

Vastaanottaja
Kempeleen kunta

Asiakirjatyyppi
Raportti

Päivämäärä
19.10.2020

KEMPELEEN KUNTA ZATELLIITIN KAUPALLI- NEN SELVITYS

Päivämäärä 19.10.2020
Laatijat Eero Salminen ja Kimmo Koski

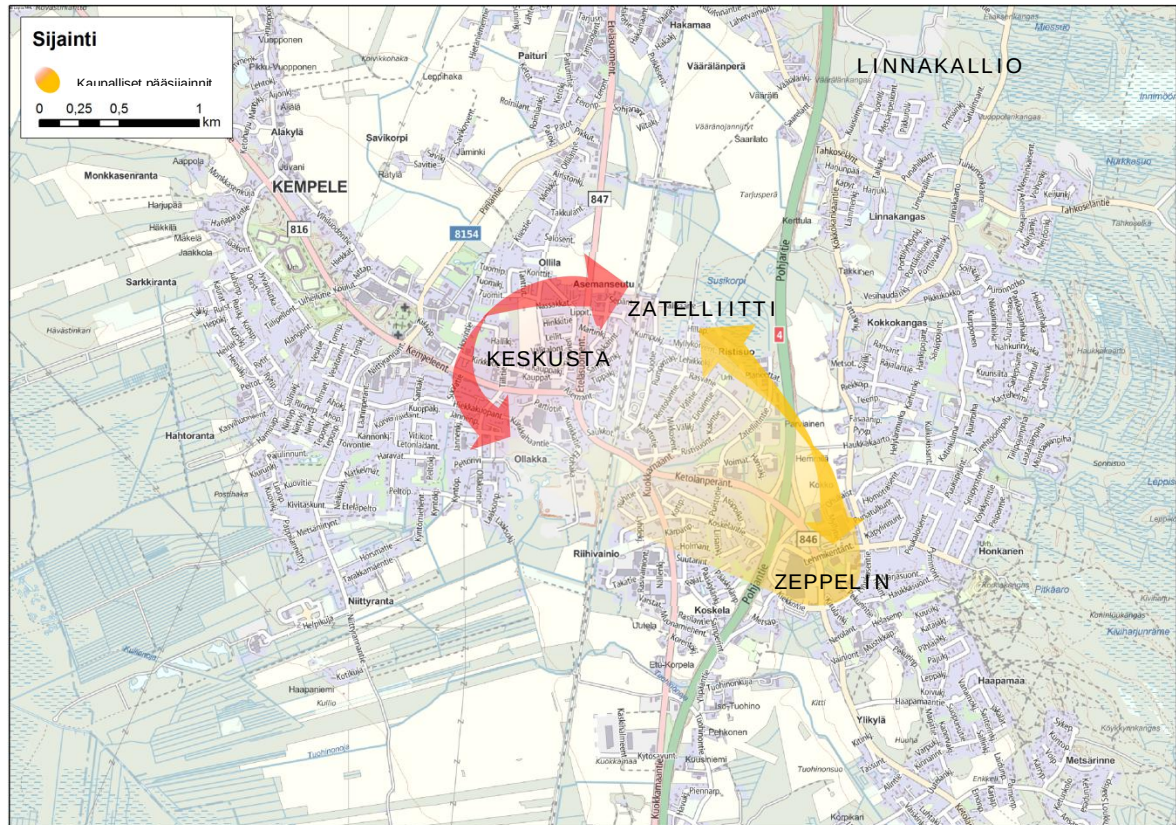
SISÄLTÖ

1.	LÄHTÖKOHDAT	3
1.1	Lähtökohdat ja tavoitteet	3
1.2	MRL:n vähittäiskauppaa koskevat säännökset	3
2.	VAIKUTUSALUE JA TARKASTELUKOhteet	6
2.1	Vaikutusalue	6
2.2	Kaavatilanne	6
2.2.1	Maakuntakaava	6
2.2.2	Yleiskaavatilanne	8
3.	VÄHITTÄISKAUPAN TOIMINTAYMPÄRISTÖ	11
3.1	Vähittäiskaupan tarjonta	11
3.2	Vähittäiskaupan liikevaihto	14
4.	VÄHITTÄISKAUPAN KYSYNTÄ	16
4.1	Väestömäärä ja asutuksen sijoittuminen	16
4.2	Väestöennuste ja -tavoite	18
4.3	Työpaikat ja työmatkaliikenne	19
4.4	Henkilöauto- ja joukkoliikenne	20
4.5	Saavutettavuus	21
5.	VÄHITTÄISKAUPAN OSTOVOIMA JA TILANTARVE	24
5.1	Vähittäiskaupan ostovoima ja ostovoiman virtaus	24
5.2	Liiketilän laskennallinen lisätarve	24
6.	ZATELLIITIN ALUEELLE MAHDOLLISIA TOIMINTOJA	25
7.	VAIKUTUSTEN ARVIOINTI	27
7.1	Arvioitava kaavaratkaisu	27
7.2	Asemakaava suhteessa maakunta- ja yleiskaavaan	30
7.3	Pinta-ala suhteessa laskennalliseen pinta-alan tarpeeseen	31
7.4	Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen	32
7.5	Vaikutukset kaupan palveluverkkoon ja keskustoihin	33
7.6	Vaikutukset vähittäiskaupan kilpailuun	35
7.7	Vaikutukset palveluiden saavutettavuuteen ja liikkumiseen	36
7.8	Vaikutukset liikenteeseen ja liikkumiseen	38
8.	YHTEENVETO JA SUOSITUKSET	39

1. LÄHTÖKOHDAT

1.1 Lähtökohdat ja tavoitteet

Kempeleessä ollaan laatimassa Zatelliitin alueen asemakaavan muutosta ja laajennusta, jossa mahdollistetaan alueelle kehittymässä olevan yritys- ja toimitila-alueen toteutuminen päivittyneiden tavoitteiden mukaisesti sekä alueen laajeneminen valtatie 4:n uuden eritasoliittymän tuntumaan. Asemakaavassa osalle aluetta ollaan osoittamassa vähittäiskaupan suuryksiköitä erityisesti tilaa vaativan kaupan toimialalta. Tässä selvityksessä arvioidaan asemakaavaehdotuksen (10/2020) kaupalliset vaikutukset.



Kuva 1 Kempeleen keskustan Linnakallion, Zatelliitin ja Zeppelinin sijainnit.

Vähittäiskaupan sijainninohjaus koskee päivittäistavara- ja erikoistavarakaupan (ml. tilaa vievä erikoistavarakauppa) toimialoja. Sijainninohjauksen piiriin ei täten kuulu esim. tukkukaupan toiminnot. Maankäytön ohjausjärjestelmää ja kaupan sijainninohjausta on tarkemmin käsitelty seuraavissa alaluvuissa.

1.2 MRL:n vähittäiskauppaa koskevat säännökset

Eduskunta hyväksyi vuonna 2011 esityksen maankäyttö- ja rakennuslain vähittäiskauppaa koskevien säännösten muuttamisesta. Muutoksen keskeisenä tavoitteena oli selkeyttää vähittäiskaupan suuryksiköiden sijainnin ohjauksen tavoitteita ja periaatteita, vahvistaa seudullista näkökulmaa ja kokonaisvaltaista otetta kaupan palveluverkon kehittämisessä ja muutosten hallinnassa sekä yhdenmukaistaa kaupan ohjausta koskevat säännökset koskemaan kaikkia kaupan toimialoja.

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. Vähittäiskaupan suuryksikköä ei saa sijoittaa maakunta- tai yleiskaavan keskustatoiminnoille tarkoitetun alueen ulkopuolelle, ellei alue

ole asemakaavassa erityisesti osoitettu tätä tarkoitusta varten. Vähittäiskaupan suuryksikön lisäksi säännökset koskevat myös olemassa olevan vähittäiskaupan myymälän laajentamista tai muuttamista vähittäiskaupan suuryksiköksi, vähittäiskaupan suuryksikön laajentamista sekä sellaista myymäläkeskittymää, joka vaikutuksiltaan on verrattavissa vähittäiskaupan suuryksikköön. Säännökset eivät kuitenkaan koske vähittäiskaupan myymälän, vähittäiskaupan suuryksikön tai myymäläkeskittymän laajentamista, joka ei ole merkittävä (MRL 71c §).

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

- Suunnitellulla maankäytöllä ei saa olla merkittäviä haitallisia vaikutuksia keskusta-alueiden kaupallisiin palveluihin ja niiden kehittämiseen.
- Kaavassa osoitettavien kaupan alueiden on mahdollisuuksien mukaan oltava saavutettavissa joukkoliikenteellä ja kevyellä liikenteellä.
- Suunnitellun maankäytön on edistettävä sellaisen kaupan palveluverkon kehitystä, jossa asiointimatkojen pituudet ovat kohtuullisia ja liikenteen haitat mahdollisimman vähäisiä.

Kaupan sijainnin sääntely ja kuntien tontinluovutusmenettelyt on nostettu esille yhtenä toimivan kilpailun esteenä. Tämä asia on huomioitu myös maankäyttö- ja rakennuslaissa, johon tehtiin keväällä 2015 kilpailun toimivuutta koskeva lisäys. Kaavoja valmistelevien viranomaisten tehtävä on huolehtia siitä, että alalla jo toimivien yritysten lisäksi kaavoitusprosessissa huomioidaan uusien toimijoiden alalle tulon edellytykset. 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 oli, että yrityksille osoitettaisiin laadultaan ja määrältään riittävästi sijoittautumispaikkoja (HE 334/2014 vp).

Maankäyttö- ja rakennuslain uudistamis- ja normien purkamistarpeen seurauksena lakiin tehtiin keväällä 2017 muutoksia, jotka vaikuttivat myös vähittäiskaupan sijainninhajaukseen. Lakimuutoksen tavoitteena oli lisätä elinkeinoelämän toimintaedellytyksiä kaupan kehittämisessä ja edistää toimivan kilpailun kehittymistä. Lisäksi erityisenä tavoitteena oli parantaa kaupan toimialan edellytyksiä kehittää toimintaansa keskusta-alueiden ulkopuolella ilman vähittäiskaupan suuryksikön laadun huomioon ottamiseen liittyvää rajoitusta (HE 251/2016 vp).

Toukokuun 2017 alussa voimaan tulleessa lakimuutoksessa vähittäiskaupan suuryksikön kokoraja nostettiin 2 000 kerrosneliömetristä 4 000 kerrosneliömetriin sekä poistettiin velvoite osoittaa maakuntakaavan keskustatoimintojen alueella vähittäiskaupan suuryksiköiden enimmäismitoitus. Maankäyttö- ja rakennuslain muutoksen perusteluissa (HE 251/2016 vp) vähittäiskaupan suuryksikön koon alarajan nostamisen perusteena oli ottaa huomioon vähittäiskaupan toimialan kehittämisen tarpeet sekä tavoite edistää toimivan kilpailun kehittymistä.

Muutoksen jälkeen velvoitetta enimmäismitoituksen osoittamiseen sovelletaan vain maakuntakaavassa keskustatoimintojen alueiden ulkopuolelle erityisellä merkinnällä osoitettaviin vähittäiskaupan suuryksiköihin. Enimmäismitoitus voidaan osoittaa esimerkiksi tietyn maakuntakaavassa osoitetun vähittäiskaupan suuryksikköalueen enimmäiskerrosalana tai yksittäisen vähittäiskaupan suuryksikön enimmäiskerrosalana. Maankäyttö- ja rakennuslain muutoksen perusteluissa enimmäismitoituksen poistamisen arvioidaan lisäävän edellytyksiä keskusta-alueiden palvelutarjonnan kehittymiselle sekä tasapainottavan pienten ja suurten keskusta-alueiden välistä kaupallista asemaa.

Lakimuutoksessa luovuttiin myös velvoitteesta ottaa huomioon kaupan laatu sijoitettaessa vähittäiskaupan suuryksikkö muualle kuin keskusta-alueelle. Laissa ei kuitenkaan ole nimenomaista kieltoa kaupan laadun (toimialan) huomioimisesta osana kaavaratkaisua. Vähittäiskaupan

suuryksikön ensisijainen sijaintipaikka on lakimuutoksen jälkeenkin keskusta-alue. Suuryksikkö voidaan kuitenkin sijoittaa myös muualle edellyttäen, että kaupan palvelujen saavutettavuus otetaan huomioon sijoituksen perusteena. Saavutettavuudella tarkoitetaan kaupan palvelujen sijoittumista suhteessa asuinalueiden sijaintiin ja palvelujen käyttäjien mahdollisuuksiin saavuttaa nämä palvelut eri kulkumuodoilla. Sijoittumiseen muualle kuin keskustaan voi olla myös muita perusteita kuitenkin niin, että palvelujen saavutettavuus tulee aina ottaa huomioon. Muita perusteita voivat olla esimerkiksi toimivan kilpailun kehittymisen edistäminen ja erilaisten liiketoimintamallien kehittäminen.

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. Tämä edistää kaupan palvelujen sijoittumista maakuntakaavassa keskustatoiminnoille tarkoitetuille alueille, kun näiden alueiden kaupan palveluja voidaan kehittää ilman vähittäiskaupan suuryksikköjen enimmäismitoituksesta johtuvaa rajoitusta.

Myös keskusta-alueen määrittelyä on lakimuutoksen yhteydessä tarkennettu. Keskusta-alueella tarkoitetaan maakunnan, kunnan tai sen osan toiminnallisesti keskeistä aluetta, jossa sijaitsee tiiviisti ja monipuolisesti keskustahakuisia palvelutoimintoja, kuten erikoiskauppaa, päivittäistavarakauppaa, vapaa-ajan palveluja ja julkisia palveluja sekä merkittävässä määrin eri toimialojen työpaikkoja ja asutusta. Keskusta-alue on hyvin saavutettavissa ja sinne on hyvät liikenneyhteydet ympäröiviltä asuinalueilta. Keskusta-alue on kunnan keskustaajaman tai sen alakeskuksen osa-alue ja keskusta-aluetta ympäröi aina taajama-alue. Olemassa olevat keskusta-alueet, niiden mahdolliset laajennusalueet sekä uudet keskusta-alueet voidaan osoittaa maakunta- ja yleiskaavassa keskustatoimintojen alueina (HE 251/2016 vp).

2. VAIKUTUSALUE JA TARKASTELUKOhteet

2.1 Vaikutusalue

Kempeleen kunta sijaitsee Oulun kaupunkiseudulla, Oulun keskustaajaman ja Limingan välissä valtatie 4:n varrella. Kempeleen keskustasta Oulun keskustaajamaan 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.

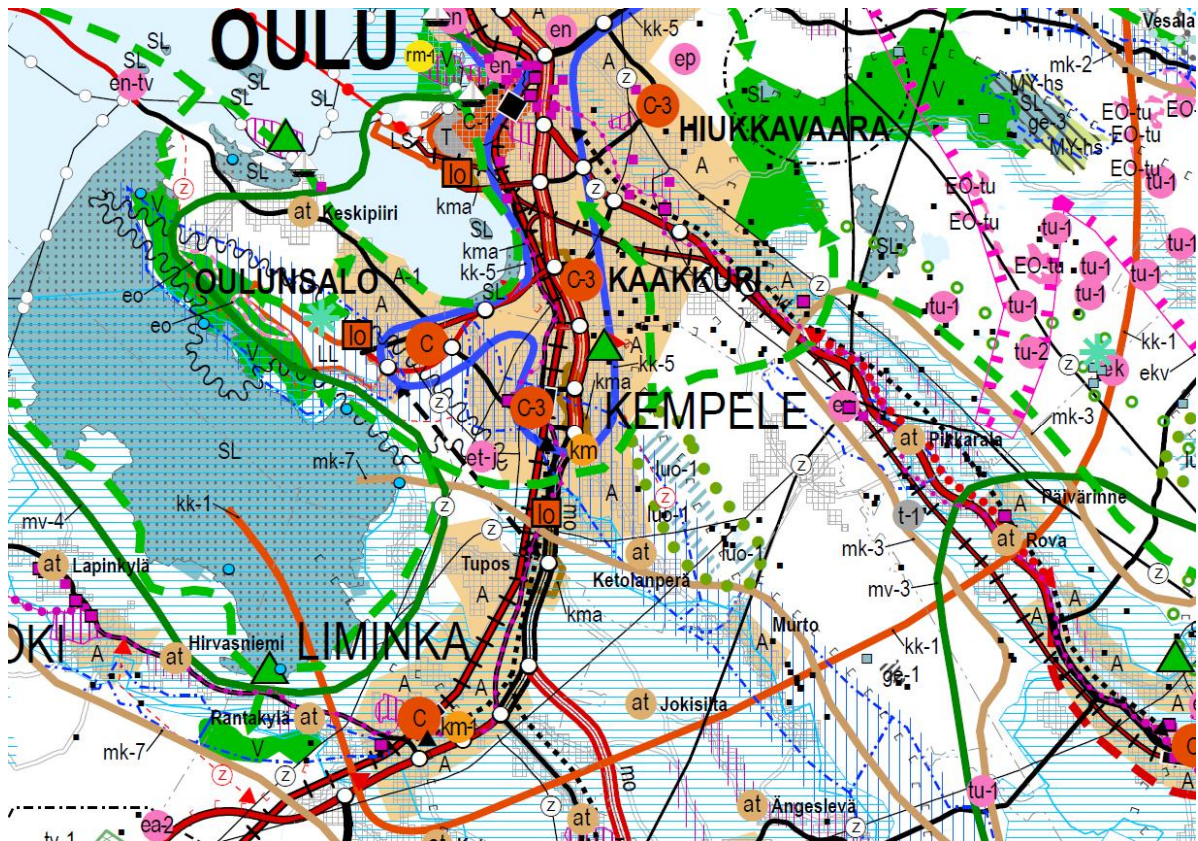


Kuva 2 Selvityksen tarkastelualueen raja.

2.2 Kaavatilanne

2.2.1 Maakuntakaava

Alueella on voimassa Pohjois-Pohjanmaan 3. vaihemaakuntakaava. Maakuntakaavan alueella merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön koon alaraja on, ellei selvityksin osoiteta, että alarajan ylittävä suuryksikkö on vaikutuksiltaan paikallinen, 4 000 k-m². Tätä pienempiä vähittäiskaupan suuryksiköjä on mahdollista toteuttaa maakuntakaavassa osoitettujen alueiden ulkopuolelle kunnan kaavoitukseen ja vaikutusten arviointiin perustuen.



Kuva 3 Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaava, ote (Pohjois-Pohjanmaan liitto)

Vähittäiskaupan suuryksikön merkinnällä (KM) osoitetaan merkitykseltään seudullisten vähittäiskaupan suuryksiköiden sijoittumiskohteet keskustatoimintojen alueiden ulkopuolella. Kohdemerkinnällä 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. Suuryksiköiden enimmäismitoitus KM-alueilla Kempeleessä (Ylikylä, Zeppelin) on 50 000 k-m².

Erikoiskaupan suuryksikön merkinnällä (km-1) osoitetaan merkitykseltään seudullisten tilaa vaativan erikoiskaupan suuryksiköiden sijoittumiskohteet. Kohdemerkinnällä osoitettujen alueiden sijainti ja laajuus on määriteltävä yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa siten, että alueet muodostavat toiminnallisesti yhtenäisen kokonaisuuden. Alueelle voidaan osoittaa yksi tai useampi merkitykseltään seudullinen erikoiskaupan suuryksikkö tai myymäläkeskittymä. Kaupan suuryksiköiden toteuttamisen ajoitus tulee sitoa muun yhdyskuntarakenteen ja toimivien liikenneyhteyksien toteuttamiseen. Alueille voidaan sijoittaa paljon tilaa vaativan erikoistavaran kauppaa. Kempeleessä ei ole km-1 -merkintää.

Vähittäiskaupan kehittämisen kohdealueen merkinnällä (kma) osoitetaan alueita, joille on yhdyskuntarakenteellisen sijaintinsa perusteella mahdollista sijoittaa paljon tilaa vaativan kaupan suuryksiköitä. Alueelle voidaan osoittaa yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa merkitykseltään seudullisia erikoiskaupan suuryksiköitä tai myymäläkeskittymiä myös keskustatoimintojen alueiden ja kaupan suuryksikköalueiden ulkopuolelle. Alueelle voidaan sijoittaa paljon tilaa vaativan tavarain tai muuta erikoiskauppaa. Yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa on selvítettävä 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. Suuryksiköiden enimmäismitoitus Kempeleessä on

- Zatelliitti–Zeppelin 110 000 k-m²
- Tupos, Kempele 10 000 k-m² (Liminka ja Kempele yhteensä 40 000 k-m²)

Pohjois-Pohjanmaan 3. vaihemaakuntakaavassa osoitettujen keskustatoimintojen alueiden sekä vähittäiskaupan suuryksiköiden alueiden, erikoiskaupan suuryksiköiden alueiden ja vähittäiskaupan kehittämisen kohdealueiden ulkopuolelle sijoittuva kauppa on merkitykseltään paikallista, jonka sijainti ja mitoitus määritellään kuntakaavoissa. Merkitykseltään paikallisen kaupan mitoituksen tulee perustua vaikutusalueen väestön ja ostovoiman kehitykseen niin, että sillä ei ole seudullisia vaikutuksia.

2.2.2 Yleiskaavatilanne

Taajaman osayleiskaava 2040 (voimaan 2019)

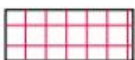
Osayleiskaavassa ei esitetä maakuntakaavasta poikkeavia kaupan suuryksiköitä. Zatelliitin uusi kaupan alue tarjoaa houkuttelevia sijaintipaikkoja liikenteellisesti ja yhdyskuntarakenteellisesti hyvin saavutettavalta paikalta tukien myös muun yritystoiminnan kehittymistä alueella. Zatelliitin alueen kehittyminen 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.

Osayleiskaavassa esitetyt kaavamääräykset keskustatoimintojen alueille:



Keskustatoimintojen alue

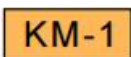
Alue varataan keskustatoiminnoille, kuten kaupalle, julkisille ja yksityisille palveluille, hallinnolle, keskustaan soveltuvalle asumiselle ja ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomille työpaikatoiminnoille. Asemakaavasuunnittelussa ja toteuttamisessa tulee kiinnittää erityistä huomiota joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn toimivuuteen, sekä kehittää vetovoimaista ja kaupunkikuvaltaan korkeatasoista asumisen, yritystoiminnan, kaupallisten palveluiden ja vapaa-ajan palveluiden ympäristöä.



Keskustamaisena kehitettävä alue

Ympäristöltään keskustamaisena kehitettävä vyöhyke, jolla tulee arvioida asemakaavojen ajantasaisuus. Merkintä kuvaa joukkoliikennepalveluiden piirissä olevaa vyöhykettä, joka sisältää myös rakentamattomia tai osittain vajaakäyttöisiä alueita, joita tulee pitkällä aikavälillä kehittää monipuolisena keskustatoimintoja sisältävänä vyöhykkeenä täydennysrakentamismahdollisuuksia kartoittaen. Asemakaavasuunnittelussa ja toteuttamisessa tulee kiinnittää erityistä huomiota joukkoliikenteen, jalankulun ja pyöräilyn toimivuuteen, ja pyöräpysäköinnin riittävyyteen, sekä kehittää vetovoimaista, jalankulkupainotteista ja kaupunkikuvaltaan korkeatasoista ympäristöä.

Osayleiskaavassa esitetyt kaavamääräykset kaupallisten palveluiden alueille:



Kaupallisten palvelujen alue, jolle saa sijoittaa merkitykseltään paikallisia erikoiskaupan suuryksiköitä

Alue varataan vähittäiskapan suuryksiköille sekä pääkäyttötarkoitukseen liittyville muille toiminnoille. 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. Alueelle ei saa sijoittaa päivittäistavarakaupan suuryksikköä eikä seudullisesti merkittävää yli 10 000 k-m² vähittäiskaupan suuryksikköä.

KM-2

Kaupallisten palvelujen alue, jolle saa sijoittaa seudullisesti merkittäviä tilaa vaativan vähittäiskaupan suuryksiköitä, työpaikkoja ja palveluja

Alue varataan seudullisesti merkittävälle vähittäiskaupan suuryksiköille sekä pääkäyttötarkoitukseen liittyville muille toiminnoille. Alueelle saa sijoittaa merkitykseltään seudullisia erikoistavarakaupan suuryksiköitä, niiden palvelutarjontaan liittyviä vähittäiskaupan suuryksiköitä ja myymäläkeskittymiä. Lisäksi asemakaavoituksen yhteydessä tulee ottaa huomioon mahdollinen suuri tilantarve tai liikennealuetarve, jotka vaikeuttavat sijoittumista keskusta-alueelle. 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. Alueelle ei saa sijoittaa päivittäistavarakaupan suuryksikköä.

KM-3

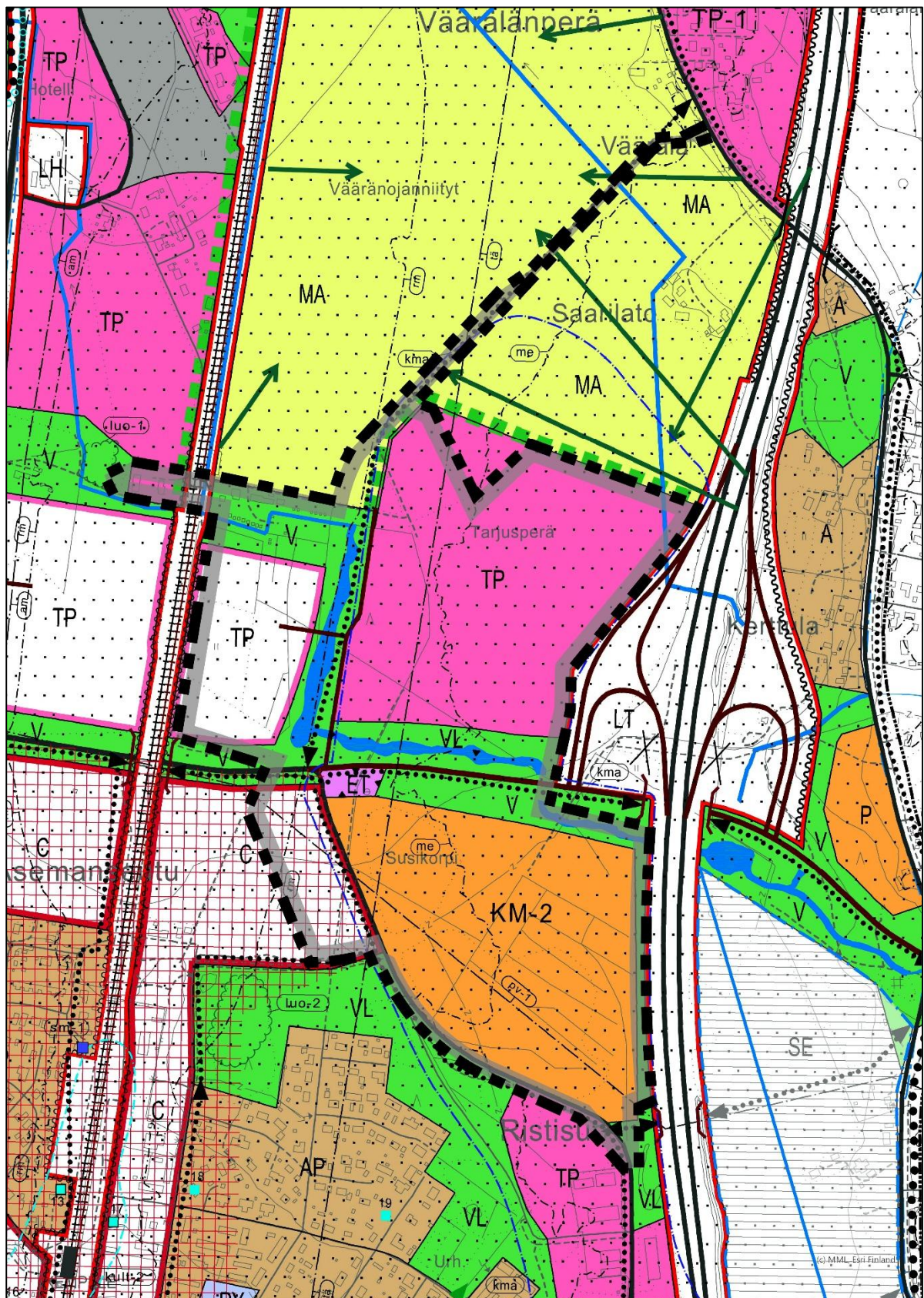
Kaupallisten palvelujen alue, jolle saa sijoittaa seudullisesti merkittäviä tilaa vaativan vähittäiskaupan suuryksiköitä

Alue varataan seudullisesti merkittävälle vähittäiskaupan suuryksiköille sekä pääkäyttötarkoitukseen liittyville muille toiminnoille. Alueelle saa sijoittaa päivittäistavarakaupan suuryksikön. Toiminnan laajuus ja tarkempi sijainti määritellään asemakaavassa.

TP

Työpaikka-alue

Merkinnällä osoitetaan monipuoliset työpaikka-alueet, joissa voi olla toimisto- ja palvelutyöpaikkoja, ympäristöhäiriöitä aiheuttamatonta teollisuutta ja siihen liittyvää myymälätilaa sekä varastointia.



Kuva 4 Taajaman osayleiskaava 2040 (Lähde: Kempeleen kunta 2019).

3. VÄHITTÄISKAUPAN TOIMINTAYMPÄRISTÖ

3.1 Vähittäiskaupan tarjonta

Tilastokeskuksen toimipaikkarekisterin mukaan (Taulukko 1) Kempeleessä toimi vuonna 2018 yhteensä 85 vähittäiskaupan toimipaikkaa, joista 16 oli päivittäistavara- ja tavaratalokauppaa (ml. päivittäistavaroiden erikoisliikkeet), 5 tilaa vievää erikoistavarakauppaa ja 63 keskustahakuista erikoistavarakauppaa. Näiden lisäksi 20 yritystä tarjosi erikoiskaupan tuotteita muualla kuin myymälöissä (verkkokauppa). Kunnassa toimi lisäksi 20 moottoriajoneuvojen kauppaa.

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

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

Vaikutus- alueen kunnat	Päivittäis-tavara- kauppa ja tavarata- lo	Tilaa vaativa erikoiskauppa	Muu erikoistavara- kauppa	Vähittäis- kauppa yhteensä
Kempele 2015	16	3	68	87
Kempele 2018	16	5	63	85

Alueellisesti vähittäiskaupan kerrosalasta merkittävin osa (52 570 k-m², 72 %) sijoittuu Zeppelinin alueelle. Keskustassa Kempeleen vähittäiskaupasta sijaitsee noin 7 850 k-m² (11 %), pääosa päivittäistavarakaupan toimialalla. Nykytilanteessa Zatelliitin alueella puolestaan sijaitsee noin 9 560 k-m², eli noin 13 % kunnan vähittäiskaupasta. Zatelliitissa vähittäiskauppa on pääasiassa auto-kauppaa ja siihen liittyvää huolto- ja varaosatoimintaa.

Taulukko 2 Vähittäiskaupankerrosalat alueittain ja toimialoittain 2017 (Lähde: Kempeleen kunta).

	Päivittäis- tavara (pl. Prisma)	Tiva- kauppa	Muu erikois- tavara	Kauppa- keskus	Autokauppa	Muut pal- velut	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
Yhteensä	7 200	16 270	2 850	36 560	7 170	2 940	73 000

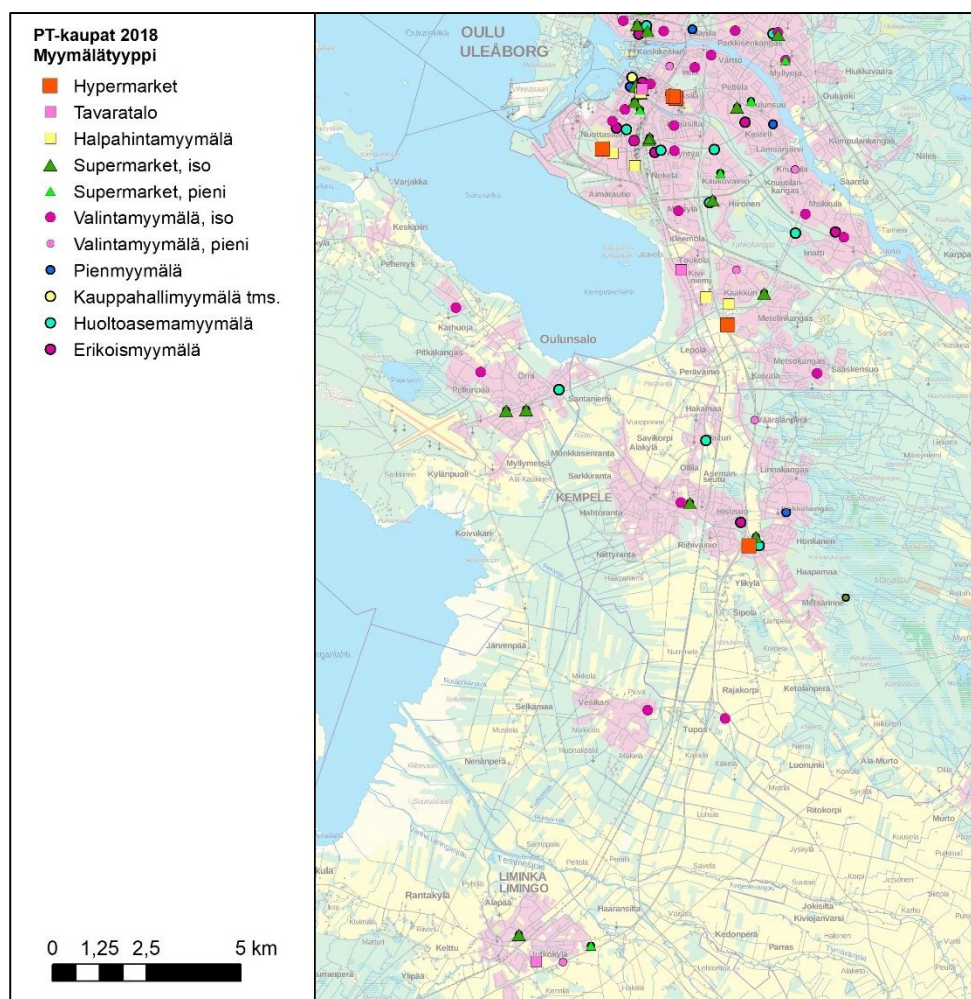
Suurimpia vähittäiskaupan yksiköitä Kempeleessä ovat Zeppelinin kauppakeskus (36 560 k-m²), K-rauta Ojan rauta (7 240 k-m²) ja Biltema (4 400 k-m²), jotka ovat myös maankäyttö- ja rakennuslain mukaisia vähittäiskaupan suuryksiköitä. Maakuntakaavassa Zeppeliiniä koskee oma merkintänsä, minkä vuoksi Zatelliitti-Zeppelin -kehittämisaalueella sijaitsee näin ollen noin 11 600 k-m² vähittäiskaupan suuryksiköissä.

Päivittäistavarakaupan palveluverkko

Kempeleen kunnassa toimii nykyisin 6 ketjuihin kuuluvaa päivittäistavarmyymälää:

- 1 Hypermarket: Prisma kauppakeskus Zeppelinin yhteydessä
- 2 Supermarkettia: Lidl valtatie 4 varrella ja K-supermarket Kempeleen keskustaaajamassa
- 1 Valintamyymälä: Sale Kempeleen keskustaaajamassa
- 1 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.



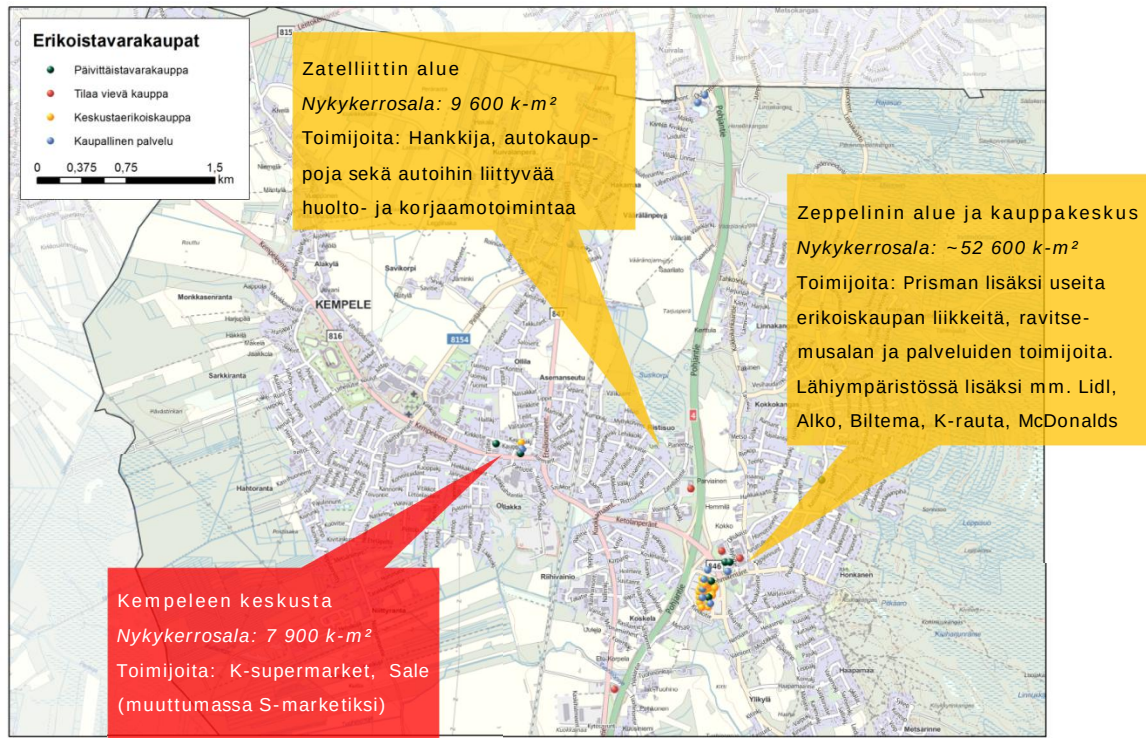
Kuva 5 Päivittäistavarakaupan palveluverkko Kempeleessä ja sen ympäristössä vuonna 2018 (Lähde: A.C. Nielsen, myymälärekisteri).

Kempeleessä on asukasta kohden lähes 10 % vähemmän päivittäistavarakaupan myyntialaa kuin Oulussa ja yli 5 % vähemmän kuin Limingassa. Päivittäistavarakaupan myynti asukasta kohden on Kempeleessä puolestaan noin 1 % pienempi kuin Oulussa, mutta 32 % suurempi kuin Limingassa.

Erikoistavarakaupan palveluverkko

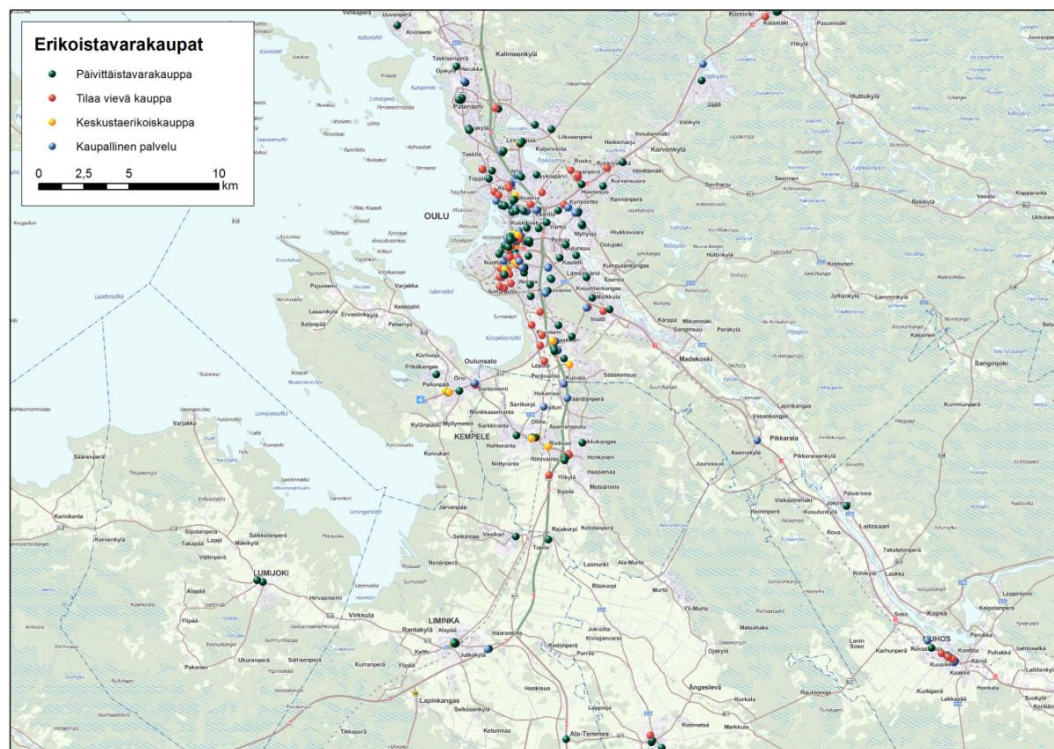
Kempeleen erikoistavarakaupan tarjonta on nykytilanteessa voimakkaasti keskittynyt kauppakeskus Zeppeliiniin ja sen lähialueelle, jossa sijaitsee yhteensä noin 52 600 k-m² vähittäiskaupan pinta-alaa. Keskusta-alueen erikoiskaupan ja palveluiden tarjonta rajoittuu pääasiassa Kempeleen-tien ja Ketolanperäntien 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 varren ympäristöön. Linnakankaan alueelle on sijoittumassa S-market.



Kuva 6 Kaupan sijoittuminen Kempeleen alueella (Lähde: Ramboll Finland, ketjutietokanta).

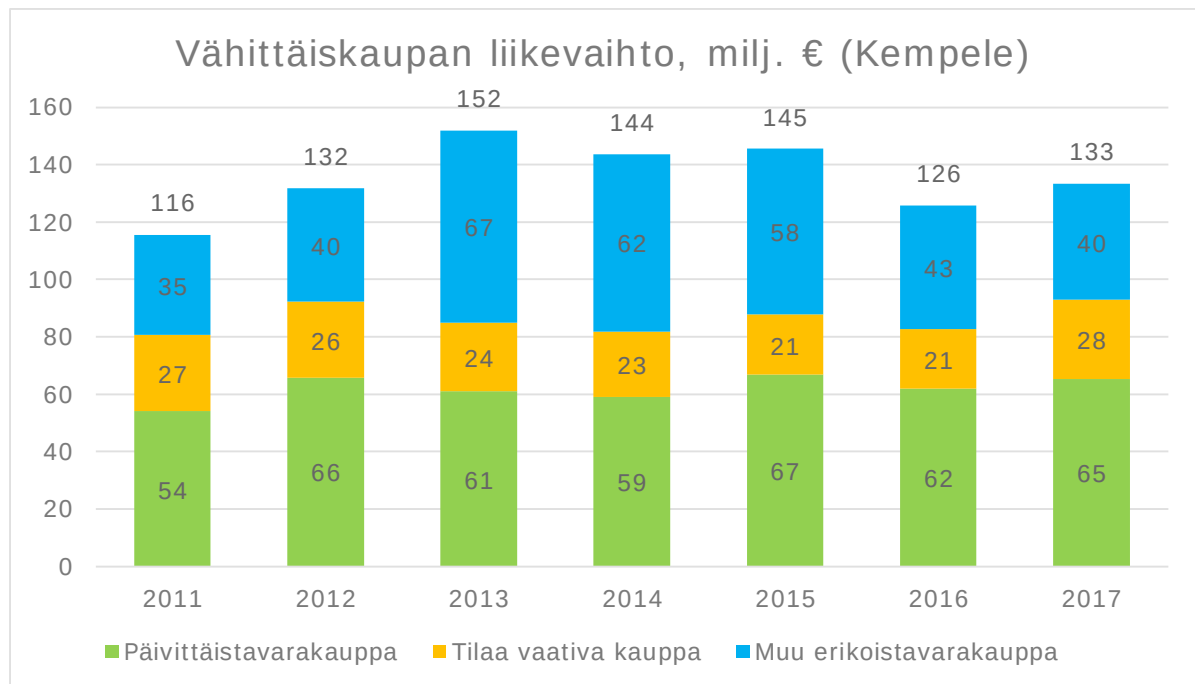
Vähittäiskaupan sijoittumista Oulun kaupunkiseudulla on havainnollistettu oheisessa kartassa. Merkittävimpiä keskittymiä ovat Oulun keskusta-alue, kauppakeskukset Zeppelin Kempeleessä ja Ideapark Ritaharjussa, hypermarketkeskukset Raksilassa, Limingantullissa, Ruskossa, Kaakkurissa ja Linnanmaan alueella.



Kuva 7 Erikoiskaupan sijoittuminen tarkastelualueella vuonna 2015 (Lähde: Ramboll Finland, ketjutietokanta).

3.2 Vähittäiskaupan liikevaihto

Vähittäiskaupan liikevaihto Kempeleessä oli vuonna 2017 yhteensä noin 133 miljoonaa euroa. Liikevaihdosta noin 65 miljoonaa euroa tuli päivittäistavara-kaupan, 28 miljoonaa euroa tilaa vaativan erikoistavarakaupan ja 40 miljoonaa euroa muun erikoistavarakaupan toimialalta. Seuraavassa kaaviossa on kuvattu vähittäiskaupan liikevaihdon toimialoittaista kehitystä Kempeleessä vuosina 2011-2017. Vuoden 2011 tasosta (116 milj. €) liikevaihto on kasvanut vuoteen 2017 mennessä noin 17 milj. € (+15 %). Taustalla on esimerkiksi kauppakeskus Zeppelinin laajennus vuonna 2011, jolloin kauppakeskuksen pinta-ala kasvoi noin 10 000 m². Viime vuosina liikevaihto on kuitenkin ollut jonkin verran laskusuuntainen, sillä pudotusta on huippuvuodesta 2013 tullut noin 19 milj. €.



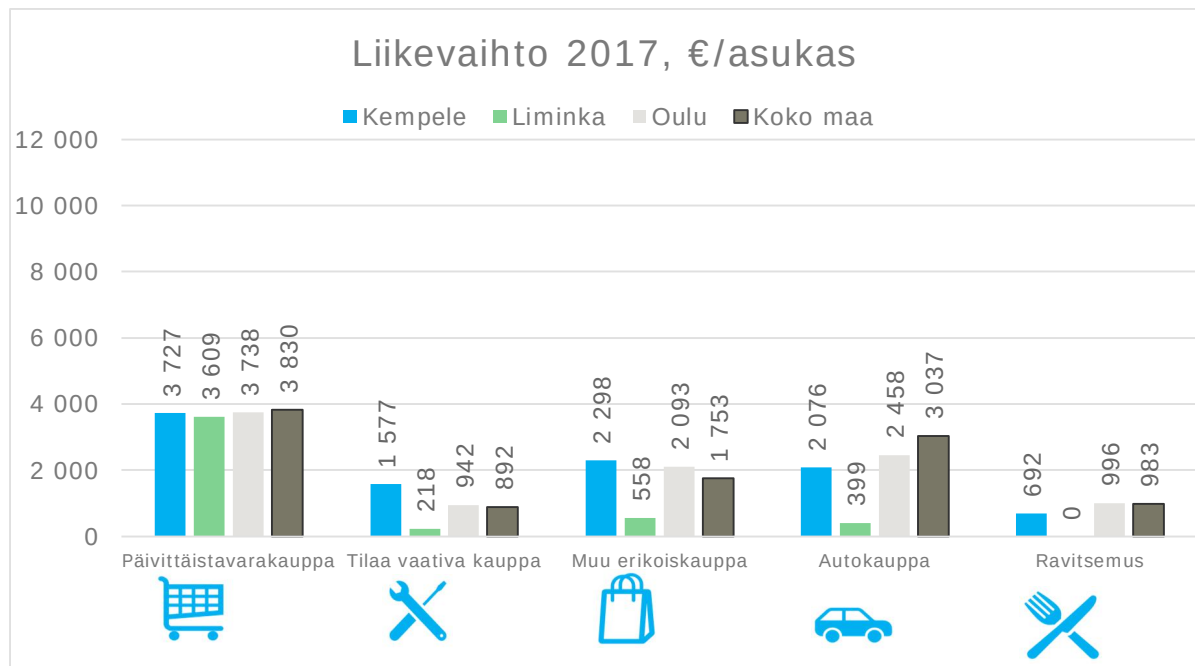
Kuva 8 Liikevaihdon kehitys Kempeleessä 2011-2017 (Lähde: Tilastokeskus, toimipaikkarekisteri).

Asukaslukuun suhteutettu vähittäiskaupan liikevaihto kuvaa alueen kaupallisen tarjonnan laajuutta alueella.

Päivittäistavarakaupassa Kempeleen liikevaihto oli yli 3 700 €/asukas, joka oli koko maan (3 800€/asukas) tasoa hieman matalampi. 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 1 600 €. Tämä on suurempi kuin muissa tarkastelualueen kunnissa ml. Oulu, jossa liikevaihtoa kertyi noin 900 euroa per asukas tilaa vievän kaupan toimialoilta.

Muussa eli keskustahakuisessa erikoistavarakaupassa Kempeleen asukaskohtainen liikevaihto (2 300 €) on selkeästi tarkastelukuntia korkeammalla tasolla; erikoistavaroita käydään ostamassa suuremman ja monipuolisemman tarjonnan omaavista keskuksista, erityisesti Kempeleestä ja Oulusta.



Kuva 9 Vähittäiskaupan liikevaihto €/asukas 2017 (Lähde: Tilastokeskus, Toimipaikkarekisteri).

4. VÄHITTÄISKAUPAN KYSYNTÄ

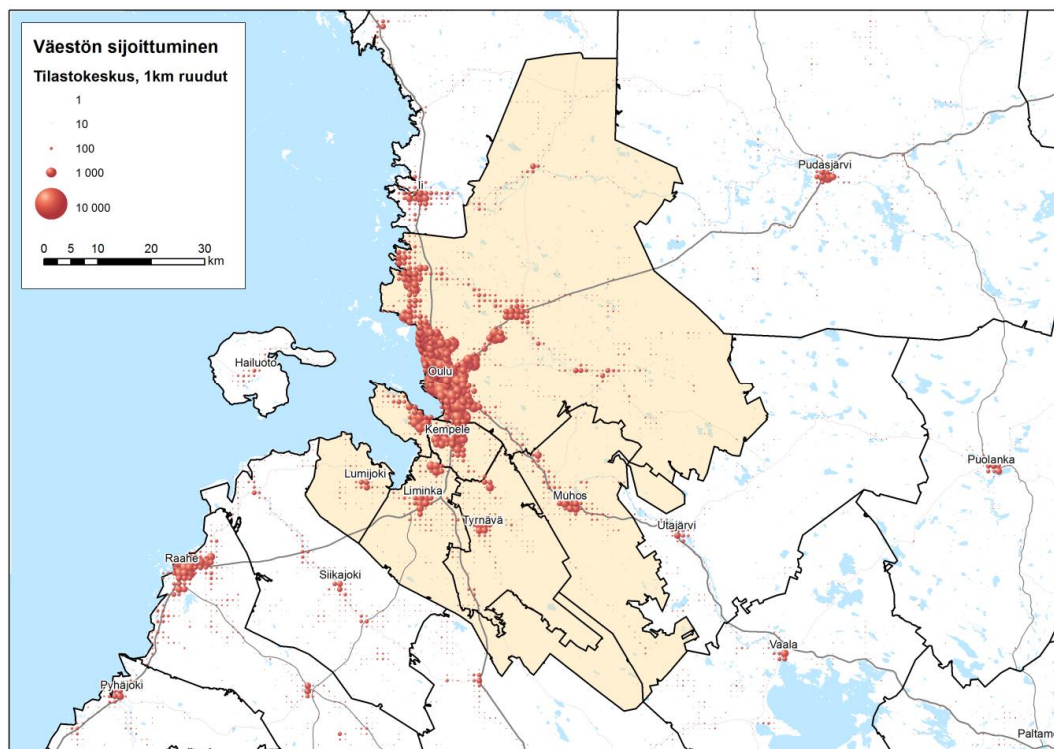
4.1 Väestömäärä ja asutuksen sijoittuminen

Vuonna 2018 Kempeleessä oli noin 17 900 asukasta ja koko tarkastelualueella yhteensä noin 249 400 asukasta. Vuosina 2000 - 2018 Kempeleen väestö on kasvanut yhteensä noin 5 370 asukkaalla (+43 %), mikä on keskimäärin peräti noin 2,0 % vuosikasvu. Koko tarkastelualueella väestömäärä on kasvanut lähes 56 000 asukkaalla (+29 %), mikä tarkoittaa keskimäärin noin 1,4 %:n vuosikasvua.

Taulukko 3 Väestömäärän kehitys tarkastelualueella 2000 - 2018 (Lähde: Tilastokeskus).

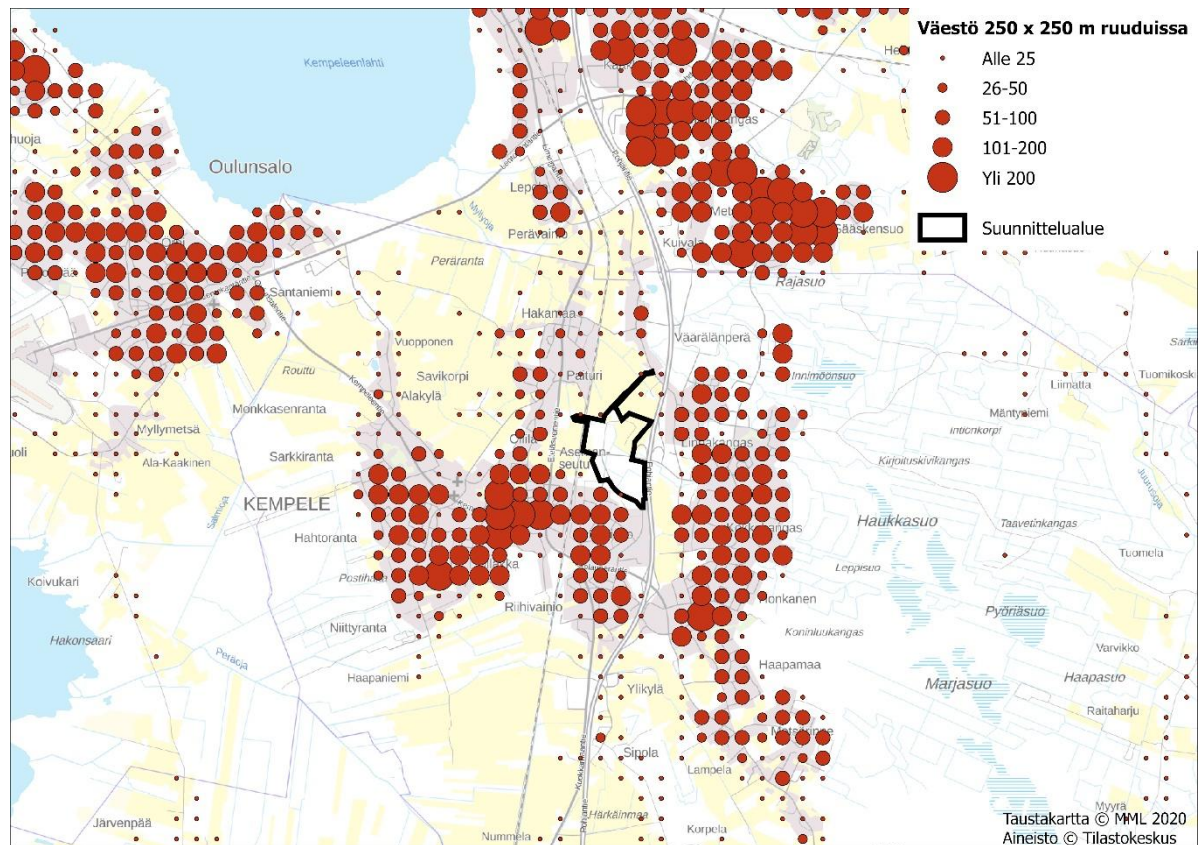
	Väestö				Muutos 2000-2018		
	2000	2005	2010	2018	As.	%	%/vuosi
Kempele	12 551	14 475	15 864	17 923	5 372	43 %	2,0 %
Liminka	5 735	7 484	9 037	10 161	4 426	77 %	3,2 %
Lumijoki	1 686	1 856	1 994	2 052	366	22 %	1,1 %
Muhos	7 799	8 240	8 857	8 980	1 181	15 %	0,8 %
Oulu	160 851	173 436	185 419	203 567	42 716	27 %	1,3 %
Tyrnävä	5 035	5 732	6 416	6 758	1 723	34 %	1,6 %
Yhteensä	193 657	211 223	227 587	249 441	55 784	29 %	1,4 %
Pohjois-Pohjanmaa	372 639	384 808	398 335	412 161	39 522	11 %	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 sijaisi vuonna 2018 noin 82 %. Kartalta erottuvat myös Oulun seudun muut kuntakeskukset.



Kuva 10 Väestön sijoittuminen vuonna 2014 (Lähde: Tilastokeskus, Ruututietokanta 2015).

Seuraavalla kartalla (Kuva 11) 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. Kunnan väestö on sijoittunut tiiviisti Kempeleen keskustan taajamarakenteen tuntumaan; valtatie 4 länsipuolella asuu 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 Oulunsalon taajamat sekä Limingan Tupoksen ja Tyrnävän Murron taajamat.



Kuva 11 Väestön sijoittuminen Kempeleessä 31.12.2018 (Lähde: Tilastokeskus, Ruututietokanta 2019).

4.2 Väestöennuste ja -tavoite

Tilastokeskuksen vuonna 2019 julkistaman trendipohjaisen väestöennusteen mukaan Kempeleen asukasmäärä kasvaisi vuoteen 2040 mennessä noin 800 asukkaalla (+4 %), jolloin Kempeleen väestömäärä olisi noin 19 200. Ennusteen mukainen keskimääräinen vuosikasvu olisi täten noin 0,3 %. Koko tarkastelualueen väestömäärän ennustetaan kasvavan noin 16 400 asukkaalla (+7 %) väestönkasvun ollessa keskimäärin noin 0,4 %/vuosi. Kempeleen lähikunnista nopeimmaksi väestönkasvu arvioidaan Oulussa (+8 %).

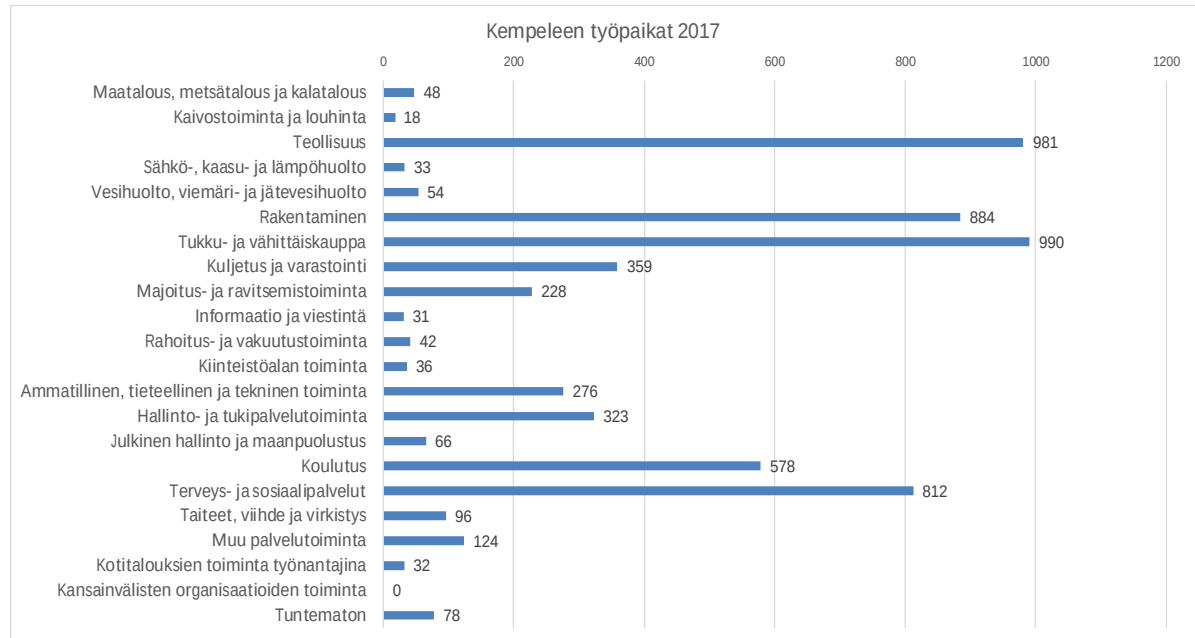
Taulukko 4 Tilastokeskuksen väestöennuste 2019 - 2040 (Lähde: Tilastokeskus, väestöennuste 2019).

	Väestö			Muutos 2019-2040		
	2019	2030	2040	As.	%	%/vuosi
Kempele	18 355	19 267	19 168	813	4 %	0,3 %
Liminka	10 191	10 541	10 550	359	4 %	0,2 %
Lumijoki	2 020	1 842	1 699	-321	-16 %	-1,1 %
Muhos	8 908	8 551	8 167	-741	-8 %	-0,5 %
Oulu	205 489	218 464	222 167	16 678	8 %	0,5 %
Tyrnävä	6 637	6 573	6 267	-370	-6 %	-0,4 %
Yhteensä	251 600	265 238	268 018	16 418	7 %	0,4 %
Pohjois-Pohjanmaa	412 830	410 025	400 792	-12 038	-3 %	-0,2 %

Kempeleen kunnan oman väestötavoitteen mukaan kaupungin väkiluku kasvaisi noin 1-2 prosenttia per vuosi. Kempeleen valtuuston vuonna 2018 hyväksymässä Kempele-sopimuksessa kunnan väestötavoitteeksi vuodelle 2025 on asetettu 20 000 asukasta, mikä on noin 700 asukasta enemmän kuin Tilastokeskuksen ennusteessa vuodelle 2030.

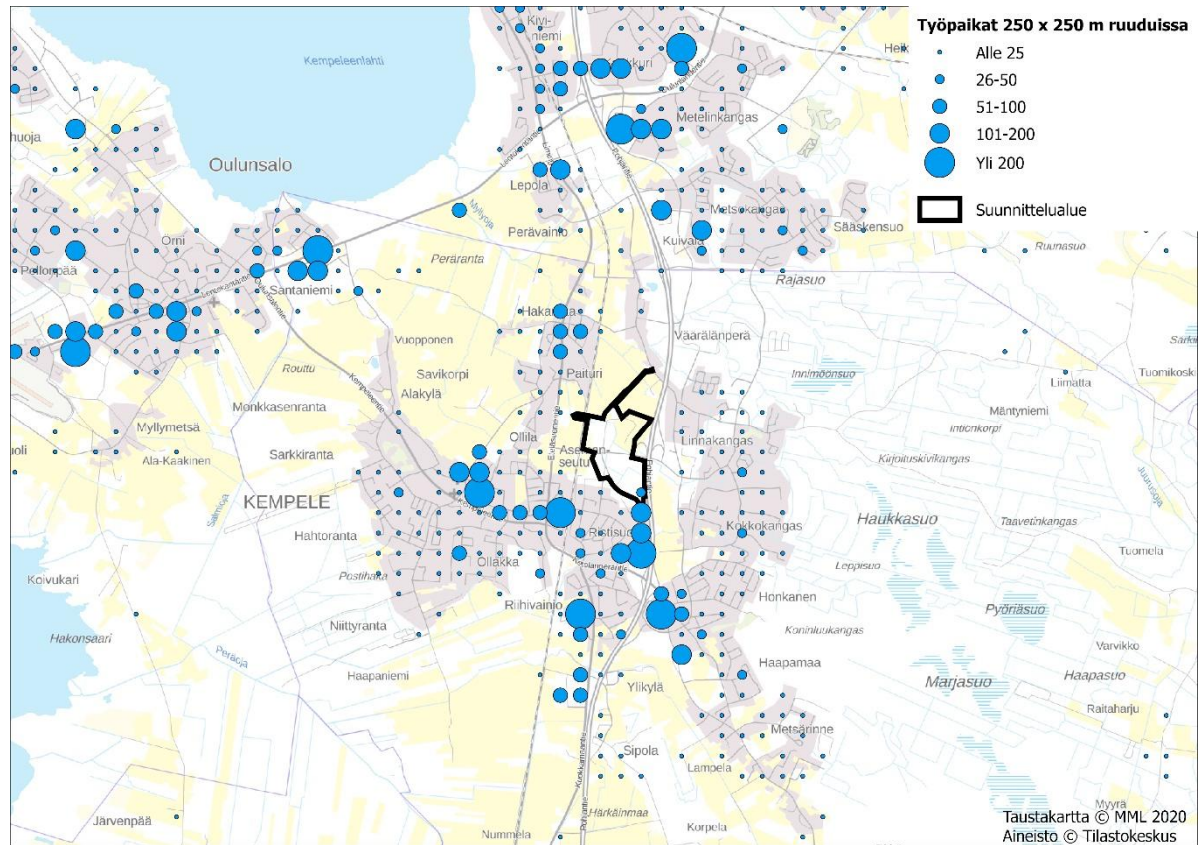
4.3 Työpaikat ja työmatkaliikenne

Seuraavassa kaaviossa on kuvattu Kempeleen työpaikkojen jakautumista toimialoittain. Kempeleessä oli vuonna 2017 yhteensä noin 6 000 työpaikkaa. Merkittävimpiä työnantajasektoreita olivat tukku- ja vähittäiskauppa, teollisuus, terveys- ja sosiaalipalvelut sekä rakentaminen. Nämä toimialat muodostivat noin 61 % kaikista Kempeleen työpaikoista.



Kuva 12 Työpaikkarakenne Kempele, 2017 (Lähde: Tilastokeskus)

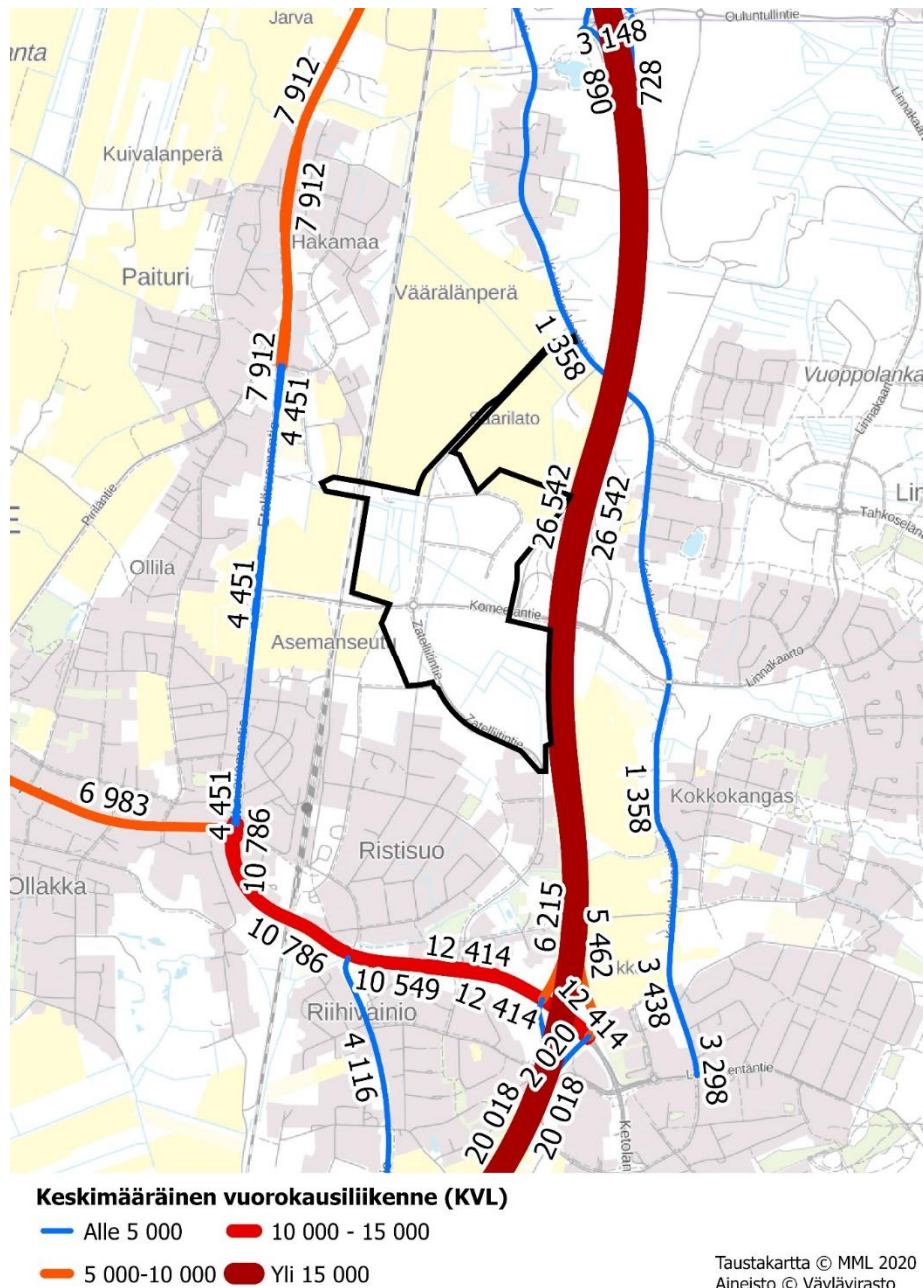
Oheisella kartalla on havainnollistettu työpaikkojen sijoittumista Kempeleessä 250x250 metrin ruuduissa. Valtaosa (yli 3 400 kpl) työpaikoista sijaitsi keskustaaajaman tuntumassa, Kempeleen keskustan ja Zeppelinin alueen välillä. Työpaikkoja on myös Kempeleen pohjoisosissa Hakamaan teollisuus- ja toimitila-alueella.



Kuva 13 Työpaikkojen sijoittumine, Kempele 31.12.2017 (Lähde: Tilastokeskus, Ruututietokanta 2019)

4.4 Henkilöauto- ja joukkoliikenne

Keskimääräinen arkivuorokausiliikenne valtatie 4:llä Kempeleessä oli vuonna 2019 noin 26 500 ajoneuvoa vuorokaudessa Zeppelinin liittymästä Oulun suuntaan ja vastaavasti noin 20 000 ajoneuvoa Limingan suuntaan. Kempeleen keskustan ja Zeppelinin alueen välillä kulkee noin 12 400 ajoneuvoa vuorokaudessa.



Kuva 14 Liikennemäärät tieverkolla vuonna 2019

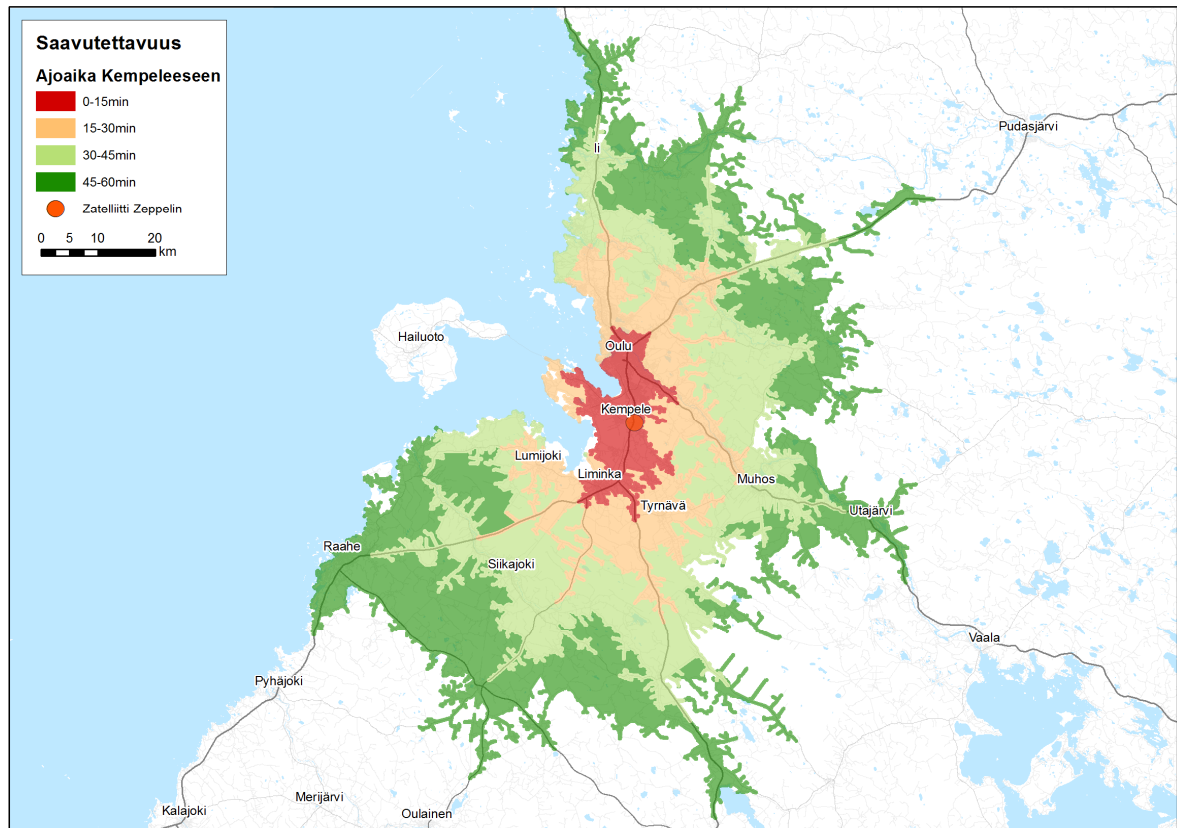
Suomen ympäristökeskus on mitannut Oulun kohdalla 100 kilometrin säteellä pääteillä ajettavan työmatkaliikenteen. Tuloksista ilmenee, että Oulu on houkutteleva niin työssäkäynnin kuin asumisenkin kohteena. Esimerkiksi Oulu-Kempele-Liminka-Raahen välillä tehdään runsaasti työmatkajen pendelöintiä.

Kaupunkimaista paikallisliikennettä ajetaan kunnassa Oulun joukkoliikenteen järjestämänä. Moottoritien kehittämishankkeen myötä joukkoliikenteen nopeita yhteyksiä tullaan tarjoamaan nykyistä enemmän moottoritietä hyödyntäen, mikä vähentänee jonkin verran autoliikenteen kasvupaineita.

4.5 Saavutettavuus

Seuraavalla kartalla (Kuva 15) on kuvattu Zatelliitin alueen muodostaman vyöhykkeen saavutettavuutta ajoaikoihin perustuen. Viidentoista minuutin ajoajan säteellä alueesta sijaitsevat Oulun ja Limingan keskustaajamat ja ko. ajoajan säteellä asui vuoden 2018 lopussa yli 145 000 asukasta. Puolen tunnin ajoajan säteellä sijaitsevat edellä mainittujen lisäksi Tyrnävän ja Lumijoen sekä osin Muhoksen taajama-alueet, jolloin väestömäärä kasvaa jo noin 228 000 asukkaaseen. Kempeleen

kaupallisen alueen sijainti on täten keskeinen Oulun kaupunkiseudun rakenteessa ja alue on erittäin hyvin saavutettavissa henkilöautolla.

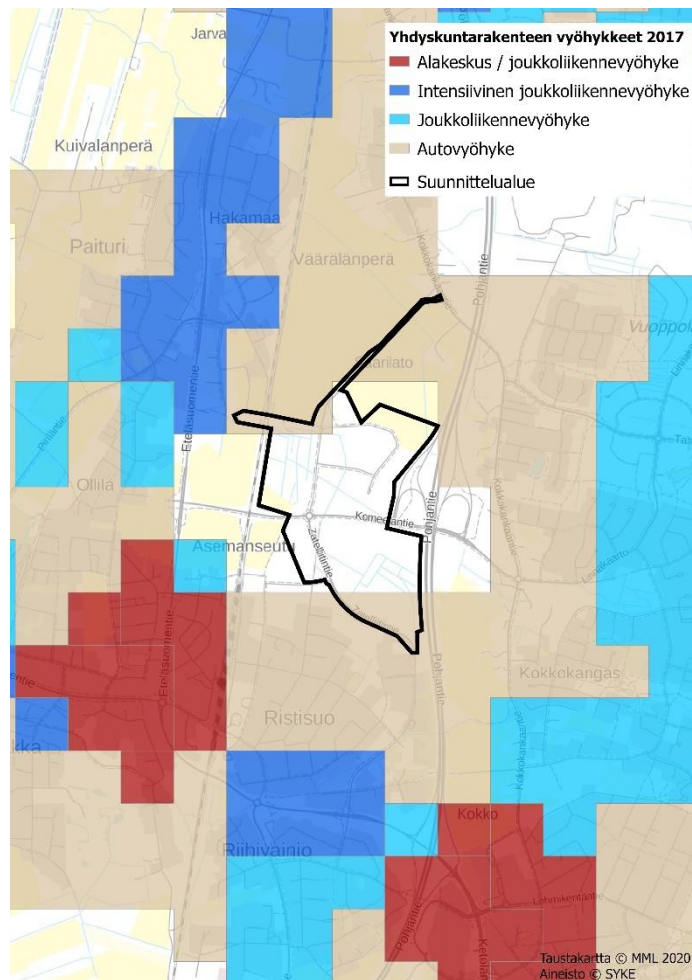


Kuva 15 Saavutettavuus ajoaikana tieverkkoa pitkin

Taulukko 5 Väestön määrä ajoaikavyöhykkeillä 31.12.2018 (Lähde: Tilastokeskus)

	Väestö 31.12.2018	
	Säde	Summa
0–15 min	145 200	145 200
15–30 min	82 600	227 800
30–45 min	29 800	257 600
45–60 min	30 100	287 700

Seuraavalla kartalla on havainnollistettu Suomen ympäristökeskuksen analyysien perusteella Kempeleen yhdyskuntarakenteen vyöhykkeitä vuonna 2017. Kartalta voidaan havaita, että Zatelliitin alue jää autovyöhykkeelle. Suunnittelualueen länsipuolella – Eteläsuomentietä pitkin - sijaitsee intensiivisen joukkoliikenteen vyöhyke. Kyseisellä alueella kulkeva joukkoliikenne tarjonta ei kuitenkaan palvele Zatelliitin aluetta nykytilanteessa, sillä etäisyyttä Eteläsuomentieltä Zatelliitin kaupunkialueelle kertyy noin 800 metriä.



Kuva 16 Yhdyskuntarakenteen vyöhykkeet 2017 (Lähde: Syke)

5. VÄHITTÄISKAUPAN OSTOVOIMA JA TILANTARVE

5.1 Vähittäiskaupan ostovoima ja ostovoiman virtaus

Zatelliitin asemakaavan kaupallisten vaikutusten arvioinnissa hyödynnetään vuonna 2017 valmistuneen selvityksen ostovoima- ja tilantarvelaskelmia. Ostovoiman kehitys arvioitiin väestöennusteen ja yksityisen kulutuksen kasvuarvioiden mukaan. Yksityisen kulutuksen kasvuarviona käytettiin päivittäistavarakaupassa 1 %/vuosi ja erikoiskaupassa 2 %/vuosi. Kempeleen kunnan väestötavoitteena on 1-2 %:n vuosittainen kasvu. Ostovoima- ja tilantarvelaskelmissa käytettiin täten väestömäärän kasvuarviona 2 %:n tasaiseen vuosikasvuun perustuvaa väestönmäärän kehitystä vuosille 2016–2040.

Kempeleen vähittäiskaupan ostovoima oli vuonna 2016 arviolta noin 114 miljoonaa euroa ja asukasmäärän ja kulutuksen kasvun perusteella vuoteen 2040 mennessä ostovoiman arvioidaan lisääntyvän noin 150 miljoonaa euroa (+132 %).

Taulukko 6 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 %

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.

Laskelman mukaan Kempeleeseen virtaa vähittäiskaupan ostovoimaa yhteensä 40 miljoonan euron edestä (+33 %). Päivittäistavarakaupassa ostovoiman virtaus on lievästi negatiivinen, mutta laskennan epävarmuustekijöistä johtuen voidaan arvioida, että Kempeleessä sijaitseva päivittäistavarakaupan tarjonta vastaa hyvin alueen asukkaiden synnyttämää ostovoimaa. Erikoiskaupassa kuntaan virtaa huomattavasti ostovoimaa; Kempeleessä sijaitsee näin ollen seudullisessa mittakaavassa merkittävää kaupallista tarjontaa, ja kuntaan virtaa asiointeja kuntaa laajemmalta alueelta. Keskeisimpänä selittävänä tekijänä on Zeppelinin kauppakeskus, jonka asioinneista arviolta jopa puolet tulee Kempeleen ulkopuolelta, pääosin Oulun seudulta.

Taulukko 7 Ostovoiman virtaus, Kempele (2018)

	Ostovoiman virtaus	
	Milj. €	%
Päivittäistavarakauppa	-0,4	-1 %
Tilaa vaativa kauppa	14,1	70 %
Muu erikoistavarakauppa	26,0	57 %
Vähittäiskauppa yht.	39,7	33 %

5.2 Liiketilän laskennallinen lisätarve

Vuonna 2017 valmistuneessa Kempeleen kaupan selvityksessä on laskettu vähittäiskaupan laskennallinen tilantarve ja sen kasvu toimialoittain 2016–2040. Seuraavassa taulukossa on kuvattu tarkemmin vähittäiskaupan ja palveluiden liiketilän laskennallista tarvetta vuosina 2016–2040.

Laskelman perusteella kaupan ja palveluiden laskennallinen tilantarve kasvaisi nykyisestä noin 64 000 k-m²:sta vuoteen 2040 mennessä noin 157 000 k-m²:een, jolloin pinta-alantarpeen kasvu on noin 93 000 k-m².

Taulukko 8 Liiketilän laskennallinen tarve (k-m²) 2016–2040, vakituiset asukkaat (Kempeleen väestötavoite, kasvua 2 % / vuosi)

	Vähittäiskaupan tilantarve, Kempele (k-m ²)				Muutos 2016-2040	
	2016	2020	2030	2040	k-m ²	%
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 %

Ohikulkuliikenteen osalta vähittäiskaupan ostovoimapotentialiaali kohdistuu pääsääntöisesti päivittäistavarakauppaan sekä ravintolapalveluihin. Tällöin voidaan arvioida, että ohikulkuliikenteen kasvusta aiheutuva laskennallinen tilantarpeen kasvu olisi karkeasti ottaen noin 3 000 k-m². Ohikulkukanavan liikenteen vaikutusta on kuitenkin vaikea arvioida luotettavasti.

6. ZATELLIITIN ALUEELLE MAHDOLLISIA TOIMINTOJA

Zatelliitin alueelle mahdollisesti sijoittuvat toiminnot määräytyvät sekä maankäytön ja kaavoituksen että markkinoiden ja alueen tarjoamien sijaintitekijöiden perusteella. Kaavoituksella pystytään mahdollistamaan tiettyjen toimintojen sijoittuminen alueelle, mutta sillä pystytään myös rajamaan tiettyjä toimintoja ulos.

Pohjois-Pohjanmaan voimassa olevassa maakuntakaavassa vähittäiskaupan näkökulmasta keskeisiä ohjaavia merkintöjä ovat:

- Zatelliitti-Zepelinin vähittäiskaupan kehittämisen kohdealue (kma), jonka vähittäiskaupan suuryksiköiden kokonaismitoitus on 110 000 k-m². Alueelle voi sijoittaa tilaa vaativan kaupan suuryksiköitä (yli 4 000 k-m²) sekä merkitykseltään seudullisia erikoiskaupan suuryksiköitä tai myymäläkeskittymiä.
- Oulun seudun yhtenäinen taajamatoimintojen alue, jossa seudullisesti merkittävän vähittäiskaupan suuryksikön alaraja on päivittäistavarakaupassa 5 000 k-m² ja muussa vähittäiskaupassa 10 000 k-m².

Maakuntakaavassa tilaa vaativalla erikoiskaupalla tarkoitetaan toimialaluokituksen (TOL 2008) mukaista rauta- ja rakennustarvikkeiden, kodinkoneiden, huonekalujen, puutarha-alan, veneiden, moottoriajoneuvojen sekä muiden paljon tilaa vaativien erikoistavaroiden vähittäiskauppaa. Tämän mukaan tilaa vaativan erikoiskaupan päämyyntituotteita eli pääsääntöisesti suurikokoisia tuotteita ovat mm.:

- huonekalut ja muut kodin kalusteet sekä matot, sälekaihtimet ja rullaverhot
- liedet, jääkaapit, pesukoneet eli niin kutsutut valkoiset kodinkoneet
- televisiot ja stereot
- rauta- ja rakennustavarat sekä tapetit ja lattianpäällysteet
- puutarha-alan ja maatalousalan tuotteet
- autot ja muut moottoriajoneuvot, veneet sekä raskaat koneet (maansiirtokoneet ym.)
- polkupyörät

Alueelle voi sijoittua myös paikallisesti merkittävää vähittäiskauppaa päivittäis- ja erikoistavarakaupan toimialoilta.

- Päivittäistavarakaupan osalta yleiskaavan enimmäismitoituksena on 4 000 k-m². Tällä tarkoitetaan päivittäistavarakaupan, pääasiassa elintarvikkeiden, myyntiin varattua alaa.

Samassa kiinteistössä ja konseptissa voi olla tämän päälle myös käyttötavaran ja muun erikoistavaran myyntiä sekä kaupallisia palveluita. Päivittäistavarakaupan myyntialan tulee näin ollen olla kokonaisuudesta noin 3 100 m² (oletus: my-m² → k-m² kertoimella 1,3).

- Erikoiskaupassa maakuntakaavan seudullisuuden raja on 10 000 k-m². Edellä mainitun mitoituksen puitteissa alueelle on mahdollista sijoittaa Tokmannin ja Motonetin kaltaisia myymälöitä. Mitoituksen ylittävältä osalta ongelmana tulee kuitenkin olemaan tulkinta siitä, ovatko em. myymälät tilaa vaativaa erikoiskauppaa. Uudenmaan ELY-keskus on linjannut, että Tokmanni ja Motonet ovat laajan valikoiman tavarataloja, eivät tilaa vaativaa erikoiskauppaa. MRL:ssä ei ole säädöstä eikä tulkintaa asiasta.

Alueelle voi lisäksi sijoittua toimintoja, joita MRL:n kauppaa koskevat säädökset eivät koske. Tällaisia ovat esimerkiksi:

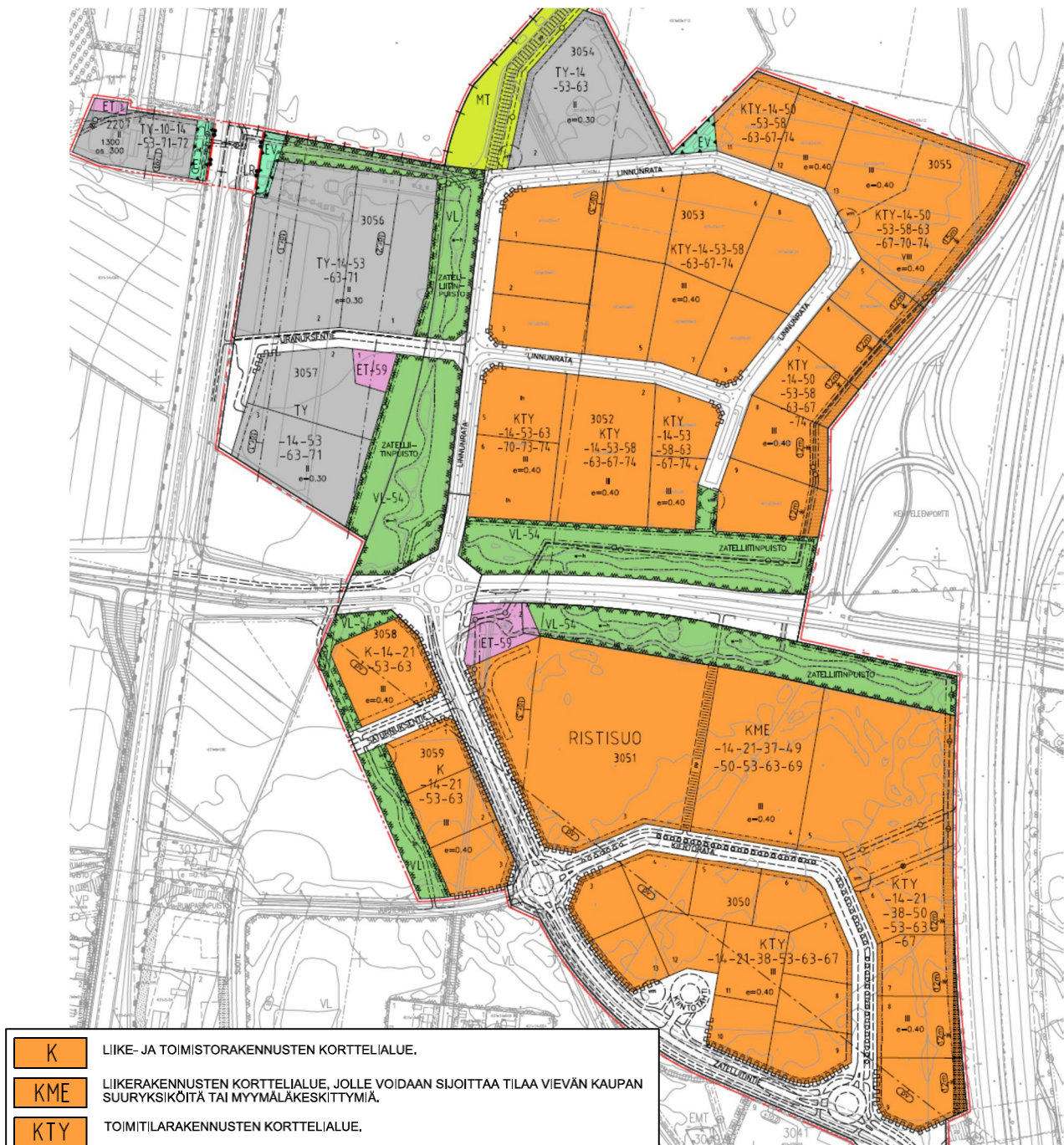
- tukkukauppa
- verkkokauppa (varastot ja noutopisteet, show roomit), verkkokaupan myymäläosa ja sen toimintaan suoraan liittyvä varasto on kuitenkin osoitettava vähittäiskaupan alaksi.
- ravintolat ja kahvilat
- liikunta- ja elämyspalvelut
- logistiikan palvelut (esimerkiksi kuljetuspalvelut, päivittäistavaralogistiikka, verkkokaupan logistiikka, hyvinvointituotteiden logistiikka, elektroniikkalogistiikka, mainos- ja markkinointi-logistiikka ja pakkauspalvelut)

Yhteistä useimmille Zatelliitin alueelle suunnitelluille toiminnoille on niiden iso tilantarve sekä vaatimus hyvälle autosaavutettavuudelle. Alueesta on mahdollista kehittää selkeästi Zeppeliinistä sekä muista Oulun kaupunkiseudun kaupan alueista erottuva kokonaisuus, jonka vetovoimatekijänä on erityisesti kaupan ja muiden toimintojen sekoittuneisuus sekä alueen sisällä että kiinteistöissä; kaupan ja siihen liittyvien toimintojen lisäksi alueelle on mahdollista sijoittua merkittävästi muita toimitiloja, logistiikan ja varastoinnin tiloja sekä tuotannollista tilaa.

7. VAIKUTUSTEN ARVIOINTI

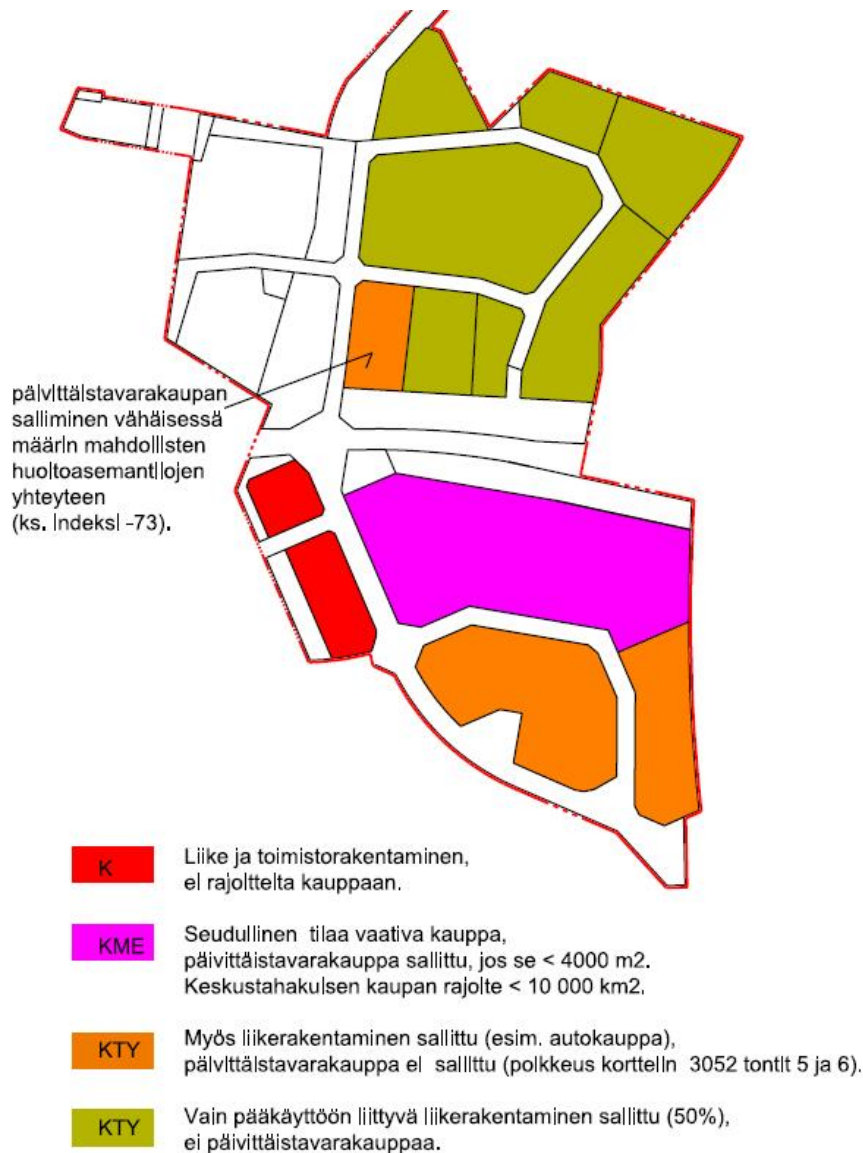
7.1 Arvioitava kaavaratkaisu

Asemakaavan muutoksen myötä Zatelliitin alueen merkitys Kempeleen kunnan keskeisimpänä yritysalueena korostuu, kun alueelle sijoittuvat yritykset pääsevät hyötymään hyvästä saavutettavuudesta ja näkyvyydestä vilkkaalle valtatielle 4. Arvioitava kaavaratkaisu (ehdotus) on esitetty seuraavassa kartassa. Asemakaavassa kaupan näkökulmasta keskeisimpiä ovat KME- sekä KTY- ja K-korttelialueet. Vähittäiskaupan liiketiloja ei ole sallittu TY-merkinnällä osoitetuille alueille. Vähittäiskaupan seudullisesti merkittävien suuryksikköjen sijoittuminen on mahdollistettu KME-korttelialueilla. Päivittäistavarakaupan enimmäismitoitus KME-korttelialueella on 4 000 k-m² ja huoltoaseman yhteyteen sijoittuessaan KTY-korttelialueella (3052 rakennuspaikat 5 ja 6) enintään 2 x 200 k-m².



Kuva 17

Asemakaava (ehdotus 10/2020)



Kuva 18 Kaupan määräykset ja sijoittumisperiaatteet kaava-alueella (10/2020)

Seuraavassa taulukossa on esitetty asemakaavan kokonaismitoitus kerrosalana eri kaavamerkinnoilla osoitetuilla korttelialueilla. Kaupallisten vaikutusten arviointi laaditaan kaavan mahdollistaman enimmäismitoituksen perusteella. Taulukossa osoitetun mukaisesti asemakaava mahdollistaisi vähittäiskaupan sijoittumista suuryksikköinä KME-korttelialueelle (yht. n. 33 449 k-m²) sekä alle suuryksikkörajan 4 000 k-m² jäävinä yksikköinä KTY- ja K-korttelialueille (yht. 67 750 k-m²). Yhteensä asemakaava mahdollistaisi vähittäiskauppaa näin ollen noin 101 199 k-m², josta 33 449 k-m² voisi sijaita vähittäiskaupan suuryksiköissä (yli 4 000 k-m²).

Taulukko 9 Kaavan mahdollistama kerrosala kaavamerkintöjen mukaisilla korttelialueilla (ehdotus 10/2020)

	Kokonaisala (k-m ²)	Vähittäis- kauppaa maks. (k-m ²)	Suuryksiköissä (k-m ² , yli 4 000 k-m ² liikerakennuksissa)
KME	33 449	33 449	33 449
KTY	88 444	59 346	0
K	8 404	8 404	0
YHT	130 298	101 199	33 449

Kaupan sijoittumisen todennäköisyys suhteessa mitoitukseen

Asemakaavassa mahdollistetaan varsin runsaasti vähittäiskaupan kerrosalaa, mutta kaavamerkinnoilla mahdollistetaan myös muita toimitiloja kuten toimisto-, teollisuus ja varastorakennuksia. On hyvin epätodennäköisenä, että valtaosakaan kaavoitetuista KTY-korttelialuista toteutuisi vähittäiskauppana. Esimerkiksi Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavan (2014) mukaisesta vähittäiskaupan suuryksikköalueiden (KM) enimmäismitoituksesta oli vuoteen 2017 mennessä toteutunut 35 %. Toteutuneisuusaste vaihteli seuduittain seuraavasti:

- Pääkaupunkiseutu 37 %
- Kuuma-kunnat 23 %
- Länsi-Uusimaa 34 %
- Itä-Uusimaa 48 %

Mitoitukseltaan noin 101 200 kerrosneliömetrin Zatelliitti olisi toteutuessaan Oulun seudun suurin kaupallinen keskittymä ja koko maan kymmenen pinta-alaltaan suurimman kaupallisen keskittymän joukossa. Tätä voidaan pitää haastavana tavoitteena, etenkin kun ottaa huomioon merkittävät kaupan kehittämistavoitteet Oulussa ja Limingassa. Oulun seudun asukkaiden ostovoima ei tule riittämään kakkien hankkeiden toteuttamiseen suunnitelluissa mitoituksissaan. Tämän vuoksi onkin todennäköistä, että pinta-alasta toteutuu vain osa vähittäiskauppana ja merkittävä osa muuna toimintana, jonka toteutumisedellytyksiä esimerkiksi vähittäiskaupan myymälätilojen salliminen tuotantotilojen yhteyteen parantaa.

Taulukko 10 Kerrosalaltaan suurimmat keskustan ulkopuoliset keskittymät Suomessa 2017 (Lähde: Suomen Ympäristökeskus, Kaupan tietopankki)

Maakunta	Kunta	Kaupan alue	Yhteensä
Varsinais-Suomi	Raisio	Myllyn alue	163 587
Uusimaa	Vantaa	Lentokenttä	161 444
Keski-Suomi	Jyväskylä	Seppälä	157 408
Pirkanmaa	Tampere	Lielähti	143 217
Pirkanmaa	Lempäälä	Ideaparkin alue	138 425
Uusimaa	Vantaa	Tammisto	125 804
Uusimaa	Espoo	Suomenoja	105 497
Päijät-Häme	Lahti	Laune	99 476
Varsinais-Suomi	Turku	Skansin alue	99 171
Uusimaa	Vantaa	Petikko-Varisto	88 607
Pohjois-Karjala	Joensuu	Käpykangas	87 237
Pirkanmaa	Pirkkala	Pakkalankulma	86 342
Varsinais-Suomi	Raisio	Itäniityntie	86 001
Pohjanmaa	Vaasa	Kivihaka	81 543
Pirkanmaa	Tampere	Peltolampi	80 216
Pohjois-Savo	Kuopio	Särkilahti	77 953
Uusimaa	Vantaa	Porttipuisto	77 099
Pohjois-Savo	Kuopio	Ikean alue	76 815
Pohjois-Pohjanmaa	Oulu	Limingantulli	74 652

Asemakaavalla ja kaavamerkintöjen väljyydellä pyritään mahdollistamaan laajasti erilaisten toimintojen sijoittuminen alueelle. Tällöin Zatelliitin alue pystyy paremmin vastaamaan sekä nykyisiin että tuleviin liike- ja toimitilarpeisiin. Keväällä 2020 julkaistussa Ympäristöministeriön selvityksessä¹ kaupan toimijoiden mukaan kaupan sijainnin ohjaukseen halutaan väljyyttä ja joustavuutta,

¹ Ympäristöministeriö (2020) Maankäyttö- ja rakennuslain kaupan selvitys – Vuoden 2017 muutosten vaikutus sijainnin ohjaukseen ja tulevaisuuden ohjaustarpeet

sekä mahdollisimman sallivaa otetta kokonaisuudessaan. Toimijoiden näkemyksen mukaan kuluttajat ja markkinat huolehtivat ja toimivat järkevästi ilman erillistä, liian tiukkaa ohjausta.

Joustavuus ja kaavallinen väljyys on entistä tärkeämmässä roolissa tulevaisuuden epävarmuuden ja konseptien välisten rajojen epäselvyyksien vuoksi. Tulevaisuudessa on syntymässä entistä enemmän hybridikonsepteja, jotka sisältävät erilaisia toimintoja kuten tuotannollista tilaa ja myyntitilaa sekä esimerkiksi verkkokaupan varasto- ja jakelutilaa.

7.2 Asemakaava suhteessa maakunta- ja yleiskaavaan

Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavassa mahdollistetaan seudullisesti merkittävien tilaa vievän kaupan suuryksikköjen sijoittuminen alueelle. Koko Zatelliitti-Zeppelin kma-alueen vähittäiskaupan suuryksikköiden mitoitus on 110 000 k-m², minkä lisäksi Zeppelinin suuryksikköalueen (km) mitoitus on 50 000 k-m². Maakuntakaavan enimmäismitoitukseen kuuluu kaavamääräyksen perusteella ainoastaan yli 4 000 k-m² myymälätiloissa sijaitsevat yksiköt.

Nykyisin Zatelliitti-Zeppelin kma-alueen mitoituksen piiriin voidaan laskea kuuluvan noin 11 600 k-m² vähittäiskaupan suuryksiköissä sijaitsevaa kerrosalaa (Ojan Rauta, Biltema). Maakuntakaavan kma-alueelle osoitetusta suuryksikkömitoituksesta on jäljellä näin ollen 98 400 k-m². Zatelliitin asemakaavassa suuryksikköiden sijoittumisen mahdollistaville KME -alueille on osoitettu noin 33 500 k-m² vähittäiskauppaa, jonka toteutumisen myötä Zatelliitti-Zeppelin kma-alueella olisi vähittäiskaupan suuryksiköissä yhteensä noin 45 100 k-m², eli noin 41 % koko alueen suuryksikköiden enimmäismitoituksesta.

Asemakaavaa ohjaa oikeusvaikutteinen Kempeleen taajaman osayleiskaava. Asemakaavaehdotuksessa kaupallisten toimintojen painopiste on osoitettu yleiskaavassa KM-1 -merkinnällä osoitetulle alueelle, johon saa sijoittaa merkitykseltään seudullisia erikoistavarakaupan suuryksiköitä, niiden palvelutarjontaan liittyviä vähittäiskaupan suuryksiköitä ja myymäläkeskittymiä. Alueelle ei saa sijoittaa päivittäistavarakaupan suuryksikköä. Asemakaavaehdotuksessa alueelle on osoitettu KME- ja KTY-korttelialueita. KME-korttelialueelle tavoitellaan sijoittuvaksi tilaa vaativaa erikoiskauppaa, mutta indekseillä alueelle mahdollistetaan päivittäistavarakaupan sijoittuminen alle 4 000 k-m²:n kokoisena sekä keskustahakuisen erikoistavarakaupan sijoittuminen niin, ettei yhteenlaskettu pinta-ala saa ylittää 10 000 k-m². Keskustahakuisen erikoiskaupan osalta indeksissä määrätään lisäksi, että liiketilojen tulisi olla tilantarpeesta ja toimialan luonteesta johtuen sellaisia, jotka soveltuvat keskustan ulkopuolisille alueille. Alueen länsireunassa on yleiskaavassa keskustamaisena kehitettävää aluetta (C), johon sijoittuu nyt laadittavalla asemakaavalla K -korttelialueita. Eteläisen asemakaava-alueen (Komeetantien eteläpuoli) kaavamerkinnot mahdollistavat yhteensä enimmillään 68 500 k-m² vähittäiskauppaa, josta 33 500 k-m² voi toteutua vähittäiskaupan suuryksiköissä (KME) ja noin 35 000 k-m² alle 4 000 k-m²:n kokoisissa liikerakennuksissa (KTY).

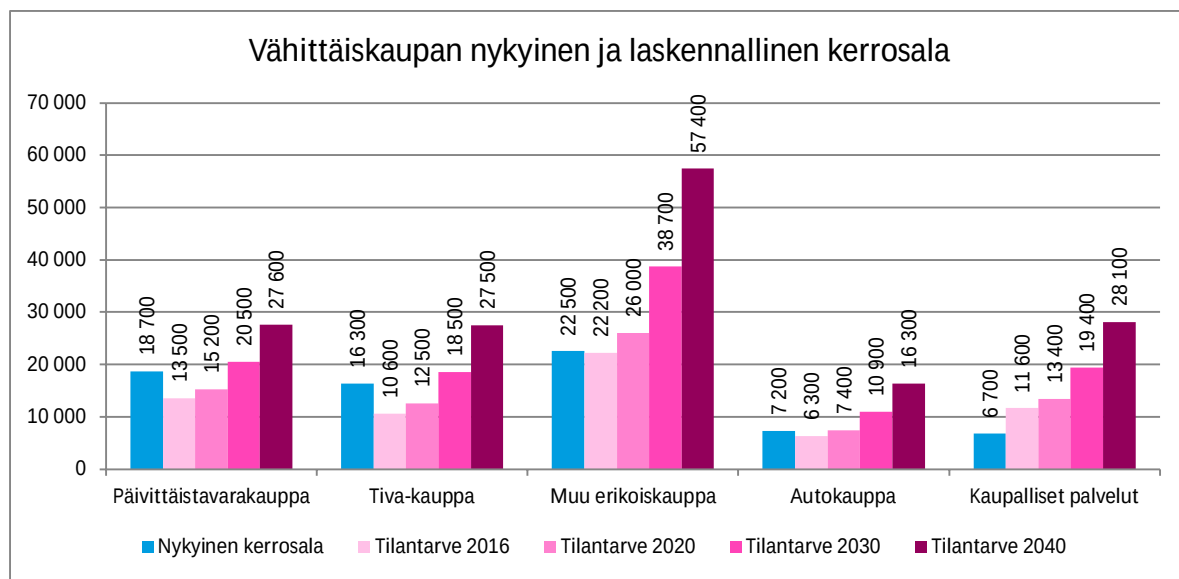
Kaava-alueen pohjoisosaan (Komeetantien pohjoispuolelle) on asemakaavaehdotuksessa osoitettu KTY-merkinnällä alueita, joille voi sijoittaa pääkäyttötarkoitukseen liittyviä paikallisia myymälätiloja. Vähittäiskaupan osuus tulee olla enintään 50 % rakennusoikeudesta eikä kaupallinen toiminta saa olla luonteeltaan Zeppelinin tai Kempeleen keskustan kanssa kilpailevaa. Komeetantien pohjoispuolella liikerakentamisen rakennuspaikkakohtainen määrä pysyy rakennuspaikkojen koon vuoksi selvästi alle 4000 kerrosneliömetrin, joskin korttelin 3055 rakennuspaikalla 13 asia on määrätty ison tonttikoon vuoksi indeksillä -70. Yhteensä pohjoispuolelle kauppaa on mahdollistettu enimmillään noin 32 700 k-m². Osayleiskaavassa alue on osoitettu työpaikka-alueeksi, jolle voi sijoittua toimisto- ja palvelutyöpaikkoja, ympäristöhäiriöitä aiheuttamatonta teollisuutta ja siihen liittyvää myymälätilaa sekä varastointia. Yleiskaavassa alue on näin ollen selkeästi osoitettu sellaisena kokonaisuutena, jossa vähittäiskaupan myymälätilat tukevat alueen muuta toimintaa. Arvioitava asemakaavaehdotus on täten yleiskaavan mukainen, sillä korttelialueiden pääkäyttötarkoituksena on asemakaava-ehdotuksen mukaan muu kuin vähittäiskauppa. Poikkeuksen muodostavat korttelialueen 3052 tontit 5 ja 6, jotka on mahdollista toteuttaa kokonaan vähittäiskaupan tiloina ja ovat täten poikkeama yleiskaavasta. Korttelialueelle tavoitellaan autokauppaa ja

huoltamotoimintoja. Muutos ei kuitenkaan ole merkittävä yleiskaavan yleispiirteisen ohjaavuuden nimissä ja tilaa vaativa, liikenteelliseen sijaintiin perustuva toiminta tukee koko alueen jäsentymistä ja kaupallista toimintaa.

Tulkinnallisesti haasteen alueen asemakaavaan tuo se, että KTY-korttelialueet ja niille sijoittuvat kiinteistöt ovat varsin lähellä toisiaan ja muodostavat toiminnallisesti yhtenäisen kokonaisuuden, joka voidaan maankäyttö- ja rakennuslain mukaan tulkita vähittäiskaupan myymäläkeskittymäksi ja näin ollen sitä koskisi asemakaavassakin suuryksikköstatus; tällöin Ympäristöhallinnon ohjeiden mukaisesti asemakaavassa alue tulisi osoittaa vähittäiskaupan suuryksikköalueena (KM), vaikka yksittäiset myymälärakennukset jäisivätkin alle 4 000 k-m². Yhtä lailla ohjeistuksen mukaisesti maakuntakaavassa tulisi keskustojen ulkopuolella osoittaa vähittäiskaupan alueiden osalta enimmäismitoitus niin, että mukaan lasketaan myös suuryksikkörajan alle jäävät kaupan myymälätilat. Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavan kaavamääräyksissä ja sitä myöten myös alueen yleis- ja asemakaavoissa keskustan ulkopuolisten kaupan alueiden enimmäismitoitukseen lasketaan vain suuryksiköissä (yli 4 000 k-m²) sijaitsevat kaupan myymälätilat. Näiltä osin myöskin Zatelliitin alueen KTY-alueet noudattelevat maakuntakaavaa ja Oulun seudulla vallitsevaa käytäntöä, jolloin niiden osoittaminen KM-merkinnällä ei ole välttämätöntä, kun yksittäiset myymälätilat eivät ylitä suuryksikkörajaa.

7.3 Pinta-ala suhteessa laskennalliseen pinta-alan tarpeeseen

Seuraavassa kaaviossa on havainnollistettu toimialoittain vähittäiskaupan nykyisen kerrosalan ja Kempeleen asukkaiden ostovoimaan perustuvan laskennallisen tilantarpeen välistä erotusta. Zepelinin 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 erikoiskaupassa ja autokaupassa. Koko vähittäiskaupassa (pl. autokauppa ja palvelut) toteutunut kerrosala on yhteensä noin 57 500 k-m² ja laskennallinen tilantarve noin 46 300 k-m². Kempeleessä on näin ollen nykytilanteessa vähittäiskaupan (päivittäistavarakauppa, tilaa vaativa erikoiskauppa ja muu eli keskustahakuinen erikoiskauppa kerrosalaa noin 24 % enemmän kuin mitä laskennallinen tilantarve osoittaa. Tämä kertoo kuntaan ympäröiviltä alueilta virtaavasta vähittäiskaupan ostovoimasta.



Kuva 19 Vähittäiskaupan nykyinen ja laskennallinen pinta-alantarve Kempeleessä

Kempeleen asukkaiden ostovoimaan perustuva pinta-alantarve kasvaa suhteessa nykyiseen kunnassa sijaitsevaan vähittäiskaupan pinta-alaan yhteensä noin 64 000 k-m²:lla vuoteen 2040 mennessä:

- päivittäistavarakaupassa kasvutarvetta syntyy noin 9 000 k-m² (*Zatelliitin alueelle mahdollistetaan yhteensä enimmillään 4 400 k-m²*)
- muussa erikoistavarakaupassa noin 35 000 k-m² (*Zatelliitin alueelle mahdollistetaan enimmillään 10 000 k-m², minkä lisäksi Komeetantien pohjoispuolen KTY-alueelle voi sijoittua keskustahakuksen erikoiskaupan toimialoihin kuuluvia myymälätiloja, jotka tukevat tontin pääkäyttötarkoitusta (muu kuin kauppa) eivätkä luonteeltaan kilpaile keskustan kanssa*)
- tiva- ja autokaupassa noin 20 000 k-m² (*Zatelliitin alueelle enimmillään 101 200 k-m², mikäli kaikki toteutuisi tilaa vaativana kauppana*)

Näiden lisäksi lisäpinta-alantarvetta syntyy vielä kaupallisissa palveluissa noin 21 400 k-m². Vähittäiskaupan, autokaupan ja kaupallisten palveluiden laskennallinen vähittäiskaupan lisäpinta-alantarpeen kasvu on täten noin 85 400 k-m² vuoteen 2040 mennessä. Zatelliitin alueelle mahdollistettaisiin asemakaavaehdotuksen perusteella 101 200 k-m² vähittäiskauppaa, mikä on noin 19 % enemmän kuin Kempeleen asukkaiden ostovoimaan perustuva laskennallinen tilantarpeen kasvu.

Kempeleen ostovoiman kasvu mahdollistaa laajamittaisen kaupan kehittämisen Zatelliitin alueella. 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 101 200 k-m² toteutuisi kaupan hankkeina nopeasti, se ylittää laskennallisen tilantarpeen useaksi vuosikymmeneksi eteenpäin, ja muille Kempeleen alueille ei ole tällöin lähitulevaisuudessa kehittymisedellytyksiä.

Yhteenvetona voidaan todeta, että Zatelliitin asemakaavaehdotus mahdollistaa huomattavan määrän kaupan sijoittumista alueelle. Suuryksikköinä kaava mahdollistaa noin 33 500 k-m². Vähittäiskaupan määrä alueella ylittää selkeästi Kempeleen asukkaiden ostovoimaan perustuvan laskennallisen tilantarpeen vuoteen 2040. Tällä saattaa olla vaikutuksia esimerkiksi Kempeleen keskustan tai Zeppelinin alueen kehittymisedellytyksiin. Tulee kuitenkin huomioida, että Zatelliitin alueelle tavoitellaan sijoittuvan erityisesti tilaa vaativan kaupan toimijoita, jolloin Kempeleen keskustan ja Zatelliitin alueiden kehittyminen päivittäis- ja erikoistavarakaupan alueina on edelleen mahdollista laskennalliseen tilantarpeen kasvuun peilaten; Zatelliitin toteuduttuakin maksimimitoituksen mukaisena päivittäistavarakaupan (yht. 4 400 k-m²) ja erikoistavarakaupan (10 000 k-m²) osalta jää edelleen muille alueille kehittymisen edellytyksiä. Tilaa vaativassa kaupassa ostovoiman kasvu ja sen synnyttämä tilantarve ohjautuu voimakkaasti Zatelliitin alueelle.

7.4 Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen

Aluerakenteella tarkoitetaan laajempien alueiden eli koko maan, maakuntien ja maakuntien osien rakennetta (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. Zatelliitin alueen kehittäminen tukee Kempeleen asemaa maakunnan ja Oulun kaupunkiseudun kaupallisessa keskusverkossa.

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.

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). Zatelliitin alueen kehittäminen tukee Kempeleen kunnan yhdyskuntarakenteellisia kehittämistavoitteita.

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 keskittymien toimintaedellytyksiin.

Yhdyskuntarakenteellisesti Zatelliitin alueen kehittäminen muodostaa Kempeleen keskustan ja Zeppelinin ohella uuden merkittävän keskittymän valtatie 4 kehittyvälle liittymäalueelle. Uusi kaupan keskittymä hajauttaa aina jonkin verran kaupan rakennetta kunnassa. On kuitenkin huomiotava, että kaupalliset kehittämisedellytykset ovat Kempeleen keskustassa ja Zeppelinin alueella rajalliset johtuen fyysisen tilan vähäisyydestä sekä liikenneverkon kapasiteetista. Lisäksi Zatelliitin 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 Zatelliitilla ei voida katsoa olevan oleellista alue- ja yhdyskuntarakennetta hajauttavaa vaikutusta.

7.5 Vaikutukset kaupan palveluverkkoon ja keskustoihin

Nykyisellään Kempeleen kunnan päivittäistavarakaupan ja erikoiskaupan suuryksiköt sekä muu kaupallinen tarjonta sijaitsee pääasiassa Zeppelinin alueella. Keskustan palvelutarjonta koostuu lähinnä muutamasta päivittäistavaramyymälästä sekä näitä tukevista lähipalveluista. Zatelliitin alueen kaupan palvelujen kehittäminen ei merkittäväällä tavalla siirrä Kempeleen kaupan painopistettä nykyisestä tilanteesta, jossa kauppa sijaitsee jo keskustan ulkopuolella.

Kempeleen keskustan kehittämistä pyritään edistämään ja keskustaan tavoitellaan tulevaisuudessa myös liikerakentamista ja kivijalkaliiketilöiden aktiivisempaa käyttöä erityisesti toriaukion ympäristössä. Keskustassa sijaitsevien päivittäistavarakaupan supermarket-yksiköiden lisäksi keskustaan olisi mahdollista mm. täydennysrakentamisen myötä luoda nykyistä laajempi kirjo erikoiskaupan ja kaupallisten palveluiden tarjontaa. Keskustan kaupallisen kehittämisen kulmakivenä tulisi olla erityisesti paikallisiin yrityksiin ja lähituotantoon keskittyvä tarjonta, eikä niinkään esimerkiksi valtakunnallisiin tai kansainvälisiin ketjuihin perustuva ratkaisu. Keskustan tulee tarjota helposti kävellen ja pyörällä saavutettavia palveluita erityisesti lähialueella asuville, jolloin palveluiden sijoittumisen keskeisimpänä edellytyksenä on keskustan lähiostovoima sekä houkuttelevien liiketilöiden tarjonta keskeisillä ja näkyvillä sijainneilla.

Zatelliittiin 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, Zeppelinissä ja Zatelliitissa toimivat kaupan palvelut täydentävät toisiaan. Keskeistä on, että erityisesti Zatelliitin alueelle sijoittuvien toiminnat ovat kunnan nykyistä palvelutarjontaa täydentäviä, eivätkä kilpaile keskustan tai Zeppelinin kanssa. Tällöin eri alueet yhdessä muodostavat toimivan kokonaisuuden.

Kempeleen keskustan tai Zeppelinin alueen kannalta ei olisi kohtalokasta, mikäli Zatelliitin alueelle sijoittuisi tilaa vievän kaupan lisäksi pienessä mittakaavassa myös erikois- ja päivittäistavarakaupan tarjontaa varsinkin, jos Zatelliitin alueella voidaan tarjota sijoittumisedellytyksiä sellaisille uusille vähittäiskaupan toimijoille, jotka eivät voi toimintansa luonteen tai sopivien tonttien puuttumisen vuoksi sijoittua keskustaan tai Zeppelinin alueelle. Tavoitteena tulee kuitenkin olla, että Zatelliitin ja Zeppelinin alueiden profiilit ovat selkeästi toisistaan poikkeavia: Zeppelinissä sijaitsee kauppakeskusmaisia toimintoja (päivittäistavarakauppaa, muuta erikoiskauppaa) ja Zatelliitin luonne perustuu tilaa vaativan kaupan ja autokaupan toimintoihin, joiden menestymisen edellytyksiä voidaan tukea myös muilla kaupan toiminnoilla. Kempeleen väestömäärä eikä alueellinen asema mahdollista kahden saman profiilin kauppakesittymän sijoittumista alueelle, minkä vuoksi on ensiarvoisen tärkeää kehittää molempia alueita selkeästi erityyppisinä. Huomioitavaa on myös se, että tiettyjen ankkuritoimintojen siirtyminen Zeppelinin alueelta Zatelliitin alueelle saattaisi käynnistää ns. kurjistumisen kierteen, jolloin uuden kaupallisen alueen syntymisen vaikutus koko Kempeleen kaupalliseen asemaan olisikin heikentävä.

Vaikutukset Oulun keskustaan ja kaupallisiin keskuksiin

Oulun keskustaan sekä keskeisille kaupan alueille Zatelliitin kaupallisella kehittämisellä ei ole merkittävää negatiivista vaikutusta. Kempeleen kaupallinen vaikutusalue leviää erityisesti etelään ja asiointitodennäköisyys Oulun kaupungin alueelta Kempeleeseen on melko pieni. Oululaisille ensisijainen asiointipaikka Zatelliitin ja muiden kehityshankkeiden jälkeenkin on Oulun keskusta sekä muut Oulun kaupalliset keskittymät, joissa jo nykyinen kaupan tarjonta on mittavaa ja maakunta-kaavan mitoitus antaa laajat kehittämismahdollisuudet

Zatelliitin kehittymisen myötä kilpailuvaikutukset kohdistuvat pääsääntöisesti tilaa vaativaan erikoiskauppaan. Oulun kaupungin alueella merkittävimmät Zatelliitin alueen kanssa kilpailevat tilaa vaativan erikoiskaupan 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 tilaa vaativan erikoiskaupan verkostossa, jotta eri alueiden tarjonta tukee tasapainoisen ja kestäväen palveluverkon kehittymistä ja asukkaiden arjen sujuvuutta niin lyhyellä kuin pitkälläkin tähtämellä.

Vaikutukset muihin kuntiin ja keskuksiin

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 asioinnit tehdään pääsääntöisesti kotikunnasta, jolloin näiden palveluiden kehittämisedellytykset myös muissa kunnissa säilyvät. Erikoistavarakaupan osalta jo maakuntakaavassa tehty mitoitusratkaisut 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 yhteiseltä taajamatoimintojen alueelta sijaitsevat keskukset.

Kempeleen ulkopuolella merkittävimmät Zatelliitin ja muiden alueiden kehittämisen kaupalliset vaikutukset kohdistuvat Liminkaan ja Tyrnävälle. Erityisesti Limingassa on suunnitteilla useita kaupan kehittämishankkeita esimerkiksi Tupos-Ankkurilahden ja Haaransillan alueella sekä Liminganportissa. Näissä keskeiset kehittämistavoitteet kohdistuvat tilaa vaativaan erikoiskauppaan. Zatelliitin alueelle kehittyvä mittava tiva-painotteinen kaupallinen kokonaisuus vaikuttaa näiden alueiden

kaupallisen tarjonnan toteutumisedellytyksiin sekä potentiaalisten toimialojen kirjoon. Tilaa vaativassa erikoiskaupassa ja autokaupassa Zatelliitin alueesta kehittyä 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.

7.6 Vaikutukset vähittäiskaupan kilpailuun

Kaavoituksessa tehdään kaupan kokoa, tyyppiä, sijaintia ja mahdollisesti toteutumisen ajoittumista koskevia ratkaisuja, jotka vaikuttavat vähittäiskaupan ostovoiman siirtymiin, myymälärakentamiseen 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 maankäyttölistien 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. lainsäädännöllisistä, 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 kilpailuasioiden huomioon ottaminen on yksi keskeisistä kaavoituksessa edistettävistä asioista. Lakimuutoksen tavoitteena on, että yrityksille osoitettaisiin laadultaan ja määrältään riittävästi sijoittautumispaiikkoja.

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 Zeppelinin alue, joissa näiden kehitymis- ja sijoittumisedellytykset on myös kaavoituksellisesti mahdollistettu, mikä edistää toimivan kilpailun toteutumista kunnassa. Zatelliitin alueella on mahdollista toteuttaa

alle 4 000 k-m² päivittäistavarakauppaa. Päivittäistavarakaupan salliminen alueella on perusteltua, jotta alueella tehtäviin tilaa vaativan kaupan ja muihin asiointeihin on yhdistettävissä myös päivittäistavaraostosten teko. Tämän lisäksi Zatelliitti tarjoaa hyvän ja näkyvän kauppapaikan Oulun kaupunkiseudulla myös uusille toimijoille.

Erikoiskaupassa erityisesti paljon tilaa vaativa kauppa hakee uusia, saavutettavuudeltaan ja näkyydyltään 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. Zatelliitin alueelle asemakaavoitettava kauppakortteli tukee tilaa vievän kaupan kilpailun kehittymistä koko Oulun kaupunkiseudun tasolla ja toisaalta synnyttää kilpailua Oulun seudun asukkaiden tilaa vaativaan erikoiskauppaan 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.

7.7 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 tavaroiden 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.

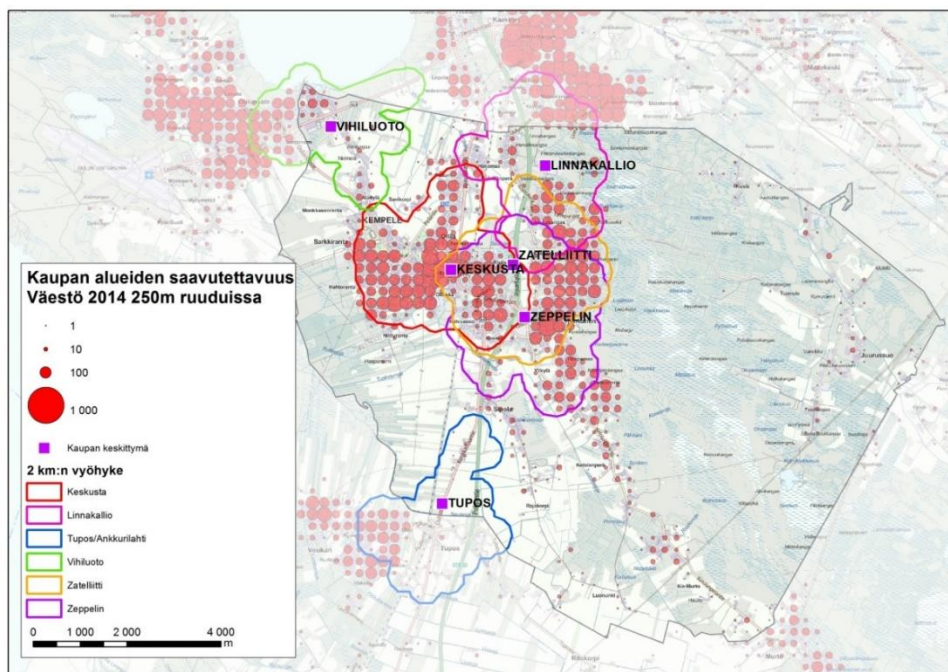
Zatelliitti-alueen kaupan palvelujen kehittämisen myötä etenkin tilaa vaativan erikoiskaupan palvelutarjonta Kempeleessä lisääntyy ja monipuolistuu merkittävästi. Tämä merkitsee tavaroiden saatavuuden ja myymälöiden koetun saavutettavuuden merkittävää paranemista sekä kempeleläisten että kauempaa asioivien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

Zatelliitin alue sijaitsee liikenteellisesti erittäin hyvin saavutettavalla ja kaupallisesti houkuttelevalla alueella, osana Kempeleen keskustaaajan yhdyskuntarakennetta. Asiointimatkat Zatelliitin kaupan alueelle ovat valtaosalle kunnan asukkaista kohtuullisia. Sijainti valtatievarressa mahdollistaa myös ohikulku- ja työmatkaliikenteen sujuvan asiointin. Kempeleen saavutettavuus Oulun kaupunkiseudulla onkin erittäin hyvä.

Autoilun ohella asiointi onnistuu myös kävellen, pyöräillen ja linja-autolla. Nykyisin Zatelliitin alue jää kuitenkin syrjään tiheimmästä joukkoliikenteen tarjonnasta, minkä vuoksi joukkoliikennesaavutettavuutta voidaan pitää suhteellisen heikkona, eikä se ole kovinkaan realistinen Zatelliitin alueelle kohdistuvien asiointimatkojen kulkutapa. Edellytyksenä hyvälle saavutettavuudelle 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 alueella asiointia. Pysäkeiltä olisi myös oltava sujuvat ja turvalliset yhteydet kauppoihin. Kaikkiin asiointiin sujuvuuteen ja turvallisuuteen liittyviin asioihin on syytä kiinnittää erityistä huomiota uusien kaupunkipalveluiden toteutettaessa.

Seuraavalla kartalla on havainnollistettu tarkasteltujen kaupan alueiden saavutettavuutta tieverkkoa pitkin suhteessa nykyasutukseen. Analyysissä on huomioitu Zatelliitin tulevan eritasoliittymän 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. Keskustan, Zatelliitin ja Zeppelinin saavutettavuus 2 kilometrin säteeltä mitattuna on melko identtinen asukasmäärällä mitattuna:

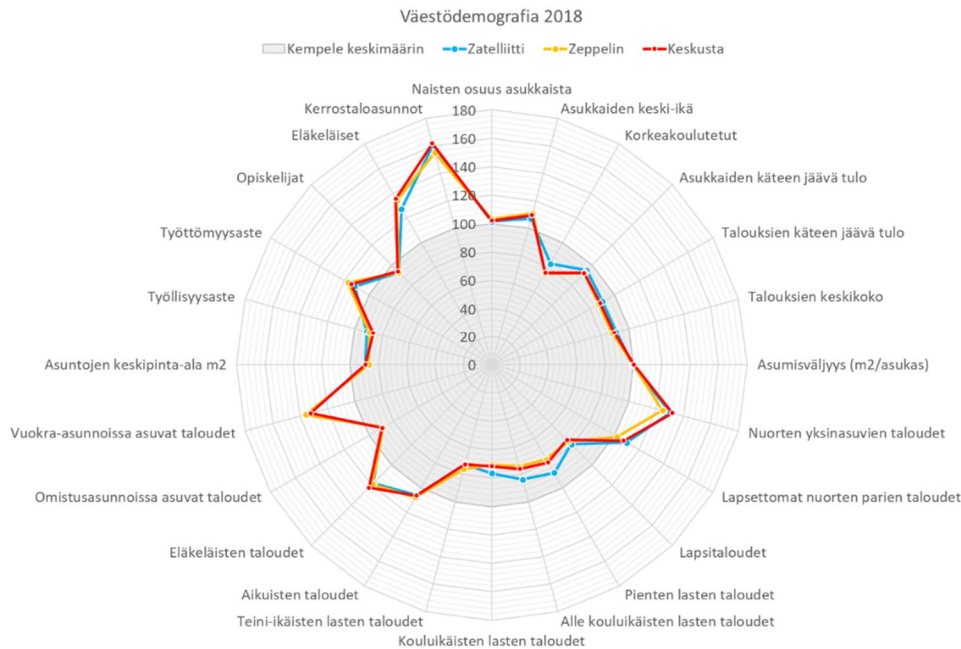
- Zatelliitti noin 7 600 asukasta
- Keskusta noin 8 200 asukasta
- Zeppelinin noin 7 900 asukasta



Kuva 20 Kaupan alueiden lähisaavutettavuusvyöhykkeet

Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavassa keskustan ulkopuolisten kaupan alueiden kehittämistävoitteeksi on asetettu kaikkien väestöryhmien saavutettavuuden turvaaminen. Seuraavassa kaaviossa on havainnollistettu väestön sijoittumista ja rakennetta 2 kilometrin säteellä Zatelliitin alueelta, keskustasta ja Zeppelinin alueelta. Luvut on indeksoitu Kempeleen keskiarvoon (indeksi = 100). Kaaviosta voidaan havaita, että alueet ovat profiililtaan varsin samanlaisia ja ne poikkeavat Kempeleen keskiarvoista samoilla ulottuvuuksilla; kaikilla alueilla korostuvat, kerrostalo- ja vuokra-asunnoissa asuvat, keski-ikänsä vanhemmat asukkaat, joiden tulotaso on keskimääräistä

pienempi. Kotitalouksista korostuvat nuoret yksinasuvat sekä eläkeläistaloudet. Zatelliitin alueen vaikutukset kaupan saavutettavuuteen eri väestöryhmien osalta ei täten ole merkittäviä vaikutuksia; toisaalta useille eläkeläistalouksille Zatelliitin palvelut sijaitsevat tulevaisuudessa lähellä kotia.



Kuva 21 Väestöprofiilit 2 kilometrin säteellä kaupan keskittymistä vuonna 2018 (Lähde: Tilastokeskus)

7.8 Vaikutukset liikenteeseen ja liikkumiseen

Zatelliitin 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 Zatelliitin alueen toteuttamiseen ja uudet aluereitit tulevat täydentämään nykyisiä yhteyksiä. Toisaalta on huomioitava se, että keskustan, Zeppelinin ja Zatelliitin alueiden kehittyvä ja tehostuva maankäyttö luo myös edellytyksiä sekä paremmille kevyen liikenteen yhteyksille että kysyntää tehokkaamman ja kattavamman joukkoliikennejärjestelmän toteuttamiseksi.

Eritasoliittymä tekee Zatelliitin kehittämisen kaupallisena alueena mahdolliseksi tuoden mm. suuren ohikulkuvirran kautta runsaasti potentiaalia alueelle. Zatelliitti yhdessä Zeppelinin 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 sisään tuloväylä.

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 tavoitteena sijoittaa laadultaan sellaisia vähittäiskaupan 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.

8. YHTEENVETO JA SUOSITUKSET

Minkälaista kauppaa Zatelliitin alueelle tulisi sijoittua?

Zatelliitin alue on hyvän autosaavutettavuuden ja näkyvyyden ansiosta erinomainen kaupan sijainti. Alueen muu kaupallinen tarjonta sekä maankäyttö huomioon ottaen alueen kaupallisen roolin tulee painottua keskustaan ja kauppakeskuksiin soveltumattomiin kaupan toimialoihin, kuten tilaa vievään kauppaan, auto- ja varaosakauppaan, huoltamoihin sekä esim. tukku- ja verkkokaupan toimintoihin. Tällaiset kaupan toiminnot kaipaavat rinnalleen myös tarjontaa täydentäviä kaupan toimialoja, minkä vuoksi maakunta- ja yleiskaavan mukaisesti alueella voidaan sallia pienemmissä määrin päivittäistavarakaupan (alle 4 000 k-m² yksiköinä) sekä keskustahakuisen erikoistavarakaupan sijoittuminen (alle 10 000 k-m²).

Mitä asemakaavaehdotus mahdollistaa?

Arvioitava asemakaavaehdotus mahdollistaa alueelle enimmillään yli 101 200 k-m² vähittäiskauppaa, josta 33 400 k-m² voisi sijoittua vähittäiskaupan suuryksiköihin (yli 4 000 k-m²). Asemakaavassa kaupan toimialoja on rajoitettu niin, että alueelle voi sijoittua enimmillään 4 400 k-m² päivittäistavarakauppaa ja 10 000 k-m² keskustahakuista erikoiskauppaa. Tämä mahdollistaa esimerkiksi sen, että alueelle sijoittuvaan kokonaisuuteen voi toteutua päivittäistavarakaupan hypermarket-kokoluokan konsepti, jossa päivittäistavarakaupan myyntiala on noin 3 100 m² (kerrosala alle 4 000 m²). Kerrosalaan huomioidaan myymälätilat, käytävät, varastot ja sosiaali-tilat; tyypillisesti kerrosala on 25-30 % suurempi kuin myyntiala.

Mitkä ovat keskeisimmät vaikutukset?

Zatelliitin alueen kehittyminen synnyttää uuden kaupan keskittymän, joka toiminnallisesti liittyy Zatelliitti-Zeppelin -kokonaisuuteen. Uudella kaupan alueella on aina rakennetta ja palveluverkkoa hajottava vaikutus, mutta tavoitteena tulee kuitenkin olla se, että alueen tarjonta synnyttää uutta, nykyistä täydentävää kaupan tarjontaa Kempeleeseen ja Oulun seudulle. Keskeisimmät vaikutukset nyt arvioitavalla asemakaavaehdotuksella ovat:

- Kaupan hanke mahdollistaa varsin mittavan kaupan lisärakentamisen Kempeleeseen ylittämällä selkeästi Kempeleen asukkaiden ostovoiman kasvuun perustuvan lisätilantarpeen vuoteen 2040. Tämän seurauksena erityisesti tilaa vaativassa kaupassa muiden alueiden kehittymiselle ei Kempeleessä jää kovin suuria edellytyksiä. Vaikutukset heijastuvat myös esim. Limingan puolelle, sillä Zatelliitista tulisi toteuduttuaan koko Oulun eteläisen kaupunkiseudun merkittävin tilaa vaativan kaupan keskittymä. Zatelliitin kehittyminen kaavoitustussa laajuudessa edellyttäisi varsin merkittävää ostovoiman virtausta muista Oulun kaupunkiseudun kunnista.
- Asemakaavaehdotus mahdollistaa päivittäistavarakaupan (4 000 k-m²) sijoittumisen KME-alueelle. Tällöin myyntiala jää noin 3 100 m²:een. Lisäksi päivittäistavarakaupan sijoittuminen huoltoasematoimintojen yhteyteen on mahdollista 2 x 200 k-m² yksiköissä. Päivittäistavarakaupan osalta Zatelliitti kilpailee jossain määrin Zeppelinin ja keskustan kanssa ja mahdollistaa myös nykyisten toimijoiden siirtymisen Zatelliitin alueelle. Tavoitteena tulee olla kuitenkin uuden, päivittäistavarakaupan palveluverkkoa täydentävän kaupan sijoittuminen.
- Zatelliitin alue sijoittuu varsin tiiviisti lähelle laajenevaa Kempeleen keskustatoimintojen aluetta, jolloin sen yhdyskuntarakennetta hajottava vaikutus jää pieneksi.
- Zatelliitin alue on mahdollista saavuttaa Kempeleen keskustasta kävelen ja pyörällä. Alueen kehittyminen tukee kaikki väestö- ja liikkujaryhmät huomioon ottavaa kestäväää saavutettavuutta.

Miten kaupan sijoittumista ja kaavoitusta Zatelliitissa tulisi edelleen kehittää?

Jatkosuunnittelussa kaupan ohjausta voitaisiin kehittää ja tarkentaa, jotta Kempeleen kaupan keskuksen keskinäiset roolit kirkastuisivat:

- Zatelliitin asemakaava-alueella noin kolmasosa kaupan enimmäismitoituksesta voi sijoittua Komeetantien pohjoispuolen korttelialueille. Kaupan agglomeraatio- tai keskittymisedut

ovat kuitenkin merkittäviä ja kaupan toimijat hyötyvät toistensa läheisyydestä. Tämän vuoksi tulisi rohkeammin ohjata vähittäiskauppaa Komeetantien eteläpuolen alueille, jolloin koko alueen rakenne olisi alueella vierailevalle selkeä eikä synnytetäisi esimerkiksi alueen sisäistä turhaa asiointiliikennettä.