

Vastaanottaja  
**Kempeleen kunta**

Asiakirjatyyppi  
**Loppuraportti**

Päivämäärä  
**14.6.2017**

# KEMPELEEN KUNTA KAUPALLINEN SELVITYS



Päivämäärä **14/06/2017**  
Laatijat **Eero Salminen, Kimmo Koski, Tuomo Vesajoki ja  
Jaana von Denffer**

## SISÄLTÖ

|           |                                                                  |           |
|-----------|------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1.</b> | <b>LÄHTÖKOHDAT</b>                                               | <b>3</b>  |
| 1.1       | Lähtökohdat ja tavoitteet                                        | 3         |
| 1.2       | Maankäytön ohjausjärjestelmä                                     | 4         |
| 1.3       | Maankäyttö- ja rakennuslain vähittäiskauppaa koskevat säännökset | 6         |
| <b>2.</b> | <b>VAIKUTUSALUE JA TARKASTELUKOhteet</b>                         | <b>7</b>  |
| 2.1       | Vaikutusalue                                                     | 7         |
| 2.2       | Tarkasteltavat kohteet                                           | 9         |
| 2.2.1     | Kempeleen keskusta                                               | 10        |
| 2.2.2     | Zeppelinin alue                                                  | 11        |
| 2.2.3     | Zatelliitti                                                      | 12        |
| 2.2.4     | Linnakallio                                                      | 13        |
| 2.2.5     | Tupos/Ankkurilahti                                               | 14        |
| 2.2.6     | Vihiluoto                                                        | 14        |
| 2.3       | Kaavatilanne                                                     | 14        |
| 2.3.1     | Maakuntakaava                                                    | 14        |
| 2.3.2     | Oulun seudun yleiskaava 2020                                     | 17        |
| 2.3.3     | Yleiskaavatilanne                                                | 18        |
| 2.3.4     | Zatelliitin alueen asemakaava                                    | 22        |
| <b>3.</b> | <b>KAUPAN YLEISET MUUTOSTRENDIT</b>                              | <b>23</b> |
| 3.1       | Kaupan yleinen kehitys                                           | 23        |
| 3.2       | Kysynnän trendit                                                 | 23        |
| 3.3       | Tarjonnan trendit                                                | 25        |
| <b>4.</b> | <b>VÄHITTÄISKAUPAN TOIMINTAYMPÄRISTÖ</b>                         | <b>28</b> |
| 4.1       | Vähittäiskaupan tarjonta                                         | 28        |
| 4.2       | Vähittäiskaupan liikevaihto                                      | 32        |
| 4.3       | Keskeisimmät kaupan hankkeet lähialueella                        | 34        |
| <b>5.</b> | <b>VÄHITTÄISKAUPAN KYSYNTÄ</b>                                   | <b>35</b> |
| 5.1       | Väestömäärä ja asutuksen sijoittuminen                           | 35        |
| 5.2       | Väestöennuste ja -tavoite                                        | 36        |
| 5.3       | Työpaikat ja työmatkaliikenne                                    | 38        |
| 5.4       | Henkilöauto- ja joukkoliikenne                                   | 39        |
| 5.5       | Saavutettavuus                                                   | 41        |
| <b>6.</b> | <b>VÄHITTÄISKAUPAN OSTOVOIMA JA TILANTARVE</b>                   | <b>45</b> |
| 6.1       | Vähittäiskaupan ostovoima                                        | 45        |
| 6.2       | Ostovoiman virtaus                                               | 46        |
| 6.3       | Liiketilän laskennallinen lisätarve                              | 47        |
| 6.4       | Laskennan epävarmuustekijät                                      | 48        |
| <b>7.</b> | <b>VAIKUTUSTEN ARVIOINTI</b>                                     | <b>49</b> |
| 7.1       | Kempeleen kaupallisten alueiden roolit ja mitoitus               | 49        |
| 7.1.1     | Kaupan kokonaismitoituksen lähtökohdat                           | 49        |
| 7.1.2     | Kaupan alueiden roolit Kempeleessä                               | 50        |
| 7.2       | Pinta-ala suhteessa laskennalliseen pinta-alan tarpeeseen        | 55        |
| 7.3       | Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen                      | 60        |
| 7.4       | Vaikutukset kaupan palveluverkkoon ja keskustoihin               | 62        |
| 7.5       | Vaikutukset vähittäiskaupan kilpailuun                           | 65        |
| 7.6       | Vaikutukset palveluiden saavutettavuuteen ja liikkumiseen        | 66        |
| 7.7       | Vaikutukset liikenteeseen                                        | 68        |
| <b>8.</b> | <b>YHTEENVETO JA SUOSITUKSET</b>                                 | <b>70</b> |
| <b>9.</b> | <b>LÄHTEET</b>                                                   | <b>72</b> |

## LIITTEET

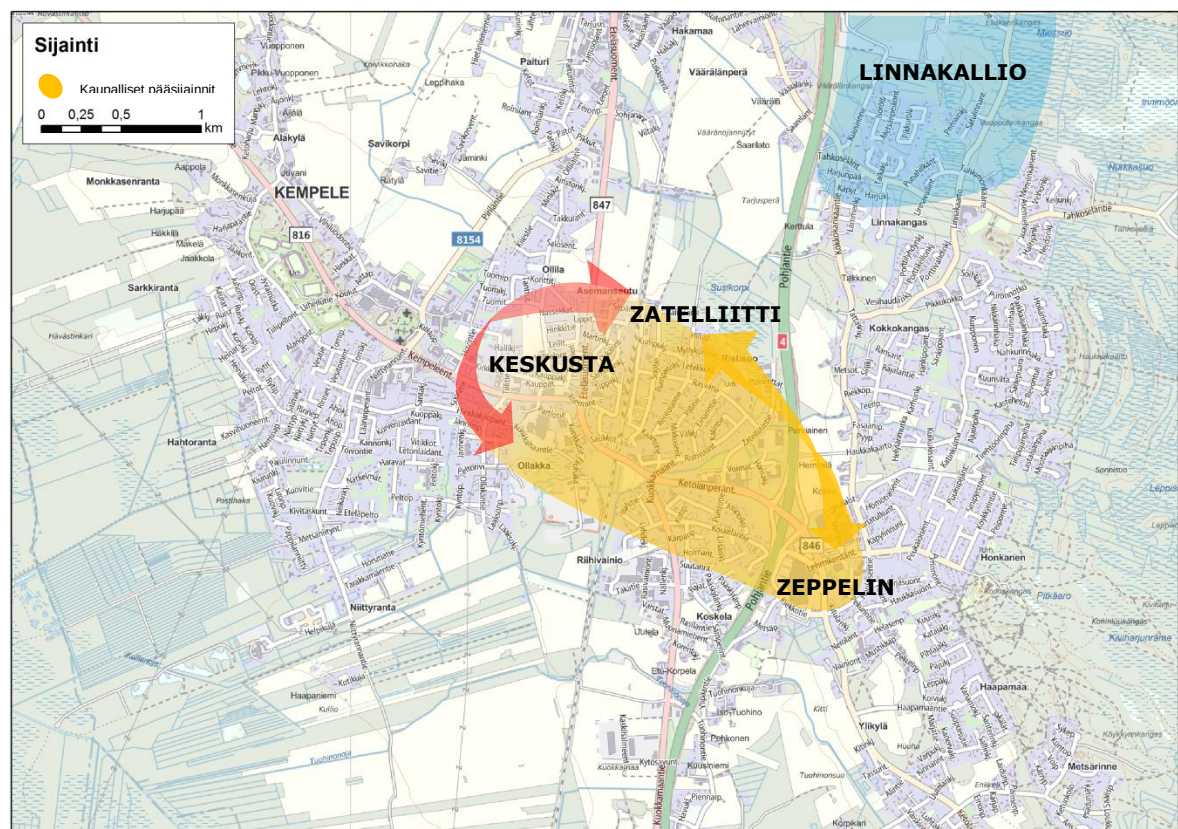
Liite 1: Kaupan sanastoa ja määritelmiä

# 1. LÄHTÖKOHDAT

## 1.1 Lähtökohdat ja tavoitteet

Kempeleessä on tekeillä taajaman sekä Linnakankaan osayleiskaavatyö, jonka tueksi tehdään seudullisten ja paikallisten vähittäiskaupan suuryksiköiden vaikutusten arviointi huomioiden Pohjois-Pohjanmaan 1. vaihemaakuntakaavan määräykset. Kempeleen kunnan alueelle on osoitettu maakuntakaavassa km-kohde merkinnällä seudullisesti merkittävä erikoistavarakaupan suuryksikkö (Zeppelin), jonka mitoituksena on 50 000 k-m<sup>2</sup> sekä kma-aluerajauksella vähittäiskaupan kehittämisen kohdealue (Zatelliitti-Zeppelin), jolle voidaan osoittaa korkeintaan 80 000 k-m<sup>2</sup> kaupan suuryksiköitä. Lisäksi maakuntakaavassa on osoitettu vastaavalla kehittämisalueen kohdemerkinnällä Tupos-Liminka-Kempele alueelle 40 000 k-m<sup>2</sup>. Kempeleen keskustan alueelle on maakuntakaavan enimmäismitoituksena osoitettu 30 000 k-m<sup>2</sup>.

Valmisteilla olevassa taajaman osayleiskaavassa valtatie 4:n varteen Zatelliitintien sekä Zeppelinin ympäristöön ollaan esittämässä kaupallisten palvelujen aluetta ja Kempeleentien ja Ete-läsuomentien risteysympäristöön keskustatoimintojen aluetta. Linnakankaan osayleiskaavassa Linnakallion alueelle ollaan esittämässä maakuntakaavan mukaista seudullista matkailukohdetta. Alueiden sijoittumien on havainnollistettu seuraavassa kuvassa.



**Kuva 1** Kempeleen keskustan Linnakallion, Zatelliitin ja Zeppelinin sijainnit

Tässä työssä tavoitteena on selvittää kuntakaavoituksen tarpeisiin sitä, miten kaupan hankkeet vaikuttavat yksin tai yhdessä muiden kehittämisvyöhykkeen hankkeiden kanssa kaupan palvelujen alueelliseen saatavuuteen ja kuinka kaupan hankkeet vaikuttavat erikoiskaupan toimintamahdollisuuksiin keskusta-alueilla. Vaikutusten arvioinnin perusteella esitetään johtopäätös siitä, mihin kunnan alueelle on mahdollista sijoittaa kaupan yksiköitä siten, että huomioidaan maankäyttö- ja rakennuslain vähittäiskauppaa koskevat säännökset sekä maakuntakaavan määräykset. Lisäksi arvioidaan, millä tavalla maankäyttö- ja rakennuslain keväällä 2017 tapahtunut muutos paikallisten kaupan alueiden sijainnin suunnitteluun.

Vähittäiskaupan mitoituksen ja vaikutusten arvioinnin lähtökohtana on tarkastella alueita ja kaavaratkaisuja, jotka mahdollistavat vähittäiskaupan toimintojen kehittämisen; mitä vaikutuksia kaavaratkaisuille on esimerkiksi kaupan palveluverkkoon, keskustoihin ja saavutettavuuteen. Toisaalta kaavaratkaisuja ja mitoitusta peilataan myös kaavahierarkian ylemmillä tasoilla tehtyihin sijainti- ja mitoitusratkaisuihin. Vähittäiskaupan sijainninhjaus koskee päivittäistavara- ja erikoistavarakaupan (ml. tilaa vievä erikoistavarakauppa) toimialoja. Sijainninhjauksen piiriin ei taten kuulu esim. tukkukaupan toiminnot. Maankäytön ohjausjärjestelmää ja kaupan sijainninhjausta on tarkemmin käsitelty seuraavissa alaluvuissa.

## 1.2 Maankäytön ohjausjärjestelmä

Alueidenkäytön suunnittelujärjestelmä koostuu tehtäviltään toisiaan täydentävistä ohjausvälineistä, jotka tarjoavat kunnille ja maakuntien liitoille välineet ohjata ja hallita mm. kaupan palvelurakenteessa tapahtuvaa kehitystä. Järjestelmän lähtökohtana on **maankäyttö- ja rakennuslaki** (MRL), jossa määritellään alueidenkäytön yleiset tavoitteet ja kaavojen sisältövaatimukset. Maankäyttö- ja rakennuslain yleisenä tavoitteena on edellytysten luominen hyvälle elinympäristölle ja kestäväen kehityksen edistäminen. MRL:n tärkeimpänä tehtävänä on ohjata kaavoitusta, jonka pyrkimyksenä on osoittaa alueille mahdollisimman tarkoituksenmukainen käyttö.

Kaupan kaavoituksen yhteydessä yleisiä tavoitteita ovat muun muassa elinkeinoelämän toimintaedellytysten ja palvelujen saatavuuden turvaaminen. Maankäyttö- ja rakennuslain mukaiseen alueidenkäytön suunnittelujärjestelmään kuuluvat valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet, maakuntakaava, yleiskaava ja asemakaava. Eri tasot järjestäytyvät hierarkkisesti, jolloin yleispiirteisempi kaavoituksen taso ohjaa yksityiskohtaisempaa kaavojen laadintaa ja muutosta. Valtakunnallisissa alueidenkäyttötavoitteissa ja maakuntakaavassa esitetyt alueidenkäyttöperiaatteet ja -varaukset tarkentuvat kuntien yleis- ja asemakaavoissa. Sama periaate on lähtökohtana myös kaupallista palveluverkkoa suunniteltaessa.

**Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet** (VAT) täsmentävät maankäyttö- ja rakennuslain yleistavoitetta ja kaavojen sisältövaatimuksia. Tavoitteiden valmistelusta huolehtii ympäristöministeriö vuorovaikutukseen perustuvassa yhteistyössä muiden ministeriöiden, maakuntien liittojen ja muiden asiaankuuluvien tahojen kanssa. Tavoitteista päättää lopulta valtioneuvosto. Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden tehtävänä on varmistaa valtakunnallisesti merkittävien seikkojen huomioon ottaminen kaavoituksessa ja valtion viranomaisten toiminnassa. Ne voivat koskea aluerakenteeseen ja sen taloudellisuuteen, alueiden käyttöön, liikenne- ja energiaverkoihin, kansalliseen kulttuuri- tai luontoperintöön sekä ekologiseen kestävyysliittymiä, vaikutukseltaan maakunnallista tasoa merkittävämpiä asioita. Kauppaan liittyviä tavoitteita ovat esimerkiksi seuraavat:

- Yhdyskuntarakennetta kehitetään siten, että palvelut ja työpaikat ovat hyvin eri väestöryhmien saavutettavissa ja mahdollisuuksien mukaan asuinalueiden läheisyydessä siten, että henkilöautoliikenteen tarve on mahdollisimman vähäinen.
- Kaupunkiseutuja kehitetään tasapainoisina kokonaisuuksina siten, että tukeudutaan olemassa oleviin keskuksiin. Keskuksia ja erityisesti niiden keskusta-alueita kehitetään monipuolisina palvelujen, asumisen, työpaikkojen ja vapaa-ajan alueina.
- Maakuntakaavoituksessa ja yleiskaavoituksessa tulee edistää yhdyskuntarakenteen eheyttämistä ja esittää eheyttämiseen tarvittavat toimenpiteet. Kaupunkiseuduilla on varmistettava joukkoliikennettä, kävelyä ja pyöräilyä edistävä liikennejärjestelmä ja palvelujen saatavuutta edistävä keskusjärjestelmä ja palveluverkko sekä selvitettävä vähittäiskaupan suuryksiköiden sijoittuminen
- Uusia asuin-, työpaikka- tai palvelualueita ei tule sijoittaa irralleen olemassa olevasta yhdyskuntarakenteesta. Vähittäiskaupan suuryksiköt sijoitetaan tukemaan yhdyskuntarakennetta. Näistä tavoitteista voidaan poiketa, jos tarve- ja vaikutusselvityksiin perustuen pystytään osoittamaan, että alueen käyttöönotto on kestäväen kehityksen mukainen.
- Alueidenkäytöllä edistetään elinkeinoelämän toimintaedellytyksiä osoittamalla elinkeinotoiminnalle riittävästi sijoittumismahdollisuuksia olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta hyö-



dyntäen. Runsaasti henkilöautoliikennettä aiheuttavat elinkeinoelämän toiminnot ohjataan olemassa olevan yhdyskuntarakenteen sisään tai muuten hyvien joukkoliikenneyhteyksien äärelle.

**Maakuntakaava** on osa maakunnan suunnittelua. Siinä otetaan huomioon valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet sovittaen ne yhteen maakunnan omien tavoitteiden kanssa. Maakuntakaavassa esitetään periaatteet alueiden käytölle ja yhdyskuntarakenteelle sekä osoitetaan maakunnan kehittämisen kannalta tarpeellisia kohteita varaamalla alueita esimerkiksi kaupan suuryksiköille tai erilaisille liikenneratkaisuille. Kaavan laadinnassa tulee kiinnittää erityistä huomiota tarkoituksenmukaisen, ekologisesti ja taloudellisesti kestävä alue- ja yhdyskuntarakenteen toteutumiseen, liikennejärjestelyihin, elinkeinoelämän toimintaedellytyksiin ja luonnonarvojen vaalimiseen. Maakuntakaava toimii ohjeena alueen kuntien yleis- ja asemakaavoituksen laadinnalle ja muuttamiselle.

Maakuntakaavan laatimisesta ja muusta maakunnan suunnittelusta vastaa alueen kuntien muodostama maakunnan liitto, sen hyväksyy liiton ylin päättävä elin ja vahvistaa maakuntavaltuusto. Maakuntakaavatasolla suunnitellaan periaatteet maakunnallisen ja seudullisen kaupan palveluverkon järjestymiselle sekä osoitetaan ja ohjataan seudullisesti merkittävien vähittäiskaupan suuryksiköiden sijoittuminen. Maakuntakaavassa suunnitellaan seudullinen keskusverkko, kaupunkiseutujen tavoitteellinen taajamarakenne ja alakeskusjärjestelmä, maaseutualueiden kyläverkosto, seudullinen palveluverkko ja liikennejärjestelmän perusratkaisut. Yleispiirteisellä tasolla on oleellista tarkastella kaupallista rakennetta osana muuta yhdyskuntarakennetta ja etsiä kaupalle sopivia alueita puuttumatta niiden yksityiskohtaiseen sijoittumiseen. Samoin maakuntakaavatasolla arvioidaan yleispiirteisesti palveluverkossa tapahtuvia muutoksia ja niiden aiheuttamia vaikutuksia, joiden suuntaa ja suuruusluokkaa pyritään hahmottamaan.

**Yleiskaava** on yleispiirtein kuntatason yhdyskuntarakenteen ja maankäytön ohjaamiseen tarkoitettu suunnitelma. Yleiskaavassa sijoitetaan yhdyskunnan eri toiminnot tarkoituksenmukaisille paikoille ja sovitetaan ne yhteen. Lisäksi kaavassa esitetään periaatteet tavoitellulle kehitykselle ja osoitetaan tarpeelliset alueet yksityiskohtaisemmalle kaavoitukselle ja muulle suunnittelulle. Yleiskaava ohjaa alueen asemakaavojen laatimista. Sen laatimisesta ja ylläpitämisestä vastaa kunta ja hyväksyy kunnan- tai kaupunginvaltuusto. Yleiskaava on keskeinen kaavataso suunniteltaessa kaupallista palvelurakennetta. Sen avulla esitetään muun muassa kunnan tavoitteellinen keskusverkko, taajamarakenne, kyläverkosto, liikenneverkko, kaupallinen palveluverkko sekä julkisten palvelujen sijoittuminen kunnassa. Yleiskaava ohjaa kaupallisen palvelurakenteen muutoksia. Tämä tapahtuu osoittamalla maankäyttö- ja rakennuslain tarkoittamat keskustatoimintojen alueet ja niiden ulkopuolelle sijoittuvat nykyiset ja mahdolliset tulevat vähittäiskaupan suuryksiköt ja niitä sisältävät alueet. Yleiskaavan avulla luodaan edellytyksiä niin uusien kaupan palvelujen syntymiselle kuin jo olemassa olevan vähittäiskaupan rakenteen toimintaedellytysten turvaamiselle.

**Asemakaava** laaditaan alueiden käytön yksityiskohtaista järjestämistä, rakentamista ja kehittämistä varten. Siinä osoitetaan tarpeelliset alueet eri toimintoja varten ja ohjataan rakentamista sekä muuta maankäyttöä niin, että yhdyskuntarakenteelle asetetut toiminnalliset ja laadulliset tavoitteet täyttyvät. Asemakaava voi koskea kokonaista aluetta asuntoineen, työpaikkoineen ja virkistysalueineen tai vain esimerkiksi yksittäistä tonttia. Asemakaavan laatimisesta vastaa kunta, jonka tulee seurata asemakaavojen ajanmukaisuutta ja uudistaa vanhentuneita kaavoja. Asemakaavan hyväksyy yleiskaavan tapaan kunnan- tai kaupunginvaltuusto. Asemakaavan avulla ohjataan ja toteutetaan yksityiskohtaisesti kaupallisten palvelujen kehittämistä koskevia yleiskaavan tavoitteita. Asemakaavassa määrätään palvelujen tarkka mitoitus, yksityiskohtainen sijainti sekä liikenteen ja pysäköinnin järjestäminen. Tarpeen vaatiessa asemakaavalla voidaan myös antaa kaupan laatua ja kokoa koskevia määräyksiä, jolloin voidaan vaikuttaa palvelujen saatavuuteen, myymälätilojen toteutukseen ja niiden sovittamiseen rakennettuun ympäristöön sekä kaupunkikuvaan.

### 1.3 Maankäyttö- ja rakennuslain vähittäiskauppaa koskevat säännökset

Maankäyttö- ja rakennuslain 71 b §:ssä on määritetty, että 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 kaupallisiin 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.*

Edellä mainittujen erityistavoitteiden johdosta vähittäiskaupan suuryksikön ensisijainen sijaintipaikka on keskusta-alue, ellei muu sijainti kaupan palveluiden saavutettavuus huomioon ottaen ole perusteltu. Lisäksi merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön sijoittaminen maakuntakaavan keskustatoiminnoille tarkoitetun alueen ulkopuolelle edellyttää, että vähittäiskaupan suuryksikön sijoituspaikaksi tarkoitettu alue on maakuntakaavassa erityisesti osoitettu tähän tarkoitukseen. (MRL 71 c §.) Vähittäiskaupan suuryksikköä ei saa sijoittaa maakunta- tai yleiskaavan keskustatoiminnoille tarkoitetun alueen ulkopuolelle, ellei alue ole asemakaavassa erityisesti osoitettu tätä tarkoitusta varten. Mitä 1 momentissa säädetään, koskee myös olemassa olevan vähittäiskaupan myymälän laajentamista tai muuttamista vähittäiskaupan suuryksiköksi, vähittäiskaupan suuryksikön laajentamista sekä sellaista myymäläkeskittymää, joka vaikutuksiltaan on verrattavissa vähittäiskaupan suuryksikköön. Mitä 1 momentissa säädetään, ei kuitenkaan koske vähittäiskaupan myymälän, vähittäiskaupan suuryksikön tai myymäläkeskittymän laajentamista, joka ei ole merkittävä. (MRL 71 c §.)

Merkitykseltään seudullisella vähittäiskaupan suuryksiköllä tarkoitetaan sellaista kaupan yksikköä tai usean myymälän muodostamaa vähittäiskaupan aluetta, jolla on yhtä kuntaa laajempia seudullisia vaikutuksia. Päivittäistavarakaupan vaikutusalue on tyypillisesti selvästi paikallisempi kuin erikoistavarakaupan, jossa asioidaan harvemmin. Kaupan myymäläkokoan vaikuttavat merkittävimmin toimiala/toiminnan laatu sekä markkina-alueen laajuus, joka on verrannollinen myymälän kokoon: suuri myymälä tarvitsee suuren markkina-alueen, pieni pärjää vähemmällä. Kooltaan suuri myymälä ei kuitenkaan aina ja automaattisesti ole seudullisesti merkittävä myymälä; isokin myymälä voi palvella maantieteellisesti pientä aluetta ja olla luonteeltaan paikallinen. Tällöin myymälän lähellä sijaitsevan asutuksen ja paikallisen ostovoiman tulee kuitenkin olla kannattavan liiketoiminnan edellytykset täyttyvällä tasolla. Maankäyttö- ja rakennuslain 71 a §:n mukaan vähittäiskaupan suuryksiköllä tarkoitetaan yli 4 000 kerrosneliömetrin myymälää. Lakia sovelletaan myös olemassa olevan vähittäiskaupan myymälän merkittävään laajennukseen tai muuttamiseen vähittäiskaupan suuryksiköksi sekä myymäläkeskittymiin, joiden yhteenlaskettu vaikutus on verrattavissa vähittäiskaupan suuryksikköön. Mikäli keskustatoimintojen ulkopuolelle osoitetulle vähittäiskaupan suuryksikköalueelle sijoitetaan myös kooltaan asuuryksikkörajan alle jääviä myymälöitä, on ohjeena, että enimmäismitoitukseen sisällytetään myös nämä myymälät. Ohjeistus on esitetty vuonna 2013 julkaistussa *Vähittäiskaupan suuryksiköiden kaavoitus* -oppaassa (Ympäristöhallinnon ohjeita 3/2013). Tätä ennen on useissa maakuntakaavoissa tulkittu mitoitukseen laskettavan ainoastaan suuryksikkörajan ylittävät myymälät. Näin on tulkittu myös Pohjois-Pohjanmaan 1. vaihemaakuntakaavassa.

Kaupan sijainnin sääntely ja kuntien tontinluovutusmenettelyt on nostettu esille yhtenä toimivan kilpailun esteenä. Maankäyttö- ja rakennuslain uudistaminen ja normien purkaminen on ollut yksi nykyisen hallituksen kärkihankkeista. Tämän seurauksena maankäyttö- ja rakennuslakiin on keväällä 2017 astunut voimaan muutoksia, jotka vaikuttavat myös vähittäiskaupan sijainninhajaukseen. Lakimuutoksen tavoitteena on lisätä elinkeinoelämän toimintaedellytyksiä kaupan kehittämisessä ja edistää toimivan kilpailun kehittymistä. Lisäksi erityisenä tavoitteena on parantaa kaupan toimialan edellytyksiä kehittää toimintaansa keskusta-alueiden ulkopuolella ilman vähittäiskaupan suuryksikön laadun huomioon ottamiseen liittyvää rajoitusta. (HE 251/2016 vp.)

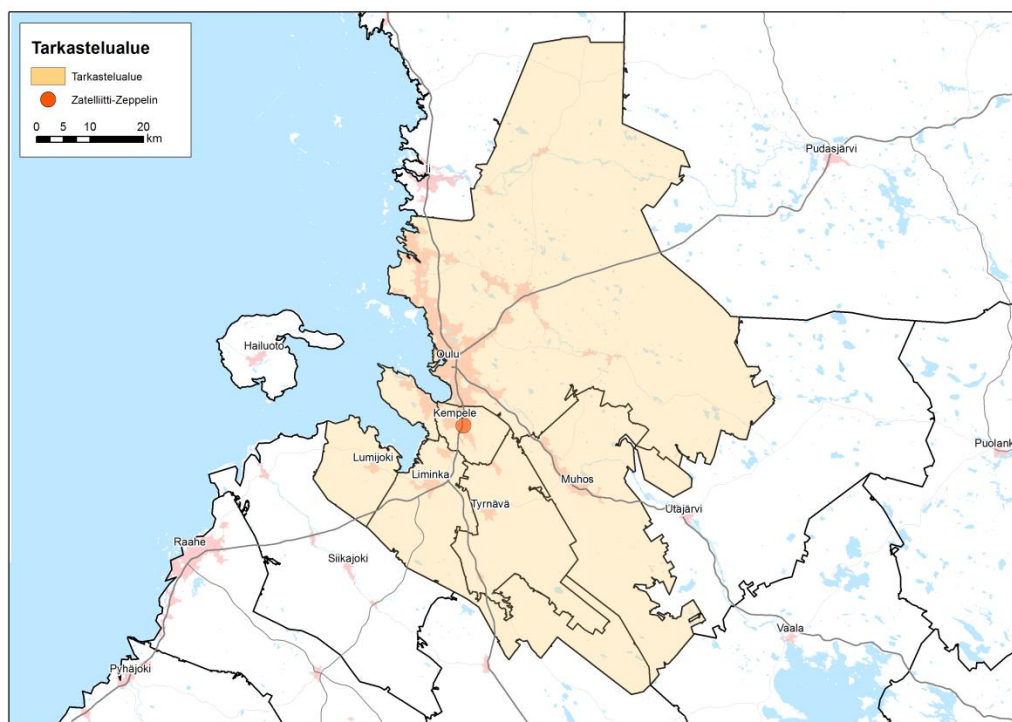
Vuoden 2017 keväällä toteutetussa lakimuutoksessa vähittäiskaupan suuryksikön kokoraja nostettiin 2 000 kerrosneliömetristä 4 000 kerrosneliömetriin sekä poistettiin velvoite osoittaa maakuntakaavan keskustatoimintojen alueella vähittäiskaupan suuryksiköiden enimmäismitoitus. Lisäksi luovuttiin velvoitteesta ottaa huomioon kaupan laatu sijoitettaessa vähittäiskaupan suuryksikkö muualle kuin keskusta-alueelle. Vähittäiskaupan suuryksikön ensisijainen sijaintipaikka on lakimuutoksen jälkeenkin keskusta-alue. Suuryksikkö voidaan kuitenkin sijoittaa myös muualle edellyttäen, että kaupan palvelujen saavutettavuus otetaan sijoituksen perusteena huomioon.

Toteutetut muutokset vähentävät merkittävästi niiden myymälöiden joukkoa, jotka kuuluvat vähittäiskaupan suuryksikköjä koskevan erityisen sijainnin ohjauksen piiriin. Lakimuutoksen myötä vähittäiskaupan suuryksikköjä koskeva sijainnin ohjaus on rajattu koskemaan vain niitä myymälöitä, joilla on yhdyskuntarakenteeseen, liikenteeseen tai kaupan palvelujen saavutettavuuteen kohdistuvia merkittäviä vaikutuksia (HE 251/2016). Lakimuutos edistää kaupan palvelujen sijoittumista maakuntakaavassa keskustatoiminnoille tarkoitettuihin alueille, kun näiden alueiden kaupan palveluja voidaan kehittää ilman vähittäiskaupan suuryksikköjen enimmäismitoituksesta johtuvaa rajoitusta.

## 2. VAIKUTUSALUE JA TARKASTELUKOhteet

### 2.1 Vaikutusalue

Kempeleen kunta sijaitsee Oulun kaupunkiseudulla, Oulun keskustaajaman ja Limingan välissä valtatie 4:n varrella. Kempeleen keskustasta Oulun keskustaan on matkaa noin 11 kilometriä (15 minuuttia autolla). Tässä selvityksessä on tarkasteltu pääosin Kempeleen kuntaa sekä sen välittömässä läheisyydessä olevia alueita. Tilastotarkastelut ja -vertailut on pääosin tehty oheisella kartalla osoitettujen kuntien (Kempele, Oulu, Muhos, Tyrnävä, Liminka ja Lumijoki) alueelta.



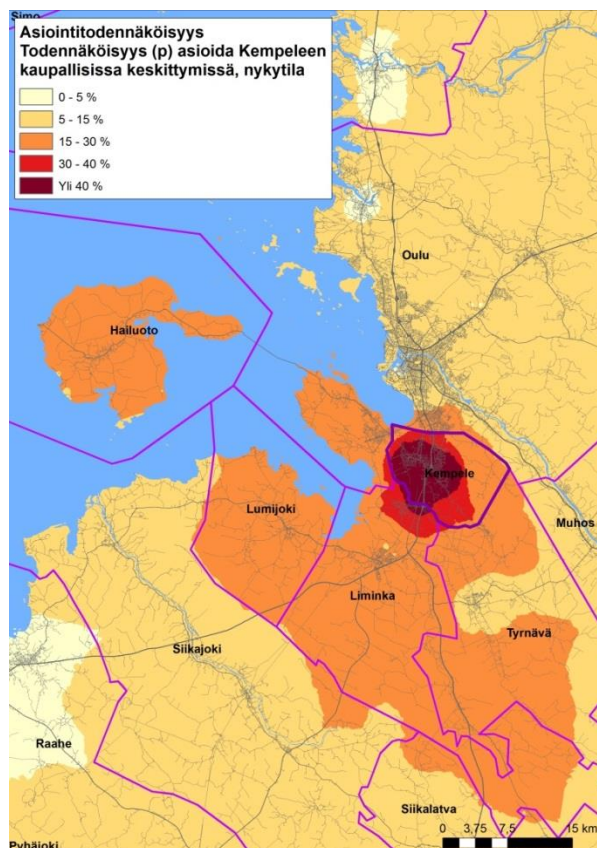
**Kuva 2** Selvityksen tarkastelualueen rajaus

Keskusten vaikutusalueita voidaan mallintaa ns. Huffin vetovoimamallin avulla. Tällöin arvioidaan tietyssä pisteessä asuvan henkilön todennäköisyyttä asioida tietyssä keskuksessa, kun hänellä on useita vaihtoehtoisia ja erikokoisia keskuksia valittavanaan. Mallin oletuksena on, että mitä lähempänä ja mitä houkuttelevampi keskus on, sitä todennäköisemmin siellä asioidaan. Vetovoim-



mamalli ottaa huomioon ajoaikaetäisyyden (minuuttia, ruuhka-ajan ulkopuolella) henkilön kotoa tiettyyn keskukseseen ja vastaavasti myös kaikkiin muihin, kilpaileviin, keskuksiin. Ajoaikaetäisyyden lisäksi malli huomioi keskuskohtaisen ns. houkuttelevuustekijän, joka tyypillisesti esitetään keskuksen pinta-alana. Suhteuttamalla etäisyys ja keskuksen koko kaikkiin muihin keskuksiin saadaan arvio todennäköisyydestä ( $p < 1$ ), että henkilö asioi tietyssä keskuksessa.

Seuraavassa kartassa on kuvattu Huffin vetovoimamallin perusteella laskettu Kempeleen vaikutusalue nykytilanteessa (kaupallista pinta-alaa koko kunnassa yhteensä noin 73 000 k-m<sup>2</sup>). Muiden keskusten pinta-ala on arvioitu kaupallisten selvitysten, maakuntakaavan mitoitusten sekä Suomen Ympäristökeskuksen kaupan pinta-alatietojen perusteella. Mallinnus antaa kaikille toimialoille tehtynä karkean kuvan vaikutusalueen laajuudesta ja asioiden suuntautumisesta. Kartalta voidaan havaita, että Kempeleen vaikutusalue laajenee erityisesti etelään valtatie 4:n suuntaisesti. Kunnan pohjoispuolella Oulun merkittävästi laajempi kaupallinen tarjonta estää keskeisimmän vaikutusalueen ulottumisen Oulun keskusta tai sen pohjoispuolelle. Tämä ei kuitenkaan tarkoita sitä, etteikö Oulustakin asiointaisi Kempeleessä; mallinnuksen perusteella Oulun keskusta-alueella asuvien todennäköisyys asioida Kempeleessä on noin 5-15 %. Kempeleen tarjonnan merkitys on kuitenkin voimakkaampi erityisesti Limingan ja Lumijoen kunnissa, joiden asukkaiden asiointineista monin paikoin jopa 15-30 % suuntautuu Kempeleeseen. Vaikutusalue kuvaa kaikkien toimialojen muodostamaa kokonaisuutta; Kempeleen kaupallinen vetovoima kuitenkin korostuu erikoistavarakaupassa, sillä päivittäistavarakaupassa alueellisesti kattavampi ja monipuolisempi palveluverkko aiheuttaa sen, että ostokset tehdään tyypillisemmin omassa kunnassa.

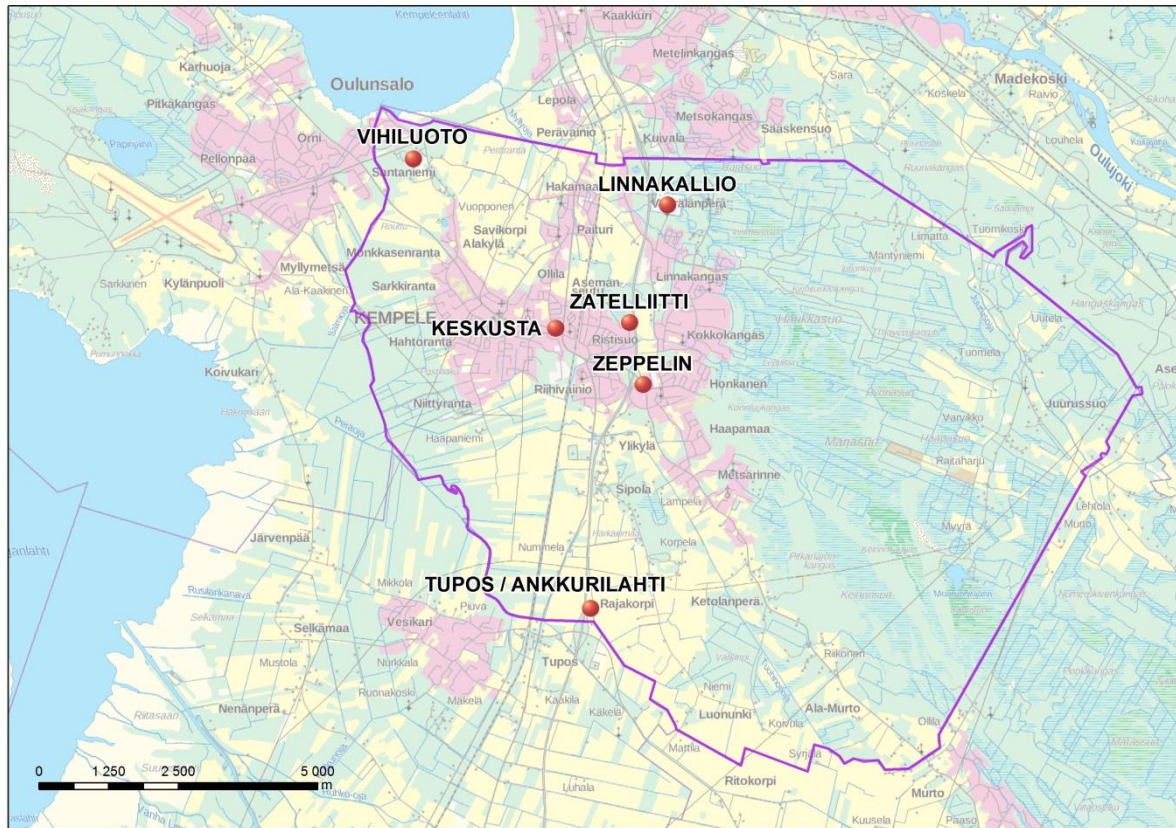


**Kuva 3 Kempeleen kaupallisten keskittymien (keskusta ja Zeppelin) mallinnettu vaikutusalue nykytilanteessa**

Kempeleen kaupallista vetovoimaa kuvaa myös Zeppelinin kauppakeskukseen tehty asiointitutkimus keväällä 2017. Tutkimuksen mukaan asiointineista noin 45 % tuli Kempeleestä ja yhteensä noin 90 % Oulun seudulta.

## 2.2 Tarkasteltavat kohteet

Seuraavalla kartalla on osoitettu selvityksessä tarkasteltavana olevat kohteet. Keskeisin huomio kiinnittyy Zateelliitti-Zepelin -alueeseen, Kempeleen keskusta sekä Linnakallion alueeseen. Maakuntakaavatason kaupan kohteena on osoitettu myös Tupos-Ankkurilahden alue Limingan rajalla. Luoteessa sijaitseva Vihiluoto puolestaan on merkittävä työpaikka-alue, jossa on potentiaalia lähipalvelujen kehittämiseen.



**Kuva 4** Kaupallisessa selvityksessä tarkasteltujen potentiaalisten kaupan palveluiden sijoittuminen Kempeleessä (Taustakartta: MML)



### 2.2.1 Kempeleen keskusta

Kempeleen keskusta sijaitsee alle kahden kilometrin päässä valtatie 4:stä länteen. Noin puolet Kempeleen väestöstä asuu alle kolmen kilometrin etäisyydellä keskustasta. Keskustan nykyiset toiminnot koostuvat kahdesta päivittäistavarakaupasta (K-supermarket ja Sale), paikallisravintolasta, kahvilasta sekä erilaisista erikoisliikkeistä ja kaupallisista palveluista. Ketjutoimijoita päivittäistavarakaupan lisäksi keskustassa ovat R-kioski, FennoOptikka sekä Osuuspankki. Keskustassa ei sijaitse juurikaan julkisia palveluita, mutta alueelle on mietitty mm. kirjaston tai oppimiskeskuksen rakentamista.

Keskustan kehittämiseksi on käynnissä kaavarunkotyö, jonka keskeisenä tavoitteena on pienentää alueen halkaisevan Kempeleentien aiheuttamaa estevaikutusta ja laajentaa toiminnallista keskustaa myös tien eteläpuolelle. Samalla tavoitteena on kehittää keskustaa kävelypainotteisena ympäristönä. Aluetta koskeneessa ideakilpailussa keskustaan on esitetty muun muassa katusen kivijalkakauppoja sekä asumista ylempiin kerroksiin. Keskustassa kaupan palveluiden on ajateltu sijoittuvan Kempeleentiehen tukeutuen. Kempeleessä keskustan kehittämisedellytyksiin vaikuttaa myös vuoden 2016 aikana uudelleen käynnistynyt junaliikenne rautatieasemalta.



**Kuva 5** Kempeleen keskusta (Kuvälähde: Google Maps)

### 2.2.2 Zeppelinin alue

Zeppelinin alue sijaitsee noin kahden kilometrin päässä kunnan keskustasta, valtatie 4:n liittymäalueella. Maakuntakaavassa alue on osoitettu vähittäiskaupan suuryksikön sijoittumisen mahdollistavalla km-kohdemerkinnällä Ylikylä, (Zeppelin), jolle osoitettu vähittäiskaupan enimmäismitoitus on 50 000 k-m<sup>2</sup>. Maakuntakaavamääräyksen mukaan kohdemerkinnän sijainti ja laajuus on määriteltävä yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa siten, että alue muodostaa toiminnallisesti yhtenäisen kokonaisuuden. Zeppelinin alue sijoittuu myös osaksi maakuntakaavassa osoitettua vähittäiskaupan kehittämisen kohdealuemerkintää (kma) Zatelliitti-Zeppelin, johon kaavamääräyksen mukaan saa sijoittua enintään 80 000 k-m<sup>2</sup> tilaa vievän kaupan toimintoja.

Valtaosa Kempeleen kunnan vähittäiskaupan nykyisistä palveluista sijoittuu nykyisin kauppakeskus Zeppeliiniin ja sen lähiympäristöön. Zeppelinin kauppakeskuksen vuokrattava liikepinta-ala on noin 29 300 m<sup>2</sup> ja kokonaiskerrosala 36 560 k-m<sup>2</sup>. Kauppakeskuksen lisäksi lähialueella sijaitsevat muun muassa Lidl, Biltma ja K-rauta. Alueen läheisyydessä sijaitsee pientaloasutusta, muutamia yrityksiä ja julkisia palveluita, kuten Ylikylän yhtenäiskoulu, uimahalli Zimmari, Forenom Apartment -huoneistohotelli (54 huoneistoa), Pelixir Keila- ja viihdekeskus sekä monitoimikeskus Zemppi. Viimeisimpänä toimijana alueelle on sijoittunut Pohjoismaiden suurin leikki-maaketju Leo's Lekland.

Yleis- ja asemakaavoituksessa on määriteltävä, mikä alue Zeppelinin liittymän ympäristöstä käsitetään kuuluvaksi km-kohdemerkinnän piiriin ja mikä vastaavasti on osa kma-kehittämialuetta. Toiminnallisesti km-kohdemerkintään selkeimmin kuuluu kauppakeskuksen korttelialue vt 4:n ja Ketolanperäntien välissä. Tällöin km-merkinnän puitteissa on mahdollista toteuttaa esimerkiksi kauppakeskuksen laajennus tai sitä täydentäviä toimintoja Kiekkotien eteläpuolelle.



Kuva 6

Zeppelinin alue, rajaukset viitteellisiä (Kuvälähde: Google Maps)



### 2.2.3 Zateelliitti

Zateelliitti sijaitsee Kempeleen keskustan ja Zeppelinin kauppakeskuksen pohjoispuolella, rajautuen valtatie 4:n ja Eteläsuomentien väliin. Alue on maakuntakaavassa osa Zateelliitti-Zeppelin - kehitysaluetta (kma), jonka vähittäiskaupan enimmäismitoitus on 80 000 k-m<sup>2</sup>. Kehitettävällä alueella ei ole asutusta tai olemassa olevia toimintoja. Alueen tuntumassa sijaitsee joitakin myymälätiloja, pääosin autokauppaa sekä autojen huolto- ja varaosaliikkeitä. Alueen liikennejärjestelyt kehittyvät vuosien 2017–2018 aikana valmistuvan uuden vt4:n eritasoliittymän myötä ja myös alueen joukkoliikennejärjestelyt ovat parantumassa.



**Kuva 7** Zateelliitin kehitettävä alue, rajaukset viitteellisiä (Kuvälähde: Google Maps)

Vuoden 2017 alussa nähtävillä olleessa asemakaavaehdotuksessa on esitetty alueelle yhteensä noin 70 000 k-m<sup>2</sup>:n edestä vähittäiskaupan toimintoja, jotka eivät kilpaile Zeppelinin kauppakeskuksen tai Kempeleen keskustan kanssa. Pääasiassa aluetta kehitetäänkin tilaa vievän kaupan sijoittumisalueena, mikä on myös maakuntakaavassa määritelty alueen kaupalliseksi rooliksi. Zateelliitin alueesta on järjestetty tontinluovutuskilpailu. Zateelliitin kauppatorin pohjoispuolelle ollaan asemakaavalla osoittamassa lisäksi noin 18 000 m<sup>2</sup> edestä yritystontteja (tp/y), joiden kohdalla on esitetty toiveita mm. tontin pääkäyttötarkoitukseen liittyvän kaupan kehittämiseen.

#### 2.2.4 Linnakallio

Linnakallion alue sijaitsee Ouluntullin risteyksen kaakkoispuolella, Kempeleen ja Oulun rajalla. Alueella sijaitsee vuoden 2017 lopulla suljettava louhosalue, mutta muutoin alue on rakentamattomaa ympäristöä. Maakuntakaavassa alue on osoitettu seudullisen matkailukohteen merkinnällä. Kempeleessä on vireillä Linnakankaan osayleiskaava ja alueen kehittämisen tueksi on vuonna 2015 valmistunut myös masterplan-suunnitelma, jossa visioitiin alueelle kehitettäviä matkailu- ja vapaa-ajan toimintoja.



**Kuva 8** Linnakallion alue (Kuvälähde: Google Maps)

Alueella mahdollisesti kehitettäviä toimintoja ovat esimerkiksi hotelli sekä sukellus- ja kiipeilykeskus. Kaupallisesti alueelle on tavoitteena sijoittaa matkailu- ja harrastuspalveluita tukevia toimintoja. Kaupallisessa ja toiminnallisessa kehittämisessä keskeisenä tavoitteena on alueen ympärivuotisuus. Lisäksi alueen asukasmäärä on tulevaisuudessa kasvamassa, minkä vuoksi alue on myös potentiaalinen lähipalveluiden sijoittumisalue erityisesti Metsokankaan asukkaille.



### 2.2.5 Tupos/Ankkurilahti

Ankkurilahden alue sijaitsee noin 7 kilometrin (10 minuutin ajomatkan) päässä Kempeleen keskustasta, valtatie 4:n varrella. Alue on osa Limingan ja Kempeleen raja-alueella sijaitsevaa Tupos-Ankkurilahden kaupan aluetta. Nykyisellään kaupallinen toiminta on keskittynyt Limingan puolelle; alueella toimii esimerkiksi ABC-liikenneasema, Swanline logistiikkaterminaali sekä Vihi-luodon Kala. Maakuntakaavassa alueen vähittäiskaupan enimmäismitoitukseksi on osoitettu 40 000 k-m<sup>2</sup>, josta myöhemmin on sovittu 30 000 k-m<sup>2</sup> sijoittuvan Limingan puolelle ja 10 000 k-m<sup>2</sup> vastaavasti Kempeleen puolelle Ankkurilahteen. Alueelle on alustavasti suunniteltu sijoittuvan erityisesti liikennehakuista, valtakunnallisesti/seudullisesti merkittävää paljon tilaa vievän kaupan tarjontaa.

### 2.2.6 Vihiluoto

Vihiluoto sijaitsee noin 6 kilometrin (alle 10 minuutin ajomatkan) päässä Kempeleen keskustasta, seututie 815 varrella. Alue sijaitsee lähellä Oulunsalon taajamaa ja alueen läpi kulkee esimerkiksi runsaasti lentokentän ja Oulun keskustan välistä ajoneuvoliikennettä. Alueen Oulun puoleisella osalla toimii nykyisellään mm. Shell-huoltoasema ja Kempeleen puoleisella osalla mm. hotelli Finlandia Airport Oulu ja erilaisia muita yrityksiä. Keväällä 2017 nähtävillä olevan kaavaluonnoksen tavoitteena on kehittää Vihiluotoa yritysalueena ja halutaan selvittää voidaanko alueelle osoittaa päivittäistavarakauppaa. Sijainti kuntarajan läheisyydessä edellyttää yleiskaavatason selvitystä.

## 2.3 Kaavatilanne

### 2.3.1 Maakuntakaava

Kempeleessä on voimassa Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaava, joka on saanut lainvoiman vuonna 2003. Vähittäiskaupan sijoittumisen ja mitoituksen kannalta keskeisimmät kaavamääräykset on päivitetty ja osoitettu Pohjois-Pohjanmaan 1. vaihemaakuntakaavassa (hyväksytty 2.12.2013 ja vahvistettu ympäristöministeriössä 23.11.2015). Maakuntakaavassa esitettyjä Pohjois-Pohjanmaan kaupan palveluverkon kehittämistavoitteita ovat:

- Palveluiden saatavuuden turvaaminen eri väestöryhmille ja väestön ikääntymiseen varautuminen
- Alueellisesti tasapainoisen palveluverkon kehittäminen
- Kaupunkien/kuntien keskustojen kehittäminen kaupan ensisijaisina sijaintipaikkoina
- Kaupan suuryksiköiden sijoittaminen niin, että ne tukevat muun yhdyskuntarakenteen kestävä kehitystä
- Edellytyksien luominen toimivalle kilpailulle ja kaupan uusien sijoittumispaikkojen turvaaminen pitkällä aikajänteellä
- Kaupan kehittäminen vaikutusalueen omaan väestöpohjaan ja ostovoiman kehitykseen perustuen
- Maakunnan kaupallisen vetovoiman vahvistaminen
- Asiointimatkoista aiheutuvien haittojen minimoiminen ja ilmastonmuutoksen hillitseminen
- Kevyen liikenteen ja joukkoliikenteen käyttömahdollisuuksien edistäminen

Päivittäistavarakaupan kohdalla palveluverkon kehittämisen tavoitteena on kysynnän ja tarjonnan alueellinen tasapaino, jolloin voidaan varmistua päivittäin tarvittavien palveluiden saatavuudesta ja tarjonnan monipuolisuudesta. Tällöin keskeistä on myymälöiden sijainnin ja mitoituksen suhteuttaminen alueen väestöpohjaan. Erikoiskaupassa tavoitteena on puolestaan mahdollisimman monipuolinen tarjonta maakuntakeskuksessa, seutukuntien keskuksissa, kuntakeskuksissa sekä sellaisissa taajamissa, joissa on riittävä väestöpohja. Erikoiskaupan kehittämisessä otetaan päivittäistavarakauppaa laajemmin huomioon eri alueiden ominaispiirteet ja toiminnalliset profiilit. Vaihemaakuntakaavassa annettujen, maankäyttö- ja rakennuslakiin pohjautuvien vähittäiskaupan suuryksiköitä koskevien yleisten suunnittelumääräysten mukaan vähittäiskaupan suuryksiköt on sijoitettava tukemaan yhdyskuntarakennetta. Suuryksiköiden yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa ja toteuttamisessa on otettava huomioon tasapainoisen palveluverkon ke-

hittäminen, olemassa olevien keskustatoimintojen alueiden kaupalliset palvelut ja niiden toiminta- ja kehitysedellytykset, yhdyskuntarakenteen muu kehitys sekä palveluiden hyvä saavutettavuus eri väestöryhmille.

Pohjois-Pohjanmaan 1. vaihemaakuntakaavassa kaupan sijoittumisen kannalta keskeisimpiä merkintöjä ja suunnittelumääräyksiä on esitetty alla. Mitoituksen suhteen on huomioitava, että enimmäismitoituksella tarkoitetaan ainoastaan suuryksiköissä, maakuntakaavan laatimisen aikaan yli 2 000 k-m<sup>2</sup> kokoisissa myymälöissä sijaitsevaa kerrosalaa.



### **Keskustatoimintojen alue**

Merkinnällä osoitetaan kaupunkikeskusten ja kaupunkiseudun kuntakeskusten ydinalue, johon sijoittuu keskustahakuisia palveluita sekä asumista. Alueelle saa sijoittaa merkitykseltään seudullisia vähittäiskaupan suuryksiköitä. Suuryksiköiden enimmäismitoitus Kempeleen keskustassa on 30 000 k-m<sup>2</sup>.



### **Oulun aluekeskuksen keskustatoimintojen alue**

Merkinnällä osoitetaan Oulun kaupungin suuralueen tai useamman kaupunginosan keskus-alue, johon sijoittuu keskustahakuisia palveluja sekä asumista. Alueelle saa sijoittaa merkitykseltään seudullisia vähittäiskaupan suuryksiköitä. Suuryksiköiden enimmäismitoitus on Kaakkurissa, Ritaharjulla ja Hiukkavaarassa enintään 150 000 k-m<sup>2</sup>, josta Hiukkavaaran osuus enintään kolmannes.



### **Vähittäiskaupan suuryksikkö**

Merkinnällä osoitetaan merkitykseltään seudullisten vähittäiskaupan suuryksiköiden sijoitumiskohteet keskustatoimintojen alueiden ulkopuolella. Kohdemarkinnällä osoitettujen alueiden sijainti ja laajuus on määriteltävä yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa siten, että alueet muodostavat toiminnallisesti yhtenäisen kokonaisuuden. Alueelle voidaan osoittaa yksi tai useampi merkitykseltään seudullinen vähittäiskaupan suuryksikkö tai myymäläkeskittymä. Kaupan suuryksiköiden toteuttamisen ajoitus tulee sitoa muun yhdyskuntarakenteen ja toimivien liikenneyhteyksien toteuttamiseen.

Alueille voidaan sijoittaa sellaista uutta vähittäiskauppaa, joka tukee ja vahvistaa palvelurakennetta keskustatoimintojen alueet huomioon ottaen. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa alueiden saavutettavuuteen joukko- ja kevyellä liikenteellä on kiinnitettävä erityistä huomiota. Kempeleessä Ylikylän alue (Zeppelinin) on osoitettu km-merkinnällä ja suuryksiköiden enimmäismitoitus on 50 000 k-m<sup>2</sup>.

kyä

### **Vähittäiskaupan kehittämisen kohdealue**

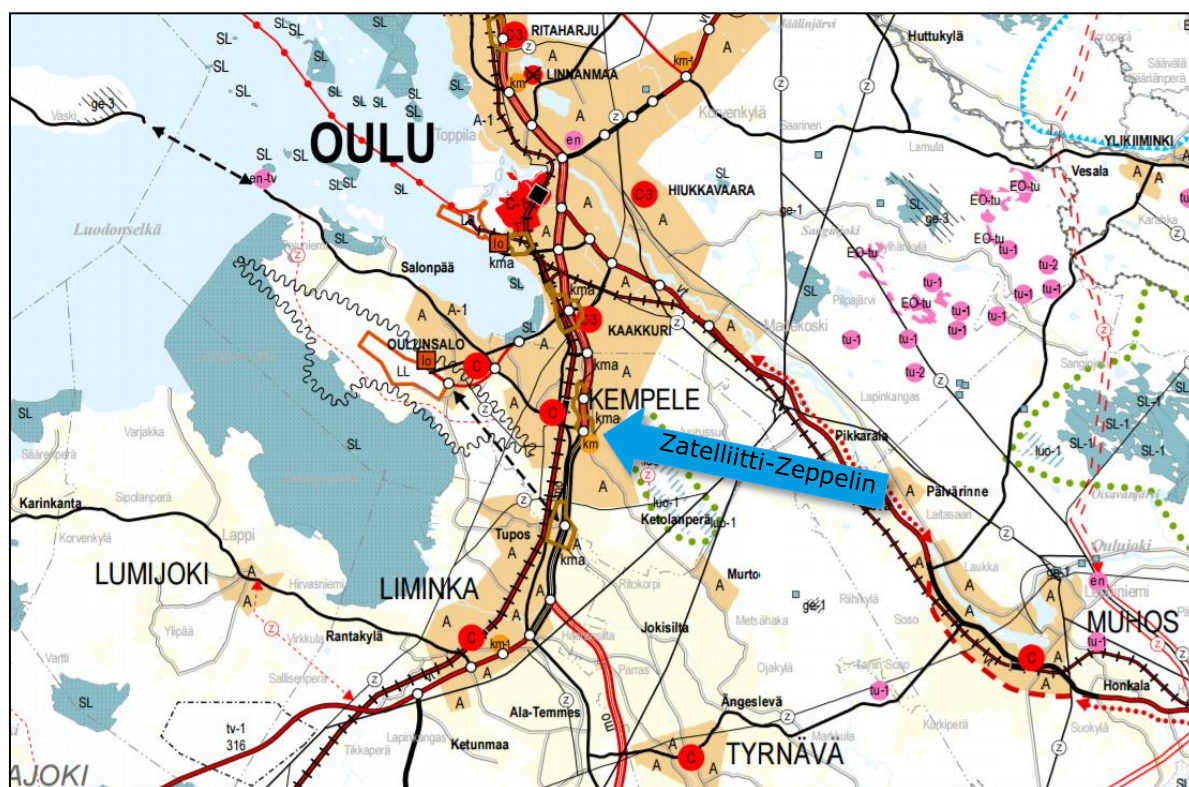
Merkinnällä osoitetaan alueita, joille on yhdyskuntarakenteellisen sijaintinsa perusteella mahdollista sijoittaa tilaa vaativan kaupan\* suuryksiköitä. Alueelle voidaan osoittaa yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa merkitykseltään seudullisia erikoiskaupan suuryksiköitä tai myymäläkeskittymiä myös keskustatoimintojen alueiden ulkopuolelle. Alueelle voidaan sijoittaa paljon tilaa vaativan tavarankäytön kaupaa. Yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa on selvitettävä riittävässä laajuudessa, ettei hanke yksin tai yhdessä muiden kehittämisvyöhykkeen hankkeiden kanssa heikennä palveluiden saatavuutta alueellisesti tai väestöryhmittäin eikä heikennä erikoiskaupan toimintamahdollisuuksia keskusta-alueilla. Kaupan suuryksiköiden toteuttamisen ajoitus tulee sitoa muun yhdyskuntarakenteen ja toimivien liikenneyhteyksien toteuttamiseen. Kempeleessä kohdealuemerkinnällä on osoitettu Zatielliitti-Zeppelinin-alue, jonka suuryksiköiden enimmäismitoitus on 80 000 k-m<sup>2</sup>. Limingan ja Kempeleen raja-alueella sijaitsevan Tupoksen alueen kehittämisaluemerkinnän kaupallinen maksimimitoitus on 40 000 k-m<sup>2</sup>, josta kuntien käymien neuvottelujen perusteella jatkosuunnittelussa sijoi-

tetaan Limingan puolelle 30 000 k-m<sup>2</sup> ja Kempeleen puolelle 10 000 k-m<sup>2</sup>.

*\*Tilaa vaativalla erikoiskaupalla tarkoitetaan toimialaluokituksen (TOL 2008) mukaista rauta- ja rakennustarvikkeiden, kodinkoneiden, huonekalujen, puutarha-alan, veneiden, moottoriajoneuvojen sekä muiden paljon tilaa vaativien erikoistavaroiden vähittäiskauppaa.*

Maakuntakaavassa on lisäksi osoitettu vähittäiskaupan seudullisuuden raja, joka kertoo, minkä koon alittavia vähittäiskaupan suuryksiköitä tai usean myymälän muodostamaa vähittäiskaupan aluetta kunta voi kaavoittaa vaihemaakuntakaavan keskustatoimintojen tai merkitykseltään seudullisten vähittäiskaupan suuryksiköiden ulkopuolelle. Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavan alueelle merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön alaraja on päivittäistavarakaupassa 3 000 k-m<sup>2</sup> ja muussa vähittäiskaupassa 5 000 k-m<sup>2</sup>. Maakuntakaavassa osoitetulla Oulun seudun yhtenäisellä taajamatoimintojen alueella alaraja on päivittäistavarakaupassa 5 000 k-m<sup>2</sup> ja muussa vähittäiskaupassa 10 000 k-m<sup>2</sup>. Edellä mainittuja kokoja pienempiä vähittäiskaupan suuryksiköjä on mahdollista toteuttaa maakuntakaavassa osoitettujen alueiden ulkopuolelle kunnan kaavoitukseen ja vaikutusten arviointiin perustuen.

Seuraavassa kartassa on esitetty maakuntakaavamerkintöjen sijoittuminen Kempeleen kunnassa ja lähialueilla.



**Kuva 9** Ote Pohjois-Pohjanmaan 2. vaihemaakuntakaavasta (Lähde: Pohjois-Pohjanmaan liitto)

**Pohjois-Pohjanmaan 3. vireillä olevassa vaihemaakuntakaavassa** tehdään maankäyttö- ja rakennuslain muutoksesta johtuen tiettyjä muutoksia edellä mainittuihin kaavamääräyksiin. Tavoitteena on, että maakuntakaavan ehdotusvaihe ajoittuisi loppuvuoteen 2017 ja alkuvuoteen 2018 ja maakuntavaltuuston hyväksymiskäsittelyn tavoiteajankohta on touko-kesäkuussa 2018.

Keskeisimpinä 3. vaihemaakuntakaavaaluonnoksen muutoksina vähittäiskaupan näkökulmasta voidaan mainita seuraavat:

- Keskustatoimintojen alueiden mitoitus on poistettu (kumoaa Kempeleen keskustalle osoitetun 30 000 k-m<sup>2</sup>:n enimmäismitoituksen). Keskustatoimintojen alueen määrittelyssä ja reunaeh-



doissa on lisäksi huomio, ettei Kempeleen keskustatoimintojen alueen tule jatkua vt4:n itäpuolelle.

- Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavan alueelle merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön koon alaraja on asetettu 4 000 k-m<sup>2</sup>:een ja toimialarajoite on poistettu määräyksestä (aikaisemmin päivittäistavarakauppa 3 000 k-m<sup>2</sup> ja muu vähittäiskauppa 5 000 k-m<sup>2</sup>)
- Maakuntakaavassa osoitetun Oulun seudun yhtenäisen taajamatoimintojen alueen vähittäiskaupan merkitykseltään seudullisen suuryksikön alaraja on nostettu 10 000 k-m<sup>2</sup>:een ja toimialarajoite on poistettu (aikaisemmin päivittäistavarakauppa 5 000 k-m<sup>2</sup>).

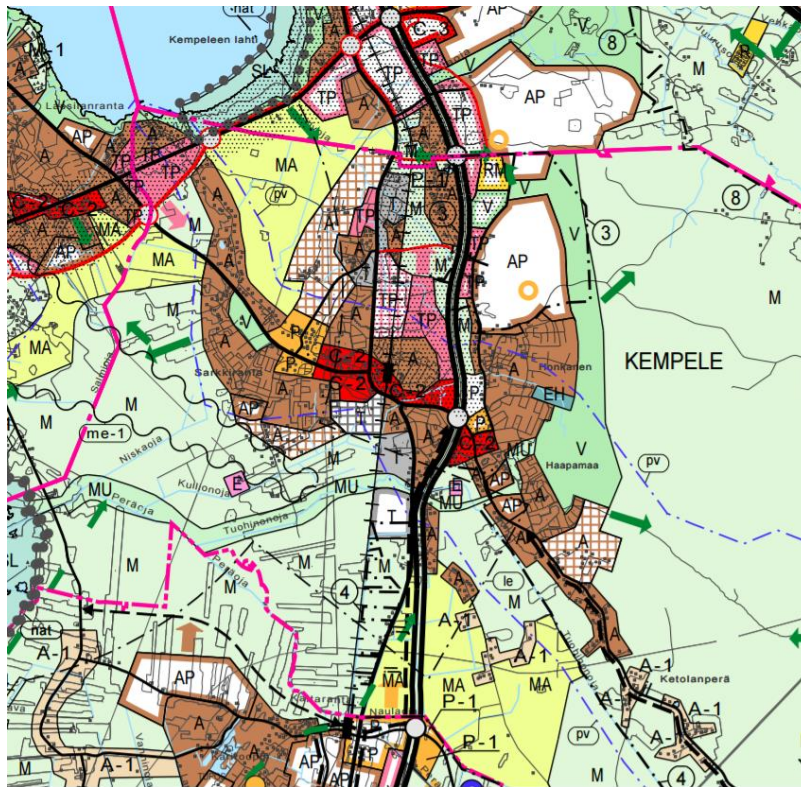
Maankäyttö- ja rakennuslain muutoksessa kaupan laatu sijaintia ohjaavana kriteerinä on poistumassa ja tilalle on tullut saavutettavuusnäkökulman korostaminen. Maakuntakaavaluonnoksen selostuksessa todetaan kuitenkin, että saavutettavuuden arviointikriteerit riippuvat myös kaupan laadusta, joten paljon tilaa vaativan kaupan ja muun kaupan suuryksiköiden erottelu on maakuntakaavassa edelleen perusteltua. 3. vaihemaakuntakaavan luonnoksessa ei esitetä tältä osin muutoksia voimassa olevaan maakuntakaavaan.

### 2.3.2 Oulun seudun yleiskaava 2020

Kempeleessä on voimassa oleva lainvoimainen (25.8.2006) Oulun seudun yleiskaava, joka on laadittu yhdessä Hailuodon, Haukiputaan, Kiimingin, Muhoksen, Oulunsalon sekä Oulun kanssa. Yleiskaavaa muutettiin ja laajennettiin myöhemmin Limingan, Lumijoen ja Tyrnävän kuntien alueelle ja se tuli lainvoimaiseksi 5.6.2007. Tehdyn yleiskaavan keskeinen tarkoitus on olla ohjeena laadittaessa ja muutettaessa kunnan omaa yleis- ja asemakaavaa sekä ryhdyttäessä muutoin toimenpiteisiin alueiden käytön järjestämisessä. Yleiskaavassa on esitetty tavoitteellinen yhdyskuntarakenne, keskus- ja liikenneverkko, suojelu- ja virkistysalueet sekä merkittävät seudulliset hankkeet. Tämän lisäksi esitetään luonnon- ja kulttuuriympäristön sekä maiseman kannalta arvokkaat alueet ja kohteet.

Kempeleelle yleiskaavan sisältöä on tiivistetty seuraavasti: kuntakeskusta ja Zeppelinin lähialuetta kehitetään keskustatoimintojen alueena sekä Linnakangasta lähikeskuksena. Uudet asuntoalueet sijoittuvat Linnakankaalle sekä kirkonseudun alueelle. Riihivainion teollisuusaluetta laajennetaan etelän suuntaan samoin kuin Ylikylän palvelujen ja hallinnon aluetta. Uusia työpaikka-alueita sijoitetaan valtatie 4 varteen kunnan pohjoisosaan ja lentokentäntien työpaikka-alueiden laajentumiseen varaudutaan. Uudet työpaikka-alueet sijoittuvat Oulun seudun laatuikäytävän alueelle, jonka kehittämisessä on kiinnitettävä erityistä huomiota rakentamisen laatuun. Oulun tullin kallioulouhosalue rakentuu ajan myötä uudeksi virkistysalueeksi, johon liittyen varataan myös uusi matkailupalvelujen alue. Uutena tienä rakennetaan yhteydet Linnakankaalta vanhalle nelostielle.

Ote Oulun seudun yleiskaava 2020:sta on esitetty seuraavalla kartalla.



Kuva 10 Ote Oulun seudun yleiskaavasta 2020 (Lähde: Oulun kaupunki)

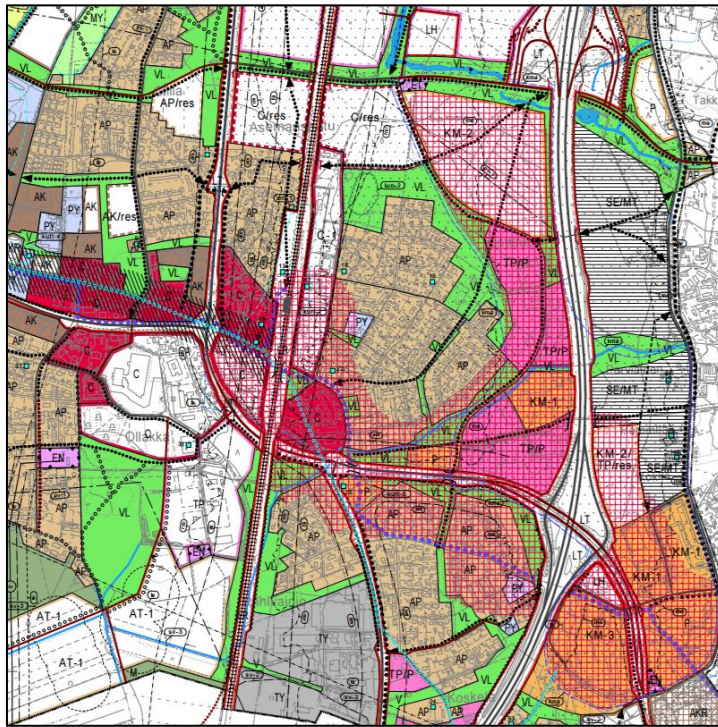
### 2.3.3 Yleiskaavatilanne

#### Taajaman osayleiskaava 2040

Kempeleen taajaman osayleiskaava 2040:n uudistaminen alkoi toukokuussa 2010. Kunnassa on käynnissä osayleiskaavan muutos ja laajennus mm. muuttuneen maankäyttö- ja rakennuslain suhteen (koskien vähittäiskaupan ja suuryksiköiden lainsäädäntöä) ja maakuntakaavatarkistustyön myötä. Kaavan tavoitteena on ratkaista kunnan kasvusta aiheutuvat taajamakuvalliset ja liikenteelliset haasteet sekä kehittää keskusta- ja työpaikka-alueita kestävästi. Paikallisesti kaavan tavoitteena on tiivistää Kempeleen taajaman yhdyskuntarakennetta ja suunnata väestönkasvua kestävästi raide- ja muun joukkoliikenteen varaan. Osayleiskaavan tarkoitus on ratkaista kasvusta aiheutuvat taajamakuvalliset ja liikenteelliset haasteet.

Osayleiskaavassa ei voida esittää maakuntakaavasta poikkeavia kaupan suuryksiköitä, mutta Kempeleen keskustaajaman osayleiskaavan ja maakuntakaavan yhtäaikainen kaavaproessi on mahdollistanut vuoropuhelun kaavojen valmistelussa. Maankäyttö- ja rakennuslain kaupan sijainninhjausta koskevien uudistusten rinnalla taajaman osayleiskaavan valmistelua on jatkettu ja kaavaan tehtyjen merkittävien muutosten takia se päätettiin palauttaa valmisteluvaiheeseen. Kaava on asetettu uudelleen nähtäville 12.4.-14.5.2017. Käsillä olevan kaupallisen selvityksen perusteella kaupallisten alueiden kaavamääräyksiä tullaan tarkistamaan.

Zatelliitin liittymän kaupallisten palveluiden alueet on suunniteltu varattavan sellaisille merkitykseltään seudullisille erikoistavarakaupan suuryksiköille ja myymäläkeskittymille, jotka kaupan laatu tai suuri tilantarve tai liikennealuetarve huomioon ottaen voivat perustellusta syystä sijoitua myös keskusta-alueen ulkopuolelle. Osayleiskaavaluonnoksessa tarkennetaan Oulun seudun yleiskaavassa osoitettua keskustatoimintojen aluetta ja täsmennetään sitä koskevat määräykset maakuntakaavan mukaisiksi.



**Kuva 11 Ote Taajaman osayleiskaavasta 2040 (Lähde: Kempeleen kunta)**

Osayleiskaavaluonnoksessa esitetyt kaavamääräykset keskustatoimintojen alueille. Vähittäiskaupan mitoitusta koskevat määräykset tulevat muuttumaan:



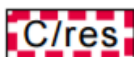
#### **Keskustatoimintojen alue**

Nykyinen keskustatoimintojen alue täydennysrakentamiseen, Asumiseen varattujen alueen osien asukastiheystavoite on >70 asukasta/ha. Asemakaavasuunnittelussa ja toteuttamisessa tulee kiinnittää erityistä huomiota kävelyn, pyöräilyn ja joukkoliikenteen olosuhteiden parantamiseen. Kaavaluonnoksessa keskustatoimintojen alueilla C saa merkitykseltään seudullisten vähittäiskaupan suuryksiköiden kerrosala olla yhteensä enintään 30 000 k-m<sup>2</sup>, mutta maankäyttö- ja rakennuslain muutosten myötä keskusta-alueiden enimmäismitoitus poistuu.



#### **Keskustatoimintojen alue**

Joukkoliikenteeseen tukeutuva uusi keskustatoimintojen alue. Asemakaavasuunnittelussa ja toteuttamisessa tulee kiinnittää huomiota joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen toimivuuteen, sekä kehittää vetovoimaista ja kaupunkikuvaltaan korkeatasoista asumisen, yritystoiminnan, kaupallisten palveluiden ja vapaa-ajan palveluiden ympäristöä. Asumiseen varattujen alueen osien asukastiheystavoite on 100 asukasta/ha. Asemakaavasuunnittelussa tulee selvittää mahdollisuudet rakenteelliseen pysäköintiin ja pysäköintiratkaisun vaikutukset pohjaveden suojeluun.



#### **Keskustatoimintojen alue**

Joukkoliikenteeseen tukeutuva uusi keskustatoimintojen alue, joka otetaan käyttöön sitten kun muut keskustatoimintojen alueet on pääosin toteutettu. Asemakaavasuunnittelussa ja toteuttamisessa tulee kiinnittää erityistä huomiota joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen toimivuuteen, sekä kehittää vetovoimaista ja kaupunkikuvaltaan korkeatasoista asumisen, yritystoiminnan, kaupallisten palveluiden ja vapaa-ajan palveluiden ympäristöä. Asumiseen varattujen alueen osien asukastiheystavoite on 100 asukasta / ha. Asemakaavasuunnittelussa tulee selvittää mahdollisuudet rakenteelliseen pysäköintiin ja pysäköintiratkaisun vaikutukset pohjaveden suojeluun.





### Keskustatoimintojen alue

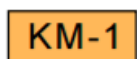
Aluetta kehitetään vähitellen Kempeleen keskusta- ja Vanhaan asemaan liittyvänä ja niiden joukkoliikennepalveluihin tukeutuvana asuin- ja työpaikka-alueena. Alueelle ei saa sijoittaa kaupallisia palveluita työpaikka-alueiden toimintaan liittyviä vähäisiä kauppapalveluita lukuun ottamatta. Asemakaavasuunnittelussa tavoitteena on aluetehokkuuden lisääminen ja sen yhteydessä kaupunkikuvan parantaminen keskustamaiseksi, sekä kevyen liikenteen ja rautatieaseman alueen toimintaan liittyvien liikenteen palveluiden ja olosuhteiden parantaminen. Tarkentavassa suunnittelussa tulee ottaa huomioon Vanhan aseman alueen käyttö ja rautatieliikenteen meluhaitat.



### Kehitettävä alue

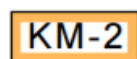
Ympäristöltään keskustamaisena kehitettävä vyöhyke. Joukkoliikennepalveluiden piirissä olevaa uutta tai osittain vajaakäyttöistä aluetta kehitetään pitkällä aikavälillä monipuolisena keskustatoimintoja sisältävänä vyöhykkeenä täydennysrakentamismahdollisuuksia kartoittaen. Asemakaavasuunnittelussa ja toteuttamisessa tulee kiinnittää erityistä huomiota joukkoliikenteen, jalankulun ja pyöräilyn toimivuuteen, sekä kehittää vetovoimaista ja kaupunkikuvaltaan korkeatasoista ympäristöä. Tarkentavassa suunnittelussa tulee ottaa huomioon liikenteen aiheuttamat meluhaitat.

Osayleiskaavaluonnoksessa esitetyt kaavamääräykset kaupallisten palveluiden alueille:



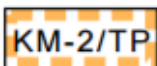
### Kaupallisten palvelujen alue, jolle saa sijoittaa merkitykseltään seudullisia erikoiskaupan suuryksiköitä

Alueelle ei saa sijoittaa päivittäistavarakaupan suuryksikköä. Uusien päivittäistavarakaupan yksiköiden kerrosala saa olla korkeintaan 4 000 m<sup>2</sup> yhtä vähittäiskaupan suuryksikköä kohden. Alue on tarkoitettu pääasiassa paljon tilaa vaativan erikoistavarakaupan toteuttamiselle. Toiminnan laajuus ja tarkempi sijainti määritellään asemakaavassa. Alueen tätä yleiskaavaa tarkemmassa suunnittelussa ja toteuttamisessa tulee kiinnittää erityistä huomiota joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen toimivuuteen, sekä kehittää vetovoimaista ja kaupunkikuvaltaan korkeatasoista yritystoiminnan, kaupallisten palveluiden ja vapaa-ajan palveluiden ympäristöä.



### Kaupallisten palvelujen alue, jolle saa sijoittaa merkitykseltään seudullisia vähittäiskaupan suuryksiköitä, työpaikkoja ja palveluita

Alueelle saa sijoittaa sellaisia merkitykseltään seudullisia erikoistavarakaupan suuryksiköitä ja niiden palvelutarjontaan liittyviä vähittäiskaupan suuryksiköitä ja myymäläkeskittymiä, jotka kaupan laatu tai suuri tilantarve tai liikennealuetarve huomioon ottaen voivat perustelusta syystä sijoittua myös keskusta-alueen ulkopuolelle. Alueen tätä yleiskaavaa tarkemmassa suunnittelussa ja toteuttamisessa tulee kiinnittää erityistä huomiota joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen toimivuuteen, sekä kehittää kansainvälisesti vetovoimaista ja kaupunkikuvaltaan korkeatasoista yritystoiminnan, kaupallisten palveluiden ja vapaa-ajan palveluiden ympäristöä.



### Kaupallisten palvelujen alue ja työpaikkojen alue, jolle saa sijoittaa merkitykseltään seudullisia vähittäiskaupan suuryksiköitä, työpaikkoja ja palveluita

Alueelle saa sijoittaa sellaisia merkitykseltään seudullisia erikoistavarakaupan suuryksiköitä ja niiden palvelutarjontaan liittyviä vähittäiskaupan suuryksiköitä ja myymäläkeskittymiä, jotka kaupan laatu tai suuri tilantarve tai liikennealuetarve huomioon ottaen voivat perustelusta syystä sijoittua myös keskusta-alueen ulkopuolelle. Alueen tätä yleiskaavaa tarkemmassa suunnittelussa ja toteuttamisessa tulee kiinnittää erityistä huomiota joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen toimivuuteen, sekä kehittää kansainvälisesti vetovoimaista ja kaupunkikuvaltaan korkeatasoista yritystoiminnan, kaupallisten palveluiden ja vapaa-ajan palveluiden ympäristöä.

**KM-3****Kaupallisten palvelujen alue, jolle saa sijoittaa seudullisesti merkittäviä vähittäiskaupan suuryksiköitä**

Toiminnan laajuus ja tarkempi sijainti määritellään asemakaavassa

Osayleiskaavaluonnoksessa esitetyt kaavamääräykset työpaikka-alueille:

**TP****Työpaikka-alue sekä työpaikkojen ja palvelujen alue –merkinnät osayleiskaavaluonnoksen mukaan:****TP-1****TP** merkinnällä osoitetaan monipuoliset työpaikka-alueet, joissa voi olla toimisto- ja palvelutyöpaikkoja, ympäristöhäiriötä aiheuttamatonta teollisuutta ja siihen liittyvää myymälätoimintaa sekä varastointia. **TP-1** alueella sijaitsee myös asuinrakennuksia ja yritystoimintaan liittyvä asuinrakentaminen on sallittu. **TP/P** alueella lisäksi julkisia ja yksityisiä opetus-, sosiaali- ja terveydenhuoltopalveluita, jotka sijoittuvat joukkoliikennepalveluiden piiriin.**TP/P****TP/P-ak** merkinnällä osoitetaan taajamarakenteessa keskeisesti sijaitsevat nopeaan joukkoliikenteeseen tukeutuvat monipuoliset työpaikka-alueet, joille voi asemakaavalla sijoittaa toimisto- ja palvelutyöpaikkoja, julkisia ja yksityisiä opetus-, sosiaali- ja terveydenhuoltopalveluita, sekä muista toiminnoista erilleen sijoitettuna ympäristöhäiriötä aiheuttamatonta tuotannollista toimintaa, siihen liittyvää myymälätilaa ja varastointia.**TP/P-ak****TP/P-1****TP/P-1** alue on tarkoitettu ensisijaisesti työpaikoille ja yksityisille palveluille, kuten toimistoille ja vähittäiskaupalle. Alueelle saa kma-rajauksen sisälle sijoittaa merkinnän tarkoittamia palveluita, kuten seudullisesti merkittäviä vähittäiskaupan suuryksiköitä ja myymäläkeskittymiä, jotka kaupan laatu tai suuri tilantarve tai liikennealuetarve huomioon ottaen voivat perustellusta syystä sijoittua myös keskusta-alueen ulkopuolelle.**Linnakankaan osayleiskaava 2030**

Kempeleen kunnanvaltuusto on 17.10.2001 hyväksynyt Linnakankaan osayleiskaavan (lainvoimainen 6.2.2002), jolla Linnakankaan alueelle on tarkoitus toteuttaa 1 500-3 000 asukkaan pien- talovaltainen asuinalue. Linnakankaan voimassa olevassa osayleiskaavassa alue on varattu pääosin asuinpienalojen korttelialueiden alueeksi, mutta vt 4:n varteen Linnakallion alueelle on varattu alueita myös työpaikka-alueelle ja palveluille. Louhosalue on osoitettu maa-ainesten otto-alueena, joka maisemoidaan ja kunnostaa virkistysalueeksi.

Linnakankaan osayleiskaavan tarkistus käynnistyi vuodenvaihteessa 2011-2012, kun todettiin voimassa olevan osayleiskaavan aluevarausten ja liikenneyhteyksien vanhentuneisuus. Nyt vireillä oleva Linnakankaan osayleiskaavan kaavaluonnos on ollut nähtävillä vuonna 2012. Kaava-alueeseen kuuluu myös Linnakallion matkailualue, jonne on vuonna 2015 toteutettu masterplan-suunnitelma alueen kehittämiseksi erityisesti matkailu- ja virkistyspalveluiden keskittymänä, jota tukevat alueelle soveltuvat kaupalliset palvelut. Osayleiskaavan muutoksessa on esitetty seuraavia muutoksia voimassa olevaan yleiskaavaan:

- Asuntoalueiden osoittamisessa on huomioitu reitistöt, muinaismuistot ja arvokkaat luontokohdet sekä Linnakaarto-kadun sijainti
- Länsiosalle on osoitettu matkailupalvelujen alue
- Uimaranta on osoitettu louhosalueelle muodostettavan vesialueen itärannalle
- Moottorikelkkareitti on osoitettu kulkemaan vesialueen eteläpuolitse
- Lähipalvelujen alue on osoitettu kaava-alueen koillisosalle

Nähtävillä olleessa osayleiskaavaluonnoksessa kaupallisen kehittämisen kannalta keskeisin on TP/KM-2 -merkintä (työpaikka-alue, jolle saa sijoittaa kaupallisia palveluita). Kaavaluonnoksessa esitettiin määräykseksi, että alueelle voidaan asemakaavassa sijoittaa työpaikkatoimintojen lisäksi vähittäiskaupan myymälätiloja, kuitenkin siten, että alueelle saa sijoittaa ainoastaan paljon tilaa vaativan erikoiskaupan tai muun sellaisen erikoiskaupan suuryksiköitä, jotka soveltuvat kaupan laatu huomioon ottaen keskustatoimintojen alueiden ulkopuolelle. Tilaa vaativalla erikoiskaupalla tarkoitetaan toimialaluokituksen (TOL 2008) mukaisesti rautakaupan, kodintekniikka-kaupan, huonekalukaupan, autokaupan sekä muun tilaa vaativan kaupan vähittäiskauppaa. Muil-

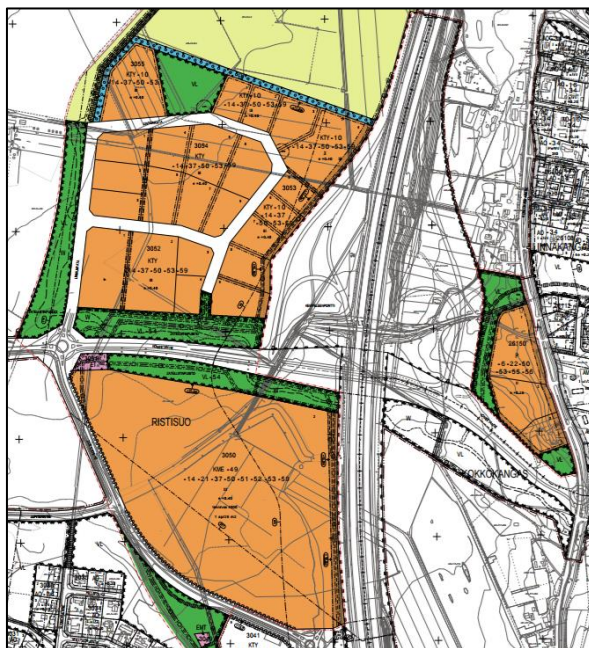
la erikoiskaupan suuryksiköillä tarkoitetaan sellaisia yksiköitä, jotka eivät suuren yksikkökoon tai kaupallisen luonteensa perusteella ole soveltuvia keskustatoimintojen alueille. Kaavaluonnoksen määräyksessä esitettiin, että alueelle saa osoittaa enintään 500 k-m<sup>2</sup> suuruisia päivittäistavara-kaupan myymälöitä. Käsillä olevan kaupallisen selvityksen perusteella kaavamääräyksiä tullaan tarkentamaan selvityksen tuloksia ja suosituksia vastaaviksi.

Virkistysalueen lopullinen käyttöönotto edellyttää suuria investointeja. Tarkoitus on kehittää alueen tulevaa käyttöä yhdessä kuntalaisten ja muiden toimijoiden kanssa. Osayleiskaavoitus ja Linnakallion alueen kehittämistyö jatkuu vuonna 2017.

#### 2.3.4 Zateelliitin alueen asemakaava

Uudessa maakuntakaavassa osoitettiin Zateelliitin eritasoliittymä sekä tarkistettiin kaupan palveluverkon mitoitus. Koska uusi maakuntakaava ei ollut vielä voimassa Zateelliitin poikittaisyhteyden asemakaavan laatimisen käynnistyessä, päätettiin asemakaavamuutos toteuttaa kahdessa vaiheessa. Ensimmäisessä vaiheessa vuonna 2013 ensisijaisena tavoitteena oli toteuttaa Kempeleen keskustajamaan uusi moottoritien eritasoliittymä sekä poikittaisyhteys rautatien ja vt 4:n alitse. Uudet liikennejärjestelyt parantavat olennaisesti moottoritien varressa sijaitsevan Zateelliitin alueen saavutettavuutta. Asemakaavan muutoksen myötä Zateelliitin alueen merkitys Kempeleen kunnan keskeisimpänä yritysalueena korostuu, kun alueelle sijoittuvat yritykset pääsevät hyötymään hyvästä saavutettavuudesta ja näkyvyydestä vilkkaalle vt 4:lle.

Kaavamuutoksen toisessa vaiheessa kunnan kannalta keskeisin tavoite on kaupallisten toimintojen osoittaminen kauppatontille Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavassa esitetyn kaupan palveluverkkorakenteen mukaisesti. Asemakaavaehdotuksessa (nähtävillä 14.12.2016 - 27.1.2017) kaupallisesti keskeisin merkintä koskee liikerakennusten korttelialuetta (KME), jolle voidaan kaavaehdotuksen määräyksen mukaisesti sijoittaa tilaa vievän kaupan, erikoiskaupan ja muun keskusta-alueille soveltumattoman kaupan suuryksiköitä tai myymäläkeskittymiä. KME-aseமாகাavamerkinnän rakennusoikeus on yhteensä 70 050 k-m<sup>2</sup>. Lisäksi asemakaava-alueella sijaitsee toimitilarakennusten korttelialueita (KTY), joiden kaavassa osoitettu rakennusoikeus on noin 62 700 k-m<sup>2</sup>.



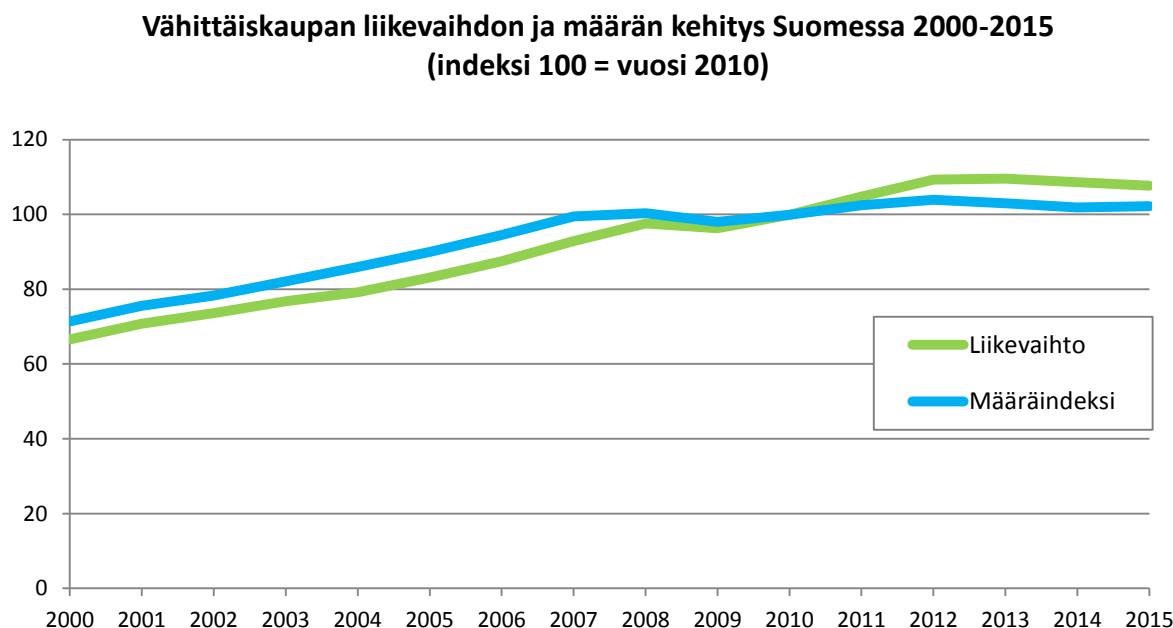
**Kuva 12** Zateelliitin alueen asemakaavaehdotus (leikkaus, lähde Kempeleen kunta)



### 3. KAUPAN YLEISET MUUTOSTRENDIT

#### 3.1 Kaupan yleinen kehitys

Suomen talous on viime vuodet ollut taantumassa, minkä seurauksena myös kuluttajien osto-voiman kehitys on jäänyt ennakoitua heikommaksi. Tällä on ollut suorat vaikutukset vähittäiskaupan kasvuedellytyksiin. Oheisessa kaaviossa (Kuva 13) on havainnollistettu vähittäiskaupan kehitystä liikevaihto- ja määräindeksin avulla.



**Kuva 13** Vähittäiskaupan liikevaihdon ja määrän kehitys Suomessa 2000-2015 (Lähde: Tilastokeskus)

Kaaviossa indeksiluku 100 kuvaa vuoden 2010 tilannetta. Vähittäiskaupan liikevaihto on vuodesta 2010 kasvanut jonkin verran: vuonna 2015 indeksi oli 108. Kun tarkastelusta poistetaan hintojen muutoksen vaikutus, on kaupan kasvu jäänyt määräindeksillä mitattuna lähes olemattomaksi: vuonna 2014 indeksi oli 102. Määräindeksistä havaitaan, että vähittäiskauppa ei ole käytännössä lainkaan kasvanut vuoden 2007 (indeksi 99,4) jälkeen, kun taas kasvu tätä edeltävällä ajanjaksolla on ollut hyvin nopeaa.

Pitkittyneen nollakasvun ja epävarman tulevaisuuden kehityksen vuoksi yleisesti kaupan palveluverkkoselvityksissä ostovoiman ja liiketilan tarpeelle arvioituja kasvulukuja voidaan pitää vain suuntaa-antavina, sillä **tällä hetkellä karkeasti ainoa kaupan ostovoimaa lisäävä tekijä on väestönkasvu**. Toisaalta on huomioitava myös toimialoitteiset erot kasvussa ja kasvupotentiaaleissa; päivittäistavarakauppa on jatkanut tasaisesti kasvuaan taantumasta huolimatta lähinnä elintarvikkeiden hinnannousun takia vuoteen 2015 asti, kun taas erikoistavarakauppaan taantuma sekä kaupan rakennemuutos ja uudet jakelukanavat ovat vaikuttaneet voimakkaammin pienentäen sekä liikevaihtoa että kasvunäkymiä.

#### 3.2 Kysynnän trendit

Kaupan palveluiden kysyntään vaikuttavat erilaiset asiakkaiden kyvyissä, tarpeissa, arvoissa, elämäntilanteissa ja kiinnostuksen kohteissa tapahtuvat muutokset. Osa muutoksista on mitattavissa, kuten väestön demografiassa tapahtuvat muutokset tai asukkaiden tulotason kehittyminen.

Kuten edellä on jo todettu, kaupan kysyntään vaikuttaa merkittävästi kuluttajien ostovoiman kehitys ja myös se, missä määrin ostovoima jatkossa suuntautuu kulutukseen ylipäänsä ja erityisesti vähittäiskaupan palveluihin. Ostovoiman kehityksen taustalla on yleinen taloudellinen tilanne ja tulevaisuuden näkymät, mitkä vaikuttavat esimerkiksi ihmisten palkkakehitykseen sekä työllisyyteen. Asukkaiden ostovoimasta kilpailevat vähittäiskaupan lisäksi myös monet muut kulutuskohteet, kuten viihde ja vapaa-ajanpalvelut (esim. matkailu, harrastukset ja kulttuuri). Lisäksi kulutuksen määrään vaikuttavat muissa merkittävässä kulutuskohteissa, kuten asumis- ja liikkumiskustannuksissa, tapahtuvat muutokset.

Vähittäiskauppaan kohdistuvan kulutuksen muutosten lisäksi ostovoimaan vaikuttavat väestön määrässä tapahtuvat muutokset. Makrotasolla Suomessa väestön muuttoliike kohti suurimpia asutuskeskuksia on edelleen voimakkaasti jatkuva ilmiö. Paikallisemmalla mikrotasolla erityisesti suuremmilla kaupunkiseuduilla on ollut havaittavissa yhdyskuntarakenteen hajautumista, mikä on seurausta muuttuneista asumispreferensseistä; asumiseen on haluttu lisää väljyyttä, luonnonläheisyyttä ja rauhaa. Toisaalta liikkumismahdollisuudet ovat kasvaneet ja ihmisillä on ollut jatkuvasti yhä enemmän rahaa käytettävissään, mikä on mahdollistanut keskustojen ulkopuolelle muuttamisen ja taajamien laajentumisen. Viime vuosina kehitys on kuitenkin kääntynyt jälleen enemmän keskusta-alueita suosivaksi. Osa tästä kehityksestä on kuluttajien asumismieltyymisen muutoksia, esimerkiksi seniorit muuttavat lähellä palveluita, osa taas seurausta taloudellisesta taantumasta. Asumisväljyyttä ei ole mahdollista välttämättä kasvattaa taantumassa. Asumismieltyymykset myös muuttuvat ns. urbaanin elämäntyylin arvostuksen noustessa. Keskustat eivät ole ainoastaan työssäkäynnin ja kulutuksen alueita, vaan niistä haetaan sosiaalisia kohtaamisia, kulttuurielämyksiä ja esimerkiksi kahvila- ja ravintolapalveluita.

Merkittävimpiä sosiodemografisia ilmiöitä ovat väestön ikääntyminen, perheeseen pienentyminen ja yksinasuvien määrän kasvu. Väestön ikääntyminen ja suurten ikäluokkien eläköityminen vaikuttavat vähittäiskaupassa lyhyellä aikavälillä siihen, että entistä suuremmalla osalla väestöstä on entistä enemmän vapaa-aikaa, jota voidaan käyttää esimerkiksi viihteeseen, kulttuuriin ja harrastuksiin. Eläkkeellä työpaikan sijainti ei enää määrittele asuinpaikkaa, mikä voi mahdollistaa paluumuuttoa pienempiin keskuksiin tai ainakin lisätä merkittävästi vapaa-ajan asunnolla vietettävää aikaa. Pidemmällä aikavälillä väestön ikääntyminen vaikuttaa tarpeeseen turvata kauppalveluiden saavutettavuus ja esteettömyys.

Yksinasumisen lisääntyminen vaikuttaa esimerkiksi kestokulutushyödykkeiden kulutukseen. Entistä merkittävämpänä ilmiönä näkyy maahanmuutto ja sen tuoma monikulttuurisuus, millä on pitkällä tähtäimellä vaikutuksia esimerkiksi kaupan valikoimiin. Yhtä kaikki, kulutustottumukset eriytyvät toisaalta kuluttajien ja kulutustottumusten erilaistuessa, toisaalta kulutusmahdollisuuksien monipuolistumisen ja kaupan sekä palveluiden tarjontaan syntyvien erilaisten konseptien myötä.



**Kuva 14** Kaupan kehitykseen vaikuttavia sosiodemografisia ilmiöitä

Kaupalta odotetaan yhä enenevässä määrin perustarpeiden täyttämisen lisäksi elämyksiä vapaa-aikaan. Kauppa toimii sosiaalisten kohtaamisten näyttämönä ja shoppailusta haetaan yhä enemmän yhdessäoloa, nautintoa ja mukavaa ajanvietettä. Tämä on heijastunut palveluiden yhä merkittävämpään rooliin kauppojen yhteydessä; ostosten teon lisäksi voidaan esimerkiksi mennä ravintolaan, käydä elokuvissa tai yöpyä hotellissa. Erityisesti erikoistavarakaupan ostoksia teh-

däänkin enenevässä määrin muun vapaa-ajan vieton yhteydessä. Lisäksi myös myymälöiden sisälle tuodaan palveluita ja trendi näyttäisi tulevaisuudessa vahvistuvan. Kaupan tavoitteena on saada asiakas viihtymään ja viettämään mahdollisimman paljon aikaa myymälässä. Tämä voi tarkoittaa esimerkiksi päivittäistavarakaupassa sijaitsevaa ravintolaa, vaatekaupan alakerrassa sijaitsevaa baaria tai keittiötarvikeliikkeen järjestämää kokkauskurssia. Esimerkiksi kirjakaupat ovat yhä enemmän ajanviettopaikkoja kahviloineen ja lukunurkkauksineen. Tällöin kaupan tavoitteena ei olekaan pitää koko valikoimaa esillä vaan ainoastaan valikoitu osa – loput voidaan tilata lähetettäväksi asiakkaan kotiin keskusvarastolta.

Ihmisten arvoissa tapahtuvat muutokset näkyvät myös kaupan kehityksessä. Kulutusta ei nähdä vain positiivisena tarpeiden tyydyttämisenä ja mielihyvän tuottajana, vaan yhä useammin siihen suhtaudutaan kriittisesti. Erilaiset yhteisölliset lainaus- ja kierrätyspalvelut ja myös kuluttajien välinen kauppa ovat varsinkin nuorempien sukupolvien suosiossa, vaikka toiminnan volyymi on toistaiseksi vielä pientä verrattuna vähittäiskaupan volyymiin. Vanhemmissa ikäluokissa tavaroiden kulutukseen suhtaudutaan usein jo vanhastaan epäilevämmiin. Palveluiden kuluttaminen sen sijaan on nousussa. Varsinkin hyvinvointipalveluiden kysyntä kasvaa jatkuvasti. Ympäristötietoisuuden nousu taas voi vaikuttaa esimerkiksi henkilöauton käyttötottumuksiin ja kertakäyttöisten tai lyhytikäisten tuotteiden ostamisen vähentymiseen. Auton omistusta tai ajokorttia ei pidetä nykyään samanlaisina statussymboleina kuin ennen ja auton omistus onkin laskenut huomattavasti nuorten perheiden keskuudessa esimerkiksi Saksassa ja Ruotsissa.

### 3.3 Tarjonnan trendit

Tarjonnalla tarkoitetaan tässä yhteydessä sekä kaupan sijaintiin että valikoimiin liittyviä kysymyksiä. Tarjontaa muokkaamalla ja laajentamalla kauppa pyrkii vastaamaan liiketoiminnassaan kysynnässä tapahtuviin muutoksiin. Toisaalta tarjonnassa tapahtuvat muutokset ovat myös seurausta kaupan pyrkimyksistä tehostaa toimintaansa ja hakea kilpailuetua suhteessa muihin toimijoihin. Myös teknologinen kehitys luo mahdollisuuksia uusille konsepteille ja edellytyksiä toimia uusia tai useita tarjontakanavia pitkin. Muutosten taustalla saattaa myös olla muita ulkoisia muutosvoimia kuten poliittisen sääntelyn vaikutukset kaupan sijaintilogiikkaan tai tarjontaan.

Yhdyskuntarakenteen tiivistämisellä, kuntarakenteen muutoksilla ja julkisen palveluverkon tehostamisella on vaikutuksensa myös kaupan palveluverkkoon. Kaupan painopiste siirtyy tehostustoimenpiteiden seurauksena tiivistyville ja kilpailukykyisimmille alueille jättäen reuna-alueet vähäisemmille investoinneille. Pienemmistä keskuksista katoavat julkiset palvelut saattavat aiheuttaa kaupallekin paineita lopettaa toimintansa, koska alueelle asiointivirtoja tuovat muut palvelut katoavat.

Muita kaupan sääntelyyn liittyviä poliittisia ja lainsäädännöllisiä tekijöitä ovat kaupan aukioloaikoihin sekä alkoholin myyntiin liittyvät rajoitukset. Kaupan aukioloajat vapautettiin 1.1.2016 alkaen, minkä seurauksena kaikilla kaupoilla on mahdollisuus itse määritellä aukioloaikansa. Aukioloaikojen vapautumisen myötä aikaisemmin pienemmillä kaupoilla (alle 400 m<sup>2</sup>) ollut kilpailuetu on aukioloaikojen suhteen poistunut. Aukioloaikojen vapautus tulee osaltaan vaikuttamaan kaupan konseptien kehitykseen. Lähimyymälät ovat tyypillisesti olleet alle 400 m<sup>2</sup>:n myymälöitä aukiololainsäädännön takia, mutta rajoituksen ja aukioloaikoihin liittyneen kilpailuedun poistumisen kaupalla on tältä osin vapaus kehittää konsepteja ja myymäläkokoja muista lähtökohdista käsin. Myös alkoholilainsäädäntöä koskevat muutostarpeet ovat olleet viime vuosina keskustelun aiheena; toisaalta on keskusteltu viinien tuomisesta ruokakauppoihin, toisaalta keskioluen siirtämisestä ruokakaupoista Alkoihin. Alkoholin myynti on kaupan toimintaedellytysten ja kilpailun kannalta keskeinen aihe, sillä Alkon sijoittuminen päivittäistavaramyymälän yhteyteen on merkittävä kilpailuvaltti ja tuo arvioiden mukaan lähes 10 %:n lisäyksen myyntiin verrattuna myymälöihin, joiden yhteydessä ei ole Alkoa<sup>1</sup>. Keskioluen siirtämisellä Alkoon olisi vaikutuksia mm. lähi-

<sup>1</sup> A.C. Nielsen Finland Oy: Alkon myymälän vaikutus ympäristönsä päivittäistavaramyyntiin

kauppojen toimintaedellytyksiin; useimmille lähimyyvälöille ja elintarvikekioskeille keskioluen myynnillä on oheismyynti huomioiden keskeinen ja oleellinen vaikutus liikevaihtoon. Onkin arvioitu, että tällaisen päätöksen seurauksena koko maan tasolla jopa 1 000 myymälää joutuisi lopetusuhan alle<sup>2</sup>.

Taloudellisista muutostrendeistä merkittävin on kansan- ja maailmantalouden kehitysnäkymät. Vuosien 2008–2013 välillä talous on ollut maailmanlaajuisesti taantumassa eikä laskusuhdanteen jälkeiselle nousu-uralle ole toistaiseksi Suomessa päästy. Kaupan liiton mukaan lähivuodet ovat hitaan kasvun aikaa, sillä aitoja kysynnän kasvutekijöitä ei juuri ole. Taloudellisen epävarmuuden vallitessa kauppa vähentää investointejaan, mikä näkyy liiketilarakentamisen vähentymisenä. Kehitysnäkymät vaihtelevat alueittain, sillä toisilla paikkakunnilla taantumien vaikutukset näkyvät selkeämmin kuin toisilla. Pitkällä aikavälillä taloudellisen tilanteen voidaan arvioida tasaantuvan keskimääräisesti. Viime aikoina onkin ollut viitteitä talouskasvun ja viennin elpymisestä, mikä heijastunee myös vähittäiskauppaan.

Heikon taloudellisen tilanteen ja kiristyvän kilpailun myötä vähittäiskaupassa korostuu myyntitehokkuus (€/m<sup>2</sup>) entistä tärkeämpänä mittarina. Myymäläverkoston rakenteessa tämä tarkoittaa enemmän pienen mittakaavan konsepteja, joiden investoinnit ja sitä myötä myös riskit ovat pienempiä. Samalla tämä tarkoittaa parempia edellytyksiä optimoida myymäläverkon tiheyttä, niin että voidaan sijoittua lähemmäksi kuluttajaa ja reagoida nopeammin väestön rakenteessa tapahtuviin muutoksiin. Kaupan myymäläkoko on kasvanut pitkään samalla, kun myymäläverkosto on harventunut, mutta kehitys on nyt kääntynyt päinvastaiseen suuntaan ja esimerkiksi suuret kaupan keskusliikkeet panostavat lähikauppa-konseptien kehittämiseen. Kaupan konsepteissa nopeasti tapahtuvien muutosten myötä tulevaisuuden trendinä on myös laajemmin ottaen tilojen elinkaaren lyheneminen. Tulevaisuuden myymälärakennuksissa korostuvat tilojen joustavuus ja monikäyttöisyys – tilojen on oltava muuntautumiskykyisiä ja kaupan konsepteissa tapahtuviin muutoksiin on pystyttävä vastaamaan nopeasti. Erilaiset rakennusten ja tilojen tilapäiskäytöt yleistyvät esim. pop up -kulttuurin levitessä entistä laajemmin palveluiden ja vähittäiskaupan piiriin. Toinen merkittävä tilojen käyttöön liittyvä trendi on palveluiden määrän lisääntyminen; erilaiset yksityiset ja julkiset hyvinvointi-, viihde- ja kulttuuripalvelut sijoittuvat entistä enemmän esimerkiksi kauppakeskusten yhteyteen.

Vähittäiskaupan yritysten kansainvälistyminen ja ketjuuntuminen on ollut erityisen näkyvä ilmiö 2000-luvulla. Ketjuuntumisen myötä yritykset voivat hakea kilpailu- ja synergiaetuja mm. tehokkaamman toiminnan ja yhteisen markkinoinnin kautta. Vähittäiskauppa on jo voimakkaasti ketjuuntunut. Palvelujen osalta sama kehitys on kiihtymässä. Erityisesti nähtävillä on ollut globaalien ketjujen esiinmarssi ja kaupunkikuvaa ilmentävätkin monien kansainvälisten suuryritysten logot. Toisaalta globaalin rinnalle on tullut yhä enenevässä määrin lokaalisuus, paikallisuuden, luomun ja lähituotannon korostaminen. Lähi- ja luomuruoka on kansainvälisesti jo merkittävässä roolissa ja erilaisia pieniä maatilatojeja ja luomupuoteja on viime vuosina näkynyt suomalaisissakin kaupungeissa. Lähi- ja luomutuotanto tulee näkymään yksittäisten liikkeiden lisäksi yhä enenevässä määrin myös suurempien ketjujen valikoimissa.

Taloustilanteen ohella merkittävin kaupan toiminta- ja sijaintilogiikkaa muokkaavista trendeistä on verkkokaupan kasvu. Verkkokauppa on ollut esillä jo 90-luvulta saakka, mutta vasta viime vuosina on konkreettisesti ollut havaittavissa nopeaa kasvua. Vuosina 2010–2014 verkkokaupasta tehdyt ostokset ovat kokonaisuudessaan kasvaneet noin yhdeksästä miljardista eurosta lähes 10,5 miljardiin euroon (+17 %). Vuonna 2014 noin 4,7 miljardia euroa (45 %) verkkokaupassa tehtävistä ostoksista kohdistui tavaroihin ja 5,7 miljardia euroa (54 %) vastaavasti palveluihin. Tavaroiden osto on vuosina 2010–2014 kasvanut yhteensä noin 34 %, mikä on erityisen merkittävää siihen nähden, että koko vähittäiskaupan liikevaihdon kasvu on samana ajanjaksona ollut varsin maltillista. Verkkokaupan kasvu onkin pääsääntöisesti tapahtunut ja tulee tapahtumaan

---

<sup>2</sup> PTT raportteja 233



kivijalkakaupan kustannuksella. Merkittävimpiä verkkokaupasta ostettavia tuoteryhmiä vuonna 2014 olivat elektroniikka ja tietotekniikka (1,1 miljardia euroa), pukeutuminen (790 miljoonaa euroa) sekä moottoriajoneuvot ja tarvikkeet (688 miljoonaa euroa).<sup>3</sup> Vuonna 2015 koko vaatekaupan arvo laski 5,5 %, mutta eurooppalaisiin verkkokauppoihin kohdistuneet ostot kasvoivat 14 %. Vuonna 2015 vaate- ja jalkinekaupasta noin 5 % kohdistui eurooppalaisiin verkkokauppoihin<sup>4</sup>. Myös ruuan verkkokauppa näyttää nyt lähteneen vakavammin käyntiin, myös suuret ruoka-kaupat kokeilevat erilaisia tilaus- ja toimituspalveluita (esim. Kauppakassi, Citymarket.fi).

Verkkokauppa on näkynyt erityisesti erikoistavarakaupassa, jossa kulutus on siirtynyt voimakkaasti verkkoon esimerkiksi vaatteiden, elektroniikan, kirjojen, musiikin ja videoiden kohdalla. Joissain tuotteissa nopeutuneet verkkoyhteydet ovat mahdollistaneet tuotteiden virtuaalikulutuksen. Esimerkiksi musiikin ja videoiden suoratoistopalvelut sekä nettijakelu ovat vähentäneet tarvetta ostaa fyysinen tuote kaupasta. Verkkokauppa muokkaa myös palveluiden tuottamista; esimerkiksi matkatoimistot, pankit ja vakuutusyhtiöt ovat supistaneet toimipisteverkostoaan ja vievät toimintojaan nettiin. Verkko on myös luonut entistä parempia mahdollisuuksia kuluttajien väliseen (C2C) kaupantekoon esimerkiksi nettihuutokaupoissa.

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

Vähittäiskaupan kilpailu on noussut jatkuvaksi puheenaiheeksi Suomessa, jossa kaksi keskusliikettä hallitsee erityisesti päivittäistavarakauppaa. Päivittäistavarakauppa näyttää keskittyvän yhä enemmän kahden suurimman toimijan käsiin: Kesko julkisti ostavansa Suomen Lähikauppa Oy:n koko osakekannan 18.11.2015.<sup>5</sup> Kilpailu- ja kuluttajavirasto hyväksyi kaupan 11.4.2016, mikä siirsi Siwat ja Valintatalot Ruokakesko Oy:n omistukseen<sup>6</sup>. K- ja S-ryhmän yhteenlaskettu päivittäistavarakaupan markkinaosuus on em. kaupan jälkeen 85 prosenttia. Kolmanneksi suurin toimija on Lidl Suomi Ky, jonka markkinaosuuden arvioidaan olevan alle 10 prosentin luokkaa.<sup>7</sup> Lidl on kuitenkin kasvattanut markkinaosuuttaan hiljalleen koko Suomessa.

Erikoistavarakaupassa toimijoita on enemmän eikä kahden keskusliikkeen ylivalta ole yhtä selkeä kuin päivittäistavarakaupassa, vaikka tietyillä toimialoilla niiden markkinaosuus onkin huomattava. Lisääntyvä verkkokauppa on tuonut myös ulkomaisia toimijoita ja avoimempaa kilpailua erityisesti erikoistavarakauppaan. Päivittäistavarakaupassa tuoretuotteiden kuljetukseen ja säilytykseen liittyvät tekijät ovat ensinnäkin hidastaneet verkkokaupan kasvua ja toisaalta tukeneet suurten toimijoiden asemaa myös verkkokaupassa. Nykyisin toimivat päivittäistavarakaupan verkkokaupat ovat joko suoraan suurten keskusliikkeiden alaisia tai ainakin hankkivat merkittävän osan tuotteistaan niiden tukuista.

<sup>3</sup> TNS Gallup Oy / Kaupan liitto (2015) Verkkokauppatilasto 2014.

<sup>4</sup> Päivittäistavarakauppa Ry (2017) Päivittäistavarakauppa Suomessa 2015.

<sup>5</sup> Kesko Oyj pörssitiedote 18.11.2015 klo 09.00, saatavilla <http://www.kesko.fi/media/uutiset-jatiedotteet/porssitiedotteet/2015/kesko-investoi-suomeen-ostamalla-suomen-lahikaupan---siwat-ja-valintatalot-siirtyvat-takaisin-suomalaisomistukseen/>, haettu 1.3.2016.

<sup>6</sup> Ks. esim. Helsingin sanomat 11.4.2016, saatavilla Yrityskaupan toteutuminen edellyttää yhä Kilpailu- ja kuluttajaviraston hyväksyntää, mutta toteutuessaan kauppa siirtää Siwat ja Valintatalot Ruokakesko Oy:n omistukseen., haettu 14.4.2016.

<sup>7</sup> Markkinaosuudet 2015, Nielsen Päivittäistavarakaupan myymälärekisteri ja Päivittäistavarakauppa ry, saatavilla <http://www.pti.fi/julkaisut/tilastot/>, haettu 29.4.2016.

## 4. VÄHITTÄISKAUPAN TOIMINTAYMPÄRISTÖ

### 4.1 Vähittäiskaupan tarjonta

Tilastokeskuksen toimipaikkarekisterin mukaan (Taulukko 1) Kempeleessä toimi vuonna 2015 yhteensä 87 vähittäiskaupan toimipaikkaa, joista 16 oli päivittäistavara- ja tavaratalokauppaa (ml. päivittäistavaroiden erikoisliikkeet), 3 tilaa vievää erikoistavarakauppaa ja 86 keskustahakuista erikoistavarakauppaa.

Kempeleen merkittävimmät kaupalliset toimijat ovat valtatie 4:n läheisyydessä, idän puolella sijaitsevat Kauppakeskus Zeppelin sekä sen lähiympäristössä Biltema, Lidl, Alko, K-Rauta ja Kempeleen Kyläkauppa. Keskusta-alueella sijaitsee lisäksi päivittäistavarakaupat K-supermarket ja Sale sekä keskustaerikoistavarakaupan kivijalkamyymälöitä, kaupallisia palveluita sekä ravintoloita, kahviloita ja baareja. Autokauppoja ja -huoltoa kunnassa sijaitsee hajanaisemmin valtatie 4:n läntisellä puolella.

**Taulukko 1 Vähittäiskaupan toimipaikkojen määrä vuonna 2015**  
(Lähde: Tilastokeskus, toimipaikkarekisteri)

| Vaikutus-alueen kunnat | Päivittäistavarakauppa ja tavaratalo | Tilaa vaativa erikoiskauppa | Muu erikoistavarakauppa | Vähittäiskauppa yhteensä |
|------------------------|--------------------------------------|-----------------------------|-------------------------|--------------------------|
| Kempele                | 16                                   | 3                           | 86                      | 87                       |
| Liminka                | 13                                   | 6                           | 22                      | 34                       |
| Lumijoki               | 5                                    | 0                           | 2                       | 6                        |
| Muhos                  | 15                                   | 3                           | 19                      | 32                       |
| Oulu                   | 199                                  | 99                          | 519                     | 709                      |
| Tyrnävä                | 6                                    | 2                           | 7                       | 14                       |
| <b>Yhteensä</b>        | <b>254</b>                           | <b>113</b>                  | <b>655</b>              | <b>882</b>               |

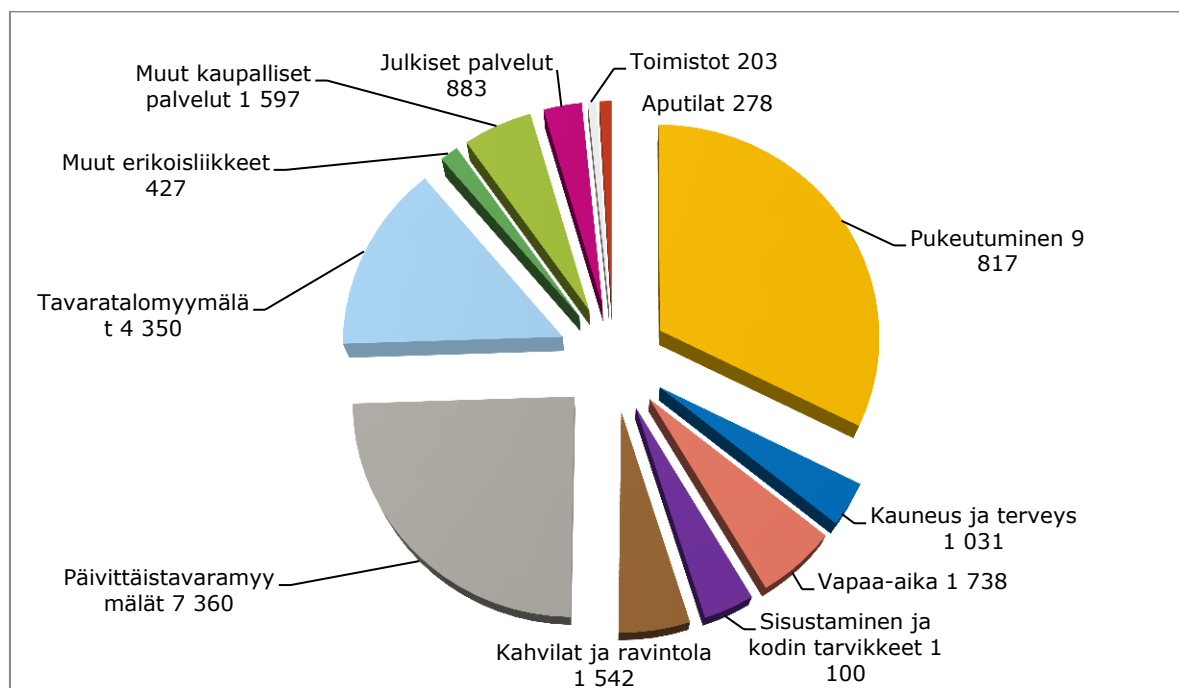
Seuraavassa taulukossa on kuvattu vähittäiskaupan kerrosalan määrää Kempeleessä toimialoitain. Vähittäiskauppaa on yhteensä noin 73 000 k-m<sup>2</sup>, josta noin 56 700 k-m<sup>2</sup> (78 %) sijaitsee yli 2 000 k-m<sup>2</sup> kokoisissa myymälöissä ja 48 200 k-m<sup>2</sup> (66 %) nykyisen maankäyttö- ja rakennuslain mukaisissa suuryksiköissä (yli 4 000 k-m<sup>2</sup>). Suurimpia vähittäiskaupan yksiköitä Kempeleessä ovat Zeppelinin kauppakeskus (36 560 k-m<sup>2</sup>), K-rauta Ojan rauta (7 240 k-m<sup>2</sup>) ja Biltema (4 400 k-m<sup>2</sup>). Vähittäiskaupan kerrosalasta noin 6 600 k-m<sup>2</sup> (10 %) on päivittäistavarakaupan yksiköissä, 16 270 k-m<sup>2</sup> (22 %) tilaa vievän erikoistavarakaupan yksiköissä ja peräti puolet kauppakeskuksessa. Päivittäistavarakauppaa Kempeleessä sijaitsee Zeppelinin Prisma huomioiden yhteensä lähes 14 000 k-m<sup>2</sup>.

**Taulukko 2 Vähittäiskaupan kerrosala Kempeleessä toimialoitain** (Lähde: Kempeleen kunta)

| Toimiala                       | Suuryksiköissä (yli 2 000 k-m <sup>2</sup> ) | Suuryksiköissä (yli 4 000 k-m <sup>2</sup> ) | Kerrosala yht. |
|--------------------------------|----------------------------------------------|----------------------------------------------|----------------|
| Päivittäistavarakauppa         | 5 400                                        | 0                                            | 7 210          |
| Muu erikoistavarakauppa        | 0                                            | 0                                            | 2 850          |
| Kauppakeskus                   | 36 560                                       | 36 560                                       | 36 560         |
| Tilaa vievä kauppa             | 14 750                                       | 11 640                                       | 16 270         |
| Autokauppa, -huolto ja varaosa | 0                                            | 0                                            | 7 170          |
| Muut kaupalliset palvelut      | 0                                            | 0                                            | 2 940          |
| <b>Yhteensä</b>                | <b>56 710</b>                                | <b>48 200</b>                                | <b>73 000</b>  |

Kempeleen kauppakeskus Zeppelin (avattu 1992) kuului Vuonna 2016 Suomen 20 suurimman kauppakeskuksen joukkoon ja keskuksessa vierailevien asiakkaiden määrä oli arviolta 3,6 miljoonaa.

naa (vuonna 2015). Zeppelinin ankkuriyrityksiä ovat mm. Prisma, Halpa-Halli. ja päätoimialana yli 20 pukeutumiseen erikoistunutta liikettä. Myynti vuonna 2015 on ollut 102,7 miljoonaa euroa.



**Kuva 15 Kauppakeskus Zeppelin, toimialajako m<sup>2</sup>** (Lähde: Suomen kauppakeskukset 2016)

Alueellisesti vähittäiskaupan kerrosalasta merkittävin osa (52 570 k-m<sup>2</sup>, 72 %) sijoittuu Zeppelinin alueelle. Keskustassa Kempeleen vähittäiskaupasta sijaitsee noin 7 850 k-m<sup>2</sup> (11 %), pääosa päivittäistavarakaupan toimialalla. Nykytilanteessa Zatelliitin alueella puolestaan sijaitsee noin 9 560 k-m<sup>2</sup>, eli noin 13 % kunnan vähittäiskaupasta. Zatelliitissa vähittäiskauppa on pääasiassa autokauppaa ja siihen liittyvää huolto- ja varaosatoimintaa.

**Taulukko 3 Vähittäiskaupankerrosalat alueittain ja toimialoittain** (Lähde: Kempeleen kunta)

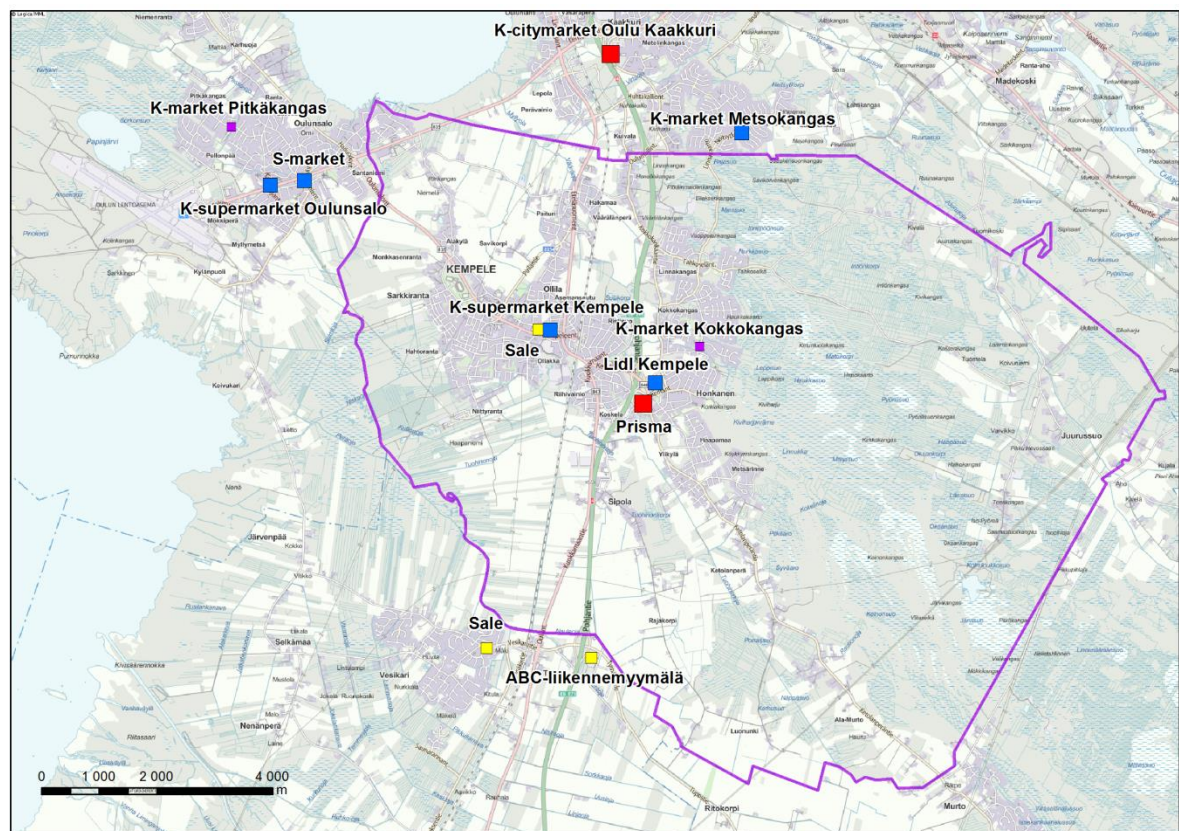
|                      | Päivittäis-tavara (pl. Prisma) | Tiva-kauppa   | Muu erikois-tavara | Kauppa-keskus | Autokauppa   | Muut palvelut | Yhteensä      |
|----------------------|--------------------------------|---------------|--------------------|---------------|--------------|---------------|---------------|
| Kempeleen keskusta   | 4 910                          | 0             | 0                  | 0             | 0            | 2 940         | 7 850         |
| Zeppeliinin alue     | 2 120                          | 11 640        | 2 250              | 36 560        | 0            | 0             | 52 570        |
| Zatelliitin alue     | 0                              | 3 110         | 0                  | 0             | 6 450        | 0             | 9 560         |
| Muut alueet yhteensä | 170                            | 1 520         | 600                | 0             | 720          | 0             | 3 010         |
| <b>Yhteensä</b>      | <b>7 200</b>                   | <b>16 270</b> | <b>2 850</b>       | <b>36 560</b> | <b>7 170</b> | <b>2 940</b>  | <b>73 000</b> |

### Päivittäistavarakaupan palveluverkko

Kempeleen kunnassa toimii nykyisin 5 ketjuihin kuuluvaa päivittäistavaramyymälää:

- Hypermarket Prisma kauppakeskus Zeppelinin yhteydessä
- Supermarketit Lidl valtatie 4:n varrella ja K-supermarket Kempeleen keskustaajamassa
- Valintamyymälä Sale Kempeleen keskustaajamassa
- Pienmyymälä K-market Kokkokankaalla.

Pienimuotoista myymälätoimintaa sijaitsee lisäksi Zeppelinin läheisessä Shell Zeppelinissä, Shell Sohjanantiellä sekä Neste Kempele Ouluntullissa kunnan rajalla. Naapurikunnista Oulussa tarjonta on seudun monipuolisinta ja kaupungissa sijaitsee useita hypermarket- ja supermarket-kokoluokan myymälöitä. Limingalla, Tyrnävällä ja Muhoksella sijaitsee päivittäistavarakaupan osalta supermarket-tasoinen tarjonta, kun taas Lumijoella sijaitsee vain yksi valintamyymälä.

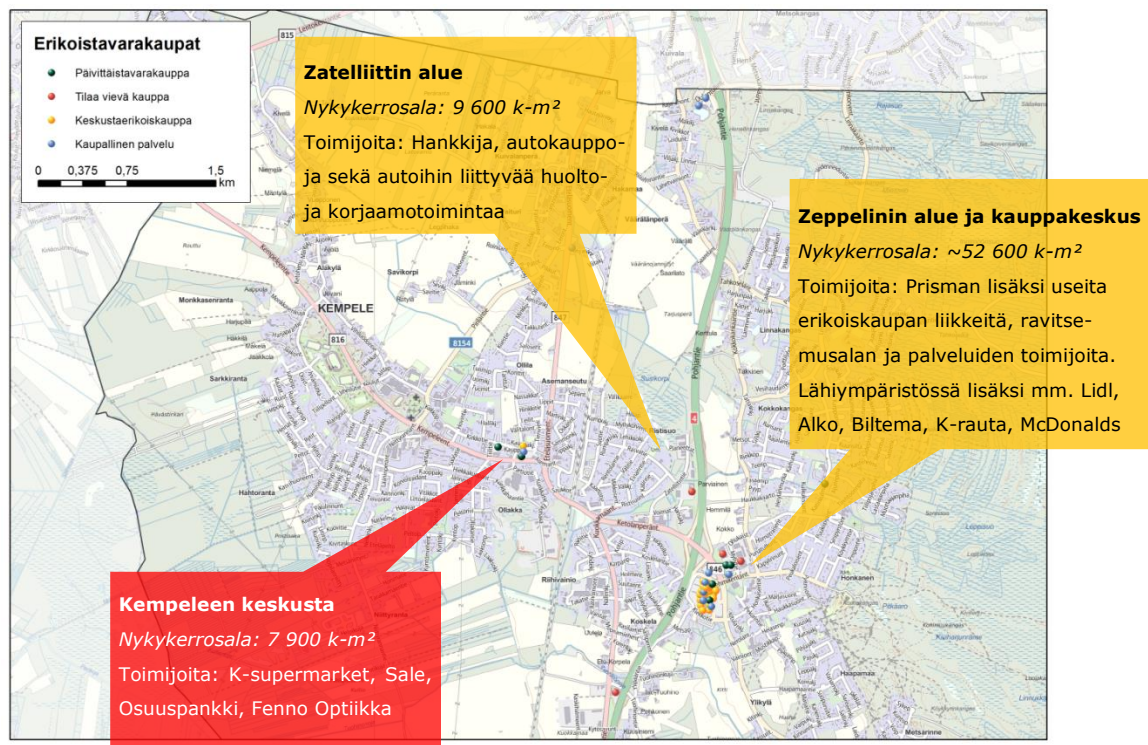


**Kuva 16 Päivittäistavarakaupan palveluverkko Kempeleessä ja sen ympäristössä vuonna 2016**  
(Lähde: Ramboll Finland, ketjutietokanta)

### Erikoistavarakaupan palveluverkko

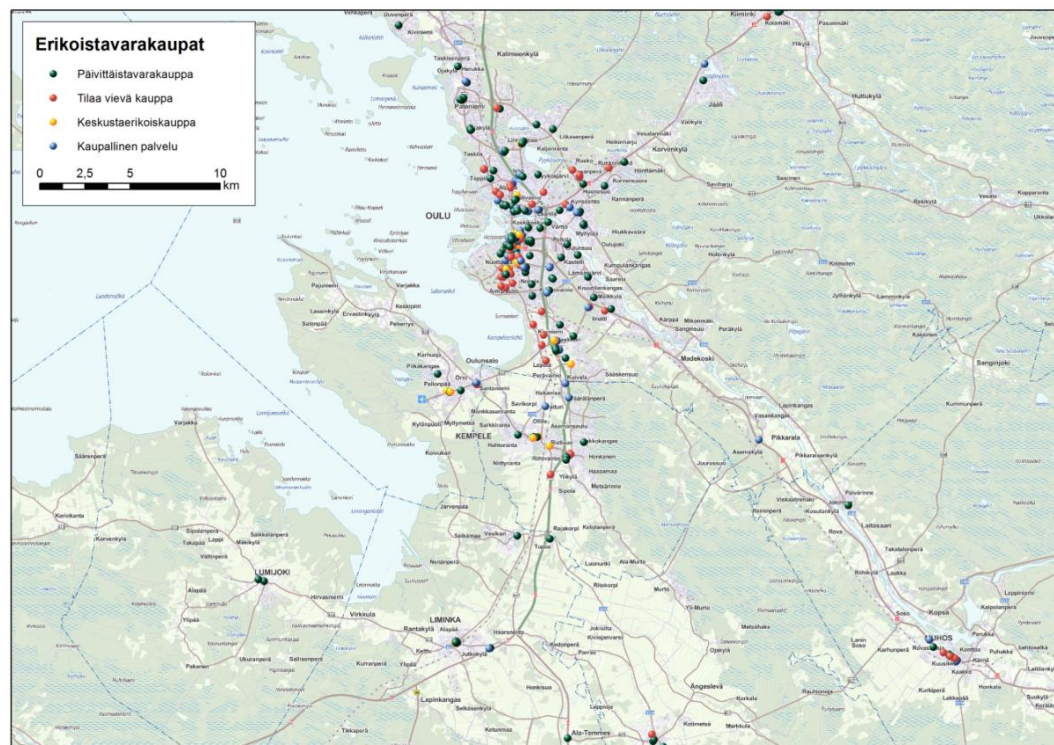
Kempeleen erikoistavarakaupan tarjonta on nykytilanteessa voimakkaasti keskittynyt kauppakeskus Zeppeliiniin ja sen lähialueelle, jossa sijaitsee yhteensä noin 52 600 k-m<sup>2</sup> vähittäiskaupan pinta-alaa. Keskusta-alueen erikoiskaupan ja palveluiden tarjonta rajoittuu pääasiassa Kempeleentien ja Ketolantien ympäristöön ja erityisesti niiden risteysalueelle päivittäistavarakaupan läheisyyteen. Keskustassa sijaitsee vähän erikoiskaupan tai palveluiden ketjutoimijoita. Nelostien varrella (Pohjantie) keskustan ulkopuolella sijaitsee Neste-huoltamo sekä Kotipizza (Ouluntulli). Tilaa vaativaa kauppaa sijoittuu alueella kauppakeskus Zeppelinin läheisyyteen (Biltema, K-rauta) sekä hajanaisesti (Rinta-Jouppi, Hankkija) valtatie 4:n varren ympäristöön.





**Kuva 17** Kaupan sijoittuminen Kempeleen alueella (Lähde: Ramboll Finland, ketjutietokanta)

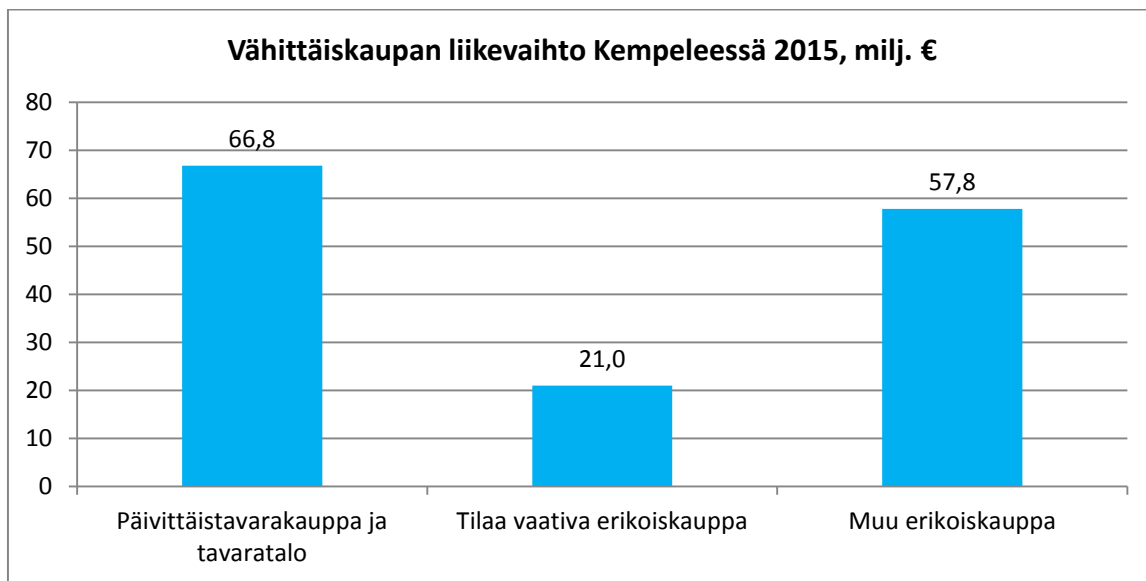
Vähittäiskaupan sijoittumista Oulun kaupunkiseudulla on havainnollistettu oheisessa kartassa. Merkittävimpiä keskittymiä ovat Oulun keskusta-alue, kauppakeskukset Zeppelin Kempeleessä ja Ideapark Ritaharjussa, hypermarketkeskukset Raksilassa, Limingantullissa, Ruskossa, Kaakkurissa ja Linnanmaan alueella.



**Kuva 18** Erikoiskaupan sijoittuminen tarkastelualueella vuonna 2015 (Lähde: Ramboll Finland, ketjutietokanta)

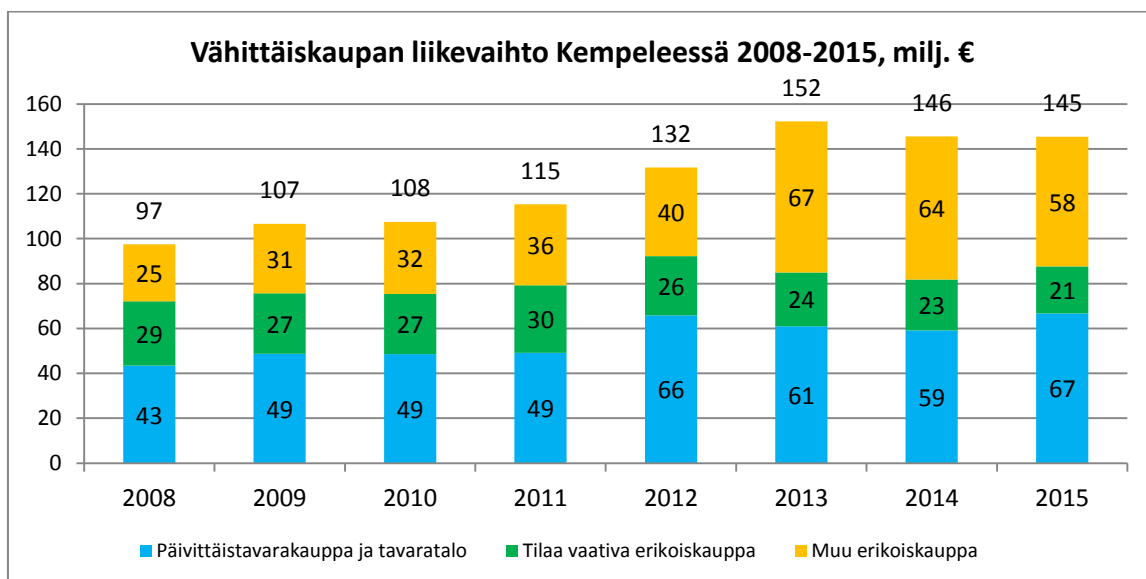
#### 4.2 Vähittäiskaupan liikevaihto

Vähittäiskaupan liikevaihto Kempeleessä oli vuonna 2015 yhteensä noin 146 miljoonaa euroa. Liikevaihdosta noin 67 miljoonaa euroa (46 %) tuli päivittäistavarakaupan, 21 miljoonaa euroa (14 %) tilaa vaativan erikoistavarakaupan ja 58 miljoonaa euroa (40 %) muun erikoistavarakaupan toimialalta. Lisäksi vuonna 2015 Kempeleessä toteutui autokaupan liikevaihtoa noin 32,4 miljoonaa euroa (josta henkilöautokauppaa noin 8,1 ja huolto- ja korjaustoiminta 5,5 miljoonaa euroa) sekä ravitsemustoiminnan (ravintolat, kahvilat ja baarit) liikevaihtoa noin 11,7 miljoonaa euroa. Oulun kaupunkiseudulla liikevaihdolla mitattuna laajin kaupallinen tarjonta on Oulussa, jossa liikevaihto vuonna 2015 oli yhteensä noin 1,3 miljardia euroa.



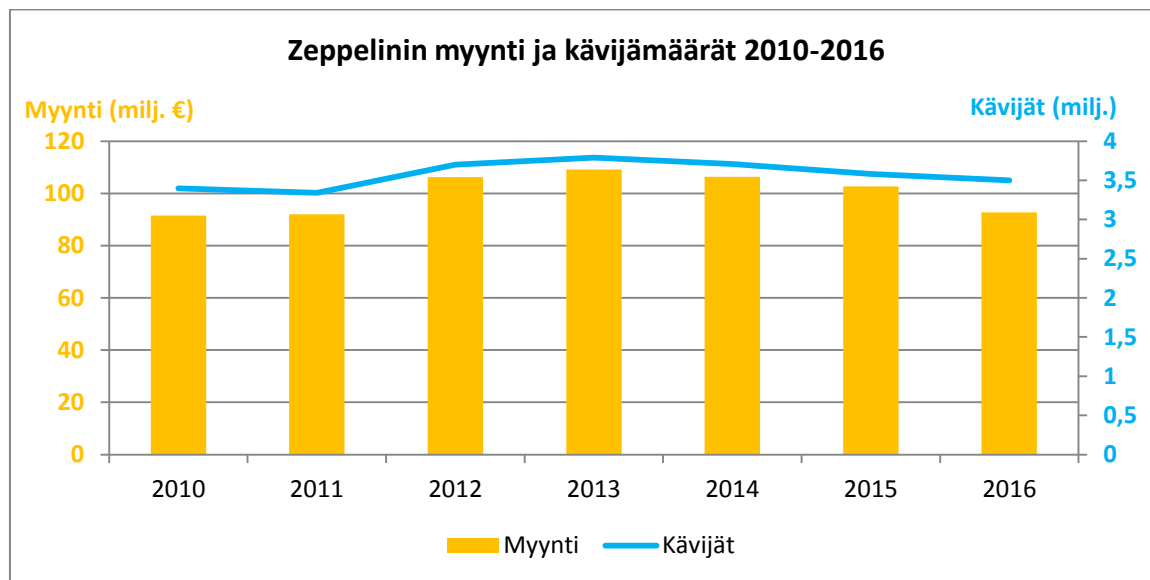
**Kuva 19 Vähittäiskaupan liikevaihto toimialoittain Kempeleessä 2015**

Seuraavassa kaaviossa on kuvattu vähittäiskaupan liikevaihdon toimialoittaista kehitystä Kempeleessä vuosina 2008-2015. Vuoden 2008 tasosta (97 milj. €) liikevaihto on kasvanut vuoteen 2015 mennessä noin 48 milj. € (+50 %). Taustalla on esimerkiksi kauppakeskus Zeppelinin laajennus vuonna 2011, jolloin kauppakeskuksen pinta-ala kasvoi noin 10 000 m<sup>2</sup>. Toimialoittain tarkasteltuna eniten on kasvanut muu erikoistavarakauppa noin 33 milj. € (+132 %). Päivittäistavarakauppa on kasvanut noin 24 milj. € (56 %). Tilaa vaativa erikoistavarakauppa on puolestaan pienentynyt liikevaihdoltaan noin 8 milj. € (-28 %).



**Kuva 20 Liikevaihdon kehitys Kempeleessä 2008-2015** (Lähde: Tilastokeskus, toimipaikkarekisteri)

Seuraavassa kaaviossa on havainnollistettu kauppakeskus Zeppelinin myynnin ja kävijämäärien kehitystä vuosina 2010-2016 Kauppakeskusyhdistyksen tilastojen perusteella. Laajennuksen jälkeen vuodesta 2011 myynti on parhaimmillaan kasvanut vuonna 2013 toteutuneeseen noin 109 miljoonaan euroon. Vuosina 2013-2016 myynti on kuitenkin laskenut lähes vuoden 2010 tasolle noin 93 miljoonaan euroon (-15 %).



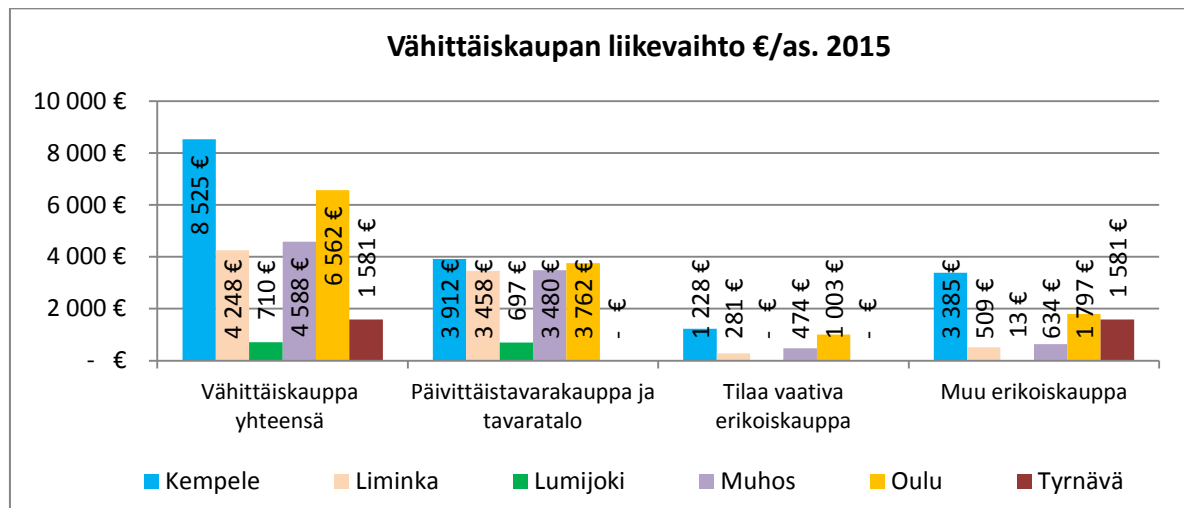
**Kuva 21 Kauppakeskus Zeppelinin myynti ja kävijämäärät 2010-2016**  
(Lähde: Kauppakeskusyhdistys Ry.)

Asukaslukuun suhteutettu vähittäiskaupan liikevaihto kuvaa alueen kaupallisen tarjonnan laajuutta alueella. Vuonna 2015 Kempeleen asukaslukuun suhteutettu liikevaihto oli n. 8 500 €/as, kun koko maassa vastaava luku oli 6 200 €/asukas ja Oulussa 6 560 €/asukas. Vähittäiskaupan ostovoimaa virtaa Kempeleelle muista ympäröivistä kunnista. Vähittäiskaupan tarjonta on asukaslukuun suhteutettuna melko hyvällä tasolla.

**Päivittäistavarakaupassa** Kempeleen liikevaihto oli hieman yli 3 900 €/asukas, joka oli koko maan (3 700€/asukas) tasoa korkeampi. Päivittäistavarakaupan osalta Kempele on omavarainen ja kuntaan virtaa ostovoimaa naapurikunnista. Tarkastelualueella myös Oulussa asukaslukuun suhteutettu liikevaihto (3 760 €) on hieman koko maan tasoa korkeammalla. Kuntien välillä olevat erot päivittäistavarakaupan asukaslukuun suhteutetussa liikevaihdossa ovat vertailukuntien välillä melko pieniä, sillä päivittäistavaraostokset tehdään tyypillisesti lähellä kotia.

**Tilaa vievässä erikoistavarakaupassa** Kempeleen asukaslukuun suhteutettu liikevaihto on noin 1 230 €. Tämä on suurempi kuin muissa tarkastelualueen kunnissa ml. Oulu, jossa liikevaihtoa kertyi noin 1 000 euroa per asukas tilaa vevän kaupan toimialoilta.

**Muussa (keskustahakuisessa) erikoistavarakaupassa** Kempeleen asukaskohtainen liikevaihto (3 385 €) on selkeästi tarkastelukuntia korkeammalla tasolla; erikoistavaroita käydään ostamassa suuremman ja monipuolisemman tarjonnan omaavista keskuksista, erityisesti Kempeleestä ja Oulusta. Huomioitavaa on se, että Kempeleessä muun erikoistavarakaupan asukaslukuun suhteutettu liikevaihto on lähes 1,9-kertainen Ouluun verrattuna.



**Kuva 22 Vähittäiskaupan liikevaihto €/asukas** (Lähde: Tilastokeskus, Toimipaikkarekisteri)

#### 4.3 Keskeisimmät kaupan hankkeet lähialueella

Kempeleen kaupan ja vapaa-ajanpalveluiden kehittymisen kannalta merkitystä on muiden Oulun seudun hankkeiden kehittämisellä. Tässä yhteydessä on kuvattu muutamia keskeisimpiä tiedossa olevia hankkeita lähialueella.

Oulun asemanseudun alueelle sijoittuvaan asemakeskukseen tulee uutta rakennusoikeutta yhteensä noin 75 000 kerrosneliötä ja asuinrakennusten osuus on tästä noin 40 000–50 000 kerrosneliötä. Muita tiloja ovat noin 3 000 henkeä vetävä monitoimihalli, hotelli ja noin 2 000 neliön päivittäistavarakauppa. Muita liike- ja toimistotilaa tulee yhteensä noin 5 000–10 000 kerrosneliötä.

Limingan kunnassa Ankkurilahden ja Liminganportin muodostamalle alueelle on osoitettu ohikulkevaan liikenteeseen nojautuvia erikoiskaupan palveluja ja työpaikka-alue. Vaihemaakuntakaavassa Liminganporttiin ja Ankkurilahteen on osoitettu seudullisesti merkittäviä paljon tilaa vaativan tai muun keskustatoimintojen alueille soveltumattoman erikoiskaupan suuryksiköitä. Oulun seudun yleiskaavassa Ankkurilahteen on osoitettu palvelualueita asemakaavoitetun alueen lisäksi. Yleiskaavassa myös Haaransillan ympäristöön on osoitettu palvelualueiden lisäksi matkailupalvelujen alue ja painopisteenään liikennehakuiset yritys-, työpaikka- ja palvelutoiminnot. Suunnitelmana on liiketilojen määrä yli 20 000 m<sup>2</sup>, painottuen maatalous- ja rauta- sekä konekauppaan.

Oulun ruutukaava-alueen eteläpuolella on varsin suuri teollisuudelta ja varastotoiminnalta vapautuva Limingantullin alue, jolle on jo pidempään kehittynyt kaupallisia toimintoja. Alueelle on vahvasti keskittynyt autokauppaa ja muuta teknistä kauppaa. Limingantullin keskelle on muodostunut kolmen marketin kauppakeskittymä, jotka ovat houkutelleet rinnalleen muita keskustahakuisia palveluita. Prismen hypermarketin yhteydessä toimivat Alko ja Apteekki sekä muita erikoisliikkeitä etuliikkeinä. Kärkkäisen marketin yhteyteen ei ole tullut muita toimintoja. Halpa-Hallin myymälän ja Prismen ympäristössä on tullut joitakin vapaa-ajan palveluita. Limingantullin palvelurakenne muodostuu vahvasti erilaisista kauppapalveluista pääosin teknisen kaupan toimijoista. Liikepaikoista 44 % on vähittäiskauppaa ja 24 % autokauppaa sekä siihen liittyvää palvelutoimintaa. Palveluiden käytössä on vain 17 % liiketiloista.

Oulun Hietasaaressa, Nallikarin-Holstinsalmentien alueelle on hyväksytty vuoden 2017 alussa asemakaava, jolla kaupunki on kehittämässä kohteeseen matkailu- ja virkistyspalveluita. Uudet palvelurakennusten sekä huvi- ja viihdetoimintojen korttelialueet keskittyvät Holstinsalmentien länsiosaan ja Vellamontien varrelle. Ne mahdollistavat mm. Kalevala Theme Park teemahuvipuiston, Meri Oulun kesäteatterin sekä Vauhtipuiston sijoittumisen alueelle, niille myönnetyn suunniteluvarauksen mukaisesti.



## 5. VÄHITTÄISKAUPAN KYSYNTÄ

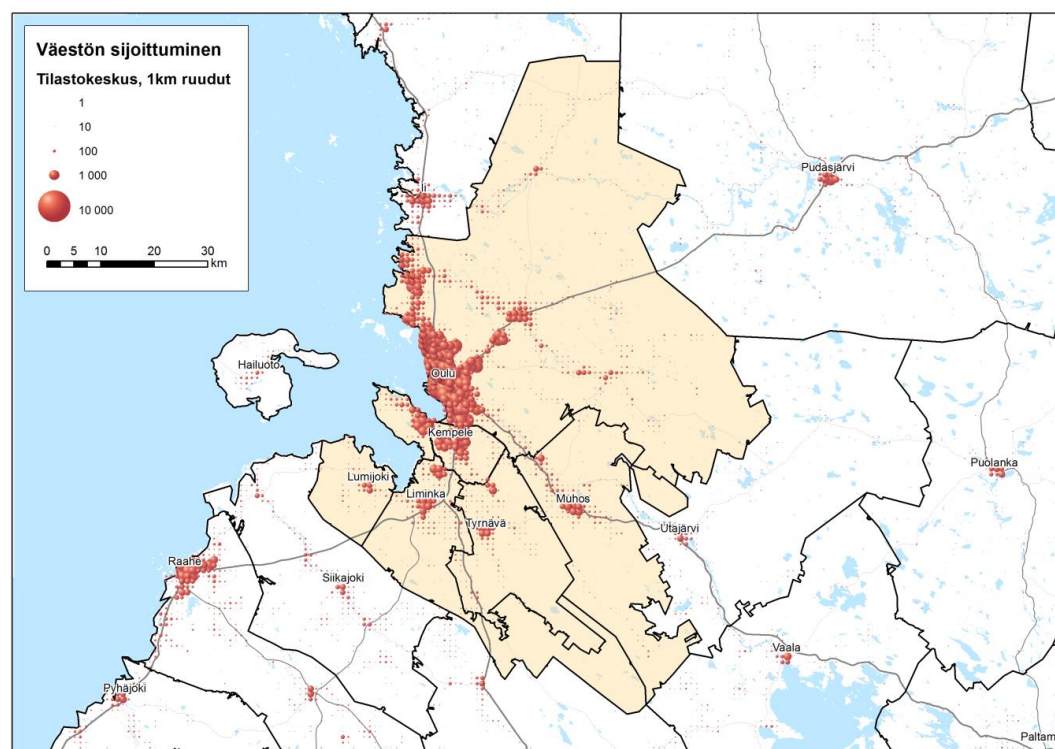
### 5.1 Väestömäärä ja asutuksen sijoittuminen

Vuonna 2016 Kempeleessä oli noin 17 300 asukasta ja koko tarkastelualueella yhteensä noin 246 000 asukasta. Vuosina 2000–2016 Kempeleen väestö on kasvanut yhteensä noin 4 750 asukkaalla (+38 %), mikä on keskimäärin peräti noin 2,0 % vuosikasvu. Koko tarkastelualueella-kin väestömäärä on kasvanut yli 52 000 asukkaalla (+27 %), mikä tarkoittaa keskimäärin noin 1,5 % vuosikasvu.

**Taulukko 4 Väestömäärän kehitys tarkastelualueella 2000–2016** (Lähde: Tilastokeskus)

|                   | Väestö         |                |                |                | Muutos 2000-2016 |             |              |
|-------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|------------------|-------------|--------------|
|                   | 2000           | 2005           | 2010           | 2016           | As.              | %           | %/vuosi      |
| Kempele           | 12 551         | 14 475         | 15 864         | 17 297         | 4 746            | 38 %        | 2,0 %        |
| Liminka           | 5 735          | 7 484          | 9 037          | 10 000         | 4 265            | 74 %        | 3,5 %        |
| Lumijoki          | 1 686          | 1 856          | 1 994          | 2 105          | 419              | 25 %        | 1,4 %        |
| Muhos             | 7 799          | 8 240          | 8 857          | 8 995          | 1 196            | 15 %        | 0,9 %        |
| Oulu              | 160 851        | 173 436        | 185 419        | 200 526        | 39 675           | 25 %        | 1,4 %        |
| Tyrnävä           | 5 035          | 5 732          | 6 416          | 6 750          | 1 715            | 34 %        | 1,8 %        |
| <b>Yhteensä</b>   | <b>193 657</b> | <b>211 223</b> | <b>227 587</b> | <b>245 673</b> | <b>52 016</b>    | <b>27 %</b> | <b>1,5 %</b> |
| Pohjois-Pohjanmaa | 372 639        | 384 808        | 398 335        | 411 150        | 38 511           | 10 %        | 0,6 %        |

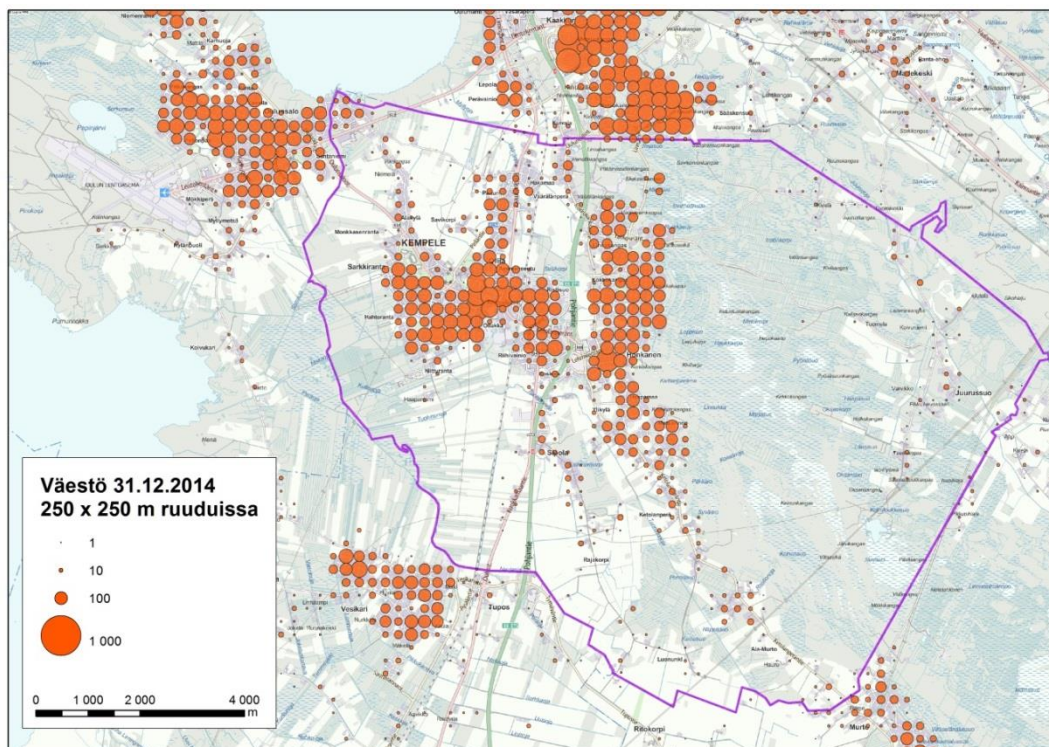
Väestön alueellista sijoittumista tarkastelualueella havainnollistetaan seuraavilla kartoilla. Väestö on keskittynyt valtaosin Oulun taajama-alueelle ja siitä säteittäin valtateiden myötäisesti ulospäin. Tarkastelualueen väestöstä Oulussa sijaitsee vuonna 2016 noin 82 %. Kartalta erottuvat myös Oulun seudun muut kuntakeskukset.



**Kuva 23 Väestön sijoittuminen vuonna 2014** (Lähde: Tilastokeskus, Ruututietokanta 2015)

Seuraavalla kartalla (Kuva 24) on havainnollistettu tarkemmin väestön sijoittumista Kempeleessä sekä lähialueilla. Kempele on toiminnallisesti osa Oulun kaupunkiseudun yhdyskuntarakennetta ja väestö jatkuu lähes yhtenäisenä nauhana Oulun keskusta-alueelta Kempeleeseen saakka. Kun-

nan väestö on sijoittunut tiiviisti Kempeleen keskustan taajamarakenteen tuntumaan; valtatie 4:n länsipuolella asui vuonna 2014 noin 8 500 asukasta (noin 53% kaikista Kempeleen asukkaista) ja itäpuolella noin 6 800 asukasta. Zatelliitti-Zeppeeliinin kehitysalue sijaitsee näiden kahden väestötiheyden välissä, Kempeleen yhdyskuntarakenteen kannalta keskeisessä paikassa. Kempeleen välittömässä läheisyydessä muita asutuskeskittymiä ovat Oulun Kaakkurin ja Oulun-salon taajamat sekä Limingan Tupoksen ja Tyrnävän Murron taajamat.



**Kuva 24 Väestön sijoittuminen Kempeleessä 2014** (Lähde: Tilastokeskus, Ruututietokanta 2015)

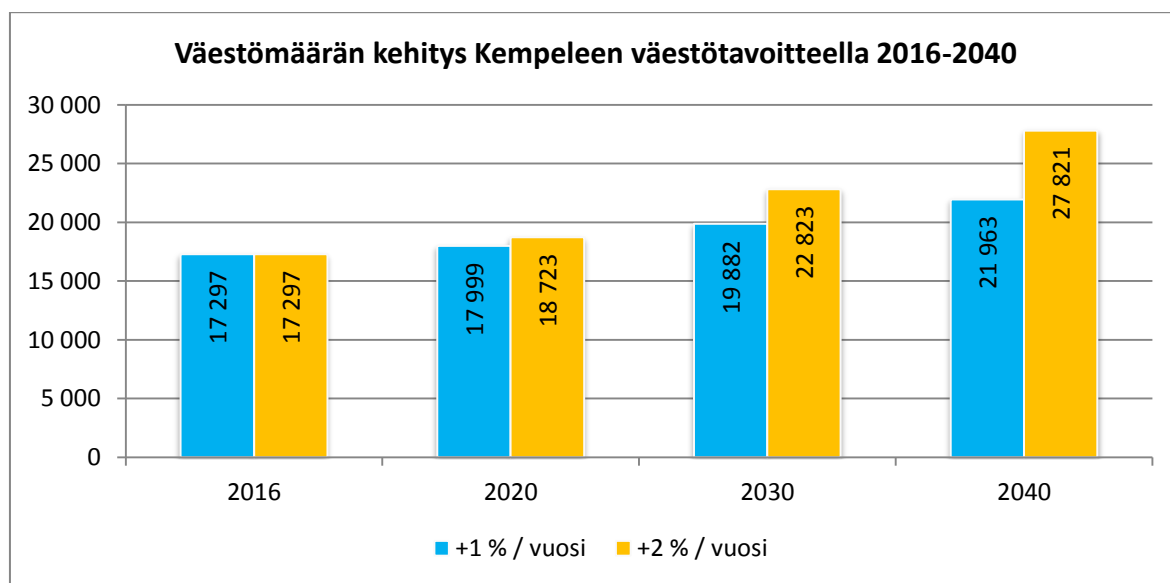
## 5.2 Väestöennuste ja -tavoite

Tilastokeskuksen vuonna 2015 julkistaman trendipohjaisen väestöennusteen mukaan Kempeleen asukasmäärä kasvaisi vuoteen 2040 mennessä noin 2 440 asukkaalla (+14 %), jolloin Kempeleen väestömäärä olisi noin 19 740. Ennusteen mukainen keskimääräinen vuosikasvu olisi täten noin 0,8 %. Koko tarkastelualueen väestömäärän ennustetaan kasvavan noin 45 400 asukkaalla (+18 %) väestönkasvun ollessa keskimäärin noin 1,1 %/vuosi. Kempeleen lähikunnista nopeimaksi väestönkasvu arvioidaan Oulussa (+20 %) ja Limingassa (+18 %).

**Taulukko 5 Tilastokeskuksen väestöennuste 2016–2040** (Lähde: Tilastokeskus, väestöennuste 2015)

|                   | Väestö         |                |                |                | Muutos 2016-2040 |             |              |
|-------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|------------------|-------------|--------------|
|                   | 2016           | 2020           | 2030           | 2040           | As.              | %           | %/vuosi      |
| Kempele           | 17 297         | 18 151         | 19 272         | 19 740         | 2 443            | 14 %        | 0,8 %        |
| Liminka           | 10 000         | 10 671         | 11 355         | 11 838         | 1 838            | 18 %        | 1,1 %        |
| Lumijoki          | 2 105          | 2 157          | 2 189          | 2 201          | 96               | 5 %         | 0,3 %        |
| Muhos             | 8 995          | 9 032          | 8 914          | 8 834          | -161             | -2 %        | -0,1 %       |
| Oulu              | 200 526        | 211 144        | 229 748        | 241 169        | 40 643           | 20 %        | 1,2 %        |
| Tyrnävä           | 6 750          | 7 120          | 7 282          | 7 335          | 585              | 9 %         | 0,5 %        |
| <b>Yhteensä</b>   | <b>245 673</b> | <b>258 275</b> | <b>278 760</b> | <b>291 117</b> | <b>45 444</b>    | <b>18 %</b> | <b>1,1 %</b> |
| Pohjois-Pohjanmaa | 411 150        | 418 689        | 433 569        | 440 989        | 29 839           | 7 %         | 0,4 %        |

Kempeleen kunnan oman väestötavoitteen mukaan kaupungin väkiluku kasvaisi noin 1-2 prosenttia per vuosi, mikä on linjassa 2000-luvun menneen kehityksen kanssa. Kempeleen valtuuston vuonna 2014 hyväksymässä Kempele-sopimuksessa kunnan väestötavoitteeksi vuodelle 2020 on asetettu 18 600 asukasta, mikä on noin 450 asukasta enemmän kuin Tilastokeskuksen ennusteissa. Vuoden 2016 toteutunut väestö oli kuitenkin noin 80 asukasta vähemmän kuin sopimuksessa arvioitu väestönkehitys. Alla olevassa taulukossa on havainnollistettu Kempeleen väestömäärän kehitystä kunnan tavoitteen mukaisilla kasvuilla (1-2 %/vuosi) laskettuna. Yhden prosentin kasvu tarkoittaisi noin 4 670 asukkaan (+27 %) kasvua vuosille 2016-2040. Kahden prosentin vuosikasvu puolestaan tarkoittaisi yli 10 500 asukkaan kasvua (+61 %). Tilastokeskuksen ennusteeseen verrattuna vuoden 2040 väestömäärä olisi tavoitetilanteessa yli 2 000 asukasta suurempi jo yhden prosentin vuosikasvulla ja peräti yli 7 000 asukasta suurempi kahden prosentin vuosikasvulla laskettuna.

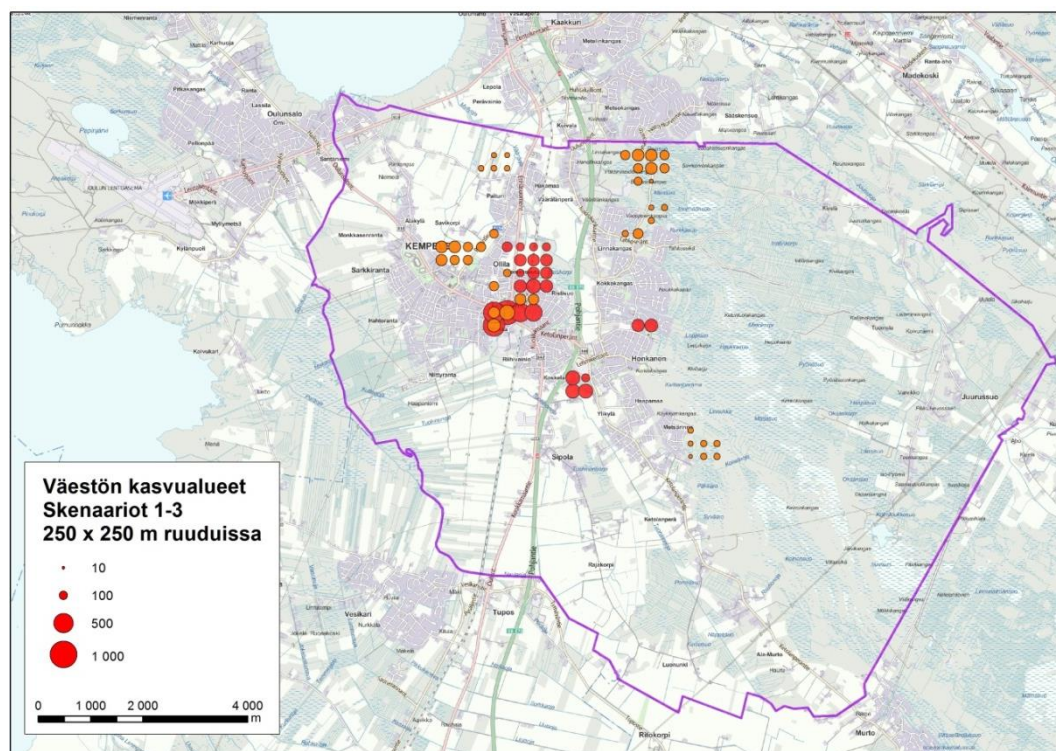


**Kuva 25 Kempeleen kunnan väestötavoitteen mukainen kehitys 2016–2040**

Seuraavassa kartassa on esitetty väestönkasvun (2016-2040) sijoittuminen Kempeleessä skenaarion 1 (Tilastokeskuksen väestöennuste) ja skenaarion 3 (2 % vuosikasvu) mukaisissa tilanteissa. Alueet ovat osin limittäiset; kaikkialla missä sijaitsee oransseja palloja, on alla myös punaisia, nopeamman väestönkasvuvauhdin mukaisia kasvualueita. Hitaamman kasvun skenaariossa väestö kasvaisi erityisesti keskustassa, kirkonseudulla sekä Linnakangas-Linnakallio -alueella. Nopeamman skenaarion mukaisessa kasvussa edellä mainittujen alueiden lisäksi kasvaisi erityisesti keskustan alue sekä Zeppelinin kylki. Maksimiskenaarion mukaiset kasvut alueittain ovat:

- Kirkonseutu +1 072 asukasta
- Asemanseutu +3 948 asukasta
- Ollakka +2 079 asukasta
- Zeppelinin kylki +991 asukasta
- Metsärinne +348 asukasta
- Kuivalanperä +226 asukasta
- Linnakallio +1 100 asukasta
- Linnakangas +1 100 asukasta

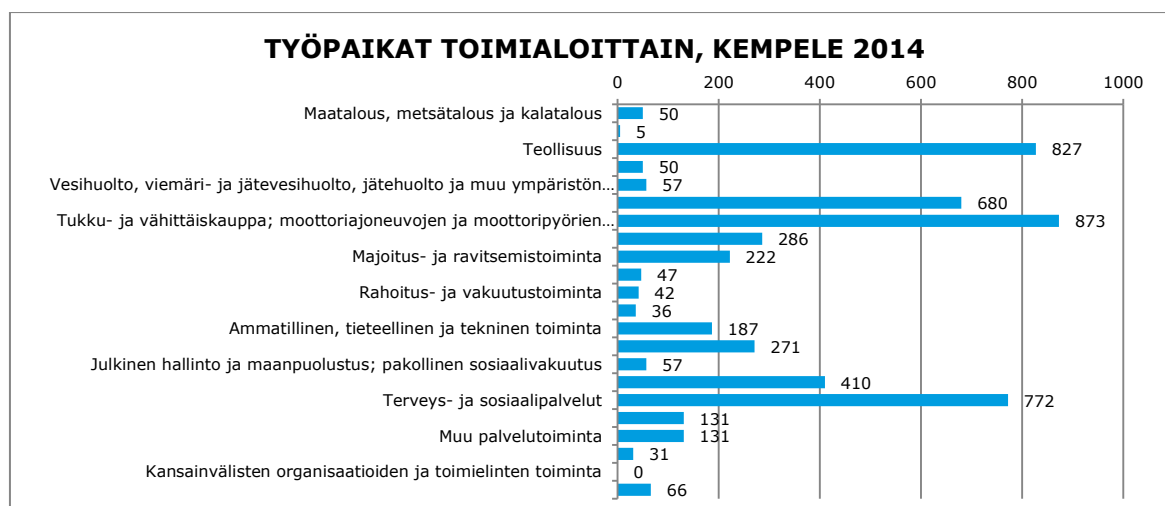




**Kuva 26 Väestön kasvualueet skenaarioissa 1 (Tilastokeskuksen väestöennuste) ja 3 (2 %:n vuosikasvu) (Lähde: Kempeleen kunta)**

### 5.3 Työpaikat ja työmatkaliikenne

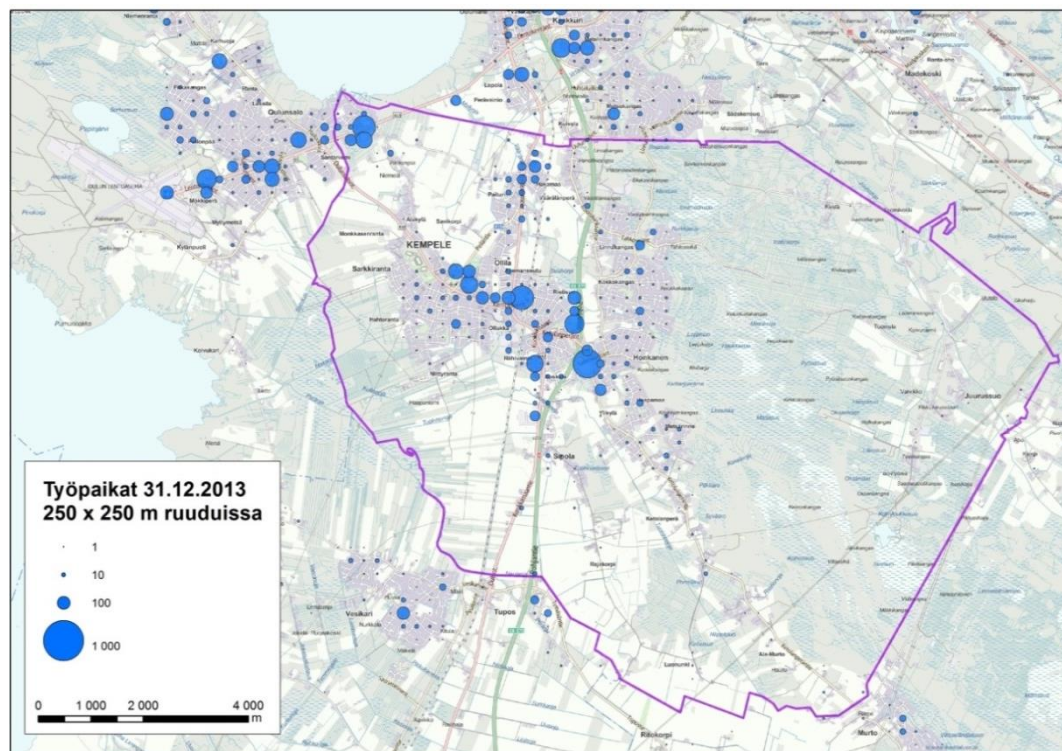
Seuraavassa kaaviossa on kuvattu Kempeleen työpaikkojen jakautumista toimialoittain. Kempeleessä oli vuonna 2014 yhteensä noin 5 200 työpaikkaa. Merkittävimpiä työnantajasektoreita olivat tukku- ja vähittäiskauppa, teollisuus, terveys- ja sosiaalipalvelut sekä rakentaminen, joista kaikissa työpaikkamäärä oli 680–873 välillä; nämä toimialat muodostivat noin 61 % kaikista Kempeleen työpaikoista.



**Kuva 27 Työpaikkarakenteen Kempele, 2014 (Lähde: Tilastokeskus)**

Oheisella kartalla on havainnollistettu työpaikkojen sijoittumista Kempeleessä 250x250 metrin ruuduissa. Valtaosa (yli 3 400 kpl) työpaikoista sijaitsi keskustaajaman tuntumassa, Kempeleen keskustan ja Zeppelinin alueen välillä. Työpaikkoja on myös Kempeleen pohjoisosissa Hakamaan teollisuus- ja toimitila-alueella.

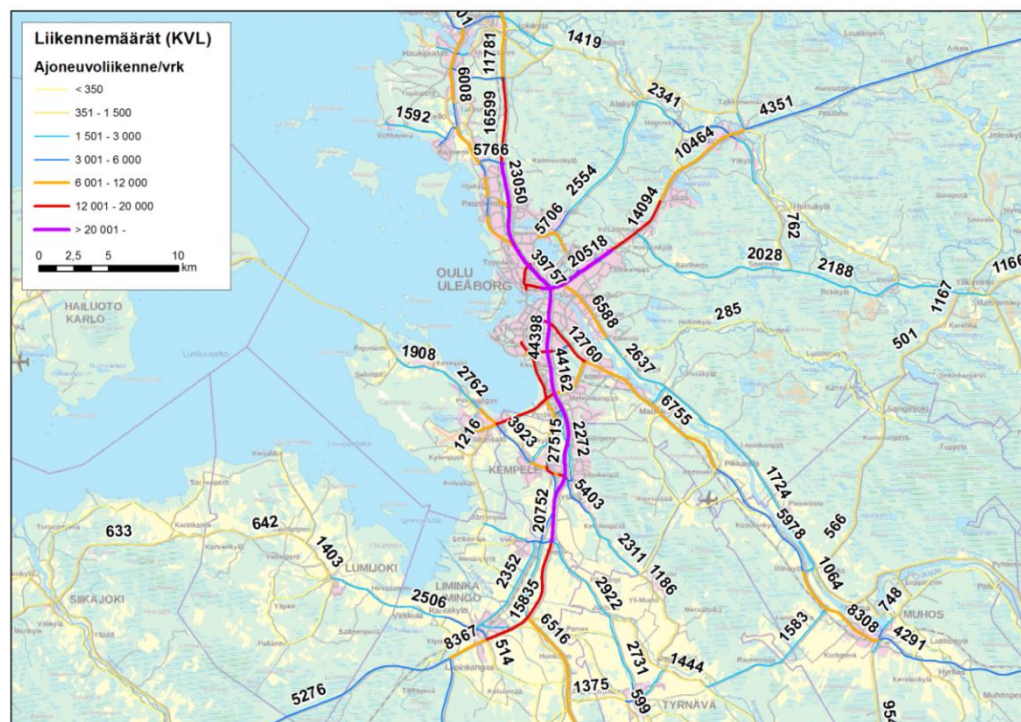




**Kuva 28 Työpaikkojen sijoittumine, Kempele 31.12.2013** (Lähde: Tilastokeskus, Ruututietokanta 2015)

#### 5.4 Henkilöauto- ja joukkoliikenne

Keskimääräinen arkivuorokausiliikenne valtatie 4:llä Kempeleessä oli vuonna 2016 noin 27 500 ajoneuvoa vuorokaudessa Zeppelinin liittymästä Oulun suuntaan ja vastaavasti noin 20 800 ajoneuvoa Limingan suuntaan. Kempeleen keskusta sijaitsee noin 1,5 kilometrin päässä valtatie 4:stä ja sen läpi kulkevilla tieosuuksilla (seututie 846, Ketolanperäntie ja seututie 816 Kempeleentie) liikkui lähes 7 000 ajoneuvoa vuorokaudessa.

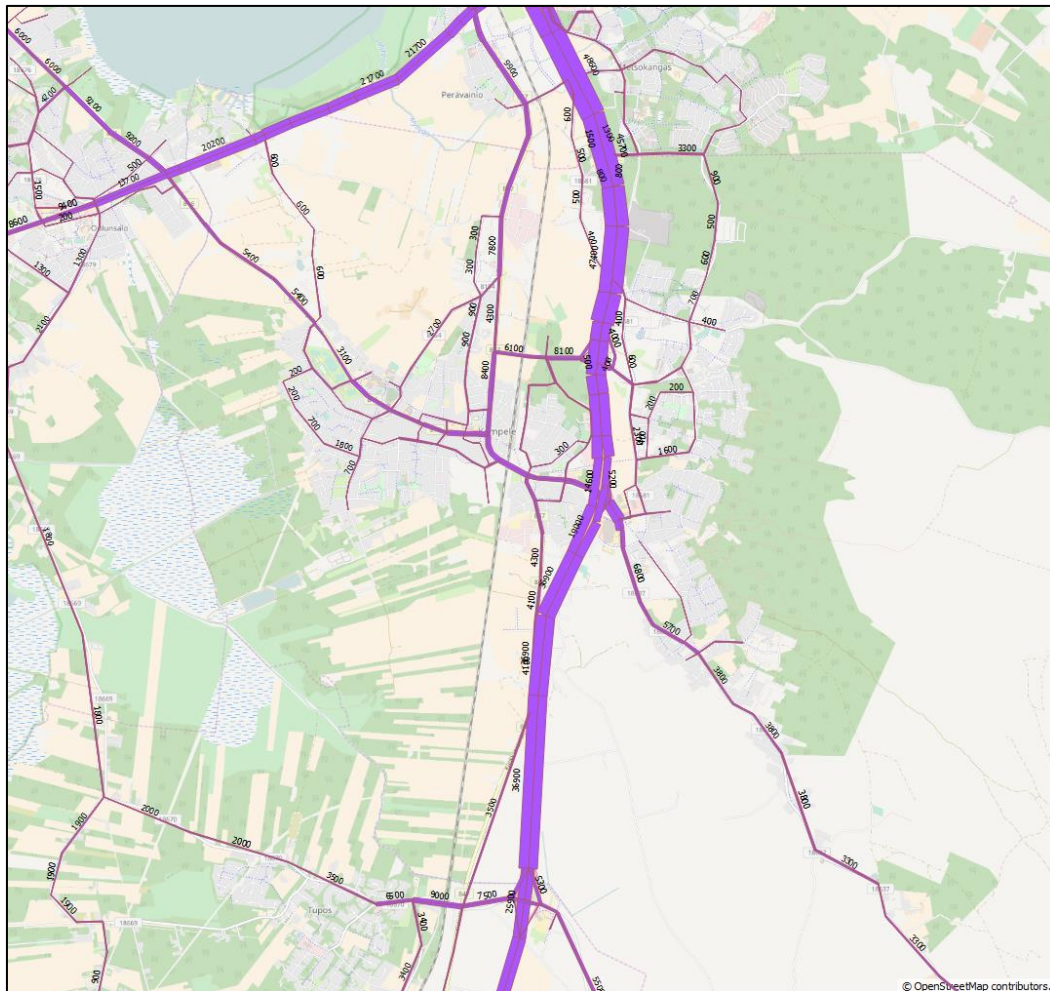


**Kuva 29 Liikennemäärät tieverkolla vuonna 2016** (Lähde: Liikennevirasto)

Suomen ympäristökeskus on mitannut Oulun kohdalla 100 kilometrin säteellä pääteillä ajettavan työmatkaliikenteen. Tuloksista ilmenee, että Oulu on houkutteleva niin työssäkäynnin kuin asu-  
misenkin kohteena. Esimerkiksi Oulu-Kempele-Liminka-Raahe -välillä tehdään runsaasti työmat-  
kapendelöintiä.

Valtatielle 4 tehdään vuoteen 2020 mennessä merkittävä parannus, jossa Oulun keskeiselle osal-  
le lisätään kolmannet kaistat ja eritasoliittymiin toteutetaan täydentäviä ramppijärjestelyjä, jotka  
mahdollistavat nopean joukkoliikenteen edellyttämät pysäkkitoiminnot eritasoliittymissä. Kempe-  
leen alueella merkittävin muutos on Zateeliitin eritasoliittymän rakentaminen, mikä muuttaa lii-  
kenteen suuntautumista Kempeleessä merkittävästi. Kuvassa 27 esitetään Oulun seudun liiken-  
nemallijärjestelmällä tuotettu liikenne-ennuste Kempeleen kohdalle.

Zateeliitin eritasoliittymästä tulee Kempeleen pohjoinen eritasoliittymä, jonka kautta kulkee jat-  
kossa suurin osa Kempeleestä pohjoiseen suuntautuvasta liikenteestä. Zateeliitin eritasoliittymä  
vähentää liikenteen kuormitusta Kaakkurin eritasoliittymässä ja Zeppeliinin eritasoliittymässä ja  
tasapainottaa liikenneverkkoa olennaisesti.



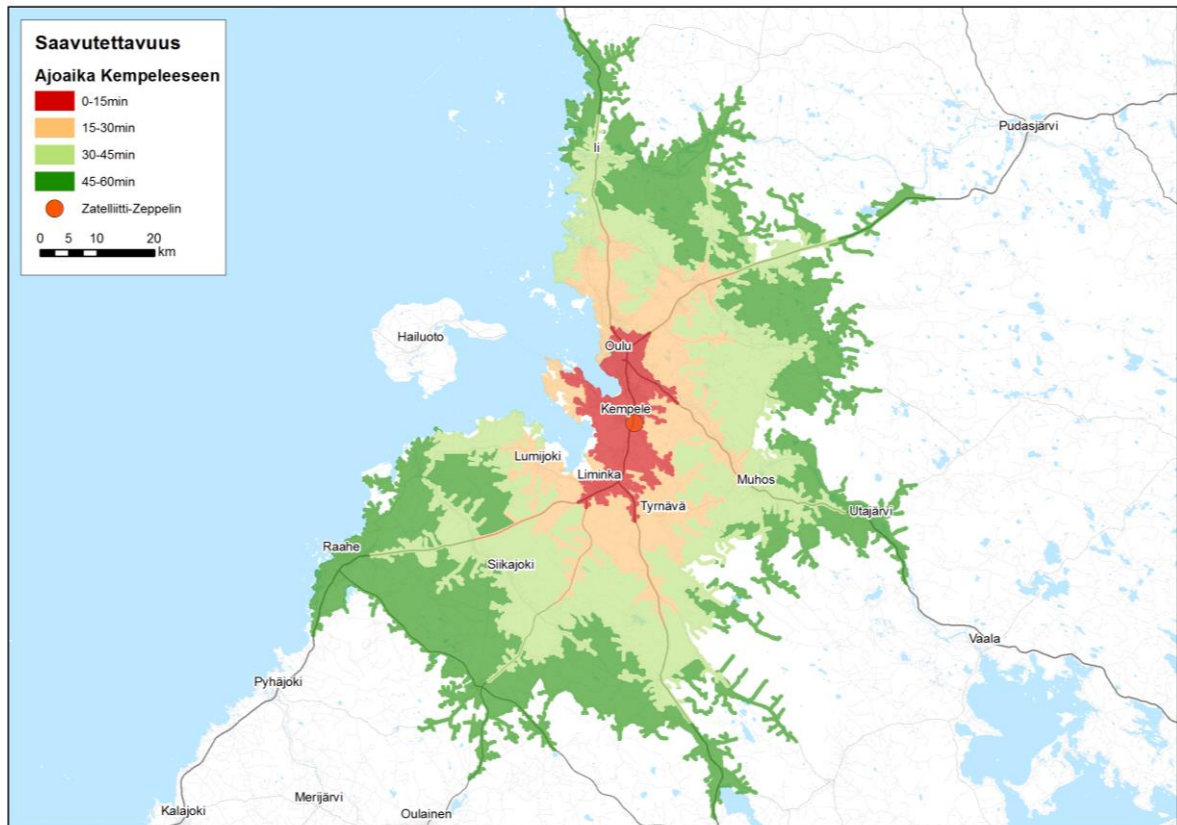
**Kuva 30** Liikenne-ennuste Kempeleen alueelle vuodelle 2030 (Lähde: Oulun seudun liikennemalli)

Kaupunkimaista paikallisliikennettä ajetaan kunnassa Oulun joukkoliikenteen järjestämänä. Moot-  
toritien kehittämishankkeen myötä joukkoliikenteen nopeita yhteyksiä tullaan tarjoamaan nykyis-  
tä enemmän moottoritietä hyödyntäen, mikä vähentänee jonkin verran autoliikenteen kasvupai-  
neita.



## 5.5 Saavutettavuus

Seuraavalla kartalla (Kuva 31) on kuvattu Kempeleen keskustan ja Zatielliitti-Zeppelin-alueen muodostaman vyöhykkeen saavutettavuutta ajoaikoihin perustuen. Viidentoista minuutin ajoajan säteellä alueesta sijaitsevat Oulun ja Limingan keskustaajamat ja ko. ajoajan säteellä asui vuoden 2014 lopussa yli 139 000 asukasta. Puolen tunnin ajoajan säteellä sijaitsevat edellä mainittujen lisäksi Tyrnävän ja Lumijoen sekä osin Muhoksen taajama-alueet, jolloin väestömäärä kasvaa jo noin 218 000 asukkaaseen. Kempeleen kaupallisen alueen sijainti on täten keskeinen Oulun kaupunkiseudun rakenteessa ja alue on erittäin hyvin saavutettavissa henkilöautolla.

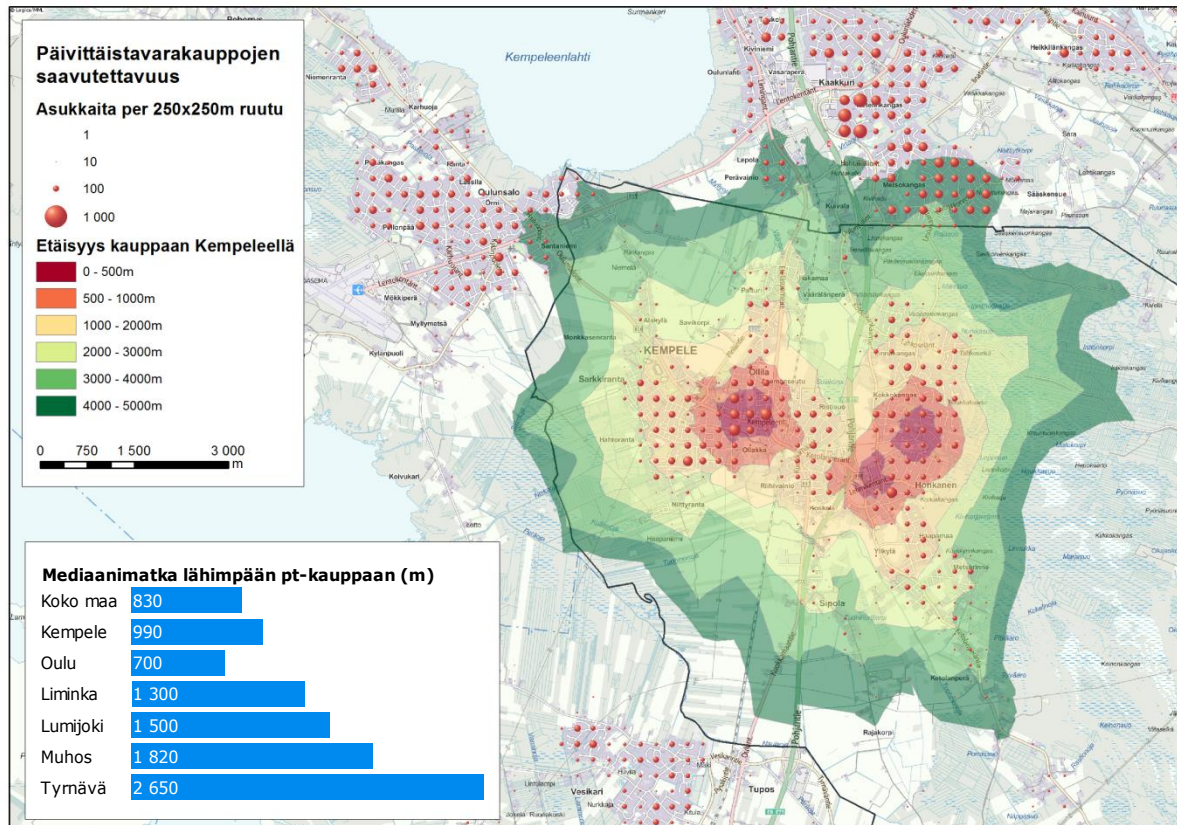


**Kuva 31** Saavutettavuus ajoaikana tieverkkoa pitkin

**Taulukko 6** Väestön määrä ajoikavyöhykkeillä 31.12.2014 (Lähde: Tilastokeskus)

|           | Väestö 31.12.2014 |         |
|-----------|-------------------|---------|
|           | Säde              | Summa   |
| 0–15 min  | 139 318           | 139 318 |
| 15–30 min | 78 336            | 217 654 |
| 30–45 min | 17 032            | 234 686 |
| 45–60 min | 2 832             | 237 518 |

Seuraavalla kartalla (Kuva 32) on osoitettu päivittäistavarakaupan saavutettavuusvyöhykkeet suhteessa väestön sijoittumiseen Kempeleessä. Kempeleen väestö on keskittynyt voimakkaimmin kunnan keskustaajamaan ja kauppakeskus Zeppelinin läheisyyteen, joissa sijaitsee myös päivittäistavarakaupan tarjontaa. Rambollin vuonna 2015 tekemän tarkastelun perusteella mediaanimatka lähimpään päivittäistavarakauppaan on Kempeleessä 990 metriä, kun vastaava lukema on koko maassa 830 metriä. Puolelle Kempeleen asukkaista lähin päivittäistavarakauppa sijaitsee näin ollen alle 1 km:n etäisyydellä kotoa ja on hyvin saavutettavissa kevyen liikenteen keinoin. Verrattuna naapurikuntiin Kempeleessä on täten varsin kattava päivittäistavarakaupan lähipalvelverkosto, joka on hyvin saavutettavissa valtaosalle väestöä.

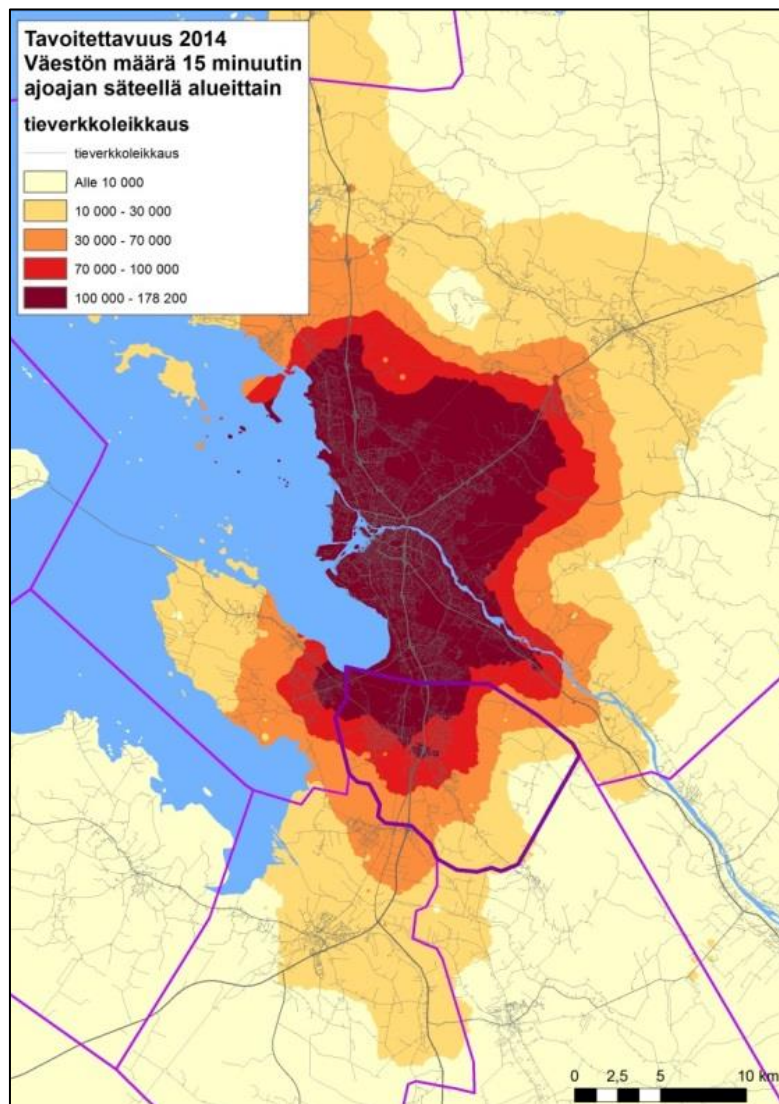


Kuva 32

**Päivittäistavarakaupan saavutettavuus Kempeleessä ja väestö vuonna 2014**  
(Tilastokeskus, Ruututietokanta 2015)



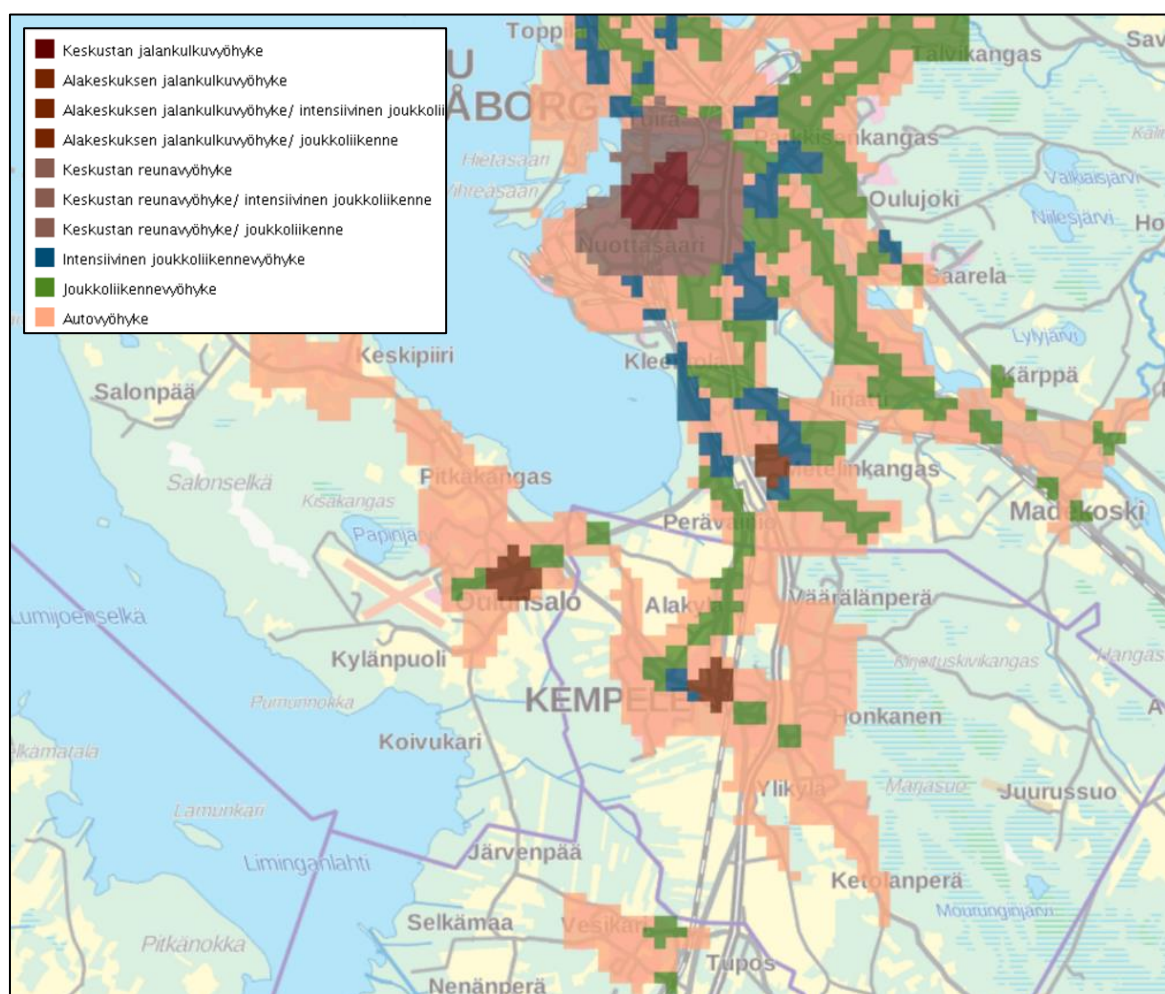
Seuraavassa kartassa on kuvattu väestötavoitettavuutta henkilöauton matka-ajan perusteella arvioituna. Kartalla kuvataan, kuinka monta asukasta tavoittaa tietyn alueen 15 minuutissa (erikoistavarakaupan tyypillinen asiointietäisyys). Mitä tummempana alue esitetään, sitä useampi ihminen alueen tavoittaa kyseisen matka-ajan puitteissa. Kartalta voidaan havaita, että Kempeleen kunnan pohjoisosat aina keskustaan ja Zeppeliinin kaupan alueelle saakka ovat erittäin hyvin saavutettavissa koko Oulun seudun mittakaavassa. Zeppelinin alueen saavuttaa 15 minuutissa lähes 140 000 asukasta, kun koko seudulla parhaiten saavutettavan alueen tavoittaa vastaavassa ajassa noin 180 000 asukasta.



**Kuva 33** Tavoitettavuus henkilöautolla, asukkaiden määrä 15 minuutin ajoajan säteellä 2014  
(Lähde: Tilastokeskus, ruututietokanta 2015)

Suomen Ympäristökeskus (SYKE) julkisti yhdyskuntarakenteen vyöhykkeet (Urban Zone 3) -hankkeen tulokset keväällä 2017. Vyöhykkeillä kuvataan erityisesti sitä, miten monipuolisesti eri alueet ovat saavutettavissa eri kulkumuodoilla. Vyöhykkeet eivät ole toisiaan poissulkevia vaan päällekkäisiä; mitä enemmän erilaisia yhdyskuntarakenteen vyöhykkeitä on päällekkäin, sitä paremmin alueet ovat saavutettavissa eri kulkumuodoilla.

Seuraavassa kartassa havainnollistetuista vyöhykkeistä voidaan havaita, että Kempeleeseen jatkuu Oulun keskusta-alueelta yhtenäinen joukkoliikennevyöhyke, joka muuttuu Kempeleen keskustassa alakeskuksen jalankulku- ja joukkoliikennevyöhykkeeksi. Kempeleen keskustasta joukkoliikennevyöhyke jatkuu vielä Ristisuon alueelle ja Zeppelinin kauppakeskukselle saakka. Muutoin Kempele on pääosin autovyöhykettä.



**Kuva 34** Yhdyskuntarakenteen vyöhykkeet (Urban Zone 3) Kempeleessä (Lähde: SYKE/Liiteri, 2017)

## 6. VÄHITTÄISKAUPAN OSTOVOIMA JA TILANTARVE

### 6.1 Vähittäiskaupan ostovoima

Päivittäistavarakauppaan, erikoiskauppaan ja autokauppaan (auto- ja varaosakaupat, autohuollot ja huoltamat) kohdistuva ostovoima arvioitiin vuoden 2016 lopun väestömäärän ja asukaskohtaisten kulutuslukujen perusteella. Kulutuslukuina käytettiin Santasalo Ky:n vuodesta 2013 vuoteen 2016 päivitettyjä Pohjois-Pohjanmaan keskimääräisiä lukuja. Ostovoiman kehitys arvioitiin väestöennusteen ja yksityisen kulutuksen kasvuarvioiden mukaan. Yksityisen kulutuksen kasvu-arviona käytettiin päivittäistavarakaupassa 1 %/vuosi ja erikoiskaupassa 2 %/vuosi. Kempeleen kunnan väestötavoitteena on 1-2 %:n vuosittainen kasvu. Ostovoima- ja tilantarvelaskelmissa käytettiin täten väestömäärän kasvu-arviona 2 %:n tasaiseen vuosikasvuun perustuvaa väestönmäärän kehitystä vuosille 2016–2040. Kempeleen osalta väestötavoitteen käyttö on perusteltua johtuen erityisesti menneen kehityksen nopeudesta; Kempeleessä väestö on kasvanut keskimäärin noin 2 %/vuosi koko 2000-luvun ajan.

**Taulukko 7 Vähittäiskaupan kulutusluvut ja arvio kehityksestä, €/asukas/vuosi**

|                        | Vähittäiskaupan kulutusluvut, €/asukas |       |        |        | Kasvu (% / vuosi) |           |           |
|------------------------|----------------------------------------|-------|--------|--------|-------------------|-----------|-----------|
|                        | 2016                                   | 2020  | 2030   | 2040   | 2016-2020         | 2020-2030 | 2030-2040 |
| Päivittäistavarakauppa | 3 241                                  | 3 373 | 3 725  | 4 115  | 1,0 %             | 1,0 %     | 1,0 %     |
| Tiva-kauppa            | 1 091                                  | 1 180 | 1 439  | 1 754  | 2,0 %             | 2,0 %     | 2,0 %     |
| Muu erikoiskauppa      | 2 279                                  | 2 467 | 3 007  | 3 666  | 2,0 %             | 2,0 %     | 2,0 %     |
| Vähittäiskauppa yht.   | 6 610                                  | 7 020 | 8 171  | 9 535  | 1,5 %             | 1,5 %     | 1,6 %     |
| Autokauppa             | 1 720                                  | 1 861 | 2 269  | 2 766  | 2,0 %             | 2,0 %     | 2,0 %     |
| Kauppa yhteensä        | 8 330                                  | 8 881 | 10 441 | 12 301 | 1,6 %             | 1,6 %     | 1,7 %     |

Eri tahojen tekemät arviot yksityisen kulutuksen kasvusta voivat poiketa merkittävästi toisistaan. Kasvuarviot vaihtelevat myös toimialoittain. Tässä selvityksessä käytetyt kasvuarviot kuvaavat maltillisesti ja realistisesti kulutuksen pitkän aikavälin kehitystä, minkä vuoksi niitä käytetään yleisesti vastaavissa kaupan selvityksissä (ml. Pohjois-Pohjanmaan kaupan palveluverkkoselvitys).

Väestömäärän ja toimialakohtaisen kulutuksen perusteella on saatu vähittäiskaupan ostovoima tarkasteluvuosille. Vähittäiskaupan ostovoima on vuonna 2016 arviolta noin 114 miljoonaa euroa ja kasvua vuoteen 2040 mennessä arvioidaan tapahtuvan noin 150 miljoonaa euroa (+132 %). Ostovoima kasvaa päivittäistavarakaupassa noin 58 miljoonaa euroa ja erikoistavarakaupassa yhteensä noin 93 miljoonaa euroa. Vähittäiskaupan toimialojen lisäksi ostovoima on arvioitu erikseen autokaupalle; nykyinen autokaupan ostovoima on noin 30 miljoonaa euroa ja kasvua vuoteen 2040 mennessä arvioidaan tapahtuvan yli 47 miljoonaa euroa (+159 %).

**Taulukko 8 Vähittäiskaupan ostovoima Kempeleessä toimialoittain (milj. €) 2016-2040, vakituiset asukkaat (Kempeleen väestötavoite 2 % / vuosi)**

|                        | Vähittäiskaupan ostovoima, Kempele (milj. €) |       |       |       | Muutos 2016-2040 |       |
|------------------------|----------------------------------------------|-------|-------|-------|------------------|-------|
|                        | 2016                                         | 2020  | 2030  | 2040  | Milj. €          | %     |
| Päivittäistavarakauppa | 56,1                                         | 63,1  | 85,0  | 114,5 | 58,4             | 104 % |
| Tiva-kauppa            | 18,9                                         | 22,1  | 32,8  | 48,8  | 29,9             | 159 % |
| Muu erikoiskauppa      | 39,4                                         | 46,2  | 68,6  | 102,0 | 62,6             | 159 % |
| Vähittäiskauppa yht.   | 114,3                                        | 131,4 | 186,5 | 265,3 | 150,9            | 132 % |
| Autokauppa             | 29,7                                         | 34,9  | 51,8  | 77,0  | 47,2             | 159 % |
| Kauppa yhteensä        | 144,1                                        | 166,3 | 238,3 | 342,2 | 198,1            | 138 % |

#### Ohikulkevasta liikenteestä Kempeleessä pysähtyvät

Kempeleessä Zateelliitti-Zepelin -alueen sekä Linnakallion sijainti valtatie 4 varressa näkyvällä paikalla mahdollistaa kunnan oman väestön lisäksi myös ohikululiikenteen ostovoiman hyödyntämisen. Tähän on myös hyvät mahdollisuudet, sillä liikennemäärä vt 4:llä Kempeleessä on noin 20 000 - 27 000 ajoneuvoa vuorokaudessa.

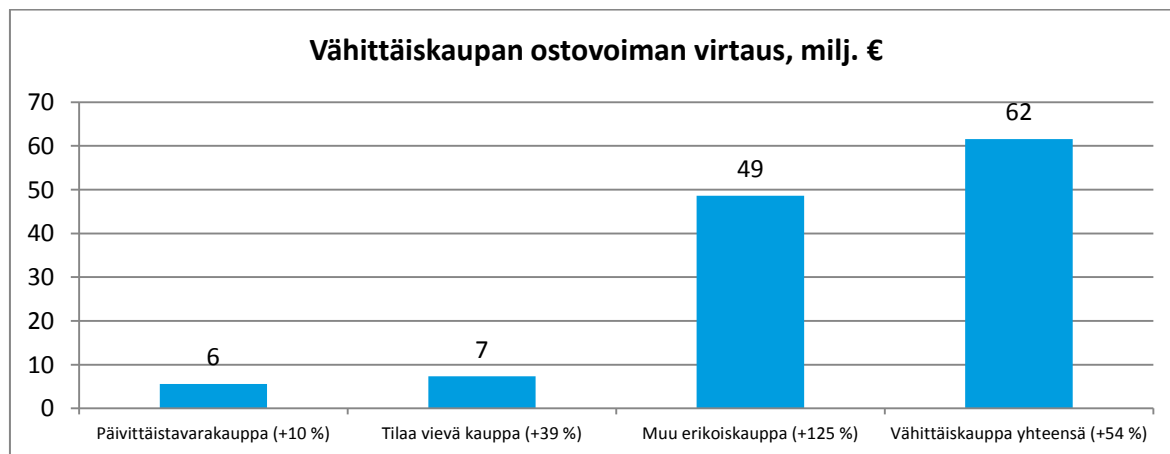
Todennäköisimmin Kempeleessä asioimassa pysähtyvät ovat tyypillisesti pitkämatkaisia mökki-, vierailu- ja muita vapaa-ajan matkajia, joiden ostovoima ei sisälly vakituisten asukkaiden arviointiin. Vähemmän todennäköisiä pysähtyjiä ovat työmatkalaiset ja työasiamatkalaiset, joilla matkan pituus on tyypillisesti lyhyempi. Valtatien 4 liikennemäärästä Kempeleen kohdalla arviolta noin kymmenesosan voidaan katsoa olevan pitkämatkaista ohikulkevaa liikennettä. Liikennemäärän kehitys vuoteen 2030 arvioitiin Oulun seudun liikennemallin perusteella.

Pääteiden varsilla toimivissa kaupallisissa keskittymissä pysähtyvien asiakkaiden keskiostoksista ei ole tutkittua tietoa. Vaikka pysähtyjiä on paljon, kaikki eivät välttämättä tee ostoksia. Ilmiö on rinnastettavissa Suomen kauppakeskuksiin, joissa yli 387 miljoonasta kävijästä huolimatta keskiostos oli 16 euroa vuonna 2016 (Suomen kauppakeskusyhdistys ry 2017). Keskiostokset vaihtelivat vajaasta kymmenestä eurosta noin neljäänkymmeneen euroon. Oulun seudun kauppakeskukissa keskiostokset olivat Zeppelinissä ja Ideaparkissa molemmissa noin 27 €/kävijä. Päivittäistavarakaupassa keskiostos koko maassa vuonna 2014 oli 22 euroa (Päivittäistavarakauppa ry 2015). Kempeleen Zateiliitti-Zeppelin -alueella pysähtyvän keskiostokseksi arvioitiin 27 euroa. Liiketilän lisätarpeen jakamiseen päivittäistavarakaupan ja erikoiskaupan kesken ei ollut riittäviä perusteita. Kulutuksen kasvuarviona käytettiin 0,5 prosenttia/vuosi. Edellä esitetyillä perusteilla Kempeleessä pysähtyvien asiakkaiden vähittäiskauppaan kohdistuva ostovoiman kasvu vuosina 2016–2040 olisi arviolta noin 15 miljoonaa euroa.

## 6.2 Ostovoiman virtaus

Vähittäiskaupan ostovoiman virtaus lasketaan vuoden aikana tapahtuneen myynnin (liikevaihto+alv) ja ostovoiman erotuksena. Mikäli myynti on alueen asukkaiden ostovoimaa suurempi, virtaa kuntaan ostovoimaa muista kunnista. Vastaavasti tilanteessa jossa ostovoima on myyntiä suurempi, virtaa kunnasta ostovoimaa muualle. Ostovoiman virtaus kertoo alueella sijaitsevan kaupallisen tarjonnan monipuolisuudesta ja houkuttelevuudesta. Virtaus ei kuitenkaan osoita, mistä ostovoimaa suuntautuu kuntaan.

Kempeleestä ei ollut saatavilla tarkkoja päivittäistavarakaupan myyntejä vuodelle 2015, minkä vuoksi oheinen ostovoiman virtauslaskelma on suuntaa-antava päivittäistavarakaupan ja muun erikoistavarakaupan osalta. Laskentaan vaikuttavat erilaiset arvonlisäverokannat päivittäistavaroilla (14 %) ja erikoistavaroilla (24 %). Laskelman mukaan Kempeleeseen virtaa vähittäiskaupan ostovoimaa yhteensä 62 miljoonan euron edestä (+54 %). Virtaus on suurinta erikoiskaupan osalta (yhteensä +56 miljoonaa euroa, +97 %). Päivittäistavarakaupassa ostovoiman virtaus Kempeleeseen on arviolta noin 6 miljoonaa euroa (+10 %). Kempeleessä sijaitsee näin ollen seudullisessa mittakaavassa merkittävää kaupallista tarjontaa, ja kuntaan virtaa asiointeja kuntaa laajemmalla alueella. Keskeisimpänä selittävänä tekijänä on Zeppelinin kauppakeskus, jonka asioinneista arviolta jopa puolet tulee Kempeleen ulkopuolelta, pääosin Oulun seudulta.



Kuva 35

Vähittäiskaupan ostovoiman virtaus Kempeleeseen vuonna 2015



### 6.3 Liiketilän laskennallinen lisätarve

Liiketilän lisätarve arvioitiin ostovoiman kasvun perusteella muuttamalla kasvu liiketilän lisätarpeeksi kaupan keskimääräisen myyntitehokkuuden (€/myynti-m<sup>2</sup>) avulla. Liiketilän lisätarvearvio perustuu seuraaviin tunnuslukuihin, jotka vastaavat Pohjois-Pohjanmaan 1. vaihemaakuntakavaan liittyvän kaupallisessa selvityksessä käytettyjä lukuja:

- myyntialan muunto kerrosalaksi kertoimella 1,3
- myyntitehokkuus päivittäistavarakaupassa 7 000 €/my-m<sup>2</sup>
- myyntitehokkuus erikoiskaupassa 3 000 €/my-m<sup>2</sup>
- myyntitehokkuus autokaupassa 8 000 €/my-m<sup>2</sup>
- kokonaan uusperustantaa, liiketilän poistuma 0 k-m<sup>2</sup>
- kaavallinen ylimitoitus kertoimella 1,3

Liiketilöiden käytössä on viime vuosina korostunut erityisesti ravintola- ja kahvila-, hyvinvointi- ja terveys- sekä viihde- ja kulttuuripalveluiden entistä suurempi osuus sekä trendinomainen kasvu, minkä vuoksi ne on huomioitu myös tässä selvityksessä. Palvelujen laskennalliseksi liiketilatarpeeksi on arvioitu 25 % vähittäiskaupan liiketilantarpeesta.

Arvioitu tilantarve kuvaa liiketilän lisätarpeen suuruusluokkaa tilanteessa, jossa kaikki ostovoiman kasvu kohdistuu uusperustantaan eli uusiin myymälöihin. Käytännössä osa ostovoiman kasvusta kohdistuu nykyisten yritysten myynnin kasvuun ja vain osa vaatii uutta liiketilaa. Toisaalta ostovoiman vuodon vähentäminen, myymäläkannan poistuma ja alueen ulkopuolelta tuleva ostovoima lisäävät liiketilän tarvetta.

Tilantarvelukuja tarkasteltaessa on syytä muistaa, että liiketilatarve on laskennallinen - se on suuntaa antava ja ilmoittaa ainoastaan suuruusluokan, ei tarkkaa lisätilantarvetta. Pitkällä aikavälillä laskennalliseen arvioon liittyy ymmärrettävästi epävarmuustekijöitä. Ostovoiman kasvu, väestönkasvu ja kaupan toimintatavat voivat muuttua huomattavasti nykyisestä. Keskeinen tilantarpeeseen vaikuttava tekijä on myös myyntitehokkuus, joka vaihtelee myymälätyypeittäin ja on yleensä korkein suurissa yksiköissä. Näin ollen myös uusperustannan rakenne vaikuttaa lopulliseen tilantarpeeseen.

Edellä esitetyn Kempeleen asukkaiden synnyttämän vähittäiskaupan ostovoiman perusteella on laskettu vähittäiskaupan laskennallinen tilantarve ja sen kasvu toimialoittain 2016–2040. Vähittäiskaupan tilantarve nykyisin on noin 46 300 k-m<sup>2</sup>, mistä noin 13 500 k-m<sup>2</sup> kohdistuu päivittäistavarakauppaan, 10 600 k-m<sup>2</sup> tilaa vievää erikoistavarakauppaan ja 22 200 k-m<sup>2</sup> muuhun erikoistavarakauppaan. Vähittäiskaupan lisäksi vuonna 2016 tilantarvetta kohdistuu autokauppaan noin 6 300 k-m<sup>2</sup> ja kaupallisiin palveluihin arviolta 11 600 k-m<sup>2</sup>. Vähittäiskaupan laskennallisen tilantarpeen arvioidaan kasvavan vuoteen 2040 mennessä yhteensä noin 66 200 k-m<sup>2</sup>:lla. Kasvusta noin 14 100 k-m<sup>2</sup> kohdistuu päivittäistavarakauppaan, 16 900 k-m<sup>2</sup> tilaa vievään erikoistavarakauppaan ja 35 200 k-m<sup>2</sup> muuhun erikoistavarakauppaan. Autokaupan tilantarpeen kasvu on arviolta noin 10 000 k-m<sup>2</sup> ja kaupallisten palveluiden 16 500 k-m<sup>2</sup>. Seuraavassa taulukossa on kuvattu tarkemmin vähittäiskaupan ja palveluiden liiketilän laskennallista tarvetta vuosina 2016–2040.

**Taulukko 9 Liiketilän laskennallinen tarve (k-m<sup>2</sup>) 2016–2040, vakituiset asukkaat (Kempeleen väestötavoite, kasvua 2 %/vuosi)**

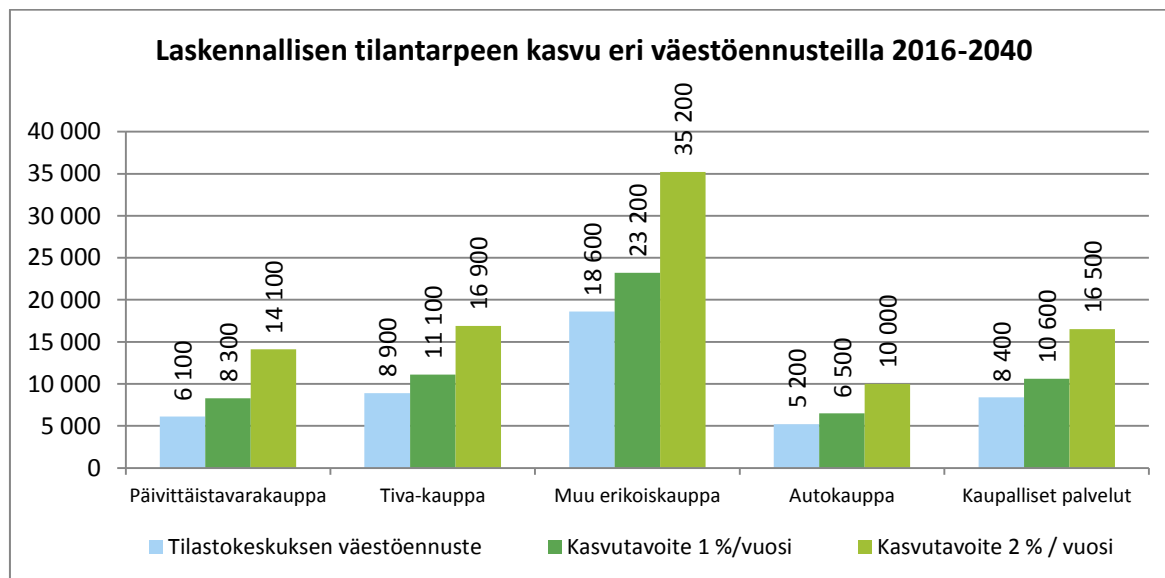
|                        | Vähittäiskaupan tilantarve, Kempele (k-m <sup>2</sup> ) |        |         |         | Muutos 2016-2040 |       |
|------------------------|---------------------------------------------------------|--------|---------|---------|------------------|-------|
|                        | 2016                                                    | 2020   | 2030    | 2040    | k-m <sup>2</sup> | %     |
| Päivittäistavarakauppa | 13 500                                                  | 15 200 | 20 500  | 27 600  | 14 100           | 104 % |
| Tiva-kauppa            | 10 600                                                  | 12 500 | 18 500  | 27 500  | 16 900           | 159 % |
| Muu erikoiskauppa      | 22 200                                                  | 26 000 | 38 700  | 57 400  | 35 200           | 159 % |
| Vähittäiskauppa yht.   | 46 300                                                  | 53 700 | 77 700  | 112 500 | 66 200           | 143 % |
| Autokauppa             | 6 300                                                   | 7 400  | 10 900  | 16 300  | 10 000           | 159 % |
| Kaupalliset palvelut   | 11 600                                                  | 13 400 | 19 400  | 28 100  | 16 500           | 142 % |
| Kauppa yhteensä        | 64 200                                                  | 74 500 | 108 000 | 156 900 | 92 700           | 144 % |

### Ohikulkevan liikenteen vaikutus

Ostovoiman laskelmassa arvioitiin ohikulkuliikenteen ja keskiostoksen kasvun seurauksena noin 15 miljoonan euron kasvupotentiaali ostovoimaan. Tyypillisesti ohikulkuliikenteen ostovoima kohdistuu pääsääntöisesti päivittäistavarakauppaan sekä ravintolapalveluihin. Tällöin voidaan arvioida, että ohikulkuliikenteen kasvusta aiheutuva laskennallinen tilantarpeen kasvu olisi karkeasti ottaen noin 3 000 k-m<sup>2</sup>. Ohikulkevan liikenteen vaikutusta on kuitenkin vaikea arvioida luotettavasti.

### 6.4 Laskennan epävarmuustekijät

Pitkälle tulevaisuuteen ulottuvissa ostovoima- ja pinta-alalaskelmissa on aina epävarmuutta. Ostovoimalaskelmissa tärkeimmät muuttujat ovat väestöennuste ja kulutusluku; jos jompikumpi kasvaa selvästi laskelmissa oletettua tasoa vähemmän, on kaupan palveluilla huonommat toteutumisedellytykset. Kempeleen kohdalla epävarmuutta laskuihin tuo kunnan väestökehityksen arviointi pitkälle tulevaisuuteen ulottuvalla tarkasteluajanjaksolla; jo pienetkin muutokset keskimääräisessä vuosikasvussa muuttavat laskennallisen tilantarpeen kasvuarviota merkittävästi. Oheisessa kaaviossa on kuvattu laskennallisen tilantarpeen (k-m<sup>2</sup>) kasvua toimialoittain erilaisissa väestöennuste ja -tavoitetilanteissa. Pienin kasvu on arvioitu Tilastokeskuksen väestöennusteen mukaisena (kasvua yhteensä noin 2 440 asukasta) ja suurin Kempeleen väestötavoitteen +2 %/vuosi mukaisena (kasvua yhteensä noin 10 500 asukasta). Tilastokeskuksen ennusteen mukaisella väestökehityksellä laskettuna vähittäiskaupan tilantarpeen kasvuksi muodostuisi yhteensä noin 33 600 k-m<sup>2</sup> ja maksimitavoitteen mukaisesti tilantarpeen kasvu olisi vastaavasti noin 66 200 k-m<sup>2</sup>. Ennusteiden välinen ero laskennallisen liiketilantarpeen kasvussa on siis lähes kaksinkertainen.



**Kuva 36 Vähittäiskaupan lisäpinta-alantarve (k-m<sup>2</sup>) 2016–2040 Kempeleleessä, herkkyystarkastelu eri väestöennusteilla**

Ostovoimalaskelmat antavat suuntaa alueen asukkaiden kauppaan käytettävissä olevista rahoista, mutta kulutustottumukset voivat muuttua nykyisestä. Tavaroiden sijaan kulutus voi suuntautua tulevaisuudessa entistä enemmän palveluihin tai perinteisten myymälöiden sijaan aletaankin tavarat ostaa verkkokaupasta. Myös väestön merkittävä ikääntyminen voi vaikuttaa kulutuskäyttäytymiseen ja liiketilojen kysyntään huomattavasti. Ennusteet ja laskelmat on kuitenkin tehtävä tämänhetkisen tiedon perusteella ja hyväksyttävä tulevaisuuden ennustamiseen liittyvä epävarmuus. Ostovoiman ja tilantarpeen laskenta antaa vain suuntaa-antavan kuvan kehitysedellytyksistä, mutta samalla niiden perusteella voidaan arvioida, minkälaiseen kasvuun alueella on syytä varautua kaupan mitoituksen suhteen.

## 7. VAIKUTUSTEN ARVIOINTI

### 7.1 Kempeleen kaupallisten alueiden roolit ja mitoitus

#### 7.1.1 Kaupan kokonaismitoituksen lähtökohdat

Kempeleen kaupan alueiden mitoituksen lähtökohtana ovat kunnan tavoitteet eri alueiden kehittymisen suhteen sekä Pohjois-Pohjanmaan voimassa olevan 1. vaihemaakuntakaavan vähittäiskaupan suuryksiköitä koskevat mitoitukset. Vireillä olevassa Pohjois-Pohjanmaan 3. vaihemaakuntakaavassa keskustan mitoituksiin ei ole Kempeleen keskustaa lukuun ottamatta tehty muutoksia. Maankäyttö- ja rakennuslain muutosten myötä Kempeleen keskusta-alueelle ei olla maakuntakaavassa osoittamassa vähittäiskaupan suuryksiköiden enimmäismitoitusta.

Nykyisin Kempeleessä sijaitsee vähittäiskaupan toimintoja yhteensä 73 000 k-m<sup>2</sup>. Yli 2 000 k-m<sup>2</sup> myymälätiloissa kaupasta sijaitsee noin 56 800 k-m<sup>2</sup> (78 %) ja yli 4 000 k-m<sup>2</sup> myymälätiloissa puolestaan noin 48 200 k-m<sup>2</sup> (66 %). Pohjois-Pohjanmaan voimassa olevassa maakuntakaavassa vähittäiskaupan suuryksiköiden enimmäismitoitukseksi on osoitettu yhteensä 170 000 k-m<sup>2</sup>. Mitoituksessa on huomioitu ainoastaan suuryksiköissä (yli 2 000 k-m<sup>2</sup>) sijaitsevat myymälät. Valtaosa Kempeleen nykyisestä kaupasta sijaitsee kuitenkin voimassa olevan maakuntakaavan tarkoittamissa suuryksiköissä.

Vuoteen 2040 ulottuvan arvion mukaan Kempeleessä laskennallinen kaupan (ml. autokauppa ja kaupalliset palvelut) tilantarve olisi yhteensä 218 000 k-m<sup>2</sup>. Laskelmassa on huomioitu Kempeleeseen nykytilanteessa suuntautuva ostovoiman virtaus ja arvioitu sen pysyvän suhteellisesti samalla tasolla vuoteen 2040. Tilantarvelaskelmiin perustuen merkittävä osa Kempeleen kaupallisesta tilantarpeesta tulisi täytettyä Pohjois-Pohjanmaan voimassa olevan maakuntakaavan mukaisilla suuryksiköitä koskevilla mitoitusratkaisuilla (170 000 k-m<sup>2</sup>) sekä olemassa olevilla, suuryksikkörajan alle jäävillä myymälöillä (16 300 k-m<sup>2</sup>). Laskennallisesta tilantarpeesta suhteessa nykyiseen kaupan pinta-alaan ja suunniteltuihin hankkeisiin on lisäanalyysiä vaikutusten arvioinnin luvussa 7.2.

Kempeleen kunnan keskeisin tavoite kaupan kehittämisen suhteen on muodostaa Zateeliitin eritasoliittymän ympärille vetovoimainen yritys- ja toimipaikka-alue, johon mahdollistetaan myös vähittäiskaupan suuryksiköiden sijoittuminen. Zateeliitin kaupallisen kehittämisen tavoitteena on se, ettei se toiminnallisesti kilpaile merkittävässä määrin olemassa olevien keskustan, erityisesti Kempeleen keskustan ja Zeppelinin kauppakeskuksen kanssa. Zateeliitin asemakaavaluonnoksessa alueelle on osoitettu vähittäiskaupan suuryksikön mahdollistava KME-merkintä, jonka enimmäismitoitus on 70 050 k-m<sup>2</sup>.

Zateeliitin lisäksi toinen uusi ja merkittävä keskustan ulkopuolinen kaupan kehittämiskohde sijaitsee Linnakallion alueella, josta on tavoitteena kehittää matkailu-, harrastus- ja vapaa-ajantoimintoihin keskittyvä ainutlaatuinen kokonaisuus. Kyseisiä toimintoja tukemaan alueelle pyritään mahdollistamaan myös vähittäiskaupan, erityisesti tilaa vievän ja keskustaan soveltumattoman kaupan toimintoja. Linnakalliossa vähittäiskaupan kehittämisen yläraja on mitoituksen osalta 10 000 k-m<sup>2</sup>, joka on voimassa olevassa maakuntakaavassa osoitettu Oulun kaupunkiseudun keskeisen taajamavyöhykkeen seudullisuuden alarajaksi.

Kempeleen keskustalle on voimassa olevassa maakuntakaavassa osoitettu vähittäiskaupan suuryksiköiden enimmäismitoitukseksi 30 000 k-m<sup>2</sup>. Maankäyttö- ja rakennuslain muutoksen myötä enimmäismitoituksesta keskustatoimintojen alueilla luovutaan. Suhteessa Kempeleen keskustan nykyiseen kaupan tarjontaan (7 900 k-m<sup>2</sup>), keskusta-alueen fyysisiin rajoitteisiin ja toisaalta Kempeleen kaupan keskittymiseen erityisesti Zeppelinin alueelle voidaan voimassa olevan maakuntakaavan mukaista kaupan mitoitusta pitää tavoiteltavana lähtökohtana keskustan kehittämisen suhteen.

Oheisessa taulukossa on tiivistettynä Kempeleen kaupan alueiden nykyinen kaupan tarjonta, voimassa olevan maakuntakaavan suuryksiköille osoittama enimmäismitoitus sekä selvityksen ja Kempeleen kunnan tavoitteiden pohjalta tehty mitoitusehdotus. Mitoitusehdotus on jaettu koko kauppaan ja suuryksiköissä (yli 2 000 k-m<sup>2</sup>) tai sellaisiksi tulkittavissa keskittymissä sijaitsevaan kauppaan.

**Taulukko 10 Kempeleen kaupan nykyinen kerrosala ja mitoitus vuoteen 2040**

|                                  | Nykyinen kauppa yhteensä k-m <sup>2</sup> | Yli 2 000 k-m <sup>2</sup> | Yli 4 000 k-m <sup>2</sup> | Maakuntakaavan mitoitus k-m <sup>2</sup> | Mitoitusehdotus (kaikki kaupan kerrosala) | Mitoitusehdotus (suuryksiköissä sijaitseva kerrosala, maksimi) |
|----------------------------------|-------------------------------------------|----------------------------|----------------------------|------------------------------------------|-------------------------------------------|----------------------------------------------------------------|
| Kempeleen keskusta (c)           | 7 900                                     | 3 300                      | 0                          | 30 000                                   | 30 000                                    | 30 000                                                         |
| Zeppelinin alue (km)             | 36 600                                    | 36 600                     | 36 600                     | 50 000                                   | 50 000                                    | 50 000                                                         |
| Zatelliitti-Zeppelin -alue (kma) | 25 600                                    | 16 900                     | 11 600                     | 80 000                                   | 95 600                                    | 87 000                                                         |
| Zeppelinin alue (kma)            | 16 000                                    | 13 800                     | 11 600                     | ..                                       | 16 000                                    | 13 800                                                         |
| Zatelliitin alue (kma)           | 9 600                                     | 3 100                      | 0                          | ..                                       | 79 600                                    | 73 200                                                         |
| Tupos/Ankkurilahti               | 0                                         | 0                          | 0                          | 10 000                                   | 10 000                                    | 10 000                                                         |
| Linnakallio                      | 0                                         | 0                          | 0                          | ..                                       | <10 000                                   | <10 000                                                        |
| Vihiluoto                        | 0                                         | 0                          | 0                          | ..                                       | 5 000                                     | 0                                                              |
| Muut alueet yhteensä             | 3 000                                     | 0                          | 0                          | ..                                       | ..                                        | 0                                                              |
| <b>Yhteensä</b>                  | <b>73 000</b>                             | <b>56 800</b>              | <b>48 200</b>              | <b>170 000</b>                           | <b>200 600</b>                            | <b>182 000</b>                                                 |

Seuraavassa alaluvussa on käsitelty tarkemmin Kempeleen eri alueiden kaupallista roolia ja mitoitusta.

### 7.1.2 Kaupan alueiden roolit Kempeleessä

#### Kempeleen keskusta

Kempeleen keskusta-alue on toiminnallisesti ja kaupallisesti jossain määrin jäsentymätön. Kaupallinen palvelutarjonta rakentuu keskustassa sijaitsevan päivittäistavarakaupan tarjonnan sekä sitä tukevien pienempien erikoistavarakauppojen ja muiden kivijalkaliiketilöiden varaan. Kaupallisesti Kempeleen keskusta hahmottuu nimenomaan K-Supermarketin ympäristöön, jossa keskustata-alueen kaupat sekä tori sijaitsevat. Muutoin keskusta-alue rajoittuu pääasiassa yhtenäiskoululta ja Kempelehallilta asemanseudulle ulottuvan vyöhykkeen väliin. Kempeleen keskustan kehittämiseksi tälle alueelle tulisi selkeästi muodostaa kaupallinen ydin, joka mahdollistaisi esimerkiksi käveltävän keskustaympäristön kehittämisen liiketiloineen ja muine sekoittuneine toimintoineen.

Voimassa olevassa maakuntakaavassa Kempeleen keskusta on osoitettu keskustatoimintojen alueeksi, jonka vähittäiskaupan suuryksiköiden enimmäismitoitus on 30 000 k-m<sup>2</sup>. Vireillä olevassa Pohjois-Pohjanmaan 3. vaihemaakuntakaavaluonnoksessa Kempeleen keskusta on osoitettu Oulun kaupunkiseudun aluekeskustojen keskustatoimintojen alue (c-3) -merkinnällä, johon ei maankäyttö- ja rakennuslakiin keväällä 2017 tehdyn muutoksen mukaisesti kohdistu vähittäiskaupan suuryksiköille osoitettua enimmäismitoitusta. Maakuntakaavamääräyksen mukaan keskustatoimintojen alue ei voi laajeta valtatie 4:n itäpuolelle.

Kempeleen keskustan vähittäiskaupan mitoitukselle hyvänä lähtökohtana ja tavoitteena toimii voimassa olevan maakuntakaavan 30 000 k-m<sup>2</sup>:n enimmäismitoitus, joka on osoitettu vähittäiskaupan suuryksiköille. Kempeleen kunnan taajamaosayleiskaavaluonnoksessa keskustan c-alue on osoitettu jatkuvaksi toisaalta Kempeleentien suuntaisesti itä-länsisuunnassa, mutta myös Ketolanperäntien pohjoispuolen ja Eteläsuomentien itäpuoleista vyöhykettä keskustan läpi pohjoiseen. Alueen sisään jää kehittyvä Kempeleen asemanseutu. Kempeleen keskustassa ei ole olemassa olevasta fyysisestä ympäristöstä johtuvien rajoitteiden seurauksena juurikaan ole potentiaalisia sijainteja vähittäiskaupan suuryksiköiden sijoittumiselle, vaan kunnassa näiden potentiaalisia



sijaintipaikka on Zatielliitti-Zeppelin -alueella. Tiivistämisellä ja maankäytön tehostamisella myös keskustan kaupallinen kehittäminen on jossain määrin mahdollista - keskusta tulee kuitenkin olemaan ennen kaikkea asukkaiden lähipalveluita sekä keskustatapahtumia tarjoava alue.

### **Zeppelinin kauppakeskus (km)**

Zeppelinin kauppakeskuksen korttelialueella vähittäiskaupan kokonaiskerrosala on noin 36 600 k-m<sup>2</sup>. Maakuntakaavassa alueelle on osoitettu vähittäiskaupan suuryksikön sijoittumisen mahdollistava kohdemerkintä (km), jonka enimmäismitoitus on 50 000 k-m<sup>2</sup>. Maakuntakaavan mukaisesti kohdemerkinnällä osoitetun alueen sijainti ja laajuus on määriteltävä yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa siten, että alue muodostaa toiminnallisesti yhtenäisen kokonaisuuden. Zeppelinin kauppakeskusalueella luontevimmin yhtenäinen kokonaisuus muodostuu Zeppelinin kauppakeskuksen korttelialueesta sekä siihen kiinteässä yhteydessä olevista korttelialueista. KM-merkintä voisi potentiaalisesti ulottua esimerkiksi Kiekkotien eteläpuolella sijaitsevalle korttelialueelle (16002), joka on asemakaavassa osoitettu merkinnällä K (liike- ja toimistorakennusten korttelialue), ja jonka asemakaavan mukainen mitoitus on 8 000 k-m<sup>2</sup>. Yhteensä Zeppelinin kauppakeskuksen ja Kiekkotien eteläpuoleisen korttelialueen nykyisestä sekä kaavoitetusta kerrosalasta muodostuu noin 45 000 k-m<sup>2</sup>. Vähittäiskaupan suuryksikön sallimiseksi asemakaavamerkinnot tulisi näiden korttelialueiden osalta muuttaa KM-merkinnöiksi, joiden yhteismitoitus olisi enintään 50 000 k-m<sup>2</sup>.

Zeppelinin alueella on mahdollista kehittää vähittäiskauppaa toimialasta riippumatta maakuntakaavan mitoituksen ja alueen muun maankäytön asettamien rajoitusten puitteissa. Tämä mahdollistaa mm. Zeppelinin kauppakeskuksen mahdollisen laajennuksen ja kaupallisen tarjonnan monipuolistamisen Kempeleen näkyvimmällä, kaupallisesti vetovoimaisimmalla ja hyvin saavutettavalla sijainnilla. Maakuntakaavan enimmäismitoitus ja toisaalta alueen fyysiset rajoitteet eivät kuitenkaan mahdollista kovin merkittävää kauppakeskuksen laajentamista. Kauppakeskusten viimeaikaiset laajennukset ovat seurausta uusista suurmyymäläkonsepteista (esim. XXL-urheilutavaratalon tulo markkinoille) sekä kauppakeskusten panostamisesta erityisesti vapaa-aikaan ja elämyksellisyyteen, minkä seurauksena kauppakeskuksiin on sijoittunut yhä enemmän mm. ravintolamaailmoja sekä elokuva- ja liikuntakeskuksia. Viimeaikaisista suurimmista kauppakeskuslaajennuksista voidaan mainita esimerkiksi Raision Mylly (+24 000 m<sup>2</sup>) ja Espoon Iso Omena (+25 400 m<sup>2</sup>). Maakuntakaavan km-merkinnän puitteissa Zeppelinin kauppakeskuksessa laajentamisvaraa on ainoastaan noin 13 000 k-m<sup>2</sup>. Alueen vähittäiskaupan suuryksiköiden enimmäismitoitus ratkaistaan maakuntakaavassa, mutta maakuntakaavan uudistamisprosessissa olisi huomioitava kaupan palveluverkon tasapainoinen kehittäminen koko Oulun kaupunkiseudun tasolla. Pohjois-Pohjanmaan 3. vaihemaakuntakaavaluonnoksessa Oulun kaupallisia keskuksia (esim. Ritaharju ja Kaakkuri) on osoitettu Oulun kaupunkiseudun aluekeskuksina keskustatoimintojen kohdemerkinnöillä (c-3), joille ei ole uuden maankäyttö- ja rakennuslain myötä osoitettu vähittäiskaupan enimmäismitoitusta. Tämä tarjoaa ko. alueille laajemmat mahdollisuudet kehittää kaupallista palvelutarjontaa, mikä puolestaan antaa merkittävän kilpailuedun suhteessa Zeppelinin alueeseen, jolle on maakuntakaavassa osoitettu vähittäiskaupan enimmäismitoitus. Maakuntakaavoituksessa olisi myös huomioitava se, että Zeppelinin alueelle on kehittynyt ja kehitymässä entistä sekoittuneempia toimintoja sekä tiivistyvää asutusta.

### **Zatielliitti-Zeppelinin vähittäiskaupan kehittämisalue (kma)**

Zatielliitti-Zeppelin -alue muodostuu valtatie 4:n suuntaisesti Zeppelinin nykyisen ja Zatielliitin tulevan eritasoliittymän väliselle alueelle. Myös eritasoliittymien välitön vaikutuspiiri kuuluu kehittämisyöhykkeeseen. Kyseinen yöhyke sijaitsee kiinni Kempeleen keskustan yhdyskuntarakenteessa sekä hyvällä liikenteellisellä sijainnilla valtatie 4:n varrella. Pohjois-Pohjanmaan 1. vaihemaakuntakaavassa aluetta koskee vähittäiskaupan kehittämisen kohdealue -merkintä (kma), jossa vähittäiskaupan suuryksiköiden enimmäismitoitukseksi on osoitettu 80 000 k-m<sup>2</sup>. Kehittämisaueella vähittäiskaupan käyttötarkoitus on rajattu luonteeltaan tilaa vievän erikoistavarakaupan toimialoihin. Lisäksi alueen sisään sijoittuu Zeppelinin kauppakeskuksen osoittava maakun-

takaavan km-merkintä, joka mahdollistaa kaikkien vähittäiskaupan toimialojen sijoittumisen ko. alueelle.

Zatelliitti-Zeppelinin kehittämisalueella on Zeppelinin kauppakeskus poislukien vähittäiskaupan kerrosalaa nykytilanteessa yhteensä noin 25 600 k-m<sup>2</sup>. Tästä kerrosalasta yli 2 000 k-m<sup>2</sup> myymälöissä sijaitsee yhteensä noin 16 870 k-m<sup>2</sup> (66 %) ja yli 4 000 k-m<sup>2</sup> myymälöissä 11 640 k-m<sup>2</sup> (45 %). Voimassa olevassa Pohjois-Pohjanmaan 1. vaihemaakuntakaavassa on määritelty keskustatoimintojen ulkopuolisten vähittäiskaupan suuryksikköalueiden enimmäismitoituksessa huomioitavan ainoastaan suuryksikkörajan ylittävien myymälöiden kerrosala. Suuryksikköraja on voimassa olevassa maakuntakaavassa 2 000 k-m<sup>2</sup>. Täten kma-alueen enimmäismitoituksen ja alueen nykyisen suuryksikkökerrosalan välinen erotus on 63 130 k-m<sup>2</sup>.

Olemassa olevien kaupan myymälöiden lisäksi alueen KL-merkinnällä osoitetuilla, vähittäiskaupan suuryksikön (yli 2 000 k-m<sup>2</sup>) mahdollistavilla korttelialueilla on asemakaavoissa käyttämätöntä rakennusoikeutta yhteensä noin 15 600 k-m<sup>2</sup>. Vähittäiskaupan suuryksiköiden toteuttaminen tai merkittävä laajentaminen näillä korttelialueilla ei kuitenkaan ole mahdollista, sillä nykyisen maankäyttö- ja rakennuslain puitteissa asemakaavassa edellytetään KM-merkintää keskustan ulkopuolelle sijoittuvan vähittäiskaupan suuryksikön sallimiseksi alueelle. Tämän seurauksena kyseistä toteutumattomaa kaavavarantoa ei tältä osin huomioida suuryksikkömitoituksen osalta. Korttelialueille asemakaavassa osoitettava vähittäiskaupan mitoitus on kuitenkin jatkossa suhteutettava koko Zatelliitti-Zeppelinin -kehittämisalueelle maakuntakaavassa osoitettuun vähittäiskaupan suuryksiköiden kokonaismitoitukseen, jolloin on huomioitava myös Zatelliitin alueelle kehittyvä kaupan tarjonta.

Olemassa oleva vähittäiskaupan kerrosala huomioiden Zatelliitti-Zeppelinin kma-alueelle olisi Pohjois-Pohjanmaan 1. vaihemaakuntakaavan puitteissa mahdollista mitoittaa yhteensä noin 63 100 k-m<sup>2</sup> vähittäiskaupan suuryksiköissä, ml. vaikutuksiltaan suuryksiköksi verrattavissa olevissa myymäläkeskittymissä, sijaitsevia kaupan toimintoja. Kyseiseen mitoitukseen ei sisälly Zeppelinin kauppakeskuksen ympäristöön sijoittuvaa km-merkintää ja sen mitoitusta.

Pohjois-Pohjanmaan 1. vaihemaakuntakaavan toteuttamisen jälkeen Kempeleen kunnan tavoitteeksi on selkeämmin tullut kehittää Zatelliitin eritasoliittymän alueelle uusi yritys- ja toimitila-alue, jossa sijaitsee myös vetovoimainen kaupallinen keskittymä. Zatelliitin alueen asemakaavaluonnoksessa KME-merkinnällä (liikerakennusten korttelialue, jolle voidaan sijoittaa tilaa vievän kaupan, erikoiskaupan ja muun keskusta-alueille soveltumattoman kaupan suuryksiköitä tai myymäläkeskittymiä) osoitetun korttelialueen mitoitukseksi on asemakaavaluonnoksessa osoitettu noin 70 050 k-m<sup>2</sup>. Tämä on noin 6 950 k-m<sup>2</sup> (11 %) enemmän kuin maakuntakaavan sallima enimmäismitoitus koko kma-alueelle.

Maakuntakaavan yleispiirteisyydestä johtuen Zatelliitin asemakaavaluonnoksessa esitettyä mitoituksen ylitystä suhteessa voimassa olevaan maakuntakaavaan ei voida pitää merkittävänä. Lisäksi on huomioitava se, että todennäköisesti kaikki alueelle toteutuva kerrosala ei ole vähittäiskaupaksi luokiteltavaa, vaan KME-korttelialueelle saattaa sijoittua esimerkiksi kaupan toimintoihin liittyviä tukku-, varasto- ja logistiikkatiloja sekä kaupallisia palveluita. KME-korttelialueelle sijoittuvat myymälät eivät kaikki myöskään tule ylittämään voimassa olevassa maakuntakaavassa suuryksiköiksi määriteltyä (yli 2 000 k-m<sup>2</sup>) kokorajaa. KME-korttelialueesta muodostuu kuitenkin toteutuessaan toiminnallisesti suhteellisen yhtenäinen vähittäiskaupan myymäläkeskittymä, joka on vaikutuksiltaan verrattavissa vähittäiskaupan suuryksikköön. Tämän seurauksena alueelle sijoittuvat myymälät on kokonaisuudessaan laskettava kma-kehittämisalueen enimmäismitoitukseen.

Voimassa olevassa 1. vaihemaakuntakaavassa Zatelliitti-Zeppelinin alueen kma-merkinnällä osoitetulla alueella käyttötarkoitukset on rajattu luonteeltaan tilaa vievän erikoistavarakaupan toimi-

aloihin, jotka eivät toimintansa luonteen vuoksi pysty sijoittumaan keskustatoimintojen alueelle. Tällaisia toimialoja voivat olla esimerkiksi:

- Kodinkonekauppa
- Autojen merkiliikkeet ja -huolto
- Moottoriajoneuvojen, kuten mopojen, moottoripyörien ja mönkijöiden kauppa
- Ajoneuvojen korjaukseen ja huoltoon liittyviä "autoilijan tavarataloja", ml. raskasta liikennettä palveleva kauppa- ja huoltamotoiminta
- Rakentamis- ja sisustuskauppa
- Rautakauppa

Maankäyttö- ja rakennuslain keväällä 2017 tehdyn uudistuksen myötä laista on poistunut velvoite määritellä asemakaavamääräyksissä alueelle soveltuvan kaupan laatu. Asemakaavan tulee kuitenkin edelleen olla voimassa olevan maakuntakaavan mukainen ja noudattaa sen tavoitteita. Zatelliitin eritasoliittymän tuntumaan sijoittuvan KME-korttelialueen kaavoituksessa tavoitteeksi on asetettu sijoittaa alueelle luonteeltaan sellaisia vähittäiskaupan toimintoja, jotka eivät kilpaile Kempeleen keskustan tai Zeppelinin kanssa. Asemakaavan tavoitteet sekä alueelle sallitut toiminnot ovat täten maakuntakaavan mukaisia.

Vähittäiskaupan toimijat saavuttavat keskittymisellä agglomeraatioetuja toistensa läheisyydestä, kun samalla alueella voidaan asioida useammassa liikkeessä. Asemakaavaluonnoksessa esitetyn mukaisen KME-korttelialueen kehittymisen myötä Zatelliitin eritasoliittymän ympärille olisi mahdollista toteuttaa vetovoimainen kaupallinen keskittymä, joka houkuttelisi kuntaan uusia kaupan investointeja. Zatelliitin liittymäalueesta muodostuu kaikilla kulkumuodoilla hyvin saavutettava kohde, joka mahdollistaa kaupan toimintojen kehittymisen Kempeleessä uhkaamatta kuitenkaan Kempeleen keskustan, Zeppelinin alueen tai naapurikuntien kaupallisten keskittymien toimintaa ja kehittymisedellytyksiä.

Vähittäiskaupan sijainnin ohjaus ei koske tukkukaupan (B2B) toimintoja. Täten Zatelliitin yritys-alueetta on mahdollista kehittää myös tukkukaupan toimintojen alueena tai esimerkiksi verkko-kaupan varasto-, tukkumyynti- ja showroom-kohteena. Yksi esimerkki tällaisesta on Vantaalle rakentuva Fashion Center, joka toimii kansainvälisten muotialan merkkien ja maahantuojien toimitalona, showroomina. Kyseisestä keskuksesta ei myydä tuotteita vähittäismyyntinä kuluttaja-asiakkaille. Tällaiset toiminnot eivät kuitenkaan edellytä niin hyvää ja saavutettavaa sijaintia, minkä Zatelliitin alue tarjoaa.

### **Linnakallio**

Linnakallion alue sijaitsee Ouluntullin risteuksen kaakkoispuolella, Kempeleen ja Oulun rajalla. Alueella sijaitsee vuoden 2017 lopulla suljettava louhosalue, mutta muutoin alue on rakentamaton ympäristöä. Voimassa olevassa maakuntakaavassa alue on osoitettu seudullisen matkailukohteen merkinnällä. Kempeleessä on vireillä Linnakankaan osayleiskaava ja alueen kehittämisen tueksi on vuonna 2015 valmistunut myös masterplan-suunnitelma alustavista matkailu- ja virkistys- vapaa-ajantoiminnoista.

Alueen kehittämisen tavoitteena on luoda Linnakalliosta Pohjois-Pohjanmaan merkittävä liikunnan ja liikuntamatkailun kurssi- ja koulutuskeskittymä, joka asemoituu yhdeksi Oulun seudun matkailu-, virkistys- ja käyntikohteeksi. Lisäksi Linnakalliosta on tavoitteena luoda ympärivuotinen kohde, jossa maankäytön ja toimintojen sijoittumisessa huomioidaan erilaisten toimintojen keskinäiset synergiaedut. Alueella mahdollisesti kehitettäviä toimintoja ovat esimerkiksi hotelli sekä sukellus- ja kiipeilykeskus. Kaupallisesti alueelle on tavoitteena sijoittaa matkailu- ja harrastuspalveluita tukevia toimintoja. Lisäksi alueen asukasmäärä on tulevaisuudessa kasvamassa, minkä vuoksi alue on myös potentiaalinen lähipalveluiden sijoittumisalue erityisesti Metsokankaan alueen asukkaille.

Nähtävillä olleessa osayleiskaavaluonnoksessa kaupallisen kehittämisen kannalta keskeisin on Linnakallion liittymäalueen välittömään tuntumaan sijoittuva TP/KM-2 -merkintä (työpaikka-alue,

jolle saa sijoittaa kaupallisia palveluja). Kaavan valmisteluvaiheessa ehdotetun kaavamääräyksen mukaan alueelle voidaan asemakaavassa sijoittaa työpaikkatoimintojen lisäksi vähittäiskaupan myymälätiloja, kuitenkin siten, että alueelle saa sijoittaa ainoastaan paljon tilaa vaativan erikoiskaupan tai muun sellaisen erikoiskaupan suuryksiköitä, jotka soveltuvat kaupan laatu huomioon ottaen keskustatoimintojen alueiden ulkopuolelle. Tilaa vaativalla erikoiskaupalla tarkoitetaan toimialaluokituksen (TOL 2008) mukaisesti rautakaupan, kodintekniikkakaupan, huonekalukaupan, autokaupan sekä muun tilaa vaativan kaupan vähittäiskauppaa. Muilla erikoiskaupan suuryksiköillä tarkoitetaan sellaisia yksiköitä, jotka eivät suuren yksikkökoon tai kaupallisen luonteensa perusteella ole soveltuvia keskustatoimintojen alueille. Alueelle esitettiin kaavaluonnoksessa määräystä, jonka mukaan alueelle saisi asemakaavassa osoittaa enintään 500 k-m<sup>2</sup> suuruisia päivittäistavarakaupan myymälöitä.

Linnakallioon sopii parhaiten harrastustoimintaan liittyvää vähittäis- ja outlet-kauppaa (esimerkiksi erä-, sukellus- ja kiipeilyvarusteiden myynti, urheiluvälineiden erikoiskauppaa sekä muita alueen toimintoja tukevaa vähittäiskauppaa). Linnakallion alue on osa Oulun kaupunkiseudun yhtenäistä taajamatoimintojen aluetta, jolla seudullisesti merkittävän vähittäiskaupan suuryksikön alaraja on 10 000 k-m<sup>2</sup>. Tällöin myös yhtenäisen vähittäiskaupan alueen (TP/KM-2-korttelialue) mitoituksen tulee jäädä tämän alle. Kaavamääräyksessä tulee rajata alueelle sijoitettaviksi toimialoiksi ja toiminnoiksi sellaiset, jotka eivät kaupallisesti kilpaile Kempeleen tai naapurikuntien muiden kaupallisten keskusten kanssa ja toisaalta tukevat Linnakallion kehittymistä matkailu-, harrastus- ja vapaa-ajankeskuksena. Linnakallion alueella asioivista valtaosa onkin ensisijaisesti alueella muussa tarkoituksessa vierailevia, joille kaupan toiminnot tuottavat lisäarvoa. Kaupan toimintojen suhteen alueelle on mahdollista kehittää ainutlaatuisia konsepteja, joissa yhdistyvät innovatiivisella tavalla kauppa ja alueen muut toiminnot.

Alueelle on myös mahdollista sijoittaa pienimuotoisia lähi- ja liikennepalveluita ilman, että niillä on merkittävää vaikutusta ympäröiviin kaupan keskittymiin. Lähipalvelut tukevat ennen kaikkea alueen asukkaiden arjen sujuvuutta ja palveluiden saavutettavuutta. Linnakankaan osayleiskaavaluonnoksessa on osoitettu PL-korttelialueita (lähipalveluiden alue) suunnittelualueen pohjoisosiin ja Linnakaarron ja Tahkoseläntien risteysalueelle. Nämä sijainnit ovat potentiaalisia pien- tai valintamyymäläsijainteja alueella. Linnakankaan ja Linnakallion alueella asuu tavoitetilanteessa arviolta noin 4 000-5 000 asukasta, mikä luo edellytykset yhdelle tai kahdelle valintamyymälälle. Kaavassa tulisi selkeämmin mahdollistaa myös päivittäistavarakaupan lähipalveluiden sijoittuminen ko. korttelialueille.

### **Tupos/Ankkurilahti**

Tupos-Ankkurilahden alue sijaitsee valtatie 4:n ja Tyrnäväntien liittymän ympäristössä, noin seitsemän kilometrin (10 minuutin ajomatkan) päässä Kempeleen keskustasta. Alueella ei juurikaan ole asutusta, vaan lähin keskittymä sijaitsee Tupoksen taajamassa Limingan kunnan puolella. Alueella sijaitsee liikenneasema- ja ravintolapalveluja, kalanjalostusta ja tavaraliikenteen terminaali. Kaupallisesti keskeisin alue jakaantuu Limingan ja Kempeleen kuntien alueille.

Voimassa olevassa maakuntakaavassa alue on osoitettu vähittäiskaupan kehittämisen kohdealueena (kma), jonka enimmäismitoitus on 40 000 k-m<sup>2</sup>. Kokonaismitoituksesta on myöhemmin sovittu 30 000 k-m<sup>2</sup> sijoittuvaksi Limingan ja 10 000 k-m<sup>2</sup> Kempeleen puolelle. Alueen kaavan mukainen maankäyttö ei ole vielä toteutunut. Alueelle on suunniteltu sijoittuvaksi osayleiskaavaehdotuksen ja Ankkurilahden asemakaavamuutoksen mukaisesti vaiheessa 1 noin 20 000 k-m<sup>2</sup> ja vaiheessa 2 noin 10 000 k-m<sup>2</sup> uutta, liikennehakuista seudullisesti merkittävää paljon tilaa vaativan tai muun keskustatoimintojen alueille soveltumattoman erikoiskaupan liiketilaa (Limingan kunta 2014).

Kempeleen puolen kehittyminen on vahvasti sidoksissa alueen kokonaiskehittymiseen ja kaupallisen roolin löytymiseen. Viime aikoina kaupalliset investoinnit ovat keskittyneet erityisesti jo olemassa oleville kaupan alueille, jotka ovat hyvin saavutettavissa kaikilla kulkumuodoilla. Tupos-



Ankkurilahden alue nojautuu lähes täysin ohikulkevan liikenteen ostovoimaan, minkä vuoksi merkittävien kaupallisten investointien näkökulmasta alue ei ole ensisijainen kehityskohde. Logistisen sijainnin puolesta alueelle sopiikin parhaiten esimerkiksi kuljetuksia, varastointia sekä raskasta liikennettä palvelevaa huolto- ja tukkumyyntitoimintaa, jonka ohella voi kehittyä myös jonkin verran kuluttajille suunnattuja kaupallisia palveluita. Tupos-Ankkurilahden alueella maakuntakaavassa Kempeleen puolelle sijoittuva 10 000 k-m<sup>2</sup>:n mitoitus on hyvä lähtökohta myös yleis- ja asemakaavatason suunnittelulle. Kempeleessä merkittävimmät panostukset tulee kuitenkin mitoituksen ja aikataulun suhteen ensisijaisesti osoittaa Zateelliitti-Zeppelin -alueelle ja Kempeleen keskustaan.

### **Vihiluoto**

Viluodon alue sijaitsee Oulun ja Oulunsalon kaupunginosan välissä sijaitsevalla kaistaleella seututie 815:n varrella. Alueella sijaitsee nykytilanteessa Kempeleen puolella noin 400 asukasta ja 700 työpaikkaa. Noin kilometrin säteellä alueesta puolestaan sijaitsee jo yli 1 000 asukasta ja noin 800 työpaikkaa. Aluetta kehitetään liikenteellisesti sekä laajennetaan Vihiluodon yritysaluetta.

Vihiluodon alueen yritys- ja toimipaikkaympäristön kehittyminen tarjoaa mahdollisuuden kehittää työpaikkojen ja lähiasutuksen muodostamaan kysyntään pohjautuvaa pienimuotoista kaupan ja palveluiden tarjontaa huomioiden kuitenkin kehitettävien toimintojen vaikutukset kuntarajan yli; Kempeleen puolella asuvien tai alueen yritysten synnyttämä ostovoima ei yksistään riitä palveluiden syntymiselle. Vihiluoto sijaitsee kiinni Oulunsalon keskustaaajamarakenteessa ja alueen välittömässä tuntumassa sijaitsevat esimerkiksi Kouran ja Santaniemen asuinalueet. Kaupallisesti kiinnostavin alue Vihiluodossa on seututeiden 815 ja 816 risteysalueella sijaitsevan liikenneympyrän tuntumassa, jossa toiminnot palvelisivat niin yritysalueen kuin itäisen Oulunsalon asukkaidenkin lähikysyntää. Huomioitavaa alueen kehittämisessä on kuitenkin se, että Oulunsalon S-marketiin on etäisyyttä liikenneympyrästä Lentokentäntietä pitkin alle kilometri ja onkin varmistuttava siitä, että kehitettävillä palveluilla ei ole haitallisia vaikutuksia Oulunsalon keskustaluodeella sijaitseville kaupoille.

Alueelle suositeltava kaupallinen enimmäismitoitus on kokonaisuudessaan noin 5 000 k-m<sup>2</sup> ja päivittäistavarakaupan osalta enintään pienmyymälä-kokoluokassa (myymäläpinta-ala alle 100 m<sup>2</sup>). Tällöin pt-kauppa tarjoaa nopean asioinnin mahdollisuuden (täydennysostokset, lounas) alueen lähiasukkaille ja alueella työssäkäyville, mutta kaupalla ei ole merkittäviä vaikutuksia Oulunsalossa toimiville päivittäistavarakaupoille. Päivittäistavarakaupan palveluiden on myös mahdollista sijoittua osaksi esimerkiksi alueella sijaitsevaa huoltamotoimintaa tai grilli- ja elintarvikeliikkeen muodossa. Myös erikoistavarakaupan palveluita voi sijoittua alueelle muita toimintoja tukien, tontin pääkäyttötarkoitukseen liittyen. Tällöin mahdollistetaan mm. toimi- ja tuotantotilojen yhteyteen kehittyviä kaupallisia toimintoja, joista ei kuitenkaan muodostu kaupan alueeksi tai myymäläkeskittymäksi tulkittavaa kokonaisuutta.

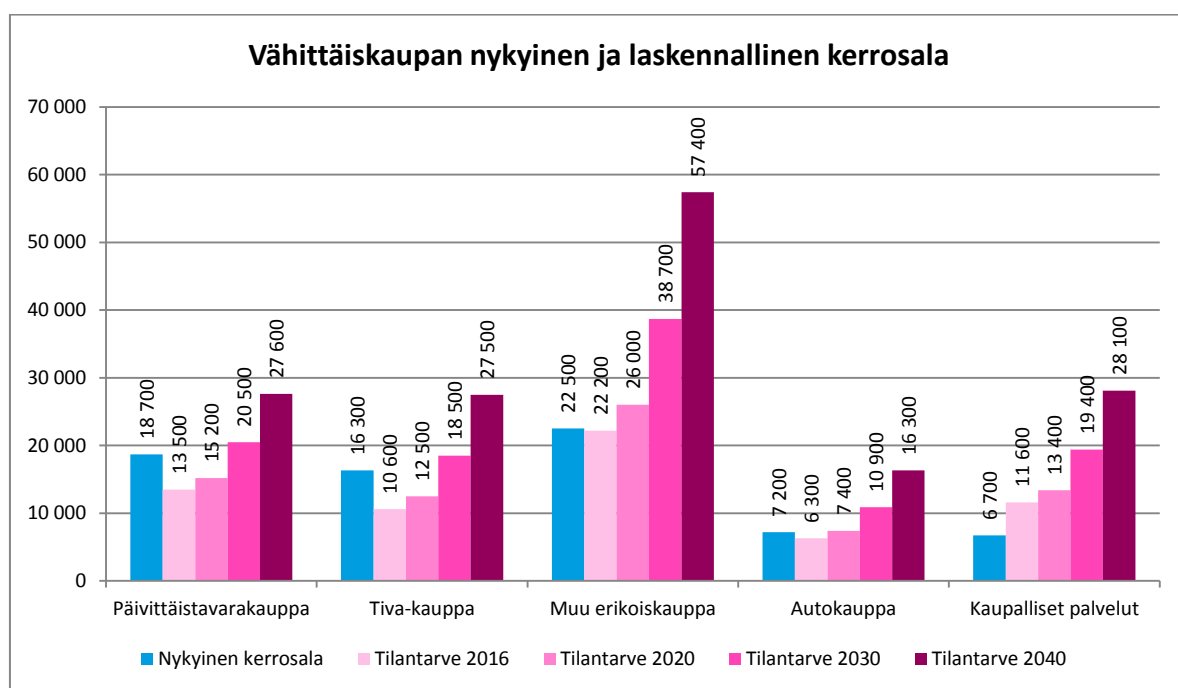
Vihiluodon alueen kaupallisia lähipalveluja on suositeltavaa kehittää yhteistyössä Oulun kaupungin kanssa johtuen alueen sijainnista kahden kunnan rajalla.

## **7.2 Pinta-ala suhteessa laskennalliseen pinta-alan tarpeeseen**

Kempeleen kaupallinen tarjonta keskittyy erityisesti voimassa olevassa maakuntakaavassa osoitetuihin ja mitoitettuihin keskuksiin ja tulevaisuudessa kehittyvälle Linnakallion matkailu-, harastus- ja vapaa-ajanalueelle. Vireillä olevista hankkeista merkittävin on Zateelliitin alueen asemakaavoitus, jossa alueelle ollaan mahdollistamassa noin 70 050 k-m<sup>2</sup> vähittäiskaupan suuryksiöihin sijoittuvaa myymälätilaa. Zateelliitin kaupan alue synnyttää kehittyessään vahvan kaupallisen kokonaisuuden, jossa on kilpailukykyisiä ja vetovoimaisia kauppapaikkoja uusille yrityksille. Uusien kaupallisten toimintojen myötä erikoiskaupan liiketilan määrä Kempeleessä kasvaa merkittävästi, mikä nopeuttaa kaupan uudistumiskehitystä ja mahdollisuuksia vastata kuluttajien muuttuvaan kysyntään. Ostovoiman kasvuun perustuvaa liiketilan laskennallista lisätarvetta tarkaste-

lemalla voidaan hahmottaa, kuinka suuri on se markkinoiden kasvu, jonka jakajaksi uudet kaupan toiminnot (hankkeet ja kaavan mahdollistamat) tulevat.

Seuraavassa kaaviossa on havainnollistettu toimialoittain vähittäiskaupan nykyisen kerrosalan ja Kempeleen asukkaiden ostovoimaan perustuvan laskennallisen tilantarpeen välistä erotusta. Zeppelinin kauppakeskuksen kerrosala on jaettu eri toimialoille myymälöiden pinta-alan suhteellisten osuuksien perusteella. Nykyinen kerrosala ylittää kunnan asukkaiden ostovoimaan perustuvan laskennallisen tilantarpeen päivittäistavarakaupassa sekä tilaa vievässä erikoistavarakaupassa ja on tarpeen osoittamalla tasolla muussa erikoistavarakaupassa ja autokaupassa. Koko vähittäiskaupassa (pl. autokauppa ja palvelut) toteutunut kerrosala on yhteensä noin 57 500 k-m<sup>2</sup> ja laskennallinen tilantarve on puolestaan noin 46 300 k-m<sup>2</sup>. Kempeleessä on näin ollen nykytilanteessa vähittäiskaupan (pt, tiva, muu et) kerrosalaa noin 24 % enemmän kuin mitä laskennallinen tilantarve osoittaa, mikä kertoo kuntaan ympäröiviltä alueilta virtaavasta vähittäiskaupan ostovoimasta.



**Kuva 37 Vähittäiskaupan nykyinen ja laskennallinen pinta-alantarve Kempeleessä**

Kempeleen asukkaiden ostovoimaan perustuva pinta-alantarve kasvaa suhteessa nykyiseen kunnassa sijaitsevaan vähittäiskaupan pinta-alaan yhteensä noin 55 000 k-m<sup>2</sup>:lla vuoteen 2040 mennessä:

- päivittäistavarakaupassa kasvutarvetta syntyy noin 9 000 k-m<sup>2</sup>
- tiva-kaupassa noin 11 000 k-m<sup>2</sup>
- muussa erikoistavarakaupassa lähes 35 000 k-m<sup>2</sup>.

Näiden lisäksi syntyy vielä lisäpinta-alantarvetta autokaupassa noin 9 000 k-m<sup>2</sup> ja kaupallisten palveluiden osalta noin 21 400 k-m<sup>2</sup>. Vähittäiskaupan, autokaupan ja kaupallisten palveluiden laskennallinen vähittäiskaupan lisäpinta-alantarpeen kasvu on täten noin 85 400 k-m<sup>2</sup> vuoteen 2040 mennessä.

Edellä esitetty laskennallinen vähittäiskaupan tilantarpeen kasvu perustuu Kempeleen kunnan asukasmääriin sekä arvioituun asukasmäärän kasvuun (+2 %/vuosi). Asukkaiden lisäksi tilantarvetta lisäävät ohikulkevan liikenteen kasvu (arviolta noin 3 000 k-m<sup>2</sup>) sekä Kempeleeseen suuntautuva ostovoiman virtaus, joka on nykyisin koko vähittäiskaupassa noin +54 % suhteessa pelkästään kunnan asukkaiden synnyttämään ostovoimaan. Vähittäiskaupan ostovoiman virtaus huomioiden Kempeleen laskennalliseksi tilantarpeeksi vuonna 2040 voidaan arvioida vähittäiskaupassa yhteensä noin 173 500 k-m<sup>2</sup>. Autokauppa ja kaupalliset palvelut huomioiden (arvioissa

ei mukana ostovoiman virtausta) laskennallinen tilantarve vuonna 2040 olisi yhteensä noin 218 000 k-m<sup>2</sup>. Lisäpinta-alantarpeena suhteessa olemassa olevaan kaupan kokonaiskerrosalaan (73 000 k-m<sup>2</sup>) tämä tarkoittaisi noin 145 000 k-m<sup>2</sup>:n lisäystä vuosina 2016–2040.

Kempeleeseen suuntautuva ostovoiman virtaus on perusteltua huomioida arvioitaessa laskennallista pinta-alantarvetta; tällöin voidaan varmistua siitä, että kaupan toimintaedellytykset kunnassa ovat jatkossakin riittävät ja että koko Oulun kaupunkiseudun kaupan palveluverkko kehittyy tasapainoisesti. Ostovoiman virtausta tarkasteltaessa on kuitenkin huomioitava se, että nykyisin kuntaan virtaa ostovoimaa noin +54 % verrattuna kunnan omien asukkaiden tuottamaan ostovoimaan, mutta vähittäiskaupan kerrosalaa on vain noin 24 % enemmän kuin mitä laskennallinen tilantarve antaisi olettaa. Tämä saattaa olla seurausta esimerkiksi keskimääräistä kovemmista myyntitehoista.

Vähittäiskaupan mitoitus voimassa olevassa maakuntakaavassa on vähittäiskaupan alueille (c/km/kma) yhteensä 170 000 k-m<sup>2</sup>:

- Kempeleen keskusta 30 000 k-m<sup>2</sup> (3. vaihemaakuntakaavaluonnoksessa ei vähittäiskaupan enimmäismitoitusta)
- Zeppelin (km): 50 000 k-m<sup>2</sup>
- Zatelliitti-Zeppelin (kma): 80 000 k-m<sup>2</sup>
- Tupos/Ankkurilahti (kma): 10 000 k-m<sup>2</sup>

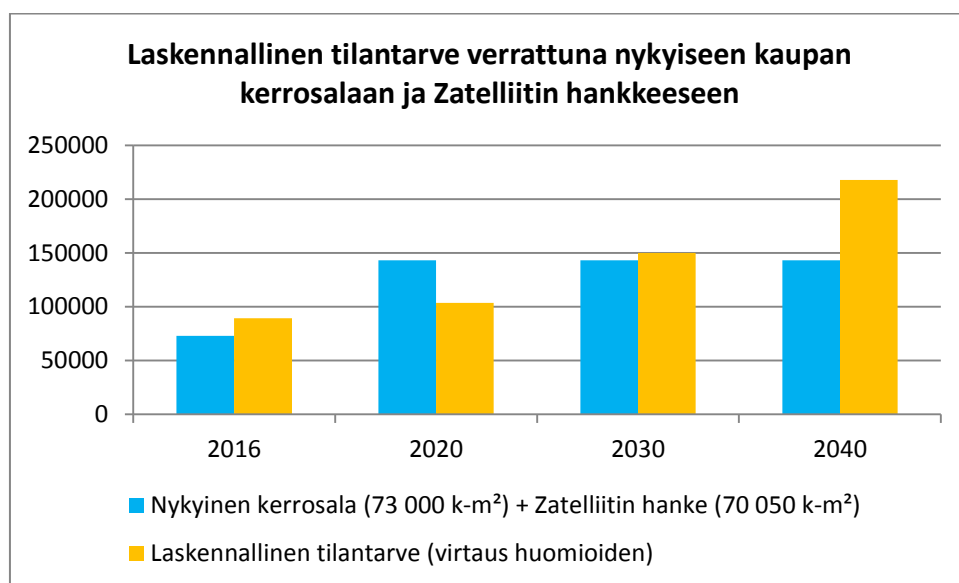
Kaupan, ml. autokauppa ja kaupalliset palvelut, laskennallinen pinta-alantarve (218 000 k-m<sup>2</sup>) Kempeleessä vuonna 2040 on noin 48 000 k-m<sup>2</sup> suurempi kuin voimassa olevassa maakuntakaavassa Kempeleeseen osoitettu suuryksikkömitoitus 170 000 k-m<sup>2</sup> (yli 2 000 k-m<sup>2</sup> myymälät). Kempeleessä sijaitsee kaupan pinta-alaa nykyisin alle 2 000 k-m<sup>2</sup> kokoisissa myymälöissä noin 16 300 k-m<sup>2</sup>, minkä lisäksi Zatelliitin asemakaavaluonnoksen sallima kaupan mitoitus ylittää voimassa olevassa maakuntakaavassa kma-alueelle osoitetun enimmäismitoituksen 6 950 k-m<sup>2</sup>:lla. Kempeleen nykyisen suuryksikkörajan alle jäävissä myymälöissä sijaitsevan vähittäiskaupan pinta-alan (16 300 k-m<sup>2</sup>), maakuntakaavan mitoituksen (170 000 k-m<sup>2</sup>) ja Zatelliitin alueen maakuntakaavan mitoitusta laajamittaisemman (+6 950 k-m<sup>2</sup>) kehittymisen myötä laskennallista pinta-alantarvetta olisi mitoittamatta nykytilanteessa noin 24 800 k-m<sup>2</sup>.

Edellä osoitettu mitoittamaton kerrosala (24 800 k-m<sup>2</sup>) voisi sijoittua Pohjois-Pohjanmaan 1. vaihemaakuntakaavassa osoitetuille vähittäiskaupan suuryksikköalueille paikallisina (alle 2 000 k-m<sup>2</sup>) yksiköinä tai maakuntakaavassa osoitettujen kaupan alueiden ulkopuolelle joko alle maankäyttö- ja rakennuslain suuryksikkörajan (4 000 k-m<sup>2</sup>) jäävinä yksiköinä tai vaikutusten arviointiin perustuen Oulun kaupunkiseudun yhtenäisellä taajamatoimintojen vyöhykkeellä seudullisesti merkittävän suuryksikkörajan (10 000 k-m<sup>2</sup>) alle jäävinä myymälöinä.

Vaikutusten arvioinnin alussa esitetyssä taulukossa Kempeleen kaupan keskuksiin osoitettu kaupan kokonaismitoitus (200 600 k-m<sup>2</sup>) vastaa melko hyvin kaupan laskennallista pinta-alantarvetta (218 000 k-m<sup>2</sup>) kunnassa huomioiden ostovoiman virtaus alueelle. Mitoituksessa on huomioitu sekä voimassa olevan maakuntakaavan mukainen vähittäiskaupan suuryksiköitä koskeva mitoitus alueittain että paikalliseen kysyntään perustuva vähittäiskaupan mitoitus. Laskennallisen tilantarpeen perusteella osoitetut kaavamitaukset, ml. Zatelliitin asemakaavassa esitetty 70 050 k-m<sup>2</sup>, on mahdollista toteuttaa ilman, että niillä on merkittävää vaikutusta Kempeleen tai Oulun seudun nykyisten kaupan keskusten toimintaedellytyksiin tai kehittymiseen.

Laskelman perusteella ostovoiman kasvu mahdollistaa laajankin kaupallisen kehittämisen Kempeleessä. Ajallisesti on kuitenkin huomioitava kehittämistoimenpiteiden vaiheistus. Laskennallinen tilantarve on arvioitu tavoitevuodelle 2040, joten hankkeita suunniteltaessa on huomioitava markkinoiden sopeutuminen uuteen tarjontaan. Mikäli Zatelliitin asemakaavan mahdollistama 70 050 k-m<sup>2</sup> toteutuu kaupan hankkeina nopeastikin, täyttää se laskennallisen tilantarpeen useaksi vuodeksi eteenpäin, ja muille Kempeleen alueille ei ole tällöin lähitulevaisuudessa kehitty-

misedellytyksiä. Seuraavassa kaaviossa on havainnollistettu laskennallisen tilantarpeen (osto-voiman virtaus huomioiden) sekä nykyisen vähittäiskaupan kerrosalan ja Zateeliitin asemakaava-hankkeen toteutumisen välistä ajallista suhdetta. Tarkastelussa on nykyisen kaupan kerrosalan (73 000 k-m<sup>2</sup>) päälle lisätty vuodesta 2020 alkaen Zateeliitin asemakaavan mahdollistama uusi kaupan tarjonta (70 050 k-m<sup>2</sup>). Zateeliitin alueelle kehittyvä tarjonta täyttäisi laskennallisen tilantarpeen vuoteen 2030 saakka. Toki on huomioitava, että myös alueelle sijoittuvan kaupan toimialoilla ja laadulla on merkitystä, mutta äkillisesti syntyvä merkittävä kaupan kokonaisuus täyttää markkinat joka tapauksessa vuosiksi eteenpäin. Lisäksi on huomioitava se, että vuosien 2030–2040 tilantarvelaskuihin sisältyy huomattavaa epävarmuutta mm. väestöennusteen, kulutuksen kasvun ja kaupan rakenteen muodossa. Tästäkin syystä ajallisella vaihteistuksella on suuri merkitys, jotta myös Kempeleen muut kaupan alueet ja keskusta voivat kehittyä.



**Kuva 38** Laskennallinen tilantarve verrattuna nykyiseen kaupan kerrosalaan ja Zateeliitin asemakaavan mahdollistamaan uuteen kerrosalaan

Seuraavissa kappaleissa tilantarvetta on lisäksi arvioitu toimialoittain.

#### *Päivittäistavarakauppa*

Päivittäistavarakaupassa asukaslukuun perustuva laskennallinen tilantarve verrattuna nykypinta-alaan kasvaa vuoteen 2040 mennessä arviolta noin 9 000 k-m<sup>2</sup>, mikä tarkoittaa teoriassa noin yhden hypermarket-kokoluokan ja yhden supermarket -kokoluokan myymälän lisäystä sekä muutamia lähipalvelumyymälöitä. Päivittäistavarakaupassa kunnan omavaraisuus on asukkaiden arjen sujuvuuden ja kaupan saavutettavuuden kannalta tavoiteltava tilanne, eivätkä ostovoiman virtaukset ole kovin merkittäviä. Päivittäistavarakaupan asiointeja tehdään pääsääntöisesti lähellä kotia, minkä vuoksi palveluiden sijoittumisella ja monipuolisuudella on keskeinen merkitys myös koetun saavutettavuuden näkökulmasta. Koetulla saavutettavuudella tarkoitetaan tässä yhteydessä sitä, miten kaupan valikoimat vastaavat asukkaiden ja asiakkaiden tarpeisiin. Pelkällä pien- tai valintamyymälätarjonnalla tarpeisiin ei voida vastata, sillä erikoisempia tuotteita mahdollistava valikoima edellyttää laajaa kaupan pinta-alaa.

Päivittäistavarakaupan myymälöillä on erilaisia sijoittumispreferenssejä. Kaikilla myymälätyypeillä on keskeistä hyvä saavutettavuus, näkyvyys merkittävimmille väylille sekä huollon ja pysäköinnin mahdollistaminen. Suuremmilla yksiköillä nämä kriteerit ovat ensisijaisen tärkeitä. Pienemmät myymälät puolestaan sijoittuvat myös lähemmäksi tiivistä asutusta, jolloin niitä voidaan hyödyntää täydennysostopaikkoina. Päivittäistavarakaupassa ostovoima suuntautuu kuitenkin merkittävässä määrin suurempiin yksiköihin; vuonna 2015 hypermarkettien ja tavaratalojen markkinaosuus Suomen päivittäistavaramyynnistä oli yli 31 % ja supermarkettien (yli 400 m<sup>2</sup>)



puolestaan peräti 47,2 %. Mikäli kunnan asukkaiden päivittäistavarakaupan ostovoiman halutaan suuntautuvan oman kunnan alueelle, on suurempien yksiköiden sijoittuminen kuntaan ensisijais- ta.

Kempeleessä päivittäistavarakaupan myymälät voivat kehittyä uusina yksiköinä sekä nykyisten myymälöiden laajentumisina. Hypermarket-, tavaratalo- ja supermarket -kokoluokan myymälöiden ensisijainen paikka on keskusta-Zeppelin-Zatelliitti -vyöhykkeellä, joka on parhaiten saavutettavissa ja toisaalta myös hyvin näkyvä sijainti valtatie 4:lle. Päivittäistavarakaupan lähipalveluille (pien- ja valintamyymälät) tulisi puolestaan osoittaa sijainteja erityisesti nykyisiltä ja kehittyviltä asuinalueilta, kokoojakatujen ja sisään tuloväylien risteyksistä, jotka ovat hyvin saavutettavissa myös kevyellä liikenteellä. Tällaisia ovat esim. keskustan eteläpuoleinen Ollakka-Hahtorannan alue, Paituri, Linnakangas ja Ylikylä-Metsärinne. Lähipalveluiden sijoittumisedellytyksiä voidaan kehittää myös maankäytöllisin keinoin tiivistäen kyseisiä alueita tulevaisuudessa; pien- tai valintamyymälä tarvitsee sijainnista ja koosta riippuen noin 1 500-3 000 asukasta välittömälle vaikutusalueelleen.

#### *Erikoistavarakauppa*

Erikoistavarakaupassa asukasluvuun perustuvaa laskennallista pinta-alantarpeen kasvua suhteessa nykytilanteeseen on vuoteen 2040 mennessä yhteensä noin 46 000 k-m<sup>2</sup>. Tästä tilaa vievään kauppaan kohdistuu noin 24 % ja muuhun (keskustahakuiseen) erikoistavarakauppaan noin 76 %. Erikoistavarakaupassa on erityisesti huomioitava ostovoiman virtauksen vaikutus, mikä noin kaksinkertaistaa laskennallisen tilantarpeen vuoteen 2040 mennessä. Toisaalta erikoistavarakaupan tilantarpeeseen kohdistuu myös päivittäistavarakauppaa suurempia epävarmuustekijöitä liittyen esimerkiksi verkkokaupan vaikutuksiin ja muuttuviin kulutustottumuksiin. Nykyisin Kempeleeseen virtaa erityisesti keskustahakuisen erikoistavarakaupan ostovoimaa Zeppelinin kauppakeskuksen ansiosta. Zatelliitin alueen myötä myös tilaa vievän erikoistavarakaupan tarjontaa kunnassa lisääntyy, mikä todennäköisesti vaikuttaa myös ostovoiman virtauksiin. Tulevaisuudessa kuntaan virtaakin suhteessa yhä enemmän erityisesti tilaa vievän kaupan ostovoimaa.

Erikoistavarakaupassa keskeinen vetovoimatekijä on toisten toimijoiden ja kilpailijoiden läheisyydestä syntyvä agglomeraatioetu, mikä on keskustahakuisen erikoistavarakaupan osalta Kempeleessä parhaiten saavutettavissa keskustan, Zeppelinin ja Zatelliitin muodostamalla vyöhykkeellä. Keskustahakuisessa erikoistavarakaupassa ensisijaiset sijoittumisalueet ovat keskusta ja Zeppelin. Kyseisillä alueilla ei kuitenkaan ole fyysisiä eikä liikenteellisiä edellytyksiä laajentaa kaupan tarjontaa laskennallisen tilantarpeen edellyttämää määrää. Tämän vuoksi muun erikoistavarakaupan myymälöitä on syytä mahdollistaa jossain määrin myös esimerkiksi Zatelliitin ja Linnakallion alueille. Näiden osalta on kuitenkin huomioitava se, että tarjota ei merkittävästi kilpailisi keskustan tai Zeppelinin nykyisen tarjonnan kanssa.

Tilaa vievässä kaupassa sijoittumisen suhteen keskeistä on erityisesti saavutettavuus henkilöautolla, mikä johtuu erityisesti kaupan luonteesta ja tavaroiden tyypillisesti suuresta koosta. Tilaa vievän kaupan yksiköt ovat tällä hetkellä sijoittuneet hajanaisesti Zatelliitti-Zeppelin -kehittämisaueelle, eivätkä ne muodosta keskenään synergia- tai agglomeraatioetuja siinä määrin kuin olisi mahdollista. Zatelliitin asemakaavaluonnoksen KME-alue mahdollistaisi toteutuessaan vetovoimaisen tilaa vievän kaupan keskittymän kehittämisen kuntaan, liikenteellisesti erinomaiselle sijainnille.

Erikoistavarakaupan mitoitukselta osa sijoittuu myös Tupos/Ankkurilahden -alueelle, jonka kehittyminen on kuitenkin toistaiseksi epävarmaa. Kyseisen alueen kehittyminen painottunee raskaan liikenteen, logistiikan ja varastoinnin tarpeisiin. Linnakallion alueelle puolestaan on mahdollista toteuttaa harrastus- ja virkistystoimintaa palvelevaa erikois- ja outlet-kauppaa, joka ei kilpaile olemassa olevien kaupan keskittymien kanssa. Alueella voidaan mahdollistaa esimerkiksi liikuntavälineiden testausta ja vuokrausta myymälän ohessa, mikä tukee alueen matkailullista kehittymistä ja synnyttää uusia innovatiivisia konsepteja.

### *Autokauppa*

Autokaupassa kunnan ostovoimaan perustuva laskennallinen tilantarve voi konkretisoitua myymälätiloina missä vain Oulun kaupunkiseudulla tai kauempanakin. Autokaupassa asioidaan harvoin ja asioinnin suuntautumisen taustalla on kaupan sijainnin lisäksi monia muitakin preferenssitekijöitä kuten tietyn merkkiliikkeen sijainti, varusteiltaan ja hinnaltaan sopivan auton saatavuus, vaihtautotarjonta yms. Sopivaa autoa voidaan hakea hyvinkin kaukaa sellaisen sattuessa kohdalle. Laskennallisesti Kempeleessä autokaupan tilantarve vuonna 2040 on noin 16 300 k-m<sup>2</sup>. Autokaupan potentiaalisin sijoittumisalue on Zatelliitin kauppakorttelissa, johon on mahdollista muodostaa monipuolinen autokaupan keskittymä, jossa myös muu tilaa vievän kaupan tarjonta voisi tukea autokaupan toimintaa. Tällaisia toimintoja voisivat olla esim. autoilijan tavaratalot, autohuolto ja varaosamyynti. Zatelliitiin on mahdollista sijoittua myös laskennallista tilantarvetta enemmän autokaupan myymälätilaa, sillä autokauppa keskittyy erityisesti vain muutamille alueille kaupunkiseututasolla. On myös mahdollista, että osa Kempeleessä jo toimivista autokaupan myymälöistä siirtäisi toimintansa Zatelliitin alueelle.

### *Muut kaupalliset palvelut*

Muut kaupalliset palvelut (ravintolat ja kahvilat, pankit, kuntosalit, viihde ja kulttuuri, terveyden- ja kauneudenhoito yms) eivät varsinaisesti kuulu kaupan sijainninohjauksen piiriin, mutta ne sijoittuvat tyypillisesti vähittäiskaupan yhteyteen ja sellaisiin liiketiloihin, jotka voivat toimia myös vähittäiskaupan myymälöinä. Viime vuosina vähittäiskaupan myymälätiloja on korvautunut ja täydentynyt erityisesti viihde- ja vapaa-ajanpalveluiden tiloilla esimerkiksi kauppakeskuksissa ja kaupunkikeskustoissa. Tämän vuoksi myös niiden edellyttämä tilantarve on syytä ottaa huomioon tilantarvetta ja kokonaismitoitusta arvioitaessa. Tyypillisesti muiden kaupallisten palveluiden laskennalliseksi tarpeeksi arvioidaan 25 % vähittäiskaupan laskennallisesta tilantarpeesta. Kempeleessä muiden kaupallisten palveluiden laskennallinen tilantarve vuonna 2040 on näin ollen noin 28 100 k-m<sup>2</sup>. Palvelut voivat sijoittua laajastikin kaikkien kaupan alueiden yhteyteen, mutta erityisinä sijoittumiskohteina voidaan mainita Kempeleen keskusta, Zeppelinin kauppakeskus sekä Linnakallion alue.

### *Matkailu- ja liikennepalvelut*

Muiden palveluiden kuten liikenne- ja matkailupalveluiden mitoitusta on hankala arvioida ostovoima- ja tilantarvelaskelmien kautta. Kyseisten palveluiden ostovoimasta valtaosa tulee lähialueen ulkopuolelta ja mitoitukseen vaikuttavat tekijät liittyvät esimerkiksi kohteen liikenteelliseen sijaintiin ja toimivuuteen, kokonaiskonseptiin, ankkuritoimintoihin, vetovoimaan, kiinnostavuuteen sekä imagoon. Kempeleessä Linnakankaan ja Linnakallion alueen ohikulkevat liikennemäärät sekä alueen omaleimaisuus esimerkiksi hyödynnettävän louhoksen ansiosta luovat hyvät edellytykset liikenteellisten ja matkailullisten palveluiden kehittämiseksi. Myös ns. B2B-kauppojen ja -palveluiden kysyntä perustuu enemmän alueen yritysraakenteeseen sekä toimintojen kehitysnäkömiin kuin asukkaiden luomaan ostovoimapotentiaaliin. B2B-kauppa ei myöskään kuulu kaupan sijainninohjauksen piiriin. Tällöin esimerkiksi Zatelliitin yritysalueelle voidaan kaavoituksen sallimissa puitteissa perustaa esim. koneiden myynti- ja huoltopalveluita sekä tukkukaupan toimintoja. Muihin palveluihin on laskettavissa myös verkkokaupan varasto- ja jakelupisteet, joiden yhteydessä voi olla myös pienimuotoista myymälätilaa.

## **7.3 Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen**

**Aluerakenteella** tarkoitetaan laajempien alueiden eli koko maan, maakuntien ja maakuntien osien rakennetta ([www.ymparisto.fi](http://www.ymparisto.fi)). Koko maakunnan ja Oulun kaupunkiseudun aluerakenteeseen tai kaupalliseen keskusverkkoon Kempeleen kaupallisiin keskuksiin osoitetulla kaupan mitoituksella ei ole merkittävää vaikutusta. Maakunnan tasolla Oulun keskusta ja sen tuntumassa sijaitsevat kaupalliset keskittymät muodostavat kaupunkiseudun kaupallisesti vetovoimaisimman kokonaisuuden, jota Kempeleen kaupalliset keskukset kehittyessään tasapainottavat. Kempele ja erityisesti kauppakeskus Zeppelin puolestaan on jo nykyisellään eteläisen Oulun kaupunkiseudun merkittävin kaupallinen keskittymä, johon suuntautuu asiointeja myös lähimmistä naapurikunnista. Zatelliitin alueen kehittäminen tukee Kempeleen asemaa maakunnan ja Oulun kaupunkiseu-

dun kaupallisessa keskusverkossa; toteutuessaan Zatelliitin alue monipuolistaisi Kempeleen kaupallista palvelutarjontaa sekä olemassa olevia toimialoja tukien että niiden toimialojen osalta, jotka eivät kunnassa vielä sijaitse. Erityisesti palvelutarjonta laajenisi tilaa vievän kaupan osalta.

Tilaa vaativassa erikoiskaupassa Oulun eteläpuolisten kuntien tarjonta ei nykyisin ole kattavaa, minkä vuoksi ostovoimaa virtaa erityisesti Ouluun. Kaupallisen tarjonnan kehittämisen keskeisin vaikutus aluerakenteellisesti on se, että erityisesti tilaa vievän kaupan osalta Kempeleen ja Oulun kaupunkiseudun eteläisten kuntien palvelutarjonta monipuolistuu, mikä lyhentää ostos- ja asiointimatkoista aiheutuvaa liikennesuoritetta. Tämä puolestaan vähentää liikenteen aiheuttamia ympäristöhaittoja. Myönteistä on myös Kempeleen kaupan alueiden sijainti työmatkaliikenteen pääreitillä (vt 4) varrella. Mahdollisuus asioida työmatkan yhteydessä voi vähentää merkittävästi tarvetta erillisiin asiointimatkoihin.

Linnakallion matkailu-, virkistys- ja harrastustoimintaan painottuva käyttötarkoitus vahvistaa aluerakenteellisesti koko Oulun kaupunkiseudun vetovoimaisuutta matkailu- ja elämyskohteena. Linnakallion alueelle kehittyvä kaupan tarjonta tukee em. funktioita eikä niiden tarkoituksena ole kilpailla olemassa olevien kaupan alueiden tai yksiköiden kanssa. Kaupallisesti Linnakallion alueelle on mahdollista kehittää ainutlaatuisia konsepteja, jotka hakevat vertaansa kansallisestikin.

**Yhdyskuntarakenteella** tarkoitetaan työssäkäyntialueen, kaupunkiseudun, kaupungin, kaupunginosan tai muun taajaman sisäistä rakennetta sisältäen väestön ja asumisen, työpaikkojen ja tuotantotoiminnan, palvelujen ja vapaa-ajan alueiden sekä näitä yhdistävien liikenneväylien ja teknisen huollon verkostojen sijoittumisen ja niiden keskinäisen suhteen ([www.ymparisto.fi](http://www.ymparisto.fi)). Zatelliitin alueen kehittäminen tukee Kempeleen kunnan yhdyskuntarakenteellisia kehittämistavoitteita.

Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukaan alueidenkäytön suunnittelussa uusia huomattavia asuin-, työpaikka- tai palvelutoimintojen alueita ei tule sijoittaa irralleen olemassa olevasta yhdyskuntarakenteesta ja vähittäiskaupan suuryksiköt on sijoitettava tukemaan yhdyskuntarakennetta. Zatelliitin kaavaluonnoksen mukaista kauppakorttelia ei voida pitää nykyisestä yhdyskuntarakenteesta irrallaan olevana alueena. Tätä tukee myös se, että ympäristöministeriön määritelmän mukaan eri alueita toisiinsa yhdistävät liikenneverkot liittymäalueineen ovat osa yhdyskuntarakenteellista kokonaisuutta. Zatelliitin alueen kehittämisen kannalta on lisäksi otettava huomioon valtakunnallisissa alueidenkäyttötavoitteissa esitetyt muut tavoitteet:

- Aluerakenteen ja alueidenkäytön kehittäminen perustuu ensisijaisesti alueiden omiin vahvuuksiin ja sijaintitekijöihin (toimiva aluerakenne, yleistavoite).
- Alueidenkäytöllä edistetään elinkeinoelämän toimintaedellytyksiä osoittamalla elinkeinotoiminnalle riittävästi sijoittumismahdollisuuksia olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta hyödyntäen. Runsaasti henkilöliikennettä aiheuttavat elinkeinoelämän toiminnot suunnataan olemassa olevan yhdyskuntarakenteen sisään tai muutoin hyvien joukkoliikenneyhteyksien äärelle (eheytyvä yhdyskuntarakenne ja elinympäristön laatu, yleistavoite).

Zatelliitin alue sijoittuu keskustan välittömään läheisyyteen, keskelle Kempeleen tiiveintä asutusta. Yhdyskuntarakenteen kestävyys kannalta Zatelliitin alueen kehittyminen Kempeleen keskustan lähellä sijaitsevana alueena on erityisesti tilaa vievän kaupan (ml. autokauppa) osalta suotavaa. Kaupan konseptien uudistumisesta ja kaupan toimintaedellytysten turvaamisesta johtuva kaupallisen lisärakentamisen paine tilaa vievässä kaupassa, huoltamotoiminnassa ja esimerkiksi autokaupassa on mahdollista toteuttaa uusina kaupan tiloina, jotka sijaitsevat lähellä keskustaa ja osana olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta. Alueen kehittyminen tilaa vievän kaupan alueena tarkoittaa myös sitä, ettei se kilpaile merkittävässä määrin keskustan tai Zeppelinin kanssa, eikä myöskään merkittävästi vaikuta muiden Oulun kaupunkiseudun kaupallisten keskitymien toimintaedellytyksiin.

Yhdyskuntarakenteellisesti Zateeliitin alueen kehittäminen muodostaa Kempeleen keskustan ja Zeppelinin ohella uuden merkittävän keskittymän valtatie 4:n kehittyvälle liittymäalueelle. Uusi kaupan keskittymä hajauttaa aina jonkin verran kaupan rakennetta kunnassa. On kuitenkin huomioitava, että kaupalliset kehittämisedellytykset ovat Kempeleen keskustassa ja Zeppelinin alueella rajalliset johtuen fyysisen tilan vähäisyydestä sekä liikennejärjestelyjen kapasiteetista. Lisäksi Zateeliitin kaupallinen tarjonta tukee myös alueen muun yritystoiminnan kehittymistä.

Kempeleen kunnan maankäytön kehittämistavoitteiden, kaupan alueiden sijoittumisen, nykyisen ja tulevan asutuksen sijoittumisen, työmatkaliikenteen reittien, Pohjois-Pohjanmaan vaihemaa-kuntakaavan Kempelettä koskevien kaupan ratkaisujen, kuntaan jo nykyisin suuntautuvan erikoiskaupan asiointiliikenteen ja ostovoiman vuoksi Zateeliitilla tai muillakaan Kempeleessä suunnitteilla olevilla kaavahankkeilla ja tässä selvityksessä esitetyillä kaupan mitoituksilla ei voida katsoa olevan oleellista alue- ja yhdyskuntarakennetta hajauttavaa vaikutusta.

Linnakallion alueen kehittyminen luo uuden matkailullisen vapaa-ajankeskittymän Oulun kaupunkiseudun yhtenäisen taajama-alueen sisään. Vapaa-ajan arvostus ja merkitys asukkaiden arjessa on nousemassa, mikä näkyy mm. vapaa-ajanmatkojen määrän ja matkatuotoksen kasvuna. Matkailualue palvelee kaikkia Oulun kaupunkiseudun asukkaita lähivirkistystoimintojen ja tapahtumien muodossa, hyvin saavutettavissa olevalla alueella.

#### **7.4 Vaikutukset kaupan palveluverkkoon ja keskustoihin**

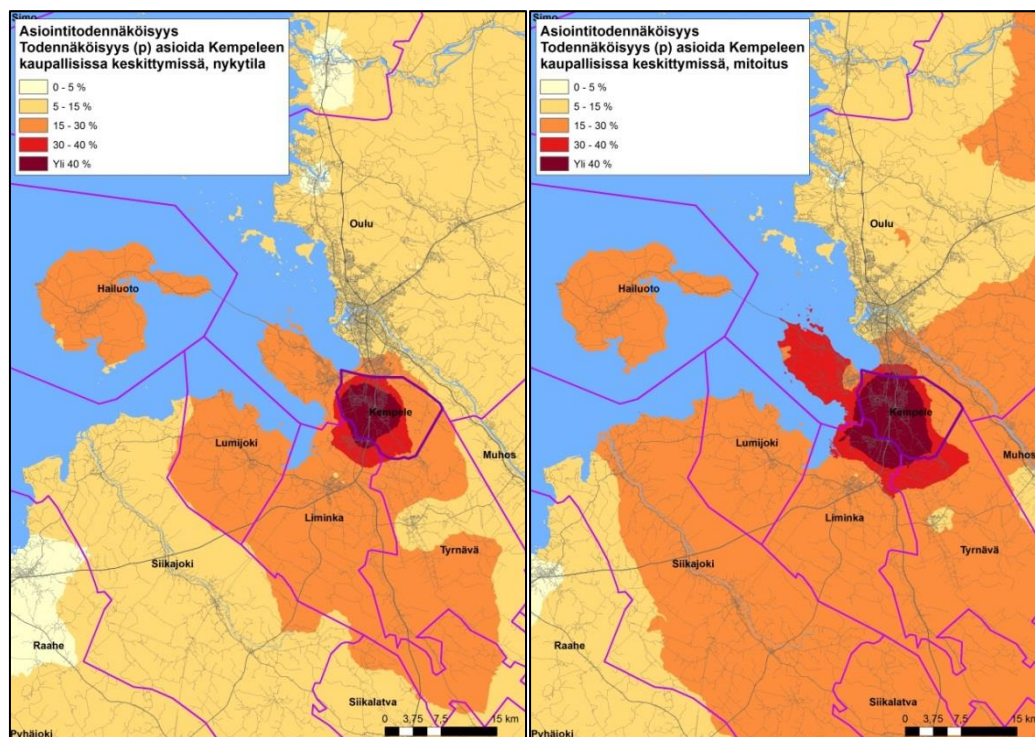
Nykyisellään Kempeleen kunnan päivittäistavarakaupan ja erikoistavarakaupan suuryksiköt sekä muu kaupallinen tarjonta sijaitsee pääasiassa Zeppelinin alueella. Keskustan palvelutarjonta koostuu lähinnä muutamasta päivittäistavaramyymälästä sekä näitä tukevista lähipalveluista. Zateeliitin alueen kaupan palvelujen kehittäminen ei merkittäväällä tavalla siirrä Kempeleen kaupan painopistettä nykyisestä tilanteesta, jossa kauppa sijaitsee jo keskustan ulkopuolella. Zateeliitiin on lisäksi suunniteltu sijoittuvaksi kauppaa, joka ei toimintojen laatu huomioon ottaen voi sijoittua keskustaan. Kempeleen kehittämistä onkin ajateltava paitsi yhdyskuntarakenteen, myös kaupallisen palvelurakenteen kehittymisen kannalta kokonaisuutena, jossa keskustassa, Zeppeliinissä ja Zateeliitissa toimivat kaupan palvelut täydentävät toisiaan. Keskeistä on, että erityisesti Zateeliitin alueelle sijoittuvien toiminnat ovat kunnan nykyistä palvelutarjontaa täydentäviä, eivätkä kilpaile keskustan tai Zeppelinin kanssa. Tällöin eri alueet yhdessä muodostavat toimivan kokonaisuuden.

Vähittäiskaupan laskennallisen tilantarpeen kasvu vuoteen 2040 mennessä luo edellytyksiä sekä suurempien päivittäistavarakaupan yksiköiden että lähipalveluidenkin kehittymiselle. Hypermarket- ja supermarket-myymlöiden ensisijainen sijainti- ja sijoittumispaiikka tulisi jatkossakin olla Kempeleen keskusta tai vaihtoehtoisesti Zeppelinin alue. Tähän pyrittäessä on muistettava, että keskustojen kehitykseen vaikuttavat hyvin monet tekijät. Keskustan kaupallinen vetovoima ja elävyys ovat riippuvaisia kaupan palvelutarjonnan lisäksi myös mm. kulttuuri-, viihde- ja ravintolapalvelujen ja julkisten palvelujen tarjonnan monipuolisuudesta sekä liikenne- ja pysäköintijärjestelyjen toimivuudesta, fyysisestä ympäristöstä yms. tekijöistä. Kempeleen keskustan tai Zeppelinin alueen kannalta ei olisi kohtalokasta, mikäli Zateeliitin alueelle sijoittuisi tilaa vievän kaupan lisäksi pienemmässä mittakaavassa myös erikois- ja päivittäistavarakaupan tarjontaa varsinkin jos Zateeliitin alueella voidaan tarjota sijoittumisedellytyksiä sellaisille uusille vähittäiskaupan toimijoille, jotka eivät voi toimintansa luonteen tai sopivien tonttien puuttumisen johdosta sijoittaa keskustaan tai Zeppelinin alueelle.

Vaikutuksia kaupan palveluverkkoon on tarkasteltu myös Huffin vetovoimamallin perusteella. Nykytilannetta kuvaavassa kartassa vetovoimatekijänä oleva kaupan kerrosala on nykyisen mukainen Oulun kaupunkiseudun ja naapurikuntien keskustoissa ja kaupallisissa keskittymissä. Kaupan kerrosala on osoitettu mm. Syken tietojen sekä muiden selvitysten perusteella. Kempeleessä kokonaismitoituksena on nykytilanteessa 73 000 k-m<sup>2</sup> jaettuna keskustaan sekä Zeppelinin ja Zateeliitin alueille. Tuleva mitoitus on puolestaan osoitettu keskuksille pääasiassa Pohjois-



Pohjanmaan maakuntakaavan mukaisten mitoitusten suhteessa. Kempeleessä käytettävät mitoitukset ovat keskustassa 30 000 k-m<sup>2</sup>, Zeppelinissä 50 000 k-m<sup>2</sup>, Zatelliitissa 80 000 k-m<sup>2</sup>, Linakalliossa 10 000 k-m<sup>2</sup> ja Tupos/Ankkurilahden alueella 10 000 k-m<sup>2</sup>. Kartalta voidaan havaita, miten Kempeleen kaupallinen vaikutusalue laajenee suhteessa nykytilaan; 15–30 %:n asiointitodennäköisyysvyöhyke laajenee Siikajoen, Siikalatvan ja Tyrnävän puolelle sekä Kempeleestä koilliseen. Myös 30–40 %:n asiointitodennäköisyysvyöhyke laajenee Oulunsalon alueelle.



**Kuva 39** Kempeleen kaupallinen vaikutusalue Huffin vetovoimamallin perusteella kuvattuna nykytilanteessa ja mitoitetussa tavoitetilanteessa

Mitoitusratkaisun seurauksena Kempeleen kaupallisten keskusten vetovoima kohdistuu entistä voimakkaammin eteläpuolella sijaitseviin kuntiin, millä on vaikutuksia näiden kaupallisiin kehittämisedellytyksiin. Kempeleen mitoitus ei kuitenkaan tarkastelussa juurikaan poikkea Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavassa tehdyistä kaupan suuryksiköiden sijoittumista ja mitoitusta koskevista ratkaisuista, joissa Kempeleen seudullisesti merkittävä asema vähittäiskaupassa on todettu. Lisäksi on huomioitava se, että tarkasteltavana on vähittäiskaupan kokonaismitoitus ja vaikutukset eroavat toimialoittain; päivittäistavarakaupassa asiointit tehdään pääsääntöisesti kotikunnasta, jolloin näiden palveluiden kehittämisedellytykset myös muissa kunnissa säilyvät. Erikoistavarakaupan osalta jo maakuntakaavassa tehty mitoitusratkaisu sekä Kempeleen kaupallinen asema nykytilanteessa todennäköisesti vaikuttavat Kempeleen eteläisten naapurikuntien kaupan hankkeiden kehittämisedellytyksiin. Lisäksi yhdyskuntarakenteellisesti ja saavutettavuuden näkökulmasta Kempele voi tarjota kestävämpiä kaupan sijainteja kuin kauempana Oulun kaupunkiseudun yhtenäiseltä taajamatoimintojen alueelta sijaitsevat keskukset.

#### *Vaikutukset Oulun keskusta ja kaupallisiin keskuksiin*

Oulun keskusta sekä keskeisille kaupan alueille Kempeleen kaupallisella kehittämisellä ei ole merkittävää negatiivista vaikutusta. Kempeleen kaupallinen vaikutusalue leviää erityisesti etelään ja asiointitodennäköisyys Oulun kaupungin alueelta Kempeleeseen on melko pieni. Oulussa asuville ensisijainen asiointipaikka Zatelliitin ja muiden kehityshankkeidenkin jälkeen Oulun keskusta sekä muut Oulun kaupalliset keskittymät, joissa jo nykyinen kaupan tarjonta on mittavaa ja maakuntakaavan mitoitus antaa laajat kehittämismahdollisuudet. Esimerkiksi c-3 -merkinnällä osoitetut kaupan alueet (Kaakkuri, Ritaharju ja Hiukkavaara), joille ei keväällä 2017 toteutetun maankäyttö- ja rakennuslain uudistuksen myötä olla 3. vaihemaakuntakaavassa osoittamassa

vähittäiskaupan osalta maksimimitoitusta, omaavat erittäin hyvät kehittymisedellytykset Kempeleen hankkeiden toteutuessakin. Zatelliitin kehittymisen myötä kilpailuvaikutukset kohdistuvat pääsääntöisesti tilaa vievään kauppaan. Oulun kaupungin alueella merkittävimmät Zatelliitin alueen kanssa kilpailevat tiva-kaupan keskittymät sijaitsevat Kaakkurissa ja Limingantullin alueilla, joissa on tarjontaa mm. huonekalu-, kodinkone- ja rautakaupassa sekä autokaupassa. Kyseisten keskusten kehittymisedellytyksiä lisää myös vahva tarjonta päivittäistavara- ja tavaratalokaupassa, mikä vahvistaa kyseisten alueiden vetovoimaa ja houkuttelevuutta myös kaupan investointien näkökulmasta. Zatelliitin aluetta kehitettäessä tulee kuitenkin huomioida seudullinen kilpailutilanne ja kaupan tarjonta erityisesti Oulun eteläpuoleisessa tiva-kaupan verkostossa, jotta eri alueiden tarjonta tukee tasapainoisen ja kestäväen palveluverkon kehittymistä ja asukkaiden arjen sujuvuutta niin lyhyellä kuin pitkälläkin tähtäimellä.

Päivittäistavarakaupassa on huomioitava erityisesti kuntarajan läheisyyteen sijoittuvien hankkeiden mahdolliset kuntarajan ylittävät vaikutukset. Erityisesti Linnakallion alueelle sekä Vihiluotoon kehittyvillä päivittäistavarakaupan hankkeilla voi olla kuntarajat ylittäviä vaikutuksia, jotka kohdistuvat erityisesti Oulun kaupungin alueelle. Kohteiden kaupallisessa mitoituksessa tuleekin huomioida, ettei uusi tarjonta uhkaa nykyisen päivittäistavarakaupan ja erityisesti lähipalveluiden toimintaedellytyksiä. Erityisesti Linnakallion alueella kasvava lähiväestön määrä kuitenkin mahdollistaa laajemmankin päivittäistavarakaupan tarjonnan kehittämisen. Tässä selvityksessä osoitetuilla mitoitus-suosituksilla on pyritty varmistamaan se, että vaikutukset päivittäistavarakaupan verkostoon eivät ole merkittäviä.

#### *Vaikutukset muihin kuntiin ja keskuksiin*

Kempeleen ulkopuolella merkittävimmät Zatelliitin ja muiden alueiden kehittämisen kaupalliset vaikutukset kohdistuvat Liminkaan ja Tyrnävälle. Erityisesti Limingassa on suunnitteilla useampiakin kaupan kehittämishankkeita esimerkiksi Tupos-Ankkurilahden ja Haaransillan alueella sekä Liminganportissa. Näissä keskeiset kehittämistavoitteet kohdistuvat tilaa vievään kauppaan. Zatelliitin alueelle kehittyvä mittava tiva-painotteinen kaupallinen kokonaisuus vaikuttaa näiden alueiden kaupallisen tarjonnan toteutumisedellytyksiin sekä potentiaalisten toimialojen kirjoon. Tilaa vievässä kaupassa ja autokaupassa Zatelliitin alueesta kehittyy kaupan toimijoiden näkökulmasta houkuttelevampi sijaintikohde johtuen erityisesti lähialueen ostovoimasta sekä kaupan nykyisestä tarjonnasta lähialueella. Limingan kaupan alueiden kehittymiselle ja tulevan roolin muodostamiselle tämä asettaa haasteen, johon voidaan vastata entistä voimakkaammalla profiloitumisella ja kehittämällä esimerkiksi logistiikkaa, liikennepalveluita sekä tuotantoa ja vähittäismyyntiä yhdistäviä konsepteja.

Zatelliitin ja muiden Kempeleen kaupallisten keskittymien kehittämisessä ja niiden vaikutusten arvioinnissa on myös huomioitava se, että koko Oulun kaupunkiseudulla nopeasti kasvava väestö ja ostovoima edellyttää vähittäiskaupan lisäkerrosalan rakentumista ja uusia kaupan hankkeita, jotta kasvavaan ostovoimaan voidaan vastata. Vähittäiskaupan ja autokaupan laskennallinen tilantarve kasvaa Oulun seudulla vuoteen 2040 mennessä arviolta yhteensä noin 640 000 k-m<sup>2</sup>. Kasvusta noin 36 % (230 000 k-m<sup>2</sup>) kohdistuisi tilaa vievään erikoistavarakauppaan sekä auto-kauppaan ja huoltamoihin. Zatelliitin alueelle suunniteltu kaupallinen kehittäminen (n. 70 000 k-m<sup>2</sup>) vastaa noin 11 %:ia koko Oulun seudun vähittäiskaupan laskennallisen tilantarpeen kasvusta vuoteen 2040 mennessä ja noin 30 % tilaa vievän ja autokaupan tilantarpeesta, mikäli alue toteutuisi kokonaisuudessaan näiden toimialojen kohteena. Vuoteen 2040 mennessä tilaa jää täten Zatelliitin lisäksi myös muille Oulun seudun kaupan hankkeille sekä keskustojen kaupallisen tarjonnan kehittämiseen.

## 7.5 Vaikutukset vähittäiskaupan kilpailuun

Kaavoituksessa tehdään kaupan kokoa, tyyppiä, sijaintia ja mahdollisesti toteutumisen ajoittumista koskevia ratkaisuja, jotka vaikuttavat vähittäiskaupan ostovoiman siirtymiin, myymälärakenteeseen ja kaupan alueelliseen palvelutarjontaan. Kaupan kannalta katsottuna asian voi tiivistää siten, että kyse on vaikutuksista kaupan kilpailuasetelmaan. Kaavoituksessa tehtävillä ratkaisuilla voidaan rajoittaa tai mahdollistaa kilpailun toimivuutta. Tärkeää olisi pyrkiä siihen, että rajoitetaan vain sitä, mikä on välttämätöntä yhdyskuntarakenteen toimivuuden turvaamisen ja maankäyttöisten kehittämisenäkökohtien kannalta katsottuna. Yhdyskuntarakenteen kehittämistavoitteet eivät aina ole kaikilta osin samansuuntaisia kilpailun toimivuuden turvaamisen tavoitteiden kanssa. Kun tämä asia tiedostetaan, kaavaratkaisuja voidaan lähteä hakemaan avoimesti molemmat näkökulmat huomioon ottaen (ympäristöministeriö 2007, Kauppa maakuntakaavoituksessa).

Uuden liiketilan rakentamisella vastataan kuluttajien muuttuvaan kysyntään ja toisaalta kaupan muuttuviin konsepteihin, joiden taustalla on kuluttajien tarpeiden lisäksi esim. lainsäädännöllistä, taloudellisista ja teknologisista kehitystrendeistä aiheutuvat muutostarpeet. Kuluttajien tarpeet ovat eriytyneet ja eriytyvät jatkossa yhä enemmän. Tämä merkitsee sitä, että myös ostospaikoilta vaaditaan yhä enemmän. Asiointi suuntautuu sinne, missä asiakkaan odotukset täyttyvät parhaalla mahdollisella tavalla. Kilpailuvaikutusten ennakointi onkin haasteellista, koska monet vaikutuksista riippuvat kuluttajien käyttäytymisen mahdollisista muutoksista ja kilpailun aiheuttamista dynaamisista vaikutuksista yritysten toimintaan. Tärkeintä kilpailun toimivuuden kannalta olisi varmistaa, että kaavoituksella luodaan edellytykset sille, että niin uusien toimijoiden alalle tulo kuin uusien liikeideoiden kehittäminenkin olisivat mahdollisia. Pitämällä alalle tulon esteet mahdollisimman alhaisina varmistetaan se, että luodaan edellytykset toimivalle kilpailulle ja sen myötä positiivisille kilpailuvaikutuksille.

Tämä asia on huomioitu myös maankäyttö- ja rakennuslaissa, johon tehtiin keväällä 2015 kilpailun toimivuutta koskeva lisäys. Lakimuutoksen perustelujen mukaan kilpailun toimivuuden edistämisen kannalta on olennaista, että kaavoituksella luodaan mahdollisuudet uusien liikeideoiden kehittämiseen ja edellytykset uusien toimijoiden alalle tulolle. Kilpailun kannalta toivottavia ovat kaavaratkaisut, jotka ovat joustavia ja jättävät vaihtoehtoja toteutukseen. Elinkeinoelämän kilpailuasioden huomioon ottaminen on yksi keskeisistä kaavoituksessa edistettävistä asioista. Lakimuutoksen tavoitteena on, että yrityksille osoitettaisiin laadultaan ja määrältään riittävästi sijoittautumispaikkoja.

Kilpailutilanteen muuttuminen ei aina ja automaattisesti tarkoita kielteisiä vaikutuksia olemassa olevien myymälöiden toimintaedellytyksiin. Kempeleen vähittäiskaupan palveluverkko on viime vuosina uudistunut ja uudistuu jatkossakin joka tapauksessa. Koko maassa yleistrendinä on, että päivittäistavarakaupassa pienet, kannattavuudeltaan heikot ja vanhoissa liiketiloissa toimivat myymälät lopettavat tai uudistavat toimintakonseptejaan ja hakevat uusia sijaintipaikkoja. Päivittäistavarakaupassa kilpailu on nykyisin pääasiassa kolmen suurimman toimijan (S-ryhmä, K-ryhmä ja Lidl) välistä. Uusia liikepaikkoja on kuitenkin suunniteltava myös pitkällä aikajänteellä siitä näkökulmasta, että markkinoilla saattaa tulevaisuudessa olla uusia toimijoita, joiden sijoittumisedellytykset on myös mahdollistettava riittävän väljällä kaavoituksella. Kempeleessä päivittäistavarakaupan suuryksiköiden ensisijaisina sijaintipaikkoina ovat Kempeleen keskusta ja Zepelinin alue, joissa näiden kehitymis- ja sijoittumisedellytykset on myös kaavoituksellisesti mahdollistettu, mikä edistää toimivan kilpailun toteutumista kunnassa.

Erikoiskaupassa erityisesti paljon tilaa vaativa kauppa hakee uusia, saavutettavuudeltaan ja näkyvyydeltään hyviä sijaintipaikkoja keskustan ulkopuolelta etenkin säännöllisen työmatkaliikenteen pääreittien varressa. Kaupan toimintaedellytysten kannalta onkin tärkeää, että kaavoituksella mahdollistetaan riittävä ja joustava liiketilarakentaminen ja laajentamismahdollisuudet myös pitkällä tähtäimellä. Zetelliitin alueelle asemakaavoitettava kauppakortteli tukee tilaa vievän kaupan kilpailun kehittymistä koko Oulun kaupunkiseudun tasolla ja toisaalta synnyttää kilpailua

Oulun seudun asukkaiden tilaa vievään kauppaan kohdistuvasta ostovoimasta. Lisäksi alue tarjoaa sijoittumismahdollisuuksia täysin uusille toimijoille, jotka eivät vielä sijaitse kaupunkiseudulla. Keskustahakuisen erikoistavarakaupan osalta Zeppelinin ja Zatelliitin alueen kehittymisen myötä kiristynyt kilpailu kohdistuu pääsääntöisesti Oulussa sijaitseviin toimijoihin, joille jää kuitenkin hyvät kehittymisedellytykset edelleen. Linnakallioon sijoittuvat matkailu-, harrastus- ja vapaa-ajantoimintaa tukevat erikoistavarakaupan toiminnot puolestaan tukevat erityisesti alueen muuta toimintaa ja synnyttää parhaimmillaan kokonaan uudenlaista liiketoimintaa vähittäiskaupan toimialalla.

## **7.6 Vaikutukset palveluiden saavutettavuuteen ja liikkumiseen**

Ihmisten arjen sujuvuudessa yksi merkittävimmistä tekijöistä on kaupan, erityisesti päivittäistavarakaupan, palvelujen saatavuus ja saavutettavuus. Saavutettavuuden käsite voidaan ymmärtää ja sitä voidaan mitata monin eri tavoin. Esimerkiksi etäisyys myymälään on helposti mitattavissa ja ymmärrettävissä, mutta se ei yksinään kerro koko totuutta. Lyhytkin kävely lähimpään myymälään voidaan kokea vaivalloisemmaksi kuin usean kilometrin ajomatka johonkin toiseen myymälään. Tämä kuvaa osuvasti liikkuvien ja suhteellisen helposti liikkumaan kykenevien kuluttajien kokemaa saavutettavuutta. Muut kuin edellä mainitut kuluttajat voivat kokea saavutettavuuden hyvinkin eri tavalla. Tähän ryhmään kuuluvat esimerkiksi heikkokuntoiset vanhukset, liikuntarajoitteiset henkilöt ja autottomat. Tälle ryhmälle kulkutavan valinnan ohella ja jopa sijasta saavutettavuudessa voi olla kysymys myös asiointimahdollisuuksista. Tähän taas vaikuttavat mm. kauppamatkan pituus, palvelujen laatu, kulkuyhteydet ja -mahdollisuudet, käytettävissä olevat tulot ja myymälöiden hintataso.

Kaupan palvelujen saavutettavuutta voidaan siis tarkastella sekä liikkumiseen perustuvana fyysisenä saavutettavuutena (etäisyytenä myymälään) että koettuna saavutettavuutena, joka kuvaa asiaa pelkkää etäisyyttä moniulotteisemmin. Koettu saavutettavuus voidaan määritellä vaivaksi, jonka kotitalous kokee tavaroita hankkiessaan. Jos päivittäistavaroiden hankkiminen aiheuttaa paljon vaivaa, on saavutettavuus huono - mikäli se aiheuttaa vähän vaivaa, on saavutettavuus hyvä. Erikoistavaroiden koetulla saavutettavuudella tarkoitetaan kotitalouksille erikoistavaroiden hankkimisesta aiheutuvaa vaivaa, ajankäyttöä ja kustannuksia. Kuluttajille tärkeitä asioita ovat lisäksi tiedon saanti tuotteesta, valikoimat ja vertailumahdollisuudet. Viimeksi mainittujen tekijöiden merkitys painottuu erikoiskaupassa selvästi päivittäistavarakauppaa enemmän.

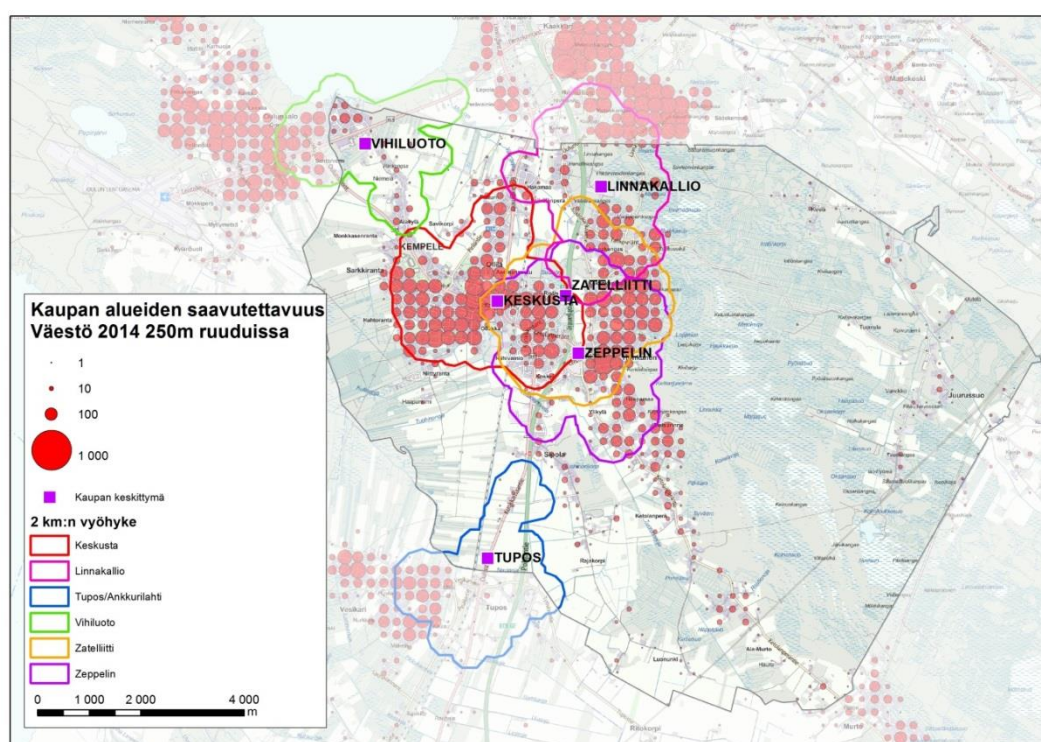
Zatelliitti-alueen kaupan palvelujen kehittämisen myötä etenkin tilaa vaativan erikoiskaupan palvelutarjonta Kempeleessä lisääntyy ja monipuolistuu merkittävästi. Tämä merkitsee tavaroiden saatavuuden ja myymälöiden koetun saavutettavuuden merkittävää paranemista sekä kempeleläisten että kauempaa asioivien näkökulmasta katsottuna. Myös fyysinen saavutettavuus paranee merkittävästi Kempeleen, mutta myös Oulun seudun eteläosien muiden kuntien asukkaille, kun Oulussa sijaitsevien liikkeiden sijasta osa asioinnista voidaan tehdä Kempeleessä. Tämä merkitsee myös asiointimatkojen ajokilometrien vähenemistä.

Zeppelinin ja Zatelliitin alueet sijaitsevat liikenteellisesti erittäin hyvin saavutettavilla ja kaupallisesti houkuttelevilla alueilla, osana Kempeleen keskustaajaman yhdyskuntarakennetta. Asiointimatkat kaupan alueille ovat valtaosalle kunnan asukkaista kohtuullisia. Sijainti valtatievarressa mahdollistaa myös ohikulku- ja työmatkaliikenteen sujuvan asiointin. Kempeleen saavutettavuus Oulun kaupunkiseudulla onkin erittäin hyvä; matka-aikana mitattuna viidentoista minuutin ajoajan säteellä Zeppelin-Zatelliitti alueesta asui vuoden 2014 lopussa yli 139 000 asukasta ja puolen tunnin matka-ajan säteellä puolestaan noin 218 000 asukasta. Zeppelinin ja Zatelliitin muodostaman kokonaisuuden sijainti on täten keskeinen Oulun kaupunkiseudun rakenteessa ja alue on erittäin hyvin saavutettavissa henkilöautolla.

Autoilun ohella asiointi onnistuu myös kävellen, pyöräillen ja linja-autolla. Edellytyksenä hyvälle saavutettavuudelle kuitenkin on, että liikenne- ja pysäköintijärjestelyt toimivat ja että joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen yhteydet ovat kunnossa. Linja-autolla asioitaessa saavutettavuuden

taso tulee määräytymään joukkoliikenteen tulevista ratkaisuista: vuorovälit, reitit ja pysäkit tulisi suunnitella palvelemaan myös Zatelliitin ja Zeppelinin alueilla asiointia. Pysäkeiltä olisi myös oltava sujuvat ja turvalliset yhteydet kauppoihin. Kaikkiin asioinnin sujuvuuteen ja turvallisuuteen liittyviin asioihin on syytä kiinnittää erityistä huomiota uusia kaupan palveluita toteutettaessa.

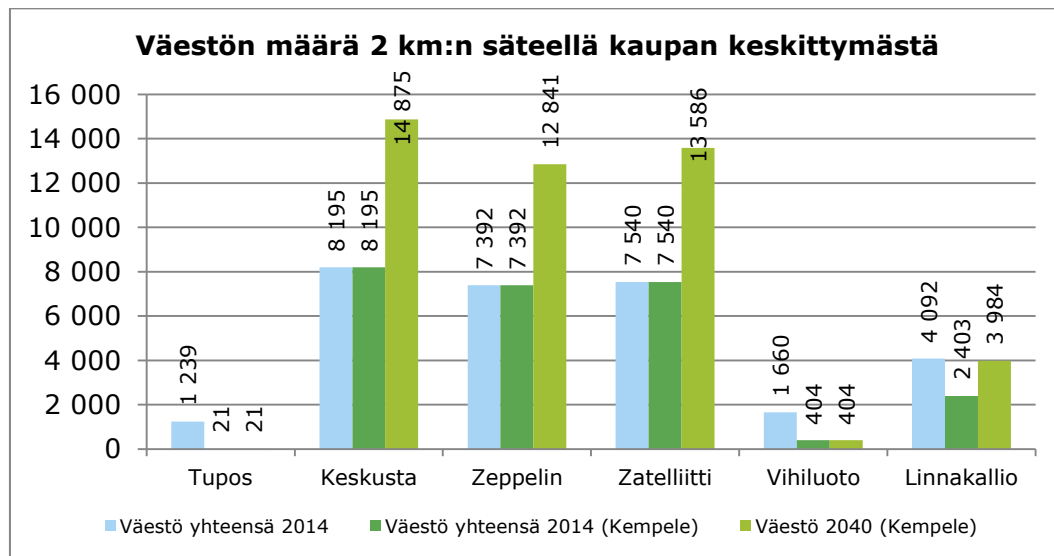
Seuraavalla kartalla on havainnollistettu tarkasteltujen kaupan alueiden saavutettavuutta tieverkkoa pitkin suhteessa nykyasutukseen. Analyysissä on huomioitu Zatelliitin tulevan eritasoliikitymän vaikutus fyysiseen saavutettavuuteen. Keskusten ympärille on piirretty 2 kilometrin etäisyysvyöhyke, jonka säteeltä esimerkiksi kevyen liikenteen asiointimatkat ovat mahdollisia. Kevyellä liikenteellä, erityisesti kävellen, asiointimatkat ovat lähipalveluihin tyypillisesti alle 600 metriä, mutta polkupyörällä 2 kilometrin etäisyys on luokiteltavissa vielä hyvin saavutettavaksi. Kartalta voidaan havaita, että kaupan keskittymät ovat sijainniltaan keskeisiä suhteessa väestön sijoittumiseen. Linnakallion, Vihiluodon ja Tupos/Ankkurilahden osalta kahden kilometrin vyöhyke ulottuu myös naapurikuntien alueelle.



**Kuva 40 Kaupan alueiden lähisaavutettavuusvyöhykkeet**

Seuraavassa kaaviossa on tarkasteltu väestön määrää kyseisten kahden kilometrin vyöhykkeiden sisällä. Kaaviossa havainnollistetaan erikseen kaikkien asukkaiden ja kempeleläisten määrää nykytilanteessa sekä kempeleläisten määrää tavoitetilanteessa vuonna 2040. Keskusta, Zeppelin ja Zatelliitti erottuvat parhaiten saavutettavina alueina; kaikkien keskittymien tuntumassa asuu nykytilanteessa yli 7 000 asukasta, joista kaikki ovat kempeleläisiä. Tupos/Ankkurilahti ja Vihiluoto ovat selkeästi väestömäärältään pienimpiä, sillä kyseisten alueiden ympärillä asuu vain noin 1 200-1 600 asukasta, joista murto-osa on kempeleläisiä. Linnakallion ympärillä kahden kilometrin säteellä puolestaan asuu nykytilanteessa noin 4 100 asukasta, joista 2 400 on kempeleläisiä. Väestönkasvu keskustan, Zeppelinin, Zatelliitin ja Linnakallion ympärillä on merkittävää, mikä tukee niin suurempien kaupan yksiköiden kuin lähipalveluidenkin toteuttamisedellytyksiä.





**Kuva 41 Väestön määrä ja tavoitekasvu kaupan alueiden lähisaavutettavuusvyöhykkeillä**

## 7.7 Vaikutukset liikenteeseen

**Kempeleen keskusta** sijaitsee liikenneverkon näkökulmasta edullisesti lähellä kunnan asutuksen painopistettä. Zeppelin on tuonut keskustan rinnalle sitä merkittävämmän palvelukeskittymän, mikä on lisännyt liikennetarvetta Ketolanperäntiellä keskustan ja Zeppelinin välillä. Keskustan kehittämishankkeiden myötä asutus tiivistyy jatkossa keskustassa, mikä lisää mahdollisuuksia palvelutarjonnan täydentämiseen. Myös Kempeleen rautatieaseman uudelleen käyttöönotto lisää keskustan vetovoimaisuutta ja parantaa keskustan liikenteellistä asemaa.

Keskusta on laajenemassa Kempeleentien eteläpuolelle, jolloin Kempeleentien estevaikutuksen vähentäminen on keskeinen liikenteellinen haaste keskustassa. Keskustan tiivistyessä ja kehittyessä kasvaa tarve lisätä kävelypainotteisuutta ydinkeskustassa. Uusien joukkoliikennemuotojen kehittyessä nousee esille tarve luoda uusi sisäinen yhteys keskustan ja Zeppeliinin sekä myös Zatielliitin välille, jolloin keskustan saavutettavuus paranisi merkittävästi myös autottomien asukkaiden näkökulmasta.

**Zatielliitin alue** tekee Kempeleen kaupallisesta rakenteesta kolminapaisen, mikä on haaste alueiden välisille liikennejärjestelyille. Alueet kytkeytyvät henkilöautoilun kannalta hyvin toisiinsa, mutta kattavan joukkoliikenteen sekä alueiden välisten kävely- ja pyöräily-yhteyksien hyödyntäminen on haasteellisempaa. Pyöräreittien kehittämisen näkökulmasta on kuitenkin jo varauduttu Zatielliitin alueen toteuttamiseen ja uudet aluereitit tulevat täydentämään nykyisiä yhteyksiä. Toisaalta on huomioitava se, että keskustan, Zeppelinin ja Zatielliitin alueiden kehittyvä ja tehostuva maankäyttö luo myös edellytyksiä sekä paremmille kevyen liikenteen yhteyksille että kysyntää tehokkaamman ja kattavamman joukkoliikennejärjestelmän toteuttamiseksi.

Eritasoliittymä tekee Zatielliitin kehittämisen kaupallisena alueena mahdolliseksi tuoden mm. suuren ohikulkuvirran kautta runsaasti potentiaalia alueelle. Zatielliitti yhdessä Zeppeliinin kanssa muodostaa vahvan maakunnallisen kauppakeskittymän, jonka kilpailijat ovat pääosin Oulun suuret keskittymät. Alueen saavutettavuus on erinomainen, koska se tukeutuu uudesta eritasoliittymästä Eteläsuomentien kautta kuntakeskukseen johtavaan uuteen yhteyteen. Väylästä tulee merkittävä Kempeleen sisääntuloväylä. Vaikka eritasoliittymä ja Zatielliitti lisäävät moottoritille ohjautuvaa liikennemäärää merkittävästi, riittää tien välityskyky 2+2 -kaistaisena vielä pitkään. Valtatien kehittämishankkeen yhteydessä tehdyissä mikrosimulointitarkasteluissa koko moottoritiejaksolle rinnakkaisteineen todettiin, että Kempeleen alueen liikenneverkko suuresta liikenteen kasvusta huolimatta toimii hyvin, kun Zatielliitin uusi eritasoliittymä jakaa liikenteen kuormitusta nykyistä tasaisemmin.

Kävelyn ja etenkin pyöräilyn kannalta Zatelliitin sijainti on hyvä ja mahdollistaa hyvin pyöräilyn alueelle suuntautuvien työmatkojen kulkutapana. Asiointiliikenteessä kävelyn ja pyöräilyn osuus jäänee sen sijaan vähäiseksi. Zatelliitin on tavoitteena sijoittaa laadultaan sellaisia vähittäiskauppan toimintoja, jotka eivät sovellu keskusta-alueelle, vaan edellyttävät mm. hyvää liikenteellistä sijaintia, laajoja myymälähalleja ja pysäköintiä. Tällaisissa kaupoissa asioidaan pääsääntöisesti autolla niiden sijainnista riippumatta.

Joukkoliikenteen saavutettavuutta tulisi jatkossa parantaa toteuttamalla uusia nopeita linjoja Zatelliitin ja moottoritien kautta Oulun suuntaan. Myös kunnan sisällä tarvittaisiin uutta joukkoliikennejärjestelmää yhdistämään kolme kaupallista aluetta toisiinsa.

**Zeppelinin alueen** eritasoliittymä rakennettiin "alamittaiseksi" jo alun alkaen, kun kaupan sijoitumista liittymäalueelle ei ollut ohikulkutietä suunniteltaessa tiedossa. Liittymä on ollut jo pitkään yksi Oulun seudun liikenneverkon ruuhkaisimpia kohtia. Zeppelinin alueen ongelmana on lisäksi toimintojen jakautuminen Ketolanperäntien molemmille puolille, jolloin lyhyitä siirtymisiä autolla tapahtuu paljon. Esimerkiksi Alkon siirtyminen kauppakeskuksesta Lidlin yhteyteen tuottaa ruuhkaksiin liittymiin lisää liikennettä ja häiriöitä. Alueen sisäistä liikkumista tulisi voida kehittää nykyistä enemmän hyvillä kävely-yhteyksillä, jolloin lyhyitä automatkoja voitaisiin vähentää. Kunnan tavoitteena onkin kehittää Honkasen alueen liikenteellisiä yhteyksiä erityisesti Zeppelinin ja Zimppari-Zemppi -kortteleiden välillä, mikä osaltaan vastaa tähän tarpeeseen.

Zatelliitin liittymä tuo merkittävän helpotuksen Zeppelinin alueen liikenteelle. Zeppelinin liittymä on ollut tärkeä sisääntuloliittymä kuntaan myös pohjoisesta, minkä roolin Zatelliitin liittymä jatkossa ottaa itselleen. Zeppelinin eritasoliittymän kuormituksen vähentämiseksi on tarpeen kehittää moottoritien itäpuolella rinnakkaistieyhteyttä Zeppelinin ja Zatelliitin eritasoliittymien välillä nykyistä selvästi sujuvammaksi.

Vaikka alueen liikenteen sujuvuus paranee Zatelliitin uuden yhteyden vähentäessä liikennekysyntää alueella, tulisi Zeppelinin alueen toimintojen kehittyessä eritasoliittymään toteuttaa toinen risteysilta, jotta alueen liikenteen sujuvuus voitaisiin turvata. Nyt toteutuksessa olevan moottoritieremontin jälkeen Zeppelinin eritasoliittymän toimivuus jäänee selvästi Oulun alueen moottoritiejakson heikoimmaksi.

**Linnakankaan alue** on hyvin saavutettavissa Ouluntullin eritasoliittymän kautta, jolloin seudullisten tai maakunnallisten palvelujen sijoittaminen sinne on liikenteen kannalta mahdollista. Kun nopeaa joukkoliikennetarjontaa moottoritielle lisätään, alueen saavutettavuus myös joukkoliikenteellä paranee olennaisesti, mikä tukee alueelle sijoittuvia matkailupalveluita.

Alueelle ei tarvita merkittävää päivittäistavaratarjontaa, sen sijaan Oulun ja Kempeleen rajalla lienee kysyntää supermarket-tasoiselle tarjonnalle tuomaan lähipalveluja sekä Metsokankaan (Oulu) että Linnakankaan (Kempele) alueiden asukkaille ja Linnakankaan matkailualueelle.

**Tupoksen** eritasoliittymän alueella paikallista ostopotentiaalia on vähän. Ruuhkaton eritasoliittymä tekee alueesta erinomaisesti saavutettavan ja esim. logistiikka- ja tuotantotoiminnoille soveliaan. Tupoksen alueen kaupallinen kehittämisellä ei ole merkittäviä liikenteellisiä vaikutuksia.

**Vihiluodon** alue muodostaa kiilamaisen merenrantaan Kempeleenlahdelle ulottuvan alueen Oulun sisällä. Alue on merkittävä työpaikka-alue, mutta asutus on vähäistä eikä edellytä päivittäistavarapalveluja. Huomioiden alueen seudullinen rooli osana naapurikunnan taajamarakennetta, työpaikkoihin ja liikenteelliseen asemaan perustuen alueelle on mahdollista synnyttää yhteistyössä Oulun kanssa pienimuotoista kaupan tarjontaa esim. pienmyymälän tai ravintola/grillipalveluiden yhteydessä toimivan päivittäistavaroiden vähittäismyyntin muodossa.

## 8. YHTEENVETO JA SUOSITUKSET

Kempeleen asema ja rooli Oulun kaupunkiseudun ja koko Pohjois-Pohjanmaan vähittäiskaupan palveluverkossa on vakiintunut ja merkittävä. Alueelle suuntautuu asiointeja kaikkialta kaupunkiseudulta sekä laajemmin maakunnasta. Zeppelinin kauppakeskus on Oulun keskustan ja Ritaharjussa sijaitsevan Ideaparkin ohella merkittävin sekä monipuolisin kaupallinen keskittymä kaupunkiseudulla. Vähittäiskaupan kehityksessä on viime aikoina ollut nähtävissä trendi, että kauppa keskittyy yhä enenevässä määrin olemassa oleviin ja merkittäviin kaupallisiin keskittymiin, eikä uusia kaupallisia keskuksia juurikaan perusteta. Vähittäiskaupassa keskittymisen edut ovat merkittäviä. Myymälätarjonnaltaan ja valikoimaltaan suurimmat keskuksat houkuttelevat asiointivirtoja, koska nämä pystyvät tarjoamaan yhdellä pysähdyksellä mittavan tarjonnan ja asiointin helppouden. Vastaava analogia on sovellettavissa myös kaupunkikeskustojen kehittämiseen; keskustojen kaupallista rakennetta tiivistetään kävelykeskustan ja -katujen ympärille, jolloin asiointi on helppoa ja vaivatonta.

Kempeleen vähittäiskaupan kehittymisen kannalta keskeisimmät sijainnit, mitoitus ja roolit on osoitettu voimassa olevassa Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavassa:

- Kempeleen keskusta (c, 30 000 k-m<sup>2</sup>, 3. vaihemaakuntakaavaluonnoksessa c-3, ei enimmäismitoitusta)
- Zeppelin (km, 50 000 k-m<sup>2</sup>)
- Zatielliitti-Zeppelin vähittäiskaupan kehittämisen kohdealue (kma, 80 000 k-m<sup>2</sup>)
- Tupos/Ankkurilahti (kma, yhteensä 40 000 k-m<sup>2</sup>, josta 10 000 k-m<sup>2</sup> Kempeleen puolella)

Voimassa olevassa maakuntakaavassa osoitettu vähittäiskaupan suuryksiköiden enimmäismitoitus Kempeleen seudullisesti merkittävälle kaupan alueille on näin ollen 170 000 k-m<sup>2</sup>. Zatielliitin asemakaavan myötä suuryksikkömitoitus ylittyy hieman ollen yhteensä noin 177 000 k-m<sup>2</sup>. Näiden lisäksi kaupallista kehittämispotentiaalia omaavina alueina on tunnistettu Linnakallio (<10 000 k-m<sup>2</sup>) ja Vihiluoto (5 000 k-m<sup>2</sup>). Tämän selvityksen mukainen kokonaimitoitus (kaikki kaupan kerrosala) on 200 600 k-m<sup>2</sup>, mikä on noin 17 400 k-m<sup>2</sup> vähemmän kuin Kempeleen laskennallinen kaupan tilantarve vuonna 2040 huomioiden vähittäiskaupan ostovoiman virtaus alueelle. Tämä tarkoittaa sitä, että laskennallisesti ostovoiman kasvu alueella tukee mitoitusratkaisua ja mahdollistaa esimerkiksi Zatielliitin alueen asemakaavassa osoitetun mitoituksen (70 050 k-m<sup>2</sup>) toteuttamisen ilman, että sillä on merkittävää vaikutusta kaupan kehittämisedellytyksiin lähialueella. Kaavoituksessa tulee kuitenkin huomioida ajallinen vaihteisuus; mikäli Zatielliitti-alueelle mahdollistettava kaupan kerrosala rakentuu nopeasti, uusille kaupan hankkeille on Kempeleessä tilaa vasta 2030-luvulla. Tällä voi olla haitallisia vaikutuksia esimerkiksi keskustan kehittämiseen lyhyellä tähtäimellä.

Zatielliitin asemakaavaluonnoksessa osoitetun vähittäiskaupan suuryksikköalue (KME) kehittäisi toteutuessaan erityisesti tilaa vievän kaupan, ml. autokauppa, tarjontaa sekä Kempeleen asukkaiden kuin muidenkin Oulun kaupunkiseudun eteläosien asukkaiden kannalta. Uusi kaupan alue tarjoaa houkuttelevia sijaintipaikkoja liikenteellisesti ja yhdyskuntarakenteellisesti hyvin saavutettavalta paikalta tukien myös muun yritystoiminnan kehittymistä alueella. Zatielliitin alueen kehittyminen erityisesti tilaa vievän kaupan alueena tukee Kempeleen tavoitetta, jonka mukaan uusi kaupan tarjonta ei merkittävässä määrin kilpaile olemassa olevien kaupan keskittymien, erityisesti Kempeleen keskustan ja Zeppelinin kanssa.

Kempeleen keskusta kehittyy erityisesti päivittäistavarakaupan, keskustahakuisen erikoistavara-kaupan ja kaupallisten palveluiden sijaintipaikkana. Keskustaan osoitettu 30 000 k-m<sup>2</sup>:n mitoitus luo hyvän perustan alueen kaupallisten toimintojen kehittymiselle. Tulevassa Pohjois-Pohjanmaan 3. vaihemaakuntakaavassa Kempeleen keskustalle ei uudistuneen MRL:n mukaisesti tulla osoittamaan enimmäismitoitusta. Kaupan mitoituksen näkökulmasta keskustan kehittämiseksi on olemassa hyvät edellytykset. Keskustan kehittyminen vetovoimaisena asiointiympäristönä edellyttää myös muita maankäytöllisiä ja toiminnallisia kehittämistoimenpiteitä, mm. tiiviim-

pää asutusta, sujuvampaa liikenneympäristöä, viihtyisämpää keskusta-aluetta sekä houkuttelevia ja uudenaikaisia liiketiloja. Näitä keskustassa ollaan kehittämässä mm. kehittämissuunnitelman ja -kilpailun puitteissa.

Zeppelinin alue on kehittymässä monipuoliseksi palvelukeskittymäksi, jossa kaupallisten palveluiden lisäksi sijaitsee yhä enemmän myös vapaa-ajan-, liikunta- ja harrastuspalveluita sekä julkisia palveluita ja asumista. Zeppelinin alueen ankkurina toimii jatkossakin kauppakeskus, jota on tavoitteena laajentaa. Voimassa olevan maakuntakaavan km-merkintä antaa tälle kohtalaiset mahdollisuudet. Zeppelinin alueella sijaitsee myös joitakin tilaa vievän kaupan toimintoja, jotka kuuluvat osaksi maakuntakaavan kma-vyöhykettä.

Linnakallion kehittyvälle matkailu-, harrastus- ja vapaa-ajanalueelle on mahdollista synnyttää ainutlaatuisia kaupan konsepteja, joissa yhdistyvät erikoistuneiden harrastus- ja urheilutuotteiden myynti ja kokeilu sekä mahdollisesti myös kyseisiin tuotteisiin liittyvät verkkokauppatoiminnot. Linnakallion alueen kaavamääräyksessä onkin kiinnitettävä huomiota siihen, että alueelle sijoittuvat vähittäiskaupan toimialat tukevat alueen kehittymistä harrastus- ja vapaa-ajantoimintojen keskittymänä (tilaa vievä kauppa, urheiluvälinekauppa), jotta alue ei kaupallisesti kilpaile Kempeleen olemassa olevien kaupan keskittymien kanssa.

Muulla Kempeleen kunnan alueella on syytä mahdollistaa lähipalveluiden sijoittuminen erityisesti nykyisille ja kasvaville asuinalueille. Tällaisia alueita ovat esimerkiksi keskustan eteläpuoleinen Ollakka-Hahtoranta, Paituri, Linnakangas ja Ylikylä-Metsärinne. Lähipalveluiden sijoittumisedellytyksiä voidaan kehittää myös maankäytöllisin keinoin tiivistämällä kyseisiä alueita tulevaisuudessa; pien- tai valintamyymälä tarvitsee sijainnista ja koosta riippuen noin 1 500-3 000 asukasta välittömälle vaikutusalueelleen. Esimerkiksi tarkasteltavana olevalla Vihiluodon yritysalueella asukkaita on kahden kilometrin säteellä vain noin 1 600, mikä mahdollistaa enintään pienmyymälä -kokoluokan (<100 m<sup>2</sup>) yksikön sijoittumisen. Tämän kokoisella myymälällä voidaan tarjota alueella työssäkäyville nopean asioinnin palveluita, mutta myymälä ei kuitenkaan aiheuta merkittäviä vaikutuksia Oulunsalon alueella sijaitseville päivittäistavara-kaupan myymälöille.

Maankäyttö- ja rakennuslakiin keväällä 2017 tehdyt muutokset tukevat erityisesti keskustatoimintojen alueiden kaupallista kehittämistä. Maakuntakaavassa keskustatoimintojen alueena osoitetuille kohteille ei enää tarvitse määrittää vähittäiskaupan suuryksiköiden enimmäismitoitusta. Tämä luo kilpailuetua maakuntakaavassa keskustatoimintojen alueiksi osoitetuille alakeskuksille, jotka eivät rakenteellisesti tai toiminnallisesti välttämättä juurikaan poikkea esimerkiksi Zeppelinin alueesta. Kaupallisen keskusverkon tasapainoisen kehittämisen näkökulmasta onkin ensiarvoisen tärkeää, että myös Kempeleen olemassa oleville ja uusille kaupan keskittymille annetaan riittävät mahdollisuudet kehittyä. Kempeleen seudullinen asema alueen kaupan palveluverkossa on osoitettu voimassa olevan maakuntakaavan mitoitusratkaisuihin.

Kempeleeseen mahdollistettavan uuden vähittäiskaupan tarjonnan vaikutukset kohdistuvat toteutuessaan erityisesti Kempeleen eteläpuolelle, mistä yhä suurempi osa asioinneista suuntautuu kuntaan. Oulun kaupunkiseudun kunnissa väestönkasvu on kuitenkin nopeaa, mikä kasvattaa myös vähittäiskauppaan kohdistuvaa ostovoimaa. Osa tästä kasvavan ostovoiman synnyttämästä vähittäiskaupan tilantarpeesta toteutuu kaupan hankkeina myös Kempeleen naapurikunnissa. Kempeleen kaupallinen kehittyminen tukee Kempeleen alueellista asemaa Oulun kaupunkiseudun ja Pohjois-Pohjanmaan maakunnan kaupan palveluverkossa. Kempele on koko kaupunkiseudun tasolla tarkasteltuna hyvin saavutettavissa eri kulkumuodoilla. Erityisesti Zatelliitti-Zeppelin -alueen kaupallinen kehittyminen tukee ja parantaa myös Kempeleen eteläpuolella sijaitsevien kuntien asukkaiden vähittäiskaupan saavutettavuutta vähentäen asiointimatkoista aiheutuvaa liikennetuotosta. Laajeneva ja monipuolistuva palvelutarjonta parantaa ennen kaikkea vähittäiskaupan koettua saavutettavuutta; palvelut ovat entistä helpommin käytettävissä niin Kempeleen kuin naapurikuntienkin asukkaiden näkökulmasta, mikä puolestaan helpottaa arjen sujuvuutta.

## 9. LÄHTEET

- Esri Finland Oy (2016) *Suomen tie- ja katuverkko 2015*.
- Hallituksen esitys eduskunnalle laiksi maankäyttö- ja rakennuslain muuttamisesta, HE 251/2016.
- Kauppakeskushdistys ry (2017) *kauppakeskukset 2010–2017* –julkaisut.
- Kempeleen kunta, Sweco Ympäristö Oy (2017) *Kempeleen taajaman osayleiskaava 2040*, luonnos.
- Kempeleen kunta (2017) *Kempeleen asemakaavan muutos ja laajennus, Vihiluodon yritys-alue*, luonnos 28.3.2017.
- Kempeleen kunta (2017) *Kempeleen asemakaavan muutos ja laajennus / Zatelliitin poikkitaistelyt* 2. vaiheen selostus, luonnos 8.12.2016.
- Kempeleen kunta, FCG Finnish Consulting Group (2015) *Linnakallio Master Plan*.
- Kempeleen kunta, FCG Finnish Consulting Group (2012) *Linnakankaan osayleiskaavan tarkistus*, kaavaluonnos 7.5.2012.
- Limingan kunta, Sweco Ympäristö Oy (2015) *Limmingan kaupan palveluverkko 2040*
- Maanmittauslaitos (2017) *Mastotietokanta/taustakarttasarja*.
- Maankäyttö- ja rakennuslaki 132/1999, Finlex ([www.finlex.fi](http://www.finlex.fi))
- Nielsen Päivittäistavarakaupan myymälärekisteri ja Päivittäistavarakauppa ry (2017) *Markkinaosuudet 2016*. <http://www.pti.fi/julkaisut/tilastot/>
- Oulun seutu (2015) *Oulun seudun yleiskaava 2020*.
- Pohjois-Pohjanmaan liitto, Finnish Consulting Group (2011) *Pohjois-Pohjanmaan palveluverkko 2030*.
- Pohjois-Pohjanmaan liitto, FCG Finnish Consulting Group Oy (2013) *Pohjois-Pohjanmaan kaupan palveluverkko 2030*, täydennysselvitys.
- Pohjois-Pohjanmaan liitto (2013) *Pohjois-pohjanmaan maakuntakaavan uudistaminen, 1. vaihemaakuntakaava*, kaavaselostus 2.12.2013.
- Pohjois-Pohjanmaan liitto (2017) *Pohjois-Pohjanmaan 3. vaihemaakuntakaavaluonnos*, kaavaselostus 31.3.2017.
- Pulkkinen, Matti ja Harri Spåre (1999). *Erikoistavaroiden kauppapalvelujen koettu saavutettavuus*. LTTutkimus Oy. Sarja B 151. Helsinki 1999.
- Päivittäistavarakauppa Ry (2017) *Päivittäistavarakauppa Suomessa 2016*.
- Ramboll Finland Oy (2017) *Vähittäiskaupan ketjutietokanta*.
- Santasalo, Tuomas (2016) *Vähittäiskaupan ostovoima maakunnittain*. ([www.tuomassantasalo.fi](http://www.tuomassantasalo.fi)).
- Spåre, Harri ja Matti Pulkkinen (1997). *Päivittäistavaroiden kauppapalvelujen koettu saavutettavuus*. Liiketaloustieteellinen tutkimuslaitos. Sarja B 139. Helsinki 1997.
- Suomen Ympäristökeskus, SYKE (2017) *Yhdyskuntarakenteen vyöhykkeet suunnittelussa (Urban Zone 3)*.
- Tilastokeskus (2017) *PXWeb-tietokannat* (<http://pxnet2.stat.fi/PXWeb/pxweb/fi/StatFin/>)
- Tilastokeskus (2017) *Yritys- ja toimipaikkarekisteri 2010-2016*.
- Tilastokeskus (2015) *Ruututietokanta 2015*.
- TNS Gallup Oy / Kaupan liitto (2015) *Verkkokauppatilasto 2014*.
- Ympäristöministeriö (2014) *Keskusta-alueet ja vähittäiskauppa kaupunkiseuduilla*. Ympäristöministeriön raportteja 8/2014.
- Ympäristöministeriö (2013) *Vähittäiskaupan suuryksiköiden kaavoitus*. Ympäristöhallinnon ohjeita 3/2013.
- Ympäristöministeriö (2007) *Kauppa maakuntakaavoituksessa*. Ympäristöministeriön raportteja 23/2007.



## LIITE 1

### KAUPAN SANASTOA JA MÄÄRITELMIÄ

Kauppa käsittää kokonaisuudessaan sekä tukku- että vähittäiskaupan. Tukkukauppa myy tuotteita toisille yrityksille ja perinteisesti myös vähittäiskaupalle. Tukkukauppa on suhteellisen ongelmaton maankäytön ohjauksessa, sillä se ei suuremmin vaikuta yhdyskuntarakenteeseen, ei edellytä hyvää saavutettavuutta eri kansalaisryhmille eikä aiheuta mittavaa asiointiliikennettä. Tukkukauppa ei myöskään kuulu vähittäiskaupan sijainninhjauksen piiriin, mikäli tukkukauppa ei ole tarkoitettu ns. kuluttaja-asiakkaille. Vähittäiskauppa on yksityisille kuluttajille henkilökohtaiseen tai kotitalouskäyttöön suunnattua uusien ja käytettyjen tavaroiden kauppaa. Yleensä kun puhutaan "kaupasta" tarkoitetaan nimenomaan vähittäiskauppaa. Vähittäiskauppa voidaan edelleen jakaa päivittäistavara- ja erikoistavarakaupaksi.

Vähittäiskaupan myynnistä valtaosa tapahtuu kiinteissä myymälöissä, kuten tavarataloissa, hypermarketeissa ja muissa myymälöissä. Myös myymälöiden ulkopuolella tapahtuu paljon vähittäiskauppaa. Tärkeimpiä myymälöiden ulkopuolisia jakelukanavoita ovat Internet ja postimyyntikauppa. Muita myymälöiden ulkopuolisia jakelukanavia ovat mm. myymäläautot ja -veneet, tori- ja hallikaupat, myyntikojut, huutokauppakamarit, kuluttajaosuuskunnat, verkostomarkkinointi ja kotimyynti jne., mutta niiden merkitys on vähäisempi.

**(Vähittäiskaupan) ostovoima** lasketaan jollekin alueelle siten, että asukaskohtainen kulutusluku kerrotaan alueen asukkaiden määrällä. Asukaskohtainen **kulutusluku** tarkoittaa kunkin henkilön keskimäärin vuodessa vähittäiskauppaan käyttämää rahamäärää.

**Ostovoiman virtaus tai ostovoiman siirtymä** tarkoittaa jonkin tietyn alueen vähittäiskaupan myynnin jaostovoiman erotusta. Ostovoiman virtauksella esitetään alueen kaupallista vetovoimaisuutta. Mikäli alueen myynti on suurempi kuin ostovoima, tapahtuu ostovoiman sisäänvirtausta – ostovoimaa tulee alueelle sen ulkopuolelta, mikä kertoo kaupallisesta vetovoimasta. Mikäli myynti on pienempi kuin ostovoima, tapahtuu ostovoiman ulosvirtausta – alueen asukkaat asioivat jossakin muualla. Ostovoiman virtaus on laskennallinen tunnusluku, "vaihtotase", eikä se kerro, minne ostovoima virtaa.

**Myyntiteho** on myymälän vuosimyynti jaettuna sen myyntipinta-alalla. Myyntitehon yksikkö on euroa/myymäläneliometri. Myyntitehon avulla voidaan tarkastella myymälän elinvoimaisuutta. Sitä voidaan käyttää apuna myös vähittäiskaupan mitoituksessa. Mitoituksessa verrataan alueen ostovoimaa tavoitteelliseen myyntitehoon, minkä perusteella voidaan laskea pinta-alan tarve.

#### **Päivittäistavarakauppa**

Päivittäistavaroiden ryhmään kuuluvat elintarvikkeet, tupakkatuotteet, usein kotitaloudessa tarvittavat ns. non-food-tuotteet, kuten teknokemian tuotteet (pesu- ja puhdistustuotteet) sekä joukko muita tuotteita, kuten kodintarvikkeet, kodinpaperit, lehdet ja päivittäiskosmetiikka. Normaalin elintarvikemyymälän valikoima koostuu juuri em. tuotteista. Alkoholituotteiden osalta käytäntö vaihtelee, mutta päivittäistavarakaupoissa myytävät alkoholijuomat kuuluvat poikkeuksetta päivittäistavaroiden ryhmään.

Päivittäistavarakaupan yksiköllä tarkoitetaan yleisimmin edellä mainittuja päivittäistavaroita myyvää, pääasiassa itsepalveluperiaatteella toimivaa marketmyymälää. Päivittäistavarakaupparyhmään kuuluvia myymälöitä ovat hypermarketit ja tavaratalot, supermarketit, valintamyymälät, lähikaupat, kyläkaupat, kioskit ja elintarvikkeiden erikoiskaupat. Hypermarketeissa ja tavarataloissa päivittäistavaroiden myyntiosuus vaihtelee, mutta tyypillisesti ne nähdään luonnollisemmin osana päivittäistavarakauppaa kuin erikoistavarakauppaa. Päivittäistavarakaupan merkittävimpiä toimijoita Suomessa ovat S-ryhmä, K-ryhmä ja Lidl. Muita toimijoita ovat mm. Stockmann, Tokmanni-konserni, M-ketju ja Minimani.

### Päivittäistavaramyymälät

| MYYMÄLÄTYPPI                              | MYYNTIPINTA-ALA                                                                                                         | PÄIVITTÄISTAVAROIDEN OSUUS                     |
|-------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------|
| <b>hypermarket</b>                        | myyntipinta-ala 2 500 m <sup>2</sup> tai yli                                                                            | päivittäistavaroiden osuus pinta-alasta yli ½  |
| <b>tavaratalo</b>                         | myyntipinta-ala 1 000 m <sup>2</sup> tai yli<br>→ keskustatavaratalo<br>→ liikennehakuinen tavaratalo (halpatavaratalo) | päivittäistavaroiden osuus pinta-alasta alle ½ |
| <b>supermarket, iso</b>                   | myyntipinta-ala 1 000 m <sup>2</sup> tai yli                                                                            | päivittäistavaroiden osuus pinta-alasta yli ½  |
| <b>supermarket, pieni</b>                 | myyntipinta-ala 400–999 m <sup>2</sup> tai yli                                                                          | päivittäistavaroiden osuus pinta-alasta yli ½  |
| <b>valintamyymälä, iso</b>                | myyntipinta-ala 200–399 m <sup>2</sup> tai yli                                                                          | päivittäistavaroiden osuus pinta-alasta yli ½  |
| <b>valintamyymälä, pieni</b>              | myyntipinta-ala 100–199 m <sup>2</sup> tai yli                                                                          | päivittäistavaroiden osuus pinta-alasta yli ½  |
| <b>pienmyymälä/<br/>elintarvikekioski</b> | myyntipinta-ala alle 100 m <sup>2</sup>                                                                                 | päivittäistavaroiden osuus pinta-alasta yli ½  |
| <b>erikoismyymälät</b>                    | myyntipinta-ala 200–399 m <sup>2</sup>                                                                                  | päivittäistavaroiden osuus pinta-alasta yli ½  |
| <b>kauppahalli</b>                        | myyntipinta-ala 100–199 m <sup>2</sup> tai yli                                                                          | päivittäistavaroiden osuus pinta-alasta yli ½  |

#### Hypermarket

Hypermarket on monen alan tavaroita myyvä pääosin itsepalveluperiaatteella toimiva vähittäismyymälä, jonka myyntipinta-ala on vähintään 2.500 m<sup>2</sup>. Hypermarketissa elintarvikkeiden osuus on vähemmän kuin puolet kokonaispinta-alasta, mutta myynnin painopiste on päivittäistavaroissa. Hypermarket voi sijaita kaupungin keskustassa, sen tuntumassa, kauppakeskuksessa tai muualla liikenteellisesti hyvin saavutettavissa paikoissa. Esimerkkejä hypermarketeista ovat Prisma, K-citymarket ja Minimani.

#### Tavaratalo

Tavaratalo on monen alan tavaroita myyvä vähittäismyymälä, jonka myyntipinta-ala on vähintään 2.500 m<sup>2</sup>. Tavaratalossa minkään tavararyhmän osuus myyntipinta-alasta ei ylitä puolta kokonaismyyntialasta. Tavaratalon osastot vastaavat alan erikoisliikkeiden valikoimaa. Tavaratalo-tyyppejä voidaan sanoa olevan kahta erilaista:

- perinteiset keskustatavaratalot
- halpatavaratalot

Keskustatavaratalossa on korkea palveluaste ja kassat sijaitsevat osastoilla. Tavaratalo voi sijaita kaupungin ydinkeskustassa, aluekeskuksessa tai muualla sijaitsevassa kauppakeskuksessa. Keskustahakuisia tavarataloja ovat mm. Sokos ja Stockmann, joissa korostuu muodin ja vapaa-ajan tuotteiden suuri osuus.

Halpatavarataloissa lajitelma on laaja ja usein päivittäistavara käsittää ainoastaan kuivan teollisen elintarvikkeen ja palvelu on minimissään. Halpatavarataloille tyypillistä on liikennehakuinen sijainti, mutta ne voivat sijaita myös keskusta-alueilla. Halpatavarataloja ovat esimerkiksi Tokmanni ja Halpa-Halli.

### *Supermarket ja market*

Supermarket on pääosin itsepalveluperiaatteella toimiva päivittäistavaramyymälä, jonka myyntipinta-ala on vähintään 400 m<sup>2</sup>, ja jossa päivittäistavaroiden osuus on yli puolet myyntipinta-alasta. Toimialan käytännön tilastoinnissa supermarketmyymälät jaetaan pinta-alaltaan suuriin yli 1 000 m<sup>2</sup> ja pieniin 400–1 000 m<sup>2</sup> supermarketteihin, joita kutsutaan myös yleisesti marketeiksi. S-market, K-supermarket, K-market ja M-market ovat esimerkkejä supermarket- ja market-ketjuista.

### *Valintamyymälä*

Valintamyymälät ovat pieniä päivittäistavaramyymälöitä. Valintamyymälä on tavallisesti pieni, yleensä alle 400 m<sup>2</sup>:n kokoinen myymälä, joka sijaitsee lähellä kuluttajia ja on helposti saavutettavissa myös jalan. Isot valintamyymälät ovat pinta-alaltaan 200–399 m<sup>2</sup>:n päivittäistavaramyymälöitä ja pienet valintamyymälät ovat pinta-alaltaan 100–199 m<sup>2</sup>. Esimerkkejä valintamyymäläketjuista ovat Alepa, Sale ja K-market.

Valintamyymälöitä kutsutaan yleisesti lähikaupoiksi, mutta toisaalta mikä tahansa kuluttajaa lähellä oleva päivittäistavaramyymälä voi olla kuluttajan näkökulmasta lähikauppa. Näin ollen lähikauppoina voivat toimia myös esimerkiksi asutuskeskuksissa sijaitsevat supermarketit.

### *Pienmyymälä ja kiosk*

Pienmyymälä tai elintarvikekiosk on myyntipinta-alaltaan alle 100 m<sup>2</sup>:n päivittäistavaramyymälä. Elintarvikekioskin myynti voi tapahtua luukun kautta tai itsepalvelu- tai palvelumyymälän tapaan. Kioskiasetuksella on rajoitettu kioskin myyntivalikoimaa. Esimerkkinä kioskiketjuista voidaan mainita R-kioski.

### *Hard discounter*

Hard discounter myymälöiden toiminta perustuu tuotteiden nopeaan kiertoon ja tehokkasiin toimintamalleihin. Myymälöiden valikoima kattaa pääsääntöisesti kaikki päivittäistavara-kaupan tuoteryhmät ja niiden pinta-ala vastaa supermarketien kokoa. Hard discounterit sijaitsevat pääosin hyvien liikenneyhteyksien varrella sekä keskustoissa että keskustojen ulkopuolella. Esimerkkinä Suomessa toimivasta discounterista voidaan mainita Lidl-ketjun.

### *Liikennemyymälät*

Liikennemyymälät sijaitsevat huoltamoiden yhteydessä liikenteellisissä sijainneissa valtateiden varsilla tai taajamissa. Liikennemyymälät muodostavat yhä useammin eri palveluntarjoajista koostuvan palvelukokonaisuuden, jossa polttoaine- ja päivittäistavaramyynnin sekä ravintolapalveluiden lisäksi tarjotaan muitakin palveluja. Esimerkkejä liikennemyymälöistä ovat ABC-Market, Neste Oil K-market sekä Teboil-myymälä.

### *Muut päivittäistavaramyymälät*

Tavaratalojen, supermarkettien ja valintatalojen lisäksi päivittäistavaroita myydään vähäisessä määrin tuotekohtaisissa erikoismyymälöissä, kauppahalleissa, suoramyymälinä, torikaupassa, myymäläautoissa ja sähköisessä kaupassa. Näiden jakelukanavien osuus kokonaismarkkinoista on viime vuosina ollut vähenemään päin. Päivittäistavaroiden sähköinen kauppa puolestaan ei ole kehittynyt ennustetulla tavalla johtuen ruoan jakelua koskevasta, toistaiseksi ratkaisua vaille olevista logistisista ongelmista.

## **Erikoistavarakauppa**

Erikoiskauppa on tiettyihin tuoteryhmiin kuuluvien kestokulutushyödykkeiden ja niihin liittyvien palveluiden myyntiin erikoistunutta vähittäiskauppaa. Erikoistavara käsitteenä pitää sisällään lähes kaiken päivittäistavara-kaupan ulkopuolelle kohdistuvan vähittäiskaupan yksityisen kulutuksen: pukeutumisen, vapaa-ajan tuotteet, kodintekniikan, optisen alan tuotteet, asumisen ja siustamisen jne. Autokauppakin voidaan lukea erikoistavaraostosten piiriin, mutta se pidetään

yleensä jo tilastollisistakin syistä erillään muusta erikoiskaupasta: autokauppa poikkeaa muusta vähittäiskaupasta merkittävästi ostosten suuren kerta-arvon ja harvoin tehtävien ostojen vuoksi.

Erikoiskaupan myymälät tarjoavat yleisesti tiettyyn tuoteryhmään keskittynyttä monipuolista valikoimaa sekä alaan liittyvää korkea asiantuntemusta ja palvelua. Harvoin ostettavan erikoistavaran kauppa hakeutuu tavallisesti joko toimialakohtaisiin keskittymiin (vrt. autokauppa, huonekalukauppa, muotikauppa), kun taas usein ostettavan erikoistavaran kauppa pyrkii dominoimaan kukin omia lähimarkkinoitaan (vrt. kukkakauppa, polttoainekauppa). Se, kuinka lähelle parhaita liikepaikkoja kukin toimipiste toimintaympäristössään hakeutuu, määräytyy yrityksen vuokranmaksukyvyn perusteella. Erikoiskaupan myymälät sijoittuvatkin erilaisiin kaupallisiin keskuksiin kuten kaupunkien ja kuntien keskustoihin, kävelykaduille, kauppakeskuksiin ja erillisiin kauppa-keskittymiin. Myös tavaratalot harjoittavat osastoillaan erikoistavaroiden (käyttötavaroiden) kauppaa.

Erikoistavarakaupassa voimakas ketjuuntuminen, nopeasti uudistuvat toimintatavat ja eriytyvät konseptit ovat olleet viimeaikaisen kehityksen avainsanoja. Ulkomaisten ketjujen etabloituminen Suomen markkinoille on näkyvää ja määrätietoista. Yleisimpiä markkinoille tulleet konseptit ovat olleet usean tuhannen neliömetrin ketjumyymälät, jotka sijoittuvat keskustojen ulkopuolelle erillisiin kaupan keskittymiin, sekä erityisesti vaate-, kenkä- ja asustekaupan ketjut, jotka sijoittuvat kauppakeskuksiin.

Erikoistavarakauppa jakautuu paljon tilaa vaativan erikoistavaran (TIVA) kauppaan ja muuhun erikoistavarakauppaan (keskustahakuinen erikoistavarakauppa). Jako perustuu myymälätyyppiin ja myytävien tuotteiden luonteeseen. Tilaa vaativaa ja keskustahakuista erikoiskauppaa kuvataan seuraavaksi.

#### *Tilaa vaativa erikoistavarakauppa*

Tilaa vaativa erikoistavarakauppa tarvitsee paljon tilaa myytävien tavaroiden luonteen vuoksi (vrt. huonekalut, rakennustarvikkeet jne.) ja se on myös enemmän riippuvainen autolla asioivista asiakkaista verrattuna muuhun erikoiskauppaan. Tilaa vaativan erikoistavarakaupan myymälöiden huoneistokoko on keskimäärin noin 850 m<sup>2</sup>. Lisäksi tilaa vaativan kaupan vuokranmaksukyky on alhaisempi. Tämän vuoksi kyseinen kauppatyyppi sijoittuu pääasiassa keskustojen ulkopuolelle, liikenteellisesti helposti saavutettaviin paikkoihin. Kyseisentyypistä kauppaa kutsutaankin joskus myös keskustapakaiseksi kaupaksi. TIVA-kaupalle tyypillistä on myös keskittymisen tietyille alueille, joissa on paljon saman toimialan liikkeitä tai muuta tilaa vaativaa kauppaa. Usein samoille alueille on keskittynyt myös hypermarketkauppaa. Tällaiset tilaa vievän kaupan alueet ovat viime vuosina olleet voimakkaassa kasvussa.

Tilaa vaativaan erikoistavarakauppaan kuuluvat toimialat ovat huonekalukauppa, rautakauppa, rakenteellinen sisustuskauppa, kodintekniikkakauppa, puutarha- ja maatalouskauppa, venekauppa ja moottoriajoneuvojen sekä niiden tarvikkeiden kauppa. Myymäläkonseptit ovat kuitenkin kehittyneet niin, että monissa myymälöissä myydään yhä enemmän muutakin kuin paljon tilaa vaativaa erikoistavaraa ja tuotevalikoima lähestyy perinteisen keskustahakuisten erikoiskauppojen tuotevalikoimaa.

Tilaa vaativan erikoistavarakaupan erittelemisen muusta (keskustahakuisesta) erikoistavarakaupasta on ollut keskeistä erityisesti ennen vuonna 2011 toteutunutta Maankäyttö- ja rakennuslain uudistusta. Ennen uudistusta tilaa vaativan erikoistavarakaupan sijoittumista koskivat väljemmät säännökset kuin muuta vähittäiskauppaa, mutta muuttuneen lainsäädännön myötä myös tilaa vaativa erikoistavarakauppa tuli sijainnin sääntelyn piiriin. Tilaa vaativaa erikoiskauppaa voidaan kuitenkin edelleen käyttää terminä havainnollistamaan kaupan rakennetta ja eri keskustun luonetta.

### *Keskustahakuinen erikoistavarakauppa*

Keskustahakuisella erikoistavarakaupalla tarkoitetaan perinteistä ja monipuolista, tyypillisesti kaupunki- tai kuntakeskuksiin tai kauppakeskuksiin sijoittuvaa, erikoistavaran ja niihin liittyvien palveluiden kauppaa. Tarkkaa määritelmää keskustahakuisesta erikoistavarakaupasta ei ole, vaan sillä tarkoitetaan yleisesti erikoiskaupan aloja, jotka eivät ole kaupunkikeskustojen ulkopuolelle sijoittuvaa tilaa vaativaa kauppaa. Tärkeimpiä tuoteryhmiä ovat mm. muoti-, urheilu-, kirja- ja optisen alan ja vapaa-ajan kauppa.

Keskustahakuiselle erikoistavarakaupalle on ominaista se, että toimipaikat ovat pieniä henkilö- määrän sekä liiketilojen koon suhteen. Keskustahakuisen erikoiskaupan myymälöiden huoneistokoko on keskimäärin alle 300 m<sup>2</sup>.

## **Erikoistavarakaupan myymälät ja muut myymäläkeskittymät**

### *Kauppakeskus*

Kauppakeskus tarkoittaa saman katon alla toimivaa erikoiskaupan myymäläkeskittymää, jossa yhdenkään myymälän pinta-ala ei ylitä puolta koko keskuksen pinta-alasta. Kauppakeskuksen pinta-ala on vähintään 5.000 huoneisto-m<sup>2</sup> ja siellä tulee toimia vähintään 10 myymälää, jotka avautuvat sisätilaan yhteiselle käytävälle tai keskusaukiolle. Kauppakeskuksella on yhteinen johto ja markkinointi.

Suomessa on kauppakeskuksia Suomen kauppakeskusyhdistyksen mukaan 99 kappaletta (vuoden 2016 lopussa). Suomen vanhin kauppakeskus on Helsingin Itäkeskus, jonka vuokrattava pinta-ala on nykyään lähes 100 000 m<sup>2</sup>. Muita suuria kotimaisia kauppakeskuksia ovat esim. Espoon Sello ja Iso Omena, Vantaan Jumbo, Lempäälän Ideapark ja Rasion Mylly. Näiden kokoluokka on 50 000 m<sup>2</sup> tai enemmän. Suurten kauppakeskusten sanotaan usein olevan eräänlaisia pienoiskaupunkeja, jossa on tarjolla sekä kaupallisia että julkisia palveluja.

### *Ostoskeskus*

Ostoskeskus muodostuu yhdestä tai useammasta liikerakennuksesta, jotka avautuvat ulospäin. Pinta-ala on tavallisesti alle 5 000 m<sup>2</sup> ja liikkeitä vähintään viisi. Ostoskeskusten omistusrakenne vaihtelee, mutta monissa tapauksissa se on pirstoutunut. Ostoskeskusten määritelmä ei kata yhtenäistä hallintoa tai huolto- ja markkinointikäytäntöjä, mutta yhteistyötä harjoitetaan silti vaihtelevasti.

Ostoskeskuksia löytyy ympäri Suomea, mutta luonnollisesti eniten pääkaupunkiseudulta, jossa niitä on rakennettu lähiöiden asuinalueille. Pelkästään Helsingissä on 1950-, 1960- ja 1970-luvuilla rakennettua ostoskeskuksia noin 30, kuten esimerkiksi Munkkivuori, Kontula, Kannelmäki ja Roihuvuori.

### *Hypermarketkeskus*

Hypermarketkeskus muodostuu yhdestä liikerakennuksesta, jossa on hypermarket ja vähintään 10 muuta myymälää tai palvelua. Kaikki myymälät avautuvat katetulle käytävälle. Hypermarketin osuus on yli 50 % liike-tilan kokonaismäärästä.

### *Retail Park*

Retail Park tarkoittaa erikoiskauppojen keskusta, joka muodostuu useammasta liikerakennuksesta. Retail Park sijaitsee tyypillisesti keskustan ulkopuolella, toimii yhdessä tasossa ja liiketilat aukeavat ulkotilaan yhteiselle pysäköintialueelle.

Retail Park on erikoiskaupan uusimpia toimintakonsepteja ja ne on tyypillisesti suunniteltu yhtenä kokonaisuutena. Retail Park -keskuksen toimintaperiaatteena on erikoiskaupan toimialojen osalta suurmyymälöiden keskittämiseen yhteen keskukseseen. Retail Park -keskukset Suomessa ovat pieniä verrattuna ulkomaisiin toteutuksiin ja niiden koko vaihtelee välillä 5.000-35.000 m<sup>2</sup> (vuok-



rattava liikeala). Esimerkkejä suomalaisista Retail Park –keskuksista ovat mm. Cantti Kuopiossa, Glomson Espoossa ja Vantaanportti Vantaalla.

#### *Outlet Center*

Outlet Centerillä tarkoitetaan merkkituotemyymälöiden keskusta, jossa toimii tyypillisesti yksittäisten tuotemerkkien myyntiin keskittyneitä erikoistavaramyymälöitä. Outlet Center toimii tyypillisesti keskustan ulkopuolella useammassa liikerakennuksessa ja sillä on yhteinen johto ja markkinointi. Keskusten hintataso on edullinen ja perustuu siihen, että valikoimaan ei kuulu uusimpia mallistoja. Suomessa ei ole tällä hetkellä yhtään merkkituotemyymälöiden keskusta.

#### **Vähittäiskaupan suuryksikkö**

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan vähittäiskaupan suuryksikköä ei saa sijoittaa maakunta- tai yleiskaavan keskustatoiminnoille tarkoitetun alueen ulkopuolelle, ellei alue ole asemakaavassa erityisesti osoitettu vähittäiskaupan suuryksikkö varten. Vähittäiskaupan suuryksiköllä tarkoitetaan nykyisessä maankäyttö- ja rakennuslaissa yli 4 000 kerrosneliömetrin suuruista vähittäiskaupan myymälää, mikä vastaa käytännössä myyntipinta-alaltaan noin 3 000 m<sup>2</sup>:n myymälää. Myös vaikutuksiltaan vähittäiskaupan suuryksikköön verrattavissa olevaan vähittäiskaupan myymäläkeskittymään sovelletaan näitä säännöksiä.