

POHJOIS-POHJANMAAN LIITTO

Pohjois-Pohjanmaan kaupan palveluverkko 2030, täydennysselvitys tavoitevuoteen 2040

Loppuraportti

Sisällysluettelo

1	JOHDANTO	3
1.1	Selvityksen tausta ja tarkoitus	3
1.2	Maankäyttö- ja rakennuslain muutokset	4
2	KAUPAN OHJAUS POHJOIS-POHJANMAAN MAAKUNTAKAAVASSA	7
2.1	Pohjois-Pohjanmaan 1. vaihemaakuntakaava	7
2.2	Pohjois-Pohjanmaan 3. vaihemaakuntakaava, luonnos	8
2.3	3VMKK:n valmisteluvaiheen kaupan palveluverkkoa koskeva palaute ja siihen annetut vastineet ...	10
3	POHJOIS-POHJANMAAN KAUPAN NYKYTILANNE	12
3.1	Kaupan palveluverkko	12
3.2	Kaupan kilpailutilanne ja ostovoiman siirtymät	16
3.3	Vähittäiskaupan suuryksiköt	23
4	ARVIO OSTOVOIMAN JA LIIKETILATARPEEN KEHITYKSESTÄ	27
4.1	Ostovoiman kehitysarvio	27
4.2	Kaupan merkittävimmät hankkeet ja varaukset	33
4.3	Vähittäiskaupan mitoitus	33
4.3.1	Perusmitoitus	33
4.3.2	Ostovoiman siirtymän huomioon ottaminen	37
5	VÄHITTÄISKAUPAN SUURYKSIKÖIDEN VAIKUTUSTEN ARVIOINTI SEUTUKUNNITTAIN JA KUNNITTAIN	39
5.1	Haapaveden-Siikalatvan seudun vähittäiskaupan suuryksiköt	39
5.1.1	Haapavesi: Jouhtenenmäki (km-1)	39
5.2	Nivala-Haapajärven seudun vähittäiskaupan suuryksikkö	41
5.2.1	Nivala: Tiilimaa (km)	41
5.3	Oulun seudun vähittäiskaupan suuryksiköt	43
5.3.1	Kempele: Ylikylä/Zeppelin (km), Zatielliitti-Zeppelin (kma) ja Tupos (kma)	43
5.3.2	Liminka: Liminganportti (km-1), Tupos (kma) ja Haaransilta	46
5.3.3	Oulu: Linnanmaa (km), Välikylä (km-1) ja kaupan kehittämisen kohdealueet (kma)	49
5.4	Oulunkaaren seudun vähittäiskaupan suuryksiköt	52
5.4.1	Ii: Asemakylä (km-1) ja Pentinkangas (km-1)	52
5.5	Raahen seudun vähittäiskaupan suuryksiköt	55
5.5.1	Raahen: Mettalanmäki (km) ja Kamutanmäki (km-1)	55
5.6	Ylivieskan seudun vähittäiskaupan suuryksiköt	58
5.6.1	Kalajoki: Meinala (km-1)	58
5.6.2	Ylivieska: Savari (km), Taanila (km-1), Savari (kma)	60
5.7	Yhteenveto vähittäiskaupan suuryksiköiden enimmäismitoituksesta	63
6	POHJOIS-POHJANMAAN KAUPAN PALVELUVERKKOKOKONAISUUDEN VAIKUTUSTEN ARVIOINTI	64
6.1	Vaikutukset kaupan palvelurakenteen kehitykseen	64
6.1.1	Kaupan palveluverkon alueellinen kehitys	64
6.1.2	Keskustatoimintojen alueiden kaupan kehitys	64
6.1.3	Kaupan toiminta- ja kehitysedellytykset	65
6.1.4	Toimivan kilpailun edellytykset	65

6.2	Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteen kehitykseen	65
6.2.1	Keskustatoimintojen alueet	65
6.2.2	Vähittäiskaupan suuryksiköt	66
6.3	Vaikutukset palvelujen saavutettavuuteen.....	66
6.3.1	Vähittäiskaupan suuryksiköiden saavutettavuus	67
6.3.2	Kävelyn ja pyöräilyn sekä joukkoliikenteen mahdollisuudet asiointimatkoilla	67
7	EHDOTUKSET KAUPAN MERKINTÖJEN JA MÄÄRÄYSTEN TARKISTAMISESTA POHJOIS-POHJANMAAN 3. VAIHEMAAKUNTAKAAVAN EHDOTUSVAIHEESEEN.....	68
7.1	Merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön koon alaraja	68
7.2	Keskustatoimintojen alueet ja niiden enimmäismitoitus.....	69
7.3	Vähittäiskaupan suuryksiköt ja niiden enimmäismitoitus	69
7.4	Kaupan laatu	71
8	LÄHTEET	72
9	LIITTEET	73

Pohjois-Pohjanmaan kaupan palveluverkko 2030, täydennysselvitys tavoitevuoteen 2040

1 JOHDANTO

1.1 Selvityksen tausta ja tarkoitus

Pohjois-Pohjanmaan liitossa on käynnissä Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavan uudistamisen kolmas vaihe (3.VMKK). Kolmannessa vaihemaakuntakaavassa käsitellään maakunnan alueiden käyttöä seuraavien teemojen osalta: pohjavesi- ja kiviainesalueet, mineraalipotentiaali- ja kaivosalueet, Oulun seudun liikenne ja maankäyttö, tuulivoima-alueiden tarkistukset, Vaalan ja Himangan kaavamerkintöjen tarkistukset sekä muut maakuntakaavamerkintöjen päivitykset. Pohjois-Pohjanmaan 3. vaihemaakuntakaavan luonnos oli nähtävillä 10.4.-12.5.2017. 3. vaihemaakuntakaavassa on tarkoitus päivittää myös kaupan sijaintia ja mitoitus koskevat kaavamerkinnot ja -määräykset vastaamaan maankäyttö- ja rakennuslain muuttuneita säännöksiä.

Laki maankäyttö- ja rakennuslain muuttamisesta (230/2017) tuli voimaan 1.5.2017. Merkittävimmät vähittäiskaupan ohjausta koskevat lakimuutokset ovat vähittäiskaupan suuryksikkökoon muutos 2 000 k-m²:stä 4 000 k-m²:iin, keskustatoimintojen alueiden enimmäismitoitusvelvoitteen poistuminen sekä kaupan laadun huomioonottamisvelvoitteen poistuminen ja korvautuminen velvoitteella ottaa huomioon kaupan palvelujen saavutettavuus. Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan keskusta-alue on edelleen vähittäiskaupan suuryksikön ensisijainen sijaintipaikka. Lain mukaan suuryksikköjä sijoitettaessa tulee ottaa huomioon kaupan palvelujen saavutettavuuden lisäksi myös laissa määritellyt suuryksiköitä koskevat erityiset sisältövaatimukset maakunta- ja yleiskaavalle. Lain tavoitteena on edistää alueellisesti tasapainoisen ja kestävä kaupan palveluverkon kehitystä. Kestävä kaupan palveluverkko koostuu erityyppisistä ja erikokoisista myymälöistä, jolloin vähittäiskaupan mitoitus ei kokonaisuudessaan voi sijoittua vähittäiskaupan suuryksikköihin.

Pohjois-Pohjanmaan kaupan sijaintia ja mitoitus koskevat kaavamerkinnot ja -määräykset on osoitettu Pohjois-Pohjanmaan 1. vaihemaakuntakaavassa. 1. vaihemaakuntakaavaa varten laadittiin Pohjois-Pohjanmaan kaupan palveluverkko 2030 -selvitys (2011) ja Pohjois-Pohjanmaan kaupan palveluverkko 2030 -täydennysselvitys (2013). Maankäyttö- ja rakennuslain muutoksen myötä on tarpeen päivittää kaupan palveluverkkoselvitykset, jotta maankäyttö- ja rakennuslain muuttuneet vähittäiskaupaa koskevat erityiset säännökset voidaan ottaa huomioon Pohjois-Pohjanmaan 3. vaihemaakuntakaavan laadinnassa. Päivitetty kaupan palveluverkkoselvitys toimii Pohjois-Pohjanmaan 3. vaihemaakuntakaavan taustaselvityksenä. Varsinaiset kaupan sijaintia ja mitoitus koskevat kaavaratkaisut tehdään kaavan laadinnan yhteydessä.

Palveluverkkoselvityksen päivityksessä kuvataan kaupan palveluverkon nykytilanne uusimpien tilasto- ja rekisteriaineistojen, kunnissa tehtyjen kaupan selvitysten sekä kuntakyselyn pohjalta, päivitetään ostovoima- ja liiketilatarvelaskelmat 3. vaihemaakuntakaavan tavoitevuoteen 2040, päivitetään vaikutusten arviointi kaupan palveluverkon kokonaisuuden ja kaupan alueiden (km, km-1 ja kma) osalta sekä esitetään ehdotukset 3. vaihemaakuntakaavan kaavaluonnoksessa esitettyjen kauppaa koskevien merkintöjen ja -määräysten tarkistamisesta. Ostovoiman ja liiketilatarpeen kehitysarviossa on päivitetty väestökehitys uusimman Tilastokeskuksen väestöennusteen mukaisena. Muilta osin ostovoiman ja liiketilatarpeen laskentaperusteet ovat samat kuin 1. vaihemaakuntakaavaa varten laadituissa palveluverkkoselvityksissä. Laskelmissa ei ole otettu huomioon kaupan yleisiä kehitystrendejä kuten esim. verkkokaupan lisääntymistä tai myyntitehokkuuden kasvua, jotka molemmat tulevat vähentämään liiketilatarvetta tulevaisuudessa.

Pohjois-Pohjanmaan kaupan palveluverkkoselvityksen päivitys on tehty Pohjois-Pohjanmaan liiton toimeksiannosta FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy:ssä. Pohjois-Pohjanmaan liiton yhteyshenkilöinä on ollut Mari Kuukasjärvi. Päivitystä on käsitelty ohjausryhmässä, johon ovat Mari Kuukasjärven lisäksi kuuluneet Jussi Rämetsä, Kirsti Reskalen ja Rauno Malinen. FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy:ssä päivityksen ovat laatineet FM Taina Ollikainen ja DI Maria Auranen (karttatarkastelut).

1.2 Maankäyttö- ja rakennuslain muutokset

Laki maankäyttö- ja rakennuslain muuttamisesta (230/ 2017) tuli voimaan 1.5.2017. Hallituksen esityksessä laiksi maankäyttö- ja rakennuslain muuttamisesta (HE 251/2016 vp) on esitetty lakimuutoksen yksityiskohtaiset perustelut. Ympäristöministeriö on koonnut kotisivuilleen lakimuutoksen soveltamiseen liittyviä kysymyksiä vastauksineen (www.ym.fi/mrlmuutokset).

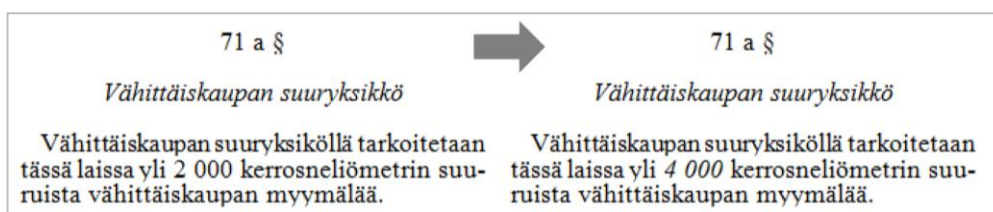
Voimassa olevat kaavat, jotka on laadittu kumottujen ja muutettujen vähittäiskauppaa koskevien säännösten mukaisesti, ovat voimassa edelleen oikeusvaikutuksineen. Vähittäiskaupan suuryksikköä koskevan siirtymäsäännöksen mukaan kaavoihin, jotka ovat olleet ehdotuksena julkisesti nähtävillä ennen lakimuutoksen voimaantuloa, sovelletaan lakimuutoksen voimaantullessa voimassa ollutta 71 b, 71 c ja 71 e §:ää.

Vähittäiskaupan suuryksikkö (MRL 71 a §)

Vähittäiskaupan suuryksiköllä tarkoitetaan yli 4 000 k-m²:n suuruista vähittäiskaupan myymälä, joten maankäyttö- ja rakennuslain 9 a luvun vähittäiskauppaa koskevia erityisiä säännöksiä sovelletaan ainoastaan yli 4 000 k-m²:n suuruisiin vähittäiskaupan myymälöihin.

Vähittäiskaupan suuryksikön kokoraja nousi lakimuutoksen myötä 2 000 k-m²:stä **4 000 k-m²**:iin. Näin ollen lain 9 a luvun vähittäiskauppaa koskevia erityisiä säännöksiä sovelletaan ainoastaan yli 4 000 k-m²:n suuruisiin vähittäiskaupan myymälöihin. Alle 4 000 k-m²:n suuruiset myymälät eivät enää ole vähittäiskaupan suuryksiköitä lukuun ottamatta 71 d §:ssä tarkoitettuja myymäläkeskittymiä. Lain 71 a §:ää sovelletaan myös paljon tilaa vaativan erikoistavaran kaupan 15.4.2017 alkaen.

Vähittäiskaupan suuryksikön kokorajan nostaminen tarkoittaa käytännössä sitä, että kunta voi halutessaan osoittaa yleis- ja asemakaavoissa alle 4000 k-m²:n vähittäiskaupan myymälöitä myös maakuntakaavan keskustatoimintojen alueen ulkopuolelle, mikäli maakuntakaavassa eritettyt keskeiset ratkaisut ja tavoitteet eivät vaarannu. Tämä pätee myös tilanteessa, jossa maakuntakaavassa määritelty merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön koon alaraja on pienempi kuin laissa määritelty vähittäiskaupan suuryksikön kokoraja.



Keskustatoimintojen alueiden enimmäismitoitus (MRL 71 b §)

Maakuntakaavan keskustatoimintojen alueille ei enää lakimuutoksen jälkeen tarvitse osoittaa enimmäismitoitusta. Velvoite enimmäismitoituksen osoittamiseen on edelleen maakuntakaavassa keskustatoimintojen alueiden ulkopuolelle erityisellä merkinnällä osoitettavilla vähittäiskaupan suuryksiköillä.

Lakimuutoksen myötä **poistui velvoite osoittaa enimmäismitoitus maakuntakaavan keskustatoimintojen alueilla**. Velvoite enimmäismitoituksen osoittamiseen on edelleen maakuntakaavassa keskustatoimintojen alueiden ulkopuolelle erityisellä merkinnällä osoitettavilla vähittäiskaupan suuryksiköillä. Mitoitus voidaan osoittaa joko vähittäiskaupan suuryksikköalueen tai yksittäisen vähittäiskaupan suuryksikön enimmäiskerrosalana. Mitoituksen tavoitteena on varmistaa kaupan palvelurakenteen tasapainoinen kehitys. Mitoitus mahdollistaa myös sen, että alueelle sijoittuvien kaupallisten palvelujen vaikutukset voidaan arvioida riittävällä tavalla.

71 b §	→	71 b §
<i>Vähittäiskaupan suuryksiköitä koskevat erityiset sisältövaatimukset maakunta- ja yleiskaavalle</i>		<i>Vähittäiskaupan suuryksiköitä koskevat erityiset sisältövaatimukset maakunta- ja yleiskaavalle</i>
Maakuntakaavassa tulee esittää merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön koon alaraja. Vähittäiskaupan suuryksiköiden enimmäismitoitus on osoitettava maakuntakaavassa riittävällä tarkkuudella.		Maakuntakaavassa tulee esittää merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön koon alaraja. Vähittäiskaupan suuryksiköiden enimmäismitoitus on osoitettava maakuntakaavassa <i>osoitettujen keskustatointojen alueiden ulkopuolella</i> riittävällä tarkkuudella.

Vähittäiskaupan suuryksiköiden sijoittaminen (MRL 71 c §)

Vähittäiskaupan suuryksikön ensisijainen sijaintipaikka on lakimuutoksen jälkeenkin keskusta-alue. Suuryksikkö voidaan sijoittaa myös muualle edellyttäen, että kaupan palvelujen saavutettavuus otetaan sijoituksen perusteena huomioon. Lakimuutoksen tavoitteena on, että kaupan laatua koskevia määräyksiä ei enää käytetä maakunta- ja yleiskaavan kaavamääräyksissä. Maakunta- ja yleiskaavaa laadittaessa on kuitenkin varmistettava, että kaavan sisältövaatimukset ja vähittäiskaupan suuryksiköitä koskevat erityiset sisältövaatimukset täyttyvät, mikä voi edellyttää kaupan laatua koskevien määräysten käyttöä myös jatkossa.

Velvoite ottaa huomioon kaupan laatu sijoitettaessa vähittäiskaupan suuryksikkö keskusta-alueen ulkopuolelle **poistui laista**. Vähittäiskaupan suuryksikön ensisijainen sijaintipaikka on edelleen keskusta-alue. Suuryksikkö voidaan kuitenkin sijoittaa myös muualle edellyttäen, että kaupan palvelujen saavutettavuus otetaan sijoituksen perusteena huomioon. Sijoittumiseen keskusta-alueen ulkopuolelle voi olla myös muita perusteita kuitenkin niin, että palvelujen saavutettavuus tulee ottaa aina huomioon. Muita perusteita voivat olla esimerkiksi toimivan kilpailun kehittämisen edistäminen ja erilaisten liiketoimintamallien kehittäminen.

Hallituksen esityksen yksityiskohtaisten perustelujen mukaan **palvelujen saavutettavuudella** tarkoitetaan kaupan palvelujen sijoittumista suhteessa asuinalueiden tai esimerkiksi matkailualueiden sijaintiin ja palvelujen käyttäjien mahdollisuuksiin saavuttaa nämä palvelut eri kulkumuodoilla. Kaupan palvelujen saavutettavuutta tulee arvioida kokonaisuutena, koko kaupan palveluverkon näkökulmasta.

Vähittäiskaupan suuryksikköjä sijoitettaessa tulee ottaa huomioon myös lain 71 b §:n vähittäiskaupan suuryksiköitä koskevat **erityiset sisältövaatimukset** maakunta- ja yleiskaavalle. Osoitettaessa maakunta- tai yleiskaavassa vähittäiskaupan suuryksiköitä on sen lisäksi, mitä maakunta- ja yleiskaavasta muutoin säädetään, katsottava, että:

- 1) suunnitellulla maankäytöllä ei ole merkittäviä haitallisia vaikutuksia keskusta-alueiden kauppallisiin palveluihin ja niiden kehittämiseen;
- 2) alueelle sijoittuvat palvelut ovat mahdollisuuksien mukaan saavutettavissa joukkoliikenteellä ja kevyellä liikenteellä; sekä
- 3) suunniteltu maankäyttö edistää sellaisen palveluverkon kehitystä, jossa asiointimatkojen pituudet ovat kohtuulliset ja liikenteestä aiheutuvat haitalliset vaikutukset mahdollisimman vähäiset.

Keskusta-alueella tarkoitetaan maakunnan, kunnan tai sen osan toiminnallisesti keskeistä aluetta, jossa sijaitsee tiiviisti ja monipuolisesti keskustahakuisia palvelutoimintoja, kuten erikoiskauppaa, päivittäistavarakauppaa, vapaa-ajan palveluja ja julkisia palveluja sekä merkittävässä määrin asumista ja eri toimialojen työpaikkoja. Keskusta-alue on hyvin saavutettavissa ja sinne on hyvät liikenneyhteydet ympäröiviltä asuinalueilta. Keskusta-alue on kunnan keskustaajaman tai sen alakeskuksen osa-alue ja keskusta-alueita ympäröi aina taajama-alue. Olemassa olevat keskusta-alueet, niiden mahdolliset laajennukset sekä uudet keskusta-alueet voidaan osoittaa maakunta- ja yleiskaavassa keskustatoimintojen alueina. Keskustatoimintojen alueena ei voida osoittaa aluetta, jolla on yksipuolisesti ainoastaan esimerkiksi kaupan toimintoja.

Lakimuutoksen tavoitteena on, että kaupan laatua koskevia määräyksiä ei enää käytetä maakunta- ja yleiskaavan kaavamääräyksissä. Laissa ei kuitenkaan ole nimenomaista kieltä kaupan laadun huomioon ottamisesta osan kaavaratkaisua. Jatkossa voi olla tilanteita, joissa maakunta- tai yleiskaavan sisältövaatimusten tai vähittäiskaupan suuryksiköitä koskevien erityisten sisältövaatimusten täyttymiseksi on tarpeen käyttää kaupan laatua koskevia määräyksiä. Esimerkiksi suunniteltaessa vähittäiskaupan suuryksiköitä keskusta-alueiden ulkopuolelle, on huolehdittava siitä, että suunnitellulla maankäytöllä ei ole merkittäviä haitallisia vaikutuksia keskusta-alueiden kaupallisiin palveluihin ja niiden kehittämiseen.

71 c §	71 c §
<i>Vähittäiskaupan suuryksiköiden sijoittuminen</i>	<i>Vähittäiskaupan suuryksiköiden sijoittuminen</i>
Vähittäiskaupan suuryksiköiden ensisijainen sijaintipaikka on keskusta-alue, ellei muu sijainti kaupan laatu huomioon ottaen ole perusteltu.	Vähittäiskaupan suuryksiköiden ensisijainen sijaintipaikka on keskusta-alue, ellei muu sijainti kaupan palvelujen saavutettavuus huomioon ottaen ole perusteltu.

Vähittäiskauppaa koskevat asemakaavamääräykset (MRL 71 e §)

Kaupan kokoa ja laatua koskevien asemakaavamääräysten antamisen mahdollistanut pykälä kumottiin laista. Asemakaavan sisältövaatimukset voivat kuitenkin edelleen edellyttää, että kaupan laatuun ja kokoon liittyviä kysymyksiä tarkastellaan asemakaavassa esim. palvelujen alueellisen saatavuuden tai toimivan kilpailun turvaamiseksi.

Kaupan kokoa ja laatua koskevien asemakaavamääräysten antamisen mahdollistanut pykälä kumottiin. Hallituksen esityksen yksityiskohtaisten perustelujen mukaan pykälän kumoamisen tavoitteena on elinkeinoelämän toimintaedellytysten parantaminen. Asemakaavan sisältövaatimukset voivat kuitenkin edelleen edellyttää, että asemakaavassa tarkastellaan myös kaupan laatuun ja kokoon liittyviä kysymyksiä esimerkiksi päivittäistavarakaupan palvelujen alueellisen saatavuuden tai toimivan kilpailun kehittymisen turvaamiseksi.

71 e §	
<i>Vähittäiskauppaa koskevat asemakaavamääräykset</i>	
Sen lisäksi, mitä 57 §:ssä säädetään, asemakaavamääräykset voivat koskea vähittäiskaupan laatua ja kokoa, jos se kaupan palvelujen saatavuuden kannalta on tarpeen.	(kumotaan)

2 KAUPAN OHJAUS POHJOIS-POHJANMAAN MAAKUNTAKAAVASSA

2.1 Pohjois-Pohjanmaan 1. vaihemaakuntakaava

Pohjois-Pohjanmaan kaupan palvelurakennetta käsiteltiin Pohjois-Pohjanmaan 1. vaihemaakuntakaavassa, jonka ympäristöministeriö vahvisti 23.11.2015. Maakuntakaavan kauppaa koskevat ratkaisut perustuivat taustaselvityksinä laadittuihin Pohjois-Pohjanmaan kaupan palveluverkkoselvitys 2030 (2011) ja Kaupan palveluverkko 2030, täydennysselvitys (2013).

Pohjois-Pohjanmaan 1. vaihemaakuntakaavan vähittäiskaupan suuryksiköitä koskevan yleisen suunnittelumääräyksen 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.

Merkitykseltään seudullisten vähittäiskaupan suuryksiköiden sijoittuminen on mahdollista Pohjois-Pohjanmaan 1. vaihemaakavassa osoitetulla Oulun keskustatoimintojen alueella (C-1), alueellisella keskustatoimintojen alueella (C-2), Oulun aluekeskuksen keskustatoimintojen alueella (C-3), keskustatoimintojen alueella (C), vähittäiskaupan kehittämisen kohdealueella (kma), vähittäiskaupan suuryksikkömerkinnällä (km) osoitetulla alueella ja erikoiskaupan suuryksikkömerkinnällä (km-1) osoitetulla alueella.

Pohjois-Pohjanmaan 1. vaihemaakuntakaavassa osoitetut keskustatoimintojen alueet ja vähittäiskaupan suuryksiköt sekä niiden enimmäismitoitukset ovat seuraavat:

Merkintä	Kohde	Suuryksiköiden enimmäismitoitus, k-m ²
C-1	Oulun kaupunkikeskusta	ei enimmäismitoitusta
C-2	Raahe	ei enimmäismitoitusta
C-2	Ylivieska, Kuusamo	50 000 k-m ²
C-3	Kaakkuri, Ritaharju, Hiukkavaara	yhteensä 150 000 k-m ² , josta Hiukkavaaran osuus enintään kolmannes
C	Kalajoki	40 000 k-m ²
C	Kempele	30 000 k-m ²
C	Haapajärvi, Haapavesi, Ii, Liminka, Muhos, Nivala, Oulainen, Pudasjärvi, Pyhäjärvi, Tyrnävä	20 000 k-m ² /kohde
C	Pulkki (Siikalatva)	10 000 k-m ²
C	Haukipudas, Kiiminki, Oulunsalo (Oulu)	30 000 k-m ² /kohde
km	Ylikylä (Zeppelin), Kempele	50 000 k-m ²
km	Mettalanmäki, Raahe	40 000 k-m ² , josta pt-kaupan osuus enintään 4 500 k-m ²
km	Tiilimaa, Nivala	20 000 k-m ²
km	Linnanmaa, Oulu	15 000 k-m ²
km	Savari, Ylivieska	75 000 k-m ²
km-1	Kiimingin Välikylä (Oulu), Kamutanmäki (Raahe) ja Taanila (Ylivieska)	25 000 k-m ² /kohde
km-1	Liminganportti (Liminka)	20 000 k-m ²
km-1	Meinala (Kalajoki)	15 000 k-m ²
km-1	Jouhtenenmäki (Haapavesi), Asemakylä (Ii) ja Pentinkangas (Ii)	10 000 k-m ² /kohde
kma	Kaakkuri-Vasaraperä, Ritaharju-Ritaportti ja Äimärautio (Oulu)	yhteensä 300 000 k-m ²
kma	Zatelliitti-Zeppelin (Kempele)	80 000 k-m ²
kma	Tupos, (Liminka ja Kempele)	40 000 k-m ²
kma	Savari (Ylivieska)	50 000 k-m ²

Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavan alueella merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön koon alaraja on päivittäistavarakaupassa 3 000 k-m² ja muussa vähittäiskaupassa 5 000 k-m² lukuun ottamatta

- maakuntakaavassa osoitettua Oulun seudun yhtenäistä taajamatoimintojen aluetta, jossa alaraja on päivittäistavarakaupassa 5 000 k-m² ja muussa vähittäiskaupassa 10 000 k-m² ja
- Kuusamon, Raahen ja Ylivieskan taajamatoimintojen alueita, joissa alaraja on päivittäistavarakaupassa 3 000 k-m² ja muussa vähittäiskaupassa 7 000 k-m².

2.2 Pohjois-Pohjanmaan 3. vaihemaakuntakaava, luonnos

Pohjois-Pohjanmaan maakuntahallitus päätti tammikuussa 2016 Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavan uudistamisen kolmannen vaiheen (3.VMKK) vireille tulosta. Kolmannessa vaihemaakuntakaavassa päivitetään kaupan palveluverkkoa koskevat kaavamerkinnot ja -määräykset vastaamaan toukokuussa 2017 voimaan tullutta maankäyttö- ja rakennuslain muutosta. Pohjois-Pohjanmaan 3. vaihemaakuntakaavan luonnos oli nähtävillä 10.4.-12.5.2017. Kaavaluonnoksessa osoitetut kaupan palveluverkkoa koskevat kaavamerkinnot vastaavat Pohjois-Pohjanmaan 1. vaihemaakuntakaavan merkintöjä. Kaavamääräyksiin on tehty kaupan laatua ja enimmäismitoitusta koskevia tarkistuksia maankäyttö- ja rakennuslain muutokseen perustuen.

Merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön koon määräyksistä on poistettu kaupan laatua koskevat määräykset ja tarkistettu alaraja vähittäiskaupan suuryksikön kokoa vastaavaksi. Kaavamääräyksen mukaan Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavan alueella merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön koon alaraja on 4 000 k-m² lukuun ottamatta

- maakuntakaavassa osoitettua Oulun seudun yhtenäistä taajamatoimintojen aluetta, jossa alaraja 10 000 k-m²,
- Kuusamon, Raahen ja Ylivieskan taajamatoimintojen alueita, joissa alaraja on 7 000 k-m².

Merkitykseltään seudullisten vähittäiskaupan suuryksiköiden sijoittuminen on mahdollista seuravilla Pohjois-Pohjanmaan 3. vaihemaakuntakaavan luonnoksessa osoitetuilla alueilla:

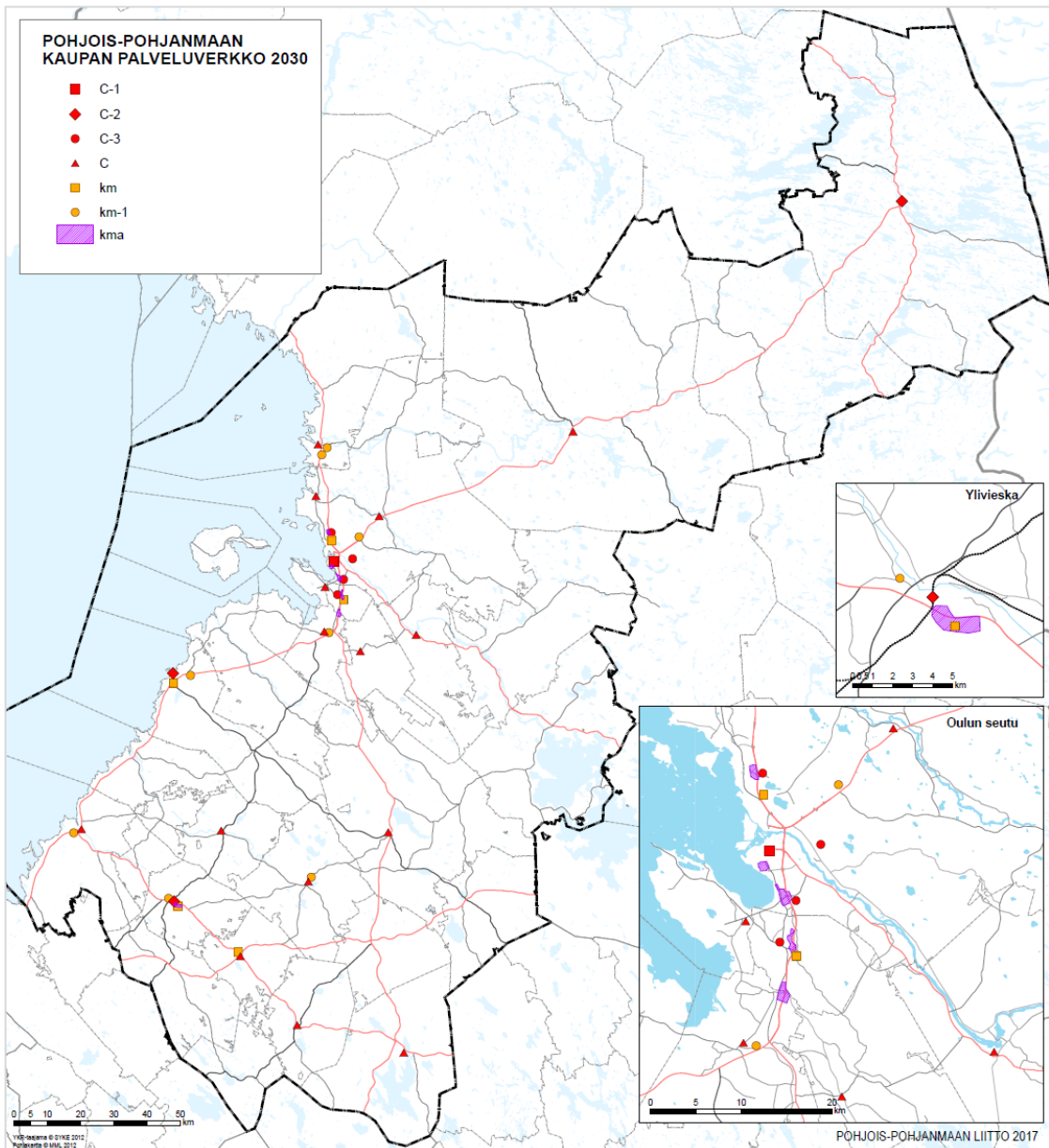
- Oulun keskustatoimintojen alueella (C-1),
- alueellisella keskustatoimintojen alueella (C-2),
- Oulun kaupunkiseudun aluekeskuksen keskustatoimintojen alueella (C-3),
- keskustatoimintojen alueella (C),
- vähittäiskaupan kehittämisen kohdealueella (kma),
- vähittäiskaupan suuryksikkömerkinnällä (km) osoitetulla alueella ja
- erikoiskaupan suuryksikkömerkinnällä (km-1) osoitetulla alueella.

Kolmannen vaihemaakuntakaavan luonnoksessa ei ole esitetty keskustatoimintojen alueille vähittäiskaupan suuryksikköjen enimmäismitoituksia. Vähittäiskaupan kehittämisen kohdealueet (kma), vähittäiskaupan suuryksiköt (km) ja erikoiskaupan suuryksiköt (km-1) sekä niiden suunnittelumääräykset ja suuryksiköiden enimmäismitoitukset on esitetty 1. vaihemaakuntakaavan mukaisina lukuun ottamatta Raahen Mettalanmäen km-kohdetta, josta on poistettu päivittäistavarakaupan enimmäismitoitus.

Pohjois-Pohjanmaan 3. vaihemaakuntakaavan kaavaluonnoksessa osoitetut keskustatoimintojen alueet ja vähittäiskaupan suuryksiköt sekä niiden enimmäismitoitukset ovat seuraavat:

Merkintä	Kohde	Suuryksiköiden enimmäismitoitus, k-m ²
C-1	Oulun kaupunkikeskusta	ei enimmäismitoitusta
C-2	Kuusamo, Raahen, Ylivieska	ei enimmäismitoitusta
C-3	Kaakkuri, Ritaharju, Hiukkavaara, Kempele	ei enimmäismitoitusta
C	<u>Kaupunkikeskukset:</u> Haapajärvi, Haapavesi, Kalajoki, Nivala, Oulainen, Pudasjärvi, Pyhäjärvi <u>Suuret kuntakeskukset:</u> Ii, Liminka, Pulkila (Siikalatava), Muhos, Tyrnävä <u>Oulun kaupungin alakeskukset:</u> entiset kuntakeskukset Haukipudas, Kiiminki ja Oulunsalo	ei enimmäismitoitusta

km	Ylikylä (Zeppelin), Kempele	50 000 k-m ²
km	Mettalanmäki, Raahе	40 000 k-m ²
km	Tiilimaa, Nivala	20 000 k-m ²
km	Linnanmaa, Oulu	15 000 k-m ²
km	Savari, Ylivieska	75 000 k-m ²
km-1	Kiimingin Välikylä (Oulu), Kamutanmäki (Raahе) ja Taanila (Ylivieska)	25 000 k-m ² /kohde
km-1	Liminganportti (Liminka)	20 000 k-m ²
km-1	Meinala (Kalajoki)	15 000 k-m ²
km-1	Jouhtenenmäki (Haapavesi), Asemakylä (Ii) ja Pentinkangas (Ii)	10 000 k-m ² /kohde
kma	Kaakkuri-Vasaraperä, Ritaharju-Ritaportti ja Äimärautio (Oulu)	yhteensä 300 000 k-m ²
kma	Zatelliitti-Zeppelin (Kempele)	80 000 k-m ²
kma	Tupos, (Liminka ja Kempele)	40 000 k-m ²
kma	Savari (Ylivieska)	50 000 k-m ²



Kuva 1. Seudullisesti merkittävät vähittäiskaupan suuryksiköt 3. vaihemaakuntakaavassa (Pohjois-Pohjanmaan liitto 2017).

2.3 3VMKK:n valmisteluvaiheen kaupan palveluverkkoa koskeva palaute ja siihen annetut vastineet

Seuraavaan on koottu yhteenveto Pohjois-Pohjanmaan 3. vaihemaakuntakaavan valmisteluvaiheen kaupan palveluverkkoa koskevasta palautteesta ja siihen annetuista lausunnoista.

Valmisteluvaiheen palaute on otettu huomioon kaupan palveluverkkoselvityksen päivityksessä ja päivitykseen sisältyvässä vaikutusten arvioinnissa. Kuntakohtainen arviointi, jossa on tarkastelu myös 3. vaihemaakuntakaavaluonnoksen palautetta, on esitetty luvussa 5 (Vähittäiskaupan suuryksiköiden vaikutusten arviointi seutukunnittain ja kunnittain). Palautteissa esitettyjä asioita on käsitelty myös luvussa 6 (Pohjois-Pohjanmaan kaupan palveluverkkokokonaisuuden vaikutusten arviointi) ja luvussa 7 (Ehdotukset kaupan merkintöjen ja määräysten tarkistamisesta Pohjois-Pohjanmaan 3. vaihemaakuntakaavan ehdotusvaiheeseen).

POHJOIS-POHJANMAAN ELY-KESKUKSEN PALAUTE

- Merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön koon alarajaksi on maakuntakaavaluonnoksessa määritelty koko maakunnan alueella 4 000 k-m², Oulun kaupunkiseudulla 10 000 k-m² ja muilla kaupunkiseuduilla (Kuusamo, Raahe ja Ylivieska) 7 000 k-m². 1. vaihemaakuntakaavassa esitetyt päivittäistavarakaupan matalammat seudullisuuden alarajat on poistettu. ELY-keskuksen mielestä MRL 71 b § 3 momentin mukaisessa ohjauksessa seudullisesti merkittävän vähittäiskaupan alarajojen ja enimmäismitoituksen osalta voidaan edelleen käyttää perusteena myös kaupan laatua. Mikäli 1. vaihemaakuntakaavassa määriteltyjä seudullisuuden alarajoja halutaan muuttaa, tulisi niiden perustua uusiin selvityksiin.
- Maakuntakaavaluonnoksessa on poistettu Raahen Mettalanmäen vähittäiskaupan suuryksikön rajoitus päivittäistavarakaupan osalta. ELY-keskuksen mielestä päivittäistavarakaupan rajoituksen poistamisen tulee perustua sen aiheuttamien seudullisten vaikutusten arviointiin.
- Uuden MRL 71 c §:n mukaan sijoitettaessa vähittäiskaupan suuryksikköjä keskusta-alueen ulkopuolelle perusteena tulee olla palveluiden saavutettavuus. Maakuntakaavaluonnoksessa on esitetty seudullisesti merkittävien kauppa-alueiden sijoittaminen, joka perustuu aiemman lain mukaiseen tarkasteluun. Kaavamääräyksissä ja kaupallisten alueiden sijoittelussa tulee ottaa huomioon myös palveluiden saavutettavuus uuden lain mukaisesti.

VASTINE / MKH 11.9.2017 § 159

Käynnissä on Pohjois-Pohjanmaan kaupan palveluverkkoselvityksen 2030 päivitys (2040). ELY-keskuksen esille nostamat asiat arvioidaan päivitysselvityksen laatimisen yhteydessä ja sen vaikutusten arvioinnissa. Merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön koon alaraja vaihtelee kaupan laadun mukaan, joten kaupan laadun huomiointi alarajan määrittelyssä on lähtökohtaisesti perusteltu. Kaupan laatu vaikuttaa myös kaupan palvelujen saavutettavuuteen ja tulee myös saavutettavuustarkasteluissa otetuksi huomioon.

Keskusta-alueiden ulkopuolelle osoitettavien vähittäiskaupan suuryksiköiden, erikoiskaupan suuryksiköiden sekä vähittäiskaupan kehittämisen kohdealueiden enimmäismitoituksen tulee jatkosakin perustua alueen väestömäärän pohjalta arvioituun kokonaismoitukseen. Vaikka keskusta-alueille ei enää tarvitsekaan osoittaa enimmäismoitusta, on edelleen arvioitava kokonaismoitus ja sen jakautuminen keskusta-alueille ja keskustan ulkopuolelle osoitettaville kaupan alueille. Eli keskusta-alueiden enimmäismoitusta ei voi siirtää keskusta-alueiden ulkopuolelle sijoittuvien kaupan alueiden enimmäismoitukseen. Tässä on taustalla vähittäiskaupan suuryksiköitä koskevat erityiset sisältövaatimukset ja tavoitteet alueellisesti tasapainoisen kaupan palveluverkon kehityksestä ja keskustojen ensisijaisuudesta kaupan sijaintipaikkana.

KALAJOEN PALAUTE

- Seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön koon alarajaa tulisi korottaa niin, että se on sama koko maakuntakaavan alueella lukuun ottamatta Oulun seudun yhtenäistä taajamatoimintojen aluetta, jolla korkeammat rajat voivat olla perusteltuja. Ainakin Pohjois-Pohjanmaan eteläosissa on perusteltua, että kaikissa yli 10 000 asukkaan kaupungeissa on samat suuryksikön koon alarajat, jolloin kaikkien niiden kaupallinen kehittäminen mahdollistuu.
- Kaavaselostuksessa on määritelty, ettei Kalajoen keskustatoimintojen aluetta laajenneta valtatie 8 länsipuolelle. Kalajoen kaupungin luonnoksena nähtävillä olleessa ja ehdotuksena nähtävillä tulevassa keskustan osayleiskaavassa keskustatoimintoja on osoitettu myös valtatie 8 länsipuolelle, mitä ei maakuntakaavassa tulisi estää.

VASTINE / MKH 11.9.2017 § 159

Arvioidaan käynnissä olevan Pohjois-Pohjanmaan kaupan palveluverkkoselvityksen 2030 päivityksen (2040) yhteydessä onko perusteltua muuttaa suuryksikön koon alarajoja esitetyllä tavalla.

KEMPELEEN PALAUTE

- Kempeleen kunnan mukaan maakuntakaavaluonnoksessa keskusta-alueet on määritelty ilman, että on selvitetty 1.5.2017 voimaantulleiden maankäyttö- ja rakennuslain kaupan sijainnin ohjausta koskevien muutosten vaikutusta koko Oulun seudun ja Pohjois-Pohjanmaan kaupalliseen palveluverkkoon. Kempeleen kunta näkee ristiriitaa siinä, miten keskusta-alueet on osoitettu suhteessa Oulun kaupunkiseudun kaupunkikehittämisen kohdealueeseen (kk-1), jolla on tavoitteena kaupunki- ja taajamarakenteen täydentäminen ja eheyttäminen. Tämän alueen ulkopuolelle on osoitettu useita c-merkintöjä (Ii, Liminka, Tyrnävä ja Muhos), jotka mahdollistavat lakimuutoksen myötä rajoittamattoman määrän vähittäiskaupan rakentamista. Lisäksi 1. vaihemaakuntakaavassa osoitettujen c-alueiden siirtäminen sellaisenaan 3. vaihemaakuntakaavaan ylikorostaa Kempeleen kunnan mukaan Oulunsalon, Kiimingin ja Haukiputaan merkitystä aluerakenteesta sen perusteella, että ne ovat entisiä kuntakeskuksia. Maakuntakaavaluonnoksessa kaikille keskustatoimintojen alueiksi määritellyille alueille voidaan samantarvoisesti sijoittaa merkitykseltään seudullisia vähittäiskaupan suuryksiköitä.
- Kempeleen kunnan mukaan vaihemaakuntakaavan laatimisen yhteydessä tulee selvittää, vaikuttaako MRL-muutos Oulun seudun rooliin koko maakunnan kaupan palveluverkossa. Lisäksi tulee selvittää, mikä merkitys lakimuutoksen mukaisesti tehtävillä maakuntakaavamääräysten päivityksillä on Oulun seudun kaupalliseen palveluverkkoon ja onko lakimuutoksen myötä syytä tarkistaa maakuntakaavassa osoitettavien c-alueiden määrää ja niihin liittyviä määryksiä. Erityistä huomiota tulisi kiinnittää siihen, miten c-merkittyjen keskustatoimintojen osoittaminen vaikuttaa maakuntakaavan kk-1-rajauksella esitettyyn kaupunkikehittämisen kohdealueeseen Oulun seudulla.
- Maakuntakaavaluonnoksessa on osoitettu Zeppelinin km-kohdemerkintä ja sille enimmäismitoituksena 50 000 k-m². Kempeleen kunnan mukaan olisi perusteltua esittää Zeppelinin alue osana Oulun seudun yleiskaavassa 2020 osoitettua c-aluetta, mikäli c-alueet osoitettaisiin vastaamaan hallituksen esityksen 251/2016 mukaista määritelmää. Kempeleen kunnassa on vireillä Taajaman osayleiskaavan 2040 laatiminen, jossa Zeppelinin alueen välittömään läheisyyteen ollaan osoittamassa tiiviiksi asuinalueiksi asemakaavoitettavia alueita.
- Riippumatta Zeppelinin alueen luokituksesta (c vai km) Kempeleen kunnan alueelle osoitetut vähittäiskaupan kehittämisalueet tulee säilyttää 1. vaihemaakuntakaavaa vastaavina, jotta voidaan turvata maankäytön suunnittelutyön johdonmukaisuus ja jatkuvuus.

VASTINE / MKH 11.9.2017 § 159

Käynnissä on Pohjois-Pohjanmaan kaupan palveluverkkoselvityksen 2030 päivitys (2040). Kempeleen kunnan esittämät argumentit otetaan huomioon päivitysselvityksen laatimisen yhteydessä ja sen vaikutusten arvioinnissa. Selvitetään, onko perusteltua muuttaa korkeamman alarajan aluetta koskemaan vain tiettyä aluetta. Kaupan hankkeiden mitoitustavasta perustuu vaikutusalueen kysyntään (väestöpohja ja ostovoiman siirtyminen), joten keskuksiin ei voi sijoittaa määräämättömästi kauppaa.

LIMINGAN PALAUTE

- Limingan kuntakeskus tulisi sisällyttää Oulun kaupunkiseudun kaupunkikehittämisen kohdealueeseen (kk-1).
- Maakuntakaavaan tulisi lisätä Haarasillan kaupan ja palvelujen alue ja osoittaa 80 000 k-m² erikoiskaupan suuryksikölle.

VASTINE / MKH 11.9.2017 § 159

Käynnissä on Pohjois-Pohjanmaan kaupan palveluverkkoselvityksen 2030 päivitys (2040). Limingan kunnan esittämät argumentit otetaan huomioon päivitysselvityksen laatimisen yhteydessä ja sen vaikutusten arvioinnissa.

NIVALAN PALAUTE

- Kaavaselostuksen taulukosta 20 tulisi poistaa teksti "ei laajennusta valtatie 28 länsipuolelle". Nivalan keskustatoimintojen aluetta tulee voida laajentaa valtatie 28 länsipuolelle, koska voimassa olevassa yleiskaavassa Tiilimaalle on sijoitettu keskustatoimintojen alueita.
- Kaavakartasta tulisi poistaa valtateiden 27 ja 28 risteykseen merkitty eritasoliittymävara. Risteykseen on rakennettu uusi liikenneympyrä, joka on toimiva ja turvallinen ratkaisu ja riittää välittämään valtateiden liikenteen joka suuntaan. Risteyksen toimivuus vaikuttaa Tiilimaan vähittäiskaupan suuryksikön (km) saavutettavuuteen.

VASTINE / MKH 11.9.2017 § 159

Käynnissä on Pohjois-Pohjanmaan kaupan palveluverkkoselvityksen 2030 päivitys (2040). Nivalan kaupungin esittämät argumentit otetaan huomioon päivitysselvityksen laatimisen yhteydessä.

3 POHJOIS-POHJANMAAN KAUPAN NYKYTILANNE

3.1 Kaupan palveluverkko

Päivittäistavarakauppa

A.C.Nielsen Finland Oy:n mukaan Pohjois-Pohjanmaalla toimi vuoden 2016 lopussa yhteensä **303 päivittäistavaramyymälää**, joista 246 oli koko päivittäistavaravalikoimaa myyviä myymälöitä ja 57 päivittäistavaroiden erikoismyymälöitä kuten luontaistuotemyymälöitä, leipomoita ja kaup-pahalleja ym. Myymälätyypeittäin tarkasteltuna Pohjois-Pohjanmaalla oli eniten isoja valinta-myymälöitä (88 kpl). Seuraavaksi eniten oli päivittäistavaroiden erikoismyymälöitä (55 kpl), isoja supermarketteja (44 kpl), pieniä supermarketteja (36 kpl), pieniä valintamyymälöitä (25 kpl) ja pienmyymälöitä (21 kpl). Vuoden 2016 lopussa Pohjois-Pohjanmaalla toimi 13 hypermarkettia, joista 6 Oulussa, 2 Kuusamossa, 2 Raahessa, 2 Ylivieskassa ja 1 Kempeleessä. A.C.Nielsen Fin-land Oy:n myymälärekisterin mukaiset myymälätyypit on esitetty liitteessä 1.

Asukasluvuun suhteutettuna Pohjois-Pohjanmaalla oli vuonna 2016 noin **1 671 asukasta yhtä päivittäistavaramyymälää kohti**, kun mukaan otetaan koko päivittäistavaroiden valikoimaa myyvät päivittäistavaramyymälät (ei päivittäistavaroita myyviä erikoismyymälöitä). Koko maassa oli vuoden 2016 lopussa 1 833 asukasta yhtä päivittäistavaramyymälää kohti, mikä on selvästi enemmän kuin Pohjois-Pohjanmaan alueella keskimäärin. Näin ollen Pohjois-Pohjanmaan päivi-täistavarakaupan palveluverkko on asukasmäärään suhteutettuna kattavampi kuin koko maassa keskimäärin. Seutukunnittain tarkasteluna asukasmäärä yhtä päivittäistavaramyymälää kohti vaihteli Haapaveden-Siikalatvan seudun 951 asukkaasta Oulun seudun 2 056 asukkaaseen. Kun-nittain tarkasteltuna vähiten asukkaita yhtä päivittäistavaramyymälää kohti oli Hailuodossa (497 asukasta) ja eniten Kempeleessä (2 471 asukasta).

Taulukko 1. Pohjois-Pohjanmaan päivittäistavaramyymälät vuoden 2016 lopussa ja asukasmäärä yhtä päivittäistavaramyymälää kohti vuosien 2016 ja 2009 lopussa (A.C.Nielsen Finland Oy: päi-vittäistavarakaupan myymälärekisteri 2016 ja 2009)

	Hyper- market	Tavaratalo	Supermarket		Valintamyymälä		Pien- myymälä	Erikois- myymälä ym.	Myymälät yhteensä	Asukkaita/ myymälä (pl.erikoismyymälät)	
	>2500 m ²	>1000 m ²	Iso >1000 m ²	Pieni 400-999 m ²	Iso 200-399 m ²	Pieni 100-199 m ²			lkm	2016	2009
Alavieska				1	2				3	880	925
Haapajärvi		1	2		1			2	6	1 833	1 286
Haapavesi		1	1		2			1	5	1 775	1 479
Hailuoto					2				2	497	510
Ii				2	2			1	5	2 407	1 162
Kalajoki		1	2	1	4		2	2	12	1 259	1 045
Kempele	1		2		2	1	1	2	9	2 471	2 609
Kuusamo	2	1	1	2	4	1		4	15	1 412	1 282
Kärsämäki			1	1			2	1	5	664	730
Liminka		1	1	1	3	1			7	1 429	1 477
Lumijoki					1				1	2 105	997
Merijärvi					1				1	1 131	1 209
Muhos		1	2		1	1	1	1	7	1 499	1 771
Nivala		1	2	1		1	1	1	7	1 815	1 378
Oulainen		1	1	1	1			2	6	1 879	1 586
Oulu	6	7	20	9	37	7	8	28	122	2 133	1 942
Pudasjärvi		1	3		1	6	2	2	15	630	688
Pyhäjoki				1	1	1			3	1 063	843
Pyhäjärvi		1	1	1	1				4	1 362	857
Pyhäntä				1	1				2	790	549
Raahes	2	1	2	3	4	2	1	3	18	1 667	1 426
Reisjärvi				1	1				2	1 427	1 510
Sievi			1		2		1	1	5	1 267	1 320
Siikajoki				1	3				4	1 342	1 155
Siikalatva				3	5	1		1	10	620	787
Taivalkoski			1		1	1	1		4	1 033	749
Tyrnävä				1	2				3	2 250	1 580
Utajärvi				2					2	1 412	1 507
Vaala				2		2	1		5	608	680
Ylivieska	2	1	1	1	3			5	13	1 900	1 544
Haapaveden-Siikalatvan seutukunta	0	1	1	4	8	1	0	2	17	951	959
Koillismaan seutukunta	2	1	2	2	5	2	1	4	19	1 311	1 114
Nivala-Haapajärven seutukunta	0	3	6	4	3	1	3	4	24	1 459	1 136
Oulun seutukunta	7	9	25	11	48	10	10	31	151	2 056	1 893
Oulunkaaren seutukunta	0	1	3	6	3	8	3	3	27	987	881
Raahen seutukunta	2	1	2	5	8	3	1	3	25	1 526	1 290
Ylivieskan seutukunta	2	3	5	4	13	0	3	10	40	1 471	1 283
POHJOIS-POHJANMAA	13	19	44	36	88	25	21	57	303	1 671	1 480

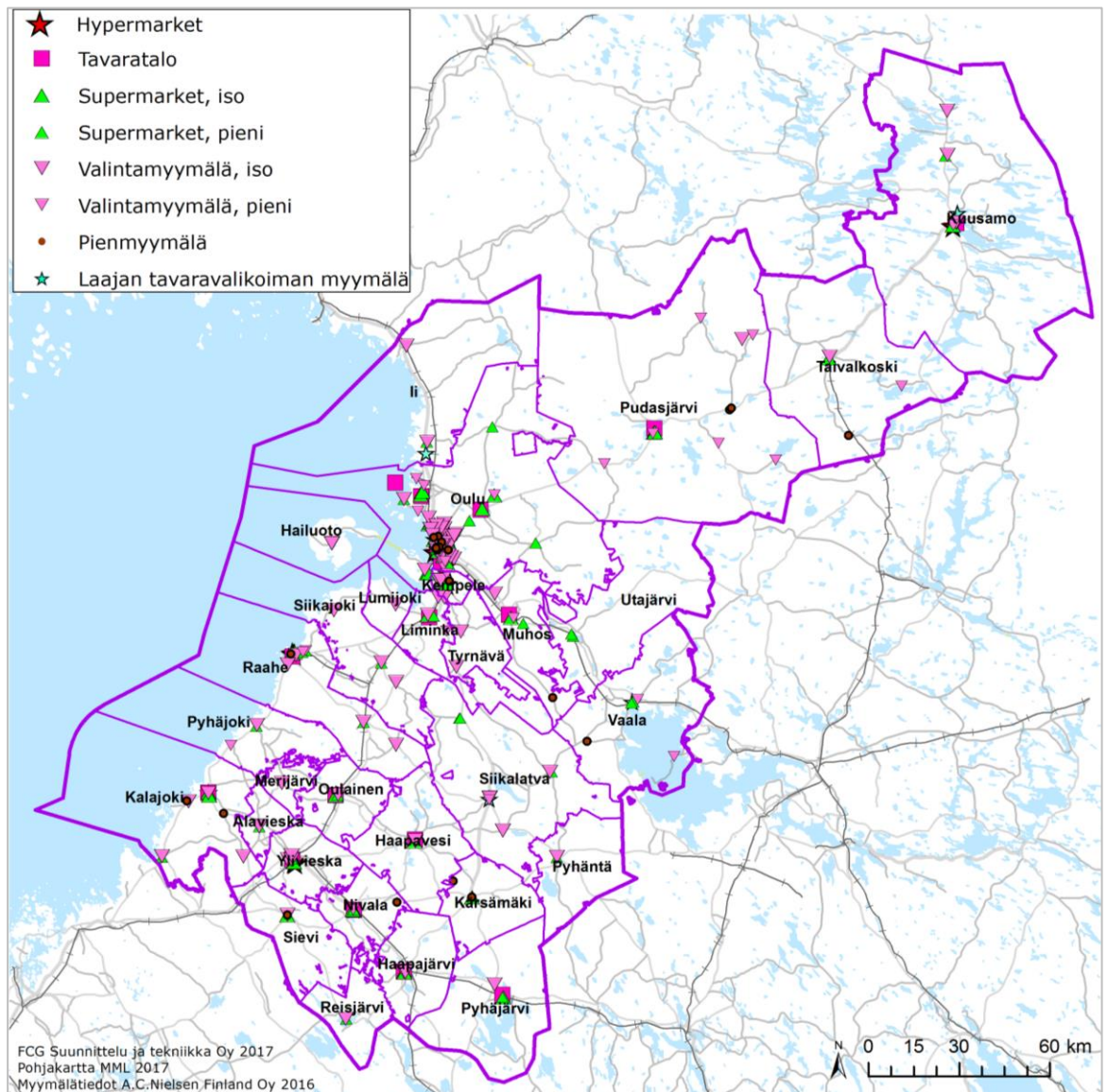
Koko maa

1 833

1 597

Päivittäistavaramyymälöiden lisäksi päivittäistavaroita myydään laajan tavaravalikoiman myymälöissä (ns. halpahalleissa), kioskeissa ja huoltoasemilla. Pohjois-Pohjanmaan alueella toimi vuoden 2016 lopussa 19 laajan tavaravalikoiman myymälää (A.C. Nielsen Finland Oy). Tilastokeskuksen toimipaikkarekisterin mukaan Pohjois-Pohjanmaalla toimi 73 elintarvike-, makeis- ym. kioskeja ja 88 huoltoasemaa.

Seuraavassa kuvassa on esitetty Pohjois-Pohjanmaan päivittäistavaramyymälöiden sijainti. Päivittäistavaramyymälöistä toimi Oulun seudulla 49,8 %, Ylivieskan seudulla 13,2 %, Oulunkaaren seudulla 8,9 %, Raahen seudulla 8,3 %, Nivala-Haapajärven seudulla 7,9 %, Koillismaan seudulla 6,3 % ja Haapaveden-Siikalatvan seudulla 5,6 %.



Kuva 2. Pohjois-Pohjanmaan päivittäistavaramyymälöiden sijainti vuoden 2016 lopussa (A.C.Nielsen Finland Oy: päivittäistavarakaupan myymälärekisteri 2016).

Pohjois-Pohjanmaan päivittäistavaramyymälöiden kokonaismäärä on vähentynyt kolmella myymälällä vuodesta 2009 vuoteen 2016. Tavaratalojen määrä on lisääntynyt yhdellä myymälällä, isojen supermarkettien määrä kuudella myymälällä ja päivittäistavaroiden erikoismyymälöiden määrä 21 myymälällä. Muiden myymälätyyppien määrä on vähentynyt. Eniten ovat vähentyneet pienet valintamyymälät (-16 kpl).

9.10.2017

Kaupan palveluverkkoselvityksen täydentäminen

Seutukunnittain tarkasteltuna päivittäistavaramyymälöiden määrä on lisääntynyt Oulun seudulla (+17 myymälää), pysynyt ennallaan Haapaveden - Siikalatvan seudulla ja vähentynyt muilla seuduilla. Oulun seudulla ovat lisääntyneet erityisesti päivittäistavaroiden erikoismyymälät (+16 myymälää).

Taulukko 2. Pohjois-Pohjanmaan päivittäistavaramyymälöiden määrä vuosien 2009 ja 2016 lopussa (A.C.Nielsen Finland Oy: päivittäistavarakaupan myymälärekisteri 2016 ja 2009).

	Myymälöiden määrä (sis. PT-erikoismyymälät)		Muutos 2009-2016
	2009	2016	
Alavieska	3	3	0
Haapajärvi	8	6	-2
Haapavesi	6	5	-1
Hailuoto	2	2	0
Ii	9	5	-4
Kalajoki	16	12	-4
Kempele	7	9	2
Kuusamo	17	15	-2
Kärsämäki	4	5	1
Liminka	6	7	1
Lumijoki	2	1	-1
Merijärvi	1	1	0
Muhos	6	7	1
Nivala	10	7	-3
Oulainen	5	6	1
Oulu	107	122	15
Pudasjärvi	14	15	1
Pyhäjoki	4	3	-1
Pyhäjärvi	8	4	-4
Pyhäntä	3	2	-1
Raahe	20	18	-2
Reisjärvi	2	2	0
Sievi	5	5	0
Siikajoki	5	4	-1
Siikalatva	8	10	2
Taivalkoski	6	4	-2
Tyrvävä	4	3	-1
Utajärvi	2	2	0
Vaala ¹⁾	5	5	0
Ylivieska	11	13	2
Haapaveden-Siikalatvan seutukunta	17	17	0
Koillismaan seutukunta	23	19	-4
Nivala-Haapajärven seutukunta	32	24	-8
Oulun seutukunta	134	151	17
Oulunkaaren seutukunta	30	27	-3
Raahen seutukunta	29	25	-4
Ylivieskan seutukunta	41	40	-1
POHJOIS-POHJANMAA	306	303	-3

	Myymälöiden määrä		Muutos
	2009 ¹⁾	2016	
Hypermarket	14	13	-1
Tavaratalo	18	19	1
Supermarket, iso	38	44	6
Supermarket, pieni	40	36	-4
Valintamyymälä, iso	92	88	-4
Valintamyymälä, pieni	41	25	-16
Pienmyymälä	27	21	-6
Erikoismyymälä	34	55	21
Kauppahalli/ suoramyymälä	2	2	0
YHTEENSÄ	306	303	-3

1) Tieto Vaalan vuoden 2009 myymälämäärästä puuttuu, käytetty 2012 tietoa

Erikoiskauppa

Tilastokeskuksen toimipaikkarekisterin mukaan Pohjois-Pohjanmaalla toimi vuoden 2015 lopussa yhteensä **1 151 erikoiskaupan myymälää**. Maakunnan erikoiskaupan myymälöistä toimi Oulun seudulla 55,3 %, Ylivieskan seudulla 14,1 %, Raahen seudulla 8,3 %, Nivala-Haapajärven seudulla 7,2 %, Koillismaan seudulla 7,0 %, Oulunkaaren seudulla 5,1 % ja Haapaveden-Siikalatvan seudulla 2,9 %.

Toimialoilla, jotka sisältävät paljon tilaa vaativan erikoistavaran kaupan myymälät (huonekalukauppa, kodintekniikkakauppa, rautakauppa ja muu tilaa vaativa kauppa) toimi yhteensä 230 myymälää (20 % kaikista erikoiskaupan myymälöistä). Muun erikoiskaupan toimialoilla (alkot, apteekit ym, muotikauppa, tietotekninen erikoiskauppa ja muu erikoiskauppa) toimi yhteensä 921 myymälää (80 % kaikista erikoiskaupan myymälöistä). Toimialaryhmittäin tarkasteltuna eniten myymälöitä Pohjois-Pohjanmaalla oli muun erikoiskaupan toimialoilla (525 myymälää). Seuraavaksi eniten myymälöitä toimi muotikaupassa (185 kpl), alkot, apteekit ym. toimialaryhmässä (135 kpl) ja rautakaupassa (122 kpl). Toimialaryhmiin kuuluvat toimialat on esitetty liitteessä 3.

Asukaslukuun suhteutettuna Pohjois-Pohjanmaalla oli vuonna 2015 noin **356 asukasta yhtä erikoiskaupan myymälää kohti**, mikä on enemmän kuin koko maassa keskimäärin (306 asukasta). Seutukunnittain tarkasteluna asukasmäärä yhtä erikoiskaupan myymälää kohti vaihteli Koillismaan seudun 246 asukkaasta Haapaveden-Siikalatvan seudun 437 asukkaaseen. Kunnittain tarkasteltuna vähiten asukkaita yhtä erikoiskaupan myymälää kohti oli Ylivieskassa (181 asukasta) ja eniten Lumijoella (2076 asukasta).

Taulukko 3. Pohjois-Pohjanmaan erikoiskaupan myymälät vuoden 2015 lopussa ja asukasmäärä yhtä erikoiskaupan myymälää kohti vuosien 2015 ja 2009 lopussa (Tilastokeskus: toimipaikkarekisteri 2015 ja 2009).

	Muu erikoiskauppa				Tilaa vaativa erikoiskauppa				Erikoiskauppa yhteensä	Asukkaita/ myymälä	
	Alkot, apteekit ym.	Muoti-kauppa	Tieto-tekniinen kauppa	Muu erikoiskauppa	Rauta-kauppa	Kodin-kone-kauppa	Huonekalu-kauppa	Muu tilaa vaativa kauppa		2015	2009
Alavieska	1			1		2			4	672	397
Haapajärvi	2	3	3	16	3	1	2	1	31	240	234
Haapavesi	2	1	1	9	2	2	1		18	398	370
Hailuoto				1					1	993	510
Ii	4	2	1	6	3			1	17	568	465
Kalajoki	7	4	3	17	6	1			38	332	285
Kempele	6	24	1	38	2		1		72	237	237
Kuusamo	8	10	4	35	7		5		69	227	211
Kärsämäki	2				1	1			4	665	292
Liminka	2	2	2	10	3		1	2	22	452	341
Lumijoki				1					1	2 076	997
Merijärvi	1				1				2	567	605
Muhos	3	1		11	2	1			18	504	422
Nivala	2	5	1	12	4		2	1	27	403	306
Oulainen	3	1	4	12	3	3	1		27	282	256
Oulu	54	95	42	229	46	17	24	8	515	385	310
Pudasjärvi	2	1	1	11	3	2	1	1	22	375	320
Pyhäjoki	1	1		2	2				6	535	422
Pyhäjärvi	4		2	7	1	1			15	367	300
Pyhäntä	1								1	1 587	824
Raahe	9	15	6	36	9	1	4	3	83	303	257
Reisjärvi	1	1		3	1				6	482	431
Sievi	1		1	3	3				8	641	440
Siikajoki	1			4	2				7	781	481
Siikalatva	5	2		4	3				14	406	370
Taivalkoski	3	3		4		1	1		12	350	449
Tyrnävä	1			5	2				8	849	1 053
Utajärvi	1			4	1	1			7	409	431
Vaala	2	1		7	2	1			13	236	283
Ylivieska	6	13	4	37	10	6	5	2	83	181	174
Haapaveden-Siikalatvan seutukunta	8	3	1	13	5	2	1	0	33	437	393
Koillismaan seutukunta	11	13	4	39	7	1	6	0	81	246	238
Nivala-Haapajärven seutukunta	11	9	6	38	10	3	4	2	83	354	289
Oulun seutukunta	66	122	45	295	55	18	26	10	637	384	316
Oulunkaaren seutukunta	9	4	2	28	9	4	1	2	59	404	368
Raahan seutukunta	11	16	6	42	13	1	4	3	96	353	290
Ylivieskan seutukunta	19	18	12	70	23	12	6	2	162	273	248
POHJOIS-POHJANMAA	135	185	76	525	122	41	48	19	1 151	356	311

Koko maa

306

265

Pohjois-Pohjanmaalla toimi vuoden 2015 lopussa **270 moottoriajoneuvojen ja moottoripyöräin vähittäiskaupan myymälää** ja **94 polttoaineen vähittäismyymälää**, joista 88 oli huoltamoita ja 6 automaattiasemia.

Pohjois-Pohjanmaan erikoiskaupan myymälöiden kokonaismäärä on vähentynyt 120 myymälällä vuodesta 2009 vuoteen 2015. Alkot, apteekit ym. toimialaryhmän myymälöiden määrä on lisääntynyt 17 myymälällä, tietoteknisen kaupan myymälöiden määrä 2 myymälällä ja kodinkonekaupan myymälöiden määrä 2 myymälällä. Muiden toimialaryhmien myymälämäärä on vähentynyt. Eniten ovat vähentyneet muun erikoiskaupan myymälät (-103 kpl). Seutukunnittain tarkasteltuna erikoiskaupan myymälämäärä on vähentynyt kaikissa seutukunnissa: Oulun seudulla 37 myymälää, Raahan seudulla 24 myymälää, Nivala-Haapajärven seudulla 23 myymälää, Ylivieskan seudulla 14 myymälää, Koillismaan seudulla 8 myymälää, Oulunkaaren seudulla 8 myymälää ja Haapaveden-Siikalatvan seudulla 6 myymälää.

Taulukko 4. Pohjois-Pohjanmaan erikoiskaupan myymälämäärä vuosien 2009 ja 2015 lopussa (Tilastokeskus: toimipaikkarekisteri 2015 ja 2009).

	Myymlöiden määrä (pl. autokauppa ja huoltamot)		Muutos 2009-2015
	2009	2015	
Alavieska	7	4	-3
Haapajärvi	33	31	-2
Haapavesi	20	18	-2
Hailuoto	2	1	-1
Ii	20	17	-3
Kalajoki	44	38	-6
Kempele	66	72	6
Kuusamo	79	69	-10
Kärsämäki	10	4	-6
Liminka	26	22	-4
Lumijoki	2	1	-1
Merijärvi	2	2	0
Muhos	21	18	-3
Nivala	36	27	-9
Oulainen	31	27	-4
Oulu	551	515	-36
Pudasjärvi	28	22	-6
Pyhäjoki	8	6	-2
Pyhäjärvi	20	15	-5
Pyhäntä	2	1	-1
Raahe	100	83	-17
Reisjärvi	7	6	-1
Sievi	12	8	-4
Siikajoki	12	7	-5
Siikalatva	17	14	-3
Taivalkoski	10	12	2
Tyrnävä	6	8	2
Utajärvi	7	7	0
Vaala	12	13	1
Ylivieska	80	83	3
Haapaveden-Siikalatvan seutukunta	39	33	-6
Koillismaan seutukunta	89	81	-8
Nivala-Haapajärven seutukunta	106	83	-23
Oulun seutukunta	674	637	-37
Oulunkaaren seutukunta	67	59	-8
Raahen seutukunta	120	96	-24
Ylivieskan seutukunta	176	162	-14
POHJOIS-POHJANMAA	1 271	1 151	-120

	Myymlöiden määrä		Muutos 2009-2015
	2009	2015	
Alkot, apteekit ym	118	135	17
Muotikauppa	195	185	-10
Tietotekninen kauppa	74	76	2
Muu erikoiskauppa	628	525	-103
Rautakauppa	138	122	-16
Kodinkonekauppa	39	41	2
Huonekalukauppa	53	48	-5
Muu tilaa vaativa kauppa	26	19	-7
YHTEENSÄ	1 271	1 151	-120
Autokauppa	280	270	-10
Huoltamot	116	94	-22

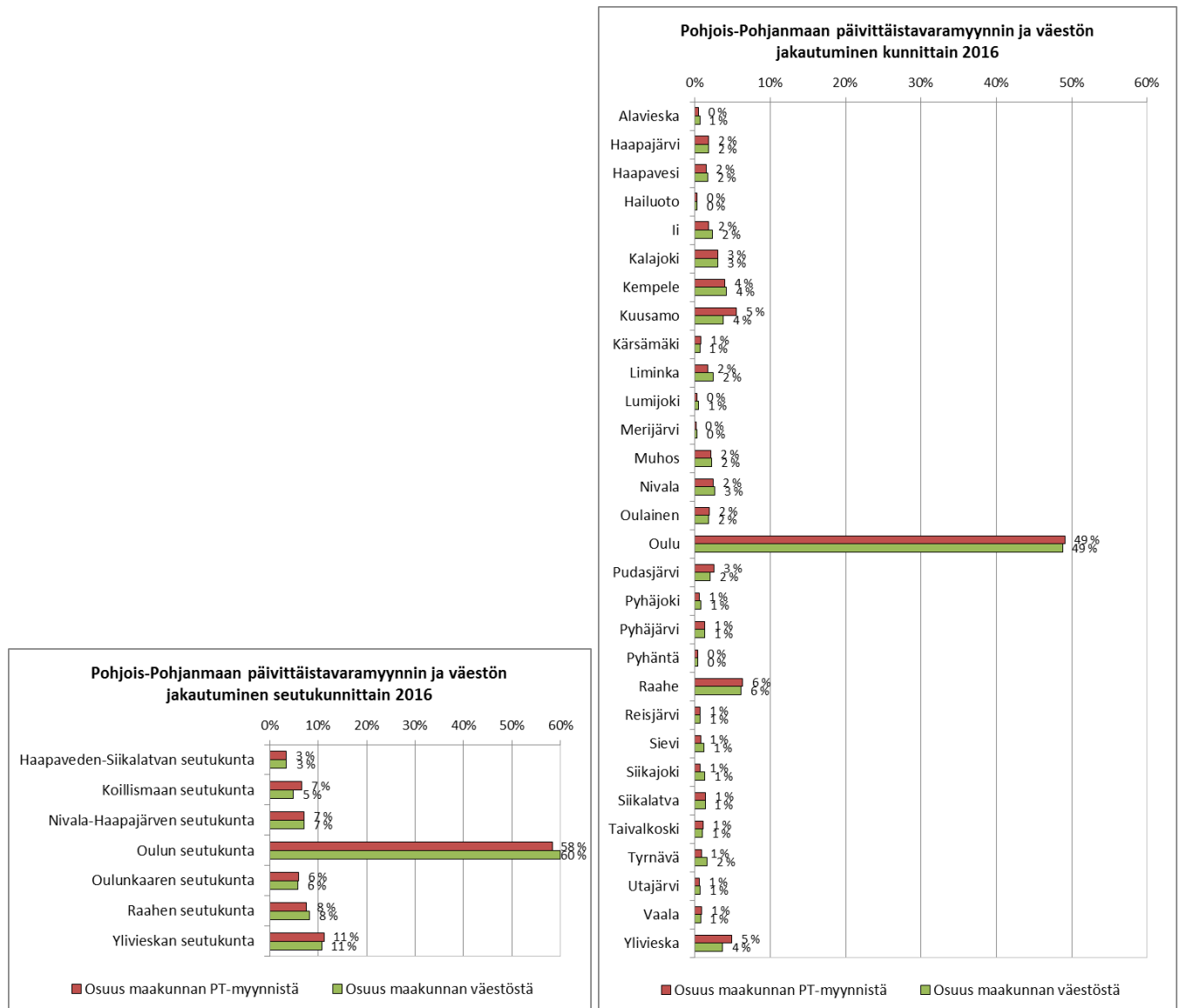
3.2 Kaupan kilpailutilanne ja ostovoiman siirtymät

Päivittäistavarakaupan myynti ja myyntitehokkuus

Pohjois-Pohjanmaan vuoden 2016 päivittäistavaramyynnistä (sisältää päivittäistavaramyymälöiden, laajan tavaravalikoiman myymälöiden ja kioskien päivittäistavaramyynnin) toteutui Oulun seudulla noin 58 %, Ylivieskan seudulla noin 11 %, Raahen seudulla noin 8 %, Nivala - Haapajärven seudulla noin 7 %, Koillismaan seudulla noin 7 %, Oulunkaaren seudulla noin 6 % ja Haapaveden-Siikalatvan seudulla noin 3 % (A.C. Nielsen Finland Oy). Myynnin jakautuminen vastaa seututasolla varsin hyvin väestön jakautumista. Seutukunnittain tarkasteltuna suurin ero päivittäistavaramyynnin ja väestön jakautumien välillä on Koillismaan seudulla, jossa myyntiosuus on suurempi kuin väestöosuus ja Oulun seudulla, jossa myyntiosuus on pienempi kuin väestöosuus.

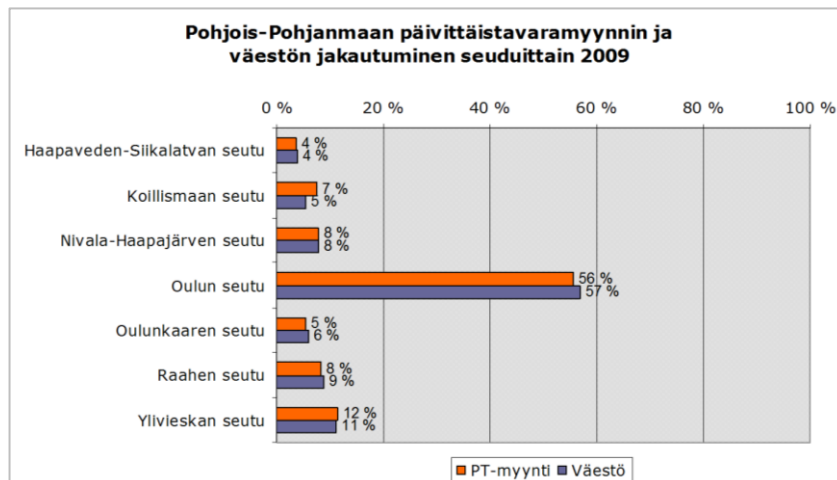
9.10.2017

Kaupan palveluverkkoselvityksen täydentäminen



Kuva 3. Pohjois-Pohjanmaan päivittäistavaramyynnin ja väestön jakautuminen seutukunnittain ja kunnittain vuoden 2016 lopussa (A.C.Nielsen Finland Oy: päivittäistavarakaupan myymälärekisteri 2016 ja Tilastokeskus: väestötilasto 2016)

Vuosina 2009-2016 päivittäistavaramyynnin jakautumisessa seutukunnittain ei ole tapahtunut merkittäviä muutoksia. Päivittäistavaramyynnin osuus koko maakunnan myynnistä on lisääntynyt Oulun ja Oulunkaaren seutukunnissa, pysynyt ennallaan Koillismaan ja Raahen seutukunnissa ja vähentynyt Haapaveden-Siikalatvan, Nivala-Haapajärven ja Ylivieskan seutukunnissa. Samana ajanjaksona väestön osuus koko maakunnan väestöstä on lisääntynyt Oulun seutukunnassa, pysynyt ennallaan Koillismaan, Oulunkaaren ja Ylivieskan seutukunnissa ja vähentynyt Haapaveden-Siikalatvan, Nivala-Haapajärven ja Raahen seutukunnissa.



Kuva 4. Pohjois-Pohjanmaan päivittäistavaramyynnin ja väestön jakautuminen seutukunnittain vuoden 2009 lopussa (Pohjois-Pohjanmaan liitto: Kaupan palveluverkko 2030-selvitys)

A.C.Nielsen Finland Oy:n mukaan Pohjois-Pohjanmaalla oli päivittäistavaramyymälöiden PT-myyntialaa asukasta kohti jonkin verran enemmän (indeksi 102) kuin koko maassa keskimäärin (indeksi 100). Seutukunnittain tarkasteltuna eniten PT-myyntialaa asukasta kohti oli Koillismaan seudulla (indeksi 148) ja vähiten Oulun seudulla (indeksi 92). Päivittäistavarakaupan PT-myynti asukasta kohti oli Pohjois-Pohjanmaalla alhaisempi (indeksi 94) kuin koko maassa keskimäärin (indeksi 100). Seutukunnittain tarkasteltuna eniten PT-myyntiä asukasta kohti oli Koillismaan seudulla (indeksi 132) ja vähiten Raahen seudulla (indeksi 87).

Päivittäistavarakaupan myyntitehokkuus (€/m²/vuosi) oli Pohjois-Pohjanmaalla alhaisempi (indeksi 93) kuin koko maassa keskimäärin (indeksi 100). Seutukunnittain tarkasteltuna Oulunkaaren seudulla myyntitehokkuus oli jonkin verran korkeampi (indeksi 102) kuin koko maan keskiarvo. Oulun seudulla myyntitehokkuus oli yhtä suuri (indeksi 100) kuin koko maassa keskimäärin. Muilla seuduilla myyntitehokkuus oli koko maan keskitasoa alhaisempi. Korkea myyntitehokkuus kertoo yleensä siitä, että päivittäistavarakaupan pinta-ala on alimitoitettu, ja että kilpailua ei ole. Alhainen myyntitehokkuus puolestaan on yleensä merkki päivittäistavarakaupan ylimitoituksesta ja/tai kireästä kilpailutilanteesta. Myyntitehokkuuteen vaikuttaa omalta osaltaan myös myymälätilojen ikä, koko ja toimivuus. Myös esimerkiksi alueen kaupallinen vetovoima heijastuu myyntitehokkuuteen niin, että merkittävä alueen ulkopuolelta tuleva kysyntä (esim. loma-asukkaat) voi luoda edellytykset korkealle myyntitehokkuudelle.

Taulukko 5. Päivittäistavaramyymälöiden myyntiala/asukas ja myynti/asukas vuoden 2016 lopussa ja myyntitehokkuus vuonna 2016 indeksillä esitettynä, koko maa=100 (A.C.Nielsen Finland Oy: päivittäistavarakaupan myymälärekisteri 2016).

	PT-myyntiala/as KOKO MAA=100	PT-myynti/as KOKO MAA=100	PT-myyntiteho KOKO MAA=100
Haapaveden-Siikalatvan seutukunta	131	93	70
Koillismaan seutukunta	148	132	87
Nivala-Haapajärven seutukunta	122	95	77
Oulun seutukunta	92	91	100
Oulunkaaren seutukunta	94	96	102
Raahen seutukunta	101	87	88
Ylivieskan seutukunta	117	98	84
POHJOIS-POHJANMAA	102	94	93
Koko maa	100	100	100

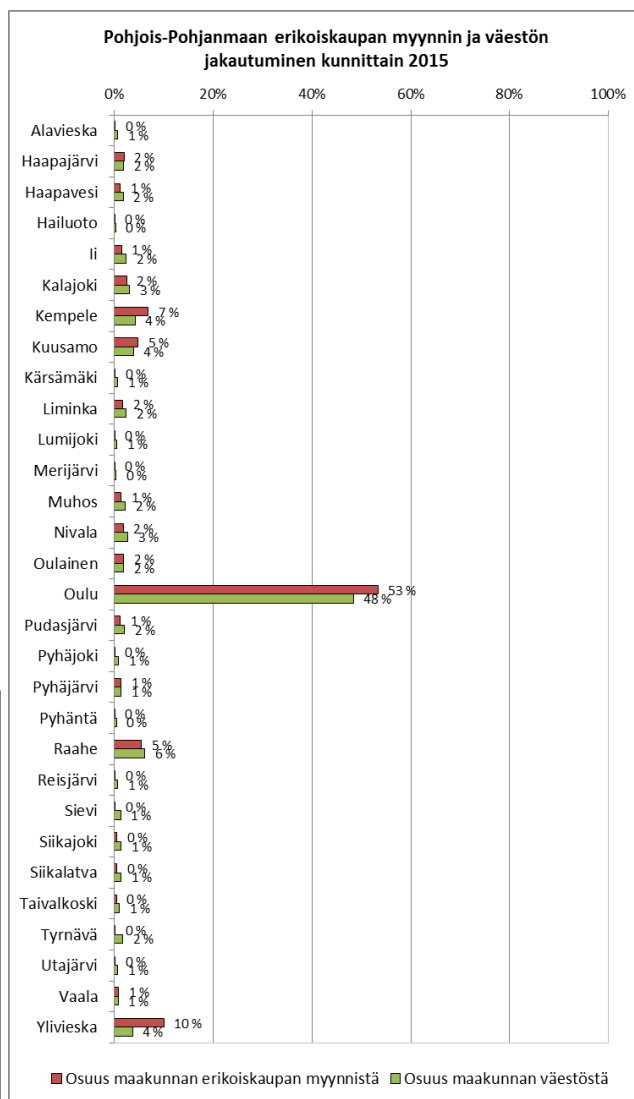
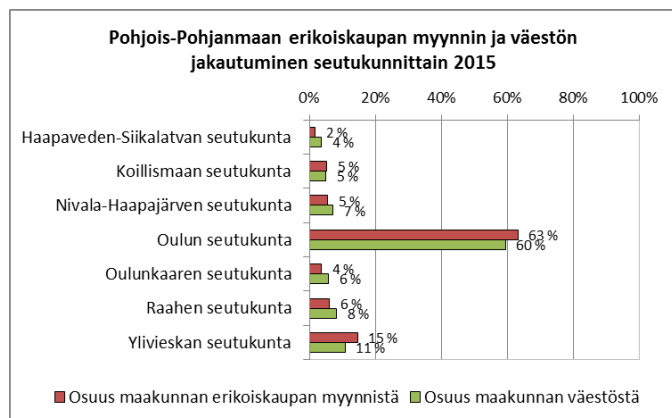
Vuosina 2009-2016 päivittäistavaramyymälöiden PT-myyntiala/asukas ja PT-myynti/asukas sekä myyntitehokkuus ovat kehittyneet Pohjois-Pohjanmaalla koko maan kehitystä vastaavasti. PT-myyntiala/asukas on lisääntynyt 4,6 % (koko maassa 6,2 %), PT-myynti/asukas on lisääntynyt 8,5 % (koko maassa 9,4 %) ja päivittäistavarakaupan myyntitehokkuus on lisääntynyt 2,9 % (koko maassa 3 %).

Taulukko 6. Päivittäistavaramyymälöiden myyntiala ja myynti/asukas ja myyntitehokkuus, kehitys 2009-2016 (A.C.Nielsen Finland Oy: päivittäistavarakaupan myymälärekisteri 2016 ja 2009).

	Muutos vuosina 2009-2016, %		
	PT-myyntiala	PT-myynti/as	PT-myyntiteho
Haapaveden-Siikalatvan seutukunta	15,6 %	8,4 %	-3,9 %
Koillismaan seutukunta	0,6 %	7,6 %	4,7 %
Nivala-Haapajärven seutukunta	1,9 %	7,4 %	3,7 %
Oulun seutukunta	7,0 %	8,0 %	1,8 %
Oulunkaaren seutukunta	-4,4 %	12,9 %	18,5 %
Raahen seutukunta	2,8 %	6,8 %	4,3 %
Ylivieskan seutukunta	4,6 %	12,5 %	7,1 %
POHJOIS-POHJANMAA	4,6 %	8,5 %	2,9 %
Koko maa	6,2 %	9,4 %	3,0 %

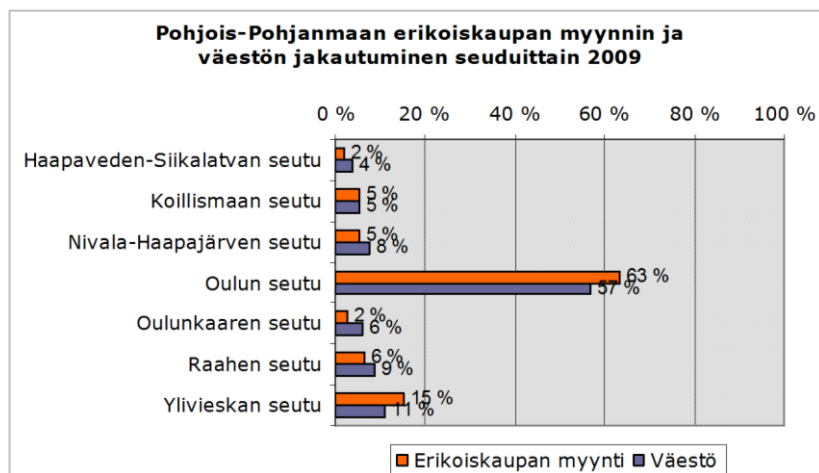
Erikoiskaupan myynti

Pohjois-Pohjanmaan vuoden 2015 erikoiskaupan myynnistä (pl. autokaupat ja huoltamot) toteutui Oulun seudulla noin 63 %, Ylivieskan seudulla noin 15 %, Raahen seudulla noin 6 %, Nivala - Haapajärven seudulla noin 5 %, Koillismaan seudulla noin 5 %, Oulunkaaren seudulla noin 4 % ja Haapaveden-Siikalatvan seudulla noin 2 % (Tilastokeskus). Seutukunnittain tarkasteltuna suurin ero erikoiskaupan myynnin ja väestön jakautumien välillä on Ylivieskan seudulla ja Oulun seudulla, joissa myyntiosuus on suurempi kuin väestöosuus.



Kuva 5. Pohjois-Pohjanmaan erikoiskaupan myynnin ja väestön jakautuminen seutukunnittain ja kunnittain vuoden 2015 lopussa (Tilastokeskus: toimipaikkarekisteri 2015 ja väestötilasto 2015)

Vuosina 2009-2015 erikoiskaupan myynnin jakautumisessa seutukunnittain ei ole tapahtunut muutoksia. Erikoiskaupan myynnin osuus koko maakunnan myynnistä on pysynyt ennallaan kaikissa seutukunnissa lukuun ottamatta Oulunkaaren seutukuntaa. Samana ajanjaksona väestön osuus koko maakunnan väestöstä on lisääntynyt Oulun seutukunnassa, pysynyt ennallaan Koillismaan, Oulunkaaren ja Ylivieskan seutukunnissa ja vähentynyt Haapaveden-Siikalatvan, Nivala-Haapajärven ja Raahen seutukunnissa.



Kuva 6. Pohjois-Pohjanmaan erikoiskaupan myynnin ja väestön jakautuminen seutukunnittain vuoden 2009 lopussa (Pohjois-Pohjanmaan liitto: Kaupan palveluverkko 2030-selvitys)

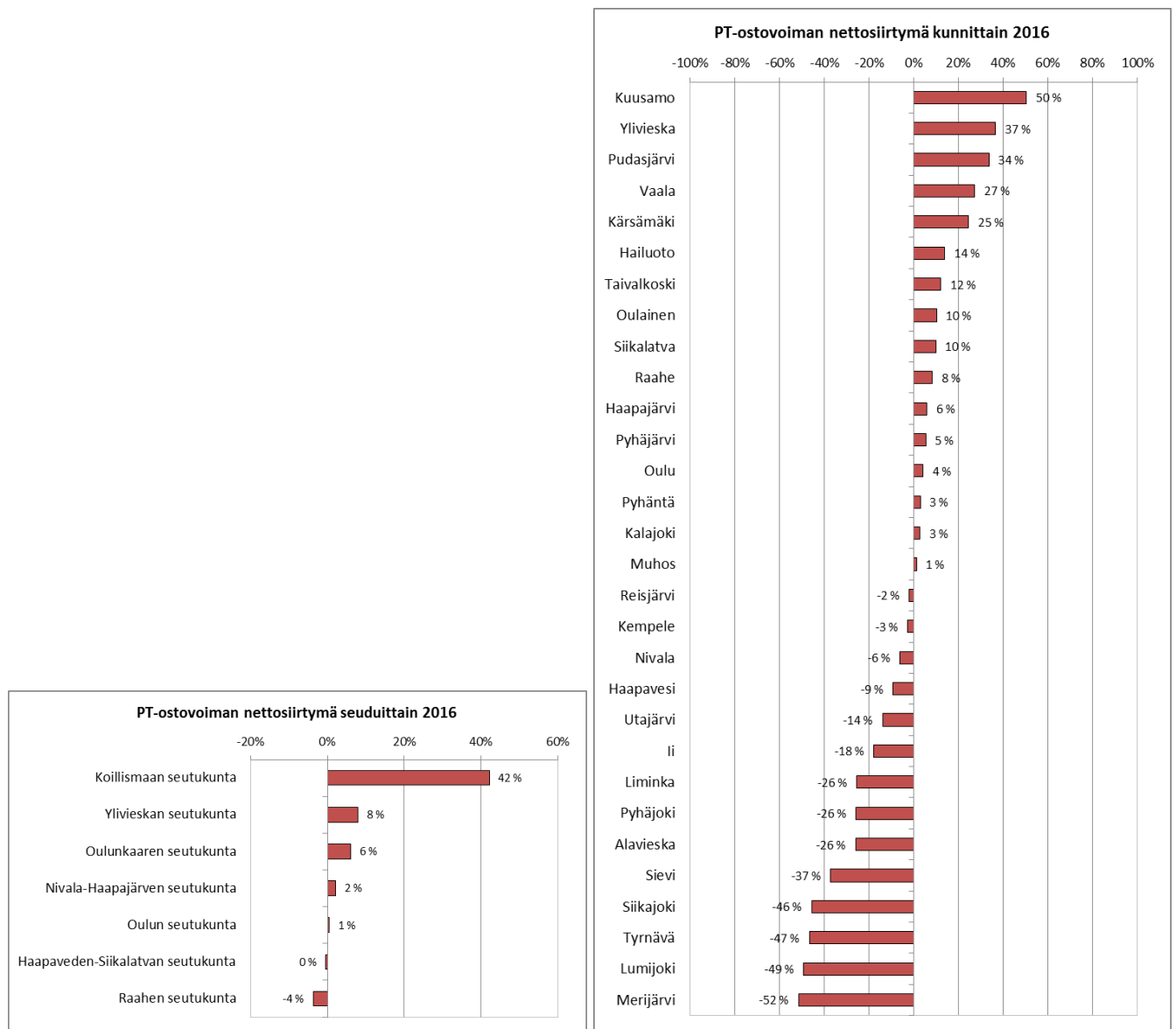
Ostovoiman siirtymä

Ostovoiman siirtymä on kunkin alueen vähittäiskaupan myynnin ja ostovoiman erotus. Kuluttajat eivät tee kaikkia ostoksia omalta paikkakunnalta, vaan osa ostoksista hankitaan oman asuinalueen ja oman kunnan ulkopuolelta. Vastaavasti muualla asuvat tuovat asianomaiselle paikkakunnalle ulkopuolista ostovoimaa. Kun ostovoiman siirtymä on positiivinen eli myynti on suurempi kuin ostovoima, kaupan palvelut ovat vetovoimaisia ja saavat ostovoimaa oman alueen ulkopuolelta. Kun ostovoiman siirtymä on negatiivinen eli myynti on pienempi kuin ostovoima, kaupan palvelutarjonta ei vastaa kysyntää ja ostovoimaa siirtyy alueen ulkopuolelle.

9.10.2017

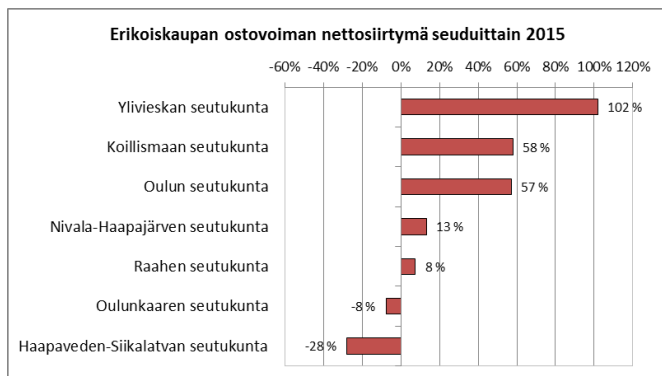
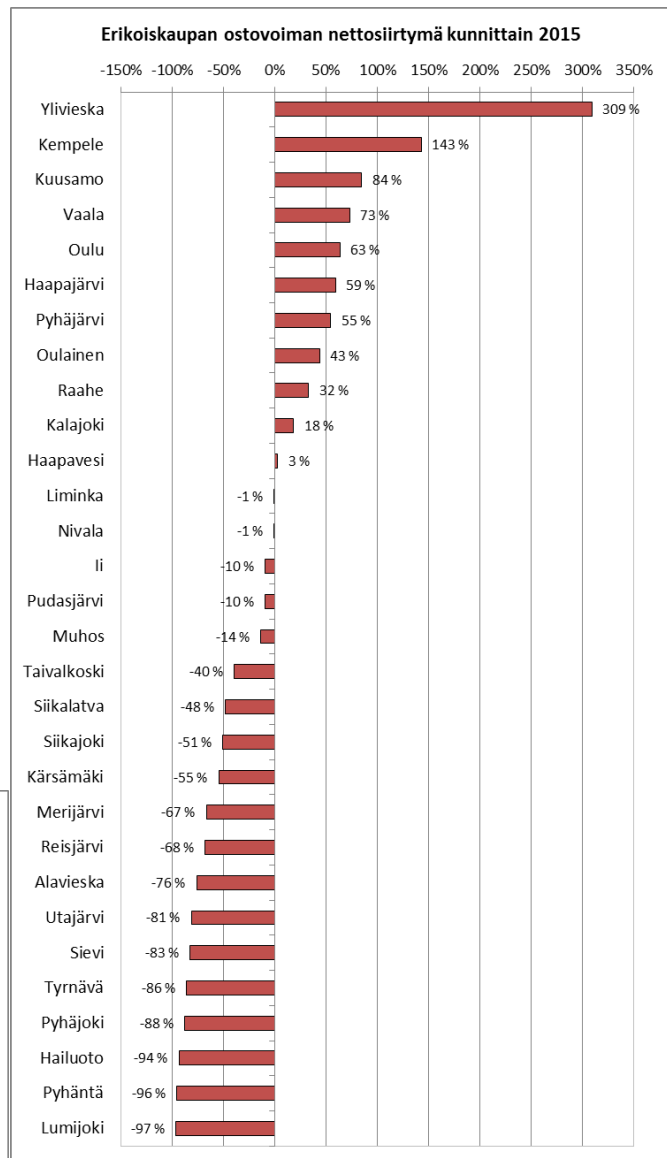
Kaupan palveluverkkoselvityksen täydentäminen

Päivittäistavarakaupassa Pohjois-Pohjanmaan ostovoiman nettosiirtymä oli vuonna 2016 hieman positiivinen (+3 %), joten päivittäistavarakaupan kysyntä ja tarjonta olivat lähellä tasapainoa. Seutukunnittain tarkasteltuna ostovoiman nettosiirtymä oli negatiivinen Raahen seudulla. Haapaveden-Siikalatvan seudulla kysyntä ja tarjonta olivat tasapainossa. Muilla seuduilla päivittäistavarakaupan ostovoiman nettosiirtymä oli positiivinen, eniten Kuusamon seudulla.



Kuva 5. Pohjois-Pohjanmaan päivittäistavarakaupan ostovoiman nettosiirtymä vuonna 2016 (A.C.Nielsen Finland Oy: päivittäistavarakaupan myymälärekisteri 2016 ja Tilastokeskus: väestötilasto 2016)

Erikoiskaupassa Pohjois-Pohjanmaan ostovoiman nettosiirtymä oli vuonna 2015 positiivinen (+48 %). Seutukunnittain tarkasteltuna erikoiskaupan ostovoiman nettosiirtymä oli negatiivinen Haapaveden-Siikalatvan ja Oulunkaaren seuduilla. Muilla seuduilla erikoiskaupan ostovoiman nettosiirtymä oli positiivinen, eniten Ylivieskan seudulla.



Kuva 6. Pohjois-Pohjanmaan erikoiskaupan ostovoiman nettosiirtymä vuonna 2015 (Tilastokeskus: toimipaikkarekisteri 2015 ja väestötilasto 2015)

3.3 Vähittäiskaupan suuryksiköt

Pohjois-Pohjanmaalla on yhteensä **149** pinta-alaltaan yli 2 000 k-m²:n vähittäiskaupan yksikköä 14 kunnassa. Yksiköiden kerrosala on yhteensä noin **751 000 k-m²**, joka on noin 65 % Pohjois-Pohjanmaan vähittäiskaupan kokonaiskerrosalasta (arviolta noin 1 155 000 k-m²).

Vähittäiskaupan suuryksikön kokoraja nousi MRL:n muutoksen myötä 2 000 k-m²:stä 4 000 k-m²:iin, joten maankäyttö- ja rakennuslain 9 a luvun vähittäiskauppaa koskevia erityisiä säännöksiä sovelletaan ainoastaan yli 4 000 k-m²:n suuruisiin vähittäiskaupan yksiköihin. Maankäyttö- ja rakennuslain mukaisia vähittäiskaupan suuryksiköitä (>4 000 k-m²) on Pohjois-Pohjanmaalla yhteensä **54 yksikköä** 9 kunnassa. Vähittäiskaupan suuryksiköiden kerrosala on noin **492 000 k-m²**, joka on noin 43 % Pohjois-Pohjanmaan vähittäiskaupan kokonaispinta-alasta.

Taulukko 7. Vähittäiskaupan suuret yksiköt vuoden 2017 kesällä, kerrosala pyöristetty lähimpään sataan (Lähteet: kuntakysely 2017 ja Pohjois-Pohjanmaan kaupan palveluverkkoselvityksen täydennysselvitys 2013)

	Yksiköt (>2000 k-m ²)		Suuryksiköt (>4000 k-m ²)	
	lkm	k-m ²	lkm	k-m ²
Alavieska				
Haapajärvi	3	8 700		
Haapavesi	2	6 700		
Hailuoto				
Ii	1	10 000	1	10 000
Kalajoki ¹⁾	7	27 700	1	11 300
Kempele	6	56 700	3	48 200
Kuusamo	5	28 100	3	23 500
Kärsämäki				
Liminka	4	12 300	1	4 900
Lumijoki				
Merijärvi				
Muhos	3	8 600	1	4 600
Nivala	8	21 400		
Oulainen	5	13 800		
Oulu ²⁾	78	404 700	33	282 800
Pudasjärvi	2	4 600		
Pyhäjoki				
Pyhäjärvi				
Pyhäntä				
Raahe	6	32 800	5	29 400
Reisjärvi				
Sievi				
Siikajoki				
Siikalatva				
Taivalkoski				
Tyrnävä				
Utajärvi				
Vaala				
Ylivieska	19	114 600	6	76 900
Haapaveden-Siikalatvan seutukunta	2	6 700	0	0
Koillismaan seutukunta	5	28 100	3	23 500
Nivala-Haapajärven seutukunta	11	30 100	0	0
Oulun seutukunta	91	482 300	38	340 500
Oulunkaaren seutukunta	3	14 600	1	10 000
Raahen seutukunta	6	32 800	5	29 400
Ylivieskan seutukunta	31	156 100	7	88 200
POHJOIS-POHJANMAA	149	750 700	54	491 600

¹⁾ Kalajoella mukana myös 2018 valmistuvat yksiköt

²⁾ Oulussa mukana vain keskustan ulkopuoliset suuryksiköt

Vuoteen 2013 verrattuna pinta-alaltaan **yli 2 000 k-m²:n yksiköiden määrä on koko maakunnassa lisääntynyt 13 yksiköllä**. Yksiköiden määrä on lisääntynyt Oulun seudulla (8 yksikköä: Oulu 6, Liminka 1 ja Muhos 1), Nivala-Haapajärven seudulla (Nivala 1 ja Haapajärvi 1), Ylivieskan seudulla (Ylivieska 1 ja Kalajoki 1) ja Oulunkaaren seudulla (Pudasjärvi 1). Haapaveden-Siikalatvan, Koillismaan ja Raahen seuduilla yksiköiden kokonaismäärä on pysynyt ennallaan. Sekä Haapavedellä että Raahessa on lopettanut yksi yksikkö ja aloittanut yksi uusi yksikkö, joten kokonaismäärä on säilynyt ennallaan. Yli 2 000 k-m²:n yksiköiden kerrosala on lisääntynyt vuosina 2013-2017 koko maakunnassa noin **57 600 k-m²**. Kerrosalan lisäyksestä noin 60 % on toteutunut Oulun seudulla.

Taulukko 8. Yli 2000 k-m²:n vähittäiskaupanyksiköiden lukumäärä ja kerrosala vuonna 2013 ja 2017, kerrosala pyöristetty lähimpään sataan (Lähteet: kuntakysely 2017 ja Pohjois-Pohjanmaan kaupan palveluverkkoselvityksen täydennysselvitys 2013)

Yksiköt (> 2 000 k-m ²)	Lukumäärä 2013	2017	Muutos 2013-2017	Kerrosala 2013	2017	Muutos 2013-2017
Alavieska						
Haapajärvi	2	3	1	5 700	8 700	3 000
Haapavesi	2	2	0	6 700	6 700	0
Hailuoto						
Ii	1	1	0	10 000	10 000	0
Kalajoki ¹⁾	6	7	1	14 900	27 700	12 800
Kempele	6	6	0	54 500	56 700	2 200
Kuusamo	5	5	0	28 100	28 100	0
Kärsämäki						
Liminka	3	4	1	7 400	12 300	4 900
Lumijoki						
Merijärvi						
Muhos	2	3	1	4 000	8 600	4 600
Nivala	7	8	1	18 700	21 400	2 700
Oulainen	5	5	0	13 800	13 800	0
Oulu ²⁾	72	78	6	383 200	404 700	21 500
Pudasjärvi	1	2	1	2 200	4 600	2 400
Pyhäjoki						
Pyhäjärvi						
Pyhäntä						
Raahe	6	6	0	34 800	32 800	-2 000
Reisjärvi						
Sievi						
Siikajoki						
Siikalatva						
Taivalkoski						
Tyrmävä						
Utajärvi						
Vaala						
Ylivieska	18	19	1	109 100	114 600	5 500
Haapaveden-Siikalatvan seutukunta	2	2	0	6 700	6 700	0
Koillismaan seutukunta	5	5	0	28 100	28 100	0
Nivala-Haapajärven seutukunta	9	11	2	24 400	30 100	5 700
Oulun seutukunta	83	91	8	449 100	482 300	33 200
Oulunkaaren seutukunta	2	3	1	12 200	14 600	2 400
Raahen seutukunta	6	6	0	34 800	32 800	-2 000
Ylivieskan seutukunta	29	31	2	137 800	156 100	18 300
POHJOIS-POHJANMAA	136	149	13	693 100	750 700	57 600

Vuoteen 2013 verrattuna **vähittäiskaupan suuryksiköiden (>4 000 k-m²) määrä on lisääntynyt viidellä yksiköllä ja kerrosala noin 35 000 k-m²:llä**. Vähittäiskaupan suuryksiköiden määrä on lisääntynyt Oulun seudulla (Oulussa 3, Liminka 1, Muhos 1) ja Ylivieskan seudulla (Ylivieska 1) ja vähentynyt Raahen seudulla (Raahe -1). Vähittäiskaupan suuryksiköiden kerrosala on lisääntynyt Oulun seudulla noin 28 900 k-m² ja Ylivieskan seudulla noin 11 300 k-m² ja vähentynyt Raahen seudulla noin 5 400 k-m². Muissa seutukunnissa vähittäiskaupan suuryksiköiden määrä ja kerrosala ovat pysyneet ennallaan. Vähittäiskaupan suuryksiköiden (>4 000 k-m²) kerrosala on lisääntynyt vuosina 2013-2017 koko maakunnassa noin **35 000 k-m²**. Kerrosalan lisäyksestä noin 83 % on toteutunut Oulun seudulla.

Taulukko 9. Vähittäiskaupan suuryksiköiden (>4 000 k-m²) lukumäärä ja kerrosala vuonna 2013 ja 2017, kerrosala pyöristetty lähimpään sataan (Lähteet: kuntakysely 2017 ja Pohjois-Pohjanmaan kaupan palveluverkkoselvityksen täydennysselvitys 2013)

Yksiköt (>4 000 k-m ²)	Lukumäärä		Muutos 2013-2017	Kerrosala		Muutos 2013-2017
	2013	2017		2013	2017	
Alavieska						
Haapajärvi						
Haapavesi						
Hailuoto						
Ii	1	1	0	10 000	10 000	0
Kalajoki ¹⁾		1	1		11 300	11 300
Kempele	3	3	0	46 000	48 200	2 200
Kuusamo	3	3	0	23 500	23 500	0
Kärsämäki						
Liminka		1	1		4 900	4 900
Lumijoki						
Merijärvi						
Muhos		1	1		4 600	4 600
Nivala						
Oulainen						
Oulu ²⁾	30	33	3	265 600	282 800	17 200
Pudasjärvi						
Pyhäjoki						
Pyhäjärvi						
Pyhäntä						
Raahe	6	5	-1	34 800	29 400	-5 400
Reisjärvi						
Sievi						
Siikajoki						
Siikalatva						
Taivalkoski						
Tyrnävä						
Utajärvi						
Vaala						
Ylivieska	6	6	0	76 900	76 900	0
Haapaveden-Siikalatvan seutukunta	0	0	0	0	0	0
Koillismaan seutukunta	3	3	0	23 500	23 500	0
Nivala-Haapajärven seutukunta	0	0	0	0	0	0
Oulun seutukunta	33	38	5	311 600	340 500	28 900
Oulunkaaren seutukunta	1	1	0	10 000	10 000	0
Raahen seutukunta	6	5	-1	34 800	29 400	-5 400
Ylivieskan seutukunta	6	7	1	76 900	88 200	11 300
POHJOIS-POHJANMAA	49	54	5	456 800	491 600	34 800

¹⁾ Kalajoella mukana myös 2018 valmistuvat yksiköt

²⁾ Oulussa mukana vain keskustan ulkopuoliset yksiköt

Pohjois-Pohjanmaan 3. vaihemaakuntakaavan kaavaluonnoksen kaavamääräysten mukaan merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön kaavon alaraja on Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavan alueella 4 000 k-m² lukuun ottamatta maakuntakaavassa osoitettua Oulun seudun yhtenäistä taajamatoimintojen aluetta, jossa alaraja 10 000 k-m² sekä Kuusamon, Raahen ja Ylivieskan taajamatoimintojen alueita, joissa alaraja on 7 000 k-m².

Pohjois-Pohjanmaan 54 vähittäiskaupan suuryksiköstä on kaavamääräyksen mukaisia merkitykseltään seudullisia vähittäiskaupan suuryksiköitä 20 yksikköä. Merkitykseltään seudullisissa vähittäiskaupan suuryksiköissä on yhteensä noin 304 000 k-m², joka on noin 62 % kaikkien vähittäiskaupan suuryksiköiden pinta-alasta ja noin 26 % Pohjois-Pohjanmaan vähittäiskaupan kokonaispinta-alasta.

Taulukko 10. Pohjois-Pohjanmaan 3. vaihemaakuntakaavan kaavamääräysten mukaisten merkitykseltään seudullisten vähittäiskaupan suuryksiköiden lukumäärä ja kerrosala vuonna 2017, kerrosala pyöristetty lähimpään sataan (Lähteet: kuntakysely 2017 ja Pohjois-Pohjanmaan kaupan palveluverkkoselvityksen täydennysselvitys 2013)

	Suuryksiköt (>4000 k-m ²)		Seudullisesti merkittävät	
	lkm	k-m ²	lkm	k-m ²
Alavieska				
Haapajärvi				
Haapavesi				
Hailuoto				
Ii	1	10 000	1	10 000
Kalajoki ¹⁾	1	11 300	1	11 300
Kempele	3	48 200	1	36 600
Kuusamo	3	23 500	2	19 300
Kärsämäki				
Liminka	1	4 900		
Lumijoki				
Merijärvi				
Muhos	1	4 600		
Nivala				
Oulainen				
Oulu ²⁾	33	282 800	9	144 100
Pudasjärvi				
Pyhäjoki				
Pyhäjärvi				
Pyhäntä				
Raahe	5	29 400	2	15 000
Reisjärvi				
Sievi				
Siikajoki				
Siikalatva				
Taivalkoski				
Tyrnävä				
Utajärvi				
Vaala				
Ylivieska	6	76 900	4	67 600
Haapaveden-Siikalatvan seutukunta	0	0	0	0
Koillismaan seutukunta	3	23 500	2	19 300
Nivala-Haapajärven seutukunta	0	0	0	0
Oulun seutukunta	38	340 500	10	180 700
Oulunkaaren seutukunta	1	10 000	1	10 000
Raahe seutukunta	5	29 400	2	15 000
Ylivieskan seutukunta	7	88 200	5	78 900
POHJOIS-POHJANMAA	54	491 600	20	303 900

¹⁾ Kalajoella mukana 2018 valmistuva yksikkö

²⁾ Oulussa mukana vain keskustan ulkopuoliset suuryksiköt

Pohjois-Pohjanmaan 3. vaihemaakuntakaavan kaavamääräyksen mukaisia merkitykseltään seudullisia vähittäiskaupan suuryksiköitä ovat:

- Ii: Kärkkäinen Express (Pentinkangas km-1)
- Kalajoki: rakenteilla oleva kauppakeskus (C)
- Kempele: Zeppelin (Zeppelin km)
- Kuusamo: Citymarket ja Prisma (C-2)
- Oulu, keskustan ulkopuolella:
 - Ideapark (Ritaharju C-3),
 - Prisma Linnanmaa (Linnanmaa km),
 - Prisma Limingantulli ja Säästökuoppa (Oulun kaupunkikeskusta C-1),
 - Wetteri Oy ja K-rauta Äimärautio (Äimärautio kma),
 - Citymarket Kaakkuri (Kaakkuri C-3)
 - Myymäläkeskittymä Kaakkurinkulma ja Bauhaus (Kaakkuri-Vasaraperä kma),
- Raahe: Citymarket ja Prisma (C-2)
- Ylivieska: Citymarket, Prisma, Kärkkäinen ja K-rauta (Savari km)

Edellä mainitut vähittäiskaupan suuryksiköt olivat merkitykseltään seudullisia myös Pohjois-Pohjanmaan 1. vaihemaakuntakaavan kaavamääräyksen mukaan.

4 ARVIO OSTOVOIMAN JA LIIKETILATARPEEN KEHITYKSESTÄ

4.1 Ostovoiman kehitysarvio

Laskentaperusteet

Ostovoima ja sen kehitys ovat perusta kaupan palveluverkon kehittymiselle ja kaupan investoinneille. Ostovoima ja ostovoiman kehitys on arvioitu samoilla laskentaperusteilla kuin vuonna 2011 valmistuneessa Pohjois-Pohjanmaan kaupan palveluverkkoselvityksessä ja vuonna 2013 valmistuneessa täydennysselvityksessä.

Vuoden 2016 ostovoima on arvioitu vuoden 2016 lopun väestömäärän ja vuoden 2016 asukaskohtaisten kulutuslukujen perusteella. Asukaskohtaisina kulutuslukuina on käytetty Pohjois-Pohjanmaan keskimääräisiä kulutuslukuja (www.tuomassantasalo.fi). Laskelmassa käytetyt lähtötiedot (väestömäärä ja kulutusluvut) on päivitetty vuoden 2016 tilanteeseen.

Ostovoiman kehitys on arvioitu väestöennusteen ja yksityisen kulutuksen kasvuarvioiden pohjalta. Väestöennusteena on käytetty Tilastokeskuksen uusinta väestöennustetta (2015). Vuonna 2011 valmistuneessa Pohjois-Pohjanmaan palveluverkkoselvityksessä väestöennusteena käytettiin Tilastokeskuksen vuonna 2009 laatimaa väestöennustetta. Vuoden 2015 väestöennuste poikkeaa jonkin verran vuoden 2009 ennusteesta, mikä vaikuttaa ostovoiman kokonaismäärään. Koko maakunnan väestömäärä on vuonna 2030 vuonna 2015 tehdyn ennusteen mukaan noin 436 100 asukasta ja vuonna 2009 tehdyn ennusteen mukaan noin 440 300 asukasta. Tämä näkyy ostovoimalaskelmassa siten, että vuoden 2030 ostovoima on tässä selvityksessä suurempi kuin aiemmassa selvityksessä.

Yksityisen kulutuksen kasvuarviona käytettiin vuonna 2011 valmistuneessa Pohjois-Pohjanmaan kaupan palveluverkkoselvityksessä päivittäistavarakaupassa 1 % / vuosi ja erikoiskaupassa 2 % / vuosi. Ostovoimalaskelmien päivityksessä on käytetty samaa kasvuarviota, vaikka yksityinen kulutus onkin kasvanut viime vuosina aiemman selvityksen ajankohtaa hitaammin. Käytettyjä kasvuarvioita voidaan kuitenkin pitää varsin realistisina vuoteen 2040 ulottuvassa pitkän tähtäimen arviossa. Tässä päivitysselvityksessä käytetyt kulutusluvut ja kasvuarviot on esitetty seuraavassa taulukossa.

Taulukko 11. Vähittäiskaupan kulutusluvut ja arvio kehityksestä €/asukas/vuosi (vuoden 2016 rahassa).

	Kulutusluku, €/asukas/v			Kasvuarvio %/vuosi
	2016	2030	2040	
Päivittäistavarakauppa	3 053	3 509	3 877	1 %
Muu erikoiskauppa	2 237	2 952	3 598	2 %
Tilaa vaativa kauppa	1 017	1 341	1 635	2 %
Autokauppa ja huoltamot	2 435	3 213	3 916	2 %
Kauppa yhteensä	8 741	11 015	13 026	

Väestömäärä ja väestöennuste

Pohjois-Pohjanmaalla asui vuoden 2016 lopussa **411 150 asukasta**. Tilastokeskuksen väestöennusteen mukaan maakunnan väestömäärä lisääntyy noin 32 250 asukkaalla (+8 %) vuoteen 2040 mennessä. Vuonna 2040 Pohjois-Pohjanmaan väestömäärä on ennusteen mukaan noin **443 400 asukasta**.

Taulukko 12. Pohjois-Pohjanmaan väestömäärä vuoden 2016 lopussa ja vuosien 2030 ja 2040 väestöennuste (Tilastokeskus: väestötilasto 2016 ja väestöennuste 2015).

	Väestö (31.12.) Väestöennuste (TK 2015)			Muutos 2016-2040	
	2016	2030	2040	lkm	%
Alavieska	2 639	2 479	2 415	-224	-8 %
Haapajärvi	7 332	6 844	6 581	-751	-10 %
Haapavesi	7 098	6 544	6 308	-790	-11 %
Hailuoto	994	984	951	-43	-4 %
Ii	9 628	10 147	10 172	544	6 %
Kalajoki	12 586	12 727	12 601	15	0 %
Kempele	17 297	19 272	19 740	2 443	14 %
Kuusamo	15 533	13 778	13 016	-2 517	-16 %
Kärsämäki	2 655	2 101	1 906	-749	-28 %
Liminka	10 000	11 355	11 838	1 838	18 %
Lumijoki	2 105	2 189	2 201	96	5 %
Merijärvi	1 131	1 017	964	-167	-15 %
Muhos	8 995	8 914	8 834	-161	-2 %
Nivala	10 889	10 598	10 340	-549	-5 %
Oulainen	7 514	7 022	6 724	-790	-11 %
Oulu	200 526	229 748	241 169	40 643	20 %
Pudasjärvi	8 187	7 090	6 650	-1 537	-19 %
Pyhäjoki	3 188	3 052	2 893	-295	-9 %
Pyhäjärvi	5 446	4 505	4 113	-1 333	-24 %
Pyhäntä	1 579	1 398	1 329	-250	-16 %
Raahe	25 010	23 960	22 891	-2 119	-8 %
Reisjärvi	2 854	2 551	2 429	-425	-15 %
Sievi	5 069	4 675	4 509	-560	-11 %
Siikajoki	5 366	5 064	4 896	-470	-9 %
Siikalatva	5 583	4 741	4 388	-1 195	-21 %
Taivalkoski	4 133	3 536	3 277	-856	-21 %
Tyrnävä	6 750	7 282	7 335	585	9 %
Utajärvi	2 824	2 599	2 484	-340	-12 %
Vaala	3 040	2 552	2 408	-632	-21 %
Ylivieska	15 199	17 397	18 035	2 836	19 %
Haapaveden-Siikalatvan seutukunta	14 260	12 683	12 025	-2 235	-16 %
Koillismaan seutukunta	19 666	17 314	16 293	-3 373	-17 %
Nivala-Haapajärven seutukunta	29 176	26 599	25 369	-3 807	-13 %
Oulun seutukunta	246 667	279 744	292 068	45 401	18 %
Oulunkaaren seutukunta	23 679	22 388	21 714	-1 965	-8 %
Raahen seutukunta	33 564	32 076	30 680	-2 884	-9 %
Ylivieskan seutukunta	44 138	45 317	45 248	1 110	3 %
POHJOIS-POHJANMAA	411 150	436 121	443 397	32 247	8 %

Arvio ostovoimasta ja ostovoiman kehityksestä

Vuoden 2016 ostovoima on arvioitu vuoden 2016 lopun väestömäärän ja vuoden 2016 asukas-kohtaisten kulutuslukujen perusteella. Asukaskohtaisina kulutuslukuina on käytetty Pohjois-Pohjanmaan keskimääräisiä kulutuslukuja (www.tuomassantasalo.fi), jotka on päivitetty vuoden 2016 tilanteeseen.

Vuonna 2016 kaupan kohdistuva ostovoima oli Pohjois-Pohjanmaalla noin **3 594 milj.€**. Ostovoimasta kohdistui päivittäistavarakauppaan noin 1 255 milj.€, muuhun erikoiskauppaan noin 920 milj.€, tilaa vaativan erikoistavaran kauppaan noin 418 milj.€ ja autokauppaan ja huoltamotoimintaan noin 1 001 milj.€.

Taulukko 13. Arvio kaupan kohdistuvasta ostovoimasta vuonna 2016, milj.€

ARVIO OSTOVOIMASTA 2016, milj.€	Päivittäis- tavara- kauppa	Muu erikois- kauppa	Tilaa vaativa kauppa	Auto- kauppa ja huoltamot	KAUPPA YHTEENSÄ
Alavieska	8	6	3	6	23
Haapajärvi	22	16	7	18	64
Haapavesi	22	16	7	17	62
Hailuoto	3	2	1	2	9
Ii	29	22	10	23	84
Kalajoki	38	28	13	31	110
Kempele	53	39	18	42	151
Kuusamo	47	35	16	38	136
Kärsämäki	8	6	3	6	23
Liminka	31	22	10	24	87
Lumijoki	6	5	2	5	18
Merijärvi	3	3	1	3	10
Muhos	27	20	9	22	79
Nivala	33	24	11	27	95
Oulainen	23	17	8	18	66
Oulu	612	449	204	488	1 753
Pudasjärvi	25	18	8	20	72
Pyhäjoki	10	7	3	8	28
Pyhäjärvi	17	12	6	13	48
Pyhäntä	5	4	2	4	14
Raahe	76	56	25	61	219
Reisjärvi	9	6	3	7	25
Sievi	15	11	5	12	44
Siikajoki	16	12	5	13	47
Siikalatva	17	12	6	14	49
Taivalkoski	13	9	4	10	36
Tyrnävä	21	15	7	16	59
Utajärvi	9	6	3	7	25
Vaala	9	7	3	7	27
Ylivieska	46	34	15	37	133
Haapaveden-Siikalatvan seutukunta	44	32	14	35	125
Koillismaan seutukunta	60	44	20	48	172
Nivala-Haapajärven seutukunta	89	65	30	71	255
Oulun seutukunta	753	552	251	601	2 156
Oulunkaaren seutukunta	72	53	24	58	207
Raahen seutukunta	102	75	34	82	293
Ylivieskan seutukunta	135	99	45	107	386
POHJOIS-POHJANMAA	1 255	920	418	1 001	3 594

Ostovoiman kehitys vuoteen 2030 ja vuoteen 2040 mennessä on arvioitu väestöennusteen ja yksityisen kulutuksen kasvuarvioiden pohjalta. Väestöennusteena on käytetty Tilastokeskuksen uusinta väestöennustetta (2015). Yksityisen kulutuksen kasvuarviona on käytetty päivittäistavara-kaupassa 1 % / vuosi ja erikoiskaupassa 2 %/ vuosi.

Vuonna 2030 kauppaan kohdistuva ostovoima on Pohjois-Pohjanmaalla noin **4 804 milj.€**. Ostovoimasta kohdistuu päivittäistavarakauppaan noin 1 531 milj.€, muuhun erikoiskauppaan noin 1287 milj.€, tilaa vaativan erikoistavaran kauppaan noin 585 milj.€ ja autokauppaan ja huoltamotoimintaan noin 1 401 milj.€.

Taulukko 14. Arvio kauppaan kohdistuvasta ostovoimasta vuonna 2030, milj.€ (vuoden 2016 rahassa)

ARVIO OSTOVOIMASTA 2030, milj.€ (vuoden 2016 rahassa)	Päivittäis-tavara-kauppa	Muu erikois-kauppa	Tilaa vaativa kauppa	Auto-kauppa ja huoltamot	KAUPPA YHTEENSÄ
Alavieska	9	7	3	8	27
Haapajärvi	24	20	9	22	75
Haapavesi	23	19	9	21	72
Hailuoto	3	3	1	3	11
Ii	36	30	14	33	112
Kalajoki	45	38	17	41	140
Kempele	68	57	26	62	212
Kuusamo	48	41	18	44	152
Kärsämäki	7	6	3	7	23
Liminka	40	34	15	36	125
Lumijoki	8	6	3	7	24
Merijärvi	4	3	1	3	11
Muhos	31	26	12	29	98
Nivala	37	31	14	34	117
Oulainen	25	21	9	23	77
Oulu	806	678	308	738	2 531
Pudasjärvi	25	21	10	23	78
Pyhäjoki	11	9	4	10	34
Pyhäjärvi	16	13	6	14	50
Pyhäntä	5	4	2	4	15
Raahe	84	71	32	77	264
Reisjärvi	9	8	3	8	28
Sievi	16	14	6	15	51
Siikajoki	18	15	7	16	56
Siikalatva	17	14	6	15	52
Taivalkoski	12	10	5	11	39
Tyrnävä	26	21	10	23	80
Utajärvi	9	8	3	8	29
Vaala	9	8	3	8	28
Ylivieska	61	51	23	56	192
Haapaveden-Siikalatvan seutukunta	45	37	17	41	140
Koillismaan seutukunta	61	51	23	56	191
Nivala-Haapajärven seutukunta	93	79	36	85	293
Oulun seutukunta	982	826	375	899	3 081
Oulunkaaren seutukunta	79	66	30	72	247
Raahen seutukunta	113	95	43	103	353
Ylivieskan seutukunta	159	134	61	146	499
POHJOIS-POHJANMAA	1 531	1 287	585	1 401	4 804

Tässä päivitysselvityksessä laadittu arvio vuoden 2030 ostovoimasta poikkeaa jonkin verran vuonna 2011 laaditussa Pohjois-Pohjanmaan kaupan palveluverkkoselvityksessä esitetystä. Ero johtuu laskelman lähtötiedoista. Vuoden 2011 palveluverkkoselvityksessä käytettiin väestöennusteena Tilastokeskuksen vuonna 2009 laatimaa väestöennustetta ja tässä selvityksessä on käytetty Tilastokeskuksen vuoden 2015 väestöennustetta. Myös vuoden 2016 tilanteeseen päivitettyt kulutusluvut poikkeavat jonkin verran vuoden 2011 palveluverkkoselvityksessä käytetyistä kulutusluvuista. Yksityisen kulutuksen kasvu-arviona on käytetty samaa kasvu-arviota kuin vuonna 2011 valmistuneessa palveluverkkoselvityksessä, kasvu päivittäistavarakaupassa 1 %/vuosi ja erikoiskaupassa 2 %/vuosi.

Vuonna 2011 laaditussa Pohjois-Pohjanmaan kaupan palveluverkkoselvityksessä arvioitu koko maakunnan ostovoima vuonna 2030 oli noin 4 738 milj.€ eli noin 66 milj.€ vähemmän kuin tässä päivitysselvityksessä arvioitu ostovoima (4 804 milj.€). Päivitysselvityksessä on arvioitu ostovoiman kehitys myös Pohjois-Pohjanmaan 3. vaihemaakuntakaavan tavoitevuoteen 2040 mennessä. Vuosina 2030-2040 Pohjois-Pohjanmaan väestön ostovoima kasvaa noin 972 milj.€. Ostovoiman kehityksen ja sen avulla arvioidun liiketilatarpeen pohjalta on arvioitu tarvetta tarkistaa Pohjois-Pohjanmaan 3. vaihemaakuntakaavassa keskustatoimintojen alueiden ulkopuolelle osoitettujen vähittäiskaupan suruyskoiden, erikoiskaupan suuryksiköiden vähittäiskaupan kehittämisen kohdealueiden enimmäismitoituksia. Suurimmalla osalla Pohjois-Pohjanmaan seuduista ostovoiman kehitys on väestökehityksestä johtuen niin vähäistä, ettei se anna aiheutta enimmäismitoitusten tarkistuksiin. Tarkistustarpeita on ainoastaan alueilla, joilla väestömäärä kasvaa merkittävästi.

Vuonna 2040 kauppaan kohdistuva ostovoima on Pohjois-Pohjanmaalla noin **5 776 milj.€**. Ostovoimasta kohdistuu päivittäistavarakauppaan noin 1 719 milj.€, muuhun erikoiskauppaan noin 1595 milj.€, tilaa vaativan erikoistavaran kauppaan noin 725 milj.€ ja autokauppaan ja huoltamotomintaan noin 1 736 milj.€.

Taulukko 15. Arvio kauppaan kohdistuvasta ostovoimasta vuonna 2040, milj.€ (vuoden 2016 rahassa)

ARVIO OSTOVOIMASTA 2040, milj.€ (vuoden 2016 rahassa)	Päivittäis- tavara- kauppa	Muu erikois- kauppa	Tilaa vaativa kauppa	Auto- kauppa ja huoltamot	KAUPPA YHTEENSÄ
Alavieska	9	9	4	9	31
Haapajärvi	26	24	11	26	86
Haapavesi	24	23	10	25	82
Hailuoto	4	3	2	4	12
Ii	39	37	17	40	133
Kalajoki	49	45	21	49	164
Kempele	77	71	32	77	257
Kuusamo	50	47	21	51	170
Kärsämäki	7	7	3	7	25
Liminka	46	43	19	46	154
Lumijoki	9	8	4	9	29
Merijärvi	4	3	2	4	13
Muhos	34	32	14	35	115
Nivala	40	37	17	40	135
Oulainen	26	24	11	26	88
Oulu	935	868	394	944	3 141
Pudasjärvi	26	24	11	26	87
Pyhäjoki	11	10	5	11	38
Pyhäjärvi	16	15	7	16	54
Pyhäntä	5	5	2	5	17
Raahe	89	82	37	90	298
Reisjärvi	9	9	4	10	32
Sievi	17	16	7	18	59
Siikajoki	19	18	8	19	64
Siikalatva	17	16	7	17	57
Taivalkoski	13	12	5	13	43
Tyrnävä	28	26	12	29	96
Utajärvi	10	9	4	10	32
Vaala	9	9	4	9	31
Ylivieska	70	65	29	71	235
Haapaveden-Siikalatvan seutukunta	47	43	20	47	157
Koillismaan seutukunta	63	59	27	64	212
Nivala-Haapajärven seutukunta	98	91	41	99	330
Oulun seutukunta	1 132	1 051	478	1 144	3 804
Oulunkaaren seutukunta	84	78	36	85	283
Raahen seutukunta	119	110	50	120	400
Ylivieskan seutukunta	175	163	74	177	589
POHJOIS-POHJANMAA	1 719	1 595	725	1 736	5 776

Vuosina 2016-2040 Pohjois-Pohjanmaan kauppaan kohdistuva ostovoima lisääntyy noin **2 182 milj.€**. Ostovoiman kasvusta kohdistuu päivittäistavarakauppaan noin 464 milj.€, muuhun erikoiskauppaan noin 676 milj.€, tilaa vaativaan kauppaan noin 307 milj.€ ja autokauppaan ja huoltamatoimintaan noin 735 milj.€. Seutukunnittain tarkasteltuna ostovoiman kasvusta kohdistuu valtaosa (76 %) Oulun seudulle, jossa myös väestömäärä kasvaa.

Taulukko 16. Arvio kauppaan kohdistuvan ostovoiman kehityksestä vuosina 2016-2040, milj.€ (vuoden 2016 rahassa)

OSTOVOIMAN KEHITYS 2016-2040, milj.€ (vuoden 2016 rahassa)	Päivittäis- tavara- kauppa	Muu erikois- kauppa	Tilaa vaativa kauppa	Auto- kauppa ja huoltamot	KAUPPA YHTEENSÄ
Alavieska	1	3	1	3	8
Haapajärvi	3	7	3	8	22
Haapavesi	3	7	3	7	20
Hailuoto	1	1	1	1	4
Ii	10	15	7	16	48
Kalajoki	10	17	8	19	54
Kempele	24	32	15	35	106
Kuusamo	3	12	5	13	34
Kärsämäki	-1	1	0	1	2
Liminka	15	20	9	22	67
Lumijoki	2	3	1	3	10
Merijärvi	0	1	0	1	3
Muhos	7	12	5	13	36
Nivala	7	13	6	14	40
Oulainen	3	7	3	8	22
Oulu	323	419	190	456	1 389
Pudasjärvi	1	6	3	6	15
Pyhäjoki	1	3	1	4	10
Pyhäjärvi	-1	3	1	3	6
Pyhäntä	0	1	1	1	4
Raahe	12	26	12	29	80
Reisjärvi	1	2	1	3	7
Sievi	2	5	2	5	14
Siikajoki	3	6	3	6	17
Siikalatva	0	3	1	4	8
Taivalkoski	0	3	1	3	7
Tyrnävä	8	11	5	12	37
Utajärvi	1	3	1	3	8
Vaala	0	2	1	2	5
Ylivieska	24	31	14	34	102
Haapaveden-Siikalatvan seutukunta	3	11	5	12	32
Koillismaan seutukunta	3	15	7	16	40
Nivala-Haapajärven seutukunta	9	26	12	28	75
Oulun seutukunta	379	499	227	543	1 648
Oulunkaaren seutukunta	12	25	11	27	76
Raahen seutukunta	16	35	16	38	106
Ylivieskan seutukunta	41	64	29	70	204
POHJOIS-POHJANMAA	464	676	307	735	2 182

Ostovoiman kehitykseen vaikuttavat sekä väestökehitys että yksityisen kulutuksen kehitys. Päivittäistavarakaupassa yksityisen kulutuksen kasvuvarviona on käytetty 1 %/vuosi. Väestöennusteen mukaan väestömäärä vähenee useissa Pohjois-Pohjanmaan kunnissa niin paljon, ettei yksityisen kulutuksen kasvu riitä kompensoimaan väestön vähenemisen vaikutusta päivittäistavarakauppaan kohdistuvan ostovoiman kehityksessä. Viidessä kunnassa päivittäistavarakaupan ostovoima on vuonna 2040 samalla tasolla kuin vuonna 2016 ja kahdessa kunnassa päivittäistavarakaupan ostovoima vähenee vuosina 2016-2040.

4.2 Kaupan merkittävimmät hankkeet ja varaukset

Pohjois-Pohjanmaan kaupan palveluverkkoselvityksen päivityksen yhteydessä on selvitetty vireillä olevia kaupan hankkeita ja kaupan aluevarauksia kunnille suunnatulla kyselyllä. Merkittävimmät vähittäiskaupan suuryksiköiden kehittämishankkeet ja kaavavaraukset maakunnan alueella sijoittuvat Oulun seudulle, alueellisiin keskuksiin Kuusamoon, Raahen ja Ylivieskaan sekä Kalajoelle. Seuraavassa on esitetty maakunnan merkittävimpiä (yli 4 000 k-m²) kaupan hankkeita ja varauksia seuduittain.

Koillismaan seudulla kaupan hankkeet sijoittuvat Kuusamon keskustan ja nykyisten hypermarkettien väliselle alueelle. Ydinkeskustassa on kaavavarauksia yhteensä noin 20 000 k-m². Nykyisten hypermarkettien läheisyydessä on yksi tontti, jonka rakennusoikeus on noin 10 000 k-m² ja lisäksi useita rakentamattomia tontteja, joiden rakennusoikeus on alle 4 000 k-m².

Oulun seudulla on vireillä olevia vähittäiskaupan suuryksikköhankeita ja suuryksiköiden kaavavarauksia Kempeleessä, Limingassa ja Oulussa. Merkittävimmät hankkeet ja kaavavaraukset sijoittuvat Kempeleessä Zatiellin alueelle ja Limingassa Ankkurilahden alueelle. Oulussa merkittävimmät kaupan hankkeet ja kaavavaraukset sijaitsevat maakuntakaavassa osoitetuilla keskustatoimintojen alueilla (C-1 ja C-3) ja vähittäiskaupan kehittämisen kohdealueilla (kma).

Raahen seudulla merkittävimmät kaupan hankkeet ja kaavavaraukset ovat Raahessa Mettälän kauppakeskus (KM-35, 40 000 k-m², josta päivittäistavarakauppaa enintään 4 500 k-m²) ja Kamutanmäen alue (KTY, 44 200 k-m²) sekä Pyhäjoella Ollinmäen liikekortteli (5 000 k-m²).

Ylivieskan seudulla merkittävimmät kaupan kaavavaraukset yleis- ja asemakaavoissa sijaitsevat Kalajoella, Oulaisissa ja Ylivieskassa. Kalajoen keskustassa on rakenteilla kauppakeskus. Kauppakeskustontille jää käyttämätöntä rakennusoikeutta vajaat 12 000 k-m². Lisäksi Kalajoen Meinalan alueella (maakuntakaavassa km-1) on käyttämätöntä rakennusoikeutta 15 000 k-m². Oulaisissa on keskustassa kolme rakentamatonta tonttia, joiden rakennusoikeus on yhteensä noin 20 000 k-m². Ylivieskan Savarin alueella on 4 tonttia, joilla on yli 4 000 k-m²:n laajennusmahdollisuus ja 3 rakentamatonta tonttia, jotka mahdollistavat yli 4 000 k-m²:n suuryksikön rakentamisen. Käyttämätön rakennusoikeus näillä tonteilla on yhteensä noin 61 000 k-m² (maakuntakaavassa Savarin km). Lisäksi maakuntakaavassa osoitetulla Savarin kma-vyöhykkeellä on kaksi rakentamatonta tonttia, jotka mahdollistavat yli 4 000 k-m²:n suuryksikön rakentamisen ja joiden rakennusoikeus on yhteensä 10 000 k-m².

Näiden seutujen lisäksi merkittäviä vähittäiskaupan suuryksiköiden kaavavarauksia on Haapavedellä (noin 10 000 k-m²), Haapajärvellä (noin 6 000 k-m²), Nivalassa (noin 10 000 k-m²).

4.3 Vähittäiskaupan mitoitus

4.3.1 Perusmitoitus

Vähittäiskaupan liiketilatarve on arvioitu ostovoiman perusteella muuttamalla ostovoima liiketilatarpeeksi kaupan keskimääräisen myyntitehokkuuden (€/myynti-m²) avulla. Liiketilarave on laskettu samoilla periaatteilla kuin Pohjois-Pohjanmaan kaupan palveluverkkoselvityksessä (2011) ja sen täydennyselvityksessä (2013). Liiketilarave on arvioitu seuraaviin tunnuslukuihin perustuen:

- myyntialan muunto kerrosalaksi kertoimella 1,3
- päivittäistavarakaupan keskimääräinen myyntitehokkuus 7 000 €/my-m²
- erikoiskaupan keskimääräinen myyntitehokkuus 3 000 €/my-m²
- autokaupan keskimääräinen myyntitehokkuus 8 000 €/my-m²
- kaavallinen ylimateitus kertoimella 1,3

Esitettyillä laskentaperusteilla vähittäiskaupan laskennallinen liiketilatarve Pohjois-Pohjanmaalla on vuonna 2040 yhteensä **noin 2 089 000 k-m²**, josta kohdistuu päivittäistavarakauppaan noin 415 000 k-m², muuhun erikoiskauppaan noin 899 000 k-m², tilaa vaativaan erikoiskauppaan noin 408 000 k-m² sekä autokauppaan ja huoltamatoimintaan noin 367 000 k-m². Liiketilaravetta 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.

Kestävä kaupan palveluverkko koostuu erityyppisistä ja erikokoisista myymälöistä. Näin ollen liiketila ei kokonaisuudessaan voi sijoittua vähittäiskaupan suuryksiköihin. Pohjois-Pohjanmaan alueella on vähittäiskaupan liikerakennuksissa kaupan pinta-alaa karkeasti arvioiden noin **1 155 000 k-m²** (ei sisällä kivijalkakauppaa). Kunnilta saatujen tietojen mukaan vähittäiskaupan suuryksiköiden (yli 4 000 k-m²) osuus kaupan kokonaispinta-alasta on Pohjois-Pohjanmaalla noin **43 % (492 000 k-m²)**. Mikäli suuryksiköiden osuus säilyisi samalla tasolla, kohdistuisi vuoden 2040 laskennallisesta liiketilatarpeesta vähittäiskaupan suuryksiköihin **noin 898 000 k-m²**, josta edelleen vain osa kohdistuisi maakuntakaavassa osoitettaviin merkitykseltään seudullisiin vähittäiskaupan suuryksiköihin.

Pohjois-Pohjanmaan maakunnan, seutukuntien ja kuntien oman väestön ostovoimaan ja sen kehitykseen perustuva laskennallinen liiketilatarve vuonna 2016 on esitetty taulukossa 16 ja vuonna 2040 taulukossa 17. Liiketilalan laskennallinen lisätarve vuosina 2016-2040 on esitetty taulukossa 18. Laskelma kertoo alueen oman väestön ostovoimaan perustuvan kaupan palveluverkon perusmitoituksen, "vähittäiskaupan kantokykyluokituksen", toimialaryhmittäin. Laskelman oletuksena on kysynnän ja tarjonnan tasapaino kaikilla alueilla ja kaikilla toimialoilla. Käytännössä kuitenkin erityisesti erikoiskauppa keskittyy suurimpiin keskuksiin.

Taulukko 17. Laskennallinen liiketilatarve vuonna 2016, k-m²

LASKENNALLINEN LIIKETILATARVE 2016, k-m ²	Päivittäis- tavara- kauppa	Muu erikois- kauppa	Tilaa vaativa kauppa	Auto- kauppa ja huoltamot	KAUPPA YHTEENSÄ
Alaveska	1 900	3 300	1 500	1 400	8 100
Haapajärvi	5 400	9 200	4 200	3 800	22 600
Haapavesi	5 200	8 900	4 100	3 700	21 900
Hailuoto	700	1 300	600	500	3 100
Ii	7 100	12 100	5 500	5 000	29 700
Kalajoki	9 300	15 900	7 200	6 500	38 900
Kempele	12 700	21 800	9 900	8 900	53 300
Kuusamo	11 400	19 600	8 900	8 000	47 900
Kärsämäki	2 000	3 300	1 500	1 400	8 200
Liminka	7 400	12 600	5 700	5 100	30 800
Lumijoki	1 600	2 700	1 200	1 100	6 600
Merijärvi	800	1 400	600	600	3 400
Muhos	6 600	11 300	5 200	4 600	27 700
Nivala	8 000	13 700	6 200	5 600	33 500
Oulainen	5 500	9 500	4 300	3 900	23 200
Oulu	147 800	252 700	114 800	103 100	618 400
Pudasjärvi	6 000	10 300	4 700	4 200	25 200
Pyhäjoki	2 300	4 000	1 800	1 600	9 700
Pyhäjärvi	4 000	6 900	3 100	2 800	16 800
Pyhäntä	1 200	2 000	900	800	4 900
Raahe	18 400	31 500	14 300	12 900	77 100
Reisjärvi	2 100	3 600	1 600	1 500	8 800
Sievi	3 700	6 400	2 900	2 600	15 600
Siikajoki	4 000	6 800	3 100	2 800	16 700
Siikalatva	4 100	7 000	3 200	2 900	17 200
Taivalkoski	3 000	5 200	2 400	2 100	12 700
Tyrnävä	5 000	8 500	3 900	3 500	20 900
Utajärvi	2 100	3 600	1 600	1 500	8 800
Vaala	2 200	3 800	1 700	1 600	9 300
Ylivieska	11 200	19 200	8 700	7 800	46 900
Haapaveden-Siikalatvan seutukunta	10 500	17 900	8 200	7 400	44 000
Koillismaan seutukunta	14 400	24 800	11 300	10 100	60 600
Nivala-Haapajärven seutukunta	21 500	36 700	16 600	15 100	89 900
Oulun seutukunta	181 800	310 900	141 300	126 800	760 800
Oulunkaaren seutukunta	17 400	29 800	13 500	12 300	73 000
Raahen seutukunta	24 700	42 300	19 200	17 300	103 500
Ylivieskan seutukunta	32 400	55 700	25 200	22 800	136 100
POHJOIS-POHJANMAA	302 700	518 100	235 300	211 800	1 267 900

Taulukko 18. Laskennallinen liiketilatarve vuonna 2040, k-m²

LASKENNALLINEN LIIKETILATARVE 2040, k-m ²	Päivittäis- tavara- kauppa	Muu erikois- kauppa	Tilaa vaativa kauppa	Auto- kauppa ja huoltamot	KAUPPA YHTEENSÄ
Alavieska	2 300	4 900	2 200	2 000	11 400
Haapajärvi	6 200	13 300	6 100	5 400	31 000
Haapavesi	5 900	12 800	5 800	5 200	29 700
Hailuoto	900	1 900	900	800	4 500
Ii	9 500	20 600	9 400	8 400	47 900
Kalajoki	11 800	25 500	11 600	10 400	59 300
Kempele	18 500	40 000	18 200	16 300	93 000
Kuusamo	12 200	26 400	12 000	10 800	61 400
Kärsämäki	1 800	3 900	1 800	1 600	9 100
Liminka	11 100	24 000	10 900	9 800	55 800
Lumijoki	2 100	4 500	2 000	1 800	10 400
Merijärvi	900	2 000	900	800	4 600
Muhos	8 300	17 900	8 100	7 300	41 600
Nivala	9 700	21 000	9 500	8 600	48 800
Oulainen	6 300	13 600	6 200	5 600	31 700
Oulu	225 700	488 800	222 100	199 500	1 136 100
Pudasjärvi	6 200	13 500	6 100	5 500	31 300
Pyhäjoki	2 700	5 900	2 700	2 400	13 700
Pyhäjärvi	3 800	8 300	3 800	3 400	19 300
Pyhäntä	1 200	2 700	1 200	1 100	6 200
Raahe	21 400	46 400	21 100	18 900	107 800
Reisjärvi	2 300	4 900	2 200	2 000	11 400
Sievi	4 200	9 100	4 200	3 700	21 200
Siikajoki	4 600	9 900	4 500	4 100	23 100
Siikalatva	4 100	8 900	4 000	3 600	20 600
Taivalkoski	3 100	6 600	3 000	2 700	15 400
Tyrnävä	6 900	14 900	6 800	6 100	34 700
Utajärvi	2 300	5 000	2 300	2 100	11 700
Vaala	2 300	4 900	2 200	2 000	11 400
Ylivieska	16 900	36 600	16 600	14 900	85 000
Haapaveden-Siikalatvan seutukunta	11 200	24 400	11 000	9 900	56 500
Koillismaan seutukunta	15 300	33 000	15 000	13 500	76 800
Nivala-Haapajärven seutukunta	23 800	51 400	23 400	21 000	119 600
Oulun seutukunta	273 500	592 000	269 000	241 600	1 376 100
Oulunkaaren seutukunta	20 300	44 000	20 000	18 000	102 300
Raahen seutukunta	28 700	62 200	28 300	25 400	144 600
Ylivieskan seutukunta	42 400	91 700	41 700	37 400	213 200
POHJOIS-POHJANMAA	415 200	898 700	408 400	366 800	2 089 100

Pohjois-Pohjanmaan 3. vaihemaakuntakaavassa keskustatoimintojen alueiden ulkopuolelle osoitettavien vähittäiskaupan suuryksiköiden, erikoiskaupan suuryksiköiden ja vähittäiskaupan kehittämisen kohdealueiden enimmäismitoitusta on tarkasteltu liiketilatarvelaskelman pohjalta luvussa 5. Suurimmalla osalla Pohjois-Pohjanmaan seuduista liiketilatarpeen kehitys on väestökehityksestä johtuen niin vähäistä, ettei se anna aihetta enimmäismitoitusten tarkistuksiin. Tarkistustarpeita on alueilla, joilla väestömäärä kasvaa merkittävästi.

Pohjois-Pohjanmaan laskennallinen liiketilan lisätarve vuoteen 2040 mennessä on **noin 822 000 k-m²**, josta kohdistuu päivittäistavarakauppaan noin 113 000 k-m², muuhun erikoiskauppaan noin 381 000 k-m², tilaa vaativaan erikoiskauppaan noin 173 000 k-m² sekä autokauppaan ja huoltamotoimintaan noin 155 000 k-m².

Taulukko 19. Laskennallinen liiketilan lisätarve vuosina 2016-2040, k-m²

LASKENNALLINEN LIIKETILAN LISÄTARVE 2016-2040, k-m ²	Päivittäis- tavara- kauppa	Muu erikois- kauppa	Tilaa vaativa kauppa	Auto- kauppa ja huoltamot	KAUPPA YHTEENSÄ
Alavieska	400	1 600	700	600	3 300
Haapajärvi	800	4 100	1 900	1 600	8 400
Haapavesi	700	3 900	1 700	1 500	7 800
Hailuoto	200	600	300	300	1 400
Ii	2 400	8 500	3 900	3 400	18 200
Kalajoki	2 500	9 600	4 400	3 900	20 400
Kempele	5 800	18 200	8 300	7 400	39 700
Kuusamo	800	6 800	3 100	2 800	13 500
Kärsämäki	0	600	300	200	1 100
Liminka	3 700	11 400	5 200	4 700	25 000
Lumijoki	500	1 800	800	700	3 800
Merijärvi	100	600	300	200	1 200
Muhos	1 700	6 600	2 900	2 700	13 900
Nivala	1 700	7 300	3 300	3 000	15 300
Oulainen	800	4 100	1 900	1 700	8 500
Oulu	77 900	236 100	107 300	96 400	517 700
Pudasjärvi	200	3 200	1 400	1 300	6 100
Pyhäjoki	400	1 900	900	800	4 000
Pyhäjärvi	0	1 400	700	600	2 700
Pyhäntä	0	700	300	300	1 300
Raahe	3 000	14 900	6 800	6 000	30 700
Reisjärvi	200	1 300	600	500	2 600
Sievi	500	2 700	1 300	1 100	5 600
Siikajoki	600	3 100	1 400	1 300	6 400
Siikalatva	0	1 900	800	700	3 400
Taivalkoski	100	1 400	600	600	2 700
Tyrnävä	1 900	6 400	2 900	2 600	13 800
Utajärvi	200	1 400	700	600	2 900
Vaala	100	1 100	500	400	2 100
Ylivieska	5 700	17 400	7 900	7 100	38 100
Haapaveden-Siikalatvan seutukunta	700	6 500	2 800	2 500	12 500
Koillismaahan seutukunta	900	8 200	3 700	3 400	16 200
Nivala-Haapajärven seutukunta	2 700	14 700	6 800	5 900	30 100
Oulun seutukunta	91 700	281 100	127 700	114 800	615 300
Oulunkaaren seutukunta	2 900	14 200	6 500	5 700	29 300
Raahen seutukunta	4 000	19 900	9 100	8 100	41 100
Ylivieskan seutukunta	10 000	36 000	16 500	14 600	77 100
POHJOIS-POHJANMAA	112 900	380 600	173 100	155 000	821 600

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.

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 netti-kaupan lisääntyminen tulee vaikuttamaan liiketilatarpeeseen. Vaikutuksen suuruutta on kuitenkin tämän hetkisten tutkimustietojen pohjalta vaikea arvioida luotettavasti.

4.3.2 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 laajemmalla alueella. Maakunta- ja seutukeskusten lisäksi myös merkittäville matkailupaikkakunnille, kuten Kuusamoon ja Kalajoelle, kohdistuu vähittäiskaupan ostovoimaa omaa kuntaa laajemmalla alueella. Vaikutusalueen sisällä eritasoisten keskusten (pääkeskus – alakeskus) välinen ostovoiman siirtymä voidaan ottaa huomioon pääkeskuksen liiketilatarpeessa kohdassa 4.3.1 esitettyä perusmitoitusta 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.

Seuraavassa taulukossa on esitetty liiketilatarve tilanteessa, jossa ostovoiman siirtymä on kaikissa seutukunnissa ja kaikissa toimialaryhmissä vähintään 0 % (kysyntä ja tarjonta tasapainossa). Niissä seutukunnissa, joissa ostovoiman siirtymä oli vuonna 2016 positiivinen, on oletettu, että positiivinen siirtymä säilyy samalla tasolla myös vuonna 2040. Niissä seutukunnissa, joissa ostovoiman siirtymä oli vuonna 2016 negatiivinen, on oletettu, että siirtymä on 0 % vuonna 2040. Laskelma synnyttää koko maakunnan tasolla varsin suuren ylimitoituksen, mutta toisaalta turvaa sekä maakuntakeskuksen ja seutukeskusten että muiden keskusten kaupan toiminta- ja kehitysedellytykset.

Koko maakunnan tasolla ostovoiman siirtymän huomioon ottava liiketilatarve on vuonna 2040 **noin 2 795 000 k-m²**, josta kohdistuu päivittäistavarakauppaan noin 428 000 k-m², muuhun erikoiskauppaan noin 1 362 000 k-m², tilaa vaativaan kauppaan noin 619 000 k-m² ja autokauppaan ja huoltamotoimintaan noin 386 000 k-m². Mikäli vähittäiskaupan suuryksiköiden osuus vähittäiskaupan kokonaispinta-alasta säilyisi nykyisellä tasolla (43 %), kohdistuisi vuoden 2040 liiketilatarpeesta vähittäiskaupan suuryksiköihin **noin 1 202 000 k-m²**, josta edelleen vain osa kohdistuisi maakuntakaavassa osoitettaviin merkitykseltään seudullisiin vähittäiskaupan suuryksiköihin.

Taulukko 20. Pohjois-Pohjanmaan oman väestön ostovoiman ja ostovoiman siirtymän pohjalta arvioitu vähittäiskaupan laskennallinen liiketilatarve vuonna 2040, k-m²

LASKENNALLINEN LIIKETILATARVE 2040, k-m ²	Päivittäis- tavara- kauppa	Muu erikois- kauppa	Tilaa vaativa kauppa	Auto- kauppa ja huoltamot	KAUPPA YHTEENSÄ
Haapaveden-Siikalatvan seutukunta	11 300	24 400	11 100	9 900	56 700
Koillismaan seutukunta	21 700	52 200	23 700	13 500	111 100
Nivala-Haapajärven seutukunta	24 300	58 300	26 500	21 000	130 100
Oulun seutukunta	274 800	931 100	423 100	241 600	1 870 600
Oulunkaaren seutukunta	21 600	44 000	20 000	18 000	103 600
Raahen seutukunta	28 700	66 900	30 400	25 400	151 400
Ylivieskan seutukunta	45 700	185 200	84 200	56 800	371 900
POHJOIS-POHJANMAA	428 100	1 362 100	619 000	386 200	2 795 400

Ostovoiman siirtymän huomioon ottavan liiketilatarpeen pohjalta arvioitu Pohjois-Pohjanmaan laskennallinen liiketilan lisätarve vuosina 2016-2040 on **noin 1 527 000 k-m²**, josta kohdistuu päivittäistavarakauppaan noin 125 000 k-m², muuhun erikoiskauppaan noin 844 000 k-m², tilaa vaativaan erikoiskauppaan noin 384 000 k-m² sekä autokauppaan ja huoltamotoimintaan noin 174 000 k-m².

Taulukko 21. Pohjois-Pohjanmaan oman väestön ostovoiman ja ostovoiman siirtymän pohjalta arvioitu vähittäiskaupan laskennallinen liiketilan lisätarve vuosina 2016-2040, k-m²

LASKENNALLINEN LIIKETILAN LISÄTARVE 2016-2040, k-m ²	Päivittäis- tavara- kauppa	Muu erikois- kauppa	Tilaa vaativa kauppa	Auto- kauppa ja huoltamot	KAUPPA YHTEENSÄ
Haapaveden-Siikalatvan seutukunta	800	6 500	2 900	2 500	12 700
Koillismaan seutukunta	7 300	27 400	12 400	3 400	50 500
Nivala-Haapajärven seutukunta	2 800	21 600	9 900	5 900	40 200
Oulun seutukunta	93 000	620 200	281 800	114 800	1 109 800
Oulunkaaren seutukunta	4 200	14 200	6 500	5 700	30 600
Raahen seutukunta	4 000	24 600	11 200	8 100	47 900
Ylivieskan seutukunta	13 300	129 500	59 000	34 000	235 800
POHJOIS-POHJANMAA	125 400	844 000	383 700	174 400	1 527 500

Kunnittain tarkasteltuna ostovoiman nettosiirtymät vaihtelevat paljon (kuvat 5 ja 6). Päivittäistavarakaupassa suurin positiivinen ostovoiman nettosiirtymä ostovoimaan suhteutettuna vuonna 2016 oli Kuusamossa (n. +50 %), Ylivieskassa (n. +37 %) ja Pudasjärvellä (n. +34 %). Erikois-kaupassa suurimmat ostovoiman positiiviset siirtymät olivat Ylivieskassa (n. +309 %) ja Kempeleessä (n. +143 %). Kuntakohtaisia siirtymiä on tarkastelu vähittäiskaupan suuryksiköiden vaikutusten arvioinnissa ja vähittäiskaupan suuryksiköiden mitoitusta tarkistettaessa.

5 VÄHITTÄISKAUPAN SUURYKSIKÖIDEN VAIKUTUSTEN ARVIOINTI SEUTUKUNNITTAIN JA KUNNITTAIN

Pohjois-Pohjanmaan 3. vaihemaakuntakaavan kaavaluonnoksessa on osoitettu keskustatoimintojen alueiden ulkopuolella merkitykseltään seudullisten vähittäiskaupan suuryksiköiden sijaintipaikat

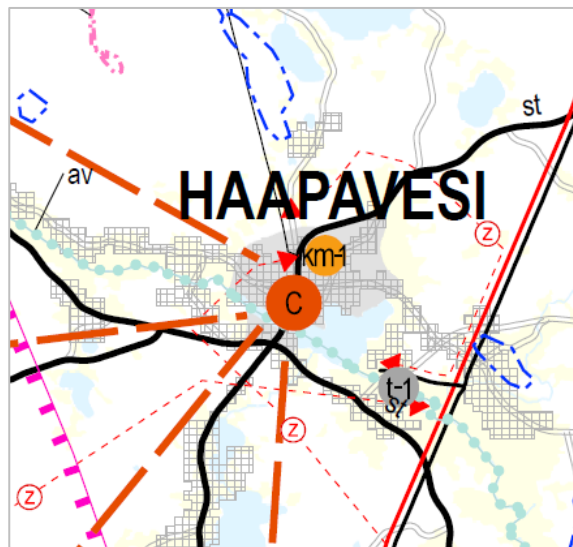
- **vähittäiskaupan suuryksikkö (km)** merkinnällä (Kempeleen Ylikylä/Zeppelin, Raahen Mettalanmäki, Nivalan Tiilimaa, Oulun Linnanmaa ja Ylivieskan Savari),
- **erikoiskaupan suuryksikkö (km-1)** merkinnällä (Oulun Kiimingin Välikylä, Raahen Kamutänmäki, Ylivieskan Taanila, Limingan Liminganportti, Kalajoen Meinala, Haapaveden Jouhtenenmäki sekä Iin Asemakylä ja Pentinkangas) sekä
- **vähittäiskaupan kehittämisen kohdealue (kma)** merkinnällä (Oulussa Kaakkuri-Vasaraperä, Ritaharju-Ritaportti ja Äimärautio, Kempeleessä Zateelliitti-Zeppelin, Limingassa ja Kempeleessä Tupos sekä Ylivieskassa Savari).

Seuraavassa on kuvattu 3. vaihemaakuntakaavan kaavaluonnoksessa keskustatoimintojen alueiden ulkopuolelle osoitettujen vähittäiskaupan suuryksiköiden (km), erikoiskaupan suuryksiköiden (km-1) ja vähittäiskaupan kehittämisen kohdealueiden (kma) nykytila ja tapahtuneet muutokset Pohjois-Pohjanmaan kaupan palveluverkkoselvityksen täydennys selvityksen (2013) jälkeen sekä arvioitu alueen vaikutuksia kauppaan ja palvelurakenteeseen, yhdyskuntarakenteeseen ja kaupan palvelujen saavutettavuuteen.

5.1 Haapaveden-Siikalatvan seudun vähittäiskaupan suuryksiköt

5.1.1 Haapavesi: Jouhtenenmäki (km-1)

Pohjois-Pohjanmaan 3. vaihemaakuntakaavan luonnos, YKR-taajama-alue ja lähiasutus:



Jouhtenenmäen alue on Pohjois-Pohjanmaan 3. vaihemaakuntakaavaluonnoksessa osoitettu erikoiskaupan suuryksikkömerkinnällä (km-1). Vähittäiskaupan suuryksiköiden enimmäismitoitus on 10 000 k-m². Haapaveden keskustatoimintojen alue (C) sijoittuu erikoiskaupan suuryksikkö-merkinnällä osoitetun alueen eteläpuolelle.

Jouhtenenmäen alue sijaitsee Haapaveden YKR-taajama-alueen sisällä.

Alueen lähiasutus 31.12.2016:

- Alle 1 km etäisyydellä noin 510 asukasta
- Alle 3 km etäisyydellä noin 3 690 asukasta (noin 52 % Haapaveden kaupungin asukasmäärästä)

Lähiasutuksen määrä on jonkin verran vähentynyt vuodesta 2011, jolloin alle 1 km etäisyydellä asui n. 580 asukasta ja alle 3 km etäisyydellä n. 3 850 asukasta (noin 52 % Haapaveden kaupungin asukasmäärästä)

Jouhtenenmäen alueen nykyiset kaupalliset palvelut:

Haapaveden kaupalliset palvelut ovat keskittyneet keskustaajaman alueelle. Haapaveden kaupan palveluverkko muodostui vuonna 2016 viidestä päivittäistavaramyymälästä, 18 erikoiskaupan myymälästä, viidestä autokaupan myymälästä ja kahdesta huoltoasemasta. Vuoden 2013 jälkeen Haapaveden keskustassa sijaitseva S-market on korvautunut uudella myymälällä. Haapavedellä ei ole tällä hetkellä vähittäiskaupan suuryksiköitä (>4000 k-m²).

Jouhtenenmäen alue sijaitsee Pulkkilan 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 Halpa-Halli (n. 3 600 k-m²). Alueella ei sijaitse tällä hetkellä vähittäiskaupan suuryksiköitä (>4000 k-m²).

Vaikutusten arviointiKauppa ja palvelurakenne

Jouhtenenmäen alueella on yleis- ja asemakaavoissa varauksia uusille kaupan palveluille. Pohjois-Pohjanmaan 3. vaihemaakuntakaavaluonnoksessa alue on osoitettu erikoiskaupan suuryksikkömerkinnällä. Suunnittelumääräyksen mukaan alueelle voidaan sijoittaa paljon tilaa vaativan erikoistavarankaupaa. Tilaa vaativalla erikoiskaupalla tarkoitetaan toimialaluokituksen (TOL 2008) mukaista rauta- ja rakennustarvikkeiden, kodinkoneiden, huonekalujen, puutarha-alan, veneiden, moottoriajoneuvojen sekä muiden paljon tilaa vaativien erikoistavaroiden vähittäiskauppaa. Alueen toteutuminen tilaa vaativan erikoistavaran kaupan alueena lisää ja monipuolistaa Haapaveden erikoiskaupan palvelutarjontaa ja vahvistaa sitä kautta Haapaveden kaupallista vetovoimaa ja vähentää asukkaiden asiointitarvetta suuremmissa keskuksissa.

Jouhtenenmäen alue tarjoaa hyvän sijaintipaikan ydinkeskustan välittömästä läheisyydestä paljon tilaa vaativan erikoiskaupan suuryksiköille. Mikäli alue toteutuu tilaa vaativan erikoistavaran kaupan alueena eikä alueelle sallita päivittäistavarakaupan ja ns. keskustahakuksen erikoiskaupan laajamittaista sijoittumista, ei alueen toteutuksella ole merkittävää haitallista vaikutusta Haapaveden ydinkeskustan kaupan toiminta- ja kehitysedellytyksiin.

Jouhtenenmäen alueen 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. Haapaveden oman väestön ostovoiman mukainen tilaa vaativan erikoiskaupan ja autokaupan laskennallinen liiketilatarve on vuonna 2040 arviolta noin 11 000 k-m². Haapavedellä on tällä hetkellä tilaa vaativan erikoistavaran kaupan ja autokaupan pinta-alaa karkeasti arvioiden noin 1 500 k-m² (SYKE). Näin ollen, mikäli tavoitteena olisi kysynnän ja tarjonnan tasapaino, tarvittaisiin Haapavedellä uutta paljon tilaa vaativan erikoistavarankaupan ja autokaupan liiketilaa noin 9 500 k-m².

Alue- ja yhdyskuntarakenne

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

Kaupan palvelujen saavutettavuus ja liikenne

Jouhtenenmäen alue 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 alueesta ja alueelle on toteutettu kevyen liikenteen yhteydet Haapaveden ydinkeskustan suunnasta, joten alueella on mahdollisuus asioida myös kävellen ja pyöräillen.

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:

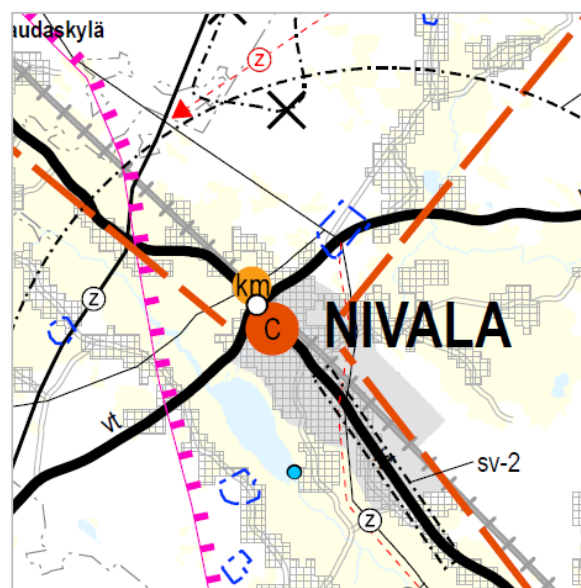
Jouhtenenmäen alue tarjoaa soveltuvan sijaintipaikan ydinkeskustan välittömästä läheisyydestä paljon tilaa vaativan erikoiskaupan yksiköille. Alue on osa olemassa olevaa ja suunniteltua yhdyskuntarakennetta, ja se on hyvin saavutettavissa sekä henkilöautolla että kevyellä liikenteellä. Mikäli alueelle ei sallita päivittäistavarakauppaa ja ns. keskustahakuista erikoiskauppaa laajassa mitassa, ei alueen toteuttamisella ole merkittäviä haitallisia 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 Haapaveden tilaa vaativan erikoiskaupan ja autokaupan liiketilatarve vuonna 2040 on noin 11 000 k-m². Haapavedellä on tilaa vaativan erikoiskaupan liiketilaa tällä hetkellä noin 1 500 k-m², joten liiketilan lisätarve vuoteen 2040 mennessä on noin 9 500 k-m². Näin ollen 3. vaihemaakuntakaavassa alueelle osoitettu vähittäiskaupan suuryksiköiden enimmäismitoitus (10 000 k-m²) mahdollistaa kaiken Haapaveden tilaa vaativan erikoiskaupan ja autokaupan lisätilan tarpeen sijoittumisen alueelle. Enimmäismitoitus mahdollistaa myös Haapaveden ydinkeskustan kaupan kehityksen.

Haapaveden väestön ostovoiman pohjalta arvioidun liiketilatarpeen kehityksen pohjalta ei ole tarvetta muuttaa 1. vaihemaakuntakaavassa määriteltyä Jouhtenenmäen alueen vähittäiskaupan suuryksiköiden enimmäismitoitusta 3. vaihemaakuntakaavaan. Katso yhteenvetotaulukko kohdassa 5.7.

5.2 Nivala-Haapajärven seudun vähittäiskaupan suuryksikkö

5.2.1 Nivala: Tiilimaa (km)

Pohjois-Pohjanmaan 3. vaihemaakuntakaavan luonnos, YKR-taajama-alue ja lähiasutus:



Nivalan Tiilimaan alueelle on Pohjois-Pohjanmaan 3. vaihemaakuntakaavassa osoitettu vähittäiskaupan suuryksikkö (km). Vähittäiskaupan suuryksiköiden enimmäismitoitus on 20 000 k-m².

Tiilimaan alue sijaitsee Nivalan YKR-taajama-alueella.

alueen lähiasutus 31.12.2016:

- Alle 1 km etäisyydellä noin 180 asukasta
- Alle 3 km etäisyydellä noin 3 960 asukasta (noin 36 % Nivalan kaupungin asukasmäärästä)

Lähiasutuksen määrä on vähentynyt vuodesta 2011, jolloin alle 1 km etäisyydellä asui n. 360 asukasta ja alle 3 km etäisyydellä n. 4 310 asukasta (noin 39 % Nivalan kaupungin asukasmäärästä).

Alueen nykyiset kaupalliset palvelut:

Tiilimaan alue on pääosin rakentamatonta.

Nivalan vähittäiskaupan palvelut ovat keskittyneet ydinkeskustan alueelle. Lisäksi tilaa vaativan erikoiskaupan yksiköitä on sijoittunut Asemanseudulle, valtatie 27 ja rautatien väliselle alueelle sekä Teollisuuskylään. Nivalassa ei ole tällä hetkellä vähittäiskaupan suuryksiköiksi luokiteltavia (>4 000 k-m²) vähittäiskaupan yksiköitä. Nivalan kaupan palveluverkko muodostui vuonna 2016 seitsemästä päivittäistavaramyymälästä, yhdestä laajan tavaravalikoiman myymälästä, 27 erikoiskaupan myymälästä, 11 autokaupan myymälästä ja 1 huoltoasemasta.

Vaikutusten arviointi

Kauppa ja palvelurakenne

Tiilimaan alueelle 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.

Pohjois-Pohjanmaan 3. vaihemaakuntakaavaluonnoksessa alue on osoitettu vähittäiskaupan suuryksikkö-merkinnällä. Suunnittelumääräyksen mukaan alueelle voidaan sijoittaa sellaista uutta vähittäiskauppaa, joka tukee ja vahvistaa palvelurakennetta keskustatoimintojen alue huomioon ottaen. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa alueen saavutettavuuteen joukko- ja kevyellä liikenteellä on kiinnitettävä erityistä huomiota.

Tiilimaan alue tarjoaa vetovoimaisen sijaintipaikan valtateiden risteysten tuntumassa. Alue soveltuu erityisesti paljon tilaa vaativan erikoiskaupan yksiköille. Mikäli alue toteutuu pääosin tilaa vaativan erikoistavaran kaupan alueena, ei sen toteutuksella ole merkittävää haitallista vaikutusta Nivalan keskustan kaupan toiminta- ja kehitysedellytyksiin.

Tiilimaan alueen mitoitus tulee suhteuttaa Nivalan ostovoimaan ja nykyiseen kaupan pinta-alaan. Nivala kuuluu erikoiskaupassa Ylivieskan asiointialueeseen (SYKE). Ylivieskan vetovoimainen tarjonta heikentää Nivalan kaupallisten palvelujen kehitysedellytyksiä, mutta toisaalta ostovoiman vuodon vähentäminen luo mahdollisuuksia lisätä kaupan liiketilaa myös Nivalassa. Nivalan oman väestön ostovoiman mukainen vähittäiskaupan liiketilatarve on vuonna 2040 arviolta noin 49 000 k-m². Vähittäiskaupan pinta-ala on tällä hetkellä karkeasti arvioiden noin 21 000 k-m² (SYKE). Mikäli tavoitteena olisi kysynnän ja tarjonnan tasapaino, tarvittaisiin uutta liiketilaa noin 28 000 k-m². Kohdealueen sijainti valtatievarressa mahdollistaa myös ohikulkuliikenteen ostovoiman hyödyntämisen.

Alue- ja yhdyskuntarakenne

Tiilimaan alue 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 36 % Nivalan kaupungin asukkaista, joten lähiasutuksen määrä on varsin suuri.

Kaupan palvelujen saavutettavuus ja liikenne

Tiilimaan alue sijaitsee valtateiden 27 ja 28 risteysalueen läheisyydessä, joten se on henkilöautolla hyvin saavutettavissa eri puolilta kaupunkia. 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. Tiilimaan 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:

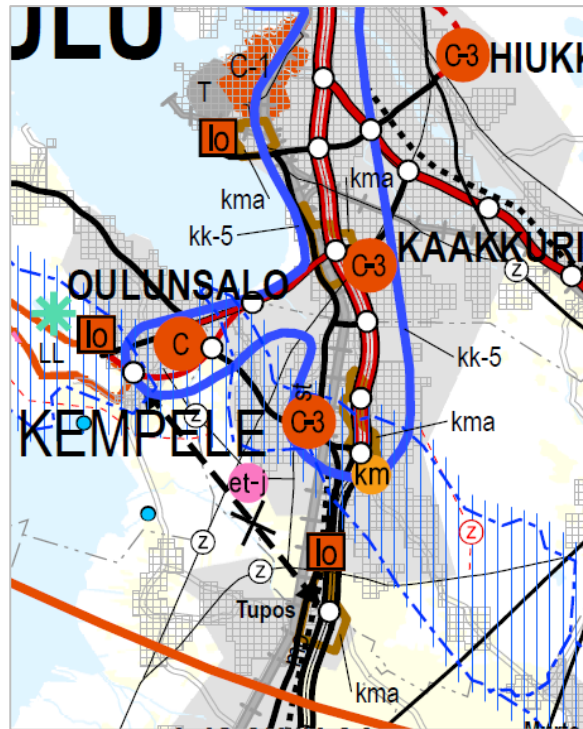
Tiilimaan alue sijaitsee osana Nivalan keskustaajamaa ja alueelle on toteutettu turvalliset kevyen liikenteen yhteydet. Alueen voimassa oleva asemakaava mahdollistaa kaupallisten palveluiden toteuttamisen. Alueen mitoitus tulee suhteuttaa Nivalan ostovoiman kehitykseen ja nykyiseen pinta-alaan. Laskennallisen liiketilatarpeen mukaan Nivalan vähittäiskaupan liiketilan lisätarve vuoteen 2040 mennessä on noin 28 000 k-m². Pohjois-Pohjanmaan 3. vaihemaakuntakaavassa Tiilimaan alueelle osoitettu enimmäismitoitus (20 000 k-m²) käyttää noin 71 % Nivalan vähittäiskaupan laskennallisesta liiketilan lisätarpeesta (28 000 k-m²). Mikäli enimmäismitoitus toteutuu kokonaisuudessaan, jää kaupan liiketilan lisätarpeesta noin 8 000 k-m² toteutettavaksi Nivalan keskustassa tai muualla kaupungin alueella.

Nivalan väestön ostovoiman pohjalta arvioidun liiketilatarpeen kehityksen pohjalta ei ole tarvetta muuttaa 1. vaihemaakuntakaavassa määriteltyä Tiilimaan alueen vähittäiskaupan suuryksiköiden enimmäismitoitusta 3. vaihemaakuntakaavaan. Katso yhteenvetotaulukko kohdassa 5.7.

5.3 Oulun seudun vähittäiskaupan suuryksiköt

5.3.1 Kempele: Ylikylä/Zeppelin (km), Zatielliitti-Zeppelin (kma) ja Tupos (kma)

Pohjois-Pohjanmaan 3. vaihemaakuntakaavan luonnos, YKR-taajama-alue ja lähiasutus:



Kempeleen Zeppelin on osoitettu Pohjois-Pohjanmaan 3. vaihemaakuntakaavan luonnoksessa vähittäiskaupan suuryksikkö (km) merkinnällä. Suuryksiköiden enimmäismitoitus on 50 000 k-m². Alue sijaitsee YKR-taajama-alueella.

Zatielliitti-Zeppelin alue on osoitettu vähittäiskaupan kehittämisen kohdealueena (kma). Alueen suuryksiköiden enimmäismitoitus on 80 000 k-m². Alue sijaitsee YKR-taajama-alueella.

Kempeleen ja Limingan rajalle on 3. vaihemaakuntakaavassa osoitettu Tupoksen vähittäiskaupan kehittämisen kohdealue (kma). Alueen suuryksiköiden enimmäismitoitus on 40 000 k-m², josta myöhemmin on sovittu 30 000 k-m² sijoittuvan Limingan puolelle ja 10 000 k-m² Kempeleen puolelle. Alue sijaitsee osittain YKR-taajama-alueella.

Ylikylä/Zeppelinin lähiasutus 31.12.2016:

- Alle 1 km etäisyydellä noin 1 960 asukasta
- Alle 3 km etäisyydellä noin 12 360 asukasta (noin 71 % Kempeleen kunnan asukasmäärästä)

Lähiasutuksen määrä on jonkin verran lisääntynyt vuodesta 2011, mutta väestön osuus kunnan väestöstä on vähentynyt. Vuonna 2011 alle 3 km etäisyydellä asui noin 11 570 asukasta (noin 72 % Nivalan kaupungin asukasmäärästä).

Alueiden nykyiset kaupalliset palvelut:

Kempeleen Zeppelin on Pohjois-Pohjanmaan maakunnan suurin kauppakeskus. Kauppakeskuksen kokonaispinta-ala on noin 37 000 m². Zatielliitti/Zeppelinin vähittäiskaupan kehittämisen kohdealueella sijaitsee lisäksi kaksi vähittäiskaupan suuryksikköä, Biltrema ja Ojanrauta (yhteensä noin 12 000 k-m²). Tupoksen vähittäiskaupan kehittämisen kohdealueilla ei sijaitse tällä hetkellä vähittäiskaupan suuryksiköitä (>4 000 k-m²).

Kempeleen kaupan palveluverkko muodostui 9 päivittäistavaramyymälästä, 2 laajan tavaravalikoiman myymälästä, 72 erikoiskaupan myymälästä, 16 autokaupan myymälästä ja 3 huoltoasemasta vuonna 2016. Suuri osa Kempeleen kaupan palveluista sijaitsee Kauppakeskus Zeppelinissä. Kaupan palveluja on jonkin verran sijoittunut myös Kempeleen keskusta ja Zeppelinin lähialueelle.

Vaikutusten arviointi:

Ylikylä / Zeppelin (km)	Kauppaan ja palvelurakentamiseen kohdistuvat vaikutukset	Alue- ja yhdyskuntarakentamiseen kohdistuvat vaikutukset	Liikkumiseen kohdistuvat vaikutukset
	Zeppelinin alueella toimii jo nykyisin seudullisesti merkittävä vähittäiskaupan suuryksikkö. Zeppelinin kauppakeskus palvelee erikoiskaupassa Oulun seudun, mutta osin myös laajemmin koko maakunnan alueen asiakkaita.	Zeppelinin alue sijaitsee keskeisesti nykyiseen ja suunniteltuun taajamarakentamiseen nähden ja sen lähialueille sijoittuu myös kerrostalovaltaista asutusta sekä julkisia palveluita.	Zeppelin sijaitsee valtatie 4 Kempeleen liittymän välittömässä läheisyydessä ja se on ajoneuvoliikenteellä hyvin saavutettavissa.

	Ylikylä / Zeppelinin osoittaminen Pohjois-Pohjanmaan 3. vaihemaakuntakaavaluonnoksessa vähittäiskaupan suuryksikkönä mahdollistaa Zeppelinin toiminta- ja kehitysedellytykset. Alueen vähittäiskaupan suuryksiköiden enimmäismitoitus on 50 000 k-m². 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 paikalliskeskukseksi lähialueiden asukkailla.	Kempeleen yhdyskuntarakenteen kehittymiseen ovat vaikuttaneet taajamarakennetta jakavat valtatie 4 ja rautatie. Zeppelin toimii osaltaan erityisesti valtatie 4 itäpuolisten asuinalueiden keskuksena. Kempeleen keskustan ja Zeppelinin välinen etäisyys on noin kaksi kilometriä. Zeppelinin lähi-alueella asuu noin 71 % Kempeleen väestöstä.	Alue 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.
Zatelliitti / Zeppelin (kma)	Kauppaan ja palvelurakentamiseen kohdistuvat vaikutukset	Alue- ja yhdyskuntarakenteeseen kohdistuvat vaikutukset	Liikkumiseen kohdistuvat vaikutukset
	Zatelliitti / Zeppelinin alueen osoittaminen Pohjois-Pohjanmaan 3. vaihemaakuntakaavaluonnoksessa vähittäiskaupan kehittämisen kohdealueena mahdollistaa merkittävästi seudullisten tilaa vaativan kaupan suuryksiköiden sijoittumisen alueelle. Alueella sijaitsee tällä hetkellä kaksi vähittäiskaupan suuryksikköä. Alueen vähittäiskaupan suuryksiköiden enimmäismitoitus on 80 000 k-m². Alueelle sijoittuva paljon tilaa vaativa erikoiskauppa täydentää Zeppelinin alueen nykyistä palvelutarjontaa. Mikäli uudet vähittäiskaupan suuryksiköt ovat paljon tilaa vaativaa erikoiskauppaa, alueen toteutuksella ole merkittäviä haitallisia vaikutuksia Kempeleen, seudun muiden keskusta-alueiden tai Zeppelinin kehittämisedellytyksiin.	Alue sijaitsee keskeisesti suhteessa nykyiseen ja suunniteltuun yhdyskuntarakenteeseen ja lähiasutuksen määrä on kasvava.	Alue ovat ajoneuvoliikenteellä hyvin saavutettavissa. Rakentuneilta osin alue on 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.

Tupos (kma)	Kauppaan ja palvelurakentamiseen kohdistuvat vaikutukset	Alue- ja yhdyskuntarakenteeseen kohdistuvat vaikutukset	Liikkumiseen kohdistuvat vaikutukset
	Tupoksen alueen osoittaminen Pohjois-Pohjanmaan 3. vaihemaakuntakaavaluonnoksessa vähittäiskaupan kehittämisen kohdealueena mahdollistaa merkitykseltään seudullisten tilaa vaativan kaupan suuryksiköiden sijoittumisen alueelle. Alueella ei ole tällä hetkellä vähittäiskaupan suuryksiköitä. Vaihemaakuntakaavassa osoitettu vähittäiskaupan suuryksiköiden enimmäismitoitus on Tupoksen alueella yhteensä 40 000 k-m², josta myöhemmin on sovittu 30 000 k-m² sijoittuvan Limingan puolelle ja 10 000 k-m² Kempeleen puolelle. Mikäli alueelle sijoittuvat uudet vähittäiskaupan suuryksiköt ovat paljon tilaa vaativaa erikoiskauppaa, ei alueen toteutuksella ole merkittäviä haitallisia vaikutuksia Kempeleen, Limingan ja seudun muiden keskusta-alueiden kehittämisedellytyksiin.	Tupoksen alue sijaitsee osittain olemassa olevalla YKR-taajama-alueella. Alueen toteutuminen laajentaa taajama-alueita valtatie itäpuolelle. Alue sijaitsee yhdyskuntarakenteellisesti Kempeleen Zatelliitti-Zeppelinin aluetta epäedullisemmin.	Tupoksen alue on ajoneuvoliikenteellä hyvin saavutettavissa. Mikäli alueelle sijoittuu uusia seudullisia vähittäiskaupan suuryksiköitä, lisää se asiointiliikenteen suuntautumista edelleen Oulun eteläpuolisille alueille.

Johtopäätökset:

Kempeleeseen osoitetut kaupan alueet soveltuvat niiden yhdyskuntarakenteellisen sijainnin perusteella merkitykseltään seudullisten vähittäiskaupan suuryksiköiden sijaintipaikaksi.

Pohjois-Pohjanmaan 3. vaihemaakuntakaavan kaavaluonnoksessa osoitetut Ylikylä/Zeppelinin km-alueen sekä Zatelliitti/Zeppelinin ja Tupoksen (Kempeleen alueella) vähittäiskaupan kehittämisen kohdealueiden vähittäiskaupan suuryksiköiden enimmäismitoitukset ovat yhteensä 140 000 k-m². Enimmäismitoitukset ylittävät reilusti Kempeleen oman väestön ostovoiman pohjalta arvioidun liiketilatarpeen, joka on vuonna 2040 noin 93 000 k-m². Oulun seudun aluerakenteellinen asema ja Zeppelinin asema seudun palveluverkossa huomioon ottaen Kempeleen liiketilatarvetta arvioitaessa voidaan ottaa huomioon kunnan oman väestön ostovoiman lisäksi myös ostovoiman siirtymät kunnan ulkopuolelta. Oulun seudun oman väestön ostovoiman mukainen vähittäiskaupan liiketilatarve on vuonna 2040 arviolta noin 1 376 000 k-m². Kempeleen kaupan alueiden enimmäismitoitukset käyttävät Oulun seudun liiketilatarpeesta noin 13 %.

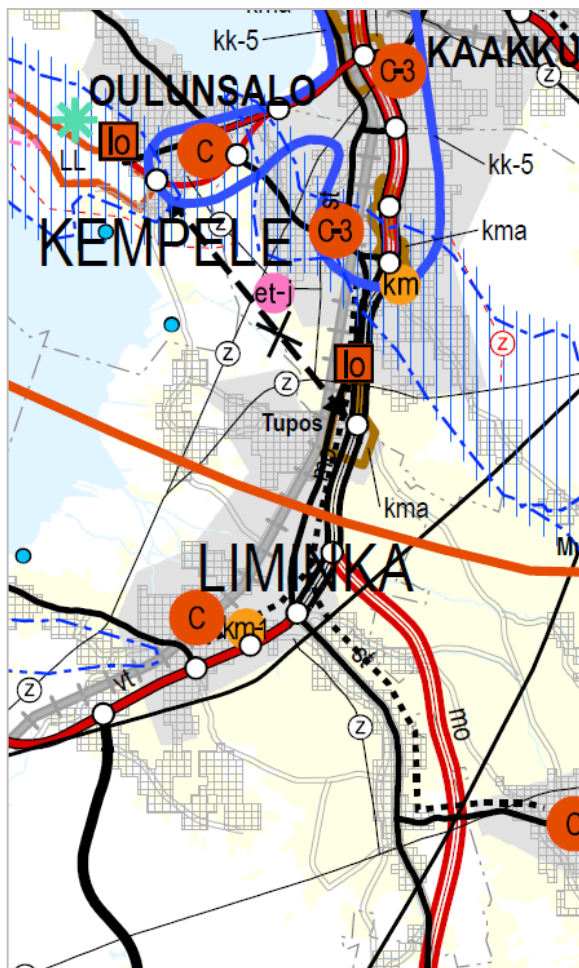
Pohjois-Pohjanmaan 3. vaihemaakuntakaavan luonnoksen Ylikylän/Zeppelinin km-merkintä ja sen enimmäismitoitus (50 000 k-m²) mahdollistaa olemassa olevan vähittäiskaupan suuryksikön toiminta- ja kehitysedellytykset. Mitoitus tulee määritellä niin, että myös Kempeleen keskustan kaupan toiminta- ja kehitysedellytykset säilyvät. Oulun seudun oman väestön ostovoiman kehityksen pohjalta arvioidun liiketilatarpeen kehityksen perusteella ei ole tarvetta muuttaa 1. vaihemaakuntakaavassa määriteltyä Ylikylän/Zeppelinin alueen vähittäiskaupan suuryksiköiden enimmäismitoitusta 3. vaihemaakuntakaavaan.

Zatelliitti / Zeppelinin ja Tupoksen vähittäiskaupan kehittämisen kohdealueet ja niiden enimmäismitoitukset (80 000 k-m² ja 10 000 k-m² Kempeleen alueella) mahdollistavat uusien tilaa vaativan erikoiskaupan suuryksiköiden sijoittumisen. Vuoden 2040 tilaa vaativan erikoiskaupan ja autokaupan laskennallisen liiketilatarpeen pohjalta Zatelliitti / Zeppelinin vähittäiskaupan kehittämisen kohdealueen vähittäiskaupan suuryksiköiden enimmäismitoitusta on mahdollista lisätä 90 000 k-m²:iin. Katso yhteenveto- taulukko kohdassa 5.7.

Zatelliitti / Zeppelinin ja Tupoksen vähittäiskaupan kehittämisen kohdealueiden osalta tulee 3. vaihemaakuntakaavassa kaavamääräyksillä varmistaa, että alueille sijoittuva kauppa on pääosin paljon tilaa vaativan erikoistavaran kauppaa ja että kaupan toiminta- ja kehitysedellytykset myös Kempeleen keskustassa ja Oulun seudun muissa keskuksissa säilyvät.

5.3.2 Liminka: Liminganportti (km-1), Tupos (kma) ja Haaransilta

Pohjois-Pohjanmaan 3. vaihemaakuntakaavan luonnos, YKR-taajama-alue ja lähiasutus:



Pohjois-Pohjanmaan 3. vaihemaakuntakaavan luonnoksessa on osoitettu Limingan keskustatoimintojen alueen itäpuolelle Liminganportin erikoiskaupan suuryksikkö (km-1). Vähittäiskaupan suuryksiköiden enimmäismitoitus on 20 000 k-m². Alue sijaitsee YKR-taajama-alueella.

Kempeleen ja Limingan rajalle on osoitettu Tupoksen vähittäiskaupan kehittämisen kohdealue (kma). Alueen suuryksiköiden enimmäismitoitus on 40 000 k-m², josta myöhemmin on sovittu 30 000 k-m² sijoittuvan Limingan puolelle ja 10 000 k-m² Kempeleen puolelle. Alue sijaitsee osittain YKR-taajama-alueella.

Kempeleen kunta on 3. vaihemaakuntakaavan luonnoksesta antamassaan lausunnossa esittänyt, että Haaransillan alueelle tulisi osoittaa erikoiskaupan suuryksikkö, jonka enimmäismitoitus olisi 80 000 k-m².

Liminganportin lähiasutus 31.12.2016:

- Alle 1 km etäisyydellä noin 830 asukasta
- Alle 3 km etäisyydellä noin 4 650 asukasta (noin 46 % Limingan kunnan asukasmäärästä)

Haaransillan alueen lähiasutus 31.12.2016:

- Alle 1 km etäisyydellä noin 40 asukasta
- Alle 3 km etäisyydellä noin 1 380 asukasta (noin 14 % Limingan kunnan asukasmäärästä)

Liminganportin lähiasutuksen määrä on jonkin verran lisääntynyt vuodesta 2011, jolloin alle 3 km etäisyydellä alueesta asui n. 4 460 asukasta (n. 49 % kunnan väestöstä). Haaransillan lähiasutuksen määrä on vähentynyt vuodesta 2011, jolloin alle 3 km etäisyydellä asui noin 1 430 asukasta (n. 16 % kunnan väestöstä).

Alueiden nykyiset kaupalliset palvelut:

Liminganportissa toimii tällä hetkellä K-market. Tupoksen alueella toimii ABC-liikenneasema, jossa on myös päivittäistavaramyymälä. Liminganportin ja Tupoksen alueen myymälät eivät ole vähittäiskaupan suuryksiköitä. Haaransillan alueella ei ole tällä hetkellä kaupallisia palveluja.

Limingan vähittäiskaupan palvelut sijoittuvat pääosin keskustan, Liminganportin ja Tupoksen alueille. Keskustassa sijaitsee tällä hetkellä Limingan ainoa vähittäiskaupan suuryksikkö (>4 000 k-m²), Halpa-Halli. Limingan kaupan palveluverkko muodostui 7 päivittäistavaramyymälästä, 22 erikoiskaupan myymälästä, 4 autokaupan myymälästä ja 2 huoltoasemasta vuonna 2016.

Limingan kunta on 3. vaihemaakuntakaavan valmisteluvaiheen palautteessaan esittänyt kaupan palveluverkon osalta, että Haaransillan alueelle tulisi maakuntakaavassa osoittaa kaupan ja palvelujen alue, jonka erikoiskaupan enimmäismitoitus olisi 80 000 k-m². Seuraavassa on arvioitu 3. vaihemaakuntakaavassa osoitettujen kaupan alueiden lisäksi myös Haaransillan alueen soveltuvuutta merkitykseltään seudullisen kaupan alueeksi.

Vaikutusten arviointi:			
Limingan- portti (km- 1)	Kauppaan ja palvelurakentee- seen kohdistuvat vaikutukset	Alue- ja yhdyskuntaraken- teeseen kohdistuvat vaiku- tukset	Liikkumiseen kohdistuvat vaikutukset
	Liminganportin osoittaminen Pohjois-Pohjanmaan 3. vaihemaakuntakaava-alueen osassa erikoiskaupan suuryksikkönä mahdollistaa paljon tilaa vaativan erikoiskaupan sijoittumisen alueelle. Alueen vähittäiskaupan suuryksiköiden enimmäismitoitus on 20 000 k-m². Alueen toteutuminen paljon tilaa vaativan kaupan alueena parantaisi Limingan kaupallista palvelutarjontaa. Palvelutarjonnan lisääntyminen ja monipuolistuminen vahvistaisi Limingan kaupallista vetovoimaa ja vähentäisi ostovoiman ulosvirtausta ja asukkaiden asiointitarvetta Oulun ja Kempeleen kaupan keskittymisissä.	Liminganportin alue sijoittuu olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen Limingan keskustaajaman yhteyteen. Lähiasutuksen (alle 3 km) määrä on noin 4 650 asukasta, joka on vajaa puolet Limingan kunnan asukasmäärästä. Lähiasutuksen määrä on jonkin verran lisääntynyt vuodesta 2011.	Alue on henkilöautolla hyvin saavutettavissa. Limingan alue- ja yhdyskuntarakenne huomioon ottaen asiointimatkat alueelle ovat valtaosalle kunnan asukkaista kohtuullisia. Sijainti valtteiden 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. Lähiasutuksen ja kevyen liikenteen saavutettavuuden näkökulmasta Liminganportti on varsin hyvin saavutettavissa. Alue on saavutettavissa myös joukkoliikenteellä.
Tupos (kma)	Kauppaan ja palvelurakentee- seen kohdistuvat vaikutukset	Alue- ja yhdyskuntaraken- teeseen kohdistuvat vaiku- tukset	Liikkumiseen kohdistuvat vaikutukset
	Tupoksen alueen osoittaminen Pohjois-Pohjanmaan 3. vaihemaakuntakaava-alueen osassa vähittäiskaupan kehittämisen kohdealueena mahdollistaa merkitykseltään seudullisten tilaa vaativan kaupan suuryksiköiden sijoittumisen alueelle. Alueella ei ole tällä hetkellä vähittäiskaupan suuryksiköitä. Alueen suuryksiköiden enimmäismitoitus on 40 000 k-m², josta myöhemmin on sovittu 30 000 k-m² sijoittuvan Limingan puolelle ja 10 000 k-m² Kempeleen puolelle. Mikäli uudet vähittäiskaupan suuryksiköt ovat paljon tilaa vaativaa erikoiskauppaa, ei alueen toteutuksella ole merkittäviä haitallisia vaikutuksia Limingan, Kempeleen ja seudun muiden keskusta-alueiden kehittämisedellytyksiin.	Tupoksen alue sijaitsee osittain olemassa olevalla YKR-taajama-alueella. Alueen toteutuminen laajentaa taajama-alueita valtatie itäpuolelle. Alue sijaitsee yhdyskuntarakenteellisesti esim. Kempeleen Zatielliitti-Zepelinin vähittäiskaupan kehittämisen kohdealueella epäedullisemmin.	Alue on henkilöautolla hyvin saavutettavissa. Sijainti valtatie 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. Alue on saavutettavissa myös kevyellä liikenteellä ja joukkoliikenteellä. Tupoksen alueelle on rakennettu kevyen liikenteen yhteydet.

Haaransilta	Kauppaan ja palvelurakentamiseen kohdistuvat vaikutukset	Alue- ja yhdyskuntarakenteeseen kohdistuvat vaikutukset	Liikkumiseen kohdistuvat vaikutukset
	Kunnan tavoitteena on sijoittaa Haaransiltaan merkitykseltään valtakunnallisia erikoiskaupan yksiköitä. Alueella ei ole tällä hetkellä vähittäiskaupan suuryksikköjä eikä aluetta ole osoitettu Pohjois-Pohjanmaan 3. vaihemaakuntakaavassa merkitykseltään seudullisen kaupan alueena.	Haarasilan alue sijaitsee irrallaan olemassa olevasta yhdyskuntarakenteesta. Alueen lähiasutuksen määrä on seudullisesti tarkasteluna vähäinen.	Alue on henkilöautolla hyvin saavutettavissa. Sijainti valtatievarressa ja hyvät liikennejärjestelyt mahdollistavat myös ohikulkuliikenteen sujuvan asioinnin alueella. Palvelutarjonnan lisääntyminen Limingassa vähentää asiointitarvetta Oulussa, jolloin asiointiliikenteen määrä ja sitä kautta myös liikenteen aiheuttamat päästöt vähenevät. Alue on saavutettavissa myös kevyellä liikenteellä ja joukkoliikenteellä. Haarasilan alueelle on rakennettu kevyen liikenteen yhteydet Limingan keskustan suunnasta.

Johtopäätökset:

Liminkaan osoitetut kaupan alueet, Liminganportin erikoiskaupan suuryksikkö (km⁻¹) ja Tupoksen vähittäiskaupan kehittämisen kohdealue (kma) soveltuvat merkitykseltään seudullisten vähittäiskaupan suuryksiköiden sijaintipaikoiksi. Alueille voi kaavamääräyksen mukaan sijoittua paljon tilaa vaativaa kauppaa. Mikäli alueille ei sallita päivittäistavarakauppaa ja ns. keskustahakuista erikoiskauppaa, ei alueiden toteuttamisella ole merkittäviä haitallisia vaikutuksia Limingan keskustan eikä Oulun seudun muiden keskusten nykyisten myymälöiden toiminta- ja kehitysedellytyksiin.

Haarasilan alue sijaitsee irrallaan olemassa olevasta yhdyskuntarakenteesta ja alueen lähiasutuksen määrä on vähäinen. Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan lähiasutuksen määrä on keskeinen asia arvioitaessa kaupan palvelujen saavutettavuutta. Tältä osin alue ei edistä maankäyttö- ja rakennuslain kauppaa koskevien erityisten säännösten tavoitteita eikä näin ollen ole suositeltavaa osoittaa aluetta merkitykseltään seudullisen kaupan sijaintialueena.

Merkitykseltään seudullisten paljon tilaa vaativan kaupan suuryksiköiden sijoittuminen Liminkaan Liminganportin ja Tupoksen vähittäiskaupan kehittämisen kohdealueille palvelee koko Oulun seudun eteläosien asukkaita ja vähentää 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 voi heikentää Oulun seudun eteläosien keskustan kaupan toiminta- ja kehitysedellytyksiä.

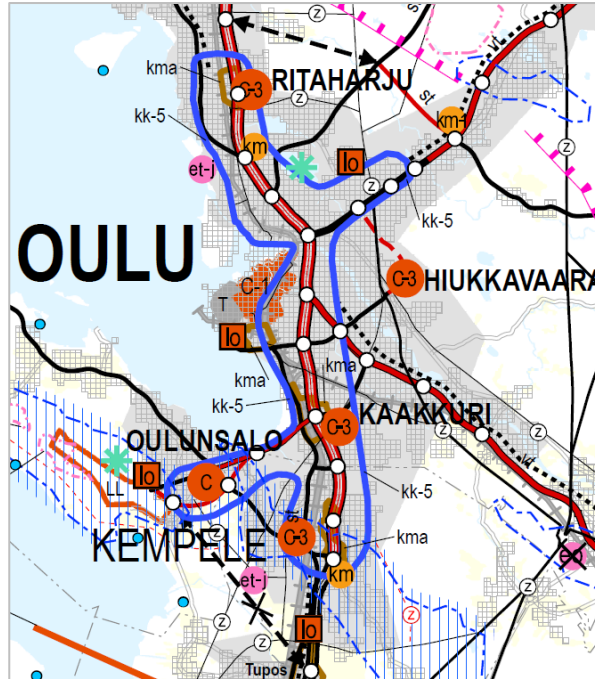
Liminganportin ja Tupoksen alueiden mitoitus tulee suhteuttaa Limingan paljon tilaa vaativan erikoiskaupan ostovoiman kehitykseen ja nykyiseen pinta-alaan. Limingan kunta kuuluu erikoiskaupassa Oulun asiointialueeseen (SYKE). Oulun ja Kempeleen vetovoimainen tarjonta heikentää Limingan erikoiskaupan kehitysedellytyksiä. Toisaalta ostovoiman vuodon vähentäminen luo mahdollisuuksia lisätä paljon tilaa vaativan erikoiskaupan liiketilaa myös Limingassa. Limingan oman väestön ostovoiman mukainen paljon tilaa vaativan erikoiskaupan ja autokaupan laskennallinen liiketilatarve on vuonna 2040 arviolta noin 21 000 k-m². Alueiden liikenteellinen sijainti mahdollistaa kuitenkin oman väestön lisäksi myös ohikulkuliikenteen ostovoiman hyödyntämisen.

Pohjois-Pohjanmaan 3. vaihemaakuntakaavaluonnoksessa osoitetut vähittäiskaupan kehittämisen kohdealueet ja niiden enimmäismitoitus (20 000 k-m² ja 30 000 k-m² Limingan alueella) mahdollistaa uuden tilaa vaativan erikoiskaupan suuryksiköiden sijoittumisen. Enimmäismitoitus ylittää Limingan paljon tilaa vaativan kaupan liiketilatarpeen. Oulun seudun tilaa vaativan kaupan liiketilatarpeesta enimmäismitoitus käyttää noin 10 %. Katso yhteenvetotaulukko kohdassa 5.7.

Liminganportin ja Tupoksen vähittäiskaupan kehittämisen kohdealueiden osalta tulee 3. vaihemaakuntakaavassa kaavamääräyksillä varmistaa, että alueille sijoittuva kauppa on paljon tilaa vaativan erikoistavaran kauppaa ja että kaupan toiminta- ja kehitysedellytykset myös Limingan keskustassa ja Oulun seudun muissa keskuksissa säilyvät.

5.3.3 Oulu: Linnanmaa (km), Välikylä (km-1) ja kaupan kehittämisen kohdealueet (kma)

Pohjois-Pohjanmaan 3. vaihemaakuntakaavan luonnos, YKR-taajama-alue ja lähiasutus:



Pohjois-Pohjanmaan 3. vaihemaakuntakaavan luonnoksessa on osoitettu vähittäiskaupan suuryksikkö (km) Linnanmaan alueelle, erikoiskaupan suuryksikkö (km-1) Kiimingin Välikylään sekä Kaakkuri-Vasaraperän, Ritaharju-Ritaportin ja Äimäraution vähittäiskaupan kehittämisen kohdealueet (kma). Vähittäiskaupan suuryksikköiden enimmäismitoitus on km-alueella 15 000 k-m², km-1-alueella 25 000 k-m² ja kma-alueilla yhteensä 300 000 k-m².

Linnanmaan lähiasutus 31.12.2016:

- Alle 1 km etäisyydellä noin 3 010 asukasta
- Alle 3 km etäisyydellä noin 36 180 km (noin 18 % Uuden Oulun asukasmäärästä)

Kiimingin välikylän lähiasutus 31.12.2016:

- Alle 1 km etäisyydellä noin 1700 asukasta
- Alle 3 km etäisyydellä noin 2 720 km (noin 1 % Uuden Oulun asukasmäärästä)

Linnanmaan lähiasutuksen määrä on lisääntynyt verrattuna vuoteen 2011, jolloin alle 3 km etäisyydellä asui noin 33 980 asukasta (18 % kaupungin väestöstä). Kiimingin Välikylän lähiasutuksen määrä ja osuus kaupungin väestöstä on pysynyt lähes ennallaan vuoteen 2011 verrattuna.

Alueiden nykyiset kaupalliset palvelut:

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.

Kaakkuri-Vasaraperän alueella on Kaakkurin keskuksen, Kaakkurinkulman ja Vasaraperän alueella 8 vähittäiskaupan suuryksikköä. Kaakkurin keskuksessa (C-3) sijaitsee kaksi suuryksikköä (hypermarket ja IKH-myymäla). Kaakkuri-Vasaraperän vähittäiskaupan kehittämisen kohdealueella (kma) Kaakkurinkulman alueella on yksi suuryksikkö (Bauhaus) ja yksi suuryksiköksi tulkittava myymäläkeskittymä. Vasaraperän alueella (kma) on kolme suuryksikköä (Vianor, Delta-auto, Motonet). Lisäksi Vasaraperän pohjoispuolella Jukolassa on yksi suuryksikkö (Tokmanni).

Ritaportin-Ritaharjun alueella sijaitsee yksi vähittäiskaupan suuryksikkö, Ideapark, valtatie liittymän kaakkoisneljänneksessä. Ideapark sijaitsee Ritaharjun keskustatoimintojen alueella (C-3). Ritaharjun-Ritaportin vähittäiskaupan kehittämisen kohdealueella ei ole tällä hetkellä vähittäiskaupan suuryksiköitä. Ideapark on vuoden 2013 jälkeen muuttunut huonekalukaupan keskittymästä erikoiskaupan kauppakeskeksi.

Äimäraution alueella on kolme vähittäiskaupan suuryksikköä (K-rauta ja kaksi autokaupan myymälää).

Oulun kaupan palveluverkko muodostui 122 päivittäistavaramyymälastä, 7 laajan tavaravalikoiman myymälästä, 515 erikoiskaupan myymälästä, 106 autokaupan myymälästä ja 24 huoltoasemasta vuonna 2016. Oulun kaupalliset palvelut keskittyvät Oulun keskustan alueelle sekä maakuntakaavassa osoitetuille merkitykseltään seudullisille kaupan alueille. Jonkin verran kaupaa on sijoittunut myös pienempiin keskuksiin, jotka on Pohjois-Pohjanmaan 3. vaihemaakuntakaavassa osoitettu Oulun kaupunkiseudun aluekeskuksina (C-3). Oulun kaupan palveluverkon kehittämisperiaatteet on määritelty Uuden Oulun yleiskaavassa, jonka kauppaa koskevat ratkaisut perustuvat Pohjois-Pohjanmaan 1. vaihemaakuntakaavan ratkaisuihin.

Vaikutusten arviointi:			
Linnanmaa (km)	Kauppaan ja palvelurakentamiseen kohdistuvat vaikutukset	Alue- ja yhdyskuntarakenteeseen kohdistuvat vaikutukset	Liikkumiseen kohdistuvat vaikutukset
	Linnanmaan alueella sijaitsee nykyisin merkitykseltään seudullinen suuryksikkö (Prisma Linnanmaa hypermarket). Vaihemaakuntakaavaluonnoksen km-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.	Linnanmaan km-alue sijaitsee keskeisesti taajamarakenteeseen nähden ja alueen ympäristöön sijoittuu useita väestömäärältään suuria asuinalueita sekä merkittäviä työpaikka-alueita, kuten yliopiston alue ja Teknoliikentä.	Linnanmaan km-alue on hyvin saavutettavissa kevyellä liikenteellä ja alueelle on toteutettu hyvätasoiset kevyen liikenteen yhteydet myös valtatie 4 länsipuolisilta asuin- ja työpaikka-alueilta. Alue on saavutettavissa myös joukkoliikenteellä. Alueella on vähittäiskaupan suuryksikön edellyttämät liikennematkat.
Kiimingin Välikylä (km-1)	Kauppaan ja palvelurakentamiseen kohdistuvat vaikutukset	Alue- ja yhdyskuntarakenteeseen kohdistuvat vaikutukset	Liikkumiseen kohdistuvat vaikutukset
	Välikylän alueella ei ole tällä hetkellä vähittäiskaupan palveluja, mutta alueen asemakaavoissa on varauksia uusille kaupan palveluille. Välikylän alue tarjoaa liikenteelliseltä sijainniltaan hyvän ja näkyvän sijaintipaikan valtatie 20 ja seututien 833 risteysalueella. Alue soveltuu paljon tilaa vaativan kaupan yksiköille. Alueen toteuttaminen lisää Oulun kaupungin koillispuolisten asuinalueiden, Jäälän ja Kiimingin palvelutarjontaa erityisesti tilaa vaativan kaupan toimialoilla. Mikäli alue toteutuu paljon tilaa vaativan kaupan alueena, ei sen toteutuksella ole merkittävää haitallista vaikutusta Oulun itä- ja koillispuolisten alakeskusten (Hiukkavaara, Kiiminki) kehittämiseen.	Välikylän alue sijaitsee nykyisen YKR-taajaman reunalla ja lähiasutuksen määrä on seudullisesti tarkasteltuna vähäinen. Välikylästä on etäisyyttä laajemmille asemakaavoitetuille asuinalueille, Hönttämäkeen yli kaksi kilometriä ja Jäälän yli kolme kilometriä. Alle kolmen kilometrin etäisyydellä Välikylästä asuu noin 2 720 asukasta. Oulun kaupungin maankäytön toteutusohjelman mukaan lähiväestön määrä tulee kasvamaan Kuusamontien eteläpuolisen Korvenkylän pientalovaltaisen asuinalueen rakentamisen myötä. Myös Kuusamontien pohjoispuoliselle Heikinharjulle ollaan asemakaavoittamassa asuntoalueita.	Välikylän alue on hyvin saavutettavissa henkilöautolla. Merkittävä kaupan rakentaminen edellyttää kuitenkin risteysjärjestelyjen kehittämistä sekä eritasoliittymän rakentamista liikenteen toimivuuden turvaamiseksi. Asiointi Välikylän alueella tapahtuisi pääosin henkilöauto-liikenteenä. Alue on hyvin saavutettavissa kevyellä liikenteellä Kuusamontien suuntaisen yhteyden ansiosta. Kuusamontien ali on toteutettu alikulkuyhteys, mutta merkittävä kaupan rakentaminen edellyttää kevyen liikenteen yhteyksien parantamista. Alue sijaitsee olemassa olevan joukkoliikennereitin varrella.

Kaakkuri-Vasaraperä (kma)	Kauppaan ja palvelurakenteeseen kohdistuvat vaikutukset	Alue- ja yhdyskuntarakenteeseen kohdistuvat vaikutukset	Liikkumiseen kohdistuvat vaikutukset
	Kaakkuri-Vasaraperän vähittäiskaupan kehittämisen kohdealue on merkitykseltään seudullinen tilaa vaativan kaupan alue. Alue liittyy Kaakkurin keskusta. Uusi kaupan rakentaminen vahvistaa alueen merkitystä kaupan palvelurakenteessa. Mikäli uusi liikerakentaminen on paljon tilaa vaativaa kauppaa, ei sillä ole merkittäviä haitallisia vaikutuksia Kaakkurin tai muiden keskusta-alueiden kehittämisedellytyksiin.	Alue sijaitsee keskeisesti suhteessa nykyiseen ja suunniteltuun yhdyskuntarakenteeseen sekä keskusverkkoon. Lähiasutuksen määrä on suuri ja kasvaa edelleen. Alue sijaitsee nykyisten joukkoliikenneyhteyksien varrella ja alueelle on rakennettu hyvätasoiset kevyen liikenteen yhteydet. Kaakkurin ja Kiviniemen asuntoalueiden lisäksi alueen kaakkoispuolella sijaitsee kasvava Metso-kankaan alue.	Alue on henkilöautolla hyvin saavutettavissa. Alue sijaitsee edullisesti myös suhteessa joukkoliikenteen reitteihin ja kevyen liikenteen verkostoihin. Mikäli kaupallisen rakentamisen määrä kasvaa merkittävästi, heikentää se liikenneverkon toimivuutta ja edellyttää kehittämistoimenpiteitä. 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.
Ritaharju-Ritaportti (kma)	Kauppaan ja palvelurakenteeseen kohdistuvat vaikutukset:	Alue- ja yhdyskuntarakenteeseen kohdistuvat vaikutukset	Liikkumiseen kohdistuvat vaikutukset
	Ritaharjun-Ritaportin vähittäiskaupan kehittämisen kohdealueella ei ole tällä hetkellä vähittäiskaupan suuryksiköitä. Vyöhyke liittyy Ritaharjun keskustatoimintojen alueeseen, jossa toimii tällä hetkellä merkitykseltään seudullinen erikoiskaupan kauppakeskus, Ideapark. Alueen kaupallinen kehittäminen parantaa Oulun keskustan pohjoispuolisten alueiden palvelutarjontaa.	Alue sijaitsee keskeisesti suhteessa nykyiseen ja suunniteltuun yhdyskuntarakenteeseen sekä keskusverkkoon. Alue rajautuu Ritaharjun keskustatoimintojen alueeseen (C-3). Lähiasutuksen määrä kasvaa voimakkaasti. Alue tasapainottaa Oulun seudun nykyistä kaupan palvelurakennetta lisäämällä Oulun keskustan pohjoispuolelle sijoittuvia palveluita.	Alue on henkilöautolla hyvin saavutettavissa. Rakentuneilta osin alue on nykyisin hyvin saavutettavissa myös joukko- ja kevyellä liikenteellä. Alue parantaa Oulun pohjoispuolen kaupallisten palvelujen tarjontaa ja tasapainottaa asiointiliikenteen suuntautumista. Alueen kaupallinen kehittäminen parantaa kaupan palvelujen saavutettavuutta Oulun keskustan pohjoispuolisilla alueilla.
Äimärautio (kma)	Kauppaan ja palvelurakenteeseen kohdistuvat vaikutukset:	Alue- ja yhdyskuntarakenteeseen kohdistuvat vaikutukset	Liikkumiseen kohdistuvat vaikutukset
	Äimäraution alue on merkitykseltään seudullisen tilaa vaativan kaupan alue. Kaupallisessa rakenteessa Äimärautio liittyy Limingantullin alueeseen. Uusi kaupan rakentaminen vahvistaa alueen asemaa kaupan palvelurakenteessa. Mikäli uusi liikerakentaminen on pääosin tilaa vaativaa kauppaa, ei sillä ole merkittäviä haitallisia vaikutuksia Oulun keskustan tai muiden keskusta-alueiden kehitykseen.	Alue sijaitsee keskeisesti suhteessa nykyiseen ja suunniteltuun yhdyskuntarakenteeseen ja lähiasutuksen määrä on suuri ja kasvaa edelleen Oulun keskusta-alueen täydentävän asuinrakentamisen seurauksena. Alueen kaupallinen kehittäminen toteutuu maankäyttötarkoitusten muutoksin.	Alue on henkilöautolla hyvin saavutettavissa, mutta liikenneverkko on lähialueilla 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.

Johtopäätökset:

Ouluun osoitetut vähittäiskaupan suuryksiköiden alue, erikoiskaupan suuryksiköiden alue ja vähittäiskaupan kehittämisen kohdealueet soveltuvat merkitykseltään seudullisten vähittäiskaupan suuryksiköiden sijaintipaikaksi. Alueet ovat Kiimingin Välikylän aluetta lukuun ottamatta olemassa olevia kaupan alueita. Alueet turvaavat olemassa olevien vähittäiskaupan suuryksiköiden toiminta- ja kehitysedellytykset ja mahdollistavat uusien tilaa vaativan erikoiskaupan suuryksiköiden sijoittumisen.

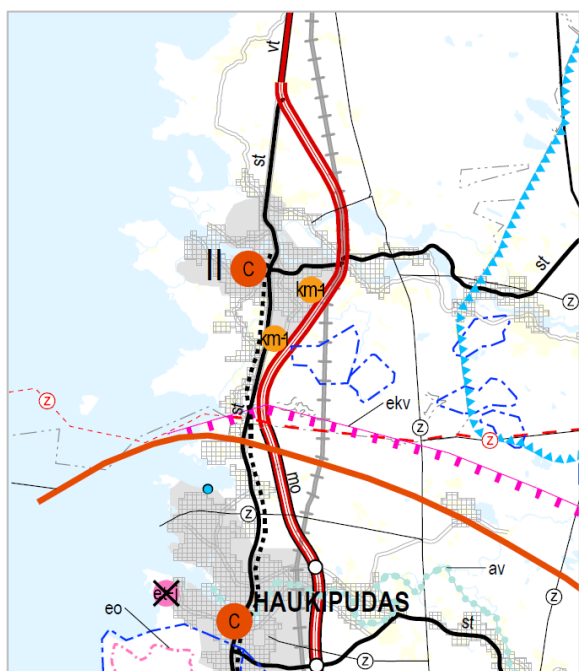
Oulun keskustatoimintojen alueiden ulkopuolelle osoitettujen kaupan alueiden enimmäismitoitus on yhteensä 340 000 k-m². Enimmäismitoitus on noin 40 % Oulun kaupungin oman väestön ostovoiman pohjalta arvioidusta liikelaitarpeesta (noin 1 136 000 k-m²) ja noin 32 % Oulun seudun oman väestön ostovoiman pohjalta arvioidusta liikelaitarpeesta (noin 1 376 000 k-m²). Kiimingin Välikylään ja vähittäiskaupan kehittämisen kohdealueille voi maakuntakaavan kaavamääräysten mukaan sijoittua paljon tilaa vaativan erikoistavaran kauppaa. Alueiden enimmäismitoitukset käyttävät noin 77 % Oulun kaupungin oman väestön ostovoiman pohjalta arvioidusta tilaa vaativan kaupan liikelaitarpeesta (noin 422 000 k-m²) ja noin 64 % Oulun seudun oman väestön ostovoiman pohjalta arvioidusta liikelaitarpeesta (noin 511 000 k-m²). Enimmäismitoitukset mahdollistavat myös muiden Oulun seudun kuntien kaupan alueiden kaupan toiminta- ja kehitysedellytykset

Pohjois-Pohjanmaan 3. vaihemaakuntakaavan luonnoksessa osoitettu Linnanmaan vähittäiskaupan suuryksikkö mahdollistaa olemassa olevien vähittäiskaupan suuryksiköiden toiminta- ja kehitysedellytykset. Kiimingin Välikylän erikoiskaupan suuryksikkö-merkintä mahdollistaa uusien paljon tilaa vaativan kaupan suuryksikköjen sijoittumisen. Kaavaluonnoksessa osoitetut vähittäiskaupan kehittämisen kohdealueet ja niiden enimmäismitoitus mahdollistavat olemassa olevien vähittäiskaupan suuryksiköiden toiminta- ja kehitysedellytykset ja uusien paljon tilaa vaativan kaupan suuryksiköiden sijoittumisen yhdyskuntarakenteen näkökulmasta edullisiin sijaintipaikkoihin. Vuoden 2040 tilaa vaativan erikoiskaupan ja autokaupan laskennallisen liikelaitarpeen pohjalta Oulun kaupungin alueelle osoitettujen vähittäiskaupan kehittämisen kohdealueiden vähittäiskaupan suuryksiköiden enimmäismitoitusta on mahdollista lisätä 400 000 k-m²:iin. Kaavamääräyksillä tulee varmistaa, että kaupan toiminta- ja kehitysedellytykset myös Oulun seudun keskustatoimintojen alueilla säilyvät. Katso yhteenvetotaulukko kohdassa 5.7.

5.4 Oulunkaaren seudun vähittäiskaupan suuryksiköt

5.4.1 Ii: Asemakylä (km-1) ja Pentinkangas (km-1)

Pohjois-Pohjanmaan 3. vaihemaakuntakaavan luonnos, YKR-taajama-alue ja lähiasutus:



Vaihemaakuntakaavan luonnoksessa on osoitettu erikoiskaupan suuryksiköt (km-1) Asemakylän ja Pentinkankaan alueelle. Molempien alueiden vähittäiskaupan suuryksiköiden enimmäismitoitus on 10 000 k-m².

Pentinkankaan ja Asemakylän alueet sijaitsevat YKR-taajama-alueen reunalla.

Pentinkankaan alueen lähiasutus 31.12.2016:

- Alle 1 km etäisyydellä noin 60 asukasta
- Alle 3 km etäisyydellä noin 2 540 asukasta (noin 26 % Iin kunnan asukasmäärästä)

Asemakylän alueen lähiasutus 31.12.2016:

- Alle 1 km etäisyydellä noin 730 asukasta
- Alle 3 km etäisyydellä noin 4 210 asukasta (noin 44 % Iin kunnan asukasmäärästä)

Sekä Pentinkankaan että Asemakylän lähiasutuksen määrä on jonkin verran lisääntynyt vuodesta 2011, jolloin alle 3 km etäisyydellä Pentinkankaan alueesta asui n. 2 340 asukasta (noin 25 % Iin asukasmäärästä) ja Asemakylän alueesta n. 3 890 asukasta (noin 41 % Iin kunnan asukasmäärästä).

Alueiden nykyiset kaupalliset palvelut:

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

Iin vähittäiskaupan palvelut sijoittuvat pääosin keskustaajamaan. Iin kunnan kaupan palveluverkko muodostui vuonna 2016 viidestä päivittäistavaramyymälästä, yhdestä laajan tavaravalikoiman myymälästä, 17 erikoiskaupan myymälästä, viidestä autokaupan myymälästä ja 7 huoltoasemasta.

Vaikutusten arviointi:

Pentin- kangas (km-1)	Kauppaan ja palvelurakentee- seen kohdistuvat vaikutukset	Alue- ja yhdyskuntaraken- teeseen kohdistuvat vaiku- tukset	Liikkumiseen kohdistuvat vaikutukset
	Alueella toimii tällä hetkellä vähittäiskaupan suuryksikkö, Tavaratalo Kärkkäinen. Pohjois-Pohjanmaan 3. vaihe- maakuntakaavaluonnoksessa alue on osoitettu erikoiskaupan suuryksikkö-merkinnällä, joka turvaa alueen nykyisen suuryk- sikön toiminta- ja kehitysedel- lytykset. Nykyinen liikeraken- nus vastaa kokoluokaltaan asemakaavan mukaista raken- nusoikeutta, eikä voimassa oleva asemakaava mahdollista liikerakentamisen merkittävää laajennusta.	Pentinkankaan alue sijoit- tuu YKR-taajama-alueen reunalle ja lähiasutuksen määrä on tällä hetkellä varsin pieni. Alle kolmen kilometrin etäisyydellä alueesta asuu noin 26 % Iin kunnan asukkaista. Pentinkankaan alueella sijaitsee liikerakentamisen lisäksi Iin teknologiakeskus Micropolis, jossa on sekä toimisto- että tuotantotilo- ja.	Pentinkankaan alue sijoit- tuu valtatie varteen ja on henkilöautolla hyvin saa- vutettavissa eri puolilta kuntaa. Iin alue- ja yh- dyskuntarakenne huomi- oon ottaen asiointimatkat alueelle ovat valtaosalle kunnan asukkaista koh- tuullisia. Palvelutarjonnan lisääntyminen Iissä vähen- tää asiointitarvetta Oulus- sa, jolloin asiointiliiken- teen määrä ja sitä kautta myös liikenteen aiheutta- mat päästöt mahdollisesti vähenevät. Pentinkankaan alueelle on toteutettu ke- vyen liikenteen yhteydet Iin keskustan suunnasta valtatie 4:n alikulkuineen.
Asemakylä (km-1)	Kauppaan ja palvelurakentee- seen kohdistuvat vaikutukset	Alue- ja yhdyskuntaraken- teeseen kohdistuvat vaiku- tukset	Liikkumiseen kohdistuvat vaikutukset
	Asemakylän alueella ei ole tällä hetkellä vähittäiskaupan suur- yksiköitä. Kunnan tavoitteena on toteuttaa alueelle merkityk- seltään seudullisia paljon tilaa vaativan erikoistavaran kaupan yksiköitä. Alueen osoittaminen Pohjois-Pohjanmaan 3. vaihe- maakuntakaavaluonnoksessa erikoiskaupan suuryksikkö- merkinnällä mahdollistaa paljon tilaa vaativan erikoiskaupan sijoittumisen alueelle. Alueen toteutuminen paljon tilaa vaativan erikoiskaupan alueena lisää ja monipuolistaa Iin erikoiskaupan palvelutarjon- taa ja vahvistaa sitä kautta kunnan kaupallista vetovoimaa ja vähentää asukkaiden asioin- titarvetta suuremmissa keskuk- sissa.	Asemakylän alue sijoittuu tulevan ohikulkutien (VT 4) ja Iin sisääntulotien riste- ykseen. Alue sijoittuu YKR- taajama-alueen reunalle, mutta taajamarakenne ympäröi aluetta länsi-, pohjois- ja itäpuolelta, joten alueen toteutuksella ei ole yhdyskuntaraken- netta hajauttavaa vaiku- tusta. Alle kolmen kilomet- rin etäisyydellä alueesta asuu noin 44 % Iin kunnan asukkaista, joten lähiasu- tuksen määrä on jo tällä- kin hetkellä varsin suuri.	Asemakylän alue on ohi- kulkutien valmistuttua henkilöautolla hyvin saa- vutettavissa eri puolilta kuntaa. Iin alue- ja yh- dyskuntarakenne huomi- oon ottaen asiointimatkat alueelle ovat valtaosalle kunnan asukkaista koh- tuullisia. Myös Yli-Iin asukkaille kohdealue on hyvin saavutettavissa. Palvelutarjonnan lisään- tyminen Iissä vähentää asiointitarvetta Oulussa, jolloin asiointiliikenteen määrä ja sitä kautta myös liikenteen aiheuttamat päästöt vähenevät.

	Ohikulkutien valmistuttua Asemakylän alue tarjoaa liikenteellisesti hyvän ja näkyvän sijaintipaikan paljon tilaa vaativan erikoiskaupan yksiköille. Mikäli alueelle sijoittuu pääosin paljon tilaa vaativaa erikoiskauppaa ja alueen mitoitus on suhteutettu tilaa vaativan erikoiskaupan ostovoiman kehitykseen ja liiketilatarpeeseen, ei alueen toteutuksella ole merkittävää haitallista vaikutusta Iin keskustan kaupan toiminta- ja kehitysedellytyksiin.		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. Lähi-alueen asukkaita ja potentiaalisia kevyen liikenteen käyttäjiä on varsin paljon jo tälläkin hetkellä.
--	---	--	--

Johtopäätökset:

Pentinkankaan ja Asemankylän alueet tarjoavat hyvän sijaintipaikan paljon tilaa vaativan erikoiskaupanseudullisille yksiköille. Mikäli alueille ei sallita laajassa mitassa uutta päivittäistavarakaupan ja ns. keskustahakuksen erikoiskaupan liikerakentamista, ei alueiden toteuttamisella ole merkittäviä haitallisia vaikutuksia Iin nykyisten myymälöiden toimintaan eikä Iin ydinkeskustan kaupallisiin palveluihin ja niiden kehittämiseen.

Pentinkankaan ja Asemankylän alueiden mitoitus tulee suhteuttaa Iin tilaa vaativan erikoiskaupan ostovoiman kehitykseen ja nykyiseen pinta-alaan. Iin kunta kuuluu erikoiskaupassa Oulun asiointialueeseen (SYKE). Oulun vetovoimainen tarjonta heikentää Iin erikoiskaupan kehitysedellytyksiä. Toisaalta ostovoiman vuodon vähentäminen luo mahdollisuuksia lisätä paljon tilaa vaativan erikoiskaupan liiketilaa Iissä. Iin oman väestön ostovoiman mukainen paljon tilaa vaativan erikoiskaupan ja autokaupan laskennallinen liiketilatarve on vuonna 2040 arviolta noin 18 000 k-m². Iin nykyinen tilaa vaativan erikoiskaupan ja autokaupan pinta-ala on karkeasti arvioiden noin 2 000 k-m² (SYKE). Mikäli tavoitteena olisi kysynnän ja tarjonnan tasapaino, tarvittaisiin Iissä uutta paljon tilaa vaativan erikoiskaupan ja autokaupan liiketilaa noin 16 000 k-m². Kaupan alueiden liikenteellinen sijainti mahdollistaa oman väestön lisäksi myös ohikulkuliikenteen ostovoiman hyödyntämisen.

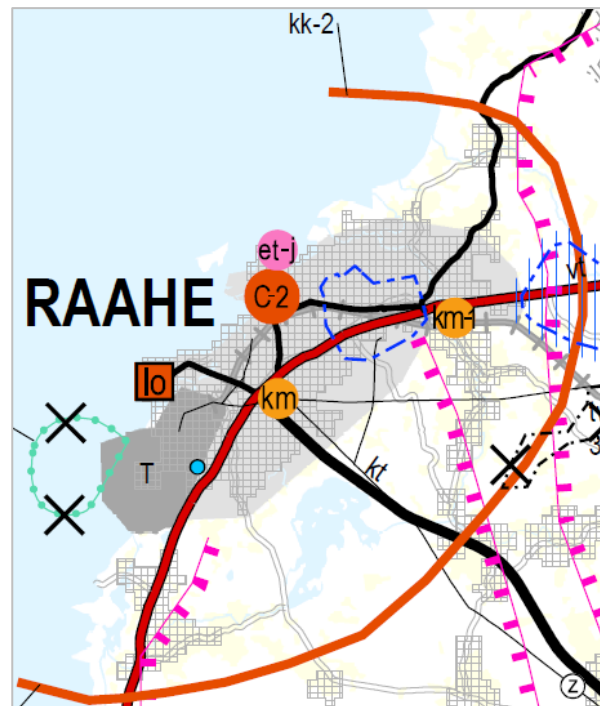
Pohjois-Pohjanmaan 3. vaihemaakuntakaavaluonnoksessa esitetty Pentinkankaan vähittäiskaupan suuryksiköiden enimmäismitoitus (10 000 k-m²) vastaa alueen asemakaavan rakennusoikeutta sekä olemassa olevaa liikerakennusta, joten enimmäismitoitus turvaa nykyisen suuryksikön toiminta- ja kehitysedellytykset, mutta ei mahdollista uusien tilaa vaativan kaupan suuryksiköiden sijoittumista Pentinkankaan alueelle. Pentinkankaan ja Asemakylän alueiden enimmäismitoitus käyttää noin 46 % Iin tilaa vaativan erikoiskaupan ja autokaupan liiketilatarpeesta ja noin 24 % Oulunkaaren seudun liiketilatarpeesta. Näin ollen alueiden enimmäismitoitukset mahdollistavat myös seudun keskustan ja muiden kaupan alueiden kaupan toiminta- ja kehitysedellytykset.

Iin väestön ostovoiman pohjalta arvioidun liiketilatarpeen kehityksen pohjalta ei ole tarvetta muuttaa 1. vaihemaakuntakaavassa määriteltyä Pentinkankaan ja Asemakylän alueiden vähittäiskaupan suuryksiköiden enimmäismitoituksia 3. vaihemaakuntakaavaan. Katso yhteenvetotaulukko kohdassa 5.7.

5.5 Raahen seudun vähittäiskaupan suuryksiköt

5.5.1 Raahen seutu: Mettalanmäki (km) ja Kamutanmäki (km-1)

Pohjois-Pohjanmaan 3. vaihemaakuntakaavan luonnos, YKR-taajama-alue ja lähiasutus:



Pohjois-Pohjanmaan 3. vaihemaakuntakaavan luonnoksessa Mettalanmäen alue on osoitettu vähittäiskaupan suuryksikkö-merkinnällä (km) ja Kamutanmäen alue erikoiskaupan suuryksikkö-merkinnällä (km-1). Vähittäiskaupan suuryksiköiden enimmäismitoitus on Mettalanmäen alueella 40 000 k-m² ja Kamutanmäen alueella 25 000 k-m².

Mettalanmäen lähiasutus 31.12.2016:

- Alle 1 km etäisyydellä noin 820 asukasta
- Alle 3 km etäisyydellä noin 8 340 asukasta (noin 33 % Raahen kaupungin asukasmäärästä)

Kamutanmäen lähiasutus 31.12.2016:

- Alle 1 km etäisyydellä noin 670 asukasta
- Alle 3 km etäisyydellä noin 5 460 asukasta (noin 22 % Raahen kaupungin asukasmäärästä)

Mettalanmäen lähiasutuksen määrä on jonkin verran vähentynyt vuodesta 2011, jolloin alle 3 km etäisyydellä alueesta asui n. 8 590 asukasta (noin 33 % Raahen asukasmäärästä). Kamutanmäen lähiasutuksen määrä on lisääntynyt jonkin verran vuodesta 2011, jolloin alle 3 km etäisyydellä asui noin 5 370 asukasta (noin 21 % Raahen asukasmäärästä).

Alueen nykyiset kaupalliset palvelut:

Raahen kaupan palvelut ovat keskittyneet kaupungin keskustaan ja sen lähialueelle. Keskustassa on neljä vähittäiskaupan suuryksikköä (>4 000 k-m²), joiden kerrosala on yhteensä noin 25 000 k-m². Keskustan ulkopuolella Pattijoella valtatie 8 eteläpuolella Kamutanmäen alueella on yksi vähittäiskaupan suuryksikkö (Masku). Kamutanmäen alueella aiemmin toiminut toinen vähittäiskaupan suuryksikkö (Smartia) on lopettanut toimintansa.

Raahen kaupan palveluverkko muodostui 18 päivittäistavaramyymälästä, yhdestä laajan tavaravalikoiman myymälästä, 83 erikoiskaupan myymälästä, 25 autokaupan myymälästä ja 5 huoltoasemasta vuonna 2016. Kaupungin tavoitteena on toteuttaa Mettalanmäen alueelle valtatie 8 ja kantatie 88 risteysalueen tuntumaan kauppakeskus. Kauppakeskusalueen rakennusoikeus on asemakaavan mukaan 40 000 k-m², josta päivittäistavarakauppaa voi olla 4 500 k-m².

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

Vaikutusten arviointi:			
Mettalanmäki (km)	Kauppaan ja palvelurakentamiseen kohdistuvat vaikutukset	Alue- ja yhdyskuntarakenteeseen kohdistuvat vaikutukset	Liikkumiseen kohdistuvat vaikutukset
	Mettalanmäen alueelle on suunnitteilla kauppakeskus, joka toteutuessaan on seudullisesti merkittävä vähittäiskaupan suuryksikkö. Uusi kauppakeskus palvelee erikoiskaupassa koko Raahen seudun asukkaita. Kauppakeskus vahvistaa Raahen asemaa seudun kaupallisen keskuksena ja lisää erikoiskaupan tarjontaa Raahen keskeisellä laatuikäytävän alueella. Uuden kauppakeskuksen myötä Raahen kaupallinen vetovoima ja sitä kautta ostovoiman siirtymä Raahen kasvaa sekä päivittäistavarakaupassa että erikoiskaupassa. Raahen seudun markkinoiden kasvu mahdollistaa 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. Palveluverkon kehittämisen näkökulmasta on tarkoituksenmukaista, että Mettalanmäen kaupan rakennetta ohjataan niin, että Raahen keskusta-alue säilyy koko seudun päivittäistavarakaupan ja keskustahakuisen erikoiskaupan keskuksena.	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 väestöstä. Kauppakeskuksen toteutuksen myötä Raahen kaupunkimainen ympäristö laajenee valtatie 8 itäpuolelle.	Mettalanmäen alue sijaitsee valtatie 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 valtatie 8 itäpuolella sijaitsevien asuinalueiden kaupallisten palveluiden saavutettavuutta.

Kamutanmäki (km-1)	Kauppaan ja palvelurakentamiseen kohdistuvat vaikutukset	Alue- ja yhdyskuntarakenteeseen kohdistuvat vaikutukset	Liikkumiseen kohdistuvat vaikutukset
	Kamutanmäen alueella toimii tällä hetkellä yksi vähittäiskaupan suuryksikkö, joka ei kuitenkaan ylitä 3. vaihemaakuntakaavaluonnoksessa määritettyä merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön koon alarajaa (7 000 k-m²). Kamutanmäen alueen osoittaminen Pohjois-Pohjanmaan 3. vaihemaakuntakaavaluonnoksessa erikoiskaupan suuryksikkö-merkinnällä mahdollistaa alueen olemassa olevien kaupallisten palvelujen kehittämisen ja alueen kehittämisen tilaa vaativan erikoiskaupan alueena. Alueen kehittäminen parantaa Raahen vähittäiskaupan tarjontaa ja kaupallista vetoa. Mikäli Kamutanmäen alue toteutuu tilaa vaativan kaupan alueena, ei alueen toteutuksella ole vaikutuksia Raahen keskustan ja seudun muiden keskustien kaupan toiminta- ja kehitysedellytyksiin.	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 22 % Raahen kaupungin asukkaista. Lähi-asutuksen määrä on lisääntynyt vuosina 2011-2016.	Kamutanmäen alue sijaitsee valtatie 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. Kamutanmäen alueelle on toteutettu valtatie alittava kevyen liikenteen yhteys.

Johtopäätökset:

Raahen osoitetut Mettalanmäen ja Kamutanmäen kaupan alueet soveltuvat merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan sijaintipaikaksi. Pohjois-Pohjanmaan 3. vaihemaakuntakaavaluonnoksen mukaan alueiden enimmäismitoitukset ovat yhteensä 65 000 k-m². Enimmäismitoitukset käyttävät noin 63 % Raahen oman väestön ostovoiman kehityksen pohjalta arvioidusta liiketilatarpeesta ja noin 47 % Raahen seudun liiketilatarpeesta.

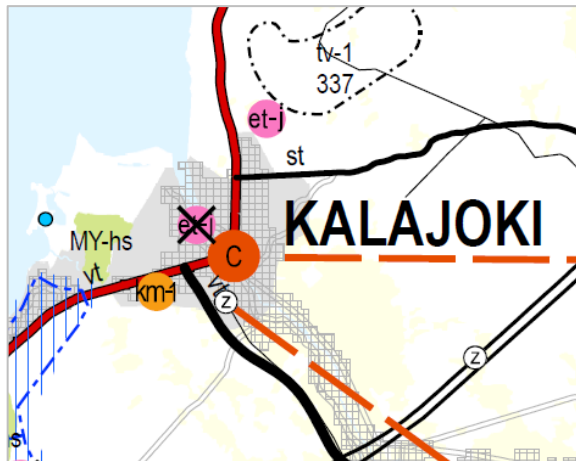
Raahen ja Raahen seudun väestön ostovoiman pohjalta arvioidun liiketilatarpeen kehityksen pohjalta ei ole tarvetta muuttaa 1. vaihemaakuntakaavassa määritettyjä Mettalanmäen ja Kamutanmäen alueiden vähittäiskaupan suuryksiköiden enimmäismitoituksia 3. vaihemaakuntakaavaan. Katso yhteenvetotaulukko kohdassa 5.7.

Kaavamääräyksillä tulee kuitenkin varmistaa, että kaupan toiminta- ja kehitysedellytykset myös Raahen keskustassa ja seudun muissa keskuksissa säilyvät. Mettalanmäen alueella on tarpeen rajoittaa päivittäistavarakaupan mitoitusta ja Kamutanmäen alueelle tulisi sallia vain paljon tilaa vaativan erikoistavarakaupan sijoittuminen.

5.6 Ylivieskan seudun vähittäiskaupan suuryksiköt

5.6.1 Kalajoki: Meinala (km-1)

Pohjois-Pohjanmaan 3. vaihemaakuntakaavan luonnos, YKR-taajama-alue ja lähiasutus:



Meinalan alue on Pohjois-Pohjanmaan 3. vaihemaakuntakaavan luonnoksessa osoitettu erikoiskaupan suuryksikkömerkinnällä (km-1). Vähittäiskaupan suuryksiköiden enimmäismitoitus on 15 000 k-m². Kalajoen keskustatoimintojen alue (C) sijoittuu erikoiskaupan suuryksikkö-merkinnällä osoitetun alueen koillispuolelle.

Meinalan alue sijaitsee YKR-taajama-alueella.

Meinalan alueen lähiasutus 31.12.2016:

- Alle 1 km etäisyydellä noin 60 asukasta
- Alle 3 km etäisyydellä noin 2 700 asukasta (noin 21 % Kalajoen kaupungin asukasmäärästä)

Lähiasutuksen määrä on jonkin verran vähentynyt vuodesta 2011, jolloin alle 3 km etäisyydellä asui n. 2 750 asukasta (noin 22 % Kalajoen asukasmäärästä)

Alueen nykyiset kaupalliset palvelut:

Meinalan alueella ei ole vähittäiskaupan suuryksiköitä. Alueella sijaitsee tällä hetkellä rakentamiseen liittyviä yrityksiä ja palveluja.

Kalajoen kaupan palveluverkko muodostui 12 päivittäistavaramyymälästä, yhdestä laajan tavaravaliokoiden myymälästä, 38 erikoiskaupan myymälästä, 8 autokaupan myymälästä ja 6 huoltoasemasta vuonna 2016. Suomen ympäristökeskuksen laatiman ”Yhdyskuntarakenteen toiminnalliset alueet Suomessa” selvityksen mukaan Kalajoki kuuluu Ylivieskan asiointialueeseen.

Kalajoen keskustan kaupallinen palvelutarjonta lisääntyy merkittävästi vuonna 2018 valmistuvan kaupakeskuksen myötä.

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 VT 8:n varteen näkyvälle liikepaikalle. Alue soveltuu erityisesti paljon tilaa vaativalle kaupalle. Alueen kehittäminen kaupan alueena lisää Kalajoen kaupan palvelutarjontaa tilaa vaativan kaupan toimialoilla. Tilaa vaativan kaupan toimintoja on tällä hetkellä sijoittunut Kalajoen keskustan alueelle ja Meinala voisi toimia näiden liikkeiden vaihtoehtoisena sijaintipaikkana.

Mikäli Meinalan alue toteutuu pääosin paljon tilaa vaativan kaupan alueena, ei alueen toteutuksella ole merkittävää haitallista vaikutusta Kalajoen keskustan kehittämiseen. Alueen mitoitus tulee kuitenkin suhteuttaa Kalajoen oman väestön ja matkailijoiden ostovoimaan ja olemassa olevan kaupan pinta-alaan. Kalajoki kuuluu erikoiskaupassa Ylivieskan asiointialueeseen (SYKE). Ylivieskan vetovoimainen tarjonta heikentää Kalajoen paljon tilaa vaativan erikoiskaupan kehitysedellytyksiä. Kalajoen oman väestön ostovoiman mukainen tilaa vaativan erikoiskaupan ja autokaupan laskennallinen liiketilatarve on vuonna 2040 arviolta noin 22 000 k-m². Kalajoella on tällä hetkellä tilaa vaativan erikoistavaran kaupan ja autokaupan pinta-alaa karkeasti arvioiden noin 10 000 k-m² (SYKE). Näin ollen, mikäli tavoitteena olisi kysynnän ja tarjonnan tasapaino, tarvittaisiin Kalajoella uutta paljon tilaa vaativan erikoiskaupan ja autokaupan liiketilaa noin 12 000 k-m².

Matkailu on merkittävä elinkeino Kalajoella ja matkailijat/loma-asukkaat tuovat merkittävän lisän Kalajoen ostovoimaan. Hiekkasärkkien alueen kaupallinen tarjonta on nykyisin vähäistä (mm. huoltoasema, päivittäistavara-kauppa), 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. Keskustan kaupallinen asema vahvistuu rakenteilla olevan kauppakeskuksen valmistuttua.

Alue- ja yhdyskuntarakenne

Meinalan alue sijaitsee YKR-taajama-alueen 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

Meinalan alue sijaitsee valtatievarressa ja on henkilöautolla hyvin saavutettavissa. Alueen merkittävä kaupan rakentaminen edellyttäisi nykyisen valtatie liittymän kehittämistä asemakaavan mukaisesti.

Alue 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 valtatie alittava kevyen liikenteen yhteys.

Johtopäätökset:

Meinalan alue sijaitsee nykyisen yhdyskuntarakenteen reunalla yritystoimintojen alueella. Alueella ei ole nykyisin merkittäviä kaupan palveluita ja alueen toteuttaminen synnyttäisi uuden kaupan alueen Kalajoelle. Alue soveltuu paljon tilaa vaativalle erikoiskaupalle sekä alueen muuta yritystoimintaa tukevalle kaupan rakentamiselle. Mikäli alue toteutetaan paljon tilaa vaativan erikoiskaupan alueena, ei alueen kaupallisella kehittämisellä ole merkittäviä haitallisia vaikutuksia Kalajoen keskustan tai muiden lähialueiden kaupallisiin palveluihin ja niiden kehittämiseen.

Pohjois-Pohjanmaan 3. vaihemaakuntakaavassa osoitettu Meinalan erikoiskaupan alueen vähittäiskaupan suuryksikköjen enimmäismitoitus on tarkoituksenmukainen suhteessa Kalajoen ostovoiman kehitykseen tilaa vaativassa erikoiskaupassa sekä autokaupassa ja merkintä mahdollistaa kaupan palvelutarjonnan lisääminen ja monipuolistamisen Kalajoella.

Matkailu on merkittävä elinkeino Kalajoella ja matkailijat/loma-asukkaat tuovat merkittävän lisän Kalajoen ostovoimaan. Erityisesti Kalajoen Hiekkasärkät ja sen kehittämissuunnitelmat vaikuttavat merkittävästi Kalajoen ostovoiman kehitykseen.

Kalajoen ja Ylivieskan seudun väestön ostovoiman pohjalta arvioidun liiketilatarpeen kehityksen pohjalta ei ole tarvetta muuttaa 1. vaihemaakuntakaavassa määriteltyä Meinalan alueen vähittäiskaupan suuryksiköiden enimmäismitoitusta 3. vaihemaakuntakaavaan. Katso yhteenvetotaulukko kohdassa 5.7.

Savari (km ja kma)	Kauppaan ja palvelurakenteeseen kohdistuvat vaikutukset	Alue- ja yhdyskuntarakentamiseen kohdistuvat vaikutukset	Liikkumiseen kohdistuvat vaikutukset
	Ylivieskan Savarin alue on Oulun seudun ulkopuolella Pohjois-Pohjanmaan merkittävin kaupan keskittymä. Savarin alue toimii paitsi Ylivieskan, myös muiden lähikuntien asukkailla erikoiskaupan asiointivaihtoehtona maakuntakeskuksen tavoin. Savarin kaupallisten palveluiden määrä on jo nykytilanteessa suuri ja asemakaavat mahdollistavat edelleen merkittävää kaupallista rakentamista.	Savarin alue sijaitsee YKR-taajaman ja vaihemaakunta-kaavan taajamatoimintojen alueella. Savarin alueen lähiväestön määrä on varsin suuri ja noin puolet Ylivieskan väestöstä asuu alle 3 km etäisyydellä alueesta. Ylivieskan keskustan osayleiskaavojen toteuttaminen yhdistää Savarin aluetta tiivistäen osaksi Ylivieskan keskustaa ja taajamarakennetta mm. rautatien allittavien uusien yhteyksien ja keskustatoimintojen alueen laajentumisen myötä.	Savarin alueen liikenneympäristöä on kehitetty kaupallisen rakentamisen seurauksena ja alueen saavutettavuus henkilöautolla on hyvä sekä valtatieltä että kaupungin keskustan suunnasta. Savarin alueelle on toteutettu kattava kevyen liikenteen yhteysverkosto ja alueen saavutettavuus kevyellä liikenteellä on sujuva ja hyvä myös kevyellä liikenteellä Rajakadun alikulkuyhteyden seurauksena.

	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 alueen kehittäminen, mitä maakuntakaavaratkaisunkin tulee osaltaan tukea.		
Taanila (km-1)	Kauppaan ja palvelurakenteeseen kohdistuvat vaikutukset	Alue- ja yhdyskuntarakentamiseen kohdistuvat vaikutukset	Liikkumiseen kohdistuvat vaikutukset
	Ylivieskan kaupungin tavoitteena on kehittää keskustan länsipuolista Taanilan aluetta vähittäiskaupan suuryksiköiden alueena. Taanilan alue tarjoaa vähittäiskaupan suuryksiköille toteuttamiskelpoisia ja vetovoimaisia sijaintivaihtoehtoja Savarin alueen lisäksi ja mahdollistaa suurten yksiköiden toteuttamisen. Taanilan alue muodostaa uuden merkitykseltään seudullisen kaupan alueen, vaikka alue sijaitsee maantieteellisesti lähellä kaupungin keskustaa. Mikäli Taanilan alue toteutuu pääosin paljon tilaa vaativan kaupan alueena, ei alueen toteutuksella ole merkittävää haitallista vaikutusta Ylivieskan keskustan palveluihin ja niiden kehittämiseen.	Taanilan alue sijaitsee YKR-taajaman ja vaihemaakunta-kaavan taajamatoimintojen alueella ja sen sijainti Ylivieskan yhdyskuntarakenteessa on keskeinen. Taanilan alue sijaitsee Ylivieskan keskustan välittämässä 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.	Taanilan alue sijaitsee keskeisesti valtatie 27:n ja kantatien 63:n risteysalueella ja se on henkilöautolla hyvin saavutettavissa. Taanilan alueen käyttöönotto edellyttää liikennejärjestelyiden toteuttamista kaupan palvelut huomioon ottaen liikenteen toimivuuden ja turvallisuuden varmistamiseksi. 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 hyvä-tasoiset kevyen liikenteen yhteydet. Kaupan rakentaminen edellyttää kevyen liikenteen alikulkuyhteyksien toteuttamista keskustan suunnasta.

Johtopäätökset:

Pohjois-Pohjanmaan tavoitteellisessa aluerakenteessa Ylivieska on osoitettu yhdeksi maakunnan alueelliseksi keskuksiksi. 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. Savarin aluetta tulee jatkossa kehittää osayleiskaavan tavoitteiden mukaan pääosin paljon tilaa vaativan kaupan alueena. Myös Taanilan aluetta voidaan kehittää paljon tilaa vaativan kaupan alueena, mutta alueen mitoituksessa tulee ottaa huomioon Ylivieskan nykyinen palvelurakenne ja yhdyskuntarakenteen toiminnallinen kokonaisuus. Mikäli Savarin suuryksiköiden alueen, Taanilan erikoiskaupan suuryksiköiden alueen ja Savarin vähittäiskaupan kehittämisen kohdealueen uusi liikerakentaminen on pääasiallisesti paljon tilaa vaativaa erikoiskauppaa, ei alueiden toteuttamisella ole merkittäviä vaikutuksia Ylivieskan keskusta-alueen kehittämisedellytyksille.

Pohjois-Pohjanmaan 3. vaihemaakuntakaavan kaavaluonnoksessa osoitetut Savarin km-alueen, Taanilan km-1-alueen ja Savarin vähittäiskaupan kehittämisen kohdealueen (kma) vähittäiskaupan suuryksiköiden enimmäismitoitukset ovat yhteensä 150 000 k-m². Enimmäismitoitukset ylittävät reilusti Ylivieskan oman väestön ostovoiman pohjalta arvioidun liiketilatarpeen, joka on vuonna 2040 noin 85 000 k-m². Ylivieskan seudun aluerakenteellinen asema huomioon ottaen Ylivieskan liiketilatarvetta arvioitaessa voidaan ottaa huomioon kunnan oman väestön ostovoiman lisäksi myös ostovoiman siirtymät kunnan ulkopuolelta. Ylivieskan seudun oman väestön ostovoiman mukainen vähittäiskaupan liiketilatarve on vuonna 2040 arviolta noin 213 000 k-m². Ylivieskan kaupan alueiden enimmäismitoitukset käyttävät Ylivieskan seudun liiketilatarpeesta noin 70 %. Seudun liiketilatarpeesta jää siten noin 63 000 k-m² (30 %) Ylivieskan keskustan sekä seudun muiden kuntien keskusta-alueiden ja kaupan alueiden kaupalle.

Pohjois-Pohjanmaan 3. vaihemaakuntakaavan luonnoksen Savarin km-merkintä ja kma-merkintä sekä niiden enimmäismitoitukset (125 000 k-m²) mahdollistavat alueilla olemassa olevan vähittäiskaupan toiminta- ja kehitysedellytykset ja mahdollistavat myös uusien vähittäiskaupan suuryksiköiden sijoittumisen alueille. Taanilan km-1-alue ja sen enimmäismitoitus mahdollistavat uusien erikoiskaupan suuryksiköiden sijoittumisen alueelle.

Ylivieskan kaupan alueiden mitoitukset tulisi määritellä niin, että myös Ylivieskan ja seudun muiden kuntien keskusta-alueilla ja muilla kaupan alueilla kaupan toiminta- ja kehitysedellytykset säilyvät. Alueellisesti tasapainoisen kaupan palveluverkon kehityksen näkökulmasta Ylivieskan kaupan alueiden enimmäismitoitukset käyttävät varsin suuren osan seudun liiketilatarpeesta. Ylivieskan seudun ostovoiman tulevan kehityksen pohjalta arvioidun liiketilatarpeen perusteella ei ole tarvetta muuttaa 1. vaihemaakuntakaavassa määriteltyjä Ylivieskan kaupan alueiden enimmäismitoituksia 3. vaihemaakuntakaavaan. Katso yhteenvetotaulukko kohdassa 5.7.

5.7 Yhteenvedo vähittäiskaupan suuryksiköiden enimmäismitoituksesta

Seuraavaan taulukkoon on koottu Pohjois-Pohjanmaan 1. vaihemaakuntakaavassa osoitetut vähittäiskaupan suuryksiköiden enimmäismitoitukset ja enimmäismitoitusten osuus vuonna 2013 laaditussa kaupan palveluverkkoselvityksessä esitetystä kunnan / seudun vähittäiskaupan kokonaismitoituksesta. Lisäksi taulukossa on esitetty vuoden 2013 jälkeen rakennettujen tai poistuneiden vähittäiskaupan suuryksiköiden kerrosala. Kohteittain, kunnittain ja seuduittain tehtyjen arvioiden (kohdat 5.1. - 5.6.) pohjalta on laadittu ehdotus enimmäismitoituksen tarkistamisesta Pohjois-Pohjanmaan 3. vaihemaakuntakaavaan.

Alueellisesti tasapainoisen ja kestävä kaupan palveluverkon kehityksen näkökulmasta keskustatoimintojen alueiden ulkopuolelle osoitettavien merkitykseltään seudullisten vähittäiskaupan suuryksiköiden enimmäismitoituksen tulee perustua vaikutusalueen kysyntään. Merkitykseltään seudullisten kaupan alueiden enimmäismitoitukset tulee määritellä niin, että myös keskustaluilla ja merkitykseltään paikallisissa kaupan kohteissa kaupan toiminta- ja kehitysedellytykset säilyvät.

Keskustatoimintojen alueiden ulkopuolelle osoitettujen kaupan alueiden enimmäismitoitusta on arvioitu vaikutusalueiden ostovoiman ja sen pohjalta arvioitun liiketilatarpeen sekä alueille vuoden 2013 jälkeen toteutuneiden vähittäiskaupan suuryksiköiden kerrosalan pohjalta. Enimmäismitoitusten tarkistamiselle on perusteita Oulun seudulla Oulussa ja Kempeleessä. Muilla kaupan alueilla ei ole tarvetta muuttaa 3. vaihemaakuntakaavan luonnosvaiheessa osoitettuja vähittäiskaupan suuryksiköiden enimmäismitoituksia 3. vaihemaakuntakaavaan.

Taulukko 22. Pohjois-Pohjanmaan 3. vaihemaakuntakaavassa osoitettavien merkitykseltään seudullisten vähittäiskaupan suuryksiköiden alueiden enimmäismitoitukset: 1VMKK:n enimmäismitoitukset ja sen osuus kokonaismitoituksesta, vuoden 2013 jälkeen rakennetut / poistuneet suuryksiköt sekä ehdotus enimmäismitoituksen tarkistamisesta 3VMKK:aan (muutokset 1VMKK:aan ja 3VMKK:n luonnosvaiheeseen punaisella)

	Suuryksiköiden enimmäismitoitukset 1VMKK:ssa, k-m ²	Osuus kunnan/seudun kokonaismitoituksesta 2030 (PVS 2013), %	Vuoden 2013 jälkeen rakennetut/poistuneet vähittäiskaupan suuryksiköt, k-m ²	Suuryksiköiden enimmäismitoitukset 3VMKK:ssa, k-m ²	Osuus kunnan/seudun kokonaismitoituksesta 2040 (PVS 2017), %
Haapavesi: Jouhtenenmäki (km-1)	10 000	36 %	0	10 000	33 %
Haapaveden-Siikalatvan seutu	10 000	18 %	0	10 000	18 %
Nivala: Tiilimaa (km)	20 000	47 %	0	20 000	41 %
Nivala-Haapajärven seutu	20 000	18 %	0	20 000	17 %
Kempele: Ylikylä/Zeppelin (km)	50 000	63 %	0	50 000	54 %
Kempele: Zetelliitti/Zeppelin (kma)	80 000	101 %	2 000	90 000	97 %
Kempele: Tupos (kma)	10 000	13 %	0	10 000	11 %
Liminka: Tupos (kma)	30 000	54 %	0	30 000	54 %
Liminka: Liminganportti (km-1)	20 000	36 %	0	20 000	36 %
Oulu: Linnanmaa (km)	15 000	2 %	0	15 000	1 %
Oulu: Kiimingin Välikylä (km-1)	25 000	3 %	0	25 000	2 %
Oulu: kma-alueet	300 000	35 %	17 000	400 000	35 %
Oulun seutu	530 000	49 %	19 000	640 000	47 %
Ii: Asemakylä (km-1)	10 000	23 %	0	10 000	21 %
Ii: Pentinkangas (km-1)	10 000	23 %	0	10 000	21 %
Oulunkaaren seutu	20 000	24 %	0	20 000	20 %
Raahe: Mettalanmäki (km)	40 000	39 %	0	40 000	37 %
Raahe: Kamutanmäki (km-1)	25 000	24 %	-5 400	25 000	23 %
Raahen seutu	65 000	47 %	-5 400	65 000	45 %
Kalajoki: Meinala (km-1)	15 000	28 %	0	15 000	25 %
Ylivieska: Savari (km)	75 000	119 %	0	75 000	88 %
Ylivieska: Taanila (km-1)	25 000	40 %	0	25 000	29 %
Ylivieska: Savari (kma)	50 000	79 %	0	50 000	59 %
Ylivieskan seutu	165 000	90 %	0	165 000	77 %
YHTEENSÄ	810 000	47 %		920 000	44 %

6 POHJOIS-POHJANMAAN KAUPAN PALVELUVERKKOKOKONAISUUDEN VAIKUTUSTEN ARVIOINTI

6.1 Vaikutukset kaupan palvelurakenteen kehitykseen

6.1.1 Kaupan palveluverkon alueellinen kehitys

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan vähittäiskaupan suuryksikön ensisijainen sijaintipaikka on keskusta-alue. Kaupan sijainti- ja mitoitusratkaisut on määriteltävä niin, että vähittäiskaupan suuryksiköitä koskevat erityiset sisältövaatimukset täyttyvät. Maakunta- ja yleiskaavaa koskevis- sa erityisissä sisältövaatimuksissa korostuu alueellisesti tasapainoisen ja kestävä kaupan palve- luverkon kehityksen turvaaminen, jolloin vähittäiskaupan mitoituksen on perustuttava vaikutus- alueen väestön ostovoiman ja liiketilatarpeen kehitykseen.

Pohjois-Pohjanmaan 3. vaihemaakuntakaavan kaavaluonnoksessa osoitettu merkitykseltään seu- dullisen vähittäiskaupan palveluverkko luo edellytykset maakunnallisen keskuksen, alueellisten/ seudullisten keskusten sekä kuntakeskusten kaupan kehitykselle ja kaupallisen vetovoiman vah- vistumiselle. Keskustatoimintojen alueiden ulkopuolelle osoitetut vähittäiskaupan suuryksiköt (km), erikoiskaupan suuryksiköt (km-1) ja vähittäiskaupan kehittämisen kohdealueet (kma) kes- kittyvät suurimpien kuntien keskustaajamiin. Seudullisen kaupan keskittyminen suurimpiin kes- kuksiin on perusteltavissa, koska ne ovat myös maakunnan merkittävimpiä väestö- ja työpaikka- keskittymiä.

Keskustatoimintojen alueiden ulkopuolelle osoitettujen vähittäiskaupan suuryksiköiden, erikois- kaupan suuryksiköiden ja vähittäiskaupan kehittämisen kohdealueiden enimmäismitoitukset on määritelty pääosin vaikutusalueiden ostovoiman ja liiketilatarpeen kehitykseen perustuen. Luvus- sa 5 on arvioitu enimmäismitoitusten tarkistamistarvetta Pohjois-Pohjanmaan 3. vaihemaakunta- kaavan ehdotukseen. Enimmäismitoitusten tarkistamiselle on perusteita Oulun seudulla. Ehdo- tuksen mukaiset vähittäiskaupan suuryksiköiden alueiden enimmäismitoitukset ovat yhteensä **920 000 k-m²**, joka on noin 44 % Pohjois-Pohjanmaan oman väestön ostovoiman pohjalta arvi- oidusta vähittäiskaupan kokonaismitoituksesta vuonna 2040. Kokonaismitoituksesta jää näin ol- len noin 1 169 000 k-m² merkitykseltään seudullisille keskustatoimintojen alueille sekä merkityk- seltään paikallisiin keskuksiin ja kaupan alueille.

Pohjois-Pohjanmaan 3. vaihemaakuntakaavan kaavaluonnoksessa määritellyt enimmäismitoituk- set luovat edellytykset kestävä ja alueellisesti tasapainoisen kaupan palveluverkon kehitykselle ja mahdollistavat kaupan kehityksen koko maakunnassa.

6.1.2 Keskustatoimintojen alueiden kaupan kehitys

Maankäyttö- ja rakennuslain muutoksen myötä poistui velvoite osoittaa maakuntakaavassa kes- kustatoimintojen alueiden enimmäismitoitus. Enimmäismitoituksen osoittamatta jättäminen luo edellytyksiä vähittäiskaupan suuryksiköiden sijoittumiselle keskusta-alueelle aiempaa jous- tammin maankäyttö- ja rakennuslain tavoitteiden mukaisesti.

Vaikka keskustatoimintojen alueille ei enää tarvitsekaan osoittaa enimmäismitoitusta, on alueelli- sesti tasapainoisen kaupan palveluverkon kehityksen turvaamiseksi syytä arvioida vähittäiskau- pan kokonaismitoitus ja kuinka suuri osa siitä voi kohdistua keskustatoimintojen alueiden ulko- puolille kaupan alueille. Pohjois-Pohjanmaan 1. vaihemaakuntakaavassa on osoitettu kesku- statoimintojen alueiden enimmäismitoitus. Mitoitus perustui vaikutusalueen väestön ostovoimaan, mutta tarkoituksenmukaisella ylimitoituksella otettiin huomioon myös ostovoiman siirtymät maa- kunnallisen keskuksen ja alueellisten / seudullisten keskusten enimmäismitoituksessa. Enim- mäismitoituksia voidaan käyttää jatkossa arvioitaessa merkitykseltään seudullisten kaupan hank- keiden mitoitus- ja sijoitusratkaisuja.

Keskustatoimintojen alueiden ulkopuolelle osoitetut vähittäiskaupan suuryksiköt ovat olemassa olevia kaupan alueita. Erikoiskaupan suuryksiköiden alueille ja vähittäiskaupan kehittämisen koh- dealueille sijoittuvan uuden liikerakentamisen tulee suunnittelumääräyksen mukaan olla pääosin paljon tilaa vaativaa erikoiskauppaa, joka ei kilpaile keskusta-alueiden kaupan kanssa. Tällöin uusilla erikoiskapan suuryksiköiden alueille ja vähittäiskaupan kehittämisen kohdealueilla ei ole merkittäviä haitallisia vaikutuksia keskusta-alueiden kaupan toiminta- ja kehitysedellytyksiin.

6.1.3 Kaupan toiminta- ja kehitysedellytykset

Väestömäärän ja ostovoiman kasvu luo mahdollisuudet kaupan kehitykselle. Positiivisen väestökehityksen seurauksena merkittävin vähittäiskaupan kehityspotentiaali on Oulun seudulla ja Ylivieskan seudulla, mutta Pohjois-Pohjanmaan 3. vaihemaakuntakaavan kaavaluonnoksessa osoitettu merkitykseltään seudullisen kaupan palveluverkko ja kokonaismitoitus mahdollistaa kaupan kehityksen myös muualla maakunnassa.

Kaavaluonnoksessa osoitetut vähittäiskaupan suuryksiköiden alueet (km), erikoiskaupan suuryksiköiden alueet (km-1) ja vähittäiskaupan kehittämisen kohdealueet (kma) turvaavat merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan toiminta- ja kehitysedellytykset. Pohjois-Pohjanmaan oman väestön ostovoiman pohjalta arvioitu vähittäiskaupan kokonaismitoitus on **noin 2 089 000 k-m²** vuonna 2040. Keskusta-alueiden ulkopuolelle osoitettujen kaupan alueiden enimmäismitoitusten määrä on Oulun seudun tarkistuksen jälkeen yhteensä **920 000 k-m²**, joka on noin **44 %** maakunnan vähittäiskaupan kokonaismitoituksesta. Näin ollen kokonaismitoituksesta jää merkitykseltään seudullisille keskustatoimintojen alueille ja merkitykseltään paikallisiin keskuksiin ja kaupan alueille noin **1 169 000 k-m² (56 %)**. Kaupan alueiden enimmäismitoitus turvaa kaupan toiminta- ja kehitysedellytykset koko maakunnassa.

Pohjois-Pohjanmaan 3. vaihemaakuntakaavan kaupan sijainti- ja mitoitusratkaisut tarkentuvat kuntakaavoituksen yhteydessä maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti. Kuntakaavoituksella ratkaistaan myös merkitykseltään paikallisen vähittäiskaupan sijainti ja mitoitus.

6.1.4 Toimivan kilpailun edellytykset

Maankäyttö- ja rakennuslain lakimuutoksen keskeisenä tavoitteena oli edistää elinkeinoelämän toimintaedellytyksiä ja toimivan kilpailun kehittymistä. Toimivan kilpailun edistämisessä keskeistä on alalle tulon mahdollisuuksien turvaaminen. Uusilla toimijoilla tulee olla riittävät edellytykset sijoittua kilpailukyisille liikepaikoille. Maakuntakaavan ratkaisulla voidaan joko rajoittaa tai mahdollistaa kilpailun toimivuutta. Sijoittumispaikkojen runsaus ja kaavamääräysten riittävä joustavuus parantavat toimivan kilpailun edellytyksiä. Vähittäiskaupan suuryksiköiden osoittaminen esim. alue- ja vyöhykemerkinnoilla lisää joustavuutta ja parantaa sitä kautta toimivan kilpailun edellytyksiä.

Keskustatoimintojen alueiden enimmäismitoituksen osoittamatta jättäminen mahdollistaa uusien vähittäiskaupan suuryksiköiden sijoittumisen keskusta-alueille entistä joustavammin. Keskustatoimintojen alueiden ulkopuolella vähittäiskaupan suuryksiköiden alueet (km), erikoiskaupan suuryksiköiden alueet (km-1) ja vähittäiskaupan kehittämisen kohdealueet (kma) tarjoavat kaupalle uusia vaihtoehtoisia sijaintipaikkoja. Kaupan alueiden enimmäismitoitus on määritelty niin, että se mahdollistaa nykyisten myymälöiden kehityksen lisäksi myös uusien vähittäiskaupan suuryksiköiden sijoittumisen. Enimmäismitoituksen määrittäminen liian pieneksi voi rajoittaa tai estää uusien toimijoiden sijoittumismahdollisuuksia ja antaa olemassa oleville toimijoille kilpailuedun uusiin toimijoihin verrattuna.

6.2 Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteen kehitykseen

6.2.1 Keskustatoimintojen alueet

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan keskusta-alueet ovat vähittäiskaupan suuryksiköiden ensisijaisia sijaintipaikkoja, ellei muu sijainti kaupan palvelujen saavutettavuus huomioon ottaen ole perusteltu. Hallituksen esityksessä laiksi maankäyttö- ja rakennuslain muuttamisesta esitetyn määritelmän mukaan keskusta-alueella tarkoitetaan maakunnan, kunnan tai sen osan toiminnallisesti keskeistä aluetta, jossa sijaitsee tiiviisti ja monipuolisesti keskustahakuisia palvelutoimintoja, kuten erikoiskauppaa, päivittäistavarakauppaa, vapaa-ajan palveluja ja julkisia palveluja sekä merkittävässä määrin asumista ja eri toimialojen työpaikkoja. Keskusta-alue on hyvin saavutettavissa ja sinne on hyvät liikenneyhteydet ympäröiviltä asuinalueilta. Keskusta-alue on kunnan keskustaajaman tai sen alakeskuksen osa-alue ja keskusta-alueella ympäröi aina taajama-alue. Olemassa olevat keskusta-alueet, niiden mahdolliset laajennukset sekä uudet keskusta-alueet voidaan osoittaa maakunta- ja yleiskaavassa keskustatoimintojen alueina.

Pohjois-Pohjanmaan 3. vaihemaakuntakaavassa osoitetut keskustatoimintojen alueet muodostavat alue- ja yhdyskuntarakenteellisesti tarkoituksenmukaisen kokonaisuuden ja tukevat olemassa olevien keskustien kehittämistä. Keskustatoimintojen alueet sijaitsevat keskeisesti taajamatoimintojen alueisiin nähden. Keskustatoimintojen alueiden suhteet ja niiden hierarkia kaupallisessa palveluverkossa on osoitettu merkinnöin. Oulun keskusta korostuu maakunnallisena keskuksena, Kuusamon, Raahen ja Ylivieskan keskustat alueellisina keskuksina, Kempeleen, Kaakkurin, Rita-harjun ja Hiukkavaaran keskustat Oulun kaupunkiseudun aluekeskuksina ja muut keskustat kaupunkikeskuksina.

Keskustatoimintojen alueet osoittavat merkitykseltään seudullisille kaupan toiminnoille riittävästi kehittämis- ja sijaintimahdollisuuksia olemassa olevaan alue- ja yhdyskuntarakenteeseen tukeutuen. Merkitykseltään seudullisten suuryksiköiden sijoittuminen nykyisiin keskuksiin tukee maakunnan olemassa olevaa palveluverkkoa sekä parantaa keskustien elinvoimaisuutta ja kehittämismahdollisuuksia. Olemassa olevissa keskuksissa palvelut ovat myös hyvin saavutettavissa ympäröiviltä asuinalueilta sekä myös laajemmalla alueella eri kulkumuodoin.

6.2.2 Vähittäiskaupan suuryksiköt

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan vähittäiskaupan suuryksiköt voivat sijoittua keskusta-alueen ulkopuolelle, mikäli sijainti on kaupan palvelujen saavutettavuus huomioon ottaen perusteltua. Sijoittumiseen keskusta-alueen ulkopuolelle voi olla myös muita perusteita kuitenkin niin, että palvelujen saavutettavuus tulee ottaa aina huomioon. Muita perusteita voivat olla esimerkiksi toimivan kilpailun kehittymisen edistäminen ja erilaisten liiketoimintamallien kehittäminen.

Pohjois-Pohjanmaan 3. vaihemaakuntakaavan mukaisessa kaupan palveluverkossa merkitykseltään seudullisten vähittäiskaupan suuryksiköiden sijoittuminen keskustatoimintojen alueiden ulkopuolella on mahdollista vähittäiskaupan suuryksiköiden alueilla (km), erikoiskaupan suuryksiköiden alueilla (km-1) ja vähittäiskaupan kehittämisen kohdealueilla (kma).

Keskustatoimintojen alueiden ulkopuolelle osoitetut merkitykseltään seudulliset kaupan alueet sijaitsevat nykyisessä taajamarakenteessa ja ne ovat osa olemassa olevaa tai suunniteltua yhdyskuntarakennetta. Alueiden sijainti suhteessa olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen ja yhdyskuntarakenteen laajenemissuuntiin on keskeinen, joten niillä ei ole yhdyskuntarakennetta hajauttavaa vaikutusta. Keskeisestä sijainnista johtuen kaupan alueiden lähiasutuksen määrä on useimmilla alueilla varsin suuri.

Yksityiskohtaisessa suunnittelussa on tarpeen arvioida yksittäisten kaupan hankkeiden sijoittumisen vaikutukset sekä liikenteen ja liittymäjärjestelyjen toimivuus.

6.3 Vaikutukset palvelujen saavutettavuuteen

Arvioitaessa Pohjois-Pohjanmaan 3. vaihemaakuntakaavassa osoitetun merkitykseltään seudullisen kaupan palveluverkon vaikutuksia kaupan palvelujen saavutettavuuteen lähtökohtana ovat maakuntakaavan sisältövaatimus tarkoituksenmukaisesta alue- ja yhdyskuntarakenteesta, valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet sekä maankäyttö- ja rakennuslain vähittäiskaupan suuryksiköitä koskevat erityiset sisältövaatimukset.

Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukaan yhdyskuntarakennetta kehitetään siten, että palvelut ja työpaikat ovat hyvin eri väestöryhmien saavutettavissa ja mahdollisuuksien mukaan asuinalueiden läheisyydessä siten, että henkilöautoliikenteen tarve on mahdollisimman vähäinen. Runsaasti henkilöliikennettä aiheuttavat elinkeinoelämän toiminnot suunnataan olemassa olevan yhdyskuntarakenteen sisään tai muutoin hyvien joukkoliikenneyhteyksien äärelle. Edelleen valtakunnallisissa alueidenkäyttötavoitteissa todetaan, ettei uusia huomattavia asuin-, työpaikka- tai palvelutoimintojen alueita tule sijoittaa irralleen olemassa olevasta yhdyskuntarakenteesta. Vähittäiskaupan suuryksiköt sijoitetaan tukemaan yhdyskuntarakennetta. Näistä tavoitteista voidaan poiketa, jos tarve- ja vaikutusselvityksiin perustuen pystytään osoittamaan, että alueen käyttöön otto on kestävän kehityksen mukaista.

Vaikutusten arvioinnissa korostuvat myös maankäyttö- ja rakennuslain vähittäiskaupan suuryksiköitä koskevat erityiset sisältövaatimukset maakunta- ja yleiskaavoille (MRL 71 b §), joiden mukaan osoitettaessa maakunta- tai yleiskaavassa vähittäiskaupan suuryksiköitä on katsottava, että alueelle sijoittuvat palvelut ovat mahdollisuuksien mukaan saavutettavissa joukkoliikenteellä ja

kevyellä liikenteellä sekä suunniteltu maankäyttö edistää sellaisen palveluverkon kehitystä, jossa asiointimatkojen pituudet ovat kohtuulliset ja liikenteestä aiheutuvat haitat mahdollisimman vähäiset. Sisältövaatimuksien tavoitteena on, että paljon liikennettä aiheuttavat toiminnot, kuten suuret päivittäistavarakaupat ja kauppakeskukset sijoittuisivat siten, että niihin on mahdollisuus päästä henkilöauton ohella joukkoliikenteellä ja kevyellä liikenteellä.

Toukokuussa 2017 voimaan tulleen maankäyttö- ja rakennuslain lakimuutoksen mukaan vähittäiskaupan suuryksikkö voidaan sijoittaa keskusta-alueen ulkopuolelle edellyttäen, että kaupan palvelujen saavutettavuus otetaan sijoituksen perusteena huomioon. Hallituksen esityksen yksityiskohtaisten perustelujen mukaan palvelujen saavutettavuudella tarkoitetaan kaupan palvelujen sijoittumista suhteessa asuinalueiden tai esimerkiksi matkailualueiden sijaintiin ja palvelujen käyttäjien mahdollisuuksiin saavuttaa nämä palvelut eri kulkumuodoilla.

6.3.1 Vähittäiskaupan suuryksiköiden saavutettavuus

Liikenteen toimivuus ja palveluiden helppo saavutettavuus ovat tärkeitä tekijöitä kaupan menestykselle. Vilkas ohikulkuliikenne lisää alueen kaupallista kiinnostavuutta. Näkyvä ja helposti lähestyttävä alue on kaupan kannalta aina kiinnostava. Erityisesti tilaa vaativan erikoistavaran kaupalle näkyvä ja hyvin saavutettavissa oleva sijainti on tärkeä menestystekijä.

Pohjois-Pohjanmaan 3. vaihemaakuntakaavassa osoitetut merkitykseltään seudulliset kaupan alueet ja niiden enimmäismitoitukset luovat edellytykset alueellisesti tasapainoisen kaupan palveluverkon kehitykselle, mikä puolestaan turvaa palvelujen hyvän saavutettavuuden maakunnan eri osissa. Olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen sijoittuvat kaupan alueet ja niiden enimmäismitoitukset mahdollistavat kaupan palvelutarjonnan kehittämisen koko maakunnassa.

Kaupan alueet sijoittuvat keskeisten liikenneväylien läheisyyteen ja varrelle, mikä mahdollistaa hyvän liikenteellisen saavutettavuuden henkilöautolla. Valtaosaan alueista on jo sijoittuneena kauppaa, joten liikenteen näkökulmasta kaupan alueet eivät muodosta merkittäviä haasteita. Kaupan alueet sijoittuvat keskustojen läheisyyteen, joten myös keskustoista etäisyydet ovat lyhyitä ja saavutettavuus hyvä. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on tarpeen arvioida liikenteen ja liittymäjärjestelyjen toimivuus.

6.3.2 Kävelyn ja pyöräilyn sekä joukkoliikenteen mahdollisuudet asiointimatkoilla

Kävelyn ja pyöräilyn mahdollisuuksia voidaan arvioida etäisyysvyöhykkeiden avulla. Tehtyjen liikenneselvitysten mukaan kävellessä tehtävien asiointimatkojen pituus on keskimäärin yksi kilometri ja pyöräillen tehtävien asiointimatkojen pituus keskimäärin 3 kilometriä. Yli kolmen kilometrin etäisyydellä asuville asiointi kevyellä liikenteellä ei ole enää todellinen vaihtoehto autolla tapahtuvalle asiointille.

Keskusta-alueille sijoittuva kauppa on yleensä hyvin saavutettavissa kevyellä liikenteellä, koska keskusta-alueet ovat myös asumisen painopisteitä ja keskusta-alueilla kevyen liikenteen yhteydet ovat useimmiten kunnossa. Keskusta-alueiden ulkopuolelle sijoittuvien vähittäiskaupan suuryksiköiden saavutettavuus kevyellä liikenteellä on sidoksissa lähialueen väestömäärään ja kevyen liikenteen yhteyksiin. Pohjois-Pohjanmaan 3. vaihemaakuntakaavassa keskustatoimintojen alueiden ulkopuolelle osoitetut kaupan alueet sijoittuvat olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen, joten niiden läheisyydessä asuu varsin paljon väestöä ja siten potentiaalisia kevyellä liikenteellä asioivia.

Pohjois-Pohjanmaan 3. vaihemaakuntakaavassa osoitetuilla merkitykseltään seudullisilla keskustatoimintojen alueilla, vähittäiskaupan suuryksiköiden alueilla, erikoiskaupan suuryksiköiden alueilla ja vähittäiskaupan kehittämisen kohdealueilla asiointi on mahdollista joukkoliikenteellä, mutta saavutettavuuden taso määräytyy joukkoliikenteen reiteistä, pysäkeistä ja vuoroväleistä. Pohjois-Pohjanmaalla joukkoliikenteen palvelutaso on päivittäiseen asiointiin riittävän korkea vain suurimmissa kaupunkikeskuksissa. Keskustojen vahvistaminen kaupan sijaintipaikkana turvaa kaupan palvelujen mahdollisimman hyvän saavutettavuuden joukkoliikenteellä. Toisaalta vaikka keskustojen saavutettavuus on hyvä ilman henkilöautoa, tulee huolehtia keskustoihin pääsystä myös henkilöautolla. Keskustojen ulkopuolelle sijoittuvien kaupan alueiden saavutettavuus perustuu käytännössä suurimmalla osalla kaavassa osoitetuista alueista henkilöauton käyttöön.

7 EHDOTUKSET KAUPAN MERKINTÖJEN JA MÄÄRÄYSTEN TARKISTAMISESTA POHJOIS-POHJANMAAN 3. VAIHEMAAKUNTA- KAAVAN EHDOTUSVAIHEESEEN

7.1 Merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön koon alaraja

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan maakuntakaavassa tulee määritellä merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön koon alaraja. Maankäyttö- ja rakennuslain muutoksen myötä vähittäiskaupan suuryksikön kokoraja nousi 2 000 k-m²:stä 4 000 k-m²:iin. Koska maankäyttö- ja rakennuslain 9 a luvun vähittäiskauppaa koskevat erityiset säännökset koskevat lakimuutoksen jälkeen ainoastaan yli 4 000 k-m²:n suuruisia vähittäiskaupan yksiköitä, on tarkoituksenmukaista tarkistaa maakuntakaavassa määritelty merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön koon alarajaa.

Pohjois-Pohjanmaan 1. vaihemaakuntakaavassa on määritelty merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön koon alaraja perustuen maakuntakaavaa varten tehtyyn kaupan palveluverkkoselvitykseen, jossa seudullisuutta arvioitiin Pohjois-Pohjanmaan olemassa olevien vähittäiskaupan suuryksiköiden koon pohjalta sekä vertaamalla keskusten ja kaupan alueiden saavutettavuusvyöhykkeiden väestömäärää erikokoisten ja eri toimialan suurmyymälöiden väestöpohjavaatimuksiin. Pohjois-Pohjanmaan 3. vaihemaakuntakaavan kaavaluonnoksessa merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön koon alaraja on tarkistettu maankäyttö- ja rakennuslain muutosten pohjalta. Merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön koon määrittämisestä on poistettu kaupan laatua koskevat määräykset ja tarkistettu alaraja vähittäiskaupan suuryksikön kokoa vastaavaksi.

Seudullisuuden arvioinnin perusteet eivät ole muuttuneet. Maankäyttö- ja rakennuslain perusteluissa 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 vähittäiskaupan suuryksikön koko voi olla erilainen riippuen kyseessä olevasta alueesta ja olosuhteista. Merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön koon alaraja vaihtelee myös kaupan laadun mukaan. Näin ollen kaupan laatu on edelleen tarkoituksenmukaista ottaa huomioon seudullisuuden määrittelyssä, vaikka maankäyttö- ja rakennuslain muutoksen tavoitteena olikin, että kaupan laatua koskevia määräyksiä ei enää käytetä maakunta- ja yleiskaavan kaavamääräyksissä.

Koska seudullisuuden arvioinnin perusteet eivät ole muuttuneet Pohjois-Pohjanmaan 1. vaihemaakuntakaavan laadinnan jälkeen, on tarkoituksenmukaista palauttaa Pohjois-Pohjanmaan 3. vaihemaakuntakaavan luonnosvaiheen kaavamääräykseen päivittäistavarakauppaa koskeva seudullisuuden alaraja.

Ehdotus merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön koon alarajasta Pohjois-Pohjanmaan 3. vaihemaakuntakaavan ehdotusvaiheeseen (muutos luonnosvaiheeseen punaisella):

Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavan alueella merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön koon alaraja, **ellei selvityksin osoiteta, että alarajan ylittävä suuryksikkö on vaikutuksiltaan paikallinen**, on 4 000 k-m² lukuun ottamatta:

- maakuntakaavassa osoitettua Oulun seudun yhtenäistä taajamatoimintojen aluetta, jossa alaraja on **päivittäistavarakaupassa 5 000 k-m² ja muussa vähittäiskaupassa 10 000 k-m²**,
- Kuusamon, Raahen ja Ylivieskan taajamatoimintojen alueita, joissa alaraja on **päivittäistavarakaupassa 4 000 k-m² ja muussa vähittäiskaupassa 7 000 k-m²**.

Merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön koon alarajan tarkka määrittäminen on vaikeaa, koska seudullisuuteen vaikuttavat monet tekijät. Maakuntakaavassa määritelty seudullisuuden raja on ymmärrettävä **suuntaa antavana**, koska se voi vaihdella esimerkiksi yksittäisen suuryksikön toimialasta tai sijainnista johtuen. Maakuntakaavaan voidaan alarajan osalta lisätä maininta esimerkiksi seuraavasti: "ellei selvityksin osoiteta, että alarajan ylittävä suuryksikkö on vaikutuksiltaan paikallinen", jolloin yksityiskohtaisessa suunnittelussa voidaan tarvittaessa vaikutusten arviointien avulla tarkastella, onko kyseessä seudullisesti merkittävä vähittäiskaupan suuryksikkö vai ei.

7.2 Keskustatoimintojen alueet ja niiden enimmäismitoitus

Maakuntakaavalla ohjataan merkitykseltään seudullisten vähittäiskaupan suuryksiköiden sijoitumista. Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan vähittäiskaupan suuryksiköiden ensisijainen sijaintipaikka on edelleen keskusta-alue.

Pohjois-Pohjanmaan 3. vaihemaakuntakaavan kaavaluonnoksessa on osoitettu keskustatoimintojen alueet Oulun kaupunkikeskustaan (C-1), Kuusamon, Raahan ja Ylivieskan alueellisiin keskukseen (C-2), Oulun kaupunkiseudun aluekeskuksiin (Kaakkuri, Ritaharju, Hiukkavaara ja Kempele (C-3) sekä Haapajärven, Haapaveden, Kalajoen, Nivalan, Oulaisen, Pudasjärven ja Pyhäjärven kaupunkikeskuksiin, Iin, Limingan, Pulkkilan, Muhoksen ja Tyrnävän suuriin kuntakeskuksiin ja Haukiputaan, Kiimingin ja Oulunsalon alakeskuksiin (C). Merkitykseltään seudullisia vähittäiskaupan suuryksiköitä on tällä hetkellä Iin, Kuusamon, Oulun, Raahan ja Ylivieskan keskustatoimintojen alueilla. Kalajoen keskustaan on valmistumassa merkitykseltään seudullinen vähittäiskaupan suuryksikkö. Myös muiden 3. vaihemaakuntakaavaluonnoksessa osoitettujen keskustatoimintojen alueiden vaikutusalueen väestöpohja mahdollistaa merkitykseltään seudullisten vähittäiskaupan suuryksiköiden sijoittumisen. Pohjois-Pohjanmaan 3. vaihemaakuntakaavan kaavaluonnoksessa osoitettuja keskustatoimintojen alueita ei ole tarpeen muuttaa.

Velvoite osoittaa enimmäismitoitus maakuntakaavan keskustatoimintojen alueilla poistui maankäyttö- ja rakennuslain muutoksen myötä, joten Pohjois-Pohjanmaan 3. vaihemaakuntakaavassa ei ole tarpeen osoittaa keskustatoimintojen alueilla vähittäiskaupan suuryksiköiden enimmäismitoitusta.

Vaikka velvoite keskustatoimintojen alueiden enimmäismitoituksen osoittamisesta poistui, on alueellisesti tasapainoisen ja kestävä palvelurakenteen kehityksen turvaamiseksi edelleen tarpeen määritellä vähittäiskaupan kokonaismitoitus ja arvioida kokonaismitoituksen jakautumista erityyppisille kaupan alueille (keskustatoimintojen alueet, vähittäiskaupan suuryksiköt).

Keskustatoimintojen alueiden enimmäismitoituksen osoittamatta jättäminen ei tarkoita sitä, että keskustatoimintojen alueille voisi sijoittua määräämättömästi kaupan liikerakentamista. Keskusta-alueille sijoittuvien vähittäiskaupan suuryksiköiden mitoituksen tulee perustua keskuksen vaikutusalueen väestön ostovoimaan ja sen pohjalta arvioituun liiketilatarpeeseen. Suuryksiköiden mitoituksen tulee olla sellainen, ettei kaupan palvelurakenteen alueellisesti tasapainoinen kehitys vaarannu.

7.3 Vähittäiskaupan suuryksiköt ja niiden enimmäismitoitus

Vähittäiskaupan suuryksikön ensisijainen sijaintipaikka on lakimuutoksen jälkeenkin keskusta-alue. Vähittäiskaupan suuryksikkö voidaan sijoittaa myös muualle edellyttäen, että kaupan palvelujen saavutettavuus otetaan sijoituksen perusteena huomioon. Sijoittumiseen keskusta-alueen ulkopuolelle voi olla myös muita perusteita kuitenkin niin, että palvelujen saavutettavuus tulee ottaa aina huomioon. Muita perusteita voivat olla esimerkiksi toimivan kilpailun kehittymisen edistäminen ja erilaisten liiketoimintamallien kehittäminen.

Velvoite enimmäismitoituksen osoittamiseen maakuntakaavassa keskustatoimintojen alueiden ulkopuolelle erityisellä merkinnällä osoitettaville vähittäiskaupan suuryksiköille säilyi maankäyttö- ja rakennuslaissa. Enimmäismitoitus voidaan osoittaa joko vähittäiskaupan suuryksikköalueen tai yksittäisen vähittäiskaupan suuryksikön enimmäiskerrosalana. Enimmäismitoituksen tavoitteena on varmistaa kaupan palvelurakenteen tasapainoinen kehitys. Mitoitus mahdollistaa myös sen, että alueelle sijoittuvien kaupallisten palvelujen vaikutukset voidaan arvioida riittävällä tavalla.

Pohjois-Pohjanmaan 3. vaihemaakuntakaavassa vähittäiskaupan suuryksiköiden mitoitus on esitetty alueelle sijoittuvien vähittäiskaupan suuryksiköiden enimmäiskerrosalana. Vähittäiskaupan suuryksiköiden enimmäismitoituksen tulee perustua alueella olemassa olevien vähittäiskaupan suuryksiköiden lisäksi perusteltuihin ostovoiman ja liiketilatarpeen kehitysarvioihin. Mitoituksella tulee varmistaa keskusverkon ja kaupan palvelurakenteen tarkoituksenmukainen kehitys. Enimmäismitoitusta määriteltäessä on syytä muistaa, että kunnan liiketilatarve ei voi kokonaan kohdistua keskustatoimintojen alueiden ulkopuolelle eikä merkitykseltään seudullisiin vähittäiskaupan suuryksiköihin. Alueellisesti tasapainoisen ja kestävä palvelurakenteen turvaaminen edellyttää, että myös pienillä vähittäiskaupan yksiköillä ja lähipalveluilla on riittävät toiminta- ja kehitysedellytykset.

Pohjois-Pohjanmaan 3. vaihemaakuntakaavassa on osoitettu keskustatoimintojen alueiden ulkopuolisia vähittäiskaupan suuryksiköitä (km) Kempeleessä, Nivalassa, Oulussa, Raahessa ja Ylivieskassa, erikoiskaupan suuryksiköitä Haapavedellä, Iissä, Kalajoella, Limingassa, Oulussa, Raahessa ja Ylivieskassa (km-1) sekä vähittäiskaupan kehittämisen kohdealueita (kma) Kempeleessä, Limingassa, Oulussa ja Ylivieskassa.

Luvussa 5 on arvioitu keskustatoimintojen alueiden ulkopuolelle osoitettujen kaupan alueiden enimmäismitoitusten tarkistamistarvetta Pohjois-Pohjanmaan 3. vaihemaakuntakaavan ehdotukseen. Enimmäismitoitusten tarkistamiselle on perusteita Oulun seudulla. Muilla kaupan alueilla ei vaikutusalueen ostovoiman kehityksen pohjalta arvioidun liiketilatarpeen perusteella ole tarvetta muuttaa 3. vaihemaakuntakaavan luonnosvaiheessa osoitettuja vähittäiskaupan suuryksiköiden enimmäismitoituksia 3. vaihemaakuntakaavaan.

Ehdotus vähittäiskaupan suuryksiköiden (>4 000 k-m²) enimmäismitoituksesta Pohjois-Pohjanmaan 3. vaihemaakuntakaavan ehdotusvaiheeseen (muutokset luonnosvaiheeseen punaisella):

Merkintä	Kohde	Nykyiset suuryksiköt (>4000 k-m ²)	Suuryksiköiden enimmäismitoitus 3VMKK-luonnoksessa	Esitys suuryksiköiden enimmäismitoituksesta 3VMKK-ehdotukseen
km	Ylikylä (Zeppelin), Kempele	n. 37 000 k-m ²	50 000 k-m ²	50 000 k-m ²
km	Mettalanmäki, Raahes	0 k-m ²	40 000 k-m ²	40 000 k-m ²
km	Tiilimaa, Nivala	0 k-m ²	20 000 k-m ²	20 000 k-m ²
km	Linnanmaa, Oulu	n. 11 500 k-m ²	15 000 k-m ²	15 000 k-m ²
km	Savari, Ylivieska	n. 57 000 k-m ²	75 000 k-m ²	75 000 k-m ²
km-1	Kiimingin Välikylä (Oulu), Kamutanmäki (Raahes) ja Taanila (Ylivieska)	Välikylä 0 k-m ² Kamutanmäki 4 500 k-m ² Taanila 0 k-m ²	25 000 k-m ² /kohde	25 000 k-m ² /kohde
km-1	Liminganportti (Liminka)	0 k-m ²	20 000 k-m ²	20 000 k-m ²
km-1	Meinala (Kalajoki)	0 k-m ²	15 000 k-m ²	15 000 k-m ²
km-1	Jouhtenenmäki (Haapavesi), Asemakylä (Ii) ja Pentinkangas (Ii)	Jouhtenenmäki 0 k-m ² Asemakylä 0 k-m ² Pentinkangas 10 000 k-m ²	10 000 k-m ² /kohde	10 000 k-m ² /kohde
kma	Kaakkuri-Vasaraperä, Ritaharju-Ritaportti ja Äimärautio (Oulu)	yht. n. 131 000 k-m ² (71 000 k-m ² , 20 000 k-m ² ja 40 000 k-m ²)	yht. 300 000 k-m ²	yht. 400 000 k-m ²
kma	Zatelliitti-Zeppelin (Kempele)	n. 12 000 k-m ²	80 000 k-m ²	90 000 k-m ²
kma	Tupos, (Liminka ja Kempele)	0 k-m ²	40 000 k-m ²	40 000 k-m ²
kma	Savari (Ylivieska)	n. 20 000 k-m ²	50 000 k-m ²	50 000 k-m ²

Pohjois-Pohjanmaan 3. vaihemaakuntakaavassa osoitettujen keskustatoimintojen alueiden sekä vähittäiskaupan suuryksiköiden alueiden, erikoiskaupan suuryksiköiden alueiden ja vähittäiskaupan kehittämisen kohdealueiden ulkopuolelle sijoittuva kauppa on merkitykseltään paikallista, jonka sijainti ja mitoitus määritellään kuntakaavoissa. Merkitykseltään paikallisen kaupan mitoituksen tulee perustua vaikutusalueen väestön ja ostovoiman kehitykseen niin, että sillä ei ole seudullisia vaikutuksia. Useissa Pohjois-Pohjanmaan kunnissa väestöpohjan pienuudesta johtuen jo alle 4 000 k-m²:n yksikölläkin voi olla seudullisia vaikutuksia, vaikkei yksikkö pinta-alaltaan olekaan vähittäiskaupan suuryksikkö. Osoitettaessa merkitykseltään paikallisia vähittäiskaupan yksiköitä keskusta-alueiden ulkopuolelle on aina varmistettava kaavan sisältövaatimusten toteutuminen, mikä voi edellyttää kaupan yksikön vaikutusten arviointia myös alle 4 000 k-m²:n yksikölle.

7.4 Kaupan laatu

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan vähittäiskaupan suuryksikkö voidaan sijoittaa keskustatointojen alueen ulkopuolelle edellyttäen, että kaupan palvelujen saavutettavuus otetaan sijoituksen perusteena huomioon.

Hallituksen esityksen yksityiskohtaisten perustelujen mukaan palvelujen saavutettavuudella tarkoitetaan kaupan palvelujen sijoittumista suhteessa asuinalueiden tai esimerkiksi matkailualueiden sijaintiin ja palvelujen käyttäjien mahdollisuuksiin saavuttaa nämä palvelut eri kulkumuodoilla. Kaupan palvelujen saavutettavuutta tulee arvioida kokonaisuutena, koko kaupan palveluverkon näkökulmasta. Sijoittumiseen keskusta-alueen ulkopuolelle voi olla myös muita perusteita kuitenkin niin, että palvelujen saavutettavuus tulee ottaa aina huomioon. Muita perusteita voivat olla esimerkiksi toimivan kilpailun kehittymisen edistäminen ja erilaisten liiketoimintamallien kehittäminen.

Maankäyttö- ja rakennuslain muutoksen tavoitteena on, että kaupan laatua koskevia määräyksiä ei enää käytetä maakunta- ja yleiskaavan kaavamääräyksissä. Laissa ei kuitenkaan ole nimenomaista kieltoa kaupan laadun huomioon ottamisesta osana kaavaratkaisua. Jatkossa voi olla tilanteita, joissa maakunta- tai yleiskaavan sisältövaatimusten tai vähittäiskaupan suuryksiköitä koskevien erityisten sisältövaatimusten täyttymiseksi on tarpeen käyttää kaupan laatua koskevia määräyksiä. Esimerkiksi suunniteltaessa vähittäiskaupan suuryksiköitä keskusta-alueiden ulkopuolelle, on huolehdittava siitä, että suunnitellulla maankäytöllä ei ole merkittäviä haitallisia vaikutuksia keskusta-alueiden kaupallisiin palveluihin ja niiden kehittämiseen.

Kaupan palvelujen sijainti yhdyskuntarakenteessa ja mahdollisuus saavuttaa nämä palvelut eri kulkumuodoilla ovat keskeisiä asioita arvioitaessa kaupan palvelujen saavutettavuutta. Saavutettavuuteen vaikuttaa myös kaupan laatu. Esimerkiksi asiointitavat vaihtelevat kaupan laadun mukaan, joten kaupan palvelujen saavutettavuuden arvioinnissa on tarpeen ottaa huomioon myös kaupan laatu. Päivittäistavaramyymälässä asioidaan useita kertoja viikossa, asiointikohde on usein lähellä ja asiointimatkat tehdään yleisimmin autolla tai kevyellä liikenteellä. Tilaa vaativan erikoistavaran kaupassa asiointikertoja on melko harvoin ja asiointimatkat ovat yleisesti pitempiä kuin päivittäistavarakaupassa. Tilaa vaativien tuotteiden kuljetus vaatii auton tai kuljetuspalvelun.

Pohjois-Pohjanmaan 3. vaihemaakuntakaava

Pohjois-Pohjanmaan 3. vaihemaakuntakaavan kaavaluonnoksessa kaupan laatuun liittyviä merkintöjä ja määräyksiä on käytetty kaavaluonnoksessa osoitetuilla erikoiskaupan suuryksikkömerkinnällä osoitetuilla alueilla sekä vähittäiskaupan kehittämisen kohdealueilla (kma). Lisäksi Raahen Mettalamäen enimmäismitoituksen määrittelyssä on rajoitettu päivittäistavarakaupan sijoittumista alueelle.

Erikoiskaupan suuryksikkömerkintöjen ja vähittäiskaupan kehittämisen kohdealueiden osalta kaupan laatua koskevat määräykset ovat perusteltuja jatkossakin. Merkitykseltään seudullisten päivittäistavarakaupan ja erikoiskaupan suuryksiköiden sijoittuminen alueille voi vaikuttaa haitallisesti keskusta-alueiden kaupan kehitykseen ja yhdyskuntarakenteen kehitykseen. Myös liikenteen osalta vaikutukset ovat erilaiset riippuen siitä, onko kyseessä päivittäistavarakaupan vai tilaa vaativan kaupan yksikkö.

Pohjois-Pohjanmaan 1. vaihemaakuntakaavassa kaupan laatuun liittyviä kaavamääräyksiä on käytetty edellisten lisäksi merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön koon alarajaa koskevissa kaavamääräyksissä sekä Raahen Mettalamäen vähittäiskaupan suuryksikön (km) 1 enimmäismitoitusta koskevassa kaavamääräyksessä. Kaupan laatua koskevat määräykset on poistettu 3. vaihemaakuntakaavan luonnosvaiheessa, mutta ne on tarkoituksenmukaista palauttaa 3. vaihemaakuntakaavan ehdotusvaiheeseen.

Pohjois-Pohjanmaan 3. vaihemaakuntakaavassa osoitettavilla erikoiskaupan suuryksiköiden alueilla, vähittäiskaupan kehittämisen kohdealueilla, Raahen vähittäiskaupan suuryksikön alueella sekä merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön koon määrittelyssä on perusteltua käyttää kaupan laatua koskevia määräyksiä.

8 LÄHTEET

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

Kempeleen kunta (2017). Kaupallinen selvitys. Kempeleen kunta ja Ramboll.

Limingan kunta (2015). Limingan kaupan palveluverkko 2040. Limingan kunta ja Sweco.

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

Pohjois-Pohjanmaan liitto (2017). Pohjois-Pohjanmaan kaupan palveluverkon 2030 täydennys-selvitys - Oulun seudun LJS-alueen kauppapaikkojen liikenteellinen saavutettavuus. Pohjois-Pohjanmaan liitto ja Strafica.

Pohjois-Pohjanmaan liitto (2017). Pohjois-Pohjanmaan kaupan palveluverkon 2030 täydennys-selvitys, Oulun seudun LJS-alueen kauppapaikkojen liikenteellinen saavutettavuus. Pohjois-Pohjanmaan liitto ja Strafica Oy.

Pohjois-Pohjanmaan liitto (2017). Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavan uudistaminen, 3. vai-hemaakuntakaavaluonnos.

Pohjois-Pohjanmaan liitto (2015). Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavan uudistaminen, 1. vai-hemaakuntakaava.

Pohjois-Pohjanmaan liitto (2013). Pohjois-Pohjanmaan kaupan palveluverkko 2030, täydennys-selvitys. Loppuraportti 14.6.2013. Pohjois-Pohjanmaan liitto ja FCG.

Pohjois-Pohjanmaan liitto (2011). Pohjois-Pohjanmaan kaupan palveluverkko 2030 -selvitys. Loppuraportti 31.10.2011. Pohjois-Pohjanmaan liitto ja FCG.

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

Santasalo, Tuomas ja Katja Koskela (2015). Vähittäiskauppa Suomessa 2015. Tuomas Santasalo Ky. Helsinki.

Spåre Harri ja Pulkinen Matti (1997). Päivittäistavaroiden kauppapalvelujen koettu saavutetta-vuus. Liiketaloustieteellinen tutkimuslaitos. Sarja B 139. Helsinki 1997.

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

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet. Valtionneuvoston päätös valtakunnallisten alueiden-käyttötavoitteiden tarkistamisesta 13.11.2008.

Ympäristöministeriö (2013). Vähittäiskaupan suuryksiköiden kaavoitus. Ympäristöhallinnon ohjei-ta 3/2013.

Kuntakysely 2017

Tilastot ja paikkatietoaineistot

- A.C.Nielsen Finland Oy:n myymälärekisteri 2016
- Tilastokeskus: väestötilastot, työpaikkatilastot

9 LIITTEET

Liite 1. Päivittäistavarakaupan myymälätyypit

A.C.Nielsen Finland Oy:n päivittäistavarakaupan myymälätyypit

Hypermarket

- myyntipinta-ala 2 500 m² tai yli, päivittäistavaroiden osuus myynnistä alle 2/3

Tavaratalo

- myyntipinta-ala 1 000 m² tai yli, päivittäistavaroiden osuus myynnistä alle 2/3

Supermarket, iso

- myyntipinta-ala 1 000 m² tai yli, päivittäistavaroiden osuus myynnistä yli 2/3

Supermarket, pieni

- myyntipinta-ala 400 - 999 m², päivittäistavaroiden osuus myynnistä yli 2/3

Valintamyymälä, iso

- myyntipinta-ala 200 - 399 m²

Valintamyymälä, pieni

- myyntipinta-ala 100 - 199 m²

Pienmyymälä

Erikoismyymälä

- osa päivittäistavaravalikoimaa
- esim. luontaistuotemyymälät, kosmetiikkamyymälät, terveyskaupat, leipomot

Kauppahallimyymälä / Suoramyyntihalli

- osa päivittäistavaravalikoimaa

Liite 2. Erikoiskaupan toimialaryhmät ja toimialat

Alkot ja apteekit ym.

- 47250 Alkoholi- ja muiden juomien vähittäiskauppa
- 47730 Apteekit
- 47740 Terveystarvikkeiden vähittäiskauppa
- 47750 Kosmetiikka- ja hygieniatuotteiden vähittäiskauppa

Muotikauppa

- 47711 Naisten vaatteiden vähittäiskauppa
- 47712 Miesten vaatteiden vähittäiskauppa
- 47713 Turkisten ja nahkavaatteiden vähittäiskauppa
- 47714 Lastenvaatteiden vähittäiskauppa
- 47715 Lakkien ja hattujen vähittäiskauppa
- 47719 Vaatteiden yleisvähittäiskauppa
- 47721 Jalkineiden vähittäiskauppa
- 47722 Laukkujen vähittäiskauppa

Tietotekninen erikoiskauppa

- 47410 Tietokoneiden, ohjelmitteiden ja ohjelmistojen väh.k.
- 47420 Televisiointilaitteiden vähittäiskauppa
- 47430 Viihde-elektronikan vähittäiskauppa

Muu erikoiskauppa

- 47511 Kankaiden vähittäiskauppa
- 47512 Lankojen ja käsityötarvikkeiden vähittäiskauppa
- 47531 Mattojen vähittäiskauppa
- 47592 Sähkötarvikkeiden ja valaisimien vähittäiskauppa
- 47593 Kumi- ja muovitarvikkeiden vähittäiskauppa
- 47594 Taloustavaroiden vähittäiskauppa
- 47595 Soittimien ja musiikkitarvikkeiden vähittäiskauppa

-
- 47596 Lukkoseppä- ja avainliikkeet
 - 47599 Muualla luokittelemattomien kotitaloustavaroiden väh.kauppa
 - 47610 Kirjojen vähittäiskauppa
 - 47621 Paperi- ja toimistotarvikkeiden vähittäiskauppa
 - 47622 Aikakausjulkaisujen ja lehtien vähittäiskauppa
 - 47630 Musiikki- ja videotallenteiden vähittäiskauppa
 - 47641 Urheiluvälineiden, polkupyörien vähittäiskauppa
 - 47650 Pelien ja leikkikalujen vähittäiskauppa
 - 47761 Kukkien vähittäiskauppa
 - 47762 Kukkakioskit
 - 47764 Lemmikkieläinten, niiden ruokien ja tarvikkeiden vähittäiskauppa
 - 47770 Kultasepänteosten ja kellojen vähittäiskauppa
 - 47781 Taideliikkeet
 - 47782 Valokuvausalan vähittäiskauppa
 - 47783 Optisen alan vähittäiskauppa
 - 47784 Lastenvaunujen ja -tarvikkeiden vähittäiskauppa
 - 47785 Lahjatavaroiden ja askartelutarvikkeiden vähittäiskauppa
 - 47789 Muiden uusien tavaroiden vähittäiskauppa
 - 47791 Antiikkiliikkeet
 - 47792 Antikvariaattikauppa
 - 47793 Huutokauppakamarit
 - 47799 Muiden käytettyjen tavaroiden vähittäiskauppa
 - Rautakauppa
 - 47521 Rauta- ja rakennustarvikkeiden yleisvähittäiskauppa
 - 47522 Maalien vähittäiskauppa
 - 47523 Keittiö- ja saniteettitilojen kalusteiden väh.kauppa
 - 47529 Muu rauta- ja rakennusalan vähittäiskauppa
 - Kodintekniikkakauppa
 - 47540 Sähköisten kodinkoneiden vähittäiskauppa
 - Huonekalukauppa
 - 47591 Huonekalujen vähittäiskauppa
 - Muu tilaa vaativa kauppa
 - 47532 Tapettien ja lattianpäällysteiden vähittäiskauppa
 - 47642 Veneiden ja veneilytarvikkeiden vähittäiskauppa
 - 47763 Puutarha-alan vähittäiskauppa
 - Autokauppa ja huoltamot
 - 45112 Henkilöautojen ja kevyiden moottoriajoneuvojen vähittäiskauppa
 - 45192 Matkailuvaunujen ja muiden moottoriajoneuvojen väh.kauppa
 - 45321 Moottoriajoneuvojen osien ja varusteiden vähittäiskauppa
 - 45322 Renkaiden vähittäiskauppa
 - 45402 Moottoripyörien sekä niiden osien vähittäiskauppa
 - 47301 Huoltamotoiminta
 - 47302 Polttoaineiden vähittäiskauppa automaateista