



Pohjanmaan maakuntakaava

Lisäselvitys kaupallisten
palveluiden sijoittumisesta

19.5.2011



Österbottens förbund
Pohjanmaan liitto

Regional Council
of Ostrobothnia

SANTASALO
www.tuomassantasalo.fi

JOHDANTO	2
1 KAUPAN KEHITYS	3
1.1 Ostovoima 2010	3
1.2 Markkinoiden kehitys	4
1.3 Liiketilatarpeet vuoteen 2030	8
1.4 Muut kaupan hankkeet ja suunnitelmat seudulla	15
2 KAUPALLISTEN VAIKUTUSTEN ARVIOINTI	17
2.1 Suunnitelmien vertailua liiketilatarpeeseen	17
2.2 Vaikutukset ostovoiman siirtymiin ja asiointiin	23
2.3 Vaikutukset yhdyskunta- ja palvelurakenteeseen	24
2.4 Vaikutukset palvelujen alueelliseen saatavuuteen	27
3 JOHTOPÄÄTÖKSET	29

JOHDANTO

Pohjanmaan liitossa on vireillä vaihemaakuntakaava 1: Kaupallisten palvelujen sijoittuminen Pohjanmaalla. Santasalo Ky on vuonna 2009 laatinut Pohjanmaan liitolle vaihekaavaa varten selvityksen kaupallisten palveluiden sijoittumisesta. Kaavaprosessin aikana on käynyt ilmi lisäselvityksen tarve Vaasan Risön ja Liisanlehdon osalta.

Ympäristöministeriö vahvisti 21.12.2010 antamallaan päätöksellä Pohjanmaan maakuntakaavan. Ympäristöministeriö jätti vahvistamatta maakuntakaavasta mm. Vaasan moottoritien ja Yhdystien risteysalueelle eli Liisanlehtoon sijoittuvan vähittäiskaupan suuryksikkömerkinnän. Ympäristöministeriö katsoi, ettei suuryksikkömerkinnän vaikutuksia ole selvitetty tarpeeksi. Tästä syystä Liisanlehdon km-merkintä selvitetään vaihemaakuntakaavaprosessissa. Alue Liisanlehto - Risö käsitellään vaihemaakuntakaavan toisessa ehdotuksessa.

Lisäselvityksessä arvioidaan Liisanlehdon - Risön km-vyöhykkeen kaupallisia vaikutuksia. Ostovoima on kasvanut edellisen selvityksen lähtötiedoista lähtien varsin poikkeuksellisesti verrattuna pitkän aikavälin kehitykseen. Ostovoima ja kaupan myynti laskivat pitkästä ajasta ja joillakin toimialoilla hyvin rajustikin. Tämä on vaikuttanut ostovoiman tasoon ja ostovoiman tulevan kehityksen ennakoimiseen. Tästä syystä ostovoiman kehitys- sekä mitoitus arvioidaan tässä selvityksessä uudelleen.

Selvityksessä arvioidaan mitoitukseltaan kolme erilaista vaihtoehtoa 0-vaihtoehdon lisäksi. Selvityksessä esitetään vaihtoehtoisten ratkaisujen vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja palveluverkkoon. Erityisesti arvioidaan vaikutuksia lähikeskustoihin sekä palvelujen saavutettavuuteen koko maakunnan ja erityisesti Vaasan seudun (ml. Kyrönmaa) osalta. Lopuksi esitetään suositus mitoitukseltaan, joka perustuu tähän vaikutusten arvioitiin.

Selvitettävien vaihtoehtojen mitoitus on seuraavanlainen:

Liisanlehdon - Risön alueen vaihtoehdot

VE	Kokonais-pinta-ala	Pt-kauppa	Erikois-kauppa	Tilaa vaativa kauppa
0	0	0	0	0
1	100 000	8 000	14 000	78 000
2	130 000	10 000	20 000	100 000
3	150 000	15 000	24 000	111 000

Lisäselvitys tehdään Pohjanmaan liitolle. Selvitystyöstä vastaavat Tuomas Santasalo ja Katja Koskela Santasalo Ky:stä. Selvitystyön ohjausryhmässä ovat toimineet kaavoitusjohtaja Saini Heikkuri-Alborzi, kaavoitusinsinööri Ann Holm ja suunnitteluinsinööri Anna-Karin Pensar Pohjanmaan liitosta.

1 KAUPAN KEHITYS

Kaupan markkinat muuttuvat jatkuvasti kulutuksen muutoksen myötä. Markkinoiden kehitystä kuvataan tässä kysynnän eli ostovoiman suhteen. Ostovoiman kehityksen pohjalta lasketaan liiketilatarpeet vuoteen 2030.

1.1 Ostovoima 2010

Ostovoima kuvaa markkina-alueen kysyntää. Vähittäiskauppaan kohdistuva ostovoima on laskettu Tilastokeskuksen kulutustutkimuksen sekä vähittäiskaupan myyntitilastojen pohjalta. Ostovoima kertoo alueen väestön ostokyvystä ja sen kohdistumisesta kaupan eri toimialoille. Ostovoima kertoo alueen asukkaiden markkinapotentiaalin muttei sitä, missä asukkaat tämän potentiaalinsa käyttävät eli missä ostovoima toteutuu myyntinä. Nämä ostovoima perustuvat vuoden 2011 alussa päivitettyihin ostovoimalaskelmiin.

Vähittäiskauppaan, autokauppaan ja ravintolatoimintaan kohdistuva ostovoima Pohjanmaalla 2010

milj. euroa	Kruunupyö	Luoto	Pedersöre	Pietarsaari	Uusi-kaarlepyy	Pietar-saaren seutu
Päivittäistavarakauppa	16	10	26	54	19	125
Tilaa vaativa kauppa	7	4	10	23	8	52
Muu erikoiskauppa	12	6	17	39	13	87
Erikoiskauppa yht.	18	10	27	62	22	139
Vähittäiskauppa yht.	35	20	52	116	41	264
Ravintolat ja kahvilat	17	10	26	57	20	131
Autokauppa ja huoltamot	4	2	5	13	4	28
Vähittäisk. autok. ja ravintolat yht.	56	32	83	186	65	423

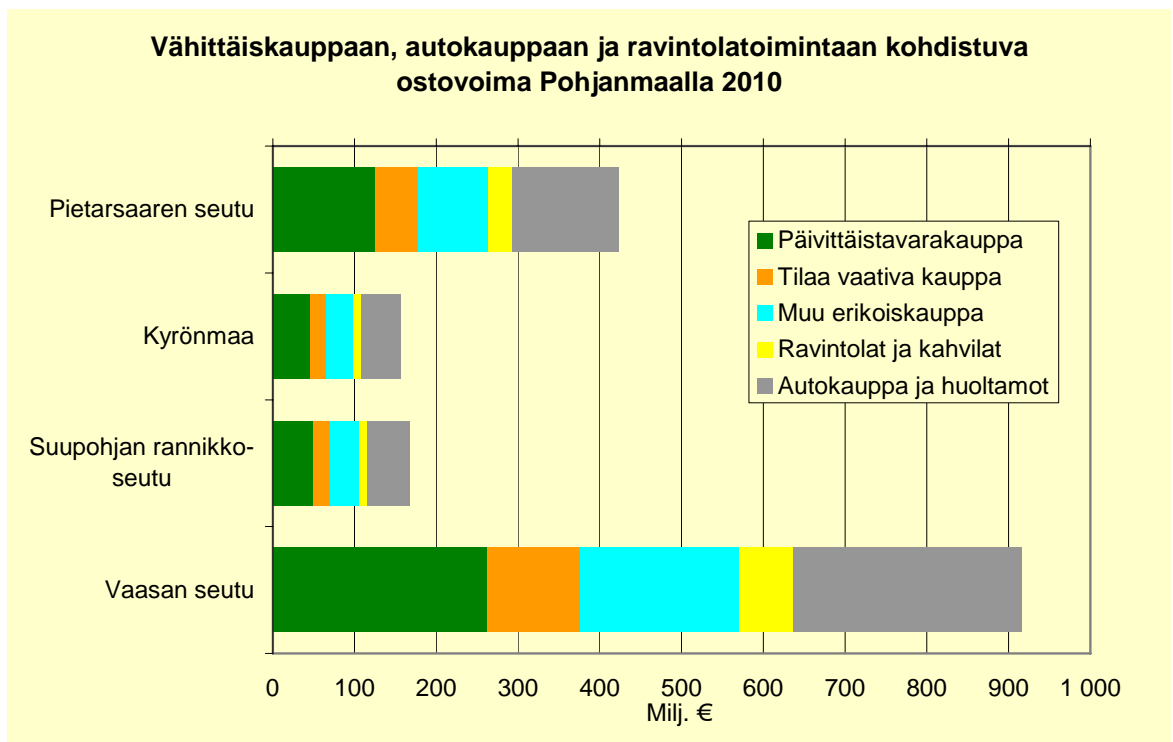
milj. euroa	Isokyrö	Laihia	Vähäkyrö	Kyrönmaa	Kaskinen	Kristiinan-kaupunki	Närpiö	Suupohjan rannikko-seutu
Päivittäistavarakauppa	13	20	12	46	4	20	25	49
Tilaa vaativa kauppa	5	9	5	20	2	8	11	21
Muu erikoiskauppa	9	15	9	33	3	14	18	35
Erikoiskauppa yht.	15	23	14	52	5	23	29	56
Vähittäiskauppa yht.	28	44	26	98	9	42	54	105
Ravintolat ja kahvilat	14	22	13	49	5	21	27	52
Autokauppa ja huoltamot	3	5	3	10	1	4	5	11
Vähittäisk. autok. ja ravintolat yht.	44	71	43	157	15	67	86	168

milj. euroa	Korsnäs	Maalahti	Mustasaari	Vaasa	Vöyri	Vaasan seutu	POHJAN-MAA
Päivittäistavarakauppa	6	15	48	182	12	263	483
Tilaa vaativa kauppa	3	6	21	78	5	113	206
Muu erikoiskauppa	4	11	35	135	9	195	349
Erikoiskauppa yht.	7	17	56	213	14	308	555
Vähittäiskauppa yht.	13	32	104	395	26	570	1 038
Ravintolat ja kahvilat	6	16	52	192	13	279	510
Autokauppa ja huoltamot	1	3	12	47	3	66	116
Vähittäisk. autok. ja ravintolat yht.	21	52	168	635	41	916	1 664

Lähde: Santasalo Ky 2011

Ostovoimaluvut ovat edellisestä selvityksestä päivitettyjä lukuja. Päivityksessä on otettu huomioon muutokset kulutusluvuissa ja toteutunut myynnin kehitys. Ostovoiman taso vuonna 2009 on siten hieman pienempi, kuin edellisessä selvityksessä arvioitiin. Tämä näkyy myös vuoden 2010 ostovoiman tasossa, vaikka ostovoima vuodesta 2009 on hieman kasvanut. Suurin tason lasku on tapahtunut autokaupassa.

Pohjanmaalla oli vuonna 2010 vähittäiskauppaan, autokauppaan ja ravintolatoimintaan kohdistuvaa ostovoimaa yhteensä lähes 1,7 miljardia euroa. Ostovoimasta valtaosa on Vaasan seudulla. Pietarsaaren seutu on ostovoimaltaan noin puolet Vaasan seudusta. Kyrönmaa sekä Suupohjan rannikkoseutu ovat ostovoimaltaan Vaasaa ja Pietarsaarta pienempiä, mutta keskenään lähes saman suuruisia.



1.2 Markkinoiden kehitys

Ostovoiman kehitykseen vaikuttaa alueen väestönkehitys sekä muutokset kulutuksessa. Alueen väestön ennustetaan kasvavan, mikä vaikuttaa myös ostovoiman kasvuun. Kulutus asukasta kohden on myös kasvussa. Ostovoiman kehityksen arviointi pohjautuu kulutuksen kasvuun ja sen rakenteen muutokseen. Erikoiskauppaan kohdistuva ostovoima kasvaa nopeammin kuin päivittäistavarakaupan.

Väestöennuste pohjautuu sekä Tilastokeskuksen ennusteeseen että muutamien kuntien omiin tavoitteisiin samoin kuin edellisen selvityksen väestöennuste. Edellisen selvityksen tilanteesta Tilastokeskuksen ennuste on päivitetty. Tilastokeskuksen väestöennuste tehdään trendi-menetelmällä eli ennuste perustuu havaintoihin syntyvyyden, kuolevuuden ja muutto-liikkeen menneestä kehityksestä. Sitä laadittaessa ei siis oteta huomioon taloudellisten, sosiaalisten eikä muiden yhteiskunta- tai aluepoliittisten päätösten mahdollista vaikutusta tulevaan väestönkehitykseen. Näin ollen ennusteen pohja on osin puutteellinen ja jotkut kunnat ovatkin laatineet omia väestöennusteita, joita käytetään tässä selvityksessä.

Vuonna 2020 Pohjanmaalla ennustetaan olevan asukkaita yhteensä noin 189.000 ja vuonna 2030 noin 200.000. Puhdas Tilastokeskuksen ennuste arvioi väestömäärän olevan vuonna 2020 noin 186.000 ja vuonna 2030 noin 193.000.

Pohjanmaan väestön kehitys 2008 - 2010 ja väestöennuste 2015 - 2030

	2008	2009	2010	2015	2020	2025	2030	Muutos 2010-2030	
								lkm	vuosi-%
Kruunupyö	6 716	6 720	6 731	6 686	6 706	6 751	6 790	59	0,0 %
Luoto	4 651	4 719	4 816	5 167	5 510	5 817	6 076	1 260	1,2 %
Pedersören kunta	10 757	10 821	10 893	11 295	11 702	12 058	12 498	1 605	0,7 %
Pietarsaari	19 667	19 627	19 656	19 871	20 063	20 278	20 446	790	0,2 %
Uusikaarlepyy	7 429	7 452	7 458	7 724	8 000	8 286	8 581	1 123	0,7 %
Pietarsaaren seutu	49 220	49 339	49 554	50 743	51 981	53 190	54 391	4 837	0,5 %
Isokyrö	4 991	4 953	4 965	4 957	4 984	5 020	5 046	81	0,1 %
Laihia	7 692	7 794	7 870	8 028	8 293	8 499	8 634	764	0,5 %
Vähäkyrö	4 732	4 740	4 758	4 846	4 946	5 020	5 053	295	0,3 %
Kyrönmaan seutu	17 415	17 487	17 593	17 831	18 223	18 539	18 733	1 140	0,3 %
Kaskinen	1 478	1 442	1 429	1 470	1 494	1 525	1 550	121	0,4 %
Kristiinankaupunki	7 262	7 254	7 157	7 241	7 326	7 413	7 500	343	0,2 %
Närpiö	9 505	9 464	9 435	9 680	9 790	9 800	9 800	365	0,2 %
Suupohjan rannikkoseutu	18 245	18 160	18 021	18 391	18 610	18 738	18 850	829	0,2 %
Korsnäs	2 219	2 239	2 260	2 281	2 337	2 404	2 465	205	0,4 %
Maalahti	5 549	5 614	5 605	5 723	5 877	6 034	6 166	561	0,5 %
Mustasaari	18 112	18 338	18 637	19 821	20 967	21 942	22 660	4 023	1,0 %
Vaasa	58 597	59 175	59 587	62 544	64 630	67 676	70 000	10 413	0,8 %
Vöyri	6 628	6 686	6 689	6 592	6 615	6 649	6 661	-28	0,0 %
Vaasan seutu	91 105	92 052	92 778	96 961	100 426	104 705	107 952	15 174	0,8 %
POHJANMAA	175 985	177 038	177 946	183 926	189 240	195 171	199 926	21 980	0,6 %

Lähde: Tilastokeskus ja kunnat

Punaisilla merkityissä käytetty kunnan omaa ennustetta

Pohjanmaan väestön kehitys 2008 - 2010 ja väestöennuste 2015 - 2030 Tilastokeskuksen mukaan

	2008	2009	2010	2015	2020	2025	2030	Muutos 2010-2030	
								lkm	vuosi-%
Pietarsaaren seutu	49 220	49 339	49 554	50 660	51 797	52 922	53 838	4 284	0,4 %
Kyrönmaa	17 415	17 487	17 593	17 831	18 223	18 539	18 733	1 140	0,3 %
Suupohjan rannikkoseutu	18 245	18 160	18 021	17 458	17 177	17 040	16 933	-1 088	-0,3 %
Vaasan seutu	91 105	92 052	92 778	95 849	98 810	101 420	103 569	10 791	0,6 %
POHJANMAA	175 985	177 038	177 946	181 798	186 007	189 921	193 073	15 127	0,4 %

Lähde: Tilastokeskus

Tilastokeskuksen ennusteeseen verrattuna väestönkasvua on eniten Vaasan seudulla. Vaasan elinkeinorakenne ja työpaikkojen määrä on kehittynyt varsin suotuisasti. Samoin asunto- ja tonttitarjonta on Vaasassa päässyt kysynnän tasolle. Näin ollen Tilastokeskuksen ennuste vuodelta 2009 on jäänyt jo jälkeen Vaasan väestön kasvusta. Väestöennustetta käytetään laskettaessa ostovoiman kehitystä. Käytettävä väestöennuste antaa suuremman ostovoiman kasvun Pohjanmaalle kuin Tilastokeskuksen ennuste. Tilastokeskuksen ennuste on kuitenkin tyypillisesti ennustanut Pohjanmaalle vähäisempää väestönkasvua, kuin mitä toteutunut kasvu on ollut. Näin ollen kaavoitukseen tehtäviä laskelmia varten on parempi käyttää kuntien tarkennettua väestöennustetta.

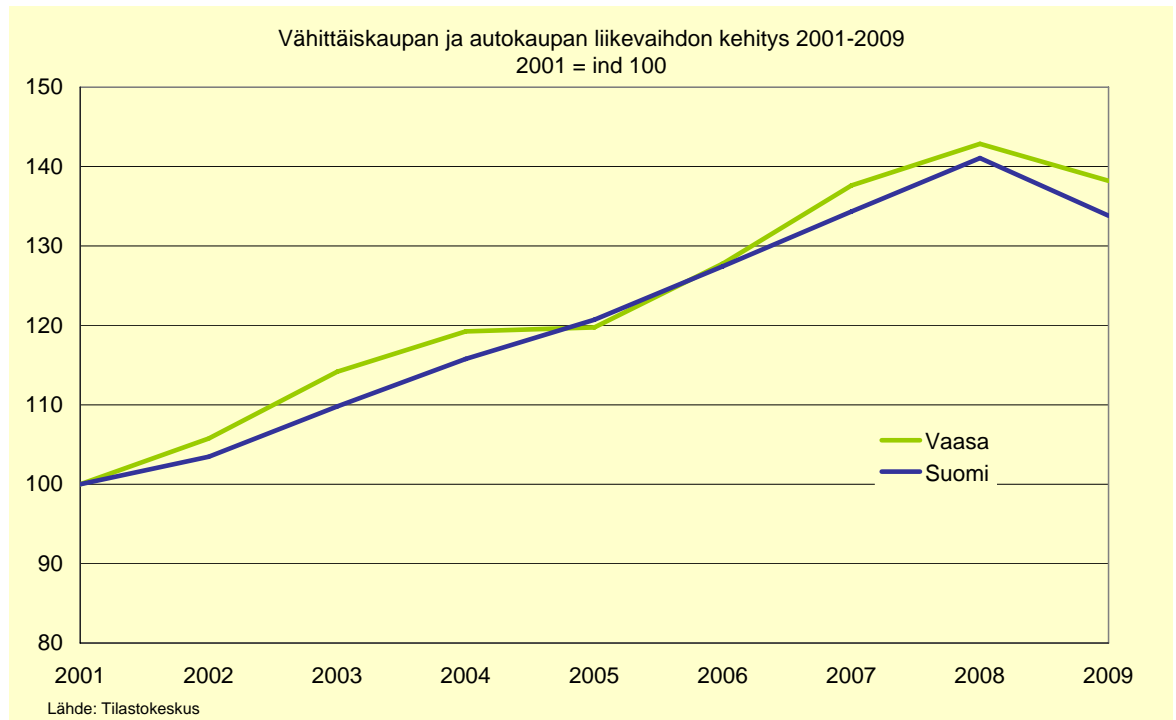
Viimeisen 15 vuoden aikana ostovoima on kasvanut usean prosentin vuosivauhdilla. Kehitys on ollut varsin eritasoista eri kaupan toimialoilla. Vuonna 2009 ostovoima ja vähittäiskaupan myynti notkahtivat, mutta vuonna 2010 myynti lähti jälleen kasvuun. Tilaa vaativan kaupan toimialoilla notkahdus tapahtui jo vuotta aikaisemmin ja oli varsin voimakas. Reaalinen liikevaihdon kehitys on viimeisen 15 vuoden aikana ollut jopa yli neljä prosenttia vuodessa.

Vähittäiskaupan liikevaihdon kehitys Suomessa 1995 - 2010

	Muutos yhteensä		Vuosi muutos	
	arvo	määrä	arvo	määrä
Pt-kauppa	191 %	153 %	4,4 %	2,9 %
Pt-erikoiskauppa	221 %	172 %	5,4 %	3,7 %
Alko	120 %	108 %	1,2 %	0,5 %
Pt-kauppa yhteensä	184 %	149 %	4,1 %	2,7 %
Tavaratalokauppa	214 %	231 %	5,2 %	5,7 %
Rautakauppa	210 %	136 %	5,1 %	2,1 %
Kodinkone ja viihde-elektroniikkakauppa	215 %	871 %	5,2 %	15,5 %
Huonekalu- ja sisustuskauppa	218 %	179 %	5,3 %	4,0 %
Venekauppa	250 %	170 %	6,3 %	3,6 %
Tietokonekauppa	329 %	2208 %	8,3 %	22,9 %
Matkapuhelinkauppa	218 %	4529 %	5,3 %	28,9 %
Kirjakauppa	125 %	98 %	1,5 %	-0,1 %
Urheilukauppa	221 %	220 %	5,4 %	5,4 %
Muotikauppa	165 %	170 %	3,4 %	3,6 %
Apteekki- ja terveyskauppa	244 %	209 %	6,1 %	5,0 %
Kukka- ja puutarhakauppa	182 %	160 %	4,1 %	3,2 %
Kulta- ja kellokauppa	151 %	96 %	2,8 %	-0,3 %
Optikot	203 %	185 %	4,8 %	4,2 %
Posti- ja nettikauppa	151 %	176 %	2,8 %	3,8 %
VÄHITTÄISKAUPPA	190 %	185 %	4,4 %	4,2 %
Moottoriajoneuvojen vähittäiskauppa	215 %	249 %	5,2 %	6,3 %
Huoltamot	138 %	80 %	2,2 %	-1,5 %

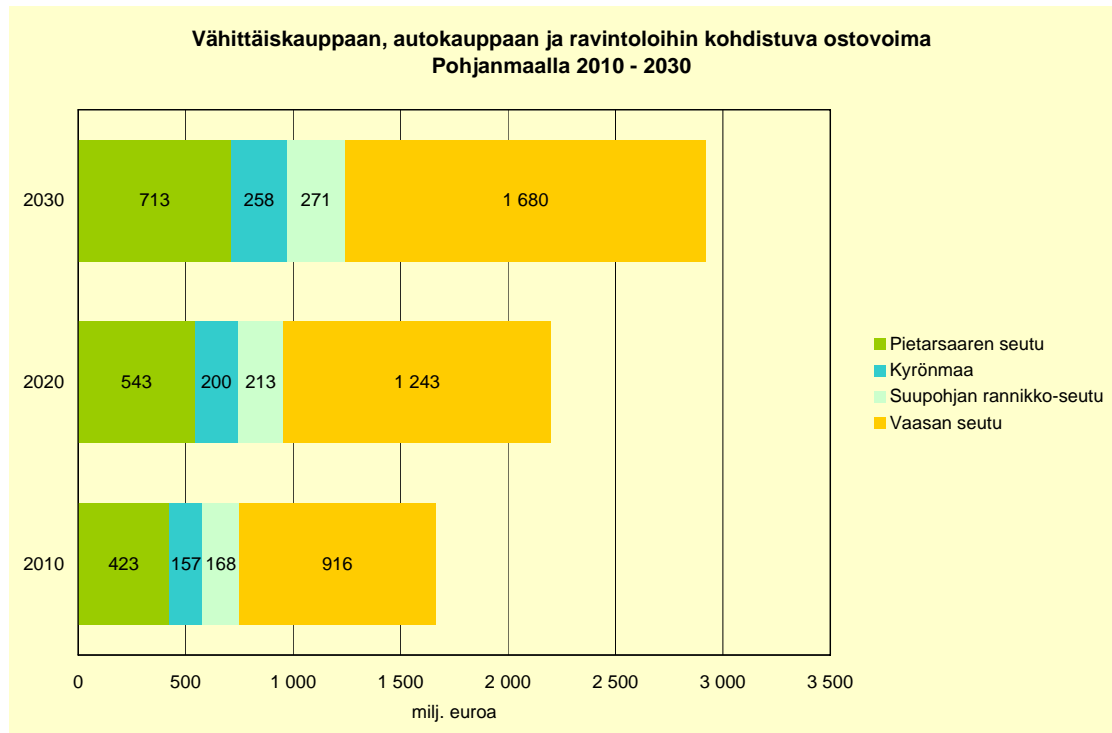
Lähde: Tilastokeskus, vähittäiskaupan liikevaihtokuvaaja

Vaasassa vähittäiskaupan ja autokaupan kehitys on 2000-luvulla ollut hieman keskimääräistä nopeampaa. Myöskin 2009 vuoden notkahdus oli hieman keskimääräistä pienempi.



Pitkällä aikavälillä kulutuksen ennustetaan yhä kasvavan, mutta tähänastista hillitymmällä vauhdilla. Uusimmat ennusteet ovat varovaisempia kuin viidentoista vuoden toteutunut kehitys. Vuosina 2010 - 2030 ostovoiman ennustetaan kasvavan asukasta kohden päivittäistavarakaupassa (sis. Alko) keskimäärin noin 1,4 % vuodessa ja erikoiskaupassa keskimäärin 2,5 % vuodessa (vaihtelee toimialoittain). Keskimääräistä nopeammin kasvavat kodintekniikkakauppa, tietotekninen erikoiskauppa, terveyskauppa, urheilukauppa ja sisustuskauppa. Ennuste on positiivinen mutta realistinen, jos tarkastellaan vähittäiskaupan toteutunutta kehitystä. Tarkastelujakso pitää todennäköisesti sisällään sekä voimakkaan että hitaan kasvun vuosia, mutta myös laskuvuosia. Pitkällä aikavälillä vuosittaiset kasvuerot tasoittuvat. Ostovoiman kasvu kuvaa reaalista kasvua, jossa ei inflaatiota ole huomioitu.

Vuonna 2020 Pohjanmaalla lasketaan olevan vähittäiskaupan, autokaupan ja ravintolatoiminnan ostovoimaa noin 2200 miljoonaa euroa ja vuonna 2030 noin 2880 miljoonaa euroa. Ostovoimaltaan suurin seutukunta maakunnassa on Vaasan seutukunta, joka vastaa yli puolta koko maakunnan ostovoimasta. Vaasan seudun osuus tulee tarkastelujakson aikana entisestään kasvamaan.



1.3 Liiketilarpeet vuoteen 2030

Ostovoiman kasvu vaikuttaa vähittäiskaupan toimintamahdollisuuksiin positiivisesti. Ostovoiman kasvun pohjalta arvioidaan tulevaa liiketilan lisätarvetta alueella. Laskelma pohjautuu pääosin pohjanmaalaisten oman ostovoiman kasvuun. Lisäksi laskelmissa on huomioitu siirtyvä ostovoima, eli liiketilarpe on laskettu nykyisten seutukohtaisen ostovoiman siirtymien pohjalta.

Ostovoiman kasvu on suhteutettu pinta-alaksi siten, että laskelmassa on käytetty toimialoitaisia keskimääräisiä myyntitehokkuuksia, jotka on laskettu vähittäiskaupan myynnin ja erilaisten kartoitusten pohjalta. Tehokkuus vaihtelee toimialoittain. Päivittäistavarakaupassa käytetty myyntitehokkuus on keskimäärin 5600 €/k-m² (n.7000 €/my-m²), tilaa vaativassa kaupassa 1900 €/k-m² (2400 €/my-m²) ja muussa erikoiskaupassa 2900 €/k-m² (3600 €/my-m²). Tarve kuvaa pinta-alan nettolisäystä. Kaupan käytöstä poistuvat tai uudella korvautuvat liiketilat lisäävät tarvetta.

Oheisessa taulussa on yhteenveto käytetystä laskentamenetelmästä. Vähittäiskauppaan kohdistuva ostovoima kasvaa Pohjanmaalla arvion mukaan 20 vuodessa yhteensä noin 720 miljoonaa euroa eli 70 % nykyisestä. Arvio on lähes saman suuruinen kuin edellisen selvityksen kasvuarvio.

Yhteenveto Pohjanmaan liiketilatarpeen laskelmasta vuoteen 2030

	Ostovoiman kasvu milj.€	Kasvu %	Vuosi- kasvu per asukas	Tehokkuus €/k-m ²	Myyntiteho €/m ²	Enimmäis- lisätarve k-m ² *	Vähimmäis- /enimmäis- tarve	Vähimmäi- s-lisätarve k-m ² *
Päivittäistavarakauppa	215	44 %	1,2 %	5 600	7 000	38 300	66 %	24 900
Tilaa vaativa kauppa	184	89 %	2,6 %	1 900	2 400	97 300	50 %	48 600
Muu erikoiskauppa	322	92 %	2,7 %	2 900	3 600	113 100	50 %	56 300
Erikoiskauppa yhteensä	506	91 %	2,6 %	2 400	3 000	210 400		104 900
Vähittäiskauppa yhteensä	721	69 %	2,0 %	2 900	3 600	248 700		129 800
Autokauppa ja huoltamot	494	97 %	2,8 %	6 400	8 000	77 500	50 %	38 700
Ravintolat ja kahvilat	43	38 %	1,0 %	2 600	3 300	16 700	50 %	8 500
Muut kaupalliset palvelut**						49 800		24 700
Yhteensä	1 259	76 %	2,2 %			392 700		201 700

** tarve 20 % vähittäiskaupan tarpeesta

Lähde: Santasalo Ky 2011

Liiketilarpeesta voidaan laskea sekä vähimmäis- että enimmäistarve. Vähimmäistarve on uuden kaupan rakentamisen määrä, johon kaavoituksessa tulisi vähintään varautua. Mikäli kuntaan ei saada lisää liiketilaa vähimmäistarpeen verran, voi ostovoiman ulosvirtaus kasvaa. Vähimmäistarpeen lasketaan olevan noin puolet enimmäistarpeesta. Vähimmäistarvetta suuremmallekin pinta-alalle on usein kasvavilla kaupunkiseuduilla kysyntää. Enimmäistarvelaskelma asettaa rajan sille, mihin ostovoiman kasvu riittää. Eli enimmäistarvelaskelmassa koko ostovoiman kasvu suuntautuu uuteen liiketilaan. Maakuntakaavoitusta varten enimmäistarvelaskelma on tarkoituksenmukaisempi tapa tarkastella kaupan mitoituksen rajoja, sillä se antaa enemmän joustavuutta kuin vähimmäismitoitus.

Pohjanmaan asukkaiden ostovoiman kasvun pohjalta laskettuna on liiketilatarve vuoteen 2030 mennessä noin 200.000 - 390.000 k-m². Asiointivirrat vaikuttavat merkittävästi siihen, mihin ostovoiman kasvu suuntautuu. Liiketilarvetta on siten tarkasteltu seutukohtaisesti, sillä kuntakohtainen tarkastelu ei antaisi oikeaa kuvaa seutukeskusten tarpeesta, sillä seutukeskukseen suuntautuu ostovoimaa ja liiketilatarvetta seutukeskustaa ympäröivistä pienemmistä kunnista. Näin ollen lisäliiketilarve on laskettu seutukunnittain.

Kaupallisten palveluiden enimmäisliiketilarve Pohjanmaalla vuoteen 2030 mennessä

Enimmäistarve k-m ²	Pietar- saaren seutu	Kyrönmaa	Suupohjan rannikko- seutu	Vaasan seutu	POHJAN- MAA
Päivittäistavarakauppa	8 700	2 900	2 900	23 800	38 300
Tilaa vaativa kauppa	22 300	7 900	8 100	59 000	97 300
Muu erikoiskauppa	25 400	9 000	9 300	69 400	113 100
Erikoiskauppa yhteensä	47 700	16 900	17 400	128 400	210 400
Vähittäiskauppa yhteensä	56 400	19 800	20 300	152 200	248 700
Autokauppa ja huoltamot	18 000	6 400	6 500	46 600	77 500
Ravintolat ja kahvilat	3 400	1 100	1 100	11 100	16 700
Muut kaupalliset palvelut	11 300	4 000	4 000	30 500	49 800
Liiketilarve yhteensä	89 100	31 300	31 900	240 400	392 700

Lähde: Santasalo Ky 2011

**Kaupallisten palveluiden vähimmäisliisätilantarve
Pohjanmaalla vuoteen 2030 mennessä**

Vähimmäistarve k-m ²	Pietar- saaren seutu	Kyrönmaa	Suupohjan rannikko- seutu	Vaasan seutu	POHJAN- MAA
Päivittäistavarakauppa	5 600	1 800	1 900	15 600	24 900
Tilaa vaativa kauppa	11 100	4 000	4 000	29 500	48 600
Muu erikoiskauppa	12 600	4 500	4 600	34 600	56 300
Erikoiskauppa yhteensä	23 700	8 500	8 600	64 100	104 900
Vähittäiskauppa yhteensä	29 300	10 300	10 500	79 700	129 800
Autokauppa ja huoltamot	9 000	3 200	3 200	23 300	38 700
Ravintolat ja kahvilat	1 700	600	600	5 600	8 500
Muut kaupalliset palvelut	5 600	2 000	2 000	15 100	24 700
Liiketilatarve yhteensä	45 600	16 100	16 300	123 700	201 700

Lähde: Santasalo Ky 2011

Edellä olevassa laskelmassa on oletettu, että ostovoiman kasvu kohdistuu sille seudulle, jossa ostovoima kasvaa. Seutukohtainen tarkastelu jää Pohjanmaalla hieman vajaaksi, siksi että Vaasan seutu saa ostovoimaa maakunnan ulkopuolelta. Tämä asiointisuuntautuminen tulee säilymään, sillä siirtymät tulevat pienemmistä kunnista, joissa ei omaa kaupan uuspe- rustantaa suuresti tapahdu. Lisäksi esimerkiksi autokauppa vetää Tervajoella asiakkaita ympäri Suomea. Osa positiivisesta siirtymästä tulee opiskelijoilta ja maahanmuuttajilta, joita ei ostovoimatarkastelussa ole otettu huomioon, jolleivät he ole kirjoilla seudulla. He ovat siis alueella asuvia, joiden merkitys voidaan ottaa huomioon siirtymälaskelman avulla.

Ostovoiman siirtymien pohjalta korjattu liiketilatarvelaskelma ottaa huomioon toimialoittaiset ostovoimasiirtymät, joita tarkasteltiin edellisessä selvityksessä ja jotka ovat oheisessa taulussa. Ravintolatoiminnan osalta on käytetty vähittäiskaupan ostovoiman siirtymää ja autokaupan osalta ostovoiman siirtymä on arvoitu asukaskohtaisen myynnin pohjalta.

Ostovoiman siirtymillä korjatussa laskelmassa oletetaan seutukohtaisten ostovoiman siirtymien pysyvän nykyisellä tasollaan (vuoden 2007 taso). Yksittäisissä kunnissa tapahtu- neet muutokset vaikuttavat kuntien välisiin ostovoiman siirtymiin, mutta eivät suuresti seutukohtaisiin siirtymiin. Esimerkiksi parannukset Sepänkylän pt-kaupan tarjonnassa ovat vähentäneet asiointia Vaasaan, mutta ostovoima säilyy kuitenkin seudulla, eli se ei muuta seutukohtaisia siirtymiä.

	Pietar- saaren seutu	Kyrönmaa	Suupohjan rannikko- seutu	Vaasan seutu	POHJAN- MAA
Päivittäistavarakauppa	4 %	-4 %	18 %	10 %	8 %
Tilaa vaativa kauppa	-14 %	-40 %	25 %	23 %	9 %
Muu erikoiskauppa	-4 %	-47 %	18 %	32 %	16 %

Ostovoiman siirtymät kertovat, että Pohjanmaa saa ostovoimaa oman maakuntansa ulkopuolelta. Vaikka Pohjanmaalta siirtyy ostovoimaa mm. Kokkolaan ja Seinäjoelle, se saa ostovoimaa tätä enemmän muualta. Jonkin verran ostovoimaa siirtyy lähikunnista Etelä-Pohjanmaalta. Osittain positiiviseen nettosiirtymään vaikuttavat opiskelijat ja ulkomaalaiset, jotka eivät ole kirjoilla Pohjanmaalla, eivätkä siten näy ostovoimassa, mutta käyttävät rahaa vähittäiskauppaan. Ostovoiman siirtymien pohjalta laskettuna liiketilan lisätarve Pohjanmaalla on yhteensä 215.000 - 416.000 k-m². Vaasan seudulla lisätarve vaihtelee 142.000 - 276.000 k-m² välillä, Pietarsaaren seudulla 40.000 - 76.000 k-m² välillä, ja Kyrönmaalla sekä Suupohjan rannikkoseudulla noin 16.000 - 32.000 k-m² välillä.

Kaupallisten palveluiden enimmäisliisätilantarve Pohjanmaalla vuoteen 2030 mennessä

Nykyisten ostovoiman siirtymien pohjalta

Enimmäistarve k-m ²	Pietarsaaren seutu	Kyrönmaa	Suupohjan rannikkoseutu	Vaasan seutu	POHJAN-MAA
Päivittäistavarakauppa	9 000	2 700	3 400	26 000	41 100
Tilaa vaativa kauppa	19 200	4 700	10 100	72 500	106 500
Muu erikoiskauppa	24 300	4 800	10 900	91 200	131 200
Erikoiskauppa yhteensä	43 500	9 500	21 000	163 700	237 700
Vähittäiskauppa yhteensä	52 500	12 200	24 400	189 700	278 800
Autokauppa ja huoltamot	12 400	16 600	3 500	44 300	76 800
Ravintolat ja kahvilat	3 300	800	1 300	13 400	18 800
Muut kaupalliset palvelut	7 900	1 800	3 700	28 500	41 900
Liiketilantarve yhteensä	76 100	31 400	32 900	275 900	416 300

Lähde: Santasalo Ky 2011

Kaupallisten palveluiden vähimmäisliisätilantarve Pohjanmaalla vuoteen 2030 mennessä

Nykyisten ostovoiman siirtymien pohjalta

Vähimmäistarve k-m ²	Pietarsaaren seutu	Kyrönmaa	Suupohjan rannikkoseutu	Vaasan seutu	POHJAN-MAA
Päivittäistavarakauppa	5 900	1 800	2 200	17 200	27 100
Tilaa vaativa kauppa	9 600	2 400	5 100	36 300	53 400
Muu erikoiskauppa	12 200	2 400	5 500	45 600	65 700
Erikoiskauppa yhteensä	21 800	4 800	10 600	81 900	119 100
Vähittäiskauppa yhteensä	27 700	6 600	12 800	99 100	146 200
Autokauppa ja huoltamot	6 200	8 300	1 800	22 200	38 500
Ravintolat ja kahvilat	1 700	400	700	6 700	9 500
Muut kaupalliset palvelut	4 000	900	1 900	14 300	21 100
Liiketilantarve yhteensä	39 600	16 200	17 200	142 300	215 300

Lähde: Santasalo Ky 2011

Tilantarvelaskelma ei suoraan kerro, mihin kaupalliseen keskittymään tilatarve suuntautuu. Tähän vaikuttavat mm. nykyisten kauppapaikkojen kehittäminen ja mahdollisuudet uusiin kauppapaikkoihin. Liiketilarpeesta on erotettu keskustahakuisten toimintojen osuus ja muiden alueiden eli pääasiassa tilaa vaativan kaupan alueiden osuus. Keskusta-alueille suuntautuu suuri osa päivittäistavarakaupan tarpeesta ja suurin osa muotikaupan ja muun erikoiskaupan tarpeesta. Vastaavasti muille alueille suuntautuu suurin osa tilaa vaativan kaupan sekä autokaupan tarpeesta. Tilaa vaativan kaupan tarvetta kohdistuu pienessä mittakaavassa myös keskusta-alueille.

Jako keskustan ja keskustan ulkopuolisten alueiden liiketilatarpeeseen on suuntaa-antava. Kaavoituksella tulee pyrkiä osoittamaan toiminnot yhdyskunta- ja palvelurakenteen kannalta sopiville paikoille. Mikäli keskustassa ei ole osoittaa uutta liiketilaa keskustatoiminnoille, ne alkavat hakeutua keskustojen ulkopuolelle. Varsinkin keskusta-alueilla on usein vaikea toteuttaa mittavia uudistushankkeita. Uuden liiketilan kysyntää kohdistuu keskusta-alueita enemmän keskustan ulkopuolisille alueille. Pohjanmaan kunnissa on hyvät mahdollisuudet toteuttaa keskustan liiketilatarve keskustassa.

Liiketilarpeen jakautuminen eri tyyppisille alueille

	Keskusta-alueet	Muut alueet
Päivittäistavarakauppa	70 %	30 %
Tilaa vaativa kauppa	20 %	80 %
Muu erikoiskauppa	80 %	20 %
Erikoiskauppa yhteensä		
Vähittäiskauppa yhteensä		
Autokauppa ja huoltamot	0 %	100 %
Ravintolat ja kahvilat	80 %	20 %
Muut kaupalliset palvelut	80 %	20 %

Lasketusta liiketilatarpeesta noin puolet suuntautuu keskustoihin ja puolet keskustojen ulkopuolelle. Todellisuudessa keskustoihin suuntautuu määrällisesti kysyntää vähemmän kuin keskustojen ulkopuolelle, koska tilaa on vähän ja tilat yleensä kalliimpia kuin keskustojen ulkopuolella. Liiketilarpe on siten todellisuudessa keskustassa pienempi kuin väljillä ja keskustoja edullisimmilla keskustojen ulkopuolisilla alueille. Liiketilarpeesta voidaan karkeasti arvioida, että keskustoissa vähimmäistarve on lähempänä "oikeaa" tarvetta, kun taas muilla alueille enimmäistarve vastaa paremmin kysyntää.

Kaupallisten palveluiden enimmäisliisätilantarve**Pohjanmaalla vuoteen 2030 mennessä**

Nykyisten ostovoiman siirtymien pohjalta

Enimmäistarve k-m ²	Pietarsaaren seutu			Kyrönmaa		
	Keskusta- alueet	Muut alueet	Yhteensä	Keskusta- alueet	Muut alueet	Yhteensä
Päivittäistavarakauppa	6 300	2 700	9 000	1 900	800	2 700
Tilaa vaativa kauppa	3 800	15 400	19 200	900	3 800	4 700
Muu erikoiskauppa	19 400	4 900	24 300	3 800	1 000	4 800
Erikoiskauppa yhteensä	23 200	20 300	43 500	4 700	4 800	9 500
Vähittäiskauppa yhteensä	29 500	23 000	52 500	6 600	5 600	12 200
Autokauppa ja huoltamot	0	12 400	12 400	0	16 600	16 600
Ravintolat ja kahvilat	2 600	700	3 300	600	200	800
Muut kaupalliset palvelut	6 300	1 600	7 900	1 400	400	1 800
Liiketilatarve yhteensä	38 400	37 700	76 100	8 600	22 800	31 400

Enimmäistarve k-m ²	Suupohjan rannikkoseutu			Vaasan seutu		
	Keskusta- alueet	Muut alueet	Yhteensä	Keskusta- alueet	Muut alueet	Yhteensä
Päivittäistavarakauppa	2 400	1 000	3 400	18 200	7 800	26 000
Tilaa vaativa kauppa	2 000	8 100	10 100	14 500	58 000	72 500
Muu erikoiskauppa	8 700	2 200	10 900	73 000	18 200	91 200
Erikoiskauppa yhteensä	10 700	10 300	21 000	87 500	76 200	163 700
Vähittäiskauppa yhteensä	13 100	11 300	24 400	105 700	84 000	189 700
Autokauppa ja huoltamot	0	3 500	3 500	0	44 300	44 300
Ravintolat ja kahvilat	1 000	300	1 300	10 700	2 700	13 400
Muut kaupalliset palvelut	3 000	700	3 700	22 800	5 700	28 500
Liiketilatarve yhteensä	17 100	15 800	32 900	139 200	136 700	275 900

Lähde: Santasalo Ky 2011

Kaupallisten palveluiden vähimmäislisätilantarve**Pohjanmaalla vuoteen 2030 mennessä**

Nykyisten ostovoiman siirtymien pohjalta

Vähimmäistarve k-m ²	Pietarsaaren seutu			Kyrönmaa		
	Keskusta- alueet	Muut alueet	Yhteensä	Keskusta- alueet	Muut alueet	Yhteensä
Päivittäistavarakauppa	4 100	1 800	5 900	1 300	500	1 800
Tilaa vaativa kauppa	1 900	7 700	9 600	500	1 900	2 400
Muu erikoiskauppa	9 800	2 400	12 200	1 900	500	2 400
Erikoiskauppa yhteensä	11 700	10 100	21 800	2 400	2 400	4 800
Vähittäiskauppa yhteensä	15 800	11 900	27 700	3 700	2 900	6 600
Autokauppa ja huoltamot	0	6 200	6 200	0	8 300	8 300
Ravintolat ja kahvilat	1 400	300	1 700	300	100	400
Muut kaupalliset palvelut	3 200	800	4 000	700	200	900
Liiketilatarve yhteensä	20 400	19 200	39 600	4 700	11 500	16 200

Vähimmäistarve k-m ²	Suupohjan rannikkoseutu			Vaasan seutu		
	Keskusta- alueet	Muut alueet	Yhteensä	Keskusta- alueet	Muut alueet	Yhteensä
Päivittäistavarakauppa	1 500	700	2 200	12 000	5 200	17 200
Tilaa vaativa kauppa	1 000	4 100	5 100	7 300	29 000	36 300
Muu erikoiskauppa	4 400	1 100	5 500	36 500	9 100	45 600
Erikoiskauppa yhteensä	5 400	5 200	10 600	43 800	38 100	81 900
Vähittäiskauppa yhteensä	6 900	5 900	12 800	55 800	43 300	99 100
Autokauppa ja huoltamot	0	1 800	1 800	0	22 200	22 200
Ravintolat ja kahvilat	600	100	700	5 400	1 300	6 700
Muut kaupalliset palvelut	1 500	400	1 900	11 400	2 900	14 300
Liiketilatarve yhteensä	9 000	8 200	17 200	72 600	69 700	142 300

Lähde: Santasalo Ky 2011

Laskettu lisätilantarve jää jonkin verran alhaisemmaksi kuin edellisessä selvityksessä laskettu tarve. Kulutuslukuja on tästä päivitetty ja kasvuennustetta on hieman pienennetty. Myös myyntitehokkuuslukuja on päivitetty. Edellisessä selvityksessä aikajänne oli vuoden verran pidempi eikä vuoden 2009 taantumaa oltu otettu huomioon. Merkittävimmät erot löytyvät autokaupassa ja muussa tilaa vaativassa kaupassa, jossa taantuma näkyi kaikkein eniten. Tämä vastaavasti näkyy eniten keskustan ulkopuolisten alueiden liiketilatarpeessa, jonne autokaupan ja tilaa vaativan kaupan tarve suuntautuu.

1.4 Muut kaupan hankkeet ja suunnitelmat seudulla

Vaasan seudulla hankkeet painottuvat Vaasan kaupunkiin. Vaasassa on kaupan laajentumismahdollisuuksia sekä keskustassa, Kivihaassa että Vaasan laatukäytävällä. Laatukäytävä ulottuu lentokentältä keskustan kautta Palosaaren yliopistoalueelle. Laatukäytävä on varattu ensisijaisesti yritystoiminnan, kaupallisten palvelujen ja tieteen kehittämiseksi. Liisanlehdon - Risön alue sijoittuu laatukäytävään.

Vaasan keskustaan linja-autoaseman aukion alueelle suunnitellaan kauppakeskusta, joka tulee nykyisten suunnitelmien mukaan olemaan noin 33.000 k-m². Klemetilään ollaan rakentamassa Liikekeskus Kaarle, joka painottuu rauta- ja sisustuskauppaan sekä vapaa-ajan kauppaan. Kaarle kauppapuistotyypinen kokonaisuus, joka sijoittuu lähelle Vaasan keskustaa. Uutta liiketilaa Kaarleen on tulossa noin 23.000 k-m². Klementtilässä on myös Euromarketin kiinteistöllä laajennusmahdollisuuksia. Euromarket on kiinteistöä lopettanut toimintansa ja kiinteistö on tällä hetkellä tyhjiällä. Ei ole tietoa, mitä kiinteistöön on tulossa, ja otetaanko kiinteistön laajentamismahdollisuudet käyttöön.

Kivihaassa on vielä jonkin verran kaupan laajentumismahdollisuuksia. Arvion mukaan hypermarkettien laajennukset sisältävät päivittäistavaraa noin 4000 m². Oheisessa taulussa 86.000 k-m² on kaavojen sallima kokonaisala. Kivihaassa on kolme tyhjää tonttia, joiden rakennusoikeus on yhteensä 25.600 k-m². Loppu lisäyksestä on käyttämätöntä rakennusoikeutta rakennetuilla tonteilla. Rakennusoikeuden käyttäminen saattaa edellyttää mm. autopaikkojen sijoittamista osittain maan alle tai rakentamista toiseen kerrokseen. Näin ollen laajentaminen on haastavaa ja kallista.

Vaasassa on kauppaa sisältäviä hankkeita myös Mustikkatorilla sekä Kronvikin venesataman alueella. Nämä mainittiin myös edellisessä selvityksessä. Kaupan kannalta hankkeet eivät ole nykysuunnitelmien mukaan merkittäviä. Mustikkatorilla asemakaavassa merkintä on KTY, toimitilarakennusten korttelialue. Alueella ei ole hanketta vireillä. Venesatamaan voi varsinaista kauppaa sijoittua hyvin vähän.

Vaasan kaupungin ohella on seudulla muitakin kaupan hankkeita ja suunnitelmia, jotka hyödyntävät kasvavaa ostovoimaa. Kyrönmaalla on Laihialla suunnitelmassa uusi kaupan paikka keskusta-alueelle, jonne sijoittuu supermarket ja muuta kauppaa. Uusi market korvanee Laihian keskustassa sijaitsevan pienemmän marketin. Tervajoella on asemakaavoissa laajamittaisesti varauksia liikerakentamiselle, yhteensä mahdollisuuksia on lähes 80.000 k-m². Vahvistetussa kokonaismaakuntakaavassa Tervajoki on osoitettu P-merkinnällä. Alueelle ei siten saa sijoittaa seudullisesti merkittävää vähittäiskaupan suuryksikköä.

Varsinaisten hankkeiden ja suunnitelmien lisäksi edellisessä selvityksessä oli mukana hankelistassa Mustasaaren ohikulkutien risteysalue sekä vanhan maantien alue, josta pidettiin myös arkkitehtikilpailu. Molempien mitoitus ja sisältö ovat vielä auki. Edellisessä selvityksessä Mustasaassa oli hankevaraus myös Vikbyssä. Alueella ei nyt ole vireillä kaupan hankkeita.

Isokyrössä on keskustan ja valtatie 18 risteysalueelle toiveita uudesta kauppapaikasta. Edellisessä selvityksessä sekä vaihemaakuntakaavaehdotuksessa todetaan, että Kyrönmaalla keskusta-alueiden ulkopuoliset kauppapaikat hajottavat yhdyskuntarakennetta, joten vähittäiskaupan suuryksikön sijoittumiselle ei ole perusteita. Aluetta ei ole merkitty maakuntakaavaan kaupan alueeksi.

Edellisessä selvityksessä oli mukana Maalahdessa pari potentiaalista uutta kaupan aluetta, Brinkenissä Rantatien tuntumassa ja valtatie 8 risteyksessä, mutta mitään hankkeita

alueilla ei ole vielä vireillä. Alueita ei ole vaihemaakuntakaavaehdotuksessa merkitty kaupan alueiksi. Lähiasukkaiden määrä on niin vähäinen, ettei suurille kaupan alueille ole Maalahdessa tarvetta.

Liisanlehdon- Risön alueen ohella varsinaisia vireillä olevia hankkeita Vaasassa ovat Linja-autoaseman kauppakeskus ja Liikekeskus Kaarle. Muut ovat lähinnä kaavoissa olevia varauksia kaupan kehittymiselle. Lähikuntien suunnitelmat ovat pääosin kaavoissa olevia mahdollisuuksia. Varsinaisia hankkeita ei ole suuressa mittakaavassa vireillä. Kaikki asemakaavavaraukset eivät todennäköisesti tule toteutumaan kaupan tiloina. Kaikille ei riitä kysyntää ja osa korvaa toisensa.

2 KAUPALLISTEN VAIKUTUSTEN ARVIOINTI

Kaupallisten vaikutusten arvioinnin kohteena ovat erilaiset mitoitusvaihtoehdot Liisanlehdon - Risön alueella. Arviointi pohjautuu nykyiseen palveluverkkoon ja ostovoiman kasvun pohjalta laskettuun liiketilatarpeeseen. Myös Vaasan seudun ja Kyrönmaan muut hankkeet on arvioinnissa otettu huomioon.

Kaupalliselle tarjonnalle aiheutuvia kokonaisvaikutuksia on vaikea arvioida täsmällisesti, sillä ei tarkkaan tiedetä, minkälaista kauppaa uuteen kauppakeskittymään sijoittuu ja miten paljon ja minkälaisella kaupan toimialapainotuksella muut keskittymät kehittyvät.

Vaasan kaupallisten palveluiden pääasialliseen markkina-alueeseen kuuluvat Vaasan seudun kunnat sekä Kyrönmaa. Tässä arvioinnissa lähtökohtana käytetään siten näiden seutujen liiketilatarvetta. Vaasaan siirtyy ostovoimaa koko maakunnan alueelta, mutta Suupohjan rannikkoseudun sekä Pietarsaaren seudun liiketilatarpeen oletetaan tässä toteutuvan pääosin muualla kuin Vaasassa.

2.1 Suunnitelmien vertailua liiketilatarpeeseen

Liisanlehdon - Risön alueita arvioidaan tässä nolla-vaihtoehdon lisäksi kolmen eri vaihtoehdon pohjalta, jotka on esitetty seuraavassa taulussa. Päivittäistavarakauppaa on vaihtoehdoissa noin 10 %, erikoiskauppaa 15 % ja tilaa vaativaa kauppaa noin 75 %.

Liisanlehdon - Risön alueen vaihtoehdot

VE	Kokonais- pinta-ala	Pt-kauppa	Erikois- kauppa	Tilaa vaativa kauppa
0	0	0	0	0
1	100 000	8 000	14 000	78 000
2	130 000	10 000	20 000	100 000
3	150 000	15 000	24 000	111 000

VE	Kokonais- pinta-ala	Pt-kauppa	Erikois- kauppa	Tilaa vaativa kauppa
0	0	0	0	0
1	100 %	8 %	14 %	78 %
2	100 %	8 %	15 %	77 %
3	100 %	10 %	16 %	74 %

Kauppapaikkasuunnitelmia verrataan tässä lisäliiketilän enimmäistarpeeseen, sillä se on maakuntakaavan mitoitusta koskien luontevampaa. Mitoitusta ei kannata suunnitella minimitarpeen lähtökohdista, sillä näin kauppapaikkoihin ei saada vaihtoehtoja eikä joustavuutta.

Liiketilän enimmäislisätarve vuoteen 2030 mennessä on Vaasan seudulla noin 276.000 k-m² ja Kyrönmaalla 31.000 k-m² eli yhteensä yli 300.000 k-m², joista hieman alle puolet suuntautuu keskusta-alueille ja hieman yli puolet muille alueille.

Lisäliiketilän tarve vuoteen 2030

K-m ²	Yhteensä	Pt-kauppaa	Erikois- kauppa ja palvelut	Tiva ja auto- kauppa
Vaasan seutu	275 900	26 000	133 100	116 800
Kyrönmaa	31 400	2 700	7 400	21 300
Yhteensä	307 300	28 700	140 500	138 100

Lähde: Santasalo Ky

Kokonaistarpeeseen verrattuna kaikki vaihtoehdot jäävät alle enimmäistarpeen (myös ilman Kyrönmaata tarkasteltuna). Vaihtoehdot 1 - 3 vastaavat 33 - 50 % kokonaistarpeesta. Tämä tarkoittaa sitä, että uudet yksiköt eivät syö nykyisten myymälöiden ostovoimaa ja ostovoimaa riittää muillekin hankkeille.

Liisanlehdon - Risön alueen vaihtoehdot suhteessa kokonaistarpeeseen

Vaihtoehto	Kokonais- pinta-ala	Pt-kauppa	Erikois- kauppa	Tilaa vaativa kauppa
0	0 %	0 %	0 %	0 %
1	33 %	28 %	10 %	56 %
2	42 %	35 %	14 %	72 %
3	49 %	52 %	17 %	80 %

Liisanlehdon - Risön alue on keskustan ulkopuolinen kaupan alue, joten liiketilatarvetta verrataan keskustan ulkopuolisten alueiden tarpeeseen. Vaihtoehto 1 vastaa noin kahta kolmasosaa keskustojen ulkopuolisesta liiketarpeesta ja vaihtoehto 2 noin 80 %. Vaihtoehto 3 on samaa luokkaa kuin keskustan ulkopuolisten alueiden tarve. Vaihtoehdossa 2 ja 3 päivittäistavarakaupan osuus ylittää keskustan ulkopuolisten alueiden tarpeen.

Keskustan ulkopuolisten alueiden liiketilatarve vuoteen 2030

K-m ²			Erikois-	Tiva ja auto-
	Yhteensä	Pt-kauppaa	kauppa ja palvelut	kauppa
Vaasan seutu	136 700	7 800	26 600	102 300
Kyrönmaa	22 800	800	1 600	20 400
Yhteensä	159 500	8 600	28 200	122 700

Lähde: Santasalo Ky

Liisanlehdon - Risön alueen vaihtoehdot suhteessa keskustan ulkopuolisten alueiden lisätarpeeseen

Vaihtoehto	Kokonais-pinta-ala	Pt-kauppa	Erikois-kauppa	Tilaa vaativa kauppa
0	0 %	0 %	0 %	0 %
1	63 %	93 %	50 %	64 %
2	82 %	116 %	71 %	81 %
3	94 %	174 %	85 %	90 %

Muitakin kauppapaikka suunnitelmia ja hankkeita on vireillä Liisanlehdon - Risön alueen lähialueella. Vaikka Liisanlehdon - Risön alue sijoittuu keskustan ulkopuolelle, on tärkeää myös tarkastella keskustojen kehittymistä. Vaasalla on vireillä projekti, Keskustastrategia 2030, jonka yhtenä tarkoituksena on turvata Vaasan keskustan kaupan kilpailukyky. Projekti on vastapainona keskustan ulkopuolisille kauppahankkeille.

Enimmäistarve keskustassa vuoteen 2030

K-m ²			Erikois-	Tiva ja auto-
	Yhteensä	Pt-kauppaa	kauppa ja palvelut	kauppa
Vaasan seutu	139 200	18 200	106 500	14 500
Kyrönmaa	8 600	1 900	5 800	900
Yhteensä	147 800	20 100	112 300	15 400

Lähde: Santasalo Ky

Vähimmäistarve

K-m ²	
	Yhteensä
Vaasan seutu	72 600
Kyrönmaa	4 700
Yhteensä	77 300

Lähde: Santasalo Ky

Keskusta hankkeet

K-m ²	Yhteensä	Pt-kauppaa	Erikoiskauppaa / tivaa
Vaasassa	68 000	7 500	60 500
Laihialla	5 000	2 000	0
Yhteensä	73 000	9 500	60 500

Keskustasuunnitelmat ja keskustan liiketilatarve on Vaasan seudulla ja Kyrönmaalla tasapainossa. Keskustahankkeiksi on merkitty Vaasassa linja-autoasema, Liikekeskus Kaarle ja Klementtilä. Hankkeita on vähemmän kuin enimmäistarve. Yleensä keskustassa liiketilan toteutuminen on kuitenkin lähempänä vähimmäistarvetta, sillä keskustassa liiketilat ovat yleensä tehokkaammassa käytössä kuin väljemmillä keskustan ulkopuolisilla alueilla.

Keskustan ulkopuolisilla alueilla on muitakin suunnitelmia Liisanlehdon - Risön alueen ohella. Muita keskustan ulkopuolisia mahdollisuuksia on Kivihaassa (86.000 k-m²) ja Tervajoella (79.000 k-m²). Päivittäistavarakauppaa Kivihaan laajennuksista on Vaasan kaupungin arvion mukaan enintään 4000 k-m². Nämä mahdollisuudet ovat asemakaavoissa olevia varauksia eikä varsinaisia hankkeita ole tiedossa. Näin ollen suunnitelmat ovat vielä teoreettisia.

Keskustan ulkopuolisten alueiden liiketilatarve vuoteen 2030

K-m ²	Erikoisk. ja Tiva ja auto			
	Yhteensä	Pt-kauppaa	palvelut	kauppa
Vaasan seutu	136 700	7 800	26 600	102 300
Kyrönmaa	22 800	800	1 600	20 400
	159 500	8 600	28 200	122 700

Lähde: Santasalo Ky

Keskustan ulkopuoliset hankkeet ja Liisanlehdon - Risön alue VE 0

K-m ²	Erikois-			
	Yhteensä	Pt-kauppaa	kauppaa	Tivaa
Liisanlehto-Risö	0	0	0	0
Vaasa	86 000	4 000		
Kyrönmaa	79 000	0	0	79 000
Yhteensä	165 000	4 000		

VE 1

K-m ²	Erikois-			
	Yhteensä	Pt-kauppaa	kauppaa	Tivaa
Liisanlehto-Risö	100 000	8 000	14 000	78 000
Vaasa	86 000	4 000		
Kyrönmaa	79 000	0	0	79 000
Yhteensä	265 000	12 000		

VE 2

K-m ²	Erikois-			
	Yhteensä	Pt-kauppaa	kauppaa	Tivaa
Liisanlehto-Risö	130 000	10 000	20 000	100 000
Vaasa	86 000	4 000		
Kyrönmaa	79 000	0	0	79 000
Yhteensä	295 000	14 000		

VE 3

K-m ²	Erikois-			
	Yhteensä	Pt-kauppaa	kauppaa	Tivaa
Liisanlehto-Risö	150 000	15 000	24 000	111 000
Vaasa	86 000	4 000		
Kyrönmaa	79 000	0	0	79 000
Yhteensä	315 000	19 000		

Mikäli Liisanlehdon - Risön aluetta tarkastellaan nolla-vaihtoehdon mukaan, on suunnitelmia kauppapaikoista jo enemmän kuin laskettu tarve keskustan ulkopuolisilla alueilla. Pt-kaupan suunnitelmat jäävät tällöin alle lasketun tarpeen. Muiden hankkeiden erikoiskaupan toimialajaosta ei ole tietoa, vain Tervajoelle suunnitellaan lähinnä tilaa vaativaa kauppa. Muut

Liisanlehdon - Risön vaihtoehdot yhdessä muiden hankkeiden kanssa ylittävät näin olleen myös lasketun liiketilatarpeen.

Kokonaisuudessaan mahdollisuuksia on alueella liikaa. Kuten jo aikaisemmin todettiin, kaikki eivät toteudu kokonaisuudessaan tarkastelujakson aikana liiketiloina. Kivihaassa osa toteutettavissa olevista mahdollisuuksista on haastavia ja kalliita (liiketilaa kerroksiin, maanalainen pysäköinti). Realistisen toteutumisen alueella voidaan arvioida olevan noin 30.000 k-m². Tässä oletuksessa tyhjät tontit (26.500 k-m²) rakentuvat 80 %:sti. Lisäksi alueella voi tapahtua jonkin verran nykyisten liikerakennusten laajennuksia (noin 10.000 k-m²).

Päivittäistavarakaupan osuudeksi arvioidaan korkeintaan 3000 k-m², sillä tarvetta on enemmän kehittää pt-kauppaa kaupungin eteläosissa, missä tarjonta on vajaa. Tervajoen autokaupan mahdollisuudet pohjautuvat laajempaan vaikutusalueeseen kuin vain Vaasan seutuun, joten näiden mukaan ottaminen tarkasteluun ei ole tarkoituksenmukaista.

Mikäli arvioidaan Liisanlehdon - Risön alueen mitoitusta muiden todennäköisimmin toteutuvien mahdollisuuksien kanssa, pois lukien myös Tervajoen autokaupan mahdollisuudet, on vaihtoehdossa 0 hankkeita keskusta-alueiden ulkopuolella liian vähän. Vaihtoehdossa 2 hankkeiden määrä vastaa liiketilatarvetta. Vaihtoehdossa 1 liiketilatarve alittuu ja vaihtoehdossa 3 vastaavasti ylittyy. Toimialoittain tarkasteltuna päivittäistavarakaupan osuus näyttää kriittisimmältä. Se ylittyy kaikissa muissa vaihtoehdoissa paitsi vaihtoehdossa 0. Kivihaan hankkeiden toimialajaosta ei ole tietoa, eli mikäli toimialajako painottuu erikoiskauppaan, ylittyy keskustan ulkopuolisten alueiden erikoiskaupantarvekin kaikissa muissa vaihtoehdoissa paitsi vaihtoehdossa 0. Tilaa vaativan kaupan suhteen ylitystä tapahtuu mainittavissa määrin vasta vaihtoehdossa 3, jos Kivihaan toimialajakauma painottuisi puhtaasti tivaan.

Keskustan ulkopuolisten alueiden liiketilatarve vuoteen 2030

K-m ²	Erikoisk. ja Tiva ja auto			
	Yhteensä	Pt-kauppaa	palvelut	kauppa
Vaasan seutu	136 700	7 800	26 600	102 300
Kyrönmaa	22 800	800	1 600	20 400
Yhteensä	159 500	8 600	28 200	122 700

Lähde: Santasalo Ky

**Keskustan ulkopuoliset hankkeet ja Liisanlehdon - Risön alue
VE 0**

K-m ²	Erikois-			
	Yhteensä	Pt-kauppaa	kauppaa	Tivaa
Liisanlehto-Risö	0	0	0	0
Vaasa	30 000	3 000		
Yhteensä	30 000	3 000		

VE 1

K-m ²	Erikois-			
	Yhteensä	Pt-kauppaa	kauppaa	Tivaa
Liisanlehto-Risö	100 000	8 000	14 000	78 000
Vaasa	30 000	3 000		
Yhteensä	130 000	11 000		

VE 2

K-m ²	Erikois-			
	Yhteensä	Pt-kauppaa	kauppaa	Tivaa
Liisanlehto-Risö	130 000	10 000	20 000	100 000
Vaasa	30 000	3 000		
Yhteensä	160 000	13 000		

VE 3

K-m ²	Erikois-			
	Yhteensä	Pt-kauppaa	kauppaa	Tivaa
Liisanlehto-Risö	150 000	15 000	24 000	111 000
Vaasa	30 000	3 000		
Yhteensä	180 000	18 000		

2.2 Vaikutukset ostovoiman siirtymiin ja asiointiin

Vaasa toimii maakunnan kaupallisena pääkeskuksena ja ostovoimaa siirtyy Vaasaan koko maakunnan alueelta. Vaasan ostovoiman siirtymä vähittäiskaupassa on noin puolet ostovoimasta (Lähde: Pohjanmaa, Kaupallisten palveluiden sijoittuminen maakunnassa.) Siirtymä on pienin päivittäistavarakaupassa ja suurin keskustahakuisessa erikoiskaupassa.

Gallup Oy:n vaikutusalueutkimuksen mukaan Vaasan vaikutusalueeseen kuuluvat koko Vaasan seutukunta, Suupohjan rannikkoseutu sekä Kyrönmaalta Laihia ja Vähäkyrö. Näiltä alueilta pääosa ostoksista suuntautuu Vaasaan. Päivittäistavarakaupassa Vaasan pääasiallinen vaikutusalue ulottuu Mustasaareen, myös muista lähikunnista asioidaan Vaasassa kohtalaisen paljon päivittäistavaraostoksilla. Laihialta päivittäisasiointi Vaasassa on ei ole niin yleistä kuin muista lähikunnista.

Vaihtoehto 0

Vaihtoehdossa 0 asiointisuuntautuminen ja ostovoiman siirtymät säilyvät nykyisen kaltaisena. Palveluverkkoon ei synny uutta monipuolista keskittymää eikä näin ollen asiointi suuresti tule muuttumaan. Asiointisuuntautuminen tulee jonkin verran vahvistumaan Vaasan suuntaan Vaasan keskustan ja Kivihaan kehittymisen myötä.

Asiointi voi lisääntyä Seinäjoen suuntaan, mikäli Seinäjoen kauppapaikat kehittyvät Vaasan kauppapaikkoja enemmän ja Seinäjoelle sijoittuu sellaista kaupan toimintaa, jota ei Pohjanmaalle pysty sijoittumaan.

Vaihtoehdot 1 - 3

Vaikutusten ero vaihtoehdoissa on niin pieni, että ne käsitellään tässä samanaikaisesti.

Vaasan keskustan asiointimatkoihin ei uudella Liisanlehdon - Risön keskittymällä ole suurta vaikutusta. Tarjonta Vaasan keskustassa on todennäköisesti erityyppistä kuin uudessa keskittymässä. Uuden keskittymän tarjonta kilpailee lähinnä Kivihaan tarjonnan kanssa.

Liisanlehdon - Risön uuden kaupallisen keskittymän myötä asiointisuuntautuminen muuttuu Vaasassa ja seudulla jonkin verran. Osa asioinnista, joka nyt suuntautuu Kivihakaan siirtyy Liisanlehdon - Risön alueelle. Asiointimatkat lyhenevät kaupungin ja seudun eteläosista, kun ei tarvitse ajaa Kivihakaan, koska vastaavaa tarjontaa löytyy lähempää. Asiointi Vaasan suuntaan lisääntyy jonkin verran läheisistä naapurikunnista, kun uusi kaupallinen keskittymä rakentuu lähemmäksi kuin nykyiset keskittymät.

Päivittäistavarakaupan asiointia suuntautuu Liisanlehdon - Risön alueelle lähialueelta. Arkiasiointiin uudella päivittäistavarakaupalla on merkitystä aivan lähialueilla, sillä päivittäistavarakaupassa käydään yleensä lähellä kotia. Viikonloppuostoksia voidaan tehdä kauempanakin, varsinkin jos on tarvetta muillekin ostoksille.

Vaasan keskustassa asioidaan lähes entiseen malliin, sillä keskustahakuisen kaupan tarjonta tulee keskustassa edelleen olemaan ylivertainen. Kuitenkin mitä enemmän keskustahakuisia erikoiskauppoja uudelle alueelle sijoitetaan, sitä enemmän keskusta-asiointia alueelle siirtyy.

Asiointiin siirtymiseen on erikoiskaupan laadulla suurempi merkitys kuin vaihtoehtojen määrien erolla. Mikäli alueelle sijoittuu merkittävä määrä keskustahakuista erikoiskauppaa pienissä yksiköissä kaupakeskuksen tapaan, on tällä suurempi merkitys, kuin jos alueelle

sijoittuu erikoiskauppaa esimerkiksi kahteen suureen yksikköön kuten hypermarkettiin ja erikoistavarataloon (Ikea). Suuryksiköiden erikoiskaupan tarjonta on erityyppistä kuin keskustojen erikoiskaupan, jolloin ne enemmänkin täydentävät toisiaan, sillä asiointi hypermarketissa ei korvaa keskusta-asiointia. Vastaavasti kauppakeskus, jonne sijoittuu keskustahakuisia ketju- ja merkkiäliikkeitä, siirtää asiointia jonkin verran keskustasta uuteen kauppakeskukseen.

Tilaa vaativan kaupan suuntautuminen jakautuu uuden keskittymän myötä Kivihaan ja Liisanlehdon - Risön alueille. Mikäli Risön alueelle rakentuu Ikea, asiointisuuntautuminen Vaasaan tulee jonkin verran kasvamaan nykyisen vaikutusalueen ulkopuolelta. Osa näistä asiointimatkoista on ns. ostosmatkailua ja korvaa muuta ostosmatkailua esim. Tampereen Ikeaan tai Tuurin Kyläkauppaan.

Asiointisuuntautumisen muutokset ovat Vaasan ulkopuolella suurimmat Laihialla, joka sijoittuu lähelle uutta keskittymää. Laihian erikoiskauppamatkoihin ei uudella keskittymällä ole niin suurta merkitystä kuin päivittäistavarakauppamatkoihin. Nykyään jo merkittävä määrä erikoiskauppaostoksista tehdään Vaasassa ja osittain nämä matkat suuntautuvat uuden keskittymän myötä nykyisiä asiointipaikkoja lähemmäksi. Päivittäistavarakauppaostoksiin voi uudella keskittymällä olla enemmän merkitystä. Jos uusi monipuolinen päivittäistavarakauppa rakentuu lähelle Laihiaa, myös päivittäisasiointia siirtyy sinne. Liiketilatarvelaskelman mukaan ostovoimaa riittää yhä edelleen kuitenkin myös nykyisille liikkeille eli näin ollen myös Laihian keskustalle. Varsinaiset matkat arkisin eivät kuitenkaan todennäköisesti merkittävästi kasva, sillä asiointia hoidetaan työmatkojen yhteydessä. Viikonloppuisin asiointimatkat saattavat jopa lyhentyä, jos asiointia siirtyy Kivihaasta uuteen keskittymään.

2.3 Vaikutukset yhdyskunta- ja palvelurakenteeseen

Vaasan kaupalliset palvelut painottuvat nykyään keskustaan, Kivihakaan ja näiden alueiden väliselle alueelle. Alueelle on keskittynyt monipuolisesti päivittäistavarakauppaa, tavaratalokauppaa, erikoiskauppaa ja tilaa vaativaa kauppaa. Keskustahakuinen erikoiskauppa on sijoittunut pääosin Vaasan keskustaan. Keskustassa on myös monipuolisesti päivittäistavarakaupan tarjontaa. Kivihaan palvelut painottuvat tilaa vaativaan kauppaan ja päivittäistavarakauppaan. Kivihaassakin on keskustahakuisen erikoiskaupan tarjontaa lähinnä hypermarketeissa sekä GW-Galleriassa. Kaupungin eteläosiin on keskittynyt jonkin verran autokauppaa lähinnä Rantamaantien varrelle. Muutoin eteläosissa on lähinnä päivittäistavarakauppaa asuinalueella. Lentokentän risteysalueelle on sijoittunut ABC-liikenneasema ja S-market.

Vaihtoehto 0

Nolla vaihtoehtoon mukaan Liisanlehdon - Risön alueelle ei muodostu seudullista kauppakeskittymää. Vaasan keskusta vahvistuu keskustan kehittämisen ja Linja-autoaseman kauppakeskuksen myötä ja Kivihaka vahvistuu jonkin verran nykyisestään. Laihian keskusta säilyttää asemansa palveluverkossa. Palveluverkko jää toispuoleiseksi ja Vaasan kaakkois- ja eteläosa palvelultaan vajaaksi.

Mikäli Liisanlehdon - Risön alueelle ei sallita sijoittaa uutta kaupan keskittymää, ei palveluverkolla ole riittävästi kehitysmahdollisuuksia Vaasassa. Kivihaan mahdollisuudet eivät täytä keskustan ulkopuolisten alueille laskettua liiketilatarvetta. Vaasan keskustassa ei ole mahdollisuuksia kehittää kauppaa siinä mittakaavassa, johon ostovoiman kasvun pohjalta on tarvetta.

Ikea ei tässä vaihtoehtossa sijoitu Pohjanmaalle. Nykyisissä kaavoissa ei ole sopivia sijoituspaikkoja Ikealle. Mikäli Ikea sijoittuisi Pohjanmaan sijaan Seinäjoelle, Vaasan vetovoima kärsisi hieman Seinäjoen kustannuksella. Tällöin Seinäjoen imago kaupallisesti kehittyvänä kaupunkina voisi vetää muitakin seudullisia toimijoita Vaasasta Seinäjoelle.

Vaihtoehdot 1 - 3

Liisanlehdon - Risön vähittäiskaupan suuryksikköalue sijoittuu Vaasan laatukäytävään, olemassa olevaan infrastruktuuriin ja työpaikkojen läheisyyteen. Mikäli alueelle sallitaan kaupan rakentamista 100.000 - 150.000 k-m², alueesta muodostuu uusi kaupan keskittymä Vaasaan. Keskittymä tasapainottaa kaupungin palveluverkkoa, joka nykyään on painottunut Vaasan keskustan lisäksi kaupungin koillispuolelle.

Vaihtoehtossa 1 alueelle rakentuu todennäköisesti yksi keskittymä Risöhön, sillä alueelle on kohdistunut laajamittaisempaa kysyntää kuin Liisanlehdon alueelle. Alueelle sijoittuisi todennäköisesti tilaa vaativan kaupan ohella hypermarket ja Ikea, sillä muuta keskustahakuista erikoiskauppaa ei mitoitukseen mahdu. Mikäli alueelle ei sijoitu hypermarkettia, voi Ikean yhteyteen rakentua jonkin verran keskustahakuista erikoiskauppaa. Alueen luonne painottuu market- ja tilaa vaativaan kauppaan. Erikoiskaupan määrä vaihtoehtossa on sen verran pieni, ettei sillä ole vaikutusta Vaasan keskustan erikoiskauppaan.

Vaihtoehtossa 2 alueelle muodostuu todennäköisesti myös yksi mittava keskittymä Risöhön. Risön hankkeen koko on kuitenkin hieman pienempi kuin tämän vaihtoehtoon mitoitettu, joten todennäköisesti Liisanlehtoon rakentuisi pieni keskittymä. Erikoiskauppaa on tässä vaihtoehtossa sen verran vähän, että sitä riittää hypermarkettiin, Ikeaan ja pienimuotoisesti näiden yhteyteen mahdollisesti rakennettavaan kauppakeskukseen. Tai vaihtoehtoisesti kahteen pieneen hypermarkettiin, joista toinen voisi sijoittua Liisanlehtoon. Tässäkin vaihtoehtossa alueiden luonne painottuu market- ja tilaa vaativaan kauppaan. Erikoiskaupan määrä vaihtoehtossa on sen verran pieni, ettei sillä ole vaikutusta Vaasan keskustan erikoiskauppaan, mikäli se sijoittuu pääosin hypermarkettiin ja muuhun suuryksikköön (Ikea).

Vaihtoehtossa 3 sallittu liiketilamäärä alueella on niin suuri, että alueelle voi muodostua kaksi keskittymää, toinen Liisanlehtoon ja toinen Risöhön. Risön keskittymä tulisi olemaan suurempi ja vetovoimaisempi, mutta Liisanlehdon alueelle jää myös mahdollisuuksia. Erikoiskaupan määrä vaihtoehtossa riittäisi Ikean lisäksi hypermarkettiin tai kahteen tai vaihtoehtoisesti kauppakeskukseen. Mikäli alueelle rakennettaisiin kauppakeskus, jossa olisi erikoiskaupan myymälöitä merkittävä määrä, alueen luonne muuttuisi enemmän Vaasan keskustan kanssa kilpailevaksi kauppapaikaksi.

Liisanlehdon alue sijoittuu lähemmäksi Vaasan keskustaa ja asukkaita, joten se on yhdyskuntarakenteellisesti paremmassa paikassa kuin Risön alue. Tällä on enemmän merkitystä päivittäistavarakaupassa kuin erikoiskaupassa. Tilaa vaativassa kaupassa alueiden välillä ei ole suurta merkitystä, sillä asiointitiheys on huomattavasti alhaisempi tiva-kaupassa kuin pt-kaupassa.

Koska Risön alue sijaitsee olemassa olevan asukasrakenteen ulkopuolella, sellainen vähittäiskauppa suuryksikkö, johon sijoittuu merkittävästi päivittäistavarakauppaa, voi lisätä yhdyskuntarakenteen hajautumista. Risön alueella on kuitenkin paljon työpaikkarakentamista ja alue kehittyy edelleen. Lisäksi Vaasan kaupunki pyrkii lisäämään väestömäärää kaupungin kaakkoisosissa.

Risön alueen toteutumisella on erityisen kielteisiä vaikutuksia palveluverkkoon ja yhdyskuntarakenteen hajautumiseen, mikäli pienten keskusten palvelutarjonta supistuu kilpailun vuoksi. Ostovoiman kasvun pohjalta laskettuun liiketilatarpeeseen nähden paras vaihtoehto päivittäistavarakaupan suhteen on vaihtoehto 1, joka vastaa parhaiten keskustan ulkopuolisten alueiden pt-liiketilatarpeeseen (8600 k-m²). Mikäli tarkastellaan seudun kaikkia pt-hankkeita, (14.000 k-m² + Liisanlehto - Risö) ja koko seudun pt-liiketilatarvetta (28.700 k-m²), niin myös vaihtoehdon 3 mitoitus mahtuu tarpeeseen. Tämä tarkoittaa sitä että ostovoimaa riittää sekä uusille hankkeille että nykyisille myymälöille, jolloin nykyisten myymälöiden toimintaedellytykset eivät vaarannu. Vaihtoehdossa 3 optimaalista suurempi osuus pt-kaupasta sijoittuu kuitenkin keskustan ulkopuolelle.

Erikoiskaupan suhteen vaihtoehdon 3 mitoitus sopii hyvin keskustan ulkopuolisten alueiden tarpeeseen (28.200 k-m²). Mutta mikäli muillakin keskustan ulkopuolisilla alueilla eli lähinnä Kivihaassa kauppa kehittyy, niin vaihtoehto 1 tai 2 soveltuu tarpeeseen parhaiten. Määrien sopivuus tarpeeseen riippuu Kivihaan erikoiskaupan tarjonnan laajenuksesta, josta ei ole tietoa, koska varsinaisia hankkeita ei ole vireillä.

Vaasan keskusta tulee säilymään vaihtoehdoissa 1-3 pääasiallisena keskustahakuisen erikoiskaupan kauppapaikkana. Mikäli Risön alueelle sijoittuu kauppakeskus, jonne sijoittuu lukuisia erikoiskaupan myymälöitä, alue kilpailee Vaasan keskustan kanssa jonkin verran. Mikäli alueelle sijoittuu erikoiskauppaa pääasiassa hypermarkettiin ja muuhun suuryksikköön (Ikea) vaikutukset jäävät huomattavasti pienemmiksi, sillä tarjonta ei tällöin suuresti kilpaile keskustakaupan kanssa.

Risön kauppayksikön osalta riskivyohtyhykkeellä ovat lähinnä Laihia, Vähäkyrö ja Maalahti. Siksi onkin erityisen tärkeää varmistaa, että kaupallinen tarjonta näillä paikkakunnilla kohtaa kysynnän. Vähässäkyrössä ja Maalahdessa on tarvetta kaupallisen tarjonnan kehittämiseksi, mutta alueet eivät ole erikoiskaupan kannalta kiinnostavia sijoittumiskohteita (edes vaihtoehdossa 0). Näin ollen Risön vaikutukset Vähänkyrön ja Maalahden keskuksiin ovat pienet.

Laihia on monipuolinen kuntakeskus, jossa on sekä päivittäistavarakauppaa, erikoiskauppaa että muita kaupallisia palveluita. Uusi kauppakeskittymä tulee kilpailemaan pienistä kunnista eniten Laihian erikoiskaupan tarjonnan kanssa. Laihialta käydään kuitenkin jo nyt merkittävässä määrin Vaasan suunnalla erikoiskauppaostoksilla ja nämä matkat suuntautuvat osittain uuteen keskittymään. Kokonaisasiointimäärät eivät välttämättä kuitenkaan kasva liian paljon ja liiketilatarvelaskelman mukaan ostovoimaa riittää yhä edelleen myös nykyisille liikkeille eli näin ollen myös Laihian keskustalle. Laihian keskustan kehittämiseen tulee kuitenkin panostaa palveluaseman turvaamiseksi.

Tilaa vaativalla kaupalla ei ole suurta merkitystä Vaasan keskustakauppaan, sillä se ei kilpaile juurikaan keskustakaupan kanssa. Vaasan keskustaan ei myöskään ole sijoitettavis-

sa merkittävää määrää tilaa vaativaa kauppaa, joten tilaa vaativan kaupan kehittäminen keskustassa ei ole suuressa mittakaavassa mahdollista. Tilaa vaativa kauppa, samoin kuin market-kauppa kilpailee pääasiassa Kivihaan kanssa luoden vaihtoehtoisen kauppapaikan. Tämä tasapainottaa verkkoa ja luo kaupalle kehittymismahdollisuuksia.

Kokonaisuudessaan Liisanlehdon - Risön kauppapaikka vahvistaa Vaasan asemaa seudullisena kauppapaikkana ja vahvistaa Vaasan seudun asemaa kilpailussa muiden maakuntien kanssa. Näin ollen laatukäytävään sijoittuva uusi kauppakeskittymä vahvistaa Pohjanmaata ja lisää maakunnan kilpailukykyä.

2.4 Vaikutukset palvelujen alueelliseen saatavuuteen

Uudella keskittymällä on vaikutuksia palveluiden alueelliseen saatavuuteen, mikäli jossakin keskittymässä palvelutarjonta uuden keskittymän takia vähenee. Uudella keskittymällä on myös positiivisia vaikutuksia palveluiden alueelliseen saatavuuteen, mikäli uusi keskittymä rakentuu alueelle, jossa palvelutarjonta nykyisellään on vähäistä.

Tyypiltään laatukäytävän mahdolliset kaupan keskittymät ovat sellaisia, että niissä asioidaan pääosin autolla. Liisanlehdon ja Risön välinen etäisyys on vain 2,5 kilometriä, mikä ajoaikana tarkoittaa yhtä minuuttia. Näiden välillä ei siten ole suurta merkitystä autoilevalle asiakkaalle.

Vaihtoehto 0

Mikäli Liisanlehdon - Risön alueelle ei rakennu uutta keskittymää, ei palveluiden alueellinen saatavuus nykyisestä huonone. Se ei vastaavasti paranekaan, ja palvelutarjonta jää Vaasan etelä- ja kaakkoisosissa vähäiseksi.

Vaihtoehto 1

Vaihtoehdossa 1 rakentuu todennäköisesti yksi merkittävän kokoinen uusi keskittymä Vaasan laatukäytävään Risöhön. Palveluiden tarjonta Vaasan kaupungin etelä- ja kaakkoisosissa paranee, joten myös monipuolisten palveluiden alueellinen saatavuus paranee. Vain kohtalaisen pienellä määrällä asukkaista on palveluita tämän myötä myös pyöräilyetäisyydellä. Valtaosalle lähialueen asukkaista monipuolisten palveluiden saatavuus jää yhä automatkanetäisyydelle.

Ei ole oletettavaa että palvelutarjonta merkittävästi vähenisi läheisissä keskittymissä, sillä ostovoiman lasketaan kasvavan tarpeeksi tämän vaihtoehdon mitoitukseen. Näin ollen palveluiden alueellinen saatavuus ei ole huononemassa.

Vaihtoehto 2

Vaihtoehdossa 2 vaikutukset palveluiden alueelliseen saatavuuteen ovat saman suuntaiset kuin vaihtoehdossa 1. Palveluiden alueellinen saatavuus kuitenkin paranee jonkin verran enemmän kuin vaihtoehdossa 1, mikäli uusi vaikkakin pienempi keskittymä tai kauppapaikka rakentuu Risön ohella myös Liisanlehdon alueelle. Liisanlehdon myötä merkittävä määrä asukkaita saa uuden kauppapaikan myös pyöräilymatkan etäisyydelle. Tosin valtaosalla näillä on jo nykyään pt-kaupan palvelut vähintään pyöräilyetäisyyden päässä. Vaihtoehto on hienoisesti ylimitoitettu pt-kaupan suhteen, jos verrataan mitoitusta keskustan ulkopuolisten alueiden tarpeeseen. Koko pt-tarpeeseen verrattuna kaikille tiedossa olevilla pt-hankkeille riittää pitkällä aikavälillä ostovoimaa, joten pienoinen ylitys keskustan ulkopuoliseen tarpee-

seen nähden ei ole merkittävä asia. Ei ole siten oletettavaa, että palvelutarjonta merkittävästi huononisi tämän vaihtoehdon myötä.

Vaihtoehto 3

Palveluiden saatavuus paranee jonkin verran enemmän kuin vaihtoehdossa 1 tai 2 olettaen, ettei muista keskittymistä palvelutarjonta vähene laatukäytävän uusien keskittymien myötä. Liiketilatarvelaskelmaan suhteutettuna vaihtoehto on ylimitoitettu päivittäistavarakaupan suhteen, jos verrataan mitoitusta keskustan ulkopuolisten alueiden tarpeeseen. Tämä voi tarkoittaa sitä, että päivittäistavarakaupan ylimitoitus heikentää pt-palveluita joissakin kauppapaikoissa, jolloin palveluiden saavutettavuus vastaavasti joillakin alueilla voi heikentyä.

3 JOHTOPÄÄTÖKSET

Vähittäiskauppaan kohdistuva ostovoima on kasvussa ja se luo mahdollisuuksia myös kaupan kasvulle. Yleisesti kauppa pyrkii kasvamaan alueilla, jotka ovat jo nyt vetovoimaisia kaupan keskuksia ja joilla väestökin kasvaa. Suurin kasvupotentiaali Pohjanmaalla on Vaasassa. Liisanlehdon - Risön alueen kaupalliselle kehittämiselle on seudulla kysyntää. Alue tasapainottaa palveluverkkoa ja luo kaupalle mahdollisuuksia kehittää toimintojaan alueella. Uusi kauppapaikka lisää myös Vaasan maakunnallista kilpailukykyä.

Tällä hetkellä erikoiskauppa ja tilaa vaativa kauppa painottuu Vaasan keskustaan ja Kivihaakaan. Lähipalveluiden tarjonta on alueellisesti varsin kattava. Vaasassa on sekä keskustassa että Kivihaassa jonkin verran laajentumismahdollisuuksia, mutta ne eivät kata kaupan laajentumistarvetta. Vaasan laatuikäytävästä suunnitellaan uutta yritystoiminnan, kaupallisten palvelujen sekä tieteen kehittämisen aluetta.

Mikäli ei uutta kauppapaikkaa sallita rakennettavan Liisanlehdon - Risön alueelle, ei kauppa Vaasan seudulla pysty kehittymään kysynnän mukaisesti. Osa kysynnästä saattaa suuntautua Pohjanmaan ulkopuolelle, mikä heikentää Vaasan asemaa seudullisena kaupan keskuksena. Vaasan kaupungin palveluverkko jää vajaaksi ja toispuoleiseksi, kun kauppapaikat keskittyvät Vaasan keskustan ohella ainoastaan kaupungin koillispuolelle.

Uuden kauppapaikan myötä palveluverkko täydentyy Vaasan kaakkoisosissa uudella market- ja tilaa vaativan kaupan keskittymällä. Keskittymän kaupallinen painopiste on saman suuntainen kuin Kivihaalla ja kauppapaikka korvaa lähinnä asiointia Kivihakaan. On suositeltavaa, ettei uuteen kauppapaikkaan sallita sijoitettavan merkittävää määrää keskustahakuisia erikoiskauppoja. Hypermarketin tai muun suuryksikön erikoiskaupalla ei ole yhtä merkittävää vaikutusta Vaasan keskustan kauppaan, sillä keskustassa kaupan vahvuus on erikoiskaupan ketju- ja merkiliikkeissä. Hypermarketin tai muun suuryksikön tarjonta on erityyppistä ja näissä asiointi ei siten korvaa Vaasan keskustassa asiointia. Mikäli Liisanlehdon - Risön alueelle rakentuu sellainen kauppakeskus, jonne sijoittuu lukuisia keskustahakuisia erikoiskauppoja, voi Vaasan keskustassa asiointi vähentyä.

Vaasan keskusta säilyttää asemansa erikoiskaupan pääkauppapaikkana Vaasassa olettaen että uusi kauppapaikka painottuu suuryksikkökauppaan ja tilaa vaativaan kauppaan. Uuden kauppapaikan mitoittamiseen vaikuttaa seudun muiden kauppahankkeiden toteutuminen. Mikäli muita keskustan ulkopuolisia kauppapaikkoja ei toteuteta eikä nykyisiä laajenneta, voi Liisanlehdon - Risön alueelle rakentua vaihtoehdon 3 mukaisesti erikoiskauppa ja tilaa vaativaa kauppa. Tämä vastaisi sopivasti keskustan ulkopuolisten alueiden tarpeeseen. Kivihaalle jäisi tällöin vain pienimuotoisesti laajennusmahdollisuuksia. Todennäköisesti myös Kivihaka kehittyy ja osa tilantarpeesta tulee toteutumaan Kivihaassa, jolloin Liisanlehdon - Risön alueen erikoiskaupan mitoitus tulee olla pienempi kuin vaihtoehdossa 3.

Vaihtoehdon 2 mukaisesti voi Liisanlehdon - Risön alueelle sijoittaa erikoiskauppaan niin, ettei sen ei laskelmien mukaan pitäisi vaikuttaa Vaasan keskustakauppaan. Erikoiskauppa sijoittuu pääosin hypermarkettiin ja muuhun suuryksikköön. Alueelle voi sijoittaa myös vähäisissä määrin erikoiskauppaan pienissä yksiköissä. Tämä määrä on sen verran vähäinen, ettei sillä ole vaikutusta keskustakauppaan. Tämän ohella myös Kivihakaa voidaan kehittää erikoiskaupan osalta. Kivihaassakin kehityksen painopisteen tulee olla tilaa vaativassa kaupassa.

Tilaa vaativan kaupan mitoitus ei ole niin merkityksellinen kuin keskustahakuisen erikoiskaupan. Tilaa vaativan kaupan asiointitiheys on alhainen, eikä tilaa vaativa kauppa kilpaile suuresti keskustakaupan kanssa. Vaasan keskustaan ei tilaa vaativaa kauppa pystytä

merkittävässä määrin sijoittaa, ei ainakaan niin paljon, että tilaa vaativan kaupan liiketilatarve täyttyisi. Tilaa vaativan kaupan osalta ylimitoitus kaavassa tuo vaihtoehtoisia sijaintipaikkoja kaupalle ja kauppapaikat kilpailevat toisensa kanssa. Vaasan keskustan kauppaan ei tällä ole merkitystä. Liisanlehdon - Risön tilaa vaativan kaupan mitoitus voi olla vaihtoehdon 2 tai 3 mukainen riippuen siitä, kuinka paljon joustavuutta kaavaan halutaan.

Päivittäistavarakaupan osalta mitoitus Liisanlehdon - Risön alueella on kaikkein kriittisin. Liiketilarpeeseen verrattuna päivittäistavarakaupan paras mitoitus on vaihtoehdon 1 mukainen. Ostovoimaa riittää myös vaihtoehdon 3 mukaiselle päivittäistavarakaupalle, mutta tällöin optimaalista suurempi osa pt-kauppaa sijoittuu keskustojen ulkopuolelle, mikä ei tasapainoisen palvelurakenteen kannalta ole suotavaa. Suositeltavaa on myös, että osa päivittäistavarakaupasta rakentuu Liisanlehdon alueelle, joka sijoittuu päivittäisen asioinnin kannalta paremmalle paikalle, eli lähemmäksi suurempaa asukasmäärää.

Pohjanmaan kaupan kehityksen kannalta on suositeltavaa, että Liisanlehdon - Risön alueelle rakentuu palveluverkkoa tasapainottava kauppapaikka. Ilman tätä kauppapaikkaa ei kauppa Pohjanmaalla tule todennäköisesti kehittymään siinä mittakaavassa, mitä ostovoiman kasvu edellyttäisi. Nykyisissä kauppapaikoissa ei vastaavia laajentumismahdollisuuksia ole enää jäljellä. Mitoituksen ratkaisee laskettu liiketilatarve sekä muut mahdollisesti toteutuvat kaupan hankkeet. Kaavaan on kuitenkin suositeltavaa merkitä vaihtoehtoisia sijoituspaikkoja kaupalle. Osa kauppapaikoista ei sijaintinsa puolesta ole kaupaa kiinnostavia ja osa on vasta pitkälle tulevaisuuden alueita. Kaavoissa tulee siten olla jonkin verran ylitarjontaa, sillä näin yrityksille löytyy vaihtoehtoisia sijaintipaikkoja eikä liikepaikoista tule niukkuutta, joka taas kasvattaa merkittävästi hintoja.

Kaavoituksella tulee ohjata toiminnot toimialalle tyypillisille alueille. On luontevaa, että tilaa vaativa kauppa ja autokauppa keskittyvät keskustan ulkopuolelle. Keskustahakuisen kaupan luontevin paikka on keskustassa, mikä pitää keskustan vetovoimaisina. Pieniä määriä keskustahakuista kaupaa voidaan sijoittaa myös keskustan ulkopuolelle siinä tapauksessa että kauppa kehittyy myös keskustassa. Jos keskustahakuista kaupaa suunnataan liikaa keskustojen ulkopuolelle, palveluverkko kehittyy epätasapainoiseksi eikä keskustahankkeille enää riitä asiakkaita.