



**Nivala -
Tiilimaan alueen asemakaavan
kaupallinen vaikutusarviointi**

Nivalan kaupunki
Kalliontie 15
85500 Nivala



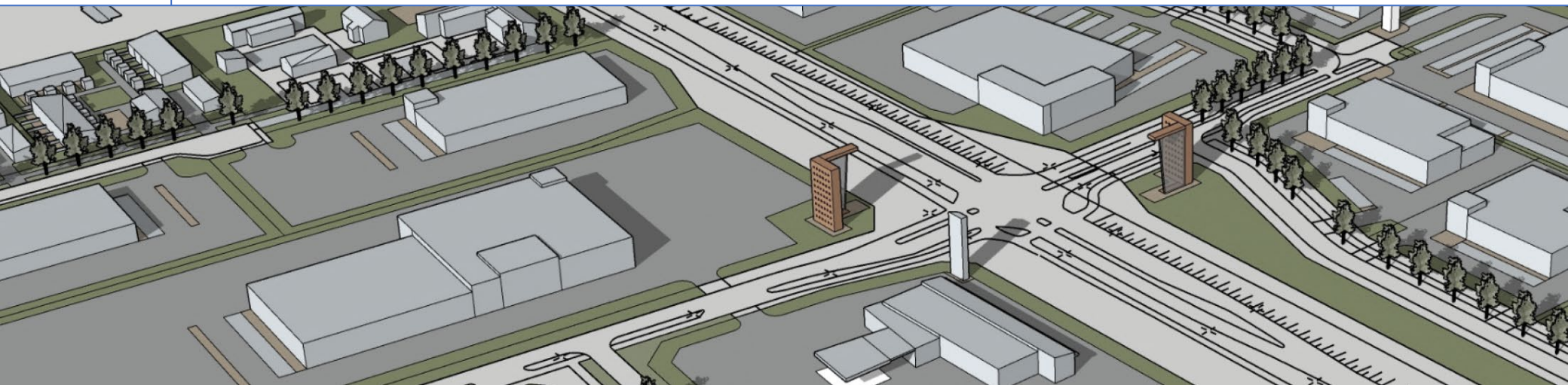
Plandea Oy
Pitkäsillankatu 1-3 G
67100 Kokkola



SISÄLLYSLUETTELO

Johdanto

1. Tarkastelualue ja työn tavoite
2. Suunnittelutilanne
 - Maakuntakaava
 - Yleiskaava
 - Asemakaava
3. Maankäyttö- ja rakennuslain vähittäiskauppaa koskevat säännökset
4. Vaikutusalueen määrittely, väestökehitys ja palveluiden saavutettavuus
5. Liikenne
6. Kaupan palveluverkko
7. Ostovoima
8. Tilantarve
9. Epävarmuustekijät
10. Vaikutusten arviointi
11. Johtopäätökset



Johdanto

Nivalan kaupunkikonsernin, vuosien 2021-2022, strategian yhtenä päämääränä on olla koulutusta kehittävä – yrittäjyyden edellytyksiä ja työtä tarjoava seutukaupunki. Strategisina tavoitteina on mm. vuosittainen viidentoista yrityksen nettolisäys, työllisyysasteen nouseminen 75%:iin, maakunnan keskiarvon alittava työttömyysaste sekä asukasluvun vuosittain kasvava määrä. Monipuolisella ja aktiivisella tonttipolitiikalla lisätään uusien ja nykyisten asukkaiden asuinmahdollisuuksia, yritysten toiminnan edellytyksiä sekä edesautetaan näin ollen uusien työpaikkojen syntymistä alueelle.

Nivalassa keskeisenä kehittämisalueena on maakunta- ja osayleiskaavassa tutkittu ja osoitettu valtateiden 27 ja 28 risteykseen sijoittuva Tiilimaan alue. Nivalan ydinkeskustaan liittyvä alue toteutetaan viihtyisänä kaupunkimiljöönä ja tavoitteena on luoda monipuolinen kaupan ja työpaikkojen alue. Asemakaavan toteutumisen kautta Nivalan kaupan ja erityisesti erikoiskaupan tarjonta paranee merkittävästi, lisäksi asemakaavalla lisätään tonttitarjontaa keskustan palvelujen läheisyydessä.

Vaikutusarviointi perustuu tietoihin alueen nykytilasta, väestöennusteesta ja ostovoiman kasvusta. Selvityksessä on lisäksi huomioitu maakuntakaavan kaupallinen selvitys sekä ennusteisiin ja arviointeihin liittyvät epävarmuustekijät.

Selvityksen on laatinut Plandea Oy Kokkolasta ja työtä on ohjannut Nivalan kaupunki.



1. Tarkastelualue ja työn tavoite

Asemakaavasuunnittelun kohteena oleva Tiilimaan alue on kooltaan n. 35,3 ha ja se sijaitsee Nivalan ydinkeskustan luoteispuolella. Alue rajautuu kaakossa Kokkolantiehen, koillisessa junarataan ja lännessä peltoalueeseen. Kaavan vaikutusalueeseen kuuluu Nivalan ydinkeskusta, rata-alueen ympäristöä, jokilaakson peltoalueita sekä suunnittelualueen luoteispuoleinen pientaloasutus. Asemakaavan kaupalliset vaikutukset ulottuvat koko kunnan alueelle sekä tämän arvioinnin mukaiselle muulle vaikutusalueelle (kohta 4).

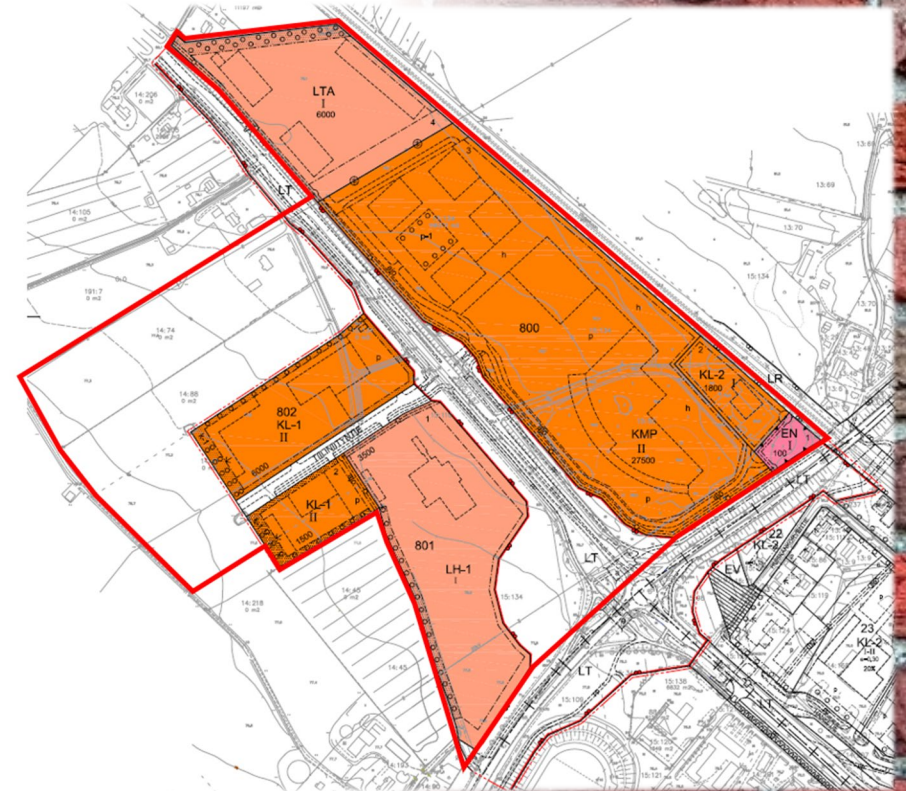
Suunnittelualueella on pääosin voimassa vuonna 2008 laadittu Valtateiden laajentumisalueen asemakaavan muutos ja laajennus, jossa alueelle on osoitettu pääosin liike- ja toimistorakentamiselle, alueita on varattu myös paljon tilaa vaativalle erikoiskaupalle sekä vähittäiskaupan suuryksikölle.

Suunnittelualueen länsiosan asemakaavoittamaton alue on avointa viljelyksessä olevaa peltoaluetta. Liittyminen tieverkkoon on rakennettu suunnittelualueen keskivaiheille valtatieltä 27.

Tiilimaan asemakaavan tavoitteena on luoda mahdollisuuksia liike-, työpaikka- sekä asuinrakentamiselle. Tiilimaan alue on luonnollinen keskustan laajentumissuunta, kaupunkirakenne on kasvanut kiinni vt 28 ja jatkuu nyt saman suuntaisena vt 27 varsialueella. Alue on hyvin saavutettavissa ja siten täydentää olemassa olevaa rakennetta. Tiilimaan alueen kehittäminen lisää yrittäjyyden edellytyksiä ja mahdollistaa työpaikkojen kasvun kaupungin strategian mukaisesti.



Viistokuva alueelle etelästä.



Alueella voimassa oleva asemakaava.

2. Suunnittelutilanne - Maakuntakaava

Maakuntakaavassa kaupan palveluverkon suunnittelun ja vähittäiskaupan suuryksiköiden sijainnin ohjauksen kannalta keskeisiä sisältövaatimuksia ovat maakunnan tarkoituksenmukaisen alue- ja yhdyskuntarakenteen, ympäristön ja talouden kannalta kestävien liikenteen järjestelyjen sekä maakunnan elinkeinoelämän toimintaedellytysten huomioon ottaminen. Maakuntakaavassa osoitetaan merkitykseltään seudulliset vähittäiskaupan suuryksiköt.

Pohjois-Pohjanmaan kokonaismaakuntakaavaa on uudistettu vaihemaakuntakaavoituksen periaatteella (MRL 27 §) vuodesta 2009 alkaen. Ensimmäiset kaksi vaihemaakuntakaavaa ovat jo lainvoimaisia, viimeinen kolmas on määrätty tulemaan voimaan ilman lainvoimaa (maakuntahallitus 5.11.2018 § 231).

km

VÄHITTÄISKAUPAN SUURYKSIKKÖ (1. ja 3.vmkk)

Merkinnällä osoitetaan merkitykseltään seudullisten vähittäiskaupan suuryksiköiden sijoittumiskohteet keskustatoimintojen alueiden ulkopuolella.

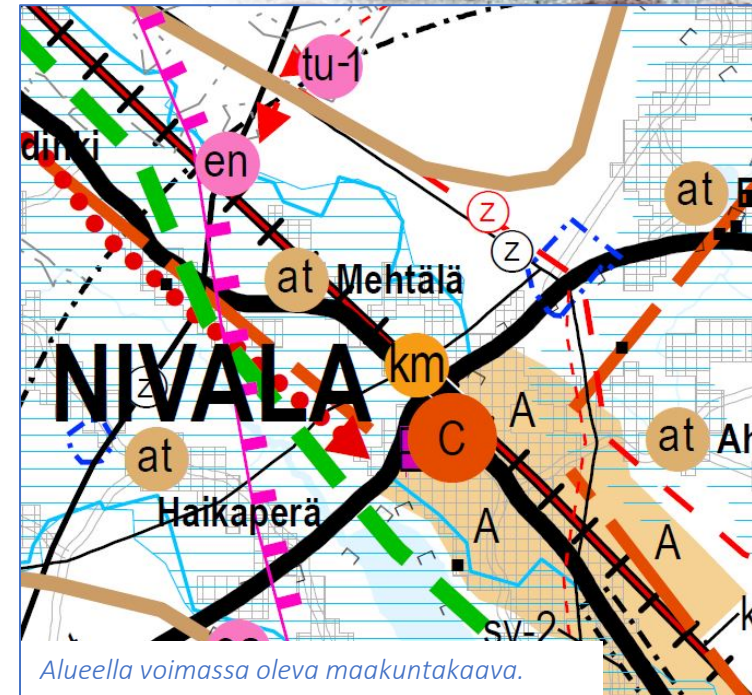
Suunnittelumääräykset:

Kohdemerkinnällä osoitettujen alueiden sijainti ja laajuus on määriteltävä yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa siten, että alueet muodostavat toiminnallisesti yhtenäisen kokonaisuuden. Alueelle voidaan osoittaa yksi tai useampi merkitykseltään seudullinen vähittäiskaupan suuryksikkö tai myymäläkeskittymä. Kaupan suuryksiköiden toteuttamisen ajoitus tulee sitoa muun yhdyskuntarakenteen ja toimivien liikenneyhteyksien toteuttamiseen.

Alueille voidaan sijoittaa sellaista uutta vähittäiskauppaa, joka tukee ja vahvistaa palvelurakennetta keskustatoimintojen alueet huomioon ottaen. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa alueiden saavutettavuuteen joukko- ja kevyellä liikenteellä on kiinnitettävä erityistä huomiota.

Suuryksiköiden enimmäismitoitus kerrosalaneliömetreinä (k-m²):

- Ylikylä (Zeppelin), Kempele	50 000
- Mettalanmäki, Raahe	45 000
- Tiilimaa, Nivala	22 000
- Linnanmaa, Oulu	15 000
- Savari Ylivieska	85 000



Suunnittelussa huomioitavia Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavan merkintöjä ovat:

- Maaseudun kehittämisen kohdealue; Kalajokilaakso (ruskea viiva, mk-6)
- Valtakunnallisesti arvokas maisema-alue (sininen vaakaviivitus)
- Vähittäiskaupan suuryksikkö (km)
- Valtatie (paksu musta viiva, vt)
- Merkittävästi parannettava päärata (punainen viiva mustilla poikkiviivoilla)

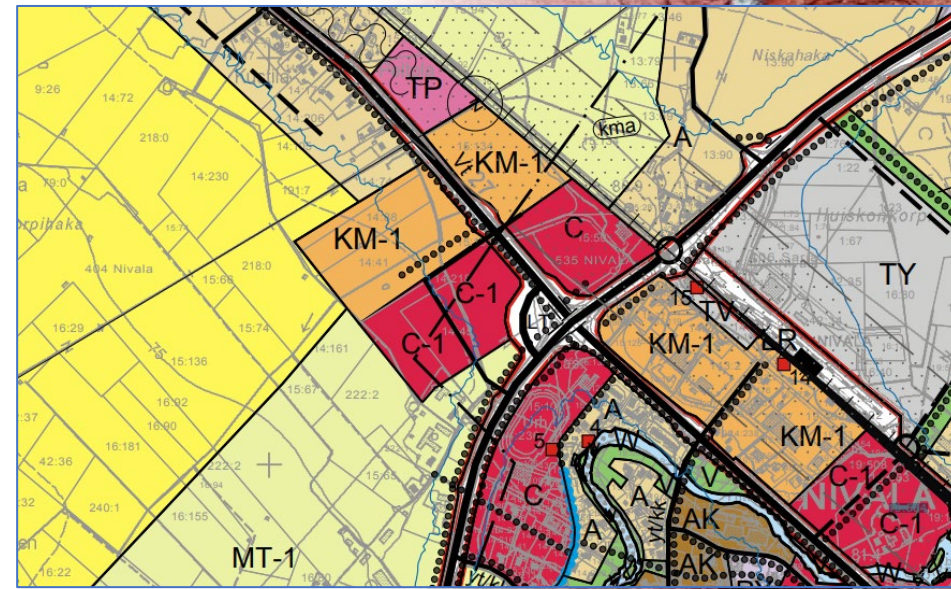
2. Suunnittelutilanne - Yleiskaava

Yleiskaavassa osoitetaan kunnan kehittämisen päälinjat ja toimintojen sijoittuminen.

Tiilimaan alueella osayleiskaavaratkaisu on perustunut alueelle aiemmin laadittuun asemakaavaan.

Suunnittelualueella on voimassa kunnanvaltuuston 23.1.2014 § 3 hyväksymä Nivalan osayleiskaava, jossa suunnittelualue on osoitettu seuraavia suunnittelussa huomioitavia merkintöjä:

- Keskustatoimintojen alue (C)
 - Alueelle saa sijoittaa yhden tai useamman vähittäiskaupan suuryksikön
- Keskustatoimintojen alue (C-1)
 - Koko kaava-alueella vain yhdelle C-1 alueelle saa sijoittaa enintään yhden päivittäistavarakaupan suuryksikön
- Kaupallisten palvelujen alue (KM-1)
 - Alueelle saa sijoittaa paljon tilaa vaativan erikoistavarakaupan suuryksiköitä
- Työpaikka-alue (TP)
- Asuntoalue. Alueelle tulee laatia asemakaava (A)
- Kalajokilaakson kulttuurimaisema-alue (musta pistekatkoviiva, kma)
- Liikenteen melualue (sininen viiva, 45 dB)
- Päärata



KESKUSTATOIMINTOJEN ALUE.

Alue varataan keskustatoiminnoille kuten kaupalle, julkiselle ja yksityiselle palvelulle ja hallinnolle, keskustaan soveltuvalla asumisella ja ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomille työpaikkatoiminnoille. Yksityiskohtaisessa suunnittelussa alueelle saa sijoittaa yhden tai useamman vähittäiskaupan suuryksikön.

Suunnittelumääräykset:

1. Asemakaavoituksella tulee luoda viihtyisiä kaupunkitiloja ja virkistävää kaupunkimiljöötä sekä kehittää nykyistä kaupunkikuvaa ja parantaa ympäristön laatua. Hyvän kaupunkikuvan kehittämiseksi tulee laatia yleiset periaatteet ja suunnitelmat.



KESKUSTATOIMINTOJEN ALUE.

Alue varataan keskustatoiminnoille kuten kaupalle, julkiselle ja yksityiselle palvelulle ja hallinnolle, keskustaan soveltuvalla asumisella ja ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomille työpaikkatoiminnoille. Yksityiskohtaisessa suunnittelussa alueelle saa sijoittaa yhden tai useamman vähittäiskaupan suuryksikön, kuitenkin siten, että koko kaava-alueella vain yhdelle C-1 alueelle saa sijoittaa enintään yhden päivittäistavarakaupan suuryksikön.

Suunnittelumääräykset:

1. Asemakaavoituksella tulee luoda viihtyisiä kaupunkitiloja ja virkistävää kaupunkimiljöötä sekä kehittää nykyistä kaupunkikuvaa ja parantaa ympäristön laatua. Hyvän kaupunkikuvan kehittämiseksi tulee laatia yleiset periaatteet ja suunnitelmat.



KAUPALLISTEN PALVELUJEN ALUE..

Alue varataan kaupallisia palveluita varten. Alueelle voidaan sijoittaa myös ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia yritys-, palvelu- ja työpaikkatoimintoja. Alueelle saa sijoittaa ainoastaan paljon tilaa vaativan erikoistavarakaupan suuryksiköitä. Paljon tilaa vaativalla erikoiskaupalla tarkoitetaan toimialaluokituksen (TOL 2008) mukaista rautaa ja rakennustarvikkeiden, kodinkoneiden, huonekalujen, puutarha alan, veneiden, moottoriajoneuvojen sekä muiden paljon tilaa vaativien erikoistavaroiden vähittäiskauppaa.

2. Suunnittelutilanne - Asemakaava

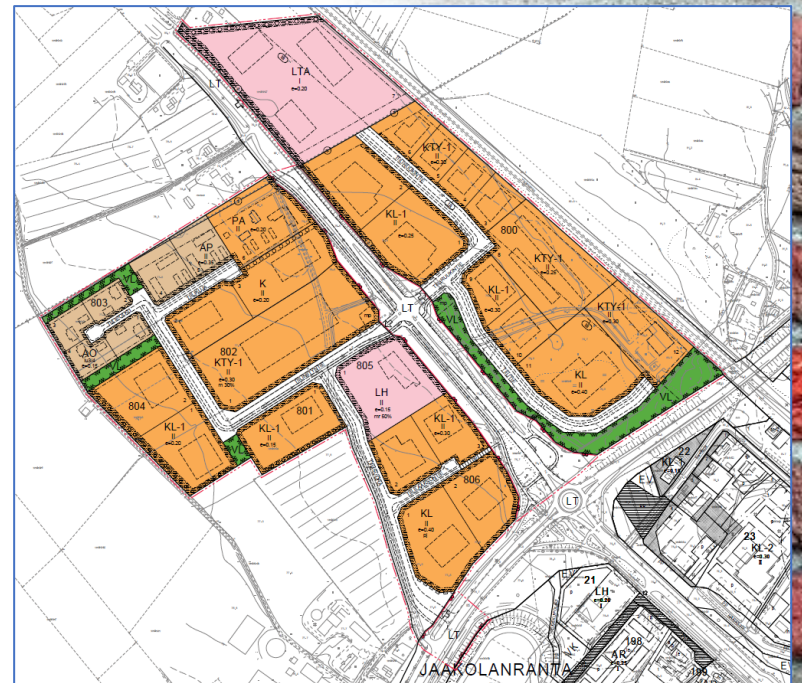
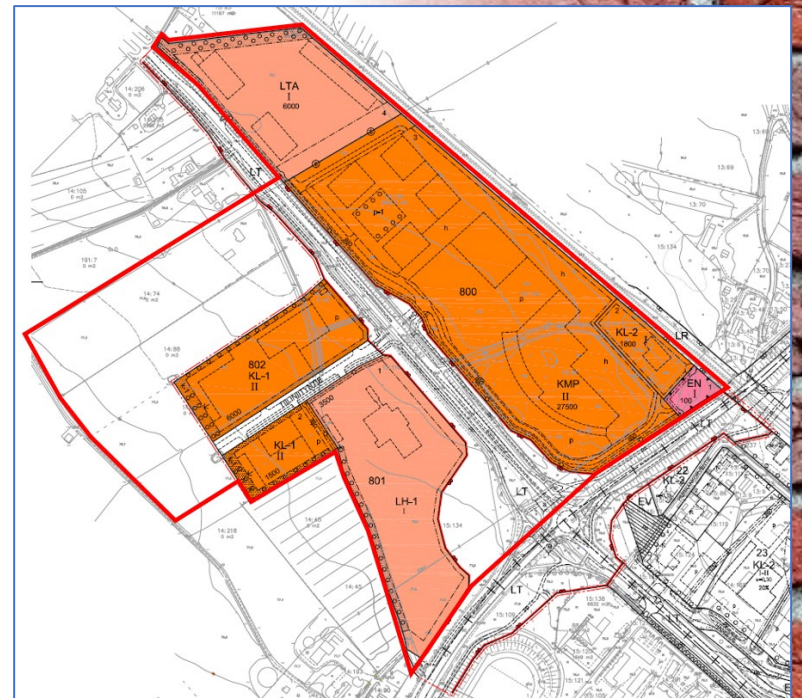
Suunnittelualueella on pääosin voimassa vuonna 2008 laadittu Valtateiden laajentumisalueen asemakaavan muutos ja laajennus, jossa alueelle on osoitettu seuraavia aluevarauksia:

- Liikerakennusten korttelialue, joka on varattu paljon tilaa vaativalle erikoiskaupalle (KL-1)
- Liike- ja toimistorakennusten korttelialue (KL-2)
- Liike- ja palvelurakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön sekä julkisia ja yksityisiä palveluja (KMP)
- Huoltoaseman korttelialue (LH-1)
- Tavaraliikenneterminaalin korttelialue (LTA)
- Energiahuollon korttelialue (EN)
- Yleisen tien alue (LT)

Suunnittelualueen länsiosassa ei ole voimassa olevaa asemakaavaa.

Tiilimaan asemakaavan muutos- ja laajennustyön luonnosvaiheessa alueelle on osoitettu seuraavia aluevarauksia sekä kerrosaloja:

- Asuinpienalojen korttelialue (AP) - 3 086 k-m²
- Erillispientalojen korttelialue (AO) – 1467 k-m²
- Palvelu- ja asuinrakennusten korttelialue (PA) – 2022 k-m²
- Liike ja toimistorakennusten korttelialue (K) – 3 207 k-m²
- Liikerakennusten korttelialue (KL) – 13 505 k-m²
- Liikerakennusten korttelialue (ei suuryksikköä) (KL-1) – 17 379 k-m²
- Toimitilarakennusten korttelialue (ei suuryksikköä) (KTY-1) – 18 320 k-m²
- Huoltoaseman korttelialue (LH) – 1809 k-m²
- Tavaraliikenneterminaalin korttelialue (LTA) – 6828 k-m²



3. Maankäyttö- ja rakennuslain vähittäiskauppaa koskevat säännökset

Maankäyttö- ja rakennuslaki 71 b §; Osoitettaessa maakunta- tai yleiskaavassa vähittäiskaupan suuryksiköitä on sen lisäksi, mitä maakunta- ja yleiskaavasta muutoin säädetään, katsottava että:

- *suunnitellulla maankäytöllä ei ole merkittäviä haitallisia vaikutuksia keskusta-alueiden kaupallisiin palveluihin ja niiden kehittämiseen*
- *alueelle sijoittuvat palvelut ovat mahdollisuuksien mukaan saavutettavissa joukkoliikenteellä ja kevyellä liikenteellä*
- *suunniteltu maankäyttö edistää sellaisen palveluverkon kehitystä, jossa asiointimatkojen pituudet ovat kohtuulliset ja liikenteestä aiheutuvat haitalliset vaikutukset mahdollisimman vähäiset*

Maankäyttö- ja rakennuslaki 71 c §; Vähittäiskaupan suuryksikön ensisijainen sijaintipaikka on keskusta-alue, ellei muu sijainti kaupan palveluiden saavutettavuus huomioon ottaen ole perusteltu. Seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön sijoittaminen maakuntakaavan keskustatoiminnoille tarkoitetun alueen ulkopuolelle edellyttää, että vähittäiskaupan suuryksikön sijoituspaikaksi tarkoitettu alue on maakuntakaavassa erityisesti osoitettu tähän tarkoitukseen.

Maankäyttö- ja rakennuslaki 71 d §; Vähittäiskaupan suuryksikköä ei saa sijoittaa maakunta- tai yleiskaavan keskustatoiminnoille tarkoitetun alueen ulkopuolelle, ellei alue ole asemakaavassa erityisesti osoitettu tätä tarkoitusta varten.

Mitä 1 momentissa säädetään, koskee myös olemassa olevan vähittäiskaupan myymälän laajentamista tai muuttamista vähittäiskaupan suuryksiköksi, vähittäiskaupan suuryksikön laajentamista sekä sellaista myymäläkeskittymää, joka vaikutuksiltaan on verrattavissa vähittäiskaupan suuryksikköön. Mitä 1 momentissa säädetään, ei kuitenkaan koske vähittäiskaupan myymälän, vähittäiskaupan suuryksikön tai myymäläkeskittymän laajentamista, joka ei ole merkittävä.

Merkitykseltään seudullisella vähittäiskaupan suuryksiköllä tarkoitetaan sellaista kaupan yksikköä tai usean myymälän muodostamaa vähittäiskaupan aluetta, jolla on yhtä kuntaa laajempia seudullisia vaikutuksia. Päivittäistavarakaupan vaikutusalue on selvästi paikallisempi kuin erikoistavarakaupan, jossa asioidaan harvemmin. Toimiala ja toiminnan laatu sekä markkina-alueen laajuus vaikuttavat merkittävimmin kaupan myymäläkokoon.



4. Vaikutusalueen määrittely, väestönkehitys ja palveluiden saavutettavuus

Vaikutusalueen määrittely

Nivalan kaupalliseen vaikutusalueeseen kuuluvat ympäröivistä kunnista Haapavesi, Kärämäki, Haapajärvi, Reisjärvi ja Sievi. Luoteessa naapurikunta Ylivieska rajataan Nivalan kaupallisen vaikutusalueen ulkopuolelle, koska yli 15 000 asukkaan Ylivieskan vahva kaupallinen tarjonta ennemmin kilpailee Nivalan keskusta-alueen kanssa.

Väestönkehitys

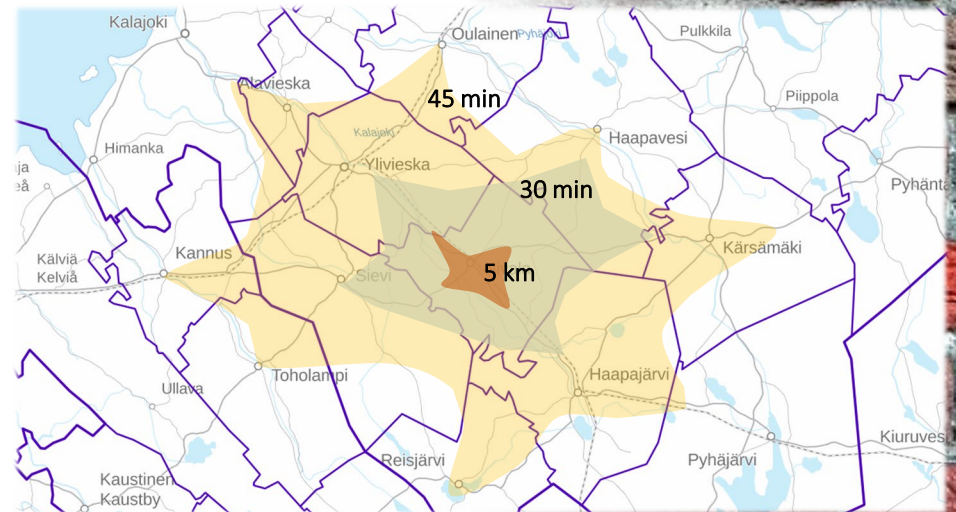
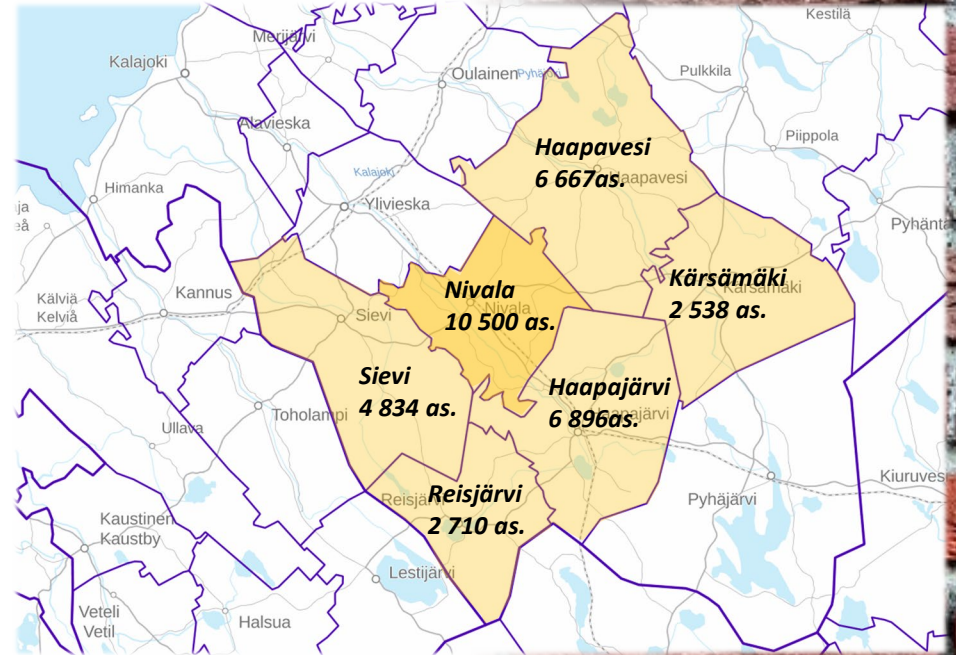
Vuoden 2020 lopussa Nivalassa asui noin 10 500 asukasta. Yhteensä Nivassa ja vaikutusalueella asui noin 34 100 asukasta. Väestöennusteen mukaan kaikkien alueen kuntien väkimäärät laskevat ja vuoden 2040 ennusteen mukaan Nivalassa ja vaikutusalueella asuisi yhteensä noin 27 900 asukasta. Väestö vähenisi siis yhteensä noin 6200 asukkaalla. Tilastokeskuksen ennusteen mukaan Nivalan väkiluku laskee noin 1400 asukkaalla vuoteen 2040 mentäessä.

Nivalan kaupunkistrategian tavoitteina on kuitenkin mm. vuosittainen viidentoista yrityksen nettolisäys, työllisyysasteen nouseminen 75%:iin, maakunnan keskiarvon alittava työttömyysaste sekä asukasluvun vuosittain kasvava määrä.

Palveluiden saavutettavuus

Tiilimaan alue sijaitsee valtateiden 27 ja 28 risteyksessä ydinkeskustan välittömässä läheisyydessä. Nivalan keskustassa asuu n. 10 500 asukasta, joista noin puolet vain noin viiden kilometrin etäisyydellä Tiilimaan alueelta. 30 minuutin ajomatkan päässä asuu noin 36 600 asukasta ja noin 45 minuutin ajomatkan sisällä noin 59 300 asukasta.

Alue on hyvin saavutettavissa autolla suorien valtatieliittymien kautta ja alueella on korkeatasoiset kevyen liikenteen yhteydet.



5. Liikenne

Nivalan tieverkon rungon muodostavat keskustan luoteispuolella risteävät valtatiet 27 (Ylivieskantie/Haapajärventie) ja 28 (Kokkolantie/Kajaanitie). Vt 27 keskimääräinen liikennemäärä Tiilimaan kohdalla on 4516 ajoneuvoa vuorokaudessa ja vastaavasti vt 28 osalla 2465 ajoneuvoa vuorokaudessa.

Nivalan keskustasta on erillinen kevyen liikenteen yhteys Tiilimaan alueelle. Väylä alittaa vt 28 ja jatkuu yhtenäisenä Ojalanperälle saakka noin 1,7km Ylivieskan suuntaan. Myös Kajaanintien varressa on kevyen liikenteen väylä.

Alueella sijaitsee yksi linja-autoliikenteen pysäkki Ylivieskantien varressa. Lisäksi pysäkkejä sijaitsee alueen välittömässä läheisyydessä Kokkolantien ja Haapajärventien varressa sekä Ylivieskantien varressa suunnittelualueen luoteisrajalla. Nivalan rautatieasema sijoittuu n. 700m päähän Tiilimaan alueesta.

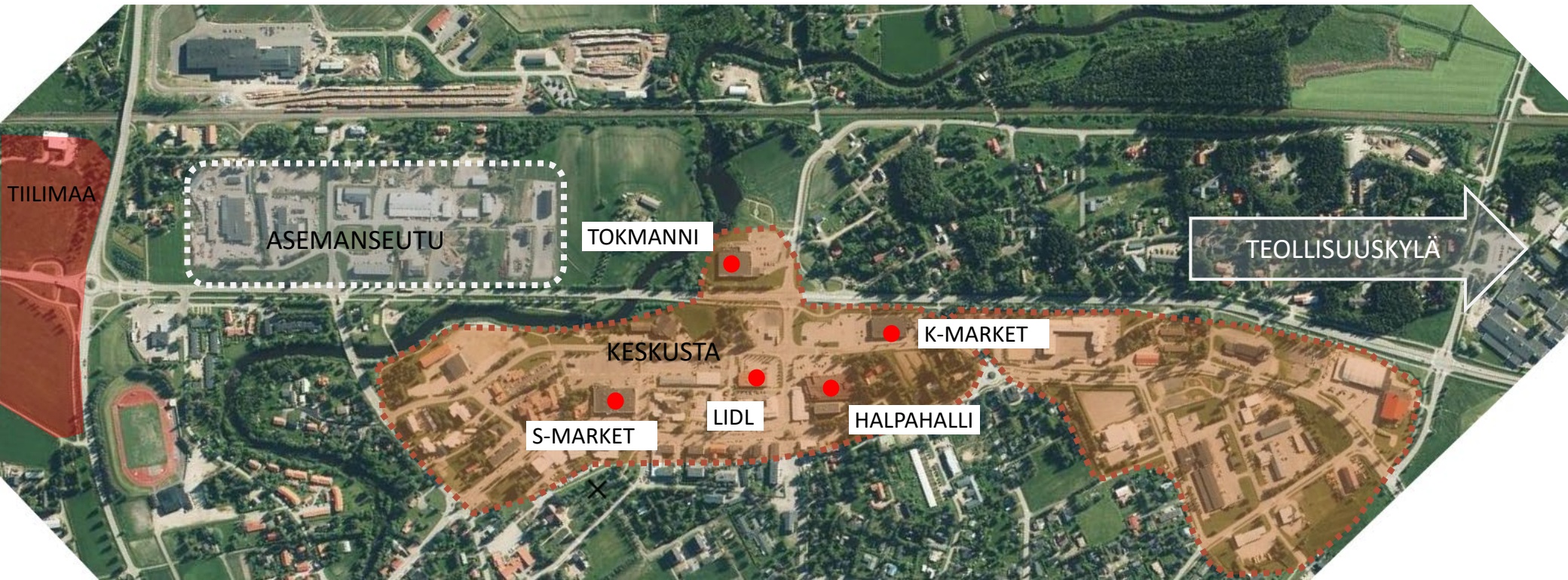
Tiilimaan liittymät valtatielle ovat valmiina ja myös alueen sisäinen liikenneverkko on rakenteilla osassa aluetta. Alla oleva kuva keväältä 2021.



6. Kaupan palveluverkko

Nivalan vähittäiskaupan palvelut ovat keskittyneet ydinkeskustan alueelle. Päivittäistavarakauppa on keskittynyt keskustan alueelle, ja siellä toimivat K-Supermarket, S-market, Halpahalli, Lidl ja Tokmanni (sijainnit alla olevassa kuvassa). Lisäksi tilaa vaativan erikoiskaupan yksiköitä on sijoitettu Asemanseudulle, valtatie 27 ja rautatien väliselle alueelle sekä Teollisuuskylään. Nivalassa ei ole tällä hetkellä vähittäiskaupan suuryksiköiksi luokiteltavia (>4 000 k-m²) vähittäiskaupan yksiköitä. Nivalan kaupan palveluverkko muodostui vuonna 2016 seitsemästä päivittäis-tavaramyymälästä, yhdestä laajan tavaravalikoiman myymälästä, 27 erikoiskaupan myymälästä, 1 autokaupan myymälästä ja 1 huoltoasemasta.

Nykyinen vähittäiskaupan (ml. autokauppa ja huoltamot) kerrosala Nivalassa on karkeasti arvioituna n. 21 000 k-m² (SYKE).



7. Ostovoima ja tilantarve

Kaupallisten vaikutusten arvioinnin keskeisiä lähtökohtia ovat vähittäiskaupan ostovoima- ja tilantarvelaskelmat. Niiden perusteella voidaan arvioida kuinka merkittävä osa vähittäiskaupan markkinasta siirtyy asemakaavan toteuttamisen myötä uudelle alueelle ja jääkö alueen muille kaupoille kehittymismahdollisuuksia.

Ostovoima

Nivalan ja kaupallisen vaikutusalueen ostovoimaa on arvioitu käyttäen vuoden 2020 lopun väestömäärää sekä Tilastokeskuksen vuonna 2019 laatimaa väestöennustetta vuosille 2019-2040.

Asukaskohtaisina kulutuslukuina sekä kulutuslukujen kasvuennusteina arvioinnissa on käytetty Finnish Consulting Group:n vuonna 2017 laatiman selvityksen (Pohjois-Pohjanmaan kaupan palveluverkko 2030, täydennys selvitystavoitevuoteen 2040) lukuja (taulukko 1.), jotka on päivitetty vastaamaan vuosien 2020, 2030 sekä 2040 kulutuslukuja kasvuarvioihin perustuen. Kulutusluvut ja kasvuennusteet pohjautuvat Tuomas Santasalonen laskemiin Pohjois-Pohjanmaan keskimääräisiin kulutuslukuihin. Kulutuksen kasvuennusteina ovat selvityksen mukaiset päivittäistavarakauppa +1 %/vuosi ja erikoiskauppa sekä palvelut +2 %/vuosi.

Taulukko 1. Kasvuarvion pohjalta lasketut kulutusluvut

	Kulutus, €/asukas/v			Kasvuarvio %/vuosi
	2020	2030	2040	
Päivittäistavarakauppa	3177	3509	3876	1 %
Muu erikoistavarakauppa	2421	2952	3598	2 %
Tilaa vaativa kauppa	1101	1342	1636	2 %
VÄHITTÄISKAUPPA YHTEENSÄ	6699	7803	9110	
Autokauppa ja huoltamot	2636	3213	3917	2 %
Ravintolat ja kahvilat	1028	1253	1527	2 %
KAUPPA YHTEENSÄ	10363	12269	14554	

Taulukko 2. Nivalan ja vaikutusalueen ostovoima sekä ostovoiman kehitys perustuen alueiden väestöennusteisiin sekä kulutuslukuihin

Vuonna 2020 Nivalassa koko kauppaan kohdistuva ostovoima oli laskelman perusteella n. 108,9 milj.€, kun koko vaikutusalueen ostovoima oli n. 353,9 milj.€.

Laskelman mukaan Nivalassa ostovoima kasvaa n. 23,3 milj.€ ja koko vaikutusalueella n. 51,6 milj.€ vuoteen 2040 mennessä. Vähittäiskaupan (ml. autokauppa ja huoltamot) osalta ostovoiman arvioidaan kasvavan Nivalassa vuoteen 2040 n. 20,3 milj. €.

Nivalan ja vaikutusalueen ostovoima sekä ostovoiman kehitys on esitetty taulukossa 2.

Väestöennusteen mukaan kaikkien vaikutusalueen kuntien väestömäärät laskevat, jolloin ostovoiman kasvuun vaikuttaisi keskeisesti yksityisen kulutuksen kehitys.



	Päivittäistavarakauppa / milj. €			Muutos 2020-2040	
	2020	2030	2040	milj. €	%
Nivala	33,4	34,3	35,2	1,8	5%
Vaikutusalue	75,1	73,1	72,8	-2,3	-3%
Yhteensä	108,5	107,4	108,0	-0,5	-0,5%
	Muu erikoistavarakauppa / milj. €			Muutos 2020-2040	
	2020	2030	2040	milj. €	%
Nivala	25,4	28,9	32,7	7,2	28%
Vaikutusalue	57,2	61,5	67,6	10,3	18%
Yhteensä	82,6	90,3	100,2	17,6	21%
	Tilaa vaativa kauppa / milj. €			Muutos 2020-2040	
	2020	2030	2040	milj. €	%
Nivala	11,6	13,1	14,8	3,3	28%
Vaikutusalue	26,0	27,9	30,7	4,7	18%
Yhteensä	37,6	41,1	45,6	8,0	21%
	VÄHITTÄISKAUPPA YHTEENSÄ / milj. €			Muutos 2020-2040	
	2020	2030	2040	milj. €	%
Nivala	70,4	76,3	82,7	12,4	18%
Vaikutusalue	158,4	162,5	171,1	12,7	8%
YHTEENSÄ	228,7	238,8	253,8	25,0	11%
	Ravintolat / milj. €			Muutos 2020-2040	
	2020	2030	2040	milj. €	%
Nivala	10,8	12,3	13,9	3,1	28%
Vaikutusalue	24,3	26,1	28,7	4,4	18%
Yhteensä	35,1	38,3	42,5	7,4	21%
	Autokauppa ja huoltamot / milj. €			Muutos 2020-2040	
	2020	2030	2040	milj. €	%
Nivala	27,7	31,4	35,6	7,9	28%
Vaikutusalue	62,3	66,9	73,6	11,2	18%
Yhteensä	90,0	98,3	109,1	19,1	21%
	KAUPPA YHTEENSÄ / milj. €			Muutos 2020-2040	
	2020	2030	2040	milj. €	%
Nivala	108,9	120,0	132,1	23,3	21%
Vaikutusalue	245,0	255,5	273,3	28,3	12%
YHTEENSÄ	353,9	375,5	405,4	51,6	15%

Tilantarve

Vähittäiskaupan liiketilatarve arvioidaan muuttamalla ostovoima liiketilatarpeeksi kaupan keski-määräisen myyntitehokkuuden (€/myynti-m²) avulla. Liiketilararpeen laskemisessa on käytetty Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavan laadinnan pohjaksi tehtyjä tunnuslukuja:

- myyntialan muunto kerrosalaksi kertoimella 1,3
- kaavallinen ylimitoitus kertoimella 1,3
- päivittäistavarakaupan keskimääräinen myyntitehokkuus 7 000 €/my-m²
- erikoiskaupan keskimääräinen myyntitehokkuus 3 000 €/my-m²
- autokaupan keskimääräinen myyntitehokkuus 8 000 €/my-m²

Nykyinen vähittäiskaupan (ml. autokauppa ja huoltamot) kerrosala Nivalassa on karkeasti arvioituna n. 21 000 k-m² (SYKE) ja laskennallinen vähittäiskaupan tilantarve on n. 34 700 k-m². Vastaavasti koko vaikutusalueella toteutunut vähittäiskaupan kerrosala on arviolta 67 200 k-m² (SYKE) ja laskennallinen vähittäiskaupan tilantarve on nykyisin n. 112 900 k-m².

Vähittäiskaupan arvioitu kerrosala on Nivalassa vuonna 2040 n. 42 800 k-m² ja koko vaikutusalueella n. 131 200 k-m². Vähittäiskaupan, ravintoloiden, autokaupan ja huoltamoiden yhteenlaskettu tilantarve vuonna 2040 olisi Nivalassa 47 500 k-m² ja koko vaikutusalueella 145 700 k-m².

Nivalan asukkaiden ostovoimaan perustuva vähittäiskaupan (ml. autokauppa ja huoltamot) liiketilantarve on vuonna 2040 n. 42800 k-m² ja vähittäiskaupan nykyinen pinta-ala n. 21000 k-m². Näin ollen vähittäiskaupan laskennallinen liiketilan lisätarve vuoteen 2040 on n. 22000 k-m².

Pohjois-Pohjanmaan 3. vaihemaakuntakaavan kaupan palveluselvityksessä (FCG) Nivalan vähittäiskaupan liiketilan lisätarpeeksi on arvioitu n. 28000 k-m². Tästä liiketilan tarpeesta 22000 k-m² on osoitettu Tiilimaan alueelle.

Taulukko 3. Nivalan ja vaikutusalueen liiketilantarpeen kehitysarviot

	Päivittäistavarakauppa / k-m ²			Muutos 2020-2040	
	2020	2030	2040	k-m ²	%
Nivala	8 100	8 300	8 500	400	5%
Vaikutusalue	18 100	17 600	17 600	-500	-3%
Yhteensä	26 200	25 900	26 100	-100	0%

	Muu erikoiskauppa / k-m ²			Muutos 2020-2040	
	2020	2030	2040	k-m ²	%
Nivala	14 300	16 300	18 400	4 100	28%
Vaikutusalue	32 200	34 600	38 100	5 800	18%
Yhteensä	46 500	50 900	56 500	9 900	21%

	Tilaa vaativa kauppa / k-m ²			Muutos 2020-2040	
	2020	2030	2040	k-m ²	%
Nivala	6 500	7 400	8 400	1 900	28%
Vaikutusalue	14 700	15 700	17 300	2 600	18%
Yhteensä	21 200	23 100	25 700	4 500	21%

	VÄHITTÄISKAUPPA YHTEENSÄ / k-m ²			Muutos 2020-2040	
	2020	2030	2040	k-m ²	%
Nivala	28 900	31 900	35 300	6 400	22%
Vaikutusalue	65 000	68 000	72 900	7 900	12%
YHTEENSÄ	93 900	99 900	108 200	14 300	15%

	Ravintolat / k-m ²			Muutos 2020-2040	
	2020	2030	2040	k-m ²	%
Nivala	3 600	4 100	4 700	1 000	28%
Vaikutusalue	8 200	8 800	9 700	1 500	18%
Yhteensä	11 800	12 900	14 400	2 500	21%

	Autokauppa ja huoltamot / k-m ²			Muutos 2020-2040	
	2020	2030	2040	k-m ²	%
Nivala	5 800	6 600	7 500	1 700	28%
Vaikutusalue	13 200	14 100	15 500	2 400	18%
Yhteensä	19 000	20 700	23 000	4 100	21%

	KAUPPA YHTEENSÄ / k-m ²			Muutos 2020-2040	
	2020	2030	2040	k-m ²	%
Nivala	38 400	42 700	47 500	9 100	24%
Vaikutusalue	86 400	91 000	98 200	11 700	14%
YHTEENSÄ	124 800	133 700	145 700	20 800	17%

9. Epävarmuustekijät

Arviointia laadittaessa on tarpeen ottaa huomioon, että ostovoiman ja liiketilatarpeen kehityksen arvioihin ja laskelmiin kohdistuu monia epävarmuuksia. Keskeinen epävarmuustekijä on väestöennuste, jonka vaikutus voidaan nähdä selkeästi maakuntakaavan ja tämän selvityksen arvioiden erosta. Maakuntakaavan selvityksen väestöennusteena on käytetty Tilastokeskuksen vuonna 2015 laatimaa väestöennustetta, joka poikkeaa vuoden 2019 väestöennusteesta. Tuoreemman ennusteen ollessa laskujohteisempi koko vaikutusalueella myös tilantarve olisi pienempi. Väestöennusteeseen kohdistuu kuitenkin epävarmuutta, sillä se on trendilaskema, joka perustuu havaintoihin syntyvyyden, kuolevuuden ja muuttoliikenteen aiemmasta kehityksestä, eikä siinä oteta huomioon mm. yhteiskuntat tai aluepoliittisten päätösten mahdollisia vaikutuksia, joten väestöennusteen toteutuminen sellaisenaan on epätodennäköistä. Kunta voi omilla toimillaan vaikuttaa väestökehitykseen luomalla suotuisat olosuhteet uusien yritysten tulolle alueelle ja sitä kautta työpaikkojen ja asukkaiden määrään alueella voidaan vaikuttaa myönteisesti.

Epävarmuutta aiheuttavat myös mm. kulutuksen kasvuoletukset sekä laskuissa käytetyt keskimääräiset myyntitehokkuudet. Ostovoima voi kasvaa odotettua nopeammin tai hitaammin, jolloin kaupan palveluiden toteutumisedellytykset muuttuvat. Edelleen väestön ikääntyminen ja sen aiheuttamat muutokset ostokäyttäytymisessä, sekä väestön keskittyminen keskusten alueelle, voivat muuttaa merkittävästi alueen väestökehitystä ja ostovoimaa sekä sen myötä myös kaupalle tarvittavan tilan tarvetta. Arvioinnissa ei myöskään ole otettu huomioon Tiilimaan alueen sijoittumista valtateiden risteysalueelle. Todennäköisesti alueella asioi myös tässä esitettyjen laskemien ulkopuolelle jäävää, pitkänmatkan liikkujista koostuvaa väestöä.

Arviointiin liittyvistä epävarmuustekijöistä huolimatta voidaan pitää varmana, että ostovoiman kasvu edellyttää myös kaupallisten palvelujen tarjonnan lisäämistä.

Vaikutusarvioinnissa hyväksytään edellä mainitut epävarmuustekijät ja arvio tehdään nykytiedon perusteella laadittuihin ennusteisiin ja laskelmiin perustuen. Tiilimaan alueen kaavaratkaisu mahdollistaa alueen rakentumisen myös siten, että alueelle tulee merkittävässä määrin sellaista yritystoimintaa, joka ei lisää kaupan pinta-alaa, tällöin on myös mahdollista että lisää asemakaavoitettavaa aluetta kaupan tarpeisiin tarvitaan toisaalla.



10. Vaikutusten arviointi

Vaikutukset kauppaan ja palvelurakenteeseen

Nivalan vähittäiskaupan palvelut keskittyvät ydinkeskustan alueelle valtatie 27 molemmin puolin. Tiilimaan alue lisää toteutuessaan Nivalan alueen kaupallista palvelutarjontaa ja laajentaa kaupungin palvelurakennetta sijoittuen luontevasti aivan ydinkeskustan läheisyyteen. Nivala kuuluu erikoiskaupassa Ylivieskan asiointialueeseen (SYKE), ja Ylivieskan laaja palvelutarjonta on vaikuttanut heikentävästi Nivalan kaupan kehitykseen. Ostovoimaa virtaa kaupungin ulkopuolelle erityisesti erikoistavaran osalta. Asiointimatkoilla on helppo hoitaa myös muita tarpeellisia ostoksia, jolloin ostovoimaa siirtyy Nivalan ulkopuolelle myös muun vähittäiskaupan osalta. Tiilimaan asemakaavan mahdollistama palvelutarjonnan laajeneminen vahvistaa Nivalan kaupallisen vetovoiman kasvua sekä vaikuttaa myönteisesti ostovoiman säilymiseen alueella.

Nivalan väestön ostovoimaan perustuva vähittäiskaupan (ml. autokauppa ja huoltamot) liiketilan lisätarve on tämän selvityksen perusteella vuoteen 2040 n. 22000 k-m². Tiilimaan asemakaavaratkaisu vastaa lisätarpeeseen kasvattamalla merkittävästi liiketilojen tonttitarjontaa hyvin rakennettavissa olevilla ja keskeisesti sijoittuvilla liikepaikoilla. On kuitenkin otettava huomioon, että tässä selvityksessä esitetyt liiketilan lisätarvelaskelmat kohdistuvat vähittäiskauppaan, Tiilimaan alueen asemakaava kuitenkin mahdollistaa monien erityyppisten toimintojen tulon alueelle, joten asemakaavaluonnoksessa osoitettuja kerrosaloja ei voida suoraan verrata liiketilatarpeeseen.

Vaikutusalueen kuntien kaupalliset keskuksat sijoittuvat niin etäälle Nivalan keskustasta ja Tiilimaasta, ettei Tiilimaan palvelutarjonnalla katsota olevan merkittäviä vaikutuksia naapurikuntien kaupalle. Niiltä osin, kun vaikutusalueen kuntien erikoistavarakaupan ostomatkat suuntautuvat nykyisin suurempiin keskuksiin, voi erikoiskaupan kysynnälle löytyä vastinetta Tiilimaan toteutuessa Nivalasta, millä voi olla positiivinen vaikutus myös keskustan kaupallisten palvelujen kysyntään ja sitä myöten kehitykseen. Tämä parantaisi erikoiskaupan tarjontaa seudullisesti ja lyhentäisi asiointimatkoja, mikä vähentäisi osaltaan myös liikenteen aiheuttamia päästöjä. Keskustan vähittäiskauppaan kohdistuvat vaikutukset ovat pitkälti riippuvaisia alueen käytännön toteutumisesta ja vaikutusten voidaan katsoa pysyvän vähäisinä, kun alueelle sijoitetaan toimintaa, joka soveltuu keskusta-alueen ulkopuolelle, kuten tilaa vaativa kauppa sekä ohikulkuliikennettä palvelevat toiminnot.



10. Vaikutusten arviointi

Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen

Asemakaava tukeutuu olemassa olevaan rakenteeseen, mikä vahvistaa nykyistä yhdyskuntarakennetta. Asemakaava toteutuessaan lisää alueen vetovoimaa kaupan alueena, työpaikat lisääntyvät ja uusia asukkaita tulee alueelle. Vaikutukset eivät kuitenkaan ole niin merkittäviä, että vaikutuksia aluerakenteeseen syntyisi.

Viiden kilometrin etäisyydellä alueesta asuu noin puolet Nivalan väestöstä, jolloin lähiasutuksen määrä on noin 5000 asukasta. Määritellyllä vaikutusalueella (Nivala + naapurikunnat pl. Ylivieska) asuu kaikkiaan 34 100 asukasta. Alueen sijoittuminen aivan Nivalan keskustan tuntumaan mahdollistaa yhdyskuntarakenteen luontevan laajenemisen ja kehittämisen, eikä uudella liikerakentamisella ole yhdyskuntarakennetta hajauttavaa vaikutusta. Tiilimaan rakentuminen parantaa keskustan näkyvyyttä ohikulkijoille.

Vaikutukset kaupan palvelujen saavutettavuuteen ja liikenteeseen

Kaupan palveluiden saavutettavuus on asiakkaan kannalta keskeinen edellytys palveluiden käyttöön. Tähän vaikuttavat monet tekijät lähtien asiakkaan henkilökohtaisesta tilanteesta aina liikenneverkoston laatuun. Fyysinen saavutettavuus, eli kauppaan kuljettavan matkan pituus on usein tarkastelun kohteena kun arvioidaan päivittäistavarakauppojen saavutettavuutta, mutta erikoistavarakauppojen kohdalla koettu saavutettavuus eli esimerkiksi asiakkaan kokemus asioinnin vaivattomuudesta sekä tuotevalikoiman kattavuus on keskeisemmässä roolissa. Saavutettavuus on kuitenkin usein edellä mainittujen tekijöiden summa.

Tiilimaan asemakaavan toteutuessa alueelle syntyy uutta tilaa vaativan kaupan sekä muun kaupan palvelutarjontaa. Lisääntyvä palvelutarjonta monipuolistaa ja kasvattaa valintamahdollisuuksia, mikä vaikuttaa myönteisesti nivalalaisten ja kauempaa seudulta asioivien koettuun saavutettavuuteen.

Tiilimaan alueen fyysinen saavutettavuus on hyvä sekä henkilöauto- että kevyen liikenteen näkökulmasta. Alue sijaitsee valtateiden 27 ja 28 risteyksessä, mikä mahdollistaa sekä vaikutusalueen kuntien asukkaiden että nivalalaisten helpon asioinnin alueella. Lisäksi saavutettavuus paranee, kun aiemmin kauempaa haetut palvelut voidaan hakea lähialueelta. Alueelle on kevyen liikenteen yhteys Nivalan keskustasta, joka jatkuu n. 1,5 km Ylivieskan suuntaan. Tiilimaan toteutuminen lisää alueen asiakas- ja tavaraliikennettä, joiden aiheuttamia vaikutuksia vähentää kuitenkin alueen sijoittuminen laadukkaiden liikenneväylien yhteyteen, mikä mahdollistaa liikenteen hallitun järjestämisen. Alueen turvallinen saavutettavuus kevyen liikenteen väyliä pitkin antaa edellytykset kestäväälle liikkumiselle.



11. Johtopäätökset

Selvityksen perusteella voidaan sanoa, että ostovoiman kasvu lisää liiketilatarvetta Nivalassa ajanjakson 2020-2040 aikana. Tiilimaan mahdollistamalle uudelle kaupan liiketilalle on kysyntää, sillä kaupallisia palveluja haetaan nykyisin kaupungin ulkopuolelta suuremmista keskuksista, mikä puolestaan aiheuttaa ostovoiman ulosvirtausta. Ostovoiman pysymistä Nivalan alueella voidaan lisätä kaupallisen tarjonnan kehittämisellä ja erityisesti erikoistavaran tarjonnan kasvulla. Alueen toteutuminen lisää Nivalan kaupallista vetovoimaa, mikä vaikuttaa myönteisesti myös keskustan vähittäiskaupan kysyntään.

Maakuntakaavassa Tiilimaan alueelle on osoitettu 22000 k-m² vähittäiskaupan liiketilaa, mikä on n. 78% Nivalan vähittäiskaupan liiketilantarpeesta. Tuoreemman väestöennusteen mukaan laskettu liiketilan lisätarve on Nivalassa n. 22000 k-m², jolloin osuuden säilyessä samana on Tiilimaan liiketilan lisätarve n. 17300 k-m². Nivalan vähittäiskaupan liiketilatarpeen voidaan arvioida olevan tämän selvityksen laskennallista arviota suurempi, kun otetaan huomioon Nivalan kaupunkikonsernin strategian tavoite asukasluvun vuosittaisesta kasvusta. Tavoitteen saavuttamiseksi tehtävien toimien (mm. monipuolinen tonttitarjonta) tuloksena väestömäärän ennakoitu kehitys voidaan saada kasvuun, jolloin myös ostovoiman kasvu kiihtyy tarkasteluajanjaksolla.

Tiilimaan alueen toteutuminen lisää Nivalan vetovoimaa kauppapaikkana, jolloin kuntaan tulee ostovoimaa vaikutusalueen ulkopuolelta. Laskelmissa ei ole kuitenkaan huomioitu tätä ostovoiman siirtymää (eli myynti on suurempi kuin ostovoima), joka edelleen lisäisi todennäköisesti alueen liiketilatarvetta. Kaavaluonnoksessa Tiilimaan alueelle mahdollistuu n. 13 500 k-m² vähittäiskaupan suuryksikölle, sekä n. 40 700 k-m² liikerakennuksille ja huoltoasemille. Vähittäiskauppa tulee arvioiden mukaan täyttämään noin 40% alueelle osoitetusta rakennusoikeudesta, jolloin vähittäiskaupan liiketilan määrä alueella olisi maakuntakaavan mukainen. Tiilimaan käytännön toteutumiseen vaikuttaa merkittävästi alueesta kiinnostuneiden ja sinne suuntaavien yritysten ja toimijoiden toimialat.

Tiilimaan toteutumisella on kaupungin alue- ja yhdyskuntarakennetta eheyttävä vaikutus. Alue sijoittuu Nivalan keskustan läheisyyteen ja on luonnollinen kaupunkirakenteen kasvusuunta, joka luo edellytykset yhtenäiseen kauppa- ja palvelukokonaisuuteen. Alueen toteutuminen parantaa nivalalaisten sekä vaikutusalueen asukkaiden kaupallisten palvelujen saavutettavuutta, kun mm. erikoiskaupan palvelut ovat aiempaa lähempänä. Valtateiden risteykseen sijoittuvan alueen saavutettavuus on erinomainen sekä autoilijoiden että kevyen liikenteen osalta.

