
KAUPALLISET VAIKUTUKSET

SEINÄJOEN KAUPUNKI HLLYKALLION PRISMA ASEMAKAAVAN MUUTOS



18.9. 2024

Nina Aarras

Sisältö

1	SELVITYKSEN TAUSTAA JA LÄHTÖKOHTA.....	3
2	NYKYTILANNE	6
2.1	VÄESTÖ	6
2.2	SEINÄJOEN KAUPAN ALUEET.....	9
3	KAUPAN PALVELUVERKKO	10
3.1	PÄIVITTÄISTAVARAKAUPAN MYYMÄLÄVERKKO	10
3.2	ERIKOISKAUPAN MYYMÄLÄVERKKO	12
3.3	SAAVUTETTAVUUS	13
4	OSTOVOIMAN JA LIIKETILATARPEEN KEHITYKSESTÄ	14
5	YHTEENVETO	18

Lähteitä

1 SELVITYKSEN TAUSTAA JA LÄHTÖKOHTA

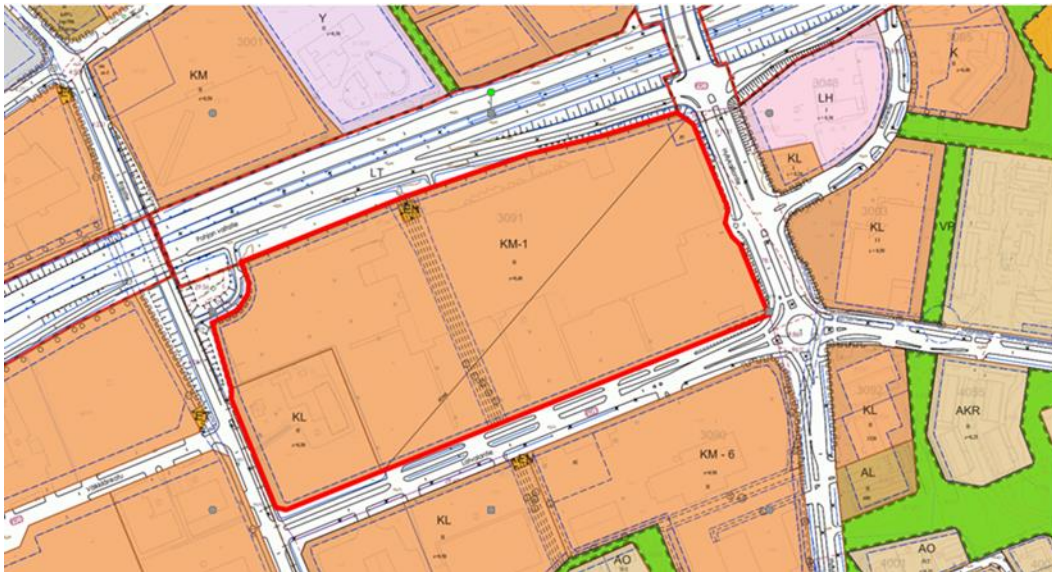
Etelä-Pohjanmaan Osuuskauppa, Eepee, hakee kaavamuutosta Hyllykalliolle. Kaavamuu-
tosalueella toimii nykyisellään suurkaupan yksikkö (Prisma). Nykyinen Prisma on kooltaan
noin 25 400 kerrosneliömetriä. Osuuskaupan tekemän kiinteistökaupan myötä Prisman
naapurissa sijaitseva tila siirtyi vuoden 2024 alussa Osuuskaupan omistukseen. Näin koko
kortteli on nyt Osuuskaupan omistuksessa mikä mahdollistaa kaavamuutoksen liikeraken-
nusten kortteliksi. (Peltokangas 2023.)

Alueelle laaditaan MRL:n mukainen asemakaavan muutos. Seinäjoen kaupunki käynnisti
kaavaprosessin marraskuussa 2023. Seinäjoen Hyllykallion kaupunginosaan laaditaan
asemakaavan muutos kuvassa 1 osoitetulle alueelle. Alueen laajuus on 9,8 ha. Osa kaa-
vamuu-
tosalueesta on katualuetta ja osa yksityisen pihapiiriä. Muutosalueen kaavallista lii-
särakennusoikeutta ei olla lisäämässä, mutta käyttötarkoitus tulee muuttumaan.



Kuva 1. Kaavamuutuskortteli sijaitsee Hyllykalliolla Pohjan Valtatien, Hyllykalliontien, Latvalantien ja Rajatien välissä.

Kaavamuu-
tosalueella on voimassa Nurmo, Hyllykallio, Kivisaaren alue K 3090 ja 3091
sekä virkistys- ja katualueet asemakaava (hyväksytty 28.11.2007). Voimassa olevassa
asemakaavassa alueelle on osoitettu liikerakennusten korttelialue (KL) sekä liikerakennus-
ten korttelialue, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön sekä huoltoaseman (KM-1).
Asemakaavamuutostyön tavoitteena on mahdollistaa Prisman laajennus sekä tarkastella
alueen pysäköinti- ja tonttiliittymämahdollisuuksia sekä selkeyttää niitä.



Kuva 2. Ote voimassa olevien asemakaavojen yhdistelmästä. Punaisella on esitetty asemakaavan muutoksen suunnittelualueen rajaus.

Alueella on voimassa Seinäjoen Nurmon keskustan oikeusvaikutteinen osayleiskaava vuodelta 2005 (ote alla). Yleiskaava on ohjeena laadittaessa ja muutettaessa asemakaavaa sekä ryhdyttäessä muutoin toimenpiteisiin alueiden käytön järjestämiseksi. Kaavassa alue on kaupallisten palvelujen aluetta, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön (KM).



Kuva 3. Ote voimassa olevien yleiskaavojen yhdistelmäkartasta. Punaisella on esitetty asemakaavan muutoksen suunnittelualueen rajaus.

Alueella on voimassa Etelä-Pohjanmaan maakuntakaavat. Maakuntakaavassa alue on keskustatoimintojen aluetta (C), jolla ei ole asetettu seudullista kaupan enimmäisrajaa, ja kaupallisen vyöhykkeen aluetta (km²) sekä Kauhajoki-Seinäjoki-Kauhava-käytävän kehittämisaluetta. Maakuntakaavan keskustatoimintojen alueelle on mahdollistaa sijoittaa vähittäistavarakaupan suuryksiköitä.

Etelä-Pohjanmaan maakuntakaavan uudistaminen on vireillä. Maakuntakaavan 2050 on tarkoitus korvata tällä hetkellä voimassa olevat maakuntakaavat. Maakuntakaavaehdotus on ollut nähtävillä 5.4.-13.5.2024. Maakuntakaava on maakuntavaltuuston hyväksymiskäsittelyssä syyskuussa 2024. Maakuntakaavassa alue on keskustatoimintojen aluetta (C).

Kaavassa on annettu seuraava vähittäiskauppaan liittyvä koko maakuntaa koskeva suunnittelumääräys:

Vähittäiskaupan suuryksiköt on sijoitettava tukemaan olemassa olevaa 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 suoriin ja hyviin yhteyksiin kaupan ja muiden palvelujen kesken. Alueiden käytön suunnittelussa ja rakentamisessa on varmistettava, että alueella sijaitsevien pohjavesien laatu ei huononnu tai antoisuus pienene ja että kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeiden kohteiden kulttuuri- ja luonnonperintöarvot säilyvät.

Kaupallisessa selvityksessä arvioidaan asemakaavan muutoksen kaupalliset vaikutukset. Vaikutusten arvioinnin taustaksi selvitetään asemakaavahankkeen lähtökohdat ja tavoitteet sekä määritellään kaavahankkeen kaupallinen vaikutusalue, vaikutusalueen kaupan palveluverkko sekä laaditaan arvio vaikutusalueen ostovoiman ja liiketilatarpeen kehityksestä. Selvitys tehdään oleviin selvityksiin, paikkatietoanalyysiin sekä uusimpiin tilasto- ja rekisteriaineistoihin perustuen.

2 NYKYTILANNE

Etelä-Pohjanmaan Osuuskauppa, Eepee, on aloittanut Prisma Seinäjoki Hylläkallion kokonaisuudistuksen suunnittelun. Suunnittelu tulee jatkumaan koko vuoden 2024. Tavoitteena lähivuosina toteutettavassa uudistuksessa on Prisman palveluiden parantaminen vastamaan tämän päivän asiakastarpeita. Valikoima tulee laajenemaan merkittävästi lähes kaikissa tuoteryhmissä.

SOK on tehnyt päätöksen luopua yhteisestä raskaanrakentamisen ketjutuen ylläpitämisestä. RautaPrismassa tehtävät muutokset tarjoavat mahdollisuuden hyödyntää vapautuvan tilaa tulevaisuudessa mm. Prisman Kesäpihan myyntitilana. Jatkossakin Prismasta tulee löytymään tuotteita rakentamiseen- ja remontointiin. Prisman kokonaisuudistuksessa tavoitellaan entistä monipuolisempaa tarjontaa. Toteutuessaan muutos laajentaa palvelutarjontaa sekä päivittäistavarakaupan että erikoistavarakaupan näkökulmasta.

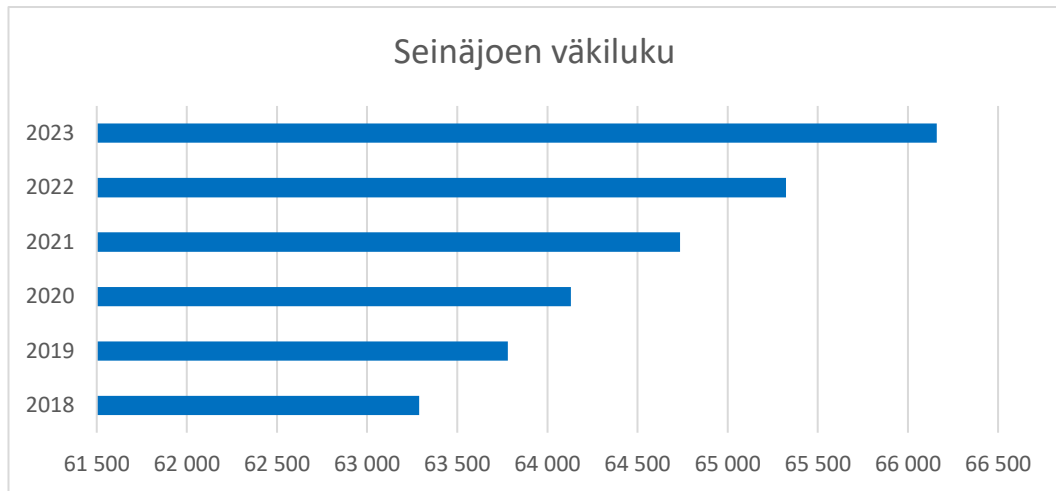
Päivittäistavarakaupalla tarkoitetaan yleensä päivittäistavaroiden koko valikoimaa myyvää, pääasiassa itsepalveluperiaatteella toimivaa marketmyymälää. Päivittäistavaroihin luetaan elintarvikkeet ja päivittäin käytettävät kulutustavarat, joita hankitaan ruokaostosten yhteydessä. Näitä ovat teknokemian tuotteet, kodin paperit, tupakkatuotteet, lehdet ja päivittäiskosmetiikka. Elintarvikkeiden osuus päivittäistavaramyymälöiden kokonaisymyynnistä on noin 80 prosenttia. Erikoistavaroiksi tai käyttötavaroiksi kutsutaan niitä kulutustavaroita, joita ei lueta päivittäistavaroihin. Erikoistavaratermiä käyttävät erikoisliikkeet ja käyttötavaratermiä hypermarketit, tavaratalot ja suuret ketjuliikkeet. (Päivittäistavarakauppa ry.)

Päivittäistavarakaupat hakeutuvat lähelle asukkaita, tiiviisiin väestökeskittymiin, mutta suuria supermarketteja saattaa olla myös keskustojen ulkopuolella, hyvin autolla saavutettavissa paikoissa. Päivittäistavarakaupan sijoittumisen kriteerejä ovatkin asukasmäärä sekä helppo saavutettavuus (Santasalo & Koskela 2015).

2.1 VÄESTÖ

Seinäjoen kaupunkiseutu kuuluu Suomen kymmenen suurimman kaupunkiseudun joukkoon. Seinäjoen, Alavuden, Isokyrön, Kauhavan, Kuortaneen, Kurikan ja Lapuan muodostamalla Seinäjoen kaupunkiseudulla on noin 150 000 asukasta.

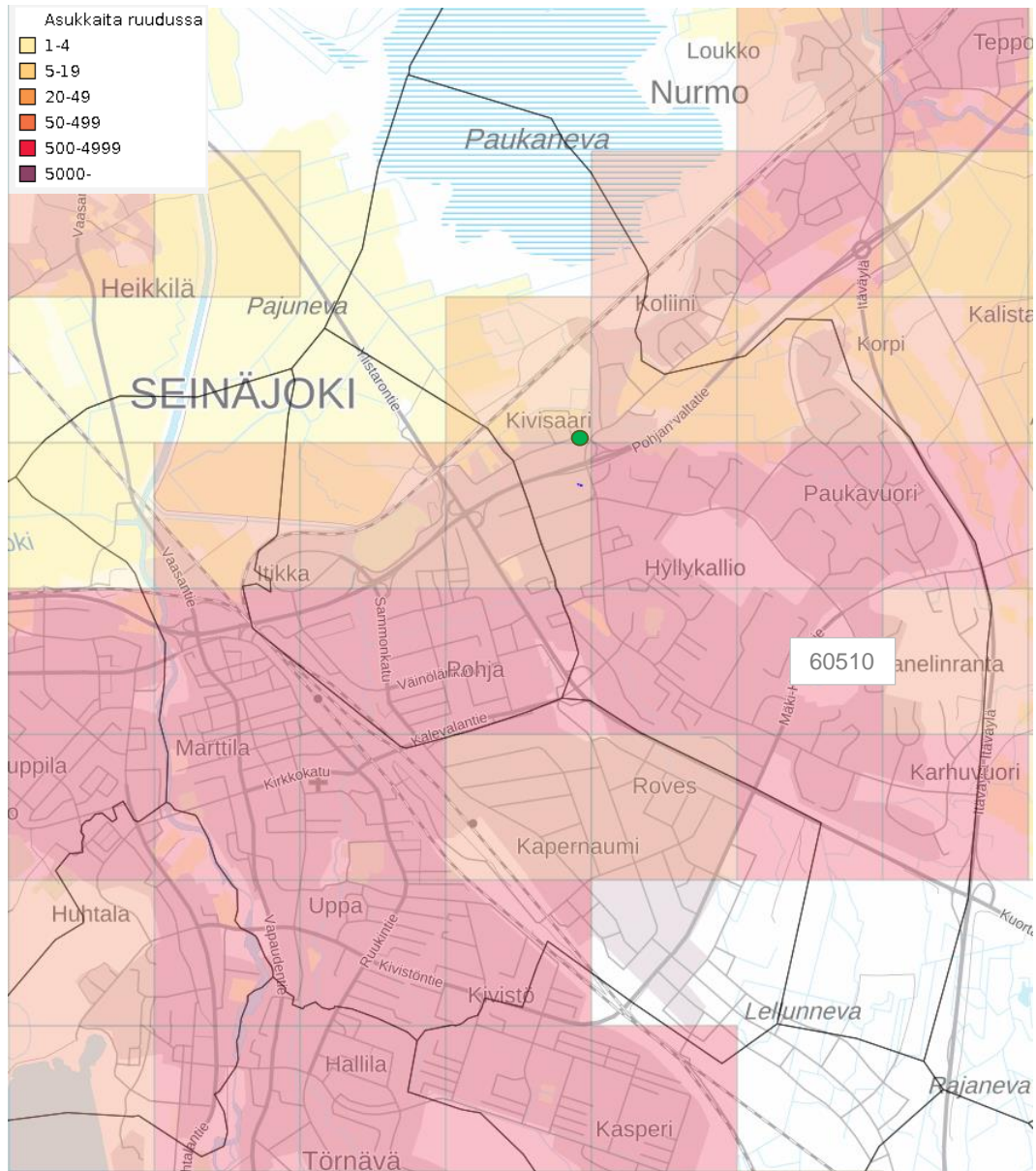
Seinäjoki kuuluu myös Suomen voimakkaimmin kasvavien keskusten joukkoon. Alla olevassa kuvassa 2. on esitetty Seinäjoen väkiluvun kehittyminen viimeisen kuuden vuoden aikana. Tilastokeskuksen väestöennusteen mukaan Seinäjoen asukasluku kasvaa myös tulevina vuosina. Tilastokeskuksen ennakkotiedon (31.3.2024) mukaan Seinäjoen väkiluku on kuluvana vuonna noin 66 300.



Kuva 4. Seinäjoen väkiluku on kasvanut tasaisesti vuosina 2018–2023 (Tilastokeskus).

Suunnittelualueen lähellä on melko paljon asutusta, joten kaupan palvelujen kysynnän ja palvelujen saavutettavuuden näkökulmasta myymälän sijainti vaikuttaa otolliselta (ks. kuva 3). Neljässä suunnittelualueetta lähimmässä 1 km x 1 km väestöruudussa asukkaita oli vuonna 2022 yhteensä 2063. Hyllykallio kuuluu Seinäjoen väestönkasvualueisiin. Hyllykallion postinumeroalueella (60510) väestömäärä on kasvanut yhteensä 277 asukkaalla vuosina 2018–2022 (Tilastokeskus).

Mikäli Seinäjoen väestönkasvu jatkuu, ennakoit se myös ostovoiman kasvua. Ostovoimaa kasvattavat alueen väestönkasvu ja yleinen kulutuksen kasvu. Kaupan rakenne ja kuluttajien käyttäytyminen voivat kuitenkin muuttua melko nopeastikin. Tavaroiden sijaan kulutus voi suuntautua tulevaisuudessa entistä enemmän palveluihin tai perinteisten myymälöiden sijaan tavarat halutaankin ostaa verkkokaupasta. Vuonna 2022 päivittäistavaroiden verkkokaupan arvo koko päivittäistavaramyynnistä oli 2,7 % eli verkkokaupan osuus on ollut toistaiseksi melko alhainen (Päivittäistavarakauppa ry 2023).



Kuva 5. Väestöruutuaineisto 1 km x 1 km ja postinumeroalue 60510 (Elinympäristön tietopalvelu Liiteri 2022). Suunnittelualue on merkitty suuntaa antavasti vihreällä pisteellä.

2.2 SEINÄJOEN KAUPAN ALUEET

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

Seinäjoen ydinkeskustassa on monipuolinen kaupallisten palvelujen tarjonta. Kaupan painopisteitä ovat Epstorin, Torikeskuksen ja Megakeskuksen kauppakeskukset. **Kauppa-Joupin alueelle** vuonna 2019 avatussa Ideaparkissa kaupan tarjonta vastaa paljolti ydinkeskustan tarjontaa. **Rengastien alueella** toimii useita huonekaluliikkeitä, auto- ja autotarvikeliikkeitä sekä maatalous- ja rautakauppoja. **Kivisaaren alueella** toimii mm. auto-, moottoripyörä- ja rengasliikkeitä sekä maatalouskauppaa. **Hyllykallion alueella** toimii mm. Prismän lisäksi autoliikkeitä, maatalouskauppaa ja huonekalukauppaa. **Pohjan alueella** toimii mm. Citymarket, laajan tavaravalikoiman myymälöitä, huonekalu- ja sisustuskauppaa sekä maatalouskauppaa. **Kapernaumin alueella** toimii mm. Minimani, Lidl, Biltema ja Puulo sekä joitakin pieniä tilaa vaativan erikoiskaupan myymälöitä. Uusille kaupan alueille on varauksia Roveksen ja Eskoon alueilla. (Seinäjoen Roveksen alueen kaupallinen selvitys 2023.)

Päivittäistavarakaupat pystyvät toimimaan hyvin ilman muuta vähittäiskaupan verkkoa, mutta usein päivittäistavarakauppojen yhteyteen sijoittuu myös muita palveluita vahvistamaan kauppapaikan vetovoimaa. Suunniteltu kaavamuutos todennäköisesti vahvistaa jonkin verran Hyllykallion kaupallisen alueen vetovoimaa.



Kuva 6. Seinäjoen kaupan alueet ja niiden keskeiset palvelut. Roveksen kaupallisen vyöhykkeen rajaus on esitetty keltaisella viivalla. (Seinäjoen Roveksen alueen kaupallinen selvitys 2023)

3 KAUPAN PALVELUVERKKO

3.1 PÄIVITTÄISTAVARAKAUPAN MYYMÄLÄVERKKO

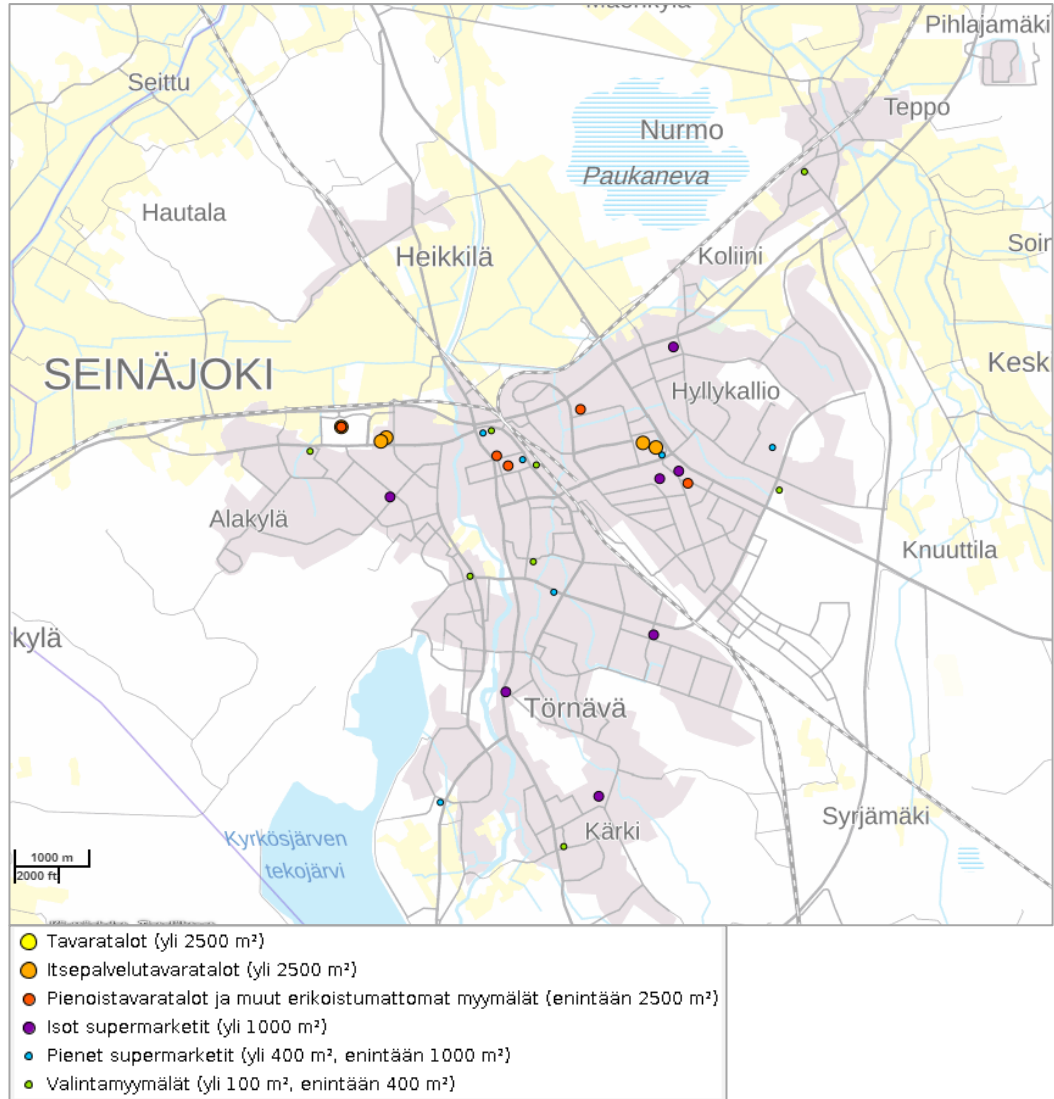
Vuoden 2022 lopussa tarkastelualueella oli yhteensä 39 päivittäistavarakaupan myymälää. Seinäjoen päivittäistavarakaupan myymäläverkko muodostui vuoden 2022 lopussa itsepalvelutavarataloista (5 kpl), pienoistavaratalot ja muut erikoistumattomat myymälät luokkaan kuuluvista myymälöistä (7 kpl) ja isoista supermarketeista (8 kpl), sekä pienistä supermarketeista (8 kpl) ja valintamyymälöistä (11 kpl).

Seinäjoen asukaslukuun (2022) suhteutettuna tarkastelualueella oli 1675 asukasta yhtä päivittäistavaramyymälää kohti, kun tarkasteluun otetaan mukaan vain koko päivittäistavaravalikoimaa myyvät yksiköt (yht. 39). Koko maassa oli vuoden 2022 lopussa keskimäärin 1 253 asukasta yhtä myymälää kohti (Päivittäistavara kauppa ry 2023), joten Seinäjoella asukasmäärä/myymälä oli suurempi kuin koko maassa keskimäärin. Asukaslukuun suhteutettuna päivittäistavarakaupan myymäläverkko oli Seinäjoella siten koko maan keskitasoa harvempi.

Taulukko 1. Tarkastelualueen päivittäistavaramyymälät 2022.

Seinäjoki	Päivittäistavaramyymälät	Ideapark	Yht.	
	Itsepalvelutavaratalot (yli 2500m ²)	4	1	5
	Pienoistavaratalot ja muut erikoistumattomat myymälät (enintään 2500 m ²)	4	3	7
	Isot supermarketit (yli 1000 m ²)	7	1	8
	Pienet supermarketit (yli 400 m ² , enintään 1000 m ²)	8		8
	Valintamyymälät (yli 100 m ² , enintään 400 m ²)	11		11
	Yhteensä			39

Hyllykallion myymälän läheisyydessä ei sijaitse muita päivittäistavara-kauppoja kilometrin säteellä. Hyllykallion Prismaa lähimmät päivittäistavara-kaupat K-Citymarket Seinäjoki Päivölä ja Tokmanni Seinäjoki Päivölä sijaitsevat linnuntietä 1,3 km etäisyydellä.



Kuva 7. Päivittäistavara-kauppoja Seinäjoella. Ideapark on merkitty kuvassa mustareunaisella punaisella pallolla. (Elinympäristön tietopalvelu Liiteri, 2022).

3.2 ERIKOISKAUPAN MYYMÄLÄVERKKO

Seinäjoella on Tilastokeskuksen toimipaikkarekisterin mukaan yhteensä 245 erikoiskaupan myymälää. Näistä tilaa vaativia on erikoiskauppoja 49 ja muita erikoiskauppoja 196. Erikoiskaupan myymälöiden lukumäärät on esitetty taulukossa 2.

Erikoiskaupan luokitukset ja laskelmat pohjautuvat Tilastokeskuksen toimipaikkarekisteriin, jossa on käytetty vuoden 2008 toimialaluokitusta (TOL 2008-nimikkeistö: Erikoiskaupan toimialaryhmät ja toimialat). Kaikki tilastoissa olevat tilaa vaativan kaupan toimialan myymälät eivät ole ympäristöministeriön suosituksen mukaisia tilaa vaativan erikoistavaran kaupan yksiköitä, mutta niitä ei ole mahdollista tilastoista erotella.

Hyllykallion alueella toimii mm. autoliikkeitä, keittiömyynti, maatalouskauppa, huonekalukauppa ja lemmikkieläintarvikekauppa. Rengastien alueella toimii useita huonekaluliikkeitä, auto- ja autotarvikeliikkeitä sekä maatalous- ja rautakauppoja. Tilaa vaativan erikoiskaupan myymälöitä sijaitsee Kivisaaren, Pohjan ja Kapernaumin alueilla. Keskustahakui- nen erikoiskauppa keskittyy kaupungin ydinkeskustaan sekä Ideaparkin kauppakeskukseen.

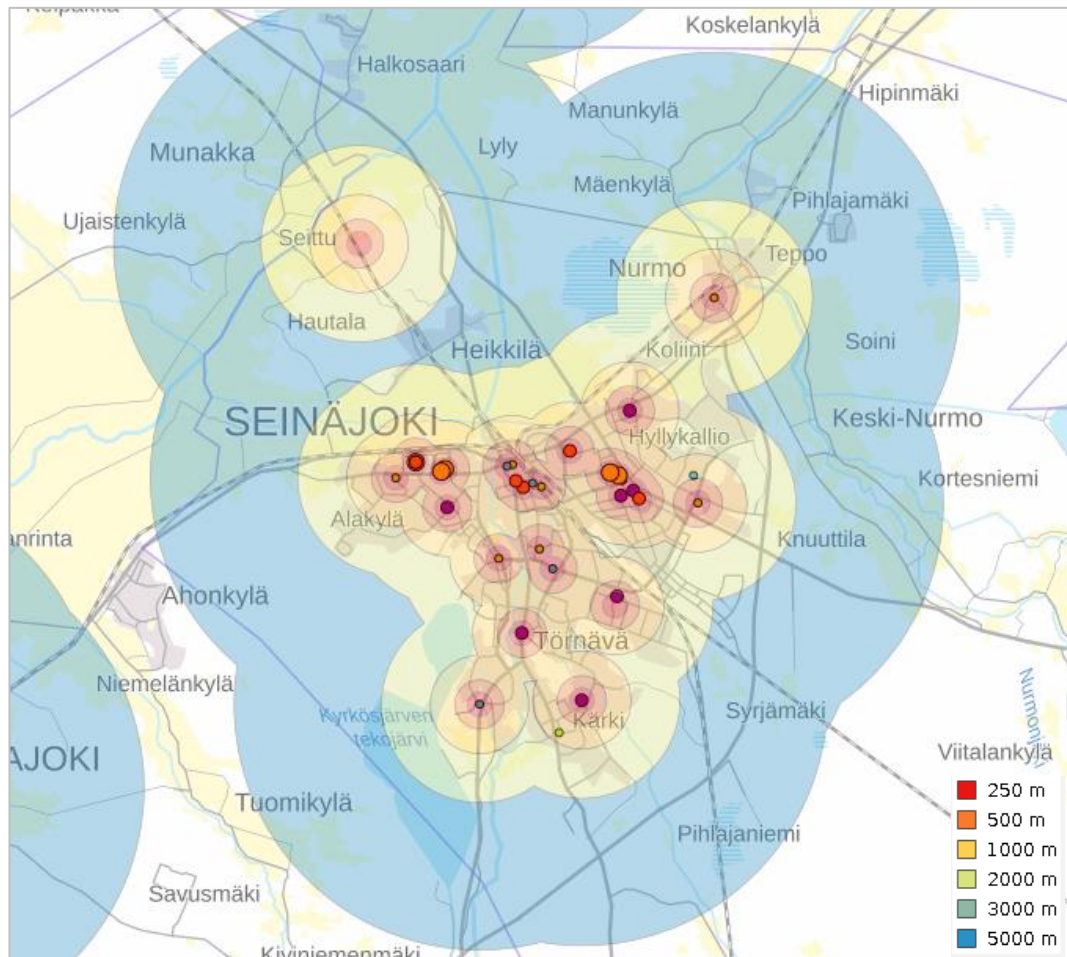
Taulukko 2. Erikoiskaupan myymälöiden lukumäärät. Lukumäärät perustuvat Tilastokeskuksen yri- tys- ja toimipaikkarekisterin toimipaikka-aineistoon (2023).

Seinäjoki	Muu erikoiskauppa		Tilaa vaativa erikoiskauppa		Erikoiskauppa yhteensä:
	Alkot, apteekit ym.	22	Huonekalukauppa	20	
Muotikauppa	51	Rautakauppa	25		
Tietotekninen kauppa	12	Muu tilaa vaativa kauppa	4		
Muu erikoiskauppa	111				
Yht.		196		49	245

3.3 SAAVUTETTAVUUS

Liikenteen toimivuus ja palveluiden helppo saavutettavuus ovat tärkeitä tekijöitä kaupan menestykselle. Pohjan valtatie vilkas ohikulkuliikenne lisää alueen kaupallista kiinnostavuutta. Näkyvä ja helposti lähestyttävä alue on kaupan kannalta aina kiinnostava.

Saavutettavuuden käsite voidaan ymmärtää ja sitä voidaan mitata monin eri tavoin. Saavutettavuuden tarkastelu painottuu yleensä päivittäistavara kauppaan ja fyysisen saavutettavuuden tarkasteluun. Erikoiskaupassa palvelujen fyysinen saavutettavuus ei ole samalla tavalla keskeinen kuin päivittäistavara kaupassa, koska erikoiskaupan myymälöissä asioidaan harvemmin.



Kuva 8. Päivittäistavara kauppan saavutettavuusvyöhykkeitä Seinäjoella. (Elinympäristön tietopalvelu Liiteri, 2023).

Fyysisen saavutettavuuden (etäisyys myymälään) lisäksi kaupan palvelujen saavutettavuutta voidaan siis tarkastella myös koettuna saavutettavuutena. Koettu saavutettavuus voidaan määritellä vaivaksi, jonka kuluttaja kokee tavaroita hankkiessaan. Jos tavaroiden hankkiminen aiheuttaa paljon vaivaa, on saavutettavuus huono, jos se aiheuttaa vähän vaivaa, on saavutettavuus hyvä. Palvelutarjonnan lisääntyminen ja monipuolistuminen parantavat palvelujen koettua saavutettavuutta. (Pirkanmaan liitto 2015.)

Prisman sijainti palvelee hyvin henkilöautolla kulkevia. Suunnittelussa tulisi kiinnittää huomiota kestävien liikkumismuotojen (kävely, pyöräily, joukkoliikenne) mahdollistamiseen. Näin kauppa on saavutettavissa eri elämäntilanteessa oleville ihmisille

4 OSTOVOIMAN JA LIIKETILATARPEEN KEHITYKSESTÄ

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

Seinäjoen asemanseudun kaupan selvityksessä (2020) on arvioitu ostovoiman muutosta ja laskennallista pinta-alantarpeen muutosta Seinäjoella vuosina 2018–2040. Tarkastelun aluerajaukset ovat Seinäjoen keskusta (2 km:n säde asemakeskuksesta) sekä muu Seinäjoki.

Ostovoima lasketaan kertomalla asukkaiden määrä keskimääräisellä vähittäiskauppaan käytettävällä keskimääräisellä rahasummalla €/vuosi. Tilantarve lasketaan jakamalla asukkaiden ostovoima keskimääräisellä toimialoittaisella myyntiteholla eli kuinka paljon vähittäiskauppa myy per neliö. Kulutuksen osalta mitoitusta on arvioitu ns. normaalilla kulutuksen kasvulla.

Seinäjoen asemanseudun kaupan selvityksessä (2020) väestönkasvun toteutumiseen Seinäjoella on laadittu vaihtoehtoisia skenaariota. Niihin perustuen on laskettu ostovoiman muutos ja laskennallinen pinta-alantarpeen muutos mm. skenaarioille 1A ja 2A. Lopputuloksena esitetään arviot ostovoiman muutoksesta ja tilantarpeesta perustuen väestöennusteisiin sekä arvioituun kulutuksen kasvuun. Tarkastelu on tehty erikseen keskusta-alueelle (2 km:n säde asemakeskuksesta) ja muulle Seinäjoelle.

Skenaario 1A: Väestö kasvaa keskusta-alueella (2 km:n säde asemakeskuksesta) 1,5 % vuodessa 2018–2040, muualla markkina-alueella Tilastokeskuksen ennusteen (2019) mukaisesti. Asukkaiden kulutus kauppaan ja palveluihin kasvaa pt-kaupassa 0,5 %/vuosi ja erikoiskaupassa sekä palveluissa 1 % / vuosi.

Ostovoiman muutos

Päivittäistavarakauppa (milj. €)					
	2018–2025	2025–2030	2030–2035	2035–2040	2018–2040
Keskusta-alue	6,5	5,2	5,8	6,4	24,0
Muu Seinäjoki	12,1	6,3	3,5	0,7	22,6

Keskustahakuinen erikoistavarakauppa (milj. €)					
	2018–2025	2025–2030	2030–2035	2035–2040	2018–2040
Keskusta-alue	5,2	4,3	4,9	5,5	19,9
Muu Seinäjoki	11,7	7,2	5,6	3,8	28,3

Laskennallinen pinta-alantarpeen muutos

Päivittäistavarakauppa (k-m ²)					
	2018–2025	2025–2030	2030–2035	2035–2040	2018–2040
Keskusta-alue	1 130	909	1 004	1 109	4 152
Muu Seinäjoki	2 098	1 089	613	124	3 925

Keskustahakuinen erikoistavarakauppa (k-m ²)					
	2018–2025	2025–2030	2030–2035	2035–2040	2018–2040
Keskusta-alue	2 254	1 868	2 115	2 394	8 631
Muu Seinäjoki	5 062	3 117	2 427	1 661	12 266

Skenaario 2A: Väestö kasvaa keskusta-alueella (2 km:n säde asemakeskuksesta) 2 % vuodessa ja koko Seinäjoen väestönkasvu on 1 % 2018–2040. Aukkaiden kulutus kauppaan ja palveluihin kasvaa pt-kaupassa 0,5 %/vuosi ja erikoiskaupassa sekä palveluissa 1 % / vuosi.

Ostovoiman muutos

Päivittäistavarakauppa (milj. €)					
	2018–2025	2025–2030	2030–2035	2035–2040	2018–2040
Keskusta-alue	8,3	6,9	7,8	8,8	31,7
Muu Seinäjoki	15,5	11,7	12,3	12,8	52,3

Keskustahakuinen erikoistavarakauppa (milj. €)					
	2018–2025	2025–2030	2030–2035	2035–2040	2018–2040
Keskusta-alue	6,3	5,4	6,3	7,3	25,3
Muu Seinäjoki	13,9	10,9	11,7	12,6	49,1

Laskennallinen pinta-alantarpeen muutos

Päivittäistavarakauppa (k-m ²)					
	2018–2025	2025–2030	2030–2035	2035–2040	2018–2040
Keskusta-alue	1 434	1 188	1 345	1 522	5 490
Muu Seinäjoki	2 691	2 034	2 127	2 219	9 071

Keskustahakuinen erikoistavarakauppa (k-m ²)					
	2018–2025	2025–2030	2030–2035	2035–2040	2018–2040
Keskusta-alue	2 748	2 345	2 721	3 157	10 972
Muu Seinäjoki	6 024	4 713	5 076	5 455	21 268

Liiketilatarvetta tarkasteltaessa on hyvä muistaa, että kyseessä on tietyn alueen väestömäärään perustuvan ostovoima-arvion pohjalta laskettu liiketilatarve. Laskelmassa ei ole otettu huomioon ostovoiman siirtymiä alueelta toiselle.

Seinäjoen Roveksen alueen kaupallisessa selvityksessä (2023) tilantarpeen muutoksen arvioinnissa huomioidaan myös ostovoiman siirtymä. Tässä selvityksessä yksityisen kulutuksen kasvuarviona on käytetty päivittäistavara-kaupassa 1–1,5 %/vuosi ja erikoiskaupassa 2–3 %/vuosi.

Arviot ostovoiman nettosiirtymistä toimialaryhmittäin ovat vuonna 2020 Seinäjoella päivittäistavara-kaupassa noin +18 % ja muussa erikoiskaupassa noin +36 %.

Käytännössä Seinäjoelle tulee tulevaisuudessakin kohdistumaan osa maakunnan muiden kuntien ostovoimasta, joten Seinäjoen liiketilatarve on laskennallista liiketilatarvetta suurempi. Ostovoiman siirtymän huomioon ottava liiketilatarve kattaa Seinäjoen vakituisen väestön ostovoiman lisäksi kaiken Seinäjoen ulkopuolelta tulevan ostovoiman.

Seinäjoen oman väestön ostovoimaan perustuva arvio.

	Vähittäiskaupan laskennallinen liiketilan lisätarve vuosina 2021–2040	Vähittäiskaupan laskennallinen liiketilatarve vuonna 2040
Päivittäistavara-kauppa	28 000–38 000 k-m ²	104 000–114 000 k-m ²
Muu erikoiskauppa ei tilaa vaativa	75 000–113 000 k-m ²	190 000–228 000 k-m ²

Seinäjoen oman väestön ostovoimaan ja ostovoiman siirtymään* perustuva arvio.

	Vähittäiskaupan laskennallinen liiketilan lisätarve vuosina 2021–2040	Vähittäiskaupan laskennallinen liiketilatarve vuonna 2040
Päivittäistavara-kauppa	33 000–45 000 k-m ²	123 000–135 000 k-m ²
Muu erikoiskauppa, ei tilaa vaativa	102 000–154 000 k-m ²	258 000–310 000 k-m ²

* ostovoiman siirtymä vuoden 2020 tasolla.

5 YHTEENVETO

Suunnittelualue on maakuntakaavassa C-alueita ja yleiskaavassa KM-alueita. Muutosalueen käyttötarkoitus tulee toisen tontin osalta muuttamaan asemakaavan muutoksen myötä, mutta KL ja KM-1 alueiden yhdistäminen ei kasvata korttelin kokonaisrakennusoikeutta. Nykytilanteessakin KL-alueelle olisi ollut mahdollista toteuttaa 4000 k-m² suuruinen vähittäiskauppa.

Suunnittelualan lähellä on melko paljon asutusta, joten kaupan palvelujen kysynnän ja palvelujen saavutettavuuden näkökulmasta Prisman suunnitteilla oleva hanke vaikuttaa perustellulta.

Seinäjoen väkiluku on kasvanut melko tasaisesti viime vuosina ja myös Hyllykallion alue kuuluu Seinäjoen väestönkasvun alueisiin. Mikäli Seinäjoen väestönkasvu jatkuu, ennakoitsee myös ostovoiman kasvua. Verkkokaupan suosion lisääntyminen voi kuitenkin vähentää tarvetta asioida fyysisesti myymälöissä, vaikka toistaiseksi verkkokaupan osuus koko päivittäistavaramyynnistä on ollut alhainen.

Seinäjoella asukasmäärä yhtä päivittäistavaramyymälää kohti on ollut suurempi kuin koko maassa keskimäärin, eli asukasluvuun suhteutettuna päivittäistavarakaupan myymäläverkko on Seinäjoella näin koko maan keskitasoa harvempi.

Väestönkasvun toteutumisesta ja yksityisen kulutuksen kehityksestä riippuen on Seinäjoen keskustan ulkopuolisella alueella laskennallinen pinta-alantarpeen muutos päivittäistavarakaupassa 3 925–9 071 k-m² ja keskustahakuisessa erikoistavarakaupassa 12 266–21 268 k-m² vuoteen 2040 mennessä.

Koko Seinäjoella vähittäiskaupan laskennallinen liiketilan lisätarve on päivittäistavarakaupassa 28 000–38 000 k-m² ja muussa erikoiskaupassa 75 000–113 000 k-m² vuoteen 2040 mennessä. Sekä päivittäistavarakaupan että erikoistavarakaupan ostovoiman siirtymät ovat olleet Seinäjoella positiivisia eli ostovoimaa siirtyy alueelle muualta. Ostovoiman siirtymän huomioivan arvion mukaan liiketilan lisätarve on päivittäistavarakaupassa 33 000–45 000 k-m² ja muussa erikoiskaupassa 102 000–154 000 k-m².

Suunniteltu kaavamuutos todennäköisesti vahvistaa jonkin verran Hyllykallion kaupallisen alueen vetovoimaa sekä nykyistä kaupan palveluverkkoa. Suunnittelun kohteena oleva Prisma laajentaa jo olemassa olevaa kaupallista toimintaa, joten vaikutukset muiden myymälöiden ja kaupallisten palvelujen toimintaedellytyksiin jäävät todennäköisesti vähäisiksi. Hyllykallion myymälän välittömässä läheisyydessä ei sijaitse muita päivittäistavarakauppoja.

Lähteitä

Etelä-Pohjanmaan Osuuskauppa, Eepee 19.1.2024. Eepee kehittää Prisma Hyllykallion toimintoja. <https://eepee.fi/news/eepee-kehittaa-prisma-hyllykallion-toimintoja/>

Peltokangas, Heikki (2023). Eepee hakee Prisman kortteliin kaavamuutosta – Hyllykalliolla tavoitteena neljä asiaa. <https://ilkkapohjalainen.fi/talous/eepee-hakee-prisman-kortteliin-kaavamuutosta-hyllykalliolla-tavoitteena-kolme-asiaa>

Päivittäistavara-ry (2023) Päivittäistavara-ry 2023. <https://www.pty.fi/wp-content/uploads/2023/06/Paivittaistavara-ry-2023.pdf>

Santasalo, Tuomas & Koskela, Katja (2015) Vähittäiskauppa Suomessa 2015.

Seinäjoen Roveksen alueen kaupallinen selvitys (2023) Etelä-Pohjanmaan liitto ja FCG. https://epliitto.fi/wp-content/uploads/2023/01/B_112_Seinajoen_Roveksen_alueen_kaupallinen_selvitys_FCG_2023_web.pdf

Seinäjoen asemanseudun kaupan selvitys 2020. Ramboll. <https://www.seinajoki.fi/wp-content/uploads/2020/10/Seinajoen-asemanseudun-kaupan-selvitys-31.3.2020.pdf>