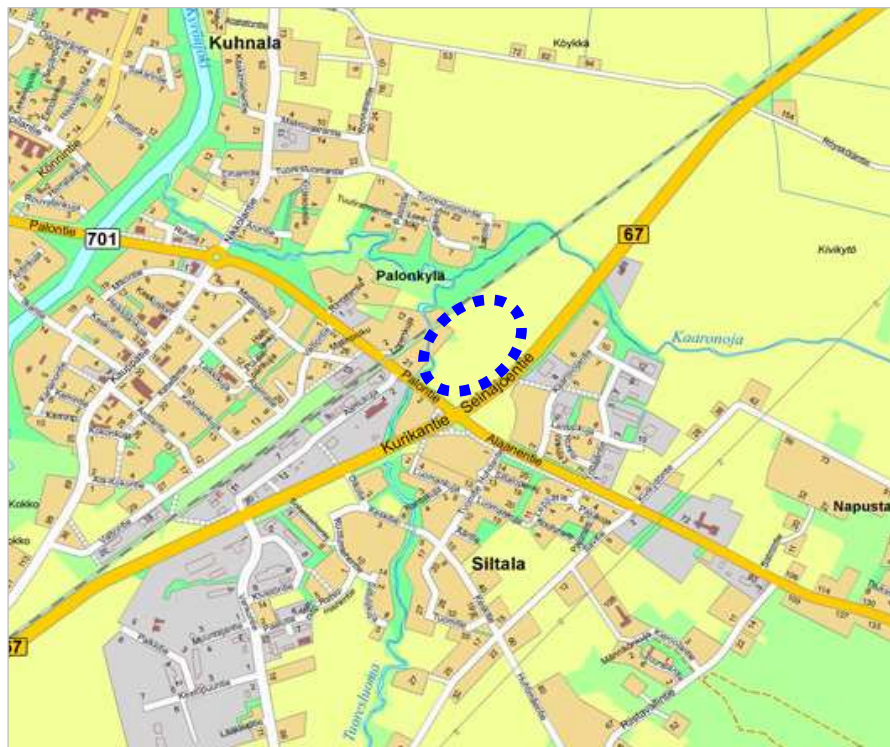


**Ilmajoen kunta / Ruokakesko Oy**

**ILMAJOEN KAUPALLINEN SELVITYS**



3.5.2011

## SISÄLTÖ

1	JOHDANTO.....	3
1.1	TYÖN TOTEUTUS .....	3
1.2	ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN TARKOITUS JA TAVOITTEET .....	3
2	VÄESTÖ JA OSTOVOIMA .....	4
2.1	VÄESTÖMÄÄRÄ JA VÄESTÖENNUSTE.....	4
2.2	ASUMISEN SJOITTUMINEN.....	4
2.3	ARVIO OSTOVOIMAN MÄÄRÄSTÄ JA KEHITYKSESTÄ .....	5
3	KAUPAN SIJAINNINOHJAUS JA KAAVOITUSTILANNE.....	7
3.1	KAUPAN SIJAINNIN OHJAUksen PERIAATTEET .....	7
3.2	ETELÄ-POHJANMAAN MAAKUNTAKAAVA .....	7
3.3	ILMAJOEN YLEISKAAVAT JA ASEMAKAAVAT .....	9
4	KAUPAN NYKYTILANNE JA KEHITYSNÄKYMÄT .....	11
4.1	KAUPAN NYKYINEN PALVELUVERKKO .....	11
4.2	MYyntI JA OSTOVOIMAN SIIRTymÄT.....	13
4.3	KAUPALLISTEN PALVELUJEN SAAVUTETTAVUUS .....	16
4.4	LASKENNALLINEN LIIKETILAN LISÄTARVE .....	17
5	HANKKEEN VAIKUTUSTEN ARVIOINTI .....	19
5.1	HANKEKUVAUS .....	19
5.2	KAUPALLISET VAIKUTUKSET .....	20
5.2.1	<i>Uusi liikerakentaminen suhteessa liiketilatarpeeseen.....</i>	<i>20</i>
5.2.2	<i>Kaupan toiminta- ja kehitysedellytykset .....</i>	<i>20</i>
5.2.3	<i>Kaupan palvelutarjonnan kehitys ja ostovoiman siirtymät.....</i>	<i>21</i>
5.3	YHDYSKUNTARAKENTEeseen KOHDISTUVAT VAIKUTUKSET .....	21
5.3.1	<i>Uuden päivittäistavaramyymälän sijainti yhdyskuntarakenteessa.....</i>	<i>21</i>
5.3.2	<i>Ilmajoen keskustan kehitys .....</i>	<i>22</i>
5.4	KAUPAN PALVELUJEN SAAVUTETTAVUUS.....	22
5.5	LIIKENTEeseen KOHDISTUVAT VAIKUTUKSET.....	23
5.5.1	<i>Vaikutusten arvioinnin lähtökohdat .....</i>	<i>23</i>
5.5.2	<i>Sijainti suhteessa liikenneverkkoon ja kulkuyhteyksiin .....</i>	<i>24</i>
5.5.3	<i>Vaikutukset liikennemääriin ja liikenneverkon toimivuuteen .....</i>	<i>24</i>
5.5.4	<i>Vaikutukset kevyen liikenteen olosuhteisiin.....</i>	<i>31</i>
5.5.5	<i>Vaikutukset joukkoliikenteen hoitoon .....</i>	<i>32</i>
6	YHTEENVETO JA JOHTOPÄÄTÖKSET .....	33
7	KIRJALLISUUS .....	36

## **1 JOHDANTO**

### **1.1 Työn toteutus**

Ilmajoen keskustan länsiosaan ns. Siltalan risteysalueelle on suunnitteilla noin 2 000 k-m<sup>2</sup>:n päivittäistavaramyymälä. Tämän selvityksen tarkoituksena on laatia alueen asemakaavamuutoksen pohjaksi hankkeen kaupallinen selvitys ja vaikutusten arviointi.

Selvityksessä tarkastellaan Ilmajoen vähittäiskaupan nykytilaa, kehitysnäkymiä ja kehittämistarpeita sekä kaupan palveluverkon kokonaisuutta osana toimivaa ja kestäväää yhdyskuntarakennetta. Työhön sovelletaan ympäristöministeriön "Kauppa kaavoituksessa" ja "Kaupan suuryksiköiden vaikutusten selvittäminen ja arviointi" -ohjeita. Selvityksen laadinnassa otetaan huomioon myös valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet sekä maankäyttö- ja rakennuslain muutokset. Selvityksen tavoitteena on:

- kuvata riittävällä tarkkuudella Ilmajoen nykyinen kaupan palveluverkko,
- arvioida ostovoima, sen kehittyminen ja ostovoiman siirtymät,
- selvittää muut vireillä olevat kaupan investointihankkeet,
- arvioida kaupan liiketilan tarve tulevaisuudessa,
- arvioida päivittäistavaramyymälän toteuttamisen vaikutukset.

Kaupallinen selvitys on tehty asiantuntija-arviona olemassa olevien selvitysten ja suunnitelmien sekä uusimpien tilasto- ja rekisteritietojen pohjalta. Keskeisenä lähtöaineistona on käytetty samaan aikaan valmistelussa ollutta Etelä-Pohjanmaan kaupan palveluverkko 2030 -selvitystä.

Selvitys on tehty Ruokakesko Oy:n toimeksiannosta FCG Finnish Consulting Group Oy:ssä. Tilaajan yhteyshenkilöinä ovat olleet aluejohtaja Heikki Tynjälä ja kauppapaikkapäällikkö Petteri Tastula. Ilmajoen kunnan yhteyshenkilönä on ollut kaavoitusarkkitehti Kaisa Sippola. FCG Finnish Consulting Group Oy:ssä selvityksen ovat laatineet FM Taina Ollikainen, FM Mikko Keskinen ja FM Mari Moilanen (liikenne).

### **1.2 Asemakaavan muutoksen tarkoitus ja tavoitteet**

Ilmajoen kunnanhallitus on tehnyt 30.8.2010 päätöksen Siltalan risteysalueen asemakaavoituksesta. Kaavoitushakemuksen on tehnyt Ruokakesko Oy.

Kaavamuutoksen tarkoituksena on osoittaa Siltalan risteysalue liikerakennusten korttelialueeksi, jonne on mahdollista rakentaa n. 2 000 k-m<sup>2</sup> liiketiloja päivittäistavarakaupan tarpeisiin sekä muita liiketiloja tilaa vaativan kaupan tarpeisiin. Liikenne alueelle pyritään ohjaamaan Palontien suunnasta.

---

## 2 VÄESTÖ JA OSTOVOIMA

### 2.1 Väestömäärä ja väestöennuste

Etelä-Pohjanmaan maakunnan väestömäärä oli vuoden 2010 lopussa noin 193 500 asukasta. Yli puolet (64 %) maakunnan väestöstä asui Seinäjoen seutukunnassa. Ilmajoen väestömäärä oli vuoden 2010 lopussa 11 841 asukasta.

Vuosina 2000-2010 väestömäärä väheni Etelä-Pohjanmaalla noin 2 100 asukkaalla, mutta lisääntyi Seinäjoen seutukunnassa noin 4 300 asukkaalla. Ilmajoella väestömäärä on pysynyt 2000-luvulla samalla tasolla.

Etelä-Pohjanmaan maakunnan väestömäärä kasvaa Tilastokeskuksen viimeisimmän (2009) väestöennusteen mukaan vuosina 2010-2030 noin 5 800 asukkaalla (+3 %). Maakunnan väestönkasvu toteutuu Seinäjoen seudulla, jossa väestömäärä kasvaa ennusteen mukaan noin 10 500 asukkaalla (8,4 %). Ilmajoella väestömäärä lisääntyy ennusteen mukaan noin 1 300 asukkaalla (11 %).

Taulukko 1. Seinäjoen seudun väestökehitys ja väestöennuste (Tilastokeskus).

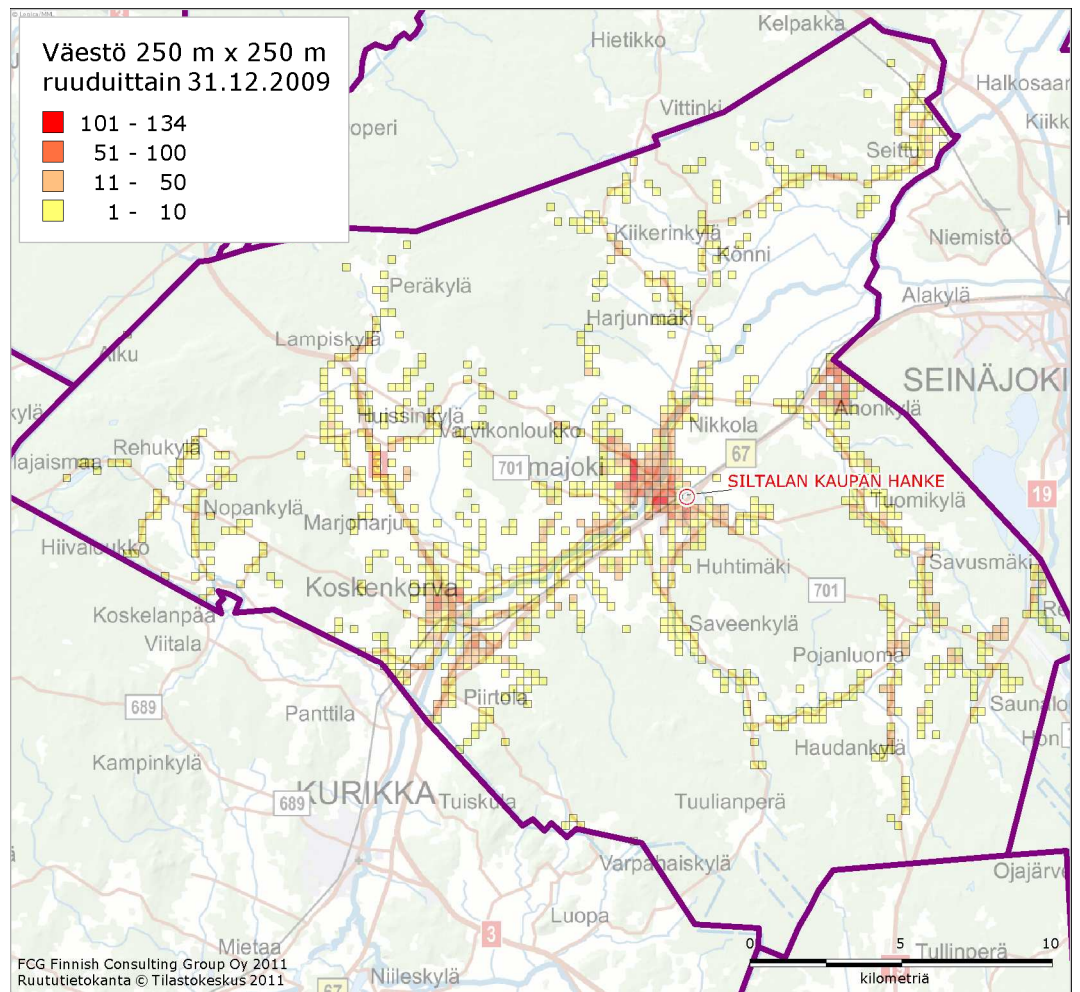
	Väestömäärä				Muutos	
	2000	2010	2020	2030	2010-2030	
<b>Ilmajoki</b>	<b>11 832</b>	<b>11 841</b>	<b>12 530</b>	<b>13 140</b>	<b>1 299</b>	<b>11,0 %</b>
Jalasjärvi	8 924	8 214	7 718	7 479	-735	-8,9 %
Kauhava	18 967	17 308	16 713	16 281	-1 027	-5,9 %
Kurikka	15 482	14 597	13 846	13 526	-1 071	-7,3 %
Lapua	14 055	14 428	14 763	15 095	667	4,6 %
Seinäjoki	50 670	57 811	64 310	69 151	11 340	19,6 %
<b>Seinäjoen seutu</b>	<b>119 930</b>	<b>124 199</b>	<b>129 880</b>	<b>134 672</b>	<b>10 473</b>	<b>8,4 %</b>
<b>ETELÄ-POHJANMAA</b>	<b>195 615</b>	<b>193 504</b>	<b>195 937</b>	<b>199 331</b>	<b>5 827</b>	<b>3,0 %</b>

Seinäjoen seudun väestönkasvu on ollut nopeampaa kuin Tilastokeskuksen väestöennusteen mukainen kasvu. Kauhavaa lukuun ottamatta kaikissa seudun kunnissa vuoden 2010 toteutunut väestömäärä on suurempi kuin vuoden 2010 väestöennusteen mukainen väestömäärä. Mikäli nykyinen kasvuvauhti jatkuu, Ilmajoen väestömäärä ylittää 13 000 asukasta todennäköisesti jo vuonna 2020.

### 2.2 Asumisen sijoittuminen

Asuminen keskittyy kantatien 67 varrelle Ilmajoen keskustan, Koskenkorvan taajaman sekä Seinäjoen ja Ilmajoen rajalla sijaitsevan Ahonkylän alueelle. Harvaan asutut alueet sijoittuvat pääasiassa Kyrönjoen ja valtatie 3 varsille sekä kunnan koillis- ja kaakkoisosien kyläalueille. Keskustan alueella asuu noin 5 300 asukasta, Koskenkorvalla noin 2 100 ja Ahonkylässä noin 1 300.

Kuvassa 1 on esitetty väestön määrä 250 m x 250 m ruuduittain Ilmajoella vuonna 2009. Tummat värit kuvastavat tiheintä asutusta ja vaaleat värit harvaan asuttuja alueita.



Kuva 1. Väestön sijoittuminen ja tiheys Ilmajoella vuoden 2009 lopussa (Tilastokeskus).

## 2.3 Arvio ostovoiman määrästä ja kehityksestä

Ostovoima ja sen kehitys ovat perusta kaupan palveluverkon kehittymiselle ja kaupan investoinneille. Ostovoima ja sen kehitys on arvioitu samoilla perusteilla kuin Etelä-Pohjanmaan kaupan palveluverkko 2030 -selvityksessä. Kulutuslukuina on käytetty Etelä-Pohjanmaan keskimääräisiä kulutuslukuja ([www.tuomassantasalo.fi](http://www.tuomassantasalo.fi)). Ostovoiman kehitys on arvioitu väestöennusteen ja yksityisen kulutuksen kasvuarvioiden pohjalta. Väestöennusteena on käytetty Tilastokeskuksen väestöennustetta. Yksityisen kulutuksen kasvuarviona on käytetty päivittäistavarakaupassa 1 – 1,5 %/vuosi ja erikoiskaupassa 2 - 3 %/vuosi. Tässä selvityksessä käytetyt kulutusluvut ja kasvuarviot on esitetty taulukossa 2.

Eri tahojen tekemät arviot yksityisen kulutuksen kasvusta poikkeavat huomattavastikin toisistaan. Kasvuarviot vaihtelevat myös toimialoittain. Tässä selvityksessä käytettyjä kasvuarvioita voidaan pitää varsin realistisina pitkän aikavälin arvioina. Ostovoimatarkasteluissa on pidettävä mielessä, että ostovoima kuvaa kuluttajien ostovoimapotentiaalia tietyllä alueella. Se ei kerro suoraan, missä tämä potentiaali toteutuu myyntinä.

Taulukko 2. Vähittäiskaupan kulutusluvut ja arvio kehityksestä €/asukas (vuoden 2009 rahassa).

	Kulutusluvut, €/asukas		Kasvuarvio
	2009	2020	%/vuosi
<b>Päivittäistavarakauppa</b>	<b>2 456</b>	<b>2 740 - 2 893</b>	<b>1,0 % - 1,5 %</b>
Tilaa vaativa kauppa	1 030	1 281 - 1 426	2,0 % - 3,0 %
Muu erikoiskauppa	1 968	2 448 - 2 725	2,0 % - 3,0 %
<b>Erikoiskauppa yhteensä</b>	<b>2 998</b>	<b>3 729 - 4 151</b>	<b>2,0 % - 3,0 %</b>
<b>Vähittäiskauppa yhteensä</b>	<b>5 454</b>	<b>6 468 - 7 044</b>	<b>1,6 % - 2,4 %</b>

Koko vähittäiskauppaan (pl. autokauppa) kohdistuva ostovoima edellä esitetyillä laskentaperusteilla arvioituna oli vuonna 2009 Ilmajoella noin 64 miljoonaa euroa, josta päivittäistavarakaupan ostovoima oli noin 29 miljoonaa euroa ja erikoiskaupan ostovoima noin 35 miljoonaa euroa. Seinäjoen seudun ostovoima oli vastaavasti noin 674 miljoonaa euroa, josta päivittäistavarakaupan ostovoima oli noin 303 miljoonaa euroa ja erikoiskaupan ostovoima noin 371 miljoonaa euroa.

Vähittäiskaupan ostovoiman on edellä esitetyin perustein arvioitu kasvavan vuoteen 2020 mennessä Ilmajoella noin 17-24 milj.€. Ostovoiman kasvusta kohdistuu päivittäistavarakauppaan noin 6-7 milj.€ ja erikoiskauppaan noin 11-17 milj.€. Arvio päivittäistavarakaupan ja erikoiskaupan ostovoimasta vuonna 2009 ja ostovoiman kehityksestä vuosina 2009-2020 Seinäjoen seudun kunnissa on esitetty taulukossa 3.

Taulukko 3. Arvio vähittäiskauppaan kohdistuvasta ostovoimasta ja ostovoiman kehityksestä Seinäjoen seudulla (vuoden 2009 rahassa).

*Päivittäistavarakauppa*

	Ostovoima, milj. €		Ostovoiman kasvu, milj.€
	2009	2020	2009-2020
<b>Ilmajoki</b>	<b>28,8</b>	<b>34,3 - 36,2</b>	<b>5,5 - 7,4</b>
Jalasjärvi	20,3	21,1 - 22,3	0,8 - 2,0
Kauhava	43,1	45,8 - 48,4	2,7 - 5,3
Kurikka	35,9	37,9 - 40,1	2,0 - 4,1
Lapua	35,2	40,5 - 42,7	5,3 - 7,5
Seinäjoki	140,1	176,2 - 186,1	36,2 - 46,0
<b>Seinäjoen seutu</b>	<b>303,4</b>	<b>355,9 - 375,7</b>	<b>52,5 - 72,3</b>

*Erikoiskauppa*

	Ostovoima, milj. €		Ostovoiman kasvu, milj.€
	2009	2020	2009-2020
<b>Ilmajoki</b>	<b>35,2</b>	<b>46,7 - 52,0</b>	<b>11,5 - 16,8</b>
Jalasjärvi	24,8	28,8 - 32,0	4,0 - 7,2
Kauhava	52,6	62,3 - 69,4	9,7 - 16,8
Kurikka	43,9	51,6 - 57,5	7,8 - 13,6
Lapua	43,0	55,0 - 61,3	12,1 - 18,3
Seinäjoki	171,0	239,8 - 266,9	68,8 - 95,9
<b>Seinäjoen seutu</b>	<b>370,4</b>	<b>484,2 - 539,1</b>	<b>113,8 - 168,6</b>

### **3 KAUPAN SIJAINNINOHJAUS JA KAAVOITUSTILANNE**

#### **3.1 Kaupan sijainnin ohjauksen periaatteet**

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet tulee maankäyttö- ja rakennuslain mukaan ottaa huomioon ja niitä tulee edistää kuntien kaavoituksessa. Yhdyskuntarakennetta ja kauppaa koskevissa alueidenkäyttötavoitteissa korostetaan palveluiden ja työpaikkojen hyvää saavutettavuutta eri väestöryhmille sekä henkilöautoliikenteen mahdollisimman vähäistä tarvetta. Lisäksi tavoitteissa korostetaan, ettei uusia huomattavia asuin-, työpaikka- tai palveluiden alueita tule sijoittaa irralleen olemassa olevasta yhdyskuntarakenteesta. Alueidenkäytöllä tulee myös osoittaa elinkeinoelämälle riittävästi sijoittumismahdollisuuksia olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta hyödyntäen.

Kaavoja laadittaessa on otettava huomioon maankäyttö- ja rakennuslaissa säädetyt eri kaavamuotoja koskevat sisältövaatimukset. Yleiskaavassa kaupan palveluverkon suunnittelun ja vähittäiskaupan suuryksiköiden sijainnin ohjauksen kannalta keskeisiä sisältövaatimuksia ovat yhdyskuntarakenteen toimivuuden, taloudellisuuden ja ekologisen kestävyuden, olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyödyntämisen, asumisen tarpeiden ja palvelujen saatavuuden, eri väestöryhmien kannalta tasapainoisen elinympäristön sekä kunnan elinkeinoelämän toimintaedellytysten huomioon ottaminen.

Asemakaavalla toteutetaan kaupallisten palvelujen kehittämistä koskevia yleiskaavan tavoitteita ja ohjataan palvelujen toteutusta. Asemakaavassa määritellään kaupallisten palvelun mitoitus, kaupan laatu ja tarkka sijainti. Asemakaavan sisältövaatimuksissa korostuvat palvelujen alueellinen saatavuus, elinympäristön laatu ja liikenteen järjestämiseen koskevat määräykset.

Maankäyttö- ja rakennuslain vähittäiskaupan suuryksiköitä koskevien säännösten tavoitteena on (Ympäristöministeriö 2009):

- turvata kestävä yhdyskuntakehitys ja palvelujen saatavuus,
  - kaupunkien keskustojen elinvoimaisuuden säilyttäminen,
  - asuntoalueiden päivittäistavarakaupan edellytysten turvaaminen,
  - eri väestöryhmien palvelujen turvaaminen,
- varautua väestön ikääntymiseen,
- hillitä ilmastonmuutosta pysäyttämällä yhdyskuntarakenteen hajautuminen ja autoliikenteen kasvu,
- luoda edellytyksiä toimivalle kilpailulle.

#### **3.2 Etelä-Pohjanmaan maakuntakaava**

Etelä-Pohjanmaan maakuntakaava on hyväksytty maakuntavaltuustossa vuonna 2003 ja vahvistettu ympäristöministeriössä vuonna 2005. Maakuntakaavan mukaan Seinäjoen keskustatoimintojen alue muodostaa Etelä-Pohjanmaan maakuntakeskuksen. Seutukuntakeskusten keskustatoimintojen alueiksi luokitellaan Alajärvi, Alavus, Kauhajoki, Kauhava, Kurikka, Lapua, Lappajärvi ja Ähtäri. Kuntakeskusten keskustatoimintojen alueiksi luokitellaan muut kuin edellä mainitut kuntakeskukset: Alahärmä, Evijärvi, Ilmajoki, Isojoki, Jalasjärvi, Jurva, Karijoki, Korttesjärvi, Kuortane, Lehtimäki, Soini, Teuva, Töysä Vimpeli, Ylihärmä ja Ylistaro. Etelä-Pohjanmaan alueen keskustatoimintojen alakeskukset sijaitsevat Koskenkorvalla, Peräseinäjoella ja Tuurissa.

---



Vähittäiskaupan suuryksiköiden rakentaminen on mahdollista maakuntakaavassa osoitetuilla maakuntakeskuksen (C), seutukuntakeskusten (c-sk) ja kuntakeskusten (c) keskustatoimintojen alueilla, keskustatoimintojen alakeskusten (ca) alueilla sekä vähittäiskaupan suuryksikkö (km ja km-1) merkinnällä osoitetuilla alueilla. Merkinnällä km on osoitettu varsinaisten ydin-keskustojen reuna-alueille sijoittuvat yli 2000 kerros-m<sup>2</sup>:n suuruiset vähittäiskaupan myymälät. Merkintä ei koske paljon tilaa vaativia erikoismyymälöitä. Vähittäiskaupan suuryksiköiden mitoitus ja sijainti määritellään tarkemmin kunnan kaavoituksessa.

**MERKINTÄ**

Maakuntakeskus (C)

Seutukuntakeskus (c-sk)

Kuntakeskus (c)

Keskustatoimintojen alakeskus (ca)

Vähittäiskaupan suuryksikkö (km ja km-1)

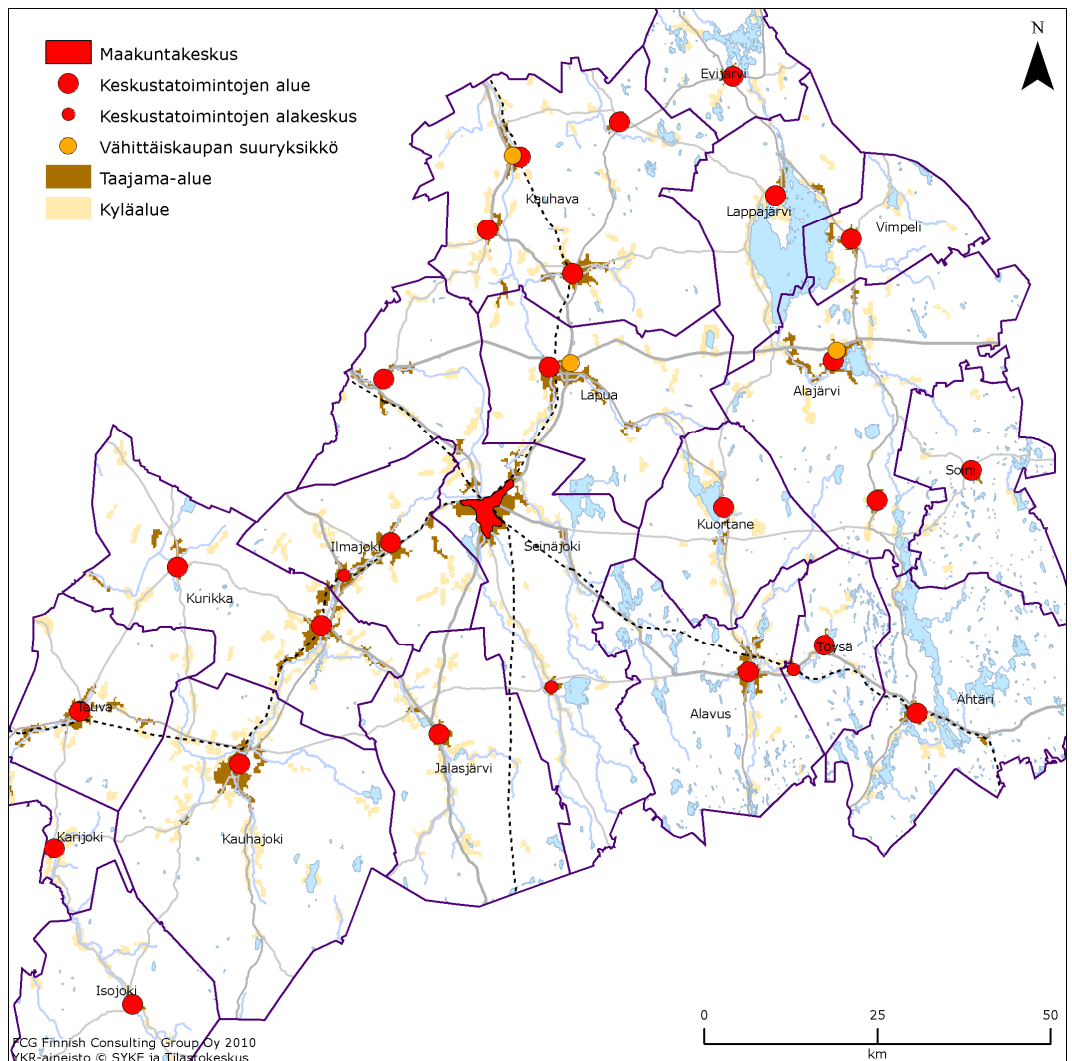
**ALUE**

Seinäjäki/Nurmo

Alajärvi, Alavus, Kauhajoki, Kauhava, Kurikka, Lapua, Lappajärvi, Ähtäri

Muut kuntakeskukset, mm. **Ilmajoki**Tuuri, **Koskenkorva**, Peräseinäjoki

Alahärmä, Alajärvi ja Lapua



Kuva 2. Etelä-Pohjanmaan maakuntakaavan kaupan palveluita koskevat merkinnät sekä taajama- ja kyläalueet (Etelä-Pohjanmaan liitto, SYKE ja Tilastokeskus).

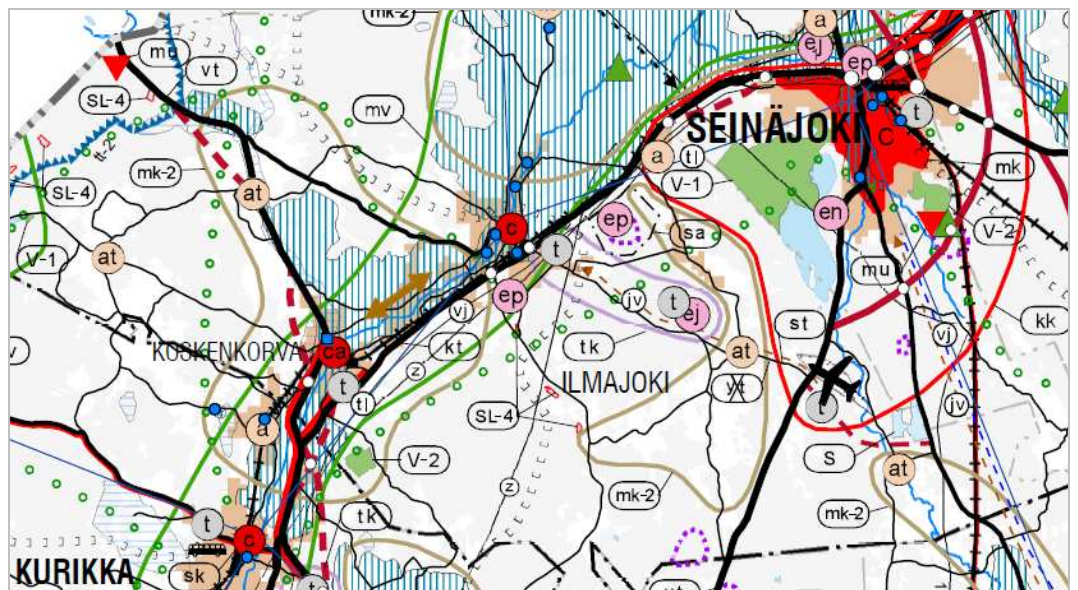


Ilmajoen Ahonkylän alue on osoitettu maakuntakaavassa taajamatoimintojen alueeksi (a). Kylä-merkinnällä (at) osoitettuja alueita ovat:

- Honkakylä; kunnan kaakkoinen talouskylä, aluerakenteellisesti merkittävä,
- Huissi; kunnan läntinen talouskylä,
- Könni; kunnan pohjoinen talouskylä,
- Munakka; maatalousvaltainen myönteisen väestökehityksen peruskylä,
- Neiro; Tuomiluoman varren kylät yhdistävä voimakas talouskylä,
- Nopankylä; aktiivinen maatalousvaltainen peruskylä, aluerakenteellisesti merkittävä.

Seinäjoen ja Nurmon kaupunkikehittämisen kohdealue -merkinnällä (kk) rajattu alue ulottuu lounaassa ja etelässä Ilmajoen Ahonkylään ja Rengonharjulle asti. Ilmajoen Siltalan ja Laskunmäen teollisuusalueet on osoitettu puolestaan teollisuuden kehittämisen kohdealueeksi (tk). Kyrönjokilaakso (Ilmajoki-Kurikka-Ylistaro) on osoitettu matkailun vetovoima-alueeksi (mv) ja Ilmajoen Alajoki on luokiteltu valtakunnallisesti arvokkaaksi maisema-alueeksi.

Maakuntakaavassa on esitetty Ilmajoen alueella uusi ohjeellinen linjaus valtatielle 3. Valtatielle 3 on osoitettu lisäksi yksi ja kantatielle 67 kaksi ohjeellista eritasoliittymä -merkintää. Ohjeellisella varausmerkinnällä on osoitettu ne liittymät, joihin tulevaisuudessa mahdollisesti rakennetaan eritasoliittymä. Toinen kantatielle 67 osoitetuista merkinnöistä sijaitsee Siltalan risteysalueella.



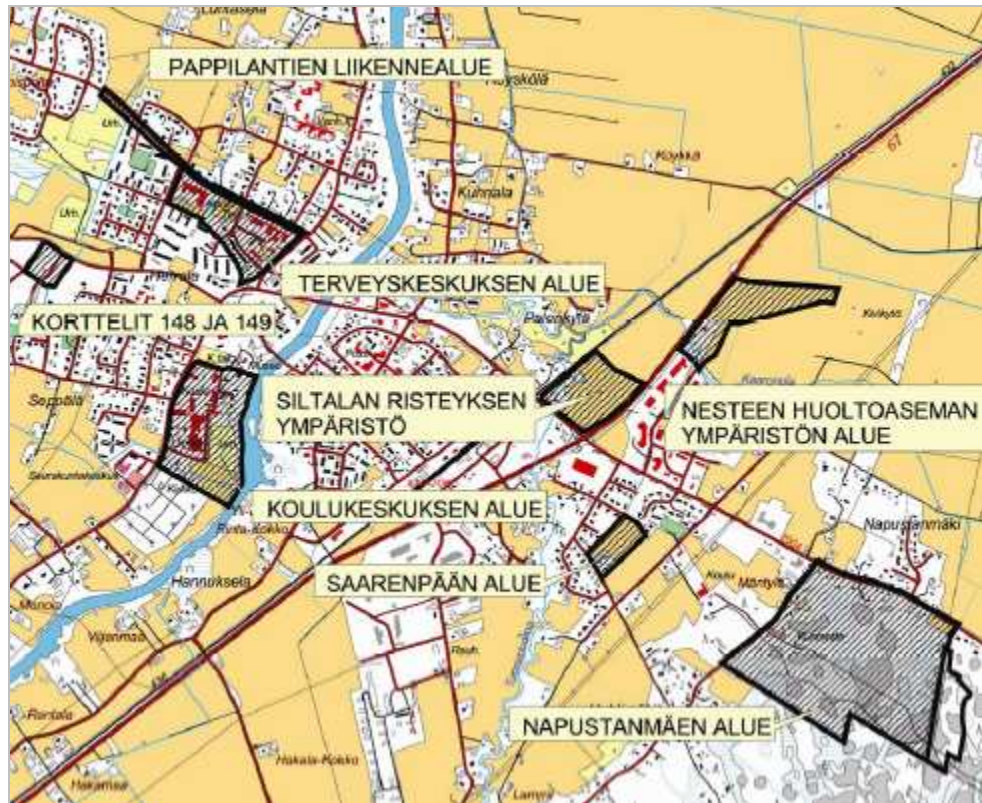
Kuva 3. Ote Etelä-Pohjanmaan maakuntakaavasta (Etelä-Pohjanmaan liitto).

### 3.3 Ilmajoen yleiskaavat ja asemakaavat

Ilmajoella on parhaillaan vireillä useita yleiskaavahankkeita:

- Koskenkorvan yleiskaava,
- Ilmajoen keskustan yleiskaava,
- Tuomikylän-Rengon osayleiskaava, joka laaditaan kolmessa osassa:
  - Vt 19 Seinäjoen itäisen ohikulkutien ympäristön osayleiskaava,
  - Rengonkylän ja Pojanluomankylän osayleiskaava,
  - Tuomikylän osayleiskaava.

Kuvassa 4 on esitetty Ilmajoen keskusta-alueen vireillä olevat asemakaava-hankkeet. Uutta pientalovaltaista asumista on suunniteltu muun muassa Saarenpään ja Napustanmäen alueille. Myös keskustasta koilliseen Seinäjoen suuntaan sijaitsevalla Ahonkylän alueella on vireillä asuinalueiden laajentamiseen liittyviä asemakaavoja.



Kuva 4. Ilmajoen keskusta-alueen vireillä olevat asemakaavahankkeet (Ilmajoen kunta, kaavoituskatsaus 2010).



## 4 KAUPAN NYKYTILANNE JA KEHITYSNÄKYMÄT

### 4.1 Kaupan nykyinen palveluverkko

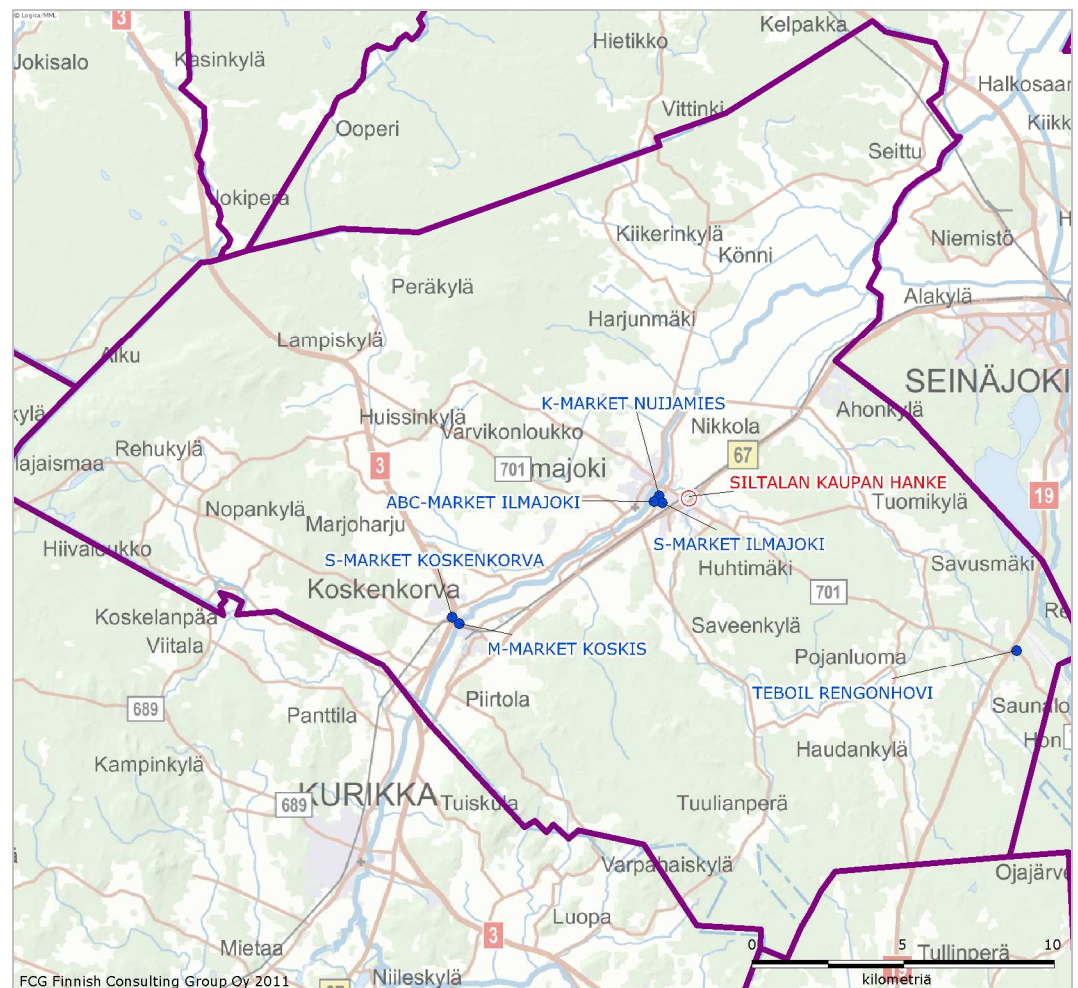
#### *Päivittäistavara kauppa*

Ilmajoella toimi vuoden 2011 alussa kuusi päivittäistavaramyymälää:

- Ilmajoen keskustassa S-Market Ilmajoki, K-Market Nuijamies ja ABC-Market Ilmajoki,
- Koskenkorvan taajamassa S-Market Koskenkorva ja M-Market Koskis,
- Rengonkylässä, valtatie 19 varressa Teboil Rengonhovin myymälä.

M-market Koskis on lopettanut toimintansa keväällä 2011.

Päivittäistavaramyymälöiden sijainti on esitetty kuvassa 5.



Kuva 5. Ilmajoen päivittäistavaramyymälät.

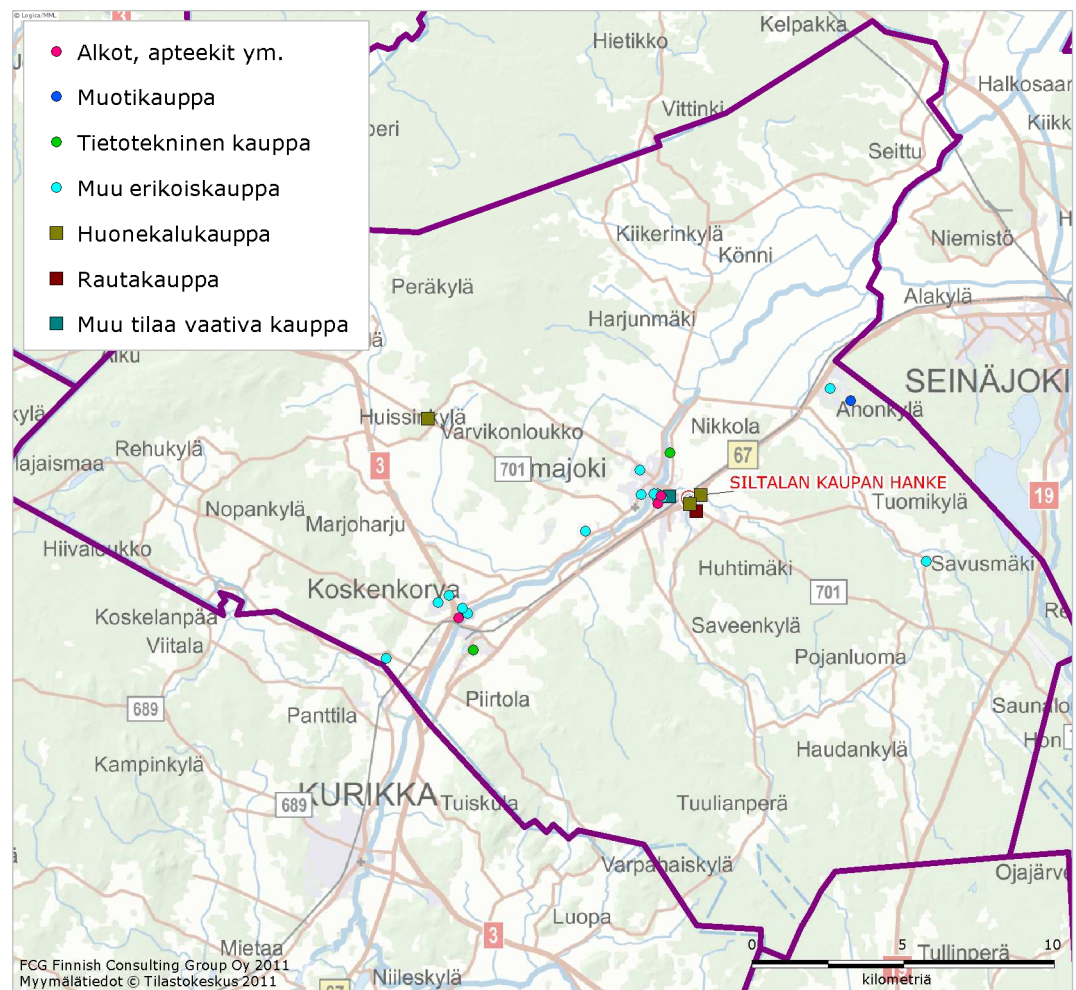
Päivittäistavarakaupan tarjonta on Ilmajoella väestöpohjaan verrattuna heikko. Vuoden 2009 lopussa Ilmajoella oli Etelä-Pohjanmaan kunnista eniten asukkaita yhtä päivittäistavaramyymälää kohti (1 678 asukasta / myymälä). Seinäjoen seudulla oli 1 314 asukasta, Etelä-Pohjanmaalla 1 145 asukasta ja koko maassa 1 597 asukasta yhtä päivittäistavaramyymälää kohti v. 2009.

Päivittäistavarakaupan tarjonnan vähäisyydestä väestöpohjaan nähden kertoo myös se, että Ilmajoella päivittäistavaramyymälöiden myyntiala asukasta kohti oli noin 62 % koko Etelä-Pohjanmaan ja noin 80 % koko maan keskimääräisestä tasosta. (taulukko 4)

### **Erikoiskauppa**

Tilastokeskuksen toimipaikkarekisterin mukaan vuoden 2009 lopussa Ilmajoella toimi 36 erikoiskaupan yksikköä. Valtaosa erikoisliikkeistä toimii Ilmajoen keskustan ja Koskenkorvan taajaman alueella. Keskustassa on mm. Alko, apteekki, urheiluliike, kukkakauppa, kello- ja kultaliike, käsityö-/lahjatavaraliike, huonekalukauppa ja rautakauppa. Koskenkorvan taajamassa toimii mm. sivuapteekki, kukkakauppa ja lahjatavaraliike.

Erikoiskaupan myymälöiden sijainti on esitetty kuvassa 6.



Kuva 6. Ilmajoen erikoiskaupan myymälät.

Myös erikoiskaupan tarjonta on päivittäistavarakaupan tapaan Ilmajoella heikko väestöpohjaan verrattuna. Vuoden 2009 lopussa Ilmajoella oli 326 asukasta yhtä erikoiskaupan myymälää kohti. Seinäjoen seudulla oli 225 asukasta, Etelä-Pohjanmaalla 232 asukasta ja koko maassa 265 asukasta yhtä erikoiskaupan myymälää kohti.

### **Julkiset palvelut**

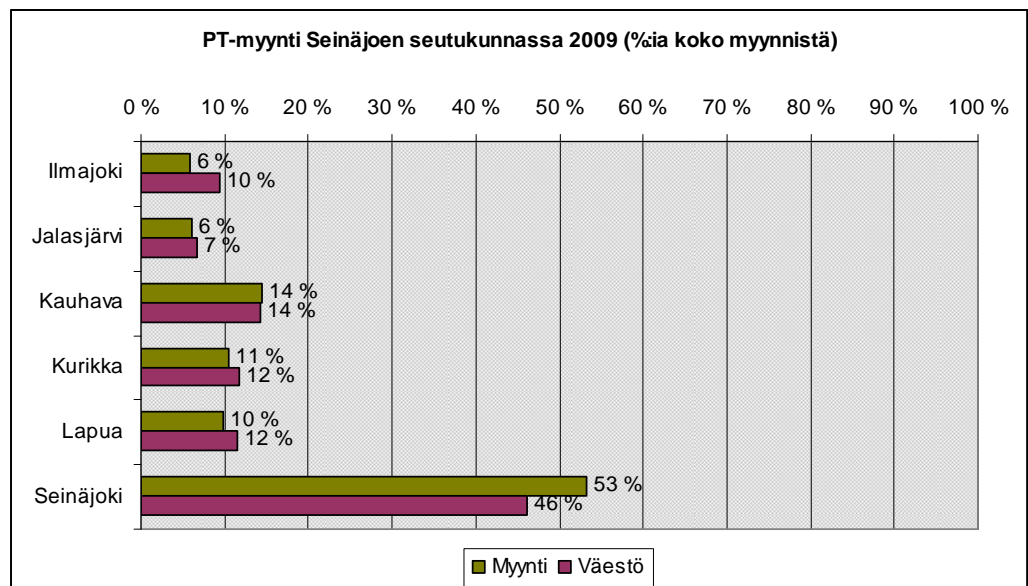
Kaupallisten palveluiden lisäksi myös julkiset peruspalvelut ovat tärkeitä asukkaiden arjen sujumisen näkökulmasta ja niiden sijainti tulee ottaa huomioon kaupan palveluverkon kehittämisessä. Ilmajoen keskeiset julkiset palvelut sijaitsevat keskustan alueella (Jaakko Ilkan ja Herralan koulut, lukio, terveyskeskus, vanhus- ja mielenterveyspalvelut, päivähoitopalvelut, kirjasto ja uimahalli). Koskenkorvan alueella sijaitsee mm. terveysasema, Västilän koulu ja päivähoitopalveluita. Ahonkylän alueella toimii Ahonkylän koulu, päiväkoti ja neuvola.

## **4.2 Myynti ja ostovoiman siirtymät**

Vähittäiskaupan myyntiä ja ostovoiman siirtymää koskevat tiedot perustuvat Etelä-Pohjanmaan kaupan palveluverkko 2030 -selvitykseen.

### **Vähittäiskaupan myynti**

Seinäjoen seudun vuoden 2009 päivittäistavaramyynnistä 6 % toteutui Ilmajoella. Päivittäistavaramyynnin osuus seudun koko myynnistä oli Ilmajoella selvästi alhaisempi kuin Ilmajoen väestöosuus koko seudun väestöstä (kuva 7).



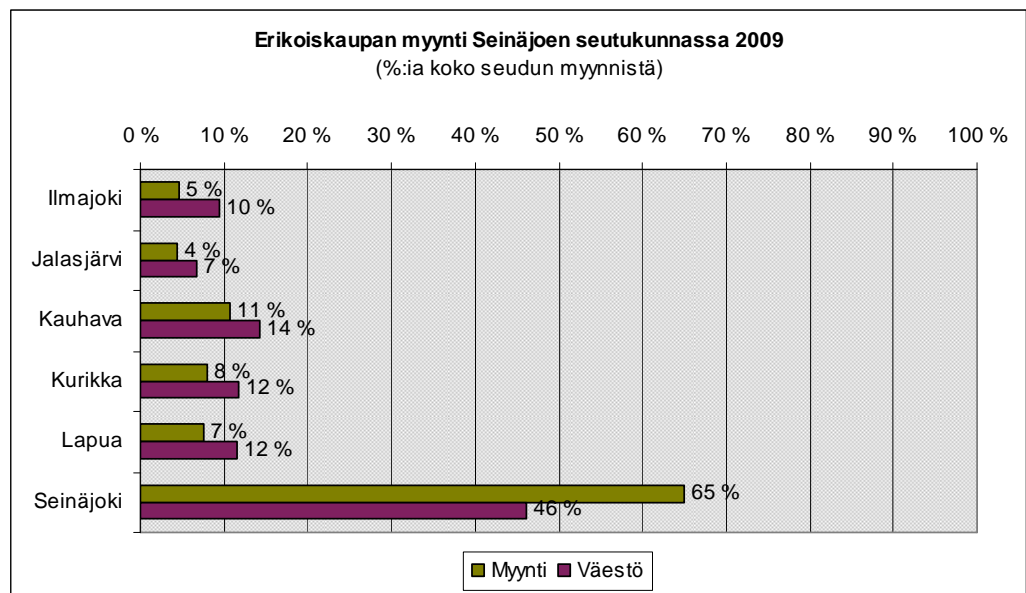
Kuva 7. Seinäjoen seudun päivittäistavaramyynnin jakautuminen kunnittain vuonna 2009 (Etelä-Pohjanmaan kaupan palveluverkkoselvitys).

Päivittäistavarakaupan myynti asukasta kohti oli Ilmajoella noin 60 % koko Etelä-Pohjanmaan ja koko maan keskimääräisestä tasosta. Myös päivittäistavarakaupan myyntitehokkuus (euroa/myynti-m<sup>2</sup>/vuosi) oli Ilmajoella selvästi alhaisempi kuin Etelä-Pohjanmaalla ja koko maassa keskimäärin.

Taulukko 4. Päivittäistavarakaupan myyntiala/asukas, myynti/asukas ja myyntitehokkuus 2009 indeksillä esitettynä (koko maa = 100).

	PT-myyntiala/ asukas	PT-myynti/ asukas	Myyntiteho
Ilmajoki	80	60	75
Seinäjoen seutu	122	96	82
ETELÄ-POHJANMAA	129	100	80
Koko maa	100	100	100

Seinäjoen seudun vuoden 2009 erikoiskaupan myynnistä 5 % toteutui Ilmajoella. Päivittäistavarakaupan myyntiosuuden tapaan myös erikoiskaupan myynnin osuus seudun koko myynnistä oli Ilmajoella selvästi alhaisempi kuin Ilmajoen väestöosuus koko seudun väestöstä (kuva 8).

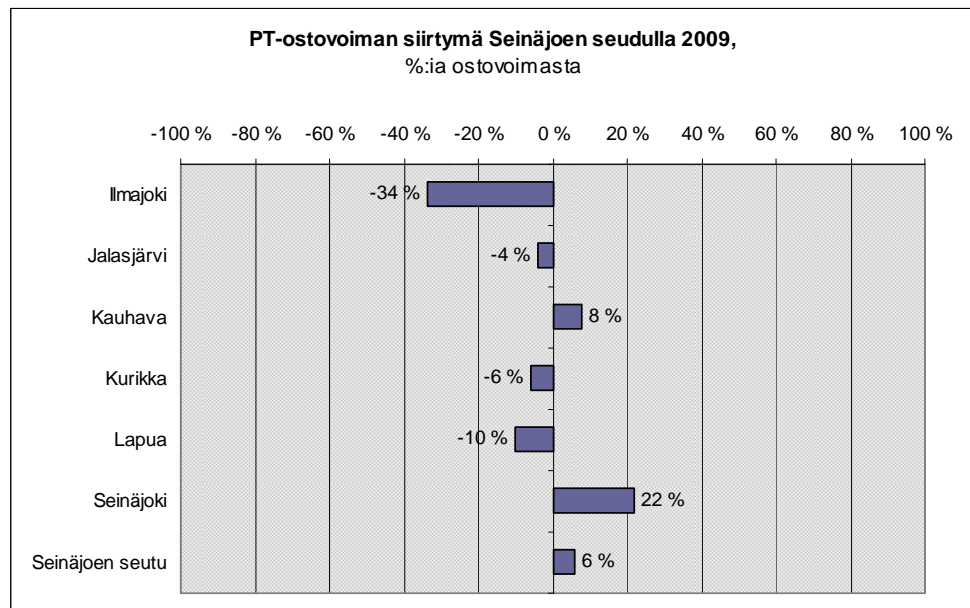


Kuva 8. Seinäjoen seudun erikoiskaupan myynnin jakautuminen kunnittain vuonna 2009 (Etelä-Pohjanmaan kaupan palveluverkkoselvitys).

### Ostovoiman siirtymä

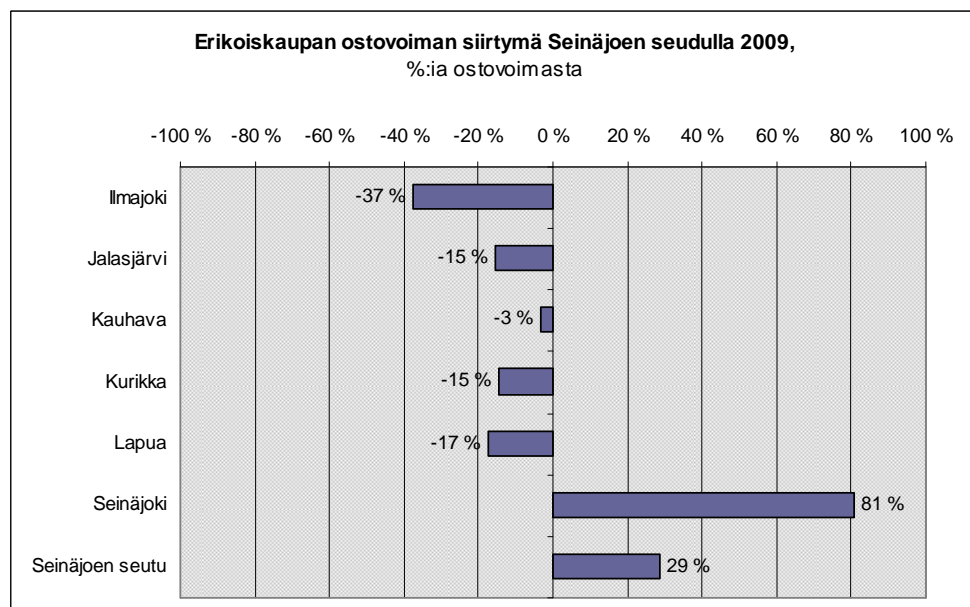
Ostovoiman siirtymä on kunkin alueen vähittäiskaupan myynnin ja ostovoiman erotus. Kuluttajat eivät tee kaikkia ostoksia omalta paikkakunnalta, vaan osa ostoksista hankitaan oman asuinalueen ja oman kunnan ulkopuolelta. Vastaavasti muualla asuvat tuovat asianomaiselle paikkakunnalle ulkopuolista ostovoimaa. Kun ostovoiman siirtymä on positiivinen eli myynti on suurempi kuin ostovoima, kaupan palvelut ovat vetovoimaisia ja saavat ostovoimaa muualta. Kun ostovoiman siirtymä on negatiivinen eli myynti on pienempi kuin ostovoima, ostovoimaa siirtyy alueen ulkopuolelle.

Päivittäistavarakaupan ostovoiman nettosiirtymä oli Seinäjoen seudulla vuonna 2009 positiivinen (+6 %), eli seutukunta saa ostovoimaa oman alueensa ulkopuolelta. Seudun kunnista ostovoiman siirtymä oli positiivinen Seinäjoella ja Kauhavalla. Ilmajoella ostovoiman siirtymä oli negatiivinen ja runsas kolmannes (34 %) kunnan päivittäistavarakaupan ostovoimasta valuu kunnan ulkopuolelle, pääosin Seinäjoelle.



Kuva 9. Päivittäistavarakaupan ostovoiman siirtymä Seinäjoen seudulla vuonna 2009 (Etelä-Pohjanmaan kaupan palveluverkkoselvitys).

Myös erikoiskaupassa Seinäjoen seudun ostovoiman nettosiirtymä oli vuonna 2009 positiivinen (+29 %). Kunnittain tarkasteltuna siirtymä oli positiivinen vain Seinäjoella. Ilmajoella erikoiskaupan ostovoiman siirtymä oli negatiivinen. Tilastokeskuksen toimipaikkarekisterin tietoihin perustuen 37 % Ilmajoen erikoiskaupan ostovoimasta valui kunnan ulkopuolelle.



Kuva 10. Erikoiskaupan ostovoiman siirtymä Seinäjoen seudulla vuonna 2009 (Etelä-Pohjanmaan kaupan palveluverkkoselvitys).

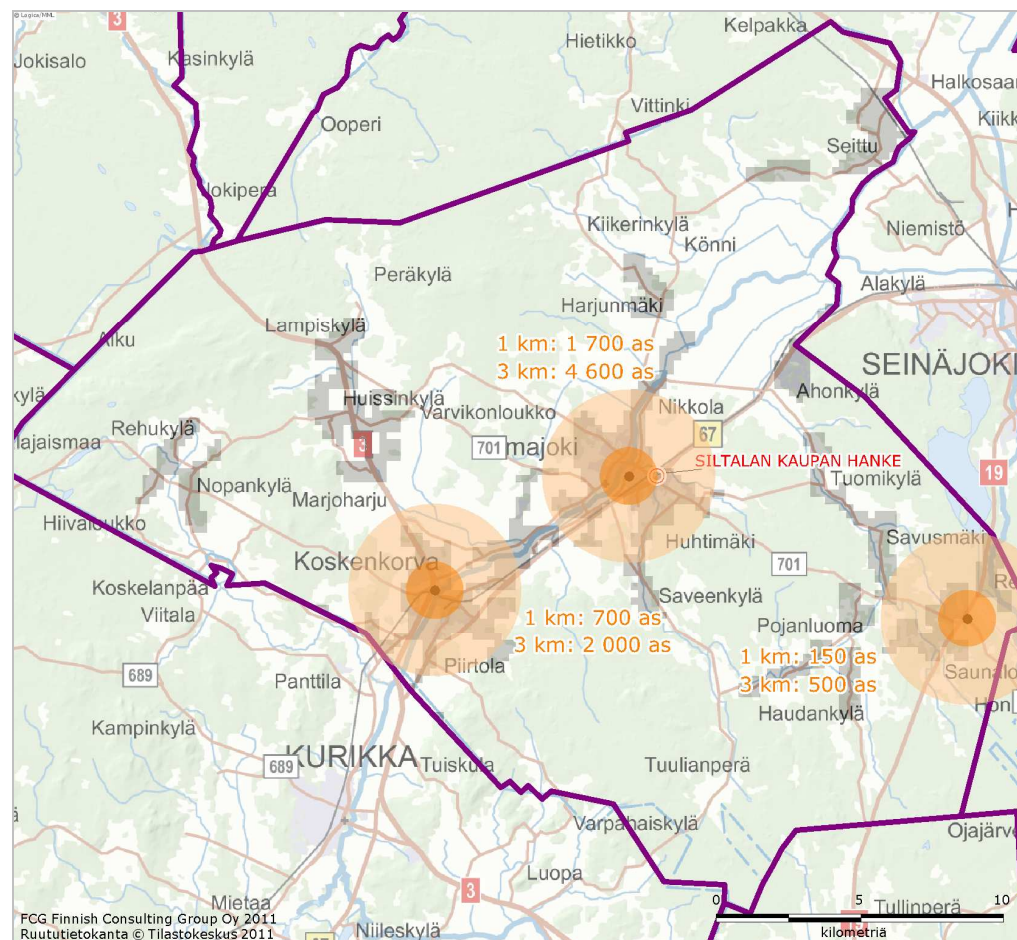


Erikoiskaupan myyntitiedot perustuvat Tilastokeskuksen toimipaikkarekisterin tietoihin, jotka puolestaan perustuvat yritysten omiin ilmoituksiin. Toimipaikkarekisterin vähittäiskaupan liikevaihtotiedoissa on todennäköisesti mukana myös tukkukauppaa. Koska liikevaihtotiedot ovat kuntakohtaisia, ei virheiden korjaaminen ole mahdollista. Virheistä johtuen erikoiskaupan ostovoiman vuoto kunnan ulkopuolelle esim. Ilmajoella on huomattavasti suurempi kuin mitä toimipaikkarekisterin tietojen pohjalta on laskettu.

### 4.3 Kaupallisten palvelujen saavutettavuus

Kaupan palvelujen saavutettavuutta on tarkasteltu etäisyysvyöhykkeiden avulla. Viime aikoina tehtyjen laajojen liikennetutkimusten (mm. Oulu ja Jyväskylä) mukaan pyöräillen tehtävän asiointimatkan pituus on keskimäärin 3 kilometriä ja kävellen tehtävän asiointimatkan pituus 1-1,5 kilometriä.

Ilmajoen kaupalliset palvelut sijoittuvat pääosin keskustaan ja Koskenkorvan taajaman alueelle. Kunnan itäosassa Rengonhovin huoltoaseman yhteydessä toimii ympäri vuorokauden auki oleva päivittäistavaramyymälä, joka palvelee myös valtatie 19 ohikulkuliikennettä. Ilmajoen väestöstä noin 60 % asuu alle kolmen kilometrin ja noin 22 % alle kilometrin etäisyydellä nykyisistä päivittäistavaramyymälöistä (kuva 11).



Kuva 11. Asukasmäärät yhden ja kolmen kilometrin etäisyydellä päivittäistavaramyymälöistä. Taajama- ja kyläalueet on esitetty kuvassa harmaalla rasteerilla (Tilastokeskus ja SYKE).

Kaupallisten palveluiden saavutettavuus Ilmajoen keskustassa ja Koskenkorvan taajamassa asuville on erinomainen sekä henkilöautolla että kevyellä liikenteellä, koska pääosa asuntoalueista sijaitsee alle kolmen kilometrin etäisyydellä nykyisistä myymälöistä. Ilmajoen keskustassa ja Koskenkorvan taajamassa asukkailla on myös useampia vaihtoehtoisia asiointimahdollisuuksia. Rengonkylän alueen asukas pohja on selvästi pienempi, mutta alueelle on rakennettu viime vuosina runsaasti omakotitaloja. (Ilmajoen kunta 2010).

Yli kolmen kilometrin etäisyydellä asuville (40 %) kaupallisten palveluiden saavutettavuus on heikompi, koska asiointi kevyellä liikenteellä ei ole todellinen vaihtoehto henkilöautolla tapahtuvalle asiointiin. Kylämäinen asutus on levittäytynyt eri puolille kuntaa ja valtaosa kyläkeskuksista sijaitsee noin 5-10 kilometrin etäisyydellä Ilmajoen keskustasta tai Koskenkorvan taajamasta. Väestömäärältään suurimpia yli kolmen kilometrin päässä kaupan palveluista sijaitsevia asuin- tai kyläalueita ovat Ahonkylä (1 200 as.), Huissinkylä (600 as.), Pojanluoma (400 as.) ja Munakka (400 as.). (Ilmajoen kunta 2011)

#### 4.4 Laskennallinen liiketilan lisätarve

Ostovoiman kasvu mahdollistaa kaupan paremmat toimintamahdollisuudet. Nykyiset yritykset voivat kasvattaa myyntiään ja uusille yrityksille voi syntyä riittävät toimintaedellytykset. Kaupan liiketilan lisätarve on arvioitu ostovoiman kasvun perusteella muuttamalla kasvu liiketilan lisätarpeeksi kaupan keskimääräisen myyntitehokkuuden (€/myynti-m<sup>2</sup>) avulla.

Liiketilan lisätarvearvio perustuu seuraaviin tunnuslukuihin:

- myyntialan muunto kerrosalaksi kertoimella 1,3
- päivittäistavara-kaupan keskimääräinen myyntitehokkuus 6 000 €/my-m<sup>2</sup>
- erikoiskaupan keskimääräinen myyntitehokkuus 3 000 €/my-m<sup>2</sup>
- kaavallinen ylimitoitus kertoimella 1,3

Arvioitu tilantarve kuvaa liiketilan lisätarpeen suuruusluokkaa tilanteessa, jossa kaikki ostovoiman kasvu kohdistuu uusperustantaan. Käytännössä kuitenkin osa ostovoiman kasvusta kohdistuu nykyisten yritysten myynnin kasvuun ja vain osa vaatii uutta liiketilaa. Toisaalta myymäläkannan poistuma lisää liiketilan tarvetta, samoin alueen ulkopuolelta tuleva ostovoima. Keskeinen tilatarpeeseen vaikuttava tekijä on myös myyntitehokkuus. Myyntitehokkuus vaihtelee myymälätyypeittäin, joten myös uusperustannan rakenne vaikuttaa lopulliseen tilatarpeeseen.

Edellä mainituilla laskentaperusteilla Ilmajoen väestön ostovoiman kasvun vaatima laskennallinen liiketilan lisätarve vuoteen 2020 mennessä on yhteensä noin 8 000 – 11 500 k-m<sup>2</sup>. Liiketilan lisätarpeesta kohdistuu päivittäistavara-kauppaan noin 1 500 - 2 000 k-m<sup>2</sup> ja erikoiskauppaan noin 6 500 – 9 500 k-m<sup>2</sup>.

*Taulukko 5. Laskennallinen liiketilan lisätarve vuosille 2009-2020 Ilmajoella ja Seinäjoen seudulla.*

	Liiketilan lisätarve 2009-2020, k-m <sup>2</sup>		
	Päivittäistavara- kauppa	Erikoiskauppa	Vähittäiskauppa yht.
Ilmajoki	1 500 - 2 000	6 500 - 9 500	8 000 - 11 500
<b>Seinäjoen seutu</b>	<b>15 000 - 20 500</b>	<b>64 000 - 95 000</b>	<b>79 000 - 115 500</b>

Liiketilän tarvetta tarkasteltaessa on syytä muistaa, että tilantarvearvio on suuntaa-antava ja ilmoittaa ainoastaan suuruusluokan, ei tarkkaa lisätilän tarvetta. Liiketilän lisätarpeen arvioinnissa ei ole otettu huomioon ostovoiman siirtymiä alueelta toiselle. Laskelman mukaisessa tilanteessa kaikki ostovoiman kasvu ja siten myös liiketilän lisätarve kohdistuisi siihen alueeseen, jossa kasvu tapahtuu.

Ilmajoen ostovoimaa valui vuonna 2009 kunnan ulkopuolelle päivittäistavara-kaupassa noin 34 % ja erikoiskaupassa 37 % (todennäköisesti yli 70 %). Kysynnän ja tarjonnan tasapainon (ostovoiman nettosiirtymä=0) saavuttaminen vaatisi Ilmajolle lisää liiketilaa päivittäistavarakaupassa noin 2 000 k-m<sup>2</sup> ja erikoiskaupassa noin 6 000 – 10 000 k-m<sup>2</sup>.

Mikäli tavoitteena olisi kysynnän ja tarjonnan tasapaino, liiketilän kokonais-tarve vuoteen 2020 mennessä olisi Ilmajoella päivittäistavarakaupassa noin 3 500 – 4 000 k-m<sup>2</sup> ja erikoiskaupassa noin 12 000 – 20 000 k-m<sup>2</sup>. Päivittäis-tavarakaupassa on perusteltua pyrkiä kysynnän ja tarjonnan tasapainoon. Sen sijaan erikoiskaupassa Seinäjoen kaupallisen tarjonnan monipuolisuus ja vetovoimaisuus huomioon ottaen ei kysynnän ja tarjonnan tasapaino ole Ilmajoella todennäköistä. Tavoitteena tulee kuitenkin olla myös erikoiskaupassa mahdollisimman monipuolinen tarjonta ja ostovoiman vuodon vähentäminen.

---

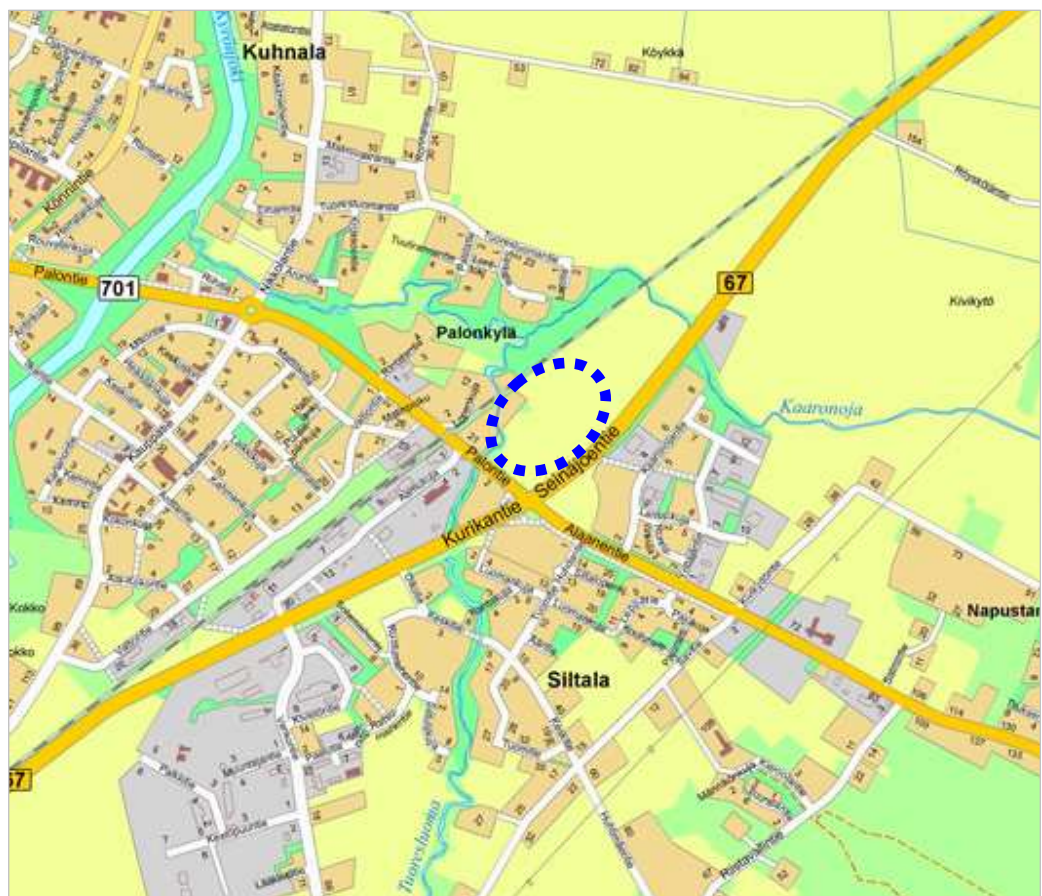
## 5 HANKKEEN VAIKUTUSTEN ARVIOINTI

### 5.1 Hankekuvaus

Ilmajoella on vireillä asemakaavan laatiminen keskustassa sijaitsevalle Siltalan risteysalueelle. Kaavamutoksen tarkoituksena on osoittaa Siltalan risteysalue liikerakennusten korttelialueeksi, jonne on mahdollista rakentaa n. 2000 k-m<sup>2</sup> liiketiloja päivittäistavarakaupan tarpeisiin sekä muita liiketiloja tilaa vievän kaupan tarpeisiin.

Vaikutusten arvioinnissa on tarkasteltu päivittäistavaramyymälän toteutuksen vaikutuksia kauppaan ja palvelurakenteeseen, yhdyskuntarakenteeseen sekä liikenteeseen ja liikkumiseen. Muilta osin vaikutukset arvioidaan kaavatyön yhteydessä. Arvioinnissa on sovellettu ympäristöministeriön ”Kauppa kaavoituksessa” ja ”Kaupan suuryksiköiden vaikutusten selvittäminen ja arviointi” -oppaiden tarkastelukokonaisuuksia.

Uuden päivittäistavaramyymälän pinta-ala on noin 2 000 k-m<sup>2</sup>. Myymälä sijoittuu Seinäjoentien (kt 67), Palontien ja Seinäjoki-Kaskinen junaradan rajaamalle alueelle (kuva 12). Liikenne päivittäistavaramyymälään pyritään ohjaamaan Palontien suunnasta.



Kuva 12. Suunnitellun kaupan hankkeen sijainti (pohjakartta: Ilmajoen kunta 2011).

## **5.2 Kaupalliset vaikutukset**

### **5.2.1 Uusi liikerakentaminen suhteessa liiketilatarpeeseen**

Ostovoiman kasvua ja sen pohjalta arvioitua liiketilan laskennallista lisätarvetta tarkastelemalla voidaan hahmottaa, kuinka suuri on se markkinoiden kasvu, jonka jakajaksi uusi liikerakentaminen tulee.

Vuonna 2009 Ilmajoen ostovoimaa valui kunnan ulkopuolelle päivittäistavarakaupassa noin 34 % ja erikoiskaupassa 37 % (todennäköisesti yli 70 %). Mikäli tavoitteeksi asetettaisiin kysynnän ja tarjonnan tasapaino, tarvittaisiin Ilmajolle välittömästi lisää liiketilaa päivittäistavarakauppaan noin 2 000 k-m<sup>2</sup> ja erikoiskauppaan noin 6 000 – 10 000 k-m<sup>2</sup>. Kohdassa 4.4 on esitetty ostovoiman kasvuun perustuva arvio Ilmajoen laskennallisesta liiketilan lisätarpeesta vuosina 2009-2020. Tarkastelujakson aikana Ilmajoen liiketilan lisätarve on suuruusluokaltaan noin 8 000 – 11 500 k-m<sup>2</sup>, josta kohdistuu päivittäistavarakauppaan noin 1 500 - 2 000 k-m<sup>2</sup> ja erikoiskauppaan noin 6 500 – 9 500 k-m<sup>2</sup>. Mikäli siis pyrittäisiin kysynnän ja tarjonnan tasapainoon, liiketilan lisätarve olisi Ilmajoella vuoteen 2020 mennessä päivittäistavarakaupassa noin 3 500 - 4 000 k-m<sup>2</sup> ja erikoiskaupassa noin 12 000 - 20 000 k-m<sup>2</sup>.

Uuden päivittäistavaramyymälän myötä liiketila lisääntyy Ilmajoella noin 2 000 k-m<sup>2</sup>, josta vastaosa on päivittäistavaroiden liiketilaa. Näin ollen Ilmajoen nykyinen ostovoima, ostovoiman kasvu ja liiketilantarve mahdollistavat uuden päivittäistavaramyymälän toteuttamisen. Ilmajoen ostovoima ja ostovoiman kasvu mahdollistavat myös muiden vireillä ja suunnitteilla olevien kaupan hankkeiden toteuttamisen, esimerkiksi Ahonkylässä sekä tilaa vaativan kaupan liiketilan rakentamisen Siltalan alueelle uuden päivittäistavaramyymälän läheisyyteen.

### **5.2.2 Kaupan toiminta- ja kehitysedellytykset**

Ilmajoen nykyinen ostovoima, ostovoiman kasvu ja liiketilan lisätarve riittävät kattamaan uuden päivittäistavaramyymälän myynnin ja pinta-alan lisäyksen, joten hankkeen toteuttamisella ei ole odotettavissa merkittäviä haitallisia vaikutuksia Ilmajoen nykyisten myymälöiden toimintaedellytyksiin: "uuden päivittäistavaramyymälän tuleva myynti ei ole suoraan pois muilta myymälöiltä".

Uuden päivittäistavaramyymälän perustaminen parantaa luonnollisesti K-kaupan omia toiminta- ja kehitysedellytyksiä ja mahdollisuuksia palvella asiakkaitaan entistä paremmin. Uudessa myymälässä on mahdollisuus tarjota asiakkaille monipuoliset ja kilpailukykyiset päivittäistavarakaupan valikoimat.

Uuden päivittäistavaramyymälän toteuttaminen vastaa paikalliseen kysyntään ja täydentää Ilmajoen tällä hetkellä puutteellista palvelutarjontaa. Lyhyellä tähtäimellä uuden myymälän perustaminen merkitsee kuitenkin myös kilpailuasetelman muuttumista. Yritysten kannalta katsottuna kilpailu kiristyy, mutta asukkaiden kannalta katsottuna palvelutarjonnan paraneminen ja aiempaa lyhyemmät asiointimatkat ovat positiivinen asia.

---

Kaupan kilpailutilanteen muuttuminen ei automaattisesti tarkoita kielteisiä vaikutuksia olemassa olevien myymälöiden toimintaedellytyksiin. Ilmajoen vähittäiskaupan palveluverkko uudistuu joka tapauksessa. Päivittäistavara-kaupassa etsitään uusia ja nykyistä tehokkaampia toimintakonsepteja ja ostovoiman vuodon vähentämiseksi tarvitaan uutta liiketilaa sekä päivittäistavarakaupassa että erikoiskaupassa. Uuden päivittäistavaramyymälän ja sen läheisyyteen suunnitellun tilaa vaativan kaupan alueen toteuttaminen nopeuttaa uudistumiskehitystä: Ilmajoen keskustan kaupallinen vetovoima kasvaa ja alue tarjoaa yrityksille vetovoimaisen ja liikenteellisesti erinomaisen sijaintipaikan. Kaupan toimintaedellytysten kannalta on tärkeää, että kaavoituksella mahdollistetaan riittävä ja joustava liikerakentaminen ja laajennusmahdollisuudet myös pitkällä tähtäimellä.

### **5.2.3 Kaupan palvelutarjonnan kehitys ja ostovoiman siirtymät**

Kauppa keskittyy Ilmajoella tällä hetkellä keskustaan ja Koskenkorvan taajamaan. Kaupan palvelutarjonta on nykytilanteessa puutteellinen kuntalaisten ostovoimaan verrattuna. Erikoiskaupan ostovoimasta valuu kunnan ulkopuolelle todennäköisesti jopa yli 70 % (tilastojen mukaan noin 37 %) ja päivittäistavarakaupan ostovoimasta noin 34 %. Uuden päivittäistavaramyymälän myötä Ilmajoelle syntyy tarjonnaltaan ja tuotevalikoimaltaan monipuolinen myymälä, joka vähentää päivittäistavarakaupan ostovoiman ulosvirtausta merkittävästi.

Uuden päivittäistavaramyymälän myötä Ilmajoen keskustan päivittäistavarojen tarjonta paranee merkittävästi. Päivittäistavarakaupan tarjonta Ilmajoella paranee myös Ahonkylään suunnitteilla olevan kaupan hankkeen myötä. Toisaalta samaan aikaan Koskenkorvalla on uhkana päivittäistavaratarjonnan heikkeneminen. Tilaa vaativan kaupan mahdollinen sijoittuminen uuden päivittäistavaramyymälän läheisyyteen lisää myös erikoiskaupan tarjontaa Ilmajoella ja voi houkuttaa ostovoimaa keskustan lisäksi myös muualta kunnasta.

Kysynnän kasvuun vastaamisen ohella uuden liiketilan rakentamisella vastaan kuluttajien muuttuvaan kysyntään. Tulevaisuudessa kuluttajien tarpeet eriytyvät ja he vaativat ostospaikoiltaan entistä enemmän. Hintatason ja monipuolisten valikoimien merkitys on kasvanut ja kasvaa edelleen koko ajan. Asiointi suuntautuu sinne, missä nämä edellytykset täyttyvät parhaiten. Ostovoiman siirtymien valossa Ilmajoen kuluttajat eivät ole tyytyväisiä kaupan palvelujen nykytilanteeseen.

Seinäjoen kaupallisten palveluiden vetovoimaan vastaaminen edellyttää Ilmajoen kaupalta jatkuvaa uudistumista ja riittävän vetovoimaisia kaupan palveluja. Kaupan tarjonnan täydentyessä Ilmajoelta muualle suuntautuva ostovoima vähenee. Ilman uudistumista uhkana on kaupallisen vetovoiman heikkeneminen ja ostovoiman suuntautuminen entistä enemmän Seinäjoelle.

## **5.3 Yhdyskuntarakenteeseen kohdistuvat vaikutukset**

### **5.3.1 Uuden päivittäistavaramyymälän sijainti yhdyskuntarakenteessa**

Uusi kaupan alue on osa Ilmajoen keskustaa. Kantatien 67 eteläpuolella toimii jo tällä hetkellä mm. Tokmanni ja tilaa vaativan kaupan yksiköitä, joten kaupan alueen toteuttaminen kantatien 67 ja junaradan väliselle alueelle täydentää yhdyskuntarakennetta Siltalan ja keskustan välisellä alueella. Kaupan alueen toteuttamisella ei ole yhdyskuntarakennetta hajauttavaa vaikutusta.

---

Uuden päivittäistavaramyymälän sijainti on keskeinen koko kunnan yhdyskuntarakenteen ja liikenneyhteyksien kannalta. Alue on hyvin saavutettavissa kaikilla liikennemuodoilla ja kävelyetäisyydellä asuu huomattava määrä asukkaita (1 km:n säteellä n. 1 000 asukasta). Sijainti kantatie 67 varressa houkuttelee alueelle myös ohikulkuliikenteen ostovoimaa.

Paikallisesti yhdyskuntarakenteessa tapahtuva muutos ja kaupan alueen toteuttaminen liittymä- ja pysäköintijärjestelyineen on merkittävä. Kantatien 67 itä- ja eteläpuolisten asuinalueiden asukkaille muutos merkitsee asiointimatkojen lyhenemistä, kun ydinkeskustan palveluiden sijasta ja rinnalla voidaan asioida lähempänä olevassa myymälässä.

### **5.3.2 Ilmajoen keskustan kehitys**

Uusi päivittäistavaramyymälä sijoittuu Ilmajoen keskustaan. Keskusta on kunnan kaupallisten ja julkisten palveluiden tärkein keskittymä. Keskustan päivittäistavarakaupan ja erikoiskaupan palvelut ovat kuitenkin puutteelliset suhteessa kuntalaisten kysyntään ja suuri osa Ilmajoen ostovoimasta suuntautuu Seinäjoelle, jossa sijaitsevat suuret päivittäistavarakaupan yksiköt ja etenkin erikoiskaupan palvelutarjonta on monipuolista. Uuden päivittäistavaramyymälän toteuttaminen vastaa paikalliseen kysyntään ja monipuolistaa Ilmajoen keskustan kaupallista tarjontaa. Tilaa vaativan kaupan sijoittuminen uuden päivittäistavaramyymälän läheisyyteen lisää omalta osaltaan Ilmajoen keskustan kaupallista vetovoimaa ja voi houkutella myös Aamutien alueelle uusia kaupan toimijoita.

Ilmajoen ydinkeskustan kaupallinen vetovoima ja elävyys ovat riippuvaisia keskustahakuisen erikoiskaupan sekä kaupallisten ja kulttuuristen palvelujen tarjonnan monipuolisuudesta. Tämän hetkisten suunnitelmien mukaan Siltalan alueelle sijoittuu päivittäistavaramyymälän lisäksi tilaa vaativaa erikoiskauppaa, joka ei kilpaile ydinkeskustan erikoiskaupan kanssa. Näin ollen Siltalan kaupan alueen toteutuksella ei ole kielteisiä vaikutuksia ydinkeskustan kehitykseen. Toisaalta on syytä muistaa, että ydinkeskustan kehitykseen vaikuttavat myös hyvin monet muut tekijät, kuten liikenne- ja pysäköintijärjestelyt, fyysinen ympäristö, liiketilojen tarjonta, palvelutarjonnan monipuolisuus sekä liikkeiden ja palveluiden vetovoima ja aukioloajat. Siltalan kaupan alueen toteutuksesta tai toteuttamatta jättämisestä huolimatta on kunnan, yrittäjien, kiinteistönomistajien ja muiden toimijoiden joka tapauksessa huolehdittava Ilmajoen ydinkeskustan jatkuvasta kehittämisestä.

## **5.4 Kaupan palvelujen saavutettavuus**

Asukkaisiin kohdistuvia vaikutuksia arvioitaessa etsitään vastausta erityisesti siihen, miten uuden päivittäistavaramyymälän perustaminen vaikuttaa vähittäiskaupan palvelujen saavutettavuuteen.

Saavutettavuuden käsite voidaan ymmärtää ja sitä voidaan mitata monin eri tavoin. Saavutettavuuden tarkastelu painottuu yleensä päivittäistavarakaupaan ja fyysisen saavutettavuuden tarkasteluun. Erikoiskaupassa palvelujen fyysinen saavutettavuus ei ole samalla tavalla keskeinen kuin päivittäistavarakaupassa, koska erikoiskaupan myymälöissä asioidaan harvemmin. Erikoiskaupassa fyysistä saavutettavuutta tärkeämpää on tarjonnan monipuolisuus ja vertailumahdollisuudet.

---



Fyysisen saavutettavuuden (etäisyys myymälään) lisäksi kaupan palvelujen saavutettavuutta voidaan siis tarkastella myös koettuna saavutettavuutena, joka kuvaa asiaa pelkkää etäisyyttä moniulotteisemmin. Koettu saavutettavuus voidaan määritellä vaivaksi, jonka kotitalous kokee tavaroita hankkiesaan. Jos tavaroiden hankkiminen aiheuttaa paljon vaivaa, on saavutettavuus huono, mikäli se aiheuttaa vähän vaivaa, on saavutettavuus hyvä.

Uuden päivittäistavaramyymälän toteutuessa kaupan palvelutarjonta paranee Ilmajoen keskustassa, joten lähialueella asuvien ja kauempaa henkilöautolla asioivien näkökulmasta myymälän toteuttaminen parantaa kaupan palveluiden koettua saavutettavuutta. Valtaosa päivittäistavaramyymälän asiakkaista tulee olemaan Ilmajoen keskustan asukkaita, mutta asioimaan voidaan tulla kauempaakin erityisesti valtatie 67 vaikutuspiirissä olevilta alueilta. Kantatien 67 varressa ja tien itä- ja eteläpuolella sijaitsevilla asuinalueilla asuville myös kaupan palveluiden fyysinen saavutettavuus paranee ja asiointimatkat lyhenevät jonkin verran, kun Ilmajoen ydinkeskustan sijasta ja rinnalla voidaan asioida lähempänä sijaitsevassa myymälässä.

Uuden päivittäistavaramyymälän sijainti perustuu hyvään liikenteelliseen saavutettavuuteen henkilöautolla. Keskustasijainti mahdollistaa kuitenkin hyvän saavutettavuuden myös joukkoliikenteellä ja kevyellä liikenteellä. Ilmajoen keskustan asukkaille uusi päivittäistavaramyymälä toimii lähikauppana, jossa on mahdollisuus asioida kaikilla kulkutavoilla. Käytännössä valtaosa myös lähialueelta asioinneista tehtäneen kuitenkin henkilöautolla. Henkilöautolla tehtävien asiointimatkojen kannalta koettuun saavutettavuuteen (ja liikenneturvallisuuteen) tulee vaikuttamaan omalta osaltaan liikenne- ja pysäköintijärjestelyjen toimivuus, joihin on syytä kiinnittää huomiota päivittäistavaramyymälää toteutettaessa.

## **5.5 Liikenteeseen kohdistuvat vaikutukset**

### **5.5.1 Vaikutusten arvioinnin lähtökohdat**

Liikenteellisten vaikutusten arvioinnissa on tutkittu, kuinka paljon Ilmajoen uuden päivittäistavaramyymälän ja Aamukujan yritysalueen tuottama liikenne tulee lisäämään alueen liikennettä ja miten se vaikuttaa liikenteen toimivuuteen alueella. Lisäksi arvioinnissa on tutkittu vaikutuksia kevyeen ja joukkoliikenteeseen. Lopuksi on arvioitu, minkälaisia toimenpiteitä uusi päivittäistavaramyymälä edellyttää liikenneympäristön osalta, jotta liikenteen sujavuus ja turvallisuus alueella turvattaisiin.

Vaikutusten arviointi on liikenteen osalta jaettu kahteen vaihtoehtoon: vaihtoehdossa 0 hanketta ei toteuteta ja vaihtoehdossa 1 hanke toteutetaan. Tavoitukseksi on otettu vuosi 2030 seuraavin perustein:

- Kantatien 67 liittymän parantaminen sekä alueen muut liikennejärjestelyt ovat toteutuneet todennäköisimmin vuoteen 2030 mennessä.
- Liikennemäärien kasvu on nopeinta seuraavien 10-15 vuoden aikana ja alkaa valtakunnallisesti hidastua tämän jälkeen (Tiehallinto 2005).

Toimivuustarkastelut on tehty kahdella eri vaihtoehdoilla, jotka eroavat liikenneverkon osalta toisistaan.

---

### 5.5.2 Sijainti suhteessa liikenneverkkoon ja kulkuyhteyksiin

Uusi päivittäistavaramyymälä sijaitsee Ilmajoen keskustassa Palontien varrella. Palontietä pitkin pääsee Ilmajoen ydinkeskustaan sekä kantatielle 67 (Kurikantie – Seinäjoentie) ja sen itä- ja eteläpuolisille taajama-alueille.

Palontielle on suunniteltu uusi kiertoliittymä ja liikenteellisten vaikutusten arvioinnissa on oletettu, että uuden päivittäistavaramyymälän liikenne tukeutuu tähän kiertoliittymään. Kiertoliittymän kautta kulkee myös kantatien suunnasta tuleva Ilmajoen ydinkeskustaan suuntautuva liikenne. Koska myymälä sijoittuu kantatien ja ydinkeskustaan johtavan tien varrelle, ovat liikenneyhteydet henkilöautolla sekä seudullisella että paikallisella tasolla hyvät.



Kuva 13. Uuden päivittäistavaramyymälän sijainti (Ilmajoen kunta 2011).

Linja-autoliikenteen vakiovuorojen pysäkkejä sijaitsee kantatiellä Siltalan liittymän tuntumassa ja lähimmät pysäkit sijaitsevat Palontielle uuden päivittäistavaramyymälän kohdalla. Kaupan saavutettavuus linja-autoliikenteellä on siten kohtalaisen hyvä. Käytännössä päivittäistavaramyymälöissä asiointi linja-autolla on kuitenkin vähäistä (arviolta vain noin 1 % kaupassa kävijöistä käyttää joukkoliikennettä Ilmajoen tyypisissä taajamissa).

Palontien / Yhdystien 701 varrelle on rakennettu kevyen liikenteen väylä, jota pitkin pääsee Ilmajoen ydinkeskustaan, kantatien pysäkeille ja kantatien alitse Siltalan alueelle. Myös Ilmajoen keskustan pohjoispuolisilta alueilta (Palonkylä - Kuhnala) on kevyen liikenteen yhteydet uuteen päivittäistavaramyymälään. Aamukujalla ei ole erillistä kevyen liikenteen väylää, mutta todennäköisesti kevyttä liikennettä ei suuntaudu sinne merkittävästi. Näin ollen uusi päivittäistavaramyymälä on nykyisellä verkostolla kevyen liikenteen keinoin hyvin saavutettavissa.

### 5.5.3 Vaikutukset liikennemääriin ja liikenneverkon toimivuuteen

Ilmajoen uuden päivittäistavaramyymälän ja Aamukujan alueen liikenteelliset vaikutukset voidaan jakaa ajallisesti kolmeen luokkaan; työmaa-aikaiset vaikutukset, välittömät myymälän valmistumisen jälkeiset vaikutukset ja pitkäaikaiset vaikutukset.

### ***Työmaa-aikaiset vaikutukset***

Työmaa-aikaiset vaikutukset ovat lähinnä työmaaliikenteen aiheuttamia häiriöitä kantatien liittymässä, Palontien ja Alaanentien varrella. Työmaa-aikainen liikenne häiritsee etenkin lähialueen toimintoja (asumista, yritystoimintaa), jotka käyttävät edellä mainittuja teitä. Koska kantatielle 67 on kuitenkin useita muitakin liittymiä, voi liikenne siirtyä käyttämään vaihtoehtoisia tieyhteyksiä, jolloin haitalliset vaikutukset ympäröivälle toiminnalle ovat kokonaisuudessaan varsin vähäiset. Seinäjoen suunnasta tultaessa voidaan käyttää myös vaihtoehtoisia reittejä Ilmajoen ydinkeskustaan. Ennen Siltalan liittymää voidaan kantatieltä 67 kääntyä Röysköläntielle (soratie) ja Röyskölässä kääntyä Nikkolantielle, jota pitkin pääsee Ilmajoen ydinkeskustaan. Kantatieltä on myös mahdollista kääntyä suoraan Nikkolantielle noin 3 km ennen Siltalan liittymää. Nikkolantietä käyttämällä matka-aika Seinäjoelta Ilmajoen ydinkeskustaan kasvaa noin 4 minuutilla.

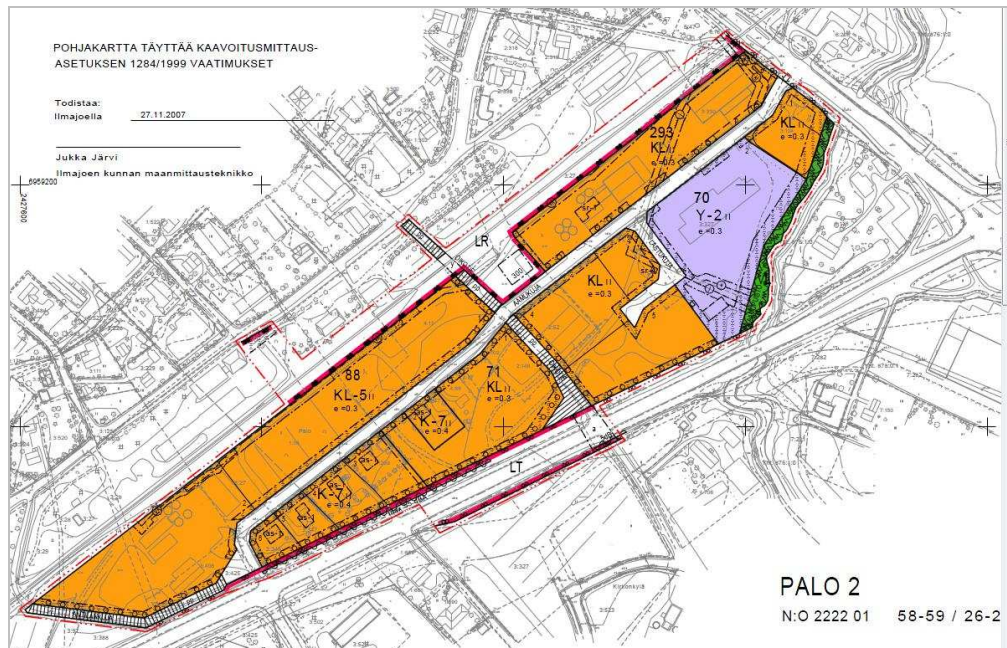
### ***Välittömät pt-myymän valmistumisen jälkeiset vaikutukset***

Välittömät päivittäistavaramyymän valmistumisen jälkeen ilmenevät liikenteelliset vaikutukset ovat seurausta liikenteen kasvusta. Kaupan rakentamisen aiheuttama vuorokausiliikenne on noin 1 900 ajoneuvoa (sisältäen menopaluu-liikenteen) ja iltapäivän huipputunnin liikennemäärä on noin 370 ajoneuvoa (Kauppapaikan liikenneselvitys kt:n 67 ja Palontien liittymäalueella, 23.6.2010). Näistä suurimman osan on oletettu suuntautuvan Palontielle, jolloin tien huipputunnin liikennemäärä alueella tehdyn liikennelaskennan perusteella kasvaisi nykyisestä huomattavasti.

### ***Pitkäaikaiset vaikutukset***

Pitkäaikaisissa vaikutuksissa (vuoteen 2030) päivittäistavaramyymän rakentamisen lisäksi liikenteellisiin oloihin vaikuttavat liikkumistottumusten muutokset sekä Palontien eteläpuolelle Aamukujan varrelle kaavoitetun uuden yritysalueen toteutuminen. Pitkäaikaisten vaikutusten arvioimiseksi on laadittu liikenne-ennuste, jonka pohjalta on voitu arvioida liikenteen toimivuutta alueella. Liikenne-ennusteessa on otettu huomioon paitsi liikenteen yleinen kasvu, myös alueelle sijoittuvan uuden yritystoiminnan myötä tapahtuva liikenteen kasvu.

- Ilmajoen uuden päivittäistavaramyymän liikenteen määrän kasvu on arvioitu Liikennetarpeen arviointi maankäytön suunnittelussa oppaan (Suomen ympäristö 27/2008) perusteella niin, että liikenteen määrän kasvu perustuu uuden päivittäistavaramyymän rakennettavaan pinta-alaan (2 000 k-m<sup>2</sup>). Ympäristöhallinnon oppaan mukaisesti uusi päivittäistavaramyymä on käsitelty suurena supermarketina (1001 – 2500 m<sup>2</sup>).
  - Aamukujan varrelle kaavoitettu yritysalue on pääosin toteutunut (kuva 14) vuoteen 2030 mennessä. KL-alueille on suunniteltu liikerakentamisen korttelialueita, teollisuus- ja varastotiloja, asuntoja enintään nykyisessä laajuudessa, palolaitos sekä mahdollisesti palvelutiloja. Aamukujan liikenteen määrä kasvaa pääasiassa erikoiskauppojen asiointien ja työpaikkojen lisääntymisen johdosta.
  - Uusien liikennejärjestelyjen on oletettu toteutuneen vuoteen 2030 mennessä.
-



Kuva 14. Aamukujan ympärille kaavoitettu yritysalue on pääosin toteutumatta. Liikenne-ennusteissa vuoteen 2030 on yritysalueen oletettu toteutuneen.

Liikenteen suuntautumisesta huipputunnin aikana on oletettu seuraavaa:

- uuteen päivittäistavaramyymälään tulevista ajoneuvoista 20 % tulee Seinäjoen - Ahonkylän suunnasta, 20 % Alaanentien suunnasta, 50 % ydinkeskustan suunnasta ja 10 % Kurikan suunnasta. Oletus liikenteen suuntautumisesta perustuu Ilmajoen asutuksen sijoittumiseen suhteessa uuteen myymälään sekä Ilmajoen ja Seinäjoen välisen työssäkäyntiliikenteen tilastoihin.
- Aamukujan uuden yritysalueen KL-alueiden liikenteen on oletettu suuntautuvan Palontien kiertoiliittymään.

Huipputunnin osalta on oletettu seuraavaa:

- huipputunti ajoittuu klo 16-17 välille (Suomen ympäristö 27/2008).
- huipputunnin liikenteen osuus on työpaikka-alueella 25 % ja kaupan alueella 20 %

Vuoteen 2030 mennessä yhdystien 701 (Palontie) liikennemäärät kasvavat Ilmajoen ydinkeskustan suuntaan yleisen liikenteen kasvun myötä nykyisestä 4100 ajoneuvosta 4800 ajoneuvoon vuorokaudessa ja uuden päivittäistavaramyymälän toteutuessa noin 5450 ajoneuvoon vuorokaudessa. Kantatielle päin suuntautuva liikenne kasvaa yleisen liikenteen kasvun myötä nykyisestä noin 2 300 ajoneuvosta 2 700 ajoneuvoon vuorokaudessa ja uuden päivittäistavaramyymälän toteutuessa noin 3 000 ajoneuvoon vuorokaudessa. Lisäksi Aamukujan uudet yritysalueet lisäävät Palontien vuorokausiliikennemääriä noin 930 ajoneuvolla vuorokaudessa, joista noin 470 ajoneuvoa suuntautuu ydinkeskustaan ja 420 ajoneuvoa kantatielle. Kaupan rakentamisen vaikutus liikenteen määrään kasvussa pitkäällä aikavälillä on siten kohtalaisen suuri.

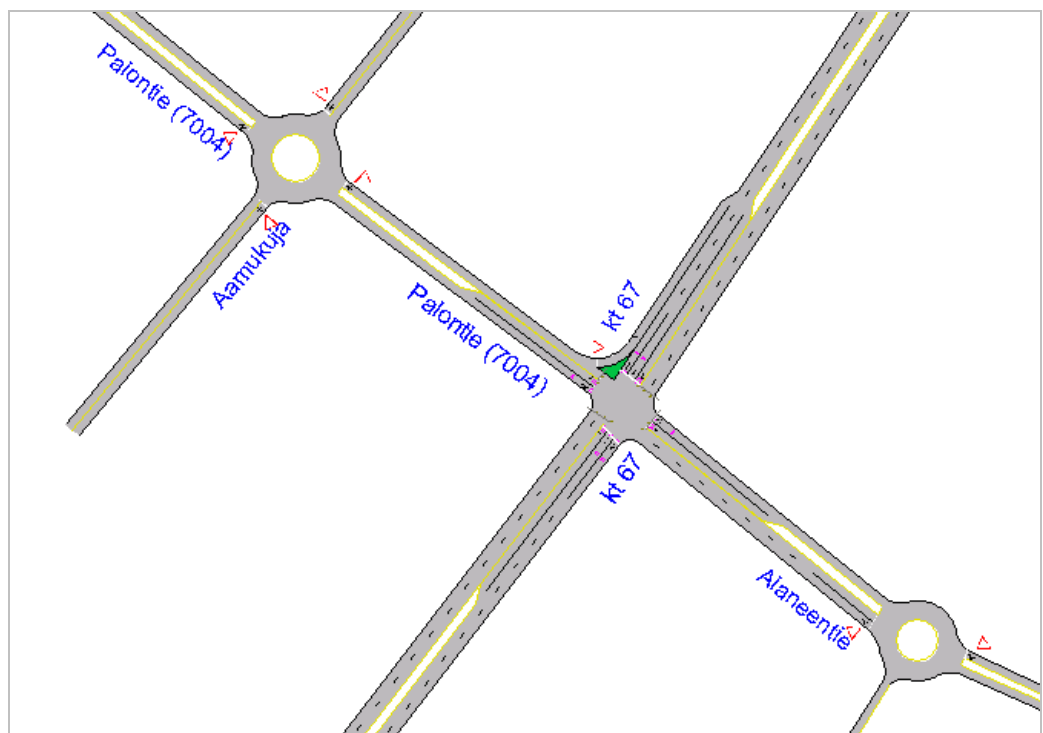
Toisaalta on myös syytä muistaa, että valtaosa uuden päivittäistavaramyymälän arvioidusta liikenteen lisäyksestä liikkuu jo tälläkin hetkellä alueen liikenneverkolla. Sitä, kuinka suuri osa liikenteen lisäyksestä on kokonaan uutta, on kuitenkin vaikea arvioida.

### **Liikenteen toimivuus vuonna 2030**

Liikenteen toimivuutta on tarkasteltu nelihaaraliittymissä Kantatie 67 / Palontie, Aamukuja / Palontie ja Tuomitie / Alaneentie Synchro / Simtraffic7 - ohjelmalla. Liikenteen toimivuustarkastelu perustuu edellä esitettyihin liikenneennusteisiin. Ennusteen huipputuntikertoimena normaalitilanteessa on käytetty 0.92 ja herkkyystarkastelussa 0.95. Toimivuustarkastelu on ajoitettu arki- vuorokauden iltapäivän huipputunnille (16-17) ja vuoteen 2030.

Liittymän toimivuustarkastelujen vertailupohja on esitetty kuvassa 15:

- Kantatie on nelikaistainen liittymän kohdalla,
- Palontien liittymä on valo-ohjattu,
- Aamukujan ja Tuomitien liittymät ovat kiertoliittymiä.

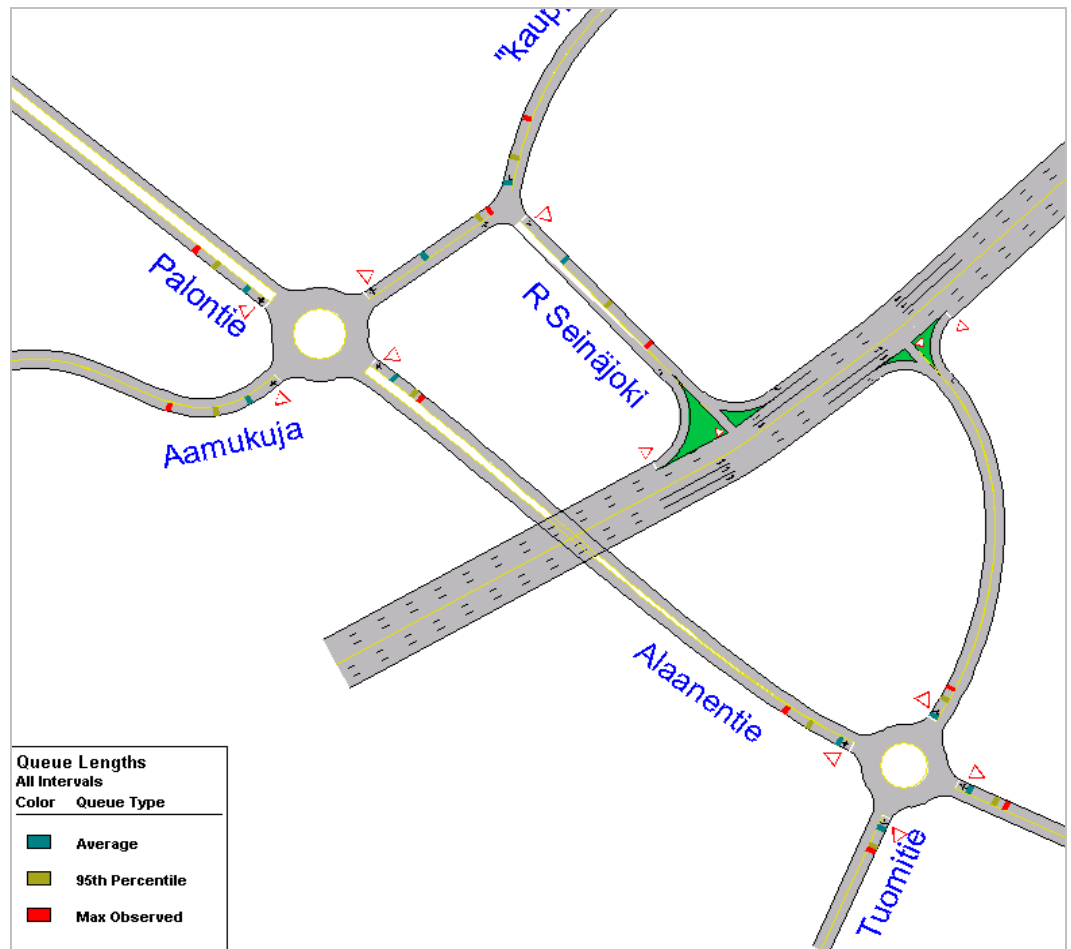


Kuva 15. Parannettu nykytilanne (valot + kiertoliittymät), vertailupohja.

Varsinaiset tarkasteluvaihtoehdot VE1 ja VE2 liittymäjärjestelyineen ja vuoden 2030 iltahuipputunnin liikenne-ennusteineen on esitetty kuvissa 16 ja 18.







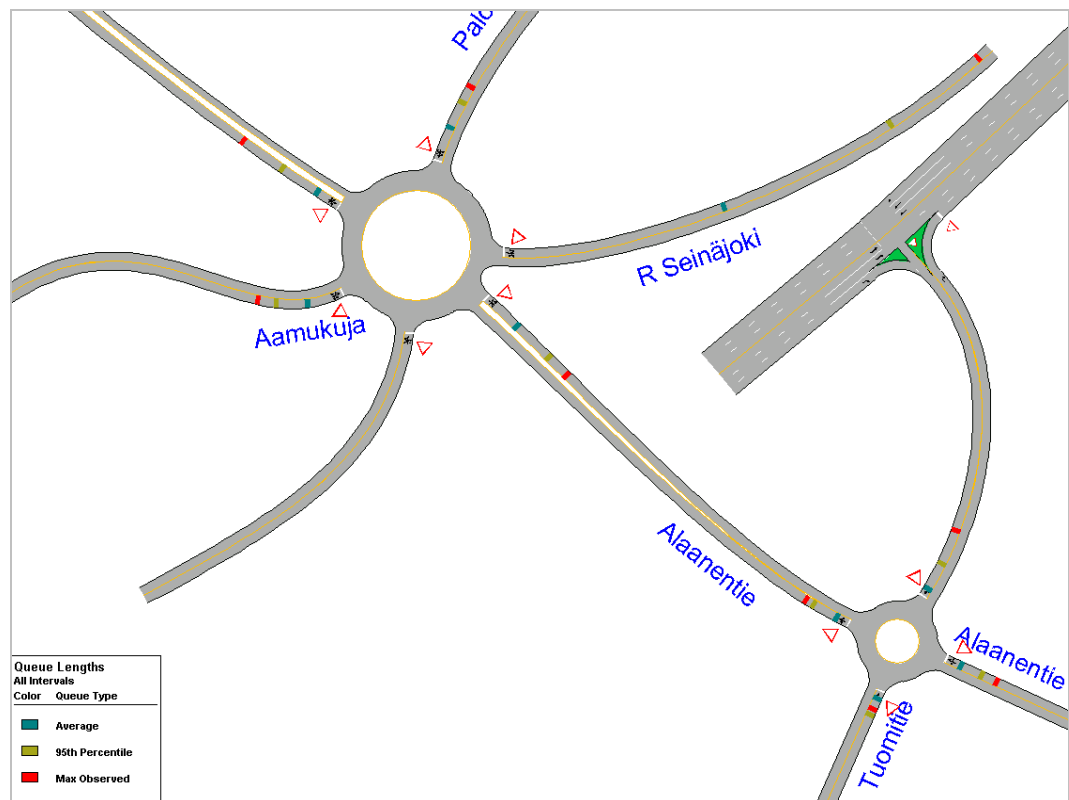
Kuva 17. Jononpituudet vaihtoehdossa 1. Sininen palkki kuvaa keskimääräistä jonopituutta, vihreä palkki laskennallista jonopituutta 95 prosentin luottamuskäytävällä ja punainen palkki suurinta simuloinnissa havaittua jonopituutta (normaalitilanne).

Vaihtoehdon 1 vaikutuksia on arvioitu myös herkkyystarkastelulla. Liikennemäärien kasvaessa tasaisesti 20 prosenttia liittymän laskennallinen välityskyky heikkenee kiertoliittymässä "Kauppatie" tasolle E ja jonopituus kasvaa ajoittaisesti yli Seinäjoen ramppliittymän erkanemispisteen metrin rampin tulosuunnalla ulottuen aina erkanevan rampin alkuun saakka ja häiriten kantatien Kurikan suunnan liikennevirtaa.

Herkkyystarkastelun perusteella "Kauppatien" ja rampin liittymä tulisi myöhemmässä vaiheessa valo-ohjata ja myös kiertoliittymän toimivuus on ääriarjoilla liittymävälillä ollessa melko lyhyt. Kiertoliittymän kiertävän ja saapuvan liikenteen liikennemäärä ei kuitenkaan ylitä huonon toimivuuden raja-arvoa 1400 ajon./h kriittisessäkin pisteessä (Kierto ja "Kauppatie"). Liikenteen määrä kasvaa 20 prosentilla vuonna 2030 todennäköisesti harvoin; pääasiassa juhlapyhien aattoina sekä kesäperjantaisin.







Kuva 19. Jonopituudet vaihtoehdossa 2. Sininen palkki kuvaa keskimääräistä jonopituutta, vihreä palkki laskennallista jonopituutta 95 prosentin luottamustavallisuudella ja punainen palkki suurinta simuloinnissa havaittua jonopituutta (normaalitilanne).

Vaihtoehdon 2 vaikutuksia on arvioitu herkkyytstarkastelulla. Liikennemäärien kasvaessa tasaisesti 20 prosenttia edellä mainittu jonopituus saavuttaa jo erkanemispisteen. Seinäjoen rampin suunnalle kasvaa ajoittain (huomioitava, että maksimijono voi toteutua vain yhden kerran tunnissa) seisova yli 560 metriä pitkä jono. Kiertoliittymän kiertävän ja saapuvan liikenteen liikennemäärä ei kuitenkaan ylitä huonon toimivuuden raja-arvoa 1400 ajon./h kriittisessä pisteessä (kiertoliittymässä kiertävä ja "Kauppatie"). Liikenteen määrä kasvaa 20 prosentilla vuonna 2030 todennäköisesti harvoin; pääasiassa juhlapyhien aattona sekä kesäperjantaisin.

Molemmat vaihtoehtoiset ratkaisut toimivat normaalin arkivuorokauden huipputunteina. Kiertoliittymien ja siitä heijastavien jonopituudet ovat ongelma liikennemäärien vielä kasvaessa 20 prosentilla. Tehtyjen tarkastelujen pohjalta vaihtoehdon 1 toimivuus on tulevaisuudessa paremmin hallittavissa (mm. kiertoliittymää ja ramppiliittymää voidaan helpommin muokata ja ramppiliittymä varustaa tarvittaessa liikennevaloin) kuin vaihtoehdon 2.

#### 5.5.4 Vaikutukset kevyen liikenteen olosuhteisiin

Uuden päivittäistavaramyymälän sijoittuminen Ilmajoen keskustaan Siltalan risteyksen läheisyyteen ja olemassa olevat kevyen liikenteen väylät parantavat kaupan saavutettavuutta kävellen, pyörällä ja rollaattorilla. Yhdystien 701 (Palontien) eteläpuolelle on rakennettu kevyen liikenteen väylä. Väylää pitkin pääsee Ilmajoen ydinkeskustaan tai kantatien alitse Siltalan puolelle.

Väylällä on yksi puolipuumilaitoksella sekä kevyen liikenteen kokopuomeilla varustettu raideliikenteen tasoristeys. Liikenneviraston ylläpitämän tasoristeyspalvelun mukaan raiteella liikennöi 6 tavarajunaa päivässä. Vuosien 2006 ja 2007 tarkastusraporttien mukaan tasoristeuksen turvallisuudessa on puutteita. Turvallisuuteen tulee kiinnittää huomiota etenkin, jos kaupallinen alue toteutuu. Tasoristeukseen on suunniteltu turvallisuutta parantavia toimenpiteitä.

Uusi päivittäistavaramyymälä on suhteellisen hyvin saavutettavissa kevyellä liikenteellä Ilmajoen ydinkeskustasta ja kantatien itä- ja eteläpuolelta. Jotta asiointi kevyen liikenteen keinoin olisi myös turvallista ja sujuvaa tulee Palontielle rakentaa selkeät kevyen liikenteen ylitys- tai alituskohdat päivittäistavaramyymälän kohdalle. Myös uudelle myymälään johtavalle kadulle tulee osoittaa selkeä ylityspaikka myymälän kohdalle niin, että kevyt liikenne risteäisi tämän jälkeen mahdollisimman vähän kaupan pysäköintialueen henkilöautoliikenteen kanssa. Jatkosuunnittelussa tulee ottaa huomioon siten myös tontin sisäiset liikennejärjestelyt.

#### **5.5.5 Vaikutukset joukkoliikenteen hoitoon**

Palontielle ja kantatiellä 67 olemassa olevat joukkoliikenteen pysäkit riittävät uuden päivittäistavaramyymälän ja Aamukujan alueen toteutumisen jälkeenkin. Jatkosuunnittelun yhteydessä on huolehdittava siitä, että mahdollisuus asiointiin joukkoliikenteellä säilyy.

---

## 6 YHTEENVETO JA JOHTOPÄÄTÖKSET

Ilmajoen kunta laatii parhaillaan ns. Siltalan risteysalueen asemakaavaa sekä siihen liittyviä liikennesuunnitelmia. Asemakaavassa kantatien 67, Patotien ja Suupohjan radan välinen nykyinen pelto-alue on osoitettu liikerakennusten korttelialueeksi, jonne on mahdollista rakentaa n. 2 000 k-m<sup>2</sup> liiketiloja päivittäistavarakaupan tarpeisiin sekä muita liiketiloja tilaa vievän kaupan tarpeisiin. Liikenne alueelle pyritään ohjaamaan Palontien suunnasta.

### ***Uusille palveluille on kysyntää***

Ilmajoella oli vuoden 2010 lopussa lähes 12 000 asukasta. Tilastokeskuksen väestöennusteen mukaan Ilmajoen väestömäärä lisääntyy ja on vuonna 2020 noin 12 500 asukasta. Mikäli nykyinen kasvuvauhti jatkuu, Ilmajoen väestömäärä on yli 13 000 asukasta vuonna 2020. Väestökasvu yhdessä yksityisen kulutuksen kasvun kanssa heijastuu ostovoiman kehitykseen. Ostovoiman kasvu mahdollistaa kaupan toimintamahdollisuuksien kehittymisen, mikä merkitsee liiketilatarpeen lisääntymistä.

Ilmajoen kaupan tarjonta on tällä hetkellä puutteellinen eikä vastaa kysyntään. Ostovoimaa valuu kunnan ulkopuolelle päivittäistavarakaupassa noin 34 % ja erikoiskaupassa todennäköisesti yli 70 % (tilastojen mukaan 37 %). Mikäli pyrittäisiin kysynnän ja tarjonnan tasapainoon, liiketilan lisätarve olisi Ilmajoella vuoteen 2020 mennessä päivittäistavarakaupassa noin 3 500 - 4000 k-m<sup>2</sup> ja erikoiskaupassa noin 12 000 - 20 000 k-m<sup>2</sup>.

Ilmajoen nykyinen ostovoima, ostovoiman kasvu ja liiketilan lisätarve mahdollistavat uuden päivittäistavaramyymälän perustamisen ilman haitallisia vaikutuksia olemassa oleviin kaupan palveluihin ja kaupan palveluverkkoon. Ilmajoen ostovoima ja ostovoiman kasvu mahdollistavat myös muiden vireillä ja suunnitteilla olevien kaupan hankkeiden toteuttamisen, esimerkiksi Ahonkylässä, Aamukujan varrella sekä tilaa vaativan kaupan liiketilan rakentamisen Siltalan alueelle uuden päivittäistavaramyymälän läheisyyteen.

### ***Kaupan palveluverkko uudistuu***

Uuden päivittäistavaramyymälän toteuttaminen vastaa paikalliseen kysyntään ja täydentää Ilmajoen tällä hetkellä puutteellista palvelutarjontaa. Lyhyellä tähtäimellä uuden myymälän perustaminen merkitsee kuitenkin myös kilpailuasetelman muuttumista. Yritysten kannalta katsottuna kilpailu kiristyy, mutta asukkaiden kannalta katsottuna palvelutarjonnan paraneminen ja aiempaa lyhyemmät asiointimatkat ovat positiivinen asia.

Kaupan kilpailutilanteen muuttuminen ei aina tarkoita kielteisiä vaikutuksia olemassa olevien myymälöiden toimintaedellytyksiin. Ilmajoen vähittäiskaupan palveluverkko uudistuu joka tapauksessa. Päivittäistavarakaupassa etsitään uusia ja nykyistä tehokkaampia toimintakonsepteja ja ostovoiman vuoden vähentämiseksi tarvitaan uutta liiketilaa sekä päivittäistavarakaupassa että erikoiskaupassa. Uuden päivittäistavaramyymälän ja sen läheisyyteen suunnitellun tilaa vaativan kaupan alueen toteuttaminen nopeuttaa tätä uudistumiskehitystä: Ilmajoen keskustan kaupallinen vetovoima kasvaa ja alue tarjoaa yrityksille vetovoimaisen ja liikenteellisesti erinomaisen sijaintipaikan. Kaupan toimintaedellytysten kannalta on tärkeää, että kaavoituksella mahdollistetaan riittävä ja joustava liikerakentaminen ja laajennusmahdollisuudet myös pitkällä tähtäimellä.

---

### ***Kaupan palvelutarjonta paranee ja ostovoiman ulosvirtaus vähenee***

Kysynnän kasvuun vastaamisen ohella uuden liiketilan rakentamisella vastaan kuluttajien muuttuvaan kysyntään. Tulevaisuudessa kuluttajien tarpeet eriytyvät ja he vaativat ostospaikoiltaan entistä enemmän. Hintatason ja monipuolisten valikoimien merkitys on kasvanut ja kasvaa edelleen. Asiointi suuntautuu sinne, missä nämä edellytykset täyttyvät parhaiten. Ostovoiman siirtymien valossa Ilmajoen kuluttajat eivät ole tyytyväisiä kaupan palvelujen nykytilanteeseen.

Uuden päivittäistavaramyymälän myötä Ilmajoelle syntyy tarjonnaltaan ja tuotevalikoimaltaan monipuolinen myymälä, joka parantaa päivittäistavaroitten tarjontaa ja vähentää päivittäistavarakaupan ostovoiman ulosvirtausta merkittävästi.

Seinäjoen kaupallisten palveluiden vetovoimaan vastaaminen edellyttää Ilmajoen kaupalta jatkuvaa uudistumista ja riittävän vetovoimaisia kaupan palveluja. Ilman uudistumista uhkana on kaupallisen vetovoiman heikkeneminen ja ostovoiman suuntautuminen entistä enemmän Seinäjoelle.

### ***Uusi liikerakentaminen vahvistaa Ilmajoen keskustan vetovoimaa***

Uusi päivittäistavaramyymälä sijoittuu Ilmajoen keskustaan Siltalan risteysalueelle. Kantatien 67 eteläpuolella toimii jo tällä hetkellä mm. Tokmanni ja tilaa vaativan kaupan yksiköitä, joten kaupan alueen toteuttaminen kantatien 67 ja junaradan väliselle alueelle täydentää yhdyskuntarakennetta Siltalan ja keskustan välisellä alueella.

Uuden päivittäistavaramyymälän sijainti on keskeinen koko kunnan yhdyskuntarakenteen ja liikenneyhteyksien kannalta. Alue on hyvin saavutettavissa kaikilla liikennemuodoilla ja kävelyetäisyydellä asuu huomattava määrä asukkaita (1 km:n säteellä n. 1 000 asukasta). Sijainti kantatie 67 varressa houkuttelee alueelle myös ohikulkuliikenteen ostovoimaa. Uuden päivittäistavaramyymälän toteuttaminen vastaa paikalliseen kysyntään ja monipuolistaa Ilmajoen keskustan kaupallista tarjontaa. Tilaa vaativan kaupan sijoittuminen uuden päivittäistavaramyymälän läheisyyteen lisää omalta osaltaan Ilmajoen keskustan kaupallista vetovoimaa ja voi houkutella myös Aamutien alueelle uusia kaupan toimijoita.

### ***Kaupan palvelujen saavutettavuus paranee***

Uuden päivittäistavaramyymälän toteutuessa kaupan palvelutarjonta paranee, mikä parantaa Ilmajoen keskustassa asuvien ja kauempaa henkilöautolla asioivien näkökulmasta kaupan palveluiden koettua saavutettavuutta. Kantatien 67 varressa ja tien itä- ja eteläpuolella sijaitsevilla asuinalueilla asuville myös kaupan palveluiden fyysinen saavutettavuus paranee, kun asiointimatkat lyhenevät jonkin verran.

Uuden päivittäistavaramyymälän sijainti perustuu hyvään liikenteelliseen saavutettavuuteen henkilöautolla. Keskustasijainti mahdollistaa kuitenkin hyvän saavutettavuuden myös joukkoliikenteellä ja kevyellä liikenteellä. Ilmajoen keskustan asukkaille uusi päivittäistavaramyymälä toimii lähikauppana, jossa on mahdollisuus asioida kaikilla kulkutavoilla. Käytännössä valtaosa myös lähialueelta asioinneista tehtänee kuitenkin henkilöautolla. Henkilöautolla tehtävien asiointimatkojen kannalta koettuun saavutettavuuteen (ja liikennetur-

---

vallisuuteen) tulee vaikuttamaan omalta osaltaan liikenne- ja pysäköintijärjestelyjen toimivuus, joihin on syytä kiinnittää huomiota päivittäistavaramyymälää toteutettaessa.

### **Liikenteellinen sijainti on erinomainen**

Uuden päivittäistavaramyymälän liikenteellinen sijainti on erinomainen. Alue on hyvin saavutettavissa henkilöautolla, joukkoliikenteellä ja kevyellä liikenteellä.

Uuden päivittäistavaramyymälän, mahdollisen tilaa vaativan kaupan alueen ja Aamukujan alueen toteutuksen aiheuttamat henkilöautoliikenteen toimivuusongelmat kohdistuvat voimakkaimmin kantatieltä 67 Ilmajoen suuntaan menevän rampin liikenteeseen. Molemmat tarkastellut liittymäratkaisut toimivat kuitenkin normaalin arkivuorokauden huipputunteina. Ongelmia syntyy lähinnä vain silloin, kun liikennemäärät kasvavat ennustetilanteesta vielä 20 prosentilla. Tarkasteluista vaihtoehdoista vaihtoehdon 1 toimivuus on tulevaisuudessa paremmin hallittavissa (mm. kiertoliittymää ja ramppiliittymää voidaan helpommin muokata ja ramppiliittymä varustaa tarvittaessa liikennevaloin) kuin vaihtoehdon 2.

---

## 7 KIRJALLISUUS

Hallituksen esitys Eduskunnalle maankäyttö- ja rakennuslain vähittäiskauppaa koskevien säännösten muuttamisesta 3.12.2010 (HE 309/2010).

Heinimäki Heikki (2006). Kaupan toimintaympäristö. WSOY Oppimateriaalit Oy. Helsinki 2006.

Kauppa 2005 – Kauppa yhdyskuntasuunnittelussa (2000). Oy Edita Ab. Helsinki 2000.

Koistinen Katri ja Tiina Vesala (2006). Päivittäistavarakaupan rakennemuutos Suomen keskeisillä kaupunkiseuduilla 1995-2003. Kuluttajatutkimuslaitoksen julkaisuja 6/2006.

Maankäyttö- ja rakennuslaki.

Pulkkinen Matti ja Spåre Harri (1999). Erikoistavaroiden kauppapalvelujen koettu saavutettavuus. LTT-tutkimus Oy. Sarja B 151. Helsinki 1999.

Purasjoki, Matti (2009). Kaavoitus, kauppa ja kilpailu. Selvityshenkilö Matti Purasjoen raportti ympäristöministeriölle 2.2.2009.

Santasalo, Tuomas ja Katja Koskela (2008). Vähittäiskauppa Suomessa 2008. Tuomas Santasalo Ky. Helsinki.

Santasalo, Tuomas ja Heli Heusala (2002). Erikoiskauppa kaavoituksessa. Tuomas Santasalo Ky. Hakapaino Oy. Helsinki.

Spåre Harri ja Pulkkinen Matti (1997). Päivittäistavaroiden kauppapalvelujen koettu saavutettavuus. Liiketaloustieteellinen tutkimuslaitos. Sarja B 139. Helsinki 1997.

Suomen kauppakeskusyhdistys ry (2010). Kauppakeskukset – Finnish Shopping Centers 2009. [www.kauppakeskusyhdistys.fi](http://www.kauppakeskusyhdistys.fi).

Tilastokeskus. Toimipaikkarekisteri 2009.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet. Valtionneuvoston päätös valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden tarkistamisesta 13.11.2008.

Ympäristöministeriö (2009a). Kaupan sijainnin ohjauksen arviointityöryhmän raportti. Ympäristöministeriön raportteja 21 / 2009.

Ympäristöministeriö (2008). Paljon tilaa vaativan erikoistavaran kauppa, tulokinnan ongelmia. Ympäristöministeriön raportteja 16 / 2008.

Ympäristöministeriö (2007). Kaupan ja kilpailun työryhmän raportti. Ympäristöministeriön raportteja 26 / 2007.

Ympäristöministeriö (2004). Kauppa kaavoituksessa. Ympäristöopas 115. Ympäristöministeriö, Alueidenkäytön osasto. Edita Prima Oy. Helsinki.

---



Ympäristöministeriö (2001). Kaupan suuryksiköiden vaikutusten selvittäminen ja arviointi. Maankäyttö- ja rakennuslaki 2000 -julkaisusarjan opas 4. Edita Oy. Helsinki.

Ympäristöministeriö (2000). Suositus paljon tilaa vaativan erikoiskaupan tulokinnasta. Maankäyttö- ja rakennuslaki 2000 -julkaisusarjan opas 2. Edita Oy. Helsinki.

---