

PETÄJÄVEDEN KUNTA

Petäjaveden kaupan selvitys ja korttelin 43 asemakaava- muutoksen kaupallisten vaikutusten arviointi

Loppuraportti

2.3.2020

Sisällysluettelo

1	TYÖN TAVOITTEET JA TOTEUTUS.....	1
2	TARKASTELUALUEEN NYKYTILANNE JA KEHITYSNÄKYMÄT	1
2.1	Tarkastelualue.....	1
2.2	Suunnittelutilanne	1
2.3	Petäjaveden nykyiset palvelut	4
2.3.1	Vähittäiskaupan palveluverkko.....	4
2.3.2	Arvio vähittäiskaupan ostovoiman siirtymästä.....	6
2.4	Väestö ja asumisen sijoittuminen	6
2.5	Arvio Petäjaveden ostovoiman ja liiketilatarpeen kehityksestä	8
2.5.1	Arvio Petäjaveden ostovoiman kehityksestä	8
2.5.2	Arvio Petäjaveden liiketilatarpeen kehityksestä.....	9
2.5.3	Ostovoiman siirtymän vaikutus liiketilatarpeeseen.....	10
3	KORTTELIN 43 ASEMAKAAVAMUUTOS.....	11
3.1	Korttelin 43 asemakaavamuutoksen sisältö ja mitoitus	11
3.2	Muut vireillä olevat asemakaavahankkeet	11
3.3	Kaupallisten vaikutusten arviointi.....	12
3.3.1	Vaikutukset palveluverkon ja palvelutarjonnan kehitykseen	13
3.3.2	Vaikutukset kaupan toiminta- ja kehitysedellytyksiin	13
3.3.3	Vaikutukset Petäjaveden keskustan kaupan kehitykseen	14
3.3.4	Vaikutukset kaupan palvelujen saavutettavuuteen	14
3.3.5	Vaikutukset toimivan kilpailun edellytyksiin.....	14
4	JOHTOPÄÄTÖKSET JA SUOSITUKSET	15

2.3.2020

Petäjaveden kaupan selvitys ja korttelin 43 asemakaavamuutoksen kaupallisten vaikutusten arviointi

1 TYÖN TAVOITTEET JA TOTEUTUS

Petäjaveden kunnassa on vireillä korttelin 43 asemakaavamuutos. Kaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa vähittäiskaupan suuryksikön (4 000 k-m²) rakentaminen keskustaajaman itäosassa sijaitsevalle suunnittelualueelle. Korttelin 43 kaavamuutoksen lisäksi vireillä on Palvalahden asemakaavamuutos ja laajennus, joka mahdollistaa liikerakentamista valtatie 18/23 varteen, Palvalahden alueelle, noin 3 kilometriä Petäjaveden keskustasta Jyväskylän suuntaan. Kaavamuutoksiin liittyen kunta on päättänyt päivittää vuonna 2007 laaditun Petäjaveden kaupallisia palveluita koskevan selvityksen (Petäjaveden kunta: Petäjaveden kauppapaikat, Liikenneasema, Liiketontti ja Palvalahti, 5.7.2007).

Selvityksen tavoitteena on kuvata Petäjaveden kaupallinen palveluverkko ja arvioida tarkastelualueen ostovoiman ja liiketilatarpeen kehitystä. Työssä on lisäksi arvioitu korttelin 43 asemakaavamuutoksen kaupalliset vaikutukset ja esitetty suositukset asemakaavamuutoksen laadintaa varten. Arvioinnissa on otettu huomioon myös Palvalahden asemakaavamuutoksen ja laajennuksen vaikutukset. Työ on tehty asiantuntija-arviona uusimpiin tilasto- ja rekisteriaineistoihin, paikkatietoaineistoihin sekä aiemmin laadittuihin kaupan selvityksiin perustuen.

Selvitys on tehty Petäjaveden kunnan toimeksiannosta FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy:ssä. Tilaajan yhteyshenkilönä on toiminut aluearkkitehti Susanna Paananen. FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy:ssä selvityksen ovat laatineet Taina Ollikainen ja Mikko Keskinen.

2 TARKASTELUALUEEN NYKYTILANNE JA KEHITYSNÄKYMÄT

2.1 Tarkastelualue

Korttelin 43 asemakaavamuutoksen alue sijoittuu Petäjaveden keskustan itäosaan, Imatran Voimantien (vt 18) ja Petäjävendentien (vt 23) risteysalueen länsipuolelle. Etäisyys kaavamuutosalueelta Keuruun kuntakeskukseen on noin 28 kilometriä ja Jyväskylän keskustaan noin 31 kilometriä. Palvalahden asemakaavamuutoksen alue sijaitsee valtatie 18/23 varressa, noin 3 kilometriä Petäjaveden keskustasta itään.

Työn ensisijaisena tarkastelualueena on Petäjaveden kunta, mutta tarkasteluja on joiltakin osin tehty myös laajemmalla alueella, Jyväskylän seudulla ja toisaalta tarkennettu Petäjaveden keskustan alueelle, jonne valtaosa Petäjaveden kaupallisista toiminnoista sijoittuu.

2.2 Suunnittelutilanne

Maakuntakaava

Keski-Suomen maakuntavaltuusto hyväksyi Keski-Suomen tarkistetun maakuntakaavan 1.12.2017. Maakuntakaava tuli voimaan 26.1.2018.

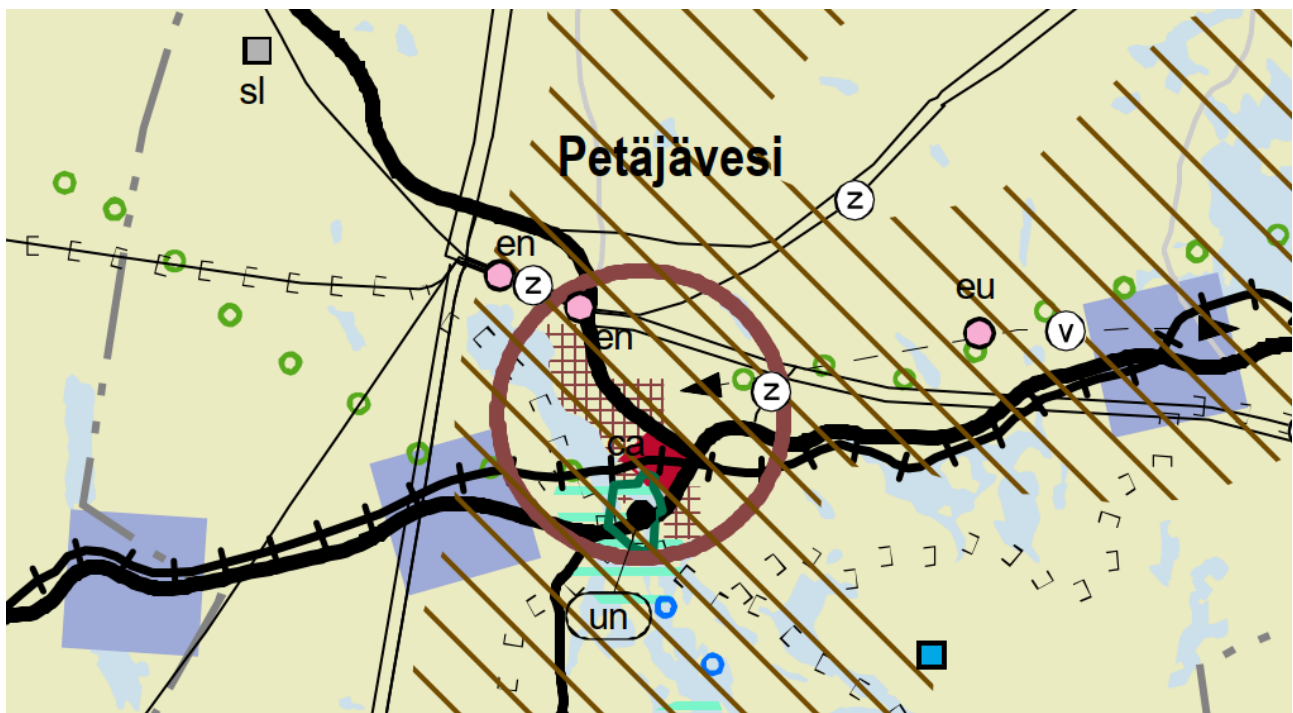
Maakuntakaavassa Petäjaveden keskustaajama on osoitettu keskustatoimintojen alakeskukseksi (ca). Alakeskuksissa on asutuksen lisäksi kauppaan ja palveluihin liittyviä toimintoja. Alakeskuksen kehittämisessä tulee kiinnittää erityistä huomiota ydinkeskustan ja muun taajaman selkeään rajaukseen sekä keskusta-alueen viihtyisyyteen ja esteettömyyteen. Alueiden käytön suunnittelussa on huolehdittava joukkoliikenteen toimintaedellytyksistä ja turvallisista kevyen liikenteen yhteyksistä sekä turvattava maakunnallisesti ja valtakunnallisesti arvokkaat kulttuuriympäristöt. Kohdamerkinnällä osoitettu alue on määriteltävä yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa siten, että muodostuu eheä, keskustahakuisiin toimintoihin painottuva kokonaisuus.

2.3.2020

Keskustaajaman alue on osoitettu lisäksi seudullisesti merkittäväksi tiivistettäväksi taajamaksi. Taajamaa ylläpidetään ja kehitetään seudullisesti kattavien palvelujen keskuksena. Kehittämisessä hyödynnetään olemassa olevaa rakennetta kiinnittäen huomiota viihtyisyyteen ja esteettömyyteen. Alueen suunnittelussa on otettava huomioon kevyen liikenteen ja joukkoliikenteen tarpeet sekä turvattu maakunnallisesti ja valtakunnallisesti arvokkaat kulttuuriympäristöt ja luonnonsuojelun kohteet.

Korttelin 43 asemakaavamuutoksen suunnittelualue sijaitsee maakuntakaavassa osoitetulla keskustatoimintojen alakeskuksen alueella. Kaavamuutosalueen lounaispuolelle on osoitettu valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö ja UNESCO:n maailmanperintökohte. Laajat alueet Petäjaveden kunnasta on osoitettu lisäksi kulttuuriympäristön vetovoima-alueeksi. Kulttuuriympäristön vetovoima-alueet ovat maakunnan kulttuuriympäristön monimuotoisia aluekeskittymiä, joiden kehittämisessä tulee hyödyntää kulttuuriympäristön monimuotoisuutta. Palvalahden asemakaavan muutoksen ja laajennuksen suunnittelualue sijaitsee maa- ja metsätalouskäyttöön tarkoitettulla alueella, joka on maakuntakaavassa osoitettu biotalouteen tukeutuvana alueena.

Maakuntakaavassa osoitettuihin keskustatoimintojen alakeskuksiin saa sijoittaa seudullisesti merkittäviä, keskusta-alueille soveltuvan vähittäiskaupan suuryksiköitä. Maakuntakaavassa määritelty seudullisesti merkittävän vähittäiskaupan suuryksikön koon alaraja on Petäjävedellä kaikkien kaupan laatujen osalta 4 000 k-m². Alaraja on voimassa, ellei selvitysten perusteella muuta osoiteta. Petäjävedellä merkitykseltään seudullisia vähittäiskaupan suuryksiköitä (>4 000 k-m²) voidaan sijoittaa vain maakuntakaavassa osoitetulle keskustatoimintojen alakeskuksen.

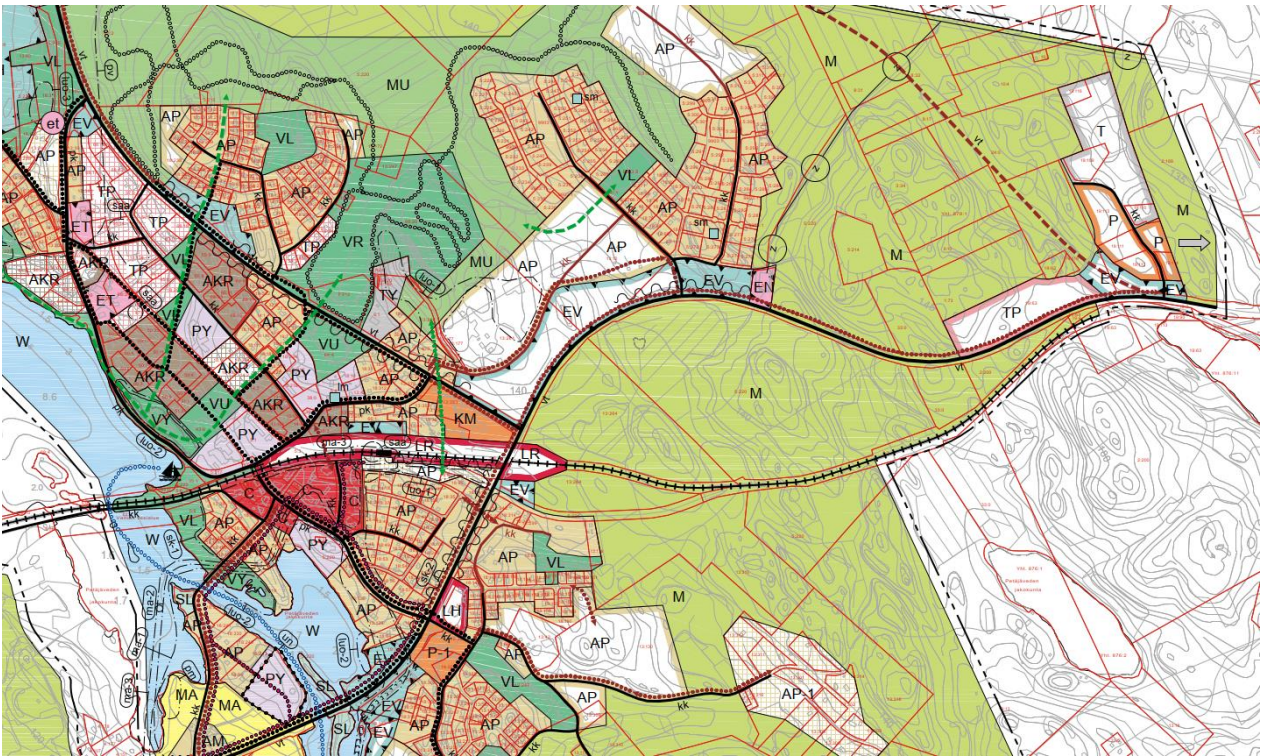


Kuva 1: Ote Keski-Suomen maakuntakaavasta (Keski-Suomen liitto 2017).

Yleiskaava

Petäjaveden keskustassa on voimassa vuonna 2011 valmistunut Petäjaveden keskustan osayleiskaava. Osayleiskaavassa on osoitettu keskustatoimintojen alueena (C) Kirkkotien ympäristö rautatien eteläpuolella. Korttelin 43 kaavamuutosalue on osoitettu kaupallisten palvelujen alueeksi (KM), jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön. Suunnittelualueelle sijoittuu myös pientalovaltaista asuntoaluetta (AP). Lisäksi Petäjaveden keskustaan on osoitettu Valtatien 23 ja Kirkkotien risteykseen kaupallisten palvelujen alue (P-1). Palvalahden asemakaavan muutoksen ja laajennuksen alueelle on osoitettu palvelujen ja hallinnon alueita (P), työpaikka-alueita (TP) ja teollisuus- ja varastoalueita (T).

2.3.2020



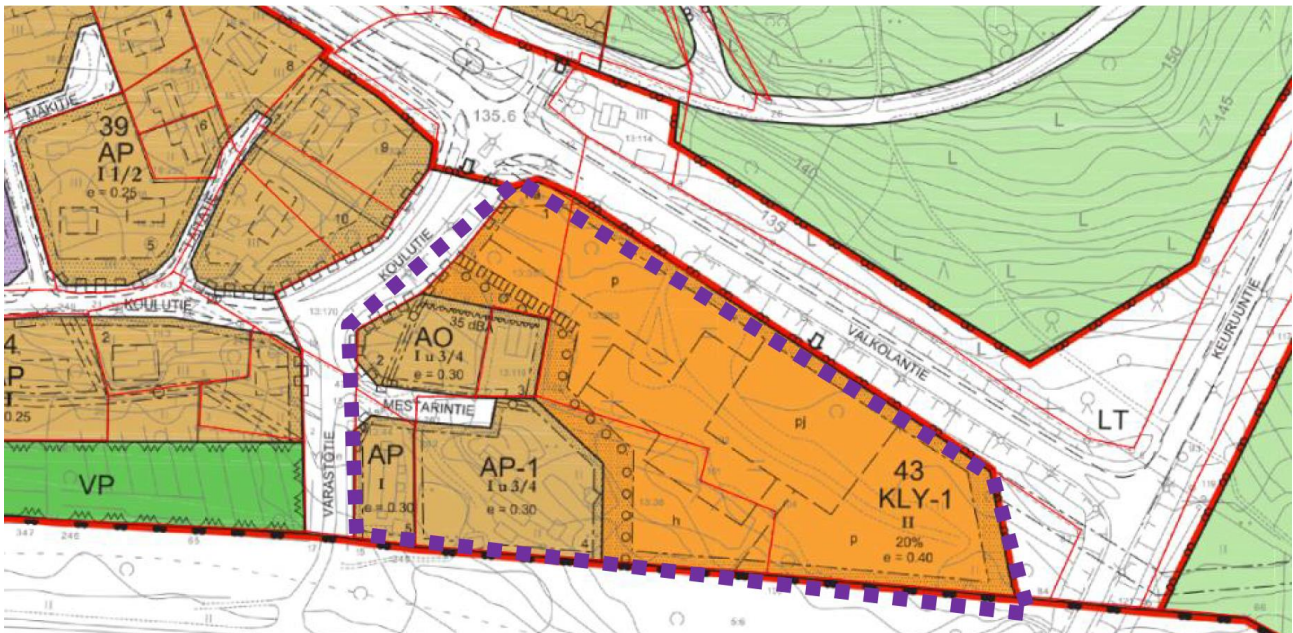
Kuva 2: Ote Petäjäveden keskustan osayleiskaavasta (2011).

Asemakaava

Voimassa olevassa asemakaavassa (2007) pääosa korttelin 43 kaavamuutosalueesta on osoitettu liikerakennusten ja hallintorakennusten korttelialueeksi (KLY-1). Kaavamääräyksen mukaan alueelle saa rakentaa alle 2 000 k-m² suuruisen vähittäiskaupan myymälän ja/tai huoltoaseman ja/tai paljon tilaa vaativan erikoistavaramyymälän, sekä toimitiloja julkisen hallinnon tarpeisiin. Kaavamääräysten mukaisesti alue tulee rajata suojaistutuksin korttelin asuintonteille päin. Suojaistutus tulee tehdä puin, pensain ja aitauksin niin, että suojavaikutus on ympärivuotinen. Korttelialueen asiakasliikenne, paikoitus, huoltoliikenne ja jalankulkualueet tulee erotella selkeästi toisistaan. Autopaikotusalueet tulee jäsenöidä istutuksin. Autopaikkoja tulee järjestää 1 ap / 50 k-m², paljon tilaa vaativan erikoistavaran myymälälle 1ap / 150 k-m².

Korttelin 43 kaavamuutosalueelle sijoittuu myös asuinpientalojen korttelialue, AP sekä asuinpientalojen korttelialue, AP-1. AP-1 -alueella on ja/tai sille voidaan rakentaa rivitaloja, kytkettyjä pientaloja ja erillisiä pientaloja asumistarkoituksiin. Alueella on vanha mäkitupalaisasumus, jonka rakennuskantaan uusi rakentaminen on sopeutettava mittasuhteiltaan, materiaaleiltaan ja sijoitukseltaan. Suunnittelualueelle on osoitettu lisäksi yksi erillispientalojen korttelialue, AO.

2.3.2020



Kuva 3: Ote ajantasakaavasta. Suunnittelualue on osoitettu kuvaan likimääräisesti violetilla rajauksella (Petäjäveden kunta 2019).

2.3 Petäjäveden nykyiset palvelut

2.3.1 Vähittäiskaupan palveluverkko

Tilastokeskuksen toimipaikkarekisterin mukaan Petäjävedellä oli vuonna 2018 yhteensä 12 vähittäiskaupan myymälää: 6 päivittäistavaramyymälää, 1 tilaa vaativan erikoistavaran kaupan ja 3 muun erikoiskaupan toimialoilla toimivaa myymälää sekä 1 moottoriajoneuvojen varaosamyymälää ja 1 huoltoasema. Myymälät ovat pieniä ja palvelevat lähimyyntöinä pääosin Petäjäveden kunnan asukkaita.

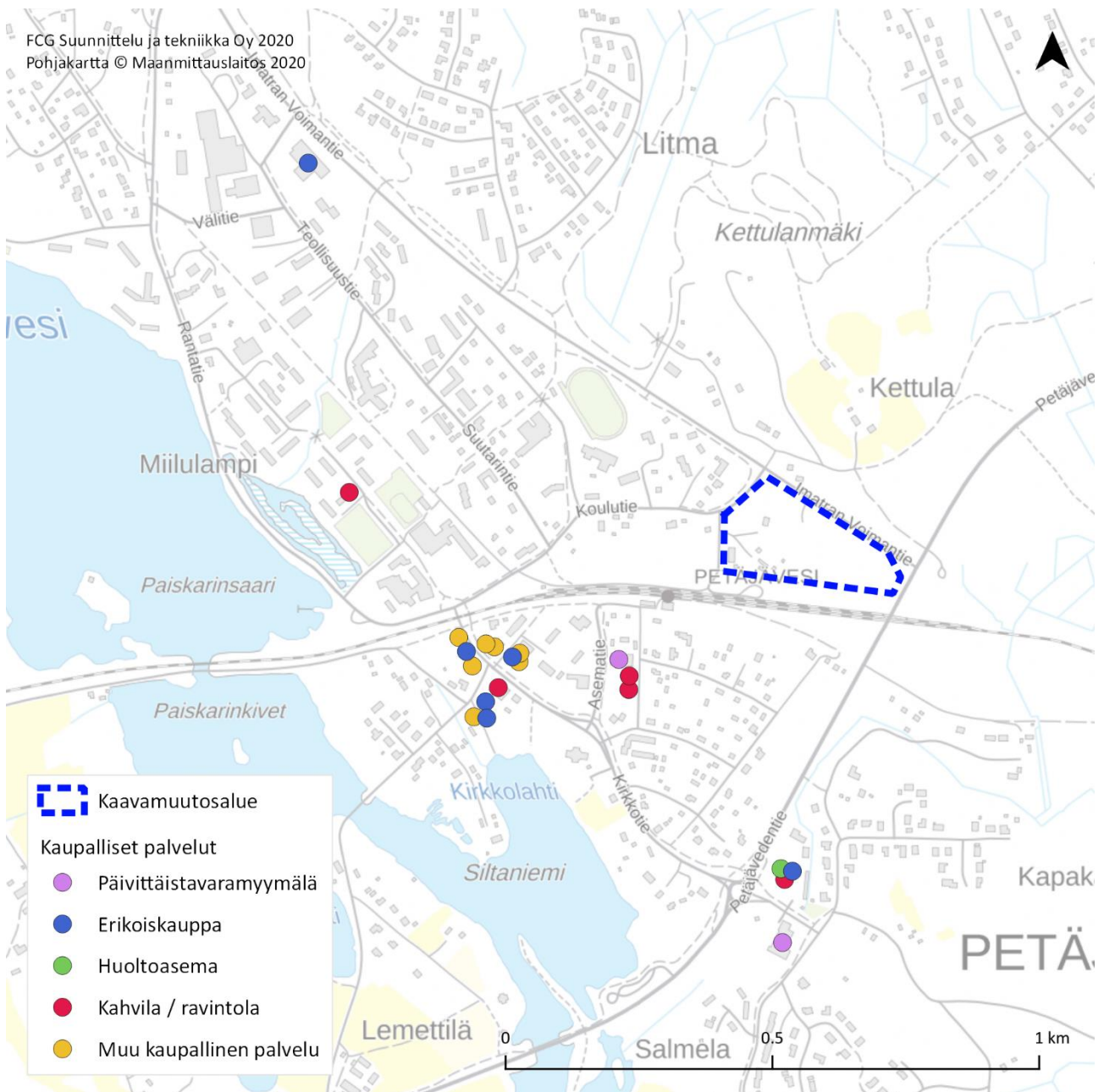
Taulukko 1. Petäjäveden vähittäiskaupan toimipaikat vuonna 2018 (Tilastokeskus, toimipaikkarekisteri)

Toimialaryhmä	2018
Päivittäistavarakauppa	6
Päivittäistavaramyymälät	3
Päivittäistavaroiden erikoismyymälät	3
Tavaratalokauppa	0
Muu erikoiskauppa	3
Alkot, apteekit ym.	1
Muotikauppa	1
Tietotekninen kauppa	0
Muu erikoiskauppa	1
Tilaa vaativa erikoiskauppa	1
Rautakauppa	1
Kodinkonekauppa	0
Huonekalukauppa	0
Muu tilaa vaativa kauppa	0
Autokauppa ja polttoaineen myynti	2
Autokauppa	1
Polttoaineen myynti	1
TOIMIPAIKAT YHTEENSÄ	12

2.3.2020

Petäjaveden kaupalliset palvelut sijaitsevat tiiviisti Petäjaveden keskustassa Kirkkotien lähiympäristössä. Kirkkotien ja Siltatien liittymän ympäristössä sijaitsee päivittäistavaramyymälä, erikoisliikkeitä sekä muita kaupallisia palveluja (ravintola, pankit). Kirkkotien ja valtatie 23 liittymän ympäristössä sijaitsee päivittäistavaramyymälä ja liikenneasema sekä polttoaineen jakelupiste.

Seuraavassa kuvassa on esitetty Petäjaveden kaupallisten palvelujen ja korttelin 43 kaavamuutosalueen sijainti.



Kuva 4: Kaupalliset palvelut Petäjaveden keskustaajamassa. Korttelin 43 asemakaavamuutosalueen likimääräinen ra-
jaus on esitetty sinisellä katkoviivalla.

2.3.2020

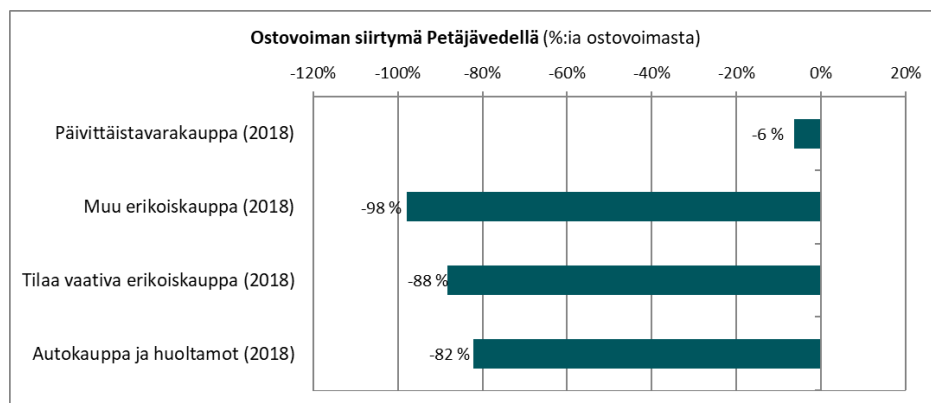
Koko päivittäistavaravalikoimaa myyviä myymälöitä oli Petäjävvedellä vuoden 2018 lopulla kaksi, joten yhtä päivittäistavaramyymälää kohti oli vuonna 2018 keskimäärin 1 950 asukasta. Vastaava tunnusluku vuonna 2018 oli koko maassa 1 970 asukasta ja Jyväskylän seudulla 2 290 asukasta yhtä päivittäistavaramyymälää kohti. Näin ollen väestömäärään suhteutettuna Petäjävveden päivittäistavarakaupan myymäläverkon kattavuus on koko maan keskitasoa.

Yhtä erikoiskaupan myymälää (pl. autokauppa ja polttoaineen myynti) kohti oli Petäjävvedellä vuoden 2018 lopussa 975 asukasta. Vastaava tunnusluku oli vuonna 2018 koko maassa keskimäärin 338 ja Jyväskylän seudulla keskimäärin 395 asukasta yhtä erikoiskaupan myymälää kohti. Näin ollen Petäjävveden erikoiskaupan myymäläverkon kattavuus oli asukaslukuun suhteutettuna selvästi heikompi kuin Jyväskylän seudulla ja koko maassa keskimäärin.

2.3.2 Arvio vähittäiskaupan ostovoiman siirtymästä

Ostovoiman siirtymä on kunkin alueen vähittäiskaupan myynnin ja ostovoiman erotus. Kuluttajat eivät tee kaikkia ostoksia omalta alueelta, vaan osa ostoksista hankitaan oman alueen ulkopuolelta. Vastaavasti muualla asuvat voivat tuoda asianomaiselle alueelle tai paikkakunnalle ulkopuolista ostovoimaa.

Vähittäiskaupan palvelut eivät Petäjävvedellä vastaa kaikilta osin kysyntää. Päivittäistavarakaupassa tilanne on varsin hyvä ja ostovoimaa siirtyy kunnan ulkopuolelle vain noin 6 %. Sen sijaan erikoiskaupassa palvelutarjonnan vähäisyydestä johtuen valtaosa Petäjävveden ostovoimasta siirtyy kunnan ulkopuolelle. Ostovoiman siirtymä on muussa erikoiskaupassa noin 98 %, tilaa vaativassa erikoiskaupassa noin 88 % sekä autokaupassa ja huoltamotoinnissa noin 82 %.



Kuva 5: Arvio vähittäiskaupan ostovoiman siirtymistä Petäjävvedellä.

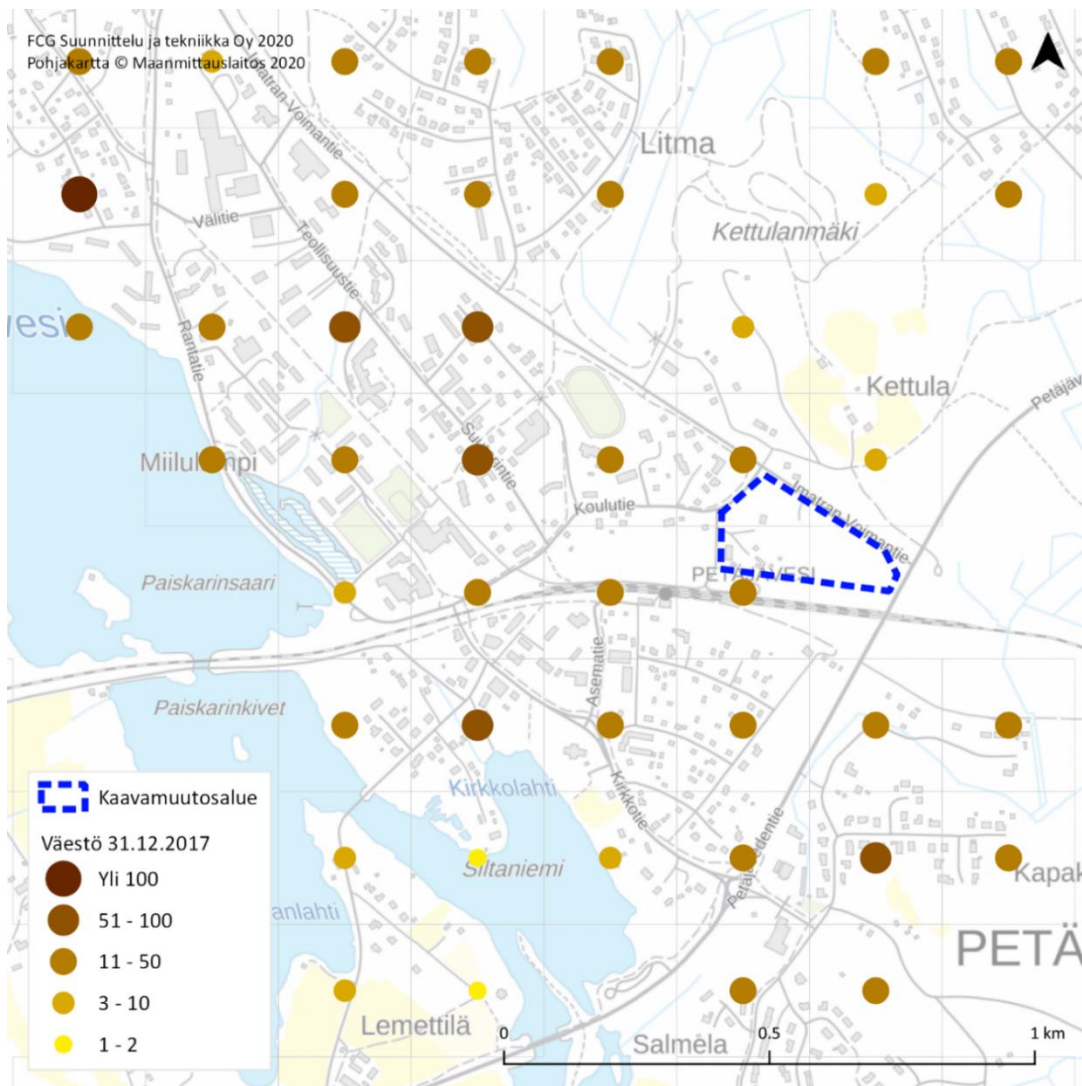
Seututasolla kauppa keskittyy vahvasti Jyväskylään, joka on paitsi Jyväskylän seudun myös koko Keski-Suomen maakunnan kaupallinen pääkeskus. Petäjävesi kuuluu Jyväskylän asiointialueeseen, joten erityisesti erikoiskaupan asiointit suuntautuvat Petäjävedeltä pääosin Jyväskylään. Päivittäistavarakaupassa asiointeja suuntautuu pääosin omaan kuntaan, mutta myös Jyväskylään ja Keuruulle.

2.4 Väestö ja asumisen sijoittuminen

Petäjäveden väkiluku oli 3 900 asukasta vuoden 2018 lopussa. Taajama-aste oli vuoden 2018 lopussa 56,3 % ja taajama-väestön määrä 2 149 asukasta. Suurin osa taaja-asutuksesta on Petäjäveden keskustaajamassa, jossa asui vuoden 2018 lopussa 1 871 asukasta (48 % kunnan väestöstä). Toinen taajama on Kintaus, jossa asui vuoden 2018 lopussa 278 asukasta. Etäisyys Kintauksesta Petäjäveden keskustaan on noin yhdeksän kilometriä.

Petäjäveden väestömäärä on vähentynyt 2010-luvulla noin 120 asukasta (-3 %). Samaan aikaan Jyväskylän seudun väestömäärä on lisääntynyt noin 11 780 asukasta (+6,8 %). Keuruun seudulla väestömäärä on vähentynyt noin 1 210 asukasta (-9,6 %).

2.3.2020



Kuva 7: Asemakaavamuutosalue ja keskustaajaman väestö

2.5 Arvio Petäjäveden ostovoiman ja liiketilatarpeen kehityksestä

2.5.1 Arvio Petäjäveden ostovoiman kehityksestä

Ostovoiman ja liiketilatarpeen kehitysarvioissa on käytetty laskentaperusteena aiemmissa Jyväskylän seudulla tehdyissä kaupan selvityksissä käytettyjä laskentaperusteita. Ostovoima on arvioitu väestömäärän ja asukaskohtaisten kulutusluku-avun avulla ja ostovoiman kehitys väestöennusteen ja yksityisen kulutuksen kasvu-avun pohjalta. Yksityisen kulutuksen kasvu-avun on käytetty päivittäistavara-avun 1 %/vuosi ja erikoiskaupassa 2 %/vuosi Ostovoiman kehitys on arvioitu Tilastokeskuksen uusimman (2019) väestöennusteen mukaan.

Petäjäveden väestömäärä oli vuoden 2018 lopussa 3 900 asukasta. Tilastokeskuksen vuonna 2015 laatiman väestöennusteen mukaan Petäjäveden väestömäärä on vuonna 2025 noin 4 150 asukasta ja vuonna 2030 noin 4 150 asukasta. Tilastokeskuksen uusimman väestöennusteen (2019) mukaan Petäjäveden väestömäärä on vuonna 2025 noin 3 570 asukasta ja vuonna 2030 noin 3 350 asukasta. Väestömuutos vuosina 2018-2030 on vuoden 2015 ennusteen mukaan +249 asukasta (+6,4 %) ja vuoden 2019 ennusteen mukaan -546 asukasta (-14 %).

2.3.2020

Taulukko 3. Petäjäveden väestökehitys 2018-2030 (Tilastokeskus, väestöennuste 2015 ja 2019)

Petäjävesi	Väestömäärä, 31.12.		2030 lkm	Muutos 2018-2030	
	2018	2025			%
väestöennuste 2015	3 900	4 154	4 149	249	6,4 %
Väestöennuste 2019	3 900	3 570	3 354	-546	-14,0 %

Petäjäveden oman väestön ostovoima oli vuonna 2018 noin **35 milj.€**. Ostovoimasta kohdistui päivittäistavarakauppaan noin 10 milj.€, muuhun erikoiskauppaan noin 10 milj.€, tilaa vaativan erikoistavaran kauppaan noin 5 milj.€ sekä auto-kauppaan ja polttoaineen jakelutoimintaan noin 10 milj.€.

Tilastokeskuksen vuoden 2019 väestöennusteen mukaisella väestökehityksellä päivittäistavarakaupan ostovoima vähennee noin 0,3 milj.€. Erikois-kaupassa ostovoiman kasvu on vuoteen 2030 mennessä yhteensä noin **2,3 milj.€**. Ostovoima kasvaa muussa erikois-kaupassa noin 0,9 milj.€, tilaa vaativassa erikois-kaupassa noin 0,5 milj.€ ja autokaupassa ja huoltamotoiminnassa noin 0,9 milj.€.

Taulukko 4. Arvio Petäjäveden väestön ostovoimasta ja sen kehityksestä (vuoden 2018 rahassa, vuoden 2019 väestöennusteen mukainen väestökehitys).

OSTOVOIMA, milj.€ (vuoden 2018 rahassa)	Päivittäis- tavara- kauppa	Muu erikois- kauppa	Tilaa vaativa kauppa	Auto- kauppa ja huoltamot	Kauppa yhteensä
2018	10,2	10,0	5,2	10,3	35,7
2025	10,1	10,6	5,4	10,8	36,9
2030	9,9	10,9	5,6	11,2	37,7
Muutos 2018-2025	-0,2	0,5	0,3	0,5	1,1
Muutos 2025-2030	-0,1	0,4	0,2	0,4	0,9
Muutos 2018-2030	-0,3	0,9	0,5	0,9	2,0

2.5.2 Arvio Petäjäveden liiketilatarpeen kehityksestä

Kauppan liiketilatarve on arvioitu ostovoiman ja sen kehityksen perusteella muuttamalla ostovoima liiketilatarpeeksi kaupan keskimääräisen myyntitehokkuuden (€/myynti-m²) avulla. Liiketilarpeen arvioinnissa on käytetty samoja laskentaperusteita kuin aiemmissa Jyväskylän seudulla tehdyissä kaupan selvityksissä.

Tilastokeskuksen vuoden 2019 väestöennusteen mukainen väestökehitys ei edellytä uutta päivittäistavarakaupan liiketilaa vuoteen 2030 mennessä. Laskennallinen liiketilan lisätarve vuosina 2018-2030 on muussa erikois-kaupassa noin 500 k-m² sekä paljon tilaa vaativan erikoistavaran kaupassa, autokaupassa ja polttoaineen jakelutoiminnassa noin 400 k-m² eli yhteensä noin **900 k-m²**.

Taulukko 5. Petäjäveden laskennallinen liiketilatarve vuoteen 2030 mennessä (Tilastokeskuksen vuoden 2019 väestöennusteen mukainen väestökehitys).

LASKENNALLINEN LIIKETILATARVE, k-m ²	Päivittäis- tavara- kauppa	Muu erikois- kauppa	Tilaa vaativa kauppa	Auto- kauppa ja huoltamot	Kauppa yhteensä
2018	2 400	5 400	2 800	2 200	12 800
2025	2 300	5 700	2 900	2 300	13 200
2030	2 300	5 900	3 000	2 400	13 600
Muutos 2018-2025	0	300	100	100	500
Muutos 2025-2030	0	200	100	100	400
Muutos 2018-2030	0	500	200	200	900

2.3.2020

2.5.3 Ostovoiman siirtymän vaikutus liiketilatarpeeseen

Ostovoiman kehitysarvio kuvaa tietyn alueen väestömäärään perustuvaa ostovoimapotentiaalia, mutta ei sitä, missä ostovoima toteutuu myyntinä. Edellä esitetyissä ostovoima- ja liiketilatarvelaskelmissa ei ole otettu huomioon ostovoiman siirtymiä. Taulukossa 5 esitetty tilantarvearvio perustuu Petäjaveden oman väestön arvioituun ostovoimaan ja sen kehitykseen. Petäjävedeltä siirtyy kuitenkin huomattava määrä erityisesti erikoiskaupan ostovoimaa kunnan ulkopuolelle. Suomen ympäristökeskuksen tietojen mukaan vähittäiskaupan sijaintirakennusten pinta-ala on Petäjävedellä noin 5 200 k-m², joka on noin **7 600 k-m²** vähemmän kuin taulukossa 5 esitetty laskennallinen liiketilatarve vuonna 2018.

Mikäli tavoitteena olisi ostovoiman vuodon vähentäminen nollaan eli kysynnän ja tarjonnan tasapaino, olisi Petäjaveden oman väestön ostovoiman mahdollistama liiketilan lisätarve jo nykytilanteessa 7 600 k-m² ja vuosina 2018-2030 yhteensä noin **8 500 k-m²**. Liiketilan lisätarpeesta kohdistuu päivittäistavarakauppaan ja muuhun erikoiskauppaan noin 4 300 k-m² sekä tilaa vaativaan erikoiskauppaan, autokauppaan ja huoltamotoimintaan noin 4 200 k-m².

Päivittäistavarakaupassa kysynnän ja tarjonnan tasapainoa voidaan pitää tavoitteena, joten päivittäistavarakaupan liiketilan lisätarve vuoteen 2030 mennessä olisi noin 100 k-m². Erikoiskaupassa kysynnän ja tarjonnan tasapaino ei käytännössä tule Petäjävedellä toteutumaan. Erityisesti Jyväskylän monipuolisesta tarjonnasta johtuen osa Petäjaveden asioinneista tulee aina kohdistumaan Jyväskylään tai muihin suurempiin keskuksiin. Mikäli erikoiskaupassa tavoitteena olisi ostovoiman vuodon vähentäminen puoleen nykyisestä, olisi Petäjaveden liiketilan lisätarve vuosina 2018-2030 muussa erikoiskaupassa noin 2 100 k-m² sekä tilaa vaativassa kaupassa, autokaupassa ja huoltamotoiminnassa noin 2 100 k-m². Päivittäistavarakaupan ja erikoiskaupan liiketilan lisätarve olisi yhteensä noin **4 300 k-m²**.

Vähittäiskaupan lisäksi myös kaupalliset palvelut tarvitsevat liiketilaa ja ne käyttävät samoja liiketiloja vähittäiskaupan kanssa. Kaupallisten palveluiden liiketilatarpeen on laskettu olevan 30 % vähittäiskaupan liiketilatarpeesta. Kaupallisten palvelujen liiketilan lisätarve vuosina 2018-2030 on ostovoiman siirtymän kehityksestä riippuen noin **1 300 - 2 600 k-m²**.

Vähittäiskaupan ja kaupallisten palvelujen liiketilan lisätarve vuosina 2018-2030 on yhteensä noin **5 600 - 11 100 k-m²**. Suurempi mitoitus kertoo Petäjaveden kaupan palveluverkon perusmitoituksen tilanteessa, jossa kysyntä ja tarjonta ovat tasapainossa. Pienempi mitoitus kertoo kaupan palveluverkon mitoituksen tilanteessa, jossa päivittäistavarakaupan kysyntä ja tarjonta olisivat tasapainossa ja erikoiskaupassa ostovoiman vuoto kunnan ulkopuolelle vähenisi puoleen nykyisestä.

Taulukko 6. Petäjaveden laskennallinen liiketilan lisätarve vuosina 2018-2030 tilanteessa, jossa ostovoiman kysyntä ja tarjonta ovat tasapainossa ja tilanteessa, jossa päivittäistavarakaupan kysyntä ja tarjonta ovat tasapainossa ja erikoiskaupassa ostovoiman siirtymä vähenee puoleen nykyisestä.

LIIKETILAN LISÄTARVE 2018-2030, k-m ²	Päivittäis- tavara- kauppa	Muu erikois- kauppa	Tilaa vaativa kauppa	Auto- kauppa ja huoltamot	Kauppa yhteensä	Kaupalliset palvelut	Kauppa ja palvelut yhteensä
Kysyntä ja tarjonta tasapainossa	100	4 200	2 400	1 800	8 500	2 600	11 100
Pt-kaupassa kysyntä ja tarjonta tasapainossa, erikoiskaupassa ostovoiman vuoto vähenee puoleen	100	2 100	1 200	900	4 300	1 300	5 600

2.3.2020

3 KORTTELIN 43 ASEMAKAAVAMUUTOS

3.1 Korttelin 43 asemakaavamuutoksen sisältö ja mitoitus

Korttelin 43 asemakaavamuutosalue sijoittuu Petäjaveden keskusta, Imatran Voiman tien ja Petäjävedentien risteysalueen länsipuolelle. Etelässä suunnittelualueetta rajaa rautatie, lännessä Varastotie ja Koulutie, pohjoisessa Imatran Voimantie ja idässä Petäjävedentie. Suunnittelualueella on kolme olemassa olevaa omakotitaloa, muutoin alue on rakentamatonta. Suunnittelualue on osa Petäjaveden keskustaajaman olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta. Maapohja on osittain yksityisessä ja osittain kunnan omistuksessa.

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa vähittäiskaupan suuryksikön sijoittuminen alueelle sekä tarkastella korttelin käyttötarkoitusten ja määräysten ajantasaisuus myös muilta osin. Vähittäiskaupan suuryksiköllä tarkoitetaan nykyisessä maankäyttö- ja rakennuslaissa vähintään 4 000 kerrosneliömetrin suuruista vähittäiskaupan myymälää. Alustavan suunnitelman mukaan korttelin käyttötarkoitus on päivittäistavarakauppa.

Suunnittelualue sijoittuu Keski-Suomen maakuntakaavassa (2017) osoitetulle keskustatoimintojen alakeskuksen alueelle (ca), jolle saa sijoittaa merkitykseltään seudullisia, keskusta-alueille soveltuvan vähittäiskaupan suuryksiköitä. Petäjaveden keskustan osayleiskaavassa suunnittelualueelle on osoitettu kaupallisten palvelujen alue (KM), jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön sekä pientalovaltainen asuntoalue (AP).

Voimassa oleva asemakaava (hyväksytty 2007) mahdollistaa suunnittelualueelle alle 2 000 k-m² suuruisen vähittäiskaupan myymälän ja/tai huoltoaseman ja/tai paljon tilaa vaativan erikoistavaran myymälän, sekä julkishallinnon toimitilojen rakentamisen. Asemakaavamuutoksella mahdollistetaan suunnittelualueelle voimassa olevaa asemakaavaa suurempi liiketilan mitoitus.

Keski-Suomen maakuntakaavan ja Petäjaveden keskustan osayleiskaavan kaavamääräysten mukaan suunnittelualueelle on mahdollista sijoittaa pinta-alaltaan yli 4 000 k-m²:n ja merkitykseltään seudullinen vähittäiskaupan suuryksikkö.

3.2 Muut vireillä olevat asemakaavahankkeet

Petäjävedellä on vireillä myös Palvalahden asemakaavamuutos ja laajennus. Suunnittelualue sijaitsee valtatie 18/23 varrella tien pohjoispuolella, noin 2-3 kilometrin etäisyydellä Petäjaveden keskustasta Jyväskylän suuntaan. Asemakaavamuutoksen ja laajennuksen tarkoituksena on ajantasaistaa ja laajentaa voimassa olevaa asemakaava-alueetta sekä mahdollistaa valtatie 18/23 varrella monipuolisen yritys- ja teollisuusalueen rakentaminen.

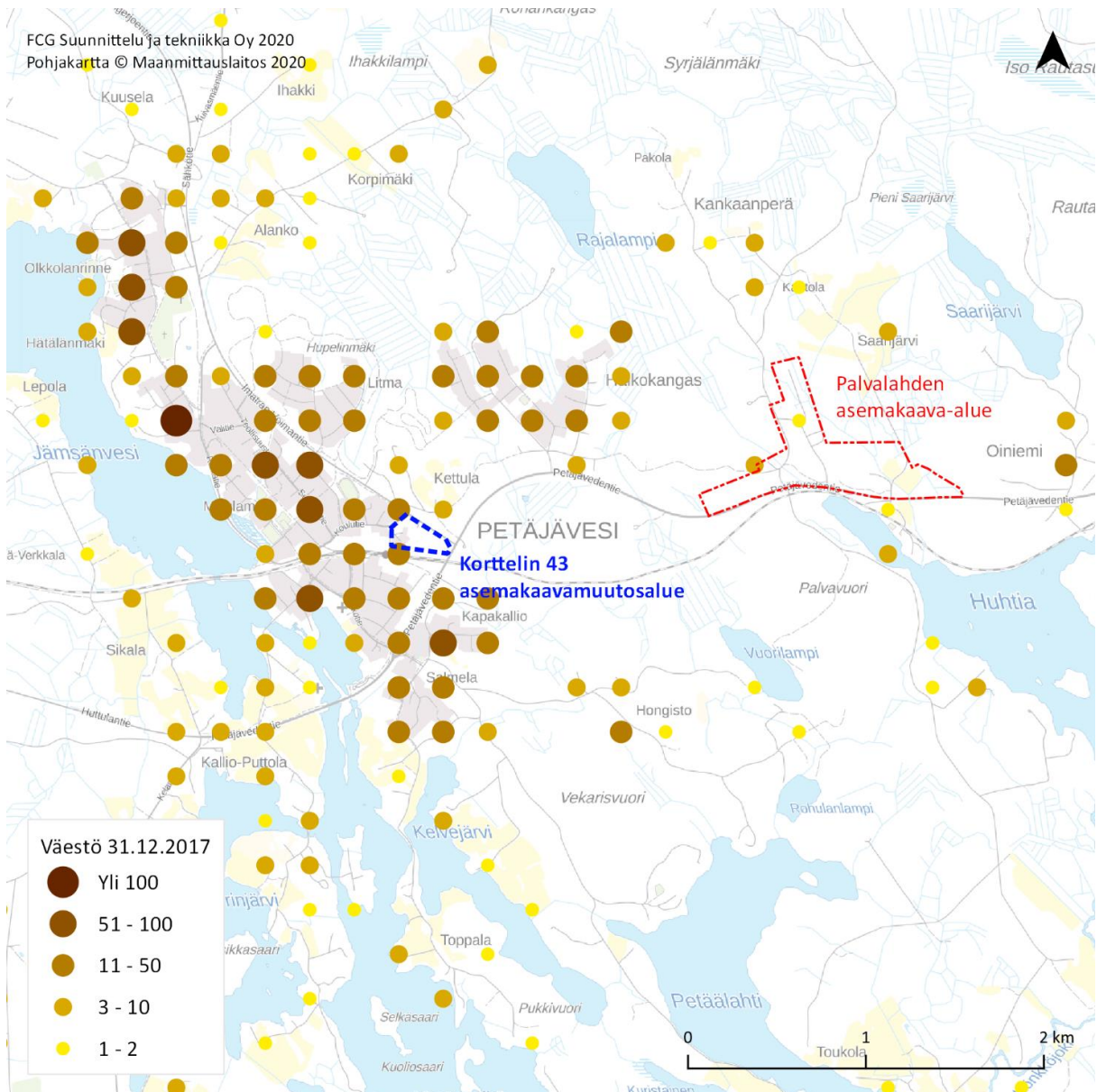
Alue kehittyy pääosin teollisuus- ja työpaikka-alueena, mutta kaava mahdollistaa myös esim. ajoneuvojen huolto-, korjaus- ja myyntitiloja sekä vähittäiskaupan myymälätiloja. Mikäli kaavaehdotuksen (14.6.2019) mukainen rakennusoikeus toteutuisi kokonaisuudessaan, voisi myymälätilojen kerrosala teoriassa olla noin 12 500 k-m². Kaavamääräyksen mukaan vähittäiskaupan myymälätiloja voi olla koko alueella enintään 4 000 k-m².

Suunnittelualue sijoittuu Keski-Suomen maakuntakaavassa (2017) osoitetulle biotalouteen tukeutuvalla alueella, joka on pääosin maa- ja metsätalouskäyttöön tarkoitettua aluetta. Petäjaveden keskustan osayleiskaavassa suunnittelualueelle on osoitettu palvelujen ja hallinnon alueita (P), työpaikka-alueita (TP) ja teollisuus- ja varastoalueita (T).

Keski-Suomen maakuntakaavan ja Petäjaveden keskustan osayleiskaavan kaavamääräysten mukaan suunnittelualueelle ei saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikköä. Alueelle sijoittuvan kaupan on oltava merkitykseltään paikallista ja pinta-alaltaan alle 4 000 k-m².

Asemakaava-alueiden sijainti on esitetty seuraavassa kuvassa.

2.3.2020



Kuva 8: Vireillä olevat asemakaavat ja keskustaajaman väestö

3.3 Kaupallisten vaikutusten arviointi

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaiset asemakaavan sisältövaatimukset, vähittäiskaupan suuryksiköitä koskevat erityiset sisältövaatimukset ja kilpailun edistämistä koskevat tavoitteet ovat lähtökohtana arvioitaessa asemakaavamuutoksen kaupallisia vaikutuksia. Asemakaavan sisältövaatimuksissa korostuu edellytysten turvaaminen terveelliselle, turvaliselle ja viihtyisälle elinympäristölle, palvelujen alueelliselle saatavuudelle ja liikenteen järjestämiselle. Kilpailun näkökulmasta keskeistä on kilpailukykyisten sijaintipaikkojen osoittaminen ja kaavaratkaisujen joustavuus. Vähittäiskaupan suuryksiköitä koskeviin sisältövaatimukseen sisältyvät tavoitteet keskusta-alueiden kaupan toimintaedellytysten turvaamisesta, kaupallisten palvelujen saavutettavuuden turvaamisesta sekä kestävä palveluverkon kehityksestä ja sitä kautta kohtuullisista asiointimatkoista.

2.3.2020

3.3.1 Vaikutukset palveluverkon ja palvelutarjonnan kehitykseen

Korttelin 43 asemakaavamuutos mahdollistaa vähittäiskaupan suuryksikön sijoittumisen Petäjaveden keskustaan. Vähittäiskaupan suuryksiköllä tarkoitetaan nykyisessä maankäyttö- ja rakennuslaissa yli 4 000 k-m²:n suuruista vähittäiskaupan myymälää, joten asemakaavamuutos mahdollistaa voimassa olevaa asemakaavaa suuremman vähittäiskaupan myymälän sijoittumisen. Voimassa olevan asemakaavan mukaan alueelle saa rakentaa enintään 2 000 k-m²:n suuruisen vähittäiskaupan myymälän ja/tai huoltoaseman ja/tai paljon tilaa vaativan erikoistavaran myymälän. Alustavan suunnitelman mukaan korttelin 43 käyttötarkoitus tulisi asemakaavamuutoksen myötä olemaan päivittäistavarakauppa.

Asemakaavamuutoksen mahdollistaman liikerakentamisen toteutuminen lisää ja monipuolistaa Petäjaveden palvelutarjontaa, joka ei tällä hetkellä vastaa kunnan oman väestön kysyntää. Palvelutarjonnan lisääntyminen ja monipuolistuminen vähentävät ostovoiman vuotoa kunnan ulkopuolelle ja vahvistavat seututasolla Petäjaveden asemaa osana Jyväskylän seudun kaupallista palveluverkkoa. Kunnan sisäisen palveluverkon kehityksen näkökulmasta palvelutarjonnan lisääntyminen ja monipuolistuminen tukevat Petäjaveden keskustan asemaa ja kehitystä kunnan kaupallisena keskuksena. Nykyiset ostovoiman siirtymät huomioon ottaen erityisesti erikoiskaupan palvelutarjonnan lisääntyminen ja monipuolistaminen vahvistaisi Petäjaveden keskustan kaupallista asemaa ja kehitystä.

Asemakaavamuutos luo edellytykset Petäjaveden kaupallisen aseman vahvistumiselle ja sitä kautta Jyväskylän seudun kaupan palveluverkon alueellisesti tasapainoiselle kehitykselle maankäyttö- ja rakennuslain tavoitteiden mukaisesti. Lisäksi kaavamuutos vahvistaa Petäjaveden keskustan asemaa kaupan ensisijaisena sijaintipaikkana ja tukee Petäjaveden keskustan kaupan toiminta- ja kehitysedellytyksiä maankäyttö- ja rakennuslain tavoitteiden mukaisesti.

3.3.2 Vaikutukset kaupan toiminta- ja kehitysedellytyksiin

Kaupan toiminta- ja kehitysedellytysten kannalta on tärkeää, että kaavoituksella mahdollistetaan myymälätilojen uudistuminen ja laajentuminen sekä uuden liiketilan rakentaminen. Korttelin 43 asemakaavamuutoksen myötä Petäjaveden keskustaan syntyy vetovoimainen kauppapaikka, joka mahdollistaa uusien kaupan toimijoiden sijoittumisen tai nykyisten kaupan toimijoiden siirtymisen liikenteellisesti hyvin saavutettavissa olevalle paikalle, valtateiden 18 ja 23 risteysalueen länsipuolelle.

Petäjaveden oman väestön ostovoiman kehityksen mahdollistama vähittäiskaupan ja kaupallisten palvelujen liiketilan lisätarve vuosina 2018-2030 on yhteensä noin 5 600 - 11 100 k-m². Päivittäistavarakaupan ja muun erikoiskaupan liiketilan lisätarve vuoteen 2030 mennessä on noin 2 200 - 4 300 k-m², josta pääosan tulisi sijoittua Petäjaveden keskustan alueelle. Tilaa vaativan erikoiskaupan, autokaupan ja huoltamotoiminnan liiketilan lisätarve vuoteen 2030 mennessä on noin 2 100 - 4 200 k-m², josta osa voi sijoittua myös keskustan ulkopuolelle, esimerkiksi Palvalahden alueelle. Kaupallisten palvelujen liiketilan lisätarve on 1 300 - 2 600 k-m², josta pääosan tulisi sijoittua Petäjaveden keskustaan, mutta osa voi sijoittua myös keskustan ulkopuolelle.

Petäjaveden väestön kysyntään ja liiketilan lisätarpeeseen perustuen korttelin 43 liiketilan kokonaismitoitus voisi olla suuruusluokaltaan noin 4 000 - 5 000 k-m², josta osa olisi päivittäistavarakaupan, osa erikoiskaupan ja osa kaupallisten palvelujen liiketilaa. Tällöin Petäjaveden oman väestön ostovoiman pohjalta arvioitu liiketilan lisätarve riittäisi kattamaan uuden liiketilan rakentamisen, eikä rakentamisella olisi haitallisia vaikutuksia olemassa olevien myymälöiden toiminta- ja kehitysedellytyksiin. Mitoitus mahdollistaisi myös Palvalahden asemakaavamuutoksen suunnitellun vähittäiskaupan mitoituksen (4 000 k-m²). Uusi liikerakentaminen muuttaa kuitenkin aina kilpailuasetelmaa ja kilpailutilannetta. Molemmat suunnittelualueet sijoittuvat valtatie varteen, mikä mahdollistaa Petäjaveden oman väestön kysynnän lisäksi myös ohikulkuliikenteen kysynnän hyödyntämisen.

2.3.2020

3.3.3 Vaikutukset Petäjaveden keskustan kaupan kehitykseen

Petäjaveden keskustan kaupallisen vetovoiman säilyttäminen ja vahvistaminen edellyttää nykyisten myymälöiden jatkuva uudistumista ja myös uuden liiketilan rakentamista. Mikäli myymälätiloja ei uudisteta uhkana on Petäjaveden keskustan kaupallisen vetovoiman heikkeneminen. Asemakaavoituksella tulee turvata nykyisten myymälöiden kehitys- ja laajennusmahdollisuudet, mutta samalla mahdollistaa myös uusien kaupan toimijoiden sijoittuminen. Kaupan palvelutarjonnan lisääntyminen ja monipuolistuminen vahvistavat Petäjaveden keskustan kaupallista vetovoimaa asukkaiden ja ohikulkuliikenteen näkökulmasta.

Korttelin 43 asemakaavamuutos siirtää kaupallista painopistettä ydinkeskustasta valtateiden varteen, mikä voi vähentää asiakasvirtoja ydinkeskustassa ja heikentää sitä kautta ydinkeskustassa toimivien yritysten toiminta- ja kehitysedellytyksiä. Mikäli asemakaavamuutoksen mahdollistaman liikerakentamisen mitoitus olisi noin 4 000 - 5 000 k-m², mahdollistaisi Petäjaveden oman väestön kysyntä uuden liikerakentamisen ilman merkittäviä haitallisia vaikutuksia nykyisten myymälöiden toiminta- ja kehitysedellytyksiin. Vetovoimainen palvelukokonaisuus valtateiden varressa voi toisaalta myös houkutella uusia asiakkaita ydinkeskustan myymälöihin.

Petäjaveden ydinkeskustan kaupallinen vetovoima ja elävyyks ovat riippuvaisia palvelujen tarjonnan monipuolisuudesta. Ydinkeskustan kaupallisten palvelujen toiminta- ja kehitysedellytyksiin vaikuttavat hyvin monet tekijät, kuten liikenne- ja pysäköintijärjestelyt, fyysinen ympäristö, palvelutarjonnan monipuolisuus sekä liikkeiden ja palveluiden vetovoima ja aukioloajat. Riippumatta siitä, toteutuuko asemakaavamuutoksen mahdollistama liikerakentaminen vai ei, on kunnan, yrittäjien, kiinteistönomistajien ja muiden toimijoiden joka tapauksessa huolehdittava ydinkeskustan jatkuvasta kehittämisestä.

3.3.4 Vaikutukset kaupan palvelujen saavutettavuuteen

Arvioitaessa asemakaavamuutoksen vaikutuksia kaupan palvelujen saavutettavuuteen korostuvat asemakaavan sisältövaatimuksista erityisesti palvelujen alueellista saatavuutta koskeva tavoite. Maankäyttö- ja rakennuslain vähittäiskaupan suuryksiköitä koskevista sisältövaatimuksista korostuvat tavoitteet, joiden mukaan palveluiden on mahdollisuuksien mukaan oltava saavutettavissa kaikilla kulkumuodoilla ja joiden mukaan suunnitellun maankäytön on edistettävä sellaisen palveluverkon kehitystä, jossa asiointimatkojen pituudet ovat kohtuulliset ja liikenteestä aiheutuvat haitat mahdollisimman vähäiset.

Uusien kaupan palvelujen sijoittuminen Petäjaveden keskustaan lisää ja monipuolistaa palvelutarjontaa ja valintamahdollisuuksia Petäjaveden asukkaille sekä valtatie 18/23 liikkujille. Palvelutarjonnan ja valintamahdollisuuksien lisääntyminen parantaa kaupallisten palvelujen koettua saavutettavuutta. Myös fyysinen saavutettavuus (etäisyys myymälään) paranee, kun Jyväskylän ja Keuruun sijaan ja rinnalla voidaan asioida lähempänä olevissa myymälöissä.

Petäjaveden keskustaan sijoittuvat palvelut ovat saavutettavissa kaikilla kulkumuodoilla. Joukkoliikenteellä keskustan palvelut ovat saavutettavissa erityisesti Jyväskylän ja Keuruun suunnasta. Henkilöautolla Petäjaveden keskustaan ja korttelin 43 asemakaava-alueelle sijoittuvat palvelut ovat hyvin saavutettavissa eri puolilta kuntaa. Kaava-alueen lähi-asutus mahdollistaa asioinnin myös kävellen ja pyöräillen. Asemakaava-alueelle sijoittuvat palvelut parantavat saavutettavuutta erityisesti radan pohjoispuolella asuville asukkaille.

3.3.5 Vaikutukset toimivan kilpailun edellytyksiin

Maankäyttö- ja rakennuslakiin 1.4.2015 tulleen muutoksen myötä kilpailun toimivuuden edistämisen näkökulman tulee olla mukana alueidenkäytön suunnittelun tavoitteissa ja vaikutusten arvioinnissa kaikilla kaavatasoilla. Myös 1.5.2017 voimaan tullessa maankäyttö- ja rakennuslain muutoksessa kaupan sijainnohjausta koskevien lakipykälien muuttamisen perusteluina esitettiin elinkeinoelämän toimintaedellytysten parantaminen ja toimivan kilpailun kehittymisen edistäminen.

2.3.2020

Käytännössä kilpailun toimivuuden edistäminen merkitsee sitä, että kaupalle osoitetaan riittävästi sijaintipaikkoja olemassa olevaan tai suunniteltuun yhdyskuntarakenteeseen tukeutuen ja että myös uusilla toimijoilla on edellytykset sijoittua kilpailukykyisille liikepaikoille. Korttelin 43 asemakaavamuutos mahdollistaa uusien kaupan toimijoiden sijoittumisen Petäjaveden keskustaan, mikä osaltaan edistää toimivan kilpailun toteutumista.

4 JOHTOPÄÄTÖKSET JA SUOSITUKSET

Petäjaveden nykyiset vähittäiskaupan palvelut saavuttavat vain osan kunnan oman väestön ostovoimasta. Siirtymät Jyväskylään ja Keuruulle ovat nykytilanteessa huomattavia ja siirtymät todennäköisesti kasvavat, jos palvelutarjontaa ei saada lisättyä ja monipuolistettua Petäjavedellä. Korttelin 43 asemakaavamuutos mahdollistaa palvelutarjonnan lisääntymisen ja monipuolistumisen Petäjaveden keskustassa. Lisätarjonnalla ostovoimaa saadaan jäämään Petäjavedelle nykyistä enemmän ja kaupallisen vetovoiman vahvistuessa se voi houkutella myös uusia palveluita sijoittumaan keskustaan.

Petäjaveden oman väestön ostovoiman kehityksen mahdollistama vähittäiskaupan ja kaupallisten palvelujen liiketilan lisätarve vuosina 2018-2030 on yhteensä noin 5 600 - 11 100 k-m². Päivittäistavarakaupan ja muun erikoiskaupan liiketilan lisätarve vuoteen 2030 mennessä on noin 2 200 - 4 300 k-m², josta pääosan tulisi sijoittua Petäjaveden keskustan alueelle. Tilaa vaativan erikoiskaupan, autokaupan ja huoltamotoiminnan liiketilan lisätarve vuoteen 2030 mennessä on noin 2 100 - 4 200 k-m², josta osa voi sijoittua myös keskustan ulkopuolelle, esimerkiksi Palvalahden alueelle. Kaupallisten palvelujen liiketilan lisätarve on 1 300 - 2 600 k-m², josta pääosan tulisi sijoittua Petäjaveden keskustaan, mutta osa voi sijoittua myös keskustan ulkopuolelle. Petäjaveden oman väestön kysynnän lisäksi asemakaava-alueen sijainti valtatien varressa mahdollistaa myös ohikulkuliikenteen kysynnän hyödyntämisen.

Keski-Suomen maakuntakaavan ja Petäjaveden keskustan osayleiskaavan kaavamääräysten mukaan kortteliin 43 on mahdollista sijoittaa pinta-alaltaan yli 4 000 k-m²:n ja merkitykseltään seudullinen vähittäiskaupan suuryksikkö. Petäjaveden väestön kysyntään ja liiketilan lisätarpeeseen perustuen korttelin 43 liiketilan kokonaismoitus voisi olla suuruusluokaltaan noin 4 000 - 5 000 k-m², josta osa olisi päivittäistavarakaupan, osa erikoiskaupan ja osa kaupallisten palvelujen liiketilaa. Tällöin Petäjaveden oman väestön ostovoiman pohjalta arvioitu liiketilan lisätarve riittäisi kattamaan uuden liiketilan rakentamisen, eikä rakentamisella olisi haitallisia vaikutuksia olemassa olevien myymälöiden toiminta- ja kehitysedellytyksiin. Mitoitus mahdollistaisi myös Palvalahden asemakaavamuutoksen suunnitellun vähittäiskaupan mitoituksen (4 000 k-m²).

Palvalahden asemakaavan muutos- ja laajennusalue kehittyi kaavaehdotuksen (14.6.2019) mukaan pääosin teollisuus- ja työpaikka-alueena, mutta kaava mahdollistaa myös esim. ajoneuvojen huolto-, korjaus- ja myyntitiloja sekä vähittäiskaupan myymälätiloja. Mikäli kaavaehdotuksen mukainen rakennusoikeus toteutuisi kokonaisuudessaan, voisi myymälätilojen kerrosala teoriassa olla noin 12 500 k-m². Keski-Suomen maakuntakaavan ja Petäjaveden keskustan osayleiskaavan kaavamääräysten mukaan alueelle sijoittuvan kaupan on oltava merkitykseltään paikallista ja pinta-alaltaan alle 4 000 k-m². Kaavaehdotuksen mukaan vähittäiskaupan myymälätiloja voi olla koko alueella enintään 4 000 k-m². Kaavaehdotus mahdollistaa Petäjaveden väestön kysyntään nähden varsin suuren liiketilan mitoituksen, joten kaavaehdotuksen määräyksiä on tarkoituksenmukaista vielä tarkentaa haitallisten vaikutusten minimoimiseksi. Alueelle sijoittuvan vähittäiskaupan tulisi olla sellaista, joka täydentää Petäjaveden keskustan palvelutarjontaa, esimerkiksi tilaa vaativan erikoistavaran kauppaa ja siihen liittyviä palveluja ja/tai ohikulkuliikenteelle suunnattuja liikennepalveluja. Muilta osin kaupallisten palvelujen tulisi olla kortteleiden pääkäyttötarkoitukseen liittyvää toimintaa.

Korttelin 43 ja Palvalahden uudet kauppapaikat parantavat ja monipuolistavat Petäjaveden kaupallista palvelutarjontaa ja lisäävät sitä kautta kuntalaisten asiointeja oman kunnan palveluihin Jyväskylässä ja Keuruulla asioinnin sijaan ja rinnalla. Osa asemakaava-alueille sijoittuvasta toiminnasta on uutta, mikä aiheuttaa kilpailua alueella ja edellyttää olemassa olevilta ydinkeskustan myymälöiltä toimia uudessa kilpailutilanteessa. Suositellut liiketilan mitoitukset ovat kuitenkin siinä määrin kohtuullisia, ettei markkinoiden muutos heikennä nykyisten myymälöiden toimintaedellytyksiä.