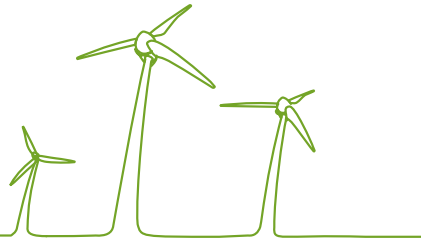
FCG
SUUNNITTELU JA TEKNIIKKA

POHJOIS-POHJANMAAN LIITTO

Pohjois-Pohjanmaan kaupan palveluverkko 2030, täydennysselvitys

LOPPURAPORTTI



FCG SUUNNITTELU JA TEKNIIKKA OY 14.6.2013 P20604

Sisällysluettelo

1 JOHDANTO 3
2 KAUPAN SIJAINNIN OHJAUS 4
3 POHJOIS-POHJANMAAN ALUERAKENNE 6
4 KAUPAN OHJAUS POHJOIS-POHJANMAAN MAAKUNTAKAAVASSA 7
4.1 Voimassa oleva Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaava 7
4.2 Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavan 1. vaihekaavan luonnos 7
5 KAUPAN MITOITUSPERUSTEET JA SEUDULLISUUS 9
5.1 Vähittäiskaupan mitoitus 9
5.1.1 Perusmitoitus 9
5.1.2 Ostovoiman siirtymän huomioon ottaminen 12
5.1.3 Matkailijoiden ja loma-asukkaiden ostovoima 13
5.1.4 Suuret hankkeet ja niiden vaikutus liiketilatarpeeseen 14
5.2 Seudullisuuden määrittely 15
6 KESKUSTATOIMINTOJEN ALUEET 20
6.1 Haapajärven keskusta 21
6.2 Haapaveden keskusta 23
6.3 Iin keskusta 24
6.4 Kempeleen keskusta 26
6.5 Kuusamon keskusta 27
6.6 Limingan keskusta 29
6.7 Muhoksen keskusta 31
6.8 Nivalan keskusta 32
6.9 Oulaisten keskusta 34
6.10 Oulun alakeskukset 36
6.11 Pudasjärven keskusta 38
6.12 Pyhäjärven keskusta 40
6.13 Raahen keskusta 41
6.14 Tyrnävän keskusta 43
7 VÄHITTÄISKAUPAN SUURYKSIKÖT 44
7.1 Haapavesi: Jouhtenenmäki 45
7.2 Ii: Pentinkangas ja Asemankylä 48
7.3 Kempele: Ylikylä/Zeppelin 51
7.4 Liminka: Ankkurilahti, Haaransilta ja Liminganportti 53
7.5 Nivala: Tiilimaa 57
7.6 Oulu: Välikylä ja Linnanmaa 59
7.7 Pyhäjärvi: VT 4 risteysalue 61
7.8 Raahe: Mettalanmäki ja Kamutanmäki 63
7.9 Siikalatva, Pulkkila 66

8 KAUPAN PALVELURAKENTEEN TARKASTELUT 68
8.1 Kalajoki ja Ylivieska 68
8.1.1 Lähtökohdat 68
8.1.2 Kaupan palvelurakenne Kalajoella 73
8.1.3 Kaupan palvelurakenne Ylivieskassa 74
8.1.4 Kalajoen ja Ylivieskan keskustatoimintojen alueet 77
8.1.5 Vähittäiskaupan suuryksiköt; Kalajoen Meinala, Ylivieskan Savari ja Taanila 79
8.2 Oulun seudun vähittäiskaupan suuryksiköiden kehittämisvyöhyke 84
8.2.1 Lähtökohdat 84
8.2.2 Keskusta-alueiden ulkopuolelle sijoittuvien suuryksiköiden kehittämisvyöhyke 89
9 YHTEENVETO JA SUOSITUKSET 98
10 LÄHTEET 101

Pohjois-Pohjanmaan kaupan palveluverkko 2030, täydennysselvitys

1 JOHDANTO

Pohjois-Pohjanmaan liitto käynnisti maakuntakaavan uudistamisen syksyllä 2010. Maakuntakaavan yhtenä aihepiirinä on kaupan palvelu- ja aluerakenne. Kauppaa koskevien kaavaratkaisujen taustaselvitykseksi laadittiin Pohjois-Pohjanmaan kaupan palveluverkko 2030 -selvitys, joka valmistui syksyllä 2011. Tämä selvitys täydentää kaupan palveluverkkoselvitystä.

Pohjois-Pohjanmaan 1. vaihemaakuntakaavan luonnos oli nähtävillä alkusyksyllä 2012. Tämä palveluverkkoselvityksen täydennysselvitys on laadittu kaavaehdotuksen valmistelua varten. Selvityksessä on tarkennettu ja täsmennetty kaupan palveluverkkoa ja aluerakennetta koskevia merkintöjä ja määräyksiä. Selvityksessä:

- tarkastellaan kaupan laskennallisen liiketilatarpeen mitoitusperusteita ja seudullisesti merkittävän vähittäiskaupan suuryksikön koon alarajaa,
- tarkastellaan maakuntakaavan keskustatoimintojen alueiden ja vähittäiskaupan suuryksiköiden enimmäismitoitusta ja vaikutuksia,
- tarkastellaan ja arvioidaan kuntien lausunnoissa esittämien uusien vähittäiskaupan suuryksiköiden sijaintipaikkoja (Haapavesi, Ii, Liminka, Nivala, Pyhäjärvi ja Siikalatva),
- tarkastellaan Kalajoen ja Ylivieskan kaupan palveluverkon kokonaisratkaisua sekä Oulun seudun vähittäiskaupan suuryksiköiden vyöhykettä,
- esitetään suositukset kaupan palvelurakenteesta ja vähittäiskaupan suuryksiköiden tavoiteverkosta vaihemaakuntakaavan ratkaisujen pohjaksi.

Täydennysselvitys on tehty asiantuntija-arviona olemassa olevien selvitysten ja suunnitelmien, käytössä olleiden tilasto- ja rekisteritietojen sekä kunnilta saatujen tietojen pohjalta. Selvityksen lähtökohtana ovat valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet sekä maankäyttö- ja rakennuslain maakuntakaavaa koskevat sisältövaatimukset ja vähittäiskauppaa koskevat erityiset säännökset ja niitä koskeva ohjeistus.

Kaupan täydennysselvityksen laatimista on ohjannut Pohjois-Pohjanmaan liiton, suurimpien seutujen, ELY-keskuksen sekä Oulun kauppakamarin edustajista muodostunut ohjausryhmä, johon ovat kuuluneet:

- Jussi Rämet, Pohjois-Pohjanmaan liitto
- Olli Eskelinen, Pohjois-Pohjanmaan liitto
- Paula Paajanen, Oulun kaupunki
- Anne Leskinen, Oulun seudun kunnat
- Kari Karjalainen, Raahen kaupunki
- Pasi Alatalo, Raahen kaupunki
- Kaija Seppänen, Raahen kaupunki
- Kari Kentala, Ylivieskan seutukunta
- Mika Mankinen, Kuusamon kaupunki
- Antti Huttunen, Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus
- Timo Mäkikyrö, Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus
- Jaakko Okkonen, Oulun kauppakamari

Täydennysselvitys on laadittu Pohjois-Pohjanmaan liiton toimeksiannosta FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy:ssä, jossa työhön ovat osallistuneet FM Taina Ollikainen, YTM Jouni Mäkäräinen ja DI Tuomas Miettinen.

2 KAUPAN SIJAINNIN OHJAUS

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

Maakuntakaavassa kaupan palveluverkon suunnittelun ja vähittäiskaupan suuryksiköiden sijainnin ohjauksen kannalta keskeisiä sisältövaatimuksia ovat maakunnan tarkoituksenmukaisen alue- ja yhdyskuntarakenteen, ympäristön ja talouden kannalta kestävien liikenteen järjestelyjen sekä maakunnan elinkeinoelämän toimintaedellytysten huomioon ottaminen. Maakuntakaavassa osoitetaan merkitykseltään seudulliset vähittäiskaupan suuryksiköt.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ohjaavat yhdyskuntarakenteen ja kaupan palveluverkon suunnittelua kaavoituksessa. Valtakunnallisissa alueidenkäyttötavoitteissa (VN 13.11.2008) painottuu erityisesti ilmastonmuutoksen hillintä ja sen myötä yhdyskuntarakenteen eheyttämistä, liikennettä ja kaupan sijoittumista koskevat tavoitteet. Yhdyskuntarakennetta ja kauppaa koskevat erityisesti seuraavat tavoitteet:

- yhdyskuntarakennetta kehitetään siten, että palvelut ja työpaikat ovat hyvin eri väestöryhmien saavutettavissa ja mahdollisuuksien mukaan asuinalueiden läheisyydessä siten, että henkilöautoliikenteen tarve on mahdollisimman vähäinen.
- kaupunkiseutuja kehitetään tasapainoisina kokonaisuuksina siten, että tukeudutaan olemassa oleviin keskuksiin. Keskuksia ja erityisesti niiden keskusta-alueita kehitetään monipuolisina palvelujen, asumisen, työpaikkojen ja vapaa-ajan alueina.
- maakuntakaavoituksessa ja yleiskaavoituksessa tulee edistää yhdyskuntarakenteen eheytymistä ja esittää eheyttämiseen tarvittavat toimenpiteet. Kaupunkiseuduilla on varmistettava joukkoliikennettä, kävelyä ja pyöräilyä edistävä liikennejärjestelmä ja palvelujen saatavuutta edistävä keskusjärjestelmä ja palveluverkko sekä selvitettävä vähittäiskaupan suuryksiköiden sijoittuminen.
- uusia asuin-, työpaikka- tai palvelualueita ei tule sijoittaa irralleen olemassa olevasta yhdyskuntarakenteesta. Vähittäiskaupan suuryksiköt sijoitetaan tukemaan yhdyskuntarakennetta. Näistä tavoitteista voidaan poiketa, jos tarve- ja vaikutusselvityksiin perustuen pystytään osoittamaan, että alueen käyttöönotto on kestävän kehityksen mukainen.
- alueidenkäytöllä edistetään elinkeinoelämän toimintaedellytyksiä osoittamalla elinkeinotoiminnalle riittävästi sijoittumismahdollisuuksia olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta hyödyntäen. Runsaasti henkilöautoliikennettä aiheuttavat elinkeinoelämän toiminnot ohjataan olemassa olevan yhdyskuntarakenteen sisään tai muuten hyvien joukkoliikenneyhteyksien äärelle.

Maankäyttö- ja rakennuslain vähittäiskauppaa koskevat erityiset säännökset

Maankäyttö- ja rakennuslain muutos vähittäiskauppaa koskevien erityisten säännösten osalta tuli voimaan 15.4.2011 hallituksen esityksen mukaisena (HE 309/2010).

Vähittäiskaupan sijainnin ohjausta koskevien säännösten keskeisenä tavoitteena on kaupallisten palvelujen saatavuuden ja saavutettavuuden turvaaminen. Maankäytön suunnittelulla tulee luoda edellytykset asuinalueiden kaupallisten palvelujen tarjonnalle ja pyrkiä vaikuttamaan olemassa olevien palvelujen säilymiseen. Kaupallisten palvelujen tulee olla mahdollisuuksien mukaan saavutettavissa eri kulkumuodoilla. Tavoitteena on asiointiliikenteestä aiheutuvien haitallisten vaikutusten vähentäminen.

Toinen vähittäiskaupan sijainnin ohjauksen keskeinen tavoite on keskusta-alueiden aseman tukeminen kaupan sijaintipaikkana. Keskusta-alueilla on tyypillisesti monipuolinen palvelutarjonta, asutusta ja hyvät liikenneyhteydet ympäröiviltä asuinalueilta eri liikennemuodoilla. Maankäytön suunnittelulla tulee luoda edellytykset kaupallisten palvelujen tarjonnalle keskusta-alueilla ja toisaalta edistää keskusta-alueiden olemassa olevan palvelutarjonnan säilyttämistä ja kehitysmahdollisuuksia.

Maankäyttö- ja rakennuslain 71 a §:n mukaan vähittäiskaupan suuryksiköllä tarkoitetaan yli 2 000 kerrosneliömetrin suuruista vähittäiskaupan myymälää. Säännöksiä sovelletaan myös olemassa olevan vähittäiskaupan myymälän merkittävään laajennukseen tai muuttamiseen vähittäiskaupan suuryksiköksi, vähittäiskaupan suuryksikön laajentamiseen sekä sellaisiin vähittäiskaupan myymäläkeskittymiin, jotka ovat vaikutuksiltaan verrattavissa vähittäiskaupan suuryksikköön. Vähittäiskauppaa koskevat säännökset koskevat kaikkia kaupan toimialoja.

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

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

Lisäksi lain 71 b §:n mukaan maakuntakaavassa on määriteltävä merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön koon alaraja sekä osoitettava vähittäiskaupan suuryksiköiden enimmäismitoitus riittävällä tarkkuudella.

Seudullista merkitystä omaavan suuryksikön alaraja voi olla erilainen riippuen kyseessä olevasta alueesta ja olosuhteista sekä kaupan laadusta. Alaraja voi vaihdella maan eri osissa ja myös yksittäisen maakunnan alueella. Enimmäismitoituksen osoittamisen tavoitteena on varmistaa keskusverkon ja kaupan palvelurakenteen tasapainoinen kehitys.

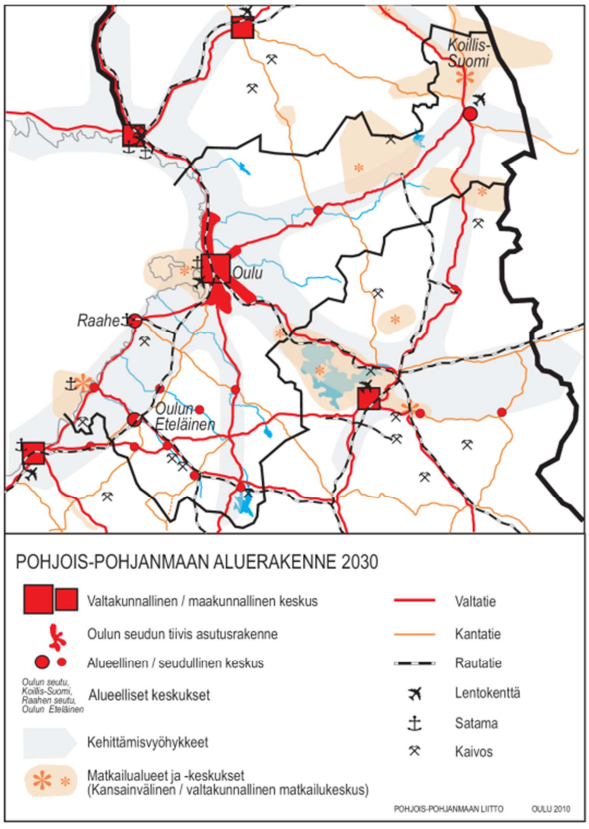
Maankäyttö- ja rakennuslain 71 c §:n mukaan vähittäiskaupan suuryksiköiden ensisijainen sijaintipaikka on keskusta-alue, ellei muu sijainti kaupan laatu huomioon ottaen ole perusteltu. Keskusta-alueen ulkopuolelle soveltuvia ovat esim. toimialat, jotka eivät kilpaile keskustaan sijoittuvan kaupan kanssa ja joiden sijoittaminen keskustaan on toiminnan luonteen ja ison tilatarpeen vuoksi vaikeaa. Myös toimialan tyypillinen asiointitiheys ja sitä kautta liikenteen määrä vaikuttaa arvioon.

3 POHJOIS-POHJANMAAN ALUERAKENNE

Maakuntakaavassa on oleellista tarkastella kaupallista palvelurakennetta osana muuta alue- ja yhdyskuntarakennetta. Maakuntakaavalla voidaan vaikuttaa maakunnan aluerakenteen ja siihen kuuluvan keskusverkon kehittymiseen.

Pohjois-Pohjanmaan maakuntasuunnitelman yhteydessä on kuvattu Pohjois-Pohjanmaan aluerakenteen tavoitteet 2030. Niiden mukaan monikeskuksinen, verkottuva aluerakenne korkealuokkaisilla liikenneyhteyksillä varustettuna on peruslähtökohtana Pohjois-Pohjanmaan aluerakenteen kehittämisessä. Maakuntasuunnitelman mukaan maakunnan aluerakenteen rungon muodostavat alueellisten keskusten verkosto (ns. 1+3 periaate) ja ylimaakunnalliset kehittämisvyöhykkeet. Alueellisia keskuksia ovat: Oulun kaupunkiseutu sekä Koillismaan ja Raahen seudut ja Oulun Eteläinen. Oulunkaaren seutukunta kuuluu osana alueellisten keskusten verkostoon.

Oulun kaupunkiseutu toimii kehityksen ytimenä maakunnassa. Maakunnan tasapainoista aluerakennetta täydentää kuntakeskusten tarjoama palveluverkko, joka takaa palvelujen tasapuolisen tarjonnan maakunnassa.



Kuva 1. Pohjois-Pohjanmaan aluerakenne 2030.

4 KAUPAN OHJAUS POHJOIS-POHJANMAAN MAAKUNTAKAAVASSA

4.1 Voimassa oleva Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaava

Pohjois-Pohjanmaan voimassa olevan maakuntakaavan mukaan seudullisesti merkittävien vähittäiskaupan suuryksiköiden rakentaminen on mahdollista maakuntakaavan keskustatoimintojen alueilla, eli C- tai Ca -merkinnöin osoitetuilla alueilla. Maakuntakaavassa on osoitettu keskustatoimintojen alueet kolmitasoisesti:

- C-1 Oulun keskustatoimintojen alueen merkintä, jolla on osoitettu Oulun kaupunkikeskustan palvelutoimintojen alue, johon sijoittuu keskustahakuisia hallinto-, kauppa-, hyvinvointi- ja vapaa-ajan palveluja sekä asumista.
- C keskustatoimintojen alue, jolla on osoitettu kaupunkikeskusten ja kaupunkiseudun kuntakeskusten ydinalue, johon sijoittuu keskustahakuisia palveluja sekä asumista.
- Ca keskustatoimintojen alakeskus, jolla on osoitettu Oulun kaupunkiseudun aluekeskukset (Kaakkuri, Linnanmaa-Kaijonharju, Hiukkavaara) ja Raahen Pattijoen keskus.

Himangan entinen kuntakeskus on Keski-Pohjanmaan maakuntakaavan 2. vaihekaavassa osoitettu kuntatasoiseksi keskukseksi. Vaihekaavan mukaiselle keskustatoimintojen alueelle voidaan sijoittaa vähittäiskaupan suuryksiköitä.

4.2 Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavan 1. vaihekaavan luonnos

Valmisteilla olevassa Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavan 1. vaihekaavan luonnoksessa merkitykseltään seudullisten vähittäiskaupan suuryksiköiden rakentaminen on mahdollista maakuntakaavan keskustatoimintojen alueilla (C-1, C-2 ja C), Oulun seudun laatukäytävän alueella sekä vähittäiskaupan suuryksikkömerkinnällä osoitetuilla alueilla (km, km-1).

Kaavaluonnoksen kaavamääräysten mukaan vähittäiskaupan suuryksiköt on sijoitettava tukemaan yhdyskuntarakennetta. Suuryksiköiden yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa ja toteuttamisessa on otettava huomioon tasapainoisen palveluverkon kehittäminen, olemassa olevien keskustatoimintojen alueiden kaupalliset palvelut ja niiden toiminta- ja kehitysedellytykset, yhdyskuntarakenteen muu kehitys sekä palveluiden hyvä saavutettavuus eri väestöryhmille.

Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavan alueella merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön koon alaraja on päivittäistavarakaupassa 3 000 k-m^2 ja muussa vähittäiskaupassa 5 000 k-m^2 lukuun ottamatta

- maakuntakaavassa osoitettua Oulun seudun yhtenäistä taajamatoimintojen aluetta, jossa alaraja on päivittäistavarakaupassa 5 000 k-m^2 ja muussa vähittäiskaupassa 10 000 k-m^2 sekä
- Kuusamon, Raahen ja Ylivieskan taajamatoimintojen alueita, joissa alaraja on päivittäistavarakaupassa 3 000 k-m^2 ja muussa vähittäiskaupassa 7 000 k-m^2.

Kaavaluonnoksessa esitetyt keskustatoimintojen alueet ja vähittäiskaupan suuryksiköt sekä niiden enimmäismitoitukset ovat seuraavat:

Merkintä	**Kohde**	**Kaupan suuryksiköiden kokonaismitoitus**
C-1	Oulun keskusta	ei kaupan mitoitusta
C-2	Raahen keskusta	ei kaupan kokonaismitoitusta, yksikön maksimikoko 5 000 k-m^2
C-2	Ylivieskan keskusta	kaupan kokonaismitoitus max. 50 000 k-m^2, yksikön maksimikoko 10 000 k-m^2
C-2	Kuusamon keskusta	kaupan kokonaismitoitus max. 50 000 k-m^2, yksikön maksimikoko 10 000 k-m^2
C	muut kaupunkikeskukset: Pudasjärvi, Haapavesi, Kalajoki, Oulainen, Nivala, Haapajärvi, Pyhäjärvi	kaupan kokonaismitoitus max. 20 000 k-m^2, yksikön maksimikoko 10 000 k-m^2
C	Oulun seudun suuret kuntakeskukset: Kempele, Muhos, Liminka, Tyrnävä, Ii	Kempele ja Liminka: kaupan kokonaismitoitus max. 30 000 k-m^2; Muhos, Tyrnävä ja Ii: kaupan kokonaismitoitus max. 20 000 k-m^2, yksikön maksimikoko 10 000 k-m^2
C	Uuden Oulun alakeskukset: Haukipudas, Kiiminki, Oulunsalo, Kaakkuri, Ritaharju-Linnanmaa, Hiukkavaara	kaupan kokonaismitoitus max. 30 000 k-m^2, yksikön maksimikoko 10 000 k-m^2
km	Kempele, Ylikylä (Zeppelin)	50 000 k-m^2
km	Oulu, Linnanmaa	15 000 k-m^2
km	Raahe, Mettalanmäki	35 000 k-m^2, pt-kaupan osuus max. 4 500 k-m^2
km	Ylivieska, Savari	100 000 k-m^2
km-1	Kalajoki, Meinala	15 000 k-m^2
km-1	Ii, Pentinkangas	10 000 k-m^2
km-1	Kiiminki, Välikylä	25 000 k-m^2
km-1	Liminka, Tupos	15 000 k-m^2
km-1	Raahe, Kamutanmäki	20 000 k-m^2
kk-5	Oulun seudun laatukäytävä	350 000 k-m^2

5 KAUPAN MITOITUSPERUSTEET JA SEUDULLISUUS

5.1 Vähittäiskaupan mitoitus

5.1.1 Perusmitoitus

Pohjois-Pohjanmaan kaupan palveluverkko 2030 -selvityksessä on esitetty vähittäiskauppaan kohdistuva ostovoima ja sen pohjalta arvioitu laskennallinen liiketilatarve vuosina 2010, 2020 ja 2030 koko maakunnan osalta ja seuduittain. Ostovoiman kehitys on arvioitu Tilastokeskuksen väestöennusteen ja yksityisen kulutuksen kasvuarvioiden pohjalta. Yksityisen kulutuksen kasvuarviona on käytetty päivittäistavarakaupassa 1 %/vuosi ja erikoiskaupassa 2 %/vuosi. Liiketilatarve on arvioitu ostovoiman perusteella muuttamalla ostovoima liiketilatarpeeksi kaupan keskimääräisen myyntitehokkuuden (€/ myynti-m^2) avulla. Liiketilatarve on arvioitu seuraaviin tunnuslukuihin perustuen:

- myyntialan muunto kerrosalaksi kertoimella 1,3
- päivittäistavarakaupan keskimääräinen myyntitehokkuus 7 000 €/my-m^2
- erikoiskaupan keskimääräinen myyntitehokkuus 3 000 €/my-m^2
- autokaupan keskimääräinen myyntitehokkuus 8 000 €/ my-m^2
- kaavallinen ylimitoitus kertoimella 1,3

Esitetyillä laskentaperusteilla vähittäiskaupan laskennallinen liiketilatarve Pohjois-Pohjanmaalla on vuonna 2030 yhteensä **noin 1 729 000 k-m^2**, josta kohdistuu päivittäistavarakauppaan noin 302 000 k-m^2, muuhun erikoiskauppaan noin 768 000 k-m^2, tilaa vaativaan erikoiskauppaan noin 338 000 k-m^2 sekä autokauppaan ja huoltamotoimintaan noin 321 000 k-m^2. Liiketilatarvetta tarkasteltaessa on syytä muistaa, että tilantarvearvio on laskennallinen ja ilmoittaa ainoastaan suuruusluokan, ei tarkkaa neliömäärää. Laskelma on tehty samoilla laskentaperiaatteilla koko maakuntaan, joten laskelma ei ota huomioon alueellisia kulutuksen tai myyntitehokkuuden eroja.

Laskelma perustuu oletukseen, että kaikki ostovoiman kasvu toteutuu uutena liiketilana. Käytännössä kuitenkin osa ostovoiman kasvusta kohdistuu olemassa olevien liikkeiden myynnin kasvuun ja vain osa vaatii uutta liiketilaa. Näin ollen uuden liiketilan tarve on laskelmassa esitettyä pienempi. Laskelmassa ei ole myöskään otettu huomioon myymäläkannan poistumaa, joka puolestaan lisää liiketilan tarvetta laskelmaan verrattuna. Keskeinen tilatarpeeseen vaikuttava tekijä on myös myyntitehokkuus. Laskelmassa on käytetty keskimääräisiä myyntitehokkuuksia. Myyntitehokkuus vaihtelee myymälätyypeittäin, toimialoittain ja alueittain, joten myös uusperustannan rakenne vaikuttaa liiketilatarpeeseen. Todennäköistä myös on, että kauppa pyrkii lisäämään myyntitehokkuutta, mikä vähentää liiketilatarvetta laskelmaan verrattuna.

Kestävä kaupan palveluverkko koostuu erityyppisistä ja erikokoisista myymälöistä. Näin ollen liiketila ei kokonaisuudessaan voi sijoittua vähittäiskaupan suuryksiköihin. Suomen ympäristökeskuksen kokoamien tietojen mukaan Pohjois-Pohjanmaan alueella on vähittäiskaupan liikerakennuksissa kaupan pinta-alaa karkeasti arvioiden noin 1 062 000 k-m^2 (ei sisällä kivijalkakauppaa). Kunnilta saatujen tietojen mukaan vähittäiskaupan suuryksiköiden (yli 2 000 k-m^2) osuus kaupan kokonaispinta-alasta on Pohjois-Pohjanmaalla noin **65 % (695 000 k-m^2)**. Mikäli suuryksiköiden osuus säilyisi samalla tasolla, kohdistuisi vuoden 2030 laskennallisesta liiketilatarpeesta suuryksiköihin **noin 1 124 000 k-m^2**, josta edelleen vain osa kohdistuisi maakuntakaavassa osoitettaviin merkitykseltään seudullisiin vähittäiskaupan suuryksiköihin.

Pohjois-Pohjanmaan kaupan palveluverkko 2030 -selvityksessä on esitetty Pohjois-Pohjanmaan maakunnan ja seutukuntien oman väestön ostovoimaan ja sen kehitykseen perustuva liiketilatarve. Seuraavassa taulukossa on esitetty samoilla laskentaperiaatteilla arvioitu laskennallinen liiketilatarve myös kuntatasolla. Laskelma kertoo Pohjois-Pohjanmaan oman väestön ostovoimaan perustuvan kaupan palveluverkon perusmitoituksen, ”vähittäiskaupan kantokykyluokituksen”, toimialaryhmittäin.

Taulukko 1. Laskennallinen liiketilatarve vuonna 2010 kunnittain (pinta-ala pyöristetty lähimpään 500 k-m^2:iin).

	Päivittäis-tavara-kauppa	Muu erikois-kauppa	Tilaa vaativa kauppa	Auto-kauppa ja huoltamot	Vähittäis-kauppa Yhteensä
Haapavesi	4 000	8 500	4 000	3 500	20 000
Pyhäntä	1 000	2 000	1 000	500	4 500
Siikalatva	4 000	7 500	3 000	3 000	17 500
Haapaveden-Siikalatvan seutu	9 000	18 000	8 000	7 000	42 000
Kuusamo	9 500	19 500	8 500	8 000	45 500
Taivalkoski	2 500	5 500	2 500	2 000	12 500
Koillismaan seutu	12 000	25 000	11 000	10 000	58 000
Haapajärvi	4 500	9 000	4 000	3 500	21 000
Kärsämäki	1 500	3 500	1 500	1 500	8 000
Nivala	6 000	13 000	6 000	5 500	30 500
Pyhäjärvi	3 500	7 000	3 000	3 000	16 500
Reisjärvi	1 500	3 500	1 500	1 500	8 000
Nivala-Haapajärven seutu	17 000	36 000	16 000	15 000	84 000
Hailuoto	500	1 500	500	500	3 000
Kempele	9 000	18 500	8 000	7 500	43 000
Liminka	5 000	10 500	4 500	4 500	24 500
Lumijoki	1 000	2 500	1 000	1 000	5 500
Muhos	5 000	10 500	4 500	4 500	24 500
Uusi Oulu	104 000	217 500	96 000	91 000	508 500
Tyrnävä	3 500	7 500	3 500	3 000	17 500
Oulun seutu	128 000	268 500	118 000	112 000	626 500
Ii	5 500	11 000	5 000	5 000	26 500
Pudasjärvi	5 000	10 000	4 500	4 500	24 000
Utajärvi	1 500	3 500	1 500	1 500	8 000
Oulunkaaren seutu	12 000	24 500	11 000	11 000	58 500
Pyhäjoki	2 000	4 000	2 000	1 500	9 500
Raahe	15 000	30 000	13 000	12 500	70 500
Siikajoki	3 000	7 000	3 000	3 000	16 000
Raahen seutu	20 000	41 000	18 000	17 000	96 000
Alavieska	1 500	3 000	1 500	1 500	7 500
Kalajoki	7 500	14 500	6 500	6 500	35 000
Merijärvi	500	1 500	500	500	3 000
Oulainen	4 500	9 500	4 000	4 000	22 000
Sievi	3 000	6 000	3 000	2 500	14 500
Ylivieska	8 000	16 500	7 500	7 000	39 000
Ylivieskan seutu	25 000	51 000	23 000	22 000	121 000
POHJOIS-POHJANMAA	**223 000**	**464 000**	**205 000**	**194 000**	**1 086 000**

Taulukko 2. Laskennallinen liiketilatarve vuonna 2030 kunnittain (pinta-ala pyöristetty lähimpään 500 k-m^2:iin).

	Päivittäis-tavara-kauppa	Muu erikois-kauppa	Tilaa vaativa kauppa	Auto-kauppa ja huoltamot	Vähittäis-kauppa Yhteensä
Haapavesi	5 000	12 500	5 500	5 000	28 000
Pyhäntä	1 000	2 500	1 000	1 000	5 500
Siikalatva	4 000	10 000	4 500	4 000	22 500
Haapaveden-Siikalatvan seutu	10 000	25 000	11 000	10 000	56 000
Kuusamo	10 500	27 500	12 000	11 500	61 500
Taivalkoski	2 500	6 500	3 000	2 500	14 500
Koillismaan seutu	13 000	34 000	15 000	14 000	76 000
Haapajärvi	5 000	13 000	5 500	5 500	29 000
Kärsämäki	2 000	4 500	2 000	2 000	10 500
Nivala	7 500	19 000	8 500	8 000	43 000
Pyhäjärvi	4 000	10 000	4 000	4 000	22 000
Reisjärvi	1 500	4 500	2 000	1 500	9 500
Nivala-Haapajärven seutu	20 000	51 000	22 000	21 000	114 000
Hailuoto	1 000	2 000	1 000	1 000	5 000
Kempele	14 000	35 000	15 500	14 500	79 000
Liminka	10 000	25 000	11 000	10 500	56 500
Lumijoki	1 500	4 000	1 500	1 500	8 500
Muhos	7 500	19 000	8 500	8 000	43 000
Uusi Oulu	148 500	378 500	166 500	159 000	852 500
Tyrnävä	5 500	14 500	6 500	6 000	32 500
Oulun seutu	188 000	478 000	210 500	200 500	1 077 000
Ii	7 500	19 000	8 500	8 000	43 000
Pudasjärvi	5 500	13 500	6 000	5 500	30 500
Utajärvi	2 000	4 500	2 000	2 000	10 500
Oulunkaaren seutu	15 000	37 000	16 500	15 500	84 000
Pyhäjoki	2 000	5 500	2 500	2 500	12 500
Raahe	18 000	46 500	20 000	19 000	103 500
Siikajoki	4 000	10 000	4 500	4 500	23 000
Raahen seutu	24 000	62 000	27 000	26 000	139 000
Alavieska	2 000	4 500	2 000	2 000	10 500
Kalajoki	9 500	24 000	10 500	10 000	54 000
Merijärvi	500	1 500	1 000	500	3 500
Oulainen	5 500	13 500	6 000	5 500	30 500
Sievi	3 500	9 500	4 000	4 000	21 000
Ylivieska	11 000	28 000	12 500	12 000	63 500
Ylivieskan seutu	32 000	81 000	36 000	34 000	183 000
POHJOIS-POHJANMAA	**302 000**	**768 000**	**338 000**	**321 000**	**1 729 000**

Sekä ostovoiman että liiketilatarpeen kehityksen arviointiin liittyy huomattava määrä epävarmuustekijöitä. Yleinen talouskehitys ja kaupan toimintaympäristö voivat muuttua nopeastikin, mikä vaikuttaa ostovoiman kehitykseen ja sitä kautta liiketilatarpeeseen. Myös esimerkiksi nettikaupan lisääntyminen tulee vaikuttamaan liiketilatarpeeseen. Vaikutuksen suuruutta on kuitenkin tämän hetkisten tutkimustietojen pohjalta vaikea arvioida luotettavasti, mutta esimerkiksi Uudenmaan maakuntakaavassa on arvioitu nettikaupan vähentävän liiketilatarvetta 10 % vuonna 2035.

5.1.2 Ostovoiman siirtymän huomioon ottaminen

Liiketilatarpeen arvioinnissa voidaan ottaa huomioon alueen oman väestön ostovoiman lisäksi myös ostovoiman siirtymä. Tämä korostuu erityisesti maakuntakeskuksen ja seutukeskusten liiketilatarvetta arvioitaessa, koska niihin suuntautuu erityisesti erikoiskaupan ostovoimaa omaa kuntaa laajemmalta alueelta. Vaikutusalueen sisällä eritasoisten keskusten (pääkeskus – alakeskus) välinen ostovoiman siirtymä voidaan ottaa huomioon pääkeskuksen liiketilatarpeessa taulukoissa 1-2 esitettyä laskennallista liiketilatarvetta suurempana mitoituksena kuitenkin niin, että myös alakeskusten kaupalle on riittävästi kehityspotentiaalia.

Ostovoiman siirtymä lasketaan vähentämällä alueella tapahtuvasta myynnistä alueen väestön ostovoima. Mikäli ostovoima on myyntiä suurempi, tapahtuu alueelta ostovoiman ulosvirtaamista (ostovoiman siirtymä negatiivinen). Jos taas myynti on ostovoimaa suurempaa, virtaa alueelle ostovoimaa muualta (ostovoiman siirtymä on positiivinen). Ostovoiman siirtymä kuvaa alueen kaupallista vetovoimaa ja omavaraisuutta ja sisältää kaiken tarkasteltavalle alueelle alueen ulkopuolelta tulevan ostovoiman: vaikutusalueen asukkaiden, matkailijoiden, loma-asukkaiden ja ohikulkuliikenteen ostovoiman.

Pohjois-Pohjanmaan kaupan palveluverkko 2030 -selvityksessä (2011) on esitetty seutukunnittain liiketilatarvelaskelma, jossa on otettu huomioon alueen oman väestön ostovoiman lisäksi ostovoiman siirtymä olettaen, että siirtymä on vuoden 2009 tasolla myös vuonna 2030 (negatiivisen siirtymän kunnissa siirtymä säilyy negatiivisena).

Seuraavassa taulukossa on esitetty liiketilatarve tilanteessa, jossa ostovoiman siirtymä on kaikissa seutukunnissa kaikissa toimialaryhmissä vähintään 0 % (kysyntä ja tarjonta tasapainossa). Niissä seutukunnissa, joissa ostovoiman siirtymä oli vuonna 2009 positiivinen, on oletettu, että positiivinen siirtymä on samalla tasolla myös vuonna 2030. Niissä seutukunnissa, joissa ostovoiman siirtymä oli vuonna 2009 negatiivinen, on oletettu, että siirtymä on 0 % vuonna 2030. Laskelma synnyttää koko maakunnan tasolla varsin suuren ylimitoituksen, mutta toisaalta turvaa sekä maakuntakeskuksen ja muiden keskuskuntien että alakeskusten kaupan toiminta- ja kehitysedellytykset. Koko maakunnan tasolla laskennallinen liiketilatarve on **noin 2 249 000 k-m^2**, josta **noin 1 462 000 k-m^2** kohdistuisi vähittäiskaupan suuryksiköihin, mikäli osuus säilyy nykyisellä tasolla (65 %).

Taulukko 3. Pohjois-Pohjanmaan oman väestön ostovoiman ja ostovoiman siirtymän pohjalta arvioitu vähittäiskaupan laskennallinen liiketilan tarve vuonna 2030.

	Päivittäis-tavara-kauppa	Erikois-kauppa	Auto-kauppa ja huoltamot	Vähittäis-kauppa Yhteensä
Haapaveden-Siikalatvan seutu	11 000	36 000	10 000	57 000
Koillismaan seutu	22 000	67 000	14 700	103 700
Nivala-Haapajärven seutu	24 000	73 000	21 000	118 000
Oulun seutu	216 000	1 033 000	200 500	1 449 500
Oulunkaaren seutu	16 000	53 500	15 500	85 000
Raahen seutu	27 000	89 000	26 000	142 000
Ylivieskan seutu	39 000	213 000	42 000	294 000
POHJOIS-POHJANMAA	**355 000**	**1 564 500**	**329 700**	**2 249 200**

Kunnittain tarkasteltuna ostovoiman siirtymät vaihtelevat paljon. Päivittäistavarakaupassa suurin positiivinen ostovoiman siirtymä ostovoimaan suhteutettuna vuonna 2009 oli Kuusamossa (n. +72 %), Ylivieskassa (n. +54 %), Kärsämäellä (n. +35 %), Oulaisissa (n. +34 %), Pyhäjärvellä (n. +33 %) ja Taivalkoskella (n. +30 %). Uuden Oulun alueella päivittäistavarakaupan ostovoiman siirtymä vuonna 2009 oli noin +19 %. Erikoiskaupassa suurimmat ostovoiman positiiviset siirtymät olivat Ylivieskassa (n. +258 %), Kempeleessä (n. +103 %), Uuden Oulun alueella (n. +60 %), Oulaisissa (n. +58 %) ja Kuusamossa (n. 54 %). Kuntakohtaisia siirtymiä on tarkastelu kohdetarkasteluissa, maakuntakaavan keskustatoimintojen alueiden ja vähittäiskaupan suuryksiköiden mitoitusta määriteltäessä.

5.1.3 Matkailijoiden ja loma-asukkaiden ostovoima

Matkailijat

Matkailu on ollut viime vuosikymmenten aikana eräs maailman nopeimmin kasvavista elinkeinoista. Matkailun taloudellinen merkitys on lisääntynyt selvästi viime vuosikymmenten aikana myös Suomessa. Matkailu on myös alueellisesti merkittävä elinkeino. Matkailukysyntä koostuu sekä ulkomaisten että kotimaisten matkailijoiden kulutuksesta kohdealueella. Matkailu aikaansaa sekä suoria että välillisiä vaikutuksia.

Matkailutulo ja matkailutyöllisyys ovat keskittyneet perinteisesti matkailun ydinalueille sekä suurimpiin kaupunkeihin ja matkailukeskuksiin. Pohjois-Pohjanmaalla rekisteröitiin vuonna 2010 noin 1,5 miljoonaa yöpymistä, joista noin 15 % oli ulkomaalaisten yöpymisiä. Pohjois-Pohjanmaan yöpymisistä toteutuu valtaosa (82 %) Oulussa, Kuusamossa ja Kalajoella. Kuusamon ja Kalajoen osuus yöpymisistä on kasvanut viime vuosina merkittävästi.

Pohjois-Pohjanmaan alueella matkailu keskittyy viiteen matkailukeskukseen; Rukalle (Kuusamo), Oulun kaupunkiin, Hiekkasärkille (Kalajoki), Syötteelle (Pudasjärvi) ja Rokualle (Utajärvi). Nämä keskukset on osoitettu myös Pohjois-Pohjanmaan tavoitteellisessa aluerakennekartassa (kuva 1).

Matkailijoiden ostovoiman merkitys Pohjois-Pohjanmaan kaupan palveluverkon kehittämisessä on suurin näissä suurten matkailukeskusten kunnissa: Kalajoella, Kuusamossa, Oulussa, Pudasjärvellä ja Utajärvellä. Koska matkailun aluetaloudellisia vaikutuksia ja matkailijoiden rahankäyttöä ei ole arvioitu koko maakunnan osalta, on matkailun vaikutusta vähittäiskaupan mitoitukseen vaikea arvioida luotettavasti koko maakunnan tasolla. Yksittäisten kuntien osalta matkailun merkitys on otettu huomioon kohdekohtaisissa tarkasteluissa.

Loma-asukkaat

Ostovoimaan ja liiketilatarpeeseen vaikuttavat myös loma-asukkaat, jotka tuovat pienen lisän maakunnan oman väestön ostovoimaan. Kesämökkibarometrin (Nieminen 2010) mukaan loma-asukkaat viipyvät Pohjois-Pohjanmaalla mökillä keskimäärin 66 vuorokautta vuodessa. Päivittäistavaraostoksiin loma-asukkaat käyttävät keskimäärin 26 euroa/talous/vuorokausi eli noin 1 700 euroa/talous/vuosi. Muihin tavaroihin kulutetaan vuodessa keskimäärin 600 euroa/talous.

Pohjois-Pohjanmaalla oli vuonna 2011 yhteensä 29 742 kesämökkiä (Tilastokeskus). Kun 44 % kesämökeistä oli ulkopaikkakuntalaisten omistuksessa, oli loma-asukkaiden ostovoima päivittäistavarakaupassa noin 23 milj.euroa ja muissa tavaroissa noin 8 milj.euroa. Ostovoiman pohjalta arvioitu liiketilatarve vuonna 2011 on päivittäistavarakaupassa noin 5 500 k-m^2 (n. 2,4 % maakunnan oman väestön päivittäistavarakaupan liiketilatarpeesta) ja muissa tavaroissa noin 4 500 k-m^2 (n. 0,7 % maakunnan oman väestön erikoiskaupan liiketilatarpeesta) eli yhteensä noin 10 000 k-m^2. Seutukunnittain tarkasteltuna loma-asukkaiden ostovoiman liiketilatarpeesta kohdistuu Koillismaan ja Oulunkaaren seutukuntiin molempiin noin 2 500 k-m^2, Oulun seutukuntaan noin 2 000 k-m^2, Raahen ja Ylivieskan seutukuntiin molempiin noin 1 000 k-m^2 sekä Haapaveden-Siikalatvan ja Nivalan-Haapajärven seutukuntiin molempiin noin 500 k-m^2.

Käytännössä loma-asukkaiden merkitys liiketilatarpeeseen on maakuntatasolla varsin pieni ja kohdistuu pääosin päivittäistavarakauppaan. Loma-asukkaiden tuoma lisäys päivittäistavarakaupan, muun erikoiskaupan ja tilaa vaativan erikoiskaupan liiketilatarpeeseen on noin 1 %. Kunnittain tarkasteltuna merkitys vaihtelee kuitenkin huomattavasti. Suurin suhteellinen merkitys loma-asukkailla on Hailuodossa (n. 8 %), Kuusamossa (n. 6 %), Pudasjärvellä (n. 5 %) ja Utajärvellä (n. 5 %). Kalajoella loma-asukkaiden vaikutus liiketilatarpeeseen on noin 2,3 % ja Uuden Oulun alueella noin 0,4 %.

Tilastokeskuksen kesämökkitilastoon sisältyvät yksityisten henkilöiden omistamat kesämökit. Siinä eivät ole mukana ulkomaalaisten, perikuntien, yhteisöjen ja majoitusyritysten omistamat kesämökit. Pohjois-Pohjanmaalla ja erityisesti suurissa matkailukeskuksissa on runsaasti majoitusyritysten vuokraamia kesämökkejä, jotka lisäävät loma-asukkaiden/matkailijoiden ostovoimaa, näin ollen esimerkiksi Kalajoella, Kuusamossa, Pudasjärvellä ja Utajärvellä loma-asumisen merkitys on edellä esitettyä suurempi.

5.1.4 Suuret hankkeet ja niiden vaikutus liiketilatarpeeseen

Maakuntakaavan pitkä tavoitteellinen aikajänne herättää kysymyksiä, miten maakuntakaavalla voidaan reagoida joustavasti ja mahdollistavasti uusiin maakunnallisesti ja ylimaakunnallisesti merkittäviin kaupan hankkeisiin. Tällaisia uusia hankkeita voivat synnyttää esimerkiksi kansainväliset kaupan yritykset, jotka laajentavat Suomen myymäläverkostoa tai tulevat uusina toimijoina Suomen markkinoille. Lisäksi erityisesti erikoiskaupassa voi syntyä myös erikoistumiseen perustuvia myymäläkeskittymiä. Maakuntakaavan merkintöjen tulkinnan ja enimmäismitoituksien lähtökohtana tulee olla riittävä joustavuus. Kuitenkin samanaikaisesti on vältettävä epätarkoituksenmukaista kaupan varausten ylimitoitusta. Uudet kaupan hankkeet tulee ennakoida erityisesti Oulun seudulla sekä aluekeskuksissa Kuusamossa, Raahessa ja Ylivieskassa, mutta myös muissa suuremmissa keskuksissa.

Myös muut kuin kaupan hankkeet vaikuttavat toteutuessaan välillisesti kulutuksen kasvuun ja sitä kautta liiketilatarpeeseen. Pyhäjoelle suunnitellun ydinvoimalaitoksen rakentaminen, käyttö ja vuosittaiset huoltotoimenpiteet vaikuttavat monella tavalla sijaintipaikkakunnan, ympäröivän talousalueen ja koko Suomen yritystoimintaan ja työmarkkinoihin. Nämä tekijät heijastuvat alueelliseen muuttoliikkeeseen, väestörakenteeseen ja väestökehitykseen, jotka vaikuttavat edelleen esimerkiksi asunto- ja kiinteistömarkkinoihin sekä yksityisten ja julkisten palvelujen kysyntään.

Mikäli ydinvoimalahanke toteutuu suunnitellusti Pyhäjoelle, vaikuttaa se erityisesti Raahen talousalueen työllisyys- ja väestökehitykseen. Ydinvoimahankkeen rakennusaikaisista vaikutuksista on arvioitu kohdistuvan talousalueelle noin 20-25 %. Tämä tarkoittaa investointivaihtoehdosta ja kotimaisuusasteesta riippuen 3 000 - 6 500 henkilötyövuoden työllisyysvaikutusta talousalueella. Vuositasolla hankkeen rakentamisvaiheen työllisyysvaikutus on keskimäärin 500 - 800 henkilötyövuotta. Käyttövaiheessa ydinvoimala työllistää 340 - 425 ihmistä. Sekä rakentamisen että käytön aikana talousalueelle syntyy lisäksi välillisiä työpaikkoja kulutuksen kasvun ja elinkeinoelämän vilkastumisen myötä. (Fennovoima Oy, 2008).

Ydinvoimalahankkeen lisäksi myös muut suuret hankkeet voivat vaikuttaa ostovoiman kehitykseen. Pyhäjärvelle suunnitellulla Laguna-tutkimuskeskuksella olisi merkittäviä alueellisia vaikutuksia. Hankkeesta tehdyn aluevaikutusselvityksen mukaan rakentamisvaiheen suora työllisyysvaikutus olisi 1600 - 2500 henkilötyövuotta ja rakentamiseen liittyvä välillinen työllisyysvaikutus 1100 - 1700 henkilötyövuotta. Tutkimuskeskuksen käytön aikana hanke synnyttäisi suorien työllisyysvaikutusten (noin 50 henkilöä) lisäksi 2-5 -kertaiset välilliset työllisyysvaikutukset ja toisi runsaasti kansainvälisiä vierailijoita ja tutkijoita Pyhäjärvelle eripituisille jaksoille. (Oulun eteläinen instituutti, 2011).

5.2 Seudullisuuden määrittely

Yleistä seudullisuuden määrittelystä

Maakuntakaavassa tulee määritellä merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön koon alaraja. Määrittelemällä seudullisuuden alaraja voidaan maakuntakaavassa keskittyä aidosti seudullisten vähittäiskaupan suuryksikköjen sijainnin ohjaukseen. Muut keskustatoimintojen alueet ja vähittäiskaupan suuryksiköiden alueet ovat paikallisia ja niiden sijaintia ja mitoitusta ohjataan kuntakaavoituksella.

Merkitykseltään seudullisella vähittäiskaupan suuryksiköllä tarkoitetaan sellaista kaupan yksikköä, jolla voidaan arvioida olevan yhtä kuntaa laajempia, seudullisia vaikutuksia tai jolla voidaan arvioida olevan vaikutuksia seudulliseen keskus- ja palveluverkkoon. Seudullista merkitystä omaavan suuryksikön koon kynnys voi olla erilainen riippuen kyseessä olevasta alueesta ja olosuhteista sekä kaupan laadusta. Alaraja voi vaihdella maan eri osissa ja myös yksittäisen maakunnan alueella.

Pohjois-Pohjanmaan 1. vaihemaakuntakaavan luonnos

Pohjois-Pohjanmaan 1. vaihekaavassa merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön koon alarajaksi on määritelty päivittäistavarakaupassa 3 000 k-m^2 ja muussa vähittäiskaupassa 5 000 k-m^2 lukuun ottamatta

- maakuntakaavassa osoitettua Oulun seudun yhtenäistä taajamatoimintojen aluetta, jossa alaraja on päivittäistavarakaupassa 5 000 k-m^2 ja muussa vähittäiskaupassa 10 000 k-m^2 sekä
- Kuusamon, Raahen ja Ylivieskan taajamatoimintojen alueita, joissa alaraja on päivittäistavarakaupassa 3 000 k-m^2 ja muussa vähittäiskaupassa 7 000 k-m^2.

Pohjois-Pohjanmaan nykyiset vähittäiskaupan suuryksiköt

Vaihemaakuntakaavaa varten tehdyn kaupan palveluverkkoselvityksen ja kaavaluonnoksen valmistumisen jälkeen on valmistunut ympäristöministeriön ”Vähittäiskaupan suuryksiköiden kaavoitus” opasluonnos, jossa on esitetty perusteita myös seudullisuuden määrittelyyn. Kaavaluonnoksessa määriteltyjä merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön alarajoja on seuraavassa arvioitu opasluonnosta soveltaen.

Vähittäiskaupan suuryksikön seudullista merkitystä arvioidaan tapauskohtaisesti sen vaikutusten perusteella: löytyykö yksikön myynnille riittävästi lähiasukkaita, miten paljon yksikön ennakoidaan saavan asiakkaita oman sijaintikuntansa ulkopuolelta tai muista keskushierarkialtaan samantasoisista tai ylemmän tasoisista keskuksista ja miten yksikkö vaikuttaa alueen muissa kunnissa ja keskuksissa sijaitsevien vähittäiskaupan myymälöiden myyntiin. Tällöin arviointiin vaikuttaa muun muassa nykyinen aluerakenne, keskus- ja palveluverkko, väestö- ja ostovoimaennusteet sekä yksikön sijainti ja toimiala.

Merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön koon alarajaa on arvioitu Pohjois-Pohjanmaan nykyisten vähittäiskaupan suuryksiköiden sekä lähialueen väestön ja ostovoiman pohjalta. Pinta-alatarkastelu perustuu kaupan tilasto- ja rekisteriaineistoihin sekä kunnilta saatuihin tietoihin.

Kaikki vähittäiskaupan suuryksiköt Pohjois-Pohjanmaalla eivät ole seudullisesti merkittäviä. Vähittäiskaupan suuryksikkökoon ylittäviä (>2000 k-m^2) myymälärakennuksia on Pohjois-Pohjanmaalla erityyppisiä: kauppakeskukset, hypermarketit ja muut laajan tavaravalikoiman myymälät sekä tilaa vaativan erikoistavaran myymälät. Myös osa päivittäistavaramyymälöistä (isot supermarketit) on maankäyttö- ja rakennuslain mukaisia vähittäiskaupan suuryksiköitä. Suomen ympäristökeskuksen ja kunnilta saatujen tietojen mukaan vähittäiskaupan suuryksiköiden (yli 2 000 k-m^2) pinta-ala on **noin 65 %** Pohjois-Pohjanmaan kaupan kokonaispinta-alasta.

Päivittäistavarakaupan suurmyymälöitä (> 2000 k-m^2) on Pohjois-Pohjanmaalla yhteensä 20: Haapajärvellä (1), Haapavedellä (1), Limingassa (2), Kalajoella (2), Kempeleessä (1), Nivalassa (2), Oulaisissa (2), Oulussa (8) ja Pudasjärvellä (1). Myymälät ovat kooltaan 2 000 – 3 500 k-m^2 ja palvelevat pääosin oman alueen asukkaita, joten päivittäistavarakaupan suurmyymälät ovat vaikutuksiltaan paikallisia. Yli 3 000 k-m^2:n suuruisia päivittäistavarakaupan myymälärakennuksia on Pohjois-Pohjanmaalla yhteensä neljä, Haapavedellä (S-market), Kempeleessä (K-supermarket), Oulussa (S-market Kiiminki) ja Nivalassa (S-market). Yli 5 000 k-m^2:n suuruisia päivittäistavarakaupan myymälärakennuksia ei ole Pohjois-Pohjanmaalla yhtään.

Hypermarketteja on Pohjois-Pohjanmaalla suurimmissa keskuksissa: Oulussa (6), Kempeleessä (1), Kuusamossa (2), Raahessa (2) ja Ylivieskassa (2). Hypermarketit ovat kooltaan 7 000 - 16 500 k-m^2. Päivittäistavarakaupan pinta-ala hypermarketeissa on 2 500 - 4 500 k-m^2. Valtaosa Pohjois-Pohjanmaan hypermarket-rakennuksista on alle 10 000 k-m^2. Suurimmat hypermarketit ovat Limingantullin Prisma (n. 16 500 k-m^2) ja Kaakkurin K-Citymarket (n. 13 800 k-m^2) Oulussa. Hypermarketteja voidaan pitää pääosin seudullisesti merkittävinä, koska niiden vaikutusalue ulottuu yhtä kuntaa laajemmalle alueelle. Oulussa myös oma väestöpohja riittää hypermarketeille, joten vain suurimmat Oulun hypermarketit ovat seudullisesti merkittäviä.

Laajan tavaravalikoiman suurmyymälöitä (>2 000 k-m^2) on Oulun, Kuusamon, Raahen ja Ylivieskan lisäksi myös pienemmissä seutu- ja kuntakeskuksissa: Haapajärvellä, Haapavedellä, Iissä, Kalajoella, Nivalassa ja Oulaisissa. Osa suurimmista myymälöistä on hypermarketin kaltaisia ja niissä myydään myös päivittäistavaroita. Laajan tavaravalikoiman myymälöitä ovat Pohjois-Pohjanmaalla muun muassa Kärkkäinen, Tokmanni ja Halpa-Halli. Laajan tavaravalikoiman myymälät ovat pääosin paikallisia. Myymälät ovat kooltaan 2 500 - 5 500 k-m^2 lukuun ottamatta Ylivieskassa toimivaa Kärkkäisen tavarataloa, jonka kokonaispinta-ala on noin 34 000 k-m^2.

Erikoiskaupan suuryksiköt sijoittuvat Pohjois-Pohjanmaalla pääosin kauppakeskuksiin. Yksittäisiä erikoiskaupan suuryksikköjä on tilaa vaativan kaupan toimialoilla (huonekalukauppa, rautakauppa, kodinkonekauppa ja autokauppa). Yli 2000 k-m²:n tilaa vaativan erikoiskaupan suurmyymälöitä on Oulussa, Kempeleessä, Nivalassa, Oulaisissa, Raahessa ja Ylivieskassa.

Rautakaupassa suurmyymälöiden pinta-ala on 2 000 - 18 000 k-m^2. Suurimmat yksittäiset rautakaupat sijaitsevat Oulun seudun yhtenäisellä taajama-alueella (kolme yli 10 000 k-m2:n myymälärakennusta: Bauhaus, Äimäraution K-rauta, Ojan Rauta). Muualla maakunnassa rautakaupat ovat kooltaan alle 3 000 k-m^2. Huonekalukaupassa suurmyymälöiden pinta-ala on 3 000-17 000 k-m². Suurimmat yksittäiset huonekalukaupan rakennukset sijaitsevat Oulun kaupungin alueella, jossa on kaksi yli 10 000 k-m^2:n myymälää (Ritaportin huonekaluliikkeet ja Kodin Ykkönen, jossa myydään myös paljon muita tuotteita). Muualla maakunnassa huonekalukaupan suuryksikköjä on vain Ylivieskassa. Kodinkonekaupassa suurmyymälöiden pinta-ala on 3 000 - 4 500 k-m^2. Kodinkonekaupan suurmyymälöitä on Oulussa ja Ylivieskassa. Valtaosa suurmyymälöistä sijoittuu Oulun kaupungin alueelle. Autokaupassa suurmyymälöiden pinta-ala on 2 000 – 12 300 k-m^2. Autokaupan suurmyymälöitä on Oulussa ja Ylivieskassa. Pinta-alaltaan suurimmat autokaupan yksiköt sijaitsevat Oulussa, jossa on yksi yli 10 000 k-m^2:n yksikkö (Wetteri Oy). Ylivieskassa yksittäiset autokaupan suurmyymälät ovat alle 3 000 k-m^2. Valtaosa Pohjois-Pohjanmaan tilaa vaativan erikoistavaran kaupan suurmyymälöistä palvelee lähialueensa asukkaita ja ovat luonteeltaan paikallisia. Pinta-alaltaan suurimmat yksiköt vetävät asiakkaita laajemmalta alueelta, joten niitä voidaan pitää merkitykseltään seudullisina. Toisaalta Ylivieskassa esimerkiksi autokauppaa kokonaisuutena voidaan pitää seudullisena, vaikka yksittäisten myymälöiden pinta-alat ovatkin alle 3 000 k-m^2.

<u>Tarkennukset seudullisuuden määrittelyyn</u>

Seudullisesti merkittävien vähittäiskaupan suuryksiköiden alarajan tarkentamiseksi on arvioitu, kuinka paljon asukkaita kaksi suurmyymälää tarvitsee toimiakseen keskimääräisellä myyntitehokkuudella. Lähtökohtana on kaksi myymälää, koska oletuksena voidaan pitää sitä, ettei yksittäinen myymälä voi hallita koko markkinoita. Tarkastelu on tehty päivittäistavarakaupassa, erikoiskaupassa (tavaratalot) ja tilaa vaativan erikoistavaran kaupassa. Myyntitehokkuutena on käytetty toimialan keskimääräistä myyntitehokkuutta ja ostovoimaan on laskettu mukaan toimialan ostovoima. Laskelma on tehty vuoden 2010 ostovoiman tasolla.

Päivittäistavarakauppa, kaksi suuryksikköä

k-m2	Tavoite-myynti, milj.€	Myynnin edellyttämä asukaspohja
2 * 2000	22	9 000
2 * 3000	32	14 000
2 * 4000	43	18 000
2 * 5000	54	23 000
2 * 7000	75	32 000
2 * 10000	108	46 000

Päivittäistavarakaupassa kahden 3 000 k-m^2 suuruisen myymälän laskennalliseen myyntiin tarvitaan noin 14 000 asukkaan ostovoima, joka löytyy vuonna 2030 Oulun yhtenäisen taajama-alueen lisäksi Raahesta, Ylivieskasta ja Kuusamosta. Oulun yhtenäisellä taajama-alueella väestöpohja riittää myös suuremmalle yksikölle. Alueelle määritelty merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön koon 5 000 k-m^2:n alaraja, edellyttää noin 23 000 asukkaan väestöpohjaa.

➔ Maakuntakaavaluonnoksessa määriteltyjä merkitykseltään seudullisen päivittäistavarakaupan suuryksikön koon alarajoja voidaan pitää tarkoituksenmukaisina.

Erikoiskauppa, kaksi suuryksikköä

k-m2	Tavoite-myynti, milj.€	Myynnin edellyttämä asukaspohja
2 * 2000	9	4 000
2 * 3000	14	7 000
2 * 4000	18	9 000
2 * 5000	23	11 000
2 * 7000	32	15 000
2 * 10000	46	22 000

Erikoiskaupassa kahden 5 000 k-m^2 suuruisen myymälän laskennalliseen myyntiin tarvitaan noin 11 000 asukkaan ostovoima, joka löytyy vuonna 2030 Oulun yhtenäisen taajama-alueen lisäksi Raahesta, Ylivieskasta, Kuusamosta, Kalajoelta ja Nivalasta. Ylivieskassa ja Kuusamossa on myös kahdelle 7 000 k-m^2:n ja Oulussa ja Raahessa kahdelle 10 000 k-m^2:n yksikölle riittävä väestöpohja.

➔ Maakuntakaavaluonnoksessa määriteltyjä merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön koon alarajoja voidaan pitää tarkoituksenmukaisina.

Tilaa vaativan erikoistavaran kauppa (ml. autokauppa), kaksi suuryksikköä

k-m2	Tavoite-myynti, milj.€	Myynnin edellyttämä asukaspohja
2 * 2000	17	6 000
2 * 3000	25	9 000
2 * 4000	34	12 000
2 * 5000	42	15 000
2 * 7000	59	21 000
2 * 10000	85	30 000

Tilaa vaativan erikoistavaran kaupassa (ml. autokauppa) kahden 5 000 k-m^2 suuruisen myymälän laskennalliseen myyntiin tarvitaan noin 15 000 asukkaan ostovoima, joka löytyy vuonna 2030 Oulun yhtenäisen taajama-alueen lisäksi Kuusamosta, Raahesta ja Ylivieskasta. Raahen väestöpohja riittää myös kahdelle 7 000 k-m^2:n tilaa vaativan erikoiskaupan yksikölle ja Oulun seudun yhtenäisen taajama-alueen väestöpohja kahdelle 10 000 k-m^2:n tilaa vaativan erikoistavaran kaupan yksikölle.

➔ Maakuntakaavaluonnoksessa määriteltyjä merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön koon alarajoja voidaan pitää tarkoituksenmukaisina.

Johtopäätöksiä

Merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön koon alaraja tulisi määritellä sellaiseksi, että sen avulla voidaan ohjata seudullisen vähittäiskaupan myymäläverkon tarkoituksenmukaista kehittymistä ja turvata keskusta-alueiden elinvoimaisuus ja kaupallisten palvelujen toiminta- ja kehitysedellytykset keskusta-alueilla. Koon alarajaa ei tule asettaa niin alhaiseksi, että se rajoittaa keskusta-alueiden ulkopuolelle soveltuvien ja merkitykseltään paikallisten kaupan yksiköiden kehittymis- ja sijaintimahdollisuuksia. Liian alhainen alaraja johtaa myös kauppaa koskevien merkintöjen suureen määrään maakuntakaavassa. Pohjois-Pohjanmaan nykyisten vähittäiskaupan suuryksiköiden pinta-alojen sekä edellä esitettyjen tarkastelujen pohjalta vaihemaakuntakaavan luonnoksessa määriteltyjä merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön koon alarajoja voidaan pitää tarkoituksenmukaisina.

Päivittäistavarakaupassa merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön koon alarajaksi on määritelty Oulun seudun yhtenäisellä taajama-alueella 5 000 k-m^2 ja muualla maakunnassa 3 000 k-m^2. Merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön koon alarajan ylittäviä ovat hypermarketit (K-Citymarketit ja Prismat) ja suurimmat supermarketit (K-supermarketit ja S-marketit). Käytännössä supermarketit palvelevat pääosin oman alueen asukkaita ja ovat vaikutuksiltaan paikallisia. Hypermarketeista Kuusamon, Raahen ja Ylivieskan sekä Oulun seudun suurimmat hypermarketit ovat merkitykseltään seudullisia.

Muussa vähittäiskaupassa merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön koon alarajaksi on määritelty Oulun seudun yhtenäisellä taajama-alueella 10 000 k-m^2, Kuusamon, Raahen ja Ylivieskan taajamatoimintojen alueilla 7 000 k-m^2 ja muualla maakunnassa 5 000 k-m^2. Merkitykseltään seudullisia muun vähittäiskaupan suuryksiköitä ovat muun muassa kauppakeskukset, laajan tavaravalikoiman myymälät (hypermarketit ja halpahallit) sekä yksittäiset tilaa vaativan erikoistavaran kaupan myymälät.

Oulun seudun yhtenäisellä taajamatoimintojen alueella yli 10 000 k-m^2:n yksiköitä ovat muun muassa Kempeleessä Kauppakeskus Zeppelin (n. 36 600 k-m^2) sekä Oulussa Bauhaus (n. 18 000 k-m^2), Ritaportin huonekaluliikkeet (n. 17 000 k-m^2), Äimäraution K-Rauta (n. 14 000 k-m^2), Kodin Ykkönen (n. 13 500 k-m^2), Kaakkurinkulman liikekeskus (n. 14 800 k-m^2), Wetteri Oy (12 500 k-m^2), Ojan Rauta (n. 10 000 k-m^2), Limingantullin Prisma (n. 16 500 k-m^2, laajennuksen jälkeen 25 900 k-m²), Kaakkurin K-Citymarket (n. 14 000 k-m^2) ja Linnanmaan Prisma (n. 11 500 k-m^2).

Kuusamon, Raahen ja Ylivieskan taajamatoimintojen alueella yli 7 000 k-m^2:n yksiköitä ovat hypermarkettien lisäksi vain Ylivieskan Savarin alueella toimivat Tavaratalo Kärkkäinen (n. 34 000 k-m^2 ja Kauppakeskus (K-Rauta, Asko, Jysk m. n. 10 000 k-m^2).

Muualla maakunnassa yli 5 000 k-m^2:n yksiköitä on vain Iin Pentinkankaan alueella toimiva Tavaratalo Kärkkäinen. Kokoluokaltaan 5 000 k-m^2:n yksiköitä ovat esimerkiksi Oulussa halpahalleista Kaakkurin Tokmanni, Kiimingin Halpa-Halli ja Limingantullin Kärkkäinen, rautakaupoista Välivainion K-Rauta, huonekalukaupoista Karjasillan Isku ja Asko, autokaupoista Delta-Auto Kaakkurissa ja Pörhön vaihtoautokeskus ja Veho Oulu Limingantullissa.

Merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön koon alarajan tarkka määrittäminen on vaikeaa, koska seudullisuuteen vaikuttavat monet tekijät. Maakuntakaavassa määritelty seudullisuuden raja onkin ymmärrettävä suuntaa antavana, koska se voi yksittäisen suuryksikön kohdalla olla esitettyä korkeampi tai alhaisempi. Yksityiskohtaisessa suunnittelussa tulee vaikutusten arviointien avulla tarkastella, onko kyseessä seudullisesti vai paikallisesti merkittävä vähittäiskaupan suuryksikkö. Maakuntakaavan suunnittelumääräyksiin voidaan lisätä lause ”jollei selvitysten perusteella muuta osoiteta”.

6 KESKUSTATOIMINTOJEN ALUEET

Keskustatoimintojen alueen merkinnällä (C) osoitetaan kaupunkikeskusten ja kaupunkiseudun ydinalue, johon sijoittuu monipuolisesti keskustahakuisia palveluita, hallinto- ja muita toimintoja sekä asumista. Pohjois-Pohjanmaan vaihemaakuntakaavassa on osoitettu keskustatoimintojen alueet C-1 merkinnällä Oulun keskustaan, C-2 merkinnällä alueellisten keskusten Raahen, Ylivieskan ja Kuusamon keskustoihin sekä C-merkinnällä muihin kaupunki- ja kuntakeskuksiin (Haapajärvi, Haapavesi, Ii, Kalajoki, Kempele, Liminka, Muhos, Nivala, Oulainen, Pudasjärvi, Pyhäjärvi, Tyrnävä) sekä Oulun alakeskuksiin (Haukipudas, Kiiminki, Oulunsalo, Kaakkuri, Ritaharju-Linnanmaa, Hiukkavaara).

Seuraavassa on esitetty vaihemaakuntakaavan luonnoksessa osoitetut keskustatoimintojen alueet sekä niiden sijainti yhdyskuntarakenteessa. Lisäksi keskusta-alueilta on esitetty tiivistetysti niiden suunnittelutilanne sekä nykyiset kaupalliset palvelut. Keskustatoimintojen alueiden tarkasteluissa ja vaikutusten arvioinnissa kiinnitetään huomiota erityisesti aluerakenteellisiin sekä palvelu- ja keskusverkkoon kohdistuviin vaikutuksiin enimmäismitoitukset huomioon ottaen. Tarkasteluissa esitetyt lähialueen väestömäärät on laskettu vaihemaakuntakaavaluonnoksen mukaisten kohdemerkintöjen sijaintipaikasta.

Kalajoen ja Ylivieskan keskustatoimintojen alueiden tarkastelu on esitetty kohdassa 8.1, jossa on tarkasteltu laajemmin kyseisten kuntien palvelurakennetta.

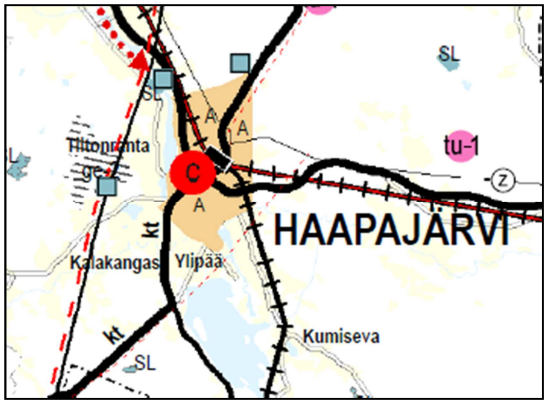
Maakuntakaavan tulee tukea maankäyttö- ja rakennuslain tavoitteiden toteutumista ja mahdollistaa vähittäiskaupan suuryksiköiden sijoittuminen keskustatoimintojen alueille. Maakuntakaavassa esitettävän enimmäismitoituksen tavoitteena on ohjata kaupan palveluverkon tasapainoista kehitystä ja turvata keskusta-alueiden elinvoimaisuus ja kaupallisten palvelujen toiminta- ja kehitysedellytykset. Enimmäismitoituksen tulee antaa yleispiirteiset lähtökohdat ja reunaehdot kuntien yleiskaavoitukselle ja yksityiskohtaisemmalle suunnittelulle. Enimmäismitoituksen esittäminen parantaa myös mahdollisuuksia arvioida kaupan sijoittumisen vaikutuksia.

”Vähittäiskaupan suuryksiköiden kaavoitus” ohjeluonnoksen (Ympäristöministeriö 10.10.2012) mukaan keskustatoimintojen alueiden enimmäismitoituksen tehtävänä on ohjata vähittäiskaupan suuryksiköiden mitoitusta siten, että vältetään keskuksen vaikutusalueen ostovoimaan nähden liian suurten vähittäiskaupan suuryksiköiden toteutuminen. Keskusta-alueen enimmäismitoituksen tulee näin ollen perustua keskuksen alue- ja yhdyskuntarakenteelliseen asemaan sekä keskuksen vaikutusalueen ostovoimaan. Laskennallisen oman väestön ostovoiman lisäksi voidaan enimmäismitoituksen määrittelyssä ottaa huomioon myös matkailijoiden ja loma-asukkaiden ostovoima.

Kerrosalana esitettävään keskustatoimintojen alueiden enimmäismitoitukseen lasketaan mukaan olemassa olevat ja uudet yli 2000 k-m^2:n suuruiset vähittäiskaupan suuryksiköt. Enimmäismitoitusta määriteltäessä on syytä muistaa, että vain osa kohdassa 5.1. esitetystä laskennallisesta liiketilatarpeesta toteutuu uutena liiketilana. Liiketilatarve ei myöskään kokonaan voi kohdistua vähittäiskaupan suuryksiköihin, sillä alueellisesti tasapainoisen ja kestävän palvelurakenteen turvaaminen edellyttää, että myös pienillä vähittäiskaupan yksiköillä on riittävät toiminta- ja kehitysedellytykset. Tällä hetkellä vähittäiskaupan suuryksiköiden (>2 000 k-m^2) osuus Pohjois-Pohjanmaan kaupan kokonaispinta-alasta on noin 65 %.

6.1 Haapajärven keskusta

Pohjois-Pohjanmaan 1. vaihemaakuntakaavan luonnos:

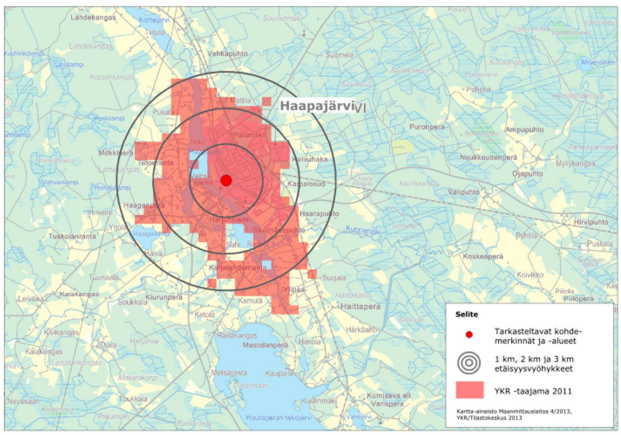


Haapajärven keskusta on 1. vaihemaakuntakaavan luonnoksessa osoitettu keskustatoimintojen alueeksi (C). Vähittäiskaupan suuryksikköjen enimmäismitoitukseksi on määritelty 20 000 k-m^2 ja suuryksikön maksimikooksi 10 000 k-m^2. Keskustatoimintojen alueen ympärille on osoitettu taajamatoimintojen alue (A).

Suunnittelutilanne:

Haapajärven keskustaan laaditaan parhaillaan osayleiskaavaa, joka on ollut ehdotuksena nähtävillä keväällä 2013. Osayleiskaavassa keskusta-alue on osoitettu keskustatoimintojen alueena (C). Keskustatoimintojen aluetta ympäröi pohjoisessa, idässä ja etelässä asuntoalueet (A) sekä lännessä lähivirkistysalue (VL) ja urheilu- ja virkistyspalvelujen alue (VU). Haapajärven keskustan osayleiskaavassa esitetty kaupan sijoittuminen ja mitoitus perustuvat Pohjois-Pohjanmaan kaupalliseen palveluverkkoselvitykseen sekä Haapajärven kaupungin strategiseen linjaukseen, jonka mukaan mahdollinen uusi liikerakentaminen ja kauppa tulevat sijoittumaan keskustan alueelle. Tavoitteena on, että keskustahakuinen erikoistavarakauppa ohjataan C-alueelle ja paljon tilaa vaativa kauppa keskustan läheisyyteen KTY-1 merkinnällä osoitetuille alueille. Haapajärven keskustatoimintojen alue on asemakaavoitettu.

YKR-taajama-alueen rajaus ja lähialueen asutus:



Haapajärven keskustan lähiasutus 2011 (vaihemaakuntakaavaluonnoksen kohdemerkinnän sijaintipaikasta):
Alle 1 km etäisyydellä noin 2 200 asukasta
Alle 2 km etäisyydellä noin 4 000 asukasta
Alle 3 km etäisyydellä noin 4 800 asukasta (noin 63 % Haapajärven kaupungin asukasmäärästä)

Keskustan nykyiset kaupalliset palvelut ja vaikutusalueen kaupan palveluverkko:

Haapajärven nykyiset kaupan palvelut keskittyvät pääosin keskusta-alueelle ja sen läheisyyteen. Haapajärven keskustan alueella toimii tällä hetkellä kaksi vähittäiskaupan suuryksikköä (>2 000 k-m^2), HalpaHalli ja S-market, joiden pinta-ala on yhteensä noin 6 000 k-m^2 (Haapajärven kaupunki).

Pohjois-Pohjanmaan kaupan palveluverkko 2030 -selvityksen mukaan Haapajärven kaupan palveluverkko muodostui vuonna 2009 kahdeksasta päivittäistavaramyymälästä ja 33 erikoiskaupan myymälästä. Haapajärven vähittäiskaupan palvelutarjonta on varsin hyvä suhteessa väestöpohjaan. Asukasmäärä yhtä myymälää kohti on sekä päivittäistavarakaupassa että erikoiskaupassa alhaisempi kuin maakunnassa ja koko maassa keskimäärin. Näin ollen väestöpohjaan suhteutettuna Haapajärven kaupan palveluverkko on keskimääräistä kattavampi. Haapajärven vähittäiskaupan vetovoimaisuudesta kertoo myös se, että ostovoiman siirtymä oli positiivinen sekä päivittäistavarakaupassa (+27 %) että erikoiskaupassa (+18 %) vuonna 2009.

Suomen ympäristökeskuksen laatiman ”Yhdyskuntarakenteen toiminnalliset alueet Suomessa” selvityksen mukaan Haapajärven asiointialue on päivittäistavarakaupassa pääosin oman kunnan alue ja erikoiskaupassa Haapajärven ja Reisjärven muodostama alue. Reisjärven kaupan palveluverkko muodostui vuonna 2009 kahdesta päivittäistavaramyymälästä ja seitsemästä erikoiskaupan myymälästä. Päivittäistavarakaupan kysyntä ja tarjonta oli Reisjärvellä lähellä tasapainoa, mutta erikoiskaupassa 63 % Reisjärven ostovoimasta siirtyi kunnan ulkopuolelle.

Vaikutusten arviointi ja johtopäätökset

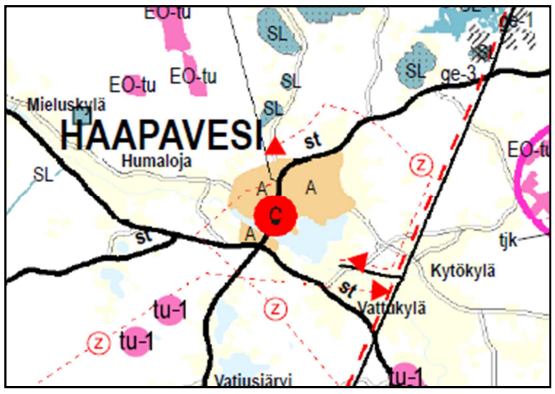
Seudullisesti merkittävien vähittäiskaupan suuryksiköiden ohjaaminen Haapajärven keskustatoimintojen alueelle vahvistaa Haapajärven keskustan asemaa kaupan palveluverkossa ja vähittäiskaupan suuryksiköiden sijaintipaikkana maankäyttö- ja rakennuslain vähittäiskauppaa koskevien erityisten säännösten ja niitä koskevan ohjeistuksen mukaisesti. Vaihekaavaluonnoksessa esitetty keskustatoimintojen alueen enimmäismitoitus perustuu vaikutusalueen väestön kysyntään, joten mitoitus luo edellytykset kestävän ja alueellisesti tasapainoisen kaupan palveluverkon kehitykselle.

Haapajärven keskusta-alue sijaitsee keskeisesti suhteessa olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen ja lähiasutuksen määrä on suuri jo nykyisin (63 % kaupungin väestöstä alle kolmen kilometrin etäisyydellä). Keskustatoimintojen alue mahdollistaa merkitykseltään seudullisten vähittäiskaupan suuryksiköiden sijoittumisen olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen tukeutuen, mikä vahvistaa nykyistä palveluverkkoa ja parantaa keskustan elinvoimaisuutta ja kehittämismahdollisuuksia. Keskustaan sijoittuvat palvelut ovat hyvin saavutettavissa kaikilla liikennemuodoilla, jolloin asiointimatkojen pituudet ovat kohtuulliset ja liikenteestä aiheutuvat haitat mahdollisimman vähäiset maankäyttö- ja rakennuslain sisältövaatimusten mukaisesti.

Haapajärven keskustatoimintojen alue soveltuu merkitykseltään seudullisten vähittäiskaupan suuryksiköiden sijaintipaikaksi. Vaihekaavaluonnoksessa esitetty vähittäiskaupan suuryksiköiden enimmäismitoitus (20 000 k-m^2) luo edellytykset Haapajärven keskustan kaupan kehitykselle ja mahdollistaa myös vaikutusalueen alakeskusten ja taajamien kaupan kehittymisen. Suuryksikön maksimikoon määrittäminen ei ole tarpeellista.

6.2 Haapaveden keskusta

Pohjois-Pohjanmaan 1. vaihemaakuntakaavan luonnos:

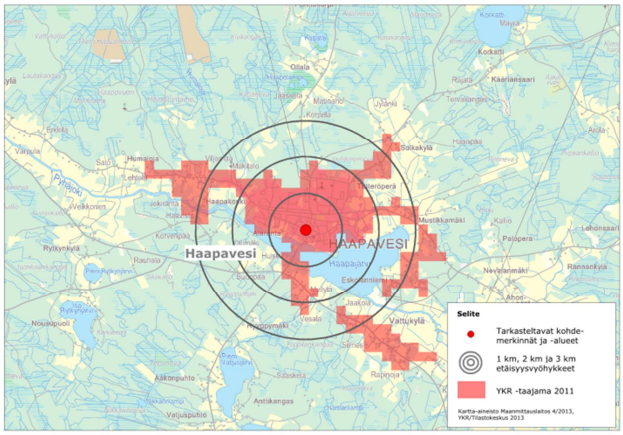


Haapaveden keskusta on 1. vaihemaakuntakaavan luonnoksessa osoitettu keskustatoimintojen alueeksi (C). Vähittäiskaupan suuryksikköjen enimmäismitoitukseksi on määritelty 20 000 k-m^2 ja suuryksikön maksimikooksi 10 000 k-m^2. Keskustatoimintojen alueen pohjoispuolelle on osoitettu taajamatoimintojen alue (A).

Suunnittelutilanne:

Haapaveden keskustan osayleiskaavassa 2030 keskusta-alue on osoitettu keskustatoimintojen alueena (C). Keskustatoimintojen aluetta ympäröi asuinpientalojen (AP), asuinkerrostalojen (AK) ja julkisten palvelujen ja hallinnon (PY) alueet. Keskustan pohjoispuolelle on osayleiskaavassa osoitettu kaupan palvelujen alue (KM), jolle voi sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön sekä liikerakennusten alueita (KL-1), joille voi sijoittaa tilaa vaativan erikoistavaran kaupan yksiköitä. Osayleiskaavan tavoitteena on osoittaa liikerakentamiselle monipuolisesti uusia aluevarauksia ja varautua erityisesti tilaa vaativan erikoistavaran kaupan tarpeisiin. Sijoittumisperiaatteena on, että päivittäistavarakaupan yksiköt ovat keskustassa, mutta tilaa vaativan erikoistavaran kauppa voi sijoittua kauemmaksikin, esim. Huiska-Ryyppymäen alueelle.

YKR-taajama-alueen rajaus ja lähialueen asutus:



Haapaveden keskustan lähiasutus 2011 (vaihemaakuntakaavaluonnoksen kohdemerkinnän sijaintipaikasta):
Alle 1 km etäisyydellä noin 1 900 asukasta
Alle 2 km etäisyydellä noin 3 600 asukasta
Alle 3 km etäisyydellä noin 4 000 asukasta (noin 53 % Haapaveden kaupungin asukasmäärästä)

Keskustan nykyiset kaupalliset palvelut ja vaikutusalueen kaupan palveluverkko:

Haapaveden kaupan palvelut ovat keskittyneet keskustaajaman alueelle. Haapaveden keskustassa toimii tällä hetkellä kaksi vähittäiskaupan suuryksikköä (>2 000 k-m^2), Halpa-Halli ja S-market, joiden pinta-ala on yhteensä noin 7 000 k-m^2. Keskustaan on rakenteilla uusi S-market, joka on lähes samankokoinen kuin nykyinen S-market. (Haapaveden kaupunki)

Pohjois-Pohjanmaan kaupan palveluverkko 2030 -selvityksen mukaan Haapaveden kaupan palveluverkko muodostui vuonna 2009 kuudesta päivittäistavaramyymälästä ja 20 erikoiskaupan myymälästä. Haapaveden palvelutarjonta on päivittäistavarakaupassa varsin hyvä suhteessa väestöpohjaan. Haapaveden päivittäistavarakaupan ostovoiman siirtymä oli vuonna 2009 positiivinen (+16 %). Erikoiskaupassa asukkaiden määrä yhtä myymälää kohti on selvästi suurempi kuin maakunnassa ja koko maassa keskimäärin, joten väestöpohjaan suhteutettuna erikoiskaupassa Haapaveden palveluverkon kattavuus on keskimääräistä heikompi. Erikoiskaupan ostovoiman siirtymä oli Haapavedellä negatiivinen (-39 %) vuonna 2009.

Suomen ympäristökeskuksen laatiman ”Yhdyskuntarakenteen toiminnalliset alueet Suomessa” selvityksen mukaan Haapaveden asiointialue on päivittäistavarakaupassa pääosin oman kunnan alue. Erikoiskaupassa Haapavesi kuuluu Ylivieskan asiointialueeseen. Haapaveden asukkaiden erikoiskaupan asioinneista alle puolet suuntautuu omaan kuntaan, mutta oman kunnan osuus asioinneista on kuitenkin suurempi kuin missään muussa yksittäisessä kunnassa.

Haapaveden kaupan palvelurakennetta on tarkasteltu myös kohdassa 7.1.

Vaikutusten arviointi ja johtopäätökset:

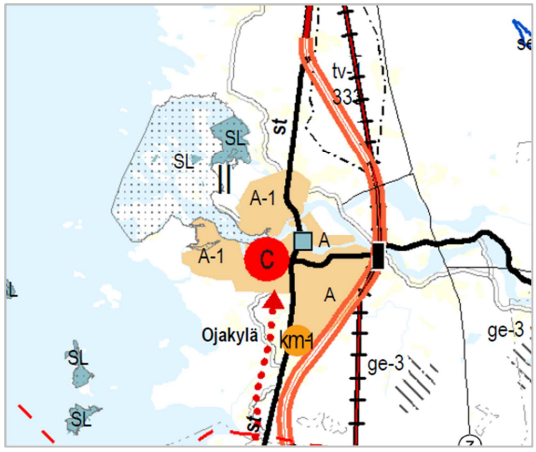
Seudullisesti merkittävien vähittäiskaupan suuryksiköiden ohjaaminen Haapaveden keskustatoimintojen alueelle vahvistaa Haapaveden keskustan asemaa kaupan palveluverkossa ja vähittäiskaupan suuryksiköiden sijaintipaikkana maankäyttö- ja rakennuslain vähittäiskauppaa koskevien erityisten säännösten ja niitä koskevan ohjeistuksen mukaisesti. Vaihekaavaluonnoksessa esitetty keskustatoimintojen alueen enimmäismitoitus perustuu vaikutusalueen väestön kysyntään, joten mitoitus luo edellytykset kestävän ja alueellisesti tasapainoisen kaupan palveluverkon kehitykselle.

Haapaveden keskusta-alue sijaitsee keskeisesti suhteessa olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen ja yli puolet (53 %) kaupungin väestöstä asuu alle kolmen kilometrin etäisyydellä keskustasta. Keskustatoimintojen alue mahdollistaa merkitykseltään seudullisten vähittäiskaupan suuryksiköiden sijoittumisen olevaan yhdyskuntarakenteeseen tukeutuen, mikä vahvistaa nykyistä palveluverkkoa ja parantaa keskustan elinvoimaisuutta ja kehittämismahdollisuuksia. Keskustaan sijoittuvat palvelut ovat hyvin saavutettavissa kaikilla liikennemuodoilla, jolloin asiointimatkojen pituudet ovat kohtuulliset ja liikenteestä aiheutuvat haitat mahdollisimman vähäiset maankäyttö- ja rakennuslain sisältövaatimusten mukaisesti.

Haapaveden keskustatoimintojen alue soveltuu merkitykseltään seudullisten vähittäiskaupan suuryksiköiden sijaintipaikaksi. Vaihekaavaluonnoksessa esitetty vähittäiskaupan suuryksiköiden enimmäismitoitus (20 000 k-m^2) luo edellytykset Haapaveden keskustan kaupan kehitykselle ja mahdollistaa myös muiden kaupan alueiden kaupan kehittymisen. Suuryksikön maksimikoon määrittäminen ei ole tarpeellista.

6.3 Iin keskusta

Pohjois-Pohjanmaan 1. vaihemaakuntakaavan luonnos:



Iin keskusta on 1. vaihemaakuntakaavan luonnoksessa osoitettu keskustatoimintojen alueena (C). Vähittäiskaupan suuryksikköjen enimmäismitoitukseksi on määritelty 20 000 k-m^2 ja suuryksikön maksimikooksi 10 000 k-m^2. Keskustatoimintojen alueen ympärille on osoitettu taajamatoimintojen alue (A).

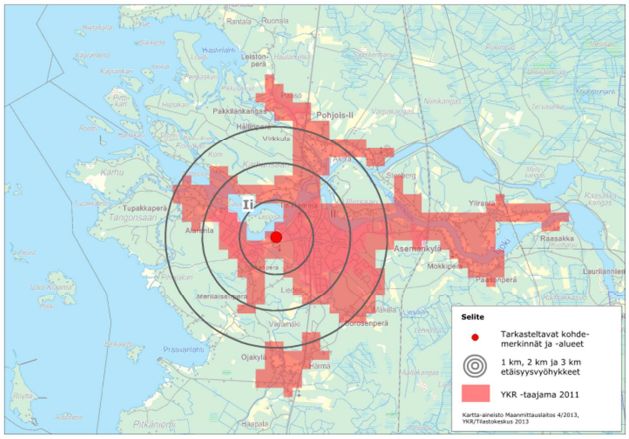
Vaihemaakuntakaavaluonnoksessa on osoitettu Iin keskustaajaman itäpuolelle sijoittuva uusi valtatien linjaus. Valtatielinjauksen länsipuoliset alueet on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi. Taajamatoimintojen alueen eteläosaan Pentinkankaalle on osoitettu erikoiskaupan suuryksikkö (km-1, kokonaismitoitus 10 000 k-m^2).

Suunnittelutilanne:

Iin keskustaajaman osayleiskaava 2010 on oikeusvaikutukseton aluevarausyleiskaava, joka on laadittu vuonna 1996. Osayleiskaava käsittää keskustan lisäksi lähiympäristön kyläalueet lukuun ottamatta Iin Asemakylää. Asemakylän osayleiskaava on hyväksytty kunnanvaltuustossa helmikuussa 2012. Kaava varaa alueen valtatien 4 ohikulkutien uudelle linjaukselle Iin kohdalla.

Iin kunta on päättänyt vuonna 2012 Iin keskustaajaman osayleiskaavan laadinnasta ja osayleiskaavan suunnittelu on käynnistymässä. Osayleiskaavassa tullaan tarkastelemaan palvelukeskustan tuleva rakenne sekä määrittelemään kasvusuunnat ja uusien kehittämisalueiden yhdyskuntarakenne ja palvelutarpeet.

YKR-taajama-alueen rajaus ja lähialueen asutus:



Iin keskustan lähiasutus 2011 (vaihemaakuntakaavaluonnoksen kohdemerkinnän sijaintipaikasta):
Alle 1 km etäisyydellä noin 1 000 asukasta
Alle 2 km etäisyydellä noin 3 600 asukasta
Alle 3 km etäisyydellä noin 4 900 asukasta
(noin 52 % Iin kunnan asukasmäärästä)

Keskustan nykyiset kaupalliset palvelut ja vaikutusalueen kaupan palveluverkko:

Iin vähittäiskaupan palvelut sijoittuvat pääosin palvelukeskustaan. Keskustan alueella ei ole tällä hetkellä vähittäiskaupan suuryksiköiksi luokiteltavia myymälärakennuksia. Iissä toimii yksi vähittäiskaupan suuryksikkö Pentinkankaan alueella (Tavaratalo Kärkkäinen, pinta-ala >5 000 k-m^2).

Pohjois-Pohjanmaan kaupan palveluverkko 2030 -selvityksen mukaan Iin kunnan kaupan palveluverkko muodostui vuonna 2009 yhdeksästä päivittäistavaramyymälästä ja 20 erikoiskaupan myymälästä. Iin palvelutarjonta on päivittäistavarakaupassa varsin hyvä suhteessa väestöpohjaan. Päivittäistavarakaupan ostovoiman siirtymä oli vuonna 2009 Iissä jonkin verran positiivinen (+5 %). Erikoiskaupassa asukkaiden määrä yhtä myymälää kohti on selvästi suurempi kuin maakunnassa ja koko maassa keskimäärin, joten väestöpohjaan suhteutettuna erikoiskaupassa Iin palveluverkon kattavuus on keskimääräistä heikompi. Erikoiskaupan ostovoiman siirtymä oli Iissä negatiivinen (-47 %) vuonna 2009.

Suomen ympäristökeskuksen laatiman ”Yhdyskuntarakenteen toiminnalliset alueet Suomessa” selvityksen mukaan Iin asiointialue on päivittäistavarakaupassa pääosin oman kunnan alue. Erikoiskaupassa Ii kuuluu Oulun asiointialueeseen.

Iin kaupan palvelurakennetta on tarkasteltu myös kohdassa 7.2.

Vaikutusten arviointi ja johtopäätökset:

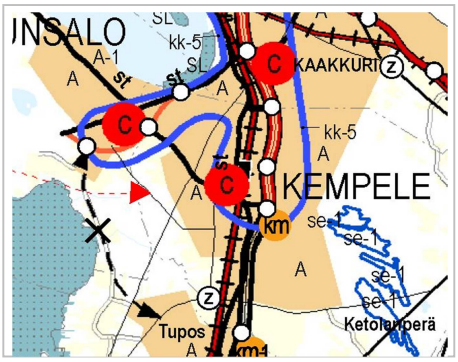
Seudullisesti merkittävien vähittäiskaupan suuryksiköiden ohjaaminen Iin keskustatoimintojen alueelle vahvistaa keskustan asemaa kaupan palveluverkossa ja vähittäiskaupan suuryksiköiden sijaintipaikkana maankäyttö- ja rakennuslain vähittäiskauppaa koskevien erityisten säännösten ja niitä koskevan ohjeistuksen mukaisesti. Vaihekaavaluonnoksessa esitetty keskustatoimintojen alueen enimmäismitoitus perustuu vaikutusalueen väestön kysyntään, joten mitoitus luo edellytykset kestävän ja alueellisesti tasapainoisen kaupan palveluverkon kehitykselle.

Iin keskusta-alue sijaitsee keskeisesti suhteessa olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen ja yli puolet (52 %) kunnan väestöstä asuu alle kolmen kilometrin etäisyydellä keskustasta. Keskustatoimintojen alue mahdollistaa merkitykseltään seudullisten vähittäiskaupan suuryksiköiden sijoittumisen olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen tukeutuen, mikä vahvistaa nykyistä palveluverkkoa ja parantaa keskustan elinvoimaisuutta ja kehittämismahdollisuuksia. Keskustaan sijoittuvat palvelut ovat hyvin saavutettavissa kaikilla liikennemuodoilla, jolloin asiointimatkojen pituudet ovat kohtuulliset ja liikenteestä aiheutuvat haitat mahdollisimman vähäiset maankäyttö- ja rakennuslain sisältövaatimusten mukaisesti.

Iin keskustatoimintojen alue soveltuu merkitykseltään seudullisten vähittäiskaupan suuryksiköiden sijaintipaikaksi. Vaihekaavaluonnoksessa esitetty vähittäiskaupan suuryksiköiden enimmäismitoitus (20 000 k-m^2) luo edellytykset Iin keskustan kaupan kehitykselle ja mahdollistaa myös muiden kaupan alueiden kaupan kehittymisen. Suuryksikön maksimikoon määrittäminen ei ole tarpeellista.

6.4 Kempeleen keskusta

Pohjois-Pohjanmaan 1. vaihemaakuntakaavan luonnos:



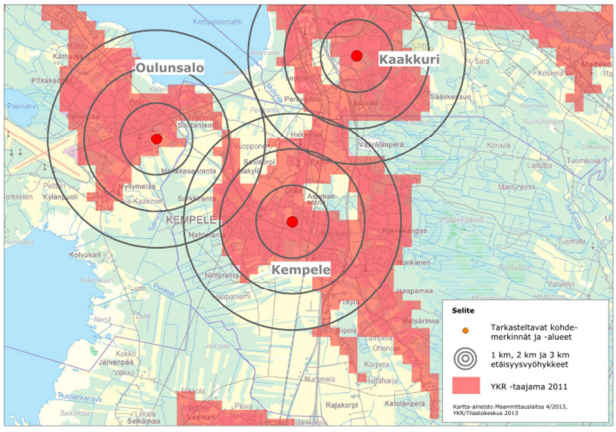
Kempeleen keskusta on 1. vaihemaakuntakaavan luonnoksessa osoitettu keskustatoimintojen alueena (C). Vähittäiskaupan suuryksikköjen enimmäismitoitukseksi on määritelty 30 000 k-m^2 ja suuryksikön maksimikooksi 10 000 k-m^2. Keskustatoimintojen alueen ympärille on osoitettu taajamatoimintojen alue (A).

Suunnittelutilanne:

Kempeleen keskusta on osoitettu Oulun seudun yleiskaavassa keskustatoimintojen alueeksi. Seudun yleiskaavassa keskustatoimintojen alue ulottuu kuntakeskuksesta Ylikylään (Zeppelin).

Kempeleen kunnassa on vireillä taajaman osayleiskaavan laadinta. Yleiskaavaluonnoksessa keskustatoimintojen alue sijoittuu pääosin rautatien länsipuolelle. Lisäksi luonnoksessa on asemanseudulle osoitettu raideliikenteeseen ja muuhun nopeaan joukkoliikenteeseen tukeutuva keskustatoimintojen alue.

YKR-taajama-alueen rajaus ja lähialueen asutus:



Kempeleen keskustan lähiasutus 2011 (vaihemaakuntakaavaluonnoksen kohdemerkinnän sijaintipaikasta):
Alle 1 km etäisyydellä noin 3 800 asukasta
Alle 2 km etäisyydellä noin 8 100 asukasta
Alle 3 km etäisyydellä noin 8 500 asukasta (noin 78 % Kempeleen kunnan asukasmäärästä)

Keskustan nykyiset kaupalliset palvelut ja vaikutusalueen kaupan palveluverkko:

Kempeleen keskustan alueella toimii tällä hetkellä yksi vähittäiskaupan suuryksikkö (>2 000 k-m^2) ja suuryksikkörakennuksissa oleva kerrosala on noin 4 000 k-m^2. Kempeleen kaupan palveluverkon painopiste on tällä hetkellä Zeppelinin alueella.

Pohjois-Pohjanmaan kaupan palveluverkko 2030 -selvityksen mukaan Kempeleen kaupan palveluverkko muodostui seitsemästä päivittäistavaramyymälästä ja 66 erikoiskaupan myymälästä vuonna 2009. Asukasmäärä yhtä myymälää kohti on päivittäistavarakaupassa suurempi ja erikoiskaupassa alhaisempi kuin maakunnassa ja koko maassa keskimäärin. Ostovoiman siirtymä oli Kempeleessä positiivinen sekä päivittäistavarakaupassa (+ 14 %) että erikoiskaupassa (+103 %) vuonna 2009.

Suomen ympäristökeskuksen laatiman ”Yhdyskuntarakenteen toiminnalliset alueet Suomessa” selvityksen mukaan Kempeleen asiointialue on päivittäistavarakaupassa pääosin oman kunnan alue. Erikoiskaupassa Kempele kuuluu Oulun asiointialueeseen.

Vaikutusten arviointi ja johtopäätökset:

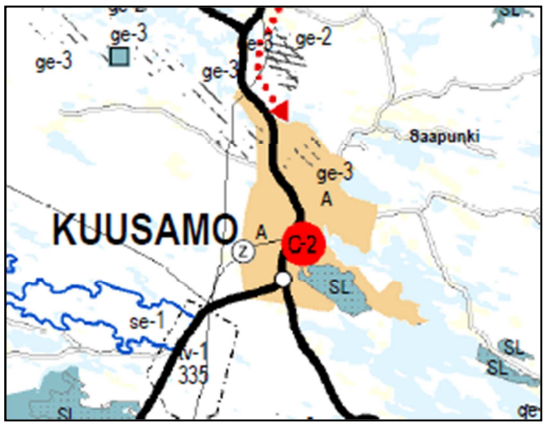
Seudullisesti merkittävien vähittäiskaupan suuryksiköiden ohjaaminen Kempeleen keskustatoimintojen alueelle vahvistaa keskustan asemaa kaupan palveluverkossa ja vähittäiskaupan suuryksiköiden sijaintipaikkana maankäyttö- ja rakennuslain vähittäiskauppaa koskevien erityisten säännösten ja niitä koskevan ohjeistuksen mukaisesti. Vaihekaavaluonnoksessa esitetty keskustatoimintojen alueen enimmäismitoitus perustuu vaikutusalueen väestön kysyntään, joten mitoitus luo edellytykset kestävän ja alueellisesti tasapainoisen kaupan palveluverkon kehitykselle. Erityisesti erikoiskaupassa Zeppelinin ansiosta ostovoimaa siirtyy muista kunnista runsaasti Kempeleeseen.

Kempeleen keskusta sijaitsee keskeisesti suhteessa olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen ja vajaa 80 % kunnan väestöstä asuu alle kolmen kilometrin etäisyydellä keskustasta. Keskustatoimintojen alue mahdollistaa merkitykseltään seudullisten vähittäiskaupan suuryksiköiden sijoittumisen olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen tukeutuen, mikä vahvistaa nykyistä palveluverkkoa ja parantaa keskustan elinvoimaisuutta ja kehittämismahdollisuuksia. Keskustaan sijoittuvat palvelut ovat hyvin saavutettavissa kaikilla liikennemuodoilla, jolloin asiointimatkojen pituudet ovat kohtuulliset ja liikenteestä aiheutuvat haitat mahdollisimman vähäiset maankäyttö- ja rakennuslain sisältövaatimusten mukaisesti. Kempeleen keskusta on saavutettavissa hyvin myös joukkoliikenteellä.

Kempeleen keskustatoimintojen alue soveltuu merkitykseltään seudullisten vähittäiskaupan suuryksiköiden sijaintipaikaksi. Vaihekaavaluonnoksessa esitetty vähittäiskaupan suuryksiköiden enimmäismitoitus (30 000 k-m^2) luo edellytykset Kempeleen keskustan kaupan kehitykselle ja mahdollistaa myös muiden kaupan alueiden ja Oulun seudun keskusten kaupan kehittymisen. Suuryksikön maksimikoon määrittäminen ei ole tarpeellista.

6.5 Kuusamon keskusta

Pohjois-Pohjanmaan 1. vaihemaakuntakaavan luonnos:

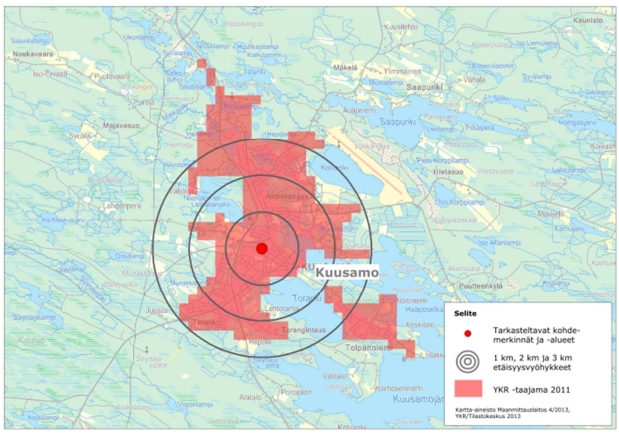


Kuusamon keskusta on 1. vaihemaakuntakaavan luonnoksessa osoitettu keskustatoimintojen alueena (C-2). Vähittäiskaupan suuryksikköjen enimmäismitoitukseksi on määritelty 50 000 k-m^2 ja suuryksikön maksimikooksi 10 000 k-m^2. Keskustatoimintojen alueen ympärille on osoitettu taajamatoimintojen alue (A).

Suunnittelutilanne:

Kuusamon yleiskaavassa on osoitettu yhdyskuntarakenne, asuminen, palveluverkko ja yhteydet. Kuusamon keskusta-alue on osoitettu matkailukaupunki, Koillis-Suomen aluekeskus merkinnällä. Merkintä ulottuu ydinkeskustasta valtateiden 5 ja 20 risteykseen. Kuusamon keskustan alueella on lisäksi voimassa Kuusamon kirkonkylän osayleiskaava, jossa keskusta-alue on osoitettu edellä mainittua yleiskaavaa pienempänä keskustatoimintojen alueena (C). Keskustan ja valtateiden risteyksen väliselle alueelle on kirkonkylän osayleiskaavassa osoitettu yksityisten palvelujen ja hallinnon alueita (PK).

YKR-taajama-alueen rajaus ja lähialueen asutus:



Kuusamon keskustan lähiasutus 2011 (vaihemaakuntakaavaluonnoksen kohdemerkinnän sijaintipaikasta):
Alle 1 km etäisyydellä noin 3 600 asukasta
Alle 2 km etäisyydellä noin 5 300 asukasta
Alle 3 km etäisyydellä noin 8 900 asukasta (noin 54 % Kuusamon kaupungin asukasmäärästä)

Keskustan nykyiset kaupalliset palvelut ja vaikutusalueen kaupan palveluverkko:

Valtaosa Kuusamon vähittäiskaupan palveluista sijoittuu keskustan alueelle, myös kaikki tällä hetkellä Kuusamossa toimivat vähittäiskaupan suuryksiköt. Keskustan alueella toimii viisi vähittäiskaupan suuryksikköä (>2 000 k-m^2): K-Citymarket, Prisma, Halpa-Halli Juusola, S-market ja Tokmanni, joiden pinta-ala on yhteensä noin 30 000 k-m^2. Yksittäisten myymälärakennusten pinta-alat vaihtelevat välillä 2 500 – 9 000 k-m^2. Keskusta-alueen ulkopuolella ei toimi vähittäiskaupan suuryksiköitä. Rukan matkailukeskuksessa toimii kaksi päivittäistavaramyymälää ja erikoisliikkeitä, jotka palvelevat matkailijoiden tarpeita. Kaupan pinta-ala on Rukalla noin 5 000 k-m^2. Kuusamon ydinkeskustaan on suunnitteilla kauppakeskus, joka on pinta-alaltaan noin 17 000 k-m^2. (Kuusamon kaupunki)

Pohjois-Pohjanmaan kaupan palveluverkko 2030 -selvityksen mukaan Kuusamon kaupan palveluverkko muodostui 17 päivittäistavaramyymälästä ja 79 erikoiskaupan myymälästä vuonna 2009. Kuusamon vähittäiskaupan palvelutarjonta on hyvä suhteessa väestöpohjaan. Asukasmäärä yhtä myymälää kohti on sekä päivittäistavarakaupassa että erikoiskaupassa alhaisempi kuin maakunnassa ja koko maassa keskimäärin. Näin ollen väestöpohjaan suhteutettuna Kuusamon kaupan palveluverkko on keskimääräistä kattavampi. Kuusamon vähittäiskaupan vetovoimaisuudesta kertoo myös positiivinen ostovoiman siirtymä, joka oli päivittäistavarakaupassa +72 % ja erikoiskaupassa +54 % vuonna 2009.

Suomen ympäristökeskuksen laatiman ”Yhdyskuntarakenteen toiminnalliset alueet Suomessa” selvityksen mukaan Kuusamon asiointialue on päivittäistavarakaupassa pääosin oman kunnan alue. Erikoiskaupassa Kuusamon asiointialueeseen kuuluvat Kuusamo ja Taivalkoski sekä lisäksi Posio Lapin maakunnasta. Kuusamo on erikoiskaupan asiointialueen keskuskunta. Taivalkosken kaupan palveluverkko muodostui vuonna 2009 kuudesta päivittäistavaramyymälästä ja kymmenestä erikoiskaupan myymälästä. Ostovoiman siirtymä oli päivittäistavarakaupassa positiivinen (+30 %), mutta erikoiskaupassa negatiivinen (-32 %). Taivalkosken päivittäistavarakaupan suurta vetovoimaa ja positiivista ostovoiman siirtymää selittää osaltaan suuri loma-asuntojen määrä.

Matkailu on merkittävä elinkeino Kuusamossa ja matkailijat/loma-asukkaat ovat keskeisiä kaupan palveluiden käyttäjiä. Kuusamon ostovoiman kehitykseen vaikuttaa merkittävästi Rukan matkailukeskus ja sen kehittämissuunnitelmat. Rukalla on tällä hetkellä noin 20 000 vuodepaikkaa, joista valtaosa on mökeissä. Mikäli Rukan osayleiskaavan mukainen rakennusoikeus toteutuu, vuodepaikkamäärä kaksinkertaistuu arviolta 20 vuoden kuluessa. Vuonna 2007 tehdyn selvityksen (Naturpolis, Kuusamo 2007) mukaan Kuusamon välittömästä matkailutulosta kohdistui vähittäiskauppaan noin 30 miljoonaa euroa vuonna 2005, mikä vastaa erikoiskaupan keskimääräisellä myyntitehokkuudella (3 000 €/my-m^2/vuosi) noin 13 000 k-m^2:n liiketilatarvetta.

Vaikutusten arviointi ja johtopäätökset:

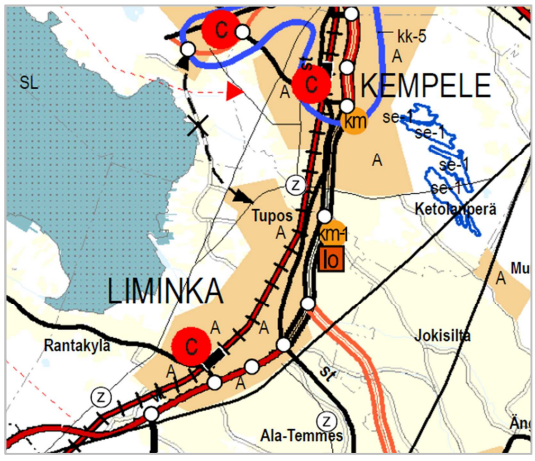
Seudullisesti merkittävien vähittäiskaupan suuryksiköiden ohjaaminen Kuusamon keskustatoimintojen alueelle vahvistaa Kuusamon keskustan asemaa vaikutusalueen kaupan palveluverkossa ja vähittäiskaupan suuryksiköiden sijaintipaikkana maankäyttö- ja rakennuslain vähittäiskauppaa koskevien erityisten säännösten ja niitä koskevan ohjeistuksen mukaisesti. Vaihekaavaluonnoksessa esitetty keskustatoimintojen alueen enimmäismitoitus perustuu vaikutusalueen väestön kysyntään, joten mitoitus luo edellytykset kestävän ja alueellisesti tasapainoisen kaupan palveluverkon kehitykselle.

Kuusamon keskusta-alue sijaitsee keskeisesti suhteessa olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen ja yli puolet (54 %) kunnan väestöstä asuu alle kolmen kilometrin etäisyydellä keskustasta. Keskustatoimintojen alue mahdollistaa merkitykseltään seudullisten vähittäiskaupan suuryksiköiden sijoittumisen olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen tukeutuen, mikä vahvistaa nykyistä palveluverkkoa ja parantaa keskustan elinvoimaisuutta ja kehittämismahdollisuuksia. Keskustaan sijoittuvat palvelut ovat hyvin saavutettavissa kaikilla liikennemuodoilla, jolloin asiointimatkojen pituudet ovat kohtuulliset ja liikenteestä aiheutuvat haitat mahdollisimman vähäiset maankäyttö- ja rakennuslain sisältövaatimusten mukaisesti.

Kuusamon keskustatoimintojen alue soveltuu merkitykseltään seudullisten vähittäiskaupan suuryksiköiden sijaintipaikaksi. Vaihekaavaluonnoksessa esitetty vähittäiskaupan suuryksiköiden enimmäismitoitus (50 000 k-m^2) luo edellytykset Kuusamon keskustan kaupan kehitykselle ja mahdollistaa keskustaan suunnitellun kauppakeskuksen toteuttamisen. Enimmäismitoitus mahdollistaa myös vaikutusalueen kuntakeskusten ja taajamien sekä muiden alueiden muun muassa Rukan kaupan toimintaedellytykset ja kehittymisen. Suuryksikön maksimikokoa ei ole tarpeen määritellä.

6.6 Limingan keskusta

Pohjois-Pohjanmaan 1. vaihemaakuntakaavan luonnos:

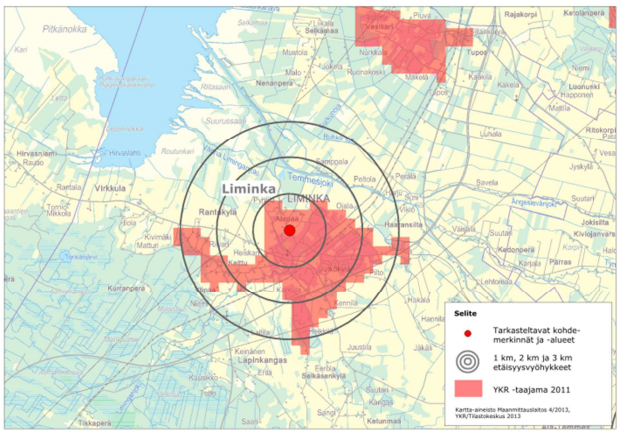


Limingan keskusta on 1. vaihemaakuntakaavan luonnoksessa osoitettu keskustatoimintojen alueena (C). Vähittäiskaupan suuryksikköjen enimmäismitoitukseksi on määritelty 30 000 k-m^2 ja suuryksikön maksimikooksi 10 000 k-m^2. Keskustatoimintojen alueen ympärille on osoitettu taajamatoimintojen alue (A), joka ulottuu Tupokseen. Tupoksen Ankkurilahteen on osoitettu erikoiskaupan suuryksikkö (km-1), jonka enimmäismitoitus on 15 000 k-m^2.

Suunnittelutilanne:

Limingan keskusta on Oulun seudun yleiskaavassa osoitettu keskustatoimintojen alueena (C-2). Seudun yleiskaavassa osoitettu keskustatoimintojen alue sijoittuu valtatien länsipuolelle ja ulottuu myös rautatien länsipuolelle Lumijoentien varressa. Seudun yleiskaavassa Liminganportin alue on osoitettu palvelujen ja hallinnon alueeksi (P) sekä työpaikka-alueeksi (TP). Limingan keskustan alue on asemakaavoitettu ja asemakaavassa kaupan rakentamista on osoitettu rautatien länsipuolisen alueen lisäksi Lumijoentien varteen sekä Liminganportin alueelle.

YKR-taajama-alueen rajaus ja lähialueen asutus:



Limingan keskustan lähiasutus 2011 (vaihemaakuntakaavaluonnoksen kohdemerkinnän sijaintipaikasta):
Alle 1 km etäisyydellä noin 1 600 asukasta
Alle 2 km etäisyydellä noin 3 700 asukasta
Alle 3 km etäisyydellä noin 4 600 asukasta, joka on noin 51 % Limingan kunnan asukasmäärästä.

Keskustan nykyiset kaupalliset palvelut ja vaikutusalueen kaupan palveluverkko:

Limingan kaupan palvelut sijoittuvat keskustan, Liminganportin ja Tupoksen alueille. Keskustassa toimii tällä hetkellä yksi ja keskustan läheisyydessä olevalla Liminganportin alueella yksi vähittäiskaupan suuryksikkö (>2000 k-m^2). Suuryksikkörakennusten kerrosala on yhteensä noin 5 000 k-m^2.

Pohjois-Pohjanmaan kaupan palveluverkko 2030 -selvityksen mukaan Limingan kunnan kaupan palveluverkko muodostui vuonna 2009 kuudesta päivittäistavaramyymälästä ja 26 erikoiskaupan myymälästä, joista neljä toimi tilaa vaativan erikoistavaran kaupan toimialoilla. Liminkaan on suunnitteilla kaksi merkittävää kaupan hanketta. Halpa-Halli on ilmoittanut avaavansa uuden myymälän Limingan keskustan eteläpuolelle Lumijoentien varteen. Tupoksen Ankkurilahdessa on suunnitteilla outlet-keskus (Nordlett), johon sijoittuisi 30-40 outlet-myymälää ravintolapalveluineen.

Limingan palvelutarjonta on päivittäistavarakaupassa varsin hyvä suhteessa väestöpohjaan. Asukasmäärä yhtä päivittäistavaramyymälää kohti vastaa koko maakunnan tasoa ja on alhaisempi kuin koko maassa keskimäärin. Päivittäistavarakaupan ostovoiman siirtymä oli vuonna 2009 Limingassa kuitenkin negatiivinen (-6 %). Erikoiskaupassa asukkaiden määrä yhtä myymälää kohti on selvästi suurempi kuin maakunnassa ja koko maassa keskimäärin, joten väestöpohjaan suhteutettuna erikoiskaupan palveluverkon kattavuus on Limingassa keskimääräistä heikompi. Erikoiskaupan ostovoimasta yli puolet (-53 %) valui kunnan ulkopuolelle vuonna 2009.

Suomen ympäristökeskuksen laatiman ”Yhdyskuntarakenteen toiminnalliset alueet Suomessa” selvityksen mukaan Limingan päivittäistavarakaupan asiointialueeseen kuuluvat Liminka ja Lumijoki. Lumijoen kaupan palveluverkko muodostui vuonna 2009 kahdesta päivittäistavaramyymälästä ja kahdesta erikoiskaupan myymälästä. Erikoiskaupassa Liminka ja Lumijoki kuuluvat Oulun asiointialueeseen.

Limingan kaupan palveluverkkoa on tarkasteltu myös kohdassa 7.4.

Vaikutusten arviointi ja johtopäätökset:

Seudullisesti merkittävien vähittäiskaupan suuryksiköiden ohjaaminen Limingan keskustatoimintojen alueelle vahvistaa keskustan asemaa kaupan palveluverkossa ja vähittäiskaupan suuryksiköiden sijaintipaikkana maankäyttö- ja rakennuslain vähittäiskauppaa koskevien erityisten säännösten ja niitä koskevan ohjeistuksen mukaisesti. Vaihekaavaluonnoksessa esitetty keskustatoimintojen alueen enimmäismitoitus perustuu keskustan vaikutusalueen väestön kysyntään, joten mitoitus luo edellytykset kestävän ja alueellisesti tasapainoisen kaupan palveluverkon kehitykselle.

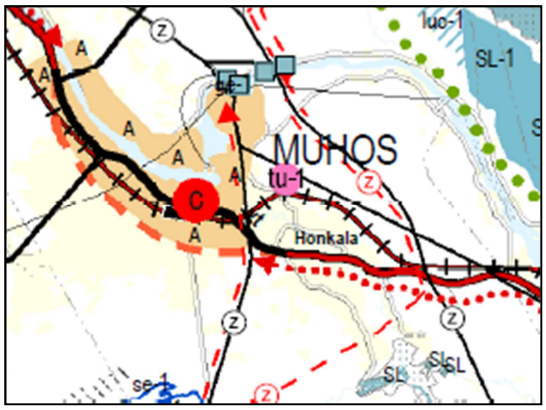
Limingan keskusta-alue sijaitsee keskeisesti suhteessa olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen ja noin puolet (51 %) kunnan väestöstä asuu alle kolmen kilometrin etäisyydellä keskustasta. Keskustatoimintojen alue mahdollistaa merkitykseltään seudullisten vähittäiskaupan suuryksiköiden sijoittumisen olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen tukeutuen, mikä vahvistaa nykyistä palveluverkkoa ja parantaa keskustan elinvoimaisuutta ja kehittämismahdollisuuksia. Keskustaan sijoittuvat palvelut ovat hyvin saavutettavissa kaikilla liikennemuodoilla, jolloin asiointimatkojen pituudet ovat kohtuulliset ja liikenteestä aiheutuvat haitat mahdollisimman vähäiset maankäyttö- ja rakennuslain sisältövaatimusten mukaisesti.

Limingan keskustatoimintojen alue soveltuu merkitykseltään seudullisten vähittäiskaupan suuryksiköiden sijaintipaikaksi. Valtatien itäpuolella oleva Liminganportin alue sijaitsee edullisesti suhteessa Limingan keskustaajaman asutukseen ja liikenteen suuntautumiseen nähden. Alueelle on toteutettu myös toimivat kevyen liikenteen yhteydet. Keskustatoimintojen alueen rajallisista laajentumismahdollisuuksista ja rautatien yhdyskuntarakennetta jakavasta vaikutuksesta johtuen Liminganportin aluetta tulee kehittää tiiviisti osana keskustaa ja muuta yhdyskuntarakennetta. Liminganportin alue soveltuu merkitykseltään seudullisten vähittäiskaupan suuryksiköiden sijaintipaikaksi erityisesti tilaa vaativan erikoistavaran kaupassa.

Vaihekaavaluonnoksessa esitetty vähittäiskaupan suuryksiköiden enimmäismitoitus (30 000 k-m^2) luo edellytykset Limingan keskusta-alueen kaupan kehitykselle myös Liminganportin alue mukaan lukien. Maakuntakaavan jatkosuunnittelussa voidaan harkita myös Liminganportin alueen osoittamista omalla suuryksikön merkinnällä (km-1). Mikäli Liminganportti osoitetaan km-1 merkinnällä, tulee alueen mitoitus määritellä yhdessä keskustatoimintojen alueen mitoituksen kanssa. Mitoituksessa tulee ottaa huomioon myös Limingan ja sen naapurikuntien alueelle osoitettavien muiden kaupan alueiden mitoitus (Tupos). Tilaa vaativan erikoistavaran kaupan mitoituksessa voidaan ottaa huomioon mahdollinen kunnan ulkopuolelta tuleva ostovoima. Suuryksikön maksimikoon määrittäminen Limingan keskustatoimintojen alueella ei ole tarpeellista.

6.7 Muhoksen keskusta

Pohjois-Pohjanmaan 1. vaihemaakuntakaavan luonnos:

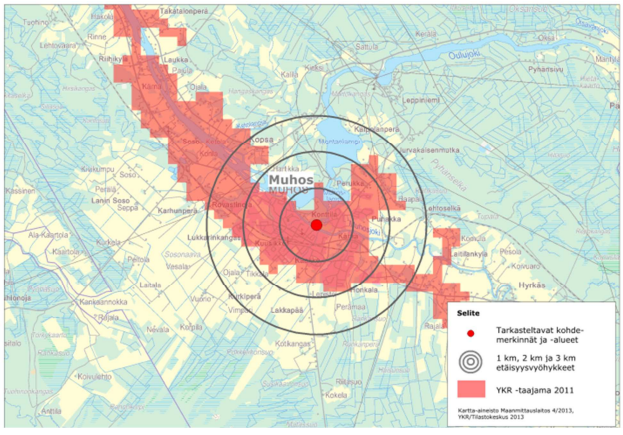


Muhoksen keskusta on 1. vaihemaakuntakaavan luonnoksessa osoitettu keskustatoimintojen alueena (C). Keskustatoimintojen alueelle sijoittuvien vähittäiskaupan suuryksikköjen enimmäismitoitukseksi on määritelty 20 000 k-m^2 ja suuryksikön maksimikooksi 10 000 k-m^2. Keskustatoimintojen alueen ympärille on osoitettu taajamatoimintojen alue (A).

Suunnittelutilanne:

Muhoksen keskusta on Oulun seudun yleiskaavassa osoitettu keskustatoimintojen alueena (C-2). Keskustatoimintojen alueen ympärillä olevat alueet on osoitettu yleiskaavassa taajamatoimintojen alueena (A). Voimassa olevan asemakaavan merkittävimmät liikerakentamisen alueet sijoittuvat yleiskaavan mukaiselle keskustatoimintojen alueelle.

YKR-taajama-alueen rajaus ja lähialueen asutus:



Muhoksen keskustan lähiasutus 2011 (vaihemaakuntakaavaluonnoksen kohdemerkinnän sijaintipaikasta):
Alle 1 km etäisyydellä noin 1 600 asukasta
Alle 2 km etäisyydellä noin 4 200 asukasta
Alle 3 km etäisyydellä noin 5 000 asukasta (noin 56 % Muhoksen kunnan asukasmäärästä)

Keskustan nykyiset kaupalliset palvelut ja vaikutusalueen kaupan palveluverkko:

Muhoksen kaupan palvelut sijoittuvat pääosin keskustan alueelle. Keskustassa toimii tällä hetkellä kaksi vähittäiskaupan suuryksikköä (>2000 k-m^2): S-market ja K-supermarket. Suuryksikkörakennusten kerrosala on yhteensä noin 4 000 k-m^2. (Oulun seutu 2010)

Pohjois-Pohjanmaan kaupan palveluverkko 2030 -selvityksen mukaan Muhoksen kaupan palveluverkko muodostui kuudesta päivittäistavaramyymälästä ja 21 erikoiskaupan myymälästä vuonna 2009. Asukasmäärä yhtä myymälää kohti oli sekä päivittäistavarakaupassa että erikoiskaupassa suurempi kuin maakunnassa ja koko maassa keskimäärin. Näin ollen väestöpohjaan suhteutettuna Muhoksen kaupan palveluverkon kattavuus on keskimääräistä heikompi. Ostovoiman siirtymä oli päivittäistavarakaupassa positiivinen (+6 %) ja erikoiskaupassa negatiivinen (-30 %) vuonna 2009.

Suomen ympäristökeskuksen laatiman ”Yhdyskuntarakenteen toiminnalliset alueet Suomessa” selvityksen mukaan Muhoksen päivittäistavarakaupan asiointialue muodostuu pääosin oman kunnan alueesta. Erikoiskaupassa Muhos kuuluu Oulun asiointialueeseen.

Vaikutusten arviointi ja johtopäätökset:

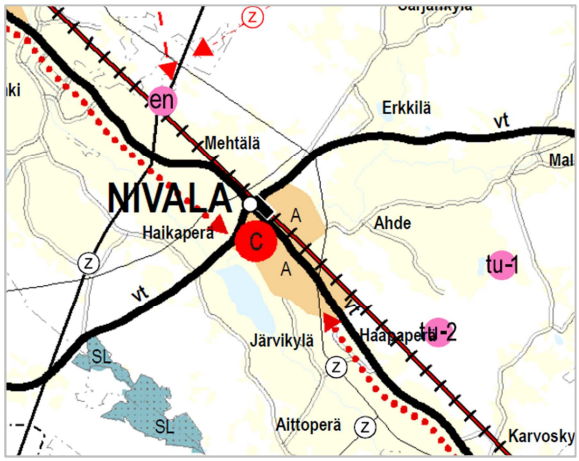
Seudullisesti merkittävien vähittäiskaupan suuryksiköiden ohjaaminen Muhoksen keskustatoimintojen alueelle vahvistaa keskustan asemaa kaupan palveluverkossa ja vähittäiskaupan suuryksiköiden sijaintipaikkana maankäyttö- ja rakennuslain vähittäiskauppaa koskevien erityisten säännösten ja niitä koskevan ohjeistuksen mukaisesti. Vaihekaavaluonnoksessa esitetty keskustatoimintojen alueen enimmäismitoitus perustuu keskustan vaikutusalueen väestön kysyntään, joten mitoitus luo edellytykset kestävän ja alueellisesti tasapainoisen kaupan palveluverkon kehitykselle.

Muhoksen keskusta-alue sijaitsee keskeisesti suhteessa olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen ja yli puolet (56 %) kunnan väestöstä asuu alle kolmen kilometrin etäisyydellä keskustasta. Keskustatoimintojen alue mahdollistaa merkitykseltään seudullisten vähittäiskaupan suuryksiköiden sijoittumisen olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen tukeutuen, mikä vahvistaa nykyistä palveluverkkoa ja parantaa keskustan elinvoimaisuutta ja kehittämismahdollisuuksia. Keskustaan sijoittuvat palvelut ovat hyvin saavutettavissa kaikilla liikennemuodoilla, jolloin asiointimatkojen pituudet ovat kohtuulliset ja liikenteestä aiheutuvat haitat mahdollisimman vähäiset maankäyttö- ja rakennuslain sisältövaatimusten mukaisesti.

Muhoksen keskustatoimintojen alue soveltuu merkitykseltään seudullisten vähittäiskaupan suuryksiköiden sijaintipaikaksi. Vaihekaavaluonnoksessa esitetty vähittäiskaupan suuryksiköiden enimmäismitoitus (20 000 k-m^2) luo edellytykset Muhoksen keskustan kaupan kehitykselle ja mahdollistaa myös muiden kaupan alueiden ja Oulun seudun keskusten kaupan kehittymisen. Suuryksikön maksimikoon määrittäminen ei ole tarpeellista.

6.8 Nivalan keskusta

Pohjois-Pohjanmaan 1. vaihemaakuntakaavan luonnos:

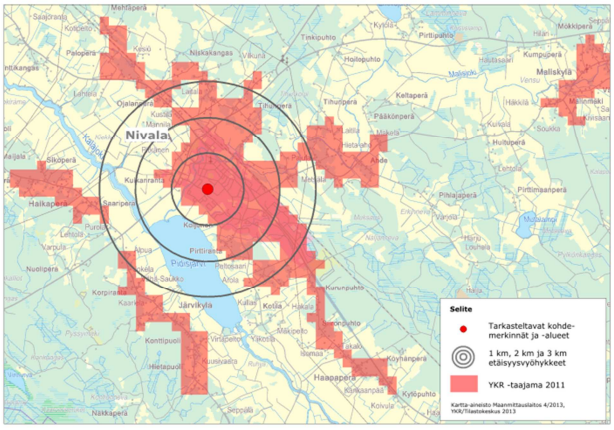


Nivalan keskusta on 1. vaihemaakuntakaavan luonnoksessa osoitettu keskustatoimintojen alueena (C). Keskustatoimintojen alueelle sijoittuvien vähittäiskaupan suuryksikköjen enimmäismitoitukseksi on määritelty 20 000 k-m^2 ja suuryksikön maksimikooksi 10 000 k-m^2. Keskustatoimintojen alueen koillis-, itä- ja kaakkoispuolelle on osoitettu taajamatoimintojen alue (A).

Suunnittelutilanne:

Nivalan keskustassa on käynnissä osayleiskaavan laadinta. Osayleiskaavaluonnoksessa keskustatoimintojen alueena on osoitettu Nivalan ydinkeskustan (C) lisäksi Asemanseudun alue valtatie 27 pohjoispuolella sekä valtateiden 27 ja 28 risteyksen kaakkoisneljännes. Valtatien 28 luoteispuoleiset alueet on osoitettu osayleiskaavaluonnoksessa Tiilimaan asemakaavaan perustuen kaupallisten palveluiden alueina (KL, KMP). Osayleiskaavaehdotus on tulossa nähtäville kesällä 2013.

YKR-taajama-alueen rajaus ja lähialueen asutus:



Nivalan keskustan lähiasutus 2011 (vaihemaakuntakaavaluonnoksen kohdemerkinnän sijaintipaikasta):
Alle 1 km etäisyydellä noin 2 800 asukasta
Alle 2 km etäisyydellä 4 200 asukasta
Alle 3 km etäisyydellä noin 5 000 asukasta (noin 45 % Nivalan kaupungin asukasmäärästä)

Keskustan nykyiset kaupalliset palvelut ja vaikutusalueen kaupan palveluverkko:

Nivalan vähittäiskaupan palvelut ovat keskittyneet ydinkeskustan alueelle. Nivalan keskustan alueella toimii tällä hetkellä neljä vähittäiskaupan suuryksikköä: K-supermarket, S-market, Halpa-Halli ja Kiinteistö Oy Nivalan Myllykartano. Vähittäiskaupan suuryksikkörakennusten pinta-ala on yhteensä noin 12 000 k-m^2. Ydinkeskustan lisäksi tilaa vaativaa erikoiskauppaa on sijoittunut Asemanseudulle, jossa sijaitsee kaksi vähittäiskaupan suuryksikköä (Savenmaa ja Rautia) sekä teollisuusalueelle, jossa sijaitsee yksi vähittäiskaupan suuryksikkö (autokauppa).

Pohjois-Pohjanmaan kaupan palveluverkko 2030 -selvityksen mukaan Nivalan kunnan kaupan palveluverkko muodostui vuonna 2009 kymmenestä päivittäistavaramyymälästä ja 36 erikoiskaupan myymälästä, joista kahdeksan toimi tilaa vaativan erikoistavaran kaupan toimialoilla. Nivalan palvelutarjonta suhteessa väestöpohjaan on päivittäistavarakaupassa varsin hyvä ja erikoiskaupassa kohtuullinen. Ostovoiman siirtymä oli vuonna 2009 päivittäistavarakaupassa jonkin verran positiivinen (+3 %) ja erikoiskaupassa hieman negatiivinen (-1 %) vuonna 2009.

Suomen ympäristökeskuksen laatiman ”Yhdyskuntarakenteen toiminnalliset alueet Suomessa” selvityksen mukaan Nivalan asiointialue on päivittäistavarakaupassa pääosin oman kunnan alue. Erikoiskaupassa Nivala kuuluu Ylivieskan asiointialueeseen. Nivalan asukkaiden erikoiskaupan asioinneista alle puolet suuntautuu omaan kuntaan, mutta oman kunnan osuus asioinneista on kuitenkin suurempi kuin missään muussa yksittäisessä kunnassa.

Nivalan kaupan palveluverkkoa on tarkasteltu myös kohdassa 7.5.

Vaikutusten arviointi ja johtopäätökset:

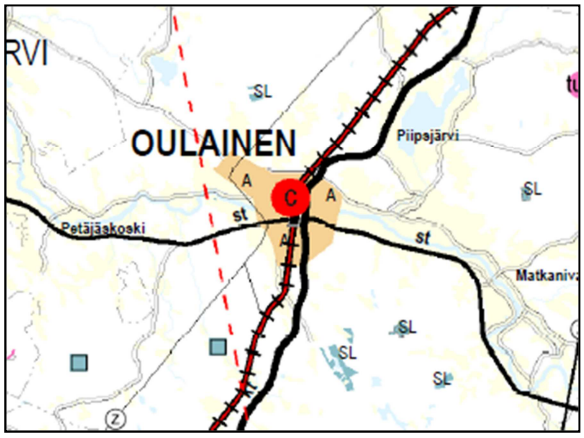
Seudullisesti merkittävien vähittäiskaupan suuryksiköiden ohjaaminen Nivalan keskustatoimintojen alueelle vahvistaa keskustan asemaa kaupan palveluverkossa ja vähittäiskaupan suuryksiköiden sijaintipaikkana maankäyttö- ja rakennuslain vähittäiskauppaa koskevien erityisten säännösten ja niitä koskevan ohjeistuksen mukaisesti. Vaihekaavaluonnoksessa esitetty keskustatoimintojen alueen enimmäismitoitus perustuu keskustan vaikutusalueen väestön kysyntään, joten mitoitus luo edellytykset kestävän ja alueellisesti tasapainoisen kaupan palveluverkon kehitykselle.

Nivalan keskusta-alue sijaitsee keskeisesti suhteessa olevaan yhdyskuntarakenteeseen ja lähes puolet (45 %) kunnan väestöstä asuu alle kolmen kilometrin etäisyydellä keskustasta. Keskustatoimintojen alue mahdollistaa merkitykseltään seudullisten vähittäiskaupan suuryksiköiden sijoittumisen olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen tukeutuen, mikä vahvistaa nykyistä palveluverkkoa ja parantaa keskustan elinvoimaisuutta ja kehittämismahdollisuuksia. Keskustaan sijoittuvat palvelut ovat saavutettavissa kaikilla liikennemuodoilla, jolloin asiointimatkojen pituudet ovat kohtuulliset ja liikenteestä aiheutuvat haitat mahdollisimman vähäiset maankäyttö- ja rakennuslain sisältövaatimusten mukaisesti.

Nivalan keskustatoimintojen alue soveltuu merkitykseltään seudullisten vähittäiskaupan suuryksiköiden sijaintipaikaksi. Vaihekaavaluonnoksessa esitetty vähittäiskaupan suuryksiköiden enimmäismitoitus (20 000 k-m^2) luo edellytykset Nivalan keskustan kaupan kehitykselle ja mahdollistaa myös muiden kaupan alueiden kehittymisen. Suuryksikön maksimikoon määrittäminen ei ole tarpeellista.

6.9 Oulaisten keskusta

Pohjois-Pohjanmaan 1. vaihemaakuntakaavan luonnos:

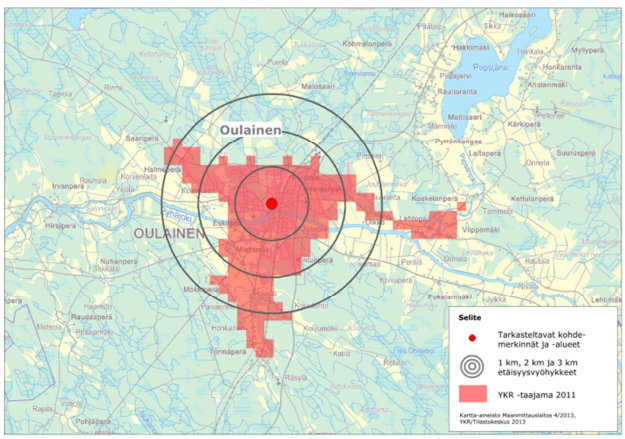


Oulaisten keskusta on 1. vaihemaakuntakaavan luonnoksessa osoitettu keskustatoimintojen alueena (C). Keskustatoimintojen alueelle sijoittuvien vähittäiskaupan suuryksikköjen enimmäismitoitukseksi on määritelty 20 000 k-m^2 ja suuryksikön maksimikooksi 10 000 k-m^2. Keskustatoimintojen alueen ympärille on osoitettu taajamatoimintojen alue (A).

Suunnittelutilanne:

Oulaisten keskustan osayleiskaava on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 20.3.2002. Kaavassa Oulaisten keskusta-alue on osoitettu keskustatoimintojen alueena (C). Osa alueesta on osoitettu kehitettävänä keskustatoimintojen alueena. Keskustatoimintojen alueelle saa kaavamääräyksen mukaan sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön. Keskustatoimintojen aluetta ympäröi asuinpientalojen (AP), asuinkerrostalojen (AK) sekä julkisten palvelujen ja hallinnon (PY) alueet. Keskustatoimintojen alueen pohjoispuolella, Oulaksen alueella, on vireillä asemakaavamuutos, jolla mahdollistetaan tilaa vaativan erikoiskaupan suuryksikön toteuttamiseen.

YKR-taajama-alueen rajaus ja lähialueen asutus:



Oulaisten keskustan lähiasutus 2011 (vaihemaakuntakaavaluonnoksen kohdemerkinnän sijaintipaikasta):
Alle 1 km etäisyydellä noin 2 800 asukasta
Alle 2 km etäisyydellä noin 5 100 asukasta
Alle 3 km etäisyydellä noin 5 600 asukasta (noin 71 % Oulaisten kaupungin asukasmäärästä)

Keskustan nykyiset kaupalliset palvelut ja vaikutusalueen kaupan palveluverkko:

Oulaisten vähittäiskaupan palvelut sijoittuvat pääosin keskustan alueelle. Keskustassa toimii tällä hetkellä neljä vähittäiskaupan suuryksikköä (>2 000 k-m^2): S-market, K-Supermarket, Kauppahalli (Tekniset ja Kodin Kaluste) ja Halpa-Halli, joiden pinta-ala on yhteensä noin 11 300 k-m^2. Myös keskustan pohjoispuolella Oulaksen alueella toimii vähittäiskaupan suuryksikkö, Ojan rauta- ja maatalous. Yksittäisten suuryksikkörakennusten pinta-ala vaihtelee 2 000 - 3 800 k-m^2:n välillä. (Oulaisten kaupunki)

Pohjois-Pohjanmaan kaupan palveluverkko 2030 -selvityksen mukaan Oulaisten kaupan palveluverkko muodostui viidestä päivittäistavaramyymälästä ja 31 erikoiskaupan myymälästä vuonna 2009. Asukasmäärä yhtä myymälää kohti vastaa sekä päivittäistavarakaupassa että erikoiskaupassa koko maan keskiarvoa. Kaupan palveluverkon kattavuutta voidaan pitää näin ollen varsin hyvänä. Ostovoiman siirtymä oli päivittäistavarakaupassa +34 % ja erikoiskaupassa +58 % vuonna 2009.

Suomen ympäristökeskuksen laatiman ”Yhdyskuntarakenteen toiminnalliset alueet Suomessa” selvityksen mukaan Oulaisten asiointialue muodostuu sekä päivittäistavarakaupassa että erikoiskaupassa pääosin oman kunnan alueesta.

Vaikutusten arviointi ja johtopäätökset:

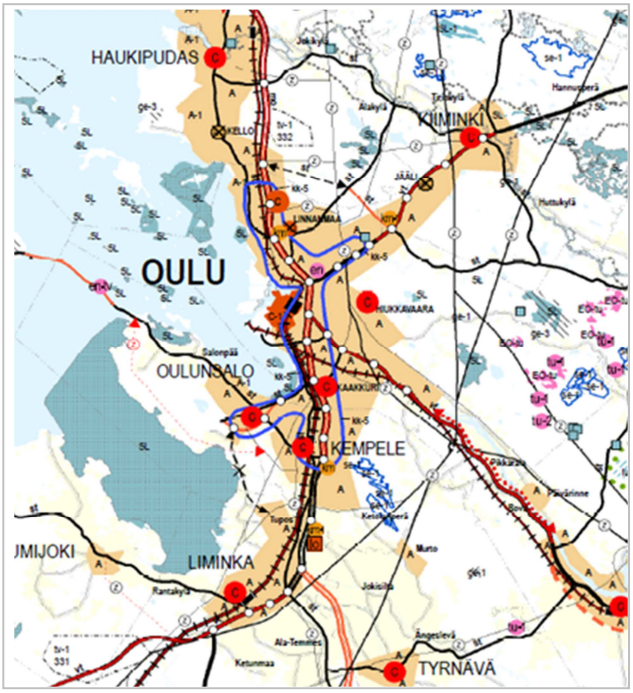
Seudullisesti merkittävien vähittäiskaupan suuryksiköiden ohjaaminen Oulaisten keskustatoimintojen alueelle vahvistaa keskustan asemaa kaupan palveluverkossa ja vähittäiskaupan suuryksiköiden sijaintipaikkana maankäyttö- ja rakennuslain vähittäiskauppaa koskevien erityisten säännösten ja niitä koskevan ohjeistuksen mukaisesti. Vaihekaavaluonnoksessa esitetty keskustatoimintojen alueen enimmäismitoitus perustuu keskustan vaikutusalueen väestön kysyntään, joten mitoitus luo edellytykset kestävän ja alueellisesti tasapainoisen kaupan palveluverkon kehitykselle.

Oulaisten keskusta-alue sijaitsee keskeisesti suhteessa olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen ja valtaosa (71 %) kunnan väestöstä asuu alle kolmen kilometrin etäisyydellä keskustasta. Keskustatoimintojen alue mahdollistaa merkitykseltään seudullisten vähittäiskaupan suuryksiköiden sijoittumisen olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen tukeutuen, mikä vahvistaa nykyistä palveluverkkoa ja parantaa keskustan elinvoimaisuutta ja kehittämismahdollisuuksia. Keskustaan sijoittuvat palvelut ovat hyvin saavutettavissa kaikilla liikennemuodoilla, jolloin asiointimatkojen pituudet ovat kohtuulliset ja liikenteestä aiheutuvat haitat mahdollisimman vähäiset maankäyttö- ja rakennuslain sisältövaatimusten mukaisesti.

Oulaisten keskustatoimintojen alue soveltuu merkitykseltään seudullisten vähittäiskaupan suuryksiköiden sijaintipaikaksi. Vaihekaavaluonnoksessa esitetty vähittäiskaupan suuryksiköiden enimmäismitoitus (20 000 k-m^2) luo edellytykset Oulaisten keskustan kaupan kehitykselle ja mahdollistaa myös muiden kaupan alueiden kaupan kehittymisen. Suuryksikön maksimikoon määrittäminen ei ole tarpeellista.

6.10 Oulun alakeskukset

Pohjois-Pohjanmaan 1. vaihemaakuntakaavan luonnos:



Vaihemaakuntakaavassa on osoitettu kuusi Oulun alakeskusta keskustatoimintojen alueiksi (Haukipudas, Kiiminki, Oulunsalo, Kaakkuri, Ritaharju-Linnanmaa, Hiukkavaara). Vaihemaakuntakaavaluonnoksessa alakeskusten enimmäismitoitus on 30 000 k-m^2 ja suuryksikön maksimikoko 10 000 k-m².

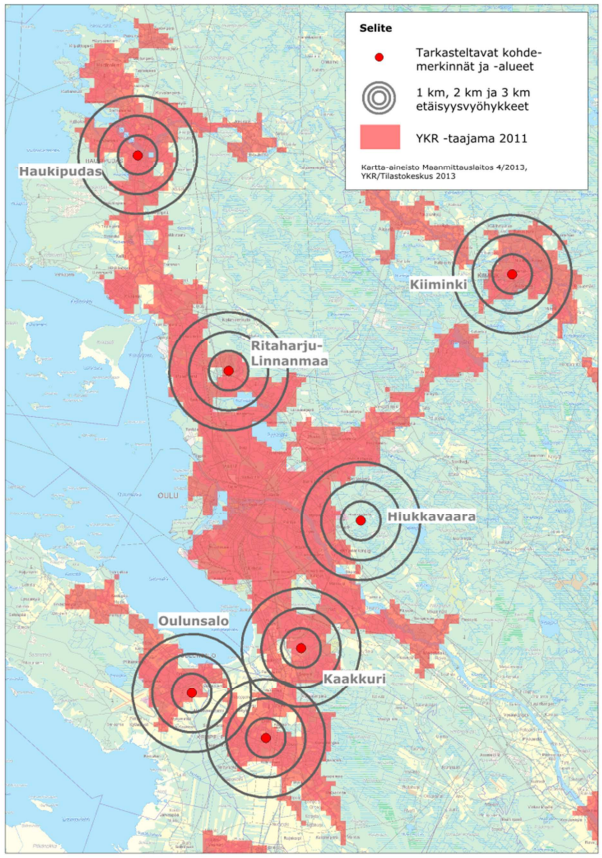
Suunnittelutilanne:

Vaihemaakuntakaavaluonnoksessa esitetyt Oulun alakeskukset on osoitettu Oulun seudun yleiskaavassa keskustatoimintojen alueiksi lukuun ottamatta Ritaharjun keskustaa, joka on osoitettu seudun yleiskaavassa uutena paikalliskeskuksena. Seudun yleiskaavassa Linnanmaa on osoitettu keskustatoimintojen alueeksi ja seudulliseksi aluekeskukseksi.

Voimassa olevassa Oulun yleiskaava 2020:ssa Kaakkuri ja Hiukkavaara on osoitettu aluekeskustoimintojen alueiksi. Yleiskaavassa Ritaharju on osoitettu paikalliskeskustoimintojen alueeksi ja Linnanmaa aluekeskustoimintojen alueeksi. Haukiputaan, Oulunsalon ja Kiimingin keskustat on vastaavasti osoitettu keskustatoimintojen alueiksi näitä alueita koskevissa yleiskaavoissa (Haukiputaan kirkonkylän osayleiskaava 2020, Oulunsalon keskeisten alueiden yleiskaava 2030 ja Kiimingin keskeisten taajama-alueiden osayleiskaava 2030).

Uuden Oulun alueelle laaditaan parhaillaan koko kuntaa koskevaa uutta yleiskaavaa, jonka yhteydessä tarkastellaan Oulun keskustatoimintojen alueita koskevat määräykset sekä määritellään Oulun keskusverkko. Yleiskaava etenee luonnosvaiheeseen vuonna 2013. Oulun palvelumalli 2020 -raportissa on määritelty yleiskaavoituksen julkisten palveluiden keskusluokitus. Sen mukaan Ouluun sijoittuisi pääkeskuksen lisäksi kolme aluekeskusta (Kaakkuri, Hiukkavaara, Ritaharju-Linnanmaa). Oulunsalo, Haukipudas ja Kiiminki olisivat luokituksen mukaan paikalliskeskuksia.

YKR-taajama-alueen rajaus ja lähialueen asutus:



Oulun alakeskusten lähiasutus 2011 (vaihemaakuntakaavaluonnoksen kohdemerkintöjen sijaintipaikoista):

	Etäisyys alle		
	1 km	*2 km*	*3 km*
Haukipudas	2900	6300	8300
Hiukkavaara	0	2400	11000
Kaakkuri	5000	11100	14700
Kiiminki	1800	4100	5400
Oulunsalo	2500	5800	8500
Ritaharju-Linnanmaa	3500	8200	22300

Keskusten nykyiset kaupalliset palvelut:

Oulun alakeskuksista nykyisin eniten kaupallisia palveluita on Kaakkurissa, jossa keskustatoimintojen alueella vähittäiskaupan suuryksiköitä on nykyisin noin 18 000 k-m². Oulunsalon keskustassa kauppakeskus Kapteeni (n. 9 000 k-m²) on ainoa suuryksikkö. Haukiputaan keskustassa sijaitsee kolme suuryksikköä (yht. n. 8 000 k-m²) ja Kiimingissä kolme suuryksikköä (yht. n. 11 000 k-m²). Hiukkavaaran ja Ritaharjun alakeskuksissa ei ole tällä hetkellä vähittäiskaupan suuryksiköitä.

Kaakkurin keskuksen pohjoispuolella Kaakkurinkulman alueella sekä luoteispuolisella Vasaraperän alueella sijaitsee tällä hetkellä vähittäiskaupan suuryksiköitä. Vastaavasti Ritaharjun alueella sijaitsee tällä hetkellä huonekalukaupan keskittymä (ks. kohta 8.2.2.)

Vaikutusten arviointi ja johtopäätökset:

Vaihemaakuntakaavan Oulun alakeskukset muodostuvat uuden Oulun kaupungin perustamisen jälkeisistä entisistä kuntakeskuksista sekä Oulun aluekeskuksista. Oulun kaupungin tavoitteiden mukainen keskusverkko muodostuu pääkeskuksen lisäksi suurempaa väestöpohjaa (40 000 asukasta) palvelevista aluekeskuksista ja paikalliskeskuksista.

Kaakkuri muodostaa Oulun eteläisen aluekeskuksen, johon on sijoittunut kaupallisten palveluiden lisäksi muita yksityisiä ja julkisia palveluita. Keskuksen ympäristö on rakentunut kerrostalopainotteisesti ja keskus on hyvin saavutettavissa kevyellä ja joukkoliikenteellä.

Hiukkavaara on tuleva Oulun itä- ja koillisosia palveleva aluekeskus. Hiukkavaaran keskus palvelee sekä uusia Hiukkavaaran asuinalueita että muita ympäristön pääosin jo rakentuneita asuinalueita. Hiukkavaara on Oulun merkittävin kasvusuunta tulevina vuosina ja asemakaavoitusta ohjaavan kaavarungon mukaan alueelle tulisi noin 20 000 uutta asukasta. Hiukkavaaran asuinalueiden rakentaminen on käynnistynyt ja Oulun väestöennusteen mukaan vuonna 2021 Hiukkavaarassa olisi 10 000 asukasta. Hiukkavaaran uusi aluekeskus sijoittuu keskeisesti suhteessa suunniteltuun yhdyskuntarakenteeseen nähden ja kaavarunkosuunnitelmien mukaan keskus on hyvin saavutettavissa kevyellä liikenteellä ja joukkoliikenteellä.

Oulun kaupunki kehittää Ritaharju-Linnanmaata Oulun pohjoisosia palvelevaksi aluekeskukseksi. Ritaharju-Linnanmaan keskusta-alue sijaitsee keskeisesti suhteessa ympäröivään yhdyskuntarakenteeseen ja keskuksen lähiasutuksen määrä on suuri jo nykyisin. Pohjois-Ritaharjun rakentaminen lisää väestömäärää alueella ja keskus on rakentuneilta osin hyvin saavutettavissa joukko- ja kevyellä liikenteellä.

Haukiputaan, Kiimingin ja Oulunsalon keskustat sijaitsevat keskeisesti suhteessa niitä ympäröivään yhdyskuntarakenteeseen ja keskukset ovat hyvin saavutettavissa kevyellä liikenteellä. Alueet sijaitsevat edullisesti joukkoliikenteen reitteihin nähden. Kaikissa keskuksissa maankäyttö on tehostunut keskusta-alueiden kehittämisen ja uuden kerrostalopainotteisen rakentamisen myötä.

Seudullisesti merkittävien vähittäiskaupan suuryksiköiden ohjaaminen vaihemaakuntakaavaluonnoksen mukaisesti muodostaa tarkoituksenmukaisen kaupan palvelurakenteen ja vahvistaa keskustojen asemaa kaupan palveluverkossa sekä parantaa keskusten elinvoimaisuutta maankäyttö- ja rakennuslain tavoitteiden mukaisesti. Keskusten enimmäismitoituksessa tulee ottaa huomioon alueiden merkitys Oulun palvelurakenteessa ja siten aluekeskuksiksi määriteltyjen Kaakkurin, Hiukkavaaran ja Ritaharju-Linnanmaan keskusten enimmäismitoitus voi olla korkeampi kuin paikalliskeskuksiksi määriteltyjen Haukiputaan, Kiimingin ja Oulunsalon keskusten mitoituksen. Paikalliskeskusten enimmäismitoituksen tulisi perustua oman väestön synnyttämään ostovoimaan, mitä vaihemaakuntakaavaluonnoksessa esitetyt enimmäismitoitukset vastaavat.

Aluekeskusten mitoituksessa voidaan ottaa huomioon lähiväestön lisäksi myös laajemman Oulun kaupungin alueen ostovoima sekä osin Ouluun kohdistuvat ostovoiman siirtymät. Maakuntakaavan jatkosuunnittelussa aluekeskuksille tulisi harkita omaa merkintäänsä sekä keskuksille yhteistä enimmäismitoitusta. Yhteinen enimmäismitoitus mahdollistaisi tarkoituksenmukaista joustavuutta eri keskusten kehittämisessä sekä loisi vaihtoehtoja kaupan hankkeiden sijoittumiselle keskuksiin. Mikäli keskusten yhteenlaskettu enimmäismitoitus vastaisi noin kolmasosaa (150 000 k-m²) vuoden 2030 koko Oulun oman väestön päivittäistavarakaupan ja muun erikoiskaupan laskennallisesta liiketilatarpeesta, voidaan sen katsoa turvaavan myös pääkeskuksen, muiden paikalliskeskusten ja asuinalueiden kaupan kehittämisedellytykset. Aluekeskusten tarkempi kaupallinen palvelurakenne ja mitoitus määriteltäisiin näin Oulun yleiskaavoituksen yhteydessä. Suuryksikön maksimikoon määrittäminen aluekeskuksissa ja paikalliskeskuksissa ei ole tarpeellista.

6.11 Pudasjärven keskusta

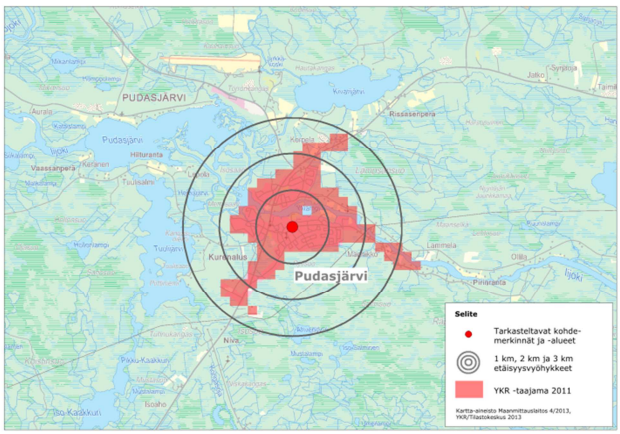
Pohjois-Pohjanmaan 1. vaihemaakuntakaavan luonnos:

Pudasjärven keskusta on 1. vaihemaakuntakaavan luonnoksessa osoitettu keskustatoimintojen alueena (C). Keskustatoimintojen alueelle sijoittuvien vähittäiskaupan suuryksikköjen enimmäismitoitukseksi on määritelty 20 000 k-m^2 ja suuryksikön maksimikooksi 10 000 k-m^2. Keskustatoimintojen alueen ympärille on osoitettu taajamatoimintojen alue (A).

Suunnittelutilanne:

Pudasjärven keskustassa on voimassa oikeusvaikutukseton Kurenalan osayleiskaava vuodelta 1984. Osayleiskaavan ajantasaistaminen on aloitettu vuonna 2005. Tavoitteena on kaupunkistrategian mukaisesti mm. keskustan nykyisten palvelujen toimintamahdollisuuksien säilyttäminen ja parantaminen sekä palveluiden sijoittaminen sekä kaupunkilaisten että matkailijoiden kannalta edullisesti. Kaava valmistunee keväällä 2013.

YKR-taajama-alueen rajaus ja lähialueen asutus:



Pudasjärven keskustan lähiasutus 2011 (vaihemaakuntakaavaluonnoksen kohdemerkinnän sijaintipaikasta):
Alle 1 km etäisyydellä noin 2 400 asukasta
Alle 2 km etäisyydellä noin 4 000 asukasta
Alle 3 km etäisyydellä noin 4 200 asukasta (noin 48 % Pudasjärven kunnan asukasmäärästä)

Keskustan nykyiset kaupalliset palvelut ja vaikutusalueen kaupan palveluverkko:

Pudasjärven vähittäiskaupan palvelut ovat sijoittuneet pääosin keskustaan. Pudasjärven keskustassa toimii tällä hetkellä yksi vähittäiskaupan suuryksikkö (>2 000 k-m^2): S-market (noin 2 200 k-m^2). Keskusta-alueen ulkopuolella ei toimi vähittäiskaupan suuryksiköitä. (Pudasjärven kaupunki). Syötteen matkailukeskuksessa toimii kaksi päivittäistavaramyymälää ja muutamia erikoisliikkeitä, jotka palvelevat matkailijoiden tarpeita.

Pohjois-Pohjanmaan kaupan palveluverkko 2030 -selvityksen mukaan Pudasjärven vähittäiskaupan palveluverkko muodostui 14 päivittäistavaramyymälästä ja 28 erikoiskaupan myymälästä vuonna 2009. Pudasjärven päivittäistavarakaupan palvelutarjonta on hyvä suhteessa väestöpohjaan. Asukasmäärä yhtä myymälää kohti on selvästi alhaisempi kuin maakunnassa ja koko maassa keskimäärin. Päivittäistavarakaupan vetovoimaisuudesta kertoo myös positiivinen ostovoiman siirtymä (+20 %). Erikoiskaupan palvelutarjonta on päivittäistavarakauppaa heikompi. Asukasmäärä yhtä myymälää kohti on suurempi kuin maakunnassa ja koko maassa keskimäärin. Erikoiskaupan ostovoiman siirtymä oli negatiivinen (-19 %) vuonna 2009. Päivittäistavarakaupassa palveluverkon kattavuus on keskimääräistä parempi ja erikoiskaupassa keskimääräistä heikompi.

Suomen ympäristökeskuksen laatiman ”Yhdyskuntarakenteen toiminnalliset alueet Suomessa” selvityksen mukaan Pudasjärven asiointialue on päivittäistavarakaupassa pääosin oman kunnan alue. Erikoiskaupassa Pudasjärvi kuuluu Oulun asiointialueeseen. Pudasjärven asukkaiden erikoiskaupan asioinneista alle puolet suuntautuu omaan kuntaan, mutta oman kunnan osuus asioinneista on kuitenkin suurempi kuin missään muussa yksittäisessä kunnassa.

Vaikutusten arviointi ja johtopäätökset:

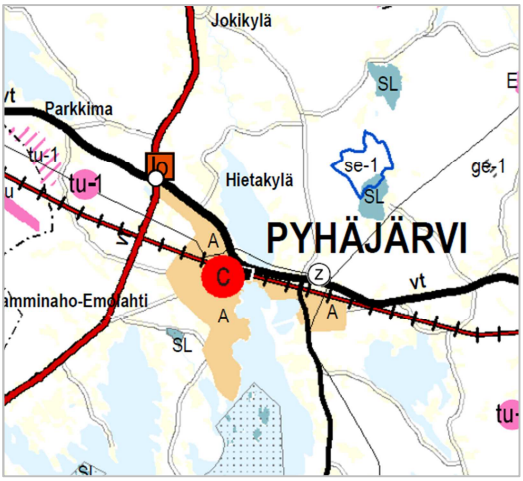
Seudullisesti merkittävien vähittäiskaupan suuryksiköiden ohjaaminen Pudasjärven keskustatoimintojen alueelle vahvistaa keskustan asemaa kaupan palveluverkossa ja vähittäiskaupan suuryksiköiden sijaintipaikkana maankäyttö- ja rakennuslain vähittäiskauppaa koskevien erityisten säännösten ja niitä koskevan ohjeistuksen mukaisesti. Vaihekaavaluonnoksessa esitetty keskustatoimintojen alueen enimmäismitoitus perustuu keskustan vaikutusalueen väestön kysyntään, joten mitoitus luo edellytykset kestävän ja alueellisesti tasapainoisen kaupan palveluverkon kehitykselle.

Pudasjärven keskusta-alue sijaitsee keskeisesti suhteessa olevaan yhdyskuntarakenteeseen ja lähes puolet (48 %) kunnan väestöstä asuu alle kolmen kilometrin etäisyydellä keskustasta. Keskustatoimintojen alue mahdollistaa merkitykseltään seudullisten vähittäiskaupan suuryksiköiden sijoittumisen olevaan yhdyskuntarakenteeseen tukeutuen, mikä vahvistaa nykyistä palveluverkkoa ja parantaa keskustan elinvoimaisuutta ja kehittämismahdollisuuksia. Keskustaan sijoittuvat palvelut ovat hyvin saavutettavissa kaikilla liikennemuodoilla, jolloin asiointimatkojen pituudet ovat kohtuulliset ja liikenteestä aiheutuvat haitat mahdollisimman vähäiset maankäyttö- ja rakennuslain sisältövaatimusten mukaisesti.

Pudasjärven keskustatoimintojen alue soveltuu merkitykseltään seudullisten vähittäiskaupan suuryksiköiden sijaintipaikaksi. Vaihekaavaluonnoksessa esitetty vähittäiskaupan suuryksiköiden enimmäismitoitus (20 000 k-m^2) luo edellytykset Pudasjärven keskustan kaupan kehitykselle. Suuryksikön maksimikoon määrittäminen ei ole tarpeellista.

6.12 Pyhäjärven keskusta

Pohjois-Pohjanmaan 1. vaihemaakuntakaavan luonnos:

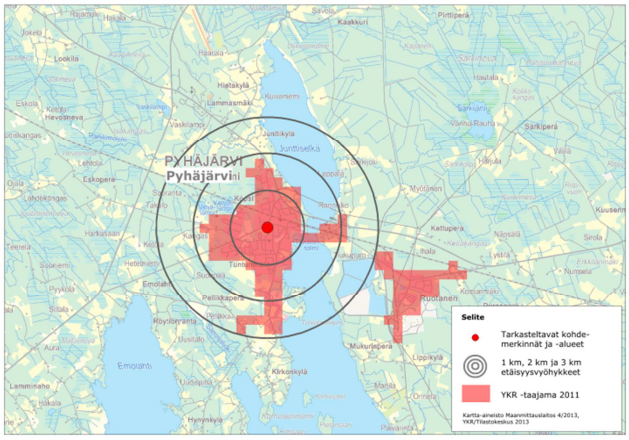


Pyhäjärven keskusta on 1. vaihemaakuntakaavan luonnoksessa osoitettu keskustatoimintojen alueena (C). Keskustatoimintojen alueelle sijoittuvien vähittäiskaupan suuryksikköjen enimmäismitoitukseksi on määritelty 20 000 k-m^2 ja suuryksikön maksimikooksi 10 000 k-m^2. Keskustatoimintojen alueen etelä- ja pohjoispuolelle on osoitettu taajamatoimintojen alue (A).

Suunnittelutilanne:

Pyhäjärven keskusta sijaitsee Pyhäsalmen taajamassa. Alueella ei ole voimassa ajantasaista yleiskaavaa. Pyhäsalmen asemakaavassa liikerakentamista on osoitettu Pyhäsalmen keskustan lisäksi välittömästi rautatien pohjoispuolella sijaitsevalle Simunan alueelle.

YKR-taajama-alueen rajaus ja lähialueen asutus:



Pyhäjärven keskustan lähiasutus 2011 (vaihemaakuntakaavaluonnoksen kohdemerkinnän sijaintipaikasta):
Alle 1 km etäisyydellä noin 1 600 asukasta
Alle 2 km etäisyydellä noin 2 500 asukasta
Alle 3 km etäisyydellä noin 2 800 asukasta
(noin 48 % Pyhäjärven asukasmäärästä)

Keskustan nykyiset kaupalliset palvelut ja vaikutusalueen kaupan palveluverkko:

Pyhäjärven vähittäiskaupan palvelut sijoittuvat pääosin keskustan alueelle. Pyhäjärvellä ei toimi tällä hetkellä yhtään vähittäiskaupan suuryksikköä.

Pohjois-Pohjanmaan kaupan palveluverkko 2030 -selvityksen mukaan Pyhäjärven kaupan palveluverkko muodostui vuonna 2009 kahdeksasta päivittäistavaramyymälästä ja 20 erikoiskaupan myymälästä, joista viisi toimi tilaa vaativan erikoistavaran kaupan toimialoilla. Pyhäjärven palvelutarjonta on päivittäistavarakaupassa hyvä suhteessa väestöpohjaan. Asukasmäärä yhtä päivittäistavaramyymälää kohti on selvästi alhaisempi kuin koko maakunnassa ja koko maassa keskimäärin. Päivittäistavarakaupan ostovoiman siirtymä oli vuonna 2009 Pyhäjärvellä positiivinen (+33 %). Erikoiskaupassa asukkaiden määrä yhtä myymälää kohti on jonkin verran alhaisempi kuin maakunnassa keskimäärin, mutta korkeampi kuin koko maassa keskimäärin, joten väestöpohjaan suhteutettuna Pyhäjärven erikoiskaupan palveluverkon kattavuus on jonkin verran keskimääräistä heikompi. Erikoiskaupan ostovoiman siirtymä oli Pyhäjärvellä negatiivinen (-11 %) vuonna 2009.

Suomen ympäristökeskuksen laatiman ”Yhdyskuntarakenteen toiminnalliset alueet Suomessa” selvityksen mukaan Pyhäjärven asiointialue on päivittäistavarakaupassa pääosin oman kunnan alue. Erikoiskaupassa Pyhäjärvi kuuluu Iisalmen asiointialueeseen. Pyhäjärven asukkaiden erikoiskaupan asioinneista alle puolet suuntautuu omaan kuntaan, mutta oman kunnan osuus asioinneista on kuitenkin suurempi kuin missään muussa yksittäisessä kunnassa.

Pyhäjärven kaupan palveluverkkoa on tarkasteltu myös kohdassa 7.7.

Vaikutusten arviointi ja johtopäätökset:

Seudullisesti merkittävien vähittäiskaupan suuryksiköiden ohjaaminen Pyhäjärven keskustatoimintojen alueelle vahvistaa keskustan asemaa kaupan palveluverkossa ja vähittäiskaupan suuryksiköiden sijaintipaikkana maankäyttö- ja rakennuslain vähittäiskauppaa koskevien erityisten säännösten ja niitä koskevan ohjeistuksen mukaisesti. Vaihekaavaluonnoksessa esitetty keskustatoimintojen alueen enimmäismitoitus perustuu keskustan vaikutusalueen väestön kysyntään, joten mitoitus luo edellytykset kestävän ja alueellisesti tasapainoisen kaupan palveluverkon kehitykselle.

Pyhäjärven keskusta-alue sijaitsee keskeisesti suhteessa olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen ja yli puolet (56 %) kunnan väestöstä asuu alle kolmen kilometrin etäisyydellä keskustasta. Keskustatoimintojen alue mahdollistaa merkitykseltään seudullisten vähittäiskaupan suuryksiköiden sijoittumisen olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen tukeutuen, mikä vahvistaa nykyistä palveluverkkoa ja parantaa keskustan elinvoimaisuutta ja kehittämismahdollisuuksia. Keskustaan sijoittuvat palvelut ovat hyvin saavutettavissa kaikilla liikennemuodoilla, jolloin asiointimatkojen pituudet ovat kohtuulliset ja liikenteestä aiheutuvat haitat mahdollisimman vähäiset maankäyttö- ja rakennuslain sisältövaatimusten mukaisesti.

Pyhäjärven keskustatoimintojen alue soveltuu merkitykseltään seudullisten vähittäiskaupan suuryksiköiden sijaintipaikaksi. Vaihekaavaluonnoksessa esitetty vähittäiskaupan suuryksiköiden enimmäismitoitus (20 000 k-m^2) luo edellytykset Pyhäjärven keskustan kaupan kehitykselle ja mahdollistaa myös muiden kaupan alueiden kaupan kehittymisen. Suuryksikön maksimikoon määrittäminen ei ole tarpeellista.

6.13 Raahen keskusta

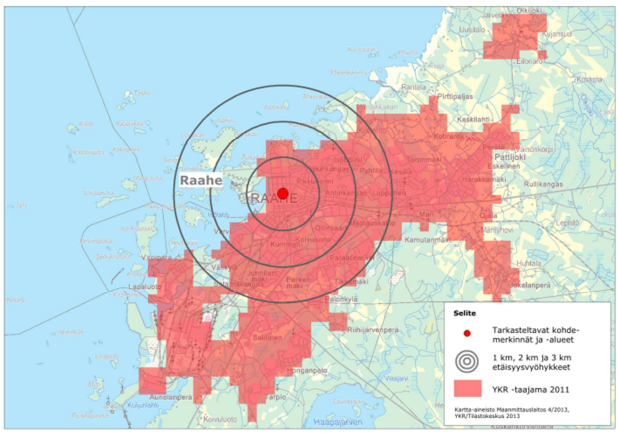
Pohjois-Pohjanmaan 1. vaihemaakuntakaavan luonnos:

Raahen keskusta on 1. vaihemaakuntakaavan luonnoksessa osoitettu keskustatoimintojen alueena (C-2). Raahen keskustatoimintojen alueelle ei ole määritelty vähittäiskaupan suuryksikköjen enimmäismitoitusta. Suuryksikön maksimikooksi on määritelty 5 000 k-m^2. Keskustatoimintojen alueen ympärille on osoitettu taajamatoimintojen alue (A).

Suunnittelutilanne:

Raahen keskustassa on voimassa oikeusvaikutteinen Raahe 2030, keskeisten taajama-alueiden osayleiskaava. Yleiskaavan aluevarausmerkinnöillä (C, P, P-1) ohjataan kaupan laatua ja suuryksiköiden sijoittumista. Lähtökohtana on, että keskustahakuisen erikoiskaupan ja päivittäistavarakaupan painopiste on ydinkeskustassa ja Kokkolantien varressa, jotka on osayleiskaavassa osoitettu keskustatoimintojen alueena.

YKR-taajama-alueen rajaus ja lähialueen asutus:



Raahen keskustan lähiasutus 2011 (vaihemaakuntakaavaluonnoksen kohdemerkinnän sijaintipaikasta):

Alle 1 km etäisyydellä noin 4 000 asukasta
Alle 2 km etäisyydellä noin 8 800 asukasta
Alle 3 km etäisyydellä noin 12 100 asukasta
(noin 47 % Raahen kaupungin asukasmäärästä)

Keskustan nykyiset kaupalliset palvelut ja vaikutusalueen kaupan palveluverkko:

Raahen keskustan alueella toimii tällä hetkellä kuusi vähittäiskaupan suuryksikköä (K-Citymarket, Prisma, Tokmanni, Halpa-Halli, Ojan Rauta ja Sisustus-Center), joiden kerrosala on yhteensä noin 31 000 k-m^2. Keskustan ulkopuolella vähittäiskaupan suuryksiköitä toimii Kamutanmäen alueella (Smartia ja Masku, kerrosala yhteensä noin 10 000 k-m^2). Yksittäisten suuryksikkörakennusten kerrosala vaihtelee 2 500 - 8 000 k-m^2:n välillä. (Raahen kaupunki)

Pohjois-Pohjanmaan kaupan palveluverkko 2030 -selvityksen mukaan Raahen vähittäiskaupan palveluverkko muodostui 16 päivittäistavaramyymälästä ja 95 erikoiskaupan myymälästä vuonna 2009. Raahen palvelutarjonta on sekä päivittäistavarakaupassa että erikoiskaupassa hyvä suhteessa väestöpohjaan. Raahe vetää asiakkaita omaa kuntaa laajemmalta alueelta. Vuonna 2009 ostovoiman siirtymä oli päivittäistavarakaupassa +31 % ja erikoiskaupassa +34 %.

Suomen ympäristökeskuksen laatiman ”Yhdyskuntarakenteen toiminnalliset alueet Suomessa” selvityksen mukaan Raahen asiointialue on päivittäistavarakaupassa pääosin oman kunnan alue. Erikoiskaupassa Raahe muodostaa asiointialueen yhdessä Pyhäjoen ja Siikajoen kanssa. Raahe on asiointialueen keskuskunta.

Raahen kaupan palveluverkkoa on tarkasteltu myös kohdassa 7.8.

Vaikutusten arviointi ja johtopäätökset:

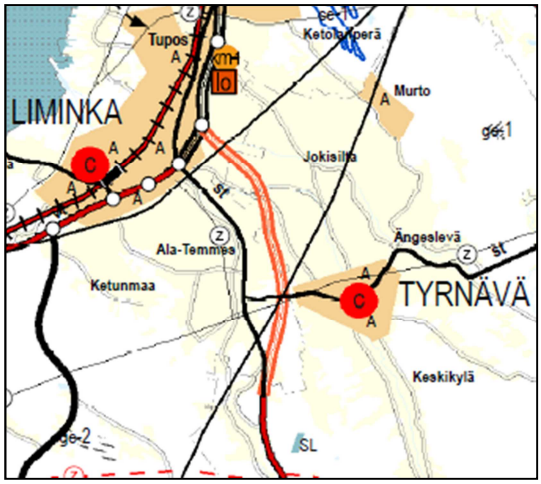
Seudullisesti merkittävien vähittäiskaupan suuryksiköiden ohjaaminen Raahen keskustatoimintojen alueelle vahvistaa keskustan asemaa kaupan palveluverkossa ja vähittäiskaupan suuryksiköiden sijaintipaikkana maankäyttö- ja rakennuslain vähittäiskauppaa koskevien säännösten ja niitä koskevan ohjeistuksen mukaisesti. Raahen keskustan vahva asema ja kaupan mitoitus vaikutusalueen kysyntään perustuen luo edellytykset kestävän ja alueellisesti tasapainoisen kaupan palveluverkon kehitykselle.

Raahen keskusta-alue sijaitsee keskeisesti suhteessa olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen ja lähes puolet (47 %) kaupungin väestöstä asuu alle kolmen kilometrin etäisyydellä keskustasta. Keskustatoimintojen alue mahdollistaa merkitykseltään seudullisten vähittäiskaupan suuryksiköiden sijoittumisen olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen tukeutuen, mikä vahvistaa nykyistä palveluverkkoa ja parantaa keskustan elinvoimaisuutta ja kehittämismahdollisuuksia. Keskustaan sijoittuvat palvelut ovat hyvin saavutettavissa kaikilla liikennemuodoilla, jolloin asiointimatkojen pituudet ovat kohtuulliset ja liikenteestä aiheutuvat haitat mahdollisimman vähäiset maankäyttö- ja rakennuslain sisältövaatimusten mukaisesti. Raahen keskustatoimintojen alueeseen sisältyy valtakunnallisesti merkittäviä kulttuuriympäristöjä, jotka osaltaan vaikuttavat kaupan laajentumismahdollisuuksiin keskusta-alueella.

Raahen keskustatoimintojen alue soveltuu merkitykseltään seudullisten vähittäiskaupan suuryksiköiden sijaintipaikaksi. Raahen keskustaan ei ole vaihemaakuntakaavan luonnoksessa esitetty vähittäiskaupan suuryksiköiden enimmäismitoitusta. Suuryksikön maksimikooksi on määritelty 5 000 k-m^2, joka on jo olemassa olevien vähittäiskaupan suuryksiköiden osalta liian alhainen. Suuryksikön maksimikoon määrittäminen ei ole tarpeen.

6.14 Tyrnävän keskusta

Pohjois-Pohjanmaan 1. vaihemaakuntakaavan luonnos:



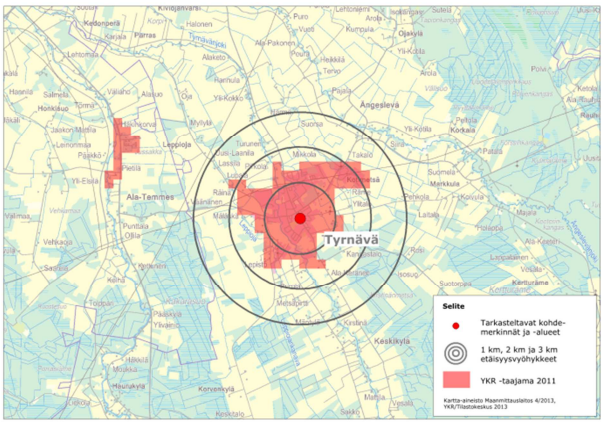
Tyrnävän keskusta on 1. vaihemaakuntakaavan luonnoksessa osoitettu keskustatoimintojen alueena (C). Keskustatoimintojen alueelle sijoittuvien vähittäiskaupan suuryksikköjen enimmäismitoitukseksi on määritelty 20 000 k-m^2 ja suuryksikön maksimikooksi 10 000 k-m^2. Keskustatoimintojen alueen ympärille on osoitettu taajamatoimintojen alue (A).

Suunnittelutilanne:

Tyrnävän keskusta on osoitettu Oulun seudun yleiskaavassa keskustatoimintojen alueeksi.

Tyrnävän keskustassa on voimassa Tyrnävän kirkonkylän osayleiskaava vuodelta 2005. Kirkonkylän ydinkeskusta on merkitty osayleiskaavaan keskustatoimintojen alueeksi (C). Keskustatoimintojen alueelle sijoittuu julkisia ja yksityisiä palveluja. Tavoitteena on olevien palvelujen säilyttäminen ja uusien palvelujen kehittämisen edistäminen.

YKR-taajama-alueen rajaus ja lähialueen asutus:



Tyrnävän keskustan lähiasutus 2011 (vaihemaakuntakaavaluonnoksen kohdemerkinnän sijaintipaikasta):
Alle 1 km etäisyydellä noin 1 400 asukasta
Alle 2 km etäisyydellä noin 2 700 asukasta
Alle 3 km etäisyydellä noin 3 000 asukasta (noin 47 % Tyrnävän kunnan asukasmäärästä)

Keskustan nykyiset kaupalliset palvelut ja vaikutusalueen kaupan palveluverkko:

Tyrnävän alueella ei toimi tällä hetkellä vähittäiskaupan suuryksiköitä. Vähittäiskaupan palvelut sijoittuvat pääosin keskustaan. Pohjois-Pohjanmaan kaupan palveluverkko 2030 -selvityksen mukaan Tyrnävän vähittäiskaupan palveluverkko muodostui neljästä päivittäistavaramyymälästä ja kuudesta erikoiskaupan myymälästä vuonna 2009. Tyrnävän vähittäiskaupan palvelutarjonta on varsinkin erikoiskaupassa heikko suhteessa väestöpohjaan. Asukasmäärä yhtä myymälää kohti oli päivittäistavarakaupassa suurempi ja erikoiskaupassa selvästi suurempi kuin koko maakunnassa keskimäärin. Näin ollen suhteessa väestöpohjaan vähittäiskaupan palveluverkon kattavuus on Tyrnävällä keskimääräistä heikompi. Vähittäiskaupan ostovoimaa siirtyi vuonna 2009 huomattavan paljon kunnan ulkopuolelle, päivittäistavarakaupassa -40 % ja erikoiskaupassa -81 % ostovoimasta

Suomen ympäristökeskuksen laatiman ”Yhdyskuntarakenteen toiminnalliset alueet Suomessa” selvityksen mukaan Tyrnävän asiointialue on päivittäistavarakaupassa pääosin oman kunnan alue. Erikoiskaupassa Tyrnävä kuuluu Oulun asiointialueeseen.

Vaikutusten arviointi ja johtopäätökset:

Seudullisesti merkittävien vähittäiskaupan suuryksiköiden ohjaaminen Tyrnävän keskustatoimintojen alueelle vahvistaa keskustan asemaa kaupan palveluverkossa ja vähittäiskaupan suuryksiköiden sijaintipaikkana maankäyttö- ja rakennuslain vähittäiskauppaa koskevien erityisten säännösten ja niitä koskevan ohjeistuksen mukaisesti. Vaihekaavaluonnoksessa esitetty keskustatoimintojen alueen enimmäismitoitus perustuu keskustan vaikutusalueen väestön kysyntään, joten mitoitus luo edellytykset kestävän ja alueellisesti tasapainoisen kaupan palveluverkon kehitykselle.

Tyrnävän keskusta-alue sijaitsee keskeisesti suhteessa olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen ja lähes puolet (47 %) kunnan väestöstä asuu alle kolmen kilometrin etäisyydellä keskustasta. Keskustatoimintojen alue mahdollistaa merkitykseltään seudullisten vähittäiskaupan suuryksiköiden sijoittumisen olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen tukeutuen, mikä vahvistaa nykyistä palveluverkkoa ja parantaa keskustan elinvoimaisuutta ja kehittämismahdollisuuksia. Keskustaan sijoittuvat palvelut ovat hyvin saavutettavissa kaikilla liikennemuodoilla, jolloin asiointimatkojen pituudet ovat kohtuulliset ja liikenteestä aiheutuvat haitat mahdollisimman vähäiset maankäyttö- ja rakennuslain sisältövaatimusten mukaisesti.

Tyrnävän keskustatoimintojen alue soveltuu merkitykseltään seudullisten vähittäiskaupan suuryksiköiden sijaintipaikaksi. Vaihekaavaluonnoksessa esitetty vähittäiskaupan suuryksiköiden enimmäismitoitus (20 000 k-m^2) luo edellytykset Tyrnävän keskustan kaupan kehitykselle ja mahdollistaa myös muiden kaupan alueiden kaupan kehittymisen. Suuryksikön maksimikoon määrittäminen ei ole tarpeellista.

7 VÄHITTÄISKAUPAN SUURYKSIKÖT

Pohjois-Pohjanmaan 1. vaihemaakuntakaavassa on osoitettu keskustatoimintojen alueiden ulkopuolella merkitykseltään seudullisten vähittäiskaupan suuryksiköiden sijoittumispaikat vähittäiskaupan suuryksikkö (km) merkinnällä (Kempeleen Ylikylä, Oulun Linnanmaa, Raahen Mettalanmäki, Ylivieskan Savari) ja erikoiskaupan suuryksikkö (km-1) merkinnällä (Kalajoen Meinala, Iin Pentinkangas, Oulun Välikylä, Limingan Tupos ja Raahen Kamutanmäki).

Pohjois-Pohjanmaan alueen kunnat ovat esittäneet 1. vaihekaavaluonnoksesta antamissaan lausunnoissa uusia merkitykseltään seudullisten vähittäiskaupan suuryksiköiden sijaintipaikkoja (Haapavedellä Jouhtenenmäki, Iissä Asemakylä, Limingassa Haaransilta ja Liminganportti, Nivalassa Tiilimaa, Pyhäjärvellä valtatien risteysalue, Siikalatvassa Pulkkila).

Seuraavassa on esitetty vaihemaakuntakaavan luonnoksessa osoitetut ja kuntien lausunnoissaan esittämät kohteet ja niiden sijainti yhdyskuntarakenteessa, kohteeseen sijoittuvan merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön vaikutukset kauppaan ja palvelurakenteeseen, alue- ja yhdyskuntarakenteeseen sekä palvelujen saavutettavuuteen ja liikkumiseen. Kuntien esittämien kohteiden osalta on lisäksi arvioitu kohteen soveltuvuutta merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön sijaintipaikaksi. Tarkasteluissa esitetyt lähialueen väestömäärät on esitetty vaihemaakuntakaavaluonnoksen merkintöjen sijaintipaikoista tai kuntien esittämistä kohteista.

Kalajoen ja Ylivieskan palvelurakennetta on tarkasteltu laajemmin kohdassa 8.1, jossa on esitetty myös Kalajoen Meinalan ja Ylivieskan Savarin vähittäiskaupan suuryksiköiden tarkastelut. Oulun seudun vähittäiskaupan suuryksiköiden vyöhykettä on vastaavasti tarkasteltu kohdassa 8.2.

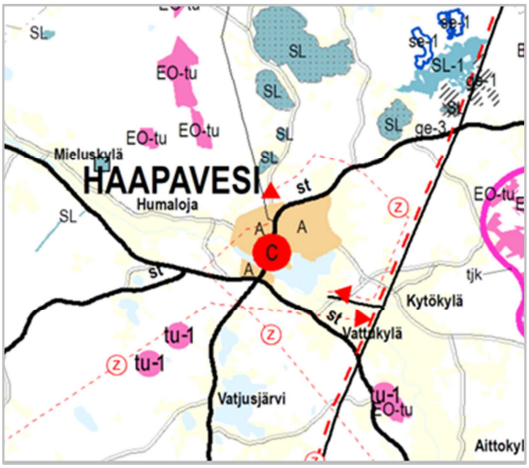
”Vähittäiskaupan suuryksiköiden kaavoitus” ohjeluonnoksen (Ympäristöministeriö 10.10.2012) mukaan keskusta-alueiden ulkopuolisten vähittäiskaupan suuryksiköiden mitoituksen tulee perustua alueilla olemassa olevien kaupan toimintojen lisäksi laskennalliseen ostovoiman ja liiketilan kehitystarpeeseen. Mitoituksella tulee varmistaa keskusverkon ja kaupan palvelurakenteen tarkoituksenmukainen kehitys. Keskusta-alueiden ulkopuolisten vähittäiskaupan suuryksikköjen enimmäismitoitus sisältää alueen kaiken kaupan kerrosalan eli vähittäiskaupan suuryksiköiden kerrosalan lisäksi myös pienemmät kaupan yksiköt. Enimmäismitoitukseen lasketaan mukaan sekä olemassa oleva että uusi kerrosala.

Maakuntakaavan enimmäismitoituksien tulkinnassa on otettava huomioon, että kaavoissa kaupalliselle toiminnoille osoitetuille alueille sijoittuu usein muitakin toimintoja kuin varsinaista vähittäiskauppaa. Lisäksi osa pienemmistä vähittäiskaupan yksiköistä sijoittuu osaksi suuryksiköitä tulkittavia myymäläkeskittymiä. Laskentatavan epävarmuustekijöistä ja kuntien erilaista lähtökohdista johtuen enimmäismitoituksen on tulkittava ohjaavan yksityiskohtaisempaa suunnittelua yleispiirteisesti uusia vähittäiskaupan suuryksiköitä alueille osoitettaessa.

7.1 Haapavesi: Jouhtenenmäki

Haapaveden kaupunki on Pohjois-Pohjanmaan 1. vaihekaavan luonnoksesta antamassaan lausunnossa esittänyt, että ns. ABC-risteyksen pohjoispuoliselle alueelle tulee maakuntakaavaan osoittaa erikoiskaupan suuryksikön merkintä (km-1) tai laajentaa keskustatoimintojen alueen merkintä (C) ulottumaan taajaman pohjoisreunaan saakka.

Pohjois-Pohjanmaan 1. vaihemaakuntakaavan luonnos:



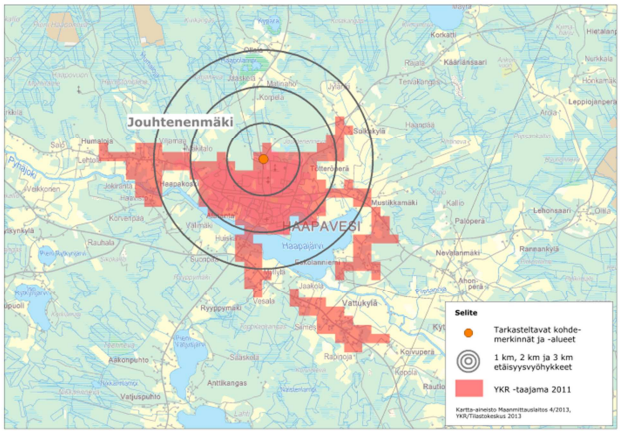
Kohdealue sijaitsee Haapaveden keskustaajaman alueella, Pulkkilaan johtavan tien varressa. Vaihemaakuntakaavaluonnoksessa alue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi (A). Haapaveden keskustatoimintojen alue (C) sijoittuu kohdealueen eteläpuolelle.

Yleis- ja asemakaavatilanne:

Haapaveden keskustan osayleiskaavassa 2030 alueelle on osoitettu liikerakentamisen alueita (KL-1), joille voi sijoittaa tilaa vaativan erikoistavaran kaupan yksiköitä. Alue rajautuu idässä teollisuusalueeseen (T) ja lännessä virkistysalueeseen (V), retkeily- ja ulkoilualueeseen (VR) ja asuinalueeseen (AP). Uusia asuntoalueita on osoitettu yleiskaavassa keskustaajaman itä- ja länsiosaan sekä eteläosaan Pyhäjoen eteläpuolelle.

Pulkkilantien teollisuusalueen asemakaavassa (ehdotus 1.2.2012) on osoitettu liikerakentamiselle (KL-1) kaksi aluetta maanteiden 800 ja 18323 risteyksen molemmin puolin. Kaavamääräyksen mukaan alueille saa sijoittaa tilaa vaativan erikoistavaran kaupan suuryksikön, mutta ei päivittäistavarakaupan suuryksikköä. Alueiden rakennusoikeus on 5 000 k-m^2 / tontti.

YKR-taajama-alueen rajaus ja lähialueen asutus:



Kohdealue sijaitsee Haapaveden YKR-taajama-alueen sisällä.

Kohdealueen lähiasutus 2011:
Alle 1 km etäisyydellä noin 580 asukasta
Alle 2 km etäisyydellä noin 3 330 asukasta
Alle 3 km etäisyydellä noin 3 850 asukasta (noin 52 % Haapaveden kaupungin asukasmäärästä)

Kohdealueen nykyiset kaupalliset palvelut ja vaikutusalueen kaupan palveluverkko:

Kohdealue sijaitsee Pulkkilaan johtavan seututien varressa, seututien 800 ja yhdystien 7980 risteyksen pohjoispuolella. Risteyksessä sijaitsee tällä hetkellä ABC-liikenneasema. Risteyksen pohjoispuolelle on sijoittunut pieniä vähittäiskaupan myymälöitä, jotka toimivat pääosin paljon tilaa vaativan erikoiskaupan toimialoilla. Alueella sijaitsee yksi vähittäiskaupan suuryksikkö (Halpa-Halli, noin 3600 k-m²).

Haapaveden kaupan palvelut ovat keskittyneet keskustaajaman alueelle. Pohjois-Pohjanmaan kaupan palveluverkko 2030 -selvityksen mukaan Haapaveden kaupan palveluverkko muodostui vuonna 2009 kuudesta päivittäistavaramyymälästä ja 20 erikoiskaupan myymälästä. Haapaveden ydinkeskustan alueella on kaksi vähittäiskaupan suuryksikkörakennusta (nykyinen ja rakenteilla oleva S-market, molemmat noin 3 000 k-m^2). Lisäksi keskustatoimintojen alueen pohjoispuolella on yksi vähittäiskaupan suuryksikkö (Halpa-halli noin 3 600 k-m^2). Tilaa vaativan erikoiskaupan toimialoilla ei Haapavedellä ole tällä hetkellä vähittäiskaupan suuryksiköitä.

Haapaveden palvelutarjonta on päivittäistavarakaupassa varsin hyvä suhteessa väestöpohjaan. Asukasmäärä yhtä päivittäistavaramyymälää kohti vastaa koko maakunnan tasoa ja on alhaisempi kuin koko maassa keskimäärin. Haapaveden päivittäistavarakaupan vetovoimaisuudesta kertoo myös se, että päivittäistavarakaupan ostovoiman siirtymä oli vuonna 2009 positiivinen (+16 %). Erikoiskaupassa asukkaiden määrä yhtä myymälää kohti on selvästi suurempi kuin maakunnassa ja koko maassa keskimäärin. Näin ollen väestöpohjaan suhteutettuna erikoiskaupassa Haapaveden palveluverkon kattavuus on keskimääräistä heikompi. Erikoiskaupan ostovoiman siirtymä oli Haapavedellä negatiivinen (-39 %) vuonna 2009.

Vaikutusten arviointi

<u>Kauppa ja palvelurakenne</u>

Kohdealueella on yleis- ja asemakaavoissa varauksia uusille kaupan palveluille. Alueelle on tarkoitus toteuttaa tilaa vaativan erikoistavaran kaupan yksiköitä, joilla tarkoitetaan pääasiassa moottoriajoneuvo-, huonekalu-, rauta- ja rakennustarvike, maatalous-, puutarha- ja kodintekniikkakauppaa. Alueen toteutuminen tilaa vaativan erikoistavaran kaupan alueena parantaa Haapaveden erikoiskaupan palvelutarjontaa. Palvelutarjonnan lisääntyminen ja monipuolistuminen vahvistaa Haapaveden kaupallista vetovoimaa ja vähentää ostovoiman ulosvirtausta ja asukkaiden asiointitarvetta suuremmissa keskuksissa.

Kohdealue tarjoaa hyvän sijaintipaikan ydinkeskustan välittömästä läheisyydestä sellaisille tilaa vaativan erikoiskaupan yksiköille, jotka eivät toiminnan laatu ja tilantarve huomioon ottaen voi sijoittua ydinkeskustan alueelle. Mikäli tarkasteltava alue toteutuu tilaa vaativan erikoistavaran kaupan alueena eikä alueelle sallita päivittäistavarakaupan ja ns. keskustahakuisen erikoiskaupan laajamittaista sijoittumista, ei alueen toteutuksella ole merkittävää haitallista vaikutusta Haapaveden ydinkeskustan kaupan toiminta- ja kehitysedellytyksiin.

Kohdealueen mitoitus tulee kuitenkin suhteuttaa Haapaveden ostovoimaan ja nykyiseen kaupan pinta-alaan. Haapavesi kuuluu erikoiskaupassa Ylivieskan asiointialueeseen (SYKE). Ylivieskan vetovoimainen tarjonta ja Haapaveden ostovoiman rajallinen kehitys heikentävät Haapaveden paljon tilaa vaativan erikoiskaupan kehitysedellytyksiä. Toisaalta ostovoiman vuodon vähentäminen luo mahdollisuuksia lisätä paljon tilaa vaativan erikoistavaran kaupan liiketilaa Haapavedellä. Haapaveden oman väestön ostovoiman mukainen tilaa vaativan erikoiskaupan ja autokaupan laskennallinen liiketilatarve on vuonna 2030 arviolta noin 10 500 k-m². Haapavedellä on tällä hetkellä tilaa vaativan erikoistavaran kaupan ja autokaupan pinta-alaa karkeasti arvioiden noin 1 500 k-m^2 (SYKE). Näin ollen, mikäli tavoitteena olisi kysynnän ja tarjonnan tasapaino, tarvittaisiin Haapavedellä uutta paljon tilaa vaativan erikoistavarankaupan ja autokaupan liiketilaa noin 9 000 k-m^2.

Alue- ja yhdyskuntarakenne

Kohdealue sijaitsee osana Haapaveden nykyistä ja suunniteltua taajamarakennetta, joten alueen toteutuksella paljon tilaa vaativan kaupan alueeksi ei ole yhdyskuntarakennetta hajauttavaa vaikutusta. Mikäli aluetta kehitetään muun kuin päivittäistavarakaupan ja keskustahakuisen erikoiskaupan alueena, ei alueen toteutuksella ole merkittäviä haitallisia vaikutuksia myöskään Haapaveden ydinkeskustan kehitykseen.

Kaupan palvelujen saavutettavuus ja liikenne

Liikennetutkimusten (Kalenoja ym. 2008) mukaan alle 20 000 asukkaan seuduilla tilaa vaativan erikoistavaran kaupan asiointi tapahtuu pääosin (93 %) henkilöautolla. Liikennetuotoksen kannalta on kuitenkin huomionarvioista, että tilaa vaativan erikoistavaran kaupan yksiköissä asioidaan harvemmin kuin esimerkiksi päivittäistavaramyymälöissä.

Kohdealue on henkilöautolla hyvin saavutettavissa eri puolilta Haapaveden kaupunkia ja se sijaitsee edullisesti suhteessa nykyiseen ja suunniteltuun yhdyskuntarakenteeseen. Yli puolet kunnan asukkaista asuu alle 3 kilometrin etäisyydellä kohdealueesta ja alueelle on toteutettu kevyen liikenteen yhteydet Haapaveden ydinkeskustan suunnasta, joten alueella on mahdollisuus asioida myös kevyellä liikenteellä.

Haapaveden alue- ja yhdyskuntarakenne huomioon ottaen asiointimatkat alueelle ovat valtaosalle kaupungin asukkaista kohtuullisia. Palvelutarjonnan lisääntyminen Haapavedellä vähentää asiointitarvetta Ylivieskaan ja muihin suurempiin keskuksiin, jolloin asiointiliikenteen määrä ja sitä kautta myös liikenteen aiheuttamat päästöt vähenevät.

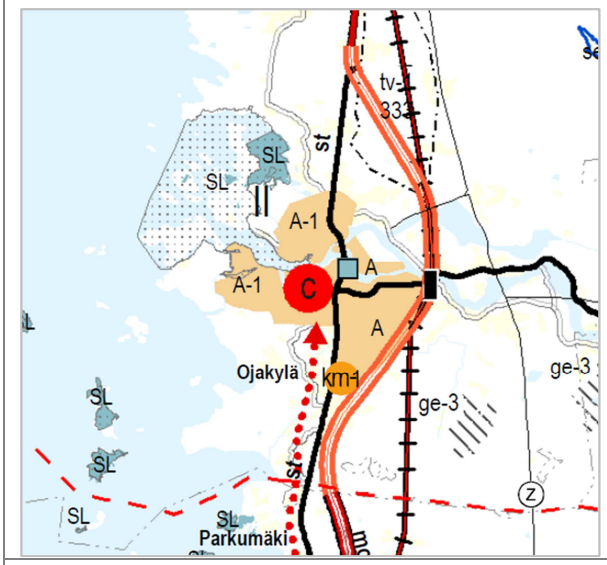
Johtopäätökset:

Keskustatoimintojen alueen laajentaminen kohdealueelle ei ole keskustatoimintojen alueen yleisten määrittelyjen mukaan perusteltavissa. Kohdealue soveltuu merkitykseltään seudullisen erikoiskaupan suuryksikön sijaintipaikaksi, joten alue voidaan osoittaa km-1-merkinnällä. Kohdealue tarjoaa soveltuvan sijaintipaikan ydinkeskustan välittömästä läheisyydestä sellaisille paljon tilaa vaativan erikoiskaupan yksiköille, jotka eivät toiminnan laatu ja tilantarve huomioon ottaen voi sijoittua ydinkeskustan alueelle. Alue on osa olemassa olevaa ja suunniteltua yhdyskuntarakennetta, ja se on hyvin saavutettavissa sekä henkilöautolla että kevyellä liikenteellä. Mikäli alue toteutetaan tilaa vaativan erikoistavaran kaupan alueena, ei alueen toteuttamisella ole merkittäviä vaikutuksia Haapaveden nykyisten myymälöiden toimintaan eikä ydinkeskustan kaupallisiin palveluihin ja niiden kehittämiseen. Alueen mitoitus tulee kuitenkin suhteuttaa Haapaveden tilaa vaativan erikoiskaupan ostovoiman kehitykseen ja nykyiseen pinta-alaan. Laskennallisen liiketilatarpeen mukaan kohdealueen tilaa vaativan erikoiskaupan ja autokaupan mitoitus voi olla suuruusluokaltaan 9 000 k-m^2.

7.2 Ii: Pentinkangas ja Asemankylä

Iin kunta on Pohjois-Pohjanmaan 1. vaihekaavan luonnoksesta antamassaan lausunnossa esittänyt, että maakuntakaavaan osoitetaan merkitykseltään seudullisen erikoiskaupan suuryksikön alue (km-1) kunnan keskustaajaman itäosaan tulevan valtatien sisääntulotien yhteyteen.

Pohjois-Pohjanmaan 1. vaihemaakuntakaavan luonnos:



Vaihemaakuntakaavan luonnoksessa on osoitettu Pentinkankaan erikoiskaupan suuryksikkö km-1 taajamatoimintojen alueen eteläosaan. Suuryksikön enimmäismitoitus on 10 000 k-m^2.

Kunnan lausunnossaan esittämä uusi erikoiskaupan suuryksikön kohdealue sijaitsee Iin keskustaajaman itäpuolella tulevan valtatien 4 sisääntulotien yhteydessä lähellä Iin asemaa. Iin kunnan yleiskaavan mukaan uusi valtatien sisääntulotien risteys sijaitsisi noin 500 metriä Iin aseman eteläpuolella.

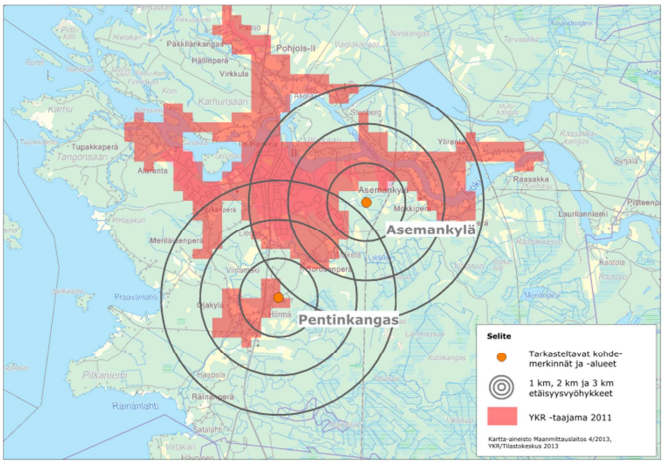
Pentikankaan km-1 kohde ja Asemakylän alue ovat vaihemaakuntakaavan luonnoksessa taajamatoimintojen aluetta (A).

Yleis- ja asemakaavatilanne:

Iin keskustaajaman osayleiskaava 2010 on oikeusvaikutukseton aluevarausyleiskaava, joka on laadittu vuonna 1996. Osayleiskaava käsittää keskustan lisäksi lähiympäristön kyläalueet lukuun ottamatta Iin Asemankylää. Asemakylää koskeva osayleiskaavan laajennus on hyväksytty kunnanvaltuustossa helmikuussa 2012 ja tarkasteltavat Pentinkankaan ja Asemankylän kohdealueet sijoittuvat osayleiskaavan suunnittelualueelle. Osayleiskaava ei ole tullut voimaan.

Asemankylän alueella osayleiskaavassa on osoitettu uuden valtatien liittymän länsipuoliset alueet selvitysalueeksi, jonka maankäyttö ratkaistaan myöhemmin. Alueella ei ole asemakaavaa. Pentinkankaan alue on osoitettu osayleiskaavassa vastaavasti kaupallisten palvelujen alueeksi (KM) asemakaavan tavoin. Voimassa olevassa asemakaavassa Pentinkankaalle on valtatie 4:n ja Sorosentien risteykseen osoitettu kaupallisten palvelujen alue (KM-1). Asemakaavamääräyksen mukaan alueelle voi sijoittaa enintään 1000 k-m² suuruisen päivittäistavarakaupan.

YKR-taajama-alueen rajaus ja lähialueen asutus:



Pentinkankaan alue sijaitsee olemassa olevan YKR-taajama-alueen reunalla ja Asemakylän alue taajama-alueen ulkopuolella.

Pentinkankaan lähiasutus 2011 (vaihemaakuntakaavaluonnoksen kohdemerkinnän sijaintipaikasta):
Alle 1 km etäisyydellä noin 60 asukasta
Alle 2 km etäisyydellä noin 620 asukasta
Alle 3 km etäisyydellä noin 2 340 asukasta
(noin 25 % Iin kunnan asukasmäärästä)

Asemakylän lähiasutus 2011:
Alle 1 km etäisyydellä noin 300 asukasta
Alle 2 km etäisyydellä noin 2 010 asukasta
Alle 3 km etäisyydellä noin 3 890 asukasta
(noin 41 % Iin kunnan asukasmäärästä)

Alueen nykyiset kaupalliset palvelut ja vaikutusalueen kaupan palveluverkko:

Pentinkankaan alueella toimii Iin tällä hetkellä ainoa vähittäiskaupan suuryksiköksi luokiteltava kaupparakennus, Tavaratalo Kärkkäinen. Asemankylän alueella ei ole tällä hetkellä kaupallisia palveluja. Alue tukeutuu Iin keskustaajaman palveluihin.

Iin vähittäiskaupan palvelut sijoittuvat pääosin keskustaajamaan. Pohjois-Pohjanmaan kaupan palveluverkko 2030 -selvityksen mukaan Iin kunnan kaupan palveluverkko muodostui vuonna 2009 yhdeksästä päivittäistavaramyymälästä ja 20 erikoiskaupan myymälästä.

Iin palvelutarjonta on päivittäistavarakaupassa varsin hyvä suhteessa väestöpohjaan. Asukasmäärä yhtä päivittäistavaramyymälää kohti oli alhaisempi kuin koko maakunnassa ja koko maassa keskimäärin. Päivittäistavarakaupan ostovoiman siirtymä oli vuonna 2009 Iissä jonkin verran positiivinen (+5 %). Erikoiskaupassa asukkaiden määrä yhtä myymälää kohti on selvästi suurempi kuin maakunnassa ja koko maassa keskimäärin, joten väestöpohjaan suhteutettuna erikoiskaupassa Iin palveluverkon kattavuus on keskimääräistä heikompi. Erikoiskaupan ostovoiman siirtymä oli Iissä negatiivinen (-47 %) vuonna 2009.

Vaikutusten arviointi: Pentinkangas

Kauppa ja palvelurakenne

Pentinkankaan alueella toimii tällä hetkellä Iin ainoa vähittäiskaupan suuryksikkö, Tavaratalo Kärkkäinen. Kärkkäisen lisäksi samassa liikerakennuksessa toimii liikenneasema, päivittäistavarakauppa sekä yksittäisiä pienempiä erikoisliikkeitä. Nykyinen liikerakennus vastaa kokoluokaltaan asemakaavan mukaista rakennusoikeutta, eikä voimassa oleva asemakaava mahdollista liikerakentamisen merkittävää laajennusta.

Pentinkankaan alue lisää ja monipuolistaa Iin erikoiskaupan palvelutarjontaa ja vahvistaa sitä kautta Iin kaupallista vetovoimaa ja vähentää erikoiskaupan ostovoiman ulosvirtausta ja asukkaiden asiointitarvetta suuremmissa keskuksissa.

Pentinkankaan alue tarjoaa liikenteellisesti vetovoimaisen ja näkyvän sijaintipaikan sellaisille kaupan yksiköille, jotka eivät toiminnan laatu ja tilantarve huomioon ottaen voi sijoittua ydinkeskustan alueelle.

Pentinkankaan alueen mitoitus tulee suhteuttaa Iin ostovoimaan ja nykyiseen kaupan pinta-alaan. Iin kunta kuuluu erikoiskaupassa Oulun asiointialueeseen (SYKE). Oulun vetovoimainen tarjonta heikentää Iin paljon tilaa vaativan erikoiskaupan kehitysedellytyksiä. Toisaalta ostovoiman vuodon vähentäminen luo mahdollisuuksia lisätä paljon tilaa vaativan erikoistavaran kaupan liiketilaa Iissä. Iin oman väestön ostovoiman mukainen tilaa vaativan erikoiskaupan ja autokaupan laskennallinen liiketilatarve on vuonna 2030 arviolta noin 16 500 k-m². Iin nykyinen tilaa vaativan erikoiskaupan ja autokaupan pinta-ala on karkeasti arvioiden noin 2 000 k-m^2 (SYKE). Näin ollen, mikäli tavoitteena olisi kysynnän ja tarjonnan tasapaino, tarvittaisiin Iissä uutta tilaa vaativan erikoiskaupan ja autokaupan liiketilaa noin 14 500 k-m^2. Kohdealueen sijainti valtatien varressa mahdollistaa oman väestön lisäksi myös ohikulkuliikenteen ostovoiman hyödyntämisen.

Alue- ja yhdyskuntarakenne

Pentinkankaan alue sijoittuu YKR-taajama-alueen reunalle ja lähiasutuksen määrä on tällä hetkellä varsin pieni. Alle kolmen kilometrin etäisyydellä alueesta asuu noin 25 % Iin kunnan asukkaista. Pentinkankaan alueella sijaitsee liikerakentamisen lisäksi Iin teknologiakeskus Micropolis, jossa on sekä toimisto- että tuotantotiloja.

Kaupan palvelujen saavutettavuus ja liikenne

Pentinkankaan alue sijoittuu valtatien varteen ja on erinomaisesti henkilöautolla saavutettavissa eri puolilta kuntaa. Iin alue- ja yhdyskuntarakenne huomioon ottaen asiointimatkat alueelle ovat valtaosalle kunnan asukkaista kohtuullisia. Palvelutarjonnan lisääntyminen Iissä vähentää asiointitarvetta Oulussa, jolloin asiointiliikenteen määrä ja sitä kautta myös liikenteen aiheuttamat päästöt mahdollisesti vähenevät. Pentinkankaan alueelle on toteutettu kevyen liikenteen yhteydet Iin keskustan suunnasta valtatie 4:n alikulkuineen.

Vaikutusten arviointi: Asemankylä

Kauppa ja palvelurakenne

Kunnan tavoitteena on toteuttaa alueelle merkitykseltään seudullisia paljon tilaa vaativan erikoistavaran kaupan yksiköitä. Alueen toteutuminen lisää ja monipuolistaa Iin erikoiskaupan palvelutarjontaa ja vahvistaa sitä kautta Iin kaupallista vetovoimaa ja vähentää ostovoiman ulosvirtausta ja asukkaiden asiointitarvetta suuremmissa keskuksissa.

Ohikulkutien valmistuttua alue tarjoaa liikenteellisesti hyvän ja näkyvän sijaintipaikan sellaisille paljon tilaa vaativan erikoiskaupan yksiköille, jotka eivät toiminnan laatu ja tilantarve huomioon ottaen voi sijoittua ydinkeskustan alueelle. Mikäli kohdealue toteutuu tilaa vaativan erikoistavaran kaupan alueena ja alueen mitoitus on suhteutettu tilaa vaativan erikoistavaran kaupan ostovoiman kehitykseen ja liiketilatarpeeseen, ei alueen toteutuksella ole merkittävää haitallista vaikutusta Iin keskustan kaupan toiminta- ja kehitysedellytyksiin.

Kohdealueen mitoitus tulee kuitenkin suhteuttaa Iin ostovoimaan ja nykyiseen kaupan pinta-alaan. Iin kunta kuuluu erikoiskaupassa Oulun asiointialueeseen (SYKE). Oulun vetovoimainen tarjonta heikentää Iin paljon tilaa vaativan erikoiskaupan kehitysedellytyksiä. Toisaalta ostovoiman vuodon vähentäminen luo mahdollisuuksia lisätä paljon tilaa vaativan erikoistavaran kaupan liiketilaa Iissä. Iin oman väestön ostovoiman mukainen tilaa vaativan erikoiskaupan ja autokaupan laskennallinen liiketilatarve on vuonna 2030 arviolta noin 16 500 k-m². Iin nykyinen tilaa vaativan erikoiskaupan ja autokaupan pinta-ala on karkeasti arvioiden noin 2 000 k-m^2 (SYKE). Näin ollen, mikäli tavoitteena olisi kysynnän ja tarjonnan tasapaino, tarvittaisiin Iissä uutta tilaa vaativan erikoiskaupan ja autokaupan liiketilaa noin 14 500 k-m^2. Kohdealueen sijainti ohikulkutien varressa mahdollistaa oman väestön lisäksi myös ohikulkuliikenteen ostovoiman hyödyntämisen.

Alue- ja yhdyskuntarakenne

Kohdealue sijoittuu tulevan ohikulkutien (VT 4) ja Iin sisääntulotien risteykseen. Alue on ohikulkutien valmistuttua erinomaisesti henkilöautolla saavutettavissa. Alue sijoittuu myös lähelle Iin asemaa, joten se on myös raideliikenteen käyttäjille saavutettavissa. Alue sijoittuu YKR-taajama-alueen ulkopuolelle. Taajamarakenne kuitenkin ympäröi aluetta länsi-, pohjois- ja itäpuolelta, joten alueen toteutuksella ei ole yhdyskuntarakennetta hajauttavaa vaikutusta. Alle kolmen kilometrin etäisyydellä alueesta asuu noin 41 % Iin kunnan asukkaista, joten lähiasutuksen määrä on jo tälläkin hetkellä varsin suuri.

Kaupan palvelujen saavutettavuus ja liikenne

Kohdealue on ohikulkutien valmistuttua henkilöautolla hyvin saavutettavissa eri puolilta kuntaa. Iin alue- ja yhdyskuntarakenne huomioon ottaen asiointimatkat alueelle ovat valtaosalle kunnan asukkaista kohtuullisia. Myös Yli-Iin asukkaille kohdealue on hyvin saavutettavissa. Palvelutarjonnan lisääntyminen Iissä vähentää asiointitarvetta Oulussa, jolloin asiointiliikenteen määrä ja sitä kautta myös liikenteen aiheuttamat päästöt vähenevät.

Alue sijoittuu lähelle Iin asemaa, joten se on myös raideliikenteen käyttäjille saavutettavissa. Saavutettavuus kevyellä liikenteellä määräytyy sen mukaan, millainen kevyen liikenteen verkosto alueelle rakennetaan ja miten uusia asuntoalueita toteutuu alueeseen nähden. Lähialueen asukkaita ja potentiaalisia kevyen liikenteen käyttäjiä on varsin paljon jo tälläkin hetkellä.

Johtopäätökset:

Pentinkankaan ja Asemankylän alueet soveltuvat paljon tilaa vaativan erikoiskaupan rakentamiseen. Alueet tarjoavat hyvän sijaintipaikan sellaisille paljon tilaa vaativan erikoiskaupan yksiköille, jotka eivät toiminnan laatu ja tilantarve huomioon ottaen voi sijoittua ydinkeskustan alueelle. Asemakylän alue sijoittuu tällä hetkellä olemassa olevan yhdyskuntarakenteen ulkopuolelle, mutta sen yhdyskuntarakenteellinen asema vahvistuu ohikulkutien rakentamisen jälkeen. Ohikulkutien valmistumisen jälkeen alue on hyvin saavutettavissa henkilöautolla. Saavutettavuus kevyellä liikenteellä määräytyy sen mukaan, millainen kevyen liikenteen verkosto alueelle rakennetaan ja miten uusia asuntoalueita toteutuu alueeseen nähden. Pentinkankaan alue sijoittuu olemassa olevan yhdyskuntarakenteen reunalle, valtatien varteen ja on hyvin saavutettavissa henkilöautolla.

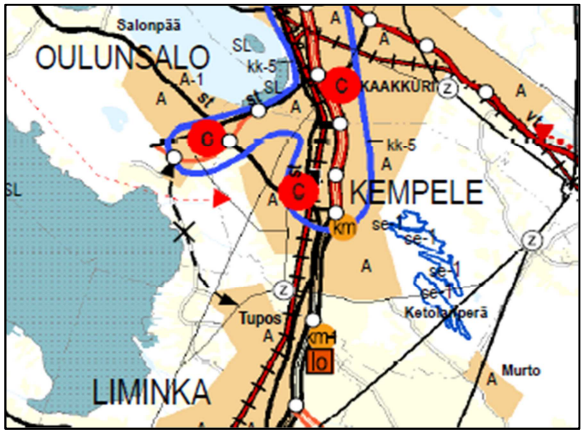
Vaihemaakuntakaavaluonnoksessa esitetty Pentinkankaan mitoitus vastaa alueen asemakaavan rakennusoikeutta sekä jo rakennettua liikerakennusta.

Pentinkankaan ja Asemankylän alueiden mitoitus tulee suhteuttaa Iin tilaa vaativan erikoiskaupan ostovoiman kehitykseen ja nykyiseen pinta-alaan. Laskennallisen liiketilatarpeen mukaan, Iissä on mahdollista toteuttaa noin 14 500 k-m^2 uutta tilaa vaativan erikoiskaupan ja autokaupan liiketilaa vuoteen 2030 mennessä. Asemakylän ja Pentinkankaan alueiden mitoitusta arvioitaessa on otettava huomioon Pentinkankaan olemassa oleva erikoiskaupan suuryksikkö ja sen mitoitus (10 000 k-m^2). Käytännössä Pentinkangas ja Asemakylä ovat vaihtoehtoisia merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön sijaintipaikkoja, suuryksikkömerkinnän osoittaminen molempiin voi johtaa liiketilan ylimitoitukseen.

Yhdyskuntarakenteen näkökulmasta Asemakylä sijoittuu Pentinkankaan aluetta edullisemmin. Asemakylän lähiasutuksen määrä on jo tällä hetkellä suurempi kuin Pentinkankaan alueella. Lisäksi Asemakylä on paremmin saavutettavissa eri liikennemuodoilla kuin Pentinkangas.

7.3 Kempele: Ylikylä/Zeppelin

Pohjois-Pohjanmaan 1. vaihemaakuntakaavan luonnos:



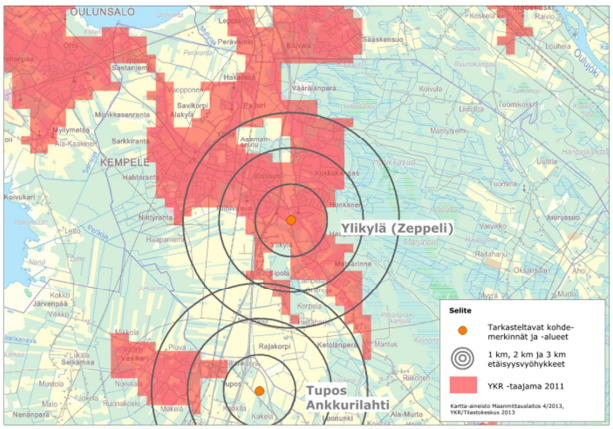
Kempeleen Zeppelin on osoitettu Pohjois-Pohjanmaan vaihemaakuntakaavan luonnoksessa vähittäiskaupan suuryksikkö (km) merkinnällä. Alue sijoittuu taajamatoimintojen alueelle (A). Suuryksikön enimmäismitoitus on 50 000 k-m^2.

Yleis- ja asemakaavatilanne:

Kempeleen Zeppelin on osoitettu Oulun seudun yleiskaavassa keskustatoimintojen alueeksi. Seudun yleiskaavassa keskustatoimintojen alue ulottuu kuntakeskuksesta Ylikylään (Zeppelin). Kempeleen kunnassa on vireillä taajaman osayleiskaavan laadinta. Yleiskaavaluonnoksessa Zeppelin on osoitettu kaupallisten palvelujen alueeksi (KM), jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön.

Zeppelinin alueelle on voimassa olevassa asemakaavassa osoitettu liikerakentamiseen 40 000 k-m² rakennusoikeutta. Siitä 32 000 k-m² sijaitsee kauppakeskuksen korttelialueella ja 8 000 keskuksen eteläpuolisessa korttelissa. Kauppakeskukseen on lisäksi osoitettu rakennusoikeutta noin 7 000 k-m² teknisiä tiloja sekä käytävä- ja toritiloja varten.

YKR-taajama-alueen rajaus ja lähialueen asutus:



Ylikylän / Zeppelinin alue sijaitsee YKR-taajama-alueella.

Ylikylä/Zeppelinin lähiasutus 2011 (vaihemaakuntakaavaluonnoksen kohdemerkinnän sijaintipaikasta):
Alle 1 km etäisyydellä noin 2 030 asukasta
Alle 2 km etäisyydellä noin 6 310 asukasta
Alle 3 km etäisyydellä noin 11 570 asukasta
(noin 72 % Kempeleen kunnan asukasmäärästä)

Kohdealueen nykyiset kaupalliset palvelut ja vaikutusalueen kaupan palveluverkko:

Kempeleen Zeppelin on nykyisin Pohjois-Pohjanmaan maakunnan alueen suurin kauppakeskus, jonka kokonaispinta-ala on noin 38 000 m². Keskuksessa toimii yksi hypermarket sekä noin 60 erikoiskaupan liikettä ja runsaasti yksityisiä palveluja sekä julkisia palveluja (kirjasto). Zeppelinin kauppakeskuksen lähialueella sijaitsee lisäksi muita kaupallisia palveluja mm. päivittäistavara-, rauta- ja autotarvikekaupassa. Keskuksessa on tehty laajennus vuonna 2011. Laajennuksen myötä keskukseen tuli uutta liiketilaa sekä erikoiskaupan myymälöille että hypermarketille.

Pohjois-Pohjanmaan kaupan palveluverkko 2030 -selvityksen mukaan Kempeleen kaupan palveluverkko muodostui seitsemästä päivittäistavaramyymälästä ja 66 erikoiskaupan myymälästä vuonna 2009. Asukasmäärä yhtä myymälää kohti on päivittäistavarakaupassa suurempi ja erikoiskaupassa alhaisempi kuin maakunnassa ja koko maassa keskimäärin. Ostovoiman siirtymä oli Kempeleessä positiivinen sekä päivittäistavarakaupassa (+ 14 %) että erikoiskaupassa (+103 %) vuonna 2009.

Vaikutusten arviointi

Kauppa ja palvelurakenne

Zeppelinin alueella toimii jo nykyisin seudullisesti merkittävä vähittäiskaupan suuryksikkö. Zeppelinin kauppakeskus palvelee erikoiskaupassa Oulun seudun, mutta osin myös laajemman maakunnan alueen asiakkaita. Keskuksen vetovoimaisuudesta kertoo Kempeleen suuret ostovoiman positiiviset siirtymät erikoiskaupassa (vuonna 2009 +103 %). Toteutuneen laajennuksen jälkeen keskukseen on hakeutunut uusia erikoiskaupan myymälöitä, ja osa nk. ketjuliikkeistä on perustanut ensimmäisen myymälän Oulun seudulle juuri Zeppeliniin. On todennäköistä, että ostovoiman siirtymät ovat edelleen kasvaneet kauppakeskuksen laajennuksen jälkeen. Päivittäistavarakaupassa Kempeleen ostovoiman siirtymä on hieman positiivinen (+14 %).

Vaihemaakuntakaavaluonnoksen merkintä mahdollistaa Zeppelinin nykyisen suuryksikön toiminnan sekä sen tai keskuksen ympäristön kehittämisen nykyisessä asemakaavan laajuudessa. Erikoiskaupassa Kempeleen merkitys on pääosin Zeppelinin kauppakeskuksen ansiosta seudullinen ja kunnan liiketilatarpeen mitoituksessa voidaan ottaa huomioon siten myös ostovoiman siirtymät. Vaihemaakuntakaavaluonnoksen Zeppelinin erikoiskaupan enimmäismitoitus on hieman alle 10 prosenttia koko Oulun seudun oman väestön ostovoiman synnyttämästä erikoiskaupan laskennallisesta liiketilatarpeesta ja noin 6 prosenttia liiketilatarpeesta, kun seudulle kohdistuvat ostovoiman siirtymät otetaan huomioon.

Nykytilanteessa päivittäistavarakaupassa Kempeleen nykyiset liiketilat vastaavat kokonaismäärältään kunnan oman väestön laskennallista liiketilatarvetta ja kunnan oman väestön ostovoiman kasvu lisää päivittäistavarakaupan liiketilatarvetta edelleen 5 000 k-m²:llä.

Kauppakeskuksille tyypillisesti Zeppelinin kauppa on laadultaan pääosin keskustahakuista. Siten merkitykseltään seudullinen keskus vaikuttaa erikoiskaupan palvelurakenteeseen Kempeleessä, mutta myös muualla Oulun seudun eteläosissa. Kauppakeskukselle tyypillisesti valtaosa liikkeistä on nk. ketjuliikkeitä, joilla voi olla Oulun seudulla useampia myymälöitä esimerkiksi Oulun keskustassa. Koska Zeppelin on jo toiminnassa oleva keskus, ovat sen lähialueiden muut keskukset sopeutuneet kilpailutilanteeseen. Nykytilanteessa Kempeleen kaupan palveluverkossa Zeppelin on erikoiskaupan pääkeskus, kun taas varsinainen keskusta toimii paikalliskeskuksena lähialueiden asukkaille.

Alue- ja yhdyskuntarakenne
Zeppelinin alue sijaitsee keskeisesti nykyiseen ja suunniteltuun taajamarakenteeseen nähden ja sen lähialueille sijoittuu myös kerrostalovaltaista asutusta sekä julkisia palveluita. Kempeleen yhdyskuntarakenteen kehittymiseen ovat vaikuttaneet taajamarakennetta jakavat valtatie 4 ja rautatie. Zeppelin toimii osaltaan erityisesti valtatien 4 itäpuolisten asuinalueiden keskuksena. Kempeleen keskustan ja Zeppelinin välinen etäisyys on noin kaksi kilometriä.

Kaupan palvelujen saavutettavuus ja liikenne
Zeppelin sijaitsee valtatien 4 Kempeleen liittymän välittömässä läheisyydessä ja se on ajoneuvoliikenteellä hyvin saavutettavissa. Sekä valtatien liittymän että Zeppelinin lähiympäristön katuverkon toimivuutta on parannettu viime vuosina. Alueelle on toteutettu vähittäiskaupan sijoittamisen edellyttämät liikenneratkaisut nykytilannetta vastaaviksi.

Kohdealue on hyvin saavutettavissa kevyellä liikenteellä ja alueelle on toteutettu hyvätasoiset kevyen liikenteen yhteydet ympäröiviltä asuinalueilta ja myös valtatie 4:n länsipuolisilta asuinalueilta. Alue on saavutettavissa hyvin myös joukkoliikenteellä.

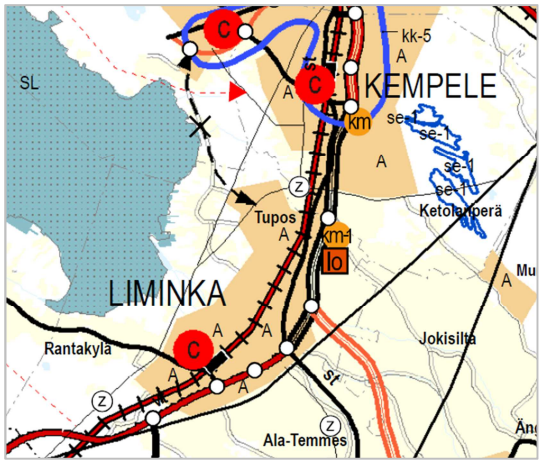
Johtopäätökset:

Zeppelinin alueella toimii nykyisin merkitykseltään seudullinen kauppakeskus. Alue soveltuu yhdyskuntarakenteellisen sijainnin, lähiväestön määrän ja hyvän liikenteellisen saavutettavuuden perusteella merkitykseltään seudullisten vähittäiskaupan suuryksikköjen sijaintipaikaksi. Merkintä mahdollistaa nykyisten palveluiden harkitun kehittämisen Zeppelinin alueella. Kauppakeskukseen sijoittuvan kaupan laadusta johtuen keskuksen toiminnalla on vaikutuksia Kempeleen ja muiden Oulun seudun eteläosien keskusten palveluihin ja niiden kehittämiseen. Koska Zeppelin on olemassa oleva keskus, ovat muut keskukset sopeutuneet toiminnassaan kauppakeskukseen. Kun jatkossa Zeppelinin suhteellinen asema ei kasva muuhun kaupan palveluverkkoon nähden, ei vaikutuksia keskuksien nykyiseen palveluverkkoon tai sen kehittämiseen voida pitää merkittävinä.

7.4 Liminka: Ankkurilahti, Haaransilta ja Liminganportti

Limingan kunta on Pohjois-Pohjanmaan 1. vaihekaavan luonnoksesta antamassaan lausunnossa esittänyt, että Oulun seudun laatukäytävää jatkettaisiin Ankkurilahden kautta Haarasiltaan. Kunnan lausunnon mukaan laatukäytävää parempi vaihtoehto olisi kehittää uusi suuryksikkörypäsketjumerkintä, joka osoittaisi helminauhana valtatien 4 varresta eritasoliittymät, joihin on mahdollista sijoittaa yli 20 hehtaarin tontin vaativia isoja yksikköjä. Ketjun yhteenlaskettu kerrosala olisi 350 000 m^2. Kunta on lausunnossaan lisäksi esittänyt, että Tupoksen Ankkurilahden enimmäismitoituksen tulisi olla 30 000 k-m^2 ja että Haaransiltaan tulisi osoittaa erikoiskaupan suuryksikkö (km-1) ja Liminganporttiin vähittäiskaupan suuryksikkö (km). Liminganportin km-merkinnälle vaihtoehtona kunta on esittänyt keskustatoimintojen alueen merkinnän laajentamista koskemaan koko keskusta-Liminganportti -kokonaisuutta. Lausunnon mukaan keskustaan ei mahdu 30 000 k-m^2 kaupan liiketilaa, joten valtaosa liiketilasta on sijoitettava Liminganporttiin.

Pohjois-Pohjanmaan 1. vaihemaakuntakaavan luonnos:



Vaihemaakuntakaavaluonnoksessa on Limingan kunnan alueelle osoitettu Limingan keskustaan keskustatoimintojen alue (C) ja Tupoksen Ankkurilahteen erikoiskaupan suuryksikkö (km-1). Keskustan ja Tupoksen välinen alue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi (A). Vaihemaakuntakaavaluonnoksen mukaan Limingan keskustan enimmäismitoitus on 30 000 k-m^2 ja Tupoksen erikoiskaupan suuryksikön (km-1) enimmäismitoitus 15 000 k-m^2.

Yleis- ja asemakaavatilanne:

Tupoksen Ankkurilahti on Oulun seudun yleiskaavassa osoitettu P-alueeksi. Ankkurilahden ja Tuposkeskuksen maksimirakennusoikeus liikerakentamiseen lainvoimaisissa asemakaavoissa on yhteensä noin 28 000 k-m^2 (Tuposkeskuksessa noin 3 000 k-m^2 ja Ankkurilahdessa noin 25 000 k-m^2). Limingan kunnan tavoitteena on kehittää Tupoksen aluetta merkitykseltään seudullisen erikoiskaupan alueena.

Haarasiltaan on Oulun seudun yleiskaavassa osoitettu palvelujen ja hallinnon alue (P) ja matkailupalvelujen alue (RM). Alueella ei ole asemakaavaa. Kunnan tavoitteena on toteuttaa Haaransillan alueelle ensisijaisesti merkitykseltään valtakunnallisia paljon tilaa vaativan kaupan yksiköitä.

Liminganportti on Oulun seudun yleiskaavassa osoitettu P-alueeksi ja Limingan keskusta C-alueeksi. Voimassa olevassa asemakaavassa Liminganporttiin on osoitettu liike- ja toimistorakentamisen korttelialueita (K, KLT). Voimassa olevan asemakaavan mukaan Liminganporttiin ei voi sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikköä kuin paljon tilaa vaativassa erikoiskaupassa siirtymäsäännökseen perustuen. Alueella on vireillä asemakaavan muutos ja kunnan tietojen mukaan Liminganportin vapailla tonteilla on rakennusoikeutta jäljellä noin 17 000 k-m².

Limingan kunta on käynnistänyt osayleiskaavan laadinnan Ankkurilahden-Haaransillan alueella. Suunnittelualueeseen sisältyy myös Liminganportin alue. Osayleiskaavan tavoitteena on määritellä kaupan alueiden ja työpaikka-alueiden luonne ja mitoitus.

YKR-taajama-alueen rajaus ja lähialueen asutus:

Kohdealueista Tupos ja Haaransilta sijaitsevat olemassa olevan taajamarakenteen ulkopuolella. Liminganportti sijaitsee Limingan keskustaajaman itäosassa.

Tupos (Ankkurilahti) lähiasutus 2011:
Alle 1 km etäisyydellä noin 20 asukasta
Alle 2 km etäisyydellä noin 220 asukasta
Alle 3 km etäisyydellä noin 1 900 asukasta (noin 21 % Limingan kunnan asukasmäärästä)

Haaransilta, lähiasutus 2011:
Alle 1 km etäisyydellä noin 50 asukasta
Alle 2 km etäisyydellä noin 200 asukasta
Alle 3 km etäisyydellä noin 1 430 asukasta (noin 16 % Limingan kunnan asukasmäärästä)

Liminganportti, lähiasutus 2011:
Alle 1 km etäisyydellä noin 760 asukasta
Alle 2 km etäisyydellä noin 2 310 asukasta
Alle 3 km etäisyydellä noin 4 460 asukasta (noin 49 % Limingan kunnan asukasmäärästä)

Alueiden nykyiset kaupalliset palvelut ja vaikutusalueen kaupan palveluverkko:

Tupoksen Ankkurilahden alue sijaitsee valtatien 4 varressa. Alueella sijaitsee tällä hetkellä ABC-liikenneasema, jossa on myös päivittäistavarakauppa. Haaransillan alueella ei ole tällä hetkellä kaupallisia palveluja. Liminganportti sijaitsee Limingan keskustan ja valtatien 8 itäpuolella. Liminganportissa toimii tällä hetkellä K-market Liminganportti (2 754 k-m2). Liikerakennuksessa sijaitsee päivittäistavarakaupan lisäksi liikenneasema, hampurilaisravintola ja Alko.

Limingan vähittäiskaupan palvelut sijoittuvat pääosin keskustan, Liminganportin ja Tupoksen alueille. Pohjois-Pohjanmaan kaupan palveluverkko 2030 -selvityksen mukaan Limingan kunnan kaupan palveluverkko muodostui vuonna 2009 kuudesta päivittäistavaramyymälästä ja 26 erikoiskaupan myymälästä, joista neljä toimi tilaa vaativan erikoistavaran kaupan toimialoilla. Limingan kunnan alueella toimii tällä hetkellä kaksi vähittäiskaupan suuryksiköksi luokiteltavaa myymälärakennusta, S-market (2 314 k-m^2) Limingan ydinkeskustassa ja K-market (2 754 k-m^2) Liminganportissa. Liminkaan on suunnitteilla kaksi merkittävää kaupan hanketta. Halpa-Halli on ilmoittanut avaavansa uuden myymälän Limingan keskustan eteläpuolelle Lumijoentien varteen. Vastaavasti Tupoksen Ankkurilahdessa on suunnitteilla outlet-keskushanke (Nordlett). Keskukseen sijoittuisi 30-40 outlet-myymälää ravintolapalveluineen.

Limingan palvelutarjonta on päivittäistavarakaupassa varsin hyvä suhteessa väestöpohjaan. Asukasmäärä yhtä päivittäistavaramyymälää kohti vastaa koko maakunnan tasoa ja on alhaisempi kuin koko maassa keskimäärin. Päivittäistavarakaupan ostovoiman siirtymä oli vuonna 2009 Limingassa kuitenkin negatiivinen (-6 %). Erikoiskaupassa asukkaiden määrä yhtä myymälää kohti on selvästi suurempi kuin maakunnassa ja koko maassa keskimäärin, joten väestöpohjaan suhteutettuna erikoiskaupassa Limingan palveluverkon kattavuus on keskimääräistä heikompi. Erikoiskaupan ostovoiman siirtymä oli Limingassa negatiivinen, yli puolet (-53 %) Limingan ostovoimasta valui kunnan ulkopuolelle vuonna 2009.

Vaikutusten arviointi

Kauppa ja palvelurakenne

Limingan kohdealueilla on yleis- ja asemakaavoissa varauksia uusille kaupan palveluille. Kunnan tavoitteena on sijoittaa Ankkurilahteen merkitykseltään seudullisia erikoiskaupan yksiköitä, Haaransiltaan merkitykseltään valtakunnallisia erikoiskaupan yksiköitä ja Liminganporttiin merkitykseltään seudullisia vähittäiskaupan suuryksiköitä. Alueiden toteutuminen kaupan alueina parantaisi Limingan kaupallista palvelutarjontaa. Palvelutarjonnan lisääntyminen ja monipuolistuminen vahvistaisi Limingan kaupallista vetovoimaa ja vähentäisi ostovoiman ulosvirtausta ja asukkaiden asiointitarvetta Oulun ja Kempeleen kaupan keskittymissä.

Kaikki alueet tarjoavat liikenteellisesti hyvän ja näkyvän sijaintipaikan valtateiden varressa, mikä houkuttelee erityisesti paljon tilaa vaativan erikoiskaupan yksiköitä. Mikäli alueet toteutuvat pääosin paljon tilaa vaativan erikoistavaran kaupan alueina, ei niiden toteutuksella ole merkittävää haitallista vaikutusta Limingan keskustan kaupan toiminta- ja kehitysedellytyksiin.

Limingan kaupan kehitysedellytyksiä rajoittaa osaltaan Oulun tarjonnan vetovoimaisuus ja monipuolisuus ja Limingan asiointien suuntautuminen Ouluun. Limingan oman väestön ostovoiman mukainen liiketilatarve vuonna 2030 on päivittäistavarakaupassa ja muussa erikoiskaupassa noin 35 000 k-m2 ja tilaa vaativan erikoistavaran kaupassa ja autokaupassa noin 21 500 k-m² eli yhteensä noin 56 500 k-m^2. Vuonna 2010 Limingassa oli päivittäistavarakaupan ja muun erikoiskaupan pinta-alaa noin 5 000 k-m^2 ja tilaa vaativan erikoistavaran kaupan ja autokaupan pinta-alaa noin 700 k-m^2 (Limingan kunta). Näin ollen, mikäli tavoitteena olisi kysynnän ja tarjonnan tasapaino, tarvittaisiin Liminkaan uutta liiketilaa noin 51 000 k-m^2. Limingan kaupan alueiden sijainti valtateiden varressa mahdollistaa oman väestön lisäksi myös ohikulkuliikenteen ostovoiman hyödyntämisen.

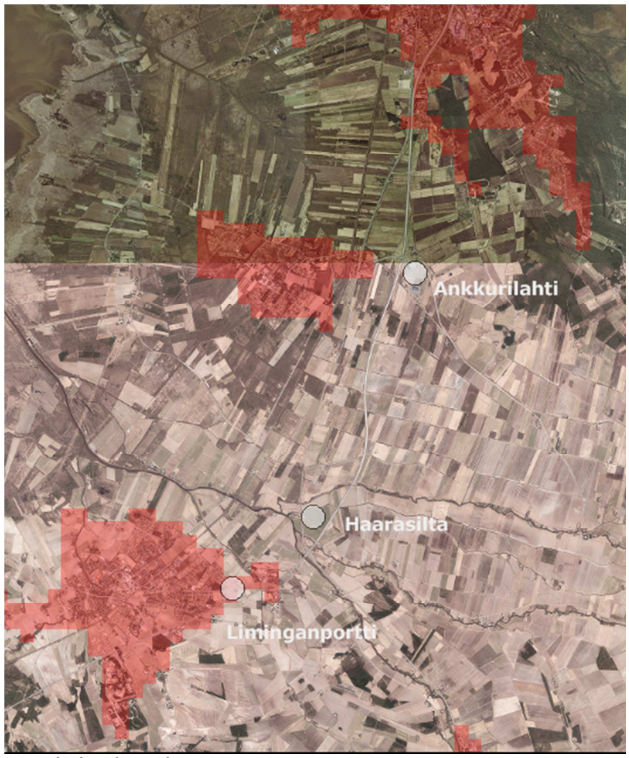
Merkitykseltään seudullisten vähittäiskaupan suuryksiköiden sijoittuminen Liminkaan palvelisi koko Oulun seudun eteläosien asukkaita ja vähentäisi asiointitarvetta Oulun ja Kempeleen kaupan keskittymissä. Toisaalta Oulun seudun erikoiskaupan palveluverkon painopiste on jo tälläkin hetkellä Oulujoen eteläpuolella, joten kaupan pinta-alan lisääminen huomattavasti yli kunnan ja vaikutusalueen kysynnän voisi heikentää Oulun seudun eteläosien keskusten toiminta- ja kehitysedellytyksiä. Limingan kaupan mitoitus tulee suhteuttaa Limingan ostovoiman kehitykseen ja nykyiseen kaupan pinta-alaan. Kaikki liiketilatarve ei voi kuitenkaan sijoittua maakuntakaavassa osoitettaviin merkitykseltään seudullisiin vähittäiskaupan yksiköihin, sillä myös pienemmille kaupan yksiköille tulee turvata riittävät toiminta- ja kehitysedellytykset.

Alue- ja yhdyskuntarakenne

Kaikki alueet sijoittuvat liikenteellisesti ajoneuvoliikenteellä hyvin saavutettavissa olevalle paikalle ja joukkoliikennereitin varrelle. Kohdealueista Liminganportti sijoittuu olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen ja Limingan keskustaajaman yhteyteen.

Tupoksen Ankkurilahti ja Haarasilta sen sijaan sijoittuvat irralleen olemassa olevasta yhdyskuntarakenteesta. Alueiden lähiasutuksen määrä on seudullisesti tarkasteluna vähäinen. Kuitenkin Tupoksen asukasmäärä kasvaa kunnan tavoitteiden mukaan 1500 uudella asukkaalla pientalovaltaisen asuntorakentamisen seurauksena. Kuntastrategian mukaan Tupoksen taajama tulee jatkossa kehittymään Ankkurilahden suuntaan ja Limingan keskustan taajama Haarasillan suuntaan.

Lähiasutuksen (alle 3 km) määrä on Tupoksen alueella noin 1 900 asukasta, Haaransillan alueella noin 1 430 asukasta ja Liminganportin alueella noin 4 460 asukasta. Suhteessa olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen Liminganportin alue sijoittuu kohdealueista edullisimmin.



Kohdealueiden sijoittuminen YKR-taajamaan nähden ortokuvalle kuvattuna.

Kaupan palvelujen saavutettavuus ja liikenne

Kohdealueet ovat henkilöautolla hyvin saavutettavissa. Limingan alue- ja yhdyskuntarakenne huomioon ottaen asiointimatkat alueille ovat valtaosalle kunnan asukkaista kohtuullisia. Sijainti valtateiden varressa ja hyvät liikennejärjestelyt mahdollistavat myös ohikulkuliikenteen sujuvan asioinnin alueilla. Palvelutarjonnan lisääntyminen Limingassa vähentää asiointitarvetta Oulussa, jolloin asiointiliikenteen määrä ja sitä kautta myös liikenteen aiheuttamat päästöt vähenevät. Toisaalta mikäli Liminkaan sijoittuisi huomattavassa määrin merkitykseltään seudullista kauppaa, voisi se lisätä Oulun seudun kaupan palveluverkon alueellista epätasapainoa ja aiheuttaa sitä kautta myös asiointiliikenteen lisääntymistä Oulun seudun pohjois- ja itäosista Liminkaan.

Lähiasutuksen ja kevyen liikenteen saavutettavuuden näkökulmasta Liminganportti on kohdealueista parhaiten saavutettavissa. Myös Tupoksen Ankkurilahden alueelle on rakennettu kevyen liikenteen yhteydet Tupoksen suunnasta. Vastaavasti Haarasillan alueelle on rakennettu kevyen liikenteen yhteydet Limingan keskustan suunnasta. Alueet ovat saavutettavissa myös joukkoliikenteellä.

Johtopäätökset:

Tupoksen Ankkurilahden ja Haarasillan alueet sijaitsevat maakuntakaavaluonnoksen mukaisella taajamatoimintojen alueella. Alueet eivät kuitenkaan sijaitse edullisesti suhteessa nykyiseen yhdyskuntarakenteeseen nähden ja alueiden lähiasutuksen määrä on seudullisesti tarkasteltuna vähäinen. Tupoksen taajaman kasvu lisää tulevaisuudessa Ankkurilahden lähiasutuksen määrää.

Ankkurilahden alueelle on nykyisin rakentunut ohikulkevaan liikenteeseen perustuvia palveluita ja alueen asemakaavat mahdollistavat liikerakentamisen. Ankkurilahden alueelle on osoitettu vaihemaakuntakaavan 1. luonnoksessa km-1 merkintä. Aluetta on merkinnän avulla mahdollista kehittää ohikulkevaa liikennettä, matkailijoita sekä alueen muita yritystoimintoja palvelevaksi kaupan alueeksi alueen asemakaavojen mukaisesti. Mikäli Tupoksen alue toteutetaan keskusta-alueelle soveltumattoman ja tilaa vaativan erikoistavaran kaupan alueena, ei alueen toteuttamisella ole merkittäviä vaikutuksia Limingan keskustan tai Kempeleen kaupallisiin palveluihin ja niiden kehittämiseen. Vaihtoehtona km-1 merkinnälle voidaan Tupoksessa harkita erikoiskaupan vyöhykkeen osoittamista niin, että vyöhyke kattaisi koko risteysalueen ulottuen myös Kempeleen kunnan alueelle. Vyöhykkeen osoittaminen lisäisi kaupan vaihtoehtoisia sijaintipaikkoja, mutta se mahdollistaisi myös kehityksen, jossa merkitykseltään seudullinen kauppa voisi keskittyä yhä enemmän Oulun keskustan eteläpuolisille alueille, mikä lisäisi kaupan epätasapainoista sijoittumista suhteessa Oulun seudun väestörakenteeseen.

Mikäli Tupoksen alueelle osoitetaan vyöhykemerkintä, tulisi Tupoksen ja Kempeleen Zeppelinin ja Zatelliitin alueiden kehittäminen sitoa yhteen niin, että vyöhykkeillä olisi yhteinen mitoitus. Lisäksi Tupoksen km-1 merkintä tulisi poistaa, koska se korvautuisi vyöhyke -merkinnällä. Oulun seudun liiketilatarpeen mahdollistama vyöhykkeiden enimmäismitoitus olisi 100 000 k-m^2. Kaupan mitoituksen merkittävä lisääminen Tupokseen edellyttäisi myös liikenteen toimivuuden selvittämistä ja alueen toteutumisen sitomista liikennejärjestelyjen parantamiseen ja muun yhdyskuntarakenteen kehitykseen.

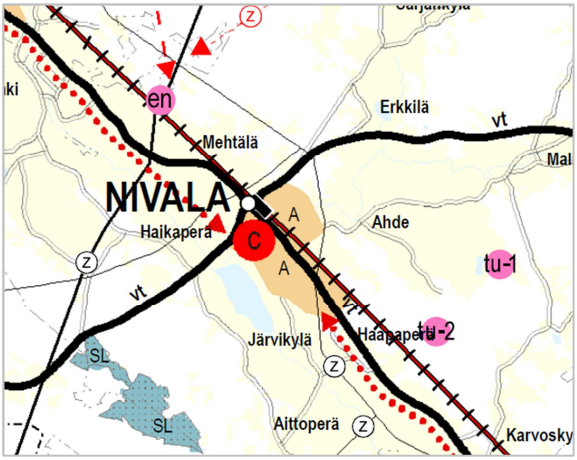
Haaransillan alue on osoitettu Oulun seudun yleiskaavassa palvelujen ja hallinnon alueeksi. Alue sijaitsee valtateiden 4 ja 8 risteysalueella ja on nykyisin rakentamaton. Alueen osoittamista uudelle merkitykseltään seudulliselle vähittäiskaupan suuryksikölle ei voida pitää tarkoituksenmukaisena alueellisesti tasapainoisen kaupan palveluverkon kehittämisen näkökulmasta. Koska alue sijoittuu liikenteellisesti hyvin saavutettavissa olevalle paikalle, alueelle voidaan kuntakaavoituksen keinoin ja tarkempiin selvityksiin perustuen osoittaa merkitykseltään paikallisia ja ohikulkuliikenteen ostovoimaan perustuvia kaupallisia palveluita, mikäli alue täyttää maankäyttö- ja rakennuslain yleiskaavalle asetetut sisältövaatimukset.

Kohdealueista Liminganportin alue sijaitsee osana nykyistä yhdyskuntarakennetta. Alue sijaitsee edullisesti suhteessa Limingan keskustaajaman asutukseen ja liikenteen suuntautumiseen nähden. Alueelle on toteutettu myös toimivat kevyen liikenteen yhteydet. Limingan keskustan rajallisista laajentumismahdollisuuksista ja rautatien yhdyskuntarakennetta jakavasta vaikutuksesta johtuen aluetta tulee kehittää tiiviisti osana Limingan keskustaa ja muuta yhdyskuntarakennetta. Alue soveltuu merkitykseltään seudullisille vähittäiskaupan yksiköille erityisesti tilaa vaativassa erikoiskaupassa. Maakuntakaavassa Liminganportin kehittäminen on tarkoituksenmukaista sitoa Limingan keskustatoimintojen alueen kehittämiseen ja alueen kehittäminen voi perustua Limingan keskustatoimintojen alueen merkintään vaihemaakuntakaavaluonnoksen mukaisesti. Maakuntakaavan jatkosuunnittelussa voidaan harkita myös Liminganportin alueen osoittamista omalla vähittäiskaupan suuryksikön merkinnällä (km-1). Tällöin alueen mitoitus tulisi määritellä yhdessä keskusta-alueen mitoituksen kanssa. Tilaa vaativan erikoistavaran kaupan mitoituksessa voidaan ottaa huomioon mahdollinen kunnan ulkopuolelta tuleva ostovoima.

7.5 Nivala: Tiilimaa

Nivalan kaupunki on Pohjois-Pohjanmaan 1. vaihekaavan luonnoksesta antamassaan lausunnossa esittänyt, että kaupallisten palvelujen kehittämistavoitteet keskusta-alueen ja Tiilimaan alueen osalta tulee ottaa huomioon niin, että keskusta-alueen laajentuminen tarkoituksenmukaisesti myös valtatien 27 pohjoispuolelle sekä valtateiden 27 ja 28 risteysalueen ympäristöön mahdollistuu. Myös seudullisesti merkittävien vähittäiskaupan suuryksiköiden toteuttamismahdollisuus Tiilimaan alueella on kunnan mukaan otettava huomioon.

Pohjois-Pohjanmaan 1. vaihemaakuntakaavan luonnos:



Kohdealueena oleva Tiilimaan alue sijaitsee valtateiden 27 ja 28 risteysalueen länsipuolella, noin 1,5 kilometrin etäisyydellä kaupungin ydinkeskustasta.

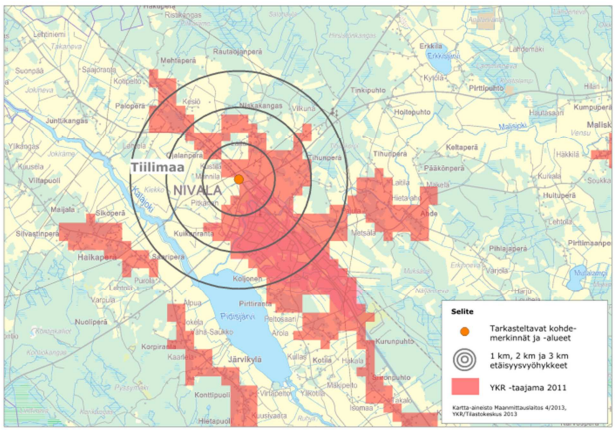
Kohdealueelle ei ole vaihemaakuntakaavaluonnoksessa osoitettu aluevarausmerkintöjä. Nivalan keskustatoimintojen alue sijoittuu valtatien 28 itäpuolella. Keskusta-aluetta ympäröivät alueet on kaavaluonnoksessa osoitettu taajamatoimintojen alueeksi (A).

Yleis- ja asemakaavatilanne:

Nivalan keskustassa on käynnissä osayleiskaavan laadinta. Osayleiskaavaluonnoksessa keskustatoimintojen alueena on osoitettu Nivalan ydinkeskustan (C) lisäksi Asemanseudun alue valtatien 27 pohjoispuolella sekä valtateiden 27 ja 28 risteyksen kaakkoisneljännes. Valtatien 28 luoteispuoleiset alueet on osoitettu osayleiskaavaluonnoksessa Tiilimaan asemakaavaan perustuen kaupallisten palveluiden alueina (KL, KMP). Osayleiskaavaehdotus on tulossa nähtäville kesällä 2013.

Nivalan kaupungin tavoitteena on kehittää Tiilimaan aluetta merkitykseltään seudullisten vähittäiskaupan suuryksiköiden alueena. Tiilimaan asemakaavassa on osoitettu kaavavarauksia kaupan rakentamiselle (päivittäistavarakauppa, erikoiskauppa ja tilaa vaativa kauppa), logistiikkakeskukselle ja liikennepalvelukeskukselle. Asemakaavan kokonaiskerrosala on 43 400 k-m^2. Asemakaavan mukaan alueelle voi sijoittua päivittäistavarakauppaa ja muuta erikoiskauppaa yhteensä 5 000 k-m^2, josta enintään puolet voi olla päivittäistavarakauppaa.

YKR-taajama-alueen rajaus ja lähialueen asutus:



Kohdealue sijaitsee olemassa olevassa taajamarakenteessa.

Kohdealueen lähiasutus 2011:
Alle 1 km etäisyydellä noin 360 asukasta
Alle 2 km etäisyydellä noin 2 300 asukasta
Alle 3 km etäisyydellä noin 4 310 asukasta (noin 39 % Nivalan kaupungin asukasmäärästä)

Alueen nykyiset kaupalliset palvelut ja vaikutusalueen kaupan palveluverkko:

Tiilimaan alue on pääosin rakentumatonta. Alueella on nykyisin yksittäinen tukkumyymälä.

Nivalan vähittäiskaupan palvelut ovat keskittyneet ydinkeskustan alueelle. Lisäksi tilaa vaativan erikoiskaupan yksiköitä on sijoittunut Asemanseudulle, valtatien 27 ja rautatien väliselle alueelle sekä Teollisuuskylään. Pohjois-Pohjanmaan kaupan palveluverkko 2030 -selvityksen mukaan Nivalan kunnan kaupan palveluverkko muodostui vuonna 2009 kymmenestä päivittäistavaramyymälästä ja 36 erikoiskaupan myymälästä, joista kahdeksan toimi tilaa vaativan erikoistavaran kaupan toimialoilla. Nivalan keskusta-alueella toimii tällä hetkellä neljä vähittäiskaupan suuryksikköä, K-kauppa (2 029 k-m^2), S-kauppa (3 543 k-m^2), Halpa-Halli (3 365 k-m^2) ja Kiinteistö Oy Nivalan Myllykartano (2 999 k-m^2). Lisäksi Asemaseudun alueella, keskustan pohjoispuolella, toimii kaksi vähittäiskaupan suuryksikköä, Savenmaa (2 780 k-m^2 ja Rautia (2 476 k-m^2) sekä Teollisuuskylässä autokauppa (2 029 k-m^2).

Nivalan palvelutarjonta on päivittäistavarakaupassa varsin hyvä suhteessa väestöpohjaan. Asukasmäärä yhtä päivittäistavaramyymälää kohti on alhaisempi kuin koko maakunnassa ja koko maassa keskimäärin. Päivittäistavarakaupan ostovoiman siirtymä oli vuonna 2009 Nivalassa jonkin verran positiivinen (+3 %). Erikoiskaupassa asukkaiden määrä yhtä myymälää kohti on jonkin verran alhaisempi kuin maakunnassa keskimäärin, mutta korkeampi kuin koko maassa keskimäärin, joten väestöpohjaan suhteutettuna erikoiskaupassa Nivalan palveluverkon kattavuus on jonkin verran keskimääräistä heikompi. Erikoiskaupan ostovoiman siirtymä oli Nivalassa hieman negatiivinen (-1 %) vuonna 2009.

Vaikutusten arviointi

Kauppa ja palvelurakenne

Kohdealueelle on yleis- ja asemakaavoissa varauksia uusille kaupan palveluille. Kaupungin tavoitteena on toteuttaa Tiilimaan alueelle merkitykseltään seudullisia vähittäiskaupan suuryksiköitä. Alueen toteutuminen lisää ja monipuolistaa Nivalan palvelutarjontaa ja vahvistaa sitä kautta Nivalan kaupallista vetovoimaa ja vähentää ostovoiman ulosvirtausta ja asukkaiden asiointitarvetta suuremmissa keskuksissa.

Tiilimaan alue tarjoaa vetovoimaisia sijaintipaikkoja valtateiden risteyksen tuntumassa. Alue soveltuu erityisesti sellaisille paljon tilaa vaativan erikoiskaupan yksiköille, jotka eivät toiminnan laatu ja tilantarve huomioon ottaen voi sijoittua ydinkeskustan alueelle. Mikäli kohdealue toteutuu pääosin tilaa vaativan erikoistavaran kaupan alueena, ei alueen toteutuksella ole merkittävää haitallista vaikutusta Nivalan keskustan kaupan toiminta- ja kehitysedellytyksiin.

Kohdealueen mitoitus tulee suhteuttaa Nivalan tilaa vaativan erikoiskaupan ostovoimaan ja sen kehitykseen sekä Nivalan nykyiseen kaupan pinta-alaan. Nivala kuuluu erikoiskaupassa Ylivieskan asiointialueeseen (SYKE). Ylivieskan vetovoimainen tarjonta heikentää Nivalan paljon tilaa vaativan erikoiskaupan kehitysedellytyksiä, mutta toisaalta ostovoiman vuodon vähentäminen luo mahdollisuuksia lisätä paljon tilaa vaativan erikoistavaran kaupan liiketilaa myös Nivalassa.

Nivalan oman väestön ostovoiman mukainen tilaa vaativan erikoiskaupan ja autokaupan liiketilatarve on vuonna 2030 arviolta noin 16 500 k-m². Tilaa vaativan kaupan ja autokaupan pinta-ala on tällä hetkellä karkeasti arvioiden noin 9 000 k-m^2 (SYKE). Näin ollen, mikäli tavoitteena olisi kysynnän ja tarjonnan tasapaino, tarvittaisiin uutta paljon tilaa vaativan erikoiskaupan ja autokaupan liiketilaa noin 7 500 k-m^2. Kohdealueen sijainti valtatien varressa mahdollistaa myös ohikulkuliikenteen ostovoiman hyödyntämisen.

Alue- ja yhdyskuntarakenne

Kohdealue on osa Nivalan keskustaajamaa ja se sijoittuu noin 1,5 kilometrin etäisyydelle Nivalan ydinkeskustasta. Alueen toteutuksella ei ole yhdyskuntarakennetta hajauttavaa vaikutusta. Alle kolmen kilometrin etäisyydellä alueesta asuu noin 40 % Nivalan kaupungin asukkaista, joten lähiasutuksen määrä on varsin suuri.

Kaupan palvelujen saavutettavuus ja liikenne

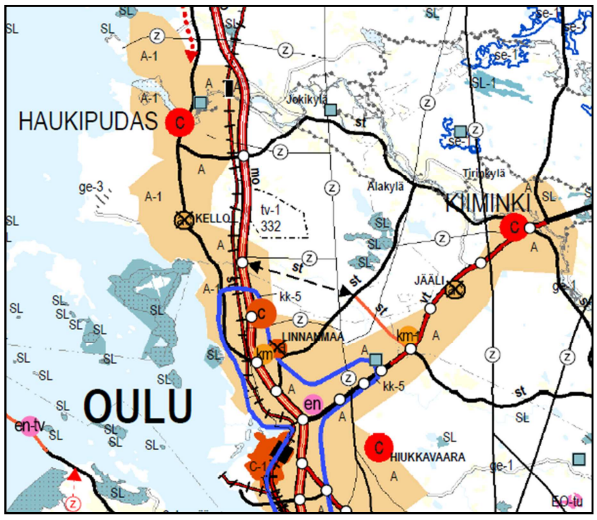
Kohdealue sijaitsee valtateiden 27 ja 28 risteysalueen läheisyydessä, joten se on henkilöautolla hyvin saavutettavissa eri puolilta kuntaa. Nivalan alue- ja yhdyskuntarakenne huomioon ottaen asiointimatkat alueelle ovat valtaosalle kunnan asukkaista kohtuullisia. Palvelutarjonnan lisääntyminen Nivalassa vähentää asiointitarvetta Ylivieskassa, jolloin asiointiliikenteen määrä ja sitä kautta myös liikenteen aiheuttamat päästöt vähenevät. Alue on hyvin saavutettavissa myös kevyellä liikenteellä. Lähiasutuksen ja potentiaalisten kevyen liikenteen käyttäjien määrä on jo nykyisin varsin suuri. Alueen asemakaavassa on varauduttu sekä autoliikenteen että kevyen liikenteen järjestelyjen parantamiseen.

Johtopäätökset:

Tiilimaan alue soveltuu merkitykseltään seudullisten vähittäiskaupan suuryksikköjen sijaintipaikaksi tilaa vaativassa kaupassa. Alue sijaitsee osana Nivalan keskustaajamaa ja alueelle on toteutettu turvalliset kevyen liikenteen yhteydet. Alueen voimassa oleva asemakaava mahdollistaa kaupallisten palveluiden toteuttamisen. Maakuntakaavassa alue olisi tarkoituksenmukaista osoittaa erillisellä vähittäiskaupan suuryksikön kohdemerkinnällä (km-1) ja alueen enimmäismitoitus tulee sovittaa yhteen kunnan ostovoiman synnyttämään liiketilatarpeeseen. Tilaa vaativan erikoistavaran kaupan mitoituksessa voidaan kuitenkin oman väestön ostovoiman lisäksi ottaa huomioon mahdollinen kunnan ulkopuolelta tuleva ostovoima. Nivalan keskustatoimintojen alueen yksityiskohtaisempi rajaus on tarkoituksenmukaista määritellä kuntakaavoituksella.

7.6 Oulu: Välikylä ja Linnanmaa

Pohjois-Pohjanmaan 1. vaihemaakuntakaavan luonnos:



Pohjois-Pohjanmaan vaihemaakuntakaavan luonnoksessa Linnanmaa on osoitettu vähittäiskaupan suuryksikkö (km) merkinnällä. Alue sijoittuu taajamatoimintojen alueelle (A). Suuryksikön enimmäismitoitus on 15 000 k-m^2.

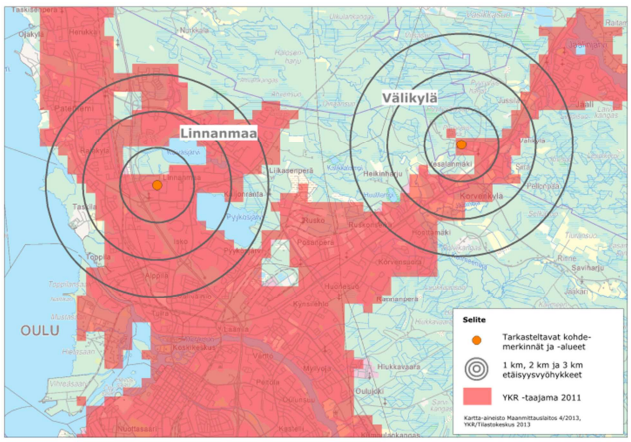
Kiimingin Välikylään on vaihemaakuntakaavaluonnoksessa osoitettu vähittäiskaupan suuryksikkö (km-1) ja merkintä sijoittuu taajamatoimintojen alueelle. Suuryksikön enimmäismitoitus on 25 000 k-m².

Yleis- ja asemakaavatilanne:

Linnanmaan alue on osoitettu Oulun seudun yleiskaavassa kaupallisten palvelujen alueeksi (KM) ja Oulun yleiskaavassa 2020 aluekeskustoimintojen alueeksi (CA-1). Asemakaavassa alue on osoitettu vähittäiskaupan suuryksiköille (KM, rak.oikeus noin 14 000 k-m²).

Välikylän alue on osoitettu Oulun seudun yleiskaavassa työpaikka-alueeksi/palvelujen ja hallinnon alueeksi (TP/) sekä teollisuus- ja varastoalueeksi. Kiimingin yrityspuiston asemakaavassa alueelle on osoitettu aluevarauksia liikerakentamiselle (KM-2, KTY. K-1) ja asemakaava mahdollistaa noin 55 000 k-m² liikerakentamisen.

YKR-taajama-alueen rajaus ja lähialueen asutus:



Välikylän lähiasutus 2011:
Alle 1 km etäisyydellä noin 160 asukasta
Alle 2 km etäisyydellä noin 890 asukasta
Alle 3 km etäisyydellä noin 2 780 (noin 1 % Uuden Oulun asukasmäärästä)

Linnanmaan lähiasutus 2011:
Alle 1 km etäisyydellä noin 2 530 asukasta
Alle 2 km etäisyydellä noin 17 850 asukasta
Alle 3 km etäisyydellä noin 33 980 asukasta
(noin 18 % Uuden Oulun asukasmäärästä)

Lähiasutuksen määrä on laskettu vaihemaakuntakaavaluonnoksen kohdemerkintöjen sijaintipaikoista.

Alueen nykyiset kaupalliset palvelut ja vaikutusalueen kaupan palveluverkko:

Linnanmaalla toimii nykyisin yhdestä hypermarketista muodostuva hypermarket -keskus (11 500 k-m²).

Välikylän alueella ei sijaitse tällä hetkellä vähittäiskaupan suuryksiköitä. Alueen yrityspuisto on toteutunut pääosin työpaikka- ja teollisuusalueena, mutta alueella on myös jonkin verran palveluyrityksiä, kuten lounasravintoloita ja katsastusasema.

Vaikutusten arviointi / Linnanmaa

Kauppa ja palvelurakenne

Linnanmaan alueella sijaitsee nykyisin merkitykseltään seudullinen suuryksikkö. Vaihemaakuntakaavaluonnoksen merkintä mahdollistaa olemassa olevien kaupallisten palveluiden kehittämisen. Linnanmaan vähittäiskaupan suuryksikkö luo asiointimahdollisuuksia Oulun pohjoisosissa ja täydentää läheisten asuinalueiden keskusten palveluja. Vähittäiskaupan suuryksiköllä ei ole vaikutuksia keskusta-alueiden kaupallisiin palveluihin tai niiden kehittämiseen, koska kaupan palvelurakenne Oulun pohjoisosissa on muodostunut nykyiset yksiköt huomioon ottaen.

Alue- ja yhdyskuntarakenne

Kohdealue sijaitsee keskeisesti taajamarakenteeseen nähden ja alueen ympäristöön sijoittuu useita väestömäärältään suuria asuinalueita sekä merkittäviä työpaikka-alueita, kuten yliopiston alue ja Teknologiakylä.

Kaupan palvelujen saavutettavuus ja liikenne

Kohdealue on hyvin saavutettavissa kevyellä liikenteellä ja alueelle on toteutettu hyvätasoiset kevyen liikenteen yhteydet myös valtatien 4 länsipuolisilta asuin- ja työpaikka-alueilta. Alue on saavutettavissa myös joukkoliikenteellä. Alueelle on toteutettu vähittäiskaupan sijoittamisen edellyttämät liikenneratkaisut.

Vaikutusten arviointi / Välikylä

Kauppa ja palvelurakenne

Välikylän alueella ei ole tällä hetkellä vähittäiskaupan palveluja, mutta alueen asemakaavoissa on varauksia uusille kaupan palveluille. Välikylän yrityspuiston aluetta on työpaikkatoimintojen lisäksi tarkoitus kehittää erikoiskaupan ja matkailupalveluiden alueena.

Välikylän alue tarjoaa liikenteelliseltä sijainniltaan hyvän ja näkyvän sijaintipaikan valtatien 20 ja seututien 833 risteysalueella. Alue soveltuu erityisesti sellaisille paljon tilaa vaativan erikoiskaupan yksiköille, jotka eivät toiminnan laatu ja tilantarve huomioon ottaen voi sijoittua keskusta-alueelle. Alueen toteuttaminen lisää Oulun kaupungin koillispuolisten asuinalueiden (Korvensuoran), Jäälin ja Kiimingin palvelutarjontaa erityisesti tilaa vaativan kaupan toimialoilla. Mikäli kohdealue toteutuu pääosin tilaa vaativan erikoistavaran kaupan alueena, ei alueen toteutuksella ole merkittävää haitallista vaikutusta Oulun itä- ja koillispuolisten alakeskusten (Hiukkavaara, Kiiminki) kehittämiseen.

Välikylän alueen kaupan kehitysedellytyksiä rajoittaa osaltaan muun Oulun tarjonnan vetovoimaisuus ja monipuolisuus ja asioinnin suuntautuminen Oulun muihin kaupan keskuksiin. Entisen Kiimingin kunnan oman väestön ostovoiman mukainen liiketilatarve vuonna 2030 on tilaa vaativassa erikoiskaupassa ja autokaupassa noin 25 000 k-m².

Alue- ja yhdyskuntarakenne

Välikylän alue sijaitsee nykyisen YKR-taajaman alueella, mutta lähiasutuksen määrä on seudullisesti tarkasteltuna vähäinen. Välikylästä on etäisyyttä laajemmille asemakaavoitetuille asuinalueille, Hönttämäkeen yli kaksi kilometriä ja Jääliin yli kolme kilometriä. Alle kahden kilometrin etäisyydellä Välikylästä asuu nykyisin alle 1000 asukasta. Oulun kaupungin maankäytön toteutusohjelman mukaan lähiväestön määrä tulee kasvamaan Kuusamontien eteläpuolisen Korvenkylän pientalovaltaisen asuinalueen rakentamisen myötä. Myös Kuusamontien pohjoispuoliselle Heikinharjulle ollaan asemakaavoittamassa asuntoalueita. Oulun kaupungin väestöennusteen mukaan Korvensuoran suuralueen väestö kasvaa vuoteen 2021 noin 1500 asukkaalla ja Jäälin suuralueen väestö noin 600 asukkaalla.

Kaupan palvelujen saavutettavuus ja liikenne

Kohdealue sijaitsee valtatien varressa ja on hyvin saavutettavissa ajoneuvoliikenteellä. Merkittävä kaupan rakentaminen edellyttää kuitenkin nykyisten risteysjärjestelyjen kehittämistä sekä eritasoliittymän rakentamista liikenteen toimivuuden turvaamiseksi. Asiointi Välikylän alueella tapahtuisi pääosin henkilöautoliikenteenä.

Kohdealue on hyvin saavutettavissa kevyellä liikenteellä Kuusamontien suuntaisen yhteyden ansiosta. Nykyisin Kuusamontien alitse on toteutettu alikulkuyhteys, mutta merkittävä kaupan rakentaminen edellyttää kevyen liikenteen yhteyksien parantamista suunnitelmien mukaisesti. Alue sijaitsee olemassa olevan joukkoliikennereitin varrella.

Johtopäätökset

Linnanmaan alue soveltuu merkitykseltään seudullisten vähittäiskaupan suuryksikköjen sijaintipaikaksi. Merkintä mahdollistaa nykyisten palveluiden kehittämisen edelleen Linnanmaan alueella.

Välikylän alue sijaitsee nykyisessä taajamarakenteessa, mutta alueen lähiasutuksen määrä on seudullisesti tarkasteltuna vähäinen. Lähialueiden asuinrakentaminen lisää lähialueiden väestön määrää tulevaisuudessa.

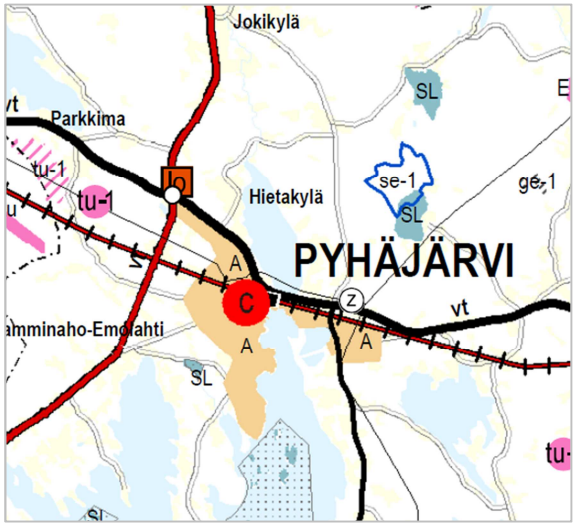
Välikylän alueella ei ole nykyisin merkittäviä kaupan palveluita ja alueen toteuttaminen synnyttäisi uuden keskusta-alueiden ulkopuolisen kaupan alueen Oulun koillispuolelle. Alue soveltuu keskusta-alueelle soveltumattomille kaupan toimialoille sekä alueen muuta yritystoimintaa tukevalle kaupan rakentamiselle. Mikäli alue toteutetaan keskusta-alueelle soveltumattoman ja tilaa vaativan erikoiskaupan alueena, ei sen toteuttamisella ole merkittäviä vaikutuksia Kiimingin keskustan tai muiden lähialueiden kaupallisiin palveluihin ja niiden kehittämiseen.

Välikylän enimmäismitoitus vastaa entisen Kiimingin kunnan oman väestön ostovoimaa vuonna 2030 tilaa vaativassa erikoiskaupassa sekä autokaupassa. Aluetta on merkinnän avulla mahdollista kehittää ohikulkevaa liikennettä, matkailijoita sekä alueen muita yritystoimintoja palvelevaksi kaupan alueeksi.

7.7 Pyhäjärvi: VT 4 risteysalue

Pyhäjärven kunta on Pohjois-Pohjanmaan 1. vaihekaavan luonnoksesta antamassaan lausunnossa esittänyt, että maakuntakaavaan osoitetaan merkitykseltään seudullisen erikoiskaupan suuryksikön alue (km-1) valtatien ja kantatien risteykseen, mikä olisi linjassa maakuntasuunnitelman ja ylimaakunnallisen liikennestrategian kanssa.

Pohjois-Pohjanmaan 1. vaihemaakuntakaavan luonnos:

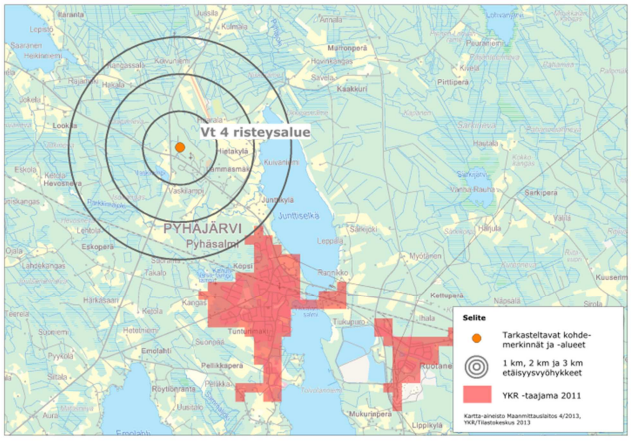


Vaihemaakuntakaavaluonnoksessa on osoitettu Pyhäjärven keskustaan keskustatoimintojen alue (C). Taajamatoimintojen alue (A) on osoitettu keskustan etelä- ja pohjoispuolelle. Taajamatoimintojen alue ulottuu valtatien 4 varressa tien eteläpuolella kohdealueelle. Kohdealue sijoittuu valtatien pohjoispuolelle ja taajamatoimintojen alueen ulkopuolelle.

Yleis- ja asemakaavatilanne:

Kohdealueella ei ole voimassa olevaa yleiskaavaa. Alue on asemakaavoitettu ja asemakaavassa alueelle on osoitettu liikerakentamisen, toimitilarakennusten ja matkailua palvelevien rakennusten korttelialueita. Asemakaavan mukaan liikerakentamisen alueelle saa sijoittaa enintään 400 k-m² elintarvikkeiden myymälätiloja. Lisäksi lähiympäristössä on osoitettu korttelialueita teollisuudelle.

YKR-taajama-alueen rajaus ja lähialueen asutus:



Kohdealue sijaitsee noin viiden kilometrin etäisyydellä Pyhäjärven keskustasta luoteeseen valtatien 4 ja valtatien 27 risteyksen läheisyydessä, risteysalueen koillisella neljänneksellä.

Kohdealueen lähiasutus 2011:
Alle 1 km etäisyydellä noin 20 asukasta
Alle 2 km etäisyydellä noin 70 asukasta
Alle 3 km etäisyydellä noin 160 asukasta (noin 3 % Pyhäjärven asukasmäärästä)

Alueen nykyiset kaupalliset palvelut ja vaikutusalueen kaupan palveluverkko:

Kohdealueella sijaitsee tällä hetkellä ABC-liikenneasema, jossa toimii S-market. Risteyksen toisella puolella sijaitsee Vaskikellon huoltoasema.

Pyhäjärven vähittäiskaupan palvelut sijoittuvat pääosin keskustan alueelle. Pohjois-Pohjanmaan kaupan palveluverkko 2030 -selvityksen mukaan Pyhäjärven kaupan palveluverkko muodostui vuonna 2009 kahdeksasta päivittäistavaramyymälästä ja 20 erikoiskaupan myymälästä, joista viisi toimi tilaa vaativan erikoistavaran kaupan toimialoilla. Pyhäjärvellä ei ole nykyisin vähittäiskaupan suuryksiköitä.

Pyhäjärven palvelutarjonta on päivittäistavarakaupassa hyvä suhteessa väestöpohjaan. Asukasmäärä yhtä päivittäistavaramyymälää kohti on selvästi alhaisempi kuin koko maakunnassa ja koko maassa keskimäärin. Päivittäistavarakaupan ostovoiman siirtymä oli vuonna 2009 Pyhäjärvellä positiivinen (+33 %). Erikoiskaupassa asukkaiden määrä yhtä myymälää kohti on jonkin verran alhaisempi kuin maakunnassa keskimäärin, mutta korkeampi kuin koko maassa keskimäärin, joten väestöpohjaan suhteutettuna Pyhäjärven erikoiskaupan palveluverkon kattavuus on jonkin verran keskimääräistä heikompi. Erikoiskaupan ostovoiman siirtymä oli Pyhäjärvellä negatiivinen (-11 %) vuonna 2009.

Vaikutusten arviointi

Kauppa ja palvelurakenne

Pyhäjärven kunnan tavoitteena on osoittaa alue Pohjois-Pohjanmaan 1. vaihemaakuntakaavassa alueeksi, jolle voi sijoittaa seudullisesti merkittävän erikoiskaupan suuryksikön (km-1). Alueen toteutuminen lisäisi ja monipuolistaisi Pyhäjärven erikoiskaupan palvelutarjontaa ja vahvistaisi sitä kautta Pyhäjärven kaupallista vetovoimaa ja vähentäisi ostovoiman ulosvirtausta ja asukkaiden asiointitarvetta suuremmissa keskuksissa. Tilaa vaativan kaupan alueena alueen mitoituksen tulisi kuitenkin olla riittävän suuri ja tarjonnan riittävän monipuolinen, jotta alueella olisi toiminta- ja kehitysedellytykset myös pitkällä tähtäimellä.

Kohdealueen mitoitusta ja kehitysmahdollisuuksia voidaan tarkastella Pyhäjärven tilaa vaativan erikoiskaupan ostovoiman ja sen kehityksen sekä nykyisen kaupan pinta-alan pohjalta. Pyhäjärvi kuuluu erikoiskaupassa Iisalmen asiointialueeseen (SYKE). Toisaalta Pyhäjärveltä asioidaan paljon myös Ylivieskassa. Pyhäjärven oman väestön ostovoiman mukainen tilaa vaativan erikoiskaupan ja autokaupan liiketilatarve on vuonna 2030 arviolta noin 8 000 k-m². Tilaa vaativan kaupan ja autokaupan pinta-ala on tällä hetkellä karkeasti arvioiden noin 2 000 k-m^2 (SYKE). Näin ollen, mikäli tavoitteena olisi kysynnän ja tarjonnan tasapaino, tarvittaisiin uutta paljon tilaa vaativan erikoiskaupan ja autokaupan liiketilaa noin 6 000 k-m^2. Kohdealueen sijainti valtatien varressa mahdollistaa myös ohikulkuliikenteen ostovoiman hyödyntämisen.

Alue- ja yhdyskuntarakenne

Tarkasteltava alue sijaitsee irrallaan olemassa olevasta yhdyskuntarakenteesta valtateiden 4 ja 27 risteyksen läheisyydessä. Lähiasutuksen määrä on erittäin vähäinen, alle kolmen kilometrin etäisyydellä alueesta asuu noin 160 asukasta, joka on noin 3 % Pyhäjärven kunnan vuoden 2009 väestöstä.

Kaupan palvelujen saavutettavuus ja liikenne

Alue on hyvin saavutettavissa henkilöautolla. Alueen sijainnista johtuen asiointi alueelle tapahtuisi lähes yksinomaan henkilöautolla.

Johtopäätökset:

Kohdealue ei sovellu merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön sijaintipaikaksi, koska alue sijaitsee irrallaan yhdyskuntarakenteesta. Kohdealue soveltuu ohikulkevaa liikennettä palveleville kaupallisille ja muille palvelutoiminnoille sekä erilaiseen yritystoimintaan. Alueelle voidaan osoittaa merkitykseltään paikallisia kaupallisia palveluita kuntakaavoituksen keinoin.

7.8 Raahe: Mettalanmäki ja Kamutanmäki

Pohjois-Pohjanmaan 1. vaihemaakuntakaavan luonnos:

Vaihemaakuntakaavan luonnoksessa on osoitettu Raahen kaupunkiin vähittäiskaupan suuryksikkö (km) Mettalanmäen alueelle ja erikoiskaupan suuryksikkö (km-1) Kamutanmäen alueelle. Molemmat kohteet sijaitsevat taajamatoimintojen alueella (A). Mettalanmäen enimmäismitoitus on 35 000 k-m^2, josta päivittäistavarakaupan osuus voi olla maksimissaan 4 500 k-m^2. Kamutanmäen enimmäismitoitus on 20 000 k-m^2.

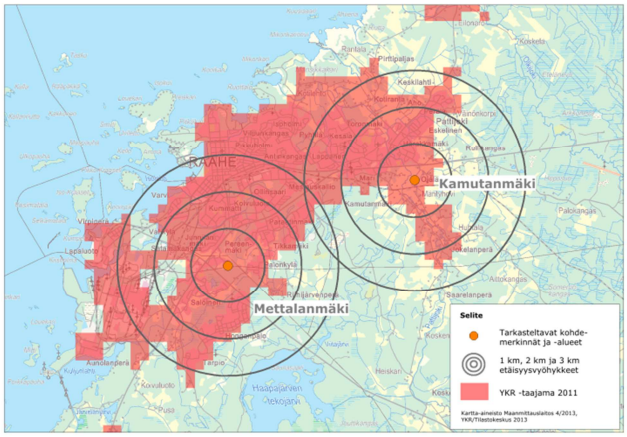
Yleis- ja asemakaavatilanne:

Raahen keskeisten taajama-alueiden osayleiskaavan aluevarausmerkinnöillä (C, P, P-1) ohjataan kaupan laatua ja suuryksiköiden sijoittumista. Lähtökohtana on, että keskustahakuisen erikoiskaupan ja päivittäistavarakaupan painopiste on ydinkeskustassa ja Kokkolantien varressa, jotka on osayleiskaavassa osoitettu keskustatoimintojen alueena. Mettalanmäen alue on yleiskaavassa osoitettu palvelujen, hallinnon ja kaupan alueena (P-1). Kaavamääräyksen mukaan alue on varattu ensisijaisesti paljon tilaa vaativan erikoistavarakaupan tarpeisiin. Mettalanmäen alue sijaitsee osayleiskaavassa osoitetulla Raahen laatukäytävän alueella, joka kaavamääräyksen mukaan sisältää monipuolisesti palveluja ja keskusta-asumista.

Mettalanmäen alueella on voimassa Raahen kaupunginvaltuuston 31.5.2010 hyväksymä Mettalanmäen kauppakeskuksen asemakaava. Alueelle on vireillä asemakaavan muutos, jossa alueelle on osoitettu liikerakennusten korttelialue. Kaavamääräyksen mukaan alueelle voidaan sijoittaa paljon tilaa vaativan kaupan tiloja, vähittäis- ja erikoiskaupan tiloja sekä toimistotiloja. Asemakaavan mukaan kauppakeskuksen vähittäiskaupan rakennusoikeus on 32 500 k-m². Korttelialueen rakennusoikeudesta saa käyttää 4 500 k-m² päivittäistavarakauppaa varten. Lisäksi alueelle tulee varata 12 000 k-m² rakennusoikeutta hotellia / majoitustiloja varten ja 1 800 k-m² liikenneasemaa varten.

Kamutanmäen alue on yleiskaavassa osoitettu palvelujen, hallinnon ja kaupan alueena (P-1). Kaavamääräyksen mukaan alue on varattu ensisijaisesti paljon tilaa vaativan erikoistavaran kaupan tarpeisiin. Kamutanmäkeen ja valtatien risteyksen ympäristöön on asemakaavassa osoitettu korttelialueita liike- ja toimistorakentamista sekä toimitilarakentamista varten K-, KL- ja KTY -merkinnöin. Näiden korttelialueiden asemakaavojen rakennusoikeus on yhteensä noin 80 000 k-m². Rakennusoikeudesta on nykyisin toteutunut noin 20 000 k-m².

YKR-taajama-alueen rajaus ja lähialueen asutus:



Mettalanmäen vähittäiskaupan suuryksikkö ja Kamutanmäen erikoiskaupan suuryksikkö sijaitsevat YRK-taajama-alueella.

Mettalanmäen lähiasutus 2011:
Alle 1 km etäisyydellä noin 860 asukasta
Alle 2 km etäisyydellä noin 4 320 asukasta
Alle 3 km etäisyydellä noin 8 590 asukasta
(noin 33 % Raahen kaupungin asukasmäärästä)

Kamutanmäen lähiasutus 2011:
Alle 1 km etäisyydellä noin 660 asukasta
Alle 2 km etäisyydellä noin 3 190 asukasta
Alle 3 km etäisyydellä noin 5 370 asukasta
(noin 21 % Raahen kaupungin asukasmäärästä)

Alueen nykyiset kaupalliset palvelut:

Raahen kaupan palvelut ovat keskittyneet tällä hetkellä keskustaan ja sen lähialueelle. Keskustan alueella toimivien vähittäiskaupan suuryksiköiden kerrosala on yhteensä noin 31 000 k-m^2. Keskustan ulkopuolella vähittäiskaupan suuryksiköitä toimii Pattijoella valtatien 8 eteläpuolella Kamutanmäen alueella (Smartia, Masku, Jysk) yhteensä noin 13 000 k-m^2). Kaupungin tavoitteena on toteuttaa Mettalanmäen alueelle valtatien 8 ja kantatien 88 risteyksen tuntumaan kauppakeskus, johon alustavan suunnitelman mukaan sijoittuisi päivittäistavarakauppaa 4 500 k-m^2, erikoiskauppaa 13 000 k-m^2 ja tilaa vaativaa erikoiskauppaa 14 000 k-m^2. Liikenneasemapalvelujen ja ravintolapalvelujen pinta-ala olisi yhteensä 2 500 k-m^2. (Raahen kaupunki)

Pohjois-Pohjanmaan kaupan palveluverkko 2030 -selvityksen mukaan Raahen vähittäiskaupan palveluverkko muodostui 16 päivittäistavaramyymälästä ja 95 erikoiskaupan myymälästä vuonna 2009. Raahen palvelutarjonta on sekä päivittäistavarakaupassa että erikoiskaupassa hyvä suhteessa väestöpohjaan. Raahe vetää asiakkaita omaa kuntaa laajemmalta alueelta. Vuonna 2009 ostovoiman siirtymä oli päivittäistavarakaupassa +31 % ja erikoiskaupassa +34 %.

Suomen ympäristökeskuksen laatiman ”Yhdyskuntarakenteen toiminnalliset alueet Suomessa” selvityksen mukaan Raahen asiointialue on päivittäistavarakaupassa pääosin oman kunnan alue. Erikoiskaupassa Raahe muodostaa asiointialueen yhdessä Pyhäjoen ja Siikajoen kanssa. Raahe on asiointialueen keskuskunta.

Vaikutusten arviointi: Mettalanmäki

Kauppa ja palvelurakenne

Mettalanmäen alueelle on suunnitteilla kauppakeskus, joka toteutuessaan on seudullisesti merkittävä vähittäiskaupan suuryksikkö. Uusi kauppakeskus palvelisi erikoiskaupassa koko Raahen seudun asiakkaita. Kauppakeskus vahvistaisi Raahen asemaa seudun kaupallisena keskuksena ja lisäisi erikoiskaupan tarjontaa Raahen keskeisellä laatukäytävä-alueella. Uuden kauppakeskuksen myötä Raahen kaupallinen vetovoima ja sitä kautta ostovoiman siirtymä Raaheen kasvaisi sekä päivittäistavarakaupassa että erikoiskaupassa.

Raahen seudun markkinoiden kasvu mahdollistaa alustavan suunnitelman mukaisen kauppakeskuksen toteutuksen ilman merkittäviä haitallisia vaikutuksia nykyisten myymälöiden toiminta- ja kehitysedellytyksin. Mikäli Pyhäjoen ydinvoimalahanke toteutuu suunnitellusti, parantaa se edelleen koko Raahen seudun kaupan toiminta- ja kehitysedellytyksiä. Alustavan suunnitelman mukaan Mettalanmäen kauppakeskukseen sijoittuisi merkittävässä määrin myös keskustahakuista kauppaa. Tällöin merkitykseltään seudullinen kauppakeskus vaikuttaisi erikoiskaupan palvelurakenteeseen erityisesti Raahessa, mutta myös muualla Raahen seudulla. Palveluverkon alueellisesti tasapainoisen kehityksen ja Raahen keskustan kaupan toimintaedellytysten näkökulmasta on tärkeää, että kauppakeskuksen mitoitus ei ole liian suuri suhteessa Raahen ja Raahen seudun ostovoiman kehitykseen.

Palveluverkon kehittämisen näkökulmasta on tarkoituksenmukaista, että Mettalanmäen kaupan rakennetta ohjataan niin, että Raahen keskusta-alue säilyy koko seudun päivittäistavarakaupan ja keskustahakuisen erikoiskaupan keskuksena. Tämä tarkoittaisi käytännössä esimerkiksi sitä, että Mettalanmäen kauppakeskuksen erikoiskaupassa painopisteen tulisi olla tilaa vaativassa kaupassa.

Alue- ja yhdyskuntarakenne

Mettalanmäen alue sijaitsee nykyisen YKR-taajaman alueella. Raahen keskustan ruutukaava-alueelle on matkaa noin 1,5 kilometriä. Lähiasutuksen määrä on varsin suuri ja alle kolmen kilometrin etäisyydellä alueesta asuu noin kolmannes Raahen kaupungin asukasmäärästä. Kauppakeskuksen toteutuksen myötä Raahen kaupunkimainen ympäristö laajenee valtatien 8 itäpuolelle.

Kaupan palvelujen saavutettavuus ja liikenne

Mettalanmäen alue sijaitsee valtatien 8 ja kantatien 88 risteyksen tuntumassa, joten se on henkilöautolla hyvin saavutettavissa eri puolilta Raahen seutua. Seudun alue- ja yhdyskuntarakenne huomioon ottaen asiointimatkat alueelle ovat valtaosalle seudun asukkaista kohtuullisia. Alue on hyvin saavutettavissa myös kevyellä liikenteellä. Lähiasutuksen ja potentiaalisten kevyen liikenteen käyttäjien määrä on suuri. Raahen keskustasta on alueelle kevyen liikenteen yhteys. Alueen jatkosuunnittelussa ja toteutuksessa tulisi kiinnittää erityistä huomiota kevyen liikenteen yhteyksien rakentamiseen myös muille asuinalueille. Uusi kauppakeskus parantaisi erityisesti valtatien 8 itäpuolella sijaitsevien asuinalueiden kaupallisten palveluiden saavutettavuutta.

Mettalanmäen asemakaavan muutoksen kaupallisten vaikutusten arviointi on laadittu vuonna 2011 (Raahen kaupunki 2011).

Vaikutusten arviointi: Kamutanmäki

Kauppa ja palvelurakenne

Kamutanmäen alueella toimii tällä hetkellä kaksi vähittäiskaupan suuryksikköä. Kumpikaan suuryksikkö ei ylitä vaihekaavaluonnoksessa määriteltyä merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön koon alarajaa (7 000 k-m^2). Yhteensä suuryksikköjen kerrosala on noin 10 000 k-m^2. Vaihemaakuntakaavan merkintä mahdollistaa Kamutanmäen alueen olemassa olevien kaupallisten palvelujen kehittämisen ja alueen kehittämisen tilaa vaativan erikoiskaupan alueena. Alueen kehittäminen parantaa Raahen vähittäiskaupan tarjontaa ja kaupallista vetovoimaa. Mikäli Kamutanmäen alue toteutuu tilaa vaativan kaupan alueena, ei alueen toteutuksella ole vaikutuksia Raahen keskustan ja seudun muiden keskusten kaupan toiminta- ja kehitysedellytyksiin. Mikäli Pyhäjoen ydinvoimalahanke toteutuu suunnitellusti, parantaa se edelleen koko Raahen seudun kaupan toiminta- ja kehitysedellytyksiä lisäämällä vähittäiskaupan palvelujen kysyntää.

Alue- ja yhdyskuntarakenne

Kamutanmäen alue sijaitsee nykyisen YKR-taajaman alueella. Raahen keskustan ruutukaava-alueelle on matkaa noin 4,6 kilometriä ja Pattijoen taajamaan alle kilometri. Alle kolmen kilometrin etäisyydellä alueesta asuu noin viidennes Raahen kaupungin asukkaista.

Kaupan palvelujen saavutettavuus ja liikenne

Kamutanmäen alue sijaitsee valtatien 8 ja Pattijoen aluekeskukseen johtavan tien liittymän tuntumassa. Alue on henkilöautolla hyvin saavutettavissa eri puolilta Raahen seutua. Seudun alue- ja yhdyskuntarakenne huomioon ottaen asiointimatkat alueelle ovat valtaosalle seudun asukkaista kohtuullisia. Alue on hyvin saavutettavissa myös kevyellä liikenteellä, mutta esimerkiksi Raahen keskustasta etäisyys kävellen tai pyöräillen tehtäville asiointimatkoille on liian pitkä. Kamutanmäelle on toteutettu valtatien alittava kevyen liikenteen yhteys.

Johtopäätökset:

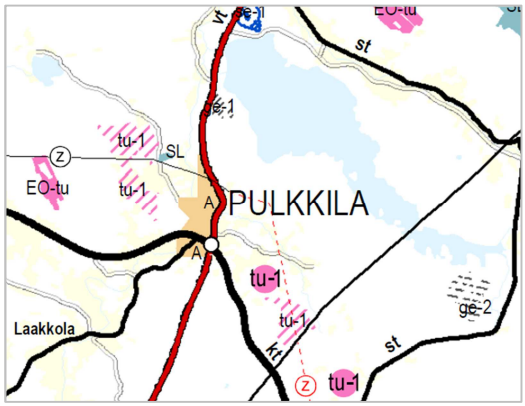
Mettalanmäen ja Kamutanmäen alueet soveltuvat yhdyskuntarakenteellisen sijainnin, lähiväestön määrän ja hyvän liikenteellisen saavutettavuuden perusteella merkitykseltään seudullisten vähittäiskaupan suuryksikköjen sijaintipaikaksi. Vaihekaavaluonnoksen merkinnät mahdollistavat uuden kauppakeskuksen toteutuksen Mettalanmäen alueelle voimassa olevan yleiskaavan ja vireillä olevan asemakaavamuutoksen mukaisesti ja olemassa olevien tilaa vaativan kaupan yksiköiden harkitun kehittämisen Kamutanmäen alueella.

Raahen aluerakenteellinen keskusasema huomioon ottaen Mettalanmäen alueen enimmäismitoitusta määriteltäessä voidaan ottaa huomioon koko Raahen seudun liiketilatarve. Mikäli Mettalanmäen enimmäismitoitusta nostetaan merkittävästi maakuntakaavaluonnoksessa esitetystä, tulisi kaavamääräyksellä varmistaa, että alue toteutuu kaupungin asettamien tavoitteiden mukaisesti niin, että tilaa vaativan kaupan osuus säilyy merkittävänä ja kaupan kehitysedellytykset myös Raahen keskustassa säilyvät

7.9 Siikalatva, Pulkkila

Siikalatvan kunta on Pohjois-Pohjanmaan 1. vaihekaavan luonnoksesta antamassaan lausunnossa esittänyt, että palvelutoimintojen kehittäminen (2 000-5 000 m^2:n palvelukeskittymät) kunnan liikenteellisesti keskeisissä taajamissa (Pulkkila ja Rantsila) tulee turvata ja että keskustatoimintojen alueen kohdemerkinnän (C) käyttäminen tulee selvittää.

Pohjois-Pohjanmaan 1. vaihemaakuntakaavan luonnos:

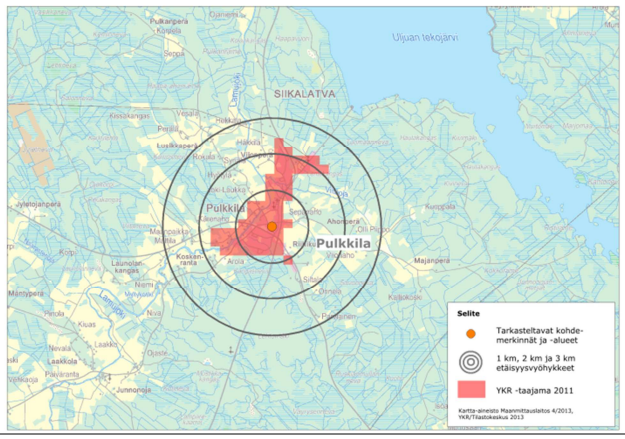


Pulkkilan taajama on vaihemaakuntakaavaluonnoksessa osoitettu taajamatoimintojen alueeksi (A).

Yleis- ja asemakaavatilanne:

Pulkkilan taajaman alueella on voimassa oikeusvaikutukseton osayleiskaava (1981), joka on vanhentunut. Osayleiskaavan päivittäminen on käynnistymässä. Pulkkilan taajaman alue on asemakaavoitettu ja asemakaavassa kaupallisia palveluita varten on osoitettu liikerakentamiselle soveltuvia korttelialueita (K-, KL, AL, KLT-alueet). Osa korttelialueista on toteutumattomia.

YKR-taajama-alueen rajaus ja lähialueen asutus:



Kohdealue sijaitsee Pulkkilan taajamassa ja on osa YRK-taajama-aluetta.

Kohdealueen lähiasutus 2011:
Alle 1 km etäisyydellä noin 600 asukasta
Alle 2 km etäisyydellä noin 930 asukasta
Alle 3 km etäisyydellä noin 1 040 asukasta (noin 17 % Siikalatvan kunnan asukasmäärästä)

Pulkkilan taajaman lisäksi Siikalatvan alueella on Kestilän, Piippolan ja Rantsilan taajamat, jotka ovat entisiä kuntakeskuksia.

Alueen nykyiset kaupalliset palvelut:

Pulkkilan taajamassa sijaitsee ABC-liikenneasema, jossa on muun muassa Sale. Lisäksi taajamassa sijaitsee kaksi muuta päivittäistavaramyymälää, alko ja joitakin muita pieniä erikoisliikkeitä.

Pohjois-Pohjanmaan kaupan palveluverkko 2030 -selvityksen mukaan Siikalatvan kaupan palveluverkko muodostui vuonna 2009 kahdeksasta päivittäistavaramyymälästä ja 17 erikoiskaupan myymälästä, joista neljä toimi tilaa vaativan erikoistavaran kaupan toimialoilla. Pulkkilan taajamassa eikä muissakaan Siikalatvan taajamissa ole tällä hetkellä vähittäiskaupan suuryksikköjä. Pulkkilan taajaman suurin liikerakennus on 1 574 k-m^2 (ABC-liikenneasema). Muut kaupparakennukset ovat kooltaan noin 700 k-m^2. Kestilän taajamassa suurin kaupparakennus on noin 600 k-m^2 ja Rantsilan taajamassa noin 1 600 k-m^2.

Siikalatvan palvelutarjonta on päivittäistavarakaupassa hyvä suhteessa väestöpohjaan. Asukasmäärä yhtä päivittäistavaramyymälää kohti on selvästi alhaisempi kuin koko maakunnassa ja koko maassa keskimäärin. Päivittäistavarakaupan ostovoiman siirtymä oli vuonna 2009 Siikalatvan kunnassa positiivinen (+8 %). Erikoiskaupassa asukkaiden määrä yhtä myymälää kohti on selvästi suurempi kuin maakunnassa ja koko maassa keskimäärin, joten väestöpohjaan suhteutettuna Siikalatvan erikoiskaupan palveluverkon kattavuus on selvästi keskimääräistä heikompi. Erikoiskaupan ostovoiman siirtymä oli Siikalatvassa negatiivinen (-29 %) vuonna 2009.

Vaikutusten arviointi

<u>Kauppa ja palvelurakenne</u>

Siikalatvan kunnan tavoitteena on turvata palvelutoimintojen kehittäminen Pulkkilan taajamassa osoittamalla maakuntakaavassa taajama joko keskustatoimintojen alueena (C) tai vähittäiskaupan suuryksikkönä (km).

Pulkkilan taajaman kaupan mitoitusta ja kehitysmahdollisuuksia voidaan tarkastella vähittäiskaupan ostovoiman ja sen kehityksen sekä nykyisen kaupan pinta-alan pohjalta. Siikalatva muodostaa päivittäistavarakaupassa oman asiointialueen ja kuuluu erikoiskaupassa Oulun asiointialueeseen (SYKE). Siikalatvan oman väestön ostovoiman mukainen liiketilatarve on vuonna 2030 päivittäistavarakaupassa ja muussa erikoiskaupassa noin 14 000 k-m2 ja tilaa vaativan erikoistavaran kaupassa ja autokaupassa noin 8 500 k-m². Siikalatvan kunnan alueella on tällä hetkellä karkean arvion mukaan kaupan liiketilaa päivittäistavarakaupassa, tavaratalokaupassa ja muussa erikoiskaupassa noin 3 000 k-m2 ja tilaa vaativassa kaupassa ja autokaupassa noin 1 000 k-m^2 (SYKE). Näin ollen, mikäli tavoitteena olisi kysynnän ja tarjonnan tasapaino, tarvittaisiin Siikalatvan kunnan alueelle uutta liiketilaa päivittäistavarakauppaan ja muuhun erikoiskauppaan noin 11 000 k-m2 ja paljon tilaa vaativaan erikoiskauppaan ja autokauppaan noin 7 500 k-m^2.

<u>Alue- ja yhdyskuntarakenne</u>

Pulkkila on yksi Siikalatvan neljästä taajamasta. Pulkkila toimii Siikalatvan kunnan hallinnollisena keskuksena. Pulkkilassa asuu noin viidennes kunnan väestömäärästä. Pulkkilan taajaman väestömäärä on kokonaisuudessaan varsin alhainen, hieman yli 1000 asukasta. Pulkkilan taajamasta on etäisyyttä Rantsilan ja Kestilän taajamiin noin 30 kilometriä ja Piippolaan noin 12 kilometriä. Pulkkilan nykyiset kaupalliset palvelut ovat keskittyneet valtatien 4 ja kantatien 88 risteyksen tuntumaan. Alue sijaitsee keskeisesti suhteessa Pulkkilan nykyiseen yhdyskuntarakenteeseen.

Kaupan palvelujen saavutettavuus ja liikenne

Pulkkilan taajama sijaitsee edullisesti suhteessa valtatieverkostoon, kun taajaman kohdalla risteävät valtatie 4 ja kantatie 88. Taajaman asemakaavoitetulla alueella on toteutettu varsin kattava kevyen liikenteen verkosto. Taajaman alueen kaupalliset palvelut ovat hyvin saavutettavissa kevyellä liikenteellä. Kevyen liikenteen nykyisen verkoston ja turvallisuuden näkökulmasta olisi tärkeää, että kaupalliset palvelut sijoittuisivat valtatie 88:n pohjoispuolelle, koska valtatielle 88 ei ole toteutettu kevyen liikenteen alikulkuja.

Johtopäätökset:

Pulkkila on Siikalatvan kunnan hallinnollinen keskus, joka sijaitsee edullisesti suhteessa valtakunnalliseen liikenneverkkoon. Kaupallisten palvelujen kehittämistä rajoittaa ostovoiman vähäinen määrä. Merkitykseltään seudullisten yksiköiden sijoittuminen on epätodennäköistä vähäisen kysynnän vuoksi. Aluerakenteen näkökulmasta alue voidaan osoittaa keskustatoimintojen alueeksi, mutta kaupalle on annettava realistinen kokonaismitoitus Pulkkilan ja Siikalatvan väestöpohja huomioon ottaen.

8 KAUPAN PALVELURAKENTEEN TARKASTELUT

8.1 Kalajoki ja Ylivieska

Kalajoen ja Ylivieskan kaupungit kiinnittivät huomiota vaihemaakuntakaavaluonnoksesta antamissaan lausunnoissa maakuntakaavassa annettuihin merkintöihin ja kaupan enimmäismitoituksiin. Koska kaupungit sijaitsevat samalla seutukunnalla sekä asiointialueella, on näiden alueiden kaupan palvelurakennetta tarkoituksenmukaista tarkastella kokonaisuutena.

Kalajoen kaupunki totesi lausunnossaan keskusta-alueen mitoituksen (20 000 k-m²) liian pieneksi. Lisäksi he esittivät lausunnossaan, että kauppaa tulee voida sijoittaa koko matkailukaupungin (kk-6) alueelle. Lisäksi kaupungin mielestä ydinvoimahankkeen vaikutus väestö- ja liikennemäärän kasvuun sekä palveluiden määrän kasvuun tulee arvioida.

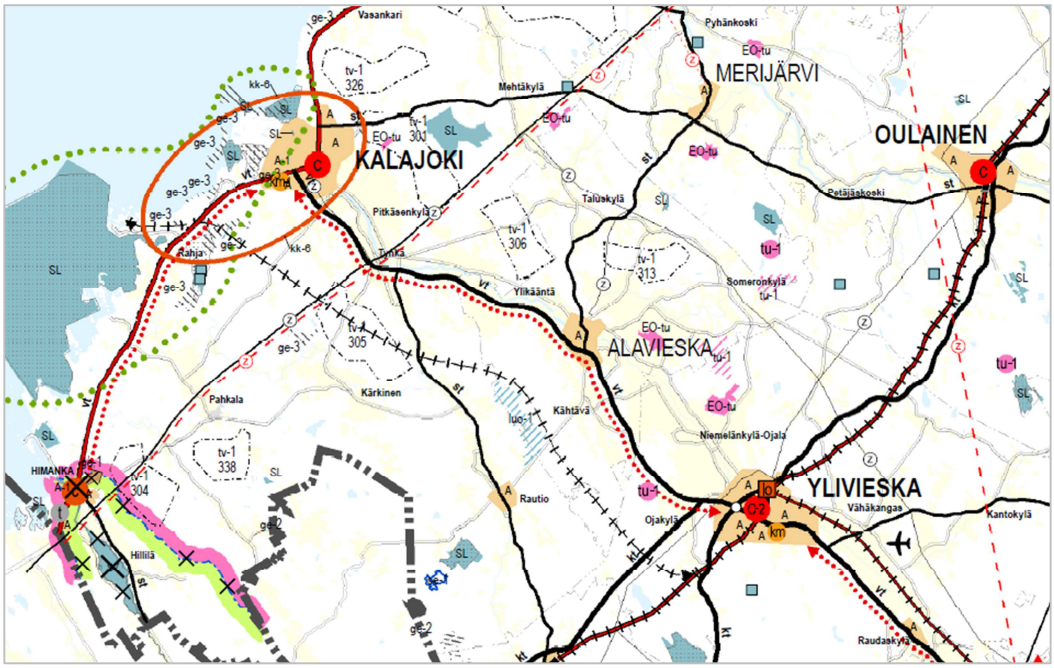
Ylivieskan kaupungin lausunnon mukaan vaihemaakuntakaavan tulee mahdollistaa suuryksiköiden sijoittuminen Ylivieskaan myös tulevaisuudessa. Ylivieska muodostaa oman lähes 80 000 asukkaan paikallismarkkina-alueen. Kaupan suuryksiköiden enimmäismitoitukseksi tulee merkitä: Keskusta (C-2): 140 000 k-m2, Savari (km): 240 000 k-m2, Taanila (km): 50 000 k-m2. Lisäksi C-2 merkintä tulee osoittaa Ylivieskan keskustan osayleiskaavan tavoitteiden mukaiseksi ja vastaamaan yleiskaavan keskustatoimintojen alueita: C-1 Ydinkeskusta, C-2 Koskipuhto, C-3 Koskipuhto ja osa Savaria.

8.1.1 Lähtökohdat

Pohjois-Pohjanmaan 1. vaihemaakuntakaavaluonnos

Pohjois-Pohjanmaan 1. vaihemaakuntakaavan luonnoksessa Kalajoen ja Ylivieskan keskustoihin on osoitettu keskustatoimintojen alueet kohdemerkintänä (C-2, C). Ylivieskan keskusta-alueen enimmäismitoitus on 50 000 k-m² ja Kalajoen 20 000 k-m². Suuryksikön enimmäiskooksi on määritelty 10 000 k-m². Luonnoksessa on lisäksi osoitettu vähittäiskaupan suuryksikön merkinnällä Kalajoen Meinalan alue (km-1), jonka enimmäismitoitus on 15 000 k-m² ja Ylivieskan Savarin alue (km), jonka enimmäismitoitus on 100 000 k-m².

Vaihemaakuntakaavaluonnoksessa esitetyt merkinnät sijoittuvat taajamatoimintojen alueelle.

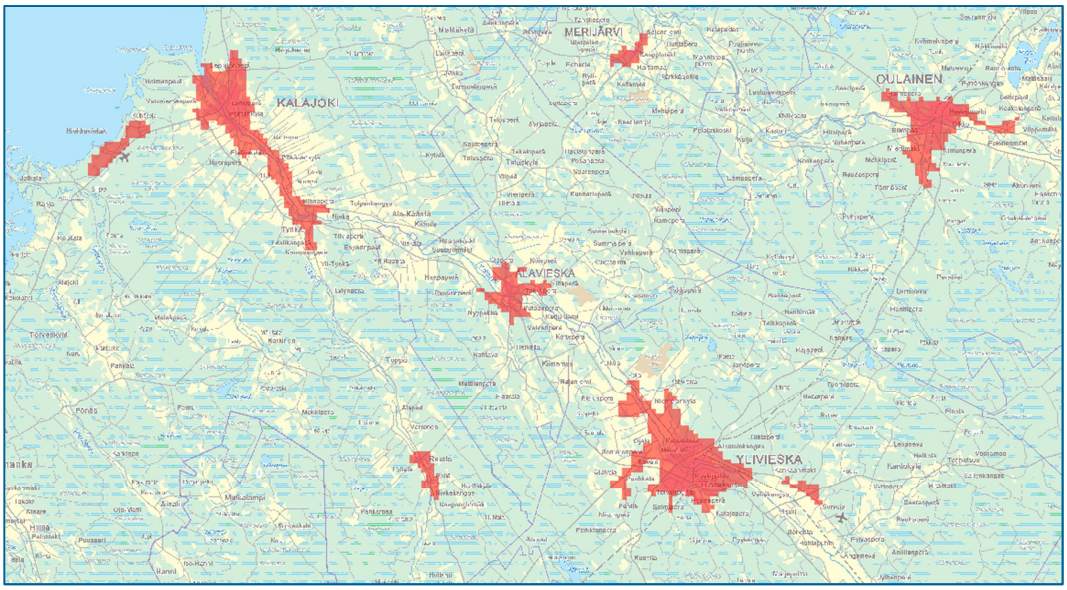


Kuva 2. Ote vaihemaakuntakaavaluonnoksesta.

YKR-taajamarajaukset

Kalajoen ja Ylivieskan taajamarakenne on YKR-taajamarajausten mukaisesti muodostunut osin nauhamaiseksi ja pääosin Kalajoen suuntaiseksi.

Kuntien keskustojen taajama-alueilla asuu suurin osa kuntien väestömäärästä. Vuonna 2010 Kalajoen keskustan YKR-taajaman asukasmäärä oli 6 480 asukasta (52 % kunnan asukasmäärästä) ja Ylivieskan keskustan YKR-taajaman 11 233 asukasta (85 %).



Kuva 3. YKR-taajamat Kalajoen ja Ylivieskan alueella.

Nykyiset vähittäiskaupan suuryksiköt

Kalajoen keskustassa toimii viisi vähittäiskaupan suuryksikköä (Halpa-Halli, Mertamarket, S-market, K-supermarket ja Kauppajengi), joiden pinta-ala on yhteensä noin 11 400 k-m². Yksiköiden koko on 2 000 – 2 500 k-m². Meinalan alueella ei toimi tällä hetkellä vähittäiskaupan suuryksiköitä ja alue on kehittynyt ensisijaisesti teollisuusalueena.

Ylivieskan yleiskaavan mukaisilla keskusta-alueilla on tällä hetkellä 10 vähittäiskaupan suuryksikköä (Halpa-Halli, huonekalukauppa, sisustustarvikekauppa, 2 rautakauppaa, 4 autokauppaa ja rengasliike), joiden pinta-ala on yhteensä noin 29 300 k-m². Yksiköiden koko on 2 000 – 4 900 k-m2. Savarin alueella on tällä hetkellä Prisma, Citymarket, Kärkkäinen ja muita kauppakeskuksia, joissa toimii muun muassa kodinkone-, rauta-, huonekalu- ja urheilukauppaa, sekä yksittäisiä autoliikkeitä. Savarin alueen nykyinen vähittäiskaupan suuryksiköiden pinta-ala on noin 84 600 k-m². Yksiköiden koko vaihtelee autoliikkeiden noin 2 300 k-m²:stä Kauppakeskus Kärkkäisen noin 34 000 k-m²:iin.

Laskennallinen liiketilatarve

Pohjois-Pohjanmaan kaupan palveluverkko 2030 -selvityksen yhteydessä on arvioitu väestökehitykseen ja ostovoiman kasvuun perustuen laskennalliset liiketilatarpeet Ylivieskan seutukunnalle sekä Kalajoen ja Ylivieskan kaupungeille alueiden omaan väestökehitykseen ja ostovoiman siirtymään perustuen. Ylivieskan seutukuntaan kuuluu Kalajoen ja Ylivieskan lisäksi myös Oulainen, Sievi, Alavieska ja Merijärvi.

Taulukko 4. Kalajoen, Ylivieskan ja Ylivieskan seutukunnan laskennallinen liiketilatarve vuonna 2030 oman väestön ostovoiman pohjalta arvioituna.

	Päivittäistavarakauppa	Muu erikoiskauppa	Tilaa vaativa kauppa	Autokauppa ja huoltamot	Vähittäiskauppa Yhteensä
Kalajoki	9 500	24 000	10 500	10 000	54 000
Ylivieska	11 000	28 000	12 500	12 000	63 500
Ylivieskan seutukunta	32 000	81 000	36 000	34 000	183 000

Ostovoiman siirtymä oli vuonna 2009 päivittäistavarakaupassa Kalajoella 17 %, Ylivieskassa 54 % ja Ylivieskan seutukunnassa 22 %, erikoiskaupassa Kalajoella 15 %, Ylivieskassa 258 % ja Ylivieskan seudulla 83 % sekä autokaupassa ja huoltamotoiminnassa Kalajoella -87 %, Ylivieskassa 180 % ja Ylivieskan seutukunnassa 24 %. Seuraavassa taulukossa on esitetty laskennallinen liiketilatarve vuonna 2030 olettaen, että ostovoiman siirtymät ovat vuonna 2030 vuoden 2009 tasolla.

Taulukko 5. Kalajoen, Ylivieskan ja Ylivieskan seutukunnan laskennallinen liiketilatarve vuonna 2030 oman väestön ostovoiman sekä ostovoiman siirtymän pohjalta arvioituna.

	Päivittäistavarakauppa	Erikoiskauppa	Autokauppa ja huoltamot	Vähittäiskauppa Yhteensä
Kalajoki	11 000	40 000	10 000	61 000
Ylivieska	17 000	145 000	22 000	184 000
Ylivieskan seutukunta	39 000	213 000	42 000	294 000

Ylivieskan vähittäiskaupassa ostovoiman siirtymät ovat erittäin suuria ja erityisesti erikoiskaupassa Ylivieskan asiointialue ulottuu myös Ylivieskan seutukunnan ulkopuolelle. Suomen ympäristökeskus on julkaissut vuonna 2012 julkaisun ”Yhdyskuntarakenteen toiminnalliset alueet Suomessa”. Julkaisussa on esitetty asiointiaineistoon (TNS Gallupin suuri vaikutusaluetutkimus) perustuen erikoiskaupan asiointialueet. Julkaisun mukaan Ylivieskan erikoiskaupan asiointialueeseen kuuluvat Ylivieskan lisäksi Alavieska, Haapavesi, Kalajoki, Kärsämäki, Merijärvi, Nivala, Sievi ja Lestijärvi. Asiointialueen oman väestön ostovoiman kehityksen perusteella laskettu erikoiskaupan liiketilatarve vuonna 2030 on yhteensä noin 195 000 k-m^2, josta kohdistuu muuhun erikoiskauppaan noin 104 000 k-m^2, tilaa vaativaan erikoiskauppaan noin 47 000 k-m^2 ja autokauppaan ja huoltamotoimintaan noin 44 000 k-m^2.

<u>Kalajoen kaupan kehittämisen lähtökohdat</u>

Kalajoen keskustassa on vireillä keskustan osayleiskaavan laatiminen. Nykyinen osayleiskaava on vuodelta 1993. Osayleiskaavoitus on käynnistetty joulukuussa 2012 ja kaavaluonnos on tarkoitus saada nähtäville syksyllä 2013. Osayleiskaavan keskeisimmät teemat ovat: kaupunkikuvan kehittäminen, keskustan ja Hiekkasärkkien niveltyminen, keskustan ja Leton alueiden niveltyminen sekä palveluiden ja kaupan sijoittuminen. Kalajoen keskustan keskeisimpään kortteliin on suunnitteilla kauppakeskus. Alueen konseptisuunnittelu toteutetaan keväällä 2013 ja asemakaavan laadinta käynnistyy syksyllä 2013.

Kalajoen kaupunki on laatinut keskustan osayleiskaavaa ja kaupungin kaupallisten palveluiden kehittämistä käsittelevän kaupallisen selvityksen, joka on valmistunut keväällä 2013. (Kalajoen kaupunki ja Ramboll Oy 2013).

Selvityksen mukaan Kalajoella on potentiaalia kaupalliselle kehittämiselle ja kaupan nykytarjonta on vähäistä suhteessa asukaslukuun ja matkailun potentiaaliin. Nykytilanteessa Kalajoki on kaupallisesti jäänyt suurempien naapuriensa, kuten Ylivieskan, Kokkolan ja Raahen varjoon. Kaupallisten palveluiden kehittämisen lähtökohtana on, että palveluita rakennetaan kunnan asukkaille ja Kalajoelle tuleville matkailijoille sekä vapaa-ajan asukkaille.

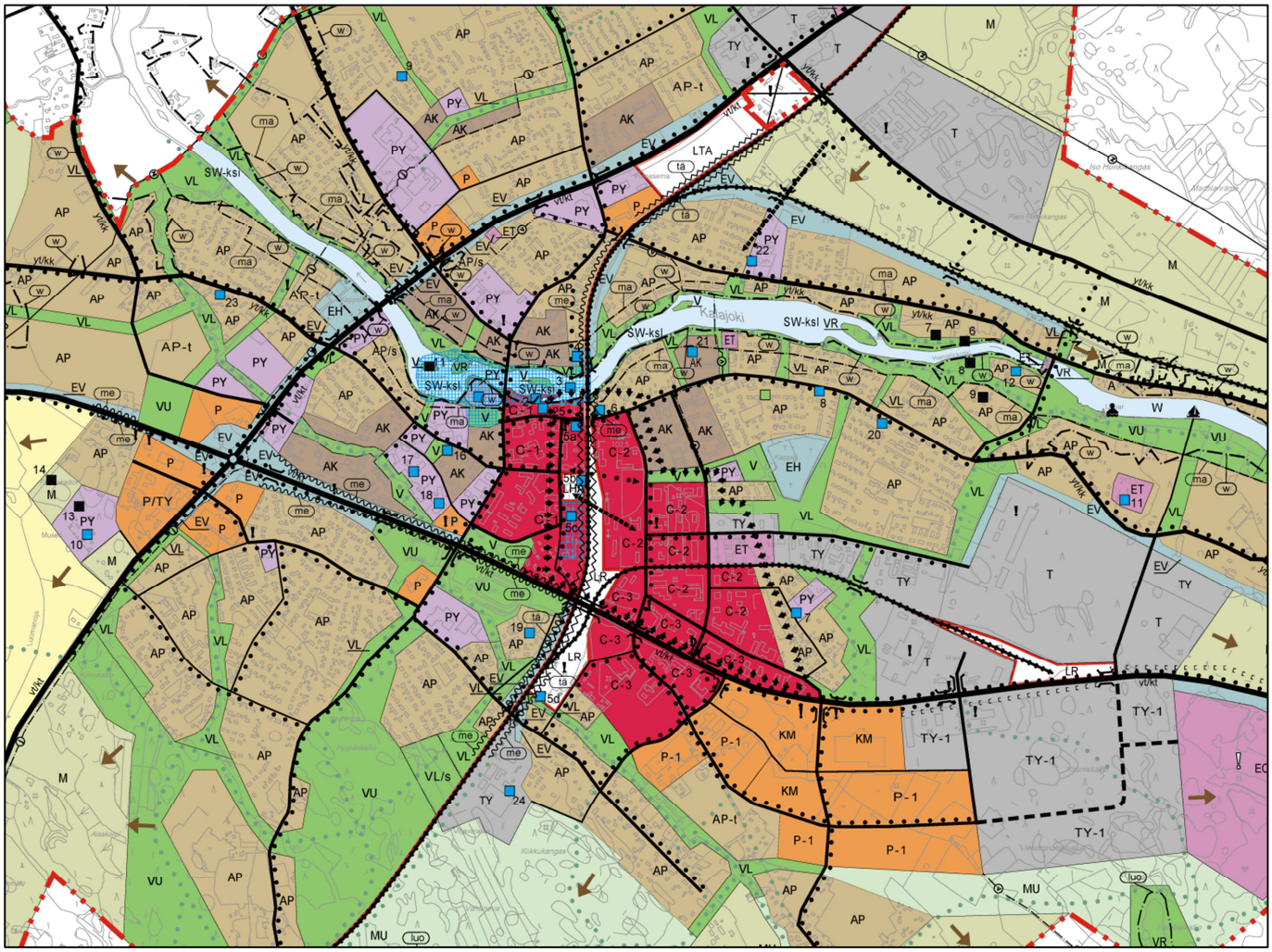
Matkailu on merkittävä elinkeino Kalajoella ja matkailijat ovat keskeisiä kaupan palveluiden käyttäjiä. Kalajoen ostovoiman kehitykseen vaikuttavat kunnassa sijaitsevat merkittävät matkailupalvelut ja niiden kehittämissuunnitelmat. Kunnan matkailustrategian mukaisesti matkailijoiden yöpymisten määrä kolminkertaistuisi nykyisestä vuoteen 2030 mennessä, jolloin yöpymisiä olisi lähes 1,8 miljoonaa. Selvityksen mukaan vuonna 2030 matkailijoiden ostovoima olisi 40 % Kalajoen oman väestön ostovoimasta vuonna 2030. Matkailun kehittymisen lisäksi Pyhäjoen ydinvoimalahanke vaikuttaisi toteutuessaan myös Kalajoelle erityisesti ydinvoimalan rakentamisaikana.

Kaupallisen selvityksen mukaan Kalajoen asukkaiden ja matkailijoiden synnyttämä liiketilatarve on vuonna 2011 noin 47 000 k-m² ja vuonna 2030 noin 80 000 k-m². Vuonna 2030 matkailijoiden osuus pinta-alatarpeesta olisi selvityksen mukaan noin 25 000 k-m², mikä selittää yhdessä selvityksessä käytetyn kulutusluvun kanssa eron edellä tässä selvityksessä esitettyyn liiketilatarpeeseen.

Kalajoen merkittävimmät suunnitteilla olevat kaupan hankkeet sijoittuvat keskustaan (kauppakeskus 12 000-15 000 k-m²), Meinalaan (15 000 k-m²) ja Hiekkasärkille. Kaupungin laatiman kaupallisen selvityksen mukaan Kalajoen keskusta on nykyisin hajanainen kokonaisuus ja kauppakeskus voisi toimia keskustan kaupallisen palvelutason ja profiilin nostajana. Selvityksen mukaan keskustan, Meinalan ja Hiekkasärkkien tulee olla kaupallisilta profiileiltaan selkeitä, jotta eri alueiden palvelut tukevat toisiaan.

Ylivieskan keskustan osayleiskaava

Ylivieskan keskustan osayleiskaava on hyväksytty kesäkuussa 2011. Osayleiskaavassa on osoitettu keskustatoimintojen alueet kantakeskustaa (C-1), rautatien itäpuolista Koskipuhtoa (C-2) ja Savarin länsiosaa (C-3) koskien. Suurin osa Savarin kaupallisten palveluiden alueista on yleiskaavassa osoitettu kaupallisten palveluiden alueeksi (KM) ja palveluiden alueeksi, jolle saa sijoittaa tilaa vaativaa erikoiskauppaa (P-1). Taanilan alue on yleiskaavassa osoitettu palvelujen, hallinnon ja kaupan alueeksi, jolle saa sijoittaa tilaa vaativaa erikoiskauppaa (P) sekä julkisten palvelujen alueeksi (PY).



Kuva 4. Ote Ylivieskan keskustan osayleiskaavasta.

8.1.2 Kaupan palvelurakenne Kalajoella

Kaupan palvelurakenne:

Kalajoen kaupungin palvelutarjonta on päivittäistavarakaupassa varsin hyvä suhteessa väestöpohjaan. Asukasmäärä yhtä päivittäistavaramyymälää kohti on alhaisempi kuin koko maakunnassa ja koko maassa keskimäärin. Erikoiskaupassa asukkaiden määrä yhtä myymälää kohti on alhaisempi kuin maakunnassa keskimäärin, mutta korkeampi kuin koko maassa keskimäärin. Näin ollen väestöpohjaan suhteutettuna erikoiskaupassa Kalajoen palveluverkon kattavuus on jonkin verran keskimääräistä heikompi.

Pohjois-Pohjanmaan kaupan palveluverkko 2030 -selvityksen mukaan Kalajoen ostovoiman siirtymä oli positiivinen sekä päivittäistavarakaupassa (+17 %) että erikoiskaupassa (pl. autokauppa) (+15 %) vuonna 2009. Autokaupassa ja huoltamotoiminnassa ostovoiman siirtymä oli negatiivinen (-87 %). Ostovoimaa siirtyy erityisesti Ylivieskaan, mutta myös muihin suurempiin keskuksiin.

Suomen ympäristökeskuksen laatiman ”Yhdyskuntarakenteen toiminnalliset alueet Suomessa” selvityksen mukaan Kalajoen asiointialue on päivittäistavarakaupassa pääosin oman kunnan alue. Erikoiskaupassa Kalajoki kuuluu Ylivieskan asiointialueeseen. Kalajoen asukkaiden erikoiskaupan asioinneista alle puolet suuntautuu omaan kuntaan, mutta oman kunnan osuus asioinneista on kuitenkin suurempi kuin missään muussa yksittäisessä kunnassa.

Matkailu on merkittävä elinkeino Kalajoella ja matkailijat/loma-asukkaat tuovat merkittävän lisän Kalajoen ostovoimaan. Kalajoen ostovoiman kehitykseen vaikuttaa merkittävästi Kalajoen Hiekkasärkät ja sen kehittämissuunnitelmat. Kaupungin matkailustrategian mukaan tavoitteena on, että matkailijoiden yöpymisten määrä kolminkertaistuu nykyisestä vuoteen 2030 mennessä.

Kalajoen kaupalliset palvelut ovat keskittyneet Kalajoen keskustaan. Kalajoen Hiekkasärkät on merkittävä matkailukeskittymä Kalajoella. Alueen kaupallinen tarjonta on nykyisin vähäistä (mm. huoltoasema, päivittäistavarakauppa), mutta alueelle on suunnitteilla lisää kaupallisia palveluita. Tilaa vaativan erikoistavaran kaupan tarpeisiin Kalajoki on kehittänyt Meinalan aluetta keskustan eteläpuolella. Kaupungin laatiman kaupan selvityksen mukaan keskustaa, Meinalaa ja Hiekkasärkkiä tulisi kehittää kaupallisilta profiileiltaan erilaisina.

Kalajoen keskustan asema Kalajoen kaupungin palvelurakenteessa on vahva, vaikka keskustan kaupalliset palvelut ovat osin sijoittuneet hajanaisesti. Tarkoituksenmukaisen kaupan palvelurakenteen näkökulmasta on tärkeää, että merkittävimmät päivittäistavarakaupan ja erikoiskaupan palvelut sijoittuvat jatkossakin keskustan alueelle. Näin kaupan palvelurakenne tukisi keskustan kehittymistä ja keskustan vetovoima houkuttelisi matkailijoita asioimaan Hiekkasärkiltä keskustassa. Mikäli kaupan palvelurakenne kehittyisi samankaltaisena myös Meinalan ja Hiekkasärkkien alueilla, vaikuttaisi se keskustan kehitysedellytyksiin. Kalajoen keskustassa on vireillä kauppakeskushanke kaupan kehittämiseksi. Maakuntakaavan enimmäismitoituksella tulee mahdollistaa keskustatoimintojen alueen kehittäminen ja kaupallisten palveluiden vahvistuminen.

Alue- ja yhdyskuntarakenne:

Kalajoen keskusta-alue sijaitsee edullisesti suhteessa ympäröivään taajamarakenteeseen. Alueen sijainti liikenneverkossa on myös keskeinen. Keskustan YKR-taajamassa asuu yli puolet kunnan asukkaista ja kolmen kilometrin säteellä keskustasta asui vuonna 2011 noin 5800 asukasta.

Kalajoen Hiekkasärkkien alueelle on muodostunut oma YKR-taajama, mutta sen väestömäärä on alhainen keskustaan verrattuna. Kaupungin tavoitteiden mukaan Hiekkasärkkien alue kehittyy voimakkaasti tulevaisuudessa ja taajamarakenne laajenee keskustan suuntaan. Vuonna 2011 kolmen kilometrin etäisyydellä Hiekkasärkkien eteläisestä liittymästä asui 513 asukasta. Lähialueen vähäisestä asukasmäärästä johtuen Hiekkasärkkien kaupallinen palvelutarjonta palvelisi ensisijaisesti alueen matkailijoita ja ohikulkuliikennettä. Mikäli Hiekkasärkkien alueelle sijoittuisi merkitykseltään seudullisia vähittäiskaupan suuryksiköitä, heikentäisi se Kalajoen keskustan kehittämisedellytyksiä ja yhdyskuntarakenteen tarkoituksenmukaista kehitystä.

Liikenne ja liikkuminen:

Kalajoen keskusta sijaitsee edullisesti suhteessa valtakunnalliseen tieverkkoon. Keskusta sijaitsee välittömästi valtatie 8:n tuntumassa ja valtatie 8 ja 27 risteävät hieman keskustan eteläpuolella. Keskusta-alueen liikenteellinen sijainti on edullinen Kalajoen taajaman asukkaiden näkökulmasta ja asemakaavoitetulla alueella on kattavat kevyet liikenteen yhteydet.

Kalajoen keskustan ja Hiekkasärkkien välille on toteutettu erillinen yhtenäinen kevyen liikenteen yhteys. Kuitenkin keskustan ja Hiekkasärkkien alueiden välinen etäisyys (8 km) heikentää kevyen liikenteen käytettävyyttä. Mikäli Hiekkasärkkien alueella sijaitsisi merkitykseltään seudullisia kaupan suuryksiköitä, tapahtuisi Kalajoen asukkaiden asiointi niissä pääosin henkilöautolla lisäten asiointiliikennettä ja liikennesuoritetta.

Johtopäätökset, lähtökohdat palvelurakenteen kehittämiselle:

Merkitykseltään seudullisten vähittäiskaupan suuryksiköiden tulee sijoittua tarkoituksenmukaisesti suhteessa yhdyskuntarakenteeseen. Suuryksiköiden sijaintia tulee maakuntakaavassa ohjata mm. siten, etteivät suuryksiköt sijaitse irrallaan yhdyskuntarakenteesta. Mikäli suuryksiköiden sijainti mahdollistettaisiin Kalajoella koko matkailukaupungin kehittämisperiaatemerkinnän alueella, ei sen voida katsoa ohjaavan riittävästi suuryksiköiden sijoittumista sekä turvaavan keskustan kehittämisedellytyksiä.

Kalajoen kaupungin tavoitteiden mukaisesti kauppa sijoittuisi Kalajoella keskustan, Meinalan ja Hiekkasärkkien alueelle. Kalajoen keskustaa tulee kehittää jatkossakin kaupallisena pääkeskuksena ja keskustatoimintojen alueen kokonaismitoituksella tulee varmistaa keskustan riittävät kehittämisedellytykset sekä palveluiden kehittäminen suuryksiköksi luettavana kauppakeskuksena. Keskustatoimintojen alueen mitoitus voi perustua kunnan laskennalliseen liiketilatarpeeseen päivittäistavarakaupassa ja erikoiskaupassa. Kalajoen keskustan enimmäismitoituksessa voidaan ottaa huomioon matkailun synnyttämä kysyntä. Lisäksi Pyhäjoelle suunniteltu ydinvoimalahanke toteutuessaan lisäisi myös osin Kalajoen vähittäiskaupan ostovoimaa ja kysyntää.

Hiekkasärkkien alueen kaupallisia palveluita tulee kehittää matkailupalveluihin ja ohikulkevaan liikenteeseen perustuen. Lähialueen vähäisen asukasmäärän ja yhdyskuntarakenteellisen sijainnin vuoksi alueelle ei ole tarkoituksenmukaista sijoittaa merkitykseltään seudullisia vähittäiskaupan suuryksiköitä. Maakuntakaavan jatkosuunnittelussa tulee kuitenkin arvioida, tulisiko Hiekkasärkkien alue osoittaa taajamatoimintojen alueena nykyisen YKR-taajaman ja kaupungin kehittämistavoitteiden perusteella. Hiekkasärkkien matkailukeskus luo edellytyksiä kaupallisille palveluille ja merkitykseltään paikallisia palveluita alueelle voidaan osoittaa kuntakaavoituksen keinoin.

8.1.3 Kaupan palvelurakenne Ylivieskassa

Kaupan palvelurakenne:

Ylivieskan kaupungin palvelutarjonta on päivittäistavarakaupassa varsin hyvä suhteessa väestöpohjaan. Asukasmäärä yhtä päivittäistavaramyymälää kohti vastaa maakunnan ja koko maan tasoa. Ylivieskassa toimii nykyisin myös molemmat valtakunnalliset hypermarketketjut. Erikoiskaupassa asukkaiden määrä yhtä myymälää kohti on selvästi alhaisempi kuin maakunnassa ja koko maassa keskimäärin. Näin ollen väestöpohjaan suhteutettuna erikoiskaupassa Ylivieskan palveluverkon kattavuus on erinomainen.

Pohjois-Pohjanmaan kaupan palveluverkko 2030 -selvityksen mukaan Ylivieskan ostovoiman siirtymä oli vuonna 2009 positiivinen sekä päivittäistavarakaupassa (+54 %), erikoiskaupassa (pl. autokauppa) (+258 %) että autokaupassa ja huoltamotoiminnassa (+180 %). Erityisesti erikoiskaupassa ostovoimaa siirtyy Ylivieskaan laajalta alueelta.

Suomen ympäristökeskuksen laatiman ”Yhdyskuntarakenteen toiminnalliset alueet Suomessa” selvityksen mukaan Ylivieskan asiointialue on päivittäistavarakaupassa pääosin oman kunnan alue. Erikoiskaupassa Ylivieska muodostaa asiointialueen yhdessä Alavieskan, Haapaveden, Kalajoen, Kärsämäen, Merijärven, Nivalan, Sievin ja Keski-Pohjanmaahan kuuluvan Lestijärven kanssa. Ylivieska on asiointialueen keskuskunta.

Ylivieskan kaupalliset palvelut ovat keskittyneet keskustan ja Savarin alueille. Erityisesti Savarin alueella on monipuolinen tarjonta ja alueen kaupalliset palvelut ovat kehittyneet jatkuvasti. Savarin alueella sijaitsevat suuret hypermarketit ja tavaratalot sekä kauppakeskukset, joihin on sijoittunut huomattava määrä ns. keskustahakuista erikoiskauppaa. Keskusta-alueen suurimmat yksiköt toimivat tilaa vaativan erikoiskaupan toimialoilla. Autokauppaa on sijoittunut sekä keskustan että Savarin alueelle. Autokaupassa Ylivieskan tarjonta on erityisen hyvä ja vetovoimainen. Ylivieskasta on muodostunut vahva autokaupan keskus.

Ylivieskan keskustan asema Ylivieskan kaupungin palvelurakenteessa on varsin heikko suhteessa Savarin alueeseen. Nykytilanteessa Savarin alue on Ylivieskan päivittäistavara- ja erikoiskaupan seudullinen pääkeskus, kun Ylivieskan keskustan merkitys on enemmän paikallinen. Ylivieskan keskustan osayleiskaavan mukaan Ylivieskan keskustatoimintojen alue laajentuu rautatien itäpuolisille Koskipuhdon ja osin Savarin alueille, mikä parantaisi myös ydinkeskustan asemaa kaupallisessa palvelurakenteessa. Koskipuhdon alueilla toimii nykyisin pääosin tilaa vaativan erikoiskaupan myymälöitä. Osayleiskaavan suunnittelumääräyksien mukaan Savarin aluetta ollaan kehittämissä jatkossa tilaa vaativan ja keskusta-alueille soveltumattoman kaupan alueena ja muu erikoiskauppa sijoittuisi pääosin keskustatoimintojen alueelle.

Ylivieskan keskusta-alueen ja Savarin kaupallisten palveluiden määrä on jo nykytilanteessa suuri. Ylivieskan kaupungin mukaan näillä alueilla on tällä hetkellä noin 115 000 k-m² vähittäiskaupan suuryksiköitä. Autokaupan suuryksiköiden osuus tästä on noin 17 000 k-m². Vastaavasti alueiden asemakaavoissa kaupalliselle rakentamiselle on rakennusoikeutta varattu noin 290 000 k-m².

Tarkoituksenmukaisen kaupan palvelurakenteen sekä kaupan sijainnin ohjauksen tavoitteiden näkökulmasta on tärkeää, että merkittävimmät päivittäistavarakaupan ja erikoiskaupan palvelut sijoittuisivat keskusta-alueille. Ylivieskassa Savarin alueen vetovoimaisuus ja vetovoimaiset kaupan keskittymät ovat ohjanneet päivittäistavarakaupan ja erikoiskaupan sijoittumista Savarin alueelle tilaa vaativan kaupan yksiköiden lisäksi. Ylivieskan keskustan osayleiskaavan tavoitteena on keskustatoimintojen alueiden kehittäminen, mitä maakuntakaavaratkaisunkin tulee osaltaan tukea.

Ylivieskan Taanilan alue sijaitsee Ylivieskan keskustan länsipuolella. Alue sijaitsee samalla etäisyydellä ydinkeskustasta kuin Savarin alue. Savarin ja Taanilan välinen etäisyys on noin 2,5 km. Mikäli Taanilan aluetta kehitettäisiin myös seudullisena kaupan keskuksena, synnyttäisi se Ylivieskaan uuden kaupan keskittymän.

Kuten edellä on todettu, toimii Savari tällä hetkellä Ylivieskan kaupallisena pääkeskuksena ja myös nk. keskustahakuisen erikoiskaupan keskuksena. Savarin merkitys kaupallisena keskuksena on seudullinen ja osin myös yliseudullinen. Savarin alue toimii paitsi Ylivieskan, myös muiden lähikuntien asukkaille erikoiskaupan asiointivaihtoehtona maakuntakeskusten tavoin.

Alue- ja yhdyskuntarakenne:

Ylivieskan keskusta-alue sijaitsee edullisesti suhteessa ympäröivään yhdyskuntarakenteeseen ja Ylivieskan asumisen painopistealueisiin nähden. Kolmen kilometrin säteellä keskustasta asuu 10 300 asukasta. Keskustaajaman halkaiseva rautatie jakaa taajama-aluetta, mutta keskustan osayleiskaavan tavoitteiden mukaan yhdyskuntarakenne tiivistyy ja eheytyy myös rautatien itäpuolisella alueella rakentamisen ja uusien yhteyksien myötä. Myös Savarin alue sijaitsee YKR-taajaman ja vaihemaakuntakaavan taajamatoimintojen alueella. Savarin alueelta kolmen kilometrin säteellä asui vuonna 2011 noin 7300 asukasta.

Myös Taanilan alue sijaitsee keskeisesti suhteessa Ylivieskan taajama- ja yhdyskuntarakenteeseen nähden ja kolmen kilometrin etäisyydellä alueesta asuu yhtä paljon asukkaita kuin kolmen kilometrin säteellä keskustasta.

Ylivieska on osoitettu Pohjois-Pohjanmaan maakunnan tavoitteellisessa aluerakenteessa alueelliseksi keskukseksi. Kuten edellä esitetyt ostovoiman siirtymät sekä asiointialueet osoittavat, toimii Ylivieska nykyisin erikoiskaupassa laajemman alueen alueellisena keskuksena. Aluerakenteellisesti Ylivieska tarjoaa paitsi Ylivieskan myös muille lähikuntien asukkaille erikoiskaupan asiointivaihtoehtoja muiden suurempien maakunta- ja aluekeskuksien tavoin.

Liikenne ja liikkuminen:

Ylivieskan keskusta-alueen sijainti on keskeinen suhteessa Ylivieskan yhdyskuntarakenteeseen ja alue on saavutettavissa hyvin eri liikennemuodoin. Taajama-alueella on kattavat kevyen liikenteen verkostot ja Ylivieskan keskeiset tehokkaammin rakennetut alueet sijaitsevat keskustassa ja sen välittömässä lähiympäristössä. Ylivieskan kaupungin osayleiskaavassa ydinkeskustasta on osoitettu uusi ajoneuvoliikenteen ja kevyen liikenteen yhteystarve Koskipuhdon ja Savarin keskusta-alueelle, mikä parantaisi alueiden saavutettavuutta edelleen.

Savarin alueen liikenneympäristöä on kehitetty kaupallisen rakentamisen seurauksena ja alueen saavutettavuus sekä valtatieltä että kaupungin keskustan suunnasta on hyvä ajoneuvoliikenteellä. Kuitenkin asiointiliikenteen tulee keskusta-alueiden ja Savarin kehittyessä perustua yhä enemmän katuverkkoon. Savarin alueelle on toteutettu kattava kevyen liikenteen yhteysverkosto ja alueen saavutettavuus kevyellä liikenteellä on sujuva ja hyvä myös kevyellä liikenteellä Rajakadun alikulkuyhteyden seurauksena. Myös Taanilan alueen sijainti suhteessa tieverkostoon on keskeinen, mutta alueen kaupallinen rakentaminen edellyttäisi liikenneympäristön kehittämistä ja kevyen liikenteen yhteyksien rakentamista.

Ylivieskan vahva asema erikoiskaupassa synnyttää asiointiliikennettä koko asiointialueelta. Pohjois-Pohjanmaan kaupan palveluverkkoselvityksen yhteydessä vertailtiin kaupan kehittämisvaihtoehtojen vaikutuksia. Vaihtoehtojen liikenteellisten arviointien mukaan Ylivieskan kaupallisen aseman vahvistuessa Ylivieskaan suuntautuva asiointiliikenne tulee kasvamaan myös seudullisesti. Toisaalta Ylivieskan kaupan tarjonnan vahvistuminen vähentää hieman Kokkolaan ja myös Ouluun suuntautuvaa asiointiliikennettä.

Johtopäätökset, lähtökohdat palvelurakenteen kehittämiselle:

Ylivieska toimii nykyisin Oulun eteläisten alueiden alueellisena pääkeskuksena. Ylivieskan asema kaupallisessa palveluverkossa on poikkeuksellisen vahva kaupungin väestömäärään nähden ja Ylivieska toimii erityisesti erikoiskaupassa laajan asiointialueen keskuksena. Myös kaupan toimijat ovat investoineet voimakkaasti Ylivieskaan, mikä vahvistaa edelleen keskuksen vetovoimaisuutta. Erityisesti Savarin alueen asema on vahva ja alue on nykyisin maakunnan merkittävin kaupan keskittymä Oulun seudun ulkopuolella. On todennäköistä, että kaupan toimijat laajentavat valtakunnallista myymäläverkkoaan sijoittamalla uusia myymälöitä Ylivieskaan.

Pohjois-Pohjanmaan tavoitteellisessa aluerakenteessa Ylivieska on osoitettu yhdeksi maakunnan alueelliseksi keskukseksi. Ylivieska toimii erikoiskaupassa yliseudullisena keskuksena. Autokaupassa Ylivieska toimii vielä laajemman alueen keskuksena autokaupan toimintalogiikan ja kuluttajakäyttäytymisen mukaisesti.

Maakuntakaavaratkaisussa tulee ottaa huomioon Ylivieskan keskustan osayleiskaavan kehittämistavoitteet keskusta-alueita sekä Savarin kaupan aluetta koskien. Maakuntakaavassa aluevarausmerkintänä osoitettava keskustatoimintojen alue selkeyttää kaupan laatuun perustuvaa suuryksiköiden sijainnin ohjausta. Savarin aluetta tulee vastaavasti jatkossa kehittää osayleiskaavan tavoitteiden mukaan keskusta-alueille soveltumattomien suuryksiköiden alueena.

Vaihemaakuntakaavaluonnoksessa Ylivieskan keskustatoimintojen alue ja Savari muodostavat Ylivieskan merkitykseltään seudullisten kaupan suuryksiköiden sijaintialueet. Mikäli myös Taanilan aluetta kehitettäisiin seudullisena kaupan keskuksena, synnyttäisi se Ylivieskaan uuden kaupan keskittymän.

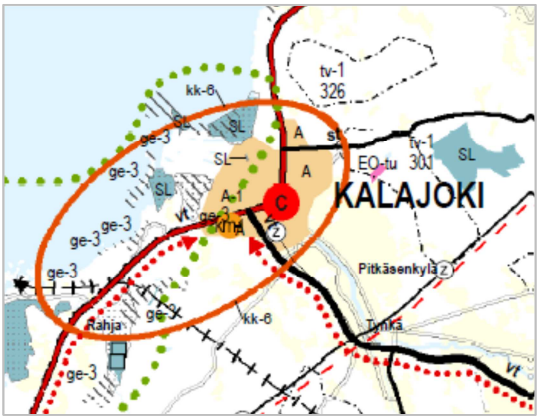
Ympäristöministeriön ”Vähittäiskaupan suuryksiköiden kaavoitus” -ohjeen mukaan maakuntakaavan ja asetettavan enimmäismitoituksen tulee tukea keskusta-alueita vähittäiskaupan suuryksiköiden sijaintipaikkoina. Enimmäismitoituksen tehtävänä keskusta-alueilla on ohjata kaupan mitoitusta niin, että vältetään niin suurten suuryksiköiden toteutuminen, jotka heikentäisivät laajemmin muiden keskusta-alueiden palveluja ja niiden kehittymistä.

Ylivieskan aluerakenteellisen aseman sekä kaupallisten kehittämisedellytysten varmistamiseksi Ylivieskan merkintöjen enimmäismitoituksen tulee olla riittävä, mutta kuitenkin keskusta-alueen kehittämiseen ohjaava. Siten Ylivieskan maakuntakaavan merkintöjen alueille voidaan osoittaa enimmäismitoitukset ostovoiman siirtymät huomioon ottaen, mikä tarkoittaa suuruusluokaltaan noin 200 000 k-m²:n mitoitusta.

8.1.4 Kalajoen ja Ylivieskan keskustatoimintojen alueet

Kalajoen keskustatoimintojen alue

Pohjois-Pohjanmaan 1. vaihemaakuntakaavan luonnos:

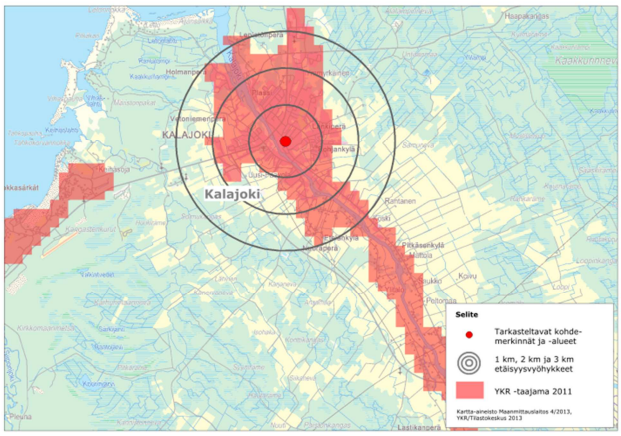


Kalajoen keskusta on 1. vaihemaakuntakaavan luonnoksessa osoitettu keskustatoimintojen alueena (C). Vähittäiskaupan suuryksikköjen enimmäismitoitukseksi on määritelty 20 000 k-m^2 ja suuryksikön maksimikooksi 10 000 k-m^2. Keskustatoimintojen alueen ympärille on osoitettu taajamatoimintojen alue (A).

Suunnittelutilanne:

Kalajoen keskustassa on vireillä Keskustan osayleiskaavan laatiminen. Nykyinen osayleiskaava on vuodelta 1993. Kalajoen keskustan keskeisimpään kortteliin on suunnitteilla kauppakeskus. Alueen konseptisuunnittelu toteutetaan keväällä 2013 ja asemakaavan laadinta käynnistyy syksyllä 2013.

YKR-taajama-alueen rajaus ja lähialueen asutus:



Kalajoen keskustan lähiasutus 2011 (vaihemaakuntakaavaluonnoksen kohdemerkinnän sijaintipaikasta):
Alle 1 km etäisyydellä noin 2 100 asukasta
Alle 2 km etäisyydellä noin 4 900 asukasta
Alle 3 km etäisyydellä noin 5 800 asukasta (noin 46 % Kalajoen kaupungin asukasmäärästä)

Keskustan nykyiset kaupalliset palvelut ja vaikutusalueen kaupan palveluverkko:

Kalajoen keskustan vähittäiskaupan suuryksiköt sekä Kalajoen kaupan palveluverkko on esitelty edellä kohdassa 8.1.1. ja 8.1.2.

Vaikutusten arviointi ja johtopäätökset:

Seudullisesti merkittävien vähittäiskaupan suuryksiköiden ohjaaminen Kalajoen keskustatoimintojen alueelle vahvistaa keskustan asemaa kaupan palveluverkossa ja vähittäiskaupan suuryksiköiden sijaintipaikkana maankäyttö- ja rakennuslain vähittäiskauppaa koskevien erityisten säännösten ja niitä koskevan ohjeistuksen mukaisesti.

Kalajoen keskusta-alue sijaitsee keskeisesti suhteessa olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen ja lähiasutuksen määrä on varsin suuri jo tälläkin hetkellä. Keskustatoimintojen alue mahdollistaa merkitykseltään seudullisten vähittäiskaupan suuryksiköiden sijoittumisen olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen tukeutuen, mikä vahvistaa nykyistä kaupan palveluverkkoa ja parantaa keskustan elinvoimaisuutta ja kehittämismahdollisuuksia. Keskustaan sijoittuvat palvelut ovat hyvin saavutettavissa kaikilla liikennemuodoilla, jolloin asiointimatkojen pituudet ovat kohtuulliset ja liikenteestä aiheutuvat haitat mahdollisimman vähäiset maankäyttö- ja rakennuslain sisältövaatimusten mukaisesti.

Kalajoen keskustatoimintojen alueen enimmäismitoituksella tulee varmistaa keskustan riittävät kehittämisedellytykset sekä suunnitellun kauppakeskuksen toteutuminen. Vaihekaavaluonnoksessa esitetty keskustatoimintojen alueen enimmäismitoitus perustuu kaupungin oman väestön kysyntään. Kalajoen kysyntään vaikuttaa kuitenkin merkittävästi myös matkailu, mikä on tarpeen ottaa huomioon keskustatoimintojen alueen enimmäismitoituksen määrittelyssä. Lisäksi mitoituksessa voidaan ottaa osin huomioon Pyhäjoelle suunniteltu ydinvoimalahanke. Keskustan kehitysedellytysten turvaamiseksi ja matkailijoiden kysynnän huomioon ottamiseksi on perusteltua määritellä Kalajoen keskustatoimintojen alueen enimmäismitoitus vaihekaavaluonnoksessa esitettyä suuremmaksi. Suuryksikön maksimikokoa ei ole tarpeen määritellä.

Ylivieskan keskustatoimintojen alue

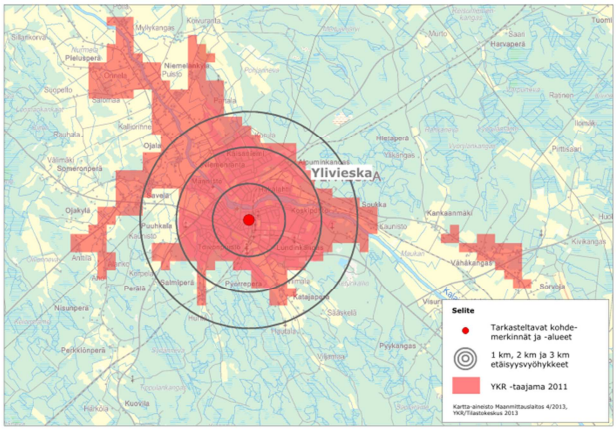
Pohjois-Pohjanmaan 1. vaihemaakuntakaavan luonnos:

Ylivieskan keskusta on 1. vaihemaakuntakaavan luonnoksessa osoitettu keskustatoimintojen alueena (C). Keskustatoimintojen alueelle sijoittuvien vähittäiskaupan suuryksikköjen enimmäismitoitukseksi on määritelty 50 000 k-m^2 ja suuryksikön maksimikooksi 10 000 k-m^2. Keskustatoimintojen alueen ympärille on osoitettu taajamatoimintojen alue (A).

Suunnittelutilanne:

Ylivieskan keskustan osayleiskaava on hyväksytty kesäkuussa 2011. Osayleiskaavassa on osoitettu keskustatoimintojen alueet kantakeskustaan (C-1), rautatien itäpuolelle Koskipuhtoon (C-2) ja Savarin länsiosaan (C-3). Yleiskaavan mukaisilla keskusta-alueilla on asemakaavoissa osoitettu liikerakentamiselle rakennusoikeutta noin 125 000 k-m².

YKR-taajama-alueen rajaus ja lähialueen asutus:



Ylivieskan keskustan lähiasutus 2011 (vaihemaakuntakaavaluonnoksen kohdemerkinnän sijaintipaikasta):
Alle 1 km etäisyydellä noin 3 100 asukasta
Alle 2 km etäisyydellä noin 9 100 asukasta
Alle 3 km etäisyydellä noin 10 400 asukasta
(noin 73 % Ylivieskan kaupungin asukasmäärästä)

Kohdealueen nykyiset kaupalliset palvelut ja vaikutusalueen kaupan palveluverkko:

Ylivieskan keskustan vähittäiskaupan suuryksiköt sekä Kalajoen kaupan palveluverkko on esitelty edellä kohdassa 8.1.1. ja 8.1.3.

Vaikutusten arviointi ja johtopäätökset:

Ylivieska on osoitettu Pohjois-Pohjanmaan maakunnan tavoitteellisessa aluerakenteessa alueelliseksi keskukseksi. Nykytilanteessa Savarin on Ylivieskan päivittäistavara- ja erikoiskaupan seudullinen pääkeskus, kun Ylivieskan keskustan merkitys on enemmän paikallinen. Ylivieskan keskustan osayleiskaavan mukaan Ylivieskan keskustatoimintojen alue laajentuu rautatien itäpuolisille Koskipuhdon ja osin Savarin alueille, mikä parantaisi myös ydinkeskustan asemaa kaupallisessa palvelurakenteessa.

Seudullisesti merkittävien vähittäiskaupan suuryksiköiden ohjaaminen Ylivieskan keskustatoimintojen alueelle vahvistaa keskustan asemaa kaupan palveluverkossa ja vähittäiskaupan suuryksiköiden sijaintipaikkana maankäyttö- ja rakennuslain vähittäiskauppaa koskevien erityisten säännösten ja niitä koskevan ohjeistuksen mukaisesti.

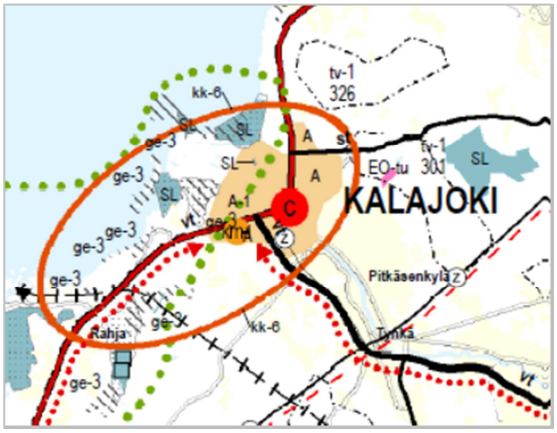
Ylivieskan keskusta-alue sijaitsee keskeisesti suhteessa olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen ja suurin osa kaupungin asukkaista asuu alle kahden kilometrin etäisyydellä keskustasta. Keskustaajaman halkaiseva rautatie jakaa taajama-aluetta, mutta keskustan osayleiskaavan tavoitteiden mukaan yhdyskuntarakenne tiivistyy ja eheytyy myös rautatien itäpuolisella alueella rakentamisen ja uusien yhteyksien myötä. Keskustatoimintojen alue mahdollistaa merkitykseltään seudullisten vähittäiskaupan suuryksiköiden sijoittumisen olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen tukeutuen sekä sitä tarkoituksenmukaisesti laajentaen sekä parantaa keskustan elinvoimaisuutta ja kehittämismahdollisuuksia. Keskustaan sijoittuvat palvelut ovat hyvin saavutettavissa kaikilla liikennemuodoilla, jolloin asiointimatkojen pituudet ovat kohtuulliset ja liikenteestä aiheutuvat haitat vähäisiä.

Vaihemaakuntakaavassa Ylivieskan keskustatoimintojen alue on tarkoituksenmukaista määritellä aluevarausmerkintänä ja keskustan enimmäismitoituksen tulee varmistaa keskustan riittävät kehittämisedellytykset Ylivieskan vahva asema kaupallisessa palveluverkossa huomioon ottaen. Ylivieskan enimmäismitoituksen perusteena voidaan ottaa huomioon nykyiset ostovoiman siirtymät. Suuryksikön maksimikokoa ei ole tarpeen määritellä.

8.1.5 Vähittäiskaupan suuryksiköt; Kalajoen Meinala, Ylivieskan Savari ja Taanila

Kalajoen Meinala

Pohjois-Pohjanmaan 1. vaihemaakuntakaavan luonnos:



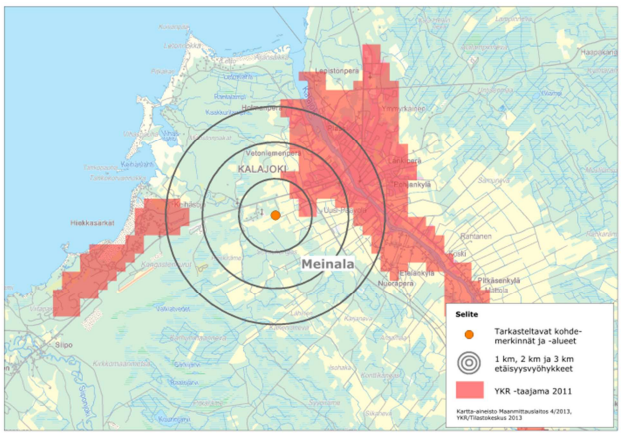
Vaihemaakuntakaavan luonnoksessa on osoitettu Kalajoen Meinalan alueelle erikoiskaupan suuryksikkö km-1 taajamatoimintojen alueen (A) eteläosaan. Suuryksikön enimmäismitoitus on 15 000 k-m^2.

Yleis- ja asemakaavatilanne:

Meinalan alue on osoitettu vuonna 1993 hyväksytyssä oikeusvaikutuksettomassa Kalajoen keskustaajaman osayleiskaavassa teollisuusalueeksi. Keskustan osayleiskaavaa ollaan parhaillaan uudistamassa.

Meinalan alue on voimassa olevassa asemakaavassa osoitettu pääosin teollisuus- ja yrityistoiminnan alueeksi. Valtatie 8 varteen alueelle on asemakaavassa osoitettu liikerakentamisen (KL) ja toimitilarakentamisen korttelialueita (KTY). KL-korttelialueen rakennusoikeus on 15 000 k-m² ja asemakaavamääräyksien mukaan alueelle voidaan sijoittaa tilaa vaativan erikoiskaupan lisäksi enintään kaksi vähittäiskaupan suuryksikköä, joiden koko voi olla yhteensä enintään 6000 k-m². Päivittäistavarakauppaa korttelialueella voi olla enintään 600 k-m².

YKR-taajama-alueen rajaus ja lähialueen asutus:



Meinalan alue sijaitsee Kalajoen keskustaajaman lounaispuolella YKR-taajama-alueen ulkopuolella.

Meinalan alueen lähiasutus 2011 (vaihemaakuntakaavaluonnoksen kohdemerkinnän sijaintipaikasta):
Alle 1 km etäisyydellä noin 60 asukasta
Alle 2 km etäisyydellä noin 610 asukasta
Alle 3 km etäisyydellä noin 2 750 asukasta (noin 22 % Kalajoen kaupungin asukasmäärästä)

Kohdealueen nykyiset kaupalliset palvelut ja vaikutusalueen kaupan palveluverkko:

Meinalan alueella ei ole nykyisin vähittäiskaupan suuryksiköitä. Alueella sijaitsee nykyisin yksittäisiä pieniä vähittäiskaupan myymälöitä (mm. muotikaupan outlet-myymälä).

Vaikutusten arviointi

Kauppa ja palvelurakenne

Meinalan alueen asemakaavoissa on varauksia uusille vähittäiskaupan suuryksiköille, mutta alueelle ei ole sijoittunut suuryksikköjä. Meinalan aluetta on kehitetty yritystoiminnan alueena.

Meinalan alue sijoittuu liikenteellisesti valtatie 8:n varteen näkyvälle liikepaikalle. Alue soveltuu erityisesti sellaisille paljon tilaa vaativan erikoiskaupan yksiköille, jotka eivät toiminnan laatu ja tilantarve huomioon ottaen voi sijoittua keskusta-alueelle. Alueen toteuttaminen lisää Kalajoen kaupan tarjontaa tilaa vaativan kaupan toimialoilla. Nykyisin tilaa vaativan kaupan toimintoja on Kalajoella sijoittunut keskustan alueelle ja Meinala voisi toimia näiden liikkeiden vaihtoehtoisena sijaintipaikkana.

Mikäli Meinalan alue toteutuu pääosin tilaa vaativan erikoistavaran kaupan alueena, ei alueen toteutuksella ole merkittävää haitallista vaikutusta Kalajoen keskustan kehittämiseen. Kalajoen oman väestön synnyttämä liiketilatarve vuonna 2030 tilaa vaativassa erikoiskaupassa ja autokaupassa on noin 20 000 k-m².

Alue- ja yhdyskuntarakenne

Meinalan alue sijaitsee YKR-taajaman reunalla ja etäisyyttä Kalajoen keskustaan on noin 2,5 kilometriä. Alueella on yritystoiminnan myötä työpaikkoja. Alueen välittömässä lähiympäristössä ei ole asutusta, mutta Kalajoen kaupungin tavoitteena on tiivistää Kalajoen keskustan ja Hiekkasärkkien välistä yhdyskuntarakennetta.

Kaupan palvelujen saavutettavuus ja liikenne

Kohdealue sijaitsee valtatien varressa ja on hyvin saavutettavissa ajoneuvoliikenteellä. Meinalan alueen merkittävä kaupan rakentaminen edellyttäisi nykyisen valtatien liittymän kehittämistä asemakaavan mukaisesti.

Kohdealue on hyvin saavutettavissa kevyellä liikenteellä Kalajoen keskustan ja Hiekkasärkkien välisen yhteyden ansiosta. Alueen kevyen liikenteen saavutettavuus on hyvä ja asemakaavan mukaisesti toteutettuna alueelle rakennettaisiin uusi valtatien alittava kevyen liikenteen yhteys.

Johtopäätökset:

Meinalan alue sijaitsee nykyisen yhdyskuntarakenteen reunalla yritystoimintojen alueella. Alue sijaitsee maakuntakaavassa osoitetulla ja kaupungin suunnitelmien mukaan laajentuvalla taajamatoimintojen alueella.

Meinalan alueella ei ole nykyisin merkittäviä kaupan palveluita ja alueen toteuttaminen synnyttäisi uuden kaupan alueen Kalajoelle. Alue soveltuu keskusta-alueiden ulkopuolelle soveltuville kaupan toimi-

aloille sekä alueen muuta yritystoimintaa tukevalle kaupan rakentamiselle. Mikäli alue toteutetaan keskusta-alueille soveltumattoman ja tilaa vaativan erikoiskaupan alueena, ei alueen toteuttamisella ole merkittäviä vaikutuksia Kalajoen keskustan tai muiden lähialueiden kaupallisiin palveluihin ja niiden kehittämiseen.

Meinalan enimmäismitoitus on tarkoituksenmukainen suhteessa Kalajoen ostovoiman kehitykseen tilaa vaativassa erikoiskaupassa sekä autokaupassa ja merkintä mahdollistaa kaupan palvelutarjonnan monipuolistamisen ja parantamisen Kalajoella.

Ylivieskan Savari ja Taanila

Pohjois-Pohjanmaan 1. vaihemaakuntakaavan luonnos:

Vaihemaakuntakaavan luonnoksessa on osoitettu Ylivieskan Savarin alueelle vähittäiskaupan suuryksikkö (km). Suuryksikön enimmäismitoitus on 100 000 k-m^2.

Vaihemaakuntakaavan luonnoksessa Ylivieskan Taanilan alueelle ei ole osoitettu vähittäiskaupan suuryksiköiden sijoittamista mahdollistavaa merkintää.

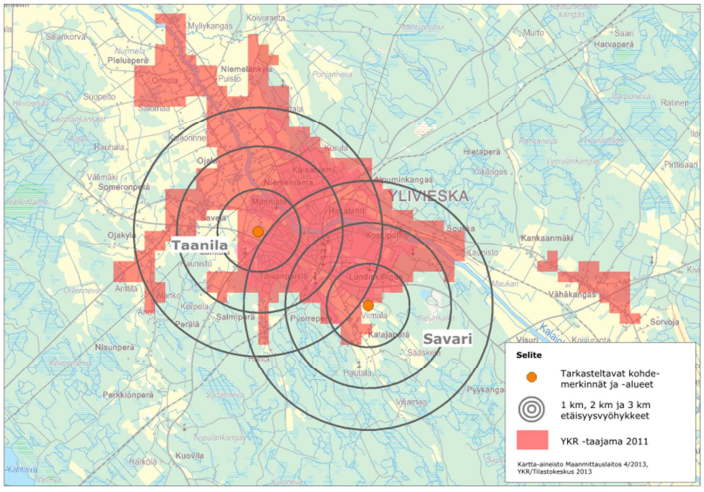
Yleis- ja asemakaavatilanne:

Ylivieskan keskustan osayleiskaavassa suurin osa Savarin kaupallisten palveluiden alueista on yleiskaavassa osoitettu kaupallisten palveluiden alueeksi (KM) ja palveluiden alueeksi, jolle saa sijoittaa tilaa vaativaa erikoiskauppaa (P-1).

Savarin alueen asemakaavoissa liikerakentamista on osoitettu sekä vähittäiskaupan suuryksiköille tarkoitetuille (KM) ja tilaa vaativan erikoiskaupan korttelialueille (KL). KL-korttelialueiden rakentaminen suunnittelussa laajuudessa edellyttää siirtymäsäännöksen päättymisen jälkeen asemakaavan muutoksia. Alueen asemakaavoissa liikerakentamiselle on osoitettu rakennusoikeutta noin 165 000 k-m², josta on rakentunut noin 85 000 k-m².

Taanilan alue on osoitettu keskustan osayleiskaavassa palvelujen, hallinnon ja kaupan alueeksi (P), jolle saa sijoittaa tilaa vaativaa erikoiskauppaa sekä julkisten palvelujen alueeksi (PY). Aluetta ei ole asemakaavoitettu.

YKR-taajama-alueen rajaus ja lähialueen asutus:



Savarin ja Taanilan alueet sijaitsevat YKR-taajama-alueella.

Savarin lähiasutus 2011 (vaihemaakuntakaavaluonnoksen sijaintipaikasta):
Alle 1 km etäisyydellä noin 360 asukasta
Alle 2 km etäisyydellä noin 3 150 asukasta
Alle 3 km etäisyydellä noin 7 300 asukasta
(noin 51 % Ylivieskan kaupungin asukasmäärästä)

Taanilan lähiasutus 2011:
Alle 1 km etäisyydellä noin 1 900 asukasta
Alle 2 km etäisyydellä noin 7 100asukasta
Alle 3 km etäisyydellä noin 10 600 asukasta (noin 74 % Ylivieskan kaupungin asukasmäärästä)

Alueiden nykyiset kaupalliset palvelut:

Savarin alueella on tällä hetkellä Prisma, Citymarket, Kärkkäinen ja muita kauppakeskuksia, joissa toimii muun muassa kodinkone-, rauta-, huonekalu- ja urheilukauppaa, sekä yksittäisiä autoliikkeitä. Savarin alueen nykyinen vähittäiskaupan suuryksiköiden pinta-ala on noin 84 600 k-m². Yksiköiden koko vaihtelee autoliikkeiden noin 2 300 k-m²:stä Kauppakeskus Kärkkäisen noin 34 000 k-m²:iin.

Taanilan alue on nykyisin rakentamaton. Valtatie 27:n ja kantatie 63:n risteyksen eteläpuolella on nykyisin liikenneasema ja sen yhteydessä toimiva päivittäistavarakauppa sekä autokaupan toimialan myymälöitä.

Vaikutusten arviointi: Savari

Kauppa ja palvelurakenne

Ylivieskan Savarin alue on nykyisin Pohjois-Pohjanmaan merkittävin kaupan keskittymä Oulun seudun ulkopuolella. Savarin alue toimii paitsi Ylivieskan, myös muiden lähikuntien asukkaille erikoiskaupan asiointivaihtoehtona maakuntakeskusten tavoin. Savarin alueella on monipuolinen kaupan tarjonta ja alueen kaupalliset palvelut ovat kehittyneet jatkuvasti. Savarin alueella sijaitsevat suuret hypermarketit ja tavaratalot sekä kauppakeskukset, joihin on sijoittunut huomattava määrä ns. keskustahakuista erikoiskauppaa. Savarin kaupallisten palveluiden määrä on jo nykytilanteessa suuri ja asemakaavat mahdollistavat edelleen merkittävää kaupallista rakentamista.

Ylivieskan keskustan osayleiskaavan suunnittelumääräyksien mukaan Savarin aluetta ollaan kehittämissä jatkossa tilaa vaativan ja keskusta-alueelle soveltumattoman kaupan alueena. Muu erikoiskauppa sijoittuisi pääosin keskustatoimintojen alueelle.

Tarkoituksenmukaisen kaupan palvelurakenteen sekä kaupan sijainnin ohjauksen tavoitteiden näkökulmasta on tärkeää, että merkittävimmät päivittäistavarakaupan ja erikoiskaupan palvelut sijoittuisivat keskusta-alueille. Ylivieskassa Savarin alueen vetovoimaisuus ja vahvat vetovoimaiset kaupan keskittymät ovat ohjanneet päivittäistavarakaupan ja erikoiskaupan sijoittumista Savarin alueelle tilaa vaativan kaupan yksiköiden lisäksi. Ylivieskan keskustan osayleiskaavan tavoitteena on keskustatoimintojen alueiden kehittäminen, mitä maakuntakaavaratkaisunkin tulee osaltaan tukea.

Alue- ja yhdyskuntarakenne

Ylivieska on osoitettu Pohjois-Pohjanmaan maakunnan tavoitteellisessa aluerakenteessa alueelliseksi keskukseksi. Kuten edellä esitetyt ostovoiman siirtymät sekä asiointialueet osoittavat, toimii Ylivieska nykyisin erikoiskaupassa laajemman alueen alueellisena keskuksena. Aluerakenteellisesti Ylivieska tarjoaa paitsi Ylivieskan myös muille lähikuntien asukkaille erikoiskaupan asiointivaihtoehtoja muiden suurempien maakunta- ja aluekeskuksien tavoin.

Savarin alue sijaitsee YKR-taajaman ja vaihemaakuntakaavan taajamatoimintojen alueella. Savarin alueelta kolmen kilometrin säteellä asui vuonna 2011 noin 7300 asukasta. Ylivieskan keskustan osayleiskaavojen toteuttaminen yhdistää Savarin aluetta tiiviimmin osaksi Ylivieskan keskustaa ja taajamarakennetta mm. rautatien alittavien uusien yhteyksien ja keskustatoimintojen alueen laajentumisen myötä.

Kaupan palvelujen saavutettavuus ja liikenne

Savarin alueen liikenneympäristöä on kehitetty kaupallisen rakentamisen seurauksena ja alueen saavutettavuus sekä valtatieltä että kaupungin keskustan suunnasta on hyvä ajoneuvoliikenteellä. Savarin alueelle on toteutettu kattava kevyen liikenteen yhteysverkosto ja alueen saavutettavuus kevyellä liikenteellä on sujuva ja hyvä myös kevyellä liikenteellä Rajakadun alikulkuyhteyden seurauksena.

Savarin vahva asema erikoiskaupassa synnyttää asiointiliikennettä koko asiointialueelta. Pohjois-Pohjanmaan kaupan palveluverkkoselvityksen yhteydessä vertailtiin kaupan kehittämisvaihtoehtojen vaikutuksia. Vaihtoehtojen liikenteellisten arviointien mukaan Ylivieskan kaupallisen aseman vahvistuessa Ylivieskaan suuntautuva asiointiliikenne tulee kasvamaan myös seudullisesti. Toisaalta Ylivieskan kaupan tarjonnan vahvistuminen vähentää hieman Kokkolaan ja myös Ouluun suuntautuvaa asiointiliikennettä.

Vaikutusten arviointi: Taanila

Kauppa ja palvelurakenne

Ylivieskan kaupungin tavoitteena on kehittää tulevaisuudessa Ylivieskan keskustan länsipuolista Taanilan aluetta vähittäiskaupan suuryksiköiden alueena. Kaupungin tavoitteena on kehittää kokonaisvaltaisesti keskustan, Savarin ja Taanilan alueiden muodostamaa kokonaisuutta. Taanilan alueen rakentamisen tavoitteena on tarjota vähittäiskaupan suuryksiköille toteuttamiskelpoisia ja vetovoimaisia sijaintivaihtoehtoja Savarin alueen lisäksi ja mahdollistaa suurten yksiköiden toteuttaminen. Taanilaa on tarkoitus kehittää keskusta-alueiden ulkopuolelle soveltuvan kaupan alueena.

Taanilan alue muodostaisi Ylivieskaan uuden merkitykseltään seudullisen kaupan alueen, vaikka alue sijaitsee maantieteellisesti lähellä kaupungin keskustaa. Mikäli Taanilan alue toteutuu pääosin keskusta-alueille soveltumattoman ja tilaa vaativan erikoistavaran kaupan alueena, ei alueen toteutuksella ole merkittävää haitallista vaikutusta Ylivieskan keskustan palveluihin tai niiden kehittämiseen.

Nykyinen palvelurakenne huomioon ottaen Taanilan alue tulisikin ensisijassa vaikuttamaan Savarin alueen palveluihin ja niiden kehittämiseen. Vaikutukset Savarin alueen palveluihin ja niiden kehittämiseen olisivat sidoksissa Taanilan alueen kaupalliseen profiiliin sekä kaupan mitoitukseen. Koska Savarin alueen asema on nykyisten palveluiden myötä erittäin vahva, olisi epätodennäköistä, että Taanilan toteuttaminen heikentäisi merkittävästi Savarin kaupan kehittymistä. Nykyinen kaupan sijainti ja asiakasvirrat ohjaavat kaupan sijoittumista jatkossakin ensisijaisesti Savarin alueelle, mikäli alueelta pystytään osoittamaan uusia houkuttelevia sijaintipaikkoja.

Alue- ja yhdyskuntarakenne

Ylivieska on osoitettu Pohjois-Pohjanmaan maakunnan tavoitteellisessa aluerakenteessa alueelliseksi keskukseksi. Kuten edellä esitetyt ostovoiman siirtymät sekä asiointialueet osoittavat, toimii Ylivieska nykyisin erikoiskaupassa laajemman alueen alueellisena keskuksena. Aluerakenteellisesti Ylivieska tarjoaa paitsi Ylivieskan myös muille lähikuntien asukkaille erikoiskaupan asiointivaihtoehtoja muiden suurempien maakunta- ja aluekeskuksien tavoin.

Taanilan alue sijaitsee YKR-taajaman ja vaihemaakuntakaavan taajamatoimintojen alueella ja sen sijainti Ylivieskan yhdyskuntarakenteessa on keskeinen. Taanilan alue sijaitsee Ylivieskan keskustan välittömässä läheisyydessä ja sen vieressä toimii nykyisin Ylivieskan teknologiakylä ja ammattikorkeakoulu Centrian Ylivieskan yksikkö. Taanilan alueen länsipuolelle on Ylivieskan keskustan osayleiskaavassa osoitettu uusia pientalovaltaisia asuinalueita. Taanilan alueen rakentaminen täydentää Ylivieskan keskustan lähialueiden maankäyttöä, mutta toisaalta kaupallisten palveluiden jakaantuminen useampaan sijaintipaikkaan voi heikentää Ylivieskan yhdyskuntarakenteen toiminnallista kokonaisuutta, kun otetaan huomioon Ylivieskan taajaman koko ja väestömäärä.

Kaupan palvelujen saavutettavuus ja liikenne

Taanilan alue sijaitsee keskeisesti valtatie 27:n ja kantatien 63:n risteysalueella ja se on hyvin saavutettavissa ajoneuvoliikenteellä. Taanilan alueen käyttöönotto edellyttää liikennejärjestelyiden toteuttamista kaupan palvelut huomioon ottaen liikenteen toimivuuden ja turvallisuuden varmistamiseksi.

Taanilan alueen ympäristöön on laadittu liikennejärjestelyjen kehittämissuunnitelma, jossa on tutkittu pitkällä tähtäimellä alueen sekä valtatie 27 ja kantatien 86 liittymän liikennejärjestelyjä. Suunnitelmassa valtatien ja kantatien risteykseen esitetään eritasoliittymän toteuttamista. Lisäksi suunnitelmassa on osoitettu nelihaaraliittymä Taanilan ja kantatien itäpuolisen maankäytön liittymismahdollisuuksien parantamiseksi. Suunnitelman mukaan uusi maankäyttöliittymä tulisi toteuttaa lähivuosina.

Mikäli Ylivieskan merkitykseltään seudullinen kauppa sijoittuu useammalle alueelle, syntyy alueiden välille väistämättä jonkin verran niiden välistä asiointiliikennettä. Asiointiliikenteen määrä on kuitenkin sidoksissa siihen, millaisia kaupan palveluita Taanilan alueelle sijoittuu.

Taanilan alueen palvelut ovat alueen yhdyskuntarakenteellisesta sijainnista johtuen hyvin saavutettavissa myös kevyellä liikenteellä ja alueen lähiympäristöön on rakennettu hyvätasoiset kevyen liikenteen yhteydet. Kaupan rakentaminen edellyttää kevyen liikenteen alikulkuyhteyksien toteuttamista keskustan suunnasta.

Johtopäätökset:

Pohjois-Pohjanmaan tavoitteellisessa aluerakenteessa Ylivieska on osoitettu yhdeksi maakunnan alueelliseksi keskukseksi. Ylivieska toimii erikoiskaupassa yliseudullisena keskuksena.

Savarin alue sijaitsee nykyisessä taajamarakenteessa ja Ylivieskan kehittämistavoitteiden mukaisesti yhdyskuntarakenne tiivistyy ydinkeskustan ja Savarin välisellä alueella. Vastaavasti Taanilan alueella ei ole nykyisin kaupan palveluita ja alueen toteuttaminen synnyttäisi toisen keskustan ulkopuolisen kaupan keskittymän Ylivieskaan.

Maakuntakaavaratkaisussa tulee ottaa huomioon Ylivieskan keskustan osayleiskaavan kehittämistavoitteet keskusta-alueita sekä Savarin kaupan aluetta koskien. Savarin aluetta tulee jatkossa kehittää osayleiskaavan tavoitteiden mukaan keskusta-alueelle soveltumattomien suuryksiköiden alueena. Taanilan aluetta voidaan kehittää myös keskusta-alueelle soveltumattomien suuryksiköiden alueina, mutta alueen mitoituksessa tulee ottaa huomioon Ylivieskan nykyinen palvelurakenne ja yhdyskuntarakenteen toiminnallinen kokonaisuus.

Mikäli alueiden uusi liikerakentaminen on pääasiallisesti keskusta-alueelle soveltumatonta ja tilaa vaativaa erikoiskauppaa, ei alueiden toteuttamisella ole merkittäviä vaikutuksia Ylivieskan keskusta-alueen kehittämisedellytyksille.

Ylivieskan aluerakenteellisen aseman ja kaupallisten kehittämisedellytysten varmistamiseksi alueiden vähittäiskaupan suuryksikkömerkintöjen enimmäismitoituksen tulee olla riittävän suuri. Ylivieskan suuryksiköiden mitoituksessa voidaan ottaa huomioon Ylivieskaan kohdistuvat nykyiset ostovoiman siirtymät. Vähittäiskaupan suuryksikkömerkinnän sijaan Savarin alue voidaan osoittaa myös vyöhykemerkinnällä, joka tuo joustavuutta alueen kehittämiseen.

8.2 Oulun seudun vähittäiskaupan suuryksiköiden kehittämisvyöhyke

Oulun seudun kunnat kiinnittivät huomiota vaihemaakuntakaavaluonnoksessa antamissa lausunnoissaan Oulun seudun laatukäytävän määrittelyyn.

Vaihemaakuntakaavaluonnoksessa Oulun seudun laatukäytävä oli myös esitetty keskusta-alueille soveltumattomien suuryksiköiden kohdealueena. Annetuissa lausunnoissa Oulun kaupunki esitti laatukäytävän laajentamista idässä ja pohjoisessa kehätievarauksien risteysalueille, Haukipudas Kellon eritasoliittymään, Kiiminki Välikylään ja Liminka Haaransiltaan saakka. Lisäksi Kempele esitti laatukäytävän laajentamista Tupokseen saakka.

Sekä kuntien lausuntojen että tarkentuneen kaupan sijainnin ohjauksen ohjeiden perusteella voidaan todeta, että vaihemaakuntakaavaluonnoksessa esitetty laatukäytävä on liian laaja ohjaamaan suuryksiköiden sijoittumista tarkoituksenmukaisesti suhteessa olevaan ja kehittyvään yhdyskuntarakenteeseen.

Limingan esittämien alueiden soveltumista vähittäiskaupan suuryksiköille on tarkasteltu kohdassa 7.4.

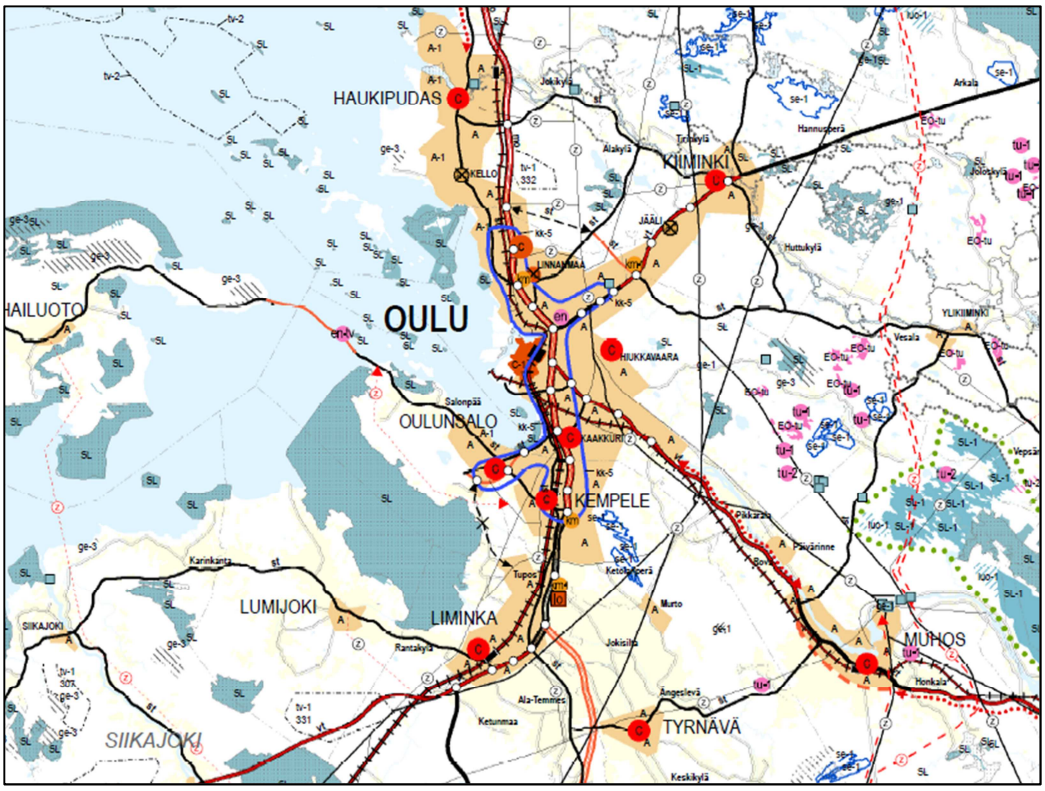
8.2.1 Lähtökohdat

<u>Pohjois-Pohjanmaan 1. vaihemaakuntakaavaluonnos</u>

Pohjois-Pohjanmaan 1. vaihemaakuntakaavan luonnoksessa Oulun seudun keskusverkko muodostuu Oulun keskustan (C-1) lisäksi Oulun seudun suurista kuntakeskuksista (Kempele, Muhos, Liminka, Tyrnävä, Ii) ja uuden Oulun alakeskuksista (Haukipudas, Kiiminki, Oulunsalo, Kaakkuri, Ritaharju-Linnanmaa, Hiukkavaara). Oulun keskustalle ei ole esitetty enimmäismitoitusta, muiden keskusten enimmäismitoitus on 30 000 k-m² lukuun ottamatta Muhosta, Tyrnävää ja Iitä, joissa enimmäismitoitus on 20 000 k-m².

Vähittäiskaupan suuryksikkömerkintöjä Oulun seudulle on esitetty neljä; Kempeleen Zeppelin (km, enimmäismitoitus 50 000 k-m²), Oulun Linnanmaa (km, 15 000 k-m²), Limingan Tupos (km-1, 15 000 k-m²) ja Kiimingin Välikylä (km-1, 15 000 k-m²). Lisäksi Oulun seudun laatukäytävän alueelle on mahdollista sijoittaa keskusta-alueiden ulkopuolelle soveltuvia suuryksiköitä (350 000 k-m²).

Vaihemaakuntakaavaluonnoksessa esitetyt merkinnät sijoittuvat taajamatoimintojen alueelle.

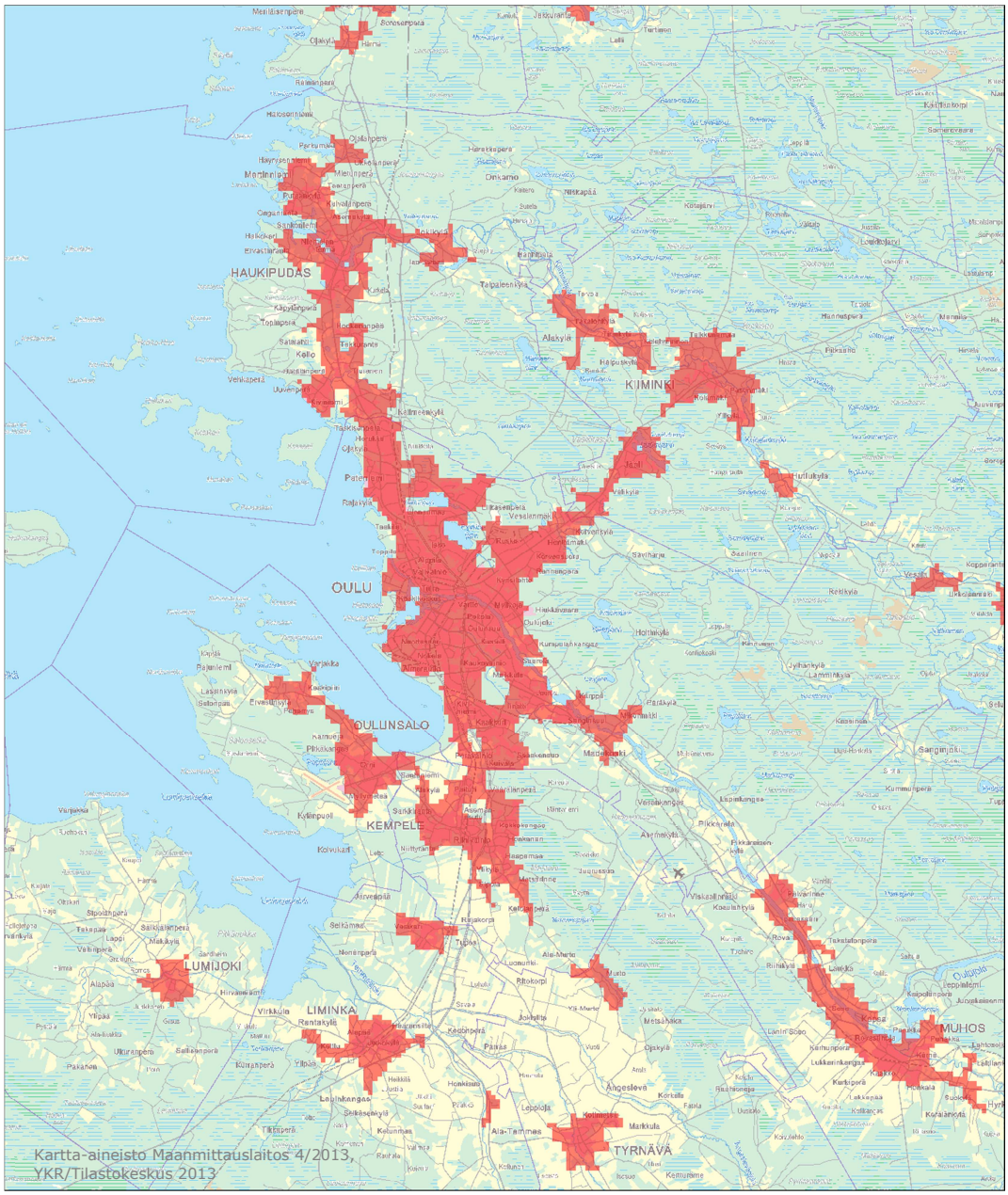


Kuva 5. Ote vaihemaakuntakaavaluonnoksesta.

YKR-taajamarajaukset

Oulun seudun nykyinen taajamarakenne koostuu Oulun keskustaajamasta ja keskustaajaman lähitaajamista. Oulun keskustaajama ulottuu uuden Oulun alueella Oulunsalon, Kiimingin ja Haukiputaan alueille sekä Kempeleeseen. Keskustaajamaa ympäröiviä lähitaajamia on mm. Kiimingin Alakylässä ja keskuksessa sekä Limingan Tupoksessa. Vuonna 2011 keskustaajaman alueella oli noin 185 500 asukasta ja ykr-keskustaajaman maapinta-ala oli 190 km².

Oulun seudun keskustaajaman lisäksi YKR-taajamaa on seudun muissa kuntakeskuksissa Limingassa, Tyrnävällä, Muhoksessa ja Lumijoella.



Kuva 6. YKR-taajamat Oulun seudun alueella.

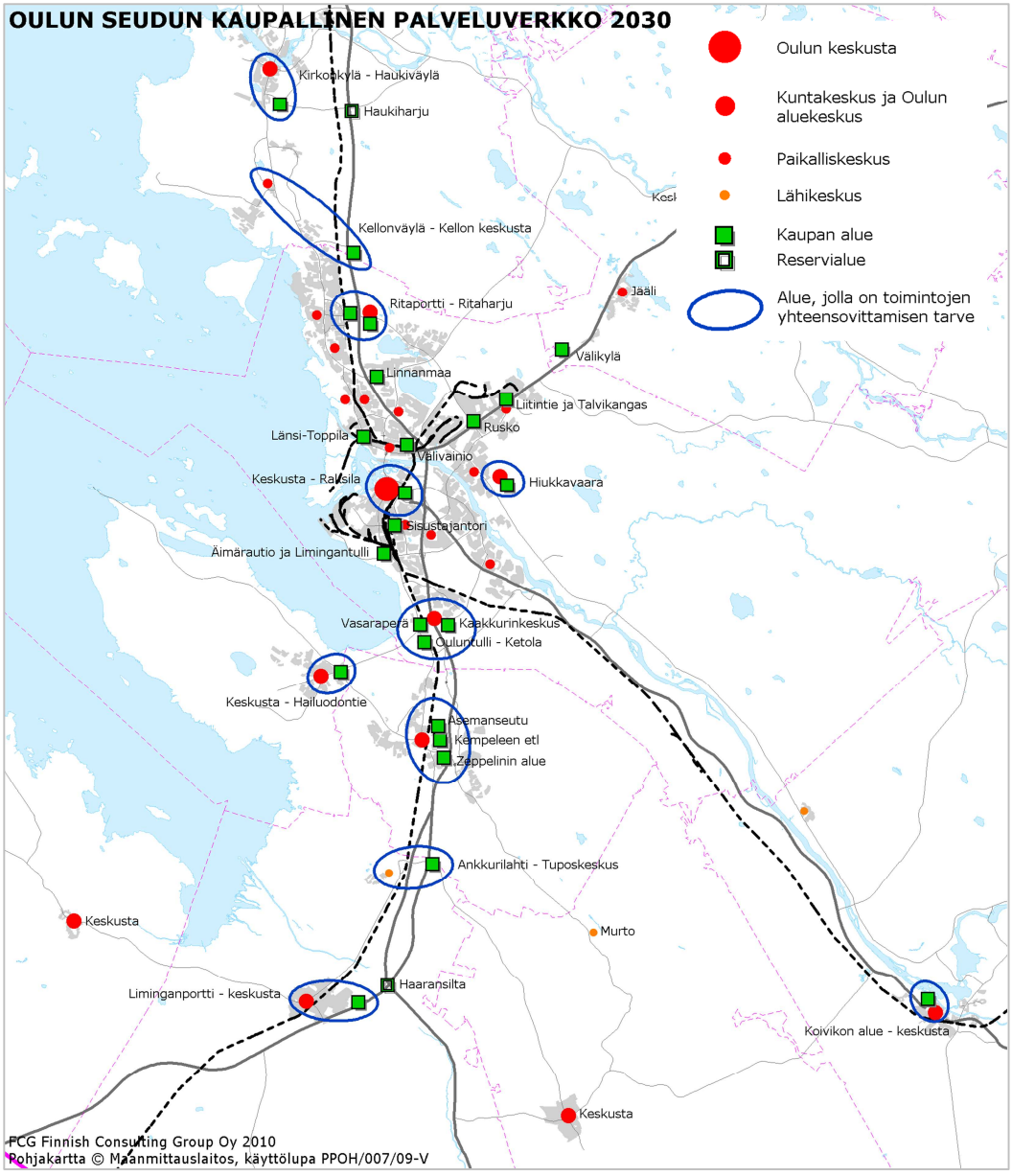
<u>Oulun seudun yleiskaava ja vireillä olevat yleiskaavat</u>

Maakuntakaavan lisäksi kaupan sijaintia on ohjattu seudullisesti Oulun seudun yleiskaavan yhteydessä. Yleiskaava on vahvistettu vuonna 2005 ja laajennus vuonna 2007. Seudun yleiskaavan mukaan vähittäiskaupan suuryksiköitä voidaan sijoittaa keskusta-alueille sekä kunta- ja aluekeskuksiin. Näiden lisäksi vähittäiskaupan suuryksiköitä voidaan sijoittaa kaupallisten palveluiden alueille, joita on Oulun Linnanmaalla, Limingantullissa, Ruskossa ja Haukiputaan Annalankankaalla. Erikoiskauppa voi yleiskaavan mukaan sijoittua palvelujen ja hallinnon alueille.

Oulun seudulla on parhaillaan vireillä useita yleiskaavoja. Näistä merkittävin on uuden Oulun yleiskaava, joka on etenemässä parhaillaan luonnosvaiheeseen. Lisäksi kaupan sijainnin ohjauksen kannalta merkittävää osayleiskaavaa laaditaan parhaillaan myös Kempeleen taajama-aluetta koskien.

Oulun seudun kaupan palveluverkkoselvitys

Oulun seudulle laadittiin kaupan palveluverkkoselvitys vuonna 2010 ja Oulun seudun seutuhallitus hyväksyi selvityksen ohjeellisena seudun yleiskaavan tarkistamisen pohjaksi ja taustaselvitykseksi. Selvityksen yhteydessä laadittiin esitys kaupan toimintojen sijoittamisesta, jossa esitettiin kaupallisen palveluverkon kehittämisen tavoitteet sekä esitys kaupan palveluverkoksi sijaintipaikkoineen ja mitoituksineen.



Kuva 7. Oulun seudun kaupallinen palveluverkko 2030.

Oulun ja Kempeleen keskeiset kehittämistavoitteet

Oulun kaupungin uusi yleiskaava on tullut vireille vuonna 2011 ja yleiskaavan tavoitteet on hyväksytty lokakuussa 2012. Yleiskaavan tavoitteissa on asetettu tavoitteita myös palveluita koskien. Tavoitteiden mukaan yleiskaavassa pääkeskuksen ja aluekeskusten asukastiheystavoitteet asetetaan korkealle mm. täydennysrakentamista lisäämällä, jolloin keskusten saavutettavuus on hyvä kaikilla liikennemuodoilla ja keskimääräiset matka-ajat lyhenevät. Tiivistämällä maankäyttöä asemakaava-alueilla tuetaan palveluverkon toimivuutta ja päivittäin käytettävien palvelujen toimintaedellytyksiä. Tavoitteiden mukaan vähittäiskaupan suuryksiköt sijoitetaan ensisijaisesti keskuksiin, riittävän väestöpohjan äärelle siten, että ne ovat hyvin saavutettavissa kaikilla liikennemuodoilla. Erityistä huomiota kiinnitetään saavutettavuuteen kävellen, pyöräillen ja joukkoliikenteellä, jolloin henkilöautoliikenteen tarve on mahdollisimman vähäinen.

Oulun kaupungissa on vireillä parhaillaan kahden merkittävän kaupallisen hankkeen suunnittelu ydinkeskusta-alueen ulkopuolella. Oulun kaupunki on kehittämässä Ritaporttiin kaupungin pohjoista kaupallista keskusta. Hankkeelle on valittu yhteistyökumppani sekä laadittu yhteistoimintasopimus, jonka kaupunginhallitus on hyväksynyt (29.03.2010). Hankkeen kokonaislaajuus on 100 000 k-m² ja sen ensimmäinen vaihe on 60 000 k-m². Kaupallisten tavoitteiden mukaan keskukseen sijoittuisi kaksi hypermarketia, erikoiskauppaa, kodin keskus, rautatavaratalo ja liikennemyymälä.

Lisäksi Oulun kaupungilla on IKEA Real Estate Oy:n kanssa kaupunginhallituksen (28.11.2011) hyväksymä aiesopimus, jolla pyritään varmistamaan kaavalliset toteutusmahdollisuudet IKEA:n suuryksikölle Oulun alueelta. Suunniteltu kokonaisuus muodostuisi aiesopimuksen mukaan IKEA:n konseptitavaratalosta (35 000 k-m²) ja IKANO kauppakeskuksesta (45 000 k-m²).

Kempeleen kunta on osoittanut keskeiset kaupan palveluiden kehittämistarpeet parhaillaan laadittavassa keskustaajaman osayleiskaavassa. Osayleiskaavan luonnoksen mukaan nykyisten Zeppelinin ja keskustan alueiden lisäksi kaupallisia palveluita sijoittuisi tulevaisuudessa Zatelliitin ja asemanseudun alueelle. Yleiskaavaluonnoksessa asemanseudun ja Zatelliitin alueelle on osoitettu sekä raideliikenteeseen ja muuhun nopeaan joukkoliikenteeseen tukeutuva keskustatoimintojen alue että paljon tilaa vaativalle erikoiskaupalle tarkoitettuja kaupallisten palveluiden alueita. Alueet sijoittuvat suunnitellun uuden Zatelliitin eritasoliittymän länsipuolelle.

8.2.2 Keskusta-alueiden ulkopuolelle sijoittuvien suuryksiköiden kehittämisvyöhyke

Ympäristöministeriön vähittäiskaupan suuryksiköiden kaavoitus -ohjeluonnoksen mukaan keskustatoimintojen alueen ulkopuolelle sijoittuvien suuryksiköiden merkintää koskevat ratkaisut tehdään nykyisen yhdyskuntarakenteen ja sen kehittämiselle asetettujen tavoitteiden pohjalta. Maakuntakaavassa kohdemerkinnän km käyttö on usein selkein ratkaisu, mutta joissain tapauksissa voi olla perusteltua käyttää kohdemerkintää väljempää, kehittämisperiaatetta osoittavaa merkintää (kma), joka mahdollistaa erilaisia sijaintivaihtoehtoja. Merkintä osoittaa alueen, joka selvitysten perusteella soveltuu vähittäiskaupan suuryksiköiden sijoittamiseen, mutta myymälän tai myymälöiden tarkempi sijainti ratkaistaisiin kuntakaavoituksessa. Merkintää voidaan käyttää esimerkiksi osoittamaan kaupunkiseudulla rakenteellista vyöhykettä, joka soveltuu vähittäiskaupan suuryksiköiden sijoittamiseen. Merkinnällä on tarkoituksenmukaisinta osoittaa sellaista vähittäiskauppaa, joka kaupan laatu huomioon ottaen voi perustellusta syystä sijoittua myös keskusta-alueiden ulkopuolelle.

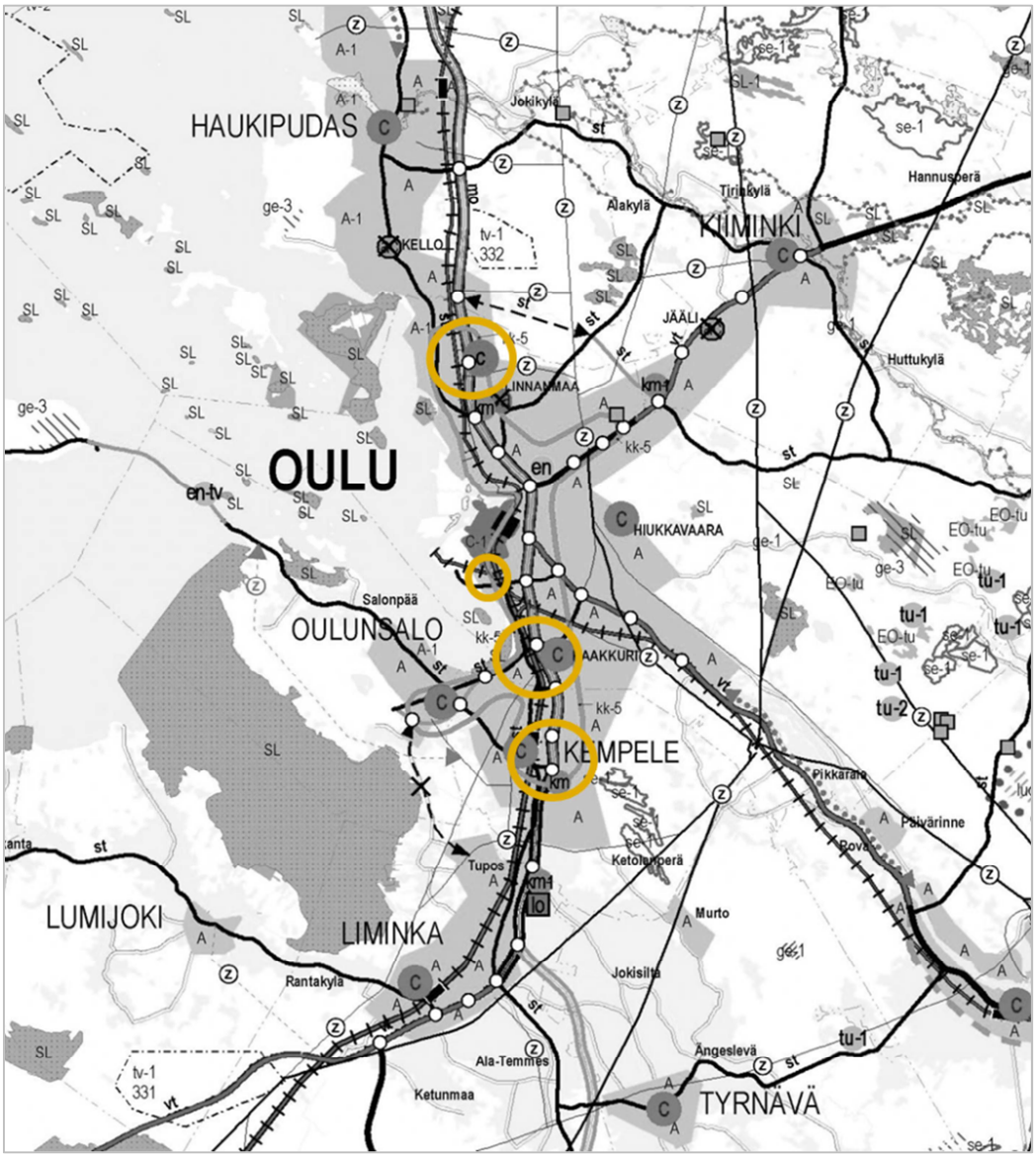
Vaihemaakuntakaavaluonnoksessa esitetty laatukäytävään perustuva aluerajaus sijoittuu liki kokonaisuudessaan YKR-taajaman alueelle. Kuitenkin laatukäytävän alueeseen sisältyy runsaasti alueita, joille kaupallisten palveluiden sijoittaminen ei ole mahdollista muun maankäytön tai liikennejärjestelmän näkökulmasta. Osa alueista ei sijoitu myöskään edullisesti suhteessa asutuksen painopistealueisiin ja muuhun keskusverkkoon nähden. Osa laatukäytävän alueesta ei ole vetovoimaista sijoittumisaluetta merkitykseltään seudullisille suuryksiköille.

Koska esitetty laatukäytävä on edellä esitetyistä syistä liian laaja ohjaamaan suuryksiköiden sijoittumista tarkoituksenmukaisesti suhteessa olevaan ja kehittyvään yhdyskuntarakenteeseen, tulee maakuntakaavan jatkovalmistelussa tarkentaa Oulun seudun kaupan kehittämisvyöhykkeen rajausta. Esitetyllä vyöhykkeellä kaikkien mahdollisten sijaintipaikkojen tulee täyttää vähittäiskaupan suuryksiköitä koskevat sisältövaatimukset ja osaltaan tukea maakuntakaavassa osoitettua keskusverkkoa.

Maakuntakaavassa osoitetun keskusta-alueiden ulkopuolelle sijoittuvien suuryksiköiden kehittämisvyöhykkeen lisäksi merkitykseltään seudullisia vähittäiskaupan suuryksiköitä voi sijoittua Oulun seudun keskustatoimintojen alueille (C-1, C) sekä vähittäiskaupan suuryksiköiden alueille (km, km-1).

Nykyisten paljon tilaa vaativan erikoiskaupan suuryksiköiden sijaintialueiden sekä Oulun seudun palveluverkkoselvityksen perusteella merkitykseltään seudullisten vähittäiskaupan suuryksikön keskeisiä sijoittumisalueita ovat Kempeleen Zeppelinin, Zatelliittin ja Asemaseudun alueet sekä Oulun Kaakkurin (Kaakkurinkeskuksen, Vasaraperän, Ketolan alueet), Äimärautio ja Ritaportin-Ritaharjun alueet.

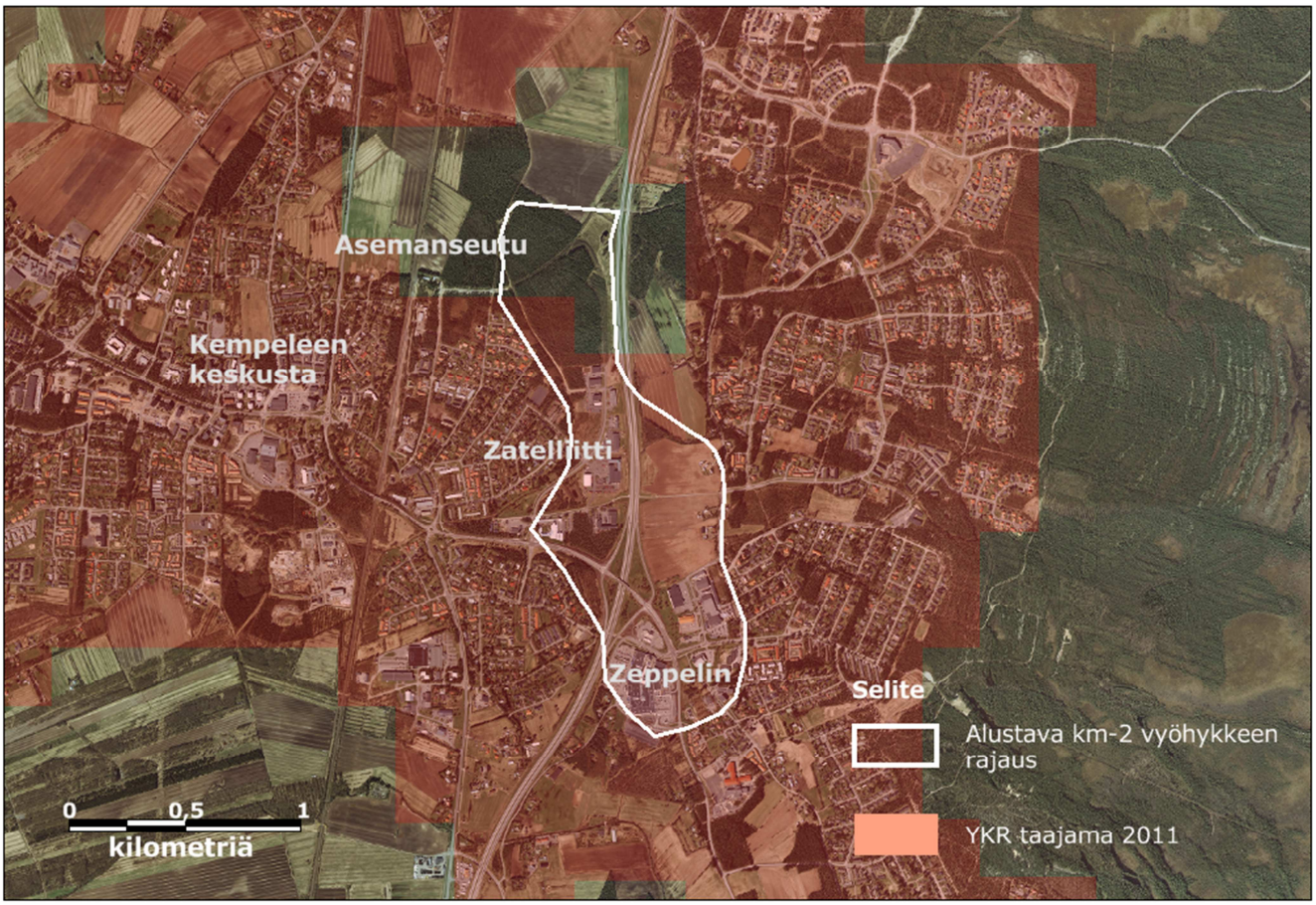
Kehittämisvyöhykkeen laajentamista Limingan Tupoksen tai Haaransillan, Haukiputaan Kellon tai Kiimingin Välikylän alueille ei voida pitää tarkoituksenmukaisena niiden yhdyskuntarakenteellisen sijainnin vuoksi. Limingan Tupokseen ja Kiimingin Välikylään on maakuntakaavaluonnoksessa osoitettu erilliset vähittäiskaupan suuryksiköiden (km-1) merkinnät.



Kuva 8. Suuryksiköiden kehittämisvyöhykkeen kohdealueiden yleispiirteinen sijainti suhteessa vaihemaakuntakaavaluonnokseen. Vyöhykkeiden rajaukset täsmentyvät maakuntakaavan laadinnan yhteydessä.

Seuraavassa on esitetty tarkemmin näiden alueiden sijainti sekä niiden suhde olemassa olevaan ja suunniteltuun yhdyskuntarakenteeseen. Karttakuvissa on esitetty alustava vyöhykkeen rajaus, jonka lisäksi vaihemaakuntakaavassa karttakuvien alueille sijoittuu keskustatoimintojen alueiden merkintöjä (Oulun keskusta, Ritaharju, Kaakkuri, Kempeleen keskusta) sekä Ylikylän (Zeppelin) vähittäiskaupan suuryksikön merkintä.

Kempele



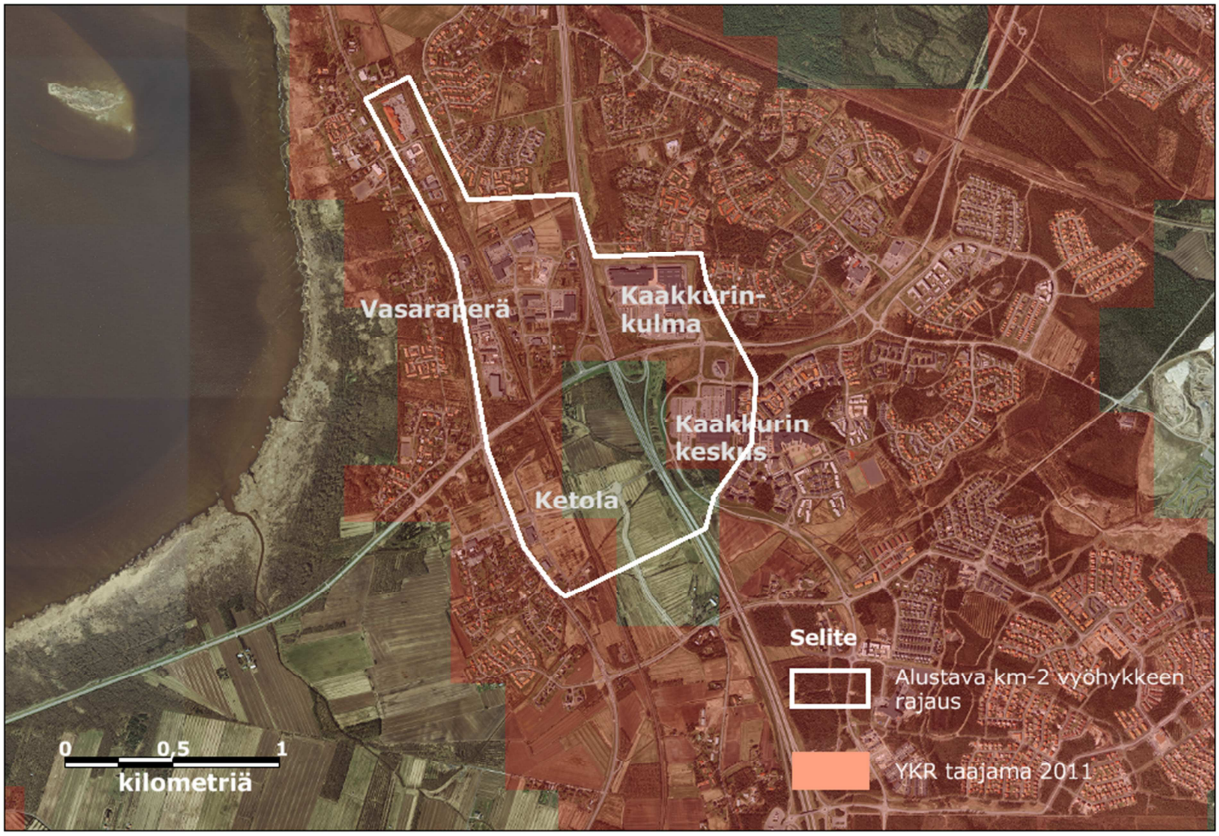
Kempeleen alustava vyöhykkeen rajaus, jonka lisäksi vaihemaakuntakaavassa alueelle sijoittuu Ylikylän (Zeppelin) vähittäiskaupan suuryksikön merkintä.

Kempeleen kunnan osalta keskusta-alueille soveltumattoman kaupan suuryksiköiden luonteva vyöhyke muodostuisi Zeppelinin-Zatelliitin ja osin Asemanseudun alueista. Vaihemaakuntakaavaluonnoksessa Kempeleen keskustan alue on osoitettu keskustatoimintojen kohdemerkinnällä (C) ja Zeppelin vähittäiskaupan suuryksikkönä (km). Zeppelinin alueella on kauppakeskuksen lisäksi kaksi vähittäiskaupan suuryksikköä (Ojan Rauta ja Biltema) ja Zatelliitissä on yksi suuryksikkö (Agrimarket). Alueella on vireillä Kempeleen keskustaajaman osayleiskaavan laadinta.

Kempeleen kaupan alueille muodostuva vyöhyke sijoittuu keskeisesti suhteessa ympäröivään nykyiseen ja suunniteltuun yhdyskuntarakenteeseen. Kolmen kilometrin säteellä Zatelliitin uuden eritasoliittymän suunnitellusta sijaintipaikasta asui vuonna 2011 noin 12 700 asukasta.

Zeppelinin alue sijaitsee myös olemassa olevien joukkoliikenneyhteyksien varrella ja alueelle on hyvätasoiset kevyen liikenteen yhteydet lähimmiltä asuinalueilta. Vaihemaakuntakaavan ja yleiskaavan luonnoksen mukaan moottoritien nykyisen liittymän pohjoispuolelle toteutettaisiin uusi liittymä.

Kaakkurin alueet



Kaakkurin alustava vyöhykkeen rajaus, jonka lisäksi vaihemaakuntakaavassa alueelle sijoittuu Kaakkurin keskustatoimintojen merkintä.

Oulun Kaakkurin alueen osalta keskusta-alueille soveltumattoman kaupan suuryksiköiden yksi vyöhykerajaus muodostuisi Kaakkurin keskuksen sekä sen ympäristön alueiden (Kaakkurinkulma, Vasaraperä, Ketola) perusteella. Vaihemaakuntakaavaluonnoksessa Kaakkurin keskusta on osoitettu keskustatoimintojen alueeksi. Alueella on nykyisin suuryksikköjä Kaakkurin keskuksen, Kaakkurinkulman sekä Vasaraperän alueella. Kaakkurin keskuksessa sijaitsee nykyisin hypermarket, jonka lisäksi kaupallisen rakentamisen on suunniteltu laajentuvan edelleen hypermarketin eteläpuolelle. Kaakkurinkulman alueella on yksi rautakaupan suuryksikkö (Bauhaus) sekä suuryksiköksi tulkittava myymäläkeskittymä. Vasaperän alueella on nykyisin kuusi suuryksikköä pääosin autokaupan toimialalla, minkä lisäksi sen pohjoispuolella Jukolassa on kaksi suuryksikköä; laajan tavaravalikoiman kaupassa (Tokmanni) ja autokaupassa. Ketolan alue on pääosin rakentamatonta, mutta Kempeleentien varteen on rakennettu muutamia liike- ja työpaikkarakennuksia.

Kaakkurin alueelle muodostuva vyöhyke sijoittuu keskeisesti suhteessa ympäröivään nykyiseen ja suunniteltuun yhdyskuntarakenteeseen. Vyöhyke sijaitsee myös nykyisten joukkoliikenneyhteyksien varrella ja vyöhykkeelle on rakennettu hyvätasoiset kevyen liikenteen yhteydet. Kaakkurin ja Kiviniemen asuntoalueiden lisäksi vyöhykkeen kaakkoispuolella sijaitsee kasvava Metsokankaan alue. Kaakkurin eritasoliittymästä kolmen kilometrin säteellä asui vuonna 2011 yhteensä noin 16 400 asukasta. Oulun kaupungin väestöennusteen mukaan Kaakkurin suuralueen väestömäärä kasvaa vuoteen 2021 noin 1350 asukkaalla.

Äimärautio

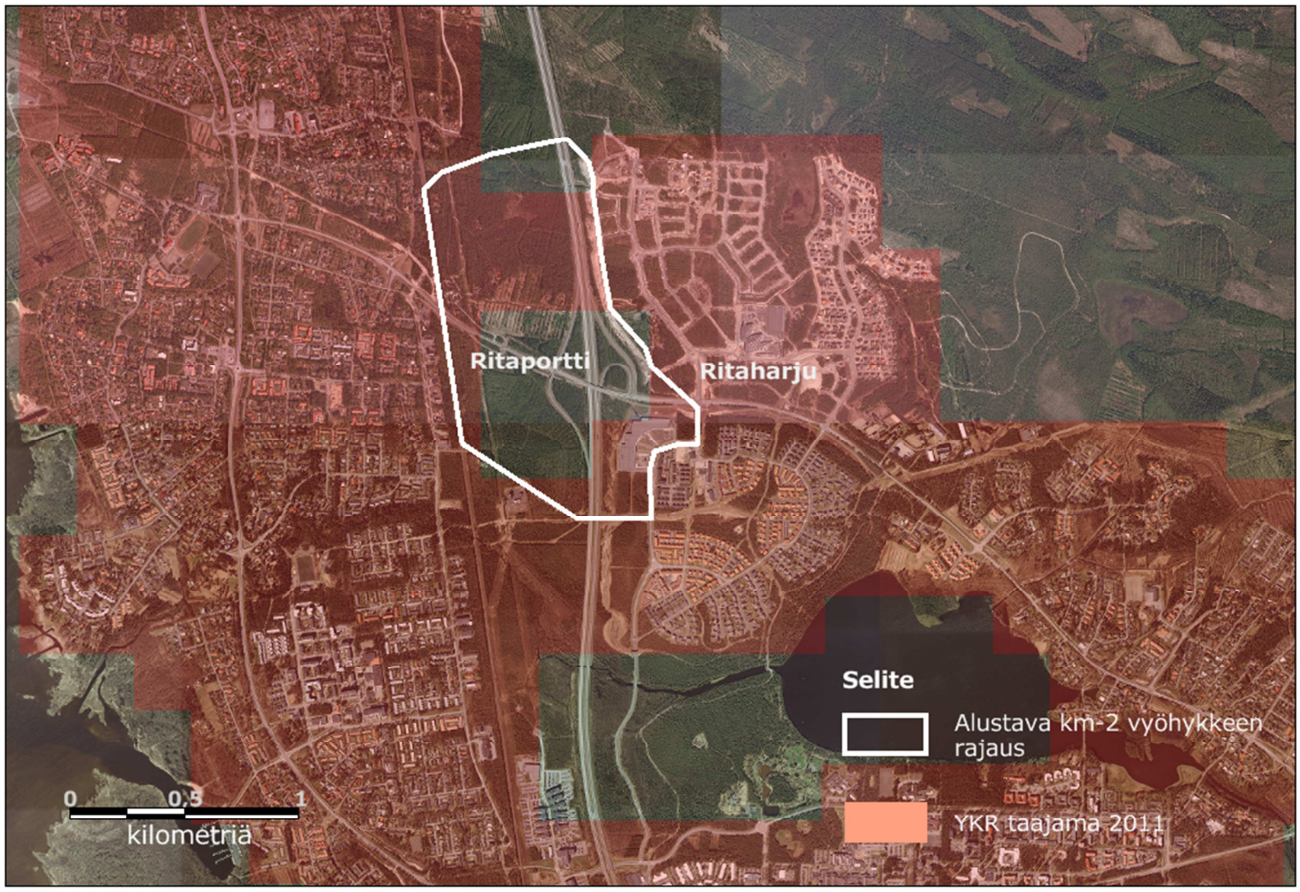
Äimärautio alustava vyöhykkeen rajaus, jonka lisäksi vaihemaakuntakaavassa vyöhykkeen pohjoispuolelle sijoittuu Oulun keskustatoimintojen aluemerkintä.

Oulun Äimärautio alue sijaitsee 2,5 kilometriä kaupungin keskustan eteläpuolella. Vaihemaakuntakaavaluonnoksen mukainen Oulun keskustatoimintojen alue (C-1) rajautuu Limingantullissa osin Äimärautio alueeseen. Äimärautio alue sijaitsee kiinteästi osana nykyistä taajamarakennetta ja lähellä kaupungin keskustaa sekä sen läheisiä asuinalueita. Äimärautio alueella on nykyisin kolme vähittäiskaupan suuryksikköä, joista yksi on rautakaupan (K-rauta) ja kaksi autokaupan toimialoilla. Lisäksi Äimärautio koillispuolella Krouvintien-Voudintien alueella on nykyisin yksi suuryksikkö rautakaupassa (Starkki).

Äimärautio alue sijoittuu keskeisesti suhteessa ympäröivään nykyiseen ja suunniteltuun yhdyskuntarakenteeseen. Kolmen kilometrin säteellä nykyisen K-raudan sijaintipaikasta asui vuonna 2011 noin 30 400 asukasta.

Alue sijaitsee myös nykyisen joukkoliikenneyhteyden varrella ja alueelle on rakennettu hyvätasoiset kevyen liikenteen yhteydet. Alueen kehittyminen kaupan alueena ja uusien yksiköiden perustaminen perustuisi pääosin maankäytön käyttötarkoitusten muutoksiin ja siten kaupan laajentumismahdollisuudet tarkentuvat alueen tarkemmassa suunnittelussa. Alueella on kaupan palveluiden lisäksi runsaasti erilaisia kuljetus- ja logistiikkapalveluita sekä työpaikkatoimintoja.

Ritaharju-Ritaportti



Ritaharju-Ritaportin alustava vyöhykkeen rajaus, jonka lisäksi alueelle sijoittuu vaihemaakuntakaavassa myös Ritaharjun keskustatoimintojen aluemerkintä.

Oulun Ritaharjun-Ritaportin alue sijaitsee Oulun kaupungin keskustan pohjoispuolella valtatie 4:n varressa. Ritaharjun ja Ritaportin alueet sijaitsevat keskeisesti suhteessa nykyiseen ja laajenevaan taajamarakenteeseen nähden. Vaihemaakuntakaavaluonnoksessa Ritaharju on osoitettu keskustatoimintojen alueena (C). Valtatien 4:n länsipuolisilla alueilla sijaitsevat Rajakylän, Pateniemen ja Herukan asuinalueet ja vastaavasti itäpuolella Kuivasjärven, Kuivasrannan ja Ritaharjun asuinalueet. Ritaharjun alueet laajentuvat parhaillaan edelleen pohjoiseen. Ritaportin-Ritaharjun alueella sijaitsee nykyisin yksi vähittäiskaupan suuryksiköksi tulkittava huonekalukaupan myymäläkeskittymä. Keskittymä sijaitsee valtatien liittymän kaakkoisneljänneksessä.

Oulun kaupungin tavoitteena on kehittää Ritaharjusta palveluverkon aluekeskus, johon sijoittuu julkisten palveluiden lisäksi myös kaupallisia palveluita. Ritaharju-Ritaportista on tarkoitus luoda Oulun kaupungin pohjoinen kaupallinen keskus. Oulun kaupunki on kehittämässä valtatien liittymän luoteispuolista neljännestä kaupalliselle rakentamiselle (hankkeen kokonaismitoitus 100 000 k-m²). Alueelle on tarkoitus sijoittaa hypermarketteja ja erikoiskauppaa, joten maakuntakaavassa kaupan sijoittuminen tulisi näiltä osin osoittaa vyöhykemerkinnän lisäksi keskustatoimintojen alueen tai erillisellä vähittäiskaupan suuryksikön merkinnällä.

Ritaharjun-Ritaportin alue sijoittuu keskeisesti suhteessa Oulun pohjoisosien nykyiseen ja suunniteltuun yhdyskuntarakenteeseen. Alueen ympäristössä on runsaasti asutusta ja alueen toteuttaminen lisäisi kaupan palvelutarjontaa Oulujoen pohjoispuolisilla alueilla, joilla on Oulun seudun kaupan palveluverkkoselvityksen yhteydessä todettu vajetta palvelutarjonnassa.

Rakentuneilla alueilla on hyvätasoiset kevyen liikenteen yhteydet ja Ritaharjun alueet sijaitsevat nykyisten joukkoliikenneyhteyksien varrella. Kolmen kilometrin säteellä Ritaharjun liittymästä asui vuonna 2011 noin 22 000 asukasta.

Kohdealueiden vaikutukset

Kohdealue	Kauppaan ja palvelurakenteeseen kohdistuvat vaikutukset:	Alue- ja yhdyskuntarakenteeseen kohdistuvat vaikutukset	Liikkumiseen kohdistuvat vaikutukset
Kempele	Vyöhykkeen keskusta-alueille soveltumattomat yksiköt täydentävät Zeppelinin alueen nykyistä palvelutarjontaa. Kun uusi kaupan rakentaminen on keskusta-alueille soveltumatonta (tilaa vaativaa erikoiskauppaa), ei sillä ole merkittäviä vaikutuksia Kempeleen, muiden keskusta-alueiden tai Zeppelinin kehittämisedellytyksiin.	Alue sijaitsee keskeisesti suhteessa nykyiseen ja suunniteltuun yhdyskuntarakenteeseen ja lähiasutuksen määrä on edelleen kasvava.	Alueet ovat ajoneuvoliikenteellä hyvin saavutettavissa, mikäli uusi liittymä toteutetaan. Rakentuneilta osin alueet ovat nykyisin hyvin saavutettavissa joukko- ja kevyellä liikenteellä. Mikäli kaupallisen rakentamisen määrä kasvaa merkittävästi nykyiseen liittymään perustuen, heikentää se liikenneverkon toimivuutta. Mikäli alueelle sijoittuu merkittävästi uusia seudullisia vähittäiskaupan suuryksiköitä, lisää se asiointiliikenteen suuntautumista edelleen Oulun eteläpuolisille alueille.
Kaakkuri	Kaakkurin alueet toimivat nykyisin merkitykseltään seudullisena tilaa vaativan kaupan keskuksena. Vyöhyke liittyisi Kaakkurin keskustaan. Uusi kaupan rakentaminen vahvistaisi alueen merkitystä edelleen kaupan palvelurakenteessa. Kun uusi kaupan rakentaminen on keskusta-alueille soveltumatonta (tilaa vaativaa kauppaa), ei sillä ole merkittäviä vaikutuksia Kaakkurin tai muiden keskusta-alueiden kehittämisedellytyksiin.	Alue sijaitsee keskeisesti suhteessa nykyiseen ja suunniteltuun yhdyskuntarakenteeseen sekä keskusverkkoon. Lähiasutuksen määrä on edelleen kasvava.	Alueet ovat ajoneuvoliikenteellä hyvin saavutettavissa. Alueet sijaitsevat edullisesti suhteessa joukkoliikenteen reitteihin ja kevyen liikenteen verkostoihin. Mikäli kaupallisen rakentamisen määrä kasvaa merkittävästi, heikentää se liikenneverkon toimivuutta ja edellyttää kehittämistoimenpiteitä, jotka on otettu huomioon vt 4 tiesuunnitelmassa sekä tilavarauksina Oulunlahdentien osalta. Myös Ketolan alueen kehittäminen suurille yksiköille edellyttää liikenneverkon kehittämistä. Mikäli alueelle sijoittuu merkittävästi uusia seudullisia vähittäiskaupan suuryksiköitä, lisää se asiointiliikenteen suuntautumista edelleen Oulun eteläpuolisille alueille.

Kohdealue	Kauppaan ja palvelurakenteeseen kohdistuvat vaikutukset:	Alue- ja yhdyskuntarakenteeseen kohdistuvat vaikutukset	Liikkumiseen kohdistuvat vaikutukset
Äimärautio	Äimärautio alue toimii nykyisin merkitykseltään seudullisena tilaa vaativan kaupan keskuksena. Kaupallisessa rakenteessa Äimärautio liittyy Limingantullin alueeseen. Uusi kaupan rakentaminen vahvistaisi alueen asemaa kaupan palvelurakenteessa. Kun uusi kaupan rakentaminen on keskusta-alueille soveltumatonta (tilaa vaativaa kauppaa), ei sillä ole merkittäviä vaikutuksia Oulun keskustan tai muiden keskusta-alueiden kehittämisedellytyksiin.	Alue sijaitsee keskeisesti suhteessa nykyiseen ja suunniteltuun yhdyskuntarakenteeseen ja lähiasutuksen määrä on edelleen kasvava Oulun keskusta-alueen täydentävän asuinrakentamisen seurauksena. Alueen kehittäminen kaupan palveluille tapahtuisi maankäyttötarkoitusten muutoksin.	Alue on ajoneuvoliikenteellä hyvin saavutettavissa, mutta liikenneverkko on lähialueilla nykytilanteessa kuormittunut ruuhka-aikoina. Alue sijaitsee edullisesti suhteessa joukkoliikenteen reitteihin ja kevyen liikenteen verkostoihin. Mikäli kaupallisen rakentamisen määrä kasvaa merkittävästi, heikentää se liikenneverkon toimivuutta ja edellyttää kehittämistoimenpiteitä.
Ritaharju-Ritaportti	Ritaharjun alueella toimii nykyisin merkitykseltään seudullinen huonekalukaupan keskittymä. Alueen kehittäminen parantaisi Oulun keskustan pohjoispuolisten alueiden palvelutarjontaa. Vyöhyke liittyisi Ritaharjun keskustaan, jossa ei nykyisin ole keskustahakuisia kaupallisia palveluja. Kun vyöhykkeelle sijoittuva kaupan rakentaminen on keskusta-alueille soveltumatonta (tilaa vaativaa kauppaa), ei sillä ole merkittäviä vaikutuksia keskusta-alueiden kehittämisedellytyksiin.	Alue sijaitsee keskeisesti suhteessa nykyiseen ja suunniteltuun yhdyskuntarakenteeseen sekä keskusverkkoon. Lähiasutuksen määrä kasvaa voimakkaasti. Alue tasapainottaa Oulun seudun nykyistä kaupan palvelurakennetta lisäämällä Oulun keskustan pohjoispuolelle sijoittuvia palveluita.	Alue on ajoneuvoliikenteellä hyvin saavutettavissa. Rakentuneilta osin alue on nykyisin hyvin saavutettavissa joukko- ja kevyellä liikenteellä. Alue parantaa Oulun pohjoispuolelle sijoittuvia kaupallisia palveluita ja tasapainottaa nykyisen asiointiliikenteen suuntautumista. Oulun seudun kaupallisen selvityksen mukaan alueen kaupalliset palvelut vähentäisivät asiointiliikenteen kokonaissuoritetta Oulun seudulla.

Johtopäätökset

Edellä esitetyt kohdealueet ovat soveltuvia niiden yhdyskuntarakenteellisen sijainnin perusteella keskusta-alueille soveltumattomalle erikoiskaupalle. Kun alueille sijoittuva kauppa on laadultaan keskusta-alueiden ulkopuolelle soveltuvaa, ei vyöhykkeiden kehittäminen aiheuta merkittäviä vaikutuksia keskusta-alueiden kehittämisedellytyksille. Kaakkurin ja Ritaharjun kohdealueet täydentävät Oulun seudun alakeskusten asemaa kaupallisessa palvelurakenteessa ja Kempeleen kohdealue tukee nykyisten palveluiden kehittämistä.

Koska vyöhykkeen keskeisenä tarkoituksena on osoittaa vaihtoehtoisia sijoituspaikkoja vähittäiskaupan suuryksiköille, on vyöhykkeen mitoitus syytä osoittaa vaihtoehtoja mahdollistavasti. Siten vyöhykkeen mitoitus on syytä asettaa kuntakohtaisena mitoituksena.

Vyöhykkeen mitoituksen lähtökohdan synnyttää Oulun seudun paljon tilaa vaativan kaupan ja autokaupan liiketilatarve. Mitoituksessa voidaan ottaa huomioon myös ostovoiman siirtymät, mutta samalla tulee ottaa kuitenkin huomioon kaupan vaihemaakuntakaavassa osoitetut sijoittumismahdollisuudet sekä pienempien yksiköiden toimintaedellytyksien turvaaminen väestömäärältään pienemmissä Oulun seudun kunnissa.

Nykyisin Kempeleen vyöhykkeellä sijaitsee noin 12 000 k-m² tilaa vaativan kaupan suuryksiköitä. Vastaavasti Kaakkurin alueella kaupan pinta-ala on noin 59 000 k-m², Äimärautio alueella noin 43 000 k-m² ja Ritaharjun alueella noin 17 000 k-m². Lisäksi alueille sijoittuu pienempiä kaupan yksiköitä.

Oulun seudun tilaa vaativan erikoiskaupan ja autokaupan liiketilatarve ostovoiman siirtymät huomioon ottaen on noin 510 000 k-m² vuodelle 2030. Koska tavoitteena on kehittää vähittäiskaupan vyöhykettä ei-keskustahakuisen kaupan sijaintipaikkana ja mahdollistaa myös nykyisin muilla alueilla toimivien yksiköiden, kuten autokaupan yrityksien, sijoittuminen uusiin soveltuviin sijaintipaikkoihin, voi vyöhykkeen kokonaismitoitus vastata noin 75 % kokonaismitoituksesta, eli noin 375 000 k-m², josta 300 000 k-m^2 kohdistuu Oulun vyöhykkeille ja 75 000 k-m^2 Kempeleen vyöhykkeelle.

Selvityksen laadinnan aikana on tullut esille vaihtoehto, jossa osoitettaisiin vyöhykemerkintä Kempeleen ja Limingan alueille Tupokseen. Tupos sijaitsee yhdyskuntarakenteellisesti Oulun Kaakkurin ja Kempeleen Zatelliitti-Zeppelin vyöhykkeitä epäedullisemmin. Myös alueen toteutuksen vaikutukset liikenteeseen tulisi selvittää. Mikäli Tupoksen alueelle osoitetaan erikoiskaupan vyöhyke, tulisi Kempeleen ja Tupoksen vyöhykkeille osoittaa yhteinen mitoitus, joka voisi olla esim. 100 000 k-m^2. Lisäksi Tupoksen km-1 merkintä Limingan alueella tulee poistaa. Vyöhykkeen osoittaminen lisäisi vaihtoehtoisia sijaintipaikkoja ja yhteinen mitoitus toisi joustavuutta kaupan alueiden toteutukseen.

9 YHTEENVETO JA SUOSITUKSET

Lähtökohdat maakuntakaavan vähittäiskaupan määräyksille ja merkinnöille

Maakuntakaavan kaupan sijainnin ohjausta koskevat määräykset perustuvat sekä valtakunnallisiin että maakunnallisiin lähtökohtiin. Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden ja maankäyttö- ja rakennuslain lisäksi kaupallisen palveluverkon muodostumiseen vaikuttavat maakunnan nykyinen aluerakenne, keskusverkko ja kaupallinen palveluverkko sekä niitä koskevat kehittämistavoitteet.

Maakuntakaavassa esitetään alueidenkäytön ja yhdyskuntarakenteen kehittämisen periaatteet ja osoitetaan maakunnan kehittämisen kannalta tarpeelliset aluevaraukset. Aluevarauksia osoitetaan vain siltä osin ja sillä tarkkuudella kuin alueiden käyttöä koskevien valtakunnallisten, maakunnallisten ja useamman kuin yhden kunnan tavoitteiden toteuttamisen kannalta on tarpeen. Maakuntakaavan aluerakennetta koskevat merkinnät muodostavat hierarkkisen kokonaisuuden, johon myös kaupan sijainnin ohjausta koskevat merkinnät sisältyvät. Näin ollen kaupan sijainnin ohjausta koskevia määräyksiä ja merkintöjä tulee tarkastella yhdessä maakuntakaavan kokonaisuuden kanssa.

Seuraavassa esitetyt merkintäsuositukset perustuvat vaihemaakuntakaavaluonnokseen sekä tämän selvityksen yhteydessä tehtyihin tarkasteluihin ja todettuihin muutostarpeisiin. **Maakuntakaavan lopulliset merkinnät ja mitoitukset määritellään maakuntakaavaehdotuksen laadinnan yhteydessä kaavan suunnitteluratkaisut huomioon ottaen.**

Maakuntakaava ohjaa seudullisesti merkittävien vähittäiskaupan suuryksiköiden sijoittamista. Maakuntakaavassa osoitetaan merkitykseltään seudullisen suuryksikön koon alaraja, merkitykseltään seudullisten yksiköiden sijoittuminen sekä niiden enimmäismitoitus riittävällä tarkkuudella.

Maakuntakaavan pitkä tavoitteellinen aikajänne herättää kysymyksiä, miten sen avulla voidaan ohjata onnistuneesti kaupan sijoittumista yli vuosikymmenen päähän. Yhteiskunnallisen ja taloudellisen kehityksen lisäksi tarpeita maakuntakaavan merkintöjen päivittämiselle voivat luoda mm. suuret kaupan hankkeet, mahdollisesti Suomeen sijoittuvat uudet kansainväliset kaupan toimijat sekä muiden aluetaloudellisesti merkittävien hankkeiden toteutuminen. Maakuntakaavan merkintöjen tulkinnan ja enimmäismitoituksien lähtökohtana tulee tästäkin syystä olla riittävä ja tarkoituksenmukainen joustavuus.

Maankäyttö- ja rakennuslain muutoksen myötä kaupan palveluverkon seurannan merkitys on korostunut myös maakuntatasolla. Siten kauppaa koskevien palveluverkkoselvitysten ja maakuntakaavamerkintöjen ja -määräysten ajanmukaisuutta tulee seurata aktiivisesti. Lakimuutoksen myötä kaupan toimintaympäristössä tapahtuvat muutokset synnyttävät yhä useammin myös tarpeita maakuntakaavan kaupan ratkaisujen uudistamiselle.

Kaupan sijainnin ohjausta koskevat yleismääräykset

Pohjois-Pohjanmaan vaihemaakuntakaavaluonnoksessa kaupan sijainnin ohjausta koskevat periaatteet ja merkitykseltään seudullisen suuryksikön koon alaraja on esitetty koko maakuntakaavaa koskevana yleismääräyksenä.

Tämän selvityksen yhteydessä seudullisesti merkittävien yksiköiden koon alarajoja tarkasteltiin suhteessa nykyisiin suuryksiköihin sekä laskennalliseen määrittelyyn perustuen. Näiden tarkastelujen perusteella vaihemaakuntakaavaluonnoksessa esitettyjä merkitykseltään seudullisen suuryksikön koon alarajoja voidaan pitää tarkoituksenmukaisina myös vaihemaakuntakaavan jatkosuunnittelussa.

Keskustatoimintojen alueita koskevat merkinnät

Vaihemaakuntaluonnoksessa määritellyt keskustatoimintojen alueet muodostavat tarkoituksenmukaisen kokonaisuuden aluerakenteen, keskusverkon sekä kaupan palvelurakenteen näkökulmasta. Tehtyjen tarkastelujen perusteella esitetään edelleen, että Pulkkilaan osoitettaisiin aluerakenteellisin perustein keskustatoimintojen alueen kohdemerkintä ja Oulun aluekeskukset osoitettaisiin omalla merkinnällään. Myös kaupan sijainnin ohjauksen yleisten tavoitteiden tukemiseksi ja esim. kauppakeskusrakentamisen mahdollistamiseksi esitetään, että luonnoksessa esitetyistä suuyksiköiden enimmäiskokoa koskeneista määräyksistä luovuttaisiin jatkosuunnittelussa. Keskustatoimintojen alueilla enimmäismitoitus osoitetaan vähittäiskaupan suuryksiköiden enimmäiskerrosalana.

Taulukko 6. Suositus keskustatoimintojen alueita koskeviksi merkinnöiksi ja kaupan suuryksiköiden enimmäismitoitukseksi.

Merkintä	Kohde	Kaupan suuryksiköiden kokonaismitoitus
C-1	Oulun keskusta	ei kaupan mitoitusta
C-2	Raahen keskusta	ei kaupan mitoitusta
C-2	Ylivieskan keskusta, Kuusamon keskusta	kaupan kokonaismitoitus max. 50 000 k-m^2
C-3	Oulun aluekeskukset	Kaakkuri, Ritaharju-Linnanmaa, Hiukkavaara: kokonaismitoitus yhteensä 150 000 k-m².
C	muut kaupunkikeskukset: Haapajärvi, Haapavesi, Kalajoki, Nivala, Oulainen, Pudasjärvi, Pyhäjärvi, Siikalatvan Pulkkila	Kalajoki: kaupan kokonaismitoitus max. 40000 k-m^2; Muut kunnat: kaupan kokonaismitoitus max. 20 000 k-m^2; Siikalatva, Pulkkila: kaupan kokonaismitoitus max. 10 000 k-m^2
C	Oulun seudun suuret kuntakeskukset: Kempele, Muhos, Liminka, Tyrnävä, Ii	Kempele ja Liminka: kaupan kokonaismitoitus max. 30 000 k-m^2; Muhos, Tyrnävä ja Ii: kaupan kokonaismitoitus max. 20 000 k-m^2
C	Oulun alakeskukset: Haukipudas, Kiiminki, Oulunsalo	Kaupan kokonaismitoitus max. 30 000 k-m^2

Vähittäiskaupan suuryksiköitä koskevat merkinnät

Vaihemaakuntakaavaluonnoksessa vähittäiskaupan suuryksiköitä oli esitetty kahdella merkinnällä (km, km-1) yhteensä yhdeksälle eri alueelle.

Tässä selvityksessä tehtyjen tarkastelujen perusteella esitetään seuraavia tarkennuksia vähittäiskaupan suuryksiköiden merkintöjä ja mitoitusta koskien:

- km-1 merkinnät osoitetaan myös Nivalan Tiilimaalle, Haapaveden Jouhtenenmäelle ja Ylivieskan Taanilaan. Iin km-1 merkintä osoitetaan Pentinkankaan sijasta Asemankylälle.
- Oulun seudun erikoiskaupan kehittämisvyöhykkeen (km-2) rajausta tarkennetaan Oulun seudun laatukäytävään nähden.

Taulukko 7. Suositus vähittäiskaupan suuryksiköitä koskeviksi merkinnöiksi ja kaupan suuryksiköiden enimmäismitoitukseksi.

Merkintä	Kohde	Kaupan kokonaismitoitus
km	Kempele, Ylikylä (Zeppelin)	50 000 k-m^2
km	Oulu, Linnanmaa	15 000 k-m^2
km	Raahe, Mettalanmäki	35 000 k-m^2, pt-kaupan osuus max. 4 500 k-m^2
km	Ylivieska, Savari	125 000 k-m²
km-1	Nivala, Tiilimaa	20 000 k-m^2
km-1	Kalajoki, Meinala	15 000 k-m^2
km-1	Haapavesi, Jouhtenenmäki	10 000 k-m^2
km-1	Ii, Asemankylä	10 000 k-m^2
km-1	Kiiminki, Välikylä	25 000 k-m^2
km-1	Liminka, Tupos	25 000 k-m^2
km-1	Raahe, Kamutanmäki	20 000 k-m^2
km-1	Ylivieska, Taanila	25 000 k-m²
km-2	Oulun seudun erikoiskaupan kehittämisvyöhyke: Kempele, Zeppelin-Zatelliitti; Oulu, Kaakkuri; Oulu, Äimärautio, Oulu; Ritaharju)	Kempeleen vyöhykkeen mitoitus 75 000 k-m². Oulun kaupungin vyöhykkeen yhteenlaskettu mitoitus 300 000 k-m².

Kestävä kaupan palveluverkko koostuu erityyppisistä ja erikokoisista myymälöistä. Näin ollen laskennallinen liiketilatarve ei kokonaisuudessaan voi sijoittua vähittäiskaupan suuryksiköihin eikä merkitykseltään seudullisiin suuryksiköihin, jotka osoitetaan maakuntakaavassa. Keskustatoimintojen alueille ja vähittäiskaupan suuryksiköihin on edellä esitetyn mukaisesti osoitettu yhteensä 1 305 000 k-m^2 kaupan pinta-alaa, joka on 75 % Pohjois-Pohjanmaan oman väestön ostovoiman pohjalta arvioidusta vuoden 2030 liiketilatarpeesta ja 58 % oman väestön ostovoiman ja ostovoiman siirtymän pohjalta arvioidusta vuoden 2030 liiketilatarpeesta. Tällä hetkellä vähittäiskaupan suuryksikköjen yli 2 000 k-m^2) pinta-ala on noin 65 % Pohjois-Pohjanmaan vähittäiskaupan kokonaispinta-alasta.

10 LÄHTEET

Fennovoima Oy (2008). Ydinvoimalaitoshanke, ympäristövaikutusten arviointimenettely, aluetaloudellisten vaikutusten arvioinnin taustaselvitys.

Fennovoima Oy (2008). Ydinvoimalaitoshanke, ympäristövaikutusten arviointiselostus 2008.

Hallituksen esitys Eduskunnalle maankäyttö- ja rakennuslain vähittäiskauppaa koskevien säännösten muuttamisesta 3.12.2010 (HE 309/2010).

Heinimäki Heikki (2006). Kaupan toimintaympäristö. WSOY Oppimateriaalit Oy. Helsinki 2006.

Kalajoen kaupunki (2013). Kalajoen keskustan osayleiskaavan kaupallinen selvitys, Kalajoen kaupunki ja Ramboll Oy.

Kalajoen kaupunki (2012). Kalajoen matkailun aluetaloudelliset vaikutukset, loppuraportti 27.4.2012. Kalajoen kaupunki ja FCG Finnish Consulting Group Oy.

Koistinen Katri ja Tiina Vesala (2006). Päivittäistavarakaupan rakennemuutos Suomen keskeisillä kaupunkiseuduilla 1995-2003. Kuluttajatutkimuslaitoksen julkaisuja 6/2006.

Maankäyttö- ja rakennuslaki.

Naturpolis, Kuusamo (2007). Matkailun taloudelliset vaikutukset Kuusamon kaupungissa vuonna 2005.

Nieminen Markku (2010). Kesämökkibarometri 2009. Työ- ja elinkeinoministeriön julkaisuja, Alueiden kehittäminen, 12/2010.

Oulun eteläisen instituutti (2011). Laguna–Pyhäjärvi. Aluevaikutusten arviointi, 20.10.2011.

Oulun seutu (2010). Oulun seudun kaupallinen palveluverkkoselvitys. Oulun seutu ja FCG Finnish Consulting Group Oy.

Oulun seutu (2006 ja 2007). Oulun seudun yleiskaava ja laajennus.

Pohjois-Pohjanmaan liitto (2012). Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavan uudistaminen, 1. vaihekaavan luonnos. Kaavaselostus, luonnoskartta, maakuntakaavamerkinnät ja -määräykset.

Pohjois-Pohjanmaan liitto (2011). Pohjois-Pohjanmaan kaupan palveluverkko 2030. Pohjois-Pohjanmaan liitto ja FCG Finnish Consulting Group Oy. Pohjois-Pohjanmaan liiton julkaisu B:67.

Pohjois-Pohjanmaan liitto (2009). Pohjois-Pohjanmaan maakuntasuunnitelma 2030.

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

Purasjoki, Matti (2009). Kaavoitus, kauppa ja kilpailu. Selvityshenkilö Matti Purasjoen raportti ympäristöministeriölle 2.2.2009.

Raahen kaupunki (2012). Arvio ydinvoimalahankkeen vaikutuksista Raahen ja Pyhäjoen kaupan ostovoimaan. Raahen kaupunki ja FCG Finnish Consulting Group Oy.

Raahen kaupunki (2011). Mettalanmäen asemakaavan muutos, kaupallisten vaikutusten arviointi, Raahen kaupunki ja FCG Finnish Consulting Group Oy.

Santasalo, Tuomas ja Katja Koskela (2008). Vähittäiskauppa Suomessa 2008. Tuomas Santasalo Ky. Helsinki.

Santasalo, Tuomas ja Heli Heusala (2002). Erikoiskauppa kaavoituksessa. Tuomas Santasalo Ky. Hakapaino Oy. Helsinki.

Spåre Harri ja Pulkkinen Matti (1997). Päivittäistavaroiden kauppapalvelujen koettu saavutettavuus. Liiketaloustieteellinen tutkimuslaitos. Sarja B 139. Helsinki 1997.

Suomen kauppakeskusyhdistys ry (2010). Kauppakeskukset – Finnish Shopping Centers 2009. www.kauppakeskusyhdistys.fi.

Suomen ympäristökeskus (2012). Yhdyskuntarakenteen toiminnalliset alueet Suomessa. SYKE rakennetun ympäristön yksikkö. Helsinki 2012.

Työ- ja elinkeinoministeriö (2011). Loma-asumisen taloudelliset ja työllisyysvaikutukset Suomessa. TEM raportteja 21/2011.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet. Valtionneuvoston päätös valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden tarkistamisesta 13.11.2008.

Ylivieskan kaupunki (2009). Ylivieskan kaupan rakenne. Ylivieskan kaupunki ja Entrecon Oy, 25.2.2009.

Ympäristöministeriö (2012). Vähittäiskaupan suuryksiköiden kaavoitus, opasluonnos 10.10.2012

Ympäristöministeriö (2010). Tilaa vaativan erikoiskaupan selvitys. Ympäristöministeriö ja Finnish Consulting Group Oy 2010.

Ympäristöministeriö (2009). Kaupan sijainnin ohjauksen arviointityöryhmän raportti. Ympäristöministeriön raportteja 21 / 2009.

Ympäristöministeriö (2008). Paljon tilaa vaativan erikoistavaran kauppa, tulkinnan ongelmia. Ympäristöministeriön raportteja 16 / 2008.

Ympäristöministeriö (2007). Kaupan ja kilpailun työryhmän raportti. Ympäristöministeriön raportteja 26 / 2007.

Ympäristöministeriö (2004). Kauppa kaavoituksessa. Ympäristöopas 115. Ympäristöministeriö, Alueidenkäytön osasto. Edita Prima Oy. Helsinki.

Ympäristöministeriö (2001). Kaupan suuryksiköiden vaikutusten selvittäminen ja arviointi. Maankäyttö- ja rakennuslaki 2000 -julkaisusarjan opas 4. Edita Oy. Helsinki.

Ympäristöministeriö (2000). Suositus paljon tilaa vaativan erikoiskaupan tulkinnasta. Maankäyttö- ja rakennuslaki 2000 -julkaisusarjan opas 2. Edita Oy. Helsinki.

Tilastot ja paikkatietoaineistot
- kesämökkitilasto
- toimipaikkarekisteri
- YKR-taajamat

Kuntien www-sivut: kaavoituskatsaukset ja kaavatilanne

Kuntien toimittamat aineistot: vähittäiskaupan suuryksiköiden pinta-alat