

Vastaanottaja
Limingan kunta

Asiakirjatyyppi
Raportti

Päivämäärä
22.5.2024

EMÄNTÄKOULUN ASEMAKAAVAN KAUPAL- LINEN SELVITYS

Päivämäärä **22.5.2024**
Laatija **Eero Salminen, Tero Iikkanen**

SISÄLTÖ

1.	JOHDANTO	2
2.	KAUPAN SIJAINNIN OHJAUS JA KAAVOITUSTILANNE	2
2.1	Maankäyttö- ja rakennuslaki	2
2.2	Maakuntakaava	3
2.3	Yleiskaava	4
2.4	Asemakaavoitus	5
3.	TOIMINTAYMPÄRISTÖN ANALYYSI	7
3.1	Päivittäistavarakaupan palvelujen tarjonta lähialueella	7
3.2	Erikoistavarakauppojen ja muiden palvelujen tarjonta lähialueella	8
3.3	Väestömäärä ja asutuksen sijoittuminen	9
3.4	Kohteen saavutettavuus	11
3.5	Liikenne ja liikkuminen	13
4.	VÄHITTÄISKAUPAN OSTOVOIMA JA TILANTARVE	14
4.1	Vähittäiskaupan ostovoima	14
4.2	Liiketilän laskennallinen lisätarve	15
5.	VAIKUTUSTEN ARVIOINTI	16
6.	JOHTOPÄÄTÖKSET	19
	LIITE 1. VÄHITTÄISKAUPAN TOIMIALAT	19

1. JOHDANTO

Limingassa sijaitsevalle Emäntäkoulun alueelle ollaan laatimassa asemakaavamuutos. Tämä kaupallinen selvitys on laadittu kaavamuutoksen tueksi. Selvityksessä laaditaan tiivis lähtökohtatarkastelu, minkä tietojen perusteella arvioidaan kaavojen kaupalliset vaikutukset asemakaavatarkkuudella. Tarkastelualueena on hankkeen pääasiallinen kaupallinen vaikutusalue, eli Limingan kunta.

2. KAUPAN SIJAINNIN OHJAUS JA KAAVOITUSTILANNE

2.1 Maankäyttö- ja rakennuslaki

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

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

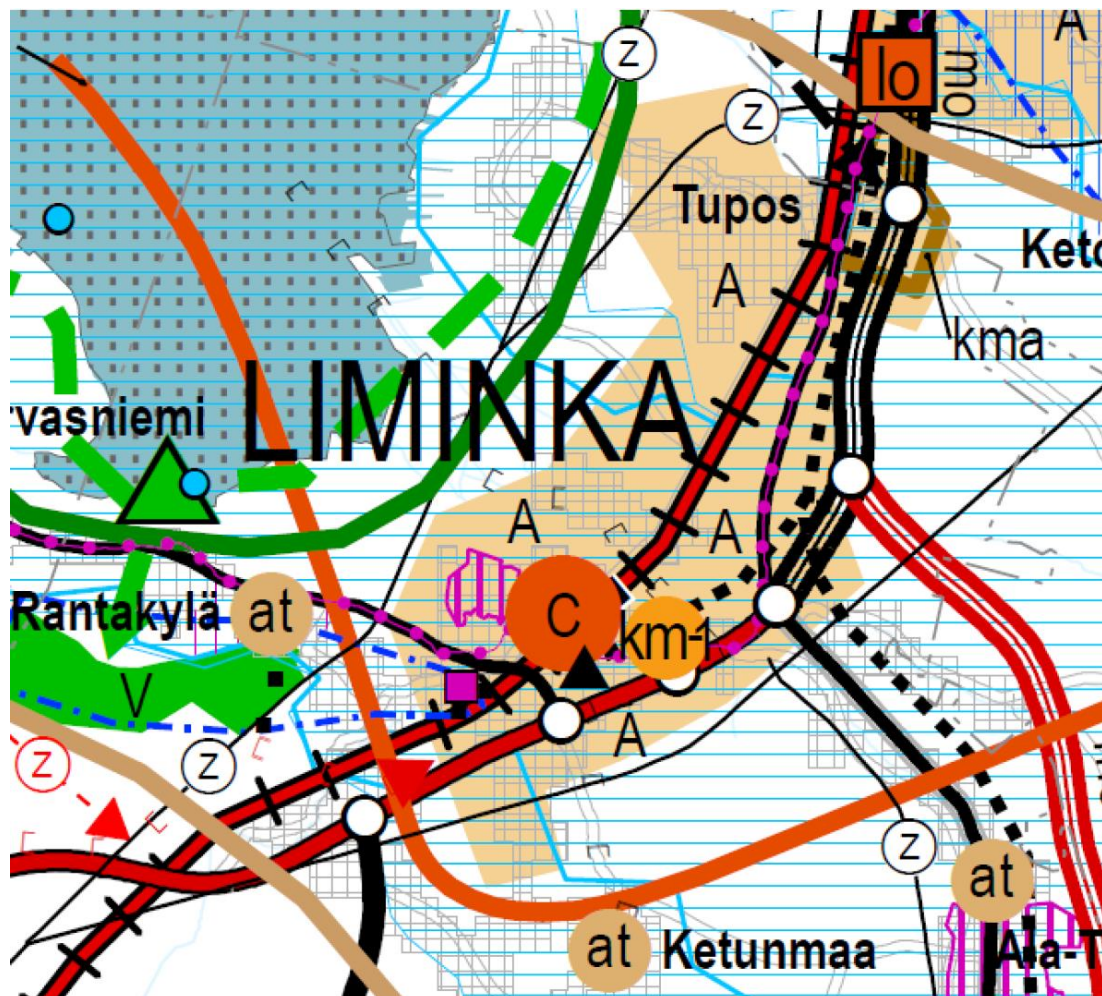
Maankäyttö- ja rakennuslain 71b §:ssä on esitetty maakunta- ja yleiskaavalle vähittäiskaupan suuryksiköitä koskevat erityiset sisältövaatimukset, joiden mukaan:

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

Maankäyttö- ja rakennuslain vähittäiskaupan suuryksikköjä koskeva sijainnin ohjaus on rajattu koskemaan vain niitä myymälöitä, joilla on yhdyskuntarakenteeseen, liikenteeseen tai kaupan palvelujen saavutettavuuteen kohdistuvia merkittäviä vaikutuksia. Kaupan sijainnin ohjauksen näkökulmasta on huomioitava, että suuryksiköksi voidaan tulkita myös myymäläkeskittymä, jossa yksittäisten myymälöiden kerrosala jää alle 4 000 k-m²:een, mutta jotka yhdessä muodostavat vaikutuksiltaan seudullisen kokonaisuuden.

2.2 Maakuntakaava

Limingan kunnassa on voimassa Pohjois-Pohjanmaan 1.–3. vaihemaakuntakaava. Maakuntakaavassa suunnittelualue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi (A) ja alue on myös keskustatoimintojen alueen (C) välittömässä läheisyydessä. Alueelle kohdistuvia kehittämisperiaattemerkintöjä ovat Oulun kaupunkiseudun kaupunkikehittämisen kohdealue (kk-1) ja maaseudun kehittämisen kohdealue (mk-7). Alue sisältyy valtakunnallisesti arvokkaaseen maisema-alueeseen (Limingan lakeus) ja sitä sivuaa merkittävästi parannettava valtatie (vt). Maakuntakaavassa on km-1 -merkinällä osoitettu Liminganportin kaupallinen keskittymä, jonka enimmäismitoitus on 35 000 k-m².



Kuva 1: Ote Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavojen yhdistelmäkartasta.

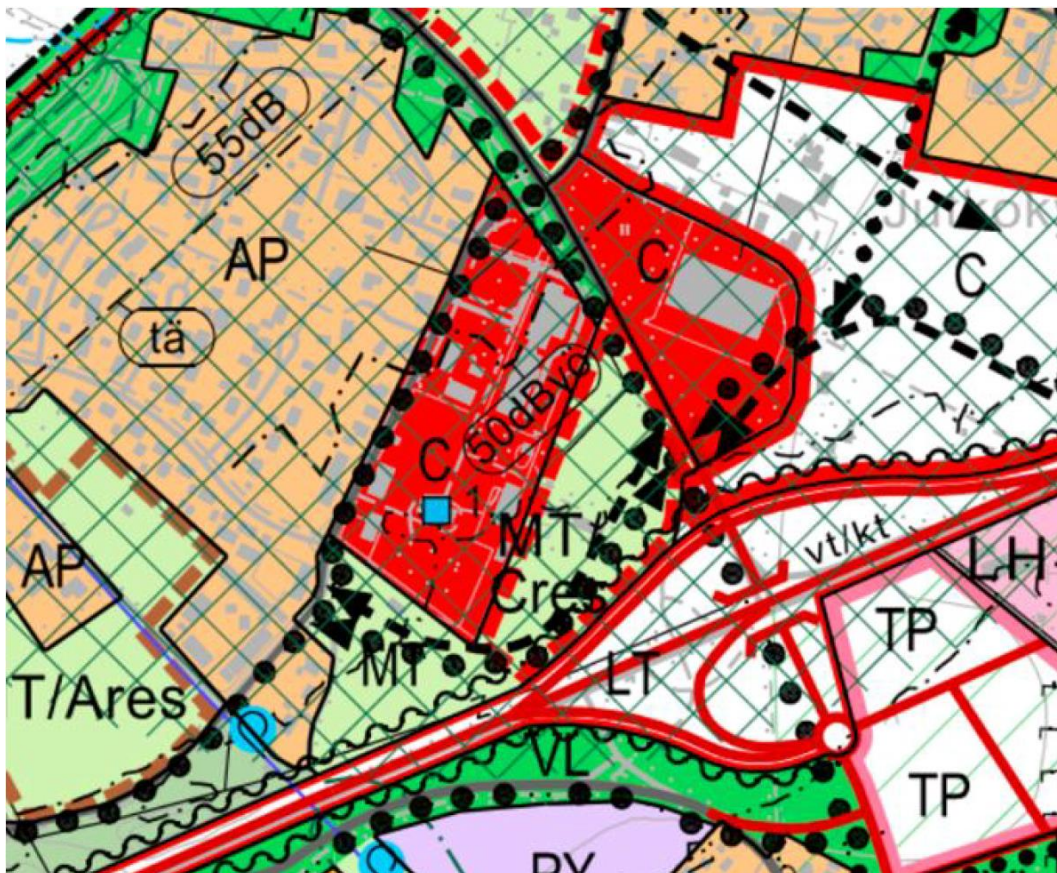
Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavan alueella merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön koon alaraja on, ellei selvityksin osoiteta, että alarajan ylittävä suuryksikkö on vaikutuksiin paikallinen, 4000 k-m², lukuun ottamatta

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

Edellä mainittuja kokoja pienempiä vähittäiskaupan suuryksikköjä on mahdollista toteuttaa maakuntakaavassa osoitettujen alueiden ulkopuolelle kunnan kaavoitukseen ja vaikutusten arviointiin perustuen.

2.3 Yleiskaava

Alueella on voimassa valtatie 8:n ympäristön osayleiskaava 2040. Suunnittelualue on osoitettu osayleiskaavassa osittain keskustatoimintojen alueeksi (C), osittain maatalousalueeksi (MT) ja osittain maatalousalueeksi, joka on keskustatoimintojen reservialuetta (MT/C-res). Alueen kaakkoskulma on osoitettu yleisen tien alueeksi (LT). Suunnittelualueen eteläosan läpi on osoitettu tieliikenteen sekä jalankulun ja pyöräilyn yhteystarve. Alue kuuluu Limingan keskustan kehittämisvyöhykkeeseen ja sijoittuu osittain melu- ja tärinäalueelle. Emäntäkoulu on osoitettu osayleiskaavassa kulttuurihistoriallisesti merkittäväksi kohteeksi.

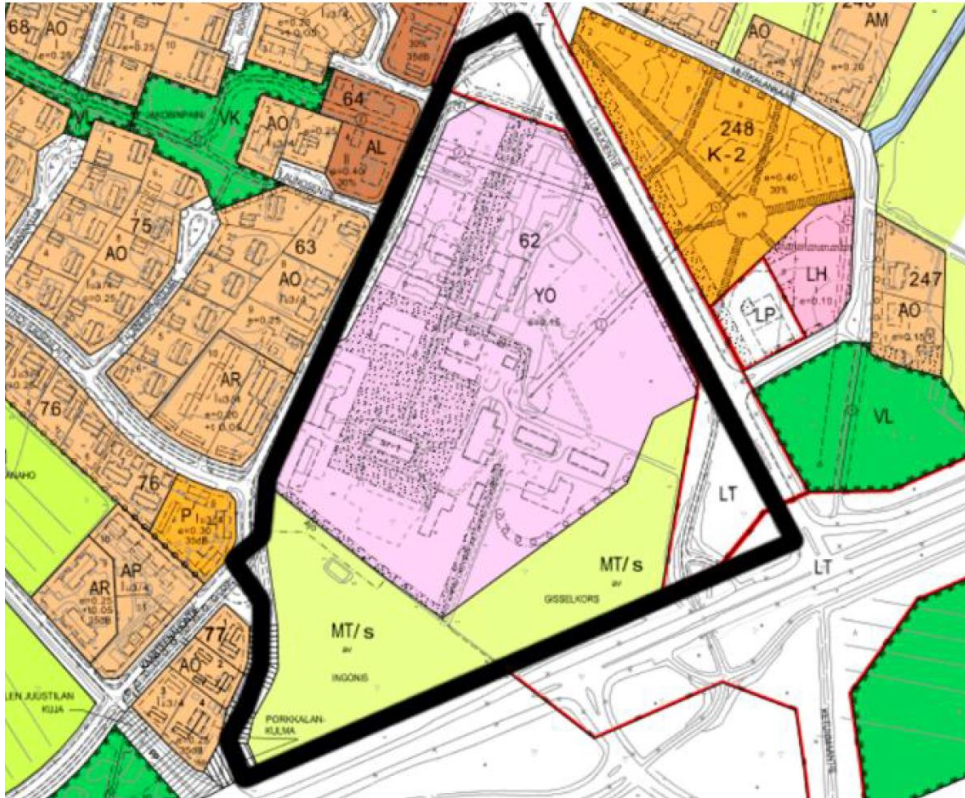


Kuva 2: Ote Valtatie 8:n ympäristön osayleiskaavasta.

2.4 Asemakaavoitus

Voimassa oleva asemakaava

Alueella on voimassa 20.3.2023 hyväksytty Limingan Kirkonkylän ajantasa-asemakaava. Asemakaavassa suunnittelualue on osoitettu osittain opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeksi (YO), osittain maatalousalueeksi, jolla ympäristö säilytetään (MT/s) ja osittain kaut-
takulku- tai sisääntulotieksi suoja- ja näkemäalueineen (LT).

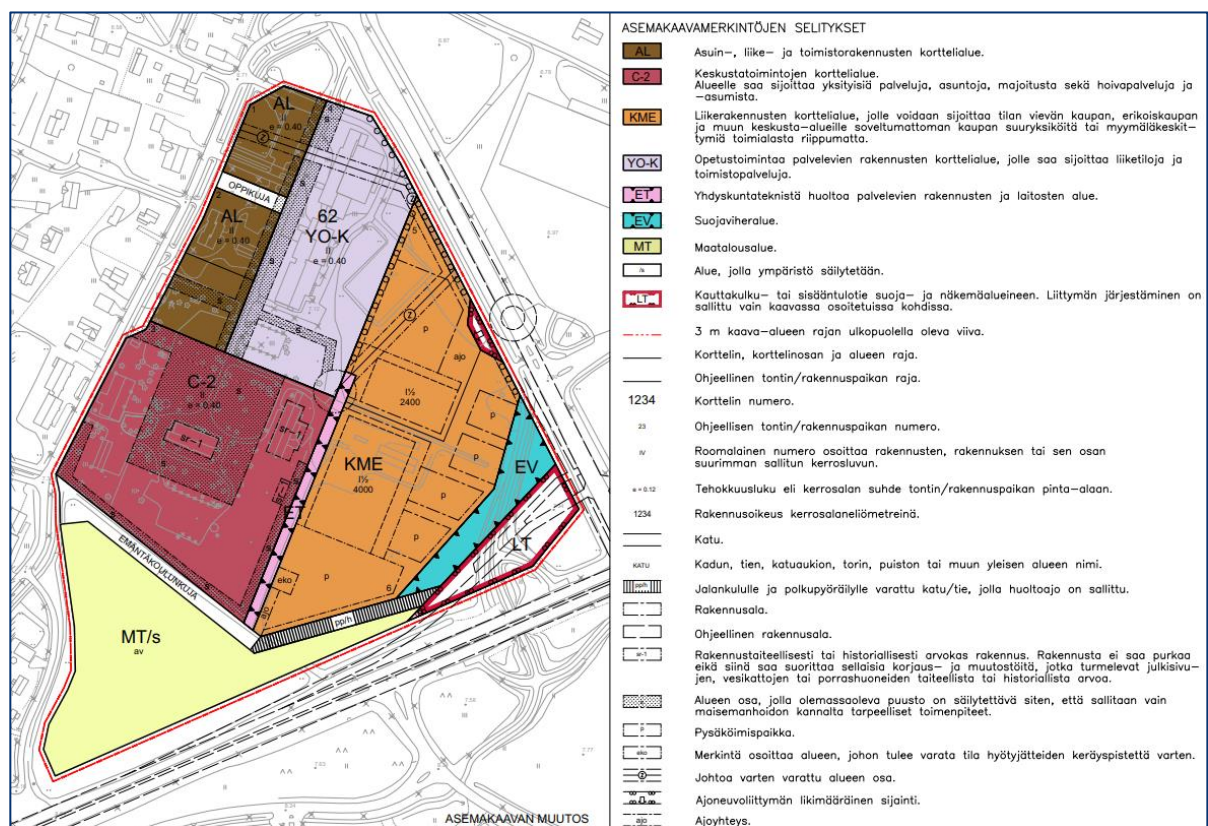


Kuva 3: Ote Kirkonkylän ajantasa-asemakaavasta

Vireillä oleva asemakaava

Hankealueelle on vireillä Emäntäkoulun alueen asemakaavamuutos. Asemakaavan muutoksen tarkoituksena on selvittää alueelle uusia mahdollisia käyttötarkoituksia sekä samalla päivittää asemakaavaa vastaamaan VT-8:n laajennuksen kehittämissuunnitelmaa. Asemakaavan muutoksen suunnittelussa huomioidaan alueella sijaitseva kulttuurihistoriallisesti arvokas ja suojeltu Emäntäkoulu pihoinen.

Asemakaavassa vähittäiskauppaa on mahdollista sijoittaa erityisesti KME-korttelialueelle (liikera kennusten korttelialue, jolle voidaan sijoittaa tilaa vievän kaupan, erikoiskaupan ja muun keskusta-alueille soveltumattoman kaupan suuryksiköitä tai myymäläkeskittymiä toimialasta riippumatta). KME-korttelialueen enimmäismitoitus on 6 400 k-m². Liiketiloja on mahdollista myös sijoittaa AL- ja C-2 -korttelialueille.

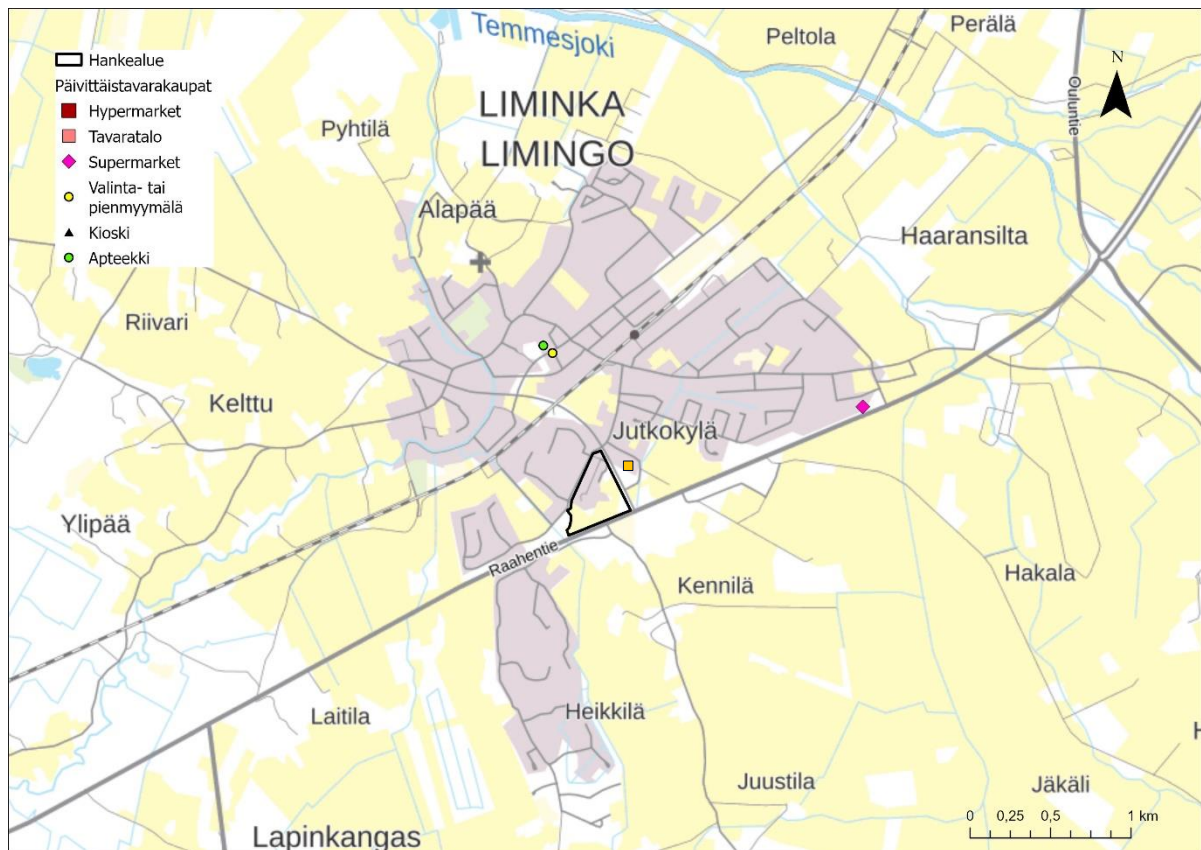


Kuva 4 Emäntäkoulun asemakaavan muutos, kaavaluonnos

3. TOIMINTAYMPÄRISTÖN ANALYYSI

3.1 Päivittäistavarakaupan palvelujen tarjonta lähialueella

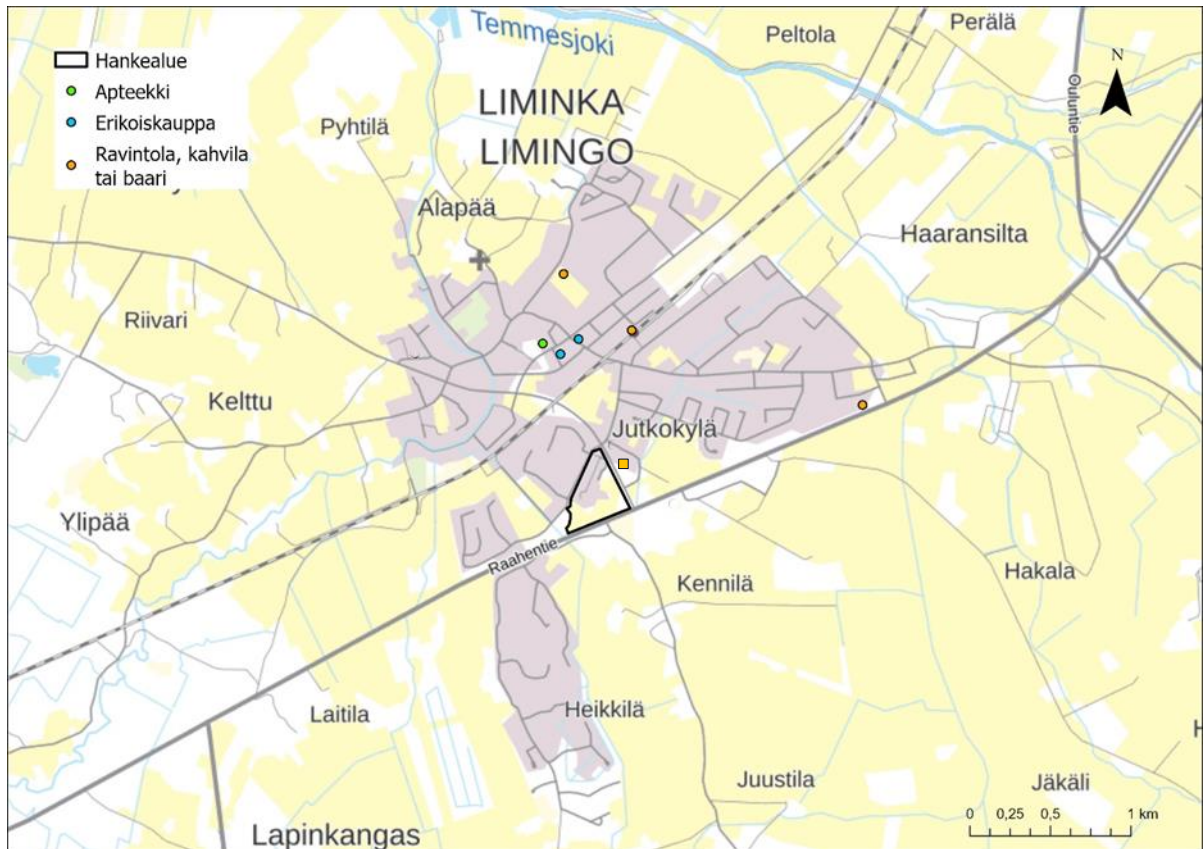
Seuraavalla kartalla havainnollistetaan nykyisiä päivittäistavarakauppoja hankealueen lähistöllä ja laajemmalla alueella. Hanketta lähimmät päivittäistavarakaupat ovat Limingassa sijaitsevat K-Supermarket Liminganportti ja S-Market Liminka. Hankealueen välittömässä läheisyydessä sijaitsee lisäksi Halpa-Halli, jossa on päivittäistavaramyyntiä. Hieman yli 15 kilometrin päässä Kempeleellä sijaitsee hypermarket-kokoluokan Prisma sekä kaksi supermarket-kokoluokan kauppaa.



Kuva 5: Päivittäistavarakaupat hankealueen lähistöllä.

3.2 Erikoistavarakauppojen ja muiden palvelujen tarjonta lähialueella

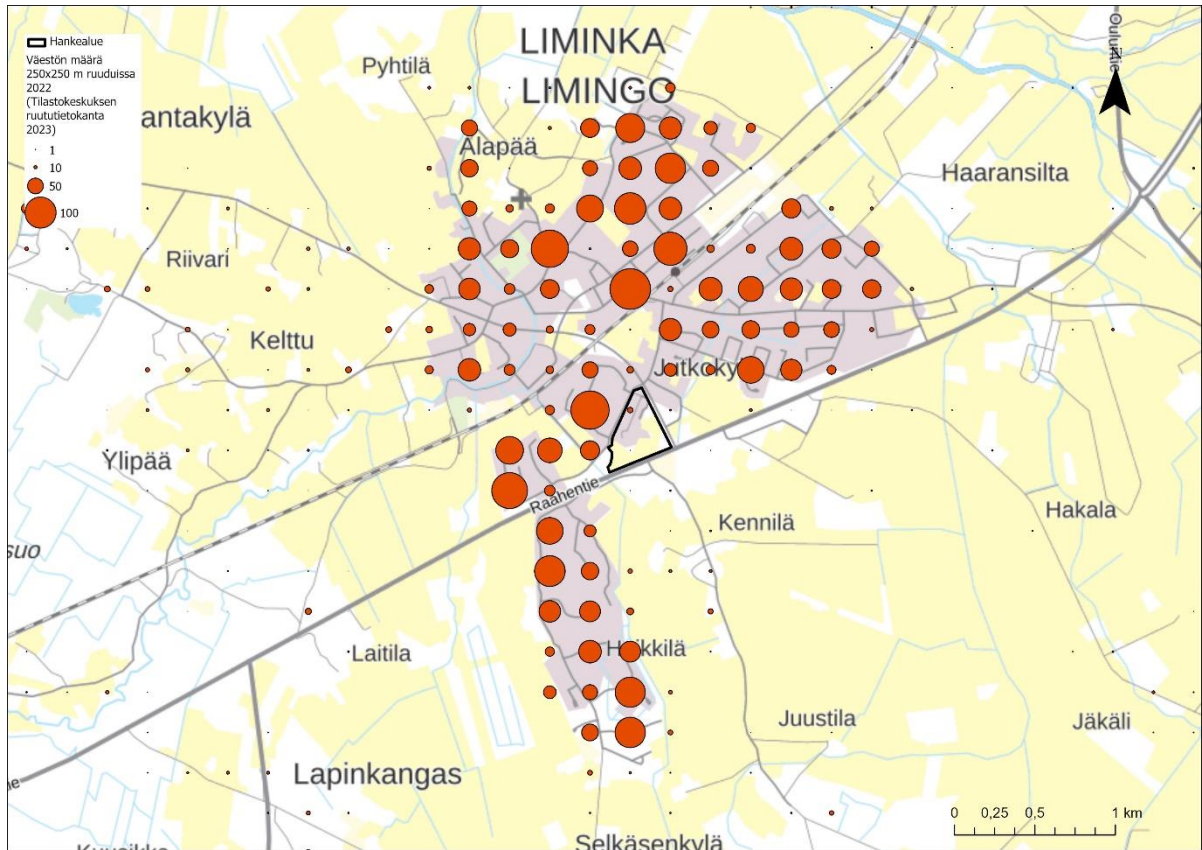
Seuraava kuva osoittaa hankealueen lähistöllä ja laajemmalla alueella sijaitsevat erikoistavarakaupat, apteekit ja ravitsemuspalvelut. Hankealueen lähistöllä sijaitsee Halpa-Halli, jossa on monipuolisesti esim. käyttötavaran valikoimaa. Limingan keskusta on keskittynyt muutamia erikoistavarakauppoja ja apteekki. Limingan keskustajamassa sijaitsee myös ravitsemuspalveluita.



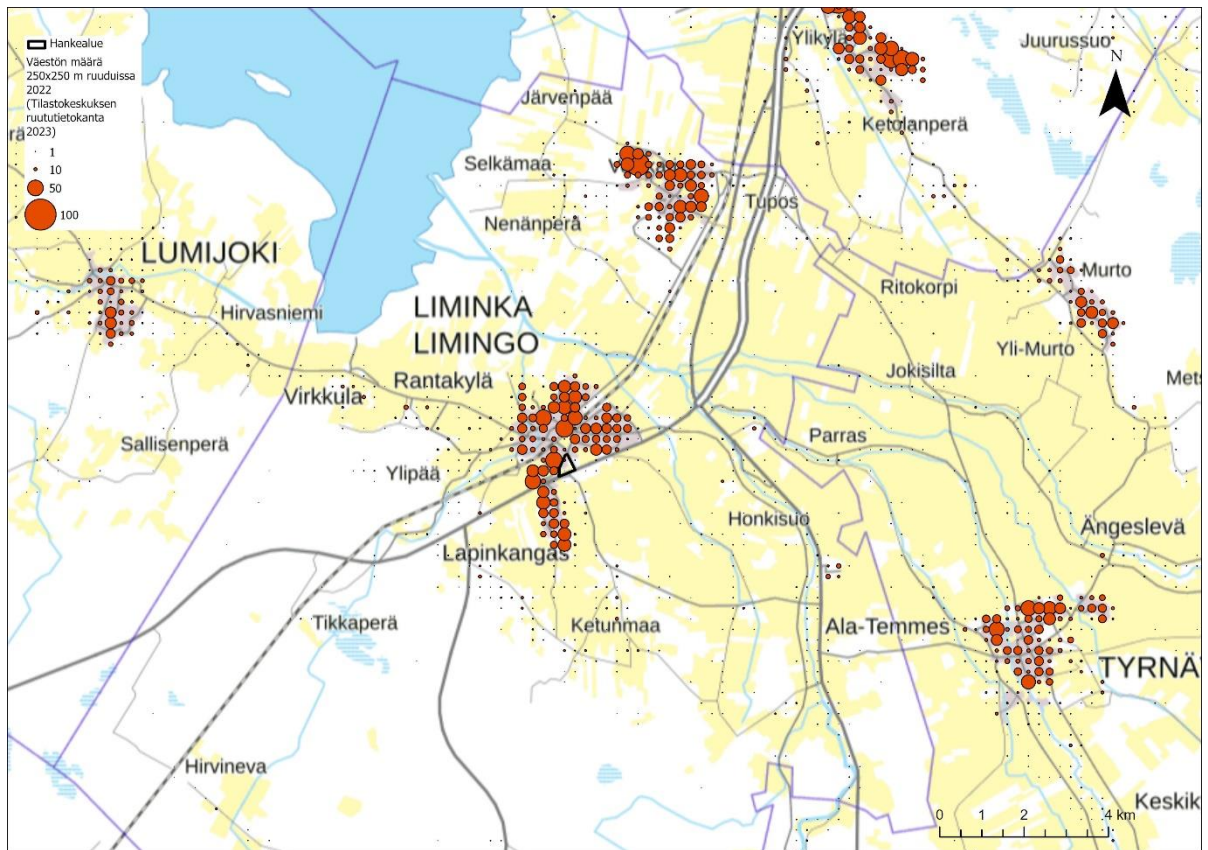
Kuva 6: Apteekit, erikoistavarakaupat ja ravitsemuspalvelut hankealueen lähistöllä

3.3 Väestömäärä ja asutuksen sijoittuminen

Oheisella kartalla on kuvattu väestön sijoittuminen 250 metrin tilastoruuduissa vuoden 2022 lopulla. Hankealue sijaitsee Limingan keskustaajaman eteläosassa ja sen lähistöllä asuu melko tiiviisti väestöä.



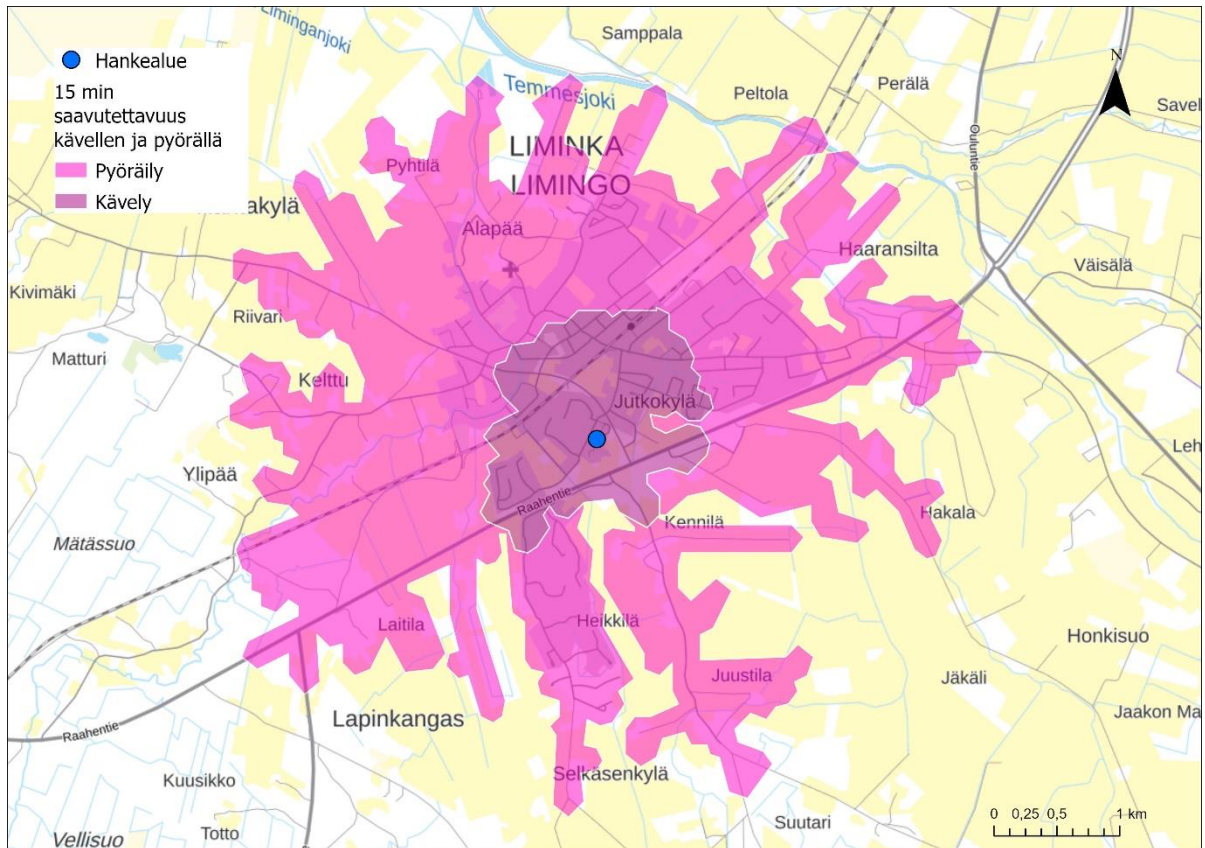
Kuva 7: Väestön sijoittuminen hankealueen lähistöllä 250 metrin tilastoruuduissa vuoden 2022 lopulla (Lähde: Tilastokeskus, Ruututietokanta 2023).



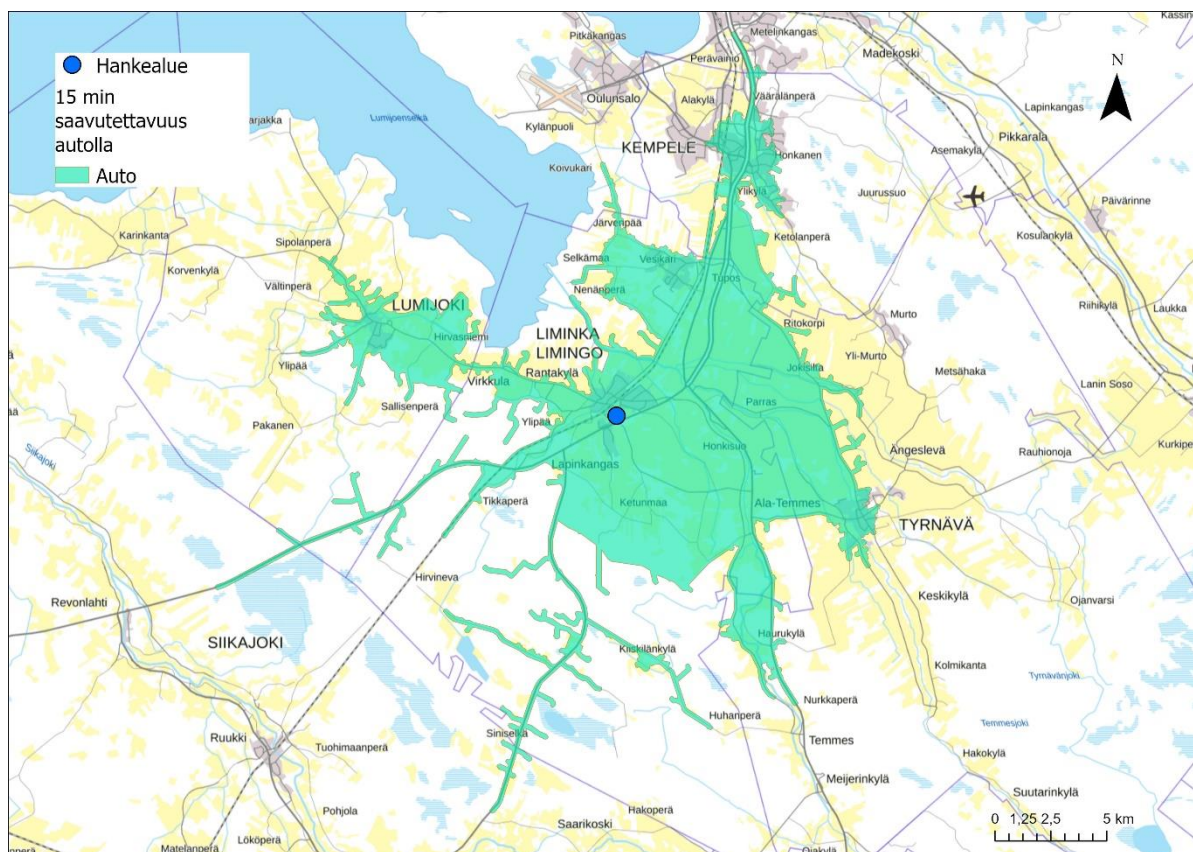
Kuva 8: Väestön sijoittuminen noin 10 kilometrin säteellä hankealueesta 250 metrin tilastoruuduissa vuoden 2022 lopulla (Lähde: Tilastokeskus, Ruututietokanta 2023).

3.4 Kohteen saavutettavuus

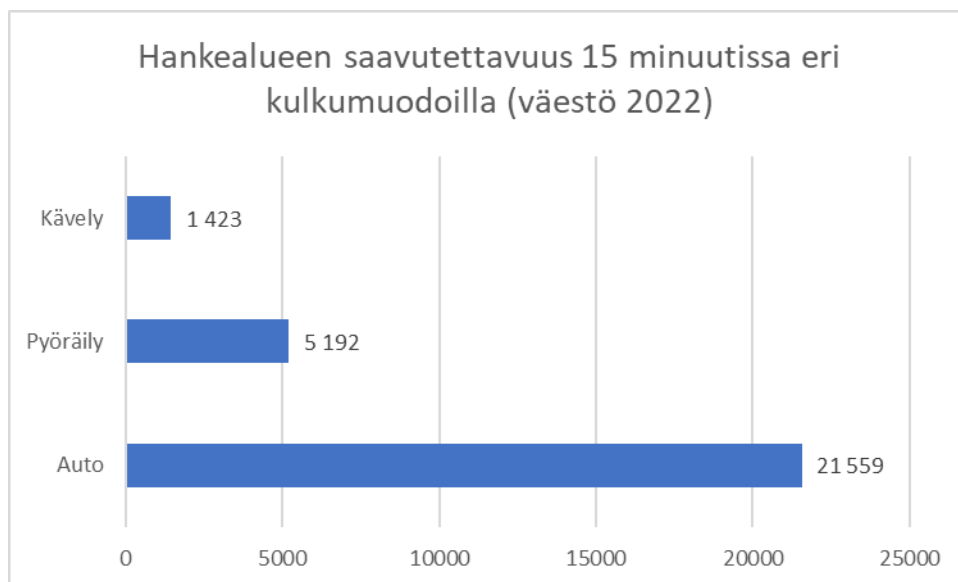
Seuraavalla kartalla on esitetty hankealueen saavutettavuus kävellen ja polkupyörällä 15 minuutin matka-ajan perusteella arvioituna. Seuraavan sivun kuvassa on puolestaan esitetty hankealueen saavutettavuus 15 minuutissa autolla. Oheisessa kaaviossa on esitetty väestön määrä 15 minuutin kävely-, pyöräily- ja autosaavutettavuusvyöhykkeillä. Alue on parhaiten saavutettavissa autolla, mutta myös saavutettavuus pyöräillen on hyvä; hankealueen tavoittaa pyöräillen 15 minuutissa noin 11 000 asukasta. Kävellenkin alueen tavoittaa 15 minuutissa lähes 2 000 asukasta.



Kuva 9: Hankealueen saavutettavuus kävellen ja pyöräillen 15 minuutissa.



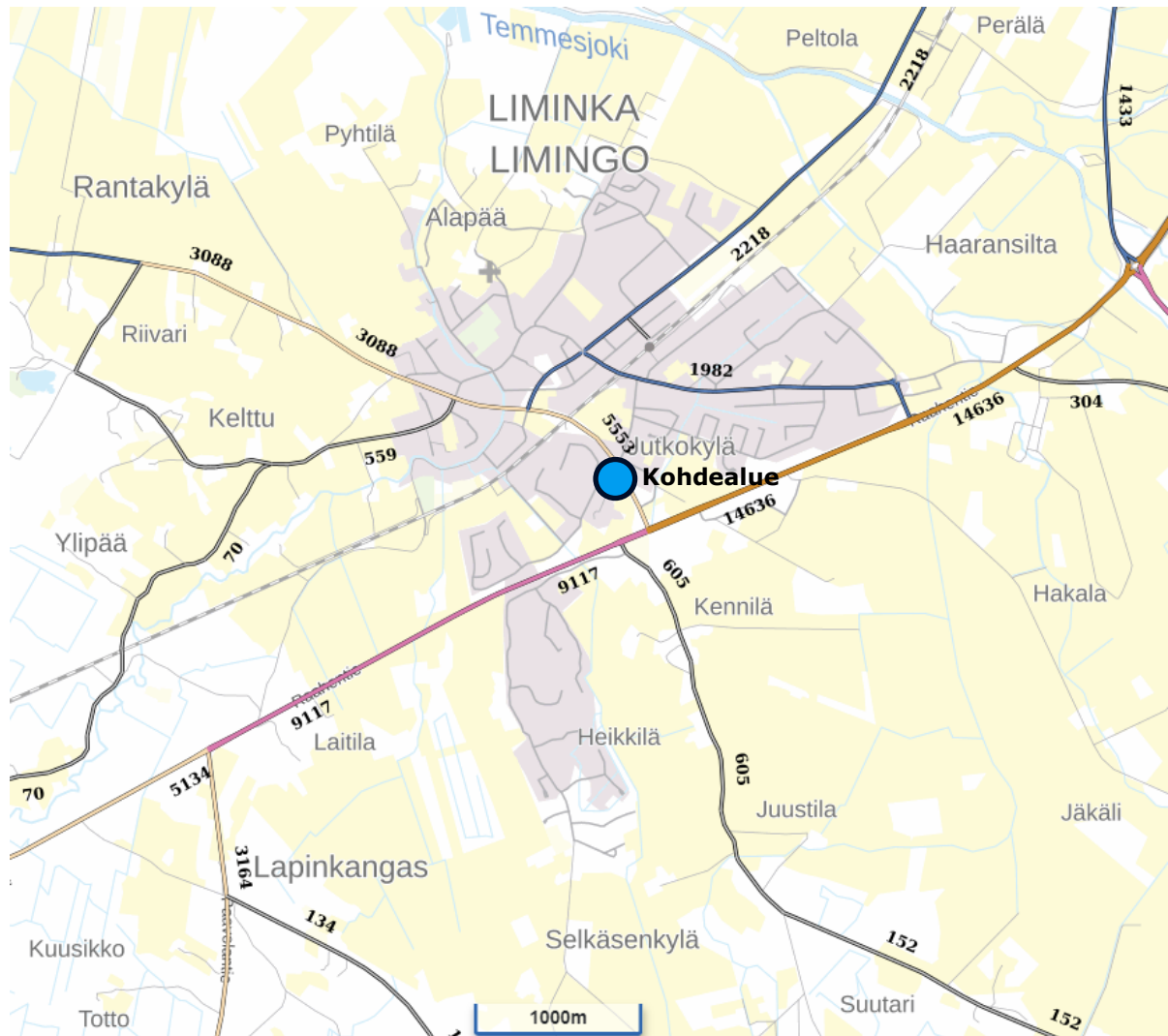
Kuva 10: Hankealueen saavutettavuus autolla 15 minuutissa.



Kuva 11: Väestö 15 minuutin saavutettavuusvyöhykkeillä kulkumuodoittain vuoden 2022 lopulla (Lähde: Tilastokeskus, Ruututietokanta 2023).

3.5 Liikenne ja liikkuminen

Oheisella Väyläviraston kartalla on havainnollistettu vuoden keskimääräistä vuorokausiliikennettä ja sen yksikkö on ajoneuvoa/vuorokausi. Kartalta nähdään, että hankealueen eteläpuolelta kulkevaa Raahentietä (valtatie 8) pitkin kulkee vuorokaudessa lähes 15 000 ajoneuvoa. Hankealueen itäpuolelta kulkevaa Lumijoentietä (seututie 813) pitkin kulkee vuorokaudessa yli 5 000 ajoneuvoa.



Kuva 12: Ajoneuvojen määrä vuorokautta kohti hankealueen läheisillä teillä vuonna 2022 (Lähde: Väylävirasto).

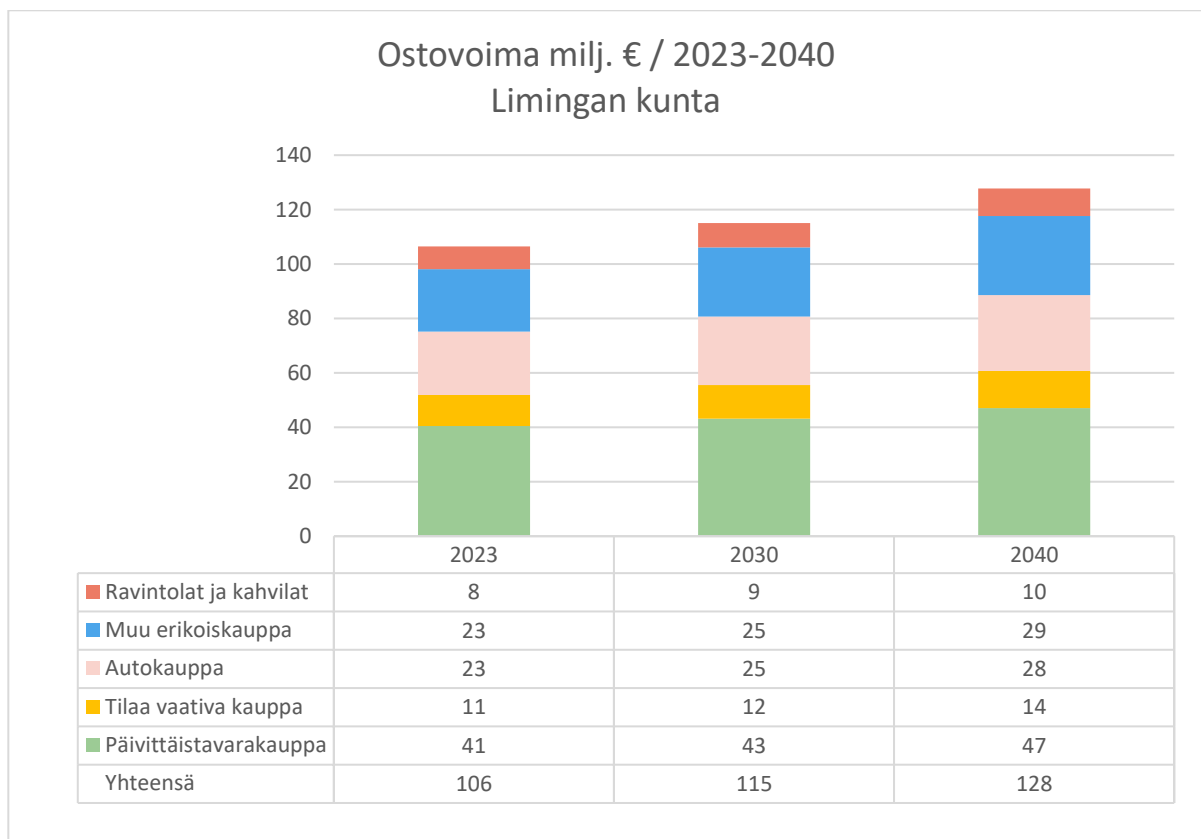
4. VÄHITTÄISKAUPAN OSTOVOIMA JA TILANTARVE

4.1 Vähittäiskaupan ostovoima

Kaupan palvelujen kysynnän arviointi perustuu väestömäärään ja keskimääräiseen asukaskohtaiseen kulutukseen, jotka muodostavat alueen vähittäiskaupan ostovoiman. Ostovoiman arvioinnin lähtökohdaksi otettiin vuoden 2023 lopun väestömäärä vaikutusalueella. Vaikutusalueeksi on määriteltä Limingan kunta. Vuoden 2023 väestömäärä Limingan kunnassa oli 10 256 asukasta. Vaikutusalueen väestönkasvu on tarkasteltu Tilastokeskuksen väestöennusteen perusteella. Väestöennusteen mukaan Limingan kunnan asukasmäärä on vuonna 2030 10 563 asukasta ja vuonna 2040 10 940 asukasta.

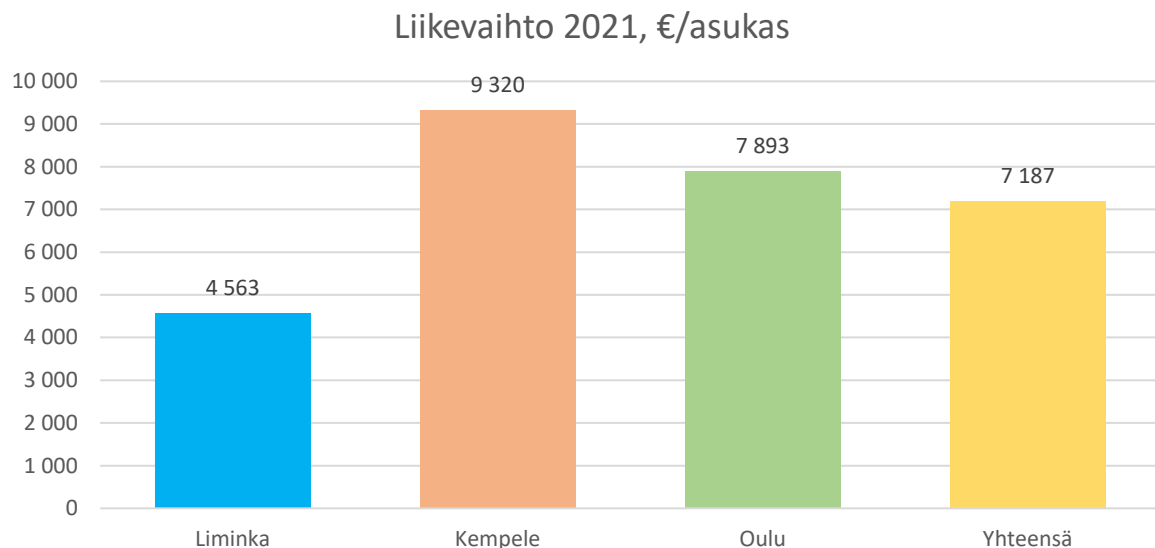
Ostovoiman kehitys vuoteen 2040 arvioitiin väestömäärien ja yksityisen kulutuksen kasvuarvioiden mukaan. Yksityisen kulutuksen kasvuarviona käytettiin päivittäistavarakaupassa 0,5 %/vuosi, tilaa vaativassa kaupassa 0,7 %/vuosi, erikoistavarakaupassa 1 %/vuosi, autokaupassa 0,7 %/vuosi ja ravitsemuspalveluissa 0,7 %/vuosi. Eri tahojen tekemät arviot yksityisen kulutuksen kasvusta voivat poiketa merkittävästi toisistaan. Kasvuarviot vaihtelevat myös toimialoittain. Tässä selvityksessä käytetyt kasvuarviot kuvaavat maltillisesti ja realistisesti kulutuksen kehitystä, minkä vuoksi niitä käytetään yleisesti kaupan selvityksissä.

Seuraavassa kaaviossa on kuvattu vaikutusalueen asukkaiden muodostamaa ostovoimaa vuosina 2023–2040.



Kuva 13: Ostovoiman kehitys hankkeen vaikutusalueella eli Limingan kunnassa toimialoittain.

Limingan ostovoiman ulosvirtausta voidaan arvioida keskimääräisen asukaskohtaisen liikevaihdon kautta. Limingassa vähittäiskaupan (TOL 47) liikevaihto oli vuonna 2021 noin 4 560 €/asukas, kun koko maassa vastaavasti lukema oli noin 7 200 €/asukas. Limingassa liikevaihto on siis noin 1/3 pienempi kuin koko maassa keskimäärin. Päivittäistavarakaupassa Limingan liikevaihto on puolestaan noin 15 % pienempi kuin koko maassa keskimäärin, joten myös päivittäistavarakaupan ostovoimaa virtaa ulos merkittävässä määrin.



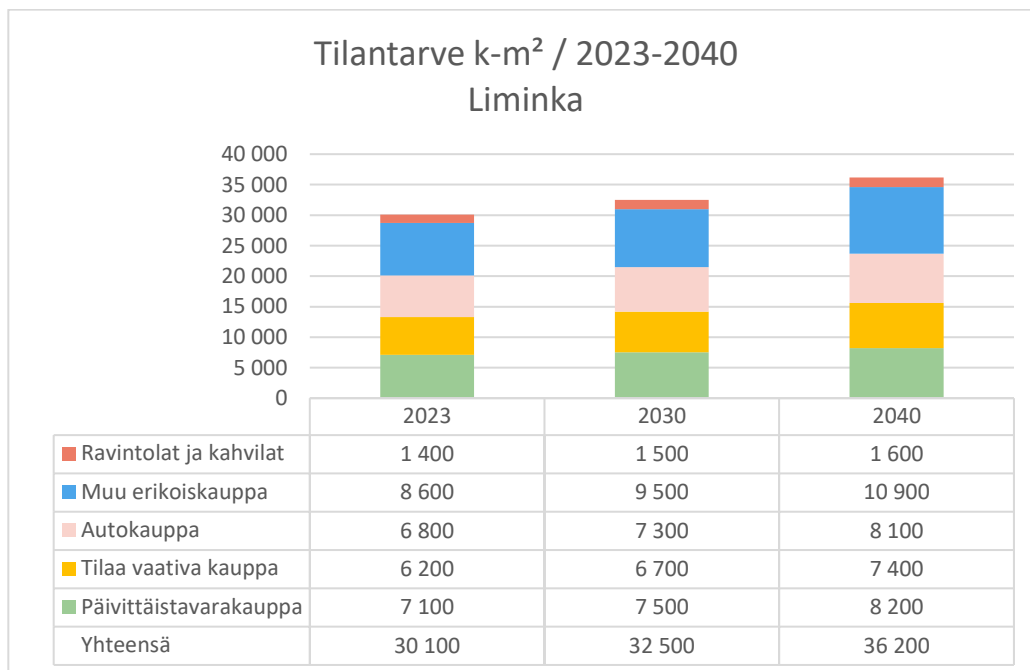
Kuva 14 Liikevaihto Limingassa ja naapurikunnissa 2021, €/asukas

4.2 Liiketilän laskennallinen lisätarve

Ostovoiman kasvu mahdollistaa kaupan paremmat toimintamahdollisuudet. Nykyiset yritykset voivat kasvattaa myyntiään ja uusille yrityksille voi syntyä riittävät toimintaedellytykset. Kaupan liiketilän lisätarve arvioitiin vaikutusalueen asukkaiden ostovoiman kasvun ja kaupan tunnuslukujen perusteella. Liiketilän lisätarve on laskennallinen luku, joka ei liity kaupan olemassa olevan liiketilän määrään. Tilantarve kuvaa liiketilän lisätarpeen suuruusluokkaa tilanteessa, jossa kaikki ostovoiman kasvu kohdistuu uusperustantaan eli uusiin myymälöihin. Käytännössä osa ostovoiman kasvusta kohdistuu nykyisten yritysten myynnin kasvuun sekä tehostuvaan tilankäyttöön ja vain osa vaatii uutta liiketilaa. Toisaalta ostovoiman vuodon vähentäminen, myymäläkannan poistuma ja alueen ulkopuolelta tuleva ostovoima lisäävät liiketilän tarvetta. Keskeinen tilatarpeeseen vaikuttava tekijä on myös myyntitehokkuus. Myyntitehokkuus vaihtelee erikoiskaupassa toimialoittain ja päivittäistavarakaupassa myymälätyypeittäin (korkein suurissa yksiköissä). Näin ollen myös uusperustannan rakenne vaikuttaa lopulliseen tilantarpeeseen. Liiketilän laskennallinen tarve perustuu seuraaviin tunnuslukuihin:

- myyntialan muunto kerrosalaksi kertoimella 1,25
- liiketilän poistuma 0 k-m²
- kokonaan uusperustantaa
- ei huomioitu verkkokaupan vaikutusta

Seuraavassa kaaviossa on osoitettu laskennallinen tilantarve toimialoittain vaikutusalueella vuosina 2023–2040.



Kuva 15: Liiketilan laskennallisen tilantarpeen kehitys hankkeen vaikutusalueella eli Limingan kunnassa toimialoittain.

Vuoteen 2040 mennessä tilantarpeen arvioidaan kasvavan toimialoittain seuraavasti:

- Päivittäistavarakauppa: 1 100 k-m²
- Tilaa vaativa kauppa 1 200 k-m²
- Autokauppa: 1 300 k-m²
- Muu erikoiskauppa: 2 300 k-m²
- Ravintolat ja kahvilat: 200 k-m²

5. VAIKUTUSTEN ARVIOINTI

Oheisessa taulukossa on kuvattu kaavamuutoksen kaupalliset vaikutukset.

	Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen
Aluerakenne	Liminka on osa kasvaa Oulun kaupunkiseutua. Kaupallisesti vahvimpia keskuksia lähialueella ovat Oulun keskusta ja kaupan alueet sekä Kempeleen kaupalliset keskittymät (Zeppelin, Zateelliitti). Kaavamuutos ja sen mahdollistama päivittäistavarakaupan sekä erikoistavarakaupan mitoituksen laajentaminen ei muuta Limingan roolia aluerakenteessa tai keskusverkossa, eikä sillä ole aluerakenteen dynamiikkaan kohdistuvia merkittäviä vaikutuksia.
Yhdyskuntarakenne	Emäntäkoulun kaavamuutosalue sijoittuu tiiviin taajama- ja yhdyskuntarakenteen reunalle sitä täydentäen. Limingan ydinkeskustaan on etäisyyttä noin kilometri. Emäntäkoulun alueen kaupallisen tarjonnan monipuolistuminen ja laajentuminen ei aiheuta yhdyskuntarakennetta hajauttavia tai muita haitallisia vaikutuksia.

Kaupan sijainnin ohjaus	Maakunta- ja yleiskaavassa alue on osoitettu taajamatoimintojen alueena. Lähellä sijaitsevat Limingan keskustatoimintojen alue C sekä Liminganportin kaupallinen keskittymä (km-1). Maakuntakaavassa seudullisuuden alaraja on MRL:n mukainen 4000 k-m². Emäntäkoulun alueelle osoitettu vähittäiskaupan mitoitus (6 400 k-m²) ylittää täten maakuntakaavan osoittaman enimmäismitoituksen. Kaupan sijainnin ohjauksen näkökulmasta keskeiset kysymykset ovat, minkälaiset kaavamuutoksen vaikutukset saavutettavuuteen, liikkumiseen (kulkutapajakauma) sekä keskustan elinvoimaisuuteen. Sijainnin ohjauksen ja maakuntakaavan osalta kaava-alueen sijainti osana tiivistä taajama-alueita hyvin saavutettavalla sijainnilla tukee kaupan sijainnin ohjauksen tavoitteita. Maankäyttö- ja rakennuslakiin vuonna 2017 tehtyjen muutosten perusteella on pyritty toimialarajausten sijaan keskittymään kaupan palveluiden saavutettavuuteen: MRL 71 c § <i>Vähittäiskaupan suuryksiköiden ensisijainen sijaintipaikka on keskusta-alue, ellei muu sijainti kaupan palvelujen saavutettavuus huomioon ottaen ole perusteltu. (21.4.2017/230)</i> Tähän nojautuen Emäntäkoulun alueen sijainti ja saavutettavuus huomioon ottaen alueen ominaispiirteet tukevat kaupan toimintojen kehittämistä, eikä niillä toisaalta ole merkittäviä haitallisia vaikutuksia esim. liikkumiseen, alue- ja yhdyskuntarakenteeseen tai kaupan palveluverkkoon.
	Vaikutukset vähittäiskauppaan
Uusi liikerakentaminen suhteessa liiketilatarpeeseen	Päivittäistavarakaupassa Limingassa on nykyisin (vuosi 2022) tarjontaa arviolta jonkin verran vähemmän kuin asukkaiden muodostama laskennallinen tarve osoittaisi (tarve 7 200 k-m²). Limingasta virtaa ostovoimaa erityisesti Ouluun ja Kempeleeseen. Erikoiskaupassa ja kaupallisissa palveluissa tarjonta on vähäistä ja ostovoima virtaa merkittävässä määrin naapurikuntiin. Väestön ja kulutuksen kasvuarvion perusteella vuoteen 2040 mennessä vähittäiskaupan laskennallinen tilantarve kasvaa arviolta noin 6 000 k-m². Tämän lisäksi Limingassa on nykyisellään vähemmän kaupan tarjontaa kuin mitä alueen asukkaiden ostovoima mahdollistaisi - täten tarve on aidosti laskennallista tilantarvetta suurempi.
Vaikutukset Limingan keskustan kehittämispotentiaaliin	Limingan ydinkeskustan rooli päivittäistavarakaupan ja erikoiskaupan palveluverkossa on paikallinen; keskusta-alueella sijaitsee nykyisin S-market sekä pienempiä vähittäiskaupan ja palveluiden yksiköitä, jotka palvelevat keskustassa asuvia ja siellä vierailevia.

	Nykyisellään päivittäistavarakaupan asiointit suuntautuvat pääasiassa keskustaan, Liminganportin alueelle sekä Kempel-seeseen. Emäntäkoulun alueen kaupallinen kehittäminen mahdollistaa 6 400 k-m2 suuruisen vähittäiskaupan toteuttamisen. Emäntäkoulun alueen kehittyminen ei paranna, mutta ei myöskään merkittävästi heikennä Limingan ydinkeskustan kehittämisedellytyksiä kaupallisesti; keskustan rooli tulee jatkossakin olemaan paikallinen ja palveluvaltainen. Emäntäkoulun alue on toiminnallisesti ja fyysisesti osa Limingan laajempaa keskustaa, joten alueen kaupallinen kehittyminen tukee myös keskustan kaupallista kehittymistä ja keskustassa asuvien kaupan saavutettavuutta.
Kaupan kilpailuasetelma	Emäntäkoulun alueelle mahdollistettava mitoitus lisää kaupan sijoittumismahdollisuuksia Limingan keskustan tuntumassa, mikä parantaa kilpailua ja mahdollistaa uusien toimijoiden ja konseptien syntymisen taajama-alueelle. Kilpailun mahdollistaminen tukee kaupan palvelutason kehittymistä Limingassa sekä pitää hintatason maltillisena.
Vaikutukset asukkaisiin ja liikenteeseen	
Asukkaiden arjen sujuvuus ja kaupan saavutettavuus	Uusi kaupan palveluita tarjoava keskittymä Limingassa parantaa kaupan palveluiden saavutettavuutta erityisesti keskustassa ja keskustan eteläpuolella asuville. Kaava-alue on saavutettavissa hyvin pyörällä ja mahdollista saavuttaa myös kävellen, mikä parantaa fyysistä saavutettavuutta. Kaava-alue on saavutettavissa seuraavasti: • pyöräillen 15 minuutissa noin 11 000 asukasta. • kävellen 15 minuutissa lähes 2 000 asukasta. Palvelutarjonnan laajentaminen parantaa myös kaupan koettua saavutettavuutta, mihin vaikuttaa mm. kaupan palveluiden monipuolisuus, aukioloajat yms. tekijät. Emäntäkoulun asemakaava-alueelle mahdollisesti toteutuvien kaupan hankkeiden myötä entistä parempi ja laajempi palvelutarjonta olisi saavutettavissa läheltä.
Vaikutukset liikenteeseen ja liikkumiseen	Emäntäkoulun kaava-alue sijoittuu liikenteellisesti näkyvälle ja vilkkaalle sijainnille Päivittäistavarakaupan ja mahdollisesti muun erikoiskaupan sijoittuminen alueelle synnyttää enemmän liikennetuotosta kuin pelkkä tilaa vaativa kauppa. Kaavamuutos ei synnytä merkittäviä haitallisia vaikutuksia liikenteeseen ja liikkumiseen. Alue on mahdollista saavuttaa monipuolisesti eri liikkumismuodoilla. Liikenteellisistä muutoksista ja asemakaavan muutoksesta syntyviä liikenteellisiä vaikutuksia sekä liikenneympäristön toimivuutta on arvioitu erillisessä kaavan liikenneselvityksessä.

6. JOHTOPÄÄTÖKSET

- Kaavamuutos mahdollistaa Emäntäkoulun alueelle 6 400 k-m² vähittäiskaupan kerrosalaa, mikä on enemmän kuin maakuntakaavan enimmäismitoitus
- Kaavamuutosalue sijoittuu lähelle Limingan keskustaa ja osaksi keskustan taajama- ja yhdyskuntarakennetta
- Vähittäiskaupan kehittämiselle Limingassa on tarvetta; ostovoima virtaa ulos kunnasta erityisesti Kempeleeseen ja Ouluun, minkä vuoksi myös paikalliselle tarjonnalle on tarvetta. Limingan kasvava väestö tarvitsee lisää kaupan kerrosalaa; laskennallinen tilantarpeen kasvu on noin 6 000 k-m² vuoteen 2040 mennessä. Huomioiden Limingan vajaatarjonta suhteessa asukkaiden tilantarpeeseen nykytilanteessa voidaan arvioida, että Emäntäkoulun alueelle mahdollistettava mitoitus mahtuu hyvin markkinaan ja tukee alueen asukkaiden kaupan palveluiden saatavuutta.
- Alue on hyvin saavutettavalla sijainnilla eikä kaupan toimintojen kehittyminen mitoituksen sallimissa rajoissa synnytä merkittäviä vaikutuksia liikkumiseen tai kulkumuoto-osuuksiin.
- Kaupan kehittyminen Limingan Emäntäkoulun alueella ei synnytä keskustaan kohdistuvia merkittäviä haitallisia vaikutuksia. Keskustan kaupallinen rooli on paikallinen, eikä ole nähtävissä että keskustan toiminnoille syntyisi kehittymisen edellytyksiä heikentäviä vaikutuksia.

LIITE 1. VÄHITTÄISKAUPAN TOIMIALAT

PÄIVITTÄISTAVARAKAUPPA (A.C.Nielsen Finland Oy)

Hypermarket

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

Tavaratalo

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

Supermarket, iso

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

Supermarket, pieni

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

Valintamyymälä, iso

- Myyntipinta-ala 200 - 399 m²

Valintamyymälä, pieni

- Myyntipinta-ala 100 - 199 m²

Pienmyymälä

Erikoismyymälä

KESKUSTAHAKUINEN ERIKOISKAUPPA (Tilastokeskus)

Tavaratalokauppa

- Itsepalvelutavaratalot (yli 2 500 m²)
- Pienoistavaratalot ja muut erikoistumattomat myymälät enintään 2 500 m²)

Alkot ja apteekit ym.

- Alkoholi- ja muiden juomien vähittäiskauppa
- Apteekit
- Terveystarvikkeiden vähittäiskauppa
- Kosmetiikka- ja hygieniatuotteiden vähittäiskauppa

Muotikauppa

- Naisten vaatteiden vähittäiskauppa
- Miesten vaatteiden vähittäiskauppa
- Turkisten ja nahkavaatteiden vähittäiskauppa
- Lastenvaatteiden vähittäiskauppa
- Lakkien ja hattujen vähittäiskauppa
- Vaatteiden yleisvähittäiskauppa
- Jalkineiden vähittäiskauppa
- Laukkujen vähittäiskauppa

Tietotekninen erikoiskauppa

- Tietokoneiden, oheislaitteiden ja ohjelmistojen vähittäiskauppa
- Televiestintälaitteiden vähittäiskauppa
- Viihde-elektroniikan vähittäiskauppa

Muu erikoiskauppa

- Kankaiden vähittäiskauppa
- Lankojen ja käsityötarvikkeiden vähittäiskauppa
- Mattojen vähittäiskauppa
- Sähkötarvikkeiden ja valaisimien vähittäiskauppa
- Kumi- ja muovitarvikkeiden vähittäiskauppa
- Taloustavaroiden vähittäiskauppa
- Soittimien ja musiikkitarvikkeiden vähittäiskauppa
- Kodintekstiilien vähittäiskauppa
- Muu sisustustekstiilien ja -tarvikkeiden vähittäiskauppa
- Kirjojen vähittäiskauppa
- Paperi- ja toimistotarvikkeiden vähittäiskauppa
- Aikakausjulkaisujen ja lehtien vähittäiskauppa
- Urheilualan vähittäiskauppa
- Pelien ja leikkikalujen vähittäiskauppa
- Kukkien vähittäiskauppa
- Kukkakioskit
- Lemmikkieläinten vähittäiskauppa
- Kultasepänteosten ja kellojen vähittäiskauppa
- Taideliikkeet
- Valokuvausalan vähittäiskauppa
- Optisen alan vähittäiskauppa
- Lastenvaunujen ja -tarvikkeiden vähittäiskauppa
- Lahjatavaroiden ja askartelutarvikkeiden vähittäiskauppa
- Muiden uusien tavaroiden vähittäiskauppa
- Antiikkiliikkeet
- Antikvariaattikauppa
- Muiden käytettyjen tavaroiden vähittäiskauppa

TILAA VAATIVA ERIKOISKAUPPA (Tilastokeskus)

Autokauppa

- Henkilöautojen ja kevyiden moottoriajoneuvojen vähittäiskauppa
- Matkailuvaunujen ja muualla luokittelemattomien moottoriajoneuvojen vähittäiskauppa
- Moottoriajoneuvojen osien ja varusteiden vähittäiskauppa (pl. renkaat)
- Renkaiden vähittäiskauppa
- Moottoripyörien sekä niiden osien ja varusteiden vähittäiskauppa

Rautakauppa

- Rauta- ja rakennustarvikkeiden yleisvähittäiskauppa
- Maalien vähittäiskauppa
- Keittiö- ja saniteettitilojen kalusteiden vähittäiskauppa
- Muu rauta- ja rakennusalan vähittäiskauppa
- Lukkoseppä- ja avainliikkeet

Kodintekniikkakauppa

- Sähköisten kodinkoneiden vähittäiskauppa

Huonekalukauppa

- Huonekalujen vähittäiskauppa

Muu tilaa vaativa kauppa

- Tapettien ja lattianpäällysteiden vähittäiskauppa
- Veneiden ja veneilytarvikkeiden vähittäiskauppa
- Puutarha-alan vähittäiskauppa