

PIETARSAAREN KAUPUNKI

PIETARSAAREN YLEISKAAVAN PÄIVITYS, palvelujen ja kaupan verkostotarkastelu

Raporttiluonnos



Sisällysluettelo

1	JOHDANTO	1
2	TARKASTELUALUE	1
3	NYKYTILANNE JA KEHITYSNÄKYMÄT	1
3.1	Suunnittelutilanne	1
3.2	Väestön ja työpaikkojen sijoittuminen	4
3.3	Julkiset palvelut	7
3.4	Kaupalliset palvelut	8
3.4.1	Pietarsaaren kaupallinen asema ja vetovoima	8
3.4.2	Kaupallisten palvelujen palveluverkko	9
3.4.3	Palvelujen saavutettavuus	12
3.4.4	Pietarsaaren keskustan kaupallinen rakenne	12
3.4.5	Kilpailutilanne ja ostovoiman siirtymät	13
3.5	Arvio ostovoiman ja liiketilatarpeen kehityksestä vuoteen 2040	15
3.5.1	Arvio ostovoimasta ja sen kehityksestä	15
3.5.2	Arvio liiketilatarpeen kehityksestä	16
3.5.3	Ostovoiman siirtymän vaikutus liiketilatarpeeseen	16
4	PIETARSAAREN PALVELUVERKON KEHITTÄMINEN	17
4.1	Julkisten palvelujen palveluverkon kehittäminen	17
4.2	Kaupan palveluverkon kehittäminen	18
4.2.1	Palveluverkon kehittämisen lähtökohdat	18
4.2.2	Liiketilän lisäyksen vähimmäistarve Pietarsaassa	19
4.2.3	Kaupan palveluverkon kehittämistavoitteet	19
4.2.4	Esitys kaupallisten palvelujen mitoituksen jakautumisesta alueittain	20
4.2.5	Kaupan alueiden sijainti ja kehittämisperiaatteet	20
5	JOHTOPÄÄTÖKSET JA SUOSITUKSET	22
6	LÄHTEET	23

10.9.2019

PIETARSAAREN YLEISKAAVAN PÄIVITYS, palvelujen ja kaupan verkostotarkastelu

1 JOHDANTO

Palvelujen ja kaupan verkostotarkastelu on Pietarsaaren yleiskaavan päivitykseen liittyvä taustaselvitys. Selvitys antaa lähtötiedot ja perusteet yleiskaavassa tehtäville palvelujen ja kaupan sijaintia ja mitoitus koskeville kaavaratkaisuille. Yleiskaavan tavoitevuosi on 2040.

Selvityksessä on kuvattu Pietarsaaren julkisten ja kaupallisten palvelujen nykytilaa ja kehitysnäkymiä sekä palveluverkon kokonaisuutta osana toimivaa ja kestävä yhdyskuntarakennetta. Nykytilanteen ja kehitysnäkymien analyysin pohjalta on määritelty Pietarsaaren kaupallisten palvelujen palveluverkon mitoitus ja kehittämisperiaatteet sekä esitetty suosituksia palveluverkon kehittämiseksi.

Pietarsaaren yleiskaavan päivitykseen liittyvä ”Palvelujen ja kaupan verkostotarkastelu” on laadittu Pietarsaaren kaupungin toimeksiannosta FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy:ssä. Pietarsaaren kaupungilta yhteyshenkilönä on toiminut Ilmari Heinonen. FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy:ssä palvelujen ja kaupan verkostotarkastelun ovat laatineet Taina Ollikainen ja Mikko Keskinen.

2 TARKASTELUALUE

Julkisten palvelujen osalta tarkastelualueena on Pietarsaaren kaupunki. Myös kaupallisten palvelujen osalta tarkastelualueena on Pietarsaaren kaupunki, mutta kaupallisten palvelujen nykytilanetta ja kehitysnäkymiä on tarkasteltu myös laajemmalla vaikutusalueella, Pietarsaaren seudulla. Lisäksi tarkasteluissa on otettu huomioon Keski-Pohjanmaan maakuntaan kuuluvan Kokkolan kaupallisten palvelujen keskeiset piirteet.

3 NYKYTILANNE JA KEHITYSNÄKYMÄT

3.1 Suunnittelutilanne

Pohjanmaan maakuntakaava 2030

Pohjanmaan maakuntakaava 2030 on hyväksytty Pohjanmaan liiton maakuntavaltuustossa 29.9.2008 ja vahvistettu ympäristöministeriössä 21.12.2010. Vaihemaakuntakaava 1 ”Kaupallisten palvelujen sijoittuminen Pohjanmaalla” hyväksyttiin maakuntavaltuustossa 14.5.2012 ja vahvistettiin ympäristöministeriössä 4.10.2013. Vaihemaakuntakaavassa 1 on esitetty kaupallisten palvelujen sijoittuminen Pohjanmaan maakunnassa.

Vaihemaakuntakaavan 1 mukaan merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön tai myymäläkeskittymän koon alaraja keskustatoimintojen alueen ulkopuolella on päivittäistavarakaupassa koko maakunnassa 2 000 k-m². Paljon tilaa vaativan erikoistavaran kaupassa ja muussa erikoiskaupassa seudullisuuden alaraja vaihtelee kaupan laaduittain ja alueittain. Pietarsaareissa merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön koon alaraja on paljon tilaa vaativan erikoistavaran kaupassa 3 000 k-m² ja muussa erikoiskaupassa 5 000 k-m².

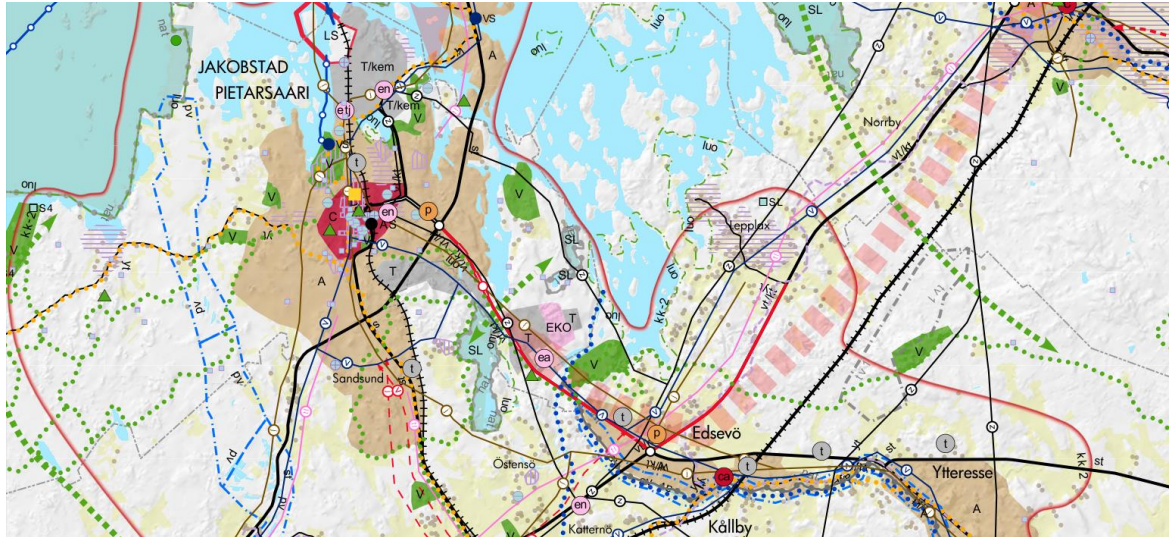
Pohjanmaan maakuntakaava 2030 ei vähittäiskauppaa koskevien merkintöjen ja määräysten osalta täysin vastaa voimassa olevan maankäyttö- ja rakennuslain määräyksiä. Maakuntakaava 2030 merkintöineen ja määräyksineen on kuitenkin voimassa siihen asti, kunnes uusi maakuntakaava on hyväksytty ja tullut voimaan.

Pohjanmaan maakuntakaava 2040

Pohjanmaan liitto laatii parhaillaan Pohjanmaan maakuntakaavaa 2040. Kaava laaditaan koko maakunnan ja sen eri yhteiskunnalliset toiminnot kattavana kokonaismaakuntakaavana. Maakuntahallitus on 27.5.2019 päättänyt pyytää viranomaislausunnot ehdotuksesta Pohjanmaan maakuntakaavaksi 2040. Lausuntoaika on viranomaisille 3.6.-16.8.2019 ja kunnille 3.6.-13.9.2019. Lausuntokierroksen jälkeen kaavaehdotus tarkistetaan ja asetetaan nähtäville loppusyksyllä 2019. Tavoitteena on hyväksytty kaava keväällä 2020. Uusi maakuntakaava korvaa Pohjanmaan maakuntakaavan 2030 ja sen vaihemaakuntakaavat.

10.9.2019

Kauppaa koskevan yleisen suunnittelumääräyksen mukaan merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön tai myymäläkeskittymän koon alaraja keskustatoimintojen alueen ulkopuolella on koko maakunnan alueella päivittäistavarakaupassa ja paljon tilaa vaativan erikoistavaran kaupassa 4 000 k-m². Muussa erikoistavarakaupassa alaraja on Vaasan seudun kaupan kehittämisvyöhykkeellä 8 000 k-m², muualla Vaasassa sekä Pietarsaareissa 5 000 k-m² ja muualla maakunnassa 4 000 k-m².



Kuva 1: Ote Pohjanmaan maakuntakaavasta 2040, kaavaehdotus 27.5.2019 (Pohjanmaan liitto 2019).

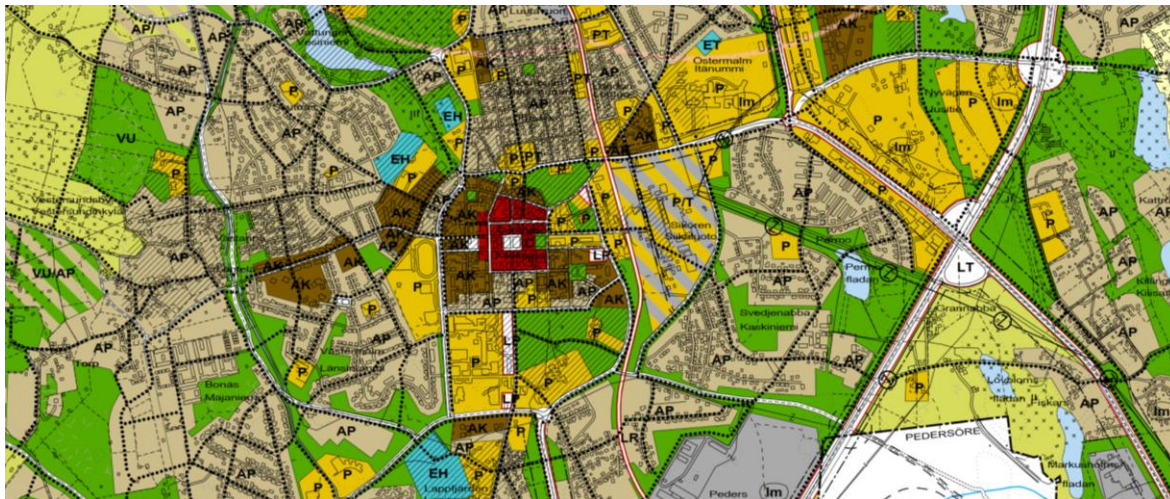
Kaupan ja palvelujen sijoittumista on Pietarsaaren seudulla ohjattu seuraavilla merkinnöillä:

- kk-2** Pietarsaaren kaupunkikehittämisen vyöhyke (kk-2)
Merkinnällä osoitetaan Pietarsaaren kaupunkiseudun keskeiset alueet. Alueeseen kuuluvat Pietarsaaren kaupunki lähitaajamineen ja kaupungin läheiset maaseutualueet sekä Pedersören ja Luodon keskukset.
- ◀▶** Pietarsaari-Kokkola - kehittämisvyöhyke
Merkinnällä osoitetaan Pietarsaaren ja Kokkolan kaupunkiseutujen yhteiseen työssäkäyntialueeseen perustuva vyöhyke.
- C** Keskustatoimintojen alue (C)
Aluevarausmerkinnällä osoitetaan keskustahakuisten palvelu-, hallinto-, hyvinvointi- ja vapaa-ajan toimintojen sekä asumisen alueita liikennealueineen ja puistoinen Vaasassa ja Pietarsaareissa.
- C** Keskustatoimintojen alue (c)
Kohdemarkinnällä osoitetaan kuntakeskukset ja kaupunkikeskukset (paitsi Vaasa ja Pietarsaari). Merkinnällä osoitetaan keskustahakuisten palvelu-, hallinto-, hyvinvointi- ja vapaa-ajan toimintojen sekä asumisen alueita liikennealueineen ja puistoinen. Pietarsaaren seudulla merkinnällä on osoitettu Kruunupyy, Luoto, Pedersören Pännäinen ja Uusikaarlepyy.
- ca** Keskustatoimintojen alue, lähipalvelukeskus (ca)
Kohdemarkinnällä osoitetaan lähipalvelukeskukset. Ne muodostavat yhdessä keskustatoimintojen alueiden kanssa kattavan keskusverkoston Pohjanmaalle. Kuntien ja kaupunkien on luotava strategisessa suunnittelussaan edellytykset lähipalveluille näissä keskuksissa. Merkinnällä on osoitettu Kruunupyyssä Alaveteli ja Teerijärvi, Uusikaarlepyyissä Jepua ja Munsala sekä Pedersöressä Kolppi, Purmo ja Ähtävä.
- kmt** Paljon tilaa vaativan erikoistavarakaupan suuryksikkö (kmt3)
Kohdemarkinnällä osoitetaan paljon tilaa vaativan erikoistavarakaupan suuryksikkö tai myymäläkeskittymä. Alueelle on mahdollista sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikkö tai myymäläkeskittymä, jossa on paljon tilaa vaativan erikoistavaran kauppaa eli moottoriajoneuvojen kauppaa, rauta- ja rakennustarvikekauppaa sekä maatalous- ja puutarha-alan kauppaa. Pietarsaaren seudulla merkinnällä on osoitettu Kruunupyyyn kauppa-alue. Yksikön tai keskittymän kokonaiskerrosala saa olla enintään 6 000 k-m².
- p** Palvelujen alue (P)
Kohdemarkinnällä osoitetaan keskustatoimintojen alueiden ulkopuolisia julkisten ja yksityisten palvelujen alueita. Pietarsaaren seudulla merkinnällä on osoitettu Uusitien alue Pietarsaareissa ja Edsevön alue Pedersöressä. Uusitien alue sijaitsee kantatien 68 varrella ja alueella on pääasiassa kaupallisia palveluita. Edsevön alue sijaitsee valtatie 8 ja kantatien 68 varrella ja alueella on hotelli ja liikennekauppa.

10.9.2019

Yleiskaavoitus

Pietarsaassa on voimassa oikeusvaikutukseton Pietarsaaren yleiskaava 2020, joka on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 2008.



Kuva 2: Ote Pietarsaaren yleiskaavasta 2020 (Pietarsaaren kaupunki 2008)

Pietarsaaren kaupunki on käynnistänyt yleiskaavan uudistamisen. Tavoitteena on elinvoimaisuuden turvaaminen ja elinympäristön kehittäminen koko kaupungin alueella kaupungin strategiassa asetettujen tavoitteiden saavuttamiseksi. Yleiskaavan tavoitteellinen aikataulu on alkuvuosi 2021.

Asemakaavoitus

Pietarsaassa on vireillä useita asemakaavoja eri käsittelyvaiheissa. Kaupan palveluverkon kehityksen kannalta merkittävimmät asemakaavahankkeet:

- Asemakaava: kaupunginosa 3 KESKUSTA, kortteli 6 (Halpa-Halli-kortteli). Kaava mahdollistaa Halpa-Halli Oy:n liiketilojen laajennuksen ja koko korttelin kattavan liikekeskuksen rakentamisen. Samalla aktivoituu myös korttelin sisäpiha. Kaava mahdollistaa 1 900 k-m²:n lisärakentamisen. Kaava on tullut voimaan 9.8.2019.



Kuva 3: Asemakaava-alueen sijainti (www.jakobstad.fi)

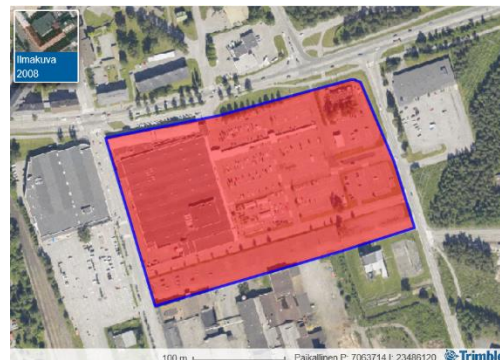
- Asemakaavan muutos korttelille 44, kaupunginosassa 29 KILISAARI (ABC). Tavoitteena on mahdollistaa ABC alueen kehittäminen rakennusoikeuden uudelleen kohdistamisen avulla entistä houkuttelevammaksi palvelukokonaisuudeksi samalla, kun tontin pääkäyttötarkoitus muutetaan liikerakennusten korttelialueeksi. Asemakaavaehdotus on ollut nähtävillä 12.4.-13.5.2019. Asemakaavamuutosalueen rakennusoikeus on 5 000 k-m². Alueelle on suunniteltu 3 000 k-m² uutta liiketilaa ABC-rakennuksen eteläpuolelle.



Kuva 4: Asemakaava-alueen sijainti (www.jakobstad.fi)

10.9.2019

- Prisman korttelin asemakaava. Tarkoituksena on mahdollistaa Prismen laajentuminen idän ja etelään suuntaan sekä nostaa rakennusoikeutta nykyisestä 14 000 kerrosneliömetristä 18 500 kerrosneliömetriin. Kaava mahdollistaa 4 500 k-m² liiketilan lisärakentamista.



Kuva 5: Asemakaava-alueen sijainti (www.jakobstad.fi)

Pietarsaaren kaupungin strategia 2017-2025

Strategian tavoitteena on 20 000 asukasta vuonna 2020 ja kasvun jatkuminen. Lisäksi tavoitteena on työpaikkamäärän ja kasvuun panostavien yritysten lisääminen sekä markkinoinnin kehittäminen "Pietarsaari asuinpaikkana".

Elinkeinoelämän kehittämisessä tavoitteena on luoda myönteinen kierre, jossa mielenkiintoiset työt houkuttelevat työntekijöitä ja suuri resurssi- ja tietotaitomäärä puolestaan houkuttelee työnantajia. Näin luodaan kasvua ja myös asukkaiden määrä kasvaa. Kaupunki panostaa myös matkailuelinkeinon ja kaupan edellytysten vahvistamiseen sekä keskustan kehittämiseen.

3.2 Väestön ja työpaikkojen sijoittuminen

Väestö ja asumisen sijoittuminen

Pietarsaaren seudulla asui vuoden 2018 lopussa noin 49 600 asukasta, joista Pietarsaareissa noin **19 280 asukasta** (39 % seudun väestöstä). Vuosina 2010-2018 väestömäärä on vähentynyt Pietarsaareissa noin 380 asukasta (-2 %). Seututasolla väestömäärä on lisääntynyt muutamalla kymmenellä asukkaalla.

Taulukko 1. Pietarsaaren kaupungin ja seudun väestömäärä 2010 ja 2018 (Tilastokeskus)

Väestö	2010	2018	Muutos 2010-2018	
			lkm	%
Pietarsaari	19 656	19 278	-378	-2 %
Kruunupyä	6 731	6 509	-222	-3 %
Luoto	4 816	5 340	524	11 %
Pedersören kunta	10 893	11 016	123	1 %
Uusikaarlepyy	7 458	7 455	-3	0 %
Pietarsaaren seutu	49 554	49 598	44	0 %

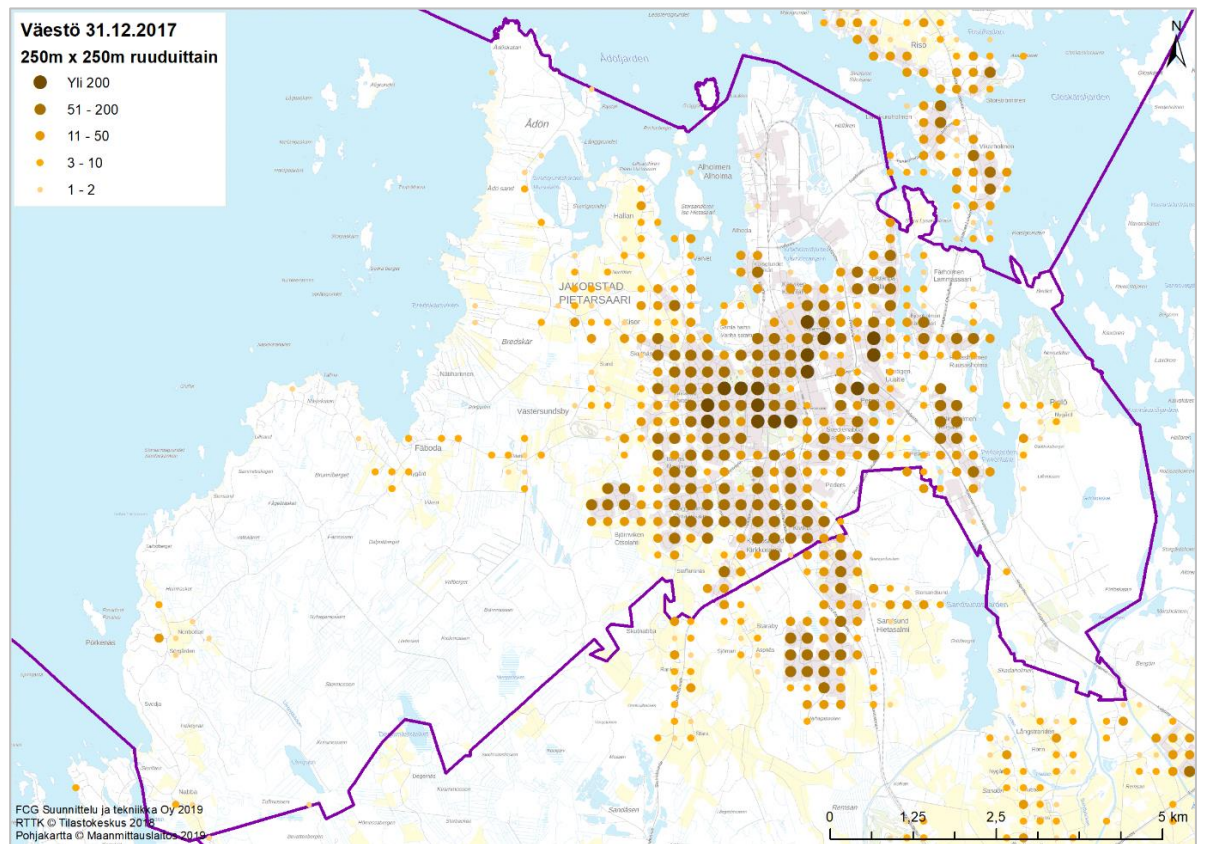
Tilastokeskuksen väestöennusteen (2015) mukaan Pietarsaaren väestömäärä on vuonna 2030 noin 19 500 asukasta ja vuonna 2040 noin 19 230 asukasta. Pietarsaaren seudun väestömäärä on vuonna 2030 noin 51 690 asukasta ja vuonna 2040 noin 52 200 asukasta. Väestömäärä kasvaa vuosina 2018-2040 Pietarsaareissa noin 150 asukasta (+1 %) ja Pietarsaaren seudulla noin 2 610 asukasta (+5 %).

Taulukko 2. Pietarsaaren kaupungin ja seudun väestöennuste 2030 ja 2040 (Tilastokeskus 2015)

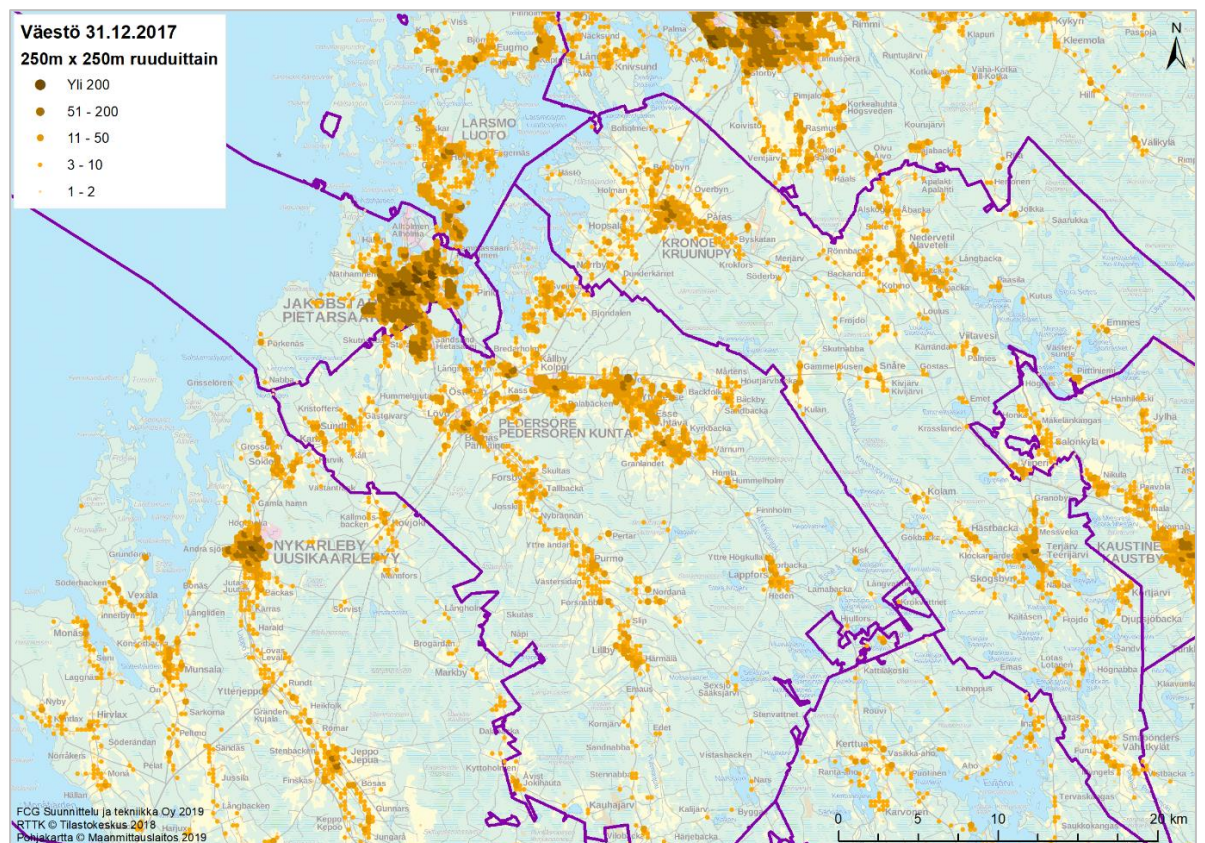
Väestöennuste	2018	2030	2040	Muutos 2018-2040	
				lkm	%
Pietarsaari	19 278	19 502	19 425	147	1 %
Kruunupyä	6 509	6 551	6 497	-12	0 %
Luoto	5 340	6 147	6 552	1 212	23 %
Pedersören kunta	11 016	11 758	11 985	969	9 %
Uusikaarlepyy	7 455	7 729	7 746	291	4 %
Pietarsaaren seutu	49 598	51 687	52 205	2 607	5 %

Seuraavissa kuvissa on esitetty väestön määrä 250 metrin ruuduittain Pietarsaareissa ja Pietarsaaren seudulla vuoden 2017 lopussa. Tummat värit ja suurimmat ympyrät kuvastavat ruutuja, joissa on eniten asukkaita.

10.9.2019



Kuva 6: Väestön sijoittuminen Pietarsaareissa vuoden 2017 lopussa.



Kuva 7: Väestön sijoittuminen Pietarsaaren seudulla vuoden 2017 lopussa.

10.9.2019

Työpaikat ja työpaikkojen sijoittuminen

Pietarsaaren seudulla oli vuoden 2016 lopussa noin 21 370 työpaikkaa, joista Pietarsaareissa noin 10 450 työpaikkaa (49 % seudun työpaikoista). Vuosina 2010-2016 työpaikkamäärä on vähentynyt Pietarsaareissa noin 200 työpaikkaa (-2 %). Pietarsaaren seudun työpaikkamäärä on vuosina 2010-2016 lisääntynyt noin 330 työpaikkaa (+2 %).

Taulukko 3. Pietarsaaren kaupungin ja seudun työpaikkojen määrä 2010 ja 2016 (Tilastokeskus)

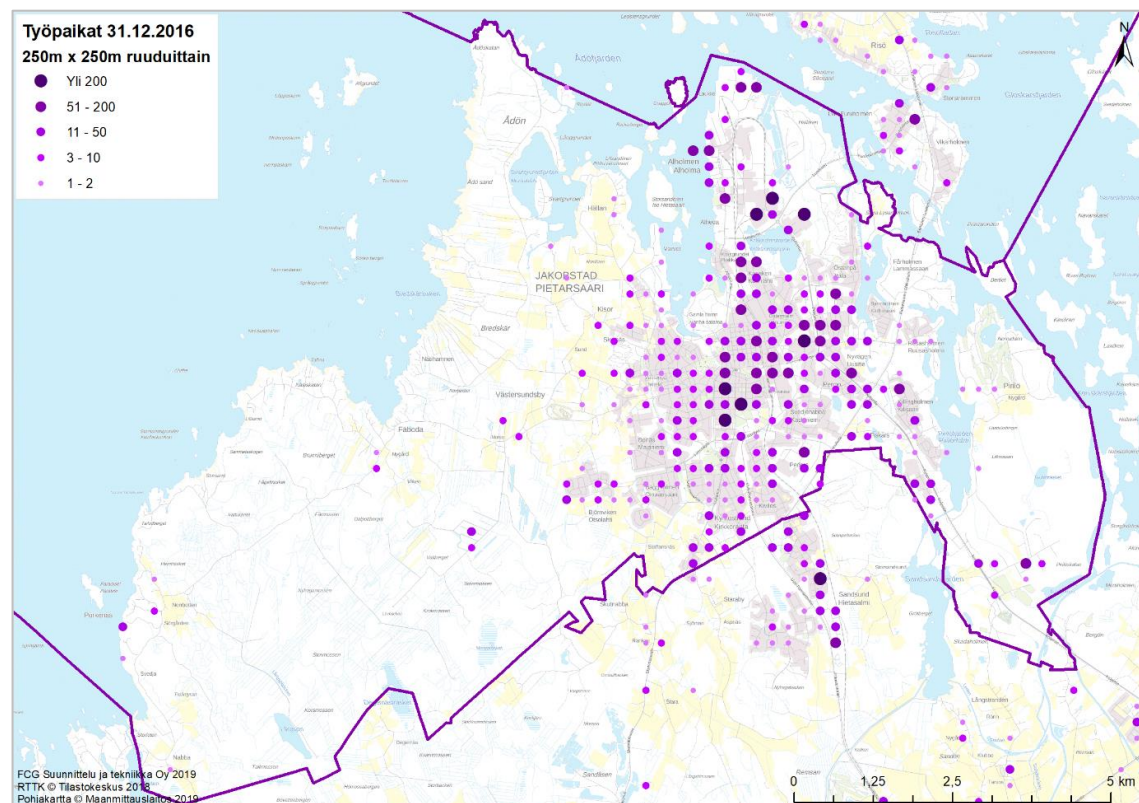
Työpaikat	2010	2016	Muutos 2010-2016	
			lkm	%
Pietarsaari	10 644	10 447	-197	-2 %
Kruunupyy	2 636	2 486	-150	-6 %
Luoto	946	1 005	59	6 %
Pedersören kunta	3 563	4 125	562	16 %
Uusikaarlepyy	3 251	3 307	56	2 %
Pietarsaaren seutu	21 040	21 370	330	2 %

Pietarsaaren työpaikoista oli vuonna 2016 noin 1 % alkutuotannon toimialoilla, 36 % jalostuksen toimialoilla ja 62 % palvelujen toimialoilla. Muissa seudun kunnissa korostuu alkutuotannon ja erityisesti jalostustyöpaikkojen suuri osuus.

Taulukko 4. Pietarsaaren kaupungin ja seudun työpaikkarakenne 2016 (Tilastokeskus)

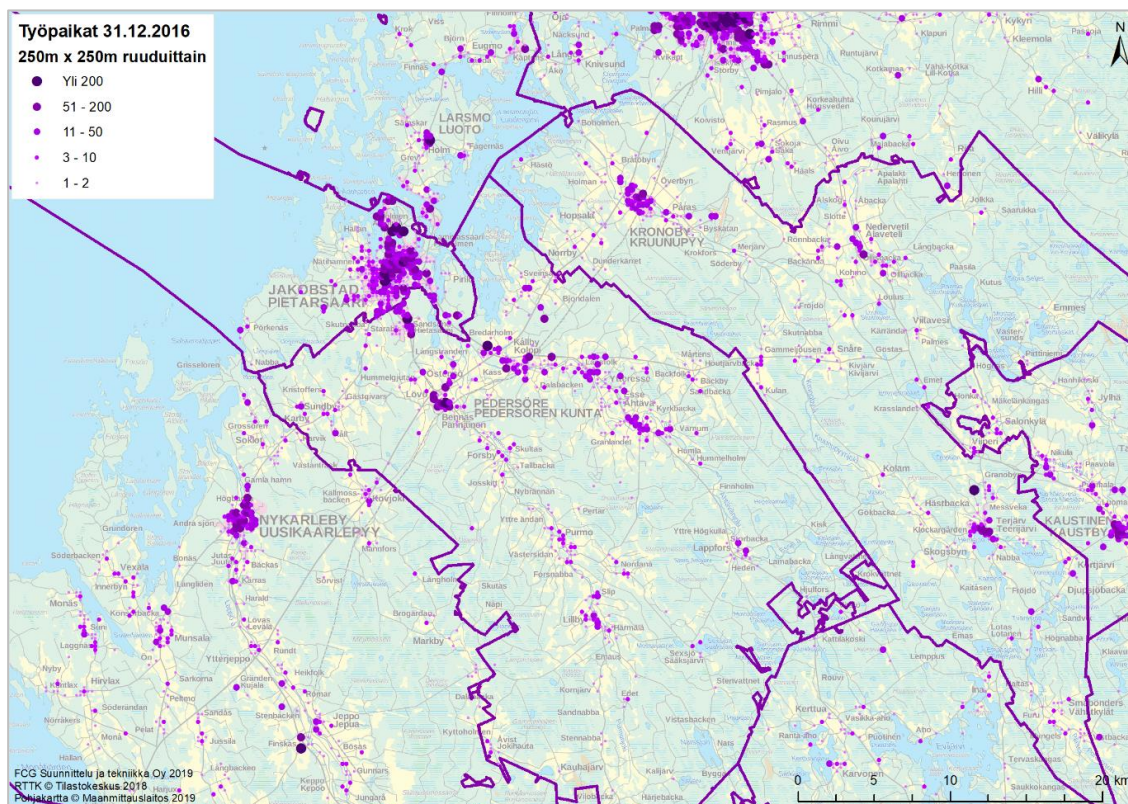
Työpaikkarakenne 2016	Alku-tuotanto	Jalostus	Palvelut	Toimiala tuntematon	Työpaikat yhteensä
Pietarsaari	1 %	36 %	62 %	1 %	10 447
Seudun muut kunnat	13 %	40 %	46 %	1 %	10 923
Pietarsaaren seutu	7 %	38 %	54 %	1 %	21 370

Seuraavissa kuvissa on esitetty työpaikkojen määrä 250 metrin ruuduittain Pietarsaareissa ja Pietarsaaren seudulla vuoden 2016 lopussa. Tummat värit ja suurimmat ympyrät kuvastavat ruutuja, joissa on eniten työpaikkoja.



Kuva 8: Työpaikkojen sijoittuminen Pietarsaareissa vuoden 2016 lopussa.

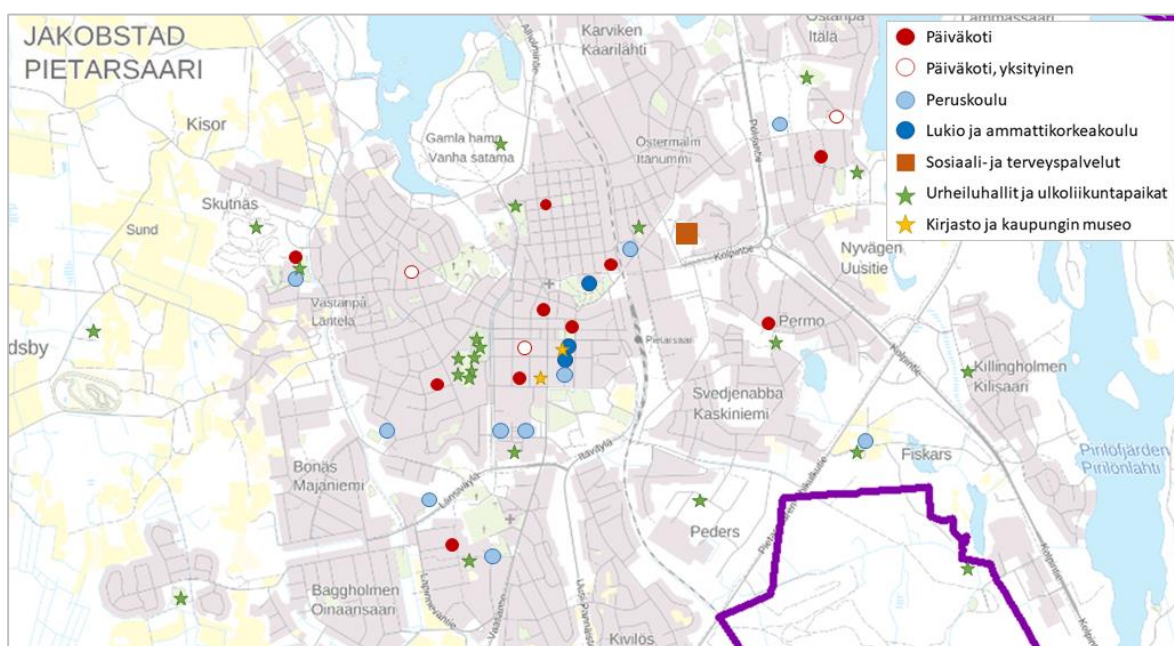
10.9.2019



Kuva 9: Työpaikkojen sijoittuminen Pietarsaaren seudulla vuoden 2016 lopussa.

3.3 Julkiset palvelut

Pietarsaaren julkiset palvelut sijaitsevat keskustassa ja sen lähiympäristössä. Pietarsaaren strategian mukaan opetussektori, eli varhaiskasvatus sekä ensimmäisen ja toisen asteen koulutus, kulttuuri-, nuoriso- ja museotoiminta sekä kirjasto ovat tulevaisuudessa kaupungin tärkeintä ydintointia. Suomen ja ruotsinkielisille asukkailla tarjotaan palveluja heidän omalla äidinkielellään. (Pietarsaaren kaupungin strategia 2017-2025)



Kuva 10: Pietarsaaren julkisten palvelujen sijainti (www.jakobstad.fi).

10.9.2019

Sivistyspalvelut

Pietarsaassa on yhteensä 10 päiväkotiä (Barnabon päiväkoti, Kirkkorannan päiväkoti, Kytömaen päiväkoti, Länsinummen päiväkoti, Marjalan päiväkoti, Permon päiväkoti, Tomtebo, Vestersundin-kylän päiväkoti, Viktorian päiväkoti, Nordmanin päiväkoti). Lisäksi on noin 15 perhepäivähoitajaa useimmissa kaupunginosissa. Yksityisiä päiväkotia on kolme (Jacob's Kindergarten, Anna daghem, Östanlid daghem Tallbo).

Peruskouluja on Pietarsaassa 10, joista 4 on suomenkielisiä ja 5 ruotsinkielisiä ja yksi kielikylpykoulu. Ruotsinkielisiä alakouluja ovat Bonäsin koulu ja Vestersundsbyn koulu länsikaupungissa, Kyrkostrand-Jungmanin koulu lounaiskaupungissa Lapinnevalla sekä Langmanin koulu kaupungin keskustassa. Suomenkielisiä alakouluja ovat Itälän koulu itäisessä kaupunginosassa, Länsinummen koulu läntisessä kaupunginosassa ja Ruusulehdon koulu eteläisessä kaupunginosassa, Grannabassa. Yläkouluja on Pietarsaassa kaksi, ruotsinkielinen Oxhamnin koulu ja suomenkielinen Ete-länummen koulu. Molemmat yläkoulut ovat kaupungin keskustassa. Pietarsaaren lukio sijaitsee kaupungin keskustassa.

Kunnallisten koulutuspalvelujen lisäksi Pietarsaassa toimii kaksi ammattikorkeakoulua, Novia ja Centria, jotka molemmat sijaitsevat kaupungin keskustassa, kampusalueella. Lähin yliopisto on Vaasassa. Lisäksi Kokkolassa on yliopistokeskus Chydenius, jossa on tarjontaa Jyväskylän, Oulun ja Vaasan yliopistoista.

Pietarsaaren talousarvion 2019 ja taloussuunnitelman 2019-2021 mukaan Marjalan päiväkoti on tarkoitus saneerata 2020-2021. Uusi Alma-päiväkoti aloittaa toimintansa alustavan tiedon mukaan maaliskuussa 2020, minkä myötä Viktorian ja Nordmanin päiväkotien ja kielikylpypäiväkodin toiminnot sekä osa myös muiden päiväkotien toiminnoista siirtyy uuteen päiväkotiin. Ruusulehdon koulun toiminta päättyi keväällä 2018 ja oppilaat siirtyivät Länsinummen ja Itälän kouluihin. Oxhamnin koulun saneerausta ja uudisrakentamista selvitetään ja suunnitellaan 2019 ja hanke toteutetaan 2020-2021.

Sosiaali- ja terveyspalvelut

Pietarsaaren sosiaali- ja terveysvirasto tuottaa perusterveydenhuollon, paikallisesti tuotetun erikoissairaanhoidon, sosiaalihuollon, vanhushuollon ja ympäristöterveydenhuollon palveluja, joiden tarkoituksena on edistää asukkaiden hyvinvointia ja terveyttä sekä ehkäistä sosiaalista turvattomuutta ja sairauksien ja epäterveellisen ympäristön haitallisia vaikutuksia. Pietarsaaren sosiaali- ja terveyspalvelut sijaitsevat pääosin Malmin sosiaali- ja terveyskeskuksessa.

Liikunta- ja vapaa-ajan palvelut

Pietarsaassa on monipuolisia kaupungin ylläpitämiä ja yksityisiä vapaa-ajan palveluita ja liikuntapaikkoja. Pietarsaaren kaupunginkirjasto sijaitsee kaupungin keskustassa, kävelykadun varrella. Sisäliikuntapaikkoja ovat urheilutalo (sisäliikunta, keilahalli), uimahalli, Tellushalli (jalkapallo, yleisurheilu), Rettig Sport Center (salibandy, futsal) sekä koulujen salit. Ulkoliikuntapaikkoja ovat kuntopolut ja ladut, 3 kaukaloa, 8 luistelualuetta sekä frisbeegolf-alue.

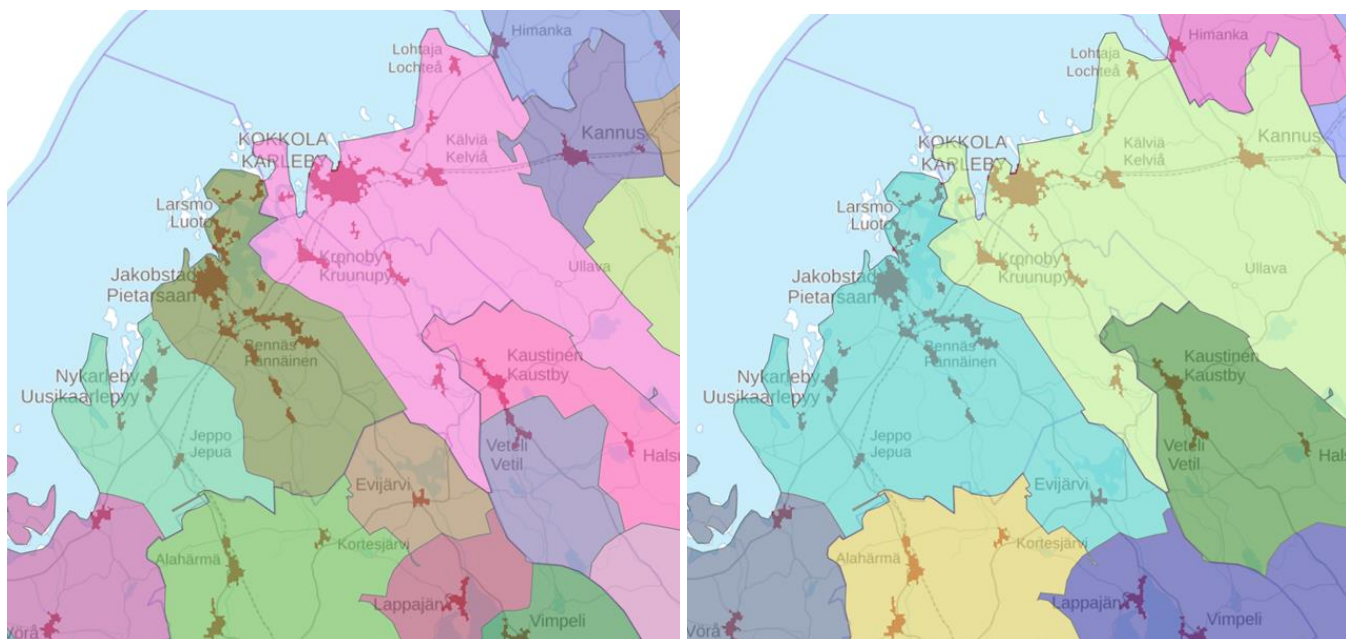
3.4 Kaupalliset palvelut

3.4.1 Pietarsaaren kaupallinen asema ja vetovoima

"Toiminnalliset alueet ja kasvuvyöhykkeet Suomessa" selvityksessä on tarkasteltu asiointialueita eri palvelujen käytön perusteella. Asiointia on tarkasteltu TNS Gallup Oy:n Suuren Vaikutusalue-tutkimuksen aineiston perusteella. Omassa kunnassa tapahtuvan asiointin osuutta on selvitetty sekä tuoteryhmittäin että kuntatasolla. Omassa kunnassa asiointin osuus kertoo kuntien palveluomavaraisuudesta ja keskusmerkityksestä. Jos suurin osa asiointista suuntautuu muualle kuin omaan kuntaan, kunta sijoittuu osaksi laajempaa asiointialuetta.

Selvityksen mukaan Pietarsaari muodostaa päivittäistavarakaupassa asiointialueen yhdessä Luodon ja Pedersören kanssa ja erikoiskaupassa yhdessä Luodon, Pedersören, Uusikaarlepyyn ja Evi-järven kanssa, mikäli lähtökohtana on 50 %:n palveluomavaraisuus eli vähintään puolet asiointeista kohdistuu kyseiselle asiointialueelle. Mikäli lähtökohtana on 75 %:n palveluomavaraisuus, Pietarsaari muodostaa päivittäistavarakaupassa asiointialueen Luodon, Pedersören ja Uusikaarlepyyn kanssa ja kuuluu erikoiskaupassa Kokkolan asiointialueeseen.

10.9.2019



Kuva 11: Päivittäistavarakaupan asiointialueet vasemmalla ja erikoiskaupan asiointialueet oikealla (omavaraisuus vähintään 50 %) (Toiminnalliset alueet karttapalvelussa: <http://arcq.is/2f85MeL>)

3.4.2 Kaupallisten palvelujen palveluverkko

Päivittäistavarakauppa

Vuoden 2018 lopussa Pietarsaaren seudulla oli yhteensä 42 päivittäistavaroita myyvää myymälää, joista 17 Pietarsaareissa (40 %). Vuonna 2006 Pietarsaareissa oli 15 ja Pietarsaaren seudulla 53 päivittäistavaroita myyvää myymälää. Pietarsaareissa päivittäistavaroita myyvien myymälöiden määrä on lisääntynyt 2 myymälällä ja Pietarsaaren seudulla vähentynyt 11 myymälällä.

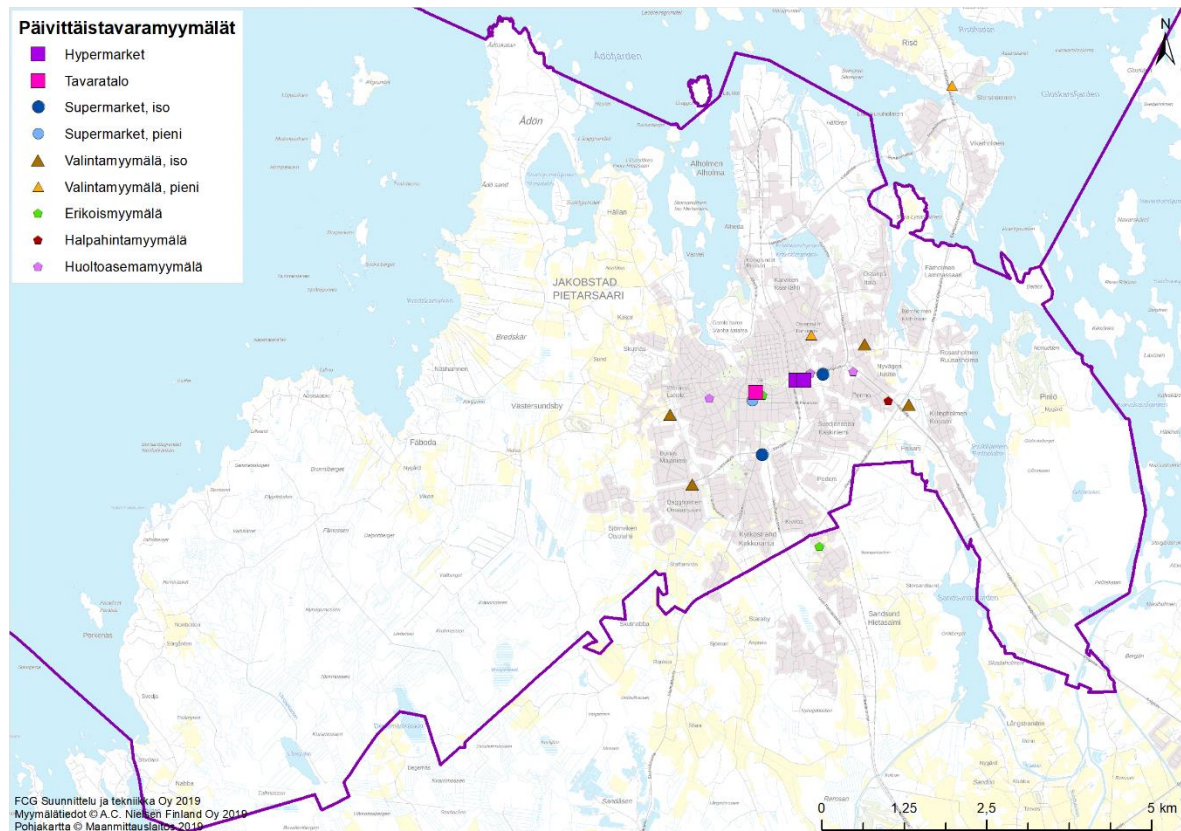
Myymälätyypeittäin tarkasteltuna Pietarsaaren seudulla toimi eniten isoja valintamyymälöitä (11 kpl) ja huoltoasemamyymälöitä (10 kpl). Hypermarketteja oli kaksi, molemmat Pietarsaareissa. Vuodesta 2006 on vähentynyt eniten isojen valintamyymälöiden määrä (-5 kpl), pienmyymälöiden määrä (-4 kpl) ja huoltoasemamyymälöiden määrä (-4 kpl).

Taulukko 5. Pietarsaaren päivittäistavaramyymälät vuoden 2018 lopussa (A.C. Nielsen Finland Oy)

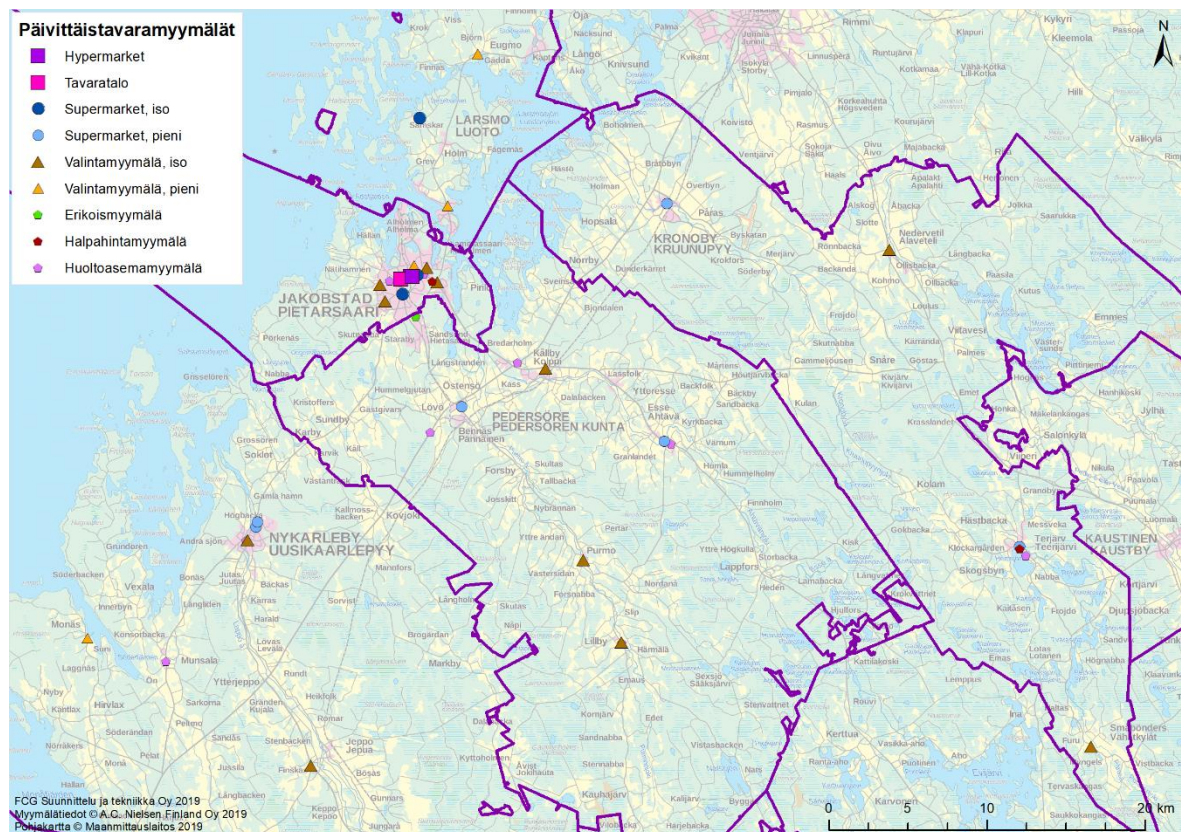
	Pietarsaari	Seudun muut kunnat	Pietarsaaren seutu
Hypermarket (>2500 m ²)	2		2
Tavaratalo (>1000 m ²)	1		1
Supermarket, iso (>1000 m ²)	2	1	3
Supermarket, pieni (400-999 m ²)	1	6	7
Valintamyymälä, iso (200-399 m ²)	4	7	11
Valintamyymälä, pieni (100-199 m ²)	1	3	4
Erikoismyymälä	2		2
Halpahintamyymälä	1	1	2
Huoltoasemamyymälä	3	7	10
MYYMÄLÄT YHTEENSÄ	17	25	42

Päivittäistavaramyymälöiden sijainti Pietarsaareissa ja Pietarsaaren seudulla on esitetty seuraavissa kuvissa. Kaikki Pietarsaaren päivittäistavaramyymälät sijaitsevat taajama-alueella (YKR-Taajamat 2017).

10.9.2019



Kuva 12: Päivittäistavaramyymälöiden sijainti Pietarsaarella vuoden 2018 lopussa (A.C.Nielsen Finland Oy)



Kuva 13: Päivittäistavaramyymälöiden sijainti Pietarsaaren seudulla vuoden 2018 lopussa (A.C.Nielsen Finland Oy)

10.9.2019

Yhtä päivittäistavaramyymälää kohti oli vuonna 2018 Pietarsaassa keskimäärin 1 750 asukasta ja Pietarsaaren seudulla keskimäärin 1 770 asukasta, kun mukaan otetaan vain koko päivittäistavaravalikoimaa myyvät myymälät. Koko Suomen vastaava tunnusluku vuonna 2018 oli 1 970 asukasta yhtä päivittäistavaramyymälää kohti. Näin ollen Pietarsaaren ja Pietarsaaren seudun päivittäistavarakaupan myymäläverkko on väestömäärään suhteutettuna koko maan keskitasoa kattavampi.

Erikoiskauppa

Tilastokeskuksen toimipaikkarekisterin mukaan Pietarsaaren seudulla oli vuoden 2017 lopussa yhteensä 206 erikoiskaupan myymälää, joista Pietarsaassa 121 myymälää. Pietarsaaren myymälöistä 51 toimi tilaa vaativan erikoistavaran kaupan, autokaupan ja polttoaineen myynnin toimialoilla ja 70 muun erikoiskaupan toimialoilla.

Taulukko 6. Pietarsaaren kaupungin ja seudun erikoiskaupan myymälät vuoden 2017 lopussa (Tilastokeskus)

	Pietarsaari	Seudun muut kunnat	Pietarsaaren seutu
Alkot, apteekit ym.	7	5	12
Muotikauppa	14	1	15
Tietotekninen kauppa	4	3	7
Muu erikoiskauppa	45	32	77
Rautakauppa	10	8	18
Kodinkonekauppa	3	2	5
Huonekalukauppa	4	0	4
Muu tilaa vaativa kauppa	2	5	7
Autokauppa	27	19	46
Huoltamatoiminta	5	10	15
TOIMIPAIKAT YHTEENSÄ	121	85	206

Yhtä erikoiskaupan myymälää kohti oli vuoden 2017 lopussa Pietarsaassa keskimäärin 218 asukasta ja Pietarsaaren seudulla keskimäärin 343 asukasta. Koko maan vastaava tunnusluku oli vuonna 2017 keskimäärin 322 asukasta yhtä erikoiskaupan myymälää kohti. Näin ollen asukasluvuun suhteutettuna Pietarsaaren erikoiskaupan myymäläverkko on kattavampi kuin koko maassa keskimäärin. Pietarsaaren seudulla asukkaita yhtä myymälää kohti on enemmän kuin koko maassa keskimäärin, joten seututasolla erikoiskaupan palveluverkon kattavuus on heikompi kuin koko maassa keskimäärin.

Kaupalliset palvelut

Tilastokeskuksen toimipaikkarekisterin mukaan Pietarsaaren seudulla oli vuonna 2017 yhteensä 296 kaupallisten palvelujen toimipaikkaa, joista Pietarsaassa 157 toimipaikkaa. Yhtä kaupallisten palvelujen toimipaikkaa kohti oli Pietarsaassa 123 asukasta ja Pietarsaaren seudulla 168 asukasta. Samaan aikaan koko maassa oli keskimäärin 127 asukasta yhtä kaupallisten palvelujen toimipaikkaa kohti. Väestöpohjaan suhteutettuna Pietarsaaren kaupallisten palvelujen palveluverkko oli kattavuudeltaan koko maan keskitasoa. Seututasolla kaupallisten palvelujen palveluverkon kattavuus oli heikompi kuin koko maassa keskimäärin.

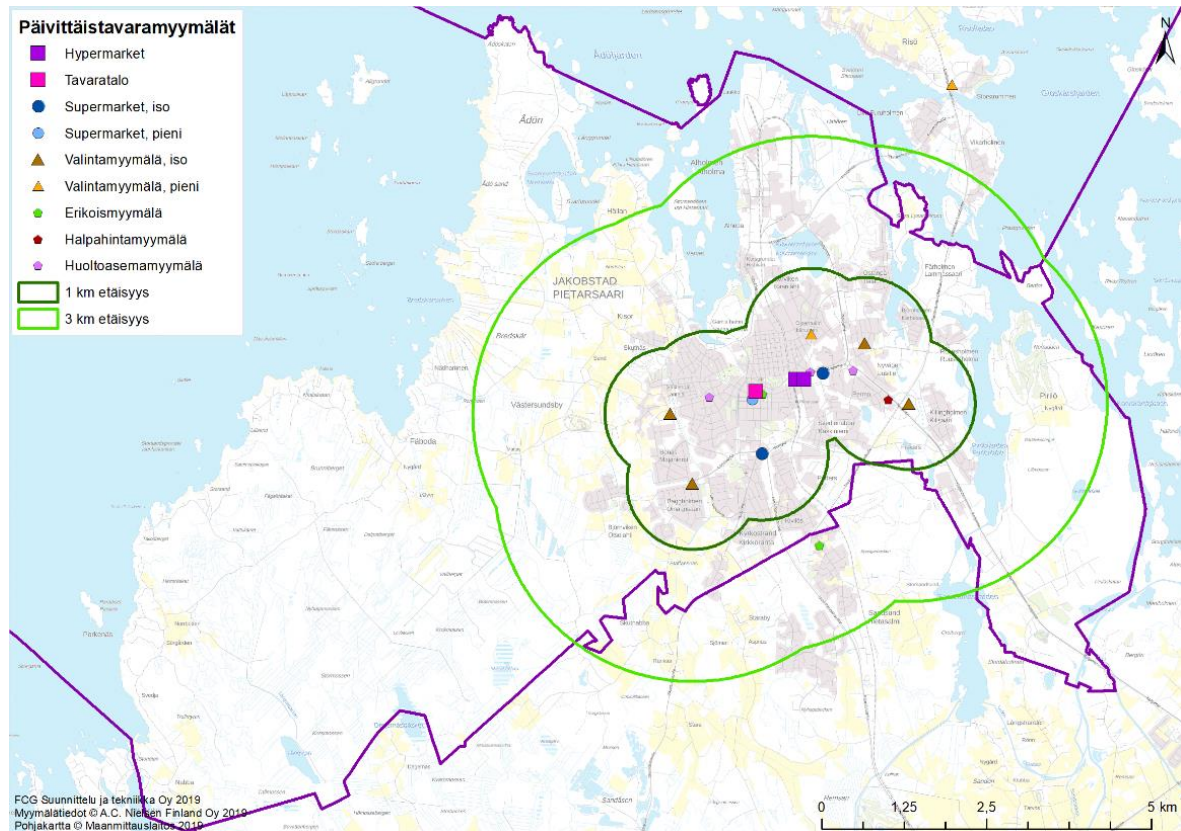
Taulukko 7. Pietarsaaren kaupungin ja seudun kaupallisten palvelujen toimipaikat vuoden 2017 lopussa (Tilastokeskus: Toimipaikkarekisteri)

Toimipaikkojen määrä	Pietarsaari	Seudun muut kunnat	Pietarsaaren seutu
Majoituspalvelut (tol 55)	7	6	13
Ravitsemis- ja ravintolapalvelut (tol 56)	48	35	83
Kulttuuri-, urheilu- ja virkistys (tol R)	34	24	58
Muu palvelutoiminta (tol S pl. tol 94)	68	74	142
TOIMIPAIKAT YHTEENSÄ	157	139	296

10.9.2019

3.4.3 Palvelujen saavutettavuus

Pietarsaaren päivittäistavaramyymälät sijaitsevat taajama-alueella (YKR-Taajamat 2017). Alle kilometrin etäisyydellä päivittäistavaramyymälöistä asuu noin 16 000 asukasta, joten yli 80 %:lle Pietarsaaren asukkaista päivittäistavaramyymälä on kävelyetäisyydellä (alle 1 kilometri). Alle kolmen kilometrin etäisyydellä Pietarsaaren päivittäistavaramyymälöistä asuu noin 19 150 asukasta. Kolmen kilometrin etäisyysvyöhyke ulottuu etelässä Pedersören kunnan ja pohjoisessa Luodon kunnan alueelle. Päivittäistavarakaupan lisäksi myös erikoiskauppa on sijoittunut Pietarsaaren taajama-alueelle ja pääosin keskusta, joten myös erikoiskaupan palvelut ovat hyvin saavutettavissa eri puolilta kaupunkia ja seutua.



Kuva 14: Pietarsaaren päivittäistavaramyymälöiden saavutettavuus 2019

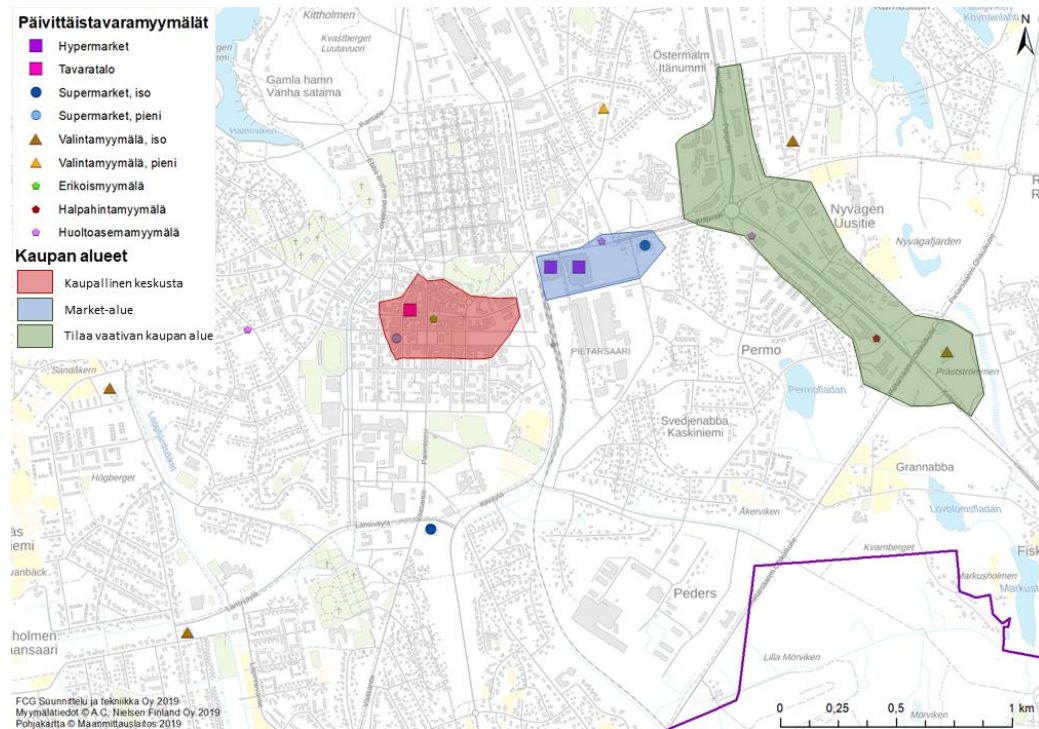
3.4.4 Pietarsaaren keskustan kaupallinen rakenne

Suomen ympäristökeskuksen kokoamien tietojen mukaan vähittäiskaupan sijaintirakennusten pinta-alaa oli vuonna 2017 Pietarsaassa yhteensä noin **67 300 k-m²**, josta päivittäistavarakaupaa (sisältää hypermarketit) noin 27 900 k-m², tavaratalo- ja erikoiskauppaa noin 22 600 k-m² ja tilaa vaativan erikoistavaran kauppaa (sisältää moottoriajoneuvokaupan) noin 16 800 k-m². Vuonna 2012 vähittäiskaupan sijaintirakennusten kerrosala oli noin 69 300 k-m², joten kerrosala on vähentynyt vuosina 2012-2017 noin 2 000 k-m². Vähittäiskaupan sijaintirakennuksiksi on luokiteltu rakennukset, joissa vähittäiskauppa on pääasiallinen tai merkittävä käyttömuoto. Sijaintirakennusten tunnistamismenetelmästä johtuen kerrosalatiedot kuvaavat vain kerrosalan suuruusluokan ja esimerkiksi kivijalkamyymälät eivät ole kerrosalassa mukana. (Lähde: https://www.ymparisto.fi/fi-FI/Elinymparisto_ja_kaavoitus/Yhdyskuntarakenne/Palvelut/Kaupan_tietopankki)

Pietarsaaren vähittäiskaupan sijaintirakennusten kerrosalasta on Suomen ympäristökeskuksen tietojen mukaan keskustan alueella (sisältää markettien alueen) noin **47 100 k-m²** (noin 70 % Pietarsaaren kokonaiskerrosalasta). Keskustan alueella vähittäiskaupan sijaintirakennusten kerrosala on vuosina 2012-2017 lisääntynyt noin 5 500 k-m². Keskustan kerrosalasta oli vuonna 2017 päivittäistavarakauppaa noin 24 200 k-m², tavaratalo- ja erikoiskauppaa noin 21 500 k-m² ja tilaa vaativan erikoistavaran kauppa noin 1 400 k-m².

10.9.2019

Pietarsaaren keskusta-alue on koko seudun kaupallinen pääkeskus. Ydinkeskustassa on monipuolinen päivittäistavarakaupan, erikoiskaupan ja kaupallisten palvelujen tarjonta. Kaupalliset palvelut sijoittuvat tiiviisti rautatieaseman ja Pietarinpuistikon väliselle alueelle. Ydinkeskustasta itään on market-alue, jossa on päivittäistavarakaupan suuret yksiköt mm. Citymarket, Prisma ja Lidl ja joitakin tilaa vaativan erikoiskaupan toimipaikkoja. Tilaa vaativaa erikoiskauppaa ja mm. autohuoltoon liittyviä palveluja on Pohjantien ja Kolpintien varressa.



Kuva 15: Pietarsaaren päivittäistavaramyymälät ja kaupan alueet 2019

3.4.5 Kilpailutilanne ja ostovoiman siirtymät

Päivittäistavarakaupan myynti, myyntiala ja myyntitehokkuus

Vuonna 2018 päivittäistavarakaupan myyntiala asukasta kohti oli Pietarsaassa selvästi suurempi (indeksi 142) kuin koko maassa keskimäärin (indeksi 100). Myös päivittäistavarakaupan myynti asukasta kohti oli Pietarsaassa suurempi (indeksi 134) kuin koko maassa keskimäärin (indeksi 100). Päivittäistavarakaupan myyntitehokkuus (€/m²/vuosi) sen sijaan oli Pietarsaassa jonkin verran alhaisempi (indeksi 95) kuin koko maassa keskimäärin (indeksi 100).

Taulukko 8. Päivittäistavarakaupan myyntiala/asukas, myynti/asukas ja myyntitehokkuus 2018 indeksillä esitettyinä, koko maa=100 (A.C.Nielsen Finland Oy)

	PT-myyntiala/ asukas	PT-myynti/ asukas	Myyntiteho, €/m ²
Pietarsaari	142	134	95
Pietarsaaren seutu	92	81	88
Koko maa	100	100	100

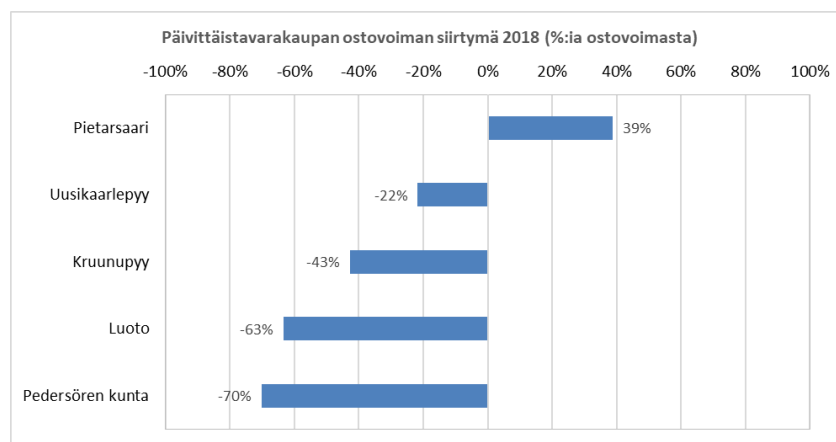
Alhainen myyntitehokkuus kertoo mm. kireästä kilpailutilanteesta ja siitä, että päivittäistavarakaupan pinta-alaa suhteessa kysyntään on paljon. Korkea myyntitehokkuus puolestaan kertoo siitä, että päivittäistavarakaupan pinta-ala on alimitoitettu, ja että kilpailua on vähän tai ei ollenkaan. Myyntitehokkuuteen vaikuttaa omalta osaltaan myös myymälätilojen ikä, koko ja toimivuus. Myös esimerkiksi alueen kaupallinen vetovoima heijastuu myyntitehokkuuteen niin, että merkittävä alueen ulkopuolelta tuleva kysyntä (esim. matkailijat ja vapaa-ajan asukkaat) voi luoda edellytykset korkealle myyntitehokkuudelle.

10.9.2019

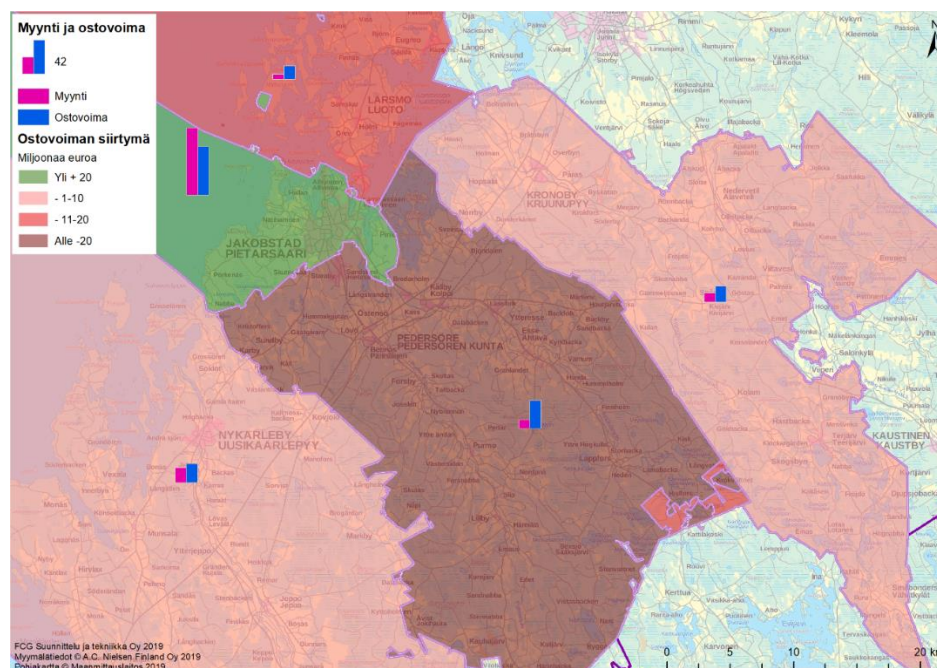
Ostovoiman siirtymät

Kaupan markkinatilannetta ja vetovoimaisuutta voidaan tarkastella vertaamalla ostovoimaa ja myynnin arvoa. Kun ostovoiman siirtymä on positiivinen eli myynti suurempi kuin ostovoima, kaupan palvelut ovat vetovoimaisia ja alue saa ostovoimaa oman alueen ulkopuolelta. Kun ostovoiman siirtymä on negatiivinen eli myynti pienempi kuin ostovoima, palvelutarjonta ei vastaa kysyntää ja ostovoimaa siirtyy alueen ulkopuolelle. Ostovoiman siirtymää koskeva laskelma kertoo nettosiirtymän, mutta ei sitä, mistä siirtymä saadaan tai minne siirtymä suuntautuu.

Pietarsaassa päivittäistavarakaupan ostovoiman nettosiirtymä on **positiivinen (+39 %)**, joten Pietarsaaren päivittäistavarakauppa vetää asiointeja myös kaupungin ulkopuolelta. Muissa seudun kunnissa päivittäistavarakaupan ostovoiman siirtymä on negatiivinen. Päivittäistavarakaupan ostovoiman nettosiirtymä Pietarsaaren seudulla on esitetty %:na kuvassa 16 ja euromääräisenä kuvassa 17.



Kuva 16: Päivittäistavarakaupan ostovoiman nettosiirtymä Pietarsaaren seudulla 2018, %:ia ostovoimasta



Kuva 17: Päivittäistavarakaupan ostovoiman nettosiirtymä (milj.€) kunnittain Pietarsaaren seudulla 2018

Erikoiskaupan ostovoiman nettosiirtymä on Pietarsaassa positiivinen (+41 %). Ostovoiman nettosiirtymä on muussa erikoiskaupassa noin +83 %, tilaa vaativassa kaupassa noin +7 % ja auto-kaupassa ja huoltamotoiminnassa noin +17 %. Seudun muissa kunnissa ja seututasolla erikoiskaupan ostovoiman nettosiirtymä on negatiivinen.

10.9.2019

3.5 Arvio ostovoiman ja liiketilatarpeen kehityksestä vuoteen 2040

3.5.1 Arvio ostovoimasta ja sen kehityksestä

Ostovoima ja sen kehitys ovat perusta kaupan palveluverkon kehittämiseksi ja kaupan investoinneille. Ostovoima on arvioitu väestömäärän ja asukaskohtaisten kulutuslukujen perusteella. Ostovoiman kehitys on arvioitu Tilastokeskuksen väestöennusteen sekä yksityisen kulutuksen kasvuarvioiden pohjalta. Kulutuksen kasvuarviona on käytetty päivittäistavarakaupassa 1 % / vuosi ja erikoiskaupassa 2 % / vuosi. Ostovoiman kehitysarvio kuvaa tietyn alueen väestömäärään perustuvaa ostovoimapotentialiaa, mutta ei sitä, missä ostovoima toteutuu myyntinä. Ostovoimalaskelmassa ei ole otettu huomioon ostovoiman siirtymiä.

Taulukko 9 Laskelmissa käytetyt kulutusluvut (€/asukas/vuosi) vuoden 2018 rahassa

	Kulutusluku, €/asukas/v			Kasvu-arvio %/vuosi
	2018	2030	2040	
Päivittäistavarakauppa	3 169	3 571	3 945	1 %
Muu erikoiskauppa	2 510	3 183	3 880	2 %
TIVA, autokauppa ja huoltamot	3 822	4 848	5 909	2 %
Vähittäiskauppa yhteensä	9 501	11 602	13 734	

Pietarsaaren oman väestön vähittäiskauppaan kohdistuva ostovoima oli vuonna 2018 noin 183 milj.€. Ostovoimasta kohdistui päivittäistavarakauppaan noin 61 milj.€, muuhun erikoiskauppaan noin 48 milj.€ sekä tilaa vaativan erikoistavaran kauppaan, autokauppaan ja polttoaineen jakelutoimintaan noin 74 milj.€.

Vähittäiskaupan ostovoiman kasvu vuosina 2018-2040 on Pietarsaareissa noin 84 milj.€, josta kohdistuu päivittäistavarakauppaan noin 16 milj.€, muuhun erikoiskauppaan noin 27 milj.€ sekä tilaa vaativan erikoistavaran kauppaan, autokauppaan ja polttoaineen jakelutoimintaan noin 41 milj.€.

Taulukko 10. Arvio Pietarsaaren väestön ostovoimasta ja sen kehityksestä (vuoden 2018 rahassa).

Pietarsaaren ostovoima, milj.€	2018	2030	2040	Muutos 2018-2030	Muutos 2018-2040
Päivittäistavarakauppa	61	70	77	9	16
Muu erikoiskauppa	48	62	75	14	27
Tiva, autokauppa ja huoltamot	74	95	115	21	41
KAUPPA YHTEENSÄ	183	226	267	43	84

Ostovoiman kehitys on arvioitu Tilastokeskuksen väestöennusteen mukaan. Pietarsaaren kaupungin strategian 2017-2025 tavoitteena on 20 000 asukasta vuonna 2020 ja kasvun jatkuminen. Mikäli strategian mukainen väestökehitys toteutuu, on ostovoiman kasvu taulukossa esitettyä suurempi.

Pietarsaaren seudun oman väestön vähittäiskauppaan kohdistuva ostovoima oli vuonna 2018 noin 471 milj.€. Ostovoimasta kohdistui päivittäistavarakauppaan noin 157 milj.€, muuhun erikoiskauppaan noin 124 milj.€ sekä tilaa vaativan erikoistavaran kauppaan, autokauppaan ja polttoaineen jakelutoimintaan noin 190 milj.€.

Pietarsaaren seudun ostovoiman kasvu vuosina 2018-2040 on noin 246 milj.€, josta kohdistuu päivittäistavarakauppaan noin 49 milj.€, muuhun erikoiskauppaan noin 78 milj.€ sekä tilaa vaativan erikoistavaran kauppaan, autokauppaan ja polttoaineen jakelutoimintaan noin 119 milj.€.

Taulukko 11. Arvio Pietarsaaren seudun väestön ostovoimasta ja sen kehityksestä (vuoden 2018 rahassa).

Pietarsaaren seudun ostovoima, milj.€	2018	2030	2040	Muutos 2018-2030	Muutos 2018-2040
Päivittäistavarakauppa	157	185	206	27	49
Muu erikoiskauppa	124	165	203	40	78
Tiva, autokauppa ja huoltamot	190	251	309	61	119
KAUPPA YHTEENSÄ	471	600	717	128	246

10.9.2019

3.5.2 Arvio liiketilatarpeen kehityksestä

Kaupan liiketilatarve on arvioitu ostovoiman ja sen kehitysarvion perusteella muuttamalla ostovoima liiketilatarpeeksi kaupan keskimääräisen myyntitehokkuuden (€/myynti-m²) avulla. Liiketilatarpeen arvioinnissa on käytetty samoja laskentaperiaatteita kuin Pohjanmaan maakuntakaavan kaupan selvityksissä.

Laskennallinen liiketilatarve on arvioitu seuraavilla keskimääräisillä myyntitehokkuuksilla:

- päivittäistavarakaupassa 5 700 €/k-m²
- muussa erikoiskaupassa 2 400 €/k-m²
- tilaa vaativassa kaupassa, autokaupassa ja huoltamotominnassa 3 300 €/k-m²

Pietarsaaren oman väestön ostovoiman kasvun mahdollistama laskennallinen liiketilan lisätarve vuosina 2018-2040 on päivittäistavarakaupassa noin 2 700 k-m², muussa erikoiskaupassa noin 11 200 k-m² ja paljon tilaa vaativan erikoistavaran kaupassa, autokaupassa ja polttoaineen jakelutoiminnassa noin 12 500 k-m² eli yhteensä noin 26 400 k-m².

Vähittäiskaupan lisäksi myös kaupalliset palvelut tarvitsevat liiketilaa ja ne käyttävät samoja liiketiloja vähittäiskaupan kanssa. Kaupallisten palveluiden liiketilatarpeen on laskettu olevan 30 % vähittäiskaupan liiketilatarpeesta. Kaupallisten palvelujen liiketilan lisätarve vuosina 2018-2040 on Pietarsaareissa noin 7 900 k-m².

Taulukko 12. Pietarsaaren laskennallinen liiketilatarve 2018, 2030 ja 2040

Pietarsaaren laskennallinen liiketilatarve, k-m ²	2018	2030	2040	Muutos 2018-2030	Muutos 2018-2040
Päivittäistavarakauppa	10 700	12 200	13 400	1 500	2 700
Muu erikoiskauppa	20 200	25 900	31 400	5 700	11 200
Tiva, autokauppa ja huoltamot	22 300	28 600	34 800	6 300	12 500
KAUPPA YHTEENSÄ	53 200	66 700	79 600	13 500	26 400
Kaupalliset palvelut	16 000	20 010	23 900	4 010	7 900

Pietarsaaren seudun oman väestön ostovoiman kasvun mahdollistama laskennallinen liiketilan lisätarve vuosin 2018-2040 on päivittäistavarakaupassa noin 8 500 k-m², muussa erikoiskaupassa noin 32 500 k-m² ja paljon tilaa vaativan erikoistavaran kaupassa, autokaupassa ja polttoaineen jakelutoiminnassa noin 36 000 k-m² eli yhteensä noin 77 000 k-m². Kaupallisten palvelujen liiketilan lisätarve vuosina 2018-2040 on Pietarsaaren seudulla noin 23 100 k-m².

Taulukko 13. Pietarsaaren seudun laskennallinen liiketilatarve 2018, 2030 ja 2040

Pietarsaaren seudun laskennallinen liiketilatarve, k-m ²	2018	2030	2040	Muutos 2018-2030	Muutos 2018-2040
Päivittäistavarakauppa	27 600	32 400	36 100	4 800	8 500
Muu erikoiskauppa	51 900	68 500	84 400	16 600	32 500
Tiva, autokauppa ja huoltamot	57 500	75 900	93 500	18 400	36 000
KAUPPA YHTEENSÄ	137 000	176 800	214 000	39 800	77 000
Kaupalliset palvelut	41 100	53 000	64 200	11 900	23 100

3.5.3 Ostovoiman siirtymän vaikutus liiketilatarpeeseen

Taulukossa 12 esitetty tilantarvearvio perustuu Pietarsaaren oman väestön arvioituun ostovoimaan ja sen kehitykseen. Kaupungin ulkopuolelta tuleva ostovoiman siirtymä lisää liiketilan tarvetta. Mikäli tavoitteena on Pietarsaaren nykyisen positiivisen ostovoiman siirtymän säilyttäminen, on liiketilan lisätarve vuosina 2018-2040 päivittäistavarakaupassa noin 3 800 k-m², muussa erikoiskaupassa noin 20 500 k-m² ja tilaa vaativassa kaupassa, autokaupassa ja huoltamotominnassa noin 14 300 k-m² eli yhteensä noin 38 600 k-m². Kaupallisten palvelujen liiketilan lisätarve vuosina 2018-2040 on Pietarsaareissa noin 11 600 k-m².

10.9.2019

Taulukko 14. Pietarsaaren vähittäiskaupan sijaintirakennusten kerrosala 2017 (SYKE) ja ostovoiman siirtymän huomioon ottava liiketilan laskennallinen lisätarve 2018-2030 ja 2018-2040

	Nykyinen kerrosala	Liiketilan lisätarve	
		2018-2030	2018-2040
Päivittäistavarakauppa	27 900	2 100	3 800
Muu erikoiskauppa	22 600	10 400	20 500
Tiva, autokauppa ja huoltamot	16 800	7 200	14 300
KAUPPA YHTEENSÄ	67 300	19 700	38 600
Kaupalliset palvelut (30 %)		5 900	11 600

4 PIETARSAAREN PALVELUVERKON KEHITTÄMINEN

4.1 Julkisten palvelujen palveluverkon kehittäminen

Pohjanmaan maakuntakaavan 2040 mukaan tavoiteltavassa aluerakenteessa on kolmen keskustan verkosto: Vaasan seutu, Pietarsaaren seutu ja Suupohjan rannikkoseutu. Pietarsaari muodostaa kaupunkiseudun keskuksen maakunnan pohjoisosassa. Sosiaali- ja terveydenhuollon palvelujärjestelmään liittyy Pohjanmaalla kuten koko maassa suuria haasteita. Palvelujärjestelmässä ovat perinteisesti painottuneet liikaa laitos- ja erikoishoito. Tulevaisuudessa laitoshoidon pyritään edelleen purkamaan ja avohoitoa kehittämään. Koulutuspalvelut ovat korkealla tasolla erityisesti Vaasan seudulla. Pietarsaaren seudulla ei ole omaa yliopistoa, mutta seudulla toimii kuitenkin kaksi ammattikorkeakoulua Novia ja Centria. Maakunnan kulttuuripalvelujen kokonaisuus muodostuu kulttuurin ja taiteen harrastajien, ammattitaiteilijoiden ja ammatillisesti hoidettujen kulttuuri- ja taidelaitosten toiminnasta.

Pietarsaaren seudun rakennemallissa ”Elämänlaatu 2040” (2013) Pietarsaari on määritelty palvelu- ja seutukeskukseksi, joka kehittyy alueen kulttuurin, vähittäiskaupan ja korkeamman koulutuksen keskuksena. Palvelutuotannon tavoitteena on erityisesti palvelujen saatavuuden turvaaminen sekä kuntien välisen yhteistyön tiivistäminen kunnallisissa peruspalveluissa sekä virkistys- ja kulttuuripalveluissa.

Pietarsaaren kaupungin strategiassa 2017-2025 on asetettu neljä tavoitetta: 1) kasvu (20 000 asukasta vuonna 2020 ja kasvun jatkuminen), 2) asukas keskipisteessä kaikessa kaupungin toiminnassa, 3) talous tasapainossa sekä 4) hyvinvointi ja turvallisuus. Palvelujen tuottamisessa kaupungin tehtävänä on huolehtia ennen kaikkea alueen ja asukkaiden elinvoimasta, koulutuksesta sekä hyvinvoinnista. Palveluita tarjotaan sekä suomen- että ruotsinkielellä. Kaupungin digitaaliset palvelut ja niiden jatkuva kehittämien täydentävät fyysisen palveluverkon kautta tarjottavia palveluita.

Kaupungin strategian mukaan opetussektori eli varhaiskasvatus, ensimmäisen ja toiseen asteen koulutus, nuorisotyö, kirjastotoiminta, museotoiminta ja kulttuuritoiminta ovat tulevaisuudessa kaupungin tärkeintä ydintoimintaa. Keskeisenä tavoitteena on lapsiperheiden viihtyvyyden edistäminen ja perheiden ja kaupungin välisen kasvatuskumppanuuden tukeminen.

Pietarsaaren talousarvion 2019 ja taloussuunnitelman 2019-2021 mukaan Marjalan päiväkotitoiminta saneerataan 2020-2021. Uusi Alma-päiväkotitoiminta aloittaa toimintansa alustavan tiedon mukaan maaliskuussa 2020, minkä myötä Viktorian ja Nordmanin päiväkotien ja kielikylypöytäpäiväkodin toiminnat sekä osa myös muiden päiväkotien toiminnoista siirtyy uuteen päiväkotitoimintaan. Ruusulehdon koulun toiminta päättyi keuhkokuumeella 2018 ja oppilaat siirtyivät Länsinumen ja Itälän kouluihin. Oxhamnin koulun saneerausta ja uudisrakentamista selvitetään ja suunnitellaan 2019 ja hanke toteutetaan 2020-2021.

Pietarsaaren sosiaali- ja terveysvirasto tuottaa perusterveydenhuollon, paikallisesti tuotetun erikoissairaanhoidon, sosiaalihuollon, vanhushuollon ja ympäristöterveydenhuollon palveluja, joiden tarkoituksena on edistää asukkaiden hyvinvointia ja terveyttä sekä ehkäistä sosiaalista turvattomuutta ja sairauksien ja epäterveellisen ympäristön haitallisia vaikutuksia. Pietarsaaren sosiaali- ja terveyspalvelut sijaitsevat pääosin Malmin sosiaali- ja terveyskeskuksessa. Tulevaisuudessa ikääntyneiden palvelujen tarve lisääntyy. Tavoitteena on kotona asumisen tukeminen, mikä edellyttää toimenpiteitä usealla tasolla ja yhteistyötä sosiaali- ja terveysviraston sisällä sekä kaupungin muiden toimialojen ja muiden toimijoiden kanssa.

10.9.2019

Pietarsaaren kaupungin strategian 2017-2025 laadinnan yhteydessä tehdyn asukaskyselyn mukaan Pietarsaaren asukkaat haluavat kaupungin panostavan muun muassa nuoriin (nuorisotilat, kokoontumisaikat, houkuttelevat työpaikat, koulutus), lapsiperheisiin (leikkikentät, puistot, perheystävällinen asuminen, päiväkodit), liikunta- ja harrastusalueisiin ja vapaa-ajan mahdollisuuksiin (lapsille enemmän vapaa-ajan toimintoja) sekä terveydenhuoltoon (erityisesti nuorten mielenterveysongelmien hoito ja vanhemmat asukkaat).

4.2 Kaupan palveluverkon kehittäminen

4.2.1 Palveluverkon kehittämisen lähtökohdat

Kaupallisen palveluverkon kehittämisen lähtökohtina ovat valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet, maankäyttö- ja rakennuslaki (yleiskaavan sisältövaatimukset, vähittäiskaupan suuryksiköitä koskevat erityiset sisältövaatimukset, kilpailunäkökulma) sekä olemassa oleva yhdyskuntarakenne, kaupan palveluverkko ja Pietarsaaren kysynnän kehitys.

Yleiset lähtökohdat

Valtakunnallisissa alueidenkäyttötavoitteissa (2017) painottuu erityisesti ilmastomuutoksen hillintä ja sen myötä yhdyskuntarakenteen eheyttämistä ja liikennettä koskevat tavoitteet. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat taustalla myös kaupan sijainnin ohjauksessa. Kaupan sijainninohjauksen tavoitteena on kaupallisten palvelujen saavutettavuuden turvaaminen ja alueellisesti tasapainoinen palveluverkko. Toinen sijainninohjauksen keskeinen tavoite on keskusta-alueiden aseman tukeminen kaupan ensisijaisena sijaintipaikkana. Maankäytön suunnittelulla tulee luoda edellytykset kaupallisten palvelujen tarjonnalle keskusta-alueilla ja toisaalta edistää keskusta-alueiden olemassa olevan palvelutarjonnan säilymistä ja kehitysmahdollisuuksia.

Pietarsaaren nykyinen kaupallinen palveluverkko

Vuonna 2018 Pietarsaaren päivittäistavarakaupan palveluverkko muodostui yhdestätoista koko päivittäistavaravalikoimaa myyvistä myymälästä sekä kahdesta päivittäistavaroiden erikoismyymälästä, kolmesta huoltoasemamyymälästä ja yhdestä laajan tavaravalikoiman myymälästä, joissa myydään vain osa päivittäistavaravalikoimasta. Erikoiskaupan palveluverkko muodostui 121 myymälästä. Asukasmäärään suhteutettuna sekä päivittäistavarakaupan että erikoiskaupan palveluverkko on Pietarsaassa keskimääräistä kattavampi. Ostovoiman siirtymä oli Pietarsaassa positiivinen sekä päivittäistavarakaupassa (+39 %), muussa erikoiskaupassa (+83 %), tilaa vaativan erikoistavaran kaupassa (+7 %) sekä autokaupassa ja huoltamotoinnassa (+17 %).

Kaupalliset palvelut, asuminen ja työpaikat keskittyvät Pietarsaaren keskusta-

Kaupalliset palvelut ovat väestön ja työpaikkojen tapaan keskittyneet Pietarsaaren taajama-alueelle. Pietarsaaren keskusta-alue on koko seudun kaupallinen pääkeskus. Ydinkeskustassa on monipuolinen päivittäistavarakaupan, erikoiskaupan ja kaupallisten palvelujen tarjonta. Ydinkeskustasta itään on market-alue, jossa on päivittäistavarakaupan suuret yksiköt mm. Citymarket, Prisma ja Lidl ja joitakin tilaa vaativan erikoiskaupan toimipaikkoja. Tilaa vaativaa erikoiskauppaa ja mm. autohuoltoon liittyviä palveluja on myös Pohjantien ja Kolpintien varressa. Pietarsaaren kaupalliset palvelut ovat hyvin saavutettavissa. Yli 80 %:lle pietarsaarelaisista päivittäistavaramyymälä on kävelytäisyydellä eli alle kilometrin etäisyydellä.

Kasvava kysyntä luo edellytykset kaupan palveluverkon kehitykselle

Ostovoima ja sen kehitys ovat perusta kaupan palveluverkon kehittymiselle ja kaupan investoinneille. Ostovoiman kehitys on sidoksissa väestömäärän ja yksityisen kulutuksen kehitykseen. Pietarsaaren oman väestön ostovoiman arvioidaan kasvavan. Kysynnän kasvu parantaa nykyisten yritysten toiminta- ja kehitysedellytyksiä, mutta mahdollistaa myös nykyisten liiketilojen uudistamisen ja laajentamisen sekä uuden liiketilan rakentamisen. Mikäli tavoitteena on Pietarsaaren nykyisen positiivisen ostovoiman siirtymän säilyttäminen, on liiketilan lisätarve vuosina 2018-2040 päivittäistavarakaupassa noin 3 800 k-m², muussa erikoiskaupassa noin 20 500 k-m² ja tilaa vaativassa kaupassa, autokaupassa ja huoltamotoinnassa noin 14 300 k-m² eli yhteensä noin 38 600 k-m² (kts. taulukko 14).

10.9.2019

4.2.2 Liiketilän lisäyksen vähimmäistarve Pietarsaareissa

Taulukossa 14 esitetty liiketilatarve kuvaa liiketilän lisätarpeen suuruusluokkaa tilanteessa, jossa kaikki ostovoiman kasvu kohdistuu uusperustantaan (enimmäistarve). Käytännössä osa ostovoiman kasvusta kohdistuu nykyisten yritysten myynnin kasvuun ja vain osa vaatii uutta liiketilaa (vähimmäistarve). Liiketilän lisätarpeen osalta on arvioitu erikseen liiketilän vähimmäistarve ja enimmäistarve. Vähimmäistarvelaskelma on nettolaskelma, johon kaavoituksessa tulisi vähintään varautua, jotta nykyinen palvelutaso kaupungissa säilyisi. Vähimmäistarvetta suuremmallekin kerosalalle voi olla kysyntää. Enimmäistarvelaskelma asettaa rajan sille, mihin ostovoiman kasvu riittää.

Pohjanmaan maakuntakaavan kaupan selvityksessä on lähtökohtana, että vähimmäistarvelaskelmassa päivittäistavarakaupan ostovoiman kasvusta noin kaksi kolmasosaa toteutuu uusien myymälöiden muodossa ja erikoiskaupan ostovoiman kasvusta noin puolet.

Liiketilän vähimmäisliisästarve Pietarsaareissa vuosina 2018-2040 on noin **20 000 k-m²**, josta päivittäistavarakaupassa noin 2 500 k-m², muussa erikoiskaupassa noin 10 300 k-m² ja tilaa vaativassa kaupassa, autokaupassa ja huoltamotoinnissa noin 7 200 k-m². Kaupallisten palvelujen liiketilän vähimmäisliisästarve vuosina 2018-2040 on noin 6 000 k-m².

Taulukko 15. Liiketilän vähimmäis- ja enimmäistarve (k-m²) Pietarsaareissa vuosina 2018-2030 ja vuosina 2018-2040 (kaupungin oman väestön ostovoiman kasvun lisäksi on otettu huomioon ostovoiman siirtymä)

	Liiketilän lisätarve 2018-2030		Liiketilän lisätarve 2018-2040	
	Vähimmäis	Enimmäis	Vähimmäis	Enimmäis
Päivittäistavarakauppa	1 400	2 100	2 500	3 800
Muu erikoiskauppa	5 200	10 400	10 300	20 500
Tiva, autokauppa ja huoltamot	3 600	7 200	7 200	14 300
KAUPPA YHTEENSÄ	10 200	19 700	20 000	38 600
Kaupalliset palvelut (30 %)	3 100	5 900	6 000	11 600

Pietarsaareissa voimassa ja vireillä olevat asemakaavat (Halpa-Hallin, ABC:n ja Prismen korttelit) mahdollistavat uutta liikerakentamista yhteensä 9 400 k-m². Asemakaavojen toteutuessa jää muualla toteutettavaksi vuosien 2018-2030 liiketilän vähimmäistarpeesta noin 800 k-m² ja vuosien 2018-2040 vähimmäistarpeesta noin 10 600 k-m².

4.2.3 Kaupan palveluverkon kehittämistavoitteet

Pietarsaaren kaupan tavoitteellisen palveluverkon tulee toisaalta vahvistaa koko kaupungin kaupallista vetovoimaa ja asemaa Pietarsaaren seudun ja maakunnan pohjoisosien kaupallisena keskuksena, ja toisaalta turvata myös lähipalvelujen toiminta- ja kehitysedellytykset kaupungin sisällä.

Kehittämistavoitteita ovat:

- alueellisesti tasapainoisen ja kestävä palveluverkon kehittäminen,
- toimivan kilpailun edistäminen ja kaupan sijaintipaikkojen turvaaminen pitkällä tähtäimellä,
- kaupallisten palvelujen saavutettavuuden ja kohtuullisten asiointimatkojen turvaaminen,
- kevyen liikenteen ja joukkoliikenteen käyttömahdollisuuksien edistäminen asiointimatkoilla,
- Pietarsaaren kaupallisen vetovoiman vahvistaminen osana seudun ja maakunnan palveluverkkoa sekä suhteessa Kokkolaan,
- Pietarsaaren keskustan vetovoiman turvaaminen ja vahvistamisen sekä keskustan kehittäminen ensisijaisena kaupan sijaintipaikkana.

Pietarsaaren kaupallisen vetovoiman turvaaminen ja vahvistaminen edellyttää sekä ydinkeskustan että kaupan alueiden kehittämistä ja niiden kaupallisen roolin ja työnjaon selkeyttämistä. Ydinkeskustan lisäksi kaupan alueita ovat market-alue sekä Pohjantien ja Kolpintien varsi.

Pietarsaaren kaupan alueille voidaan hahmottaa seuraavat profiilit:

- Ydinkeskusta: päivittäistavarakaupan, keskustahakuksen erikoiskaupan ja pienten erikoisliikkeiden sekä kaupallisten palvelujen (mm. parturit/kampaamot, kahvilat/ravintolat ym.), kulttuuripalvelujen ja julkisten palvelujen alue.
- Market-alue: vähittäiskaupan suurten yksikköjen alue. Päivittäistavarakaupan suurten yksikköjen lisäksi alueelle voi sijoittua myös uusia tilaa vaativan erikoistavaran kaupan yksiköitä.

10.9.2019

- Pohjantien ja Kolpintien alue: tilaa vaativan erikoistavaran kaupan yksiköt ja rouheammat kaupalliset palvelut (esim. autonhuolto, konehuolto) sekä ohikulkuliikenteen palvelut (liikenneasemat ja niihin liittyvät palvelut).

4.2.4 Esitys kaupallisten palvelujen mitoituksen jakautumisesta alueittain

Taulukoissa 16 ja 17 on esitetty vähimmäis- ja enimmäislisätilantarpeen jakautuminen alueittain edellä esitettyjen kaupan sijoittumisperiaatteiden mukaisesti. Päivittäistavarakaupan ja keskustahakuisen erikoiskaupan liiketilan lisätarpeesta kohdistuu valtaosa ydinkeskustan alueelle ja tilaa vaativan erikoistavaran kaupan, autokaupan ja huoltamotoiminnan liiketilan lisätarpeesta market-alueelle ja Pohjantien ja Kolpintien varteen.

Taulukko 16. Esitys vuosien 2018-2040 vähimmäislisätilantarpeen jakautumisesta alueittain

Vähimmäislisätilantarve 2018-2040	Pietarsaari yhteensä	Ydin-keskusta	Market-alue	Pohjantie/Kolpintie	Muut
Päivittäistavarakauppa	2 500	1 000	900	500	100
Muu erikoiskauppa	10 300	6 000	3 000	1 000	300
Tiva, autokauppa ja huoltamot	7 200	200	3 300	3 500	200
KAUPPA YHTEENSÄ	20 000	7 200	7 200	5 000	600
Kaupalliset palvelut	6 000	2 200	2 200	1 500	100

Taulukko 17. Esitys vuosien 2018-2040 enimmäislisätilantarpeen jakautumisesta alueittain

Enimmäislisätilantarve 2018-2040	Pietarsaari yhteensä	Ydin-keskusta	Market-alue	Pohjantie/Kolpintie	Muut
Päivittäistavarakauppa	3 800	1 800	1 400	500	100
Muu erikoiskauppa	20 500	12 600	6 600	1 000	300
Tiva, autokauppa ja huoltamot	14 300	200	6 600	7 200	300
KAUPPA YHTEENSÄ	38 600	14 600	14 600	8 700	700
Kaupalliset palvelut	11 600	4 400	4 400	2 600	200

Esitys lisätilantarpeen jakautumisesta alueittain antaa pohjan uuden liiketilan mitoitukselle. Laskelmalla ei kuitenkaan pystytä ennustamaan kilpailutilanteesta tai muista syistä aiheutuvia muutoksia. Ne voivat lisätä tai vähentää arvioitua liiketilan tarvetta. Laskelmassa ei myöskään ole otettu huomioon liiketilapoistumaa, joka voi lisätä liiketilan tarvetta, eikä tyhjiä liiketiloja, jotka vähentävät uuden liiketilan tarvetta.

4.2.5 Kaupan alueiden sijainti ja kehittämisperiaatteet

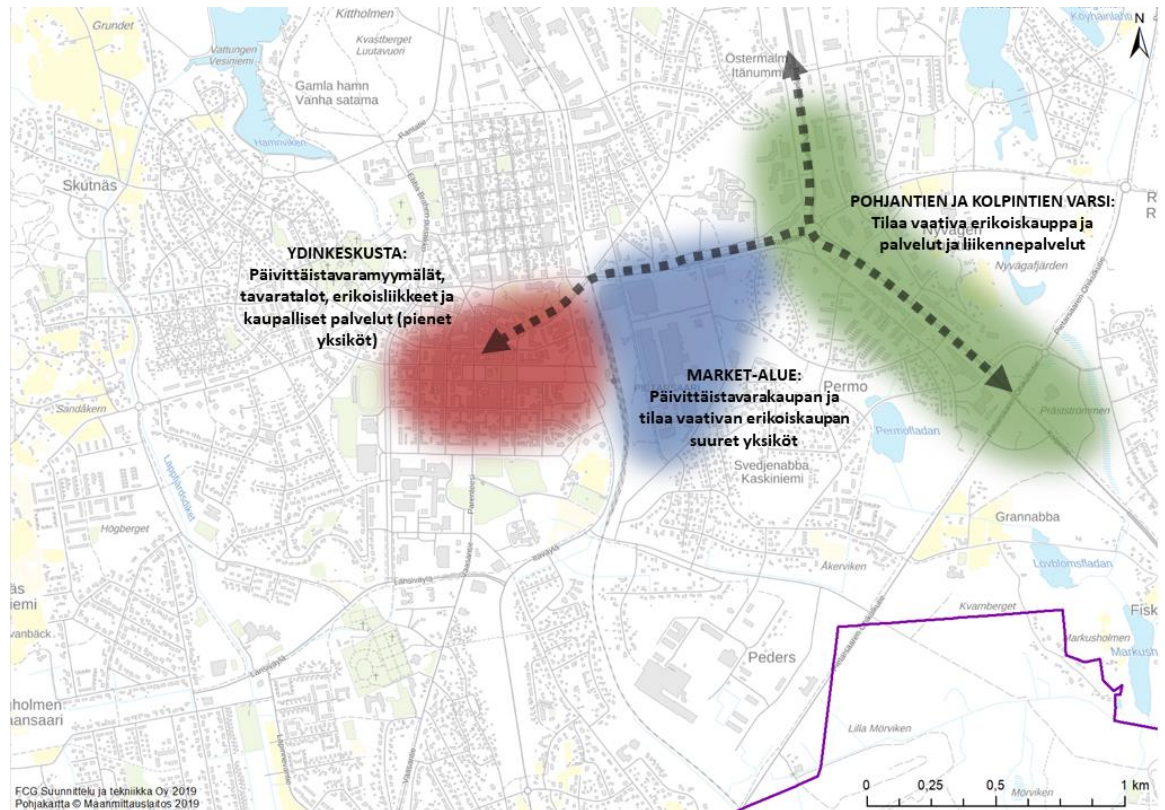
Seuraavassa on esitys Pietarsaaren kaupan alueiden kaupallisesta roolista:

Ydinkeskusta kehittyy päivittäistavarakaupan, keskustahakuisen erikoiskaupan ja pienten erikoisliikkeiden sekä kaupallisten palvelujen ensisijaisena sijaintipaikkana ja kaupallisena pääkeskuksena. Kaupallisten palvelujen lisäksi ydinkeskustassa ja sen lähiympäristössä on monipuolisesti tarjolla kulttuuripalveluja, julkisia ja hallinnollisia palveluja sekä muita keskustatoimintoja. Ydinkeskustan kilpailutekijöinä korostuvat monipuolinen palvelutarjonta, toimivat liikenne- ja pysäköintijärjestelyt, hyvä saavutettavuus sekä viihtyisä keskustamiljö. Ydinkeskustan kaupan merkitys on seudullinen ja ydinkeskustaan voi sijoittua merkitykseltään seudullisia vähittäiskaupan suuryksiköitä. Keskustan tulee tarjota asukkailleen palveluja, mutta samalla vastata myös vierailijoiden (seudun asukkaat, matkailijat ja vapaa-ajan asukkaat) palvelutarpeisiin.

Market-alue kehittyy päivittäistavarakaupan suurten yksikköjen alueena. Päivittäistavarakaupan lisäksi alueelle voi sijoittua myös uusia tilaa vaativan erikoistavaran kaupan yksiköitä. Alueen merkitys on seudullinen ja alueelle voi sijoittua merkitykseltään seudullisia vähittäiskaupan suuryksiköitä. Alue sijoittuu maakuntakaavassa osoitetulle keskustatoimintojen alueelle. Alueen kilpailutekijöinä korostuvat monipuolinen palvelutarjonta, toimivat liikenne- ja pysäköintijärjestelyt, hyvä autoliikenteen saavutettavuus sekä viihtyisä asointiympäristö. Alueen kehittämisessä tulee ottaa huomioon ydinkeskustan kaupan toiminta- ja kehitysedellytysten turvaaminen.

10.9.2019

Pohjantien ja Kolpintien varsi kehittyä tilaa vaativan erikoistavaran kaupan, rouheampien kaupallisten palvelujen ja liikennepalvelujen alueena. Alue palvelee Pietarsaaren ja seudun asukkaiden lisäksi myös ohikulkuliikennettä. Alueen vetovoiman vahvistamisessa korostuvat kaupallisten palvelujen tarjonnan lisääminen ja monipuolistaminen, toimivat liikenne- ja pysäköintijärjestelyt, hyvä autoliikenteen saavutettavuus sekä viihtyisä asiointiympäristö. Alueen kehittämisessä tulee ottaa huomioon ydinkeskustan kaupan toiminta- ja kehitysedellytysten turvaaminen.



Kuva 18: Kaupallisten palvelujen sijainninhajauksen strategiakaartta

Pietarsaaren kaupallisen vetovoiman vahvistamisen kannalta on tärkeää, että ydinkeskustan, market-alueen sekä Pohjantien ja Kolpintien varren palvelutarjonta täydentää toisiaan ja että alueet kilpailevat toistensa kanssa mahdollisimman vähän. Pietarsaaren kaupallisen vetovoiman näkökulmasta valtaosa päivittäistavarakaupan, keskustahakuisen erikoiskaupan ja kaupallisten palvelujen uudesta liiketilasta tulisi keskittää Pietarsaaren ydinkeskustaan. Ydinkeskustaa tulisi kehittää kaupan pääkeskuksena, jonka palvelutarjontaa market-alueen ja Pohjantien ja Kolpintien varren palvelut täydentävät.

Pietarsaaren kaupan alueiden välillä tulisi olla sujuvat ja turvalliset autoliikenteen sekä jalankulun ja pyöräilyn yhteydet. Kaupan alueita yhdistävä akseli muodostuu Pohjantiestä ja Kolpintiestä. Suunnittelussa tärkeää on kiinnittää huomiota vyöhykkeen liikkumisympäristön viihtyisyyteen. Viihtyisä ympäristö houkuttelee osaltaan asiakkaita asioimaan Pietarsaaren keskustassa.

10.9.2019

5 JOHTOPÄÄTÖKSET JA SUOSITUKSET

Seuraavassa on yhteenveto selvityksen keskeisistä tuloksista:

- Pietarsaaren kaupan palvelutarjonta suhteessa väestöpohjaan on hyvä. Pietarsaari toimii palvelukeskuksena myös seudun muiden kuntien asukkaille. Pietarsaaren kaupalliset palvelut sijoittuvat ydinkeskustaan sekä ydinkeskustan itäpuolella market-alueelle ja Pohjantien ja Kolpintien varteen.
- Ostovoiman kasvun pohjalta arvioitu laskennallinen liiketilan lisätarve on Pietarsaassa vuoteen 2040 mennessä noin 20 000 - 38 600 k-m², josta kohdistuu päivittäistavarakauppaan noin 2 500 - 3 800 k-m², muuhun erikoiskauppaan 10 300 - 20 500 k-m², tilaa vativan erikoistavaran kauppaan, autokauppaan ja huoltamoihin noin 7 200 - 14 300 k-m² sekä kaupallisiin palveluihin noin 6 000 - 11 600 k-m². Pienempi kerrosala on vähimmäistarve, johon kaavoituksessa tulisi vähintään varautua, jotta nykyinen palvelutaso kaupungissa säilyisi. Suurempi kerrosala, enimmäistarve, asettaa rajan sille, mihin ostovoiman kasvu riittää.
- Lähtökohtana voidaan pitää sitä, että valtaosa päivittäistavarakaupan, keskustahakuisen erikoiskaupan ja kaupallisten palvelujen uudesta liiketilasta sijoittuu Pietarsaaren ydinkeskustaan. Ydinkeskustaa tulisi kehittää Pietarsaaren ja koko seudun kaupan pääkeskuksena, jonka palvelutarjontaa market-alueen ja Pohjantien ja Kolpintien varren palvelut täydentävät. Market-alueelle sijoittuvat päivittäistavarakaupan ja tilaa vaativan erikoistavarakaupan suuret yksiköt ja Pohjantien ja Kolpintien varteen tilaa vaativan erikoistavaran kaupan ja palvelujen sekä liikennepalvelujen yksiköt.
- Yleiskaavoituksella ja asemakaavoituksella tulee mahdollistaa Pietarsaaren ydinkeskustaan, market-alueelle ja Pohjantien ja Kolpintien varteen riittävästi vetovoimaisia ja kilpailukykyisiä sijaintipaikkoja uusille kaupan toimijoille, mutta samalla turvata myös nykyisten kaupan toimijoiden kehitys- ja laajentumismahdollisuudet.

10.9.2019

6 LÄHTEET

- Maankäyttö- ja rakennuslaki sekä Laki maankäyttö- ja rakennuslain muuttamisesta (230/ 2017).
- Nurmio Kimmo, Antti Rehunen, Janne Antikainen, Valtteri Laasonen, Ville Helminen, Perttu Vartiainen ja Ilppo Soininvaara (2017). Toiminnalliset alueet ja kasvuvyöhykkeet Suomessa. Valtioneuvoston selvitys- ja tutkimustoiminnan julkaisusarja 50/2017.
- Pietarsaaren kaupungin karttapalvelu: <https://karta.jakobstad.fi/ims/>
- Pietarsaaren kaupungin kaavoituskatsaus ja -ohjelma 2018-2019
- Pietarsaaren kaupungin strategia 2017-2025
- Pietarsaaren kaupunki (2006). Pietarsaaren kaupungin yleiskaava 2020.
- Pietarsaaren kaupunki. Talousarvio 2019 ja taloussuunnitelma 2019-2021.
- Pietarsaaren seudun rakennemalli Elämänlaatu 2040 (2013). Pietarsaaren seudun kunnallinen yhteistyölautakunta, Pohjanmaan liitto ja Kehittämisyhtiö Concordia.
- Pohjanmaan maakuntakaava 2040, kaavaehdotus. Käsitelty maakuntahallituksessa 27.5.2019.
- Pohjanmaan liitto (2010). Kaupallisten palveluiden sijoittuminen maakunnassa. Pohjanmaan liitto ja Tuomas Santasalo Ky.
- Pohjanmaan liitto (2011). Pohjanmaan maakuntakaava, lisäselvitys kaupallisten palveluiden sijoittumisesta 2. Pohjanmaan liitto ja Tuomas Santasalo Ky.
- Pulkkinen Matti ja Spåre Harri (1999). Erikoistavaroiden kauppapalvelujen koettu saavutettavuus. LTT-tutkimus Oy. Sarja B 151. Helsinki 1999.
- Santasalo, Tuomas ja Katja Koskela (2015). Vähittäiskauppa Suomessa 2015. 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 ympäristökeskus (2012). Yhdyskuntarakenteen toiminnalliset alueet Suomessa. SYKE rakennetun ympäristön yksikkö. Helsinki 2012.
- Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet, 14.12.2017.
- Vähittäiskaupan sijaintirakennusten kerrosala: https://www.ymparisto.fi/fi-FI/Elinymparisto_ja_kaavoitus/Yhdyskuntarakenne/Palvelut/Kaupan_tietopankki
- Ympäristöministeriö (2013). Vähittäiskaupan suuryksiköiden kaavoitus. Ympäristöhallinnon ohjeita 3/2013
- Tilastot ja paikkatietoaineistot
- A.C.Nielsen Finland Oy: myymälärekisteri 2018
 - Tilastokeskus: Toimipaikkarekisteri 2017
 - Tilastokeskus: Väestö- ja työpaikkatilastot