

Vastaanottaja

**Alajärven kaupunki**

Asiakirjatyyppi

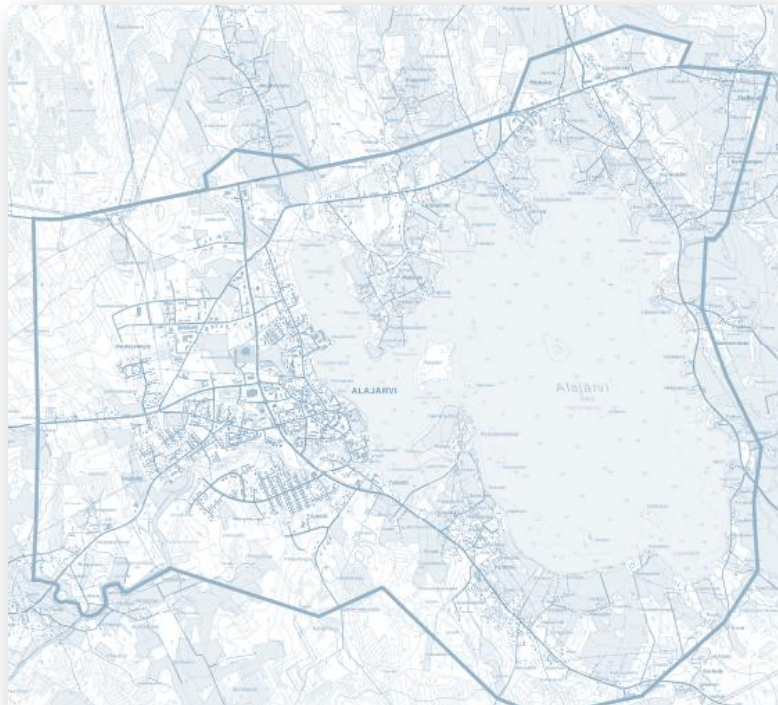
**Raportti**

Päivämäärä

**14.1.2021**

**Alajärven kaupunki**

# **ALAJÄRVEN KESKUSTAN JA LÄHIYMPÄRISTÖN OSAYLEISKAAVA, KAUPALLINEN SELVITYS**



## SISÄLTÖ

<b>1.</b>	<b>ALKUSANAT</b>	<b>2</b>
<b>2.</b>	<b>KAAVOITUSTILANNE JA MAANKÄYTTÖ- JA RAKENNUSLAKI</b>	<b>3</b>
2.1	Maakuntakaava	3
2.2	Maankäyttö- ja rakennuslaki	4
<b>3.</b>	<b>KAUPAN TARJONTA, KYSYNTÄ JA TRENDIT</b>	<b>6</b>
3.1	Kaupan tarjonta: kaupan palvelut Alajärven keskustassa	6
3.2	Kaupan palvelujen kysyntä	7
3.2.1	Väestö	7
3.2.2	Liiketilän laskennallinen lisätarve	7
3.2.3	Ostovoiman siirtymä	8
3.3	Kaupan trendejä	8
<b>4.</b>	<b>KAUPAN SIJOITTUMISEN SALLIVAT OSAYLEISKAAVAMERKINNÄT</b>	<b>11</b>
4.1	Aluekokonaisuudet	11
4.2	Toiminnalliset osa-alueet	12
4.3	Yhteenvedo	14
<b>5.</b>	<b>LÄHTEET</b>	<b>15</b>

## 1. ALKUSANAT

Tehtävänä oli arvioida osayleiskaavan kaupan ratkaisujen vaikutuksia vähittäiskaupan kehittämispotentiaaliin ja kehittämisedellytyksiin Alajärven keskustassa lähiympäristöineen. Työstä vastasi FM Kimmo Koski Ramboll Finland Oy:stä.

## 2. KAAVOITUSTILANNE JA MAANKÄYTTÖ- JA RAKENNUSLAKI

### 2.1 Maakuntakaava

Etelä-Pohjanmaan maakuntakaavan uudistamista on toteutettu viime vuosina vaiheittain. Etelä-Pohjanmaan voimassa oleva vaihemaakuntakaava II käsittelee Etelä-Pohjanmaan keskustatoimintojen alueita, kaupallisia palveluja ja liikennettä. Vaihemaakuntakaava hyväksyttiin maakuntavaltuustossa 30.5.2016. Hyväksymispäätöstä tehtäessä tiedossa oli, että vähittäiskauppaa koskevaan lainsäädäntö on muuttumassa. Maakuntavaltuuston kaavan hyväksymistä koskevaan päätökseen sisältyi ponsiesitys, jonka mukaan ”Maakuntavaltuusto velvoittaa liiton toimiston käynnistämään kaupan mitoittamiseen keskusta-alueilla liittyvien muutosten valmistelun heti, kun hallitus on saanut voimaan mitoittamista koskevan uuden lainsäädännön (Etelä-Pohjanmaan liitto 2020).”

Vähittäiskauppaa käsitteleviin maankäyttö- ja rakennuslain pykäliin tehdyt muutokset ovat astuneet voimaan 1.5.2017. Nämä muutokset aiheuttavat tarpeen tarkistaa Etelä-Pohjanmaan II vaihemaakuntakaavaa kaupan ja keskustatoimintojen teemojen osalta. Teemoja tarkastetaan vain lainsäädännön aiheuttamien muutostarpeiden osalta, eikä varsinkin tuoreen kaavaratkaisun perusteet muodostaneita selvityksiä päivitetä. Muutokset kohdistuvat kaavan yleiseen suunnittelumääräykseen, jossa määritellään seudullisesti merkittävän kaupan alarajat, sekä keskustatoimintojen alueiden suunnittelumääräyksiin. Kaavamuutos ei koske keskustojen ulkopuolisia km-merkintöjä eikä liikenteen ja logistiikan merkintöjä (Etelä-Pohjanmaan liitto 2020).

Keskustatoimintojen alueiden enimmäismitoituksista luopumalla vahvistetaan erityisesti seutukeskusten keskustatoimintojen alueiden mahdollisuuksia kehittää kaupallista palvelutarjontaa. Myös pienempien keskusten asema muuttuu kaupan kehittämisen suhteen lainsäädännön suhteen tasavertaisempaan asemaan suurten keskusten kanssa, kun keskustatoimintojen alueiden enimmäismitoituksesta luovutaan. Muutos koskee myös keskustatoimintojen alakeskuksia, jotka rinnastuvat siten kehittämisedellytyksiltään pienempiin keskustatoimintojen alueisiin. Maakunta-, seutukunta- ja kuntakeskusten kaupallisesta vetovoimasta voidaan huolehtia tarjoamalla riittävästi liiketilaa ja rakentamismahdollisuuksia keskustatoimintojen alueilla. Seudullisesti merkittävän vähittäiskaupan alarajan nostaminen mahdollistaa entistä monipuolisemmin kaupan sijoittumisen myös pienempiin kuntakeskuksiin (Etelä-Pohjanmaan liitto 2020).

Seudullisesti merkittävän vähittäiskaupan suuryksikön koon alarajaksi määritellään, ellei selvitysten perusteella taajamakohtaisesti muuta osoiteta (Etelä-Pohjanmaan liitto 2020):

- vähittäistavarakaupan seudullisesti merkittävän suuryksikön koon alaraja on 4 000 k-m<sup>2</sup>
- päivittäistavarakaupan seudullisesti merkittävän suuryksikön koon alaraja on Seinäjoella 5 000 k-m<sup>2</sup> kaavakartalla osoitetulla kaupallisella vyöhykkeellä (km<sup>2</sup>)
- erikoistavarakaupan seudullisesti merkittävän suuryksikön koon alaraja on 5 000 k-m<sup>2</sup> Alajärven, Alavuden, Kauhajoen, Kauhavan, Kurikan, Lapuan, Ilmajoen, Jalasjärven, Seinäjoen, Teuvan sekä Ähtärin kunnassa
- erikoistavarakaupan seudullisesti merkittävän suuryksikön koon alaraja on Seinäjoella 10 000 k-m<sup>2</sup> kaavakartalla osoitetulla kaupallisella vyöhykkeellä (km<sup>2</sup>)

Edellä mainitut rajat ylittävät kaupan suuryksiköt osoitetaan maakuntakaavassa erikseen kerrosalaimitoituksineen. Edellä mainittuja pienempiä, paikallisesti merkittäviä vähittäiskaupan suuryksiköjä on mahdollista toteuttaa kunnan omaan suunnitteluun ja vaikutusten arviointiin perustuen (Etelä-Pohjanmaan liitto 2020).

Keskustatoimintojen alueen kohdemerkinnällä (c) osoitetaan seudullista merkitystä omaavan kuntakeskuksen ydinalue. Keskustatoimintojen alueella on asutuksen lisäksi hallintoon, palveluihin ja kauppaan liittyviä toimintoja. Keskustojen kehittämisessä tulee kiinnittää erityistä huomiota ydinkeskustan ja muun taajaman selkeään rajaukseen, keskusta-alueen viihtyisyyteen ja esteettömyyteen. Alueiden käytön suunnittelussa on huolehdittava joukkoliikenteen toimintaedellytyksistä ja

turvallisista kevyen liikenteen yhteyksistä. Keskustatoimintojen alueiden kehittämisessä on kiinnitettävä huomiota alueen kaupallisen palvelutarjonnan vahvistamiseen, palveluiden saavutettavuuteen ja keskustatoimintojen alueen täydentämiseen. Alueelle saa sijoittaa merkitykseltään seudullisia vähittäiskaupan suuryksiköitä. Kohdemerkinnällä osoitetun keskustatoimintojen alueen sijainti ja laajuus on määriteltävä yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa siten, että alueesta muodostuu toiminnallisesti eheä keskustahakuisiin toimintoihin painottuva kokonaisuus. (Etelä-Pohjanmaan liitto 2020).

Merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön kohdemerkinnällä (km) osoitetaan vähintään seudullisesti merkittävä vähittäiskaupan suuryksikön alue, joka ei sijoitu keskustatoimintojen alueelle (C, c, ca). Vähittäiskaupan suuryksiköiden tarkempi sijoittuminen sekä mitoitus on suunniteltava siten, ettei niillä ole merkittäviä haitallisia vaikutuksia keskusta-alueiden kaupallisiin palveluihin ja niiden kehittymiseen. Alueelle voidaan osoittaa yksi tai useampi merkitykseltään seudullinen vähittäiskaupan suuryksikkö tai myymäläkeskittymä. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa alueiden saavutettavuuteen myös joukko- ja kevyellä liikenteellä on kiinnitettävä erityistä huomiota. Vähittäiskaupan yhteenlaskettu enimmäiskerrosala Alajärven pohjoisen sisääntulotien alueella on 5 000 k-m<sup>2</sup> (Etelä-Pohjanmaan liitto 2020).

Vähittäiskaupan suuryksiköt on sijoitettava tukemaan yhdyskuntarakennetta. Suuryksiköiden yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa ja toteuttamisessa on otettava huomioon tasapainoisen palveluverkon kehittäminen, olemassa olevien keskustatoimintojen alueiden kaupalliset palvelut ja niiden toiminta- ja kehitysedellytykset, yhdyskuntarakenteen muu kehitys sekä palveluiden hyvä saavutettavuus. Alueiden yleis- ja asemakaavoituksessa tulee kiinnittää erityistä huomiota asuin- ja työpaikka-alueiden jalankulku- ja pyöräily- sekä joukkoliikenteen mahdollisimman suuriin ja hyviin yhteyksiin kaupan ja muiden palvelujen kesken (Etelä-Pohjanmaan liitto 2020).

Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa keskustan ulkopuolelle sijoittuvien vähittäiskaupan suuryksiköiden tarkempi sijoittuminen, laajuus sekä mitoitus on määriteltävä siten, ettei niillä ole merkittäviä haitallisia vaikutuksia keskusta-alueiden kaupallisiin palveluihin ja niiden kehittymiseen. Etelä-Pohjanmaan II vaihemaakuntakaavassa km-kohdemerkinnän tulkinta perustuu yleispiirteisen suunnittelun lähtökohtaan. Kohdemerkintä voi siis kattaa yhtenäisen toiminnallisen alueen, vaikka aluetta halkoisi esimerkiksi valta- tai kantatie, rautatie tai joki. Alue tulee kuitenkin suunnitella kokonaisuutena huomioiden ja lieventäen esimerkiksi edellä mainittujen tekijöiden aiheuttamia estevaihtokuituksia liikennejärjestelyissä (Etelä-Pohjanmaan liitto 2020).

## 2.2 Maankäyttö- ja rakennuslaki

Vähittäiskaupan suuryksikön ensisijainen sijaintipaikka on keskusta-alue, ellei muu sijainti kaupan palveluiden saavutettavuus huomioon ottaen ole perusteltu. Lisäksi merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön sijoittaminen maakuntakaavan keskustatoiminnoille tarkoitetun alueen ulkopuolelle edellyttää, että vähittäiskaupan suuryksikön sijoituspaikaksi tarkoitettu alue on maakuntakaavassa erityisesti osoitettu tähän tarkoitukseen. Vähittäiskaupan suuryksikköä ei saa sijoittaa maakunta- tai yleiskaavan keskustatoiminnoille tarkoitetun alueen ulkopuolelle, ellei alue ole asemakaavassa erityisesti osoitettu tätä tarkoitusta varten. Vähittäiskaupan suuryksikön lisäksi säännökset koskevat myös olemassa olevan vähittäiskaupan myymälän laajentamista tai muuttamista vähittäiskaupan suuryksiköksi, vähittäiskaupan suuryksikön laajentamista sekä sellaista myymäläkeskittymää, joka vaikutuksiltaan on verrattavissa vähittäiskaupan suuryksikköön. Säännökset eivät kuitenkaan koske vähittäiskaupan myymälän, vähittäiskaupan suuryksikön tai myymäläkeskittymän laajentamista, joka ei ole merkittävä (MRL 71c §).

Maankäyttö- ja rakennuslain 71b §:ssä on esitetty maakunta- ja yleiskaavalle vähittäiskaupan suuryksiköitä koskevat erityiset sisältövaatimukset, joiden mukaan:

- Suunnitellulla maankäytöllä ei saa olla merkittäviä haitallisia vaikutuksia keskusta-alueiden kaupallisiin palveluihin ja niiden kehittämiseen

- Kaavassa osoitettavien kaupan alueiden on mahdollisuuksien mukaan oltava saavutettavissa joukkoliikenteellä ja kevyellä liikenteellä
- Suunnitellun maankäytön on edistettävä sellaisen kaupan palveluverkon kehitystä, jossa asiointimatkojen pituudet ovat kohtuullisia ja liikenteen haitat mahdollisimman vähäisiä

Toukokuun 2017 alussa voimaan tulleessa lakimuutoksessa vähittäiskaupan suuryksikön kokoraja nostettiin 2 000 kerrosneliömetristä 4 000 kerrosneliömetriin sekä poistettiin velvoite osoittaa maakuntakaavan keskustatoimintojen alueella vähittäiskaupan suuryksiköiden enimmäismitoitus. Muutoksen jälkeen velvoitetta enimmäismitoituksen osoittamiseen sovelletaan vain maakuntakaavassa keskustatoimintojen alueiden ulkopuolelle erityisellä merkinnällä osoitettaviin vähittäiskaupan suuryksiköihin. Enimmäismitoitus voidaan osoittaa esimerkiksi tietyn maakuntakaavassa osoitetun vähittäiskaupan suuryksikköalueen enimmäiskerrosalana tai yksittäisen vähittäiskaupan suuryksikön enimmäiskerrosalana.

Lakimuutoksessa luovuttiin myös velvoitteesta ottaa huomioon kaupan laatu sijoitettaessa vähittäiskaupan suuryksikkö muualle kuin keskusta-alueelle. Laissa ei kuitenkaan ole nimenomaista kieltä kaupan laadun (toimialan) huomioimisesta osana kaavaratkaisua. Vähittäiskaupan suuryksikön ensisijainen sijaintipaikka on lakimuutoksen jälkeenkin keskusta-alue. Suuryksikkö voidaan kuitenkin sijoittaa myös muualle edellyttäen, että kaupan palvelujen saavutettavuus otetaan huomioon sijoituksen perusteena. Saavutettavuudella tarkoitetaan kaupan palvelujen sijoittumista suhteessa asuinalueiden sijaintiin ja palvelujen käyttäjien mahdollisuuksiin saavuttaa nämä palvelut eri kulkumuodoilla. Sijoittumiseen muualle kuin keskustaan voi olla myös muita perusteita kuitenkin niin, että palvelujen saavutettavuus tulee aina ottaa huomioon. Muita perusteita voivat olla esimerkiksi toimivan kilpailun kehittymisen edistäminen ja erilaisten liiketoimintamallien kehittäminen.

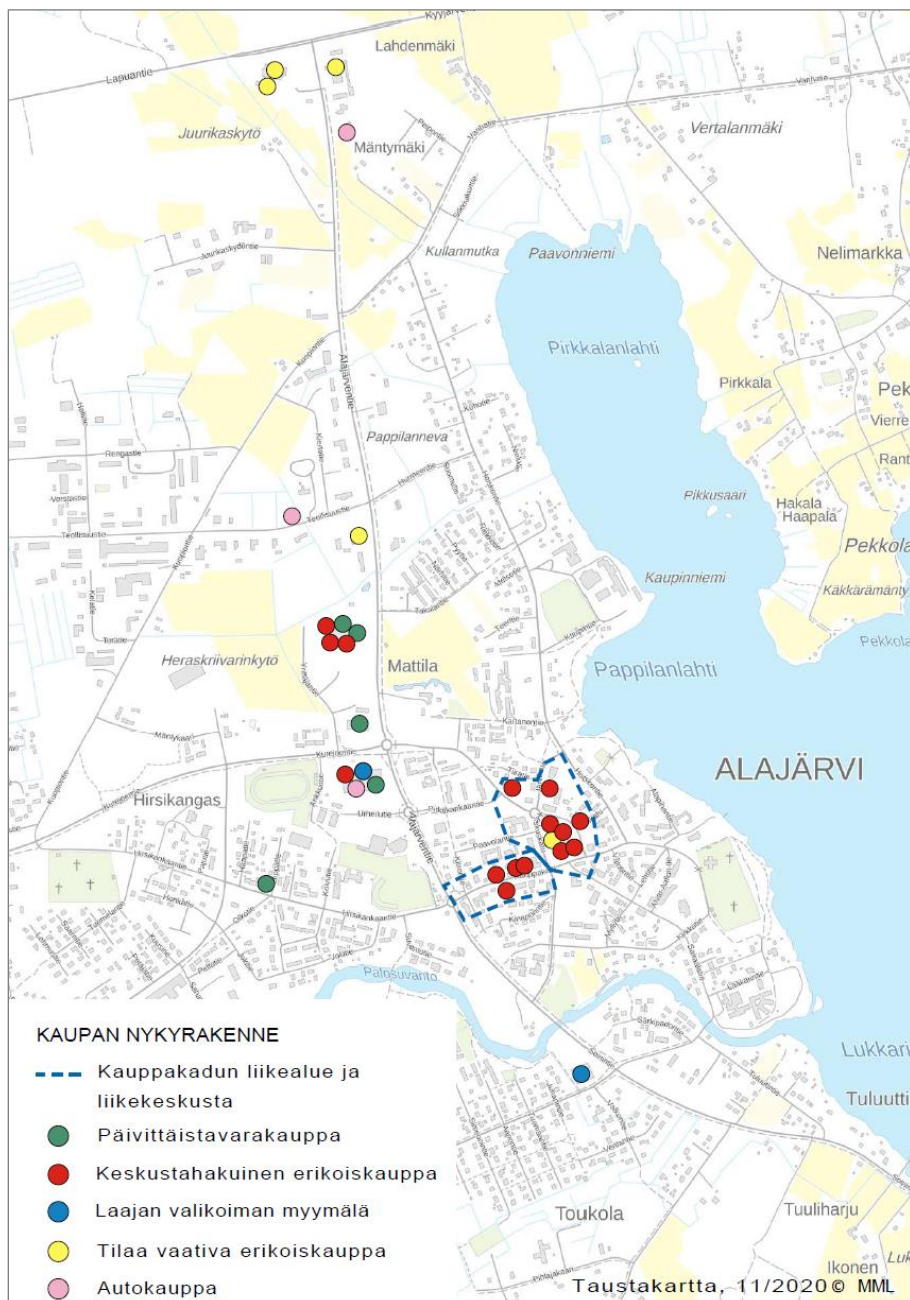
Toteutetut muutokset vähentävät merkittävästi niiden myymälöiden joukkoa, jotka kuuluvat vähittäiskaupan suuryksikköjä koskevan erityisen sijainnin ohjauksen piiriin. Lakimuutoksen myötä vähittäiskaupan suuryksikköjä koskeva sijainnin ohjaus on rajattu koskemaan vain niitä myymälöitä, joilla on yhdyskuntarakenteeseen, liikenteeseen tai kaupan palvelujen saavutettavuuteen kohdistuvia merkittäviä vaikutuksia. Tämä edistää kaupan palvelujen sijoittumista maakuntakaavassa keskustatoiminnoille tarkoitetuille alueille, kun näiden alueiden kaupan palveluja voidaan kehittää ilman vähittäiskaupan suuryksikköjen enimmäismitoituksesta johtuvaa rajoitusta.

Myös keskusta-alueen määrittelyä on lakimuutoksen yhteydessä tarkennettu. Keskusta-alueella tarkoitetaan maakunnan, kunnan tai sen osan toiminnallisesti keskeistä aluetta, jossa sijaitsee tiiviisti ja monipuolisesti keskustahakuisia palvelutoimintoja, kuten erikoiskauppaa, päivittäistavara-kauppaa, vapaa-ajan palveluja ja julkisia palveluja sekä merkittävässä määrin eri toimialojen työpaikkoja ja asutusta. Keskusta-alue on hyvin saavutettavissa ja sinne on hyvät liikenneyhteydet ympäröiviltä asuinalueilta. Keskusta-alue on kunnan keskustaajaman tai sen alakeskuksen osa-alue ja keskusta-alueita ympäröi aina taajama-alue. Olemassa olevat keskusta-alueet, niiden mahdolliset laajennusalueet sekä uudet keskusta-alueet voidaan osoittaa maakunta- ja yleiskaavassa keskustatoimintojen alueina (HE 251/2016 vp).

### 3. KAUPAN TARJONTA, KYSYNTÄ JA TRENDIT

#### 3.1 Kaupan tarjonta: kaupan palvelut Alajärven keskustassa

Alajärven keskustassa ja sen ympäristössä Lapuantielle asti toimii nykyisin viisi päivittäistavaramyymälää: K-supermarket, K-market, S-market, Lidl ja ABC-myymä (kuva 1). Erikoiskaupan myymälöitä keskustassa on 22. Toimialoilla, jotka sisältävät pääosin tilaa vaativan erikoiskaupan myymälöitä (huonekalu-, kodintekniikka- ja rautakauppa sekä muu tilaa vaativa kauppa kuten puutarha-alan kauppa ja venekauppa) toimii 5 myymälää. Auto- ja autotarvikekaupan alalla toimi lisäksi 3 myymälää. Keskustahakuiseen erikoiskaupan toimialoilla kaupungissa toimii yhteensä 17 myymälää. Keskustahakuiseen erikoiskauppaan kuuluvat Alkot, apteekit, kosmetiikkamyymälät ym., muotikaupat, tietotekniset erikoiskaupat sekä ns. pienet erikoiskaupat kuten optikot, kelloliikkeet ja kukkakaupat. Keskustassa toimii lisäksi kaksi laajan tavaravalikoiman myymälää (Halpahalli ja Tokmanni).



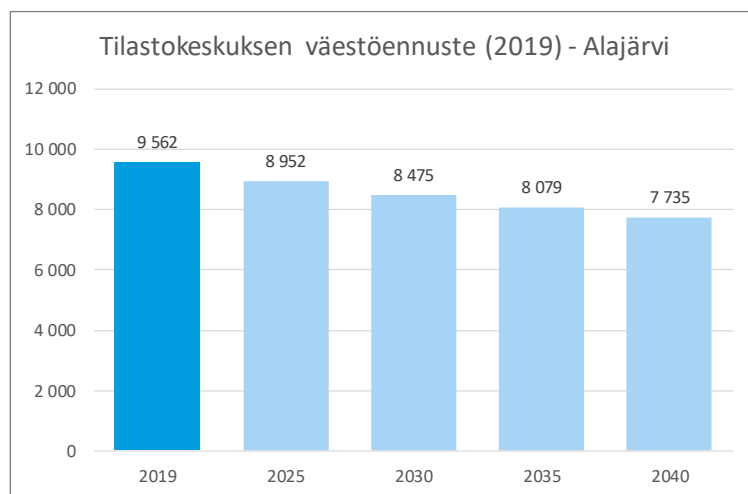
Kuva 1 Vähittäiskaupan myymälät (Alajärven kaupunki 2020).

## 3.2 Kaupan palvelujen kysyntä

### 3.2.1 Väestö

Etelä-Pohjanmaan väestö painottuu nykyisin ja väestökasvu suuntautuu jatkossa entistä enemmän Seinäjoen seudulle. Muilla alueilla väkiluvun odotetaan pienenevän, mutta Seinäjoen seudun kasvun vuoksi pysyvän koko maakunnan tasolla suunnilleen nykyisellään (Etelä-Pohjanmaan liitto 2015). Alajärvellä tämä kehitys näkyy siinä, että kun kaupungin asukasluku vuonna 2015 oli noin 10 000, vuoden 2019 lopussa väestömäärä oli noin 9 600. Tilastokeskuksen väestöennusteen mukaan Alajärven väestömäärä on noin 8 500 vuonna 2030 ja noin 7 700 vuonna 2040 (kuva 2).

Kaupan kehityksen kannalta tämä merkitsee kysynnän vähenemistä, mutta kulutuksen kasvu ja naapurikunnista Alajärvelle virtaava ostovoima paikkaavat tilannetta. Lisäksi on muistettava, että Tilastokeskuksen väestöennuste on ns. demografinen trendilaskelma, jossa lasketaan mikä olisi alueen tuleva väestö, jos viime vuosien väestönkehitys jatkuisi samanlaisena. Se ei ota huomioon mahdollisia muutoksia, tavoitteita tai toimenpiteitä, joilla kunnat voivat pyrkiä vaikuttamaan myönteisesti tulevaan väestökehitykseen.



Kuva 2 Alajärven väestökehitys 2019 - 240 ([www.tilastokeskus.fi](http://www.tilastokeskus.fi)).

### 3.2.2 Liiketilan laskennallinen lisätarve

Liiketilan lisätarve Alajärvellä vuoteen 2030 on keskustahakuisessa erikoiskaupassa suuruusluokkaa 10 000 k-m<sup>2</sup> ja tilaa vaativassa erikoiskaupassa 6 000 k-m<sup>2</sup>. Päivittäistavarakaupassa ei ole liiketilan lisätarvetta: päivittäistavarakaupan mitoituksen suuruus ja toisaalta korkea laskennallinen myyntitehokkuus suhteessa erikoiskauppaan aiheuttaa sen, että Alajärvellä päivittäistavarakaupan laskennallinen mitoitus on jo saavutettu. Vuonna 2012 Alajärvellä oli noin 14 000 k-m<sup>2</sup> päivittäistavarakaupan liiketilaa. Etelä-Pohjanmaalla on Suomen maakunnista ostovoimaan suhteutettuna eniten päivittäistavarakaupan pinta-alaa. Etelä-Pohjanmaalle on tyypillistä, että suhteellisen suuri osa vähittäiskaupan sijaintirakennuksista on päivittäistavarakaupan yksiköitä (Etelä-Pohjanmaan liitto 2015).

Arvioitua liiketilatarpeen lisäystä voidaan keskustahakuisen erikoiskaupan osalta pitää suurena. Vuonna 2012 Alajärvellä oli keskustahakuisen erikoiskaupan liiketilaa noin 2 700 k-m<sup>2</sup> (Etelä-Pohjanmaan liitto 2015). Arvioitu liiketilan lisätarve siis kolminkertaistaisi vuoden 2012 tilanteen kerrosalan. Arvioitua liiketilatarpeen suuruutta voidaan hahmottaa myös seuraavasti: jos myymälän koko on 500 k-m<sup>2</sup> (keskimäärin iso tila keskustahakuisen erikoiskaupan myymälälle), 10 000 k-m<sup>2</sup> merkitsee noin 20 myymälää. Nykyään keskustahakuisen erikoiskaupan toimialoilla kaupungeissa toimii 17 myymälää. Tilaa vaativan erikoiskaupan kerrosala Alajärvellä vuonna 2012 oli noin 5 000 k-m<sup>2</sup> eli arvioitu lisätarve vuoteen 2030 tuplasi kerrosalan. Alajärven kaavoituksessa ei näin



ollen ole välttämättä syytä pyrkiä "täyttämään" arvioitua liiketilatarvetta, vaan etsimään sellaisia alueita/paikkoja, jotka tarjoavat parhaat toimintaedellytykset uudelle liiketoiminnalle.



**Kuva 3 Alajärven vähittäiskaupan liiketilat vuonna 2012 ja liiketilantarve vuoteen 2030 (Etelä-Pohjanmaan liitto 2015).**

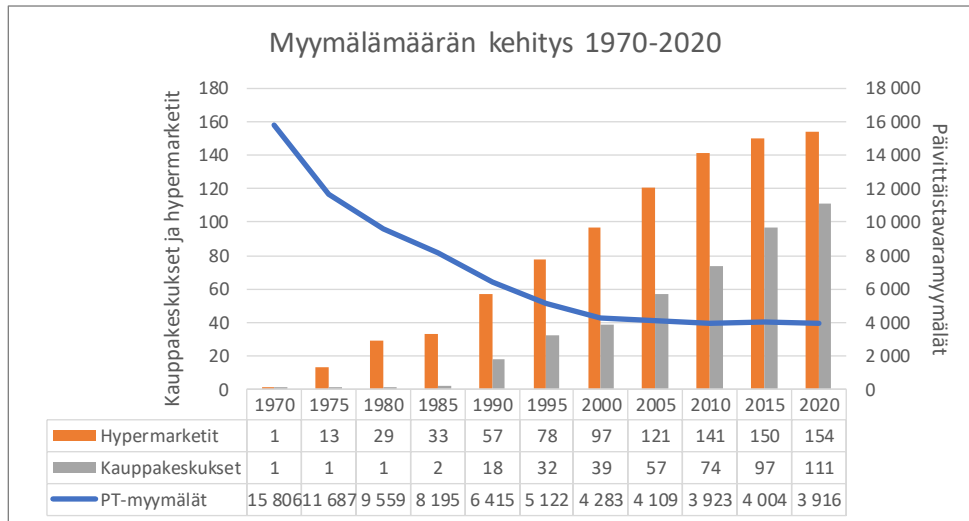
### 3.2.3 Ostovoiman siirtymä

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

Alajärvi on Järvisseudun seutukunnan keskus. Sen lähialueilla ei ole vastaavan kokoisia kaupan alueita ja siksi sillä on myös tulevaisuudessa merkittävä asema kaupan keskuksena. Päivittäistavara-kaupassa Alajärven myynti vuonna 2012 oli kuudenneksi ja erikoiskaupassa seitsemänneksi suurinta Etelä-Pohjanmaan kunnista. Päivittäistavarakaupassa Alajärvi imee jonkin verran ostovoimaa ympäröiviltä alueilta, mutta erikoistavaran ostovoiman siirtymä on negatiivinen. Erikoistavaran ostovirroista Alajärvi kilpailee Seinäjoen (68 km), Lapuan (46 km), Kyyjärven (42 km, kauppakeskus Paletti) ja Tuurin (70 km, Kyläkauppa Keskinen Oy) kanssa (Etelä-Pohjanmaan liitto 2015).

## 3.3 Kaupan trendejä

Vähittäiskaupan rakenne on keskittynyt ja ketjuuntunut voimakkaasti. Suuryksiköiden määrä (kauppakeskukset, hypermarketit) on kasvanut ja vastaavasti pienempien myymälöiden määrä on laskenut. Erityisesti 2010-luvulla trendi on kuitenkin tasoittunut ja eräänlaisena vastatrendinä on havaittavissa erityisesti hyvän päivittäistavaravalikoiman supermarket-kokoluokan myymälöiden merkityksen kasvu sekä toisaalta hiljaisena signaalina pienempien paikallisten lähipalveluiden paluu kaupunkien katukuvaan (esimerkiksi pienemmät liha- ja kalaliikkeet sekä leipomot).



**Kuva 4 Myymälämäärän kehitys Suomessa 1970 - 2020.**

Suomalaiset ostivat vuonna 2018 koti- ja ulkomaisista verkkokaupoista yhteensä noin 2,9 miljardin euron edestä vähittäiskaupan tuotteita. Vuonna 2018 noin 47 % suomalaisista oli ostanut jotain netistä viimeksi kuluneiden kolmen kuukauden aikana. Iältään 35 - 44 vuotiaista nettiostoksia oli tehnyt kolme neljästä. Verkkokaupan myynti kasvoi 2017 - 2018 noin 6 % ja ennustettu kasvu vuodelle 2019 oli 8 %. Verkkokaupan kasvu on selkeästi nopeampaa kuin vähittäiskaupan keskimäärin. Nettikauppa ja nettikaupan jakelu synnyttää uusia tarpeita liikkumiselle ja toimituksille (esimerkiksi drone -jakelu, pakettiautomaatit, palvelueteiset ja kylmäsäilytys, jotka synnyttävät tarpeen innovatiivisille last-mile -ratkaisuille ja smart-teknologian hyödyntämiselle).

Päivittäistavarakaupassa verkkokaupan osuus markkinasta on vain 0,4 %, mutta myynti voimakkaassa kasvussa. Päivittäistavarakaupassa digitalisaatio mahdollistaa myös mm. kaupat ilman henkilökuntaa sekä esimerkiksi robottijakelun. Päivittäistavarakaupassa verkkokaupan kehityksen edellytyksenä on kuitenkin edelleen se, että kuljetuspalvelut saadaan logistisesti ja taloudellisesti kannattavaksi ja että myös tavaroiden vastaanottopää kehittyä. Tämä tarkoittaa sitä, että taloissa on riittävät ja tarkoitukseen soveltuvat tavaroiden vastaanottotilat.

Nettikauppa ja -palvelut sekä virtuaalikulutus vähentävät tarvetta fyysisille liiketiloille. Osin liiketilatarve siirtyy erilaisiin varasto- ja logistiikkatiloihin, joista verkkokauppatoimitukset lähetetään asiakkaille. Vähittäiskaupan siirtyminen verkkoon saattaa heikentää vähittäiskaupan fyysistä palvelutarjontaa pitkällä tähtäimellä. Toisaalta nettikauppa luo kuluttajille myös paljon mahdollisuuksia, koska tuotteiden tilaaminen syrjäseuduille helpottuu ja kuluttajalla on helposti saatavilla laaja ja monipuolinen tarjonta. Erilaisia kokeiluita jakelujärjestelmien kehittämisestä onkin käynnissä, esimerkiksi Posti on kokeillut robottikopterien käyttöä tavaroiden kuljetuksessa ja ruokaostosten toimitukseen suunniteltuja postilaatikoita haja-asutusalueilla.

Tarjontaa muokkaamalla ja laajentamalla kauppa pyrkii vastaamaan liiketoiminnassaan kysynnässä tapahtuviin muutoksiin. Toisaalta tarjonnassa tapahtuvat muutokset ovat myös seurausta kaupan pyrkimyksistä tehostaa toimintaansa ja hakea kilpailuetua suhteessa muihin toimijoihin. Myös teknologinen kehitys luo mahdollisuuksia uusille konsepteille ja edellytyksiä toimia uusia tai useita tarjontakanavia pitkin.

Nettikauppa ja -palvelut sekä virtuaalikulutus vähentävät tarvetta fyysisille liiketiloille. Osin liiketilatarve siirtyy erilaisiin varasto- ja logistiikkatiloihin, joista verkkokauppatoimitukset lähetetään asiakkaille. Vähittäiskaupan siirtyminen verkkoon saattaa heikentää vähittäiskaupan fyysistä palvelutarjontaa pitkällä tähtäimellä. Verkkokaupan vaikutuksesta myymälätilan tarpeeseen ei ole julkaistu tutkimuksia. Koko vähittäiskaupan tasolla verkkokauppa ei todennäköisesti vielä ole vaikuttanut oleellisesti liiketilamäärään. Vaikka verkkokaupan rooli on kasvanut, myös liiketilojen määrä on ollut

kasvussa. Kaupan investointihankkeiden valossa voidaan sanoa, että kauppa uskoo yhä perinteiseen liiketilaan. Kaupassakäynti ei ole vain tavaroiden noutoa, vaan siihen sisältyy myös sosiaalisia kontakteja, fyysisten tuotteiden vertailumahdollisuuksia jne. Kauppa-asiointi ei loppu tulevaisuudessakaan. Verkkokauppa ei siten tule vähentämään liiketilatarvetta ainakaan suoraan myynnin suhteessa.

Kiristyvän kilpailun myötä vähittäiskaupassa korostuu myyntitehokkuus (€/m<sup>2</sup>) entistä tärkeämpänä mittarina. Myymäläverkoston rakenteessa tämä tarkoittaa enemmän pienen mittakaavan konsepteja, joiden investoinnit ja sitä myötä myös riskit ovat pienempiä. Samalla tämä tarkoittaa parempia edellytyksiä optimoida myymäläverkon tiheyttä, niin että voidaan sijoittua lähemmäksi kuluttajaa ja reagoida nopeammin väestön rakenteessa tapahtuviin muutoksiin. Kaupan myymäläkoko on kasvanut pitkään samalla, kun myymäläverkosto on harventunut, mutta kehitys on nyt kääntynyt päinvastaiseen suuntaan ja esimerkiksi kaupan keskusliikkeet panostavat lähikauppa-konseptien kehittämiseen.

Kaupan konsepteissa nopeasti tapahtuvien muutosten myötä tulevaisuuden trendinä on myös laajemmin ottaen tilojen elinkaaren lyheneminen. Tulevaisuuden myymälärakennuksissa korostuvat tilojen joustavuus ja monikäyttöisyys - tilojen on oltava muuntautumiskykyisiä ja kaupan konsepteissa tapahtuviin muutoksiin on pystyttävä vastaamaan nopeasti. Yksi merkittävä tilojen käyttöön liittyvä trendi on myös palvelujen määrän lisääntyminen: yksityiset ja julkiset hyvinvointi-, viihde- ja kulttuuripalvelut sijoittuvat entistä enemmän esimerkiksi kauppakeskusten yhteyteen.

Internetin vuoksi kuluttajien vaatimukset fyysisiä myymälöitä kohtaan ovat kasvaneet. Kun myymälään tullaan paikan päälle, myymälämiljöölta odotetaan entistä enemmän (ns. elämyksellisyys). Kivijalkakaupat muuttuvat enemmän hybrideiksi, mikä merkitsee vähittäiskaupan ja palveluiden sekoittumista ja myymälöihin liittyvien oheispalvelujen kasvua (esimerkiksi kahvilat, ajanviettopalvelut, Shop-in-shop-konseptit, outletit ja pop up-myymälät). Myymälässä pitää olla jotain, mitä nettikauppa ei tarjoa - esimerkiksi se, että tuotteet saa heti mukaan. Erityisesti ruokakaupassa logistiikka ei toimi vielä kunnolla ja suorat kotiinkuljetukset ovat kalliita eli on halvempaa noutaa tuotteet kotimatalla noutopisteestä.

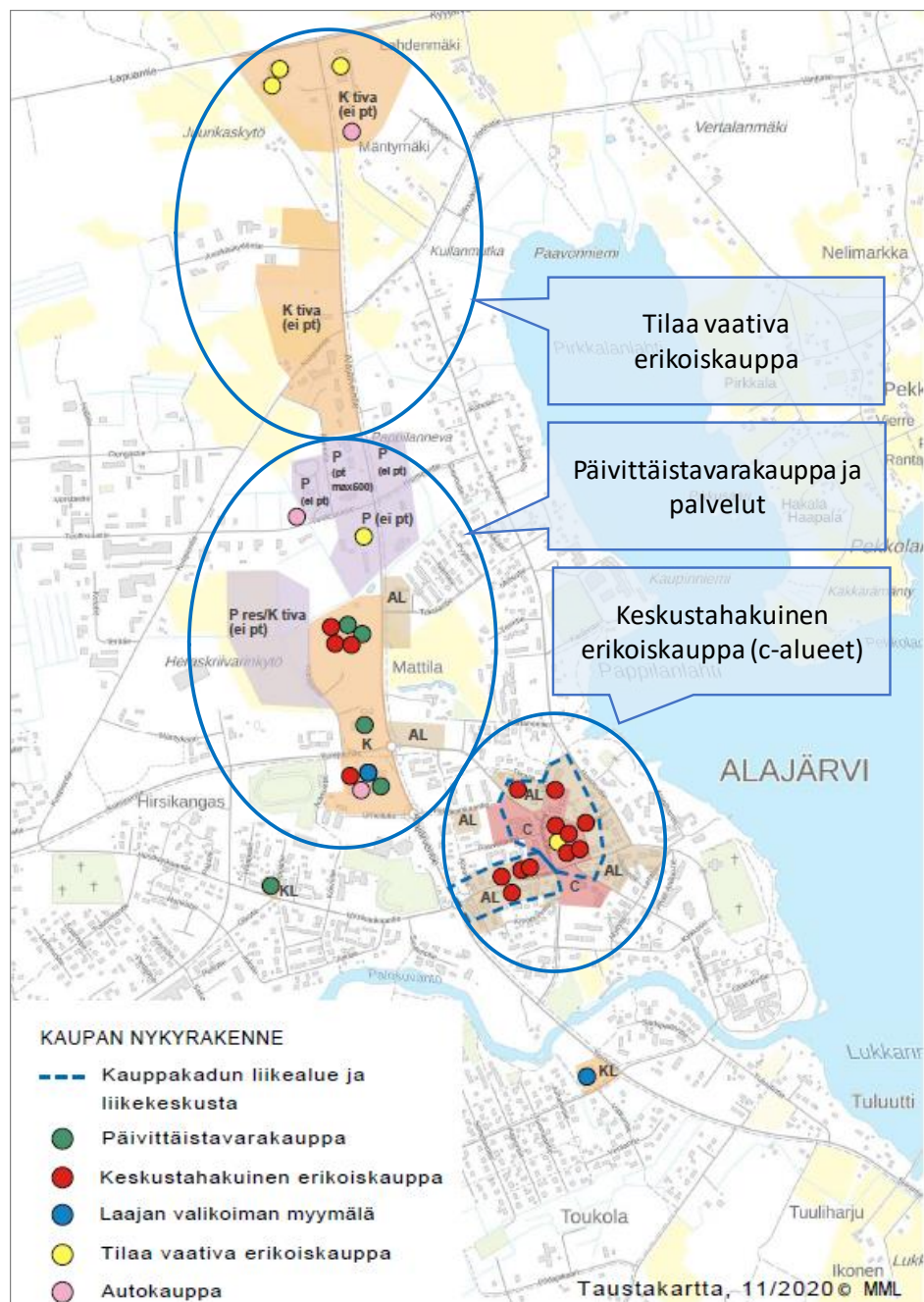
Kauppakeskusten ja kivijalkakauppojen tulevaisuuteen liittyy myös toiminnan tehostaminen ja liiketilojen pienentäminen: nettikaupan vaikutukset (osa valikoimasta netissä) ja toiminnan tehostaminen yleisesti sekä tasapainoilu riittävän myymälävalikoiman ja liiketilatehokkuuden välillä. Suomessa kaupat ovat tyypillisesti suurempia kuin muualla maailmassa.

## 4. KAUPAN SIJOITTUMISEN SALLIVAT OSAYLEISKAAVAMERKINNÄT

### 4.1 Aluekokonaisuudet

Kaupan sijoittumisen sallivat merkinnät muodostavat kolme toiminnallista vyöhykettä (kuva 5): tilaa vaativan erikoiskaupan vyöhyke, päivittäistavarakaupan ja palvelujen vyöhyke sekä keskustahakuinen erikoiskaupan vyöhyke. Tämä rakenne on selkeä, nykyiseen kaupan eri toimialojen sijoittumiseen pohjautuva ja niiden toimintaa tukeva ratkaisu.

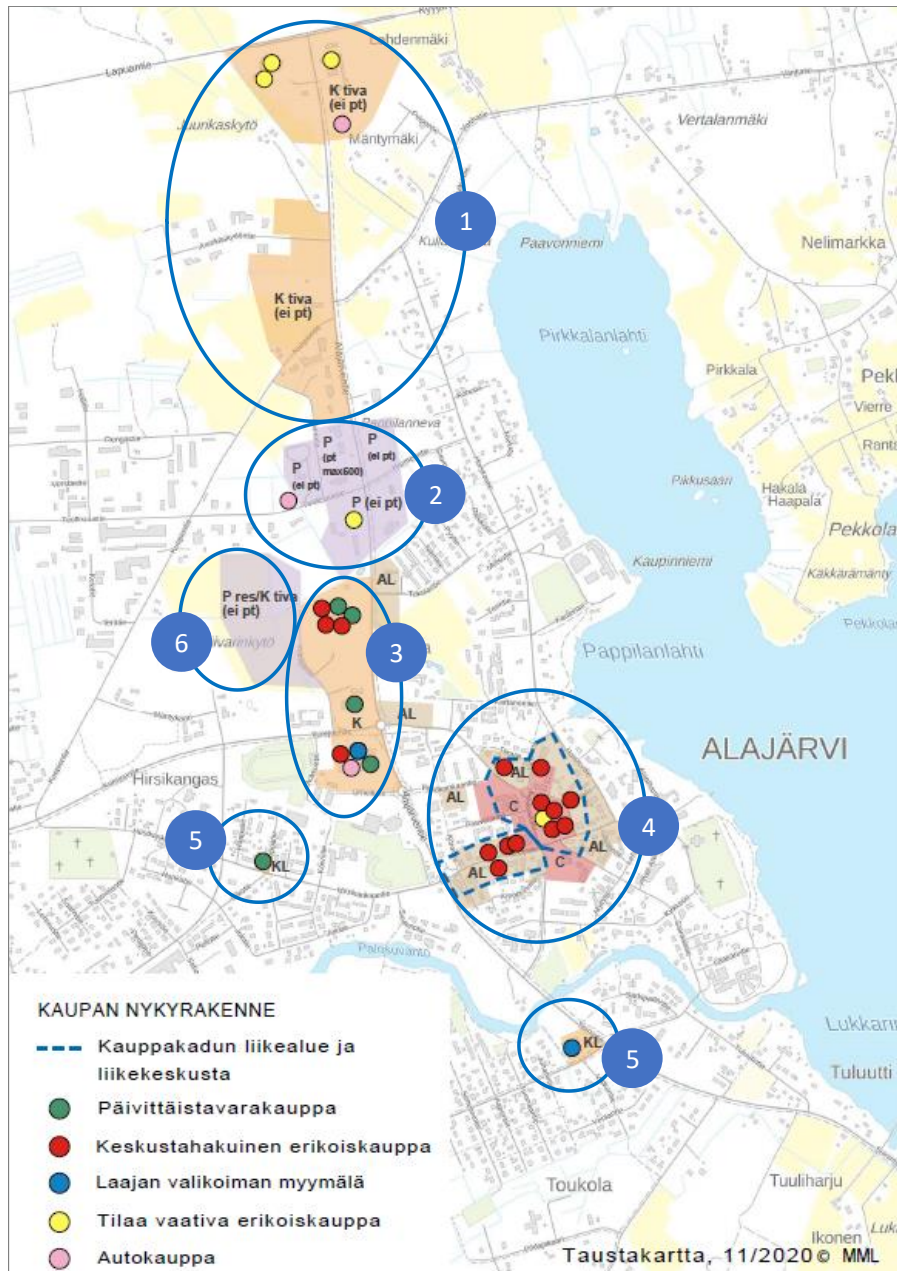
Maankäyttö- ja rakennuslakiin 2017 tehtyjen muutosten yhtenä tavoitteena oli parantaa kaupan toimialan edellytyksiä kehittää toimintaansa keskusta-alueiden ulkopuolella ilman vähittäiskaupan suuryksikön laadun huomioon ottamiseen liittyvää rajoitusta (HE 251/2016 vp). Osayleiskaavan kaupan ratkaisu noudattaa tätä tavoitetta.



Kuva 5 Kaupan sijoittumisen sallivat merkinnät kolmena toiminnallisena vyöhykkeenä.

## 4.2 Toiminnalliset osa-alueet

Aluekokonaisuudet antavat yleiskuvan kaavamerkintöjen luonteesta ja merkityksestä kaupan toimintaedellytysten kehittämiseen. Tarkempaa tarkastelua varten kaavamerkinnät voidaan jakaa kuuteen toiminnalliseen alueeseen (kuva 6).



**Kuva 6** Kaupan sijoittumisen sallivat merkinnät kuutena toiminnallisena alueena.

### 1. Tilaa vaativan erikoiskaupan alue

Nimensä mukaisesti tilaa vaativa erikoiskauppa tarvitsee toiminnalleen isot tilat sekä rakennuksina että usein pihatiloina. Myynnissä olevat tavarat ovat pääosin isokokoisia kuten autot, huonekalut ja rakennustarvikkeet. Ne vaativat isot varastot, raskaat kuljetukset ja kotiinkuljetukseen usein auton. Paljon tilaa vaativa erikoiskauppa hakeutuu useimmiten keskustojen ulkopuolelle. Sijoittumispäätökseen vaikuttavat tilatarpeen lisäksi mm. maan hinta sekä tilojen neliövuokra - keskustojen myymälätilat ovat yleensä niille liian pieniä ja kalliita. Myymälöiden toiminta edellyttää myös hyviä liikenneyhteyksiä ja näkyvää sijaintipaikkaa. Tilaa vaativa erikoiskauppa keskittyy yleensä omille alueilleen, jolloin ne hyötyvät muiden samantyyppisten liikkeiden läheisyydestä.

Osayleiskaavaratkaisu – tilaa vaativan erikoiskaupan sallivien kaavamerkintöjen sijoittaminen Alajärventien varteen sekä Alajärventien ja valtatie 16 risteysalueelle - tukee edellä mainittuja tilaa vaativan erikoiskaupan sijoittumisperiaatteita. Mahdollinen saman toimialan myymälöiden (esimerkiksi rautakauppojen) lähekkäinen sijoittuminen synnyttää kilpailua, mutta toisaalta suurempi tarjonta myös houkuttelee alueelle enemmän asiakkaita. Asiakkaiden kannalta katsottuna kyse on positiivisesta kilpailusta. Maankäyttö- ja rakennuslakiin 2017 tehtyjen muutosten yhtenä tavoitteena oli lisätä elinkeinoelämän toimintaedellytyksiä kaupan kehittämisessä ja edistää toimivan kilpailun kehittymistä (HE 251/2016 vp). Osayleiskaavan kaupan ratkaisu noudattaa tätä tavoitetta. Asiakkaiden kannalta katsottuna myös tilaa vaativan erikoiskaupan palvelujen fyysinen ja koettu saavutettavuus paranee kaavan mahdollistaman tilaa vaativan erikoiskaupan tarjonnan lisääntymisen myötä.

Maakuntakaavan mukainen vähittäiskaupan yhteenlaskettu enimmäiskerrosala Alajärven pohjoisen sisääntulotien alueella on 5 000 k-m<sup>2</sup>

## **2. Palvelujen alue**

Alueen kehittäminen pääasiassa muiden kuin kaupallisten palvelujen alueena ja vähäinen päivittäistavarakaupan kerrosala eivät vaikuta kaupan toimintaedellytyksiin muilla alueilla. Laajamittainen päivittäistavarakauppa ja etenkin keskustahakuinen erikoiskauppa saattaisi vaikuttaa kielteisesti Kauppakadun liikealueen ja liikekeskustan kaupan palvelujen toiminta- ja kehittymisedellytyksiin.

## **3. Päivittäistavarakaupan alue**

Ensisijaisesti päivittäistavarakaupan alue, mutta alueelle voi sijoittua myös keskustan läheisyyteen soveltuvan erikoiskaupan myymälöitä. Tällaisia ovat esimerkiksi laajan tavaravalikoiman myymälät ja kooltaan suuret urheilukaupat sekä muut sellaiset myymälät, jotka eivät kokonsa puolesta mahdu keskustaan. Mittava keskustahakuinen erikoiskaupan sijoittuminen alueelle saattaisi vaikuttaa kielteisesti Kauppakadun liikealueen ja liikekeskustan kaupan palvelujen toiminta- ja kehittymisedellytyksiin.

”Perinteisesti” päivittäistavarakaupan ensisijaiset sijoittumispaikat ovat keskustat ja asuinalueet, mutta Alajärvellä kehitys on johtanut päivittäistavaramyymälöiden sijoittumiseen omaksi keskittymäkseen liikekeskustan ulkopuolelle. Päivittäistavarakaupan sijainti keskustan ulkopuolella ja muualla kuin asuinalueilla on toteutunut myös monessa muussa Suomen kunnassa. Mikäli Alajärvelle olisi tulossa uusi päivittäistavaraa myyvä kauppa (lähinnä Minimani), sille voisi pyrkiä tarjoamaan sijaintipaikkaa päivittäistavarakaupan alueen lisäksi myös keskustassa, jolloin se tukisi Kauppakadun liikealueen ja liikekeskustan keskustahakuista erikoiskauppaa.

## **4. Liikekeskusta ja Kauppakadun liikealue**

Liikekeskusta ja Kauppakadun liikealue ovat ensisijaisia keskustahakuinen erikoiskaupan ja kaupallisten palvelujen sijoittumisalueita. Kehittymistä rajoittaa kuitenkin se, että keskustaan vaikea mahdollistaa mittavaa uutta liiketilarakentamista. Uuden keskustahakuinen erikoiskaupan ja kaupallisten palvelujen sijoittuminen liikekeskustan ja Kauppakadun liikealueen ulkopuolelle toisi kuitenkin mukanaan vaaran keskustan näivettymisestä. Tällaisesta kehityksestä on lukuisia esimerkkejä eri puolilta Suomea. Keskustaa elinvoimaisena pidettäessä on myös muistettava, että keskustojen kehitykseen vaikuttavat hyvin monet tekijät. Keskustojen kaupallinen vetovoima ja elävyyks ovat riippuvaisia kaupan palvelutarjonnan lisäksi myös mm. kulttuuri-, viihde- ja ravintolapalvelujen ja julkisten palvelujen tarjonnan monipuolisuudesta sekä liikenne- ja pysäköintijärjestelyjen toimivuudesta, viihtyisästä fyysisestä ympäristöstä jne.

## **5. Halpahallin ja K-marketin seudut**

Kaavamerkinnot mahdollistavat alueiden nykyisen kaupan toiminnan tukemisen.

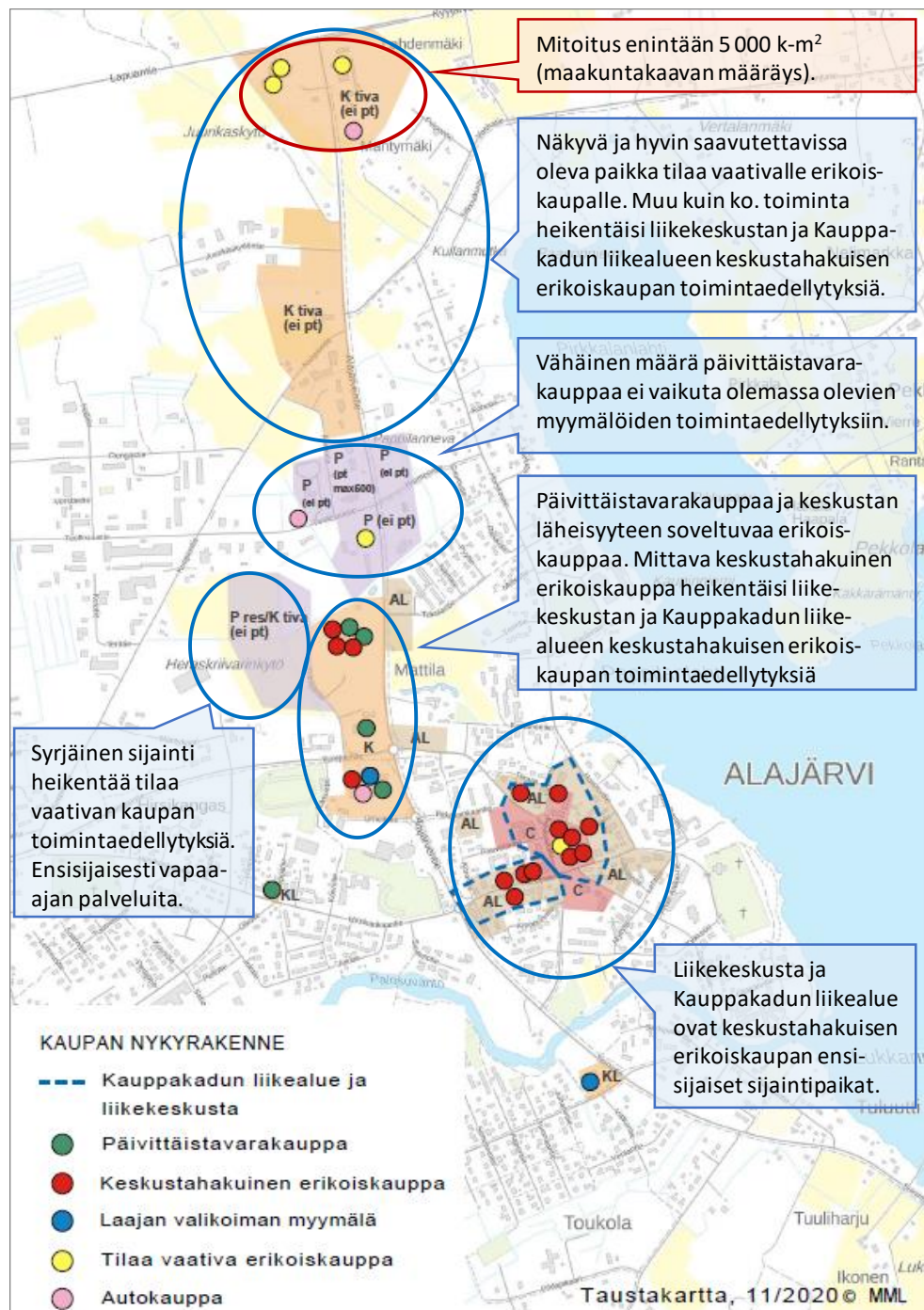


## 6. Reservialue

Alue ei täysin täytä tilaa vaativan erikoiskaupan sijoittumisedellytyksiä (saavutettavuus ja näkyvyys), mutta voi toimia tilaa vaativan erikoiskaupan reservialueena. Luontevammin alue soveltuu-kin vapaa-ajan palvelujen käyttöön, esimerkiksi suurten urheiluhallien rakentamiseen, joille ei enää ole tilaa keskeisemmillä alueilla.

## 4.3 Yhteenveto

Kaupan sijoittumisen sallivien osayleiskaavamerkintöjen merkitys ja vaikutus kaupan toiminta- ja kehittymisedellytyksiin voidaan tiivistää seuraavasti (kuva 7):



Kuva 7

Yhteenveto kaupan sijoittumisen sallivista merkinnöistä.

## 5. LÄHTEET

Alajärven kaupunki (2020). Kaupungilta saadut myymälätiedot.

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

Etelä-Pohjanmaan liitto (2015). Etelä-Pohjanmaan kaupan palveluverkon nykytila ja mitoitustarpeet 2030.

HE251/2016. Hallituksen esitys eduskunnalle maankäyttö- ja rakennuslain muuttamisesta.