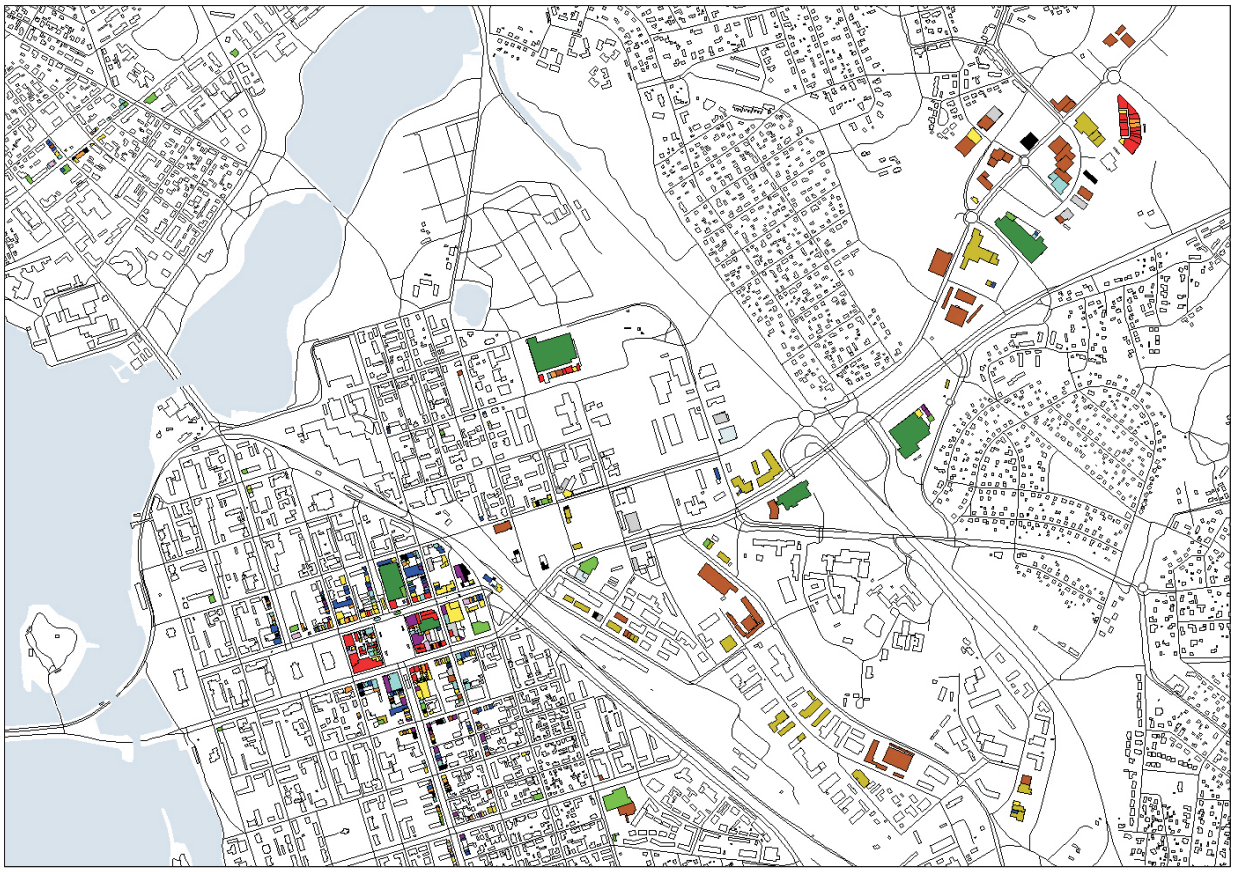
KAUPALLINEN SELVITYS VAASASSA



13.03.2014

SANTASALO

Kaupallinen selvitys Vaasassa

Sisällysluettelo

1 JOHDANTO 3

2 KAUPAN NYKYTILAN ANALYYSI 4

2.1 Vähittäiskaupan toimipaikat ja myynti 4
2.2 Ostovoima ja ostovoiman siirtymät 7
2.3 Päivittäistavarakaupan verkko 8
2.4 Vaasan kaupallinen rakenne 2014 11
2.5 Liiketiloissa tapahtuneet muutokset Vaasassa 16
2.6 Vähittäiskaupan suuryksiköt 19

3 KAUPAN MARKKINOIDEN KEHITYS 23

3.1 Markkina-alueen väestön kehitys 24
3.2 Ostovoiman kehitys 2012-2030 25
3.3 Liiketilatarpeet vuoteen 2020 ja 2030 26
3.4 Kaupan hankkeet ja suunnitelmat Vaasassa 29
3.5 Verkkokaupan kehitys 31

4 PALVELUVERKON KEHITYSNÄKYMIEN ARVIOINTI 34

4.1 Kaupan hankkeiden vaikutukset palveluverkkoon 35
4.2 Kaupan hankkeet ja liiketilan lisätarve 37
4.3 Kaupan hankkeiden vaikutukset Vaasan alakeskuksiin 39
4.4 Maakuntakaavan mitoituksen toteutuminen Vaasan kaupan alueilla 41
4.5 Kaupan suunnitelmien seudulliset vaikutukset 42

5 KAUPAN KEHITYS VAASAN KESKUSTASSA 44

5.1 Kortteleiden kaupallinen kehittäminen 44
5.2 Katutilojen kehittäminen 46
5.3 Keskustan elinvoimaisuuden säilyminen 47

6 VÄHITTÄISKAUPAN SUURYKSIKÖT KESKUSTAN ULKOPUOLELLA 48

6.1 KM-merkintää edellyttävät kauppapaikat Vaasassa 48
6.2 Vaikutukset palveluverkkoon ja keskustaan 52
6.3 Vaikutukset palveluiden saavutettavuuteen ja asiointiin 53

7 RISÖN LIIKE- JA YRITYSALUEEN ASEMAKAAVAN KAUPALLISTEN VAIKUTUSTEN ARVIOINTI 56

7.1 Vaikutukset palveluverkkoon ja keskustaan 58
7.2 Vaikutukset palveluiden saavutettavuuteen ja asiointiin 60

8 LIISANLEHDON LIIKE- JA YRITYSALUEEN ASEMAKAAVAN KAUPALLISTEN VAIKUTUSTEN ARVIOINTI 61

8.1 Vaikutukset palveluverkkoon ja keskustaan 62
8.2 Vaikutukset palveluiden saavutettavuuteen ja asiointiin 63

9 YHTEENVETO 65
9 SAMMANDRAG 67

Liitteet
Risön liike- ja yritysalueen asemakaavaluonnos ve 1 69
Risön liike- ja yritysalueen asemakaavaluonnos ve 2 70
Liisanlehdon, Kuninkaankartanon ja Risön osayleiskaavaehdotus 71

1 JOHDANTO

Maankäyttö- ja rakennuslakiin tuli keväällä 2011 voimaan vähittäiskaupan ohjausta koskeva lainmuutos. Lainmuutokseen sisältyy uutena säännöksenä vähittäiskauppaa koskevat erityiset sisältövaatimukset, joita sovelletaan maakunta- ja yleiskaavoihin. Lisäksi voimaan tulleeseen muutokseen sisältyvän siirtymäsäännöksen mukaisesti vähittäiskaupan suuryksikön määritelmää sovelletaan paljon tilaa vaativan erikoistavaran kauppaan 16.4.2015 alkaen.

Vaasassa on vireillä useita vähittäiskaupan hankkeita. Lisäksi uudistuneen maankäyttö- ja rakennuslain myötä tilaa vaativan kaupan asemakaavoja tullaan kaupungissa tarkistamaan, jotta mahdollistetaan häiriötön kaupan rakentaminen ja kehitys siirtymäsäännösten jälkeen.

Vaasan kaupungin alueella on voimassa Vaasan yleiskaava 2030. Lisäksi Tervajoella, Vaasan kaupungin puolella on voimassa Tervajoen osayleiskaava 2020. Vaasan yleiskaavassa ei kuitenkaan käsitellä Liisanlehdon ja Risön alueita, koska alueille laaditaan parhaillaan osayleiskaavaa.

Kaupan kaavoituksen tueksi tarvitaan Vaasassa kaupallisia selvityksiä eri kaavatasoille. Niitä tarvitaan Liisanlehdon, Kuninkaankartanon ja Risön osayleiskaavoihin, keskustan kehittämiseen sekä kaupan asemakaavoja varten. Selvitysten tavoitteina on määritellä kaupan palveluverkko ja selvittää kaupan kehitysnäkymät ja vaikutukset yleiskaavatasolla. Lisäksi selvitetään kaupan asemakaavojen kaupallisia vaikutuksia. Oma erityiskohteensa on keskustan kehitysnäkymien selvittäminen.

Pohjanmaan maakuntakaavan vaihekaavan 1 yhteydessä on tehty kaupan selvityksiä. Lisäksi vuonna 2010 on tehty Vaasan päivittäistavarakaupan selvitys. Näitä selvityksiä käytetään tässä lähtötietoina ja päivitetään tarpeellisin osin. Lisäksi selvitetään, mitä muutoksia on kaupassa tapahtunut näiden selvitysten jälkeen.

Kaupallisen selvityksen on tilannut Vaasan kaupunki. Ohjausryhmässä ovat toimineet Vaasan kaupungilta vs. kaavoitusjohtaja Päivi Korkealaakso, kaavasuunnittelija Eija Kangas, kaavoitusarkkitehti Juha-Matti Linna sekä kaavoitusarkkitehti Emma Pitkäjärvi. Selvitystyöstä vastaavat Tuomas Santasalo ja Katja Koskela ja avustajana Auli Santasalo **Santasalo Ky**:stä.

2 KAUPAN NYKYTILAN ANALYYSI

Vaasan kaupan nykytilaa analysoidaan tässä sekä tilastojen että kartoituksen pohjalta. Tilastosta saadaan vähittäiskaupan myynti ja toimipaikat. Myynnin ja ostovoiman avulla voidaan laskea ostovoiman siirtymät, eli se kuinka hyvin kauppa Vaasassa myy suhteessa alueen ostovoimaan. Kartoituksen pohjalta analysoidaan kaupan sijoittumista Vaasassa. Kartoituksen pohjalta saadaan myös tietoa vähittäiskaupan ja muiden kaupallisten palvelujen pinta-aloista. Päivittäistavarakaupan sijoittumista ja tarjontaa analysoidaan A.C. Nielsenin päivittäistavarakaupan myymälärekisterin pohjalta.

Nykytilan lisäksi analysoidaan kaupan kehitystä viimeisten vuosien aikana. Lähtötietoina ovat mm. Pohjanmaan maakuntakaavan vaihekaava 1:n yhteydessä tehdyt selvitykset. Ydinkeskustan osalta on myös tietoja kävelykeskustan suunnitteluvaiheesta.

2.1 Vähittäiskaupan toimipaikat ja myynti

Vähittäiskaupan myyntiä ja toimipaikkoja on tarkasteltu Tilastokeskuksen yritystilaston pohjalta. Mikäli jollakin toimialalla on alle kolme toimipaikkaa, on myyntitiedot arvioitu toimipaikkojen lukumäärän ja yleisten keskimyyntien pohjalta, niin että koko vähittäiskaupan myynti on tilaston mukainen. Tilastokeskuksen yritystilastosta on saatu liikevaihto, johon on laskettu päälle arvonlisävero. Näin kaupan myyntitiedot on saatu verrannollisiksi ostovoimaan. Viimeisimmät yritystilaston tiedot ovat vuodelta 2012.

Yritystilasto on tehty toimialaluokituksen TOL 2008 mukaisesti. Päivittäistavarakauppaan kuuluvat päivittäistavaramarketit ja lähikaupat, Alkot, päivittäistavarakaupan erikoismyymälät (mm. leipomot, makeiskaupat, jäätelökioskit, kalakaupat, luontaistuotekaupat) sekä kioskit. Tavaratalokauppaluokassa ovat hypermarketit, tavaratalot ja muut laajan tavaravalikoiman myymälät.

Tilaa vaativaan erikoiskauppaan sisältyvät rauta- ja rakennustarvikekauppa, kodintekniikkakauppa, puutarhakauppa, huonekalukauppa ja venekauppa. Autokauppa ja huoltamot eivät ole mukana. Muuhun erikoiskauppaan sisältyy pääosin keskustahakuinen erikoiskauppa eli mm. muotikauppa, urheilukauppa, kulta- ja kellokauppa, kukkakauppa, apteekit, sisustuskauppa, matkapuhelinkauppa ja optikot.

Vähittäiskaupan ja palveluiden toimipaikat ja myynti vuonna 2012
Vaasa

	Toimi-paikat	Myynti milj. e
Päivittäistavarakauppa, Alkot ja kioskit	95	236
Tavaratalokauppa	6	114
Tilaa vaativa kauppa	48	96
Muu erikoiskauppa	216	202
Erikoiskauppa yhteensä	***264***	***299***
Vähittäiskauppa yhteensä	**365**	**649**
Auto-, varaosa- ja rengaskauppa	49	146
Huoltamot	8	16
Auton korjaus	62	23,8
Ravintolat ja kahvilat	166	77
Korjauspalvelut	18	5
Pesulapalvelut	4	2
Parturit ja kampaamot	152	10
Kauneudenhoitopalvelut	32	3
Hautaustoimistojen palvelut	4	2
Kylpylaitokset, saunat, solariumit yms.	15	1
Kauppa ja palvelut yhteensä	**875**	**934**

Lähde: Tilastokeskus

Vuonna 2012 Vaasassa oli 365 vähittäiskaupan toimipaikkaa ja myyntiä 626 miljoonaa euroa. Auto- ja varaosakaupan myynti oli lähes 150 milj. €. Vaasassa on myös lukuisia palveluyrityksiä. Henkilökohtaisten palvelutoimipaikkojen määrä on Vaasassa lähes samansuuruinen kuin erikoiskaupan toimipaikkojen määrä. Näiden myynti jää kuitenkin arvoltaan pieneksi. Ravintoloilla ja kahviloilla Vaasassa on 166 toimipistettä, joilla myyntiä 77 milj. €. Lisäksi kaupungissa on mm. pankki-, vakuutus- ja kiinteistövälityspalveluita.

Vähittäiskaupan kehitys Vaasassa 2007-2012
Toimipaikkamäärä

			Muutos 2007-2012	
	2007	2012	lkm	%
Päivittäistavarakauppa, Alkot ja kioskit	81	95	14	17 %
Tavaratalokauppa	9	6	-3	-33 %
Tilaa vaativa kauppa	51	48	-3	-6 %
Muu erikoiskauppa	227	216	-11	-5 %
Erikoiskauppa yhteensä	***278***	***264***	***-14***	***-5 %***
Vähittäiskauppa yhteensä	**368**	**365**	**-3**	**-1 %**
Auto-, varaosa- ja rengaskauppa	56	49	-7	-13 %
Ravintolat ja kahvilat	168	166	-2	-1 %

Myynti milj. e

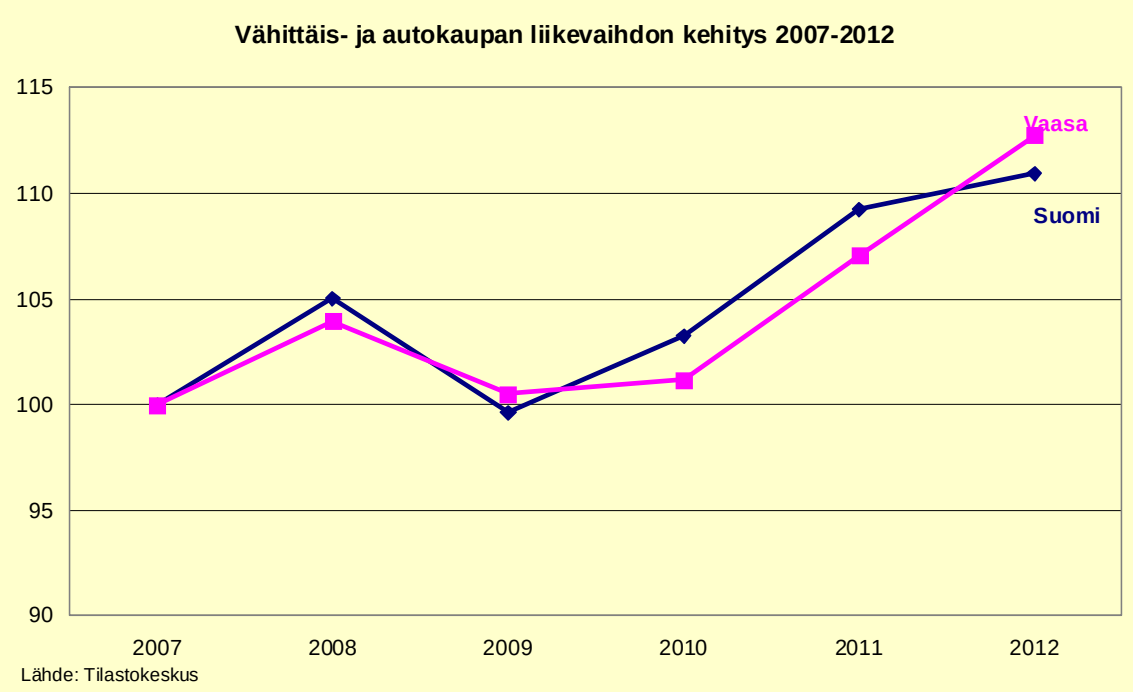
			Muutos 2007-2012	
	2007	2012	milj. e	%
Päivittäistavarakauppa (ilman Alkoa)	203	248	45	22 %
Tilaa vaativa kauppa	102	108	6	6 %
Muu erikoiskauppa	229	271	42	18 %
Erikoiskauppa yhteensä	330	378	48	14 %
Vähittäiskauppa yhteensä	533	626	93	17 %
Auto-, varaosa- ja rengaskauppa	166	146	-20	-12 %
Ravintolat ja kahvilat	63	77	15	23 %

Lähde: Tilastokeskus

Viimeisen viiden vuoden aikana vähittäiskaupan myymälämäärä on vähentynyt. Ainoastaan päivittäistavarakauppojen lukumäärä on Vaasassa kasvanut. Kasvua on tapahtunut sekä supermarkettien, lähikauppojen että päivittäistavaroiden erikoismyymälöiden määrässä. Tavaratalokaupan myymälöiden vähennyksenä näkyy Euromarketin lopettaminen (2013 avattu HongKong-tavaratalo ei näy vielä tilastossa). Muut lopetukset koskevat pieniä laajan tavaravalikoiman myymälöitä. Erikoiskaupan ja tilaa vaativan kaupan toimipaikkamäärien väheneminen on ollut maltillista.

Vähittäiskaupan myynti on Vaasassa viidessä vuodessa kasvanut varsin voimakkaasti. Myynti on kasvanut yhteensä 17 %. Suurin myynnin kasvu on tapahtunut päivittäistavarakaupassa, joka on kasvanut 22 %. Tilaa vaativa kauppa on kasvanut hitaammin kuin muu erikoiskauppa. Vastaavan tasoinen kehitys on tapahtunut muualla Suomessa.

Vähittäiskaupan ja autokaupan liikevaihdon kehitys Vaasassa on seurannut hyvin koko toimialan kehitystä Suomessa. Vuonna 2012 liikevaihto kasvoi Vaasassa hieman nopeammin, minkä vuoksi Vaasan vähittäiskaupan liikevaihdon taso vuonna 2012 on hieman korkeammalla verrattuna vuoteen 2007 kuin koko Suomessa. Vähittäiskaupan ja autokaupan liikevaihto on kasvanut Vaasassa yhteensä 13 %. Autokaupan kehitys on viime vuosina ollut heikkoa, mikä selittää kasvuprosentin verrattuna edellä esitettyyn tauluun vähittäiskaupan kehityksestä.



2.2 Ostovoima ja ostovoiman siirtymät

Ostovoima kuvaa markkina-alueen kysyntää. Vähittäiskauppaan kohdistuva ostovoima on laskettu Tilastokeskuksen kulutustutkimuksen sekä vähittäiskaupan myyntitilastojen pohjalta. Ostovoima kertoo alueen väestön ostokyvystä ja sen kohdistumisesta kaupan eri toimialoille. Ostovoima kertoo alueen asukkaiden markkinapotentiaalin muttei sitä, missä asukkaat tämän potentiaalinsa käyttävät eli missä ostovoima toteutuu myyntinä.

Vuonna 2012 Vaasassa on vähittäiskaupan ostovoimaa noin 470 milj. € ja koko Vaasan asiointialueella noin 800 milj. €.

Vähittäiskauppaan kohdistuva ostovoima Vaasassa ja Vaasan asiointialueella 2012

milj. euroa	Vaasa	Muu asiointi-alue	Yhteensä
Päivittäistavarakauppa ja Alko	225	156	381
Tilaa vaativa kauppa (pl. autokaup	88	61	150
Muu erikoiskauppa	159	105	264
Erikoiskauppa yhteensä	*247*	*166*	*413*
Vähittäiskauppa yhteensä	**472**	**322**	**794**
Autokauppa ja huoltamot	222	155	377
Ravintolat	62	39	100
Kauppa ja palvelut yhteensä	**756**	**516**	**1 272**

Lähde: Santasalo Ky

Ostovoiman siirtymiä analysoimalla arvioidaan, miten vähittäiskaupan tarjonta saavuttaa alueen kysynnän. Siirtymät saadaan vertaamalla vähittäiskaupan toimialoihin kohdistunutta ostovoimaa toteutuneeseen myyntiin. Myynnin lähteenä on käytetty Tilastokeskuksen yritystilastoa. Ostovoiman siirtymät on laskettu vuodelle 2012, koska uusimmat kuntakohtaiset vähittäiskaupan myyntitiedot ovat vuodelta 2012.

Yleisesti päivittäistavarakauppa-asioinnit hoidetaan lähellä. Arkisin elintarvikeostot tehdään usein lähellä kotia ja lähinnä viikonloppuisin käydään herkemmin lähialuetta hieman kauempana monipuolisessa päivittäistavarakaupassa. Erikoiskaupan ostoksia haetaan kauempaa. Mitä harvemmin tuotetta ostetaan, sitä yleisemmin sitä voidaan ostaa kaukaakin. Muotikauppa keskittyy suuriin kaupunkeihin ja näin keskittyvät ostoksetkin. Erikoiskaupan ostosmatkojen yhteydessä hoidetaan myös päivittäistavara-kauppa-asiointia, mikä lisää päivittäistavarakaupan siirtymiä monipuolisiin keskittymiin. Tilaa vaativa kauppa keskittyy myös, mutta yksittäisiä vetovoimaisia tilaa vaativan kaupan myymälöitä löytyy myös pienistä keskuksista. Autokauppa on keskittynyt omille alueilleen, ja autokaupassa asioidaan myös yli maakuntarajojen.

Vaasa toimii markkina-alueensa pääkeskuksena, mikä näkyy ostovoiman siirtymissä. Vaasassa oli vähittäiskaupan myynti (pl autokauppa) vuonna 2012 yhteensä 650 milj. € ja ostovoimaa vaasalaisilla oli noin 470 milj. €. Vaasaan suuntautuu ostovoimaa lähes 180 milj. € oman kaupungin ulkopuolelta.

Vähittäiskaupan ostovoiman siirtymät Vaasassa 2012

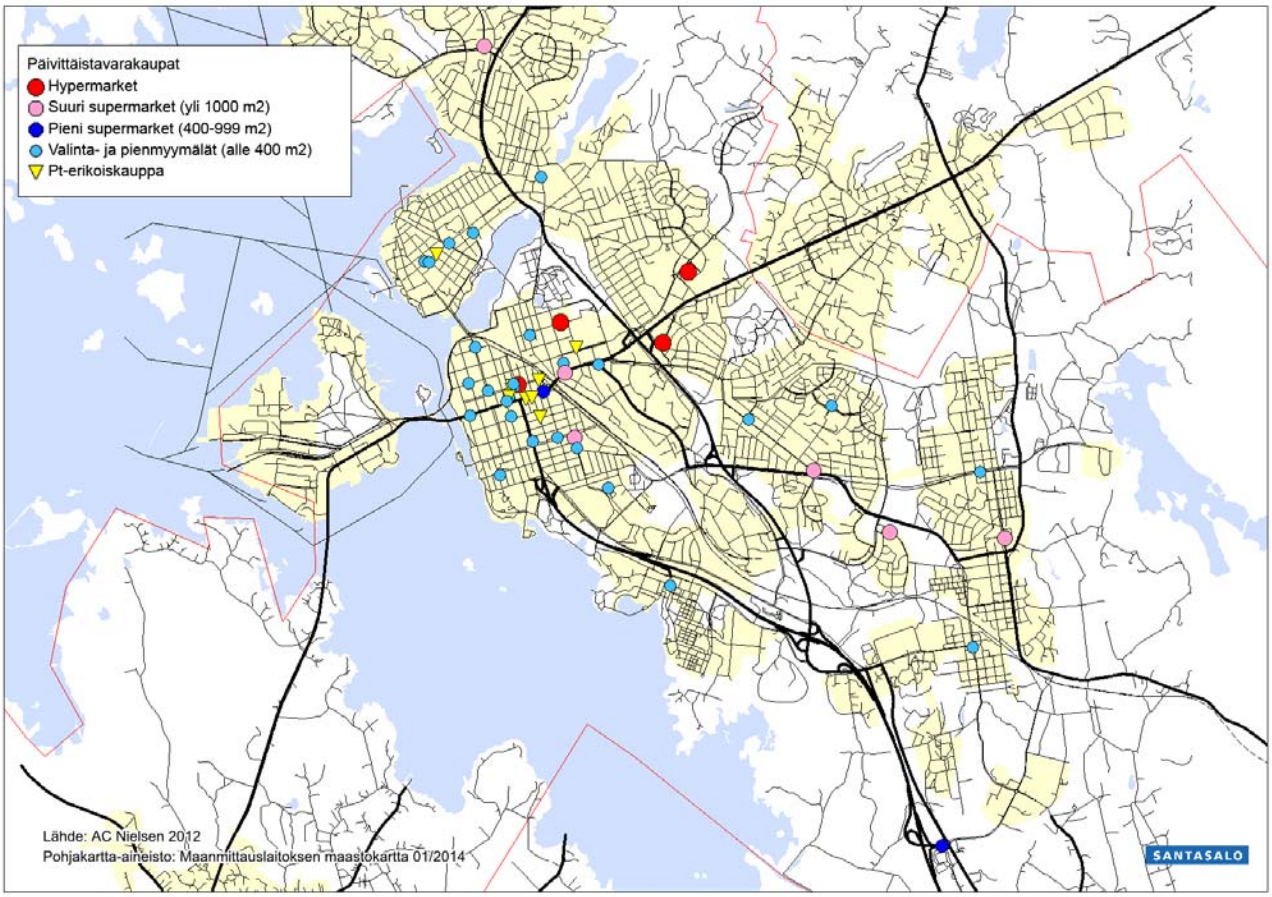
	Myynti milj.€	Ostovoima milj. €	OV-siirtymä milj.€	% ov:sta
Päivittäistavarakauppa ja Alko	270	225	45	20 %
Tilaa vaativa kauppa	108	88	19	22 %
Muu erikoiskauppa	271	159	112	70 %
Erikoiskauppa yhteensä	378	247	131	53 %
Vähittäiskauppa yhteensä	**649**	**472**	**176**	**37 %**

Lähde: Tilastokeskus, Santasalo Ky

2.3 Päivittäistavarakaupan verkko

Päivittäistavarakaupan verkon analysointi pohjautuu A.C. Nielsenin päivittäistavarakaupan myymälärekisteriin 2012. Myymälärekisteri kattaa varsinaiset päivittäistavarakaupat, hypermarkettien ja tavaratalojen päivittäistavarakaupan sekä osan päivittäistavaroiden erikoismyymälöistä, lähinnä leipomomyymälät ja luontaistuotekaupat. Lisäksi rekisterissä on liikenneasemien yhteydessä toimivat erilliset päivittäistavarakaupat kuten ABC-marketit sekä Neste-asemien yhteydessä toimivat K-marketit. Myymälärekisteristä puuttuvat perinteisten huoltoasemien, joidenkin laajan tavaravalikoimien kauppojen ja erikoismyymälöiden sekä kioskien päivittäistavaroiden myynti. Mukana ei myöskään ole Alkoja. Päivittäistavarakaupan myyntitiedot ovat siten jonkin verran pienempiä kuin Tilastokeskuksen yritysrekisterin vuositilastosta lasketut päivittäistavarakaupan myyntitiedot.

Päivittäistavarakaupat Vaasassa sijoittuvat selvästi asutuksen mukaan. Eniten päivittäistavarakauppoja on Vaasan keskustassa. Ydinkeskustassa on hypermarket, suuri supermarket sekä lukuisia lähikauppoja ja erikoiskauppoja. Lisäksi ydinkeskustassa on kaksi tavarataloa (Halpahalli ja Anttila), joista toisessa on kunnolla päivittäistavarakauppaa. Karttaan Halpahalli on merkitty pieneksi supermarketiksi. Muut hypermarketit ovat sijoittuneet Klemettilägille ja Kivihakaan. Suuria supermarketteja on keskustan lisäksi alueilla, joissa on paljon asukkaita eli Huutoniemen ja Ristinummen alueella sekä Gerbyssä. Pieniä supermarketteja on varsinaisen keskustaajama-alueen ulkopuolella Risössä, Sundomissa ja Vähäkyrössä. Pieniä lähikauppoja on ympäri kaupunkia.



Päivittäistavarakaupat Vaasan keskustaajamassa

Päivittäistavarakaupan myynti- ja pinta-alatietoja vertaillaan tässä suuraluekohtaisesti. Poikkeuksena Kivihaan alueeseen (Kotirannan suuralue) lasketaan kuuluvaksi Prisma, vaikka se sijaitseekin Huutoniemen suuralueella. Vastaavasti Gerbyn Siwa on sijoitettu Gerbyn alueelle, vaikka se kuuluukin Kotirannan suuralueeseen. Vähäkyrön alueella ovat sekä Vähäkyrön, Merikaarron että Tervajoen myymälät.

Koska myymälärekisterin myynti- ja pinta-alatiedot eivät ole julkisia, niitä esitetään tässä vain suhde- ja indeksilukuina. Pinta-ala ja myynti kuvaavat vain päivittäistavaran myyntialaa ja myyntiä, mikä ei siten sisällä mm. hypermarkettien käyttötavaraosastoja.

Päivittäistavarakauppa Vaasassa 2012
Indeksi 100 = Vaasa

Alue	Myymälä-määrä	Myyntiala m2 Osuus	Myyntiala m2 Per asukas Ind. 100 = alue yht.	Myynti Osuus	Myynti Per asukas Ind. 100 = alue yht.	Teho €/m² Ind. 100 = alue yht.	Väestö osuus
Keskusta	27	25 %	117	22 %	104	89	21 %
Vöyrinkaupunki	5	15 %	332	16 %	348	105	5 %
Kivihaka	2	23 %	368	32 %	496	135	6 %
Palosaari	1	5 %	56	4 %	47	84	9 %
Gerby	5	5 %	31	5 %	31	101	16 %
Huutoniemi	2	10 %	76	8 %	60	78	13 %
Ristinummi	4	7 %	64	6 %	53	83	12 %
Suvilahti	3	2 %	42	2 %	32	76	6 %
Sundom	1	1 %	40	1 %	32	79	4 %
Vähäkyrö	2	5 %	73	4 %	58	80	7 %
Vaasa	**52**	**100 %**	**100**	**100 %**	**100**	**100**	**100 %**
Suomi	3 981		93		81	85	

Lähde: AC Nielsen

Päivittäistavarakaupan myyntialaa on eniten keskustassa, viidennes koko kaupungin päivittäistavarakaupan myyntialasta. Kivihaassa pt-pinta-alaa on toiseksi eniten, lähes yhtä paljon kuin keskustassa. Asukasta kohden tarkasteluna on Vöyrinkaupungilla ja Kivihaassa merkittävä määrä kaupungin päivittäistavarakaupan pinta-alasta. Myös keskustassa on pinta-alaa asukasta kohden enemmän kuin koko kaupungissa keskimäärin. Muilla alueilla on pt-pinta-alaa asukasta kohden selvästi vähemmän. Asukasta kohden pinta-alaa on hyvin vähän Gerbyn, Suvilahden ja Sundomin alueilla.

Päivittäistavarakaupan myynti painottuu pitkälti alueille, joilla on myös myymäpinta-alaa paljon. Päivittäistavarakaupan myynti on suurinta Kivihaassa. Toiseksi suurinta se on keskustassa. Vöyrinkapungissa on kuitenkin enemmän myyntiä asukasta kohden kuin keskustassa.

Päivittäistavarakaupan myyntiteho eli myynti pinta-alaa kohden on suurin Kivihaan alueella, se on myös suuri Vöyrinkaupungilla ja Gerbyssä. Näillä alueilla pt-kaupan pinta-alaa voisi olla enemmänkin nykyiseen myyntiin nähden. Kivihaassa ja Vöyrinkaupungilla tarjontaa on kuitenkin asukasmäärään nähden jo nyt paljon. Toisaalta muu kaupan tarjonta alueella sekä keskustan läheisyys selittävät suuren pt-kaupan myynnin. Gerbyn alueella vastaavasti tarjonta on asukasmäärään nähden heikkoa. Myös muilla alueilla, jossa tarjonta on asukasmäärään nähden vähäistä, tulisi lisätä päivittäistavarakaupan tarjontaa. Päivittäistavarakaupan monipuolistamiselle on eniten kysyntää alueilla, joilla on paljon asukkaita ja hyvät liikenneyhteydet.

Päivittäistavarakaupan verkko on viimeisen kuuden vuoden aikana monipuolistunut Vaasassa. Kaupunkiin on avattu kahdeksan uutta päivittäistavarakauppaa, suuri supermarket ja pt-erikoiskauppaa keskustaan, suuri supermarket Vöyrinkaupungille sekä lähikauppoja keskustaan, Vöyrinkaupungille, Palosaareen ja Gerbyyn. Vaasassa on ainoastaan yksi suurmyymälä, joka oli toiminnassa vuonna 2007, mutta ei ole enää (Euromarket). Lisäksi keskustan alueella on myös yksi kauppa, joka tarkasteluvuosien aikana avattiin, mutta on jo nyt ehditty lopettaa. Kaupparyhmän vaihdoksia päivittäistavarakaupan verkossa on tarkastelujakson aikana tapahtunut muutamia.

Päivittäistavarakaupan kehitys 2007-2013

pinta-ala suhteessa nykyiseen pt-kaupan pinta-alaan

	Lkm	Pinta-ala
Ei muutosta	45	85 %
Ryhmän vaihdos	3	2 %
Uusi kauppa	8	13 %
Kaupat 2013	56	100 %
Avattu ja lopettu kauppa	1	1 %
Lopettetu kauppa	1	6 %

Lähde: AC Nielsen ja Santasalo Ky; kartoitus 2013

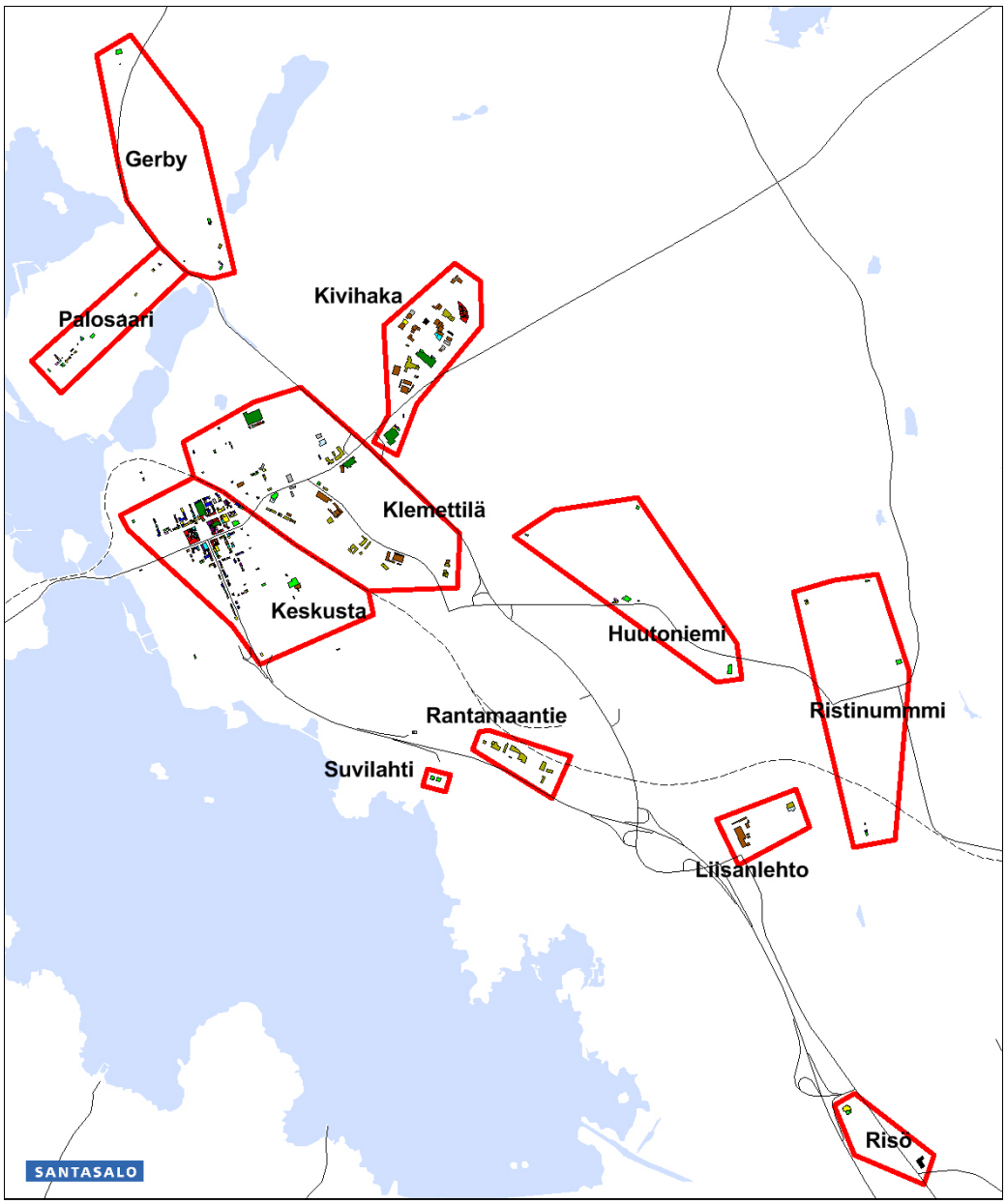
Nykyisestä päivittäistavarakaupan pinta-alasta 13 % on uutta tilaa (verrattuna vuoden 2007 tilanteeseen) ja 6 % pinta-alasta on lopetettu. Päivittäistavarakaupan pinta-ala on siten kasvanut yhteensä seitsemällä prosentilla vuodesta 2007. Tilastokeskuksen yritystilaston mukaan pt-myynti on kasvanut viidessä vuodessa 22 %:lla, joten myynnin kasvu on ollut selvästi suurempaa kuin pinta-alan kasvu. Koko Suomessa pt-myynnin kasvu on ollut suuruudeltaan samaa kokoluokkaa kuin Vaasassa, kuitenkin asukasta kohden tarkasteltuna pt-kaupan myynti Vaasassa on kuitenkin ollut heikompaa kuin koko maassa.

2.4 Vaasan kaupallinen rakenne 2014

Vaasan kaupallinen rakenne on selvitetty kenttäkartoituksella. Kartoitus tehtiin tammikuussa 2014. Kartoituksen pohjalta on laskettu kaupallisten palveluiden lukumäärä sekä niiden pinta-ala. Liikkeen pinta-ala on laskettu rakennuksen pohjapinta-alan mukaan ja se pitää sisällään myymälätilan lisäksi mm. takatilat, varastot, porraskäytävät sekä seinät. Hotelleista on karttaan piirretty vain pohjakerros. Pinta-ala vastaa lähinnä kerrosalaa, muttei ole täysin yhtenevä rakennusluvan kerrosalan kanssa. Liikkeiden pinta-alat ovat kuitenkin keskenään verrannolliset kaupungin sisällä.

Liiketilakartoitus kuvaa aina tiettyä ajankohtaa. Tilanne kuitenkin elää vaikkakin hitaasti, liikkeet lopettavat, tilalle tulee uusia tai liikkeet vaihtavat paikkaa. Uusien liiketilojen rakentaminen on kuitenkin pidempiaikainen prosessi, joten kokonaiskuva alueen liiketilakannasta pysyy kohtalaisen vakaana pidemmän aikaa.

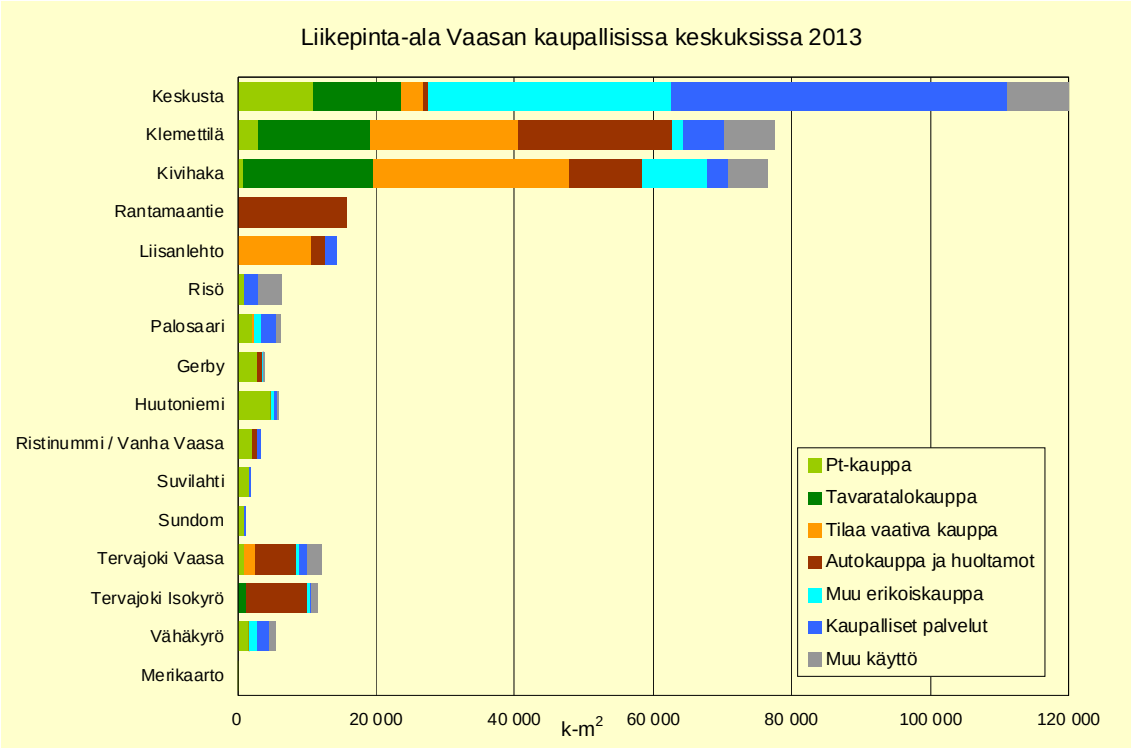
Edellinen kaupallisten palveluiden kartoitus on Vaasassa tehty 2011, jolloin kartoitettiin maakuntakaavan kaupallisen selvityksen yhteydessä vähittäiskaupan suuryksiköt Vaasan kaupungissa. Keskustan tarkempi kartoitus on tehty vuonna 2001, jolloin kartoitettiin ydinkeskustan alue.



Kaupan alueet Vaasassa 2014
(kuvasta puuttuu kartoitetut alueet: Sundom, Vähäkyrö ja Tervajoki)

Kaupalliset palvelut ovat Vaasassa keskittyneet useaan keskukseen. Kaupan kannalta pääkeskus on kaupungin ydinkeskusta ja sitä täydentävät erilaiset kaupan alueet ja alakeskukset. Ydinkeskustaan on sijoittunut pääosa Vaasan erikoiskaupoista ja kaupallisista palveluista, mikä erottaa keskustan palvelurakenteen muista kaupan alueista. Keskustassa on myös tavaratalokauppaa ja päivittäistavarakauppaa. Lisäksi keskustassa on pieni määrä tilaa vaativaa kauppaa. Osa keskustan liiketiloista on muussa käytössä, kuten toimistoina tai tyhjänä.

Klemettilässä sekä Kivihaassa kauppa painottuu hypermarket-kauppaan ja tilaa vaativaan kauppaan. Kivihaassa on myös jonkin verran erikoiskauppaa, kun taas Klemettilässä on enemmän palveluita. Vaasan keskustaajaman alueella on myös kaksi pienempää tilaa vaativan kaupan aluetta, Rantamaantien alueelle on keskittynyt autokauppaa ja Liisanlehtoon tilaa vaativaa kauppaa. Tervajoella on autokaupan keskittymä, jossa on myös jonkin verran muuta kauppaa. Tervajoen kaupan alueesta noin puolet kuuluu Vaasan kaupunkiin ja puolet Isokyröön.



Keskustan ja kaupan alueiden lisäksi Vaasassa on useita alakeskuksia/lähipalvelu-keskuksia, joista Palosaari on rakenteeltaan monipuolisin. Palosaaren kaupan rakenne muistuttaa keskustan rakennetta, mutta toimijoita on alueella merkittävästi vähäisemmin ja erikoiskaupan tarjonta jää kohtalaisen suppeaksi. Palosaaren kaupallinen rakenne on kaikista alakeskuksista tiivein. Suurimmassa osassa alakeskuksista palvelut ovat sijoittuneet hajalleen. Palvelut alueilla painottuvat lähipalveluihin, alueilla on mm. päivittäistavarakauppaa, apteekkipalveluja, ravintolapalveluita sekä kampaamoja.

Liiketilat Vaasassa 2014

K-m^2	Pt-kauppa	Tilaa vaativa kauppa	Muu erikois-kauppa	Vähittäis-kauppa	Palvelut ja muut liiketilat*	Yhteensä	Tyhjien tilojen osuus
Keskusta	13 600	4 900	44 000	62 500	57 600	120 100	4 %
Klemettilä	5 900	46 600	11 900	64 400	13 000	77 400	1 %
Palosaari	2 100	200	1 300	3 600	2 600	6 200	8 %
Kivihaka	7 800	41 000	18 900	67 700	8 700	76 400	3 %
Rantamaantie	0	15 800	0	15 800	0	15 800	0 %
Liisanlehto	0	12 800	0	12 800	1 400	14 200	0 %
Risö	1 000	0	0	1 000	5 500	6 500	52 %
Gerby	2 700	600	300	3 600	400	4 000	7 %
Huutoniemi	4 900	100	400	5 400	700	6 100	4 %
Ristinummi/Vanha Vaasa	2 200	600	0	2 800	500	3 300	0 %
Suvilahti	1 800	0	0	1 800	100	1 900	0 %
Sundom	900	0	0	900	200	1 100	0 %
Tervajoki Vaasa	900	7 600	400	8 900	3 300	12 200	6 %
Vähäkyrö	1 600	100	1 000	2 700	2 800	5 500	14 %
Merikaarto	100	0	0	100	0	100	0 %
Vaasa yhteensä	**45 500**	**130 300**	**78 200**	**254 000**	**96 800**	**350 800**	**4 %**

* Tyhjät ja muussa kuin kaupallisten palveluiden käytössä olevat liiketilat

Lähde: Santasalo Ky / Kartoitus 2014

Kokonaisuudessaan Vaasassa on liiketilaa yhteensä noin 350.000 kerrosneliömetriä, josta vähittäiskauppaa on noin 250.000 k-m^2. Pinta-alaltaan suurin kaupallinen keskus on ydinkeskusta, jossa on liikepinta-alaa 120.000 k-m^2. Klemettilän ja Kivihaan alueet ovat toiseksi suurimmat ja pinta-alaltaan lähes yhtä suuret kaupan alueet. Liisanlehdon ja Rantamaantien alueilla on molemmissa liiketilaa noin 15.000 k-m^2 ja Tervajoella noin 24.000 k-m^2, josta puolet on Vaasan puolella. Alakeskusten liikepinta-ala jää suurimmillaan noin 6000 k-m^2, pienimmissä on palveluita alle 2000 k-m^2.

Tyhjiä liiketiloja on neljä prosenttia koko liiketilakannasta, mikä on tavanomainen osuus kaupungeissa. Tämä mahdollistaa uusien kaupan palveluiden sijoittumisen sekä myös liikepaikkojen vaihtamisen kaupungissa. Tyhjien tilojen ongelmana on kuitenkin usein heikko sijainti tai väärän tyyppinen liiketila. Tyhjien tilojen osuus liiketilakannasta vaihtelee alueittain merkittävästi. Keskustassa tyhjiä tiloja on keskimääräinen määrä, mutta muilla kaupan alueilla vähän vähemmän. Eniten tyhjiä liiketiloja suhteessa liiketilakantaan on alakeskuksissa. Suhteellisesti eniten niitä on kuitenkin Risön alueella, jossa entinen suurehko huonekaluliike on tyhjillään, mutta Risössä on kuitenkin melko vähän liiketiloja kaikkiaan.

Vaasassa on keskusta-alueilla liiketilaa noin 200.000 k-m^2 ja kaupan alueilla 125.000 k-m^2. Alakeskuksissa liiketilaa on noin 22.000 k-m^2.

Liiketilat Vaasassa 2014

K-m^2	Pt-kauppa	Tilaa vaativa kauppa	Muu erikois-kauppa	Vähittäis-kauppa	Palvelut	*Muu käyttö*	*Tyhjä*	Yhteensä
Keskusta-alue	21 600	51 700	57 200	130 500	51 900	*10 800*	*6 000*	203 700
Kaupan alueet	9 700	77 200	19 300	106 200	6 500	*4 500*	*6 600*	125 100
Alakeskukset	14 200	1 400	1 700	17 300	3 200	*300*	*1 300*	22 000
Vaasa yhteensä	**45 500**	**130 300**	**78 200**	**254 000**	**61 600**	***15 600***	***13 900***	**350 800**

K-m^2	Pt-kauppa	Tilaa vaativa kauppa	Muu erikois-kauppa	Vähittäis-kauppa	Palvelut	*Muu käyttö*	*Tyhjä*	Yhteensä
Keskusta-alue	11 %	25 %	28 %	64 %	25 %	*5 %*	*3 %*	100 %
Kaupan alueet	8 %	62 %	15 %	85 %	5 %	*4 %*	*5 %*	100 %
Alakeskukset	65 %	6 %	8 %	79 %	15 %	*1 %*	*6 %*	100 %
Vaasa yhteensä	**13 %**	**37 %**	**22 %**	**72 %**	**18 %**	***4 %***	***4 %***	**100 %**

K-m^2	Pt-kauppa	Tilaa vaativa kauppa	Muu erikois-kauppa	Vähittäis-kauppa	Palvelut	*Muu käyttö*	*Tyhjä*	Yhteensä
Keskusta-alue	47 %	40 %	73 %	51 %	84 %	*69 %*	*43 %*	58 %
Kaupan alueet	21 %	59 %	25 %	42 %	11 %	*29 %*	*47 %*	36 %
Alakeskukset	31 %	1 %	2 %	7 %	5 %	*2 %*	*9 %*	6 %
Vaasa yhteensä	**100 %**	**100 %**	**100 %**	**100 %**	**100 %**	***100 %***	***100 %***	**100 %**

Lähde: Santasalo Ky / Kartoitus 2014

Keskusta-alue: Keskusta, Klemettilä, Palosaari

Kaupan alueet: Kivihaka, Rantamaantie, Risö, Liisanlehto, Tervajoki

Alakeskukset: Gerby, Huutoniemi, Ristinummi, Suvilahti, Sundom, Vähäkyrö, Merikaarto

Keskusta-alueen liiketilojen pinta-ala jakautuu aika tasan tilaa vaativan kaupan, muun erikoiskaupan ja palveluiden välille. Keskusta-alueeseen kuuluu Klemettilä, joka on kaupan rakenteeltaan muistuttaa enemmän keskustan ulkopuolista kaupan aluetta. Alueella on mm. suuria tilaa vaativan kaupan toimijoita. Keskusta-alueiden pinta-alasta noin kymmenes on päivittäistavarakauppaa. Osa liiketiloista on toimisto- tai varastokäytössä.

Kaupan alueilla suurin osa liiketilasta on tilaa vaativaa kauppaa. Päivittäistavarakauppaa on kuitenkin kaupan alueiden liikepinta-alasta 8 % ja erikoiskauppaa 15 %. Kaupan alueille sijoittuvasta erikoiskaupasta noin puolet sijoittuu hypermarketteihin tai muihin laajan tavaravalikoiman kauppoihin. Alakeskusten liikepinta-alasta kaksi kolmasosaa on päivittäistavarakauppaa, toiseksi eniten on palveluita.

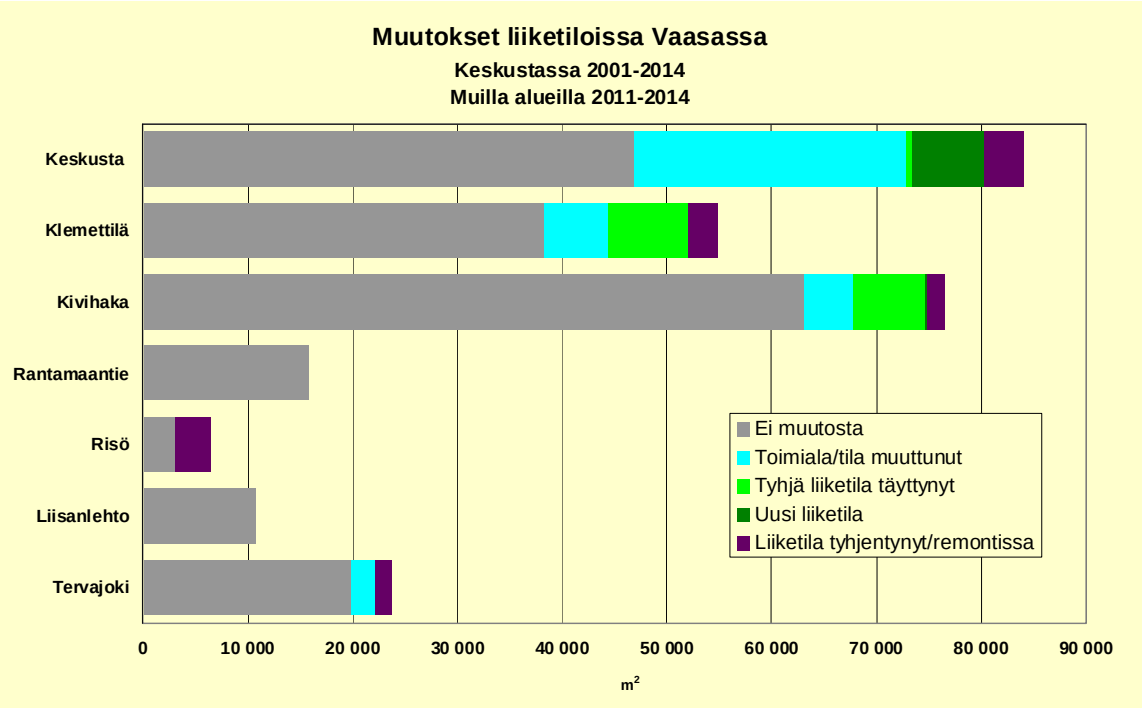
Suurin osa kaupungin erikoiskaupasta on sijoittunut keskusta-alueelle, mutta myös merkittävä määrä (25 %) erikoiskauppaa on sijoittunut kaupan alueille. Päivittäistavarakaupasta noin puolet sijoittuu keskusta-alueelle, viidennes kaupan alueille ja 30 % alakeskuksiin. Tilaa vaativasta erikoiskaupasta noin 60 % sijoittuu kaupan alueilla, mutta keskusta-alueellekin jopa 40 %. Alakeskuksissa ei ole merkittävästi tilaa vaativaa kauppaa. Palvelusta suurin osa sijoittuu keskusta-alueelle, vain kymmenesosa on sijoittunut kaupan alueille.

2.5 Liiketiloissa tapahtuneet muutokset Vaasassa

Viime vuosina on Vaasan kaupallisessa rakenteessa tapahtunut vain pieniä muutoksia. Suurempia muutoksia kaupan alueilla tapahtui ennen vuotta 2010 eli ennen edellistä liiketilakartoitusta, joka tehtiin vuonna 2011. Keskustan osalta muutoksia tarkastellaan aikaisempaa kartoitukseen, joka tehtiin vuonna 2001 kävelykadun suunnitteluvaiheessa.

Vaasan ydinkeskustasta on selvitetty, miten keskustan kaupallinen rakenne on muuttunut 13 vuoden aikana. Muutoksia on tutkittu vertaamalla keskustan kaupallista rakennetta vuodelta 2001 nyt koottuun kartoitusaineistoon. Vertailu on voitu tehdä vain ydinkeskustassa niissä kortteleissa jotka on kartoitettu vuonna 2001. Klemettilän ja keskustan ulkopuolisten alueiden kehitystä tarkastellaan viimeiseltä kolmelta vuodelta eli edellisestä kartoitushetkestä vuodelta 2011.

Muutoksina on tarkasteltu, kun liiketila on täyttynyt tai tyhjentynyt ja kun toimiala liiketilassa on muuttunut. Myös merkittävät liiketilan muutokset on otettu huomioon esim. kauppakeskusrakentamisen myötä. Lisäksi tarkastelussa on mukana täysin uudet liikerakennukset/liiketilat.



Keskustassa liiketilamuutoksia on tapahtunut kaikkein eniten, mutta tarkastelujaksokin on keskustassa pidempi kuin muilla alueilla. Pääosa muutoksista on ollut toimialamuutoksia tai liiketilojen kehittämistä. Lähes kolmanneksessa liiketiloista (pinta-alalla mitattuna) on tapahtunut toimiala- tai toimitilamuutoksia. Varsinaista uutta liiketilaa keskustaan on tullut vähän. Uutta liiketilaa keskustaan on saatu lähinnä kauppakeskuksia kehittämällä. Jonkin verran uusia liikepaikkoja on saatu myös katutasoon uuden rakentamisen myötä. Tyhjien liiketilojen määrä on lisääntynyt verrattuna vuoteen 2001, jolloin oli voimakas kasvun aika kaupassa.

Lisää kaupan toimintaa on tullut myös keskustan reuna-alueille, mm. uusia päivittäistavarakauppoja (supermarket ja lähikauppoja). Näitä alueita ei ole kartoitettu aikaisimmin, joten ydinkeskustan reuna-alueen muutoksia ei tässä tarkemmin selvitetty.

Liiketiloissa tapahtuneet muutokset keskustasssa 2001-2014

	Lkm	K-m^2	osuus
Uusi liiketila	31	6 900	8 %
Toimiala tai toimitila muuttunut	135	26 000	31 %
Tyhjä liiketila täyttynyt	4	600	1 %
Liiketila tyhjentynyt tai remontissa	24	3 700	4 %
Ei muutosta	145	46 900	56 %
Kaikki liiketilat	**339**	**84 100**	**100 %**

Mukana vain molemipina vuosina kartoitetut alueet
Lähde: Santasalo Ky, Kartoitukset 2001 ja 2014

Liiketiloissa tapahtuneet muutokset kaupan alueilla 2011-2014

	Lkm	K-m^2	osuus
Uusi liiketila	1	200	0 %
Toimiala tai toimitila muuttunut	22	13 000	7 %
Tyhjä liiketila täyttynyt	12	14 600	8 %
Liiketila tyhjentynyt tai remontissa	13	9 400	5 %
Ei muutosta	126	150 900	80 %
Kaikki liiketilat	**174**	**188 100**	**100 %**

Mukana vain molemipina vuosina kartoitetut alueet
Lähde: Santasalo Ky, Kartoitukset 2011 ja 2014

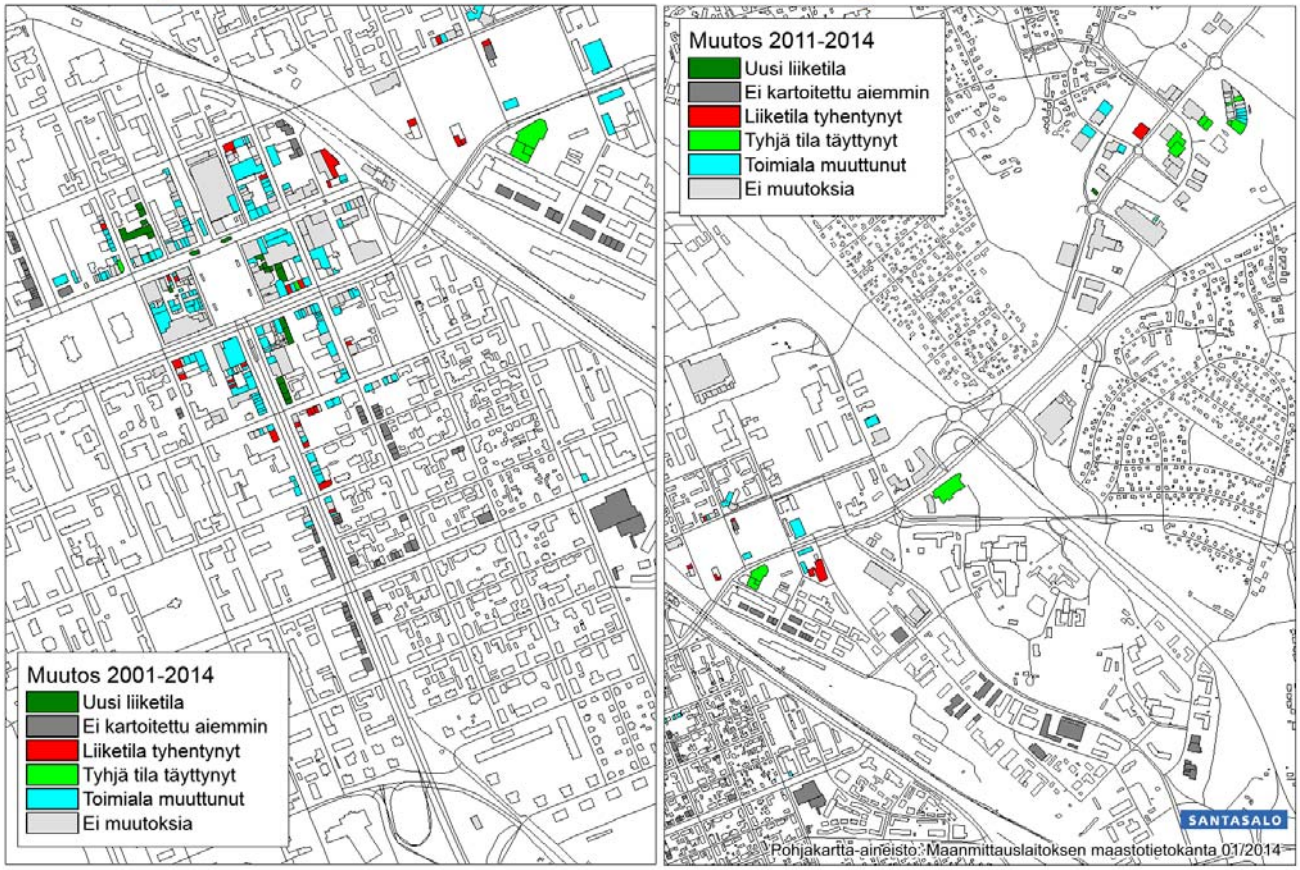
Viimeisen kolmen vuoden aikana kaupan alueilla liiketiloissa tapahtuneet muutokset ovat lähinnä toimialamuutoksia tai tyhjien tilojen täyttymistä. Uutta liiketilaa on rakennettu vähemmän. Muutoksia on tapahtunut noin joka neljännessä liiketilassa. Kaupallinen rakenne on kuitenkin hyvin samantyyppinen kuin nykyäänkin. Eniten muutoksia on tapahtunut Klemettilässä, alueelle on tullut uusia toimijoita aikaisemmin tyhjinä olleisiin tiloihin. Lisäksi uutta alueelle on rakennettu uutta liiketilaa. Alue tulee kehittymään merkittävästi jatkossakin mm. linja-autoaseman kauppakeskuksen kehittämisen myötä.

Kivihakaan on tullut lisää toimijoita tyhjien liiketilojen täyttymisen myötä. Alueelle on kolmen vuoden aikana rakentunut vain yksi uusi liikerakennus.

Rantamaantiellä ja Liisanlehdossa ei viime vuosien aikana ole tapahtunut muutoksia. Risön alueella yksi liiketila on tyhjentynyt.

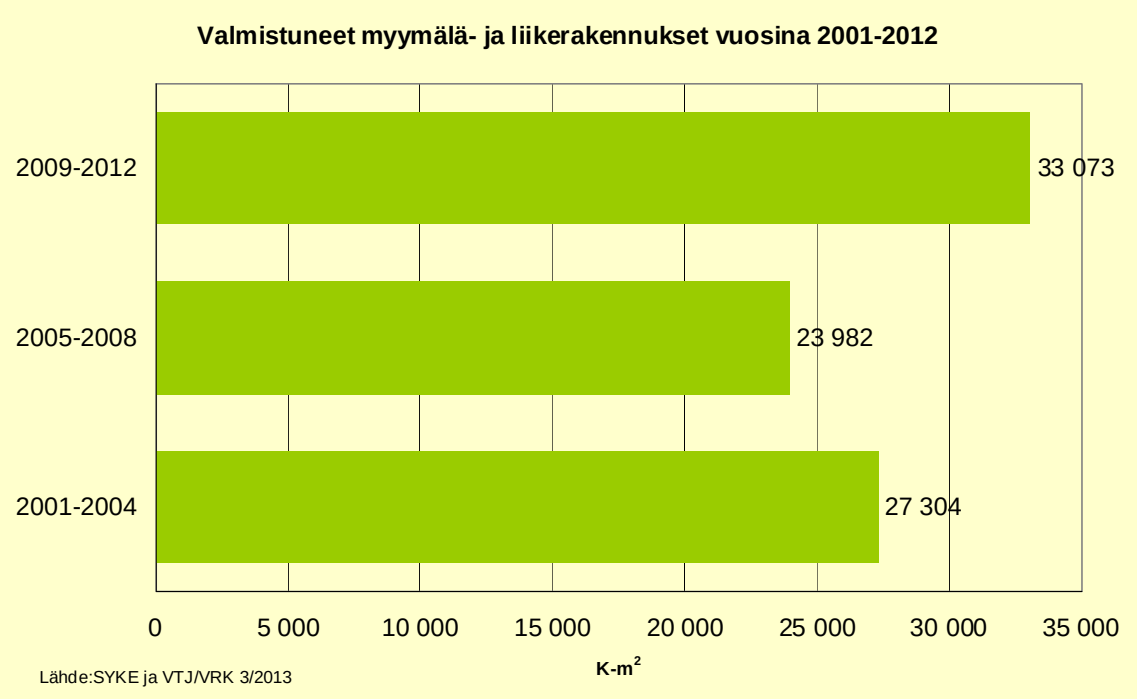
Tervajoella muutokset ovat olleet pieniä. Muutamissa liiketiloissa on tapahtunut toimialamuutoksia. Lisäksi muutama liiketila on tyhjentynyt.

Liiketiloissa tapahtuneet muutokset keskustassa 2001-2014 sekä Klemettilässä ja Kivihaassa 2011-2014



Syke on selvittänyt valmistuneiden myymälä- ja liikerakennusten määrää viimeisten noin kymmenen vuoden aikana väestörekisterikeskuksen väestötietojärjestelmän rakennustiedoista. Myymälä- ja liikerakennukset eivät sisällä kuin osan vähittäiskaupan sijaintirakennuksista, monet paljon tilaa vaativien erikoistavaroiden kaupat sijoittuvat esim. varastorakennuksiin ja monet autokaupat sijoittuvat kulkuneuvojen suojarakennuksiin. Pääosa uudesta kaupan rakentamisesta on kuitenkin viime vuosina tapahtunut myymälä- ja liikerakennuksissa.

Vaasassa on valmistunut kymmenen vuoden aikana yhteensä 85.000 k-m^2 myymälä- ja liikerakennuksia. Valmistumisvauhti on ollut kohtalaisen tasainen Vaasassa. Eniten on valmistunut viimeisten neljän vuoden aikana. Syken selvityksen mukaan Vaasassa on vähittäiskaupan sijaintirakennusten pinta-ala yhteensä noin 300.000 k-m^2, luvusta puuttuvat mm. sellaiset kivijalkakaupat, jotka sijoittuvat asuintalon pohjakerrokseen. (Kartoituksen mukaan liiketilaa Vaasassa on noin 350.000 k-m^2.) Suhteessa kaikkiin vähittäiskaupan sijaintirakennuksiin on 2001 jälkeen valmistuneita rakennuksia noin 28 %. Koko Suomessa vastaava suhde on 32 %, eli Vaasassa ei uusia myymälä- ja liikerakennuksia ole rakentunut aivan niin paljon kuin keskimäärin Suomessa.



2.6 Vähittäiskaupan suuryksiköt

Vähittäiskaupan suuryksiköitä on tutkittu maakunnallisessa kaupan selvityksessä kartoituksen pohjalta vuonna 2011. Tilanne päivitettiin tämän selvityksen yhteydessä ja nykyistä tilannetta keskustan ulkopuolisilla alueilla verrattiin kolmen vuoden takaiseen tilanteeseen. Selvitykseen on otettu mukaan myös tilaa vaativan kaupan suuryksiköt. Työtä varten kartoitettiin myös Vähäkyrön keskusta, mutta alueella ei tällä hetkellä ole vähittäiskaupan suuryksiköitä.

Keskustan ulkopuolisia vähittäiskaupan suuryksiköitä on tällä hetkellä Vaasassa Kivihaassa, Liisanlehdossa, Tervajoella ja Rantamaantien alueella.

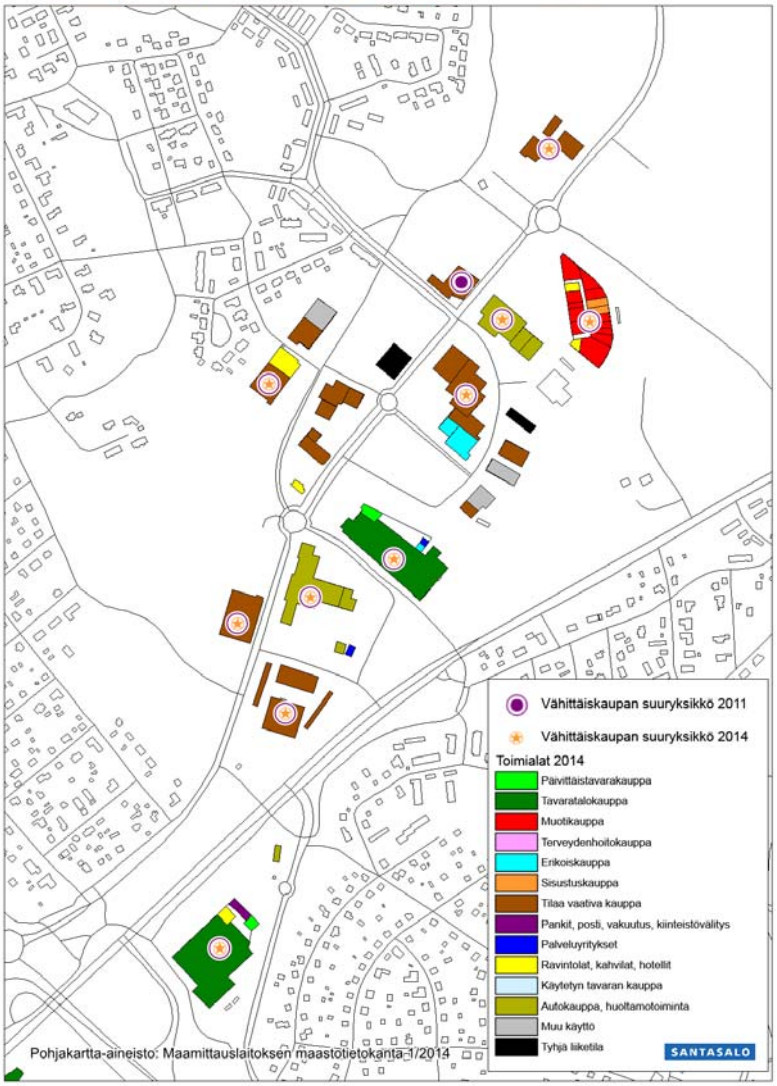
Vähittäiskaupan suuryksiköllä tarkoitetaan kooltaan yli 2000 kerrosneliömetrin suuruista vähittäiskaupan myymälää (MRL 71 a §). Siirtymäajan jälkeen, 16.4.2015 alkaen, paljon tilaa vaativan erikoistavaran kaupan erityisasema sijainnin ohjauksessa poistuu. Kaikki yli 2000 kerrosneliömetrin myymälät ovat mainitusta päivämäärästä lähtien vähittäiskaupan suuryksikköjä kaupan toimialasta riippumatta (MRL 71 a §).
Lähde: Ympäristöhallinon ohjeita 3/2013: Vähittäiskaupan suuryksiköiden kaavoitus

Vähittäiskaupan myymäläkeskittymä on useasta erillisestä ja toisistaan lähietäisyydellä olevasta myymälästä muodostuva toiminnallisesti yhtenäinen kaupan aluekokonaisuus, jossa yksittäisten myymälöiden koko ei ylitä 2000 kerrosalaneliömetriä. Maankäyttö- ja rakennuslain muutoksen myötä vähittäiskaupan suuryksikön ja myymäläkeskittymän määrittelyssä otetaan huomioon 16.4.2015 alkaen myös paljon tilaa vaativan erikoistavaran kaupan toimialojen myymälät.
Lähde: Ympäristöhallinon ohjeita 3/2013: Vähittäiskaupan suuryksiköiden kaavoitus

Kivihaassa on pari hypermarkettia, useita tilaa vaativan kaupan suuryksiköitä ja yksi kauppakeskus. Prisma on otettu mukaan tarkasteluun, vaikka se sijaitseekin varsinaisesti Vaasan–Mustasaaren keskustan kehitysvyöhykkeellä.

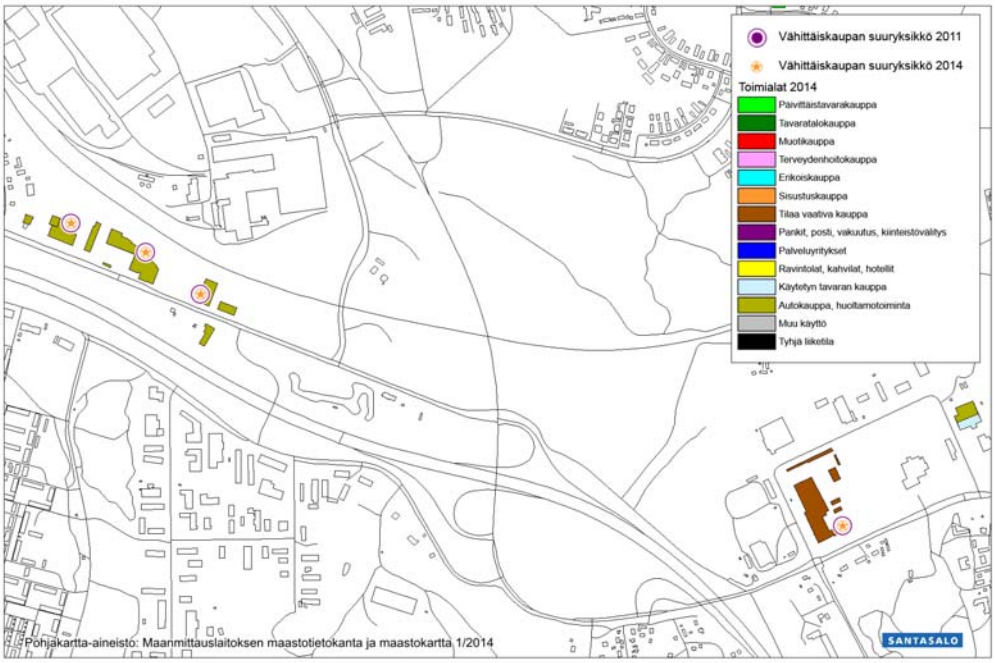
Oheiseen karttaan on merkitty suuryksiköksi myös Gigantin ja Askon (yms.) liikerakennus, vaikka yhdenkään myymälän koko rakennuksessa ei ylitä 2000 kerrosneliömetriä. Rakennus voidaan kuitenkin mahdollisesti tulkita sellaiseksi vähittäiskaupan myymäläkeskittymäksi, joka on vaikutuksiltaan verrattavissa vähittäiskaupan suuryksikköön, samoin kuin GW Galleriakin. Kivihaassa on muutamia muitakin liikerakennuksia, jotka ylittävät 2000 kerrosneliömetriä. Rakennuksissa on useita liikkeitä, mutta niissä ei ole yhtään myymälää, joka ylittää vähittäiskaupan suuryksikkörajan. Nämä rakennukset ovat kooltaan kuitenkin niin pieniä (noin 2000-3000 k-m^2), ettei niitä tässä ole tulkittu sellaiseksi vähittäiskaupan myymäläkeskittymäksi, joka on vaikutuksiltaan verrattavissa vähittäiskaupan suuryksikköön.

Vähittäiskaupan kaupallinen rakenne ja suuryksiköt Kivihaassa 2014

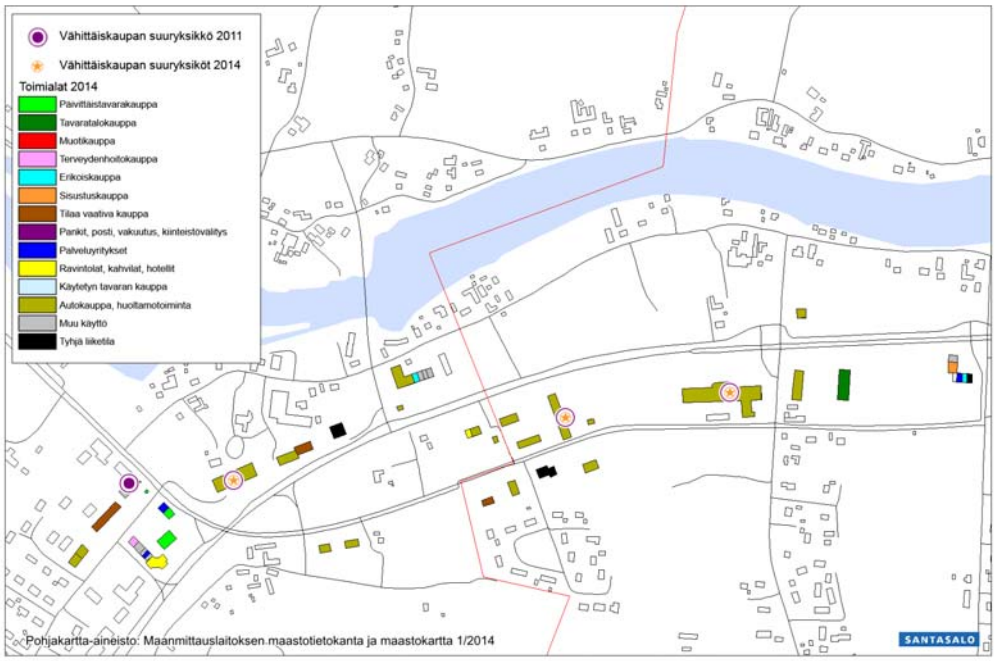


Rantamaantiellä on kolme tilaa vaativan kaupan suuryksikköä ja Liisanlehdossa yksi. Tervajoella Vaasan puolella yhden autokaupan pinta-ala on kartoituksesta laskettuna noin 2000 kerrosneliömetriä, eli myymälä on mahdollisesti vähittäiskaupan suuryksikkö. Isokyrön puolella on kaksi tilaa vaativan kaupan suuryksikköä.

Vähittäiskaupan kaupallinen rakenne ja suuryksiköt Rantamaantiellä ja Liisanlehdossa 2014



Vähittäiskaupan kaupallinen rakenne ja suuryksiköt Tervajoella 2014



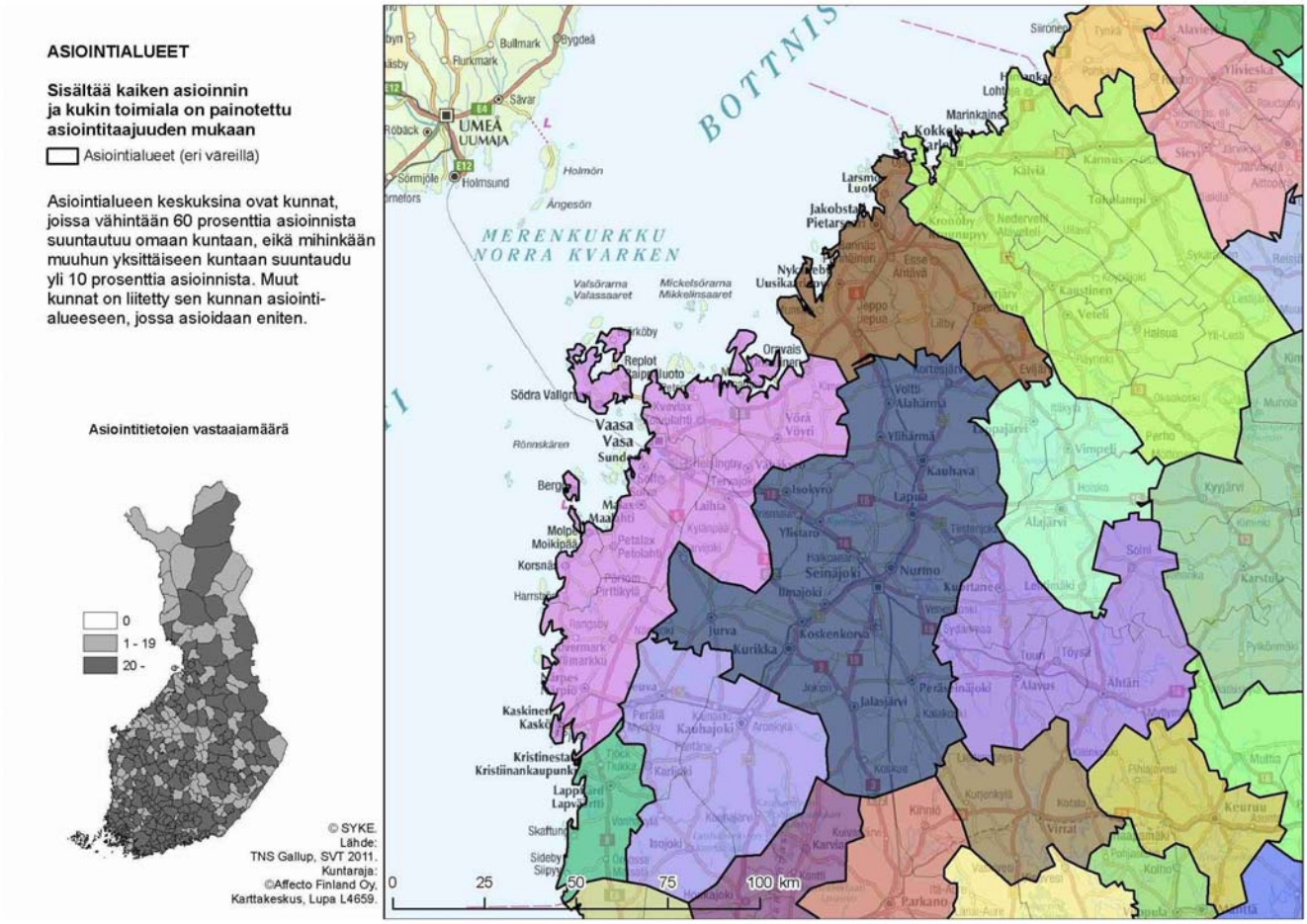
Vuoteen 2011 verrattuna on keskustan ulkopuolelle sijoittuvien vähittäiskaupan suuryksiköiden määrä Vaasassa pienentynyt. Uusia suuryksiköitä ei ole rakennettu lainkaan. Entisiä vähittäiskaupan suuryksiköitä on jaettu pienempiin myymälätiloihin ja yksi myymälä on lopettanut toimintansa. Muutoksia on tapahtunut vain tilaa vaativan kaupan suuryksiköissä.

Kivihaassa on pari suurmyymälää jaettu kahdeksi myymäläksi, jotka eivät yksinään ole yli 2000 kerrosneliömetriä. Isku on jaettu kahdeksi myymäläksi Iskuksi ja Vepsäläiseksi. Entinen Suomi-Soffan tila on myös jaettu kahtia Askolle ja Sotkalle. Liikerakennus on kuitenkin oheiseen karttaan merkitty vähittäiskaupan suuryksiköksi, koska se voidaan tulkita myymäläkeskittymäksi.

Rantamaantiellä ja Liisanlehdossa ei ole tapahtunut muutoksia vähittäiskaupan suuryksiköissä. Risössä on yksi vähittäiskaupan suuryksikkö lopettanut ja siirtynyt Kivihakaan pienempään myymälätilaan (Vepsäläinen). Liiketila on tyhjänä, ja siitä voi muodostua vähittäiskaupan suuryksikön, jos siihen sijoittuu vähittäiskauppaa. Tervajoella on yksi vähittäiskaupan suuryksikkö lopettanut (K-maatalous) ja tilassa on tällä hetkellä muuta toimintaa kuin vähittäiskauppaa.

3 KAUPAN MARKKINOIDEN KEHITYS

TNS Gallup Oy:n Suuren vaikutusaluetutkimuksen mukaan Vaasan asiointialueeseen kuuluvat Vaasan kaupungin lisäksi Korsnäs, Maalahti, Mustasaari, Vöyri, Laihia, Kaskinen ja Närpiö. Tältä alueelta yli puolet erikoiskaupan asioinnista suuntautuu Vaasaan Närpiötä lukuun ottamatta. Närpiöläiset käyvät erikoiskauppaostoksilla vielä enemmän omassa kunnassaan. Myös päivittäistavarakaupan asiointia suuntautuu Vaasaan, mutta vielä suurempi osa omaan kuntaan, Mustasaarta lukuun ottamatta.



3.1 Markkina-alueen väestön kehitys

Vaasan asiointialueella asuun yhteensä lähes 120.000 asukasta, josta yli puolet asuu Vaasassa. Väestö alueella on kasvussa. Vaasan väestötavoite vuodelle 2030 on 76500 asukasta. Vuonna 2030 koko Vaasan asiointialueella on asukkaita yli 135.000. Vaasan ennusteena käytetään kaupungin omaa ennustetta, ja muiden kuntien osalta Tilastokeskuksen väestöennustetta.

Väestön kehitys Vaasan asiointialueella

	2012	2013	2015	2020	2025	2030	Muutos 2013-30	Vuosi-muutos 2013-30
Vaasa	**65 674**	**66 329**	**67 348**	**70 234**	**73 244**	**76 500**	**10 171**	**0,8 %**
Korsnäs	2 232	2 216	2 296	2 368	2 456	2 537	321	0,8 %
Maalahti	5 586	5 578	5 698	5 827	5 976	6 093	515	0,5 %
Mustasaari	19 012	19 151	19 916	21 176	22 267	23 091	3 940	1,1 %
Vöyri	6 680	6 684	6 836	6 993	7 130	7 222	538	0,5 %
Laihia	7 993	8 007	8 190	8 546	8 836	9 045	1 038	0,7 %
Kaskinen	1 382	1 350	1 352	1 342	1 355	1 366	16	0,1 %
Närpiö	9 380	9 333	9 379	9 425	9 524	9 618	285	0,2 %
Asiointialue yht.	**117 939**	**118 648**	**121 015**	**125 911**	**130 788**	**135 472**	**16 824**	**0,8 %**

Ennakkotiedot 2013
Vaasan ennuste 2015-2025 on laskettu vuoden 2030 tavoitteen pohjalta tasaisen kehityksen mukaisesti
Lähde: Tilastokeskus ja Vaasa

Tilastokeskuksen väestöennuste

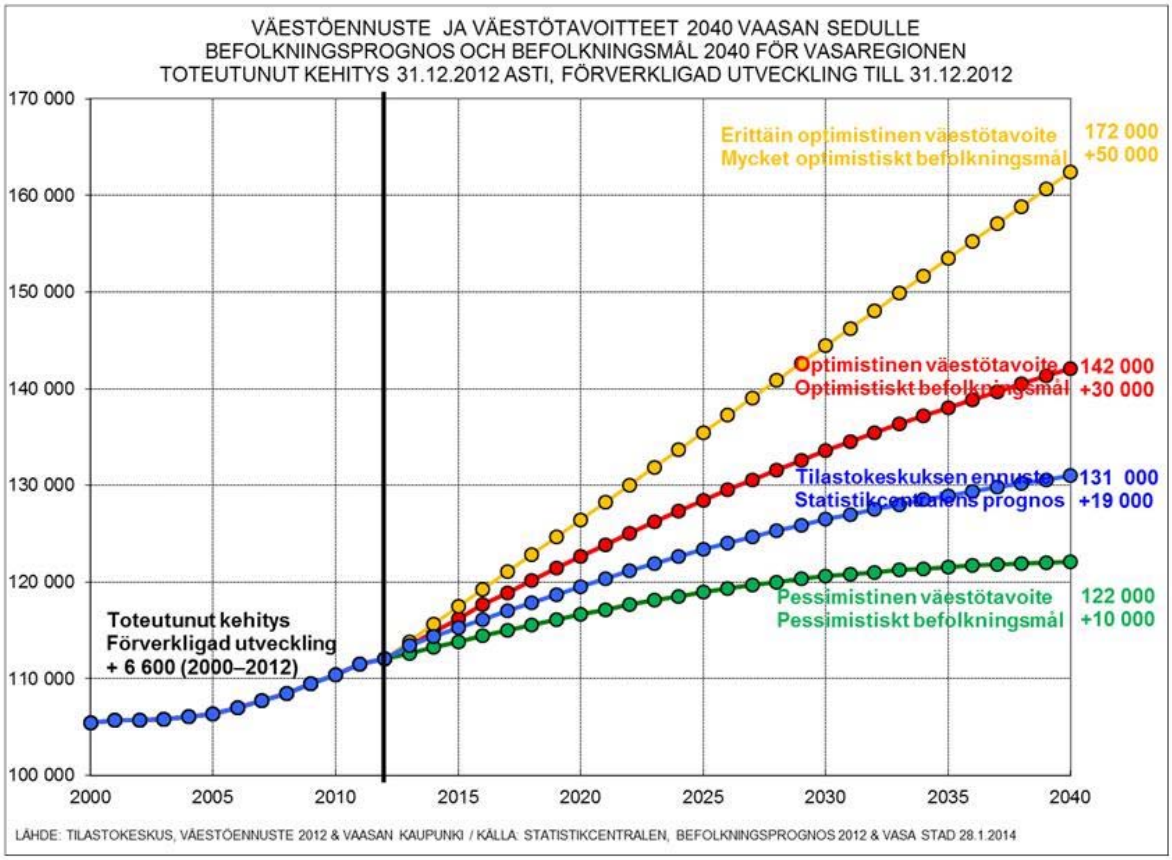
	2012	2013	2015	2020	2025	2030	Muutos 2012-30	Vuosi-muutos 2012-30
Vaasa	60 947		62 544	64 765	66 700	68 435	7 488	0,6 %
Vähäkyrö	4 727		4 892	5 038	5 159	5 232	505	0,6 %
Vaasa	**65 674**	**66 329**	**67 436**	**69 803**	**71 859**	**73 667**	**7 993**	**0,6 %**

Lähde: Tilastokeskus

Tilastokeskuksen väestöennusten mukaan Vaasassa on vuonna 2030 noin 73.700 asukasta. Tilastokeskuksen väestöennuste pohjautuu menneeseen pitkän aikavälin kehitykseen. Väestö on Vaasassa kuitenkin kasvanut toistuvasti ennustetta nopeammin, joten Tilastokeskus on useasti nostanut ennustettaan Vaasasta.

Myös koko Vaasan seudulla väestötavoite vuodelle 2040 on Tilastokeskuksen ennustetta suurempi. Vaasan seutu ei kuulu kokonaisuudessaan Vaasan asiointialueeseen (Isokyrö kuuluu Seinäjoen asiointialueeseen), ja toisaalta Vaasassa asioidaan myös seudun ulkopuolelta (Närpiö, Kaskinen). Tässä selvityksessä keskitytään Vaasan asiointialueeseen ja väestöennusteena käytetään Vaasan osalta kaupungin omaa ennustetta ja muiden kuntien osalta Tilastokeskuksen ennustetta

Vaasassa lisäpotentiaalia markkinoille saadaan opiskelijoista ja ulkomaalaisista, jotka eivät ole kirjoilla Vaasassa. Lisäksi lisäpotentiaalia saadaan loma-asukkaista ja matkailijoista.



3.2 Ostovoiman kehitys 2012-2030

Ostovoiman kehitykseen vaikuttavat alueen väestönkehitys sekä muutokset kulutuksessa. Ostovoiman kehityksen arviointi pohjautuu kulutuksen kasvuun ja sen rakenteen muutokseen. Erikoiskauppaan kohdistuva ostovoima kasvaa nopeammin kuin päivittäistavarakaupan. Erityisesti tilaa vaativa kauppa on kasvava erikoiskaupan toimiala.

2000-luvulla ostovoima on kasvanut usean prosentin vuosivauhdilla. Toimialoittaiset vaihtelut ovat suuria. Pitkällä aikavälillä kulutuksen ennustetaan yhä kasvavan, mutta tähänastista hillitymmällä vauhdilla. Mitä pidemmälle ennusteita tehdään, sitä epävarmempia ennusteet ovat. Ostovoiman ennustetaan kasvavan asukasta kohden päivittäistavarakaupassa (sis. Alko) keskimärin noin prosentin vuodessa ja erikoiskaupassa keskimäärin pari prosenttia vuodessa (vaihtelee toimialoittain). Keskimääräistä nopeammin kasvavat kodintekniikkakauppa, tietotekninen erikoiskauppa, terveyskauppa, urheilukauppa ja sisustuskauppa. Ennuste on positiivinen mutta realistinen, jos tarkastellaan vähittäiskaupan toteutunutta kehitystä. Aikaisempiin kehityslukuihin tuskin kuitenkaan enää pitkällä aikajaksolla päästään. Ostovoiman kasvu kuvaa reaalista kasvua eli määrällistä kasvua. Esitetty ostovoima ei siten pidä sisällään inflaatiota.

Seuraavassa taulussa on esitetty vähittäiskauppaan kohdistuva ostovoima Vaasan markkina-alueella vuosina 2020 ja 2030. Ostovoiman kehitys pohjautuu edellisessä luvussa esitettyyn väestötavoitteeseen.

Vähittäiskauppaan kohdistuva ostovoima Vaasassa ja Vaasan asiointialueella

2020

milj. euroa	Vaasa	Muu asiointi-alue	Yhteensä
Päivittäistavarakauppa ja Alko	272	184	456
Tilaa vaativa kauppa (pl. autok.)	112	76	187
Muu erikoiskauppa	205	132	337
Erikoiskauppa yhteensä	*317*	*208*	*525*
Vähittäiskauppa yhteensä	**589**	**392**	**981**
Autokauppa ja huoltamot	221	152	373
Ravintolat	73	45	118
Kauppa ja palvelut yhteensä	**883**	**588**	**1 471**

2030

milj. euroa	Vaasa	Muu asiointi-alue	Yhteensä
Päivittäistavarakauppa ja Alko	330	221	552
Tilaa vaativa kauppa (pl. autok.)	145	98	243
Muu erikoiskauppa	272	174	446
Erikoiskauppa yhteensä	*417*	*272*	*689*
Vähittäiskauppa yhteensä	**748**	**494**	**1 241**
Autokauppa ja huoltamot	311	212	522
Ravintolat	86	52	138
Kauppa ja palvelut yhteensä	**1 144**	**758**	**1 902**

3.3 Liiketilatarpeet vuoteen 2020 ja 2030

Ostovoiman kasvu vaikuttaa vähittäiskaupan toimintamahdollisuuksiin positiivisesti. Ostovoiman kasvun pohjalta arvioidaan tulevaa liiketilan lisätarvetta alueella. Laskelma pohjautuu Vaasan markkina-alueen asukkaiden ostovoiman kasvuun vuosina 2012- 2030. Ostovoiman kasvu on suhteutettu pinta-alaksi siten, että laskelmassa on käytetty toimialoittaisia keskimääräisiä myyntitehokkuuksia, jotka on laskettu vähittäiskaupan myynnin ja erilaisten kartoitusten pohjalta. Tehokkuus vaihtelee toimialoittain.

Käytetty myyntitehokkuus

*Kerrosala = 1,3 * myyntiala*

	€/ kerrosala	€/ myyntiala
Päivittäistavarakauppa	6 400	8 300
Tilaa vaativa kauppa (pl.autokauppa)	2 100	2 700
Muu erikoiskauppa	3 000	3 900
Autokauppa ja huoltamot	3 500	4 600
Ravintolat	2 700	3 500

Liiketilan lisätarve on laskettu nykyisellä myyntitehokkuudella. Mikäli myyntiteho kasvaa paljon, myös kaupan investointihalukkuus uuteen liiketilaan kasvaa, ja tämä taas laskee myyntitehoa. Koska tietoa myyntitehokkuuden kehityksestä ei ole, ja koska kaavoituksen tulee pikemmin olla mahdollistavaa kuin rajoittavaa, ei tässä selvityksessä ole oletettu, että myyntitehokkuus tulevaisuudessa kasvaisi. Oletuksena on, että kaupan

kehitysmahdollisuuksia halutaan alueella tukea eli kaavoitetaan sopivia kauppapaikkoja ja luodaan mahdollisuuksia kaupan kasvulle.

Vähittäiskaupan lisäksi myös kaupalliset palvelut tarvitsevat liiketilaa. Palveluiden liiketilatarpeen on laskettu suuntaa-antavasti olevan 25 % kaupan tarpeesta eli suurinpiirtein saman verran kuin niitä on tälläkin hetkellä. Keskustoissa palvelujen osuus on suurempi kuin muilla kaupan alueilla. Tulevaisuudessa palvelujen osuus voi olla suurempikin, mikäli ostovoimaa suunnataan tuoteostojen sijaan palveluihin. Tällöin vastaavasti kaupan tarve olisi pienempi, joten kokonaismitoitukseen ei tällä lasketa olevan vaikutusta.

Laskettu liiketilatarve kuvaa pinta-alan nettolisäystä, jossa koko ostovoiman kasvu on suunnattu uusiin neliöihin. Kaupan käytöstä poistuvat tai uudella korvautuvat liiketilat lisäävät tarvetta, mutta tätä ei laskelmassa ole otettu huomioon. Myöskään tässä laskelmassa ei ole huomioitu verkkokaupan vaikutusta liiketilan lisätarpeeseen. Verkkokaupan vaikutuksista liiketilan lisätarpeeseen ei ole tutkittua tietoa. Verkkokaupan vaikutus voi joillakin alueilla olla myös positiivinen. Toimiessaan verkossa myymälät voivat laajentaa markkina-aluettaan ja näin kasvattaa myyntiään. Lisäksi noutopisteet tarvitsevat tilaa.

Vähittäiskaupan lisätilantarve Vaasassa ja Vaasan asiointialueella 2012-2030

k-m²	Vaasa	Muu asiointi-alue	Yhteensä	Keskusta-alueet	Muut alueet
Päivittäistavarakauppa ja Alko	18 700	11 600	30 300	27 300	3 000
Tilaa vaativa kauppa	27 500	17 300	44 800	4 500	40 300
Muu erikoiskauppa	37 800	23 100	60 900	48 700	12 200
Erikoiskauppa yhteensä	*65 300*	*40 400*	*105 700*	*53 200*	*52 500*
Vähittäiskauppa yhteensä	**84 000**	**52 000**	**136 000**	**80 500**	**55 500**
Autokauppa ja huoltamot	25 400	16 600	42 000	0	42 000
Ravintolat	9 000	5 100	14 100	11 300	2 800
Muut kaupalliset palvelut	16 800	10 400	27 200	21 800	5 400
Kauppa ja palvelut yhteensä	**135 200**	**84 100**	**219 300**	**113 600**	**105 700**

Lähde: Santasalo Ky

Asukkaiden ostovoiman kasvun pohjalta laskettuna Vaasassa tarvitaan lisää liiketilaa vuoteen 2030 mennessä noin 135.000 kerrosneliömetriä ja koko markkina-alueella 220.000 kerrosneliömetriä. Pitkällä tähtäimellä laskelma sisältää epävarmuustekijöitä. Laskettu lisätarve ei myöskään ole suoraan kaavallinen mitoitus, vaan kaavalliseen mitoitukseen tulee laskea mukaan joustovaraa.

Muun markkina-alueen päivittäistavarakaupan lisätarpeen tulisi pääosin kohdistua omaan kuntaan, mutta erikoiskaupan tarve kohdistuu käytännössä Vaasaan. Pienissä kunnissa ei ole merkittävästi kysyntää uudelle erikoiskaupan liiketilalle, vaan erikoiskauppa hakeutuu monipuolisiin kaupan keskittymiin.

Liiketilan laskennallinen lisätarve on suunnattu keskusta-alueille ja keskustan ulkopuolisille alueille. Keskusta-alueina käsitetään tässä perinteis en Vaasan keskusta-alueen lisäksi alakeskukset ja asuinalueiden keskukset. Puhdas toimialajako ei ole soveltuva, sillä keskustat ja muut kaupan alueet ovat yleensä monipuolisia ja alueille sijoittuu monen toimialan myymälöitä. Eli keskusta-alueilla on myös tilaa vaativaa kauppaa ja muilla alueilla jonkin verran päivittäistavarakauppaa ja erikoiskauppaa.

Liiketilatarpeen suuntaamisessa keskustoihin ja muille alueille on otettu huomioon MRL:n 71 b §:n kaupan sisältövaatimukset eli mm. se ettei suunniteltu maankäyttö saa haitata merkittävästi keskustojen kaupallisia palveluja ja kehittämistä. Suuntaamisessa on otettu huomioon nykyinen liiketilan jakautuminen keskusta-alueille ja muille alueille sekä myös tavoitteellinen toimialarakenne eri tyyppisillä alueilla, niin etteivät muut kaupan keskittymät vaikuttaisi liikaa keskustakauppaan. Keskusta-alueille suuntautuu suuri osa päivittäistavarakaupan tarpeesta ja suurin osa muun erikoiskaupan ja palvelujen tarpeesta. Vastaavasti muille alueille suuntautuu suurin osa tilaa vaativan kaupan sekä autokaupan tarpeesta. Tilaa vaativan kaupan tarvetta kohdistuu pienessä mittakaavassa myös keskusta-alueille.

Jako keskustaan ja muille alueille on suuntaa-antava ja tehty teoreettisesti tavoitteellisista lähtökohdista. Siinä ei ole otettu huomioon, kuinka paljon keskustaan on todellisuudessa mahdollista sijoittaa liiketilaa.

Edellä esitetty liiketilan lisätarve ei ole suoraan kaavallinen uuden liiketilan mitoitus, koska laskelma sisältää epävarmuustekijöitä ja kaupungissa tarvitaan vaihtoehtoisia kauppapaikkoja. Lisäksi lasketussa tarpeessa ei ole otetuttu huomioon myymäläpoistumaa, joka lisää mitoitusta. Tyypillistä on, että pitkällä tähtäimellä epäsopivat ja huonoilla paikoilla sijaitsevat myymälätilat poistuvat käytöstä ja rakennuksen käyttötarkoitus voi muuttua.

Kaavallisella mitoituksella tulee mahdollistaa kaupan kehittyminen sekä yritysten välinen kilpailu toimialalla. Kaikki kaavoitetut kauppapaikat eivät tule toteutumaan täysimääräisesti. Kaavat toteutuvat yleensä vain osittain, osa jää toteutumatta ja toteutumatta jäävä osa jää tulevaisuuden varaukseksi. Kaavoissa tulee olla jonkin verran ylitarjontaa, sillä näin yrityksille löytyy vaihtoehtoisia sijaintipaikkoja eikä liikepaikoista tule niukkuutta, mikä taas kasvattaisi liiketilojen hintoja. Lisäksi tulee luoda edellytyksiä uusien toimijoiden tulolle markkinoille. Kaavallinen mitoitus antaa joustoa sen suhteen, että ostovoima, paikallisten tai matkailijoiden, kasvaakin nyt arvioitua nopeammin. Joustavuutta edellyttää myös kaupan konseptien kehittyminen. Uudet kaupan konseptit vaativat usein enemmän tilaa kuin perinteiset konseptit. Lisätila tuo väljyyttä ja mukavuutta asiointiin, ja kauppaan liittyy myös elämyksiä ja palveluita, jotka vaativat tilaa.

Kaavallinen mitoitus on seuraavassa taulussa laskettu lisäämällä laskennalliseen liiketilan lisätarpeeseen noin 30 %. Näin kaavallinen uuden liiketilan mitoitus Vaasan asiointialueella on noin 280.000 k-m^2, josta keskustahakuista tilaa on noin 140.000 k-m^2 ja muiden alueiden toimintoja lähes saman verran.

Taulussa on myös esitetty laskennallinen liiketilan lisätarve kaavoitusvarauksella vuoteen 2020 mennessä. Kahdeksan vuoden kaavallinen mitoitus Vaasassa on noin 70.000 k-m^2 ja koko asiointialueella 120.000 k-m^2. Tämä on linjassa nykyisen rakentamistahdin kanssa, kun edellisen kahdeksan vuoden aikana Vaasassa on myymälä- ja liikerakennuksia valmistunut noin 60.000 kerrosneliömetriä. Kaavavaraus sisältää ylimitoitusta, koska kaikki kaavoitettu kaupan pinta-ala ei tule toteutumaan.

Vähittäiskaupan lisätilantarve Vaasassa ja Vaasan asiointialueella kaavoitusvarauksella 2012-2030

k-m²	Vaasa	Muu asiointi-alue	Yhteensä	Keskusta-alueet	Muut alueet
Päivittäistavarakauppa ja Alko	21 200	13 300	34 500	31 100	3 500
Erikoiskauppa ja palvelut	82 000	49 800	131 800	105 400	26 400
Tiva ja autokauppa	68 800	44 100	112 900	5 900	107 000
Kauppa ja palvelut yhteensä	**172 000**	**107 200**	**279 200**	**142 400**	**136 900**

kaavoitusvarauksella 2012-2020

k-m²	Vaasa	Muu asiointi-alue	Yhteensä	Keskusta-alueet	Muut alueet
Päivittäistavarakauppa ja Alko	9 500	5 600	15 100	13 500	1 600
Erikoiskauppa ja palvelut	35 100	20 300	55 400	44 300	11 100
Tiva ja autokauppa	28 600	17 600	46 200	2 500	43 700
Kauppa ja palvelut yhteensä	**73 200**	**43 500**	**116 700**	**60 300**	**56 400**

Lähde: Santasalo Ky

3.4 Kaupan hankkeet ja suunnitelmat Vaasassa

Vaasassa on vireillä useita hankkeita ja suunnitelmia kauppapaikkojen kehittämisestä. Suunnitelmat ja hankkeet ovat eri valmiusasteella, joillakin on jo rakennuslupa, jotkut vasta alustavia suunnitelmia ilman hanketta ja sopimuksia. Yhteensä kaupan hankkeita ja suunnitelmia on Vaasassa karkeasti arvioiden lähes 200.000 kerrosneliömetriä. Hankkeille ja suunnitelmille on tyypillistä, että kaikki eivät tule toteutumaan, osa toteutuu vasta pitkällä aikavälillä, osa muuttaa muotoansa ja tilalle tulee uusia suunnitelmia. Hankkeet ja suunnitelmat muuttuvat siis jatkuvasti.

Keskustassa merkittävä kaupan hanke on Linja-autoaseman kauppakeskus. Kokonaisuudessaan rakennusoikeutta alueelle tullaan kaavoittamaan noin 30.000-35.000 k-m^2, josta kauppaa on vähintään 20.000 k-m^2. Kaupan lisäksi keskukseen suunnitellaan musiikki- ja kongressitilaa sekä mahdollisesti asumista ja toimistotilaa. Keväällä 2014 on tarkoitus valita alueen kehittäjä.

Keskustassa on Linja-autoaseman kauppakeskuksen lisäksi myös muita suunnitelmia kaupan kehittämiseksi. Klemettilässä on rakenteilla Biltema ja Klemettilän III-vaihe on suunnitteilla. Ydinkeskustassa Aktia-talon laajennuksen yhteydessä tulee taloon jonkin verran lisää liiketilaa. Halpa-Hallin ja Galleria Vaasan kiinteistöillä on myös ilmeisiä tarpeita kehittää kiinteistöjään. Varsinaista hanketta ei tässä korttelissa ole vireillä.

Kaupan hankkeita ja suunnitelmia Vaasassa

Alue	Hanke	Pinta-ala k-m^2	
Vöyrinkaupunki	Linja-autoaseman kauppakeskus	20 000	Yht. 30.000-35.000 k-m^2, josta kauppaa 20.000-30.000 k-m^2
Ydinkeskusta	Aktia-talon laajennus		Jonkin verran lisää liiketilaa
Klemettilä	Biltema	4 500	
Klemettilä	Klementtilä III-vaihe	10 000	
Keskusta yhteensä (arvio)		40 000	
Kivihaka	Tokmanni	3 700	
	ABC-asema	2 000	
	Lidl ja liikenneasema	2 700	
	Wasacon liiketilat	3 700	Konevuokraamo, Würth, hallitilaa, II-kerrokseen muuta tilaa
	Sjaelsön tontit	10 000	Hakevat uusia toimijoita, käyttämätöntä rakennusoikeutta
Kivihaka yhteensä		22 000	
Risö	Prisma	30 000	Ei sopimuksia
	Kauppakeskus	45 000	Ei sopimuksia
	Ikea	30 000	Ei sopimuksia
Risö yhteensä		105 000	
Liisanlehto	Citymarket	15 000	
	Minimani	10 000	
Liisanlehto yhteensä		25 000	
Hankkeita ja suunnitelmia yht. (arvio)		**190 000**	

Lähde: Vaasan kaupunki

Kivihaassa on pienehköjä kaupan hankkeita useita. Alueelle on suunnitteilla kaksi liikenneasemaa, päivittäistavarakauppa ja laajan tavaravalikoiman myymälä. Lisäksi alueella on tontteja, joille etsitään käyttäjiä.

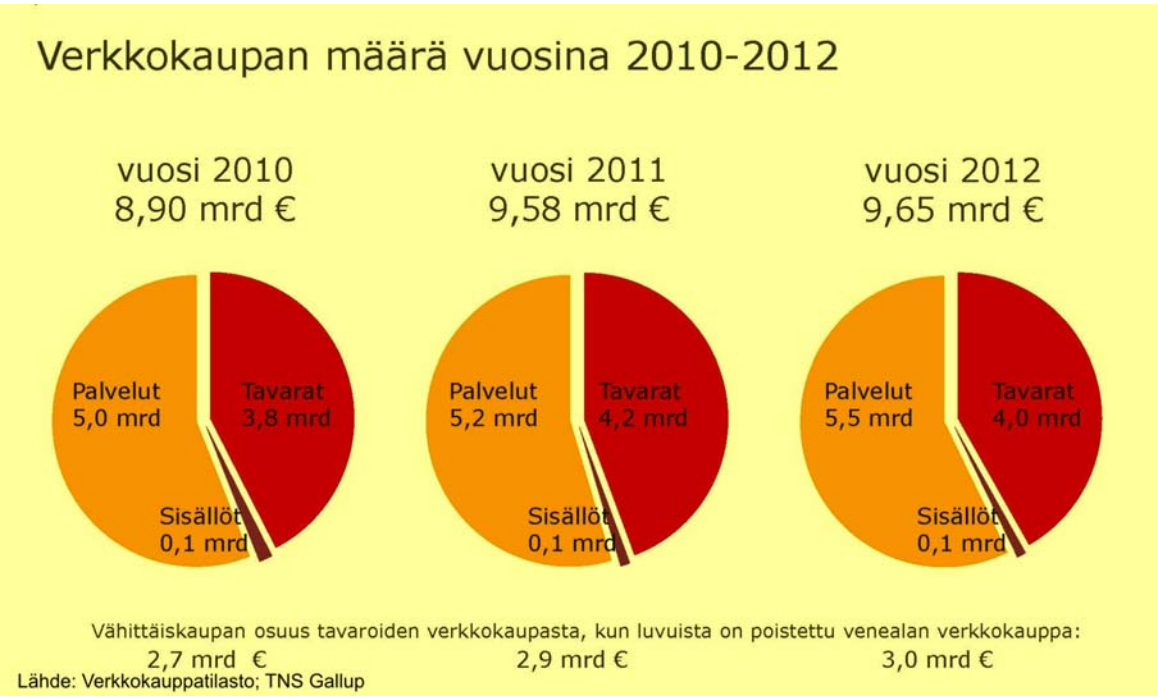
Risö on suunnitelmissa olevista kaupan hankkeista suurin. Risöhön tavoitellaan kauppaa noin 100.000 k-m^2. Alueesta on ollut kiinnostunut mm. KPO (Prisma), Ikea ja Ikano. Tällä hetkellä alueella ei ole sopimuksia kenenkään toimijan kanssa.

Liisanlehtoon suunnitellaan kahta hypermarkettia, Citymarketille ja Minimanille. Kesko haluaisi siirtää keskustan Citymarketin Liisanlehtoon. Minimanin tavoitteet ovat vasta pitkällä aikavälillä, ensi sijassa Minimani on kehittämässä keskustan yksikköään.

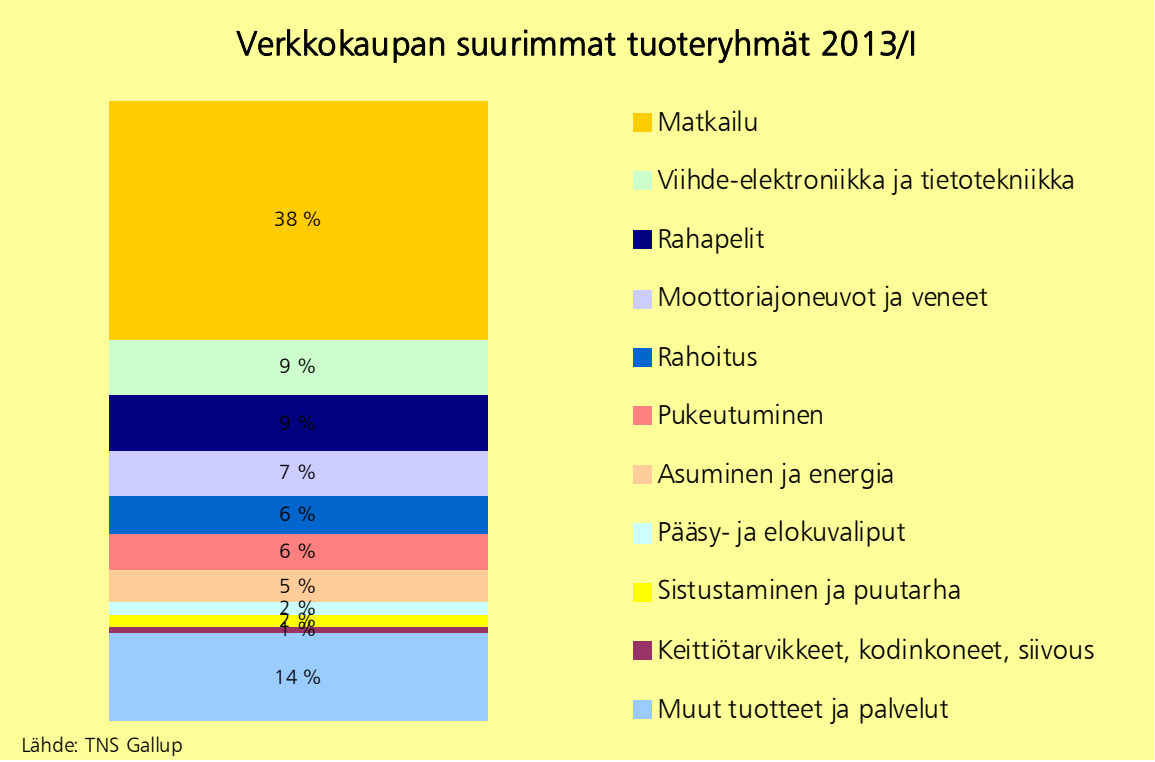
3.5 Verkkokaupan kehitys

Verkkokauppa on Suomessa kasvanut nopeasti, ja se on edelleen kasvussa. Verkkokauppa on viime vuosina kasvanut erityisen voimakkaasti informaatiotuotteiden ja aineettomien hyödykkeiden kuten esimerkiksi matkalippujen, teatterilippujen, äänitteiden ja rahapelien kaupassa, jossa jakelukanavana toimii tietokone, eikä tuotetta tarvitse erikseen hakea esimerkiksi postista. Verkkokaupasta ostetaan kuitenkin paljon myös tavaraa. Suosituimmat vähittäiskaupan tuoteryhmät verkkokaupassa ovat viihde-elektroniikka ja tietotekniikka, moottoriajoneuvot sekä pukeutuminen.

TNS Gallupin verkkokauppatilaston mukaan suomalaiset ostivat vuonna 2012 verkkokaupoista yhteensä 9,65 miljardilla eurolla, josta tavaraostoihin meni 4 miljardia euroa. Vähittäiskaupan tuotteita ostettiin verkosta yhteensä 3 miljardilla eurolla, joka vastaa noin 7 % vähittäiskaupan myynnistä Suomessa. Vuoden 2013 ensimmäisellä vuosipuoliskolla vähittäiskaupan verkkokauppa kasvoi yli 8 %:lla. Tiedot pohjautuvat kuluttajakyselyyn. Tietojen keruu sekä tuoteryhmäjaottelu on toinen kuin vähittäiskauppaa koskevissa tilastoissa, joten verkkokauppaa koskevat luvut eivät ole täysin yhteneväisiä vähittäiskaupan myyntiä koskevien lukujen kanssa.



Päivittäistavarakaupan tuotteita ostetaan verkosta vielä harvoin, elintarvikkeiden ja alkoholin osuus vähittäiskaupan verkko-ostoksista on vielä vähäistä, vain 2,5 prosenttia ja koko verkkokaupasta vain 0,8 %. Verkkokauppa painottuu siis erikoiskauppaan, verkkokaupan osuus koko erikoiskaupasta oli vuoden 2013 ensimmäisellä vuosipuoliskolla 17,5 prosenttia.



Verkkoa käytetään paljon perinteisen kaupan rinnalla. Kuluttajat tutustuvat tuotteisiin verkossa ennen ostospäätöstä. Erityisen merkittävänä verkkokaupan hyötynä on todettu myös tuotteen jälkimarkkinat ja käyttötiedon hakeminen verkossa ostamisen jälkeen. Verkkoyhteys kauppaan on siten tullut merkittäväksi myyntiä ja jälkimarkkinointia edistäväksi tiedonjakokanavaksi, vaikka itse ostaminen tapahtuukin vielä myymälästä.

Maakuntakaavojen laadinnan yhteydessä on pohdittu kuinka paljon verkkokauppa vähentää perinteisen kivijalkaliiketilan tarvetta. Tutkimuksia ja arvioita ei tästä ole julkaistu. Suuressa mittakaavassa verkkokauppa ei vielä näytä vaikuttaneen kokonaisliiketilamäärään. Vaikka verkkokauppa on 2000-luvulla kasvanut nopeasti, on myös liiketilamäärä ollut voimakkaassa kasvussa. Joillakin toimialoilla verkkokaupan kasvu ja tuotteiden digitalisoituminen näkyy kuitenkin jo myymäläkannassa. Matkatoimistojen määrä on vähentynyt, kun matkailupalvelujen myynti on pitkälle siirtynyt verkkoon, samoin on käynyt pankkikonttoreille. Vähittäiskaupassa digitalisoitumisen rooli näkyy ehkä merkittävästi mm. fotokaupassa, tietotekniikkakaupassa sekä muussa kodintekniikkakaupassa. Mm. kuvien tulostamisesta hoidetaan nykyään verkkokaupan kautta, mikä on näkynyt fotokauppojen määrän voimakkaana vähenemisenä. Myös levykauppojen vähenemisen syynä on osin musiikin ja tallenteiden digitalisoituminen.

On myös toimialoja, joissa kasvu ei suuntaudu verkkoon. Näitä ovat mm. henkilökohtaiset palvelut eli kampaajat, kauneushoitolat jne. Myöskin terveyspalveluissa sekä liikunta- ja hyvinvointipalveluissa verkkokaupan vaikutus liiketilamäärään jäänee marginaaliseksi. Autokaupassa verkossa valikoimaan tutustuminen on jo arkipäivää, mutta ostotapahtuma toteutuu myymälässä. Autoja halutaan esitellä myös myymälöissä. Myöskään huoltamo- ja korjaamotoimintaa ei voida siirtää verkkoon.

Useat vähittäiskaupan liikkeet toimivat nykyään sekä verkossa että perinteisissä liiketiloissa. Myyntiä saadaan kumpaakin kautta ja perinteistä liiketilaa tarvitaan, vaikka osa myynnistä menee verkkokaupan kautta. Varsinaiset verkkokaupat ovat myös avanneet ns. näytemyymälöitä (showroom). Ne ovat usein isoja ja niissä asioidaan myös lähialuetta kauempaa. Uudellamaalla näitä ovat esimerkiksi Hobby Hallin myymälä Tammistossa ja Verkkokauppa.comin myymälä Jätkäsaaressa. Muotikaupan verkkokaupat ovat avanneet myös puhtaita showroom-myymälöitä, joissa tuotteita voidaan sovittaa. Näitä ei Suomessa vielä ole. Kaupan alalla uskotaan, että tulevaisuudessa menestyvät parhaiten ne jotka osaavat yhdistää oikealla konseptilla verkon ja perinteiset myymälät. Luontevasti hybridimalli voi toimia mm. vaatekaupassa, jossa verkkokaupan suuret palautusprosentit syövät kannattavuutta.

Verkkokaupan noutopisteet myös lisäävät liiketilan tarvetta, kun posti on vähentänyt toimipisteitään. Tulevaisuudessa tarvitaan verkkokaupan takia enemmän joko posteja, asiamiesposteja tai muita noutopisteitä, josta tuotteita noudetaan. Noutopisteiden tulee olla helposti saavutettavissa olevissa paikoissa ja paikoissa, joissa asioidaan muutoinkin. Luonteva verkkokaupan toimituspiste on itse myymälä, jolloin myymälään voidaan houkutella asiakkaita tekemään lisäostoja.

Täsmällisiä arvioita siitä, kuinka paljon verkkokauppa tulevaisuudessa syö liiketilaa, ei pystytä tekemään. Vähittäiskauppa uskoo yhä perinteiseen liiketilaan ainakin, jos tätä arvioidaan hankkeiden kautta. Kuluttajien kauppa-asiointi ei ole ainoastaan tuotteiden ja tavaroiden noutoa kaupasta, vaan asiointiin sisältyy mm. elämyksiä ja sosiaalisia kontakteja, joten pääosa kaupasta tulee edelleenkin toteutumaan myymälöissä. Nykyistä kehitystä sekä tulevaisuuden arvioita peilaten verkkokauppa ei todennäköisesti tule syömään liiketilatarvetta ainakaan suoraan suhteessa myyntiin.

Koska verkkokaupan kilpailuetu usein painottuu hintaan ja verkkokaupasta puuttuu henkilökohtainen palvelu, se kilpailee todennäköisesti eniten tämän tyyppisen kaupan kanssa. Ulkomailla on arvioitu, että mm. hypermarkettien laajat käyttötavaraosastot tulevat kasvavan verkkokaupan myötä pienenemään. Henkilökohtaisia palveluita tarjoaviin pienempiin kauppoihin verkkokaupalla olisi näin pitkällä tähtäimellä vähemmän vaikutusta, varsinkin jos ne itse onnistuvat hyötymään verkosta. Koska ihmiset odottavat kaupalta/asioinnilta myös elämyksiä ja viihdettä, tarvitaan mm. keskustakauppoja ja -palveluita edelleen tulevaisuudessakin.

Koska verkkokaupan vaikutuksesta liiketilamäärään ei ole tutkittua ja julkaistua tietoa ja koska liiketilan tarvelaskennassa on paljon muitakin epävarmuustekijöitä, on laskelmiin syytä tuoda väljyyttä. Kaavoilla ei myöskään ole tarvetta ohjata, käydäänkö kauppaa verkossa vai perinteisissä liiketiloissa. Kaavoilla tulee mahdollistaa, että kysyntää vastaava tarve voidaan toteuttaa myös liiketiloina.

4 PALVELUVERKON KEHITYSNÄKYMIEN ARVIOINTI

Tässä luvussa selvitetään yleiskaavatasolla kaupan palveluverkon kehitystä Vaasassa ja sen vaikutuksia. Palveluverkon kehitykseen vaikuttavat nykyinen Vaasan palveluverkko ja kaupallisten keskusten kaupallinen rakenne, ostovoiman kasvu ja tästä aiheutuvat liiketilan lisätarve sekä kaupan hankkeet ja suunnitelmat, joita on esitelty edellisissä luvuissa.

Lainsäädäntö tuo omat vaatimuksensa kaupan kehittämisellä. Vähittäiskauppaa ohjaavan lainsäädännön keskeisenä tavoitteena on edistää kaupan palveluiden sijoittumista keskusta-alueille sekä turvata eri kulkumuodoin saavutettavissa olevan vähittäiskaupan palveluverkon säilymisen ja kehittymisen edellytykset. Maankäyttö- ja rakennuslaissa ovatkin seuraavat vähittäiskauppaa koskevat erityiset sisältövaatimukset maakunta- ja yleiskaavoille (71 b §) :

1. Suunniteltu maankäyttö ei saa haitata merkittävästi keskusta-alueiden kaupallisia palveluja ja kehittämistä.
2. Palvelut saavutettavissa mahdollisuuksien mukaan joukko- ja kevytliikenteellä.
3. Edistetään sellaisen palveluverkon muodostumista, jossa asiointimatkat ovat kohtuullisia ja liikenteen haitat mahdollisimman vähäisiä.

Maakuntakaavan kaupan ratkaisu ja mitoitus antaa lähtökohdat kaupan alueiden kehittämiselle Vaasassa. Koska Vaasa on markkina-alueensa pääkeskus, kaikissa suurimmissa kaupan keskittymissä asioidaan koko markkina-alueelta ja näin ollen keskittymät ovat seudullisesti merkittäviä kaupan alueita. Oheisessa taulussa on esitetty keskustan ulkopuoliset vähittäiskaupan suuryksikköalueet ja niiden mitoitus Pohjanaan maakuntakaavan vaihekaavassa 1.

Maakuntakaavan merkinnät ja mitoitus Vaasan kaupan alueilla
Vaihemaakuntakaava 1

K-m^2	Merkintä	Mitoitus	Päivittäis-tavara-kauppa	Tilaa vaativa kauppa	Muu erikois-kauppa
Kivihaka	km2	115 000	10 000	75 000	30 000
Liisanlehto	km3	55 000	6 000	35 000	14 000
Risö	km4	124 000	5 000	89 000	30 000
Rantamaantie	kmt1	30 000		30 000	
Tervajoki*	kmt2	50 000		50 000	
Mitoitus yhteensä		**374 000**	**21 000**	**279 000**	**74 000**

* Kaupan alue sijoittuu osin Isokyrön alueelle

4.1 Kaupan hankkeiden vaikutukset palveluverkkoon

Vaasassa on vireillä lukuisia kaupan hankkeita ja suunnitelmia. Oheiseen tauluun on hankkeet ja suunnitelmat kerätty yhteen toimialoittain. Kaikista hankkeista ei ole toimialaa tiedossa, joten osittain tiedot on arvioitu. Risön ja Liisanlehdon osalta päivittäistavarakaupan ja erikoiskaupan mitoituksen osalta on rajoitteena maakuntakaava. Kokonaisuudessaan hankkeita on Vaasassa 200.000 k-m^2.

Kaupan hankkeita ja suunnitelmia Vaasassa

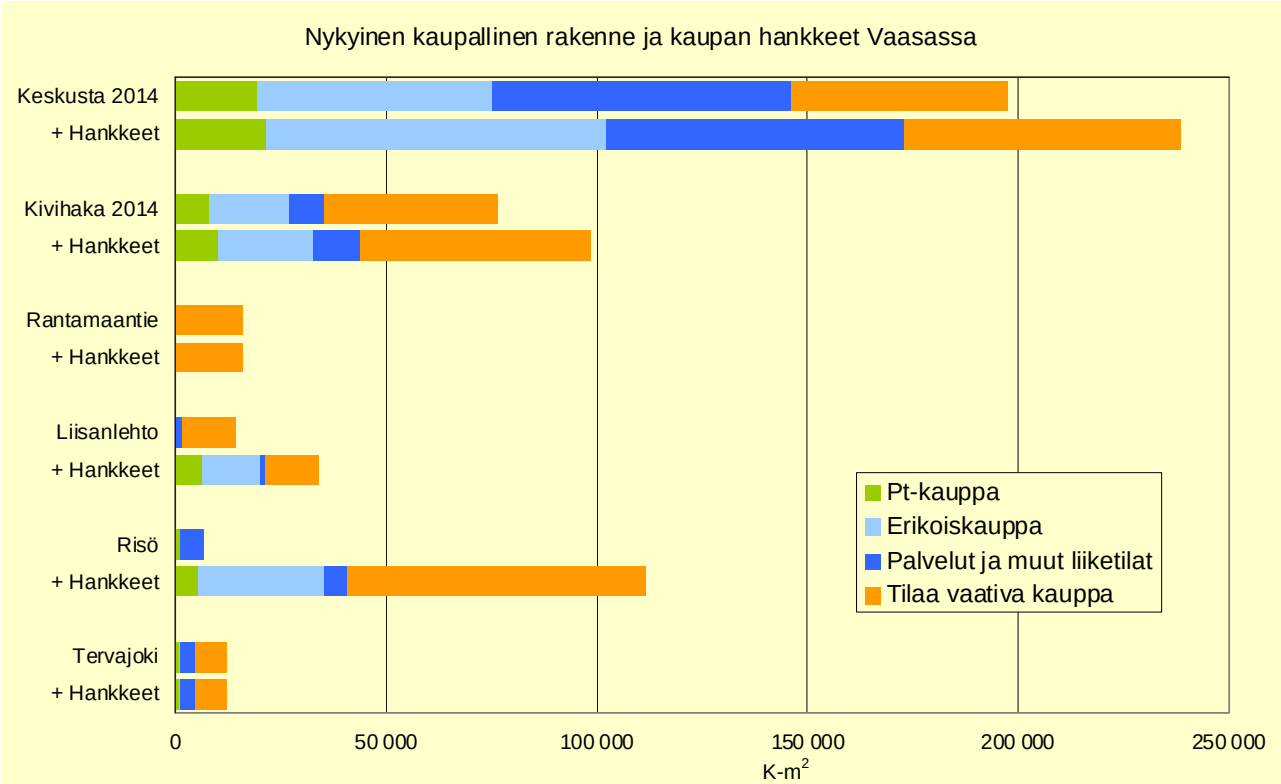
Päivittäistavarakauppa		**Pinta-ala k-m^2**
Keskusta	Linja-autoasema	2 000
Kivihaka	Lidl	2 000
Kivihaka	ABC	350
Risö	Prisma	4 500
Liisanlehto	CM ja Minimani	6 000
	Yhteensä	**14 850**
Erikoiskauppaa (ja palveluita)		
Keskusta	Linja-autoasema	20 000
Keskusta	Aktia	
Kivihaka	Tokmanni	3 700
Risö	Kauppakeskus, Ikea, Prisma	30 000
Liisanlehto	CM ja Minimani	14 000
	Yhteensä	**70 000**
Liikenneasema-palvelut (ei pt)		
Kivhaka	ABC	1 650
Kivhaka	Lidl ja liikenneasema	700
	Yhteensä	**2 350**
Tilaa vaativa kauppa		
Keskusta	Biltema ja Klemettilä III	14 500
Kivhaka	Sjaelsön tontit	10 000
Kivhaka	Wasacon liiketilat	3 700
Risö	Kauppakeskus, Ikea, Prisma	70 500
Liisanlehto	Hypermarketit	5 000
	Yhteensä	**103 700**
	Vaasa yhteensä	**190 000**

Lähde: Vaasan kaupunki

Jos kaikki kaupan hankkeet Vaasassa toteutuvat monipuolistuu kaupallinen rakenne Vaasassa merkittävästi. Keskustassa liiketila kasvaa noin 40.000 kerrosneliömetrillä, josta pääosa on erikoiskauppaa ja palveluita. Suurin lisäys nykytilaan tapahtuu Risön alueella, jossa tällä hetkellä on kaupan palveluita hyvin vähän. Rantamaantien ja Tervajoen alueella ei ole vireillä kehityshankkeita.

Keskustan palvelurakenne monipuolistuu erityisesti erikoiskaupan osalta. Viime vuosina keskustan kaupallinen rakenne ei suuresti ole kehittynyt, eikä alueelle ole saatu uutta liiketilaa. Näin ollen keskustassa on potentiaalia erikoiskaupan kehittämiselle. Kehittymisen painopiste keskustassa on Klemettilän puolella, mikä edellyttää yhteyksien parantamista ydinkeskustan ja Klemettilän välillä. Linja-autoaseman paikka on luonteva ja keskeinen paikka kaupan kehittämiselle, vastaavan kokoista paikkaa ei ydinkeskustan alueelta löydy. Hankkeet parantavat keskustan vetovoimaa ja asemaa erikoiskaupan pääkauppapaikkana seudulla.

Kivihaassa palvelurakenne ei hankkeiden myötä tule merkittävästi muuttumaan. Tilaa vaativan kaupan palvelut monipuolistuvat. Hienoisesti kasvaa myös päivittäistavarakaupan sekä erikoiskaupan tarjonta. Erikoiskaupan tarjonnan lisäys painottuu laajan tavaravalikoiman kauppaan. Tarjonta alueelle monipuolistuu jonkin verran, mutta kasvu on kohtalaisen vähäistä suhteessa kaupungin tarjontaan ja muihin hankkeisiin. Kivihaan hankkeet eivät merkittävästi muuta Kivihaan palvelurakennetta eikä niillä ole merkittäviä haitallisia vaikutusta keskustaan tai sen kehittämiseen eikä myöskään muuhun palveluverkkoon.



Liisanlehtoon suunnitellaan kahta hypermarkettia, joista toinen tullee toteutumaan vasta pitkällä aikavälillä. Liisanlehdon kaupallinen rakenne monipuolistuu merkittävästi nykyisestä ja sen asema palveluverkossa tulee muuttumaan. Nykyään alue on tilaa vaativan erikoiskaupan kauppapaikka, mutta hypermarkettien myötä alueelle suuntautuu myös päivittäisasiointia. Kokonaispalveluverkkoon ei Liisanlehdolla ole merkittävää vaikutusta. Alueen tarjonta tulee olemaan vähäisempää kuin Kivihaassa ja Risössä. Keskustaan ei Liisanlehdolla ole myöskään vaikutusta, koska sen palvelutarjonta tulee olemaan toinen. Keskustan vahvuus on erikoiskaupan myymälöissä ja palveluissa, joita ei Liisanlehtoon ole suunnitteilla.

Risö tulee muuttamaan kaupan palveluverkkoa kaikkein eniten, koska alueelle muodostuu uusi keskittymä. Risön kaupan alue tulee olemaan vastaavanlainen kuin Kivihaassa. Alueelle tulee hypermarket-kauppaa ja tilaa vaativaa kauppaa. Erikoiskauppaa alueelle pystyy sijoittamaan maakuntakaavan mukaan enintään 30.000 kerrosneliömetriä. Aluetta suunnitellaan Prismalle ja Ikealle, jotka vievät jo suuren osan alueen erikoiskaupan mitoituksesta. Keskustan kanssa kilpailevaa erikoiskauppaa ei alueelle ole niin merkittävästi tulossa, että sillä olisi vaikutusta keskustaan tai sen kehittämiseen.

Mikäli Risön suunnitelmat muuttuvat ja koko erikoiskaupan mitoitus sijoitettaisiin kauppakeskukseen, olisivat vaikutukset keskustaan suuremmat. Tällöin ratkaisu kilpailisi merkittävästi keskustaan suunnitellun kauppakeskuksen kanssa, eikä molemmille löytyisi kysyntää lyhyellä tähtäimellä.

Tällä hetkellä Vaasassa on yksi merkittävä kaupan alue keskustan ohella. Risö tasapainottaa palveluverkkoa, koska tämän myötä myös kaupungin toiselle puolelle rakentuu kaupan palveluita. Ikean myötä alueesta tulee hyvin vetovoimainen koko maakunnan ja läntisen Suomen kannalta. Tulevaisuudessa osa keskustan ulkopuolisesta asioinnista suuntautuu Kivihaan sijaan Risöhön. Keskusta-asiointia ei alueelle tule suuntautumaan sen enempää kuin nykyään suuntautuu Kivihakaan, koska tarjonta ei tule merkittävästi eroamaan Kivihaan palveluista. Keskustassa erikoiskaupan ja palveluiden tarjonta on erityyppistä ja huomattavasti paljon monipuolisempaa kuin näillä kaupan alueilla.

4.2 Kaupan hankkeet ja liiketilan lisätarve

Vaasassa on vireillä useita hankkeita ja suunnitelmia kaupan kehittämisestä, kuten edellä on esitetty. Kokonaisuudessaan kaupan hankkeissa ja suunnitelmissa on uutta liikepinta-alaa yhteensä lähes 200.000 k-m^2. Kun verrataan hankkeita laskennalliseen liiketilan lisätarpeeseen, saadaan käsitystä siitä, onko hankkeita Vaasassa sopivasti vai ylimitoitetusti.

Hankkeet ja liiketilan lisätarve Vaasassa

k-m^2	Hankkeet	Keskus-tassa	Muilla alueilla
Päivittäistavarakauppa	15 000	2 000	12 850
Erikoiskauppa ja palvelut	72 000	22 000	50 000
Tiva ja autokauppa	104 000	14 500	84 200
Kauppa ja palvelut yhteensä	**191 000**	**38 500**	**147 050**

k-m^2	Liiketilan lisätarve 2012-2030 kaavoitusvarauksella				
	Vaasa	Muu asiointi-alue	Yhteensä	Keskusta-alueet	Muut alueet
Päivittäistavarakauppa	21 200	13 300	34 500	31 100	3 500
Erikoiskauppa ja palvelut	82 000	49 800	131 800	105 400	26 400
Tiva ja autokauppa	68 800	44 100	112 900	5 900	107 000
Kauppa ja palvelut yhteensä	**172 000**	**107 200**	**279 200**	**142 400**	**136 900**

Hankkeita on Vaasassa sopivasti suhteessa liiketilan lisätarpeeseen, kun mukaan on otettu kaavoitusvaraus (+30 %). Hankkeita on enemmän kuin vaasalaisten ostovoiman kasvun pohjalta laskettu liiketilan lisätarve, mutta Vaasan kauppa palvelee koko seutua, ja kun koko seudun tarpeeseen verrataan on hankkeita vähemmän. Tämä merkitsee sitä että ostovoimaa jää laskennallisesti myös tuleville muille hankkeille ja toteutettavaksi myös muissa kunnissa.

Päivittäistavarakaupan hankkeita on vähemmän kuin laskennallinen liiketilan lisätarve Vaasassa. Tämä tarkoittaa sitä, että ostovoimaa riittää suunniteltuihin hankkeisiin, eivätkä ne syö nykyisten myymälöiden myyntiä. Ostovoimaa riittää myös paikallisiin lähikauppahankkeisiin. Lisäksi hankkeet vastaavat vaasalaiseen tarpeeseen, eivätkä syö muun asiointialueen päivittäistavarakaupan kasvua. Päivittäistavarakaupan hankkeiden

toteuttaminen ajallisesti vaiheittain, parantaa nykyisten myymälöiden mahdollisuuksia sopeutua muuttuvaan kilpailutilanteeseen.

Päivittäistavarakauppa on kasvanut viime vuosina kohtalaisen paljon, mutta asukasta kohden tarkasteltuna pt-kaupan myynnin kehitys on Vaasassa kuitenkin ollut heikompaa kuin koko maassa. Tämä lisää myös paineita kasvattaa päivittäistavarakaupan tarjontaa kaupungissa ja toteuttaa pt-kaupan hankkeita jo tarkastelujakson alkupäässä.

Erikoiskaupan hankkeita on Vaasassa saman verran kuin vaasalaisten ostovoiman kasvun pohjalta laskettu liiketilan lisätarve kaavoitusvarauksella. Ostovoimaa riittää laskennallisesti hyvinkin suunniteltuihin kaupan hankkeisiin. Erikoiskaupan tarjonta on pinta-alalla mitattuna kasvanut suhteellisen vähän viime vuosina. Keskustaan ei ole tullut juurikaan lisää liiketilaa. Kauppakeskuksia on kuitenkin kehitetty, mikä on parantanut erikoiskaupan toimintaedellytyksiä keskustassa. Merkittävin erikoiskaupan liiketilahanke on ollut GW Gallerian avaaminen Kivihankaan vuonna 2008. Tämän jälkeen ei uutta merkittävää erikoiskaupan liiketilaa ole kaupunkiin juurikaan tullut.

Tilaa vaativan kaupan hakkeita on enemmän kuin vaasalaisten ostovoiman kasvun pohjalta laskettu tarve on. Mutta koska kauppa palvelee koko seutua, ja tilaa vaativa kauppa keskittyy seudullisiin kaupan keskuksiin, on luontevaa, että Vaasaan sijoittuu koko seutua palvelevaa tilaa vaativaa kauppaa. Tilaa vaativan kaupan pinta-ala on kasvanut 2000-luvulla Vaasassa enemmän kuin erikoiskaupan ala. Todennäköisesti tilaa vaativan kaupan kasvu lähitulevaisuudessa tulee olemaan hitaampaa. Nykyiset hankkeet tulevat osin toteutumaan vasta pitkällä aikavälillä.

Kokonaisuudessaan kaupan hankkeita on Vaasassa hyvä määrä suhteessa liiketilan lisätarpeeseen. Kaupan hankkeet painottuvat keskusta-alueita enemmän kaupan alueille, mikä on tyypillistä myös muualla Suomessa.

Kaupan palveluverkkoa tulee kehittää niin, että suunniteltu maankäyttö ei saa haitata keskusta-alueiden kaupallisia palveluita ja kehittämistä. Keskusta-alueiden tarve on Vaasan asiointialueella yhteensä 140.000 k-m^2 ja ilman kaavoitusvaraustakin 110.000 k-m^2. Tällaista määrää uutta liiketilaa ei kokonaisuudessaan ole toteutettavissa keskustoissa. Alakeskuksissa ei ole suurta kysyntää uudelle erikoiskaupan liiketilalle, erikoiskauppa hakeutuu Vaasaan. Keskustassa uuden liiketilan rakentaminen tarkoittaa yleensä vanhan rakennuskannan purkamista tai uudistamista. Omistus on keskustakortteleissa usein hajanaista ja näin ollen suunnitelmien tekeminen, niiden läpivieminen ja toteuttaminen on aikaa vievää. Monessa tapauksessa uudistuminen jää suunnitelmista huolimatta toteuttamatta.

Osa erikoiskaupasta on sen tyypistä, että se hakeutuu keskustojen sijaan keskustojen ulkopuolisille alueille. Tällaisia ovat mm lastentarvikekauppa, eläinkauppa ja pyöräilyliikkeet, joiden sijoittuminen keskustojen ulkopuolelle ei välttämättä vaikuta keskustaan. Lisäksi keskustan ulkopuolisille alueille sopivat myös mm. sisustustavaratalot tai laajan tavaravalikoiman myymälät. Tällaisen liiketyypit eivät pysty keskustaan sijoittumaan, keskustoissa ei ole tilaa ja liiketilan hinta tällaiselle liikekonseptille on keskustassa liian suuri. Tällaisten liiketyyppien sijoittaminen keskusta-alueiden ulkopuolelle ei suurilla markkina-alueilla vaikuta merkittävästi keskustakauppaan. Laajantavaravalikoiman myymälöissä asioidaan erityyppisesti kuin keskustassa, tarjonta on myös toisenlaista kuin keskustan palvelevissa erikoismyymälöissä. Näin ollen laajan tavaravalikoiman myymälöiden erikoiskaupan ei arvioida merkittävästi haittaavan keskustaan tai sen kehittymistä.

Erikoiskaupan suunnitelmat keskustan ulkopuolisilla alueilla

	k-m^2
Hypermarketit	25 000
Muut laajan tavaravalikoiman kaupat*	15 000
Erikoismyymälät	10 000
	50 000

*Tokmanni ja Ikea

Keskustan ulkopuolisilla alueilla on kaupan erikoiskaupan hankkeita yhteensä 50.000 k-m^2. Suurin osa tästä erikoiskaupasta sijoittuu hypermarketteihin Liisanlehtoon ja Risöhön. Lisäksi Kivihaassa on Tokmannin hanke ja Risössä Ikean hanke. Ikean pinta-alasta noin puolet on tilaa vaativaa kauppaa, loput on palveluita ja erikoiskauppaa. Liisanlehdon ja Risön erikoiskaupan määrää rajoittaa maakuntakaava. Kokonaisuudessaan keskustan ulkopuolisille alueille suunnitellusta erikoiskaupasta enimmillään noin 10.000 kerrosneliömetriä on perinteistä erikoiskauppaa. Määrä vastaa GW Galleriaa. Tällaisen määrän sijoittaminen keskustan ulkopuolelle (Risöhön) ei haittaa keskustakauppaa.

Myös monipuolisen kilpailukykyisen päivittäistavarakaupan sijoittaminen keskustaan on haastavaa. Tällä hetkellä päivittäistavarakaupan tarjonta on keskustassa monipuolista. Päivittäistavarakaupan kehittäminen keskustan ulkopuolella ei merkittävästi syö keskustan päivittäistavarakaupan toimintaedellytyksiä, koska ostovoimaa näyttää riittävän hyvinkin hankkeille. Lisäksi keskusta on sen kauppapaikka. Keskustassa asioidaan paljon ja lähialueella asuu riittävästi asukkaita, eikä keskustan päivittäistavarakauppojen toimintaympäristö muutu, vaikka päivittäistavarakauppa kasvaa keskustan ulkopuolella.

Keskustassa on vastaavasti vireillä enemmän tilaa vaativan kaupan hankkeita, kuin mitä laskennallisessa liiketilan lisätarvelaskelmassa on keskusta-alueille suunnattu. Tämä johtuu siitä, että Klemettilä on Vaasassa keskusta-aluetta, mutta eteläosa alueesta on luonteeltaan enemmän keskustan ulkopuolista kaupan aluetta. Tänne sopii tilaa vaativakauppa ja se täydentää hyvin alueen nykyistä palvelurakennetta.

4.3 Kaupan hankkeiden vaikutukset Vaasan alakeskuksiin

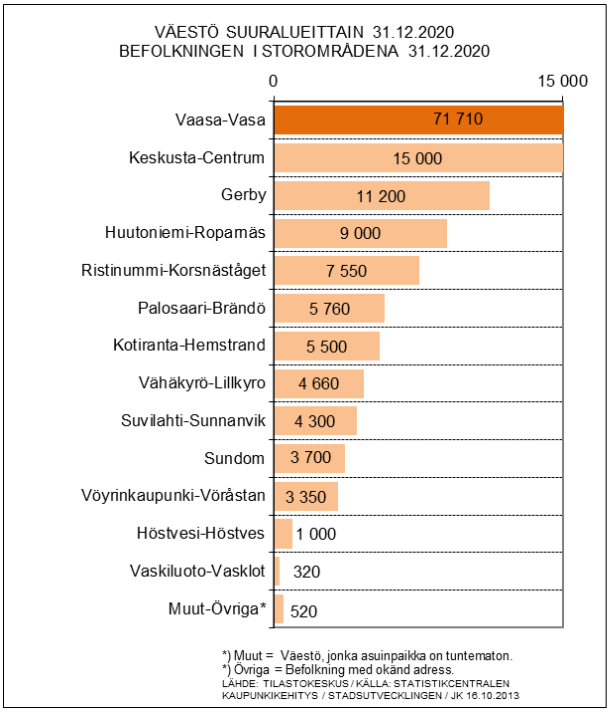
Kaupan hankkeet ja suunnitelmat Vaasassa sijoittuvat kaikki suuriin kaupan keskittymiin eli keskustaan ja kaupan alueille. Alakeskuksissa ei ole kaupan hankkeita vireillä.

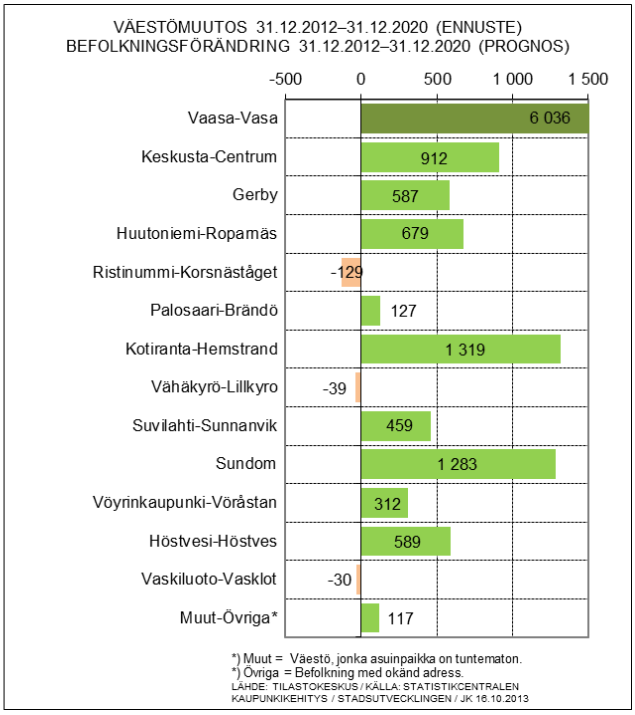
Alakeskusten palvelurakenne painottuu lähi- ja paikallispalveluihin, joita ovat päivittäistavarakauppa, apteekkipalvelut, lähiravintolat, kampaamot yms. Erikoiskaupan tai tilaa vaativan kaupan kehittyminen keskustassa ja kaupan alueilla ei vaikuta alakeskuksiin, koska niihin ei nykyään hakeudu erikoiskauppaa. Päivittäistavarakauppa hakeutuu keskustaan ja kaupan alueille, joissa on asiakkaita sekä sellaisiin keskuksiin, joissa on riittävästi lähiasukkaita. Tällä hetkellä pt-kaupan palveluita on merkittävästi keskustassa ja Kivihaassa.

Päivittäistavarakaupan hankkeita on Vaasassa paljon. Ne sijoittuvat joko keskustaan tai kaupan alueille. Keskustaan ja Kivihakaan sijoittuvat uudet pt-kaupat eivät vaikuta merkittävästi päivittäistavarakaupan asiointisuuntutumisiin, koska tarjonta ei merkittävästi muutu hankkeiden myötä. Vastaavasti Liisanlehdon ja Risön aluelle sijoittuvat pt-kaupat muuttavat hieman päivittäistavarakaupan verkkoa, koska ne sijoittuvat alueelle, jossa ei tällä hetkellä ole pt-kaupan tarjontaa.

Suurilla pt-kaupan yksiköillä ei arvioida olevan merkittäviä vaikutuksia nykyiseen pt-kaupan verkkoon, koska ostovoima on kasvussa. Lisäksi paineita verkon laajentamiselle luo se, ettei pt-kauppa ole asukasta kohden kasvanut Vaasassa niin paljon kuin keskimäärin Suomessa. Näin ollen uusille päivittäistavarakaupoille on Vaasassa kysyntää.

Paikallispalveluiden kehittäminen nojautuu pitkälle lähialueen väestönmäärään ja sen kehitykseen. Väestö Vaasassa kasvaa, mikä luo hyvät edellytykset paikallispalvelutason säilymiseen ja sen edelleen kehittämiseen. Väestö tulee Vaasassa kasvamaan eniten Keskustan, Kotirannan ja Sundomin suuralueilla.





Kivihaan ja keskustan päivittäistavarakaupan hankkeet palvelevat lähialueita (Keskusta, Kotiranta), jossa on merkittävä väestön kasvu. Vastaavaa kasvua on myös Sundomissa, mikä luo edellytyksiä päivittäistavarakaupan tarjonnan lisäämiselle. Alue on perusväestöltään kuitenkin pieni ja asukkaat niin hajallaan, ettei ole todennäköistä että alueelle saadaan uusia suuria päivittäistavarakauppoja. Lähikauppatarjonta voi alueella kasvaa, muutoin Sundomin alueelta asioidaan pt-kaupassa luontevimmin joko keskustassa tai kaupungin eteläosassa.

Liisanlehdon ja Risön alueiden päivittäistavarakaupan hankkeet täydentävät nykyistä päivittäistavarakaupan vajausta kaupungin eteläisillä alueilla. Lähialueilla Suvilahdessa, Huutoniemessä, Ristinummella ja Höstveden aluella on kohtalaista väestönkasvua eivätkä nykypalvelut ole täysin odotetulla tasolla. Alueella on jo suuria supermarketteja kolmella suurella kaupparyhmällä, mutta päivittäistavarakaupan ostovoimaa virtaa kuitenkin keskustaan tai Kivihakaan vielä monipuolisempiin yksiköihin. Liisanlehdon alue on optimaalinen suuren pt-yksikön kauppapaikka Suvilahden, Huutoniemen ja Ristinummen alueen asukkaille, alue on hyvin saavutettavissa ja keskellä näitä kolme aluetta. Risön alue palvelee samaa aluetta, mutta tuo lisäksi pt-kaupan tarjontaa erikoiskauppaostoksille saapuville.

Kaupungin pohjoisosassa on tällä hetkellä paljon asukkaita, muttei riittävästi päivittäistavarakaupan tarjontaa. Gergystä suuntaudutaan ostoksille joko Kivihakaan tai keskustaan, jotka ovat lähellä. Tarjonnan lisäys keskustassa ja Kivihaassa ei tule suuresti vaikuttamaan Gerbyn pt-kaupan kehittämisen tarpeeseen. Jos alueelta löytyisi sellainen kauppapaikka, joka on riittävän kokoinen ja hyvin saavutettavissa, pt-kaupan kehitysedellytykset alueella olisivat hyvät. Risön ja Liisanlehdon kehittäminen ei vaikuta Gerbyn alueen päivittäistavarakaupan kehittämiseen.

4.4 Maakuntakaavan mitoituksen toteutuminen Vaasan kaupan alueilla

Tavoitteena on, että Vaasassa voidaan kasvattaa kaupan alueita maakuntakaavan mitoituksen mahdollistamalla tavalla. Hankkeet ja suunnitelmat vastaavat jo osin tähän tavoitteeseen. Osalla alueista jää vielä lisämahdollisuuksia kaupan kehittämiseen.

Kivihaka tulee rakentumaan täyteen jo olemassa olevilla hankkeilla. Lisäksi Kivihaassa on voimassa olevissa asemakaavoissa käyttämätöntä rakennusoikeutta jäljellä. Maakuntakaavan mitoituksen toteuttaminen Kivihaassa edellyttää joidenkin KL-tonttien muuttamista KM-tonteiksi, kun tilaa vaativa kauppaa siirtyy siirtymäajan jälkeen vähittäiskaupan suuryksiköiden ohjauksen piiriin.

Risö tulee rakentumaan varsin täyteen nykyisten suunnitelmien toteutuessa. Maakuntakaavan mitoitus on vain hieman suurempi kuin nykyiset suunnitelmat Risössä. Maakuntakaavan mitoitusta jää suunnitelmien jälkeen jäljelle tilaa vaativaan kauppaan, joka todennäköisesti ei muutenkaan Risössä toteudu lähivuosina suunnitelmien suuruisesti.

Liisanlehdossa kaupan mitoitus maakuntakaavassa on suurempi, kuin mitä vireillä olevat hankkeet ovat. Liisanlehtoon mitoitusta jää jäljelle tilaa vaativaan kauppaan. Alue on hyvä kauppapaikka, lähialueella on paljon asukkaita ja tilaa vaativan kaupan sijoittaminen alueelle ei haittaa keskustaa ja sen kehittämistä

Rantamaantiellä ei kehityshankkeita ole vireillä. Maakuntakaava mahdollistaa alueelle yhteensä 30.000 k-m^2 tilaa vaativaa kauppaa. Alueella on siten kehitysmahdollisuuksia. Lähialueella on paljon asukkaita, tilaa vaativa kauppa täydentää alueen nykyistä palvelurakennetta eikä tilaa vaativan kaupan sijoittaminen alueelle haittaa keskustaa ja sen kehittämistä.

Tervajoelle on maakuntakaavan mukaan mahdollista sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikkö tai myymäläkeskittymä, jossa on tilaa vaativaa kauppaa. Keskittymän kokonaiskerrosala saa olla enimmillään 50.000 k-m^2. Vaasan puoleiselle alueelle tästä on suunnattu puolet. Alueelle on siis jonkin verran kehittämismahdollisuuksia tilaa vaativalle kaupalle. Tilaa

vaativa kauppa täydentää alueen palveluita eikä sillä ole vaikutusta keskusta-alueisiin tai niiden kehittämiseen.

Pohjanmaan maakuntakaavan vaihekaava 1:n mitoitus on siten toteutettavissa Vaasassa niin että maankäyttö- ja rakennuslain kaupan sisältövaatimukset täyttyvät. Tarkemmin maakuntakaavan mitoitusta on arvioitu maakuntakaavassa ja sen yhteydessä tehdyissä selvityksissä.

4.5 Kaupan suunnitelmien seudulliset vaikutukset

Seudullisia vaikutuksia on jo tutkittu Pohjanmaan maakuntakaavan vaihekaavan 1:n yhteydessä. Tässä vaikutukset päivitetään yleiskaavatasoisesti.

Vaasa on oman alueensa kaupallinen pääkeskus. Pääosa kaupan liikerakentamisesta tulee tapahtumaan Vaasassa. Alue kiinnostaa kauppaa, koska alueella on jo kauppaa sekä riittävästi lähiasukkaita. Suurin osa asiointialueen liikerakentamisesta tulee tapahtumaan Vaasassa. Muissa kunnissa väestön määrä ei ole riittävä merkittävälle kaupan kasvulle.

Suunnitelmat vahvistavat Vaasan asemaa seudullisena keskuksena. Seudullisesti suurin merkitys on keskustan vahvistuminen linja-autoaseman kauppakeskuksen myötä sekä Risön ja Liisanlehdon kauppapaikkojen rakentuminen. Suunnitelmien myötä keskustakauppa vahvistuu erityistesti Vaasan keskusta-alueella ja market-tyyppinen kauppa sekä tilaa vaativa kauppa kehittyy laatukäytävällä Vaasan kaakkoisosassa. Laatukäytävän alueelle muodostuu kaupan rakenteeltaan saman tyyppinen kauppapaikka kuin Kivihaka on tällä hetkellä. Näin ollen uusi kauppapaikka korvaa lähinnä asiointia Kivihakaan.

Vaasan seudun muissa kuntakeskuksissa on erikoiskaupan tarjonta vähäistä ja pääosa erikoiskauppaostoksista suuntautuu Vaasaan. Tilanne tulee jatkumaan kaupan suunnitelmien myötä. Paikallistarjontaa haetaan edelleen omasta lähikeskuksesta, mutta monipuolisille ostoksille suunnataan Vaasaan. Pienissä kuntakeskuksissa ei ole myöskään merkittävää potentiaalia erikoiskaupan liiketarjonnan kasvulle, vaikka kaupan suunnitelmat eivät Vaasassa toteutuisikaan.

Vaasaan suuntautuu tällä hetkellä myös merkittävä määrä päivittäistavarakaupan asiointia koko seudulta. Lähikauppaostokset tehdään kuitenkin omassa alakeskuksessa eikä tähän Vaasan suunnitelmilla ole vaikutusta. Vaasan päivittäistavarakaupan suunnitelmat vastaavat vaasalaisten omaan päivittäistavarakaupan ostovoiman kasvuun.

Yleisesti kaupan suunnitelmien vaikutukset ovat Vaasan ulkopuolella suurimmat Laihialla, joka sijoittuu lähelle Risön uutta keskittymää. Laihia on monipuolinen kuntakeskus, jossa on sekä päivittäistavarakauppaa, erikoiskauppaa että muita kaupallisia palveluita. Laihialta asioidaan kuitenkin jo nyt merkittävissä määrin Vaasassa. Asiointimatkat suuntautuvat suunnitelmien myötä osin nykyisiä asiointipaikkoja (keskustaa ja Kivihakaa) lähemmäksi. Liiketilatarvelaskelman mukaan ostovoimaa riittää yhä edelleen myös nykyisille liikkeille eli näin ollen myös Laihian keskustalle. Laihian keskustaa tulee kuitenkin kehittää sen palveluaseman turvaamiseksi.

Kokonaisuudessaan suunnitelmat vahvistavat Vaasan asemaa seudullisena kauppapaikkana ja Vaasan seudun asemaa kilpailussa muiden maakuntien kanssa. Suunnitelmat vahvistavat Pohjanmaata kokonaisuudessaan ja lisäävät maakunnan kilpailukykyä. Jos kaupalle ei luoda riittävästi Vaasassa kehitysedellytyksiä ja jos Seinäjoen kauppapaikat kehittyvät merkittävästi ja Seinäjoelle sijoittuu sellaista kaupan toimintaa, jota ei Pohjanmaalle pysty sijoittumaan, asiointi Seinäjoen suuntaan todennäköisesti kasvaa.

5 KAUPAN KEHITYS VAASAN KESKUSTASSA

Vaasan kaupallinen ydinkeskusta on rakenteeltaan tiivis ja siten lähtökohdiltaan hyvin toimiva. Ydin muodostuu tällä hetkellä kahdeksasta keskeisestä korttelista torin ympärillä. Torin reunoilla olevat Rewell Centerin, Citymarketin ja HS Centerin korttelit ovat lähes täyteen rakennettuja liikekortteleita. Ne ovat kaupallisesti toimivimmat osat keskustassa. Muissa ydinkeskustan kortteleissa on vielä käyttämättömiä mahdollisuuksia tiivistää ja kehittää kaupallisia palveluita kortteleiden sisäosissa.

Ydinkeskustan korttelit ovat kaupalliselta ilmeeltään varsin hyviä ja suurelta osin toimivia. Kadunvarret ovat lähes kokonaan kaupallisessa käytössä ja siten elävöittävät keskustaa. Ainoastaan keskustakortteleiden uloimmista "kulmista" löytyy aukkopaikkoja kaupallisessa tarjonnassa. Ne tarjoavat laajentumismahdollisuuksia keskustakortteleiden palveluille. Ydinkeskustassa on tapahtunut paljon toiminnallisia muutoksia liikepaikoissa, mutta tyhjiä tiloja on kuitenkin vähän. Ydinkortteleihin on tullut jonkin verran uusia liiketiloja, mikä on vahvistanut keskustan palvelutarjontaa.

Ydinkeskustassa on tapahtunut paljon toiminnallisia muutoksia, ja suurelta osin muutokset ovat parantaneet keskustan ydintoimintoja. Toiminnallisuus on parantunut mm. Rewell Centerin toisessa kerroksessa sekä HS Centerin kauppakeskuskokonaisuudessa. Muilta osin muutokset ovat olleet lähinnä liiketoiminnan luontaista uudistumista ja kehittymistä. Palvelukokonaisuus ydinkeskustassa ei ole merkittävästi muuttunut ja sen painopiste on yhä muoti- ja erikoiskaupassa. Ydinkeskustassa on kuitenkin joitakin korttelinosia, joissa liiketoiminta on selvästi hiipunut ja painottunut erilaisiin palvelutoimintoihin. Tällaisia on juuri ydinkortteleiden ulkokulmissa.

Ydinkeskustan keskeisten kortteleiden ulkopuolella liiketiloja on selvästi vähemmän kuin ydinosassa. Kortteleissa on useimmiten vain yhdellä reunalla liiketiloja, jotka muodostavat kaupallisesti kiinnostavia kokonaisuuksia. Kauppapuistikko on ainoa selkeä kauppakatu ydinkeskustan ulkopuolella, jossa liiketilat muodostavat yhtenäisen nauhan koko kadun matkalla. Kauppapuistikon liiketilojen tarjonta on keskittynyt enemmän palveluihin kuin erikoiskauppaan, mikä on tyypillistä vanhoille kauppakaduille keskustojen reunalla. Kauppapuistikon liiketiloissa on tapahtunut paljon toimialamuutoksia ja sitä kautta palveluiden määrä on kasvanut. Tällä alueella on myös merkittävästi tyhjentyneitä liiketiloja.

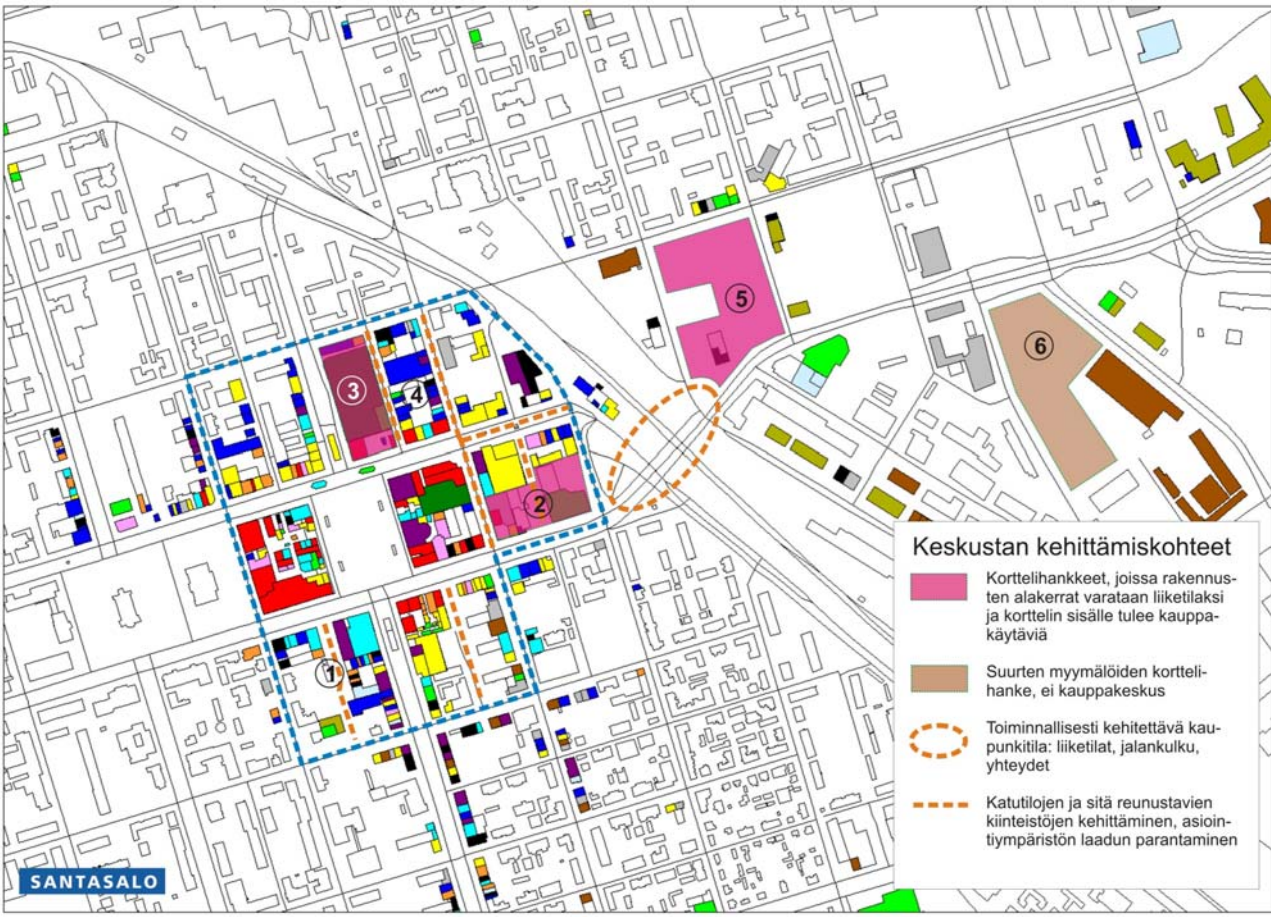
5.1 Kortteleiden kaupallinen kehittäminen

Kortteleiden kehittämiskohteet on numeroitu seuraavan sivun karttaan. Ydinkeskustassa on kolme "väsähtänyttä" korttelia, joissa nykyinen liiketoiminta on ainakin osin hiipunut eikä rakennusten olemus vastaa nykyaikaisen keskustakorttelin odotuksia. Korttelissa (1) Aktian liikerakennuksen alakerrassa on sisäpiha, joka ei enää toimi hyvänä liikepaikkana ja -ympäristönä. Saman korttelin länsireunassa on meneillään rakennushankkeita, jotka tuovat uutta ilmettä ja aktiviteettia.

Vaasanpuistikon itäpäässä korttelissa (2) on vanha Kauppakeskus Galleria Vaasa, joka ei enää toimi vetovoimaisena liikepaikkana. Sitä ja viereistä Halpa-Hallin kiinteistöä pitäisi kehittää niin, että katutaso ja alimmat kerroksia kehitettäisiin liiketilana: Tätä kautta korttelin kaupallinen toimivuus paranisi merkittävästi. Tämä on tärkeää viimeistään siinä vaiheessa, kun linja-autoaseman kortteliin rakentuu merkittävästi liiketilaa. Halpa-Hallin ja Galleria Vaasan kiinteistöille tulee merkittävä mahdollisuus välittää asiakasvirtoja ydinkortteleiden ja Klemettilän välillä.

Citymarketin kortteli (3) on nyt vahvasti kaupallisessa käytössä. Kiinteistössä sijaitseva suuri kaupan yksikkö kuitenkin passivoi niin Kauppapuistikon kuin Teräksenkujan julkisivuja. Kun Citymarket jossain vaiheessa siirtyy Liisanlehdon alueelle, kiinteistön liiketoiminnot voidaan järjestää uudelleen ja kytkeä paremmin kaupunkitilaan. Pitkät passiiviset julkisivut voidaan avata ja saada julkisivuun sisäänkäyntejä ja näyteikkunoita. Teräksenkujan passiivinen yleisilme heijastuu myös viereiseen kortteliin (4). Siihen ainoinaan tehdyt kauppapihat eivät ole olleet enää houkuttelevia ja koko kortteli on enemmän erilaisten palveluyritysten kuin kaupan käytössä. Kävelykatuun rajautuva pääty on ainoa aktiivinen kaupallinen julkisivu. Tämän korttelin kehittäminen on rakenteiden ja ympäristön laadullista kehittämistä samalla kun reunustavien katutilojen ilmettä ja toimivuutta saadaan kehitettyä.

Vaasan ydinkeskusta ja Klemettilän keskusta 2014



Keskustan itäosassa Klemettilässä on suuria kaupan kehittämishankkeita. Linja-autoaseman kortteliin (5) on kaavasuunnitelmien mukaan mahdollista rakentaa 20.000-30.000 k-m^2 uutta liiketilaa, joka tulee kilpailemaan liiketilasta ydinkeskustan muiden kortteleiden kanssa. Jotta kortteli toimisi osana ydinkeskustaa, tulee korttelin ja keskustan välistä yhteyttä junaradan yli kehittää toimivammaksi erityisesti jalankulun näkökulmasta. Muualla Klemettilässä rakentuvat korttelihankkeet ovat enemmän suurten myymälöiden hankkeita (6). Niihin ei sijoitu keskustakauppaa eikä kauppakeskuksia vaan yksittäisiä suuria myymälöitä. Sen vuoksi niiden ympärille ei tule muodostumaan keskustalle ominaista tiivistä kaupunkiympäristöä.

5.2 Katutilojen kehittäminen

Hovioikeudenpuistikon kävelykadun laajennus on ollut vireillä ja sen toteutuessa kävelykatu jatkuu rautatieasemalle asti. Se vahvistaa Hovioikeudenpuistikon itäpään liiketilojen toimivuutta. Tällä on myös merkitystä kun on tarve parantaa yhteyksiä linja-autoaseman kortteleiden suuntaan.

Keskustassa on lukuisia Kauppapuistikon suuntaisia vanhoja palokatuja, jotka on todettu kehittämiskohteiksi useaan otteeseen. Viimeksi Vaasan keskustavision yhteydessä todettiin tarve näiden katujen ja kujien laadullisesta kehittämisestä. Koska ne ovat ydinkortteleiden tärkeitä kauppakatuja, niin niiden kehittäminen parantaa suoraan kauppojen toimintaedellytyksiä. Hartmanninkuja on tällä hetkellä parhaimmassa kunnossa, mutta sen varrella ei ole kovinkaan paljoa liiketoimintaa, joten sen kehittämiseen tässä vaiheessa ei ole aihetta. Teräksenkuja taas on ollut huonossa kunnossa jo pitkään, joten sen kehittäminen reunustavien kiinteistöjen kanssa olisi saatava pikaisesti toteutumaan.

Torin eteläpuolisten kortteleiden palokadut ovat kortteleiden sisäisiä yhteyksiä, mutta niiden reunoilla on vain vähän liiketiloja. Niiden kehittämisellä ei ole suoraa vaikutusta liiketoiminnan kehittämiselle kuin torin pohjoispuolella olevilla palokaduilla. Halpa-Hallin ja Galleria Vaasan kiinteistöjen välissä on myös yksi palokatu, joka tällä hetkellä toimii lähinnä pysäköintilaitosten huoltokatuna. Sen kehittämisen tarve ja sisältö tulee arvioida korttelin kehittämishankkeen ja kävelykadun laajennuksen yhteydessä.

Ydinkeskustan sisäisistä kaduista Pitkäkatu on ainoa joka kulkee koko ydinalueen läpi. Sen jäsentäminen uudelleen keskeisten kortteleiden kohdalla parantaisi kadun kaupallista toimivuutta. Kadun varressa on merkittävässä määrin liiketiloja ja kadun merkitystä läpikulkuväylänä kannattaisi vähentää. Vaasanpuistikko puistokatuna toimii tärkeimpänä läpiajoväylänä Vaasan keskustassa. Kadun alle mahdollisesti rakennettava toriparkin laajennus parantaa keskustan saavutettavuutta ja parantaa myös kadunvarrenliikkeiden tavoitettavuutta. Vilkkaana ja leveänä katuna Vaasanpuistikko jakaa keskustaa niin, että paremmat liikepaikat ovat Vaasanpuistikon pohjoispuolella kun taas eteläpuolella on vähemmän ja huonompia liikepaikkoja. Tähän ei ole odotettavissa olennaista muutosta, koska Vaasanpuistikon liikenteen rauhoittamiseen ei ole olemassa pikaista ratkaisua.

Haasteellisin katutilan kehittäminen on Vaasanpuistikon jatkeena oleva rautatien ylittävä silta. Kun liiketoiminta ydinkeskustassa laajenee linja-autoaseman kortteliin, niin pääyhteys kulkee sillan yli. Jotta yhteys olisi houkutteleva ja toimiva, siihen pitäisi saada virikkeellistä ja miellyttävää kävely-ympäristöä. Vaasan keskustan visiossa tähän esitettiin erilaisia vaihtoehtoja. Tärkeää on myös, että kauppakeskus ja vastaavasti Galllerian Vaasan ja Halpahallin kortteli ovat asiakasvirtoja vastaanottavia.

5.3 Keskustan elinvoimaisuuden säilyminen

Keskustan elinvoimaisuuden kannalta lähtökohdat ovat Vaasan keskustassa hyviä, sillä keskustassa on selvästi enemmän liiketilaa keskustassa kuin reuna-alueilla. Keskustahakuiset palvelut ovat valmiiksi keskustassa ja lisäksi keskustan palvelut ovat valmiiksi rakentuneet hyvin tiiviisti. Kaupunki on osaltaan kehittänyt keskustaympäristön toimivuutta ja vastaavasti kiinteistöt ovat kortteleissa kehittäneet toimivia liiketilakokonaisuuksia. Keskustaan on rakennettu hyvä keskitetty pysäköinti torin alle, mikä turvaa keskustan hyvän saavutettavuuden.

Keskustan elinvoimaisuuden ylläpito on tärkeää, koska kaupan alueilla kehitetään kilpailevia kauppapalveluita. Kun toimintojen määrä ja volyymi kasvavat keskustan ulkopuolella, niiden vetovoima paranee, mikä voi heikentää keskustakaupan liiketoimintaa. Tärkeintä, mitä keskustan elinvoimaisuudelle voidaan tehdä, on pitkäjänteisesti parantaa kauppapalveluiden toimintaympäristöä keskustassa. Keskustassa tulee olla riittävästi liiketiloja tarjolla, kaavoilla tulee mahdollistaa uudisrakentamista ja täydentämistä. Riittävä tarjonta pitää myös liiketilojen kustannukset kohtuullisina. Kaupunkiympäristö pitää myös laadullisesti pitää kunnossa ja ajanoloon sopivana. Viihtyisä asiointiympäristö vetää ihmisiä keskustaan asioimaan ja viihtymään. Ihmisten mieltymykset ja arvot muuttuvat, joten keskustaympäristöäkin pitää jatkuvasti kehittää ja tarjota uusia kokemuksia.

Ydinkortteleiden kehittämiseksi kaupungin tulee kannustaa kiinteistönomistajia ja yrittäjiä tiiviiseen yhteistyöhön ja kehittää kortteleita kokonaisuuksina. Kun korttelin sisäosia kehitetään kokonaisuutena, niin niistä saadaan toimivia ja elinvoimaisia kauppa- ja asiointipaikkoja. Myös nykyisiä kauppakeskusmaisesti toimivia kortteleita tulee edelleen kehittää ja parantaa niiden sisäistä toimivuutta.

6 VÄHITTÄISKAUPAN SUURYKSIKÖT KESKUSTAN ULKOPUOLELLA

Vähittäiskaupan suuryksiköt Vaasassa sijoittuvat keskustaan ja Kivihakaan. Rantamaantiellä, Liisanlehdossa ja Tervajoella on tilaa vaativan kaupan suuryksiköitä. Tilaa vaativan kaupan suuryksiköt sijoittuvat vielä pääosin asemakaavan KL- tai K-alueille. Siirtymäsäännöksen jälkeen tilaa vaativa kauppa tulee vähittäiskaupan suuryksikkömääritelmän piiriin. Mikäli tällaista yksikköä halutaan kehittää ja laajentaa, tulee asemakaavassa olla KM-merkintä.

Luvussa 2.6 esiteltiin keskustojen ulkopuoliset vähittäiskaupan suuryksiköt Vaasassa. Osalla suuryksiköistä on jo asemakaavassa KM-merkintä. Osa on rakentunut KL- tai K-tonteille. Uusia suuryksikköhankkeita on alueella myös vireillä. Tässä luvussa selvitetään, mitkä vähittäiskaupan suuryksiköt Vaasassa edellyttävät uuden lain mukaista KM-merkintää asemakaavassa ja arvioidaan niiden sijoittumisen perusteita.

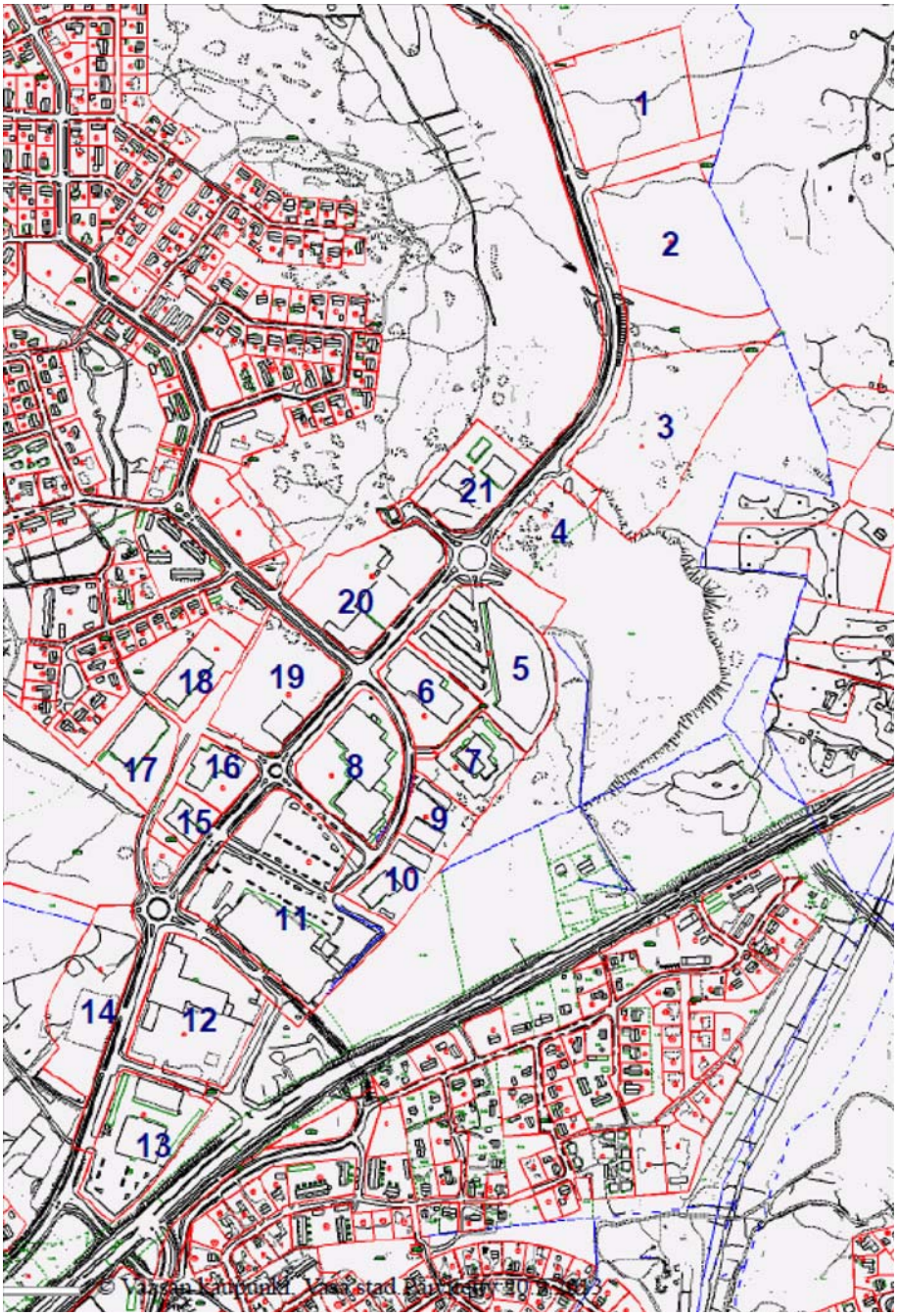
6.1 KM-merkintää edellyttävät kauppapaikat Vaasassa

Kivihaassa on tällä hetkellä kaksi KM-merkinnällä osoitettua vähittäiskaupan suuryksikköä, Citymarket ja GW Galleria. Lisäksi lähialueella on Prisma, joka ei varsinaisesti kuulu Kivihaan alueeseen, vaan se sijoittuu Vaasan–Mustasaaren keskustan kehitysvyöhykkeelle.

KM-merkinnällä osoitettujen vähittäiskaupan suuryksiköiden lisäksi alueella on useita tilaa vaativan kaupan suuryksiköitä. Alueella on myös pienempiä myymälöitä, jotka yhdessä katsottuna voidaan tulkita vähittäiskaupan myymäläkeskittymäksi, joka on vaikutuksiltaan verrattavissa vähittäiskaupan suuryksikköön. Alueelle on myös suunnitteilla Tokmanni, joka on rakentumassa KL-tontille sekä Lidl, joka on rakentumassa LH-tontille.

Kaikki nykyiset tilaa vaativan kaupan suuryksiköt edellyttävät vähittäiskaupan suuryksikkömerkintää, mikäli niitä halutaan tulevaisuudessa kehittää ja laajentaa. Osalla yksiköistä ei kuitenkaan ole riittävästi rakennusoikeutta laajentamiseen, joten välitöntä tarvetta asemakaavamuutokseen ei ole. Toisaalta kun asemakaavamuutoksia tehdään, olisi hyvä ajantasaistaa nykyinen tilanne asemakaavaankin. Tonteilla no: 6, 8, 12, 13, 14, 17 ja 21 (ks. seuraavan sivun kartta) on tällä hetkellä vähittäiskaupan suuryksiköitä ja ne tarvitsevat näin ollen nykytilanteen todentamiseen asemakaavanmuutoksen.

Tonteilla 12, 13 ja 21 on laajennusmahdollisuuksia, joten näillä on tarvetta kaavamuutokseen muita enemmän. Muilla tonteilla ei laajennusmahdollisuuksia ole. Tontille 21 haetaan uusia toimijoita ja kohdetta kehitetään. Tarve kaavamuutokseen on siten ajankohtainen. Tonteilla 12 ja 13 kokorakennusoikeuden käyttäminen edellyttäisi liiketilojen rakentamista kerroksiin tai pysäköintilaitosta. Tällä hetkellä tonttien vapaat alueet on käytetty pysäköintiin. Näin ollen koko rakennusoikeus ei todennäköisesti tule toteutumaan kaupan pinta-alana.



Kivihaan tontit numeroituna järjestyksessä

Kivihaassa on myös tontteja, joilla ei tällä hetkellä ole vähittäiskaupan suuryksikköä, mutta sellainen voisi muodostua, jos nykyiset myymälät yhdistyvät, jos rakennusta laajennetaan tai jos tontille rakennetaan uusi rakennus ja rakennukseen sijoittuu yli 2000 kerrosneliömetrin suuruinen myymälä. Tonteille voi rakentua vielä ennen siirtymäaikaa tilaa vaativan kaupan suuryksiköitä. Jos näitä tontteja halutaan kehittää siirtymäajan jälkeen, ne tulee asemakaavassa osoittaa KM-merkinnällä. Tällaisia tontteja ovat numerot: 1, 2, 3, 4,10 ja 20.

Tontit 1-3 ovat tällä hetkellä tyhjinä. Tarve kaavamuutokseen on ilmeinen, jos niitä halutaan kehittää tilaa vaativan kaupan kauppapaikkoina. Tontille 10 on tulossa Tokmanni, ja se edellyttää kaavamuutosta. Tonttia 20 kehitetään aktiivisesti. Rakennusoikeutta on tontilla jäljellä enää vain vähäisen laajennuksen verran (25 % / 1500 m^2), joten kaavamuutos ei ole aivan välttämätön. Kaavamuutos on kuitenkin suositeltava, koska kaikkea rakennusluvallista liiketilaa ei vielä tontille ole rakennettu. Mikäli tontille löydetään uusi toimija, suunnitelmat voivat muuttua niin, että rakennuslupaa pitää hakea uudelleen. Tontille 4 on tulossa Lidl. Jos vähittäiskaupan osuus tontilla jää alle 2000 kerrosneliömetriin, kaavaan ei tarvita vähittäiskaupan suuryksikkömerkintää.

Osalla tonteista ei tällä hetkellä ole vähittäiskaupan suuryksiköitä tai vähittäiskauppaa lainkaan. Näillä ei myöskään ole laajennusmahdollisuuksia tai näkyvissä olevia kaupan laajennustarpeita. Nähtävissä ei lähiaikoina ole myöskään se, että tontille muodostuisi myymälöiden yhdistyessä vähittäiskaupan suuryksiköitä. Näillä ei siten ole välitöntä tarvetta asemakaavamuutokseen. Tällaisia tontteja ovat numerot: 7, 9, 16, 18 ja 19.

Tontit 9 ja 16 ovat kooltaan niin pieniä, että rakennusoikeuden toteutuminen edellyttäisi liiketilojen rakentamista kerroksiin. Tonteilla 7 ja 18 ei tällä hetkellä ole kauppaa ja merkittävän laajennusmahdollisuuden toteuttaminen todennäköisesti johtaisi myös myymälätilojen rakentamiseen kerroksiin. Näin ollen laajennusmahdollisuudet eivät todennäköisesti tulisi toteutumaan vähittäiskaupan myymälätilana. Tontille 19 on tulossa ABC-asema, mutta jos aseman yhteyteen ei ole tulossa suurta määrää vähittäiskauppaa, asemakaavassa ei tarvita KM-merkintää.

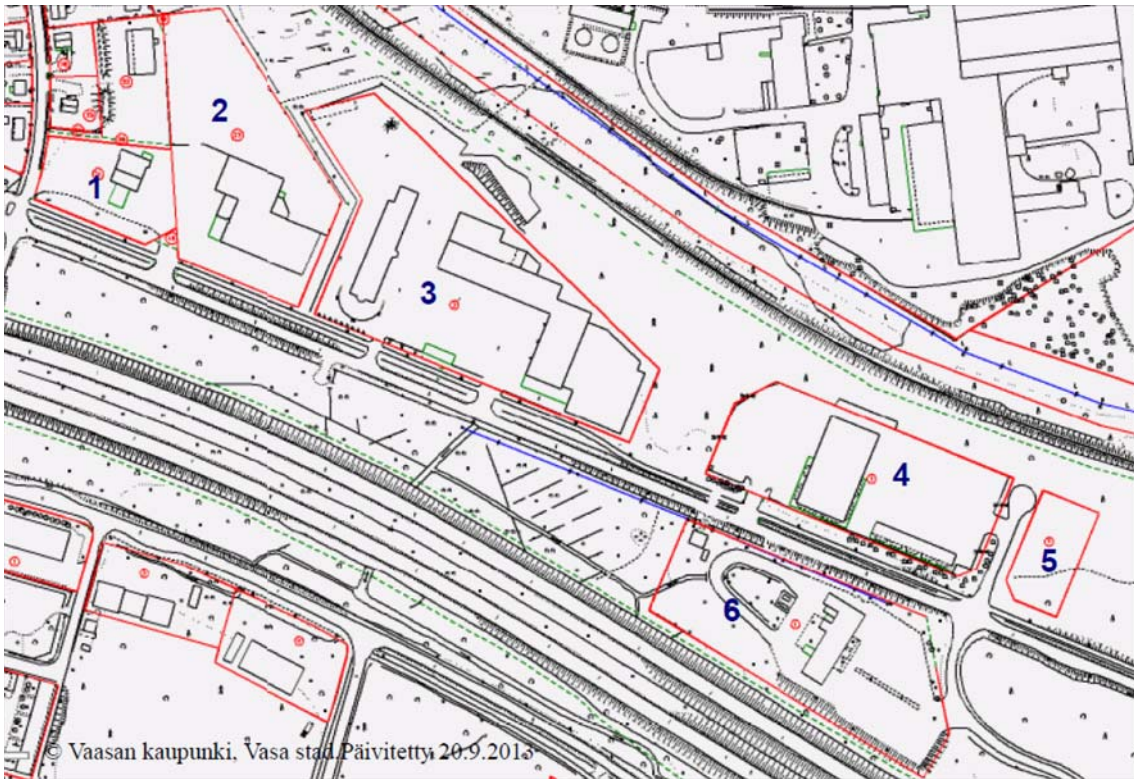
Tontilla no: 15 ei ole merkittävää tarvetta muuttaa asemakaavaa. Rakennusoikeutta on tontilla vain 2000. Tontilla on kaksi erillistä pientä myymälää. Tontille voidaan rakentaa ilman kaavamuutosta 1999 kerrosneliömetrin suuruinen myymälä, joka ei vielä ylitä vähittäiskaupan suuryksikkörajaa.

Kivihaka

Tontti*	AK	Nykyiset suuryksiköt	Muita toimijoita (alle 2000 k-m2)	Suunnitelmat/mahdollisuudet	KM-kaavoitus-tarve
1	KL			Tyhjä, varaamaton	Kyllä
2	KL			Tyhjä, varaamaton	Kyllä
3	KL			Konevuokraamo, Würth, ja muuta hallitilaa	Kyllä
4	LH			Tulossa Lidl, 2660 k-m2	Kyllä
5	KM	GW-Galleria			
6	**KL**	**Motonet**		Ei merkittäviä laajennusmahdollisuuksia	Kyllä
7	KL		Ei kauppaa	Laajennusmahdollisuus	Ei välitöntä
8	**KL**	**Myymäläkeskittymä**	Jysk, My Sport, Musti&Mirri, Gigantti, Asko, Sotka	Ei laajennusmahdollisuuksia	Kyllä
9	KL		Laattapiste, tyhjä liiketila	Laajennusmahdollisuus	Ei välitöntä
10	KL		Würth, Wasacon (ei kauppa)	Tulossa Tokmanni	Kyllä
11	KM	Citymarket	Alko, Tiimari, Hiustalo		
12	**K**	**Automaa**	Katsastus, Hertz, St1	Laajennusmahdollisuus	Kyllä
13	**K**	**Starkki**		Laajennusmahdollisuus	Kyllä
14	**KL**	**Plantagen**		Ei laajennusmahdollisuuksia	Kyllä
15	KL		Expert, Lämpöpumppu	Ei merkittäviä laajennusmahdollisuuksia	Ei
16	KL		Lukko Vaasa, TAHWa IKH, Hanakat	Ei merkittäviä laajennusmahdollisuuksia	Ei välitöntä
17	**KL**	**RTV**	Food Corner	Ei merkittäviä laajennusmahdollisuuksia	Kyllä
18	KL		Casa Ceramica, Vaasan Elektroniikkakeskus	Laajennusmahdollisuus	Ei välitöntä
19	KL		Tyhjä (ent. autokauppa)	Tulossa ABC, rakennusoikeutta vähennetään	Ei välitöntä
20	KL		Isku, Vepsäläinen	Sjaelsö hakee lisää toimijoita	Kyllä
21	**KL**	**Byggmax**		Laajennusmahdollisuus	Kyllä

* oma numerointi

Rantamaantiellä on tällä hetkellä kolme vähittäiskaupan suuryksikköä, joissa kaikissa on laajennusmahdollisuus (tontit no: 2-4). Lisäksi alueella on yksi tontti (no: 6), jossa on merkittävästi käyttämätöntä rakennusoikeutta. Maakuntakaavan mukaan aluetta on mahdollista laajentaa. Nämä tontit tarvitsevat asemakaavamuutoksen, jos niissä halutaan siirtymäsäännösten jälkeen kehittää vähittäiskaupan suuryksiköitä. Rantamaantien alueella on kaksi tonttia (no: 1 ja 5), joiden rakennusoikeus ei mahdollista alueelle rakennettavan vähittäiskaupan suuryksikön kokoista myymälää.



Rantamaantien tontit numeroituna järjestyksessä

Rantamaantie

Tontti*	Kortteli	AK	Nykyiset suuryksiköt	Muita toimijoita (alle 2000 k-m2)	Suunnitelmat/mahdollisuudet	KM-kaavoitus-tarve
1	11	KL		K1 Katsastus	Ei rakennusoikeutta suuryksiköllle	Ei
2	11	KL	Rinta-Jouppi	AD Huolto	Laajennusmahdollisuus	Kyllä
3	94	KL	Käyttöauto		Laajennusmahdollisuus	Kyllä
4	115	KL	Volvo / Käyttöauto		Laajennusmahdollisuus	Kyllä
5	116	KL			Ei rakennusoikeutta suuryksiköllle	Ei
6	85	KL		A-Katsastus	Laajennusmahdollisuus	Kyllä

* oma numerointi

Liisanlehdossa on yksi vähittäiskaupan suuryksikkö Hartmanin rautakauppa. Tämä olisi nykytilanne todeten hyvä osoittaa asemakaavassa vähittäiskaupan suuryksikkö-merkinnällä.

Risössä on tällä hetkellä yksi liiketila tyhjillään. Aikaisemmin tilassa toimi Vepsäläinen, joka nykylain mukaan olisi ollut vähittäiskaupan suuryksikkö. Rakennuksella ei ole laajennustarpeita, eikä näin ollen välitöntä tarvetta asemakaavan muutokselle. Risön kaupan alueen rakentuminen voi tulevaisuudessa muuttaa tarvetta.

Tervajoella on tällä hetkellä yksi autokaupan myymälä, joka kooltaan on todennäköisesti yli 2000 kerrosneliömetriä. Tontilla lienee myös laajennusmahdollisuus, joten alue tulisi asemakaavassa osoittaa km-merkinnällä.

Tervajoen osayleiskaavassa on muitakin KM-alueita, joille saa sijoittaa paljon tilaa vaativan erikoistavarakaupan suuryksikön tai myymäläkeskittymän. Välitöntä tarvetta asemakaavamuutoksiin ei alueella kuitenkaan ole, koska tonteilla ei ole laajennussuunnitelmia. Jos asemakaavoja ryhdytään muuttamaan varmuuden vuoksi, saattaa käydä niin, että kun varsinainen hanke tulee vireille, ei ennakkoon tehty kaava sovikaan tälle.

Tervajoella oli aikaisemmin toinenkin tilaa vaativan kaupan suuryksikkö. Myymälä muodostui kuitenkin useasta rakennuksesta, jotka eivät ole nykymyymälöiden vaatimusten mukaisia. Näin ollen nykyisiin tiloihin ei mitä todennäköisimmin uutta vähittäiskaupan suuryksikköä ole tulossa, eikä välitöntä tarvetta asemakaavamuutokseen ole.

6.2 Vaikutukset palveluverkkoon ja keskustaan

Kivihaassa sekä Rantamaantien alueella on useita asemakaavoja, joita on tarpeen päivittää, jotta tilaa vaativa kauppa voi Vaasassa kehittyä siirtymäsäännösten jälkeenkin. Myös Liisanlehdossa ja Tervajoella on tällaisia asemakaavoja. Edellisessä luvussa mainittiin ne tontit, joihin voisi sijoittaa tilaa vaativan kaupan suuryksikön tai myymäläkeskittymän.

Vähittäiskaupan suuryksiköiden kaavoituksessa on tärkeää alueelle suunnatun toiminnan laatu. Lain mukaan vähittäiskaupan suuryksiköiden ensisijainen sijaintipaikka on keskusta-alue, ellei muu sijainti kaupan laatu huomioon ottaen ole perusteltu. On tiettyjä kaupan toimialoja ja liiketyyppejä, joiden luonteva sijaintipaikka ei ole keskusta-alue. Pääsääntöisesti voidaan todeta, ettei vähittäiskaupan suuryksikköalueille suunnatulla tilaa vaativalla kaupalla tai muulla alueelle soveltuvalla erikoiskaupalla ole erityistä merkitystä keskustakauppaan.

Tilaa vaativa kauppa hakeutuu keskustojen ulkopuolelle. Se on myös laadultaan sellaista kauppaa, joka sopii keskustojen ulkopuolisille alueille. Asiointitiheys on merkittävästi alhaisempi kuin päivittäistavarakaupassa tai muussa erikoiskaupassa. Lisäksi tilaa vaativassa kaupassa tuotteet ovat usein niin suuria, että ne vaativat paljon myymälätilaa. Tuotteiden kuljetus edellyttää myös pääsääntöisesti autoa.

Tilaa vaativan kaupan sijoittuminen keskustan ulkopuolelle ei vaikuta haitallisesti keskustaan tai sen kehittämiseen. Keskustoihin hakeutuva ja sijoittuva kauppa on eri tyyppistä eikä vähittäiskaupan suuryksikköalueille sijoittuva kauppa kilpaile keskustakaupan kanssa. Näin ollen voidaan todeta, että tilaa vaativan erikoiskaupan suuryksiköiden sijoittaminen Kivihakaan, Rantamaantien alueelle, Liisanlehtoon tai Tervajoelle ei vaikuta keskusta-alueisiin tai niiden kehittämiseen.

Kivihaassa yhdellä tontilla tulee mahdollistaa myös erikoiskaupan sijoittaminen, koska tontille ollaan suunnittelemassa Tokmannin myymälää. Tokmanni on laajan tavaravalikoiman myymälä, jonka tuotevalikoima painottuu pikemmin muuhun erikoiskauppaan kuin tilaa vaativaan kauppaan. Laajantavaravalikoiman myymälän sijoittaminen Kivihakaan ei oleellisesti muuta Kivihaan tarjontaa, eikä paranna erikoiskaupan asemaa alueella suhteessa keskustan erikoiskauppaan. Näin ollen alueelle voidaan sijoittaa Tokmannin tavaratalo ilman että se vaikuttaisi haitallisesti keskustaan tai sen kehittämiseen.

Kivihaassa yhdelle tontille on myös tulossa Lidl. Lidl yksinään ei ylitä vähittäiskaupan suuryksikkörajaa. Lidlin myötä päivittäistavarakaupan tarjonta alueella kasvaa, mutta tarjonta ei kokonaisuudessaan alueella muutu merkittävästi. Ostovoima Vaasassa kasvaa ja kaupungissa on tarvetta uudelle päivittäistavarakaupalle. Näin ollen Lidlin ei arvioida vaikuttavan haitallisesti keskustaan tai muuhun palveluverkkoon. Päivittäistavarakaupan hankkeiden vaikutuksista raportoidaan myös luvussa 4.

Asemakaavan muutoksilla ei ole merkittävää vaikutusta myöskään muuhun palveluverkkoon. Asemakaavan muutokset ovat pääosin nykytilannetta toteavia. Asemakaavamuutosten myötä tilaa vaativan kaupan kehitysmahdollisuudet Kivihaassa, Rantamaantiellä, Liisanlehdossa ja Tervajoella paranevat. Kivihaassa mahdollistuu myös erikoiskaupan suuryksikön rakentaminen, joka ei oleellisesti muuta alueen palvelutarjontaa, minkä takia tällä ei ole vaikutusta muuhun palveluverkkoon. Kaupan alueilla tulee yleisesti tapahtumaan kasvua kokonaisuudessaan maakuntakaavan sallimissa rajoissa, ja nämä vaikutukset on tutkittu jo maakuntakaavassa sekä uudelleen myös tässä selvityksessä luvussa 4.

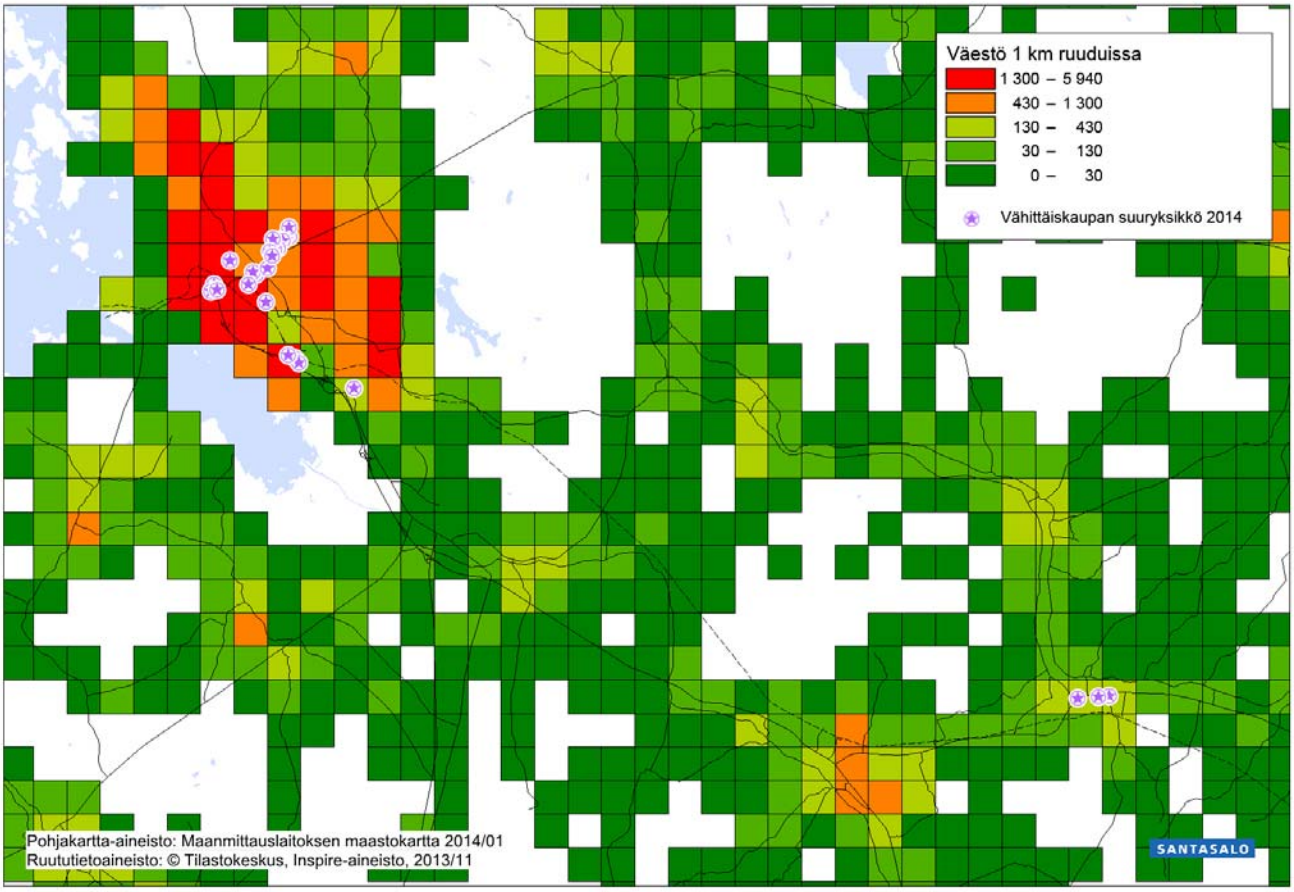
6.3 Vaikutukset palveluiden saavutettavuuteen ja asiointiin

Vähittäiskaupan suuryksikköjen asemakaavan muutoksilla ei ole merkittävää vaikutusta palveluiden saavutettavuuteen tai asiointiin. Asiointi ei tule suuresti muuttumaan nykyisestä, koska muutokset alueilla tulevat olemaan pieniä. Tilaa vaativan kaupan asiointitiheys on niin alhainen, että tilaa vaativan kaupan kehittymisellä ole kokonaisasiointiin merkittävää vaikutusta.

Tilaa vaativan kaupan tarjonnan kehittyminen alueilla mahdollistuu ja tarjonta paranee. Tätä myöten paranee myös palveluiden alueellinen saavutettavuus. Kaupan kehittämisen mahdollistaminen alueilla parantaa myös alueiden kilpailukykyä suhteessa uusiin kauppapaikkoihin eteläisessä Vaasassa.

Tilaa vaativan kaupan kehittymisen myötä ei ole nähtävissä, että joltakin alueelta tilaa vaativa kauppa oleellisesti vähenee. Yksittäisiä myymälöiden muutoksia voi tapahtua, mutta tällä ei ole kokonaisasiointiin merkittävää vaikutusta.

Kivihaan erikoiskaupan tarjonnan paraneminen Tokmannin tavaratalon myötä tai päivittäistavarakaupan tarjonnan monipuolistuminen Lidlin myötä ei myöskään merkittävästi muuta asiointia Kivihaassa. Alueella on jo vastaavaa tarjontaa hypermarketeissa, ja yhden uuden yksikön rakentuminen ei vaikutta merkittävästi alueella asiointiin. Lidlin myymälöitä on myös keskusta-alueella Klementtilässä sekä Huutoniemessä, joten vastaavan tarjonnan rakentuminen Kivihakaan ei kasvata asiointia alueella.



Vähittäiskaupan suuryksiköt Vaasassa 2014 ja väestö 1 km:n ruuduissa 2012

Nykyiset vähittäiskaupan suuryksiköt Vaasassa ovat sijoittuneet kiinni nykyiseen yhdyskuntarakenteeseen, lähelle muita palveluita, työpaikkoja sekä asukkaita. Kaavamuutosta edellyttävät keskustan ulkopuoliset vähittäiskaupan suuryksiköt sijoittuvat Kivihakaan, Rantamaantielle, Liisanlehtoon ja Tervajoelle. Tilaa vaativa kauppa hakeutuu kauppakeskittymiin, joissa on muitakin kaupan palveluita. Nämä kauppakeskittymät ovat syntyneet lähelle keskustaa ja asukkaita.

Tilaa vaativan kaupan asiointitiheys on alhainen, joten asiointimatkojen pituudella ei tilaa vaativassa kaupassa ole niin merkittävää vaikutusta kuin muussa vähittäiskaupassa. Tilaa vaativan kaupan asiointi ei myöskään aina suuntaudu lähimpään keskukseen vaan asiakkaan tarpeen mukaan se voi suuntautua kauemmaksi, jos tarjonta on enemmän asiakkaan tarjontaa vastaavaa. Tervajoen autokaupan alue on esimerkki alueesta, josta asiakkaat saattavat tulla kaukaa.

Keskustan ulkopuoliset vähittäiskaupan suuryksiköt Vaasassa ja lähiasukkaat 1 km ruuduissa

	Etäisyys suuryksiköstä				
	1 km	2,5 km	5 km	10 km	30 km
Kivihaka	1 700	26 000	60 000	69 000	
Liisanlehto	200	11 000	35 000	69 000	
Rantamaantie	1 500	16 000	48 000	71 000	
Tervajoki	700	1 700	2 400	13 000	86 000

Ruututietoainesto: Tilastokeskus

Vaasassa keskustan ulkopuolisten vähittäiskaupan suuryksiköiden lähialueella asuu paljon asukkaita. Alle viiden kilometrin säteellä asukasmäärät vaihtelevat Kivihaassa, Liisanlehdossa ja Rantamaantiellä 35.000 - 60.000 asukkaan välillä. 10 kilometrin säteellä asuu jo noin 70.000 asukasta. Asiointimatkat eivät näin ollen muodostu pitkiksi.

Tervajoki on alueista poikkeava lähiasukasmäärän suhteen. 10 kilometrin säteellä asuu noin 13.000 asukasta, kuitenkin jo 30 km:n säteellä asukkaita on jo lähes 90.000. Autokaupan asiointimatkaksi 30 km:n matkakaan ei ole pitkä, koska autokaupassa asioidaan hyvin harvoin.

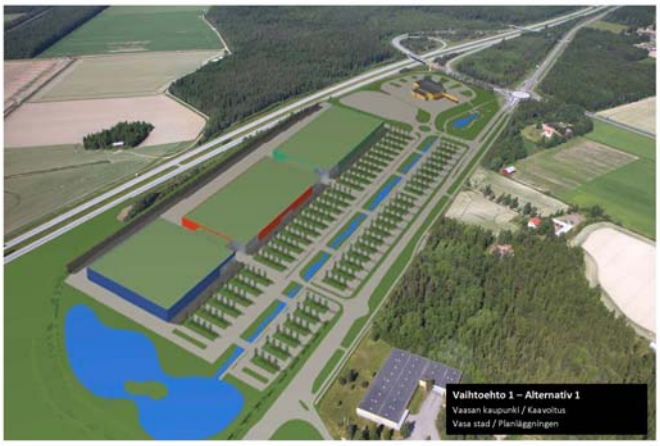
Kivihaan ja Rantamaantien yksiköt sijoittuvat Vaasan–Mustasaaren keskustan kehittämisvyöhykkeelle, joka muodostaa kaupallisten palvelujen keskeisen kehitysvyöhykkeen. Liisanlehto sijoittuu vahvistetussa kokonaismaakuntakaavassa merkittyyn laatukäytävään, joka on varattu ensisijaisesti yritystoiminnan, kaupallisten palvelujen ja tieteen kehittämiselle. Tervajoki on maakuntakaavassa merkitty alakeskus. Asemakaavamuutosta edellyttävät vähittäiskaupan suuryksiköt eivät vaikuta keskustaan ja sen kehittämiseen. Ne sijoittuvat lähelle asukkaita ja edistävät sellaisen palveluverkon muodostumista, jossa asiointimatkat ovat kohtuullisia.

7 RISÖN LIIKE- JA YRITYSALUEEN ASEMAKAAVAN KAUPALLISTEN VAIKUTUSTEN ARVIOINTI

Risön kaupan alueen asemakaavan vaikutusten arviointi pohjautuu nykyiseen kaupan palveluverkkoon sekä arvioon kaupan kehityksestä ja laskettuun liiketilan lisätarpeeseen sekä luonnosvaiheessa esitettyihin suunnitelmiin tulevasta rakentamisesta. Lisäksi arviossa otetaan huomioon muut kaupan kehittämissuunnitelmat kaupungissa. Vaikutuksia on selvitetty yleiskaavatasolla jo luvussa 4, ja tässä täydennetään arviointia Risön asemakaavan lähtökohdista.

Risön alueesta on vireillä asemakaava, jonka luonnosvaiheen aineisto oli nähtävillä 15.4.-15.5.2013. Alueella on vireillä myös osayleiskaava. Osayleiskaavaehdotus oli uudelleen nähtävillä 23.10. – 26.11.2013.

Risön asemakaavan luonnoksessa on tarkasteltu kahta eri maankäyttövaihtoa, jotka ovat tämän raportin liitteenä. Niiden keskeisin ero toisiinsa on rakennettavan korttelialueen ulottaminen kaakkoon Laihianjoen tulva-alueelle. Kaupan mitoitus molemmissa vaihtoehdoissa on lähes saman suuruinen.



Havainnekuvat Risön kaupan alueesta

Molemmissa vaihtoehdoissa on myymäläkeskittymän (KMK) korttelialue jaettu kolmeen tonttiin. Kortteliin voidaan rakentaa päivittäistavarakauppaa enintään 4600 k-m^2, tilaa vaativaa kauppaa enintään 84 000 k-m^2 ja muuta erikoiskauppaa enintään 30 000 k-m^2. Molemmissa vaihtoehdoissa on lisäksi lentokentäntien eteläpuolella varattu liikerakennusten korttelialue (KL), johon kerrosalaa on merkitty 5000 k-m^2. Kaava-alueen pohjoisosassa nykyisin oleva huoltoaseman korttelialue (LH) on molemmissa vaihtoehdoissa nykyisin voimassa olevan kaavan mukainen.

Vaihtoehto 1:ssä Latokartanontien varrella nykyisin oleva liikerakennusten korttelialue (KL) on kokonaisuudessaan muutettu autopaikkojen korttelialueeksi (LPA). Vaihtoehto 2:ssa on sen sijaan jätetty pienehkö alue KL-korttelikseksi. Rakennusoikeutta tähän kortteliin on merkitty 3000 k-m^2.

Kaupan mitoitus molemmissa vaihtoehdoissa on lähes saman suuruinen ja vaihtoehdot eroavat toisistaan lähinnä KMK:n alueen sijoittamisessa kaava-alueella. Kaupan vaikutusten osalta ei vaihtoehdoilla ole eroa, joten tässä vaikutusten arviossa ei erikseen vertailla eri vaihtoehtojen vaikutuksia. Asemakaavan mitoitus on yhteneväinen maakuntakaavassa alueelle osoitetun enimmäismitoituksen kanssa.

Kaupan alueelle on alustavasti suunniteltu hypermarkettia, kauppakeskusta sekä Ikean tavarataloa. Maakuntakaavan enimmäismitoitus rajoittaa erikoiskaupan sijoittumista alueelle. Ikean osalta on arvoitu, että noin puolet tavaratalosta on tilaa vaativaa erikoiskauppaa ja puolet muuta erikoiskauppaa ja palveluita. Prisman käyttötavarasta suurin osa on erikoiskauppaa. Näin ollen Prisman ja Ikean erikoiskaupan pinta-ala vie jo suurimman osan alueelle sallitusta erikoiskaupan pinta-alasta ja kauppakeskuksen tulisi painottua tilaa vaativaan kauppaan.

Liikenneasema-alueella toimii tällä hetkellä ABC-asema, jossa on myös päivittäistavarakauppaa (noin 400 m^2). Lentokentäntien varrella olevalla KL-tontilla on jonkin verran yritystoimintaa. KL-alueilla ei ole kaupan suunnitelmia vireillä.

Risön liike- ja yritysalueen asemakaavan kaupan korttelit

	Pt-kauppa	Tilaa vaativa kauppa	Muu erikois-kauppa	Yhteensä
KMK	4 600	84 000	30 000	118 600
KL				5 000
KL (ve 2)				3 000
LH				5 000
Yhteensä	**4 600**	**84 000**	**30 000**	**131 600**

Alustavat kaupan suunnitelmat Risössä

	Pt-kauppa	Tilaa vaativa kauppa	Muu erikois-kauppa	Yhteensä
Prisma	4 600			30 000
Ikea		15 000	15 000	30 000
Kauppakeskus				45 000
Yhteensä	**4 600**	**70 000**	**30 000**	**105 000**

Kokonaisuudessaan asemakaavan mitoitus ja kaupan suunnitelmat vastaavat hyvin Vaasan asiointialueen laskennalliseen liiketilan lisätarpeeseen, kuten luvussa 4.2 todettiin. Näin ollen Risön asemakaava vastaa hyvin kaupan laskennalliseen kysyntään Vaasassa.

7.1 Vaikutukset palveluverkkoon ja keskustaan

Risön asemakaavan myötä Vaasaan rakentuu uusi kaupallinen keskittymä, joka sijoittuu Vaasan laatukäytävään, olemassa olevaan infrastruktuurin ja työpaikkojen läheisyyteen. Keskittymä rakentuu alueelle, jossa tällä hetkellä on hyvin niukasti kaupan palveluita.

Risöstä tulee toinen suuri keskustan ulkopuolinen kaupan keskittymä Kivihaan rinnalle. Kivihaka sijoittuu kaupungin koillispuolella ja Risö vastaavasti eteläpuolelle. Risö tulee eniten kilpailemaan Kivihaan kanssa, koska alueen kaupallinen rakenne on vastaavanlainen. Kauppa painottuu market- ja tilaa vaativaan kauppaa. Lisäksi alueelle tulee jonkin verran muuta erikoiskauppaa.

Uusi kauppapaikka tasapainottaa kaupan palveluverkkoa Vaasassa. Nyt palvelut painottuvat keskustaan ja Kivihakaan, kun taas kaupungin etelä- ja kaakkoisosissa palvelu tarjonta on suppeaa.

Se millaista kaupan tarjontaa Risöhön lopulta rakentuu, vaikuttaa suuresti sen vetovoimaan. Risön alueesta voi muodostua monipuolinen ja hyvinkin vetovoimainen kaupan keskittymä, joka voi houkutella asiakkaita laajaltakin alueelta. Ikean merkitys alueelle on suuri. Jos alueelle rakentuu Ikea, se vetää asiakkaita koko Pohjanmaalta ja muualta Länsi-Suomesta. Vastaavasti alueelle voi sijoittua myös jokin toinen sellainen yritys, jonka vetovoima on suuri, ja joita ei Suomeen sijoitu monta. Tällainen myymälä tuo kaupallista vetovoimaa koko kaupunkiin ja parantaa kaupungin asemaa läntisen Suomen kauppapaikkana.

Mikäli Risöhön sijoittuu vain perinteistä hypermarketkauppaa, tilaa vaativaa kauppaa ja esimerkiksi pienimuotoinen kauppakeskus (GW Galleria -tyyppinen) ei Risön vetovoima eroa juurikaan Kivihaan vetovoimasta. Alue palvelee tällöin vastaparina Kivihaalle yhdessä Liisanlehdon kanssa.

Ostovoima on kasvussa ja sitä riittää nykyisille kauppapaikoille sekä myös uusille kaupan keskittymille. Kivihaassa on enää rajoitettu määrä kauppaa houkuttelevia kehittämismahdollisuuksia. Näin ollen kaupungissa tarvitaan uusia kauppapaikkoja, jotta kauppa pystyy Vaasassa riittävästi kehittymään.

Keskustavaikutukset ovat suuresti riippuvaisia siitä, minkä tyyppistä kauppaa Risöhön on tulossa. Maakuntakaavassa alueelle osoitettu enimmäismitoitus rajoittaa erikoiskaupan määrää alueella. Suunnitelmien mukaan erikoiskauppa tulee painottumaan hypermarketkauppaan ja Ikeaan. Keskustamaista erikoiskauppaa pystyy kauppakeskukseen sijoittumaan Prisman ja Ikean rinnalle vain pieni määrä. Tällöin alueen tarjonta on erityyppistä kuin keskustassa, eikä alueella ole vaikutusta keskustaan tai sen kehittämiseen. Myöskään Risön tilaa vaativalla kaupalla ei ole vaikutuksia keskustakauppaan.

Mikäli merkittävä määrä alueille sijoittuvasta erikoiskaupasta on keskustahkuista erikoiskauppaa kauppakeskusmuodossa, siirtyy osa keskusta-asioinnista uuteen kauppapaikkaan. Tällöin Risöstä muodostuisi keskustan kanssa osin vaihtoehtoinen keskustamainen asiointipaikka, joka houkuttelisi helpolla saavutettavuudella ennen kaikkea kaupungin ulkopuolelta tulevia asiakkaita.

Suuren keskustamaisen kauppakeskuksen rakentuminen Risöhön kilpailisi myös samoista liikkeistä keskustaan suunnitellun uuden kauppakeskuksen kanssa. Kahdelle uudelle kauppakeskukselle ei kaupungissa löydy lyhyellä tähtäimellä kysyntää. Esimerkiksi ketjuliikkeet miettivät tarkoin mihin sijoittuvat, eikä todennäköisesti kahteen uuteen kauppapaikkaan sitouduttaisi yhtä aikaa lyhyen aikavälin sisällä.

Risöhön ei pystytä mitoituksen puolesta rakentamaan kovin suurta erikoiskaupan kauppakeskusta hypermarketin ja Ikean rinnalle. Jos Ikea ei tule alueelle, kauppakeskuksen erikoiskaupan pinta-ala voi olla suurempi. Maakuntakaavan kaupan selvityksessä (Lisäselvitys kaupallisten palveluiden sijoittumista 2) tutkittiin, minkä kokoinen kauppakeskus alueelle voisi rakentua, ettei sillä olisi vielä merkittäviä haitallisia vaikutuksia keskustaan. Selvityksessä arvioitiin, että noin 15.000 kerrosneliömetriä keskustan erikoiskauppaa ei vielä keskustan vaikutusten suhteen ole merkittävä. Esimerkiksi GW Galleria, joka on kooltaan noin 10.000 k-m^2 ei ole merkittävästi vähentänyt keskusta-asiointia. Tähän vaikutta myös se, että keskuksen ketjuliikkeillä on omat myymälät myös ydinkeskustassa.

Monipuolinen muotikaupan tarjonta on usein tarkastelun kannalta kriittinen. Mikäli kauppakeskuksessa ei ole monipuolista muotikaupan tarjontaa, se ei kilpaile merkittävästi keskustan kanssa. Toisaalta Vaasan keskusta on nimenomaan muotikaupan tarjonnaltaan ylivoimainen kauppapaikka Vaasassa. Näin ollen pelkästään perusketjuliikkeiden (KappAhl, Lindex, Dressman, Seppälä, HM) sijoittuminen keskustan ulkopuolelle ei vaikuta Vaasan keskustaan. Suosituksena on kuitenkin, ettei Risön alueelle rakenneta suurta keskustamaista kauppakeskusta, jonne sijoittuu paljon keskustahakuisia ketju- ja merkkiliikkeitä.

Risöhön suunniteltu kauppa on pääosin myös erityyppistä kuin Vaasan seudun kuntakeskuksissa. Kuntakeskusten tarjonta painottuu paikallispalveluihin, joita Risöhön ei ole suunniteltu. Vastaavasti kuntakeskuksissa erikoiskaupan tarjonta ei ole riittävän monipuolista ja suuri osa erikoiskaupan ja tilaa vaativan kaupan asiointia suuntautuu jo nyt Vaasaan. Myös suuri osa monipuolisista pt-ostosmatkoista suuntautuu Vaasaan. Vaikkei Risö rakentuisi tämä trendi tulee jatkumaan.

Lähikauppaostokset tehdään omassa lähikeskuksessa ja paikallispalveluita haetaan lähikeskuksesta, mikä ei Risön myötä muutu. Kuntakeskuksia tulee kuitenkin kehittää ja pitää huolta lähiasutuksen riittävästä määrästä, jotta paikallispalveluilla on kysyntää. Risöllä ei siten ole merkittäviä vaikutuksia kuntakeskusten asemaan paikallispalvelukeskuksina.

7.2 Vaikutukset palveluiden saavutettavuuteen ja asiointiin

Uusilla kauppapaikoilla on vaikutuksia palveluiden alueelliseen saavutettavuuteen, mikäli kaupallinen tarjonta supistuu nykyisissä kaupallisissa keskittymissä. Toisaalta palveluiden saavutettavuus voi myös uuden kauppapaikan myötä joissakin asukasryhmissä tai jollakin alueella parantua, jos kauppa rakennetaan alueelle, jossa palvelut ennestään ovat heikot tai yhteys uuteen kauppapaikkaan on nykyistä parempi. Vaikutukset palveluiden häviämiseen joltakin alueelta ovat todennäköisempiä, mikäli lyhyellä aikavälillä rakennetaan massiivisesti uutta liiketilaa. Jos taas liiketilan määrä kasvaa hitaasti pitkällä aikavälillä, on nykyisten kauppojen helpompi sopeutua muuttuvaan tilanteeseen.

Risön kauppapaikalla ei arvioida olevan niin suuria vaikutuksia muuhun palveluverkkoon, että palvelutarjonta oleellisesti supistuisi muissa keskuksissa. Näin ollen palvelujen alueellisen saavutettavuuden ei arvioida oleellisesti huononevan Risön myötä.

Risön kauppapaikka tasapainottaa nykyistä kaupan palveluverkkoa, koska seudulle rakentuu uusi kauppapaikka kaupungin eteläpuolelle. Palvelujen saavutettavuus paranee näin kaupungin etelä- ja kaakkoispuolella. Asiointimatkat lyhenevät, kun vastaavaa tarjontaa ei joudu hakemaan kaupungin toiselta puolelta (Kivihaasta). Osa asioinnista, joka nyt suuntautuu Kivihakaan siirtyy Risön alueelle.

Koska kauppamatkat osalla seudun asukkaista lyhenevät, voi Risön rakentuminen lisätä jonkin verran Vaasassa asiointia kaupunkiseudun etelä- ja kaakkoisosista. Lisäksi Ikean mahdollinen tulo Risöhön lisäisi Vaasassa asiointia Vaasan pääasiallisen asiointialueen ulkopuolelta. Kokonaisasiointi ei kuitenkaan suuresti kasva, vaan Ikeassa asiointi kauempaa on enemmän harvaan tapahtuvaa ostosmatkailua ja korvaa asiointia muihin kauempana sijaitseviin Ikean tavarataloihin kuten Turkuun tai Tampereelle.

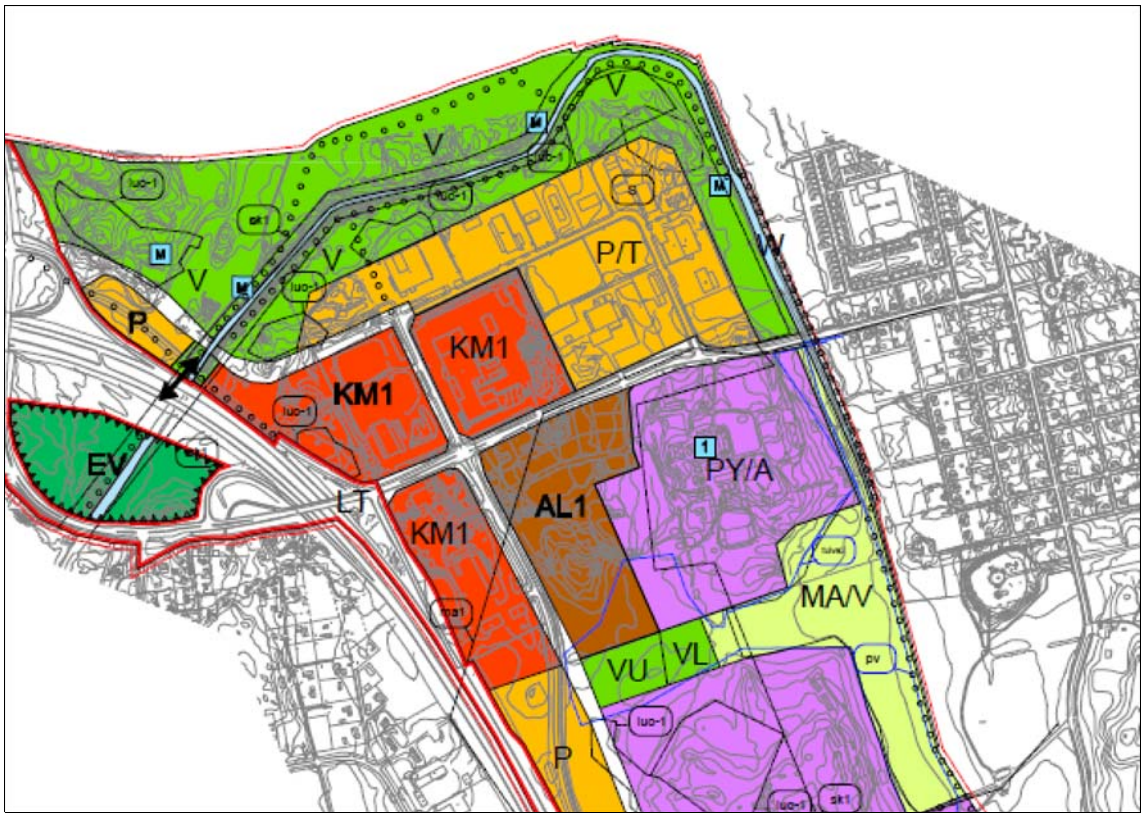
Asiointisuuntautumisen muutokset ovat Vaasan ulkopuolella suurimmat Laihialla, joka sijoittuu lähimmäksi uutta keskittymää. Maalahdesta ja Mustasaaresta suuntautuminen Vaasaan on jo nyt merkittävän suurta, koska kaupan tarjonta omassa kunnassa on vähäistä. Merkittävä osuus kauppamatkoista tehdään Vaasaan nykyään myös Laihialta ja osittain nämä matkat suuntautuvat uuden keskittymän myötä nykyisiä asiointipaikkoja (Kivihaka ja keskusta) lähemmäksi, jolloin asiointimatkat lyhenevät. Arkimatkustus ei kuitenkaan todennäköisesti merkittävästi kasva, sillä asiointia hoidetaan pitkälti työmatkojen yhteydessä.

8 LIISANLEHDON LIIKE- JA YRITYSALUEEN ASEMAKAAVAN KAUPALLISTEN VAIKUTUSTEN ARVIOINTI

Liisanlehdon kaupan alueen asemakaavan vaikutusten arviointi pohjautuu nykyiseen kaupan palveluverkkoon sekä arvioon kaupan kehityksestä ja laskettuun liiketilan lisätarpeeseen sekä luonnosvaiheessa esitettyihin suunnitelmiin tulevasta rakentamisesta. Lisäksi arviossa otetaan huomioon muut kaupan kehittämissuunnitelmat kaupungissa. Vaikutuksia on selvitetty yleiskaavatasolla jo luvussa 4, ja tässä täydennetään arviointia Liisanlehdon asemakaavan lähtökohdista.

Liisanlehdon liike- ja yritysalueen asemakaavoitus ei ole vielä vireillä. Alueella on vireillä Liisanlehdon, Kuninkaankartanon ja Risön osayleiskaava ja suunnitelmia kaupan alueiden kehittämisestä.

Osayleiskaavassa Liisanlehtoon on osoitettu kolme KM1-korttelia eli kaupallisten palveluiden aluetta, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön. Alueille on mahdollista sijoittaa yhteensä enintään 55.000 k-m^2 vähittäiskauppaa, josta 6000 k-m^2 saa olla päivittäistavarakauppaa, 35.000 k-m^2 paljon tilaa vaativan erikoistavaran kauppaa ja 14.000 k-m^2 muuta erikoiskauppaa. Alue on mitoitukseltaan maakuntakaavassa osoitetun enimmäismitoituksen mukainen.



Ote Liisanlehdon, Kuninkaankartanon ja Risön osayleiskaavan ehdotuksesta 9.10.2013

Alueelle suunnitellaan kahta hypermarkettia; Citymarkettia kooltaan noin 15.000 k-m^2 ja Minimania kooltaan noin 10.000 k-m^2. Päivittäistavarakauppaa hypermarketteihin sallitaan yhteensä enintään 6000 k-m^2. Erikoiskauppaa alueella sallitaan enintään 14.000 k-m^2. Näin ollen osa hypermarkettien käyttötavarakaupasta tulee olla tilaa vaativaa kauppaa.

Yhdessä kaavoitetusta KM1-korttelista toimii tällä hetkellä Hartmanin rautakauppa, joka on kooltaan noin 12.000 k-m^2. Tontti on asemakaavassa teollisuus- ja varastorakennusten (TTV-14) korttelialuetta. Luvussa 6 todettiin, että tontilla on tarve asemakaavan muutokseen, koska tontille on sijoittunut tilaa vaativan kaupan suuryksikkö, johon siirtymäsäännöksen jälkeen sovelletaan maankäyttö- ja rakennuslain vähittäiskaupan suuryksikkösäännöksiä.

8.1 Vaikutukset palveluverkkoon ja keskustaan

Liisanlehdon asemakaavan myötä Vaasan laatukäytävään rakentuu uusi kaupan keskittymä. Tällä hetkellä alueella on jo rautakauppaa. Kaupan tarjonta laajenee ja alueen palvelurakenne tulee painottumaan market- ja tilaa vaativaan kauppaan. Alue täydentää kauppapalveluja kaupungin eteläosassa yhdessä Risön kanssa.

Liisanlehdosta muodostuu asemakaavan myötä pienempi kaupan keskittymä kuin Risöstä. Osin Liisanlehto kilpailee samoista markkinoista ja toimijoista Risön sekä myös Kivihaan kanssa. Liisanlehto jää kooltaan kuitenkin näitä kahta suurta keskittymää pienemmäksi, joten sen kilpailuvaikutus markkinoilla on pienempi. Liisanlehto sijoittuu lähemmäksi asukkaita, joten se on päivittäistavarakaupalle luontevampi kauppapaikka kuin Risö.

Kaupungin eteläosiin on suunnitelmissa merkittävä määrä uutta kauppaa. Kilpailun kannalta on hyvä että alueelle rakentuu kaksi kauppapaikkaa ja kehitysmahdollisuuksia luodaan usealle kaupparyhmälle. Lyhyellä tähtäimellä molemmat kauppapaikat eivät tule rakentumaan täysmittaisesti. Minimanilla ei ole lyhyenaikavälin suunnitelmia tavaratalon rakentamiseen alueella, tällä hetkellä Minimani keskittyy keskustayksikön kehittämiseen Klemettilässä.

Keskustavaikutukset ovat riippuvaisia alueelle sijoittavasta kaupan laadusta. Tilaa vaativa kauppa ei merkittävästi kilpaile keskustan kanssa. Keskustan kilpailuvaikutusten osalta kriittistä on erikoiskaupan tarjonta. Liisanlehtoon on rakentumassa pari hypermarkettia. Hypermarketit eivät vaikuta haitallisesti keskustaan tai sen palveluihin, koska tarjonta keskustassa on toisentyyppistä. Keskustan vahvuutena on monipuolinen erikoiskaupan tarjonta, jota hypermarketit vain täydentävät. Laajan tavaravalikoiman myymälän sijoittamista keskustan ulkopuolelle on arvioitu tarkemmin mm. luvussa 4.

Suunnitelmissa on, että Liisanlehtoon tulee Citymarket. Tällä hetkellä Citymarket toimii Vaasassa keskustassa ja Kivihaassa. Liisanlehdon asemakaavan myötä Citymarket siirtynee keskustasta pois. Hypermarketille keskusta ei ole optimaalinen sijoituspaikka. Keskustassa tilat ovat varsin ahtaat ja niiden kehitysmahdollisuudet heikot. Hypermarketin sijoittuminen keskustaan on myös kaupunkikuvallisesti haastavaa.

Citymarketin siirtyminen keskustasta on positiivista, koska tällöin keskeisellä paikalla ydinkeskustassa vapautuu tilaa enemmän keskustahakuisille palveluille. Ydinkeskustan korttelit eivät ole useaan vuoteen uudistuneet, ja Liisanlehdon asemakaavan myötä vapautuisi korttelitilaa keskustan uudistumiseen. Kortteliin sopisi hypermarketin sijaan laadukas supermarket sekä erikoiskauppoja tämän rinnalle. Muutosten myötä korttelin julkisivut voidaan saada nykyistä houkuttelevammaksi avaamalla julkisivuun sisäänkäyntejä ja näyteikkunoita.

Liikepaikkana kortteli on erittäin hyvä, se sijoittuu keskeiselle paikalle aivan ydinkeskustaan torin varrelle. Saavutettavuus on erinomainen torinparkin ansioista. Näin ollen on hyvin epätodennäköistä, että kortteli jäisi tyhjäksi.

Päivittäistavarakaupan verkkoon syntyy Liisanlehdon myötä uusi kauppapaikka. Tällä ei arvioida olevan merkittäviä haitallisia vaikutuksia lähialueen pt-verkkoon, koska lähialueella asukkaita on riittävästi, asukasmäärä on kasvussa ja kysyntää alueella on nykyistä useammalle myymälälle. Uusien yksiköiden myötä päivittäistavarakaupan palvelutarjonta Vaasan eteläosissa paranee. Liiketilatarvelaskelman myötä kaupungissa on tarvetta uusille yksiköille. Yksi uusille yksiköille soveltuvista paikoista on Liisanlehto, josta siirtyy tällä hetkellä ostovoimaa mm. Kivihakaan.

Liisanlehdon asemakaavan vaikutukset ovat Vaasan seudun alakeskuksiin saman suuntaiset kuin Risölläkin. Liisanlehtoon suunniteltu kauppa on erityyppistä kuin seudun kuntakeskuksissa. Hypermarket-kaupan tai tilaa vaativan kaupan tarjonnan paraneminen Vaasassa ei vaikuta kuntakeskusten asemaan paikallispalvelujen tarjoajina.

8.2 Vaikutukset palveluiden saavutettavuuteen ja asiointiin

Liisanlehdon myötä kaupungin eteläosan kaupalliset palvelut paranevat. Alueelle saadaan monipuolista päivittäistavarakaupan tarjontaa sekä tilaa vaativan kaupan tarjontaa. Nykyään Vaasan eteläosissa kaupan palveluita on vähäisesti. Rantamaantiellä on autokauppaa, paikallispalveluita Suvilahdessa, Huutoniemessä ja Ristinummessa. Erikoiskaupan tarjontaa haetaan keskustasta tai Kivihaasta. Asiointimatkat lyhenevät, koska nykyisiä kauppapaikkoja lähemmäksi saadaan uutta tarjontaa. Nyt lähinnä Kivihakaan suuntautuvat asiointimatkat korvautuvat asioinnilla Liisanlehdossa.

Tilaa vaativan kaupan tarjonnan laadulla on vaikutusta asiointiin. Siihen mihin tilaa vaativan kaupan asiointi suuntautuu, vaikuttaa kauppa-alueiden tarjonnan sisältö ja laatu. Yleisesti kuitenkin tilaa vaativassa kaupassa asioidaan sen verran harvoin, ettei Liisanlehdon tilaa vaativalla kaupalla ole suurta vaikutusta kokonaisasiointiin.

Keskusta-asiointiin ei Liisanlehdon suunnitelmilla ole merkittävää vaikutusta. Liisanlehtoon ei ole tulossa sen tyyppistä kauppaa, joka kilpailee keskustakaupan vahvuuksien kanssa.

Liisanlehto sijoittuu palveluiden saavutettavuuden kannalta hyvään paikkaan. Lähialueella on merkittävä määrä asukkaita ja alue on hyvin saavutettavissa sekä lähialueelta mm. Suvilahdesta, Huutoniemestä ja Ristinummelta että kauempaa. Palvelujen alueellinen saavutettavuus paranee, koska uusia palveluita rakentuu alueelle, jossa kaupan palveluita on vähän.

Liisanlehdon rakentuminen lisää jonkin verran asiointia Vaasaan kaupunkiseudun eteläosista, koska keskustan eteläpuolelle helposti saavutettavissa olevaan paikkaan rakentuu uusi kaupan alue. Asiointia suuntautuu jo nyt Vaasaan, koska kaupan tarjonta

Vaasassa on paljon monipuolisempaa kuin omassa kunnassa. Liisanlehdon ei arvioida merkittävästi lisäävän asiointia Maalahdesta ja Mustasaaresta, koska oman kunnan kaupallisten palveluiden tarjonta on vähäistä ja siirtymät ovat jo nyt suuria.

Asiointisuuntautumisen muutokset ovat Vaasan ulkopuolella suurimmat Laihialla, joka sijoittuu lähelle uutta keskittymää. Myös Laihialta asioidaan paljon Vaasassa. Osittain asiointimatkat lyhenevät uuden kauppapaikan myötä ja tämän vuoksi myös asiointimäärät kasvavat. Arkimatkustus ei kuitenkaan todennäköisesti merkittävästi kasva, sillä asiointia hoidetaan pitkälti työmatkojen yhteydessä.

Liisanlehdon kauppapaikalla ei arvioida kuitenkaan olevan niin suuria vaikutuksia muuhun palveluverkkoon, että palvelutarjonta oleellisesti supistuisi muissa keskuksissa. Näin ollen palvelujen alueellisen saavutettavuuden ei arvioida oleellisesti huononevan Liisanlehdon kauppapaikan myötä.

9 YHTEENVETO

Kaupan kaavoitukseen tarvitaan kaupallista selvitystä eri kaavatasoille. Ostovoima kasvaa ja kaupalla on kehitystarpeita. Selvityksessä käsitellään keskustan kehittämistä, keskustan ulkopuolisia vähittäiskaupan suuryksiköitä sekä Risön ja Liisanlehdon kaupan alueiden kaavojen kaupallisia vaikutuksia.

Vaasan keskusta on Vaasan seudun pääkauppapaikka. Viime vuosina muutoksia keskustan kaupallisissa palveluissa on tapahtunut varsin vähän. Keskustaa tulee kehittää, jotta se säilyttää vetovoimaisuutensa. Tärkeintä keskustan elinvoimaisuuden kannalta on pitkäjänteisesti parantaa kauppapalveluiden toimintaympäristöä keskustassa.

Ydinkeskustassa on muutamia kortteleita, jotka kaipaavat uudistumista. Liiketoiminta kortteleissa on hiipunut tai kortteleiden kaupallinen ilme ei vastaa nykyasiakkaan odotuksia. Kortteleiden alakerrat varataan liiketiloille ja kortteleiden läpi kehitetään kauppakäyttäviä. Kortteleiden kehittämisen ohella on katutilojen kehittäminen tärkeää. Kehitettäviä katuja ydinkeskustassa ovat kävelykadun jatke, palokadut sekä Pitkäkatu. Kortteleita uudistamalla ja katutiloja kehittämällä keskustan kaupallinen ilme paranee ja keskustan vetovoima kasvaa.

Merkittävin keskustauudistus on linja-autoaseman kauppakeskuksen kehittäminen. Jotta kortteli toimisi osana ydinkeskustaa, tulee korttelin ja keskustan välistä yhteyttä junaradan yli kehittää toimivammaksi erityisesti jalankulun näkökulmasta. Myös Hovioikeudenpuistikon kävelykadun jatke parantaa ydinkeskustan ja linja-autoaseman välistä yhteyttä.

Tilaa vaativa kauppa tulee vähittäiskaupan suuryksikkösäännösten piiriin siirtymäajan jälkeen vuoden 2015 keväällä. Vaasassa on useita tilaa vaativan kaupan suuryksiköitä keskustan ulkopuolella, joita ei asemakaavassa ole merkitty km-merkinnällä. Tällaisia yksiköitä on Kivihaassa, Rantamaantiellä, Liisanlehdossa ja Tervajoella.

Asemakaavojen päivittäminen on tarpeen, jotta tilaa vaativa kauppa voi jatkossakin kehittyä Vaasassa. Tilaa vaativan kaupan suuryksiköiden sijoittamisella keskusta-alueen ulkopuolelle ei ole haitallisia vaikutuksia keskustaan tai sen kehittämiseen. Keskustoihin hakeutuva ja sijoittuva kauppa on eri tyyppistä eikä vähittäiskaupan suuryksikköalueille sijoittuva tilaa vaativa kauppa kilpaile keskustakaupan kanssa.

Tilaa vaativan kaupan suuryksiköiden asemakaavan muutoksilla ei ole haitallisia vaikutuksia palveluverkkoon. Asemakaavan muutokset ovat pääosin nykytilannetta toteavia ja mahdollistavat tilaa vaativan kaupan kehitysmahdollisuudet kaupan alueilla. Kaupan kehittämisen mahdollistaminen nykyisillä kaupan alueilla parantaa myös alueiden kilpailukykyä suhteessa uusiin kehittyviin kauppapaikkoihin eteläisessä Vaasassa. Asemakaavamuutosta edellyttävät suuryksiköt sijoittuvat lähelle sekä keskustaa että asukkaita ja edistävät sellaisen palveluverkon muodostumista, jossa asiointimatkat ovat kohtuullisia.

Risön asemakaavan myötä Vaasaan tulee uusi kauppapaikka Vaasan laatukäytävään. Nykyään kaupan palvelut painottuvat keskustaan ja Kivihakaan, kun taas kaupungin etelä- ja kaakkoisosissa palvelutarjonta on suppeaa. Kivihaassa kaupan kehitysmahdollisuudet ovat rajalliset, ostovoima on kasvussa ja uudelle kauppapaikalle on Vaasassa kysyntää. Uusi kauppapaikka tasapainottaa kaupan palveluverkkoa Vaasassa.

Risöhön rakennettavan kaupan laadulla on merkitystä kauppapaikan vetovoimaan sekä keskustavaikutuksiin. Suunnitelmien mukaan alueelle on tulossa Prisma ja Ikea. Näiden lisäksi alueelle mahtuu lähinnä tilaa vaativaa kauppaa ja korkeintaan pienimuotoinen erikoiskaupan kauppakeskus. Keskustahakuisen erikoiskaupan suhteen Risö ei eroa tällöin Kivihaan vetovoimasta. Alueelle sijoittuu keskustakaupan kanssa kilpailevaa erikoiskauppaa sen verran vähäinen määrä, ettei sillä ole vaikutusta keskustaan.

Liisanlehtoon syntyy Risön rinnalle toinen mutta pienempi kaupan keskittymä. Kaupan rakenne Liisanlehdossa painottuu market- ja tilaa vaativaan kauppaan. Tilaa vaativa kauppa ei merkittävästi kilpaile keskustan kanssa. Erikoiskauppa alueella sijoittuu hypermarket-kauppoihin. Hypermarkettien tuotevalikoima on toisentyyppistä kuin keskustan erikoiskaupoissa eikä hypermarketissa asiointi korvaa keskusta-asiointia. Näin ollen Liisanlehdolla ei ole merkittäviä haitallisia vaikutuksia keskustan kauppaan tai sen kehittämiseen.

Suunnitelmissa on, että Citymarket keskustasta siirtyy Liisanlehtoon. Tällöin keskeiseltä paikalta vapautuu tilaa kehitettäväksi keskustapalveluille. Kortteliin sopii hypermarketin sijaan paremmin laadukas supermarket sekä erikoiskauppaa. Korttelin kehittäminen vaikuttaisi positiivisesti keskustan kaupalliseen ilmeeseen.

Vaasassa asiointi tulee jonkin verran kasvamaan uusien kauppapaikkojen myötä. Pääosa alueella asioinnista on kuitenkin siirtymää muista Vaasan kauppapaikoista. Liisalehdolla ja Risöllä ei ole merkittäviä haitallisia vaikutuksia lähi- ja paikallispalveluihin, koska tarjonta Risössä ja Liisanlehdossa on toisentyyppistä kuin seudun alakeskuksissa. Monipuoliset ostokset tehdään jo nyt Vaasassa. Lähialueen päivittäistavarakaupan verkkoon ei myöskään uusilla kauppapaikoilla ole suurta vaikutusta, koska lähialueella asukkaita on riittävästi, asukasmäärä on kasvussa ja alueella on kysyntää nykyistä useammalle myymälälle.

Keskustahakuinen kauppa kehittyy keskustassa korttelihankkeiden ja linja-autoaseman kauppakeskuksen myötä. Vähittäiskaupan suuryksiköiden asemakaavamuutokset ja uudet kauppapaikat mahdollistavat toisenlaisen kaupan kehittymisen Vaasassa. Uudet kaupan alueet mahdollistavat nykyistä tasapainoisemman palveluverkon sekä uusien kaupan konseptien tulon seudulle. Positiivista on myös se, kehitettäviä kauppapaikkoja on useita, tämä luo edellytykset toimivalle kilpailulle.

Ilman uusia kauppapaikkoja ei kauppa Vaasan markkina-alueella tule todennäköisesti kehittymään siinä mittakaavassa, mitä ostovoiman kasvu edellyttäisi. Kivihaassa ei ole enää riittävästi mahdollisuuksia kaupan kehittymiselle. Näin ollen osa kysynnästä saattaisi suuntautua markkina-alueen ulkopuolelle, mikä heikentäisi Vaasan asemaa seudullisena kaupan keskuksena.

9 SAMMANDRAG

För planläggningen av handeln behövs kommersiella utredningar för de olika plannivåerna. Köpkraften växer och det finns behov av utveckling inom handeln. I utredningen behandlas utvecklingen av centrum, de stora detaljhandelsenheterna utanför centrum och de kommersiella konsekvenserna av de planerade handelsområdena i Risö och Liselund.

Vasa centrum är Vasaregionens huvudsakliga handelsplats. Under de senaste åren har det skett ytterst få förändringar i de kommersiella tjänsterna i centrum. För att centrums dragningskraft ska upprätthållas måste det utvecklas. Det viktigaste för centrumområdets livskraft är en långsiktig förbättring av verksamhetsmiljön för handelstjänsterna i centrum.

I stadskärnan finns några kvarter som behöver förnyas. Affärsverksamheten i kvarteren har avtagit eller den kommersiella framtoningen i kvarteren motsvarar inte förväntningarna hos dagens kunder. Kvarterens nedre plan reserveras för affärslokaler och genom kvarteren utvecklas affärsgångar. Förutom att utveckla kvarteren är det viktigt att också utveckla gatuområdena. Gator i stadskärnan som behöver utvecklas är förlängningen av gågatan, brandgatorna samt Storalånggatan. Genom att förnya kvarteren och utveckla gatuområdena förbättras stadskärnans kommersiella framtoning och dess dragningskraft ökar.

Den mest betydande centrumförnyelsen är utvecklingen av ett köpcentrum vid f.d. busstationen. För att kvarteret ska fungera som en del av stadskärnan, måste förbindelsen mellan kvarteret och centrum, som går över järnvägen, utvecklas så att den fungerar bättre speciellt för fotgängare. Också förlängningen av gågatan på Hovrättsesplanaden förbättrar förbindelsen mellan stadskärnan och f.d. busstationen.

Efter en övergångsperiod omfattas utrymmeskrävande handel våren 2015 av bestämmelserna om stora detaljhandelsenheter. I Vasa finns flera stora enheter för utrymmeskrävande handel utanför centrum, vilka inte har km-beteckning i stadsplanen. Sådana enheter finns i Stenhaga, på Strandvägen, i Liselund och i Tervajoki.

En uppdatering av stadsplanerna är nödvändig för att den utrymmeskrävande handeln också i fortsättningen ska kunna utvecklas i Vasa. Placeringen av enheter för utrymmeskrävande handel utanför centrumområdet har inte skadliga konsekvenser för centrumet eller dess utveckling. Den handel som söker sig till och placerar sig i centrumområden är av en annan typ och den utrymmeskrävande handel som placeras i områden för stora detaljhandelsenheter konkurrerar inte med centrumhandeln.

Ändringar i stadsplanen beträffande stora enheter för utrymmeskrävande handel har inte skadliga konsekvenser för servicenätet. Ändringarna i stadsplanen befäster huvudsakligen nuläget och möjliggör utvecklingen av utrymmeskrävande handel på handelsområdena. Genom att utvecklingen av handeln på nuvarande handelsområden möjliggörs förbättras också områdenas konkurrenskraft i förhållande till nya handelsplatser som utvecklas söder om Vasa. De stora enheterna som förutsätter ändring i stadsplanen är placerade i närheten av både centrum och invånarna och främjar bildandet av ett servicenätverk med rimliga avstånd.

Stadsplanen för Risö ger Vasa en ny handelsplats invid Vasas kvalitetskorridor. I nuläget är handelstjänsterna koncentrerade till centrum och Stenhaga, medan serviceutbudet i stadens södra och sydöstra delar är begränsat. Utvecklingsmöjligheterna för handeln i

Stenhaga är begränsade, köpkraften är på uppgång och det finns efterfrågan på en ny handelsplats i Vasa. En ny handelsplats balanserar handelns servicenät i Vasa.

Kvaliteten på den handel som byggs i Risö är av betydelse för handelsplatsens dragningskraft och konsekvenser för centrum. Enligt planerna kommer Prisma och Ikea att finnas på området. Förutom dessa ryms på området främst utrymmeskrävande handel och högst ett köpcentrum för småskalig specialhandel. Beträffande den centrumorienterade specialhandeln skiljer sig Risö sålunda inte från Stenhaga i fråga om dragningskraft. På området placeras specialhandel som konkurrerar med centrumhandeln i så pass liten utsträckning, att det inte inverkar på centrum.

Vid sidan av Risö uppförs i Liselund en till men mindre handelskoncentration. Handelsstrukturen i Liselund har betoning på markethandel och utrymmeskrävande handel. Utrymmeskrävande handel konkurrerar inte i avsevärd utsträckning med centrumhandeln. Specialhandeln på området placeras i hypermarketar. Produktutbudet i hypermarketarna är av ett annat slag än i specialaffärerna i centrum, och besök i hypermarketar ersätter inte besök i centrum. Sålunda har Liselund inte avsevärda menliga konsekvenser för centrumhandeln eller dess utveckling.

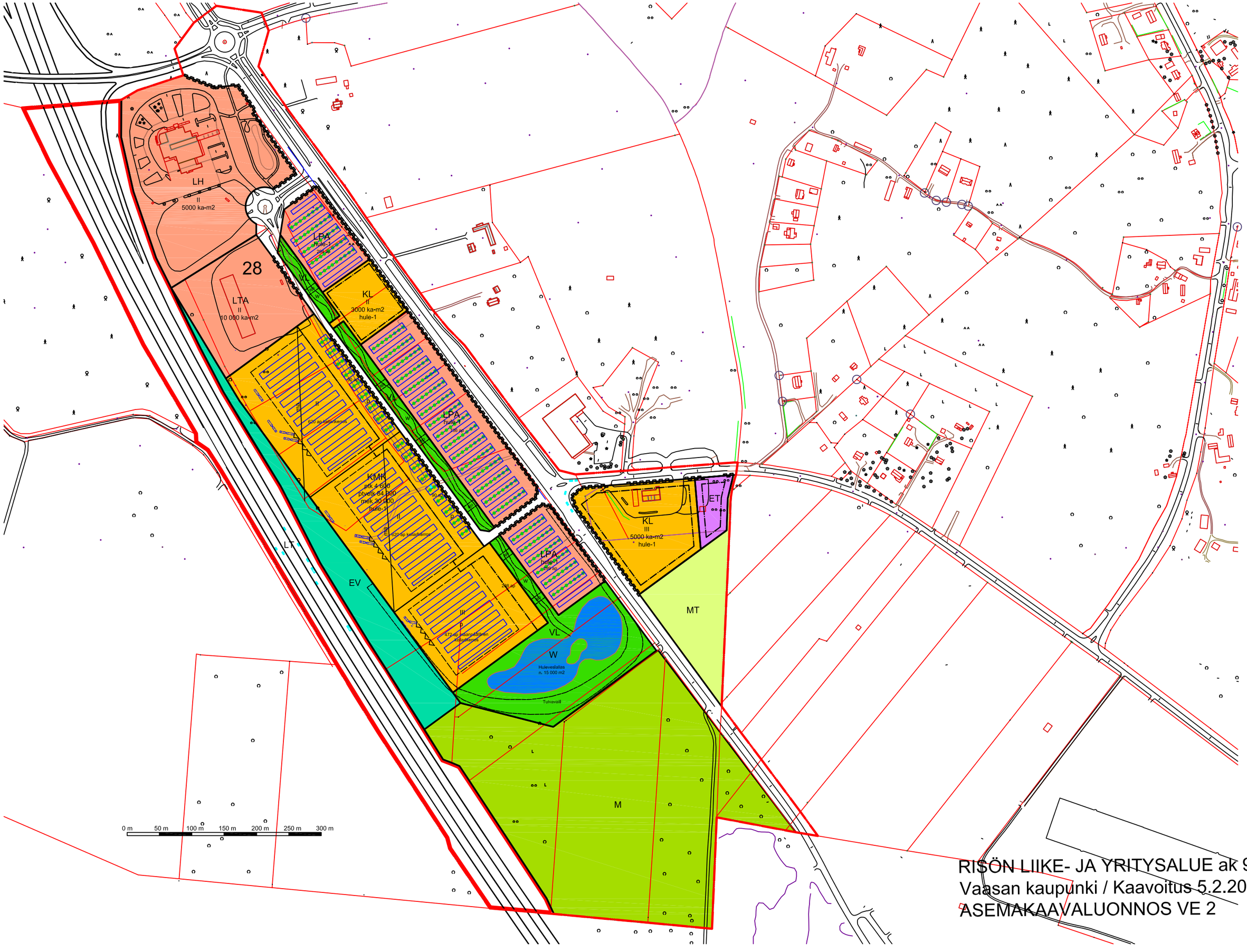
Det finns planer på att Citymarket i centrum flyttas till Liselund. Härigenom frigörs utrymme på en central plats för utveckling av centrumtjänsterna. I kvarteret passar det bättre med en högklassig supermarket och specialhandel än en hypermarket. Utvecklingen av kvarteret skulle också inverka positivt på den kommersiella framtoningen.

Antalet besök i Vasa kommer i någon mån att öka i samband med de nya handelsplatserna. Majoriteten av besöken på området är emellertid en överföring från Vasas övriga handelsplatser. Liselund och Risö har inte avsevärda menliga konsekvenser för närservicen och de lokala tjänsterna, eftersom utbudet i Risö och Liselund är av ett annat slag än i regionens sekundärcentrum. Mångsidiga inköp görs redan nu i Vasa. Inte heller närområdets nätverk av dagligvaruhandel påverkas av de nya handelsplatserna i stor omfattning, eftersom antalet invånare i närområdet är tillräckligt och ökar och det på området finns efterfrågan på flera affärer.

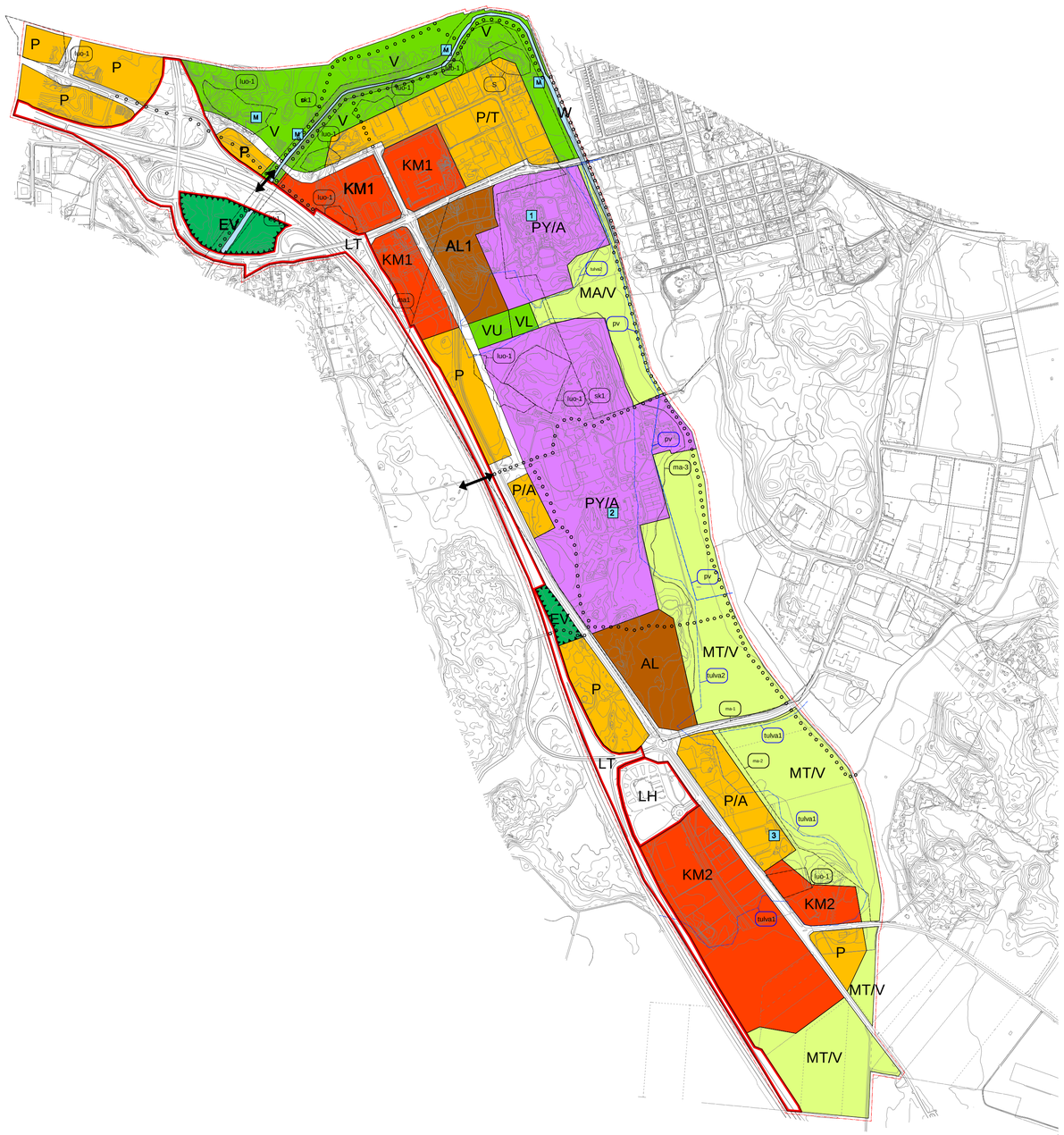
Den centrumorienterade handeln utvecklas i centrum i samband med kvartersprojekten och köpcentrumet vid f.d. busstationen. Ändringarna i stadsplanen för de stora detaljhandelsenheterna och nya handelsplatserna möjliggör en annorlunda utveckling av handeln i Vasa. De nya handelsområdena möjliggör ett mera balanserat servicenät än i nuläget och införandet av nya handelskoncept i regionen. Det är också en positiv sak att det finns flera handelsplatser att utveckla, vilket skapar förutsättningar för en fungerande konkurrens.

Utan nya handelsplatser kommer handeln på Vasas marknadsområde sannolikt inte att utvecklas i den utsträckning som den ökande köpkraften skulle förutsätta. I Stenhaga finns inte möjlighet att ytterligare utveckla handeln i tillräcklig utsträckning. Det medför att en del av efterfrågan kan riktas utanför marknadsområdet, vilket skulle försvaga Vasas ställning som regionalt handelscentrum.

RISÖN LIIKE- JA YRITYSALUE ak 993
Vaasan kaupunki / Kaavoitus 5.2.2013
ASEMAKAAVALUONNOS VE 1



RISÖN LIIKE- JA YRITYSALUE ak 993
Vaasan kaupunki / Kaavoitus 5.2.2013
ASEMAKAAVALUONNOS VE 2



0 200 400 600 800 1000 m

AL — ASUIN JA LIIKERAKENNUSTEN ALUE
Alueelle saa sijoittaa asuinrakennuksia, joiden yhteydessä voi olla myös myös toimisto- ja liiketiloja.

OMRÅDE FÖR BOSTADS- OCH AFFÄRSBYGGNADER
På området är det tillåtet att placera bostadsbyggnader, och i samband med dem också kontor- och affärslokaler.

AL1 — ASUIN JA LIIKERAKENNUSTEN ALUE
Alueelle saa sijoittaa asuinrakennuksia, joiden yhteydessä voi olla myös myös toimisto- ja liiketiloja.
Vähittäiskauppaa saa olla enintään 10% alueen kerrosalasta.

OMRÅDE FÖR BOSTADS- OCH AFFÄRSBYGGNADER
På området är det tillåtet att placera bostadsbyggnader, och i samband med dem också kontor- och affärslokaler.
På högst 10 % av områdets våningsyta får vara detaljhandel.

P — PALVELUJEN, KAUPAN JA HALLINNON ALUE
Alue varataan pääosin julkisille ja yksityisille palveluille, kuten vähittäiskaupalle ja muille palveluille, toimistoille ja työpaikoille.

OMRÅDE FÖR SERVICE, HANDEL OCH FÖRVALTNING
Området reserveras främst för offentlig och privat service, så som detaljhandel och annan service, kontor och arbetsplatser.

P/A — PALVELUJEN ALUE, JOLLE SAA SIJOITTAA ASUMISTA
Alue varataan pääosin julkisille ja yksityisille palveluille, kuten vähittäiskaupalle ja muille palveluille, toimistoille ja työpaikoille. Alueelle saa sijoittaa myös asuntoja enintään 50 % alueen kerrosalasta.

SERVICEOMRÅDE, DÄR DET ÄR TILLÅTET ATT PLACERA BOSTÄDER
Området reserveras främst för offentlig och privat service, så som detaljhandel och annan service, kontor och arbetsplatser.
På området får också bostäder placeras på högst 50 % av områdets våningsyta.

P/T — PALVELUJEN ALUE, JOLLE SAA SIJOITTAA TEOLLISUUS- JA VARASTORAKENNUKSIA
Alue varataan pääosin julkisille ja yksityisille palveluille, kuten vähittäiskaupalle ja muille palveluille, toimistoille ja työpaikoille.
Vähittäiskauppaa saa olla korkeintaan 10% alueen kerrosalasta. Alueelle saa sijoittaa myös teollisuus- ja varastorakennuksia.

SERVICEOMRÅDE, DÄR DET ÄR TILLÅTET ATT PLACERA INDUSTRI- OCH LAGERBYGGNADER
Området reserveras främst för offentlig och privat service, så som detaljhandel och annan service, kontor och arbetsplatser.
På högst 10 % av områdets våningsyta får vara detaljhandel. På området får också bostäder placeras industri- och lagerbyggnader .

KM1 — KAUPALLISTEN PALVELUJEN ALUE, JOLLE SAA SIJOITTAA VÄHITTÄISKAUPAN SUURYKSIKÖN
Alueille on mahdollista sijoittaa yhteensä enintään 55 000 k-m² vähittäiskauppaa, josta 6 000 k-m² saa olla päivittäistavarakauppaa, 35 000 k-m² paljon tilaa vaativan erikoistavaran kauppaa ja 14 000 k-m² muuta erikoiskauppaa. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on kiinnitettävä huomiota kaupallisten toimintojen ja kevyen liikenteen ja ajoneuvoliikenteen yhteensovittamiseen sekä luontodirektiivin liitteessä IV a mainittujen lajien esiintymisen turvaamiseen.

OMRÅDE FÖR KOMMERSIELLA TJÄNSTER, PÅ VILKET EN DETALJHANDELSSTORENHET FÅR PLACERAS
På området är det möjligt att placera högst 55 000 v-m2, varav 6 000 v-m2 får vara dagligvaruhandel,
35 000 v-m2 utrymmeskrävande specialhandel och 14 000 v-m2 annan specialhandel.
I planering på mera detaljerad nivå bör samspelet mellan kommersiella tjänster och lättrafik och biltrafik
samt tryggandet av förekomsten av arterna som nämns i naturdirektivens bilaga IV a beaktas.

KM2 — KAUPALLISTEN PALVELUJEN ALUE, JOLLE SAA SIJOITTAA VÄHITTÄISKAUPAN SUURYKSIKÖN
Alueille on mahdollista sijoittaa yhteensä 124 000 k-m²
suuruinen vähittäiskaupan suuryksikkö tai myymäläkeskittymä, josta 5 000 k-m² saa
olla päivittäistavarakauppaa, 89 000 k-m² paljon tilaa vaativan erikoistavaran
kauppaa ja 30 000 k-m² muuta erikoiskauppaa. Yksityiskohtaisemmassa
suunnittelussa on kiinnitettävä huomiota kaupallisen toiminnan ja
liikennejärjestelyjen yhteensovittamiseen, kulttuuriympäristöön ja -maisemaan ja
tulvasuojelutoimenpiteisiin.

OMRÅDE FÖR KOMMERSIELLA TJÄNSTER, PÅ VILKET EN DETALJHANDELSSTORENHET FÅR PLACERAS
På området får placeras en detaljhandelsstorenhet eller affärskoncentration på högst 124 000 v-m2,
varav 5 000 v-m2 får vara dagligvaruhandel,
89 000 v-m2 utrymmeskrävande handel och 30 000 v-m2 annan specialhandel.
I planering på mera detaljerad nivå bör samspelet mellan kommersiell verksamhet och trafiklösningar,
kulturmiljön och landskapet samt skyddsåtgärder för översvämningar beaktas.

PY/A — JULKISTEN PALVELUJEN JA HALLINNON ALUE
Alue varataan pääosin kunnan, valtion ja muiden julkisten yhteisöjen toimintoja varten. Alueelle saa sijoittaa vähäisessä määrin myös muita työpaikkatoimintoja ja asuntoja.

OMRÅDE FÖR OFFENTLIG SERVICE OCH FÖRVALTNING
Området reserveras i huvudsak för kommunens, statens och andra offentliga samfunds verksamheter.
På området får i liten utsträckning även arbetsplatser och bostäder placeras.

V — VIRKISTYSALUE
Alue varataan yleiseen virkistys- ja ulkoilukäyttöön. Alueella on sallittua virkistystä ja ulkoilua palveleva rakentaminen. Alue on ensisijaisesti luonnonmukaisena säilytettävä tai sellaiseksi rakennettava viheralue, jonka rakentamis- ja hoitotoimenpiteet määritellään MRA 46 §:n mukaisessa puistosuunnitelmassa. Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukaisesti varmistetaan, että sekä valtakunnallisesti merkittävät kulttuuriympäristöjen että luonnonperinnön arvot säilyvät.
Tämä edellyttää kanavan ja sen rantojen hoitamista Muinaismuistolain mukaan.

REKREATIONSOMRÅDE
Området reserveras för allmän rekreations- och friluftsanvändning. På området tillåts byggande som tjänar rekreation och uteliv.
Området bör i första hand bevaras som naturenligt eller byggas som ett sådant grönområde,
vars anläggnings- och skötselåtgärder bestäms i en parkplan enligt MBF 46 §. Enligt de riksomfattande målen för områdesanvändning
försäkras att både nationellt värdefulla kulturmiljöer och värdefull natur bevaras. Det förutsätter att kanalen och dess stränder sköts enligt formminneslagen.

VU — URHEILU- JA VIRKISTYSPALVELUJEN ALUE
Alueelle voidaan sijoittaa urheilu-, virkistys- ja vapaa-ajan toimintoja palvelevia rakennuksia ja rakennelmia.

OMRÅDE FÖR IDROTTS- OCH REKREATIONSSERVICE
På området kan byggnader och anläggningar som tjänar idrotts-, rekreations- och fritidsverksamhet placeras.

VL — LÄHIVIRKISTYSALUE
NÄRREKREATIONSOMRÅDE

EV — SUOJAVIHERALUE
SKYDDSGRÖNOMRÅDE

MT/V — MAATALOUSALUE
Alue on tarkoitettu pääosin maatalouskäyttöön. Alueelle voidaan rakentaa maa- ja metsätalouskäyttöön tarkoitettuja rakennuksia ja rakennelmia sekä virkistyskäyttöön liittyviä reittejä. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on kiinnitettävä huomiota rakennusten, rakennetun kulttuuriympäristön, kulttuurimaiseman ja reittien yhteensovittamiseen. Avoin viljelylaakso on säilytettävä ja rakennuksia ja rakennelmia tulee sijoittaa alueen metsäreunoille.

JORDBRUKSOMRÅDE
Området är i första hand ämnat för jordbruk. På området får anläggningar och byggnader ämnade
för jordbruk och skogsbruk byggas samt rutter för rekreation anläggas. I planering på mera detaljerad nivå bör samspelet
mellan byggnaderna,den byggda kulturmiljön, kulturlandskapet och rutterna beaktas. Den öppna odlingsdalen bör bevaras
och byggande bör anvisas till områdets skogskanter.

MA/V — MAISEMALLISESTI ARVOKAS PELTOALUE
Alueen säilyminen avoimena ja viljelyksessä on maisemakuvan kannalta tärkeää ja virkistyskäyttöön tarkoitettuja reittejä voi rakentaa, mutta rakennusten pystyttäminen sekä metsittäminen on kielletty.

LANDSKAPSMÄSSIGT VÄRDEFULLT ÅKEROMRÅDE
Med tanke på landskapsbilden är det viktigt att området bevaras öppet och
i odlingsbruk. Rekreationsrutter kan byggas, men byggnation och beskogning är förbjuden.

LH — HUOLTOASEMA-ALUE
SERVICESTATIONOMRÅDE

LT — YLEISEN TIEN ALUE
OMRÅDE FÖR ALLMÄN VÄG

W — VESIALUE
VATTENOMRÅDE

OHJEELLINEN ULKOILUREITTI
RIKTGIVANDE FRILUFTSLED

VAIHTOEHTOINEN LINJAUS
ALTERNATIV VÄGSTRÄCKNING

KEVYEN LIIKENTEEN YHTEYSTARVE
BEHOV AV LÄTTTRAFIK FÖRBINDELSE

SILTA
BRO

ma-1 — VALTAKUNNALLISESTI ARVOKAS MAISEMA-ALUE
Laakson viljelyaukea tulee säilyttää avoimena.
Alueella oleva rakennustaiteellisesti tai kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennuskanta säilytetään. Aluetta rakennettaessa tai aluetta muulla tavoin muutettaessa huolehditaan sen erityisten arvojen säilyttämisestä.

NATIONELLT VÄRDEFULLT LANDSKAPSOMRÅDE
Arkitektoniskt eller kulturhistoriskt värdefullt byggnadsbestånd på området bevaras. När området bebyggs eller på annat sätt ändras säkerställs bevarandet av dess särskilda värden. Dalens odlingslandskap bör bevaras som ett öppet landskap.

ma-2 — MAAKUNNALLISESTI ARVOKAS MAISEMA-ALUE
Alueella oleva rakennustaiteellisesti tai kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennuskanta säilytetään. Aluetta rakennettaessa tai aluetta muulla tavoin muutettaessa huolehditaan sen erityisten arvojen säilyttämisestä. Alueen rajaukset ja maankäyttöperiaatteet määritellään tarkemmilla suunnitelmilla.

REGIONALT VÄRDEFULLT LANDSKAPSOMRÅDE
Arkitektoniskt eller kulturhistoriskt värdefullt byggnadsbestånd på området bevaras.
När området bebyggs eller på annat sätt ändras säkerställs bevarandet av dess särskilda värden.
Områdets avgränsning och markanvändningsprinciper fastställs med noggrannare planer.

ma-3 — MAISEMALLISESTI ARVOKAS REUNAVYÖHYKE
Alueella ei saa suorittaa muuttavaa maanrakennustyötä, maa-ainesten ottoa tai muuta käsittelyä, puiden kaatamista tai muuta näihin verrattavaa toimenpidettä ilman MRL 128 §:n mukaista lupaa. Avohakkuuta ei saa ulottaa pellon reunaan asti.

LANDSKAPSMÄSSIGT VÄRDEFULL RANDZON
På området får inte förändrande markanläggningar, marktäkter eller annan hantering,
fällande av träd eller jämförbara åtgärder utföras utan lov enligt MBL 128 §.
Kalhyggen får inte sträcka sig ända till åkerkanten.

sk1 — KULTTUURIYMPÄRISTÖN KANNALTA VALTAKUNNALLISESTI ARVOKAS ALUE
Alueella oleva rakennustaiteellisesti tai kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennuskanta ja rakenteet säilytetään. Alueelle rakennettaessa tai aluetta muulla tavoin muutettaessa huolehditaan sen erityisten arvojen säilymisestä. Alueella tulee hakea MRL:n 128 §:n ja 127 §:n maisematyölupa ja rakennuksen purkulupa. Alueella tapahtuvista muutoksista tulee pyytää museoviraston lausunto.

NATIONELLT VÄRDEFULLT LANDSKAPSOMRÅDE MED TANKE PÅ KULTURMILJÖN
Arkitektoniskt eller kulturhistoriskt värdefullt byggnadsbestånd på området bevaras. När området bebyggs eller på annat sätt ändras säkerställs bevarandet av dess särskilda värden. På området bör miljöåtgärdstillstånd enligt 128, 2 och 127 §,
samt rivningstillstånd, sökas. För ändringar på området bör utlåtande begäras av museiverket.

pv — POHJAVESIALUE
GRUNDVATTENOMRÅDE

tulva1 — TULVA-ALUE
Alue, jolla tulvavahingoille alttiiden rakennusosien pitää olla vähintään korkeudella 3,2 m (N 60).

ÖVERSVÄMNINGSOMRÅDE
Område, på vilket översvämningskänsliga byggnadsdelar inte får finnas under höjden 3,2 m (N60).

tulva2 — TULVA-ALUE
Alue, jolla tulvavahingoille alttiiden rakennusosien pitää olla vähintään korkeudella 3,0 m (N 60).

ÖVERSVÄMNINGSOMRÅDE
Område, på vilket översvämningskänsliga byggnadsdelar inte får finnas under höjden 3,0 m (N60).

luo-1 — LUONNON MONIMUOTOISUUDEN KANNALTA TÄRKEÄ ALUE / ELÄIMISTÖ
Alueella sijaitsee luonnonsuojelulain 49§:n mukaisia liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikkoja.
Alueella ei saa ryhtyä toimenpiteisiin, jotka saattavat heikentää liito-oravan elinympäristöä.
Alueella on voimassa MRL 128 §:n mukainen toimenpiderajoitus.

VÄRDEFULLT OMRÅDE ELLER FAUNA MED TANKE PÅ NATURENS MÅNGFALD
På området finns flygekorras föröknings- och vilopplatser enligt naturskyddslagen 49 §.
På området får inte åtgärder utföras som kan försämra flygekorrens livsmiljö.
På området gäller en åtgärdsbegränsning enligt MBL 128 §.

S — SÄILYTETTÄVÄ LUONTOALUE
Alue varataan suojeltavaksi MRL:n nojalla. Alueella on erityisiä luontoarvoja arvokkaan geomorfologisen maastonmuodon perusteella. Luontoarvoja mahdollisesti vaarantavaan toimintaan on saatava MRL 128 §:n mukainen maisematyölupa.

NATUROMRÅDE SOM BÖR BEVARAS
Området reserveras som skyddsområde enligt MBL.
På området finns särskilda naturvärden på grund av värdefulla geomorfologiska markformationer.
För verksamhet som kan riskera naturvärdena behövs miljöåtgärdstillstånd enligt MBL 128 §.

1 — SRS, RAKENNUSLAINSÄÄDÄNNÖN NOJALLA SUOJELTU ALUE
Vanhan Vaasan sairaala. Rakennuksissa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden, käyttötarkoituksen muutosten sekä täydennysrakentamisen ja alueella tehtävien toimenpiteiden tulee olla sellaisia, että alueen rakennushistoriallisesti /kulttuurihistoriallisesti/maisemakuvallisesti arvokas luonne säilyy. Alueella ei saa tehdä sellaisia toimenpiteitä, jotka vähentävät sen suojeluarvoa.
Rakennuksia ei saa purkaa ilman lupaa. Museovirastomaiselle tulee varata tilaisuus lausunnon antamiseen ennen suojelukohteita koskevien lupahakemusten ratkaisemista. Suojelu koskee seuraavia kohteita: sairaala, talousrakennus, Ukkola, konttori, sielullisesti sairaiden vastaanottolaitos ja päiväkotina toimiva puuhuvila.

SRS, OMRÅDE SOM HAR SKYDDATS MED STÖD AV BYGGNADSSKYDDSLAGEN
Gamla Vasa sjukhus. De reparations- och ändringsarbeten samt ändringar i användningsändamål som görs i byggnaderna på området, kompletteringsbyggande samt andra åtgärder på området bör vara sådana att områdets byggnadshistoriska/ kulturhistoriska/ landskapsmässigt värdefulla karaktär bevaras. På området får åtgärder som försvagar dess skyddsvärde inte vidtas. Byggnader får inte rivas utan tillstånd. Museiverket måste ges möjlighet att ge utlåtande innan tillståndsansökningar som berör skyddsobjekt avgörs. Skyddet berör följande objekt: sjukhuset, ekonomibyggnad, Ukkola, kontoret, mottagningsanstalt för själsligt sjuka och trivillan som fungerar som daghem.

2 — SR, RAKENNUSLAINSÄÄDÄNNÖN NOJALLA SUOJELTAVA ALUE
Korsholman kuninkaankartano. Rakennuksissa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden, käyttötarkoituksen muutosten sekä täydennysrakentamisen ja alueella tehtävien toimenpiteiden tulee olla sellaisia, että alueen rakennushistoriallisesti /kulttuurihistoriallisesti/maisemakuvallisesti arvokas luonne säilyy. Alueella ei saa tehdä sellaisia toimenpiteitä, jotka vähentävät sen suojeluarvoa. Rakennuksia ei saa purkaa ilman lupaa. Museovirastomaiselle tulee varata tilaisuus lausunnon antamiseen ennen suojelukohteita koskevien lupahakemusten ratkaisemista. Suojelu koskee seuraavia kohteita: Gamlia, tiilinen navetta, entinen meijerirakennus, tiiliholvinen kellari, hirsinen työväenasunto, entinen koulurakennus, rehtorin asunto, museo/entinen varasto, emäntäkoulu ja entinen opettajien asuinrakennus.

SR, OMRÅDE SOM SKALL SKYDDAS MED STÖD AV BYGGNADSSKYDDSLAGEN
Korsholms kungsgård. De reparations- och ändringsarbeten samt ändringar i användningsändamål som görs i byggnaderna på området, kompletteringsbyggande samt andra åtgärder på området bör vara sådana att områdets byggnadshistoriska/ kulturhistoriska/ landskapsmässigt värdefulla karaktär bevaras. På området får åtgärder som försvagar dess skyddsvärde inte vidtas. Byggnader får inte rivas utan tillstånd. Museiverket måste ges möjlighet att ge utlåtande innan tillståndsansökningar som berör skyddsobjekt avgörs. Skyddet berör följande objekt: Gamlia, tegelfähuset, den gamla mejeribyggnaden, tegelholvskällaren, arbetarboendet i stock, den gamla skolbyggnaden, rektorsbostaden, museet/gamla förrådsbyggnaden, matmorsskolan och det före detta lärarboendet.

3 — SR, RAKENNUSLAINSÄÄDÄNNÖN NOJALLA SUOJELTAVA ALUE
Kulttuurihistoriallisesti arvokas pihapiiri. Kohde säilytetään sen maisemallisten arvojensa vuoksi. Kohdetta ei saa purkaa ilman purkamislupaa. Museovironamaiselle tulee varata tilaisuus lausunnon antamiseen ennen suojelukohteita koskevien lupahakemusten ratkaisemista.

SR, OMRÅDE SOM SKALL SKYDDAS MED STÖD AV BYGGNADSSKYDDSLAGEN
kulturhistoriskt värdefullt gårdsområde. Objektet bevaras för dess landskapsmässiga värde. Objektet får inte rivas utan tillstånd. Museiverket måste ges möjlighet att ge utlåtande innan tillståndsansökningar som berör skyddsobjekt avgörs.

M — MUINAISMUISTOKOHDE
Muinaismuistolailla (295/63) rauhoitettu kiinteä muinaisjäännös. Muinaisjäännöstä koskevissa toimenpiteissä ja suunnitelmissa menetellään, kuten muinaismuistolaissa on säädetty. Muinaisjäännöstä koskevista toimenpiteistä tai suunnitelmista tai sen lähiympäristön maankäyttötavan muuttuessa on hyvissä ajoin etukäteen kuultava Museovirastoa tai maakuntamuseota.

FORNMINNESOBJEKT
Av fornminneslagen fredat fast fornminne.
Grävande, övertäckande, förändrande samt annat intrång i objektets miljö är förbjudet enligt fornminneslagen.
För markanvändningsplaner som berör området krävs utlåtande från Museiverket.

OSAYLEISKAAVAN ULKORAJA
GENERALPLAN GRÄNS

YLEISIÄ MÄÄRÄYKSIÄ

Yli 50 metriä korkeista rakenteista (tuulivoimaloista yms.) tulee pyytää erillinen lausunto Pääesikunnalta ja Ilmavoimilta.

ALLMÄNNA BESTÄMMELSER

För över 50 m höga byggnader del (vindmölla eller motsvarande) bör inbegäras skilt utlåtande från Huvudstaben och flygvapnet.

Kaupunginosa/kylä -	Korttelі/tila -	Tontti/Rn:o
VAASA LIISANLEHTO, KUNINKAANKARTANO, RISÖ		
Kaavan laatija	Suunnittelijat / Yhteyshenkilöt	
WSP Finland Oy Heikkiläntie 7 00210 Helsinki p. 0207 864 11		

Viranomaisten merkintöjä

Piirustuksen sisältö
OSAYLEISKAAVA
EHDOTUS

Mittakaavat
1 : 10 000
A1

Suunnittelualue ja piirustusnumero
YKS

Päiväys 9.10.2013

Tiedostonimi: