

**Ulvilan kaupunki
Keskustaajaman yleiskaava
2045**

KAUPALLISET JA JULKISET PALVELUT

29.4.2024





Ulvila

SITOWISE

Sisällysluettelo

Alkusanat	4
1 Väestökehitys	5
2 Kaupalliset palvelut	6
2.1 Nykyinen palveluverkko.....	6
2.2 Ostovoima ja liiketilan laskennallinen lisätarve	6
2.3 Kaupan kehitystrendejä.....	8
2.4 Ulvilan kaupan palveluverkon kehittämismahdollisuuksia	9
2.5 Maankäytön suunnittelussa huomioitavaa	11
3 Julkiset palvelut	13
Lähdeluettelo	15

Alkusanat

Tehtävänä oli laatia selvitys Ulvilan keskustaajaman vähittäiskaupan palvelujen ja julkisten palvelujen nykyrakenteesta ja kehitysnäkymistä. Kaupallisina palveluina tarkasteltiin päivittäistavarakauppaa sekä erikoiskauppaa jaettuna keskustahakuiseen erikoiskauppaan ja tilaa vaativaan erikoiskauppaan. Julkisina palveluina tarkasteltiin yleiskaavassa käsiteltäviä opetus-, sosiaali- ja terveystoimen palveluja tarpeellisilta osin.

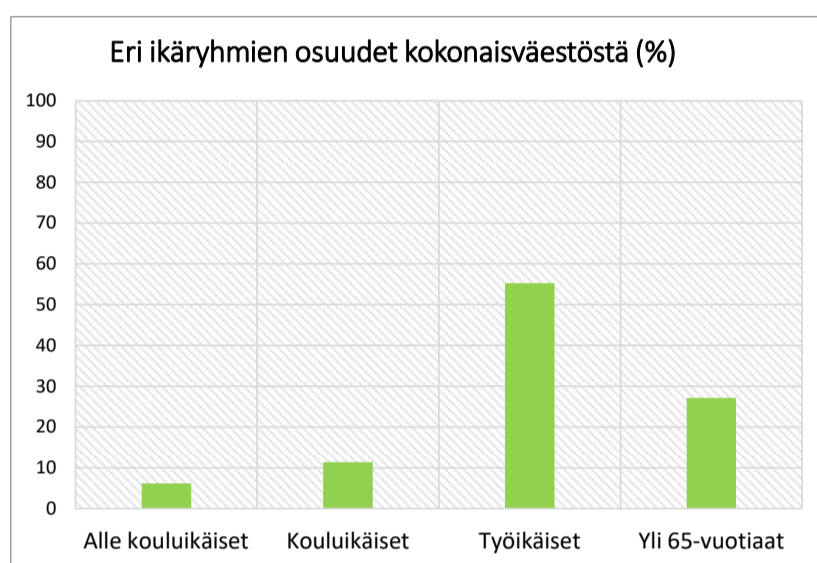
Työ tehtiin osana Ulvilan keskustaajaman yleiskaava 2045 laatimista. Työstä vastasi FM Kimmo Koski Sitowise Oy:stä.

1 Väestökehitys

Ulvilan väestömäärä vuoden 2022 lopussa oli noin 12 600 (taulukko 1). Alle kouluikäisten osuus kaupungin väestömäärästä oli 6 %, kouluikäisten 11 %, työikäisten 55 % ja yli 65-vuotiaiden 27 % (kuva 1).

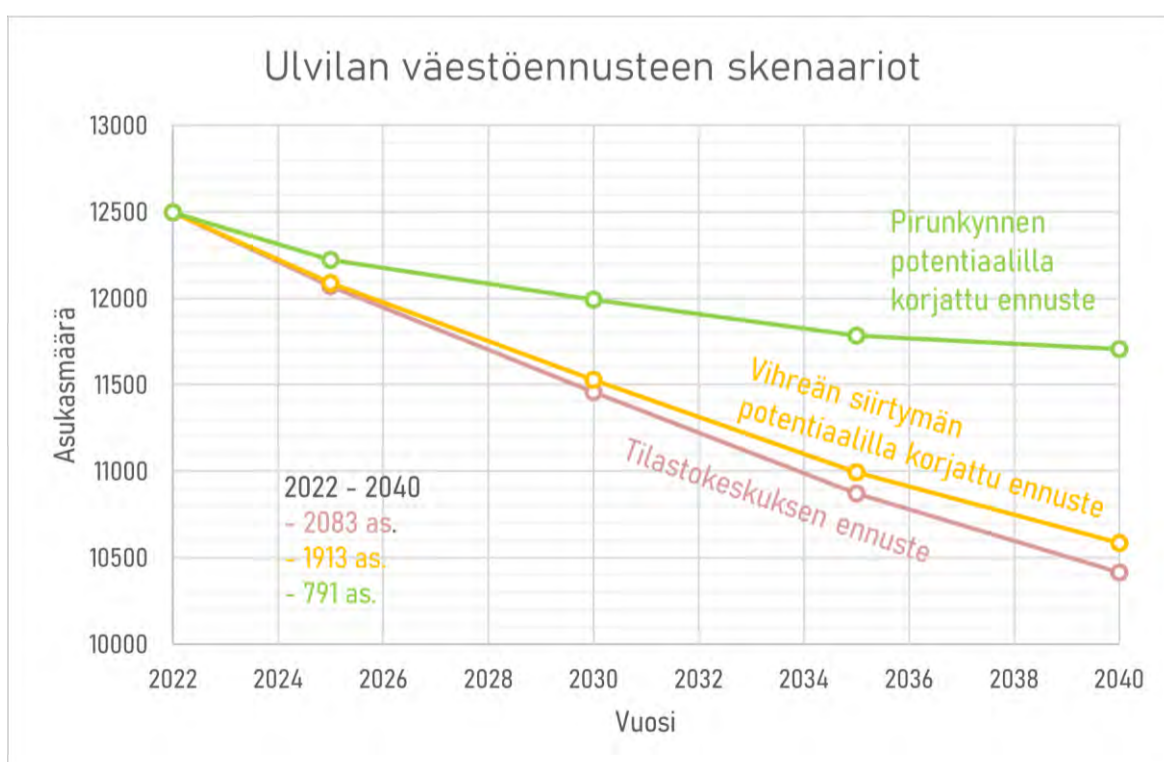
Ikäluokka	lkm	%
0-6	780	6
7-15	1 432	11
16-64	6 966	55
65-75	1 935	15
yli 75	1 486	12
yhteensä	12 599	100

Taulukko 1. Ulvilan väestön ikärakenne vuonna 2022
(www.tilastokeskus.fi).



Kuva 1. Ikäryhmien osuudet Ulvilan kokonaisväestöstä (www.tilastokeskus.fi).

Tilastokeskuksen väestöennusteen 2021 mukaan Ulvilan kaupungin väestömäärä vuonna 2040 on noin 10 500 (noin -2 100 asukasta). Yleiskaavatyön yhteydessä laaditussa väestökehitys ja -ennuste -tarkastelussa (kuva 2) Ulvilan tulevassa väestökehityksessä otettiin huomioon myös vihreän siirtymän ja teollisuusinvestointien vaikutus. Pirunkynnen alueen potentiaalilla korjattu väestöennuste vuodelle 2040 on noin 11 800 (noin -800).



Kuva 2. Ulvilan väestöennusteen skenaariot.

2 Kaupalliset palvelut

2.1 Nykyinen palveluverkko

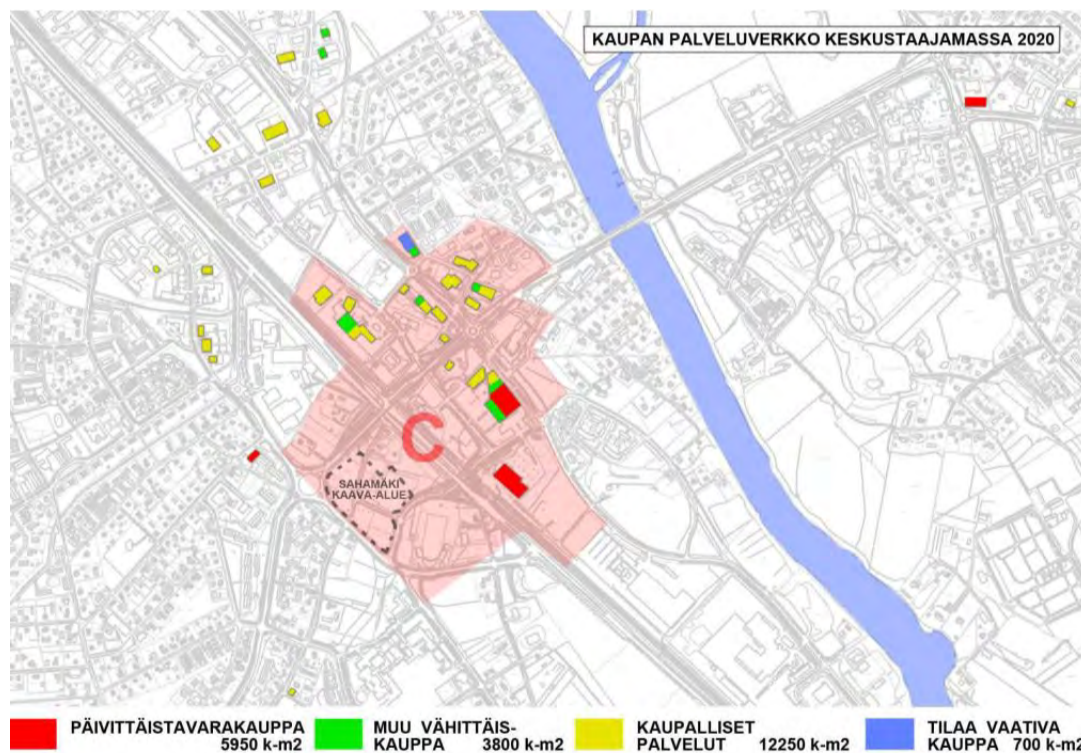
Vuonna 2021 Ulvilassa toimi yhteensä 28 vähittäiskaupan myymälää (taulukko 2), joista 10 toimi päivittäistavarakaupan alalla. Päivittäistavarakaupan toimijoista kuusi oli päivittäistavaramyymälöitä (1 iso supermarket, 2 pientä supermarketia ja 3 valintamyymälää), kolme päivittäistavaroiden erikoisliikkeitä ja yksi laajan tavaravalikoiman myymälä.

Erikoiskaupan myymälöitä Ulvilassa toimi vuonna 2021 yhteensä 18. Toimialoilla, jotka sisältävät pääosin tilaa vaativan erikoiskaupan myymälöitä (huonekalu-, kodintekniikka- ja rautakauppa sekä muu tilaa vaativa kauppa kuten puutarha-alan kauppa ja venekauppa) toimi 4 myymälää. Moottoriajoneuvojen kaupan alalla toimi lisäksi 10 myymälää. Keskustahakuiseen erikoiskaupan toimialoilla kaupungissa toimi yhteensä 14 myymälää. Keskustahakuiseen erikoiskauppaan kuuluvat apteekit, Alkot kosmetiikkamyymälät ym., muotikaupat, sekä ns. pienet erikoiskaupat kuten optikot, kelloliikkeet ja kukkakaupat. Ulvilan vähittäiskaupan myymälät sijoittuvat pääasiassa keskustaajamaan.

Keskustaajaman päivittäistavarakauppa, erikoiskauppa ja kaupalliset palvelut ovat hyvin pitkälle keskittyneet Friitalan alueelle, joka on Ulvilan kaupallinen keskusta. Friitalassa sijaitsevat kaupungin merkittävimmät vähittäiskaupan myymälät ja kaupalliset palvelut, yhteensä noin 22 000 k-m², joista vähittäiskaupan toimintoja on noin 9 000 k-m² (päivittäistavarakaupan toimintojen osuus tästä on noin 5 200 k-m² (FCG 2020).

Vähittäiskaupan myymälät	lkm
Päivittäistavarakauppa	10
Erikoiskauppa yhteensä	18
- keskustahakuinen erikoiskauppa	14
- tila vaativa erikoiskauppa	4
Vähittäiskauppa yhteensä	28

Taulukko 2. Ulvilan vähittäiskaupan myymälät 2021 (www.tilastokeskus.fi).



Kuva 3. Keskustaajaman palveluverkko vuoden 2020 lopun tilanteessa suhteessa yleiskaavan keskustatoimintojen alueeseen (FCG 2020).

Viimeksi kuluneina vuosina Ulvilan vähittäiskaupan myymälöiden lukumäärä on vähentynyt, sillä vuonna 2014 kaupungissa toimi yhteensä 37 myymälää (Satakuntaliitto 2016). Näistä päivittäistavarakauppoja oli 9 ja erikoiskauppoja 23. Suurin vähennys on kohdistunut keskustahakuiseen erikoiskaupan myymälöihin.

2.2 Ostovoima ja liiketilan laskennallinen lisätarve

Ostovoima

Vähittäiskaupan ostovoimaa arvioidaan keskimääräisen asukaskohtaisen kulutusluvun kautta. Kulutusluku tarkoittaa yhden henkilön vuodessa vähittäiskauppaan kuluttamaa rahamäärää. Kertomalla kulutusluku alueen väestömäärällä saadaan arvio alueella vähittäiskauppaan kohdistuvasta ostovoimasta. Ostovoimalaskelmien perusteena käytettiin Santasalo Ky:n vuoden 2021 kulutuslukuja (www.santasalo.fi). Ostovoiman arvioinnin lähtökohdaksi otettiin Ulvilan vuoden 2022 väestömäärä. Ostovoiman kasvu vuoteen 2040 laskettiin yleiskaavatyön yhteydessä laadittuun Pirunkynnen potentiaalilla korjattuun väestöennusteeseen perustuen (ks. luku 1).

Pitkälle tulevaisuuteen ulottuvat ostovoimalaskelmat sisältävät aina epävarmuutta. Ostovoimalaskelmissa tärkeimmät muuttujat ovat väestöennuste ja kulutusluku. Jos jompikumpi kasvaa selvästi laskelmissa oletettua tasoa vähemmän, on kaupan palveluilla huonommat toteutumisedellytykset. Tässä selvityksessä kulutuksen kasvun arvioitiin olevan päivittäistavarakaupassa 1 %/vuosi ja erikoiskaupassa 1,5 %/vuosi. Eri tahojen tekemät arviot yksityisen kulutuksen kasvusta voivat poiketa merkittävästi toisistaan. Kasvuarviot vaihtelevat myös toimialoittain. Tässä selvityksessä käytetyt kasvuarviot kuvaavat maltillisesti ja realistisesti kulutuksen kehitystä, minkä vuoksi niitä käytetään yleisesti kaupan selvityksissä.

Ostovoimalaskelmat antavat suuntaa alueen asukkaiden kauppaan käytettävissä olevista euroista, mutta kulutustottumukset voivat muuttua nykyisestä. Tavaroiden sijaan kulutus voi suuntautua tulevaisuudessa entistä enemmän palveluihin ja verkkokauppaan. Myös väestön ikääntyminen voi vaikuttaa kulutuskäyttäytymiseen ja liiketilojen kysyntään huomattavasti. Ennusteet ja laskelmat on kuitenkin tehtävä tämänhetkisen tiedon perusteella ja hyväksyttävä tulevaisuuden ennustamiseen liittyvä epävarmuus.

Koko vähittäiskaupan ostovoima Ulvilassa vuonna 2022 oli noin 123 miljoonaa euroa. Päivittäistavarakaupan osuus ostovoimasta oli noin 53 miljoonaa euroa ja erikoiskaupan osuus noin 71 miljoonaa euroa (tilaa **vaativa erikoiskauppa noin 26 milj. € ja keskustahakuinen erikoiskauppa noin 45 milj. €**).

Vuonna 2040 koko vähittäiskaupan ostovoima on noin 163 miljoonaa euroa eli noin 40 miljoonaa euroa enemmän kuin vuonna 2022. Päivittäistavarakaupassa ostovoima kasvaa noin 14 miljoonaa euroa, tilaa vaativassa erikoiskaupassa noin 13 miljoonaa euroa ja muussa erikoiskaupassa noin 12 miljoonaa euroa

Ostovoimatarkasteluissa on pidettävä mielessä, että ostovoima kuvaa kuluttajien ostovoimapotentiaalia tietyllä alueella. Se ei kerro suoraan, missä tämä potentiaali toteutuu myyntinä. Ostovoiman siirtymä on kunkin alueen vähittäiskaupan myynnin ja ostovoiman erotus. Kuluttajat eivät tee kaikkia ostoksia omalta paikkakunnalta, vaan osa ostoksista tehdään oman asuinalueen ja oman kunnan ulkopuolelta. Vastaavasti muualla asuvat tuovat ao. paikkakunnalle ulkopuolista ostovoimaa. Kun ostovoiman siirtymä on positiivinen eli myynti on suurempi kuin ostovoima, kaupan palvelut ovat vetovoimaisia ja saavat ostovoimaa muualta. Kun ostovoiman siirtymä on negatiivinen eli myynti on pienempi kuin ostovoima, ostovoimaa siirtyy muualle.

Vuonna 2022 Ulvilan ostovoiman siirtymä oli negatiivinen. Päivittäistavarakaupassa ostovoimaa virtasi ulos arviolta noin 28 miljoonaa euroa (53 % ostovoimasta). Erikoiskaupassa ulosvirtaus oli noin 64 miljoonaa euroa (90 %). Ulosvirtaus kertoo siitä, että Ulvilan kaupallinen tarjonta ei riitä täyttämään asukkaiden tarpeita. Erikoiskaupan ostovoimaa virtaa erityisesti Poriin, mutta enenevässä määrin myös verkkokauppaan.

Liiketilän laskennallinen lisätarve

Ostovoiman kasvu mahdollistaa kaupan paremmat toimintamahdollisuudet. Nykyiset yritykset voivat kasvattaa myyntiään ja uusille yrityksille voi syntyä riittävät toimintaedellytykset. Kaupan liiketilän lisätarve arvioitiin Ulvilan asukkaiden ostovoiman kasvun ja kaupan tunnuslukujen perusteella.

Liiketilän lisätarve on laskennallinen luku, joka ei liity kaupan olemassa olevan liiketilän määrään. Tilantarve kuvaa liiketilän lisätarpeen suuruusluokkaa tilanteessa, jossa kaikki ostovoiman kasvu kohdistuu uusperustantaan eli uusiin myymälöihin. Käytännössä osa ostovoiman kasvusta kohdistuu nykyisten yritysten myynnin kasvuun ja vain osa vaatii uutta liiketilaa.

Toisaalta mahdollinen ostovoiman vuoden vähentyminen, myymäläkannan poistuma ja alueen ulkopuolelta tuleva ostovoima lisäävät liiketilän tarvetta. Keskeinen tilantarpeeseen vaikuttava tekijä on myös myyntitehokkuus. Myyntitehokkuus vaihtelee erikoiskaupassa toimialoittain ja päivittäistavarakaupassa myymälätyypeittäin (korkein suurissa yksiköissä). Näin ollen myös uusperustannan rakenne vaikuttaa lopulliseen tilantarpeeseen. Liiketilän laskennallinen tarve perustuu seuraaviin tunnuslukuihin:

- myyntialan muunto kerrosalaksi kertoimella 1,25
- **myyntitehokkuus päivittäistavarakaupassa 10 600 €/my-m²**, tilaa vaativassa erikoiskaupassa 7 200 €/my-m² ja muussa erikoiskaupassa 5 400 my-m²
- kaavallinen ylimitoitus kertoimella 1,3

- verkkokauppa pienentää pinta-alan tarvetta 10 %

Ulvilan koko vähittäiskaupan liiketilan laskennallinen lisätarve vuoteen 2040 on suuruusluokkaa 7 000 k-m². Liiketilän lisätarpeesta kohdistuu päivittäistavarakauppaan noin 2 000 k-m² ja erikoiskauppaan yhteensä noin 5 000 k-m² (tilaa vaativa erikoiskauppa noin 2 000 k-m² ja muu erikoiskauppa noin 3 000 k-m²). Liiketilän lisätarpeen suuruusluokkaa voidaan hahmottaa vertaamalla sitä Kauppakeskus Ulvilan Hansaan (rakennuksen kerrosala noin 6 000 k-m², josta vähittäiskaupan ja kaupallisten palvelujen tilaa on noin 5 000 k-m²).

2.3 Kaupan kehitystrendejä

Verkkokaupan kehitys

Suomessa verkkokaupan osuus koko vähittäiskaupasta on ollut arviolta noin kuusi prosenttia riippuen tilastointitavasta. Päivittäistavarakaupassa verkkokauppa on kasvanut nopeasti, ja sen osuus oli vuonna 2019 noin 0,7 %. Osuuden on ennustettu saavuttavan noin kymmenen prosentin rajan vuoteen 2031 mennessä. Nykyisin jo yli 85 % suomalaisista tekee verkko-ostoksia. Suomalaiset ostivat kotimaisista ja ulkomaisista verkkokaupoista vuonna 2019 yhteensä 4,5 miljardilla eurolla. Euromääräinen kaupan kasvu oli 12 % edellisvuoteen verrattuna (työ- ja elinkeinoministeriö 2020).

On arvioitu, että verkkokauppa otti keväällä 2020 jopa kymmenen vuoden loikan eteenpäin. Moni kuluttaja tilasi koronapandemian aikana ensimmäistä kertaa verkkokaupasta etenkin päivittäistavaroita. Suomessa asiointien määrä ruuan verkkokaupassa kasvoi parhaimmillaan 800 % edelliseen vuoteen verrattuna. Asiointien määrän on arvioitu vakiintuvan noin 5 - 8 % osuuteen ostoksista. Syynä tähän on kotiinkuljetusten voimakas kysyntäpiikki etenkin riskiryhmien ja varttuneempien kuluttajien osalta (työ- ja elinkeinoministeriö 2020).

Nettikauppa ja -palvelut sekä virtuaalikulutus vähentävät tarvetta fyysisille liiketiloille. Osin liiketilatarve siirtyy erilaisiin varasto- ja logistiikkatiloihin, joista verkkokauppatoimitukset lähetetään asiakkaille. Vähittäiskaupan siirtyminen verkkoon saattaa heikentää vähittäiskaupan fyysistä palvelutarjontaa pitkällä tähtäimellä. Toisaalta nettikauppa luo kuluttajille myös paljon mahdollisuuksia, koska tuotteiden tilaaminen syrjäseuduille helpottuu ja kuluttajalla on helposti saatavilla laaja ja monipuolinen tarjonta. Erilaisia kokeiluita jakelujärjestelmien kehittämisestä onkin käynnissä, esimerkiksi Posti on kokeillut robottikopterien käyttöä tavaroiden kuljetuksessa ja ruokaostosten toimitukseen suunniteltuja postilaatikoita haja-asutusalueilla.

Kauppakeskusten ja kivijalkakauppojen tulevaisuus

Internetin vuoksi kuluttajien vaatimukset fyysisiä myymälöitä kohtaan ovat kasvaneet. Kun myymälään tullaan paikan päälle, myymälämiljööltä odotetaan entistä enemmän (ns. elämyksellisyys). Kivijalkakaupat muuttuvat enemmän hybrideiksi, mikä merkitsee vähittäiskaupan ja palveluiden sekoittumista ja myymälöihin liittyvien oheispalvelujen kasvua (esimerkiksi kahvilat, ajanviettopalvelut, Shop-in-shop-konseptit, outletit ja pop up-myyymälät). Myymälässä pitää olla jotain, mitä nettikauppa ei tarjoa – esimerkiksi se, että tuotteet saa heti mukaan.

Kauppakeskusten ja kivijalkakauppojen tulevaisuuteen liittyy myös toiminnan tehostaminen ja liiketilöiden pienentäminen: nettikaupan vaikutukset (osa valikoimasta netissä) ja toiminnan tehostaminen yleisesti sekä tasapainoilu riittävän myymälävalikoiman ja liiketilatehokkuuden välillä. Suomessa kaupat ovat tyypillisesti suurempia kuin muualla maailmassa. Kauppakeskusten uudistumistarve tulee jatkossa olemaan tiheä ja kauppakeskusten koko pienentynee. Suuria kauppakeskuksia on viime vuosina rakennettu, mutta liiketilöiden tehokkuusvaatimukset pienentävät liiketiloja jatkossa.

Kauppakeskusten pinta-alasta entistä suurempi osa on palveluita, viihdettä ja ravintoloita, mutta myös julkisia palveluita ja liikuntapalveluita. Ravintoloissa trendinä ovat korkeatasoiset ravintolat, food court-alueita ei enää juurikaan tehdä. Kauneus- ja hyvinvointipalvelut lisääntyvät. Myös viihde- ja elämyssektori valtaa tilaa kauppakeskuksista, mutta tämä toimii parhaiten kaupunkien keskustoissa sijaitsevilla kohteilla. Vähittäiskauppa kohtaakin enemmän kilpailua muilta aloilta ja esimerkiksi ravintoloiden liikevaihto kasvaa nopeammin kuin vähittäiskaupan.

Vuoteen 2030 mennessä verkko-ostamisesta tulee jokapäiväistä, etenkin kun erikoiskaupan rinnalla ruoan verkkokauppa vakiinnuttaa asemansa arjen helpottajana. Kaikki vähittäiskaupan toimijat tulevat nykyistä vahvemmin tarttumaan moni- ja ylikanavaisuuden tuomiin mahdollisuuksiin liiketoiminnassa. Tämä tarkoittaa vielä vahvempaa kivijalan ja verkkokaupan integraatiota esimerkiksi siten, että myymälänouto

tehdään mahdollisimman vaivattomaksi ja helpoksi kuluttajille. Kun verkkokaupan osuus myynnistä kasvaa, voidaan myös kivijaloista tehdä enemmän show room-tyyppisiä tiloja brändimielikuvan ja asiakaskokemuksen kohentamiseksi. Liiketilat voivat olla pienempiä ja myymälävalikoima suppeampi, kun kauppa rakennetaan puhtaasti moni- ja ylikanavaisuuden ehdoilla (työ- ja elinkeinoministeriö 2020).

Kaupan konseptit ja trendit

Kaavoituksessa on keskeistä huomioida vähittäiskaupan muuttuva toimintaympäristö. Vähittäiskauppa on jatkuvassa muutoksessa ja muutoksen syklit ja nopeus on viime vuosina ollut yhä nopeampaa. Muutosten taustalla on niin kuluttajiin liittyvät kysynnän muutostrendit kuin kaupan rakenteeseenkin liittyvät tarjontatekijöiden muutokset. Muutosten taustalla ovat esimerkiksi ikärakenteen ja kulutuskäyttäytymisen muutokset, kaupan konseptien kehittyminen sekä esim. digitalisoituminen ja verkkokaupan kasvu. Kaupan kehitystrendejä ovat mm:

- Kaupan monikanavaisuus (uudentyyppiset konseptit, joissa yhdistyvät verkkokauppa ja fyysinen myymälä sekä show room-myymälät)
- Elämys- ja vapaa-ajankonseptit kauppakeskuksissa ja myymälätiloissa
- Digitaalisuus ostopäätöksissä ja myymäläympäristössä
- Keskustaympäristöjen roolin murros

Kaupan konseptien muutosten myötä tulevaisuuden trendinä on tilojen elinkaaren lyheneminen. Tulevaisuuden myymälärakennuksissa korostuvat tilojen joustavuus ja monikäyttöisyys, tilojen on oltava muuntautumiskykyisiä ja kaupan konsepteissa tapahtuviin muutoksiin on pystyttävä vastaamaan nopeasti. Erilaiset rakennusten ja tilojen tilapäiskäytöt yleistyvät esimerkiksi pop up -kulttuurin levitessä entistä laajemmin palveluiden ja vähittäiskaupan piiriin. Toinen merkittävä tilojen käyttöön liittyvä trendi on palveluiden määrän lisääntyminen - erilaiset yksityiset ja julkiset hyvinvointi-, viihde- ja kulttuuripalvelut sijoittuvat entistä enemmän esimerkiksi kauppakeskusten yhteyteen.

Kaupan kanssa kulutuksesta kilpailevatkin entistä enemmän erityisesti ravintolat, viihde ja matkailu, jolloin kauppaan kohdistuvan kulutuksen suhteellinen osuus vähenee. Ilmiö näkyy jo nykyään mm. kauppakeskuksissa: pinta-alasta entistä suurempi osa on palveluita, viihdettä ja ravintoloita.

Kaupan kysyntä- ja tarjontatrendit vaikuttavat keskustojen kaupalliseen kehittämiseen ja kehittämiseen. Seuraavat muutostekijät olisi hyvä ottaa huomioon keskustoja kehitettäessä:

- Kaupalliset ympäristöt monipuolistuvat ja konseptit sekoittuvat. Tulevaisuudessa on yhä enemmän mixed use -kokonaisuuksia, joissa yhdistyvät kauppa ja palvelut, elämykset, viihde- ja vapaa-aika, liikunta, työnteko ja asuminen.
- Kulutuskäyttäytyminen muuttuu ja vapaa-ajanarvostus kasvaa. Ei enää pelkkiä kauppapaikkoja, vaan kohtaamis- ja elämyspaikkoja niin nuorille kuin vanhuksillekin.
- Julkisten ja yksityisten palveluiden sekoittuminen kauppakeskuksissa. Julkisten palveluiden merkitys keskustan kehittämisessä nousee. Julkiset palvelut voivat toimia keskustan vetovoimakohteena (esim. kirjasto, oppimis- ja kokoontumistilat) ja lisäksi ne voivat olla hyviä yksittäisiä ankkuritoimintoja ja -vuokralaisia uudistuvissa kiinteistöissä.
- Verkkokauppa vähentää fyysisen liiketilan tarvetta.
- Monia toimintoja, palveluita ja elämyksiä yhdistävät konseptit yleistyvät.
- Tehokkuusvaatimukset tilojenkäytössä kasvavat ja tarvitaan yhä pienempiä liiketiloja.
- Konseptien elinkaaret lyhenevät ja muutostrendien sykli tiheenee. Tarve tilojen muuntojoustavuudelle korostuu.

Keskustaympäristöjen roolin murroksessa päätekijöitä ovat verkkokaupan kasvu ja asiakaskäyttäytymisen muutos. Keskustat kehittyvät etenkin vapaa-aikaan, viihtymiseen, kaupunkikulttuuriin ja kohtaamisiin keskittyvinä kauppapaikkona. Keskustaympäristöjen kaupallinen menestys tulee nojaamaan entistä laajemmin kaupan tarjonnan monipuolisuuden ja ainutlaatuisuuden ohella keskustaympäristön muihin tekijöihin, jotka synnyttävät kokonaisvaltaisen asiakaskokemuksen. Keskeinen kysymys on, miksi keskustaan tullaan ja mitä ainutlaatuista keskustaympäristö voi asiakas- ja asiointikokemuksen puolesta tarjota. Hyvä keskustaympäristö on hyvin saavutettava, kiinnostava ja viihtyisä.

2.4 Ulvilan kaupan palveluverkon kehittämismahdollisuuksia

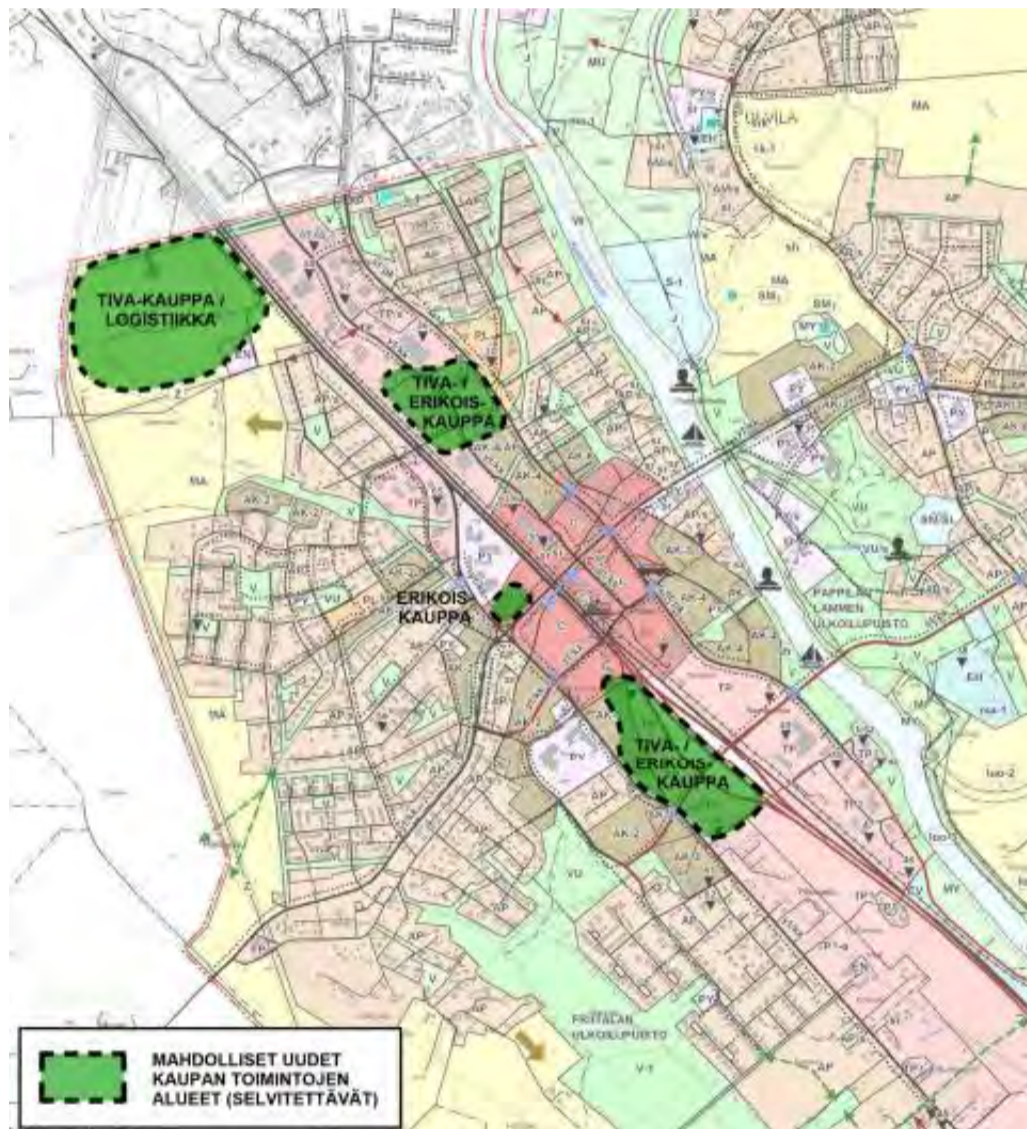
Maakuntakaavan mukaiselle keskustatoimintojen alueelle voidaan sijoittaa merkitykseltään seudullisia vähittäiskaupan suuryksiköitä. Satakunnan kaupan palveluverkkoselvityksen (Satakuntaliitto 2016) mukaan



Ulvilan keskusta kehittyy vähittäiskaupan ensisijaisena sijaintipaikkana ja oman vaikutusalueensa kaupan keskuksena. Ulvilan keskustaajaman yleiskaava ja sen keskustatoimintojen alue tukevat Ulvilan keskustan kehittymistä Ulvilan kaupan palvelujen keskuksena.

Kaupan palveluverkko keskustaajamassa -selvityksessä (FCG 2020) on tarkasteltu keskustaajaman kaupan palveluverkon alueellisia kehittämismahdollisuuksia (kuva 4). Selvityksen mukaan varauksia keskustahakuiselle erikoiskaupalle ja paljon tilaa vaativalle erikoiskaupalle voisi mahdollisesti osoittaa Hannulan kaupunginosan eteläosaan ja Sahamäen/Valtavainion alueille sekä Vainiolan asuinalueen pohjoispuoliselle alueelle Porin rajaan Honkaluodossa rajautuen. Hannulan eteläosa voisi olla kaupan tarpeisiin muuntuvan maankäytön aluetta keskustan läheisen sijaintinsa ansiosta. Sahamäen/Valtavainion alueen maankäyttö on toisaalta vasta muotoutumassa. Alueen maankäytölliset ratkaisuvaihtoehdot vapautuvat uuteen tarkasteluun, mikäli Rantavainion toteutumattoman eritasoliittymän aluevaraukset jatkossa poistuvat maakunta- ja yleiskaavoista.

Kaupan toimintojen, erityisesti paljon tilaa vaativan kaupan ja logistiikkatoimintojen sijoittumista Vainiolan asuinalueen pohjoispuoliselle alueelle olisi myös hyvä tutkia. Satakunnan vaihemaakuntakaava 2 ei tue tätä toimintojen sijoittumista, mutta Porin kaupungin maankäytön pitkän tähtäimen suunnitelmat Honkaluodon logistiikka-alueen kehittämiseksi ja ylikunnalliset tarpeet Honkaluodosta Nakkilaan johtavan rinnakkaistien rakentamisesta tukevat tätä sijaintia (FCG 2020).



Kuva 4. Keskustaajaman kaupan palveluverkon kehittämismahdollisuuksia (FCG 2020).

Kaupan palveluverkko keskustaajamassa -selvityksessä esitetyt mahdolliset kaupan sijoittumisalueet ovat potentiaalisia kauppapaikkoja edelleen. Ulvilan vähittäiskaupan tulevasta laskennallisesta liiketilatarpeesta vuoteen 2040 noin 2 000 k-m² kohdistuu tilaa vaativaan erikoiskauppaan ja noin 3 000 k-m² keskustahakuiseseen erikoiskauppaan. Tilaa vaativan erikoiskaupan toimintaedellytysten kannalta Vainiolan asuinalueen pohjoispuolinen alue sopisi hyvin tähän tarkoitukseen.

Nimensä mukaisesti tilaa vaativa erikoiskauppa tarvitsee toiminnalleen isot tilat sekä rakennuksina että usein pihatiloina. Myynnissä olevat tavarat ovat pääosin isokokoisia kuten autot, huonekalut ja rakennustarvikkeet. Ne vaativat isot varastot, raskaat kuljetukset ja kotiinkuljetukseen usein auton. Paljon tilaa vaativa erikoiskauppa hakeutuu useimmiten keskustojen ulkopuolelle. Sijoittumispäätökseen vaikuttavat tilatarpeen lisäksi mm. maan hinta sekä tilojen neliövuokra: keskustojen myymälätilat ovat yleensä niille liian pieniä ja kalliita. Myymälöiden toiminta edellyttää myös hyviä liikenneyhteyksiä ja näkyvää sijaintipaikkaa.

Hannulan kaupunginosan eteläosa ja Sahamäen/Valtavainion alueet soveltuvat hyvin keskustahakuisen erikoiskaupan tarpeisiin ja näistä etenkin Hannulan eteläosa. Päivittäistavarakauppojen sijoittuminen erikoiskaupan myymälöiden läheisyyteen tukee erikoiskaupan toimintaa. Päivittäistavarakaupan liiketilan lisätarve vuoteen 2040 on suuruusluokkaa 2 000 k-m². Tämä ei kuitenkaan välttämättä tarkoita uuden myymälän tarvetta. Päivittäistavarakaupassa Ulvilassa ovat jo kaupan keskeisten toimijoiden Keskon, Satakunnan Osuuskaupan ja Lidlin myymälät. Lisäksi on huomioitava, että liiketilan lisätarve on laskennallinen luku, joka ei liity kaupan olemassa olevan liiketilan määrään. Tilantarve kuvaa liiketilan lisätarpeen suuruusluokkaa tilanteessa, jossa kaikki ostovoiman kasvu kohdistuu uusperustantaan eli uusiin myymälöihin. Käytännössä osa liiketilatarpeen kasvusta kohdistuu nykyisten myymälöiden kehittämiseen ja laajentamisiin ja vain osa vaatii uutta liiketilaa.

Yleiskaavan suunnittelun tavoitteena kaupallisten palvelujen osalta on keskustaajaman alueen kehittäminen toiminnallisesti monipuoliseksi, kilpailukykyiseksi ja vetovoimaiseksi kaupunkikeskukseksi. Mahdollisten uusien kaupan alueiden kehittämisellä voidaan vähentää Ulvilan nykyistä merkittävää ostovoiman ulosvirtausta. Tämä tukee yleiskaavan suunnittelun tavoitetta.

Pirunkynnen alueen kehittämisellä tulee olemaa merkittäviä vaikutuksia Ulvilan elinkeinoelämän ja yritystoiminnan kehittymismahdollisuuksiin. Alue on luonteensa puolesta lähinnä työpaikka-alue. Yritysten ja niiden myötä työpaikkojen lisääntyminen ei luo riittävästi edellytyksiä vähittäiskaupan toiminnoille. Alueelle voisi ajatella sijoittuvan tilaa vaativan erikoiskaupan toimintoja, mutta Porin läheisyys, kaupan markkinatilanne ja Ulvilan nykyinen kaupan alueellinen palvelurakenne huomioon ottaen myymälöiden toimintaedellytykset olisivat rajalliset. Yhdyskuntarakenteellisesti kaupan toimintojen sijoittuminen Pirunkynnen alueelle hajauttaisi palvelurakennetta.

Päivittäistavarakaupalle alueella ei ole toimintaedellytyksiä. Vähimmäisväestömäärä uudelle päivittäistavarakaupalle on vähintään noin 2 000 - 3 000. Myymälän on myös oltava hyvin saavutettavissa kaikilla kulkumuodoilla (alle 500 metrin kävelytäisyys, lähellä olevat julkisen liikenteen pysäkit sekä sujuvat liikenne- ja pysäköintijärjestelyt).

Ajan kuluessa mahdollisuuksien rajoissa saattaa olla päivittäistavaroiden automaattikauppa, mikäli alueelle syntyy riittävästi työpaikkoja. Suomessa on viime vuosina perustettu useita automaattikauppoja hieman erilaisin konseptein. Yksi uusimista on Tampereella elokuussa 2023 avattu täysin automatisoitu Sale-myymäla. Kauppa toimii pääsääntöisesti ilman henkilökuntaa. Valikoima kattaa arjen keskeiset ostotarpeet päivittäistavaratuotteiden osalta ja täydentyy asiakastarpeiden mukaan. Itsepalvelukauppa on auki 24/7 (<https://pirkanmaanosuuskauppa.fi/news-cat/sale/>).

Kaupallisille palveluille Pirunkynnen alue sen sijaan tarjoaa toimintaedellytyksiä. Työpaikat luovat kaupallisten palveluiden kysyntää, esimerkiksi päivisin lounaskysyntää, joka on olennainen kriteeri ravintolapalveluiden sijoittumiselle. Pirunkynnen alueella kyseeseen tulevat etenkin kahvila-ravintola-lounasruokala-delimyymäla -tyyppiset palvelut.

2.5 Maankäytön suunnittelussa huomioitavaa

Maankäytön suunnittelussa kaupan palvelujen kehittämistä on ajateltava kokonaisuutena, jossa eri alueiden kaupan palvelut täydentävät toisiaan. Keskustaajaman kaupan kehittämisen kannalta onkin tärkeää, että eri alueille annetaan riittävät mahdollisuudet kehittyä. Kaupungin tehtävänä on kokonaisuuden hallinta niin, että luodaan edellytyksiä kaupan tavoitteelliseen kehittymiseen eri alueilla. Kaavoituksella tulee tarjota keskustasta sijaintipaikkaa hakeville yrityksille vaihtoehtoja, joissa kauppa voi hakeutua konseptiinsa, muuhun myymäläverkkoon ja kilpailutilanteeseen suhteutettuna itselleen liiketoiminnallisesti parhaaseen paikkaan.

Friitalan alue on kaupallinen pääkeskus, jossa on suhteellisen monipuolinen kaupan palvelutarjonta. Sen tulee myös säilyä ja kehittyä ensisijaisena päivittäistavarakaupan, keskustahakuisen erikoiskaupan ja kaupallisten palvelujen sijaintipaikkana jatkossakin. Keskustahakuisessa erikoiskaupassa ydinkeskustaan painottuva kauppa pystyy parhaiten tarjoamaan monipuolisesti palveluitaan kaikille kuluttajaryhmille ja ennen kaikkea turvaamaan keskustan asukkailla laadukkaat palvelut.

Kaupan konsepteissa nopeasti tapahtuvien muutosten myötä tulevaisuuden trendinä on tilojen elinkaaren lyheneminen. Tulevaisuuden myymälärakennuksissa korostuvat tilojen joustavuus ja monikäyttöisyys - tilojen on oltava muuntautumiskykyisiä ja kaupan konsepteissa tapahtuviin muutoksiin on pystyttävä vastaamaan nopeasti. Erilaiset rakennusten ja tilojen tilapäiskäytöt yleistyvät esimerkiksi pop up-kulttuurin levitessä entistä laajemmin palveluiden ja vähittäiskaupan piiriin.

Keskustojen kehitykseen vaikuttavat monet eri tekijät. Keskustojen kaupallinen vetovoima ja elävyys ovat riippuvaisia kaupan palvelutarjonnan monipuolisuuden ja vetovoiman lisäksi myös mm. kulttuuri-, viihde- ja ravintolapalvelujen ja julkisten palvelujen tarjonnan monipuolisuudesta sekä liikenne- ja pysäköintijärjestelyjen toimivuudesta, viihtyisästä fyysisestä ympäristöstä, liiketilojen tarjonnasta jne.

Keskustan kilpailukyvyn ja kaupallisen vetovoiman vahvistamisen kannalta keskeisiä kehittämistoimenpiteitä ovat:

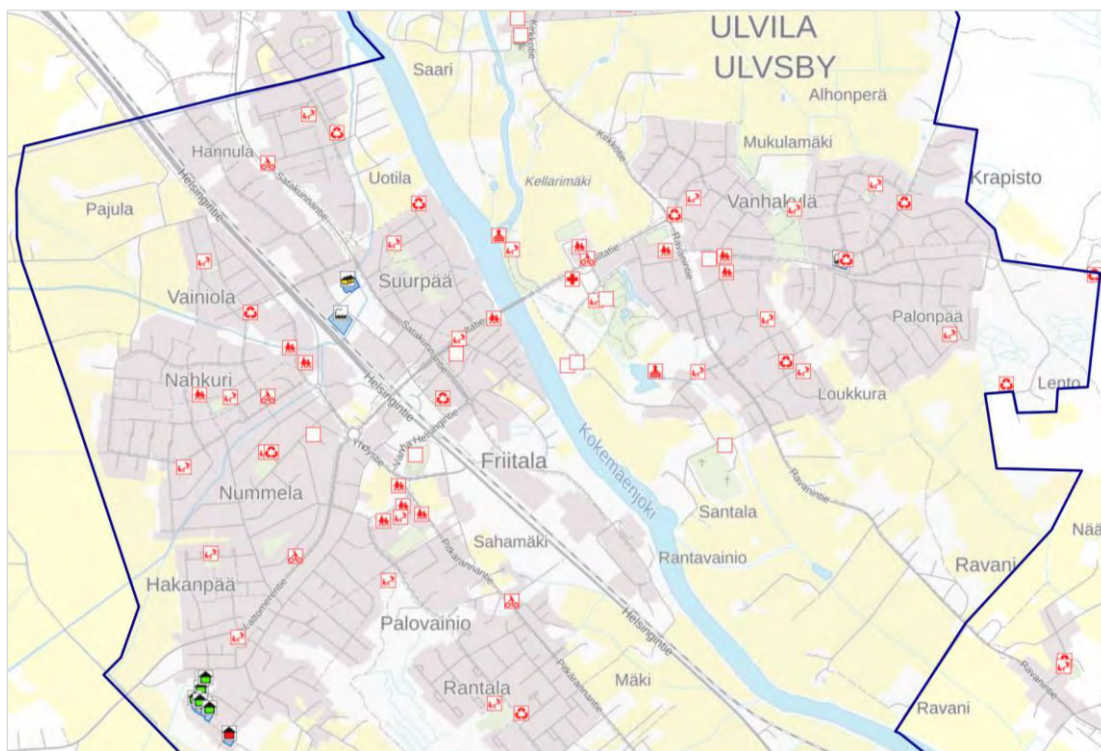
- Keskustahakuisen erikoiskaupan ja kaupallisten palvelujen liiketilan lisääminen
 - uusien toimitilatonttien kaavoittaminen ja/tai olemassa olevien tonttien käyttötarkoituksen muuttaminen kysynnän mukaan
 - nykyisten liiketilojen uudistamistarpeen selvittäminen ja uudistamisen mahdollistaminen kaavamuutoksilla
 - parhaat paikat liiketiloiksi, muut kaupalliset toiminnot/palvelut voivat sijaita kauempanakin
- **Uusien liiketilojen sijoittaminen liikenteellisesti hyvin toimiviin paikkoihin, ei ”pussin perälle”**
- Ympäristön viihtyisyyden parantaminen ja keskustan kehittäminen kokonaisuutena (kävely- ja autopainotteiset alueet, puistot, istutukset, katuvalaistus, liikkeiden mainoskyltit ja -valot, yleisten alueiden kunnossapito jne.)
- Liikenne- ja pysäköintijärjestelyjen toiminnan turvaaminen ja kehittäminen myymälöiden toimintaa tukevaksi (liikenteen sujuvuus ja pysäköintipaikkojen riittävyys)
- Kevyen liikenteen yhteyksien parantaminen
- Jatkuvan vuoropuhelun ylläpitäminen kauppiaiden, yrittäjien sekä kiinteistönomistajien ja sijoittajien kanssa
- Tapahtumien järjestäminen ja kehittäminen asiointien lisäämiseksi

Kauppa ja palvelut sijoittuvat vilkkaiden asiointivirtojen ääreen. Maankäytön suunnittelulla ja kaupunkirakennetta koskevilla päätöksillä voidaan vaikuttaa myös kaupallisen ympäristön toimivuuteen ja kaupan sijoittumisedellytyksiin kivijalkaliiketeiloissa. Kivijalkamyymälöiden sijoittuminen nimensä mukaisesti kadunvarteen on erittäin tärkeää, sillä toisen kerroksen tilat ovat hankalia asiakasvirtojen suhteen jo kauppakeskuksissakin. Toimitilojen tarjonnan suunnittelussa on otettava huomioon myös toimijoiden tarpeiden erilaisuus sekä vaatimus tilojen muuntojoustosta ja erilaisista vaihtoehdoista tilojen sijainnin ja koon suhteen. Monipuolista toimitilakantaa tukisi kaavoituksen väljyys, joka sallisi erilaiset toimialat ja luonteeltaan erilaiset toiminnot vapaasti asumisen yhteyteen. Uudenlaisten toimitilakonseptien suhteen toimitilat toteutuisivat luultavasti lähinnä muuntojouston kautta. Toteutuessaan kivijalkamyymälät luovat elävää kaupunki- ja katu ympäristöä ja identiteettiä koko keskustaan.

Kivijalkaliiketeilojen elävyyteen vaikuttaa merkittävästi jalankulku ympäristön mielekkyys ja se, miten potentiaalisia asiointivirtoja ohjataan kaupunkirakenteessa. Myös kivijalkaliiketeilojen osalta on tarkoituksenmukaista keskittää tiloja houkuttelevimmille paikoille, esimerkiksi kävelypainotteisten katujen varteen ja lähelle joukkoliikennepysäkkejä.

3 Julkiset palvelut

Ulvilan kaupungissa perusopetusta järjestetään viidessä alakoulussa, joita ovat Friitalan, Harjunpään, Kaasmarkun, Koskin ja Vanhankylän koulu. Ulvilan yhteiskoulussa toimii 7.–9. luokkien opetus. Lisäksi järjestetään erityisopetusta Olavin koulussa sekä alakoulutasolla että kehitysvammaisille yläkoulutasolla. Lastensuojelulaitosten yhteydessä toimivia kouluja on lisäksi kaksi: Auroran koulut Mesikämmenessä ja Ravanissa. Perusopetuksen lisäksi Ulvilassa toimii lukio. Toisen asteen opetusta järjestää Satakunnan koulutuskuntayhtymä Sataedu. Esiopetusta järjestetään päiväkotien ja koulujen yhteydessä. Varhaiskasvatusta järjestetään päiväkodeissa, ryhmäperhepäiväkodissa ja perhepäivähoidossa. Varhaiskasvatusta järjestetään kunnallisena ja yksityisenä palveluna. Päiväkoteja ja ryhmäpäiväkoteja kaupungissa on yhteensä 9 (www.ulvila.fi).



Kuva 5. Keskustan julkisia palveluja (ote Ulvilan karttapalvelusta).

Vuonna 2023 valmistuneen Perusopetuksen palveluverkkosuunnitelman (FCG 2023) mukaan Ulvilan kaikkien koulujen oppilasennusteet ovat laskevia ja oppilasmäärien supistuminen on nopeaa. Erityisen pieneksi muodostuvat oppilasmäärät Kaasmarkun ja Koskin kouluissa. Ulvilan kaupungin perusopetuksen vuosiluokkien 1-6 koulujen oppilasmäärien ennustetaan laskevan vuoteen 2030 mennessä 368 oppilaalla. Vastaavasti vuosiluokkien 7-9 oppilasmäärän ennustetaan vähenevän 46 oppilaalla. Näin merkittävä oppilasmäärän lasku vaikuttaa väistämättä opetusryhmien lukumäärään ja sitä kautta tarvittavien opettajien lukumäärään. Mikäli palveluverkkoon ei tehdä muutoksia, tulee kaupungin kuitenkin - ja joka tapauksessa - varautua opetusryhmien ja opettajamäärien hallittuun vähentämiseen.

Perusopetuksen käytössä olevien tilojen laajuus oppilasta kohden on huomattavan korkea ja Koskin koulun kohdalla poikkeuksellisen suuri. Mikäli palveluverkkoon ei tehdä muutoksia, muodostuu kaikkiin kouluihin huomattavaa tilojen ylikapasiteettiä. Kaasmarkun koulua lukuun ottamatta koulujen jäljellä olevat tasearvot ovat korkeita ja koulutoiminnan päättymisen aiheuttaa todennäköisesti tasearvon alaskirjauksia. Kaasmarkun ja Koskin koulut ovat molemmat kaikkien rakennustensa osalta heikossa tai välttävässä kunnossa. Tämä osaltaan ennakoii normaalia laajempia perusparannustoimenpiteitä näihin rakennuksiin. Perusopetuksen palvelutarpeen voimakas lasku edellyttää Ulvilan kaupungilta toimenpiteitä. Oppilasmäärän lasku ennakoii opettajien määrään, kustannuksiin ja tiloihin merkittävää vajaakäyttöä, mikäli palvelujen järjestämiseen ja palveluverkkoon ei lähitulevaisuudessa tehdä muutoksia (FCG 2023).

Sosiaali- ja terveydenhuollon järjestäminen tapahtuu Satakunnan hyvinvointialueen piirissä. Ulvilan terveysaseman yhteydessä toimii myös neuvola. Ikääntyvien ympärivuorokautisen palveluasumisen yksiköitä on neljä Vanhakylän läheisyydessä. Vammaisten asumisen ja päiväaikaisen toiminnan palveluita on seitsemän, joista suurin osa sijoittuu Vanhakylään. Ravanin alueella toimii myös vaativan tuen yksikkö. Ulvilan pääkirjasto sijoittuu suunnittelualueelle. Kirjastoautolla ei ole pysähtymispisteitä yleiskaava-alueella.

Ulvilan nykyisestä väestöstä 15 % on iältään 65–75 -vuotiaita (noin 1 940 henkilöä) ja 12 % yli 75-vuotiaita (noin 1 490). Tilastokeskuksen väestöennusteen mukaan vuonna 2040 iältään 65–75-vuotiaiden osuus kaupungin kokonaisväestöstä on 12 % (noin 1 270), mutta yli 75 -vuotiaiden osuus 20 % (noin 2 070). Väestön vanheneminen tulee merkitsemään sekä ikäihmisten palvelujen että laajemmin koko sosiaali- ja terveystoimen palvelutarpeen merkittävää kasvua.

Päivähoitoikäisten osuus kaupungin väestöstä vuonna 2022 oli 6 % ja peruskouluikäisten osuus 11 %. Tilastokeskuksen väestöennusteen mukaan vuonna 2040 alle kouluikäisten osuus on edelleen 6 %, mutta lasten lukumäärä vähenee kuitenkin noin 170:lla. Kouluikäisten osuus kokonaisväestöstä vuonna 2040 on ennusteen mukaan 8 % ja lasten lukumäärä on noin 540 pienempi kuin vuonna 2022. Nuorimpiin ikäluokkiin kuuluvien lasten määrän väheneminen tulee heijastumaan Ulvilan päivähoito- ja koulutuspalvelujen tarpeeseen.

Lähdeluettelo

FCG (2023). Perusopetuksen palveluverkkosuunnitelma.

FCG (2020). Kaupan palveluverkko keskustaajamassa 2020.

Päivittäistavarakauppa ry (2022). Päivittäistavarakauppa 2022.

Satakuntaliitto (2016). Kaupan palveluverkkoselvitys.

Työ- ja elinkeinoministeriö (2020). Asiantuntija-artikkeli kaupan toimialasta.