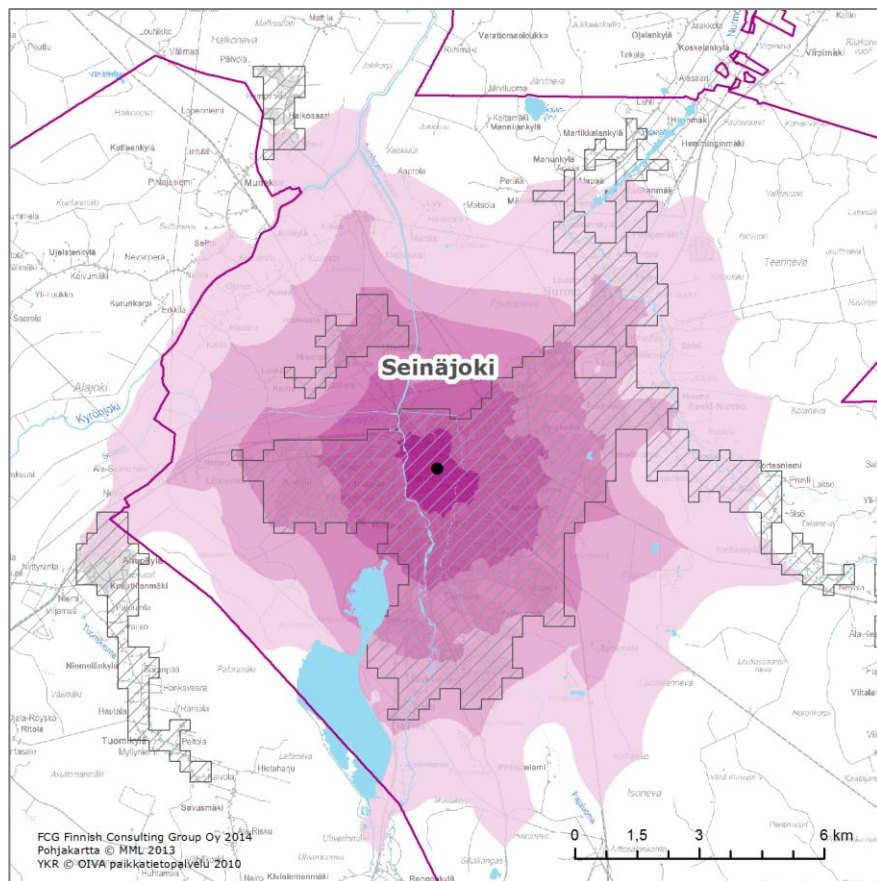


SEINÄJOEN KAUPUNKI

Seinäjoen vähittäiskaupan selvitykset

Loppuraportti



21.5.2014

Sisällysluettelo

1	TAUSTA JA TAVOITTEET	3
2	VÄHITTÄISKAUPAN KOKONAISMITOITUKSEN MÄÄRITTÄMINEN	4
2.1	Seinäjoen kaupallinen vaikutusalue	4
2.2	Vähittäiskaupan kysyntä ja tarjonta	5
2.2.1	Vähittäiskauppaan kohdistuva ostovoima	5
2.2.2	Vähittäiskaupan tarjonta: toimipaikat ja myynti	5
2.2.3	Kaupallinen vetovoima ja ostovoiman siirtymät	10
2.3	Arvio ostovoiman ja liiketilatarpeen kehityksestä vuoteen 2030	11
2.4	Seinäjoen vähittäiskaupan tavoitteellinen palveluverkko	14
2.4.1	Kehittämistavoitteet ja sijoittumisperiaatteet	14
2.4.2	Seinäjoen kaupan alueet	15
2.4.3	Seinäjoen kaupan alueiden mitoitus ja kehittämisperiaatteet	16
2.4.4	Seudullisuuden tarkastelua	18
3	KUORTANEENTIEN VARREN KAUPAN VYÖHYKE	21
3.1	Vyöhykkeen kuvaus ja sijainti	21
3.2	Suunnittelutilanne	23
3.3	Sijainti yhdyskuntarakenteessa	27
3.4	Vyöhykkeen arviointi	29
3.4.1	Kauppa ja palvelurakenne	29
3.4.2	Yhdyskuntarakenne ja keskusverkko	31
3.4.3	Kaupan palvelujen saavutettavuus	31
3.5	Yhteenveto ja johtopäätökset	33
4	SEINÄJOEN KESKUSTAN OSAYLEISKAAVA-ALUE	37
4.1	Alueen kuvaus ja sijainti	37
4.2	Suunnittelutilanne	40
4.3	Sijainti yhdyskuntarakenteessa	42
4.4	Keskusta-alueen arviointi	43
4.4.1	Kauppa ja palvelurakenne	43
4.4.2	Yhdyskuntarakenne ja keskusverkko	44
4.4.3	Kaupan palvelujen saavutettavuus	45
4.5	Yhteenveto ja johtopäätökset	46
5	NURMON KAUPUNGINOSAKESKUKSEN ALUE	47
5.1	Alueen kuvaus ja sijainti	47
5.2	Suunnittelutilanne	48
5.3	Sijainti yhdyskuntarakenteessa	52
5.4	Kaupan nykytila	53
5.5	Nurmon alueen arviointi	54
5.5.1	Kauppa ja palvelurakenne	54
5.5.2	Yhdyskuntarakenne ja keskusverkko	55
5.5.3	Kaupan palvelujen saavutettavuus	55
5.6	Yhteenveto ja johtopäätökset	57

21.5.2014

6	ESKOON ERITASOLIITTYMÄN ALUE	58
6.1	Alueen kuvaus ja sijainti.....	58
6.2	Suunnittelutilanne	59
6.3	Sijainti yhdyskuntarakenteessa	61
6.4	Eskoon alueen arviointi	62
6.4.1	Kauppa ja palvelurakenne.....	62
6.4.2	Yhdyskuntarakenne ja keskusverkko	63
6.4.3	Kaupan palvelujen saavutettavuus.....	64
6.5	Yhteenveto ja johtopäätökset.....	65
7	YHTEENVETO: KAUPAN SIJAINTI JA MITOITUS	66
8	LIITTEET	69
	Liite 1. Päivittäistavarakaupan myymälätyypit	69
	Liite 2. Erikoiskaupan toimialaryhmät	70

21.5.2014

Seinäjoen vähittäiskaupan selvitykset

1 TAUSTA JA TAVOITTEET

Seinäjoella on vireillä useita yleiskaavoja ja asemakaavoja, joissa tarkastellaan vähittäiskaupan sijoittumista ja mitoitus- ja etelä-pohjanmaan liitossa on vireillä etelä-pohjanmaan vaihemaakuntakaava II, jossa tarkastellaan kaupaa, liikennettä ja kulttuurimaisemia koskevia asioita. FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy on laatinut "Seinäjoen Nurmon kaupunginosakeskuksen kaupallisen selvityksen" vuonna 2010 sekä vaihemaakuntakaavaa palvelevan "Etelä-Pohjanmaan kaupan palveluverkko 2030 -selvityksen" vuonna 2011. Molempia selvityksiä on hyödynnetty tämän selvityksen laatimisessa.

Tämä selvitys on laadittu Seinäjoen yleiskaavoissa ja asemakaavoissa tehtävien kaupan sijaintia ja mitoitus- ja etelä-pohjanmaan liitossa on vireillä etelä-pohjanmaan vaihemaakuntakaava II, jossa tarkastellaan kaupaa, liikennettä ja kulttuurimaisemia koskevia asioita. FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy on laatinut "Seinäjoen Nurmon kaupunginosakeskuksen kaupallisen selvityksen" vuonna 2010 sekä vaihemaakuntakaavaa palvelevan "Etelä-Pohjanmaan kaupan palveluverkko 2030 -selvityksen" vuonna 2011. Molempia selvityksiä on hyödynnetty tämän selvityksen laatimisessa.

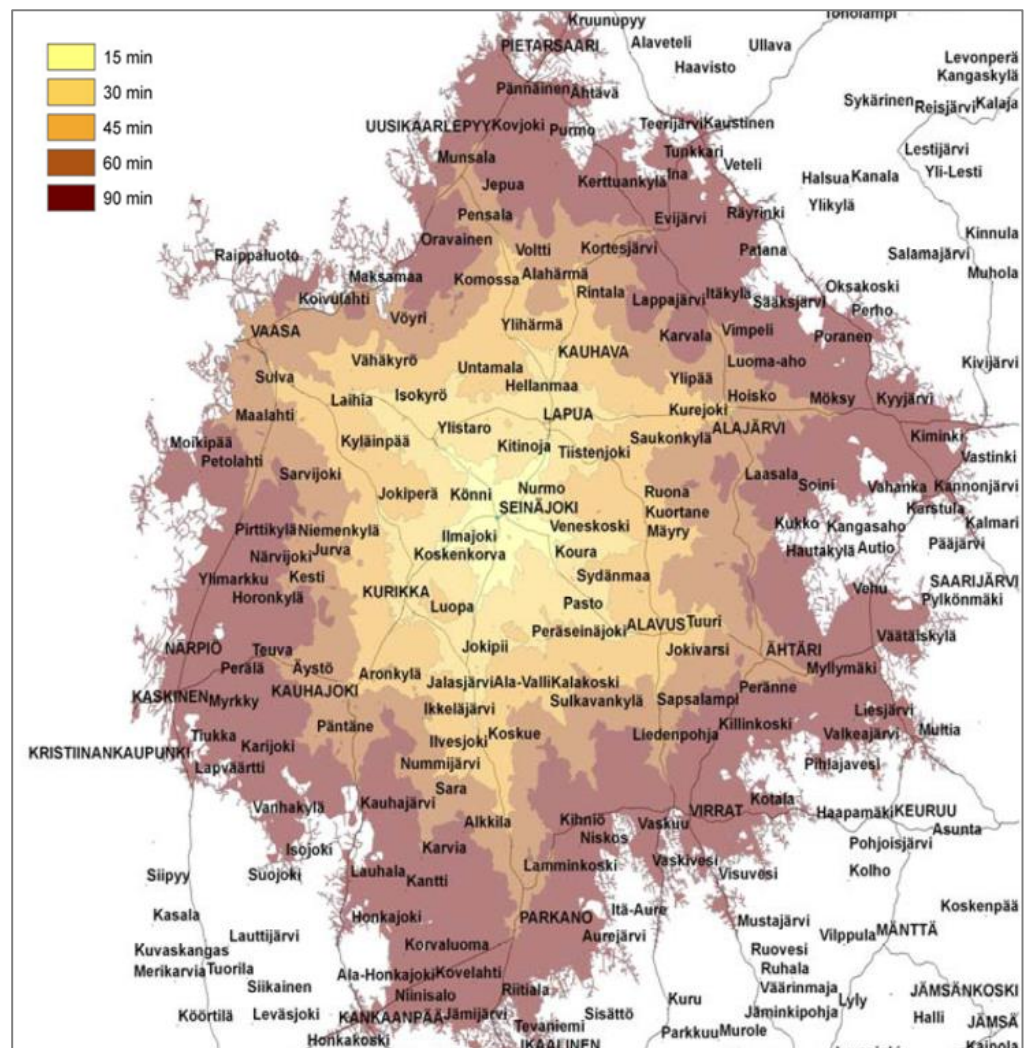
Selvitys on laadittu Seinäjoen kaupungin toimeksiannosta FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy:ssä, jossa työhön ovat osallistuneet FM Taina Ollikainen ja FM Mari Pohjola. Kaupungin yhteyshenkilönä on toiminut yleiskaava-arkkitehti Jyrki Kuusinen. Työn aikana pidettyihin kokouksiin ovat osallistuneet myös kaavoitusjohtaja Hilka Jaakola, asemakaava-arkkitehti Martti Norja, kaupungininsinööri Kari Havunen, kehittämisjohtaja Erkki Välimäki, vs. elinkeinohallinto Leena Perämäki ja elinkeinopäällikkö Pekka Hunnako.

21.5.2014

2 VÄHITTÄISKAUPAN KOKONAISMITOITUKSEN MÄÄRITTÄMINEN

2.1 Seinäjoen kaupallinen vaikutusalue

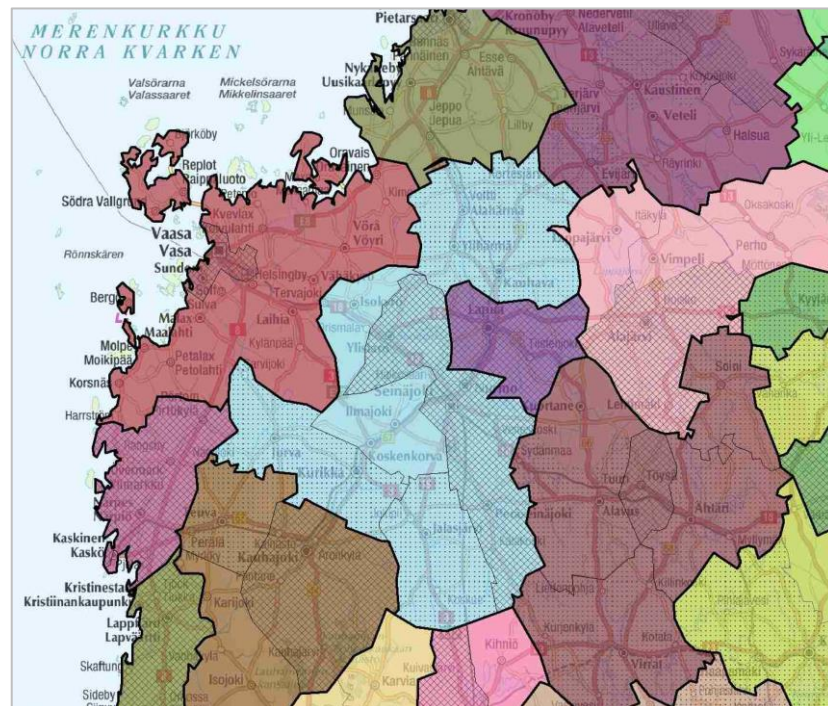
Seinäjoen markkina-alueeseen kuuluu Etelä-Pohjanmaan maakunnan alue sekä lisäksi maakunnan ulkopuolelta Isokyrön, Kihniön ja Virtain kunnat. Seinäjoen päämarkkina-alue on väestöpohjaltaan maamme 6. suurin. Alueella asui vuoden 2013 lopussa noin 208 000 asukasta. Seinäjoen markkina-alueita rajaavat pohjoisessa Kokkolan ja Pietarsaaren markkina-alue, etelässä Tampereen ja Porin markkina-alueet, lännessä Vaasan markkina-alue ja idässä Jyväskylän markkina-alue. 60 minuutin aikavyöhykkeellä asuu noin 270 000 asukasta.



Kuva 1. Seinäjoen keskustan saavutettavuus (Etelä-Pohjanmaan liitto 2008)

Suomen ympäristökeskuksen laatimassa ”Yhdyskuntarakenteen toiminnalliset alueet Suomessa” selvityksessä (Suomen ympäristökeskus 2012) on esitetty asiointialueisiin (TNS Gallupin suuri vaikutusalue tutkimus) perustuen päivittäistavarakaupan ja erikoiskaupan asiointialueet. Selvityksen mukaan päivittäistavarakaupan asiointialueet ovat Etelä-Pohjanmaalla pääsääntöisesti yhden kunnan kokoisia, kuten muuallakin Suomessa. Erikois kaupassa Etelä-Pohjanmaalla on viisi asiointialuetta: Alajärven, Alavuden, Kauhajoen, Lapuan ja Seinäjoen alueet.

21.5.2014



Kuva 2. Erikoiskaupan asiointialueet Etelä-Pohjanmaalla (Suomen ympäristökeskus 2012)

2.2 Vähittäiskaupan kysyntä ja tarjonta

2.2.1 Vähittäiskaupan tarjonta: vähittäiskauppaan kohdistuva ostovoima

Ostovoima ja sen kehitys ovat perusta kaupan palveluverkon kehittymiselle ja kaupan investoinneille. Ostovoima on arvioitu vuoden 2012 väestömäärän ja asukaskohtaisten kulutuslukujen perusteella. Vuonna 2012 Seinäjoen väestömäärä oli 59 566 asukasta. Kulutuslukuina (€/asukas/vuosi) on käytetty Etelä-Pohjanmaan maakunnan keskimääräisiä kulutuslukuja (kohta 2.3).

Vähittäiskauppaan (pl. autokauppa ja huoltamot) kohdistuva ostovoima väestömäärän ja kulutuslukujen pohjalta arvioituna oli vuonna 2012 Seinäjoella noin **363 miljoonaa euroa**. Vähittäiskaupan ostovoimasta kohdistui päivittäistavarakauppaan noin 162 miljoonaa euroa, tilaa vaativan erikoistavaran kauppaan noin 70 miljoonaa euroa ja muuhun erikoiskauppaan noin 131 miljoonaa euroa. Autokauppaan ja huoltamotoimintaan kohdistuva ostovoima oli noin 230 miljoonaa euroa vuonna 2012. (kohta 2.3)

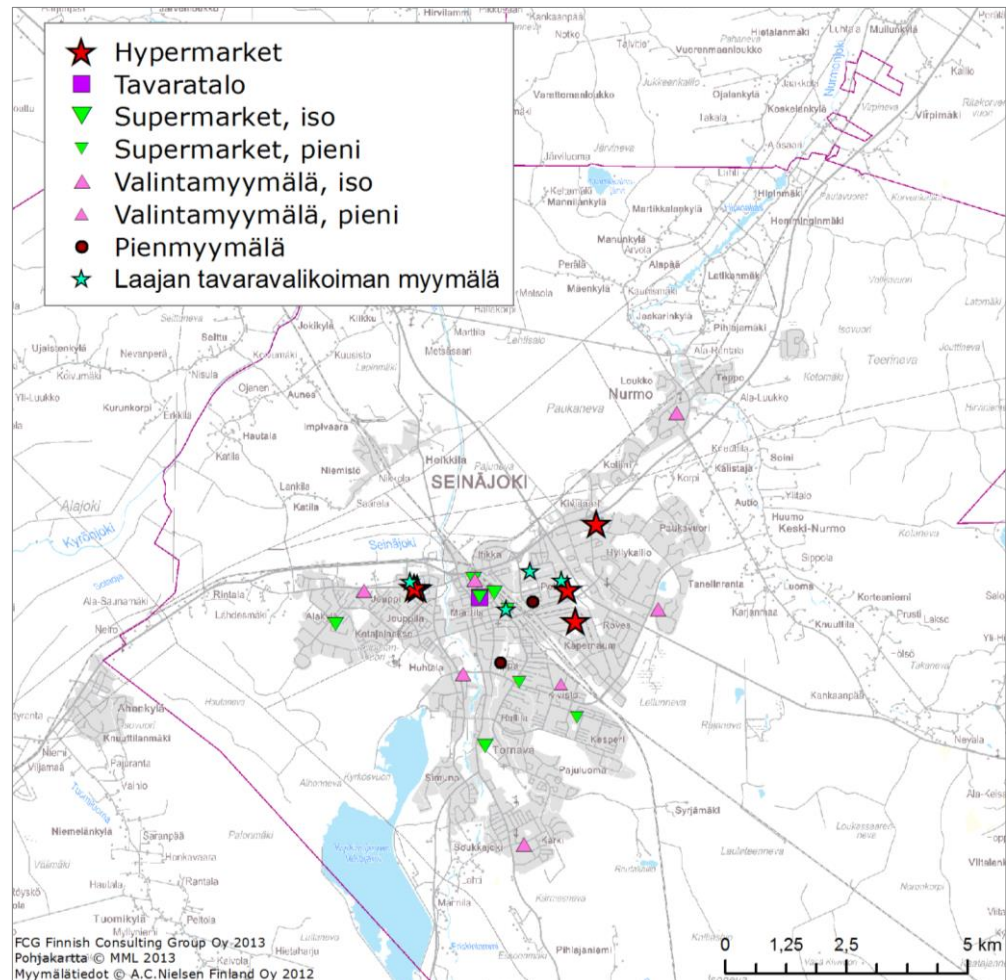
2.2.2 Vähittäiskaupan tarjonta: toimipaikat ja myynti

Päivittäistavarakaupan toimipaikat

A.C.Nielsen Finland Oy:n myymälärekisterin mukaan Seinäjoella toimi vuoden 2012 lopussa **39 päivittäistavaramyymälää**, joista 9 oli päivittäistavarojen erikoismyymälöitä kuten luontaistuotemyymälöitä ja leipomoita. Koko päivittäistavaravalikoimaa myyviä myymälöitä oli näin ollen 30 kappaletta. Myymälätyypeittäin tarkasteltuna Seinäjoella toimi eniten isoja valintamyymälöitä (8 kpl). Seuraavaksi eniten oli isoja supermarketteja (5 kpl), pieniä supermarketteja (5 kpl) ja hypermarketteja (4 kpl). A.C. Nielsen Finland Oy:n myymälärekisterin mukaiset myymälätyypit on esitetty liitteessä 1.

21.5.2014

Seuraavassa kuvassa on esitetty päivittäistavaramyymälöiden sijoittuminen Seinäjoen keskeisillä alueilla vuonna 2012.



Kuva 3. Päivittäistavaramyymälöiden sijainti 2012 (A.C.Nielsen Finland Oy).

Asukaslukuun suhteutettuna Seinäjoella oli vuoden 2012 lopussa 1 985 asukasta yhtä päivittäistavaramyymälää kohti, kun mukaan otetaan koko päivittäistavaroiden valikoimaa myyvät päivittäistavaramyymälät (ei päivittäistavaroita myyviä erikoismyymälöitä). Asukkaita yhtä päivittäistavaramyymälää kohti oli Seinäjoella enemmän kuin koko maassa keskimäärin (1 700 asukasta), joten väestöpohjaan suhteutettuna Seinäjoen päivittäistavara-kaupan palveluverkon kattavuus oli keskimääräistä heikompi.

Päivittäistavaramyymälöiden lisäksi päivittäistavaroita myydään laajan tavaravalikoiman myymälöissä ja huoltoasemilla. Seinäjoella toimi vuoden 2012 lopussa 6 päivittäistavaroita myyvää laajan tavaravalikoiman myymälää ja 9 päivittäistavaroita myyvää huoltoasemaa (A. C. Nielsen Finland Oy). Vuonna 2009 laajan tavaravalikoiman myymälöitä oli Seinäjoella viisi.

Vuoden 2009 lopussa Seinäjoella toimi 36 päivittäistavaramyymälää, joista 5 oli päivittäistavaroiden erikoismyymälöitä. Koko päivittäistavaravalikoimaa myyviä myymälöitä oli näin ollen 31 kappaletta. Koko päivittäistavaravalikoimaa myyvistä myymälöistä isojen supermarkettien määrä on vähentynyt yhdellä, muiden myymälätyyppien määrä on pysynyt ennallaan vuosina 2009-2012.

21.5.2014

Seinäjoen päivittäistavarakaupan myymälät vuosina 2009 ja 2012:

	Myymälöiden määrä	
	2009	2012
Hypermarket (>2500 m2)	4	4
Tavaratalo (>1000 m2)	1	1
Iso supermarket (>1000 m2)	6	5
Pieni supermarket (400-999 m2)	5	5
Iso valintamyymälä (200-399 m2)	8	8
Pieni valintamyymälä (100-199 m2)	3	3
Pienmyymälä	4	4
Erikoismyymälä	5	9
YHTEENSÄ	36	39

Erikoiskaupan toimipaikat

Tilastokeskuksen toimipaikkarekisterin mukaan Seinäjoella toimi vuoden 2012 lopussa yhteensä **276 erikoiskaupan myymälää**. Toimialoilla, jotka sisältävät tilaa vaativan erikoistavaran kaupan myymälät (huonekalukauppa, kodintekniikkakauppa, rautakauppa ja muu tilaa vaativa kauppa) toimi yhteensä 50 myymälää (18 % kaikista erikoiskaupan myymälöistä). Muun erikoiskaupan toimialoilla (alkot, apteekit ym, muotikauppa, tietotekninen erikoiskauppa ja muu erikoiskauppa) toimi yhteensä 226 myymälää (82 % kaikista erikoiskaupan myymälöistä). Toimialaryhmittäin tarkasteltuna eniten myymälöitä Seinäjoella toimi muun erikoiskaupan toimialoilla (141 myymälää). Seuraavaksi eniten myymälöitä toimi muotikaupassa (57 kpl) sekä rautakaupassa (25 kpl). Toimialaryhmiin kuuluvat toimialat on esitetty liitteessä 2.

Vuoden 2009 lopussa Seinäjoella toimi 290 erikoiskaupan myymälää, joista 51 toimi tilaa vaativan erikoiskaupan toimialoilla ja 239 muun erikoiskaupan toimialoilla. Koko Etelä-Pohjanmaan erikoiskaupan myymälöistä toimi Seinäjoella n. 35 % vuonna 2009.

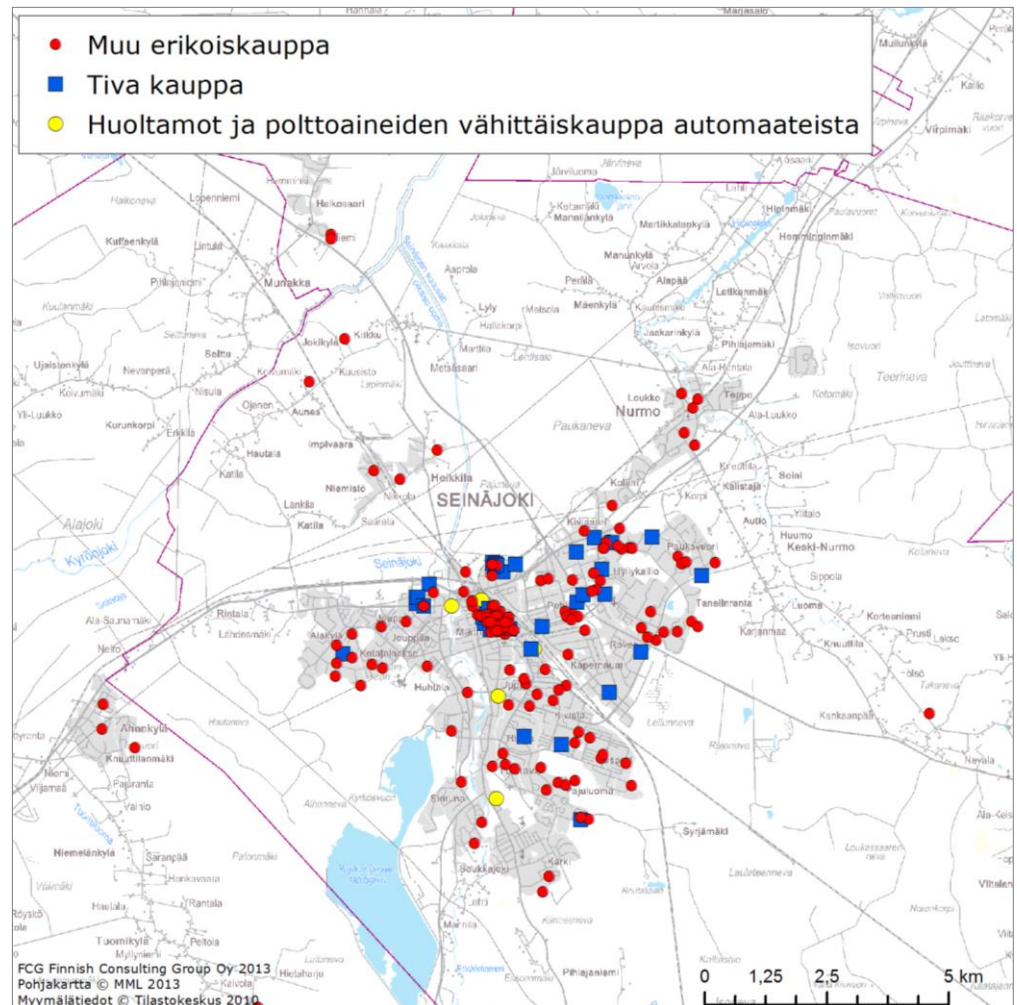
Seinäjoen erikoiskaupan myymälät toimialoittain vuosina 2009 ja 2012:

	Myymälöiden määrä	
	2009	2012
Alko, apteekit ym.	19	13
Muotikauppa	54	57
Tietotekninen kauppa	14	15
Muu erikoiskauppa	152	141
Muu erikoiskauppa yhteensä	239	226
Rautakauppa	21	25
Kodinkonekauppa	8	4
Huonekalukauppa	18	18
Muu tilaa vaativa kauppa	4	3
Tilaa vaativa kauppa yhteensä	51	50
ERIKOISKAUPPA YHTEENSÄ	290	276

Asukaslukuun suhteutettuna Seinäjoella oli vuoden 2012 lopussa 216 asukasta yhtä erikoiskaupan myymälää kohti, mikä on selvästi vähemmän kuin koko maassa keskimäärin (245 asukasta/myymälä) vuonna 2012. Väestöpohjaan suhteutettuna Seinäjoen erikoiskaupan palveluverkon kattavuutta voidaan pitää keskimääräistä parempana.

21.5.2014

Seuraavassa kuvassa on esitetty erikoiskaupan myymälöiden sijoittuminen Seinäjoen keskeisillä alueilla.



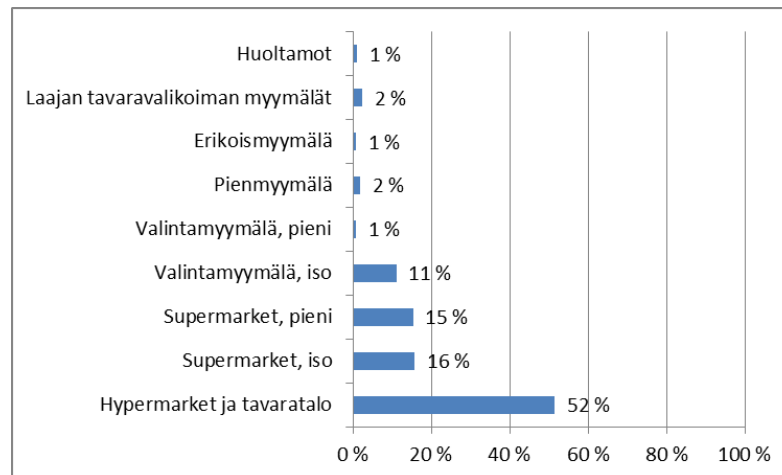
Kuva 4. Erikoiskaupan myymälöiden sijainti 2009 (Tilastokeskus)

Päivittäistavarakaupan myynti

Seinäjoen päivittäistavaramyynnistä (sisältää päivittäistavaramyymälöiden, laajan tavaravalikoiman myymälöiden ja huoltamoiden päivittäistavaramyynnin) toteutui vuonna 2012 hypermarketeissa ja tavarataloissa yli puolet (52 %). Seuraavaksi suurimmat myyntiosuudet olivat isoilla supermarketeilla (16 %), pienillä supermarketeilla (15 %) ja isoilla valintamyymälöillä (11 %). (A.C.Nielsen Finland Oy).

Seinäjoen päivittäistavaramyynti on kasvanut vuodesta 2009 vuoteen 2012 noin 11 %. Vuonna 2009 päivittäistavaramyynnistä toteutui hypermarketeissa ja tavarataloissa noin 49 %, isoissa supermarketeissa noin 15 %, pienissä supermarketeissa noin 16 % ja isoissa valintamyymälöissä noin 10 %. Hypermarkettien ja tavaratalojen myyntiosuus on kasvanut. Etelä-Pohjanmaan erikoiskaupan myynnistä toteutui Seinäjoella noin 32 % vuonna 2009.

21.5.2014



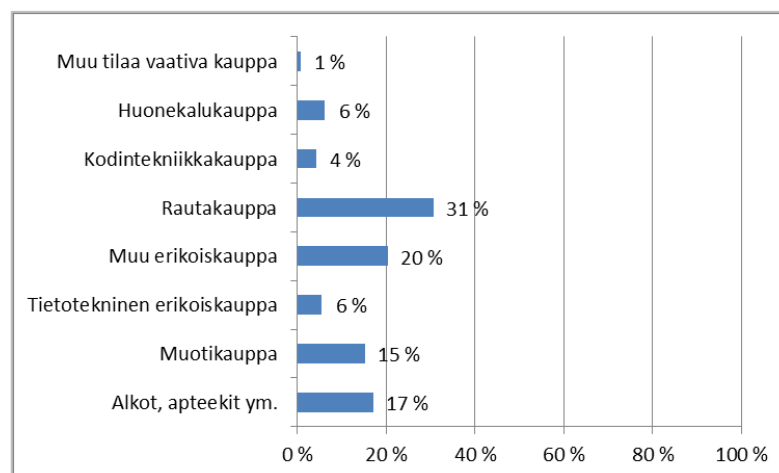
Kuva 5. Seinäjoen päivittäistavaramyynnin jakautuminen myymälätyypeittäin 2012 (A.C.Nielsen Finland Oy).

A.C.Nielsen Finland Oy:n mukaan Seinäjoella oli päivittäistavaramyymälöiden PT-myyntialaa asukasta kohti (indeksi 112) ja PT-myyntiä asukasta kohti (indeksi 110) jonkin verran enemmän kuin koko maassa keskimäärin (indeksi 100). Päivittäistavarakaupan myyntitehokkuus (€/my-m²/vuosi) oli Seinäjoella lähes yhtä suuri (indeksi 99) kuin koko maassa keskimäärin (indeksi 100).

Vuosina 2009-2012 Seinäjoen päivittäistavaramyymälöiden kokonaismyynnin reaalin kasvu oli 4,5 % ja päivittäistavaramyynnin kasvu 5,5 % (inflaation vaikutus otettu huomioon). Samaan aikaan pt-myymlöiden kokonaismyyntiala kasvoi 10,6 % ja päivittäistavaroiden myyntipinta-ala 3,3 %.

Erikoiskaupan myynti

Seinäjoen erikoiskaupan myynnistä toteutui noin 42 % tilaa vaativan erikoistavaran kaupan toimialoilla ja 58 % muun erikoiskaupan toimialoilla vuonna 2012. Vuosina 2009-2012 Seinäjoen erikoiskaupan myynnin reaalin kasvu oli 8,5 % (inflaation vaikutus otettu huomioon). Seinäjoen erikoiskaupan myynti oli noin 39 % Etelä-Pohjanmaan erikoiskaupan myynnistä vuonna 2009. Seuraavassa kuvassa on esitetty Seinäjoen erikoiskaupan myynnin jakautuminen toimialaryhmittäin vuonna 2012.



Kuva 6. Seinäjoen erikoiskaupan myynnin jakautuminen toimialaryhmittäin 2012 (Tilastokeskus)

21.5.2014

2.2.3 Kaupallinen vetovoima ja ostovoiman siirtymät

Ostovoiman siirtymä on alueen **vähittäiskaupan myynnin ja ostovoiman erotus**. Kuluttajat eivät tee kaikkia ostoksia omalta paikkakunnalta, vaan osa ostoksista hankitaan 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 alueen ulkopuolelle.

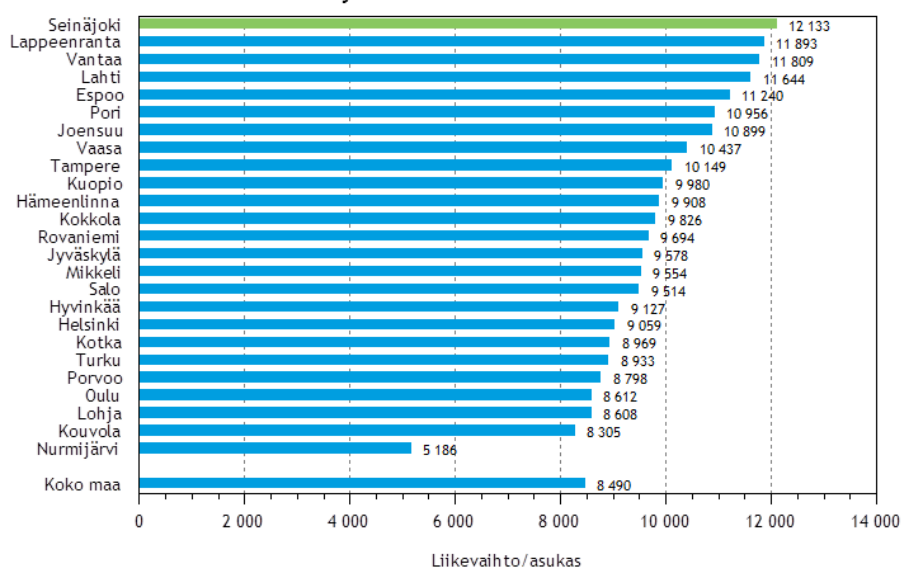
Vuonna 2012 päivittäistavarakaupan ostovoiman nettosiirtymä oli Seinäjoella positiivinen (+25 %) eli ostovoimaa tulee Seinäjoelle enemmän kuin Seinäjoelta virtaa ulos. Erikoiskaupan nettosiirtymä oli +81 % ja autokaupan ja huoltamatoiminnan nettosiirtymä +42 %. Vuonna 2009 ostovoiman nettosiirtymä oli päivittäistavarakaupassa +22 % ja erikoiskaupassa +81 %.

Ostovoiman siirtymiä tarkasteltaessa on syytä muistaa, että tässä esitetty ostovoiman nettosiirtymä ei osoita siirtymien suuntaa eikä sisään ja ulosvirtauksen määrää. Nettosiirtymä osoittaa arvioidun ostovoiman ja myynnin erotuksen tietyllä alueella. Näin ollen alueen ostovoiman nettosiirtymä voi olla 0 %, vaikka alueelle ja alueelta olisi voimakastakin siirtymää, mikäli sisään ja ulosvirtaus ovat yhtä suuret. On myös syytä muistaa, että erikoiskaupassa ostovoiman siirtymissä voi olla eri toimialojen välillä suuriakin eroja. Näin ollen vaikka alueen erikoiskaupan ostovoiman nettosiirtymä on positiivinen, voi siirtymä joillakin erikoiskaupan toimialoilla olla negatiivinen ja päinvastoin.

Positiiviset ostovoiman siirtymät kertovat Seinäjoen kaupan vetovoimaisuudesta. Seinäjoella asioidaan koko maakunnasta ja myös maakunnan ulkopuolelta. Seinäjoen kaupan vetovoimaisuudesta kertoo myös se, että vähittäiskaupan liikevaihto asukasta kohti oli vuonna 2012 Seinäjoella yli 40 000 asukkaan kunnista korkein, 12 133 €/asukas.

Vähittäiskaupan toimipaikkojen liikevaihto kunnittain 2012

yli 40 000 asukkaan kunnat



21.5.2014

2.3 Arvio ostovoiman ja liiketilatarpeen kehityksestä vuoteen 2030

Ostovoiman kehitys

Ostovoiman kehitys on arvioitu Tilastokeskuksen väestöennusteen ja yksityisen kulutuksen kasvuarvioiden pohjalta. Seinäjoen väestömäärä oli vuoden 2012 lopussa 59 566 asukasta ja vuoden 2013 lopussa 60 354 asukasta (+788 asukasta, +1,3 %). Tilastokeskuksen väestöennusteen mukaan Seinäjoen väestömäärä on vuonna 2020 noin 65 800 asukasta ja vuonna 2030 noin 71 800 asukasta. Väestömäärä kasvaa ennusteen mukaan vuosina 2012–30 yhteensä noin 12 200 asukkaalla (+21 %). Kulutuslukuina (€/asukas/vuosi) on käytetty Etelä-Pohjanmaan maakunnan keskimääräisiä kulutuslukuja (www.tuomassantasalo.fi). Yksityisen kulutuksen ennustetaan pitkällä aikavälillä kasvavan, mutta aikaisempaa hitaammin. Yksityisen kulutuksen kasvuarviona on käytetty päivittäistavarakaupassa 1 - 1,5 %/vuosi ja erikoiskaupassa 2 - 3 %/vuosi.

Vähittäiskaupan kulutusluvut, €/asukas/vuosi (vuoden 2012 rahassa):

	Kulutusluvut, €/asukas			Kasvuarvio %/vuosi
	2012	2020	2030	
Päivittäistavarakauppa	2 719	2 944 - 3 063	3 252 - 3 555	1,0 - 1,5 %
Muu erikoiskauppa	2 200	2 578 - 2 787	3 142 - 3 745	2,0 - 3,0 %
Tilaa vaativa erikoiskauppa	1 181	1 384 - 1 496	1 687 - 2 011	2,0 - 3,0 %
Vähittäiskauppa yhteensä	6 100	6 906 - 7 346	8 081 - 9 311	
Autokauppa ja huoltamot	3 869	4 533 - 4 901	5 526 - 6 587	2,0 - 3,0 %
Kauppa yhteensä	9 969	11 439 - 12 247	13 607 - 15 897	

Vähittäiskauppaan (pl. autokauppa ja huoltamot) kohdistuva ostovoima väestömäärän ja kulutuslukujen pohjalta arvioituna oli vuonna 2012 Seinäjoella noin **363 miljoonaa euroa**. Vähittäiskaupan ostovoimasta kohdistui päivittäistavarakauppaan noin 162 miljoonaa euroa, tilaa vaativan erikoistavaran kauppaan noin 70 miljoonaa euroa ja muuhun erikoiskauppaan noin 131 miljoonaa euroa. Autokauppaan ja huoltamotoimintaan kohdistuva ostovoima oli noin **230 miljoonaa euroa** vuonna 2012.

Kasvukeskuksena Seinäjoen ostovoima kasvaa sekä väestönkasvun että kulutuksen kasvun myötä. Vuonna 2030 vähittäiskauppaan (pl. autokauppa ja huoltamot) kohdistuva ostovoima väestömäärän ja kulutuslukujen pohjalta arvioituna on kasvu-%:sta riippuen **580 - 669 miljoonaa euroa**. Vähittäiskaupan ostovoimasta kohdistuu päivittäistavarakauppaan noin 234 - 255 miljoonaa euroa, tilaa vaativan erikoistavaran kauppaan noin 121 - 144 miljoonaa euroa ja muuhun erikoiskauppaan noin 226 - 269 miljoonaa euroa. Autokauppaan ja huoltamotoimintaan kohdistuva ostovoima on noin **397 - 473 miljoonaa euroa** vuonna 2030.

Arvio vähittäiskauppaan kohdistuvasta ostovoimasta vuonna 2012, 2020 ja 2030 (vuoden 2012 rahassa), milj.€:

	Ostovoima, milj.€			OV-kasvu	
	2012	2020	2030	2012-20	2012-30
Päivittäistavarakauppa	162	194 - 202	234 - 255	32 - 40	72 - 93
Erikoiskauppa yhteensä	201	298 - 345	347 - 413	96 - 144	145 - 212
Tilaa vaativa kauppa	70	91-98	121 - 144	21 - 28	51 - 74
Muu erikoiskauppa	131	207 - 246	226 - 269	76 - 115	95 - 138
Vähittäiskauppa yhteensä	363	492 - 546	580 - 669	128 - 183	217 - 304
Autokauppa ja huoltamot	230	298 - 322	397 - 473	68 - 92	166 - 243
Kauppa yhteensä	594	790 - 869	977 - 1 141	196 - 275	383 - 548

21.5.2014

Laskennallinen liiketilatarve Seinäjoella

Laskentaperusteet

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 muuttamalla kasvu liiketilan lisätarpeeksi kaupan keskimääräisen myyntitehokkuuden (€/myynti-m²) avulla.

Liiketilan lisätarvearvio perustuu seuraaviin tunnuslukuihin:

- myyntialan muunto kerrosalaksi kertoimella 1,3
- päivittäistavarakaupan keskimääräinen myyntitehokkuus 6 000 €/my-m²
- erikoiskaupan keskimääräinen myyntitehokkuus 3 000 €/my-m²
- autokaupan keskimääräinen myyntitehokkuus 7 700 €/my-m²
- kaavallinen ylimeritys kertoimella 1,3

Laskelma perustuu oletukseen, että kaikki ostovoiman kasvu toteutuu uutena liiketilana. Käytännössä kuitenkin osa ostovoiman kasvusta kohdistuu olemassa olevien liikkeiden myynnin kasvuun ja vain osa vaatii uutta liiketilaa, mikä vähentää liiketilatarvetta laskelmaan verrattuna. Laskelmassa ei ole otettu huomioon myymäläkannan poistumaa, joka lisää liiketilan tarvetta laskelmaan verrattuna. Keskeinen tilatarpeeseen vaikuttava tekijä on myös myyntitehokkuus. Laskelmassa on käytetty keskimääräisiä myyntitehokkuuksia. Myyntitehokkuus vaihtelee kuitenkin myymälätyypeittäin, toimialoittain ja alueittain, joten myös uusperustannan rakenne vaikuttaa liiketilatarpeeseen. Todennäköistä myös on, että kauppa pyrkii jatkuvasti lisäämään myyntitehokkuutta, mikä vähentää liiketilatarvetta laskelmaan verrattuna.

Sekä ostovoiman että liiketilatarpeen kehityksen arviointiin liittyy huomattava määrä epävarmuustekijöitä. Yleinen talouskehitys ja kaupan toimintaympäristö voivat muuttua nopeastikin, mikä vaikuttaa ostovoiman kehitykseen ja sitä kautta liiketilatarpeeseen. Myös esimerkiksi nettikaupan lisääntyminen tulee vaikuttamaan liiketilatarpeeseen. Vaikutuksen suuruutta on kuitenkin tämän hetkisten tutkimustietojen pohjalta vaikea arvioida, mutta esimerkiksi Uudenmaan maakuntakaavassa on arvioitu nettikaupan vähentävän liiketilatarvetta 10 %.

Seinäjoen väestön ostovoimaan perustuva liiketilatarve

Edellä esitetyillä laskentaperusteilla Seinäjoen oman väestön ostovoiman pohjalta arvioitu vähittäiskaupan laskennallinen liiketilatarve on vuonna 2030 yksityisen kulutuksen kasvu-%:sta riippuen yhteensä **261 000 - 304 000 k-m²**, josta kohdistuu päivittäistavara-kauppaan 66 000 - 72 000 k-m², tilaa vaatimaan erikoiskauppaan noin 68 000 - 81 000 k-m² ja muuhun erikoiskauppaan noin 127 000 - 151 000 k-m². Autokaupan ja huoltamotoiminnan laskennallinen liiketilatarve on noin **87 000 - 104 000 k-m²**.

Seuraavassa taulukossa on esitetty Seinäjoen oman väestön ostovoimaan ja sen kehitykseen perustuva laskennallinen liiketilatarve. Esitetty liiketilatarve kertoo liiketilatarpeen suuruusluokan tilanteessa, jossa Seinäjoen oman väestön kysyntä (ostovoima) ja vähittäiskaupan myynti (tarjonta) ovat yhtä suuret. Käytännössä esimerkiksi vuoden 2012 tilanteessa vähittäiskaupan olemassa oleva liiketila on taulukossa esitettyä suurempi, koska Seinäjoelle suuntautuu ostovoimaa kaupungin ulkopuolelta (ostovoiman siirtymä positiivinen).

21.5.2014

Seinäjoen oman väestön ostovoimaan ja sen kehitykseen perustuva laskennallinen liikelatarve vuonna 2012, 2020 ja 2030:

	Liikelatarve, k-m ²			Liikeltilan lisätarve	
	2012	2020	2030	2012-20	2012-30
Päivittäistavarakauppa	46 000	55 000 - 57 000	66 000 - 72 000	9 000 - 11 000	20 000 - 26 000
Erikoiskauppa yhteensä	114 000	167 000 - 194 000	195 000 - 232 000	53 000 - 80 000	81 000 - 118 000
<i>Tilaa vaativa kauppa</i>	<i>40 000</i>	<i>51 000 - 55 000</i>	<i>68 000 - 81 000</i>	<i>11 000 - 15 000</i>	<i>28 000 - 41 000</i>
<i>Muu erikoiskauppa</i>	<i>74 000</i>	<i>116 000 - 139 000</i>	<i>127 000 - 151 000</i>	<i>42 000 - 65 000</i>	<i>53 000 - 77 000</i>
Vähittäiskauppa yhteensä	160 000	222 000 - 251 000	261 000 - 304 000	62 000 - 91 000	101 000 - 144 000
Autokauppa ja huoltamot	51 000	65 000 - 71 000	87 000 - 104 000	14 000 - 20 000	36 000 - 53 000
Kauppa yhteensä	211 000	287 000 - 322 000	348 000 - 408 000	76 000 - 111 000	137 000 - 197 000

Ostovoiman siirtymän vaikutus liikelatarpeeseen

Liikelatarpeen arvioinnissa voidaan ottaa huomioon alueen oman väestön ostovoiman lisäksi myös ostovoiman siirtymä. Tämä korostuu erityisesti maakuntakeskusten ja seutukeskusten liikelatarvetta arvioitaessa, koska niihin suuntautuu erityisesti erikoiskaupan ostovoimaa omaa kuntaa laajemmalla alueella. Vaikutusalueen sisällä eritasoisten keskusten (pääkeskus – alakeskus) välinen ostovoiman siirtymä voidaan ottaa huomioon pääkeskuksen liikelatarpeessa laskennallista liikelatarvetta suurempana mitoituksena kuitenkin niin, että myös alakeskusten kaupalle on riittävästi kehityspotentiaalia.

Mikäli Seinäjoen ostovoiman siirtymien oletetaan säilyvän vuoden 2012 tasolla, on vähittäiskaupan laskennallinen liikelatarve ostovoiman siirtymä huomioon otettuna vuonna 2030 yhteensä **436 000 - 511 000 k-m²**, josta kohdistuu päivittäistavarakauppaan 82 000 - 90 000 k-m² ja erikoiskauppaan 354 000 - 421 000 k-m². Autokaupan ja huoltamotoiminnan laskennallinen liikelatarve on **127 000 - 151 000 k-m²**. Kokonaisuudessaan kaupan laskennallinen liikeltilan tarve vuonna 2030 on yksityisen kulutuksen kasvu-%:sta riippuen **563 000 - 662 000 k-m²**. Ostovoiman siirtymä lisää kaupan liikelatarvetta 215 000 - 254 000 k-m².

Seinäjoen oman väestön ostovoimaan ja ostovoiman siirtymään perustuva laskennallinen liikelatarve vuonna 2012, 2020 ja 2030 (ostovoiman siirtymä vuoden 2012 tasolla):

	Liikelatarve, k-m ²			Liikeltilan lisätarve	
	2012	2020	2030	2012-20	2012-30
Päivittäistavarakauppa	57 000	68 000 - 71 000	82 000 - 90 000	11 000 - 14 000	25 000 - 33 000
Erikoiskauppa yhteensä	190 000	304 000 - 352 000	354 000 - 421 000	114 000 - 162 000	164 000 - 231 000
Vähittäiskauppa yhteensä	247 000	372 000 - 423 000	436 000 - 511 000	125 000 - 176 000	189 000 - 264 000
Autokauppa ja huoltamot	66 000	116 000 - 139 000	127 000 - 151 000	50 000 - 73 000	61 000 - 85 000
Kauppa yhteensä	313 000	488 000 - 562 000	563 000 - 662 000	175 000 - 249 000	250 000 - 349 000

Ostovoiman siirtymän huomioon ottava liikelatarve kattaa Seinäjoen vakituksien väestön ostovoiman lisäksi **kaiken Seinäjoen ulkopuolelta tulevan ostovoiman** eli matkailijoiden, vapaa-ajan asukkaiden, ohikulkuliikenteen ja muualta maakunnasta tulevan ostovoiman.

21.5.2014

2.4 Seinäjoen vähittäiskaupan tavoitteellinen palveluverkko

2.4.1 Kehittämistavoitteet ja sijoittumisperiaatteet

Vähittäiskaupan palveluverkon kehittämisen lähtökohtia ovat valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet, maankäyttö- ja rakennuslaki (maakuntakaavan ja yleiskaavan sisältövaatimukset, vähittäiskaupan suuryksiköitä koskevat säännökset), kaupungin kehittämistavoitteet sekä olemassa oleva yhdyskuntarakenne, keskusverkko ja kaupan palveluverkko. Kaupan palveluverkon kehittäminen perustuu lisäksi arvioituun ostovoiman kehitykseen ja liiketilatarpeeseen sekä yhdyskuntarakenteen ja kaupan kehitysnäkömiin.

Seinäjoen vähittäiskaupan palveluverkon kehittämisen **tavoitteena on vahvistaa Seinäjoen asemaa maakunnallisesti ja valtakunnallisesti merkittävänä kaupan sijaintipaikkana ja asiointikohteena**. Tavoitteena on parantaa sekä vähittäiskaupan suuryksikköjen että lähipalvelujen toiminta- ja kehitysedellytyksiä Seinäjoella kuitenkin niin, että kaupan toiminta- ja kehitysedellytykset säilyvät ja vahvistuvat myös muualla maakunnassa.

Seinäjoen vähittäiskaupan palveluverkon kehittämistavoitteet:

- Seinäjoen kehittäminen maakunnan kaupan pääkeskuksena,
- Seinäjoen kaupallisen vetovoiman turvaaminen ja vahvistaminen,
- alueellisesti tasapainoisen ja kestävä palveluverkon kehittäminen,
- keskusta-alueen kehittäminen kaupan ensisijaisena sijaintipaikkana,
- vähittäiskaupan suuryksiköiden sijoittaminen niin, että ne tukevat muun yhdyskuntarakenteen kehitystä,
- edellytysten luominen toimivalle kilpailulle ja vaihtoehtoisten kaupan sijaintipaikkojen turvaaminen pitkällä aikajänteellä,
- kaupan kehittäminen vaikutusalueen kysyntään perustuen,
- kaupan palveluiden saavutettavuuden turvaaminen kaikille väestöryhmille,
- liikkumistarpeen ja asiointimatkoista aiheutuvien haittojen minimoiminen,
- kevyen liikenteen ja joukkoliikenteen käyttömahdollisuuksien edistäminen asiointimatkoilla.

Päivittäistavarakaupan palveluverkon kehittämisen **tavoitteena on kysynnän ja tarjonnan alueellinen tasapaino** ja päivittäistavarakaupan sijoittuminen erityisesti ydinkeskustaan ja alakeskuksiin. Päivittäistavarakaupan yksiköiden koko tulee suhteuttaa keskuksen vaikutusalueen väestöpohjaan. Päivittäistavarakaupan suuret yksiköt pyritään sijoittamaan keskusta-alueelle tai sen välittömään läheisyyteen nykyiseen tai suunniteltuun yhdyskuntarakenteeseen tukeutuen.

Erikoiskauppa kehittyy Seinäjoen maakuntakeskusasemaa vahvistaen monipuolisesti ydinkeskustassa ja alakeskuksissa sekä kaupan alueilla huomioon ottaen alueiden saavutettavuus joukkoliikenteellä ja kevyellä liikenteellä sekä liikenteen toimivuus ja turvallisuus. Erikoiskaupan palveluverkon kehittämisessä **tavoitteena on mahdollisimman monipuolinen tarjonta niin, että Seinäjoen nykyinen kaupallinen vetovoima säilyy ja vahvistuu**. Keskustahakuisen erikoiskaupan suuret yksiköt pyritään sijoittamaan keskusta-alueelle tai sen välittömään läheisyyteen. Tilaa vaativan erikoistavaran kaupan suurille yksiköille osoitetaan riittävästi vaihtoehtoisia sijaintipaikkoja keskusta-alueen ulkopuolella nykyiseen ja suunniteltuun yhdyskuntarakenteeseen tukeutuen.

21.5.2014

2.4.2 Seinäjoen kaupan alueet

Seinäjoen nykyinen kaupan kerrosala on noin **313 000 k-m²**. Kerrosalasta noin 306 000 k-m² (98 %) sijaitsee Keskustan, Kauppa-Joupin, Itikan, Pohjan, Kapernaumin, Nurmon ja Hylykallion alueilla. Seinäjoen nykyiset kaupan alueet, joille on sijoittunut merkitykseltään seudullisia tai paikallisia vähittäiskaupan suuryksiköitä:

- Keskustan osayleiskaava-alue, joka jakautuu Keskustan, Itikan, Jokirannan, Kauppa-Joupin, Ratapihan ja Upan osa-alueisiin
- Kuortaneentien varsi, joka jakautuu Rengastien, Pohjan, Kapernaumin, Nurmon, Hylykallion ja Tanelinrannan osa-alueisiin

Keskustan osayleiskaava-alue

Keskustan osayleiskaava-alueen nykyinen kaupan kerrosala on noin **137 000 k-m²**. Kerrosalasta sijoittuu Ydinkeskustan alueelle noin 90 500 k-m² (66 %) ja Kauppa-Joupin alueelle noin 40 500 k-m² (30 %). Keskustan osayleiskaava-alueella on asemakaavoissa käyttämätöntä rakennusoikeutta noin 167 000 k-m², josta suurin osa, 161 000 k-m², Kauppa-Joupin alueella. Aikaisemmin tehtyjen suunnitelmien mukaan Kauppa-Joupin kokonaismoitus on noin 100 000 k-m², alueen rakentaminen on osittain nykyistä korvaavaa ja kerrosalan nettolisäyksen on arvioitu olevan noin 60 000 k-m². Ydinkeskustan alueella on käyttämätöntä rakennusoikeutta noin 3 000 k-m². Vuonna 2010 laaditun ydinkeskustan rakennemallin mukaan tavoitteena on lisätä ydinkeskustan kerrosalaa noin 72 000 k-m² vuoteen 2030 mennessä.

Kuortaneentien varsi

Kuortaneentien varressa olevilla kaupan alueilla on kaupan kerrosalaa noin **169 000 k-m²**. Kaupan kerrosalasta sijoittuu Rengastien alueelle noin 32 000 k-m², Pohjan alueelle noin 46 500 k-m², Kapernaumin alueelle noin 27 500 k-m², Nurmon alueelle noin 21 500 k-m² ja Hylykallion alueelle noin 41 000 k-m². Kuortaneentien varren kaupan alueilla on asemakaavoissa käyttämätöntä rakennusoikeutta noin 124 000 k-m², josta valtaosa sijoittuu Pohjan, Kapernaumin ja Nurmon alueille.

Uudet kaupan alueet

Uusia potentiaalisia kaupan alueita ovat Nurmon kaupunginosakeskus, Roveksen ja Keski-Nurmon alue sekä Eskoon liittymän alue, jotka kaikki sijoittuvat Seinäjoen itäisen ohitustien varteen.

Kaupungin tavoitteena on jatkaa Kuortaneentien varren kaupan vyöhykettä kaakon suuntaan Seinäjoen tulevan ohitustien risteysalueelle saakka. Laajenemisvyöhykkeellä on voimassa Roveksen osayleiskaava ja vireillä Keski-Nurmon osayleiskaava, joissa molemmissa on osoitettu alueita palvelurakentamiselle. Roveksen alueelle on mahdollista toteuttaa palvelurakentamista 150 000 - 200 000 k-m² ja Keski-Nurmon alueelle noin 60 000 k-m², joista kuitenkin vain osa tulee olemaan vähittäiskaupan liiketilaa. Roveksen ja Keski-Nurmon alue on osa Kuortaneentien varren kaupan vyöhykettä ja sitä on tarkoitus kehittää tilaa vaativan erikoistavaran kaupan alueena.

Nurmon kaupunginosakeskusta ja Eskoon aluetta on tarkoitus kehittää Seinäjoen keskustaaajaman alakeskuksina. Alustavien suunnitelmien mukaan Nurmon kaupunginosakeskuksessa tulisi varautua noin 50 000 k-m²:n ja Eskoon eritasoliittymän alueella noin 100 000 k-m²:n liikerakentamiseen.

21.5.2014

Kaupan nykyinen kerrosala ja suunnitelmat

Seinäjoen nykyinen kaupan kerrosala sekä kaavojen käyttämätön rakennusoikeus ja tiedossa olevien kauppaa koskevien suunnitelmien pinta-ala:

	Nykyinen kerrosala			Suunnitelmat		
	PT-kauppa ja muu erikoiskauppa	Tilaa vaativa kauppa ja autokauppa	Yhteensä	Rakennusoikeus kaavoissa	Muut suunnitelmat	Yhteensä
Keskustan osayleiskaava-alue	123 000	14 000	137 000	167 000	72 000	239 000
Ydinkeskusta ja Ratapiha	86 000	4 500	90 500	3 000	72 000	75 000
Itikka		1 500	1 500	3 000		3 000
Jokiranta	3 000		3 000			0
Kauppa-Jouppi	33 000	7 500	40 500	161 000		161 000
Uppa	1 000	500	1 500			0
Kuortaneentien varsi	55 000	114 000	169 000	124 000	140 000	264 000
Rengastien alue		32 000	32 000			0
Pohja	24 000	22 500	46 500	37 000		37 000
Kapernaumi	10 500	17 000	27 500	43 000		43 000
Nurmo	2 000	19 500	21 500	34 000		34 000
Hyllykallio	18 000	23 000	41 000	9 000		9 000
Tanelinranta	500		500	1 000		1 000
Roves			0		100 000	100 000
Keski-Nurmo			0		40 000	40 000
Nurmon kaupunginosakeskus	1 000		1 000		50 000	50 000
Eskoon eritasoliittymä			0		100 000	100 000
Muut alueet	6 000		6 000	14 000		14 000
SEINÄJOKI YHTEENSÄ	185 000	128 000	313 000	305 000	362 000	667 000

2.4.3 Seinäjoen kaupan alueiden mitoitus ja kehittämisperiaatteet

Aiemmin kohdassa 2.3.2 on esitetty Seinäjoen vähittäiskaupan kokonaismitointi vuonna 2030. Seinäjoen liiketilatarpeen arvioinnissa voidaan ottaa huomioon alueen oman väestön ostovoiman lisäksi ostovoiman siirtymä, koska maakuntakeskukseen suuntautuu erityisesti erikoiskaupan ostovoimaa koko maakunnasta ja merkittävässä määrin myös maakunnan ulkopuolelta. Seinäjoen vähittäiskaupan mitoitus on kuitenkin määriteltävä niin, että myös maakunnan muiden keskustien kaupalla on riittävästi kehityspotentiaalia. Mikäli oletetaan, että Seinäjoen ostovoiman siirtymät säilyvät vuoden 2012 tasolla, on Seinäjoen liiketilatarve vuonna 2030 yhteensä **563 000 - 662 000 k-m²**.

Seuraavassa taulukossa on esitetty Seinäjoen liiketilatarpeen jakautuminen alueittain. Liiketilatarpeen jakautuminen alueiden kesken on suuntaa antava.

	Kerrosala 2012	Mitoitus 2030		Liiketilän lisäys	
		minimi	maksimi	minimi	maksimi
Keskustan osayleiskaava-alue	137 000	230 000	230 000	93 000	93 000
Ydinkeskusta ja ratapiha	90 500	121 000	121 000	30 500	30 500
Itikka	1 500	2 000	2 000	500	500
Jokiranta	3 000	5 000	5 000	2 000	2 000
Kauppa-Jouppi	40 500	100 000	100 000	59 500	59 500
Uppa	1 500	2 000	2 000	500	500
Kuortaneentien varsi	169 000	277 000	352 000	108 000	183 000
Rengastien alue	32 000	32 000	32 000	0	0
Pohja	46 500	62 000	80 000	15 500	33 500
Kapernaumi	27 500	49 000	70 000	21 500	42 500
Nurmo	21 500	36 000	52 000	14 500	30 500
Hyllykallio	41 000	51 000	56 000	10 000	15 000
Tanelinranta	500	1 000	2 000	500	1 500
Roves	0	23 000	30 000	23 000	30 000
Keski-Nurmo	0	23 000	30 000	23 000	30 000
Nurmon kaupunginosakeskus	1 000	23 000	35 000	22 000	34 000
Eskoon eritasoliittymä	0	23 000	35 000	23 000	35 000
Muut alueet	6 000	10 000	10 000	4 000	4 000
SEINÄJOKI YHTEENSÄ	313 000	563 000	662 000	250 000	349 000

21.5.2014

Kaupan alueiden kehittämisperiaatteet:

Keskustan osayleiskaava-alue

- Ydinkeskusta mukaan lukien Ratapihan alue:
 - maakunnan kaupan pääkeskus
 - tavoitteena mahdollisimman monipuolinen palvelutarjonta
 - keskustahakuinen erikoiskauppa ja päivittäistavarakauppa
 - merkitys seudullinen
- Kauppa-Jouppi:
 - tavoitteena monipuolinen kaupan alue
 - päivittäistavarakaupan, erikoiskaupan ja tilaa vaativan erikoistavaran kaupan suuret yksiköt
 - merkitys seudullinen
- Jokiranta ja Uppa:
 - päivittäistavarakaupan lähipalvelut
 - merkitys paikallinen
- Itikka:
 - tavoitteena alueen siistiminen toimintoja uusimalla
 - tilaa vaativan erikoistavaran kaupan pienet yksiköt
 - merkitys paikallinen

Kuortaneentien varsi

- Rengastien ja Nurmon alue:
 - tilaa vaativan erikoistavaran kaupan suuret yksiköt
 - uusi rakentaminen pääosin tilaa vaativan erikoistavaran kauppaa
 - merkitys paikallinen
- Pohja:
 - päivittäistavarakaupan, erikoiskaupan (laajan tavaravalikoiman myymälät) ja tilaa vaativan erikoistavaran kaupan suuret yksiköt
 - uusi rakentaminen pääosin tilaa vaativan erikoistavaran kauppaa
 - merkitys seudullinen
- Kapernaumi ja Hyllykallio:
 - päivittäistavarakaupan ja tilaa vaativan erikoistavaran kaupan suuret yksiköt
 - uusi rakentaminen pääosin tilaa vaativan erikoistavaran kauppaa
 - merkitys seudullinen
- Tanelinranta:
 - päivittäistavarakaupan lähipalvelut
 - merkitys paikallinen
- Roves ja Keski-Nurmo:
 - tilaa vaativan erikoistavaran kaupan yksiköt
 - päivittäistavarakaupan lähipalvelut
 - Keski-Nurmoon sijoittuu alkuvaiheessa paikallisesti merkittäviä yksiköitä, mutta yhdessä Roveksen kanssa alue on merkitykseltään seudullinen
 - merkitys seudullinen

Nurmon kaupunginosakeskus / alakeskus:

- päivittäistavarakauppa, erikoiskauppa ja tilaa vaativan erikoistavaran kauppa
- merkitys alueellinen

Eskoon alue / alakeskus:

- päivittäistavarakauppa, erikoiskauppa ja tilaa vaativan erikoistavaran kauppa
- merkitys alueellinen

Muut alueet:

- lähipalvelut
- merkitys paikallinen

21.5.2014

2.4.4 Seudullisuuden tarkastelua

Yleiset lähtökohdat

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan maakuntakaavassa tulee määritellä merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön koon alaraja. Vuonna 2005 voimaan tullessa maakuntakaavassa ei ole määritelty merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön alarajaa. Vuoden 2013 alkupuolella käynnistyneessä Etelä-Pohjanmaan vaihemaakuntakaava II:ssa seudullisuuden alaraja on määriteltävä.

Maankäyttö- ja rakennuslain perusteluissa merkitykseltään seudullisella vähittäiskaupan suuryksiköllä tarkoitetaan sellaista kaupan yksikköä, jolla voidaan arvioida olevan yhtä kuntaa laajempia, seudullisia vaikutuksia tai jolla voidaan arvioida olevan vaikutuksia seudulliseen keskus- ja palveluverkkoon. Seudullista merkitystä omaavan vähittäiskaupan suuryksikön koko voi olla erilainen riippuen kyseessä olevasta alueesta ja olosuhteista sekä kaupan laadusta. Alaraja voi vaihdella maan eri osissa ja myös yksittäisen maakunnan alueella.

Ympäristöministeriön ”Vähittäiskaupan suuryksiköiden kaavoitus” ohjeen mukaan vähittäiskaupan suuryksikön seudullista merkitystä tulee arvioida ta-pauskohtaisesti sen vaikutusten perusteella. Arviointiin vaikuttaa muun muassa nykyinen aluerakenne, keskus- ja palveluverkko, väestö- ja ostovoimaen-nusteet sekä yksikön sijainti ja toimiala.

Arvioinnissa tarkasteltavia kysymyksiä:

- löytyykö yksikön myynnille riittävästi lähiasukkaita?
- miten paljon yksikön ennakoidaan saavan asiakkaita oman sijaintikuntan-sa ulkopuolelta tai muista keskushierarkialtaan samantasoisista tai ylem-män tasoista keskuksista?
- miten yksikkö vaikuttaa alueen muissa kunnissa ja keskuksissa sijaitsevi-en vähittäiskaupan myymälöiden myyntiin?

Merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön koon alarajaa voi-daan karkealla tasolla arvioida nykyisten vähittäiskaupan suuryksiköiden koon pohjalta sekä vertaamalla nykyisten yksiköiden lähialueen väestön ja osto-voiman määrää eri kokoisten myymälöiden laskennalliseen väestöpohjavaati-mukseen.

Vähittäiskaupan suuryksiköiden tarvitsema väestöpohja

Merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön koon alarajan mää-rittelemiseksi on arvioitu, kuinka paljon asukkaita suurmyymälä tarvitsee toi-miakseen keskimääräisellä myyntitehokkuudella. Tarkastelu on tehty päivit-täistavarakaupassa, erikoiskaupassa (tavaratalot) ja tilaa vaativan erikoista-varan (ml. autot) kaupassa. Myyntitehokkuutena on käytetty toimialan keski-määräistä myyntitehokkuutta. Myymälän tarvitsema asukaspohja on arvioitu laskennallisen myynnin ja asukaskohtaisen kulutusluvun avulla. Laskelma on tehty vuoden 2012 ostovoiman tasolla.

21.5.2014

Yhden suurmyymälän vaatima laskennallinen väestöpohja:

Tarvittava asukaspoija			
k-m ²	Pt-kauppa	Erikois- kauppa	Tiva ja autokauppa
2 000	3 000	2 000	1 000
3 000	5 000	4 000	2 000
4 000	7 000	5 000	2 000
5 000	8 000	6 000	3 000
7 000	12 000	9 000	4 000
10 000	17 000	12 000	5 000
15 000	25 000	18 000	8 000

Asukkaita viiden kilometrin saavutettavuusvyöhykkeellä vuonna 2012:

- Seinäjoen keskusta: noin 37 000 asukasta liikenneverkkoa pitkin tarkasteltuna etäisyytenä, mikäli etäisyys keskustasta lasketaan linnuntietä pitkin, asuu alle viiden kilometrin etäisyydellä noin 43 000 asukasta (+10 000 asukasta vuoteen 2030 mennessä).
- Roves ja Keski-Nurmo: noin 7 500 asukasta
- Nurmon kaupunginosakeskus / alakeskus: noin 12 000 asukasta (noin 15 000 asukasta vuoteen 2030 mennessä)
- Eskoon eritasoliittymä / alakeskus: 8 000 asukasta (noin 15 000 asukasta vuoteen 2030 mennessä)

Vertaamalla suuryksikön laskennallista väestöpohjaa keskusten saavutettavuusvyöhykkeiden nykyiseen ja tavoitteelliseen väestöpohjaan voidaan karkealla tasolla määritellä merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön koon alaraja.

- Seinäjoen keskustaajaman alueella mukaan lukien Kuortaneentien varren pohjoiset kaupan alueet merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön koon alaraja on kaikissa toimialaryhmissä vähintään 15 000 k-m².
- Roveksen ja Keski-Nurmon alueella merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön koon alaraja on päivittäistavarakaupassa 4 000 k-m², erikoiskaupassa 6 000 k-m² ja tilaa vaativassa kaupassa 10 000 k-m². Alueen väestömäärä tulee kasvamaan vuoteen 2030 mennessä, joten vuoden 2030 tilanteessa alarajat ovat suuremmat.
- Nurmon kaupunginosakeskuksen ja Eskoon alakeskuksen alueilla merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön koon alaraja on päivittäistavarakaupassa 7 000 k-m², erikoiskaupassa 10 000 k-m² ja tilaa vaativassa kaupassa vähintään 15 000 k-m² vuoden 2030 tavoitteellisilla väestömäärillä

Nykyiset vähittäiskaupan suuryksiköt

Seinäjoella on tällä hetkellä maankäyttö- ja rakennuslain mukaisia vähittäiskaupan suuryksiköitä (>2 000 k-m²) seuraavasti:

- ydinkeskusta: kauppakeskukset ja erikoiskaupan suurmyymälät
- Kauppa-Joupin alue: hypermarket ja autoliike
- Kapernaumin alue: hypermarket ja neljä tilaa vaativan erikoistavaran kaupan suuryksikköä
- Pohjan alue: hypermarket, kolme erikoiskaupan suurmyymälää ja kaksi tilaa vaativan erikoistavaran kaupan suurmyymälää
- Rengastien alue: neljä tilaa vaativan erikoistavaran kaupan suurmyymälää
- Hyllykallion alue: hypermarket ja kolme tilaa vaativan erikoistavaran kaupan myymälää
- Nurmon alue: neljä tilaa vaativan erikoistavaran kaupan suurmyymälää

21.5.2014

Hypermarket-rakennusten kerrosala on 10 500 - 17 500 k-m². Erikoiskaupan ja laajan tavaravalikoiman suurmyymälöiden kerrosala on 2 000 - 6 000 k-m². Tilaa vaativan erikoistavaran kaupan suurmyymälöiden kerrosala on keskimäärin 4 500 k-m². Yksittäisten tilaa vaativan erikoistavaran kaupan suurmyymälöiden kerrosala on 2 000 - 11 000 k-m².

Kaikki vähittäiskaupan suuryksiköt eivät ole seudullisesti merkittäviä. Päivittäistavarakaupan suurmyymälät palvelevat pääosin oman kunnan asukkaita, joten niitä voidaan pitää vaikutuksiltaan paikallisina. Hypermarketteja voidaan puolestaan pitää merkitykseltään seudullisina, koska niiden vaikutusalue ulottuu yhtä kuntaa laajemmalle alueelle. Erikoiskaupan, laajan tavaravalikoiman ja tilaa vaativan erikoistavaran kaupan suurmyymälöistä pinta-alaltaan suurimmat ovat vaikutuksiltaan seudullisia.

Yhteenveto

Edellä esitetyn pohjalta merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön koon alarajaksi voidaan määritellä ellei selvityksin muuta osoiteta

- Seinäjoen keskustaajaman alueella tilaa vaativan erikoistavaran kaupassa 15 000 k-m², muussa erikoiskaupassa 10 000 k-m² ja päivittäistavarakaupassa 5 000 k-m²
- Seinäjoen alakeskuksissa tilaa vaativan erikoistavaran kaupassa 10 000 k-m², muussa erikoiskaupassa 7 000 k-m² ja päivittäistavarakaupassa 5 000 k-m²
- muualla Seinäjoella kaikissa toimialaryhmissä (tilaa vaativan erikoistavaran kauppa, muu erikoiskauppa ja päivittäistavarakauppa) 3 000 k-m²

Maankäyttö- ja rakennuslain 71 b §:n mukaan vähittäiskaupan suuryksiköitä koskevat erityiset sisältövaatimukset koskevat myös yleiskaavaa, joten merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön koon alarajaa pienempien vähittäiskaupan suuryksiköiden sijoittumista ohjataan kuntakaavoilla.

Mikäli seudullisuuden raja määritellään edellä esitetyn mukaisesti, ovat seuraavat kaupan alueet Seinäjoella merkitykseltään seudullisia:

- ydinkeskusta
- Kauppa-Jouppi
- Pohja
- Kapernaumi
- Hyllykallio
- Roves / Keski-Nurmo

Merkitykseltään alueelliset kaupan alueet Seinäjoella:

- Nurmon kaupunginosakeskus / alakeskus
- Eskoon alakeskus

Muut alueet ovat merkitykseltään paikallisia.

21.5.2014

3 KUORTANEENTIEN VARREN KAUPAN VYÖHYKE

3.1 Vyöhykkeen kuvaus ja sijainti

Vyöhykkeen nykyiset kaupan palvelut ja kaupan kerrosala

Kuortaneentien varren kaupan vyöhyke sijoittuu Seinäjoen kaupunkikeskustan itä- ja kaakkoispuolelle Seinäjoki-Tampere rautatien itäpuolelle. Vyöhykkeelle sijoittuvat Rengastien, Pohjan, Kapernaumin, Nurmon, Hyllykallion, Tanelinrannan, Keski-Nurmon ja Roveksen alueet.

Vyöhykkeelle on sijoittunut kaupan kerrosalaa yhteensä noin **169 000 k-m²**, joka on noin 54 % Seinäjoen kaupan kokonaispinta-alasta. Vyöhykkeen kaupan kerrosalasta sijoittuu Rengastien alueelle noin 32 000 k-m², Pohjan alueelle noin 46 500 k-m², Kapernaumin alueelle noin 27 500 k-m², Nurmon alueelle noin 21 500 k-m², Hyllykallion alueella noin 41 000 k-m² ja Tanelinrannan alueelle noin 500 k-m².

Rengastien alueelle on tällä hetkellä sijoittunut tilaa vaativan erikoistavaran kauppaa, pääosin moottoriajoneuvojen kauppaa ja huonekalukauppaa. Myymälärakennuksista neljä on vähittäiskaupan suuryksikköjä (>2000 k-m²). Yksittäisten suuryksikköjen kerrosala on 2 990 - 7 840 k-m². Suuryksikköjen osuus alueen kerrosalasta on noin 61 %.

Pohjan alueelle on tällä hetkellä sijoittunut hypermarket (K-citymarket), laajan tavaravalikoiman myymälöitä (Tokmanni, HongKong) sekä tilaa vaativan erikoistavaran kauppaa. Alueella on kuusi vähittäiskaupan suuryksikköä (>2000 k-m²), joiden kerrosala vaihtelee 2 000 - 11 650 k-m²:n välillä. Suuryksikköjen osuus alueen kerrosalasta on noin 83 %.

Kapernaumin alueella toimii hypermarket (Minimani), rakennustarvikeliikkeitä (mm. Bygghuset) ja autokauppaa. Alueella on viisi vähittäiskaupan suuryksikköä (>2000 k-m²), joiden kerrosala vaihtelee 2 000 - 10 480 k-m²:n välillä. Suuryksikköjen osuus alueen kerrosalasta on noin 95 %.

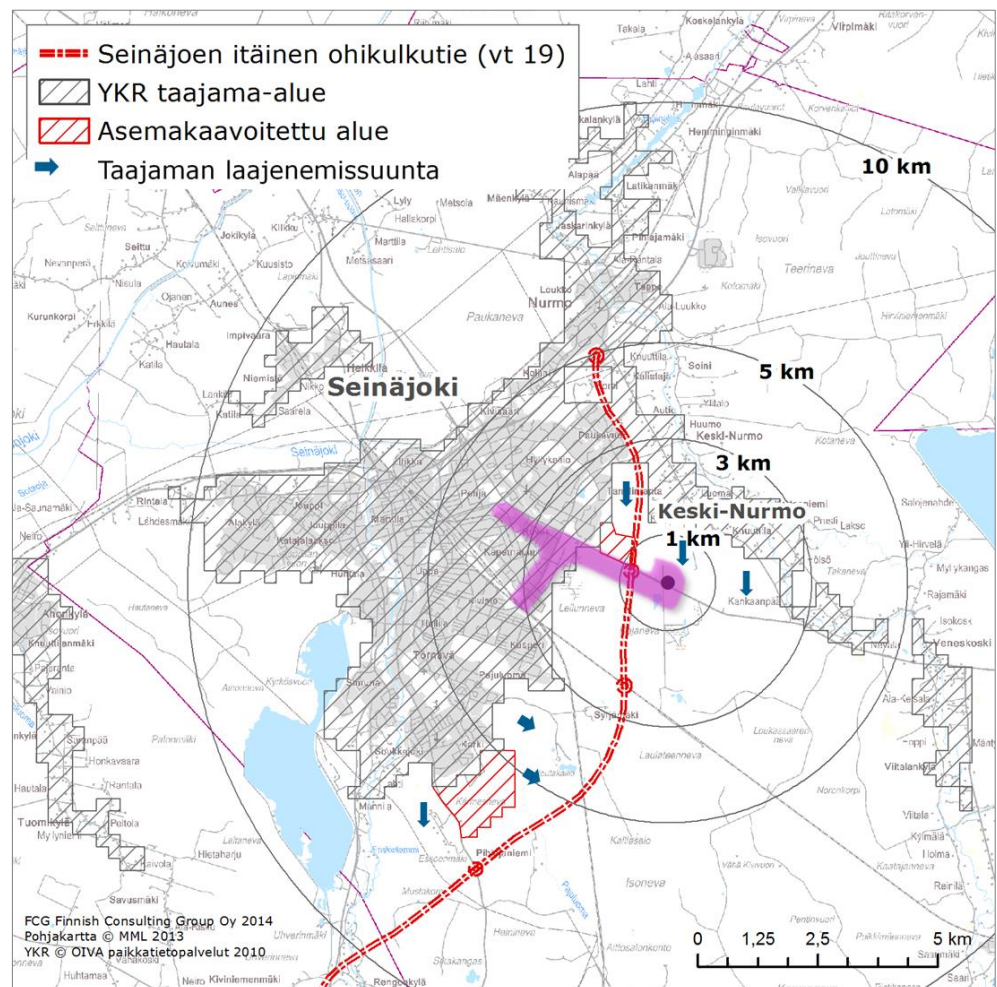
Nurmon alueella Lapuantien pohjoispuolella toimii tällä hetkellä tilaa vaativan erikoistavaran kauppaa. Alueella on myös pieni päivittäistavarakauppa (Siwa). Myymälärakennuksista neljä on vähittäiskaupan suuryksikköjä (>2000 k-m²). Yksittäisten suuryksikköjen kerrosala on 2 020 - 6 640 k-m². Suuryksikköjen osuus alueen kerrosalasta on noin 73 %.

Hyllykallion alueella on tällä hetkellä hypermarket (Prisma) sekä tilaa vaativan erikoiskaupan liikkeitä (autokauppa, maatalouskauppa, huonekalukauppa). Myymälärakennuksista neljä on vähittäiskaupan suuryksikköjä (>2000 k-m²). Yksittäisten suuryksikköjen kerrosala on 3 760 - 17 210 k-m². Suuryksikköjen osuus alueen kerrosalasta on noin 78 %.

Tanelinrannan alueella toimii tällä hetkellä elintarvikekioski ja pieni päivittäistavarakauppa (Sale), joiden pinta-ala on alle 2 000 k-m².

21.5.2014

Vyöhykkeen sijainti



Kuva 7. Kuortaneentien varren kaupan vyöhyke sekä Rovexen ja Keski-Nurmon kaupan alueen 1-10 kilometrin etäisyysvyöhykkeet.

Kaavavaraukset ja suunnitelmat

Rengastien, Pohjan, Kapernaumin, Nurmon, Hylykallion ja Tanelinrannan alueiden voimassa olevissa asemakaavoissa on käyttämätöntä rakennusoikeutta noin **124 000 k-m²**, josta valtaosa sijoittuu Pohjan, Kapernaumin ja Nurmon alueille.

Kuortaneentien varren kaupan vyöhykkeellä on vireillä kaksi asemakaavamuutosta. Kapernaumin asemakaavan muutoksen ja laajennuksen tavoitteena on mahdollistaa vähittäiskaupan suuryksikkö pääosin tilaa vaativan erikoistavaran kaupalle. Hylykallion asemakaavamuutoksen tarkoituksena on mahdollistaa olemassa olevan tilaa vaativan erikoistavaran kaupan yksikön laajennus vähittäiskaupan suuryksiköksi. Alueet on nykyisissä asemakaavoissa osoitettu liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (**K ja KL**). Kaavamuutoksessa alueet on tarkoitettu osoittaa liikerakennusten korttelialueena, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön (**KM**).

21.5.2014

Kaupungin tavoitteena on jatkaa Kuortaneentien varren kaupan vyöhykettä Seinäjoen tulevan ohitustien risteysalueelle saakka ja osoittaa vyöhykkeelle uusia tilaa vaativan erikoistavaran kaupan alueita Roveksen ja Keski-Nurmon alueelle. Keski-Nurmon alueella on vireillä osayleiskaavan laadinta. Roveksen alueella on voimassa oikeusvaikutteinen osayleiskaava.

Roveksen osayleiskaava-alue käsittää Seinäjoen itäisen ohikulkutien lähiympäristön aluevaraukset Kuortaneentien ja Seinäjoki-Tampere rautatien välisellä alueella. Kaava-alue sijaitsee Seinäjoen keskustasta noin 5 kilometriä kaakkoon. Alue on tällä hetkellä pääosin rakentamatonta metsäaluetta. Osayleiskaavassa on osoitettu **palvelujen ja hallinnon alueita (P-2)** Kuortaneentien varteen ja itäisen ohikulkutien tuntumaan. Potentiaalista kaupalle soveltuvaa aluetta on ohikulkutien itäpuolella noin 54 ha. Alueelle on mahdollista toteuttaa asemakaavoituksen kautta **150 000 - 200 000 k-m²** rakentamista, josta osa on vähittäiskauppaa ja osa muita palveluja ja toimintoja. Ennen maankäyttö- ja rakennuslain muutosta laaditun kaavan mukaan alueelle on mahdollista sijoittaa tilaa vaativan erikoistavaran kauppaa, mutta ei muun vähittäiskaupan suuryksiköitä. Kaupan sijoittuminen ja mitoitus ratkaistaan asemakaavoituksen yhteydessä.

Keski-Nurmon osayleiskaava-alue sijaitsee Roveksen osayleiskaava-alueen pohjoispuolella. Kaavaluonnoksessa on osoitettu tulevan ohikulkutien ja Kuortaneentien risteysalueen tuntumaan **palvelujen alue (P)**, jolle voidaan sijoittaa tilaa vaativan erikoistavaran kauppaa. Suunniteltu kaupan alue on nykyisellään rakentamatonta suo- ja metsäaluetta. Palveluiden alueen pinta-ala on 14,9 ha. Tehokkuusluvulla 0,4 alueen rakennusoikeus olisi noin **60 000 k-m²**, josta osa on vähittäiskauppaa ja osa muita kaupallisia palveluja. Kaupungin tavoitteena on, että Keski-Nurmon alueelle sijoittuu alkuvaiheessa kysynnän kehittyessä lähialueen väestöä palvelevaa paikallisesti merkittävää kauppaa. Yhdessä Roveksen kanssa alue mahdollistaa kuitenkin merkitykseltään seudullisen kaupan alueen toteutumisen.

3.2 Suunnittelutilanne

Maakuntakaava

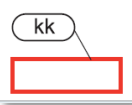
Kuortaneentien varren nykyisistä kaupan alueista Rengastien, Pohjan, Nurmon ja Hyllykallion alueet sijoittuvat maakuntakeskuksen keskustatoimintojen alueelle. Kapernaumin ja Tanelinrannan alueet sijoittuvat maakuntakaavassa osoitetulle taajamatoimintojen alueelle ja ovat osa kaupunkikehittämisen (kk) kohdealuetta, jonka mukaan aluetta kehitetään maakuntakeskuksena ja sitä ympäröivänä kaupunkiseutuna.

Vireillä olevista asemakaavahankkeista Hyllykallion asemakaavamuutos sijoittuu maakuntakaavan keskustatoimintojen alueelle ja Kapernaumin asemakaavan muutos ja laajennus maakuntakaavassa osoitetulle taajamatoimintojen alueelle ja kaupunkikehittämisen kohdealueelle.

Roveksen ja Keski-Nurmon osayleiskaavoissa osoitetut kaupan alueet sijoittuvat kaupunkikehittämisen kohdealueelle Kuortaneentien ja uuden Seinäjoen ohikulkutien varteen.

Roveksen ja Keski-Nurmon kaupan alueelle on maakuntakaavassa osoitettu seuraavat merkinnät:

21.5.2014



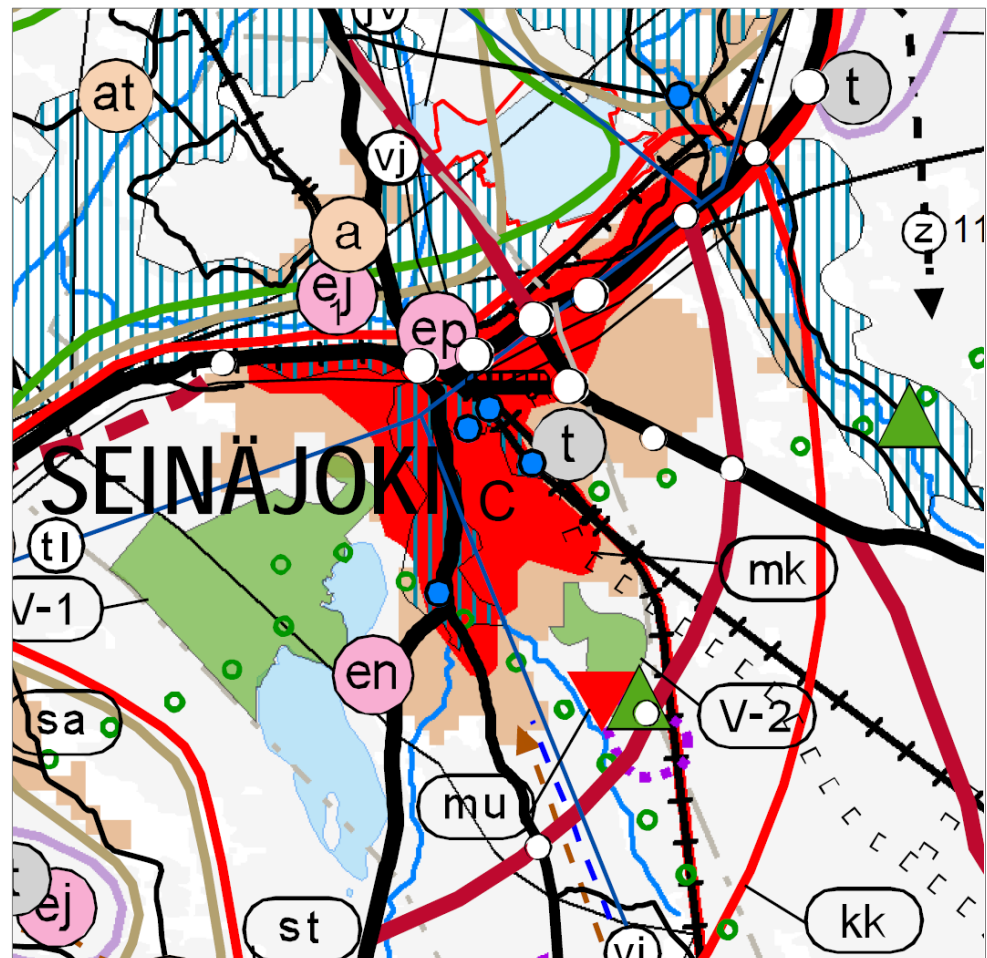
Kaupunkikehittämisen kohdealue

Merkintä koskee Seinäjoen maakuntakeskusta ja sitä ympäröivää kaupunkiseutua, jolla on ylikunnallisia suunnittelun kehittämistarpeita. Kaupunkikehittämisen kohdealueesta on annettu seuraava suunnittelumääräys: Aluetta kehitetään maakuntakeskuksena ja sitä ympäröivänä kaupunkiseutuna. Alueen valmiuksia parannetaan maakunnallisten palveluiden sijainti- ja liikenneyhteyksien solmupaikkana.



Uudet tiet ja linjat

Merkinnällä osoitetaan maakuntakaavassa ne kehitettävät tiet, joista on olemassa tiesuunnitelma tiepiirissä tai selkeä valtakunnallinen kokonaisnäkemys tieyhteyden kehittämisestä. Suunnittelumääräyksen mukaan uudet tiet ja tieinjakset on sovitettava ympäristöön ja maisemaan.

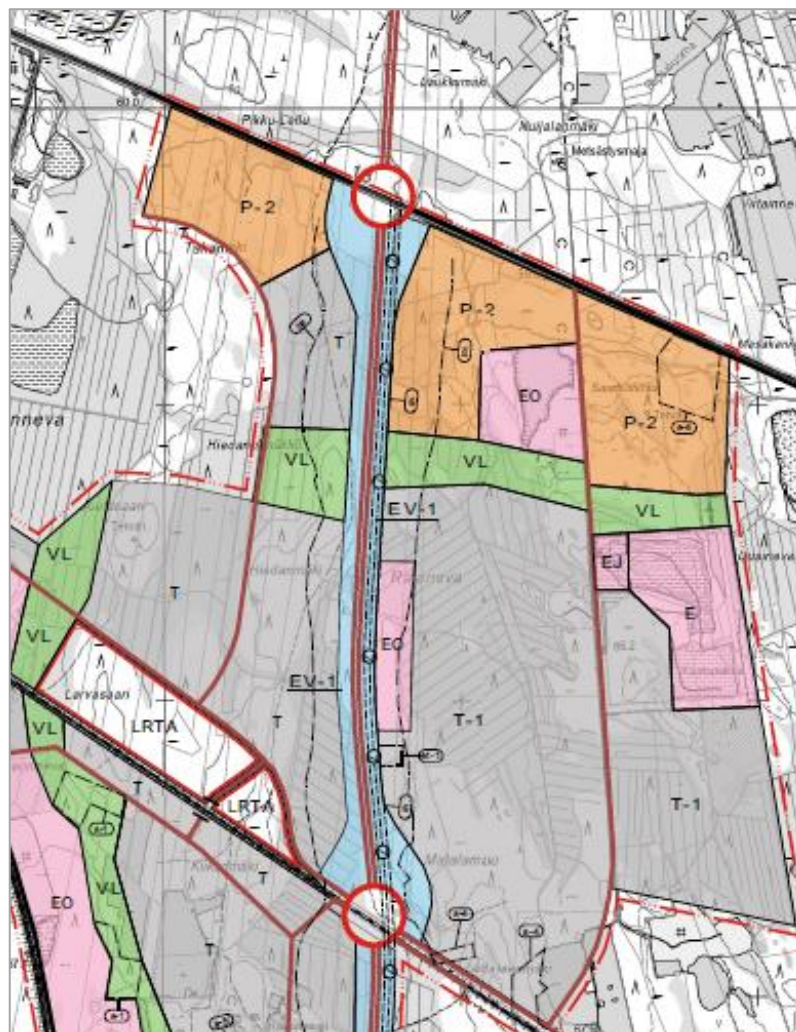


Kuva 8. Ote Etelä-Pohjanmaan maakuntakaavasta.

21.5.2014

Roveksen osayleiskaava

Roveksen osayleiskaava on hyväksytty Seinäjoen kaupunginvaltuustossa vuonna 2009. Kaava on oikeusvaikutteinen. Roveksen osayleiskaavan tavoitteena on kaupunkirakenteen laajentaminen itäisen ohikulkutien vaikutusalueelle. Kaavaratkaisu parantaa alueen saavutettavuutta ja elinkeinoelämän toimintaedellytyksiä. Kaavassa on osoitettu palvelujen ja hallinnon alueita (P-2), teollisuus- ja varastoalueita (T), virkistysalueita (VL), erityisalueita (E), energiahuollon alueita (EN-1), maa-ainesten ottoalueita (EO), jätteenkäsittelyalue (EJ), maa- ja metsätalousalue (M-3) sekä tie-, liikenne- ja rautatiealueita. Roveksen osayleiskaavassa varattujen uusien rakentamisalueiden myötä kaupungin rakenne laajenee tulevan itäisen ohikulkutien molemmille puolille. Palvelujen ja hallinnon alueet (P-2) on osoitettu Kuortaneentien varteen ja itäisen ohikulkutien tuntumaan. Alueelle on mahdollista toteuttaa asemakaavoituksen kautta **150 000 - 200 000 k-m²** rakentamista, josta osa on vähittäiskauppaa ja osa muita palveluja ja toimintoja. Ennen maankäyttö- ja rakennuslain muutosta laaditun kaavan mukaan alueelle on mahdollista sijoittaa tilaa vaativan erikoistavaran kauppaa, mutta ei muun vähittäiskaupan suuryksiköitä. Kaupan sijoittuminen ja mitoitus ratkaistaan asemakaavoituksen yhteydessä. Roveksen osayleiskaava-alueelle osoitettuja palvelujen alueita ei ole asemakaavoitettu.

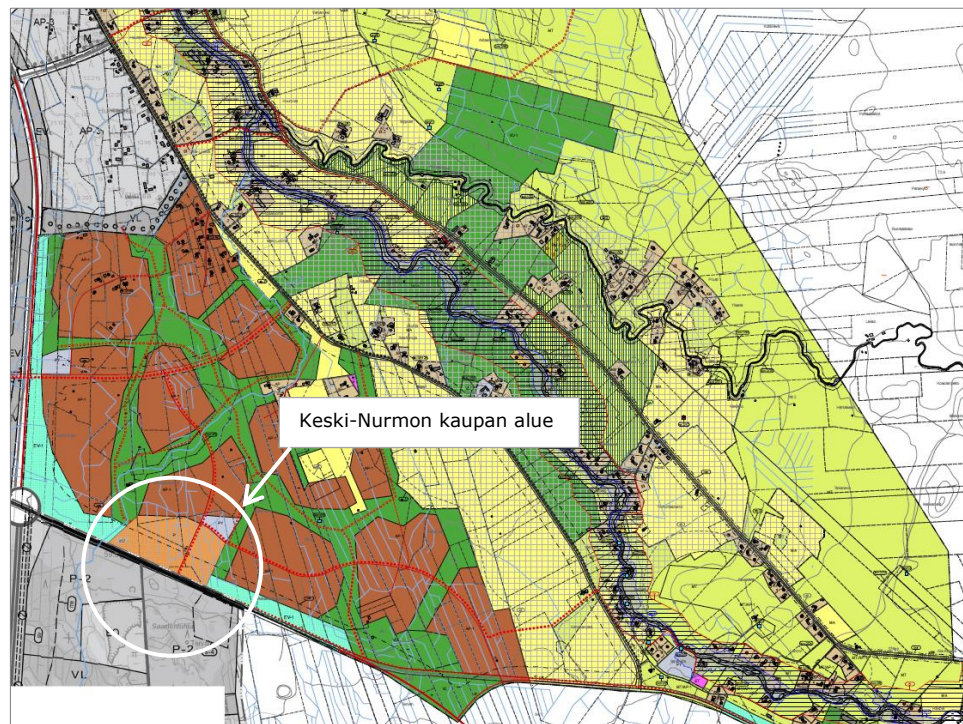


Kuva 9. Ote Roveksen osayleiskaavasta (Seinäjoen kaupunki 2009).

21.5.2014

Keski-Nurmon osayleiskaava

Keski-Nurmon osayleiskaavan laadinta on tullut vireille 20.4.2010. Kaava-alueen länsiossa on Seinäjoen kaupunkialueen laajenemisvyöhykkeellä, jonne on tarvetta osoittaa asumis- ja palvelukäyttöön asemakaavoitettavia alueita. Kaavaehdotuksessa on osoitettu Kuortaneentien varteen palveluiden alue (P), jonne saa sijoittaa tilaa vievää kauppaa. Palveluiden alueen pinta-ala on 14,9 ha. Tehokkuusluvulla 0,4 alueen palveluiden alueen rakennusoikeus olisi noin **60 000 k-m²**. Keski-Nurmon osayleiskaava-alueelle osoitettuja palvelujen alueita ei ole asemakaavoitettu.



Kuva 10. Ote Keski-Nurmon osayleiskaavaaluonnoksesta (2013).

Hyllykallion asemakaavamuutos

Hyllykallion asemakaavamuutos hyväksyttiin Seinäjoen kaupunginvaltuustossa 28.4.2014. Hyllykallion asemakaavamuutoksen tarkoituksena on mahdollistaa olemassa olevan tilaa vaativan erikoistavaran kaupan yksikön (Agrimarket) laajennus vähittäiskaupan suuryksiköksi. Alue on voimassa olevassa oikeusvaikutteisessa Nurmon keskustan yleiskaavassa osoitettu kaupallisten palvelujen alueeksi, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön (KM). Asemakaavassa alue on osoitettu liikerakennusten korttelialueeksi (KL).

Kaavamuutoksella luodaan edellytykset alueen kaupalliselle kehittämiselle yhdistämällä kaksi liikerakennusten korttelialuetta yhdeksi isommaksi liikerakennusten korttelialueeksi, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön (KM). Korttelialue on tarkoitettu pääosin tilaa vaativan erikoistavaran kaupan tarpeisiin, mutta alueelle voi sijoittaa myös polttoaineen jakelupisteen ja vähäisessä määrin päivittäistavarakauppaa. Kaavaehdotuksen mukaan korttelin **rakennusoikeus on 16 166 k-m²**, josta päivittäistavarakauppaa voi olla 400 k-m². Rakennusoikeuden kokonaismäärä kasvaa nykyisestä 1 028 k-m². Kaava-alueen käytetty rakennusoikeus on tällä hetkellä noin 6 700 k-m², joten kaavamuutos mahdollistaa noin 9 400 k-m² uutta liikerakentamista.

21.5.2014

Kapernaumin asemakaavan muutos ja laajennus

Kapernaumin asemakaavan muutoksen ja laajennuksen tavoitteena on mahdollistaa vähittäiskaupan suuryksikkö pääosin tilaa vaativan erikoistavarankaupalle. Lisäksi alueelle on mahdollista sijoittaa vähäisessä määrin myös päivittäistavarakauppaa. Alue on yleiskaavassa osoitettu teollisuusalueeksi (T) ja palvelujen ja hallinnon alueeksi (P). Nykyisissä asemakaavoissa alue on osoitettu liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (K ja KL) ja teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi (T ja T-1).

Kaavamuutoksessa alueelle on tarkoitus osoittaa liikerakennusten korttelialueita, joille saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön (KM) ja toimitilarakennusten korttelialueita (KTY). Alustavien suunnitelmien mukaan kaavamuutoksen mukainen rakennusoikeus on vähittäiskaupan suuryksiköiden kortteleissa noin **53 000 k-m²**. Alueella sijaitsee nykyisin vähittäiskaupan suuryksiköitä muun muassa autokaupassa ja rakennustarvikekaupassa yhteensä noin 12 600 k-m². Kaavamuutos mahdollistaa näin ollen noin 40 000 k-m² uutta liikerakentamista.

3.3 Sijainti yhdyskuntarakenteessa

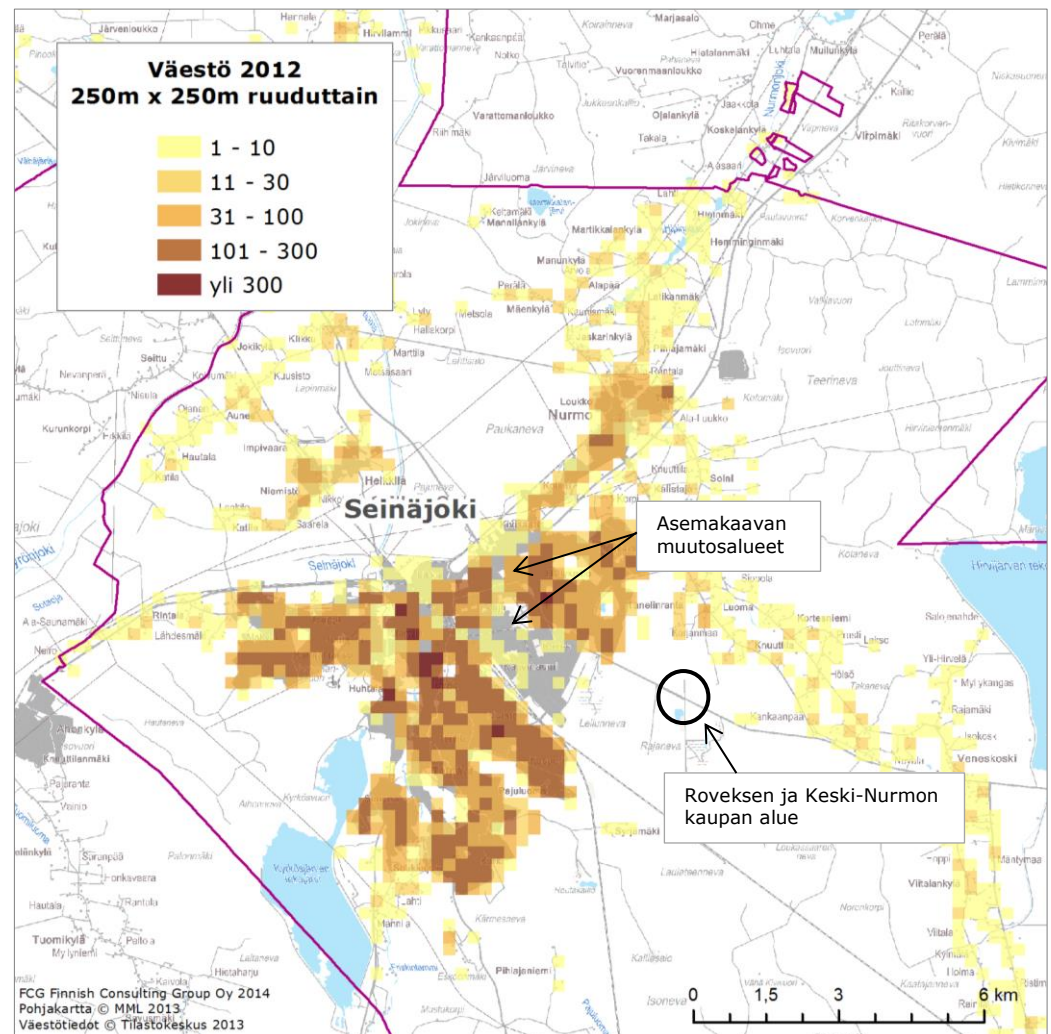
Kuortaneentien varren nykyiset kaupan alueet (Itikka, Pohja, Kapernaumi, Nurmo, Hyllykallio ja Tanelinranta) mukaan lukien edellä kuvattujen asemakaavahankkeiden suunnittelualueet ovat **osa olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta**. Alueet sijoittuvat Kuortaneentien ja Pohjantien / Lapuantien varreen ja ovat hyvin saavutettavissa eri puolilta kaupunkia ja maakuntaa.

Roveksen ja Keski-Nurmon kaupan alue on **osa suunniteltua yhdyskuntarakennetta**. Alue sijoittuu Kuortaneentien ja tulevan Seinäjoen itäisen ohikulkutien risteyksen tuntumaan. Alue on tällä hetkellä hyvin saavutettavissa Kuortaneentietä pitkin itä-länsisuunnassa. Ohikulkutien valmistuttua alue on hyvin saavutettavissa myös pohjois-eteläsuunnassa. Voimassa olevan Roveksen osayleiskaavan ja vireillä olevan Keski-Nurmon osayleiskaavan toteutuksessa kaupan alueen lähialueen väestömäärä kasvaa. Seinäjoen taajamarakenne laajenee yleis- ja asemakaavojen toteutuessa kohti uutta ohitustietä.

Seinäjoella asui vuoden 2013 lopussa yhteensä 60 354 asukasta. Seinäjoen väestö on keskittynyt kaupungin keskustaajamaan sekä Nurmon, Ylistaron ja Peräseinäjoen entisten kuntakeskusten taajama-alueille. Nurmonjokilaakso on Seinäjoen kaupungin asumisen laajenemisaluetta. Nurmonjokilaaksossa on erityisesti omakotiasutuksen rakentamispaineita. Keski-Nurmon osayleiskaavassa asuntojen laskennallinen tavoitelisäys on vuoteen 2025 mennessä 1500–2000 kpl. Näistä suurin osa sijoittuu valtatie 18 ja itäisen ohikulkutien risteyksen läheiselle keskustan laajenemisalueelle, johon myös kaavassa osoitettu kaupan alue sijoittuu. Roveksen osayleiskaavassa ei ole osoitettu alueita asumiselle. Nykyisellään Keski-Nurmon ja Roveksen alueilla on vähän asutusta.

Seuraavassa kuvassa on esitetty väestön määrä 250 m x 250 m ruuduittain vuonna 2012 Seinäjoen keskeisillä alueilla. Tummat värit kuvastavat tiheintä asutusta ja vaaleat värit harvaan asuttuja alueita.

21.5.2014

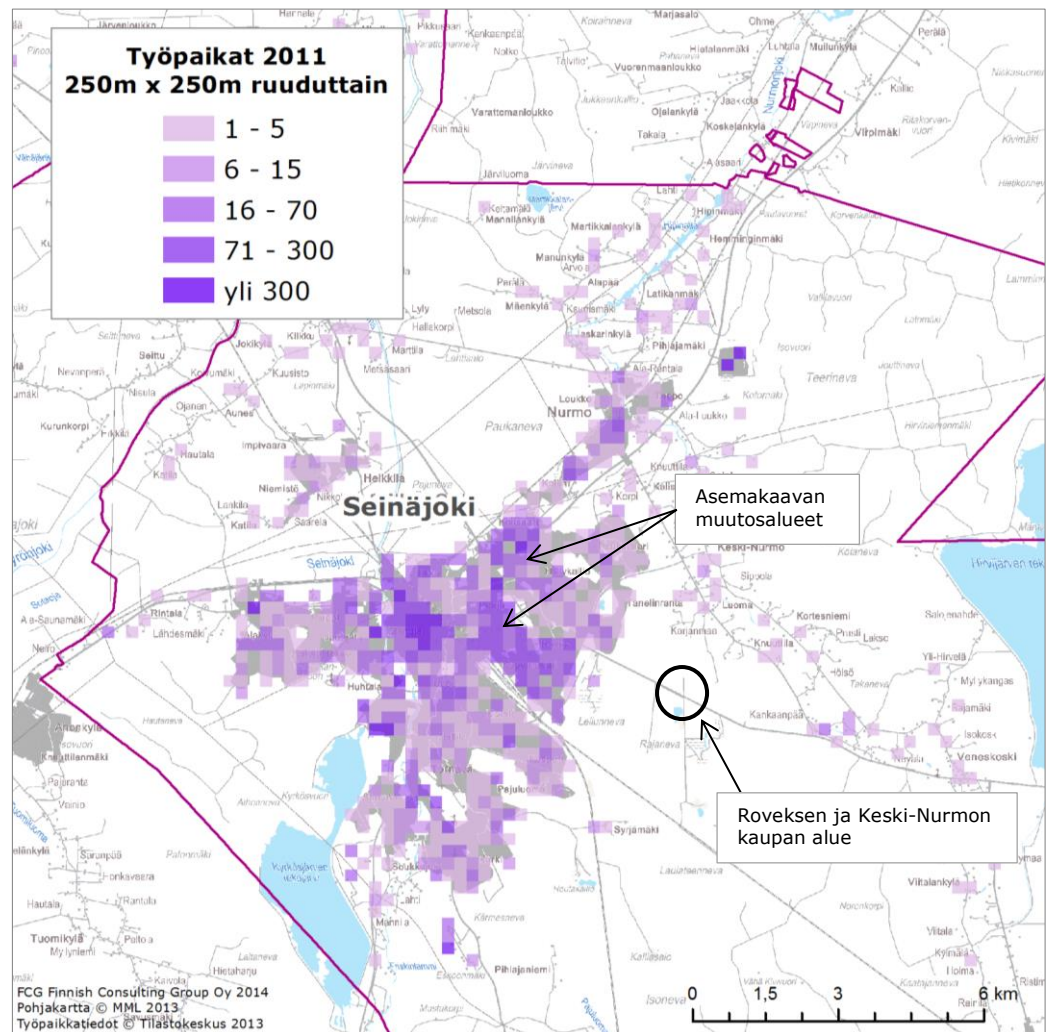


Kuva 11. Väestön sijoittuminen Seinäjoen keskeisillä alueilla 2012 sekä Roveksen ja Keski-Nurmon kaupan alueen sijainti.

Seinäjoen työpaikat ovat keskittyneet kaupunkikeskukseen sekä sitä ympäröivälle alueelle. Keski-Nurmon ja Roveksen osayleiskaava-alueilla sijaitsevat työpaikat ovat pääosin maa- ja metsätalouden sekä liikenteen alan työpaikkoja. Roveksen osayleiskaavassa ja tekeillä olevassa Keski-Nurmon osayleiskaavassa varaudutaan työpaikkojen kasvuun alueella. Molemmista kaavoissa on osoitettu laajat työpaikka-alueet.

Seuraavassa kuvassa on esitetty työpaikkojen määrä 250 m x 250 m ruuduttain vuonna 2011 Seinäjoen keskeisillä alueilla. Tummat värit kuvastavat alueita, joissa työpaikkoja on eniten.

21.5.2014



Kuva 12. Työpaikkojen sijoittuminen Seinäjoen keskeisillä alueilla 2011 sekä Roveksen ja Keski-Nurmon kaupan alueen sijainti.

3.4 Vyöhykkeen arviointi

3.4.1 Kauppa ja palvelurakenne

Kaupan toimintaedellytysten ja toimivan kilpailun edellytysten turvaamisen kannalta on tärkeää, että kaavoituksella mahdollistetaan riittävä ja joustava liikerakentaminen sekä laajennusmahdollisuudet pitkällä tähtäimellä.

Ostovoiman kasvua ja sen pohjalta arvioitua liiketilan laskennallista lisätarvetta tarkastelemalla voidaan hahmottaa, kuinka suuri on se markkinoiden kasvu, jonka jakajaksi mahdollinen uusi liikerakentaminen tulee ja kuinka suurelle alueelle uusi liikerakentaminen tulisi vaikuttamaan. Kun otetaan huomioon Seinäjoen oman väestön ostovoiman lisäksi ostovoiman siirtymä, on liiketilan lisätarve Seinäjoella vuoteen 2030 mennessä 250 000 – 349 000 k-m², josta kohdistuu päivittäistavarakauppaan ja muuhun erikoiskauppaan 129 000 – 179 000 k-m² sekä tilaa vaativaan erikoiskauppaan noin 121 000 – 170 000 k-m². Liiketilan lisätarve kohdistuu ydinkeskustaan, alakeskuksiin ja kaupan alueille.

21.5.2014

Mitoitusesityksen mukaan liiketilan lisätarpeesta kohdistuu olemassa oleville kaupan alueille 159 000-220 000 k-m² ja uusille alueille (Roves/Keski-Nurmo, Nurmon kaupunginosakeskus ja Eskoon liittymä) 91 000-129 000 k-m². Kuortaneentien varren kaupan vyöhykkeen kokonaismitoitus on 277 000-352 000 k-m², jolloin alueelle sijoittuisi uutta liikerakentamista 108 000-183 000 k-m².

Hyllykallion asemakaavamuutos ja Kapernaumin alueella vireillä oleva asemakaavamuutos turvaavat alueiden nykyisten tilaa vaativan erikoistavaran kaupan yksiköiden toimintaedellytykset ja laajentamismahdollisuudet myös pitkällä tähtäimellä. Kaavamuutoksilla päivitetään kaavamerkinnät vastaamaan voimassa olevaa maankäyttö- ja rakennuslakia ja turvataan kaupan toimintaedellytykset myös siirtymäajan jälkeen. Asemakaavamuutokset mahdollistavat noin 49 000 k-m² uutta liikerakentamista, joka on 27 - 45 % Kuortaneentien varren kaupan vyöhykkeen uuden liikerakentamisen määrästä.

Hyllykallion asemakaavamuutos mahdollistaa tilaa vaativan erikoistavaran kaupan liikerakentamista yhteensä noin 16 000 k-m², josta noin **9 400 k-m²** on uutta liikerakentamista. Mikäli rakennusoikeus toteutuu kokonaisuudessaan, on liikerakentamisen laskennallinen myyntitavoite keskimääräisellä myyntitehokkuudella noin 34 miljoonaa euroa ja väestöpohjavaatimus noin 10 000 asukasta. Väestöpohjavaatimus täyttyy kaavahankkeen lähivaikutusalueella, joten liikerakentamisella ei ole seudullisia vaikutuksia.

Kapernaumin asemakaavamuutosalueen rakennusoikeus on kaavaehdotuksessa noin 53 000 k-m², joka mahdollistaa noin **40 000 k-m²**:n lisärakentamisen. Yksittäisten tonttien rakennusoikeudet ovat 3 000 - 11 000 k-m², joten kaavan mahdollistamat vähittäiskaupan yksiköt ovat pinta-alaltaan pienempiä kuin edellä esitetty merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön koon alaraja tilaa vaativan erikoistavaran kaupassa (15 000 k-m²). Mikäli rakennusoikeus toteutuu kokonaisuudessaan, on liikerakentamisen laskennallinen myyntitavoite noin 89 miljoonaa euroa ja väestöpohjavaatimus noin 26 000 asukasta. Väestöpohjavaatimus täyttyy kaavahankkeen lähivaikutusalueella, joten kaavamuutoksen mahdollistamilla vähittäiskaupan suuryksiköillä ei ole odotettavissa seudullisia vaikutuksia.

Mikäli **Roveksen ja Keski-Nurmon uuden kaupan alueen** mitoitus määritellään vaikutusalueen ostovoiman kehitykseen perustuen ja otetaan huomioon myös muiden kaupan alueiden liiketilatarve, ei alueen liikerakentamisella ole merkittäviä haitallisia vaikutuksia kaupan palvelurakenteeseen ja nykyisten myymälöiden toimintaedellytyksiin. Roveksen ja Keski-Nurmon kaupan alueen lähivaikutusalueelle (alle 3 km) on osayleiskaavassa tavoitteena varata 1500-2000 uutta asuntoa, joista suurin osa tulee sijoittumaan alle kilometrin etäisyydelle kaupan alueesta. Lähialueen ja vaikutusalueen väestön ostovoima lisättynä ohikulkuliikenteen ostovoimalla mahdollistaa maksimissaan noin **60 000 k-m²**:n liikerakentamisen Roveksen ja Keski-Nurmon alueelle.

Kuortaneentien varren kaupan vyöhykettä tulisi kehittää **tilaa vaativan erikoistavaran kaupan ja keskustaan soveltumattoman kaupan alueena**. Tilaa vaativalla erikoiskaupalla tarkoitetaan toimialaluokituksen (TOL 2008) mukaista rauta- ja rakennustarvikkeiden, kodinkoneiden, huonekalujen, puutarha-alan, veneiden, moottoriajoneuvojen sekä muiden paljon tilaa vaativien erikoistavaroiden vähittäiskauppaa. Muulla kaupalla tarkoitetaan sellaisia kaupan yksiköitä, jotka eivät esimerkiksi suuren yksikkökoon ja kaupallisen luonteensa perusteella ole soveltuvia keskusta-alueelle. Vyöhykkeelle sijoittuvan uuden liikerakentamisen tulisi olla pääosin tilaa vaativan erikoistavaran kaupaa, jolloin sillä ei olisi vaikutusta Seinäjoen keskustakaupan kehitykseen.

21.5.2014

Kuortaneentien varren olemassa olevat kaupan alueet tarjoavat kaupalle vetovoimaisia sijaintipaikkoja olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen tukeutuen. Roveksen ja Keski-Nurmon kaupan alue tarjoaa tilaa vaativalle kaupalle liikenteellisesti hyvin saavutettavissa olevan ja kilpailukykyisen sijaintipaikan tulevan ohikulkutien varrella osana suunniteltua yhdyskuntarakennetta. Alueelle voi sijoittua myös pienimuotoista päivittäistavarakauppaa palvelemaan uusien asuntoalueiden asukkaita ja ohikulkuliikennettä.

3.4.2 Yhdyskuntarakenne ja keskusverkko

Kuortaneentien varren olemassa olevat kaupan alueet mukaan lukien Hyllykallion ja Kapernaumin asemakaavamuutosalueet sijaitsevat olemassa olevan yhdyskuntarakenteen sisällä ja ovat hyvin saavutettavissa eri puolilta kaupunkia ja maakuntaa. Alueille sijoittuvalla uudella liikerakentamisella ei ole yhdyskuntarakennetta hajauttavaa vaikutusta.

Roveksen ja Keski-Nurmon kaupan alue sijaitsee Seinäjoen laajenemisalueella osana suunniteltua yhdyskuntarakennetta. Tilaa vaativan kaupan sijoittuminen alueelle luo uuden kaupan keskittymän tulevan ohikulkutien varteen ja suunniteltujen uusien asuntoalueiden läheisyyteen. Vaikutusalueen väestöpohjaan perustuvalla mitoituksella alue kehittyy kaupallisesti vetovoimaiseksi ja palvelee sekä lähialueen asukkaita että ohikulkuliikennettä. Alueen liikerakentaminen tulisi sitoa muun yhdyskuntarakenteen (ohikulkutie ja asuntoalueet) toteutumiseen, jolloin sillä ei ole yhdyskuntarakennetta hajauttavaa vaikutusta.

Roveksen ja Keski-Nurmon alueen kokonaismitoitus ja toimialat tulee määrittellä niin, että ne eivät kilpailevat Seinäjoen keskusta-alueen nykyisen ja tulevan kaupan kanssa. Liian suuri kokonaismitoitus tai suurten päivittäistavara-kaupan ja ns. keskustahakuisen erikoiskaupan yksiköiden salliminen alueelle heikentäisi Seinäjoen keskustan kaupan toimintaedellytyksiä. Mikäli Roveksen ja Keski-Nurmon alue toteutuu tilaa vaativan erikoistavaran kaupan alueena ja alueen mitoitus perustuu vaikutusalueen ostovoimaan, ei sillä ole merkittävää haitallista vaikutusta Seinäjoen ydinkeskustan ja sen alakeskusten eikä seudun muiden keskusten kaupan toimintaedellytyksiin ja kehitysmahdollisuuksiin.

Roveksen ja Keski-Nurmon alueelta on Seinäjoen keskustaan matkaa noin 5 kilometriä ja Kuortaneentien varren nykyisille tilaa vaativan erikoistavaran kaupan alueille 3-4 kilometriä. Palvelutarjonnan lisääntyminen Roveksen ja Keski-Nurmon alueella vähentää nykyisten ja tulevien asukkaiden tarvetta asioida Seinäjoen keskustassa ja muilla kaupan alueilla ja sitä kautta myös asiointiliikenteen määrää.

3.4.3 Kaupan palvelujen saavutettavuus

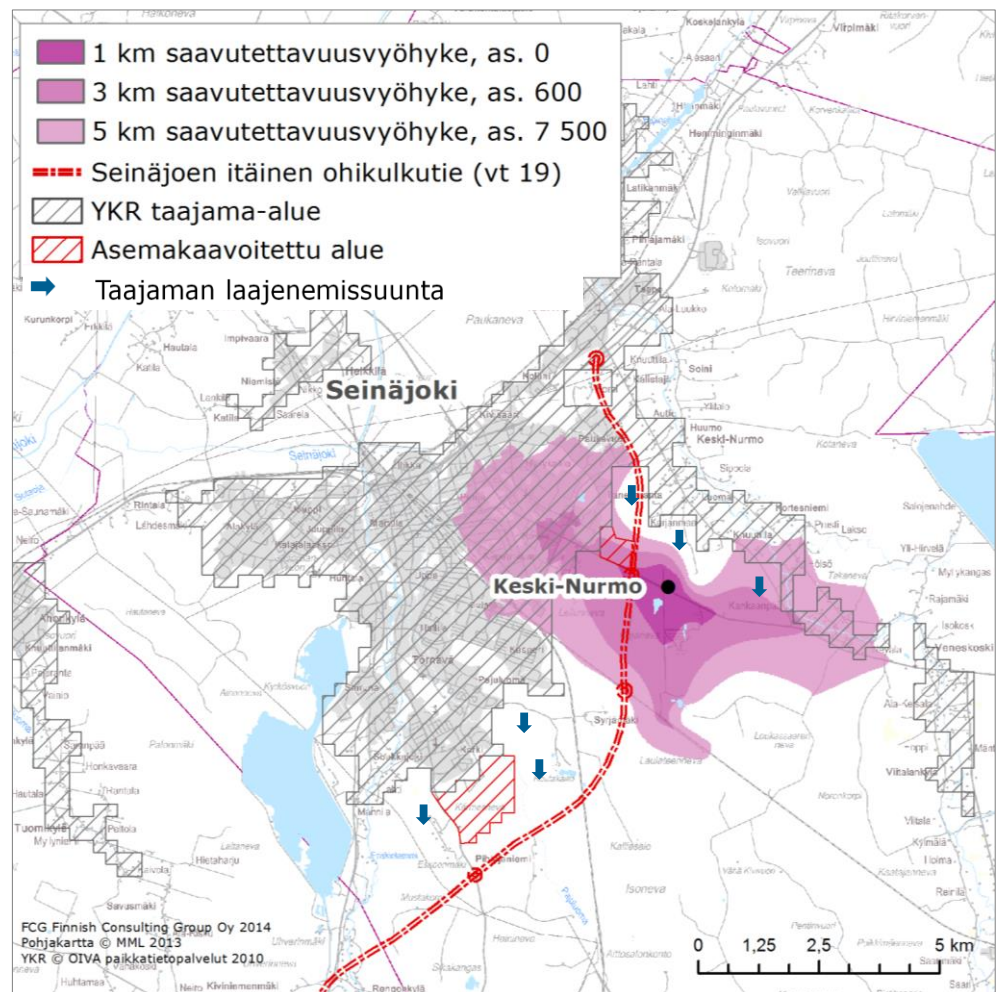
Saavutettavuuden käsite voidaan ymmärtää ja sitä voidaan mitata monin eri tavoin. Saavutettavuuden tarkastelu painottuu yleensä päivittäistavarakaupan ja fyysisen saavutettavuuden tarkasteluun. Erikoiskaupassa palvelujen fyysinen saavutettavuus ei ole samalla tavalla keskeinen kuin päivittäistavarakaupassa, koska erikoiskaupan myymälöissä asioidaan harvemmin. Erikoiskaupassa fyysistä saavutettavuutta tärkeämpää on tarjonnan monipuolisuus ja valintamahdollisuudet.

21.5.2014

Fyysisen saavutettavuuden (etäisyys myymälään) lisäksi kaupan palvelujen saavutettavuutta voidaan siis tarkastella myös koettuna saavutettavuutena, joka kuvaa asiaa pelkkää etäisyyttä moniulotteisemmin. Koettu saavutettavuus voidaan määritellä vaivaksi, jonka kotitalous kokee tavaroita hankkimaan. Jos tavaroiden hankkiminen aiheuttaa paljon vaivaa, on saavutettavuus huono, ja mikäli se aiheuttaa vähän vaivaa, on saavutettavuus hyvä.

Kuortaneentien varren nykyiset kaupan alueet ovat hyvin saavutettavissa henkilöautolla. Alueiden lähiasutuksen määrä on varsin suuri, joten alueet ovat saavutettavissa myös kevyellä liikenteellä. Osoitettaessa alueelle lisärakentamista tulee alueen sujuvat liikenne- ja pysäköintijärjestelyt turvata. Pohjantien ja Lapuantien lähialueella sijaitsevat kaupan alueet ovat saavutettavissa myös joukkoliikenteellä. Joukkoliikenteen käyttömahdollisuuksia asiointimatkoilla tulee kuitenkin pyrkiä lisäämään koko vyöhykkeellä.

Roveksen ja Keski-Nurmon kaupan alueen toteutuminen parantaa tilaa vaativan erikoistavaran kaupan palvelutarjontaa ja sitä kautta kaupan palvelujen koettua saavutettavuutta. Myös fyysinen saavutettavuus paranee, kun Seinäjoen keskustan ja muiden kaupan alueiden sijasta ja rinnalla voidaan asioida lähempänä olevissa myymälöissä.



Kuva 13. Roveksen ja Keski-Nurmon kaupan alueen saavutettavuus ja saavutettavuusvyöhykkeiden asukasmäärät 2012.

21.5.2014

Roveksen ja Keski-Nurmon kaupan alueen sijainti perustuu hyvään liikenteelliseen saavutettavuuteen henkilöautolla. Alue sijaitsee vilkkaasti liikennöidyn valtatie 18 varrella. Alueen läpi ja vierestä on suunniteltu uusi Seinäjoen itäisen ohikulkutien linjaus, joka toteutuessaan avaa alueelle uuden yhteyden valtatielle 19 ja parantaa merkittävästi alueen saavutettavuutta. Kaupan alueen sisäiset liikennejärjestelyt ja liittyminen valtateille tulee suunnitella kaavoituksen ja hankesuunnittelun yhteydessä niin, ettei alueen toteutuksesta aiheudu haittaa valtateilla kulkevalle liikenteelle.

Tulevaisuuden lähiasutuksen kasvava määrä ja hyvät kevyen liikenteen yhteydet mahdollistavat hyvän saavutettavuuden myös kävellen ja pyörällä. Nykyisellään suunnitellun Roveksen ja Keski-Nurmon kaupan alueen 3 km saavutettavuusalueella asuu noin 600 henkilöä. Keski-Nurmon osayleiskaavassa on tavoitteena osoittaa alueita noin 1500 - 2000 uudelle asunnolle, mikä olisi Seinäjoen keskimääräisen asuntokuntakoon mukaan arvioituna noin 3 150 - 4 200 uutta asukasta. Uusia asumisen alueita on varattu Keski-Nurmon osayleiskaava-alueen lisäksi Nurmon yleiskaava 2015:ssa kaupan alueen luoteispuolelle.

3.5 Yhteenveto ja johtopäätökset

Kuortaneentien varren tilaa vaativan erikoistavaran kaupan vyöhyke

- Kuortaneentien varren kaupan vyöhykkeen nykyisten kaupan alueiden kehittäminen ja vyöhykkeen laajentaminen kaakon suuntaan tulevan ohikulkutien risteykseen saakka **vahvistaa Seinäjoen kaupallista vetovoimaa**.
- Pohjantien / Lapuantien ja tulevan ohikulkutien väliin sijoittuva kaupan vyöhyke tarjoaa runsaasti sijaintipaikkoja erityyppisille ja erikokoisille kaupan yksiköille ja **parantaa sitä kautta kilpailun toimivuutta** ja uusien kaupan toimijoiden markkinoille tulon mahdollisuuksia.
- Seinäjoen laskennallinen liiketilatarve mahdollistaa arvioiden mukaan Kuortaneentien varren kaupan vyöhykkeelle **277 000 - 352 000 k-m²:n kokonaismitoituksen**. Kokonaismitoituksesta 231 000 - 292 000 k-m² sijoittuu nykyisille kaupan alueille ja 46 000 - 60 000 k-m² uudelle Roveksen ja Keski-Nurmon kaupan alueelle. Vyöhykkeen nykyisillä kaupan alueilla on tällä hetkellä kaupan kerrosalaa noin 169 000 k-m², joten mitoitus mahdollistaa **108 000 - 183 000 k-m²:n liiketilan lisäyksen**. Mikäli mitoitus määritellään vaikutusalueen ostovoiman perusteella, ei uuden liiketilan rakentamisella ole merkittäviä haitallisia vaikutuksia kaupan toimintaan ja kehitysedellytyksiin.
- Vyöhykettä tulisi kehittää ensisijassa **tilaa vaativan erikoistavaran kaupan alueena**. Mikäli vyöhykkeelle sijoittuva uusi liikerakentaminen on tilaa vaativan erikoistavaran kauppaa tai muuta keskustaan soveltumatonta kauppaa, ei alueen liiketilarakentamisella ole merkittäviä haitallisia vaikutuksia Seinäjoen ydinkeskustan kehitykseen ja ydinkeskustan kaupan toimintaedellytyksiin.
- Kuortaneentien varren kaupan vyöhykkeen nykyiset kaupan alueet sijoittuvat **olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen** ja tarjoavat uusille kaupan yksiköille mahdollisuuden sijoittua olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen tukeutuen maankäyttö- ja rakennuslain tavoitteiden mukaisesti. Roveksen ja Keski-Nurmon uusi kaupan alue sijoittuu **suunniteltuun yhdyskuntarakenteeseen**.

21.5.2014

- Kuortaneentien varren kaupan vyöhyke on tällä hetkellä liikenteellisesti **hyvin saavutettavissa**. Roveksen ja Keski-Nurmon uuden kaupan alueen **saavutettavuus paranee** merkittävästi ohikulkutien toteutuessa. Läheisten asuntoalueiden rakentuessa myös lähialueen väestömäärä kasvaa, joten alue on saavutettavissa myös kevyellä liikenteellä. Joukkoliikenteen saavutettavuus riippuu muun muassa siitä, millaisia ovat joukkoliikenteen reitit, vuorovälit ja pysäkit uuden ohitustien valmistuttua. Palvelutarjonnan paraneminen parantaa myös palvelujen koettua saavutettavuutta ja lyhentää asiointimatkoja, kun Seinäjoen nykyisten kaupan alueiden sijasta ja rinnalla voidaan asioida lähempänä olevissa liikkeissä.
- Etelä-Pohjanmaan **vaihemaakuntakaava II**:ssa Kuortaneentien varren alue olisi tarkoituksenmukaista osoittaa tilaa vaativan erikoistavaran kaupan **vyöhykkeenä**. Tilaa vaativan erikoistavaran kaupan enimmäismitoitus voidaan määritellä koko vyöhykkeelle, jolloin kaupan sijainti ja alueittainen mitoitus määriteltäisiin kuntakaavoituksella. Vyöhykkeelle sijoittuvat päivittäistavarakaupan merkitykseltään seudulliset vähittäiskaupan suuryksiköt (Prisma, K-citymarket ja Minimani) on tarpeen osoittaa **vähittäiskaupan suuryksikkömerkinnöillä**. Vähittäiskaupan kokonaismitoitukseen perustuen, vähittäiskaupan suuryksiköiden enimmäismitoitus voisi olla esim. Prisma 20 000 k-m², K-citymarket 15 000 k-m² ja Minimani 15 000 k-m² sekä vyöhykkeen tilaa vaativan erikoistavaran kaupan enimmäismitoitus 227 000 - 302 000 k-m².

Nykyiset kaupan alueet

- Rengastien, Pohjan, Kapernaumin, Nurmon, Hyllykallion ja Tanelinrannan alueiden kaupallinen kehittäminen parantaa vyöhykkeen nykyisten vähittäiskaupan yksiköiden toiminta- ja kehitysedellytyksiä. Kuortaneentien varren kaupan vyöhykkeen vähittäiskaupan kokonaismitoituksesta sijoittuu nykyisille kaupan alueille 231 000 - 292 000 k-m².
- **Rengastien alueen** kokonaismitoitus on noin 32 000 k-m². Alueen nykyinen kaupan kerrosala on noin 32 000 k-m², joten alueelle ei sijoitu uutta liiketilaa ja alueen mahdollisen uuden liiketilan rakentamisen tulisi olla nykyistä liiketilaa korvaavaa. Alueella toimii tällä hetkellä tilaa vaativan erikoistavaran kaupan yksiköitä, joista neljä on vähittäiskaupan suuryksiköitä. Tilaa vaativan erikoistavaran kaupan suurmyymälöiden toiminta- ja kehitysedellytysten turvaaminen edellyttää, että kortteleiden asemakaavat muutetaan niin, että ne vastaavat maankäyttö- ja rakennuslain vähittäiskauppaa koskevia erityisiä säännöksiä (K → KM).
- **Pohjan alueen** kokonaismitoitus on 62 000 – 80 000 k-m². Alueen nykyinen kerrosala on noin 46 500 k-m², joten alueelle on mahdollista sijoittaa uutta liiketilaa 15 500 - 33 500 k-m². Uusi liiketila on pääosin tilaa vaativan erikoistavaran kauppaa. Alueella toimii tällä hetkellä kuusi vähittäiskaupan suuryksikköä: hypermarket (K-citymarket), kolme erikoiskaupan ja laajan tavaravalikoiman suurmyymälää sekä kaksi tilaa vaativan erikoistavaran kaupan suurmyymälää. Tilaa vaativan erikoistavaran kaupan suurmyymälöiden toiminta- ja kehitysedellytysten turvaaminen sekä uusien suuryksiköiden sijoittumisen mahdollistaminen edellyttää, että kortteleiden asemakaavat muutetaan niin, että ne vastaavat maankäyttö- ja rakennuslain vähittäiskauppaa koskevia erityisiä säännöksiä (K → KM).

21.5.2014

- **Kapernaumin alueen** kokonaismitoitus on 49 000 - 70 000 k-m². Alueen nykyinen kaupan kerrosala on noin 27 500 k-m², joten alueelle on mahdollista sijoittaa uutta liiketilaa 21 500 - 42 500 k-m². Uusi liiketila on pääosin tilaa vaativan erikoistavaran kauppaa. Alueella toimii tällä hetkellä hypermarket (Minimani) ja neljä tilaa vaativan erikoistavaran kaupan suurmyymälää. Tilaa vaativan erikoistavaran kaupan suurmyymälöiden toiminta- ja kehitysedellytysten turvaaminen sekä uusien suuryksiköiden sijoittumisen mahdollistaminen edellyttää, että kortteleiden asemakaavat muutetaan niin, että ne vastaavat maankäyttö- ja rakennuslain vähittäiskauppaa koskevia erityisiä säännöksiä (K/KL-1 → KM).
- **Nurmon alueen** kokonaismitoitus on 36 000 - 52 000 k-m². Alueen nykyinen kaupan kerrosala on noin 21 500 k-m², joten alueelle on mahdollista sijoittaa uutta liiketilaa 14 500 - 30 500 k-m². Uusi liiketila on pääosin tilaa vaativan erikoistavaran kauppaa. Alueella toimii tällä hetkellä neljä tilaa vaativan erikoistavaran kaupan suurmyymälää. Tilaa vaativan erikoistavaran kaupan suurmyymälöiden toiminta- ja kehitysedellytysten turvaaminen sekä uusien suuryksiköiden sijoittumisen mahdollistaminen edellyttää, että kortteleiden asemakaavoja muutetaan niin, että ne vastaavat maankäyttö- ja rakennuslain vähittäiskauppaa koskevia erityisiä säännöksiä (K/KL-1 → KM).
- **Hylykallion alueen** kokonaismitoitus on 51 000 - 56 000 k-m². Alueen nykyinen kaupan kerrosala on noin 41 000 k-m², joten alueelle on mahdollista sijoittaa uutta liiketilaa 10 000 - 15 000 k-m². Uusi liiketila on pääosin tilaa vaativan erikoistavaran kauppaa. Alueella toimii tällä hetkellä hypermarket (Prisma) ja kolme tilaa vaativan erikoistavaran kaupan suurmyymälää. Tilaa vaativan erikoistavaran kaupan suurmyymälöiden toiminta- ja kehitysedellytysten turvaaminen sekä uusien suuryksiköiden sijoittumisen mahdollistaminen edellyttää, että kortteleiden asemakaavoja muutetaan niin, että ne vastaavat maankäyttö- ja rakennuslain vähittäiskauppaa koskevia erityisiä säännöksiä (K/KL → KM).
- **Tanelinrannan alueella** toimii tällä hetkellä elintarvikekioski ja pieni päivittäistavaramyymälä. Alueen mitoituksella turvataan lähipalvelujen toiminta- ja kehitysedellytykset.

Roveksen ja Keski-Nurmon kaupan alue

- Roveksen ja Keski-Nurmon alueen **kokonaismitoitus** on 46 000 - 60 000 k-m², joka on kokonaisuudessaan uutta liiketilaa. Alueelle sijoittuva kauppa on pääosin tilaa vaativan erikoistavaran kauppaa. Alueelle voi sijoittua vähäisessä määrin myös päivittäistavarakauppaa palvelemaan lähialueen asukkaiden ja ohikulkuliikenteen tarpeita.
- Roveksen ja Keski-Nurmon uusi kaupan alue **sijoittuu suunniteltuun yhdyskuntarakenteeseen** ja tarjoaa erityisesti tilaa vaativan erikoistavaran kaupalle liikenteellisesti hyvin saavutettavissa olevan ja näkyvän sijaintipaikan. Seinäjoen taajamarakenne laajenee yleis- ja asemakaavojen toteutuessa kohti tulevaa ohitustietä, jolloin uusi kaupan alue on osa uutta yhdyskuntarakennetta yhdessä uusien asunto- ja työpaikka-alueiden kanssa.
- Uuden kaupan alueen **saavutettavuus paranee** merkittävästi tulevan ohikulkutien toteutuessa. Läheisten asuntoalueiden rakentuessa myös **lähialueen väestömäärä kasvaa**, joten alueet ovat saavutettavissa myös kevyellä liikenteellä. Joukkoliikenteen saavutettavuus riippuu muun muas-

21.5.2014

sa siitä, millaisia ovat joukkoliikenteen reitit, vuorovälit ja pysäkit uuden ohitustien valmistuttua. Palvelutarjonnan paraneminen parantaa myös palvelujen koettua saavutettavuutta ja lyhentää asiointimatkoja, kun Seinäjoen nykyisten kaupan alueiden sijasta ja rinnalla voidaan asioida lähempänä olevissa liikkeissä.

- Roveksen ja Keski-Nurmon kaupan alueen toteutuksen ajoittumista voidaan tarvittaessa tarkentaa kaavamääräyksellä esim. niin, että toteutus on sidoksissa ohitustien ja ympäröivien asunto- ja työpaikka-alueiden toteutumiseen.

Asemakaavahankkeet

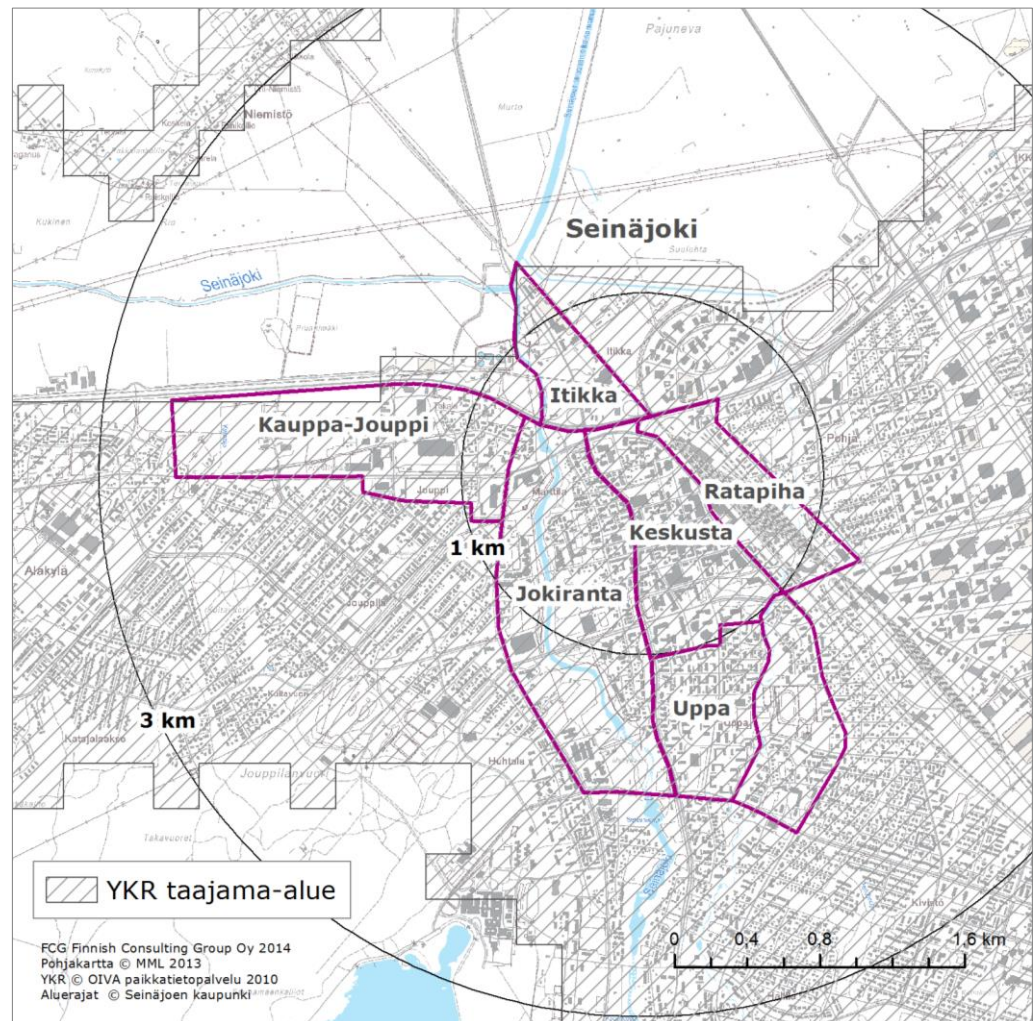
- Hylläkallioon 29.6.2014 hyväksytyn asemakaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa olemassa olevan tilaa vaativan erikoistavaran kaupan yksikön laajennus vähittäiskaupan suuryksiköksi. Kaavamuutosalue sijaitsee maakuntakaavan keskustatoimintojen alueella ja on yleiskaavassa osoitettu kaupallisten palvelujen alueeksi, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön (KM). Kaavamuutos mahdollistaa mahdollistaa tilaa vaativan erikoistavaran kaupan liikerakentamista yhteensä noin 16 000 k-m², josta noin 9 400 k-m² on uutta liikerakentamista. **Asemakaavamuutos turvaa alueen nykyisen tilaa vaativan erikoistavaran kaupan yksikön toiminta- ja kehitysedellytykset myös siirtymäajan jälkeen** sekä päivittää kaavamerkinnot vastaamaan voimassa olevaa maankäyttö- ja rakennuslakia.
- Kapernaumin asemakaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa vähittäiskaupan suuryksikkö tilaa vaativan erikoistavaran kaupalle. **Asemakaavamuutos turvaa alueen nykyisen tilaa vaativan erikoistavaran kaupan yksikön toiminta- ja kehitysedellytykset myös siirtymäajan jälkeen** sekä päivittää kaavamerkinnot vastaamaan voimassa olevaa maankäyttö- ja rakennuslakia. Kaavamuutosalue sijaitsee maakuntakaavassa osoitetulla taajamatoimintojen alueella ja kaupunkikehittämisen kohdealueella. Alustavan suunnitelman mukaan kaavamuutoksen rakennusoikeus on 53 000 k-m². Mikäli kaikki rakennusoikeus toteutuu, on liikerakentamisen laskennallinen myyntitavoite noin 89 miljoonaa euroa ja väestöpohjavaatimus noin 26 000 asukasta. Väestöpohjavaatimus täyttyy kaavahankkeen lähivaikutusalueella, joten **kaavamuutoksen toteutuksella ei todennäköisesti ole seudullisia vaikutuksia**. Yksittäisten tonttien rakennusoikeudet ovat pinta-alaltaan alle 15 000 k-m², jota voidaan pitää tilaa vaativan erikoistavaran kaupassa merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön koon alarajana.

21.5.2014

4 SEINÄJOEN KESKUSTAN OSAYLEISKAAVA-ALUE

4.1 Alueen kuvaus ja sijainti

Seinäjoen keskustan osayleiskaava-alue jakautuu Keskustan ja Ratapihan, Itikan, Jokirannan, Kauppa-Joupin ja Upan osa-alueisiin. Kaupungin tavoitteena on erityisesti asumisen lisääminen keskustassa sekä vajaasti rakennettujen kortteleiden täydennysrakentaminen. Liikerakentaminen tulee olemaan pääosin olemassa olevaa liiketilaa korvaavaa rakentamista.



Kuva 14. Seinäjoen keskustan osayleiskaava-alueen sijainti ja osa-alueet.

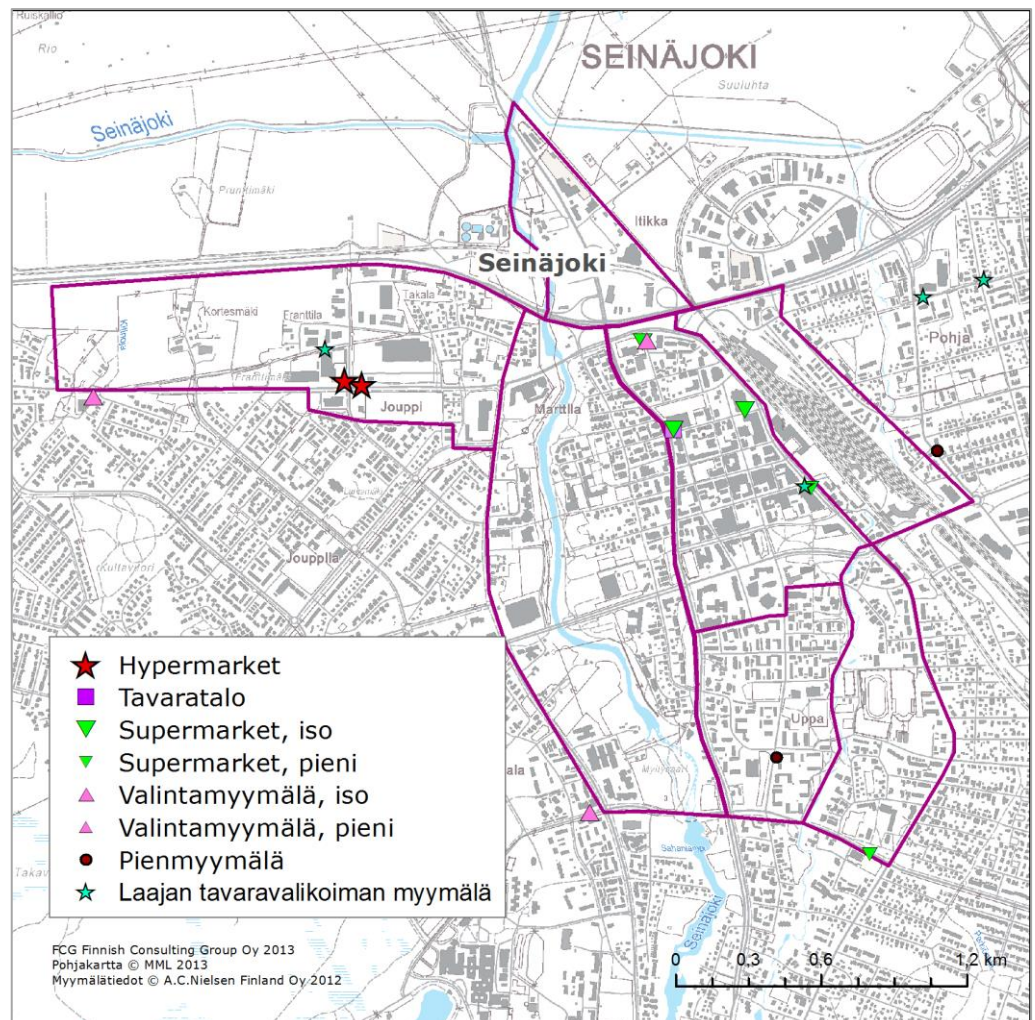
Keskustan osayleiskaava-alueelle on sijoittunut kaupan kerrosalaa yhteensä noin **137 000 k-m²**, joka on noin 44 % Seinäjoen kaupan kokonaiskerrosalasta. Kaupan kerrosalasta sijoittuu ydinkeskustaan ja Ratapihan alueelle noin 90 500 k-m², Itikan alueelle noin 1 500 k-m², Kauppa-Joupin alueelle noin 40 500 k-m², Jokirannan alueelle noin 3 000 k-m² ja Upan alueelle noin 1 500 k-m².

Valtaosa Seinäjoen keskustan osayleiskaava-alueen nykyisistä kaupan palveluista on sijoittunut ydinkeskustaan ja Ratapihan alueelle sekä Kauppa-Joupin alueelle.

21.5.2014

Ydinkeskustan ja Ratapihan alueella on kaupan kerrosalaa yhteensä noin **90 500 k-m²**, josta noin 86 000 k-m² on päivittäistavarakauppaa ja muuta erikoiskauppaa. Ydinkeskustan alueella toimii yksi tavaratalo (Anttila), kaksi isoa supermarketia (Lidl ja K-Supermarket), kaksi pientä supermarketia (K-market ja S-market), yksi iso valintamyymälä ABC-huoltamon yhteydessä sekä yksi laajan tavaravalikoiman myymälä (Halpa-Halli). Keskustahakuinen erikoiskauppa on keskittynyt ydinkeskustan alueelle. Keskustassa sijaitsee noin 80 muun erikoiskaupan ja yhdeksän tilaa vaativan erikoistavaran kaupan myymälää.

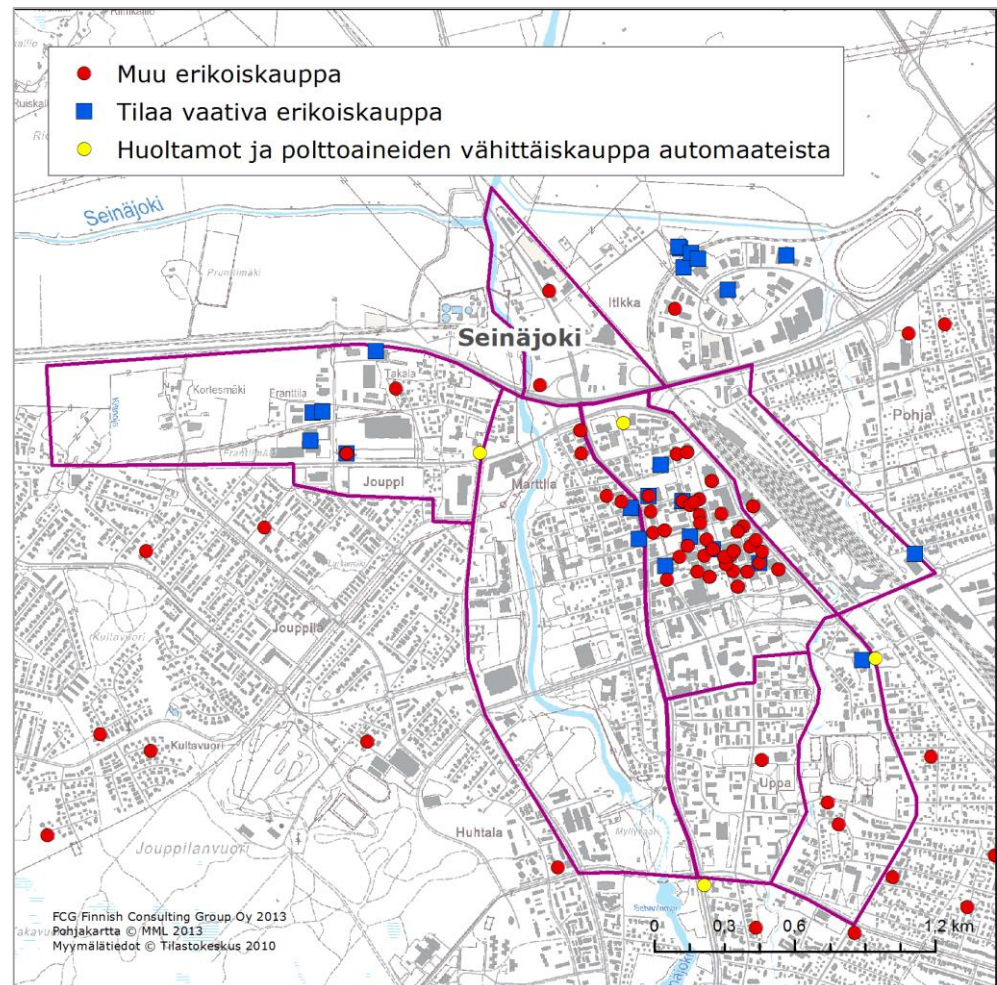
Kauppa-Joupin alueella on kaupan kerrosalaa noin **40 500 k-m²**, josta päivittäistavarakauppaa ja muuta erikoiskauppaa on noin 33 000 k-m² ja tilaa vaativan erikoistavaran kauppaa noin 7 500 k-m². Kauppa-Joupin alueella toimii kaksi hypermarketia (K-Citymarket ja Minimani) sekä laajan tavaravalikoiman myymälä (Sopuraha). Hypermarketien yhteydessä on myös erikoiskaupan liikkeitä. Kauppa-Joupin alueella toimii lisäksi tilaa vaativan erikoistavaran kaupan suuria yksiköitä mm. rautakaupassa ja autokaupassa.



Kuva 15. Seinäjoen keskustan osayleiskaava-alueen päivittäistavarakaupan palvelut 2012 (A.C.Nielsen Finland Oy).

21.5.2014

Seinäjoki on maakunnan kaupallinen pääkeskus ja ydinkeskustan kaupalliset palvelut ovat hyvin monipuoliset. Ydinkeskustassa on useita kaupallisia painopistealueita. Seinäjoen keskustan kaupan painopisteet ovat Epstorilla, Torikeskuksessa sekä Megakeskuksessa. Lisäksi ydinkeskustan alueella on market-alueita, joille on sijoittunut supermarkettien yhteyteen erikoiskauppoja tai tavarataloja.



Kuva 16. Seinäjoen keskustan osayleiskaava-alueen erikoiskaupan palvelut 2009 (Tilastokeskus).

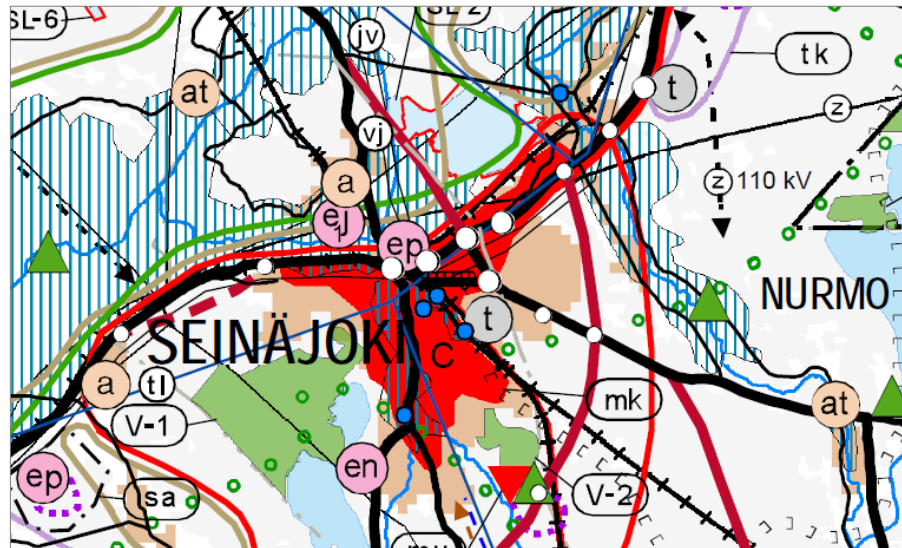
Keskustan osayleiskaava-alueella on asemakaavoissa käyttämätöntä rakennusoikeutta noin **167 000 k-m²**, josta suurin osa (161 000 k-m²) on Kauppa-Joupin alueella. Aikaisemmin tehtyjen suunnitelmien mukaan Kauppa-Joupin kokonaismitoitus on noin 100 000 k-m², alueen rakentaminen on osittain nykyistä korvaavaa ja kerrosalan nettolisäyksen on arvioitu olevan noin 60 000 k-m². Keskustan alueella on käyttämätöntä rakennusoikeutta noin 3 000 k-m². Vuonna 2010 laaditun keskustan kaupallisen selvityksen mukaan tavoitteena on lisätä ydinkeskustan kerrosalaa noin 72 000 k-m² vuoteen 2030 mennessä.

21.5.2014

4.2 Suunnittelutilanne

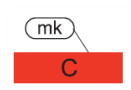
Maakuntakaava

Keskustan osayleiskaava alueella on voimassa ympäristöministeriön vahvistama Etelä-Pohjanmaan maakuntakaava. Osayleiskaava-alue sijaitsee kokonaisuudessaan maakuntakaavan keskustatoimintojen alueella (C).



Kuva 17. Ote Etelä-Pohjanmaan maakuntakaavasta.

Seinäjoen ydinkeskustaan on maakuntakaavassa osoitettu seuraavat merkin-



Keskustatoimintojen alue / Maakuntakeskus

Merkintä tarkoittaa maakuntakeskuksessa olevaa keskustatoimintojen aluetta eli maakuntatasoisen hallinnon, kaupan ja palvelujen aluetta, johon sisältyy myös keskusta-asumisen alueita. Keskustatoimintojen alueelle voidaan sijoittaa myös vähittäiskaupan suuryksiköitä.

Merkintä käsittää Seinäjoen kaupungin yleiskaavan keskustatoimintojen alueet, keskustaan liittyvät asuntoalueet ja osan viheralueista sekä Nurmon Hyllykallion kaupallisen keskittymän aina kuntakeskukseen saakka. Myös Seinäjoelle valta- ja kantatien varteen nyt jo sijoittuneet vähittäiskaupan suuryksiköt lasketaan kuuluvaksi tälle alueelle.

Maakuntakeskuksen keskustatoimintojen aluetta kehitetään myös kuntien yleis- ja asemakaavoissa yhtenäisesti, joissa myös aluerajaukset ja -varaukset osoitetaan. Vähittäiskaupan suuryksiköiden mitoitus ja tarkempi sijoitus määritellään ja vahvistetaan kuntien yleis- ja asemakaavoissa.

Yleiskaavoitus

Seinäjoen keskusta-alueella on vireillä osayleiskaavan laadinta. Keskusta-alueelle laadittavan oikeusvaikutteisen osayleiskaavan lähtökohtina ovat keskustan rakennemallissa (2010) asetetut tavoitteet ja suuntaviivat.

21.5.2014

Osayleiskaavatyön pohjaksi laaditaan tavoiteohjelma, jossa esitetään kehitysvyöhykkeisiin perustuva kehityskuva keskusta-alueelle. Lähtökohtana on osaluaittain tehty tarkastelu kaupunkirakenteen, asumisen ja palveluiden nykytilasta sekä alueiden kehittämispotentiaaleista osana koko kaupungin kehitystä. Tavoiteohjelmassa listataan selvitystarpeet osayleiskaavaa varten. Osayleiskaavatyön aikataulu on 2013 - 2015.

Keskusta-alueen osayleiskaavan rakentamispotentiaalin muodostavat seuraavat tavoitteet:

- Lisää asukkaita +10 000 vuoteen 2040
- Lisää työpaikkoja +1,5 % /vuosi
- Kauppaa ja palveluita

Asemakaavoitus

Keskusta-alueen asemakaavoituksessa on käynnissä useita kohteita. Keskustan rakennemallissa (v. 2010) on asetettu pitkän aikavälin tavoitteet keskustan kehittämiseksi. Rakennemallin tavoitteiden mukaisesti asemakaavoituskohteet yhdistetään vähintään korttelin suuruiseksi kokonaisuuksiksi. Kaupungin tavoitteena on mahdollistaa kaupungin pysäköintiyhtiön toimintaedellytykset keskustan tiivistämishankkeissa ja erityisesti kaupunkikuvallisten ja toiminnallisten tavoitteiden turvaaminen.

Vireillä olevia asemakaavoja:

Keskustorin ympäristö (Korttelit 21, 23, 24 ja 25)

Keskustorin alle ja ympäristöön suunnitellaan maanalaista pysäköintilaitosta. Pysäköintilaitoksen järjestelyt tutkitaan. Maanpäällistä katu ympäristöä kehitetään kävelypainotteiseksi. Nämä toimet mahdollistavat ympäröivien korttelien tehokkuuden ja kerrosluvun nostamisen. Korttelialueille osoitetaan alimpiin kerroksiin kaupallisia palveluita ja ylempiin toimistotilaa ja asuntoja. Seurahuone ja Vaasa-talo palautetaan korttelialueelle ja niille annetaan suojelumääräykset. Uudisrakentaminen ja katu ympäristö suunnitellaan Keskustan rakennemallin tavoitteiden mukaan. Tavoiteaikataulu: 2013 – 2014

Kauppatorin ympäristö (Korttelit 32 ja 33)

Torikeskuksen korttelialueen pohjoisosaan on esitelty sekä kiinteistön omistajan että kaupungin ideoimia kehittämissuunnitelmia, joiden pohjalta ohjelmoidaan kaavan tavoitteet. Veteraaniaukion alle mahdollistetaan maanalaisen pysäköintilaitoksen rakentaminen jatkamalla vireillä olevan asemakaavan suunnittelua. Tavoiteaikataulu: 2013 – 2015

Patruunan liikekortteli (Kortteli 34)

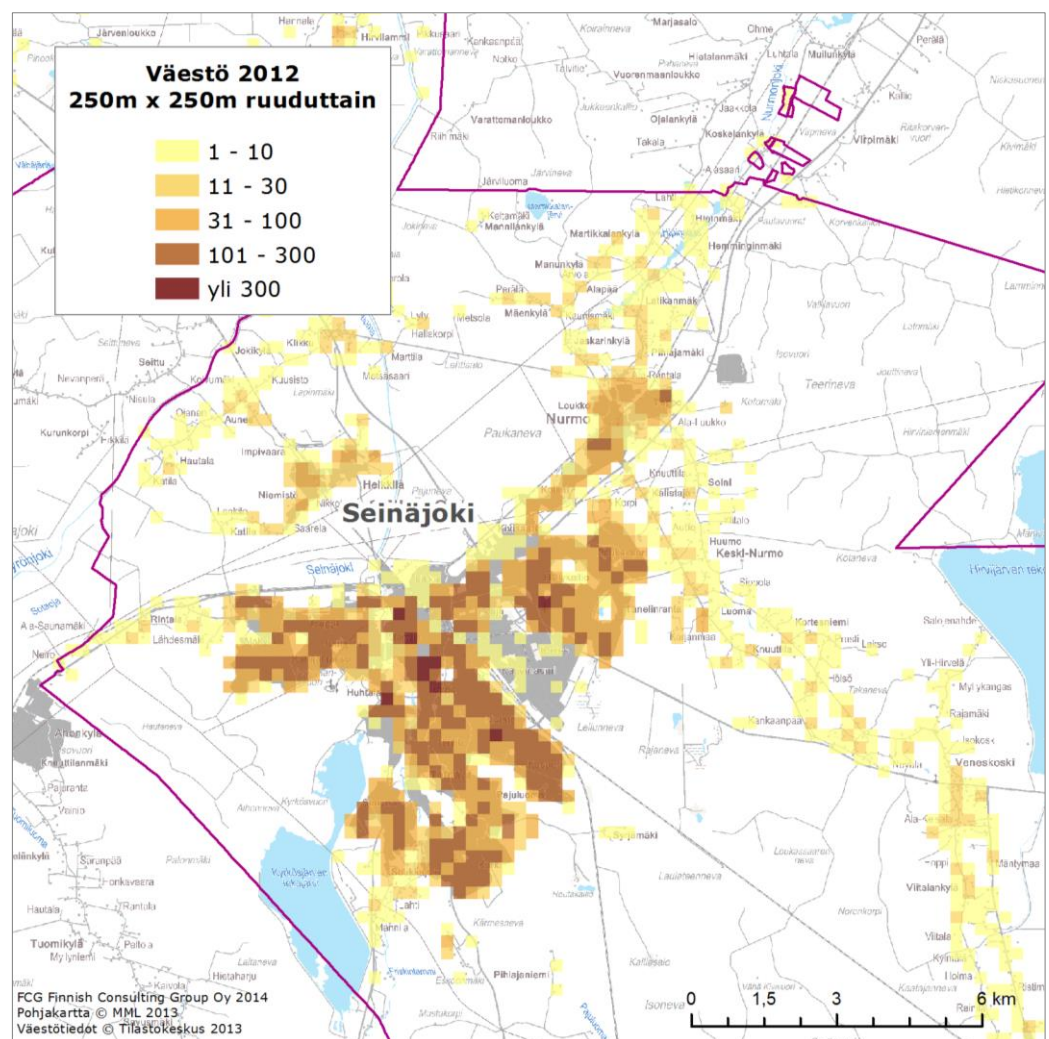
As Oy Sofiantupa on hakenut kaavamuutosta korttelin 34 tontille 5 ja esittänyt tavoitteita tehokkuuden ja kerrosluvun nostosta. Kaupungin toimesta kaavamuutosta varten on laadittu ideasuunnitelmia koko kortteliin. Kaavaa laaditaan Keskustan rakennemallissa määriteltyjen kehittämisperiaatteiden mukaisesti.

21.5.2014

4.3 Sijainti yhdyskuntarakenteessa

Seinäjoella asui vuoden 2013 lopussa 60 354 asukasta. Seinäjoen väestö on keskittynyt kaupungin keskustaajamaan sekä Nurmon, Ylistaron ja Peräseinäjoen entisten kuntakeskusten taajama-alueille. Seinäjoen keskustaajama on väestömäärältään suurin ja tiheimmin asuttu Etelä-Pohjanmaan asutuskeskittymistä. Kolmen kilometrin säteellä ydinkeskustasta asuu noin 20 000 asukasta eli kolmannes kaupungin väestöstä

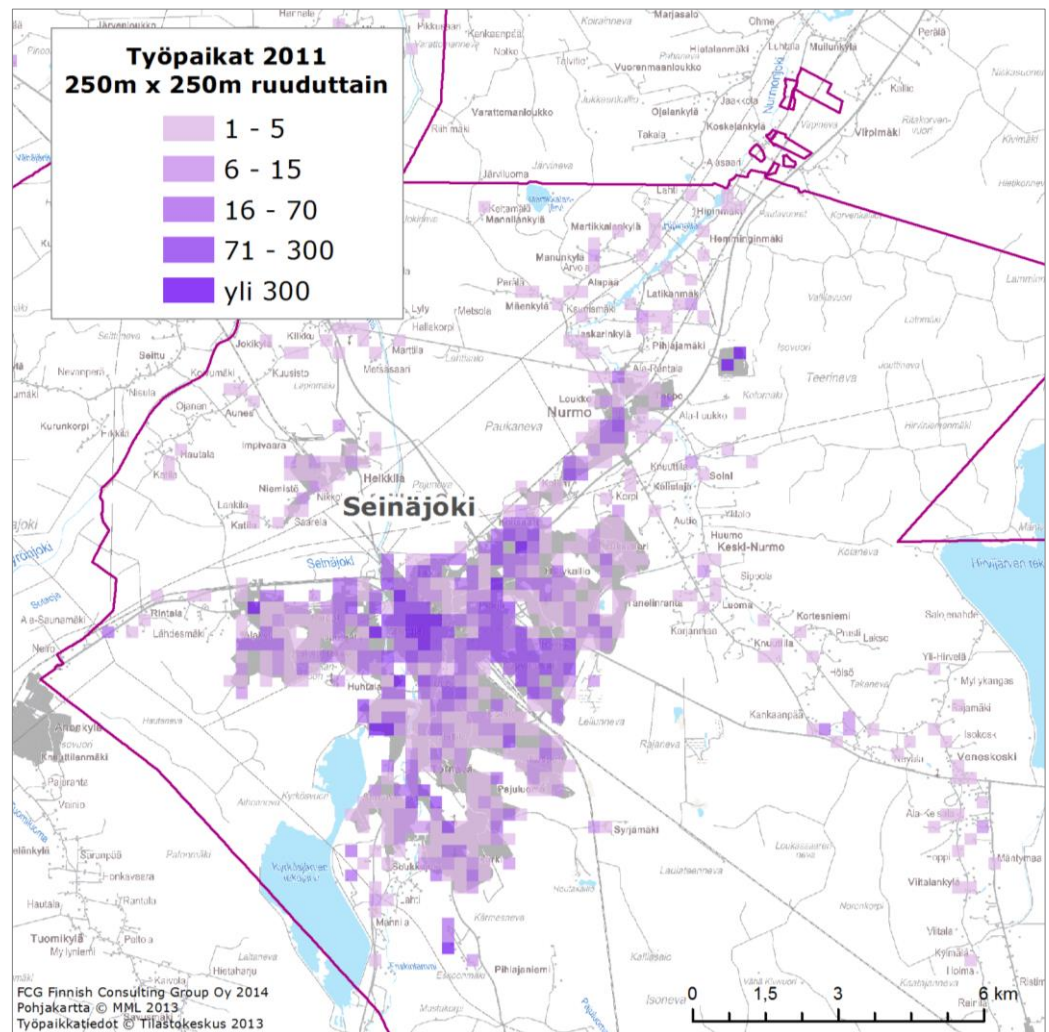
Seuraavassa kuvassa on esitetty väestön määrä 250 m x 250 m ruuduittain vuoden 2010 lopussa Seinäjoella. Tummat värit kuvastavat tiheintä asutusta ja vaaleat värit harvaan asuttuja alueita.



Kuva 18. Väestön sijoittuminen Seinäjoen keskeisillä alueilla 2012.

Seinäjoen työpaikat ovat keskittyneet keskustaajaman alueelle, joka on koko Etelä-Pohjanmaan keskeisin työpaikkakeskittymä. Seuraavassa kuvassa on esitetty työpaikkojen määrä 250 m x 250 m ruuduittain vuoden 2009 lopussa Seinäjoen keskeisillä alueilla. Tummat värit kuvastavat alueita, joissa työpaikkoja on eniten.

21.5.2014



Kuva 19. Työpaikkojen sijoittuminen Seinäjoen keskeisillä alueilla 2011.

4.4 Keskusta-alueen arviointi

4.4.1 Kauppa ja palvelurakenne

Ydinkeskusta

Seinäjoen ydinkeskustan kehittämisperiaatteena on luoda Seinäjoesta värikäs jalankulkukaupunki, palveleva liikekeskus ja innostava tapahtumapaikka. Ydinkeskustan kehittäminen on määritelty rakennemallissa. Tavoitteena on korttelirakenteen eheyttäminen, omaleimaisuuden, vetovoiman ja viihtyisyyden vahvistaminen sekä liikenteellisen toimivuuden parantaminen. Lisäksi tavoitteena on asukasmäärän ja sitä kautta ostovoiman lisääminen keskustan alueella.

Rakennemallin mukaan Seinäjoen kaupallista keskustaa kehitetään rakentamalla lisää liiketilaa keskeisille alueille, parantamalla kaupallisten palveluiden välisiä yhteyksiä sekä rakentamalla viihtyisää asiointiympäristöä muun muassa kävelykatujen ja kauppakortteleiden muodossa. Tavoitteena on lisätä ydinkeskustan liiketilaa noin 72 000 k-m² vuoteen 2030 mennessä.

21.5.2014

Ydinkeskustan liiketilan lisääminen ja uudistaminen vahvistavat Seinäjoen ydinkeskustan vetovoimaa ja asemaa Etelä-Pohjanmaan erikoiskaupan pääkeskuksena. Vähittäiskaupan ohjaaminen Seinäjoen ydinkeskustan alueelle vahvistaa keskustan asemaa kaupan palveluverkossa ja vähittäiskaupan sijaintipaikkana maankäyttö- ja rakennuslain vähittäiskauppaa koskevien säännösten mukaisesti.

Ydinkeskustan ympärillä olevia kaupan alueita tulisi kehittää niin, ettei niille sijoittuvan kaupan laatu ja mitoitus vaaranna ydinkeskustan kaupan toiminta- ja kehitysedellytyksiä.

Kauppa-Joupin alue

Kauppa-Joupin alueelle on suunnitteilla Lakeuden Ankkuri kauppakeskus, joka valmistuessaan tulee olemaan yksi Suomen suurimmista kauppakeskuksista. Kauppa-Joupin alueen mitoitus on yhteensä noin 100 000 k-m², josta ensimmäisessä vaiheessa on tarkoitus toteuttaa noin 50 000 k-m². Osa liiketilasta on nykyistä liiketilaa korvaavaa.

Kauppakeskus on toteutuessaan seudullisesti merkittävä vähittäiskaupan suuryksikkö, joka palvelee koko maakunnan asiakkaita. Kauppakeskus vahvistaa Seinäjoen asemaa maakunnan kaupallisena keskuksena ja suhteessa naapurimaakuntien keskuksiin. Kauppakeskuksen myötä ostovoiman siirtymä Seinäjoelle kasvaa erityisesti erikoiskaupassa. Asiakkaiden näkökulmasta kauppakeskus on uudenaikainen ja monipuolinen asiointipaikka.

Seinäjoen vaikutusalueen markkinoiden kasvu mahdollistaa kauppakeskuksen toteutuksen. Kauppakeskukseen sijoittuu merkittävässä määrin keskustahakuista erikoiskauppaa, joka voi haitata Seinäjoen ydinkeskustan kaupan toiminta- ja kehitysedellytyksiä. Palveluverkon alueellisesti tasapainoisen kehityksen ja Seinäjoen keskustan kaupan toiminta- ja kehitysedellytysten näkökulmasta on tärkeää, että kauppakeskuksen ja muun Joupin alueelle sijoittuvan kaupan mitoitus ei ole liian suuri suhteessa Seinäjoen keskustan nykyiseen liiketilaan ja Seinäjoen vaikutusalueen ostovoiman kehitykseen.

Palveluverkon kehittämisen näkökulmasta on tarkoituksenmukaista, että Kauppa-Joupin alueen kaupan rakennetta ohjataan niin, että Seinäjoen keskustan alue säilyy koko maakunnan keskustahakuisen erikoiskaupan pääkeskuksena. Tämä tarkoittaisi käytännössä sitä, että Joupin alueen erikoiskaupassa painopisteen tulisi olla tilaa vaativan erikoistavaran kaupassa.

4.4.2 Yhdyskuntarakenne ja keskusverkko

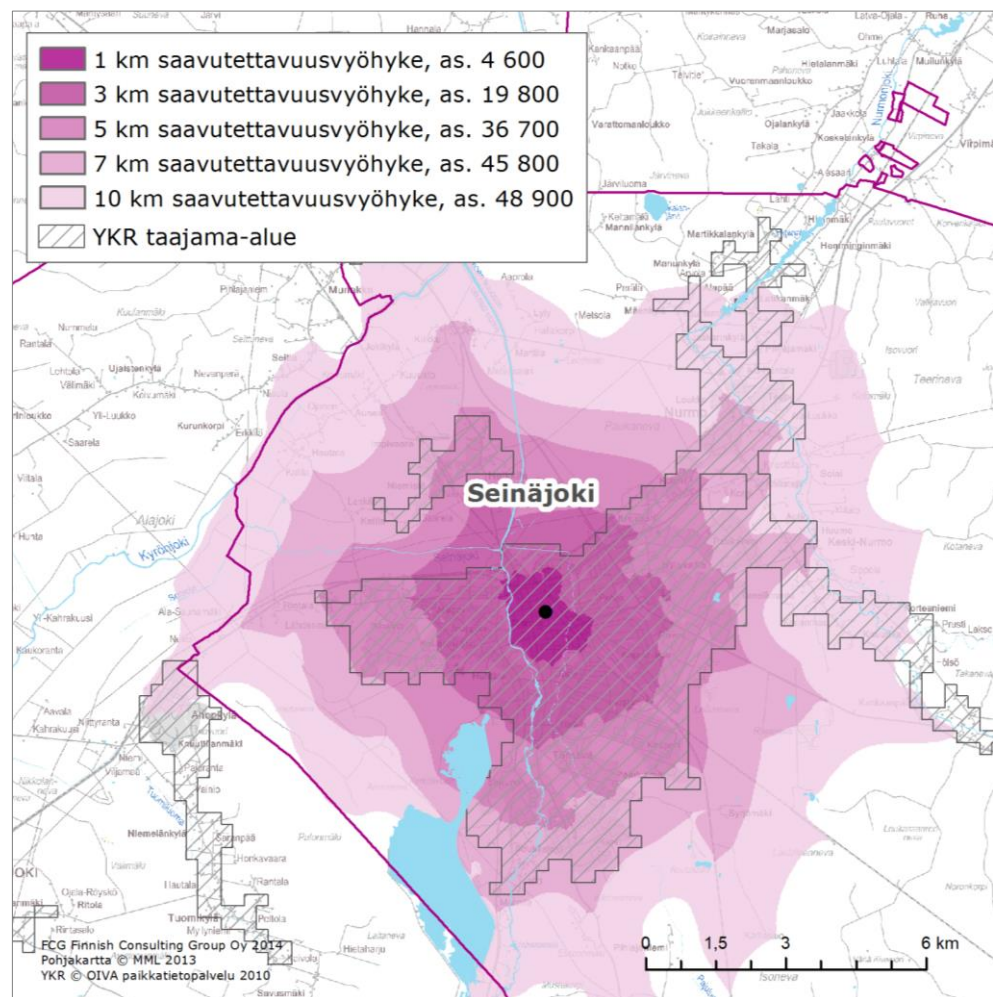
Seinäjoen ydinkeskusta sijaitsee keskeisesti suhteessa olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen. Seinäjoen väestöstä kolmannes asuu alle kolmen kilometrin etäisyydellä keskustasta. Rakennemallissa ydinkeskustaan on osoitettu asuintilaa 3 000 - 3 500 uudelle asukkaalle. Seinäjoen keskusta on hyvin saavutettavissa kaikilla liikennemuodoilla Seinäjoelta ja koko maakunnan alueelta.

Kauppa-Joupin alue sijaitsee olemassa olevassa yhdyskuntarakenteessa. Seinäjoen keskustaan on matkaa noin 2 kilometriä. Lähiasutuksen määrä on varsin suuri. Kauppakeskuksen toteutuksen myötä Seinäjoen kaupunkimainen ympäristö laajenee lännen suuntaan.

21.5.2014

4.4.3 Kaupan palvelujen saavutettavuus

Seinäjoen keskustaan sijoittuvat palvelut ovat hyvin saavutettavissa kaikilla liikennemuodoilla. Asiointimatkojen pituudet ovat kohtuulliset ja liikenteestä aiheutuvat haitat mahdollisimman vähäiset maankäyttö- ja rakennuslain sisältövaatimusten mukaisesti. Kevyen liikenteen asiointietäisyytenä voidaan liikennetutkimusten mukaan pitää noin 3 kilometriä. Seinäjoen keskustan kolmen kilometrin saavutettavuusvyöhykkeellä asuu noin 20 000 asukasta eli kolmannes kaupungin väestöstä. Viiden kilometrin saavutettavuusvyöhykkeellä asuu lähes 37 000 asukasta, joka on noin 62 % Seinäjoen väestöstä. Mikäli etäisyys keskustasta lasketaan linnuntie-etäisyytenä, asuu alle viiden kilometrin etäisyydellä noin 43 000 asukasta (72 %).



Kuva 20. Seinäjoen ydinkeskustan 1-10 km saavutettavuusvyöhykkeet ja väestömäärät vuonna 2012

Kauppa-Joupin alue ja alueelle suunniteltu kauppakeskus sijaitsevat liikenteellisesti erinomaisella paikalla. Alue on henkilöautolla hyvin saavutettavissa eri puolilta maakuntaa. Alue- ja yhdyskuntarakenne huomioon ottaen asiointimatkat alueelle ovat valtaosalle kohtuullisia. Alue on hyvin saavutettavissa myös kevyellä liikenteellä. Lähiasutuksen ja potentiaalisten kevyen liikenteen käyttäjien määrä on suuri.

21.5.2014

4.5 Yhteenveto ja johtopäätökset

Seuraavassa on esitetty arvioinnin keskeiset tulokset:

- Tavoitteena on Seinäjoen ydinkeskustan **kaupallisen vetovoiman vahvistaminen** maakunnallisesti ja valtakunnallisesti merkittävänä kaupan sijaintipaikkana ja asiointikohteena
- Ydinkeskustaa kehitetään **keskustahakuisen erikoiskaupan ensisijaisena sijaintipaikkana** ja **koko maakunnan kaupallisena pääkeskuksena**. Ydinkeskustassa on monipuoliset kaupan palvelut (päivittäistavara-kauppa, keskustahakuinen erikoiskauppa, muut kaupalliset palvelut), keskustatoiminnot, julkiset palvelut sekä kulttuuri- ja matkailupalvelut. Palvelut ovat ydinkeskustassa hyvin saavutettavissa kaikilla kulkumuodoilla.
- vähittäiskaupan palvelutarjonnan lisääminen Seinäjoen ydinkeskustan alueelle **vahvistaa keskustan asemaa kaupan palveluverkossa** ja **vähittäiskaupan sijaintipaikkana** maankäyttö- ja rakennuslain vähittäiskauppaa koskevien säännösten mukaisesti.
- tavoitteena on erityisesti **asumisen lisääminen** keskustassa sekä vajeasti rakennettujen kortteleiden täydennysrakentaminen. Liikerakentaminen tulee olemaan pääosin olemassa olevaa liiketilaa korvaavaa rakentamista.
- Ydinkeskustan ympärillä olevia kaupan alueita tulisi kehittää niin, ettei niille sijoittuvan kaupan laatu ja mitoitus vaaranna ydinkeskustan kaupan toiminta- ja kehitysedellytyksiä.
- Kauppa-Joupin alueelle on suunnitteilla Lakeuden Ankkuri kauppakeskus, joka valmistuessaan on yksi Suomen suurimmista. Kauppakeskus vahvistaa Seinäjoen kaupallista vetovoimaa ja **lisää Seinäjoelle suuntautuvaa ostovoiman siirtymää** erityisesti erikoiskaupassa. Kauppa-Joupin alue on hyvin saavutettavissa kaikilla liikennemuodoilla.
- Kaupan palveluverkon kehittämisen näkökulmasta on tarkoituksenmukaista, että Kauppa-Joupin liikerakentamista ohjataan niin, että Seinäjoen ydinkeskusta säilyy koko maakunnan keskustahakuisen erikoiskaupan pääkeskuksena. Käytännössä tämä tarkoittaa, että Joupin alueen erikoiskaupassa painopisteen tulisi olla tilaa vaativan erikoistavaran kaupassa.

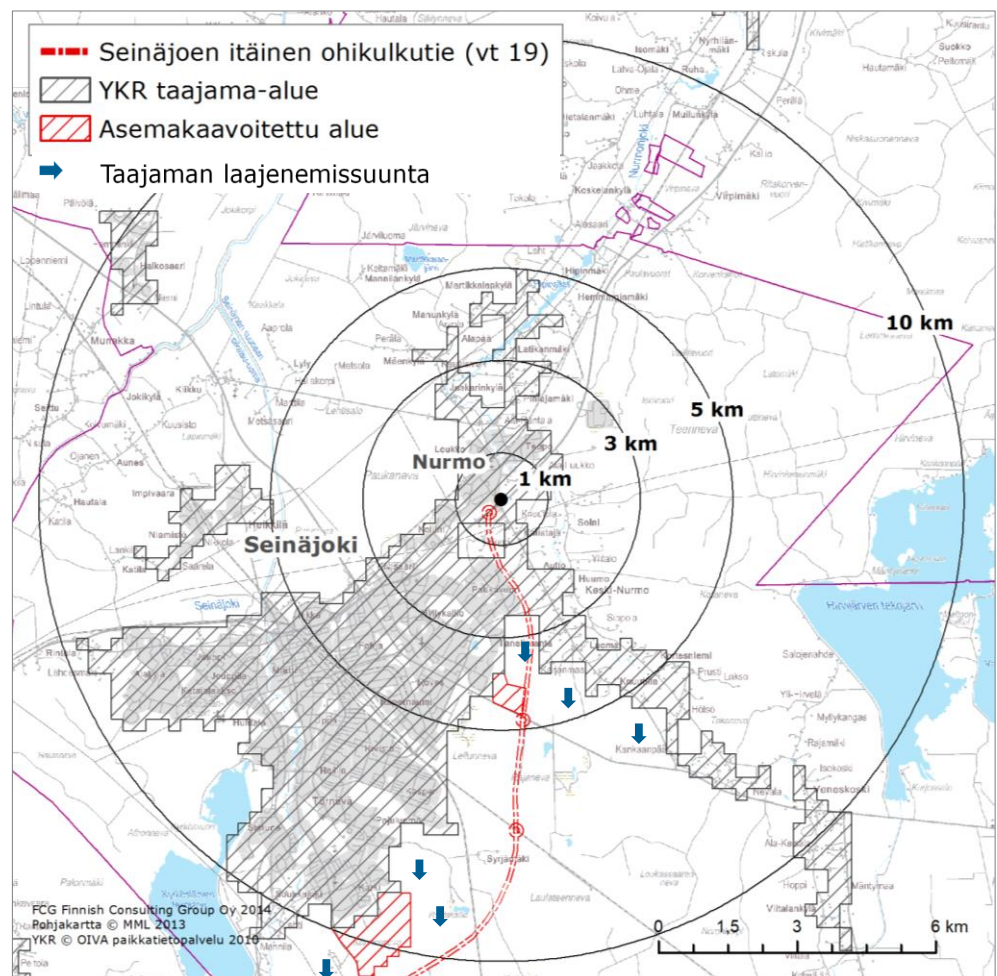
21.5.2014

5 NURMON KAUPUNGINOSAKESKUKSEN ALUE

5.1 Alueen kuvaus ja sijainti

Nurmon kaupunginosakeskus sijaitsee Seinäjoen ydinkeskustan koillispuolella muodostaen portin pohjoisen suunnasta Seinäjoelle tulevalle liikenteelle. Kaupunginosakeskus muodostuu entisen Nurmon kunnan kuntakeskuksesta sekä tulevan Seinäjoen itäisen ohikulkutien Nurmon eritasoliittymän tuntumaan suunnitellusta kaupan alueesta. Seinäjoen keskustaan alueelta on matkaa noin seitsemän kilometriä ja Lapualle noin 20 kilometriä

Nurmon kaupunginosakeskuksesta on laadittu ”Seinäjoen Nurmon kaupunginosakeskuksen kaupallinen selvitys” (2010), jossa todetaan alueelle mahtuvan noin 60 000 k-m² liikerakentamista. Alueelle on tarkoituksena ensisijaisesti sijoittaa supermarket -kokoluokan päivittäistavarakaupan yksikkö (n. 2000 k-m²) ja tilaa vaativaa erikoiskauppaa. Pitkällä tähtäimellä alue voi muodostua potentiaalisesti sijaintipaikaksi myös päivittäistavarakaupan suuryksikölle. Alueen pinta-ala valtatie 19 pohjoispuolella on noin 10 hehtaaria. Valtatie eteläpuolelle on suunniteltu sijoitettavaksi liikenneasema ja tilaa vaativan erikoistavaran kauppaa, alustavasti noin 5 000 k-m².



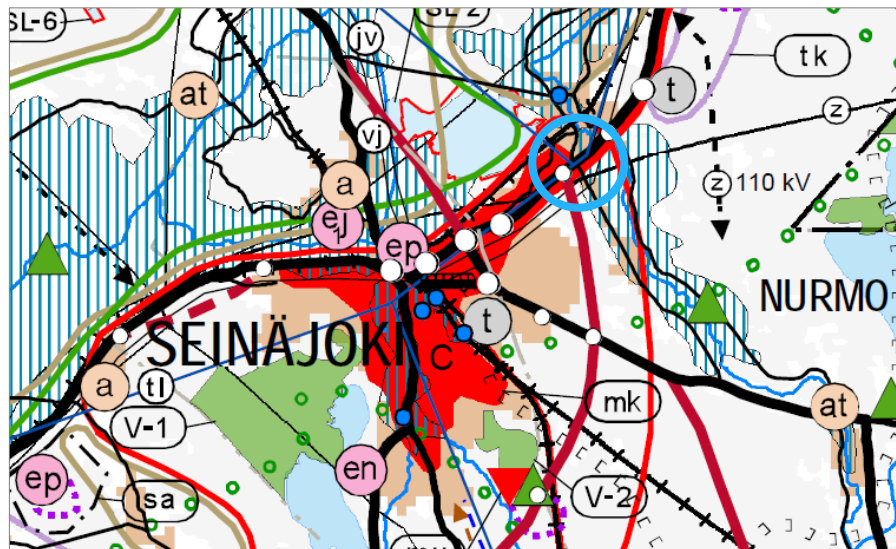
Kuva 21. Nurmon kaupunginosakeskuksen sijainti ja 1-10 kilometrin etäisyyssvyöhykkeet.

21.5.2014

5.2 Suunnittelutilanne

Maakuntakaava

Nurmon kaupunginosakeskuksen alueella on voimassa ympäristöministeriön 5.12.2006 vahvistama Etelä-Pohjanmaan maakuntakaava.



Kuva 22. Ote Etelä-Pohjanmaan maakuntakaavasta (5.12.2006). (Etelä-Pohjanmaan liitto). Nurmon kaupunginosakeskuksen sijainti on esitetty sini-sellä ympyrällä.

Etelä-Pohjanmaan maakuntakaavassa on Seinäjoen keskeisimmillä alueilla osoitettu: Keskustatoimintojen alue, Maakuntakeskus C/mk. Nurmon kaupunginosakeskuksen valtatie pohjoispuolella olevat alueet sijoittuvat keskustatoimintojen alueelle ja kaupunkikehittämisen kohdealueelle. Valtatie eteläpuoliset alueet (liikenneasema) sijoittuvat kaupunkikehittämisen kohdealueelle.

Nurmon kaupunginosakeskuksen alueelle ja sen läheisyyteen on maakuntakaavassa osoitettu seuraavat merkinnät:

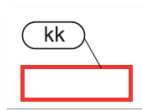


Keskustatoimintojen alue / Maakuntakeskus C/mk

Merkintä tarkoittaa maakuntakeskuksessa olevaa keskustatoimintojen aluetta eli maakuntatasoisen hallinnon, kaupan ja palvelujen aluetta, johon sisältyy myös keskusta-asumisen alueita. Keskustatoimintojen alueelle voidaan sijoittaa myös vähittäiskaupan suuryksiköitä.

Merkintä käsittää Seinäjoen kaupungin yleiskaavan keskustatoimintojen alueet, keskustaan liittyvät asuntoalueet ja osan viheralueista sekä Nurmon Hyllykallion kaupallisen keskittymän aina kuntakeskukseen saakka. Myös Seinäjoelle valta- ja kantatien varteen nyt jo sijoittuneet vähittäiskaupan suuryksiköt lasketaan kuuluvaksi tälle alueelle. Vähittäiskaupan suuryksiköiden mitoit- tus ja tarkempi sijoitus määritellään ja vahvistetaan kuntien yleis- ja asema- kaavoissa.

21.5.2014



Kaupunkikehittämisen kohdealue

Merkintä koskee Seinäjoen maakuntakeskusta ja sitä ympäröivää kaupunkiseutua, jolla on ylikunnallisia suunnittelun kehittämistarpeita. Kaupunkikehittämisen kohdealueesta on annettu seuraava suunnittelumääräys: Aluetta kehitetään maakuntakeskuksena ja sitä ympäröivänä kaupunkiseutuna. Alueen valmiuksia parannetaan maakunnallisten palveluiden sijainti- ja liikenneyhteyksien solmupaikkana.



Uudet tiet ja linjat

Keski-Nurmon kaupunginosakeskuksen läheisyyteen on osoitettu uusi Seinäjoen itäinen ohitustielinjaus. Merkinnällä osoitetaan maakuntakaavassa ne kehitettävät tiet, joista on olemassa tiesuunnitelma tiepiirissä tai selkeä valtakunnallinen kokonaisnäkemys tieyhteyden kehittämisestä. Suunnittelumääräyksen mukaan uudet tiet ja tielinjaukset on sovitettava ympäristöön ja maisemaan.



Eritasoliittymä

s

Merkinnällä osoitetaan sellaiset liittymät, joissa on tai joihin tulee myös ramppiyhteydet eritasossa kulkeviin teihin = eritasoliittymä (jos ei ole ramppiyhteyttä, niin kyseessä on eritasoristeys). Pienempi ympyrä, kuten Nurmossa, kuvaa ohjeellista varausmerkintää, eli joihin tulevaisuudessa mahdollisesti rakennetaan eritasoliittymä.

Nurmon keskustan yleiskaava 2015

Alueella on voimassa Nurmon keskustan yleiskaava 2015, joka hyväksyttiin vuonna 2003 ja tuli kaikilta osin voimaan vuonna 2006.

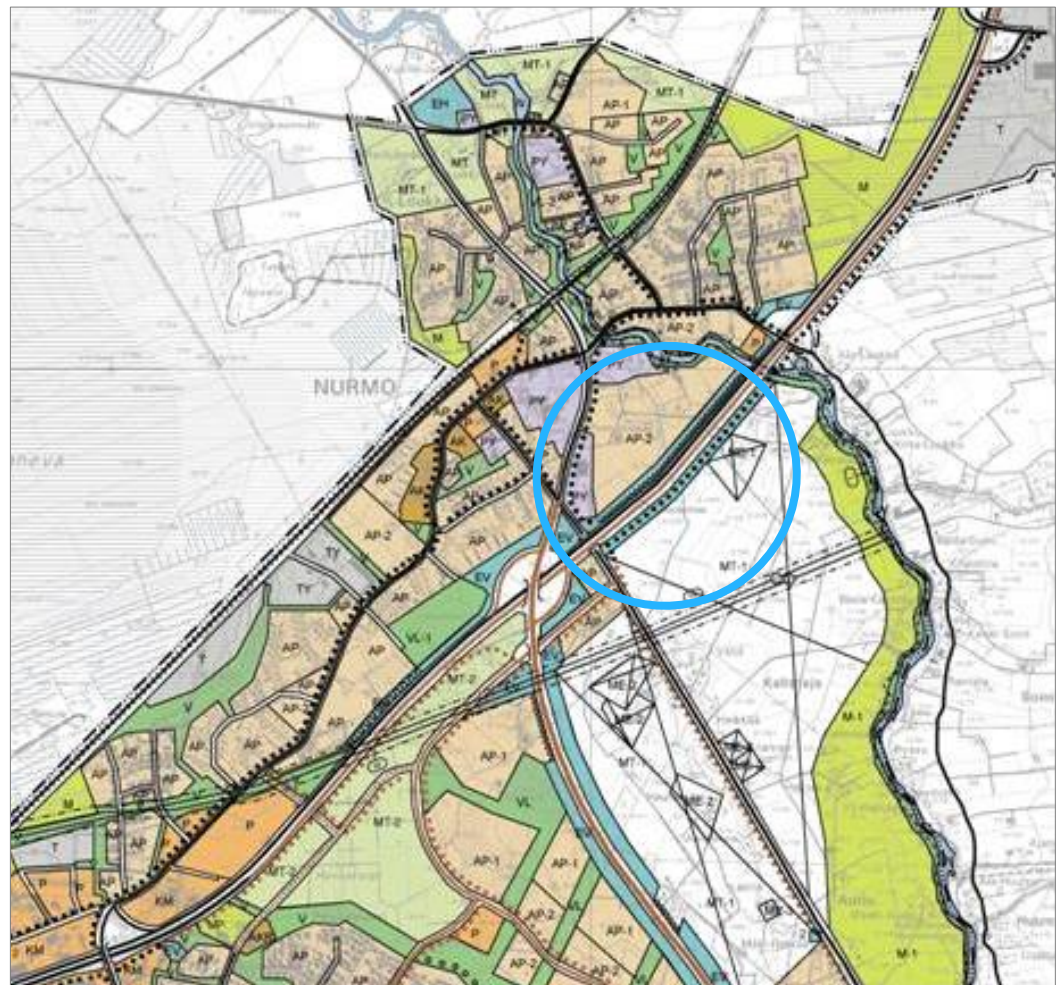
Yleiskaavassa kaupunginosakeskuksen alue on merkitty merkinnällä AP-2, pientalovaltainen asuntoalue, alue varataan tehokkaaseen pientaloasumiseen, alueelle rakentaminen edellyttää asemakaavoitusta. Alue rajautuu valtatiehen 19, joka maakuntakaavassa on esitetty parannettavaksi 2+2 -kaistaiseksi. Valtatien 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.

AP-2

PIENTALOVALTAINEN ASUNTOALUE.

- Alue varataan tehokkaaseen pientaloasumiseen.
- Alueelle rakentaminen edellyttää asemakaavoitusta.

21.5.2014

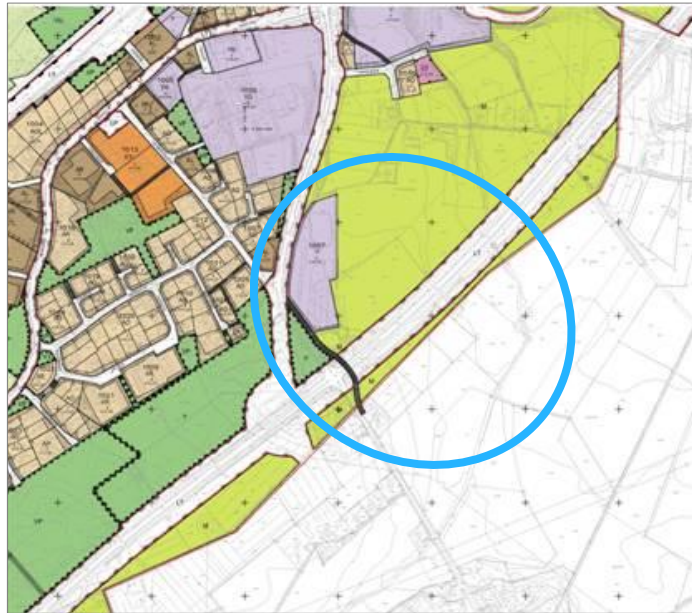


Kuva 23. Ote Nurmon keskustan yleiskaavasta 2015. (Seinäjoen kaupunki)
Nurmon kaupunginosakeskuksen sijainti on esitetty sinisellä ympyrällä.

Asemakaavat

Suunniteltu kaupan alue sijoittuu osin voimassa olevassa asemakaavassa varatulle maa- ja metsätalousalueelle (M) ja osin asemakaavoittamattomalle alueelle. Kaupan alue sijoittuu valtatie 19 molemmin puolin; pohjoisessa vt 19 ja Länsitien rajaamalle alueelle sekä etelässä vt 19 ja Keski-Nurmon tien 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. Itäisen ohikulkutien ja valtatie 19 risteysalueen eteläpuolella on voimassa Kertunlaakson asuntoalueen laajentamista varten laadittu asemakaava (hyväksytty 29.6.2009). Alue on täyteen rakentunut.

21.5.2014



Kuva 24. Ote voimassa olevasta asemakaavasta. Kaupunginosakeskuksen sijainti on rajattu sinisellä.

Nykyisen valtatie 19, Länsitien ja Keski-Nurmontien risteysalueelle ja sen tuntumaan on laadittu asemakaavan muutos, jonka tavoitteena on mahdollistaa valtatie 19 Seinäjoen Itäisen ohikulkutien Nurmon eritasoliittymän toteuttaminen tiejärjestelyineen. Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt kaavan 29.6.2009.



Kuva 25. Ote Seinäjoen kaupunginvaltuuston 29.6.2009 hyväksymästä asemakaavamuutoksesta.

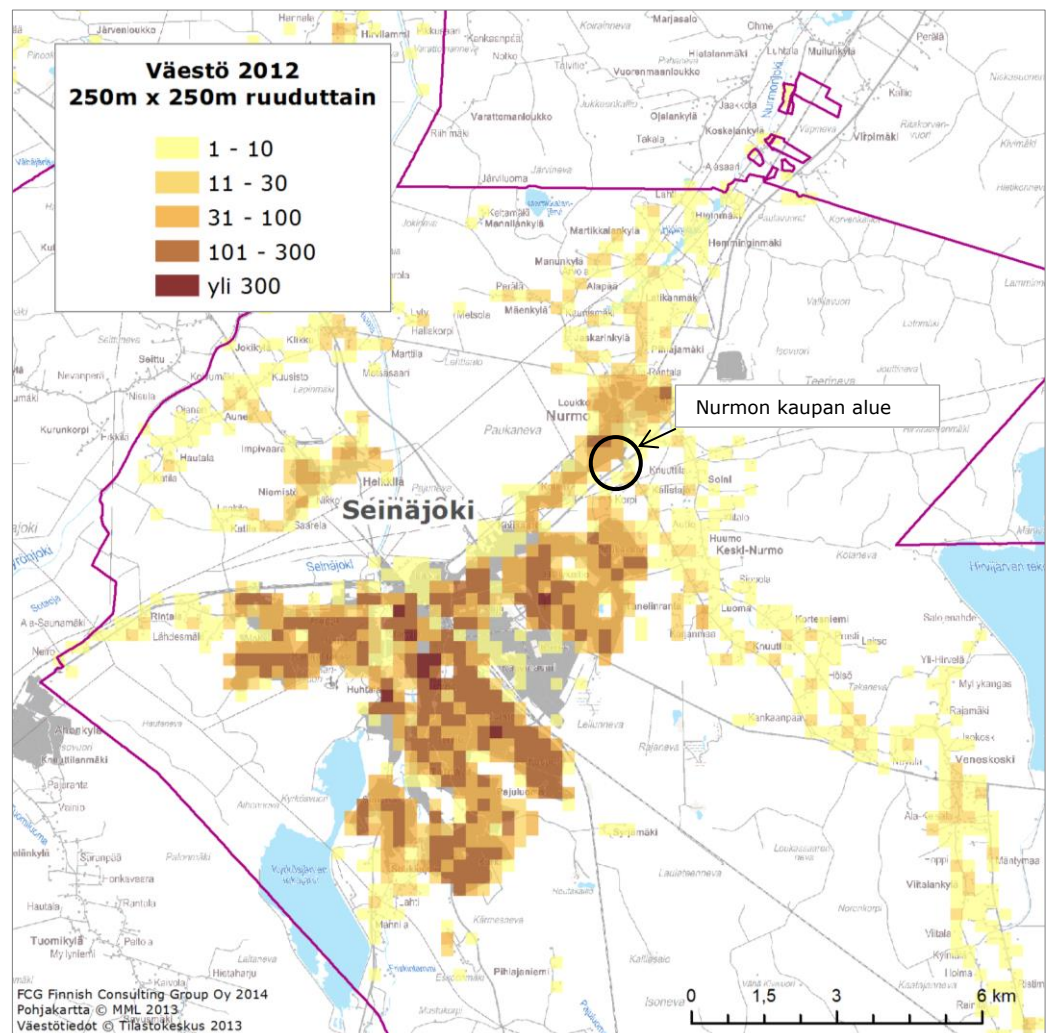
Valtatien 19 ja Keski-Nurmontien risteysalueen tuntumaan, risteysalueen itäpuolelle on ollut vireillä asemakaava, joka mahdollistaa liikennemyymälän sijoittumisen itäisen ohikulkutien ja valtatie 19 tuntumaan. Kaava mahdollistaisi noin 5 000 k-m²:n liikerakentamisen alueelle. Kaavasta valitettiin ja valitus hyväksyttiin hallinto-oikeudessa. Seinäjoen kaupunki on päättänyt jatkaa alueen suunnittelua yleiskaavoituksella.

21.5.2014

5.3 Sijainti yhdyskuntarakenteessa

Nurmon kaupunginosan asukasmäärä on 3 629 henkilöä. Nurmon kaupunginosakeskukseen suunnitellun kaupan alueen lähialueen merkittävimmät asuin-alueet 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 sijoitettu palvelujen ja hallinnon alueita. 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.

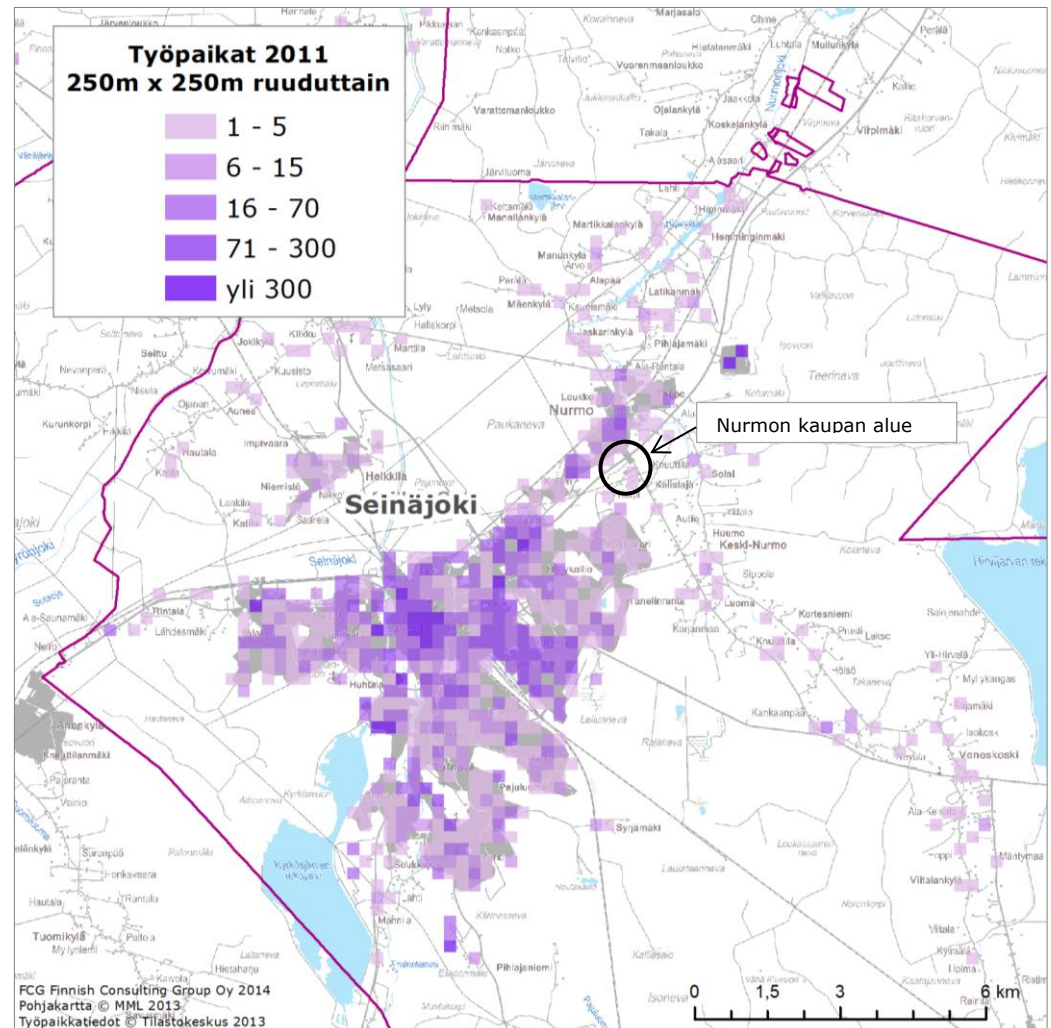


Kuva 26. Väestön sijoittuminen Seinäjoen keskeisillä alueilla 2012 ja Nurmon kaupunginosakeskuksen sijainti.

Nurmon alueella työssäkäyvien lukumäärä on 1 142 henkilöä. Seinäjoen merkittävimmät työpaikka-alueet sijaitsevat Kapernaumin, Roveksen ja Atrian alueilla Seinäjoen keskustan läheisyydessä.

21.5.2014

Eteläisen Seinäjoen ja itäväylän osayleiskaavassa sekä Roveksen osayleiskaavassa on osoitettu mittavat työpaikka-alueiden varaukset tulevan itäisen ohikulkutien tuntumaan sekä asutuksen laajentuminen eteläiselle Seinäjoen alueelle.



Kuva 27. Työpaikkojen sijoittuminen Seinäjoen keskeisillä alueilla 2009 ja Nurmon kaupan alueen sijainti.

5.4 Kaupan nykytila

Nurmon kaupunginosakeskuksen alueella toimii tällä hetkellä yksi päivittäistavaramyymälä (iso valintamyymälä: Siwa Nurmo). Nurmon päivittäistavara-kaupan nykyinen kerrosala on vajaa 1000 k-m². Hyllykallion alueella, noin 4 kilometrin etäisyydellä, sijaitsee merkittävä kaupan keskittymä, jossa toimii muun muassa Prisma.

Erikoiskaupan myymälöitä toimii Nurmossa viisi. Kaikki myymälät kuuluvat toimialaluokaltaan muuhun erikoiskauppaan. Läheisellä Hyllykallion alueella toimii useita tilaa vaativan kaupan sekä muun erikoiskaupan palveluja (autokauppaa ja huonekalukauppaa). Laajemmin Hyllykallion alue on osa Seinäjoen keskustaan ja Joupin alueelle ulottuvaa maakunnallisesti merkittävää kaupan palvelujen vyöhykettä. Suuri osa Seinäjoen keskustan ulkopuolisesta kaupasta sijoittuu tälle vyöhykkeelle.

21.5.2014

Nurmon kaupunginosakeskuksen kaupan palvelutarjonta on tällä hetkellä puutteellinen ja esimerkiksi päivittäistavarakaupan ostovoimasta valuu alueen ulkopuolelle noin 75 %. Erikoiskaupassa ostovoiman vuoto on vielä päivittäistavarakauppaa suurempaa.

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 etelä- ja pohjoisosissa sekä valtatie 19 vaikutuspiirissä. Toisaalta alue toimii lähipalveluiden keskuksena Nurmon kaupunginosan asukkaille.

Seudullisella tasolla Nurmon kaupan alueen toimialakokoonpanon tulee olla laajemman kehitysvyöhykkeen (Seinäjoen keskusta - Jouppi - Hylllykallio - 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.

5.5 Nurmon alueen arviointi

5.5.1 Kauppa ja palvelurakenne

Nurmon kaupan alue (noin 35 000 k-m²) muodostaa vetovoimaisen kaupan keskittymän, joka tarjoaa kilpailukykyisen sijaintipaikan sinne sijoittuville yrityksille. Nurmon kaupan alue parantaa päivittäistavarakaupan ja erikoiskaupan palvelutarjonnan alueellista tasapainoa Seinäjoella ja vahvistaa erityisesti Nurmon kaupunginosakeskuksen palvelutarjontaa ja kaupallista vetovoimaa. Kaupan alue täydentää Nurmon ja Seinäjoen itäisten osien kaupan nykyistä puutteellista palveluverkkoa. 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.

Seinäjoelle suuntautuvan ostovoiman kasvu ja sen aikaansaama liiketilan lisätarve riittävät kattamaan Nurmon kauppahankkeen 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 aikavälillä. Kilpailutilanteen kiristymisen mahdolliset kielteiset vaikutukset kohdistuvat voimakkaimmin kannattavuusrajalla ja erityisesti sen alapuolella toimiviin yritys-
siin. Erikoiskaupan kilpailuasetelmaan vaikuttaa oleellisesti myös se, miten uusi liikerakentaminen jakautuu tilaa vaativan ja muun erikoiskaupan kesken.

21.5.2014

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.

5.5.2 Yhdyskuntarakenne ja keskusverkko

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 veto-voima-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 ja muiden kaupan alueiden sijasta ja rinnalla voidaan asioida lähempänä olevissa liikkeissä.

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. Keskustahakuisen erikoiskaupan ja kaupallisten palvelujen laajamittainen sijoittuminen Nurmon kaupan alueelle voisi olla uhka Seinäjoen ydinkeskustan kehitykselle. Koska Nurmon kaupan alueen kokonaismitoitus ja keskustahakuisen erikoiskaupan mitoitus on pieni, alueen toteutuksella ei ole merkittäviä haitallisia vaikutuksia Seinäjoen keskustan kehitykseen.

5.5.3 Kaupan palvelujen saavutettavuus

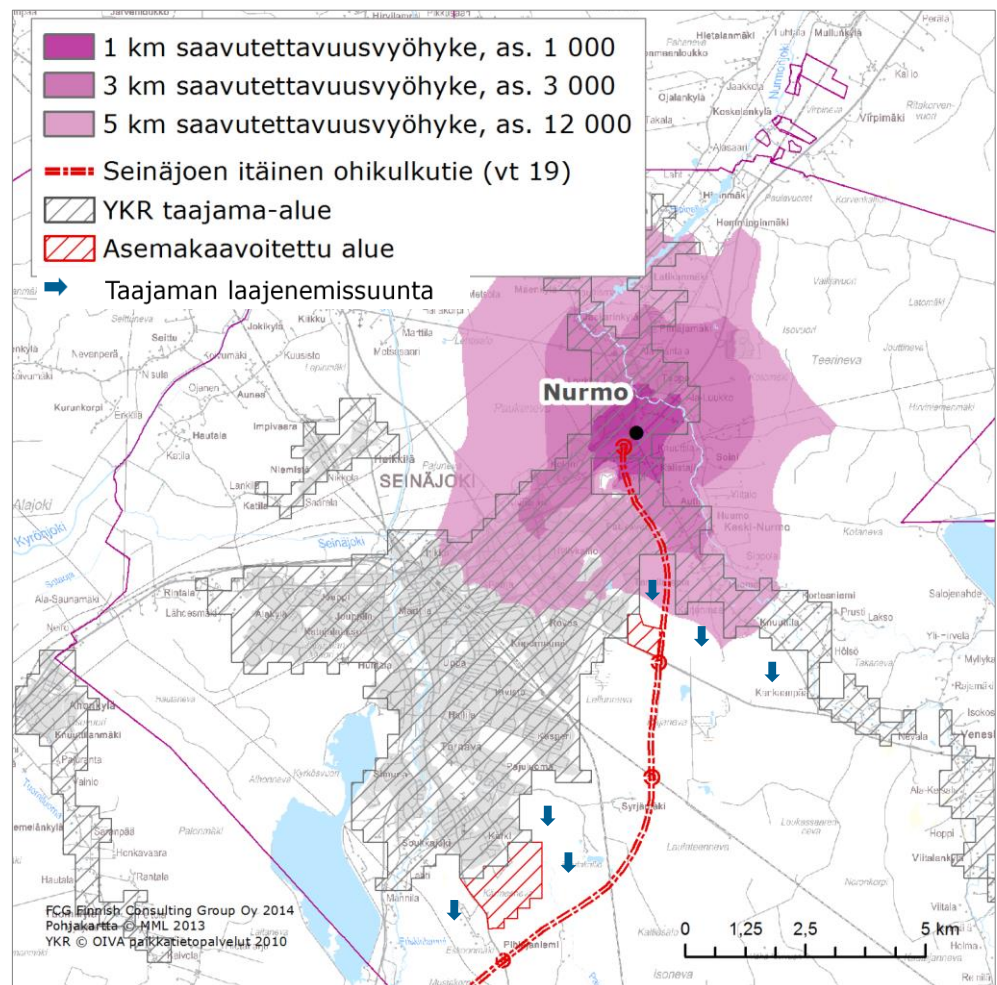
Saavutettavuuden käsite voidaan ymmärtää ja sitä voidaan mitata monin eri tavoin. Saavutettavuuden tarkastelu painottuu yleensä päivittäistavarakaupaan ja fyysisen saavutettavuuden tarkasteluun. Erikoiskaupassa palvelujen fyysinen saavutettavuus ei ole samalla tavalla keskeinen kuin päivittäistavarakaupassa, koska erikoiskaupan myymälöissä asioidaan harvemmin. Erikoiskaupassa fyysistä saavutettavuutta tärkeämpää on tarjonnan monipuolisuus ja vertailumahdollisuudet.

21.5.2014

Fyysisen saavutettavuuden (etäisyys myymälään) lisäksi kaupan palvelujen saavutettavuutta voidaan siis tarkastella myös koettuna saavutettavuutena, joka kuvaa asiaa pelkkää etäisyyttä moniulotteisemmin. Koettu saavutettavuus voidaan määritellä vaivaksi, jonka kotitalous kokee tavaroita hankkimaan. Jos tavaroiden hankkiminen aiheuttaa paljon vaivaa, on saavutettavuus huono, mikäli se aiheuttaa vähän vaivaa, on saavutettavuus hyvä.

Kaupan sijoittuminen Nurmoon parantaa merkittävästi kaupan palvelutarjontaa ja sitä kautta kaupan palvelujen koettua saavutettavuutta erityisesti Seinäjoen itäosien asukkaille. Myös fyysinen saavutettavuus paranee, kun Seinäjoen keskustan ja muiden kaupan alueiden sijasta ja rinnalla voidaan asioida lähempänä olevissa myymälöissä. Saavutettavuuden parantumisella on lähinnä paikallista merkitystä. Seututasolla ja maakuntatasolla fyysisessä saavutettavuudessa ei tapahdu oleellista muutosta.

Hyvästä kevyenliikenteen verkosta ja varsin suuresta lähialueen väestömäärästä johtuen Nurmon kaupan alue on hyvin saavutettavissa kevyellä liikenteellä. Nurmon kaupan alueen 1 km saavutettavuusvyöhykkeellä asui 1 400, 3 km saavutettavuusvyöhykkeellä 3 400 henkilöä ja 5 km saavutettavuusvyöhykkeellä 11 100 henkilöä vuonna 2010.



Kuva 28. Nurmon kaupan alueen saavutettavuusvyöhykkeet.

21.5.2014

Kaupan sijoittuminen Nurmon kaupan alueelle perustuu hyvään liikenteelliseen saavutettavuuteen henkilöautolla ja kevyellä liikenteellä. 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. Seinäjoen itäinen ohikulkutie parantaa aikanaan alueen saavutettavuutta erityisesti Seinäjoen eteläosista. 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 lähi-kauppoina, joissa on mahdollisuus asioida kaikilla kulkutavoilla. Käytännössä valtaosa myös lähialueelta asioinneista tehtäneen kuitenkin henkilöautolla.

5.6 Yhteenveto ja johtopäätökset

Seuraavassa on esitetty arvioinnin keskeiset tulokset:

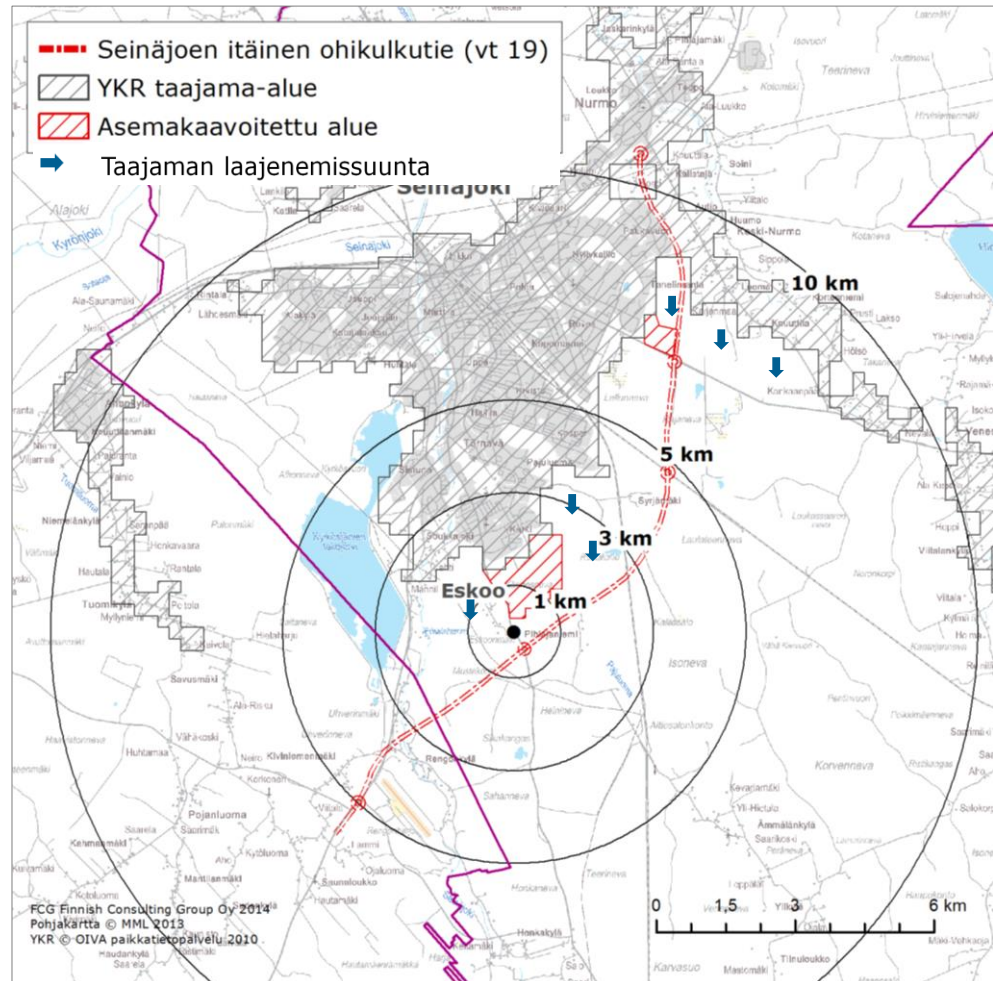
- Nurmon kaupan alueen toteuttaminen **vahvistaa Seinäjoen kaupallista vetovoimaa**. Alueen toteutuksen myötä syntyy **uusi kaupan keskittymä** Seinäjoen itäosiin. Alue tarjoaa vetovoimaisen sijaintipaikan uusille kaupan yksiköille ja **parantaa sitä kautta kilpailun toimivuutta** ja uusien kaupan toimijoiden markkinoille tulon mahdollisuuksia.
- Seinäjoen laskennallinen liiketilatarve mahdollistaa alustavasti arvioiden enimmillään noin **35 000 k-m²:n kokonaismitoituksen**. Mikäli mitoitus määritellään vaikutusalueen ostovoiman perusteella, ei kaupan alueen toteutuksella ole merkittäviä haitallisia vaikutuksia kaupan toiminta- ja kehitysedellytyksiin muualla Seinäjoella ja maakunnassa eikä myöskään Seinäjoen ydinkeskustassa.
- Nurmon kaupan alue on **osa olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta** ja tarjoaa uusille kaupan yksiköille mahdollisuuden sijoittua olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen tukeutuen.
- Nurmon kaupan alue on **hyvin saavutettavissa kaikilla liikennemuo-doilla**. Alueen saavutettavuus paranee edelleen tulevan itäisen ohikulkutien toteutuessa. Palvelutarjonnan paraneminen parantaa palvelujen koettua saavutettavuutta ja lyhentää asiointimatkoja, kun Seinäjoen nykyisten kaupan alueiden sijasta ja rinnalla voidaan asioida lähempänä olevissa liikkeissä.
- Alueen toteutuksen ajoittumista voidaan tarvittaessa tarkentaa kaavamääräyksellä esim. niin, että **toteutus on sidoksissa ohitustien toteutumiseen**

21.5.2014

6 ESKOON ERITASOLIITTYMÄN ALUE

6.1 Alueen kuvaus ja sijainti

Eskoon liittymän alue sijaitsee Seinäjoen tulevan ohikulkutien ja Törnäväntien risteyksessä. Seinäjoen keskustaan on matkaa noin 7 kilometriä. Lähimmät Seinäjoen keskustaajaman asuinalueet sijaitsivat noin 2 kilometrin etäisyydellä. Alueella ei ole tällä hetkellä kaupan palveluja. Alueesta on tarkoitus muodostaa uusi aluekeskus Seinäjoen keskustaajaman eteläosiin.



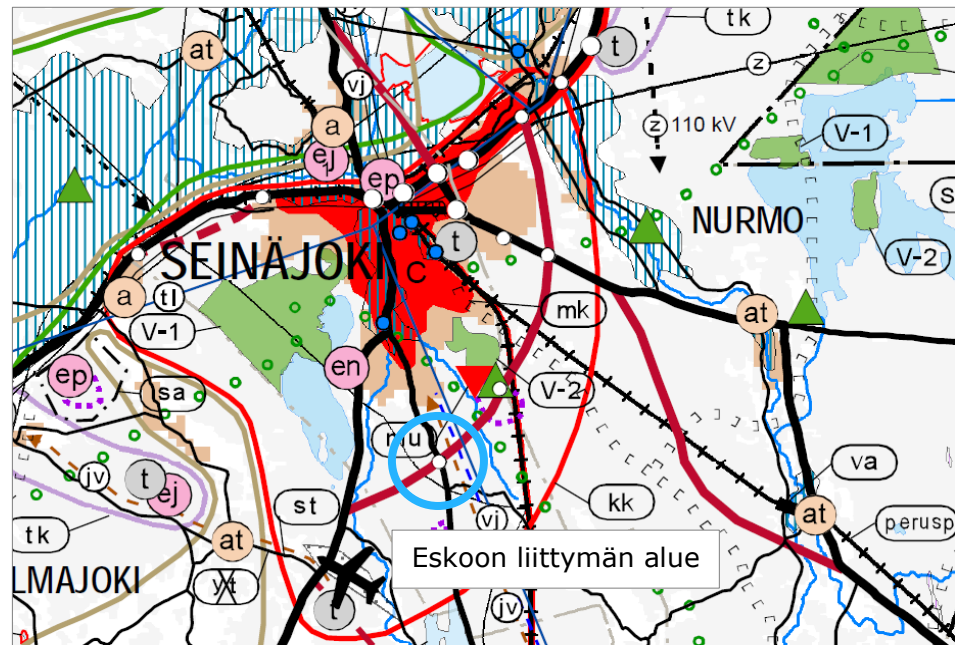
Kuva 29. Eskoon liittymän kaupan alueen sijainti ja 1-10 kilometrin etäisyysvyöhykkeet

Eskoon liittymä on todettu vuonna 2008 laaditussa kaupallisessa selvityksessä kaupan kannalta yhdeksi ohikulkutien kiinnostavimmista alueista. Eskoon alue sijaitsee Seinäjoen eteläisten kaupunginosien kannalta hyvällä paikalla. Uudet asuinalueet levittäytyvät aivan liittymän tuntumaan. Alueelle sijoittuva kaupan keskus toimisi uusien asuinalueiden lähikauppana sekä mahdollisesti koko eteläisen Seinäjoen lähimpänä ja helpoimmin saavutettavana kaupan alueena. Pidemmällä aikavälillä Eskoon liittymästä olisi selvityksen mukaan mahdollista muodostaa hypermarketin ja tilaa vaativan erikoistavaran kaupan muodostama keskittymä. Alue on selkeästi erillään Seinäjoen nykyisistä kaupan keskittymistä, joten sille muodostuisi oma lähivaikutusalueensa.

6.2 Suunnittelutilanne

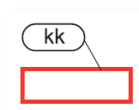
Maakuntakaava

Eskoon liittymän alue sijoittuu Etelä-Pohjanmaan maakuntakaavassa osoitetulle kaupunkikehittämisen kohdealueelle (kk).



Kuva 30. Ote Etelä-Pohjanmaan maakuntakaavasta (5.12.2006). (Etelä-Pohjanmaan liitto). Eskoon liittymän kaupan alueen sijainti on osoitettu sini-sellä ympyrällä.

Eskoon liittymän alueella on voimassa seuraavat maakuntakaavan merkinnät:



Kaupunkikehittämisen kohdealue

Merkintä koskee Seinäjoen maakuntakeskusta ja sitä ympäröivää kaupunkiseutua, jolla on ylikunnallisia suunnittelun kehittämistarpeita. Kaupunkikehittämisen kohdealueesta on annettu seuraava suunnittelumääräys: Aluetta kehitetään maakuntakeskuksena ja sitä ympäröivänä kaupunkiseutuna. Alueen valmiuksia parannetaan maakunnallisten palveluiden sijainti- ja liikenneyhteyksien solmupaikkana.



Uudet tiet ja linjat

Eskoon liittymä on osoitettu Seinäjoen itäiselle ohitustielinjaukselle. Merkin-
nällä osoitetaan maakuntakaavassa ne kehitettävät tiet, joista on olemassa
tiedustelu tiepiirissä tai selkeä valtakunnallinen kokonaisnäkemys tieyh-
teyden kehittämisestä. Suunnittelumääräyksen mukaan uudet tiet ja tielinja-
ukset on sovittava ympäristöön ja maisemaan.

21.5.2014

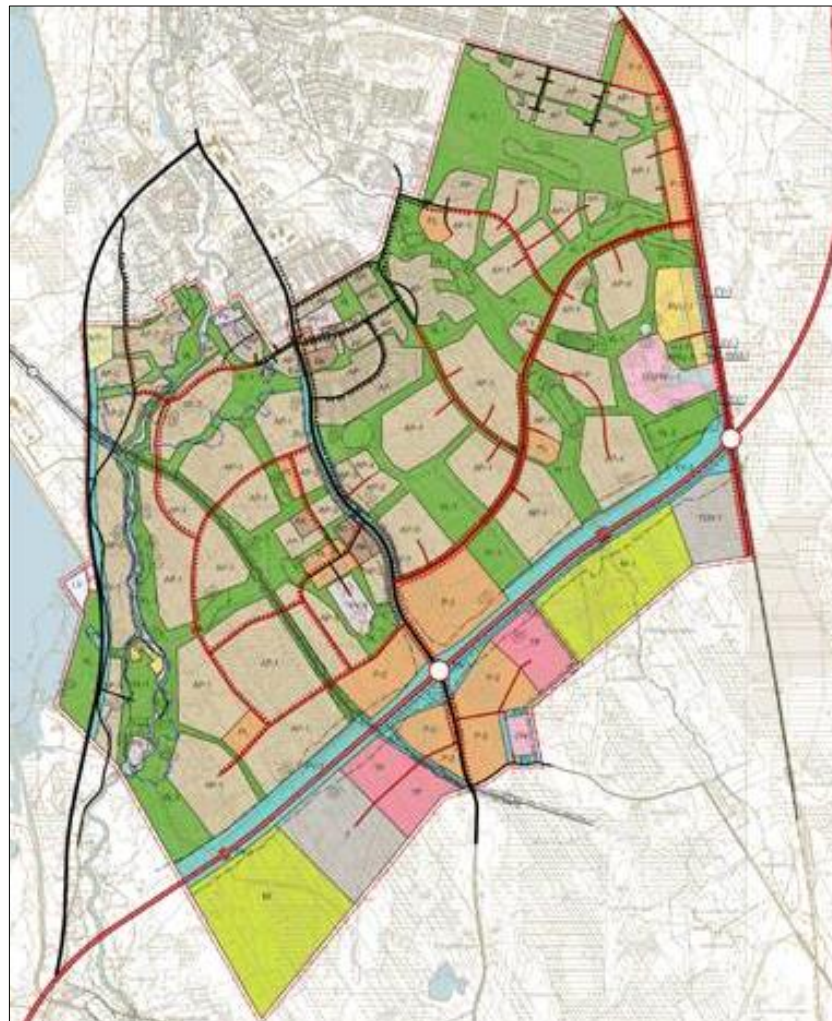


Eritasoliittymä

Merkinnöillä osoitetaan sellaiset liittymät, joissa on tai joihin tulee myös ramppiyhteydet eritasossa kulkeviin teihin = eritasoliittymä. Pienempi ympyrä, kuten Eskoossa, kuvaa ohjeellista varausmerkintää, joihin tulevaisuudessa mahdollisesti rakennetaan eritasoliittymä.

Eteläisen Seinäjoen ja itäväylän osayleiskaava 2025

Eskoon liittymän alueella on voimassa Eteläisen Seinäjoen ja itäväylän osayleiskaava 2025.



Kuva 31. 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.

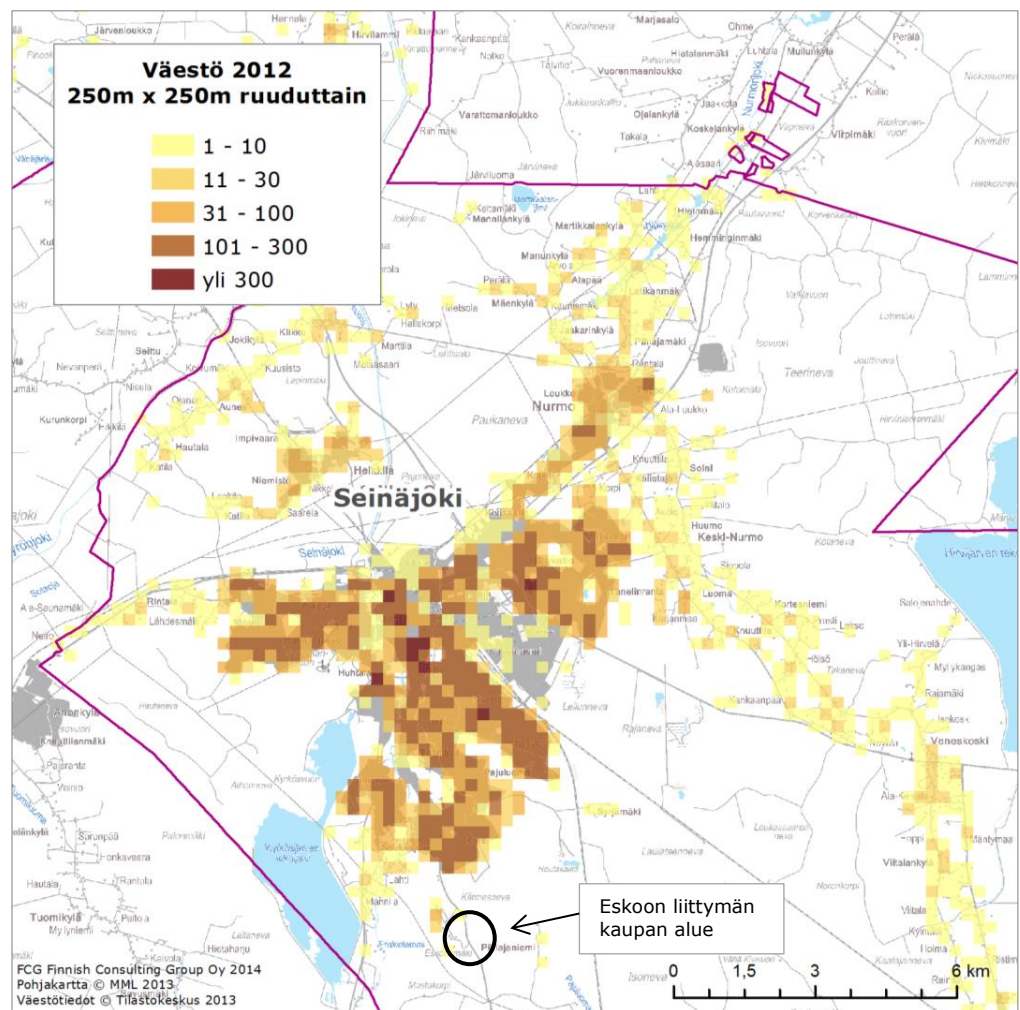
21.5.2014

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)

6.3 Sijainti yhdyskuntarakenteessa

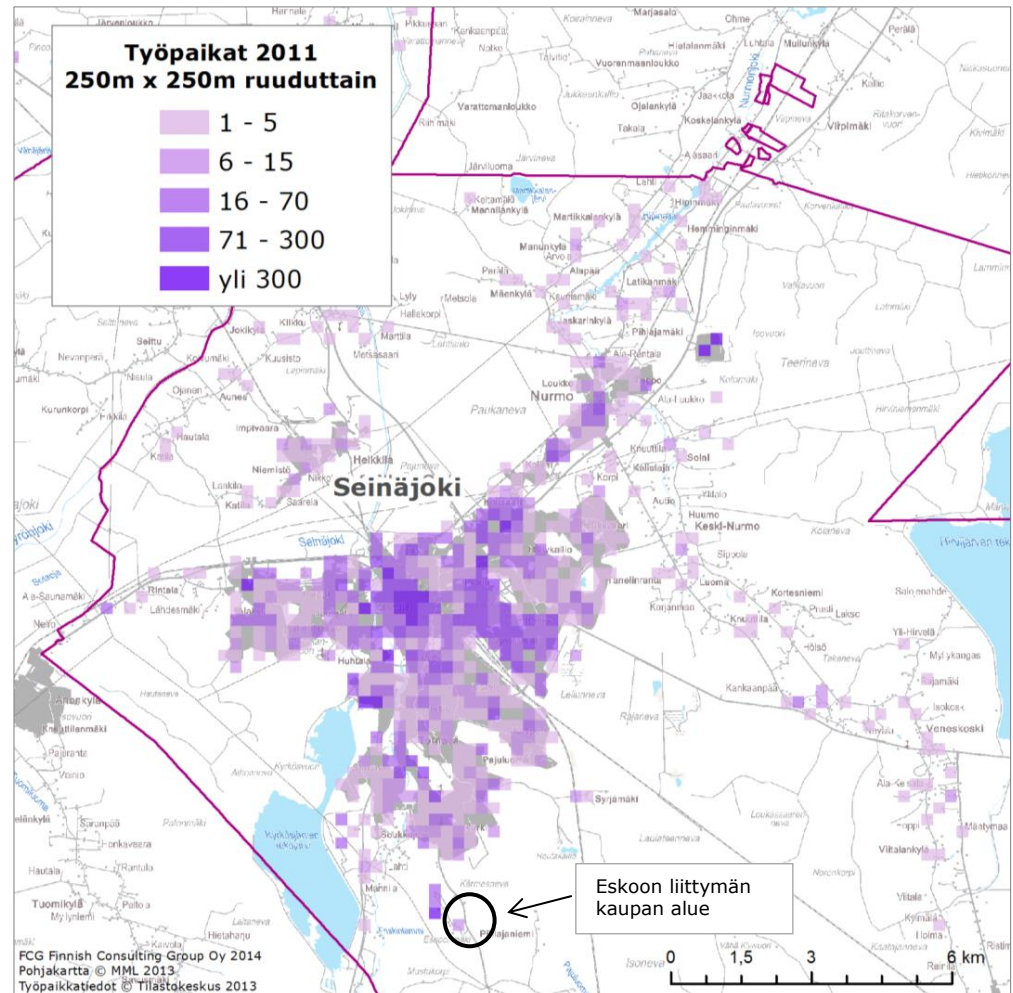
Eskoon alue sijaitsee nykyisen yhdyskuntarakenteen ulkopuolella. Lähimmät Seinäjoen keskustaajaman nykyiset asuinalueet (Kärki, Soukkajoki) sijaitsevat noin 2 kilometrin etäisyydellä. Lähialueen nykyinen väestömäärä on varsin pieni, mutta Eteläisen Seinäjoen laajentumisalueiden ja itäväylän osayleiskaava 2025:ssä on osoitettu asuinalueita liittymän ympäristöön. Toteutuessaan kaava mahdollistaa noin 18 000 uuden asukaan sijoittumisen alueelle.



Kuva 32. Väestön sijoittuminen Seinäjoen keskeisillä alueilla 2012 ja Eskoon liittymän kaupan alueen sijainti.

21.5.2014

Seinäjoen merkittävimmät työpaikka-alueet sijaitsevat Kapernaumin, Roveksen ja Atrian alueilla Seinäjoen keskustan läheisyydessä. Eteläisen Seinäjoen laajentumisalueiden ja itäväylän osayleiskaava 2025:ssä on osoitettu teollisuus- ja työpaikka-alueita Eskoon liittymän ympäristöön. Toteutuessaan kaava mahdollistaa noin 6 000 uuden työpaikan sijoittumisen alueelle.



Kuva 33. Työpaikkojen sijoittuminen Seinäjoen keskeisillä alueilla 2011 ja Eskoon liittymän kaupan alueen sijainti.

6.4 Eskoon alueen arviointi

6.4.1 Kauppa ja palvelurakenne

Kaupungin tavoitteena on muodostaa Eskoon alueelle Seinäjoen eteläosien uusi alakeskus. Alakeskuksessa maankäytön tulisi olla monipuolista sisältäen asumista, työpaikkoja julkisia palveluja ja vähittäiskaupan palveluja. Eskoon alue koostuu uudesta alakeskuksesta ja siihen kiinteästi liittyvästä kaupan alueesta.

Eskoon alueelle syntyy uusi kaupan keskittymä, joka tarjoaa kilpailukykyisen ja vetovoimaisen sijaintipaikan vähittäiskaupalle. Hyvän liikenteellisen sijaintinsa ansiosta se soveltuu erityisen hyvin tilaa vaativalle erikoiskaupalle ja muille suurille yksiköille, joiden sijaintipäätöksissä näkyvä sijainti ja hyvä liikenteellinen saavutettavuus ovat avainasemassa. Alakeskusasemasta johtuen alueelle voi sijoittua myös päivittäistavarakauppaa ja muuta erikoiskauppaa.

21.5.2014

Vaikutukset kilpailuasetelmaan ovat riippuvaisia siitä, millaiseksi Eskoon kaupallinen palvelutarjonta muodostuu. Keskeisimmät asiat kilpailuasetelman kannalta ovat päivittäistavarakaupan ja keskustahakuisen erikoiskaupan mitoitus Eskoon alueella. Uudet kaupan keskittymät muuttavat ja kiristävät kilpailuasetelmaan ja kilpailutilannetta erityisesti lyhyellä tähtäimellä, mutta toisaalta uudet kaupan palvelut ja liiketilat voivat vastata paremmin myös kuluttajien muuttuvaan kysyntään.

Mahdollisten haitallisten vaikutusten ehkäisemiseksi on tärkeää, että Eskoon alueen liikerakentamisen aikataulu on sidoksissa alueen muun yhdyskuntarakenteen (asuinalueet, työpaikka-alueet, ohikulkutie) toteutumiseen, jolloin paikallinen kysyntä luo edellytykset uuden liiketilan rakentamiselle.

Eskoon alueen liikerakentaminen tasapainottaa tällä hetkellä Seinäjoen keskustaan pohjoisosiin painottuvaa kaupan palveluverkkoa. Alue täydentää Seinäjoen eteläisten osien kaupan nykyistä puutteellista palveluverkkoa. Eskoon kaupan alue on seudullinen ja vetää ostovoimaa Seinäjoen eteläisten osien lisäksi myös kaupungin ulkopuolelta.

Mikäli Eskoon liiketilan mitoitus määritellään vaikutusalueen tulevaan kysyntään perustuen, ei kaupan liiketilan rakentamisella Eskoon alueelle ole merkittäviä haitallisia vaikutuksia nykyisten myymälöiden toimintaedellytyksiin. Kaupan kilpailuasetelmaan vaikuttaa oleellisesti myös se, miten uusi liikerakentaminen jakautuu päivittäistavarakaupan, tilaa vaativan ja muun erikoiskaupan kesken.

6.4.2 Yhdyskuntarakenne ja keskusverkko

Eskoon alue sijaitsee Seinäjoen eteläosien laajenemisalueella ja kehittyy uusien asuinalueiden alakeskuksena. Kaupan sijoittuminen alueelle luo uuden kaupan keskittymän tulevan ohikulkutien varteen ja suunniteltujen uusien asuin- ja työpaikka-alueiden läheisyyteen. Eskoon alueen kehittäminen vahvistaa Seinäjoen eteläisten osien palveluverkkoa.

Eskoon alue sijoittuu suunniteltuun yhdyskuntarakenteeseen. Mikäli alueen liikerakentaminen kytkeytyy alueen muun yhdyskuntarakenteen (ohikulkutie, asuntoalueet ja työpaikka-alueet) toteutumiseen, ei Eskoon kaupan alueen toteutuksella ole yhdyskuntarakennetta hajauttavaa vaikutusta. Alueen lähiasutus on jo tällä hetkellä varsin suuri (2 400 asukasta alle kolmen kilometrin etäisyydellä) ja lähiasutuksen määrä tulee kasvamaan merkittävästi uusien asuinalueiden toteutuessa.

Eskoon alueen vähittäiskaupan kokonaismoitus ja alueelle sijoittuvat toimialat tulee määritellä niin, että se palvelee oman vaikutusalueensa väestöä ja kilpaillee mahdollisimman vähän Seinäjoen keskustan kaupan kanssa. Mikäli alueen mitoitus perustuu sen vaikutusalueen väestön kysyntään, ei sillä ole merkittävää haitallista vaikutusta Seinäjoen ydinkeskustan eikä nykyisten alakeskusten kehitykseen. Eskoon alueelle suunnitellun uuden alakeskuksen kehitystä kaupan alueen toteuttaminen edistää omalta osaltaan.

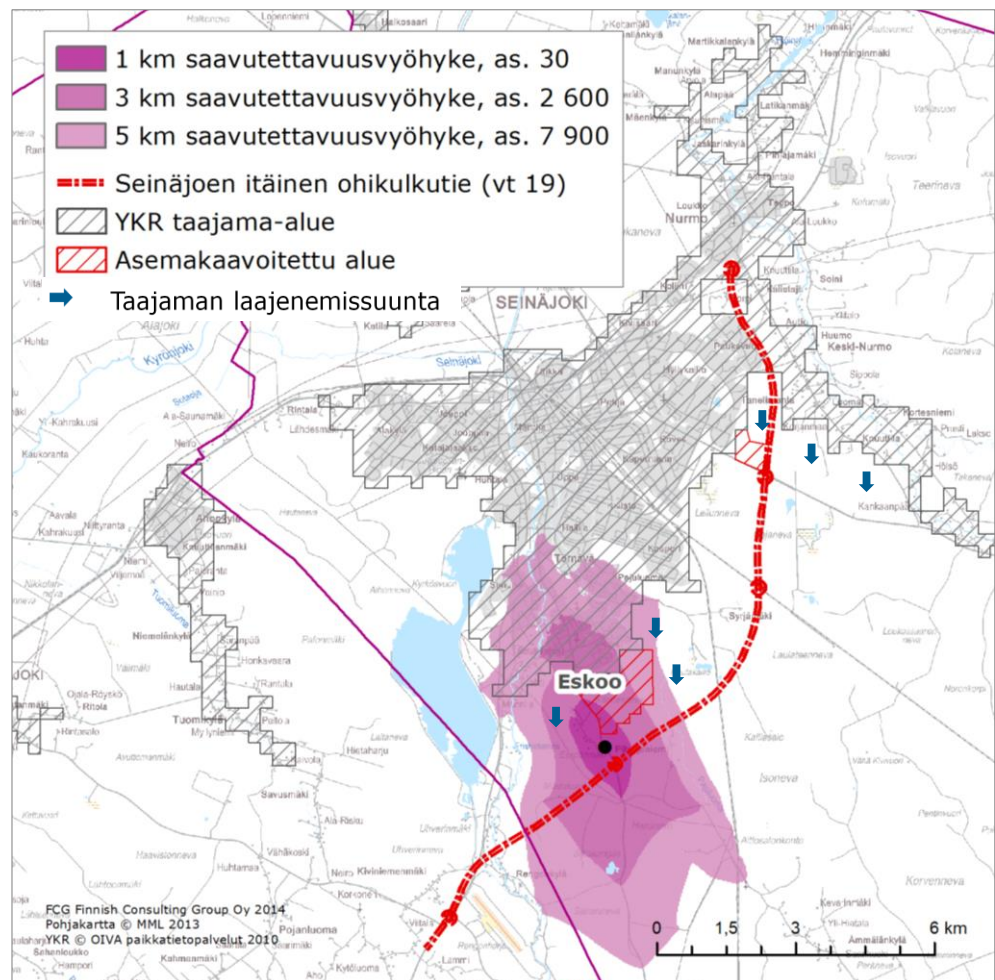
Eskoon alueelta on Seinäjoen keskustaan noin 7 kilometriä. Kaupan alueen toteutuminen ja palvelutarjonnan lisääntyminen vähentää nykyisten ja tulevien asukkaiden tarvetta asioida Seinäjoen keskustassa ja kaupan alueilla ja lyhentää sitä kautta asiointimatkojen pituutta.

21.5.2014

6.4.3 Kaupan palvelujen saavutettavuus

Kaupan sijoittuminen Eskoon alueelle lisää merkittävästi Seinäjoen eteläosien kaupan palvelutarjontaa ja sitä kautta kaupan palvelujen koettua saavutettavuutta. Myös fyysinen saavutettavuus paranee ja asiointimatkat lyhenevät Seinäjoen eteläosien nykyisten ja uusien asukkaiden näkökulmasta, kun Seinäjoen keskustan ja muiden kaupan alueiden sijasta ja rinnalla voidaan asioida lähempänä olevissa myymälöissä.

Kaupan sijoittuminen Eskoon alueelle perustuu hyvään liikenteelliseen saavutettavuuteen henkilöautolla. Tulevaisuuden lähiasutuksen kasvava määrä ja hyvät kevyen liikenteen yhteydet mahdollistavat hyvän saavutettavuuden myös kävellen ja pyörällä. Nykyisellään Eskoon alueen 3 kilometrin saavutettavuusalueella asuu noin 2 400 asukasta. Eteläisen Seinäjoen laajentumisalueiden ja itäväylän osayleiskaava 2025:n toteutuessa lähialueen väestömäärän on mahdollista kasvaa merkittävästi, noin **25 000 asukkaaseen**.



Kuva 34. Eskoon liittymän kaupan alueen saavutettavuusvyöhykkeet.

21.5.2014

6.5 Yhteenveto ja johtopäätökset

Seuraavassa on esitetty arvioinnin keskeiset tulokset:

- Seinäjoen tavoitteiden mukaisesti Eskoon alueesta muodostuu **uusi Seinäjoen eteläosien alakeskus**, jonka maankäyttö on monipuolista sisältäen asumista, työpaikkoja, julkisia palveluja ja kaupallisia palveluja. Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan keskusta-alueet ovat vähittäiskaupan suuryksiköiden ensisijaisia sijaintipaikkoja.
- Eskoon alueen kokonaismitoitus on alustavasti arvioiden **24 000 - 30 000 k-m²**, joka on kokonaisuudessaan uutta liiketilaa. Alueille sijoittuu monipuolinen kauppakeskus, joka palvelee lähialueen asukkaita ja ohikulkuliikennettä. Voimassa olevan osayleiskaavan mukaan alueelle on mahdollista sijoittua noin 15 000 - 18 000 uutta asukasta. Näin ollen alueen kasvava ostovoima riittää kattamaan alustavan mitoituksen mukaisen liikerakentamisen eikä alueen toteutuksella ole merkittäviä haitallisia vaikutuksia Seinäjoen nykyisten kaupan yksiköiden toiminta- ja kehitysedellytyksin.
- Eskoon uusi kaupan alue sijoittuu **suunniteltuun yhdyskuntarakenteseen** ja tarjoaa kaupalle vetovoimaisen ja liikenteellisesti hyvin saavutettavissa olevan sijaintipaikan. Seinäjoen taajamarakenne on laajentunut ja laajenee edelleen yleis- ja asemakaavojen toteutuessa etelän suuntaan kohti suunniteltua ohitustietä. Eteläisen Seinäjoen ja itäväylän osayleiskaava-alueen pohjoisosa on jo asemakaavoitettu.
- Alueen **saavutettavuus paranee** merkittävästi tulevan ohikulkutien toteutuessa. Läheisten asuntoalueiden rakentuessa myös **lähialueen väestömäärä kasvaa**, joten alue on saavutettavissa myös kevyellä liikenteellä. Joukkoliikenteen saavutettavuus riippuu muun muassa siitä, millaisia ovat joukkoliikenteen reitit, vuorovälit ja pysäkit uuden ohitustien valmistuttua. Palvelutarjonnan paraneminen parantaa myös palvelujen koettua saavutettavuutta ja lyhentää asiointimatkoja, kun Seinäjoen nykyisten kaupan alueiden sijasta ja rinnalla voidaan asioida lähempänä olevissa liikkeissä.
- Eskoon alueen toteutuminen **tukee Seinäjoen kaupallisen palvelurakenteen tasapainoista kehitystä** ja vähentää kaupungin keskustaan ja muille kaupan alueille suuntautuvaa asiointiliikennettä.
- Etelä-Pohjanmaan **vaihemaakuntakaava II**:ssa Eskoon alueelle tulisi osoittaa keskustatoimintojen alakeskus (ca) ja eritasoliittymään tarvittaessa vähittäiskaupan suuryksikkö -merkintä (km). Alakeskuksen ja kaupan alueen kehittäminen vaatii yhteensovittamista ja yhteistä suunnittelua. Eskoon liikerakentamisen toteutuksen ajoittumista voidaan tarvittaessa tarkentaa kaavamääräyksellä esim. niin, että toteutus on sidoksissa ohitustien ja ympäröivien asunto- ja työpaikka-alueiden toteutumiseen.

21.5.2014

7 YHTEENVETO: KAUPAN SIJAINTI JA MITOITUS

Vähittäiskaupan kokonaismoitus

Kaupan palveluverkon kehittäminen sijainti- ja mitoitusratkaisuihin edellyttää vähittäiskaupan kokonaismoituksen määrittämistä. Vaikutusalueen kysyntään perustuva mitoitus luo edellytykset palveluverkon ja yhdyskuntarakenteen tasapainoiselle kehitykselle, toimivalle kilpailulle ja vähittäiskaupan liiketoiminnan kannattavuudelle sekä palvelujen mahdollisimman hyvälle saavutettavuudelle. Kokonaismoitus on määritelty väestökehityksen, yksityisen kulutuksen kehityksen sekä vähittäiskaupan myynnin, myyntitehokkuuden ja ostovoiman siirtymien pohjalta.

Seinäjoen vähittäiskaupan kokonaismoitus on **563 000 - 662 000 k-m²** vuonna 2030. Tällä hetkellä vähittäiskaupan sijaintirakennuksissa on Seinäjoella karkeasti arvioiden noin 313 000 k-m², joten uutta liiketilaa tarvitaan vuoteen 2030 mennessä **250 000 - 349 000 k-m²**.

Seinäjoen vähittäiskaupan kokonaismoitus 2030:

	Kerrosala 2012	Mitoitus 2030		Liiketilän lisäys	
		minimi	maksimi	minimi	maksimi
Keskustan osayleiskaava-alue	137 000	230 000	230 000	93 000	93 000
Ydinkeskusta ja ratapiha	90 500	121 000	121 000	30 500	30 500
Itikka	1 500	2 000	2 000	500	500
Jokiranta	3 000	5 000	5 000	2 000	2 000
Kauppa-Jouppi	40 500	100 000	100 000	59 500	59 500
Uppa	1 500	2 000	2 000	500	500
Kuortaneentien varsi	169 000	277 000	352 000	108 000	183 000
Rengastien alue	32 000	32 000	32 000	0	0
Pohja	46 500	62 000	80 000	15 500	33 500
Kapernaumi	27 500	49 000	70 000	21 500	42 500
Nurmo	21 500	36 000	52 000	14 500	30 500
Hyllykallio	41 000	51 000	56 000	10 000	15 000
Tanelinranta	500	1 000	2 000	500	1 500
Roves	0	23 000	30 000	23 000	30 000
Keski-Nurmo	0	23 000	30 000	23 000	30 000
Nurmon kaupunginosakeskus	1 000	23 000	35 000	22 000	34 000
Eskoon eritasoliittymä	0	23 000	35 000	23 000	35 000
Muut alueet	6 000	10 000	10 000	4 000	4 000
SEINÄJOKI YHTEENSÄ	313 000	563 000	662 000	250 000	349 000

Seinäjoen keskustaajaman kaupan alueet

Seinäjoen tavoitteellinen vähittäiskaupan palveluverkko muodostuu seuraavista alueista:

Keskusta-alue

Ydinkeskusta mukaan lukien Ratapihan alue:

- maakunnan kaupan pääkeskus
- tavoitteena mahdollisimman monipuolinen palvelutarjonta
- keskustahakuinen erikoiskauppa ja päivittäistavarakauppa
- merkitys seudullinen

21.5.2014

Kauppa-Jouppi:

- tavoitteena monipuolinen kaupan alue
- päivittäistavarakaupan, erikoiskaupan ja tilaa vaativan erikoistavaran kaupan suuret yksiköt
- merkitys seudullinen

Jokiranta ja Uppa:

- päivittäistavarakaupan lähipalvelut
- merkitys paikallinen

Itikka:

- tavoitteena alueen siistiminen toimintoja uusimalla
- tilaa vaativan erikoistavaran kaupan pienet yksiköt
- merkitys paikallinen

Kuortaneentien varsi**Rengastien ja Nurmon alue:**

- tilaa vaativan erikoistavaran kaupan suuret yksiköt
- uusi rakentaminen pääosin tilaa vaativan erikoistavaran kauppaa
- merkitys paikallinen

Pohja:

- päivittäistavarakaupan, erikoiskaupan (laajan tavaravalikoiman myymälät) ja tilaa vaativan erikoistavaran kaupan suuret yksiköt
- uusi rakentaminen pääosin tilaa vaativan erikoistavaran kauppaa
- merkitys seudullinen

Kapernaumi ja Hyllykallio:

- päivittäistavarakaupan ja tilaa vaativan erikoistavaran kaupan suuret yksiköt
- uusi rakentaminen pääosin tilaa vaativan erikoistavaran kauppaa
- merkitys seudullinen

Tanelinranta:

- päivittäistavarakaupan lähipalvelut
- merkitys paikallinen

Roves ja Keski-Nurmo:

- tilaa vaativan erikoistavaran kaupan yksiköt
- päivittäistavarakaupan lähipalvelut
- Keski-Nurmoon sijoittuu alkuvaiheessa paikallisesti merkittäviä yksiköitä, mutta yhdessä Roveksen kanssa alue on merkitykseltään seudullinen
- merkitys seudullinen

Nurmon kaupunginosakeskus / alakeskus:

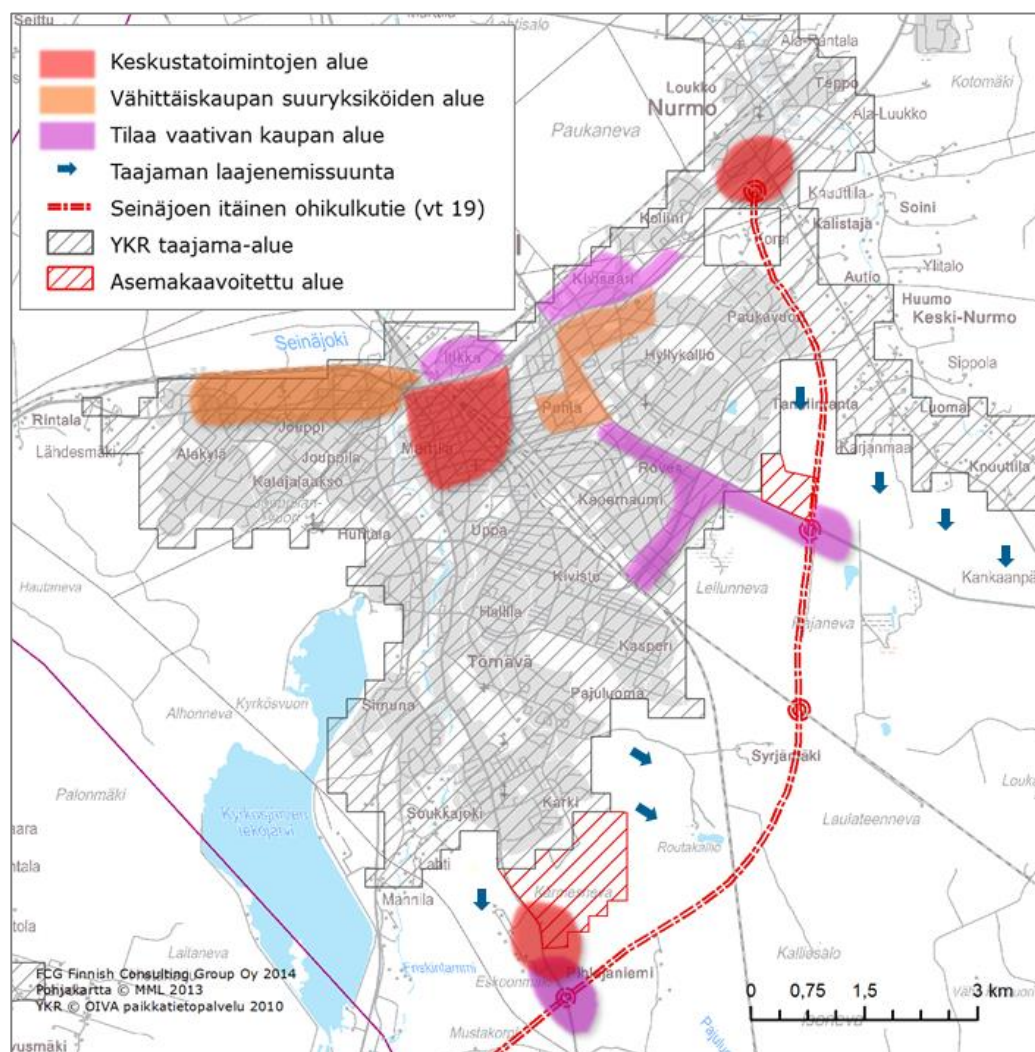
- päivittäistavarakauppa, erikoiskauppa ja tilaa vaativan erikoistavaran kauppa
- merkitys alueellinen

Eskoon alue / alakeskus:

- päivittäistavarakauppa, erikoiskauppa ja tilaa vaativan erikoistavaran kauppa
- merkitys alueellinen

21.5.2014

Seinäjoen kaupan alueiden sijainti ja luonne



21.5.2014

8 LIITTEET

Liite 1. Päivittäistavarakaupan myymälätyypit

A.C.Nielsen Finland Oy:n myymälätyypit

Hypermarket

- myyntipinta-ala 2 500 m² tai yli, päivittäistavaroiden osuus myynnistä alle 2/3
- Citymarket, Prisma, Minimani

Tavaratalo

- myyntipinta-ala 1 000 m² tai yli, päivittäistavaroiden osuus myynnistä alle 2/3
- esim. Anttila, Sokos

Supermarket, iso

- myyntipinta-ala 1 000 m² tai yli, päivittäistavaroiden osuus myynnistä yli 2/3
- esim. K-supermarketit, Lidl-myymälät, S-marketit

Supermarket, pieni

- myyntipinta-ala 400 - 999 m², päivittäistavaroiden osuus myynnistä yli 2/3
- esim. K-marketit, S-marketit

Valintamyymälä, iso

- myyntipinta-ala 200 - 399 m²
- esim. K-marketit, Sale-myymälät, Siwa-myymälät

Valintamyymälä, pieni

- myyntipinta-ala 100 - 199 m²
- esim. K-extrat, Sale-myymälät, Siwa-myymälät

Pienmyymälä

- esim. Siwa-myymälät, kyläkaupat

Erikoismyymälä

- osa päivittäistavaravalikoimaa
- esim. luontaistuotemyymälät, terveyskaupat, leipomot

Kauppahallimyymälä / Suoramyyntihalli

- osa päivittäistavaravalikoimaa

21.5.2014

Liite 2. Erikoiskaupan toimialaryhmät

Alkot ja apteekit ym.

- 47250 Alkoholi- ja muiden juomien vähittäiskauppa
- 47730 Apteekit
- 47740 Terveystarvikkeiden vähittäiskauppa
- 47750 Kosmetiikka- ja hygieniatuotteiden vähittäiskauppa

Muotikauppa

- 47711 Naisten vaatteiden vähittäiskauppa
- 47712 Miesten vaatteiden vähittäiskauppa
- 47713 Turkisten ja nahkavaatteiden vähittäiskauppa
- 47714 Lastenvaatteiden vähittäiskauppa
- 47715 Lakkien ja hattujen vähittäiskauppa
- 47719 Vaatteiden yleisvähittäiskauppa
- 47721 Jalkineiden vähittäiskauppa
- 47722 Laukkujen vähittäiskauppa

Tietotekninen erikoiskauppa

- 47410 Tietokoneiden, oheislaitteiden ja ohjelmistojen väh.k.
- 47420 Televiestintälaitteiden vähittäiskauppa
- 47430 Viihde-elektroniikan vähittäiskauppa

Muu erikoiskauppa

- 47511 Kankaiden vähittäiskauppa
- 47512 Lankojen ja käsityötarvikkeiden vähittäiskauppa
- 47531 Mattojen vähittäiskauppa
- 47592 Sähkötarvikkeiden ja valaisimien vähittäiskauppa
- 47593 Kumi- ja muovitarvikkeiden vähittäiskauppa
- 47594 Taloustavaroiden vähittäiskauppa
- 47595 Soittimien ja musiikkitarvikkeiden vähittäiskauppa
- 47596 Lukkoseppä- ja avainliikkeet
- 47599 Muualla luokittelemattomien kotitaloustavaroiden väh.kauppa
- 47610 Kirjojen vähittäiskauppa
- 47621 Paperi- ja toimistotarvikkeiden vähittäiskauppa
- 47622 Aikakausjulkaisujen ja lehtien vähittäiskauppa
- 47630 Musiikki- ja videotallenteiden vähittäiskauppa
- 47641 Urheiluvälineiden, polkupyörien vähittäiskauppa
- 47650 Pelien ja leikkikalujen vähittäiskauppa
- 47761 Kukkien vähittäiskauppa
- 47762 Kukkakioskit
- 47764 Lemmikkieläinten, niiden ruokien ja tarvikkeiden vähittäiskauppa
- 47770 Kultasepänteosten ja kellojen vähittäiskauppa
- 47781 Taideliikkeet
- 47782 Valokuvausalan vähittäiskauppa
- 47783 Optisen alan vähittäiskauppa
- 47784 Lastenvaunujen ja -tarvikkeiden vähittäiskauppa
- 47785 Lahjatavaroiden ja askartelutarvikkeiden vähittäiskauppa
- 47789 Muiden uusien tavaroiden vähittäiskauppa
- 47791 Antiikkiliikkeet
- 47792 Antikvariaattikauppa
- 47793 Huutokauppakamarit
- 47799 Muiden käytettyjen tavaroiden vähittäiskauppa

21.5.2014

Rautakauppa

- 47521 Rauta- ja rakennustarvikkeiden yleisvähittäiskauppa
- 47522 Maalien vähittäiskauppa
- 47523 Keittiö- ja saniteettitilojen kalusteiden väh.kauppa
- 47529 Muu rauta- ja rakennusalan vähittäiskauppa

Kodintekniikkakauppa

- 47540 Sähköisten kodinkoneiden vähittäiskauppa

Huonekalukauppa

- 47591 Huonekalujen vähittäiskauppa

Muu tilaa vaativa kauppa

- 47532 Tapettien ja lattianpäällysteiden vähittäiskauppa
- 47642 Veneiden ja veneilytarvikkeiden vähittäiskauppa
- 47763 Puutarha-alan vähittäiskauppa

Autokauppa ja huoltamot

- 45112 Henkilöautojen ja kevyiden moottoriajoneuvojen vähittäiskauppa
- 45192 Matkailuvaunujen ja muiden moottoriajoneuvojen väh.kauppa
- 45321 Moottoriajoneuvojen osien ja varusteiden vähittäiskauppa
- 45322 Renkaiden vähittäiskauppa
- 45402 Moottoripyörien sekä niiden osien vähittäiskauppa
- 47301 Huoltamotoiminta
- 47302 Polttoaineiden vähittäiskauppa automaateista

