

Kivistön asemakaava

Kaupallisten vaikutusten arviointi

Raportti 12.1.2024

RAMBOLL

Bright ideas.
Sustainable change.

Sisältö

1. Lähtökohdat
2. Kaupan palveluiden kysyntä
3. Kaupan palveluiden tarjonta
4. Kaupallisten vaikutusten arviointi
5. Johtopäätökset

Lähtökohdat

Arvioitava asemakaavamuutos

Etelä-Pohjanmaan Osuuskauppa aikoo rakentaa S-marketin paikalle ja sen eteläpuolelle nykyistä laajempaa liikerakennusta, jossa olisi päivittäistavarakaupan lisäksi myös mm. ravintolatilaa ja autopesula. Uuteen liikerakennukseen tavoitellaan ensivaiheessa noin 5000 k-m² liiketilaa sekä laajennusvaraa tuleville tarpeille arviolta 1000 k-m². Yhteensä kaavalla mahdollistettaisiin vähittäiskaupan mitoitusta 6 000 k-m². Nykyinen S-market on noin 2000 k-m² laajuinen.

Kaava-alueella olevat nykyiset rakennukset purettaneen laajennuksen ja uusien pihajärjestelyjen tieltä. Asemakaavamuutoksella tutkitaan tarpeellisiin selvityksiin pohjaten S-marketin tontin laajennus ja rakennusoikeuden noston mahdollisuudet ja reunaehdot. Kaavatyön tavoitteena on laatia asemakaavan muutos, joka mahdollistaa suunnittelualueelle nykyistä laajempaa liikerakennuksen liikenteelliset ja taajamakuvalliset tekijät huomioon ottaen.



Maakuntakaava

Vähittäiskaupan sijoittumisen näkökulmasta alueen kaavoituksessa tulee huomioida maakuntakaavatasolla erityisesti *Etelä-Pohjanmaan Vaihemaakuntakaava II – kauppa, liikenne ja keskustatoiminnot* (voimaantulo 11.8.2016 ja muutoksen osalta 21.4.2020).

Maakuntakaavassa suunnittelualue sijoittuu keskustatoimintojen alueelle (C), jolle ei ole asetettu seudullista kaupan enimmäisrajaa.

Keskustatoimintojen aluetta (C) koskee seuraava määräys:

Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee luoda edellytyksiä vetovoimaisen ja viihtyisän kaupunkikeskuksen kehittymiselle varaamalla alueita tiivistä kaupunkirakentamista ja monipuolisia palveluja varten sekä määrittelemällä korkeatasoisen kaupunkikuvan kehittämisen periaatteet. Keskusta-alueen kehittämisessä tulee kiinnittää erityistä huomiota ydinkeskustan ja muun taajaman selkeään rajaukseen, keskusta-alueen viihtyisyyteen ja esteettömyyteen sekä alueen liittymiseen muuhun kaupunkirakenteeseen. Alueen kehittymistä tulee tukea täydentämällä olevaa kaupunkirakennetta. Alueiden käytön suunnittelussa on huolehdittava joukkoliikenteen toimintaedellytyksistä, eri liikennemuotoja yhdistelevistä matkaketjuista, turvallisista ja kattavista kevyen liikenteen yhteyksistä sekä turvattu valtakunnallisesti ja maakunnallisesti arvokkaat kulttuuriympäristöt. Alueelle saa sijoittaa merkitykseltään seudullisia vähittäiskaupan suuryksiköitä.

Etelä-Pohjanmaan maakuntahallitus päätti marraskuussa 2021 käynnistää maakuntakaavan uudistamisen. Valmisteluvaiheen kaavaluonnos oli nähtävillä 1.2.–10.3.2023. Maakuntakaavan 2050 luonnoksessa ei kohteena olevan asemakaavan muutosalueelle kohdistunut muutoksia.



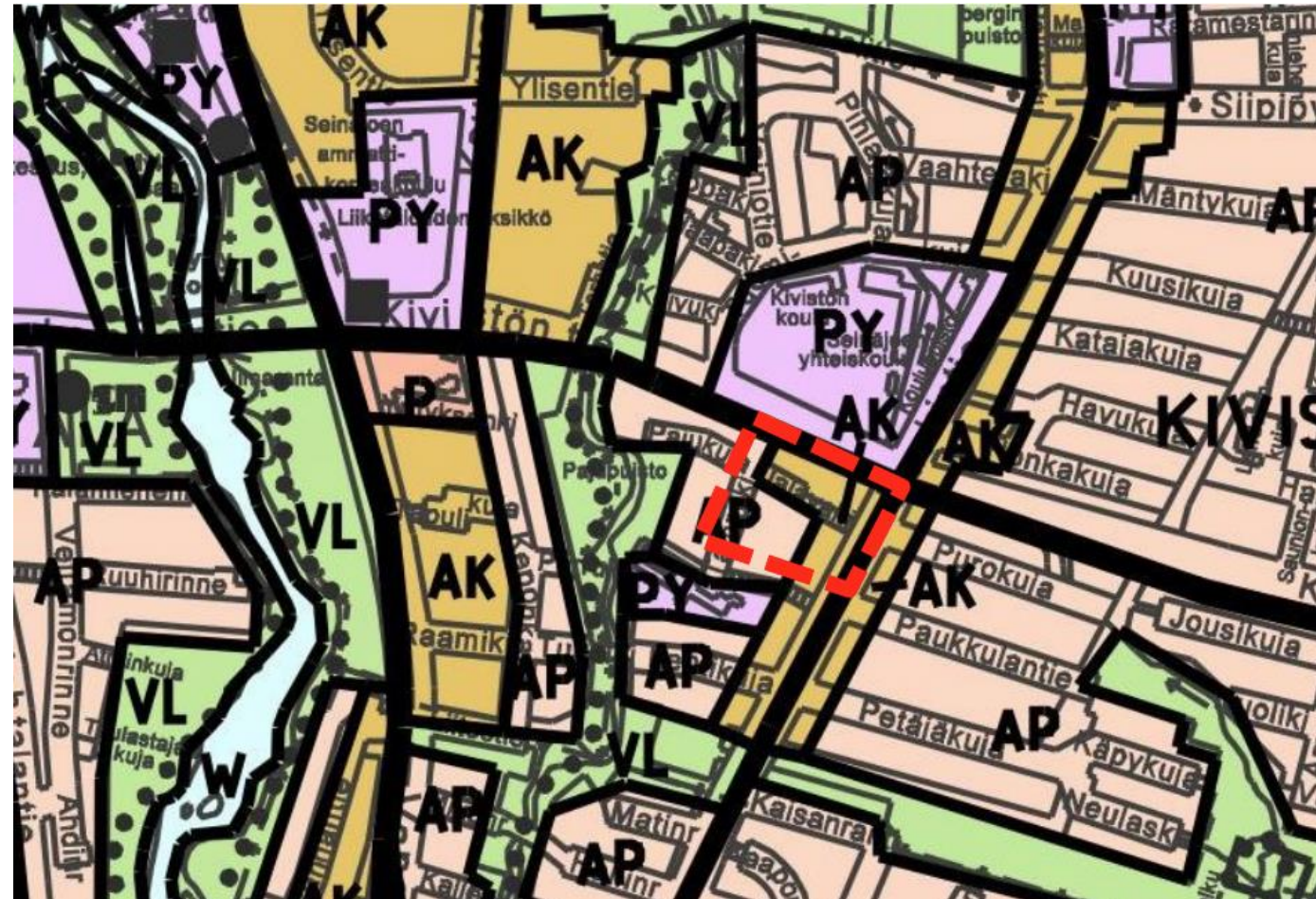
Ote Etelä-Pohjanmaan maakuntakaavan yhdistelmästä (Etelä-Pohjanmaan liitto)

Yleiskaava

Suunnittelualueella on voimassa Seinäjoen keskustan yleiskaava 1994, joka on oikeusvaikutukseton.

Asemakaavamuutoksessa tavoiteltava kerrosala tarkoittaa MRL 71 a §:ssä määriteltyä vähittäiskaupan suuryksikköä.

Koska vuoden 1994 yleiskaavassa ei ole vähittäiskaupan suuryksikköä tukevaa merkintää, tarkastellaan kaavatyössä myös asemakaavamuutoksen vaikutusta yleiskaavan sisältövaatimukseen (MRL 39 §).

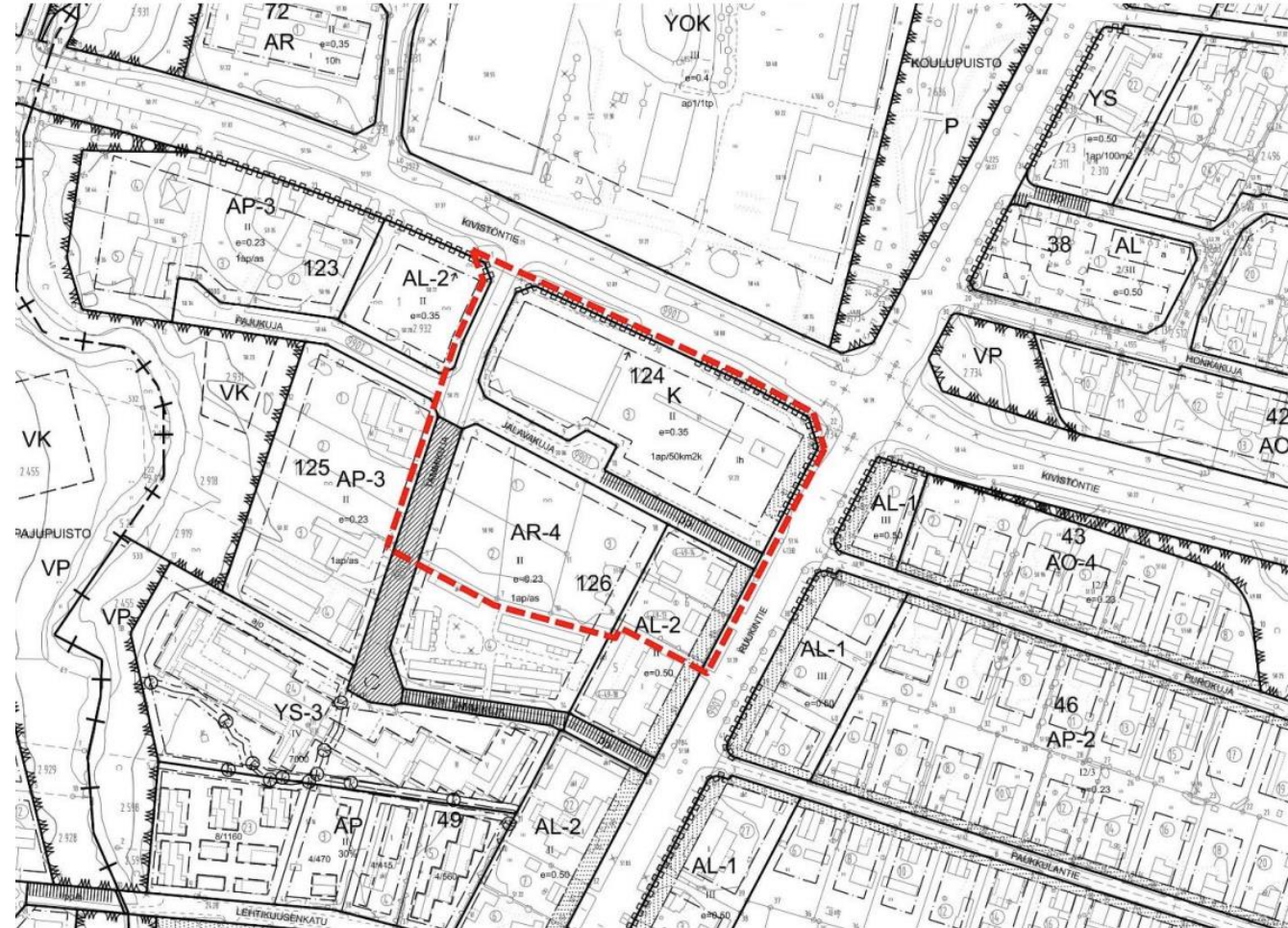


Ote Seinäjoen keskustan yleiskaavasta 1994. Kohdealue on esitetty kuvaan punaisella katkoviivalla.

Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa kolme eri aikoina laadittua asemakaavaa seuraavasti:

- 4 Kivistö kortteli 49 (osa) asemakaavan muutos, hyväksytty 17.12.2018
- 4 Kivistö kortteli 124 asemakaavan muutos, hyväksytty 23.5.2005
- Asemakaavan muutos (kaavamutoksella muodostuvat korttelit n:o 49 osa, 123-126 sekä katu- ja virkistysalueet), hyväksytty 19.5.1986.



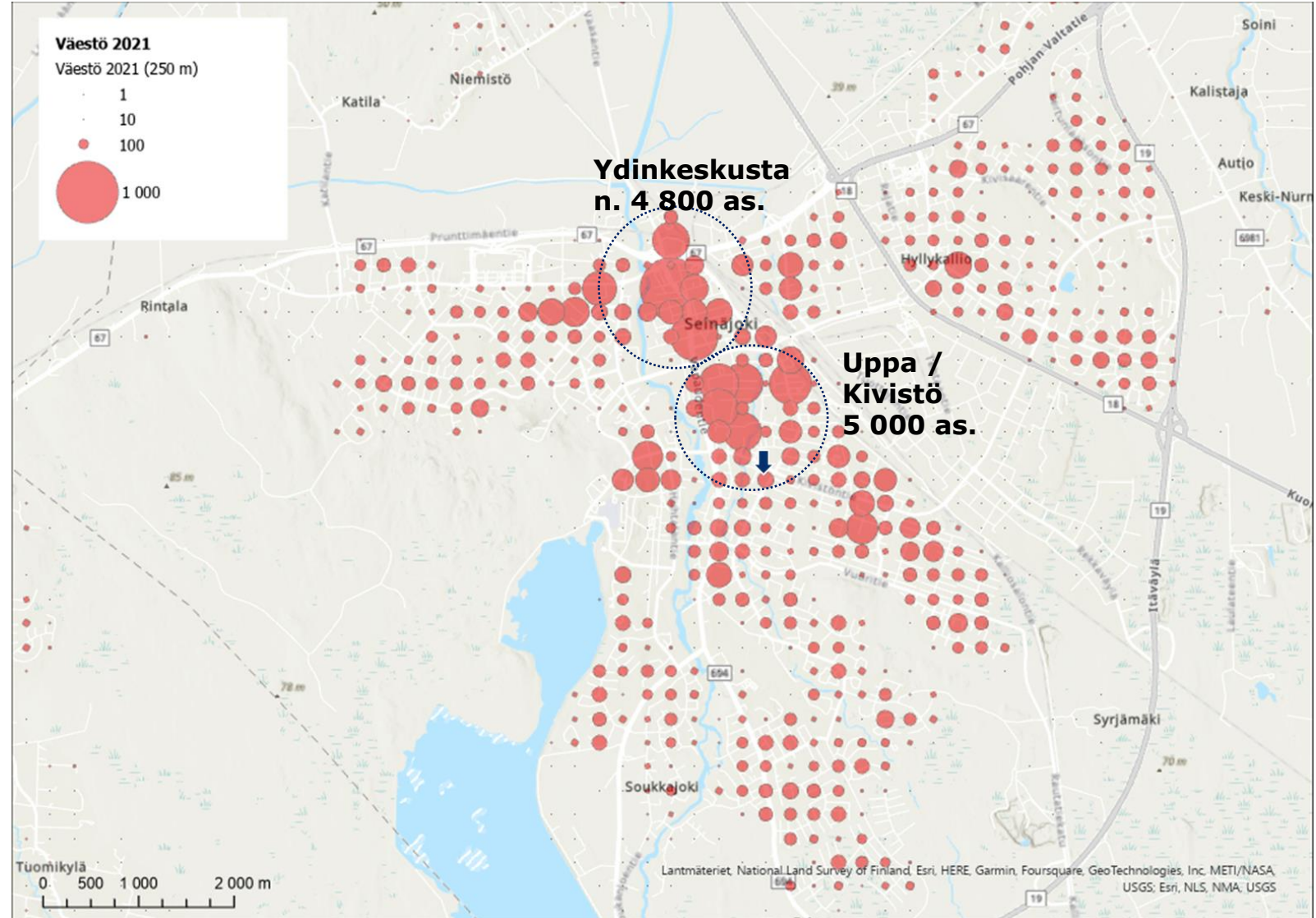
Ote ajantasa-asemakaavasta. Kuvaan on lisätty nyt laadittavan kaavan rajaus punaisella katkoviivalla.

Kauppan palveluiden kysyntä

Väestön sijoittuminen

Oheisella kartalla esitetään väestön sijoittuminen 250 m tilastoruuduissa vuonna 2021. Pallon koko kuvaa väestön määrää ruudussa. Kivistön kaavamuutoskortteli on osoitettu nuolella.

Yhdyskuntarakenteellisesti kaavamuutoskohde sijoittuu osaksi tiivistä kaupunkirakennetta, ydinkeskustan ja Uppan alueen väestötiheyden eteläpuolelle.



Väestöennuste

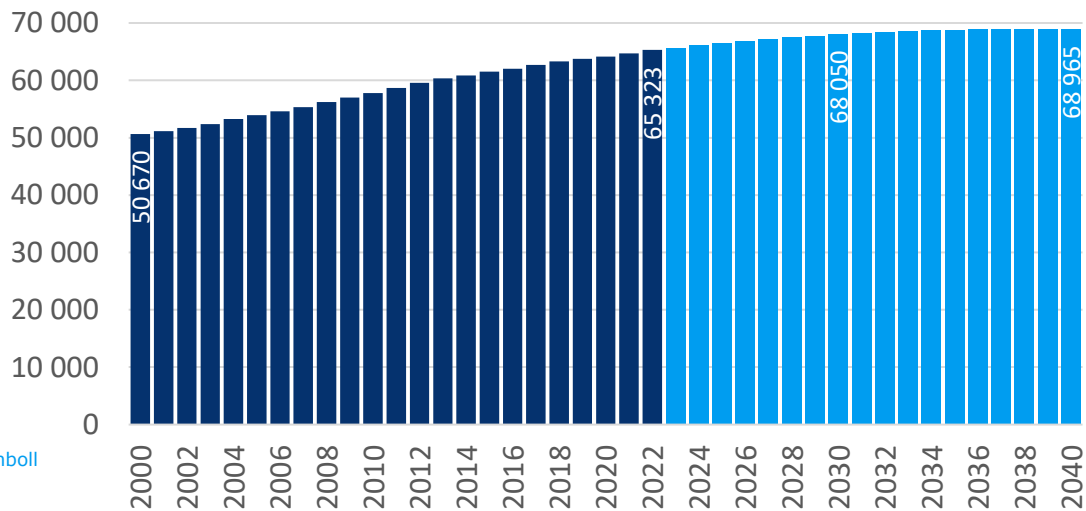
Oheisessa kaaviossa esitetään Seinäjoen väestön kehitystä vuodesta 2000 alkaen nykypäivään sekä ennustetta 2023-2040.

Seinäjoen asukasmäärä on kasvanut vuosina 2000-2022 yhteensä noin 14 700 asukkaalla (29 %).

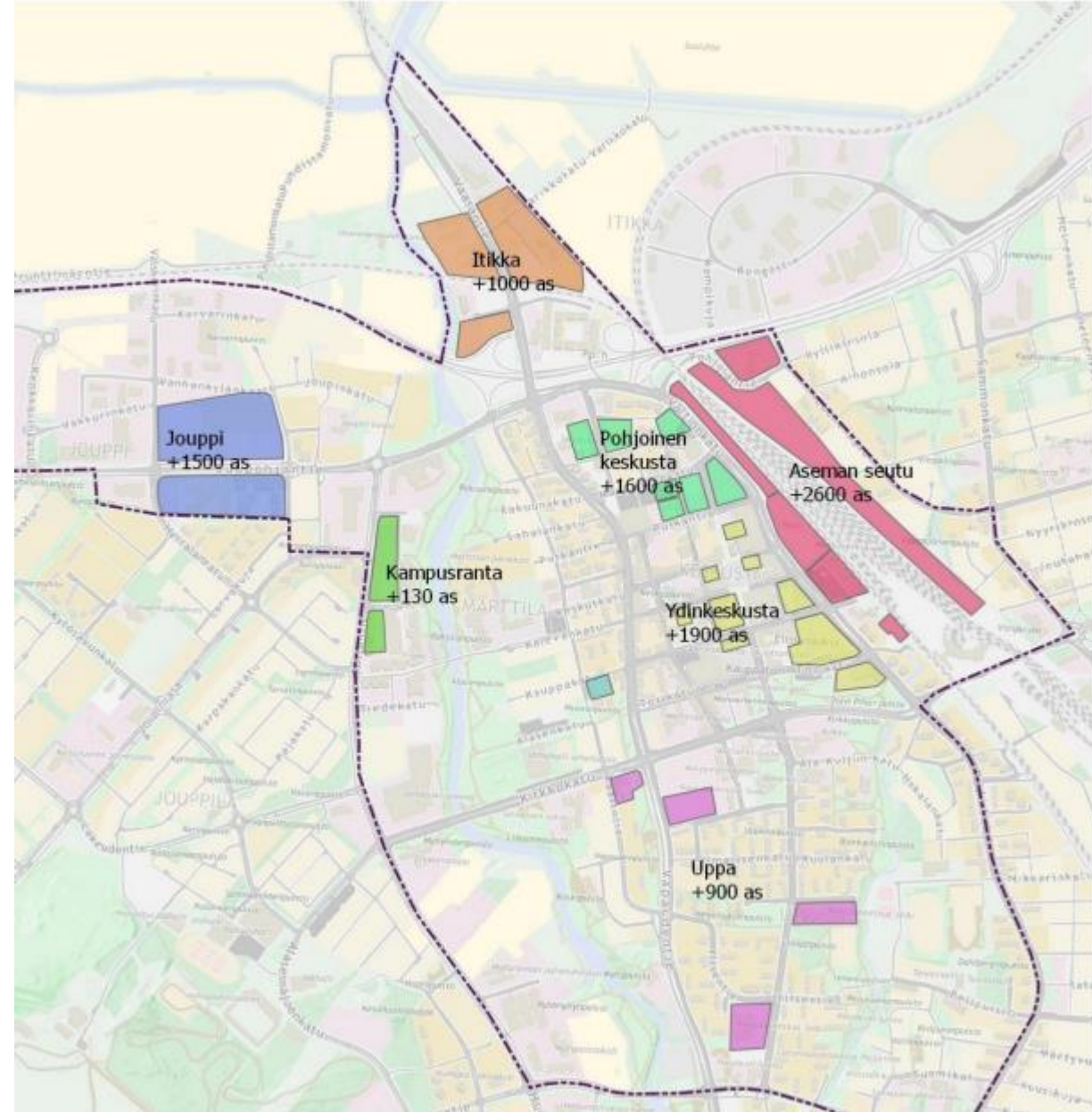
Tilastokeskuksen vuonna 2021 julkaistun väestöennusteen mukaan Seinäjoen väestömäärä kasvaisi vuosina 2022-2030 noin 2 700 asukkaalla ja vuosina 2022-2040 noin 3 600 asukkaalla. Seinäjoen väestökehitys on viime aikoina ollut Tilastokeskuksen ennustetta nopeampaa.

Oheisella kartalla on esitetty keskusta-alueen väestömäärien kehitystä. Kivistön lähialueelle Uppan kaupunginosaan on arvioitu noin 900 asukkaan lisäystä (Lähde: WSP, Seinäjoen keskustan liikenneselvitys 2021).

Väestömäärän kehitys Seinäjoella 2000-2022 ja ennuste 2023-2040 (Tilastokeskus)



Ramboll



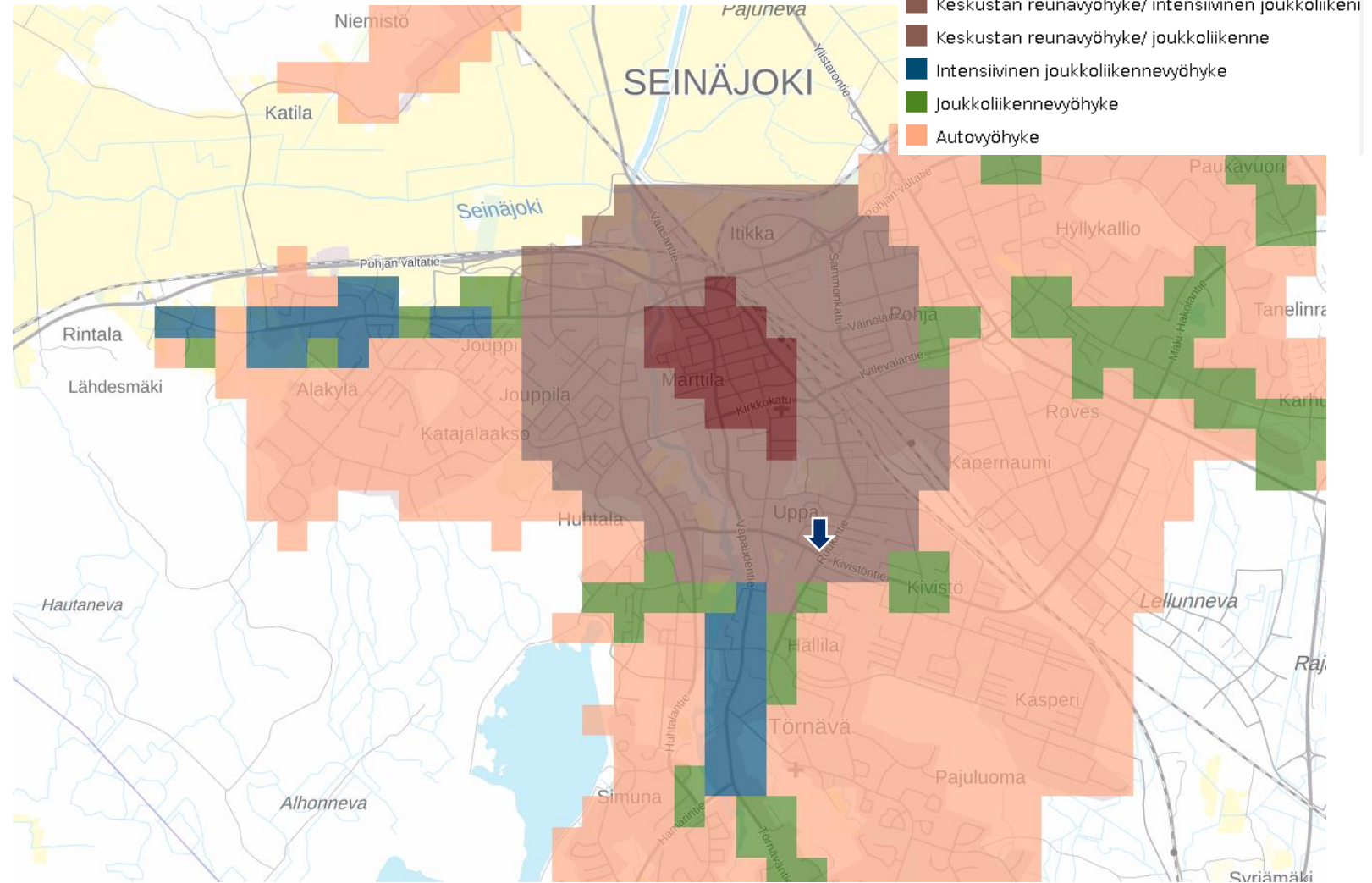
Kartan lähde: <https://www.seinajoki.fi/wp-content/uploads/2022/03/Seinajoen-keskustan-liikenneselvitys-2021.pdf>

Yhdyskuntarakenne

Kartalla on kuvattuna yhdyskuntarakenteen vyöhykkeet Seinäjoen keskustan ympärillä. Kivistön alue asettuu Keskustan reunavyöhykkeelle sekä intensiiviselle joukkoliikennevyöhykkeelle.

Yhdyskuntarakenteen näkökulmasta kohteen kaupallinen kehittyminen tukee kestävästä yhdyskuntarakenteen toteutumista. Kohteeseen on mahdollista tehdä asiointimatkoja myös kestäväillä liikkumisen muodoilla.

Lähde: Suomen Ympäristökeskus, Yhdyskuntarakenteen vyöhykkeet.



Saavutettavuus

Kartalla on havainnollistettu asemakaava-alueen saavutettavuutta kävellen ja pyörällä sekä asukkaiden ja päivittäistavarakaupan palveluverkon sijoittumista. Saavutettavuusvyöhykkeet on kuvattu 15 minuutin matka-ajan perusteella. Kävellen 15 minuutissa saavuttaa ydinkeskusta-alueen eteläosat ja pyörällä on vastaavasti saavutettavissa koko ydinkeskustan alue.

Alla on kuvattu asukasmäärä 15 minuutin matka-ajan säteeltä:

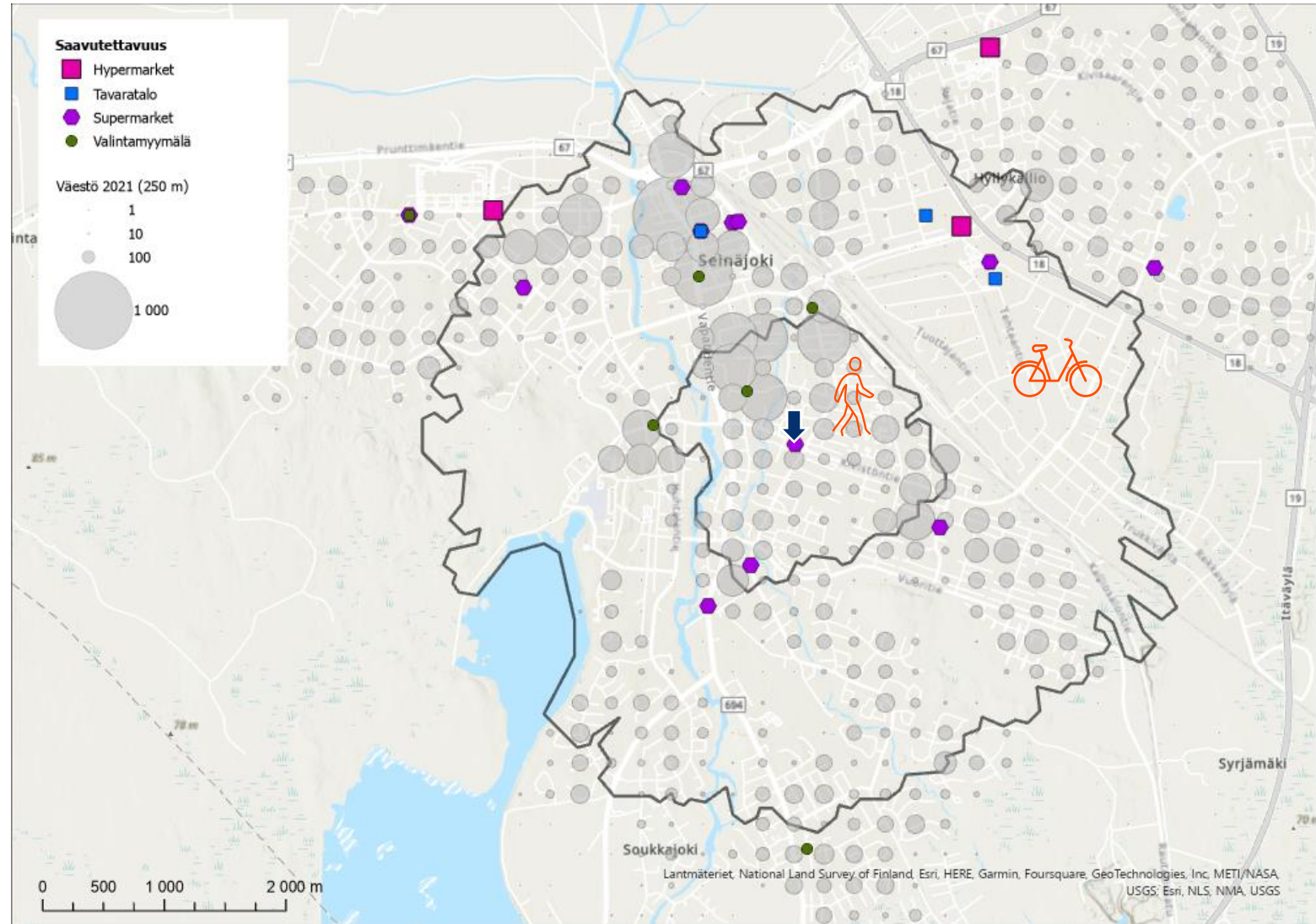


7 000 asukasta



30 600 asukasta

Kohde on erinomaisesti saavutettavissa ja näkyvällä paikalla myös autoliikenteeseen nähden.



Joukkoliikenne

Kivistön asemakaava-alue on hyvin saavutettavissa joukkoliikenteellä. Alueen tuntumasta kulkee kolme paikallisliikenteen reittiä (2, 6 ja 7). Linja-autopysäkit ovat välittömästi korttelin vieressä Kivistöntien ja Ruukintien varrella.



Ostovoima ja tilantarve

Ostovoima- ja tilantarvelaskelman perusteella voidaan arvioida kaupan tulevaa mitoitusta. Ostovoima kuvaa alueen asukkaiden (nykyiset ja tulevat) kulutustottumuksiin perustuvaa vähittäiskaupan ostovoimaa. Ostovoiman perusteella johdetaan keskimääräisiin toimialakohtaisiin myyntitehoihin perustuen vähittäiskaupan laskennallinen tilantarve.

Oheisessa kaaviokuvassa on esitetty ostovoima- ja tilantarvelaskelman perusteet sekä havainnollistettu päivittäistavarakaupan laskennallisen tilantarpeen kasvua

10 000 uuden asukkaan esimerkin avulla. Esimerkissä ei ole huomioitu asukkaiden kulutuksen kasvua, vaan esimerkin avulla kuvataan, kuinka paljon uutta päivittäistavarakaupan pinta-alaa laskennallisesti uudet asukkaat tarvitsisivat, mikäli he sijoittuisivat alueelle kerralla.

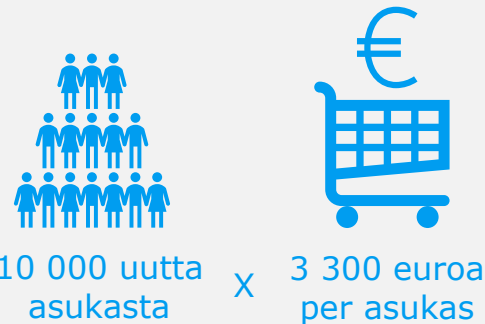
Esimerkin mukaisesti 10 000 uutta asukasta tarvitsisi laskennallisesti noin yhden hypermarketin pt-osaston verran uutta päivittäistavarakaupan alaa.

Seuraavalla sivulla esitetään ostovoima- ja tilantarvelaskelmaskenaarioita perustuen väestöennusteisiin sekä arvioituun kulutuksen kasvuun.

OSTOVOIMA- JA TILANTARVELASKELMAN PERUSTEET

OSTOVOIMA

Asukkaiden määrä kerrotaan: keskimääräisellä vähittäiskauppaan käytettävällä keskimääräisellä rahasummalla €/vuosi. ESIM. Kuinka paljon 10 000 uutta asukasta synnyttäisi päivittäistavarakaupan ostovoimaa:



➔ **Uusien asukkaiden ostovoima = 33 milj. €**

TILANTARVE

Asukkaiden ostovoima jaetaan keskimääräisellä toimialoittaisella myyntiteholla (ts. kuinka paljon vähittäiskauppa myy per neliö) ESIM. päivittäistavarakaupan keskimääräinen myyntiteho on arviolta 7 500 € / myynti-m²



33 milj. € / 7 500 €/m²

➔ **Uusien asukkaiden tilantarve = 4 400 myynti-m² eli ~5 700 k-m²**

Laskennallinen tilantarve

Ostovoima- ja tilantarvelaskelman perusteella on arvioitu Seinäjoen vähittäiskaupan laskennallisen tilantarpeen kasvavan vuoteen 2040 mennessä yhteensä 135 000 k-m²:lla.

Kivistön alueen näkökulmasta keskeisimpiä toimialoja ovat (kasvu k-m² vuoteen 2040):

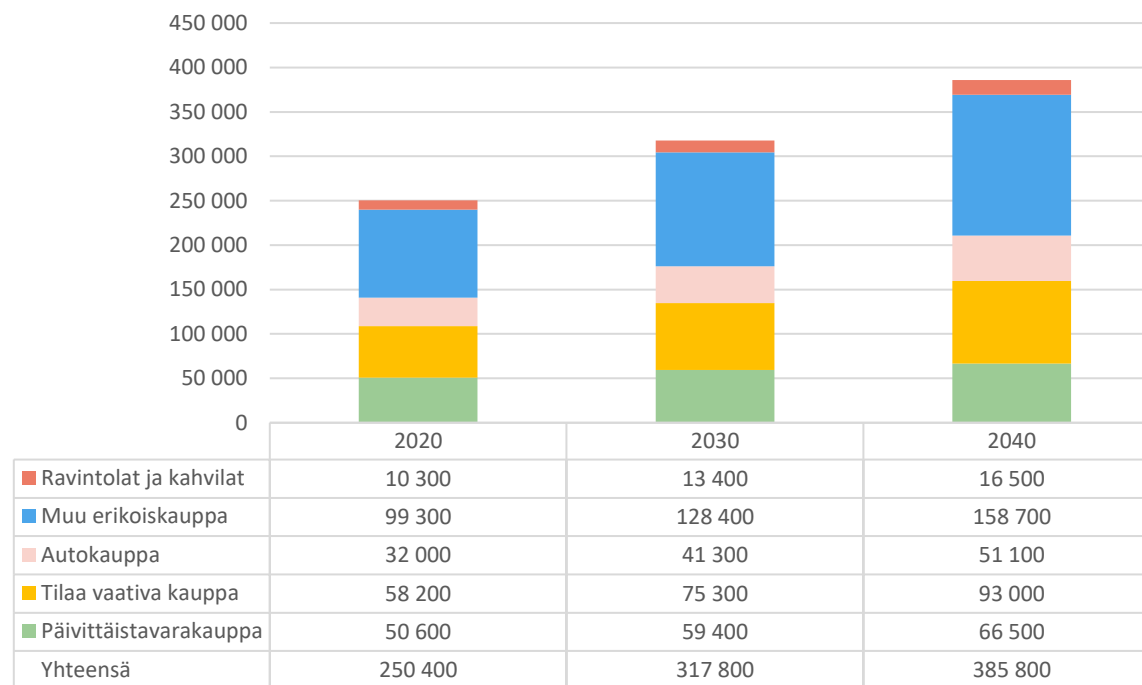
- Päivittäistavarakauppa (15 900 k-m²)
- Kahvilat ja ravintolat (6 200 k-m²)

Kohteeseen voi tulla myös esim. varaosakauppaa ja autohuollon toimialoja.

Laskennallinen tilantarve on arvioitu keskimääräisillä alan tunnusluvuilla. Arviot ovat keskimäärin hieman pienempiä kuin mitä Etelä-Pohjanmaan maakuntakaavan kaupan selvityksessä ja sen jälkeen tehdyissä Seinäjoen kaupan selvityksissä on esitetty; tämä johtuu erityisesti selvityksen laatimisajankohdan (2023) taloudellisesta tilanteesta ja sen aiheuttamasta epävarmuudesta ostovoiman kehityksen suhteen.

Ostovoiman kasvu on ennusteen mukaisesti Seinäjoella varsin mittavaa, mikä antaa hyvät edellytykset laajentaa vähittäiskauppaa olemassa olevissa kaupallisissa keskuksissa. Uusien asukkaiden myötä tarve erityisesti päivittäistavarakaupan ja arjen palveluiden uusille liiketiloille tulee kasvamaan. Erikoiskaupan toimialoilla epävarmuutta synnyttää erityisesti verkkokaupan aiheuttama muutos kulutuskäyttäytymiseen ja tilanterpeen määrään.

Vähittäiskaupan tilantarve k-m² / 2020-2030-2040
Seinäjoki



Tilantarve k-m²

Tilantarpeen kasvu (k-m²)

	2020-30	2030-40	Yht 2020-40
Päivittäistavarakauppa	8 800	7 100	15 900
Tilaa vaativa kauppa	17 100	17 700	34 800
Autokauppa	9 300	9 800	19 100
Muu erikoiskauppa	29 100	30 300	59 400
Kahvilat ja ravintolat	3 100	3 100	6 200
Yhteensä	67 400	68 000	135 400

Kauppan palveluiden tarjonta

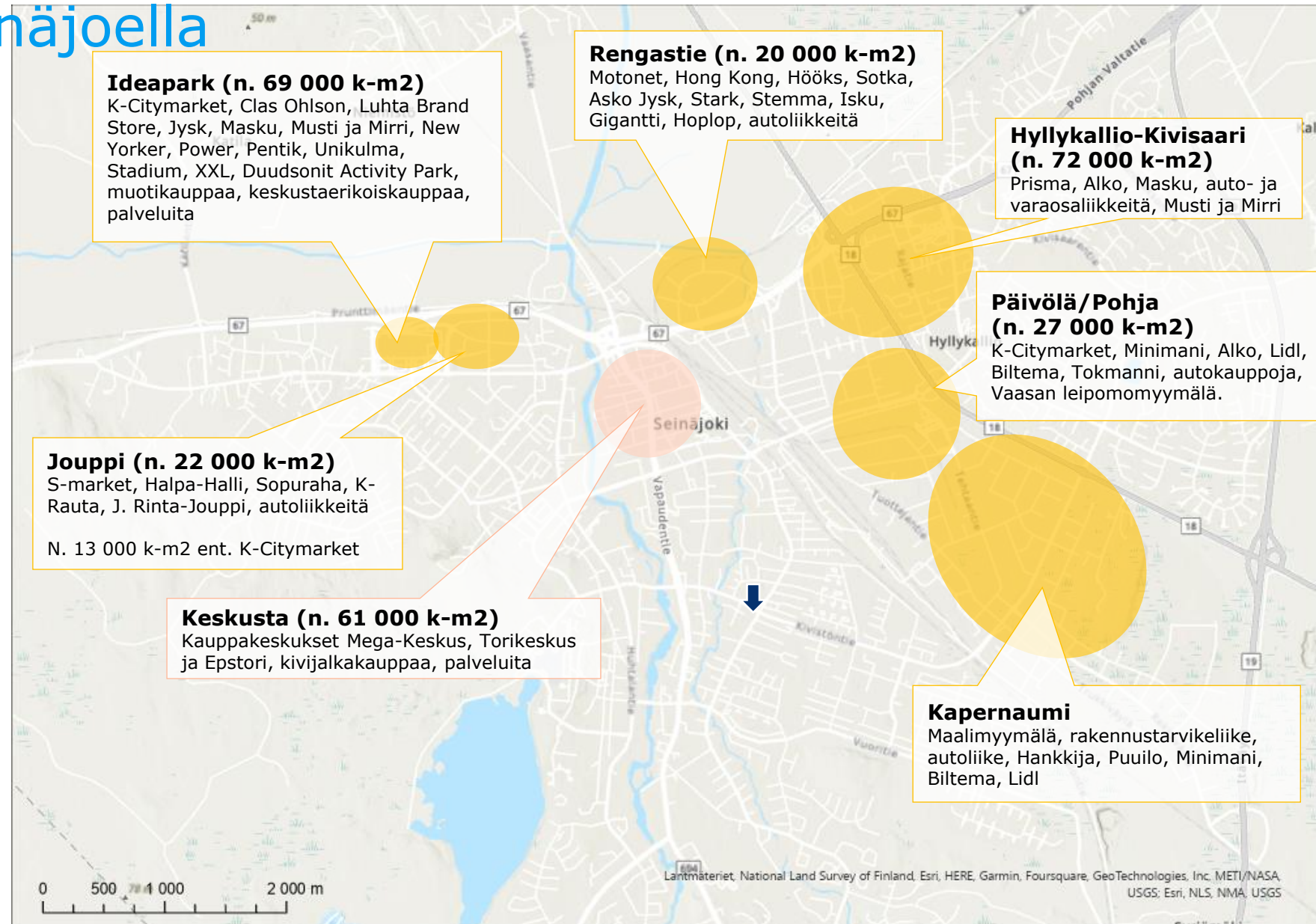
Kaupan alueet Seinäjoella

Suomen Ympäristökeskuksen (SYKE) kaupan tietopankin mukaan Seinäjoella oli vähittäiskaupan kerrosalaa vuonna 2017 yhteensä noin 290 000 k-m². Tämän jälkeen on valmistunut loppuvuodesta 2019 Ideapark, jonka pinta-ala on lähes 70 000 k-m².

Seinäjoella on useita keskustan ulkopuolisia alueita. Merkittävimpinä keskittyminä tilaa vaativan kaupan ja autokaupan vyöhykkeenä profiloituva VT19:n varsi Joupista Hyllykallioon sekä Päivölän alue Kuortaneentien varrella.

Keskusta on Ideaparkin ohella merkittävin keskustahakuisen erikoiskaupan sekä kaupallisten palveluiden keskittymä.

Kivistön alue sijoittuu keskustan eteläpuolelle. Lähimpänä sijaitseva merkittävämpi kaupallinen alue on noin 2 km etäisyydellä sijaitseva Kapernaumin kaupallinen keskittymä.



Päivittäistavarakaupan palvelut

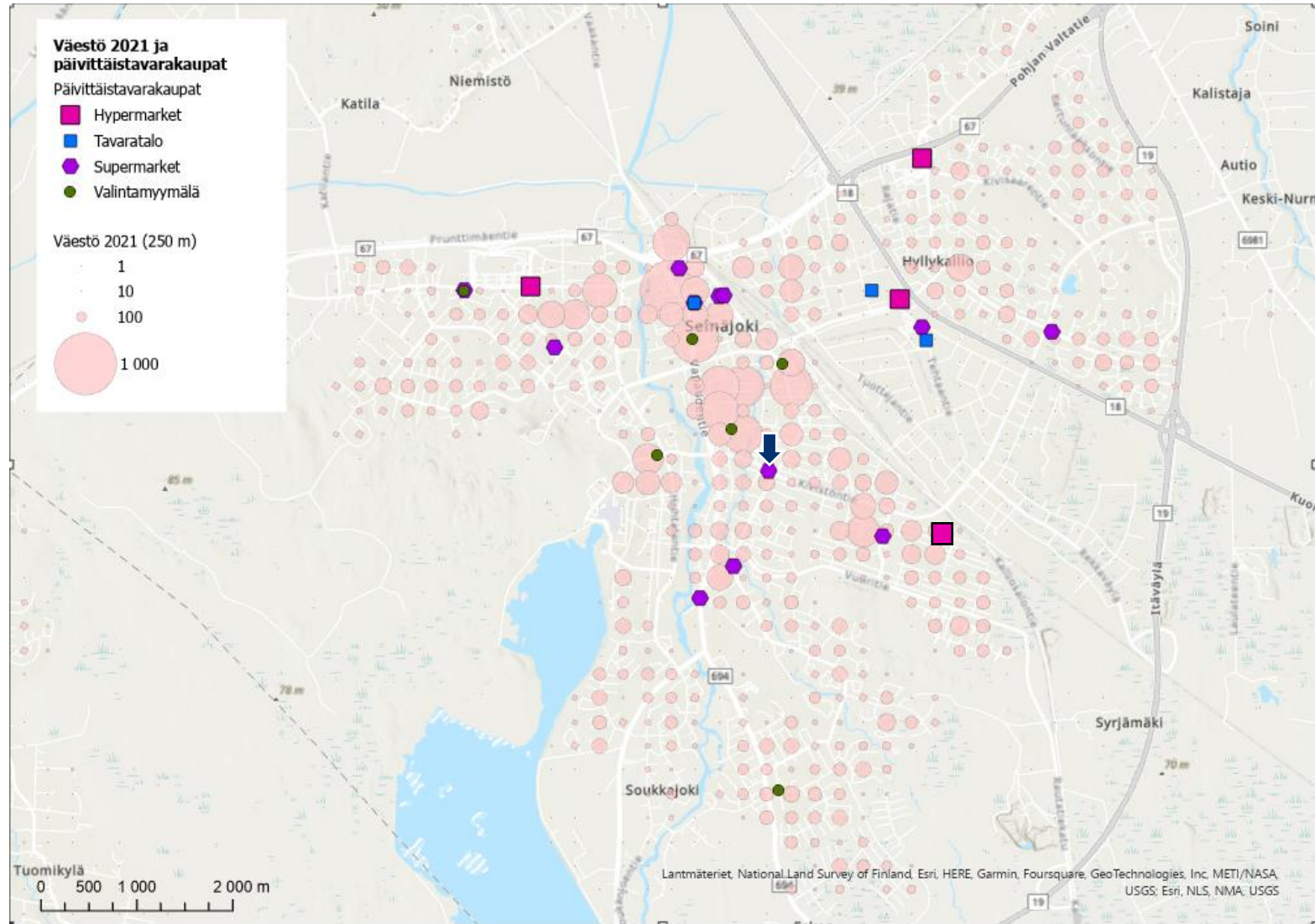
Kartalla on kuvattu päivittäistavarakaupan palveluverkko (2021) sekä väestön sijoittuminen 250 metrin tilastoruuduissa.

Kivistön asemakaava-alueella sijaitsee jo nykyisin päivittäistavarakaupan supermarket-kokoluokan myymälä (S-market, n. 2 000 k-m²).

Välittömässä läheisyydessä sijaitsee supermarket-kokoluokan myymälöitä etelässä (S-market Törnävä ja S-market Simuna).

Itään Kivistön alueesta sijaistevat K-supermarket ja Minimani, joka on hypermarket-kokoluokan päivittäistavaramyymälä.

K-market Uppa alueen luoteispuolella alle 500 metrin etäisyydellä.

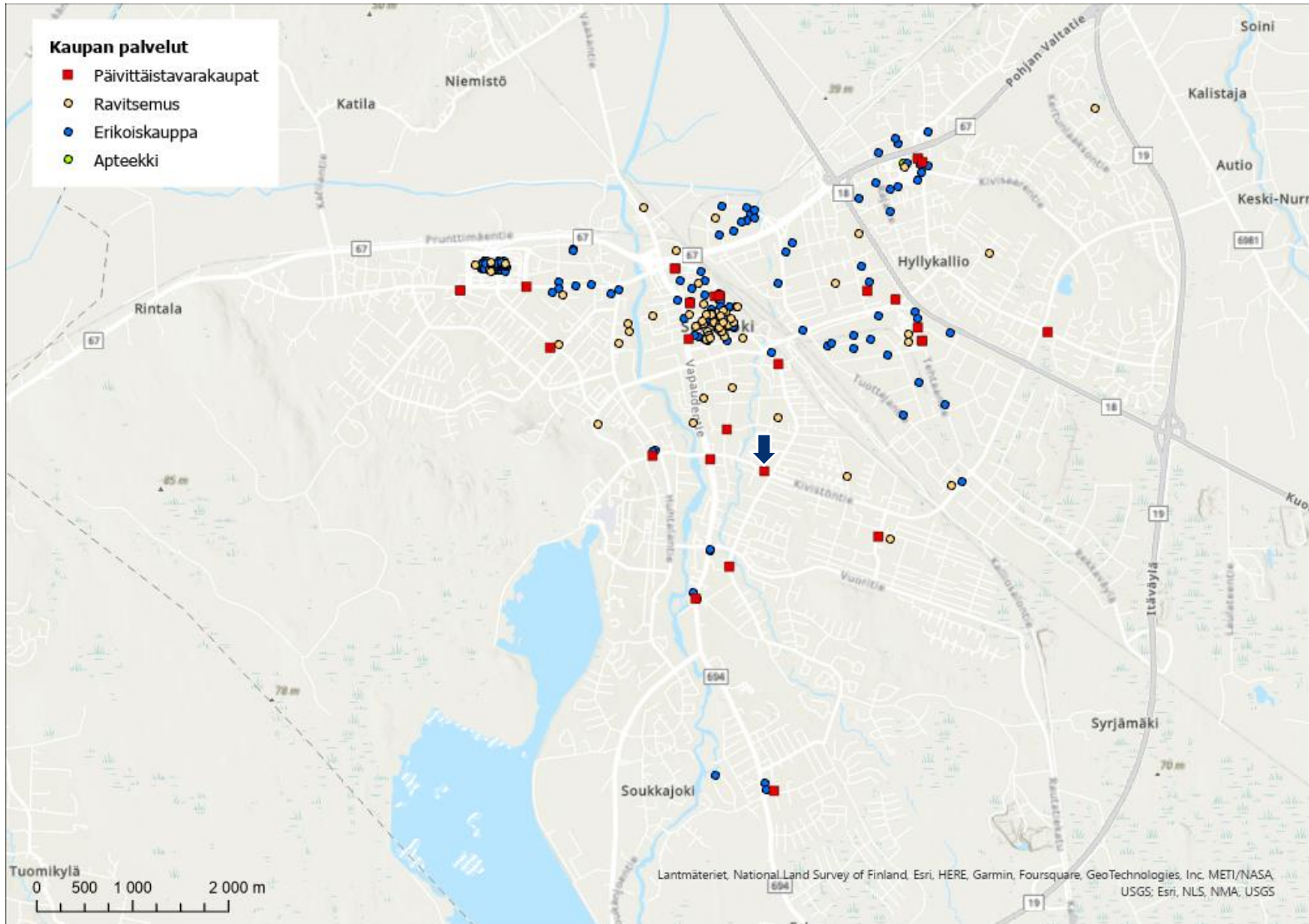


Kaupan palvelut kokonaisuudessaan

Kartalla on kuvattu vähittäiskaupan ja palveluiden verkostoa Seinäjoen keskusta-alueella ja sen välittömässä läheisyydessä.

Kartalta voidaan huomata selkeästi palveluiden keskittyminen keskustaan sekä sen ympärille varsinkin itä-länsi-pohjoisakseleilla.

Keskustan eteläpuolella on erityisesti lähipalveluita, varsinkin päivittäistavara-kauppoja ja ravintoloita.



Kaupallisten vaikutusten arviointi

Arvioinnin lähtökohdat

- Asemakaavaluonnoksen mukaisesti Kivistön alueelle mahdollistetaan 6 000 k-m² vähittäiskaupan ja palveluiden pinta-alaa. Alueella nykyisin 2000 k-m² päivittäistavarakauppa (S-market).
- Alue sijoittuu maakuntakaavan keskustatoimintojen alueelle, jossa ei vähittäiskaupan enimmäismitoitusta.
- Arviointi laaditaan asemakaavaluonnoksen enimmäismitoituksen mukaisena. Johtopäätöksissä tarkastellaan myös erilaisia mitoitusvaihtoehtoja sekä niiden eroavaisuuksia suhteessa kaavam muutoksen vaikutuksiin.

Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen

- Seinäjoki on Etelä-Pohjanmaan maakuntakeskus ja kaupallisesti merkittävin keskittymä. Kivistön kaupan hankkeella ei ole alle 6 000 k-m² -mittaluokassa merkittäviä Seinäjoen kaupungin ulkopuolelle kohdistuvia aluerakenteellisia vaikutuksia; olemassa olevan vähittäiskaupan kohteen laajentaminen ei muuta Seinäjoen asemaa palvelu- tai aluerakenteessa.
- Kaava-alue sijaitsee Seinäjoen ydinkeskustan välittömässä tuntumassa, keskustaan on matkaa vain noin 2 km. Kivistön asemakaava-alue on osa keskustan taajamarakennetta sekä olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta. Kivistön alue sijoittuu osaksi intensiivistä joukkoliikennevyöhykettä.
- **Alueen välittömässä läheisyydessä sijaitsee yli 7 000 asukasta ja asemakaava-alueella sijaitsee jo nykyisellään vähittäiskaupan supermarket-kokoluokan yksikkö. Tämän vuoksi asemakaavamuutoksella ei nähdä olevan yhdyskuntarakennetta hajauttavaa vaikutusta Seinäjoen taajama- tai keskusta-alueella.**

Vaikutukset Seinäjoen keskustaan

- Seinäjoen keskusta sijaitsee n. 2 km etäisyydellä asemakaava-alueesta. Seinäjoen Ideaparkin avautumisen jälkeen keskustan kaupallinen rooli on ollut muutoksessa useamman toimijan siirtäessä myymälänsä uuteen kauppakeskukseen. Seinäjoen keskustan kaupallinen tarjonta on vähentynyt ja myös muuttanut muotoaan niin, että painotus on entistä enemmän palveluissa, erityisesti kahvila- ja ravintolatarjonnassa.
- Seinäjoen ydinkeskustassa on kuitenkin edelleenkin kohtalaisen monipuolinen kaupallisten palvelujen tarjonta. Ydinkeskustan kaupan painopisteitä ovat Epstorin, Torikeskuksen ja Megakeskuksen kauppakeskukset. Kauppakeskusten lisäksi kaupan palveluja toimii runsaasti myös kivijalkaliiketoimistoissa. Seinäjoen keskustan palvelutarjontaa täydentää lisäksi asemakeskuksen hanke, jonka myötä alueelle tulee uutta liiketilatarjontaa ja palveluita.
- **Kivistön asemakaava-alueen kaupan mitoituksen kasvattaminen ei uhkaa Seinäjoen keskustan kehitystä, mikäli alueelle sijoittuu pääosin päivittäistavarakaupan sekä autohuolto- ja liikenneasematyyppisiä palveluita (pesukatu, liikenneasema- ja pikaruokaravintolat, lähipalvelut).** Mikäli alueelle sijoittuu merkittävässä määrin keskustan kanssa kilpailevaa tarjontaa (kuten pienimuotoista keskustahakuista erikoiskauppaa), voivat vaikutukset Seinäjoen ydinkeskustaan olla haitallisia ja edelleen osaltaan kiihdyttää Seinäjoen keskustan elinvoimaisuuden heikkenemistä.
- **Mahdolliset ravintolapalvelut voivat laajemmassa mittakaavassa toteutuessaan lisäksi vaikuttaa Seinäjoen keskustan kaupalliseen elinvoimaan heikentävästi varsinkin, kun tulevaisuudessa keskustojen rooli on entistä enemmän painottunut vapaa-ajan palveluihin ja elämyksiin ml. ravintolapalvelut.** Kivistön alueen vierestä kulkeva Ruukintie on keskustaan johtava sisääntuloväylä monille Seinäjoen taajamarakenteen eteläosissa asuville, minkä vuoksi kilpailevan tarjonnan syntyminen lähemmäksi voi vähentää erityisesti keskustan eteläpuolella asuvien keskusta-asiointeja, mikä vähentää keskustaan suuntautuvaa vähittäiskaupan ostovoimaa.

Vaikutukset kaupan palveluverkkoon

- Seinäjoen kaupan palvelut ovat keskittyneet ydinkeskustaan, Kauppa-Joupin alueelle, Pohjan valtatievarressa oleville Rengastien, Kivisaaren ja Hyllykallion alueille sekä Kuortaneentien varressa oleville Pohjan ja Kapernaumin alueille
- Alueen lähellä sijaitsee päivittäistavarakaupan lähipalveluita (Supermarket- ja valintamyymälä –kokoluokan myymälöitä) sekä Kapernaumin alueella (n. 2 km) Minimani-hypermarket. Seinäjoen keskusta-alueelle on matkaa alle 2 km. Keskusta on monipuolinen erikoiskaupan ja palveluiden keskittymä.
- Tilastokeskuksen vuonna 2021 julkaistun väestöennusteen mukaan Seinäjoen väestömäärä kasvaisi vuosina 2022-2030 noin 2 700 asukkaalla ja vuosina 2022-2040 noin 3 600 asukkaalla. Vuoteen 2040 väestönkasvu synnyttää päivittäistavarakaupan laskennallista lisätarvetta (nykyisen kerrosalan lisäksi) yhteensä lähes 16 000 k-m², tilaa vaativassa kaupassa noin 35 000 k-m², autokaupassa 19 000 k-m², keskustahakuisessa erikoiskaupassa 59 000 k-m² ja kahvila-ravintolapalveluissa yli 6 000 k-m². Väestönkasvun myötä kasvava vähittäiskaupan ostovoima mahdollistaa kaupan hankkeiden ja palveluverkon kehittymisen laajasti ympäri Seinäjokea; hankkeen tuoma lisäkerrosala (noin +4 000 k-m² nykyisen päälle) on yhteensä vain noin 3 % vähittäiskaupan laskennallisesta lisätarpeesta vuosina 2020-2040.
- **Koska Kivistön kaava-alueella sijaitsee jo supermarket-kokoluokan myymälä ja koska Seinäjoen vähittäiskaupan ostovoima tulee väestöennusteisiin ja kulutukseen kasvuun perustuen merkittävästi kasvamaan, ei päivittäistavarakaupan osalta Kivistön asemakaava-alueen mitoituksen laajentaminen synnytä merkittäviä haitallisia vaikutuksia palveluverkkoon Seinäjoella tai sen keskusta-alueella.**

Vaikutukset palveluiden saavutettavuuteen ja liikkumiseen

- Kivistön asemakaava-alue sijoittuu liikenteellisesti erittäin hyvälle sijainnille niin autoliikenteellä kuin kestävillä liikkumisen tavoilla tarkasteltuna.
 - Autolla kohde on näkyvä ja helposti saavutettavissa
 - Joukkoliikenteen vuorotarjonta on tiheää ja alueen ohittaa kolme paikallisliikenteen linjaa. Pysäkit ovat alueen välittömässä läheisyydessä
 - Alue on hyvin lähialueelta saavutettavissa pyörällä ja kävellen. Pyöräillen alueen saavuttaa yli 30 000 asukasta ja kävellenkin 7 000 asukasta 15 minuutin matka-ajan sisällä.
- **Alueella sijaitsee jo nykyisellään päivittäistavarakaupan supermarket-kokoluokan myymälä, joten palveluverkoston kokonaissaavutettavuus ei merkittävästi muutu.** Palvelutarjonnan monipuolistuminen ja laajentuminen kuitenkin kehittää erityisesti kaupan ja palveluiden koettua saavutettavuutta, johon vaikuttaa fyysisen etäisyyden lisäksi mm. kaupan aukiolot, tarjonnan laajuus sekä asiointin helppous.

Johtopäätökset

Johtopäätökset ja suositukset

- Kivistön asemakaavamuutoksessa oltaisiin mahdollistamassa noin 6 000 kerrosneliömetrin vähittäiskaupan kokonaisuus, johon sijoittuisi alustavasti erityisesti päivittäistavarakaupan toimintoja, liikenneasemapaalveluita sekä ravintolatoimintaa (liikenneaseman ravintola, pikaruokaravintola tms.).
- Maakuntakaavassa Kivistön alue on osa Seinäjoen keskustatoimintojen aluetta. Hanke sijoittuu olemassa olevaan kaupalliseen kohteeseen (n. 2 000 k-m² laajuinen päivittäistavaramyymälä). Tukee kestävän yhdyskuntarakenteen ja palveluverkon täydentymistä lähellä keskustaa ja asutusta. Asemakaavaluonnoksen mahdollistama kerrosala mahdollistaa tarjonnan laajentamisen, mikä puolestaan parantaa asukkaiden arjen sujuvuutta sekä mahdollisuutta saavuttaa palvelut käyttäen kestäviä liikkumisen muotoja.
- Seinäjoen väestönkasvu ja siitä syntyvä ostovoiman kasvu tukee kaupan palveluiden kehittymistä ja mitoituksen kasvattamista. Kaavamuutoksen mahdollistama vähittäiskaupan mitoituksen kasvu on vain noin 3 % laskennallisesta vähittäiskaupan lisätarpeesta vuoteen 2040. Merkitykseltään mitoituksen kasvu on näin ollen vähäinen.
- Keskeisin arvioitava vaikutus liittyy Seinäjoen keskustan kaupalliseen elinvoimaisuuteen; keskustan kaupallinen elinvoima on heikentynyt viime vuosina, minkä vuoksi uusiin hankkeisiin tulevaa toimialatarjontaa tulee tarkastella erityisesti suhteessa siihen, ovatko toimialat ja mitoitus kilpailevia keskustan kanssa.
- Kivistön alue on ensisijaisesti päivittäistavarakaupan palveluiden alue ja tulevaisuudessakin päivittäistavarakauppa tulee olemaan kerrosalaltaan suurin korttelialueen toiminnoista. Päivittäistavarakaupan osalta vaikutukset keskustaan eivät ole merkittäviä, sillä päivittäistavarakauppa on luonteeltaan arjen palvelu, jota käytetään lähellä kotia. Päivittäistavarakaupan palveluverkko on lisäksi koko Seinäjoen keskustajaman alueella tiheä. Päivittäistavarakaupan osalta realistinen ja

suositeltava enimmäismitoitus on 4 000 k-m².

- Muiden palveluiden osalta ravintola- ja kahvilapalvelut voisivat laajemmassa mittakaavassa heikentää kehittymisedellytyksiä keskusta-alueella. Kahvila- ja ravintolatoimintojen osalta on suositeltavaa rajata enimmäismitoitus 500-1000 k-m² -kokoluokkaan.
- Muiden palveluiden osalta mahdollisia sijoitettavia toimintoja ovat esim. liikenneasemapaalvelut, pesukatu, verkkokaupan jakelupiste sekä arjen lähipalvelut (esim. kauneus-, terveys- ja hyvinvointipalvelut, apteekit, suutarit, kukkakaupat yms.). Enimmäismitoitus muiden palveluiden osalta tulisi myös rajata alle 1 000 k-m²:een, jotta negatiiviset keskustaan kohdistuvat vaikutukset voidaan minimoida.
- Kaavaluonnoksen kokonaismitoitus noin 6 000 k-m² ei synnytä merkittäviä kaupan palveluverkkoon, palveluiden saavutettavuuteen tai keskustan elinvoimaan kohdistuvia vaikutuksia. Keskustan kehittymisen näkökulmasta on suositeltavaa rajata kaupallinen sisältö painottuen päivittäistavarakauppaan (vähintään 2/3 korttelialueen kaupan kokonaiskerrosalasta) ja liikenneasematyyppiseen tarjontaan. Mitoitus antaa toisaalta myös joustoa mahdollisille tulevaisuuden tarpeille, jotka voivat liittyä pesukatuun, autohuoltoon sekä esim. verkkokaupan jakelutiloille.
- Kaavamääräyksessä voidaan arvioida tarvetta rajata keskustahakuisen erikoiskaupan toimialat pois korttelialueelta tai osoittaa niille hyvin pieni enimmäismitoitus (alle 500 k-m²).

Bright
ideas.
Sustainable
change.

RAMBOLL