskus, Toimipaikkarekisteri 2007).

4.2.3 Ostovoiman siirtymät

Ostovoiman siirtymä on kunkin alueen vähittäiskaupan myynnin ja ostovoiman erotus. Kuluttajat eivät tee kaikkia ostoksia omalta paikkakunnalta, vaan osa ostoksista hankitaan oman asuinalueen ja oman kunnan ulkopuolelta. Vastaavasti muualla asuvat tuovat asianomaiselle paikkakunnalle ulkopuolista ostovoimaa. Kun ostovoiman siirtymä on positiivinen eli myynti on suurempi kuin ostovoima, kaupan palvelut ovat vetovoimaisia ja saavat ostovoimaa muualta. Kun ostovoiman siirtymä on negatiivinen eli myynti on pienempi kuin ostovoima, ostovoimaa siirtyy muualle.

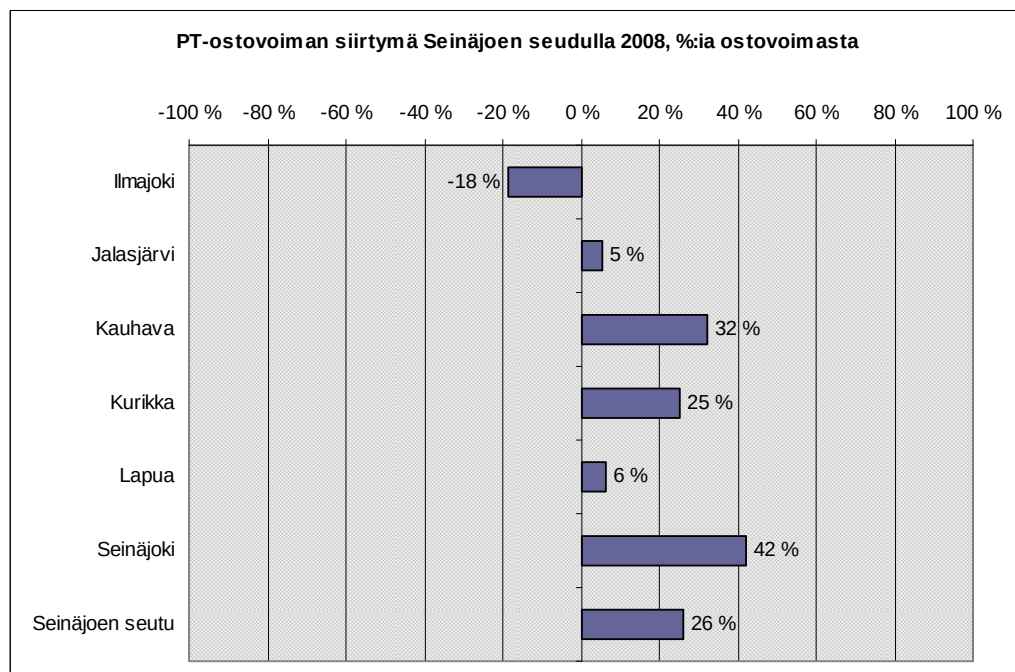
Päivittäistavarakauppa

Seinäjoen markkina-alueella päivittäistavarakaupan ostovoiman nettosiirtymä oli positiivinen (28 %) vuonna 2008. Seutukunnittain tarkasteltuna päivittäistavarakaupan ostovoiman nettosiirtymä oli positiivinen kaikissa seutukunnissa. Suhteellisesti suurin ostovoiman nettosiirtymä oli Kuusiokunnissa (57 %). Euromääräisesti eniten päivittäistavarakaupan ostovoimaa veti Seinäjoen seutu.



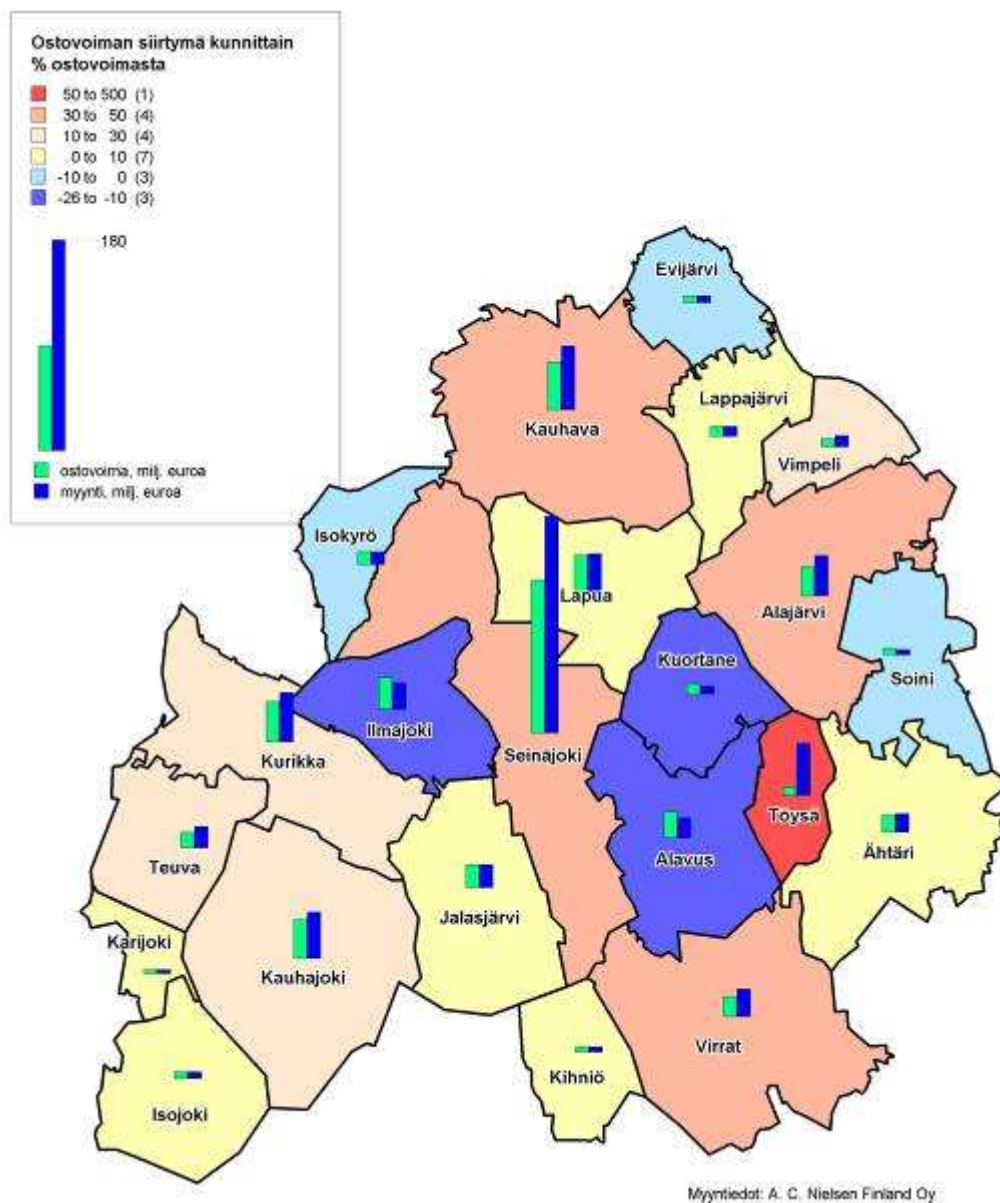
Kuva 24. Päivittäistavarakaupan ostovoiman siirtymä Seinäjoen markkina-alueella vuonna 2008.

Seinäjoen seudulla päivittäistavarakaupan ostovoiman nettosiirtymä oli positiivinen (26 %). Kunnittain tarkasteltuna Ilmajokea lukuun ottamatta kaikissa seudun kunnissa ostovoiman nettosiirtymä oli positiivinen. Suhteellisesti suurin ostovoiman nettosiirtymä (42 %) oli Seinäjoella. Myös euromääräisesti suurin ostovoiman siirtymä oli Seinäjoella.



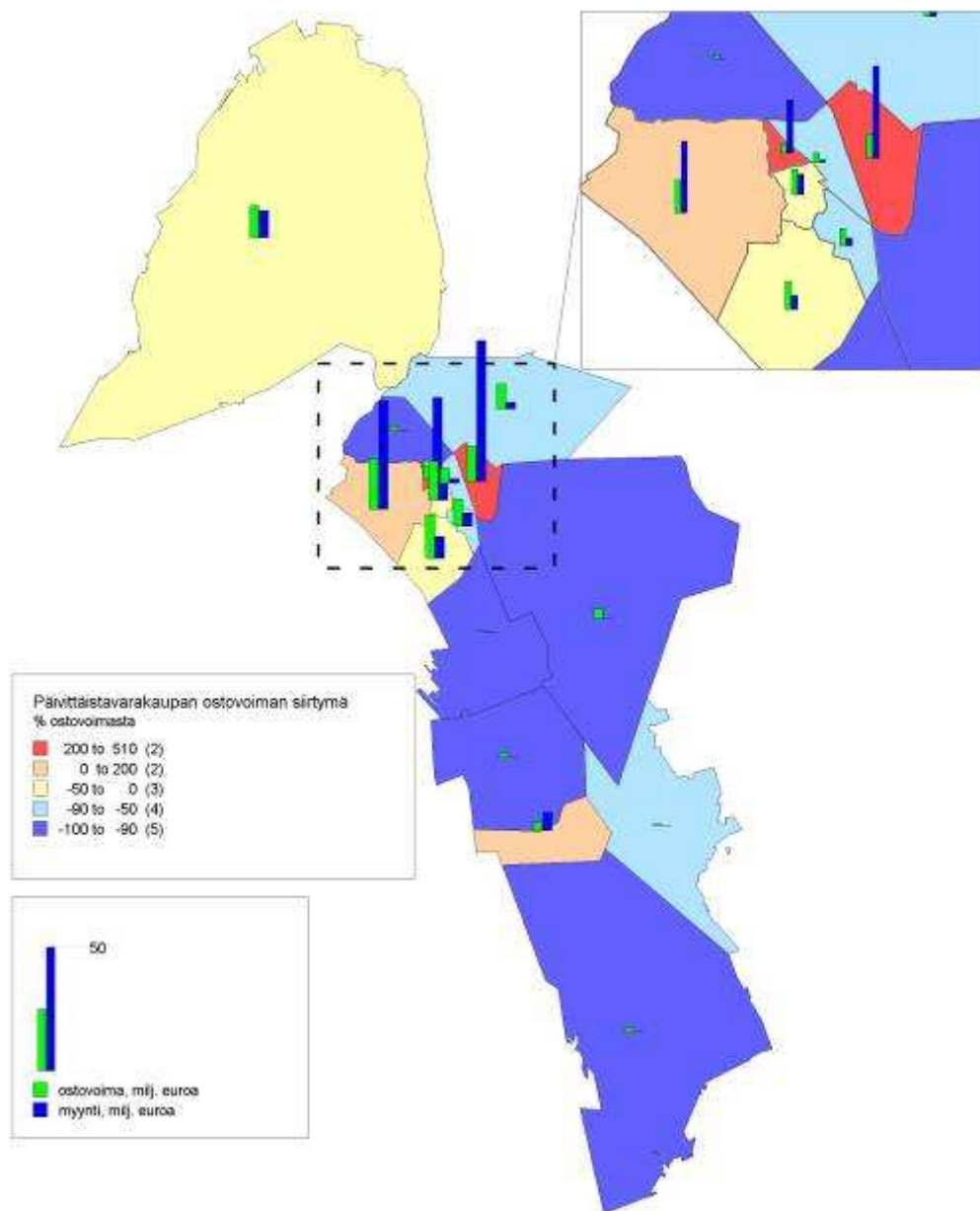
Kuva 25. Päivittäistavarakaupan ostovoiman siirtymä Seinäjoen seudulla vuonna 2008.

Kuvassa 26 on esitetty ostovoiman siirtymät kunnittain Seinäjoen markkina-alueella vuonna 2008.



Kuva 26. Päivittäistavarakaupan ostovoiman siirtymä Seinäjoen markkina-alueella kunnittain vuonna 2008.

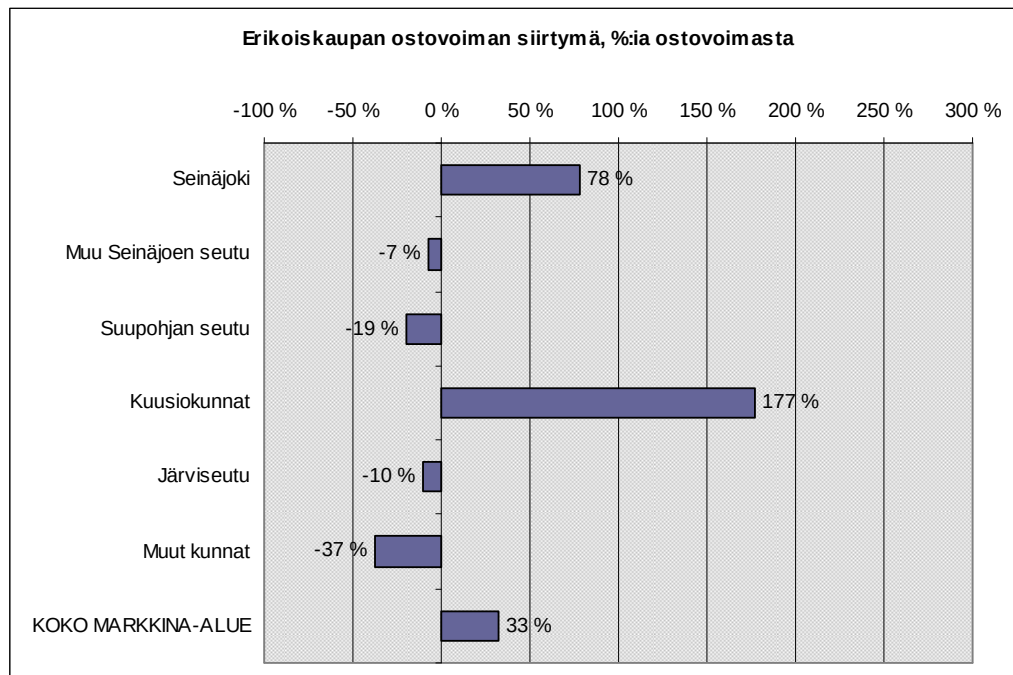
Kuvassa 27 on esitetty päivittäistavarakaupan ostovoiman siirtymät osa-alueittain Seinäjoella vuonna 2008. Ostovoiman siirtymä oli positiivinen Seinäjoen keskustan, Hyllykallion, Läntisen Seinäjoen ja Peräseinäjoen osa-alueilla. Kaikilla muilla osa-alueilla ostovoiman siirtymä oli negatiivinen. Nurmon kaupunginosakeskuksen ja sen pohjoispuolella olevien alueiden päivittäistavarakaupan ostovoimasta siirtyy alueen ulkopuolelle noin 74 %.



Kuva 27. Päivittäistavarakaupan ostovoima, myynti ja ostovoiman siirtymä Seinäjoella osa-alueittain vuonna 2008.

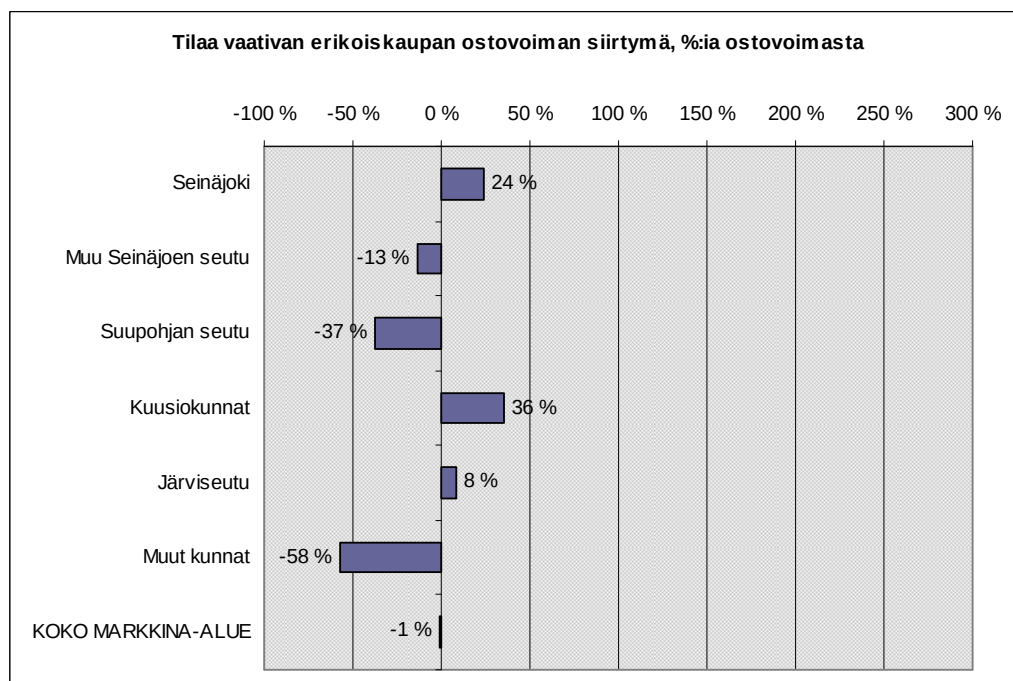
Erikoiskauppa

Vuonna 2008 erikoiskaupan ostovoiman nettosiirtymä oli positiivinen Seinäjoella (78 %) ja Kuusiokunnissa (177 %). Euromääräisesti Seinäjoen kaupungin ostovoiman siirtymä oli jonkin verran suurempi kuin Kuusiokuntien. Muissa seutukunnissa erikoiskaupan ostovoima oli negatiivinen eli ostovoimaa vuoti alueen ulkopuolelle. Koko markkina-alueen tasolla erikoiskaupan ostovoiman nettosiirtymä oli positiivinen (33 %). (Kuva 28.)



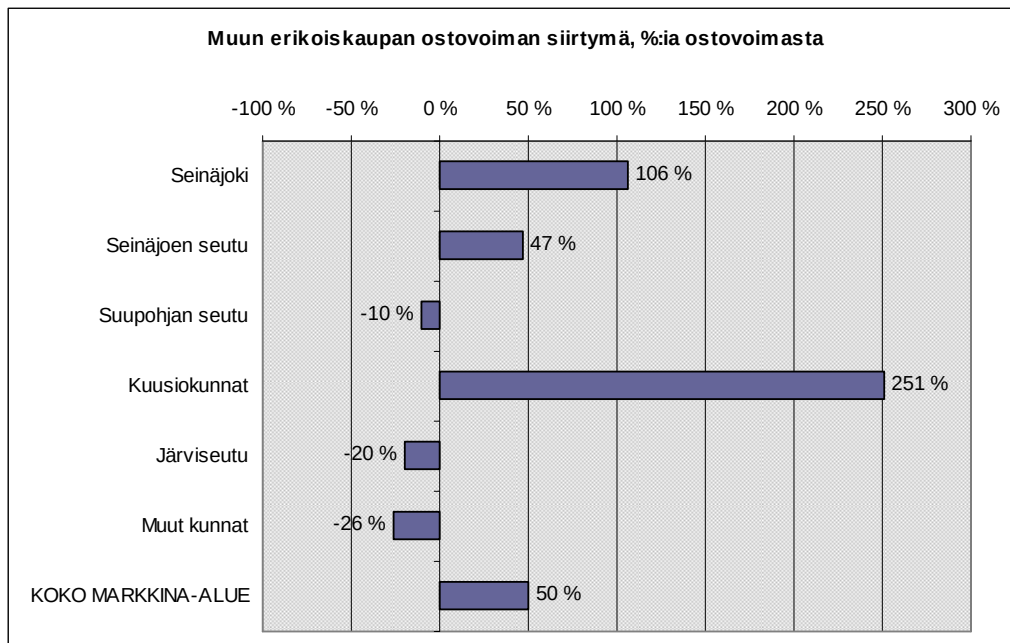
Kuva 28. Erikoiskaupan ostovoiman siirtymä Seinäjoen markkina-alueella vuonna 2008.

Kuvassa 29 on esitetty Seinäjoen markkina-alueen tilaa vaativan erikoiskaupan ostovoiman nettosiirtymä. Tilaa vaativan erikoiskaupan nettosiirtymä koko markkina-alueella oli -1 % eli lähes tasapainossa vuonna 2008.



Kuva 29. Tilaa vaativan erikoiskaupan ostovoiman siirtymä Seinäjoen markkina-alueella vuonna 2008.

Kuvassa 30 on esitetty Seinäjoen markkina-alueen muun erikoiskaupan ostovoiman nettosiirtymä vuonna 2008. Muun erikoiskaupan nettosiirtymä koko markkina-alueella oli 50 % vuonna 2008.



Kuva 30. Muun erikoiskaupan ostovoiman siirtymä Seinäjoen markkina-alueella vuonna 2008.

4.3 Kaupan laskennallinen lisätilantarve

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

Liiketilan laskennallinen lisätarve on arvioitu seuraavilla tunnusluvuilla:

- myyntialan muunto kerrosalaksi kertoimella 1,3
- myyntitehokkuus päivittäistavarakaupassa 7 000 €/my-m²
- myyntitehokkuus erikoiskaupassa 3 000 €/my-m²
- liiketilan poistuma 0 k-m²
- kokonaan uusperustantaa
- kaavallinen ylimitoitus kertoimella 1,3

Vähittäiskaupan laskennallinen lisätilantarve edellä esitetyillä tunnusluvuilla ja ostovoiman kasvuarvioilla ilman myymäläpoistumaa ja autokauppaa on Seinäjoen markkina-alueella vuosina 2008-2020 noin 119 500 k-m² ja vuosina 2020-2030 noin 141 500 k-m² eli yhteensä koko tarkastelujaksolla 261 000 k-m². Noin puolet liiketilan laskennallisesta lisätarpeesta kohdistuu Seinäjoelle ja noin 74 % Seinäjoen seudulle.

Taulukko 7. Liiketilän laskennallinen lisätarve Seinäjoen markkina-alueella vuosina 2008-2030, k-m².

Laskennallinen liiketilatarve 2008-2020, k-m ²					
	Päivittäis-tavara-kauppa	Erikois-kauppa yhteensä	Tilaa vaativa kauppa	Muu erikois-kauppa	Vähittäis-kauppa yhteensä
Seinäjäki	10 500	48 100	16 500	31 600	58 600
Muu Seinäjoen seutu	3 800	27 100	9 300	17 800	30 900
Suupohjan seutu	800	8 000	2 800	5 200	8 800
Kuusiokunnat	1 100	8 500	2 900	5 600	9 600
Järvisseutu	200	5 500	1 900	3 600	5 700
Muut kunnat	600	5 300	1 800	3 500	5 900
KOKO MARKKINA-ALUE	17 000	102 500	35 200	67 300	119 500

Laskennallinen liiketilatarve 2020-2030, k-m ²					
	Päivittäis-tavara-kauppa	Erikois-kauppa yhteensä	Tilaa vaativa kauppa	Muu erikois-kauppa	Vähittäis-kauppa yhteensä
Seinäjäki	11 500	58 500	20 100	38 400	70 000
Muu Seinäjoen seutu	4 100	30 000	10 300	19 700	34 100
Suupohjan seutu	1 200	9 900	3 400	6 500	11 100
Kuusiokunnat	1 300	9 900	3 400	6 500	11 200
Järvisseutu	700	7 100	2 400	4 700	7 800
Muut kunnat	900	6 400	2 200	4 200	7 300
KOKO MARKKINA-ALUE	19 700	121 800	41 800	80 000	141 500

Laskennallinen liiketilatarve 2008-2030, k-m ²					
	Päivittäis-tavara-kauppa	Erikois-kauppa yhteensä	Tilaa vaativa kauppa	Muu erikois-kauppa	Vähittäis-kauppa yhteensä
Seinäjäki	22 000	106 600	36 600	70 000	128 600
Muu Seinäjoen seutu	7 900	57 100	19 600	37 500	65 000
Suupohjan seutu	2 000	17 900	6 200	11 700	19 900
Kuusiokunnat	2 400	18 400	6 300	12 100	20 800
Järvisseutu	900	12 600	4 300	8 300	13 500
Muut kunnat	1 500	11 700	4 000	7 700	13 200
KOKO MARKKINA-ALUE	36 700	224 300	77 000	147 300	261 000

Seinäjoen oman väestön ostovoiman kasvun edellyttämä liiketilän lisätarve on vuosina 2008-2020 noin 58 600 k-m² ja vuosina 2020-2030 noin 70 000 k-m² eli yhteensä koko tarkastelujaksolla noin 128 600 k-m². Maakuntakeskuksena Seinäjäki vetää ostovoimaa koko markkina-alueeltaan ja palvelee koko markkina-alueen väestöä. Tästä johtuen osa myös muun markkina-alueen liiketilän lisätarpeesta kohdistuu Seinäjoelle. Seinäjoen ydinkeskustan kaupunkirakennemalli -tarkastelussa (Santasalo 2009) on arvioitu markkina-alueen liiketilatarpeen suuntautumista Seinäjoelle seuraavasti:

Taulukko 8. Arvio liiketilatarpeen suuntautumisesta Seinäjoelle, %:ia alueen liiketilän lisätarpeesta (Santasalo 2009).

	Päivittäis-tavara-kauppa	Tilaa vaativa kauppa	Muu erikois-kauppa
Seinäjäki	100 %	100 %	100 %
Muu Seinäjoen seutu	10 %	40 %	50 %
Suupohjan seutu	0 %	20 %	20 %
Kuusiokunnat	0 %	10 %	10 %
Järvisseutu	0 %	20 %	20 %
Muut kunnat	0 %	10 %	10 %

Mikäli liiketilan lisätarve suuntautuu Seinäjoelle edellä esitetyn mukaisesti, Seinäjoen liiketilan lisätarve ilman myymäläpoistumaa ja autokauppaa on vuosina 2008-2020 noin 76 000 k-m² ja vuosina 2020-2030 noin 89 000 k-m² eli koko tarkastelujaksolla yhteensä noin 165 000 k-m².

Taulukko 9. Seinäjoelle kohdistuva liiketilan laskennallinen lisätarve vuosina 2008-2030, k-m².

	LIIKETILATARVE, k-m ²		
	2008-20	2020-30	2008-30
Päivittäistavarakauppa	11 000	12 000	23 000
Tilaa vaativa kauppa	22 000	26 000	48 000
Muu erikoiskauppa	43 000	51 000	94 000
Erikoiskauppa yhteensä	65 000	77 000	142 000
VÄHITTÄISKAUPPA YHTEENSÄ	76 000	89 000	165 000

Ostovoiman kasvun kehityksen arviointiin liittyy monia epävarmuustekijöitä. Muutokset ostovoiman kehityksessä muuttavat myös kaupan lisärakentamisen tarvetta. Tästä johtuen liiketilan lisätarvelaskelmia voidaan pitää vain suuntaa-antavina suuruusluokka-arvioina. Joka tapauksessa ostovoiman kasvun edellyttämä liiketilan lisätarve Seinäjoella on merkittävä.

4.4 Tiedossa olevat uudet kaupan hankkeet

Seinäjoella on vireillä useita kaupan hankkeita, joista merkittävimmät sijoittuvat Joupin ja Kapernaumin-Pohjan alueille sekä Seinäjoen keskustaan. Tässä selvityksessä tarkasteltavana oleva kaupan alue sijaitsee tulevan Seinäjoen itäisen ohikulkutien Nurmon eritasoliittymän tuntumassa, Nurmon palvelukeskuksessa. Alustavien suunnitelmien mukaan alue on tarkoitus toteuttaa pääosin tilaa vaativan erikoiskaupan alueena. Tilaa vaativan erikoiskaupan lisäksi alueelle on tarkoitus ensimmäisessä vaiheessa toteuttaa supermarket -kokoluokan päivittäistavarakaupan yksikkö (n. 2 000 k-m²). Myöhemmässä vaiheessa alue voi muodostua potentiaalisesti sijaintipaikaksi myös päivittäistavarakaupan suuryksikölle. Hankkeen mitoitus ja sisältöä on kuvattu tarkemmin kohdassa 5.1.

Joupin Ostospuistoon on suunniteltu merkittävää liiketilan lisärakentamista. Alustavien suunnitelmien mukaan alueen mitoitus olisi noin 100 000 k-m², josta kauppakeskus olisi noin 23 000 k-m² ja hypermarket- ja tavaratalokauppa noin 22 000 k-m². Nykyiset ja jatkossa säilyvät toiminnot ovat suuruusluokaltaan 40 000 k-m², joten liiketilan nettolisäys olisi noin 60 000 k-m². (Entrecon Oy 2007a).

Kapernaumin-Pohjan alueelle on suunnitteilla kaksi kaupan hanketta. Minimanin hankkeen kokonaispinta-ala on 14 000 - 16 000 m², josta päivittäistavarakaupan pinta-ala on 3 000 - 4 000 m². Samalla Minimanin toiminta nykyisissä tiloissa (rakennus n. 11 000 m²) Hyllykallion alueella loppuisi. Hankkeen tuoma pinta-alan nettolisäys olisi siten noin 5 000 m². Peab Seicon Oy:n hanke on noin 40 000 m². Se sisältää alustavien suunnitelmien mukaan vähittäiskaupan suuryksikön (ml. päivittäistavarakauppa) kokoluokaltaan 15 000 - 17 000 m², tilaa vaativaa erikoiskauppaa, muita suuria erikoiskaupan yksiköitä sekä jonkin verran pienempiä erikoiskauppoja ja ravintoloita. Yhteensä Kapernaumin-Pohjan hankkeet ovat noin 55 000 m² ja kaupan nettolisäys noin 45 000 m². Päivittäistavarakauppaa olisi maksimissaan noin 7 000 m² ja sen nettolisäys olisi alle 5 000 m². (Entrecon Oy 2007b).

Seinäjoen keskustassa on viime vuosina valmistunut ja tällä hetkellä vireillä useita liiketilaa lisääviä hankkeita. EPS-torin kortteliin on valmistunut uutta liiketilaa erikoiskaupalle. Tämän lisäksi mm. vanhalle torille (ns. Maakunta-aukio) ja keskustorin alueelle (Vekseliaukio) on suunnitteilla uutta liiketilaa. Keskustakortteleissa on muitakin hankepotentiaaleja, joten keskustan asema etenkin erikoiskaupan keskuksena on vahvistumassa. (Entrecon Oy 2008, Entrecon Oy 2007a ja Entrecon Oy 2007b).

Joupin ja Kapernaumin-Pohjan alueiden alustavien suunnitelmien mukainen kaupan liiketilan nettolisäys on karkeasti arvioituna noin 105 000 k-m², josta päivittäistavarakaupan liiketilaa on noin 7 000 - 8 000 k-m² sekä erikoiskaupan ja palveluiden liiketilaa noin 97 000 - 98 000 k-m². Seinäjoella vireillä olevat kaupan hankkeet täyttävät vähittäiskaupan pinta-alatarpeen pitkälle tulevaisuuteen.

Suurin osa kaupan hankkeista on toteutumassa Seinäjoelle, mutta myös muissa Seinäjoen markkina-alueen kunnissa on kaupan hankkeita vireillä. Näistä merkittävin on Lapuan Novapark, jossa on ensivaiheessa tavoitteena ottaa käyttöön kolmasosa alueesta ja toteuttaa sille noin 15 000 - 20 000 m² kaupan pinta-alaa. Kokonaisuudessaan alueelle mahtuu jopa 60 000 m². Myös Tuurin kyläkaupan alueella on uusia kaupan hankkeita vireillä ja alueelle on tavoitteena kyläkaupan laajennuksen lisäksi toteuttaa myös muita etenkin tilaa vaativan kaupan hankkeita. (Entrecon Oy 2008). Seinäjoen markkina-alueen muissa kunnissa vuosina 2010-11 toteutettavaksi suunniteltujen päivittäistavarakaupan hankkeiden pinta-ala on yhteensä 22 000 k-m², josta osa on uusperustantaa ja osa nykyistä liiketilaa korvaavaa.

5 VAIKUTUSTEN ARVIOINTI

Vaikutusten arvioinnissa on tarkasteltu Seinäjoen Nurmon kaupunginosa-keskuksen kaupallisten ratkaisujen vaikutuksia nykytilanteeseen verrattuna. Arvioinnissa on sovellettu ympäristöministeriön ”Kauppa kaavoituksessa” ja ”Kaupan suuryksiköiden vaikutusten selvittäminen ja arviointi” -oppaiden tarkastelukokonaisuuksia. Arvioitavia vaikutuksia ovat: kaupalliset vaikutukset, yhdyskuntarakenteeseen kohdistuvat vaikutukset, kuluttajiin kohdistuvat vaikutukset sekä liikenteelliset vaikutukset.

5.1 Hankkeen mitoitus ja toteutusvaiheet

Hankkeen sijainti

Suunniteltu kaupan alue sijaitsee tulevan Seinäjoen itäisen ohikulkutien Nurmon eritasoliittymän tuntumassa. Alue muodostaa Seinäjoen portin pohjoisen suunnasta tuleville. Seinäjoen keskustaan on matkaa noin seitsemän kilometriä ja Lapualle noin 20 kilometriä. Alue on osa Seinäjoen Nurmon kaupunginosan taajama-aluetta.

Alueen pinta-ala on noin 10 hehtaaria ja alustavien arvioiden mukaan alueelle mahtuisi noin 60 000 k-m² liikerakentamista. Ensimmäisessä vaiheessa alueelle on tarkoitus sijoittaa supermarket-kokoluokan päivittäistavarakaupan yksikkö (n. 2000 k-m²) ja tilaa vaativaa erikoiskauppaa. Pitkällä tähtäimellä alue voi muodostua potentiaalisesti sijaintipaikaksi myös päivittäistavarakaupan suuryksikölle.

Kokonaismitoitus

Kaupan toimintaedellytysten kannalta on oleellista, että kaavalla mahdollistetaan riittävä ja joustava liikerakentaminen sekä laajennusmahdollisuudet pitkällä tähtäimellä. Tästä johtuen suunnitellun kaupan alueen kokonaismitoituksen on oltava riittävän suuri. Käytännössä voidaan olettaa, ettei kokonaismitoituksen mukainen liikerakentaminen toteudu ainakaan lyhyellä tähtäimellä. Vaikutusten arvioinnissa on kuitenkin tarkoituksenmukaista käyttää kokonaismitoitusta, jotta saadaan selville millaiset vaikutukset liikerakentamisella voi maksimissaan olla. Mikäli liikerakentamisesta toteutuu pienempi osa, myös vaikutukset jäävät tällöin pienemmiksi.

Kaupan alueen kokonaismitoituksessa on otettava huomioon ennen kaikkea Seinäjoen markkina-alueen kysynnän kasvu ja liiketilan tarve tulevaisuudessa, mutta myös Seinäjoen ja sen markkina-alueen nykyinen palvelutarjonta. Seinäjoen markkina-alueen ostovoiman kasvun pohjalta arvioitu Seinäjoen laskennallinen liiketilan lisätarve vuosina 2008-2020 on suuruusluokaltaan 76 000 k-m² ja vuosina 2020-2030 noin 89 000 k-m² eli yhteensä koko tarkastelujaksolla noin 165 000 k-m². Kysynnän kasvu, Seinäjoen nykyinen palvelutarjonta ja muut vireillä olevat hankkeet huomioon ottaen Nurmon hankealueelle sopiva liiketilan kokonaismitoitus on 40 000 – 50 000 k-m², jolloin se muodostaa riittävän vetovoimaisen kaupan keskittymän.

Alueelle soveltuvat toimialat

Seinäjoen keskustasta ja Joupin alueelta Hyllykallion alueelle ulottuva kaupan alue muodostaa merkittävän kaupallisen keskittymän koko maakunnan mittakaavassa. Seinäjoen lähes kaikki keskustan ulkopuolinen kauppa sijoittuu tällä hetkellä kyseiselle kehitysvyöhykkeelle, jossa on myös suurin osa vähittäiskaupan asiakaspotentiaalia. Vyöhykkeen nykyinen tarjonta on monipuolinen. Alueelle sijoittuu mm. Seinäjoen molemmat hypermarketit, laajan tavaravalikoiman myymälöitä ja tilaa vaativaa erikoiskauppaa. Vyöhykkeellä on vireillä lukuisia uusia kaupan hankkeita, joiden myötä vyöhykkeen tarjonta lisääntyy ja monipuolistuu merkittävästi.

Seinäjoen Nurmon kaupunginosakeskukseen suunnitellun kaupan alueen rooli Seinäjoen seudun kaupan palveluverkossa on sekä seudullinen että paikallinen. Hyvän liikenteellisen sijainnin ja saavutettavuuden johdosta alueelle voidaan sijoittaa sellaisia kaupan toimintoja, jotka palvelevat laajempaa aluetta, erityisesti Seinäjoen itä- ja pohjoisosissa sekä valtatie 19 vaikutuspiirissä. Toisaalta alue toimii myös lähipalvelukeskuksena Nurmon kaupunginosakeskuksen asukkaille. Seudullisella tasolla Nurmon kaupan alueen toimialakokoonpanon tulee olla kaupan kehitysvyöhykkeen (keskusta, Jouppi, Hyllykallio, Kapernaumi) tarjontaa täydentävä ja sellainen, että se kilpailee mahdollisimman vähän nykyisten kaupan keskittymien kanssa. Lähipalvelukeskuksen näkökulmasta toimialakokoonpanon tulisi olla sellainen, että se täydentää Seinäjoen Nurmon kaupunginosakeskuksen päivittäistavarakaupan palvelutarjonnan vajetta sekä palvelee asukkaita mahdollisimman monipuolisesti sekä päivittäistavarakaupan että erikoiskaupan palvelujen osalta.

Lähipalvelukeskuksena alueelle tulisi sijoittaa päivittäistavarakauppaa ja jonkin verran myös keskustahakuista erikoiskauppaa. Seudullisena keskuksena alue soveltuu tilaa vaativan erikoiskaupan sijaintipaikaksi. Etelä-Pohjanmaa on vahvaa maatalouden ja ruoan tuotannon aluetta, joten kysyntää on erityisesti maatalous- ja rautakaupan tuotteille. Palveluaukkoja tilaa vaativan kaupan tarjonnassa on maatalous- ja rautakaupan ohella sisustustarvikekaupassa ja moottoriajoneuvojen varaosakaupassa. Pitkällä tähtäimellä voidaan varautua myös päivittäistavarakaupan suuryksikön sijoittumiseen alueelle.

Toteutus vaiheittain

Ostovoiman kasvu ja liiketilan lisätarve huomioon ottaen on tarkoituksenmukaista toteuttaa Nurmon kaupan alue vaiheittain. Vaiheittaisella toteutuksella voidaan pienentää mahdollisia haitallisia vaikutuksia nykyisten myymälöiden toimintaedellytyksiin. Alueen toteutuksessa on syytä muistaa myös se, että alue on uusi kaupan alue. Tästä johtuen alueelle sijoittuvan kaupallisen kokonaisuuden tulee olla mitoitukseltaan riittävän suuri ja tarjonnaltaan riittävän vetovoimainen jo ensimmäisessä toteutusvaiheessa.

Nurmon kaupan alueen mitoitus toimialoittain ja vaiheittain on hahmotettu seuraavassa taulukossa. Toimialat ja pinta-alat tarkentuvat yksityiskohtaisemman suunnittelun yhteydessä. Esitetty mitoitus on ollut lähtökohtana vaikutusten arvioinnissa. Ensimmäisessä vaiheessa alueelle sijoittuu noin 2 000 k-m²:n päivittäistavaramyymälä ja 4 000 – 6 000 k-m² tilaa vaativaa erikoiskauppaa. Lopputilanteessa alueelle sijoittuu 10 000 k-m²:n hypermarket, jossa päivittäistavarakaupan pinta-ala on noin 3 000 k-m² ja käytötavaroiden pinta-ala noin 7 000 k-m², sekä tilaa vaativaa erikoiskauppaa noin 40 000 k-m². Ensimmäinen vaihe on tarkoitus toteuttaa vuoteen 2015/2020 mennessä ja toinen vaihe vuoteen 2030 mennessä.

Taulukko 10. Esimerkki Nurmon kauppapaikan liiketilan jakautumisesta toimialoittain ja vaiheittain.

	LIIKETILA, k-m ²	
	1.vaihe	2.vaihe
Päivittäistavarakauppa	2 000	3 000
Tilaa vaativa kauppa	4 000 - 6 000	40 000
Muu erikoiskauppa	0	7 000
Erikoiskauppa yhteensä	4 000 - 6 000	47 000
YHTEENSÄ	6 000 - 8 000	50 000

5.2 Kaupalliset vaikutukset

5.2.1 Uusi liikerakentaminen suhteessa liiketilatarpeeseen

Ostovoiman kasvua ja sen pohjalta arvioitua liiketilan laskennallista lisätarvetta tarkastelemalla voidaan hahmottaa, kuinka suuri on se markkinoiden kasvu, jonka jakajaksi uusi liikerakentaminen tulee. Kohdassa 4.3 on esitetty arvio Seinäjoen laskennallisesta liiketilan lisätarpeesta vuosina 2008-2030. Seinäjoelle suuntautuva liiketilan lisätarve vuosina 2008-2020 on suuruusluokaltaan 76 000 k-m² ja 2020-2030 noin 89 000 k-m² eli yhteensä koko tarkastelujaksolla noin 165 000 k-m². Liiketilantarvelaskelmassa ei ole otettu huomioon myymäläpoistumaa, joten todellinen liiketilan tarve on esitettyä suurempi.

Nurmon kaupan alueen ensimmäinen toteutusvaihe

Nurmon kaupan alueen liikerakentaminen on alustavien suunnitelmien mukaan ensimmäisessä toteutusvaiheessa noin 6 000 – 8 000 k-m², josta noin 2 000 k-m² olisi päivittäistavarakauppaa ja 4 000 - 6 000 k-m² tilaa vaativaa erikoiskauppaa. Ensimmäisen vaiheen liikerakentaminen käyttää Seinäjoen vuosien 2008-2020 liiketilan tarpeesta noin 9 %. Nurmon kaupan alueen ensimmäisen vaiheen päivittäistavaramyymälä täydentää Nurmon kaupunginosakeskuksen päivittäistavarakaupan palvelutarjonnan vajetta. Vuonna 2008 Nurmon kaupunginosakeskuksen vaikutusalueella asui noin 4 500 asukasta ja alueella toimi vain yksi päivittäistavaramyymälä. Päivittäistavarakaupan ostovoimasta siirtyi vuonna 2008 alueen ulkopuolelle noin 74 %. Näin ollen jo nykyinen päivittäistavarakaupan kysyntä riittää kattamaan ensimmäisen vaiheen päivittäistavaramyymälän toteutuksen. Myös tilaa vaativan kaupan osalta ensimmäisen vaiheen toteuttaminen täydentää Seinäjoen ja Seinäjoen seudun tilaa vaativan erikoiskaupan palvelutarjonnan vajetta ja on mahdollista toteuttaa lyhyellä tähtämellä.

Lopputilanne – Nurmon kaupan alueen kokonaismitoitus

Nurmon kaupan alueen lopputilanteen kokonaismitoitus voisi alustavien arvioiden mukaan olla noin 50 000 k-m², josta vähittäiskaupan suuryksikkö olisi noin 10 000 k-m² (päivittäistavarakauppaa noin 3 000 k-m² ja muuta erikoiskauppaa noin 7 000 k-m²) ja tilaa vaativaa erikoiskauppaa noin 40 000 k-m². Lopputilanteen pinta-alalisäys käyttää Seinäjoen vuosien 2008-2030 laskennallisesta liiketilan lisätarpeesta noin 30 %, joten ostovoiman kasvu ja laskennallinen liiketilan lisätarve riittävät kattamaan pinta-alalisäyksen ja hankkeet on mahdollista toteuttaa pitkällä tähtämellä kysynnän mukaan.

Muut Seinäjoella vireillä olevat hankkeet

Muiden Seinäjoella vireillä olevien kaupan hankkeiden pinta-alan nettolisäys on suuruusluokaltaan 105 000 k-m², joten liiketilan lisätarve riittää kattamaan sekä Nurmon kaupan alueen että muualla Seinäjoella vireillä olevien hankkeiden pinta-alalisäyksen. Ostovoiman kasvu ja laskennallinen liiketilan lisätarve huomioon ottaen Nurmon hanke on mahdollista toteuttaa muiden Seinäjoella vireillä olevien hankkeiden lisäksi ennen vuotta 2030. Päivittäistavarakaupan osalta vireillä olevat hankkeet on mahdollista toteuttaa jo ennen vuotta 2020, mutta erikoiskaupan liiketilantarve riittää kattamaan vireillä olevien hankkeiden pinta-alalisäyksen vasta vuoteen 2030 mennessä.

Seinäjoen Nurmon kaupunginosan nykyinen ostovoima ja ostovoiman kasvu mahdollistavat Nurmon kaupan alueen ensimmäisen vaiheen toteutuksen lyhyellä tähtäimellä ilman merkittäviä haitallisia vaikutuksia.

Seinäjoen markkina-alueen kysynnän kasvu ja liiketilan lisätarve huomioon ottaen Nurmon hanke on mahdollista toteuttaa suunnitellun kokonaismitoituksen mukaisena pitkällä tähtäimellä. Nurmon hankkeen kokonaismitoituksen mukainen pinta-alalisäys käyttää Seinäjoelle suuntautuvasta liiketilatarpeesta lopputilanteessa noin 30 %.

Nurmon hanke on mahdollista toteuttaa myös yhdessä muiden Seinäjoella vireillä olevien kaupan hankkeiden kanssa. Seinäjoelle suuntautuva liiketilan lisätarve riittää kattamaan pitkällä tähtäimellä kaikkien Seinäjoella vireillä olevien hankkeiden toteutuksen.

5.2.2 Kaupan toiminta- ja kehitysedellytykset

Seinäjoen Nurmon kaupunginosakeskuksen kaupan alueen ensimmäisen vaiheen toteuttaminen vastaa pääosin paikalliseen kysyntään ja täydentää Nurmon tällä hetkellä puutteellista palvelutarjontaa. Pitkällä tähtäimellä Seinäjoen Nurmon kaupunginosakeskuksen alueelle syntyy vetovoimainen kaupan keskittymä, joka tarjoaa kilpailukykyisen sijaintipaikan sinne sijoittuville yrityksille.

Seinäjoelle suuntautuvan ostovoiman kasvu ja sen aikaansaama liiketilan lisätarve riittävät kattamaan Nurmon kauppahankkeen ja Seinäjoen muiden vireillä olevien hankkeiden pinta-alan lisäyksen pitkällä tähtäimellä, joten merkittäviä haitallisia vaikutuksia nykyisten myymälöiden toimintaedellytyksiin ei ole odotettavissa eivätkä myymälöiden lopettamiset ole todennäköisiä. Vaikka ostovoiman kasvu mahdollistaa liiketilan lisäyksen, vaikuttaa uusien myymälöiden perustaminen aina kilpailutilanteeseen lyhyellä tähtäimellä. Kilpailutilanteen kiristymisen mahdolliset kielteiset vaikutukset kohdistuvat voimakkaimmin kannattavuusrajalla ja erityisesti sen alapuolella toimiviin yrityksiin. Erikoiskaupan kilpailuasetelmaan vaikuttaa oleellisesti myös se, miten uusi liikerakentaminen jakautuu tilaa vaativan ja muun erikoiskaupan kesken.

Kaupan kilpailutilanteen muuttuminen ei kuitenkaan aina tarkoita kielteisiä vaikutuksia olemassa olevien myymälöiden toimintaedellytyksiin. Seinäjoen kaupan palveluverkko uudistuu joka tapauksessa. Päivittäistavarakaupassa pienet, kannattavuudeltaan heikot ja/tai vanhoissa liiketiloissa toimivat myymälät lopettavat tai uudistavat toimintakonseptejaan ja hakevat uusia sijaintipaikkoja. Erikoiskaupassa erityisesti tilaa vaativa kauppa hakee saavutettavuudeltaan hyviä sijaintipaikkoja keskustojen ulkopuolelta. Tällöin

Nurmon kaupan alue nopeuttaa uudistumiskehitystä ja tarjoaa yrityksille liikenteellisesti erinomaisia sijaintipaikkoja.

Ensimmäisen toteutusvaiheen vaikutukset

Ensimmäisen vaiheen kilpailuvaikutus päivittäistavarakaupassa on paikallinen ja kohdistuu Nurmon keskustassa toimivaan päivittäistavaramyymälään. Seinäjoen Nurmon kaupunginosakeskuksen päivittäistavarakaupan tarjonta ei tällä hetkellä vastaa kysyntää ja valtaosa alueen ostovoimasta valuu muualle. Näin ollen uusi päivittäistavaramyymälä täydentää Nurmon keskustan päivittäistavarakaupan puutteellista palvelutarjontaa. Nykyinen ostovoima ja ostovoiman kasvu mahdollistavat sekä nykyisen että uuden päivittäistavaramyymälän toiminnan Nurmon kaupunginosakeskuksessa, joten haitallisia vaikutuksia päivittäistavarakaupan toiminta- ja kehitysedellytyksiin ei ole odotettavissa.

Päivittäistavarakaupan lisäksi Nurmon kaupan alueelle on ensimmäisessä vaiheessa tarkoitus toteuttaa 4 000 – 6 000 k-m²:iä tilaa vaativaa erikoiskauppaa. Tilaa vaativan erikoiskaupan yksikkö palvelee pääosin Nurmon kaupunginosakeskuksen ja muiden Seinäjoen itäosien sekä Lapuan suunnan asukkaita ja täydentää tilaa vaativan erikoiskaupan palvelutarjonnan vajetta alueella. Nykyinen ostovoima ja ostovoiman kasvu mahdollistavat tilaa vaativan erikoiskaupan liikerakentamisen ilman haitallisia vaikutuksia kaupan toiminta- ja kehitysedellytyksiin.

Vaikutukset lopputilanteessa – alueen kokonaismitoitus

Toisessa vaiheessa mahdollisesti toteutettavan vähittäiskaupan suuryksikön (hypermarket) kilpailuvaikutukset kohdistuvat ennen kaikkea Seinäjoen kaupunkialueen muiden saman kokoluokan myymälöiden toimintaan. Ostovoiman kasvu ja liiketilan lisätarve riittävät pitkällä tähtäimellä kattamaan uuden hypermarketin, joten merkittäviä kielteisiä vaikutuksia ei ole odotettavissa. Vähittäiskaupan suuryksikkö täydentää Seinäjoen itäosien tällä hetkellä puutteellista palveluverkkoa ja palvelee ennen kaikkea Seinäjoen Nurmon kaupunginosakeskuksen asukkaita, mutta myös muiden Seinäjoen itäosien ja ohikulkutien valmistuttua myös Seinäjoen eteläosien sekä Lapuan suunnan asukkaita. Ostovoiman kasvu ja liiketilan lisätarve riittävät kattamaan vähittäiskaupan suuryksikön toteuttamisen pitkällä tähtäimellä, joten myymälöiden toimintaedellytykset eivät tule heikkenemään.

Vähittäiskaupan suuryksikön lisäksi Nurmon kaupan alueella varaudutaan pitkällä tähtäimellä noin 40 000 k-m²:n tilaa vaativan erikoiskaupan liikeilojen rakentamiseen. Erikoiskaupassa kilpailuvaikutukset kohdistuvat ennen kaikkea nykyisten ja tulevien tilaa vaativan kaupan keskittymien toimintaedellytyksiin. Ostovoiman kasvu mahdollistaa pitkällä tähtäimellä uuden liikerakentamisen, joten merkittäviä haitallisia vaikutuksia ei ole odotettavissa. Kilpailuvaikutusten yksityiskohtaisempi arviointi ei ole tässä vaiheessa mahdollista, koska alueen toimialakokoonpanosta ei ole tällä hetkellä tietoa.

Muut Seinäjoella vireillä olevat hankkeet

Kaikkien Seinäjoella vireillä olevien hankkeiden myötä kaupan pinta-ala lisääntyy merkittävästi. Ostovoiman kasvu riittää kattamaan hankkeiden pinta-alalisäyksen pitkällä tähtäimellä, mutta mikäli kaikki hankkeet toteutetaan esim. ennen vuotta 2020, kaupan kilpailutilanne kiristyy merkittävästi. Tämä heikentäisi olemassa olevien myymälöiden toimintaedellytyksiä, mutta ennen kaikkea se vaikuttaisi uusien hankkeiden toteutumismahdollisuuksiin ja menestymiseen.

Haitallisten vaikutusten minimointi

Mahdollisten haitallisten vaikutusten ehkäisemiseksi on tärkeää, että Nurmon kaupan alue ja muut vireillä olevat kaupan hankkeet toteutetaan vaiheittain kysynnän mukaan. Pitempi toteutusaika antaa olemassa oleville myymälöille paremmat mahdollisuudet kehittää omaa toimintaansa vastaamaan markkina-alueen kysyntään ja uuteen kilpailutilanteeseen. Myös kaupan keskittymien (keskusta, Jouppi, Kapernaumi, Hyllykallio, Nurmo) työ- ja erikoistumisella voidaan vähentää niiden välistä kilpailua ja sitä kautta haitallisia vaikutuksia. Mahdollisia haitallisia vaikutuksia lieventää myös se, että kaupan uudistumisen myötä Seinäjoen kaupallinen tarjonta ja vetovoima lisääntyvät, jolloin se houkuttelee asiakkaita nykyistä laajemmalla alueelta.

Seinäjoen Nurmon kaupunginosakeskuksen kaupan alueen ensimmäisen vaiheen toteuttaminen vastaa pääosin paikalliseen kysyntään ja täydentää Nurmon tällä hetkellä puutteellista palvelutarjontaa. Pitkällä tähtäimellä Nurmon kaupunginosakeskuksen alueelle syntyy vetovoimainen kaupan alue, joka muodostaa Seinäjoen portin pohjoisen suunnasta tuleville ja joka tarjoaa kilpailukykyisen sijaintipaikan sinne sijoittuville yrityksille.

Seinäjoelle suuntautuvan ostovoiman kasvu mahdollistaa uuden liikera- kentamisen, joten merkittäviä haitallisia vaikutuksia nykyisten päivittäis- tavarakaupan ja erikoiskaupan myymälöiden toimintaedellytyksiin ei ole odotettavissa eivätkä myymälöiden lopettamiset ole todennäköisiä. Uusien myymälöiden toteuttaminen vaikuttaa kuitenkin lähes aina kaupan kilpai- lutilanteeseen lyhyellä tähtäimellä.

Ensimmäisessä vaiheessa Nurmon kaupan alue on luonteeltaan paikalli- nen. Kilpailuvaikutukset kohdistuvat päivittäistavarakaupassa pääosin Nurmon kaupunginosakeskuksen päivittäistavarakauppaan ja erikoiskau- passa Seinäjoen itäosien tilaa vaativan erikoiskaupan yksiköihin. Koska paikallinen ostovoima mahdollistaa uuden liikerakentamisen lyhyellä tähtäimellä, merkittäviä haitallisia vaikutuksia ei kuitenkaan ole odotettavis- sa.

Lopputilanteessa varaudutaan noin 10 000 k-m²:n vähittäiskaupan suuryk- sikön ja noin 40 000 k-m²:n tilaa vaativan erikoiskaupan liiketilojen toteut- tamiseen. Päivittäistavarakaupassa kilpailuvaikutukset kohdistuvat pää- osin Seinäjoen kaupunkialueen muiden saman kokoluokan myymälöiden toimintaan, mutta myös sellaisiin lähialueen pieniin myymälöihin, joiden toimintaedellytykset ovat jo nykytilanteessa heikot. Erikoiskaupassa kilpai- luvaikutukset kohdistuvat tilaa vaativan kaupan alueiden toimintaedel- lytyksiin. Ostovoiman kasvu mahdollistaa hankkeen toteuttamisen pitkällä tähtäimellä, joten merkittäviä haitallisia vaikutuksia kaupan toimintaedel- lytyksiin ei ole odotettavissa.

Kaikkien Seinäjoella vireillä olevien hankkeiden toteutuminen lyhyellä tähtäimellä kiristäisi erikoiskaupan kilpailutilannetta merkittävästi ja heiken- täisi erikoiskaupan toimintaedellytyksiä ja uusien hankkeiden toteutumis- mahdollisuuksia. Haitallisten vaikutusten minimoimiseksi hankkeet tulisi toteuttaa vaiheittain pitkällä tähtäimellä kysynnän mukaan. Myös kaupan keskittymien erikoistumisella voidaan minimoida haitallisia vaikutuksia.

5.2.3 Palvelutarjonnan kehitys ja ostovoiman siirtymät

Kauppa keskittyy tällä hetkellä Seinäjoen keskeisille alueille, keskustaan, Jouppiin ja Hyllykallioon. Myös vireillä olevat hankkeet sijoittuvat pääosin näille alueille. Seinäjoen Nurmon kaupunginosakeskuksen kaupan palvelutarjonta on tällä hetkellä puutteellinen ja esimerkiksi päivittäistavarakaupan ostovoimasta valuu alueen ulkopuolelle noin 75 %. Erikoiskaupassa ostovoiman vuoto on vielä päivittäistavarakauppaa suurempaa. Kaupan alueen toteuttaminen parantaa Nurmon kaupunginosakeskuksen ja Seinäjoen itäisten osien palvelutarjontaa merkittävästi. Ensimmäisessä vaiheessa kaupan alue on luonteeltaan paikallinen ja vastaa erityisesti Nurmon kaupunginosakeskuksen ja sen vaikutusalueen kysyntään. Tilaa vaativan kaupan osalta Nurmon kaupan alueen ensimmäisen vaiheen toiminnot voivat houkutella ostovoimaa myös laajemmalla alueella.

Lopputilanteessa Nurmon kaupan alue on seudullinen ja vetää ostovoimaa Seinäjoen Nurmon kaupunginosakeskuksen lisäksi myös muualta Seinäjoen itäosista ja ohikulkutien valmistuttua myös Seinäjoen eteläosista sekä Lapuan suunnasta. Nurmon kaupan alueen toteuttaminen tasapainottaa Seinäjoen alueellista palvelutarjontaa. Palvelutarjonnan paraneminen vahvistaa itäisen Seinäjoen kaupallista vetovoimaa, mikä puolestaan voi houkutella alueelle paitsi lisää asiakkaita myös uusia kaupan toimijoita.

Nurmon kaupan alueen toteuttaminen yhdessä muiden Seinäjoella vireillä olevien kaupan hankkeiden kanssa houkuttelee ostovoimaa Seinäjoelle nykyistä laajemmalla alueella. Vaasan ja muiden suurten keskusten vetovoimaan vastaaminen edellyttää Seinäjoen kaupalta jatkuvaa uudistumista. Kaupan tarjonnan täydentyessä Seinäjoelta muualle suuntautuva ostovoima vähenee. Ilman uudistumista on uhkana Seinäjoen kaupallisen vetovoiman heikkeneminen ja ostovoiman suuntautuminen kilpaileviin keskuksiin.

Nurmon kaupan alueen toteuttaminen parantaa päivittäistavarakaupan ja erikoiskaupan palvelutarjonnan alueellista tasapainoa Seinäjoella ja vahvistaa erityisesti Seinäjoen Nurmon kaupunginosakeskuksen palvelutarjontaa ja kaupallista vetovoimaa. Palvelutarjonnan paraneminen ja kaupallisen vetovoiman vahvistuminen houkuttelevat Nurmon kaupunginosakeskuksen alueelle ostovoimaa nykyistä laajemmalla alueella.

5.3 Yhdyskuntarakenteeseen kohdistuvat vaikutukset

5.3.1 Alue suhteessa yhdyskuntarakenteeseen

Nurmon kaupan alueen ja muiden vireillä olevien kaupan hankkeiden toteuttaminen vahvistaa Seinäjoen asemaa koko maakunnan kaupallisena keskuksena. Alueen asukkaat asioivat toimivissa palvelupisteissä ja kaupan hankkeiden toteutuksen myötä lisääntyvä kaupallinen tarjonta lisää Seinäjoen vetovoima-arvoa. Seinäjoen arvostus asiointipaikkana paranee, kun palveluita kehitetään. Kaupallisen vetovoiman vahvistaminen vähentää asiointia kaupungin ulkopuolella.

Yhdyskuntarakenteellisesti Nurmon kaupan alue on osa Seinäjoen Nurmon kaupunginosan taajama-aluetta ja osa Seinäjoen keskustan kaupunkirakennetta, joten hankkeen toteuttamisella ei ole yhdyskuntarakennetta hajauttavaa vaikutusta. Nurmon kaupan alue on hyvin saavutettavissa kaikilla liikennemuodoilla. Myös kävelyetäisyydellä alueesta asuu huomattava määrä asukkaita. Paikallisesti yhdyskuntarakenteessa tapahtuva muutos ja kaupan alueen toteuttaminen liittymä- ja pysäköintijärjestelyineen on merkittävä. Valtaosalle Nurmon keskustan ja Seinäjoen itäosien asukkaista muutos merkitsee asiointimatkojen lyhenemistä, kun Seinäjoen keskustan, Joupin ja Hyllykallion sijasta ja rinnalla voidaan asioida lähempänä olevissa liikkeissä.

Nurmon kaupan alueen ja muiden vireillä olevien kaupan hankkeiden toteuttaminen vahvistaa Seinäjoen asemaa seudun ja koko maakunnan kaupallisena keskuksena.

Nurmon kaupan alueen toteutuksella ei ole nykyistä yhdyskuntarakennetta hajauttavaa vaikutusta, koska alue on osa Seinäjoen Nurmon kaupunginosan taajama-aluetta. Alue on hyvin saavutettavissa kaikilla liikennemuodoilla. Myös kävely- ja pyöräilyetäisyydellä alueesta asuu huomattava määrä asukkaita.

Valtaosalle Seinäjoen Nurmon kaupunginosakeskuksen ja Seinäjoen itäosien asukkaista kaupan alueen toteuttaminen merkitsee asiointimatkojen lyhenemistä.

5.3.2 Kaupan palveluverkko

Nurmon kaupan alueen toteuttaminen luo uuden kaupan keskittymän Seinäjoen seudulle ja pitkällä tähtäimellä myös uuden hypermarket-kaupan alueen. Nurmon kaupan alueen toteuttaminen tasapainottaa tällä hetkellä Seinäjoen keskustaan ja pohjoisosiin painottuvaa kaupan palveluverkkoa. Seinäjoen Nurmon kaupunginosakeskuksen palvelutarjonta on tällä hetkellä puutteellinen, joten kaupan alueen toteuttaminen paikkaa olemassa olevaa palveluaukkoa.

Koska ostovoiman kasvu ja liiketilan lisätarve riittävät pitkällä tähtäimellä kattamaan uuden liikerakentamisen, ei ole odotettavissa merkittäviä haitallisia vaikutuksia olemassa olevien myymälöiden toimintaedellytyksiin eikä muutoksia nykyisessä palveluverkossa.

Nurmon kaupan alueen toteuttaminen tasapainottaa Seinäjoen palveluverkkoa alueellisesti ja paikkaa olemassa olevaa palveluaukkoa Seinäjoen Nurmon kaupunginosakeskuksessa. Kaupan alueen toteutuksen myötä ei ole odotettavissa haitallisia vaikutuksia nykyisten myymälöiden toimintaedellytyksiin, joten nykyinen palveluverkko todennäköisesti säilyy.

5.3.3 Seinäjoen keskustan kehitys

Seinäjoen keskusta on Seinäjoen seudun ja koko maakunnan kaupan keskus. Erikoiskaupan tarjonta Seinäjoen ydinkeskustassa on monipuolinen ja palvelee koko maakunnan asukkaita. Nurmon kaupan alue vastaa ensimmäisessä vaiheessa paikalliseen kysyntään eikä kilpaile keskustan kanssa. Alustavien suunnitelmien mukaisesti toteutettuna myös lopputilanteessa Nurmon kaupan alueen toiminnot täydentävät Seinäjoen keskustan kaupallista tarjontaa hypermarketin ja tilaa vaativan erikoiskaupan palveluilla, jolloin se ei kilpaile keskustan kanssa.

Seinäjoen keskustan kaupallinen vetovoima ja elävyys ovat riippuvaisia erikoiskaupan sekä kaupallisten ja kulttuuristen palvelujen tarjonnan monipuolisuudesta. Keskustan kehityksen kannalta keskeinen merkitys on Nurmon kaupan alueen erikoiskaupan mitoituksella ja sillä, miten liikerakentaminen jakautuu tilaa vaativan ja muun erikoiskaupan kesken. Keskustahakuksen erikoiskaupan ja kaupallisten palvelujen laajamittainen sijoittuminen Nurmon kaupan alueelle voisi olla uhka Seinäjoen ydinkeskustan kehitykselle. Tämän hetkisten suunnitelmien mukaan Nurmon kaupan alueen kokonaismitoitus ja keskustahakuksen erikoiskaupan mitoitus on pieni, joten vaikutukset keskustan kehitykseen jäävät vähäisiksi.

Toisaalta on syytä muistaa, että keskustan kehitykseen vaikuttavat myös hyvin monet muut tekijät, kuten liikenne- ja pysäköintijärjestelyt, fyysinen ympäristö, liiketilojen tarjonta, palvelutarjonnan monipuolisuus sekä liikkeiden ja palveluiden vetovoima ja aukioloajat. Nurmon kauppahankkeen toteutuksesta tai toteuttamatta jättämisestä huolimatta on kaupungin, yrittäjien, kiinteistönomistajien ja muiden toimijoiden joka tapauksessa huolehdittava Seinäjoen keskustan jatkuvasta kehittämisestä.

Nurmon kaupan alueen toteutuksen vaikutukset Seinäjoen keskustan erikoiskaupan toimintaedellytyksiin ja keskustan kehitykseen ovat vähäiset. Ensimmäisessä vaiheessa Nurmon kaupan alue vastaa pääosin paikalliseen kysyntään ja palvelee Seinäjoen Nurmon kaupunginosakeskuksen asukkaita. Myös lopputilanteessa Nurmon kaupan alueelle suunnitellut toiminnot täydentävät keskustan tarjontaa eivätkä kilpaile keskustan kanssa.

Toisaalta on syytä muistaa, että keskustan kehitykseen vaikuttavat hyvin monet tekijät, kuten liikenne- ja pysäköintijärjestelyt. Kaupungin, yrittäjien, kiinteistönomistajien ja muiden toimijoiden on huolehdittava keskustan jatkuvasta kehittämisestä ja turvattava keskustan asema vahvana kauppapaikkana.

5.4 Ihmisiin kohdistuvat vaikutukset

5.4.1 Kaupan palvelujen saavutettavuus

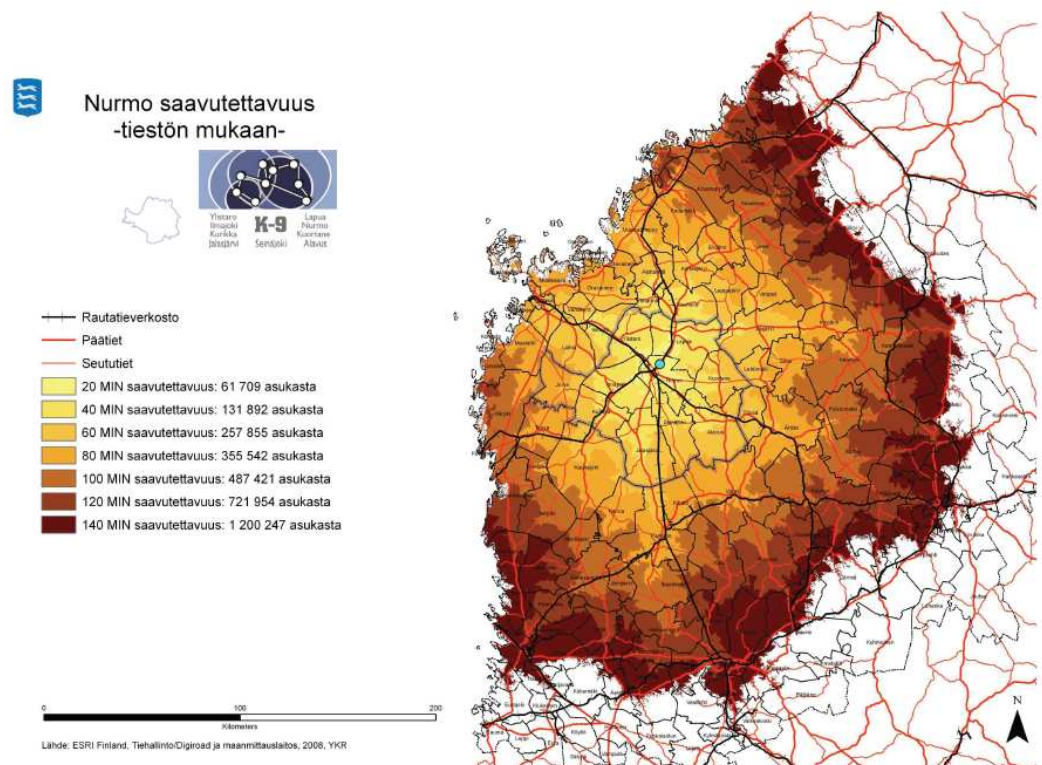
Saavutettavuuden tarkastelu painottuu yleensä päivittäistavarakauppaan ja fyysisen saavutettavuuden tarkasteluun. Erikois kaupassa palvelujen fyysinen saavutettavuus ei ole samalla tavalla keskeinen kuin päivittäistavarakaupassa, koska erikoiskaupan myymälöissä asioidaan harvemmin. Erikois kaupassa fyysistä saavutettavuutta tärkeämpää on tarjonnan monipuolisuus ja vertailumahdollisuudet.

Nurmon kaupan alueen toteutuessa kaupan palvelutarjonta paranee ja monipuolistuu Seinäjoen Nurmon kaupunginosakeskuksessa ja Seinäjoen itäisissä osissa merkittävästi. Näin ollen myös kaupan koettu saavutettavuus paranee sekä lähiympäristössä asuvien että kauempaa henkilöautolla asioivien näkökulmasta. Ensimmäisessä vaiheessa Nurmon kaupan alueen asiakkaat tulevat lähes yksinomaan Nurmon kaupunginosakeskuksesta ja sen lähialueelta. Myös lopputilanteessa valtaosa asiakkaista tulee olemaan Seinäjoen seudun asukkaita, mutta asioimaan voidaan tulla suhteellisen kaukaakin erityisesti valtatie 19 vaikutuspiirissä olevilta alueilta. Seututasolla fyysisessä saavutettavuudessa ei tapahdu oleellista muutosta niille, jotka nykyisinkin asioivat Seinäjoella. Paikallisella tasolla kauppahankkeen toteuttaminen parantaa merkittävästi kaupan palveluiden koettua saavutettavuutta palvelutarjonnan monipuolistuessa. Myös fyysinen saavutettavuus para-

nee ja asiointimatkat lyhenevät sekä päivittäistavarakaupassa että erikois-kaupassa, kun Seinäjoen keskustan, Joupin ja Hylläkallion liikkeiden sijasta ja rinnalla voidaan asioida lähempänä Nurmon kaupan alueella.

Kaupan sijoittuminen Nurmon kaupan alueelle perustuu hyvään liikenteelliseen saavutettavuuteen henkilöautolla. Asiointi linja-autolla on myös mahdollista, mutta saavutettavuuden taso tulee määräytymään joukkoliikenteen tulevista ratkaisuista: reitit, pysäkit ja vuorovälit tulisi suunnitella palvelemaan entistä paremmin myös Nurmon kauppapaikassa asiointia. Kaupan palveluiden keskittäminen hyvin saavutettaville alueille toisaalta parantaa joukkoliikenteen järjestämismahdollisuuksia. Myös kevyen liikenteen yhteyksiä voidaan kehittää ja parantaa vielä nykyisestään, jotta asiointi olisi mahdollisimman sujuvaa myös kävellen tai pyöräillen. Nurmon keskustan asukkaille ja muille lähialueilla asuville Nurmon kaupan alueen myymälät toimivat lähikauppoina, joissa on mahdollisuus asioida kaikilla kulkutavoilla. Käytännössä valtaosa myös lähialueelta asioinneista tehtäen kuitenkin henkilöautolla.

Nurmon saavutettavuusvyöhykkeet on esitetty kuvassa 31. Alle kahdenkymmenen minuutin ajomatkan etäisyydellä Nurmosta asui lähes 62 000 asukasta ja alle tunnin ajomatkan etäisyydellä hieman alle 260 000 asukasta vuonna 2007.



Kuva 31. Nurmon saavutettavuusvyöhykkeet (Seinäjoen kaupunki).

Kaupan palvelutarjonnan monipuolistuminen parantaa koettua saavutettavuutta sekä lähiympäristössä asuvien että kauempaa seudulta asioivien näkökulmasta. Myös fyysinen saavutettavuus paranee niille asukkaille, jotka asioivat tällä hetkellä Seinäjoen kaupan keskittymissä ja jotka Nurmon kaupan alueen toteutuessa voivat asioida Seinäjoen keskustan ja muiden kaupan alueiden sijasta ja rinnalla Nurmossa.

5.4.2 Työllisyysvaikutukset

Nurmon kaupan alueen toteuttaminen lisää työllisyyttä sekä rakennusvaiheessa että hankkeen toteuduttua. Alueen rakentaminen merkitsee karkeasti arvioiden ensimmäisessä vaiheessa 8 - 10 miljoonan euron ja lopputilanteessa noin 65 miljoonan euron investointia talonrakennukseen, kun keskimääräisenä rakennuskustannuksena käytetään 1 300 €/k-m². Panos- tuotuskertoimien mukaan kyseisen suuruinen investointi aikaansaa ensimmäisessä vaiheessa noin 60–80 henkilötyövuoden ja lopputilanteessa noin 520 henkilötyövuoden välittömän työllisyysvaikutuksen rakennustoiminnassa. Työllisyysvaikutus jakautuu koko rakennusajalle.

Toimintavaiheen työllisyysvaikutus näkyy kaupan alan työpaikkojen lisäyksenä. Seinäjoen seudun keskimääräisten kaupan tunnuslukujen mukaan arvioituna Nurmon kaupan alueen toiminnot työllistävät suoraan kaupan alalla ensimmäisessä vaiheessa karkeasti arvioiden noin 90 työntekijää ja lopputilanteessa 500 työntekijää, joista osa on kokoaikaisia ja osa osa-aikaisia.

Nurmon kaupan alueen ensimmäisen vaiheen toteutuksen välitön työllisyysvaikutus on rakennusvaiheessa noin 60-80 henkilötyövuotta ja toimintavaiheessa noin 90 henkilötyövuotta. Koko hankkeen toteuttamisen välitön työllisyysvaikutus on rakennusvaiheessa noin 520 henkilötyövuotta ja toimintavaiheessa noin 500 henkilötyövuotta.

5.5 Vaikutukset liikenteeseen ja liikkumiseen

Liikenteellisten vaikutusten arviointi on keskittynyt erityisesti alueen saavutettavuuden sekä eri kulkumuotojen roolin arviointiin. Henkilöautoliikenteen osalta on tarkasteltu lisäksi hankkeen aiheuttamaa liikennettä sekä lähialueen liittymien liikenteellistä toimivuutta. Lisäksi on arvioitu sitä, miten houkuttelevia eri kulkumuodot (henkilöauto, joukkoliikenne, kevyt liikenne) ovat alueelle tultaessa.

Autoliikenteen toimivuustarkastelujen osalta mukana on neljä ennustetilannetta:

- Yön yli -tilanteessa hankkeen 1. vaiheen aiheuttama liikenne on lisätty nykyiselle verkolle nykyisiin liikennemääriin. Tämä toimii lähinnä vertailutasona ja riskitarkasteluna sille, mikäli itäisen ohikulkutien rakentaminen viivästyy suunnitellusta.
- Vuoden 2020 ennustetilanteessa perusennusteeseen on lisätty hankkeen 1. vaiheen aiheuttama liikenne. Seinäjoen itäisen ohikulkutien on oletettu toteutuneen, ja alueen liikenneverkko on muutenkin ohikulkutien yleissuunnitelman mukainen. Valtatien 19 ja itäisen ohikulkutien liittymissä on eritasoon sijoitettu kiertoliittymä, jonka ali Seinäjoki-Lapua -tie kulkee. Myös Länsitien ja Valkiavuorentien liittymässä on kiertoliittymä. Molemmat kiertoliittymät ovat yksikaistaisia.
- Vuoden 2030 ennustetilanteessa perusennusteeseen on lisätty hankkeen 2. vaiheen aiheuttama liikenne. Tieverkon on oletettu olevan samanlainen kuin vuoden 2020 tilanteessa.
- Maksimitarkastelu vuodelle 2030. Tilanteessa on haettu 2. vaiheen maksimimitoitusta kaupalle siten, että valtatie 19 (itäisen ohikulkutien) eritasoliittymän palvelutaso pysyisi vähintään tyydyttävänä.

Liikennetarkastelu painottuu valtatie 19 ja itäisen ohikulkutien sekä Länsitien ja Valkiavuorentien liittymään. Näiden liittymien liikennemäärät ovat alueen lähiympäristössä suurimmat ja hankkeen aiheuttamasta liikenteestä suurin osa kulkee niiden kautta. Muualla lähiympäristössä liikenne on vähäisempää, ja myöskään hankkeen aiheuttama liikenne ei kohdistu sinne niin voimakkaasti, joten liikenteen lisääntymisellä ei ole vastaavaa vaikutusta kuin tarkastelualueella.

Tarkastelun ulkopuolelle jää myös hankealueen tonttikatujen ja -liittymien tarkastelut. Syynä tähän on se, että alueella ei ole asemakaavaa tai muuta suunnitelmaa, joka ottaisi kantaa alueen tonttikatu- ja tonttiliittymäjärjestelyihin. Ilman tällaisia suunnitelmia on mahdotonta tehdä riittävän luotettavaa arviota liikenteen reiteistä ja liittymien toimivuudesta. Itse hankealueen, sen tonttikatujen ja -liittymien toimivuutta tuleekin tarkastella alueen asemakaavoituksen yhteydessä riittävällä tarkkuudella. Erityishuomio tulee kohdistaa alueen liittymiseen Länsitiehen sekä mahdollisesti Keski-Nurmontiehen.

Liikenteen toimivuustarkastelut on tehty Synchro/SimTraffic-ohjelmistolla.

5.5.1 Liikennemäärät ja liikenteen suuntautuminen

Hankkeen 1. vaiheessa alueelle on oletettu sijoittuvan päivittäistavarakauppa 2 000 k-m² ja tilaa vaativaa erikoiskauppaa 5 000 k-m². Hankkeen 2. vaiheessa alueelle sijoittuisi päivittäistavarakaupan suuryksikkö 10 000 k-m² ja tilaa vaativaa erikoiskauppaa 40 000 k-m².

Strafica on tarkastellut hankkeen 1. vaiheen liikennetuotosta (Nurmon risteysalueen liikenne-ennuste ja arvioita toimivuuksista 28.4.2009). Hankkeen liikennetuotokseksi perjantain iltahuipputunnin (16-17) aikaan on arvioitu noin 225 ajon./suunta. Liikenteestä noin 45 % kulkisi valtatie 19, kantatie 67 ja Länsitien liittymän kautta itäisen ohikulkutien ja Seinäjoen keskustan suuntiin. Keski-Nurmontien suuntaan kulkisi noin 10 % liikenteestä, ja loput noin 45 % Nurmon taajaman alueelle lähinnä katuverkon eri reittejä pitkin sekä Lapuan suuntaan Tepontien kautta.

Liikenteestä suurin osa tulee lähialueilta, Nurmon taajamasta ja Kertunlaakson-Hyllykallion alueelta. Toisaalta hanke myös siirtää liikennevirtoja uusille reiteille: nykyisin Nurmontietä kulkevaa liikennettä voi ohjautua valtatie 19 kautta hankealueelle. Tähän syynä voi olla esim. määränpään muutos: kun nykyisin kuljetaan suoraan Seinäjoen suunnan työpaikka-alueilta kotiin tai asioidaan Seinäjoen taajamassa, hankkeen myötä asiointipaikka ja kulureitti voi muuttua. Hanke sen sijaan aiheuttaa selvästi vähemmän liikennettä kauempaa, esim. Lapualta. Tähän osasyynä on pitkä matka, jonka takia alueella käydään harvemmin ja harkitummin ja ostetaan kerralla enemmän. Asiointi kauempaa myös keskittyyne enemmän viikonloppuihin, minkä takia se ei näy niin voimakkaasti arki-iltapäivän huipputuntitarkastelussa.

Seinäjoen itäisen ohikulkutien valmistuminen vaikuttaa merkittävästi alueelle suuntautuvaan asiointiin. Ohikulkutie tuo Seinäjoen taajaman itäisiltä ja eteläisiltä alueilta sujuvan ja nopean yhteyden hankealueelle. Kun muuten kauppa Seinäjoen alueella on keskittynyt keskustaan ja sen pohjois- ja koillispuolelle, voi sujuvan ohikulkutien takia Nurmon alue olla Seinäjoen taajaman eteläisistä osista yhtä houkutteleva kuin kaupungin läpiajo sinällään lähempänä oleviin kauppoihin. Tämä vaikutus on sitä voimakkaampaa, mitä suurempi ja monipuolisempi Nurmon kaupan keskittymästä muodostuu.

Hankkeen kokonaismitoituksen liikennetuotosta on arvioitu toisaalta Ympäristöministeriön julkaisun "Liikennetarpeen arviointi maankäytön suunnittelussa" ja toisaalta Strafica aiempien tarkastelujen pohjalta. Perjantai-iltapäivän huipputunnin (16-17) liikennetuotokseksi on arvioitu noin 1 500 ajon./ suunta. Tästä liikenteestä noin 60 % on hypermarketin aiheuttamaa. Arvio on verrattain karkea, sillä hankkeen suuren mitoituksen takia liikennetuotoksen arviointiin liittyy epävarmuutta. Liikenteen suuntautumisen on oletettu lopputilanteessa olevan samanlainen kuin 1. vaiheessa.

5.5.2 Liikenneverkon toimivuus ja turvallisuus

Yön yli -tilanne, 1. vaihe

Hankkeen aiheuttama liikenne lisää valtatie 19, Länsitien ja Keski-Nurmontien liittymän jo olemassa olevia toimivuusongelmia. Valtatie 19 suunnat jonoutuvat jo nykytilanteessa ilman suunniteltua kaupan hanketta hetkittäin iltahuipputunnin aikana. Kaupan hankkeen aiheuttama lisäliikenne vaikuttaa voimakkaimmin Seinäjoen suunnasta vasemmalle kääntyvään liikenteeseen, joka jonoutuu selvästi voimakkaammin kuin nykytilanteessa. Muuten liikenteen lisääntymisen vaikutukset ovat melko lieviä.

Yön yli -tarkastelu tehtiin riskitarkasteluna sen varalta, mikäli Seinäjoen itäisen ohikulun rakentaminen viivästyy suunnitellusta. Mikäli tien rakentaminen toteutuu suunnitellusti, ei valtatie 19, Länsitien ja Keski-Nurmontien liittymää ole kannattavaa parantaa hankkeen aiheuttamasta liikenteen lisääntymisestä huolimatta. Mahdolliset parantamistoimet olisivat saatuihin hyötyihin nähden kalliita, erityisesti sen takia, koska itäistä ohikulkutietä rakennettaessa tulevat nykyiset liikennejärjestelyt muuttumaan jo rakentamisen aikana.

Sen sijaan mikäli itäisen ohikulkutien rakentaminen viivästyy merkittävästi suunnitellusta, tulee valtatie 19, Länsitien ja Keski-Nurmontien liittymän toimivuutta ja tarvittavia parantamistoimia arvioida uudelleen. Strafica arvioi liikennetarkasteluissaan, että vuoden 2020 tilanteessa liikenteen normaali lisääntymisen (ilman hankkeen aiheuttamaa liikennettä) myötä liittymän toimivuus muuttuu huonoksi ja valtatielle 19 muodostuu jonoja. Tältä pohjalta ei voida yksiselitteisesti todeta, että hanke aiheuttaisi tarpeen nykyisen liittymän parantamiseen.

2020-tilanne, 1. vaihe

Liittymien toimivuutta vuonna 2020 hankkeen 1. vaiheen toteuduttua on tarkastellut Strafica (Nurmon risteysalueen liikenne-ennuste ja arvioita toimivuuksista 28.4.2009). Tämän mukaan sekä valtatie 19 ja itäisen ohikulkutien että Valkiavuorentien ja Länsitien liittymät toimivat ilman ongelmia. Autojonot liittyisiin pysyvät vain muutaman auton mittaisina.

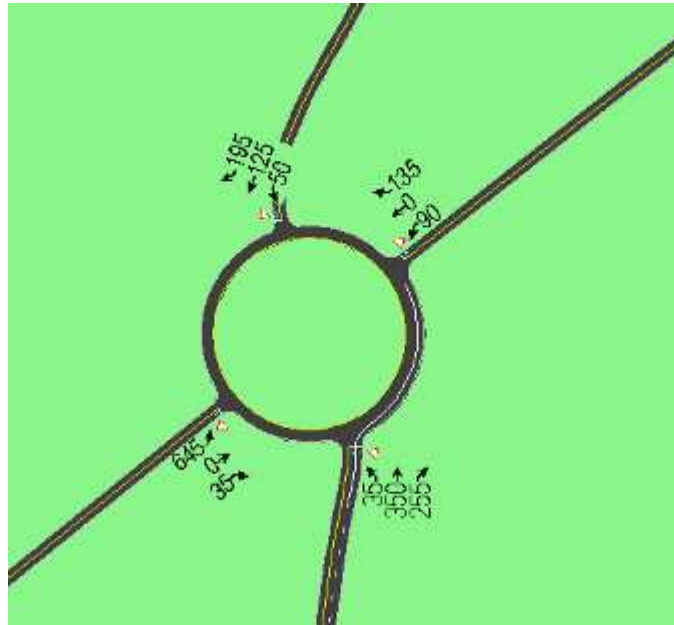
2030-tilanne, 2. vaihe

Hankkeen 2. vaiheen mukaisilla liikennemäärillä valtatie 19 ja itäisen ohikulkutien liittymä jonoutuu selvästi. Pahiten jonoutuu idän (Lapuan suunnan) tulohaara, jossa tulohaaran kapasiteetti ylittyy (palvelutaso F). Myös etelän (Seinäjoen itäisen ohikulkutien) tulosuuntaan päähän muodostuu jonoja (palvelutaso E). Pohjoisen ja lännen tulohaaroilla liittymän toimivuus on hyvä (palvelutaso A).

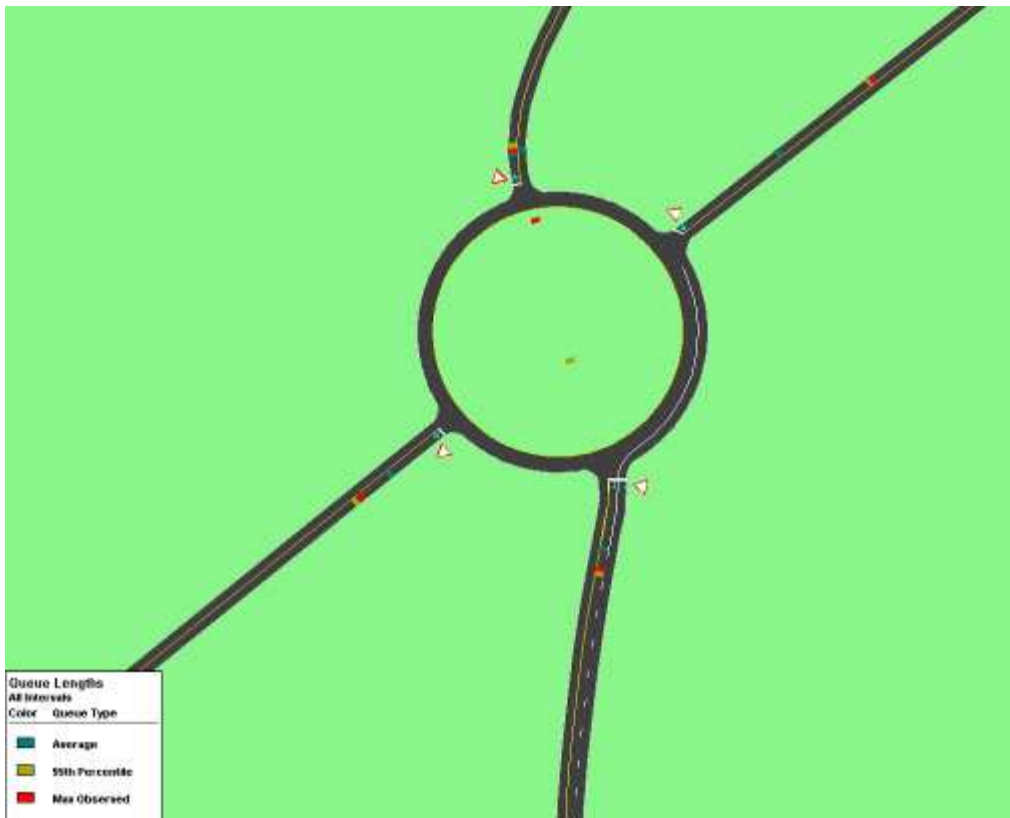
Kokonaisuutena liittymän tietyt tulosuunnat jonoutuvat selvästi ruuhka-aikana. Jonoutumisesta kärsii erityisesti Seinäjoen ohittava, itäistä ohikulkutietä pitkin kulkeva pitkänmatkainen liikenne, jonka sujuvuus kärsii.

Etelästä (itäiseltä ohikulkutieltä) Lapuan suuntaan kulkevan liikenteen sujuvuutta yritettiin parantaa lisäämällä liittymään tälle suunnalle erillinen kiertoliittymän ohittava kääntymiskaista oikealle. Tämä paransi erityisesti etelän tulosuunnan toimivuutta, jonka palvelutaso olisi tässä tilanteessa tyydyttävä (C). Tämä on hyväksyttävä tilanne iltapäivän huipputunnin tilanteessa. Sen sijaan idän (Lapuan suunnan) tulohaaralle kääntymiskaistalla on vain vähän vaikutusta, ja sen liikenne jonoutuu (palvelutaso E).

Kokonaisuutena voidaan arvioida, että vapaan oikean lisääminen etelästä (itäisen ohikulkutien suunnasta) itään (Lapuan suuntaan) parantaa liittymän toimivuutta, ja perjantai-iltapäivän huipputunnin aikana liittymän sujuvuus on hyväksyttävyyden rajoilla. Kuitenkin Lapuan suunnan tulohaara jonoutuu, ja on häiriöherkkä. Tulosuunnan jonoutumisen hyväksyttävyyttä vähentää se, että sitä pitkin kulkee paljon Seinäjoen ohittavaa pitkänmatkaista liikennettä.



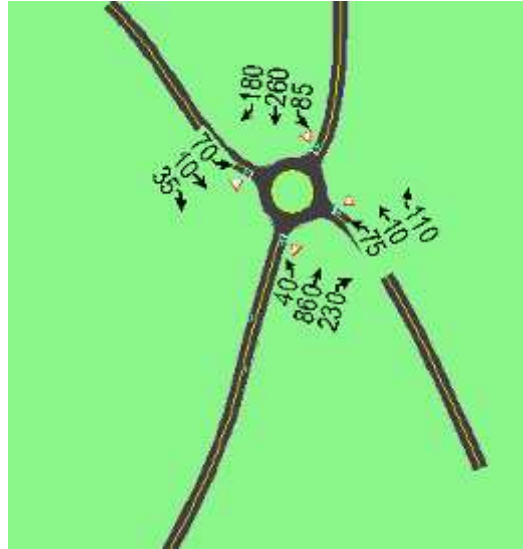
Kuva 32. Valtatien 19 ja itäisen ohikulkutien liittymän perjantai-iltapäivän huipputunnin (16-17) liikennemäärät vuoden 2030 ja 2. vaiheen tilanteessa. Seinäjoen ja Lapuan välinen liikenne kulkee kiertoliittymän ali, joten sitä ei näy liikennemäärissä.



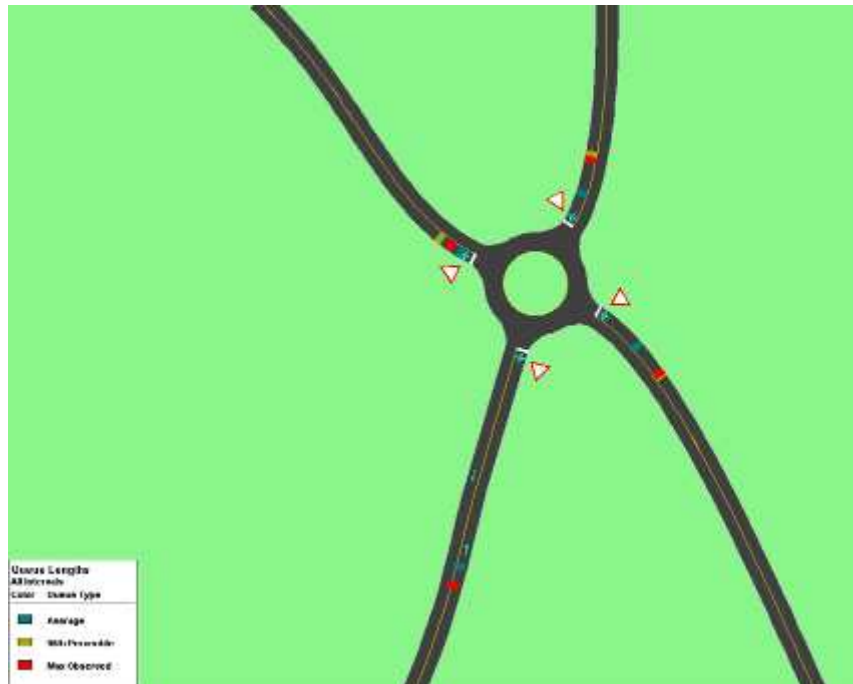
Kuva 33. Valtatien 19 ja itäisen ohikulkutien liittymän perjantai-iltapäivän huipputunnin (16-17) jonopituudet vuoden 2030 ja 2. vaiheen tilanteessa. Liittymään on lisätty vapaa oikea itäiseltä ohikulkutieltä koilliseen Lapuan suuntaan.

Myös Länsitien ja Valkiavuorentien liittymässä liikenne jonoutuu vuoden 2030 ennustetilanteessa. Kriittisin on etelän tulosuunta, jonka liikenne jonoutuu selvästi (palvelutaso E). Idän suunnan haaran palvelutaso on välttävää (D), ja tulosuunta on herkkä häiriöille. Muiden tulosuuntien kuormitus sen sijaan pysyy verrattain matalana, ja palvelutaso hyvänä (A).

Kokonaisuutena liittymä toimii muuten hyvin, mutta etelän suunnan tulohaara jonoutuu. Iltapäivien huipputuntien ulkopuolella liittymän toimivuus on todennäköisesti hyvä. Kun liittymä sijaitsee taajamaympäristössä, voidaan liittymän toimivuutta pitää hyväksyttävänä. Liittymä on kuitenkin herkkä liikennemäärien muutoksille, ja liittymän liikennemäärän kasvu voi heikentää huomattavasti liittymän, erityisesti etelän tulosuunnan, toimivuutta.



Kuva 34. Länsitien ja Valkiavuorentien liittymän perjantai-iltapäivän huippu-tunnin (16-17) liikennemäärät vuoden 2030 ja 2. vaiheen tilanteessa.



Kuva 35. Länsitien ja Valkiavuorentien liittymän perjantai-iltapäivän huippu-tunnin (16-17) keskimääräiset jonopituudet vuoden 2030 ja 2. vaiheen tilanteessa.

Yhteenvetona voidaan todeta, että itäisen ohikulkutien yleissuunnitelman mukaiset liikennejärjestelyt eivät riitä täysin Nurmon kaupan hankkeen 2. vaiheen ennustetuille liikennemäärille. Liittymään on suositeltavaa rakentaa vähintään kiertoliittymän ohittava kääntymiskaista etelästä idän suuntaan. Tästä huolimatta idän suunnan (Lapuan) liikenne jonoutuu. Länsitien ja Valkiavuorentien liittymän toimivuus sen sijaan on hyväksyttävällä tasolla, mikäli liikenteen osittainen jonoutuminen iltahuippu-tunnin aikana sallitaan.

2030-tilanne, maksimimitoitustarkastelu

Lisätarkasteluna tehtiin valtatie 19 ja itäisen ohikulkutien liittymälle maksimimitoitustarkastelu, jolla pyrittiin selvittämään, millaisella kaupan mitoituksella liittymän kaikkien tulosuuntien palvelutaso pysyy vähintään välttävänä (palvelutaso D). Tällaisessa tilanteessa mikään tulosuunta ei jonoutuisi voimakkaasti, ja näin liikenteen sujuvuus olisi kaikilta suunnilta vähintään kohtuullista. Oletuksena oli myös, että liittymässä on erillinen kiertoliittymän ohittava kääntymiskaista etelästä (itäisen ohikulkutien suunnasta) itään (Lapuan suuntaan).

Oletuksena mitoitustarkastelussa oli, että hypermarketin mitoitus pidetään ennallaan (10 000 kerros-m²), mutta tilaa vievän erikoiskaupan mitoitusta vähennetään 40 000 kerros-m²:stä. Tarkastelu tehtiin vähentämällä erikoiskaupan mitoitusta 5 000 kerros-m²:n pykälissä ja laskemalla jokaiselle tilanteelle liikenne-ennuste ja toimivuustarkastelu. Tilaa vievän erikoistavara-kaupan tilavarauksella 25 000 kerros-m² kiertoliittymän kaikkien tulosuuntien välityskyky on vähintään välttävä (palvelutaso D). Liittymän eri tulohaarojen keskinäiset suhteet säilyivät ennallaan verrattuna perusmitoitukseen: suhteellisesti heikoimmin toimivat etelän ja idän tulosuunnat.

Yhteenvedona voidaan todeta, että 35 000 kerros-m²:n kokonaismitoituksella (hypermarket 10 000 kerros-m² ja tilaa vievä erikoistavara-kauppa 25 000 kerros-m²) ei valtatie 19 ja itäisen ohikulkutien liittymässä esiinny iltaapäivän huipputunnin aikana sellaisia sujuvuusongelmia, joita liittymässä ei voitaisi hyväksyä. Tämä kuitenkin edellyttää erillisen kääntymiskaistan rakentamista etelän tulosuunnalta itään. Ilman tätä maksimimitoitus olisi todennäköisesti alhaisempi.

Liikenne Lapuan suuntaan

Liikenne hankealueelta Lapuan suuntaan näyttää ohjautuvan pääasiassa Tepontien kautta. Tähän toisaalta vaikuttanee valtatie 19 ja itäisen ohikulkutien liittymän jonoutuminen, mutta toisaalta myös se, että yhteys Tepontien kautta on looginen, eikä siinä kuljeta "väärään suuntaan" kohti Seinäjoeta. Näin se mielikuvissa vaikuttaa lyhyemmältä.

Liikenne Lapuan suuntaan vaikuttaa verrattain vähän valtatie 19, Tepontien ja Isokoskentien liittymän sujuvuuteen. Tähän on osasyynä se, että liikennemäärä hankealueelta Lapuan suuntaan iltahuipputunnin aikana on suhteellisen vähäistä. Hanke ei myöskään lisää valtatieltä 19 vasemmalle kääntymisiä liittymässä, joten se ei vaikuta oleellisesti valtatie 19 sujuvuuteen. Merkittävämmäksi vaikutukseksi jääkin Tepontien tulosuunnan palvelutason lievä heikkeneminen, mutta on epätodennäköistä, että tämä merkittävästi heikentäisi liittymän toimivuutta kokonaisuutena tai yksin aiheuttaisi parantamistarvetta liittymään.

Mikäli liikenne Lapuan suuntaan halutaan ohjata muuta reittiä kuin Tepontietä pitkin, tehokkain keino tähän on uuden yhteyden rakentaminen Länsitieltä (hankealueelta) Tepontielle valtatie 19 liittymän tuntumassa. Valtatie 19 ja itäisen ohikulkutien liittymän toimivuuden parantaminen voi myös siirtää liikennettä kulkemaan tämän liittymän kautta Tepontien sijaan, mutta vaikutus on rajallinen yhteyden epäjohdonmukaisuuden takia.

Liikenneturvallisuus

Alueen ympäristön liittymiä on suunniteltu parannettavan kiertoliittymiksi, mikä on liikenneturvallisuuden kannalta hyvä ratkaisu. Kiertoliittymien turvallisen luonteen vuoksi hankkeen aiheuttama liikenne ei merkittävästi heikennä näiden turvallisuutta erityisesti tarkasteltaessa henkilövahinko-onnettomuuksia. Sen sijaan on oletettavaa, että 2. vaiheen mukaisella mitoituksella lisääntyy peltikolareiden määrä selvästi erityisesti valtatie 19 ja itäisen ohikulkutien liittymässä verrattuna tilanteeseen ilman hanketta.

Kevyen liikenteen turvallisuuden kannalta oleellista on se, miten kulku nykyisiltä kevyen liikenteen väyliltä kauppaan järjestetään. Tarkemmassa suunnittelussa tulisi ottaa huomioon se, että sekä alueen tonttiverkon että tontin sisäiset kevyen liikenteen väylät toteutetaan turvallisesti ja erotellaan riittävän selkeästi ajoneuvoliikenteestä ja pysäköinnistä. Ajoneuvoja kevyen liikenteen risteämiskohtia (suojatiet) tulisi harkita korostettavan erityisesti pysäköintialueella.

5.5.3 Liikenteellinen saavutettavuus

Henkilöautoliikenne

Hankealueen saavutettavuus henkilöautolla perustuu toisaalta paikan liikenneverkolliseen sijaintiin ja toisaalta alueen lähiympäristön liikennejärjestelyjen toimivuuteen. Seinäjoen mittakaavassa alue sijaitsee jo nykyisin melko keskeisellä paikalla valtatie 19 tuntumassa. Seinäjoen itäinen ohikulkutie parantaa merkittävästi alueen saavutettavuutta Seinäjoen keskustan itä- ja eteläpuolisilta alueilta. Ohikulkutien tarjoamat sujuvat yhteydet todennäköisesti houkuttelevat alueelle myös enemmän asiakkaita Seinäjoen eteläisiltä alueilta verrattuna tilanteeseen, jossa ohikulkutietä ei olisi rakennettu.

Hankkeen 1. vaiheessa liikenneverkon kapasiteetti ei aseta rajoituksia alueen saavutettavuudelle. Sen sijaan 2. vaiheessa alueen lähiympäristön liikenneverkko ruuhkautuu, mikä heikentää saavutettavuutta. Tämä voi myös johtaa siihen, että osa liikenteestä suuntautuu hankkeen sijaan muihin vastaaviin kaupan kohteisiin.

Kokonaisuutena alueen voidaan todeta olevan hyvin saavutettavissa henkilöautolla. Kuitenkin 2. vaiheen mukaisella mitoituksella liikenneverkon ruuhkautuminen alkaa rajoittaa alueelle pääsyä.

Kevyt liikenne

Alueen saavutettavuus kevyellä liikenteellä riippuu lähinnä verkostollisista seikoista ja etäisyydestä, ei niinkään hankkeen aiheuttamasta kevyestä liikenteestä, sillä kevyen liikenteen verkon kapasiteetti ylittyy vain poikkeustapauksissa ja tällöin lähinnä suurten kaupunkien keskustoissa. Kevyen liikenteen verkostollinen saavutettavuus voidaan jakaa ympäristön verkkoon, joka määrittää pääsyn hankealueelle, sekä hankealueen sisäisiin järjestelyihin, esim. polkupyöräpysäköinti ja reittien turvallisuus tontin sisällä.

Nurmon taajaman alueella kevyen liikenteen verkko on pääosin kattava. Ainoa epäjatkuvuuskohta on se, että Länsitien varren kevyen liikenteen väylä ei jatku radan ali, vaan yhteys on lännempänä. Myös Seinäjoen taajamaan ja Kertunlaakson alueelle on olemassa turvalliset kevyen liikenteen yhteydet. Lisäksi suunnittelussa tulee varmistaa, että kaupan alueelle toteutetaan sen sisäiset, turvalliset ja jäsennöidyt kevyen liikenteen väylät, jotta

kulku alueelta nykyiselle verkolle olisi toimivaa. Myös polkupyöräiden pysäköintijärjestelyihin tulisi kiinnittää huomiota.

Etäisyyksien näkökulmasta koko Nurmon taajama on korkeintaan 3 kilometrin etäisyydellä alueesta, mikä on vielä asiointietäisyys polkupyörällä. Nurmon keskusta sijaitsee hankealueen vieressä. Myös Kertunlaakson alue on kevyen liikenteen asiointietäisyydellä alueesta. Sen sijaan tämän lounaispuoliset alueet alkavat olla jo niin kaukana, ettei pyöräily tai jalankulku alueelle ole varteenotettava kulkumuoto.

Kokonaisuutena Nurmon taajamasta ja Kertunlaakson alueelta kevyt liikenne on varteenotettava kulkumuoto kaupan alueelle nykyiselläkin verkolla. Alueen saavutettavuutta Nurmon taajaman sisällä voidaan parantaa täydentämällä nyt puuttuva yhteys radan ali Länsitien varrella. Kertunlaakson alueelta ja sen ympäristöstä oleellisinta on, että tulevan ohikulkutien rakentamisen yhteydessä varmistetaan sujuvat ja turvalliset kevyen liikenteen yhteydet Nurmon taajamaan, sillä nämä alueet ovat vielä pyöräilyetäisyydellä hankealueesta. Myös alueen sisäisiin kevyen liikenteen yhteyksiin tulee kiinnittää erityistä huomiota.

Joukkoliikenne

Joukkoliikenteen saavutettavuusarvion pohjana on alueen nykyinen vuorotarjonta ja linjasto. Nykyinen vuorotarjonta riittää turvaamaan autottomien pääsyn alueelle ja näin perustarpeet asiointiin. Liikennöintiajat ovat kuitenkin varsin rajoitetut, liikennöinti loppuu illalla noin klo 20. Kun lisäksi paikallisliikenteen lähimmät pysäkit ovat verrattain kaukana, Länsitien ja Nurmon tien liittymän tuntumassa, ei nykyinen joukkoliikenne ole riittävää kaikkien alueella työssäkäyvien kannalta. Kokonaisuutena muut kulkumuodot ovat joukkoliikennettä houkuttelevampia alueelle tultaessa niin työntekijöiden kuin asiakkaidenkin kannalta.

Mikäli joukkoliikenteen houkuttelevuutta kulkumuotona alueelle haluttaisiin parantaa, ensisijainen toimi olisi paikallisliikenteen nykyisen linjan 4 muuttaminen kulkemaan Valkiavuorentien ja Länsitien kautta, jolloin linja-autopysäkit saataisiin lähemmäksi aluetta. Jotta joukkoliikenteen houkuttelevuus ja saavutettavuus merkittävästi lisääntyisi, tulisi tarkastella myös vuorotarjonnan lisäämistä ja liikennöintiaikojen laajentamista. Tähän on kuitenkin vaikea ottaa kantaa ilman laaja-alaista, osin liikennepoliittistakin joukkoliikenteen suunnittelua.

5.5.4 Liikennetarkastelujen johtopäätökset

Hankkeen liikenteelliset vaikutukset kohdistuvat voimakkaimmin valtatie 19 ja itäisen ohikulkutien liittymään, jonka kautta kulkee suurin osa hankkeen aiheuttamasta liikenteestä. Muuten liikenne hajautuu pääasiassa Nurmon katuverkolle. Mikäli hankkeen 1. vaihe toteutetaan ennen itäisen ohikulkutien rakentamista, liittymän jo nykyisin havaittava jonoutuminen voimistuu. Liittymän parantaminen ei kuitenkaan ole taloudellisessa mielessä järkevää, mikäli itäisen ohikulkutien rakentaminen alkaa suunnitellusti.

Sen sijaan itäisen ohikulkutien yleissuunnitelman mukainen ratkaisu toimii hankkeen 1. vaiheen liikennemäärillä myös ennustetilanteessa 2020 ilman sujuvuusongelmia. Hankkeen 2. vaiheen aiheuttama liikenteen myötä valtatie 19 ja itäisen ohikulkutien liittymä jonoutuu iltahuipputunnin aikana selvästi ennustetilanteessa 2030, ja aiheuttaa tämän takia häiriötä myös itäistä ohikulkutietä Seinäjoen ohi kulkevalle liikenteelle. Liittymän ohittavan

kääntymiskaistan rakentaminen etelän suunnasta idän suuntaan parantaa tilannetta, muttei poista kaikkia sujuvuusongelmia.

Mikäli hankkeen 2. vaiheessa sallittaisiin alhaisempi mitoitus, niin tilaa vievän erikoistavarakaupan mitoituksella 25 000 kerros-m² valtatie 19 ja itäisen ohikulkutien liittymän toimivuus olisi kaikilla tulosuunnilla vähintään välttävä, mikä olisi hyväksyttävä tilanne liittymässä iltapäivän huipputunnin aikana.

Alueen saavutettavuus henkilöautolla on yleisesti ottaen hyvä, ja itäinen ohikulkutie parantaa alueen saavutettavuutta erityisesti Seinäjoen itäisistä ja eteläisistä osista. Hankkeen 2. vaiheessa liikenteen jonoutuminen valtatie 19 ja itäisen ohikulkutien liittymässä sekä Länsitiellä heikentää kuitenkin saavutettavuutta hieman.

Tässä selvityksessä ei ole otettu kantaa alueen sisäisiin liikennejärjestelyihin ja alueen välittömään kytkeytymiseen nykyiseen tie- ja katuverkkoon, sillä alueelta ei ole olemassa suunnitelmia, joiden perusteella näitä järjestelyjä olisi voitu arvioida. Hankealueen liikennejärjestelyjä ja niiden toimivuutta tuleekin tarkastella asemakaavoituksen ja yksityiskohtaisen hankesuunnittelun yhteydessä. Erityisesti tämä koskee alueen liittymistä Länsitiehen ja mahdollisesti Keski-Nurmontiehen.

Kevyen liikenteen verkko Nurmon alueella on varsin kattava, ja näin alue on hyvin saavutettavissa pyöräilyetäisyydeltä, eli Nurmon taajaman ja Kertunlaakson alueilta. Tulevaisuudessa, itäisen ohikulkutien rakentuessa, tulee varmistaa, että sujuvat yhteydet Kertunlaakson alueelle säilyvät. Jatko-suunnittelussa tulee lisäksi varmistaa hankealueen sisäisten kevyen liikenteen yhteyksien turvallisuus ja toimivuus, jotta alueen liittyminen nykyiseen verkkoon on sujuvaa. Hankealueen saavutettavuus joukkoliikenteellä riittää kattamaan välttämättömimmän perustarpeen asiointille, mutta joukkoliikenne ei muodostu houkuttelevaksi kulkumuodoksi alueelle henkilöautoon tai kevyeen liikenteeseen verrattuna.

6 YHTEENVETO JA JOHTOPÄÄTÖKSET

Seinäjoen palveluverkko uudistuu

Kauppa on tällä hetkellä keskittynyt Seinäjoen keskusta- ja sitä ympäröiville alueille. Hypermarketit sijoittuvat keskustan pohjoispuolella olevalle Joupin alueelle ja keskustan itäpuolella olevalle Hyllykallion alueelle. Keskustahakuinen erikoiskauppa sijoittuu pääosin Seinäjoen ydinkeskusta-alueeseen. Merkittävimmät tilaa vaativan erikoiskaupan alueet ovat Joupin, Rengastien, Kapernaumin ja Hyllykallion alueet. Seinäjoella on vireillä useita kaupan hankkeita, joista merkittävimmät sijoittuvat Joupin ja Kapernaumin-Pohjan alueille sekä Seinäjoen keskusta-alueeseen.

Tulevaisuudessa saavutettavuudeltaan ja kannattavuudeltaan heikot myymälät tulevat todennäköisesti vähenemään ja korvautumaan nykyaikaisilla ja suuremmilla myymälöillä. Voimakkaimmin kasvavia ja kehittyviä kaupapaikkoja ovat Seinäjoen keskusta, Joupin ja Kapernaumi-Pohja. Uusia kaupapaikkoja syntyy Seinäjoen itäisen ohikulkutien varteen ja risteysalueille. Kaupan kannalta kiinnostavimpia ovat Eskoon, Takamäen ja Nurmon eritasoliittymät (Entrecon 2008). Nurmon liittymän vetovoimaa Eskoon ja Takamäen liittymiin verrattuna lisää sijoittuminen Kauhajoki-Lapua-nauhan varrelle, jolle sijoittuu lähes kaikki Seinäjoen keskustan ulkopuolinen kauppa tällä hetkellä ja jossa on myös keskeisin asiakaspotentiaali.

Uusille palveluille on kysyntää

Seinäjoen päämarkkina-alueella on asukkaita noin 208 000. Väestöennusteiden mukaan Seinäjoen seudun väestömäärä lisääntyy tulevina vuosina. Väestökasvu yhdessä yksityisen kulutuksen kasvun kanssa heijastuu alueen ostovoiman kehitykseen. Seinäjoen markkina-alueen vähittäiskaupan ostovoiman arvioidaan kasvavan vuosina 2008-2030 noin 550 milj. euroa, josta valtaosa kohdistuu väestökasvun tavoin Seinäjoen seudulle.

Ostovoiman kasvu mahdollistaa kaupan toimintamahdollisuuksien kehittymisen, mikä merkitsee liiketilatarpeen lisääntymistä. Vähittäiskaupan (päivittäistavarakauppa, tilaa vaativa erikoiskauppa ja muu erikoiskauppa) laskennallinen liiketilan lisätarve vuosina 2008-2030 on Seinäjoen markkina-alueella noin 261 000 k-m² ja Seinäjoella noin 165 000 k-m². Liiketilaravest-laskelmassa ei ole otettu huomioon myymäläpoistumaa, joten todellinen liiketilatarve on esitettyä suurempi. Toisaalta osa ostovoiman kasvusta kohdistuu nykyisten myymälöiden myynnin kasvuun, eikä vaadi uutta liiketilaa, mikä osaltaan vähentää uuden liiketilan lisätarvetta.

Seinäjoen Nurmon kaupunginosakeskuksessa kaupan palvelutarjonta on tällä hetkellä puutteellinen eikä vastaa kysyntää. Näin ollen erityisesti Nurmon kaupunginosan palvelutarjonnan lisääminen on tärkeää.

Seinäjoen kaupan hankkeet vastaavat kysyntään

Uusilla hankkeilla ja kaupan liikerakentamisella vastataan osaltaan kasvavaan ja muuttuvaan kysyntään. Tulevaisuudessa kuluttajien tarpeet eriytyvät ja he vaativat ostospaikoiltaan entistä enemmän. Hintatason ja monipuolisten valikoimien merkitys kasvaa edelleen ja asiointi suuntautuu sinne, missä nämä edellytykset täyttyvät parhaiten.

Seinäjoen Nurmon kaupunginosakeskukseen suunnitellun kaupan alueen kokonaismitoitus on alustavien suunnitelmien mukaan suuruusluokaltaan noin 50 000 k-m², josta on tarkoitus toteuttaa 6 000 - 8 000 k-m² ensimmäisessä vaiheessa ja loput pitkällä tähtäimellä kysynnän mukaan. Muiden Seinäjoella vireillä olevien hankkeiden pinta-alan nettolisäys on suuruusluokaltaan 105 000 k-m². Näin ollen vireillä olevat kaupan hankkeet täyttävät vähittäiskaupan liiketilan lisätarpeen pitkälle tulevaisuuteen.

Nurmon kaupan alueen toteuttaminen vahvistaa erityisesti itäisen Seinäjoen kaupallista vetovoimaa. Yrityksille alue tarjoaa kilpailukykyisen ja liikenteelliseltä saavutettavuudeltaan erinomaisen sijaintipaikan. Alueelle sijoittuvien yritysten toimintaedellytysten kannalta on tärkeää, että kaavoituksella mahdollistetaan riittävä ja joustava liikerakentaminen sekä myös laajennusmahdollisuudet pitkällä tähtäimellä.

Hankkeiden vaiheistuksella minimoidaan haitalliset vaikutukset

Seinäjoen markkina-alueen ostovoiman kasvu ja Seinäjoen liiketilan lisätarve riittävät kattamaan Nurmon kaupan alueen sekä myös muiden Seinäjoella vireillä olevien kaupan hankkeiden pinta-alaläisyyksen pitkällä tähtäimellä. Näin ollen hankkeiden toteuttamisella ei ole merkittäviä haitallisia vaikutuksia myymälöiden toimintaedellytyksiin. Mikäli kaikki kaupan hankkeet toteutuvat kokonaisuudessaan liian lyhyellä aikavälillä, kaupan kilpailutilanne kiristyy ja myymälöiden toiminta- ja kehitysedellytykset voivat heikentyä. Kilpailutilanteen kiristymisen haitalliset vaikutukset kohdistuvat voimakkaimmin kannattavuusrajalla ja erityisesti sen alapuolella toimiviin myymälöihin.

Kilpailutilanteen kiristyminen ei kuitenkaan aina tarkoita kielteisiä vaikutuksia. Todennäköistä on, että vähittäiskaupan palveluverkko uudistuu Seinäjoen seudulla joka tapauksessa. Päivittäistavarakaupassa pienet, kannattavuudeltaan heikot ja vanhoissa liiketiloissa toimivat myymälät lopettavat tai hakevat uusia sijaintipaikkoja. Erikoiskaupassa erityisesti tilaa vaativa kauppa hakee uusia sijaintipaikkoja nykyisten osin huonosti saavutettavien ja ahtaiden liikepaikkojen korvaajiksi. Tällöin Nurmon kaupan alue ja muut kehittyvät kaupan alueet tarjoavat myymälöille korvaavia ja vetovoimaisia liikepaikkoja.

Mahdollisia haitallisia vaikutuksia voidaan ehkäistä toteuttamalla Nurmon kaupan alue ja muut vireillä olevat hankkeet vaiheittain. Pidempi toteutusaika antaa nykyisille myymälöille paremmat mahdollisuudet kehittää oma toimintansa vastaamaan uutta kilpailutilannetta. Mahdollisia haitallisia vaikutuksia lieventää osaltaan myös nykyisten ja uusien kaupan alueiden työnjako ja erikoistuminen sekä Seinäjoen kaupallisen vetovoiman vahvistuminen, mikä lisää Seinäjoen ulkopuolelta tulevaa ostovoimaa.

Nurmon kaupan alue on tarkoitus toteuttaa vaiheittain. Ensimmäisessä vaiheessa alueelle sijoittuu noin 2 000 k-m²:n päivittäistavaramyymälä ja 4 000 - 6 000 k-m² tilaa vaativaa erikoiskauppaa. Pitkällä tähtäimellä varaudutaan vähittäiskaupan suuryksikön (hypermarket n. 10 000 k-m²) ja tilaa vaativan erikoiskaupan sijoittumiseen alueelle. Ensimmäisessä vaiheessa Nurmon kaupan alue vastaa lähes yksinomaan paikalliseen kysyntään ja parantaa Seinäjoen Nurmon kaupunginosakeskuksen ja Seinäjoen itäosien tällä hetkellä puutteellista päivittäistavarakaupan ja tilaa vaativan erikoiskaupan tarjontaa.

Kaupan palvelujen saavutettavuus paranee

Nurmon kaupan alueen toteutuessa Seinäjoen itäosien tällä hetkellä puutteellinen vähittäiskaupan palvelutarjonta paranee merkittävästi. Tämä merkitsee erityisesti koetun saavutettavuuden paranemista sekä lähiympäristössä asuvien että kauempaa asioivien näkökulmasta. Koska kauppa on jo nykyisinkin keskittynyt Seinäjoelle, ei Nurmon kaupan alueen toteuttamisella ole merkittävää vaikutusta kaupan fyysiseen saavutettavuuteen maakuntatasolla. Sen sijaan seudullisesti ja paikallisesti Nurmon kaupan alueen toteuttaminen parantaa koetun saavutettavuuden lisäksi myös fyysistä saavutettavuutta ja lyhentää asiointietäisyyksiä, kun Seinäjoen nykyisten kaupan keskittymien sijasta ja rinnalla voidaan asioida lähempänä Nurmon kaupan alueella.

Nurmon kaupan alueen saavutettavuus henkilöautolla on erinomainen. Itäinen ohikulkutie parantaa aikanaan alueen saavutettavuutta erityisesti Seinäjoen eteläisistä osista. Hankealueen saavutettavuus joukkoliikenteellä riittää kattamaan välttämättömimmän perustarpeen asiointille. Jotta joukkoliikenne muodostuisi houkuttelevaksi kulkumuodoksi henkilöautoon tai kevyeen liikenteeseen verrattuna, tulisi joukkoliikenteen reitit, pysäkit ja vuorovälit suunnitella palvelemaan Nurmon kaupan alueella tapahtuvaa asiointia.

Kevyen liikenteen verkko Nurmon alueella on varsin kattava, ja näin alue on hyvin saavutettavissa pyöräilyetäisyydeltä, eli Nurmon taajaman ja Kertunlaakson alueilta. Tulevaisuudessa, itäisen ohikulkutien rakentuessa, tulee varmistaa, että sujuvat yhteydet Kertunlaakson alueelle säilyvät. Jatko-suunnittelussa tulee lisäksi varmistaa hankealueen sisäisten kevyen liikenteen yhteyksien turvallisuus ja toimivuus, jotta alueen liittyminen nykyiseen kevyen liikenteen verkkoon on sujuvaa.

Liikenteellinen sijainti on erinomainen

Nurmon kaupan alueen toteutuksen liikenteelliset vaikutukset kohdistuvat voimakkaimmin valtatie 19 ja itäisen ohikulkutien liittymään, jonka kautta kulkee suurin osa hankkeen aiheuttamasta kauempaa tulevasta liikenteestä. Muilta osin liikenne hajautuu Nurmon katuverkolle.

Nurmon kaupan alueen ensimmäisen toteutusvaiheen aiheuttama liikenteen lisäys ennustetilanteeseen 2020 ei aiheuta liikenteen sujuvuusongelmia valtatie 19 ja itäisen ohikulkutien liittymässä, mikäli ohikulkutie on rakennettu ja eritasoliittymä toteutettu ohikulkutien yleissuunnitelman mukaisella ratkaisulla.

Mikäli Nurmon kaupan alueen ensimmäinen vaihe toteutetaan ennen itäisen ohikulkutien rakentamista, valtatie 19, Länsitien ja Keski-Nurmontien liittymän jo nykyisinkin havaittava jonoutuminen voimistuu. Liittymän parantaminen ei kuitenkaan ole taloudellisesti järkevää, mikäli itäisen ohikulkutien rakentaminen alkaa suunnitellun aikataulun mukaisesti. Sen sijaan mikäli itäisen ohikulkutien rakentaminen viivästyy merkittävästi, tulee liittymän toimivuutta ja tarvittavia parantamistoimia arvioida uudelleen. Liittymän toimivuus muuttuu huonoksi ja valtatielle 19 muodostuu jonoja vuoden 2020 ennustetilanteessa yleisen liikenteen lisääntymisen myötä ilman kaupan hankkeen aiheuttamaa liikennettäkin, joten parantamistoimia joudutaan arvioimaan riippumatta siitä toteutetaanko kaupan hanke vai ei.

Hankkeen kokonaismitoituksen mukainen liikenteen kasvu ennustetilanteessa 2030 aiheuttaa valtatie 19 ja itäisen ohikulkutien liittymässä liikenteen merkittävää jonoutumista iltahuipputunnin aikana, ja aiheuttaa tämän takia häiriöitä myös itäistä ohikulkutietä Seinäjoen ohi kulkevalle liikenteelle. Liittymän ohittavan kääntymiskaistan rakentaminen etelän suunnasta idän suuntaan parantaa tilannetta, muttei poista kaikkia sujuvuusongelmia. Liikenteen sujuvuusongelmia voidaan vähentää pienentämällä hankkeen kokonaismitoitusta. Noin 35 000 k-m²:n kokonaismitoituksella (hypermarket 10 000 k-m² ja tilaa vaativaa kauppaa 25 000 k-m²) valtatie 19 ja itäisen ohikulkutien liittymän toimivuus olisi kaikilla tulosuunnilla vähintään välttävä, mikä olisi hyväksyttävä tilanne liittymässä iltapäivän huipputunnin aikana.

Tässä selvityksessä ei ole otettu kantaa kaupan alueen sisäisiin liikennejärjestelyihin ja alueen kytkeytymiseen nykyiseen tie- ja katuverkkoon, sillä alueelta ei ole olemassa suunnitelmia, joiden perusteella näitä järjestelyjä olisi voitu arvioida. Alueen liikennejärjestelyjä ja niiden toimivuutta kuten myös lähiympäristön liittymäratkaisuja tulee tarkastella yksityiskohtaisemmin asemakaavoituksen ja hankesuunnittelun yhteydessä. Tärkeää on, että maankäytön suunnittelussa varataan riittävät maa-alueet toimivien liikennejärjestelyjen toteuttamiselle.

Seinäjoen kaupallinen vetovoima vahvistuu

Kaupan palvelutarjonta on keskittynyt tällä hetkellä Seinäjoen keskustaan sekä Joupin ja Hyllykallion väliselle vyöhykkeelle. Suurin osa vireillä olevista hankkeistakin sijoittuu näille alueille ja vahvistaa entisestään niiden palvelutarjontaa. Seinäjoen Nurmon kaupunginosakeskuksen palvelutarjonta on suuresta asiakaspotentiaalista huolimatta tällä hetkellä puutteellinen, joten Nurmon kaupan alueen toteuttaminen täyttää olemassa olevan palveluaukon. Yhdyskuntarakenteellisesti Nurmon kaupan alue on osa Seinäjoen Nurmon kaupunginosan taajama-aluetta ja liikenteellisesti hyvin saavutettavissa kaikilla liikennemuodoilla. Nurmon kaupan alueen ja muiden vireillä olevien kaupan hankkeiden toteuttaminen vahvistaa Seinäjoen asemaa seudun ja koko maakunnan kaupallisena keskuksena.

7 LÄHDELUETTELO

A.C.Nielsen Finland Oy. Myymälärekisteri 2008.

Entrecon Oy (2009). Kapernaumin-Pohjan kaupan hankkeet, lausunto sosiaalisista vaikutuksista. Seinäjoen kaupunki ja Entrecon Oy.

Entrecon Oy (2008). Itäinen ohikulkutie ja keskeiset risteysalueet, kaupan sijoittumisen mahdollisuudet. Seinäjoen kaupunki ja Entrecon Oy.

Entrecon Oy (2007a). Kapernaumin-Pohjan kaupan hankkeet, kaupalliset vaikutukset. Seinäjoen kaupunki ja Entrecon Oy.

Entrecon Oy (2007b). Joupin Ostospuisto, kehittämissuunnitelma. Seinäjoen kaupunki ja Entrecon Oy.

Entrecon Oy (2001). Vähittäiskaupan palveluverkko. Etelä-Pohjanmaan liitto ja Entrecon Oy.

Heinimäki Heikki (2006). Kaupan toimintaympäristö. WSOY Oppimateriaalit Oy. Helsinki 2006.

Pulkkinen Matti ja Spåre Harri (1999). Erikoistavaroiden kauppapalvelujen koettu saavutettavuus. LTT-tutkimus Oy. Sarja B 151. Helsinki 1999.

Spåre Harri ja Pulkkinen Matti (1997). Päivittäistavaroiden kauppapalvelujen koettu saavutettavuus. Liiketaloustieteellinen tutkimuslaitos. Sarja B 139. Helsinki 1997.

Strafica Oy 2009. Nurmon risteysalueen liikenne-ennuste ja arvioita toimituksista 28.4.2009.

Tuomas Santasalo Ky (2009). Seinäjoen ydinkeskustan kaupunkirakenne-malli, kaupalliset palvelut. Tuomas Santasalo Ky ja Seinäjoen kaupunki.

Tuomas Santasalo Ky (2008). Paljon tilaa vaativan erikoistavaran kauppa. Selvitys tulkinnasta. Tuomas Santasalo Ky ja ympäristöministeriö.

Santasalo, Tuomas ja Katja Koskela (2008). Vähittäiskauppa Suomessa 2008. Tuomas Santasalo Ky. Helsinki.

Santasalo, Tuomas ja Heli Heusala (2002). Erikoiskauppa kaavoituksessa. Tuomas Santasalo Ky. Hakapaino Oy. Helsinki.

Tiehallinto. Tierekisteri.

Tiehallinto. Valtatie 19 Seinäjoen itäinen ohikulkutie, yleissuunnitelma.

Tilastokeskus. Toimipaikkarekisteri 2007.

TNS Gallup Oy. Suuri vaikutusalue tutkimus 2006.

Ympäristöministeriö (2007). Kaupan ja kilpailun työryhmän raportti. Ympäristöministeriön raportteja 26 / 2007. Helsinki.

Ympäristöministeriö (2004). Kauppa kaavoituksessa. Ympäristöopas 115. Ympäristöministeriö, Alueidenkäytön osasto. Edita Prima Oy. Helsinki.

Ympäristöministeriö (2000). Suositus paljon tilaa vaativan erikoiskaupan tulkinnasta. Maankäyttö- ja rakennuslaki 2000 -julkaisusarjan opas 2. Edita Oy. Helsinki.

LIITE 1: ERIKOISKAUPAN TOIMIALARYHMÄT

Alkot ja apteekit ym.

TOL2002	TOL2008	
5225	47250	Alkoholi- ja muiden juomien vähittäiskauppa
5231	47730	Apteekit
5232	47740	Terveystarvikkeiden vähittäiskauppa
5233	47750	Kosmetiikka- ja hygieniatuotteiden vähittäiskauppa

Muotikauppa

TOL2002	TOL2008	
52421	47711	Naisten vaatteiden vähittäiskauppa
52422	47712	Miesten vaatteiden vähittäiskauppa
52423	47713	Turkisten ja nahkavaatteiden vähittäiskauppa
52424	47714	Lastenvaatteiden vähittäiskauppa
52425	47715	Lakkien ja hattujen vähittäiskauppa
52429	47719	Vaatteiden yleisvähittäiskauppa
52431	47721	Jalkineiden vähittäiskauppa
52432	47722	Laukkujen vähittäiskauppa

Tietotekninen erikoiskauppa

TOL2002	TOL2008	
52492	47410	Tietokoneiden, oheislaitteiden ja ohjelmistojen väh.k.
52493	47420	Televiestintälaitteiden vähittäiskauppa
52451	47430	Viihde-elektroniikan vähittäiskauppa

Muu erikoiskauppa

TOL2002	TOL2008	
52411	47511	Kankaiden vähittäiskauppa
52412	47512	Lankojen ja käsityötarvikkeiden vähittäiskauppa
52413	47599	Kodintekstiilien vähittäiskauppa
52442	47599	Muu sisustustekstiilien ja -tarvikkeiden väh.kauppa
52443	47592	Sähkötarvikkeiden ja valaisimien vähittäiskauppa
52444	47593	Kumi- ja muovitarvikkeiden vähittäiskauppa
52445	47594	Taloustavaroiden vähittäiskauppa
52452	47595	Soittimien ja musiikkitarvikkeiden vähittäiskauppa
52471	47621	Paperi- ja toimistotarvikkeiden vähittäiskauppa
52472	47610	Kirjojen vähittäiskauppa
52473	47622	Aikakausjulkaisujen ja lehtien vähittäiskauppa
52481	47761	Kukkien vähittäiskauppa
52482	47762	Kukkakioskit
52484	47781	Taideliikkeet
52485	47782	Valokuvausalan vähittäiskauppa
52486	47783	Optisen alan vähittäiskauppa
52487	47770	Kultasepänteosten ja kellojen vähittäiskauppa
52488	47641	Urheilualan vähittäiskauppa
52489	47531	Mattojen vähittäiskauppa
52494	47764	Lemmikkieläinten vähittäiskauppa
52495	47650	Pelien ja leikkikalujen vähittäiskauppa
52496	47784	Lastenvaunujen ja -tarvikkeiden vähittäiskauppa
52497	47785	Lahjatavaroiden ja askartelutarvikkeiden väh.kauppa
52499	47789	Muiden uusien tavaroiden vähittäiskauppa
52501	47791	Antiikkiliikkeet
52502	47792	Antikvariaattikauppa
52509	47793	Huutokauppakamarit
52509	47799	Muiden käytettyjen tavaroiden vähittäiskauppa

Huonekalukauppa

TOL2002 TOL2008

52441 47591 Huonekalujen vähittäiskauppa

Kodintekniikkakauppa

TOL2002 TOL2008

52451 47540 Sähköisten kodinkoneiden vähittäiskauppa

Rautakauppa

TOL2002 TOL2008

52461 47521 Rauta- ja rakennustarvikkeiden yleisvähittäiskauppa

52462 47522 Maalien vähittäiskauppa

52463 47523 Keittiö- ja saniteettitilojen kalusteiden väh.kauppa

52464 47596 Lukkoseppä- ja avainliikkeet

52469 47529 Muu rauta- ja rakennusalan vähittäiskauppa

Muu tilaa vaativa kauppa

TOL2002 TOL2008

52483 47763 Puutarha-alan vähittäiskauppa

52491 47642 Veneiden ja veneilytarvikkeiden vähittäiskauppa

52498 47532 Tapettien ja lattiapäällysteiden vähittäiskauppa

LIITE 2: KAUPAN KÄSITTEITÄ JA MÄÄRITELMIÄ

Seuraavaan on koottu tässä selvityksessä käytetyt keskeiset kaupan käsitteet. Lähteitä ovat olleet mm.: Ympäristöministeriö: Kauppa kaavoituksessa (2004), Heinimäki Heikki: Kaupan toimintaympäristö (2006), Santasalo Tuomas: Erikoiskauppa kaavoituksessa (2002) ja Santasalo Tuomas: Paljon tilaa vaativan erikoistavaran kauppa, selvitys tulkinnaasta (2008).

Kaupan toimialat

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

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

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

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

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

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

Erilaisia myymälätyyppejä

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

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

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

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

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

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

Kaupallisten keskusten määritelmiä

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

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

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

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