

Jyväskylän kaupunki

ETELÄPORTIN KAUPALLINEN SELVITYS

Loppuraportti 27.2.2008



© Jyväskylän kaupunki

Jyväskylän kaupunki ETELÄPORTIN KAUPALLINEN SELVITYS

ALKUSANAT	2
1 ARVIOINNIN TAUSTA JA TARKOITUS	3
2 VAIKUTUSALUE	5
3 KAUPAN NYKYTILANNE JA KEHITYSNÄKYMÄT	6
3.1 VÄESTÖ JA OSTOVOIMA	6
3.1.1 Jyväskylän seudun väestömäärä ja väestöennuste.....	6
3.1.2 Jyväskylän kaupungin väestömäärä ja väestöennuste	6
3.1.3 Ostovoima ja ostovoiman kasvuvarvio	7
3.2 MAAKUNNAN PALVELUVERKKO.....	10
3.3 PÄIVITTÄISTAVARAKAUPAN JA ERIKOISKAUPAN NYKYTILANNE.....	13
3.3.1 Kaupan keskittymät Jyväskylässä	13
3.3.2 Myymäläverkko ja myymälärakenne	17
3.3.3 Vähittäiskaupan myynti.....	20
3.3.4 Ostovoiman siirtymät.....	22
3.4 KAUPAN TULEVAISUUDENNÄKYMÄT	26
3.4.1 Kaupan yleiset kehitystrendit	26
3.4.2 Kaupan kehitystrendit Jyväskylän seudulla	28
3.4.3 Kaupan lisätilantarve ja tiedossa olevat uudet kaupan hankkeet... ..	29
4 ETELÄPORTIN KUVAUS.....	31
5 VAIKUTUSTEN ARVIOINTI	32
5.1 TARKASTELUVAIHTOEHDOT	32
5.2 KAUPPAAN JA PALVELURAKENTEeseen KOHDISTUVAT VAIKUTUKSET.....	34
5.2.1 Uusi liikerakentaminen suhteessa liiketilatarpeeseen.....	34
5.2.2 Kaupan toiminta- ja kehitysedellytykset	35
5.2.3 Palvelutarjonnan kehitys ja ostovoiman siirtymät	36
5.2.4 Palvelujen kehitys lähiympäristössä	37
5.3 ALUE- JA YHDYSKUNTARAKENTEeseen KOHDISTUVAT VAIKUTUKSET	38
5.3.1 Eteläportti suhteessa alue- ja yhdyskuntarakenteeseen.....	38
5.3.2 Kaupan palveluverkko	40
5.3.3 Jyväskylän ydinkeskustan kehitys.....	40
5.3.4 Jyväskylän seudun muiden keskusten kehitys	41
5.4 ELINYMPÄRISTÖN LAATUUN KOHDISTUVAT VAIKUTUKSET	42
5.5 KULUTTAJIIN KOHDISTUVAT VAIKUTUKSET	42
5.5.1 Päivittäistavarakaupan hintataso	42
5.5.2 Kaupan palvelujen saavutettavuus.....	43
5.5.3 Saavutettavuus kävellen/pyöräillen ja joukkoliikenteellä.....	44
5.6 YHDYSKUNTATALOUTEEN KOHDISTUVAT VAIKUTUKSET	46
5.6.1 Merkittävimmät yhdyskuntataloudelliset vaikutukset.....	46
5.6.2 Työllisyysvaikutukset rakentamis- ja toimintavaiheessa.....	47
5.7 TARKASTELUVAIHTOEHTOJEN VERTAILU	47
5.8 JOHTOPÄÄTÖKSET JA SUOSITUKSET	50
6 YHTEENVETO.....	54
7 LÄHDELUETTELO	58

6 Yhteenveto

Työn tausta ja tavoitteet

Tavoitteena on rakentaa Eteläportista ja nykyisestä Keljon keskuksesta monipuolinen, toiminnoiltaan Seppälän keskittymää vastaava, Jyväskylän kaupunkiseudun eteläinen liike- ja työpaikkakeskittymä. Eteläportti sijaitsee noin kaksi kilometriä nykyisestä Keljon keskuksesta etelään liikenteellisesti erinomaisella paikalla valtatie 9 ja Eteläväylän risteyksen lähialueella.

Eteläportin kaupallisessa selvityksessä arvioitiin Jyväskylän seudun vähittäiskaupan nykytilaa ja kehitysnäkymiä sekä Eteläportin toteutuksen vaikutuksia. Vaikutusten arvioinnin lähtökohtana oli Eteläportin liiketilan kokonaismitoitus (160 000 - 180 000 k-m²), joka sisältää valtatie 9:n länsipuolella hypermarketin ja erikoiskaupan kauppakeskuksen (50 000 k-m²), tilaa vaativan erikoiskaupan korttelialueen (60 000 k-m²) ja myöhemmin toteutettavan tilaa vaativan erikoiskaupan alueen (50 000 k-m²) sekä valtatie 9:n itäpuolella joko hypermarketin tai erikoiskaupan kauppakeskuksen (20 000 k-m²).

Lähtökohtana oli myös liikerakentamisen vaiheistus. Tavoitteena on toteuttaa valtatie 9:n länsipuolelle vuoteen 2012 mennessä hypermarket ja erikoiskaupan kauppakeskus sekä tilaa vaativan erikoiskaupan korttelialue, yhteensä 110 000 k-m².

Vaikutusten arvioinnissa sovellettiin ympäristöministeriön ”Kauppa kaavoituksessa” -oppaassa esitettyjä yleiskaavatasoisen tarkastelukokonaisuuksia. Arvioitavia vaikutuksia olivat:

- kauppaan ja palvelurakenteeseen kohdistuvat vaikutukset
- alue- ja yhdyskuntarakenteeseen kohdistuvat vaikutukset
- elinympäristön laatuun kohdistuvat vaikutukset
- kuluttajiin kohdistuvat vaikutukset
- yhdyskuntatalouteen kohdistuvat vaikutukset

Liikenteeseen kohdistuvat vaikutukset arvioidaan erillisessä Eteläportin liikenteen yleissuunnitelmassa, joka valmistuu kevään 2008 aikana.

Eteläportin keskeiset vaikutukset

Kauppaan ja palvelurakenteeseen kohdistuvat vaikutukset

Jyväskylän seudun vuosien 2006-2030 vähittäiskaupan liiketilan lisätarve ja ostovoiman kasvu mahdollistavat Eteläportin toteutuksen ilman merkittäviä haitallisia vaikutuksia. Kaupan kilpailuasetelmaan vaikuttavat voimakkaimmin hypermarketin ja keskustahakuisen erikoiskaupan sijoittuminen ja mitoitus Eteläportissa.

Hypermarket kilpailee nykyisten Keljon keskuksen myymälöiden kanssa ja vaikuttaa erityisesti niiden, mutta myös lähivaikutusalueen pienten myymälöiden toimintaedellytyksiin. Kahden hypermarketin sijoittuminen Eteläporttiin todennäköisesti heikentäisi eteläisen Jyväskylän sekä Muuramen ja Korpilahden päivittäistavarakaupan toimintaedellytyksiä.

Erikoiskaupassa kilpailutilanteen muutokset heijastuvat Jyväskylän ydinkeskustan, Seppälän ja Palokan/Kirrin sekä Muuramen ja Korpilahden kuntakeskusten erikoiskaupan toimintaedellytyksiin. Keskustahakuisen erikoiskaupan laajamittainen sijoittuminen Eteläporttiin voi vaikuttaa haitallisesti erityisesti Muuramen ja Korpilahden erikoiskauppaan. Sen sijaan Jyväskylän ydinkeskustan sekä Seppälän ja Palokan/Kirrin kaupallinen asema on vahva, joten Eteläportin vaikutukset niiden kaupan toimintaedellytyksiin jäävät vähäisiksi.

Kaupan kilpailutilanteen muuttuminen ei aina ja automaattisesti tarkoita kielteisiä vaikutuksia olemassa olevien myymälöiden toimintaedellytyksiin. Jyväskylän seudun vähittäiskaupan palveluverkko uudistuu todennäköisesti joka tapauksessa. Päivittäistavarakaupassa pienet, kannattavuudeltaan heikot ja vanhoissa liiketiloissa toimivat myymälät lopettavat tai uudistavat toimintakonseptejaan ja hakevat uusia sijaintipaikkoja. Erikoiskaupassa erityisesti paljon tilaa vaativa kauppa hakee uusia, saavutettavuudeltaan hyviä sijaintipaikkoja keskustan ulkopuolelta. Eteläportti nopeuttaa uudistumiskehitystä ja tarjoaa korvaavia sijaintipaikkoja yrityksille.

Palvelutarjonnan kehitys ja ostovoiman siirtymät

Eteläportti monipuolistaa eteläisen Jyväskylän seudun päivittäistavarakaupan ja erikoiskaupan palvelutarjontaa. Eteläportin kehittyminen tilaa vaativan kaupan keskuksena täydentää Keljon keskuksen palvelutarjontaa ja tukee Keljon keskuksen kehitystä, jolloin ne yhdessä muodostavat monipuolisen ja entistä vetovoimaisemman kaupan keskittymän.

Eteläportin toteuttaminen vaikuttaa ostovoiman suuntautumiseen Jyväskylän kaupungin ja maalaiskunnan välillä siten, että osa Seppälän ja Palokan/Kirrin alueilla asioivista siirtyy asioimaan Eteläportissa. Eteläportin toteuttaminen lisää myös ostovoiman siirtymää Jyväskylän seudun ja maakunnan muista kunnista Jyväskylään.

Palvelujen kehitys lähiympäristössä

Vaikutukset lähiympäristön palvelujen kehitykselle syntyvät pääosin päivittäistavarakaupan kautta. Eteläportin hypermarket täydentää päivittäistavarakaupan verkostoa ja lisää asiointivaihtoehtoja. Koska lähipalveluiden toiminta perustuu paikalliseen kysyntään ja koska lähimyymälät toimivat jo tälläkin hetkellä täydennysostopaikkoina, hypermarketin vaikutukset lähipalveluiden kehitykselle ovat vähäiset lukuun ottamatta Keljonkankaalla toimivia myymälöitä. Näille myymälöille hypermarket on todellinen kilpailija, koska se toimii lähipalveluna samoille asukkaille kuin lähimyymälätkin.

Jyväskylän ydinkeskustan kehitys

Eteläportin ns. keskustahakuisen erikoiskaupan mitoitus suhteessa ydinkeskustan erikoiskaupan liiketilaan on nykyisten suunnitelmien mukaan varsin pieni, joten Eteläportin toteutuksella ei ole odotettavissa merkittäviä haitallisia vaikutuksia ydinkeskustan kehitykseen. Eteläportti täydentää keskustan palvelutarjontaa.

Jyväskylän ydinkeskustan kaupallinen vetovoima ja elävyys ovat riippuvaisia ennen kaikkea erikoiskaupan sekä kaupallisten ja kulttuuristen palvelujen tarjonnan monipuolisuudesta, mutta myös monista muista tekijöistä, kuten liikenne- ja pysäköintijärjestelyjen toimivuudesta ja fyysisen ympäristön viihtyisyydestä. Eteläportin toteutuksesta riippumatta ydinkeskustan kehittäminen ja aseman turvaaminen vahvana kauppapaikkana edellyttävät jatkuvia kehittämistoimenpiteitä.

Eteläportin toteutus vahvistaa koko Jyväskylän seudun kaupallista vetovoimaa, mikä puolestaan lisää Jyväskylän ja seudun kiinnostavuutta kaupapaikkana ja houkuttelee uusia kaupan toimijoita.

Kaupan palvelujen saavutettavuus

Sekä päivittäistavarakaupan että erikoiskaupan palvelutarjonta paranee ja monipuolistuu merkittävästi Eteläportin myötä. Tämä merkitsee koetun saavutettavuuden paranemista sekä lähiympäristössä asuvien että kauempaa seudulta ja maakunnasta asioivien näkökulmasta. Mikäli Eteläportti aiheuttaa lähimyymläverkoston harvenemista, päivittäistavarakaupan asiointimahdollisuudet Eteläportin lähialueilla vähenevät ja palveluiden saavutettavuus heikkenee. Tämä on todennäköistä, mikäli Eteläporttiin sijoittuu kaksi hypermarkettia.

Erikoiskaupan ja tilaa vievän kaupan osalta palvelutarjonnan paraneminen merkitsee koetun saavutettavuuden paranemista. Myös asiointietäisyydet eteläisen Jyväskylän seudun asukkaille lyhenevät, kun nykyisen Keljon keskuksen ja erityisesti Seppälän ja Palokan alueiden sijasta ja rinnalla voidaan asioida Eteläportissa.

Johtopäätökset ja suositukset

Kaupallisen selvityksen ja vaikutusten arvioinnin yhteydessä on tullut esille näkökohtia, jotka tulisi ottaa huomioon Eteläportin kaupan rakenteessa ja alueen rakentamisessa. Seuraavassa esitetyt suositukset osaltaan myös vähentävät Eteläportin toteutuksen mahdollisia kielteisiä vaikutuksia.

Eteläportin toteutus vaiheittain

Eteläportin liikerakentamisen kokonaismitoitus on noin 200 000 k-m², joka yhdessä Keljon keskuksen kanssa muodostaa riittävän vahvan kaupan keskittymän vastapainoksi Jyväskylän ydinkeskustan pohjoispuolella sijaitseville Seppälän ja Palokan kaupan keskittymille.

Jyväskylän seudun ja Keski-Suomen maakunnan ostovoiman kasvu ja liiketilän lisätarve huomioon ottaen Eteläportin toteutus suunnitellun kaltaisella mitoituksella ja toimialakokoonpanolla ei aiheuta sellaisia kielteisiä vaikutuksia kaupan toimintaedellytyksiin, kaupan palveluverkkoon, palvelujen saavutettavuuteen eikä elinympäristön laatuun, jotka vaatisivat erityisiä toimenpiteitä.

Tästä huolimatta on kuitenkin tarkoituksenmukaista toteuttaa Eteläportti vaiheittain, kuten on suunniteltukin. Tällöin nykyiset kaupan yksiköt pystyvät paremmin sopeutumaan uuden mittavan liikerakentamisen luomaan kilpailutilanteeseen. Vaiheittaisella toteutuksella voidaan pienentää mahdollisia haitallisia vaikutuksia kaupan toimintaedellytyksiin.

Eteläporttiin soveltuvia toimintoja ja toimialoja

Keljon keskus on vetovoimainen päivittäistavarakaupan keskus, joten Eteläporttiin tulisi sijoittaa Keljon keskuksen palvelutarjontaa täydentäviä toimialoja, jolloin ne yhdessä muodostavat vetovoimaisen kaupan keskittymän eteläiselle Jyväskylän seudulle vastapainoksi Seppälän ja Palokan kaupan keskittymille.

Eteläportin toimialakokoonpanossa on otettava huomioon erityisesti Keljon keskuksen tarjonta, Seppälän ja Palokan kaupan keskittymien tarjonta sekä Jyväskylän seudun kysyntä-tarjonta-tilanne eri toimialoilla. Tärkeää on myös se, ettei Eteläportti kilpaile liikaa Jyväskylän ydinkeskustan kanssa. Tästä syystä ns. keskustahakuista erikoiskauppaa tulisi sijoittaa Eteläporttiin harkiten.

Vaikutusten arvioinnin tulosten pohjalta voidaan myös todeta, että kahden hypermarketin sijoittumisella Eteläporttiin voi olla merkittäviä haitallisia vaikutuksia eteläisen Jyväskylän seudun lähimyymlöiden toimintaedellytyksiin. Hypermarkettien yhteyteen sijoittuu myös keskustahakuista erikoiskauppaa, joten mikäli Eteläporttiin sijoittuisi kaksi hypermarkettia, niiden yhteisvaikutukset olisivat haitalliset erityisesti Muuramen ja Korpilahden keskustojen erikoiskaupalle.

Eteläportti soveltuu sijaintipaikaksi erityisesti tilaa vievälle kaupalle. Tilaa vievä kauppa täydentää Keljon keskuksen tarjontaa ja on vastapainona Seppälän ja Palokan tilaa vievän kaupan keskuksille. Tilaa vievä kauppa ei myöskään kilpaile Jyväskylän ydinkeskustan kaupan kanssa. Palveluaukkoja tilaa vievän kaupan toimialoilla on esim. autotarvikekaupassa, kodintekniikka-kaupassa sekä sisustuskaupassa. Lisäksi rautakauppa hakee uusia sijaintipaikkoja Jyväskylän seudulla. Eteläporttiin soveltuvat erityisesti seuraavat toimialat:

- laajan tavaravalikoiman myymälät
- vaatetusalan kauppa (esim. merkkituotemyymälöiden keskus)
- urheilualan kauppa (esim. suuret yksiköt ja halpamyymäläkonseptit).
- kodintekniikan kauppa
- rauta- ja rakennustarvikekauppa
- puutarha-alan kauppa
- huonekalu- ja sisustustarvikekauppa
- autotarvikekauppa

Eteläportin suunnittelussa on tärkeää ottaa huomioon myös se, että alue on kaupallisesti uusi alue. Tästä johtuen alueelle sijoittuvan kaupan yksikön tulee olla yksinkin toimiessaan riittävän vetovoimainen.

Saavutettavuuden parantaminen

Eteläportin toimivuuden ja liikenteellisen saavutettavuuden turvaamiseksi on tarpeen kehittää alueen kevyen liikenteen verkkoa ja sen liittymistä seudulliseen verkostoon. Myös joukkoliikenteen reitistöjen suunnittelussa Eteläportti tulisi ottaa huomioon, jotta se olisi myös joukkoliikenteellä hyvin saavutettavissa.

Toteutuksen ohjaus

Eteläportin toteutusta ohjataan kaavoituksella ja tarvittaessa kaavamääräyksillä. Tärkeää on kuitenkin muistaa, että kaavoituksella tuetaan kaupan toimintaedellytyksiä. Kannattava liiketoiminta on edellytys vetovoimaiselle Eteläportin alueelle ja sitä kautta Jyväskylän kaupallisen aseman vahvistamiselle. Kaavoituksella on mahdollistettava riittävä ja joustava liikerakentaminen ja laajennusmahdollisuudet myös pitkällä tähtäimellä.