



# Kertunlaakson kaupallinen selvitys

## LOPPURAPORTTI

FCG Finnish Consulting Group Oy

31.1.2023

**Seinäjoki**

## Sisällys

1	SELVITYKSEN TAUSTA JA TAVOITTEET .....	3
2	VAIKUTUSTEN ARVIOINNIN LÄHTÖKOHDAT .....	3
2.1	Suunnittelualueen sijainti.....	3
2.2	Seinäjoen kaupallinen vaikutusalue .....	4
2.3	Suunnittelualueen sijainti yhdyskuntarakenteessa.....	4
2.3.1	Suunnittelualueen saavutettavuus.....	4
2.3.2	Väestö ja työpaikat .....	5
2.3.3	Suunnittelutilanne .....	6
2.4	Kaupan palveluverkon kokonaisuus .....	10
2.4.1	Kaupan nykyinen palveluverkko.....	10
2.4.2	Vähittäiskaupan kilpailutilanne .....	12
2.5	Arvio ostovoiman ja liiketilatarpeen kehityksestä .....	12
2.5.1	Arvio ostovoiman kehityksestä.....	12
2.5.2	Laskennallinen liiketilatarve .....	13
2.5.3	Ostovoiman siirtymän vaikutus liiketilatarpeeseen .....	15
3	VAIKUTUSTEN ARVIOINTI .....	15
3.1	Suunnittelualueen alustava mitoitus.....	15
3.2	Vaikutukset palveluverkon ja palvelurakenteen kehitykseen .....	17
3.3	Vaikutukset kaupan toiminta- ja kehitysedellytyksiin .....	17
3.4	Vaikutukset Seinäjoen keskustan ja muiden keskusten kehitykseen.....	18
3.5	Vaikutukset yhdyskuntarakenteen kehitykseen.....	18
3.6	Vaikutukset kaupan palvelujen saavutettavuuteen .....	19
3.7	Vaikutukset kilpailun toimivuuteen.....	19
4	JOHTOPÄÄTÖKSET JA SUOSITUKSIA JATKOSUUNNITTELUUN.....	20
5	LÄHTEET.....	22

# 1 SELVITYKSEN TAUSTA JA TAVOITTEET

Seinäjoen kaupunki on käynnistänyt Kertunlaakson asemakaavan laatimisen. Kertunlaakson kaavarunko on valmistunut kesäkuussa 2022. Tehtävänä on laatia asemakaavoitusta varten kaupallinen selvitys ja kaupallisten vaikutusten arviointi.

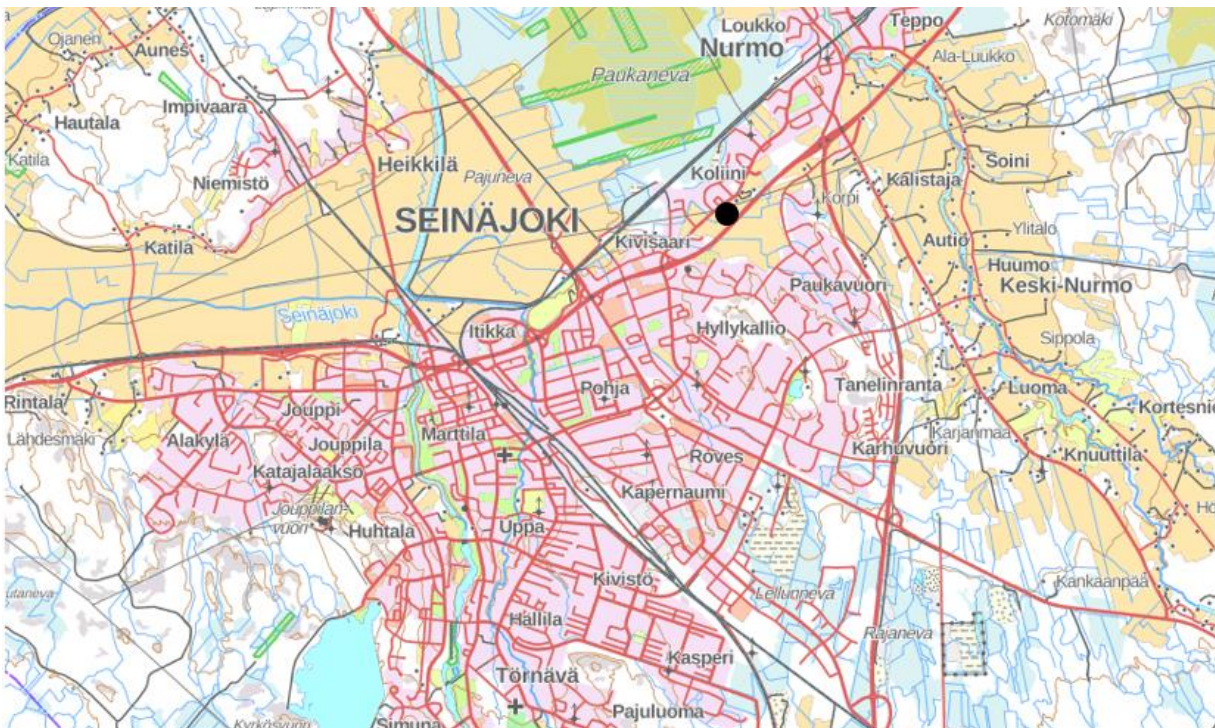
Kaupallinen selvitys on tehty asiantuntija-arviona olemassa oleviin selvityksiin, paikatieteanalyyseihin sekä uusimpiin, käytössä olleisiin tilasto- ja rekisteriaineistoihin perustuen. Keskeisenä lähtöaineistona ovat olleet myös Seinäjoella aiemmin laaditut vähittäiskauppaa koskevat selvitykset sekä Seinäjoen kaupungilta saadut lähtöaineistot. Selvityksessä on painotettu maankäyttö- ja rakennuslain mukaisia asemakaavan sisältövaatimuksia sekä vähittäiskauppaa koskevia erityisiä säännöksiä.

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

## 2 VAIKUTUSTEN ARVIOINNIN LÄHTÖKOHDAT

### 2.1 Suunnittelualueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee noin 4,5 kilometrin etäisyydellä Seinäjoen keskustasta Nurmon kaupunginosakeskuksen suuntaan. Liikenteellisesti suunnittelualue sijaitsee Pohjan valtatie ja Nurmontien välissä.



Kuva 1: Suunnittelualueen sijainti (musta piste). (Pohjakartta: MML 2022).

## 2.2 Seinäjoen kaupallinen vaikutusalue

Suunnittelualueena tarkastellaan Kertunlaakson asemakaava-alueeseen kuuluvaa Pohjan valtatie ja Nurmontien väliin sijoittuvaa aluetta ja sen lähiympäristöä. Alue on tarkoitettu osoittamaan asemakaavassa kaupan alueeksi.

Seinäjoen kaupallisena vaikutusalueena tarkastellaan Etelä-Pohjanmaan maakunnan aluetta. Vaikutusalue on alue, jolta suuri osa asioinneista suuntautuu Seinäjoen palveluihin ja jolle merkittävimmät kaupalliset vaikutukset tulevat kohdentumaan. Seinäjoen markkina-alueita rajaavat pohjoisessa Kokkolan ja Pietarsaaren markkina-alue, etelässä Tampereen ja Porin markkina-alueet, lännessä Vaasan markkina-alue ja idässä Jyväskylän markkina-alue.

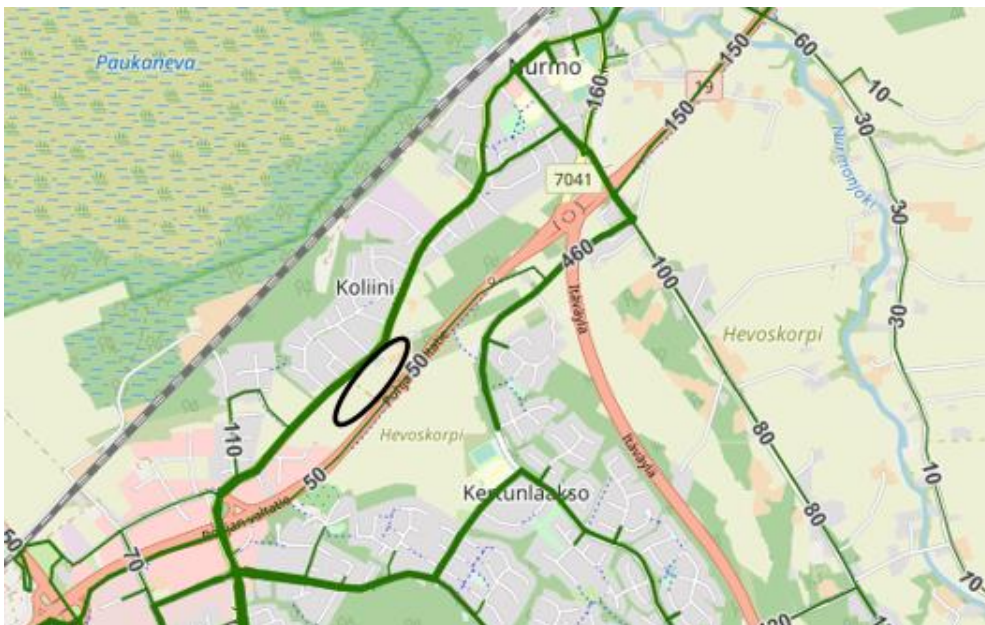
Vaikutusalueen lisäksi kaupallisten palvelujen nykytilannetta ja kehitysnäkymiä tarkastellaan myös Seinäjoen kaupungin tasolla.

## 2.3 Suunnittelualueen sijainti yhdyskuntarakenteessa

### 2.3.1 Suunnittelualueen saavutettavuus

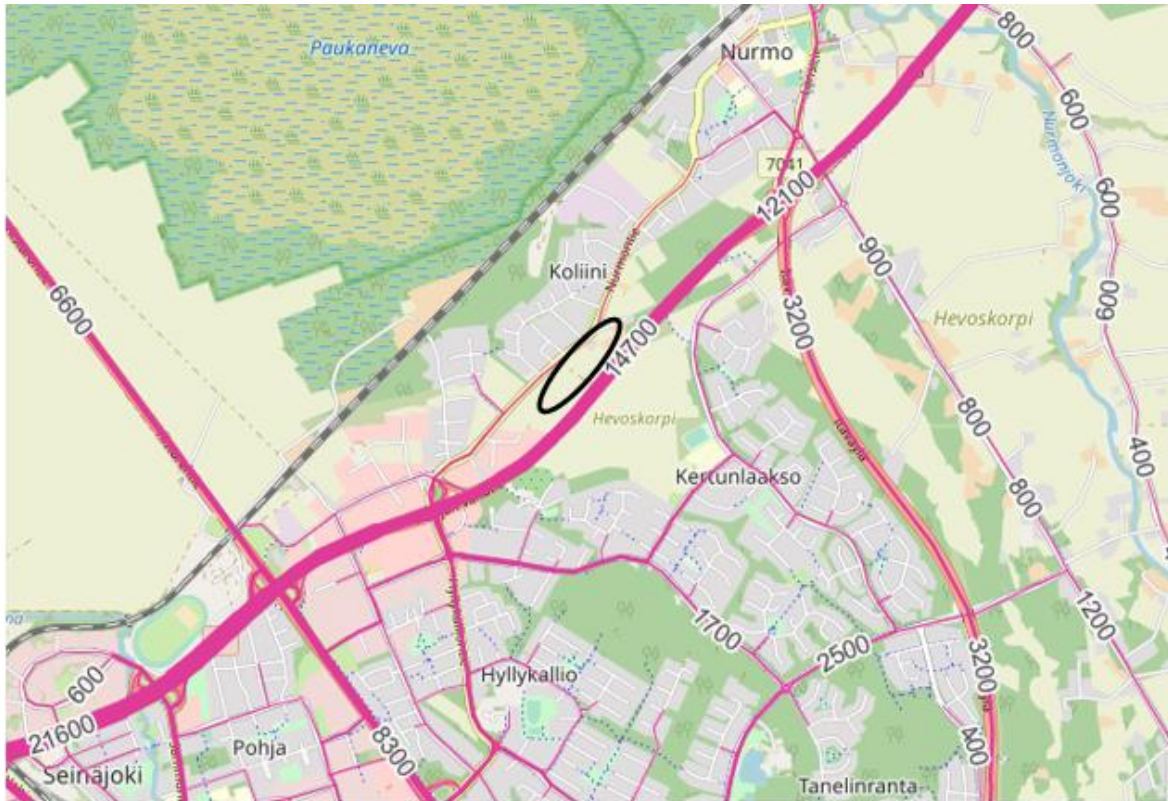
Suunnittelualue on saavutettavissa joukkoliikenteellä Seinäjoen keskustan ja Nurmon kaupunginosakeskuksen suunnista Nurmontietä pitkin kulkevilla paikallisliikenteen busseilla. Bussit kulkevat noin tunnin välein arkipäivisin 6:30-19:30 välisenä aikana ja lauantaisin 8:30-18 välisenä aikana.

Kävellen ja pyöräillen suunnittelualue on saavutettavissa Seinäjoen keskustan ja Nurmon kaupunginosakeskuksen suunnista Nurmontien ja Pohjan valtatie varressa kulkevia kevyenliikenteen reittejä pitkin sekä Kertunlaakson suunnasta Kertunlaakson tien varressa kulkevaa kevyenliikenteen reittiä pitkin.



Kuva 2: Kevyenliikenteen verkko suunnittelualueen lähiympäristössä ja pyöräilyn KVL2021 (Seinäjoen seudun liikennemallin käyttöliittymä: <https://rambollglobal.maps.arcgis.com/apps/instant/basic/index.html?appid=f622dfdb7fef449ab6590a7c7d9a7239>). Suunnittelualueen likimääräinen sijainti on esitetty mustalla ympyrällä.

Autoillen suunnittelualue on saavutettavissa Seinäjoen keskustan ja Nurmon kaupunginosakeskuksen suunnista Nurmontietä pitkin. Kertunlaakson asemakaavassa tullaan osoittamaan uusi katuyhteys Hevoskorventieltä Nurmontielle Pohjan valtatie alitse. Uusi katuyhteys parantaa suunnittelualueen saavutettavuutta Pohjan valtatie kaakkoispuolella olevilta nykyisiltä ja suunnitteilla olevilta uusilta asuntoalueilta. Seuraavassa kuvassa on esitetty päätieverkko ja liikennemäärät suunnittelualueen lähiympäristössä. Pohjan valtiella keskimääräinen vuorokausiliikenne oli vuonna 2021 noin 14 700 ajoneuvoa.



Kuva 3: Suunnittelualueen lähiympäristön päätieverkko ja liikennemäärät KAVL2021 (Seinäjoen seudun liikennemallin käyttöliittymä <https://rambollglobal.maps.arcgis.com/apps/instant/basic/index.html?appid=f622dfdb7fef449ab6590a7c7d9a7239>). Suunnittelualueen likimääräinen sijainti on esitetty mustalla ympyrällä.

### 2.3.2 Väestö ja työpaikat

#### Väestömäärä ja väestöennuste

Seinäjoella oli vuoden 2021 lopussa **64 736 asukasta**, joka on noin kolmannes (34 %) Etelä-Pohjanmaan maakunnan asukasmäärästä. Etelä-Pohjanmaalla asui vuoden 2021 lopussa 191 762 asukasta. Seinäjoen seudun liikennemallin mukaan Seinäjoen väestömäärä lisääntyy vuosina 2021-2040 yhteensä noin 8 402 asukasta (+13,0 %). Maakunnan muissa kunnissa väestömäärä vähenee samalla ajanjaksolla yhteensä noin 21 944 asukasta (-17,3 %). Vuonna 2040 Seinäjoella on ennusteen mukaan **73 138 asukasta** ja Etelä-Pohjanmaan maakunnassa 178 220 asukasta. Vuoden 2030 väestömäärä on arvioitu olettaen, että väestökehitys toteutuu tasan vuosien 2021-2040 välillä.

*Taulukko 1. Seinäjoen ja Etelä-Pohjanmaan väestömäärä 2021 (Tilastokeskus) sekä väestöennuste 2040 (Seinäjoen seudun liikennemallin päivitystyö, loppuraportti 7/2022).*

Väestömäärä 31.12.	2021	2030	2040	Muutos 2021-40, lkm	Muutos 2021-40, %
Seinäjoki	64 736	68 716	73 138	8 402	+13,0 %
Etelä-Pohjanmaa (pl. Seinäjoki)	127 026	116 631	105 082	-21 944	-17,3 %
Etelä-Pohjanmaa yhteensä	191 762	185 347	178 220	-13 542	-7,1 %

Suunnittelualuetta lähimmät asuntoalueet ovat Nurmontien pohjoispuolella oleva Koliinin alue ja Pohjan valtatie eteläpuolella olevat Paukavuoren ja Kerunlaakson alueet. Nurmon keskustan osayleiskaavan tarkistus ja laajennus 2035 - osayleiskaavassa on osoitettu uusia pientaloalueita Nurmontien pohjoispuolelle, Nurmontien ja Pohjan valtatie väliselle alueelle suunnittelualan pohjoispuolelle sekä Pohjan valtatie eteläpuolelle Kertunlaakson koulun läheisyyteen (kuva 5).

### **Työpaikkamäärä ja työpaikkaennuste**

Seinäjoella oli vuoden 2020 lopussa 31 519 työpaikkaa, joka on 42 % Etelä-Pohjanmaan maakunnan työpaikkamäärästä. Etelä-Pohjanmaalla oli vuoden 2020 lopussa yhteensä 75 352 työpaikkaa. Seinäjoen seudun liikennemallin mukaan Seinäjoen työpaikkamäärä lisääntyy vuosina 2020-2040 yhteensä noin 843 työpaikkaa (+2,7 %). Maakunnan muissa kunnissa työpaikkojen määrä vähenee samalla ajanjaksolla yhteensä noin 8 596 työpaikkaa (-19,6 %). Vuonna 2040 Seinäjoella on ennusteen mukaan 32 352 työpaikkaa ja Etelä-Pohjanmaan maakunnassa 67 599 työpaikkaa.

*Taulukko 2. Seinäjoen ja Etelä-Pohjanmaan työpaikkamäärä 2020 (Tilastokeskus) sekä ennuste työpaikkojen määräästä 2040 (Seinäjoen seudun liikennemallin päivitystyö, loppuraportti 7/2022).*

Työpaikkamäärä 31.12.	2020	2040	Muutos 2020-40, lkm	Muutos 2020-40, %
Seinäjoki	31 519	32 352	843	+2,7 %
Etelä-Pohjanmaa (pl. Seinäjoki)	21 968	17 998	-3 970	-18,1 %
Etelä-Pohjanmaa yhteensä	53 487	50 360	-3 127	-5,8 %

Suunnittelualuetta lähimmät työpaikka-alueet ovat Kivisaaren ja Hyllykallion kaupan alueet. Nurmon keskustan osayleiskaavan tarkistus ja laajennus 2035 - osayleiskaavassa on osoitettu Kivisaaren alueelle uusi kaupan alue, jonka osa suunnittelualue on. Lisäksi osayleiskaavassa on osoitettu Pohjan valtatie varteen tien eteläpuolelle uusia työpaikka-alueita (kuva 5).

### **2.3.3 Suunnittelutilanne**

#### ***Etelä-Pohjanmaan II vaihemaakuntakaava***

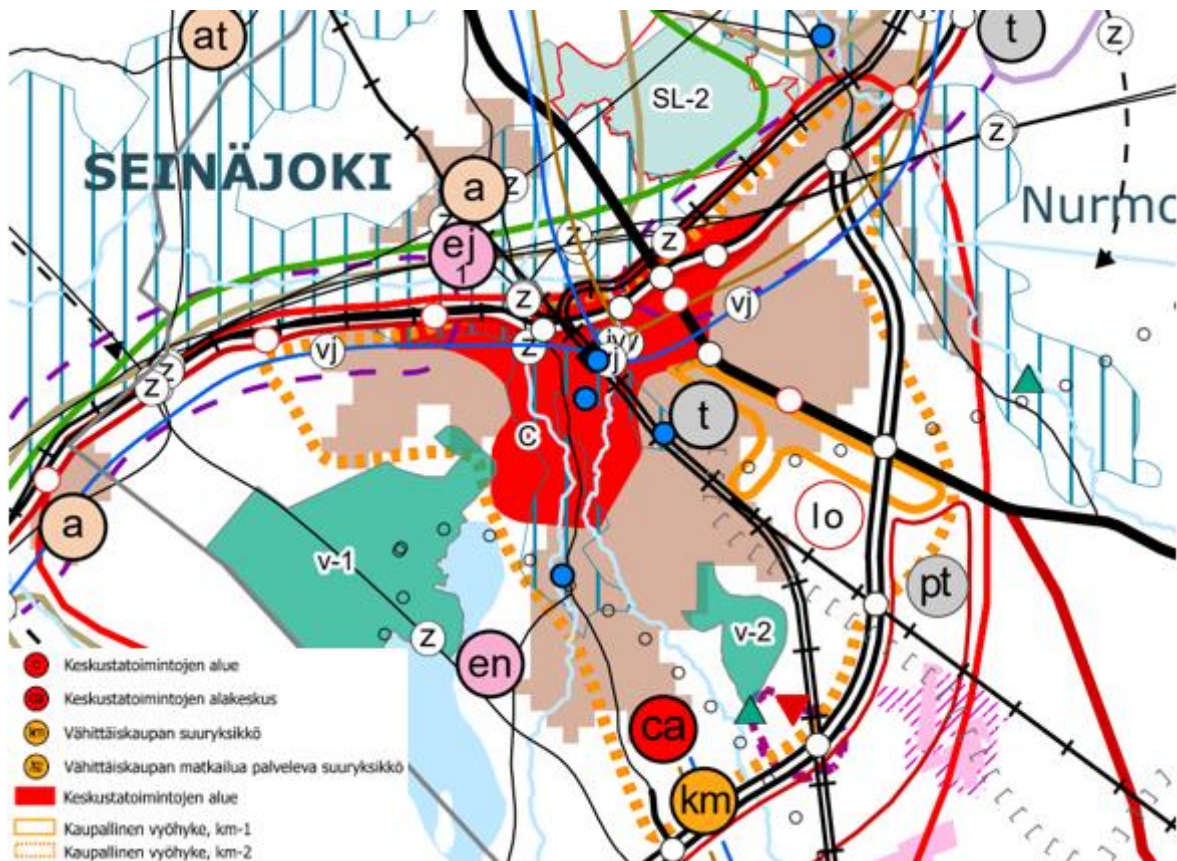
Kauppaa, liikennettä ja keskustatoimintoja koskeva Etelä-Pohjanmaan II vaihemaakuntakaava on tullut voimaan 11.8.2016. Vaihemaakuntakaavaan tehdyllä kaupalla ja keskustatoimintoja koskevalla muutoksella vaihemaakuntakaava on tarkistettu vastaamaan maankäyttö- ja rakennuslakiin tehtyjä vähittäiskauppaa koskevia määräyksiä. Kaavamuuotos on tullut voimaan 21.4.2020. Suunnittelualue sijaitsee maakuntakaavassa osoitetulla Seinäjoen keskustatoimintojen alueella (C) sekä Seinäjoen kaupallisella vyöhykkeellä (km<sup>2</sup>). (<https://epliiitto.fi/aluesuunnittelu-ja-liikenne/maakuntakaavat/vaihemaakuntakaava-ii/>)

Keskustatoimintojen alue - merkinnällä osoitetaan Seinäjoen keskustatoimintojen alue, jolle sijoittuu keskustahakuisia hallinto-, kauppaa-, hyvinvointi- ja vapaa-ajan palveluja sekä asumista. Alueelle sijoittuu myös eri liikennemuotoja yhdistelevä matkakeskus. Alueelle saa sijoittaa merkitykseltään seudullisia vähittäiskaupan suuryksiköitä. (Etelä-Pohjanmaan II vaihemaakuntakaavan muutos, keskustatoiminnot ja kauppa. Kaavaselostus. Etelä-Pohjanmaan liitto 2020)

Kaupallinen vyöhyke - merkinnällä osoitetaan maakuntakeskuksen kasvualue, jolla alueen omaan ostovoimaan perustuen vähittäiskaupan seudullisen merkittävyyden kriteerit poikkeavat muusta maakunnasta. Kaupallisella vyöhykkeellä seudullisesti merkittävän vähittäiskaupan suuryksikön koon alarajaksi on määritelty päivittäistavarakaupassa 5 000 k-m<sup>2</sup> ja erikoistavarakaupassa 10 000 k-m<sup>2</sup>. (Etelä-Pohjanmaan II vaihemaakuntakaavan muutos, keskustatoiminnot ja kauppa. Kaavaselostus. Etelä-Pohjanmaan liitto 2020).

Seinäjoelle on vaihemaakuntakaavassa osoitettu seuraavat keskustatoimintojen alueen ulkopuoliset kaupan alueet:

- merkitykseltään seudullinen vähittäiskaupan suuryksikkö, kohdemerkintä (km): Eskoo, vähittäiskaupan yhteenlaskettu enimmäiskerrosala 70 000 k-m<sup>2</sup>.
- kaupallinen vyöhyke (km1): Roves, vähittäiskaupan suuryksiköiden yhteenlaskettu enimmäiskerrosala on 100 000 k-m<sup>2</sup>.



Kuva 4: Ote Etelä-Pohjanmaan maakuntakaava yhdistelmästä (<https://epliiitto.fi/aluesuunnittelu-ja-liikenne/maakuntakaavat/vaihemaakuntakaava-ii/>).

### **Nurmon keskustan osayleiskaavan tarkistus ja laajennus 2035**

Nurmon keskustan osayleiskaava 2035 on ehdotusvaiheen jälkeen jaettu hyväksymiskäsittelyyn kahteen erilliseen osaan: Nurmon keskustan osayleiskaavan tarkistus ja laajennus 2035 (tullut voimaan 23.12.2020) sekä Nurmon keskustan osayleiskaavan tarkistus ja laajennus 2035, Keski-Nurmon alue. Keski-Nurmon alueen osalta kaava on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 22.3.2021, mutta kaavasta on valitettu, joten kaava-alueella on voimassa rakennuskielto niin kauan kunnes hyväksymispäätös on saanut lainvoiman. (<https://www.seinajoki.fi/asuminen-ja-ymparisto/kaupunkisuunnittelu-ja-kaavoitus/ajankohtaiset-yleiskaavat/>)

Suunnittelualue sijaitsee Nurmon keskustan osayleiskaavan tarkistus ja laajennus 2035 - osayleiskaavassa osoitetulla kaupallisten palvelujen alueella, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön (KM-2), palvelujen ja hallinnon alueella (P) sekä pientalovaltaisella asuinalueella (AP-1). Kaavamääräyksen mukaan KM-2 - merkinnällä osoitettu kaupallisten palvelujen alue on tarkoitettu pääosin tilaa vaativalle erikoiskaupalle ja liiketilan enimmäismäärä alueella on yhteensä 40 000 k-m<sup>2</sup>, josta enintään 5 000 k-m<sup>2</sup> voi olla päivittäistavara-kaupaa. Pohjan valtatie itäpuolelle on osayleiskaavassa osoitettu uusia työpaikka-alueita (TP). Lisäksi on osoitettu uusi katuyhteys ja kevyen liikenteen yhteys Hevoskorventieltä Nurmontielle Pohjan valtatie alitse. Uusi yhteys yhdistää Kertunlaakson, uudet työpaikka-alueet, suunnitellun kaupan alueen ja Koliinin asuinalueet. (Nurmon keskustan osayleiskaavan tarkistus ja laajennus 2035, Seinäjoen kaupunki ja FCG 2020)



Kuva 5: Ote Seinäjoen yleiskaavayhdistelmästä (<https://kartat.seinajoki.fi/IMS/fi/>).

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti on osoitettu punaisella ympyrällä.

### **Voimassa oleva asemakaava**

Voimassa olevissa asemakaavoissa suunnittelualue on osoitettu maatalousalueena (MT) ja teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueena (T).





Kuva 6: Ote Seinäjoen asemakaavayhdistelmästä (<https://kartat.seinajoki.fi/IMS/fi/>). Suunnittelualueen likimääräinen sijainti on osoitettu punaisella ympyrällä.

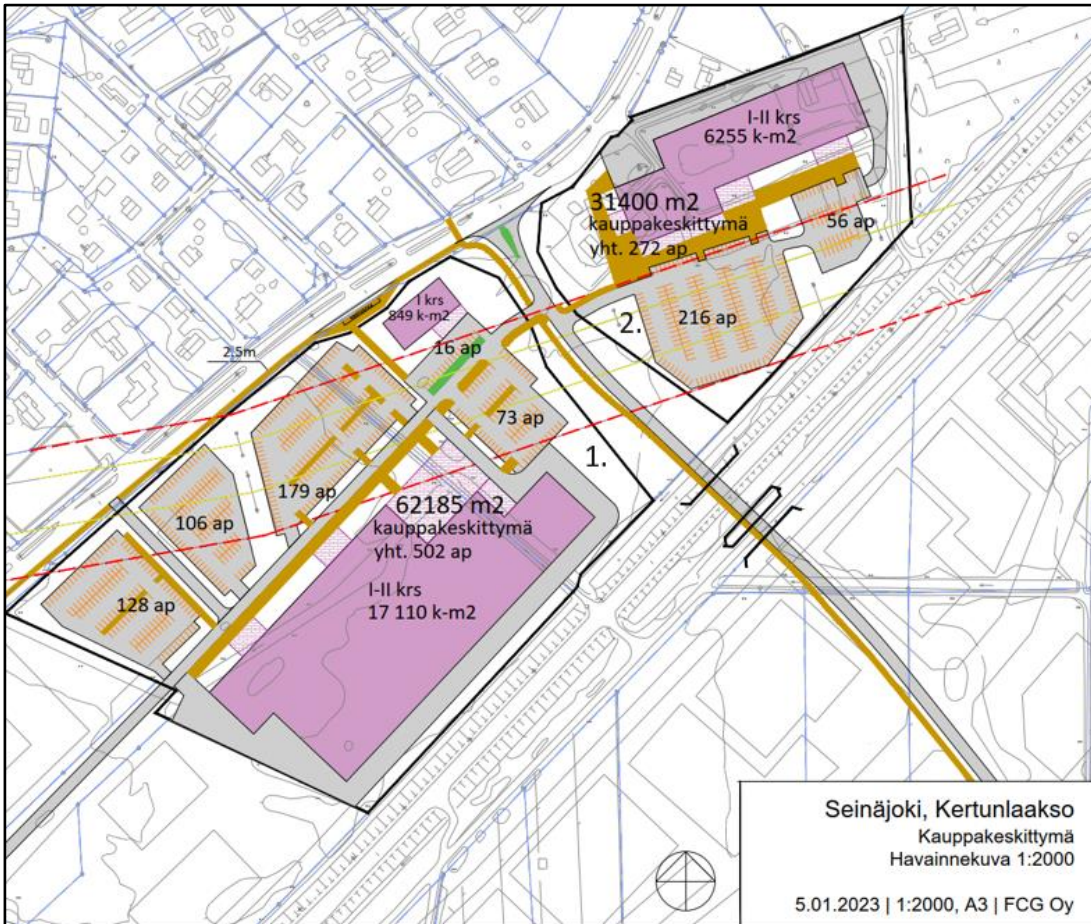
### **Kertunlaakson kaavarunko**

Kertunlaakson asemakaavoituksen pohjaksi on laadittu kaavarunko, jossa on tarkasteltu Kertunlaakson koulun viereen suunniteltua asuntoaluetta sekä Nurmontien ja Pohjan valtatieen väliin suunniteltua kauppakeskittymää.



Kuva 7: Seinäjoen Kertunlaakson kaavarunko (Seinäjoen kaupunki ja FCG 2023)

Kertunlaakson kaavarungon mukaan alueelle on suunniteltu liikerakentamista yhteensä noin **24 214 k-m<sup>2</sup>**, josta **17 959 k-m<sup>2</sup>** on Nurmon keskustan osayleiskaavassa osoitetulla KM-2 - alueella ja **6 255 k-m<sup>2</sup>** osayleiskaavassa osoitetulla P-alueella ja AP-1-alueella.



Kuva 8: Ote Seinäjoen Kertunlaakson kaavarungosta (Seinäjoen kaupunki ja FCG 2023)

## 2.4 Kaupan palveluverkon kokonaisuus

### 2.4.1 Kaupan nykyinen palveluverkko

Tilastokeskuksen toimipaikkarekisterin (Tilastokeskus 2022) mukaan Seinäjoella oli vuoden 2020 lopussa **yhteensä 426 vähittäiskaupan toimipaikkaa**, joka on noin 39 % Etelä-Pohjanmaan vähittäiskaupan toimipaikoista. Päivittäistavarakaupassa oli 67 toimipaikkaa, joista 45 varsinaisia päivittäistavaramyymälöitä, 10 hypermarketteja ja tavarataloja sekä 12 päivittäistavaroita myyviä erikoisliikkeitä. Toimialoilla, jotka sisältävät tilaa vaativan erikoiskaupan myymälät, toimi yhteensä 46 toimipaikkaa (31 % maakunnan tilaa vaativan erikoiskaupan toimipaikoista). Erikoiskaupan toimialoilla toimi yhteensä 200 toimipaikkaa (42 % maakunnan erikoiskaupan toimipaikoista). Autokaupassa ja polttoaineen vähittäismyynnissä toimi yhteensä 113 toimipaikkaa (40 % maakunnan toimipaikoista).

Taulukko 3.Vähittäiskaupan toimipaikkojen määrä 2020 (Tilastokeskus, toimipaikkarekisteri 2020)

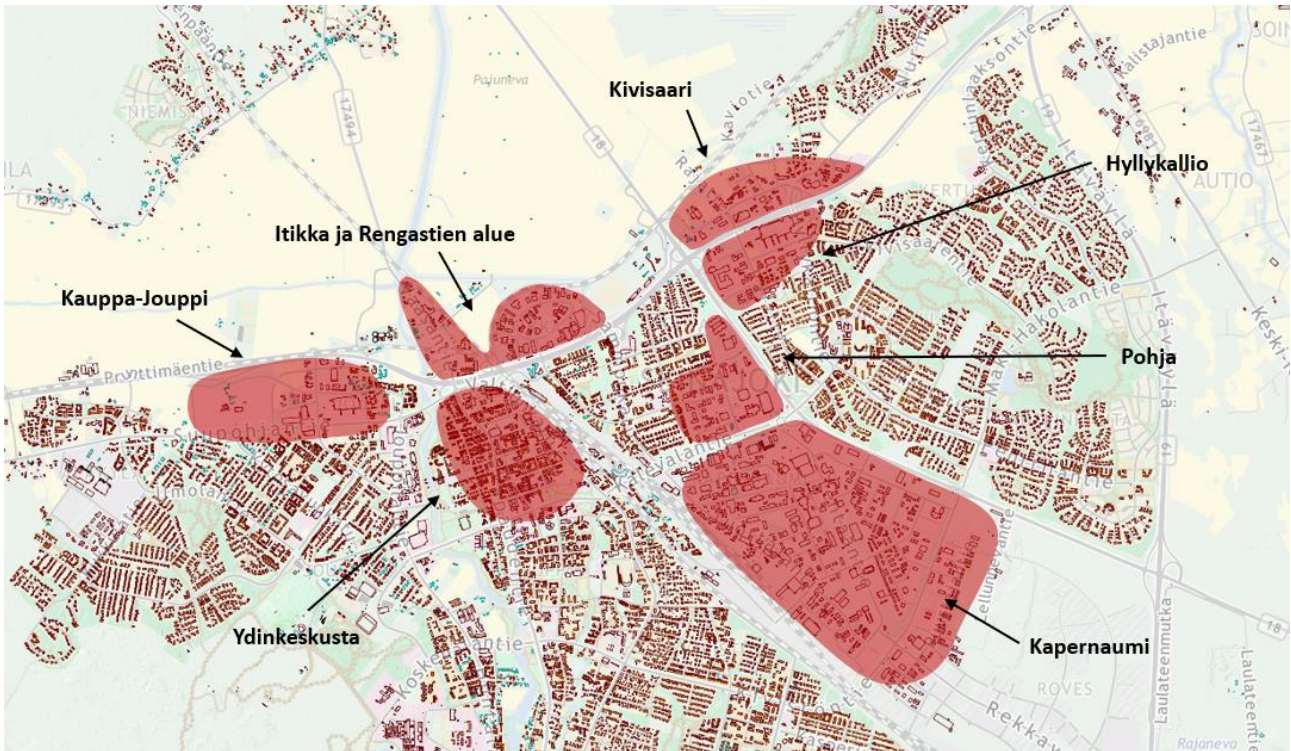
Vähittäiskaupan toimipaikat 2020	Seinäjäki	Etelä-Pohjanmaa
Päivittäistavarakauppa yhteensä	67	191
Päivittäistavaramyymälät	45	138
Hypermarketit ja tavaratalot	10	31
Päivittäistavaroiden erikoisliikkeet	12	22
Erikoiskauppa	200	473
Alkot, apteekit ym.	24	77
Muotikauppa	54	78
Tietotekninen kauppa	15	40
Muu erikoiskauppa	107	278
Tilaa vaativa erikoiskauppa	46	148
Rautakauppa	20	81
Kodinkonekauppa	4	17
Huonekalukauppa	17	42
Muu tilaa vaativa kauppa	5	8
Autokauppa ja huoltamot	113	286
Autokauppa	105	237
Huoltoasemat	8	49
<b>TOIMIPAIKAT YHTEENSÄ</b>	<b>426</b>	<b>1 098</b>

Seinäjoen kaupalliset palvelut ovat keskittyneet ydinkeskustaan, Kauppa-Joupin alueelle, Pohjan valtatievarressa oleville Rengastien, Kivisaaren ja Hyllykallion alueille sekä Kuortaneentien varressa oleville Pohjan ja Kapernaumin alueille.

**Seinäjoen ydinkeskustassa** on monipuolinen kaupallisten palvelujen tarjonta. Ydinkeskustan kaupan painopisteitä ovat Epstorin, Torikeskuksen ja Megakeskuksen kauppakeskukset. Kauppakeskusten lisäksi kaupan palveluja toimii runsaasti myös toimisto- ja asuinrakennusten kivijalassa sijaitsevilla liiketiloilla. **Kauppa-Joupin alueelle** vuonna 2019 avatussa Ideaparkissa kaupan tarjonta vastaa varsin pitkälle ydinkeskustan tarjontaa. Ideaparkissa toimii ankkuriyhtymä Citymarket, XXL, Power, Clas Ohlson ja Duudsonit Activity Park sekä lukuisia muoti-, sisustus- ym. erikoisliikkeitä ja kaupallisia palveluja. Ideaparkin lisäksi Kauppa-Joupin alueella sijaitsee tilaa vaativan erikoiskaupan myymälöitä (mm. rautakauppaa, autokauppaa) ja halpahintamyymälöitä (Halpa-Halli ja Sopuraha).

**Rengastien ja Kivisaaren alueille** on sijoittunut pääosin tilaa vaativaa erikoiskauppaa. Rengastien alueella toimii useita huonekaluliikkeitä (mm. Askon, Sotkan, Iskun, Vepsäläisen, Kalustekaverin, Stemman, Kalustetalon Perälän), autoliikkeitä, autotarvikeliikkeitä, rengasliikkeitä, rautakauppa (Stark) sekä Gigantti, Motonet, autokatsastus, HopLop ja Kuntokeskus Liikku. Kivisaaren alueella toimii pääosin rakennustarvike-, auto-, matkailuauto-, moottori- ja rengasliikkeitä, maatalouskauppaa sekä erilaisia auto- ja konekorjaamopalveluja. **Hyllykallion alueella** toimii mm. Prisma, useita autoliikkeitä, maatalouskauppaa ja huonekalukauppaa (Masku). **Pohjan alueella** toimii mm. Citymarket, Rusta ja Tokmanni, huonekalu- ja sisustuskauppaa maatalouskauppaa sekä rakennustarvikekauppaa. **Kapernaumin alueella** toimii mm. Minimani, Lidl, Biltema ja Puuilo sekä sekalaisia tilaa vaativan erikoiskaupan liikkeitä ja auto- ja konekorjaamopalveluja.

**Uusille kaupan alueille** on varauksia muun muassa Roveksen ja Eskoon alueilla.



Kuva 9: Seinäjoen kaupan alueet. (Pohjakartta: <https://kartat.seinajoki.fi/IMS/fi/>)

## 2.4.2 Vähittäiskaupan kilpailutilanne

Ostovoiman siirtymä on kunkin alueen vähittäiskaupan myynnin ja ostovoiman erotus. Kuluttajat eivät tee kaikkia ostoksia omalta alueelta, vaan osa ostoksista hankitaan oman alueen ulkopuolelta. Vastaavasti muualla asuvat voivat tuoda asianomaiselle alueelle ulkopuolista ostovoimaa. Kun ostovoiman siirtymä on positiivinen eli myynti on suurempi kuin ostovoima, kaupan palvelut ovat vetovoimaisia ja saavat ostovoimaa muualta. Kun ostovoiman siirtymä on negatiivinen eli myynti on pienempi kuin ostovoima, ostovoimaa siirtyy alueen ulkopuolelle. Ostovoiman siirtymää koskeva laskelma kertoo nettosiirtymän, mutta ei sitä, mistä siirtymä saadaan tai minne siirtymä suuntautuu. Kuntatasolla Seinäjoen vähittäiskaupan palvelut ovat vetovoimaisia ja vetävät ostovoimaa laajalta alueelta koko Etelä-Pohjanmaan maakunnan alueelta. Seinäjoella ostovoiman nettosiirtymä (= myynti - ostovoima) oli vuonna 2020 päivittäistavarakaupassa noin **+18 %**, muussa erikoiskaupassa noin **+36 %** sekä tilaa vaativassa erikoiskaupassa ja autokaupassa noin **+43 %**.

## 2.5 Arvio ostovoiman ja liiketilatarpeen kehityksestä

### 2.5.1 Arvio ostovoiman kehityksestä

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

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

**Seinäjoen** väestön vähittäiskauppaan kohdistuva ostovoima oli vuonna 2021 noin 825 milj.€. Seinäjoen ostovoima lisääntyy vuosina 2021-2040 edellä mainituilla laskentaperusteilla arvioituna yhteensä noin 458-680 milj.€, josta kohdistuu päivittäistavarakauppaan noin 99-135 milj.€, muuhun erikoiskauppaan noin 132-200 milj.€, tilaa vaativaan erikoiskauppaan noin 73-111 milj.€ ja autokauppaan ja huoltamotoimintaan noin 154-234 milj.€.

*Taulukko 4. Arvio Seinäjoen väestön ostovoiman kehityksestä.*

Vähittäiskauppaan kohdistuva ostovoima, milj.€ (vuoden 2021 rahassa)	2021	2030	2040	Muutos 2021-40
Päivittäistavarakauppa	270	314 - 328	369 - 405	99 - 135
Muu erikoiskauppa	204	259 - 282	336 - 404	132 - 200
Tilaa vaativa erikoiskauppa	113	143 - 156	186 - 224	73 - 111
Autokauppa ja huoltamot	238	302 - 330	392 - 472	154 - 234
<b>KAUPPA YHTEENSÄ</b>	<b>825</b>	<b>1 018 - 1 096</b>	<b>1 283 - 1 505</b>	<b>458 - 680</b>

**Etelä-Pohjanmaan** väestön vähittäiskauppaan kohdistuva ostovoima oli vuonna 2021 noin 2 443 milj.€. Etelä-Pohjanmaan ostovoima lisääntyy vuosina 2021-2040 yhteensä noin 682-1 222 milj.€, josta kohdistuu päivittäistavarakauppaan noin 99-187 milj.€, muuhun erikoiskauppaan noin 214-280 milj.€, tilaa vaativaan erikoiskauppaan noin 119-211 milj.€ ja autokauppaan ja huoltamotoimintaan noin 250-444 milj.€.

*Taulukko 5. Arvio Seinäjoen seudun väestön ostovoiman kehityksestä.*

Vähittäiskauppaan kohdistuva ostovoima, milj.€ (vuoden 2021 rahassa)	2021	2030	2040	Muutos 2021-40
Päivittäistavarakauppa	800	846 - 885	899 - 987	99 - 187
Muu erikoiskauppa	604	698 - 762	818 - 984	214 - 280
Tilaa vaativa erikoiskauppa	334	386 - 422	453 - 545	119 - 211
Autokauppa ja huoltamot	705	815 - 890	955 - 1 149	250 - 444
<b>KAUPPA YHTEENSÄ</b>	<b>2 443</b>	<b>2 745 - 2 959</b>	<b>3 125 - 3 665</b>	<b>682 - 1 222</b>

### 2.5.2 Laskennallinen liiketilatarve

Ostovoiman kasvu mahdollistaa kaupan paremmat toimintamahdollisuudet, jolloin nykyiset myymälät voivat kasvattaa myyntiään ja uusille myymälöille voi syntyä riittävät toimintaedellytykset. Kaupan liiketilatarve on arvioitu ostovoiman ja sen kehityksen perusteella muuttamalla ostovoima liiketilatarpeeksi kaupan keskimääräisen myyntihokkuuden (€/myynti-m<sup>2</sup>/vuosi) avulla.

Arvio liiketilan tarpeesta perustuu seuraaviin tunnuslukuihin:

- myyntialan muunto kerrosalaksi kertoimella 1,3
- päivittäistavarakaupan keskimääräinen myyntitehokkuus 6 000 €/my-m<sup>2</sup>
- erikoiskaupan keskimääräinen myyntitehokkuus 3 000 €/my-m<sup>2</sup>
- tilaa vaativan erikoiskaupan keskimääräinen myyntitehokkuus 3 000 my-m<sup>2</sup>
- autokaupan keskimääräinen myyntitehokkuus 7 700 €/my-m<sup>2</sup>
- kaavallinen ylimitoitus kertoimella 1,3

**Seinäjoella** vähittäiskaupan laskennallinen liiketilatarve on vuonna 2021 noin 307 000 k-m<sup>2</sup>. Seinäjoen oman väestön ostovoimaan perustuva liiketilan lisätarve vuosina 2021-2040 on yhteensä noin 178 000 - 265 000 k-m<sup>2</sup>, josta kohdistuu päivittäistavara kauppaan noin 28 000 - 38 000 k-m<sup>2</sup>, muuhun erikoiskauppaan noin 75 000 - 113 000 k-m<sup>2</sup>, tilaa vaativaan erikoiskauppaan noin 41 000 - 62 000 k-m<sup>2</sup> ja autokauppaan ja huoltamotoimintaan noin 34 000 - 52 000 k-m<sup>2</sup>.

*Taulukko 6. Arvio Seinäjoen laskennallisesta liiketilatarpeesta.*

Vähittäiskaupan laskennallinen liiketilatarve, k-m <sup>2</sup>	2021	2030	2040	Muutos 2021-40
Päivittäistavara kauppa	76 000	89 000 - 93 000	104 000 - 114 000	28 000 - 38 000
Muu erikoiskauppa	115 000	146 000 - 160 000	190 000 - 228 000	75 000 - 113 000
Tilaa vaativa erikoiskauppa	64 000	81 000 - 88 000	105 000 - 126 000	41 000 - 62 000
Autokauppa ja huoltamot	52 000	67 000 - 73 000	86 000 - 104 000	34 000 - 52 000
<b>KAUPPA YHTEENSÄ</b>	<b>307 000</b>	<b>383 000 - 414 000</b>	<b>485 000 - 572 000</b>	<b>178 000 - 265 000</b>

**Etelä-Pohjanmaalla** vähittäiskaupan laskennallinen liiketilatarve on vuonna 2021 noin 911 000 k-m<sup>2</sup>. Liiketilan lisätarve vuosina 2021-2040 on yhteensä noin 271 000 - 485 000 k-m<sup>2</sup>, josta kohdistuu päivittäistavara kauppaan noin 28 000 - 53 000 k-m<sup>2</sup>, muuhun erikoiskauppaan noin 121 000 - 215 000 k-m<sup>2</sup>, tilaa vaativaan erikoiskauppaan noin 67 000 - 119 000 k-m<sup>2</sup> ja autokauppaan ja huoltamotoimintaan noin 55 000 - 98 000 k-m<sup>2</sup>.

*Taulukko 7. Arvio Etelä-Pohjanmaan maakunnan laskennallisesta liiketilatarpeesta.*

Vähittäiskaupan laskennallinen liiketilatarve, k-m <sup>2</sup>	2021	2030	2040	Muutos 2021-40
Päivittäistavara kauppa	226 000	239 000 - 250 000	254 000 - 279 000	28 000 - 53 000
Muu erikoiskauppa	341 000	394 000 - 430 000	462 000 - 556 000	121 000 - 215 000
Tilaa vaativa erikoiskauppa	189 000	218 000 - 238 000	256 000 - 308 000	67 000 - 119 000
Autokauppa ja huoltamot	155 000	180 000 - 196 000	210 000 - 253 000	55 000 - 98 000
<b>KAUPPA YHTEENSÄ</b>	<b>911 000</b>	<b>1 031 000 - 1 114 000</b>	<b>1 182 000 - 1 396 000</b>	<b>271 000 - 485 000</b>

Arvioitu tilatarve kuvaa liiketilan lisätarpeen suuruusluokkaa tilanteessa, jossa kaikki ostovoiman kasvu kohdistuu uusperustaan. Käytännössä kuitenkin osa ostovoiman kasvusta kohdistuu nykyisten yritysten myynnin kasvuun ja vain osa vaatii uutta liiketilaa. Toisaalta laskelmassa ei ole otettu huomioon myymäläkannan poistumaa, joka osaltaan lisää liiketilan tarvetta. Keskeinen tilatarpeeseen vaikuttava tekijä on myös myyntitehokkuus. Myyntitehokkuus vaihtelee myymälätyypeittäin ja toimialoittain. Näin ollen myös uusperustannan rakenne vaikuttaa lopulliseen tilatarpeeseen.

### 2.5.3 Ostovoiman siirtymän vaikutus liiketilatarpeeseen

Liiketilatarvetta tarkasteltaessa on syytä muistaa, että kyseessä on tietyn alueen väestömäärään perustuvan ostovoima-arvion pohjalta laskettu liiketilatarve. Laskelmassa ei ole otettu huomioon ostovoiman siirtymiä alueelta toiselle. Laskelman mukaisessa tilanteessa alueen kaikki ostovoima toteutuu myyntinä omalla alueella (ostovoiman siirtymä 0 %). Käytännössä esimerkiksi Seinäjoelle tulee tulevaisuudessakin kohdistumaan osa maakunnan muiden kuntien ostovoimasta, joten Seinäjoen liiketilatarve on laskennallista liiketilatarvetta suurempi.

Seinäjoen ulkopuolelta tuleva ostovoima lisää liiketilatarvetta Seinäjoella. Arviot ostovoiman nettosiirtymistä toimialaryhmittäin ovat Seinäjoella seuraavat:

- päivittäistavarakaupassa noin +18 %,
- muussa erikoiskaupassa noin +36 %,
- tilaa vaativassa erikoiskaupassa ja autokaupassa noin +43 %.

Mikäli tavoitteena on Seinäjoen kaupallisen vetovoiman säilyttäminen vuoden 2020 tasolla, on Seinäjoen oman väestön ostovoiman kasvun ja ostovoiman siirtymien mahdollistama liiketilan lisätarve vuoteen 2040 mennessä yhteensä noin 242 000 - 360 000 k-m<sup>2</sup>, josta kohdistuu päivittäistavarakauppaan noin 33 000 - 44 000 k-m<sup>2</sup>, muuhun erikoiskauppaan noin 102 000 - 153 000 k-m<sup>2</sup> sekä tilaa vaativaan erikoiskauppaan, autokauppaan ja huoltamotoimintaan noin 107 000 - 163 000 k-m<sup>2</sup>.

*Taulukko 8. Arvio Seinäjoen oman väestön ostovoiman kasvun ja ostovoiman siirtymän mahdollistamasta liiketilan lisätarpeesta vuosina 2021-2040.*

Vähittäiskaupan liike-tilan lisätarve, k-m <sup>2</sup>	Päivittäistavara-kauppa	Muu erikoiskauppa	Tiva ja autokauppa	Kauppa yhteensä
2021-2040	33 000 - 44 000	102 000 - 153 000	107 000 - 163 000	242 000 - 360 000

## 3 VAIKUTUSTEN ARVIOINTI

### 3.1 Suunnittelualueen alustava mitoitus

#### *Suunnittelualueen mitoitus*

Kaavarungon mukaan Kertunlaakson kauppakesittymän mitoitus on yhteensä noin **24 214 k-m<sup>2</sup>**, josta **17 959 k-m<sup>2</sup>** on osayleiskaavassa osoitetulla KM-2 - alueella ja **6 255 k-m<sup>2</sup>** osayleiskaavassa osoitetuilla P- ja AP-1-alueilla.

#### *Suunnittelualueen mitoitus suhteessa Etelä-Pohjanmaan II vaihemaakuntakaavaan*

Suunnittelualue sijaitsee Etelä-Pohjanmaan II vaihemaakuntakaavassa osoitetulla Seinäjoen keskustatoimintojen alueella (C). Maakuntakaava ei aseta rajoituksia suunnittelualueen kaupan mitoitukselle eikä kaupan laadulle, joten se mahdollistaa myös vähittäiskaupan suuryksiköiden sijoittumisen suunnittelualueelle.

#### *Suunnittelualueen mitoitus suhteessa Nurmon keskustan osayleiskaavaan*

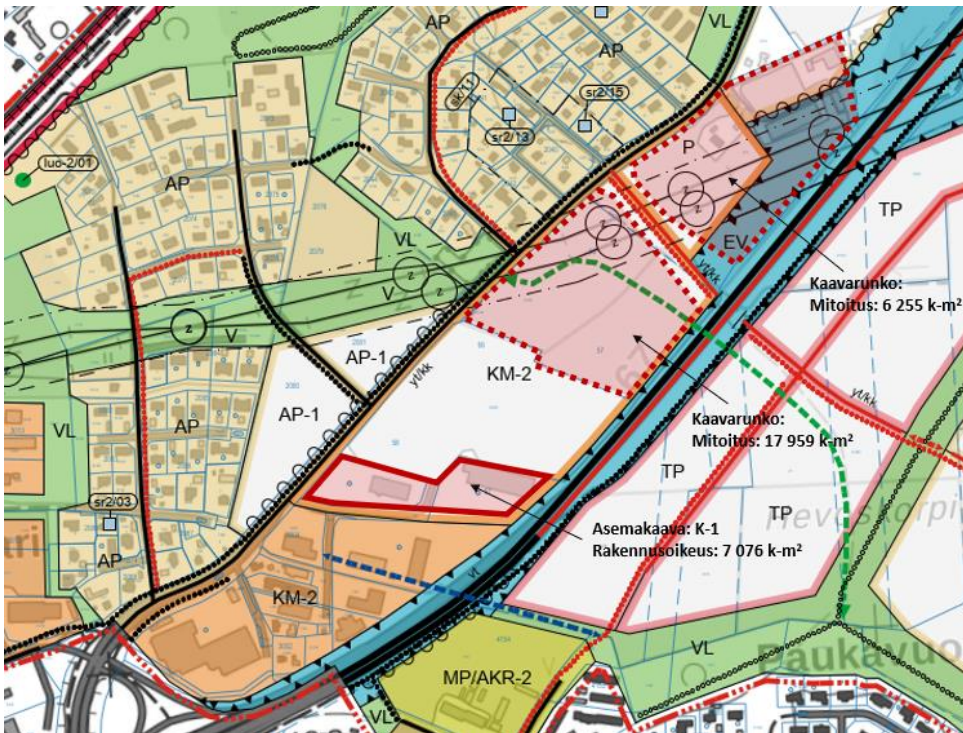
Suunnittelualue sijaitsee Nurmon keskustan osayleiskaavan tarkistus ja laajennus 2035 - osayleiskaavassa osoitetuilla kaupallisten palvelujen alueella (KM-2) ja palvelujen alueella (P) sekä osin pientalovaltaisella asuntoalueella (AP-1). Kaikki alueet on osayleiskaavassa osoitettu uusina ja olennaisesti muuttuvina alueina.

Osayleiskaavassa osoitettu kaupallisten palvelujen alue (KM-2) mahdollistaa vähittäiskaupan suuryksiköiden sijoittumisen. Nurmon keskustan osayleiskaavan tarkistus ja laajennus 2035 - kaavamääräyksen mukaan kaupallisten palvelujen alue (KM-2) on tarkoitettu pääosin tilaa vaativalle erikoiskaupalle ja liiketilan enimmäismäärä on 40 000 k-m<sup>2</sup>, josta enintään 5 000 k-m<sup>2</sup> voi olla päivittäistavarakauppaa. Nurmon keskustan osayleiskaavaa laadittaessa liiketilan enimmäismäärä määriteltiin Seinäjoen väestön kysyntään ja sen kehitykseen perustuen ja tarkoitettiin koskemaan osayleiskaavassa osoitettua uutta kaupallisten palvelujen aluetta (KM-2). Osayleiskaavan kaupallisten palvelujen alueelle sijoittuvan Kertunlaakson suunnittelualueen mitoitus (noin 18 000 k-m<sup>2</sup>) ei ylitä osayleiskaavassa esitettyä liiketilan enimmäismäärää.

Osayleiskaavassa osoitetulle palvelujen alueelle (P) ja pientalovaltaiselle asuntoalueelle (AP-1) ei voi sijoittua vähittäiskaupan suuryksiköitä, joten Kertunlaakson kaavarungon mukaisesta mitoituksesta (6 255 k-m<sup>2</sup>) voi olla liiketilaa enintään 4 000 k-m<sup>2</sup>.

### Voimassa olevien asemakaavojen tarkastelu

Nurmon keskustan osayleiskaavassa osoitetun uuden kaupallisten palvelujen alueen (KM-2) länsiosassa on voimassa olevassa asemakaavassa osoitettu liike- ja toimistorakennusten korttelialueena (K-1), ja alueen rakennusoikeus on noin 7 000 k-m<sup>2</sup>. Uudelle kaupallisten palvelujen alueelle sijoittuvan Kertunlaakson kaavarungon suunnittelualueen mitoitus on noin 18 000 k-m<sup>2</sup>. Kaavarungon mitoitus voi olla kokonaisuudessaan vähittäiskaupan liiketilaa. Voimassa olevan asemakaavan rakennusoikeus ja Kertunlaakson suunnittelualueen mitoitus on yhteensä **noin 25 000 k-m<sup>2</sup>**, joka ei ylitä Nurmon keskustan osayleiskaavassa määriteltyä liiketilan enimmäismäärää (40 000 k-m<sup>2</sup>).



Kuva 10: Ote Nurmon keskustan osayleiskaavasta (Seinäjoen kaupunki 2020). Uuden kaupallisten palvelujen alueen (KM-2) länsiosan asemakaava-alue on esitetty yhtenäisellä punaisella viivalla ja suunnitellun Kertunlaakson asemakaavan liikerakentamisen alueiden likimääräinen rajausta punaisella katkoviivalla (Seinäjoen kaupunki 2023).



Kertunlaakson kaavarungon mukaan suunnittelualueen itäosan mitoitus on noin 6 255 k-m<sup>2</sup>, ja se sijaitsee pääosin Nurmon keskustan osayleiskaavassa osoitetulla P-alueella, mutta ulottuu myös pientalovaltaiselle asuntoalueelle (AP-1). Koska alueelle ei voi osayleiskaavan mukaan sijoittua vähittäiskaupan suuryksikköä, tulee alueen liiketilan mitoituksen olla alle 4 000 k-m<sup>2</sup>.

Mikäli Nurmon keskustan osayleiskaavassa Pohjan valtatie ja Nurmontien väliin osoitettua olemassa olevaa ja uutta kaupallisten palvelujen aluetta (KM-2) tarkastellaan kokonaisuutena, on alueen voimassa olevien asemakaavojen rakennusoikeus ja Kertunlaakson kaavarungon suunnittelualueen länsiosan mitoitus yhteensä noin 37 000 k-m<sup>2</sup>. Kokonaismitoituksesta on noin 12 000 k-m<sup>2</sup> voimassa olevien asemakaavojen mahdollistamaa liikerakentamista osayleiskaavan olemassa olevalla kaupallisten palvelujen alueella ja noin 7 000 k-m<sup>2</sup> uudella kaupallisten palvelujen alueella sekä Kertunlaakson suunnittelualueen länsiosan mitoitusta noin 18 000 k-m<sup>2</sup>. Näin ollen myöskään tarkasteltaessa kaupallisten palvelujen aluetta laajempina kokonaisuutena, liikerakentaminen ei ylitä Nurmon keskustan osayleiskaavassa määriteltyä liiketilan enimmäismäärää (40 000 k-m<sup>2</sup>).

Kertunlaakson suunnittelualueelle on olemassa olevissa asemakaavoissa osoitettu maatalousalue (MT) sekä teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue (T). Vähittäiskaupan sijoittuminen suunnittelualueelle edellyttää asemakaavan muuttamista.

### 3.2 Vaikutukset palveluverkon ja palvelurakenteen kehitykseen

Kertunlaakson asemakaava mahdollistaa Seinäjoella toimivien ja/tai uusien kaupan toimijoiden sijoittumisen suunnittelualueelle. Suunnittelualue laajentaa Kivisaaren olemassa olevaa tilaa vaativan erikoiskaupan keskittymää Nurmon kaupunginosakeskuksen suuntaan ja vahvistaa alueen asemaa Seinäjoen kaupan palveluverkossa. Kivisaaren alueella toimii tällä hetkellä pääosin rakennustarvike-, auto-, matkailuauto-, moottori- ja rengasliikkeitä ja maatalouskauppaa, mutta huomattavan paljon myös erilaisia auto- ja konekorjaamopalveluja. Suunnittelualue sijaitsee vilkasliikenteisen kantatien varressa, joten sijainniltaan suunnittelualue soveltuu hyvin tilaa vaativan erikoiskaupan toimijoille, joille näkyvä sijainti ja riittävän laaja alue rakennuksille ja pysäköinnille ovat keskeisiä sijaintitekijöitä.

Nurmon keskustan osayleiskaavan tarkistus ja laajennus 2035 - osayleiskaavan mukaan suunnittelualueelle on mahdollista sijoittaa tilaa vaativan erikoiskaupan lisäksi myös päivittäistavarakauppaa. Suunnittelualueen läheisyydessä, Hyllykallion alueella toimii tällä hetkellä Prisma, joten suuren hypermarket- tai supermarket -kokoluokan päivittäistavaramyymälän sijoittuminen alueelle ei ole todennäköistä. Alueelle voi kuitenkin sijoittua pienimuotoista päivittäistavarakauppaa palvelemaan olemassa olevien ja uusien mm. Kertunlaakson alueelle suunniteltujen asuntoalueiden asukkaita sekä Pohjan valtatie eteläpuolelle suunniteltujen uusien työpaikka-alueiden työntekijöitä. Päivittäistavarakaupan sijoittuminen alueelle edellyttää uuden katuyhteyden toteuttamista Kertunlaakson ja Koliinin alueiden välille.

### 3.3 Vaikutukset kaupan toiminta- ja kehitysedellytyksiin

Suunnittelun liikerakentamisen vaikutuksia nykyisten myymälöiden toiminta- ja kehitysedellytyksiin sekä suunniteltujen kaupan hankkeiden toteutumismahdollisuuksiin voidaan karkealla tasolla arvioida vertaamalla suunniteltua mitoitusta Seinäjoen laskennalliseen liiketilan lisätarpeeseen. Mikäli liiketilan lisätarve riittää kattamaan suunnitellun liikerakentamisen, ei uuden liiketilan rakentamisella ole odotettavissa merkittäviä haitallisia vaikutuksia kaupan toiminta- ja kehitysedellytyksiin.

Nurmon keskustan osayleiskaavan mukaan aluetta tulisi kehittää ensisijaisesti paljon tilaa vaativan erikoiskaupan alueena. Paljon tilaa vaativan erikoiskaupan (ml. autokauppa) liiketilan lisätarve on Seinäjoella vuosina 2021-2030 noin 77 000 - 129 000 k-m<sup>2</sup> ja vuosina 2021-2040 noin 107 000 - 163 000 k-m<sup>2</sup>. Liiketilan lisätarve riittää kattamaan Kertunlaakson kaavarungon mukaisen liikerakentamisen, joten haitallisia vaikutuksia nykyisten tilaa vaativan erikoiskaupan toimijoiden toiminta- ja kehitysedellytyksiin tai nykyiseen palveluverkkoon ei ole odotettavissa. Liiketilan lisätarve mahdollistaa tilaa vaativan erikoiskaupan kehityksen ja mahdollisten uusien hankkeiden toteuttamisen myös muualla Seinäjoella. Erikoiskauppa hakee asiakkaansa laajalta alueelta ja asiakkaille tärkeää on hyvä sijainti ja saavutettavuus sekä ennen kaikkea monipuolinen tarjonta. Tilaa vaativan erikoiskaupan sijoittuminen suunnittelualueelle lisää ja monipuolistaa koko Kivisaaren alueen tilaa vaativan erikoiskaupan tarjontaa ja vetovoimaa.

Päivittäistavarakaupan liiketilan lisätarve on Seinäjoella vuosina 2021-2030 noin 15 000 - 28 000 k-m<sup>2</sup> ja vuosina 2021-2040 Seinäjoella noin 33 000 - 44 000 k-m<sup>2</sup>. Liiketilan lisätarve riittää kattamaan Nurmon keskustan osayleiskaavan mahdollistaman päivittäistavarakaupan mitoituksen (5 000 k-m<sup>2</sup>) ja siten myös päivittäistavarakaupan sijoittumisen Kertunlaakson suunnittelualueelle ilman haitallisia vaikutuksia nykyisten päivittäistavaramyymälöiden toiminta- ja kehitysedellytyksiin. Liiketilan lisätarve mahdollistaa päivittäistavarakaupan kehityksen ja mahdolliset uudet päivittäistavarakaupan hankkeet myös muualla Seinäjoella.

### 3.4 Vaikutukset Seinäjoen keskustan ja muiden keskusten kehitykseen

Maankäyttö- ja rakennuslain 71 c §:n mukaan vähittäiskaupan suuryksiköiden ensisijainen sijaintipaikka on keskusta-alue, ellei muu sijainti kaupan palvelujen saavutettavuus huomion ottaen ole perusteltu. Seinäjoen keskusta on koko maakunnan kaupallinen pääkeskus. Seinäjoen keskustan myymälöissä asioidaan koko maakunnan alueelta. Ydinkeskustan lisäksi ns. keskustahakuista erikoiskauppaa on sijoittunut merkittävässä määrin myös Kauppa-Joupin alueella sijaitsevaan Ideaparkiin. Lisäksi ns. keskustahakuisen erikoiskaupan tuotteita myydään näiden alueiden ulkopuolella mm. hypermarketeissa ja yksittäisissä erikoiskaupan liikkeissä. Paljon tilaa vaativa erikoiskauppa on sijoittunut pääosin keskustan pohjois- ja itäpuolella oleville Rengastien, Kivisaaren, Hyllykallion, Pohjan ja Kapernaumin alueille.

Mikäli suunnittelualueelle sijoittuva kauppa on pääosin paljon tilaa vaativaa erikoiskauppaa ja siihen liittyviä palveluja, ei se kilpaile Seinäjoen keskustan erikoiskaupan kanssa. Lisäksi suunnittelualueen alustava mitoitus on merkittävästi pienempi kuin Seinäjoen ydinkeskustan kaupan kerrosala. Näin ollen suunnittelualueen toteutuminen pääosin tilaa vaativan kaupan alueena ei aiheuta haitallisia vaikutuksia keskustan kaupan toiminta- ja kehitysedellytyksiin. Nurmon kaupunginosakeskukseen ei ole sijoittunut tilaa vaativaa erikoiskauppaa, joten suunnittelualueen toteuttaminen ei kilpaile myöskään Nurmon kaupunginosakeskuksen kanssa. Nurmon kaupunginosakeskuksen läheisyyteen suunniteltujen kaupan alueiden toteutumisaikatauluun Kertunlaakson suunnittelualueen toteutuminen voi kuitenkin hidastaa.

### 3.5 Vaikutukset yhdyskuntarakenteen kehitykseen

Suunnittelualue sijaitsee Etelä-Pohjanmaan II vaihemaakuntakaavassa osoitetulla Seinäjoen keskustatoimintojen alueella (C) ja Nurmon keskustan osayleiskaavan tarkistus ja laajennus 2035 - osayleiskaavassa osoitetulla kaupallisten palvelujen alueella (KM-2) ja palvelujen ja hallinnon alueella (P). Suunnittelualue on osa olemassa olevaa kaupan aluetta ja sijaitsee olemassa olevassa kaupunkirakenteessa, joten alueen toteuttamisella ei ole yhdyskuntarakennetta hajauttavaa vaikutusta.

Suunnittelualue on hyvin saavutettavissa eri puolilta kaupunkia ja maakuntaa henkilöauton lisäksi myös joukkoliikenteellä sekä lähialueilta kävellen ja pyöräillen.

### 3.6 Vaikutukset kaupan palvelujen saavutettavuuteen

#### *Kaupan palvelujen koettu saavutettavuus*

Kaupan palveluiden saavutettavuutta voidaan tarkastella monin tavoin. Etäisyys myymälään on helposti mitattavissa, mutta fyysisen saavutettavuuden lisäksi saavutettavuutta voidaan tarkastella myös koettuna saavutettavuutena, joka kuvaa asiaa etäisyyttä monitahoisemmin. Koettu saavutettavuus voidaan määrittellä vaiaksi, jonka kotitalous kokee kaupassa asioinnista. Jos palveluiden hankkiminen aiheuttaa paljon vaivaa, on koettu saavutettavuus huono ja jos palvelujen hankkiminen aiheuttaa vähän tai ei lainkaan vaivaa, on koettu saavutettavuus hyvä (Spåre ja Pulkkinen 1997). Tilaa vaativan erikoiskaupan toimijoiden sijoittuminen suunnittelualueelle lisää ja monipuolistaa palvelutarjontaa, mikä merkitsee koetun saavutettavuuden parane- mista.

#### *Saavutettavuus eri liikennemuodoilla*

Suunnittelualue on tällä hetkellä kävellen ja pyöräillen hyvin saavutettavissa Nurmontien pohjoispuolella ole- vilta asuinalueilta sekä Seinäjoen keskustan ja Nurmon kaupunginosakeskuksen suunnista Nurmontien var- ressa kulkevaa reittiä pitkin. Mikäli uusi katuyhteys Hevoskorventieltä Nurmontielle Pohjan valtatie alitse toteutuu, suunnittelualue on kävellen ja pyöräillen saavutettavissa myös Pohjan valtatie eteläpuolella ole- vilta nykyisiltä ja suunnitteilla olevilta uusilta asuntoalueilta.

Kauempana asuville suunnittelualueen palvelut ovat saavutettavissa myös joukkoliikenteellä. Alueella asioi- via palvelevat Nurmontietä pitkin kulkevat paikallisliikenteen linjat. Joukkoliikenteen käyttö asiointimatkoilla ei ole kuitenkaan kilpailukykyinen vaihtoehto henkilöautoon verrattuna ainakaan nykytilanteessa, joten to- dennäköistä on, että alueella asioidaan pääosin henkilöautolla sekä kävellen ja pyöräillen.

Autoliikenteellä suunnittelualue on nykytilanteessa hyvin saavutettavissa erityisesti Seinäjoen keskustan ja Nurmon kaupunginosakeskuksen suunnista Nurmontietä pitkin. Hevoskorventieltä Nurmontielle Pohjan val- tatie alitse suunniteltu katuyhteys parantaa alueen saavutettavuutta etelän ja idän suunnasta.

### 3.7 Vaikutukset kilpailun toimivuuteen

Kaavoituksessa tehtävillä ratkaisulla voidaan joko rajoittaa tai mahdollistaa kilpailun toimivuutta. Tärkeää olisi pyrkiä siihen, että rajoitetaan vain sitä, mikä on välttämätöntä yhdyskuntarakenteen toimivuuden ja maankäytön kehittämisenäkökohtien kannalta. Kilpailun toimivuuden kannalta olisi tärkeää, että kaavoituk- sella luodaan edellytykset uusien kaupan toimijoiden alalle tulolle ja uusien liikeideoiden kehittämiseksi.

Maankäyttö- ja rakennuslakiin vuonna 2015 tehdyn kilpailun toimivuutta koskevan lakimuutoksen mukaan kilpailun kannalta toivottavia ovat kaavaratkaisut, jotka ovat joustavia ja jättävät vaihtoehtoja toteutukseen. Lakimuutoksen tavoitteena oli, että yrityksille osoitettaisiin laadultaan, kooltaan ja määrältään riittävästi si- joittumispaikkoja.

Kertunlaakson suunnittelualue on yksi vetovoimaisimmista uusista liikepaikoista Seinäjoella ja mahdollistaa Seinäjoella jo toimivin ja/tai uusien kaupan toimijoiden sijoittumisen alueelle ja edistää sitä kautta toimivan kilpailun toteutumista.

## 4 JOHTOPÄÄTÖKSET JA SUOSITUKSIA JATKOSUUNNITTELUUN

- Kertunlaakson asemakaavoituksen pohjaksi laaditussa kaavarungossa Kertunlaakson kauppakesittymän mitoitus on yhteensä noin 24 200 k-m<sup>2</sup>, josta noin 18 000 k-m<sup>2</sup> on Nurmon keskustan osayleiskaavassa osoitetulla kaupallisten palvelujen alueella (KM-2) ja noin 6 200 k-m<sup>2</sup> osayleiskaavassa osoitetuilla palvelujen ja hallinnon alueella (P) ja pientalovaltaisella asuntoalueella (AP-1).
- Kertunlaakson kaavarungon suunnittelualue sijaitsee Etelä-Pohjanmaan II vaihemaakuntakaavassa osoitetulla Seinäjoen keskustatoimintojen alueella (C). Maakuntakaava ei aseta rajoituksia suunnittelualueen kaupan mitoitukselle eikä kaupan laadulle. Kaavarungon mukaisella liikerakentamisella ei ole haitallisia vaikutuksia vaihemaakuntakaavan tavoitteiden toteutumiseen.
- Nurmon keskustan osayleiskaavassa osoitettu kaupallisten palvelujen alue (KM-2) mahdollistaa vähittäiskaupan suuryksiköiden sijoittumisen. Kaupallisten palvelujen alueen (KM-2) kaavamääräyksen mukaan alue on tarkoitettu pääosin tilaa vaativalle erikoiskaupalle ja alueen liiketilan enimmäismäärä on 40 000 k-m<sup>2</sup>, josta enintään 5 000 k-m<sup>2</sup> voi olla päivittäistavaraa. Nurmon keskustan osayleiskaavaa laadittaessa liiketilan enimmäismäärä määriteltiin Seinäjoen väestön kysyntään ja sen kehitykseen perustuen ja tarkoitettiin koskemaan osayleiskaavassa osoitettua uutta kaupallisten palvelujen aluetta (KM-2). Kertunlaakson kaavarungon mitoitus ei ylitä osayleiskaavassa määriteltyä liiketilan enimmäismäärää eikä heikennä osayleiskaavassa esitettyjen tavoitteiden toteutumista.
- Nurmon keskustan osayleiskaavassa osoitetun uuden kaupallisten palvelujen alueen (KM-2) länsiosa on voimassa olevassa asemakaavassa osoitettu liike- ja toimistorakennusten korttelialueena (K-1). Asemakaavoitetun alueen rakennusoikeus on noin 7 000 k-m<sup>2</sup>. Yhdessä osayleiskaavan kaupallisten palvelujen alueelle sijoittuvan Kertunlaakson suunnittelualueen länsiosan mitoituksen kanssa osayleiskaavassa osoitetun uuden kaupallisten palvelujen alueen liiketilan mitoitus on yhteensä noin 25 000 k-m<sup>2</sup>. Voimassa olevan asemakaavan rakennusoikeus ja Kertunlaakson mitoitus eivät ylitä osayleiskaavassa määriteltyä liiketilan enimmäismäärää (40 000 k-m<sup>2</sup>).
- Voimassa olevissa asemakaavoissa Kertunlaakson suunnittelualueelle on osoitettu maatalousalueita sekä teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueita, joten alueen toteuttaminen kaupan alueena edellyttää asemakaavan muuttamista. Nurmon keskustan osayleiskaavassa osoitetulle kaupallisten palvelujen alueelle (KM-2) sijoittuva suunnittelualueen osa voidaan osoittaa liikerakennusten korttelialueena, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön (KM). Alueen rakennusoikeus voi olla kaavarungon mukaisesti noin 18 000 k-m<sup>2</sup>. Kaavamääräyksellä voidaan antaa kaupan laatua koskevia tarkentavia määräyksiä, jotta asemakaava on Nurmon keskustan osayleiskaavan tavoitteiden mukainen.
- Nurmon keskustan osayleiskaavassa osoitetulle palvelujen alueelle (P) sijoittuvalle suunnittelualueen osalle ei voi sijoittua vähittäiskaupan suuryksikköä, joten alue on tarkoituksenmukaista osoittaa asemakaavassa liike- ja toimistorakennusten korttelialueena (esim. KL). Alueen rakennusoikeus voi olla kaavarungon mukaisesti noin 6 200 k-m<sup>2</sup>. Kaavamääräys tulisi kuitenkin muotoilla niin, ettei alueelle voi sijoittua vähittäiskaupan suuryksikköä esim. toteamalla, ettei alueelle sallita vähittäiskaupan suuryksikön sijoittumista tai toteamalla, että vähittäiskaupan pinta-alan tulee olla alle 4 000 k-m<sup>2</sup>.
- Kertunlaakson suunnittelualueen toteuttaminen mahdollistaa Seinäjoella toimivien ja/tai uusien kaupan toimijoiden sijoittumisen suunnittelualueelle, mikä parantaa omalta osaltaan toimivan kilpailun edellytyksiä. Seinäjoen laskennallinen liiketilan lisätarve riittää kattamaan suunnittelualueen liiketilan mitoituksen, joten alueen toteutuksella ei ole odotettavissa haitallisia vaikutuksia nykyisten myymälöiden toiminta- ja kehitysedellytyksiin. Palvelutarjonnan lisääntyminen ja monipuolistuminen vahvistaa Seinäjoen kaupallista vetovoimaa.

- Suunnittelualue laajentaa olemassa olevaa kaupan aluetta Nurmon kaupunginosakeskuksen suuntaan. Pohjan valtatie ja Nurmontien välisellä alueella toimii tällä hetkellä tilaa vaativan erikoiskaupan myymälöitä, joten tilaa vaativan erikoiskaupan sijoittuminen suunnittelualueelle vahvistaa alueen kaupallista vetovoimaa ja asemaa Seinäjoen kaupan palveluverkossa. Suunnittelualue sijaitsee vilkasliikenteisen kantatien varrella, joten myös sijainniltaan suunnittelualue soveltuu hyvin tilaa vaativan erikoiskaupan toimijoille, joille näkyvä sijainti ja riittävän suuri alue ovat keskeisiä sijaintitekijöitä.
- Alueelle voi sijoittua myös pienimuotoista päivittäistavarakauppaa palvelemaan lähialueen nykyisten ja uusien asuinalueiden asukkaita sekä nykyisten ja uusien työpaikka-alueiden työntekijöitä. Päivittäistavarakaupan tarjonta lisäisi alueen vetovoimaa ja sitä kautta myös alueelle sijoittuvan paljon tilaa vaativan erikoiskaupan toiminta- ja kehitysedellytyksiä. Päivittäistavarakaupan sijoittuminen alueelle edellyttää uuden katuyhteyden toteutumista Kertunlaakson ja Koliinin alueiden välille.
- Seinäjoen kysynnän kehitys ja laskennallinen liiketilan lisätarve riittää kattamaan Kertunlaakson suunnittelualueen mitoituksen sekä tilaa vaativan erikoiskaupan että mahdollisen päivittäistavarakaupan osalta. Seinäjoen kysynnän kehitys mahdollistaa tilaa vaativan erikoiskaupan ja päivittäistavarakaupan kehityksen myös muualla Seinäjoella.
- Suunnittelualue sijaitsee Pohjan valtatie ja Nurmontien varressa olemassa olevassa yhdyskuntarakenteessa ja on hyvin saavutettavissa kävellen ja pyöräillen sekä henkilöautolla. Asiointi myös joukkoliikenteellä on mahdollista, mutta käytännössä joukkoliikenne ei todennäköisesti ole kilpailukykyinen henkilöautolla tapahtuvaan asiointiin verrattuna ainakaan nykytilanteessa.
- Kaupan toimijoiden näkökulmasta on tärkeää, ettei asemakaavalla rajoiteta liikaa yritysten toiminta- ja kehitysedellytyksiä. Kertunlaakson asemakaavan toteuttaminen parantaa elinkeinoelämän toimintaedellytyksiä ja edistää toimivan kilpailun toteutumista maankäyttö- ja rakennuslain tavoitteiden mukaisesti. Asemakaavamääräykset tulisi muotoilla niin, että ne sallivat liikerakentamisen mahdollisimman joustavasti Nurmon keskustan osayleiskaavan sallimissa rajoissa.

## 5 LÄHTEET

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

Maankäyttö- ja rakennuslaki.

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

Seinäjoen kaupunki: Kertunlaakson kaavarunko 1/2023. FCG.

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

Seinäjoen kaupunki: Kaavoitusohjelma 2022-2025 ja kaavoituskatsaus 2022.

Seinäjoen kaupunki: Nurmon keskustan osayleiskaavan tarkistus ja laajennus 2035. FCG 2020.

Seinäjoen kaupunki: Seinäjoen vähittäiskaupan selvitykset. FCG 2014.

Seinäjoen kaupunki: Nurmon kaupunginosakeskuksen kaupallinen selvitys. FCG 2010.

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

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet 14.12.2017.

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

Tilastot ja kartta-aineistot

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