

Seinäjoen Roveksen alueen kaupallinen selvitys

RAPORTTI 17.1.2023

FCG Finnish Consulting Group Oy

P47856

ISBN 978-951-766-443-1

ISSN 2670-2266

Julkaisu B:112

Sisällys

1	SELVITYKSEN TAUSTA JA TAVOITTEET	2
2	SEINÄJOEN VÄHITTÄISKAUPAN KOKONAISMITOITUS.....	2
2.1	Seinäjoen kaupallinen vaikutusalue	2
2.2	Vaikutusalueen väestömäärä ja väestöennuste	2
2.3	Arvio ostovoiman ja liiketilatarpeen kehityksestä	3
2.3.1	Arvio ostovoiman kehityksestä	3
2.3.2	Laskennallinen liiketilatarve	4
2.3.3	Ostovoiman siirtymän vaikutus Seinäjoen liiketilatarpeeseen	6
2.3.4	Liiketilän lisätarpeen kohdistuminen Roveksen kaupalliselle vyöhykkeelle	7
3	ROVEKSEN KAUPALLISEN VYÖHYKKEEN ARVIOINTI	8
3.1	Arvioinnin lähtökohdat.....	8
3.1.1	Voimassa oleva maakuntakaava ja yleiskaavat	8
3.1.2	Roveksen kaupallisen vyöhykkeen voimassa olevien asemakaavojen tarkastelu	9
3.1.3	Roveksen kaupallisen vyöhykkeen merkinnän ja mitoituksen tarkistaminen	12
3.2	Kaupan palveluverkko ja palvelurakenne.....	16
3.3	Yhdyskuntarakenne.....	18
3.4	Kaupan palvelujen saavutettavuus	18
3.5	Kilpailun toimivuus.....	18
4	JOHTOPÄÄTÖKSET JA SUOSITUKSET	19
5	LÄHTEET.....	20

1 SELVITYKSEN TAUSTA JA TAVOITTEET

Etelä-Pohjanmaan liitto on käynnistänyt marraskuussa 2021 maakuntakaavan uudistamisen. Etelä-Pohjanmaan maakuntakaava 2050 on kaikki teemat yhdistävä kokonaismaakuntakaava. Kaavaluonnos tulee nähtäville vuoden 2023 alussa ja kaavaehdotus vuoden 2023 lopussa.

Tässä selvityksessä on arvioitu voimassa olevassa maakuntakaavassa osoitetun Roveksen kaupallisen vyöhykkeen (km¹) nykytilannetta ja kehittämistarpeita. Kaupallinen selvitys on tehty asiantuntija-arviona olemassa oleviin selvityksiin ja uusimpiin, käytössä olleisiin tilasto- ja rekisteriaineistoihin perustuen. Keskeisenä lähtöaineistona ovat olleet Etelä-Pohjanmaalla ja Seinäjoella aiemmin tehdyt vähittäiskauppaa koskevat selvitykset sekä Etelä-Pohjanmaan liitolta ja Seinäjoen kaupungilta saadut lähtöaineistot.

Selvityksessä on otettu huomioon valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet, maankäyttö- ja rakennuslain kauppaa koskevat säännökset ja niitä koskeva ohjeistus, Etelä-Pohjanmaan liiton ja Seinäjoen kaupungin kauppaa ja maankäytön kehittämistä koskevat tavoitteet sekä muut maakunnan kaupan kehitykseen vaikuttavat tekijät.

Selvitystyö on tehty Etelä-Pohjanmaan liiton toimeksiannosta FCG Finnish Consulting Group Oy:ssä. Etelä-Pohjanmaan liiton yhteyshenkilönä on ollut Mari Pohjola. Työn aikana järjestettyihin kokouksiin ovat osallistuneet myös Jyrki Kuusinen ja Martti Norja Seinäjoen kaupungilta. FCG Finnish Consulting Group Oy:ssä työn on laatinut Taina Ollikainen.

2 SEINÄJOEN VÄHITTÄISKAUPAN KOKONAISMITOITUS

2.1 Seinäjoen kaupallinen vaikutusalue

Seinäjoen kaupallisena vaikutusalueena tarkastellaan Etelä-Pohjanmaan maakunnan aluetta. Vaikutusalue on Seinäjoen markkina-alue, jolta suuntautuu asiointeja Seinäjoen kaupallisiin palveluihin. Seinäjoen markkina-alueita rajaavat pohjoisessa Kokkolan ja Pietarsaaren markkina-alueet, etelässä Tampereen ja Porin markkina-alueet, lännessä Vaasan markkina-alue ja idässä Jyväskylän markkina-alue. Markkina-alueen lisäksi kaupallisten palvelujen nykytilannetta ja kehitysnäkymiä on tarkasteltu myös Seinäjoen kaupungin tasolla.

2.2 Vaikutusalueen väestömäärä ja väestöennuste

Seinäjoella oli vuoden 2021 lopussa 64 736 asukasta, joka on noin kolmannes (34 %) Etelä-Pohjanmaan maakunnan asukasmäärästä. Seinäjoen seudun liikennemallin väestöennusteen mukaan Seinäjoen väestömäärä lisääntyy vuosina 2021-2040 yhteensä noin 8 402 asukasta (+13,0 %). Maakunnan muissa kunnissa väestömäärä vähenee vuosina 2021-2040 yhteensä noin 21 944 asukasta (-17,3 %). Vuonna 2040 Seinäjoella on ennusteen mukaan noin 73 138 asukasta ja Etelä-Pohjanmaan maakunnassa noin 178 220 asukasta. Koska Etelä-Pohjanmaan uudistettavan maakuntakaavan tavoitevuosi on 2050, on väestömäärä arvioitu myös vuoden 2050 osalta. Vuoden 2050 väestömäärä on arvioitu olettaen, että väestökehitys jatkuu vuoden 2040 jälkeen vuosien 2021-2040 kehitystrendin mukaisena. Liikennemallin väestöennuste vastaa pääosin Tilastokeskuksen väestöennusteen kehityssuuntia, joiden mukaan Seinäjoen väestömäärä kasvaa ja maakunnan muiden kuntien vähenee.

Taulukko 1. Seinäjoen ja Etelä-Pohjanmaan väestömäärä 2021 (Tilastokeskus), väestöennuste 2040 Seinäjoen seudun liikennemallin päivitystyö, loppuraportti 7/2022) sekä väestöarvio 2050.

Väestömäärä 31.12.	2021	2040	2050	Muutos 2021-50, lkm	Muutos 2021-50, %
Seinäjoki	64 736	73 138	77 560	12 824	+19,8 %
Etelä-Pohjanmaa (pl. Seinäjoki)	127 026	105 082	93 530	-33 496	-26,4 %
Etelä-Pohjanmaa yhteensä	191 762	178 220	171 090	-20 660	-7,1 %

Etelä-Pohjanmaan maakuntakaavan uudistaminen perustuu maakuntastrategian väestötavoitteen, joka on noin 190 000 asukasta vuonna 2050 (Etelä-Pohjanmaan liitto 2021). Väestötavoite on laadittu vain maakuntatasolle, joten tässä selvityksessä on käytetty Seinäjoen seudun liikennemallin mukaista väestötavoitetta, joka on laadittu myös kuntatasolle.

2.3 Arvio ostovoiman ja liiketilatarpeen kehityksestä

2.3.1 Arvio ostovoiman kehityksestä

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

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

Seinäjoen väestön vähittäiskauppaan kohdistuva ostovoima oli vuonna 2021 noin 825 milj.€. Seinäjoen ostovoima lisääntyy vuosina 2021-2050 edellä mainituilla laskentaperusteilla arvioituna yhteensä **noin 787-1 238 milj.€**, josta kohdistuu päivittäistavarakauppaan noin 162-228 milj.€, muuhun erikoiskauppaan noin 230-371 milj.€, tilaa vaativaan erikoiskauppaan noin 127-205 milj.€ ja autokauppaan ja huoltamotoimintaan noin 268-434 milj.€.

Taulukko 2. Arvio Seinäjoen väestön ostovoiman kehityksestä.

Vähittäiskauppaan kohdistuva ostovoima, milj.€ (vuoden 2021 rahassa)	2021	2040	2050	Muutos 2021-50
Päivittäistavarakauppa	270	369 - 405	432 - 498	162 - 228
Muu erikoiskauppa	204	336 - 404	434 - 575	230 - 371
Tilaa vaativa erikoiskauppa	113	186 - 224	240 - 318	127 - 205
Autokauppa ja huoltamot	238	392 - 472	506 - 672	268 - 434
KAUPPA YHTEENSÄ	825	1 283 - 1 505	1 612 - 2 063	787 - 1 238

Etelä-Pohjanmaan väestön vähittäiskauppaan kohdistuva ostovoima oli vuonna 2021 noin 2 444 milj.€. Etelä-Pohjanmaan ostovoima lisääntyy vuosina 2021-2050 edellä mainituilla laskentaperusteilla arvioituna yhteensä **noin 1 113 - 2 111 milj.€**, josta kohdistuu päivittäistavarakauppaan noin 153-299 milj.€, muuhun erikoiskauppaan noin 353-666 milj.€, tilaa vaativaan erikoiskauppaan noin 195-368 milj.€ ja autokauppaan ja huoltamotoimintaan noin 412-778 milj.€.

Taulukko 3. Arvio Etelä-Pohjanmaan väestön ostovoiman kehityksestä.

Vähittäiskauppaan kohdistuva ostovoima, milj.€ (vuoden 2021 rahassa)	2021	2040	2050	Muutos 2021-50
Päivittäistavarakauppa	800	899 - 987	953 - 1 100	153 - 299
Muu erikoiskauppa	604	818 - 984	957 - 1 270	353 - 666
Tilaa vaativa erikoiskauppa	334	453 - 545	530 - 703	195 - 368
Autokauppa ja huoltamot	705	955 - 1 149	1 118 - 1 283	412 - 778
KAUPPA YHTEENSÄ	2 444	3 124 - 3 665	3 557 - 4 555	1 113 - 2 111

2.3.2 Laskennallinen liiketilatarve

Ostovoiman kasvu mahdollistaa kaupan paremmat toimintamahdollisuudet, jolloin nykyiset myymälät voivat kasvattaa myyntiään ja uusille myymälöille voi syntyä riittävät toimintaedellytykset. Kaupan liiketilatarve on arvioitu ostovoiman ja sen kehityksen perusteella muuttamalla ostovoima liiketilatarpeeksi kaupan keskimääräisen myyntitehokkuuden (€/myynti-m²/vuosi) avulla.

Arvio liiketilan tarpeesta perustuu seuraaviin tunnuslukuihin:

- myyntialan muunto kerrosalaksi kertoimella 1,3
- päivittäistavarakaupan keskimääräinen myyntitehokkuus 6 000 €/my-m²
- erikoiskaupan keskimääräinen myyntitehokkuus 3 000 €/my-m²
- tilaa vaativan erikoiskaupan keskimääräinen myyntitehokkuus 3 000 my-m²
- autokaupan keskimääräinen myyntitehokkuus 7 700 €/my-m²
- kaavallinen ylimitoitus kertoimella 1,3

Seinäjoen kaupungin oman väestön ostovoimaan perustuva vähittäiskaupan laskennallinen liiketilatarve on vuonna 2021 noin 307 000 k-m². Vuonna 2040 laskennallinen liiketilatarve on yksityisen kulutuksen kehitysarviosta riippuen 485 000 - 572 000 k-m² ja vuonna 2050 noin 615 000 - 794 000 k-m².

Taulukko 4. Arvio Seinäjoen oman väestön ostovoimaan ja sen kehitykseen perustuvasta laskennallisesta liiketilatarpeesta vuosina 2021, 2040 ja 2050.

Vähittäiskaupan laskennallinen liiketilatarve, k-m ²	2021	2040	2050
Päivittäistavarakauppa	76 000	104 000 - 114 000	122 000 - 141 000
Muu erikoiskauppa	115 000	190 000 - 228 000	245 000 - 325 000
Tilaa vaativa erikoiskauppa	64 000	105 000 - 126 000	136 000 - 180 000
Autokauppa ja huoltamot	52 000	86 000 - 104 000	112 000 - 148 000
KAUPPA YHTEENSÄ	307 000	485 000 - 572 000	615 000 - 794 000

Seinäjoen oman väestön ostovoiman kehityksen mahdollistama liiketilan lisätarve on yksityisen kulutuksen kehitysarviosta riippuen vuoteen 2050 mennessä yhteensä noin 308 000 - 487 000 k-m², josta kohdistuu päivittäistavarakauppaan noin 46 000 - 65 000 k-m², muuhun erikoiskauppaan noin 130 000 - 210 000 k-m² sekä tilaa vaativaan erikoiskauppaan, autokauppaan ja huoltamotoimintaan noin 132 000 - 212 000 k-m².

Taulukko 5. Arvio Seinäjoen oman väestön ostovoimaan ja sen kehitykseen perustuvasta laskennallisesta liiketilan lisätarpeesta vuosina 2021-40, 2040-50 ja 2021-50.

Vähittäiskaupan laskennallinen liiketilan lisätarve, k-m ²	2021-2040	2040-2050	2021-2050
Päivittäistavarakauppa	28 000 - 38 000	18 000 - 27 000	46 000 - 65 000
Muu erikoiskauppa	75 000 - 113 000	55 000 - 97 000	130 000 - 210 000
Tilaa vaativa erikoiskauppa	41 000 - 62 000	31 000 - 54 000	72 000 - 116 000
Autokauppa ja huoltamot	34 000 - 52 000	26 000 - 44 000	60 000 - 96 000
KAUPPA YHTEENSÄ	178 000 - 265 000	130 000 - 222 000	308 000 - 487 000

Etelä-Pohjanmaan oman väestön ostovoimaan perustuva vähittäiskaupan laskennallinen liiketilatarve on vuonna 2021 noin 911 000 k-m². Vuonna 2040 laskennallinen liiketilatarve on yksityisen kulutuksen kehitysarviosta riippuen 1 182 000 - 1 396 000 k-m² ja vuonna 2050 noin 1 355 000 - 1 753 000 k-m².

Taulukko 6. Arvio Etelä-Pohjanmaan oman väestön ostovoimaan ja sen kehitykseen perustuvasta laskennallisesta liiketilatarpeesta vuosina 2021, 2040 ja 2050.

Vähittäiskaupan laskennallinen liiketilatarve, k-m ²	2021	2040	2050
Päivittäistavarakauppa	226 000	254 000 - 279 000	269 000 - 311 000
Muu erikoiskauppa	341 000	462 000 - 556 000	541 000 - 718 000
Tilaa vaativa erikoiskauppa	189 000	256 000 - 308 000	299 000 - 397 000
Autokauppa ja huoltamot	155 000	210 000 - 253 000	246 000 - 327 000
KAUPPA YHTEENSÄ	911 000	1 182 000 - 1 396 000	1 355 000 - 1 753 000

Etelä-Pohjanmaan oman väestön ostovoiman kehityksen mahdollistama liiketilan lisätarve on yksityisen kulutuksen kehitysarviosta riippuen vuoteen 2050 mennessä yhteensä noin 444 000 - 842 000 k-m², josta kohdistuu päivittäistavarakauppaan noin 43 000 - 85 000 k-m², muuhun erikoiskauppaan noin 200 000 - 377 000 k-m² sekä tilaa vaativaan erikoiskauppaan, autokauppaan ja huoltamotoimintaan noin 201 000 - 380 000 k-m².

Taulukko 7. Arvio Etelä-Pohjanmaan oman väestön ostovoimaan ja sen kehitykseen perustuvasta laskennallisesta liiketilan lisätarpeesta vuosina 2021-40, 2040-50 ja 2021-50.

Vähittäiskaupan laskennallinen liiketilan lisätarve, k-m ²	2021-2040	2040-2050	2021-2050
Päivittäistavarakauppa	28 000 - 53 000	15 000 - 32 000	43 000 - 85 000
Muu erikoiskauppa	121 000 - 215 000	79 000 - 162 000	200 000 - 377 000
Tilaa vaativa erikoiskauppa	67 000 - 119 000	43 000 - 89 000	110 000 - 208 000
Autokauppa ja huoltamot	55 000 - 98 000	36 000 - 74 000	91 000 - 172 000
KAUPPA YHTEENSÄ	271 000 - 485 000	173 000 - 357 000	444 000 - 842 000

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

Etelä-Pohjanmaan II vaihemaakuntakaavan kaupan mitoitus

Etelä-Pohjanmaan II vaihemaakuntakaavassa on esitetty vähittäiskaupan kokonaismitoitus 2030:

	Kaupan toimiala				Kauppa yhteensä
	Päivittäistavara- kauppa	Erikoistavara- kauppa	Tilaa vaativa erikoistavarakauppa	Autokauppa	
k-m ²	224 803	449 592	238 878	226 545	1 139 818

Kokonaismitoitus perustuu Etelä-Pohjanmaan kaupan palveluverkko 2030 - selvityksessä esitettyyn kokonaismitoitukseen, jota on tarkistettu Etelä-Pohjanmaan kaupan palveluverkon nykytila ja mitoitusarpeet 2030 - selvityksessä (Etelä-Pohjanmaan liitto 2015). Selvityksessä ostovoiman kehitys on arvioitu olettaen, että yksityinen kulutus kasvaa päivittäistavarakaupassa 1,5 %/v ja erikoiskaupassa 2 %/v. Liiketilarave on arvioitu inflaatiokorjatuilla myyntitehokkuusluvuilla, jotka olivat päivittäistavarakaupassa 6 400 €/k-m², erikoiskaupassa 3 200 €/k-m² ja autokaupassa 8 300 €/k-m².

Tässä selvityksessä on käytetty Etelä-Pohjanmaan kaupan palveluverkko 2030 - selvityksessä (Etelä-Pohjanmaan liitto 2011) ja Seinäjoen vähittäiskaupan selvityksessä (Seinäjoen kaupunki 2014) käytettyjä yksityisen kulutuksen kasvuarvioita ja myyntitehokkuuslukuja sekä Seinäjoen seudun liikennemallin väestöennustetta. Etelä-Pohjanmaan maakuntakaavan uudistaminen perustuu maakuntastrategian väestötavoitteeseen, joka on noin 190 000 asukasta vuonna 2050 eli merkittävästi suurempi kuin tässä selvityksessä käytetty väestöennuste.

II vaihemaakuntakaavan mitoituksessa käytetyillä yksityisen kulutuksen kasvuarvioilla ja myyntitehokkuuksilla sekä maakuntakaavan uudistamisen perusteena olevalla väestötavoitteella Etelä-Pohjanmaan väestön kaupan kohdistuva ostovoima olisi vuonna 2050 noin 4 113 milj.€ ja laskennallinen liiketilarave noin 1 435 000 k-m². Arviot sijoittuvat edellä esitettyjen ostovoiman (taulukko 3) ja liiketilarapeen (taulukko 6) minimi- ja maksimiarvioiden väliin.

2.3.3 Ostovoiman siirtymän vaikutus Seinäjoen liiketilarapeeseen

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

Seinäjoen ulkopuolelta tuleva ostovoima lisää liiketilarapeetta Seinäjoella. Arviot ostovoiman netto-siirtymistä toimialaryhmittäin ovat vuonna 2020 Seinäjoella seuraavat:

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

Mikäli tavoitteena on Seinäjoen kaupallisen vetovoiman säilyttäminen, on Seinäjoen oman väestön ostovoiman kasvun ja ostovoiman siirtymien mahdollistama vähittäiskaupan liiketilatarve vuonna 2021 noin 412 000 k-m². Vuonna 2040 laskennallinen liiketilatarve on yksityisen kulutuksen kehitysarviosta riippuen 654 000 - 774 000 k-m² ja vuonna 2050 noin 831 000 - 1 077 000 k-m².

Taulukko 8. Arvio Seinäjoen oman väestön ostovoimaan ja ostovoiman siirtymään perustuvasta laskennallisesta liiketilatarpeesta (ostovoiman siirtymä vuoden 2020 tasolla).

Vähittäiskaupan laskennallinen liiketilatarve, k-m ²	2021	2040	2050
Päivittäistavarakauppa	90 000	123 000 - 135 000	144 000 - 166 000
Muu erikoiskauppa	156 000	258 000 - 310 000	333 000 - 442 000
Tiva ja autokauppa	166 000	273 000 - 329 000	354 000 - 469 000
KAUPPA YHTEENSÄ	412 000	654 000 - 774 000	831 000 - 1 077 000

Seinäjoen oman väestön ostovoiman kasvun ja ostovoiman siirtymien mahdollistama liiketilan lisätarve on vuoteen 2050 mennessä yhteensä noin 419 000-665 000 k-m², josta kohdistuu päivittäistavarakauppaan noin 54 000 - 76 000 k-m², muuhun erikoiskauppaan noin 177 000-286 000 k-m² sekä tilaa vievään erikoiskauppaan, autokauppaan ja huoltamotoimintaan noin 188 000-303 000 k-m².

Taulukko 9. Arvio Seinäjoen oman väestön ostovoimaan ja ostovoiman siirtymään perustuvasta laskennallisesta liiketilan lisätarpeesta vuoteen 2050 mennessä.

Vähittäiskaupan laskennallinen liiketilan lisätarve, k-m ²	2021-2040	2040-2050	2021-2050
Päivittäistavarakauppa	33 000 - 45 000	21 000 - 31 000	54 000 - 76 000
Muu erikoiskauppa	102 000 - 154 000	75 000 - 132 000	177 000 - 286 000
Tiva ja autokauppa	107 000 - 163 000	81 000 - 140 000	188 000 - 303 000
KAUPPA YHTEENSÄ	242 000 - 362 000	177 000 - 303 000	419 000 - 665 000

Ostovoiman siirtymän huomioon ottava liiketilatarve kattaa Seinäjoen vakituisen väestön ostovoiman lisäksi kaiken Seinäjoen ulkopuolelta tulevan ostovoiman.

2.3.4 Liiketilan lisätarpeen kohdistuminen Roveksen kaupalliselle vyöhykkeelle

Etelä-Pohjanmaan II vaihemaakuntakaavassa Roveksen kaupallisen vyöhykkeen enimmäismitoitukseksi on määriteltä 100 000 k-m². Enimmäismitoitus on noin 9 % arvioidusta Etelä-Pohjanmaan maakunnan vuoden 2030 vähittäiskaupan kokonaismitoituksesta, joka oli 1 139 818 k-m² (Etelä-Pohjanmaan liitto: Etelä-Pohjanmaan II vaihemaakuntakaavan muutos. Keskustatoiminnot ja kauppa. Kaavaselostus 2020). Etelä-Pohjanmaan uudistettavan maakuntakaavan tavoitevuosi on 2050. Mikäli Roveksen kaupallisen vyöhykkeen osuus Etelä-Pohjanmaan vuoden 2050 arvioidusta vähittäiskaupan kokonaismitoituksesta säilyisi samana kuin vuonna 2030, olisi Roveksen kaupallisen vyöhykkeen enimmäismitoitus vuoden 2050 kokonaismitoituksesta noin 122 000 - 158 000 k-m².

Vuonna 2014 tehdyssä Seinäjoen vähittäiskaupan selvityksessä (Seinäjoen kaupunki 2014) vähittäiskaupan mitoitus oli Kapernaumin alueella noin 9 %, Roveksen alueella noin 4 % ja Keski-Nurmon alueella noin 4 % eli yhteensä noin 17 % Seinäjoen vähittäiskaupan kokonaismitoituksesta. Mikäli alueiden vähittäiskaupan mitoituksen osuus Seinäjoen kokonaismitoituksesta säilyisi samana, kohdistuisi Seinäjoen vuoden 2040 mitoituksesta kyseiselle alueelle noin 111 000 - 131 000 k-m² ja vuoden 2050 mitoituksesta noin 141 000 - 183 000 k-m².

3 ROVEKSEN KAUPALLISEN VYÖHYKKEEN ARVIOINTI

3.1 Arvioinnin lähtökohdat

3.1.1 Voimassa oleva maakuntakaava ja yleiskaavat

Etelä-Pohjanmaan II vaihemaakuntakaava

Roveksen alue on Eteläpohjanmaan II vaihemaakuntakaavassa osoitettu kaupallisen vyöhykkeen (km1) merkinnällä. Roveksen kaupallinen vyöhyke rajautuu lännessä Seinäjoen keskustatoimintojen alueeseen (C). Vyöhyke sijaitsee Kuortaneentien eteläpuolella ja ulottuu idässä Kuortaneentien ja Itäväylän (valtatie 19) liittymään. Roveksen kaupallisen vyöhykkeen vähittäiskaupan suuryksiköiden yhteenlaskettu enimmäiskerrosala on 100 000 k-m². Alue sijaitsee Seinäjoen kaupallisella vyöhykkeellä (km2), jolla seudullisesti merkittävän vähittäiskaupan suuryksikön koon alarajaksi on määriteltä päivittäistavarakaupassa 5 000 k-m² ja erikoistavarakaupassa 10 000 k-m². (Etelä-Pohjanmaan II vaihemaakuntakaavan muutos, keskustatoiminnot ja kauppa. Etelä-Pohjanmaan liitto 2020).

Seinäjoella kaupan sijoittumista ohjaavat seuraavat kaavamerkinnät:

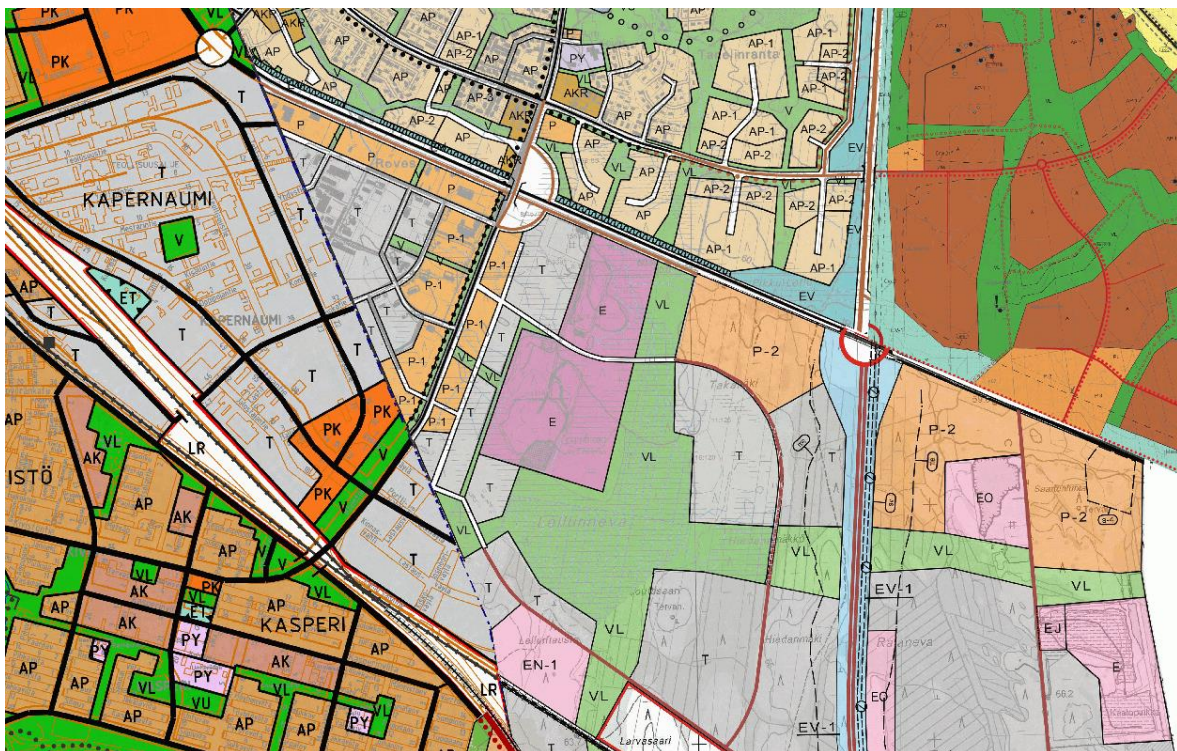
- Seinäjoen keskustatoimintojen alue (C),
- merkitykseltään seudullinen vähittäiskaupan suuryksikkö, kohdemerkintä (km): Eskoo, vähittäiskaupan yhteenlaskettu enimmäiskerrosala 70 000 k-m².
- kaupallinen vyöhyke (km1): Roves, vähittäiskaupan suuryksiköiden yhteenlaskettu enimmäiskerrosala on 100 000 k-m².



Kuva 1: Ote Etelä-Pohjanmaan maakuntakaavan yhdistelmästä (<https://epliitto.fi/aluesuunnittelu-ja-liikenne/maakuntakaavat/vaihemaakuntakaava-ii/>).

Voimassa olevat yleiskaavat

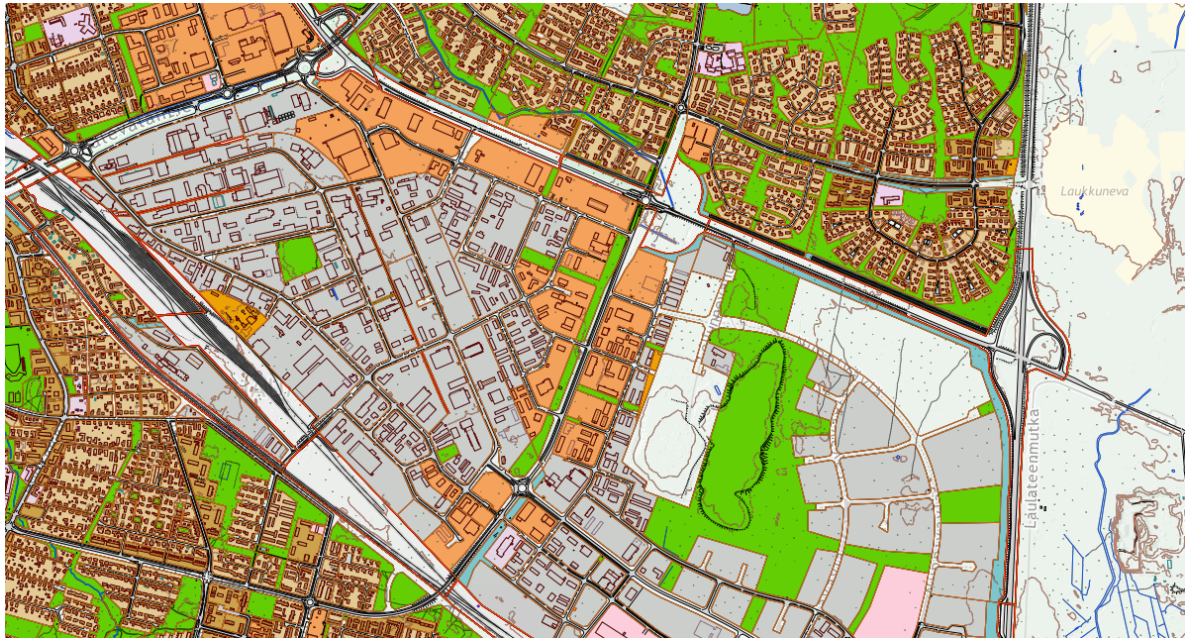
Roveksen kaupallisella vyöhykkeellä on voimassa Nurmon keskustan oikeusvaikutteinen osayleiskaava 2015 vuodelta 2003 ja Seinäjoen Roveksen osayleiskaava 2025 vuodelta 2009. **Nurmon keskustan oikeusvaikutteisessa osayleiskaavassa 2015** Kuortaneentien eteläpuolelle on osoitettu palvelujen ja hallinnon alueita (P) sekä Kivistöntien molemmin puolin palvelujen ja hallinnon alueita (P-1), joille saa sijoittaa myös teollisuus- ja varastotiloja yhteensä alle puolet sallitusta kerrosalasta. Kuortaneentien varteen, Kivistöntien eteläpuolella on osoitettu teollisuus- ja varastoalue (T), jolle saa sijoittaa myös liike- ja toimistotiloja yhteensä alle puolet sallitusta kerrosalasta sekä erityisalue (E). **Seinäjoen Roveksen osayleiskaavassa 2025** Kuortaneentien eteläpuolelle on osoitettu palvelujen ja hallinnon alueita (P-2), joille saa sijoittaa tilaa vievää kauppaa sekä teollisuus- ja varastotiloja enintään puolet sallitusta kerrosalasta. Roveksen osayleiskaavassa osoitettujen palvelujen ja hallinnon alueiden (3 kpl) rakennusoikeudesta on noin 362 000 k-m². (<https://www.seinajoki.fi/asuminen-ja-ymparisto/kaupunkisuunnittelu-ja-kaavoitus/>)



Kuva 2: Ote Seinäjoen yleiskaavayhdistelmästä (<https://kartat.seinajoki.fi/IMS/fi/>).

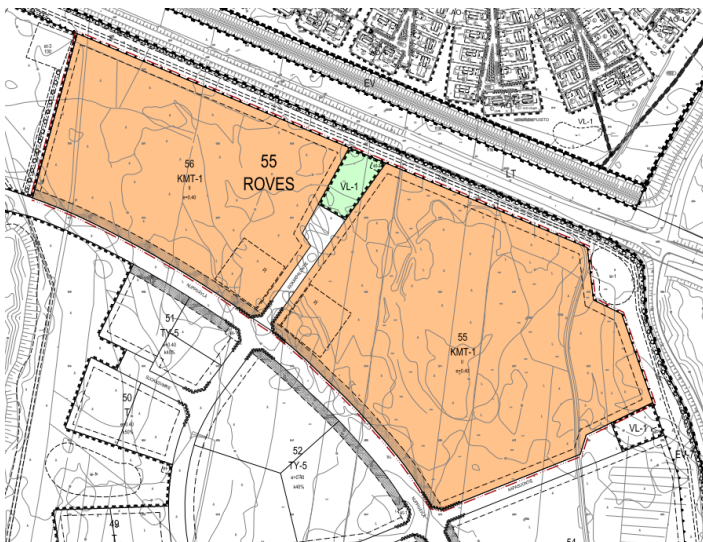
3.1.2 Roveksen kaupallisen vyöhykkeen voimassa olevien asemakaavojen tarkastelu

Voimassa olevissa asemakaavoissa Roveksen kaupalliselle vyöhykkeelle on osoitettu Kuortaneentien varteen liikerakennusten korttelialueita, joille saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksiköitä (KM), liikerakennusten korttelialueita (KL) ja liike- ja toimistorakennusten korttelialueita (K). Kivistöntien molemmin puolin on osoitettu liike- ja toimistorakennusten korttelialueita (K) ja toimitilarakennusten korttelialueita (KTY).



Kuva 3: Ote Seinäjoen asemakaavayhdistelmästä (<https://kartat.seinajoki.fi/IMS/fi/>).

Roveksen kaupallisen vyöhykkeen itäosa on asemakaavoittamatonta. Alueelle laaditussa asemakaavassa (Roves, korttelit 55 ja 56, Roves kaupallinen) Kuortaneentien varteen on osoitettu liike- ja toimitilarakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön (KMT-1). Alue on varattu tilaa vaativalle erikoiskaupalle. Sallitusta enimmäiskerrosalasta saa olla päivittäistavara-kaupan tiloja enintään 2 000 k-m² ja vähittäiskaupan suuryksikön tiloja enintään yhteensä 50 000 k-m². Seinäjoen kaupunginvaltuusto hyväksyi asemakaavan 15.6.2020, mutta Etelä-Pohjanmaan ELY-keskus valitti päätöksestä ja Vaasan hallinto-oikeus kumosi kaupunginvaltuuston päätöksen 30.3.2022, joten kaava ei ole lainvoimainen.



Kuva 4: Ote Roveksen korttelien 55 ja 56 asemakaavasta (<https://www.seinajoki.fi/asuminen-ja-ymparisto/kaupunkisuunnittelu-ja-kaavoitus/ajankohtaiset-ase-kaavat/roves-korttelit-55-ja-56-roves-kaupallinen-55008/>)

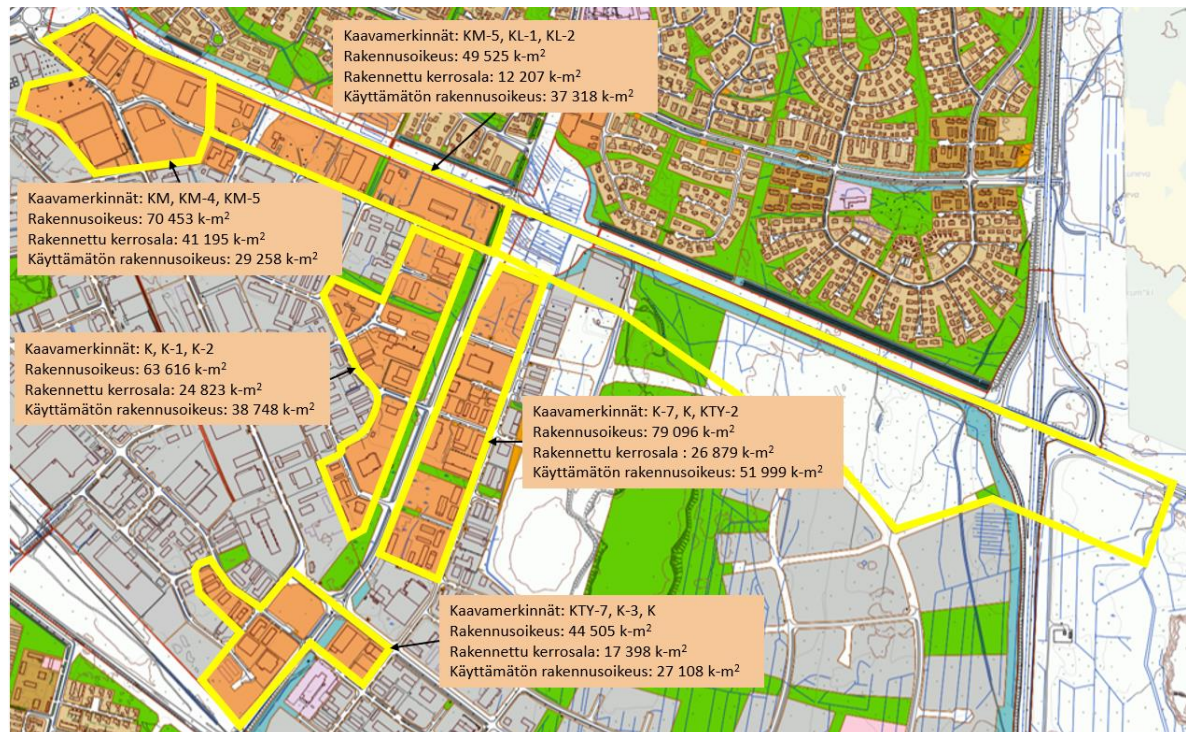
Voimassa olevien asemakaavojen rakennusoikeus

Roveksen kaupallisen vyöhykkeen voimassa olevien asemakaavojen pääkäyttötarkoitukseltaan lii-kerakentamisen (KM, KL, K, KTY) rakennusoikeus on noin 307 200 k-m². Rakennusoikeudesta noin 120 000 k-m² on Kuortaneentien varressa ja noin 187 200 k-m² Kivistöntien varressa. Rakentamattomia tontteja on Kuortaneentien varressa neljä ja Kivistöntien varressa yhdeksän. Rakennusoikeus on käytetty kokonaan kahdella tontilla Kivistöntien varressa. Pysäköintivaatimus huomioiden suu-rella osalla tonteista ei kuitenkaan käytännössä ole lisärakentamismahdollisuuksia. Rakentaminen edellyttäisi nykyisten rakennusten purkamista, jolloin kyse on korvaavasta liiketilasta.

Taulukko 7. Roveksen kaupallisen vyöhykkeen voimassa olevien asemakaavojen rakennusoikeus, käytetty rakennusoikeus ja käyttämätön rakennusoikeus (Seinäjoen kaupunki).

Alue	Rakennusoikeus, k-m ²	Toteutunut kerrosala, k-m ²	Käyttämätön rakennusoikeus, k-m ²
Kuortaneentien länsiosa	70 450	41 190	29 260
Kuortaneentien varsi	49 530	12 210	37 320
Kivistöntien länsipuoli	63 620	24 810	38 790
Kivistöntien itäpuoli	79 100	26 880	52 220
Kivistöntien eteläosa	44 500	17 400	27 100
VYÖHYKE YHTEENSÄ	307 200	122 500	184 700

Seuraavassa kuvassa on esitetty Roveksen kaupallisen vyöhykkeen (keltainen viiva) voimassa olevien asemakaavojen rakennusoikeus, käytetty kerrosala ja käyttämätön rakennusoikeus.



Kuva 5: Roveksen kaupallisen vyöhykkeen asemakaavatilanne, voimassa olevien asemakaavojen rakennusoikeus, rakennettu kerrosala ja käyttämätön rakennusoikeus (Seinäjoen kaupunki).

Kuortaneentien länsiosassa voimassa olevien asemakaavojen merkinnät (KM, KM-4, KM-5) mahdollistavat vähittäiskaupan suuryksikön sijoittumisen. Alueella toimii tällä hetkellä Minimani (hypermarket), Lidl, Puuilo, Biltema, Scania (raskaan liikenteen ajoneuvot) ja Meltex Oy (infra- ja talonrakentamisen sekä LVI-urakoinnin tuotteet).

Kuortaneentien varressa ainoastaan alueen läntisimmän tontin kaavamerkintä (KM-5) mahdollistaa vähittäiskaupan suuryksikön. Muilla tonteilla kaavamerkinnät (KL-1, KL-2) eivät mahdollista vähittäiskaupan suuryksikön sijoittumista ilman kaavamuutosta. Alueella toimii auto- ja rengasliike, puu- ja massalevyjen tukku- ja vähittäiskauppa, moottoriajoneuvojen osien ja varusteiden tukkukauppa sekä kuljetus- ja varastointipalveluyritys.

Myöskään Kivistöntien varressa voimassa olevien asemakaavojen kaavamerkinnät (K, K-1, K-2, K-3, K-7, KTY-2, KTY-7) eivät mahdollista vähittäiskaupan suuryksikön sijoittumista ilman kaavamuutosta. Kivistöntien varressa kuten koko Kapernaumin alueella on tällä hetkellä varsin vähän vähittäiskauppaa. Suurin osa alueen toiminnoista on erilaisia palveluja. Alueella toimii erilaisia siivous-, huolto- ja korjauspalveluja, kuljetus- ja varastointipalveluja, rakennustarvikeliikkeitä ja rakentamiseen liittyviä palveluja, moottoriajoneuvojen ja niiden osien ja varusteiden vähittäiskauppaa sekä joitakin liikunta- ja hyvinvointipalveluja (padel-halli, fysioterapia).

3.1.3 Roveksen kaupallisen vyöhykkeen merkinnän ja mitoituksen tarkistaminen

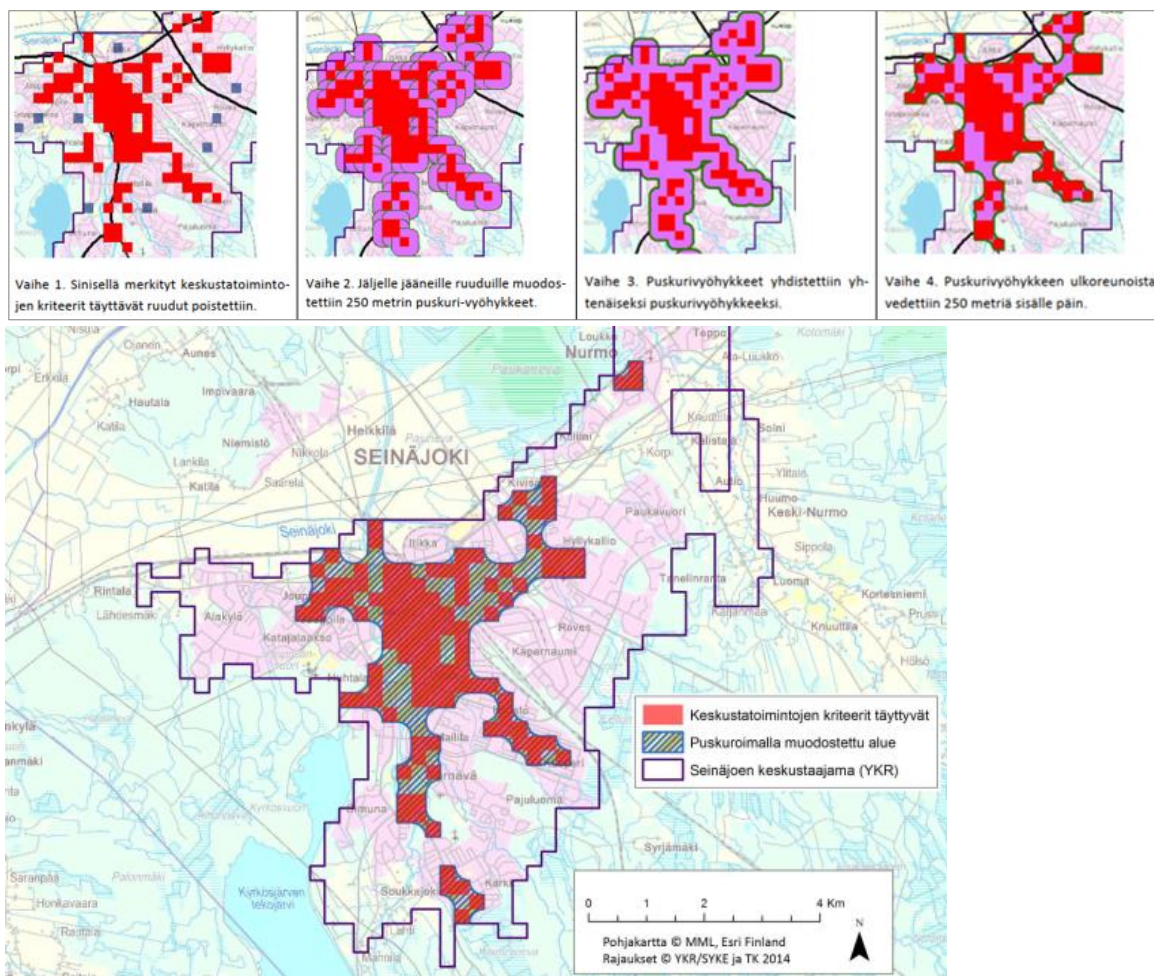
Etelä-Pohjanmaan II vaihemaakuntakaavassa osoitetun Roveksen kaupallisen vyöhykkeen (km-1) merkinnän ja mitoituksen tarkistamiseksi on ollut esillä erilaisia vaihtoehtoja, jotta aluetta on mahdollista kehittää vähittäiskaupan suuryksiköiden alueena. Vaihtoehtoina on tarkasteltu edellytyksiä Roveksen kaupallisen vyöhykkeen mitoituksen tarkistamiselle, vyöhykkeen rajauksen tarkistamiselle ja keskustatoimintojen alueen uudelleen rajaukselle.



Kuva 6: Tarkasteltavat muutokset Roveksen kaupallisen vyöhykkeen rajauksessa. Seinäjoen keskustatoimintojen alueen mahdollinen laajennus on esitetty punaisella pisteviivalla ja Roveksen kaupallisen vyöhykkeen mahdollinen uusi rajausta keltaisella viivalla.

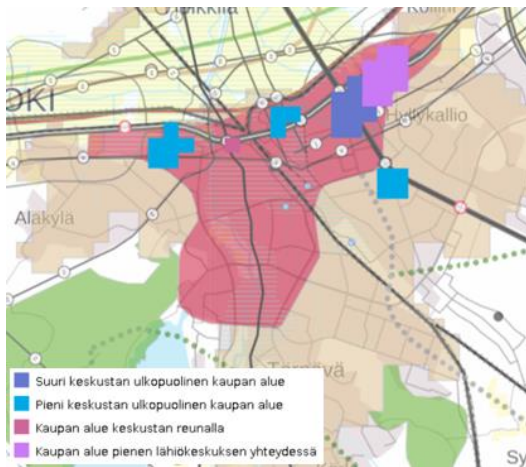
Kuortaneentien länsiosan osoittaminen keskustatoimintojen alueena

- Seinäjoen keskustatoimintojen alueen mahdollinen laajennus ulottuisi Varastotien ja Teollisuustien välissä olevalle alueelle sekä Roveksen kaupallisen vyöhykkeen länsiosaan Kuortaneentien ja Tehtaantien varressa.
- Kuortaneentien länsiosassa toimii tällä hetkellä hypermarket (Minimani), päivittäistavaramyymälä (Lidl, avattu 2018), kaksi tavarataloa (Biltema ja Puuilo, avattu 2020) sekä Scania ja Meltex Oy. Kalevalantien/Varastotien varressa sijaitsee mm. maatalouskauppa, pilates-studio, katsastusasema, autopesula, kuntosali, esittävän taiteen koulu, hyvinvointikeskus, rakennustarvikeliike, varastopalveluja sekä kahvila- ja ravintolapalveluja. Nykyisiltä toiminnoiltaan laajennusalue soveltuu keskustatoimintojen alueeksi. Alue on toiminnoiltaan samankaltainen kuin Kalevalantien pohjoispuolinen alue, jossa toimii mm. Citymarket ja Tokmanni ja joka on osa keskustatoimintojen aluetta.
- Etelä-Pohjanmaan II vaihemaakuntakaavan taustaselvityksenä laaditussa keskusverkkoselvityksessä (Etelä-Pohjanmaan liitto 2015) on esitetty Seinäjoen keskustatoimintojen alueen aluerajaus. Ehdotetulle laajennusalueelle sijoittuu keskustatoimintojen kriteerit täyttäviä ruutuja ja laajennusalue sisältyy lähes kokonaan keskustatoimintojen kriteerit täyttävien ruutujen väliin muodostetulle puskurivyöhykkeelle.

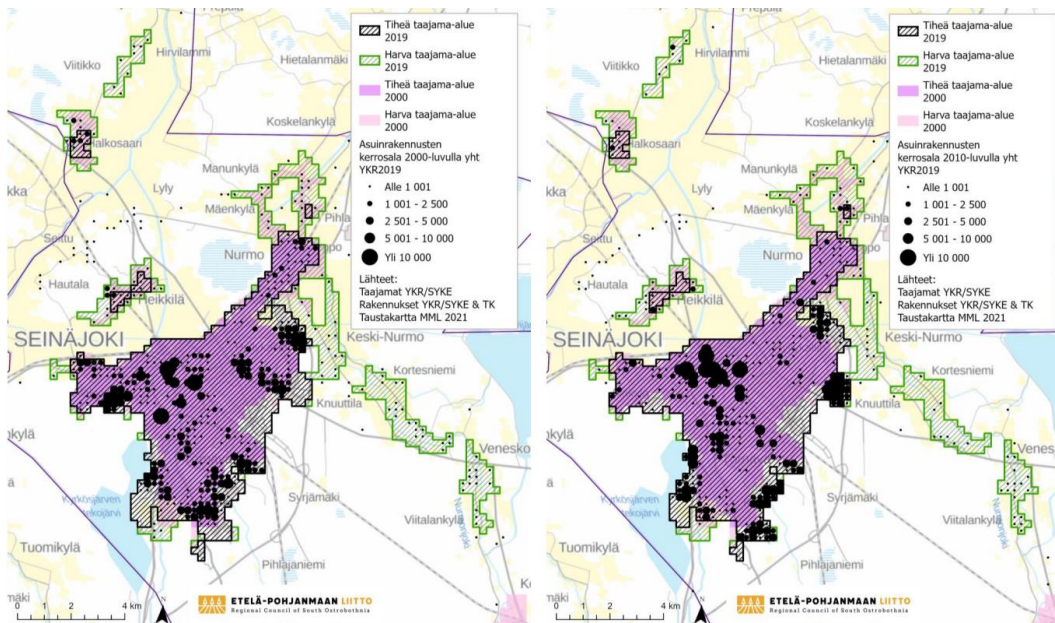


Kuva 7: Seinäjoen keskustatoimintojen aluerajaus Etelä-Pohjanmaan II vaihemaakuntakaavaa varten. Ylempissä kuvissa on esitetty aluerajauksen vaiheet. (Etelä-Pohjanmaan liitto 2015)

- Etelä-Pohjanmaan keskusverkkoselvityksessä (2015) esitetyn keskustatoimintojen aluerajauksen pohjalta on määritetty Etelä-Pohjanmaan II vaihemaakuntakaavan Seinäjoen keskustatoimintojen alue. Huomioitavaa on, että keskustatoimintojen aluerajaus sisältää Kauppa-Joupin, Itikan/Rengastien ja Ylistarontien varren kaupan alueet kokonaisuudessaan, vaikka alueille ei sijoitu keskustatoimintojen kriteerit täyttäviä ruutuja. Lisäksi myös kaikki Suomen ympäristökeskuksen luokituksen mukaiset Seinäjoen keskustan ulkopuoliset kaupan alueet (Jouppi, Rengastie sekä Länsi- ja Itä-Kivisaari) Kuortaneentietä lukuun ottamatta sijoittuvat maakuntakaavan keskustatoimintojen alueelle. Etelä-Pohjanmaan aluerakenneselvityksessä (2021) on tarkasteltu Seinäjoen tiheän ja harvan taajama-alueen muutosta sekä asuinrakennusten kerrosalaa 2000- ja 2010-luvuilla (kuva 9). Ehdotettu keskustatoimintojen alueen laajennus sijaitsee kokonaisuudessaan tiheän taajama-alueen sisällä.



Kuva 8: Seinäjoen keskustatoimintojen alueen rajausta Etelä-Pohjanmaan II vaihemaakuntakaavassa sekä Suomen ympäristökeskuksen luokituksen mukaiset keskustojen ulkopuoliset kaupan alueet (Etelä-Pohjanmaan liitto).



Kuva 9: Seinäjoen keskustaajaman tiheän ja harvan taajaman muutos 2000 ja 2019 sekä asuinrakennusten kerrosala 2000-luvulla (vasen) ja 2010-luvulla (oikea). (Etelä-Pohjanmaan liitto 2021)

Kivistöntien varren jättäminen pois Roveksen kaupallisen vyöhykkeen aluerajauksesta

- Voimassa olevissa asemakaavoissa Kivistöntien molemmiin puolin on osoitettu liike- ja toimistorakennusten korttelialueita (K) ja toimitilarakennusten korttelialueita (KTY) ja muualle Kapernaumin alueelle teollisuus- ja varistorakennusten korttelialueita (T).
- Kivistöntien varteen kuten koko Kapernaumin alueelle on tällä hetkellä sijoittunut vain vähän varsinaista vähittäiskauppaa. Alueen vähittäiskauppa on pääosin moottoriajoneuvojen varaosien ja tarvikkeiden ja rakennustarvikkeiden kauppaa sekä muun toiminnan yhteydessä tapahtuvaa vähittäismyyntiä. Myös alueen palvelut liittyvät pääosin moottoriajoneuvojen ja koneiden huoltoon ja korjaukseen. Lisäksi Kivistöntien varressa toimii kuljetus- ja varastointipalveluja, konevuokraamopalveluja, siivoukseen ja kiinteistöjen huoltoon liittyviä palveluja sekä muita palveluja (esim. padel-halli, fysioterapia, tilitoimisto).
- Alueella ei ole tällä hetkellä merkitykseltään seudullista kauppaa eikä vähittäiskaupan suuryksiköitä eivätkä voimassa olevat asemakaavat mahdollista vähittäiskaupan suuryksiköiden sijoittumista alueelle ilman kaavamuutosta. Merkitykseltään paikallisen kaupan sijoittumista alueelle voidaan ohjata asemakaavoituksella, joten alueen osoittaminen maakuntakaavassa kaupan alueena ei ole välttämätöntä.

Roveksen kaupallisen vyöhykkeen mitoitus

- Etelä-Pohjanmaan II vaihemaakuntakaavassa Roveksen kaupallisen vyöhykkeen enimmäismitoitukseksi on määritetty 100 000 k-m². Enimmäismitoitus on noin 9 % arvioidusta Etelä-Pohjanmaan maakunnan vuoden 2030 vähittäiskaupan kokonaismitoituksesta, joka oli 1 139 818 k-m² (Etelä-Pohjanmaan liitto: Etelä-Pohjanmaan II vaihemaakuntakaavan muutos. Keskustatoiminnot ja kauppa. Kaavaselostus 2020). Etelä-Pohjanmaan uudistettavan maakuntakaavan tavoitevuosi on 2050. Mikäli Roveksen kaupallisen vyöhykkeen enimmäismitoituksen osuus Etelä-Pohjanmaan vuoden 2050 arvioidusta vähittäiskaupan kokonaismitoituksesta säilyisi samana kuin vuonna 2030, tulisi Roveksen kaupallisen vyöhykkeen enimmäismitoituksen vuoden 2050 kokonaismitoituksesta olla noin 122 000 - 158 000 k-m².
- Vuonna 2014 tehdyssä Seinäjoen vähittäiskaupan selvityksessä (Seinäjoen kaupunki 2014) vähittäiskaupan mitoitus oli Kapernaumin alueella noin 9 %, Roveksen alueella noin 4 % ja Keski-Nurmon alueella noin 4 % eli yhteensä noin 17 % Seinäjoen vähittäiskaupan kokonaismitoituksesta. Mikäli alueiden vähittäiskaupan mitoituksen osuus Seinäjoen kokonaismitoituksesta säilyisi samana, kohdistuisi Seinäjoen vuoden 2050 kokonaismitoituksesta kyseiselle alueelle noin 141 000 - 183 000 k-m².
- Mikäli Etelä-Pohjanmaan II vaihemaakuntakaavassa osoitetun Roveksen kaupallisen vyöhykkeen länsiosa osoitetaan keskustatoimintojen alueena ja Kivistöntien varsi jätetään vyöhykkeen ulkopuolelle, vyöhykkeen pinta-ala pienenee. Väestömäärän lisääntyessä myös vähittäiskauppaan kohdistuva ostovoima ja liiketilatarve kasvavat vuosina 2030-2050, joten vyöhykkeen enimmäismitoitus on perusteltua säilyttää ennallaan. Vuosien 2030-50 liiketilan lisätarve on Etelä-Pohjanmaalla yhteensä noin 324 000 - 639 000 k-m² ja Seinäjoella noin 232 000 - 380 000 k-m².
- Uuden aluerajauksen mukaisen vyöhykkeen voimassa olevien asemakaavojen rakennusoikeus on noin 49 500 k-m². Vyöhykkeen toteutunut kerrosala on noin 12 200 k-m², joten voimassa olevissa asemakaavoissa on rakennusoikeutta jäljellä noin 37 300 k-m². Vyöhykkeen enimmäismitoitus, 100 000 k-m², mahdollistaisi vähittäiskaupan sijoittumisen myös vyöhykkeen itäosan asemakaavoittamattomalle alueelle ja mahdollistaisi kaupallisen vyöhykkeen kehittämisen merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan alueena.

- Etelä-Pohjanmaan II vaihemaakuntakaavan suunnittelumääräyksen mukaan Roveksen vähittäiskaupan suuryksiköiden yhteenlasketut enimmäiskerrosalat ovat 100 000 k-m², joka voidaan tulkita niin, että enimmäismitoitukseen lasketaan vain vähittäiskaupan suuryksiköiden kerrosala. Vähittäiskaupan suuryksiköiden kaavoitus - ohjeen (Ympäristöministeriö 2013) mukaan keskustatoimintojen alueen ulkopuolisten vähittäiskaupan suuryksiköiden enimmäismitoitukseen lasketaan kuitenkin mukaan alueen kaikki kaupan kerrosala eli vähittäiskaupan suuryksiköiden kerrosalan lisäksi myös pienemmät kaupan yksiköt. Enimmäismitoitukseen lasketaan mukaan olemassa oleva ja uusi kerrosala. Tulkintojen selkeyttämiseksi suunnittelumääräystä olisi tarpeen selkeyttää enimmäismitoituksen osalta.

3.2 Kaupan palveluverkko ja palvelurakenne

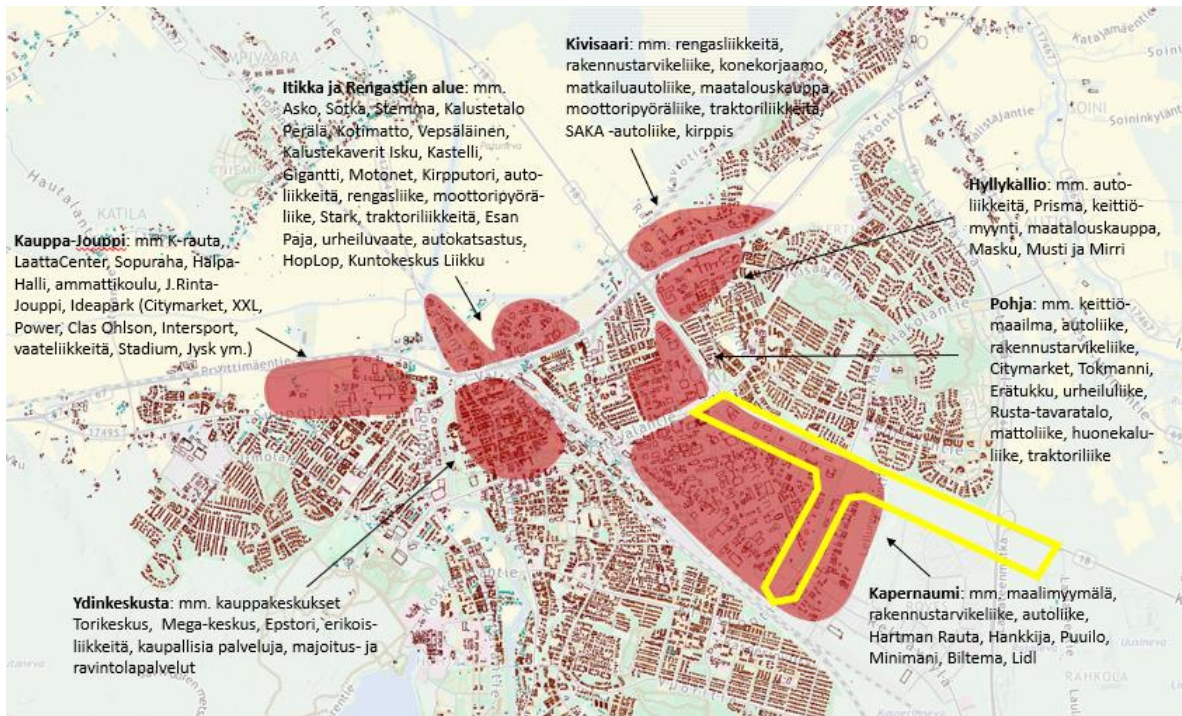
Roveksen kaupallisen vyöhykkeen asema Seinäjoen kaupan palveluverkossa

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

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

Rengastien alueella toimii useita huonekaluliikkeitä, auto- ja autotarvikeliikkeitä sekä maatalous- ja rautakauppoja. **Kivisaaren alueella** toimii mm. auto-, matkailuauto-, moottoripyörä- ja rengasliikkeitä sekä maatalouskauppaa ja konekorjaamoja. **Hylykallion alueella** toimii mm. Prisma, autoliikkeitä, maatalouskauppaa ja huonekalukauppaa. **Pohjan alueella** toimii mm. Citymarket, laajan tavaravalikoiman myymälöitä, huonekalu- ja sisustuskauppaa sekä maatalouskauppaa. **Kapernaumin alueella** toimii mm. Minimani, Lidl, Biltema ja Puuilo sekä erilaisia auto- ja konekorjaamopalveluja sekä joitakin pieniä tilaa vaativan erikoiskaupan myymälöitä. **Uusille kaupan alueille** on varauksia Roveksen ja Eskoon alueilla.

Maakuntakaavassa osoitettu **Roveksen kaupallinen vyöhyke** sijoittuu Kapernaumin alueelle ja suunnitellulle Roveksen kaupan alueelle. Vyöhykkeen länsiosassa sijaitsevat mm. Minimani, Lidl, Biltema ja Puuilo. Muilta osin vähittäiskaupan määrä alueella on vähäistä ja vyöhykkeen toiminnot ovat pääosin erilaisia auto- ja konekorjaamopalveluja sekä kuljetus- ja varastointipalveluja.



Kuva 10: Seinäjoen kaupan alueet ja niiden keskeiset palvelut. Etelä-Pohjanmaan II vaihemaakun-takaavan mukainen Roveksen kaupallisen vyöhykkeen raja on esitetty keltaisella viivalla. (Pohja-kartta: <https://kartat.seinajoki.fi/IMS/fi/>)

Vaikutukset kaupan palveluverkon kehitykseen

Kapernaumin alueen ja Roveksen kaupallisen vyöhykkeen länsi-/pohjoisosan osoittaminen keskus-tatoimintojen alueena yhdistää Roveksen kaupallisen vyöhykkeen länsiosassa sijaitsevat kaupan pal-velut (hypermarket ja tavaratalot) toimintoiltaan vastaavaan Pohjan alueeseen, joka kuuluu jo ny-kytilanteessa keskustatoimintojen alueeseen.

Kivistöntien varressa kuten koko Kapernaumin alueella on tällä hetkellä vain vähän vähittäiskaup-paa. Alueen vähittäiskauppa on pääosin moottoriajoneuvojen varaosien ja tarvikkeiden ja rakennus-tarvikkeiden kauppa sekä muun toiminnan yhteydessä tapahtuvaa pienimuotoista vähittäismyyntiä. Alueella toimii erilaisia siivous-, huolto- ja korjauspalveluja, kuljetus- ja varastointipalveluja, ra-kentamiseen liittyviä palveluja, moottoriajoneuvojen ja niiden osien ja varusteiden huoltopalveluja sekä joitakin liikunta- ja terveyspalveluja (padel-halli, fysioterapia). Alueella ei ole tällä hetkellä vä-hittäiskaupan suuryksiköitä eivätkä voimassa olevat asemakaavat mahdollista vähittäiskaupan suur-yksiköiden sijoittumista alueelle ilman kaavamuutosta. Mikäli Kivistöntien varsi jätetään Roveksen kaupallisen vyöhykkeen rajauksen ulkopuolelle, aluetta voidaan kehittää merkitykseltään paikallisen vähittäiskaupan ja kaupallisten palvelujen alueena.

Roveksen kaupallisen vyöhykkeen länsiosan osoittaminen keskustatoimintojen alueena ja Kivistön-tien varren jättäminen pois vyöhykkeen aluerajauksesta mahdollistavat Roveksen kaupallisen vyö-hykkeen kehittämisen nykyistä selkeämmin merkitykseltään seudullisena kaupan alueena. Rovek-sen kaupallinen vyöhyke on merkittävin keskustan ulkopuolinen kaupan alue Seinäjoella ja koko maakunnassa, joten sen kehitysedellytykset on tarpeen turvata riittävällä enimmäismitoituksella.

3.3 Yhdyskuntarakenne

Roveksen kaupallisen vyöhykkeen länsiosa on osa olemassa olevaa kaupallisten palvelujen aluetta ja olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta. Alueelle sijoittuu keskustatoimintojen kriteerit täyttäviä ruutuja ja alue sisältyy lähes kokonaan keskustatoimintojen kriteerit täyttävien ruutujen väliin muodostetulle puskurivyöhykkeelle. Alueen osoittaminen keskustatoimintojen alueena liittää alueen toiminnoiltaan samantyyppiseen Pohjan alueeseen, joka on jo nykyisessä maakuntakaavassa osa keskustatoimintojen aluetta.

Kuortaneentien varsi Kivistöntien länsipuolella sijaitsee kokonaisuudessaan olemassa olevassa yhdyskuntarakenteessa ja Kivistöntien ja Itäväylän välissä olemassa olevan yhdyskuntarakenteen reunalla, joten alueen kehittäminen merkitykseltään seudullisena kaupan alueena ei aiheuta yhdyskuntarakenteen hajautumista. Lähimmät asuinalueet ovat välittömästi Kuortaneentien pohjoispuolella sijaitsevat Hyllykallio, Tanelinranta ja Karhuvuori. Alue on hyvin saavutettavissa eri puolilta kaupunkia ja maakuntaa. Roveksen kaupallisen vyöhykkeen itäosa sijaitsee Seinäjoen laajenemisalueella osana suunniteltua yhdyskuntarakennetta. Tällä hetkellä alueen lähiasutuksen määrä on vähäinen, mutta mm. Keski-Nurmon osayleiskaavan toteutuessa lähiasutuksen määrä tulee kasvamaan.

Kaupallisen vyöhykkeen kehittäminen ei uhkaa Seinäjoen keskustan kehitystä, mikäli alueelle sijoittuu pääosin tilaa vaativan erikoiskaupan myymälöitä, jotka eivät ydinkeskustaan mahdu ja joita ei ole tarvetta sijoittaa keskustaan. Mikäli alueelle sijoittuu pienimuotoista keskustahakuista erikoiskauppaa esimerkiksi kauppakeskuksen muodossa, voivat vaikutukset Seinäjoen ydinkeskustaan olla haitallisia.

3.4 Kaupan palvelujen saavutettavuus

Roveksen kaupallinen vyöhyke sijaitsee Kuortaneentien (valtatien 18) ja osin Itäväylän (valtatie 19) varressa, joten autoliikenteellä alue on hyvin saavutettavissa erityisesti kauempaa Seinäjoelta ja muualta maakunnasta tuleville asiakkaille.

Kävelen ja pyöräillen alue on saavutettavissa läheisiltä asuinalueilta Kuortaneentien pohjoispuolelta ja Seinäjoen keskustan suunnasta. Lähiasutuksen määrä on varsin suuri erityisesti vyöhykkeen länsiosassa. Vyöhykkeen itäosassa lähiasutuksen määrä tulee lisääntymään mm. Keski-Nurmon osayleiskaavan toteutuessa.

Saavutettavuus joukkoliikenteellä on nykytilanteessa varsin heikko lukuun ottamatta vyöhykkeen länsiosaa, joka on hyvin saavutettavissa myös joukkoliikenteellä. Todennäköistä on, että alueella asiointi tulee tapahtumaan pääosin autoliikenteellä.

3.5 Kilpailun toimivuus

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

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

Roveksen kaupallinen vyöhyke tarjoaa uusia ja vaihtoehtoisia sijoittumispaikkoja ja mahdollistaa Seinäjoella jo toimivien ja/tai uusien kaupan toimijoiden sijoittumisen alueelle ja edistää sitä kautta toimivan kilpailun toteutumista. Kaupallisen vyöhykkeen länsiosan osoittaminen keskustatoimintojen alueena ja Kivistöntien rajaaminen vyöhykkeen ulkopuolelle mahdollistaa merkitykseltään seudullisten kaupan toimijoiden sijoittumisen alueelle.

4 JOHTOPÄÄTÖKSET JA SUOSITUKSET

Roveksen kaupallisen vyöhykkeen arvioinnin pohjalta on seuraavaan koottu keskeisiä johtopäätöksiä ja suosituksia otettavaksi huomioon Etelä-Pohjanmaan maakuntakaavan 2050 laadinnassa:

- Arvioinnin perusteella on tarkoituksenmukaista pienentää Roveksen kaupallisen vyöhykkeen aluerajauksia niin, että Etelä-Pohjanmaan II vaihemaakaavan mukaisen vyöhykkeen länsiosa osoitetaan keskustatoimintojen alueena ja Kivistöntien varsi rajataan vyöhykkeen ulkopuolelle.
- Ostovoiman ja liiketilatarpeen kehitysarvioon perustuen Roveksen kaupallisen vyöhykkeen enimmäismitoitus voidaan säilyttää ennallaan, jolloin enimmäismitoitus on 100 000 k-m². Roveksen kaupallinen vyöhyke on merkittävin keskustan ulkopuolinen kaupan alue Seinäjoella, joten sen kehitysedellytykset on tarpeen turvata riittävällä mitoituksella.
- Tarkastellut aluerajauksen ja mitoituksen tarkistukset mahdollistavat Roveksen kaupallisen vyöhykkeen kehittämisen merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan alueena, mikä ei ole mahdollista voimassa olevan maakuntakaavan aluerajauksella ja mitoituksella.
- Roveksen kaupallisen vyöhykkeen suunnittelumääräystä tulisi selkeyttää enimmäismitoituksen osalta esim. seuraavasti: Vähittäiskaupan enimmäismitoitus on 100 000 k-m². Määräystä voi tarvittaessa tarkentaa esim. Uusimaa-kaava 2050:n tapaan: ”Enimmäismitoitukseen sisältyy myös merkitykseltään paikallinen kerrosala. Enimmäismitoituksessa on mukana olemassa oleva ja uusi kerrosala”.
- Roveksen kaupallisen vyöhykkeen osoittaminen merkitykseltään seudullisena kaupan alueena mahdollistaa Seinäjoella ja maakunnassa toimivien ja/tai uusien kaupan toimijoiden sijoittumisen alueelle. Kaupallisen vyöhykkeen osoittaminen ja sen riittävän suuri mitoitus parantavat elinkeinoelämän toiminta- ja kehittymismahdollisuuksia ja edistävät toimivan kilpailun toteutumista maankäyttö- ja rakennuslain tavoitteiden mukaisesti.

5 LÄHTEET

Etelä-Pohjanmaan liitto (2021). Etelä-Pohjanmaan maakuntastrategia.

Etelä-Pohjanmaan liitto (2021). Etelä-Pohjanmaan aluerakenneselvitys. Julkaisu A:74.

Etelä-Pohjanmaan liitto (2020): Etelä-Pohjanmaan II vaihemaakuntakaavan muutos, keskustatominnot ja kauppa. 2020.

Etelä-Pohjanmaan liitto (2016). Etelä-Pohjanmaan maakuntakaava, vaihekaava II. Vaikutusten arviointi. Etelä-Pohjanmaan liitto, julkaisu B:79.

Etelä-Pohjanmaan liitto (2015). Etelä-Pohjanmaan kaupan palveluverkon nykytila ja mitoitusarpeet 2030.

Etelä-Pohjanmaan liitto (2015). Etelä-Pohjanmaan keskusverkkoselvitys. Etelä-Pohjanmaan liitto, julkaisu B:72.

Etelä-Pohjanmaan liitto (2011). Etelä-Pohjanmaan kaupan palveluverkko 2030 - selvitys. Etelä-Pohjanmaan liitto ja FCG.

Maankäyttö- ja rakennuslaki.

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

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

Seinäjoen kaupunki (2014): Seinäjoen vähittäiskaupan selvitykset. Seinäjoen kaupunki ja FCG.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet 14.12.2017.

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

Tilastot ja kartta-aineistot

- <https://epliitto.fi/aluesuunnittelu-ja-liikenne/maakuntakaavat/vaihemaakuntakaava-ii/>
- <https://www.seinajoki.fi/asuminen-ja-ymparisto/kaupunkisuunnittelu-ja-kaavoitus/>
- <https://kartat.seinajoki.fi/IMS/fi/>
- <https://asiointi.maanmittauslaitos.fi/karttapaikka/>
- <https://tuomassantasalo.fi/>
- Tilastokeskus: toimipaikkarekisteri 2020
- Tilastokeskus: väestötilastot