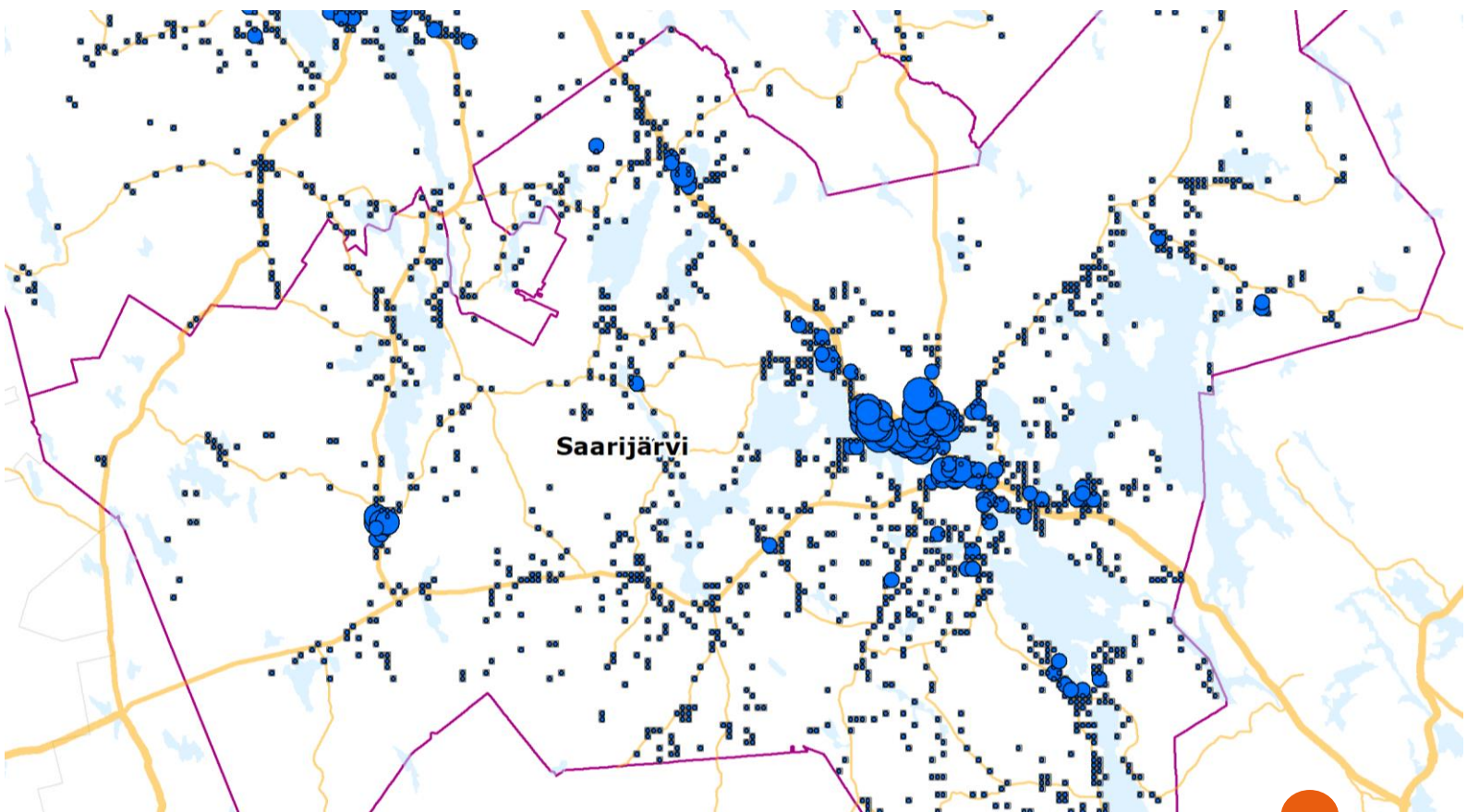


SAARIJÄRVEN KAUPUNKI

Kaupun palveluverkkoselvitys

Loppuraportti



Sisällysluettelo

1	JOHDANTO	1
1.1	Selvityksen tausta ja tavoitteet	1
1.2	Kaupan palveluverkon kehittämisen yleiset lähtökohdat	1
1.3	Tarkastelualue	2
2	NYKYTILANNE JA KEHITYSNÄKYMÄT	3
2.1	Suunnittelutilanne	3
2.1.1	Keski-Suomen maakuntakaavan tarkistus.....	3
2.1.2	Saarijärven keskustan yleiskaava	4
2.1.3	Asemakaavoitus	6
2.2	Väestö ja työpaikat.....	6
2.3	Liikenneverkko, liikkuminen ja kaupallisten palvelujen saavutettavuus	9
2.4	Kaupallisten palvelujen palveluverkko	9
2.4.1	Päivittäistavarakauppa	9
2.4.2	Erikoiskauppa	11
2.4.3	Kaupalliset palvelut.....	12
2.5	Kilpailutilanne ja ostovoiman siirtymät	12
2.5.1	Päivittäistavarakaupan myynti, myyntiala ja myyntitehokkuus	12
2.5.2	Erikoiskaupan myynti	13
2.5.3	Ostovoiman siirtymät	14
2.5.4	Vähittäiskaupan kehitys.....	16
2.6	Keskustan kaupallinen rakenne	18
2.7	Arvio ostovoiman ja liiketilatarpeen kehityksestä vuoteen 2040	19
2.7.1	Arvio ostovoimasta ja sen kehityksestä	19
2.7.2	Arvio liiketilatarpeesta ja sen kehityksestä	20
2.7.3	Vapaa-ajan asukkaiden kysyntä	21
3	KAUPALLISEN PALVELUVERKON KEHITTÄMINEN	22
3.1	Kaupallisen palveluverkon kehittämisen lähtökohdat.....	22
3.2	Kaupallisten palvelujen tavoiteverkko	22
3.3	Kaupallisen palveluverkon kehittämistarpeet.....	24
4	YHTEENVETO	25
5	LÄHTEET	27

6.11.2018

Kaupan palveluverkkoselvitys

1 JOHDANTO

1.1 Selvityksen tausta ja tavoitteet

Saarijärvellä on vireillä keskustan asemakaavan muutos- ja päivityshanke. Kauppaa koskevien kaavaratkaisujen taustaksi tarvitaan tietoa Saarijärven ja Pylkönmäen kaupallisesta asemasta sekä kaupan kehitysmahdollisuuksista ja markkinoista.

Selvityksessä kuvataan Saarijärven yhdyskuntarakenteen pääpiirteet ja suunnittelutilanne, kaupallisten palvelujen nykytila ja kehitysnäkymät sekä kaupan palveluverkon kokonaisuus osana toimivaa ja kestävää alue- ja yhdyskuntarakennetta. Nykytilanteen ja kehitysnäkymien analyysin pohjalta laaditaan esitys Saarijärven kaupallisten palvelujen tavoitteellisesta palveluverkosta.

Selvityksen laadinnassa on hyödynnetty uusimpia tilasto- ja rekisteritietoja sekä aikaisempia kaupan selvityksiä. Ensisijainen tutkimusalue on Saarijärven kaupunki, mutta kaupan nykytilaa ja kehitysmahdollisuuksia tarkastellaan myös laajemmalla vaikutusalueella, johon Saarijärven lisäksi kuuluvat Kannonkoski, Karstula, Kivijärvi, Kyyjärvi ja Uurainen. Osa tarkasteluista kohdennetaan Saarijärven keskustan alueelle.

Kaupan palveluverkkoselvitys on laadittu Saarijärven kaupungin toimeksiannosta FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy:ssä. Saarijärven kaupungin yhteyshenkilönä on ollut kaavoitus- ja aluearkkitehti Ulla-Maija Humppi. FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy:ssä selvityksen ovat tehneet Taina Ollikainen, Mari Pohjola ja Mikko Keskinen.

1.2 Kaupan palveluverkon kehittämisen yleiset lähtökohdat

Alueidenkäytön suunnittelujärjestelmä tarjoaa kunnille ja maakuntien liitoille välineet ohjata kaupan palvelurakenteen kehitystä ja hallita sen muutoksia. Kaavahierarkiassa maakuntakaava on ohjeena yleis- ja asemakaavojen laatimiselle ja yleiskaava asemakaavan laatimiselle. Kullakin kaavatasolla on omat tehtävänsä. Kaavoja laadittaessa on otettava huomioon maankäyttö- ja rakennuslaissa säädetyt eri kaavamuotoja koskevat sisältövaatimukset.

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.

Yleiskaavassa kaupan palveluverkon suunnittelun ja vähittäiskaupan suuryksiköiden sijainnin ohjauksen kannalta keskeisiä sisältövaatimuksia ovat yhdyskuntarakenteen toimivuuden, taloudellisuuden ja ekologisen kestävyuden, olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyödyntämisen, palvelujen saatavuuden, eri väestöryhmien kannalta tasapainoisen elinympäristön sekä kunnan elinkeinoelämän toimintaedellytysten huomioon ottaminen.

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

Kaavojen sisältövaatimusten lisäksi keskeisiä kaupan palveluverkon kehittämisen ja vaikutusten arvioinnin lähtökohtia ovat valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet sekä maankäyttö- ja rakennuslain vähittäiskauppaa koskevat erityiset sisältövaatimukset ja kilpailun toimivuuden edistämistä koskevat tavoitteet.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ohjaavat yhdyskuntarakenteen ja kaupan palveluverkon suunnittelua kaavoituksessa. Valtakunnallisissa alueidenkäyttötavoitteissa (2017) painottuu erityisesti ilmastonmuutoksen hillintä ja sen myötä yhdyskuntarakenteen eheyttämistä, liikennettä ja kaupan sijoittumista koskevat tavoitteet.

6.11.2018

Maankäyttö- ja rakennuslain vähittäiskauppaa koskevat säännökset

Laki maankäyttö- ja rakennuslain muuttamisesta tuli voimaan 1.5.2017. Lakimuutoksen myötä vähittäiskaupan suuryksikön kokoraja nousi 2 000 k-m²:stä 4 000 k-m²:iin. Näin ollen maankäyttö- ja rakennuslain 9a luvun vähittäiskauppaa koskevia erityisiä säännöksiä sovelletaan ainoastaan yli 4 000 k-m²:n suuruisiin vähittäiskaupan myymälöihin. Käytännössä kokorajan muutos tarkoittaa sitä, että alle 4 000 k-m²:n yksiköitä voidaan kuntakaavoituksella osoittaa myös maakuntakaavan keskustatoimintojen alueiden ulkopuolelle, mikäli maakuntakaavan keskeiset ratkaisut ja tavoitteet eivät vaarannu. (Laki maankäyttö- ja rakennuslain muuttamisesta 230/2017, HE 251/2016 vp ja Kuntaliiton yleiskirje 13/2017)

Lakimuutoksen mukaan vähittäiskaupan suuryksikön ensisijainen sijaintipaikka on edelleen keskusta-alue, mutta suuryksikkö voidaan sijoittaa keskusta-alueen ulkopuolelle edellyttäen, että kaupan palvelujen saavutettavuus otetaan sijoituksen perusteena huomioon. Sijoittumiseen keskusta-alueen ulkopuolelle voi olla myös muita perusteita kuitenkin niin, että palvelujen saavutettavuus tulee ottaa aina huomioon. Muita perusteita voivat olla esimerkiksi toimivan kilpailun kehittämisen edistäminen ja erilaisten liiketoimintamallien kehittäminen. (Laki maankäyttö- ja rakennuslain muuttamisesta 230/2017, HE 251/2016 vp ja Kuntaliiton yleiskirje 13/2017)

Lakimuutoksen tavoitteena oli lisäksi, että kaupan laatua koskevia määräyksiä ei enää käytetä maakunta- ja yleiskaavan kaavamääräyksissä. Maakunta- ja yleiskaavaa laadittaessa on kuitenkin varmistettava, että kaavan sisältövaatimukset ja vähittäiskaupan suuryksiköitä koskevat erityiset sisältövaatimukset täyttyvät, mikä voi edellyttää kaupan laatua koskevien määräysten käyttöä myös jatkossa. (Laki maankäyttö- ja rakennuslain muuttamisesta 230/2017, HE 251/2016 vp ja Kuntaliiton yleiskirje 13/2017)

Maankäyttö- ja rakennuslain 71 b §:ssä on esitetty maakunta- ja yleiskaavan vähittäiskaupan suuryksiköitä koskevat erityiset sisältövaatimukset, joiden mukaan:

- suunnitellulla maankäytöllä ei saa olla merkittäviä haitallisia vaikutuksia keskusta-alueiden kaupallisiin palveluihin ja niiden kehittämiseen. Arvioitaessa suunnitteluratkaisun vaikutuksia keskustan kaupallisiin palveluihin otetaan huomioon muun muassa kaupan laatu.
- kaavassa osoitettavien kaupan alueiden on mahdollisuuksien mukaan oltava saavutettavissa joukkoliikenteellä ja kevyellä liikenteellä. Tavoitteena on, että paljon liikennettä aiheuttavat vähittäiskaupan toiminnot (päivittäistavarakaupat ja kauppakeskukset) sijoittuisivat niin, että niihin on mahdollista päästä henkilöauton ohella myös joukkoliikenteellä ja kevyellä liikenteellä.
- suunnitellun maankäytön on edistettävä sellaisen kaupan palveluverkon kehitystä, jossa asiointimatkojen pituudet ovat kohtuullisia ja liikenteen haitat mahdollisimman vähäisiä. Liikenteellisten vaikutusten arvioinnissa korostuvat palvelujen etäisyys asutuksesta, mahdollisuus käyttää eri liikkumismuotoja ja muut seikat, jotka vaikuttavat liikenteen määrään (mm. kaupan laatu ja siitä aiheutuva asiointitiheys).

Kilpailun toimivuuden edistäminen

Maankäyttö- ja rakennuslakiin 1.4.2015 tulleen lakimuutoksen myötä kilpailun toimivuuden edistämisen näkökulman tulee olla mukana alueidenkäytön suunnittelun tavoitteissa ja kaavojen vaikutusten arvioinnissa kaikilla kaavatasoilla. Yleispiirteisellä maankäytön suunnittelulla luodaan lähtökohdat ja puitteet toimivalle kilpailulle. Käytännössä kilpailun toimivuuden edistäminen merkitsee sitä, että kaupalle osoitetaan riittävästi vaihtoehtoisia sijaintipaikkoja olemassa olevaan tai suunniteltuun yhdyskuntarakenteeseen tukeutuen niin, että myös uusilla kaupan toimijoilla on riittävät edellytykset sijoittua kilpailukykyisille liikepaikoille. (Maankäyttö- ja rakennuslain muutos 204/2015).

1.3 Tarkastelualue

Selvityksen ensisijainen tutkimusalue on Saarijärven kaupungin alue. Kaupan nykytilaa ja kehitysnäkymiä tarkastellaan myös laajemmalla tarkastelualueella, johon Saarijärven lisäksi kuuluvat Kannonkoski, Karstula, Kivijärvi, Kyyjärvi ja Uurainen. Vertailutietona on esitetty myös Viitasaaren, Äänekosken ja Jyväskylän kaupan nykytilaa koskevia tietoja. Osa tarkasteluista on kohdennettu Saarijärven keskustan alueelle.

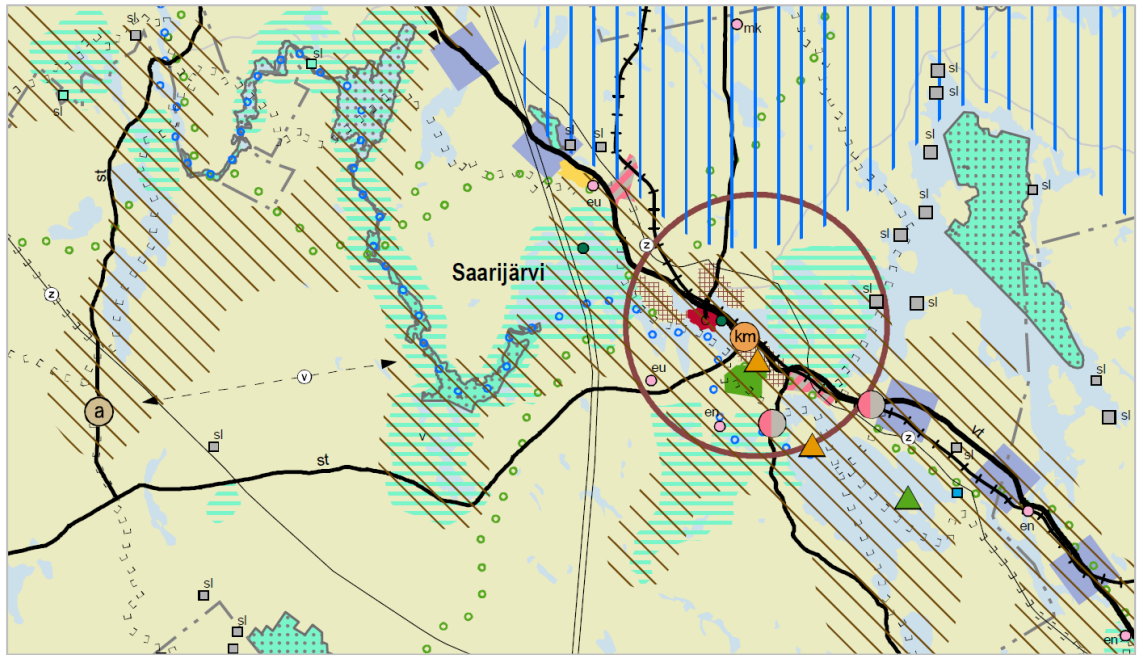
6.11.2018

2 NYKYTILANNE JA KEHITYSNÄKYMÄT

2.1 Suunnittelutilanne

2.1.1 Keski-Suomen maakuntakaavan tarkistus

Keski-Suomessa on voimassa maakuntavaltuuston 1.12.2017 hyväksymä Keski-Suomen tarkistettu maakuntakaava.



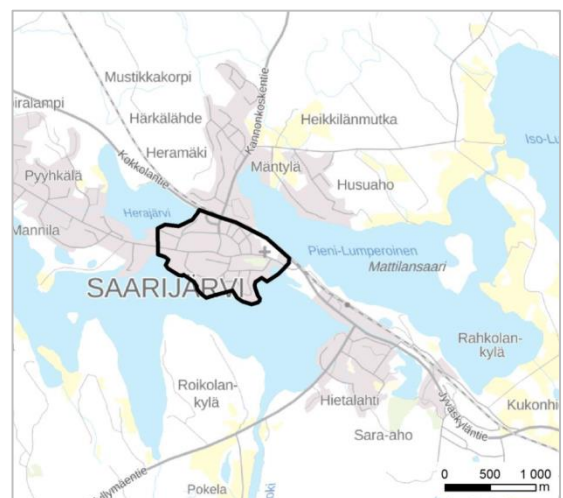
Kuva 1. Ote Keski-Suomen maakuntakaavan tarkistuksesta (Keski-Suomen liitto 2017)

Maakuntakaavassa on ohjattu kaupan sijaintia Saarijärvellä muun muassa seuraavilla merkinnöillä ja määräyksillä:

- **Saarijärven keskusta on osoitettu keskustatoimintojen alueena (C)**

Merkinnällä osoitetaan kaupunkitasoisen tai seudullista merkitystä omaavan taajaman keskustatoimintojen alue. Keskustatoimintojen alueella on asutuksen lisäksi hallintoon, palveluihin ja kauppaan liittyviä toimintoja.

Suunnittelumääräyksen mukaan keskustojen kehittämisessä tulee kiinnittää erityistä huomiota ydinkeskustan ja muun taajaman selkeään rajaukseen sekä keskusta-alueen viihtyisyyteen ja esteettömyyteen. Alueiden käytön suunnittelussa on huolehdittava joukkoliikenteen toimintaedellytyksistä ja turvallisista kevytliikenteen yhteyksistä sekä turvattu maakunnallisesti ja valtakunnallisesti arvokkaat kulttuuriympäristöt. Kohde-merkinnällä osoitettu alue on määriteltävä yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa siten, että muodostuu eheä, keskustahakuisiin toimintoihin painottuva kokonaisuus. Keskustatoimintojen alueelle saa sijoittaa seudullisesti merkittäviä, keskusta-alueille soveltuvan vähittäiskaupan suuryksiköitä.



Kuva 2. Saarijärven keskustatoimintojen alueen rajaus (Keski-Suomen liitto 2017)

Saarijärven keskusta on osoitettu seudullisesti merkittävänä tiivistettävänä taajamana.

6.11.2018

- ***Pyökkönmäki on osoitettu kunta-/palvelukeskuksena (a)***

Merkinnällä osoitetaan palveluvarustukseltaan paikalliskeskustasoisen kunnan tai taajaman likimääräinen sijainti.

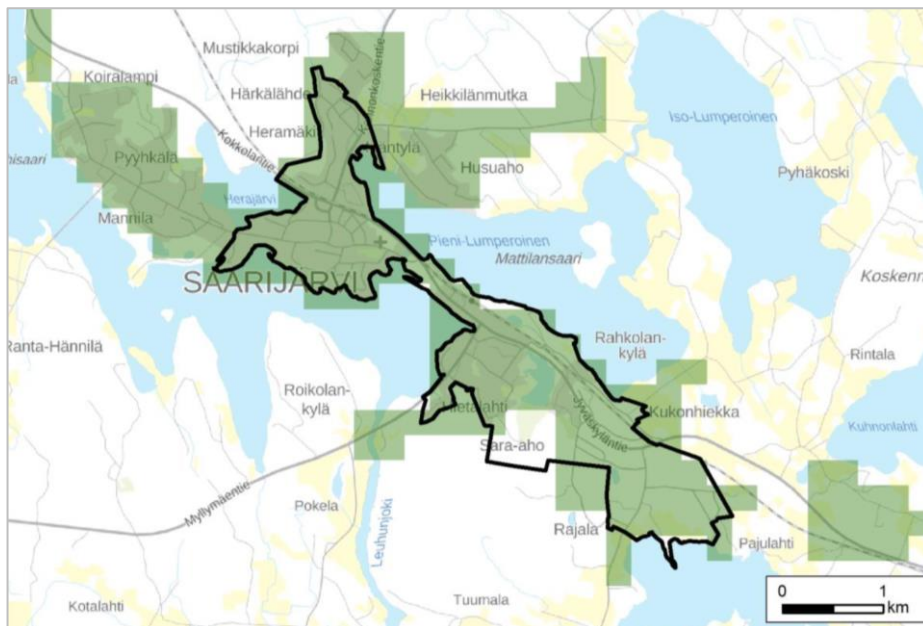
- ***Asemankannaksen alueelle on osoitettu vähittäiskaupan suuryksikkö (km)***

Merkinnällä osoitetaan vähintään seudullisesti merkittävä vähittäiskaupan suuryksiköiden alue, joka ei sijoitu seudullisten keskusten keskustatoimintojen alueelle (C, ca).

Suunnittelumääräyksen mukaan vähittäiskaupan suuryksikkö tulee sijoittaa taajamaan tai sen välittömään läheisyyteen. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa alueelle voidaan osoittaa sellaista merkitykseltään seudullista vähittäiskauppaa, joka kaupan laatu ja palvelujen saavutettavuus huomioon ottaen voi perustellusta syystä sijoittua myös keskusta-alueiden ulkopuolelle kuten auto-, rauta-, huonekalu-, puutarha- ja maatalouskauppaa. Alueiden käytön suunnittelussa on turvattava maakunnallisesti ja valtakunnallisesti arvokkaat kulttuuriympäristöt. Asemankannaksen alueen vähittäiskaupan yhteenlaskettu enimmäiskerrosala on 35 000 k-m².

- ***Seudullisesti merkittävän vähittäiskaupan suuryksikön koon alaraja***

Keski-Suomen tarkistetun maakuntakaavan (2017) mukaan seudullisesti merkittävän vähittäiskaupan suuryksikön koon alaraja on Saarijärvellä päivittäistavarakaupassa 4 000 k-m² ja erikoistavarakaupassa Saarijärven yhtenäisellä asemakaava-alueella 5 000 k-m² ja muualla kaupungin alueella 4 000 k-m².



Kuva 3. Saarijärven keskustaajaman yhtenäinen asemakaava-alue (Keski-Suomen liitto 2017)

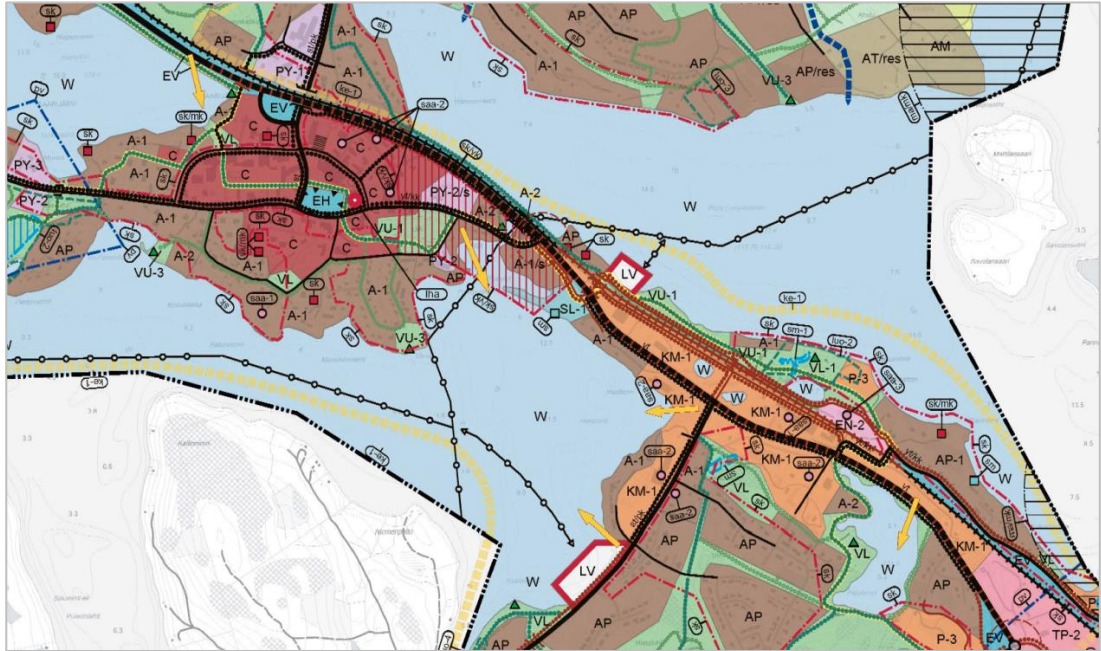
2.1.2 Saarijärven keskustan yleiskaava

Saarijärven keskustan yleiskaava on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 21.4.2015 ja se on tullut voimaan 28.5.2015.

Saarijärven kaupunkikeskustan ydinalue on merkitty aluevarausmerkinnällä C. Alue kattaa hallinnollisen ja kaupallisen palvelukeskustan, joka on rakentamistavaltaan kaupunkimaisena kehitettävää aluetta. Asemankannaksella ja sen tuntumassa sijaitsevat KM-1 -alueet on varattu paljon tilaa vaativien ja paljon asiointiliikennettä aiheuttavien kaupan toimintojen käyttöön (rautakauppa, autokauppa, huonekalukauppa jne.). Alueelle voidaan sijoittaa myös liikennemyymälä. Alueet näkyvät valtatielle 13 ja voivat houkutella asiakkaita myös ohi kulkevasta liikenteestä. Toiminnallisesti ja liikenteellisesti aluekokonaisuus liittyy keskustan C-alueeseen.

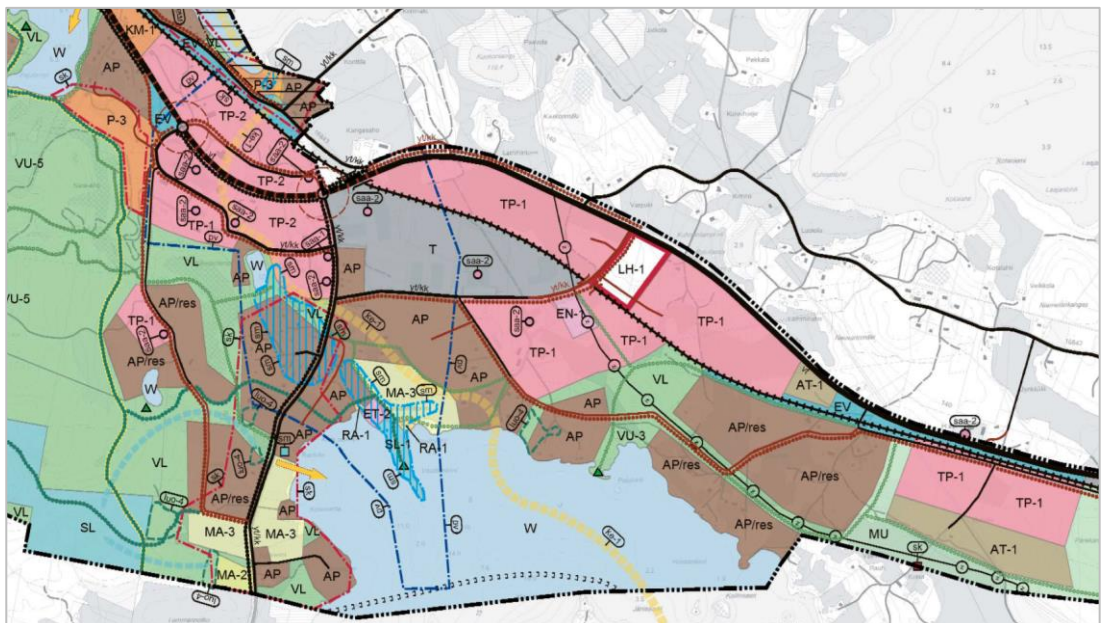
6.11.2018

Yleiskaavassa osoitetut Ydinkeskusta (C) ja Asemankannas (KM-1) muodostavat yhdessä Saarijärven palvelukeskustan, joka palvelee myös naapurikuntien asukkaita. Asemankannaksen alueella vähittäiskaupan yhteenlaskettu enimmäiskerrosala on 35 000 k-m².



Kuva 4. Ote Saarijärven keskustan yleiskaavasta, ydinkeskusta ja kaupan alueet (Saarijärven kaupunki 2015).

Yleiskaavassa on osoitettu työpaikka-alueita Asemankannakselta Jyväskylän suuntaan valtatie 13 varteen. TP-1 alueille saa sijoittaa teollisuus-, liike-, kauppa- ja tuotantotoimintaan liittyviä tuotanto-, varasto- ja myymälätiloja. TP-2 alueille saa sijoittaa ympäristöhäiriötä tuottamattomia teollisuus-, liike-, kauppa- ja tuotantotoimintaan liittyviä tuotanto-, varasto- ja myymälätiloja. TP-1 ja TP-2 alueille ei saa sijoittaa seudullisesti merkittävän suuruisia vähittäiskaupan suuryksiköitä. TP-1 alueilla vähittäiskauppayksikön enimmäiskoko on 3 000 krs-m². TP-2 alueilla päivittäistavarakaupan enimmäiskoko on 3 000 krs-m² ja erikoiskaupan (paljon tilaa vaativa ja muu) enimmäiskoko on 5 000 krs-m². Alueen liikenne on hoidettava katuverkon kautta.



Kuva 5. Ote Saarijärven keskustan yleiskaavasta, työpaikka-alueet (Saarijärven kaupunki 2015).

6.11.2018

Yleiskaavalla on osoitettu Saarijärven keskustaajaman tulevien vuosikymmenien tavoiteltava kokonaisrakenne ja ohjattu esimerkiksi asumisen, elinkeinojen, palveluiden, liikenneväylien sekä virkistyspaikkojen ja -reittien sijoittumista, määrää ja laatua. Mahdollisia uusia asuntoalueita on osoitettu joka puolella yleiskaava-alueita. Uusia työpaikka-alueita on osoitettu erityisesti kaava-alueen itä- ja pohjoisosissa. Yleiskaavassa osoitetut uudet rakentamisaluevaraukset riittävät useiksi vuosikymmeniksi eteenpäin. Yleiskaavassa olevien kokonaan uusien alueiden lisäksi tonttivarantoa on lisäksi jo asemakaavoitetuilla alueilla.

2.1.3 Asemakaavoitus

Saarijärven keskustan alueella on useita eri vuosikymmenillä laadittuja yksittäisiä asemakaavoja, joista osa on todettu vanhentuneiksi. Keskustan kehittämisen kannalta asemakaavan ajantasaisuus ja muuttaminen ovat tärkeä kaavahanke. Kaavahanke on ollut mahdollista käynnistää keskustan yleiskaavan valmistumisen jälkeen. Keskustan asemakaava-alue on jaettu vähintään neljään osa-alueeseen. Osa-aluejako (keskusta, keskustan itä-, länsi- ja pohjoispuoli) tarkentuu kaavan valmistelutyön edetessä. Kaavatyötä valmistellaan osa-alueittain eri aikataululla siten, että keskustan osa-alue on kiireisin. Tavoitteena on asettaa kaavaluonnos nähtäville vuoden 2018 aikana. (Saarijärven kaupunki 2018: Kaavoituskatsaus 2018-2019)

2.2 Väestö ja työpaikat

Väestömäärä ja väestöennuste

Saarijärven väestömäärä oli vuoden 2017 lopussa **9 589 asukasta**. Koko tarkastelualueella asui vuoden 2017 lopussa **21 374 asukasta**. Tilastokeskuksen vuonna 2015 laatiman väestöennusteen mukaan väestömäärä vähenee vuoteen 2040 mennessä Saarijärvellä noin 1 630 asukasta ja koko tarkastelualueella noin 2 890 asukasta. Tilastokeskuksen ennusteen mukaan väestömäärä on vuonna 2040 Saarijärvellä noin 7 960 asukasta ja koko tarkastelualueella noin 18 480 asukasta. Saarijärven väestömäärä on vähentynyt vuosina 2010-2017 yhteensä noin 990 henkilöä. Kaupungin kehittämisessä tavoitteena on pyrkiä aktiivisesti estämään väestön merkittävä väheneminen (Saarijärven kaupunki 2017: Talousarvio 2018 ja taloussuunnitelma 2019-2020).

Taulukko 1. Saarijärven ja tarkastelualueen väestömäärä 2010 ja 2017 sekä väestöennuste 2025, 2030 ja 2040 kunnittain (Tilastokeskus)

	Väestö (31.12.)		Väestöennuste (TK 2015)			Muutos 2017-2040	
	2010	2017	2025	2030	2040	lkm	%
Saarijärvi	10 580	9 589	8 909	8 525	7 955	-1 634	-17,0 %
Tarkastelualue*	22 991	21 374	20 164	19 508	18 482	-2 892	-13,5 %
Viitasaari	7 174	6 411	5 980	5 754	5 379	-1 032	-16,1 %
Äänekoski	20 244	19 144	19 186	18 868	18 235	-909	-4,7 %
Jyväskylä	130 816	140 188	146 195	149 644	153 472	13 284	9,5 %

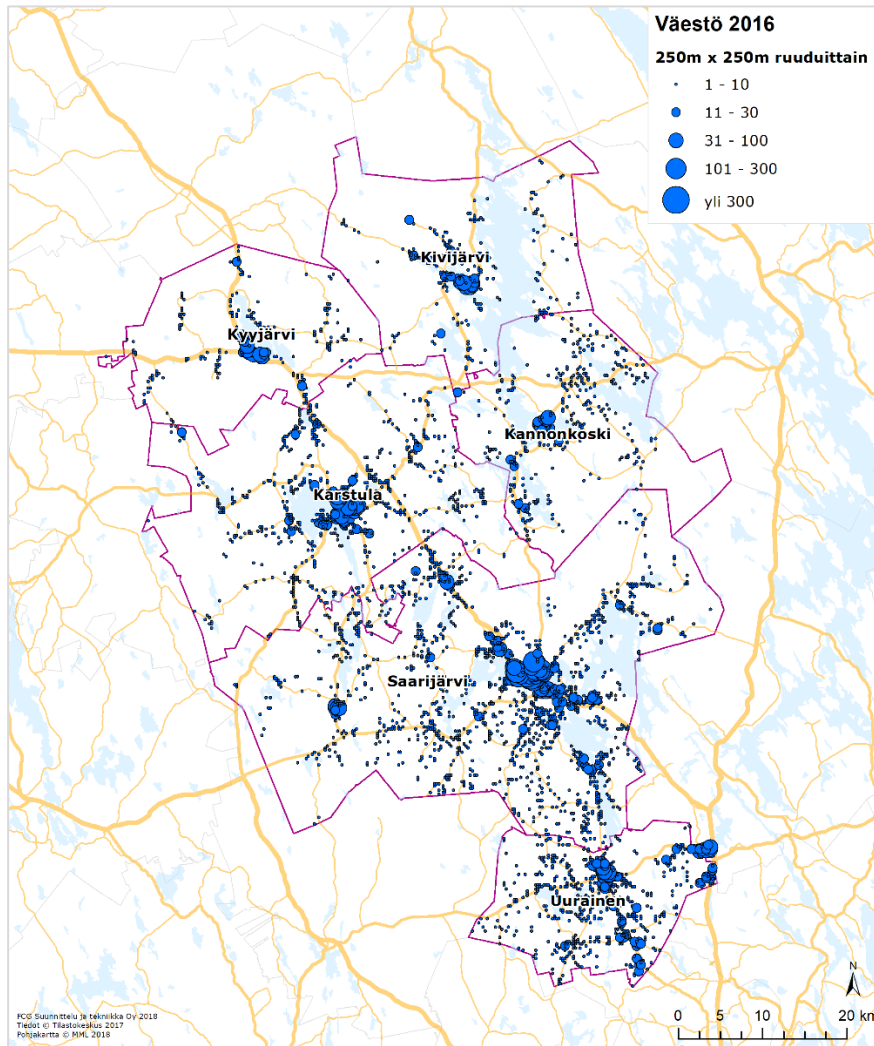
* Saarijärvi, Kannonkoski, Karstula, Kivijärvi, Kyyjärvi ja Uurainen

Asumisen sijoittuminen

Saarijärvellä asui vuoden 2016 lopussa 9 690 asukasta ja vuoden 2017 lopussa 9 589 asukasta. Saarijärven taajama-aste oli vuoden 2016 lopussa 58 %, kun koko maan taajama-aste oli samaan aikaan noin 85,6 %. Taajama-aste tarkoittaa taajamissa asuvien osuutta kunnan siitä väestöstä, jonka asuinpaikka on koordinaatein määriteltävissä. Saarijärven taaja-asutus on sijoittunut keskustaajamaan, jossa asui vuoden 2016 lopussa 5 048 asukasta. Pienempiä taajamia olivat Pylkönmäki (303 asukasta) ja Linna (218 asukasta).

Seuraavassa kuvassa on esitetty väestön määrä 250 metrin ruuduittain tarkastelualueella vuoden 2016 alussa. Saarijärven keskustaajaman lisäksi tarkastelualueen väestö keskittyy Kannonkosken, Karstulan, Kivijärven, Kyyjärven ja Uuraisen kuntakeskuksiin.

6.11.2018



Kuva 6. Väestön sijoittuminen tarkastelualueella vuoden 2016 alussa (Tilastokeskus 2016).

Vapaa-ajan asunnot

Saarijärvellä oli vuoden 2017 lopussa Tilastokeskuksen kesämökkitalaston mukaan **1 864 vapaa-ajan asuntoa**. Saarijärven vapaa-ajan asuntojen määrä on vuosina 2010-2017 lisääntynyt 22 kpl. Ulkopaikkakuntalaisten omistuksessa olevia vapaa-ajan asuntoja ja vapaa-ajan käytössä olevia asuinrakennuksia on Saarijärvellä yhteensä **867 kpl** (Saarijärven kaupunki). Talouden keskimääräisen koon mukaan (koko maan keskiarvo 2,06 henkilöä) arvioituna ulkopaikkakuntalaisia vapaa-ajan asukkaita on yhteensä noin 1 780 henkilöä. Jos lisäksi oletetaan heidän viiptyvän mökkipaikkakunnalla keskimäärin 2,5 kuukautta vuodessa, lisää heidän osuutensa laskennallisesti Saarijärven kokonaisväestömäärää vuoden 2017 tilanteessa noin **370 asukkaalla**. Mökkibarometrin mukaan mökin käyttöaste on Keski-Suomessa keskimäärin 79 vuorokautta vuodessa (Saaristoasian neuvottelukunta: Mökkibarometri 2016).

Taulukko 2. Saarijärven ja tarkastelualueen kesämökkien määrä 2010 ja 2017 (Tilastokeskus)

	Kesämökit		Muutos 2010-2017	
	2010	2017	lkm	%
Saarijärvi	1 842	1 864	22	1,2 %
Tarkastelualue*	5 118	5 321	203	4,0 %
Viitasaari	2 228	2 257	29	1,3 %
Äänekoski	2 533	2 583	50	2,0 %
Jyväskylä	3 982	3 953	-29	-0,7 %

* Saarijärvi, Kannonkoski, Karstula, Kivijärvi, Kyyjärvi ja Uurainen

6.11.2018

Työpaikat ja työpaikkojen sijoittuminen

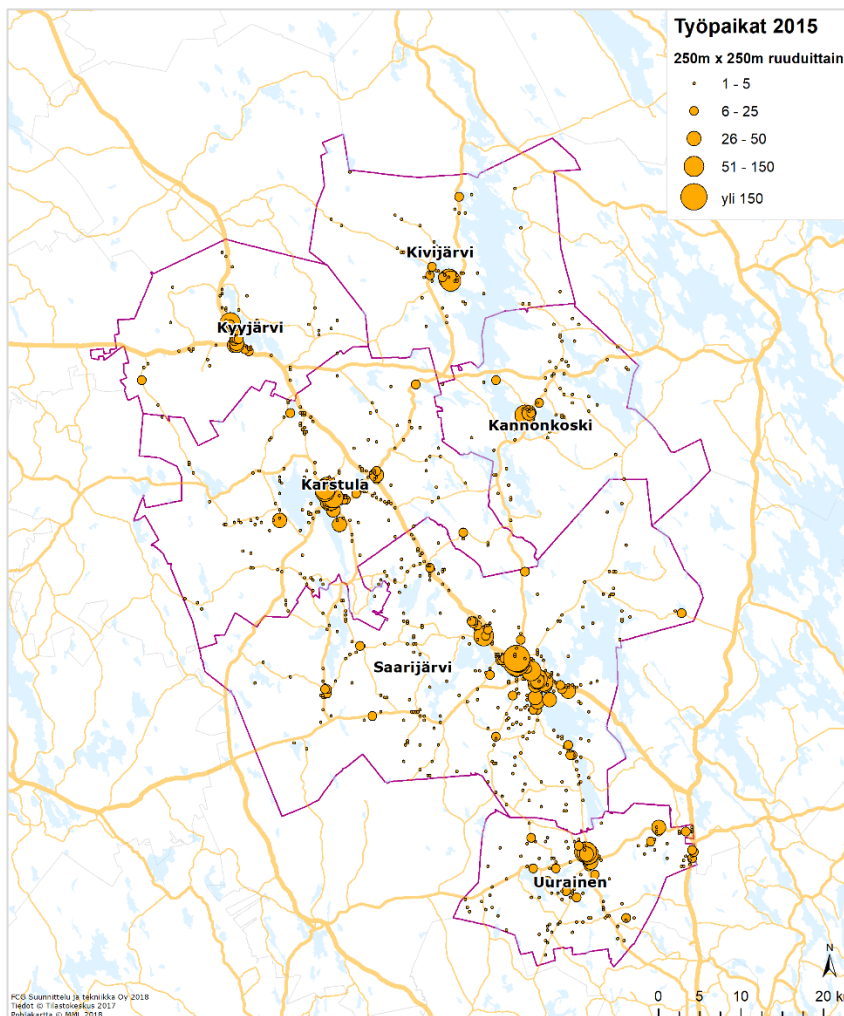
Saarijärvellä oli 3 020 työpaikkaa ja tarkastelualueella 6 375 työpaikkaa vuoden 2016 lopussa. Työpaikkamäärä on vähentynyt kaikissa tarkastelualueen kunnissa. Vuosina 2010-2016 työpaikat ovat vähentyneet Saarijärvellä noin 480 työpaikkaa ja koko tarkastelualueella noin 1 000 työpaikkaa. Vuosina 2015-2016 työpaikkamäärä kuitenkin lisääntyi Saarijärvellä, Karstulassa, Kyyjärvellä ja Uuraisissa. Saarijärven työpaikoista oli vuonna 2016 noin 12 % alkutuotannon toimialoilla, 20 % jalostuksen toimialoilla ja 67 % palvelujen toimialoilla. Vuosina 2010-2016 palvelujen osuus on kasvanut ja vastaavasti alkutuotannon ja jalostuksen osuus vähentynyt.

Taulukko 3. Saarijärven ja tarkastelualueen työpaikkojen määrä 2010 ja 2016 (Tilastokeskus)

	Työpaikat		Muutos 2010-2016	
	2010	2016	lkm	%
Saarijärvi	3 503	3 020	-483	-13,8 %
Tarkastelualue*	7 372	6 375	-997	-13,5 %
Viitasaari	2 452	2 213	-239	-9,7 %
Äänekoski	8 083	6 916	-1 167	-14,4 %
Jyväskylä	60 805	60 992	187	0,3 %

* Saarijärvi, Kannonkoski, Karstula, Kivijärvi, Kyyjärvi ja Uurainen

Tarkastelualueen työpaikat ovat keskittyneet väestön tapaan Saarijärven keskustaajamaan sekä Kannonkosken, Karstulan, Kivijärven, Kyyjärven ja Uuraisen kuntakeskuksiin. Seuraavassa kuvassa on esitetty työpaikkojen määrä 250 metrin ruuduittain tarkastelualueella vuoden 2015 alussa.



Kuva 7. Työpaikkojen sijoittuminen tarkastelualueella vuoden 2015 alussa (Tilastokeskus 2016).

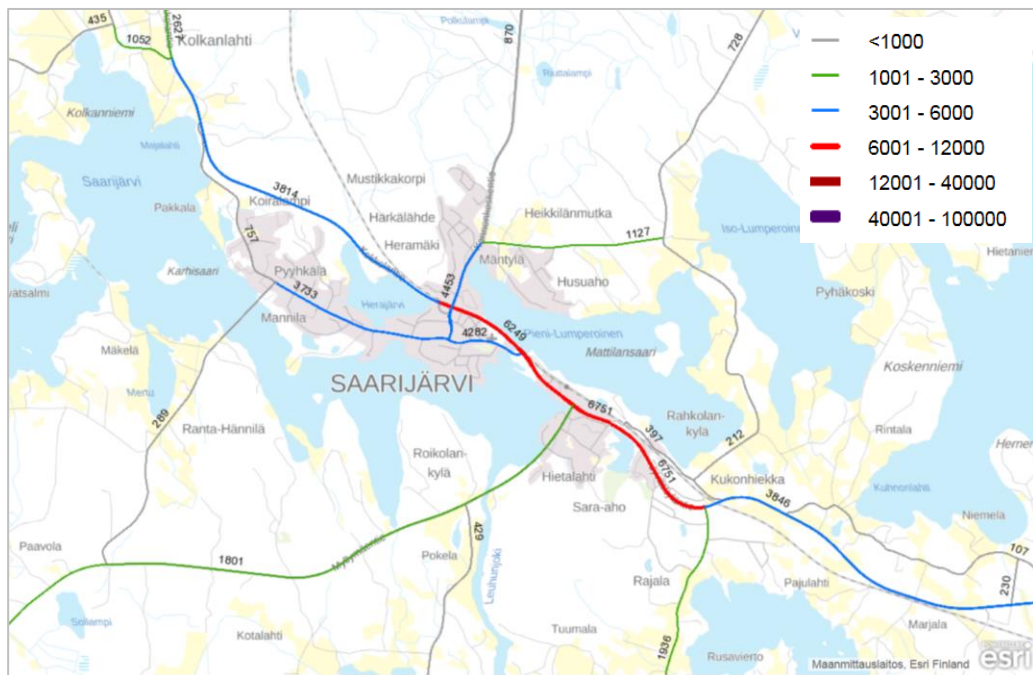
6.11.2018

2.3 Liikenneverkko, liikkuminen ja kaupallisten palvelujen saavutettavuus

Saarijärven keskustaajama sijoittuu Äänekoskelta (valtatieltä 4) Kokkolaan johtavan valtatie 13 varteen. Valtatie 13 keskivuorokausiliikenne Saarijärven ydinkeskustan kohdalla on noin 6 250 ajoneuvoa ja Asemankannaksen kohdalla noin 6 750 ajoneuvoa. Saarijärven keskustan kohdalla valtatie 13 suuntaisesti kulkee myös rautatie pohjoisesta kohti Jyväskylää. Saarijärven keskustaajama on hyvin saavutettavissa maanteitä pitkin eri puolilta kaupunkia. Maantie 633 kulkee Pylkönmäen suuntaan, maantie 648 Konneveden suuntaan ja maantie 6304 Uraisten suuntaan.

Joukkoliikenteen palvelut painottuvat Kokkola-Jyväskylä välin pikavuoroihin sekä pääosin Saarijärvi-Jyväskylä väliä kulkeviin vakiovuoroihin. Valtatie 13 pitkin kulkee pikavuoroja noin 4 kertaa/suunta/vuorokausi. Kannonkoskentien ja Uraistentien välillä on hyvä joukkoliikenteen palvelutaso ja vuoroja on yli 20 kertaa/suunta/vuorokausi (Keski-Suomen ELY-keskus 2013: Valtatie 13 Saarijärven keskustan osayleiskaava-alueella, toimenpidesuunnitelma).

Ydinkeskustan ja Asemankannaksen kohdalla kulkee valtatie 13 eteläpuolella noin 4 kilometrin matkalla osin välikaistalla erotettu ja osin korotettu jalankulku- ja pyörätie. Muualla jalankulku- ja pyörätiet kulkevat katujen ja teiden varsilla. Ydinkeskustan ja Asemankannaksen kohdalla on kolme valtatie 13 alikulkua. Kannonkoskentien liittymässä oleva alikulku palvelee myös autoliikennettä. Vain jalankulkuun ja pyöräilyyn tarkoitettuja alikulkuja ovat Lumperoisen ja Kukonhiekan alikulkukäytävät. Ainoa suojatie on Tikkakujan kiertoliittymässä.



Kuva 8. Liikennemäärätiedot Saarijärven pääliikenneväylillä (Liikennevirasto)

Keskustaan ja Asemankannaksen alueelle sijoittuvat kaupalliset palvelut ovat maanteitä pitkin hyvin saavutettavissa eri puolilta kaupunkia. Lähiasutuksen suuri määrä ja hyvät kevyen liikenteen yhteydet mahdollistavat asiointin myös kävellen ja pyörällä. Valtatie 13 vaikutuspiirissä olevilta alueilta Saarijärven keskustaajama ja Asemankannas ovat saavutettavissa myös joukkoliikenteellä.

2.4 Kaupallisten palvelujen palveluverkko

2.4.1 Päivittäistavarakauppa

Tarkastelualueella oli vuoden 2017 lopussa yhteensä 29 päivittäistavaroita myyvää myymälää, joista 13 oli Saarijärvellä. Koko päivittäistavaravalikoimaa myyviä myymälöitä oli tarkastelualueen myymälöistä 15 ja Saarijärven myymälöistä 6. Muut myymälät olivat päivittäistavaroiden erikoismyymlöitä, halpahintamyymlöitä ja huoltoasemamyymlöitä, joissa on vain osa päivittäistavaravalikoimaa.

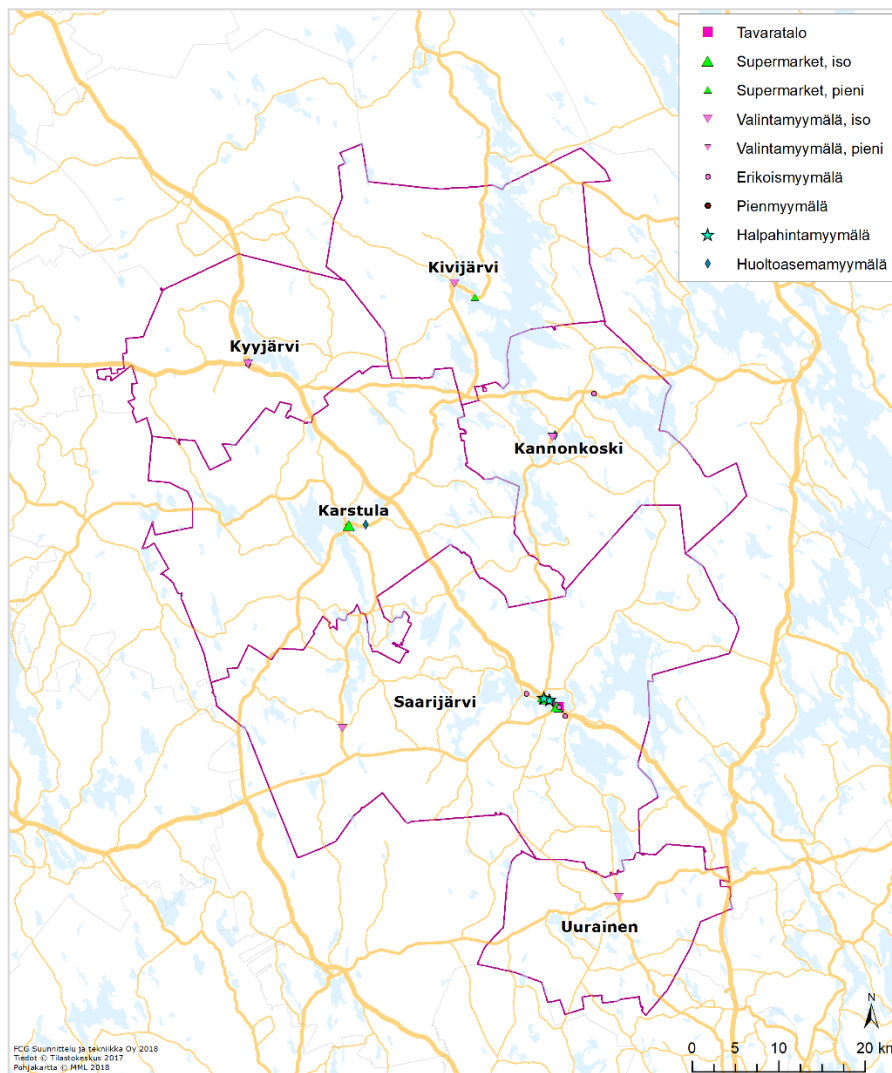
6.11.2018

Taulukko 4. Tarkastelualueen päivittäistavaramyymälöiden määrä myymälätyypeittäin vuoden 2017 lopussa (A.C.Nielsen Finland Oy)

	Tavaratalo >1000 m ²	Supermarket		Valintamyymälä		Erikois- myymälä+ suoramyynti	Halpa- hinta- myymälä	Huolto- asema- myymälä	Myymälät yhteensä, lkm
		Iso >1000 m ²	Pieni 400-999 m ²	Iso 200-399 m ²	Pieni 100-199 m ²				
Saarijärvi	1	2	2	1		4	2	1	13
Tarkastelualue*	1	3	4	5	2	8	2	4	29

* Saarijärvi, Kannonkoski, Karstula, Kivijärvi, Kyyjärvi ja Uurainen

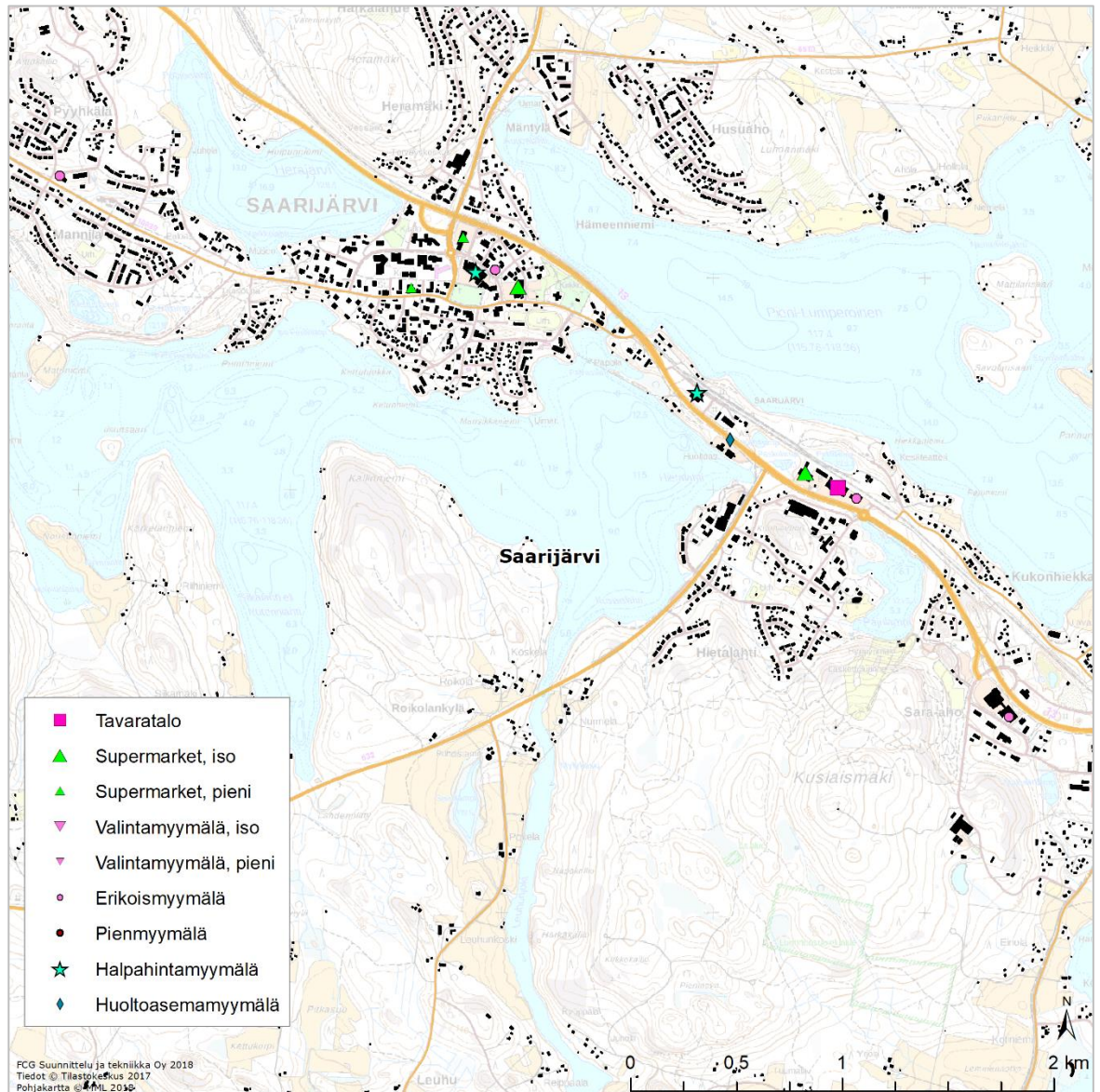
Saarijärven myymälöistä yksi sijaitsee Pylkönmäellä ja muut myymälät keskustaajaman alueella. Muissa tarkastelualueen kunnissa päivittäistavaramyymälät sijaitsevat pääosin kuntakeskuksissa. Tarkastelualueen päivittäistavaramyymälöiden sijainti on esitetty seuraavassa kuvassa.



Kuva 9. Tarkastelualueen päivittäistavaramyymälät vuoden 2017 lopussa. (A. C. Nielsen Finland Oy)

Saarijärven keskustaajamassa päivittäistavaramyymälät ovat sijoittuneet Ydinkeskustan ja Asemankannaksen alueille. Ydinkeskustassa on "iso supermarket" - kokoluokan myymälä, kaksi "pieni supermarket" - kokoluokan myymälää, halpahintamyymälä ja päivittäistavarojen erikoismyymälä. Asemankannaksen alueella on tavaratalo, "iso supermarket" - kokoluokan myymälä, halpahintamyymälä, huoltoasemamyymälä ja päivittäistavarojen erikoismyymälä.

6.11.2018



Kuva 10. Päivittäistavaramyymälät Saarijärven keskustaajaman alueella vuoden 2017 lopussa (A. C. Nielsen Finland Oy).

Asukaslukuun suhteutettuna Saarijärvellä oli vuoden 2017 lopussa keskimäärin 1 065 asukasta yhtä päivittäistavaramyymälää (pl. erikoismyymälä). Koko maassa oli vuoden 2017 lopussa keskimäärin 1 952 asukasta yhtä myymälää kohti, joten väestöpohjaan suhteutettuna Saarijärven päivittäistavarakaupan myymäläverkkoa voidaan pitää koko maan keskitasoa kattavampana.

2.4.2 Erikoiskauppa

Saarijärven erikoiskaupan palveluverkko muodostui 30 myymälästä vuonna 2016. Myymälöistä 4 toimi tilaa vaativan erikoiskaupan toimialoilla ja 26 ns. keskustahakuisen erikoiskaupan toimialoilla. Koko tarkastelualueella toimi 71 erikoiskaupan myymälää, joista 10 tilaa vaativan kaupan toimialoilla ja 61 ns. keskustahakuisen erikoiskaupan toimialoilla.

Yhtä erikoiskaupan myymälää kohti oli vuonna 2016 Saarijärvellä 323 asukasta ja koko tarkastelualueella 304 asukasta. Samaan aikaan Viitasaarella oli 287 asukasta, Äänekoskella 440 asukasta, Jyväskylässä 345 asukasta ja koko maassa keskimäärin 316 asukasta yhtä erikoiskaupan myymälää kohden. Väestöpohjaan suhteutettuna Saarijärven erikoiskaupan palveluverkko oli kattavampi kuin Äänekoskella ja Jyväskylässä, mutta kattavuudeltaan heikompi kuin koko maassa keskimäärin.

6.11.2018

Taulukko 5. Tarkastelualueen erikoiskaupan myymälöiden määrä toimialaryhmittäin vuoden 2016 lopussa (Tilastokeskus: Toimipaikkarekisteri)

	Muu erikoiskauppa				Yhteensä	Tilaa vaativa erikoiskauppa				Yhteensä	Erikoiskaupan myymälät yhteensä	Asukkaita/ myymälä
	Alkot, apteekit ym.	Muoti-kauppa	Tieto-tekniinen kauppa	Muu erikoiskauppa		Rauta-kauppa	Kodin-kone-kauppa	Huonekalu-kauppa	Muu tilaa vaativa kauppa			
Saarijärvi	4	4	4	14	26	1	2		1	4	30	323
Tarkastelualue*	13	11	6	31	61	5	3	1	1	10	71	304
Viitasaari	3	2	0	13	18	3	1	1	0	5	23	287
Äänekoski	9	8	1	19	37	3	1	2	1	7	44	440
Jyväskylä	39	78	35	188	340	35	5	19	4	63	403	345

* Saarijärvi, Kannonkoski, Karstula, Kivijärvi, Kyyjärvi ja Uurainen

Koko maa

136

2.4.3 Kaupalliset palvelut

Tilastokeskuksen toimipaikkarekisterin mukaan Saarijärvellä oli vuonna 2016 kaupallisten palvelujen toimipaikkoja yhteensä 68. Yhtä kaupallisten palvelujen toimipaikkaa kohti oli Saarijärvellä 143 asukasta ja koko tarkastelualueella 158 asukasta. Samaan aikaan Viitasaarella oli 135 asukasta, Äänekoskella 150 asukasta, Jyväskylässä 134 asukasta ja koko maassa keskimäärin 132 asukasta yhtä kaupallisten palvelujen toimipaikkaa kohti. Väestöpohjaan suhteutettuna Saarijärven kaupallisten palvelujen palveluverkko oli jonkin verran kattavampi kuin Äänekoskella, mutta kattavuudeltaan heikompi kuin esimerkiksi Viitasaarella, Jyväskylässä ja koko maassa keskimäärin.

Taulukko 6. Tarkastelualueen kaupallisten palvelujen toimipaikat vuoden 2016 lopussa (Tilastokeskus: Toimipaikkarekisteri)

	Kaupalliset palvelut				Toimipaikat yhteensä	Asukkaita/ toimipaikka
	Majoitus-palvelut (toI55)	Ravitsemis-toiminta (toI56)	Kulttuuri-, urheilu- ja virkistys (toIR)	Muu palvelu-toiminta (toIS pl.toI94)		
Saarijärvi	4	20	12	32	68	143
Tarkastelualue*	11	38	21	67	137	158
Viitasaari	4	14	7	24	49	135
Äänekoski	7	50	11	61	129	150
Jyväskylä	34	290	187	529	1 040	134

* Saarijärvi, Kannonkoski, Karstula, Kivijärvi, Kyyjärvi ja Uurainen

Koko maa

132

Valtaosa erikoiskaupan ja kaupallisten palvelujen toimipaikoista sijaitsee Saarijärven keskustaajaman alueella. Muualla tarkastelualueella erikoiskauppa keskittyy pääosin kuntakeskuksiin.

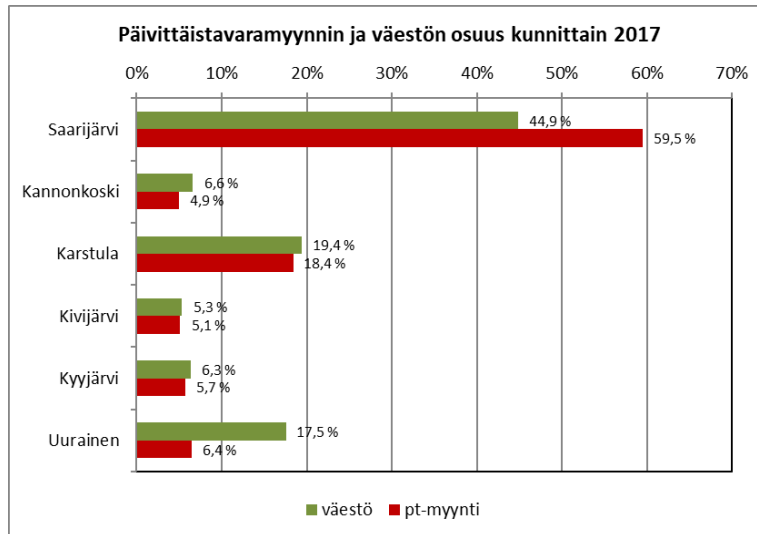
2.5 Kilpailutilanne ja ostovoiman siirtymät

2.5.1 Päivittäistavarakaupan myynti, myyntiala ja myyntitehokkuus

Tarkastelualueen vuoden 2017 päivittäistavaramyynnistä (sisältää päivittäistavaramyymälöiden, päivittäistavarojen erikoismyymälöiden, halpahintamyymälöiden ja huoltoasemamyymälöiden päivittäistavaramyynnin) toteutui Saarijärvellä noin 59 % ja Karstulassa noin 18 %. Muissa tarkastelualueen kunnissa päivittäistavaramyynnin osuus oli 4,9 - 6,4 % tarkastelualueen päivittäistavaramyynnistä. (A.C. Nielsen Finland Oy).

Seuraavassa kuvassa on verrattu tarkastelualueen päivittäistavaramyynnin ja väestön jakautumista kunnittain. Saarijärvellä päivittäistavaramyynnin osuus koko tarkastelualueen myynnistä oli selvästi suurempi kuin väestön osuus koko alueen väestöstä. Muissa kunnissa päivittäistavaramyynnin osuus oli pienempi kuin väestön osuus vuonna 2017.

6.11.2018



Kuva 11. Tarkastelualueen päivittäistavaramyynnin ja väestön jakautuminen kunnittain vuonna 2017 (A.C.Nielsen Finland Oy ja Tilastokeskus).

Vuonna 2017 päivittäistavarakaupan myyntiala asukasta kohti oli Saarijärvellä suurempi (indeksi 168) kuin koko maassa keskimäärin (indeksi 100). Myös päivittäistavarakaupan myynti asukasta kohti oli Saarijärvellä suurempi (indeksi 132) kuin kokomaassa keskimäärin (indeksi 100). Päivittäistavarakaupan myyntitehokkuus (€/my-m²/vuosi) oli Saarijärvellä selvästi alhaisempi (indeksi 79) kuin koko maassa keskimäärin (indeksi 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. loma-asukkaat) voi luoda edellytykset korkealle myyntitehokkuudelle.

Taulukko 7. Päivittäistavarakaupan myyntiala/asukas, myynti/asukas ja myyntitehokkuus 2017 indeksillä esitettynä, koko maa=100 (A.C.Nielsen Finland Oy)

	PT-myyntiala/ asukas	PT-myynti/ asukas	Myyntiteho, €/m ²
Saarijärvi	168	132	79
Tarkastelualue*	113	107	95
Koko maa	100	100	100

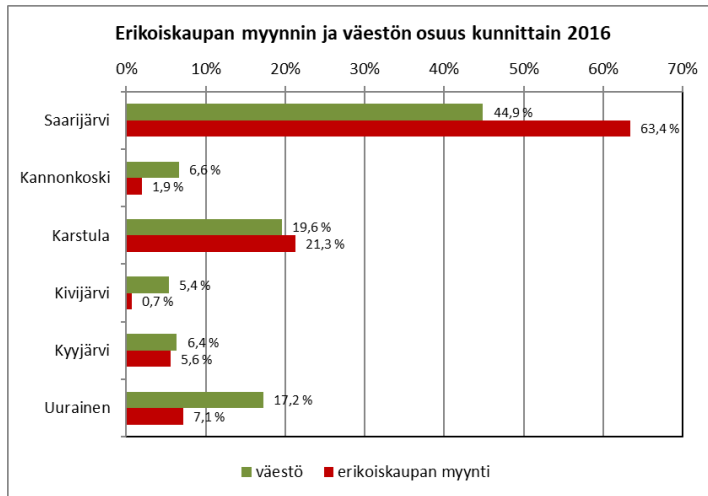
* Saarijärvi, Kannonkoski, Karstula, Kivijärvi, Kyyjärvi ja Uurainen

2.5.2 Erikoiskaupan myynti

Tarkastelualueen vuoden 2016 erikoiskaupan myynnistä toteutui Saarijärvellä noin 63 % ja Karstulassa noin 21 %. Muissa tarkastelualueen kunnissa erikoiskaupan myynnin osuus oli 1,9 - 7,1 % tarkastelualueen myynnistä. (Tilastokeskus).

Seuraavassa kuvassa on verrattu tarkastelualueen erikoiskaupan myynnin ja väestön jakautumista kunnittain vuonna 2016. Saarijärvellä ja Viitasaarella erikoiskaupan myynnin osuus koko tarkastelualueen myynnistä oli selvästi suurempi kuin väestön osuus koko alueen väestöstä. Karstulassa myynnin ja väestön osuudet olivat lähes yhtä suuret. Muissa kunnissa erikoiskaupan myynnin osuus oli pienempi kuin väestön osuus vuonna 2016.

6.11.2018

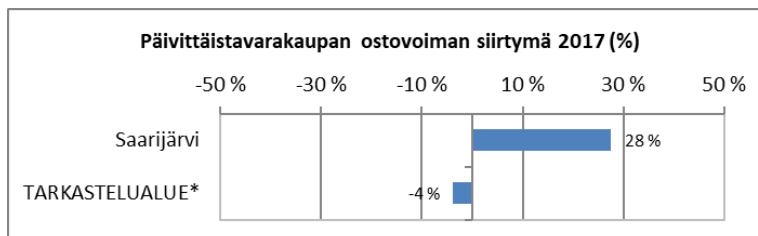


Kuva 12. Tarkastelualueen erikoiskaupan myynnin ja väestön jakautuminen kunnittain vuonna 2016 (Tilastokeskus).

2.5.3 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.

Saarijärven päivittäistavarakaupan palvelutarjonta vastaa hyvin kysyntään ja ostovoimaa tulee Saarijärven päivittäistavaramyymälöihin myös kaupungin ulkopuolelta. Päivittäistavarakaupan ostovoiman nettosiirtymä oli Saarijärvellä vuonna 2017 positiivinen (noin +28 %). Muissa tarkastelualueen kunnissa päivittäistavarakaupan palvelutarjonta ei vastaa kysyntää.

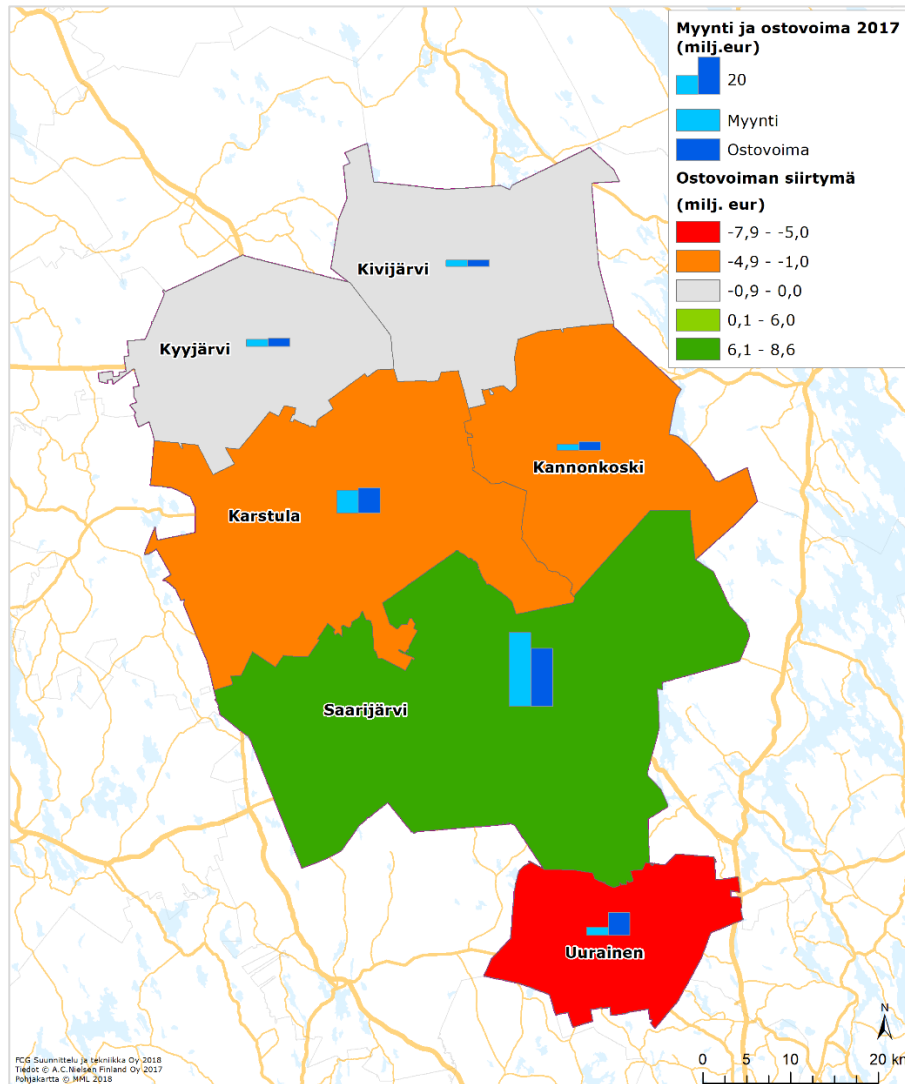


* Saarijärvi, Kannonkoski, Karstula, Kivijärvi, Kyyjärvi ja Uurainen

Kuva 13. Päivittäistavarakaupan ostovoiman nettosiirtymä kunnittain 2017, %:ia ostovoimasta

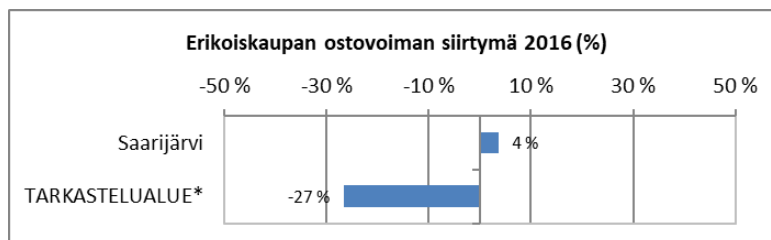
Seuraavassa kuvassa on esitetty päivittäistavarakaupan ostovoiman euromääräinen nettosiirtymä tarkastelualueella kunnittain vuonna 2017. Suurin positiivinen ostovoiman siirtymä on Saarijärvellä ja Viitasaarella. Ostovoiman siirtymiä tarkastelemalla voidaan arvioida alueiden kaupallista vetovoimaa, mutta myös palvelujen katvealueita eli alueita, joilla kaupan palvelujen tarjonta ei vastaa kysyntää. Tällaisilla alueilla väestöpohja voi mahdollistaa olemassa olevien myymälöiden laajenuksen ja/tai uusien myymälöiden perustamisen. Euromääräisesti suurin negatiivinen siirtymä on Uuraisilla.

6.11.2018



Kuva 14. Päivittäistavara-alueen ostovoiman nettosiirtymä kunnittain 2017, milj.€

Saarijärven erikoiskaupan palvelujen tarjonta ja kysyntä ovat lähellä tasapainoa. Erikoiskaupan (pl. moottoriajoneuvojen kauppa ja polttoaineiden kauppa) ostovoiman nettosiirtymä oli Saarijärvellä vuonna 2016 jonkin verran positiivinen (+4 %). Erikoistavara-alueen asiointeja suuntautuu kuitenkin myös Saarijärven ulkopuolelle, erityisesti Jyväskylään. Tarkastelualueen muissa kunnissa erikoiskaupan palvelutarjonta ei vastaa kysyntää. Koko tarkastelualueelta ostovoimaa valuu muualle, erityisesti Jyväskylään.

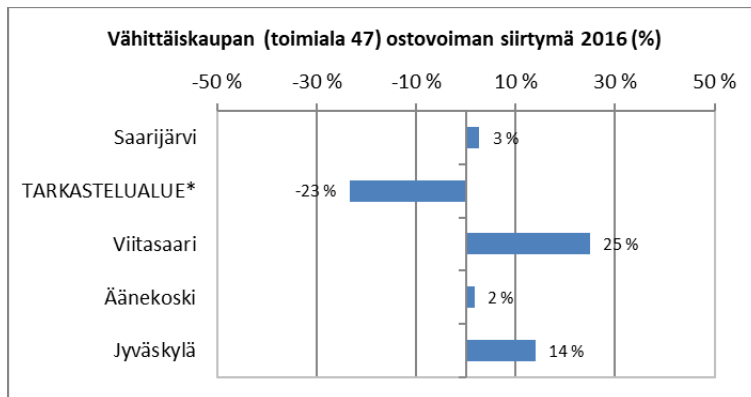


* Saarijärvi, Kannonkoski, Karstula, Kivijärvi, Kyyjärvi ja Uurainen

Kuva 15. Erikoiskaupan ostovoiman nettosiirtymä 2016, %:ia ostovoimasta

6.11.2018

Mikäli tarkastellaan koko vähittäiskaupan (toimiala 47: päivittäistavarakauppa, erikoiskauppa ja huoltamot) ostovoiman siirtymää, on Saarijärven ostovoiman siirtymä hieman positiivinen (+3 %). Koko tarkastelualueen osalta ostovoiman siirtymä on negatiivinen (-23 %). Myös vertailukunnissa ostovoiman siirtymä oli vuonna 2016 positiivinen, Viitasaarella +25 %, Äänekoskella +2 % ja Jyväskylässä +14 %. Tiedot perustuvat Tilastokeskuksen toimipaikkarekisterin liikevaihtotietoihin, jotka on muutettu myynniksi lisäämällä liikevaihtoon arvonlisävero.



* Saarijärvi, Kannonkoski, Karstula, Kivijärvi, Kyyjärvi ja Uurainen

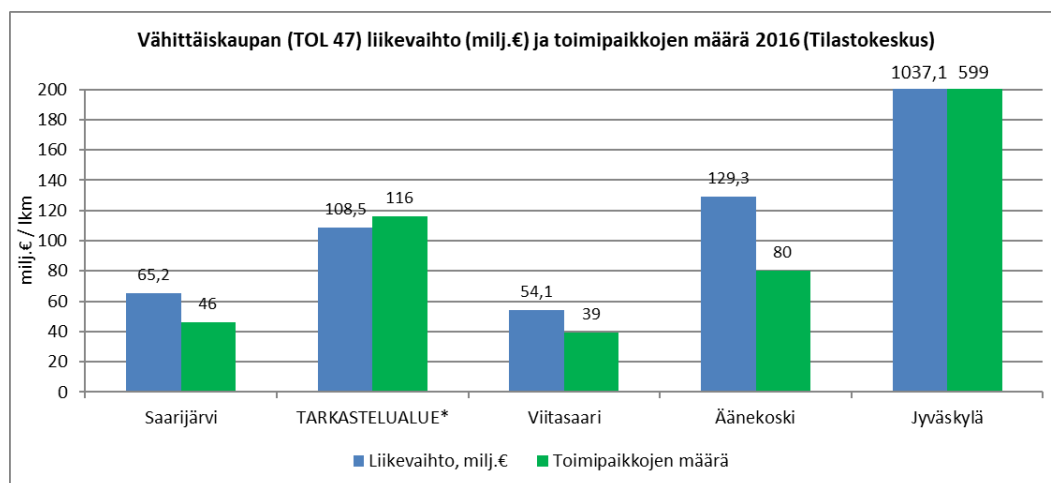
Kuva 16. Vähittäiskaupan (toimiala 47) ostovoiman nettosiirtymä 2016, %:ia ostovoimasta

Suomen ympäristökeskuksen laatimassa "Yhdyskuntarakenteen toiminnalliset alueet Suomessa" selvityksessä (Suomen ympäristökeskus 2012) on esitetty TNS Gallupin suureen vaikutusalueeseen perustuvat asiointialueet. Selvityksen mukaan Saarijärvi muodostaa päivittäistavarakaupassa oman asiointialueen. Mikäli tarkastellaan kaikkia asiointeja (päivittäistavarat, erikoistavarat ja palvelut) Saarijärvi muodostaa asiointialueen yhdessä Kannonkosken, Karstulan, Kinnulan, Kivijärven ja Kyyjärven kanssa. Saarijärveltä kuten muistakin Keski-Suomen kunnista suuntautuu huomattava määrä erityisesti erikoiskaupan asiointeja Jyväskylään.

2.5.4 Vähittäiskaupan kehitys

Vähittäiskaupan toimipaikat ja liikevaihto 2016

Tilastokeskuksen toimipaikkarekisterin mukaan Saarijärvellä oli vuonna 2016 yhteensä 46 vähittäiskaupan toimipaikkaa, joiden liikevaihto oli yhteensä 65,2 milj.€.

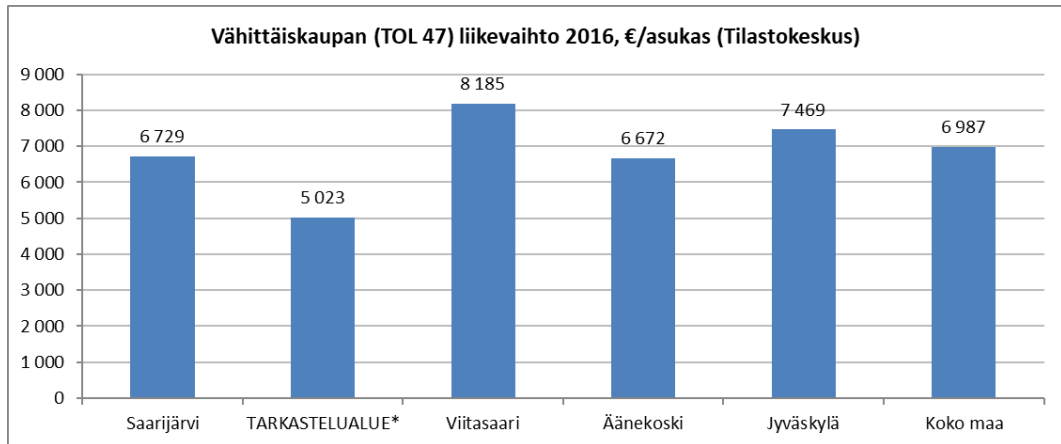


* Saarijärvi, Kannonkoski, Karstula, Kivijärvi, Kyyjärvi ja Uurainen

Kuva 17. Vähittäiskaupan liikevaihto ja toimipaikat 2016 (Tilastokeskus, toimipaikkarekisteri)

6.11.2018

Vähittäiskaupan liikevaihto asukasta kohti oli vuonna 2016 Saarijärvellä noin 6 730 €/asukas, joka on tarkastelualueen kunnista suurin ja myös jonkin verran suurempi kuin Äänekoskella. Sen sijaan Viitasaarella, Jyväskylässä ja koko maassa vähittäiskaupan liikevaihto asukasta kohti oli suurempi kuin Saarijärvellä.

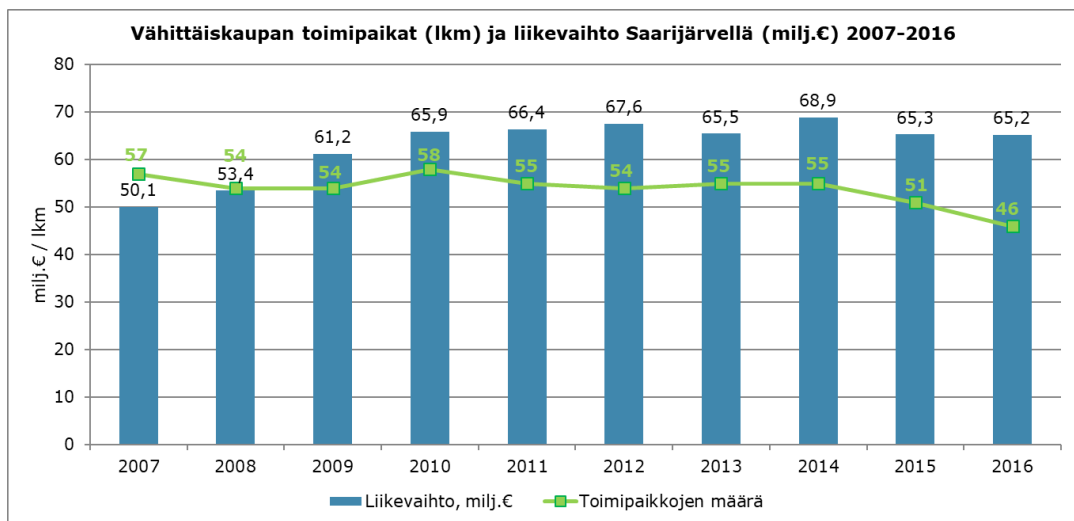


* Saarijärvi, Kannonkoski, Karstula, Kivijärvi, Kyyjärvi ja Uurainen

Kuva 18. Vähittäiskaupan liikevaihto, €/asukas 2016 (Tilastokeskus, toimipaikkarekisteri)

Vähittäiskaupan kehitys

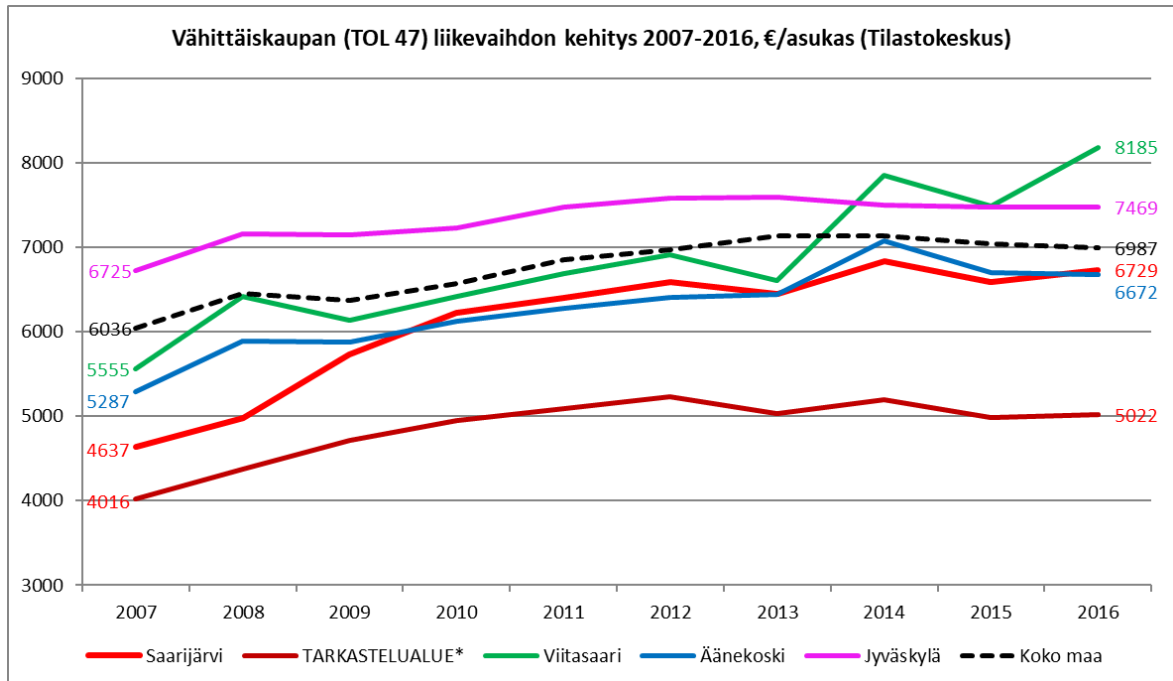
Saarijärven vähittäiskaupan toimipaikkojen määrä on vähentynyt 11 toimipaikkaa vuosina 2007-2016. Samaan aikaan Saarijärven vähittäiskaupan liikevaihto on kasvanut noin 15 milj.€.



Kuva 19. Vähittäiskaupan (toimiala 47) toimipaikat ja liikevaihto 2007-2016 Saarijärvellä (Tilastokeskus, toimipaikkarekisteri)

Liikevaihto/asukas on lisääntynyt vuosina 2007-2016 Saarijärvellä 2 091 € (+45 %). Viitasaarella kasvu on ollut suurempaa (+47 %) kuin Saarijärvellä, mutta muissa tarkastelualueen kunnissa, vertailukunnissa (Äänekoski +26 % ja Jyväskylä + 11 %) sekä koko maassa (+16 %) kasvu on pienempää kuin Saarijärvellä.

6.11.2018

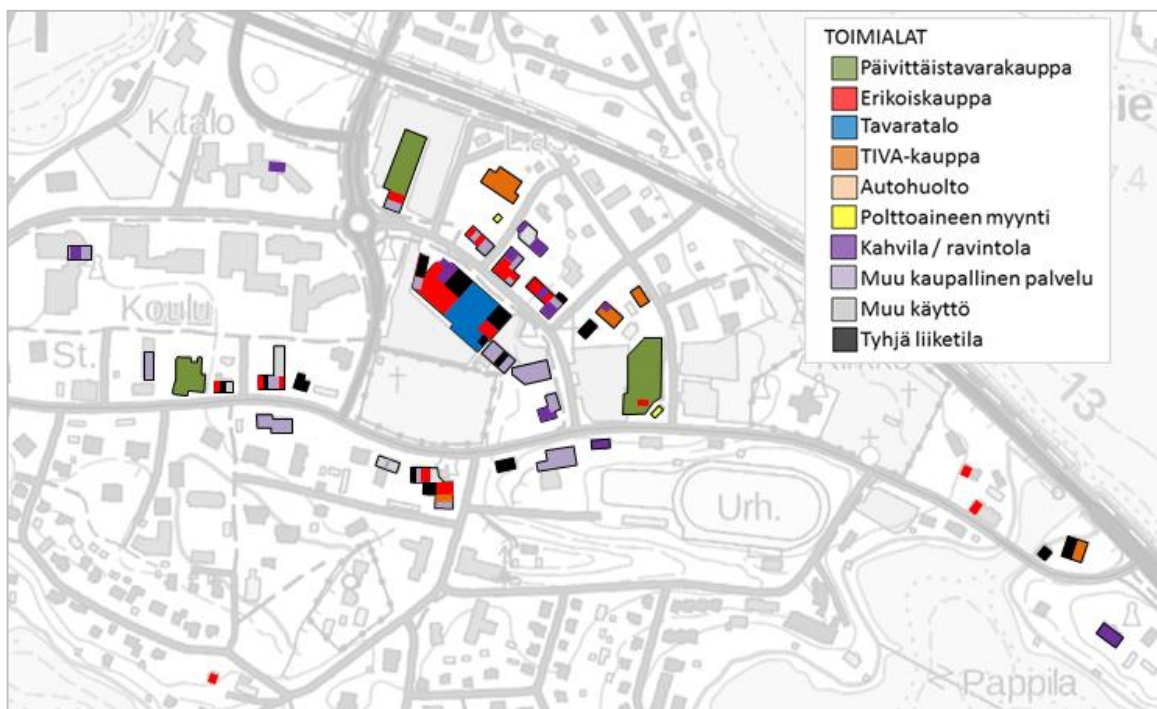


* Saarijärvi, Kannonkoski, Karstula, Kivijärvi, Kyyjärvi ja Uurainen

Kuva 20. Vähittäiskaupan liikevaihdon kehitys 2007-2016, €/asukas (Tilastokeskus, toimipaikkarekisteri)

2.6 Keskustan kaupallinen rakenne

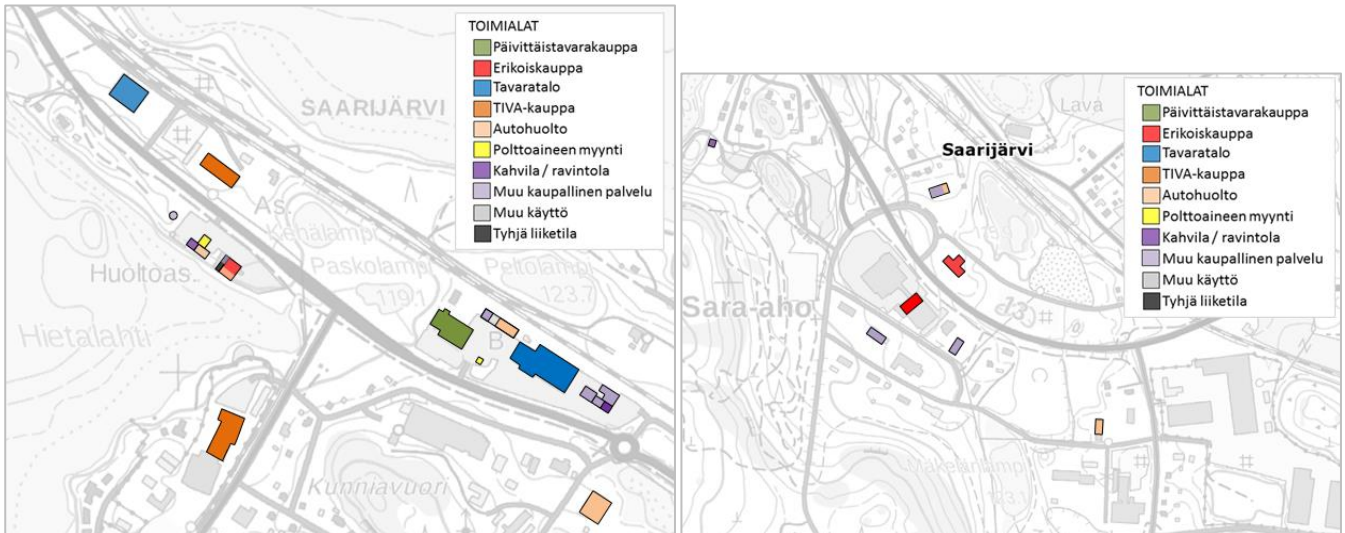
Saarijärven palveluista valtaosa sijaitsee keskustan alueella. Keskustan palvelurakenne on monipuolinen ja keskustaan on sijoittunut päivittäistavarakauppaa, erikoiskauppaa ja kaupallisia palveluja. Keskustan kaupallisista palveluista suurin osa on sijoittunut Kauppakadun varteen, kadun molemmin puolin. Myös Paavonkadun varressa on jonkin verran kaupallisia palveluja.



Kuva 21. Saarijärven keskustan kaupallinen rakenne kesällä 2018

6.11.2018

Asemankannaksen alueen luonne poikkeaa keskustasta. Asemankannaksen alueelle on sijoittunut päivittäistavaramyymälän lisäksi pääosin paljon tilaa vaativia vähittäiskaupan yksiköitä: tavaratalokauppaa (Halpa-Halli ja Alemakasiini) ja paljon tilaa vaativaa erikoiskauppaa. Kukonhiekkan alueella toimii kaksi erikoiskaupan myymälää ja pääosin autonhuoltoon liittyviä kaupallisia palveluja.



Kuva 22. Asemankannaksen alueen (vasemmalla) ja Kukonhiekkan alueen (oikealla) kaupallinen rakenne kesällä 2018

Keskustan, Asemankannaksen ja Kukonhiekkan alueilla on yhteensä 91 kaupallista palvelua. Lisäksi Mannilan ja Koiralammen alueella, keskustan länsipuolella on Saarijärven pesu Oy ja Äijäsen kotileipomo/myymälä. Pylkönmäellä toimii yksi päivittäistavaramyymälä, huoltoasema ja siivousteekki.

2.7 Arvio ostovoiman ja liiketilatarpeen kehityksestä vuoteen 2040

2.7.1 Arvio ostovoimasta ja sen kehityksestä

Ostovoima ja sen kehitys ovat perusta kaupan palveluverkon kehittämiseksi. Ostovoima on arvioitu vuoden 2017 väestömäärän ja asukaskohtaisten kulutusluku perusteella. Ostovoiman kehitys on arvioitu väestöennusteen ja yksityisen kulutuksen kasvuarvioiden pohjalta. Väestöennusteena on käytetty Tilastokeskuksen vuoden 2015 väestöennustetta. Kulutuslukuina on käytetty Keski-Suomen keskimääräisiä kulutuslukuja (www.tuomassantasalo.fi).

Yksityisen kulutuksen arvioidaan pitkällä aikavälillä kasvavan, mutta aikaisempaa hitaammin. Yksityisen kulutuksen kasvuarviona on käytetty päivittäistavara-kaupassa 1 % / vuosi ja erikoiskaupassa 2 % / vuosi. Kasvuennustetta voidaan pitää varsin maltillisena, jos sitä verrataan vähittäiskaupan pitkän aikavälin toteutuneeseen kehitykseen. Tavoitevuoteen 2040 jatkuva pitkä tarkastelujakso pitää sisällään laskukausia, mutta todennäköisesti myös kasvun kausia.

Ostovoimatarkasteluissa on pidettävä mielessä, että kyseessä on tietyn alueen väestömäärään perustuva laskennallinen ostovoima-arvio. Ostovoima-arvio kuvaa tietyn alueen asukkaiden / kuluttajien ostovoimapotentiaalia, mutta ei sitä, missä ostovoima toteutuu myyntinä. Ostovoima-arviossa ei siis ole otettu huomioon ostovoiman siirtymiä alueelta toiselle.

Taulukko 8. Selvityksessä käytetyt kulutusluvut (vuoden 2017 rahassa)

	Kulutusluvut, €/asukas				Kasvuarvio %/vuosi
	2017	2025	2030	2040	
Päivittäistavara-kauppa	3 255	3 525	3 705	4 092	1 %
Muu erikoiskauppa	2 656	3 112	3 436	4 188	2 %
Tiva, autokauppa ja huoltamot	3 825	4 481	4 947	6 031	2 %
Ravintolat	937	1 098	1 213	1 478	2 %

6.11.2018

Saarijärven väestön vähittäiskauppaan kohdistuva ostovoima oli vuonna 2017 yhteensä noin 93 milj.€. Ostovoimasta kohdistui päivittäistavarakauppaan noin 31 milj.€, muuhun erikoiskauppaan noin 25 milj.€ sekä tilaa vaativaan kauppaan, autokauppaan ja polttoaineiden kauppaan noin 37 milj.€. Ravintolapalveluihin kohdistuva kysyntä oli noin 9 milj.€.

Vuosina 2017-2040 vähittäiskauppaan kohdistuvan ostovoiman kasvu on Saarijärvellä noin 20 milj.€, josta kohdistuu päivittäistavarakauppaan noin 1 milj.€, muuhun erikoiskauppaan noin 8 milj.€ sekä tilaa vaativaan kauppaan, autokauppaan ja polttoaineiden kauppaan noin 11 milj.€. Ravintolapalveluihin kohdistuva kysyntä kasvaa noin 3 milj.€.

Taulukko 9. Arvio ostovoimasta ja ostovoiman kehityksestä Saarijärvellä, milj.€ (vuoden 2017 rahassa).

Saarijärven ostovoima, milj.€	2017	2025	2030	2040	Muutos 2017-40
Päivittäistavarakauppa	31,2	31,4	31,6	32,6	1,3
Muu erikoiskauppa	25,5	27,7	29,3	33,3	7,8
Tiva, autokauppa ja huoltamot	36,7	39,9	42,2	48,0	11,3
KAUPPA YHTEENSÄ	93,4	99,0	103,1	113,8	20,5
Ravintolat	9,0	9,8	10,3	11,8	2,8

Tarkastelualueen (Saarijärvi, Kannonkoski, Karstula, Kivijärvi, Kyyjärvi ja Uurainen) väestön vähittäiskauppaan kohdistuva ostovoima oli vuonna 2017 yhteensä noin 208 milj.€. Ostovoimasta kohdistui päivittäistavarakauppaan noin 70 milj.€, muuhun erikoiskauppaan noin 57 milj.€ sekä tilaa vaativaan kauppaan, autokauppaan ja polttoaineiden kauppaan noin 82 milj.€. Ravintolapalveluihin kohdistuva kysyntä oli noin 20 milj.€.

Vuosina 2017-2040 vähittäiskauppaan kohdistuvan ostovoiman kasvu on tarkastelualueella noin 56 milj.€, josta kohdistuu päivittäistavarakauppaan noin 6 milj.€, muuhun erikoiskauppaan noin 21 milj.€ sekä tilaa vaativaan kauppaan, autokauppaan ja polttoaineiden kauppaan noin 30 milj.€. Ravintolapalveluihin kohdistuva kysyntä kasvaa noin 7 milj.€.

Taulukko 10. Arvio ostovoimasta ja ostovoiman kehityksestä tarkastelualueella, milj.€ (vuoden 2017 rahassa).

Tarkastelualueen ostovoima, milj.€	2017	2025	2030	2040	Muutos 2017-40
Päivittäistavarakauppa	69,6	71,1	72,3	75,6	6,1
Muu erikoiskauppa	56,8	62,8	67,0	77,4	20,6
Tiva, autokauppa ja huoltamot	81,7	90,4	96,5	111,5	29,7
KAUPPA YHTEENSÄ	208,1	224,2	235,8	264,5	56,4
Ravintolat	20,0	22,1	23,7	27,3	7,3

2.7.2 Arvio liiketilatarpeesta ja sen kehityksestä

Arvioinnin perusteet

Ostovoiman kasvu mahdollistaa kaupan paremmat toimintamahdollisuudet, jolloin nykyiset yritykset voivat kasvattaa myyntiään ja uusille yrityksille voi syntyä riittävät toimintaedellytykset. Kaupan liiketilatarve on arvioitu ostovoiman ja sen kehitysarvion perusteella muuttamalla ostovoima liiketilatarpeeksi kaupan keskimääräisen myyntitehokkuuden (€/myynti-m²) avulla. Liiketilarpeen arvioinnissa on käytetty samoja laskentaperiaatteita kuin Keski-Suomen maakuntakaavan kaupallisissa selvityksissä.

Laskennallinen liiketilatarve on arvioitu seuraaviin tunnuslukuihin perustuen:

- keskimääräinen myyntitehokkuus
 - päivittäistavarakaupassa 7 000 €/my-m²
 - erikoiskaupassa 3 000 €/my-m²
 - tilaa vaativassa kaupassa, autokaupassa ja huoltamotoiminnassa 7 700 €/my-m²
 - ravintolapalveluissa 5 400 €/my-m²
- myyntialan muunto kerrosalaksi kertoimella 1,25
- kaavallinen ylimitoitus kertoimella 1,3

6.11.2018

Arvioitu tilantarve kuvaa liiketilan lisätarpeen suuruusluokkaa tilanteessa, jossa kaikki ostovoiman kasvu kohdistuu uusperustaan. Käytännössä kuitenkin osa ostovoiman kasvusta kohdistuu nykyisten yritysten myynnin kasvuun ja vain osa vaatii uutta liiketilaa. Toisaalta laskelmassa ei ole otettu huomioon myymäläkannan poistumaa, joka lisää liiketilan tarvetta. Keskeinen tilatarpeeseen vaikuttava tekijä on myös myyntitehokkuus. Myyntitehokkuus vaihtelee myymälätyypeittäin ja toimialoittain. Näin ollen myös uusperustannan rakenne vaikuttaa lopulliseen tilatarpeeseen.

Laskennallinen liiketilatarve

Saarijärven vähittäiskaupan liiketilan laskennallinen lisätarve vuosina 2017–2040 on noin 7 000 k-m². Liiketilan lisätarpeesta kohdistuu päivittäistavarakauppaan noin 400 k-m², muuhun erikoiskauppaan noin 4 200 k-m² sekä tilaa vaativaan kauppaan, autokauppaan ja huoltamotoimintaan noin 2 400 k-m².

Taulukko 11. Saarijärven laskennallinen liiketilatarve 2017, 2025, 2030 ja 2040

Saarijärven laskennallinen liiketilatarve, k-m ²	2017	2025	2030	2040	Muutos 2017-40
Päivittäistavarakauppa	7 200	7 300	7 300	7 600	400
Muu erikoiskauppa	13 800	15 000	15 900	18 000	4 200
Tiva, autokauppa ja huoltamot	7 700	8 400	8 900	10 100	2 400
KAUPPA YHTEENSÄ	28 700	30 700	32 100	35 700	7 000
Ravintolat	2 700	2 900	3 100	3 500	800

Tarkastelualueella (Saarijärvi, Kannonkoski, Karstula, Kivijärvi, Kyyjärvi ja Uurainen) vähittäiskaupan liiketilan laskennallinen lisätarve vuosina 2017–2040 on noin 18 700 k-m². Liiketilan lisätarpeesta kohdistuu päivittäistavarakauppaan noin 1 400 k-m², muuhun erikoiskauppaan noin 11 100 k-m² sekä tilaa vaativaan kauppaan, autokauppaan ja huoltamotoimintaan noin 6 200 k-m².

Taulukko 12. Tarkastelualueen laskennallinen liiketilatarve 2017, 2025, 2030 ja 2040

Tarkastelualueen laskennallinen liiketilatarve, k-m ²	2017	2025	2030	2040	Muutos 2017-40
Päivittäistavarakauppa	16 200	16 500	16 800	17 600	1 400
Muu erikoiskauppa	30 800	34 000	36 300	41 900	11 100
Tiva, autokauppa ja huoltamot	17 300	19 100	20 400	23 500	6 200
KAUPPA YHTEENSÄ	64 300	69 600	73 500	83 000	18 700
Ravintolat	6 000	6 700	7 100	8 200	2 200

2.7.3 Vapaa-ajan asukkaiden kysyntä

Vapaa-ajan asukkaiden mökkipaikkakunnallaan kuluttama raha tuo merkittävän lisän alueen kaupallisten palvelujen kysyntään. Saarijärvellä on yhteensä 867 ulkopaikkakuntalaisten omistuksessa olevaa vapaa-ajan asuntoa. Mikäli oletetaan, että talouden keskimääräinen koko on 2,06 henkilöä ja että vapaa-ajan asukkaat viipyvät mökkipaikkakunnalla keskimäärin 2,5 kuukautta vuodessa, lisäävät ulkopaikkakuntalaiset vapaa-ajan asukkaat laskennallisesti Saarijärven kokonaisväestömäärää noin 370 asukkaalla. Tällöin vapaa-ajan asukkaiden vähittäiskauppaan kohdistuva ostovoima on noin 3,6 milj.€ ja laskennallinen liiketilatarve noin 1 100 k-m².

Taulukko 13. Vapaa-ajan asukkaiden kysyntä ja liiketilatarve

Vapaa-ajan asukkaat	Ostovoima, milj.€	Liiketilarive, k-m ²
Päivittäistavarakauppa	1,2	300
Muu erikoiskauppa	1,0	500
Tiva, autokauppa ja huoltamot	1,4	300
KAUPPA YHTEENSÄ	3,6	1 100
Ravintolat	0,3	100

Ostovoimapotentiaalia tuovat myös ohikulkuliikenne ja matkailijat. Saarijärven kaupalliset palvelut sijaitsevat vilkasliikenteisen tien varrella, joten ohikulkuliikenne todennäköisesti lisää jonkin verran kaupallisten palvelujen kysyntää Saarijärvellä.

6.11.2018

3 KAUPALLISEN PALVELUVERKON KEHITTÄMINEN

3.1 Kaupallisen palveluverkon kehittämisen lähtökohdat

Kaupallisen palveluverkon kehittämisen yleiset lähtökohdat

Kaupallisen palveluverkon kehittämisen lähtökohdina ovat valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet, maankäyttö- ja rakennuslaki (yleiskaavan sisältövaatimukset, vähittäiskaupan suuryksiköitä koskevat erityiset säännökset, kilpailunäkökulma) ja kaupungin omat kehittämistavoitteet sekä olemassa oleva yhdyskuntarakenne, keskusverkko ja kaupallinen palveluverkko. Palveluverkon kehittäminen perustuu lisäksi Saarijärven arvioituun ostovoiman kehitykseen ja liiketilatarpeeseen sekä yhdyskuntarakenteen kehitykseen.

Valtakunnallisissa alueidenkäyttötavoitteissa (2017) painottuu erityisesti ilmastonmuutoksen hillintä ja sen myötä yhdyskuntarakenteen eheyttämistä, liikennettä ja kauppaa koskevat tavoitteet. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat taustalla myös kaupan sijainnin ohjauksessa. Kaupan sijainninhjauksen tavoitteena on kaupallisten palvelujen saavutettavuuden turvaaminen. Kaupallisten palvelujen tulee olla mahdollisuuksien mukaan saavutettavissa eri kulkumuodoilla. Toinen vähittäiskaupan sijainninhjauksen tavoite on keskusta-alueiden aseman tukeminen kaupan sijaintipaikkana. Maankäytön suunnittelulla tulee luoda edellytykset kaupallisten palvelujen tarjonnalle keskusta-alueilla ja toisaalta edistää keskusta-alueiden olemassa olevan palvelutarjonnan säilyttämistä ja kehitysmahdollisuuksia.

Saarijärven nykyinen vähittäiskaupan palveluverkko

Vuonna 2017 Saarijärven päivittäistavarakaupan palveluverkko muodostui 13 päivittäistavaramyymälästä. Erikoiskaupan palveluverkko muodostui 30 erikoiskaupan myymälästä. Asukasmäärään suhteutettuna päivittäistavarakaupan palveluverkko on Saarijärvellä keskimääräistä kattavampi, mutta erikoiskaupassa palveluverkon kattavuus on jonkin verran keskimääräistä huonompi. Alueellisesti tarkasteltuna sekä päivittäistavarakaupan että erikoiskaupan tarjonta painottuu Saarijärven keskusta-alueelle. Ostovoiman siirtymä on positiivinen sekä päivittäistavarakaupassa (+28 %) että erikoiskaupassa positiivinen (+4 %). Saarijärvi toimii kaupallisena keskuksena tarkastelualueen pienemmille kunnille (Kannonkoski, Karstula, Kivijärvi, Kyyjärvi ja Uurainen).

Kauppa ja asuminen keskittyvät Saarijärven keskustaajamaan

Kaupan palvelut ovat väestön tapaan keskittyneet Saarijärven keskustaajamaan. Saarijärvellä on kaksi kaupan painopistettä: keskusta ja Asemankannas, joille molemmille on sijoittunut sekä päivittäistavarakauppaa että erikoiskauppaa. Alueet tulevat myös jatkossa olemaan keskeiset vähittäiskaupan sijoittumisalueet Saarijärvellä.

Kasvava kysyntä luo edellytykset kaupan palveluverkon kehitykselle

Saarijärven oman väestön ostovoiman arvioidaan kasvavan ja vapaa-ajan asukkaiden ja ohikulkuliikenteen tuovan lisäkysyntää Saarijärvelle. Kysynnän kasvu parantaa nykyisten yritysten toiminta- ja kehitysmahdollisuuksia, mutta mahdollistaa myös nykyisten liiketilojen uudistamisen ja uuden liiketilan rakentamisen. Vähittäiskaupan liiketilan laskennallinen lisätarve vuosina 2017-2040 on Saarijärvellä noin 7 000 k-m². Liiketilan lisätarpeesta kohdistuu päivittäistavarakauppaan noin 400 k-m², tilaa vaativaan erikoiskauppaan noin 2 400 k-m² ja muuhun erikoiskauppaan noin 4 200 k-m². Ravintolapalveluihin kohdistuva liiketilan lisätarve on noin 800 k-m².

3.2 Kaupallisten palvelujen tavoiteverkko

Kaupallisen palveluverkon kehittämistavoitteet

Saarijärven vähittäiskaupan tavoitteellisen palveluverkon tulee vahvistaa koko kaupungin kaupallista vetovoimaa, mutta toisaalta turvata myös lähipalvelujen toiminta- ja kehitysedellytykset kaupungin sisällä. Saarijärven vähittäiskaupan palveluverkon kehittämistavoitteet perustuvat valtakunnallisiin, maakunnallisiin, seudullisiin ja alueellisiin tavoitteisiin. Päivittäistavarakaupan palveluverkon kehittämisen tavoitteena tulee olla kysynnän ja tarjonnan alueellinen tasapaino ja nykyisen vetovoiman säilyttäminen. Erikoiskaupassa tavoitteena tulee olla vetovoiman vahvistaminen ja mahdollisimman monipuolinen palvelutarjonta Saarijärven keskustassa ja Asemankannaksen alueella.

6.11.2018

Keskeiset kehittämistavoitteet ovat:

- alueellisesti tasapainoisen ja kestäväen palveluverkon kehittäminen,
- kaupan sijoittaminen nykyisen ja tulevan yhdyskuntarakenteen sisälle,
- Saarijärven keskustan ja Asemankannaksen kaupallisen vetovoiman vahvistaminen kaupan sijaintipaikkana,
- Saarijärven aseman vahvistaminen osana pohjoisen Keski-Suomen kaupallista palveluverkkoa ja suhteessa kilpaileviin keskuksiin Äänekoskeen ja Jyväskylään,
- toimivan kilpailun edistäminen ja uusien toimijoiden markkinoille tulon mahdollistaminen,
- kaupan palveluiden saavutettavuuden turvaaminen kaikille väestöryhmille,
- liikkumistarpeen ja asiointimatkoista aiheutuvien haittojen minimoiminen,
- kevyen liikenteen ja joukkoliikenteen käyttömahdollisuuksien edistäminen asiointimatkoilla.

Kaupallisten palvelujen sijoittumisperiaatteet

Tavoitteena on Saarijärven kaupallisen vetovoiman säilyttäminen ja vahvistaminen seudullisesti merkittävänä kaupan sijaintipaikkana ja asiointikohteena. Tavoitteena on positiivisen ostovoiman siirtymän säilyttäminen päivittäistavarakaupassa ja positiivisen ostovoiman siirtymän säilyttäminen ja vahvistaminen erikoiskaupassa.

Kaupan sijoittumisperiaatteet ovat seuraavat:

- päivittäistavarakauppa sijoittuu nykyiseen tapaan Saarijärven keskustaan ja Asemankannaksen alueelle.
- ns. keskustahakuinen erikoiskauppa sijoittuu Saarijärven keskustan alueelle, jonne sijoittuu monipuolisesti myös mm. kahvila- ja ravintolapalveluita, muita kaupallisia palveluita ja julkisia palveluja.
- tilaa vaativan erikoistavaran kauppa ja muu keskustaan soveltumaton kauppa sijoittuu Asemankannaksen alueelle.

Saarijärven tärkeimmät kaupan alueet ovat Keskusta ja Asemankannas. Pylkönmäen taajama ja muualla sijaitsevat kaupan yksiköt täydentävät Keskustan ja Asemankannaksen palvelutarjontaa. Saarijärven kaupallisen vetovoiman säilyttämisen ja vahvistamisen näkökulmasta valtaosa mahdollisesta uudesta liikerakentamisesta tulisi keskittää Saarijärven keskustan ja Asemankannaksen alueille. Palvelujen keskittäminen nykyisille kaupan alueille turvaa palvelujen alueellisen saatavuuden ja vahvistaa parhaiten Saarijärven kaupallista vetovoimaa. Tärkeää on kehittää Saarijärven keskustaa ja Asemankannaksen aluetta niin, että ne kilpailevat mahdollisimman vähän keskenään.

Kaupallisten palvelujen nykytilan ja kehitysnäkymien analyysin pohjalta voidaan hahmottaa eri osa-alueille seuraavat profiilit:

- Saarijärven keskusta: päivittäistavarakaupan, keskustahakuisen erikoiskaupan ja pienten erikoisliikkeiden sekä kaupallisten palvelujen (mm. parturit/kampaamot, kahvilat/ravintolat ym.), kulttuuripalvelujen ja julkisten palvelujen alue,
- Asemankannas: tilaa vaativan erikoistavaran kaupan ja muun keskustaan soveltumattoman kaupan (suuret yksiköt) alue,
- Pylkönmäki: lähipalvelujen alue.

Esitys mitoituksesta

Arvion mukaan Saarijärven oman väestön ostovoiman pohjalta arvioitu vähittäiskaupan laskennallinen liiketilan lisätarve on vuoteen 2040 mennessä on noin 7 000 k-m², josta kohdistuu päivittäistavarakauppaan noin 400 k-m², tilaa vaativaan erikoiskauppaan noin 2 400 k-m² ja muuhun erikoiskauppaan noin 4 200 k-m². Ravitsemispalveluihin kohdistuva liiketilarive on noin 800 k-m². Muiden kaupallisten palvelujen liiketilatarpeen on arvioitu olevan yhtä suuri kuin ravitsemispalvelujen liiketilatarve.

Taulukossa 14 on esitetty liiketilan lisätarpeen jakautuminen alueittain. Lähtökohtana on, että päivittäistavarakaupan liiketilan lisätarve sijoittuu kokonaisuudessaan keskustan alueelle, että noin puolet keskustahakuisen erikoiskaupan liiketilan lisätarpeesta kohdistuu keskustan alueelle ja noin puolet Asemankannaksen alueelle ja että valtaosa tilaa vaativan erikoistavaran kaupan ja auto-kaupan liiketilan lisätarpeesta kohdistuu Asemankannaksen alueelle. Ravitsemispalveluiden ja muiden kaupallisten palvelujen osalta on lähtökohtana, että noin puolet palveluista sijoittuu keskustan ja noin puolet Asemankannaksen alueelle.

6.11.2018

Taulukko 14. Esitys liiketilan lisätarpeen jakautumisesta alueittain.

Liiketilan lisätarve 2017-2040, k-m ²	Keskusta	Asemankannas	Pyлкönmäki	Muut alueet	Yhteensä
Päivittäistavarakauppa	400				400
Muu erikoiskauppa	2 100	2 100			4 200
Tiva, autokauppa ja huoltamot		2 200	100	100	2 400
KAUPPA YHTEENSÄ	2 500	4 300	100	100	7 000
Ravintolat	400	400			800
Muut kaupalliset palvelut	400	200	100	100	800

Esitys antaa pohjan uuden liiketilan mitoitukselle. Laskelmalla ei kuitenkaan pystytä ennustamaan kilpailutilanteesta tai muista syistä aiheutuvia muutoksia. Ne voivat lisätä tai vähentää arvioitua liiketilatarvetta. Laskelmassa ei myöskään ole otettu huomioon liiketilapoistumaa, joka voi lisätä liiketilantarvetta.

Kaupallisten palvelujen tavoitteellinen palveluverkko

Saarijärven tavoitteellinen kaupan palveluverkko muodostuu Saarijärven keskustasta, Asemankannaksen alueesta ja Pyлкönmäen lähikeskuksesta.

Pääkeskus: Saarijärven keskusta

Saarijärven keskusta kehittyy vähittäiskaupan ja kaupallisten palvelujen ensisijaisena sijaintipaikkana ja kaupallisena pääkeskuksena. Keskustassa on monipuoliset päivittäistavarakaupan, keskustahakuisen erikoiskaupan sekä ravitsemispalvelujen ja muiden kaupallisten palvelujen tarjonta. Keskustan alueella on myös monipuoliset keskustatoiminnot, julkiset palvelut, kulttuuri- ja liikuntapalvelut sekä hallinnolliset palvelut. Keskustan palvelut ovat hyvin saavutettavissa kaikilla kulkumuodoilla eri puolilta kaupunkia. Saarijärven keskustan kaupan merkitys on seudullinen ja keskustaan voi sijoittua merkitykseltään seudullisia vähittäiskaupan suuryksiköjä.

Kaupan alue: Asemankannaksen keskuksen alue

Asemankannaksen alue kehittyy päivittäistavarakaupan, tilaa vaativan erikoiskaupan ja ns. laajan tavaravalikoiman myymälöiden sijaintipaikkana. Alueen palvelutarjonta on jo nykyisellään monipuolinen. Aluetta on mahdollista kehittää myös ohikulkuliikenteen kysyntään perustuen. Alue on hyvin saavutettavissa henkilöautolla ja kevyellä liikenteellä. Asemankannas on merkitykseltään seudullinen kaupan alue.

Alakeskus: Pyлкönmäki

Pyлкönmäki kehittyy lähipalvelujen alueena, jossa on päivittäistavarakaupan palvelut ja mahdollisimman monipuolinen kaupallisten palvelujen tarjonta. Käytännössä tavoitteena on nykyisten palvelujen säilyttäminen. Pyлкönmäen kaupan merkitys on paikallinen.

Kehittämiseksi: Keskusta – Asemankannas

Keskustan ja Asemankannaksen kehittämiseksi on Saarijärven keskeinen kaupan vyöhyke, jolle on sijoittunut valtaosa Saarijärven nykyisestä kaupasta ja jolla on runsaasti kaupan kehittämispotentiaalia. Keskustan ja Asemankannaksen alueita tulisi kehittää kokonaisuutena niin, että ne täydentävät palvelutarjonnaltaan toisiaan.

3.3 Kaupallisen palveluverkon kehittämistarpeet

Keskustan kaupallinen kehittäminen

Saarijärven keskustan kilpailutekijöinä korostuvat monipuoliset kaupalliset ja julkiset palvelut, kulttuuripalvelut, hyvä saavutettavuus kaikilla kulkumuodoilla sekä viihtyisä keskustamiljö. Keskustan elinvoimaisuus ja kaupallinen kehittäminen vahvistavat Saarijärven asemaa pohjoisen Keski-Suomen kaupallisessa palveluverkossa ja vaikuttavat merkittävästi Saarijärven kaupalliseen vetovoimaan suhteessa kilpaileviin kaupan keskittymiin.

6.11.2018

Keskustan kilpailukyvyyn ja kaupallisen vetovoiman vahvistamisen kannalta keskeisiä kehittämistarpeita ovat muun muassa seuraavat:

- keskustan kokonaisvaltainen kehittäminen (viihtyisä ja turvallinen ympäristö, monipuolinen palvelutarjonta, sujuva liikkuminen kävellen ja pyöräillen)
- kaupallisen tarjonnan monipuolistaminen erityisesti keskustahakuisen erikoiskaupan ja kaupallisten palvelujen osalta. Myös päivittäistavarakaupan toiminta- ja kehitysedellytykset tulee turvata keskustassa ja mahdollistaa nykyisten myymälöiden uudistuminen ja laajennukset.
- tyhjien liiketilöiden saaminen käyttöön sekä liiketilatarjonnan ja rakennuskannan uudistamisen turvaaminen. Kaavoituksella on turvattava, että keskeisillä paikoilla olevat liiketilat ja asuinrakennusten alimmat kerrokset säilyvät kaupan ja kaupallisten palvelujen käytössä. Lisäksi on mahdollistettava liiketilöiden uudistaminen sekä joustavat ja monipuoliset liiketilaratkaisut (vähittäiskaupan kanssa samoihin rakennuksiin myös kaupallisia, julkisia ja vapaa-ajan palveluja sekä asumista).
- asumisen lisääminen keskustassa ja keskustan tuntumassa lisää kaupan palvelujen kysyntää ja sitä kautta kaupan toiminta- ja kehitysedellytyksiä keskustassa.
- saavutettavuuden ja esteettömyyden parantaminen, sujuvat kevyen liikenteen yhteydet sekä liikenne- ja pysäköintijärjestelyjen toimivuuden turvaaminen.

Asemankannaksen kaupallinen kehittäminen

Asemankannaksen alueen kilpailutekijöinä korostuvat hyvä liikenteellinen saavutettavuus, näkyvä ja vetovoimainen sijainti vilkasliiketeisen tien varressa. Alueen kilpailukyvyyn ja kaupallisen vetovoiman vahvistamisen kannalta keskeisiä kehittämistoimenpiteitä ovat:

- liikenteen sujuvuuden ja pysäköintijärjestelyjen toimivuuden turvaaminen sekä saavutettavuuden parantaminen.
- kevyen liikenteen (yhteydet, alikulut, turvallisuus) ja julkisen liikenteen (linja-autoliikenteen reitit ja vuorotarjonta) käyttömahdollisuuksien parantaminen.
- tonttitarjonnan turvaaminen erikokoisille ja erityyppisille tilaa vaativan erikoistavaran kaupan yksiköille.
- tilaa vaativan erikoistavaran kaupan tarjonnan lisääminen ja monipuolistaminen riittävällä mitoituksella ja joustavilla kaavaratkaisuilla.
- alueen kehittäminen niin, että se tukee Saarijärven keskustan kaupan toiminta- ja kehitysedellytyksiä eikä kilpaile keskustassa toimivan kaupan kanssa.

4 YHTEENVETO

Seuraavassa on esitetty yhteenveto selvityksen keskeisistä tuloksista:

- Saarijärven päivittäistavarakaupan palvelutarjonta suhteessa väestöpohjaan on hyvä. Erikoiskaupassa palvelutarjonta on vähäisempää ja asiointeja suuntautuu merkittävässä määrin Jyväskylään. Saarijärven vähittäiskaupan ja kaupallisten palvelujen tarjonnasta valtaosa sijoittuu Saarijärven keskustaan ja Asemankannaksen alueelle.
- Saarijärven oman väestön ostovoiman pohjalta arvioitu vähittäiskaupan laskennallinen liiketilan lisätarve on vuoteen 2040 mennessä on noin 7 000 k-m², josta kohdistuu päivittäistavarakauppaan noin 400 k-m², tilaa vaativaan erikoiskauppaan noin 2 400 k-m² ja muuhun erikoiskauppaan noin 4 200 k-m². Ravitsemispalveluihin kohdistuva liiketilan lisätarve on noin 800 k-m². Muiden kaupallisten palvelujen liiketilatarpeen on arvioitu olevan yhtä suuri kuin ravitsemispalvelujen liiketilatarve.
- Lähtökohtana voidaan pitää sitä, että päivittäistavarakaupan liiketilan lisätarve sijoittuu kokonaisuudessaan keskustan alueelle, että noin puolet keskustahakuisen erikoiskaupan liiketilan lisätarpeesta kohdistuu keskustan alueelle ja noin puolet Asemankannaksen alueelle ja että valtaosa tilaa vaativan erikoistavaran kaupan ja autokaupan liiketilan lisätarpeesta kohdistuu Asemankannaksen alueelle. Ravitsemispalveluiden ja muiden kaupallisten palvelujen osalta voidaan pitää lähtökohtana, että noin puolet liiketilan lisätarpeesta sijoittuu keskustan ja noin puolet Asemankannaksen alueelle. Päivittäistavarakaupan toiminta- ja kehitysedellytykset tulisi turvata myös Pylkönmäellä.

6.11.2018

- Saarijärven keskusta ja Asemankannaksen alue muodostavat Saarijärven kaupallisen pääkeskuksen, joten niiden vahvistaminen kaupan sijaintipaikkana on tärkeää koko kaupungin kaupallisen vetovoiman säilymisen ja vahvistamisen kannalta. Saarijärven kaupallisen vetovoiman säilyttäminen ja vahvistaminen edellyttää nykyisten kaupan yksiköiden jatkuvaa uudistumista, mutta myös tyhjillään olevien liiketilojen saamista uudelleen käyttöön ja uuden liiketilan rakentamista. Mikäli uudistumista ei tapahdu, Saarijärven kaupallinen vetovoima suhteessa Äänekoskeen ja Jyväskylään todennäköisesti heikkenee.
- Yleiskaavoituksella ja asemakaavoituksella tulee mahdollistaa erityisesti Saarijärven keskustaan ja Asemankannaksen alueelle riittävästi vetovoimaisia ja kilpailukykyisiä sijaintipaikkoja uusille kaupan toimijoille, mutta samalla myös nykyisten kaupan toimijoiden kehitys- ja laajentumismahdollisuudet tulee turvata.

6.11.2018

5 LÄHTEET

Hallituksen esitys eduskunnalle laiksi maankäyttö- ja rakennuslain muuttamisesta (HE 251/2016 vp).

Keski-Suomen liitto (2017). Keski-Suomen maakuntakaavan tarkistus.

Kuntaliitto (2017). Maankäyttö- ja rakennuslain muutoksia - Tavoitteena kaavoituksen ja rakentamisen lupien sujuvoittaminen. Kuntaliiton yleiskirje 13/2017.

Maankäyttö- ja rakennuslaki sekä Laki maankäyttö- ja rakennuslain muuttamisesta (230/ 2017).

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

Saarijärven kaupunki (2015). Saarijärven keskustan yleiskaava.

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 Pulkinen 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.

Suomen ympäristökeskus (2012). Vähittäiskaupan sijaintirakennusten kerrosala 2012.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet, 14.12.2017.

Ympäristöministeriö (2013). Vähittäiskaupan suuryksiköiden kaavoitus. Ympäristöhallinnon ohjeita 3/2013

www.saarijarvi.fi

Tilastot ja paikkatietoaineistot

- A.C.Nielsen Finland Oy: myymälärekisteri 2017
- Tilastokeskus: kesämäkkilasto
- Tilastokeskus: Toimipaikkarekisteri 2016
- Tilastokeskus: Väestö- ja työpaikkatilastot