

Vastaanottaja

Ylivieskan kaupunki

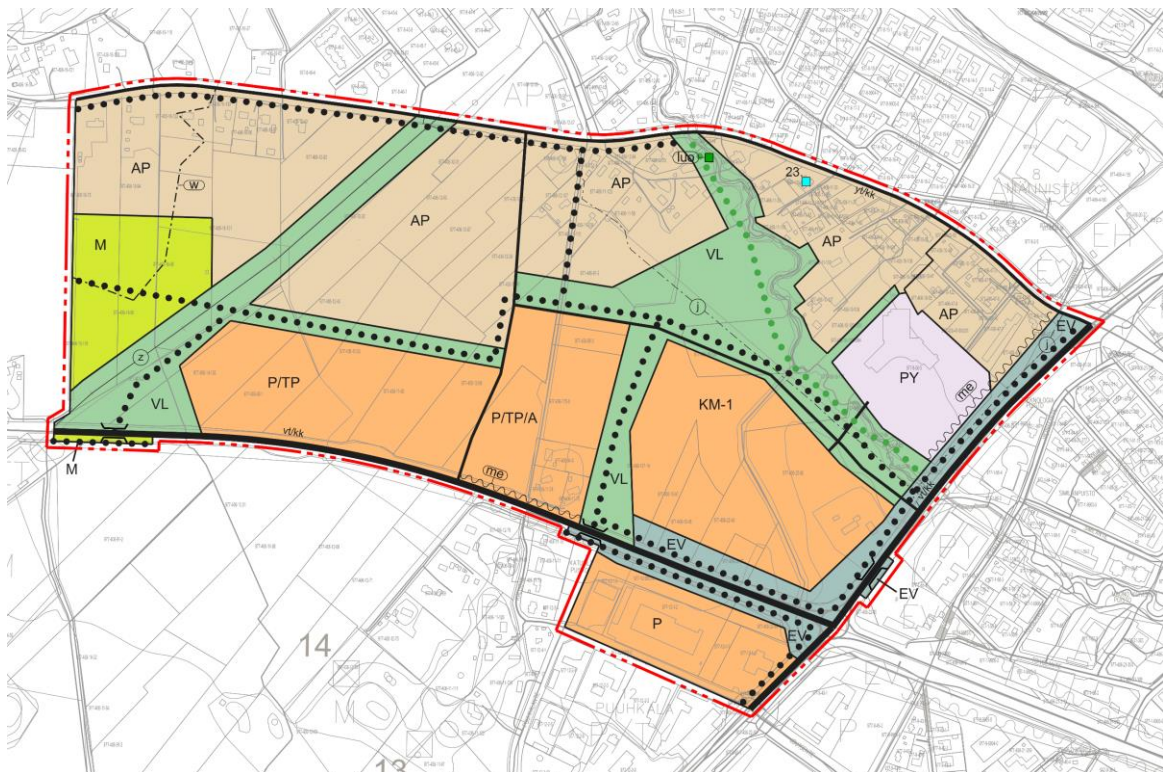
Asiakirjatyyppi

Selvitys

Päivämäärä

23.4.2020

TAANILAN OSAYLEISKAAVAN KAUPALLINEN SELVITYS 2020



TAANILAN OSAYLEISKAAVAN KAUPALLINEN SELVITYS 2020

Projekti	Taanilan osayleiskaavan kaupallinen selvitys
Projekti nro	1510053860
Asiakirjatyyppi	Selvitys
Päivämäärä	23.4.2020
Laatija	Eero Salminen, Kimmo Koski, Karri Hakala
Hyväksyjä	Risto Suikkari

SISÄLTÖ

1.	Johdanto	3
1.1	Tarkastelualue ja työn tavoite	3
1.2	Suunnittelutilanne	4
1.2.1	Maakuntakaava	4
1.2.2	Yleiskaavatilanne	6
1.2.3	Osayleiskaavan muutos	7
1.2.4	Asemakaava	7
1.3	Maankäyttö- ja rakennuslain vähittäiskauppaa koskevat säännökset	7
2.	Lähtökohdat kaupan palveluverkon kehittämiseen	9
2.1	Vaikutusalueen väestönkehitys	9
2.2	Liikenne	12
2.3	Kaupan palveluverkko, ostovoima ja kehitysnäkymät	13
3.	Kaupan ostovoima ja tilantarve	15
3.1	Ostovoima	15
3.2	Tilantarve	17
3.3	Laskennan epävarmuustekijät	19
4.	Vaikutusten arviointi	21
4.1	Mitä arvioidaan – millaista on tilaa vaativa erikoiskauppa?	21
4.2	Vaikutukset kauppaan ja palvelurakenteeseen	22
4.3	Vaikutukset palveluiden saavutettavuuteen	24
4.4	Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen	24
4.5	Liikenteelliset vaikutukset	25
5.	Johtopäätöksiä	26

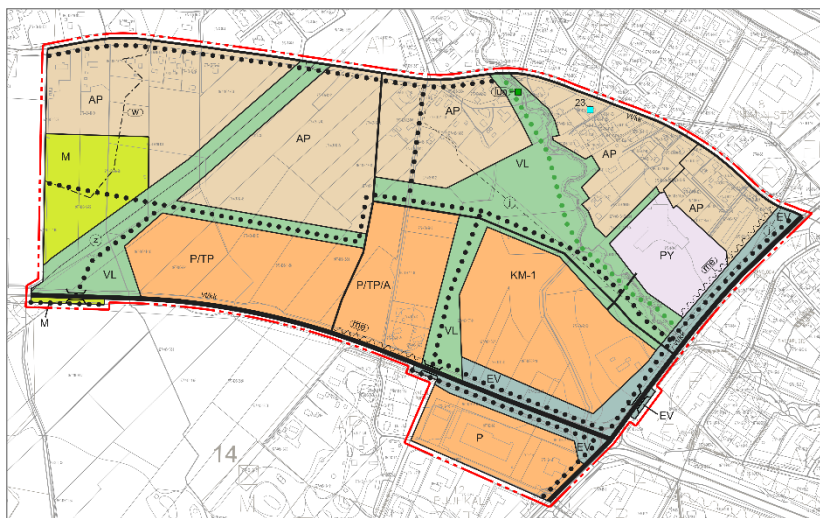
1. JOHDANTO

1.1 Tarkastelualue ja työn tavoite

Ylivieskan kaupunki on laatimassa osayleiskaavan muutosta Taanilan alueelle. Suunnittelualue sijoittuu Ylivieskan keskustan länsipuolelle, noin 1-2 kilometrin päähän ydinkeskustasta. Alue rajautuu pohjoisessa Savelantiehen, lännessä Ouluntiehen (kt 86) ja etelässä Savontiehen (vt 27). Idässä alue rajautuu kaavoittamattomiin asuntoalueisiin sekä maa- ja metsätalousalueisiin.

Suunnittelualue käsittää Taanilan asemakaavoittamattoman alueen Kalajoentien ja Savelantien välisellä alueella sekä osan Männistön (8.) ja Keskustan (1.) kaupunginosien asemakaavoitetusta alueesta suunnittelualueen koilliskulmassa sekä Puuhkalan (12.) kaupunginosan asemakaavoitetusta alueesta suunnittelualueen kaakkoiskulmassa. Alueen pinta-ala on yhteensä noin 87 hehtaaria. Suunnittelualueen asemakaavoitettu osa Ouluntien ja Savelantien varressa on pientaloaluetta, jolla sijaitsee myös rakenteilla oleva Taanilan yhtenäiskoulu. Kalajoentien eteläpuolisella asemakaavoitetulla alueella sijaitsee huoltoasema sekä pieni päivittäistavarakauppa. Asemakaavoittamaton osa suunnittelualueesta on pääasiassa viljelyskäytössä olevaa peltoaluetta, jolla sijaitsee jonkin verran asuinrakennuksia Savelantien varressa sekä Kalajoentien ja Välitanhuen risteyksessä.

Yleiskaavan tarkistuksen tavoitteena on luoda mahdollisuuksia liike- ja työpaikka- sekä asuinrakentamiselle Taanilan alueelle, joka on hyvin saavutettavissa ja liittyy kiinteästi kaupunkirakenteeseen sekä toteuttaa Ylivieskan kaupungin strategiaa elinvoiman ja työpaikkojen lisäämisestä.



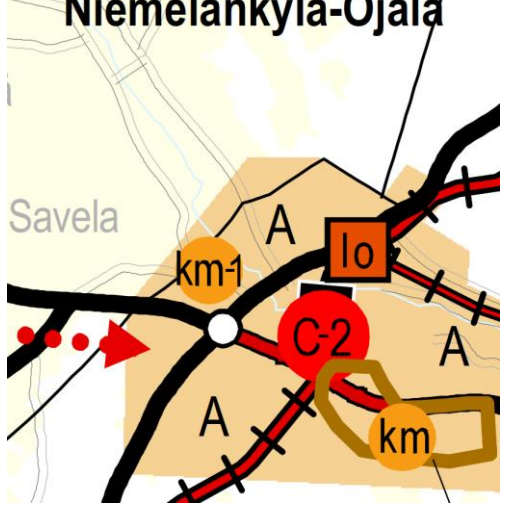
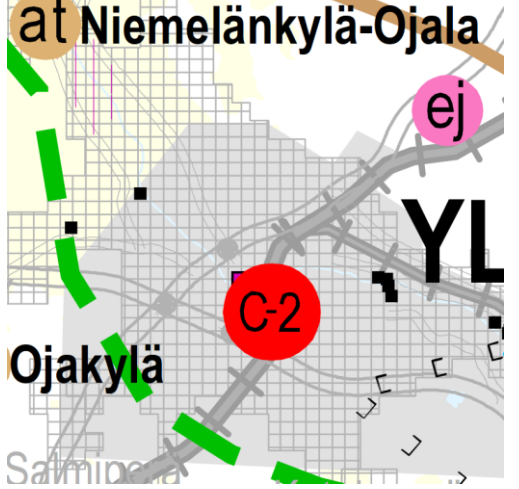
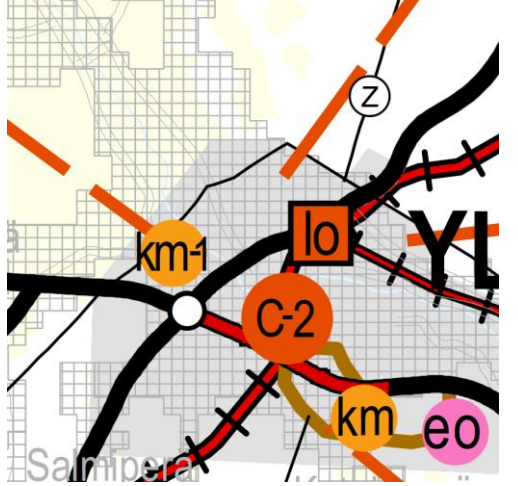
Kuva 1. Osayleiskaavaluonnos.

Laadittavassa osayleiskaavassa on varattu Kalajoentien ja Ouluntien risteykseen kaupallisten palvelujen alue (KM-1), jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön. Kaavamääräyksen mukaisesti alueelle voidaan asemakaavassa osoittaa yksi tai useampi merkitykseltään seudullinen vähittäiskaupan suuryksikkö tai myymäläkeskittymä, joka kaupan laatu tai tilantarve tai liikennealuetarve huomioon ottaen voi perustellusta syystä sijoittua myös keskustatoimintojen alueen ulkopuolelle, kuten verkkokauppaa tai muuta keskustaan soveltumatonta kauppaa. Alueelle ei saa sijoittaa päivittäistavarakaupan suuryksikköä.

1.2 Suunnittelutilanne

1.2.1 Maakuntakaava

Pohjois-Pohjanmaan kokonaismaakuntakaavan uudistaminen on aloitettu vaihemaakuntakaavotuksen periaatteella (MRL 27 §) vuonna 2009.

	1. vaihemaakuntakaava, vahv. 23.11.2015 • energiantuotanto ja -siirto (manneralueen tuulivoima-alueet, merituulivoiman päivitykset, turvetuotantoalueet) • kaupan palvelurakenne ja aluerakenne, taa-jamat • luonnonympäristö (soiden käyttö, suojelu-alueiden päivitykset, geologiset muodostumat) • liikennejärjestelmä (tieverkko, kevyt liikenne, raideliikenne, lentoliikenne, meriväylät) ja logistiikka
	2. vaihemaakuntakaava, hyväksytty 7.12.2016 • maaseudun asutusrakenne • kulttuuriympäristöt, virkistys ja matkailu-alueet • seudulliset materiaalikeskus- ja jätteenkäsittelyalueet • seudulliset ampumaradat • puolustusvoimien alueet
	3. vaihemaakuntakaava, hyväksytty 11.6.2018 • pohjavesi- ja kiviainesalueet • mineraalipotentiali- ja kaivosalueet • Oulun seudun liikenne ja maankäyttö • tuulivoima-alueiden tarkistukset • Vaalan ja Himangan kaavamerkintöjen tarkistukset • muut tarvittavat päivitykset Maakuntahallitus on 5.11.2018 antamallaan päätöksellä (§ 232) määrännyt Pohjois-Pohjanmaan 3. vaihemaakuntakaavan tulemaan voimaan MRL 201 § nojalla ennen kuin se on saanut lainvoiman.

Taanilan aluetta koskevat seuraavat vaihemaakuntakaavojen merkinnät:

A

Taajamatoimintojen alue

Merkinnällä osoitetaan asumisen, palvelujen, teollisuus- ja muiden työpaikka-alueiden ym. taajamatoimintojen sijoittumisalue ja laajentumisalueita.

Suunnittelumääräys:

Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee alueitten käyttöönottojärjestyksessä ja mitoituksessa kiinnittää erityistä huomiota vaihtoehtoisten aluekokonaisuuksien toiminnallistaloudelliseen edullisuuteen, ympäristön laatuun ja kevyen liikenteen toimintaedellytyksiin. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee edistää yhdyskuntarakenteen eheyttämistä hajanaisesti ja vajaasti rakennetuilla alueilla sekä taajaman ydinalueen kehittämistä toiminnallisesti ja taajamakuullisesti selkeästi hahmottuvaksi keskuksiksi. Maankäyttöratkaisuissa tulee pyrkiä hyvään energiatalouteen. Yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa tulee määritellä kävelyn, pyöräilyn ja joukkoliikenteen kannalta edulliset vyöhykkeet taajamarakenteen kehittämisen perustaksi. Yksityiskohtaisempiin kaavoihin tulee sisällyttää periaatteet uudisrakentamisen sopeuttamisesta rakennettuun ympäristöön. Alueiden käytön suunnittelussa ja rakentamisessa on varmistettava, että alueella sijaitsevien kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeiden kohteiden kulttuuri- ja luonnonperintöarvot säilyvät. Taajaman merkittävä laajeneminen päätien toiselle puolelle yksityiskohtaisempaan kaavaan perustuen edellyttää turvalisten yhteyksien järjestämistä päätien poikki. Maankäytön suunnittelussa tulee ottaa huomioon tulvariskialueet ja tulvien hallintasuunnitelmat sekä varautua sään ääri-ilmiöiden vaikutuksiin.



Erikoiskaupan suuryksikkö

Merkinnällä osoitetaan seudullisten tilaa vaativan erikoiskaupan suuryksiköiden sijoittumiskohteet.

Suunnittelumääräykset:

Kohdemarkinnalla osoitettujen alueiden sijainti ja laajuus on määriteltävä yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa siten, että alueet muodostavat toiminnallisesti yhtenäisen kokonaisuuden. Alueelle voidaan osoittaa yksi tai useampi merkitykseltään seudullinen erikoiskaupan suuryksikkö tai myymäläkeskittymä. Kaupan suuryksikön toteuttamisen ajoitus tulee sitoa muun yhdyskuntarakenteen ja toimivien liikenneyhteyksien toteuttamiseen. Alueille voidaan sijoittaa paljon tilaa vaativan erikoistavaran kauppaa. Tilaa vaativalla erikoiskaupalla tarkoitetaan toimialaluokituksen (TOL 2008) mukaista rauta- ja rakennustarvikkeiden, kodinkoneiden, huonekalujen, puutarha-alan, veneiden, moottoriajoneuvojen sekä muiden paljon tilaa vaativien erikoistavarojen vähittäiskauppaa. Suuryksiköiden enimmäismitoitus kerrosalaneliömetreinä (k-m²): Taanila 25 000.

kk-3

Oulun eteläisen alueen kaupunkiverkko

Merkinnällä osoitetaan maakunnan eteläosan maaseutukaupunkien verkko, joka muodostaa Oulun eteläisen aluekeskuksen ydinalueen.

Suunnittelumääräykset:

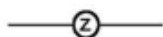
Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa kaupan ja muiden palvelujen, elinkeinoelämän, asutuksen, liikenteen ja virkistystoimintojen sijoittelussa on pyrittävä tehostamaan verkostokaupungin olemassa olevien yhdyskuntien alueiden käyttöä kuntien välisellä yhteistyöllä ja työnjaolla. Alueen kaupunkikeskuksiin voidaan sijoittaa seutua palvelevia vähittäiskaupan suuryksiköitä, jotka tulee sijoittaa siten, että ne ovat hyvin kevyt- ja joukkoliikenteen saavutettavissa.

vt/kt

Valtatie (vt) / Kantatie (kt)

Suunnittelumääräys:

Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on pyrittävä edistämään kevyen liikenteen väylien toteuttamista erityisesti taajamien, kyläkeskusten ja koulujen läheisyydessä.



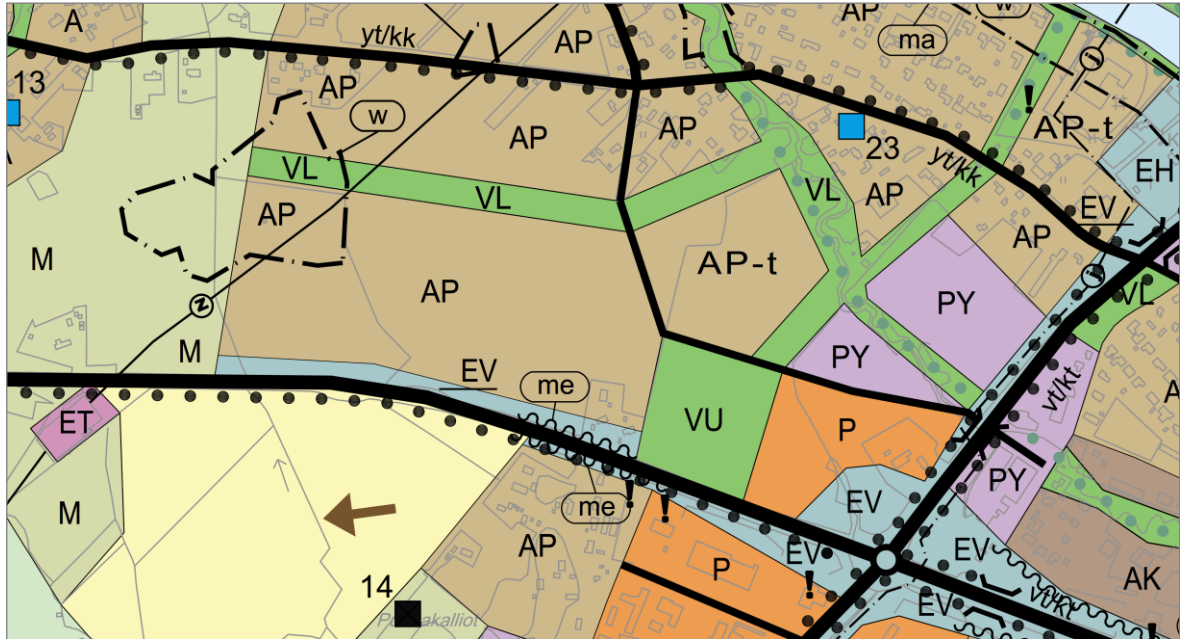
Pääsähköjohto 110 kV



Kevyen liikenteen yhteystarve

1.2.2 Yleiskaavatilanne

Suunnittelualueella on voimassa Keskustan osayleiskaava 2030, joka on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 7.6.2011 § 40.



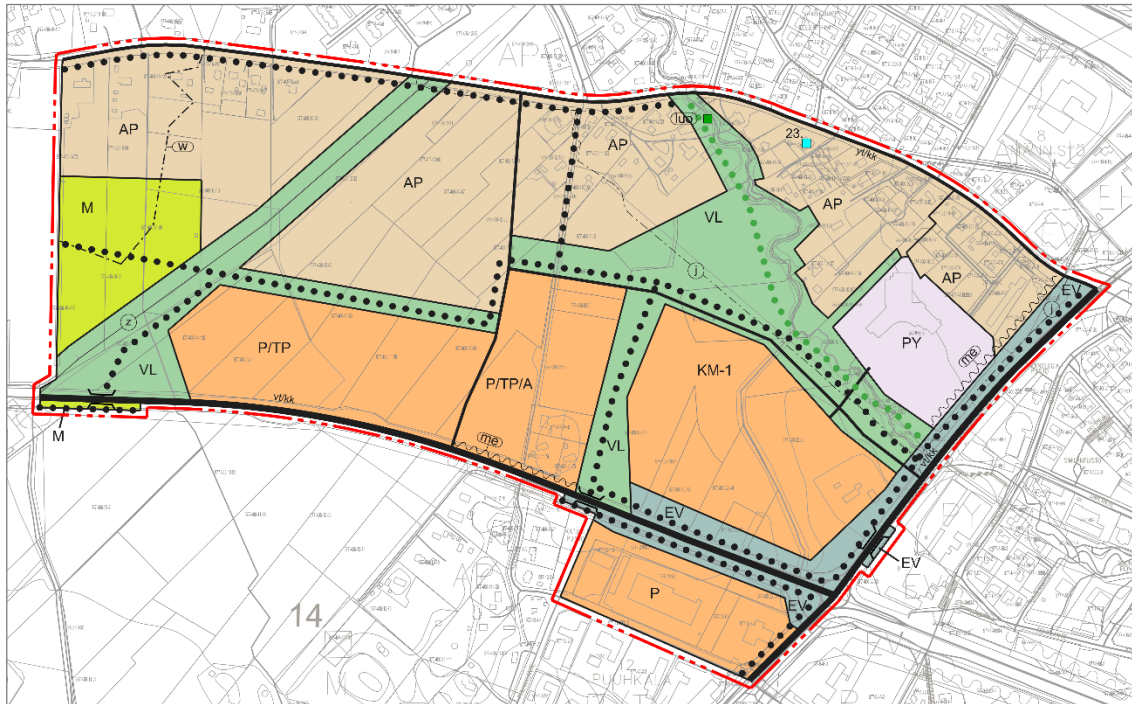
Kuva 2. Ote keskustan osayleiskaavasta 2030.

Suunnittelualueutta koskevat seuraavat voimassa olevat yleiskaavamerkinnot:

- | | |
|-------------|--|
| AP | Pientalovaltainen asuntoalue
Alue varataan pääasiassa asuintaloille. Alueelle saa sijoittaa myös ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia palvelu- ja työpaikkatoimintoja. |
| AP-t | Tiivis pientalovaltainen asuntoalue
Alue varataan pääasiassa asuinpientaloille, kuten erillispientaloille, kytketyille pientaloille, rivitaloille sekä pienkerrostaloille. Alueelle saa sijoittaa myös ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia palvelu- ja työpaikkatoimintoja. Alueelle tulee suunnitella ja toteuttaa riittävästi lähivirkistysalueita virkistyspalveluineen. Asemakaavoituksella tulee edistää kaupunkimaista pientalorakentamista, viihtyisyyttä ja asuinympäristön laatua. |
| P | Palvelujen, hallinnon ja kaupan alue
Alue varataan pääasiassa hallinnolle ja palveluille, kuten vähittäiskaupalle ja muille palveluille, toimistoille ja työpaikoille. Alueelle saa sijoittaa erillisen alle 2000 k-m ² suuruisen päivittäistavarakaupan myymälän. |
| PY | Julkisten palvelujen alue
Alue varataan pääasiassa kunnan, valtion ja muiden julkisten yhteisöjen toimintoja varten. Alueelle saa sijoittaa vähäisissä määrin myös muita työpaikkatoimintoja ja asumista. |
| VL | Lähivirkistysalue
Alue varataan pääasiassa ulkoiluun, virkistykseen, leikkiin ja luonnon kokemiseen. Alueella on sallittua alueen luonteeseen sopiva, virkistystoimintoja palveleva vähäinen rakentaminen. |
| VU | Urheilu- ja virkistyspalvelujen alue
Alue varataan urheilukeskukselle ja erityisliikuntapaikoille. Alueella on sallittua urheilu- ja virkistystoimintoja palveleva rakentaminen. Hamaripuiston alueella on sallittua myös vähäinen matkailua palveleva rakentaminen. |
| EV | Suojaviheralue
Alueelle saa sijoittaa meluvalleja, meluaitoja ja muita rakenteita ja istutuksia, jotka suojaavat viereisiä alueita liikenteen tai muun toiminnan aiheuttamilta haitoilta. |

1.2.3 Osayleiskaavan muutos

Taanilan alueella on käynnissä osayleiskaavan muutos, jolla mahdollistetaan uusien asuinalueiden sijoittuminen uuden koulun läheisyyteen. Lisäksi mahdollistetaan uusien liike- ja työpaikka-alueiden sijoittuminen hyvien liikenneyhteyksien ääreen alueen eteläosaan Kalajoentien (vt 27) varteen sekä vähittäiskaupan suuryksikön sijoittuminen Kalajoentien ja Ouluntien (kt 86) risteykseen.



1.2.4 Asemakaava

Laadittavan osayleiskaavan alueella on kaksi voimassa olevaa asemakaavaa, jotka on hyväksytty 4.2.2019 ja 26.9.1988. Suunnittelualueen osalla, jolle kaupallisten vaikutusten selvitys kohdistuu ei ole voimassa olevaa asemakaavaa.

1.3 Maankäyttö- ja rakennuslain vähittäiskauppaa koskevat säännökset

Maankäyttö- ja rakennuslain 71 b §:ssä on määritetty, että osoitettaessa maakunta- tai yleiskaavassa vähittäiskaupan suuryksiköitä on sen lisäksi, mitä maakunta- ja yleiskaavasta muutoin säädetään, katsottava että:

1. suunnitellulla maankäytöllä ei ole merkittäviä haitallisia vaikutuksia keskusta-alueiden kaupallisiin palveluihin ja niiden kehittämiseen
2. alueelle sijoittuvat palvelut ovat mahdollisuuksien mukaan saavutettavissa joukkoliikenteellä ja kevyellä liikenteellä
3. suunniteltu maankäyttö edistää sellaisen palveluverkon kehitystä, jossa asiointimatkojen pituudet ovat kohtuulliset ja liikenteestä aiheutuvat haitalliset vaikutukset mahdollisimman vähäiset

Vähittäiskaupan suuryksikön ensisijainen sijaintipaikka on keskusta-alue, ellei muu sijainti kaupan palveluiden saavutettavuus huomioon ottaen ole perusteltu. Seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön sijoittaminen maakuntakaavan keskustatoiminnoille tarkoitetun alueen ulkopuolelle edellyttää, että vähittäiskaupan suuryksikön sijoituspaikaksi tarkoitettu alue on maakuntakaavassa erityisesti osoitettu tähän tarkoitukseen (MRL 71 c §).

Merkitykseltään seudullisella vähittäiskaupan suuryksiköllä tarkoitetaan sellaista kaupan yksikköä tai usean myymälän muodostamaa vähittäiskaupan aluetta, jolla on yhtä kuntaa laajempia seudullisia vaikutuksia. Päivittäistavarakaupan vaikutusalue on tyypillisesti selvästi paikallisempi kuin erikoistavarakaupan, jossa asioidaan harvemmin. Kaupan myymäläkokoon vaikuttavat merkittävimmin toimiala/toiminnan laatu sekä markkina-alueen laajuus, joka on verrannollinen myymälän kokoon: suuri myymälä tarvitsee suuren markkina-alueen, pieni pärjää vähemmällä. Kooltaan suuri myymälä ei kuitenkaan aina ja automaattisesti ole seudullisesti merkittävä myymälä, vaan isokin myymälä voi palvella maantieteellisesti pientä aluetta ja olla luonteeltaan paikallinen. Tällöin myymälän lähellä sijaitsevan asutuksen ja paikallisen ostovoiman tulee kuitenkin olla kannattavan liiketoiminnan edellytykset täyttävällä tasolla.

Maankäyttö- ja rakennuslain uudistuksessa vuonna 2017 nostettiin vähittäiskaupan suuryksikön kokoraja 2 000 kerrosneliömetristä 4 000 kerrosneliömetriin ja poistettiin velvoite osoittaa maakuntakaavan keskustatoimintojen alueelle vähittäiskaupan suuryksiköiden enimmäismitoitus. Lisäksi luovuttiin velvoitteesta ottaa huomioon kaupan laatu sijoitettaessa vähittäiskaupan suuryksikkö muualle kuin keskusta-alueelle. Vähittäiskaupan suuryksikön ensisijainen sijaintipaikka on lakimuutoksen jälkeenkin keskusta-alue. Suuryksikkö voidaan kuitenkin sijoittaa muualle edellyttäen, että kaupan palvelujen saavutettavuus otetaan sijoituksen perusteena huomioon.

Toteutetut muutokset vähentävät merkittävästi niiden myymälöiden joukkoa, jotka kuuluvat vähittäiskaupan suuryksikköjä koskevan erityisen sijainnin ohjauksen piiriin. Lakimuutoksen myötä vähittäiskaupan suuryksikköjä koskeva sijainnin ohjaus on rajattu koskemaan vain niitä myymälöitä, joilla on yhdyskuntarakenteeseen, liikenteeseen tai kaupan palvelujen saavutettavuuteen kohdistuvia merkittäviä vaikutuksia (HE 251/2016). Lakimuutos edistää kaupan palvelujen sijoittumista maakuntakaavassa keskustatoiminnoille tarkoitetuille alueille, kun näiden alueiden kaupan palveluja voidaan kehittää ilman vähittäiskaupan suuryksikköjen enimmäismitoituksesta johtuvaa rajoitusta.

2. LÄHTÖKOHDAT KAUPAN PALVELUVERKON KEHITTÄMISEEN

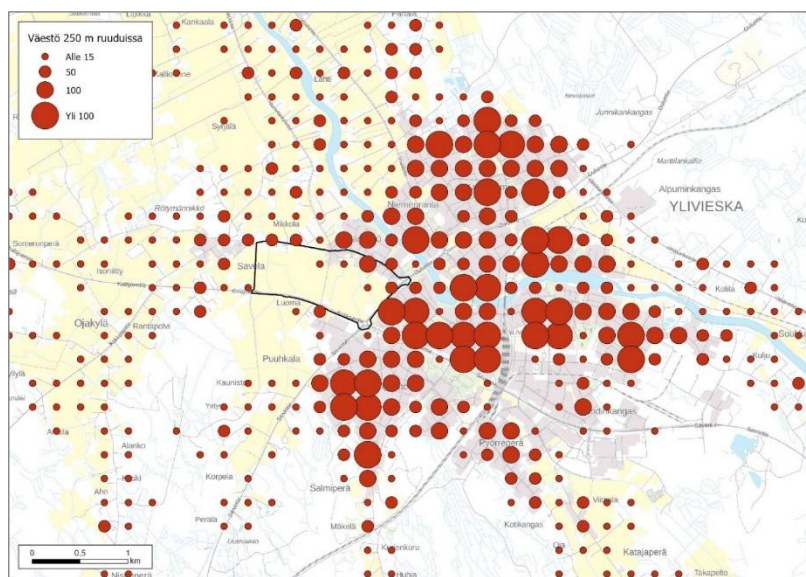
2.1 Vaikutusalueen väestökehitys

Ylivieskassa asui vuoden 2018 lopussa hieman yli 15 200 asukasta. Noin neljä viidestä ylivieskalaisesta asuu korkeintaan viiden kilometrin etäisyydellä Taanilan alueesta. Ylivieskan väestö kasvaa tilastokeskuksen väestöennusteen mukaan hitaasti vuoteen 2025 asti, minkä jälkeen väestömäärä alkaa hitaasti laskea. Ennusteen mukaan Ylivieskan väestö vähenee vuoteen 2040 mennessä noin 350 hengellä, jolloin kaupungin väkiluku on hieman alle 14 900.

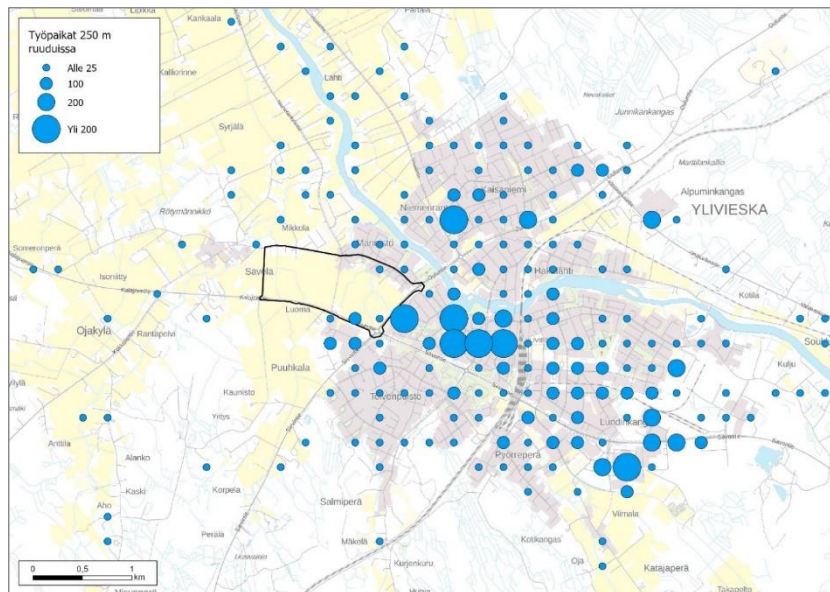
Ylivieskan kaupallinen vaikutusalue on laaja sisältäen useita ympäröiviä kuntia ja seutuja. Selvityksessä on määritelty erikseen Ylivieska, ensisijainen vaikutusalue (ympäruskunnat) sekä toissijainen vaikutusalue (Haapajärvi, Haapavesi, Kärsämäki, Nivala ja Reisjärvi). Yhteensä vaikutusalueella (Ylivieska+ensisijainen+toissijainen) asui vuonna 2018 lopussa noin 73 800 asukasta. Tilastokeskuksen vuonna 2019 julkistetussa väestöennusteessa vaikutusalueen väestön arvioidaan pienenevän kautta linjan; kokonaisuudessaan väestömäärä tulisi ennusteen mukaan pienenemään vuoteen 2040 mennessä yhteensä yli 6 000 asukkaalla (-20 %).

	2018	Väestö 2030	2040	Muutos 2018-40 As.	%
Ylivieska	15 212	15 302	14 866	-346	-2,3 %
<i>Alavieska</i>	2 573	2 206	2 003	-570	-22,2 %
<i>Kalajoki</i>	12 387	11 446	10 723	-1 664	-13,4 %
<i>Merijärvi</i>	1 104	936	820	-284	-25,7 %
<i>Oulainen</i>	7 430	6 529	5 941	-1 489	-20,0 %
<i>Sievi</i>	4 980	4 230	3 800	-1 180	-23,7 %
Ensisijainen vaikutusalue	28 474	25 347	23 287	-5 187	-18,2 %
<i>Haapajärvi</i>	7 147	6 034	5 397	-1 750	-24,5 %
<i>Haapavesi</i>	6 854	5 931	5 355	-1 499	-21,9 %
<i>Kärsämäki</i>	2 613	2 315	2 149	-464	-17,8 %
<i>Nivala</i>	10 737	9 782	9 077	-1 660	-15,5 %
<i>Reisjärvi</i>	2 743	2 312	2 077	-666	-24,3 %
Toissijainen vaikutusalue	30 094	26 374	24 055	-6 039	-20,1 %
YHTEENSÄ	73 780	67 023	62 208	-11 572	-15,7 %

Kuva 3. Väestö 2018 ja ennusteet vuosille 20030 ja 2040 (Tilastokeskus).



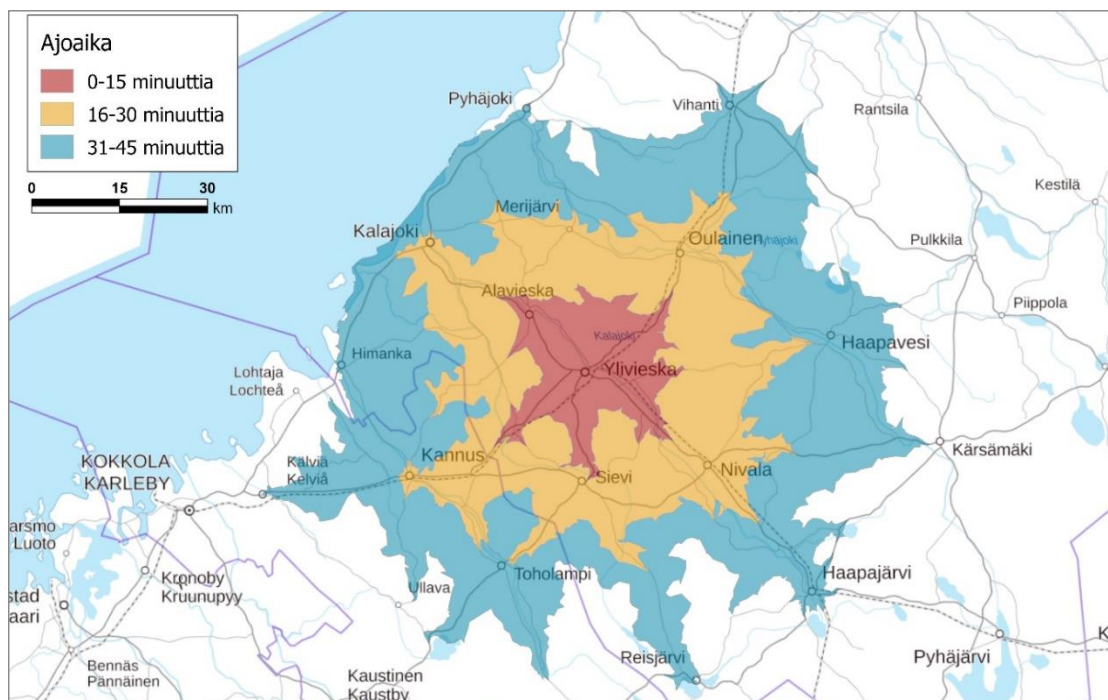
Kuva 4. Väestö suunnittelualueen läheisyydessä (Tilastokeskuksen ruututietokanta 2019).



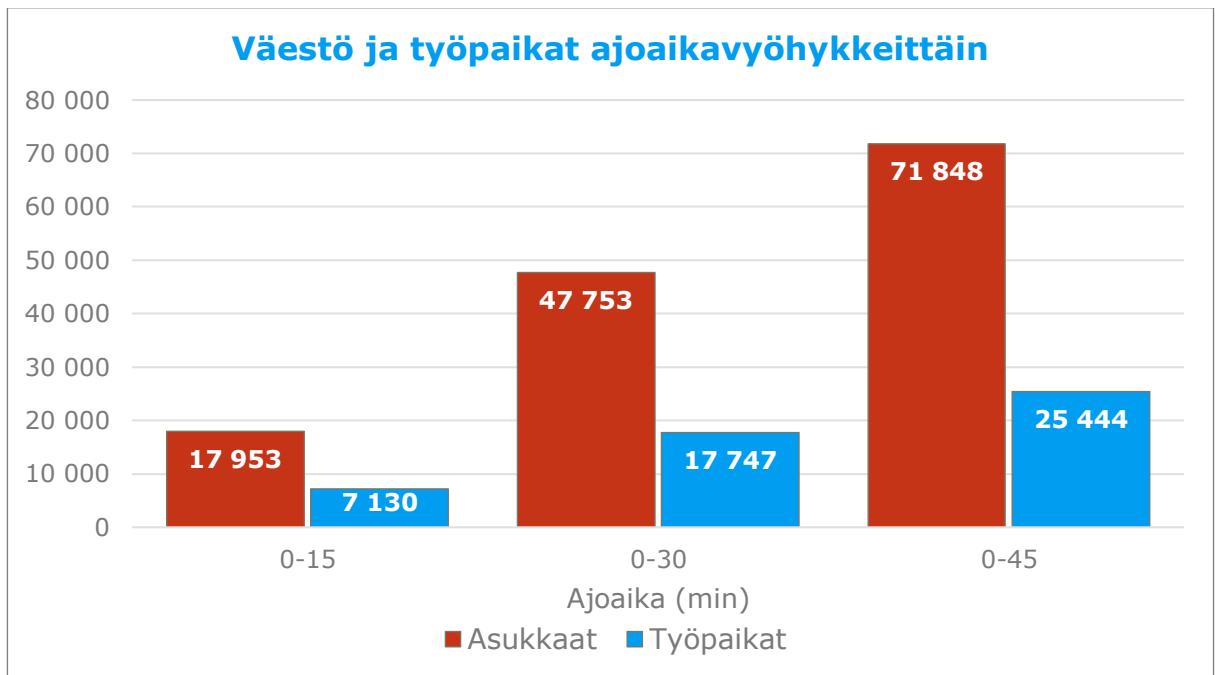
Kuva 5. Työpaikat suunnittelualan läheisyydessä (Tilastokeskuksen ruututietokanta 2019).

Palveluiden saavutettavuus

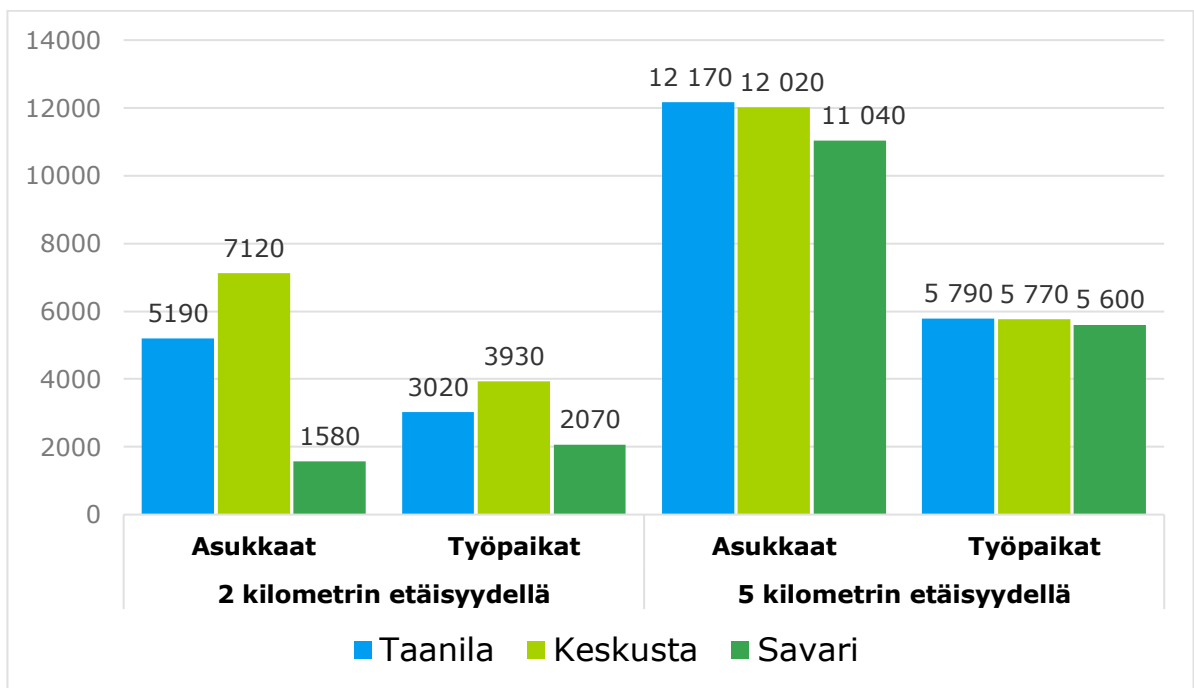
Taanilan alue sijaitsee liikenteen solmukohdassa ja on erittäin hyvin saavutettavissa kaikista ilman-suunnista. Puolen tunnin ajomatkan etäisyydellä asuu noin 48 000 ihmistä ja 45 minuutin matkan päässä jo lähes 72 000. Työpaikkoja 45 minuutin etäisyydellä Taanilasta on yli 25 000. Alueelle laadittavan osayleiskaavan myötä myös alueen saavutettavuus kävellen ja pyörällä paranee merkittävästi uusien jalankulku- ja pyöräväylien sekä alikulkujen toteutuessa.



Kuva 6. Ajoaika Taanilasta.

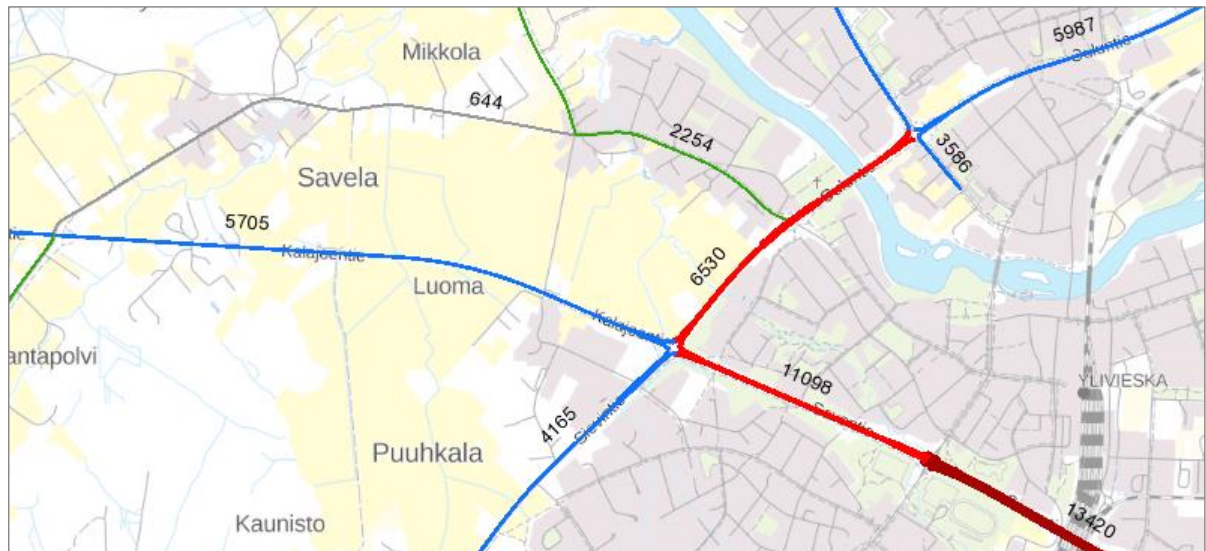


Alla olevassa taulukossa on esitetty väestön ja työpaikkojen määrä kahden ja viiden kilometrin etäisyydellä Taanilasta, ydinkeskustasta sekä Savarista.



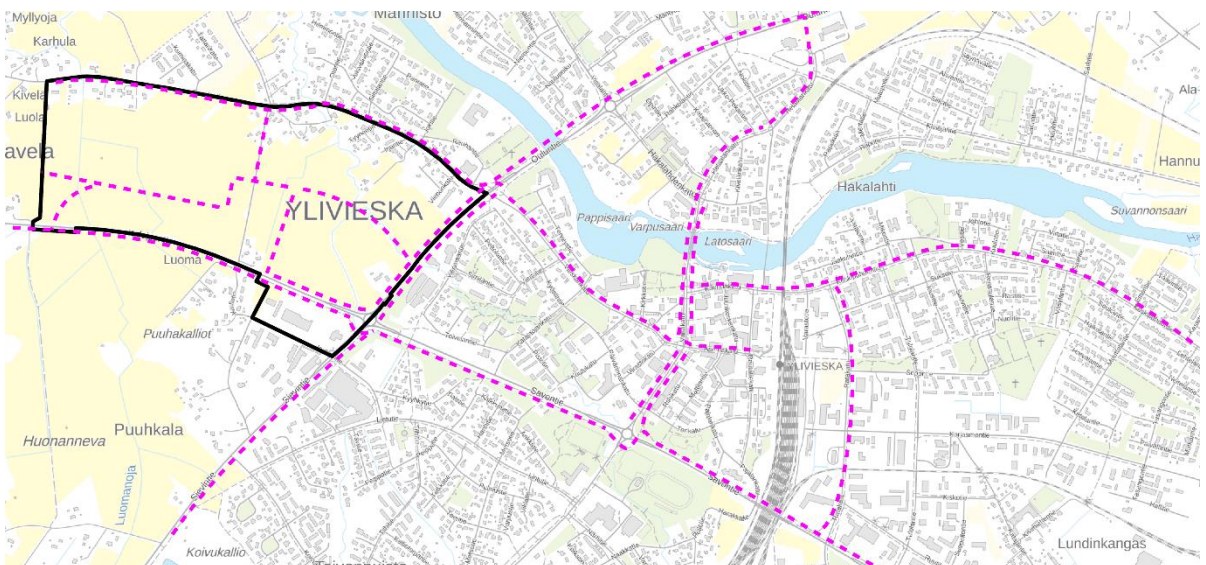
2.2 Liikenne

Ylivieskan seudun liikenneverkon rungon muodostavat valtatie 27 (Kalajoentie/Savontie) sekä kantatiet 63 (Sievintie) ja 86 (Kokkolantie/Ouluntie). Taanilan alue sijaitsee liikenneyhteyksien kannalta erinomaisessa paikassa valtatie ja kantateiden risteyksessä. Kantatiellä 86 liikennemäärä on Taanilan kohdalla noin 6 500 ajoneuvoa vuorokaudessa. Valtatiellä 27 kulkee Kalajoentien osuudella noin 5700 ajoneuvoa vuorokaudessa ja Savontien osuudella noin 11 100 ajoneuvoa vuorokaudessa.



Kuva 7. Valtatien, kanta-, seutu- ja yhdysteiden keskimääräinen ajoneuvoliikenne (ajoneuvoa/vrk).

Jalankulku- ja pyöräliikenteen yhteydet alueelle kulkevat Ylivieskan keskustasta uuden Ouluntien alikulun kautta, etelästä uuden Savontien alikulun kautta ja lännestä uutta Taanilan alueen keskelle suunniteltua jalankulku- ja pyörävyälyä pitkin.

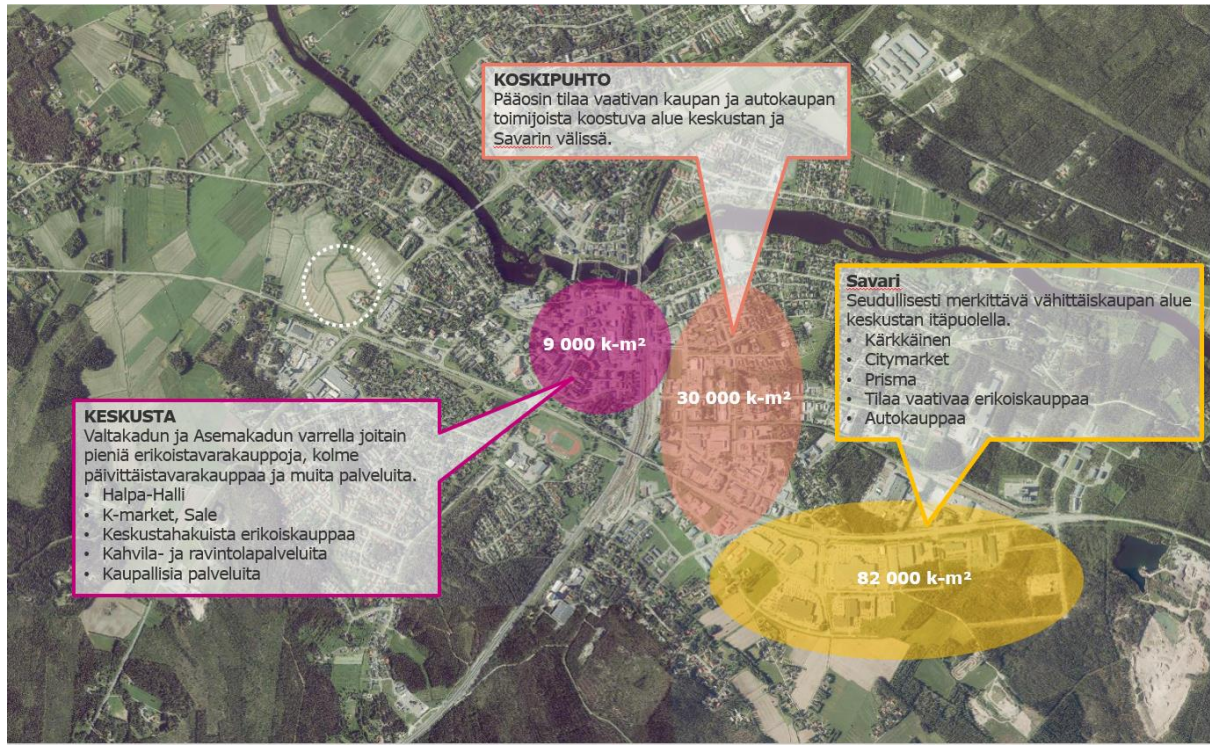


Kuva 8. Keskustan osayleiskaavan sekä laadittavan osayleiskaavan mukaiset tärkeimmät pyöräreitit

Lähimmät linja-autoliikenteen pysäkit sijaitsevat alueen välittömässä läheisyydessä Ouluntien (Ammattikorkeakoulu) ja Savontien (Savontie Ylivieska L ja I) varressa. Ylivieskan rautatieasemalle on matkaa noin 1,5 kilometriä.

2.3 Kaupan palveluverkko, ostovoima ja kehitysnäkymät

Oheisella kartalla on esitetty Ylivieskan keskustaajaman kaupan alueiden sijoittuminen sekä mitoitukset. Alueen merkittävin kaupallinen keskus on Savarin alue keskustan itäpuolella. Savarin ankkuri-toimintoina ovat Kärkkäisen tavaratalo sekä K-Citymarket ja Prisma. Lisäksi alueella sijaitsee useita tilaa vaativan kaupan sekä autokaupan yksiköjä.



Kuva 9 Vähittäiskaupan alueet Ylivieskan keskustaajaman alueella. Rajaukset ja mitoitukset ovat suuntaa-antavia.

Päivittäistavarakaupan palveluverkko

Ylivieskan vähittäiskaupan palvelut sijoittuvat nykyisin pääasiassa keskustan ja Savarin alueille. Ydinkeskustan rooli kaupan tarjonnassa on paikallinen ja seudullista vähittäiskauppaa on keskittynyt enemmän Savarin alueelle. Keskustan ja Savarin alueella on yhteensä kuusi päivittäistavara-kauppaa. Kaupat on esitetty seuraavalla kartalla.



Kuva 10 Päivittäistavarakaupan verkosto Ylivieskan keskustaajamassa

Savarin päivittäistavarakaupan myymälöistä kaksi toimii myymälärakennuksessa, jonka kerrosala ylittää 4 000 k-m² (vähittäiskaupan suuryksikkö): K-Citymarket (7 062 k-m²) ja Prisma (16 488 k-m²)

Erikoiskauppa

Erikoiskaupan myymälöitä oli Ylivieskassa vuonna 2016 yhteensä yli 35. Keskustassa toimii päivittäistavarakauppojen lisäksi muun muassa auton varaosakauppa, R-kioski, vaatekauppoja, lastentarvikeliike sekä urheiluliike. Savarin alueella toimii päivittäistavarakauppojen lisäksi muun muassa urheilukauppa, huonekalukauppoja, rautakauppa, tavaratalo, kodintekniikkakauppa, autokauppoja ja varaosaliikkeitä. Yhteensä liiketilaa keskustan ja Savarin alueella on noin 150 000 k-m², josta seudullista (yli 4 000 k-m²) on noin 80 000 k-m².

Ylivieska on alueensa kaupallinen keskus, jonka vähittäiskaupan liikevaihto on selvästi suurempi kuin paikallismarkkina-alueen muissa kunnissa. Myös Ylivieskan asukaskohtainen liikevaihto on selvästi suurempi kuin vaikutusalueen muissa kunnissa ja kaksinkertainen koko maan keskiarvoon verrattuna. Tämä tarkoittaa, että Ylivieska saa huomattavan paljon ostovoimaa muista kunnista ja on seudullinen vähittäiskaupan keskus. Konsulttiyhtiö MDI onkin nostanut Ylivieskan 29 toiminnallisesti merkittävän kaupunkiseudun joukkoon ensimmäisenä uutena kaupunkiseutuna kahteen vuosikymmeneen. Ylivieskan merkitys kaupunkiverkossa perustuu yksinomaan sen asemaan kaupan keskuksena.

3. KAUPAN OSTOVOIMA JA TILANTARVE

3.1 Ostovoima

Vähittäiskaupan ostovoima- ja tilantarvelaskelmat ovat keskeinen lähtökohta vaikutusten arvioinnille. Laskelmien perusteella voidaan arvioida, miten suuren osan alueen vähittäiskaupan markkinoista kaava tai kaupallinen hanke ottaa ja jääkö muiden alueiden kaupan kehittymiselle mahdollisuuksia.

Ostovoima- ja tilantarvelaskelmien perusteena ovat arviot väestön ja kulutuksen määrästä sekä näitä koskevista kehitysennusteista. Väestön osalta tässä selvityksessä lähtökohtana on käytetty Tilastokeskuksen väestöennustetta (2019 syksy). Vaikutusalueen väestöennuste on esitetty edellä kohdassa 2.1.

Kulutuksen osalta lähtökohtana on käytetty Pohjois-Pohjanmaan kaupan selvityksen (FCG 2017: Pohjois-Pohjanmaan kaupan palveluverkko 2030, täydennysselvitys tavoitevuoteen 2040) kulutuslukuja, jotka perustuvat Tuomas Santasaloon määrittämiin Pohjois-Pohjanmaan kulutuslukuihin. Kulutuksen kasvuennusteet ovat myös selvityksen mukaiset (päivittäistavarakauppa +1 %/vuosi ja erikoiskauppa sekä palvelut +2 %/vuosi).

	Kulutus, €/asukas			Kasvu
	2018	2030	2040	%/vuosi
<i>Päivittäistavarakauppa ja Alko</i>	3 114	3 509	3 876	1 %
<i>Tilaa vaativa kauppa</i>	1 058	1 342	1 636	2 %
<i>Muu erikoistavarakauppa</i>	2 327	2 952	3 598	2 %
Vähittäiskauppa yhteensä	6 500	7 803	9 110	
<i>Autokauppa</i>	2 435	3 088	3 764	2 %
<i>Ravintolat ja kahvilat</i>	988	1 253	1 383	2 %

Edellä osoitettujen lukujen perusteella laskettu vähittäiskaupan ja palveluiden ostovoima sekä ostovoiman kasvu vaikutusalueella on esitetty seuraavassa taulukossa. Ylivieskassa koko kaupan ostovoima kasvaa laskelman perusteella vuoteen 2040 mennessä noin 61 milj. € (+40 %) ja koko vaikutusalueella kasvua on 155 milj. € (+21 %).

	Päivittäistavarakauppa, milj. €			Muutos 2018-40	
	2018	2030	2040	milj. €	%
Ylivieska	47,4	53,7	57,6	10,3	22 %
Ensisijainen vaikutusalue	88,7	89,0	90,3	1,6	2 %
Toissijainen vaikutusalue	93,7	92,6	93,2	-0,5	-1 %
YHTEENSÄ	229,8	235,2	241,1	11,4	5 %

	Tilaa vievä kauppa, milj. €			Muutos 2018-40	
	2018	2030	2040	milj. €	%
Ylivieska	16,1	20,5	24,3	8,2	51 %
Ensisijainen vaikutusalue	30,1	34,0	38,1	8,0	26 %
Toissijainen vaikutusalue	31,8	35,4	39,3	7,5	24 %
YHTEENSÄ	78,1	89,9	101,8	23,7	30 %

	Muu erikoiskauppa, milj. €			Muutos 2018-40	
	2018	2030	2040	milj. €	%
Ylivieska	35,4	45,2	53,5	18,1	51 %
Ensisijainen vaikutusalue	66,3	74,8	83,8	17,5	26 %
Toissijainen vaikutusalue	70,0	77,8	86,6	16,5	24 %
YHTEENSÄ	171,7	197,8	223,8	52,1	30 %

	Vähittäiskauppa yht., milj. €			Muutos 2018-40	
	2018	2030	2040	milj. €	%
Ylivieska	98,9	119,4	135,4	36,6	37 %
Ensisijainen vaikutusalue	185,1	197,8	212,2	27,1	15 %
Toissijainen vaikutusalue	195,6	205,8	219,1	23,5	12 %
YHTEENSÄ	479,6	523,0	566,7	87,2	18 %

LISÄKSI AUTOKAUPPA JA PALVELUT:

	Autokauppa, milj. €			Muutos 2018-40	
	2018	2030	2040	milj. €	%
Ylivieska	37,0	47,3	56,0	18,9	51 %
Ensisijainen vaikutusalue	69,3	78,3	87,7	18,3	26 %
Toissijainen vaikutusalue	73,3	81,4	90,6	17,3	24 %
YHTEENSÄ	179,7	207,0	234,2	54,5	30 %

	Ravintolatoiminta, milj. €			Muutos 2018-40	
	2018	2030	2040	milj. €	%
Ylivieska	15,0	19,2	20,6	5,5	37 %
Ensisijainen vaikutusalue	28,1	31,8	32,2	4,1	15 %
Toissijainen vaikutusalue	29,7	33,0	33,3	3,5	12 %
YHTEENSÄ	72,9	84,0	86,1	13,2	18 %

	KAUPPA YHTEENSÄ, milj. €			Muutos 2018-40	
	2018	2030	2040	milj. €	%
Ylivieska	150,9	185,8	212,0	61,0	40 %
Ensisijainen vaikutusalue	282,5	307,8	332,0	49,5	18 %
Toissijainen vaikutusalue	298,6	320,3	343,0	44,4	15 %
YHTEENSÄ	732,1	813,9	887,0	154,9	21 %

3.2 Tilantarve

Vähittäiskaupan liiketilatarve arvioidaan muuttamalla ostovoima liiketilatarpeeksi kaupan keskimääräisen myyntitehokkuuden (€/ myynti-m²) avulla. Liiketilarave on laskettu Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavan taustaksi tehtyjen lähtökohtaoletusten perusteella:

- päivittäistavarakaupan keskimääräinen myyntitehokkuus 7 000 €/my-m²
- erikoiskaupan keskimääräinen myyntitehokkuus 3 000 €/my-m²
- autokaupan keskimääräinen myyntitehokkuus 8 000 €/ my-m²
- myyntialan muunto kerrosalaksi kertoimella 1,3
- kaavallinen ylimitoitus kertoimella 1,3

Laskelman mukaan vähittäiskaupan tilantarve kasvaisi vuoteen 2040 mennessä Ylivieskassa noin 17 300 k-m² ja autokauppa sekä palvelut huomioiden kasvua olisi yhteensä noin 25 000 k-m². Yhteensä vähittäiskaupan, autokaupan ja palveluiden laskennallinen kerrosala olisi vuonna 2040 Ylivieskassa 81 100 ja koko laajalla vaikutusalueella noin 340 000 k-m².

Nykyinen vähittäiskaupan kerrosala Ylivieskassa on arviolta yli 120 000 k-m², mikä on huomattavasti enemmän kuin alueen laskennallinen tilantarve (40 400 k-m²). Vähittäiskaupan osalta laskennallinen vähittäiskaupan tilantarve koko laajalla vaikutusalueella on nykyisin noin 196 100 k-m². Kun huomioidaan myös kaupalliset palvelut yms., niin laskennallinen nykytilantarve on 273 000 k-m².

Vähittäiskaupan laskennallinen tilantarve lisääntyy alueella lähinnä kulutuksen arvioituun vuosikasvuun perustuen. Koko kaupan ja palveluiden osalta laskennallinen tilantarve kasvaa laajalla vaikutusalueella vuoteen 2040 mennessä arviolta 66 200 k-m².

	Päivittäistavarakauppa, k-m ²			Muutos 2018-40	
	2018	2030	2040	k-m ²	%
Ylivieska	11 400	13 000	13 900	2 500	22 %
Ensisijainen vaikutusalue	21 400	21 500	21 800	400	2 %
Toissijainen vaikutusalue	22 600	22 300	22 500	-100	0 %
YHTEENSÄ	55 400	56 800	58 200	2 800	5 %

	Tilaa vievä kauppa, k-m ²			Muutos 2018-40	
	2018	2030	2040	k-m ²	%
Ylivieska	9 100	11 600	13 700	4 600	51 %
Ensisijainen vaikutusalue	17 000	19 200	21 500	4 500	26 %
Toissijainen vaikutusalue	17 900	19 900	22 200	4 300	24 %
YHTEENSÄ	44 000	50 700	57 400	13 400	30 %

	Muu erikoiskauppa, k-m ²			Muutos 2018-40	
	2018	2030	2040	k-m ²	%
Ylivieska	19 900	25 400	30 100	10 200	51 %
Ensisijainen vaikutusalue	37 300	42 100	47 200	9 900	27 %
Toissijainen vaikutusalue	39 500	43 900	48 800	9 300	24 %
YHTEENSÄ	96 700	111 400	126 100	29 400	30 %

	Vähittäiskauppa yht, k-m ²			Muutos 2018-40	
	2018	2030	2040	k-m ²	%
Ylivieska	40 400	50 000	57 700	17 300	43 %
Ensisijainen vaikutusalue	75 700	82 800	90 500	14 800	20 %
Toissijainen vaikutusalue	80 000	86 100	93 400	13 400	17 %
YHTEENSÄ	196 100	218 900	241 600	45 500	23 %

LISÄKSI AUTOKAUPPA JA PALVELUT:

	Autokauppa, k-m ²			Muutos 2018-40	
	2018	2030	2040	k-m ²	%
Ylivieska	7 800	10 000	11 800	4 000	51 %
Ensisijainen vaikutusalue	14 600	16 500	18 500	3 900	27 %
Toissijainen vaikutusalue	15 500	17 200	19 100	3 600	23 %
YHTEENSÄ	37 900	43 700	49 400	11 500	30 %

	Ravintolatoiminta, k-m ²			Muutos 2018-40	
	2018	2030	2040	k-m ²	%
Ylivieska	4 900	6 200	6 700	1 800	37 %
Ensisijainen vaikutusalue	9 100	10 300	10 500	1 400	15 %
Toissijainen vaikutusalue	9 700	10 700	10 800	1 100	11 %
YHTEENSÄ	23 700	27 200	28 000	4 300	18 %

	Muut kaupalliset palvelut, k-m ²			Muutos 2018-40	
	2018	2030	2040	k-m ²	%
Ylivieska	3 200	3 800	4 900	1 700	53 %
Ensisijainen vaikutusalue	6 000	6 200	7 600	1 600	27 %
Toissijainen vaikutusalue	6 300	6 500	7 900	1 600	25 %
YHTEENSÄ	15 500	16 500	20 400	4 900	32 %

	KAUPPA YHTEENSÄ, k-m ²			Muutos 2018-40	
	2018	2030	2040	k-m ²	%
Ylivieska	56 300	70 000	81 100	24 800	44 %
Ensisijainen vaikutusalue	105 400	115 800	127 100	21 700	21 %
Toissijainen vaikutusalue	111 500	120 500	131 200	19 700	18 %
YHTEENSÄ	273 200	306 300	339 400	66 200	24 %

3.3 Laskennan epävarmuustekijät

Pitkälle tulevaisuuteen ulottuvat ostovoima- ja pinta-alalaskelmat sisältävät aina epävarmuutta. Ostovoimalaskelmissa tärkeimmät muuttujat ovat väestöennuste ja kulutusluku. Jos jompikumpi kasvaa selvästi laskelmissa oletettua tasoa vähemmän, on kaupan palveluilla huonommat toteutumisedellytykset.

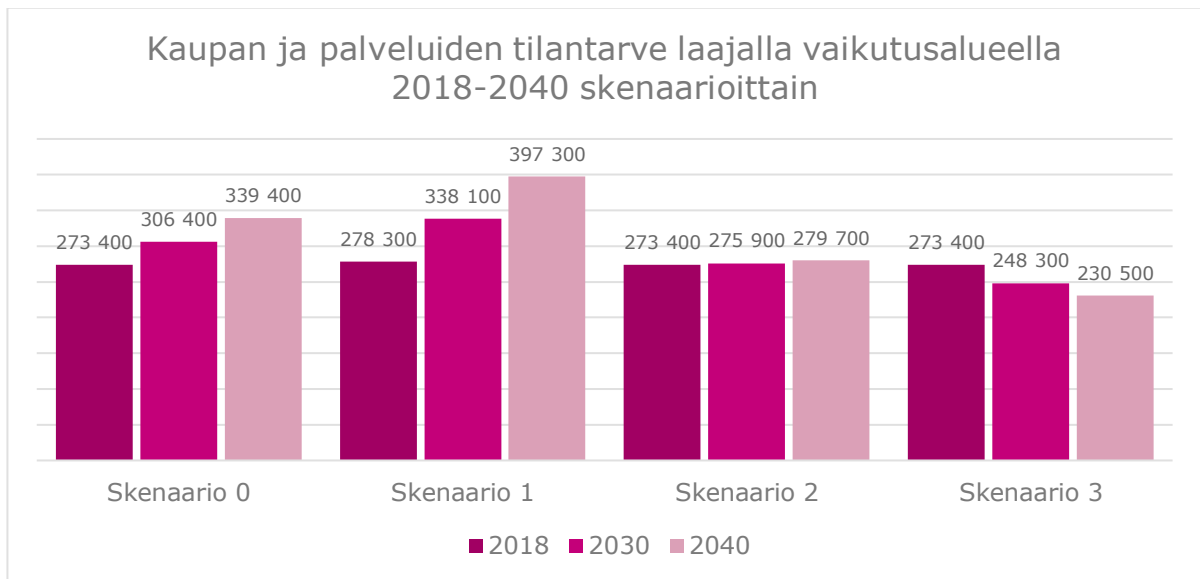
Kulutuksen arviointiin liittyvistä epävarmuustekijöistä huolimatta voidaan pitää varmana, että kasvava väestömäärä edellyttää myös kaupallisten palvelujen tarjonnan lisäämistä. Ostovoimalaskelmat antavat suuntaa alueen asukkaiden kauppaan käytettävissä olevista rahoista, mutta kulutustottumukset voivat muuttua nykyisestä. Tavaroiden sijaan kulutus voi suuntautua tulevaisuudessa entistä enemmän palveluihin tai perinteisten myymälöiden sijaan aletaankin tavarat ostaa verkko-kaupasta. Myös väestön merkittävä ikääntyminen voi vaikuttaa kulutuskäyttäytymiseen ja liiketilojen kysyntään huomattavasti. Ennusteet ja laskelmat on kuitenkin tehtävä tämänhetkisen tiedon perusteella ja hyväksyttävä tulevaisuuden ennustamiseen liittyvä epävarmuus.

Ylivieskan osalta epävarmuutta aiheuttavat erityisesti laskennassa käytetty väestöennuste sekä kulutuksen kasvuun liittyvät tekijät (kulutuskäyttäytymisen muutos, kulutuksen suuntautuminen verkkoon). Ennen kaikkea kulutuksen kasvuun liittyvät kasvuoletukset saavat aikaan merkittäviä muutoksia laskennallisessa tilantarpeessa. Muutos johtuu korkoa korolle -ilmiöstä, minkä seurauksena väestötappiotakin kärsiville alueille voi tulla huomattavaakin laskennallista tilantarvetta. Viime vuosina vähittäiskauppa on omissa sijoittumispäätöksissään ryhtynyt laskemaan ostovoiman kehitystä pääosin vain väestönkasvuun perustuen.

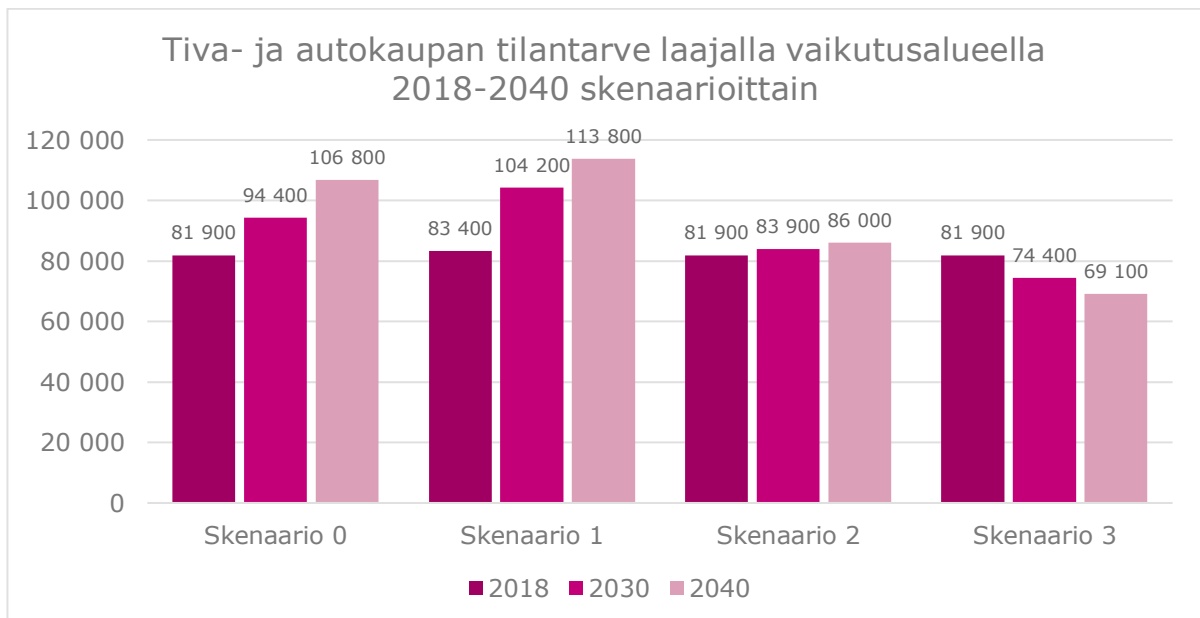
Seuraavassa kaavioissa esitetään neljän vaihtoehtoisen skenaarion perusteella Ylivieskan laajan vaikutusalueen kaupan ja palveluiden laskennallisen tilantarpeen muutoksia. Skenaariot ovat:

- Skenaario 0: tämän selvityksen ostovoima- ja tilantarvelaskelman perusteet (Tilastokeskuksen 2019 väestöennuste sekä kasvuoletukset päivittäistavarakaupassa +1 % vuodessa ja muissa 2 % vuodessa)
- Skenaario 1: muutoin sama kuin 0, mutta väestöennusteena käytetty aikaisempaa Tilastokeskuksen 2015 ennustetta, jossa väestönmuutos on koko alueella positiivisempi (noin 72 000 asukasta vuonna 2040 vs. uusi ennuste noin 62 000 asukasta vuonna 2040)
- Skenaario 2: muutoin sama kuin 0, mutta kulutuksen kasvuennuste päivittäistavarakaupassa +0,5 % vuodessa ja muissa 1 % vuodessa
- Skenaario 3: muutoin sama kuin 0, mutta kulutuksen kasvuennuste 0 % vuodessa koko kaupan alalla. Huomioi ainoastaan väestön määrässä tapahtuvat muutokset.

Kaaviosta voidaan havaita, että tämän selvityksen mukaisessa ”peruslaskennassa” käytettyjen oletusten mukaan kaupan ja palvelujen laskennallinen tilatarve kasvaa vuoteen 2040 mennessä noin 66 000 k-m². Tilastokeskuksen vuoden 2015 väestöennusteella kasvu on vielä suurempi, noin 119 000 k-m². Kulutuksenkasvultaan maltillisemmassa skenaariossa 2 liiketilan tarpeen kasvu on vain noin 6 000 k-m² ja kulutuksen nollakasvulla (skenaario 3) liiketilatarpeen kasvu on jo merkittävästi negatiivinen (noin 43 000 k-m²).



Seuraavassa kaaviossa havainnollistetaan tilaa vaativan kaupan ja autokaupan laskennallista tilatarvetta laajalta vaikutusalueelta. Tämän selvityksen laskennassa käytettyjen oletusten perusteella tiva- ja autokaupan laskennallinen tilatarve kasvaa vuoteen 2040 mennessä noin 25 000 k-m². Skenaariossa 1 kasvua on noin 30 000 k-m². Maltillisemmillä kasvuarvioilla tilantarpeen kasvu jää noin 4 000 kerrosneliömetriin (skenaario 2) ja skenaariossa 3 mennään jo miinukselle (noin -13 000 k-m²).



4. VAIKUTUSTEN ARVIOINTI

4.1 Mitä arvioidaan – millaista on tilaa vaativa erikoiskauppa?

Maakuntakaavan km-1 -merkinnällä osoitetaan seudullisten tilaa vaativan erikoiskaupan suuryksiköiden sijoittumiskohteet, joille voidaan sijoittaa paljon tilaa vaativan erikoistavaran kauppaa. Maakuntakaavan suunnittelumääräyksen mukaan tilaa vaativalla erikoiskaupalla tarkoitetaan toimialaluokituksen (TOL 2008) mukaista rauta- ja rakennustarvikkeiden, kodinkoneiden, huonekalujen, puutarha-alan, veneiden, moottoriajoneuvojen sekä muiden paljon tilaa vaativien erikoistavaroiden vähittäiskauppaa. Maakuntakaavassa tai maankäyttö- ja rakennuslaissa tilaa vaativaa erikoiskauppaa ei kuitenkaan ole määritelty tämän tarkemmin. Millaista tilaa vaativa erikoiskauppa on?

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

Tilaa vaativan kaupan päämyyntituotteita eli pääsääntöisesti suurikokoisia tuotteita ovat mm.:

- huonekalut ja muut kodin kalusteet sekä matot, sälekaihtimet ja rullaverhot
- liedet, jääkaapit, pesukoneet eli niin kutsutut valkoiset kodinkoneet
- televisiot ja stereot
- rauta- ja rakennustavarat sekä tapetit ja lattianpäällysteet
- puutarha-alan ja maatalousalan tuotteet
- autot ja muut moottoriajoneuvot, veneet sekä raskaat koneet (maansiirtokoneet ym.)
- polkupyörät

Kaikki em. tuotteet eivät kuitenkaan aina ole suurikokoisia ja fyysistä tilaa vaativia. Esimerkiksi rauta- ja rakennustavaroista osa on hyvinkin pienikokoisia. Myös muissa tuoteryhmissä osa tuotteista on pienikokoisia. Tilaa vaativia tavaroita ei myöskään aina myydä suurmyymälöissä. Esimerkiksi polkupyöriä myydään paljon pienissä erikoistuneissa pyöräliikkeissä, jotka vain harvoin ovat suurmyymälöitä. Suurmyymälöitä on perinteisesti ollut huonekalukaupassa, autokaupassa, rauta- ja rakennustarvikekaupassa, kodintekniikka- ja urheilukaupassa. Pääsääntöisesti myymälät voidaan jakaa tilaa vaativan erikoiskaupan alalla suuriin, jotka kilpailevat laajalla valikoimalla ja hinnoilla sekä pieniin, jotka panostavat palveluun ja erikoistuuotteisiin. Suuret myymälät ovat yleensä sijoittuneet keskustojen ulkopuolelle ja pienet keskustoihin.

Pinta-ala onkin yksi kriteeri erottaa tilaa vaativa erikoiskauppa muusta erikoiskaupasta, koska myymälöiden kokoa voidaan mitata. Tämä ei kuitenkaan ole ongelmatonta. Paljon tilaa vaativaa erikoiskauppaa koskeneen selvityksen (Ympäristöministeriö 2010: Tilaa vaativan erikoiskaupan selvitys) mukaan myymäläkoon vaihtelu on suurta (kuva 8). Tutkituilla alueilla noin puolet paljon tilaa vaativan erikoiskaupan myymälöistä oli kooltaan alle 2 000 k-m². Tarkastelualueiden yhteenlaskettu tilaa vaativan erikoiskaupan kerrosala oli noin 499 000 k-m². Tämän lisäksi alueilla oli muun erikoiskaupan kerrosalaa yhteensä noin 86 000 k-m² (13 %) ja päivittäistavarakaupan kerrosalaa noin 97 000 k-m² (14 %). Myymälät jakautuivat eri kokoluokkiin seuraavasti:

- | | |
|-----------------------------------|------|
| - alle 2 000 k-m ² | 56 % |
| - 2 000 - 5 000 k-m ² | 30 % |
| - 5 000 - 10 000 k-m ² | 11 % |
| - yli 10 000 k-m ² | 4 % |

Ympäristöministeriön selvitys ei tuonut esiin tekijöitä, joiden perusteella maankäyttö- ja rakennuslaissa olisi määriteltävissä paljon tilaa vaativan erikoiskaupan ohjaukseen soveltuva kokoraja tai kaupan laatu. Kun kaupan palvelukonseptit lisäksi jatkuvasti uudistuvat, erilaiset kaupan tyyppiin sidotut kokorajat johtaisivat ennen pitkää hankaliin tulkintatilanteisiin. Tilaa vaativan erikoiskaupan myymälät ovatkin hyvin monentyyppisiä. Joissain myymälöissä myydään pääsääntöisesti vain yhden tuoteryhmän tuotteita, toisissa puolestaan tarjotaan tuotteita useista eri tuoteryhmistä. Suomessa on lukuisilla eri konsepteilla toimivia tilaa vaativan erikoiskaupan myymälöitä.

Keskustojen ulkopuolisen tilaa vaativan kaupan rakennusten ja keskittymien arvioidaan lisäksi jatkossa muuntuvan monikanavaisiksi jakelukeskuksiksi, jotka toimivat sekä ostosympäristöinä että verkko-ostojen toimituksia palvelevina jakelukeskuksina hyvien liikenteellisten sijaintien, pysäköintimahdollisuuksien ja suurten kokojensa avulla. Tilojen on arvioitu myös osin muuttuvan yhden toimijan rakennuksesta jaetuiksi varastokeskuksiksi vastaamaan useiden vuokralaisten monikanavaisiin tarpeisiin (noudot ja toimitukset). Ongelmaksi näissä kehityskuluissa saattaa muodostua se, mikä osa kerrosalasta tulkitaan myymälätilaksi (johon kaupan sijainninohjauksen säädökset vaikuttavat) ja mikä varastotilaksi (johon em. säädökset eivät vaikuta). Maankäyttö- ja rakennuslaissa ei ole säädöksiä tästä asiasta.

4.2 Vaikutukset kauppaan ja palvelurakenteeseen

4.2.2 Uusi liikerakentaminen suhteessa liiketilatarpeeseen

Taanilan kaupan alue synnyttää toteutuessaan vahvan paljon tilaa vaativan ja muun keskustaan soveltumattoman erikoiskaupan kokonaisuuden. Uusien kaupallisten toimintojen myötä erikoiskaupan liiketilan määrä Ylivieskassa kasvaa, mikä nopeuttaa kaupan uudistumiskehitystä ja mahdollisuuksia vastata kuluttajien muuttuvaan kysyntään. Ostovoiman kasvuun perustuvaa laskennallista liiketilatarvetta tarkastelemalla voidaan hahmottaa, kuinka suuri on se markkinoiden kasvu, jonka jakajaksi Taanilan kaupan alue tulee. Pelkästään Ylivieskan omien asukkaiden aikaansaama liiketilatarve vuonna 2040 on tilaa vaativassa erikoiskaupassa suuruusluokkaa 26 000 k-m² (ml. auto-kauppa). Tällä hetkellä seudullista erikoiskauppaa (tilaa vaativaa erikoiskauppaa) kaupungissa on noin 80 000 k-m² eli selvästi yli liiketilatarpeen.

Ylivieskan kauppa on kuitenkin seudullista ja palvelee laajaa aluetta. Tämän vuoksi Taanilaan sijoittuvaa kaupan kerrosalaa on tarkasteltava suhteessa koko laajan vaikutusalueen liiketilatarpeeseen. Tilaa vaativan erikoiskaupan liiketilatarve (ml. auto-kauppa) on koko vaikutusalueella noin 107 000 k-m². Kun tästä vähennetään nykyinen seudullisen erikoiskaupan liiketila, tulevaan kaupan kehittämiseen on käytettävissä noin 27 000 k-m². Tämä kattaa Taanilaan maakuntakaavan mukaan sijoitettavissa olevan tilaa vaativan erikoiskaupan liiketilan.

Koska sekä väestönkasvuun että kulutuksen kasvuun liittyy epävarmuustekijöitä, uutta liiketilarakentamista suhteessa liiketilatarpeeseen on hyvä tarkastella myös liiketilatarpeesta laadittujen skenaarioiden (ks. kohta 3.3) mukaisina. Laadittujen skenaarioiden 1 - 3 mukainen liiketilatarve tilaa vaativassa erikoiskaupassa on

- skenaario 1 noin 114 000 k-m²
- skenaario 2 noin 87 000 k-m²
- skenaario 3 noin 69 000 k-m²

Skenaariossa 1 tulevaan kaupan kehittämiseen käytettävissä oleva erikoiskaupan liiketila on peruslaskentaa suurempi (noin 34 000 k-m²) ja Taanilan toteuttamisen jälkeenkin erikoiskaupan muuhun kehittämiseen jää noin 9 000 k-m². Skenaarioiden 2 ja 3 mukaisessa kehityksessä tulevaan kaupan kehittämiseen käytettävissä oleva kerrosala ei riitä kattamaan Taanilan kaupan maakuntakaavan mahdollistamaa liiketilaa. Kulutuksen kasvulla on siten huomattava merkitys tulevaan liiketilatarpeeseen, pelkästään väestönkasvuun perustuva liiketilatarve ei kata Taanilan kaupan kehittämistä.

4.2.3 Kilpailuasetelma

Taanilan kaupan alueen toteuttaminen muuttaa Ylivieskan tilaa vaativan erikoiskaupan kilpailutilannetta. Kilpailutilanteen muuttuminen ei kuitenkaan aina ja automaattisesti tarkoita kielteisiä vaikutuksia olemassa olevien myymälöiden toimintaedellytyksiin. Ylivieskan vähittäiskaupan palveluverkko uudistuu jatkossa joka tapauksessa. Koko maassa yleistrendinä on, että paljon tilaa vaativa erikoiskauppa hakee uusia, saavutettavuudeltaan ja näkyvyydeltään hyviä sijaintipaikkoja keskustan ulkopuolelta etenkin säännöllisen työmatkaliikenteen pääreittien varressa.

Taanilan kaupan alue nopeuttaa Ylivieskan kaupan uudistumiskehitystä ja tarjoaa uuden sijaintipaikan vaikutusalueensa yrityksille. Taanila tarjoaa myös mahdollisuuden uusien kaupan toimijoiden sijoittumiselle Ylivieskaan. Kaupan toimintaedellytysten kannalta onkin tärkeää, että kaavoituksella mahdollistetaan riittävä ja joustava liiketilarakentaminen ja laajentamismahdollisuudet myös pitkällä tähtäimellä. Tätä tukee myös maankäyttö- ja rakennuslakiin vuonna 2015 tehty lisäys, jonka mukaan kaavoja valmistelevien viranomaisten tehtävänä on huolehtia siitä, että alalla jo toimivien yritysten lisäksi kaavoitusprosessissa huomioidaan uusien toimijoiden alalle tulon edellytykset. Kilpailun toimivuuden edistämisen kannalta on olennaista, että kaavoituksella luodaan mahdollisuudet uusien liikeideoiden kehittämiseen ja edellytykset uusien toimijoiden alalle tulolle. Kilpailun kannalta toivottavia ovat kaavaratkaisut, jotka ovat joustavia ja jättävät vaihtoehtoja toteutukseen. Elinkeinoelämän kilpailuasioden huomioon ottaminen on yksi keskeisistä kaavoituksessa edistettävistä asioista. Lakimuutoksen tavoitteena oli, että yrityksille osoitettaisiin laadultaan ja määrältään riittävästi sijoittautumispaikkoja (HE 334/2014 vp).

Ylivieskan kaupan alueiden kilpailuasetelmaan vaikuttaa oleellisesti uuden liikerakentamisen kokonaismitoituksen lisäksi myös sen jakautuminen kaupan eri lajien kesken. Taanilaan ei ole tulossa uutta päivittäistavarakaupan tarjontaa, joten tältä osin alueen kehittäminen ei vaikuta kilpailutilanteeseen. Tilanne on sama myös muussa eli keskustahakuisessa erikoiskaupassa. Sekä päivittäistavarakaupan että muun erikoiskaupan laajamittainen sijoittuminen Taanilaan heikentäisi ydinkeskustan myymälöiden toiminta- ja kehitysedellytyksiä. Tilaa vaativaan erikoiskauppaan keskittyvä Taanilan alue ei synnytä kilpailutilannetta keskustan kanssa. Savarin ja Koskipuhdon kanssa kilpailutilanne sen sijaan saattaa syntyä. Tämän vuoksi on tärkeää, että Ylivieskan kaupan alueet profiloituisivat eri tavoin. Maankäytön suunnittelussa kaupan palvelujen kehittämistä on ajateltava kokonaisuutena, jossa eri alueilla toimivat kaupan palvelut täydentävät toisiaan. Kunnan näkökulmasta on tärkeää kokonaisuuden hallinta niin, että luodaan edellytykset kaupan tavoitteelliseen kehittämiseen eri alueilla.

Mahdollisia haitallisia vaikutuksia voidaan alueellisesti toisistaan poikkeavien toimialarakenteiden muodostamisen lisäksi lieventää tai ehkäistä toteuttamalla Taanilan alue vaihteittain. Jaksotettu toteuttamisaika antaa sekä nykyisille myymälöille että asteittain perustettaville uusille yrityksille paremmat mahdollisuudet kehittää omaa toimintaansa vastaamaan markkina-alueen kysyntään ja muuttuvaan kilpailutilanteeseen. Mahdollisia haitallisia vaikutuksia lieventää myös se, että Taanilan uuden liikerakentamisen myötä koko Ylivieskan kaupallinen tarjonta lisääntyy, jolloin kaupunki houkuttelee entistä enemmän asiakkaita nykyistä laajemmalta alueelta sekä uusiin että nykyisiin liikkeisiin.

Taanilan alueen ja naapurikuntien kaupan tarjonnan väliseen kilpailuun vaikuttaa liiketilarakentamisen määrän ohella myymälätarjonnan monipuolisuus: kuinka paljon sinne tulee vetovoimaisia myymälöitä? Taanilalla voi periaatteessa olla vaikutusta naapurikuntien tilaa vaativan erikoiskaupan kehittymismahdollisuuksiin. Käytännössä tilaa vaativan erikoiskaupan mittava sijoittuminen naapurikuntiin ei kuitenkaan ole todennäköistä.

4.3 Vaikutukset palveluiden saavutettavuuteen

Ihmisten arjen sujuvuudessa yksi merkittävimmistä asioista on kaupan palvelujen saatavuus ja saavutettavuus. Saavutettavuuden käsite voidaan ymmärtää ja sitä voidaan mitata monin eri tavoin. Esimerkiksi etäisyys myymälään on helposti mitattavissa ja ymmärrettävissä, mutta se ei yksinään kerro koko totuutta. Lyhytkin kävely lähimpään myymälään voidaan kokea vaivalloisemmaksi kuin usean kilometrin ajomatka johonkin toiseen myymälään. Tämä kuvaa osuvasti liikkuvien ja suhteellisen helposti liikkumaan kykenevien kuluttajien kokemaa saavutettavuutta.

Muut kuin edellä mainitut kuluttajat voivat kokea saavutettavuuden hyvinkin eri tavalla. Tähän ryhmään kuuluvat esimerkiksi heikkokuntoiset vanhukset, liikuntarajoitteiset henkilöt ja autottomat. Tälle ryhmälle kulkutavan valinnan ohella ja jopa sijasta saavutettavuudessa voi olla kysymys myös asiointimahdollisuuksista. Tähän taas vaikuttavat mm. kauppamatkan pituus, palvelujen laatu, kulkuyhteydet ja -mahdollisuudet, käytettävissä olevat tulot ja myymälöiden hintataso.

Kaupan palvelujen saavutettavuutta voidaan siis tarkastella sekä liikkumiseen perustuvana fyysisenä saavutettavuutena (etäisyytenä myymälään) että koettuna saavutettavuutena, joka kuvaa asiaa pelkkää etäisyyttä moniulotteisemmin. Koettu saavutettavuus voidaan määritellä vaivaksi, jonka kotitalous kokee tavaroita hankkiessaan. Jos tavaroiden hankkiminen aiheuttaa paljon vaivaa, on saavutettavuus huono, mikäli se aiheuttaa vähän vaivaa, on saavutettavuus hyvä.

Taanilan kaupan palvelujen toteuttamisen myötä tilaa vaativan erikoiskaupan palvelutarjonta Ylivieskassa lisääntyy ja monipuolistuu. Tämä merkitsee tavaroiden saatavuuden ja myymälöiden koetun saavutettavuuden parantumista sekä ylivieskalaisten että kauempaa asioivien näkökulmasta katsottuna. Fyysisessä saavutettavuudessa sen sijaan ei tapahdu merkittävää muutosta, sillä naapurikuntien asukkaiden tilaa vaativan erikoiskaupan ostosmatkat suutautuvat jo nykyisin merkittävässä määrin Ylivieskaan.

Taanila on erittäin hyvin saavutettavissa henkilöautolla, sillä puolen tunnin ajoajan sisällä asuu noin 48 000 asukasta. Kaupungin yhdyskuntarakenne huomioon ottaen asiointimatkat alueelle ovat valtaosalle kaupungin asukkaista kohtuullisia. Alueen sijainti mahdollistaa myös ohikulku- ja työmatkaliikenteen sujuvan asioinnin. Autoilun ohella asiointi onnistuu myös kävellen, pyöräillen ja linja-autolla. Edellytyksenä hyvälle saavutettavuudelle kuitenkin on, että liikenne- ja pysäköintijärjestelyt toimivat ja että joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen yhteydet ovat kunnossa. Linja-autolla asioidessa saavutettavuuden taso tulee määräytymään joukkoliikenteen tulevista ratkaisuksista: vuorovälit, reitit ja pysäkit tulisi suunnitella palvelemaan myös Taanilan alueella asiointia. Pysäkeiltä olisi myös oltava sujuvat ja turvalliset yhteydet kauppoihin. Kaikkiin asioinnin sujuvuuteen ja turvallisuuteen liittyviin asioihin on syytä kiinnittää erityistä huomiota Taanilan kaupan palveluita toteutettaessa.

4.4 Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen

Aluerakenteella tarkoitetaan laajan alueellisen kokonaisuuden kuten seutukunnan yhdyskuntia, niiden sijoittumista ja keskinäisiä suhteita sekä yhdyskuntia toisiinsa liittäviä liikenne-, tuotanto- ja palveluverkostoja. Kaupan palvelujen kehittäminen Taanilan alueella tukee osaltaan Ylivieskan asemaa seudun keskusverkossa. Kuntakeskusten välisiin suhteisiin Taanilan kaupan alueella ei kuitenkaan ole oleellista vaikutusta, koska se ei muuta Ylivieskan asemaa keskusverkossa. Aluerakennetasolla Taanilan kaupan alue ei muuta nykyistä tilannetta, koska monipuolisimmat vähittäiskaupan palvelut sijaitsevat jo nykyisin Ylivieskassa.

Taanilan paljon tilaa vaativan erikoiskaupan alueen toteuttaminen tukee kaupungin yhdyskuntarakenteellisia kehittämistavoitteita. Paikallisesti yhdyskuntarakenteessa tapahtuva muutos, uusi kaupan keskittymä liittymä- ja pysäköintijärjestelyineen, on kuitenkin merkittävä, vaikka alue sijaitseekin liikenneympäristössä. Valtaosalle lähialueen ja koko kaupungin asukkaista muutos merkitsee

kuitenkin kaupan palvelutarjonnan parantumista, koska yhä useammat hankinnat voidaan tehdä omassa kunnassa. Taanilan lähiasutuksen määrä on tilaa vaativan erikoiskaupan toiminnan kannalta suhteellisen vähäinen, vaikka noin neljä viidestä ylivieskalaisesta asuu korkeintaan viiden kilometrin etäisyydellä Taanilan alueesta. Tilaa vaativan erikoiskaupan sijainti ei kuitenkaan perustu lähiasutukseen vaan laajaan seudulliseen asiointiin.

Taanilan kaupan palvelujen toteuttaminen ei siirrä Ylivieskan keskustaajaman kaupan painopistettä, eikä hajauta nykyistä yhdyskuntarakennetta. Tilaa vaativan erikoiskaupan kehittäminen suunnitellussa mittakaavassa myöskään voisi toteutua ydinkeskustassa. Ylivieskan kehittämistä onkin ajateltava paitsi kaupallisen palvelurakenteen myös yhdyskuntarakenteen kehittymisen kannalta kokonaisuutena, jossa kaupan alueet täydentävät toisiaan.

4.5 Liikenteelliset vaikutukset

Taanilan toteuttaminen lisää paikallisesti henkilöautoliikennettä ja laajemminkin tavaraliikennettä, mikä merkitsee lisääntyviä päästöjä ja liikennemelua. Vaikutukset kohdistuvat voimakkaimmin alueelle johtavien väylien varsille sekä pysäköinti- ja lastausalueille. Valtatieympäristöön sijoittuvan kaupan alueen aiheuttamaa muutosta ei kuitenkaan voida pitää ratkaisevana. Koska Taanilassa on vain vähän asutusta ja liikenne on jo nykyisin vilkasta, kaupan toimintojen aiheuttamien päästöjen ja melun vaikutukset lähialueen asukkaiden elinympäristön laatuun jäävät suhteellisen vähäisiksi.

5. JOHTOPÄÄTÖKSIÄ

Maakuntakaava mahdollistaa Taanilan alueelle 25 000 k-m² tilaa vaativaa erikoiskauppaa. Taanilan vaikutusalueen väestön ostovoiman kasvuun pohjautuva liiketilan lisätarve vuoteen 2040 kattaa tämän liiketilarakentamisen. Tältä kannalta katsottuna Taanilan alueen kaupan kehittämällä ei voida katsoa olevan erityisen merkittäviä vaikutuksia Ylivieskan ydinkeskustan, Savarin ja Koskipuhdon kaupan toiminta- ja kehittämisedellytyksiin. Kilpailutilanne kuitenkin muuttuu Taanilan kaupan kehittymisen myötä. Tämä ei koske ydinkeskustaa, koska Taanilaan ei sijoitu päivittäistavara-kauppaa eikä keskustahakuista erikoiskauppaa. Savarin ja Koskipuhdon kanssa sen sijaan syntyy kilpailutilanne, mikäli Taanilaan sijoittuu samantyyppistä toimintaa kuin em. alueilla jo on. Tämän vuoksi olisi tärkeää, että Taanila profiloituisi toiminnoiltaan erilaiseksi kuin Savari ja Koskipuhto.

Tilaa vaativan erikoiskaupan toimialojen (rauta- ja rakennustarvikkeiden, kodinkoneiden, huonekalujen, puutarha-alan, veneiden ja moottoriajoneuvojen kaupan) lisäksi Taanilaan voisi lisäksi sijoittaa toimintoja, joita maankäyttö- ja rakennuslain kaupan sijainninohjauksen säädökset eivät koske. Tällaisia ovat esimerkiksi:

- verkkokauppa (varastot ja noutopisteet, show roomit)
- ravintolat ja kahvilat
- liikunta- ja elämyspalvelut
- logistiikan palvelut (esimerkiksi kuljetuspalvelut, päivittäistavaralogistiikka, verkkokaupan logistiikka, hyvinvointituotteiden logistiikka, elektroniikkalogistiikka, mainos- ja markkinointilogistiikka ja pakkauspalvelut)

Alueelle saattaa olla mahdollista sijoittaa myös Tokmannin ja Motonetin kaltaisia myymälöitä. Ongelmana tulee kuitenkin olemaan ELY-keskuksen tulkinta siitä, ovatko em. myymälät tilaa vaativaa erikoiskauppaa. Esimerkiksi Uudenmaan ELY-keskus on linjannut, että Tokmanni ja Motonet ovat laajan valikoiman tavarataloja, eivät tilaa vaativaa erikoiskauppaa. Maankäyttö- ja rakennuslaissa ei ole säädöstä eikä tulkintaa tästä asiasta. Ratkaisuna voisi olla kaavamääräykseen kirjattava termi tilaa vaativaan erikoiskauppaan painottunut laajan tavaravalikoiman kauppa. Tällä tarkoitetaan ympäristöministeriön suosituksen (2000) mukaisesti tilaa vaativan erikoiskaupan toimialoihin (moottoriajoneuvojen, veneiden ja matkailuvaunujen sekä niiden varaosien tarvikkeiden kauppa, huonekalukauppa, sisustustarvike-kauppa, rauta- ja rakennustarvikekauppa, maatalous- ja puutarha-alan kauppa sekä kodintekniikkakauppa) liittyvää, suuria liiketiloja vaativaa erikoiskauppaa. Tätä on yritetty Lohjan Lempolan kauppapuiston asemakaavan muutoksessa, jonka kaupunginhallitus hyväksyi 22.1.2020. Asemakaavan muutoksesta on kuitenkin, osin tämän vuoksi, valitettu Helsingin hallinto-oikeuteen.

Taanilan alueen kehittämisen käytännön toimialakokoonpanoihin ja toteutukseen tulee vaikuttamaan erityisesti se, mitkä toimialat/yritykset ovat kiinnostuneita alueesta ja millainen on niiden toimintakonsepti ja tilantarve. Tätä ei maankäytön suunnittelussa voida, eikä kilpailulainsäädännön mukaan saisikaan määritellä tarkasti ja sitovasti etukäteen. Toimialakokoonpanot voivat myös muuttua ajan kuluessa alueella toimivien yritysten vaihtuessa. Kaavoituksella tuleekin tarjota Ylivieskasta sijaintipaikkaa hakeville yrityksille vaihtoehtoja, joissa kauppa voi hakeutua konseptiinsa, muuhun myymäläverkkoon ja kilpailutilanteeseen suhteutettuna itselleen liiketoiminnallisesti parhaaseen paikkaan. Taanila on yksi näistä paikoista Ylivieskassa. Avainsanoja Taanilan alueen yritysten toiminta- ja kehittämisedellytysten kannalta ovat alueen kaupallisen konseptin ja kaavojen joustavuus ja mahdollisuus vaihteittaiseen toteuttamiseen. Tämä antaa alueen yrityksille mahdollisuudet kehittää omaa toimintaansa vastaamaan markkina-alueen kysyntään ja ajan kuluessa muuttuvaan kilpailutilanteeseen.

