

# Powerparkin kaupallinen arvio

---

21.11.2023

Powerparkin kaupallinen arvio  
ISBN 978-951-766-459-2,  
ISSN 2670-2266,  
julkaisu B:123,  
julkaisuvuosi 2023

## Sisällys

1	SELVITYKSEN TAUSTA JA TAVOITTEET .....	4
2	KAUHAVAN VÄHITTÄISKAUPAN KOKONAISMITOITUS.....	4
2.1	Väestömäärä ja väestöennuste .....	4
2.2	Arvio ostovoiman ja liiketilatarpeen kehityksestä .....	5
2.2.1	Arvio ostovoiman kehityksestä .....	5
2.2.2	Laskennallinen liiketilatarve .....	6
2.2.3	Kaupungin ulkopuolelta tuleva kysyntä .....	8
3	POWERPARKIN MITOITUKSEN ARVIOINTI.....	9
3.1	Suunnittelutilanne .....	9
3.2	Powerparkin alueen mitoitus .....	11
3.3	Kaupun palveluverkko ja palvelurakenne.....	11
3.4	Yhdyskuntarakenne.....	13
3.5	Kaupun palvelujen saavutettavuus .....	14
3.6	Elinkeinoelämän toimintaedellytykset.....	14
4	JOHTOPÄÄTÖKSET JA SUOSITUKSET .....	15
5	LÄHTEET.....	16

## 1 SELVITYKSEN TAUSTA JA TAVOITTEET

Etelä-Pohjanmaan liitto on käynnistänyt marraskuussa 2021 maakuntakaavan uudistamisen. Etelä-Pohjanmaan maakuntakaava 2050 on kaikki teemat yhdistävä kokonaismaakuntakaava. Kaavaluonnos on ollut nähtävillä 1.2.-10.3.2023. Saadun palautteen, lisäselvitysten ja käydyin vuorovaikutuksen perusteella siihen tehdään tarpeelliset muutokset. Kaavaehdotus on tavoitteena saada viranomaiskuulemiseen vuoden 2023 lopussa ja julkiseen kuulemiseen keväällä 2024.

Tässä selvityksessä on arvioitu, onko edellytyksiä nostaa Etelä-Pohjanmaan maakuntakaavan 2050 kaavaluonnoksessa Kauhavan Alahärmässä osoitetun Powerparkin vähittäiskaupan matkailua palvelevan suuryksikön (km-ma) vähittäiskaupan enimmäismitoitus 10 000 k-m<sup>2</sup>:stä 20 000 k-m<sup>2</sup>:iin sekä arvioitu mahdollisen nostamisen vaikutuksia. Selvitys on tehty asiantuntija-arviona olemassa oleviin selvityksiin ja uusimpiin, käytössä olleisiin tilasto- ja rekisteriaineistoihin perustuen.

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

Selvitystyö on tehty Etelä-Pohjanmaan liiton toimeksiannosta. Etelä-Pohjanmaan liiton yhteyshenkilönä on ollut Mari Pohjola. FCG Finnish Consulting Group Oy:ssä työn on laatinut Taina Ollikainen. Arviota esiteltiin ja siihen pyydettiin kommentit ennen lopullista valmistumista Kauhavan kaupungilta sekä Etelä-Pohjanmaan ELY-keskukselta.

## 2 KAUHAVAN VÄHITTÄISKAUPAN KOKONAISMITOITUS

### 2.1 Väestömäärä ja väestöennuste

Kauhavalla oli vuoden 2022 lopussa 15 116 asukasta, joka on 12 % Seinäjoen seudun ja 8 % Etelä-Pohjanmaan maakunnan asukasmäärästä. Tilastokeskuksen väestöennusteen (2021) mukaan Kauhavan väestömäärä vähenee vuosina 2022–2040 yhteensä noin 2 972 asukasta (-19,7 %). Vuonna 2040 Kauhavalla on ennusteen mukaan noin 12 144 asukasta. Etelä-Pohjanmaan väestöennuste perustuu Seinäjoen seudun liikennemalliin. Sen mukaan Etelä-Pohjanmaan väestömäärä on 178 220 asukasta vuonna 2040. Koska Etelä-Pohjanmaan uudistettavan maakuntakaavan tavoitevuosi on 2050, on väestömäärä arvioitu myös vuoden 2050 osalta. Vuoden 2050 väestömäärä on arvioitu olettaen, että väestökehitys jatkuu vuosien 2022–2040 kehitystrendin mukaisena.

*Taulukko 1. Kauhavan ja Etelä-Pohjanmaan väestömäärä 2022 (Tilastokeskus 2023), väestöennuste 2040 (Tilastokeskus 2021 ja Seinäjoen seudun liikennemallin päivitystyö, loppuraportti 7/2022) sekä väestöarvio 2050.*

Väestömäärä 31.12.	2022	2040	2050 (arvio)	Muutos 2022–50, lkm	Muutos 2022–50, %
Kauhava	15 116	12 144	10 477	-4 639	-30,7 %
Etelä-Pohjanmaa yhteensä	190 774	178 220	171 090	-19 684	-10,3 %

Etelä-Pohjanmaan maakuntakaavan uudistaminen perustuu maakuntastrategian väestötavoitteeseen, joka on noin 190 000 asukasta vuonna 2050 (Etelä-Pohjanmaan liitto 2021), joka on selvästi suurempi kuin Seinäjoen seudun liikennemallin pohjalta tehty vuoden 2050 väestöarvio.

## 2.2 Arvio ostovoiman ja liiketilatarpeen kehityksestä

### 2.2.1 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 Kauhavalla Tilastokeskuksen väestöennustetta (2021) ja Etelä-Pohjanmaalla Seinäjoen seudun liikennemallin väestöennustetta. Kulutuslukuina (€/asukas/vuosi) on käytetty Etelä-Pohjanmaan maakunnan keskimääräisiä kulutuslukuja.

Yksityisen kulutuksen ennustetaan pitkällä aikavälillä kasvavan, mutta aikaisempaa hitaammin. Vuosina 2011–2022 vähittäiskaupan liikevaihto on kasvanut päivittäistavarakaupassa keskimäärin 0,3 %/ vuosi, erikoiskaupassa 1,1 %/vuosi, tilaa vaativassa erikoiskaupassa keskimäärin 1,9 %/vuosi ja autokaupassa keskimäärin 0,4 %/vuosi (Tilastokeskus 2023). Tässä selvityksessä yksityisen kulutuksen kasvuarviona on käytetty päivittäistavarakaupassa 1–1,5 %/vuosi ja erikoiskaupassa 2–3 %/vuosi, joita on käytetty myös aiemmissa Etelä-Pohjanmaan kaupallisissa selvityksissä.

**Kauhavan** väestön vähittäiskauppaan kohdistuva ostovoima oli vuonna 2022 noin 196 milj.€. Kauhavan väestön ostovoima lisääntyy vuosina 2022–2050 edellä mainituilla laskentaperusteilla arvioituna yhteensä **noin 22–81 milj.€**, josta kohdistuu päivittäistavarakauppaan noin -5–3 milj.€, muuhun erikoiskauppaan noin 10–28 milj.€, tilaa vaativaan erikoiskauppaan noin 6–16 milj.€ ja autokauppaan ja huoltamotoimintaan noin 12–33 milj.€.

*Taulukko 2. Arvio Kauhavan väestön ostovoiman kehityksestä.*

Vähittäiskauppaan kohdistuva ostovoima, milj.€ (vuoden 2022 rahassa)	2022	2040	2050	Muutos 2022–50
Päivittäistavarakauppa	64	61–67	58–67	-5–3
Muu erikoiskauppa	49	56–66	59–77	10–28
Tilaa vaativa erikoiskauppa	27	31–37	32–43	6–16
Autokauppa ja huoltamot	57	65–78	68–90	12–33
<b>KAUPPA YHTEENSÄ</b>	<b>196</b>	<b>213-248</b>	<b>218–277</b>	<b>22–81</b>

**Etelä-Pohjanmaan** väestön vähittäiskauppaan kohdistuva ostovoima oli vuonna 2022 noin 2 485 milj.€. Etelä-Pohjanmaan ostovoima lisääntyy vuosina 2022–2050 edellä mainituilla laskentaperusteilla arvioituna yhteensä **noin 1 072–2 031 milj.€**, josta kohdistuu päivittäistavarakauppaan noin 145–286 milj.€, muuhun erikoiskauppaan noin 341–641 milj.€, tilaa vaativaan erikoiskauppaan noin 189–355 milj.€ ja autokauppaan ja huoltamotoimintaan noin 398–749 milj.€.

*Taulukko 3. Arvio Etelä-Pohjanmaan väestön ostovoiman kehityksestä.*

Vähittäiskauppaan kohdistuva ostovoima, milj.€ (vuoden 2021 rahassa)	2022	2040	2050	Muutos 2022–50
Päivittäistavarakauppa	808	899–982	953–1 094	145–286
Muu erikoiskauppa	616	818–975	957–1 257	341–641
Tilaa vaativa erikoiskauppa	341	453–539	530–696	189–355
Autokauppa ja huoltamot	719	955-1 138	1 118–1 469	398–749
<b>KAUPPA YHTEENSÄ</b>	<b>2 485</b>	<b>3 124-3 635</b>	<b>3 557–4 516</b>	<b>1 072–2 031</b>

### 2.2.2 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-m<sup>2</sup>/vuosi) avulla.

Arvio liiketilan tarpeesta perustuu seuraaviin tunnuslukuihin:

- myyntialan muunto kerrosalaksi kertoimella 1,3
- päivittäistavarakaupan keskimääräinen myyntitehokkuus 6 000 €/my-m<sup>2</sup>
- erikoiskaupan keskimääräinen myyntitehokkuus 3 000 €/my-m<sup>2</sup>
- tilaa vaativan erikoiskaupan keskimääräinen myyntitehokkuus 3 000 my-m<sup>2</sup>
- autokaupan keskimääräinen myyntitehokkuus 7 700 €/my-m<sup>2</sup>
- kaavallinen ylimitoitus kertoimella 1,3

**Kauhavan** kaupungin oman väestön ostovoimaan perustuva vähittäiskaupan laskennallinen liiketilatarve on vuonna 2022 noin 72 000 k-m<sup>2</sup>. Vuonna 2040 laskennallinen liiketilatarve on yksityisen kulutuksen kehitysarvion mukaan noin 79 000–95 000 k-m<sup>2</sup> ja vuonna 2050 noin 82 000–107 000 k-m<sup>2</sup>.

*Taulukko 4. Arvio Kauhavan ostovoiman kehitykseen perustuvasta laskennallisesta liiketilatarpeesta vuosina 2022, 2040 ja 2050.*

Vähittäiskaupan laskennallinen liiketilatarve, k-m <sup>2</sup>	2022	2040	2050
Päivittäistavarakauppa	18 000	17 000 - 19 000	16 000 - 19 000
Muu erikoiskauppa	27 000	31 000 - 38 000	33 000 - 44 000
Tilaa vaativa erikoiskauppa	15 000	17 000 - 21 000	18 000 - 24 000
Autokauppa ja huoltamot	12 000	14 000 - 17 000	15 000 - 20 000
<b>KAUPPA YHTEENSÄ</b>	<b>72 000</b>	<b>79 000 - 95 000</b>	<b>82 000 - 107 000</b>

Kauhavan oman väestön ostovoiman kehityksen mahdollistama liiketilan lisätarve on yksityisen kulutuksen kehitysarvion mukaan riippuen vuosina 2022–2050 yhteensä **noin 12 000–35 000 k-m<sup>2</sup>**, josta kohdistuu päivittäistavarakauppaan noin 0–1 000 k-m<sup>2</sup>, muuhun erikoiskauppaan noin 6 000–17 000 k-m<sup>2</sup> sekä tilaa vaativaan erikoiskauppaan, autokauppaan ja huoltamotoimintaan noin 6 000–17 000 k-m<sup>2</sup>.

*Taulukko 5. Arvio Kauhavan ostovoiman kehitykseen perustuvasta laskennallisesta liiketilan lisätarpeesta vuosina 2022–40, 2040–50 ja 2022–50.*

Vähittäiskaupan laskennallinen liiketilan lisätarve, k-m <sup>2</sup>	2022–2040	2040–2050	2022–2050
Päivittäistavarakauppa	0-1 000	0	0-1 000
Muu erikoiskauppa	4 000 - 11 000	2 000 - 6 000	6 000 - 17 000
Tilaa vaativa erikoiskauppa	2 000 - 6 000	1 000 - 3 000	3 000 - 9 000
Autokauppa ja huoltamot	2 000 - 5 000	1 000 - 3 000	3 000 - 8 000
<b>KAUPPA YHTEENSÄ</b>	<b>8 000 - 23 000</b>	<b>4 000 - 12 000</b>	<b>12 000 - 35 000</b>

**Etelä-Pohjanmaan** oman väestön ostovoimaan perustuva vähittäiskaupan laskennallinen liiketilatarve on vuonna 2022 noin 928 000 k-m<sup>2</sup>. Laskennallinen liiketilatarve on yksityisen kulutuksen kehitysarvion mukaan 1 182 000–1 385 000 k-m<sup>2</sup> vuonna 2040 ja noin 1 355 000–1 737 000 k-m<sup>2</sup> vuonna 2050.

*Taulukko 6. Arvio Etelä-Pohjanmaan ostovoiman kehitykseen perustuvasta laskennallisesta liiketilatarpeesta vuosina 2022, 2040 ja 2050.*

Vähittäiskaupan laskennallinen liiketilatarve, k-m <sup>2</sup>	2022	2040	2050
Päivittäistavarakauppa	228 000	254 000 - 278 000	269 000 - 309 000
Muu erikoiskauppa	348 000	462 000 - 551 000	541 000 - 711 000
Tilaa vaativa erikoiskauppa	193 000	256 000 - 305 000	299 000 - 393 000
Autokauppa ja huoltamot	159 000	210 000 - 251 000	246 000 - 324 000
<b>KAUPPA YHTEENSÄ</b>	<b>928 000</b>	<b>1 182 000 - 1 385 000</b>	<b>1 355 000 - 1 737 000</b>

Etelä-Pohjanmaan oman väestön ostovoiman kehityksen mahdollistama liiketilan lisätarve on yksityisen kulutuksen kehitysarvion mukaan vuoteen 2050 mennessä yhteensä **noin 427 000–809 000 k-m<sup>2</sup>**, josta kohdistuu päivittäistavarakauppaan noin 41 000–81 000 k-m<sup>2</sup>, muuhun erikoiskauppaan noin 193 000–363 000 k-m<sup>2</sup> sekä tilaa vaativaan erikoiskauppaan, autokauppaan ja huoltamotoimintaan noin 193 000–365 000 k-m<sup>2</sup>.

*Taulukko 7. Arvio Etelä-Pohjanmaan ostovoiman kehitykseen perustuvasta laskennallisesta liiketilan lisätarpeesta vuosina 2022–40, 2040–50 ja 2022–50.*

Vähittäiskaupan laskennallinen liiketilan lisätarve, k-m <sup>2</sup>	2022–2040	2040–2050	2022–2050
Päivittäistavarakauppa	26 000 - 50 000	15 000 - 31 000	41 000 - 81000
Muu erikoiskauppa	114 000 - 203 000	79 000 - 160 000	193 000 - 363 000
Tilaa vaativa erikoiskauppa	63 000 - 112 000	43 000 - 88 000	106 000 - 200 000
Autokauppa ja huoltamot	51 000 - 92 000	36 000 - 73 000	87 000 - 165 000
<b>KAUPPA YHTEENSÄ</b>	<b>254 000 - 457 000</b>	<b>173 000 - 352 000</b>	<b>427 000 - 809 000</b>

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 erikoistavara- kauppa	Autokauppa	
k-m <sup>2</sup>	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-m<sup>2</sup>, erikoiskaupassa 3 200 €/k-m<sup>2</sup> ja autokaupassa 8 300 €/k-m<sup>2</sup>.

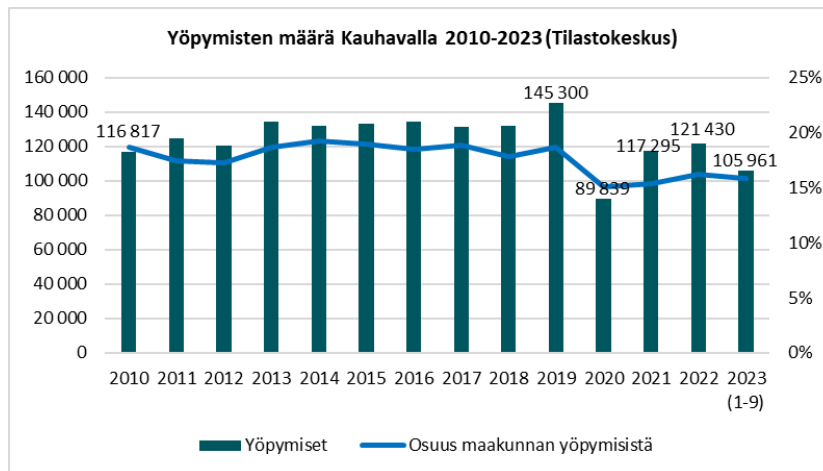
Tässä selvityksessä on käytetty Etelä-Pohjanmaan kaupan palveluverkko 2030 - selvityksessä (Etelä-Pohjanmaan liitto 2011) ja Seinäjoen vähittäiskaupan selvityksessä (Seinäjoen kaupunki 2014) käytettyjä yksityisen kulutuksen kasvuarvioita ja myyntitehokkuuslukuja sekä Seinäjoen seudun liikennemallin väestöennustetta.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

Etelä-Pohjanmaan II vaihemaakuntakaavan mitoituksessa käytetyillä yksityisen kulutuksen kasvuarvioilla ja myyntitehokkuuksilla sekä maakuntakaavan uudistamisen perusteena olevalla väestötavoitteella Etelä-Pohjanmaan väestön kauppaan kohdistuva ostovoima olisi vuonna 2050 noin 4 113 milj.€ ja laskennallinen liiketilarave noin 1 435 000 k-m<sup>2</sup>. Arviot sijoittuvat edellä esitettyjen ostovoiman (taulukko 3) ja liiketilarapeen (taulukko 6) minimi- ja maksimiarvioiden väliin.

### 2.2.3 Kaupungin ulkopuolelta tuleva kysyntä

Matkailijat ja tapahtumakävijät tuovat merkittävän lisä Kauhavan vähittäiskaupan kokonaiskysyntään. Vuonna 2018 tehdyn Etelä-Pohjanmaan matkailun taloudelliset vaikutukset – selvityksen mukaan välitön matkailutulo oli Kauhavalla noin 28,8 miljoonaa euroa ja välitön matkailutyöllisyys 232 henkilötyövuotta. Matkailun vaikutukset olivat Kauhavalla maakunnan kunnista kolmanneksi suurimmat Alavuden ja Seinäjoen jälkeen. Kauhavan matkailutulosta kohdistui vähittäiskauppaan noin 8,3 milj.€, majoitus- ja ravitsemistoimintaan 8,6 milj.€ ja muihin matkailupalveluihin 11,9 milj.€. (Etelä-Pohjanmaan liitto 2018)

Kauhavalla oli vuonna 2022 yhteensä 121 430 rekisteröityä yöpymistä, joka on noin 16 % Etelä-Pohjanmaan ja noin 30 % Seinäjoen seudun yöpymisistä. Yöpymisistä 97 % oli kotimaisia ja 3 % ulkomaisia yöpymisiä. Vuosina 2020–2022 koronapandemia vähensi yöpymisten määrää myös Kauhavalla, mutta määrä on viime vuosina lisääntynyt ja lähestyy koronaa edeltävän ajan yöpymisten määrää. Vuonna 2019 Kauhavalla oli yhteensä noin 145 300 yöpymistä. (Tilastokeskus 2023)



Kuva 1: Kauhavan rekisteröityjen yöpymisten määrä vuosina 2010–2023 (Tilastokeskus 2023).



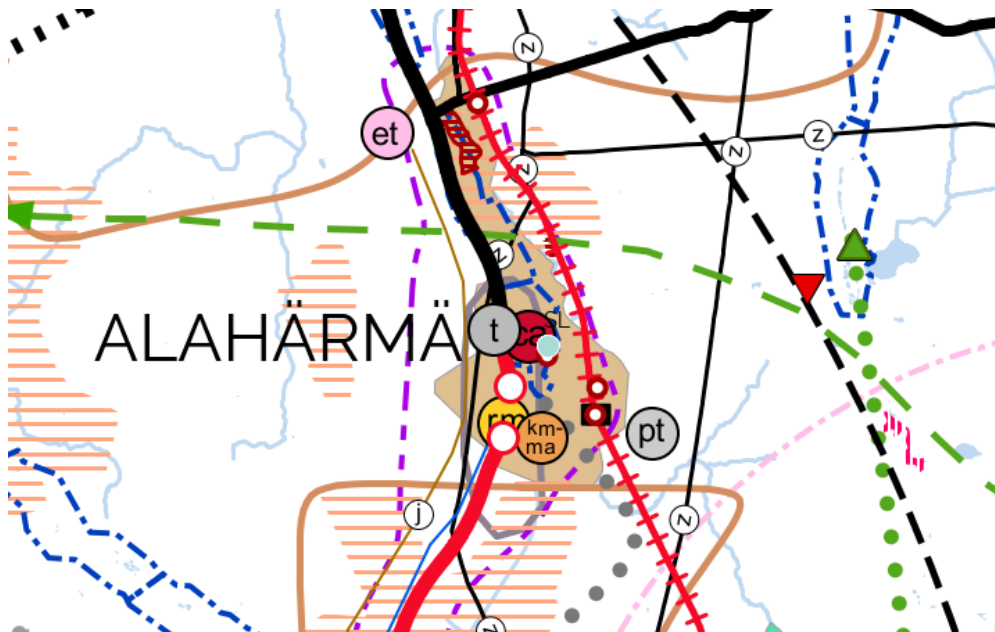
## 3 POWERPARKIN MITOITUKSEN ARVIOINTI

### 3.1 Suunnittelutilanne

#### *Etelä-Pohjanmaan maakuntakaavan 2050 kaavaluonnos*

Powerpark on Etelä-Pohjanmaan maakuntakaavan 2050 kaavaluonnoksessa osoitettu ”Vähittäiskaupan matkailua palveleva suuryksikkö” – kohdemerkinnällä. Merkinällä osoitetaan vähintään seudullisesti merkittävä matkailua palveleva vähittäiskaupan suuryksikön tai suuryksikköjen alue, joka ei sijoitu keskustatoimintojen alueelle. Merkitykseltään seudullisia matkailua palvelevia vähittäiskaupan suuryksikköjen alueita kehitetään ensisijaisesti muuta kuin keskustahakuista kauppaa varten. Alueelle osoitettu vähittäiskaupan yhteenlaskettu enimmäiskerrosala on 10 000 k-m<sup>2</sup>. Alueelle ei saa sijoittaa seudullisesti merkittävää päivittäistavarakauppaa.

Kauhavalla seudullisesti merkittävän vähittäiskaupan suuryksikön koon alaraja on vähittäiskaupassa 4 000 k-m<sup>2</sup> ja erikoistavarakaupassa 5 000 k-m<sup>2</sup> ellei selvityksin muuta osoiteta.

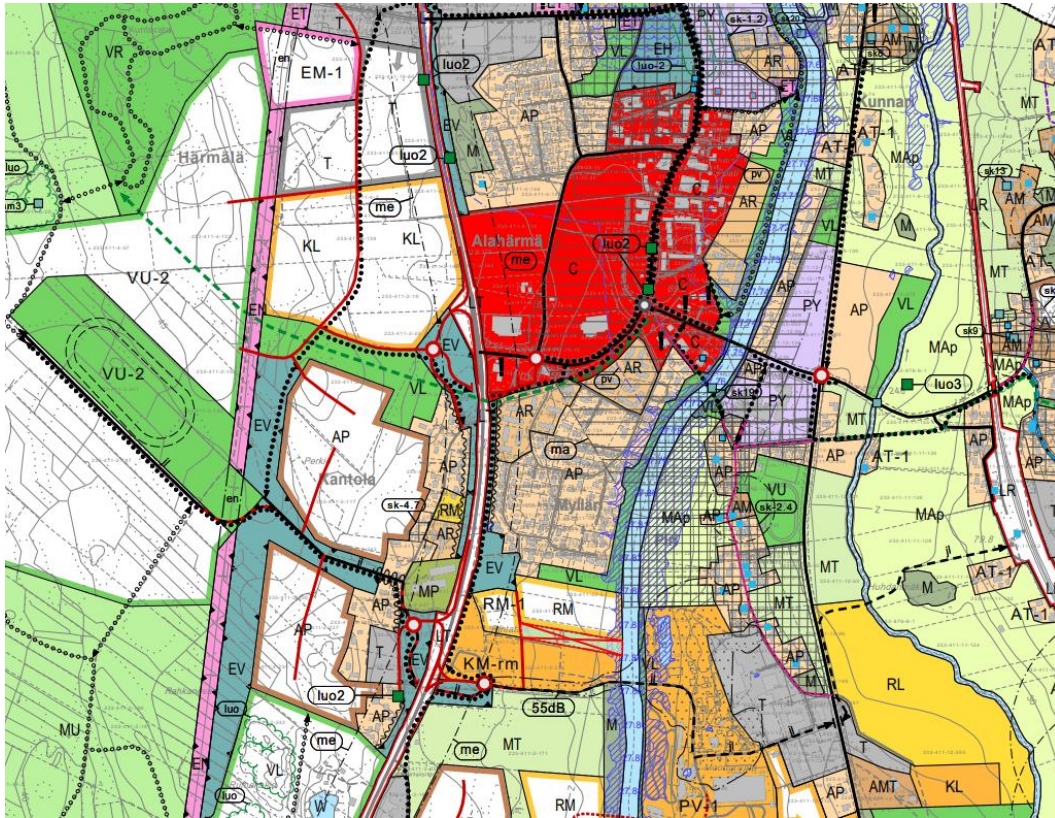


Kuva 2: Ote Etelä-Pohjanmaan maakuntakaavan 2050 kaavaluonnoksesta (Etelä-Pohjanmaan liitto 2023).

#### *Alahärmän osayleiskaava*

Powerparkin alueella on voimassa Alahärmän osayleiskaava (Kauhavan kaupunki 2017). Osayleiskaavassa alue on osoitettu kaupallisten palvelujen alueena (KM-rm). Kaavamääräyksen mukaan alueelle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön, jonka kerrosala saa olla enintään 10 000 k-m<sup>2</sup> sekä muuta liiketilaa. Alueelle saa rakentaa myös matkailun toimintoja ja majoitusta palvelevia tiloja.

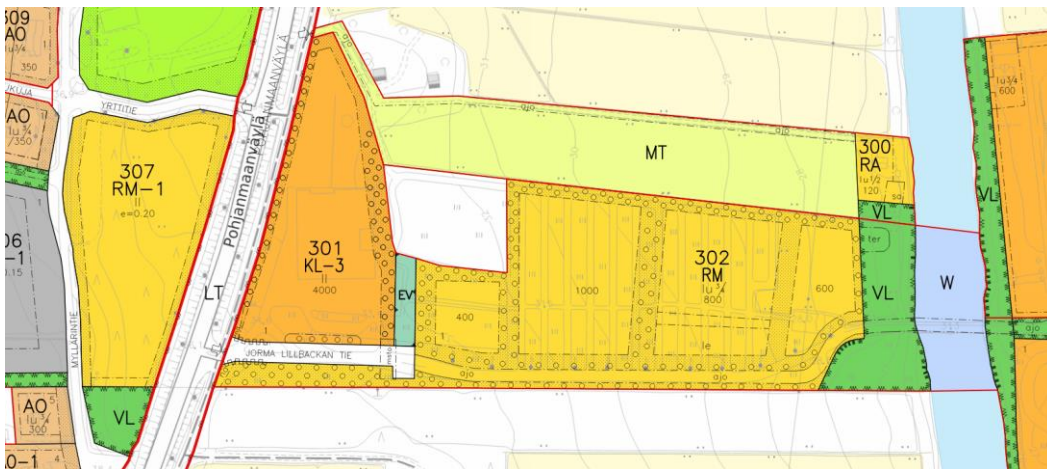
Alueen pohjoispuolelle Powerparkin alueen ja keskustatoimintojen alueen väliin on osoitettu uusia matkailupalvelujen alueita (RM) ja pientalovaltainen asuntoalue (AP). Valtatien länsipuolelle on osoitettu uusia pientalovaltaisia asuntoalueita (AP) ja uusia liikerakennusten alueita (KL).



Kuva 3: Ote Alahärmän osayleiskaavasta (Kauhavan kaupunki 2017, [https://www.kauhava.fi/palvelut/kaavat\\_ja\\_kiinteistot/yleiskaavoitus/vahvistetut\\_yleiskaavat](https://www.kauhava.fi/palvelut/kaavat_ja_kiinteistot/yleiskaavoitus/vahvistetut_yleiskaavat)).

### Asemakaava

Voimassa olevassa asemakaavassa tarkastelualue on osoitettu liikerakennusten korttelialueena (KL-3) ja matkailua palvelevien rakennusten korttelialueena (RM). Liikerakennusten korttelialueen rakennusoikeus on 4 000 k-m<sup>2</sup>, joka on kokonaan toteutunut. Alueen asemakaava on vahvistettu vuonna 2005.



Kuva 4: Ote Kauhavan asemakaavayhdistelmästä 21.8.2023 (<https://kartat.sweco.fi/kauhava/>).

### 3.2 Powerparkin alueen mitoitus

Powerparkin vähittäiskaupan matkailua palvelevan suuryksikön (km-ma) alueelle on suunnitteilla kehittämishanke, johon alustavasti sijoittuisi vähittäiskauppaa, majoitus- ja ravintolapalveluja sekä muita matkailua palvelevia toimintoja. Hankkeen tarkemmasta sisällöstä ei ole tällä hetkellä tietoa. Suunnitellun kehittämishankkeen toimijan ja Kauhavan kaupungin tavoitteena on nostaa alueen enimmäiskerrosala 10 000 k-m<sup>2</sup>:stä 20 000 k-m<sup>2</sup>:iin, mikä mahdollistaisi hankkeen toteutumisen. Enimmäiskerrosalasta osa olisi vähittäiskauppaa ja suurin osa matkailupalveluja.

Seuraavassa on arvioitu enimmäiskerrosalan noston vaikutuksia kaupan toiminta- ja kehitysedellytyksiin, yhdyskuntarakenteen kehitykseen, Alahärmän keskustan kehitykseen, palvelujen saavutettavuuteen ja kilpailun toimivuuteen.

### 3.3 Kaupan palveluverkko ja palvelurakenne

#### *Powerparkin vähittäiskaupan suuryksikön asema palveluverkossa*

Kauhavan kaupan pääkeskuksena on Kauhavan keskustaajama, jossa on monipuolinen päivittäistavarakaupan ja erikoiskaupan palvelutarjonta. Kauhavan keskustaan on Powerparkin alueelta matkaa noin 25 kilometriä.

Entisenä kuntakeskuksena myös Alahärmän taajaman palvelutarjonta on hyvä. Alahärmän keskustan palvelut sijaitsevat pääosin Härmäntien varressa Alahärmän kirkon ja valtatie 19 välisellä alueella. Valtatie 19 ja Härmäntien liittymän läheisyydessä sijaitsevat isot kauppaliikkeet, kuten S-market, Halpa-Halli ja Rautanet. Etäisyyttä Powerparkin alueelta valtatie 19 ja Härmäntien liittymään on noin yksi kilometri.

Powerparkin vähittäiskaupan suuryksikön alueella sijaitsee tällä hetkellä vuonna 2014 valmistunut RoadHouse kauppakeskus. Kauppakeskuksen kokonaispinta-ala on noin 4 000 k-m<sup>2</sup>, josta noin 3 000 k-m<sup>2</sup> (75 %) on vähittäiskaupan käytössä. Päivittäistavarakaupan pinta-ala kauppakeskuksessa on noin 1 000 k-m<sup>2</sup>. Kauppakeskuksessa toimii muun muassa päivittäistavaramyymälä, muotiliike, sisustusliike, leipomo, juustokauppa sekä kahvila- ja ravintolapalveluita. Kauppakeskuksen kävijämäärä on sesongin mukaan noin 1 500–10 000 kävijää/vuorokausi. Lisäksi myös Powerparkin monitoimipuiston alueelle on sijoittunut kaupallisia palveluja, joista osa toimii kuitenkin vain kesäkaudella.



Kuva 5: Dronekuva Alahärmän taajamasta, etualalla RoadHouse ympäristöineen (Kauhavan kaupunki, [https://www.kauhava.fi/palvelut/kaavat\\_ja\\_kiinteistot/yleiskaavoitus](https://www.kauhava.fi/palvelut/kaavat_ja_kiinteistot/yleiskaavoitus)).

### *Mitoitus suhteessa liiketilan lisätarpeeseen*

Etelä-Pohjanmaan maakuntakaavan 2050 kaavaluonnoksessa osoitettu Powerparkin vähittäiskaupan matkailua palvelevan suuryksikön (km-ma) vähittäiskaupan yhteenlaskettu enimmäiskerrosala on 10 000 k-m<sup>2</sup>. Enimmäiskerrosala on noin 1 % Etelä-Pohjanmaan maakunnan vuoden 2030 vähittäiskaupan kokonaismitoituksesta ja noin 14 % Kauhavan vuoden 2030 vähittäiskaupan kokonaismitoituksesta. Etelä-Pohjanmaan II vaihemaakuntakaavassa vuoden 2030 vähittäiskaupan kokonaismitoituksen oli arvioitu olevan Kauhavalla noin 73 325 k-m<sup>2</sup> ja koko maakunnassa noin 1 139 818 k-m<sup>2</sup> (Etelä-Pohjanmaan liitto 2015: Etelä-Pohjanmaan kaupan nykytila ja mitoitustarpeet 2030).

Etelä-Pohjanmaan uudistettavan maakuntakaavan tavoitevuosi on 2050. Vuonna 2050 vähittäiskaupan kokonaismitoitus on ostovoiman kehitysarvion mukaan Kauhavalla noin 82 000–107 000 k-m<sup>2</sup> (taulukko 4) ja Etelä-Pohjanmaalla noin 1 355 000–1 737 000 k-m<sup>2</sup> (taulukko 6). Mikäli Powerparkin vähittäiskaupan enimmäiskerrosala nousee 20 000 k-m<sup>2</sup>:iin, olisi sen osuus Kauhavan vuoden 2050 vähittäiskaupan kokonaismitoituksesta noin 18–24 % ja Etelä-Pohjanmaan vuoden 2050 vähittäiskaupan kokonaismitoituksesta 1,2–1,5 % eli hieman suurempi kuin vuonna 2030.

Mikäli 20 000 k-m<sup>2</sup>:n enimmäiskerrosala toteutuisi kokonaan vähittäiskaupan liiketilana, se mahdollistaisi noin 16 000 k-m<sup>2</sup> uutta liikerakentamista alueelle. Liiketilaravelaskelman mukaan liiketilan lisätarve on vuosina 2022–2050 Kauhavalla ostovoiman kehitysarvion mukaan noin 12 000–35 000 k-m<sup>2</sup>. Enimmäiskerrosalan mahdollistama uusi liikerakentaminen ylittäisi pienemmän kehitysarvion mukaisen liiketilan lisätarpeen ja olisi noin 46 % suuremman kehitysarvion mukaisesta liiketilan lisätarpeesta.

Todennäköistä kuitenkin on, että enimmäiskerrosalan mahdollistamasta liikerakentamisesta vain osa toteutuisi vähittäiskaupan liiketilana ja osa olisi majoitus- ja ravintolapalveluja ja muita matkailupalveluja. Alueen kehittäminen ja toiminnot liittyvät suoraan Powerparkin vapaa-ajan keskuksen ja toiminta tukeutuu matkailijoiden palvelukysyntään. Lisäksi alueen sijainti valtatie 19 varrella mahdollistaa myös ohikulkuliikenteen kysynnän hyödyntämisen palvelujen kehittämisessä. Valtatie 19 keskivuorokausiliikenne Alahärmän keskustan eteläpuolella on noin 4 760 ajoneuvoa vuorokaudessa ja kesällä noin 6 210 ajoneuvoa vuorokaudessa.

### *Vaikutukset kaupan palveluverkon kehitykseen*

Powerparkin vähittäiskaupan suuryksikön enimmäiskerrosalan nosto ja toteutuminen vahvistaa alueen palvelutarjontaa ja vetovoimaa suhteessa Alahärmän keskustaan. Alueella toimii jo nykytilanteessa RoadHouse kauppakeskus, joten liiketilan lisärakentaminen ei merkittävästi vaikuta kaupan palveluverkon kehitykseen paikallisella tasolla. Seututasolla alueen lisärakentaminen vahvistaa Alahärmän asemaa ja vetovoimaa seudun palveluverkossa.

Maakuntakaavan kaavamerkinnän mukaisia merkitykseltään seudullisia matkailua palvelevia vähittäiskaupan suuryksikköjen alueita kehitetään ensisijaisesti muuta kuin keskustahakuista kauppaa varten. Suunnittelumääräyksen mukaan alueelle ei saa sijoittaa merkitykseltään seudullista päivittäistavarakaupan suuryksikköä. Alueen toiminnot tukeutuvat suoraan Powerparkin vapaa-ajan keskuksen ja matkailijoiden kysyntään. Mikäli aluetta kehitetään maakuntakaavan määräysten mukaisesti, jäävät vaikutukset Alahärmän keskustan palveluihin todennäköisesti vähäiseksi.

Alueen voimassa olevan asemakaavan rakennusoikeus on kokonaan käytetty, joten uusi liikerakentaminen edellyttää asemakaavan muutosta. Lisäksi alueen enimmäiskerrosalan nosto 20 000 k-m<sup>2</sup>:n edellyttää mahdollisesti myös yleiskaavan muuttamista. Yleis- ja asemakaavoissa on mahdollista tarkentaa maakuntakaavaa ja varmistaa maakuntakaavan tavoitteiden toteutuminen.

### 3.4 Yhdyskuntarakenne

#### *Sijainti yhdyskuntarakenteessa*

Powerparkin vähittäiskaupan matkailua palveleva suuryksikkö sijaitsee valtatie 19 varrella, runsaan kahden kilometrin etäisyydellä Alahärmän keskustasta ja noin kilometrin etäisyydellä keskustan eteläosaan sijoittuvista isommista kaupan yksiköistä. Alue on osa olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta, joten alueen kehittäminen ei aiheuta yhdyskuntarakenteen hajautumista.

Alueen lähiasutuksen määrä on tällä hetkellä varsin pieni, mutta alle viiden kilometrin säteellä ovat kuitenkin kaikki Alahärmän taajaman asukkaat, joita vuoden 2021 lopussa oli noin 2 100 asukasta. Laajemmalla alueella (postinumeroalueet 62300 ja 62310) asui vuoden 2021 lopussa yhteensä noin 3 280 asukasta. Alueen liikennejärjestelyjen parantaminen mahdollistaa yleiskaavassa osoitettujen asuinalueiden toteutumisen valtatie 19 länsipuolella, mikä lisää lähiasutuksen määrää.

Vähittäiskaupan suuryksikkömerkintä liittyy Powerparkin matkailukohteeseen, jossa käy vuosittain reilusti yli 400 000 matkailijaa. Kehittämishankkeen myötä matkailijamäärät ja matkailijoiden viipymä alueella todennäköisesti kasvavat. Matkailijat ja tapahtumakävijät tuovat merkittävästi lisäksyntää vähittäiskaupan palveluille Powerparkin vähittäiskaupan suuryksikön alueelle, mutta myös Alahärmän keskustan palveluille.

#### *Vaikutukset keskustaan*

Maakuntakaavan mukaan merkitykseltään seudullisia matkailua palvelevia vähittäiskaupan suuryksiköiden alueita kehitetään ensisijaisesti muuta kuin keskustahakuista kauppaa varten. Lisäksi suunnitelmääräyksen mukaan alueelle ei saa sijoittaa merkitykseltään seudullista päivittäistavarakauppaa. Powerparkin enimmäiskerrosalan kasvulla ei ole merkittäviä vaikutuksia Alahärmän keskustan palveluihin, mikäli alueelle sijoittuu pääosin matkailua palvelevaa toimintaa.

Alahärmän keskustan vähittäiskaupan kokonaiskerrosala on noin 13 000 k-m<sup>2</sup> (Kauhavan kaupunki 11/2023). Mikäli Powerparkin mitoitus nousee 20 000 k-m<sup>2</sup>:iin ja mikäli mitoitus toteutuisi kokonaan vähittäiskaupan liiketilana, olisi se suurempi kuin keskustan kerrosala. Mitoituksesta kuitenkin suurin osa tulee olemaan matkailupalveluja ja vain osa vähittäiskaupan liiketilaa. Alueen kehittäminen perustuu suoraan Powerparkin vapaa-ajan keskuksen toimintaan ja Powerparkissa vierailevien matkailijoiden ja tapahtumakävijöiden kysyntään. Matkailijat ja tapahtumakävijät tuovat lisäksyntää myös keskustan vähittäiskaupan palveluille.

Riski keskustapalvelujen toimintaedellytysten heikkenemiselle on, jos alueelle sijoittuu liikaa päivittäistavarakaupan ja keskustahakuisen erikoiskaupan palveluja ja jos keskustassa toimivia kaupallisia palveluja siirtyy alueelle. Alueen asemakaavoituksen yhteydessä alueen vähittäiskaupan mitoitus on suunniteltava siten, ettei sillä ole merkittäviä haitallisia vaikutuksia Alahärmän keskustan kaupallisiin palveluihin ja niiden kehittämiseen.

### 3.5 Kaupan palvelujen saavutettavuus

Powerparkin vähittäiskaupan matkailua palveleva suuryksikkö sijaitsee valtatie 19 varressa ja henkilöautolla hyvin saavutettavissa erityisesti valtatie 19 vaikutuspiirissä olevilta alueilta.

Etelä-Pohjanmaan maakuntakaavan 2050 suunnittelumääräyksen mukaan Powerparkin alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa alueen saavutettavuuteen myös joukko- ja kevyellä liikenteellä on kiinnitettävä erityistä huomiota.

Kävellen ja pyöräillen alue on saavutettavissa läheisiltä asuinalueilta ja Powerparkin matkailualueelta. Lähiasutuksen määrä on kuitenkin varsin pieni. Vuonna 2021 postinumeroalueilla 62300 ja 62310 asui noin 3 280 asukasta, joista noin 2 100 Alahärmän taajaman alueella. Alueen liikennejärjestelyjen parantaminen mahdollistaa yleiskaavassa osoitettujen asuinalueiden toteutumisen valtatie 19 länsipuolella, mikä lisää lähiasutuksen määrää.

Saavutettavuus joukkoliikenteellä on nykytilanteessa heikko. Kesäisin Powerparkin huvipuiston aukioloaikoina huvipuiston alueelle on mahdollista päästä junalla ja bussilla. Huvipuiston alueelta on kuitenkin varsin pitkä matka vähittäiskaupan suuryksikön alueelle. Todennäköistä on, että alueella asiointi tulee tapahtumaan pääosin autoliikenteellä.

Matkailua palveleviin kohteisiin tullaan pääosin kauempaa ja lähinnä henkilöautolla ja tilausbusseilla, eikä niiden saavutettavuus kävellen ja pyöräillen ja joukkoliikenteellä ole niin merkittävä tekijä kuin vastaavien kohteiden, jotka palvelevat paikallista väestöä. Niin kauan kuin matkailua palvelevat kohteet eivät korvaa paikallisia palveluja ne eivät haittaa paikallisten asukkaiden pääsyä palveluihin kävellen ja pyöräillen tai joukkoliikenteellä.

### 3.6 Elinkeinoelämän toimintaedellytykset

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.

Enimmäismitoituksen nostaminen mahdollistaa suunnitellun kehittämishankkeen toteuttamisen. Sijainti Powerparkin vieressä mahdollistaa alueen matkailijoiden ja tapahtumakävijöiden sekä valtatie 19 ohikulkuliikenteen kysynnän hyödyntämisen palvelujen kehittämisessä.

## 4 JOHTOPÄÄTÖKSET JA SUOSITUKSET

Powerparkin vähittäiskaupan matkailua palvelevan suuryksikön arvioinnin pohjalta on seuraavaan koottu keskeisiä johtopäätöksiä ja suosituksia otettavaksi huomioon Etelä-Pohjanmaan maakunta-kaavan 2050 laadinnassa:

- Powerparkin vähittäiskaupan enimmäiskerrosalan nostaminen 10 000 k-m<sup>2</sup>:stä 20 000 k-m<sup>2</sup>:iin on mahdollinen, mikäli yleis- ja asemakaavoilla varmistetaan maakunta-kaavan tavoitteiden ja vähittäiskaupan matkailua palvelevan suuryksikön merkintää koskevien suunnittelumääräysten toteutuminen niin, että aluetta kehitetään ensisijaisesti muuta kuin keskustahakuista kauppaa varten.
- Mikäli 20 000 k-m<sup>2</sup>:n enimmäiskerrosala toteutuisi kokonaan vähittäiskaupan liiketilana, se mahdollistaisi noin 16 000 k-m<sup>2</sup> uutta liikerakentamista alueelle. Todennäköistä kuitenkin on, että enimmäiskerrosalan mahdollistamasta liikerakentamisesta vain osa toteutuisi vähittäiskaupan liiketilana ja suurin osa olisi majoitus- ja ravintolapalveluja ja muita matkailupalveluja, joten vuosien 2022–2050 väestön ostovoiman kehitykseen perustuva liiketilan lisätarve mahdollistaisi liikerakentamisen. Alueen kehittäminen ja toiminnot liittyvät suoraan Powerparkin matkailualueeseen ja toiminta tukeutuu matkailijoiden ja tapahtumakävijöiden palvelukysyntään. Lisäksi alueen sijainti mahdollistaa myös valtatie 19 ohikulkuliikenteen kysynnän hyödyntämisen.
- Suunnittelumääräyksen mukaan alueelle ei saa sijoittaa merkitykseltään seudullista päivittäistavarakaupan suuryksikköä. Merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön koon alaraja on Kauhavan alueella 4 000 k-m<sup>2</sup>, joten käytännössä määräys tarkoittaa, että alueelle sijoittuvan päivittäistavarakaupan liiketilan on oltava alle 4 000 k-m<sup>2</sup>. Kerrosalaltaan 4 000 k-m<sup>2</sup>:n päivittäistavaramyymälä on kuitenkin alueen väestöpohja huomioon ottaen suuri ja vaikutukset Alahärmän keskustaan voivat olla merkittävät, joten päivittäistavarakaupan sijoittumista ja mitoitus on tarpeen arvioida osana yksityiskohtaisempaa suunnittelua. Maakunta-kaavan suunnittelumääräyksen mukaan vähittäiskaupan suuryksikön tarkempi sijoittuminen ja mitoitus on suunniteltava siten, ettei sillä ole merkittäviä haitallisia vaikutuksia keskusta-alueiden kaupallisiin palveluihin ja niiden kehittymiseen.
- Powerparkin vähittäiskaupan matkailua palvelevan vähittäiskaupan suuryksikön enimmäiskerrosalan nostaminen mahdollistaa matkailun kehittämishankeen toteuttamisen. Riittävän suuri mitoitus parantaa elinkeinoelämän toiminta- ja kehittymismahdollisuuksia ja erityisesti matkailun kehittämistä sekä edistää toimivan kilpailun toteutumista maankäyttö- ja rakennuslain tavoitteiden mukaisesti.
- Maakunta-kaavan kaupan sijoittumista ja mitoitus koskevien ratkaisujen tulisi olla mahdollisimman joustavia, jotta ne mahdollistavat palvelujen toteuttamisen erilaisten kehittämistarpeiden pohjalta. Alueen voimassa olevan asemakaavan rakennusoikeus on kokonaan käytetty, joten uusi liikerakentaminen edellyttää asemakaavan muutosta. Lisäksi alueen enimmäiskerrosalan nosto 20 000 k-m<sup>2</sup>:n edellyttää mahdollisesti myös yleiskaavan muuttamista. Tällöin maakunta-kaavaa on mahdollista tarkentaa yleis- ja kuntakaavoissa ja varmistaa maakunta-kaavan tavoitteiden toteutuminen.

## 5 LÄHTEET

Etelä-Pohjanmaan liitto (2023). Etelä-Pohjanmaan maakuntakaava 2050, valmisteluvaiheen kuuleminen.

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

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

Etelä-Pohjanmaan liitto (2018). Etelä-Pohjanmaan matkailun taloudelliset vaikutukset 2016. Etelä-Pohjanmaan liitto ja FCG.

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 mitoitustarpeet 2030.

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

Kauhavan kaupunki (2017). Alahärmän osayleiskaava 2030.

Kauhavan kaupunki (2014). Asemakaavan muutos, Roadhousen kortteli. OAS ja kaavaselostus, asemakaavan muutoksen luonnos 1.6.2014.

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.

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://kartat.sweco.fi/kauhava/>
- <https://asiointi.maanmittauslaitos.fi/karttapaikka/>
- <https://tuomassantasalo.fi/>
- Tilastokeskus: toimipaikkarekisteri 2021
- Tilastokeskus: väestötilastot