

KESKI-POHJANMAAN LIITTO

Keski-Pohjanmaan kaupan palvelu- verkon mitoitusselvityksen päivitys

Loppuraportti

© Oulun kaupunki

2.10.2017

Sisällysluettelo

1	JOHDANTO	3
1.1	Selvityksen tausta ja tarkoitus	3
1.2	Maankäyttö- ja rakennuslain muutokset	3
2	KESKI-POHJANMAAN KAUPAN PALVELUVERKON MITOITUSSELVITYS (2015).....	6
3	KAUPAN NYKYTILANNETIETOJEN PÄIVITYS	10
4	EHDOTUKSET KAUPPAA KOSKEVIEN MERKINTÖJEN JA MÄÄRÄYSTEN TARKISTAMISESTA	14
4.1	Merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön koon alaraja	14
4.2	Keskustatoimintojen alueet ja niiden enimmäismitoitus	15
4.3	Vähittäiskaupan suuryksiköt ja niiden enimmäismitoitus.....	15
4.4	Kauppan laatu ja kaupan palvelujen saavutettavuus.....	16
5	VAIKUTUSTEN ARVIOINNIN PÄIVITYS JA TÄYDENTÄMINEN.....	17
5.1	Merkitykseltään seudullisten kaupan alueiden arviointi	17
5.1.1	Kokkolan keskusta ja vähittäiskaupan suuryksiköiden vyöhyke.....	17
5.1.2	Kannuksen keskusta	20
5.1.3	Kaustisen keskusta	24
5.2	Merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan palveluverkon arviointi	27
5.2.1	Vaikutukset kauppaan ja palvelurakenteeseen	27
5.2.2	Alue- ja yhdyskuntarakenne	28
5.2.3	Kauppan palvelujen saavutettavuus.....	29
6	LÄHTEET	32

2.10.2017

Keski-Pohjanmaan kaupan palveluverkon mitoitus selvityksen päivitys

1 JOHDANTO

1.1 Selvityksen tausta ja tarkoitus

Keski-Pohjanmaan liitossa on vireillä 5. vaihemaakuntakaavan (kauppa, ampumaradat, aluerakenne ja kaivostoiminta) laatiminen. Kaava ajantasaistaa kaupan palvelurakenteen ja huomioi seudulliset ampumaradat. Lisäksi kaavassa tarkistetaan yhdyskuntarakenteen merkintöjä ja elinkeinoelämän edellytyksiä. Kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä 1.9.-30.9.2015. Kaavaa varten on laadittu Keski-Pohjanmaan kaupan palveluverkon mitoitus selvitys, joka valmistui keväällä 2015.

Laki maankäyttö- ja rakennuslain muuttamisesta (230/ 2017) tuli voimaan 1.5.2017. Merkittävimmät vähittäiskaupan ohjausta koskevat lakimuutokset ovat vähittäiskaupan suuryksikkökoon muutos 2 000 k-m²:stä 4 000 k-m²:iin, keskustatoimintojen alueiden enimmäismitoitusveloitteen poistuminen sekä kaupan laadun huomioonottamisveloitteen poistuminen ja korvautuminen veloitteella ottaa huomioon kaupan palvelujen saavutettavuus. Lakimuutoksen myötä on tarpeen tarkistaa ja päivittää Keski-Pohjanmaan kaupan palveluverkon mitoitus selvitys, joka toimii Keski-Pohjanmaan 5. vaihemaakuntakaavan taustaselvityksenä.

Keski-Pohjanmaan kaupan palveluverkon mitoitus selvityksen päivitys on tehty Keski-Pohjanmaan liiton toimeksiannosta FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy:ssä. Keski-Pohjanmaan liiton yhteyshenkilönä on ollut aluesuunnittelupäällikkö Janna Räisänen. FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy:ssä päivityksen ovat laatineet FM Taina Ollikainen ja FM Mari Pohjola.

1.2 Maankäyttö- ja rakennuslain muutokset

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

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

Vähittäiskaupan suuryksikkö (MRL 71 a §)

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

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

2.10.2017

71 a §	➔	71 a §
<i>Vähittäiskaupan suuryksikkö</i>		<i>Vähittäiskaupan suuryksikkö</i>
Vähittäiskaupan suuryksiköllä tarkoitetaan tässä laissa yli 2 000 kerrosneliömetrin suuruisia vähittäiskaupan myymälää.		Vähittäiskaupan suuryksiköllä tarkoitetaan tässä laissa yli 4 000 kerrosneliömetrin suuruisia vähittäiskaupan myymälää.

Keskustatoimintojen alueiden enimmäismitoitus (MRL 71 b §)

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

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

Vähittäiskaupan suuryksiköiden sijoittaminen (MRL 71 c §)

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

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

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

- 1) suunnitellulla maankäytöllä ei ole merkittäviä haitallisia vaikutuksia keskusta-alueiden 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.

2.10.2017

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

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

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

Vähittäiskauppaa koskevat asemakaavamääräykset (MRL 71 e §)

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

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

2.10.2017

2 KESKI-POHJANMAAN KAUPAN PALVELUVERKON MITOITUSSELVITYS (2015)

Keski-Pohjanmaan kaupan palveluverkon mitoitusselvitys (2015) laadittiin taustaselvitykseksi Keski-Pohjanmaan 5. vaihemaakuntakaavaa varten. Selvityksessä on esitetty lähtötiedot, perusteet ja suositukset kaavaprosessissa tehtäville kaupan mitoitusta ja sijoitusta koskeville kaavaratkaisuille.

Vähittäiskaupan palveluverkko 2013

Keski-Pohjanmaalla toimi vuoden 2013 lopussa yhteensä 52 koko päivittäistavaravalikoimaa myyvää myymälää. Myymälöistä toimi Kokkolan seutukunnassa 35 myymälää (67 %) ja Kaustisen seutukunnassa 17 myymälää (33 %). Koko päivittäistavaravalikoimaa myyvien päivittäistavaramyymälöiden lisäksi päivittäistavaroita myydään päivittäistavaroiden erikoismyymälöissä (esim. leipomot, luontaistuotemyymälät), laajan tavaravalikoiman myymälöissä ja huoltoasemilla. Vuoden 2013 lopussa Keski-Pohjanmaalla toimi 8 päivittäistavaroiden erikoismyymälää, 2 päivittäistavaroita myyvää laajan tavaravalikoiman myymälää ja 15 päivittäistavaroita myyvää huoltoasemaa (A. C. Nielsen Finland Oy).

Keski-Pohjanmaan erikoiskaupan palveluverkko muodostui vuoden 2012 lopussa 266 erikoiskaupan myymälästä, 76 autokaupan myymälästä ja 17 huoltoasemasta. Erikoiskaupan myymälöistä 217 kpl (82 %) toimi Kokkolan seutukunnassa ja 49 kpl (18 %) Kaustisen seutukunnassa. Autokaupan myymälöistä ja huoltoasemista toimi Kokkolan seutukunnassa 71 kpl (76 %) ja Kaustisen seutukunnassa 22 kpl (24 %). (Tilastokeskus)

Vuonna 2015 Keski-Pohjanmaalla oli 26 yli 2 000 k-m²:n vähittäiskaupan yksikköä. Yksiköiden kerrosala oli noin 198 000 k-m², joka on noin 65 % Keski-Pohjanmaan kaupan kokonaiskerrosalasta. Yli 2 000 k-m²:n yksiköitä oli Kannuksessa, Kaustisella ja Kokkolassa. Puolet (13 yksikköä) yli 2 000 k-m²:n yksiköistä oli pinta-alaltaan yli 4 000 k-m² eli maankäyttö- ja rakennuslain mukaisia vähittäiskaupan suuryksiköitä. Yli 4 000 k-m²:n suuryksiköt sijaitsivat kaikki Kokkolassa ja niiden kerrosala oli noin 159 000 k-m², joka on noin 52 % Keski-Pohjanmaan kaupan kokonaiskerrosalasta.

Keski-Pohjanmaan vähittäiskaupan kerrosala ja vähittäiskaupan suuryksiköt 2013:

KAUPAN KERROSALA 2013	Kerrosala yhteensä	Suuryksiköt >2 000 k-m ²		Suuryksiköt >4 000 k-m ²	
		lkm	k-m ²	lkm	k-m ²
Halsua	900	0	0	0	0
Kannus	17 700	2	5 600	0	0
Kaustinen	12 000	2	5 700	0	0
Kokkola	259 400	22	186 300	13	158 600
Lestijärvi	500	0	0	0	0
Perho	3 400	0	0	0	0
Toholampi	7 400	0	0	0	0
Veteli	4 000	0	0	0	0
Kaustisen seutukunta	28 200	2	5 700	0	0
Kokkolan seutukunta	277 100	24	191 900	13	158 600
KESKI-POHJANMAA	305 300	26	197 600	13	158 600

Vähittäiskaupan kokonaismitoitus

Keski-Pohjanmaan kaupan palveluverkon mitoitusselvityksessä esitetty vähittäiskaupan kokonaismitoitus on määritelty väestökehityksen, yksityisen kulutuksen kehityksen sekä vähittäiskaupan myynnin, myyntitehokkuuden ja ostovoiman siirtymien pohjalta. Mitoituksen lähtökohtana on, että kysyntä ja tarjonta ovat kaikissa kunnissa vähintään tasapainossa (ostovoiman siirtymä 0 %) ja että positiivisen ostovoiman siirtymän kunnissa (Kaustinen ja Kokkola) ostovoiman siirtymä säilyy vuoden 2013 tasolla. Näin määritelty kokonaismitoitus luo edellytykset sille, että kaikissa kunnissa on mahdollista kehittää kauppaa vähintään oman väestön kysyntää vastaavasti, vaikka käytännössä erityisesti erikoiskaupan palvelut tulevat keskittymään suurimpiin keskuksiin.

2.10.2017

Mitoitusselvityksen mukaan Keski-Pohjanmaan vähittäiskaupan kokonaismitoitus on vuonna 2030 noin **490 000 k-m²**. Tällä hetkellä vähittäiskaupan sijaintirakennuksissa on Keski-Pohjanmaalla karkeasti arvioiden noin 305 000 k-m², joten uuden liiketilän tarve on noin **185 000 k-m²**. Kokonaismitoitus perustuu oletukseen, että kaikki ostovoiman kasvu toteutuu uutena liiketilana. Käytännössä kuitenkin osa ostovoiman kasvusta kohdistuu olemassa olevien liikkeiden myynnin kasvuun ja vain osa vaatii uutta liiketilaa.

Keski-Pohjanmaan vähittäiskaupan kokonaismitoitus 2030:

	VÄHITTÄISKAUPAN MITOITUS 2030, k-m ²			KERROSALAN LISÄYS, k-m ²		
	Päivittäistavara- ja erikoiskauppa	Tiva ja autokauppa	Mitoitus yhteensä	Päivittäistavara- ja erikoiskauppa	Tiva ja autokauppa	Lisäys yhteensä
Halsua	2 600	1 400	4 000	1 900	1 200	3 100
Kannus	14 800	8 000	22 800	1 200	3 900	5 100
Kaustinen	12 000	9 700	21 700	6 300	3 400	9 700
Kokkola	249 300	151 800	401 100	86 900	54 800	141 700
Lestijärvi	1 900	1 000	2 900	1 400	1 000	2 400
Perho	7 200	3 800	11 000	5 000	2 600	7 600
Toholampi	8 700	4 600	13 300	2 400	3 500	5 900
Veteli	8 500	4 500	13 000	6 700	2 300	9 000
Kaustisen seutukunta	40 900	25 000	65 900	23 700	14 000	37 700
Kokkolan seutukunta	264 100	159 800	423 900	88 100	58 700	146 800
KESKI-POHJANMAA	305 000	184 800	489 800	111 800	72 700	184 500

Esitykset kaupan sijainnista ja mitoituksesta

Merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön koon alaraja

Keski-Pohjanmaan kaupan palveluverkon mitoitus selvityksessä määriteltiin merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön koon alaraja Keski-Pohjanmaan vähittäiskaupan suuryksiköiden koon pohjalta sekä vertaamalla kuntien tai keskusten saavutettavuusvyöhykkeiden väestömäärää erikokoisten ja eri toimialan suurmyymälöiden väestöpohjavaatimuksiin.

Merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön koon alaraja on 2 000 k-m² koko Keski-Pohjanmaalla lukuun ottamatta seuraavia alueita:

- Kokkolan keskustaajaman alue, jossa alaraja on
 - tilaa vaativan erikoistavaran kaupassa 10 000 k-m²
 - muussa vähittäiskaupassa 10 000 k-m²
 - päivittäistavarakaupassa 5 000 k-m²
- Kannuksen ja Kaustisen keskustaajamien alueet, joissa alaraja on
 - tilaa vaativan erikoistavaran kaupassa 4 000 - 5 000 k-m²
 - muussa vähittäiskaupassa 4 000 - 5 000 k-m²
 - päivittäistavarakaupassa 2 000 - 3 000 k-m²
- Perhon, Toholammin ja Vetelin kuntakeskuksissa sekä Koivuhaan ja Kälviän alakeskuksissa, joissa alaraja on
 - tilaa vaativan erikoistavaran kaupassa 3 000 k-m²
 - muussa vähittäiskaupassa 3 000 k-m²
 - päivittäistavarakaupassa 2 000 k-m²

2.10.2017

Keskustatoimintojen alueet ja niiden enimmäismitoitus

Keski-Pohjanmaan kaupan palveluverkon mitoitusselvityksen mukaan merkitykseltään seudulliset keskustatoimintojen alueet tulisi osoittaa maakuntakeskus Kokkolan keskusta-alueelle sekä Kannuksen ja Kaustisen keskusta-alueille. Keski-Pohjanmaan muut kuntakeskukset ja alakeskukset ovat merkitykseltään paikallisia ja niiden osalta kaupan sijoitus- ja mitoitusratkaisut määritellään kuntakaavoissa. Keskusten enimmäismitoitus on esitetty kerrosalana, johon on laskettu mukaan keskustatoimintojen alueella olemassa olevat ja uudet yli 2 000 k-m²:n suuruiset vähittäiskaupan suuryksiköt.

Alue	Keskustan nykyinen kerrosala (arvio)	Keskustan nykyiset suuryksiköt (arvio)	Keskustan vähittäiskaupan laskennallinen mitoitus	Keskustan vähittäiskaupan suuryksiköiden enimmäismitoitus
Kokkolan keskusta - nykyinen rajausta - laajennus	204 000 k-m ² 134 000 k-m ² 70 000 k-m ²	155 000 k-m ² 104 000 k-m ² 51 000 k-m ²	261 000 k-m ² 162 000 k-m ² 99 000 k-m ²	212 000 k-m ² 132 000 k-m ² 80 000 k-m ²
Kannuksen keskusta	17 000 k-m ²	5 500 k-m ²	22 000 k-m ²	15 000 k-m ²
Kaustisen keskusta	9 000 k-m ²	3 000 k-m ²	18 000 k-m ²	15 000 k-m ²

Vähittäiskaupan suuryksiköt ja niiden enimmäismitoitus

Keski-Pohjanmaan kaupan palveluverkon mitoitusselvityksen mukaan tarve osoittaa keskustatoimintojen alueen ulkopuolelle merkitykseltään seudullisten vähittäiskaupan suuryksiköiden ja myymäläkeskittymien sijaintipaikkoja on ainoastaan Kokkolassa. Muissa kunnissa keskustatoimintojen alueiden ulkopuolelle sijoittuvat vähittäiskaupan suuryksiköt ovat merkitykseltään paikallisia ja niiden sijainti ja mitoitus määritellään kuntakaavoissa. Kokkolan vähittäiskaupan suuryksiköiden ja myymäläkeskittymien sijaintivyöhykkeen enimmäismitoitus on esitetty kerrosalana, johon on laskettu mukaan vyöhykkeen kaikki nykyinen ja uusi kaupan kerrosala eli vähittäiskaupan suuryksiköiden kerrosalan lisäksi myös pienemmät kaupan yksiköt.

Kohde	Vyöhykkeen nykyinen kerrosala	Vyöhykkeen enimmäismitoitus
Kokkolan vähittäiskaupan suuryksiköiden ja myymäläkeskittymien sijaintivyöhyke - nykyinen rajausta (pl. uusi C-alue) - laajennus	48 000 k-m ² 30 000 k-m ² 18 000 k-m ²	130 000 k-m² (128 000 - 185 000 k-m ²) 60 000 k-m² (57 000 - 77 000 k-m ²) 70 000 k-m² (71 000 - 108 000 k-m ²)

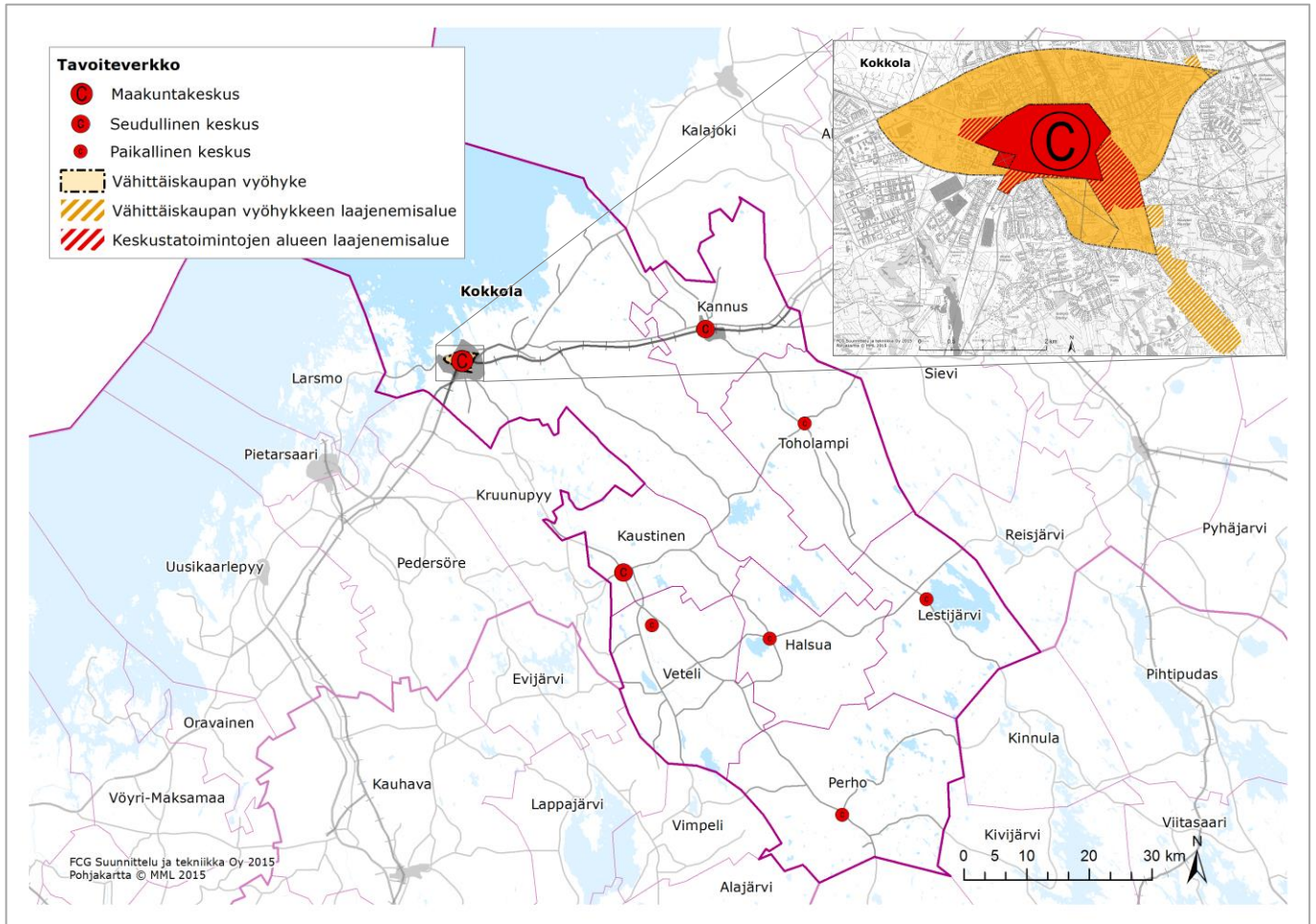
Merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan tavoitteellinen palveluverkko

Keski-Pohjanmaan kaupan palveluverkon mitoitusselvityksen mukaan merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan tavoitteellinen palveluverkko 2030 muodostuu seuraavista alueista:

- Kannuksen keskustatoimintojen alue
- Kokkolan keskustatoimintojen alue
- Kaustisen keskustatoimintojen alue
- Kokkolan vähittäiskaupan suuryksiköiden tai myymäläkeskittymien sijaintivyöhyke

Keski-Pohjanmaan muut keskustatoimintojen alueet ja keskustojen ulkopuolelle sijoittuvat vähittäiskaupan suuryksiköt ovat merkitykseltään paikallisia ja niiden sijoitus- ja mitoitusratkaisut määritellään kuntakaavoissa.

2.10.2017



2.10.2017

3 KAUPAN NYKYTILANNETIETOJEN PÄIVITYS

Päivittäistavarakauppa

Keski-Pohjanmaalla toimi vuoden 2013 lopussa yhteensä **52 koko päivittäistavaravalikoimaa myyvää myymälää**. Myymälätyypeittäin tarkasteltuna Keski-Pohjanmaalla toimi vuoden 2013 lopussa eniten isoja valintamyymälöitä (19 kpl). Hypermarketteja oli kolme, kaikki Kokkolassa. Vuoden 2013 jälkeen kolme myymälää on lopettanut toimintansa, Kokkolassa yksi (Anttila-tavaratalo) ja Toholammilla kaksi (2 pientä valintamyymälää).

Päivittäistavarakaupan myymälät vuoden 2013 lopussa (A.C. Nielsen Finland Oy), Kokkolan ja Toholammin tiedot päivitetty kuntakyselyn pohjalta vuonna 2017:

	Hypermarket >2500 m ²	Tavaratalo >1000 m ²	Supermarket		Valintamyymälä		Pienmyymälä	PT-myymälät yhteensä	Asukkaita/ myymälä	
			Iso >1000 m ²	Pieni 400-999 m ²	Iso 200-399 m ²	Pieni 100-199 m ²				
Halsua							1	1	1 229	
Kannus		1	1	1	1		2	1	7	811
Kaustinen		1	1	1				3	1 429	
Kokkola ¹⁾	3	1	3	3	14		2	1	27	1 768
Lestijärvi						1			1	818
Perho				3					3	974
Toholampi ¹⁾				2	1				3	1 080
Veteli				2	2				4	833
Kaustisen seutukunta	0	1	1	8	4	1	0	15	1 065	
Kokkolan seutukunta	3	2	4	4	15	4	2	34	1 550	
KESKI-POHJANMAA	3	3	5	12	19	5	2	49	1 402	

¹⁾ Tarkistettu tiedot kunnasta 2017

Koko maa 1 719

Koko päivittäistavaravalikoimaa myyvien päivittäistavaramyymälöiden lisäksi päivittäistavaroita myydään päivittäistavaroiden erikoismyymälöissä (esim. leipomot, luontaistuotemyymälät), laajan tavaravalikoiman myymälöissä ja huoltoasemilla. Keski-Pohjanmaalla toimi vuoden 2013 lopussa 8 päivittäistavaroiden erikoismyymälää, 2 päivittäistavaroita myyvää laajan tavaravalikoiman myymälää ja 15 päivittäistavaroita myyvää huoltoasemaa (A. C. Nielsen Finland Oy).

Päivittäistavaroiden erikoismyymälät (esim. leipomot, luontaistuotemyymälät) sekä päivittäistavaroita myyvät laajan tavaravalikoiman myymälät ja huoltoasemat vuoden 2013 lopussa (A.C. Nielsen Finland Oy):

	PT-erikoismyymälä tms.	Laajan tavaravalikoiman myymälä	Huoltamo	Yhteensä
Halsua				0
Kannus			1	1
Kaustinen			2	2
Kokkola	7	2	7	16
Lestijärvi				0
Perho			3	3
Toholampi	1		1	2
Veteli			1	1
Kaustisen seutukunta	1	0	7	8
Kokkolan seutukunta	7	2	8	17
KESKI-POHJANMAA	8	2	15	25

2.10.2017

Erikoiskauppa

Tilastokeskuksen toimipaikkarekisterin mukaan Keski-Pohjanmaalla toimi vuoden 2012 lopussa yhteensä **266 erikoiskaupan myymälää**. Toimialoilla, jotka sisältävät tilaa vaativan erikoistavarankaupan myymälät (huonekalukauppa, kodintekniikkakauppa, rautakauppa ja muu tilaa vaativa kauppa) toimi Keski-Pohjanmaalla 50 myymälää (19 % kaikista erikoiskaupan myymälöistä). Muun erikoiskaupan toimialoilla (alkot, apteekit ym, muotikauppa, tietotekninen erikoiskauppa ja muu erikoiskauppa) toimi yhteensä 216 myymälää (81 % kaikista erikoiskaupan myymälöistä).

Erikoiskaupan myymälät Keski-Pohjanmaalla vuoden 2012 lopussa (Toimiala Online / Tilastokeskus / Yritys- ja toimipaikkatiedot):

	Muu erikoiskauppa				Tilaa vaativa erikoiskauppa				Erikoiskaupan myymälät yhteensä	Asukkaita/ myymälä
	Alkot, apteekit ym.	Muoti-kauppa	Tietotekninen kauppa	Muu erikoiskauppa	Rauta-kauppa	Kodinkone-kauppa	Huonekalukauppa	Muu tilaa vaativa kauppa		
Halsua	1								1	1 229
Kannus	3	3	1	11	2	2	1		23	247
Kaustinen	2	3	1	10	1	1			18	238
Kokkola ¹⁾	14	37	16	93	15	7	9	3	194	242
Lestijärvi	1			1					2	409
Perho	1	2		3	1				7	418
Toholampi ¹⁾	1	1		3	1	1	1		8	423
Veteli	3			5	4		1		13	256
Kaustisen seutukunta	9	6	1	22	7	2	2	0	49	326
Kokkolan seutukunta	17	40	17	104	17	9	10	3	217	243
KESKI-POHJANMAA	26	46	18	126	24	11	12	3	266	258

¹⁾ Tarkistettu tiedot kunnasta 2017

Koko maa 245

Tilastokeskuksen toimipaikkarekisterin mukaan autokaupan myymälöitä (moottoriajoneuvojen sekä niiden osien ja varusteiden vähittäiskauppa) toimi Keski-Pohjanmaalla 76 kpl ja huoltoasemia 17 kpl vuonna 2012.

Autokaupan myymälät ja huoltoasemat Keski-Pohjanmaalla vuonna 2012 (Toimiala Online / Tilastokeskus / Yritys- ja toimipaikkatiedot):

	Moottoriajoneuvojen kauppa	Huoltamot	Yhteensä
Halsua		1	1
Kannus	4		4
Kaustinen	5	2	7
Kokkola ¹⁾	59	8	67
Lestijärvi		1	1
Perho	3	3	6
Toholampi ¹⁾	3	3	6
Veteli	2		2
Kaustisen seutukunta	13	10	23
Kokkolan seutukunta	63	8	71
KESKI-POHJANMAA	76	18	94

¹⁾ Tarkistettu tiedot kunnasta 2017

Kunnista saatujen päivitystietojen mukaan Kokkolan erikoiskaupan myymälöistä on vuoden 2012 jälkeen lopettanut Erkin halli ja aloittanut Motonet ja Metrotukku/Würth.

Tilastokeskuksen toimipaikkarekisterin mukaan erikoiskaupan toimipaikkojen määrä on vuosina 2012-2015 vähentynyt 19 myymälää. Kaustisen seutukunnassa myymälämäärä on vähentynyt 9 myymälää ja Kokkolan seutukunnassa 10 myymälää. Autokaupan myymälöiden ja huoltamoiden määrä on vähentynyt 7 myymälällä. Kaustisen seutukunnassa myymälämäärä on vähentynyt kaksi ja Kokkolan seutukunnassa viisi myymälää.

2.10.2017

Erikoiskaupan sekä autokaupan ja huoltoasemien toimipaikat 2012 ja 2015 (Tilastokeskus, Toimipaikkarekisteri):

	Erikoiskauppa			Autokauppa ja huoltamat		
	2012	2015	Muutos	2012	2015	Muutos
Halsua	1	2	1	1	0	-1
Kannus	23	27	4	4	5	1
Kaustinen	18	17	-1	7	7	0
Kokkola	194	180	-14	67	61	-6
Lestijärvi	2	1	-1	1	1	0
Perho	7	3	-4	6	6	0
Toholampi	8	8	0	5	4	-1
Veteli	13	9	-4	2	2	0
Kaustisen seutukunta	49	40	-9	22	20	-2
Kokkolan seutukunta	217	207	-10	71	66	-5
KESKI-POHJANMAA	266	247	-19	93	86	-7

Vähittäiskaupan kerrosala, suuryksiköt ja keskittymät

Keski-Pohjanmaan vähittäiskaupan sijaintirakennusten kerrosala oli vuonna 2013 noin 305 000 k-m². Vuoden 2013 jälkeen vähittäiskaupan kerrosala on vähentynyt noin 3 400 k-m². Kokkolassa lopettaneita myymälöitä ovat Anttila ja Erkin halli, aloittaneita Motonet ja Metrotukku/Würth ja laajentaneita Kälviän K-market. Toholammilla on lopettanut kaksi pientä valintamyymälää.

Vähittäiskaupan sijaintirakennusten kerrosala on Kokkolan ja Toholammin päivitysten jälkeen noin **301 600 k-m²**. Kerrosalasta noin 184 100 k-m² (61 %) on päivittäistavarakaupan, tavaramyymälöiden ja erikoiskaupan (muu kuin tilaa vaativa erikoiskauppa) kerrosalaa ja noin 117 500 k-m² (39 %) tilaa vaativan erikoistavaran kaupan ja autokaupan kerrosalaa.

Kaupan kerrosalan suuruusluokka kunnittain (lähteet: kunnat, SYKE, tilasto- ja rekisteriaineistot), Kokkolan ja Toholammin tiedot päivitetty kuntakyselyn pohjalta vuonna 2017:

KAUPAN KERROSALA 2013/2017, k-m ²	Päivittäistavara- ja erikoiskauppa	Tiva ja autokauppa	Kerrosala yhteensä	Kerrosala keskustassa k-m ²	Kerrosala keskustassa %	Suur- yksiköitä	Suurin yksikkö
Halsua ²⁾	700	200	900	900	100 %	ei	450
Kannus ²⁾	13 600	4 100	17 700	17 200	97 %	ei	3 500
Kaustinen ¹⁾	5 700	6 300	12 000	9 300	78 %	ei	3 000
Kokkola ³⁾	153 600	102 400	256 000	130 700	51 %	kyllä	23 500
Lestijärvi ²⁾	500	0	500	500	100 %	ei	420
Perho ²⁾	2 200	1 200	3 400	2 400	70 %	ei	1 230
Toholampi ³⁾	6 000	1 100	7 100	6 550	92 %	ei	1 420
Veteli ²⁾	1 800	2 200	4 000	3 600	90 %	ei	1 740
Kaustisen seutukunta	16 900	11 000	27 900	23 250	83 %		
Kokkolan seutukunta	167 200	106 500	273 700	147 900	54 %		
KESKI-POHJANMAA	184 100	117 500	301 600	171 150	57 %		

¹⁾ Kaustisen keskustan oyk, kaupallinen selvitys

²⁾ Tarkistettut tiedot kunnista 2015

³⁾ Tarkistettu tiedot kunnasta 2017

Keski-Pohjanmaan vähittäiskaupan kerrosalasta **noin 171 000 k-m² (57 %) sijoittuu keskustata-alueille**, päivittäistavarakaupan ja erikoiskaupan kerrosalasta noin 82 % ja tilaa vaativan erikoistavaran kaupan ja autokaupan kerrosalasta noin 18 %. Keskustakaupan osuus vaihtelee kunnittain. Pienissä kunnissa lähes kaikki kauppa sijoittuu keskustaan. Kokkolassa 51 %, Kaustisella 78 % ja Kannuksessa 97 % vähittäiskaupan kerrosalasta on keskustassa. Keskusta-alueina on tarkasteltu Kokkolassa ja Kannuksessa Keski-Pohjanmaan maakuntakaavan 3. vaiheen keskustatoimintojen alueita ja Kaustisella Kaustisen keskustan osayleiskaavan keskustatoimintojen aluetta.

2.10.2017

Keskustan kerrosala ja osuus kunnan kerrosalasta toimialaryhmittäin (lähteet: kunnat, SYKE, tilasto- ja rekisteriaineistot), Kokkolan ja Toholammin tiedot päivitetty kuntakyselyn pohjalta vuonna 2017:

KAUPAN KERROSALA 2013/2017, k-m ²	KERROSALA KESKUSTASSA, k-m ²			OSUUS KUNNAN KERROSALASTA, %		
	Päivittäistavara- ja erikoiskauppa	Tiva ja autokauppa	Kerrosala yhteensä	Päivittäistavara- ja erikoiskauppa	Tiva ja autokauppa	Kerrosala yhteensä
Halsua	700	200	900	100 %	100 %	100 %
Kannus ²⁾	13 400	3 800	17 200	99 %	93 %	97 %
Kaustinen ¹⁾	5 700	3 600	9 300	100 %	57 %	78 %
Kokkola ³⁾	121 500	9 200	130 700	79 %	9 %	51 %
Lestijärvi	500	0	500	100 %	0 %	100 %
Perho	1 500	900	2 400	68 %	75 %	71 %
Toholampi ³⁾	5 450	1 100	6 550	91 %	100 %	92 %
Veteli	1 400	2 200	3 600	78 %	100 %	90 %
Kaustisen seutukunta	15 250	8 000	23 250	90 %	73 %	83 %
Kokkolan seutukunta	134 900	13 000	147 900	81 %	12 %	54 %
KESKI-POHJANMAA	150 150	21 000	171 150	82 %	18 %	57 %

¹⁾ Kaustisen keskustan oy:n keskustatoimintojen alueen raja

²⁾ Keski-Pohjanmaan maakuntakaavan keskustatoimintojen alueen raja

³⁾ Tarkistettu tiedot kunnasta 2017

Pinta-alaltaan yli 2 000 k-m²:n yksiköitä on Kokkolassa, Kannuksessa ja Kaustisella. Maankäyttö- ja rakennuslain mukaisia vähittäiskaupan suuryksiköitä (>4 000 k-m²) on ainoastaan Kokkolassa, jossa on yhteensä **13 vähittäiskaupan suuryksikköä**. Yksittäisten suuryksikkörakennusten kerrosala vaihtelee 4 000 k-m²:stä runsaaseen 20 000 k-m²:iin. Vähittäiskaupan suuryksiköiden kerrosala on noin **154 200 k-m²**, joka on noin 51 % maakunnan vähittäiskaupan kokonaiskerrosalasta ja noin 60 % Kokkolan vähittäiskaupan kokonaiskerrosalasta.

Vähittäiskaupan suuryksiköt, Kokkolan ja Toholammin tiedot päivitetty kuntakyselyn pohjalta:

KAUPAN YKSIKÖT 2015/2017	Kerrosala yhteensä	Yksiköt >2 000 k-m ²		Suuryksiköt >4 000 k-m ²	
		lkm	k-m ²	lkm	k-m ²
Halsua	900	0	0	0	0
Kannus	17 700	2	5 600	0	0
Kaustinen	12 000	2	5 700	0	0
Kokkola ¹⁾	256 000	22	185 100	13	154 200
Lestijärvi	500	0	0	0	0
Perho	3 400	0	0	0	0
Toholampi ¹⁾	7 100	0	0	0	0
Veteli	4 000	0	0	0	0
Kaustisen seutukunta	27 900	2	5 700	0	0
Kokkolan seutukunta	273 700	24	190 700	13	154 200
KESKI-POHJANMAA	301 600	26	196 400	13	154 200

¹⁾ Tarkistettu tiedot kunnasta 2017

2.10.2017

4 EHDOTUKSET KAUPPAA KOSKEVIEN MERKINTÖJEN JA MÄÄRÄYSTEN TARKISTAMISESTA

4.1 Merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön koon alaraja

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

Keski-Pohjanmaan kaupan palveluverkon mitoitus selvityksessä määriteltiin merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön koon alaraja Keski-Pohjanmaan vähittäiskaupan suuryksiköiden koon pohjalta sekä vertaamalla kuntien tai keskusten saavutettavuusvyöhykkeiden väestömäärää erikokoisten ja eri toimialan suurmyymälöiden väestöpohjajavaatimuksiin. Seudullisuuden arvioinnin perusteet eivät ole muuttuneet. Maankäyttö- ja rakennuslain perusteluissa merkitykseltään seudullisella vähittäiskaupan suuryksiköllä tarkoitetaan sellaista kaupan yksikköä, jolla voidaan arvioida olevan yhtä kuntaa laajempia, seudullisia vaikutuksia tai jolla voidaan arvioida olevan vaikutuksia seudulliseen keskus- ja palveluverkkoon. Seudullista merkitystä omaavan vähittäiskaupan suuryksikön koko voi olla erilainen riippuen kyseessä olevasta alueesta ja olosuhteista sekä kaupan laadusta. Näin ollen kaupan laatu on edelleen tarkoituksenmukaista ottaa huomioon seudullisuuden määrittelyssä, vaikka maankäyttö- ja rakennuslain muutoksen tavoitteena onkin, että kaupan laatua koskevia määräyksiä ei enää käytetä maakunta- ja yleiskaavan kaavamääräyksissä.

Ehdotus merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön koon alarajasta perustuu Keski-Pohjanmaan kaupan palveluverkon mitoitus selvityksessä tehtyihin tarkasteluihin, joissa seudullisuus on määritelty alueen väestöpohjan sekä suuryksikön koon ja kaupan laadun mukaan. Lisäksi on otettu huomioon vähittäiskaupan suuryksikön kokorajan muutos, jonka mukaan vähittäiskauppaa erityiset säännökset koskevat ainoastaan yli 4 000 k-m²:n suuruisia vähittäiskaupan myymälöitä.

Ehdotus merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön koon alarajasta:

Merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön koon alaraja on 4 000 k-m² koko Keski-Pohjanmaalla lukuun ottamatta Kokkolan keskustaajaman aluetta, jossa alaraja on:

- tilaa vaativan erikoistavaran kaupassa 10 000 k-m²
- muussa vähittäiskaupassa 10 000 k-m²
- päivittäistavarakaupassa 5 000 k-m²

Muutokset Keski-Pohjanmaan kaupan palveluverkon mitoitus selvitykseen (kursiivilla):

Merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön koon alaraja on ~~2 000~~ 4 000 k-m² koko Keski-Pohjanmaalla lukuun ottamatta seuraavia alueita:

- Kokkolan keskustaajaman alue, jossa alaraja on
 - tilaa vaativan erikoistavaran kaupassa 10 000 k-m²
 - muussa vähittäiskaupassa 10 000 k-m²
 - päivittäistavarakaupassa 5 000 k-m²
- ~~Kannuksen ja Kaustisen keskustaajamien alueet, joissa alaraja on~~
 - ~~tilaa vaativan erikoistavaran kaupassa 4 000—5 000 k-m²~~
 - ~~muussa vähittäiskaupassa 4 000—5 000 k-m²~~
 - ~~päivittäistavarakaupassa 2 000—3 000 k-m²~~
- ~~Perhon, Toholammin ja Vetelin kuntakeskuksissa sekä Koivuhaan ja Kälviän alakeskuksissa, joissa alaraja on~~
 - ~~tilaa vaativan erikoistavaran kaupassa 3 000 k-m²~~
 - ~~muussa vähittäiskaupassa 3 000 k-m²~~
 - ~~päivittäistavarakaupassa 2 000 k-m²~~

2.10.2017

Merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön koon alarajan tarkka määrittäminen on vaikeaa, koska seudullisuuteen vaikuttavat monet tekijät. Maakuntakaavassa määritelty seudullisuuden raja on ymmärrettävä suuntaa antavana, koska se voi vaihdella esimerkiksi yksittäisen suuryksikön toimialasta tai sijainnista riippuen. Maakuntakaavaan voidaan alarajan osalta lisätä maininta esimerkiksi seuraavasti: "ellei selvityksin osoiteta, että alarajan ylittävä suuryksikkö on vaikutuksiltaan paikallinen", jolloin yksityiskohtaisessa suunnittelussa voidaan tarvittaessa vaikutusten arviointien avulla tarkastella, onko kyseessä seudullisesti merkittävä vähittäiskaupan suuryksikkö vai ei. Lisäksi maakuntakaavassa tulisi riittävällä tarkkuudella määritellä niiden alueiden rajaukset, joissa seudullisuuden raja on yli 4 000 k-m².

4.2 Keskustatoimintojen alueet ja niiden enimmäismitoitus

Velvoite osoittaa enimmäismitoitus maakuntakaavan keskustatoimintojen alueilla poistui maankäyttö- ja rakennuslain muutoksen myötä, joten Kokkolan, Kannuksen ja Kaustisen keskustatoimintojen alueilla ei ole tarpeen osoittaa vähittäiskaupan enimmäismitoitusta.

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

Merkitykseltään seudulliset keskustatoimintojen alueet tulisi osoittaa maakuntakeskus Kokkolan keskusta-alueelle sekä Kannuksen ja Kaustisen keskusta-alueille. Kokkolan, Kannuksen ja Kaustisen vaikutusalueiden väestöpohja mahdollistaa merkitykseltään seudullisten vähittäiskaupan suuryksiköiden sijoittumisen. Keski-Pohjanmaan muut kuntakeskukset ja alakeskukset ovat merkitykseltään paikallisia ja niiden osalta kaupan sijoitus- ja mitoitusratkaisut määritellään kunta-kaavoissa.

Velvoite osoittaa enimmäismitoitus maakuntakaavan keskustatoimintojen alueilla poistui maankäyttö- ja rakennuslain muutoksen myötä, joten Kokkolan, Kannuksen ja Kaustisen keskustatoimintojen alueilla ei ole tarpeen osoittaa vähittäiskaupan suuryksiköiden enimmäismitoitusta.

Vaikka velvoite keskustatoimintojen alueiden enimmäismitoituksen osoittamisesta poistui, edellyttää alueellisesti tasapainoisen ja kestävä kaupan palveluverkon kehitys edelleen kokonaismitoituksen määrittämistä ja arviota kokonaismitoituksen jakautumisesta erityyppisille kaupan alueille (keskustatoimintojen alueet, vähittäiskaupan suuryksiköt). Keski-Pohjanmaan kaupan mitoitusselvityksessä esitettyjä keskustatoimintojen alueiden enimmäismitoituksia voidaan käyttää pohjana kaupan hankkeiden vaikutusten arvioinnissa sekä kunta- ja asemakaavoja laadittaessa.

4.3 Vähittäiskaupan suuryksiköt ja niiden enimmäismitoitus

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

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

Kerrosalana esitettävä enimmäismitoitus sisältää alueen kaiken kaupan kerrosalan eli vähittäiskaupan suuryksiköiden kerrosalan lisäksi myös pienemmät kaupan yksiköt. Enimmäismitoitukseen lasketaan mukaan sekä olemassa oleva että uusi kerrosala. Vähittäiskaupan suuryksiköiden mitoituksen tulee perustua alueella olemassa olevien kaupan toimintojen lisäksi laskennalliseen ostovoimaan ja liiketilan kehitystarpeeseen. Mitoituksella tulee varmistaa keskusverkon ja kaupan palvelurakenteen tarkoituksenmukainen kehitys. Enimmäismitoitusta määriteltäessä on syytä

2.10.2017

muistaa, että kunnan liiketilatarve ei voi kokonaan kohdistua keskustatoimintojen alueiden ulkopuolelle eikä merkitykseltään seudullisiin vähittäiskaupan suuryksiköihin. Alueellisesti tasapainoisen ja kestävä palvelurakenteen turvaaminen edellyttää, että myös keskustoissa ja pienillä vähittäiskaupan yksiköillä ja lähipalveluilla on riittävät toiminta- ja kehitysedellytykset.

Tarve osoittaa keskustatoimintojen alueen ulkopuolelle merkitykseltään seudullisten vähittäiskaupan suuryksiköiden ja myymäläkeskittymien sijaintipaikkoja on ainoastaan Kokkolassa. Muissa kunnissa keskustatoimintojen alueiden ulkopuolelle sijoittuvat vähittäiskaupan suuryksiköt ovat merkitykseltään paikallisia ja niiden sijainti ja mitoitus määritellään kuntakaavoissa.

Ehdotus Kokkolan vähittäiskaupan suuryksiköiden ja myymäläkeskittymien vyöhykkeen enimmäismitoituksesta:

Kohde	Vyöhykkeen nykyinen kerrosala	Vyöhykkeen enimmäismitoitus
Kokkolan vähittäiskaupan suuryksiköiden ja myymäläkeskittymien sijaintivyöhyke	52 000 k-m ²	130 000 k-m² (128 000 - 185 000 k-m ²)
- nykyinen raja (pl. uusi C-alue)	30 000 k-m ²	60 000 k-m² (57 000 - 77 000 k-m ²)
- laajennus	22 000 k-m ²	70 000 k-m² (71 000 - 108 000 k-m ²)

4.4 Kaupan laatu ja kaupan palvelujen saavutettavuus

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

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

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

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

Merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön koon alaraja on Keski-Pohjanmaan kaupan palveluverkon mitoitusselvityksessä määritelty erikseen päivittäistavara-kaupalle sekä tilaa vaativan erikoistavaran kaupalle ja muulle vähittäiskaupalle. Koska seudullisuuden alaraja vaihtelee kaupan laadun mukaan, on kaupan laatuun liittyviä määräyksiä perusteltua käyttää merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön koon alarajan määrittelyssä.

2.10.2017

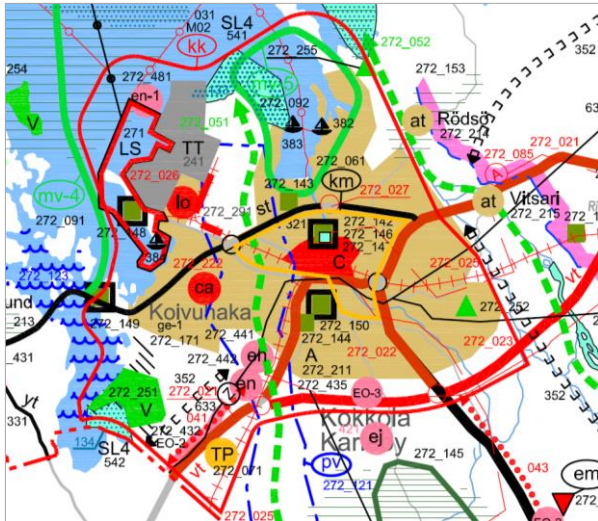
5 VAIKUTUSTEN ARVIOINNIN PÄIVITYS JA TÄYDENTÄMINEN

5.1 Merkitykseltään seudullisten kaupan alueiden arviointi

5.1.1 Kokkolan keskusta ja vähittäiskaupan suuryksiköiden vyöhyke

KOKKOLAN KESKUSTA JA VÄHITTÄISKAUPAN SUURYKSİKÖIDEN VYÖHYKE

Keski-Pohjanmaan maakuntakaava:



Kokkolan ydinkeskusta on Keski-Pohjanmaan maakuntakaavassa osoitettu keskustatoimintojen alueena (C). Keskustatoimintojen alueen ympärille on osoitettu vähittäiskaupan suuryksiköiden tai myymäläkeskittymien sijoitusvyöhyke (km) ja kaupunkikehittämisen kohdealue (kk).

Keskustatoimintojen alueelle voidaan sijoittaa asumista, keskustahakuisten palvelu-, hallinto- ja muiden toimintojen alueita sekä vähittäiskaupan suuryksiköitä. Vähittäiskaupan suuryksiköiden vyöhykkeelle sijoittuvan uuden, 22.4.2010 jälkeen rakennettavan, päivittäis- ja erikoistavarakaupan enimmäiskerrosala saa olla enintään 60.000 k-m² ja yhden erillisen yksikön enimmäiskerrosala enintään 35.000 k-m². Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee määritellä vähittäiskaupan suuryksiköiden tarkempi sijoittuminen ja mitoitus sekä selvittää ratkaisujen vaikutukset riittävässä laajuudessa myös päätiestön sekä maakunnan ja koko kaupallisen vaikutusalueen näkökulmasta. Määräys ei koske paljon tilaa vaativaa erikoistavaran kauppaa.

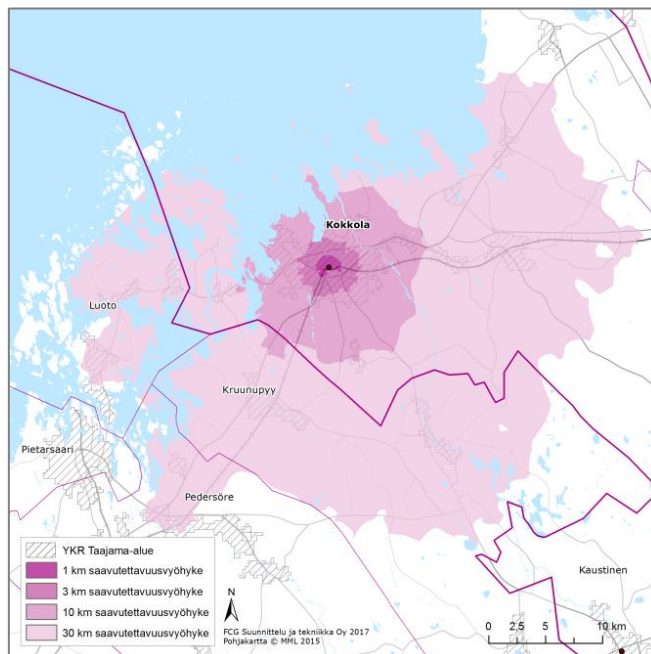
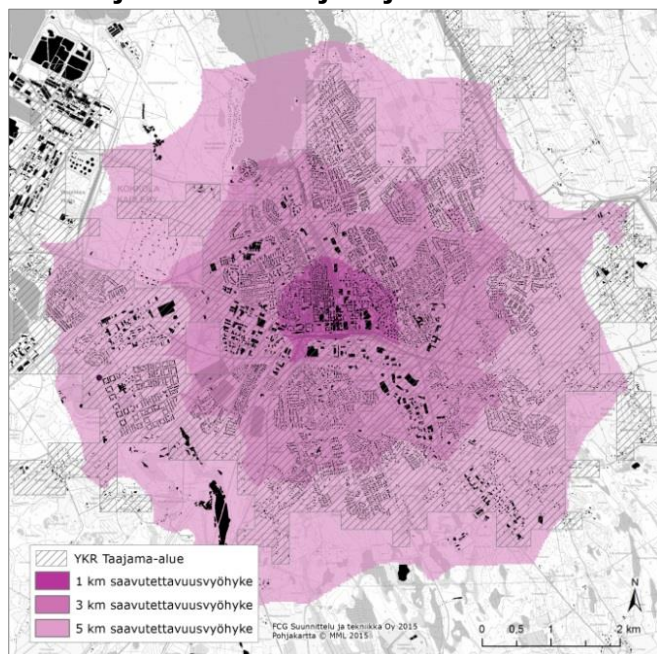
Kokkolan keskusta sisältyy kaupunkikehittämisen kohdealueeseen (kk). Suunnittelumääräyksen mukaan maakunnallisesti merkittävät palvelut tulee ohjata joko kaupungin keskusta tai sitä rajaavan pääkatuverkon varsille siten, että ne ovat hyvin saavutettavissa päätieverkosta. Vähittäiskaupan suuryksiköt tulee sijoittaa ydinkeskusta tai välittömästi sen läheisyyteen. Nykyistä kaupunkirakennetta tulee tiivistää. Keskustan ja vanhansatamanlahden alueen vetovoimaisuutta tulee lisätä. Alue- ja yhdyskuntarakenteen kannalta tärkeiden pääteiden toteutuminen ja toiminnalliset vaatimukset on turvattava.

Suunnittelutilanne:

Kokkolan ydinkeskustassa on voimassa Keskikaupungin yleiskaava (vahvistunut 2006) ja Rautatien osayleiskaava (vahvistunut 2013). Kokkolan kaupunki on päättänyt laittaa vireille keskikaupungin yleiskaavan tarkistuksen (kaupunginhallitus 9.6.2014, OAS 2015). Keskikaupungin yleiskaava tehdään oikeusvaikutteisena yleiskaavana ja valmistumisen tavoiteaikataulu on vuonna 2017. Voimassa olevassa Keskikaupungin yleiskaavassa Kokkolan keskusta-alueelle on osoitettu kaupan, palvelujen, asuin- ja toimistorakennusten alueita. Yleiskaavassa on määritelty keskustan kaupalliseen kehittämiseen liittyvät korttelialueet. Yleiskaavassa on myös osoitettu matkakeskus nykyisen rautatie- ja linja-autoaseman yhteyteen.

Kokkolan ydinkeskustaa ympäröivän keskustaajaman yleiskaavoitus on käynnissä. Keskustaajaman yleiskaava 2030 on maanhankintaa, asemakaavoitusta ja suunnittelutarveratkaisuja ohjaava yleiskaava, joka toimii ohjeena laajennettaessa ja muutettaessa keskustaajaman asemakaavoja. Uusi yleiskaava valmistellaan siten, että Kokkolan kaupunginvaltuusto voi tehdä siitä päätöksen viimeistään vuonna 2017 (OAS 2015).

2.10.2017

YKR-taajama-alueen raja- ja lähialueen asutus:

Kokkolan keskustatoimintojen alue ja kaupan vyöhyke sijaitsevat YKR Taajama-alueella.

Kokkolan keskustan lähiasutus 2015 (laskettu maakuntakaavan C-alueen keskipisteestä tieverkkoa pitkin):

Alle 1 km etäisyydellä noin 7 000 asukasta

Alle 10 km etäisyydellä noin 37 500 asukasta

Alle 3 km etäisyydellä noin 24 200 asukasta (noin 51 % Kokkolan kaupungin asukasmäärästä)

Alle 30 km etäisyydellä noin 54 100 asukasta

Alueen nykyiset palvelut:

Kokkolan vähittäiskaupan palveluverkko muodostuu 27 päivittäistavaramyymälästä, 7 päivittäistavaroiden erikoismyymälästä, 2 laajan tavaravalikoiman myymälästä, 194 erikoiskaupan myymälästä, 59 autokaupan myymälästä ja 8 huoltoasemasta. Erikoiskaupan myymälöistä 34 toimi tilaa vaativan erikoistavaran kaupan toimialoilla ja 160 muun erikoiskaupan toimialoilla.

Kokkolan vähittäiskaupan sijaintirakennuksissa on kerrosalaa noin 256 000 k-m². Kokkolan kaupan palvelut ovat keskittyneet keskustaaajaman alueelle. Keskustaaajaman ulkopuolella vähittäiskaupan palveluja on entisissä kuntakeskuksissa.

Kokkolan keskustan alueella (voimassa olevan maakuntakaavan C-alue) on vähittäiskaupan kerrosalaa yhteensä noin 131 000 k-m², joka on noin 51 % Kokkolan vähittäiskaupan kokonaiskerrosalasta. Kaupan kerrosala on keskustassa pääosin päivittäistavara- ja ns. keskustahakuista erikoiskauppaa. Vähittäiskaupan suuryksiköjä ydinkeskustan alueella ovat Kauppakeskus Chydenia, Kauppakeskus Kallentori, entisen Anttilan kauppa- ja Halpa-Halli. Myös ydinkeskustan länsipuolella oleva Minimani ja radan eteläpuolella olevat Prisma, K-rauta ja Masku ovat vähittäiskaupan suuryksiköjä ja sijoittuvat maakuntakaavan mukaiselle C-alueelle.

Voimassa olevan maakuntakaavan mukaisen vähittäiskaupan suuryksikköjen ja myymäläkeskittymien sijoitusvyöhykkeen alueella on vähittäiskaupan kerrosalaa yhteensä noin 87 000 k-m², josta noin 70 % on tilaa vaativan erikoistavaran kauppaa ja autokauppaa. Vyöhykkeelle sijoittuu useita vähittäiskaupan suuryksikkö- ja myymäläkeskittymien rakennuksia, joista suurimmat ovat Citymarket/Tokmanni ja Kodin Terra, molemmat yli 10 000 k-m². Tilaa vaativan erikoistavaran kauppaa on sijoittunut lisäksi Heinolan alueen itä- ja eteläpuolelle (Tyllin alue, Linnusperä, Indola ja Topparinmäki) sekä Junnilan alueelle noin 31 000 k-m².

Keski-Pohjanmaan kaupan mitoitus selvityksessä esitetyn rajauksen mukaisella keskustatoimintojen alueella on vähittäiskaupan kerrosalaa noin 197 000 k-m² (nykyinen raja- ja laajennus noin 131 000 k-m² ja laajennus noin 66 000 k-m²) ja vähittäiskaupan suuryksikköjen ja myymäläkeskittymien sijoitusvyöhykkeellä noin 52 000 k-m² (nykyinen raja- ja laajennus noin 30 000 k-m² ja laajennus noin 22 000 k-m²).

2.10.2017

Kokkolan palvelutarjonta on sekä päivittäistavarakaupassa että erikoiskaupassa hyvä suhteessa väestöpohjaan. Asukasmäärä yhtä myymälää kohti oli päivittäistavarakaupassa suurempi kuin maakunnassa keskimäärin, mutta alhaisempi kuin koko maassa keskimäärin. Erikoiskaupassa asukasmäärä yhtä myymälää kohti oli alhaisempi kuin maakunnassa keskimäärin ja lähes vastaava kuin koko maassa keskimäärin. Kokkolan keskusta toimii koko maakunnan kaupan pääkeskuksena ja vetää asiakkaita laajalta alueelta. Vuonna 2012 ostovoiman siirtymä oli päivittäistavarakaupassa +7 % ja erikoiskaupassa +37 %.

Suomen ympäristökeskuksen laatiman "Yhdyskuntarakenteen toiminnalliset alueet Suomessa" selvityksen mukaan Kokkola muodostaa Kruunupyyn ja Luodon kuntien päivittäistavarakaupan asiointialueen, Erikoiskaupassa Kokkolan asiointialue kattaa Keski-Pohjanmaan maakunnan lähes kokonaisuudessaan ja lisäksi Pohjanmaan kunnista Kruunupyyn ja Luodon sekä Etelä-Pohjanmaan kunnista Evijärven.

Alueiden arviointi

Kauppa ja palvelurakenne

Seudullisesti merkittävien vähittäiskaupan suuryksiköiden ohjaaminen Kokkolan keskusta-alueelle vahvistaa keskustan asemaa Keski-Pohjanmaan kaupan palveluverkossa ja vähittäiskaupan sijaintipaikkana maankäyttö- ja rakennuslain vähittäiskauppaa koskevien säännösten ja niitä koskevan ohjeistuksen mukaisesti. Kokkolan keskustan vahva kaupallinen asema ja kaupan mitoitus vaikutusalueen kysyntään perustuen luo edellytykset kestävä ja alueellisesti tasapainoisen kaupan palveluverkon kehitykselle. Vähittäiskaupan suuryksiköiden sijaintivyöhyke tarjoaa sellaisille vähittäiskaupan suuryksiköille, joiden on perusteltua sijoittua ydinkeskustan ulkopuolelle, mahdollisuuden sijoittua olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen.

Kokkolan keskustaa tulisi kehittää edelleen erityisesti erikoiskaupan ja kaupallisten palvelujen sijaintipaikkana. Myös päivittäistavaroita myyvien vähittäiskaupan suuryksiköiden toiminta- ja kehitysedellytykset keskustassa tulee turvata. Vähittäiskaupan suuryksiköiden sijaintivyöhykettä tulisi kehittää pääosin tilaa vaativan kaupan alueena. Kokkolan keskustassa ja kaupan alueilla asioidaan koko maakunnasta ja myös maakunnan ulkopuolelta mm. Pietarsaaren seudulta. Muualta maakunnasta ja maakunnan ulkopuolelta tuleva ostovoima voidaan ottaa huomioon Kokkolan kaupan alueiden mitoituksessa oman väestön ostovoiman pohjalta arvioitua liiketilatarvetta suurempana mitoituksena.

Vähittäiskaupan kokonaismitoitus on vuonna 2030 Kokkolassa noin 401 000 k-m², josta noin 249 000 k-m² kohdistuu päivittäistavarakauppaan ja muuhun erikoiskauppaan ja 152 000 k-m² tilaa vaativan erikoistavaran kauppaan ja autokauppaan. Tällä hetkellä Kokkolassa on päivittäistavarakaupan, tavaratalokaupan ja muun erikoiskaupan kerrosalaa karkeasti arvioiden noin 154 000 k-m² ja tilaa vaativan erikoistavaran kaupan ja autokaupan kerrosalaa noin 102 000 k-m² eli yhteensä noin 256 000 k-m². Uuden liiketilan tarve on näin ollen noin 145 000 k-m², mikäli kaikki liiketilatarve toteutuu uutena liiketilana. Liiketilan lisätarve jakautuu keskustan, vähittäiskaupan sijaintivyöhykkeen ja muiden alueiden kesken. Vain osa lisätarpeesta kohdistuu merkitykseltään seudullisiin vähittäiskaupan suuryksiköihin.

Alue- ja yhdyskuntarakenne

Kokkolan keskusta-alue kuten myös vähittäiskaupan suuryksiköitten sijaintivyöhyke sijaitsevat keskeisesti suhteessa olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen. Kokkolan väestöstä noin 51 % asuu alle kolmen kilometrin etäisyydellä keskustasta. Keskustatoimintojen alue ja kaupan sijaintivyöhyke mahdollistavat merkitykseltään seudullisten vähittäiskaupan suuryksiköiden sijoittumisen olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen tukeutuen, mikä vahvistaa nykyistä palveluverkkoa ja turvaa Kokkolan kaupallisen vetovoiman ja aseman myös tulevaisuudessa.

Palvelujen saavutettavuus ja liikenne

Kokkolan keskusta on saavutettavissa kaikilla kulkutavoilla sekä kaupungin sisältä että muualta maakunnasta. Kaupungin joukkoliikenteen reitit risteävät keskustassa ja kevyen liikenteen väylien verkko on kattava ulottuen keskustasta useille asuinalueille ja vähittäiskaupan suuryksiköiden vyöhykkeelle. Ostosmatkat on mahdollista tehdä kävellen tai pyöräillen keskustassa ja sen lähialueilla. Naapurikuntien ja Kokkolan väliset linja-autovuorot ajavat Kokkolan keskustassa sijaitsevalle linja-autoasemalle ja keskustan kaupat ovat saavutettavissa joukkoliikenteellä myös maakunnan muista kuntakeskuksista. Autoliikenne saavuttaa Kokkolan keskustan eri suunnista ja pysäköinti on järjestetty yleisiin ja liikeyritysten pysäköintitaloihin, keskusta-alueen kadunvarsille sekä erikseen merkityille pysäköintialueille.

2.10.2017

Johtopäätökset:

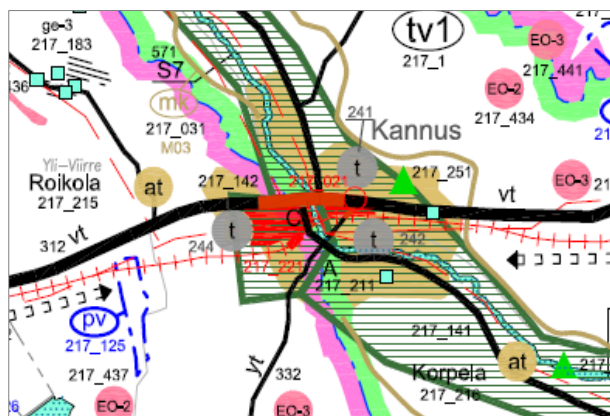
Kokkolan keskustatoimintojen alue ja vähittäiskaupan suuryksiköitten sijaintivyöhyke soveltuvat merkityksellään seudullisten vähittäiskaupan suuryksiköiden sijaintipaikaksi. Kokkolan keskusta toimii maakuntakeskukseksi ja koko maakunnan kaupan pääkeskuksena, jonne on hyvät liikenneyhteydet. Kaupan sijaintivyöhykkeelle sijoittuvat tilaa vaativan erikoistavaran kaupan myymälät täydentävät Kokkolan keskustan kaupan palvelutarjontaa ja vahvistavat Kokkolan asemaa maakunnan kaupallisena pääkeskuksena.

Maankäyttö- ja rakennuslain muutoksen myötä Kokkolan keskustatoimintojen alueelle ei ole tarpeen esittää vähittäiskaupan suuryksiköiden enimmäismitoitusta. Kaupan sijoittuminen Kokkolan keskustaan tukee valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden sekä maankäyttö- ja rakennuslaissa esitettyjen maakuntakaavan sisältövaatimusten ja vähittäiskaupaa koskevien erityyssäännösten toteutumista.

Vähittäiskaupan suuryksiköitten sijaintivyöhykkeen enimmäismitoitus tulee määritellä Kokkolan vaikutusalueen ostovoimaan perustuen. Keskustaan soveltumattoman kaupan sijoittuminen vyöhykkeelle olemassa olevaan ja suunniteltuun yhdyskuntarakenteeseen tukee valtakunnallisten alueiden käyttötavoitteiden toteutumista sekä maankäyttö- ja rakennuslaissa esitettyjen maakuntakaavan sisältövaatimusten, kaupaa koskevien erityyssäännösten ja kilpailun toimivuutta koskevien tavoitteiden toteutumista.

Maakuntakaavassa on tarpeen arvioida sekä keskustatoimintojen alueen että vähittäiskaupan suuryksiköitten sijaintivyöhykkeen rajoja.

5.1.2 Kannuksen keskusta

KANNUS, KESKUSTA**Keski-Pohjanmaan maakuntakaava:**

Kannuksen keskusta on osoitettu Keski-Pohjanmaan maakuntakaavassa (2012) keskustatoimintojen aluemerkinnällä (C). Keskustatoimintojen aluetta ympäröi taajamatoimintojen alue (A) pohjoisessa, etelässä ja idässä. Keskustan länsipuolelle on osoitettu teollisuus- ja varastoalue (t). Teollisuus- ja varastoalueita on osoitettu myös keskustan itä- ja koillispuolelle.

Kannuksen keskusta sisältyy maaseudun kehittämisen kohdealueeseen (mk). Suunnitelumääräyksen mukaan maisemallisesti arvokkaiksi osoitettuja Lestijoen varsi-alueita tulee kehittää nykymuotoiset taloudelliset toiminnot turvaavista, luonnontaloudellisista lähtökohdista käsin. Erityishuomio tulee kiinnittää mm. uudisrakentamisen sijoitteluun ja ulkonäköön.

Suunnittelutilanne:

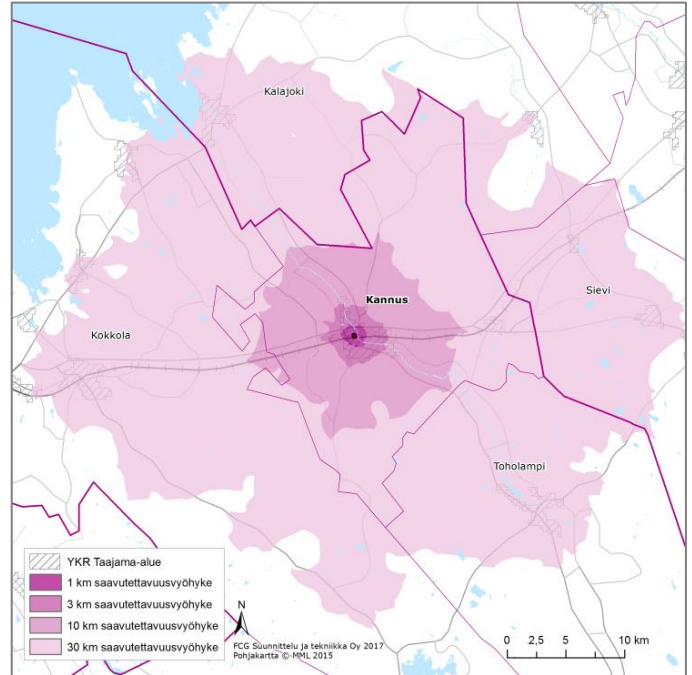
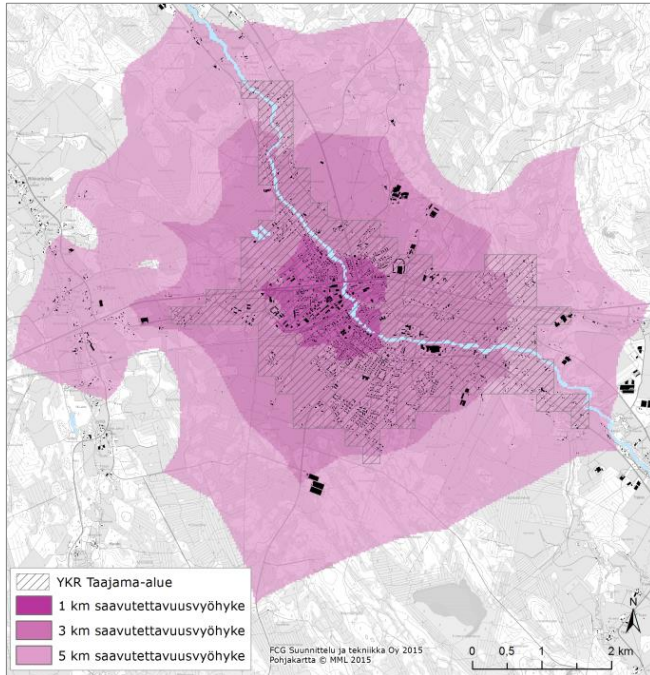
Kannuksen keskustassa ei ole voimassa olevaa yleiskaavaa. Kannuksen kaupunki on käynnistänyt Kannuksen keskustan ja Eskolan taajaman osayleiskaavan laadinnan (OAS 2016). Osayleiskaavan tarkoituksena on Kannuksen keskustan ja Eskolan taajaman yhdyskuntarakenteen ja maankäytön yleispiirteinen ohjaaminen sekä toimintojen yhteen sovittaminen. Osayleiskaavassa esitetään tavoitellun kehityksen periaatteet ja osoitetaan tarpeelliset alueet yksityiskohtaisen kaavoituksen ja muun suunnittelun sekä rakentamisen ja muun maankäytön perustaksi. Osa yleiskaavasta laaditaan sillä tarkkuudella, että sen perusteella on mahdollista myöntää suoraan rakennuslupia.

Kannuksen keskusta on asemakaavoitettu. Kaupungin kaikki asemakaava-alueet käsittävä kokonaisuus on laadittu vuosina 2013–2014 ja kaupunginvaltuusto on hyväksynyt sen vuonna 2014. Ydinkeskustaan, Lestijoen länsipuolelle, on osoitettu asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueita (AL), asuinkeuhkalojen ja asuinpienalojen korttelialueita (AK, AO), liike- ja toimistorakennusten korttelialueita (K, K-1, KL), yleisten rakennusten korttelialueita (Y, YH, YM, YK, YS), huoltoaseman korttelialue (LH) sekä yleisiä pysäköinti- ja auto-paikkojen korttelialueita (LP, LPA). Lestijoen itäpuolella sijaitsee asumiseen varattujen alueiden (AO, AK, AR) ohella toimisto- ja liikerakennusten korttelialue (KTY) sekä yleisten rakennusten alueita (YO). Keskustan itäosaan, Kitinkankaan kiertoliittymän yhteyteen, on osoitettu uusi liikerakennusten korttelialue (KL-1), joka on varattu paljon tilaa vaativalle erikoiskaupalle sekä liikerakennusten korttelialue (KM-1), jolle saa sijoittaa vähit-

2.10.2017

täiskaupan suuryksikön ja polttoaineen jakelupisteen. KL-1 alueen mitoitus on 6 000 k-m² ja KM-1 - alueen 12 000 k-m², josta päivittäistavarakauppaa 3 000 k-m². Useita uusia ja olemassa olevia liikerakennusten korttelialueita (KL) sijaitsee myös Kokkolantien (vt 28) varressa, Raonhaan alueella keskustasta länteen.

YKR-taajama-alueen rajaus ja lähialueen asutus:



Kannuksen keskusta sijaitsee YKR Taajama-alueella.

Kannuksen keskustan lähiasutus 2015 (laskettu maakuntakaavan C-alueen keskipisteestä tieverkkoa pitkin):

Alle 1 km etäisyydellä noin 1 600 asukasta
 Alle 3 km etäisyydellä noin 3 700 asukasta (noin 66 % Kannuksen kaupungin asukasmäärästä)

Alle 10 km etäisyydellä noin 4 800 asukasta
 Alle 30 km etäisyydellä noin 17 500 asukasta

Alueen nykyiset palvelut:

Kannuksen kaupan palvelut ovat keskittyneet keskustaajaman alueelle. Kannuksen keskustan alueella on vähittäiskaupan kerrosalaa yhteensä noin 17 200 k-m², joka on noin 97 % Kannuksen vähittäiskaupan kokonaiskerrosalasta (noin 17 700 k-m², SYKE ja Kannuksen kaupunki). Kaupan kerrosala on ydinkeskustassa pääosin päivittäistavarakauppaa ja ns. keskustahakuista erikoiskauppaa. Kannuksessa ei ole tällä hetkellä vähittäiskaupan suuryksikköjä (yli 4 000 k-m²). Pinta-alaltaan suurin myymälä on Kannuksen keskustan alueella toimiva Halpa-Halli (n. 3 500 k-m²).

Kannuksen päivittäistavarakaupan palveluverkko muodostui 7 myymälästä vuonna 2013. Vuonna 2015 Kannuksessa toimi 23 erikoiskaupan myymälää ja 4 autokaupan myymälää. Erikoiskaupan myymälöistä 5 toimi tilaa vaativan erikoistavaran kaupan toimialoilla ja 18 muun erikoiskaupan toimialoilla. Suurin osa erikoiskaupan myymälöistä toimii keskustan alueella. Päivittäistavaramyymälöistä 6 sijaitsee keskustassa ja 1 Eskolassa.

Kannuksen palvelutarjonta on päivittäistavarakaupassa varsin hyvä suhteessa väestöpohjaan. Asukasmäärä yhtä myymälää kohti oli Keski-Pohjanmaan alhaisin ja myös selkeästi vähemmän kuin koko maassa keskimäärin. Erikoiskaupassa palvelutarjonta suhteessa väestöpohjaan on hyvä. Asukasmäärä yhtä myymälää kohti on alhaisempi kuin Keski-Pohjanmaalla keskimäärin ja lähes yhtä suuri kuin koko maassa keskimäärin.

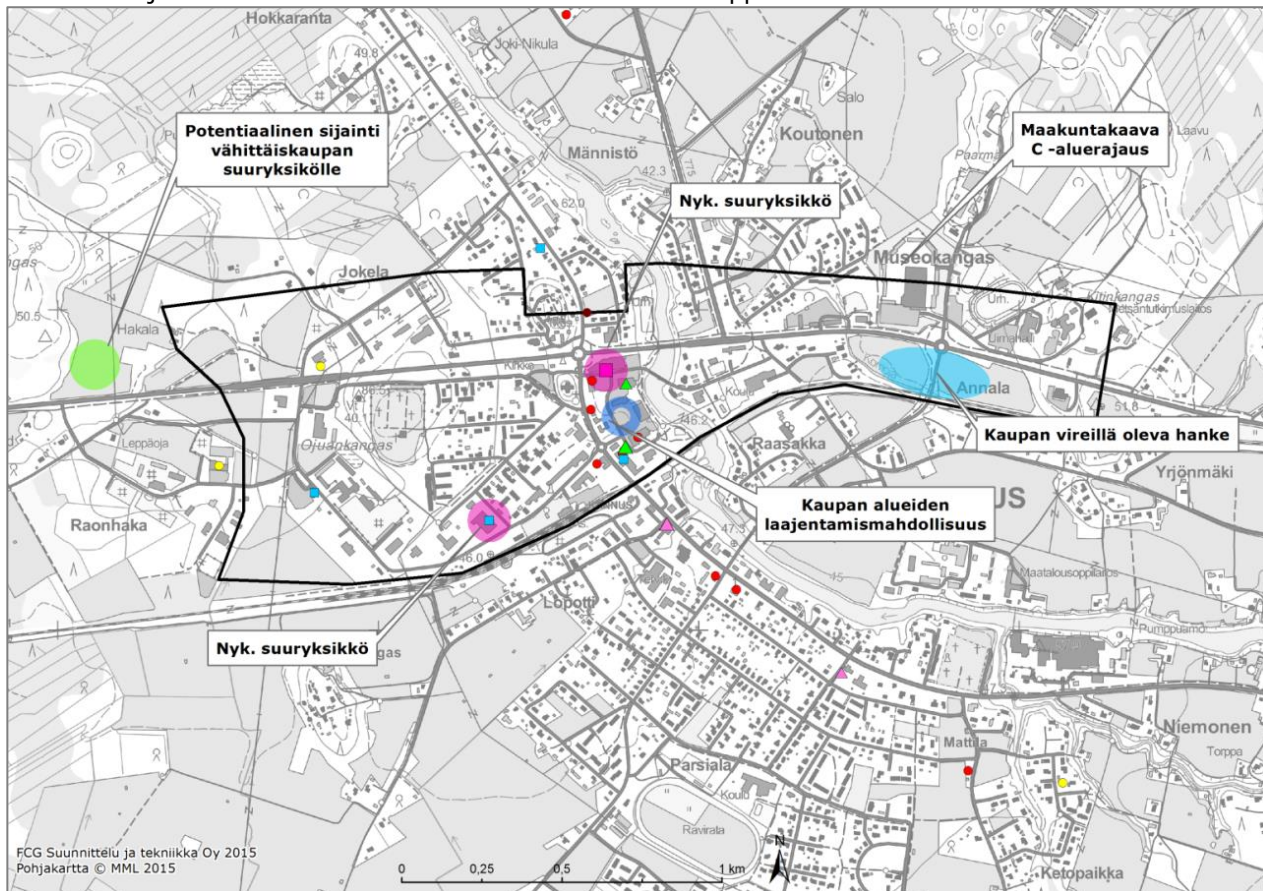
Suomen ympäristökeskuksen laatiman "Yhdyskuntarakenteen toiminnalliset alueet Suomessa" selvityksen mukaan Kannuksen asiointialue on päivittäistavarakaupassa Kannuksen kaupungin alue eli asiointi tapahtuu pääosin omassa kunnassa. Erikoiskaupassa Kannus kuuluu Kokkolan asiointialueeseen, joten osa Kannuksen erikoiskaupan asiointeista suuntautuu Kokkolaan. Vuonna 2012 ostovoiman siirtymä oli negatiivinen sekä päivittäistavarakaupassa (-6 %) että erikoiskaupassa (-13 %).

2.10.2017

Kaupan hankkeet:

Kannuksen keskustan itäosassa, Kitinkankaan kierto liittymän yhteydessä, on vireillä kaupan hanke. Kokkolantien (vt 28) ja Kleemolankadun lounaisneljänneeseen on suunniteltu sijoitettavaksi tilaa vaativaa erikoiskauppaa 6 000 k-m² sekä kaakkoisneljänneeseen vähittäiskaupan suuryksikkö ja polttoaineen jakelupiste yhteensä 12000 k-m², josta päivittäistavarakauppaa 3 000 k-m². Alueen kokonaisrakennusoikeus on 18 000 k-m². Hankealue sijaitsee Keski-Pohjanmaan maakuntakaavan (2012) mukaisella keskustatoimintojen alueella (C) ja YKR taajama-alueella.

Keskustan länsipuolella, Raonhaan alueen kohdalla Kokkolantien pohjoispuolella, sijaitsee uusi potentiaalinen kaupan alue vähittäiskaupan suuryksikölle. Alue sijaitsee maakuntakaavan keskustatoimintojen alueen ja YKR taajama-alueen ulkopuolella / reunalla. Alueella ei ole voimassa olevaa yleis- tai asemakaavaa. Kaupungin tavoitteena on sijoittaa alueelle tilaa vaativan erikoistavaran kauppaa.



Alueiden arviointi

Kauppa ja palvelurakenne

Keskustatoimintojen alue

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

Kannuksen keskustaa tulisi vahvistaa erityisesti päivittäistavarakaupan, erikoiskaupan ja kaupallisten palvelujen sijaintipaikkana. Vähittäiskaupan kokonaismitoitus on vuonna 2030 Kannuksessa noin 23 000 k-m², josta 15000 k-m² kohdistuu päivittäistavarakauppaan ja muuhun erikoiskauppaan ja 8 000 k-m² tilaa vaativan erikoistavaran kauppaan ja autokauppaan. Tällä hetkellä Kannuksessa on päivittäistavarakaupan, tavaratalokaupan ja muun erikoiskaupan kerrosalaa karkeasti arvioiden noin 14 000 k-m² ja tilaa vaativan erikoistavaran kaupan ja autokaupan kerrosalaa noin 4 000 k-m² eli yhteensä noin 18 000 k-m². Kannuksen oman väestön ostovoiman kehitykseen perustuva uuden liiketilan tarve on näin ollen noin 5 000 k-m², mikäli kaikki liiketilatarve toteutuu uutena liiketilana. Liiketilat tarpeesta vain osa voi sijoittua merkitykseltään seudullisiin vähittäiskaupan suuryksiköihin.

2.10.2017

Kaupan hankealue Kitinkankaan kiertoliittymän yhteydessä tarjoaa uuden vetovoimaisen vähittäiskaupan sijaintipaikan keskustatoimintojen alueen itäosassa ja tukee maankäyttö- ja rakennuslain mukaista tavoitetta kilpailun toimivuuden edistämiseksi. Hankkeen mitoitus ylittää Kannuksen oman väestön ostovoiman kehitykseen perustuvan liiketilan lisätarpeen, joten hankkeen yksityiskohtaisessa suunnittelussa on syytä arvioida, miten hanke vaikuttaa vaikutusalueensa keskustan kaupan toiminta- ja kehitysedellytyksiin.

Kaupan alue keskustan länsipuolella

Kaupungin tavoitteena on mahdollistaa tilaa vaativan kaupan suuryksikön sijoittuminen Kannuksen keskustan länsipuolelle Kokkolantien varteen. Toteutuessaan suuryksikkö vahvistaisi Kannuksen tilaa vaativan erikoiskaupan palvelutarjontaa ja vähentäisi ostovoiman virtausta Kokkolaan ja Ylivieskaan. Tällä hetkellä alueella ei ole konkreettisia suunnitelmia suuryksikön toteuttamisesta. Uuden liiketilan tarve vuoteen 2030 mennessä on Kannuksessa noin 5 000 k-m², joten toteutuessaan kaupan hankkeet ylittäisivät reilusti laskennallisen liiketilatarpeen. Hyvästä sijainnista (valtatie varressa lähellä keskustaa) johtuen alue on kuitenkin kaupan näkökulmasta kiinnostava alue, joten alueen varaaminen kaupalle esimerkiksi reservialueena on perusteltavissa. Alueen yksityiskohtaisen suunnittelun yhteydessä tulisi varmistaa, ettei kaupan sijoittuminen alueelle vaaranna Kannuksen eikä vaikutusalueen muiden keskusta-alueiden kaupan toimintaedellytyksiä.

Alueesta muodostuisi uusi tilaa vaativan erikoistavaran kaupan alue Kannuksen keskustan länsipuolelle. Tavoitteena tulisi olla alueen kehittäminen ainoastaan tilaa vaativan erikoistavaran kaupan tai muun keskustaan soveltumattoman kaupan alueena. Tilaa vaativalla erikoiskaupalla tarkoitetaan toimialaluokituksen (TOL 2008) mukaista rauta- ja rakennustarvikkeiden, kodinkoneiden, huonekalujen, puutarha-alan, veneiden, moottoriajoneuvojen sekä muiden paljon tilaa vaativien erikoistavarojen vähittäiskauppaa. Liian suuri kokonaismitoitus sekä päivittäistavarakaupan ja ns. keskustahakuisen erikoiskaupan yksiköiden salliminen alueelle heikentäisi edellytyksiä kehittää vähittäiskaupan tarjontaa Kannuksen keskustassa.

Alue- ja yhdyskuntarakenne

Keskustatoimintojen alue

Kannuksen keskusta-alue sijaitsee keskeisesti suhteessa olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen ja noin 66 % kunnan väestöstä asuu alle kolmen kilometrin etäisyydellä keskustasta. Keskustatoimintojen alue mahdollistaa merkitykseltään seudullisten vähittäiskaupan suuryksiköiden sijoittumisen olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen tukeutuen, mikä vahvistaa nykyistä palveluverkkoa ja parantaa keskustan elinvoimaisuutta ja kehittämismahdollisuuksia. Kaupan hankealue Kitinkankaan kiertoliittymän yhteydessä sijoittuu olemassa olevan yhdyskuntarakenteen sisään ja voimassa olevan maakuntakaavan keskustatoimintojen alueelle.

Kaupan alue keskustan länsipuolella

Uusi kaupan sijaintialue keskustan länsipuolella sijoittuu olemassa olevan yhdyskuntarakenteen (YKR taajama) ulkopuolelle/reunalle. Keskustan länsipuoli (Raonhaka) Kokkolantien eteläpuolella on kaupungin elinkeinotoiminnan laajenemisaluetta, jonne on asemakaavoissa osoitettu useita liikerakennusten korttelialueita. Mahdollinen uusi tilaa vaativan erikoiskaupan alue laajentaisi aluetta edelleen Kokkolantien pohjoispuolelle. Tilaa vaativan kaupan suuryksikön sijoittaminen alueelle ei tukeudu olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen, mutta hyvästä sijainnista johtuen alueen osoittaminen kaupan reservialueena on perusteltua. Alueen toteuttaminen olisi ajankohtaista tilanteessa, jossa keskustan hankkeet olisivat toteutuneet ja kysynnän kehitys mahdollistaisi uuden liiketilan rakentamisen.

Palvelujen saavutettavuus ja liikenne

Keskustatoimintojen alue

Kannuksen keskusta sijaitsee Kokkola-Kajaani valtatie (vt 28) varressa ja keskustaan on sujuvat yhteydet autolla lännestä Kokkolan suunnasta ja idästä Kajaanin suunnasta. Valtatieltä erkaneva Ylivieskaan johtava yhteys (kantatie 86) Kannuksen keskustasta noin 10 km itään. Myös muu kaupungin keskeinen maantieverkko, seututie 775 (Himanka-Kannus-Toholampi-Viitasaari) ja yhdystiet 7540, 7551 ja 7714 johtavat kaupungin keskustaan ja saavutettavuus autolla on hyvä. Keskusta on saavutettavissa myös julkisella liikenteellä. Junayhteys on Kannuksen asemalta päivittäin etelään (Kokkola-Seinäjäki-Tampere-Helsinki) ja pohjoiseen (Ylivieska-Oulu-Rovaniemi). Valtatietä 28 pitkin kulkevat Kokkolan ja Kajaanin väliset linja-autovuorot. Keskusta-alueella on edellytykset kävelen ja pyöräillen tehtäville ostosmatkoille kevyen liikenteen väyläverkon ansiosta.

Kaupan alue keskustan länsipuolella

Alue sijaitsee liikenteellisesti hyvin saavutettavalla paikalla Kokkola-Kajaani valtatie varrella. Alue on hyvin saavutettavissa henkilöautolla. Etäisyys Kannuksen keskustaan on noin 2 km. Julkisen liikenteen linja-autoyhteydet Kokkolan ja Ylivieskan-Kajaanin välillä kulkevat alueen ohitse. Alueelle on kevyen liikenteen yhteys valtatie 28 rinnalla.

2.10.2017

Johtopäätökset:*Keskustatoimintojen alue*

Kannuksen keskustatoimintojen alue soveltuu merkitykseltään seudullisten vähittäiskaupan suuryksiköiden sijaintipaikaksi. Kannuksen keskusta toimii vaikutusalueensa kaupan keskuksena. Kannuksen keskustaan sijoittuvat kaupan palvelut ovat hyvin saavutettavissa kaikille kannuslaisille henkilöauton lisäksi myös joukkoliikenteellä sekä lähialueelta kevyellä liikenteellä. Kaupan sijoittuminen Kannuksen keskustaan tukee valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden ja maankäyttö- ja rakennuslaissa esitettyjen maakuntakaavan sisältövaatimusten ja vähittäiskauppaa koskevien erityyssäännösten toteutumista.

Tavoitteena voidaan pitää, että valtaosa erityisesti päivittäistavarakaupan ja erikoiskaupan palveluista sijoittuu Kannuksen keskusta-alueelle. Kaavoituksella tulee luoda edellytykset mahdollisten vähittäiskaupan suuryksiköiden sijoittumiselle keskustaan. Maankäyttö- ja rakennuslain muutoksen myötä Kannuksen keskustatoimintojen alueelle ei ole tarpeen esittää vähittäiskaupan suuryksiköiden enimmäismitoitusta.

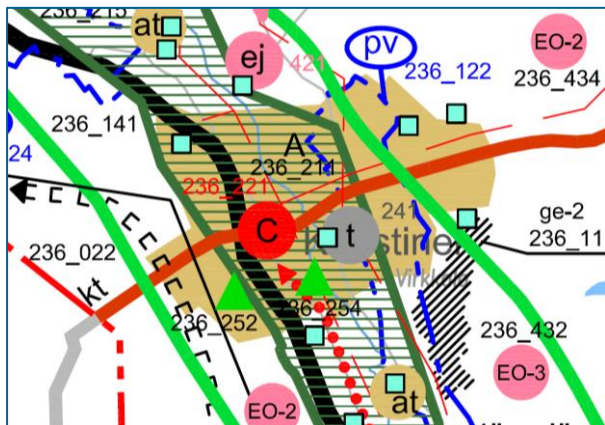
Kaupan alue keskustan länsipuolella

Kaupan alue keskustan länsipuolella soveltuu tilaa vaativan kaupan sijaintipaikaksi hyvän liikenteellisen sijaintinsa ansiosta. Rajallinen ostovoiman kehitys ja liiketilatarve luovat kuitenkin reunaehtoja tilaa vaativan erikoistavaran kaupan kehittymiselle Kannuksessa. Rajallinen kysyntä ei välttämättä mahdollista tilaa vaativan erikoistavaran kaupan kehitysedellytyksiä sekä keskustassa että keskustan länsipuolen kaupan alueilla. Tästä johtuen tulisi määritellä, mitä aluetta / alueita halutaan ensisijassa kehittää. Kannuksen keskustatoimintojen aluetta voidaan pitää keskustan länsipuolen kaupan aluetta edullisempänä tilaa vaativan erikoistavaran kaupan sijaintipaikkana yhdyskuntarakenteellisen sijainnin ja saavutettavuuden näkökulmista. Kannuksen keskustatoimintojen alueella on kaavavarantoja ja potentiaalisia vapaita kaupan sijaintipaikkoja. Keskustan länsipuolinen alue soveltuu ohikulkevaa liikennettä palveleville kaupallisille ja muille palveluille sekä erilaiseen yritystoimintaan.

Mikäli molemmat kaupan hankkeet toteutuvat, ylittyy Kannuksen laskennallinen liiketilatarve merkittävästi. Keskusta-alueella ja keskustan länsipuolella olevien hankkeiden liikenteellinen sijainti mahdollistaa kuitenkin myös ohikulkuliikenteen ostovoiman hyödyntämisen.

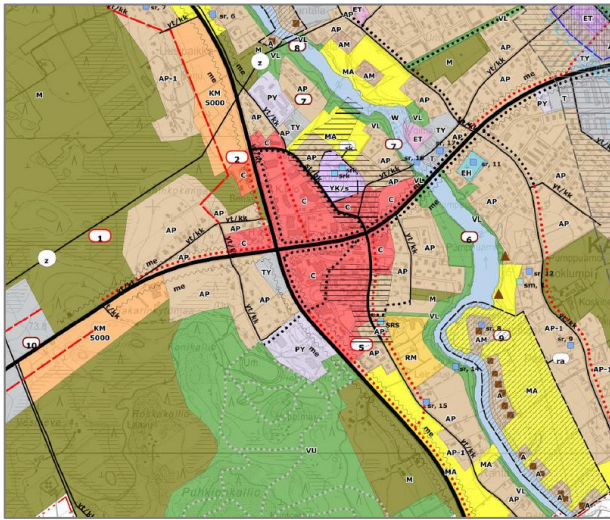
Maankäyttö- ja rakennuslain lakimuutoksen jälkeen kuntakaavoituksella on mahdollista osoittaa alle 4 000 km²:n kaupan yksiköitä myös maakuntakaavassa osoitetun keskustatoimintojen alueen ulkopuolelle ja esimerkiksi kaupan alueelle Kannuksen keskustan länsipuolella. Kannuksen keskustatoimintojen alueella on runsaasti potentiaalisia sijaintipaikkoja merkitykseltään seudullisille vähittäiskaupan suuryksiköille, joten käytännössä merkitykseltään seudullisten vähittäiskaupan suuryksikköjen sijoittuminen alueelle on epätodennäköistä, jolloin aluetta ei ole tarvetta osoittaa maakuntakaavassa merkitykseltään seudullisena vähittäiskaupan suuryksikköjen alueena.

5.1.3 Kaustisen keskusta

KAUSTINEN, keskusta-alue**Keski-Pohjanmaan maakuntakaava:**

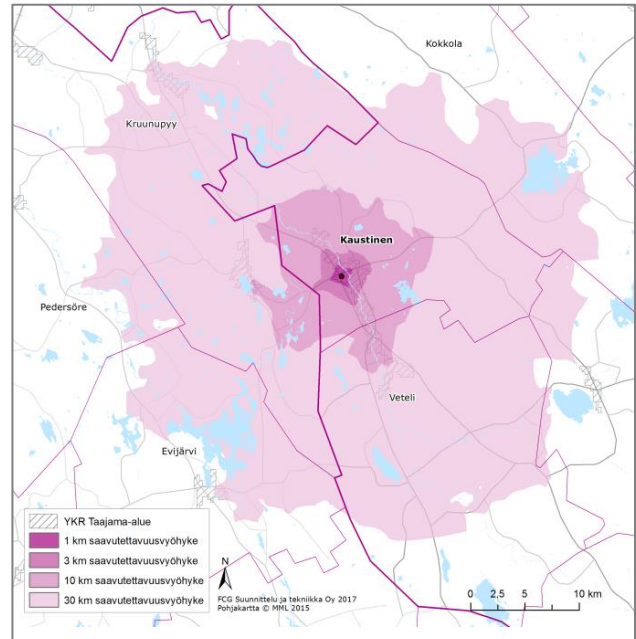
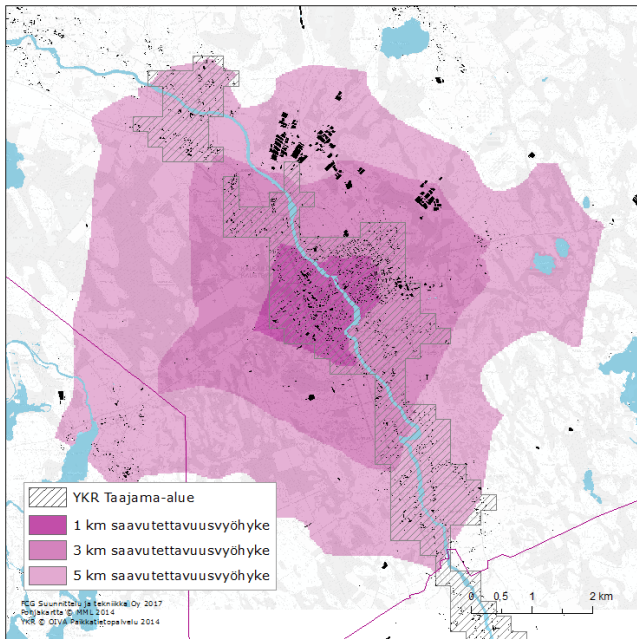
Kaustisen keskusta on osoitettu Keski-Pohjanmaan maakuntakaavassa keskustatoimintojen alueen kohdemerkinnällä (C). Suunnittelumääräyksen mukaan alueelle voidaan sijoittaa asumista, keskustahakuisten palvelu-, hallinto- ja muiden toimintojen alueita sekä vähittäiskaupan suuryksiköitä. Keskusta-alue sijoittuu taajamatoimintojen alueelle (A).

2.10.2017

Suunnittelutilanne:

Kaustisen keskustan osayleiskaava hyväksyttiin vuonna 2015. Osayleiskaavan yhtenä tavoitteena oli tutkia teollisuuden ja kaupan suuryksikköjen potentiaalit sijoituspaikat keskustatoimintojen alueen ulkopuolella. Kaavaa varten on tehty vuonna 2014 kaupallinen selvitys.

Osayleiskaavaehdotuksessa Kaustisen ydinkeskustan alue on osoitettu keskustatoimintojen alueena (C). Keskustan pohjoispuolelle valtatie 13 varteen ja keskustan länsipuolelle kantatien 63 varteen on osoitettu kaupallisten palvelujen alueet, joille saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksiköjä (KM). Kaavamääräyksen mukaan KM-alueille sijoittuvan vähittäiskaupan tulee olla sellaista, joka kaupan laatu huomioon ottaen voi sijoittua keskusta-alueiden ulkopuolelle, kuten auto-, rauta-, huonekalu-, puutarha- ja maatalouskauppaa. Lisäksi kaavamääräyksen mukaan alueelle saa sijoittua ainoastaan sellaisia vähittäiskaupan suuryksiköjä, joiden mitoitus perustuu keskustaajaman sekä sen vaikutusalueen väestöpohjan tarpeisiin.

YKR-taajama-alueen rajaus ja lähialueen asutus:

Kaustisen keskusta sijaitsee YKR taajama-alueella. YKR taajama-alue ulottuu yhtenäisenä vyöhykkeenä valtatie 13 suuntaisena Kaustisen keskustan pohjoispuolelta Vetelin kuntakeskukseen.

Kaustisen keskustan lähiasutus 2015 (laskettu maakuntakaavan C-alueen keskipisteestä tieverkkoa pitkin):

Alle 1 km etäisyydellä noin 700 asukasta

Alle 10 km etäisyydellä noin 4 600 asukasta

Alle 3 km etäisyydellä noin 2 300 asukasta (noin 54 % Kaustisen kunnan asukasmäärästä)

Alle 30 km etäisyydellä noin 12 300 asukasta

Alueen nykyiset palvelut:

Kaustisen päivittäistavarakaupan ja erikoiskaupan palvelut sekä kaupalliset palvelut sijoittuvat pääosin Kokkolantien (valtatie 13) ja Kappelintien rajaamalle alueelle. Kaustisen keskustan osayleiskaavan mukaisella keskustatoimintojen alueella on vähittäiskaupan kerrosalaa yhteensä noin 9 300 k-m², joka on noin 78 % Kaustisen vähittäiskaupan kokonaiskerrosalasta (noin 12 000 k-m²). Keskustan kerrosalasta noin 5 700 k-m² on päivittäistavarakauppaa ja ns. keskustahakuista erikoiskauppaa ja noin 3 600 k-m² tilaa vaativan erikoistavaran kauppaa ja autokauppaa. Kaustisella ei ole vähittäiskaupan suuryksiköiksi luokiteltavia kaupan yksiköitä. Pinta-alaltaan suurin yksikkö on keskustassa toimiva Halpa-Halli, jonka kerrosala noin 3 000 k-m².

2.10.2017

Kaustisen päivittäistavarakaupan palveluverkko muodostui kolmesta myymälästä vuonna 2013. Vuonna 2015 Kaustisella toimi 18 erikoiskaupan myymälää, 5 autokaupan myymälää ja 2 huoltoasemaa. Erikoiskaupan myymälöistä 2 toimi tilaa vaativan erikoistavaran kaupan toimialoilla ja 16 muun erikoiskaupan toimialoilla. Kaustisen palvelutarjonta on sekä päivittäistavarakaupassa että erikoiskaupassa varsin hyvä suhteessa väestöpohjaan. Asukasmäärä yhtä myymälää kohti oli päivittäistavarakaupassa suurempi kuin maakunnassa keskimäärin, mutta alhaisempi kuin koko maassa keskimäärin. Erikoiskaupassa asukasmäärä yhtä myymälää kohti oli alhaisempi kuin maakunnassa ja koko maassa keskimäärin. Kaustisen keskusta toimii vaikutusalueensa pääkeskukseksi ja vetää asiakkaita omaa kuntaa laajemmalla alueella. Ostovoiman siirtymä oli päivittäistavarakaupassa +20 % vuonna 2013 ja erikoiskaupassa +36 % vuonna 2012.

Suomen ympäristökeskuksen laatiman "Yhdyskuntarakenteen toiminnalliset alueet Suomessa" selvityksen mukaan Kaustinen muodostaa yhdessä Halsuan kanssa päivittäistavarakaupan asiointialueen. Erikoiskaupan osalta Kaustinen kuuluu Kokkolan asiointialueeseen.

Kaustisen keskustan ja kaupan alueiden arviointi

Kauppa ja palvelurakenne

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

Kaustisen keskustaa tulisi kehittää monipuolisena ja vetovoimaisena kaupan keskuksena. Kaustisen vähittäiskaupan kokonaismitointi vuonna 2030 on noin 22 000 k-m², josta noin 12 000 k-m² kohdistuu päivittäistavara- kauppaan ja muuhun erikoiskauppaan ja noin 10 000 k-m² tilaa vaativan erikoistavaran kauppaan ja autokaup- paan. Uuden liiketilän tarve vuoteen 2030 mennessä on noin 10 000 k-m², mikäli kaikki liiketilän lisätarve to- teutuu uutena liiketilana.

Kaustisen vähittäiskaupan kokonaismitointi on määritelty niin, että positiivinen ostovoiman siirtymä säilyy vuo- den 2012/2013 tasolla vuoteen 2030. Vähittäiskaupan mitointi jakautuu keskustan ja keskustan tuntumassa olevien tilaa vaativan erikoiskaupan alueiden kesken. Kaupan toiminta- ja kehitysedellytysten kannalta on oleel- lista, että kaavoituksella mahdollistetaan riittävä ja joustava liikerakentaminen ja laajennusmahdollisuudet pit- källä tähtäimellä.

Alue- ja yhdyskuntarakenne

Kaustisen keskusta-alue sijaitsee keskeisesti suhteessa olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen. Kaustisen väestöstä noin 54 % asuu alle kolmen kilometrin etäisyydellä keskustasta. Keskusta-alue mahdollistaa merki- tykseltään seudullisten vähittäiskaupan suuryksiköiden sijoittumisen olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen tukeutuen, mikä vahvistaa nykyistä palveluverkkoa ja parantaa keskustan elinvoimaisuutta ja kehittämismah- dollisuuksia.

Palvelujen saavutettavuus ja liikenne

Kaustisen keskusta on saavutettavissa kaikilla kulkutavoilla. Lähialueen suuri väestömäärä ja kattavat kevyen liikenteen reitit sekä joukkoliikenteen tarjonta mahdollistavat asiointimatkat henkilöauton ohella myös kestäväillä kulkutavoilla. Käytännössä valtaosa myös lähialueen asioinneista tehdään kuitenkin henkilöautolla. Henkilöau- tolla tehtävien asiointimatkojen kannalta saavutettavuuteen (ja liikenneturvallisuuteen) tulee vaikuttamaan omalta osaltaan keskustan liikenne- ja pysäköintijärjestelyjen toimivuus, joihin on syytä kiinnittää huomiota, mikäli uutta liiketilaa sijoittuu keskustaan merkittävästi.

Johtopäätökset:

Kaustisen keskusta-alue soveltuu merkitykseltään seudullisten vähittäiskaupan suuryksiköiden sijaintipaikaksi. Kaustisen keskusta toimii vaikutusalueensa kaupallisena keskuksena. Keskustaan sijoittuva kauppa on hyvin saavutettavissa henkilöauton lisäksi myös joukkoliikenteellä sekä lähialueelta kevyellä liikenteellä. Seudullisesti merkittävän kaupan sijoittuminen Kaustisen keskustaan tukee valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden ja maankäyttö- ja rakennuslaissa esitettyjen maakuntakaavan sisältövaatimusten ja vähittäiskauppaa koskevien erityissäännösten toteutumista.

Tavoitteena voidaan pitää sitä, että päivittäistavarakaupan ja erikoiskaupan palveluista valtaosa sijoittuu Kaus- tisen keskusta-alueelle. Kaavoituksella tulee luoda edellytykset mahdollisten vähittäiskaupan suuryksiköiden sijoittumiselle keskustaan. Maankäyttö- ja rakennuslain muutoksen myötä Kaustisen keskustatoimintojen alu- eelle ei ole tarpeen esittää vähittäiskaupan suuryksiköiden enimmäismitointia.

2.10.2017

Kaupan toiminta- ja kehitysedellytysten kannalta on oleellista, että kaavoituksella mahdollistetaan riittävä ja joustava liikerakentaminen ja laajennusmahdollisuudet pitkällä tähtäimellä keskustassa ja myös keskustan ulkopuolella olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen tukeutuen. Erityisesti tilaa vaativalle kaupalle tulee olla kilpailukykyisiä sijaintipaikkoja myös keskustan ulkopuolella. Kaustisen keskustan osayleiskaavan mukaisesti keskustan ulkopuolelle ei ole tarvetta osoittaa merkitykseltään seudullisia vähittäiskaupan suuryksiköjä.

5.2 Merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan palveluverkon arviointi

5.2.1 Vaikutukset kauppaan ja palvelurakenteeseen

Kaupan palveluverkon alueellinen kehitys

Keski-Pohjanmaan kaupan palveluverkon mitoitusselvityksessä esitetyt vähittäiskaupan sijainti- ja mitoitusratkaisut antavat hyvän lähtökohdan alueellisesti tasapainoisen kaupan palveluverkon kehitykselle. Merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan palveluverkko luo edellytykset maakuntakeskus Kokkolan sekä Kannuksen ja Kaustisen seutukeskusten kaupan kehitykselle ja vetovoiman vahvistumiselle.

Keskustatoimintojen alueen ulkopuolelle Kokkolassa esitetyn vähittäiskaupan suuryksiköiden ja myymäläkeskittymien vyöhykkeen enimmäismitoitus on määritelty vaikutusalueen ostovoiman kehitykseen perustuen. Vyöhykkeen enimmäismitoitus on 130 000 k-m², joka on noin 27 % Keski-Pohjanmaan vuoden 2030 vähittäiskaupan kokonaismitoituksesta. Kokonaismitoituksesta jää näin ollen 360 000 k-m² (73 %) merkitykseltään seudullisille keskustatoimintojen alueille ja muihin merkitykseltään paikallisiin keskuksiin ja kaupan alueille. Enimmäismitoitus luo edellytykset kestäväen ja alueellisesti tasapainoisen kaupan palveluverkon kehitykselle ja mahdollistaa kaupan kehityksen koko maakunnassa.

Suuryksikkökoon muutoksen myötä kuntakaavoituksella voidaan osoittaa alle 4 000 k-m²:n vähittäiskaupan myymälöitä, mikä parantaa kaupan kehittymis- ja sijoittumismahdollisuuksia myös seudullisesti merkittävien keskustatoimintojen alueiden ja kaupan vyöhykkeen ulkopuolella. On kuitenkin syytä muistaa, että useissa Keski-Pohjanmaan kunnissa ja keskuksissa väestöpohja on liian pieni jo alle 4 000 k-m²:n yksiköille, jolloin sijoituessaan väestöpohjaltaan pieneen kuntaan myymälällä voi olla seudullisia vaikutuksia vaikka yksikkö ei pinta-alaltaan olisikaan vähittäiskaupan suuryksikkö. Tämä korostaa kaavojen sisältövaatimusten toteutumisen turvaamista kaavoja laadittaessa ja vaikutusten arvioinnissa.

Keskusta-alueiden kaupan kehitys

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

Vaikka keskustatoimintojen alueille ei enää tarvitsekaan osoittaa enimmäismitoitusta, on alueellisesti tasapainoisen kaupan palveluverkon kehityksen turvaamiseksi syytä arvioida vähittäiskaupan kokonaismitoitus ja kuinka suuri osa siitä voi kohdistua keskustatoimintojen alueiden ulkopuolisille kaupan alueille. Kaupan palveluverkon mitoitusselvityksessä esitetty kaupan palveluverkko ohjaa seudullisesti merkittävää vähittäiskauppaa Kokkolan, Kannuksen ja Kaustisen keskustatoimintojen alueille ja vahvistaa keskusten asemaa vähittäiskaupan suuryksiköiden sijaintipaikkana maankäyttö- ja rakennuslain tavoitteiden mukaisesti.

Keskustatoimintojen alueiden ulkopuolelle sijoittuvat vähittäiskaupan suuryksiköt sijaitsevat Kokkolassa ja ovat pääosin olemassa olevia kaupan alueita. Alueille sijoittuva uusi liikerakentaminen on pääosin tilaa vaativan erikoistavaran kauppaa tai muuten keskustaan soveltumatonta kauppaa, joka ei kilpaile keskusta-alueiden kaupan kanssa. Näin ollen vähittäiskaupan suuryksiköillä ei ole merkittäviä haitallisia vaikutuksia keskusta-alueen kaupan toiminta- ja kehitysedellytyksiin.

2.10.2017

Kaupan toiminta- ja kehitysedellytykset

Väestömäärän ja ostovoiman kasvu luo mahdollisuudet kaupan kehitykselle. Positiivisen väestökehityksen seurauksena merkittävin vähittäiskaupan kehityspotentiaali on Kokkolassa, mutta Keski-Pohjanmaan kaupan palveluverkon mitoitusselvityksessä esitetty merkitykseltään seudullisen kaupan palveluverkko mahdollistaa kaupan kehityksen myös muualla maakunnassa.

Keski-Pohjanmaan kaupan palveluverkon mitoitusselvityksen esityksen mukaiset Kokkolan, Kannuksen ja Kaustisen keskustatoimintojen alueet sekä Kokkolan vähittäiskaupan suuryksiköiden ja myymäläkeskittymien sijaintivyöhyke turvaavat merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan toiminta- ja kehitysedellytykset.

Kaupan mitoitusselvityksen mukaan Keski-Pohjanmaan vähittäiskaupan kokonaismitoitus on vuonna 2030 noin 490 000 k-m². Kokkolan vähittäiskaupan suuryksiköiden ja myymäläkeskittymien sijaintivyöhykkeen enimmäismitoitus on yhteensä noin 130 000 k-m², joka on noin 27 % Keski-Pohjanmaan vähittäiskaupan kokonaismitoituksesta. Näin ollen kokonaismitoituksesta jää merkitykseltään seudullisille keskustatoimintojen alueille ja merkitykseltään paikallisiin keskuksiin ja kaupan alueille noin 360 000 k-m² (73 %). Kokkolan kaupan vyöhykkeen enimmäismitoitus turvaa kaupan toiminta- ja kehitysedellytykset Kokkolassa, mutta myös koko maakunnassa.

Toimivan kilpailun edellytykset

Toimivan kilpailun edistämiseksi keskeistä on alalle tulon mahdollisuuksien turvaaminen. Uusilla toimijoilla tulee olla riittävät edellytykset sijoittua kilpailukyisille liikepaikoille. Maakuntakaavan ratkaisuilla voidaan joko rajoittaa tai mahdollistaa kilpailun toimivuutta. Sijoittumispaikkojen runsaus ja kaavamääräysten riittävä joustavuus parantavat toimivan kilpailun edellytyksiä. Vähittäiskaupan suuryksiköiden osoittaminen kaupan sijaintivyöhykkeenä lisää joustavuutta ja sitä kautta edellytyksiä toimivalle kilpailulle.

Kaupan palveluverkon mitoitusselvityksessä esitetty kaupan palveluverkko tarjoaa keskusta-alueilla kaikelle kaupalle uusia sijaintipaikkoja. Keskustojen ulkopuolella Kokkolan vähittäiskaupan suuryksiköiden ja myymäläkeskittymien sijaintivyöhyke tarjoaa erityisesti tilaa vaativan erikoistavaran kaupalle uusia vaihtoehtoisia sijaintipaikkoja. Toimivan kilpailun näkökulmasta Kokkolan vähittäiskaupan suuryksiköiden ja myymäläkeskittymien vyöhykkeen enimmäismitoitus tulee olla riittävän suuri, jotta se mahdollistaa myös uusien toimijoiden sijoittumisen vyöhykkeelle. Enimmäismitoituksen määrittäminen liian pieneksi voi rajoittaa tai estää uusien toimijoiden sijoitumismahdollisuuksia ja antaa olemassa oleville toimijoille kilpailuedun uusiin toimijoihin verrattuna.

5.2.2 Alue- ja yhdyskuntarakenne

Keski-Pohjanmaan kaupan palveluverkon mitoitusselvityksessä esitettyssä kaupan palveluverkossa merkitykseltään seudulliset vähittäiskaupan suuryksiköt sijoittuvat Kannuksen, Kaustisen ja Kokkolan keskustatoimintojen alueille sekä Kokkolassa keskustatoimintojen alueen ulkopuolella vähittäiskaupan suuryksiköiden ja myymäläkeskittymien sijaintivyöhykkeelle.

Keskustatoimintojen alueet

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan keskusta-alueet ovat vähittäiskaupan suuryksiköiden ensisijaisia sijaintipaikkoja, ellei muu sijainti kaupan palvelujen saavutettavuus huomioon ottaen ole perusteltu.

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

Keski-Pohjanmaan keskustatoimintojen alueita koskevat esitykset muodostavat alue- ja yhdyskuntarakenteellisesti tarkoituksenmukaisen kokonaisuuden ja tukevat olemassa olevien keskustan kehittämistä. Keskustatoimintojen alueet sijaitsevat keskeisesti taajamatoimintojen alueisiin

2.10.2017

nähdessä. Keskustatoimintojen alueiden suhteet ja niiden hierarkia kaupallisessa palveluverkossa voidaan osoittaa kaavamerkinnoin ja -määräyksin. Kokkolan keskusta korostuu maakunnallisena pääkeskuksena. Kannuksen ja Kaustisen keskustat ovat seudullista merkitystä omaavia kuntatason keskuksia.

Keskustatoimintojen alueiden alue- ja kohdemerkinnät osoittavat merkitykseltään seudulliselle kaupalle riittävästi kehittämis- ja sijaintimahdollisuuksia olemassa olevaan alue- ja yhdyskuntarakenteeseen tukeutuen. Päivittäistavarakaupan ja erikoiskaupan merkitykseltään seudullisten suuryksiköiden sijoittuminen nykyisiin keskuksiin tukee maakunnan olemassa olevaa palveluverkkoa sekä parantaa keskusten elinvoimaisuutta ja kehittämismahdollisuuksia. Olemassa olevissa keskuksissa palvelut ovat myös hyvin saavutettavissa ympäröiviltä asuinalueilta sekä myös laajemmalla alueella eri kulkumuodoin.

Kokkolan, Kannuksen ja Kaustisen keskustatoimintojen alueet sijaitsevat keskeisesti suhteessa väestökeskittymiin. Alle kolmen kilometrin etäisyydellä seudullisista keskuksista asuvien osuus kunnan väestöstä on Kannuksessa 66 %, Kaustisella 54 % ja Kokkolassa 51 %.

Vähittäiskaupan suuryksiköt

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

Keski-Pohjanmaan kaupan palveluverkon mitoitusselvityksessä esitetyn kaupan palveluverkon mukaan merkitykseltään seudullisten vähittäiskaupan suuryksiköiden sijoittuminen keskustatoimintojen alueiden ulkopuolella on mahdollista Kokkolan vähittäiskaupan suuryksiköiden ja myymäläkeskittymien sijaintivähykkeellä. Sijaintivähyke sijaitsee nykyisessä taajamarakenteessa ja se on osa olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta. Vähykkeen sijainti suhteessa olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen ja yhdyskuntarakenteen laajenemissuuntiin on keskeinen, joten sillä ei ole yhdyskuntarakennetta hajauttavaa vaikutusta.

5.2.3 Kaupan palvelujen saavutettavuus

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

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

Vaikutusten arvioinnissa korostuvat myös maankäyttö- ja rakennuslain vähittäiskaupan suuryksiköitä koskevat erityiset sisältövaatimukset maakunta- ja yleiskaavoille (MRL 71 b §), joiden mukaan osoitettaessa maakunta- tai yleiskaavassa vähittäiskaupan suuryksiköitä on katsottava, että alueelle sijoittuvat palvelut ovat mahdollisuuksien mukaan saavutettavissa joukkoliikenteellä ja kevyellä liikenteellä sekä suunniteltu maankäyttö edistää sellaisen palveluverkon kehitystä, jossa asiointimatkojen pituudet ovat kohtuulliset ja liikenteestä aiheutuvat haitat mahdollisimman vähäiset. Sisältövaatimuksien tavoitteena on, että paljon liikennettä aiheuttavat toiminnot, kuten suuret päivittäistavarakaupat ja kauppakeskukset sijoittuisivat siten, että niihin on mahdollisuus päästä henkilöauton ohella joukkoliikenteellä ja kevyellä liikenteellä.

2.10.2017

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

Merkitykseltään seudullisten kaupan alueiden saavutettavuus

Kokkolan, Kannuksen ja Kaustisen keskustatoimintojen alueille sijoittuva kauppa on hyvin saavutettavissa ympäröiviltä alueilta kaikille liikennemuodoilla.

Keski-Pohjanmaan kaupan mitoitusselvityksessä esitetty Kokkolan vähittäiskaupan suuryksiköiden ja myymäläkeskittymien sijaintivyöhyke ja sen enimmäismitoitus luo edellytykset alueellisesti tasapainoisen kaupan palveluverkon kehitykselle, mikä puolestaan turvaa palvelujen hyvän saavutettavuuden maakunnan eri osissa.

Liikenteen toimivuus ja palveluiden helppo saavutettavuus ovat tärkeitä tekijöitä kaupan menestykselle. Vilkas ohikulkuliikenne lisää alueen kaupallista kiinnostavuutta. Näkyvä ja helposti lähestyttävä alue on kaupan kannalta aina kiinnostava. Erityisesti tilaa vaativan erikoistavaran kaupalle näkyvä ja hyvin saavutettavissa oleva sijainti on tärkeä menestystekijä. Kokkolan vähittäiskaupan suuryksiköiden ja myymäläkeskittymien sijaintivyöhyke sijoittuu keskeisten liikenneväylien väliin ja varrelle, mikä mahdollistaa hyvän liikenteellisen saavutettavuuden henkilöautolla. Sijaintivyöhyke sijoittuu Kokkolan keskustan läheisyyteen, joten myös keskustasta etäisyydet ovat lyhyitä ja saavutettavuus hyvä.

Kevyen liikenteen ja joukkoliikenteen käyttömahdollisuudet asiointimatkoilla

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

Keskusta-alueille sijoittuva kauppa on yleensä hyvin saavutettavissa kevyellä liikenteellä, koska keskusta-alueet ovat myös asumisen painopisteitä ja keskusta-alueilla kevyen liikenteen yhteydet ovat useimmiten kunnossa. Keskusta-alueiden ulkopuolelle sijoittuvien vähittäiskaupan suuryksiköiden saavutettavuus kevyellä liikenteellä on sidoksissa lähialueen väestömäärään ja kevyen liikenteen yhteyksiin.

Keski-Pohjanmaan kaupan mitoitusselvityksessä esitetty Kokkolan vähittäiskaupan suuryksiköiden ja myymäläkeskittymien sijaintivyöhyke sijoittuu olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen Kokkolan keskustatoimintojen alueen ympärille. Näin ollen vyöhykkeen lähiväestön ja siten myös potentiaalisten kevyellä liikenteellä asioivien määrä on suuri. Sijaintivyöhykkeelle sijoittuva kauppa on etäisyyksien ja olemassa olevan kevyen liikenteen verkoston puolesta lähiympäristön asukkaille hyvin saavutettavissa kevyellä liikenteellä.

Keski-Pohjanmaan kaupan mitoitusselvityksessä osoitetut merkitykseltään seudulliset keskustatoimintojen alueet Kokkolassa, Kannuksessa ja Kaustisella sekä Kokkolan vähittäiskaupan suuryksiköiden ja myymäläkeskittymien sijaintivyöhyke ovat hyvin saavutettavissa henkilöautolla. Muuta kuin henkilöautoa asiointinsa käyttäville asukkaille asiointi on mahdollinen joukkoliikenteellä, mutta saavutettavuuden taso määräytyy joukkoliikenteen reiteistä, pysäkeistä ja vuoroväleistä. Keski-Pohjanmaalla julkisen liikenteen palvelutaso on päivittäiseen asiointiin riittävän korkea vain Kokkolan kaupunkikeskuksessa. Keskustojen vahvistaminen kaupan sijaintipaikkana turvaa kaupan palvelujen mahdollisimman hyvän saavutettavuuden joukkoliikenteellä.

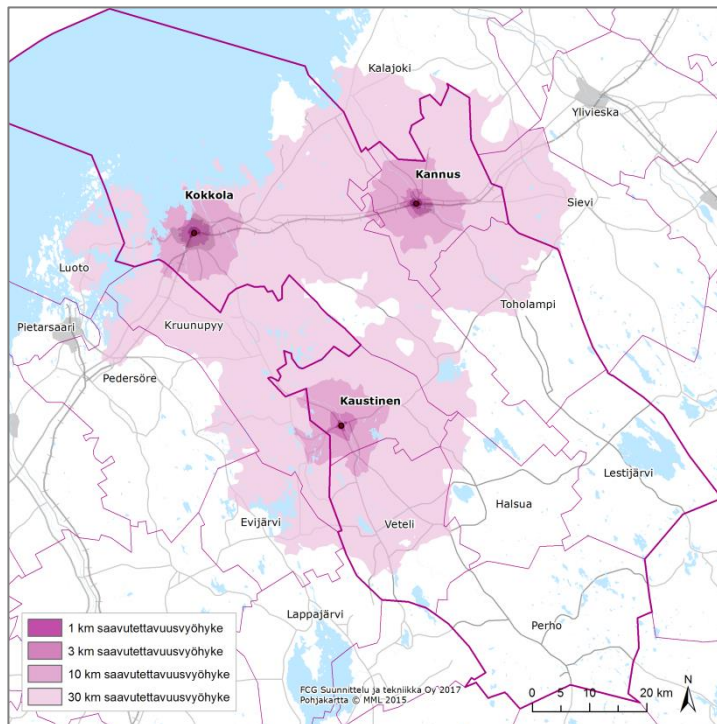
Kokkolan vähittäiskaupan suuryksiköiden ja myymäläkeskittymien sijaintivyöhykkeellä kaupan palvelut ovat periaatteessa saavutettavissa myös joukkoliikenteellä. Kaupunkiliikenteen ja/tai pitkän matkan linja-autoliikenteen yhteyksiä on kuitenkin rajoitetusti ja ne soveltuvat huonosti asiointiliikenteen tarpeisiin, joten vyöhykkeen saavutettavuus perustuu käytännössä suurimmalla osalla asiointimatkoista henkilöauton käyttöön.

2.10.2017

Asiointimatkojen pituudet ja lähialueen väestön määrä

Kaupan mitoitusselvityksessä esitetty kaupan palveluverkko luo edellytykset tarkoituksenmukaiselle kaupan rakenteelle, jossa vähittäiskaupan palvelut sijoittuvat nykyiseen yhdyskuntarakenteeseen ja ovat hyvin saavutettavissa. Tiivis yhdyskuntarakenne ja kaupan sijainti keskuksissa edesauttavat ostosmatkojen pituuden pitämistä kohtuullisena. Alle kolmen kilometrin etäisyydellä merkitykseltään seudullisen kaupan keskuksista asuu 45 % Keski-Pohjanmaan asukkaista, alle kymmenen kilometrin etäisyydellä 70 % ja alle kolmenkymmenen kilometrin etäisyydellä 93 %. Alle kymmenen ja alle kolmenkymmenen kilometrin etäisyydet Keski-Pohjanmaan seudullisen kaupan keskuksista ulottuvat maakuntarajan ulkopuolelle etelässä Luodon, Kruunupyyn, Pedersören ja Evijärven kuntiin ja pohjoisessa Kalajoen kaupunkiin ja Sievin kuntaan.

Kokkolan, Kannuksen ja Kaustisen etäisyysvyöhykkeet:



Merkitykseltään seudulliset vähittäiskaupan keskuksset: **Kannus, Kaustinen ja Kokkola:**

Alle 1 km etäisyydellä noin 9 200 asukasta

Alle 3 km etäisyydellä noin 30 100 asukasta (noin 45 % Keski-Pohjanmaan asukasmäärästä)

Alle 10 km etäisyydellä noin 46 900 asukasta (300 asukasta Keski-Pohjanmaan ulkopuolella)

Alle 30 km etäisyydellä noin 78 600 asukasta (16 800 asukasta Keski-Pohjanmaan ulkopuolella)

2.10.2017

6 LÄHTEET

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

Keski-Pohjanmaan liitto (2015). Keski-Pohjanmaan kaupan palveluverkon mitoitusselvitys. Keski-Pohjanmaan liitto ja FCG.

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

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

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

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

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

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet. Valtionneuvoston päätös valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden tarkistamisesta 13.11.2008.

Ympäristöministeriö (2013). Vähittäiskaupan suuryksiköiden kaavoitus. Ympäristöhallinnon ohjeita 3/2013.