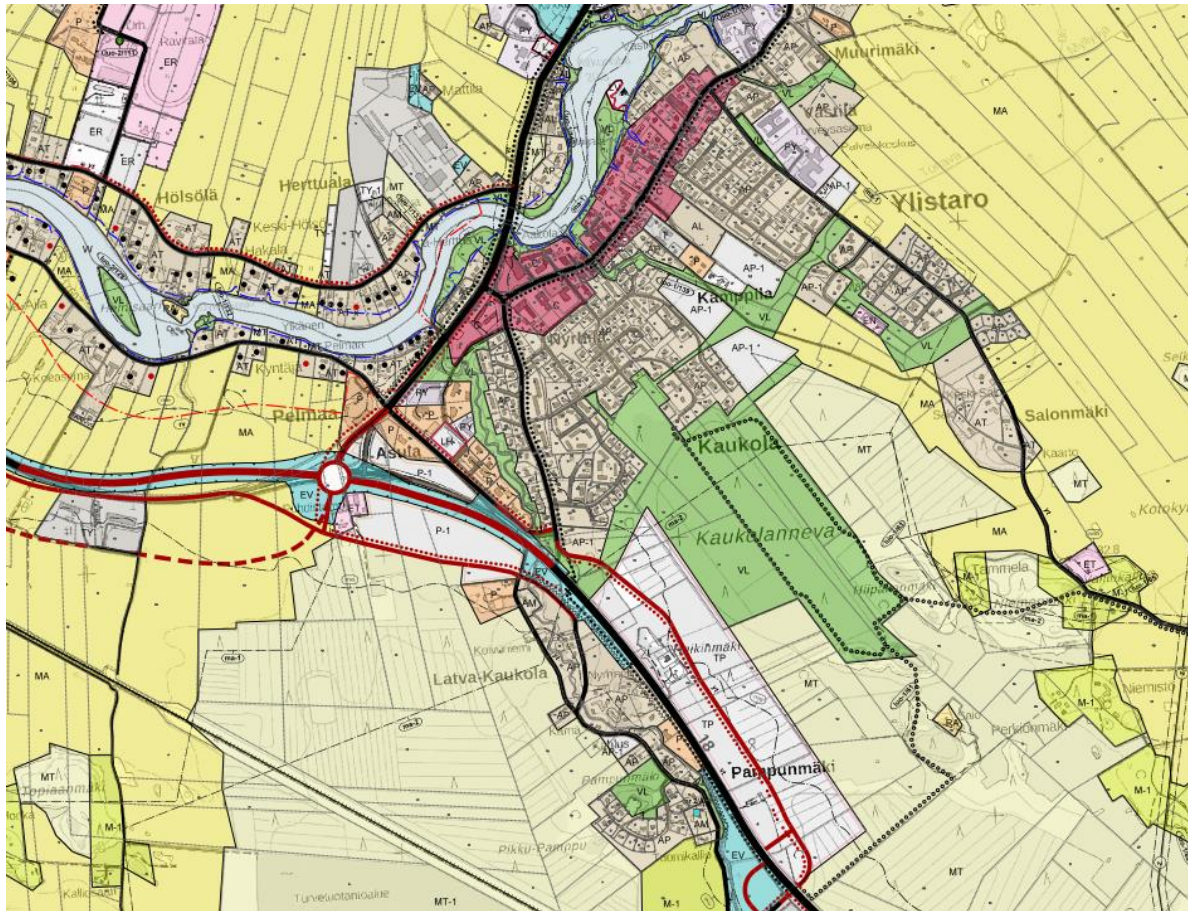




Ylistaron kaupallinen selvitys

LOPPURAPORTTI

FCG Finnish Consulting Group Oy

8.2.2023

Seinäjoki

Sisällys

1	SELVITYKSEN TAUSTA JA TAVOITTEET	3
2	NYKYTILANNE JA KEHITYSNÄKYMÄT	3
2.1	Vaikutusalue	3
2.2	Väestö ja asuminen	3
2.3	Vähittäiskaupan palveluverkko	4
2.4	Arvio ostovoiman ja liiketilatarpeen kehityksestä	4
2.5	Suunnittelutilanne	6
3	OSAYLEISKAAVAN KAUPALLISTEN VAIKUTUSTEN ARVIOINTI	9
3.1	Vaikutukset kauppaan ja palvelurakenteeseen.....	9
3.2	Vaikutukset yhdyskuntarakenteen kehitykseen.....	10
3.3	Vaikutukset kaupan palvelujen saavutettavuuteen	11
4	JOHTOPÄÄTÖKSET JA SUOSITUKSIA JATKOSUUNNITTELUUN.....	12
5	LÄHTEET	14

1 SELVITYKSEN TAUSTA JA TAVOITTEET

Ylistaron keskustan alueelle laaditaan parhaillaan osayleiskaavaa. Elinkeino toiminnan osalta kaavan tavoitteena on maatalouden toimintaedellytysten turvaaminen sekä Pelmaan liittymäalueen ja Könnintien liittymän liikennejärjestelyjen mahdollistamat uudet maankäyttöratkaisut risteysalueen ympäristössä. Kaavan tavoitevuosi on 2035.

Kaupallisessa selvityksessä on tarkasteltu Ylistaron vähittäiskaupan nykytilaa ja kehitysnäkymiä sekä arvioitu Ylistaron keskustan osayleiskaavan kaupalliset vaikutukset. Kaupallinen selvitys on tehty asiantuntija-arviona olemassa oleviin selvityksiin sekä uusimpiin, käytössä olleisiin tilasto- ja rekisteriaineistoihin perustuen. Keskeisenä lähtöaineistona ovat olleet Seinäjoella aiemmin laaditut vähittäiskauppaa koskevat selvitykset sekä Seinäjoen kaupungilta saadut lähtöaineistot. Selvityksessä on painotettu maankäyttö- ja rakennuslain mukaisia yleiskaavan sisältövaatimuksia sekä vähittäiskauppaa koskevia erityisiä säännöksiä.

Selvitystyö on tehty Seinäjoen kaupungin toimeksiannosta FCG Finnish Consulting Group Oy:ssä. Seinäjoen kaupungin yhteyshenkilönä on ollut Jyrki Kuusinen. Lisäksi ohjausryhmään ovat kuuluneet Seinäjoen kaupungin edustajina Keijo Kaistila, Martti Norja, Merja Suomela ja Eija Tuomaala sekä Into Seinäjoen edustajana Pekka Hunnako. FCG Finnish Consulting Group Oy:ssä työn on laatinut Taina Ollikainen.

2 NYKYTILANNE JA KEHITYSNÄKYMÄT

2.1 Vaikutusalue

Kaupallisena vaikutusalueena tarkastellaan Ylistaron ja Kylänpään tilastoalueiden muodostamaa aluetta. Vaikutusalue on määritelty sen perusteella, mistä asiointien Ylistaron keskustan palveluihin arvioidaan pääasiallisesti suuntautuvan ja mihin osayleiskaavan kaupallisten vaikutusten arvioidaan pääosin ulottuvan. Suunnittelun alueen ja vaikutusalueen lisäksi kaupallisten palvelujen nykytilannetta ja kehitysnäkymiä tarkastellaan myös Ylistaron keskustan osalta sekä Seinäjoen kaupungin tasolla.

2.2 Väestö ja asuminen

Seinäjoella oli vuoden 2021 lopussa 64 736 asukasta. Väestömäärä on lisääntynyt vuosina 2012-2021 noin 5 180 asukasta (8,7 %). Väestömäärä on lisääntynyt myös vuonna 2022 ja vuoden 2022 lopussa Seinäjoella asui ennakkotiedon mukaan 65 306 asukasta eli 570 asukasta edellisvuotta enemmän. Seinäjoen seudun liikennemallin mukaan Seinäjoen väestömäärä lisääntyy vuosina 2021-2040 yhteensä noin 8 402 asukasta (+13,0 %). Seinäjoen väestö on keskittynyt kaupungin keskustaaajamaan sekä Nurmon, Ylistaron ja Peräseinäjoen entisten kuntakeskusten taajama-alueille.

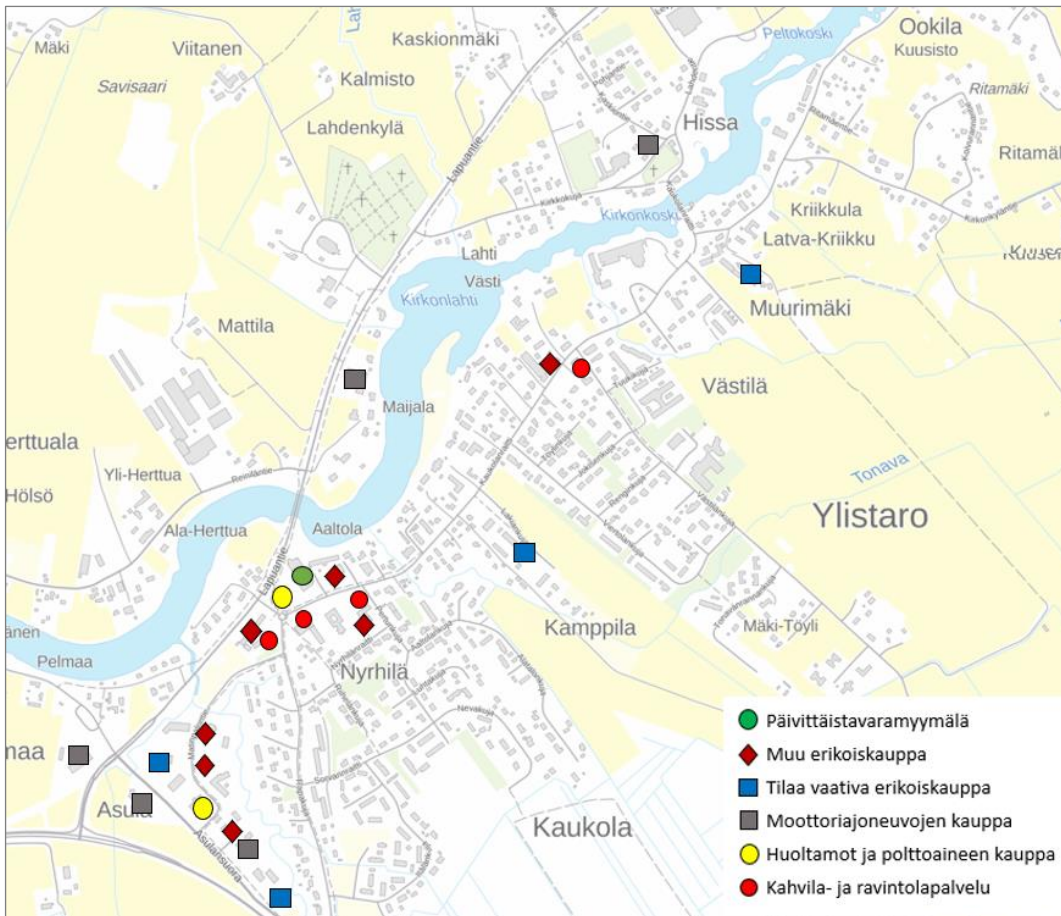
Ylistaron ja Kylänpään tilastoalueiden muodostamalla vaikutusalueella on 3 849 asukasta, joista 2 755 asukasta Ylistaron keskustan osayleiskaavan alueella. Vaikutusalueen väestömäärä on vähentynyt vuoden 2012 jälkeen noin 550 asukasta (-12,5 %). Seinäjoen seudun liikennemallin mukaan vaikutusalueen väestömäärä pysyy ennallaan vuoteen 2035.

Taulukko 1. Ylistaron vaikutusalueen väestömäärä 2012 ja 2021 sekä väestöarvio 2035.

Väestömäärä 31.12.	2012	2021	2035	Muutos 2012-21, lkm	Muutos 2021-35, lkm
Ylistaron vaikutusalue	4 400	3 849	3 849	-551	0

2.3 Vähittäiskaupan palveluverkko

Ylistaron keskustassa toimii tällä hetkellä yksi päivittäistavaramyymälä (S-market), seitsemän muun erikoiskaupan toimipaikkaa, neljä tilaa vaativan erikoiskaupan toimipaikkaa, viisi moottoriajoneuvojen ja niiden osien vähittäiskaupan toimipaikkaa ja kaksi huoltoasemaa. Lisäksi keskustassa toimii muutama kaupallinen palvelu sekä julkisia palveluja. Palvelut sijaitsevat pääosin keskustan läpi kulkevan Kaukolanraitin varressa sekä keskustan eteläosassa Asulansuoran varressa. Yksittäisiä vähittäiskaupan toimipaikkoja on myös Kylänpään alueella keskustan pohjoispuolella ja Ylistaron aseman läheisyydessä.



Kuva 1: Ylistaron vähittäiskaupan myymälät (Pohjakartta: MML 2023)

2.4 Arvio ostovoiman ja liiketilatarpeen kehityksestä

Ostovoima kuvaa tietyn alueen väestömäärään perustuvaa ostovoimapotentiaalia, mutta ei sitä, missä ostovoima toteutuu myyntinä. Ostovoima on arvioitu väestömäärän ja asukaskohtaisten kulutuslukujen avulla ja ostovoiman kehitys väestöennusteen ja yksityisen kulutuksen kasvuarvioiden pohjalta. Ostovoiman kehitysarviossa on käytetty väestöennusteena Seinäjoen seudun liikennemallin väestöennustetta. Kulutuslukuina (€/asukas/vuosi) on käytetty Etelä-Pohjanmaan maakunnan keskimääräisiä kulutuslukuja (www.tuomassan-tasalo.fi).

Yksityisen kulutuksen ennustetaan pitkällä aikavälillä kasvavan, mutta aikaisempaa hitaammin. Vuosina 2010-2021 vähittäiskaupan liikevaihto on kasvanut päivittäistavarakaupassa keskimäärin 1,3 %/ vuosi ja erikoiskaupassa keskimäärin 2,9 %/vuosi (Tilastokeskus 2022). Tässä selvityksessä yksityisen kulutuksen kasvuarviona on käytetty päivittäistavarakaupassa 1-1,5 %/vuosi ja erikoiskaupassa 2-3 %/vuosi, joita on käytetty myös aiemmissa Seinäjoen kaupallisissa selvityksissä

Ylistaron vaikutusalueen (Ylistaron ja Kylänpään tilastoalueet) väestön vähittäiskauppaan kohdistuva ostovoima oli vuonna 2021 noin 49,1 milj.€. Ostovoima lisääntyy yksityisen kulutuksen kasvuarviosta riippuen noin 12,9-20,6 milj.€ vuoteen 2035 mennessä. Ostovoiman kasvusta kohdistuu päivittäistavarakauppaan noin 2,4-3,7 milj.€, muuhun erikoiskauppaan noin 3,9-6,2 milj.€, tilaa vaativaan erikoiskauppaan noin 2,1-3,4 milj.€ ja autokauppaan ja huoltamotoimintaan noin 4,5-7,3 milj.€.

Taulukko 2. Arvio Ylistaron vaikutusalueen väestön ostovoiman kehityksestä.

Vähittäiskauppaan kohdistuva ostovoima, milj.€ (vuoden 2021 rahassa)	2021	2035	Muutos 2021-35
Päivittäistavarakauppa	16,1	18,5 - 19,8	2,4 - 3,7
Muu erikoiskauppa	12,1	16,0 - 18,3	3,9 - 6,2
Tilaa vaativa erikoiskauppa	6,7	8,9 - 10,1	2,1 - 3,4
Autokauppa ja huoltamot	14,2	18,7 - 21,4	4,5 - 7,3
KAUPPA YHTEENSÄ	49,1	62,0 - 69,7	12,9 - 20,6

Ostovoiman kasvu mahdollistaa kaupan paremmat toimintamahdollisuudet, jolloin nykyiset myymälät voivat kasvattaa myyntiään ja uusille myymälöille voi syntyä riittävät toimintaedellytykset. Kaupan liiketilatarve on arvioitu ostovoiman ja sen kehityksen perusteella muuttamalla ostovoima liiketilatarpeeksi kaupan keskimääräisen myyntitehokkuuden (€/myynti-m²/vuosi) avulla.

Arvio liiketilan tarpeesta perustuu seuraaviin tunnuslukuihin:

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

Ylistaron vaikutusalueella (Ylistaron ja Kylänpään tilastoalueet) vähittäiskaupan laskennallinen liiketilatarve on vuonna 2021 **noin 19 000 k-m²**. Ostovoiman kehitykseen perustuva liiketilan lisätarve vuosina 2021-2035 on yhteensä **noin 4 000 - 8 000 k-m²**, josta kohdistuu päivittäistavarakauppaan noin 0 - 1 000 k-m², muuhun erikoiskauppaan noin 2 000 - 3 000 k-m², tilaa vaativaan erikoiskauppaan noin 1 000 - 2 000 k-m² ja autokauppaan ja huoltamotoimintaan noin 1 000 - 2 000 k-m².

Vähittäiskaupan lisäksi myös kaupalliset palvelut tarvitsevat liiketilaa ja ne käyttävät samoja liiketiloja vähittäiskaupan kanssa. Kaupallisten palveluiden liiketilatarpeen on laskettu olevan 25 % vähittäiskaupan liiketilatarpeesta. Kaupallisten palvelujen liiketilan lisätarve vuosina 2021-2035 on Ylistaron vaikutusalueella noin **1 000 - 2 000 k-m²**.

Taulukko 3. Arvio Ylistaron laskennallisesta liiketilatarpeesta.

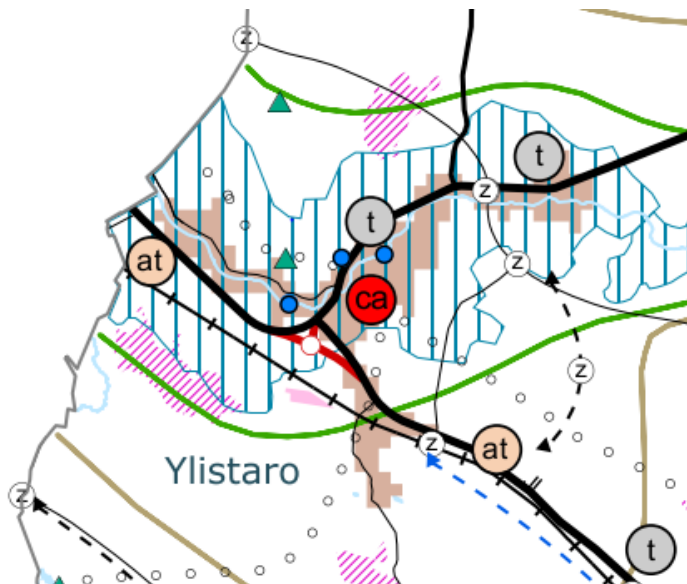
Vähittäiskaupan laskennallinen liiketilatarve, k-m ²	2021	2035	Muutos 2021-35
Päivittäistavarakauppa	5 000	5 000 - 6 000	0 - 1 000
Muu erikoiskauppa	7 000	9 000 - 10 000	2 000 - 3 000
Tilaa vaativa erikoiskauppa	4 000	5 000 - 6 000	1 000 - 2 000
Autokauppa ja huoltamot	3 000	4 000 - 5 000	1 000 - 2 000
KAUPPA YHTEENSÄ	19 000	23 000 - 27 000	4 000 - 8 000
Kaupalliset palvelut	5 000	6 000 - 7 000	1 000 - 2 000
KAUPPA JA PALVELUT YHTEENSÄ	24 000	29 000 - 34 000	5 000 - 10 000

Ylistaron liikerakennusten nykyinen kerrosala on karkeasti arvioiden noin 10 000 k-m², joten vaikutusalueen väestön ostovoima mahdollistaa jo nykytilanteessa uutta vähittäiskaupan ja kaupallisten palvelujen liiketilaa noin 14 000 k-m². Näin ollen vuoteen 2035 mennessä liiketilan lisätarve on kulutuksen kehityksestä riippuen yhteensä **noin 19 000 - 24 000 k-m²**. Lisätilan tarve kuvaa tilannetta, jossa Ylistaron vaikutusalueen väestön ostovoima toteutuisi kokonaisuudessaan myyntinä omalla alueella. Todennäköistä kuitenkin on, että osa ostovoimasta suuntautuu tulevaisuudessakin nykyiseen tapaan Seinäjoelle ja muihin suurempiin keskuksiin.

2.5 Suunnittelutilanne

Etelä-Pohjanmaan vaihemaakuntakaava

Keskustatoimintoja ja kauppaa koskeva Etelä-Pohjanmaan II vaihemaakuntakaavan muutos on tullut voimaan 21.4.2020. Ylistaron keskusta on vaihemaakuntakaavassa osoitettu keskustatoimintojen alakeskusmerkinnällä (ca). Ylistaron keskustan osayleiskaava-alue on muutoin osoitettu pääosin taajamatoimintojen alueena. Ylistaron alueella vähittäiskaupan seudullisesti merkittävän suuryksikön koon alaraja on 4 000 k-m² ja erikoiskaupan seudullisesti merkittävän suuryksikön koon alaraja 5 000 k-m². Keskustatoimintojen alakeskusten alueelle voidaan sijoittaa merkitykseltään seudullisia vähittäiskaupan suuryksikköjä.

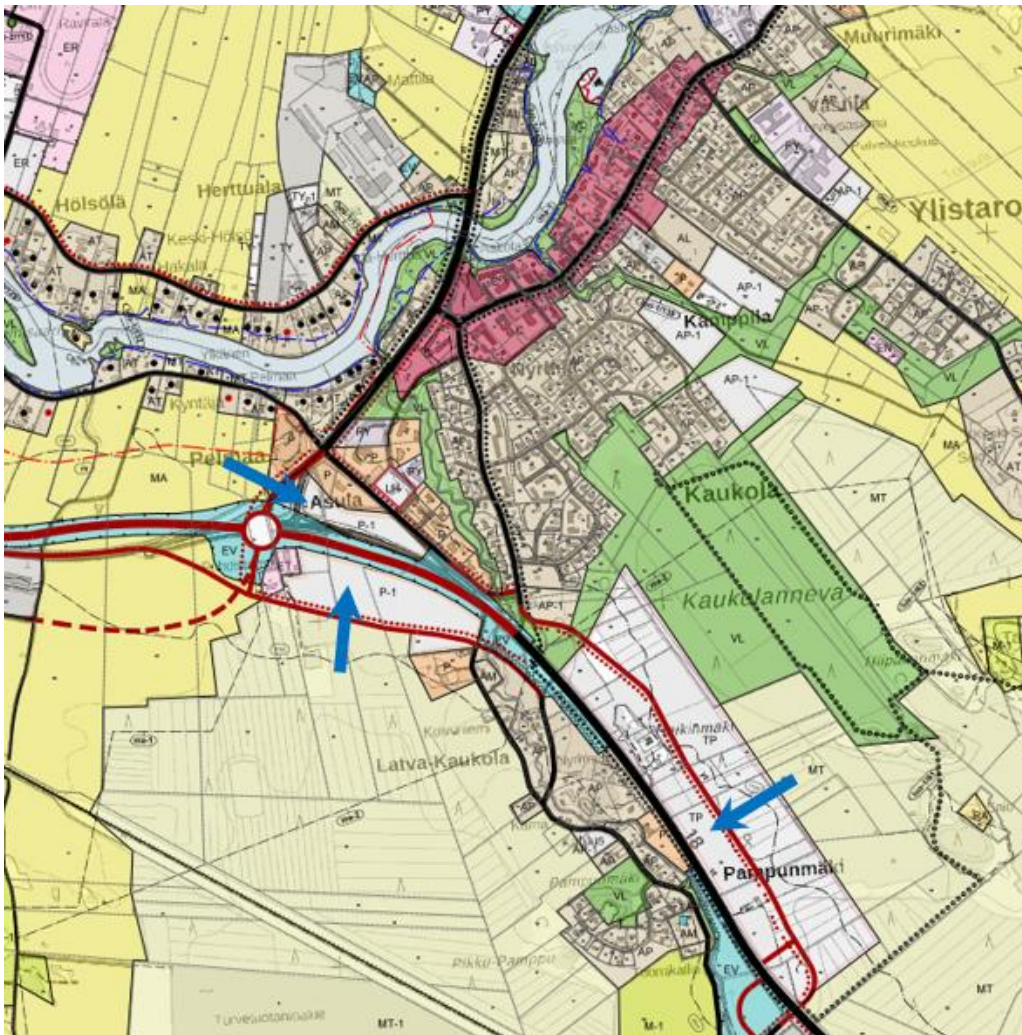


Kuva 2: Ote Etelä-Pohjanmaan maakuntakaavayhdistelmästä (<https://epliiitto.fi/aluesuunnittelu-ja-liikenne/maakuntakaavat/vaihemaakuntakaava-ii/>).

Ylistaron keskustan osayleiskaava 2035

Ylistaron keskustan osayleiskaavan ehdotusluonnos on ollut ennakkokuulemista varten nähtävillä 17.11.-15.12.2022. Osayleiskaavassa on osoitettu jonkin verran uusia asuntoalueita Ylistaron taajaman alueelle. Merkittävä maankäytön muutos on uudet palvelujen alueet (P-1), joita on osoitettu valtatie 18 ja Asulan suoran väliin ja valtatie 18 eteläpuolelle. Alueet on tarkoitettu asemakaavoittaa liikealueiksi. Lisäksi valtatie 18 itäpuoli Könnintieltä Rapakujalle on osoitettu työpaikka-alueena (TP). (<https://www.seinajoki.fi/asuminen-ja-ymparisto/kaupunkisuunnittelu-ja-kaavoitus/ajankohtaiset-yleiskaavat/>)

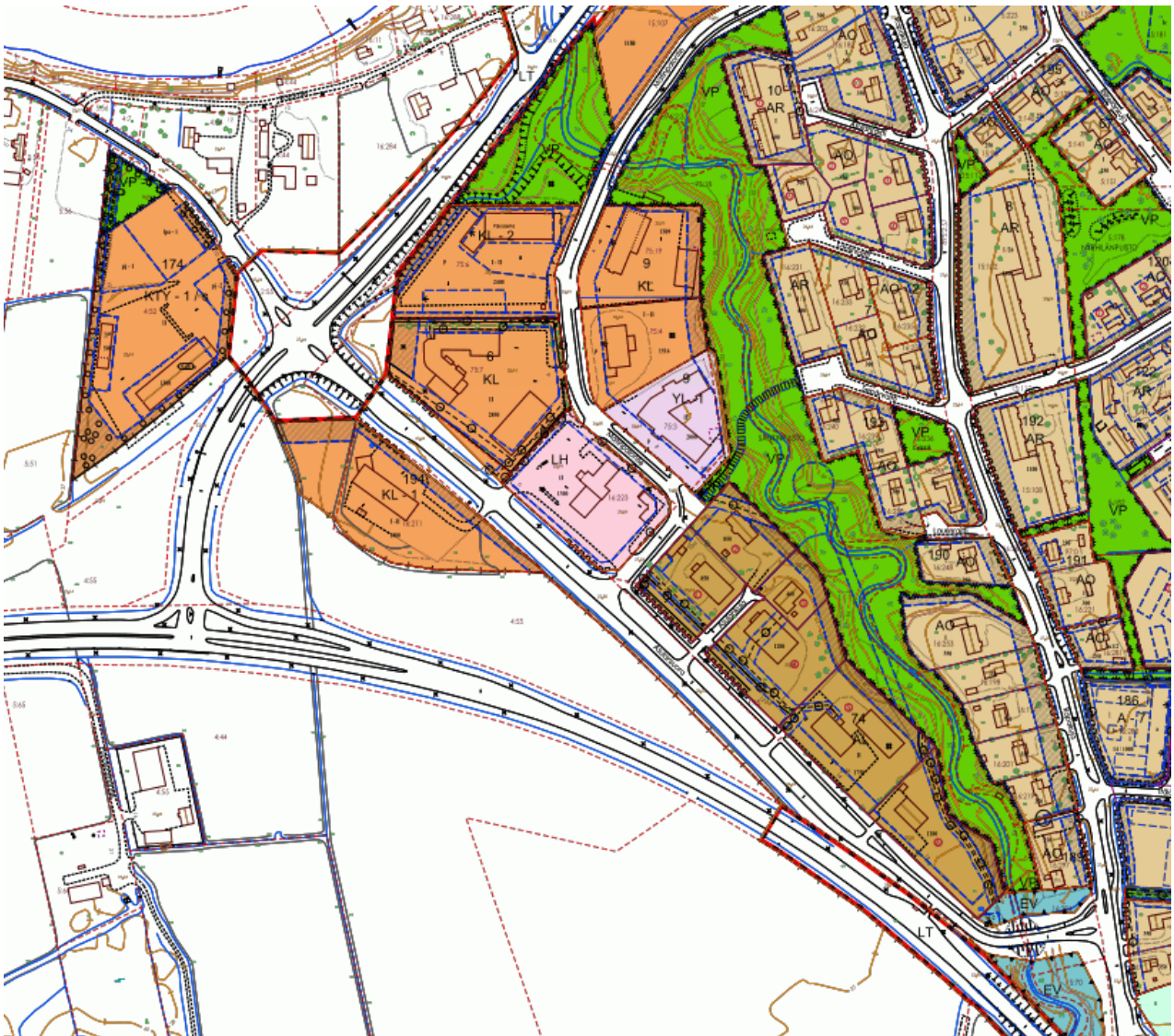
Etelä-Pohjanmaan II vaihemaakuntakaavassa kohdemerkinnällä osoitetun keskustatoimintojen alakeskuksen alue käsittää tulkinnan mukaan noin 1,5 kilometrin etäisyydelle ulottuvan alueen, joten Ylistaron osayleiskaavassa osoitetut uudet palvelujen alueet sijoittuvat keskustatoimintojen alakeskuksen alueelle. Uusi työpaikka-alue sijaitsee vaihemaakuntakaavassa osoitetulla taajamatoimintojen alueella. Vireillä olevan Etelä-Pohjanmaan maakuntakaava 2050:n mukaan Ylistaron ca-merkintä kattaa ydinkeskustan lisäksi valtateihin 16 ja 18 rajautuvan Asulan itäpuoleisen alueen.



Kuva 3: Ote Ylistaron keskustan osayleiskaavasta, ennakkokuuleminen 17.11.-15.12.2022. Uudet palvelujen alueet (P-1) ja uusi työpaikka-alue (TP) on esitetty sinisillä nuolilla.

Asemakaavat

Osayleiskaavassa osoitettuja uusia palvelujen alueita ja työpaikka-alueita ei ole asemakaavoitettu. Osayleiskaavassa osoitetut nykyiset palvelujen alueet Asulansuoran ja Matinpäälöntien varressa on voimassa olevissa asemakaavoissa osoitettu liikerakennusten korttelialueina (KL, KL-1) ja valtatie 16 länsipuolella toimitilarakennusten korttelialueena (KTY-1). Valtatie 16 itäpuolisten liikerakennusten korttelialueiden rakennusoikeus on voimassa olevissa asemakaavoissa 7 700 k-m², josta 1 800 k-m² Asulansuoran eteläpuolella ja 5 900 k-m² Asulansuoran pohjoispuolella (pl. paloaseman alue). Valtatie 16 länsipuolella olevan toimitilarakennusten korttelialueen rakennusoikeus on 1 800 k-m². Voimassa olevat asemakaavat eivät mahdollista vähittäiskaupan suuryksiköiden sijoittumista.



Kuva 4: Ote Seinäjoen asemakaavayhdistelmästä (<https://kartat.seinajoki.fi/IMS/fi/>)

3 OSAYLEISKAAVAN KAUPALLISTEN VAIKUTUSTEN ARVIOINTI

Seuraavassa on arvioitu Ylistaron keskustan osayleiskaavassa osoitettujen uusien palvelujen alueiden (P-1) sekä uuden työpaikka-alueen (TP) vaikutuksia kauppaan ja palvelurakenteeseen, yhdyskuntarakenteeseen sekä kaupan palvelujen saavutettavuuteen.

3.1 Vaikutukset kauppaan ja palvelurakenteeseen

Palvelutarjonnan kehitys

Ylistaron kaupallisten palvelujen tarjonta on tällä hetkellä kysyntään nähden varsin vähäinen, joten Ylistarolta asioidaan paljon Seinäjoen keskustassa ja kaupan alueilla. Osayleiskaavassa osoitetut uudet palvelujen alueet mahdollistavat kaupan toimijoiden sijoittumisen ja kaupan tarjonnan lisääntymisen sekä Ylistaron kaupallisen vetovoiman vahvistumisen. Palvelutarjonnan lisääntyminen Ylistarossa vähentää asiointitarvetta Seinäjoen keskustassa ja kaupan keskittymissä ja luo edellytykset alueellisesti tasapainoisen kaupan palveluverkon kehitykselle.

Uusien alueiden rooli kaupan palveluverkossa

Uudet palvelujen alueet tarjoavat vetovoimaisen ja hyvin saavutettavan sijaintipaikan vilkasliikenteisen valtatievarressa lähellä Ylistaron keskustaa. Uudet palvelualueet laajentavat olemassa olevaa keskustatoimintojen ja kaupallisten palvelujen aluetta etelän suuntaan. Palvelujen alueet soveltuvat erityisesti tilaa vaativan erikoiskaupan toimijoille, joille sijainti näkyvällä paikalla vilkasliikenteisen valtatievarressa on tärkeää. Valtatie 18 ja Asulansuoran välinen alue soveltuu myös muulle erikoiskaupalle ja mahdollisesti myös pienimuotoiselle päivittäistavarakaupalle.

Uusi työpaikka-alue sijaitsee Rapakujan ja Könnintien välisellä alueella valtatie 18 itäpuolella. Alueen pohjoisimmat osat ovat runsaan kilometrin etäisyydellä ja eteläisimmät ovat noin 2,5 kilometrin etäisyydellä Ylistaron ydinkeskustasta. Aluetta on tarkoituksenmukaista kehittää pääosin työpaikka-alueena ja sallia alueelle vain pienimuotoista työpaikkatoimintoihin liittyvää vähittäiskauppaa ja kaupallisia palveluja. Sijaintinsa puolesta alue soveltuu esimerkiksi teollisuus- ja logistiikkatoiminnalle, erilaisille huoltopalveluille ja verkkokaupan varasto- ja jakelutoiminnoille.

Kaupan toiminta- ja kehitysedellytykset

Kaupan toimintaedellytysten kannalta on oleellista, että kaavoituksella mahdollistetaan riittävä ja joustava liikerakentaminen ja laajennusmahdollisuudet pitkällä tähtäimellä. Uusien palvelujen alueiden osoittaminen osayleiskaavassa tarjoaa uusille kaupan toimijoille vetovoimaisen liikepaikan. Tämä puolestaan luo edellytykset toimivalle kilpailulle.

Ostovoiman kehitystä ja sen pohjalta arvioitua liiketilan laskennallista lisätarvetta tarkastelemalla voidaan hahmottaa, kuinka suuri on se markkinoiden kasvu, jonka jakajaksi uusille palvelujen alueille sijoittuvat kaupan toimijat tulevat. Liiketilaraketta tarkastelemalla voidaan toisaalta myös määritellä uusien alueiden enimmäismitoitus ts. kuinka paljon alueille voidaan toteuttaa liikerakentamista Ylistaron vaikutusalueen ostovoimaan perustuen.

Vuoteen 2035 mennessä Ylistaron vaikutusalueen oman väestön ostovoima mahdollistaa uutta liiketilaa yhteensä noin 19 000 - 24 000 k-m², josta päivittäistavarakaupan osuus on noin 2 500 - 3 500 k-m² sekä erikoiskaupan (ml. autokauppa) ja kaupallisten palvelujen osuus noin 16 500 - 20 500 k-m².

Osayleiskaavassa osoitettujen uusien palvelujen alueiden liikerakentamisen potentiaali on arviolta noin 35 000 k-m². Rakentamispotentiaali ylittää Ylistaron vaikutusalueen oman väestön ostovoimaan perustuvan laskennallisen liiketilan lisätarpeen. Erinomaisen liikenteellisen sijainnin myötä alueella on mahdollista hyödyntää myös ohikulkuliikenteen ostovoimaa, joka alueen palvelutarjonnan määrästä ja monipuolisuudesta riippuen voi olla merkittävä. Ohikulkuliikenteen ostovoimaa ei ole otettu liiketilatarvelaskelmassa huomioon. Lisäksi valtatie 18 eteläpuolinen alue toteutuu todennäköisesti vasta uusien tiejärjestelyjen valmistuttua ja osayleiskaavan tavoitevuoden 2025 jälkeen.

Palvelujen alueiden mitoitus arvioidun liikerakentamispotentiaalin mukaisena (35 000 k-m²) ei aiheuta merkittäviä haitallisia vaikutuksia olemassa olevien kaupan toimijoiden toiminta- ja kehitysedellytyksiin.

Toimivan kilpailun edellytykset

Kaavoituksessa tehtävillä ratkaisulla voidaan joko rajoittaa tai mahdollistaa kilpailun toimivuutta. Tärkeää olisi pyrkiä siihen, että rajoitetaan vain sitä, mikä on välttämätöntä yhdyskuntarakenteen toimivuuden ja maankäytön kehittämisenäkökohtien kannalta. Kilpailun toimivuuden kannalta olisi tärkeää, että kaavoituksella luodaan edellytykset uusien kaupan toimijoiden alalle tulolle ja uusien liikeideoiden kehittämiselle. Maankäyttö- ja rakennuslakiin vuonna 2015 tehdyn kilpailun toimivuutta koskevan lakimuutoksen mukaan kilpailun kannalta toivottavia ovat kaavaratkaisut, jotka ovat joustavia ja jättävät vaihtoehtoja toteutukseen. Lakimuutoksen tavoitteena oli, että yrityksille osoitettaisiin riittävästi laadultaan, kooltaan ja määrältään erilaisia sijoittumispaikkoja.

Ylistaron keskustan osayleiskaavassa osoitetut palvelujen alueet tarjoavat kaupan toimijoille uusia ja vaihtoehtoisia sijoittumispaikkoja ja mahdollistavat uusien kaupan toimijoiden sijoittumisen alueelle ja mahdollistavat siten toimivan kilpailun toteutumisen maankäyttö- ja rakennuslain tavoitteiden mukaisesti.

3.2 Vaikutukset yhdyskuntarakenteen kehitykseen

Alueiden sijainti yhdyskuntarakenteessa

Uudet palvelujen alueet ja uusi työpaikka-alue ovat liikenteellisesti hyvin saavutettavissa. Palvelujen alueet sijaitsevat olemassa olevassa yhdyskuntarakenteessa. Uusi työpaikka-alue sijaitsee osittain olemassa olevassa yhdyskuntarakenteessa ja osittain olemassa olevan yhdyskuntarakenteen reunalla. Työpaikka-alue yhdistää toteutuessaan Ylistaron keskustan ja asemanseudun yhtenäiseksi nauhaksi. Palvelujen alueiden ja työpaikka-alueen toteutuksella ei ole odotettavissa merkittävää yhdyskuntarakennetta hajauttavaa vaikutusta. Uusien palvelujen alueiden toteutus olisi tarkoituksenmukaista ajoittaa niin, että ensimmäisenä toteutetaan valtatie 18 ja Asulansuoran välinen alue ja sen jälkeen valtatie 18 eteläpuolinen alue.

Palveluverkon alueellisesti tasapainoinen kehitys

Uusien palvelujen alueiden osoittaminen Ylistaron keskustan osayleiskaavassa mahdollistaa kaupan palvelutarjonnan lisääntymisen ja monipuolistumisen Ylistaron keskustassa. Palvelutarjonnan paraneminen vähentää asiointitarvetta Seinäjoen keskustassa ja kaupan alueilla ja luo edellytykset alueellisesti tasapainoisen kaupan palveluverkon kehitykselle maankäyttö- ja rakennuslain tavoitteiden mukaisesti.

Ylistaron keskustan kaupan toimintaedellytykset

Mikäli palvelujen alueille sijoittuva kauppa mitoitetaan vaikutusalueen kysyntään perustuen, ei alueiden toteutuksella ole haitallisia vaikutuksia Ylistaron keskustan kaupallisten palvelujen toiminta- ja kehitysedellytyksiin. Sijainti vilkasliikenteisten valtateiden risteyskohdassa mahdollistaa myös ohikulkuliikenteen kysynnän hyödyntämisen. Alueiden toteuttaminen vahvistaa Ylistaron vetovoimaa ja voi tuoda uusia asiakkaita myös keskustan palveluille.

3.3 Vaikutukset kaupan palvelujen saavutettavuuteen

Kaupan palvelujen koettu saavutettavuus

Kaupan palveluiden saavutettavuutta voidaan tarkastella monin tavoin. Etäisyys myymälään on helposti mitattavissa, mutta fyysisen saavutettavuuden lisäksi saavutettavuutta voidaan tarkastella myös koettuna saavutettavuutena, joka kuvaa asiaa etäisyyttä monitahoisemmin. Koettu saavutettavuus voidaan määritellä vaiaksi, jonka kotitalous kokee kaupassa asiointina. Jos palveluiden hankkiminen aiheuttaa paljon vaivaa, on koettu saavutettavuus huono ja jos palvelujen hankkiminen aiheuttaa vähän tai ei lainkaan vaivaa, on koettu saavutettavuus hyvä (Spåre ja Pulkkinen 1997). Ylistaron keskustan osayleiskaavassa osoitettujen palvelujen alueiden toteutuminen mahdollistaa palvelutarjonnan lisääntymisen ja monipuolistumisen Ylistarolla, mikä merkitsee koetun saavutettavuuden paranemista.

Saavutettavuus eri liikennemuodoilla

Arvioitaessa palvelujen alueiden vaikutuksia kaupan palvelujen saavutettavuuteen ja liikkumiseen lähtökohdista ovat maankäyttö- ja rakennuslain vähittäiskaupan suuryksiköitä koskevat säännökset. Säännösten mukaan kaupan palvelujen on oltava mahdollisuuksien mukaan saavutettavissa myös joukkoliikenteellä ja kevyellä liikenteellä ja palveluverkon on oltava sellainen, että asiointimatkojen pituudet ovat kohtuulliset ja liikenteestä aiheutuvat haitat mahdollisimman vähäiset.

Uudet palvelujen alueet sijaitsevat valtatie 16 (Ylistaro-Lapua-Alajärvi-Kyyjärvi) ja valtatie 18 (Vaasa-Laihia-Ylistaro-Seinäjoki-Jyväskylä) liittymän läheisyydessä. Alueet ovat autoillen hyvin saavutettavissa. Ylistarolta suuntautuu paljon asiointeja Seinäjoen keskustaan ja kaupan alueille. Palvelutarjonnan paraneminen Ylistarolla lyhentää asiointimatkia, kun Seinäjoen palvelujen sijasta ja rinnalla voidaan asioida oman alueen myymälöissä.

Saavutettavuus kävellen ja pyöräillen on riippuvainen lähialueen väestömäärästä ja kävely- ja pyöräily-yhteyksistä. Uudet palvelujen alueet ovat helposti saavutettavissa kävellen ja pyöräillen koko Ylistaron keskustajaman alueelta. Ylistaron keskustan osayleiskaavan liikenneselvityksessä esitetyn jalankulun ja pyöräilyn tavoiteverkon toteutuessa palvelujen alueiden saavutettavuus kävellen ja pyöräillen paranee entisestään.

Myös joukkoliikenteellä asiointi on mahdollista, mutta saavutettavuuden taso määräytyy joukkoliikenteen ratkaisista eli reiteistä, pysäkeistä ja vuoroväleistä. Vaasan ja Seinäjoen välillä kulkeva bussiliikenne kulkee Ylistaron kautta. Vakiovuorot pysähtyvät kaikilla valtatie 18 pysäkeillä ja kiertävät Ylistaron keskustan kautta. Myös useimmat pikavuoroista pysähtyvät Ylistaron keskustassa, mutta nopeimmat vuorot ohittavat keskustan valtatie 18 pitkin ja pysähtyvät Latva-Kaukolassa ja rautatieaseman tienhaarassa sijaitsevilla pysäkeillä. Muualla Ylistarossa on reittiliikennettä, joka palvelee pääosin koululaisia.

Liikenteen toimivuus ja helppo saavutettavuus ovat tärkeitä tekijöitä kaupan menestykselle. Vilkas ohikulkuliikenne lisää alueiden kaupallista kiinnostavuutta. Erityisesti tilaa vaativalle kaupalle näkyvä ja hyvin saavutettavissa oleva sijainti on tärkeä menestystekijä. Liikennemäärä valtatiellä 18 Ylistaron keskustan kohdalla on noin 6 000 - 7 000 ajoneuvoa vuorokaudessa.

4 JOHTOPÄÄTÖKSET JA SUOSITUKSIA JATKOSUUNNITTELUUN

- Ylistaron keskustan osayleiskaavassa on osoitettu kaksi uutta palvelujen aluetta (P-1), joista toinen on valtatie 18 ja Asulansuoran välissä ja toinen valtatie 18 eteläpuolella. Lisäksi osayleiskaavassa on osoitettu uusi työpaikka-alue (TP) Rapakujan ja Könnintien välille valtatie 18 varteen, tien itäpuolelle.
- Ylistaron vaikutusalueen oman väestön ostovoiman kehityksen pohjalta arvioitu vähittäiskaupan ja kaupallisten palvelujen liiketilan kokonaistarve vuonna 2035 on Ylistarolla yhteensä noin 29 000 - 34 000 k-m², josta olemassa olevan kerrosalan osuus on karkeasti arvioiden noin 10 000 k-m² ja liiketilan lisätarpeen osuus on **noin 19 000 - 24 000 k-m²**.
- Osayleiskaavassa osoitettujen uusien palvelujen alueiden rakentamispotentiaali on arviolta noin **35 000 k-m²**, josta noin 15 000 k-m² on valtatie 18 ja Asulansuoran välisellä alueella ja noin 20 000 k-m² valtatie 18 eteläpuoleisella alueella. Rakentamispotentiaali ylittää Ylistaron vaikutusalueen oman väestön ostovoimaan perustuvan laskennallisen liiketilan lisätarpeen. Erinomaisen liikenteellisen sijainnin myötä alueella on kuitenkin mahdollista hyödyntää paikallisen ostovoiman lisäksi myös ohikulkuliikenteen ostovoimaa, joka alueen palvelutarjonnan määrästä ja monipuolisuudesta riippuen voi olla merkittävä. Lisäksi valtatie 18 eteläpuolinen alue toteutuu todennäköisesti vasta uusien tiejärjestelyjen valmistuttua ja osayleiskaavan tavoitevuoden 2025 jälkeen. **Uusien palvelujen alueiden mitoitus rakentamispotentiaalin mukaisena ei aiheuta merkittäviä haitallisia vaikutuksia olemassa olevien kaupan toimijoiden toiminta- ja kehitysedellytyksiin.**
- Uusien palvelujen alueiden osoittaminen Ylistaron osayleiskaavassa mahdollistaa **kaupallisten palvelujen tarjonnan lisääntymisen** ja sitä kautta **Ylistaron kaupallisen vetovoiman vahvistumisen**. Palvelutarjonnan paraneminen Ylistarossa vähentää tarvetta asioida Seinäjoen keskustassa ja kaupan alueilla ja lyhentää asiointimatkoja, kun Seinäjoen keskustan ja kaupan alueiden sijaan ja rinnalla voidaan asioida oman alueen palveluissa.
- Uudet palvelujen alueet ja uusi työpaikka-alue ovat liikenteellisesti hyvin saavutettavissa. Palvelujen alueet sijaitsevat olemassa olevan yhdyskuntarakenteen sisällä ja työpaikka-alue osittain olemassa olevan yhdyskuntarakenteen sisällä ja osittain olemassa olevan yhdyskuntarakenteen reunalla, joten alueiden toteutuksella **ei ole merkittävää yhdyskuntarakennetta hajauttavaa vaikutusta**.
- Etelä-Pohjanmaan II vaihemaakuntakaava mahdollistaa merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan sijoittumisen Ylistaron keskustatoimintojen alakeskuksen alueelle, kuten myös vireillä olevan Etelä-Pohjanmaan maakuntakaavan 2050 merkinnät ja määräykset, jotka perustuvat pääosin II vaihemaakuntakaavaan. Ylistaron osayleiskaavassa osoitetut **uudet palvelujen alueet sijaitsevat II vaihemaakuntakaavan mukaisella Ylistaron keskustatoimintojen alakeskuksen alueella**. Keskustatoimintojen alakeskuksen raja-alue on kuitenkin syytä varmistaa, jotta Ylistaron osayleiskaavan kaupan ratkaisut eivät ole ristiriidassa myöskään vireillä olevan maakuntakaavan 2050 määräysten kanssa.

- Vaikutusten arvioinnin ja II vaihemaakuntakaavan määräysten perusteella valtatie 18 ja Asulansuoran välissä oleva uusi palvelujen alue voidaan osayleiskaavassa osoittaa **kaupallisten palvelujen alueena, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön (KM)**. Alueen liiketilan mitoitus voi olla arvioidun rakentamispotentiaalin mukainen, **15 000 k-m²**. Koska alue sijaitsee Ylistaron keskustatoimintojen alakeskuksen alueella, ei kaavamääräyksellä ole tarpeen rajoittaa alueelle sijoittuvan kaupan laatua.
- Vaikutusten arvioinnin ja II vaihemaakuntakaavan määräysten perusteella valtatie 18 eteläpuolella oleva uusi palvelujen alue voidaan osayleiskaavassa osoittaa **kaupallisten palvelujen alueena, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön (KM)**. Alueen liiketilan mitoitus voi olla arvioidun rakentamispotentiaalin mukainen, **20 000 k-m²**. Keskustatoimintojen alakeskuksen tarkka raja on kuitenkin syytä varmistaa Etelä-Pohjanmaan liiton kanssa, jotta Ylistaron osayleiskaavan kaupan ratkaisut eivät ole ristiriidassa myöskään vireillä olevan Etelä-Pohjanmaan maakuntakaavan 2050 määräysten kanssa.
- Uusi työpaikka-alue Rapakujan ja Könnintien välisellä alueella on tarkoituksenmukaista osoittaa **työpaikka-alueena (TP)**. Kaavamääräykset voidaan muotoilla niin, että alueelle voi sijoittua **pienimuotoista** työpaikkatoimintoihin liittyvää vähittäiskauppaa ja kaupallisia palveluja. Asemakaavoituksessa voidaan lähimpänä keskustaa olevia alueita osoittaa toimitilarakennusten korttelialueina (KTY), joille voi sijoittua myös liiketilaa.
- Vähittäiskaupan sijoittumista voidaan ohjata osayleiskaavan aluevarauksilla ja kaavamääräyksillä. Kaavan tehtävä on hallita kokonaisuutta ja luoda kaupalle hyvät toiminta- ja kehitysedellytykset ja tarjota vaihtoehtoisia sijaintipaikkoja osana toimivaa ja kestävästä yhdyskuntarakennetusta. Kaupan toimijoiden näkökulmasta on tärkeää, ettei kaavalla rajoiteta liikaa yritysten toiminta- ja kehitysedellytyksiä ja että kaavamääräykset muotoillaan niin, että ne sallivat liikerakentamisen mahdollisimman joustavasti Etelä-Pohjanmaan II vaihemaakuntakaavan ja vireillä olevan Etelä-Pohjanmaan maakuntakaavan 2050 sallimissa rajoissa.

5 LÄHTEET

Etelä-Pohjanmaan liitto (2023). Etelä-Pohjanmaan maakuntakaava 2050. Valmisteluvaiheen ennakkokuuleminen 1.2.-10.3.2023.

Etelä-Pohjanmaan liitto (2020). Etelä-Pohjanmaan II vaihemaakuntakaavan muutos, keskustatoiminnot ja kauppa.

Maankäyttö- ja rakennuslaki.

Santasalo, Tuomas ja Katja Koskela (2015). Vähittäiskauppa Suomessa 2015. Tuomas Santasalo Ky. Helsinki.

Seinäjoen kaupunki: Ylistaron keskustan osayleiskaava 2035, ennakkokuuleminen 17.11.-15.12.2022.

Seinäjoen kaupunki: Seinäjoen seudun liikennemallin päivitystyö. Loppuraportti 7/2022. Ramboll.

Seinäjoen kaupunki: Kaavoitusohjelma 2022-2025 ja kaavoituskatsaus 2022.

Seinäjoen kaupunki: Ylistaron osayleiskaavan liikenne-, melu- ja tärinäselvitys. WSP 10.5.2021.

Seinäjoen kaupunki: Seinäjoen vähittäiskaupan selvitykset. FCG 2014.

Seinäjoen kaupunki: Ylistaron kaupan selvitys. FCG 2013.

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

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet 14.12.2017.

Ympäristöministeriö (2013). Vähittäiskaupan suuryksiköiden kaavoitus. Ympäristöhallinnon ohjeita 3/2013.

Tilastot ja kartta-aineistot

- <https://kartat.seinajoki.fi/IMS/fi/>
- <https://asiointi.maanmittauslaitos.fi/karttapaikka/>
- <https://tuomassantasalo.fi/>
- Tilastokeskus: toimipaikkarekisteri 2020
- Tilastokeskus: väestötilastot, työpaikkatilastot