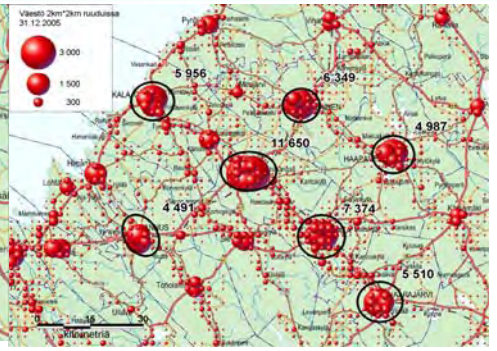
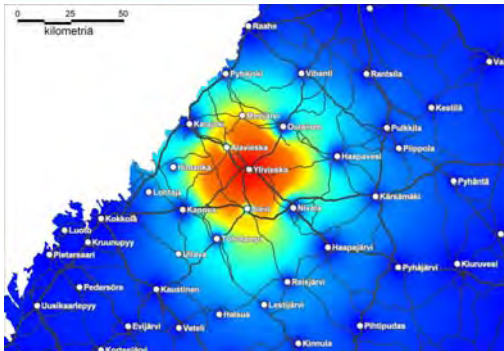




25.2.2009

# Ylivieskan kaupan rakenne

*Vähittäiskaupan sijoittumisen lähtökohdat ja muutoksen suunta*



# Sisältö

|  |           |
|--|-----------|
| <b>Tiivistelmä.....</b>  | <b>3</b>  |
| <b>1. Lähtökohdat.....</b>   | <b>6</b>  |
| 1.1. Ylivieskan keskustan yleiskaavoitus ja maankäytön lähtökohdat.....                  | 6         |
| 1.2. Seudun kaupallinen keskusrakenne ja tutkimuksen vaikutusalue.....                   | 7         |
| 1.3. Työn tavoitteet.....  | 9         |
| 1.4. Kaupan käsitteet ja määritelmät.....  | 10        |
| <b>2. Työpaikat ja liikenne.....</b>   | <b>12</b> |
| 2.1. Työpaikkojen sijainti.....  | 12        |
| 2.2. Työmatkat.....  | 14        |
| 2.3. Liikenne.....   | 15        |
| <b>3. Vähittäiskauppa Ylivieskan seudulla.....</b>                                       | <b>17</b> |
| 3.1. Ylivieskan kaupallinen keskusrakenne.....   | 17        |
| 3.2. Vähittäiskaupan liikevaihto Ylivieskassa ja lähikunnissa.....                       | 18        |
| 3.3. Päivittäistavarakaupan verkosto.....  | 21        |
| 3.4. Palvelujen saavutettavuus.....  | 23        |
| 3.5. Kaupan hankkeet Ylivieskan vaikutusalueella.....                                    | 24        |
| <b>4. Vaikutusalueen väestö ja ostovoima.....</b>  | <b>26</b> |
| 4.1. Väestö.....   | 26        |
| 4.2. Ostovoima ja sen kasvu.....   | 30        |
| 4.3. Vähittäiskaupan ostovoiman virtaus.....   | 32        |
| 4.4. Laskennallinen vähittäiskaupan lisäpinta-alan tarve.....                            | 34        |
| 4.5. Laskennallisen pinta-alan tarpeen suhde nykyiseen ja suunniteltuun pinta-alaan..... | 36        |
| <b>5. Kaupan rakenne Ylivieskassa.....</b>   | <b>39</b> |
| 5.1. Keskeiset muutostekijät.....  | 39        |
| 5.2. Tulevan kehityksen suunnat ja mahdollisuudet.....                                   | 40        |
| 5.3. Keskustan osa-alueiden roolijako.....   | 42        |
| 5.3.1. Ydinkeskusta.....   | 42        |
| 5.3.2. Koskipuhto.....   | 42        |
| 5.3.3. Savari.....   | 43        |
| <b>6. Johtopäätökset.....</b>  | <b>44</b> |

## Tiivistelmä

Ylivieskassa on käynnissä keskustan osayleiskaavan laatiminen. Yleiskaavatyössä strategisiksi tavoitteiksi on asetettu Ylivieskan alueellisen keskusasetaman vahvistaminen sekä kasvun, kehityksen ja viihtyvyyden mahdollistaminen. Tässä selvityksessä arvioidaan Ylivieskan kaupallista rakennetta ja sen kehittymistä. Tavoitteena on tukea yleiskaavatyötä ja tuoda esille siihen liittyvät kaupalliset lähtökohdat.

Ylivieska on kehittynyt seudulliseksi kaupan keskittymäksi. Vaikutus ulottuu Kalajoelta Nilvalaan ja Kannuksesta Oulaisiin. Tässä selvityksessä Ylivieskan vaikutusalueena on pidetty TNS Gallupin Suuressa Vaikutusalueetutkimuksessa (2006) määrittelemää Ylivieskan paikallismarkkina-alueita.

Ylivieskan paikallismarkkina-alueella on yli 70 000 asukasta. Alue muodostuu keskikokoisten kaupunkien verkostosta, jossa on vilkkaat yhteydet keskukselta toiseen. Ylivieska sijaitsee näiden keskusten keskellä ja on väestömäärältään selvästi suurin. Väestö on Ylivieskassa kasvanut viime vuosina ja Tilastokeskuksen uusien ennusteiden mukaan kasvu jatkuu myös tulevaisuudessa. Etäämpänä sijaitsevilla pienemmillä kunnilla sen sijaan väestön ennustetaan hieman vähenevän. Kokonaisuudessaan väestön määrä Ylivieskan paikallismarkkina-alueella pysyy suunnilleen ennallaan vuoteen 2030 mennessä.

Ostovoima Ylivieskan vaikutusalueella kasvaa, vaikka väestönkasvu on maltillista. Tämä johtuu kulutuksen kasvusta. Erikoistavarakaupan kulutuksen arvioidaan kasvavan nopeammin kuin päivittäistavarakaupan kulutuksen. Kokonaisuudessaan vähittäiskaupan ostovoima kasvaa Ylivieskan vaikutusalueella lähes 110 miljoonalla eurolla vuoteen 2030 mennessä. Tästä kasvusta noin 30 miljoonaa tapahtuu Ylivieskassa. Kasvusta pääosa suuntautuu erikoiskauppaan.

Ylivieska on merkittävän ostovoiman virtauksen kohde. Vähittäiskaupan myynti Ylivieskassa on 2,5 kertaa suurempaa kuin ylivieskalaisten ostovoima. Ylivieska on siis vetovoimainen os-

tospaikka. Myös Kalajoelle ja Oulaisiin ostovoimaa virtaa naapurikunnista, mutta virtaus on selvästi pienempi kuin Ylivieskassa. Ylivieskan vahvasta kaupan tarjonnasta kertoo myös asukasta kohden laskettu vähittäiskaupan liikevaihto, joka on kaksinkertainen Suomen keskiarvoon verrattuna naapurikuntien jäädessä hieman keskiarvon alapuolelle.

Ylivieskan kaupallinen rakenne on nykytilanteessa maantieteellisesti kaksinapainen: kauppa on keskittynyt yhtäältä ydinkeskustaan ja toisaalta Savarin alueelle. Vaikka molemmilla alueilla löytyy sekä päivittäis- että erikoistavarakaupan palveluja on Savari luonteeltaan selvästi suurimittakaavaisempi. Keskustan palvelut ovat selvemmin paikallisia, kun taas Savarilla on myös seudullinen merkitys.

Savarin alueen ankkuri on Kärkkäisen tavaratalo. Vastavalmistunut kauppakeskus ja rakenteilla oleva Citymarket vahvistavat edelleen Savarin alueen merkitystä. Savari on usein myös alueelle suuntautuvien uusien vähittäiskaupan toimijoiden ensisijainen sijoittumisalue. Savarin pohjoispuolella on Koskipuhdon alue, jolla toimii tilaa vievän kaupan myymälöitä. Alueella on myös pienimuotoista teollisuutta ja rakentamattomia alueita.

Ylivieskan kaupan alueet kehittyvät edelleen. Muutospaineita aiheuttavat toisaalta yleiset vähittäiskaupan kehitystrendit ja toisaalta Ylivieskan maankäyttöön liittyvät muutokset. Vähittäiskauppa yleisesti on ollut voimakkaasti kasvava ala. Suomeen on tullut runsaasti uusia ketjuja ja vanhatkin ketjut ovat laajentuneet voimakkaasti. Myymälöiden koot ovat kasvaneet selvästi ja yhä useammin ketjukonsepti vaatii entistä suurempia tiloja. Tällaisessa ympäristössä kuntien on pystyttävä tarjoamaan kauppaa kiinnostavia sijainteja, jotka mahdollistavat uusien toimijoiden tulon markkinoille.

Ylivieskan sisällä Savarin alueen merkitys on kasvanut selvästi ja siitä on tullut ehkä halutuin kauppapaikka. Silti myös keskusta on uudistunut koko ajan. Keskustan ja Savarin entistä parempi rakenteellinen yhdistäminen ja mm. suunniteltu uusi radan alittava tielinjaus edistävät koko Ylivieskan kaupan kehittymistä. Paremmiin yhdistettyinä Savari ja keskusta tukisivat toisiaan paremmin. Tässä yhdistämisessä avainasemassa on Koskipuhdon alue, jota on mahdollista uudistaa voimakkaasti. Koskipuhdon nykyisissä kaupan toimijoissa on sellaisia, jotka voisivat siirtyä uusiin sijainteihin. Alueelle on myös teollisuutta, jolta vähitellen vapautuu tiloja muuhun käyttöön. Myös rakentamattomia alueita löytyy. Jos Koskipuhtoa voidaan kehittää entistä kaupunkimaisemmaksi alueeksi, se toimii keskustan ja Savarin yhdistävänä elementtinä ja Ylivieskaan muodostuu nauhamainen kaupan vyöhyke, joka on sekä ylivieskalaisen helposti käytettävissä että seudullisesti helposti saavutettavissa.

Ylivieskan paikallismarkkina-alueen laskennallinen vähittäiskaupan pinta-alan tarve olisi vuonna 2030 noin 240 000 kerrosneliometriä, missä on kasvua vuodesta 2007 lähes 130 000 k-m<sup>2</sup>. Tätä voidaan pitää lähtökohtana kaupan mitoitukselle Ylivieskassa siten, että huomattava osa tästä neliömäärästä tulee sijoittumaan Ylivieskaan. Lisäksi tulee muistaa Ylivieskan rooli kauppapaikkana laajemmalla alueella – asiointeja tulee Ylivieskaan myös paikallismarkkina-alueen ulkopuolelta. Vähittäiskaupan pinta-ala Ylivieskassa on nyt kaupungin arvion mukaan noin 84 000 kerrosneliometriä. Tämä vastaa noin 75 % paikallismarkkina-alueen laskennallisesta tarpeesta nykytilanteessa. Jos sama osuus paikallismarkkina-alueen tulevasta tarpeesta toteutuisi Ylivieskassa, se tarkoittaisi noin 94 000 k-m<sup>2</sup>:n lisäpinta-alaa vähittäiskauppaan Ylivieskassa. Lähivuosina tämä pinta-ala toteutuisi todennäköisesti Savarin alueelle. Myöhemmin myös Koskipuhdon alue voi lähteä täyttämään kaupan hankkeilla. Keskustassa muutos on vähäisempää.

Ylivieskasta on kehittynyt vaikutusalueensa johtava kaupallinen keskittymä, johon kaupan toimijat ovat olleet kiinnostuneita sijoittumaan. Tämä seudullinen kaupan keskusrooli tulee hyväksyä ja sen seurauksena luoda toimivat edellytykset jatkokehitykselle. Seudullisen kaupan keskusroolin kehittäminen perustuu pitkälti Savarin alueen vetovoiman hyödyntämiseen. Siinä missä Ylivieskan ydinkeskustan kaupallinen merkitys on pitkälti paikallinen, Savarin alueen merkitys on seudullinen.

Espoossa 25.2.2009

**Mari Pitkäaho**

KTM, konsultti

**Henna Saario**

KTK, HuK, tutkija

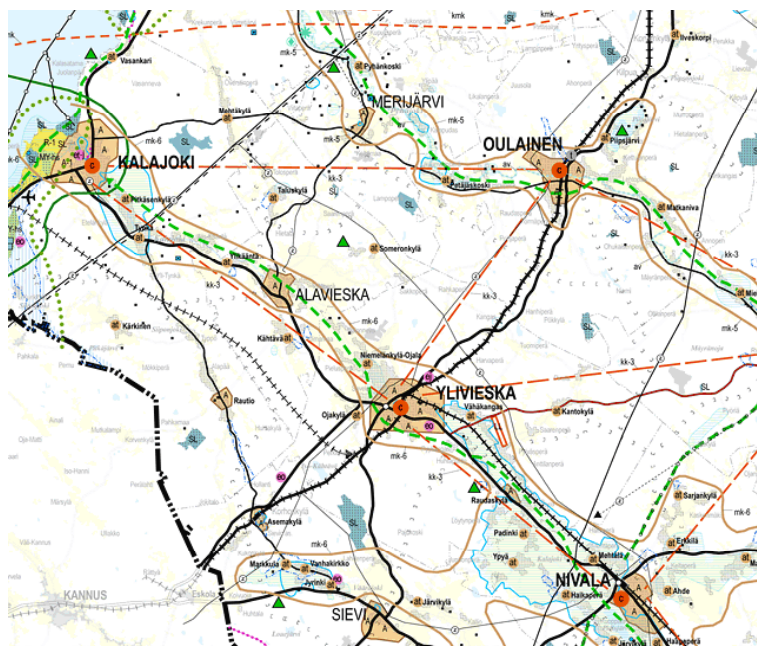
# I. Lähtökohdat

## I.1. Ylivieskan keskustan yleiskaavoitus ja maankäytön lähtökohdat

Ylivieskassa on käynnissä keskustan osayleiskaavan laatiminen. Tällä hetkellä Ylivieskan keskusta-alueella ei ole voimassa olevaa oikeusvaikutteista yleiskaavaa. Tekeillä olevan yleiskaavan tavoitevuosi on 2030. Ylivieskan kaupungin strategisina tavoitteina yleiskaavatyössä on vahvistaa Ylivieskan alueellista keskusasmaa sekä mahdollistaa kasvu, kehitys ja viihtyvyys.

Kaupalliset toiminnot keskittyvät nykyisin ydinkeskustaan sekä Savarin alueelle. Savarin alueen Savontien eteläpuoleinen alue on kehittynyt erittäin voimakkaasti viimeisten neljänviiden vuoden aikana. Kärkkäisen kauppakeskus on ottanut ehdottaman markkinajohtajuuden koko eteläisen Pohjois-Pohjanmaan seutukunnassa. Uudehkon Savarikeskuksen ja Kärkkäisen väliin on sijoittunut S-marketin ja ABC:n muodostama kokonaisuus. Kaupan kehityksen painopiste on selvästi ollut Savarin alueella. Kaupungin strategisena tavoitteena oleva Ylivieskan alueellisen keskusasmaan vahvistaminen edellyttää Savarin alueen kehittämistä ja laajentamista jatkossakin. Kaupalliselta kannalta keskustan alue on selvästi paikallisempi kuin Savari, jonka toimijoihin Ylivieskan laaja kaupallinen vaikutusalue perustuu.

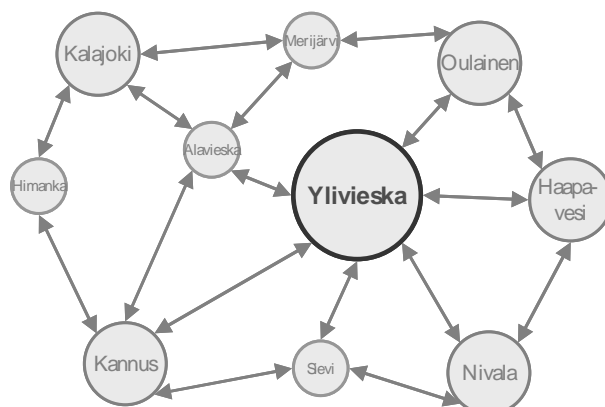
Pohjois-Pohjanmaan lainvoimaisessa maakuntakaavassa suunnittelualue sisältyy Ylivieskan taajamaan. Keskustatoimintojen aluetta osoittava pistemäinen C-merkintä sijoittuu lähinnä Ylivieskan keskustaan. Savarin alue sijaitsee kuitenkin keskustan välittömässä läheisyydessä, mikä mahdollistaa yleiskaavaluonnoksessa esitetyn C-merkinnän ulottamisen Savarin alueelle. Savarin alueella jo tapahtunut kaupan kehitys tukee C-merkintää.



Kuva 1 Ote Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavasta

## 1.2. Seudun kaupallinen keskusrakenne ja tutkimuksen vaikutusalue

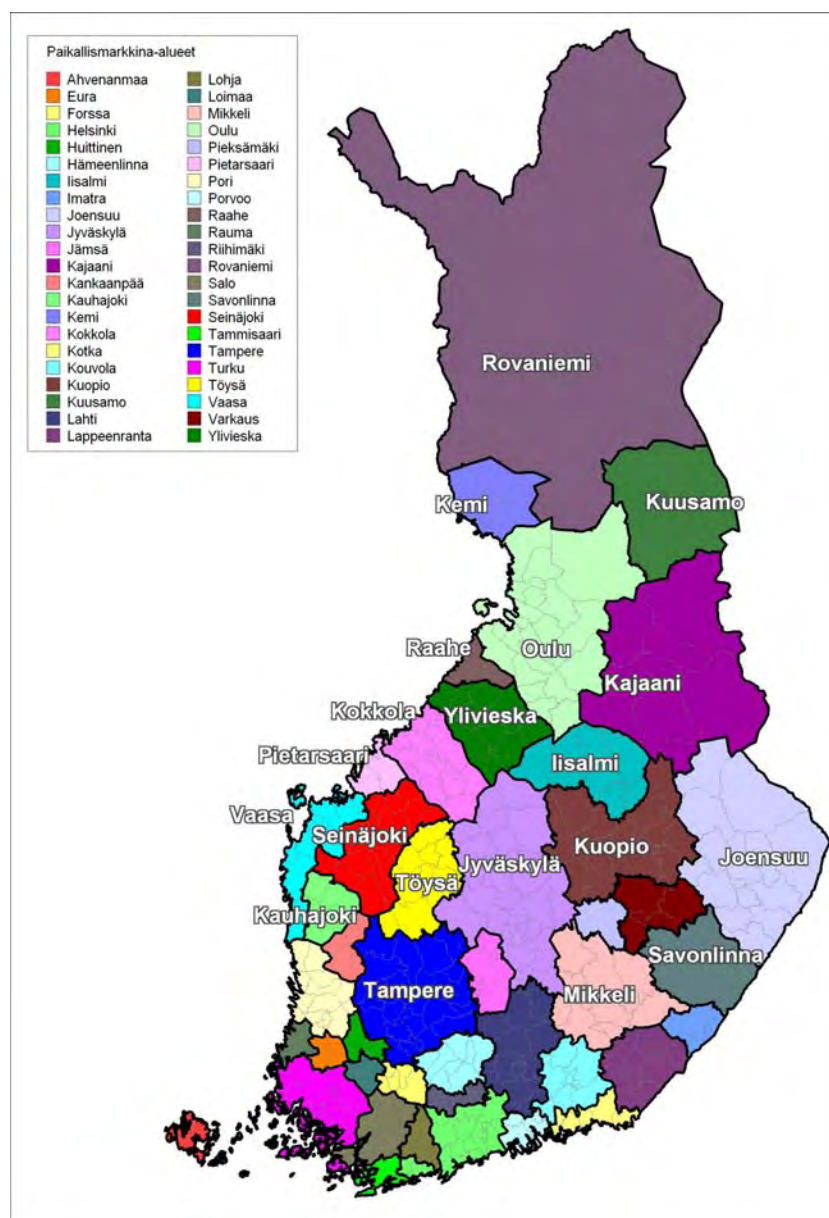
Ylivieskan ja sen lähikuntien kaupallista keskusrakennetta voidaan havainnollista oheisen kaavion avulla. Suurempia keskuksia ovat Ylivieska, Kalajoki, Oulainen, Nivala ja Kannus. Lisäksi kaupan tarjontaa on myös kaikissa kuntakeskuksissa. Keskusten välillä on hyvät yhteydet ja vuorovaikutusta on paljon. Viime vuosina Ylivieska on noussut kaupalliselta tarjonnaltaan alueen johtavaksi keskuksiksi. Tätä tukee myös erittäin keskeinen sijainti suhteessa muihin keskuksiin.



Kuva 2 Kaavio Ylivieskan ympäristön keskusrakenteesta. Nuolet kuvaavat suoria tieyhteyksiä.

Kuluttajien asiointikäyttäytymiseen kunta- ja seutukuntarajat eivät yleensä vaikuta, vaan kuluttajat käyttävät lähintä tai muuten helpoimmin saavutettavaa riittävän hyvät palvelut tarjoavaa keskusta. TNS Gallup Oy:n Suuri vaikutusalue tutkimus (2006) antaa hyvän yleiskuvan alueiden vetovoimasta ja väestön liikkuvuudesta. Seuraavassa kartassa on esitetty

vaikutusalueetutkimuksen määrittämät kaupan keskuskeskukset ja niiden nk. paikallismarkkina-alueet<sup>1</sup>.



Kuva 3 Paikallismarkkina-alueet Suomessa vuonna 2006. (Suuri vaikutusalueetutkimus2006, TNS Gallup)

Ylivieskan paikallismarkkina-alue on maantieteellisesti laaja ja levittänyt yli seutukuntarajojen. Se sisältää koko Ylivieskan seutukunnan sekä lisäksi Nivalan, Haapaveden, Haapajärven, Kärsämäen ja Reisjärven kunnat. Asukkaita Ylivieskan markkina-alueella on lähes 73 000 ja se on Suomen 20. suurin paikallismarkkina-alue. Ylivieskan markkina-alueen laajentumista rajoittavia, ja siten sen kanssa kilpailevia, keskuksia ovat Kokkola, Raahel, Oulu, Iisalmi ja Jyväskylä. Kokkolan markkina-alue on väestöltään suunnilleen saman kokoinen (77 000) kuin Ylivieskan. Iisalmen (n. 58 000), Pietarsaaren (n. 42 000) ja etenkin Raahen (n. 30 000) markkina-alueet ovat asukasluvultaan selvästi pienempiä. Päämarkkina-alueetasolla Ylivieska kuuluu Oulun vaikutusalueeseen, kuten Raahekin.

<sup>1</sup> TNS Gallup Oy:n markkina-aluejako on kaksitasoinen. Ylempi taso sisältää päämarkkina-alueet (28 kpl) ja alempi taso paikallismarkkina-alueet (43 kpl).

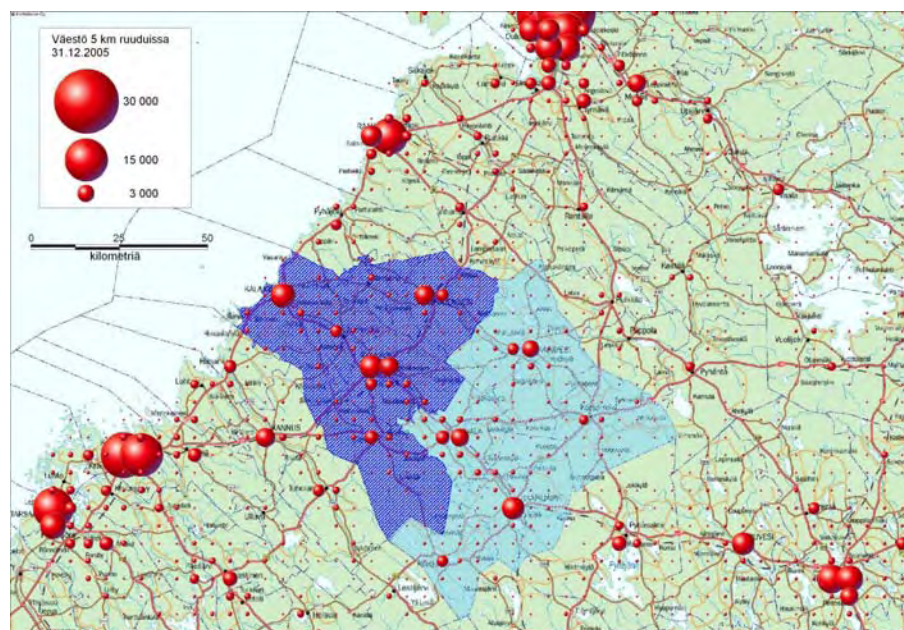


Tässä selvityksessä Ylivieskan kaupallinen vaikutusalue on määritelty osin edellä esitetyn paikallismarkkina-aluejaon perusteella. Tässä selvityksessä käytetään kolmiportaista vaikutusaluejakoa:

- *Ydinvaikutusalue: Ylivieska*
- *Ensisijainen vaikutusalue: Ylivieskan seutukunta; Alavieska, Kalajoki, Merijärvi, Oulainen ja Sievi*
- *Toissijainen vaikutusalue: Haapajärvi, Haapavesi, Kärsämäki, Nivala ja Reisjärvi*

Tätä jakoa on käytetty mm. ostovoiman arvioinnissa. Ylivieskassa asioidaan toki myös tässä määriteltyjen vaikutusalueiden ulkopuolelta. Lähin edellä todettujen vaikutusalueiden ulkopuolinen kunta, jonka ostovoimaa etenkin erikoistavaroiden osalta suuntautunee myös Ylivieskaan on Kannus. Laajassa mittakaavassa Ylivieska houkuttelee asiakkaita myös Kokkola-Pietarsaari-akselin sekä Raahen suunnista.

Alla olevassa kartassa on kuvattu vaikutusalueiden sijainti kartalla. Pallot kuvaavat väestön määrää 5 km ruuduissa vuoden 2005 lopussa. Väestön määrä osoittaa selvästi eri keskusten kokoerot.



Kuva 4 Ylivieskan vaikutusalue. Ensisijainen vaikutusalue tummansinisellä, toissijainen vaaleansinisellä. Pallot kuvaavat väestön määrää 5 km ruuduissa vuoden 2005 lopussa.

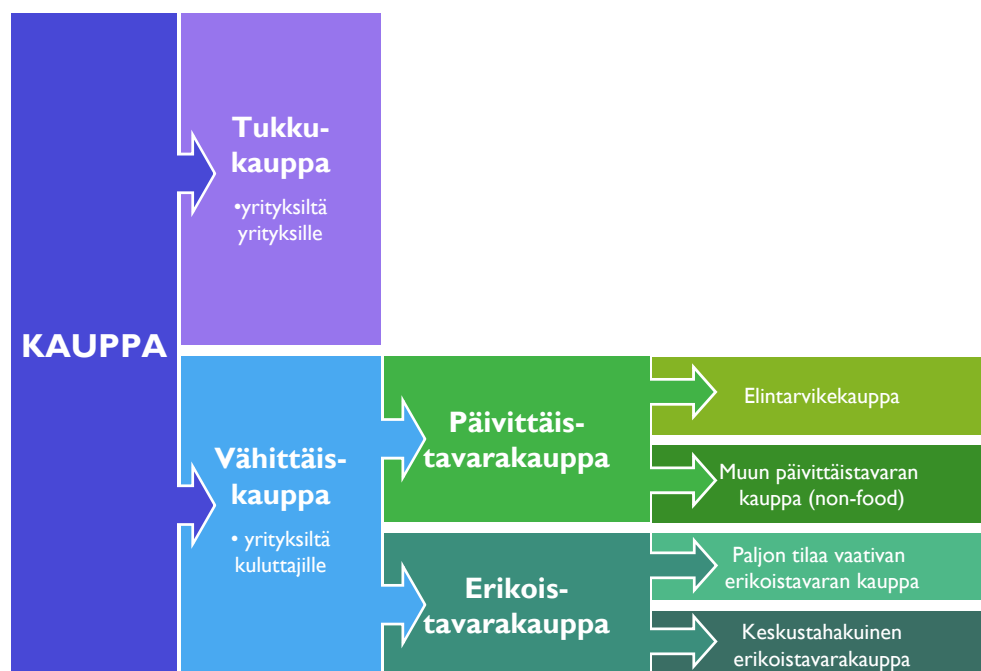
### 1.3. Työn tavoitteet

Selvityksen tavoitteena on tukea Ylivieskan kaupungin yleiskaavoitusta. Kaupungin yhtenä strategisena tavoitteena yleiskaavatyössä on Ylivieskan keskusarvo vahvistaminen. Selvityksessä osoitetaan Ylivieskan asema alueellisena ja seudullisena kaupan keskuksena sekä otetaan kantaa maankäyttöratkaisujen vaikutuksiin kaupan kehittämiseen. Ylivieskan ja lähikuntien kaupallinen nykytilanne ja niiden kaupallinen painoarvo nyt ja tulevaisuudessa arvioidaan.

#### 1.4. Kaupan käsitteet ja määritelmät

Alla on esitetty kaupan toimialojen karkea jako yleiskäsitteistä tarkempiin määreisiin. Kauppa kokonaisuutena käsittää sekä tukku- että vähittäiskaupan. Tukku- ja vähittäiskauppa on suhteellisen ongelmaton maankäytön ohjauksessa, sillä se ei suuremmin vaikuta yhdyskuntarakenteeseen, ei edellytä hyvää saavutettavuutta eri kansalaisryhmille eikä aiheuta mittavaa asiointiliikennettä. Tukku- ja vähittäiskauppa myy tuotteita toisille yrityksille ja perinteisesti myös vähittäiskaupalle, vaikka nykyisin monet vähittäiskaupan hankintaketjut ulottuvatkin suoraan tuottajalle asti.

Vähittäiskauppa on kuluttajille suunnattua kauppaa. Yleensä kun puhutaan ”kaupasta” tarkoitetaan nimenomaan vähittäiskauppaa. Vähittäiskauppa voidaan edelleen jakaa päivittäistavara- ja erikoistavarakaupaksi. Päivittäistavarakauppa sisältää sekä elintarvikkeiden että joidenkin muiden usein tarvittavien tavaroiden, kuten pesuaineiden ja kodin papereiden myynnin (ns. non-food). Erikoistavarakauppa voidaan jakaa paljon tilaa vaativan erikoistavaran kauppaan ja keskustahakuiseen (säätelyn piiriin kuuluvaan) kauppaan. Paljon tilaa vaativan erikoistavaran kauppa on vapautettu maankäyttö- ja rakennuslakiin kuuluvasta vähittäiskaupan suuryksiköiden sijainnin säätelystä. Paljon tilaa vaativan erikoistavaran kauppa on määritelty Ympäristöministeriön tulkintasuosituksessa. Päivittäis- ja erikoistavarakaupan selvä erottaminen keskustelussa olisi tärkeää erityisesti puhuttaessa kaupan saavutettavuudesta. Päivittäis- ja erikoistavarakaupan verkostoon kohdistuvat saavutettavuuspaineet ovat aivan erilaiset – ruokakaupassa on pakko käydä suhteellisen usein, erikoiskaupassa asioidaan selvästi harvemmin eivätkä hankinnat yleensä ole ruokaan verrattavia välttämättömyyksiä



Kuva 5 Kaupan käsitteet

Kaupan lajeista päivittäistavarakaupalla on selvästi tihein myymäläverkosto ja nimenomaan päivittäistavarakaupan palvelujen saavutettavuus onkin yhdyskuntarakenteen kannalta keskeinen tekijä. Päivittäistavarat ovat kotitalouksissa välttämättömiä ja niitä myös ostetaan

usein, mikä painottaa etäisyyden merkitystä ostopaikan valinnassa. Päivittäistavaraostokset halutaan tehdä lähellä kotoa tai esimerkiksi työmatkan varrella. Päivittäistavarat ovat myös verrattain samankaltaisia, eli ostopaikkojen erot eivät tuotteiden osalta ole merkittäviä. Tärkeämpää kuluttajalle on lajitelman<sup>2</sup> laajuus, eli myynnissä olevien tuotteiden kirjo sekä hintataso ja ostopaikan sijainti.

Erikoistavarakaupan myymälöiden sijainnissa saavutettavuus ei ole aivan yhtä keskeisessä asemassa, sillä erikoistavarakaupan tuotteita ostetaan selvästi harvemmin kuin päivittäistavarakaupan tuotteita. Hankintoja voidaan yleensä myös lykätä jonkin verran ilman että siitä aiheutuu suurempaa haittaa, toisin kuin elintarvikkeiden kohdalla.

Erikoistavarakaupoissa valikoiman<sup>3</sup> merkitys ostopäätöksen teossa on suurempi – kuluttajat hakevat useammin juuri tiettyä tuotetta, jolloin hankintoja ollaan valmiita tekemään myös kauempana kotoa. Tuotteita halutaan myös yleensä vertailla ennen ostopäätöksen tekoa.

---

<sup>2</sup> Lajitelma: eri tuoteryhmien lukumäärä. Esim. kenkäkaupassa vain kenkiä – lajitelma kapea.

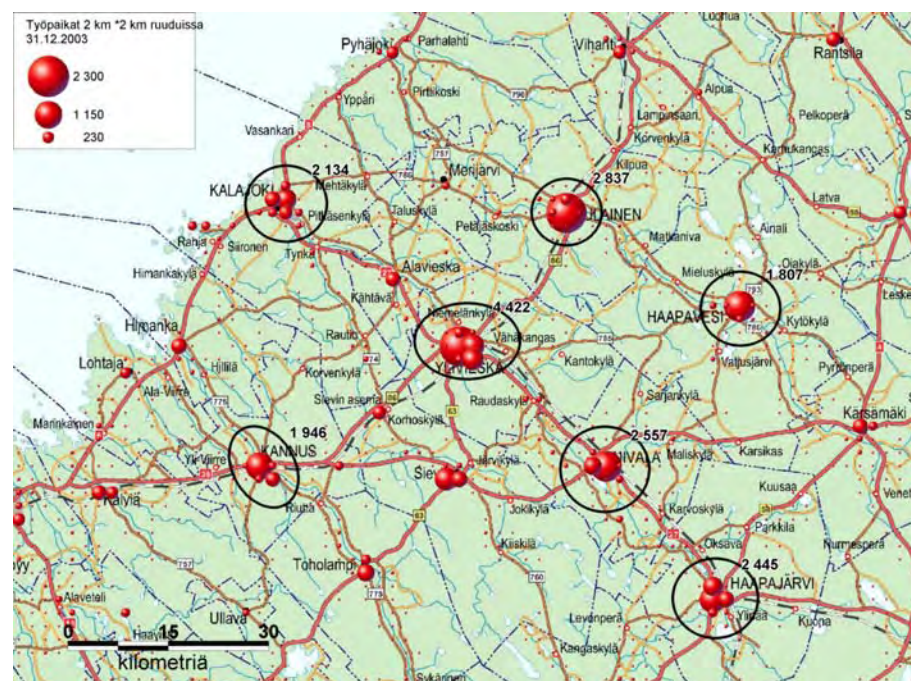
<sup>3</sup> Valikoima: Saman tuoteryhmän erilaisten tuotteiden määrä, vaihtoehtojen määrä. Esim. kenkäkaupassa useita erityyppisiä ja -mallisia kenkiä – valikoima syvä.

## 2. Työpaikat ja liikenne

### 2.1. Työpaikkojen sijainti

Ylivieska on suuri työpaikkakeskittymä. Erityisesti palvelualueiden työpaikkojen määrä Ylivieskassa on korkea. Tämä liittyy osaltaan Ylivieskan vahvaan kaupan tarjontaan. Palvelutyöpaikkojen osuus Ylivieskassa on samalla tasolla kuin esimerkiksi Oulussa ja Kuusamossa.

Oheisessa kartassa on esitetty työpaikkojen sijainti seudulla 2 km \* 2 km ruuduissa vuoden 2003 lopussa. Tilastokeskuksen ruutuaineistoissa ei ole saatavilla uudempiä tietoja, joten karttoja tarkasteltaessa on pidettävä mielessä tietojen ajankohta. Kuntakeskukset erottuvat työpaikkakeskittyminä. Ylivieskassa on selvästi eniten työpaikkoja, onhan se myös väestöltään suurin alueen kunnista.



Kuva 6 Työpaikkojen sijainti Ylivieskassa ja lähikunnissa 31.12.2003

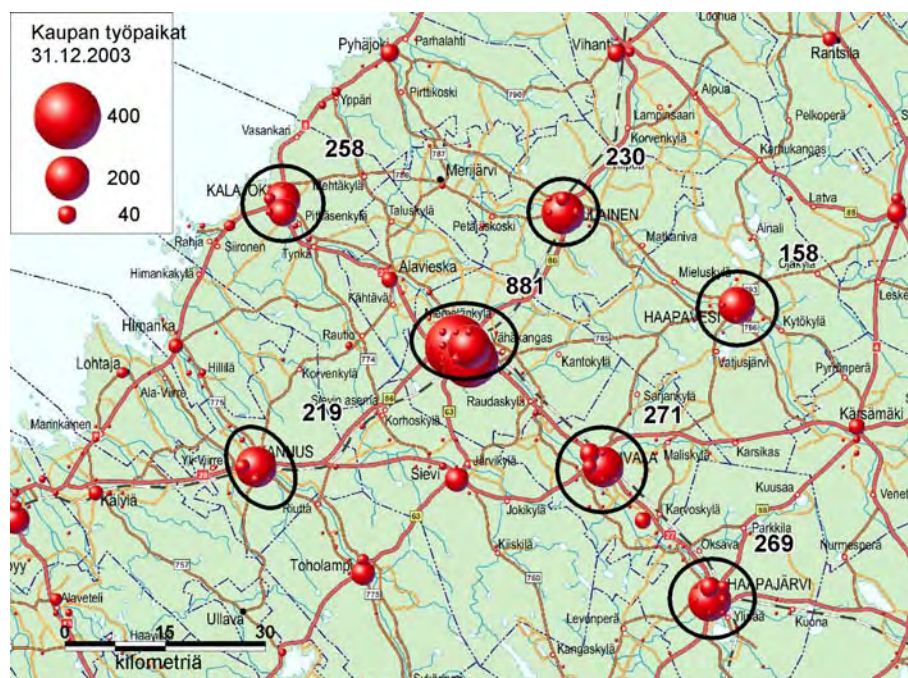
Työpaikkojen määrän muutosta vuodesta 2000 vuoteen 2003 on esitetty seuraavassa kartassa. Siniset pallot kuvaavat työpaikkojen vähentymistä, punaiset niiden lisääntymistä kussakin ruudussa. Kartan yleisilme on synkkä. Täytyy kuitenkin huomata, että viimeisimmät myönteiset muutokset eivät vielä näy tässä aineistossa. Aineistossa näkyy myös työpaikkojen muuttaminen. Esimerkiksi Kannuksessa on selvästi nähtävissä suuren työnantajan siir-

tyminen uuteen sijaintiin. Vähennys ja lisäys ovat samankokoisia eikä työpaikkojen kokonaisuudessa siten ole tapahtunut muutosta. Kartassa esitetyllä aikavälillä työpaikkojen määrä Ylivieskassa on kuitenkin lisääntynyt.



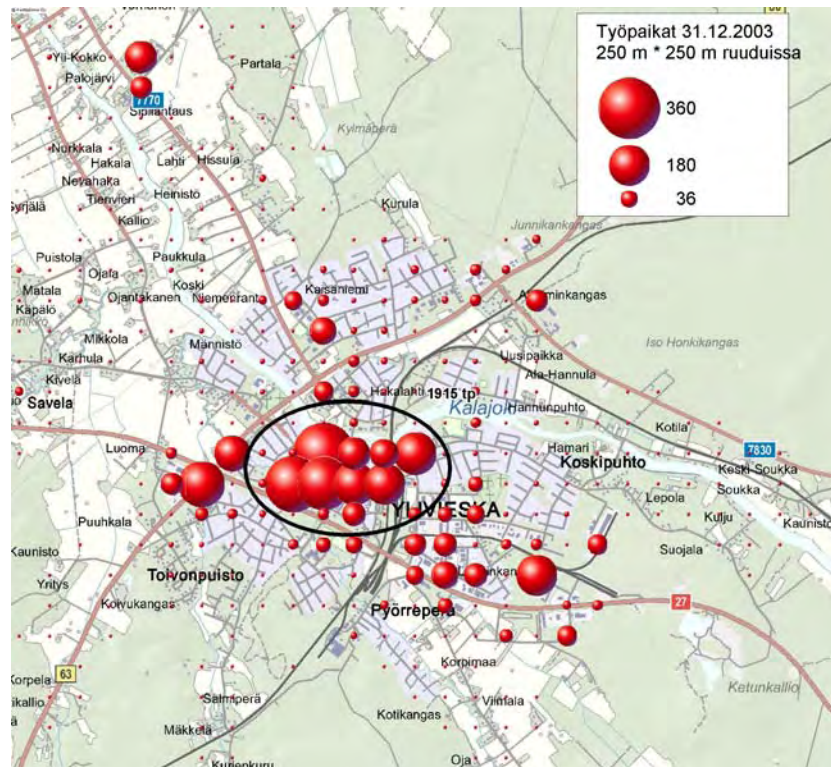
Kuva 7 Työpaikkojen määrän muutos vuoden 2000 lopusta vuoden 2003 loppuun 2 km \* 2 km ruuduissa

Kaupan alan työpaikat kuvaavat kaupan sijoittumista kuntiin. Alla olevassa kartassa on esitetty kaupan alan työpaikkojen määrä kunnissa vuonna 2003. Ylivieska on seudulla selvä ykkönen, vaikka tuoreimmat kaupan investoinnit eivät näykään tässä aineistossa.



Kuva 8 Kaupan alan työpaikkojen sijoittuminen tutkimusalueen kuntiin vuonna 2003

Seuraavassa kuvassa on tarkemmin esitetty työpaikkojen sijoittuminen Ylivieskan keskustan vuoden 2003 lopussa. Työpaikat sijaitsevat varsin tiiviisti. Keskusta on suurin työpaikkakeskittymä. Kärkkäinen nykysijainnissaan Savarin alueella ei vielä näy. Kärkkäisen tavaratalon laajennus ja siirtyminen vt27:n ja kt83:n risteyksestä Savariin on laskenut risteysalueen merkitystä työpaikkakeskittymänä ja nostanut Savarin alueen merkitystä. Myös S-Market ja suhteellisen uusi Savarikeskus Savarin alueella ovat lisänneet työpaikkojen määrää alueella. Nykytilanteessa Savari erottunee keskustan jälkeen selvästi suurimpana työpaikkakeskittymänä. Entisestään Savarin alueen merkitys työpaikkakeskittymänä korostuu alueelle rakenteilla olevan K-Citymarketin avautuessa loppuvuodesta 2008.



Kuva 9 Työpaikat Ylivieskan keskustassa 250 m \* 250 m ruuduissa 31.12.2003

## 2.2. Työmatkat

Työmatkat kuvaavat usein hyvin myös asiointisuuntautuneisuutta. Jos naapurikunnassa käydään töissä, on työmatkaan helppo yhdistää myös ostoksia. Tämä aiheuttaa ostovoiman ulosvirtausta asuinkunnasta.

Seuraavassa taulukossa on esitetty tutkimusalueen kuntien työpaikkaomavaraisuus vuonna 2003. Laskennallinen työpaikkaomavaraisuus tarkoittaa kunnassa olevien työpaikkojen määrää suhteessa kunnan työssäkäyvien lukumäärään. Se voi ylittää 100 %:n rajan. Todellinen työpaikkaomavaraisuus tarkoittaa omassa kunnassa työssä käyvien osuutta kaikista kunnan työssäkäyvistä. Tämä tunnusluku ei voi koskaan olla enempää kuin 100 %. Työpaikkaomavaraisuuden aste on varsin korkea kaikissa kunnissa molemmilla mittareilla mitattuna. Vain Merijärvellä omassa kunnassa työssäkäyvien osuus jää alle 60 %:n. Ylivieska on laskennallisesti lähes täysin omavarainen, mutta kunnan työssäkäyvistä 25 % käy töissä jossain muussa kunnassa.

Taulukko 1 Ylivieskan ja lähikuntien työpaikkaomavaraisuus 31.12.2003 (Lähde: Tilastokeskus, SuomiCD)

|            | Laskennallinen<br>työpaikkaomavaraisuus<br>(kunnan työpaikat/<br>työssäkäyvät) | Todellinen työpaikka-<br>omavaraisuus (omassa<br>kunnassa työssäkäyvät<br>%) | Kunnan työssä-<br>käyvät yhteensä |
|------------|--|--|-----------------------------------|
| Alavieska  | 83   | 64   | 1093                              |
| Haapajärvi | 108  | 87   | 2972                              |
| Haapavesi  | 97   | 83   | 2824                              |
| Kalajoki   | 96   | 81   | 3685                              |
| Kärsämäki  | 96   | 80   | 1113                              |
| Merijärvi  | 67   | 56   | 435                               |
| Nivala     | 90   | 77   | 4038                              |
| Oulainen   | 106  | 80   | 3279                              |
| Reisjärvi  | 86   | 80   | 1168                              |
| Sievi      | 117  | 77   | 1884                              |
| Ylivieska  | 97   | 75   | 5374                              |

### 2.3. Liikenne

Oheisessa kuvassa on esitetty Ylivieskan keskustasuunnitelmaan tehty tieverkon liikennemäärämallinnus. Vilkkaimmat liikennevirrat ovat Savontielle keskustan ja Kärkkäisen välisellä osuudella.



Kuva 4. Kalibroidun liikennemallin nykyverkon liikennemäärät vuonna 2006 (ajon/vrk).

Kuva 10 Tieverkon liikennemäärämallinnus 2006 (lähde: keskustasuunnitelma)

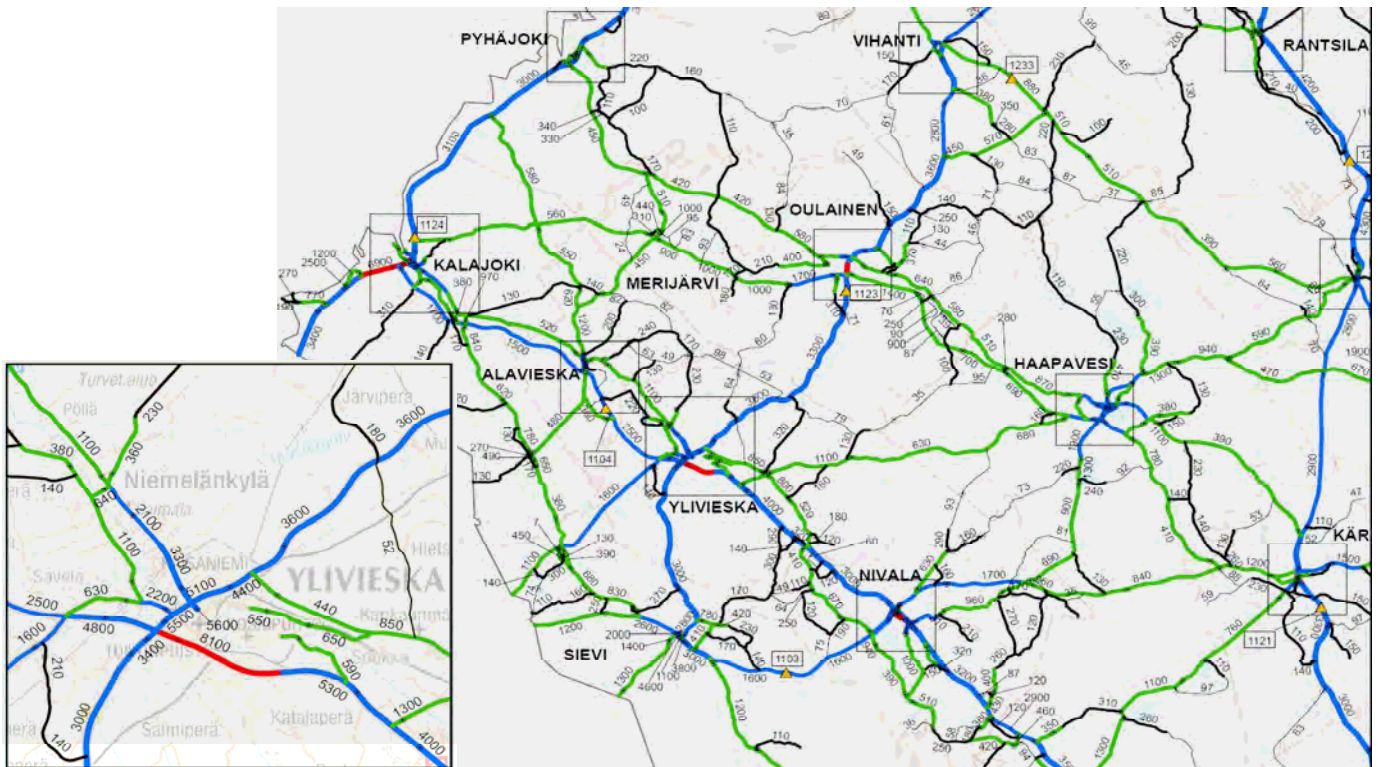
Keskustan liikennemääriä on arvioitu vuoden 2020 tilanteessa kun suunnitellut tieyhteydet on toteutettu. Näistä keskeisin on radan ali rakennettava ajoyhteys. Malli osoittaa väylälle noin 8000 ajoneuvoa vuorokaudessa. Kauppakadun liikenne vähenee noin 2300 ajon/vrk. Mallissa on myös huomattava Savarin alueen liikenteen kasvu.



Kuva 13. Liikenteen jakauma nykyverkosta tavoiteverkkoon ennustevuoden 2020 liikennetilanteessa (ajon/vrk). Vihreällä esitetty liikenteen vähenemä ja punaisella lisäys.

Kuva 11 Liikenteen määrän muutos vuoden 2020 tavoitetieverkolla (lähde: keskustasuunnitelma)

Alla olevassa kuvassa on esitetty Oulun tiepiirin liikennemääräkartta vuodelta 2007 Ylivieskasta ja sen lähikuntien alueelta. Kartassa on esitetty vuoden keskimääräinen ajoneuvoliikenne (ajon./vrk). Punaisilla tieosuuksilla keskimääräinen ajoneuvoliikenne on 6 000- 12 000 ajoneuvoa, sinisillä 1 500-6 000 ja vihreillä tieosuuksilla 350-1 500 ajoneuvoa. Ylivieskan taajama-alueen vilkkain tieosuus sijaitsee Savarin alueen kohdalla Savontielle ydinkeskustan ja Kärkkäisen välillä. Siinä keskimääräinen ajoneuvoliikenne on 8 100 ajon./vrk.



Kuva 12 Keskimääräinen ajoneuvoliikenne/vuorokausi 2007 (Lähde: Tiehallinto, 2007)



## 3. Vähittäiskauppa Ylivieskan seudulla

### 3.1. Ylivieskan kaupallinen keskusrakenne

Kaupan tarjonta Ylivieskassa sijoittuu pääosin kahdelle alueelle: keskustaan ja Savariin. Keskustan kaupallinen ydin sijoittuu Valtakadun, Torikadun, Rautatienkadun ja Kauppakadun väliselle noin 1,6 km<sup>2</sup>:n alueelle. Etäisyys Kauppakadulta Savarin alueelle on linnuntietä noin 1,4 km, nopeinta katuverkkoa pitkin noin 1,9 km. Savarin alue on melko erityyppinen valtatie 27:n etelä- ja pohjoispuolille. Eteläpuoli on Kärkkäisen tavaratalon ja kauppakeskuksen imussa kehittynyt erikoiskaupan alueeksi. Pohjoispuolella on mm. auto-, huonekalu- ja rautakauppaa sekä pienimuotoista teollisuutta. Ylivieskan asema seudun kaupallisena keskuksena perustuu pitkälti Kärkkäiseen ja muuhun Savarin alueeseen. Keskustan merkitys on selvästi paikallisempi.

Alla olevassa kartassa on hahmoteltu Ylivieskan kaupallisia vyöhykkeitä. A-merkitty alue on Ylivieskan keskusta. B:llä merkitty alue ulottuu Savarin pohjoisosista radan vartta pitkin pohjoiseen päin. Yleiskaavaluonnoksessa tätä aluetta on kutsuttu Koskipuhdoksi. C:llä merkitty alue sisältää Savarin eteläosat. Tällä alueella toimii mm. Kärkkäisen tavaratalo sekä uusi erikoiskaupan tavaratalo. Alueelle on rakenteilla Citymarket. Kulkuyhteydet Savarin etelä- ja pohjoisosien välillä ovat hyvä, mutta keskustan ja Savarin välille kaivataan sujuvampaa radan alittavaa yhteyttä. Kolme erillistä aluetta voidaan nähdä yhtenä systeiminä edellyttäen, että osien välille saadaan toimivat, joustavat ja turvalliset kulkuyhteydet. Tämä merkitsee sekä ajoneuvo- että kevyen liikenteen yhteyksiä.

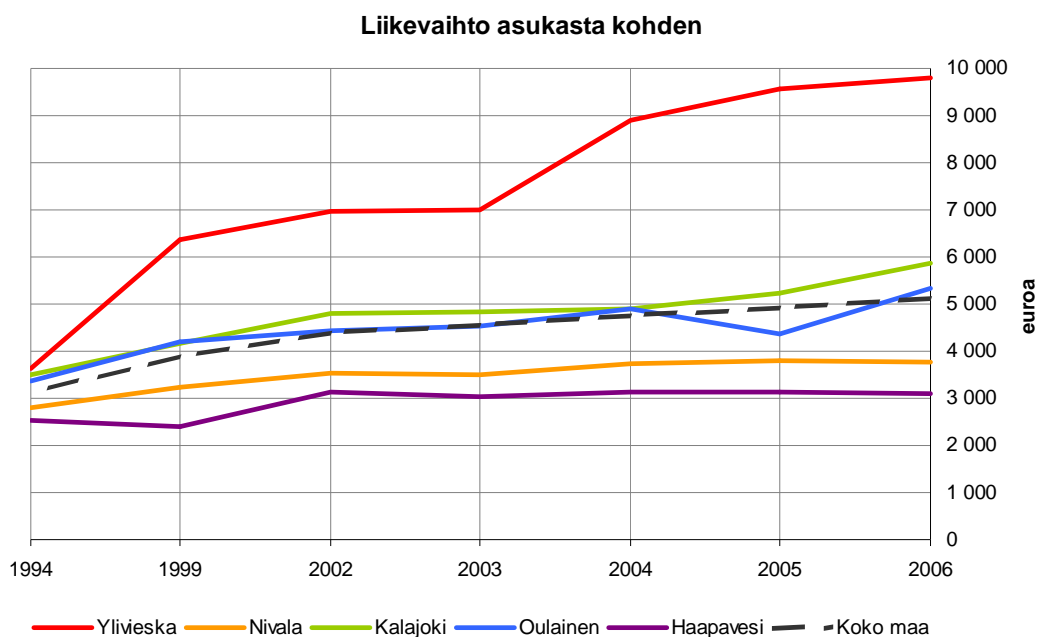


Kuva 13 Ylivieskan keskustan kaupallinen ydinvyöhyke tulevaisuuden palveluverkossa

Rautatie on aikoinaan ollut Ylivieskan kehityksen moottori. Nyt se tuntuu olevan kehityksen jarruvaunu. Rata halkaisee kaupungin keskusta-alueen itäisen ja läntiseen osaan. Kaupungin maankäytön yksi johtavia tavoitteita on yhdistää ydinkeskusta ja Savarin alueet toisiinsa. Tähän tarvitaan uusia katuyhteyksiä. Perusajatus on rakentaa ajoneuvoyhteys radan ali. Katuyhteyttä voidaan pitää välttämättömänä, mikäli tavoitteena pidetään keskustan ja Savarin alueen rakentamista yhteen.

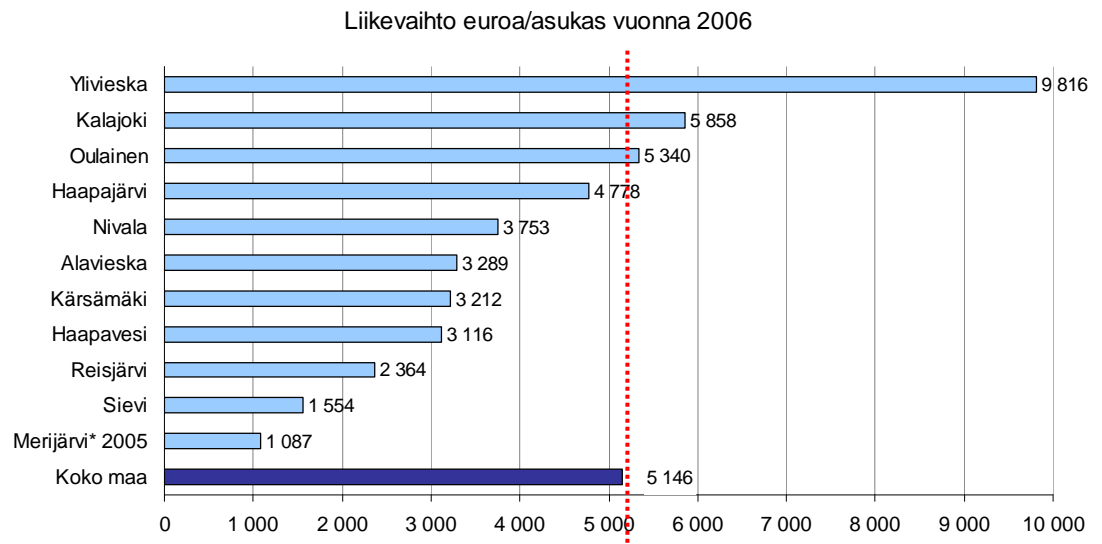
### 3.2. Vähittäiskaupan liikevaihto Ylivieskassa ja lähikunnissa

Oheisessa kaaviossa on kuvattu kaupan liikevaihtoa euroina asukasta kohden Ylivieskassa ja suurimmissa lähikunnissa. Vertailutietona on saman tunnusluvun kehitys koko Suomessa samalla ajanjaksolla. Kaupan liikevaihto euroina asukasta kohden kertoo kunnan kaupallisesta vetovoimasta. Mikäli liikevaihto asukasta kohden on yli valtakunnallisen keskiarvon, tulee kuntaan ostoeuroja sen ulkopuolelta. Kunnassa on suhteessa sen väestömäärään paljon kauppaa. Ylivieskan asettuminen aivan omalle tasolleen kertoo sen merkityksestä seudullisena kaupan keskuksena. Muut kunnat jäivät valtakunnallisen tason alapuolelle tai juuri ja juuri sen tuntumaan. Taulukossa on huomattava, että aikasarja ei ole tasavälinen.



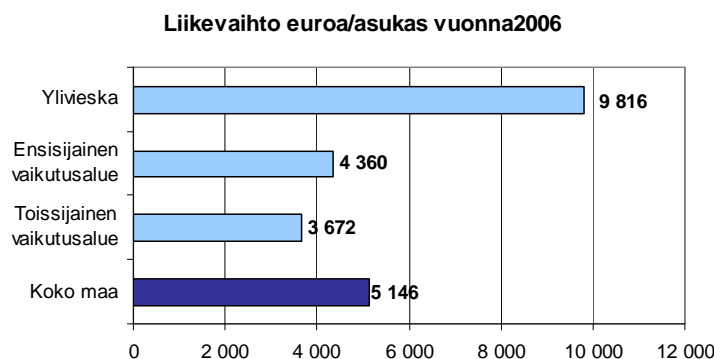
Kuva 18 Vähittäiskaupan liikevaihto (euroa) asukasta kohden vuonna 2006 Ylivieskassa ja suurimmissa lähikunnissa

Kaupan liikevaihtoa asukasta kohden on edelleen tarkasteltu seuraavassa kuviossa. Tässä on esitetty kaikkien tarkastelualueen kuntien asukaskohtainen kaupan liikevaihto vuonna 2006. Punainen katkoviiva kuvaa koko maan keskitasoa. Ylivieskassa kauppaa käydään todella huomattavasti. Myös Kalajoella ja Oulaisissa vähittäiskaupan tarjonta on väestöön suhteutettuna runsaampaa kuin Suomessa keskimäärin. Vähäisintä kaupan tarjonta on Sievissä ja Merijärvellä.



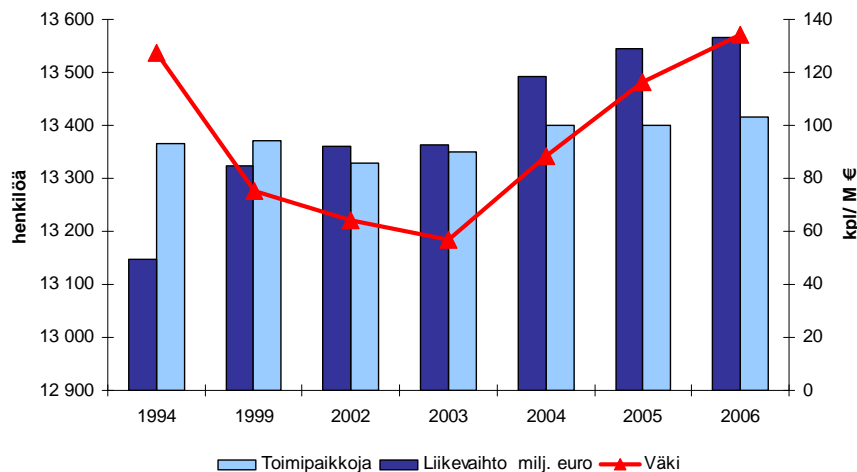
Kuva 14 Vähittäiskaupan liikevaihto euroina asukasta kohden Ylivieskassa ja naapurikunnissa sekä koko maassa vuonna 2006

Oheisessa kuviossa samaa asiaa on tarkasteltu tutkimuksen vaikutusalueiden tasolla. Myös siitä on havaittavissa Ylivieskan ylivertainen asema suhteessa lähikuntiinsa. Vaikutusalueelta siirtynee merkittävästi ostovoimaa Ylivieskan suuntaan.



Kuva 15 Vaikutusalueiden vähittäiskaupan liikevaihto euroina asukasta kohden vuonna 2006

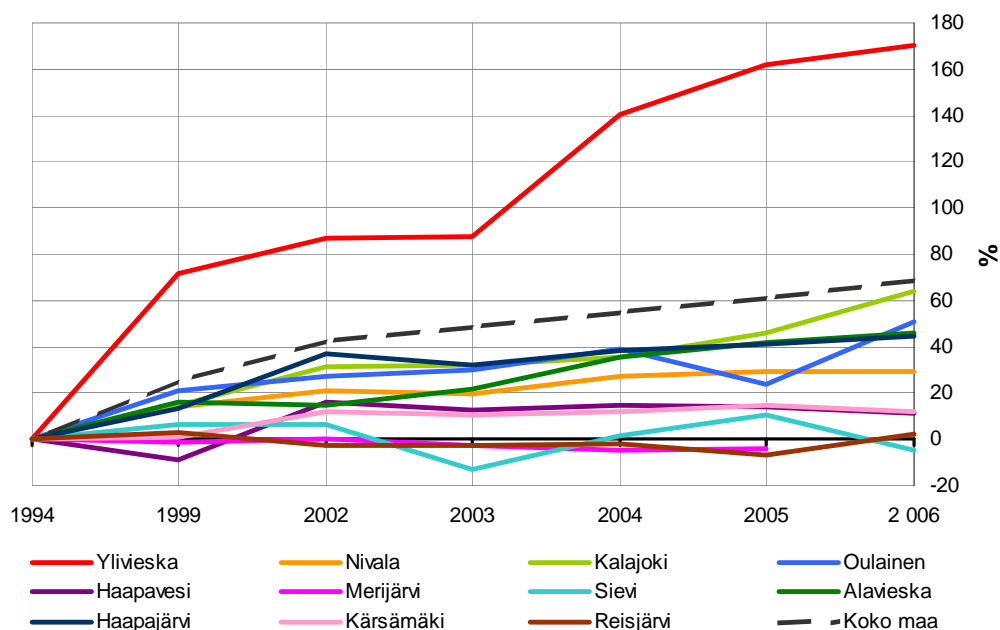
Ylivieskan kaupallista kehitystä on kuvattu oheisessa kuviossa. Samaan kuvioon on piirretty myös väestökehitystä kuvaava käyrä samalle aikavälille. Väestön määrä on esitetty vasemmalla pystyakselilla. Oikealla pystyakselilla puolestaan kuvataan kaupan toimipaikkojen määrää kappaleina ja liikevaihtoa miljoonina euroina. Kuvioista nähdään, että toimipaikkojen määrä on pysynyt lähes samana, mutta liikevaihto on kasvanut merkittävästi vuosien 2003 ja 2006 välillä. Tätä selittää luonnollisesti Kärkkäinen. Väestön määrä on notkahtanut vuosituhanen vaihteessa, mutta lähtenyt kasvuun vuoden 2003 jälkeen.



Kuva 21 Vähittäiskaupan liikevaihdon ja toimipaikkojen määrän (oikea akseli) sekä väestön määrän (vasen akseli) kehitys Ylivieskassa 1994-2006. (Huom! aikasarja ei tasavälinen)

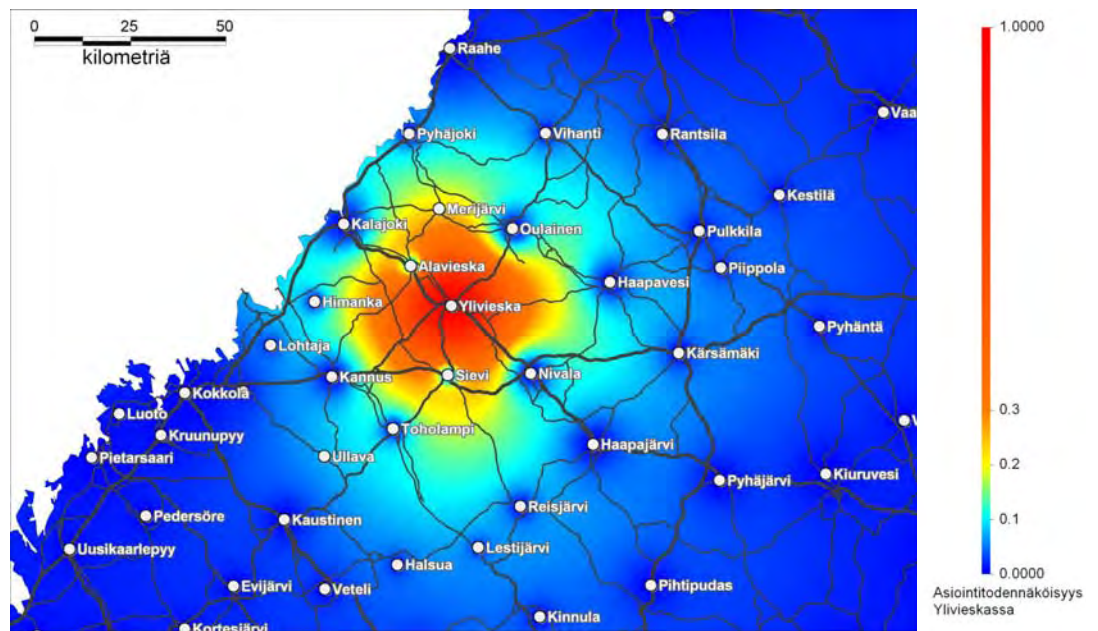
Seuraavassa kuvassa on esitetty liikevaihdon kasvu prosentteina vuodesta 1994 tutkimusalueen kunnissa. Vertailuna on esitetty liikevaihdon kasvu koko maassa samalla aikavälillä. Ylivieskan kehitys on selvästi ohittanut valtakunnallisen tason. Muissa kunnissa kehitys on jäänyt valtakunnallisen tason alapuolelle, vaikka kasvua onkin tapahtunut. Kuviossa ei ole huomioitu inflaation vaikutusta, mikä selittää osan kasvusta.

Liikevaihdon kasvu vuodesta 1994 (%)



Kuva 22 Liikevaihdon kasvu (% vuodesta 1994) Ylivieskassa, sen lähikunnissa ja koko maassa

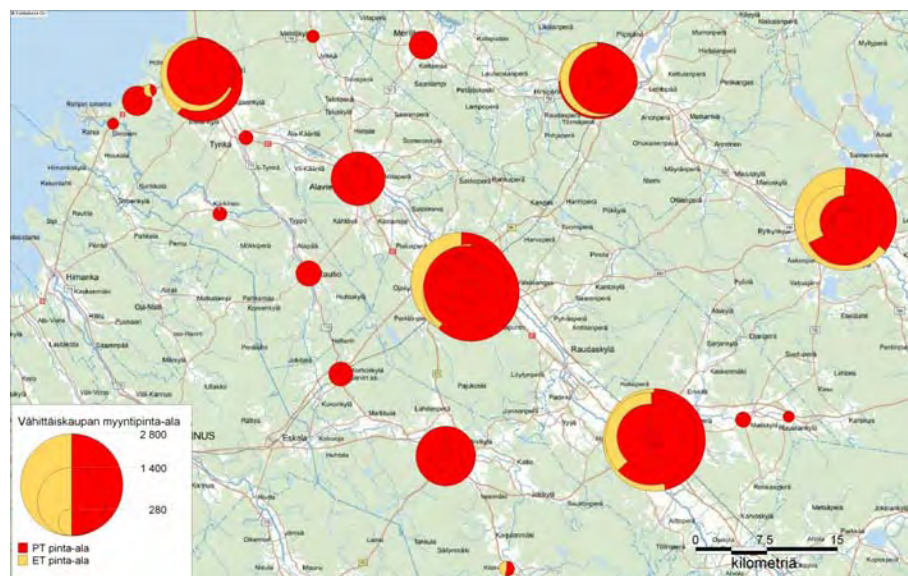
Seuraavan sivun kartassa on havainnollistettu seudun keskusten suhteita ns. Huffin mallin avulla. Mallissa lasketaan todennäköinen vaikutusalue eri keskuksille perustuen niiden vetovoimaan ja keskinäiseen välimatkaan. Vetovoiman määreenä on tässä käytetty Tilastokeskuksen vähittäiskaupan liikevaihdon (TOL-52) arvoa vuonna 2006. Ylivieskan seudullinen merkitys ja kuntakeskusten kokoerot kaupan tarjonnassa ilmenevät kartassa selvästi. Ylivieskan vaikutusaluetta rajaavat suurimmin Kokkola ja Oulu. Itäsuunnassa rajoittavana tekijänä toimii lähinnä etäisyys – suurempia kaupan keskuksia ei tule kovin pian vastaan.



Kuva 16 Ylivieskan teoreettinen vaikutusalue Huffin mallin mukaan vuoden 2006 vähittäiskaupan liikevaihdon mukaan

### 3.3. Päivittäistavarakaupan verkosto

Päivittäistavarakaupan verkostoa tutkimusalueella on karkeasti havainnollistettu oheisessa kartassa. Siinä on esitetty päivittäistavaliikkeiden pinta-ala. Lähde on AC Nielsenin päivittäistavarauppakisteri vuodelta 2007. Keltaisella on kuvattu erikoistavaroiden osuutta rekisterissä mukana olevien pt-kauppojen pinta-alasta. Kauppojen sijaitseminen lähekkäin saa ympyrät piirtymään päällekkäin, mutta kuntien mittasuhteet pt-kaupan tarjoajina käyvät kartasta hyvin ilmi.

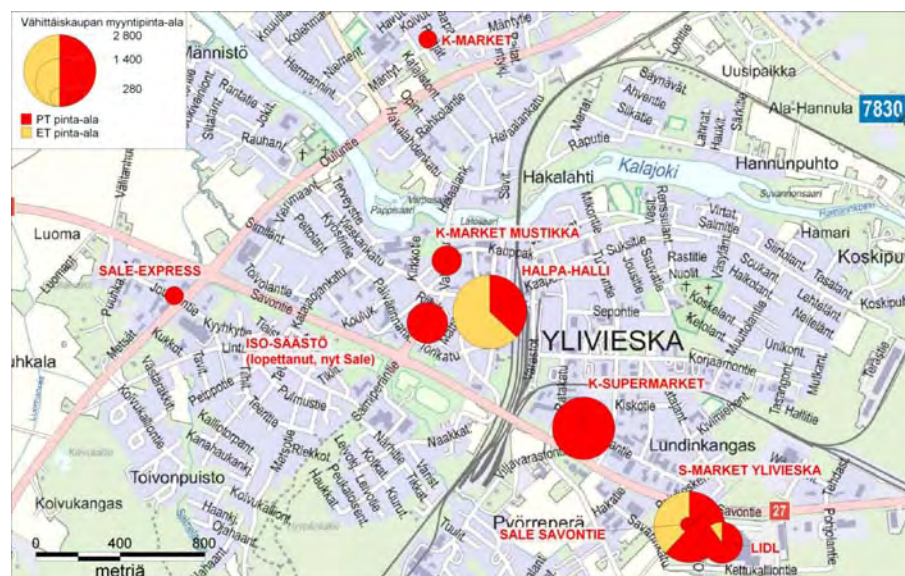


Kuva 17 Päivittäistavarakaupan verkosto Ylivieskan lähikunnissa

Ylivieskan keskustan osalta päivittäistavarakaupan verkostoa on havainnollistettu oheisella kartalla. Suurimmat myymälät ovat keskittyneet toisaalta keskustaan, toisaalta Savontien

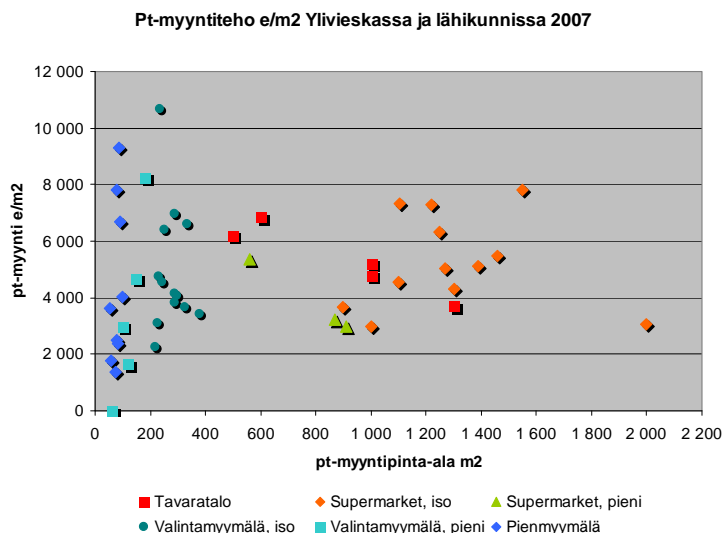
varten. Myymälöiden myyntipinta-alasta vain keskustassa sijaitsevassa HalpaHallissa erikoistavaran osuus on merkittävä.

Ylivieskan päivittäistavara-kaupan verkosto on viimeisten parin vuoden aikana kokenut muutoksia ja keskustan osalta kartassa esitetty vuoden 2007 tilanne on jo muuttunut. Jo aiemmin S-Market muutti keskustasta Kauppakadulta Savarin alueelle. S-Marketin yhteydessä toimii myös ABC-liikenneasema ja Sale. Keskustassa S-Marketin entisissä tiloissa toimii nykyään Seppälä, Posti ja muuta erikoiskauppaa. Savarinkadun ja Hakatien risteyksessä sijainnut Spar on lopettanut ja sen tontille on rakenteilla K-Citymarket. Keskustassa tuorein muutos on yksityisen Iso-Säästön toiminnan loppuminen Valtakadun varrella. Sen tiloissa toimintaa jatkaa uusi Sale-lähimyymälä.



Kuva 18 Päivittäistavara-kaupan verkosto Ylivieskan keskustassa

Seuraavassa on tarkasteltu Ylivieskan ja lähikuntien päivittäistavaramyymälän verkostoa pinta-alan ja myynti/m<sup>2</sup>- tehokkuuden perusteella. Suurimmat yksiköt pääsevät tehokkuudessa vain kohtuulliselle tasolle. Huomattava määrä alle 400 m<sup>2</sup> lähikauppoja toimii alle 4.000 euroa/m<sup>2</sup> -myyntiteholla. Pitkällä aikavälillä tämä saattaa merkitä kannattavuusongelmia. Muutaman suuren supermarketin ja valintamyymälän myyntiteho on keskimääräistä paremmalla tasolla myyntipinta-alaan nähden.



Kuva 19 Päivittäistavarakaupan myymälöiden myyntiteho ja koko Ylivieskassa ja lähikunnissa 2007

### 3.4. Palvelujen saavutettavuus

Päivittäistavarakauppa on keskittynyt kuntakeskuksiin. Pienemmissä taajamissa toimii lähikauppoja, mutta niiden valikoima on luonnollisesti kuntakeskusten suuria myymälöitä suppeampi. Etäisyys ruokakauppaan koetaan usein haja-asutusalueen kotitalouksissa ongelmana.

Erikoistavarakaupan palvelut ovat keskittyneet Ylivieskassa suhteellisen suppealle alueelle. Savontien eteläpuolella olevien suuyskiköiden saavutettavuus saatetaan sitä vastoin kokea vaikeana. Yhteys keskustan ja Savarin alueen välillä on puutteellinen. Huolimatta uusista liikennevaloista ja Savontien alikulkuväylistä etäisyys koetaan suurena.

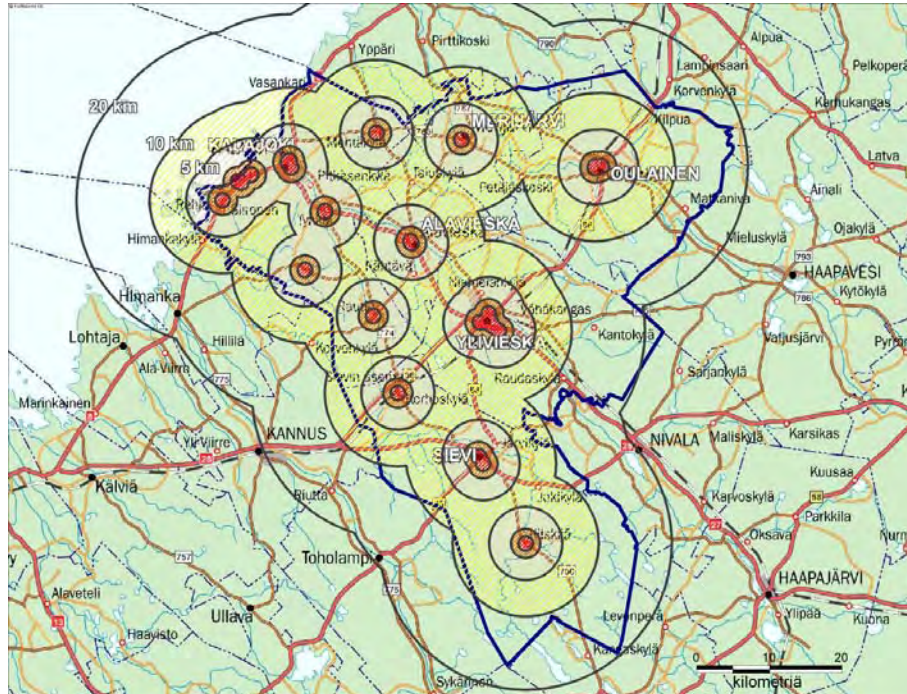
Monet toimialat ovat kerääntyneet ryppäiksi. Erityisesti Koskipuhdon alueella Savarin pohjoispuolella autokaupan, kodintekniikan ja rautakaupan tiivis tarjontaa lisää selvästi palvelujen saavutettavuutta, tai ainakin vähentää asiointimatkan monimutkaisuutta: ”yhden matkalla löytää haluamansa”. Se sijaan huonekalukauppa on hajautunut keskustaan ja Savontien kahden puolen. Voimakas keskittäminen on ajan trendi.

Kaupan lisäksi myös väestö on keskittynyt kuntakeskuksiin. Ylivieskan seutukunnan asukkaista 60 prosentilla on päivittäistavaramyymälä alla kahden kilometrin etäisyydellä kodsitaan. Noin 16 prosentilla asukkaista kauppa on yli viiden kilometrin etäisyydellä.

Taulukko 2 Pt-kaupan saavutettavuus Ylivieskan seutukunnassa

| Etäisyys lähimpään<br>pt-kauppaan<br>linnuntietä km | Asukkaita    | % Ylivieskan<br>seutukunnan<br>asukkaista |
|---|--------------|---|
| 0-1   | 19794        | 49,7                                      |
| 1-2   | 7269         | 18,2                                      |
| 2-5   | 6169         | 15,5                                      |
| 5-10  | 5028         | 12,6                                      |
| 10-20   | 1599         | 4,0                                       |
| <b>Yhteensä</b>                                     | <b>39859</b> | <b>100,0</b>                              |

Oheisessa kuvassa on vielä havainnollistettu yllä esitetyn taulukon etäisyyskehät ja Ylivieskan seutukunnan päivittäistavarakaupan verkosto vuonna 2007. Ylivieskan seutukunta on rajattu tummansinisellä. Hyvät tieyhteydet lisäävät asiointia seutukunnan ulkopuolelta mm. naapurikuntien kuten, Kannuksen, Nivalan ja Haapaveden suunnista.



Kuva 20 Päivittäistavarakaupan myymälöiden etäisyyskehät.

### 3.5. Kaupan hankkeet Ylivieskan vaikutusalueella

#### Ylivieska

Ylivieskassa kaupan rakentaminen on vilkkainta Savarin alueella. Entisen Sparin tontille on valmistunut K-Citymarket. Alustavia tunnusteluja on myös muista hankkeista. Savarin Savontien eteläpuolelle on myös vireillä muita hankkeita. Ylivieskassa on vireillä myös olemassa olevien toimijoiden siirtymisiä uusiin liiketiloihin, varsinkin Savarin alueella Savontien pohjoispuolelta eteläpuolelle. Monet hankkeista ovat tilaa vievää kauppaa. Keskusta kehittyi hitaammin, mutta muutoksia on koko ajan tapahtunut. Tyhjiä liiketiloja keskustassa ei juuri ole, vaan se on pysynyt kaupallisesti vireänä. Kiinteistöjen vaihtaessa omistajaa tai toimijaa on uusia yrittäjiä löytynyt hyvin tilalle ja samalla kiinteistöjen ilmekin on saattanut uudistua.

#### Lähikunnat

Lähikunnissa ei ole tiedossa merkittäviä kaupan uudishankkeita. Erinäisiä hankkeita on kuitenkin vireillä Kalajoella, Kannuksessa, Nivalassa ja Sievissä. Kalajoella on vireillä kaksi kaupan hanketta. Keskustaan on suunnitteilla n. 10 000 m<sup>2</sup> kauppakeskus ja Meinalaan n. 15 000 m<sup>2</sup> kaupan keskittymä. Kalajoen suunnassa kaupalliset hankkeet perustuvat suurelta osin alueen matkailullisen vetovoiman varaan.



Kannuksessa käynnissä olevan asemakaavatyön tavoitteena on muodostaa kaupunkiin uusi kaupan keskus. Kyseinen n. 10 000 neliömetrin hanke koostuisi halpatavaratalosta sekä päivittäistavara- ja erikoistavaraliikkeistä. Nivalassa puolestaan on vireillä mittava tilaa vievän kaupan alan hanke. Mahdollisesti myös Sievissä on vireillä kaupan hanke.

Ylivieskan vaikutusalueen lähikuntien hankkeille on kuvaavaa paikallinen uudistuminen. Vanhat liiketilat ovat muuttuneet epäkäytännöllisiksi tai eivät muuten vastaa nykyisten kaupallisten konseptien tilavaatimuksia. Tyypillistä on myös paikallisten toimijoiden siirtyminen korvaaviin uudistiloihin. Lähikuntien kaupan tilojen uudistumisen sekä uusien kaupan hankkeiden myötä kilpailu kaupan toimijoista sekä alueen asukkaiden ostoeuroista Ylivieskan ympäristössä kiristyy selvästi.

### **Kokkola - Pietarsaari**

Kokkolassa ja Pietarsaarella on vireillä useampia kaupan hankkeita. Kokkolassa suuri osa hankkeista on vireillä Heinolan alueella, jonne mm. Citymarket on siirtymässä. Nykyistä suuremman Citymarketin ohella tuleva keskus sisältää myös erikoiskauppaa. Hankkeen kokonaispinta-ala on noin 20 000 m<sup>2</sup>. Samalle alueelle on vireillä myös halpatavaratalokaupan, huonekalukaupan ja autokaupan hankkeita. Citymarketin lisäksi myös muilla hypermarketeilla (Minimani ja Prisma) on laajennussuunnitelmia. Keskustaerikoiskaupan tarjonta tulee laajenemaan Kauppakeskus Chydenian laajennuksen sekä mahdollisen uuden pienemmän kauppakeskushankkeen toteutumisen myötä.

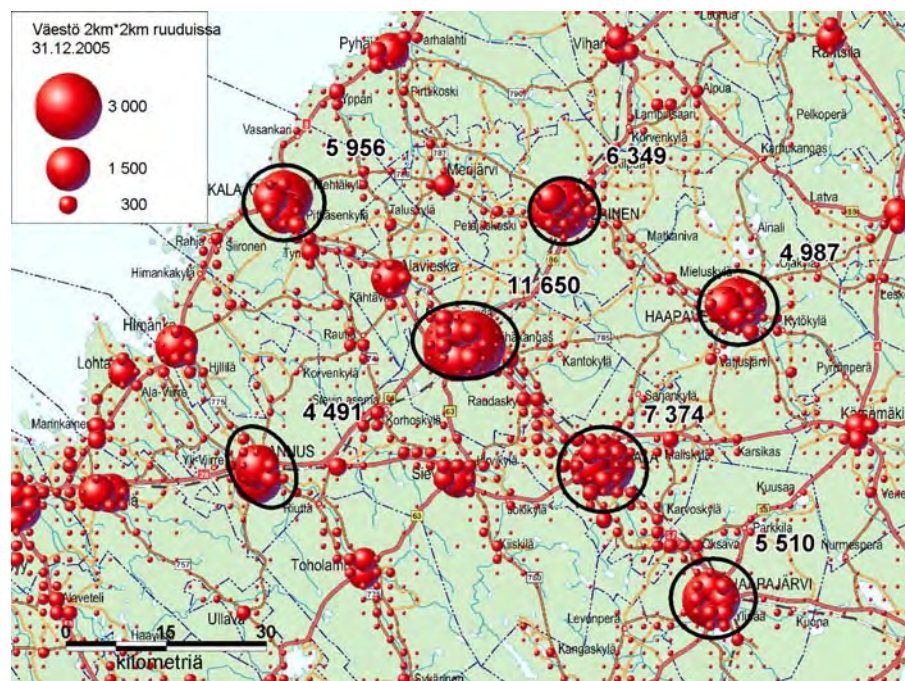
Pietarsaarella on kaupan potentiaalia sekä keskustassa että sen ulkopuolella. Kaupungin keskustassa on vireillä kauppakeskushanke. Tilaa vievän kaupan mahdollisuuksia on etenkin hypermarkettien lähellä Ratapiha-alueella. Myös ohikulkutien varsi tarjoaa potentiaalisia tilaa vievän kaupan sijainteja. Pietarsaaren kaupan hankkeiden kanssa osin samoista asiakkaista kilpailee Pedersören Edsevö, josta on hahmoteltu tilaa vievän kaupan keskittymää.<sup>4</sup>

<sup>4</sup>ks. Entrecon Oy (2008): Keski-Pohjanmaan kaupan palveluverkko 2030.

## 4. Vaikutusalueen väestö ja ostovoima

### 4.1. Väestö

Ylivieskan paikallismarkkina-alueella on yli 70 000 ihmistä. Alue muodostuu keskikokoisten kaupunkien ja kuntien verkostosta. Ylivieska on sijoittunut keskelle tätä verkostoa. Väestön sijoittumista on havainnollistettu oheisessa kartassa. Siinä on esitetty asukkaiden määrä 2 km \* 2 km ruuduissa. Kuntakeskusten ja kaupunkien asukaslukua on havainnollistettu laskemalla mustien ympyröiden sisälle jäävien asukkaiden määrä. Asukastiedot ovat vuoden 2005 lopusta. Ylivieska on selvästi suurin keskus. Muuten asutus on kuntakeskusten lisäksi sijoittunut pääasiassa teiden varsiin.

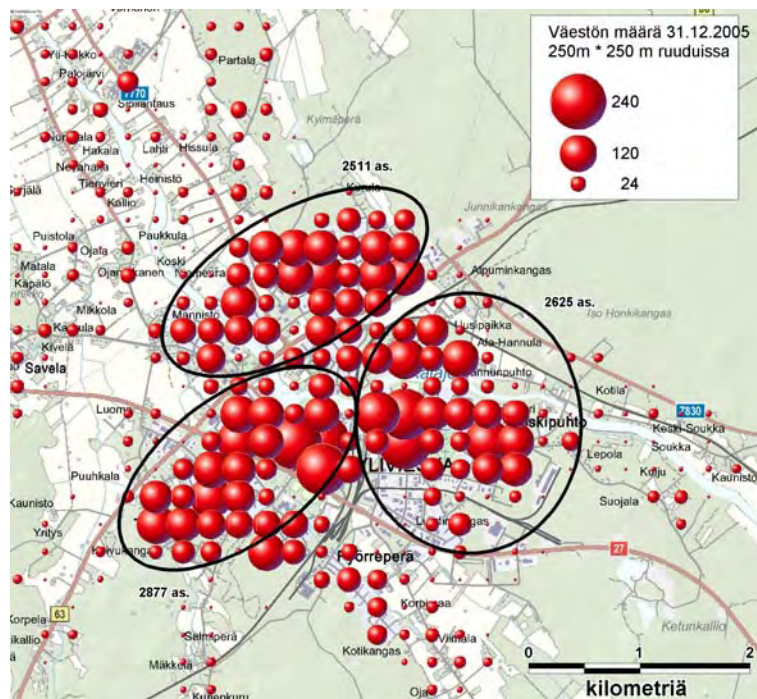


Kuva 21 Väestön määrä 2 km \* 2 km ruuduissa 31.12.2005

Seuraavassa kartassa on esitetty väestönkasvu vuodesta 2002 vuoteen 2006 kunnittain. Ylivieska on kasvanut tutkimusalueen kunnista selvästi eniten. Myös Kalajoella, Sievissä ja Niivalassa väestökehitys on ollut positiivista. Kauemmaksi Ylivieskasta itään ja pohjoiseen mentäessä väestökehitys on ollut heikompaa.

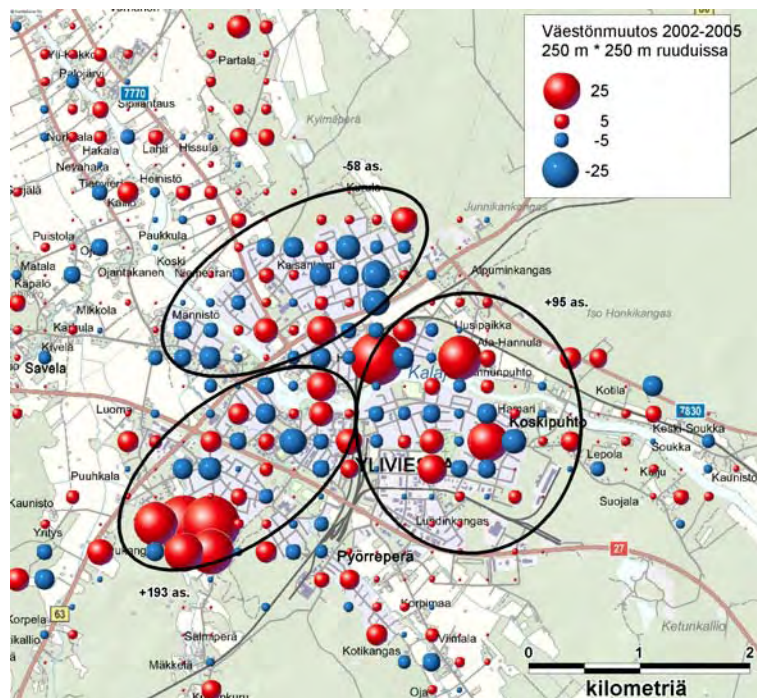


joka rajautuu rataan. Kaupungin varsinainen kaupallinen keskusta sijaitsee näiden vyöhykkeiden keskellä. Savarin alue jää tiiveimmän asutuksen ulkopuolelle.



Kuva 24 Väestö Ylivieskan keskustassa 31.12.2005 250 m \* 250 m ruuduissa

Vuosien 2002–2005 välisellä ajanjaksolla väestö on kasvanut erityisesti Savontien eteläpuolisella alueella. Myös radan itäpuolella asukasmäärä on kasvanut. Vt63:n pohjoispuolella sijaitsevalla alueella väestö taas on kokonaisuudessaan vähentynyt, vaikka joissakin ruuduissa on ollut myös kasvua.



Kuva 25 Väestönkasvu Ylivieskan keskustassa vuoden 2002 lopusta vuoden 2005 loppuun 250 m \* 250 m ruuduissa

Tilastokeskus ennustaa väestön vähenevän Ylivieskan lähikunnissa, lukuun ottamatta Kalajokea ja Nivalaa. Ylivieskan ennuste on lähikuntiin verrattuna selvästi positiivisempi, sillä sen mukaan kunnan väkiluku kasvaa ja ylittäisi 15.200 asukkaan rajan vuoteen 2030 mennessä. Oheisessa taulukossa on näytetty kuntien väkiluvut vuonna 2007 sekä Tilastokeskuksen väestöennusteet vuosille 2015 ja 2030. Tässä taulukossa esitetyt kasvulukuja käytetään tässä raportissa ostovoimalaskelmien perusteena.

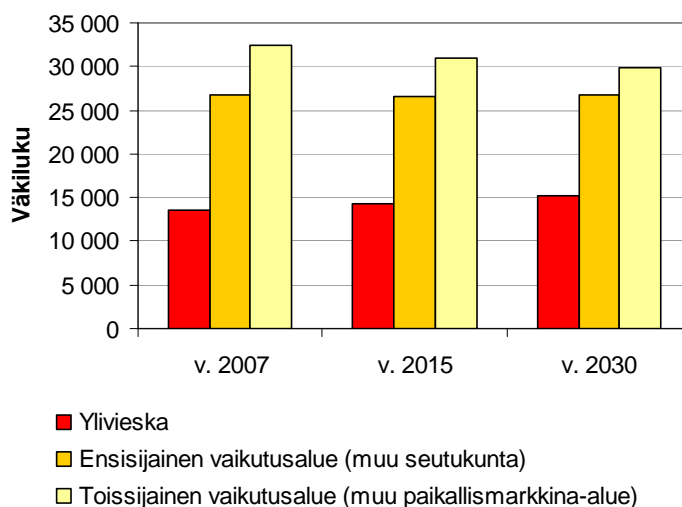
*Taulukko 3 Väestönkasvu Ylivieskassa ja lähikunnissa. Tilastokeskuksen ennusteen mukaan*

|            | 2007   | 2015   | 2030   |
|------------|--------|--------|--------|
| Alavieska  | 2 817  | 2 683  | 2 589  |
| Haapajärvi | 7 850  | 7 328  | 6 880  |
| Haapavesi  | 7 515  | 7 011  | 6 637  |
| Kalajoki   | 9 421  | 9 515  | 9 893  |
| Kärsämäki  | 2 986  | 2 784  | 2 631  |
| Merijärvi  | 1 239  | 1 196  | 1 188  |
| Nivala     | 10 976 | 11 029 | 11 115 |
| Oulainen   | 7 998  | 7 881  | 7 849  |
| Reisjärvi  | 3 039  | 2 837  | 2 680  |
| Sievi      | 5 257  | 5 234  | 5 253  |
| Ylivieska  | 13 650 | 14 366 | 15 263 |
| Alue yht.  | 72 748 | 71 864 | 71 978 |

Alla olevassa taulukossa ja kuviossa on esitetty väestönkasvuennuste tutkimuksen vaikutusalueittain. Ydinalue Ylivieska kasvaa ennusteen mukaan molemmilla ajanjaksoilla 2007–2015 ja 2015–2030. Ensisijaisen vaikutusalueen väestön muutokset ovat ennusteen mukaan hyvin vähäiset. Toissijaisen vaikutusalueen väestömäärä laskeva kehitys jatkuu. Tilastokeskuksen väestöennusteen mukaan koko Ylivieskan paikallismarkkina-alueen väestömäärä säilyy lähes nykyisellä tasolla vuoteen 2030 asti.

*Taulukko 4 Väestönkasvu vaikutusaluevyöhykkeittäin 2007-2015-2030*

|   | Väestö |        |        | Kasvu %   |           |
|---|--------|--------|--------|-----------|-----------|
|   | 2007   | 2015   | 2030   | 2007-2015 | 2015-2030 |
| Ylivieska   | 13 650 | 14 366 | 15 263 | 5,2       | 6,2       |
| Ensisijainen vaikutusalue (muu seutukunta)          | 26 732 | 26 509 | 26 772 | -0,8      | 1,0       |
| Toissijainen vaikutusalue (muu paikallismarkk.alue) | 32 366 | 30 989 | 29 943 | -4,3      | -3,4      |
| Yhteensä Ylivieskan paikallismarkkina-alue          | 72 748 | 71 864 | 71 978 | -1,2      | 0,2       |



*Kuva 26 Väestön määrä Ylivieskassa ja vaikutusaluevyöhykkeillä vuosina 2007, 2015 ja 2030*

## 4.2. Ostovoima ja sen kasvu

Vähittäiskaupan ostovoimaa arvioidaan yleisesti ns. henkilökohtaisen kulutusluvun kautta. Kulutusluku tarkoittaa yhden henkilön vuodessa vähittäiskauppaan kuluttamaa summaa. Kertomalla kulutusluku alueen väestömäärällä saadaan arvio alueella vähittäiskauppaan suuntautuvasta ostovoimasta eli markkinoiden koosta. Tässä selvityksessä käytetyt kulutusluvut perustuvat Tuomas Santasalo Ky:n lukuihin vuosilta 2007 ja 2009 (Santasalo-Koskela: Vähittäiskauppa Suomessa 2008, [www.tuomassantasalo.fi](http://www.tuomassantasalo.fi)). Päivittäistavaran kulutusluku sisältää Alkon ja erikoistavaran kulutusluku apteekkikaupan. Auto-, moottoripyörä-, varaosa ja bensiinikauppa eivät sisälly kulutuslukuihin.

Ostovoiman tulevaa kasvua on arvioitu vuosittaisten kasvukertoimien perusteella. Erikoistavarakaupan on arvioitu kasvavan 2,5 prosenttia vuodessa vuoteen 2015 asti ja 1,5 prosenttia vuodessa 2015–2030. Päivittäistavarakaupan kasvuksi on arvioitu 1 prosentti vuodessa vuoteen 2015 asti ja 0,5 % 2015–2030. Laskennassa on hyödynnetty Tuomas Santasalo Ky:n uusimpia kulutuslukuja vuodelle 2009 ja vuosien 2009–2015 kasvu on laskettu em. kertoimilla. Kulutusluvut poikkileikkausvuosina 2007, 2015 ja 2030 on esitetty alla olevassa taulukossa.

Taulukko 5 Vähittäiskaupan kulutusluvut vuosina 2007, 2015 ja 2030

|                               | 2007         | 2015         | 2030         |
|-------------------------------|--------------|--------------|--------------|
| <b>Pt-kauppa</b>              | 2 407        | 2 750        | 2 964        |
| <i>Tilaa vievä kauppa</i>     | 955          | 1 348        | 1 685        |
| <i>Muu erikoiskauppa</i>      | 1 633        | 2 365        | 2 956        |
| <b>Erikoiskauppa yhteensä</b> | 2 588        | 3 712        | 4 641        |
| <b>Yhteensä</b>               | <b>4 995</b> | <b>6 463</b> | <b>7 605</b> |

Seuraavan sivun taulukkoon on laskettu vähittäiskaupan ostovoiman kasvu vuodesta 2007 vuosiin 2015 ja 2030. Laskelman pohjana on käytetty Tilastokeskuksen väestöennustetta ja edellä esitettyä kulutuslukujen varsin maltillista kasvua.

Ylivieskan paikallismarkkina-alueen väestön hienoisesta vähenemisestä huolimatta kasvaa ostovoima vaikutusalueella selvästi kulutuksen kasvun vuoksi. Vuonna 2030 päivittäistavaran ostovoima on noin 40 miljoonaa euroa, tilaa vievän erikoiskaupan 52 miljoonaa ja muun erikoiskaupan ostovoima noin 94 miljoonaa euroa suurempi kuin vuonna 2007.

Taulukko 6 Vähittäiskaupan ostovoima ja sen kasvu tutkimusalueella vuosina 2007, 2015 ja 2030

## PÄIVITTÄISTAVARAKAUPAN OSTOVOIMA

|   | Ostovoima, milj. e |              |              | Kasvu milj. e |             |             |
|---|--------------------|--------------|--------------|---------------|-------------|-------------|
|   | v. 2007            | v. 2015      | v. 2030      | 2007-2015     | 2015-2030   | 2007-2030   |
| Ylivieska   | 32,9               | 39,5         | 45,2         | 6,7           | 5,7         | 12,4        |
| Ensisijainen vaikutusalue                         | 64,3               | 72,9         | 79,4         | 8,6           | 6,4         | 15,0        |
| Toissijainen vaikutusalue                         | 77,9               | 85,2         | 88,8         | 7,3           | 3,5         | 10,8        |
| <b>Yhteensä Ylivieskan paikallismarkkina-alue</b> | <b>175,1</b>       | <b>197,7</b> | <b>213,3</b> | <b>22,6</b>   | <b>15,7</b> | <b>38,2</b> |

## TILAA VIEVÄN ERIKOISKAUPAN OSTOVOIMA

|   | Ostovoima, milj. e |             |              | Kasvu milj. e |             |             |
|---|--------------------|-------------|--------------|---------------|-------------|-------------|
|   | v. 2007            | v. 2015     | v. 2030      | 2007-2015     | 2015-2030   | 2007-2030   |
| Ylivieska   | 13,0               | 19,4        | 25,7         | 6,3           | 6,4         | 12,7        |
| Ensisijainen vaikutusalue                         | 25,5               | 35,7        | 45,1         | 10,2          | 9,4         | 19,6        |
| Toissijainen vaikutusalue                         | 30,9               | 41,8        | 50,4         | 10,9          | 8,7         | 19,5        |
| <b>Yhteensä Ylivieskan paikallismarkkina-alue</b> | <b>69,5</b>        | <b>96,8</b> | <b>121,3</b> | <b>27,4</b>   | <b>24,4</b> | <b>51,8</b> |

## MUUN ERIKOISKAUPAN OSTOVOIMA

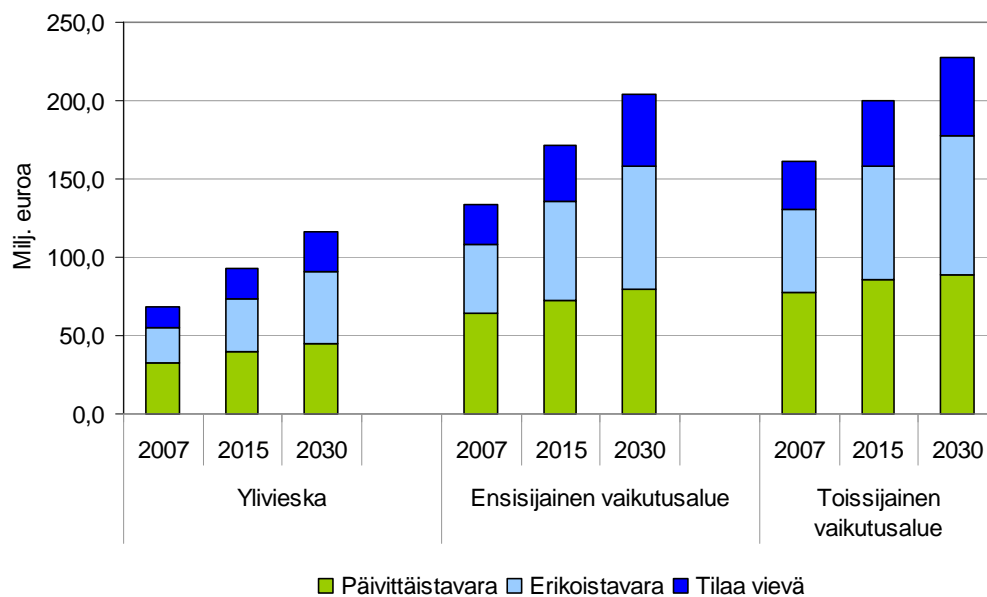
|   | Ostovoima, milj. e |              |              | Kasvu milj. e |             |             |
|---|--------------------|--------------|--------------|---------------|-------------|-------------|
|   | v. 2007            | v. 2015      | v. 2030      | 2007-2015     | 2015-2030   | 2007-2030   |
| Ylivieska   | 22,3               | 34,0         | 45,1         | 11,7          | 11,2        | 22,8        |
| Ensisijainen vaikutusalue                         | 43,7               | 62,7         | 79,1         | 19,0          | 16,5        | 35,5        |
| Toissijainen vaikutusalue                         | 52,9               | 73,3         | 88,5         | 20,4          | 15,2        | 35,7        |
| <b>Yhteensä Ylivieskan paikallismarkkina-alue</b> | <b>118,8</b>       | <b>169,9</b> | <b>212,8</b> | <b>51,1</b>   | <b>42,9</b> | <b>94,0</b> |

## VÄHITTÄISKAUPAN OSTOVOIMA YHTEENSÄ

|   | Ostovoima, milj. e |              |              | Kasvu milj. e |             |              |
|---|--------------------|--------------|--------------|---------------|-------------|--------------|
|   | v. 2007            | v. 2015      | v. 2030      | 2007-2015     | 2015-2030   | 2007-2030    |
| Ylivieska   | 68,2               | 92,8         | 116,1        | 24,7          | 23,2        | 47,9         |
| Ensisijainen vaikutusalue                         | 133,5              | 171,3        | 203,6        | 37,8          | 32,3        | 70,1         |
| Toissijainen vaikutusalue                         | 161,7              | 200,3        | 227,7        | 38,6          | 27,5        | 66,1         |
| <b>Yhteensä Ylivieskan paikallismarkkina-alue</b> | <b>363,4</b>       | <b>464,4</b> | <b>547,4</b> | <b>101,1</b>  | <b>83,0</b> | <b>184,0</b> |

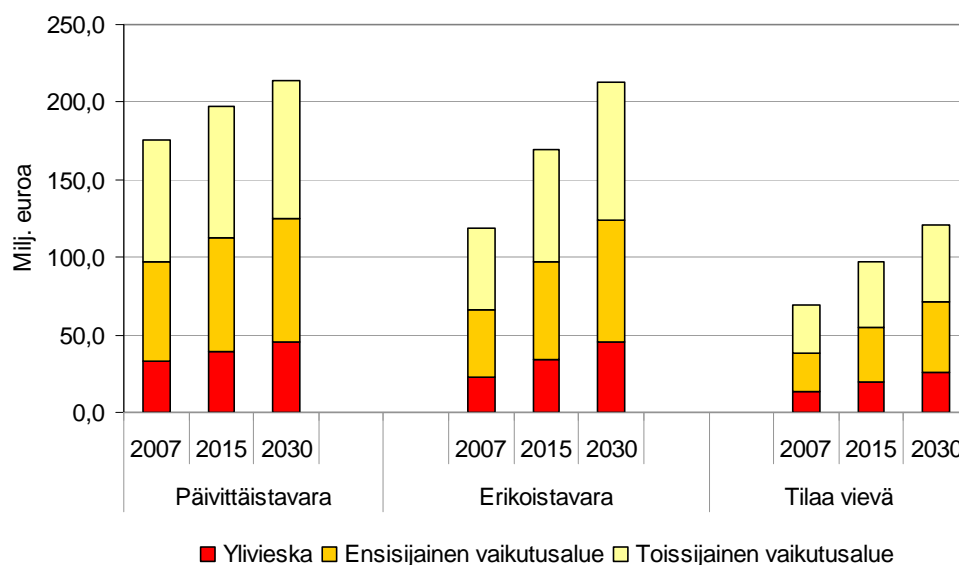
Ylivieskan erikoistavarakaupan myynti 122 miljoonaa euroa, kun koko paikallismarkkina-alueen yhteenlaskettu erikoistavarakaupan ostovoima on 188 miljoonaa euroa. Kuitenkin myös muissa paikallismarkkina-alueen kunnissa on erikoistavarakaupan myyntiä, mikä tarkoittaa sitä, että Ylivieskaan tulee ostovoimaa paikallismarkkina-alueelta laajemmalla alueelta.

Ostovoimaa ja sen kasvua on havainnollistettu oheisessa kuviossa vaikutusaluevyöhykkeittäin ja toimialoittain. Kuviosta hahmottuu hyvin eri vähittäiskaupan toimialojen osuudet ostovoimasta. Vuonna 2007 päivittäistavaran ja erikoistavaran ostovoimat ovat suunnilleen saman suuruisia, mutta erikoistavarakaupan suurempi kasvuarvio aiheuttaa sen, että vuosina 2015 ja 2030 erikoistavarakaupan ostovoima on suurempi kuin päivittäistavaran. Erikoistavarakaupassa tilaa vievän kaupan osuus säilyy hieman pienempänä kuin ns. keskustaerikoistavaran. Ensi- ja toissijainen vaikutusalue ovat väestömäärältään Ylivieskaa suurempia, sillä ne koostuvat useasta kunnasta. Samasta syystä ostovoima on näillä alueilla suurempi kuin Ylivieskassa.



Kuva 27 Vähittäiskaupan ostovoima Ylivieskassa ja vaikutusalueella vuosina 2007, 2015 ja 2030

Oheisessa kuvassa on vielä esitetty ostovoiman kehitys toimialoittain ja vaikutusaluevyöhykkeittäin. Kuvio havainnollistaa Ylivieskan osuutta koko vaikutusalueen ostovoimasta. Koska Ylivieskassa väestönkasvu on suurinta, kasvaa sen osuus koko vaikutusalueen ostovoimasta kaikilla toimialoilla vuodesta 2007 vuoteen 2015 ja 2030.



Kuva 28 Vähittäiskaupan ostovoima toimialoittain Ylivieskassa ja vaikutusalueella vuosina 2007-2015 ja 2030

### 4.3. Vähittäiskaupan ostovoiman virtaus

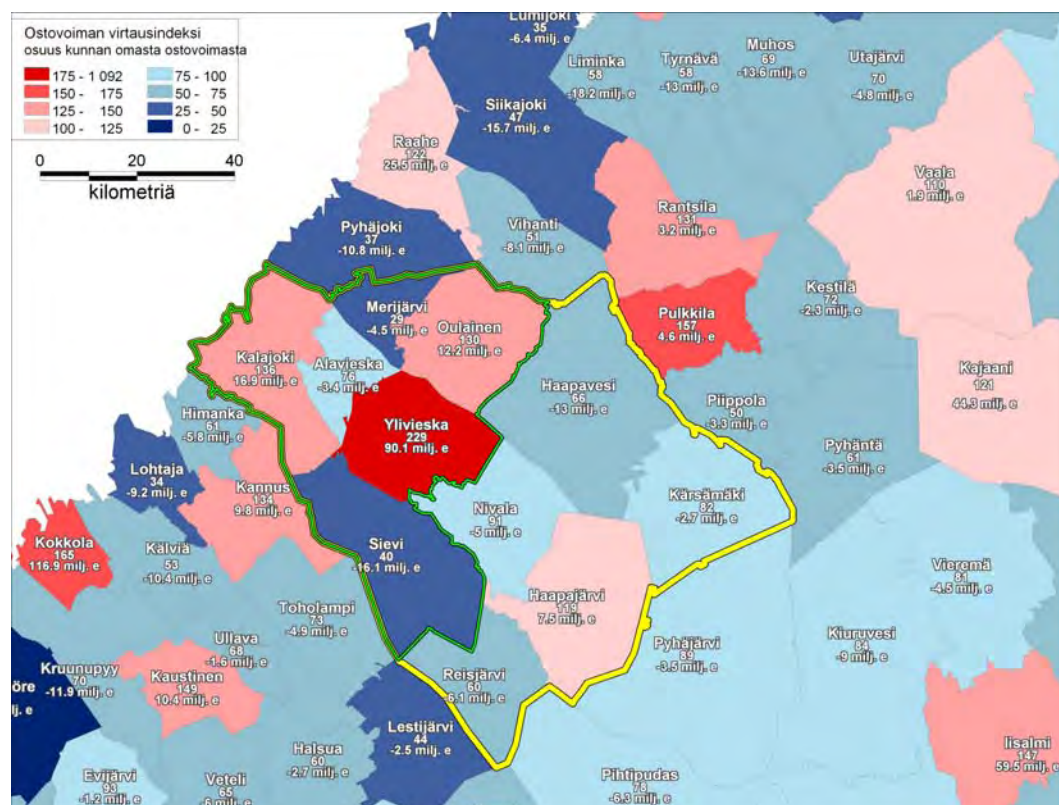
Ostovoiman virtaus lasketaan vertaamalla alueella tapahtuvaa myyntiä alueen ostovoimaan. Mikäli kunnan ostovoima on myyntiä suurempaa, tapahtuu kunnasta ostovoiman ulosvirtaamista. Jos taas myynti on ostovoimaa suurempaa, virtaa kuntaan ostovoimaa muualta. Laskelma ei osoita virtauksien suuntaa. Indeksien arvo 100 kuvaisi tilannetta, jossa myynti ja ostovoima ovat yhtä suuret. Arvo 100 voi kuitenkin sisältää voimakastakin vir-



tausta alueelle ja sieltä ulos, mutta indeksi säilyy 100:ssä, jos sisään- ja ulosvirtaus ovat yhtä suuret.

Alla olevassa kartassa on kuvattu ostovoiman virtauksia kuntatasolla. Laskelma perustuu Tilastokeskuksen liikevaihtotietoihin, joihin on lisätty arvonlisävero karkealla kertoimella sekä väestön ja kulutusluvun perusteella laskettuun ostovoimaan. Laskelmaan sisältyy jonkin verran epätarkkuutta ennen kaikkea arvonlisäveron huomioimisen vuoksi, mutta se kuvaa hyvin kuntien keskinäisiä suhteita.

Ylivieska on erittäin voimakkaan sisäänvirtauksen kohde. Myynti on vuonna 2007 ollut jopa noin 90 miljoonaa euroa suurempi kuin ylivieskalaisten oma ostovoima. Kartasta kuitenkin näkyy selvästi, että myös monet muut lähialueen kunnat ovat kaupallisesti omavaraisia tai jopa ostovoiman sisäänvirtauksen kohteita. Kartalla esitettyjä ostovoiman virtauslukuja vertailemalla huomaa myös, että Ylivieskan sisäänvirtaus ei selity pelkästään paikallismarkkina-alueen (rajattu karttaan keltaisella ja vihreällä) ostovoimalla, vaan ostovoimaa tulee Ylivieskaan myös paikallismarkkina-alueen ulkopuolelta.



Kuva 29 Ostovoiman virtaus Ylivieskan lähiseutujen kunnissa vuonna 2007

Ylivieskan ostovoiman virtauksia on eritelty tarkemmin oheisessa taulukossa. Virtaus on laskettu erikseen päivittäistavaran ja erikoistavaran osalta. Lähteenä on Tilastokeskuksen toimipaikkarekisterin lisäksi käytetty AC Nielsenin päivittäistavarakaupan myymälärekisterin Ylivieskan lukuja. Laskelmaan liittyy jonkin verran epätarkkuutta mm. tavarataloissa tapahtuvan päivittäistavarakaupan ja Alkon myynnin osalta. Tästä syystä luvut ovat hieman erilaiset kuin yllä esitetyssä kartassa. Laskelmasta käy joka tapauksessa selväksi, että pääosa Ylivieskaan suuntautuvasta ostovoiman virtauksesta johtuu erikoistavarakaupasta. Erikoistavarakaupan myyntiä ei ole pystytty erottelamaan erikseen

tilaa vievään ja muuhun erikoistavarakauppaan, koska pääosa siitä syntyy Kärkkäisen tavaratalossa, jonka myynnin jakautumisesta toimialoittain ei ole ollut tietoa. Päivittäistavarakaupassa ostovoiman virtaus ei ole ollut kovin merkittävää, mutta erikoistavarakaupassa myyntiä on yli kolme kertaa enemmän kuin kaupunkilaisten omaa ostovoimaa.

Taulukko 7 Ostovoiman virtaus Ylivieskaan 2007

|                  | Myynti Ostovoima |             | Ostovoiman virtaus |            |
|------------------|------------------|-------------|--------------------|------------|
|                  |                  |             | Milj. euroa        | Indeksi    |
| Päivittäistavara | 39,4             | 32,9        | 6,5                | 120        |
| Erikoistavara    | 122,0            | 35,3        | 86,6               | 345        |
| <b>Yhteensä</b>  | <b>161,4</b>     | <b>68,2</b> | <b>93,2</b>        | <b>237</b> |

#### 4.4. Laskennallinen vähittäiskaupan lisäpinta-alan tarve

Ostovoiman avulla voidaan arvioida vähittäiskaupan pinta-alan tarvetta. Ostovoima jaetaan tavoitteellisella neliömyyntiteholla ja saadaan laskennallinen pinta-alan tarve. Pinta-ala on suuntaa-antava, sillä myyntiteho voi vaihdella paljonkin erilaisissa kaupan yksiköissä. Luonnollisesti myös ostovoiman kasvun ennustamiseen pitkällä aikavälillä liittyy epävarmuustekijöitä. Sekä kulutus että väestö voivat kasvaa eri tavalla kuin ennusteissa on oletettu, esimerkiksi taloussuhdanteiden muutosten vuoksi. Seuraavissa laskelmissa käytetyt myyntitehot ovat suhteellisen korkeita ja mahdollistavat menestyksekkään toiminnan uusissakin tiloissa<sup>5</sup>. Pienemmällä markkinoilla ja vanhemmissa tiloissa kaupan yritykset tyytyvät usein heikompaankin neliömyyntitehoon. Samoin paljon tilaa vaativassa kaupassa ja ns. halpatavarataloissa tavoiteltava neliömyyntiteho voi olla selvästi matalampi kuin tässä esitetty ja siten kuntien ostovoima mahdollistaa tässä esitettyä suuremman pinta-alan.

Laskennallisen tarpeen lisäksi pinta-alan tarvetta lisäävät vanhojen tilojen korvautuminen uusilla, kesäasukkaiden, ohikulkuliikenteen ja yritysten ostovoima sekä pienempiin neliömyyntitehoihin tyytyvät myymälät.

Auto-, kone-, vene- ja varaosakaupan neliöt eivät sisälly laskennalliseen tarpeeseen. Laskelmat eivät huomioi myöskään kaupallisten palvelujen ja ravintoloiden tilantarvetta.

Seuraavan sivun taulukossa on esitetty laskennallinen vähittäiskaupan pinta-alan tarve, jos kaikki ostovoima jäisi kunnan alueelle. Tätä voi pitää perusmitoituksena, joka pohjautuu väestön määrään. Tällainen pinta-ala vastaisi suunnilleen, yllä mainitut neliömyyntitehoon liittyvät tekijät huomioiden, kunnan asukkaiden ostovoimaa. Kuluttajien asiointi ei kuitenkaan noudata kuntarajoja, vaan ostovoimaa liikkuu kuntien rajojen yli. Näin ollen alueen laskennallinen pinta-ala voi toteutua myös jonkin toisen kunnan alueella. Tyypillisesti suuremmissa keskuksissa on enemmän kauppaa kuin pienissä kunnissa. Taulukossa on lisäksi esitetty pinta-alan tarpeen kasvu vuodesta 2007 vuoteen 2015 ja 2030. Tämä kasvuarvio perustuu ostovoiman kasvuun, joka on laskettu kulutuksen ja väestön ennustetun kasvun perusteella. Myyntineliöt on laskelmassa muutettu kerrosneliömetreiksi

<sup>5</sup> Päivittäistavarakauppa 7000 e/ myyntineliömetri, keskustaerikoistavarakauppa 3000 e/myyntineliömetri, tilaa vievä erikoistavarakauppa 2500 e/myyntineliömetri

kertoimella 1,25. Lisäksi on huomioitu kaavallinen ylimitoitus kertoimella 1,3, sillä kaikki kaavoitettava pinta-ala ei välttämättä toteudu ja kilpailun varmistamiseksi liikepaikkoja on syytä olla tarjolla hieman todellista tarvetta enemmän.

Taulukko 8 Vähittäiskaupan laskennallinen tilantarve Ylivieskan paikallismarkkina-alueella 2007-2015-2030  
**PÄIVITTÄISTAVARAKAUPAN LASKENNALLINEN TILANTARVE**

|   | Laskennallinen pinta-ala omavaraistilanteessa, k-m2 |               |               | Lisäpinta-alan tarve, k-m2 |              |               |
|---|---|---------------|---------------|----------------------------|--------------|---------------|
|   | v. 2007   | v. 2015       | v. 2030       | 2007-2015                  | 2015-2030    | 2007-2030     |
| Ylivieska   | 5 867   | 9 172         | 10 502        | 3 305                      | 1 330        | 4 635         |
| Ensisijainen vaikutusalue                         | 11 490  | 16 926        | 18 421        | 5 436                      | 1 496        | 6 931         |
| Toissijainen vaikutusalue                         | 13 912  | 19 786        | 20 603        | 5 874                      | 817          | 6 692         |
| <b>Yhteensä Ylivieskan paikallismarkkina-alue</b> | <b>31 269</b>                                       | <b>45 884</b> | <b>49 527</b> | <b>14 615</b>              | <b>3 643</b> | <b>18 258</b> |

**TILAA VIEVÄN ERIKOISKAUPAN LASKENNALLINEN TILANTARVE**

|   | Laskennallinen pinta-ala omavaraistilanteessa, k-m2 |               |               | Pinta-alan tarpeen kasvu, k-m2 |               |               |
|---|---|---------------|---------------|--------------------------------|---------------|---------------|
|   | v. 2007   | v. 2015       | v. 2030       | 2007-2020                      | 2020-2030     | 2007-2030     |
| Ylivieska   | 6 518   | 12 583        | 16 714        | 6 066                          | 4 131         | 10 197        |
| Ensisijainen vaikutusalue                         | 12 765  | 23 220        | 29 318        | 10 455                         | 6 098         | 16 553        |
| Toissijainen vaikutusalue                         | 15 455  | 27 144        | 32 791        | 11 689                         | 5 647         | 17 336        |
| <b>Yhteensä Ylivieskan paikallismarkkina-alue</b> | <b>34 737</b>                                       | <b>62 947</b> | <b>78 823</b> | <b>28 210</b>                  | <b>15 876</b> | <b>44 086</b> |

**MUUN ERIKOISKAUPAN LASKENNALLINEN TILANTARVE**

|   | Laskennallinen pinta-ala omavaraistilanteessa, k-m2 |               |                | Pinta-alan tarpeen kasvu, k-m2 |               |               |
|---|---|---------------|----------------|--------------------------------|---------------|---------------|
|   | v. 2007   | v. 2015       | v. 2030        | 2007-2020                      | 2020-2030     | 2007-2030     |
| Ylivieska   | 9 288   | 18 400        | 24 441         | 9 113                          | 6 041         | 15 154        |
| Ensisijainen vaikutusalue                         | 18 189  | 33 954        | 42 871         | 15 765                         | 8 917         | 24 682        |
| Toissijainen vaikutusalue                         | 22 022  | 39 692        | 47 949         | 17 669                         | 8 257         | 25 927        |
| <b>Yhteensä Ylivieskan paikallismarkkina-alue</b> | <b>49 499</b>                                       | <b>92 046</b> | <b>115 261</b> | <b>42 547</b>                  | <b>23 215</b> | <b>65 762</b> |

**KOKO VÄHITTÄISKAUPAN LASKENNALLINEN TILANTARVE, TOIMIALAT YHTEENSÄ**

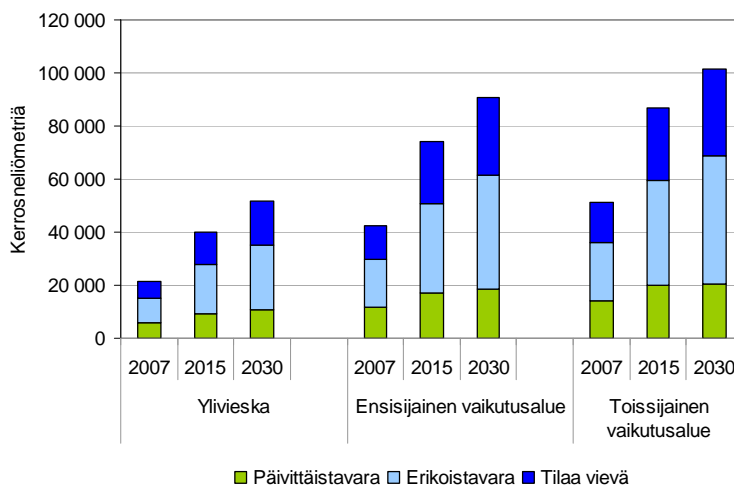
|   | Laskennallinen pinta-ala omavaraistilanteessa, k-m2 |                |                | Pinta-alan tarpeen kasvu, k-m2 |               |                |
|---|---|----------------|----------------|--------------------------------|---------------|----------------|
|   | v. 2007   | v. 2015        | v. 2030        | 2007-2020                      | 2020-2030     | 2007-2030      |
| Ylivieska   | 21 673  | 40 156         | 51 658         | 18 484                         | 11 502        | 29 985         |
| Ensisijainen vaikutusalue                         | 42 443  | 74 099         | 90 610         | 31 655                         | 16 512        | 48 167         |
| Toissijainen vaikutusalue                         | 51 389  | 86 622         | 101 343        | 35 233                         | 14 721        | 49 954         |
| <b>Yhteensä Ylivieskan paikallismarkkina-alue</b> | <b>115 505</b>                                      | <b>200 877</b> | <b>243 611</b> | <b>85 372</b>                  | <b>42 734</b> | <b>128 106</b> |

Laskelman mukaan Ylivieskassa kaupallinen omavaraisuus edellyttäisi nykytilanteessa päivittäistavarakaupassa noin 5 900 kerrosneliömetrin pinta-alaa ja erikoistavarakaupassa noin 15 900 neliometriä. Ylivieskan paikallismarkkina-alueella nykytilanteen laskennallinen tilantarve olisi päivittäistavarakaupassa noin 31 000 kerrosneliometriä ja erikoistavarakaupassa 84 000 k-m2. Suuri osa paikallismarkkina-alueen ostovoimasta suuntautuu Ylivieskaan, joten myös pinta-alasta suuri osa on muodostunut Ylivieskaan.

Ylivieskan tapauksessa mielekkäintä on tarkastella seudun (ensisijainen vaikutusalue) ja paikallismarkkina-alueen (toissijainen vaikutusalue) pinta-alaruokien kasvulukuja, sillä Ylivieskalla on jo nyt vahva seudullinen kaupan tarjoajan rooli. Yhteensä koko Ylivieskan paikallismarkkina-alueen koko vähittäiskaupan laskennallinen pinta-alan tarve olisi vuonna 2030 noin 240 000 kerrosneliometriä. Tätä voidaan pitää lähtökohtana kaupan mitoitukselle Ylivieskassa siten, että huomattava osa tästä neliömäärästä tulee sijoittumaan Ylivieskaan.

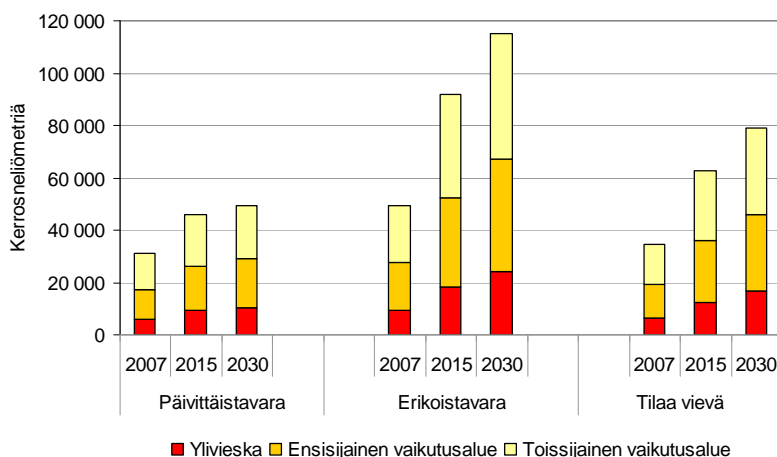
Lisäksi tulee muistaa Ylivieskan rooli kauppapaikkana laajemmalla alueella – asiointeja tulee Ylivieskaan myös paikallismarkkina-alueen ulkopuolelta.

Edellä esitetyn taulukon tietoja on havainnollistettu alla olevilla kuvilla. Oheisessa kuviossa on esitetty vähittäiskaupan pinta-alatarve vaikutusaluevyöhykkeittäin ja toimialoittain vuosina 2007-2015-2030. Erikoistavarakaupan pinta-alan tarve on selvästi suurin. Vuosien 2007 ja 2015 välillä olevan suurehkon hyppäyksen pinta-alan tarpeessa selittää kaavoituksellisen ylimitoituksen kerroin 1,3, jota ei ole käytetty vuoden 2007 pinta-alan tarpeessa.



Kuva 30 Vähittäiskaupan laskennallinen pinta-alan tarve Ylivieskassa ja vaikutusalueella vuosina 2007, 2015 ja 2030

Sama asia on esitetty oheisessa taulukossa vielä toimialoittain siten, että eri vaikutusaluevyöhykkeiden osuus pinta-alantarpeesta hahmottuu kuviosta. Erikoistavarakaupan pinta-alan tarve kasvaa eniten. Ylivieskan osuus kasvaa vuosi vuodelta, mikä johtuu Ylivieskan muita alueita suuremmasta väestönkasvuennusteesta.



Kuva 31 Laskennallinen pinta-alan tarve toimialoittain vuosina 2007, 2015 ja 2030

#### 4.5. Laskennallisen pinta-alan tarpeen suhde nykyiseen ja suunniteltuun pinta-alaan

AC Nielsenin myymälärekisterin mukaan Ylivieskassa oli vuonna 2007 noin 9 000 kerrosneliometriä päivittäistavarakaupan myymälätiloja. Tämä on jonkin verran enemmän

kuin edellisessä luvussa laskettu laskennallinen tilantarve, joka oli noin 5 900 kerrosneliometriä. Ero selittyy pääosin sillä, että myymälöiden keskimääräinen neliömyyntiteho on selvästi heikompi kuin edellisen luvun laskennassa käytetty. Ylivieska on myös ostovoiman virtauksen kohde päivittäistavarakaupassa – kaupunkiin tulee ostovoimaa muilta alueilta. Ostovoiman virtausindeksi on päivittäistavarakaupassa 120. Nykyinen ostovoiman sisäänvirtaus huomioiden laskennallinen tilantarve 7 000 euron neliömyyntiteholla olisi noin 7 000 kerrosneliometriä. Nykyisten myymälöiden myyntiteho on siis pienempi kuin laskennassa käytetty.

Päivittäistavarakaupan tarjonta on Ylivieskassa hieman muuttunut vuoden 2007 jälkeen kun Citymarket on valmistunut. Samaan aikaan kuitenkin entinen K-Supermarket muuttui autokaupaksi. Citymarketin valmistuminen ei siis merkittävästi lisännyt päivittäistavarakaupan pinta-alaa. Ylivieskaan on suunnitteilla myös Prisma. Valmistuessaan Prisma korvaisi nykyisen S-Marketin, joten päivittäistavarakaupan pinta-alan nettolisäys jäisi melko vähäiseksi. Suunniteltu päivittäistavarakaupan pinta-alan lisäys pitäisi päivittäistavaran ostovoiman virtauksen suunnilleen entisellä tasolla tai lisäisi sitä hieman. Muutos ei kuitenkaan olisi erityisen merkittävä.

Erikoistavarakaupan osalta laskennallisen ja nykyisen sekä toteutuvan pinta-alan vertaaminen on monimutkaisempaa. Erikoistavarakauppaan mahtuu paljon erilaisia toimialoja ja toimintamalleja ja siten mm. myymälöiden koot ja myyntitehot vaihtelevat suuresti. Ylivieska on voimakkaan ostovoiman sisäänvirtauksen kohde erikoistavarakaupassa. Suurin yksittäinen selittävä tekijä tähän on Kärkkäisen tavaratalo, jonka ympärille on muodostunut vahva erikoistavarakaupan keskittymä. Ylivieskalla on myös pitkät perinteet seudun autokaupan keskuksena ja rautatieliikenteen solmukohtana. Yhdessä nämä tekijät ovat muodostaneet Ylivieskasta vähitellen maakunnallisen kauppapaikan, jota voi verrata jopa Töysässä sijaitsevaan Tuurin kyläkauppaan.

Ylivieskan kaupungin arvion mukaan kaupungissa on nyt noin 75 000 kerrosneliometriä erikoiskaupan tiloja. Edellisessä luvussa esitetty pelkästään ylivieskalaisten ostovoimaan perustuva laskennallinen tilantarve Ylivieskassa olisi noin 16 000 kerrosneliometriä. Koko Ylivieskan paikallismarkkina-alueella se olisi vuoden 2007 tilanteessa noin 84 000 kerrosneliometriä. Todennäköisesti nykyisissä myymälöissä neliömyyntitehot ovat heikompia kuin laskennassa käytetyt ja siten nykyinen pinta-ala on laskennallista tarvetta suurempi. Erikoiskaupan pinta-alan tarve kasvaa vuoteen 2030 mennessä Ylivieskan paikallismarkkina-alueella runsaalla 100 000 kerrosneliometrillä. Ylivieskan oman ostovoiman kasvun osuus tästä on noin 30 000 kerrosneliometriä. Lukuja vertailtaessa on muistettava, että Ylivieskaan tulee ostovoimaa myös paikallismarkkina-alueen ulkopuolelta.

Erikoistavarakaupan hankkeita on jo nyt tiedossa jopa noin 40 000 kerrosneliometrinn verran. Osa pinta-alasta on autokauppaa, joka ei sisälly edellisen luvun laskelmiin. Hankkeet sijoittuvat pääosin Savarin alueelle. Yhteensä Ylivieskan erikoistavarakaupan pinta-ala nousisi noin 115 000 kerrosneliometriin. Se vastaisi noin kolmea neljäsosaa koko Ylivieskan paikallismarkkina-alueen laskennallisesta erikoistavarakaupan pinta-alan tarpeesta vuonna

2015. Edelleen on kuitenkin huomioitava, että Ylivieskaan suuntautuu ostovoimaa myös paikallismarkkina-alueen ulkopuolelta ja että neliömyyntitehot voivat toteutuvissa myymälöissä jäädä laskelmassa käytettyjä arvoja pienemmiksi.

Jos oletetaan, että Ylivieskan ostovoiman virtaus säilyisi suhteessa samalla tasolla kuin vuonna 2007, voidaan esittää oheisen taulukon mukainen arvio vähittäiskaupan pinta-alan tarpeesta. Siinä Ylivieskan omaan väestön määrään perustuva laskennallinen pinta-alan tarve on kerrottu ostovoiman sisäänvirtausindeksillä. Koko vähittäiskaupan laskennallinen pinta-alan tarve, mikäli ostovoiman sisäänvirtaus säilyisi nykyisellään, olisi vuonna 2015 Ylivieskassa noin 120 000 kerrosneliometriä ja vuonna 2030 noin 155 000 kerrosneliometriä. Mikäli ostovoiman sisäänvirtaus edelleen kasvaa ja vaikutusalue laajenee, voi suurempikin pinta-ala olla mahdollinen.

Taulukko 9 Ostovoiman virtausindeksillä korjattu vähittäiskaupan laskennallinen pinta-alan tarve Ylivieskassa 2007-2015-2030

**VÄHITTÄISKAUPAN LASKENNALLINEN TILANTARVE YLIVIESKASSA**

|                                      | Laskennallinen pinta-ala ostovoiman virtaus huomioiden, k-m <sup>2</sup> |                |                | Lisäpinta-alan tarve, k-m <sup>2</sup> |               |               |
|--------------------------------------|--|----------------|----------------|--|---------------|---------------|
|                                      | v. 2007  | v. 2015        | v. 2030        | 2007-2015                              | 2015-2030     | 2007-2030     |
| Päivittäistavarakauppa               | 7 036  | 11 000         | 12 594         | 3 964                                  | 1 595         | 5 558         |
| Tilaa vievä erikoistavarakauppa      | 22 504   | 43 447         | 57 710         | 20 943                                 | 14 263        | 35 206        |
| Muu erikoistavarakauppa              | 32 068   | 63 532         | 84 389         | 31 464                                 | 20 857        | 52 321        |
| Erikoistavarakauppa yhteensä         | 54 572   | 106 979        | 142 099        | 52 406                                 | 35 121        | 87 527        |
| <b>Koko vähittäiskauppa yhteensä</b> | <b>61 608</b>  | <b>117 978</b> | <b>154 693</b> | <b>56 370</b>                          | <b>36 715</b> | <b>93 085</b> |

## 5. Kaupan rakenne Ylivieskassa

### 5.1. Keskeiset muutostekijät

Ylivieskan kaupan rakenteeseen kohdistuu erilaisia muutospaineita. Ylivieskan keskusta-alueella ei tällä hetkellä ole voimassa olevaa yleiskaavaa. Käynnissä on oikeusvaikutteisen yleiskaavan laadinta. Tulevassa kaavassa tavoitteena on yhdyskuntarakenteen kehittäminen ja eri toimintojen, mukaan lukien kaupallisten toimintojen, yhteensovittaminen.

Ylivieskan kaupalliset toiminnot keskittyvät tällä hetkellä pääosin nykyisen keskustan ja Savarin Savontien eteläpuolisen alueen väliin. Lisäksi niiden välissä sijaitsevan Koskipuhdon alueen länsiosissa sijaitsee lähinnä tilaa vievän kaupan toimijoita. Näiden alueiden välinen toiminnallinen ja kaupallinen rooli on tämän selvityksen painopisteenä.

Ylivieskan väestön on ennustettu kasvavan seuraavien vuosikymmenten aikana. Paikallis- ja alueellisesti väestön määrä tulee säilymään nykyisellä tasolla, vaikka väestön keskittymistä haja-asutusalueilta keskuksiin tulee todennäköisesti tapahtumaan. Väestön nykyisen määrän säilyminen yhdessä kulutuksen yleisen kasvun myötä nostaa etenkin erikoistavakaupassa selvästi tarkastelualueen ostovoimaa.

Vähittäiskaupan myynti on Suomessa kasvanut jo useita vuosia peräkkäin ennätystahtiin. Kuluttajien ostovoima on kasvanut, ja maahan on tullut runsaasti uusia ketjuja. Uudet ulkomaiset ketjut ovat lisänneet varsinkin erikoistavakaupan tarjontaa ja tuoneet uusia toimintatapoja. Kilpailu asiakkaista eri kaupan keskuksien välillä on kiristynyt ja uudet kaupan hankkeet vaikuttavat ihmisten ostokäyttäytymiseen. Ylivieska kaupan keskuksena kiinnostaa kotimaisia ja ulkomaisia ketjuja. Kaupungin haasteena on luoda toimintaedellytykset ja ylläpitää kaupan toimijoiden kiinnostus sijoittua kuntaan.

Kaupan yleisenä kehityspiirteenä ehkä huomattavin on ollut yksikkökokojen kasvaminen. Erityisesti tilaa vievän kaupan (mm. rauta- ja huonekalukauppa) yksikkökoko on kasvanut. Myös päivittäistavakaupassa erityisesti hypermarket-ryhmässä myymälöiden koko on kasvanut vuosi vuodelta, pääosin kasvavan erikoistavavalikoiman vuoksi. Samalla yhä suurempi osa päivittäistavakaupan myynnistä tapahtuu hypermarketeissa.

Kuten päivittäistavakaupassa, myös erikoistavakaupassa useilla toimialoilla myymäläkoko on kasvanut. Niin kutsutut retail park -toteutukset ovat mahdollistaneet entistä suu-

remmat toimitilat, ja kauppa on kehittänyt entistä suurempia konsepteja myös sellaisille toimialoille, jotka eivät kuulu perinteisen tilaa vaativan kaupan ryhmään. Hyvä esimerkki tällaisesta tuoteryhmästä on esimerkiksi urheilukauppa. Ylivieskassakin on varauduttava tarjoamaan tiloja ja tontteja suurille vähittäiskaupan yksiköille. Koskipuhdon alueen kehittäminen yhdistämään paremmin keskustan ja Savarin alueet muodostaisi yhtenäisen vetovoimaisen alueen, joka samanaikaisesti tarjoaisi riittävän suuret toiminta- ja laajentumismahdollisuudet. Tämän kehityksen ehtona ovat sujuvat liikenneyhteydet Savarin, Koskipuhdon ja keskustan välillä.

Erikoisliikkeet hakeutuvat mielellään lähelle toisiaan. Kun kaupan keskittymä on syntynyt, hakeutuu siihen yhä lisää myymälöitä. Asiakkaiden houkuttelemiseksi kaupallisista keskittymistä pyritään tekemään mahdollisimman monipuolisia. Asiakkaat kaipaavat kaupoilta myös yhä laajempia valikoimia. Ylivieskasta on muodostunut vahva seudullinen kaupan keskittymä, jonka vetureina toimivat Kärkkäisen ja useiden erikoisliikkeiden monipuolinen tarjonta.

Päivittäistavarakaupassa palvelujen saavutettavuus on erityisen tärkeää. Riittävän tiheä myymäläverkosto takaa alueiden elinvoimaisuuden. Kehitys on suuntautunut kohti suurempia yksiköitä, mutta pienet lähimyymälätkin ovat menestyneet hyvin. Osittain pienten myymälöiden suosio selittyy niitä suosivalla aukiololainsäädännöllä, mutta myös asiakkaiden ostotottumukset näyttävät tukevan pieniä lähikauppoja. Myynnin arvosta valtaosa syntyy kuitenkin suurimmissa yksiköissä, pienillä myymälöillä on lähinnä täydennysostopaikan rooli. Päivittäistavaramyymälöiden määrä on vähentynyt voimakkaasti viime vuosikymmeninä, mutta vähenemisvauhti on viime vuosina selvästi hidastunut. Jäljelle jääneet kaupat ovat tyypillisesti tehokkaammin ketjuohjattuja ja paremmilla liikepaikoilla toimivia. Päivittäistavarakaupan palveluja onkin tarjolla kaikissa vaikutusalueen kunnissa. Suurimmat yksiköt ovat kuitenkin sijoittuneet suurempiin kuntakeskuksiin, kuten esim. Ylivieskaan, Kalajoelle ja Nivalaan.

Ylivieskan kehittymiselle muutospaineita luo myös nykyisen keskustan ja Savarin alueen välisen toiminnallisuuden sekä alueiden kaupallisten roolien ratkaiseminen. On luotava selvät pelisäännöt kehityksen suunnista ja päätettävä roolitus. Erityisesti keskustan ja Savarin alueen välissä sijaitseva Koskipuhdon alue kaipaa toimintojen selkiyttämistä. Nykyisin alue on toiminnoiltaan varsin sekoittunut sisältäen mm. teollisuutta, tukkukauppaa, autokauppaa ja muuta tilaa vievää kauppaa. Koskipuhdon alueella on edellytykset kaupunkirakenteen tiivistämiselle sekä tarve yleisilmeen uudistamiselle. Koskipuhdon alueen muutospainetta lisää teollisen toiminnan siirtyminen vähitellen yhä etäämmäksi keskustasta.

## 5.2. Tulevan kehityksen suunnat ja mahdollisuudet

Ylivieskalla on mahdollisuudet kehittyä vielä nykyistä merkittävämmäksi seudulliseksi kaupan keskittymäksi. Ylivieska siirtyy päivittäistavarakaupassa hypermarket-tasolle rakenteilla olevan K-citymarketin avautuessa loppuvuodesta 2008. Samoin erikoistavarakaupassa kaupunkiin on ennestään vahvan erikoistavarakaupan tarjonnan ja uusien sopivien



toimitilojen seurauksena tullut uusia toimijoita. Potentiaalisia tulijoita olisi enemmänkin. Ylivieskasta on muodostunut runsaan 70 000 asukkaan alueen (TNS Gallupin määrittelemä paikallismarkkina-alue) kaupallinen keskus.

Tämän 70 000 asukkaan alueen kaupallisen kehittymisen edellytys on toimintojen keskittyminen. Markkina-alueesta tulee suurille kaupan toimijoille kiinnostava vain, kun väestö saadaan asioimaan samassa paikassa. Kaupan toimintojen hajasijoittaminen monelle alueelle johtaa tilanteeseen, jossa kaikissa kunnissa on vain oman väestöpohjan mahdollistamat melko vaatimattomat kaupan palvelut ja erikoisemmat asioinnit tehdään joko Oulussa tai Kokkolassa. Tältä kannalta Ylivieskan seudullisen aseman vahvistaminen tukee koko alueen kehitystä ja jopa parantaa kaupan palvelujen saavutettavuutta. Kaavoituksen ja kaupunkisuunnittelun on tunnustettava Ylivieskan kaupallisen kehityksen suunta ja mahdollistettava vähittäiskaupan kasvu.

Ylivieskan keskustan kaupallisten osa-alueiden kehityksen tulee tukea koko kaupungin kehitystä. Ylivieskan nykyinen ydinkeskusta ei tarjoa seudullisille kaupan palveluille kasvumahdollisuuksia. Ydinkeskustan kasvua rajoittavat luonnoneste (joki) sekä infrastruktuuri (rautatie, päätieverkko). Ydinkeskustan nykyiset liiketilat ovat pääosin niin kutsuttuja kivi-jalkamyymälöitä, joiden myymäläpinta-alan kasvattaminen ei ole mahdollista tai on hyvin vaikeaa. Jos ydinkeskustan tilalle ei tarjota muita kaupallisia sijaintivaihtoehtoja, pitkällä aikavälillä kaupan kiinnostus sijoittua Ylivieskaan hiipuu.

Savarin alue muodostaa sijaintivaihtoehdon Ylivieskan markkina-alueesta kiinnostuneille kaupan ketjuille. Alueelle on jo valmiiksi sijoittunut runsaasti kauppaa: sekä erikois- että päivittäistavarakauppaa mutta myös mm. tilaa vievää kauppaa ja autokauppaa. Uudehkossa Savarikeskuksessa on sijoittuneena mm. kenkäliike, kaksi vaateliikettä sekä kodinkoneliike. Samoin Kärkkäisen tavaratalon erikoiskaupan tarjonta on erittäin laaja ja monipuolinen. Alueen autoliikkeiden vieressä toimii myös urheiluvälinekauppa. Alueella on riittävästi tilaa suuremman yksikkökoon myymälöille – tarjontaa on mahdollista laajentaa ja kasvattaa.

Savarin alue on vähitellen kasvanut keskustaa vahvemmaksi kaupan keskittymäksi. Kehityksen myötä alueella saattaa tapahtua uudelleensijoittumista. Nykyisin Savari etelän ja Savari pohjoisen alueilla toimivien autoliikkeiden tilat sekä alueen teollisuus ovat jäämässä muun erikoistavarakaupan puristuksiin. Näiden toimintojen mahdollisesti siirtyessä kauemmaksi keskustasta vapautuu alueella tiloja jälleen uusille vähittäiskaupan toimijoille.

Koskipuhdon alue Savarin ja keskustan välissä voi muodostua yhdistäväksi elementiksi. Nauhamainen kaupan rakenne tukisi sekä Savarin alueen että keskustan kaupallista roolia. Ydinkeskustan ja Savarin etäisyys ei maaseutumaisessa kaupungissa ole mielikuvatasolla pitkä. Tiivistämällä ja uudistamalla Koskipuhdon toiminnallisuutta kyseiset kolme aluetta muodostavat eheän yhtenäisen ja tasapainoisen kaupallisen kokonaisuuden. Kaupalliset palvelut olisivat hyvin eri väestöryhmien tavoitettavissa ja taajama-alueen kaupallinen rakenne muuttuisi vähitellen keskustahakuisesta tilaa vievän kaupan alueeksi siirryttäessä

ulommas ydinkeskustasta. Samalla Savarin alue eheytyisi aiempaa kiinteämmin toimivaksi osaksi Ylivieskan keskusta-alueen taajamakuva.

### 5.3. Keskustan osa-alueiden roolijako

#### 5.3.1. *Ydinkeskusta*

Ylivieskan nykyinen ydinkeskusta on rakenteeltaan kompakti ja hyvin kiinni asutuksessa. Alue on helposti saavutettavissa kävellen ja kevyen liikenteen kulkuvälineillä. Ydinkeskustan laajenemismahdollisuudet ovat kuitenkin lähes olemattomat. Alue on täyteen rakennettu ja sitä rajaa kaikilta suunnilta joko asutus, päätieverkko, rautatie tai Kalajoki. Nykyisen ydinkeskustan alueelta on tällä hetkellä vaikea löytää vapaita tiloja. Olemassa olevien liiketilojen käytännön ratkaisut eivät myöskään mahdollista uusien, suurten kaupan konseptien tilantarpeita. Osa liiketiloista vaatisi lisäksi täydellistä uudistumista vanhanaikaisten ja epäkäytännöllisten tilaratkaisujen vuoksi.

Vanha keskusta säilyttää jatkossakin asemansa Ylivieskan ydinkeskustana. Ydinkeskustaan sijoittuu keskustahakuisen erikoiskaupan liikkeitä ja sellaisia palveluita, joilla on lähinnä paikallinen rooli. Mikäli Savarin alue laajenee ja Koskipuhdon alue kehittyy myös erikoiskaupan alueeksi, ydinkeskusta voi hetkellisesti menettää toimijoita ja suosiotaan. Muun kaupan alueen laajetessa ei saa tuudittautua nykytilaan vaan myös ydinkeskustan vetovoimaisuutta on kehitettävä. Erityisesti ketjujen ulkopuoliset sekä itse toimitilansa omistavat liikkeet ja pienempiin liiketiloihin soveltuvat yritykset sijoittuvat tulevaisuudessakin ydinkeskustaan. Keskustan vahvuus on sen asutus. Lähiasutus kannattelee pitkälti keskustan toimintoja.

#### 5.3.2. *Koskipuhto*

Koskipuhdon alue sijaitsee kiinteästi ydinkeskustan ja Savarin alueen välissä. Ydinkeskustasta sen erottaa rautatie ja Savarin alueesta Savontie. Koskipuhdon alue on kiinteästi yhteydessä myös asutukseen. Alueella on tällä hetkellä sijoittuneena sekä teollisuutta että kaupan toimijoita. Koskipuhdon alueesta voi muodostua yhdistävä elementti keskustan ja Savarin alueen välille.

Nykyinen toiminnallinen ja kaupallinen rakenne sekä kaupunkikuva vaatii kuitenkin uudistumista ja eräiden toimijoiden uudelleen sijoittumisesta. Alueen maisema koostuu nykyisin vanhentuneista teollisuushalleista sekä tyhjästä tonteista. Alueella toimii jonkin verran mm. autokaupan ja maatalouskonekaupan toimijoita hieman ahtaissa olosuhteissa. Tämyntyyppiset toiminnot voivat vähitellen siirtyä kauemmaksi keskustasta.

Koskipuhdon alueen kaupan rakenteen muuttaminen keskustamaisemmaksi jäsentäisi ja yhtenäistäisi jo syntyneitä kaksinaisuusmuotoja. Muutos myös tiivistäisi Ylivieskan kaupan rakennetta ja muodostaisi tasapainoisen kaupan kokonaisuuden. Koskipuhdon roolille ydinkeskustan ja Savarin yhdistäjänä erittäin elintärkeä on ratapihan ali suunnitellun uuden katu-yhteyden avaaminen.

Koskipuhdon alue on yleiskaavaluonnoksessa merkitty C-2-merkinnällä.

Suunnittelumääräyksissä kehoitetaan suosimana keskustamaisia rakennustyyppejä, jossa eri toiminnot kuten asuminen, työpaikat ja palvelut on sijoitettu yhteen. Koskipuhdon alueella erityisesti asuminen voi painottua. Laajempi vähittäiskaupan toiminta hakeutunee pitkälti Savarin suuntaan.

### 5.3.3. *Savari*

Savarin alueesta on kasvanut vahva kaupan keskittymä. Alue sijaitsee Ylivieskan nykyisen keskusta-alueen reunalla, mutta periaatteessa kävelyetäisyydellä ydinkeskustasta. Vähittäiskauppa on kiinnostunut Savarin alueelle sijoittumisesta. Ydinkeskustaan verrattuna Savarin alue mahdollistaa suurempien yksiköiden rakentamisen ja sitä kautta suurten konseptien ketjujen sijoittumisen Ylivieskaan.

Savarin alueella on jo tällä hetkellä Kärkkäisen, Savarikeskuksen, ABC:n /S-marketin sekä tilaa vievän kaupan muodostama monimuotoinen kokoelma eri toimijoita. Päivittäistavara-kaupan tarjonta on laajentunut K-Citymarketin myötä. Erikoiskaupassa alueella on jo nyt paljon keskustahakuisen erikoiskaupan tarjontaa. Kärkkäisen tavaratalo laajoine erikoiskaupan osastoineen, Savarikeskuksessa sijaitsevat kenkä- ja muotiliikkeet sekä tulevan Citymarketin erikoistavaraosastot tarjoavat monipuolisen valikoiman. Lisäksi alueella sijaitsee Sportia-urheiluvälineliike. Tilaa vievän kaupan toimijoina alueella on mm. auto- ja huonekaluliikkeitä.

Savarin alueen edellytykset monimuotoiselle kehittymiselle tulee taata jatkossakin. Todennäköistä on, että alueen uudistumisen jatkuessa siellä nykyisin sijaitsevat autoliikkeet saattavat siirtyä etäämmäksi keskustasta väljempiin tiloihin. Savari kiinnostaa alueena sekä päivittäis- että erikoistavara-kaupan toimijoita. Tasavertaisen kilpailun, ketjujen kasvaneiden tilatarpeiden sekä uusien myymäläkonseptien vuoksi perinteisten keskustahakuisten erikoistavara-kaupan ketjujen, kuten esimerkiksi urheiluliikkeiden, sekä päivittäistavara-kaupan ketjujen mahdollisuudet sijoittua Savariin tulee huomioida. Toivottavaa on, että Savari ja ydinkeskusta eivät kilpailisi keskenään kaupan ketjuista vaan muodostaisivat yhtenäisen kaupan keskittymän, joka tarjoaisi toimivat ratkaisut erilaisiin ja erikokoisiin tilatarpeisiin.

Savari on jatkossakin mitä todennäköisimmin kaikkein kiinnostavin sijaintipaikka suurille kaupan yksiköille. Pinta-alaltaan suuri osa Ylivieskan tulevasta kaupan rakentamisesta toteutunee Savarin alueelle.

## 6. Johtopäätökset

Ylivieska on vähitellen kasvanut vahvaksi kaupan keskittymäksi. Monipuolinen tarjonta sekä laaja vaikutusalue houkuttelevat uusia toimijoita ja asiakkaita.

Kaupallinen tarjonta on nykyisin keskittynyt ydinkeskustaan sekä Savarin alueelle. Keskustalla on paikallisempi rooli, kun taas Savarin alueella on seudullinen merkitys. Tulevaisuudessa olennaista on ydinkeskustan ja Savarin alueen yhdistäminen kaupunkirakenteellisesti. Uudistamalla Koskipuhdon länsiosat osaksi kaupan aluetta muodostuisi yhtenäinen kaupan vyöhyke, jossa Savarin alue liittyisi sujuvammin paikalliseen palvelurakenteeseen ja toisaalta keskusta hyötyisi paremmin Savarin seudullisesta vetovoimasta. Toimivan yhteyden kannalta liikennejärjestelyt keskustan ja Savarin välillä ovat avainasemassa. Radan alitettava uusi tieyhteys on tässä tärkeässä roolissa. Kaupallisen rakenteen eheyttämisen ohella Savarin alueen kasvumahdollisuudet on varmistettava. Savarin alue tarjoaa riittävän suuret maa-alueet kaupan lisärakentamiselle Ylivieskassa. Alueelle jo sijoittunut kaupan toiminta ja sen hyvät liikenneyhteydet tekevät Savarista tarkoituksenmukaisimman kehittämisalueen.

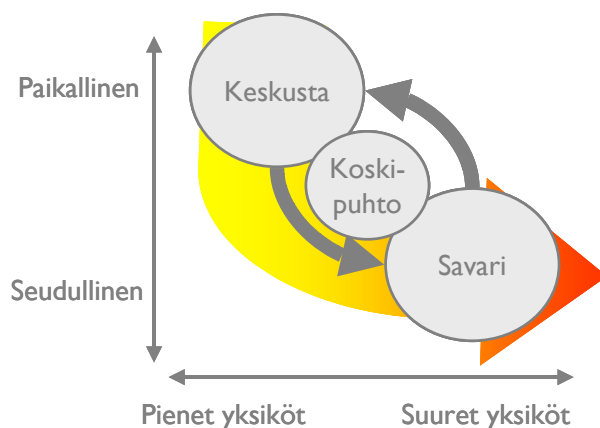
Liikenteellisesti Ylivieskan kohdalla tulee hyväksyä se tosiasia, että seudullista kaupan johtoa ei ole mahdollista kehittää kevyen liikenteen tai julkisen liikenteen yhteyksien varassa. Ylivieskan paikallismarkkina-alue on kuntien keskustaajamia lukuun ottamatta luonteeltaan pääosin maaseutumaista haja-asutusaluetta, jossa pitkät etäisyydet ja heikko julkisen liikenteen tarjonta edellyttävät henkilöauton käyttöä ostosmatkoilla. Autolla asioiville asiakkaille etäisyys keskustan ja Savarin välillä on käytännössä merkityksetön. Molemmilla alueilla voidaan asioida samalla ostosmatkalla.

Kevyellä liikenteellä on roolinsa lähinnä Ylivieskan keskustan asiakkaiden asioinneissa. Tällekin rajoituksensa asettavat sääolosuhteet ja ostosten määrä. Suuret kertaostokset ja raskaat tavarat on kätevämpää kuljettaa autolla. Keskustassa asuville ydinkeskustan palvelut ovat kuitenkin helposti myös jalan saavutettavissa. Savarikin on kohtuullisen matkan päässä. Koskipuhdon alueen uudistuminen osin myös asuinkäyttöön lisäisi kevyen liikenteen etäisyydellä palveluista asuvien määrää.

Savarin alueen kaupan rakenteen tulisi jatkossakin säilyttää monimuotoisuutensa ja monipuolisuutensa. Vaikka alueen koko mahdollistaa tilaa vievän kaupan sijoittumisen, myös muuta erikoistavarakauppaa voidaan Savarissa vahvistaa. Näin muodostuu Ylivieskan lisäksi koko vaikutusalueellaan vetovoimainen ostosmatkakohde. Ylivieska, ja erityisesti Sa-

varin alue, on tärkeä erikoiskaupan keskittymä lähikuntien asukkaille, joissa palvelutarjonta on huomattavasti vaatimattomampaa. Siinä missä Ylivieskan ydinkeskustan kaupallinen merkitys on pitkälti paikallinen, Savarin alueen merkitys on vahvasti seudullinen.

Ylivieskan kaupan alueiden välistä hierarkiaa voidaan havainnollistaa esimerkiksi oheisen kuvion avulla. Siinä keskustassa painottuvat pienet yksiköt ja paikalliset toimijat, Savarissa suuremmat yksiköt ja seudullisesti merkitykselliset toimijat. Koskipuhto toimii siltana näiden alueiden välillä. Seudullinen asiointi ruokkii paikallisiakin toimijoita ja paikallinen ostovoima tukee seudullista tarjontaa. Myymälöiden kokoluokka kasvaa keskustasta Koskipuhdon kautta Savariin siirtyttäessä.



Kuva 32 Ylivieskan kaupan alueiden roolijako

Ylivieskasta on kehittynyt vaikutusalueensa johtava kaupallinen keskittymä, johon kaupan toimijat ovat olleet kiinnostuneita sijoittumaan. Tämä seudullinen kaupan keskusrooli tulee hyväksyä ja sen seurauksena luoda toimivat edellytykset jatkokehitykselle. Mikäli millekään alueen kunnista ei suoda kaupan seudullista johtoasemaa, yksikään alueen kunnista ei nouse kansallisten ja kansainvälisten kaupan ketjujen kiinnostuksen kohteeksi. Jos yhden keskuksen annetaan kehittyä muita suuremmaksi, mahdollistetaan asukkaiden asiointi paikallismarkkina-alueella. Tämä vähentää asiointitarvetta kauempana sijaitsevilla kaupan keskittymissä, kuten Oulussa, Raahessa, Iisalmessa ja Kokkolassa.

Ylivieskan paikallismarkkina-alueen laskennallinen vähittäiskaupan pinta-alan tarve olisi vuonna 2030 noin 240 000 kerrosneliometriä, missä on kasvua vuodesta 2007 lähes 130 000 k-m<sup>2</sup>. Tätä voidaan pitää lähtökohtana kaupan mitoitukselle Ylivieskassa siten, että huomattava osa tästä neliömäärästä tulee sijoittumaan Ylivieskaan. Lisäksi tulee muistaa Ylivieskan rooli kauppapaikkana laajemmalla alueella – asiointeja tulee Ylivieskaan myös paikallismarkkina-alueen ulkopuolelta. Vähittäiskaupan pinta-ala Ylivieskassa on nyt kaupungin arvion mukaan noin 84 000 kerrosneliometriä kaupan pinta-alaa. Tämä vastaa noin 75 % paikallismarkkina-alueen laskennallisesta tarpeesta. Jos sama osuus paikallismarkkina-alueen tulevasta tarpeesta toteutuisi Ylivieskassa, se tarkoittaisi noin 94 000 k-m<sup>2</sup>:n lisäpinta-alaa vähittäiskauppaan Ylivieskassa. Lähivuosina tämä pinta-ala toteutuisi todennäköisesti Savarin alueelle. Myöhemmin myös Koskipuhdon alue voi lähteä täyttämään kaupan hankkeilla. Keskustassa muutos on vähäisempää.