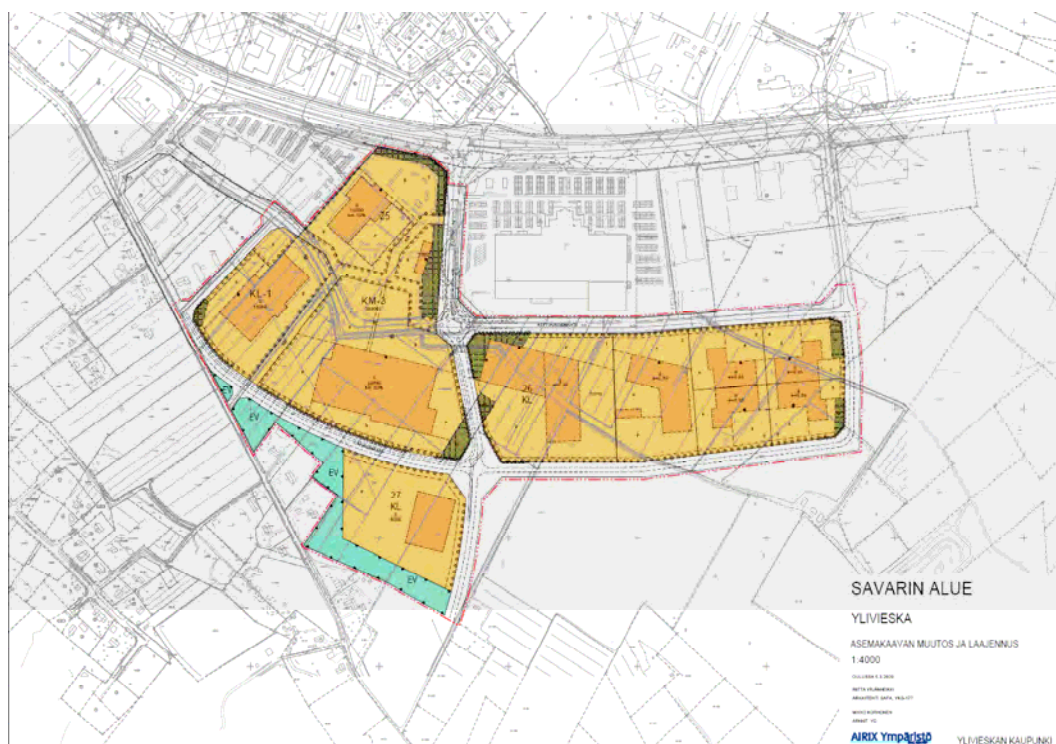




# I. Kaavahanke

Ylivieskan Savarin alueella on vireillä asemakaavan muutos- ja laajennushanke. Savarin alue on osoittautunut vetovoimaiseksi liike- ja palvelurakenteen alueeksi. Alueen nykyisillä kaupallisilla toimijoilla on laajennustarpeita ja uudet toimijat haluavat sijoittua alueelle. Ylivieskan kaupalliset toiminnot keskittyvät nykyisin ydinkeskustaan sekä Savarin alueelle. Savarin alue jakautuu Savontien (vt27) etelä- ja pohjoispuolille. Kaavamuutosalue sijoittuu valtatie eteläpuolelle nykyisen Citymarketin ja Savarikeskuksen sekä Kärkkäisen tavaratalon väliin ja osin Kärkkäisen eteläpuolelle.

Kaavamuutosalueella ensimmäisenä hankkeena on käynnistymässä Citymarketin ja Kärkkäisen väliin jäävän korttelin 25 hypermarket-hanke. Prisma-hypermarket korvaisi alueella nykyisin toimivan S-Marketin. Muulle kaavamuutosalueelle on suunniteltu muun muassa rautakauppaa sekä autokauppaa. Käyttäjistä tai toteutumisajoista ei ole tarkempaa arviota. Koko kaavamuutosalueen rakennusoikeus on asemakaavaluonnoksessa noin 85 000 kerrosneliometriä. Päivittäistavarakauppaa on osoitettu vain korttelin 25 Prisma-hankkeeseen. Erikoistavarakaupan osalta toimialoja ei ole rajoitettu.



Kuva 1 Asemakaavan muutos ja laajennus

Tätä lausuntoa täydentää Ylivieskan keskustan osayleiskaavaa varten laadittu selvitys Ylivieskan kaupan rakenteesta (Entrecon Oy 2009). Osayleiskaavaselvityksessä on tarkemmin tutkittu Ylivieskan kaupallista asemaa ja kaupan rakennetta Ylivieskassa sekä sen naapurikunnissa.



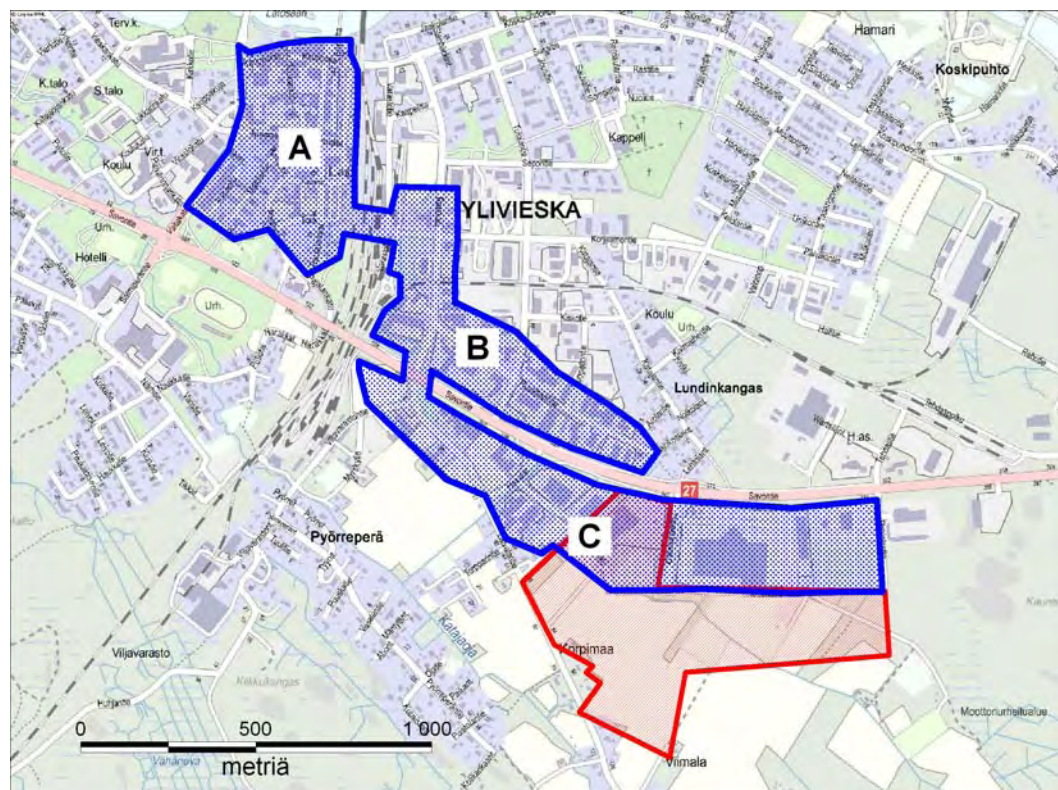
## 2. Kaupan rakenne Ylivieskassa

Alla olevassa kartassa on kuvattu Ylivieskan kaupan alueita ja niiden sijaintia suhteessa toisiinsa. Ylivieskan ydinkeskustassa (A) on monipuolinen keskustahakuisen erikoiskaupan tarjonta. Suuri osa kaupungin kaupallisista palveluista sijaitsee siellä. Joitakin erikoiskaupan toimijoita on siirtynyt Savarin alueelle, mutta liiketilat eivät pääosin ole jääneet tyhjiksi.

Savarin pohjoinen (B) on luonteeltaan vanhaa pienteollisuus- ja varastohallialuetta, joka nykyisin on Ylivieskan tilaa vievän erikoiskaupan keskus. Savontien pohjoispuolelle on sijoittuneena mm. auto-, maatalouskone-, varaosa- ja huonekalualan vähittäis- ja tukkukaupan liikkeitä.

Savari eteläisen (C) veturina on toiminut laajan erikoistavaravalikoiman tarjoava tavaratalo Kärkkäinen. Lisäksi alueelle on sijoittunut mm. ABC-liikenneasema /S-market/Sale, Savari-keskus erikoistavarakaupan liikkeineen ja autoliikkeitä. Citymarket on avautunut entisen Sparin tiloissa vuonna 2008. Savarin alue on ollut vetovoimaisin vähittäiskaupan sijaintikohde ja kaupan uusinvestoinnit ovat pitkälti sijoittuneet sinne.

Karttaan on myös punaisella viivalla rajattu vähittäiskaupan kaavamuutosalue. Kaavamuutosalue on kiinteästi yhteydessä nykyiseen Savarin alueeseen ja se voidaan ajatella Savarin kaupan alueen laajenuksena.



Kuva 2 Ylivieskan keskustan kaupallinen ydinvyöhyke tulevaisuudessa

### 3. Vaikutukset kaupan rakenteeseen

Kaavamuutosalueen ottaminen vähittäiskaupan käyttöön vahvistaa Ylivieskan ja erityisesti Savarin alueen kaupallista merkitystä. Ylivieskan kaupan painopiste siirtyy entistä vahvemmin ydinkeskustasta Savarin alueelle, jonne vähittäiskaupan suuryksiköt ja suurta tilaa vaativat liikkeet ovat sijoittuneet tai kiinnostuneet sijoittumaan.

Savarin alueen hyvä sijainti vt27:n varrella ja ydinkeskustan läheisyydessä hyödyntää sekä Ylivieskan paikallisen väestön että laajemman seudullisen ostovoiman. Alueen laajeneminen yhdistettynä Kärkkäisen ja rakenteilla olevan Citymarketin vetovoimaan ja tavaravalikoimaan lisää selvästi Ylivieskan näkyvyyttä ja kiinnostavuutta koko Ylivieskan paikallismarkkina-alueella, johon kuuluu Ylivieskan seutukunnan lisäksi Nivalan, Haapaveden, Haapajärven, Kärkösen ja Reisjärven kunnat. Paikallismarkkina-alueella on noin 73 000 asukasta.

Asemakaavan muutos ja laajennus ei juuri muuta Ylivieskan nykyistä **päivittäistavarakaupan** sijoittumista. Supermarketit ovat jo aiemmin siirtyneet pois ydinkeskustasta Savontien molemmille puolille. S-Market on nykyisin sijoittuneena ABC-liikenneaseman yhteyteen kaavamuutosalueen viereiseen kortteliin. Vuonna 2008 valmistunut Citymarket korvasi vt27:n pohjoispuolella sijainneen K-Supermarketin. Asemakaavan muutosalueelle suunniteltu hypermarket korvaisi nykyisen S-Marketin. Päivittäistavarakaupan sijainti ei juuri muutu, sen koko vain kasvaa. Ydinkeskustakaan ei ole jäänyt ilman päivittäistavarakaupan palveluja vaan siellä on toimivat lähimyyvälätkä.

Asemakaavamuutosalueelle on suunnitteilla myös **erikoistavarakauppaa**. Osa hankkeista on tilaa vievän kauppaa ja osa, esim. etumyyvälätkä, keskustahakuista erikoiskauppaa. Hypermarket sisältää runsaasti erikoistavarakaupan tuoteryhmiä. Erikoistavarakaupan lisääntyvä tarjonta täydentää ja tukee Savarin alueen nykyisin jo varsin laajaa erikoiskaupan tarjontaa. Uusien liiketilojen synty saattaa houkutella osaa nykyisin ydinkeskustaan tai Savari pohjoisen alueelle sijoittuneista liikkeistä siirtymään Savariin, mutta myös kokonaan uudet ketjut saattavat etabloitua Ylivieskaan.

Muutosalue soveltuu hyvin **paljon tilaa vaativalle erikoiskaupalle**<sup>1</sup>. Alueelle on suunniteltu sekä auto- että rautakauppaa. Molemmat toimialat tarvitsevat suuria myymälätiloja. Paljon tilaa vaativa erikoiskauppa ei kilpaile keskustan erikoiskaupan kanssa.

Savarin alueen voimakas kehittyminen ja erityisesti keskustaerikoiskaupan sijoittuminen Savariin voi heikentää Ylivieskan keskustan kaupallista asemaa. Myös ns. Koskipuhdon

<sup>1</sup> Paljon tilaa vaativan erikoiskaupan toimialoja ovat Ympäristöministeriön suosituksen (Kontio-Santasalo 2000) mukaan: Moottoriajoneuvojen ja niiden varaosien ja tarvikkeiden kauppa, rengaskauppa, venekauppa, veneilytarvikkeiden kauppa, matkailuvaunujen kauppa, huonekalukauppa, rakenteellisen sisustuksen kauppa, rauta- ja rakennustarvikekauppa, maatalous- ja puutarha-alan kauppa sekä kodintekniikkakauppa.

alueen (Savari pohjoinen) kehitys voi hidastua, jos keskustaerikoiskauppaa sijoittuu merkittävästi Savarin eteläosiin. Koko Ylivieskan kaupalliselle tarjonnalle vähittäiskaupan rakentuminen Savarin alueelle on kuitenkin positiivinen muutostekijä ja vahvistaa Ylivieskan asemaa seudullisena kaupan keskuksena.

## 4. Vaikutukset asiointien suuntautumiseen ja kaupan saavutettavuuteen

Päivittäistavarakaupassa muutokset tapahtuvat lähinnä Savarin alueen sisällä. Nykyinen S-market ja suunniteltu hypermarket sijaitsevat vierekkäisillä tonteilla. Päivittäistavarakaupan palveluiden saavutettavuus ei siis juuri muutu. Hypermarketin monipuolisempi ja laajempi tuotevalikoima vähentävät ylivieskalaisten asiointitarvetta kunnan ulkopuolella. Toisaalta asiakasvirrat lähikunnista ja koko paikallismarkkina-alueelta Ylivieskaan kasvavat. Seurauksena myös ostovoiman positiivinen virtaus Ylivieskaan kasvaa.

Savarin alue sekä kaavamuutosalue tukeutuvat vahvasti liikennesijaintiinsa. Auto on yleisin kulkuväline, mutta alueet ovat saavutettavissa myös jalan ja polkupyörällä Ylivieskan keskusta-alueelta. Paikallismarkkina-alueelta Savariin tullaan pääosin autolla ja myös Ylivieskan sisällä oman auton käyttö on pääasiallinen kulkumuoto.

Savarin alueen sisäinen liikenne tulee lisääntymään ihmisten asiointimahdollisuuksien lisääntyessä. Alueen sisälle kaavoitettavien uusien katujen tulee olla liikennejärjestelyiltään toimivat ja välityskykyiset.

Vähittäiskaupan tarjonnan kasvu Savarissa lisää alueen kiinnostavuutta ja ulkopaikkakuntalaisten asiointia Ylivieskassa. Todennäköistä on, että Ylivieskan paikallismarkkina-alueelta esimerkiksi Kokkolaan, Iisalmeen, Raaheen tai Ouluun suuntautuvat ostokerrat vähenevät Ylivieskan kilpailukykyisen tarjonnan vuoksi. Ylivieskassa Savarin alueen vahvistuminen saattaa vähentää ydinkeskustaan suuntautuvaa asiointia, jos keskustan ja Savarin tarjonta on samankaltaista. Mikäli ydinkeskustan ja Savarin tärkeimmät tuoteryhmät tai toisaalta palvelukonseptit ovat riittävän erilaisia, voi Savarin alueen vahvistuminen tukea ydinkeskustan toimijoita tuomalla kauempaa tulevaa asiakaspotentiaalia Ylivieskaan.

## 5. Asemakaavassa osoitettu kerrosala suhteessa markkina-alueen kokoon

Asemakaavan muutos- ja laajennusalueella on rakennusoikeutta yhteensä noin 85 000 kerrosneliometriä. Pinta-ala on huomattava suhteessa Ylivieskan ja sen markkina-alueen vähittäiskaupan markkinoiden kokoon.

Pinta-alaa voidaan suhteuttaa väestön määrästä ja ostovoimasta johdettuun laskennalliseen pinta-alan tarpeeseen. Pinta-alan tarve kasvaa tulevina vuosina, kun väestön määrä ja kulutus kasvavat. Pinta-alan tarpeen arvioimista on tarkemmin kuvattu Ylivieskan kaupan rakenne –raportissa (Entrecon Oy 2009).

Alla olevassa taulukossa on esitetty koko Ylivieskan paikallismarkkina-alueen<sup>2</sup> yhteenlaskettu vähittäiskaupan pinta-alan tarve vuosina 2007, 2015 ja 2030. Vähittäiskaupan eri toimialat on eritelty omille riveilleen. Erikoistavarakauppa-riville on laskettu yhteen paljon tilaa vaativan erikoistavarakaupan ja keskustaerikoiskaupan pinta-alan tarve. Väestön ja kulutuksen kasvusta aiheutuva pinta-alan tarpeen kasvu vuodesta 2007 vuoteen 2030 on esitetty äärimmäisenä oikealla.

Savarin eteläisen alueen asemakaavan muutos- ja laajennusalueen mahdollistama vähittäiskaupan pinta-ala on noin 85 000 kerrosneliometriä. Tämä on noin 66 % koko Ylivieskan paikallismarkkina-alueen pinta-alan tarpeen kasvusta vuoteen 2030 mennessä. Pääosa kaikesta paikallismarkkina-alueen vähittäiskaupan markkinoiden kasvusta suuntautuisi siis Ylivieskan Savarin alueelle, jos asemakaavan mahdollistamat kaupan alueet toteutuisivat täysimääräisenä ja kokonaan vähittäiskaupalle. Jo nyt tiedetään, että osa pinta-alasta on toteutumassa autokaupalle. Autokaupan pinta-alaa ei ole huomioitu oheisessa laskelmassa. Mikäli osa rakennusoikeudesta toteutuu autokauppana, jää Ylivieskan muille alueille ja paikallismarkkina-alueen muille kunnille suurempi osuus vähittäiskaupan markkinoiden kasvusta.

*Taulukko 1 Asukasluukuun perustuva laskennallinen vähittäiskaupan pinta-alan tarve Ylivieskan paikallismarkkina-alueella vuosina 2007, 2015 ja 2030. Laskelma ei sisällä autokaupan pinta-alan tarvetta*

<b>Koko Ylivieskan paikallismarkkina-alue:</b>				
laskennallinen vähittäiskaupan pinta-alan tarve				Kasvu, k-m <sup>2</sup>
	2007	2015	2030	2007-2030
Päivittäistavarakauppa	31 000	46 000	50 000	19 000
<i>Tilaa vievä erikoistavarakauppa</i>	35 000	63 000	79 000	44 000
<i>Keskustaerikoistavara</i>	49 000	92 000	115 000	66 000
Erikoistavarakauppa yhteensä	84 000	155 000	194 000	110 000
<b>Koko vähittäiskauppa yhteensä</b>	<b>116 000</b>	<b>201 000</b>	<b>244 000</b>	<b>128 000</b>

Ylivieskassa on nykyisin kaupungin oman arvion mukaan noin 75 000 kerrosneliometriä vähittäiskauppaa. Ylivieskan vähittäiskaupan pinta-alaa ja Savarin asemakaavan muutos- ja laajennusalueen mahdollistamaan pinta-alaa voidaan suhteuttaa koko paikallismarkkina-alueen laskennalliseen tarpeeseen seuraavasti:

- Vähittäiskaupan pinta-ala Ylivieskassa nyt 75 000 k-m<sup>2</sup>, n. 65 % koko paikallismarkkina-alueen tarpeesta
- Vuonna 2015, jos asemakaavan muutosalueen ensimmäiset hankkeet toteutuneet 107 000 k-m<sup>2</sup>, n. 53 % koko paikallismarkkina-alueen tarpeesta
- Vuonna 2030, jos kaikki asemakaavan muutosalueen mahdollistama pinta-ala toteutunut 160 000 k-m<sup>2</sup>, n. 66 % koko paikallismarkkina-alueen tarpeesta

<sup>2</sup> Ylivieskan paikallismarkkina-alue: Alavieska, Haapajärvi, Haapavesi, Kalajoki, Kärsämäki, Merijärvi, Nivala., Oulainen, Reisjärvi, Sievi ja Ylivieska

Päivittäistavarakaupan pinta-ala Ylivieskassa on nyt noin 12 000 kerrosneliometriä. Savarin alueelle suunnitellun uuden hypermarketin myötä pinta-ala kasvaisi noin 16 000 kerrosneliometriin. Suhteessa koko paikallismarkkina-alueen laskennalliseen tarpeeseen:

- Nyt 12 000 k-m<sup>2</sup>, n. 39 % koko paikallismarkkina-alueen tarpeesta
- Vuonna 2015, jos Prisma toteutunut 16 000 k-m<sup>2</sup>, n. 35 % koko paikallismarkkina-alueen tarpeesta
- Vuonna 2030, jos uusia päivittäistavarakaupan hankkeita ole Prisman jälkeen toteutunut 16 000 k-m<sup>2</sup>, enää n. 32 % koko paikallismarkkina-alueen tarpeesta

Savarin eteläosan asemakaavamuutoksen mahdollistama vähittäiskaupan pinta-alan lisäys on huomattava. Kun sitä verrataan paikallismarkkina-alueen vuoden 2030 pinta-alan tarpeeseen, todetaan kuitenkin, että lisäys veisi Ylivieskan nykyistä markkina-asemaa vastaavan osuuden ostovoiman kasvusta. Ylivieskassa on jo nyt erittäin paljon kauppaa suhteessa kaupungin omaan väkilukuun ja Ylivieskalla on vahva seudullinen asema kaupan tarjoajana. Markkinoiden kasvaessa nykyisen suhteellisen aseman säilyttäminen edellyttää uutta kaupan pinta-alaa.

Asemakaavan muutos sisältää suhteessa vähän uutta päivittäistavarakaupan pinta-alaa. Tämä tarkoittaa sitä, että kaupan palveluiden saavutettavuuden kannalta keskeisellä sektorilla, päivittäistavarakaupassa, myös muiden alueiden myymälöiden toimintaedellytykset säilyvät hyvinä.

Erikoistavarakaupassa asemakaavamuutoksen mahdollistama pinta-alan lisäys vie suuremman osan markkinoiden kasvusta. Muille alueille jää noin kolmannes markkinoiden kasvusta.

## 6. Johtopäätökset

Asemakaavan muutos ja laajennus vahvistaa Savarin alueen kaupallista painoarvoa. Päivittäistavarakaupan osalta kyseessä on kuitenkin osin siirtyvä hanke, joten asiointien suuntautuminen ei oleellisesti muutu. Savarin alue on jo nyt muodostunut seudullisesti merkittäväksi erikoistavarakaupan tarjoajaksi ja asemakaava vahvistaa tätä roolia edelleen.

Ylivieskan seudullisen kaupan aseman kannalta Savarin alue on selvästi ydinkeskustaa merkittävämpi. Voidaan sanoa, että Ylivieskan kaupallinen asema perustuu Savariin. Seudullisesti Savarin lisärakentuminen parantaa kaupan tarjontaa ja tuo markkinoille sellaista tarjontaa, jota tähän asti on jouduttu hakemaan vielä kauempaa.

Asemakaavan mahdollistama vähittäiskaupan pinta-ala vie toteutuessaan valtaosan markkinoiden kasvusta. Muut alueet kasvavat Savaria hitaammin. Seudullisesti tämä tarkoittaa sitä, että muihin kuntiin ei välttämättä toteudu suuria erikoistavarakaupan hankkeita. Toisaalta suuret erikoistavarakaupan hankkeet olisivat joka tapauksessa epätodennäköisiä seudun ja markkina-alueen pienemmissä kunnissa, joissa omaa



ostovoimaa on verrattain vähän. Suuret kaupan hankkeet kiinnostuvat Ylivieskan seudusta vain Ylivieskan vahvan markkina-aseman johdosta. Kärjistäen voi todeta, että jos Ylivieskaan ei rakenneta kauppaa, se ei toteudu koko seudulla. Suuremmat keskukset kuten Kokkola ja Oulu ottaisivat Ylivieskan seudun ostovoiman kasvun.

Ylivieskan sisällä asemakaavan mahdollistama Savarin alueen voimakas laajentuminen voi vaikuttaa sekä Savarin pohjoisosien (ns. Koskipuhdon alueen) sekä myös Ylivieskan ydinkeskustan kehityskulkuun. Savarin alue on kaupalle kiinnostavampi kuin keskusta tai Koskipuhto mm. paremman liikennesijaintinsa ja seudullisen merkityksensä takia. Markkinoiden koko mahdollistaa vain rajallisen määrän vähittäiskaupan lisärakentamista. Mitä suurempi osa tästä toteutuu Savariin, sitä vähemmän jää muille alueille.

Mikäli Savarin uudet alueet toteutuvat tilaa vievään erikoistavarakauppaan ja autokauppaan painottuen, jäävät vaikutukset keskustaan pienemmäksi. Ylivieskan keskustan tukena on myös lähiasutus, jolle keskusta on luonnollinen asiointipaikka. Keskusta on myös verrattain lähellä Savarin aluetta. Koko Ylivieskan keskusvyöhyke ydinkeskustasta Koskipuhdon kautta Kärkkäisen tavaratalolle on vain noin kahden kilometrin mittainen. Tulevassa osayleiskaavassa esitetyt paremmat yhteydet keskustan ja Savarin välille tukevat keskustaa mahdollistaen Savarissa asioivien entistä helpomman asioinnin myös keskustan liikkeissä.

*Espoossa 12.3.2009*

*Mari Pitkäaho  
Konsultti, KTM*

*Kyösti Pätynen  
Konsultti, KTM  
Toimitusjohtaja, Entrecon Oy*