



Pohjanmaan maakuntakaava

Lisäselvitys kaupallisten palveluiden sijoittumisesta 2

8.9.2011



Österbottens förbund
Pohjanmaan liitto

Regional Council
of Ostrobothnia

SANTASALO
www.tuomassantasalo.fi

Sisällysluettelo

JOHDANTO	2
1 LIISANLEHDON JA RISÖN ALUEIDEN ENIMMÄSMITOITUS	3
1.1 Laskennallinen lisätarve	3
1.2 Keskustaan ja muille alueille suunnattu tarve	4
1.3 Liisanlehdon ja Risön kokonaismitoitus	6
1.4 Mitoituksen suuntaaminen erityyppisille toiminnoille Liisanlehdossa ja Risössä	7
2 VÄHITTÄISKAUPAN SUURYKSIKÖT POHJANMAALLA	12
2.1 Nykyiset suuryksiköt	12
2.2 Seudullinen vähittäiskaupan suuryksikkö	16
3 ALAKESKUSTEN MITOITUS	18
4 LIISANLEHDON JA RISÖN MITOITUKSEN KAUPALLISTEN VAIKUTUSTEN ARVIOINTI	20
4.1 Mitoituksen vertailua liiketilatarpeeseen	21
4.2 Vaikutukset keskustakauppaan	22
4.3 Vaikutukset palveluverkkoon	23
 Liite 1 Kartoitetut kaupan keskittymät ja vähittäiskaupan suuryksiköt Pohjanmaalla	 25

JOHDANTO

Vuonna 2009 on Santasalo Ky laatinut Pohjanmaan liitolle vaihemaakuntakaavaa 1 varten selvityksen kaupallisten palveluiden sijoittumisesta. Keväällä 2011 tätä selvitystä täydennettiin Liisanlehton - Risön alueen kaupallisten vaikutusten arvioinnilla; Pohjanmaan maakuntakaava, Lisäselvitys kaupallisten palveluiden sijoittumisesta. Vaikutusarviointityön lisäksi on ilmennyt tarve selvittää, mikä on enimmäismäärä liiketilaa (erikoiskauppa ja tilaa vaativa kauppa), jonka voi Liisanlehton ja Risön alueille sijoittaa niin, että haitalliset vaikutukset Vaasan keskustaan sekä lähialueen keskuksiin eivät muodostu liian suureksi.

Toisena lisäyksenä selvitetään vähittäiskaupan suuryksiköiden nykytilanne ja sijoittuminen Pohjanmaan alueella. Lisäksi arvioidaan suuryksiköiden osuus keskustojen ja kauppakeskitymien liikepinta-alasta. Lisätyössä selvitetään toimialoittain vähittäiskaupan suuryksiköt Pohjanmaalla ja niiden luonne, eli mitkä ovat seudullisia suuryksiköitä. Tämän pohjalta voidaan kaavoitusta varten arvioida, mitkä ovat toimivat alarajat seudullisille vähittäiskaupan suuryksiköille Pohjanmaalla.

Maksimimitoituksen sekä nykyisen liiketilankannan pohjalta on maakunnan liitossa laadittu mitoitus Liisanlehton ja Risön alueille. Viimeisessä luvussa on tarkoitus arvioida mitoituksen kaupallisia vaikutuksia. Arviointi perustuu laskettuun liiketilatarpeeseen, siitä johdettu alueiden maksimimitoitukseen, nykyiseen palveluverkkoon ja suunnitelmiin palveluverkon kehittämisestä.

Tämän lisäselvityksen on laatinut Pohjanmaan liitolle Santasalo Ky. Selvitystyön ovat tehneet Tuomas Santasalo ja Katja Koskela. Ohjausryhmässä ovat toimineet kaavoitusjohtaja Saini Heikkuri-Alborzi, kaavoitusinsinööri Ann Holm ja suunnitteluinsinööri Anna-Karin Pensar Pohjanmaan liitosta.

1 LIISANLEHDON JA RISÖN ALUEIDEN ENIMMÄISMITOITUS

Liisanlehdon ja Risön alueiden enimmäismitoitusta lähdetään tässä tarkastelemaan seudun laskennallisen lisätarpeen pohjalta. Enimmäismitoituksen löytämisessä on tavoitteena, että keskustojen kehitys ei vaarannu eikä nykyinen keskustakauppa joudu toimintavaikeuksiin uusien keskittymien myötä.

1.1 Laskennallinen lisätarve

Liiketilan lisätarvetta tarkasteltiin kaupallisten vaikutusten arvioinnin yhteydessä kaupallisten palveluiden lisäselvityksessä (Pohjanmaan maakuntakaava, Lisäselvitys kaupallisten palveluiden sijoittumisesta 2011). Selvityksessä laskettiin sekä enimmäistarve että vähimmäistarve.

Liiketilan enimmäistarve on maakuntakaavan mitoitusta tarkasteltaessa luontevampi lähestymistapa. Mitoitusta ei kannata suunnitella minimitarpeen lähtökohdista, sillä näin kauppapaikkoihin ei saada vaihtoehtoja eikä joustavuutta. Mikäli maakuntakaava mitoitetaan vähimmäistarpeen lähtökohdista, liikerakentamiselle ei varata riittävästi mahdollisuuksia.

Vuoteen 2030 mennessä laskennallinen liiketilan enimmäisliisästarve on Vaasan seudulla ja Kyrönmaalla nykyiset ostovoiman siirtymät huomioon ottaen yhteensä noin 300.000 k-m². Tästä lisätarpeesta suuntautuu keskusta-alueille noin 150.000 k-m² ja muille alueille 160.000 k-m². 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.

Kaupallisten palveluiden enimmäisliisätilantarve

Pohjanmaalla vuoteen 2030 mennessä

Nykyisten ostovoiman siirtymien pohjalta

Enimmäistarve k-m ²	Vaasan seutu			Kyrönmaa		
	Keskusta- alueet	Muut alueet	Yhteensä	Keskusta- alueet	Muut alueet	Yhteensä
Päivittäistavarakauppa	18 200	7 800	26 000	1 900	800	2 700
Erikoiskauppa ja palvelut	106 500	26 600	133 100	5 800	1 600	7 400
Tilaa vaativa kauppa ja autokauppa	14 500	102 300	116 800	900	20 400	21 300
Liiketilarave yhteensä	139 200	136 700	275 900	8 600	22 800	31 400

Enimmäistarve k-m ²	Yhteensä		
	Keskusta- alueet	Muut alueet	Yhteensä
Päivittäistavarakauppa	20 100	8 600	28 700
Erikoiskauppa ja palvelut	112 300	28 200	140 500
Tilaa vaativa kauppa ja autokauppa	15 400	122 700	138 100
Liiketilarave yhteensä	147 800	159 500	307 300

Lähde: Santasalo Ky 2011

1.2 Keskustaan ja muille alueille suunnattu tarve

Tässä tavoitteena on tarkastella, kuinka paljon Liisanlehdon ja Risön alueille voidaan enimmillään sijoittaa kauppaa, niin ettei sillä ole haitallisia vaikutuksia keskustoihin. Mitoitus on riippuvainen laskennallisesta lisätarpeesta. Liisanlehdon ja Risön alueet kuuluvat tarkastelussa muihin alueisiin. Laskennallisesti Liisanlehdon ja Risön alueille voisi siten sijoittaa kaupallisten palveluiden liiketilaa 160.000 k-m². Tästä tarpeesta noin 9000 k-m² on päivittäistavarakaupan tarvetta, 30.000 k-m² on erikoiskaupan ja palveluiden tarvetta ja 120.000 k-m² tilaa vaativan kaupan ja autokaupan tarvetta.

Laskennallinen tarve vastaa siis ostovoiman kasvuun, eikä vaikuta keskustahankkeisiin, joille on laskennallisesti varattu 150.000 k-m². Liisanlehdon ja Risön maksimitoitusta tarkasteltaessa voidaan ottaa huomioon kuitenkin kaikkien alueiden yhteenlaskettu tarve, jos vain varmistetaan että keskustoissa toteutuu riittävä määrä tästä tarpeesta.

Liisanlehdon - Risön alue ei kuitenkaan ole ainoa kauppapaikka, joka Vaasan seudulla ja Kyrönmaalla on kehittymässä. Alueen hankkeita selvitettiin niin ikään kaupallisten vaikutusten arvioinnin yhteydessä. Hankkeita on sekä keskustoissa että keskustojen ulkopuolella (taulussa muut alueet).

Keskustojen ulkopuolella liikerakentamismahdollisuuksia on yhteensä noin 165.000 k-m² Liisanlehdon ja Risön alueiden lisäksi. Nämä ovat asemakaavoissa olevia varauksia liikerakentamiselle Kivihaassa ja Tervajoella. Varsinaisia hankkeita ei ole tiedossa.

Keskusta-alueiden hankkeita ja kaavamahdollisuuksia on yhteensä 73.000 k-m², joka pitää sisällään Vaasan linja-autoaseman kauppakeskuksen, Liikekeskus Kaarlen, Euromarketin laajennusmahdollisuuden sekä Laihian keskustan laajennukset. Liiketilan enimmäislisätarve keskustoissa on tarkastelualueella kuitenkin 150.000 k-m² eli kaksinkertainen määrä hankkeisiin verrattuna. Sepänkylän keskustan kehittämistä ei hankelistassa ole. Suunnitelmat Sepänkylässä ovat vielä alkuvaiheessaan.

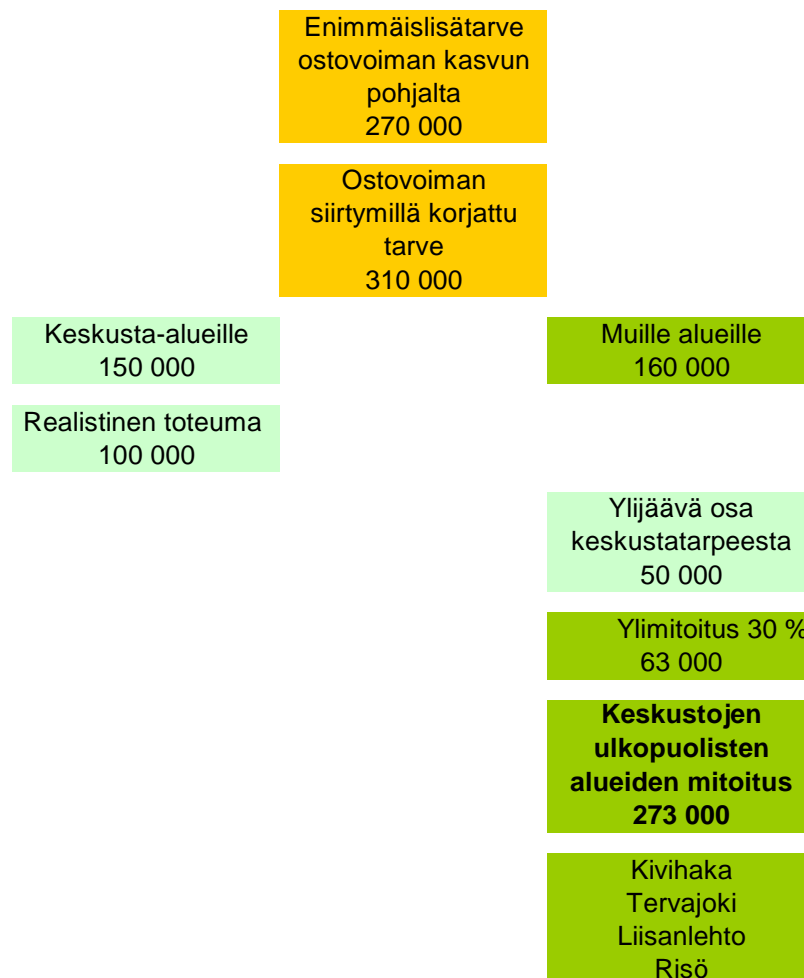
Keskustoissa on siis merkittäviä hankkeita vireillä ja toteutuessaan ne parantavat ja monipuolistavat keskustojen tarjontaa. Hankkeet eivät kuitenkaan kata koko laskennallista keskustatarvetta. Suositeltavaa kuitenkin on, keskustoissa tulee tämä määrä liiketilaa pitkällä tähtäimellä mahdollistaa. Vaikka keskustoissa mahdollistetaan enimmäismäärän toteutuminen, se ei todennäköisesti tule täysimittaisesti toteutumaan. Keskustoissa liikerakentaminen on haastavaa, koska alueet ovat tiiviitä ja tilaa uudelle rakentamiselle on vähemmän, kuin keskustan ulkopuolisilla alueilla. Merkittävää rakentamista saadaan vain korvaamalla olemassa olevaa rakennuskantaa.

Mikäli keskustoissa toteutuisi nyt suunnitelmassa olevat keskustahankkeet sekä Sepänkylän kehittäminen, jäisi laskennallista tarvetta vielä "käyttämättä". Tämä ylijäävä tarve voidaan suunnata myös muille alueille, mikäli keskustahankkeita katsotaan olevan riittävästi. Tärkeää siis on, että kauppaa kehittyy myös keskustoissa. Koko laskennallista tarvetta ei voida suunnata keskustojen ulkopuolelle. Todennäköisesti keskustoissa tulisi rakentumaan lisäliiketilaa enimmillään noin 100.000 k-m². Tämänkin arvio on hyvin positiivinen huomioon ottaen liikerakentamishaasteet keskustoissa. Näin olleen laskennallista keskustatarvetta jäisi yli noin 50.000 k-m².

Kokonaisuudessaan keskustan ulkopuolisille alueille jäisi liiketilaa lisätarvetta noin 210.000 k-m², joka pitää sisällään keskustoista ylijäävän osan sekä varsinaisen muiden alueiden tarpeen.

Maakuntakaavassa mitoituksen suositellaan olevan jonkin verran laskettua liiketilatarvetta suurempi syystä, että tarpeessa ei ole huomioitu luonnollista myymäläpoistumaa, jonka voidaan arvioida olevan noin pari prosenttia myymäläkannasta. Tyypillistä on, että pitkällä tähtäimellä epäsopivat ja huonoilla paikoilla sijaitsevat myymälätilat poistuvat käytöstä ja rakennusten käyttötarkoitus muuttuu. Lisäksi tarvetta lisää se, etteivät kaavat yleensä toteudu 100 %:sti eli kaavan mitoitukseen tulee myös tästä syystä lisätä jonkin verran jouston varaa. Osa kauppapaikoista on käytännössä keskenään vaihtoehtoisia, mikä tulee näkyä kaavan mitoituksessa, jos kaavaan halutaan joustavuutta. Jos kaavallinen ylimitoitus otetaan laskelmassa huomioon, kohdistuu liiketilatarvetta keskustojen ulkopuolisille alueille noin 270.000 k-m². (Kaavallinen ylimitoitus on laskettu tässä kertoimella 1,3. Vastaavaa kerrointa on käytetty mm. Uudenmaan liiton maakuntakaavan alustavaa mitoitusta suunniteltaessa.)

Keskustaan ja keskustan ulkopuolisille alueille suunnattu laskennallinen enimmäistarve 270.000 k-m² muodostuu siis seuraavasti:



1.3 Liisanlehdon ja Risön kokonaismitoitus

Keskustan ulkopuolisille alueille voidaan maksimissaan suunnata lisäliiketilaa 270.000 k-m². Kivihaassa on kolme tyhjää tonttia, joiden rakennusoikeus on yhteensä 25.600 k-m², lisäksi alueella käyttämätöntä rakennusoikeutta rakennetuilla tonteilla. Yhteensä liikerakentamismahdollisuuksia Kivihaassa on yhteensä noin 86.000 k-m². Tervajoella on asemakaavoissa käyttämätöntä liikerakentamisen rakennusoikeutta yhteensä 79.000 k-m².

Mikäli Kivihaan ja Tervajoen mahdollisuudet otetaan huomioon, voi Liisanlehdon ja Risön alueelle suunnata mitoitusta noin 110.000 k-m². Maksimimitoitus voi tästä olla jonkin verran suurempikin, ilman että sillä on vaikutusta keskustoihin. Kivihaan ja Tervajoen mahdollisuudet eivät mitä todennäköisimmin tule toteutumaan kokonaisuudessaan. Rakennusoikeuden käyttäminen jo rakennetuilla tonteilla Kivihaassa edellyttää mm. autopaikkojen sijoittamista osittain maan alle tai rakentamista toiseen kerrokseen. Liisanlehdon-Risön kaupallisten vaikutusten arvioinnissa arvioitiin, että Kivihaassa asemakaavamahdollisuuksista toteutuu todennäköisesti 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).

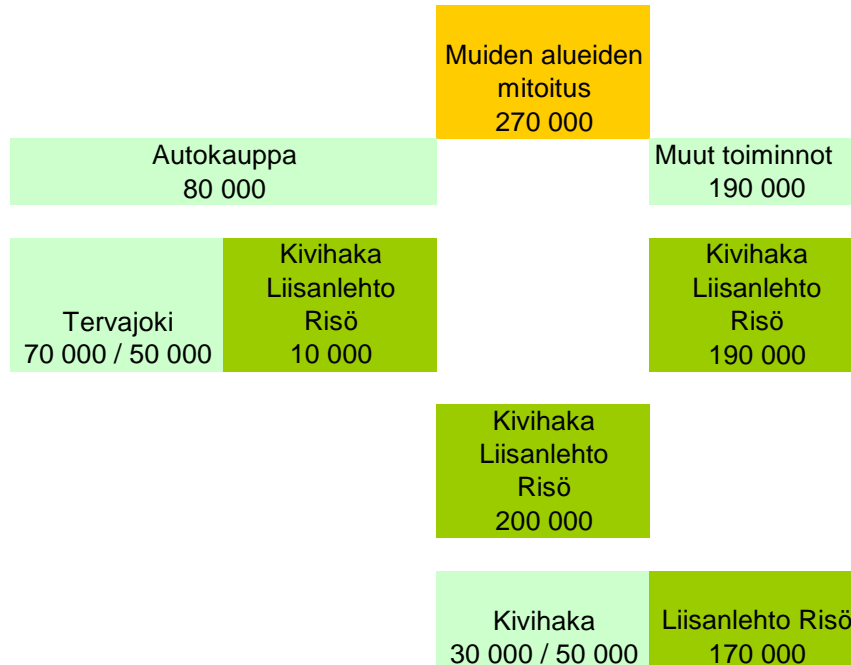
Tervajoen autokaupan alue on ainutlaatuinen jo koko maan mittakaavassa. Alueelle on keskittynyt autokauppa, joka palvelee laajamittaisesti Pohjanmaata ja Etelä-Pohjanmaata. Alueella asioidaan myös muualta Suomesta. Vahvistetussa kokonaismaakuntakaavassa Tervajoki on osoitettu P-merkinnällä. Alueelle ei siten saa sijoittaa seudullisesti merkittävää vähittäiskaupan suuryksikköä.

Todennäköisesti Tervajoelle ei tule keskittymään laajamittaisesti muuta tilaa vaativaa kauppaa kuin autokauppaa. Vaikka autokauppa vetää asiointia ympäri maakuntia, ei alueelle ole palveluverkon kannalta luontevaa suunnata laajamittaisesti muuta seudullista tilaa vaativaa kauppaa. Tällä hetkellä Tervajoella on liiketilaa kaupan käytössä noin 30.000 k-m². On epätodennäköistä, että rakentamisen määrä alueella olisi yli kaksinkertainen nykytilanteeseen nähden.

Autokaupan laskennallinen enimmäisliiketilatarve ostovoiman siirtymät huomioon ottaen Vaasassa ja Kyrönmaalla yhteensä noin 60.000 k-m², kaavallinen ylimitoitus (30 %) huomioon ottaen on tarve noin 80.000 k-m². Autokaupalla reaalin lisätalantarve ostovoiman kasvun pohjalta laskettua suurempi. Autokaupan luonne on muuttumassa. Aikaisemmin autokauppaa käytiin autokaupan pihilla. Nykyään yhä suurempi määrä autokauppaa käydään sisätiloissa, myös käytettyjen autojen kauppa keskittyy sisätiloihin. Tämä lisää merkittävästi autokaupan tilantarvetta.

Todennäköisesti ei asemakaavat Tervajoella tule kokonaisuudessaan toteutumaan. Jos Tervajoelle suunnattaisiin mitoituksesta esimerkiksi 70.000 k-m² ja Kivihakaan arvioitu todennäköinen toteutuminen eli 30.000 k-m² (tai toisin päin eli Kivihaka - Tervajoki tai 70.000 - 30.000 k-m² tai 50.000 - 50.000 k-m²), jäisi Liisanlehdon ja Risön alueille 170.000 k-m². Tätä voidaan pitää alueen maksimimitoituksena.

Liisanlehdon ja Risön alueiden maksimimitoitus muodostuu seuraavasti. Laatikoissa olevat luvut ovat kerrosaloja (k-m²).



1.4 Mitoituksen suuntaaminen erityyppisille toiminnoille Liisanlehdossa ja Risössä

Jottei Liisanlehdon ja Risön alueiden liikerakentaminen vaikuta merkittävästi keskustojen kauppaan, tulee toiminnasta pääosa suunnata tilaa vaativaan kauppaan. Kuinka paljon mitoituksesta voidaan suunnata päivittäistavarakauppaan ja kuinka suuri osaa muuhun erikoiskauppaan ja palveluihin, selvitetään seuraavassa tarkastelussa.

Vaikutusten arvioinnissa todettiin, että mitoitus Liisanlehdon - Risön alueella on päivittäistavarakaupan osalta mitoitus kaikkein kriittisin. Liiketilatarpeeseen verrattuna päivittäistavarakaupan paras mitoitus on vaihtoehdon 1 mukainen (8000 k-m²). Ostovoimaa riittää myös vaihtoehdon 3 mukaiselle päivittäistavarakaupalle (15.000 k-m²), mutta tällöin optimaalista suurempi osa pt-kauppaa sijoittuu keskustojen ulkopuolelle, mikä ei tasapainoisen palvelurakenteen kannalta ole tavoiteltavaa. Päivittäistavarakaupassa asioidaan selvästi useammin kuin erikoiskaupassa, joten ei ole syytä sijoittaa pt-kauppaa merkittävää määrää laskettua enemmän keskustojen ulkopuolelle. Suositeltavaa on myös, että osa päivittäistavarakaupasta rakentuu Liisanlehdon alueelle, joka sijoittuu päivittäisen asioinnin kannalta paremmalle paikalle, eli lähemmäksi suurempaa asukasmäärää.

Päivittäiskaupan maksimimitoituksena alueella voidaan pitää noin 8.000 - 10.000 k-m². Tämä vastaa suurin piirtein keskustan ulkopuolisten alueiden tarpeeseen ja vaihteluväli riippuu siitä, onko muille keskustan ulkopuolisille alueille tulossa pt-kauppaa. Todennäköisesti suuremmallakaan määrällä pt-kauppaa ei ole suurta vaikutusta keskustojen palvelurakenteeseen, mutta mitä suurempi määrä pt-kauppaa keskusta-alueiden ulkopuolelle sijoittuu, sitä enenemässä määrin yhteiskunta hajautuu. Maksimimitoituksesta tulee vähin-

tään puolet sijoittaa Liisanlehdon alueelle, sillä se on asukaslähtökohdista paremmalla paikalla kuin Risö.

Erikoiskaupan mitoitus uusilla kaupan alueilla on riippuvainen alueiden luonteesta. Mikäli alueille suunnataan merkittävä määrä suuryksikkökauppaa ja vain pieni määrä keskustahakuista erikoiskauppaa, ei tällä ole niin suurta vaikutusta keskustaan kuin perinteisellä kauppakeskuksella, jossa on merkittävä määrä pieniä ketju- ja merkiliikkeitä.

Mikäli erikoiskauppaa suunnataan hypermarketteihin ja muihin suuryksiköihin (Ikea) esimerkiksi kolmeen erilliseen yksikköön yhteensä 30.000 k-m² eli 10.000 k-m² kuhunkin, eli näillä vielä ole vaikutusta keskustakauppaan. Kuten vaikutusten arvioinnissa todettiin, suuryksiköiden erikoiskaupan tarjonta on erityyppistä kuin keskustojen erikoiskaupan. Tällöin ne enemmänkin täydentävät toisiaan, sillä asiointi hypermarketissa ei korvaa keskusta-asiointia. Vastaavasti kauppakeskus, jonne sijoittuu keskustahakuisia ketju- ja merkiliikkeitä, siirtää asiointia jonkin verran keskustasta uuteen kauppakeskukseen.

Jonkin verran myös muuta erikoiskauppaa voi alueille sijoittua, ilman että se merkittävästi vaikuttaisi keskusta-asiointiin. Esimerkiksi GW-Galleria, joka on kooltaan noin 10.000 k-m² ei vielä ole juurikaan vähentänyt keskusta-asiointia. Tähän vaikuttaa myös se, että keskuksen ketjuliikkeillä on omat myymälät myös keskustassa. Ohessa on esimerkkejä kauppakeskuksista Suomessa. Osa kauppakeskuksista on luonteeltaan ja tarjonnaltaan sen tyyppisiä, etteivät ne merkittävästi kilpaile monipuolisen keskustatarjonnan kanssa (esim. Vaasan keskusta). Tällaisia kauppakeskuksia on listan alussa. Monipuolinen muotikaupan tarjonta on usein tarkastelun kannalta kriittinen. Mikäli keskuksessa ei ole riittävän monipuolista muotikaupan tarjontaa, se ei kilpaile merkittävästi keskustan kanssa.

Kauppakeskuksia Suomessa 2011

		Kerrosala			Erikois- kauppa hyperissä	Erikois- kauppa ja palvelut
		Vuokrattava liikepinta- ala m2	Yhteensä	Pt-kauppa		
Entersse	Espoo	17 800	19 800	2 000		17 800
Lippulaiva	Espoo	16 400	18 200	2 000		16 200
Merituuli	Espoo	25 900	28 800			
Arabia	Helsinki	11 200	12 400	2 000		10 400
Columbus	Helsinki	19 200	21 300	5 000		16 300
Ruoholahti	Helsinki	22 500	25 000	6 000	7 000	12 000
Malmin Nova	Helsinki	23 400	26 000	4 000	6 000	16 000
Duo	Tampere	12 000	13 300	4 000		9 300
Iso-Omena	Espoo	48 500	53 900	8 000	12 000	33 900
Mylly	Raisio	45 800	50 900	6 000	10 000	34 900
Revontuli	Rovaniemi	15 800	17 600	2 000		15 600
Rinteenkulma	Rovaniemi	14 000	15 600	2 000		13 600
Rajalla	Tornio	25 900	28 800	3 000	5 000	20 800
Skanssi	Turku	33 000	36 700	5 000	7 000	24 700
Myyrmani	Vantaa	32 000	35 600	4 000	5 000	26 600
Elo	Ylöjärvi	24 200	26 900	3 000	4 000	19 900

Lähde: Suomen Kauppakeskusyhdistys ry.

Oheisen listan lopussa on kauppakeskuksia, joissa on merkittävä määrä sellaista ketju- ja merkkiliiketarjontaa, joka houkuttelisi asiointia keskustasta kauppakeskukseen, mikäli nämä sijoittuisivat keskustan ulkopuolelle (esim Risö). Luokittelu on tehty asiantuntija-arvion pohjalta ja on vain suuntaa-antava. Tästä saadaan kuitenkin suuruusluokkaa, kuinka paljon erikoiskauppaa voidaan sijoittaa keskustan ulkopuolelle ilman että se vähentää keskusta-asiointia.

Tämän arvioin pohjalta, voitaisiin Risön alueelle sijoittaa maksimissaan noin 15.000 k-m² muuta erikoiskauppaa kuin suuryksikkökauppaa. Liisanlehdon alueella mitoitus voi olla jo pienempi (esim 5000 k-m²) ja erikoiskauppaa sijoittuisi lähinnä hypermarketin etumyymälöihin, sillä ei ole tarkoituksen mukaista rakentaa kahta saman tyyppistä keskittymää alueelle.

Kokonaisuudessaan erikoiskauppaa voisi Liisanlehdon ja Risön alueille suunnata 50.000 k-m², mikäli se sijoittuisi oletetun tyyppisen kaupan rakenteeseen alueille (ks. oheiset taulut), eli osa sijoittuu ns. suuryksikkökauppaan ja vain osa keskusta-hakuiseen erikoiskauppaan.

Tilaa vaativan kaupan mitoituksiksi jäisi näin ollen 110.000 k-m², mikäli kokonaismitoitus on 170.000 k-m². Tilaa vaativan kaupan mitoitus ei ole niin merkityksellinen kuin keskustahakuisen erikoiskaupan. Tilaa vaativan kaupan asiointitiheys on alhainen, eikä tilaa vaativaa kauppa kilpaile suuresti keskustakaupan kanssa. Vaasan keskustaan ei tilaa vaativaa kauppa pystytä merkittävässä määrin sijoittaa, ei ainakaan niin paljon, että tilaa vaativan kaupan liiketilatarve täytyisi. Tilaa vaativan kaupan osalta ylimitoitus kaavassa tuo vaihtoehtoisia sijaintipaikkoja kaupalle ja kauppapaikat kilpailevat toisensa kanssa. Vaasan keskustan kauppaan ei tällä ole merkitystä.

Risö

K-m ²	Erikois-			
	Yhteensä	Pt-kauppaa	kauppaa	Tivaa
Hypermarket	15 000	5 000	10 000	
Ikea	25 000	0	10 000	15 000
Muu kauppakeskus	85 000	0	15 000	70 000
Yhteensä	125 000	5 000	35 000	85 000

Liisanlehto

K-m ²	Erikois-			
	Yhteensä	Pt-kauppaa	kauppaa	Tivaa
Hypermarket	15 000	5 000	10 000	
Muuta kauppa	30 000		5000	25 000
Yhteensä	45 000	5 000	15 000	25 000

Alueet yhteensä

K-m ²	Erikois-			
	Yhteensä	Pt-kauppaa	kauppaa	Tivaa
Hypermarketit	30 000	10 000	20 000	0
Muu suuryksikkö	25 000	0	10 000	15 000
Muu kauppakeskus	115 000	0	20 000	95 000
Yhteensä	170 000	10 000	50 000	110 000

Arvioidulla mitoituksella ei ole merkittäviä vaikutuksia Vaasan keskustakauppaan. Määrä on laskettu ostovoiman kasvun pohjalta. Lisäksi on arvioitu sellainen maksimaalinen liikeraken-

ne, jolla ei kuitenkaan ole merkittäviä vaikutuksia keskusta-asiointiin, sillä tarjonta on toisen tyyppistä kuin keskustatarjonta.

Arvioidussa maksimimitoituksessa erikoiskaupan laadulla on suuri merkitys. Mikäli arvoitua suurempi määrä suuntautuu kauppakeskustyyppiseen kauppaan, voi tällä olla merkitystä Vaasan keskustaan. Monipuolinen kauppakeskus siirtää keskusta-asiointia Liisanlehdon tai Risön alueelle enemmän kuin suuryksikkötyyppinen kauppa. Vaasan keskusta on kuitenkin hyvin vahva kauppapaikka. Vetovoimaisen kauppakeskuksenkaan rakentuminen Risöhön ei vaikuttaisi niin paljon keskustaan, että sen vetovoima merkittävästi laskisi. Ostovoimaa riittää seudulla useampiin kauppapaikkoihin.

Mikäli Risöhön rakentuisi merkittäviä määriä keskustahakuisia ketju- ja merkkiliikkeitä sisältävä kauppakeskus, voisi tällä olla vaikutuksia kuitenkin nykyisen keskustatarjonnan laajentamiseen. Linja-autoaseman kauppakeskus todennäköisesti jäisi lyhyellä aikavälillä rakentumatta, sillä alueella ei todennäköisesti riitä potentiaalia kahden kauppakeskuksen rakentamiseen yhtä aikaa.

Risön ja Liisanlehdon rakentuminen kaupan alueina lisää jonkin verran asiointia Vaasaan kaupunkiseudun eteläosista. Osa asiointia, joka nyt suuntautuu Kivihakaan siirtyy Liisanlehdon tai Risön alueelle. Asiointisuuntautumisen muutokset ovat Vaasan ulkopuolella suurimmat Laihialla, joka sijoittuu lähelle uutta keskittymää.

Muissa läheisissä alakeskuksissa tarjonta on sen verran suppeaa, että pääosa erikoiskauppaostoksista suuntautuu jo nykyään Vaasaan. Tämä tulee jatkumaan, vaikkei Liisanlehdon ja Risön alueet rakentuisi kaupan alueina. Suuri osa monipuolisista pt-ostosmatkoista suuntautuu myös Vaasaan. Lähikauppaostokset tehdään omassa alakeskuksessa eikä tähän Vaasan uusilla keskittymillä ole vaikutusta.

Merkittävä määrä erikoiskauppaostoksista tehdään Vaasassa jo nykyään myös Laihialta ja osittain nämä matkat suuntautuvat uuden keskittymän myötä nykyisiä asiointipaikkoja (Kivihaka ja keskusta) lähemmäksi. Päivittäistavarakauppaostoksiin voi uudella keskittymällä olla jonkin verran merkitystä. Jos uusi monipuolinen päivittäistavarakauppa rakentuu lähelle Laihiaa, myös päivittäisasiointia siirtyy sinne. Liiketilarvelaskelman 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 lyhentyä, jos asiointia siirtyy Kivihaasta uuteen keskittymään. Laihian keskustan kehittämiseen tulee kuitenkin panostaa palveluaseman turvaamiseksi.

Se, ettei arvioitu määrä liiketilaa Liisanlehdossa ja Risössä vaikuta liian haitallisesti Vaasan keskusta ja lähikuntien keskuksiin, edellyttää seuraavaa:

- * Vaasan keskusta kehittyy, esimerkiksi Linja-autoaseman kauppakeskus rakentuu.
- * Laihian keskustaa kehitetään.
- * Kivihaan ja Tervajoen asemakaavavaraukset toteutuvat vain osittain.
- * Liisanlehdon ja Risön erikoiskaupan laatu on sen tyyppistä, ettei se liiallisesti kilpaile keskustakaupan kanssa.
- * Ostovoima kasvaa ennakoitusti.
- * Liisnlehto ja Risö rakentuvat vaiheittain.

2 VÄHITTÄISKAUPAN SUURYKSIKÖT POHJANMAALLA

Vähittäiskaupan suuryksiköt on Pohjanmaalla kartoitettu kenttäkartoituksella kesäkuussa 2011. Pietarsaaren ydinkeskusta on kartoitettu vuonna 2008. Kartoituksessa on pohjakarttaan tai maastotietokannan karttaan piirretty kaupan ja palveluiden käytössä olevat liikeraennukset. Kartoituksen pohjalta on laskettu kaupallisten palveluiden käytössä oleva pinta-ala. Liikkeisiin sisältyvät myymälän lisäksi takatilat ja varastot sekä seinät. Pinta-ala ei ole täysin yhdenvertainen rakennusluvista saatavien pinta-alojen kanssa, mutta antaa riittävän tarkkuuden kaupan käytössä olevasta kerrosalasta eri keskuksissa.

2.1 Nykyiset suuryksiköt

Vähittäiskaupan suuryksiköiksi on tässä laskettu mukaan ne liikkeet, joiden laskettu pinta-ala on yli 1950 m². Tällä varmistetaan, ettei pinta-alan epätarkkuudesta johtuen vähittäiskaupan suuryksiköitä jää tunnistamatta. Todennäköisesti osa tässä luokitelluista vähittäiskaupan suuryksiköistä jää todellisuudessa alle vähittäiskaupan suuryksikkörajan. Suuryksiköt on luokiteltu toiminnan mukaan päivittäistavarakauppaan (supermarketit), tavaratalokauppaan (hypermarketit, tavaratalot ja muut laajan tavaravalikoiman myymälät), tilaa vaativaan kauppaan ja autokauppaan. Kauppakeskukset on myös tulkittu suuryksiköiksi. Lisäksi tarkastelussa on erikseen huomioitu markettien etumyymälät, sillä etumyymälöiden tarjonta voidaan rinnastaa markettien tarjontaan.

Suuryksiköitä on tarkasteltu sekä kunnittain että kaupan keskuksittain. Pienien kuntien keskuksia ei kartoitettu, sillä näissä ei alustavien tarkastelujen mukaan ole vähittäiskaupan suuryksiköitä. Mustasaaresta on kartoitettu ainoastaan Sepänkylä. Isostakyröstä ja Vähästäkyröstä ainoastaan Tervajoen alue. Lapväärtissä on kartoitettu ainoastaan keskustan ulkopuolinen rautakauppa.

Vähittäiskaupan suuryksiköt ja niiden pinta-ala Pohjanmaalla

K-m ²	Vaasa	Mustasaari	Laihia	Isokyrö	Vähäkyrö	Närpiö	Kristiinan- kaupunki	Pietarsaari
Pt-kauppa	0	4 200	2 000	0	0	4 200	0	2 100
Tavaratalokauppa	40 100	0	2 000	0	0	2 900	3 100	23 000
Kauppakeskus	46 200	0	0	0	0	0	0	0
Tilaa vaativa kauppa	37 200	3 000	0	0	2 200	0	4 000	10 400
Autokauppa	19 800	0	0	6 900	2 100	0	0	2 200
Suuryksiköt yhteensä	143 300	7 200	4 000	6 900	4 300	7 100	7 100	37 700
Liiketilojen pinta-ala kunnassa yht.	241 200	13 600	15 100	11 900	13 200	44 100	27 500	87 800
Suuryksikköjen osuus liiketilasta	59 %	53 %	26 %	58 %	33 %	16 %	26 %	43 %
Suuryksikköjen lukumäärä	23	3	2	2	2	3	2	9
Osuus kunnan liiketilamäärästä								
Suuryksikköiden muut liikkeet*	7 000	200	200	0	0	0	0	2 100
Suuryksiköt kokonaisuudessaan	150 300	7 400	4 200	6 900	4 300	7 100	7 100	39 800
Osuus kunnan liiketilapinta-alasta	62 %	54 %	28 %	58 %	33 %	16 %	26 %	45 %

* Markettien etumyymälät

Vähittäiskaupan suuryksiköitä on eniten kahdessa suurimmassa kaupungissa eli Vaasassa ja Pietarsaareissa. Vaasassa suuryksiköitä on yhteensä 23, ja näillä on pinta-alaa yhteensä 143.000 k-m². Luku pitää sisällään Rewell Centerin ja GW-Gallerian sekä torin länsilaidan korttelin, sillä se toimii kauppakeskusmaisena kokonaisuutena. Lisäksi luvussa mukava ovat Euromarketin sekä Suomi-Soffan liiketilat, jotka tällä kartoitushetkellä olivat tyhjänä. Ne on tässä luokiteltu edellisen käyttäjän mukaan. Suuryksikköiden yhteydessä on liiketilaa lähinnä markettien etumyymälöinä tämän lisäksi noin 7000 k-m². Koko liiketilakannasta suuryksikkötyyppistä tilaa on yli 60 %.

Pietarsaassa suuryksiköitä on yhteensä yhdeksän. Suuryksikköjen pinta-ala etumyymälät mukaan lukien vastaa noin 45 % koko liiketilakannasta. Muissa kunnissa suuryksikköjen määrä on vähäinen. Pinta-alallisesti näiden merkitys on kuitenkin joissakin kunnissa suuri.

Vähittäiskaupan suuryksiköt ja niiden pinta-ala kaupan keskittymissä Pohjanmaalla

Vaasan seutu

K-m ²	Vaasan		Ranta-		Liisan-	
	keskusta	Kivihaka	maantie	Risö	lehto	Sepänkylä
Pt-kauppa	0	0	0	0	0	4 200
Tavaratalokauppa	22 100	18 000	0	0	0	0
Kauppakeskus	37 100	9 100	0	0	0	0
Tilaa vaativa kauppa	9 600	23 800	0	3 400	2 300	3 000
Autokauppa	4 200	5 400	10 200	0	0	0
Suuryksiköt yhteensä	73 000	56 300	10 200	3 400	2 300	7 200
Liiketilojen pinta-ala keskittymässä yht.	145 000	75 700	11 800	6 400	2 300	13 600
Suuryksikköjen osuus liiketilasta	50 %	74 %	86 %	53 %	100 %	53 %
Suuryksikköjen lukumäärä	7	12	3	1	1	3
Osuus keskittymän liiketilamäärästä						
Suuryksikköiden muut liikkeet*	5 300	1 600	0	0	0	200
Suuryksiköt kokonaisuudessaan	78 300	57 900	10 200	3 400	2 300	7 400
Osuus keskittymän liiketilapinta-alasta	54 %	76 %	86 %	53 %	100 %	54 %

Vaasassa suuryksiköitä on eniten Kivihaassa, myös keskustassa on seitsemän suuryksikköksi luokiteltavaa liikettä. Keskusta-alueeksi on tässä laskettu maakuntakaavan keskustatointojen alue. Keskusta-alueella suuryksikköjen käytössä oleva pinta-ala nousee kauppa-keskusten takia kuitenkin korkeammaksi kuin Kivihaassa. Suuryksiköitä on myös Ranta-maantien alueella, Risössä (Vepsäläinen) ja Liisanlehdossa (Hartman).

Sepänkylässä on kolme tässä suuryksikköksi luokiteltua liikettä, K-supermarket, S-market ja Masku. Näiden pinta-ala vastaa yli puolta koko Sepänkylän kaupallisten palveluiden käytössä olevasta pinta-alasta. Marketit ovat kooltaan lähellä 2000 k-m², joten ne saattavat todellisuudessa jäädä alle vähittäiskaupan suuryksikkörajan.

Vaasan seudulta kartoitettiin myös Vöyrin keskusta. Halpahalli sekä S-market ovat lähellä suuryksikkörajaa, mutta jäävät laskelman mukaan alle tämän.

Laihian keskustassa on kaksi vähittäiskaupan suuryksikköä. Molemmat ovat kooltaan noin 2000 k-m², joten ne saattavat myös todellisuudessa jäädä alle vähittäiskaupan suuryksikkörajan. Tervajoella on yksi rautakauppa sekä kolme autokauppaa, jotka ylittävät suuryksikkörajan. Osa näistä toimii useassa rakennuksessa, mutta kuitenkin yhtenä liikkeenä.

Vähittäiskaupan suuryksiköt ja niiden pinta-ala kaupan keskittymissä Pohjanmaalla
 Kyrönmaa

K-m ²	Laihian	
	keskusta	Tervajoki
Pt-kauppa	2 000	0
Tavaratalokauppa	2 000	0
Kauppakeskus	0	0
Tilaa vaativa kauppa	0	2 200
Autokauppa	0	9 000
Suuryksiköt yhteensä	4 000	11 200
Liiketilojen pinta-ala keskittymässä	15 100	25 100
Suuryksikköjen osuus liiketilasta	26 %	45 %
Suuryksikköjen lukumäärä	2	4
Osuus keskittymän liiketilamäärästä		
Suuryksikköiden muut liikkeet*	200	0
Suuryksiköt kokonaisuudessaan	4 200	11 200
Osuus keskittymän liiketilapinta-ala	28 %	45 %

Vähittäiskaupan suuryksiköt ja niiden pinta-ala kaupan keskittymissä Pohjanmaalla
 Suupohjan rannikkoseutu

K-m ²	Närpiö		Kristiinankaupungin	
	keskusta	Högback	keskusta	Lappväärtti
Pt-kauppa	4 200	0	0	0
Tavaratalokauppa	0	2 900	3 100	0
Kauppakeskus	0	0	0	0
Tilaa vaativa kauppa	0	0	0	4 000
Autokauppa	0	0	0	0
Suuryksiköt yhteensä	4 200	2 900	3 100	4 000
Liiketilojen pinta-ala keskittymässä	18 100	26 000	27 500	
Suuryksikköjen osuus liiketilasta	23 %	11 %	11 %	
Suuryksikköjen lukumäärä	2	1	1	1
Osuus keskittymän liiketilamäärästä				
Suuryksikköiden muut liikkeet*	0	0	0	0
Suuryksiköt kokonaisuudessaan	4 200	2 900	3 100	4 000
Osuus keskittymän liiketilapinta-ala	23 %	11 %	11 %	

Närpiön keskustassa on niin ikään kaksi vähittäiskaupan suuryksiköksi luokiteltua markettia, jotka saattavat todellisuudessa jäädä alle suuryksikkörajan. Högbackan alueella on vain yksi tavaratalokauppaan luokiteltu suuryksikkö (Halpahalli). Alueen tilaa vaativan kaupan myymälät jäävät alle suuryksikkörajan.

Kristiinankaupungissa on yksi vähittäiskaupan suuryksikkö keskustassa, Talaksen tavaratalo. Lappväärtissä on rautakauppa, joka ylittää suuryksikkörajan. Lappväärtin kirkonkylän kauppoja ei ole kartoitettu.

Pietarsaaressa suuryksiköitä on sekä keskustassa, market-alueella ja erillisellä tilaa vaativan kaupan alueella. Market-alue on maakuntakaavassa keskusta-alue, mutta tässä sitä on käsitelty omana alueenaan. Keskustassa on yksi tavaratalokauppaan luokiteltu suuryksikkö (Halpahalli). Market-alueella on kaksi hypermarkettia, suuri päivittäistavarakauppa sekä

rautakauppa, jotka ovat vähittäiskaupan suuryksiköjä. Pääosa market-alueen pinta-alasta on vähittäiskaupan suuryksiköjä tai näiden etumyymälöitä. Tiva-alueella vähittäiskaupan suuryksiköjä on yhteensä neljä ja ne vastaavat noin kolmannesta koko alueen pinta-alasta. Pietarsaaren seudulla ei ole suuryksiköitä Pietarsaaren kaupungin ulkopuolella.

Vähittäiskaupan suuryksiköt ja niiden pinta-ala kaupan keskittymissä Pohjanmaalla

Pietarsaaren seutu

K-m ²	Pietar- saaren keskusta	Pietar- saaren market- alue	Pietar- saaren tiva-alue
Pt-kauppa		2 100	0
Tavaratalokauppa	5 000	18 000	0
Kauppakeskus		0	0
Tilaa vaativa kauppa		3 500	6 900
Autokauppa		0	2 200
Suuryksiköt yhteensä	5 000	23 600	9 100
Liiketilojen pinta-ala keskittymässä yht.	35 000	27 200	25 700
Suuryksikköjen osuus liikelastasta	14 %	87 %	35 %
Suuryksikköjen lukumäärä	1	4	4
Osuus keskittymän liikelastamäärästä			
Suuryksikköiden muut liikkeet*	0	2 100	0
Suuryksiköt kokonaisuudessaan	5 000	25 700	9 100
Osuus keskittymän liikelastapinta-alasta	14 %	94 %	35 %

* Markettien etumyymälät

2.2 Seudullinen vähittäiskaupan suuryksikkö

Kaikki vähittäiskaupan suuryksiköt Pohjanmaalla eivät ole seudullisesti merkittäviä. Paikallisten niiden asiakaskunta tulee pääosin omasta kunnasta. Seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön vaikutusalue ulottuu useamman kunnan alueella. Nykyisten vähittäiskaupan suuryksikköjen pohjalta on arvioitu seudullisten vähittäiskaupan suuryksiköiden rajoja.

Vähittäiskaupan seudullisuuden raja on suurempi isoissa kaupungeissa kuin pienissä kunnissa. Seudullisuus vaihtelee lisäksi toimialoittain jonkin verran. Tilaa vaativassa kaupassa yksiköt ovat pienempi kuin päivittäistavarakaupassa tai tavaratalokaupassa, vaikka niiden vaikutusalue voi olla sama.

Seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön (pl. tilaa vaativa kauppa) raja Vaasassa ja Pietarsaaressa on arvioin mukaan noin 5000 k-m². Pienemmät yksiköt ovat pääosin vaikutukseltaan paikallisia. Vaasassa raja voi olla hieman tätä suurempikin, mutta ainakin jo jonkin verran alle 10.000 k-m²:n suuruiset myymälät ovat jo seudullisia. Tällaisia ovat mm. hypermarketit Kivahaassa.

Keskikokoisissa kunnissa kuten Mustasaassa, Närpiössä ja Laihialla seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön raja (pl. tilaa vaativa kauppa) on arvion mukaan 3000 k-m². 2000 kerrosneliömetrin suuruiset marketit ovat vaikutuksellaan vielä paikallisia, mutta tätä suuremmat tavaratalotyyppiset kaupat kuten Halpahalli Närpiössä ovat jo seudullisia. Vastaava raja voi toimia myös Kristiinankaupungissa, Uudessakaarlepyyssä ja Pedersören kunnassa, jotka ovat väestöltään saman suuruisia tai suurempi kuin jo kartoitetut kunnat.

Muissa kunnissa väestömäärä on sen verran alhainen, että 2000 kerrosneliömetrin suuruinen myymälä hakee väistämättä asiakaskuntaa oman kunnan ulkopuolelta, mikäli tällainen yksikkö kuntaan sijoittuisi.

Tilaa vaativassa kaupassa seudullisuuden raja on pienempi kuin muussa vähittäiskaupassa. Tilaa vaativa kauppa keskittyy harvempiin kauppapaikkoihin kuin muu kauppa, jolloin se hakee väistämättä asiakkaita laajalta alueelta.

Suurissa kaupungeissa tilaa vaativan kaupan seudullisuuden alarajana voidaan pitää noin 3000 kerrosneliometriä. Pietarsaaren keskustassa Rautia on kooltaan noin 3500 k-m² ja merkitykseltään seudullinen. Tilaa vaativan kaupan alueella on useita autokauppoja, jotka kooltaan ovat jonkin verran yli 2000 kerrosneliometriä. Nämä palvelut pääosin pietarsaarelaisia, mutta koska lähiympäristössä ei muuta autokaupan tarjontaa ole, saavat ne jonkin verran asiakkaita myös naapurikunnista. Osin naapurikuntien autokaupan ostovoimaa siirtyy myös etelään sekä pohjoisen suuntaan Kokkolaan.

Vaasassa tilaa vaativan kaupan seudullisuuden alaraja on selvemmin 3000 k-m². Plantagen on jo seudullisesti merkittävä, ja se on kooltaan noin 3600 k-m². Useat merkittävät autokaupat ovat myös kooltaan yli 3000 k-m².

Muissa kunnissa tilaa vaativan kaupan suuryksiköitä on tällä hetkellä vain Mustasaassa, Kristiinankaupungissa sekä Isossakyrössä ja Vähäkyrössä Tervajoen alueella. Mustasaaren Masku on noin 3000 k-m², ja saa asiakkaita myös oman kunnan ulkopuolelta, samoin Rautia (3600 k-m²) Lapväärtissä. Suurimmat Tervajoen autokaupat ovat kooltaan 2000 - 4600 k-m². Nämä ovat selvästi jo seudullisesti merkittäviä, sillä sekä Isonkyrön että Vähäkyrön oma asukas pohja on sen verran pieni, ettei se elättäisi tämän kokoisia liikkeitä.

Muissa kunnissa tilaa vaativan kaupan alarajana voidaan pitää 2000 kerrosneliömetriä. Tämän suuruinen tilaa vaativan kaupan yksikkö on jo niin suuri ja vetovoimainen, että se houkuttelee asiakkaita ylikuntarajojen.

Seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön alarajat Pohjanmaalla

Nykyiseen suuryksikkökantaan pohjautuva arvio

Päivittäistavarakauppa, erikoiskauppa, tavaratalokauppa

	Alaraja k-m ²
Suuret kaupungit	5 000
Vaasa	(tai vähän suurempi)
Pietarsaari	
Keskikokoiset kunnat	3 000
Mustasaari	
Laihia	
Närpiö	
Krisiinankaupunki	
Pederören kunta	
Uusikaarlepyy	
Pienet kunnat	2 000
Muut	

Tilaa vaativa kauppa ja autokauppa

	Alaraja k-m ²
Suuret kaupungit	3 000
Vaasa	
Pietarsaari	(tai vähän pienempi)
Muut kunnat	2 000

3 ALAKESKUSTEN MITOITUS

Alakeskusten mitoitusta lähtee nykyisestä liikekannasta sekä mahdollisesta liiketilan lisätarpeesta. Liiketilan lisätarve on aikaisemmissa selvityksissä laskettu seutukunnittain, ja on oletettu että lisätarve toteutuu pääosin seutukeskuksessa. Tarvetta on vielä korjattu ostovoiman siirtymillä, jolloin niillä seuduilla jotka saavat ostovoimaa oman seutunsa ulkopuolelta, on lisätarve suurempi, kuin seuduilla jotka menettävät ostovoimaa. Lisäliiketilarive toteutuu myös todennäköisimmin jo valmiiksi vetovoimaisissa kauppapaikoissa. Tämä on hyvä lähtökohta seutukeskusten mitoitukseen. Alakeskusten mitoituksen tulee lähteä myös kehitystä mahdollistavasta lähtökohdasta, jossa oletetaan että alakeskuksissa voi toteutua oman kunnan ostovoiman kasvusta johtuva tarve.

Tässä on laskettu kunnittainen liiketilan enimmäislisätarve vuodelle 2030 ilman siirtymiä. Tapa antaa pienemmille alakeskuksille enemmän mahdollisuuksia kuin siirtymillä korjattu laskelma. Mahdollisuuksia on hyvä antaa riittävä määrä alakeskuksillekin. Tavoiteltavaa on, että palveluverkko kehittyisi tasaisesti ostovoiman ja väestön sijainnin mukaan. Kauppa kuitenkin keskittyy suuriin keskuksiin, joten todennäköisesti tämän suuruinen tarve ei pienissä keskuksissa toteudu. Näin ollen suurempiin keskuksiin pitää suunnata myös näiden pienten tarvetta, jotta seudun kaupan kehitykselle luodaan luontevat edellytykset.

Mahdollistavassa kokonaismitoituksessa on ideana, että pienet kunnat saavat lisätarpeen mukaan mahdollisuuksia kasvattaa kauppaa keskustassaan. Myös vetovoimaisille keskuksille suodaan mahdollisuus kasvaa kysynnän mukaan, eli nykyiset vetovoiman pohjalta. Näin ollen suuret keskuksat mitoitetaan siirtymien pohjalta lasketun seutukohtaisen tarpeen pohjalta.

Mahdollistava kokonaismitoitustulokset tuottaa tuloksen, jossa kaavan kokonaismitoitusta on suurempi kuin laskettu lisätarve lisätynä nykykantaan. Tämä on kuitenkin linjassa MRL:n uusien sisältövaatimusten kanssa: Maakäyttö ei vaikuta haitallisesti keskustojen kaupallisiin palveluihin ja niiden kehittämiseen. Suunniteltu maankäyttö edistää sellaisen palveluverkon kehittämistä, jossa asiointimatkojen pituudet ovat kohtuullisia ja liikenteestä aiheutuvat haitalliset vaikutukset mahdollisimman vähäisiä.

Oheisessa taulussa on laskettu ostovoiman kasvun pohjalta laskettu liiketilarive kunnittain. Alakeskusten kokonaismitoituksessa nykytilaliiketilarive määrään lisätään laskettu lisätarve. Tämä laskelmatapa toimii siis pienissä keskuksissa ei seutukeskuksissa.

Kullekin alakeskukselle voidaan laskea oma mitoitusta. Vaihtoehtoisesti eri tyyppisille keskuksille voidaan laskea mitoitustulokset nykyisen keskustan liiketilarivekannan ja ympäröivän väestön mukaan. Luokkia voi olla esimerkiksi hyvin pienet keskuksat, pienet keskuksat ja keskikokoiset keskuksat.

**Kaupallisten palveluiden enimmäisliisätilantarve
Pohjanmaan kunnissa vuoteen 2030 mennessä**

Enimmäistarve k-m2	Kruunupyö	Luoto	Pedersöre	Pietarsaari	Uusi- kaarlepyy	Pietar- saaren seutu
Päivittäistavara-kauppa	800	1 100	2 100	3 100	1 600	8 700
Tilaa vaativa kauppa	2 500	2 200	4 900	8 800	3 900	22 300
Muu erikoiskauppa	2 800	2 500	5 500	10 200	4 400	25 400
Erikoiskauppa yhteensä	5 300	4 700	10 400	19 000	8 300	47 700
Vähittäiskauppa yhteensä	6 100	5 800	12 500	22 100	9 900	56 400
Autokauppa ja huoltamot	2 000	1 800	4 000	7 000	3 200	18 000
Ravintolat ja kahvilat	300	400	800	1 300	600	3 400
Muut kaupalliset palvelut	1 200	1 200	2 500	4 400	2 000	11 300
Liiketilatarve yhteensä	9 600	9 200	19 800	34 800	15 700	89 100

Lähde: Santasalo Ky 2011

Enimmäistarve k-m2	Isokyrö	Laihia	Vähäkyrö	Kyrönmaa	Kaskinen	Kristiin- kaupunki	Närpiö	Suupohjan rannikko- seutu
Päivittäistavara-kauppa	700	1 400	800	2 900	300	1 200	1 400	2 900
Tilaa vaativa kauppa	2 000	3 800	2 100	7 900	800	3 200	4 100	8 100
Muu erikoiskauppa	2 200	4 400	2 400	9 000	900	3 700	4 700	9 300
Erikoiskauppa yhteensä	4 200	8 200	4 500	16 900	1 700	6 900	8 800	17 400
Vähittäiskauppa yhteensä	4 900	9 600	5 300	19 800	2 000	8 100	10 200	20 300
Autokauppa ja huoltamot	1 600	3 100	1 700	6 400	600	2 600	3 300	6 500
Ravintolat ja kahvilat	200	600	300	1 100	100	500	500	1 100
Muut kaupalliset palvelut	1 000	1 900	1 100	4 000	400	1 600	2 000	4 000
Liiketilatarve yhteensä	7 700	15 200	8 400	31 300	3 100	12 800	16 000	31 900

Lähde: Santasalo Ky 2011

Enimmäistarve k-m2	Korsnäs	Maalahti	Musta- saari	Vaasa	Vöyri	Vaasan seutu	POHJAN- MAA
Päivittäistavara-kauppa	400	1 100	4 600	15 800	1 900	23 800	38 300
Tilaa vaativa kauppa	1 100	2 800	11 500	39 600	4 000	59 000	97 300
Muu erikoiskauppa	1 300	3 200	13 300	47 100	4 500	69 400	113 100
Erikoiskauppa yhteensä	2 400	6 000	24 800	86 700	8 500	128 400	210 400
Vähittäiskauppa yhteensä	2 800	7 100	29 400	102 500	10 400	152 200	248 700
Autokauppa ja huoltamot	900	2 200	9 100	31 200	3 200	46 600	77 500
Ravintolat ja kahvilat	200	400	2 100	7 600	800	11 100	16 700
Muut kaupalliset palvelut	600	1 400	5 900	20 500	2 100	30 500	49 800
Liiketilatarve yhteensä	4 500	11 100	46 500	161 800	16 500	240 400	392 700

Lähde: Santasalo Ky 2011

4 LIISANLEHDON JA RISÖN MITOITUKSEN KAUPALLISTEN VAIKUTUSTEN ARVIOINTI

Maksimimitoituksen sekä nykyisen liiketilankannan pohjalta on maakunnan liitossa laadittu mitoitus Liisanlehdon ja Risön alueille. Tässä on tarkoitus arvioida mitoituksen kaupallisia vaikutuksia. Arviointi perustuu laskettuun liiketilatarpeeseen, siitä johdettu alueiden maksimimitoitukseen, nykyiseen palveluverkkoon ja suunnitelmiin palveluverkon kehittämisestä.

Liisanlehdon ja Risön alueille saa sijoittaa kaupan palveluita yhteensä 179.000 k-m², josta päivittäistavarakauppaa on 10.000 k-m², tilaa vaativaa kauppaa 125.000 k-m² ja muuta erikoiskauppaa 44.000 k-m². Alueella on tällä hetkellä jonkin verran tilaa vaativaa kauppaa sekä päivittäistavarakauppaa. Näin olleen uutta liiketilaa alueella voidaan rakentaa yhteensä 162.000 k-m², josta pt-kauppaa on 9000 k-m², tilaa vaativaa kauppaa 109.000 k-m² ja muuta erikoiskauppaa 44.000 k-m². Mitoitus jakautuu Liisanlehdon ja Risön alueille oheisen taulukon mukaisesti.

Liisanlehdon ja Risön mitotus k-m²

	Mitoitus	Nykyinen liiketila	Uusi liiketila
Pt-kauppa	10 000	1 000	9 000
Tilaa vaativa kauppa	125 000	16 000	109 000
Muu erikoiskauppa	44 000	0	44 000
	179 000	17 000	162 000

Liisanlehdon mitotus k-m²

	Mitoitus	Nykyinen liiketila	Uusi liiketila
Pt-kauppa	6 000	0	6 000
Tilaa vaativa kauppa	35 000	11 500	23 500
Muu erikoiskauppa	14 000	0	14 000
	55 000	11 500	43 500

Risön mitotus k-m²

	Mitoitus	Nykyinen liiketila	Uusi liiketila
Pt-kauppa	4 000	1 000	3 000
Tilaa vaativa kauppa	90 000	3 500	86 500
Muu erikoiskauppa	30 000	0	30 000
	124 000	4 500	119 500

4.1 Mitoituksen vertailua liiketilatarpeeseen

Liisanlehdon ja Risön mitoitus on hyvin linjassa ensimmäisessä luvussa arvioidun maksimimitoituksen suhteen. Tämä merkitsee sitä, alueelle voidaan sijoittaa mitoituksen verran liiketilaa, ilman että sillä on liiallisia haittavaikutuksia keskustojen palvelurakenteeseen sekä keskustojen kehittämiseen.

Liisanlehdon ja Risön mitotus verrattuna maksimimitoitukseen k-m²

	Uusi liiketila	Arvioitu maksimimitoitus
Pt-kauppa	9 000	10 000
Tilaa vaativa kauppa	109 000	110 000
Muu erikoiskauppa	44 000	50 000
	162 000	170 000

Liisanlehto k-m²

	Uusi liiketila	Arvioitu maksimimitoitus
Pt-kauppa	6 000	5 000
Tilaa vaativa kauppa	23 500	25 000
Muu erikoiskauppa	14 000	15 000
	43 500	45 000

Risö k-m²

	Uusi liiketila	Arvioitu maksimimitoitus
Pt-kauppa	3 000	5 000
Tilaa vaativa kauppa	86 500	85 000
Muu erikoiskauppa	30 000	35 000
	119 500	125 000

Kuten aikaisemmin luvussa 1 todettiin: Jottei arvioitu Liisanlehdon ja Risön maksimimitoitus vaikuta haitallisesti Vaasan keskustaan ja lähikuntien keskuksiin, edellyttää seuraavaa:

- * Vaasan keskusta kehittyy, esimerkiksi Linja-autoaseman kauppakeskus rakentuu.
- * Laihian keskustaa kehitetään.
- * Kivihaan ja Tervajoen asemakaavavaraukset toteutuvat vain osittain.
- * Liisanlehdon ja Risön erikoiskaupan laatu on sen tyyppistä, ettei se liiallisesti kilpaile keskustakaupan kanssa.
- * Ostovoima kasvaa ennakoidusti.
- * Liisanlehto ja Risö rakentuvat vaiheittain

Ostovoiman riittävyyden suhteen kauppapaikkojen toteutumisen ajoituksella on merkitystä. Liiketilarave on laskettu vuoteen 2030 saakka. Mikäli uudet kauppapaikat ja muut kaupan hankkeet toteutuvat ajanjakson alkupäässä, on tällä vaikutusta ostovoiman riittävyyteen. Vetovoimaisimmat kauppapaikat pärjäävät paremmin kilpailussa, kun taas huonojen kauppapaikkojen toimintaedellytykset heikkenevät. Paras vaihtoehto on, että uutta liiketilaa toteutetaan kohtalaisen tasaisesti ajanjakson kuluessa. Luontevaa on, että kasvu tapahtuu portaittain, eikä tasaisesti tietty määrä vuosittain. Kauppa tekee viime kädessä ratkaisut sekä paikan että ajan suhteen. Suuren ylimitoituksen riski ei näin ollen ole merkittävä. Mikäli ylimitoitusta tapahtuu pienessä mittakaavassa, ostovoiman kasvu parantaa tilanteen nopeasti.

4.2 Vaikutukset keskustakauppaan

Ostovoimaa riittää laskelmien mukaan sekä keskustan kehittämiseksi että Liisanlehdon ja Risön alueille. Myös Laihian keskustan kehittämiseksi on mitoituksen arvioinnissa jätetty mahdollisuuksia. Näin ollen uusien keskittymien ei pitäisi laskennallisesti vaikuttaa keskustakauppaan ja sen kehittämiseen.

Kuten aikaisemmin todettiin, on Liisanlehtoon ja Risöhön sijoittuvan kaupan osalta laadulla suuri merkitys. Mikäli merkittävä määrä alueille sijoittuvasta kaupasta on kauppakeskustyyppistä erikoiskauppaa kauppakeskusmuodossa, asiointia siirtyy Vaasan keskustasta uuteen kauppapaikkaan. Sen sijaan jos alueiden tarjonta painottuu suuryksikkötyyppiseen kauppaan, ei alueella asiointi korvaa keskusta-asiointia. Suuryksiköiden erikoiskaupan tarjonta on erityyppistä kuin keskustojen erikoiskaupan. Tällöin ne enemmänkin täydentävät toisiaan, sillä asiointi hypermarketissa ei korvaa keskusta-asiointia. Vastaavasti kauppakeskus, jonne sijoittuu keskustahakuisia ketju- ja merkkiliikkeitä, siirtää asiointia jonkin verran keskustasta uuteen kauppakeskukseen. Suosituksena onkin, ettei alueille rakenneta sellaista keskustamaista kauppakeskusta, jonne sijoittuu merkittävä määrä keskustahakuisia ketju- ja merkkiliikkeitä.

Vaasan keskusta on kuitenkin hyvin vahva kauppapaikka. Vetovoimaisen kauppakeskuksen rakentuminen Risöhön ei vaikuttaisi niin paljon keskustaan, että sen vetovoima merkittävästi laskisi. Liisanlehdossa erikoiskaupan mitoitus jää sen verran pieneksi, ettei alueelle todennäköisesti synny keskustamaista kauppakeskusta.

Vaasan keskustaa ollaan kehittämässä ja linja-autoaseman kauppakeskusta suunnitellaan. Keskustan kauppakeskus rakentuu pitkälle erikoiskaupan varaan. Tilaa vaativaa kaupaa ei keskustan kauppakeskukseen juurikaan sijoitu, sillä liiketila on liian kallista hallitilaa vaativalle kaupalle. Mikäli Risön kauppapaikkaa aletaan lyhyellä tähtämellä voimakkaasti kehittää, voi tällä olla ajallista vaikutusta linja-autoaseman kauppakeskuksen rakentumiselle. Mikäli Risöhön tulee sellaista liiketilaa, joka soveltuu hyvin keskustakaupalle, saattaa olla että kauppa ensivaiheessa sijoittuu Risöhön ja vasta myöhemässä vaiheessa keskustaan. Tilanne voi myös olla toisin päin. Vetovoimaisempi kauppapaikka vetää tilanteessa, jossa kauppa ei ole valmis investoimaan kahteen kauppapaikkaan. Vetovoimaisuuteen vaikuttaa pitkälti uuteen keskukseen tulevat muut liikkeet. Vaasan keskustassa tarjonta on jo valmiiksi hyvä, mutta uusi kauppakeskus tarvitsee myös omaa vetovoimaa, jotta se houkuttelee kauppiaita. Vastaavasti myös Risö tarvitsee veturiyrityksiä, jotta pienemmät yritykset haluavat sinne sijoittua.

Laihian osalta on mainittu, että keskustaa tulee kehittää, jotta se säilyttää nykyisen vetovoimansa. Alueen ilmeen fyysinen kehittäminen, markkinointi sekä liikkeiden toimintakonseptien kehittäminen ovat avainasemassa Laihian keskustan kehittämisessä. Vaikkei Vaasaan rakentuisi uutta kauppapaikkaa, ei Laihialle todennäköisesti suuressa mittakaavassa tule

sijoittumaan uutta keskustahakuista erikoiskauppaa. Erikoiskauppa keskittyy yhä enenemässä määrin suuriin keskuksiin ja jo nykyään merkittävä määrä erikoiskauppaostoksista tehdään Vaasassa. Ostovoiman kasvun pohjalta laskettuna on Laihialla kuitenkin mahdollisuuksia kaupan laajentumiseen Vaasan uusien kauppapaikkojen ohella. Laajentuminen painottunee todennäköisesti enemmän päivittäistavarakauppaan, tilaa vaativaan kauppaan sekä paikallispalveluihin kuin keskustojen erikoiskauppaan.

Muihin alueen pienempiin keskuksiin ei Vaasan uusilla kauppapaikoilla ole merkitystä. Ne painottuvat päivittäistavarakauppaan ja paikallisiin palveluihin. Monipuoliset ostokset tehdään jo nyt Vaasassa. Keskuksien palvelutason säilymiseen on ympäröivän alueen asukasmäärän kehittämisellä suurin vaikutus.

Päivittäistavarakaupan osalta on laskettu, ettei mitoituksen mukainen määrä pt-kauppaa vaikuta merkittävästi muihin kauppapaikkoihin. Ostovoimasta riittää uusien kauppojen lisäksi myös nykyisille myymälöille. Nykyiset myymälät ovat valtaosin paremmin sijoittuneet kuin uusille alueille mahdollisesti tulevat uudet pt-kaupat, sillä näiden lähiasukasmäärä on vähäinen. Jo nyt suuri osa pt-ostoksista tehdään Vaasassa monipuolisen pt- ja erikoiskaupan tarjonnan vuoksi. Arkiostokset tehdään kuitenkin nyt ja mahdollisten uusien hypermarkettien jälkeenkin pääosin omassa lähiospaikassa.

Laihian päivittäistavarakauppaan on uusilla pt-kaupoilla suurin kilpailuvaikutus. Kun uusi monipuolinen päivittäistavarakauppa rakentuu lähelle Laihiaa, myös päivittäisasiointia siirtyy sinne. Varsinaiset matkat arkisin eivät todennäköisesti merkittävästi kasva, sillä asiointia hoidetaan työmatkojen yhteydessä. Viikonloppuisin asioidaan jo nykyään merkittävästi Vaasassa ja asiointimatkat saattavat jopa lyhentyä, jos asiointia siirtyy Kivihaasta uuteen keskittymään.

Tilaa vaativan kaupan osalta ei vaikutus keskustoihin ole niin merkittävä kuin erikoiskaupassa. Tilaa vaativa kauppa keskittyy jo tällä hetkellä keskustojen ulkopuolelle. Keskustoihin ei myöskään uutta tilaa vaativaa kauppa tule merkittävästi sijoittumaan tilan puutteen ja kalleuden takia. Tilaa vaativan kaupan osalta uudet alueet kilpailevat lähinnä Kivihaan kanssa. Tilaa vaativan kaupan uusi keskittymä saattaa vähentää myös kiinnostusta sijoittaa uutta tiva-toimintaa Laihialle.

4.3 Vaikutukset palveluverkkoon

Uudet kauppapaikat tasapainottavat kaupan palveluverkkoa Vaasassa. Nyt palvelut painottuvat keskustaan ja Kivihakaan, kun taas kaupungin etelä- ja kaakkoisosissa palvelu tarjonta on suppeaa. Kaupunkiin muodostuu kaksi uutta kaupan keskittymää, josta Liisanlehto tulee olemaan mittakaavaltaan pienempi keskittymä painottuen hypermarket ja tilaa vaativaan kauppaan. Risön alueesta voi muodostua monipuolinen ja hyvinkin vetovoimainen kaupan keskittymä, joka voi houkuttaa asiakkaita laajaltakin alueelta. Alueet ovat alkuvaiheessa vaihtoehtoisia sijoituspaikkoja kaupalle. Todennäköisesti molemmat eivät tule kehittymään samaa tahtia.

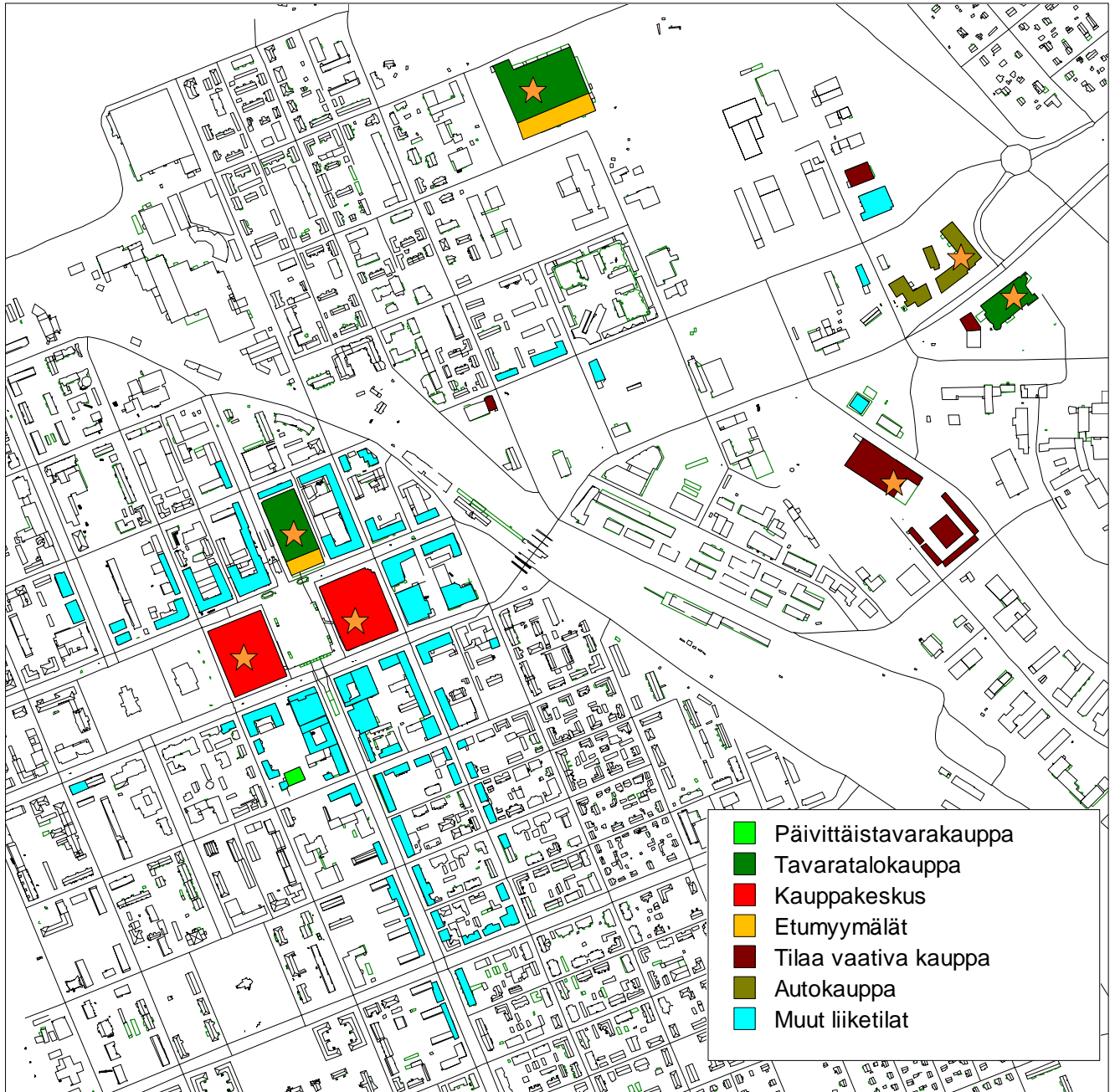
Kivihaassa on enää rajoitettu määrä kauppaa houkuttelevia kehittämismahdollisuuksia. Mikäli Liisanlehdon ja Risön alueelle ei mahdollisteta tarpeeksi suurta määrää kauppaa, voi kaupan kehittyminen Vaasan seudulla hidastua. Risö on seudun paikoista ainoa, jonne voidaan luontevasti sijoittaa suuriakin kaupan yksiköitä, joita sijoittuu maksimissaan yksi seudulle. Kaupunkiseudut lisäksi kilpailevat seudullisesti vetovoimaisista kaupan liikkeistä. Mikäli Risöhön ei mahdollisteta riittävää määrää kauppaa, voi olla että jotkut liikkeet jäävät tulematta seudulle ja sijoittuvat esimerkiksi Seinäjoelle. Tämä voisi vähentää Vaasan seudun merkitystä kauppapaikkana ja lisätä asiointia seudulta pois päin.

Yhdyskuntarakenteen kannalta tarkasteltuna Liisanlehdon alue sijoittuu lähemmäksi laajempaa asukaspohjaa. Risön alue sijoittuu Vaasan laatukäytävään, jossa on jo nyt työpaikkoja. Alue kehittyy edelleen ja läheisyyteen on suunniteltu myös uusia asuinalueita. Liisanlehdon alue ei kuitenkaan ole tarpeeksi suuri, jotta se kattaisi kaupan laajentumistarpeen seudulla.

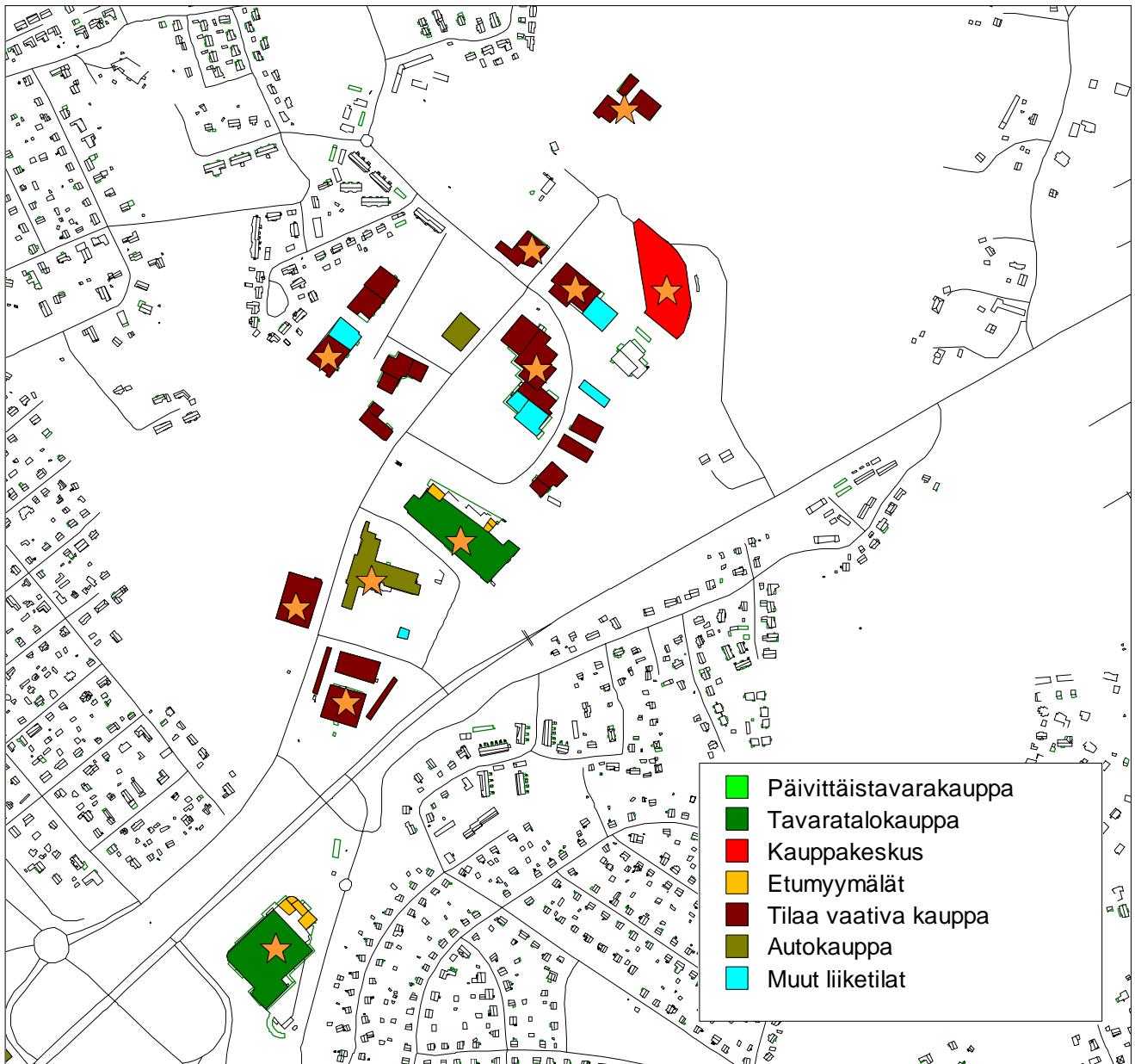
Yleisesti uudet kaupan alueet Risössä ja Liisanlehdossa mahdollistavat kaupan kehittymisen ja varsinkin tilaa vaativan kaupan kehittymisen seudulla. Tilaa vaativa kauppa ei tule sijoittumaan keskuksiin, ja Kivihaassa ei mahdollisuuksia ole enää tarpeeksi. Uuden kaupan alueet myös mahdollistavat nykyistä tasapainoisemman palveluverkon sekä uusien kaupan konseptien tulon seudulle. Nykyiset keskustat säilyttävät asemansa palveluverkossa, sillä uudet keskittymät eivät uhkaa keskustakauppaa olettaen, ettei niihin rakenneta laajamittaisia keskustamaisia kauppakeskuksia. Kaupallisia vaikutuksia on kuitenkin tarpeen selvittää vielä yksityiskohtaisemmin tarkemmalla kaavoitustasolla, kun alueille sijoittuvat kaupan yksiköiden konseptit ovat selvillä.

Liite 1

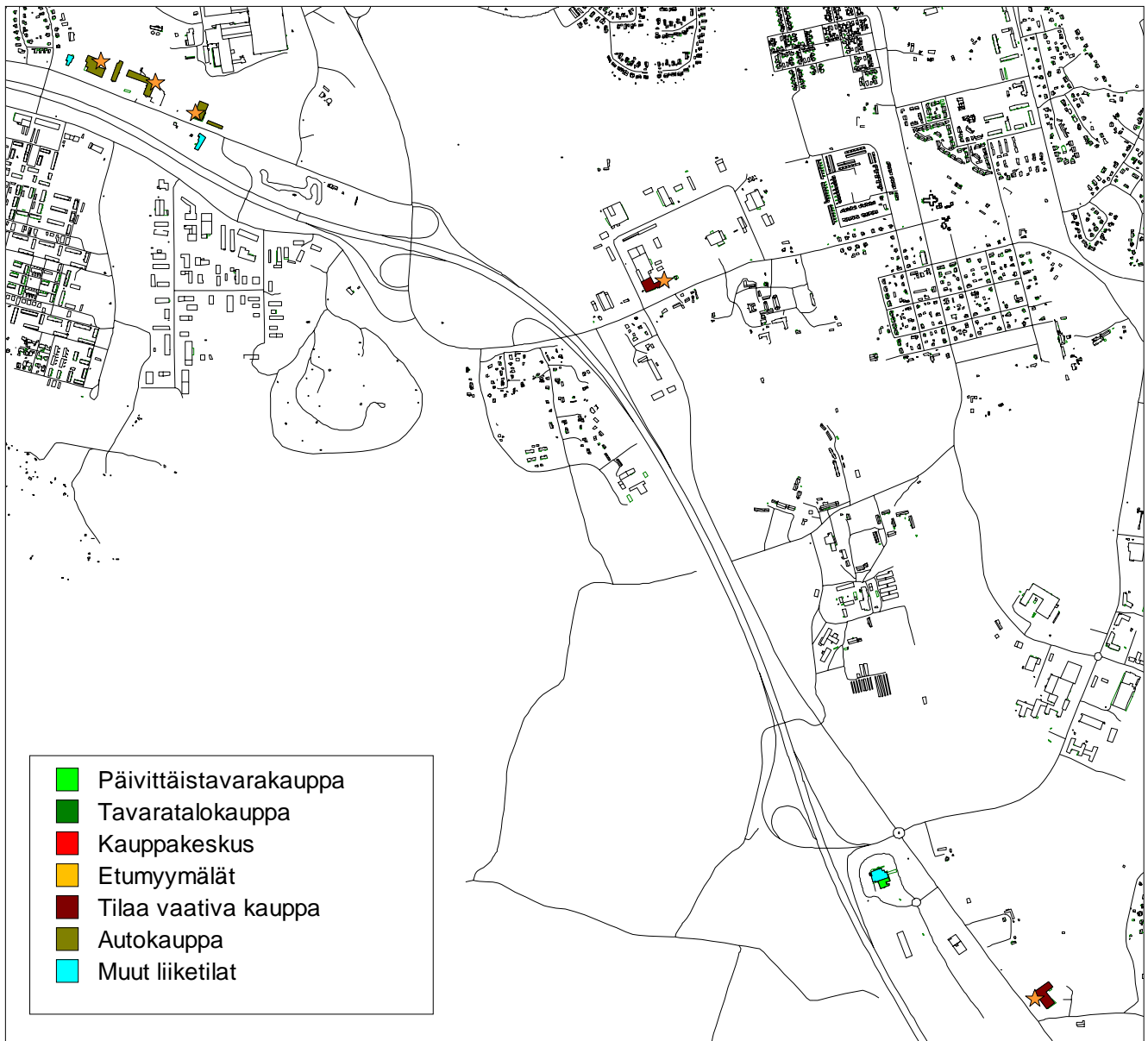
Kartoitetut kaupan keskittymät ja vähittäiskaupan suuryksiköt Pohjanmaalla



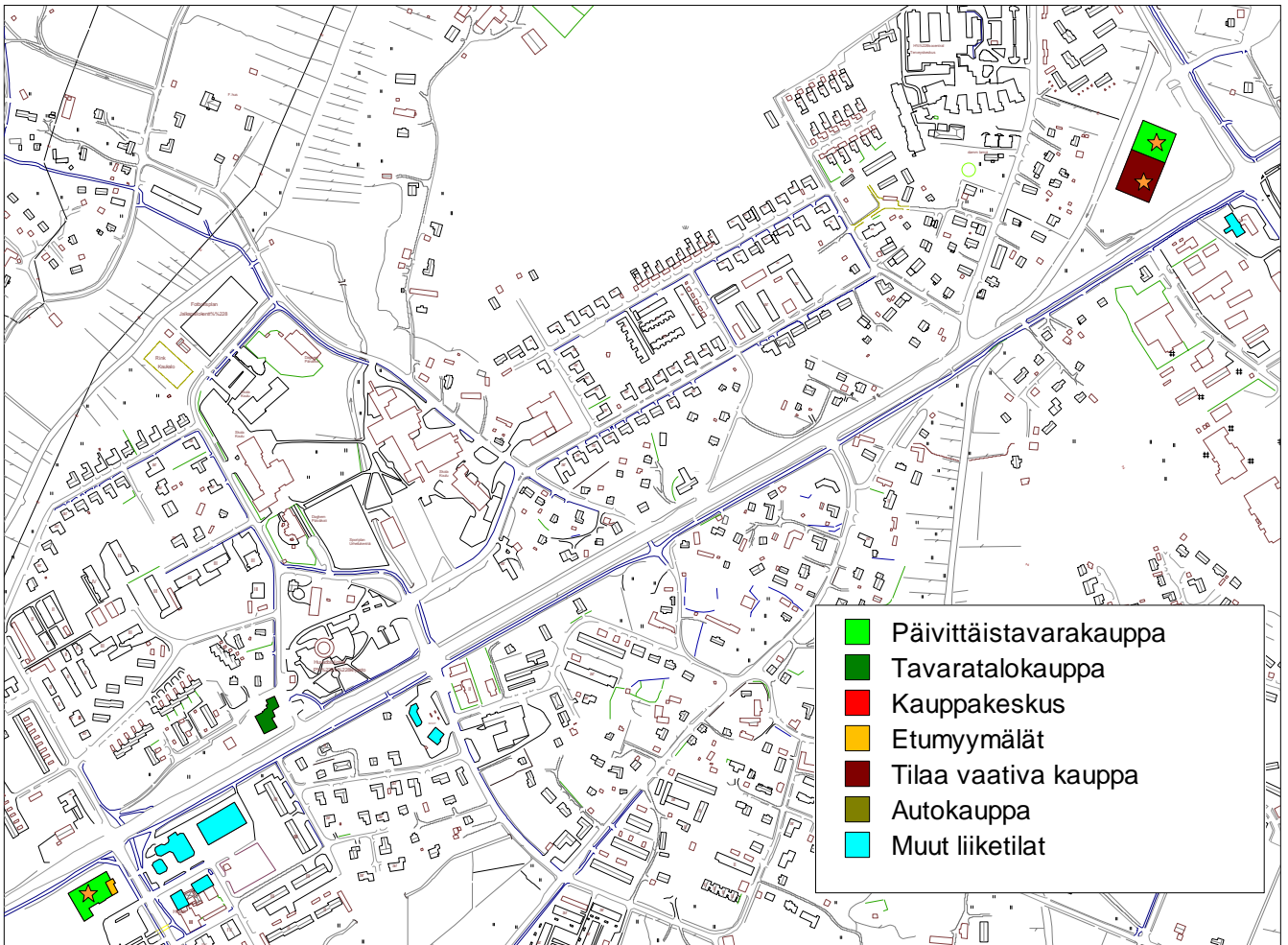
*Vaasan keskustan kaupallinen rakenne
Vähittäiskaupan suuryksiköt on merkitty tähdellä*



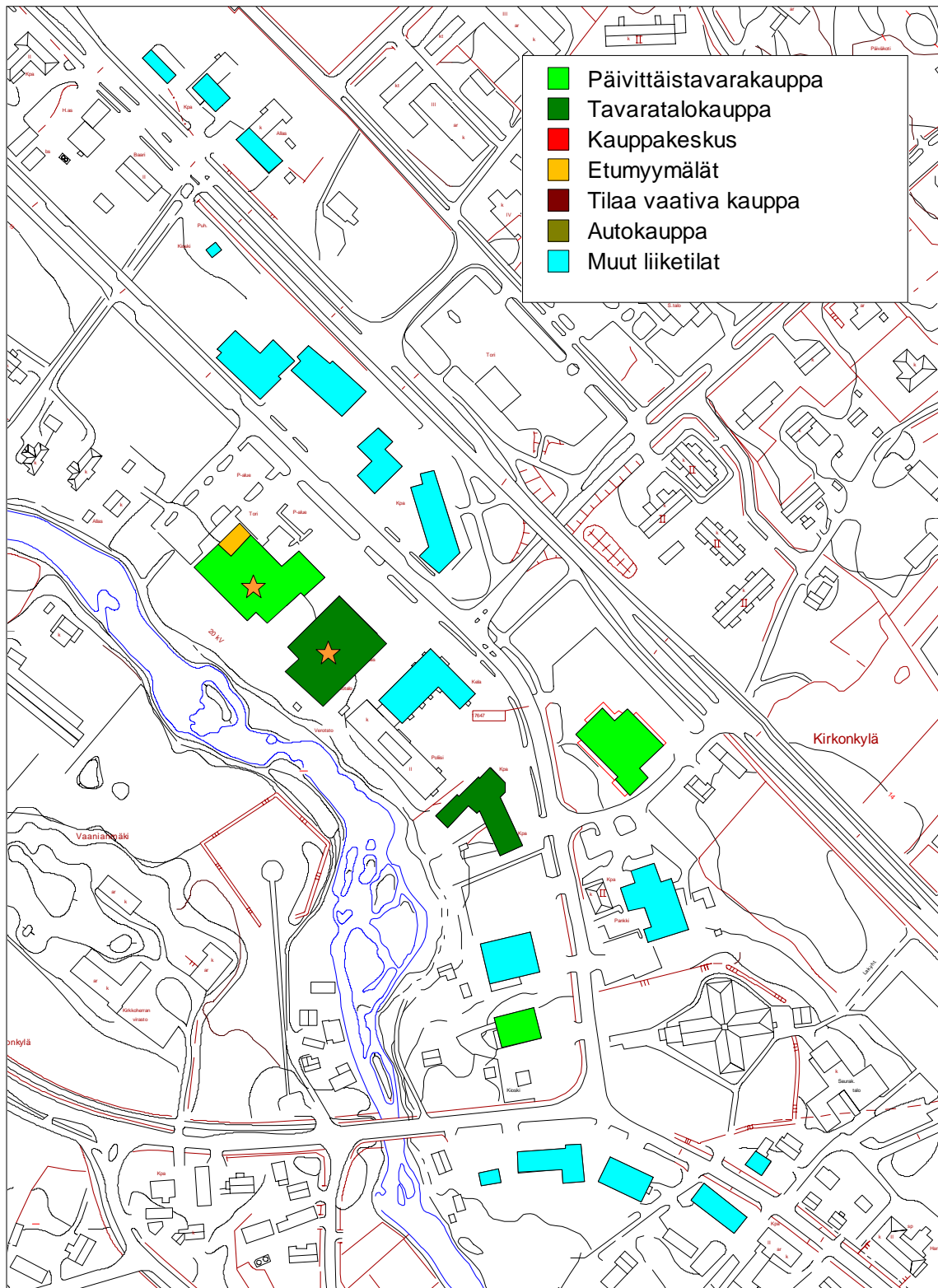
*Vaasan Kivihaan kaupallinen rakenne
Vähittäiskaupan suuryksiköt on merkitty tähdellä*



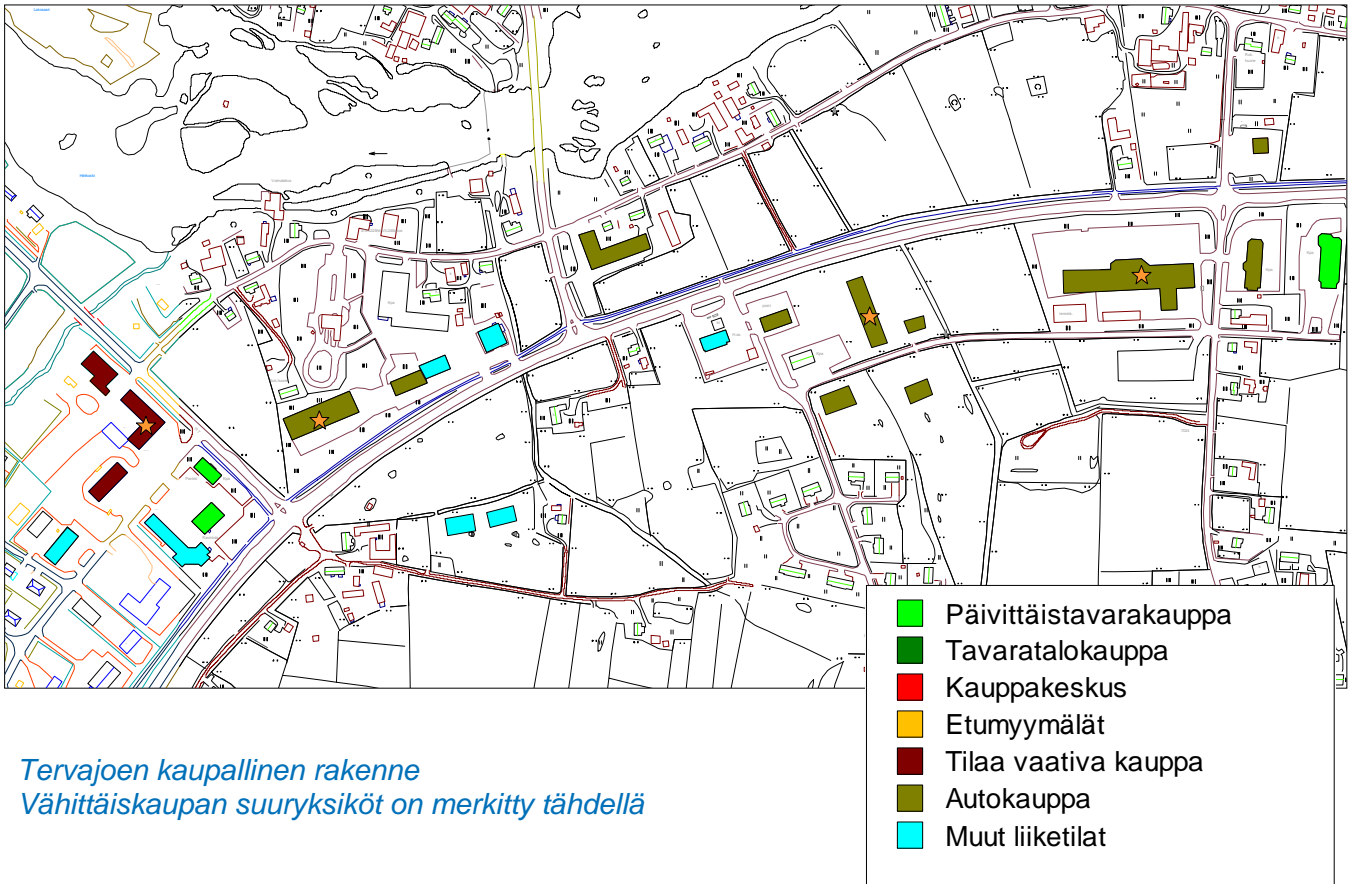
*Vaasan Rantamaantien, Liisanlehdon ja Risön kaupallinen rakenne
Vähittäiskaupan suuryksiköt on merkitty tähdellä*



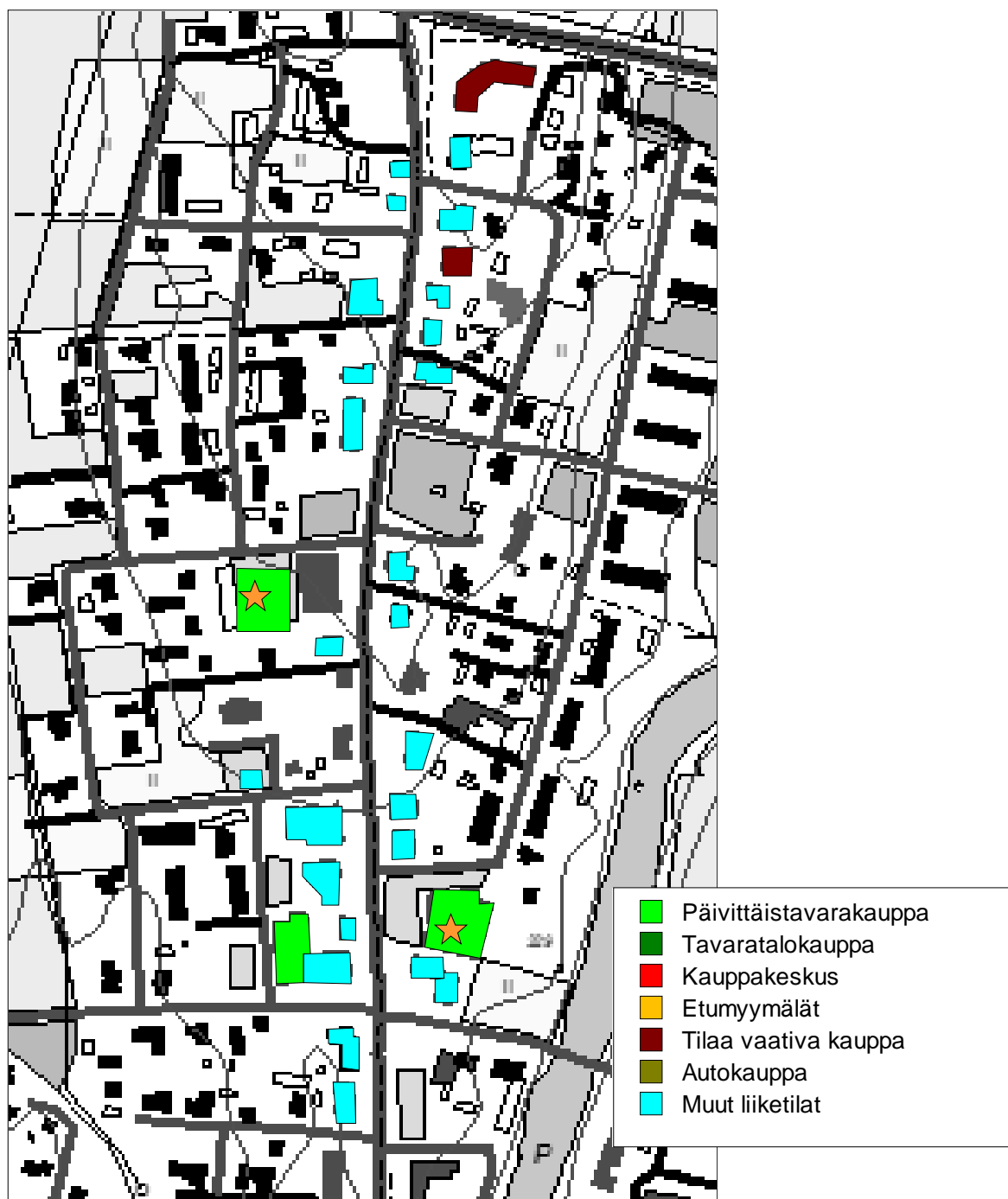
*Sepänkylän kaupallinen rakenne
Vähittäiskaupan suuryksiköt on merkitty tähdellä*



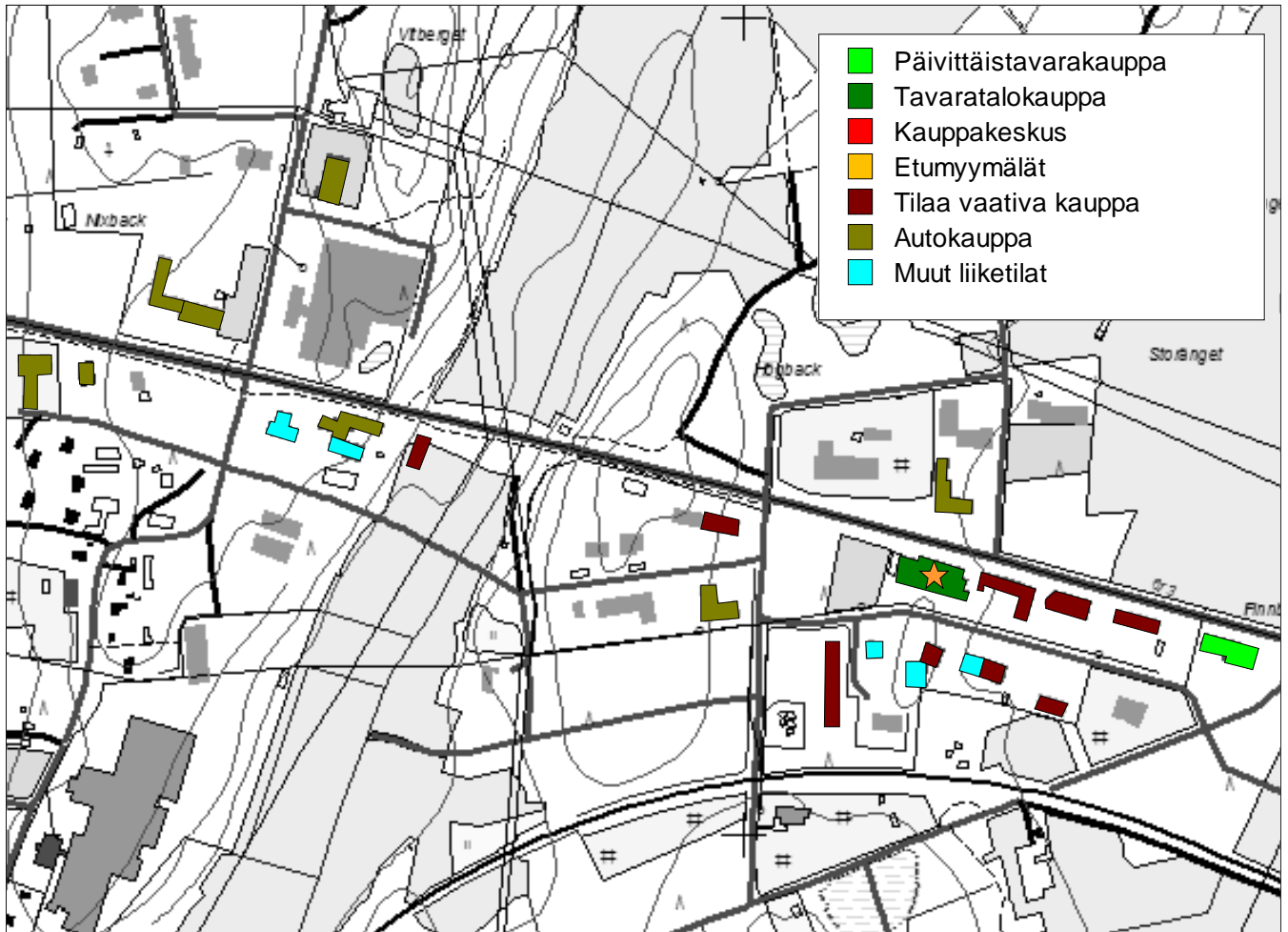
*Laihia keskustan kaupallinen rakenne
Vähittäiskaupan suuryksiköt on merkitty tähdellä*



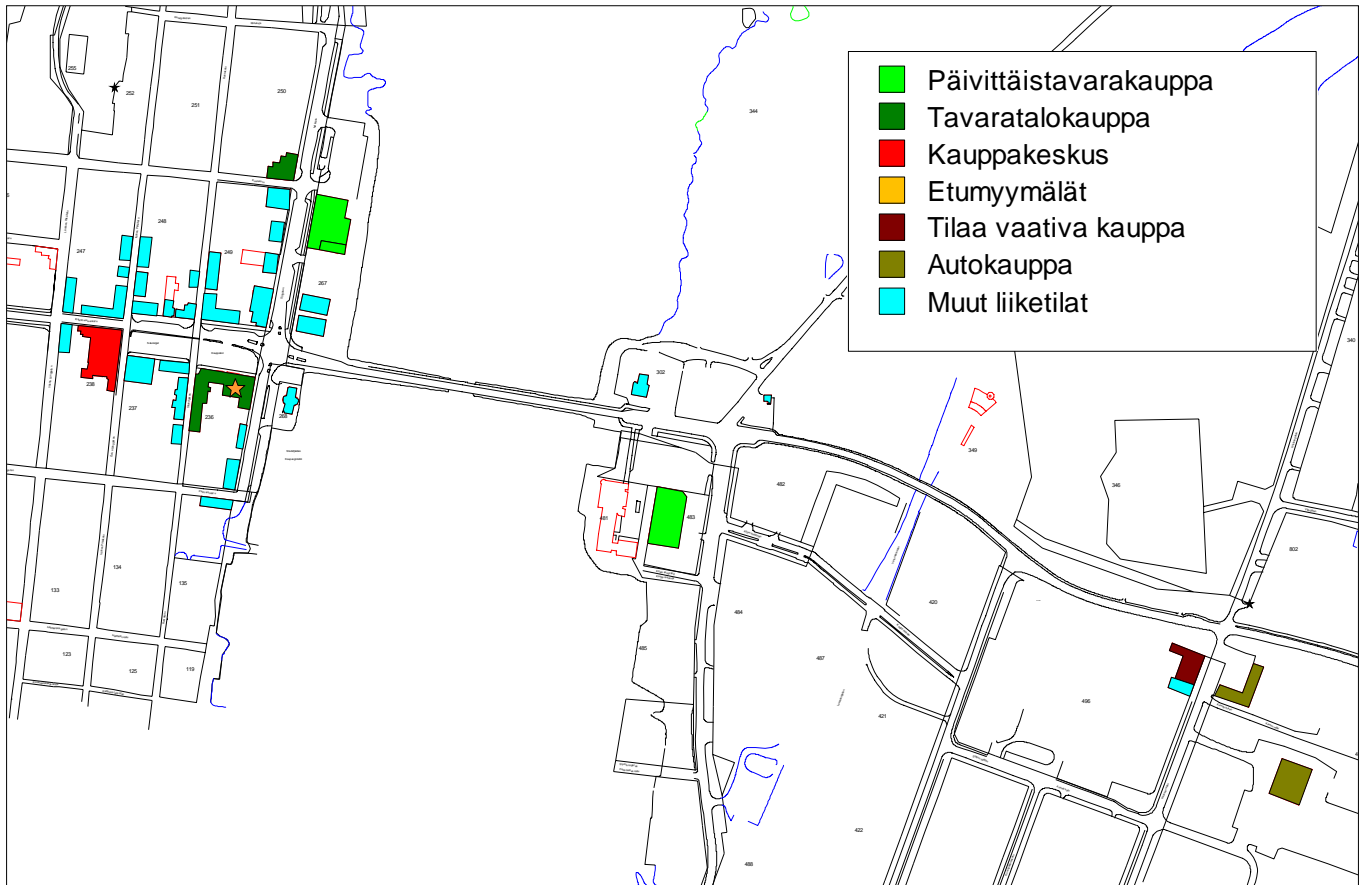
*Tervajoen kaupallinen rakenne
Vähittäiskaupan suuryksiköt on merkitty tähdellä*



*Närpiön keskustan kaupallinen rakenne
Vähittäiskaupan suuryksiköt on merkitty tähdellä*



*Närpiön Högbacakan kaupallinen rakenne
Vähittäiskaupan suuryksiköt on merkitty tähdellä*

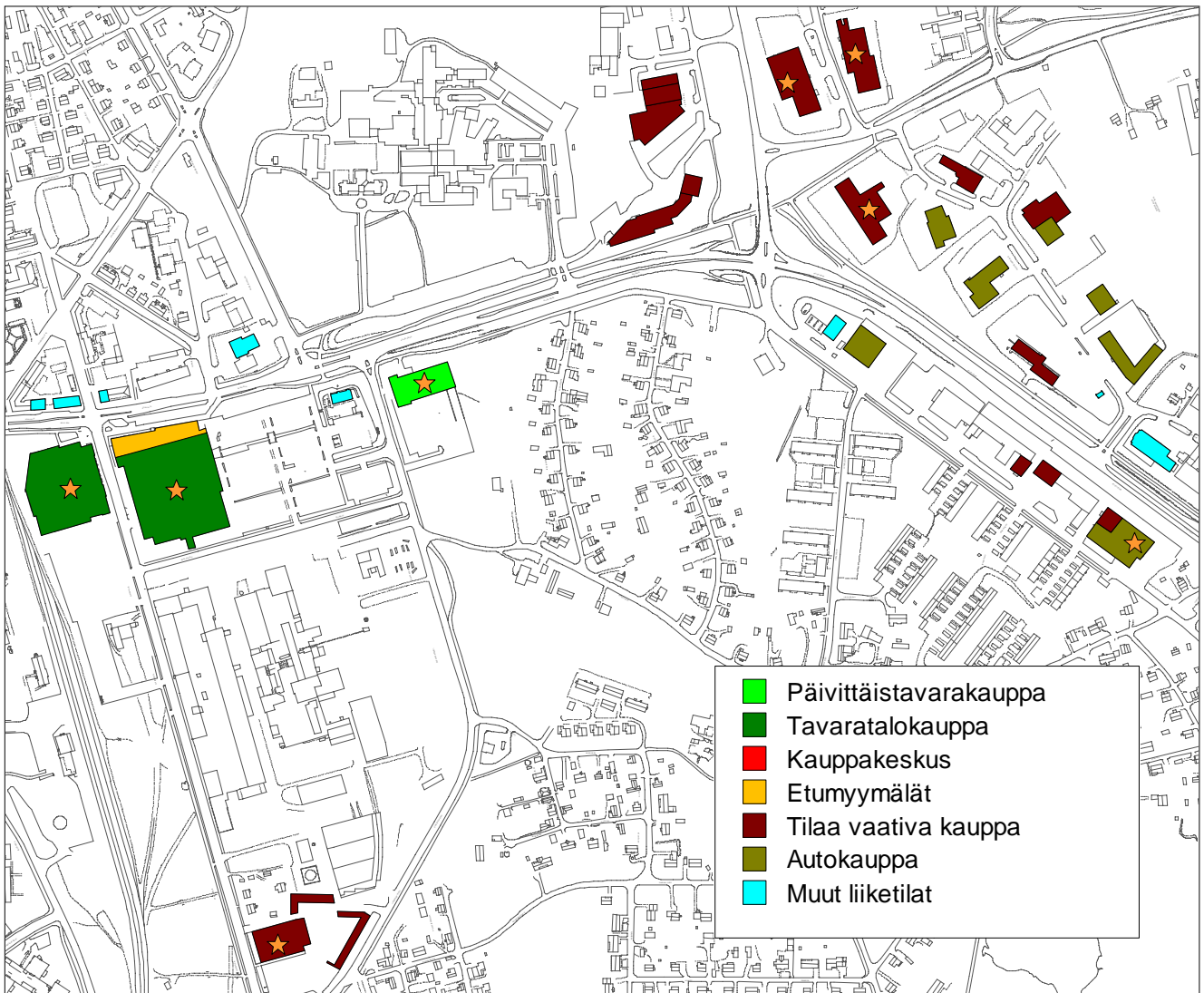


*Kristiinankaupungin keskuksen kaupallinen rakenne
Vähittäiskaupan suuryksikkö on merkitty tähdellä*



*Pietarsaaren keskus kaupallinen rakenne 2008
Vähittäiskaupan suuryksiköt on merkitty tähdellä*

■	Päivittäistavara-kauppa, kioskit
■	Tavaratalokauppa
■	Muotikauppa
■	Alko ja apteekit
■	Muu erikoiskauppa
■	Sisustuskauppa
■	Tilaa vaativa kauppa
■	Pankki, posti, vakuutus
■	Muu kaupallinen palvelu
■	Ravintolat ja kahvilat
■	Käytetyn tavarankauppa
■	Autokauppa ja korjaamot
■	Huoltamot
■	Muu käyttö
■	Tyhjä liiketila



*Pietarsaaren market-alueen ja tilaa vaativan kaupan alueen kaupallinen rakenne
 Vähittäiskaupan suuryksiköt on merkitty tähdellä*



*Uudenkaarlepyyn kaupallinen rakenne
Kaupungissa ei ole vähittäiskaupan suuryksiköitä*