



# Alavuden kaupunkikeskustan kehittäminen

## **Kaupallinen selvitys**

Luonnos 30.3.2022

Katja Koskela

# Kaupallinen selvitys

## 1. Kaupan ja palveluiden nykytila

- Kaupan palveluverkko Alavudella
- Päivittäistavarakaupan palveluverkko Alavudella
- Kaupan palvelut Alavuden keskustassa
- Kaupan palvelut Alavuden keskustan ytimessä
- Kaupan palvelut suunnittelualueella


## 2. Kaupan markkinoiden kehitys

- Keskusta markkina-alue
- Väestönkehitys Alaudella
- Loma-asukaspotentiaali Alavudella ja lähikunnissa
- Matkailun potentiaali Alavuden keskustassa
- Liiketilän laskennallinen tarve Alavudella
- Keskustan nykyinen tarjonta verrattuna kysyntään
- Päivittäistavarakaupan yleinen kehitys ja trendit
- Erikoiskaupan ja palveluiden yleinen kehitys ja trendit

## 3. Kaupan ja palveluiden kehitys keskustassa

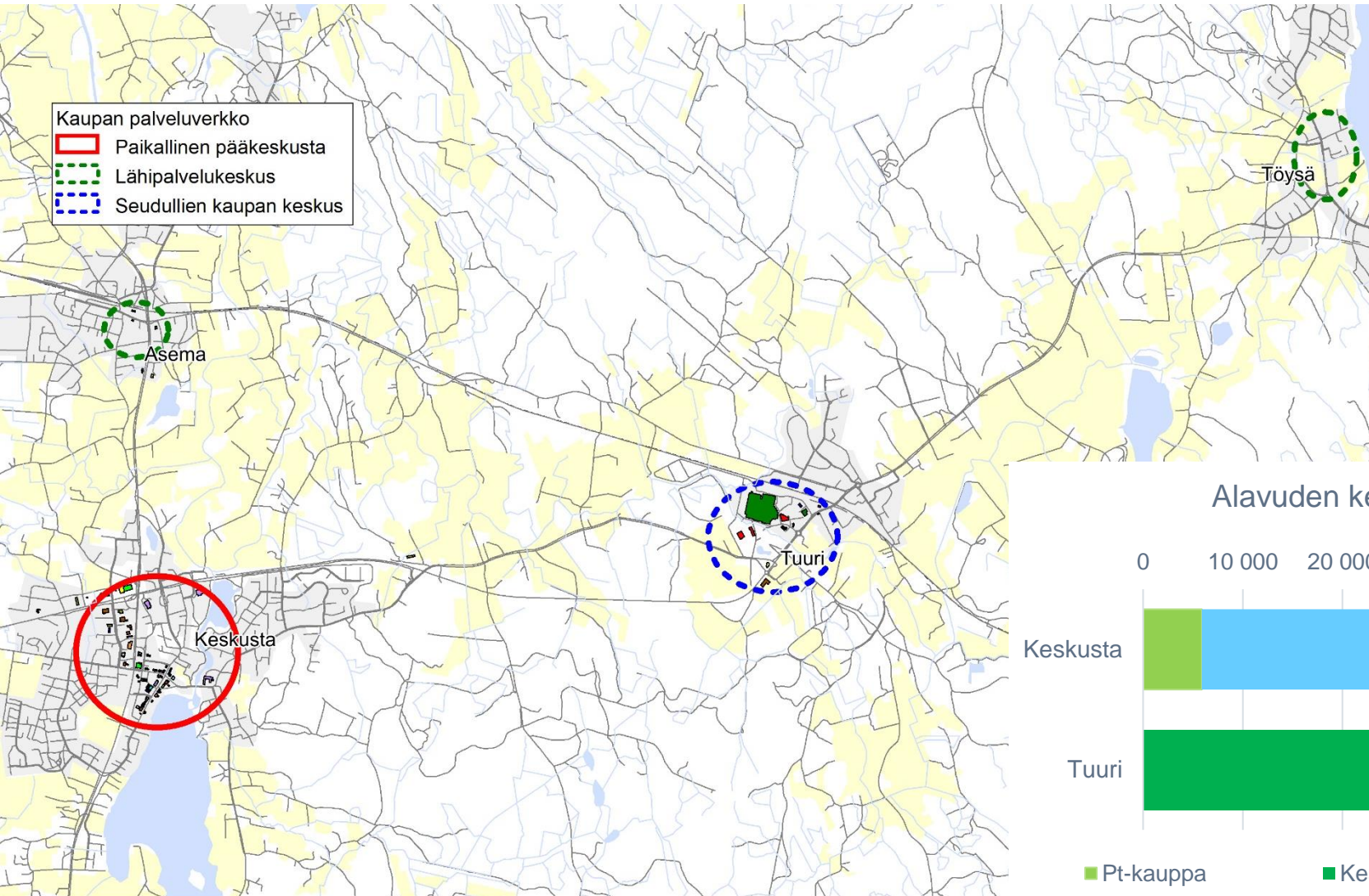
- Kaupan ja palveluiden sijoittumisen kriteerejä keskustassa
- Alavuden keskustan potentiaali kaupan ja palveluiden kehittämisessä
- Keskustan kaupallinen profiili
- Keskuskorttelin mahdollisuudet palveluiden näkökulmasta

# 1. Kaupan ja palveluiden nykytila

An aerial photograph of a town, likely in a rural or semi-rural area. The town is situated along a large body of water on the left side. The landscape is a mix of green fields, dense forests, and residential or commercial buildings. A road runs through the center of the town, and there are several parking lots and larger buildings, possibly a school or a government building. The overall scene is peaceful and well-maintained.



# Kaupun palveluverkko Alavudella

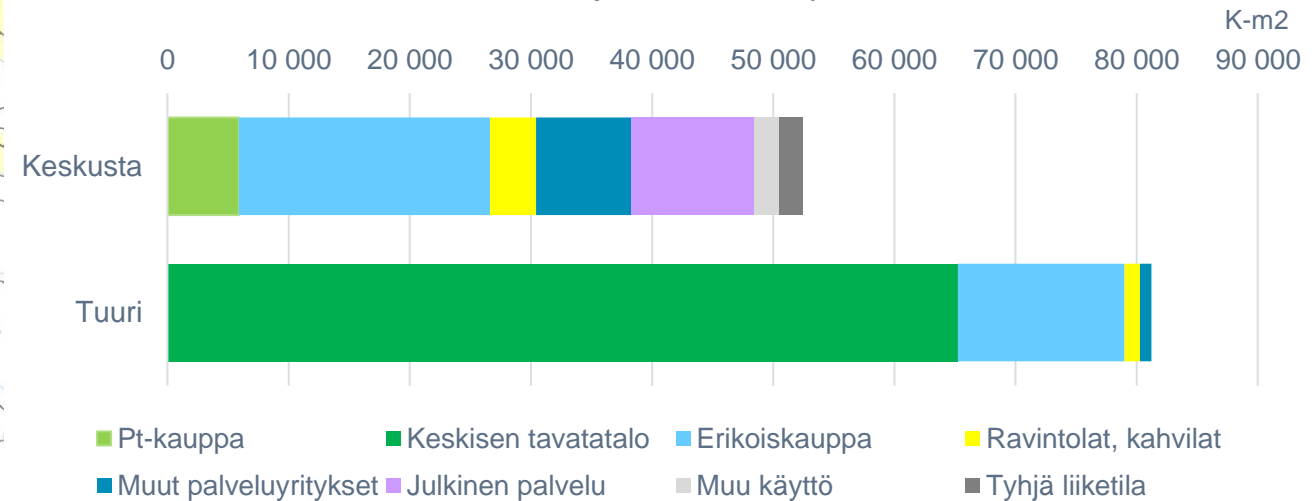


Kaupun palvelut keskittyvät Alavudella useaan keskukseen. Alavuden keskusta on monipuolinen paikallinen pääkeskus, jossa on sekä päivittäistavarakauppaa, paikallista erikoiskauppaa ja kaupallisia palveluista sekä myös julkisia palveluita.

Tuuri on maakunnallisesti merkittävä kaupan keskus, joka on rakentunut Keskinen tavaratalon ympärille.

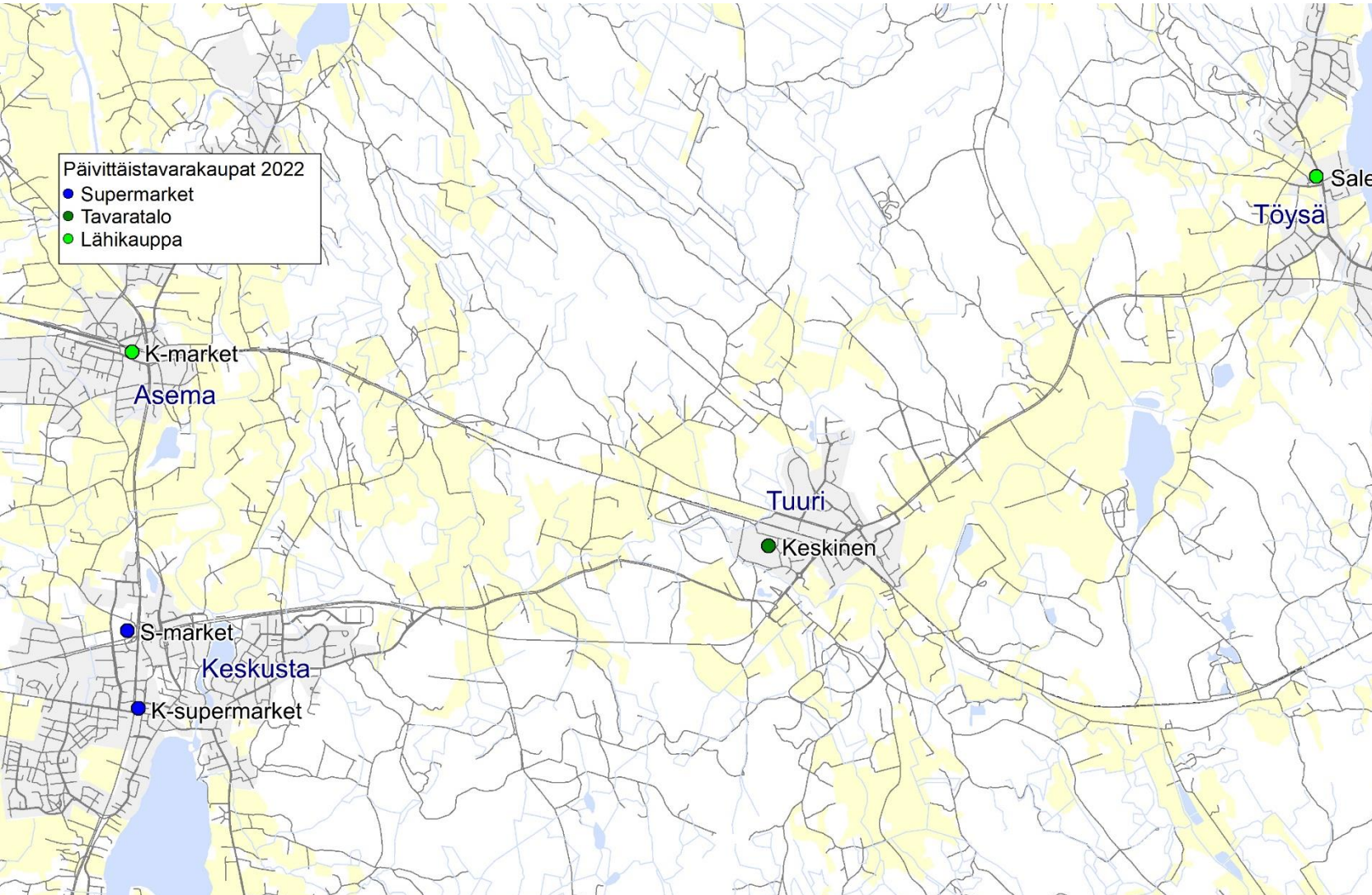
Asemalla ja Töysässä on lähikauppa ja muutamia palveluita.

Alavuden keskustan ja Tuurin kaupallinen rakenne





# Päivittäistavarakaupan palveluverkko Alavudella

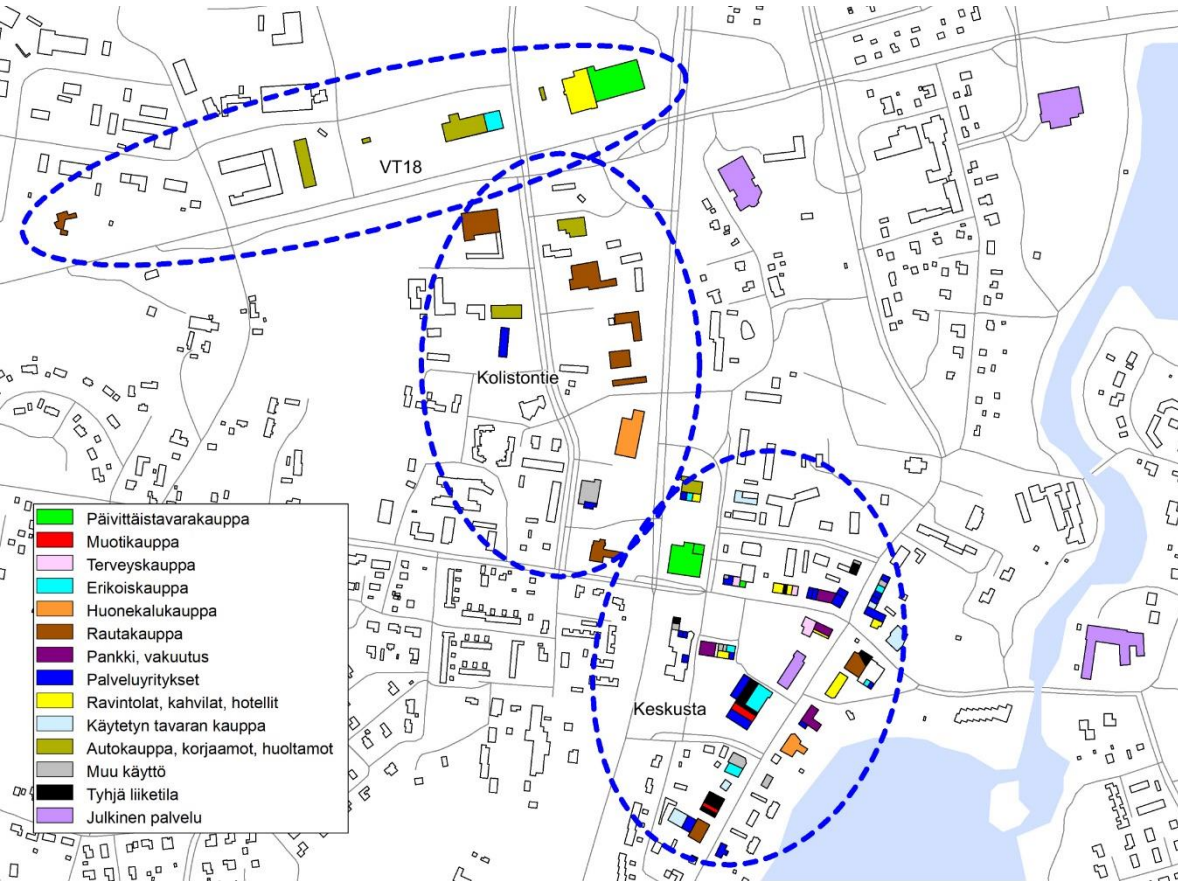


Alavudella on monipuolisesti päivittäistavarakaupan tarjontaa. Keskustassa on pari supermarkettia ja sekä Asemalla että Töysässä pienet lähikaupat. Lisäksi Keskinen Tavaratalossa on hyvin suuri päivittäistavarakaupan tarjonta muun kaupan tarjonnan ohella.

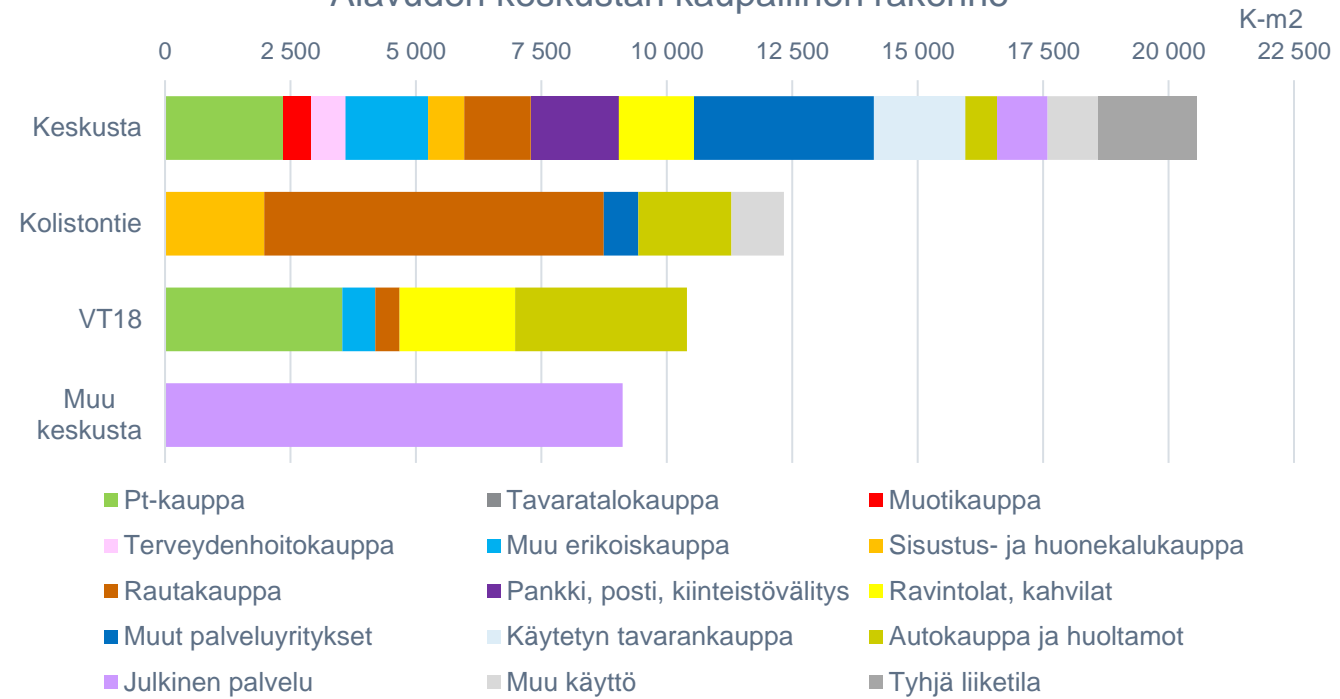
Päivittäistavarakaupat ovat sijoittuneet ympäri kuntaa. Yleisesti päivittäistavarakaupat palvelevatkin pääosin omaa lähialuettaan, mutta Keskinen Tavaratalo tekee tästä poikkeuksen. Lisäksi Alavuden keskustan myymälät palvelevat myös asemanseutua, koska tarjonta siellä on suppeampaa.

Päivittäistavarakauppa on arkiasioinnin näkökulmasta merkittävin kaupan palvelu. Keskusta-asioinnin näkökulmasta onkin haasteellista, että toinen marketeista on sijoittunut valtatie varteen eli hieman keskustan ytimen ulkopuolelle.

# Kaupan palvelut Alavuden keskustassa



Alavuden keskustan kaupallinen rakenne



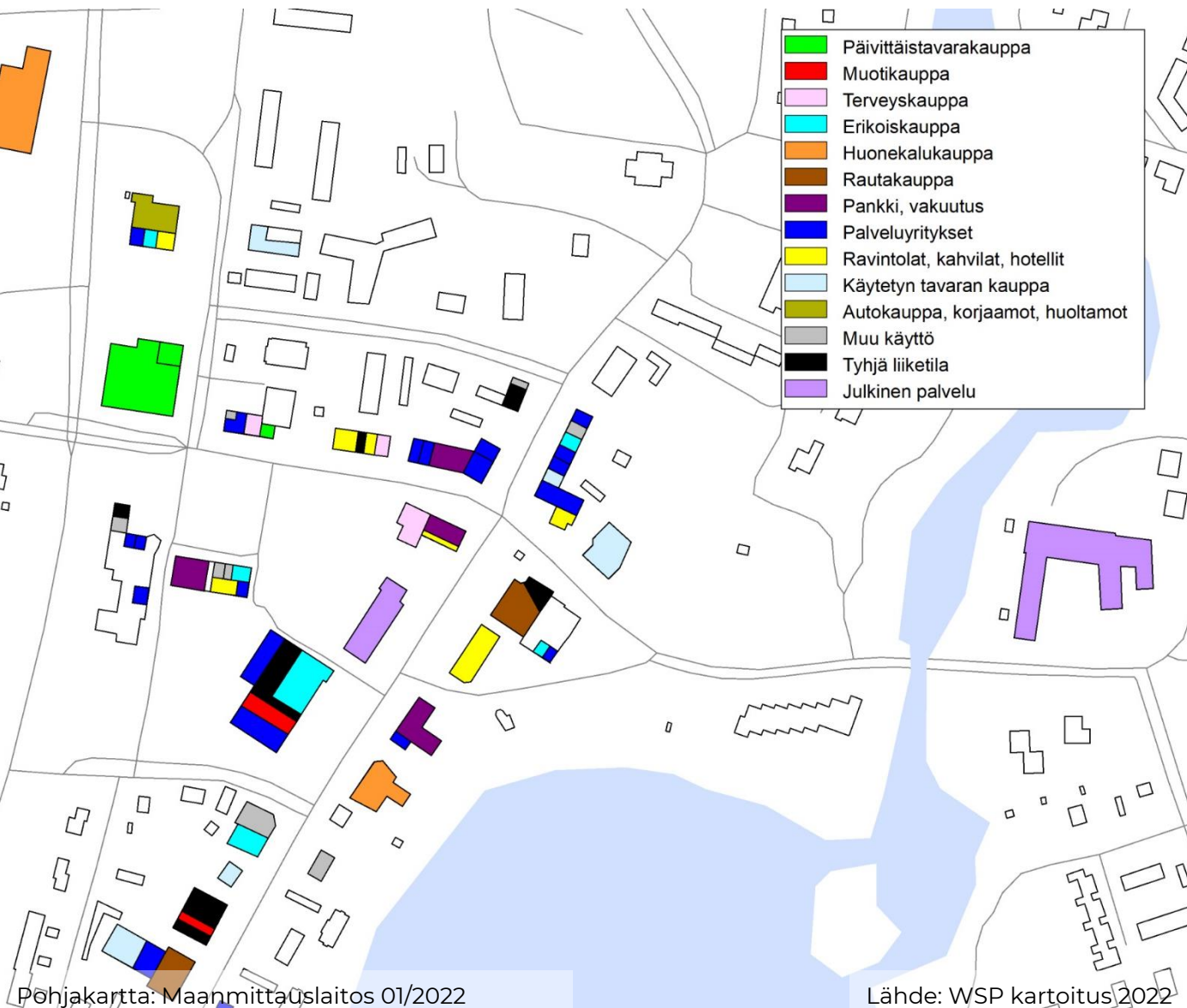
Keskustassa ja sen lähiympäristössä kaupan palvelut ovat hajaantuneet laajalle alueelle. Kokonaisuudessaan keskustassa ja sen lähiympäristössä on kaupan palveluita yhteensä noin 40 000 k-m<sup>2</sup>. Lisäksi keskustassa on julkisia palveluita.

Ydinkeskustassa on kaupan palveluita eniten ja monipuolisimmin. Kolistontien ympäristössä palvelut painottuvat huonekalu- ja rautakauppaan. Valtatien varteen sijoittuu päivittäistavara-kauppaa, liikenneasema ravintolapalveluineen sekä autokauppaa.

Julkiset palvelut ovat sijoittuneet keskustan ytimeen (kirjasto) sekä keskustan tuntumaan. Tarkastelussa mukana ovat asiointikäyntejä tuottavat julkiset palvelut.



# Kaupan palvelut Alavuden keskustan ytimessä



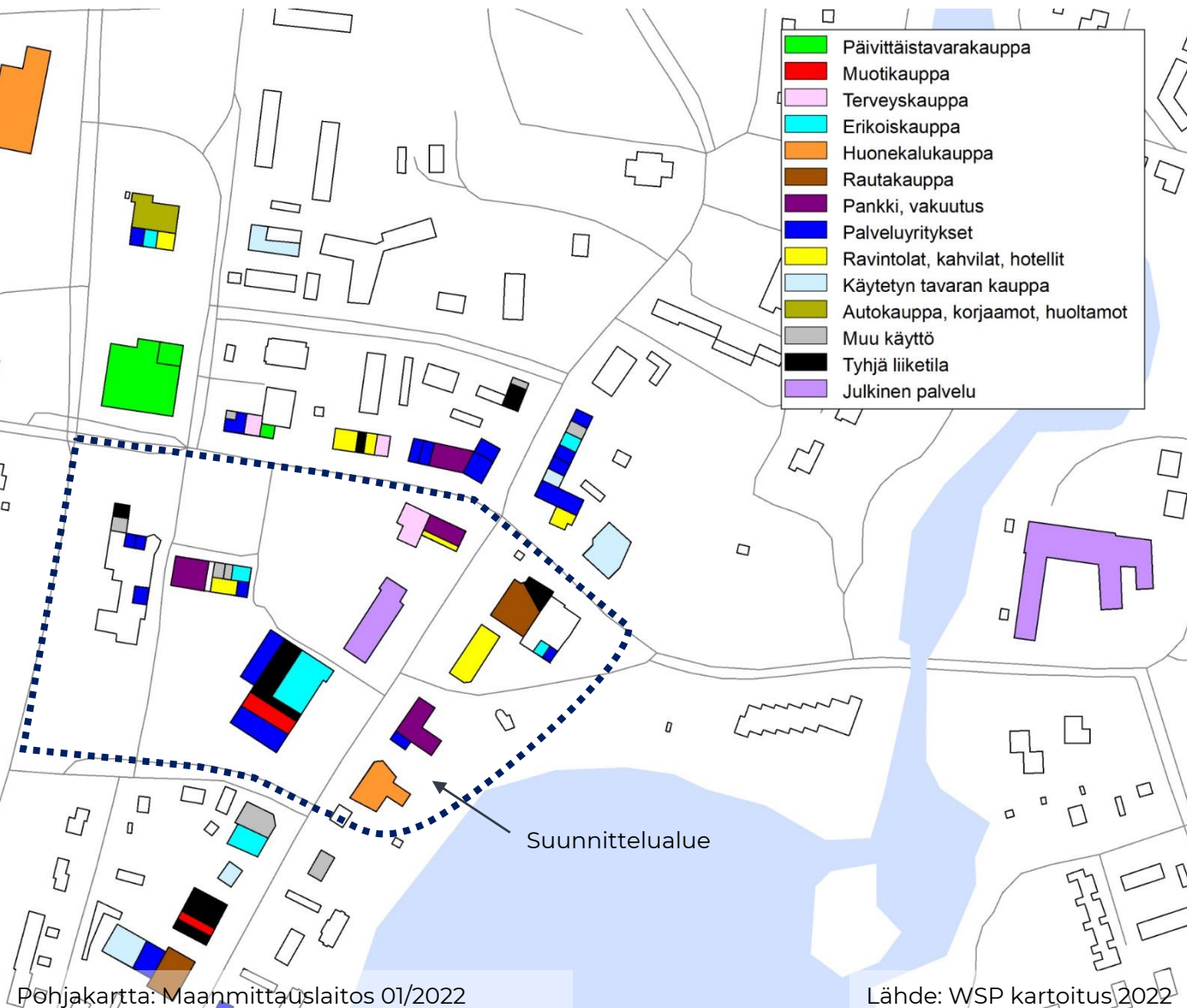
Alavuden keskustan ytimessä on hyvin monipuolisesti kauppaa. Asiointivirroiltaan merkittävin on K-Supermarket, mutta alueella on myös jonkin verran erikoiskauppaa, mm. apteekki, optikoita, kukkakauppoja sekä vaate-sisustusliike, kirjakauppa, urheilukauppa, huonekalukauppa ja rautakauppa. Erikoiskaupat ovat panostaneet myös verkkokauppaan, joten ne palvelevat paikallismarkkinoita laajemmin.

Kaupan lisäksi keskustassa on pankkipalveluita sekä lukuisia kauneus- ja hyvinvointipalveluita ja muutamia vapaa-ajan palveluita.

Kaupan palvelut ovat keskustassa keskittyneet torin ja puretun kaupungintalon ympäristöön. Viikkaimmat kauppakadut ovat Kuulantie ja Järviluomantie. Kuulantielle on keskittynyt mm. pankki-, ravintola- ja optikkopalveluita sekä apteekki. Kuulantie on tarjonnaltaan tyypillinen pienen kaupunkikeskustan kauppakatu. Järviluomantiellä myymälät ovat keskimääräistä suurempia ja palvelut ovat sijoittuneet laajemmalle alueelle. Kadunvarrella on mm. hotelli, erikoiskauppaa ja kirjasto. Lisäksi kaupallisia palveluita on Valtion virastotalossa ja linja-autoaseman rakennuksessa.

Kuulantielle asiointipysäköinti tapahtuu osin kadunvarrella, osin liikerakennusten yhteydessä ja osin torialueella. Järviluomantiellä liikerakennusten yhdessä on omat laajat pysäköintialueensa. Keskustassa liikutaan pääosin liikkeestä toiseen autolla.

# Kauppan palvelut suunnittelualueella (laajempi)

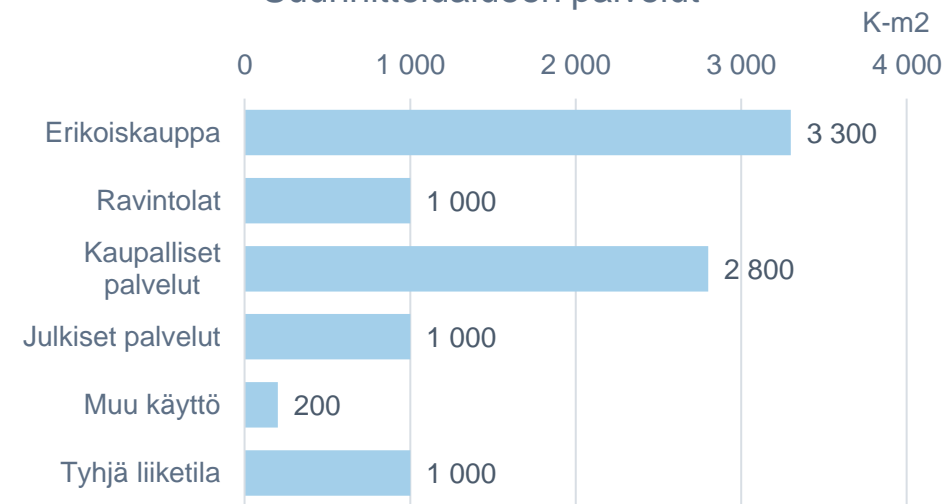


Kaupan sijoittumista Alavuden keskustassa on tutkittu kartoittamalla nykyiset kaupat ja kaupalliset palvelut. Kartoituksessa on mukana myös julkiset palvelut, jotka ovat merkittäviä asiointikohteita keskustassa. Kartoitus on tehty maaliskuussa 2022.

Kartoituksen pohjalta on laskettu kaupallisten palveluiden pinta-ala. Liikkeen pinta-ala on laskettu rakennuksen pohjapinta-alan mukaan ja se pitää sisällään myymälätilan lisäksi mm. takatilat, varastot, porraskäytävät sekä seinät. Pinta-alat eivät ole yhteneviä rakennusluvan kerrosalan kanssa, mutta liikkeiden pinta-alat ovat kuitenkin keskenään verrannolliset.

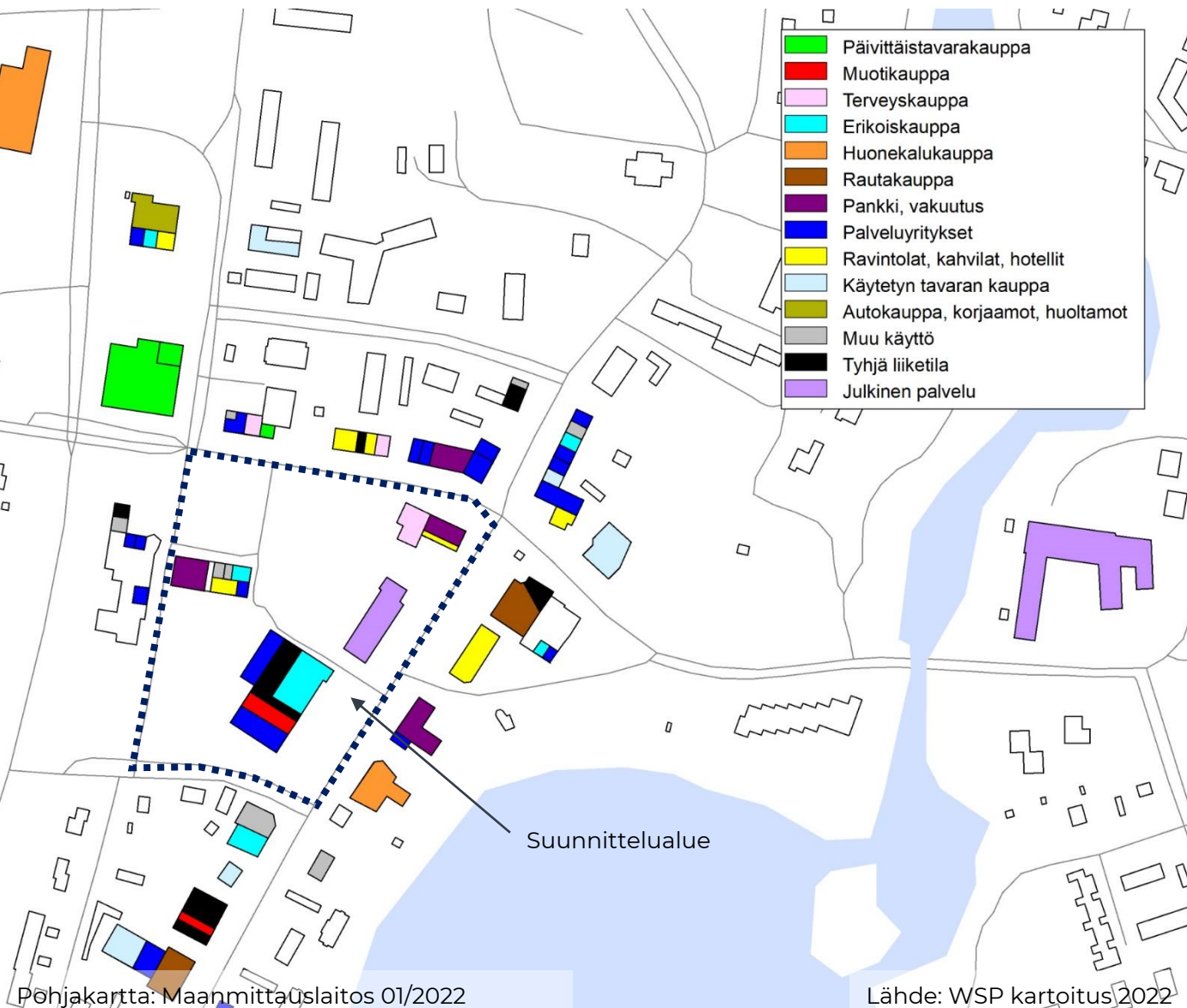
Suunnittelualueen lähes kaikki rakennukset ovat tällä hetkellä kaupallisten palveluiden käytössä. Alueella on myös valtion virastotalo, jossa on kaupan palveluita. Suunnittelualueella on mm. apteekki, pari pankkia, LähiTapiolan konttori, Urheilu Aalto, Marimuksu, Isku, Kino Kyntäjä, kuntosali, kolme ravintolaa, hotelli, Alavuden Ikkunoiden showroom sekä kirjasto ja musiikkiopisto.

## Suunnittelualueen palvelut





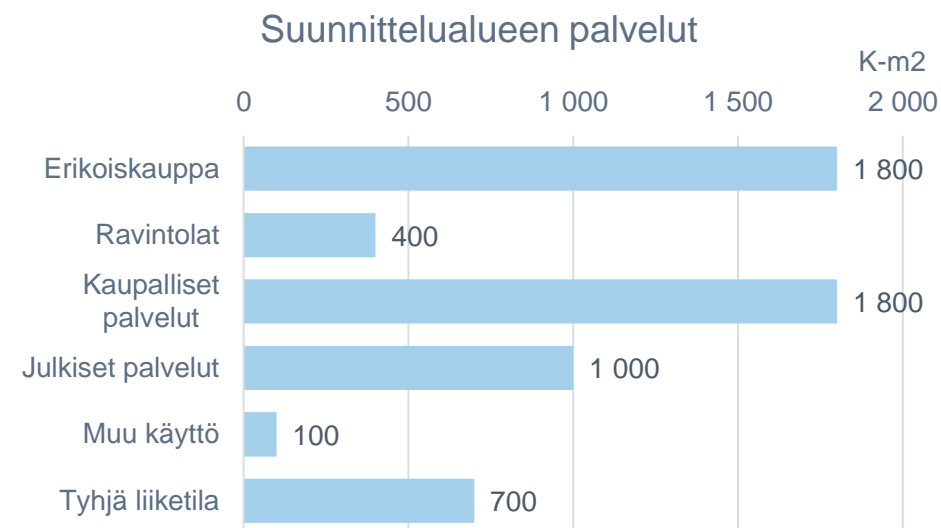
# Kauppan palvelut suunnittelualueella (suppea)



Kauppan sijoittumista Alavuden keskustassa on tutkittu kartoittamalla nykyiset kaupat ja kaupalliset palvelut. Kartoituksessa on mukana myös julkiset palvelut, jotka ovat merkittäviä asiointikohteita keskustassa. Kartoitus on tehty maaliskuussa 2022.

Kartoituksen pohjalta on laskettu kaupallisten palveluiden pinta-ala. Liikkeen pinta-ala on laskettu rakennuksen pohjapinta-alan mukaan ja se pitää sisällään myymälätilan lisäksi mm. takatilat, varastot, porraskäytävät sekä seinät. Pinta-alat eivät ole yhteneviä rakennusluvan kerrosalan kanssa, mutta liikkeiden pinta-alat ovat kuitenkin keskenään verrannolliset.

Suunnittelualueen kaikki rakennukset ovat tällä hetkellä kaupallisten palveluiden käytössä. Alueella on mm. apteekki, Osuuspankki, LähiTapiolan konttori, Urheilu Aalto, Marimuksu, Kino Kyntäjä, kuntosali, pari ravintolaa sekä kirjasto ja musiikkiopisto.





# Kauppan palveluita suunnittelualueella





# Kaupan palveluita suunnittelualueeseen rajautuen



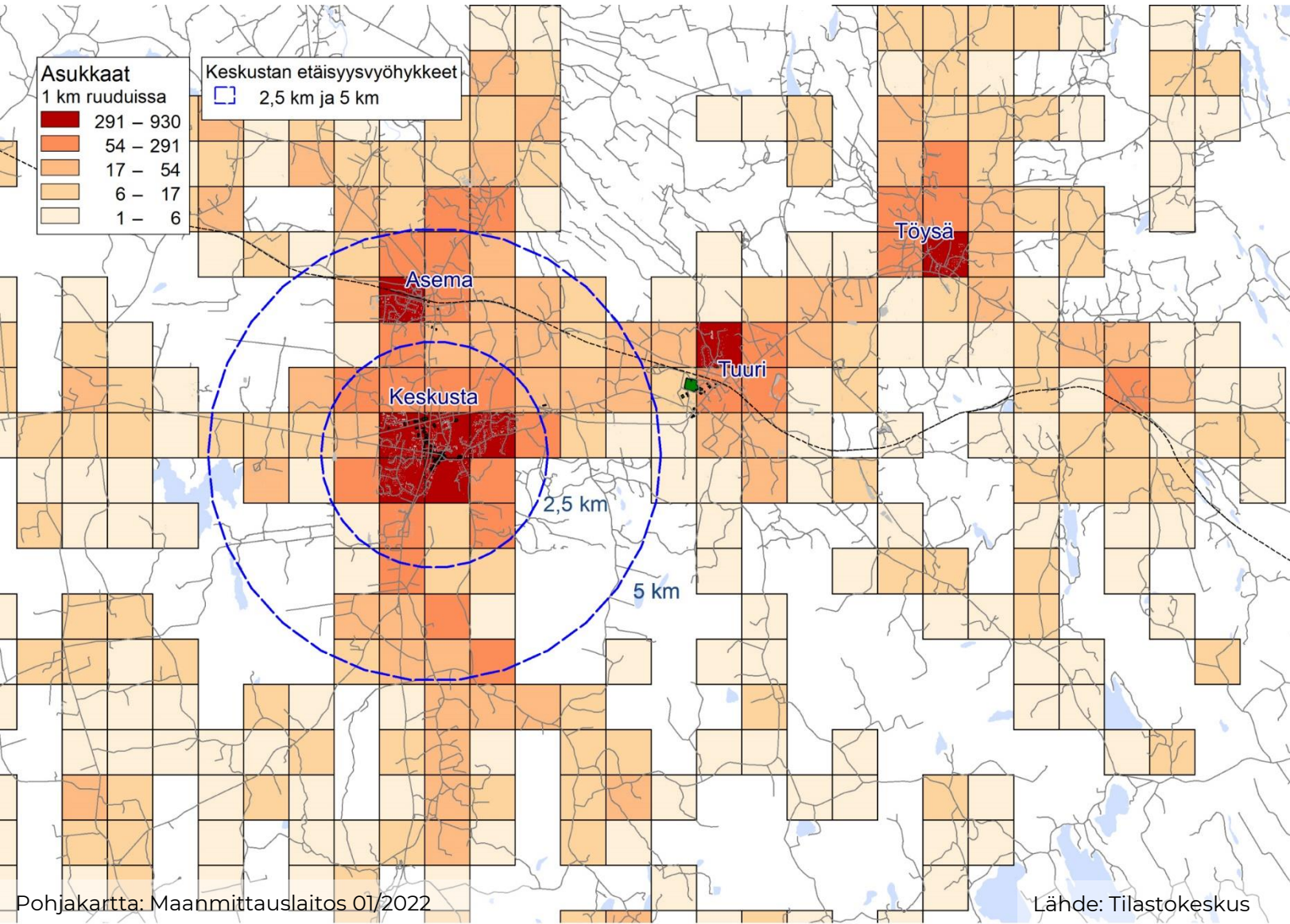


An aerial photograph of a town, likely in a rural or semi-rural area. The town is situated on a peninsula or near a large body of water on the left. The landscape is a mix of green fields, dense forests, and residential or commercial buildings. A road runs through the center of the town. The overall scene is bright and clear, suggesting a sunny day.

## 2. Kaupan markkinoiden kehitys



# Keskustan markkina-alue



Alavuden keskusta palvelee pääasiassa omaa lähiasutustaan, mutta myös Asemansseudulla asuvia, koska kaupalliset palvelut Asemalla ovat vähäiset.

Lisäksi keskusta palvelee koko kuntaa mm. terveyspalveluissa, liikuntapalveluissa rautakaupassa ja kaupallisissa palveluissa, jotka Alavudella ovat keskittyneet keskustaan. Sen sijaan erikoiskaupan palveluita haetaan ensisijaisesti Tuurista.

Keskusta on suurin väestökeskittymä Alavudella, ja sen lähialueella asuu noin puolet alavutelaisista.

Keskusta on potentiaalinen asiointipaikka ja ajanviettopaikka myös loma-asukkaille ja matkailijoille.

## Väestö keskustan lähiympäristössä

2,5 km vyöhykkeellä	4 000
5 km vyöhykkeellä	5 500

# Väestönkehitys Alavudella

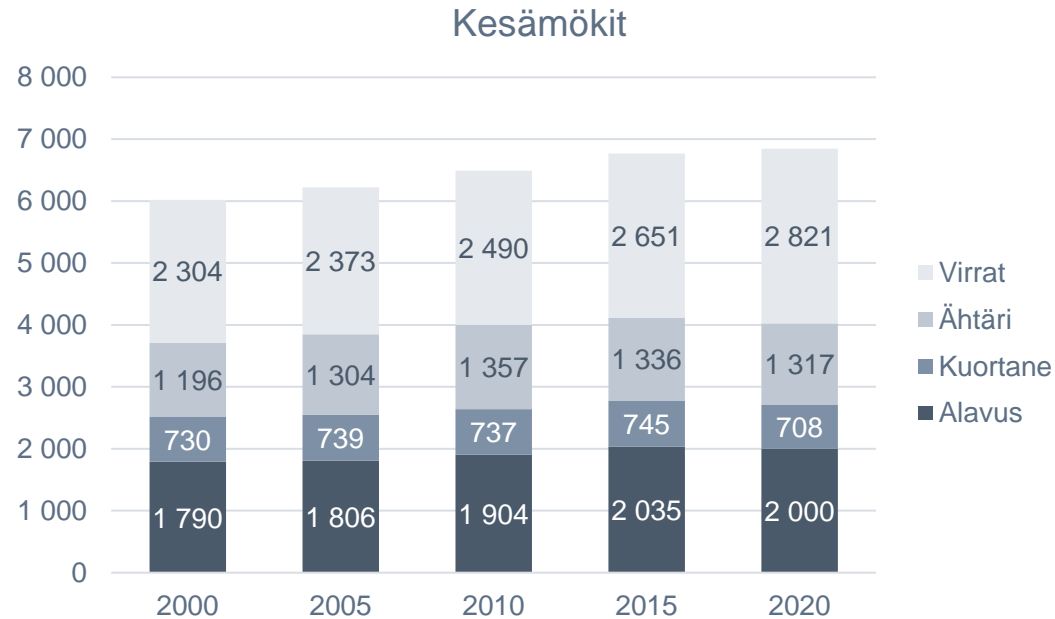


Asukasmäärä on Alavudella laskussa, ja väestö ikääntyy, mikä luo haasteita kaupan palveluiden kehittämiseksi. Tilastokeskuksen väestöennusteen mukaan asukasmäärä laskee seuraavan parin kymmenen vuoden aikana noin 20 %:lla. MDI:n laatima väestöennuste on saman suuntainen.

Asukasmäärä laskee ensisijaisesti haja-asutusalueella. Keskustan kehittämisen ja uudisrakentamisen myötä keskustan asukasmäärä voi kasvaa, mikä parantaa keskustan palveluiden toimintaedellytyksiä.



# Loma-asukaspotentiaali Alavudella ja lähikunnissa

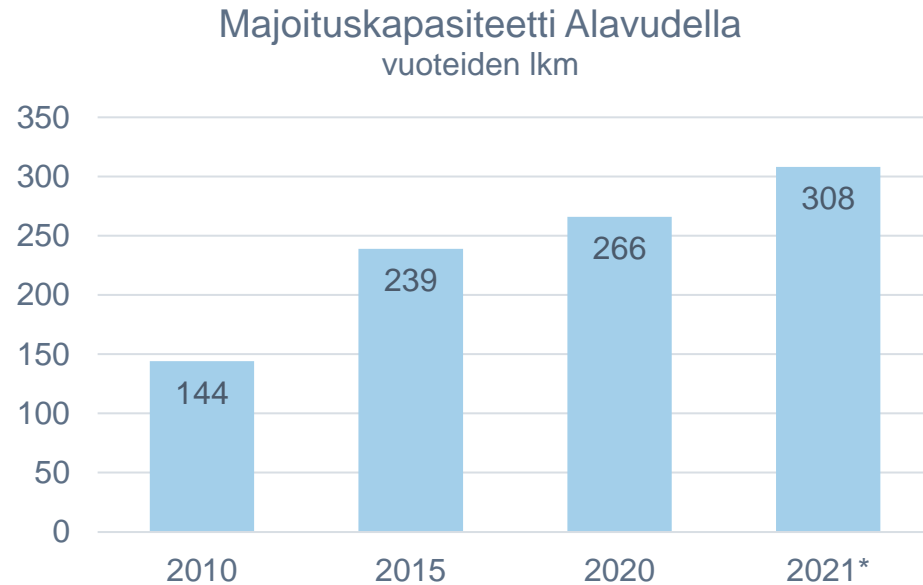


Asukkaiden lisäksi myös loma-asukkaat ovat suuri asiakaspotentiaali keskustalle.

Alavudella on kesämökkejä 2000 ja Alavudella ja lähikunnissa yhteensä lähes 7000. Paikkakunnan ulkopuolisia kesäasukkaita on alueella karkeasti arvioituna noin 18 000 ja Alavudella yli 5000.

Kesämökkien määrä alueella on kasvanut hitaasti, mutta merkittävämpää on kesämökeillä vietetyn ajan kasvu. Keskimäärin kesämökkiä käytetään vuodessa noin 100 vuorokautta, kun käyttövuorokausien määrä vielä viisi vuotta sitten oli noin 80 vrk.

# Matkailun potentiaali Alavuden keskustassa



Matkailun kasvu tuo potentiaalia Alavuden keskustan kehittämiseksi. Majoituskapasiteetti on viimeisen 10 vuoden aikana Alavudella kasvanut yli kaksinkertaiseksi. Tilastokeskuksen majoitustilaston lisäksi Tuurin kyläkaupan vieressä on matkailuvaunualue, joka mahdollistaa Alavudella yöpymisen.

Alavudella merkittävin matkailukohde on Tuurin kyläkauppa, jossa on noin 6 milj. kävijää vuodessa.

Päivämatkailijoiden osalta on haasteena saada matkailijat pysähtymään ja poikkeamaan myös Alavuden keskustassa. Poikkeaminen edellyttää vetovoimaista kohdetta keskustassa sekä myös keskustan näkyvyyttä valtatie- ja kantatien varressa.

Alavuden keskustan näkökulmasta potentiaalisia asiakkaita ovat Alavudella majoittuvat, koska heillä on enemmän aikaa käydä Tuurin kyläkaupan ja muiden matkailukohteiden ohella myös keskustassa. Tärkeä kohderyhmä ovat erityisesti keskustassa majoittuvat, jotka potentiaalisesti viettävät eniten aikaa keskustassa.



# Liiketilän laskennallinen tarve Alavudella perustuen asukkaiden ostovoimaan

Asukkaiden väestön ja ostovoiman kehityksen pohjalta on laskettu laskennallinen liiketilän lisätarve kunnassa vuosille 2030 ja 2040. Tarve on laskettu ostovoiman kehityksestä keskimääräisillä myyntitehokkuuksilla, jotka on laskettu vähittäiskaupan myynnin ja liiketilakartoitusten pohjalta. Kaupallisten palveluiden liiketilatarpeen on laskettu olevan neljänneksen kaupan tarpeesta.

Liiketilän lisätarve kuvaa sitä, kuinka paljon ostovoiman kasvun toteutumiseen myyntinä tarvitaan laskennallisesti myymälätilaa. Laskelma ei kerro suoraan, mihin tämä pinta-ala-tarve kohdistuu. Siihen vaikuttaa kunnan sekä lähikuntien kaupallinen tarjonta.

Kun kaupan tarjontaa kehitetään, alueelle kohdistuu uutta liiketilakysyntää. Liiketilatarve Alavudella kohdistuu osaksi keskustaan, osaksi Tuuriin ja lähipalvelukeskuksiin (Asema, Töysä) sekä kunnan ulkopuolelle mm. Seinäjoelle ja verkkokauppaan.

Lisäksi Alavudelle suuntautuu asiointia kunnan ulkopuolelta, mikä kasvattaa liiketilatarvetta. Ostovoimasiirtymät kohdistuvat suurelta osin Tuurin kaupan alueelle, mutta tämä on potentiaali myös keskustan kehitykselle.

## Laskennallinen liiketilatarve Alavudella

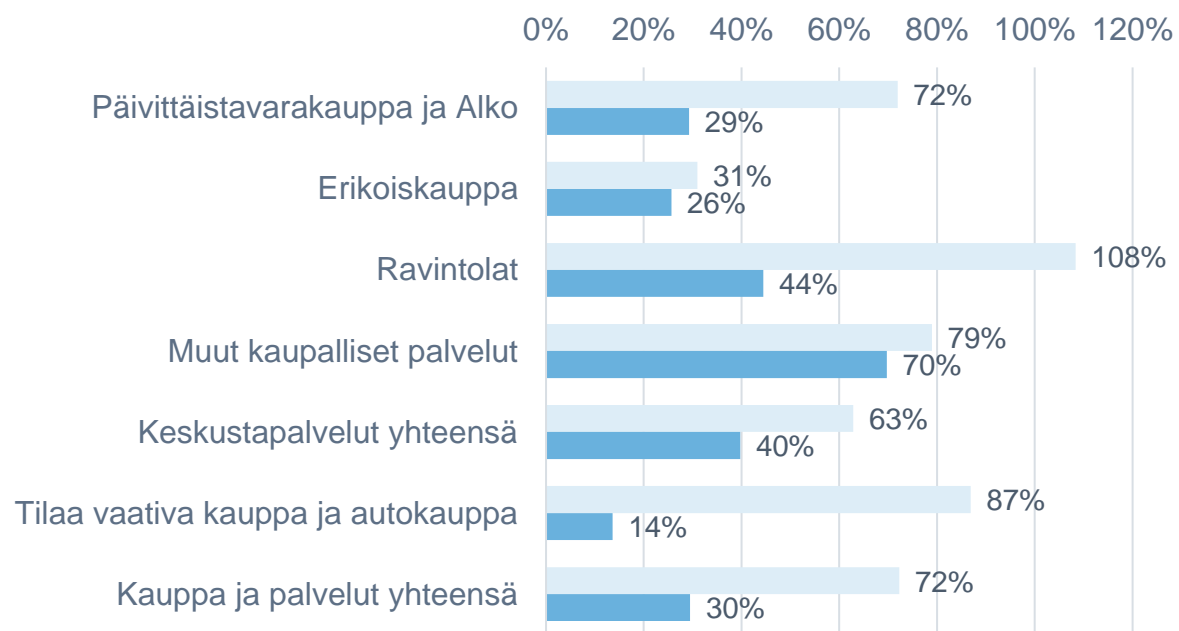
k-m <sup>2</sup>	2020	2030	2040
Päivittäistavarakauppa ja Alko	8 200	8 000	7 900
Erikoiskauppa	11 300	10 600	10 200
Ravintolat	3 600	3 700	3 900
Muut kaupalliset palvelut	7 600	7 200	7 000
<b>Keskustapalvelut yht.</b>	<b>30 700</b>	<b>29 500</b>	<b>29 000</b>
Tilaa vaativa kauppa	11 000	10 300	9 700
Autokauppa ja huoltamot	8 800	8 200	7 800
Tiva-kauppa yhteensä	19 800	18 500	17 500
<b>Kauppa ja palvelut yhteensä</b>	<b>50 500</b>	<b>48 000</b>	<b>46 500</b>

Koska asukasmäärä Alavudella laskee, vähenee myös asukkaiden ostovoiman pohjalta laskettu liiketilatarvekin. Lasku on pienempää kuin väestön väheneminen, koska kaupan palveluiden ostovoiman asukasta kohden ennustetaan kasvavan. Myös loma-asutuksen kasvun ennakoidaan korvaavan väestön kasvusta aiheutuvaa ostovoiman vähenemistä.

Laskennallinen liiketilatarve Alavudella on asukkaiden ostovoiman pohjalta laskettuna tällä hetkellä noin 50 000 k-m<sup>2</sup> ja keskustapalveluiden noin 30 000 k-m<sup>2</sup>. Keskustapalveluiden tarpeen ennakoidaan pysyvän nykyisellä tasollaan myös tulevaisuudessa.

# Keskustan nykyinen tarjonta verrattuna kysyntään

Laskennallinen liiketilatarve Alavudella verrattuna kaupan pinta-alaan keskustassa



■ Koko keskusta ■ Keskustan ydin

↓  
Keskustan ydin,  
Kolistontie ja  
VT18-kaupan alue

Alavuden asukkaiden ostovoima ja liiketilatarve ei suuntaudu täysmittaisesti Alavudelle tai Alavuden keskustaan. Toisaalta taas Alavudelle ja lähinnä Tuuriin suuntautuu merkittävästi verran ostovoimaa oman kunnan ulkopuolelta.

Tällä hetkellä Alavuden asukkaiden laskennallisesta kaupan liiketilatarpeesta noin 70 % toteutuu koko keskusta-alueella ja 30 % keskustan ytimessä. Keskustahakuisten palveluiden eli päivittäistavara- ja erikoiskaupan ja kaupallisten palveluiden tarpeesta noin 40 % toteutuu keskustan ytimessä.

Oheisessa kuvassa on esitetty keskustan nykyisten liiketilojen pinta-alan suhde verrattuna laskennalliseen liiketilatarpeeseen. Se kertoo keskustan nykyisestä tarjonnasta markkinoilla ja antaa viitteitä siitä, kuinka paljon tulevaisuudessa alueelle voi suuntautua liiketilatarvetta.

Keskustan ytimen kaupan tarjonta on vahvaa erityisesti kaupallisissa palveluissa. Jatkossakin tavoitteena tulisi olla vähintään nykyisen suuruinen asioinnin tavoitettavuus ja liiketilan määrä keskustassa. Potentiaalia kasvussa on ravintola- ja kahvilapalveluissa sekä edelleen myös muissa kaupallisissa palveluissa. Erikoiskaupalla ei ole nähtävissä suurta uudiskysyntää keskustassa. Haasteena on ennemminkin saada nykyisen tasoinen tarjonta säilymään keskustassa.

Päivittäistavara- ja autokaupan kasvua on keskustassa nähtävissä lähinnä nykyisen markettin mahdollisen uudistumisen myötä pitkällä tähtäimellä. Tällä hetkellä Alavudelta puuttuu Lidlin myymälä. Jos Lidl kiinnostuisi Alavudesta, se hakisi kunnasta liikenteellisesti hyvin saavutettavissa olevaa sijaintipaikkaa.



# Päivittäistavarakaupan yleinen kehitys ja trendit

## Päivittäistavarakauppa

- Päivittäistavarakaupan myymäläkehityksessä painopiste on suurissa supermarketeissa. Ne ovat tarjonnaltaan monipuolisia ja vastaavat asukkaiden kysyntään.
- Korona-pandemian aikana päivittäistavarakaupan myynnin kasvu on ollut keskimääräistä suurempaa. Inflaation myötä kasvu jatkuu.
- Myymälät ovat tulevaisuudessa nykyistä palvelupainotteisempia: ravintola-noutoruoka-ruokakauppa -palvelut sekoittuvat ja yhdistyvät.
- Päivittäistavarakaupan asiointit hoidetaan suurelta osin autolla, myös tulevaisuudessa.

## Päivittäistavarakaupan verkkokauppa

- Päivittäistavarakaupan verkkokaupan osuus pt-kaupan kokonaismyynnistä on noin 3 % (2021).
- Päivittäistavarakaupan verkkokauppa kasvaa nopeasti.
- Verkkokauppa kehittyy olemassa olevan myymäläverkon rinnalla ja myymälän tarjoamana lisäpalveluna. Tuotteet kerätään myymälöistä. Automaattiset keräilyratkaisut (robotit) kehittyvät. Myymälän sisälogistiikka kehittyy.
- Kauppojen pinta-alatarve kasvaa verkkokaupan myötä, mutta enemmän logistiikassa kuin myymälän puolella. Myymäläverkko tulee edelleen vastaamaan suuresta osasta pt-kaupan markkinoista.
- Fyysisissä myymälöissä asiointin helppous on yleisin syy sille, ettei ruoan verkkokaupalle ole tarvetta. Verkkokaupan ongelmiksi nähdään, ettei tuotteita tai korvaavia tuotteita saa itse valita ja keräämis- tai kuljetusmaksut ovat liian kalliita.
- Päivittäistavaroiden verkkomyynnin lisäksi myös nouto- ja kotiinkuljetustilaukset ravintoloista ovat kasvaneet vauhdilla.
- Ruokakassipalvelut yleistyvät suurissa kaupungeissa.
- Noutopisteet toimivat myymälöiden yhteydessä, mutta myös erillisiä noutopisteitä kehitetään ja testataan.



# Erikoiskaupan ja palveluiden yleinen kehitys ja trendit

## Erikoiskauppa ja palvelut

- Keskustahakuinen erikoiskauppa keskittyy suurten kaupunkien ydinkeskustoihin ja kauppakeskuksiin. Ketjuliikkeet hakeutuvat erityisesti kauppakeskuksiin.
- Suurmyymälät, laajantavaravalikoiman kaupat sekä tilaa vaativan kaupan myymälät hakeutuvat edullisempiin sijaintipaikkoihin keskustojen ulkopuolelle ja kauppakeskusten ylimpiin kerroksiin. Keskustoihin sijoittuu popup –myymälöitä.
- Erikoiskaupan määrä ja pinta-ala vähenevät.
- Erikoiskauppaan integroituu palveluita yhä enemmän.
- Kiertotalous vahvistuu; käytetyn tavaran kaupat ja kirpputorit hakeutuvat myös keskeisille sijaintipaikoille. Myös erikoiskaupat ottavat käytettyä tavaraa myyntiin.
- Pienissä keskustoissa erikoiskaupan toimintaedellytykset ovat haastavat. Laajantavaravalikoiman kaupat tarjoavat erikoiskaupan tuotteita pienillä markkina-alueilla.
- Ravintolat ja kahvilat valtaavat keskustoja ja kauppakeskuksia. Keskustoissa kaupan tarjonta köyhtyy – ravintolatarjonta syvenee.
- Myös palveluiden, erityisesti hyvinvointipalveluiden määrä keskustoissa kasvaa
- Erikoiskauppaa hakeutuu matkailu- ja vapaa-ajan kohteisiin.

## Verkkokauppa

- Verkkokauppa on osa kaupan palveluverkkoa ja ostoprosessia sen kaikissa vaiheissaan.
- Verkko myyntikanavana on viimeisten vuosien aikana vahvistunut ja vahvistuu edelleen.
- Menestyvät kaupan konseptit ovat mukana kaikissa kanavissa erilaisilla palveluilla. Myös verkkokaupoilla on fyysisiä myymälöitä, joilla vahvistetaan brändiä ja myyntiä.
- Uudelle erikoiskaupan rakentamiselle on kysyntää verkkokaupan kasvun rinnalla. Kasvu kohdistuu vetovoimaisiin keskuksiin ja hyvin saavutettavissa oleviin sijaintipaikkoihin, joissa on vahva asiakasvirta.
- Verkkokaupan vaikutus voi olla pienille keskuksille positiivinen. Toimiessaan verkossa myymälä voi palvella laajempaa markkina- aluetta, jolloin toimija pystyy toimimaan pienemmilläkin paikallisilla markkinoilla.
- Verkkokaupan kasvun myötä postin ja erilaisten noutopisteiden sekä lähettipalveluiden tilantarve kasvaa.
- Automaatit ja palvelupisteet keskittyvät myymälöiden ja kioskien yhteyteen, mutta myös erillisiä noutopalvelupisteitä kehitetään.



An aerial photograph of a town, likely in Finland, showing a mix of residential houses, commercial buildings, and green spaces. A large lake is visible on the left side. The text '3. Kaupan ja palveluiden kehitys keskustassa' is overlaid in the center of the image.

# 3. Kaupan ja palveluiden kehitys keskustassa



# Kaupan ja palveluiden sijoittumisen kriteerejä keskustassa

Kaupan ja palveluiden liiketoimintaedellytyksiä

Miellyttävä  
asiointiympäristö



Liiketilat keskitettynä ja  
joustavat liiketilat  
monenlaisille  
muuttuville palveluille



Palveluiden näkyvyys



Riittävästi asukkaita;  
asiakasvirtaa ja  
ostovoimaa



Ankkuritoimijat



Helppo saavutettavuus  
autolla



Hyvä lähisaavutettavuus



Työpaikkoja,  
työnteon tiloja ja  
yritysasiakkaita



Kaupallisten palveluiden sijainnilla on ratkaiseva merkitys sille, miten ne toimivat ja menestyvät. Sijainnin toimivuudessa merkitsee se, miten helposti ja luontevasti alueen asukkaat voivat hyödyntää palveluita tai useamman palvelun muodostamaa palveluketjua.

Tiivis kaupunkirakenne tarjoaa hyvät lähtökohdat tiiviille palvelurakenteelle. Kun palveluita keskustassa keskitetään, vahvistetaan palveluiden vetovoimaa ja liiketoiminnan synergiaetuja.

Liiketilojen sijoittamisessa tulee nojautua keskittymisen ja tiivyyden periaatteeseen. Hyviä liikepaikkoja saadaan, kun huolehditaan miellyttävästä kaupunkiympäristöstä ja selkeistä palvelukeskittymistä. Liikepaikkojen tulee muodostaa yhtenäisiä nauhoja kadunvarressa ja aukoiden reunoilla, jotta ne yhdessä synnyttävät vetovoimaa ja hyötyvät toistensa läheisyydestä. Tämä synnyttää palveluille luontevia asiointivirtoja. Mitä enemmän toimijoita on tietystä pisteestä, sitä enemmän syntyy kysyntää. Yksittäisten ja hajallaan olevien palvelujen vetovoima jää usein heikoksi.

Palveluiden toimivuuden kannalta oleellinen tekijä on saavutettavuus. Saavutettavuus edellyttää miellyttäviä ja luontaisia kulkureittejä sekä helppoa asiointipysäköintiä.

Myös liikepaikkojen näkyvyys kaupunkitilassa on olennainen tekijä palveluiden toimintaedellytyksille. Uusien palveluiden sijoittumisessa suunnittelualueelle tulee erityisesti ottaa huomioon suunnittelualan vieressä olevat palvelut, jotta keskustaan muodostuu toimiva ja vetovoimainen palvelukokonaisuus.



# Alavuden keskustan potentiaali kaupan ja palveluiden kehittämisessä

## Vahvuudet

- Arkiasioinnin palvelukeskus
- Monipuolinen palvelutarjonta
- Hyvät päivittäistavarakaupat
- Terveyskeskus
- Uimahalli, liikuntahalli
- Järvi
- Helppo pysäköinti myymälöiden edessä

## Heikkoudet

- Palvelut hajallaan keskustassa
- Toinen päivittäistavarakauppa valtatievarressa
- Kaupan palvelut hajallaan Alavudella (keskusta - Tuuri)
- Viihtyisän kaupunkitilan puute
- Keskustan näkyvyys kanta- ja valtatielle
- Asiointi liikkeestä toiseen tapahtuu pääosin autolla

## Mahdollisuudet

- Uusi sotekeskus
- Keskusta-asumisen kasvu
- Palvelukysynnän kasvu
- Rannan hyödyntäminen → vapaa-ajan palvelut
- Matkailuvirtojen hyödyntäminen
- Viihtyisän kaupunkitilan luominen → keskustassa viipymisen kasvu
- Verkkokaupan myymälät

## Uhat

- Väestön väheneminen
- Väestön ikääntyminen
- Uusien yrittäjien löytäminen
- Uusien liiketilojen kalleus
- Pysäköinnin vaikeutuminen

# Keskustan kaupallinen profiili

Alueellinen arki- ja työasioinnin pääkeskus Alavudella  
Loma-asukkaiden ja matkailijoiden vapaa-ajan palvelukeskus

## Päivittäistavarakauppa

- Supermarketit
- Torikauppa

## Vapaa-ajan palvelut

- Ravintolat ja kahvilat
- Uimahalli ja liikuntahallit
- Kirjasto
- Kansalaisopisto
- Kuntosalit ja muut liikuntapalvelut
- Elokvateatteri
- Kulttuuripalvelut
- Ranta-alueen palvelut
- Hotelli

## Terveys- ja hyvinvointipalvelut

- Terveyskeskus
- Muut lääkäripalvelut
- Apteekki
- Optikkopalvelut
- Hieronta- ja fysioterapia
- Kauneuspalvelut

## Muut kaupalliset palvelut

- Pankkipalvelut
- Tekniset palvelut
- Yrityspalvelut
- Posti

## Tapahtumat

## Verkkokauppa

- Noutopisteet ja automaatit
- Verkkokaupan myymälät

## Paikallinen erikoiskauppa

- Kukkakaupat
- Erikoistuneet myymälät, joilla myös verkkokauppaa

## Tilaa vaativa kauppa (keskustan pohjoispuoli)

- Rautakaupat
- Tekniset erikoiskaupat
- Autokaupat ja korjaamopalvelut
- Huoltamot