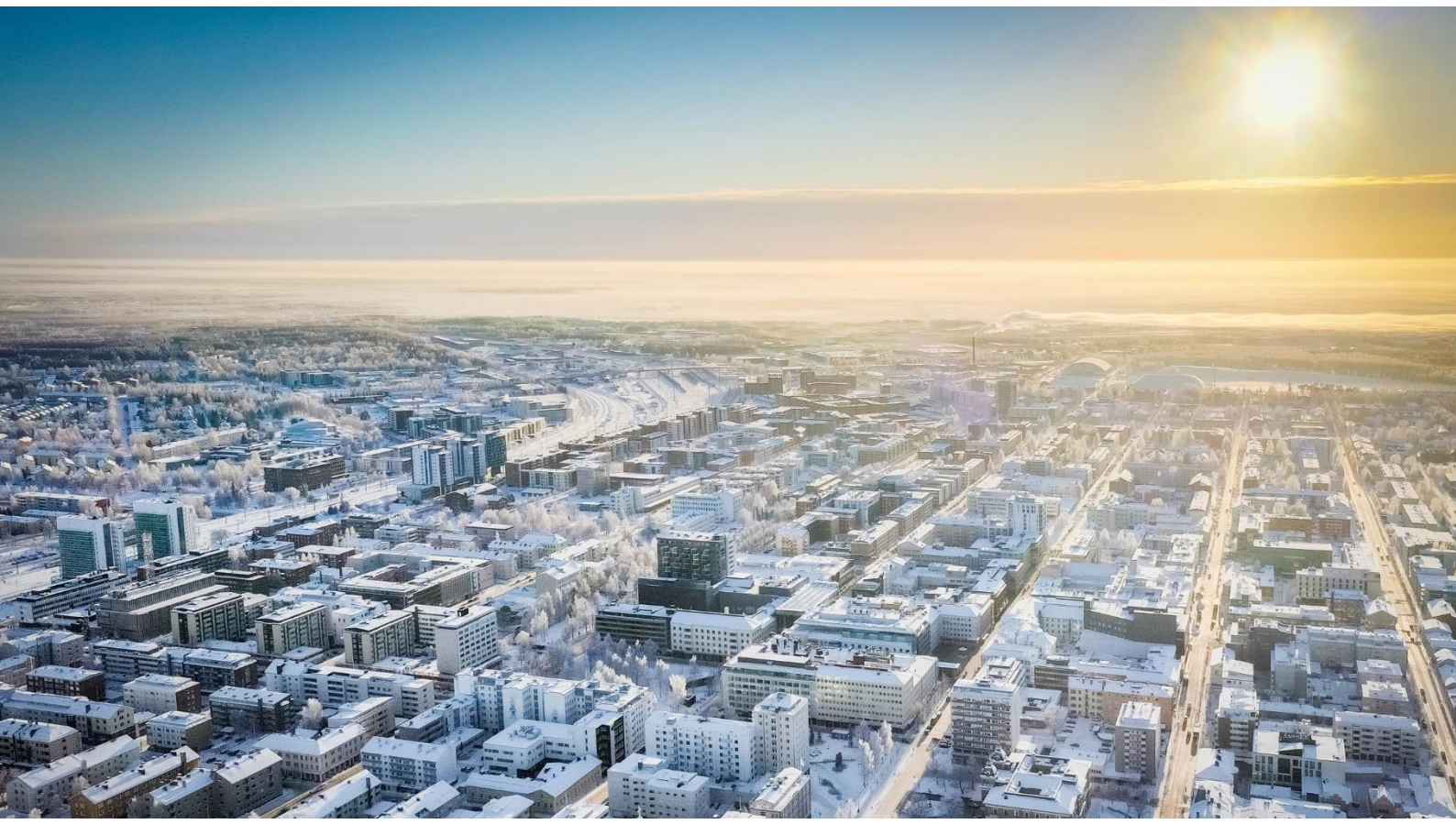


Oulun keskeisen kaupunkialueen kaupallinen selvitys

5.12.2023



Sisältö

TIIVISTELMÄ.....	3
1 SELVITYKSEN TAUSTA JA TAVOITE	5
2 TARKASTELUALUE	6
3 KAUPALLISTEN PALVELUJEN KEHITTÄMISEN LÄHTÖKOHDAT	7
3.1 Maankäyttö- ja rakennuslain muutokset	7
3.2 Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavan kaupan ohjaus.....	8
3.3 Uuden Oulun yleiskaavan kaupan ohjaus	11
3.4 Kaupan muutostrendit	16
4 KAUPAN TOIMINTAYMPÄRISTÖ: NYKYTILA JA KEHITYS.....	18
4.1 Väestökehitys	19
4.2 Kaupan palveluverkon kehitys	22
4.2.1 Vähittäiskaupan palveluverkko	23
4.2.2 Kaupallisten palvelujen saavutettavuus	26
4.2.3 Kaupan palveluverkon kokonaisuus	29
4.3 Vähittäiskaupan kilpailutilanne	41
5 VÄHITTÄISKAUPAN KYSYNNÄN JA LIIKETILATARPEEN KEHITYS	43
5.1 Arvio kysynnän kehityksestä vuoteen 2040	43
5.2 Laskennallinen liikekilpailutarve ja arvio sen kehityksestä vuoteen 2040.....	47
6 KAUPAN PALVELUVERKKO 2040	51
6.1 Vähittäiskaupan kokonaismitoitus	51
6.2 Arvio Uuden Oulun yleiskaavan ajantasaisuudesta	54
6.3 Kaupan sijainti ja mitoitus Oulun keskeisellä kaupunkialueella 2040	57
7 VAIKUTUSTEN ARVIOINTI.....	60
7.1 Vaikutukset kauppaan ja palvelurakenteeseen	60
7.2 Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen	62
7.3 Vaikutukset kaupan palvelujen saavutettavuuteen	63
7.4 Vaikutukset kilpailun toimivuuteen	64
8 SUOSITUKSET	65
9 LÄHTEET	67
10 LIITTEET.....	69
Liite 1: Selvityksen keskeisiä kaupan käsitteitä.....	69
Liite 2: Päivittäistavarakaupan myymälätyypit ja erikoiskaupan toimialaryhmät	71

TIIVISTELMÄ

Kaupallinen selvitys antaa lähtötiedot ja perusteet Uuden Oulun yleiskaavan vähittäiskauppaa koskevien merkintöjen, määräysten ja mitoituksen tarkistamiselle Oulun keskeisen kaupunkialueen yleiskaavassa. Selvityksessä on kuvattu Oulun vähittäiskaupan nykytila, kehitysnäkymät ja kaupan palveluverkon kokonaisuus. Vähittäiskaupan nykytilan ja kehitysnäkymien analyysin pohjalta on esitetty Oulun vähittäiskaupan kokonaismitoitus, vähittäiskaupan palveluverkko 2040 ja sen vaikutukset sekä suositukset kauppaa koskevien merkintöjen, määräysten ja mitoituksen tarkentamisesta. Selvityksen lähtötietoina on käytetty Oulussa aiemmin tehtyjen kaupallisten selvitysten ja suunnitelmien tietoja, uusimpia käytössä olleita tilasto- ja rekisteriaineistoja sekä selvityksen yhteydessä tehtyjen kaupan ja muiden tahojen haastattelujen tuloksia, kaupungin järjestämän kaavoituksen työpajan tuloksia sekä asemakaavatiimieltä saatua kommentteja.

Oulun päivittäistavaramyymälöiden määrä väheni 13 myymälää vuosina 2012–2022 ja erikoiskaupan myymälöiden määrä 63 myymälää vuosina 2012–2021. Päivittäistavarakaupassa erityisesti pienten myymälöiden ja erikoiskaupassa erityisesti keskustahakuisen erikoiskaupan myymälöiden määrä väheni. Oulun kaupan palveluverkko on tällä hetkellä kuitenkin kattava. Alle kolmen kilometrin etäisyydellä päivittäistavaramyymälästä asui yli 90 % kaupungin väestöstä ja alle kolmen kilometrin etäisyydellä erikoiskaupan keskittymästä yli 60 % kaupungin väestöstä. Suurin osa Oulun kaupallisista palveluista sijaitsee Oulun keskeisen kaupunkialueen yleiskaavan suunnittelualueella.

Oulun väestömäärän myönteinen kehitys lisää vähittäiskauppaan kohdistuvaa kysyntää. Oulun vähittäiskaupan kokonaismitoitus arvioitiin Oulun oman väestön ja kaupungin ulkopuolelta tulevan kysynnän kehitysarvioon perustuen kahden eri skenaarion pohjalta. Oulun vähittäiskaupan kokonaismitoitus on vuonna 2040 noin 949 000–1 182 000 k-m². Tällä hetkellä Oulussa on vähittäiskaupan kerrosalaa karkeasti arvioiden noin 600 000 k-m², joten liiketilan lisätarve on noin 349 000–582 000 k-m². Useiden epävarmuustekijöiden takia kokonaismitoitus on laskennallinen arvio tarvittavasta kerrosalasta, ei suoraan kaavallinen mitoitus.

Uuden Oulun yleiskaavassa esitetty keskusverkko sekä keskustojen ulkopuolelle osoitetut palvelujen alueet (P, P-1), kaupallisten palvelujen alueet (KM) ja työpaikka-alueet (TP-1) muodostavat hyvän lähtökohdan kaupan palveluverkon kehitykselle ja vähittäiskaupan sijoittumiselle myös Oulun keskeisen kaupunkialueen yleiskaavassa. Kaupallisessa selvityksessä ei ole tullut esille tarvetta uusien merkitykseltään seudullisten vähittäiskaupan suuryksiköiden alueiden osoittamiseen.

Merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan palveluverkon muodostavat Oulun pääkeskus, Hiukkavaaran, Kaakkurin ja Ritaharjun aluekeskukset sekä Kaakkuri-Vasaraperän, Ritaharju-Ritaportin, Linnanmaan, Välikylän ja Äimäraution merkitykseltään seudullisten vähittäiskaupan suuryksiköiden kehittämisaalueet. Päivittäistavarakaupan ja keskustahakuisen erikoiskaupan uudet merkitykseltään seudulliset suuryksiköt tulisi ohjata pääosin Oulun pääkeskukseen sekä Hiukkavaaran, Kaakkurin ja Ritaharjun aluekeskuksiin. Paljon tilaa vaativan erikoiskaupan uudet merkitykseltään seudulliset suuryksiköt tulisi ohjata vähittäiskaupan suuryksiköiden kehittämisaueille mikäli, se kaupallisten palvelujen saavutettavuus huomioon ottaen on perusteltua.

Merkitykseltään paikallisia vähittäiskaupan suuryksiköitä voi sijoittaa Toppilan, Rajakylän, Kaijonharjun, Myllyojan ja Maikkulan paikalliskeskuksiin (C-3), palvelujen, hallinnon ja kaupan alueille (P ja P-1), Ruskon vähittäiskaupan suuryksikön alueelle (KM) sekä Ruskon ja Ruskonselän työpaikka-alueille (TP-1). Lisäksi yleiskaavan kaupan ratkaisulla tulee turvata myös lähipalvelujen toiminta- ja kehitysedellytykset kaupunginosakeskuksissa ja asunto- ja työpaikka-alueilla.

Maankäyttö- ja rakennuslain muutoksen, Pohjois-Pohjanmaan 3. vaihemaakuntakaavan sekä kaupan toimintaympäristössä tapahtuneiden ja odotettavissa olevien muutosten seurauksena Oulun keskeisen kaupunkialueen yleiskaavan kauppaa koskevia merkintöjä, määräyksiä ja mitoitusta on tarpeen joiltakin osin päivittää.

Tavoitteena tulee olla alueellisesti tasapainoinen ja kestävä kaupan palveluverkko koko kaupungin alueella. Vähittäiskaupan suuryksiköiden ohjaaminen keskusta-alueille vahvistaa keskusten asemaa vähittäiskaupan suuryksiköiden sijaintipaikkana maankäyttö- ja rakennuslain tavoitteiden mukaisesti. Keskustoissa myös kestävien kulkumuotojen käyttö asiointimatkoilla toteutuu parhaiten. Saavutettavuutta joukkoliikenteellä voidaan edistää ohjaamalla uusi liikerakentaminen keskusta-alueille ja keskustojen ulkopuolella toimivien joukkoliikennereittien varteen. Kestävien kulkumuotojen käytön lisääntyminen asiointimatkoilla edistää osaltaan myös Oulun kaupunkistrategian ja Oulun keskeisen kaupunkialueen yleiskaavan tavoitetta Oulusta hiilineutraalina kaupunkina 2035.

Yleiskaavan pitkän aikajänteen takia tavoitteena tulee olla mahdollistava kaava, jossa osoitetaan kaupalle olemassa olevan yhdyskuntarakenteen ja kaupan palveluverkon kannalta tarkoituksenmukaisella tavalla riittävästi kauppapaikkoja erityyppisissä sijainneissa. Riittävä kauppapaikkojen tarjonta sekä merkintöjen ja määräysten joustavuus edistävät osaltaan myös kilpailun toimivuutta. Kilpailun toimivuus puolestaan edistää Oulun kaupunkistrategian ja Oulun keskeisen kaupunkialueen yleiskaavan tavoitetta Oulusta Suomen yritysmayönteisimpänä kasvukeskuksena.

1 SELVITYKSEN TAUSTA JA TAVOITE

Oulun kaupunki on käynnistänyt Oulun keskeisen kaupunkialueen yleiskaavan laatimisen voimassa olevan Uuden Oulun yleiskaavan kaavakartan 2 alueelle. Kaavan tavoitteena on muuttaa yleiskaava vastaamaan paremmin tulevaisuuden haasteisiin. Yleiskaavalla osoitetaan Oulun keskeisen kaupunkialueen maankäyttö vuoteen 2040 saakka. Kaupallinen selvitys on yksi yleiskaavan perusselvityksistä.

Kaupallisen selvityksen tavoitteena on muodostaa näkemys Oulun keskeisen kaupunkialueen kaupallisten palveluiden nykytilasta ja arvioidusta kehityksestä vuoteen 2040. Selvityksen tulokset antavat lähtötiedot ja perusteet yleiskaavassa tehtäville kaupallisten palveluiden sijaintia ja mitoitus koskeville kaavaratkaisuille. Selvityksen laadinnassa on otettu huomioon voimassa olevan maankäyttö- ja rakennuslain yleiskaavaa koskevat määräykset ja vähittäiskauppaa koskevia erityiset määräykset.

Selvitys on laadittu olemassa oleviin selvityksiin ja suunnitelmiin, uusimpiin tilasto- ja rekisteritietoihin sekä paikkatietoanalyysiin perustuen. Selvityksen yhteydessä on toteutettu kaupan ja muiden sidosryhmien edustajien haastattelut (haastatellut tahot on esitetty luvussa 9 Lähteet). Lisäksi työssä on hyödynnetty kaupungin järjestämän kaupallisten palvelujen nykytilaa ja kehitysnäkymiä käsitelleen kaavoituksen työpajan tuloksia sekä asemakaavatiimeiltä selvityksen raporttiluonnokseen saatuja kommentteja.

Oulun keskeisen alueen yleiskaavan kaupallisen selvityksen laatimista on ohjannut kaupungin nimeämä ohjausryhmä, johon ovat kuuluneet:

- | | |
|--|----------------|
| • Paula Paajanen, yleiskaavapäällikkö | Oulun kaupunki |
| • Mika Uolamo, kaavoitusarkkitehti | Oulun kaupunki |
| • Matti Konttinen, yleiskaavasuunnittelija | Oulun kaupunki |
| • Jarmo Pohjola, yleiskaavasuunnittelija | Oulun kaupunki |

Kaupallisen selvityksen laatimisesta on vastannut FCG Finnish Consulting Group Oy, jossa selvityksen ovat tehneet FM Taina Ollikainen, M.Sc Jan Tvrdý ja LuK Lia Vahtera.

2 TARKASTELUALUE

Tarkastelualueena on Oulun keskeisen kaupunkialueen yleiskaavan suunnittelualue, mutta kaupan nykytilaa ja kehitysnäkymiä tarkastellaan myös laajemmalla Oulun kaupungin ja Oulun seudun alueella.



Kuva 1: Selvityksen tarkastelualue (Oulun kaupunki 2022: Oulun keskeisen kaupunkialueen yleiskaava, osallistumis- ja arviointisuunnitelma 11.8.2022).

3 KAUPALLISTEN PALVELUJEN KEHITTÄMISEN LÄHTÖKOHDAT

Alueidenkäytön suunnittelujärjestelmä tarjoaa kunnille ja maakuntien liitoille välineet ohjata kaupan palvelurakenteen kehitystä ja hallita sen muutoksia. Kaavahierarkiassa maakuntakaava on ohjeena yleis- ja asemakaavojen laatimiselle ja yleiskaava asemakaavojen laatimiselle. Kullakin kaavatasolla on omat tehtävänsä. Kaavoja laadittaessa on otettava huomioon maankäyttö- ja rakennuslaissa säädettyt eri kaavamuotoja koskevat sisältövaatimukset. Maakuntakaavaa ja yleiskaavaa laadittaessa on kaavojen sisältövaatimusten lisäksi otettava huomioon maankäyttö- ja rakennuslain vähittäiskauppaa koskevat erityiset säännökset (luku 9 a). Vähittäiskauppaa koskevat erityiset säännökset muuttuivat 1.5.2017 voimaan tulleella lakimuutoksella (21.4.2017/230, HE 251/2016 vp).

3.1 Maankäyttö- ja rakennuslain muutokset

Yleiskaavaan vaikuttavat maankäyttö- ja rakennuslain muutokset:

- *Vähittäiskaupan suuryksikön kokoraja nousi 2 000 k-m²:stä 4 000 k-m²:iin.*
- *Vähittäiskaupan suuryksiköiden enimmäismitoituksen osoittaminen vain keskustatoimintojen alueiden ulkopuolella, aikaisemmin myös keskustatoimintojen alueilla.*
- *Perusteluna vähittäiskaupan suuryksiköiden sijoittumiselle keskustatoimintojen alueiden ulkopuolelle on kaupan palvelujen saavutettavuus, aikaisemmin perusteluna oli kaupan laatu.*

Vähittäiskaupan suuryksikkö

Vähittäiskaupan suuryksiköllä tarkoitetaan yli 4 000 kerrosneliömetrin suuruisia vähittäiskaupan myymälöitä (**71 a §**). Ennen lakimuutosta vähittäiskaupan suuryksiköitä olivat yli 2 000 kerrosneliömetrin suuruiset myymälät. Kokorajan noston perusteena oli vähittäiskaupan toimialan kehittämistarpeiden huomioon ottaminen ja toimivan kilpailun edistäminen ja taustalla vähittäiskaupan yksikkökoon kasvaminen. Kaavajärjestelmän mukaisesti merkitykseltään seudulliset vähittäiskaupan suuryksiköt osoitetaan maakuntakaavoissa. Kunta-kaavoissa eli yleiskaavoissa ja asemakaavoissa tarkennetaan maakuntakaavan määräyksiä ja osoitetaan vaikutuksiltaan paikalliset suuryksiköt.

Vähittäiskaupan suuryksiköitä koskevat erityiset sisältövaatimukset maakunta- ja yleiskaavoille

Osoitettaessa maakunta- ja yleiskaavassa vähittäiskaupan suuryksiköitä on sen lisäksi, mitä maakunta- ja yleiskaavasta muutoin säädetään, katsottava, että (**71 b §**):

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.

Maakuntakaavassa tulee esittää merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön koon alaraja. Vähittäiskaupan suuryksiköiden enimmäismitoitus on osoitettava maakuntakaavassa osoitettujen keskustatoimintojen alueiden ulkopuolella riittävällä tarkkuudella. (**71 b §**). Ennen lakimuutosta enimmäismitoitus oli osoitettava myös keskustatoimintojen alueilla.

Merkitykseltään seudullisella vähittäiskaupan suuryksiköllä tarkoitetaan sellaista kaupan yksikköä, jolla voidaan arvioida olevan yhtä kuntaa laajempia, seudullisia vaikutuksia. Keskustatoimintojen alueiden ulkopuolisten merkitykseltään seudullisten vähittäiskaupan suuryksiköiden enimmäismitoituksen tavoitteena on varmistaa keskusverkon ja kaupan palvelurakenteen tasapainoinen kehitys. Mitoituksen osoittaminen mahdollistaa sen, että alueelle sijoittuvien kaupallisten palveluiden vaikutukset voidaan arvioida riittävällä tavalla.

Vähittäiskaupan suuryksikköjen sijoittuminen

Vähittäiskaupan suuryksiköiden ensisijainen sijaintipaikka on keskusta-alue, ellei muu sijainti kaupan palvelujen saavutettavuus huomioon ottaen ole perusteltu. Merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön sijoittaminen maakuntakaavan keskustatoiminnoille tarkoitetun alueen ulkopuolelle edellyttää, että vähittäiskaupan suuryksikön sijaintipaikaksi tarkoitettu alue on maakuntakaavassa erityisesti osoitettu tähän tarkoitukseen. (71 c §). 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.

Ennen lakimuutosta perusteena vähittäiskaupan suuryksiköiden sijoittumiselle keskusta-alueen ulkopuolelle oli kaupan laatu. Lakimuutoksen tavoitteena oli, ettei kaupan laatua koskevia määräyksiä enää käytetä maakunta- ja yleiskaavan kaavamääräyksissä. Maakunta- ja yleiskaavaa laadittaessa on kuitenkin varmistettava, että kaavan sisältövaatimukset ja vähittäiskaupan suuryksiköitä koskevat erityiset sisältövaatimukset täyttyvät, mikä voi edellyttää kaupan laatua koskevien määräysten käyttöä edelleen.

3.2 Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavan kaupan ohjaus

Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavan kauppaa koskevat määräykset on päivitetty vastaamaan maankäyttö- ja rakennuslain 1.5.2017 voimaan tullutta lakimuutosta Pohjois-Pohjanmaan 3. vaihemaakuntakaavassa (Maakuntavaltuuston hyväksymä 11.6.2018). Pohjois-Pohjanmaan 3. vaihemaakuntakaava korvasi Pohjois-Pohjanmaan 1. vaihemaakuntakaavan, joka oli perusteena Uuden Oulun yleiskaavan kaupan ohjaukselle.

Pohjois-Pohjanmaan 3. vaihemaakuntakaavan muutokset suhteessa 1. vaihemaakuntakaavaan:

- Vähittäiskaupan suuryksikön kokorajan nosto 4 000 k-m²:iin.
- Keskusta-alueiden vähittäiskaupan suuryksikköjen enimmäismitoituksen osoittamatta jättäminen Kaakkurin, Ritaharjun ja Hiukkavaaran sekä Haukiputaan, Kiimingin ja Oulunsalon keskuksissa.
- Kaakkuri-Vasaraperän, Ritaharju-Ritaportin ja Äimäraution vähittäiskaupan kehittämisen kohdealueen (kma) enimmäismitoituksen nosto 400 000 k-m²:iin (aiemmin 300 000 k-m²).

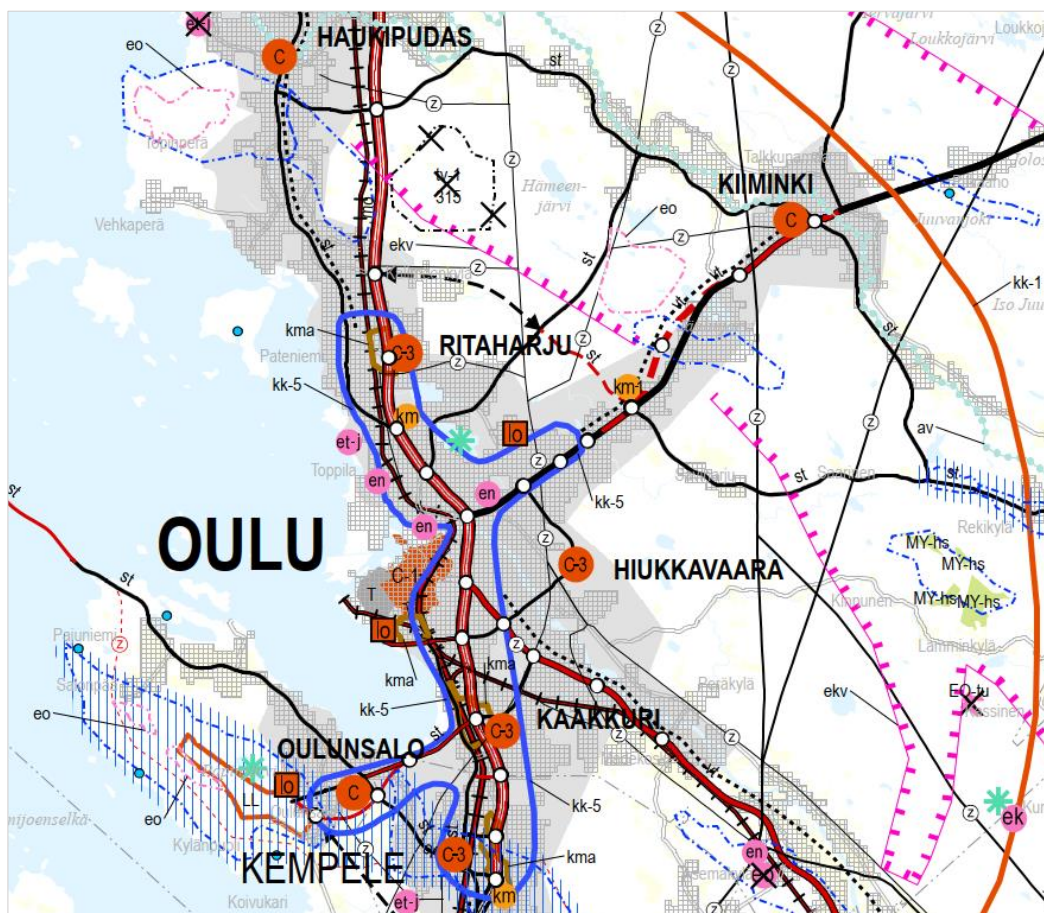
Yleiset suunnittelumääräykset

Vähittäiskaupan suuryksiköt on sijoitettava tukemaan yhdyskuntarakennetta. Suuryksiköiden yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa ja toteuttamisessa on otettava huomioon tasapainoisen palveluverkon kehittäminen, olemassa olevien keskustatoimintojen alueiden kaupalliset palvelut ja niiden toiminta- ja kehitysedellytykset, yhdyskuntarakenteen muu kehitys sekä palveluiden hyvä saavutettavuus eri väestöryhmille.

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

- maakuntakaavassa osoitettua Oulun seudun yhtenäistä taajamatoimintojen aluetta, jossa alaraja on päivittäistavarakaupassa 5 000 k-m² ja muussa vähittäiskaupassa 10 000 k-m² 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 suuryksiköjä on mahdollista toteuttaa maakuntakaavassa osoitettujen alueiden ulkopuolelle kuntakaavoitukseen ja vaikutusten arviointiin perustuen.



Kuva 2: Ote Pohjois-Pohjanmaan 3. vaihemaakuntakaavasta (Pohjois-Pohjanmaan liitto 2018).

Kaupun sijoittumista ohjaavat merkinnät Oulun kaupungin alueella

Keskustatoimintojen alue (c)

Merkinnällä osoitetaan kaupunkikeskusten ja kaupunkiseudun kuntakeskusten ydinalue, johon sijoittuu keskustahakuisia palveluja sekä asumista. Suunnittelumääräysten mukaan kohdemerkinnällä osoitetun keskustatoimintojen alueen sijainti ja laajuus on määriteltävä yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa siten, että alue muodostaa toiminnallisesti yhtenäisen keskustahakuisiin toimintoihin painottuvan kokonaisuuden. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota ydinkeskustan rajautumiseen muuhun taajamaan nähden, alueelle sijoittuvien toimintojen määrittelyyn, liikennejärjestelyihin sekä keskustaluonnetta taajamakuvaan. Alueelle saa sijoittaa merkitykseltään seudullisia vähittäiskaupan suuryksiköitä. Oulun kaupungin alueella merkinnällä on osoitettu *Haukiputaan, Kiimingin ja Oulunsalon keskukset*.

Oulun keskustatoimintojen alue (C-1)

Merkinnällä osoitetaan Oulun kaupunkikeskustan palvelutoimintojen alue, johon sijoittuu keskustahakuisia hallinto-, kauppa-, hyvinvointi- ja vapaa-ajan palveluja sekä asumista. Suunnittelumääräyksen mukaan alueelle saa sijoittaa merkitykseltään seudullisia vähittäiskaupan suuryksiköitä. Oulun keskustatoimintojen alueella tulee kehittää Pohjois-Suomen kaupallisena pääkeskuksena ja alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota kaupan toiminta- ja kehitysedellytysten ja palveluiden saavutettavuuden kehittämiseen. Merkinnällä on osoitettu Oulun kaupunkikeskustan alue.

Oulun kaupunkiseudun aluekeskuksen keskustatoimintojen alue (C-3)

Merkinnällä osoitetaan Oulun kaupunkiseudun kaupunkimaisen aluekeskuksen ydinalue, johon sijoittuu keskustahakuisia palveluja sekä asumista. Suunnittelumääräysten mukaan kohdemerkinällä osoitetun keskustatoimintojen alueen sijainti ja laajuus on määriteltävä yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa siten, että alue muodostaa toiminnallisesti yhtenäisen keskustahakuisiin toimintoihin painottuvan kokonaisuuden. Alueelle saa sijoittaa merkitykseltään seudullisia vähittäiskaupan suuryksiköitä. Oulun kaupungin alueella merkinnällä on osoitettu Kaakkurin, Ritaharjun ja Hiukkavaaran keskukset.

Vähittäiskaupan suuryksikkö (km)

Merkinnällä osoitetaan merkitykseltään seudullisten vähittäiskaupan suuryksiköiden sijoittumiskohteet keskustatoimintojen alueiden ulkopuolella. Suunnittelumääräysten mukaan kohdemerkinällä osoitettujen alueiden sijainti ja laajuus on määriteltävä yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa siten, että alueet muodostavat toiminnallisesti yhtenäisen kokonaisuuden. Alueille voidaan osoittaa yksi tai useampi merkitykseltään seudullinen vähittäiskaupan suuryksikkö tai myymäläkeskittymä. Kaupan suuryksiköiden toteuttamisen ajoitus tulee sitoa muun yhdyskuntarakenteen ja toimivien liikenneyhteyksien toteuttamiseen. Alueille voidaan sijoittaa sellaista uutta vähittäiskauppaa, joka tukee ja vahvistaa palvelurakennetta keskustatoimintojen alueet huomioon ottaen. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa alueiden saavutettavuuteen joukko- ja kevyellä liikenteellä on kiinnitettävä erityistä huomiota. Oulun kaupungin alueella merkinnällä on osoitettu Linnanmaa (enimmäismitoitus 15 000 k-m²).

Erikoiskaupan suuryksikkö (km-1)

Merkinnällä osoitetaan merkitykseltään seudullisten tilaa vaativan erikoiskaupan suuryksiköiden sijoittumiskohteet. Suunnittelumääräysten mukaan kohdemerkinällä osoitettujen alueiden sijainti ja laajuus on määriteltävä yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa siten, että alueet muodostavat toiminnallisesti yhtenäisen kokonaisuuden. Alueelle voidaan osoittaa yksi tai useampi merkitykseltään seudullinen erikoiskaupan suuryksikkö tai myymäläkeskittymä. Kaupan suuryksiköiden toteuttamisen ajoitus tulee sitoa muun yhdyskuntarakenteen ja toimivien liikenneyhteyksien toteuttamiseen. Alueille voidaan sijoittaa paljon tilaa vaativan erikoistavaran kauppaa. Tilaa vaativalla erikoiskaupalla tarkoitetaan toimialaluokituksen (TOL 2008) mukaista rauta- ja rakennustarvikkeiden, kodinkoneiden, huonekalujen, puutarha-alan, veneiden, moottoriajoneuvojen sekä muiden paljon tilaa vaativien erikoistavarojen vähittäiskauppaa. Oulun kaupungin alueella merkinnällä on osoitettu Kiimingin Välikylä (enimmäismitoitus 25 000 k-m²).

Vähittäiskaupan kehittämisen kohdealue (kma)

Merkinnällä osoitetaan alueita, joille on yhdyskuntarakenteellisen sijaintinsa perusteella mahdollista sijoittaa paljon tilaa vaativan kaupan suuryksiköitä. Suunnittelumääräysten mukaan alueelle voidaan osoittaa yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa merkitykseltään seudullisia erikoiskaupan suuryksiköitä tai myymäläkeskit-

tymiä myös keskustatoimintojen alueiden ja kaupan suuryksikköalueiden ulkopuolelle. Alueelle voidaan sijoittaa paljon tilaa vaativan tavarankauppaa. Tilaa vaativalla erikoiskaupalla tarkoitetaan toimialaluokituksen (TOL 2008) mukaista rauta- ja rakennustarvikkeiden, kodinkoneiden, huonekalujen, puutarha-alan, veneiden, moottoriajoneuvojen sekä muiden paljon tilaa vaativien erikoistavaroiden vähittäiskauppaa. Yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa on selvitettävä riittävässä laajuudessa, ettei hanke yksin tai yhdessä muiden kehittämisvyöhykkeen hankkeiden kanssa heikennä palveluiden saatavuutta alueellisesti tai väestöryhmittäin eikä heikennä erikoiskaupan toimintamahdollisuuksia keskusta-alueilla. Kaupan suuryksiköiden toteuttamisen ajoitus tulee sitoa muun yhdyskuntarakenteen ja toimivien liikenneyhteyksien toteuttamiseen. Oulun kaupungin alueella merkinnällä on osoitettu Kaakkuri-Vasaraperän, Ritaharju-Ritaortin ja Äimäraution alueet (enimmäismitoitus yhteensä 400 000 k-m²).

3.3 Uuden Oulun yleiskaavan kaupan ohjaus

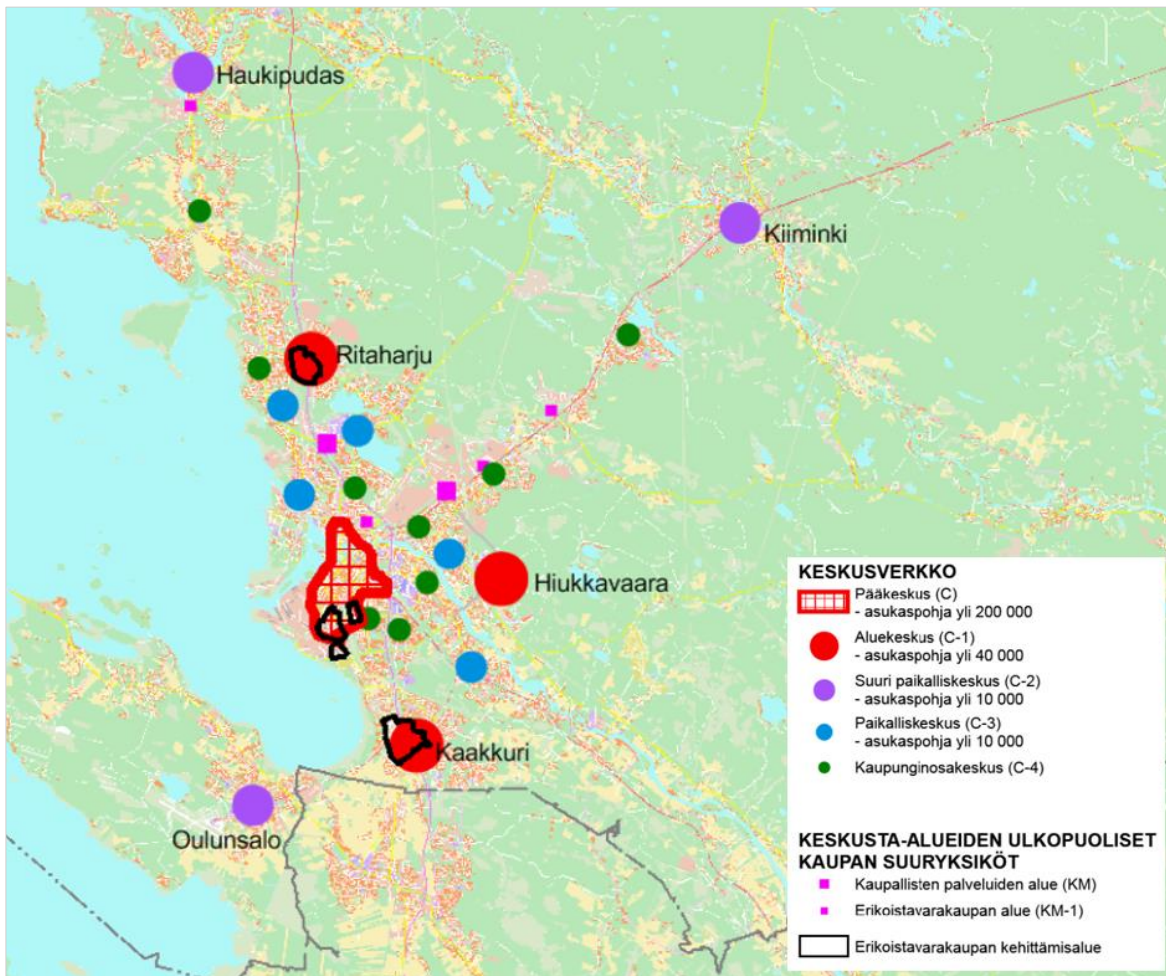
Uuden Oulun yleiskaava suhteessa Pohjois-Pohjanmaan 3. vaihemaakuntakaavaan:

- Merkitykseltään seudullisten vähittäiskaupan suuryksiköiden kaavamerkinnot ja kaavamääräykset ovat Oulun kaupungin alueella yhtenevät. Merkitykseltään paikallisten vähittäiskaupan suuryksiköiden kokoraja on Uuden Oulun yleiskaavassa 2 000 k-m² ja maakuntakaavassa 4 000 k-m².
- Pohjois-Pohjanmaan 3. vaihemaakuntakaavassa Hiukkavaaran, Kaakkurin ja Ritaharjun keskustatoimintojen alueille (c-3) ja Haukiputaan, Kiimingin ja Oulunsalon keskustatoimintojen alueille (c) ei ole osoitettu vähittäiskaupan suuryksiköiden enimmäismitoitusta, kuten on Uuden Oulun yleiskaavassa.
- Maakuntakaavassa Kaakkuri-Vasaraperän, Ritaharju-Ritaortin ja Äimäraution vähittäiskaupan kehittämisen kohdealueen (kma) vähittäiskaupan suuryksiköiden enimmäismitoitus on 400 000 k-m². Yleiskaavassa enimmäismitoitus on 1. vaihemaakuntakaavan mukaisesti 300 000 k-m². Muilta osin keskustojen ulkopuolisten vähittäiskaupan suuryksikköjen merkinnot ja määräykset ovat yhtenevät.

Uuden Oulun yleiskaava on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 18.4.2016. Uuden Oulun yleiskaavan kaupan sijaintia ja mitoitusta koskevat ratkaisut on merkitykseltään seudullisten vähittäiskaupan suuryksiköiden osalta tehty Pohjois-Pohjanmaan 1. vaihemaakuntakaavan (YM 23.11.2015) mukaisesti. Uuden Oulun yleiskaavassa ja Pohjois-Pohjanmaan 1. vaihemaakuntakaavassa kaupan ohjaus perustuu 15.4.2011 voimaan tulleisiin maankäyttö- ja rakennuslain kauppaa koskeviin erityisiin säännöksiin (MRL 319/2011, HE 309/2010), jotka muuttuivat 1.5.2017 voimaan tulleen lakimuutoksen myötä.

Uuden Oulun yleiskaava on laadittu kahdelle erimittakaavaiselle kartalle. Luonteeltaan strategisessa koko kaupungin kattavassa yleiskaavakartassa (kaavakartta 1) on esitetty yhdyskuntarakenteen kehittämisvyöhykkeet, keskusverkko sekä tärkeimmät kaupan ja työpaikkojen alueet. Kaavakartta 2 tarkentaa kaavakartan 1 merkintöjä keskeisellä kaupunkialueella ja se on laadittu aluevarausyleiskaavana.

Yleiskaavan mukaan Uuden Oulun kaupallinen palveluverkko muodostuu keskustatoimintojen alueista ja keskustojen ulkopuolisista kaupan alueista. Kaupallisten palveluiden sijoittumismahdollisuuksia on osoitettu keskusta-alueiden ulkopuolella maankäyttö- ja rakennuslain sekä Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavan 1. vaihemaakuntakaavan mukaisesti. Maakuntakaavassa osoitettujen merkitykseltään seudullisten vähittäiskaupan suuryksiköiden lisäksi yleiskaavassa on ohjattu merkitykseltään paikallisten vähittäiskaupan suuryksiköiden sijoitusta ja mitoitusta.



Kuva 3: Ote Uuden Oulun yleiskaavan liitekartasta 5: Keskusverkko ja kaupan suuryksiköt (Oulun kaupunki 2016)

Keskusverkko yleiskaavassa

Yleiskaavassa esitetty keskusverkko perustuu viisitasoiseen keskusluokitukseen. Eritasoiset keskuksat eroavat toisistaan palveluiden, väestöpohjan ja vaikutusalueen suhteen. Keskusverkko muodostaa lähtökohdan palveluverkkosuunnittelulle, kaupan palveluverkolle ja vähittäiskaupan suuryksiköiden sijoittumiselle. Keskusverkolla on ohjattu vähittäiskaupan suuryksiköiden sijoittumista ja mitoitusta maakuntakaavan määräyksiä tarkentaen. Yleiskaavakartalla 1 keskuksat on esitetty kohdamerkinä ja yleiskaavakartalla 2 aluevaursina.

Pääkeskuksena (C) on osoitettu maakunnallisten palveluiden keskuksena kehitettävä *Oulun keskusta-alue*, joka kattaa ruutukaava-alueen lisäksi Raksilan länsi- ja pohjoisosat, Myllytullin länsiosat ja Tuiran keskeiset alueet. Keskustatoimintojen alueelle saa sijoittaa merkitykseltään seudullisia vähittäiskaupan suuryksiköitä. Uusien vähittäiskaupan suuryksiköiden sijoittamisella kehitetään ydinkeskustan palvelutarjontaa ja vahvistetaan sen asemaa maakunnan erikoiskaupan pääkeskuksena.

Aluekeskuksina (C1) on osoitettu seudullisten ja alueellisten palvelujen keskuksina Ritaharju, Kaakkuri ja Hiukkavaara. Aluekeskuksiin saa sijoittaa merkitykseltään seudullisia vähittäiskaupan suuryksiköitä. Yleiskaavakartalla 2 aluekeskusten aluevarauksia on tarkennettu. Ritaharjussa keskustatoimintojen alue ulottuu Pohjantien kummallekin puolelle. Kaakkurissa C1-alue on rajattu moottoritien risteyksen kaakkoisneljänneksen. Hiukkavaarassa keskustatoimintojen alue on osoitettu ulottumaan Vaalantien varteen.

Suurina paikalliskeskuksina (C2) on osoitettu Haukiputaan, Kiimingin ja Oulunsalon keskukset, joita kehitetään ympäröivien suuralueiden mittakaavaltaan ja rakenteeltaan pikkukaupunkimaisina keskuksina. Niille on osoitettu keskuskohtaiset yleiskaavamääräykset, joilla ohjataan niiden kehittämistä paikallisia ominaispiirteitä ja vahvuuksia korostaen. Suuriin paikalliskeskuksiin saa sijoittaa merkitykseltään seudullisia vähittäiskaupan suuryksiköitä.

Paikalliskeskuksina (C3), joita kehitetään ympäröivien suuralueiden keskuksina, on osoitettu Toppila, Rajakylä, Kaijonharju, Myllyoja ja Maikkula. Paikalliskeskuksiin saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksiköitä, mikäli ne soveltuvat mittakaavaltaan keskusten ympäristöön. Paikalliskeskuksiin saa sijoittaa enintään 5 000 k-m² suuruisia vähittäiskaupan suuryksiköitä.

Kaupunginosakeskuksina (C4) on osoitettu yhden tai useamman kaupunginosan toiminnallisina ytiminä kehitettävät keskukset. Kaupunginosakeskuksissa on tyypillisesti monipuolisesti lähialueita palvelevia yksityisiä ja kaupan palveluita, ostoskeskuksia sekä myös julkisia palveluja ja julkisten yhteisöjen toimintoja. Kaupunginosakeskuksiin ei saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksiköitä. Merkinnällä on osoitettu Höyhtyä, Jääli, Kastelli, Kaukovainio, Kello, Pateniemi, Puolivälinkangas, Talvikangas, Ylikiiminki ja Yli-Ii.

Kaupunginosakeskusten lisäksi asuinalueille voi sijoittua monipuolisesti asukkaiden päivittäin käyttämiä yksityisiä ja kaupallisia palveluita, kuten pieniä päivittäistavaramyymälöitä.

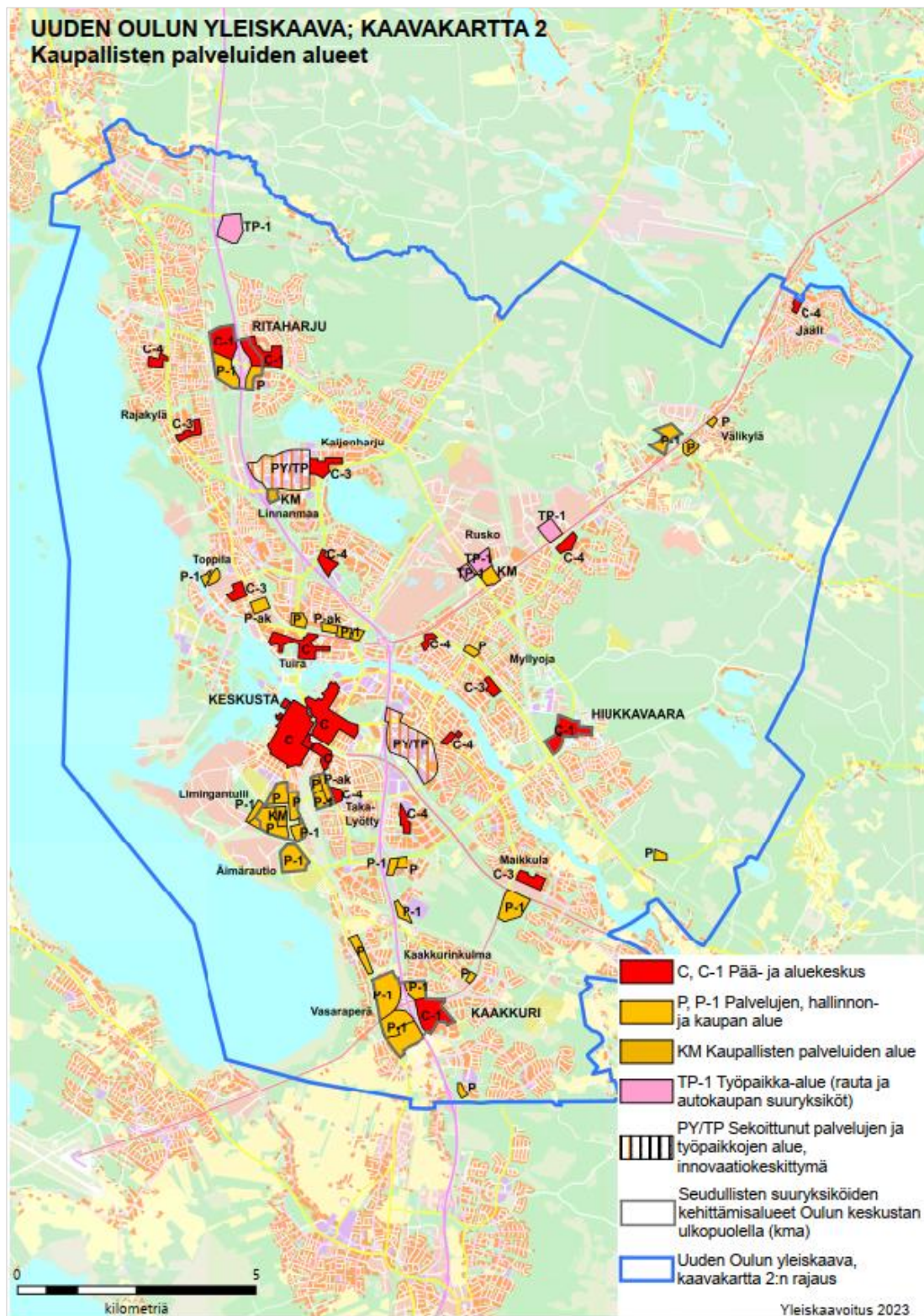
Vähittäiskaupan suuryksiköiden ohjaus yleiskaavassa

Yleiskaavamääräysten mukaan vähittäiskaupan suuryksiköitä voidaan sijoittaa Oulun pääkeskuksen (C) lisäksi aluekeskuksiin (C1), suuriin paikalliskeskuksiin (C2) ja paikalliskeskuksiin (C3). Paikalliskeskuksiin voidaan sijoittaa enintään 5 000 k-m²:n suuruisia vähittäiskaupan suuryksiköitä. Kaupunginosakeskuksiin sijoittuva yksittäinen myymälä saa olla enintään 2 000 k-m².

Keskusta-alueiden ulkopuolella vähittäiskaupan suuryksiköitä voidaan sijoittaa kaupallisten palveluiden alueille. Yleiskaavakartalla 2 vähittäiskaupan suuryksiköiden sijoittumisalueet on osoitettu aluevarauksina. Keskustatoimintojen alueiden ulkopuolella vähittäiskaupan suuryksiköiden sijoittuminen on sallittua kaupallisten palveluiden alueille (KM) sekä palvelujen, hallinnon ja kaupan alueille (P, P-1). Lisäksi rautakaupan ja autokaupan suuryksiköitä voidaan sijoittaa yksittäisille työpaikka-alueille (TP-1) Ruskon ja Ruskonselän alueille sekä Kellon liittymän yhteyteen.

Yleiskaavakartalla 2 KM-merkinnällä on osoitettu nykyisiä päivittäistavarakaupan suuryksiköitä ja hypermarkketkeskuksia. Muut keskusta-alueiden ulkopuolelle sijoittuvat kaupan alueet on osoitettu pääosin P ja P-1 merkinnöin ja näille alueille voidaan sijoittaa keskusta-alueiden ulkopuolelle soveltuvia vähittäiskaupan suuryksiköitä. P-merkinnällä osoitetuille alueille voidaan sijoittaa enintään 2 000 k-m² suuruinen päivittäistavaramyymälä ja P-1 alueille pienimuotoinen muuhun palvelutarjontaan liittyvä myymälä.

Seuraavassa kuvassa on esitetty Uuden Oulun yleiskaavan kaavakartan 2 mukaiset kaupallisten palvelujen sijoittumista ohjaavat merkinnät.



Kuva 4: Kaupallisten palveluiden ohjaaminen yleiskaavan kaavakartalla 2 (Oulun kaupunki, yleiskaavoitus)

Uuden Oulun yleiskaavassa on osoitettu Pohjois-Pohjanmaan 1. vaihemaakuntakaavaan perustuen alueet, joille voidaan sijoittaa merkitykseltään seudullisia vähittäiskaupan suuryksiköitä sekä annettu määräys niiden enimmäismitoituksesta. Merkitykseltään seudullisia vähittäiskaupan suuryksiköitä voidaan sijoittaa keskustatoimintojen alueille Oulun pääkeskukseen, aluekeskuksiin ja suuriin paikalliskeskuksiin maakuntakaavan mukaisesti. Yleiskaavakartalla 2 pääkeskuksen ulkopuolisilla alueilla on osoitettu omalla kehittämisaluemerkinnällä (kma) ne alueet, joille voidaan sijoittaa merkitykseltään seudullisia vähittäiskaupan suuryksiköitä. Yleiskaavassa kma-alueille on esitetty vähittäiskaupan suuryksiköiden yhteenlasketut enimmäismitoitukset, ja ne tarkentavat vaihemaakuntakaavassa esitettyjä mitoituksia.

Taulukko 1. Vähittäiskaupan suuryksiköiden yhteenlasketut enimmäismitoitukset Uuden Oulun yleiskaavassa (Oulun kaupunki 2016).

Kaavamerkintä	Alue	Enimmäismitoitus
Aluekeskukset C-1	Hiukkavaara	30 000 k-m ²
	Kaakkuri	50 000 k-m ²
	Ritaharju	70 000 k-m ²
Suuret paikalliskeskukset C-2	Haukipudas	30 000 k-m ²
	Kiiminki	30 000 k-m ²
	Oulunsalo	30 000 k-m ²
Vähittäiskaupan kehittämisalue kma	Kaakkuri-Vasaraperä	120 000 k-m ²
	Linnanmaa	15 000 k-m ²
	Ritaharju-Ritaportti	120 000 k-m ²
	Välikylä	25 000 k-m ²
	Äimärautio	60 000 k-m ²

Uuden Oulun yleiskaava suhteessa Pohjois-Pohjanmaan 3. vaihemaakuntakaavaan

Merkitykseltään seudullisia vähittäiskaupan suuryksiköitä koskevat kaavamerkinnot ja kaavamääräykset ovat Uuden Oulun yleiskaavassa ja Pohjois-Pohjanmaan 3. vaihemaakuntakaavassa yhtenevät. Eroavaisuuksia on keskustatoimintojen alueiden ja keskustojen ulkopuolisten alueiden enimmäismitoituksissa.

Uuden Oulun yleiskaavan kaupan ratkaisut perustuvat Pohjois-Pohjanmaan 1. vaihemaakuntakaavaan, jossa keskustatoimintojen alueille on osoitettu enimmäismitoitus. Maankäyttö- ja rakennuslain lakimuutoksen jälkeen enimmäismitoitus on maakuntakaavassa esitettävä vain keskusta-alueiden ulkopuolisille kaupan alueille, joten Pohjois-Pohjanmaan 3. vaihemaakuntakaavassa Hiukkavaaran, Kaakkurin ja Ritaharjun keskustatoimintojen alueille (c-3) ja Haukiputaan, Kiimingin ja Oulunsalon keskustatoimintojen alueille (c) ei ole osoitettu enimmäismitoitusta. Täältä osin Uuden Oulun yleiskaavan kaupan ratkaisu poikkeaa Pohjois-Pohjanmaan 3. vaihemaakuntakaavasta.

Pohjois-Pohjanmaan 3. vaihemaakuntakaavassa Linnanmaa on osoitettu vähittäiskaupan suuryksikkönä (km) ja Välikylä erikoiskaupan suuryksikkönä (km-1) sekä Kaakkuri-Vasaraperä, Ritaharju-Ritaportti ja Äimärautio vähittäiskaupan kehittämisen kohdealueena (kma). Uuden Oulun yleiskaavassa Linnanmaan ja Välikylän kaavamääräykset ja enimmäismitoitukset ovat Pohjois-Pohjanmaan 3. vaihemaakuntakaavan mukaiset, mutta Kaakkuri-Vasaraperän, Ritaharju-Ritaportin ja Äimärautioon vähittäiskaupan kehittämisen kohdealueen enimmäismitoitus on 3. vaihemaakuntakaavassa 400 000 k-m² eli 100 000 k-m² suurempi kuin Uuden Oulun yleiskaavassa, jonka mitoitus perustuu Pohjois-Pohjanmaan 1. vaihemaakuntakaavaan.

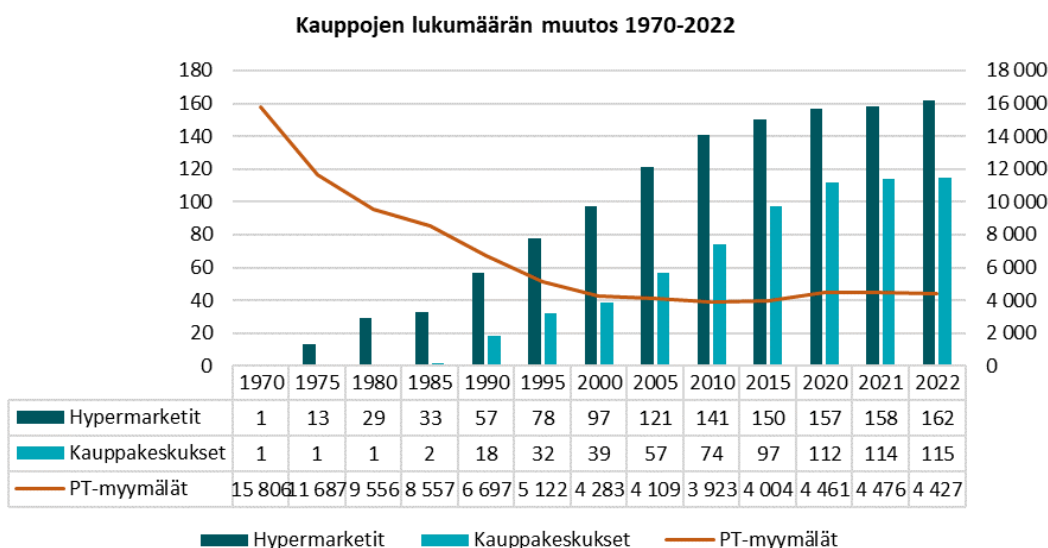
3.4 Kaupan muutostrendit

Yleiskaavan kaupan ohjaukseen vaikuttavia kaupan trendejä:

- *Keskustojen suosio säilyy ja keskustaan kohdistuva kysyntä kasvaa. Vähittäiskauppaa enemmän keskustoissa lisääntyy kuitenkin palvelujen määrä ja pinta-ala.*
- *Kauppakeskuksissa korostuu elämyksellisyys ja ne muuttuvat yhä enemmän hybridikeskuksiksi, joiden pinta-alasta entistä suurempi osa on muuta kuin vähittäiskauppaa eli ravintoloita, kaupallisia ja julkisia palveluita sekä myös asumista. Myös viihde- ja elämyssektori valtaa tilaa kauppakeskuksista, mutta tämä toimii parhaiten kaupunkien keskustoissa sijaitsevilla kohteilla.*
- *Myös keskusta-alueiden ulkopuolella tulee olemaan kysyntää, sillä osa kaupan toimijoista hakeutuu tulevaisuudessakin keskustojen ulkopuolelle johtuen mm. suuresta tilan tarpeesta ja helppojen pysäköintiratkaisujen hakemisesta. Vetovoimaisia sijaintipaikkoja ovat hyvin saavutettavat alueet, alueet asutuksen keskellä tai vieressä sekä alueet päätieverkon varrella ja risteyskohdissa.*
- *Verkkokauppa kasvaa, mutta sen vaikutus liiketilatarpeeseen on epäselvä. Verkkokaupan kasvuun on kuitenkin syytä varautua yleiskaavassa.*
- *Osa kaupan trendeistä vaikuttaa lyhyellä osa pitkällä ajanjaksolla, joten yleiskaavan kaupan ratkaisujen tulee vastata sekä nykyhetken että tulevaisuuden kysyntään.*

Kauppojen lukumäärän kehitys

Vähittäiskaupan rakenne on keskittynyt ja ketjuuntunut. Suurten yksiköiden määrä (kauppakeskukset, hypermarketit) on kasvanut ja vastaavasti pienempien myymälöiden määrä on vähentynyt. Trendi on kuitenkin 2000-luvulla tasoittunut. Kauppakeskusten ja hypermarkettien määrä ei enää kasva eikä päivittäistavaramyymälöiden määrä vähene samalla tavalla kuin aiemmin. Erityisesti monipuolisen päivittäistavaravalikoiman supermarkettien, sekä pienten lähipalveluiden määrä ja merkitys on viime vuosina kasvanut.



Kuva 5: Kauppojen lukumäärän kehitys Suomessa 1970–2022. (Suomen Kauppakeskusyhdistys ry, NielsenIQ ja Päivittäistavarakauppa ry)

Keskustojen kehitysnäkymät

Ydinkeskustat tiivistyvät nykyistä pienemmälle alueelle ja tarjoavat erityisesti pienille yksityisille kaupan ja palveluiden toimijoille soveltuvia liiketiloja ja liikepaikkoja. Erikoiskauppa sijoittuu keskustan ydinkortteleiden kivijalkaan ja/tai monipuolisiin kauppakeskuksiin. Päivittäistavarakaupan trendinä keskustoissa on monipuoliseen valikoimaan, laatuun ja palveluun keskittyvä tarjonta.

Viimeaikaisen kehityksen valossa vähittäiskaupan sijaan erityisesti palvelujen määrä on keskustoissa kasvussa. Keskustat kehittyvät ennen kaikkea vapaa-aikaan, viihtymiseen, kaupunkikulttuuriin ja kohtaamisiin keskittyneinä paikkoina. Rooli logistisena tavaroiden vaihtopaikkana pienenee. Koska ihmiset tarvitsevat sosiaalista kanssakäymistä ja odottavat kaupalta sekä asioinnilta elämyksiä ja viihdettä, tarvitaan keskustakauppoja ja keskustapalveluita myös tulevaisuudessa.

Uuden liiketilan rakentaminen keskustaan on usein pitkä ja haastava prosessi ja edellyttää kaupungin, kaupan ja muiden toimijoiden yhteistyötä ja yhteisymmärrystä. Onnistumiseen tarvitaan myös kaupalta ja kiinteistönomistajilta asennemuutosta.

Kauppakeskusten kehitysnäkymät

Uusissa kaupan muodoissa korostuu elämyksellisyys. Kauppakeskusten suosio säilyy ja ne muuttuvat yhä enemmän hybridikeskuksiksi, joiden pinta-alasta entistä suurempi osa on muuta kuin vähittäiskauppaa. Kauppakeskuksiin sijoittuu ravintoloita, kaupallisia ja julkisia palveluita, kauneus- ja hyvinvointipalveluita sekä myös asumista. Myös viihde- ja elämyssektori valtaa tilaa kauppakeskuksista, mutta tämä toimii parhaiten kaupunkien keskustoissa sijaitsevilla kohteilla. Löytyykö näille tilaa ja sijaintipaikkoja Oulusta?

Keskustojen ulkopuoliset kaupan keskittymät

Kuluttajatrendit painottavat kysynnän kasvua keskusta-alueilla, mutta myös keskusta-alueiden ulkopuolella tulee olemaan kysyntää. Osa kaupan toimijoista hakeutuu tulevaisuudessakin keskustojen ulkopuolelle joutuksen muun muassa suuresta tilan tarpeesta ja helppojen pysäköintitarkaisujen hakemisesta. Erityisesti laajan tavaravalikoiman myymälät ovat viime vuosina lisääntyneet pääosin keskustojen ulkopuolella. Vetovoimaisia ja kehittyviä sijaintipaikkoja ovat hyvin saavutettavat alueet, alueet asutuksen keskellä tai vieressä sekä alueet päätieverkon varrella ja risteyskohdissa.

Kulutuskäyttäytymisen kehityssuunnat

Tulevaisuudessa kysynnän kasvu kohdistuu tavaroiden sijaan entistä enemmän palvelujen kysyntään. Yksilöllisyys kasvaa ja suuri massa kutistuu. Kuluttajat vaativat ostotapahtumalta elämyksiä ja kokemuksia. Kuluttajat asioivat siellä, missä on miellyttävä asioida ja missä omat palvelutarpeet täyttyvät parhaiten.

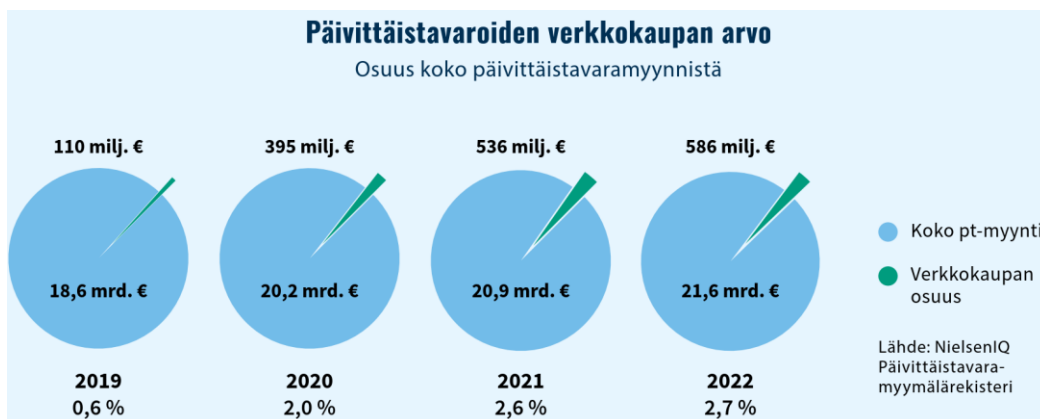
Kuluttajien asiointipaikan valintaan liittyvistä tekijöistä tärkeimpiä ovat asioinnin helppous ja palvelutarjonnan monipuolisuus. Helppoutta voi olla esim. palvelun hyvä saavutettavuus joko autolla, joukkoliikenteellä tai kevyellä liikenteellä, ostostenteon nopeus ja sujuvuus tai pysäköinnin helppous. Helppoutta voi olla myös lyhyt asiointimatka tai kaikkien palveluiden saaminen samasta paikasta.

Vastuullisuuteen, ekologisuuteen ja kestävään kehitykseen liittyvien arvojen merkitys kasvaa edelleen. Kiertotalouden ja jakamistalouden suosio kasvaa, mikä heijastuu sekä kuluttamiseen että kaupan toimintaan. Käytettyjen tavaroiden kysynnän kasvu näkyy sekä fyysisten myymälöiden että verkkokaupan lisääntymisenä.

Verkkokaupan trendit

Verkkokauppa on myyntikanavana kasvanut Suomessa tasaisesti. Erityisesti pandemia kasvatti nopeasti aktiivisten digiostajien määrää. Kaupan liiton tutkimuksen mukaan edellisen kolmen kuukauden aikana digiostoksia tehneiden osuus 18–79-vuotiaista netin käyttäjistä oli 65 % vuonna 2019, kun se vuonna 2021 ja 2022 oli noin 74 %. Digiostaminen yleistyi varsinkin vanhemmissa ikäryhmissä. (Kurjenoja 2023).

Päivittäistavarakaupan kokonaismyynnistä verkkokaupan osuus on vielä vähäistä (2,7 % vuonna 2022), mutta se kasvaa nopeasti. Päivittäistavarakaupan verkkokauppa kehittyy pääosin olemassa olevan myymäläverkon rinnalla ja myymälän tarjoamana lisäpalveluna, eikä tähän ole odotettavissa muutosta ainakaan lähivuosina. Verkkokaupasta tilataan perustuotteita, mutta hifistely, elämykset ja palvelutiskituotteet haetaan myymälästä. Päivittäistavaramyymälöiden pinta-alatarve kasvaa verkkokaupan myötä, mutta enemmän logistiikassa kuin myymälän puolella. Toisaalta myös myymälöihin panostetaan, koska liiketoiminta on niissä kannattavaa ja pääosa asiakkaista haluaa asioida myymälöissä. Noutopisteet toimivat useimmiten myymälöiden yhteydessä, mutta myös erillisiä noutopisteitä ja kuljetuspalveluja kehitetään ja testataan.



Kuva 6: Päivittäistavaroiden verkkokaupan arvo Suomessa 2019–2022 (Päivittäistavarakauppa ry 2023)

Erikoiskaupassa verkkokauppa on osa kaupan palveluverkkoa ja ostoprosessia sen kaikissa vaiheissa. Menestyvät kaupan konseptit ovat mukana kaikissa kanavissa erilaisilla palveluilla. Myös verkkokaupoilla on fyysisiä myymälöitä, joilla vahvistetaan brändiä ja myyntiä. Ihmiset odottavat kaupalta ja asiointilta elämyksiä ja viihdettä, joten myymälöitä tullaan tarvitsemaan myös tulevaisuudessa ja uudelle erikoiskaupan rakentamiselle on kysyntää verkkokaupan kasvun rinnalla. Erikoiskaupan liiketilantarve kohdistuu vetovoimaisiin keskuksiin ja hyvin saavutettavissa oleviin sijaintipaikkoihin, joissa on vahva asiakasvirta. Verkkokaupan kasvun myötä postin ja erilaisten lähettipalveluiden tilantarve kasvaa. Automaatit ja palvelupisteet keskittyvät myymälöiden ja kioskien yhteyteen, mutta myös erillisiä noutopalvelupisteitä kehitetään ja niiden määrä kasvaa. Noutopalvelupisteet sijoittuvat liikenteellisesti hyvin saavutettaviin paikkoihin. Lähilogistiikan merkitys korostuu.

4 KAUPAN TOIMINTAYMPÄRISTÖ: NYKYTILA JA KEHITYS

Kaupan toimintaympäristössä tapahtuvien muutosten kautta voidaan tarkastella Uuden Oulun yleiskaavan kaupan ratkaisujen ajantasaisuutta. Esimerkiksi Uuden Oulun yleiskaavassa ennakoidusta poikkeava väestökehitys tai jonkin alueen kaupan kehitys voi edellyttää kaupan kaavaratkaisujen muuttamista.

4.1 Väestökehitys

Väestömäärän myönteinen kehitys lisää kaupallisten palvelujen kysyntää:

- Uuden Oulun yleiskaavan laadinnan jälkeen vuosina 2012–2022 väestömäärä on lisääntynyt Oulussa n. 21 000 asukasta (11 %) ja keskeisen kaupunkialueen yleiskaava-alueella n. 25 000 asukasta (18 %). Myönteinen väestökehitys jatkuu ja vuonna 2040 Oulussa ennakoitaan olevan n. 230 330 asukasta.
- Uuden Oulun yleiskaavan taustalla ollut väestösuunnite on toteutunut varsin hyvin koko kaupungin tasolla. Sen sijaan suuraluetasolla toteutuneen väestökehityksen ja suunnitteen välillä on eroja. Eri-lainen väestökehitys on tarpeen ottaa huomioon yleiskaavan kaupan ohjauksessa.

Väestökehitys ja asumisen sijoittuminen

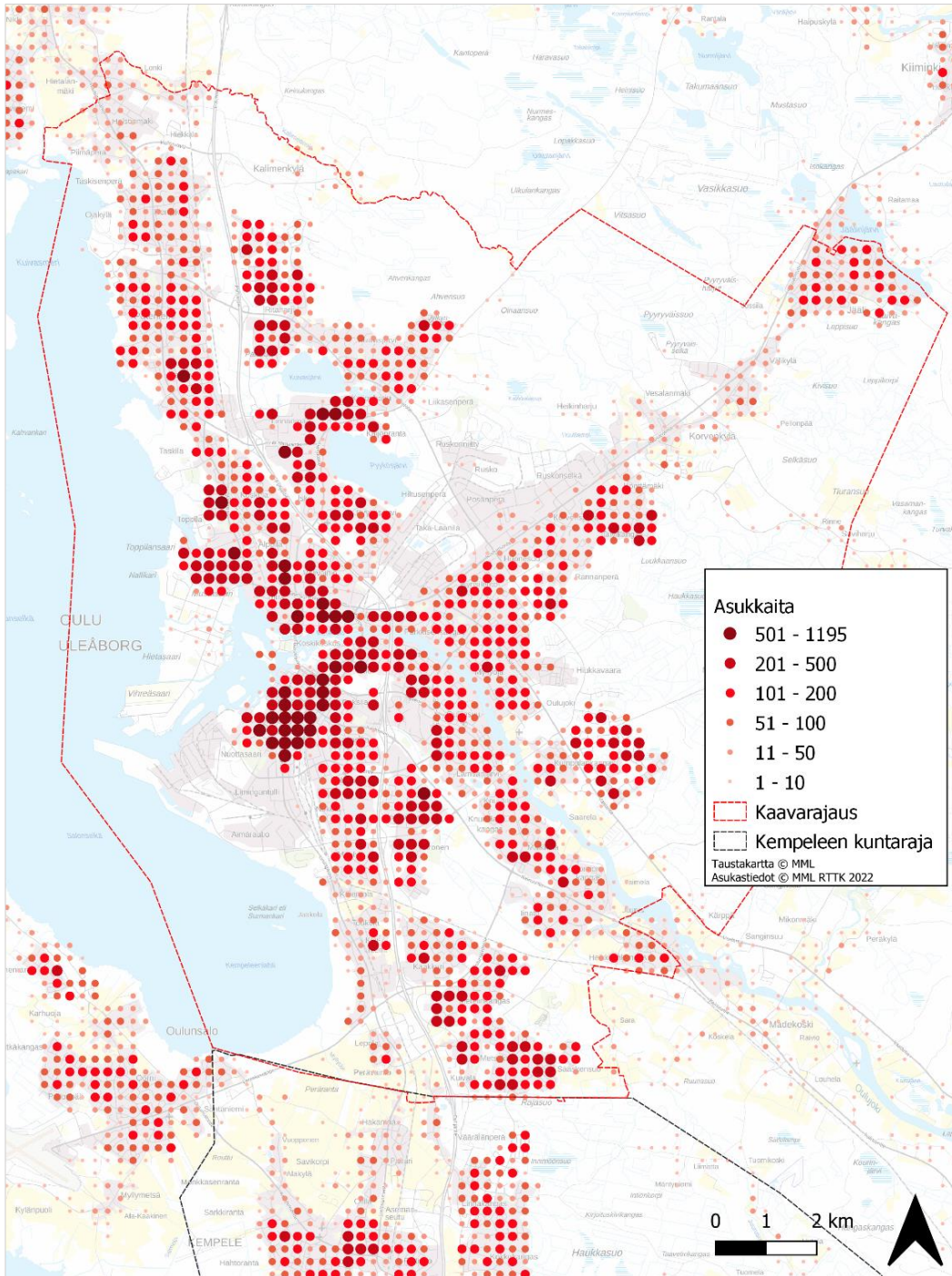
Oulussa asui vuoden 2022 lopussa noin 211 850 asukasta. Väestömäärä on lisääntynyt edellisen yleiskaavan laadinnan jälkeen vuosina 2012–2022 noin 21 000 asukasta (11 %). Suuralueittain tarkasteltuna eniten ovat kasvaneet Hiukkavaaran, Kaijonharjun, Koskelan, Keskustan, Korvensuoran, Kaakkurin, Tuiran ja Nuottasaaren suuralueet, joiden kaikkien väestömäärä on lisääntynyt yli 1 000 asukasta vuosina 2012–2022 ja jotka kaikki ovat osa Oulun keskeisen kaupunkialueen yleiskaavan suunnittelualuetta.

Taulukko 2. Oulun väestömäärä suuralueittain vuosina 2012 ja 2022 (Oulun kaupunki ja Tilastokeskus).

Väestömäärä 31.12.	2012	2022	Muutos 2012–22	Muutos %
1 KESKUSTA	19 790	22 565	2 775	14,0 %
2 HÖYHTYÄ	8 910	9 787	877	9,8 %
3 OULUNSUU	7 989	8 150	161	2,0 %
4 KAUKOVAINIO	6 636	6 832	196	3,0 %
5 NUOTTASAARI	918	2 149	1 231	134,1 %
6 KAAKKURI	13 608	15 096	1 488	10,9 %
7 MAIKKULA	9 045	8 398	-647	-7,2 %
8 TUIRA	8 898	10 260	1 362	15,3 %
9 PUOLIVÄLINKANGAS	7 387	7 161	-226	-3,1 %
10 KOSKELA	10 574	14 386	3 812	36,1 %
11 PATENIEMI	12 612	11 835	-777	-6,2 %
12 KAIJONHARJU	16 545	20 410	3 865	23,4 %
13 MYLLYOJA	10 195	9 888	-307	-3,0 %
14 SANGINSUU	622	584	-38	-6,1 %
15 KORVENSUORA	6 801	8 409	1 608	23,6 %
16 YLIKIIKINKI	3 582	3 236	-346	-9,7 %
17 HIUKKAVAARA	1 535	7 293	5 758	375,1 %
20 HAUKIPUDAS	12 787	12 930	143	1,1 %
21 KELLO	6 242	6 072	-170	-2,7 %
30 KIIKINKI	8 168	8 298	130	1,6 %
31 JÄÄLI	5 094	5 015	-79	-1,6 %
40 OULUNSALO	9 833	9 899	66	0,7 %
50 YLI-II	2 144	1 501	-643	-30,0 %
99 Ei tietoa	932	1 694	762	81,8 %
OULU YHTEENSÄ	190 847	211 848	21 001	11,0 %
Oulun seutu yhteensä	235 268	259 798	24 530	10,4 %
Oulun seutu ilman Oulua	44 421	47 950	3 529	7,9 %
SUUNNITTELUALUE	141 000	166 000	25 000	17,7 %

Oulun keskeisen kaupunkialueen yleiskaavan suunnittelualueella asui vuoden 2012 lopussa noin 141 000 asukasta. Suunnittelualueen väestömäärä on lisääntynyt vuosina 2012-2022 noin 25 000 asukasta (+17,7 %). Vuoden 2022 lopussa suunnittelualueella asui noin 166 000 asukasta, joka on noin 78 % Oulun kaupungin asukkaista, noin 64 % Oulun seudun asukkaista ja noin 40 % koko maakunnan asukaista.

Seuraavassa kuvassa on esitetty väestön sijoittuminen Oulun keskeisellä kaupunkialueella vuonna 2021.



Kuva 7: Väestön sijoittuminen Oulun keskeisellä kaupunkialueella vuoden 2021 lopussa.

Väestöennuste

Tilastokeskuksen vuonna 2021 julkaiseman väestöennusteen mukaan **Oulun seudun** väestömäärä on vuonna 2030 noin 273 260 asukasta ja vuonna 2040 noin 281 960 asukasta. Ennusteen mukaan väestömäärä lisääntyy vuosina 2022-2040 noin 22 160 asukasta (+8,5 %). **Oulun kaupungin** väestömäärä on Tilastokeskuksen ennusteen mukaan vuonna 2030 noin 223 390 asukasta ja vuonna 2040 noin 230 330 asukasta. Ennusteen mukaan Oulun kaupungin väestömäärä lisääntyisi vuosina 2022–2040 noin 18 480 asukasta (+8,7 %).

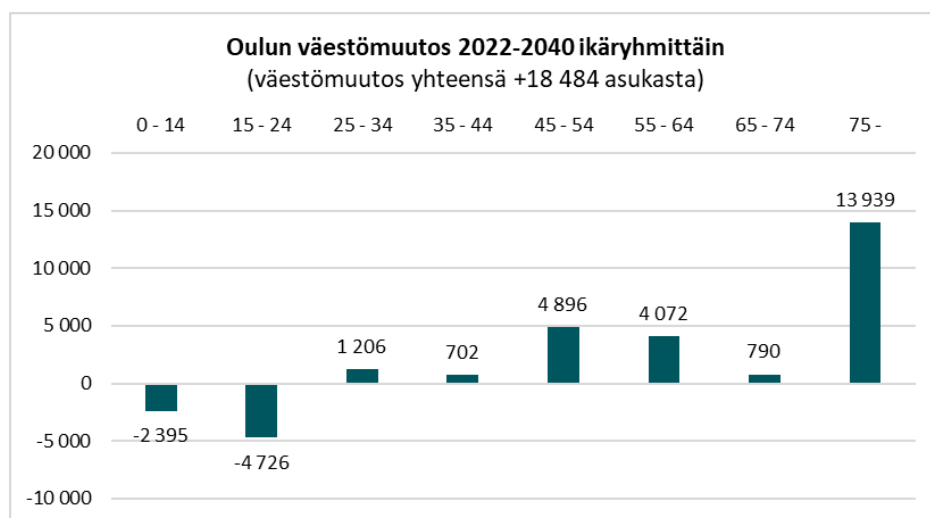
Oulun kaupungin oma väestösuunnite ulottuu vuoteen 2030. Suunnitteen mukaan Oulun väestömäärä on vuonna 2030 noin 225 400 asukasta eli noin 13 550 asukasta (+6,4 %) enemmän kuin vuonna 2022. Suuralueittain tarkasteltuna väestömäärä kasvaa eniten Hiukkavaaran, Keskustan, Koskelan, Korvensuoran ja Kaijonharjun suuralueilla, joilla väestömäärä kasvaa yli 1 000 asukasta vuosina 2022–2030. Oulun oman väestösuunnitteen mukaan kaupungin väestömäärä on vuonna 2030 noin 2 000 asukasta suurempi kuin Tilastokeskuksen väestöennusteen mukaan.

Taulukko 3. Oulun väestösuunnite suuralueittain 2030 (Oulun kaupunki) sekä Oulun kaupungin ja Oulun seudun väestöennuste 2030 ja 2040 (Oulun kaupunki ja Tilastokeskus).

Väestömäärä 31.12.	2022	2030	2040	Muutos 2022–30	Muutos %
1 KESKUSTA	22 565	24 944		2 379	10,5 %
2 HÖYHTYÄ	9 787	10 486		699	7,1 %
3 OULUNSUU	8 150	8 134		-16	-0,2 %
4 KAUKOVAINIO	6 832	7 426		594	8,7 %
5 NUOTTASAARI	2 149	2 922		773	36,0 %
6 KAAKKURI	15 096	15 031		-65	-0,4 %
7 MAIKKULA	8 398	8 918		520	6,2 %
8 TUIRA	10 260	11 192		932	9,1 %
9 PUOLIVÄLINKANGAS	7 161	7 493		332	4,6 %
10 KOSKELA	14 386	16 503		2 117	14,7 %
11 PATENIEMI	11 835	12 457		622	5,3 %
12 KAIJONHARJU	20 410	21 713		1 303	6,4 %
13 MYLLYOJA	9 888	9 568		-320	-3,2 %
14 SANGINSUU	584	573		-11	-1,9 %
15 KORVENSUORA	8 409	9 758		1 349	16,0 %
16 YLIKIIIMINKI	3 236	2 936		-300	-9,3 %
17 HIUKKAVAARA	7 293	10 492		3 199	43,9 %
20 HAUKIPUDAS	12 930	12 878		-52	-0,4 %
21 KELLO	6 072	5 931		-141	-2,3 %
30 KIIIMINKI	8 298	8 199		-99	-1,2 %
31 JÄÄLI	5 015	5 504		489	9,8 %
40 OULUNSALO	9 899	10 544		645	6,5 %
50 YLI-II	1 501	1 358		-143	-9,5 %
99 Ei tietoa	1 694	442		-1 252	-73,9 %
OULU YHTEENSÄ (oma)	211 848	225 403		13 555	6,4 %
OULU YHTEENSÄ (TK)	211 848	223 389	230 332	11 541	5,4 %
Oulun seutu yhteensä (TK)	259 798	273 262	281 959	13 464	5,2 %
Oulun seutu ilman Oulua (TK)	47 950	49 873	51 627	1 923	4,0 %

Ikärakenteen muutos

Väestön ikääntyminen on yksi niistä yhteiskunnan muutostrendeistä, joihin tulee varautua kaupan palveluverkon kehittämisessä myös Oulussa. Oulussa kuten muuallakin Suomessa erityisesti yli 75-vuotiaiden määrä lisääntyy ja alle 25-vuotiaiden määrä vähenee. Ikärakenteen muutos vaikuttaa myös kulutus- ja asiointitotumuksiin. Väestön ikääntyessä kokonaiskulutus todennäköisesti vähenee ja kysyntä kohdistuu tavaroiden sijaan enemmän palveluihin. Asioinnissa hyvän saavutettavuuden merkitys korostuu.



Kuva 8: Oulun väestömuutos (henkilöä) vuosina 2022–2040 ikäryhmittäin (Tilastokeskus).

Väestökehitys suhteessa Uuden Oulun yleiskaavassa ennakoituun väestökehitykseen

Uuden Oulun yleiskaavan kaupallisten vaikutusten arvioinnissa käytetyn Oulun väestösuunnitteen (2014) mukaan Oulun kaupungin väestömäärän arvioitiin olevan vuonna 2023 noin 213 770 asukasta ja vuonna 2030 noin 223 200 asukasta. Vuoden 2022 toteutunut väestömäärä on noin 1 900 asukasta vähemmän kuin vuonna 2014 arvioitu vuoden 2023 väestömäärä.

Taulukko 4. Toteutuneen väestömäärän ja väestösuunnitteiden vertailu (Oulun kaupunki ja Tilastokeskus).

	2022	2023	2030
Toteutunut väestömäärä	211 848		
Oulun väestösuunnite 2014		213 771	223 204
Oulun väestösuunnite 2022			225 403

Uuden Oulun yleiskaavan taustalla ollut väestösuunnite on toteutunut hyvin kaupungin tasolla. Suuralueta-
solla väestösuunnite on toteutunut eri tavoin ja muun muassa Kaijonharjun, Keskustan, Koskelan ja Kaakkurin
suuralueilla väestömäärän lisäys on ollut suurempaa kuin väestösuunnitteessa. Kyseisillä suuralueilla oli jo
vuonna 2022 enemmän asukkaita kuin mitä vuoden 2014 väestösuunnite on arvioinut vuodelle 2030. Sen
sijaan erityisesti Hiukkavaaran suuralueella väestömäärän lisäys on ollut vähäisempää kuin väestösuunnit-
teessa.

4.2 Kaupan palveluverkon kehitys

Myymlöiden lukumäärää ja sijaintia koskevat tiedot perustuvat päivittäistavarakaupan osalta Nielsenin myymälärekisterin tietoihin ja erikoiskaupan osalta Tilastokeskuksen kunnittaiseen toimipaikkatilastoon. Nielsenin myymälätyypit ja erikoiskaupan toimialaryhmät on esitetty liitteessä 2.

Kaupan palveluverkon keskeiset kehityspiirteet:

- Oulun vähittäiskaupan palveluverkko muodostui 125 päivittäistavaroita myyvistä myymälästä (2022) ja 582 erikoiskaupan myymälästä (2021). Vähittäiskaupan palveluista suurin osa sijaitsee Oulun keskeisen kaupunkialueen yleiskaava-alueella, keskusta-alueilla ja vähittäiskaupan suuryksiköiden kehittämisalueilla.
- Uuden Oulun yleiskaavan laadinnan jälkeen sekä päivittäistavarakaupan että erikoiskaupan myymälämäärä on vähentynyt - päivittäistavarakaupassa erityisesti pienten myymälöiden määrä ja erikoiskaupassa erityisesti keskustahakuisen erikoiskaupan myymälöiden määrä.
- Oulun kaupan palveluverkko on kattava ja palvelujen saavutettavuus hyvä. Oulun väestöstä asuu yli 90 % alle kolmen kilometrin etäisyydellä päivittäistavaramyymälästä ja yli 60 % alle kolmen kilometrin etäisyydellä erikoiskaupan keskittymästä. Epätasapaino keskustan eteläpuolisten ja pohjoispuolisten alueiden palvelutarjonnassa on jonkin verran tasoittunut.
- Uuden Oulun yleiskaavan laadinnan jälkeen ei ole syntynyt uusia kaupan keskittymiä. Keskustan pohjoispuolella erityisesti Ritaharjun ja eteläpuolella erityisesti Oulunportin palvelutarjonta on lisääntynyt. Sen sijaan Hiukkavaaran kehitys on ollut ennakoitua hitaampaa.

4.2.1 Vähittäiskaupan palveluverkko

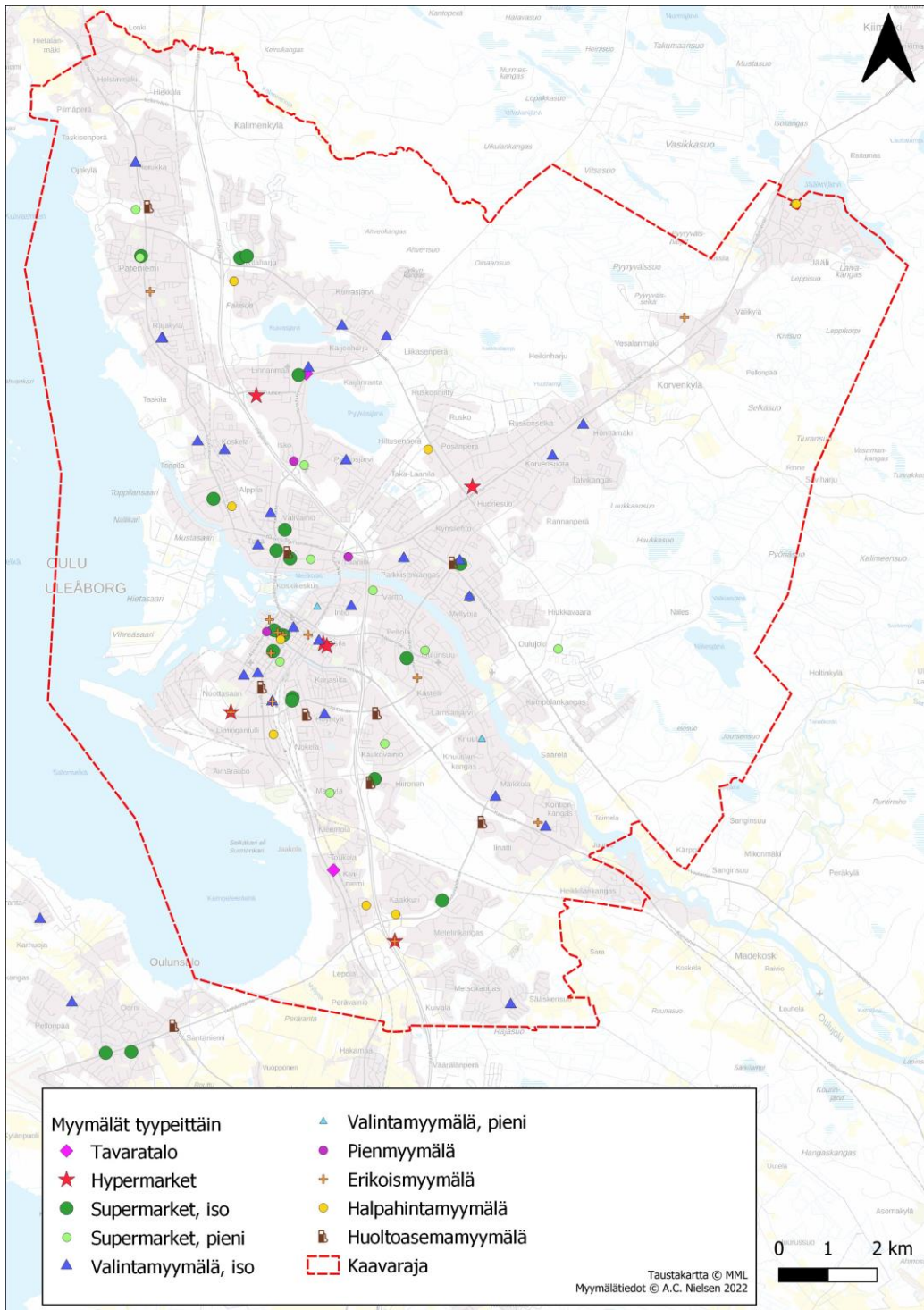
Oulun päivittäistavarakaupan palveluverkko muodostui Nielsenin myymälärekisterin mukaan vuoden 2022 lopussa 125 päivittäistavaramyymälästä. Myymälöistä 81 myymälää oli koko päivittäistavaravalikoimaa myyviä myymälöitä (hypermarketit, supermarketit, valintamyymälät ja pienmyymälät) ja 44 myymälää, joissa myydään vain osaa päivittäistavaravalikoimasta (tavaratalot, erikoismyymälät, kauppahalli, halpahintamyymälät ja huoltoasemamyymälät). Lisäksi päivittäistavaroita myytiin 10 halpahintamyymälässä ja 12 huoltoasemamyymälässä. Myymälätyypeittäin tarkasteltuna Oulussa toimi vuoden 2022 lopussa eniten isoja valintamyymälöitä (29) ja isoja supermarketteja (25).

Päivittäistavaroita myyvistä myymälöistä valtaosa (82 %) sijaitsee keskeisen kaupunkialueen yleiskaava-alueella. Kaikki hypermarketit ja lähes kaikki erikoismyymälät sijaitsevat yleiskaava-alueella. Myös isoista valintamyymälöistä ja halpahintamyymälöistä valtaosa (90 %) sijaitsee yleiskaava-alueella. Yleiskaavan suunnitellualueen ulkopuolella olevat päivittäistavaramyymälät sijaitsevat Haukiputaalla (10), Kellossa (2), Kiimingissä (3), Oulunsalossa (5), Yli-lissä (1) ja Ylikiimingissä (2).

Taulukko 5. Oulun päivittäistavarakaupan myymälämäärä vuonna 2022 (NielsenIQ: myymälärekisteri).

Päivittäistavaroita myyvät myymälät	Yleiskaava-alue	Muu Oulu	Oulu yhteensä
Hypermarket (>2500 m ²)	6		6
Tavaratalo (>1000 m ²)	3	3	6
Supermarket, iso (>1000 m ²)	17	8	25
Supermarket, pieni (400–1000 m ²)	12	3	15
Valintamyymälä, iso (200–399 m ²)	26	3	29
Valintamyymälä, pieni (100–199 m ²)	2	1	3
Pienmyymälä	3		3
Erikoismyymälä ym.	15	1	16
Halpahintamyymälä	9	1	10
Huoltoasemamyymälä	9	3	12
PT-MYYMÄLÄT YHTEENSÄ	102	23	125

Seuraavassa kuvassa on esitetty päivittäistavaramyymälöiden sijainti Oulun keskeisellä kaupunkialueella vuoden 2022 lopussa (NielsenIQ, myymälärekisteri 2022).



Kuva 9: Päivittäistavaramyymälöiden sijainti Oulun keskeisellä kaupunkialueella vuoden 2022 lopussa (NielsenIQ, myymälärekisteri 2022).

Vuoden 2012 lopussa Oulussa toimi 116 päivittäistavaramyymälää, joten myymälöiden kokonaismäärä väheni 13 myymälää. Hypermarkettien määrä pysyi ennallaan, supermarkettien määrä lisääntyi 10 myymälää, valintamyymälöiden määrä väheni 17 myymälää ja tavaratalojen, pienmyymälöiden ja erikoismyymälöiden määrä väheni yhteensä 6 myymälää. Pienten päivittäistavaramyymälöiden vähenemiseen on osaltaan vaikuttanut vähittäiskaupan aukioloaikoja koskevien rajoitusten poistuminen vuonna 2016, jonka jälkeen alle 400 m²:n myymälöiden kilpailuetuna ollut vapaa aukiolo koski myös suuria myymälöitä.

Taulukko 6. Oulun päivittäistavarakaupan myymälämäärän kehitys vuosina 2012–2022 (NielsenIQ: myymälärekisteri).

Päivittäistavaroita myyvät myymälät Oulussa	2012	2022	Muutos 2012–22
Hypermarket (>2500 m ²)	6	6	0
Tavaratalo (>1000 m ²)	7	6	-1
Supermarket, iso (>1000 m ²)	18	25	7
Supermarket, pieni (400–1000 m ²)	12	15	3
Valintamyymälä, iso (200–399 m ²)	35	29	-6
Valintamyymälä, pieni (100–199 m ²)	14	3	-11
Pienmyymälä	5	3	-2
Erikoismyymälä ym.	19	15	-3
PT-MYYMÄLÄT YHTEENSÄ	116	103	-13

Keskeisen kaupunkialueen yleiskaava-alueella toimi vuoden 2012 lopussa 93 päivittäistavaramyymälää, joten myymälöiden määrä väheni 9 myymälää. Isojen ja pienten valintamyymälöiden määrä väheni yhteensä 12 myymälää. Isojen ja pienten supermarkettien määrä sen sijaan lisääntyi 10 myymälää.

Taulukko 7. Yleiskaava-alueen päivittäistavarakaupan myymälämäärän kehitys 2012–2022 (NielsenIQ: myymälärekisteri).

Päivittäistavaroita myyvät myymälät yleiskaava-alueella	2012	2022	Muutos 2012–22
Hypermarket (>2500 m ²)	6	6	0
Tavaratalo (>1000 m ²)	5	3	-2
Supermarket, iso (>1000 m ²)	11	17	6
Supermarket, pieni (400–1000 m ²)	8	12	4
Valintamyymälä, iso (200–399 m ²)	32	26	-6
Valintamyymälä, pieni (100–199 m ²)	8	2	-6
Pienmyymälä	5	3	-2
Erikoismyymälä ym.	18	15	-3
PT-MYYMÄLÄT YHTEENSÄ	93	84	-9

Oulun erikoiskaupan myymäläverkko muodostui Tilastokeskuksen kunnittaisen toimipaikkatilaston (Tilastokeskus 2023) mukaan vuoden 2021 lopussa yhteensä **582 erikoiskaupan myymälästä**. Toimialoilla, jotka sisältävät tilaa vaativan erikoiskaupan myymälät (rautakauppa, kodinkonekauppa, huonekalukauppa ja muu tilaa vaativa erikoiskauppa), toimi yhteensä 82 myymälää. Muun erikoiskaupan toimialoilla (alkot ja apteekit ym., muotikauppa, tietotekninen kauppa ja muu erikoiskauppa) toimi yhteensä 374 myymälää. Autokaupassa ja polttoaineen vähittäismyynnissä toimi yhteensä 126 myymälää.

Vuoteen 2012 verrattuna erikoiskaupan toimipaikkojen määrä väheni kokonaisuudessaan 63 toimipaikkaa. Toimipaikkojen määrä väheni muussa erikoiskaupassa 43 toimipaikkaa, tilaa vaativassa erikoiskaupassa 9 toimipaikkaa sekä autokaupassa ja polttoaineen vähittäismyynnissä 11 toimipaikkaa. Erityisesti muun

erikoiskaupan toimialoilla toimipaikkamäärä väheni merkittävästi. Muun erikoiskaupan toimialoilla määrällisesti eniten toimipaikat vähenivät sähkötarvikkeiden ja valaisimien kaupassa (-9 toimipaikkaa), lasten vaatteiden kaupassa (-8), optisen alan kaupassa (-8), lahjatavaroiden ja askartelutarvikkeiden kaupassa (-6), taideliikkeiden kaupassa (-6), kirjojen kaupassa (-4) ja lastentarvikkeiden kaupassa (-4). Toisaalta toimipaikkojen määrä myös lisääntyi joillakin toimialoilla, kuten urheiluvälineiden kaupassa (+8 toimipaikkaa), televiestintälaitteiden kaupassa (+7), vaatteiden yleisvähittäiskaupassa (+5), naisten (+3) ja miesten (+3) vaatekaupassa sekä terveysalan kaupassa (+3). Muun erikoiskaupan toimipaikkojen määrän väheneminen on ollut kehityssuunta myös koko maan tasolla ja johtuneen ainakin osittain verkkokaupan lisääntymisestä.

Taulukko 8. Erikoiskaupan toimipaikkojen määrä 2012 ja 2021 Oulussa (Tilastokeskus: Kunnittainen toimipaikkatilasto 2021).

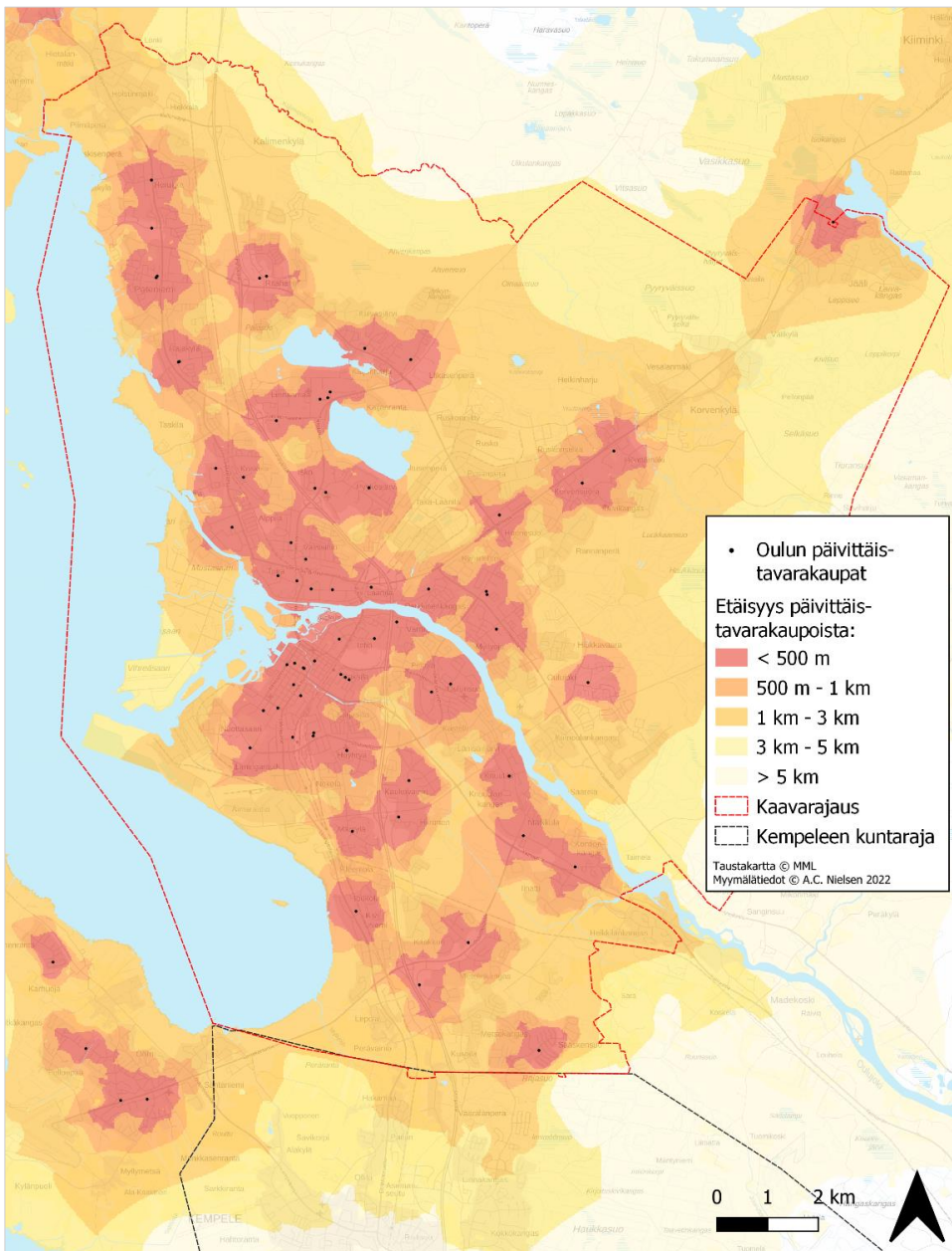
Erikoiskaupan toimipaikat	2012	2021	Muutos 2012–21
Muu erikoiskauppa	417	374	-43
Alkot ja apteekit	43	46	3
Muotikauppa	79	75	-4
Tietotekninen kauppa	38	42	4
Muu erikoiskauppa	257	211	-46
Tilaa vaativa erikoiskauppa	91	82	-9
Rautakauppa	44	46	2
Kodinkonekauppa	14	11	-3
Huonekalukauppa	23	22	-1
Muu tilaa vaativa erikoiskauppa	10	3	-7
Autokauppa ja huoltamot	137	126	-11
Autokauppa	112	110	-2
Huoltamot	25	16	-9
ERIKOISKAUPPA YHTEENSÄ	645	582	-63

4.2.2 Kaupallisten palvelujen saavutettavuus

Päivittäistavarakaupan saavutettavuutta on tarkasteltu nykyisten päivittäistavaramyymälöiden ja tieverkkoa pitkin lasketun etäisyyden avulla. Oulun päivittäistavarakaupan myymäläverkko on varsin kattava asutukseen nähden. Matka lähimpään päivittäistavaramyymälään oli vuonna 2022 keskimäärin 1,9 kilometriä. Yli puolet (54 %) Oulun väestöstä asui alle puolen kilometrin etäisyydellä ja 74 % väestöstä alle yhden kilometrin etäisyydellä päivittäistavaramyymälästä vuoden 2021 lopussa. Vuoteen 2012 verrattuna matka lähimpään päivittäistavaramyymälään on kasvanut 1,1 kilometristä 1,9 kilometriin. Syitä ovat ainakin päivittäistavaramyymäläverkoston harveneminen ja erityisesti pienten päivittäistavaramyymälöiden määrän väheneminen. Pienet myymälät sijaitsevat yleensä asuntoalueilla tai niiden välittömässä läheisyydessä.

Taulukko 9. Päivittäistavarakaupan saavutettavuusvyöhykkeiden väestömäärät 2021 ja 2012.

Etäisyys tieverkkoa pitkin	Asukasmäärä 2021	Osuus kaupungin väestöstä 2021	Asukasmäärä 2012	Osuus kaupungin väestöstä 2012
alle 500 metriä	n. 112 900	54 %	n. 106 000	56 %
alle 1 000 metriä	n. 155 600	74 %	n. 142 000	75 %
alle 3 000 metriä	n. 194 600	93 %	n. 175 500	92 %
alle 5 000 metriä	n. 198 100	95 %	n. 181 500	95 %
Matka lähimpään päivittäistavaramyymälään:	2021: 1,9 km		2012: 1,1 km	

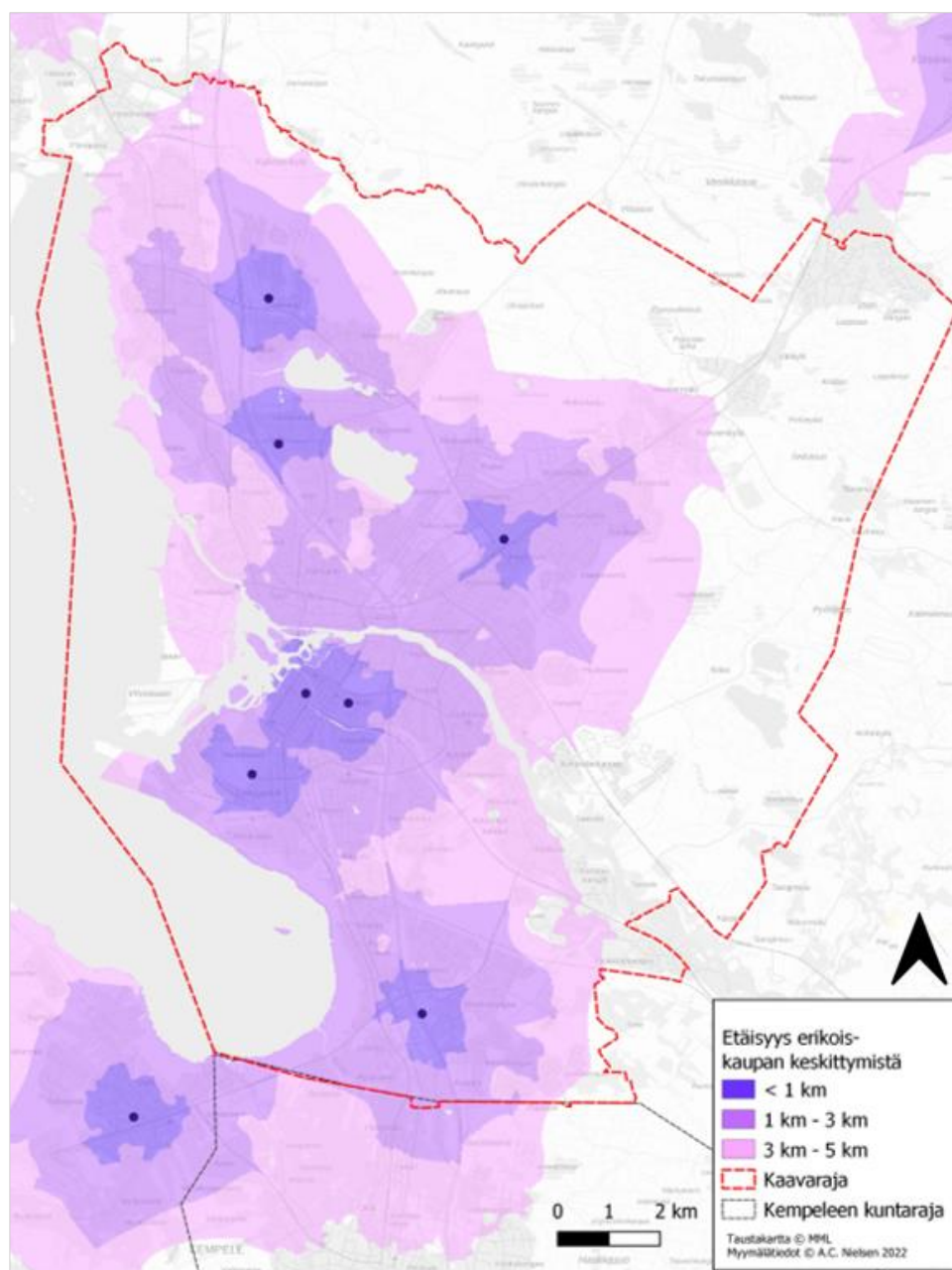


Kuva 10: Päivittäistavarakaupan saavutettavuusvyöhykkeet tieverkkoa pitkin.

Erikoiskaupan palveluista valtaosa sijoittuu keskuksiin ja keskusten ulkopuolisille kaupan alueille. Erikoiskaupan osalta saavutettavuutta on tarkasteltu Oulun keskustan, Kaakkurin ja Ritaharjun aluekeskusten, suurten paikalliskeskusten (Haukipudas, Kiiminki ja Oulunsalo) ja Limingantullin, Linnanmaan ja Ruskon kaupan alueiden sekä tieverkkoa pitkin lasketun etäisyyden avulla. Matka lähimpään erikoiskaupan keskukseseen oli vuonna 2022 keskimäärin 4,2 kilometriä. Oulun väestöstä noin 9 % asui alle puolen kilometrin etäisyydellä, 19 % väestöstä alle yhden kilometrin etäisyydellä ja 62 % alle kolmen kilometrin etäisyydellä edellä mainituista erikoiskaupan keskuksista vuoden 2021 lopussa. Vuoteen 2012 verrattuna matka lähimpään erikoiskaupan keskukseseen on kasvanut 3,6 kilometristä 4,2 kilometriin. Syynä on todennäköisesti väestömäärän lisääntyminen alueilla, joilla erikoiskaupan tarjontaa ei ole, kuten esimerkiksi Hiukkavaaran alueella.

Taulukko 10. Erikoiskaupan saavutettavuusvyöhykkeiden väestömäärät 2021 ja 2012.

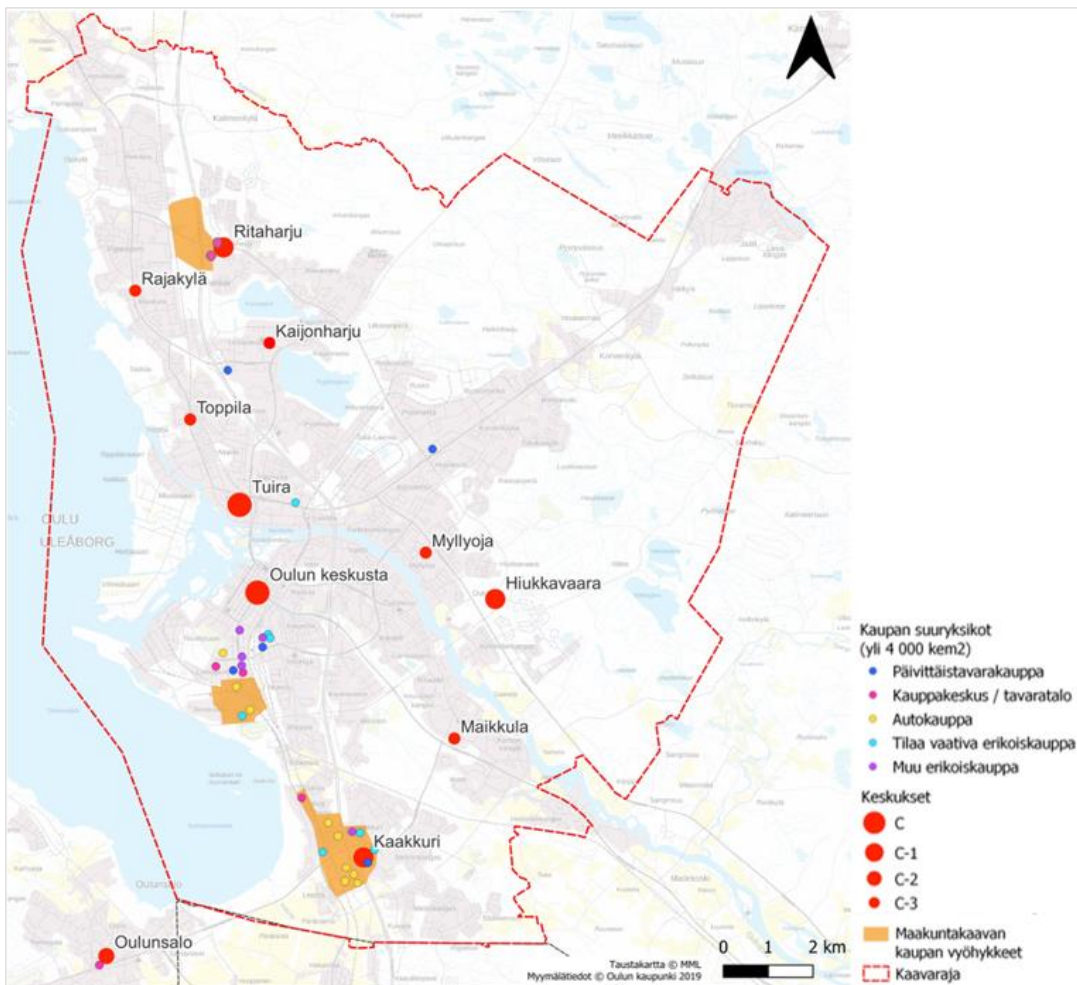
Etäisyys tieverkkoa pitkin	Asukasmäärä 2021	Osuus kaupungin väestöstä 2021	Asukasmäärä 2012	Osuus kaupungin väestöstä 2012
alle 500 metriä	n. 18 000	9 %	n. 17 000	9 %
alle 1 000 metriä	n. 39 800	19 %	n. 34 000	18 %
alle 3 000 metriä	n. 129 600	62 %	n. 120 000	63 %
alle 5 000 metriä	n. 175 200	84 %	n. 163 000	86 %
Matka lähimpään erikoiskaupan keskukseen:	2021: 4,2 km		2012: 3,6 km	



Kuva 11: Erikoiskaupan keskusten saavutettavuusvyöhykkeet tieverkkoa pitkin.

4.2.3 Kaupan palveluverkon kokonaisuus

Oulun keskeisellä kaupunkialueella vähittäiskauppa ja kaupalliset palvelut sijaitsevat tällä hetkellä Oulun keskustatoimintojen alueella sekä Kaakkuri-Vasaraperän, Ritaharju-Ritaortin ja Äimäraution, Limingantullin ja Karjasillan alueilla, joille merkitykseltään seudullinen vähittäiskauppa on keskittynyt. Tasapaino kaupallisten palvelujen tarjonnassa keskustan eteläpuolisten ja pohjoispuolisten alueiden välillä on parantunut Ritaharju-Ritaortin alueen palvelutarjonnan lisääntyneenä. Paikalliskeskuksissa ja kaupunginosakeskuksissa on päivittäistavarakaupan palveluja sekä joitakin erikoiskaupan ja kaupallisia palveluja. Seuraavassa kuvassa on esitetty kaupan keskittymät ja vähittäiskaupan suuryksiköt Oulun keskeisellä kaupunkialueella.

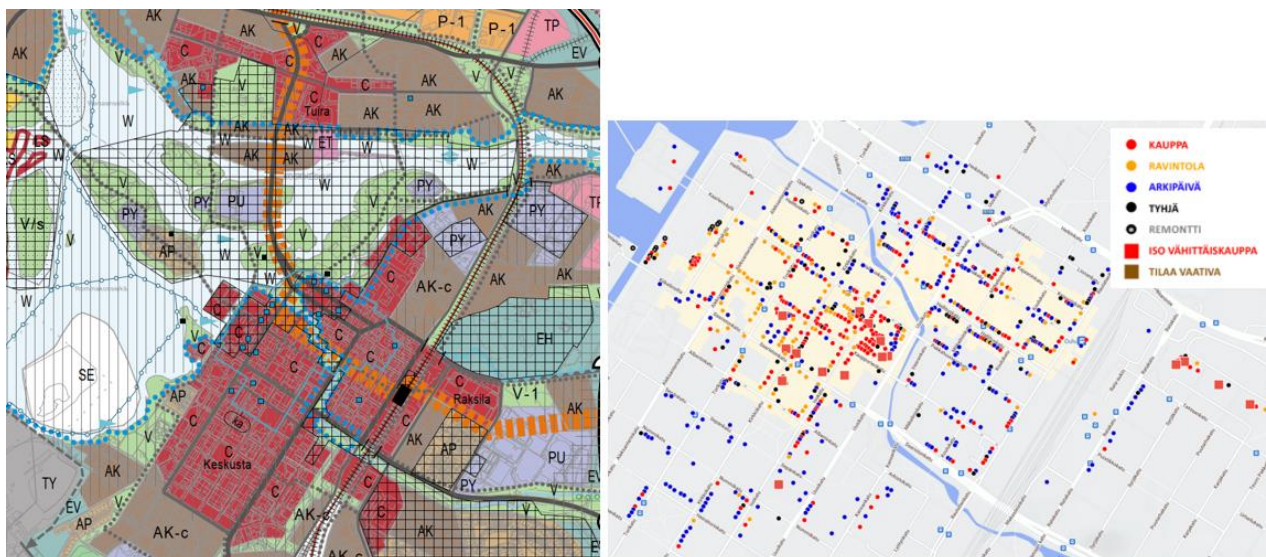


Kuva 12: Keskustat ja Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavan mukaiset vähittäiskaupan kehittämisen kohde-alueet sekä vähittäiskaupan suuryksiköt (yli 4 000 k-m²).

Merkitykseltään seudullinen vähittäiskauppa

Oulun keskeisen kaupunkialueen yleiskaava-alueella voi merkitykseltään seudullisia vähittäiskaupan suuryksiköitä sijoittaa Uuden Oulun yleiskaavan mukaan keskustatoimintojen alueille Oulun pääkeskukseen ja Hiukkavaaran, Kaakkurin ja Ritaharjun aluekeskuksiin sekä keskustatoimintojen alueiden ulkopuolella merkitykseltään seudullisten vähittäiskaupan suuryksiköiden kehittämisalueille (Kaakkuri-Vasaraperä, Ritaharju-Ritaortti, Linnanmaa, Välikylä ja Äimärautio).

Oulun pääkeskus, keskustatoimintojen alue (C)



Kuva 13: Vasemmalla ote Uuden Oulun yleiskaavasta Oulun keskustatoimintojen alueella ja oikealla liiketiloiden sijoittuminen keskustan alueella (Uuden Oulun yleiskaava, kaavakartta 2 ja Oulun elinvoimalaskennan tulokset).

Uuden Oulun yleiskaava

Oulun keskusta-alue on osoitettu pääkeskuksena, jota kehitetään maakunnallisten palvelujen keskuksena. Keskusta-alue kattaa ruutukaava-alueen lisäksi Raksilan länsi- ja pohjoisosat, Myllytullin länsiosat ja Tuiran keskeiset alueet. Keskustatoimintojen alueelle saa sijoittaa merkitykseltään seudullisia vähittäiskaupan suuryksiköitä. Uusien vähittäiskaupan suuryksiköiden sijoittamisella kehitetään ydinkeskustan palvelutarjontaa ja vahvistetaan sen asemaa maakunnan erikoiskaupan pääkeskuksena. Pohjois-Pohjanmaan 3. vaihemaakunta-kaavan mukaan aluetta tulee kehittää Pohjois-Suomen kaupallisena pääkeskuksena ja alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota kaupan toiminta- ja kehitysedellytysten ja palvelujen saavutettavuuden kehittämiseen.

Alueen nykyiset palvelut

Oulun keskustan alueella oli keväällä 2022 yhteensä 215 vähittäiskaupan liiketilaa ja 468 kaupallisten palvelujen toimipaikkaa. Keskusta-alueella on monipuolinen tarjonta erityisesti muotikaupassa ja vapaa-ajan tavaroiden kaupassa. Vuoteen 2019 verrattuna vapaa-ajan tavaroiden kaupassa toimipaikkojen määrä on lisääntynyt, samoin päivittäistavarakaupassa. Muilla toimialoilla toimipaikkojen määrä on vähentynyt, eniten sisustamisen ja kodin tarvikkeiden kaupassa. Kaupallisten palvelujen osalta suurin palvelutarjonta on kahvila- ja ravintolapalveluissa sekä kauneus- ja hyvinvointipalveluissa. Palvelualojen toimipaikat ovat lisääntyneet kaikissa toimialaluokissa. (Oulun elinvoimalaskennan tulokset 2022). Uuden Oulun yleiskaavan laadinnan jälkeen Oulun keskustan alueella ovat lopettaneet toimintansa mm. Stockmannin ja Anttilan tavaratalot sekä aloittanut Kauppakeskus Valkea. Entisen Stockmannin tiloissa toimii nykyisin Pekuri-kortteli, jossa on mm. ravintolamaailma, päivittäistavarakauppaa, erikoisliikkeitä sekä elämyspalveluita. Keskustan alueella on vähittäiskaupan ja kaupallisten palvelujen liiketilaa noin 170 000 k-m² (Oulun kaupunki 2016), josta vähittäiskauppaa noin 95 000 k-m².

Raksilan alue on merkittävä keskustan päivittäistavarakaupan keskittymä. Alueen vähittäiskaupan ja kaupallisten palvelujen pinta-ala on noin 21 000 k-m², josta suurin osa on vähittäiskaupan käytössä. Alueella on kolme vähittäiskaupan suuryksikköä, joissa toimii K-Citymarket, Prisma ja Sale sekä muutamia erikoisliikkeitä ja kaupallisia palveluja.

Tuiran alue on palveluvarustukseltaan monipuolinen. Tuiran alueella on neljä päivittäistavaramyymälää, runsaasti erikoisliikkeitä, kaupallisia palveluja ja julkisia palveluja. Tuiran alueella ei ole vähittäiskaupan suuryksiköitä.

Tiedossa olevat suunnitelmat

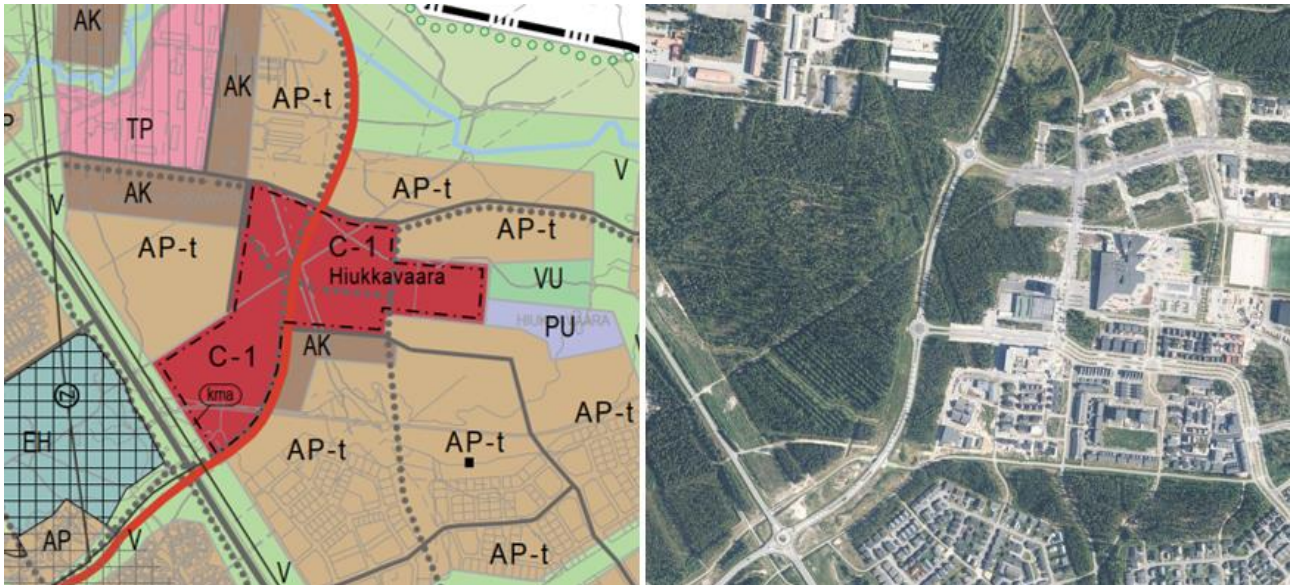
Oulun ydinkeskusta on Oulun, Oulun seudun ja koko Pohjois-Suomen kaupallinen pääkeskus. Selvityksen yhteydessä tehdyissä haastatteluissa tuli esille tarve ydinkeskustan saavutettavuuden parantamiselle, asukas- ja työpaikkamäärän lisäämiselle, kaupallisen vetovoiman vahvistamiselle, tyhjien liikeilojen saamiselle käyttöön sekä keskustan laajentamiselle asemakeskuksen ja Raksilan suuntaan. Yliopiston mahdollinen siirtyminen keskustaan toisi alueelle elinvoimaa ja lisäisi keskustan vetovoimaa kaupan ja kaupallisten palvelujen näkökulmasta. Keskustan kaupallinen kehittäminen vaatii poliittista tahtotilaa. Kaupungin on tarkoitus aloittaa keskustavision päivitys vuonna 2024.

Raksilassa Arina ja Kesko ovat suunnitelleet uusien liikeilojen rakentamista nykyisten markettien tilalle. Tavoitteena on rakentaa nykyisten markettien tilalle noin 16 000 k-m² liikeilaa (Prisma 9 000 ja K-Citymarket 7 000), sijoittaa myymälät yhteen kerroksen maantasoon ja toteuttaa pysäköinti rakenteellisena pysäköintinä myymälöiden alle. Hankkeen eteneminen odottaa kaavamuutoksen etenemistä. Raksilan luonne tulee muuttamaan uuden liikerakentamisen ja myös muiden vireillä olevien hankkeiden myötä (Asemanseutu, Elämysareena).

Asemanseudun asemakaavan muutos on käynnissä. Alueelle on suunnitteilla monipuolinen asumisen, liike-tilan ja palveluiden kokonaisuus, jonka mitoitus on yhteensä lähes 100 000 k-m². Asemanseudun viereen radanvarteen on suunnitteilla **Elämysareena**, josta rakentuu koko pohjoista Suomea palveleva moderni ja urbaani tapahtumien, kaupunkikulttuurin, matkaliikenteen ja liike-elämän keskus. Areenan toteutuminen tukee keskustan kehitystä ja elinvoimaa. Elämysareenalle etsitään parhaillaan yhteistyökumppaneita sekä toteutus- ja liiketoimintamallia. Kaupunki on sitoutunut areenan toteuttamiseen. Asemakaavan muutos käynnistyy vuonna 2024.

Tuiran alueen palveluvarustus on jo nykytilanteessa hyvä, mutta alueella on paljon kehittämismahdollisuuksia uusille vähittäiskaupan ja kaupallisten palvelujen toimintoille. Tuiran alueen pohjoispuolelle suunniteltu **Alppilan bulvardi** mahdollistaa vähittäiskaupan ja kaupallisten palvelujen sijoittumisen pääosin rakennusten kivijalkaan. Tuiran ja Alppilan bulvardin alueet yhdessä **Toppilan alueen** kanssa muodostavat kehittyvän ja kaupan näkökulmasta vetovoimaisen alueen. Toppilan alueelle on suunnitteilla uusi päivittäistavaramyymälä (noin 5 000 k-m²) ja Alppilan bulvardin pohjoisosaan moottoritien liittymän tuntumaan olisi kiinnostunut sijoittumaa Oulussa uusi hypermarket-toimija (mitoitus yhteensä 10 000 k-m², josta puolet päivittäistavarakauppaa ja puolet erikoiskauppaa). Lisäksi alueiden länsipuolelle on rakentumassa uusi **Hartaanselännan asuinalue**, jossa järjestetään asuntomessut vuonna 2025 ja joka valmistuttuaan vaikuttaa myös Tuiran, Toppilan ja Alppilan bulvardin kaupallisten palvelujen kehitykseen.

Hiukkavaaran aluekeskus (C-1)



Kuva 14: Vasemmalla ote Uuden Oulun yleiskaavan kaavakartasta 2 (Oulun kaupunki 2016) ja oikealla ilma-kuva Hiukkavaaran alueelta (MML2023).

Uuden Oulun yleiskaava

Uuden Oulun yleiskaavan kaavakartassa 2 Hiukkavaaran alueelle on osoitettu keskustatoimintojen alue (C-1) ja merkitykseltään seudullisten vähittäiskaupan suuryksiköiden kehittämisaalue (kma). Alueen ympärille on osoitettu kerrostalovaltaisia asuntoalueita (AK), tiiviitä pientalovaltaisia asuntoalueita (AP-t) ja työpaikka-alueita (TP). Keskustatoimintojen alueelle voi sijoittua merkitykseltään seudullisia vähittäiskaupan suuryksiköitä. Hiukkavaaran keskustatoimintojen alueen ja vähittäiskaupan suuryksiköiden kehittämisaalueen vähittäiskaupan suuryksiköiden enimmäismitoitus on 30 000 k-m².

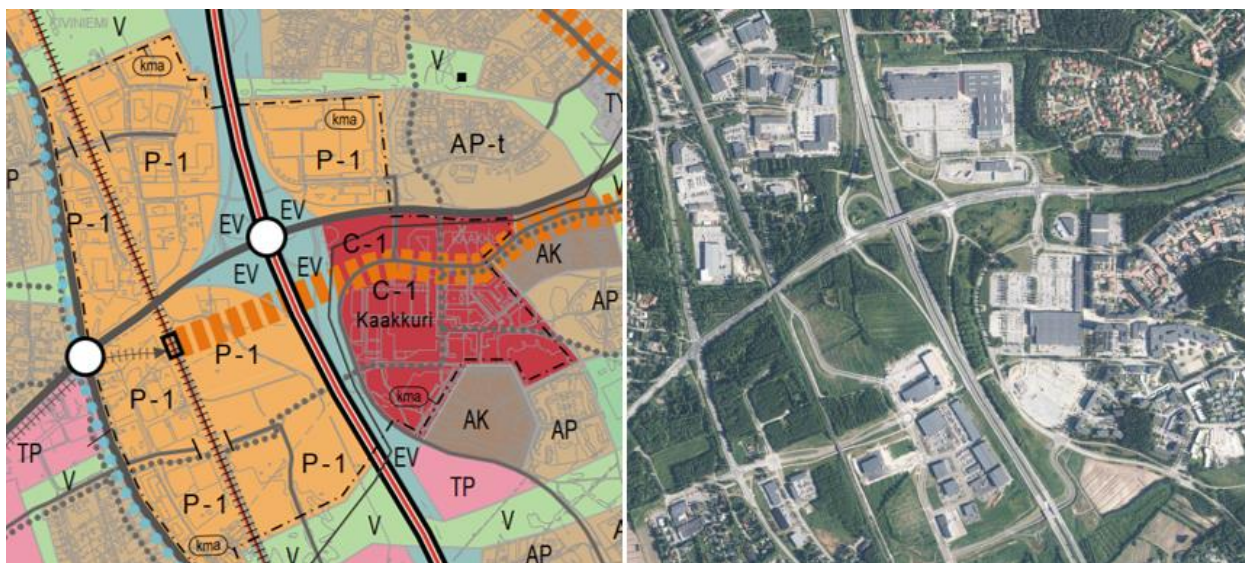
Alueen nykyiset palvelut

Hiukkavaaran alueella on asumista ja julkisia palveluita (mm. kirjasto, päiväkoti ja koulu) sekä K-market ja joitakin kaupallisia palveluja. Alueella ei ole tällä hetkellä vähittäiskaupan suuryksiköitä. Alueella on liiketilaa yhteensä noin 4 000 k-m².

Tiedossa olevat suunnitelmat

Alueella ei ole vireillä tai suunnitteilla olevia kaupan hankkeita. Kehittyvä aluekeskus tarvitsee lisää palveluita ja alueella on runsaasti käyttämätöntä potentiaalia vähittäiskaupalle ja kaupallisille palveluille. Haasteena palvelutarjonnan lisääntymiselle ovat väestöpohjan pienuus ja alueen sijainti kaukana pääväylistä. Palvelutarjonnan monipuolistuminen edellyttää väestömäärän kasvua ja tehokkaampaa rakentamista keskuksen alueelle. Toisaalta väestökehitys todennäköisesti hidastuu tulevina vuosina.

Kaakkurin aluekeskus (C-1) ja Kaakkuri-Vasaraperän vähittäiskaupan kehittämisa-alue (kma)



Kuva 15: Vasemmalla ote Uuden Oulun yleiskaavan kaavakartasta 2 (Oulun kaupunki 2016) ja oikealla ilma-kuva Hiukkavaaran alueelta (MML2023).

Uuden Oulun yleiskaava

Kaakkurin alue on Uuden Oulun yleiskaavassa (kaavakartta 1) osoitettu aluekeskuksena (C-1). Kaavakartassa 2 Kaakkurin alueelle on osoitettu liittymän kaakkoisneljännekseen keskustatoimintojen alue (C-1) ja liittymän lounais-, luoteis- ja koillisneljännekseen palvelujen, hallinnon ja erikoistavarakaupan kaupan alueita (P-1) Kaakkurinkulman, Vasaraperän ja Oulunportin alueille. Lisäksi Kaakkurin alueelle on osoitettu merkitykseltään seudullisten vähittäiskaupan suuryksiköiden kehittämisa-alue (kma). Yleiskaavan periaatteiden mukaan Kaakkurin aluetta kehitetään Oulun eteläisenä työpaikka- ja palvelukokonaisuutena. Alueelle saa sijoittaa merkitykseltään seudullisia vähittäiskaupan suuryksiköitä. Kaakkurin keskustatoimintojen alueen vähittäiskaupan suuryksiköiden enimmäismitoitus on 50 000 k-m². Merkitykseltään seudullisten vähittäiskaupan suuryksiköiden kehittämisa-alueen vähittäiskaupan suuryksiköiden enimmäismitoitus on 120 000 k-m².

Alueen nykyiset palvelut

Kaakkuri muodostaa Oulun eteläisen aluekeskuksen, johon on sijoittunut kaupallisten palvelujen lisäksi runsaasti myös muita yksityisiä ja julkisia palveluja. **Kaakkurin keskustatoimintojen alueella** (kaakkoisneljännes) sijaitsee kaksi vähittäiskaupan suuryksikköä (K-citymarket ja IKH-myymäla), joiden pinta-ala on noin 18 000 k-m². IKH-rakennus on valmistunut vuoden 2012 jälkeen. Alueella on liiketilaa yhteensä noin 21 000 k-m². Kaakkurin alueen koillis- ja luoteisneljännes ovat olemassa olevia paljon tilaa vaativan erikoiskaupan alueita.

Kaakkurinkulman alueella (koillisneljännes) toimii Bauhaus ja useasta myymälästä muodostuva Kauppakeskus Kaakkurinkulma, jossa toimii mm. Tokmanni ja Verkkokauppa.com. Rakennusten kerrosala on noin 33 000 k-m².

Vasaraperän alueella (luoteisneljännes) on pääosin moottoriajoneuvojen kauppaan, huoltoon ja rengaskauppaan liittyviä toimintoja. Alueella on neljä vähittäiskaupan suuryksikköä, joiden pinta-ala on yhteensä noin 20 000 k-m². Liikerakennuksista suurin osa on muussa kuin varsinaisessa myymäläkäytössä mm. korjaamoina ja renkaiden varastointitiloina. Lisäksi alueella sijaitsee mm. rakentamiseen liittyvien koneiden vuokraukseen liittyvää liiketoimintaa sekä laajan tavaravalikoiman myymälä Puulo.

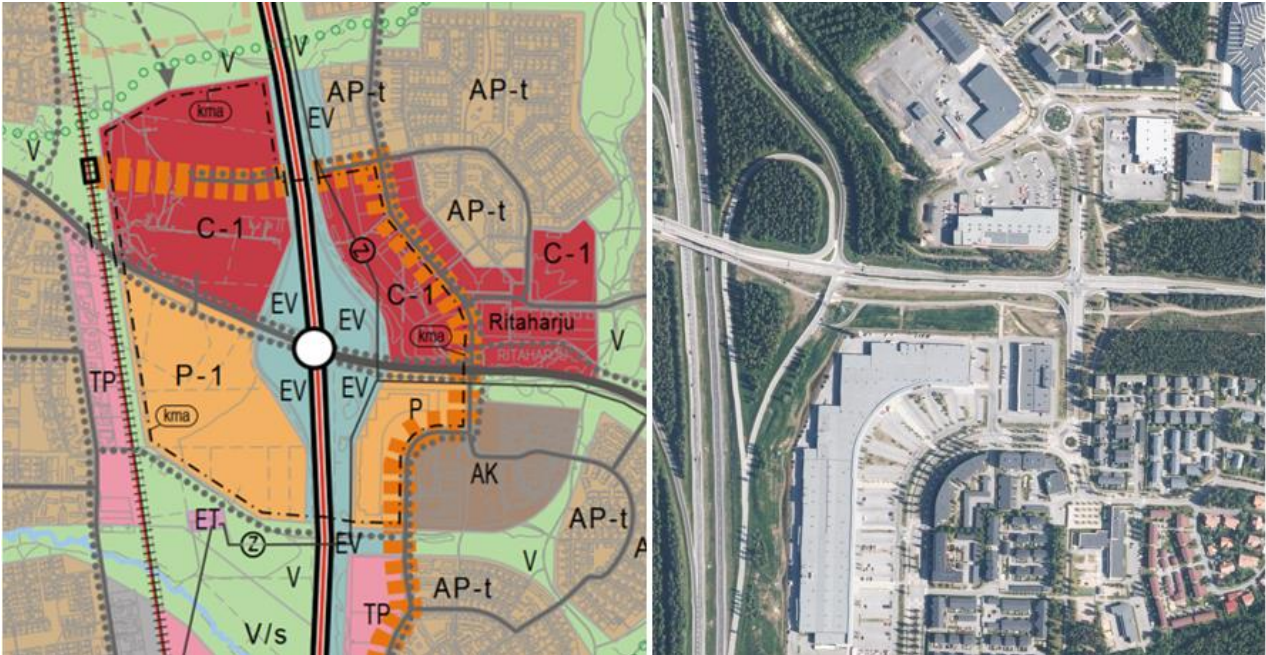
Oulunportin alueella (lounaisneljännes) toimii tällä hetkellä moottoriajoneuvojen ja varaosien kauppaa, moottoriajoneuvojen huoltopalveluja sekä tukkukauppaa. Alueella on vähittäiskaupan kerrosalaa noin 28 000 k-m² ja neljä vähittäiskaupan suuryksikköä, joiden kerrosala on noin 17 000 k-m². Alueen asemakaava on tullut voimaan vuonna 2019 ja liikerakennukset ovat valmistuneet sen jälkeen.

Tiedossa olevat suunnitelmat

Kaakkurin keskustatoimintojen alueen eteläosaan Citymarketin eteläpuolelle on rakenteilla liikerakennus, johon sijoittuu 4–5 erikoistavarakaupan, paljon tilaa vaativaa erikoistavarankauppaa tai siihen verrattavaa toimintaa. Liikekeskuksen korttelialueen rakennusoikeus on asemakaavassa noin 8 800 k-m². Alueen pohjoisosaan Citymarketin pohjoispuolelle on suunnitteilla päivittäistavaramyymälä (Lidl), jonka rakennusoikeus on asemakaavassa noin 3 000 k-m². Lisäksi alueella on vireillä K-Citymarketin laajennus (noin 3 000 k-m²) ja uudistaminen. Vireillä ja suunnitteilla olevien hankkeiden myötä alueen liiketila lisääntyy noin 15 000 k-m², jolloin alueen kokonaiskerrosala tulee olemaan noin 36 000 k-m².

Oulunportin alueella on voimassa asemakaava, jossa alueelle on osoitettu liike- ja toimistorakennusten korttelialueita (K-8) sekä liikerakennusten korttelialueita, joille saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön (KM-8). Kaavamääräysten mukaan korttelialueille saa sijoittaa paljon tilaa vaativan erikoiskaupan liiketiloja sekä sellaisia muita erikoistavaran kaupan liiketiloja, jotka tilantarpeestaan ja toimialan luonteesta johtuen soveltuvat keskustan ulkopuoliselle alueelle. Alueelle ei saa sijoittaa päivittäistavarakaupan myymälää. Kaava-alueen rakennusoikeus on yhteensä 89 700 k-m², josta K-8-korttelialueilla 24 300 k-m² ja KM-8-korttelialueilla 65 400 k-m². Rakennusoikeudesta on toteutumatta noin 62 000 k-m². Kaakkurin alueella ja erityisesti Oulunportissa, on runsaasti toteutumattomaa kaavavarantoa sekä vähittäiskaupalle että kaupallisille palveluille.

Lisäksi Kempeleen rajalla **Ouluntullin alueella** on toteutumattomaa vähittäiskaupan ja kaupallisten palvelujen potentiaalia. Halutaanko alueelle kauppaa vai riittääkö Kaakkurin alueen potentiaalia?

Ritaharjun aluekeskus (C-1) ja Ritaharju-Ritaportin vähittäiskaupan kehittämialue (kma)

Kuva 16: Vasemmalla ote Uuden Oulun yleiskaavan kaavakartasta 2 (Oulun kaupunki 2016) ja oikealla ilma-kuva Ritaharjun alueelta (MML2023).

Uuden Oulun yleiskaava

Ritaharjun alue on Uuden Oulun yleiskaavassa (kaavakartta 1) osoitettu aluekeskuksena (C-1). Kaavakartassa 2 alueelle on osoitettu liittymän koillis- ja luoteisneljännekseen keskustatoimintojen alueita (C-1) ja liittymän kaakkoisneljännekseen palvelujen, hallinnon ja kaupan alue (P) ja lounaisneljännekseen palvelujen, hallinnon ja erikoistavarakaupan alue (P-1). Lisäksi alueelle on osoitettu merkitykseltään seudullisten vähittäiskaupan suuryksiköiden kehittämialue (kma). Yleiskaavan periaatteiden mukaan Ritaharju-Ritaportin aluetta kehitetään kaupungin pohjoisten suuralueiden keskuksena yhdessä Linnanmaan yliopiston, tutkimuslaitosten ja yksityisten yritysten muodostaman innovaatiokeskittymän kanssa. Alueelle saa sijoittaa merkitykseltään seudullisia vähittäiskaupan suuryksiköitä. Ritaharjun keskustatoimintojen alueen vähittäiskaupan suuryksiköiden enimmäismitoitus on 70 000 k-m². Merkitykseltään seudullisten vähittäiskaupan suuryksiköiden kehittämialueen vähittäiskaupan suuryksiköiden enimmäismitoitus on 120 000 k-m². Keskustatoimintojen alueiden ja palvelujen alueiden ympärille on osoitettu kerrostalovaltaisia asuntoalueita (AK), tiiviitä pientalovaltaisia asuntoalueita (AP-t) ja pientalovaltaisia asuntoalueita (AP).

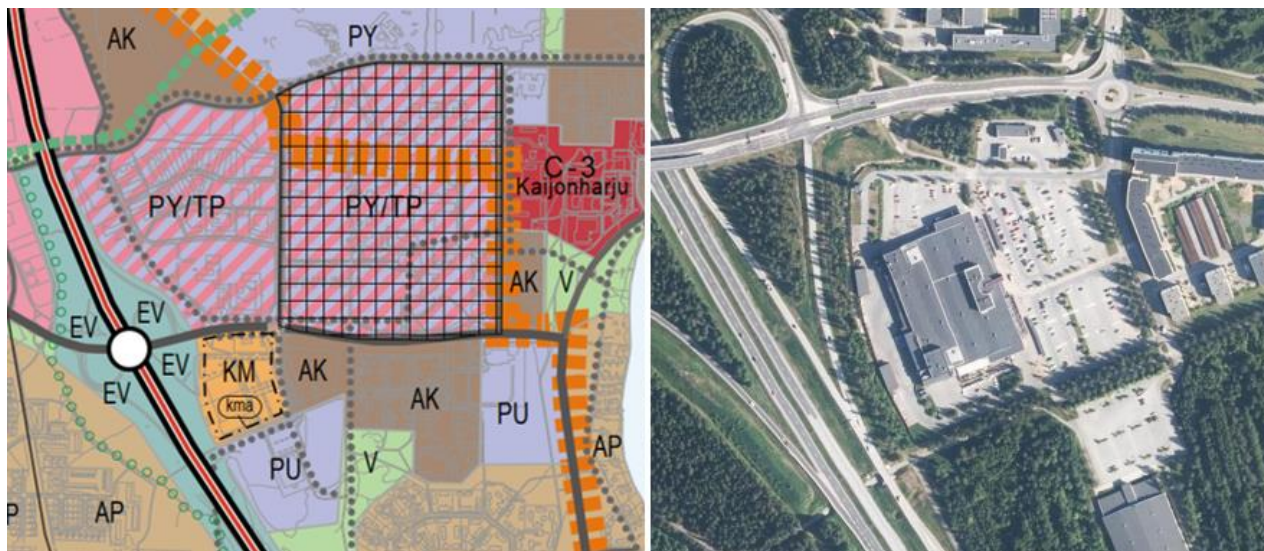
Alueen nykyiset palvelut

Ritaharjun aluekeskus on rakentunut moottoritien itäpuolelle liittymän koillis- ja kaakkoisneljänneksiin. Liittymän lounais- ja luoteisneljännekset ovat tällä hetkellä rakentamattomia. Koillisneljänneksessä on asumista ja julkisia palveluita sekä K-supermarket, S-market, Motonet ja Rusta. Koillisneljänneksen vähittäiskaupan pinta-ala on noin 10 000 k-m². Kaakkoisneljänneksessä on asumista sekä Ideaparkin kauppakeskus ja liikeraennus, jossa toimii Stadium ja liikuntapalveluja. Ideaparkin kauppakeskukseen on keskittynyt erikoiskauppaa, erityisesti muotikauppaa, sekä Tokmanni. Kauppakeskus on alun perin suunniteltu huonekalukaupan ja tilaa vaativan kaupan tarpeisiin. Kaakkoisneljänneksen vähittäiskaupan pinta-ala on noin 23 000 k-m². Koko alueella on kaksi vähittäiskaupan suuryksikköä (Ideapark ja Motonet), joiden pinta-ala on noin 25 500 k-m².

Tiedossa olevat suunnitelmat

Ritaportti on kehittyvä alue. Alueen luoteisosan keskustatoimintojen alueella on käynnissä asemakaavamuutos, joka mahdollistaa alueelle noin 45 000 k-m² vähittäiskaupan liiketiloja. Alustavan suunnitelman mukaan alueelle on suunnitteilla yksi hypermarket, laajan tavaravalikoiman kauppaa sekä tilaa vaativaa erikoistavarakauppaa. Alueen lounaisneljännes (P-1) on asemakaavoittamaton ja toteutunee pitemmällä tähtäimellä.

Linnanmaan vähittäiskaupan kehittämisa-alue (kma)



Kuva 17: Vasemmalla ote Uuden Oulun yleiskaavan kaavakartasta 2 (Oulun kaupunki 2016) ja oikealla ilmakuva Linnanmaan Prisman alueelta (MML2023).

Uuden Oulun yleiskaava

Uuden Oulun yleiskaavan kaavakartassa 2 Linnanmaan alue on osoitettu kaupallisten palvelujen alueena (KM) ja merkitykseltään seudullisten vähittäiskaupan suuryksiköiden kehittämisa-alue (kma). Alueen ympärille on osoitettu kerrostalovaltaisia asuntoalueita (AK), julkisten palvelujen alueita (PY), urheilu- ja virkistyskeskusten alue (PU) sekä työpaikka-alueita (TP, PY/TP). Alueelle voi sijoittua merkitykseltään seudullisia vähittäiskaupan suuryksiköitä. Alueelle sijoittuvien vähittäiskaupan suuryksiköiden yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 15 000 k-m².

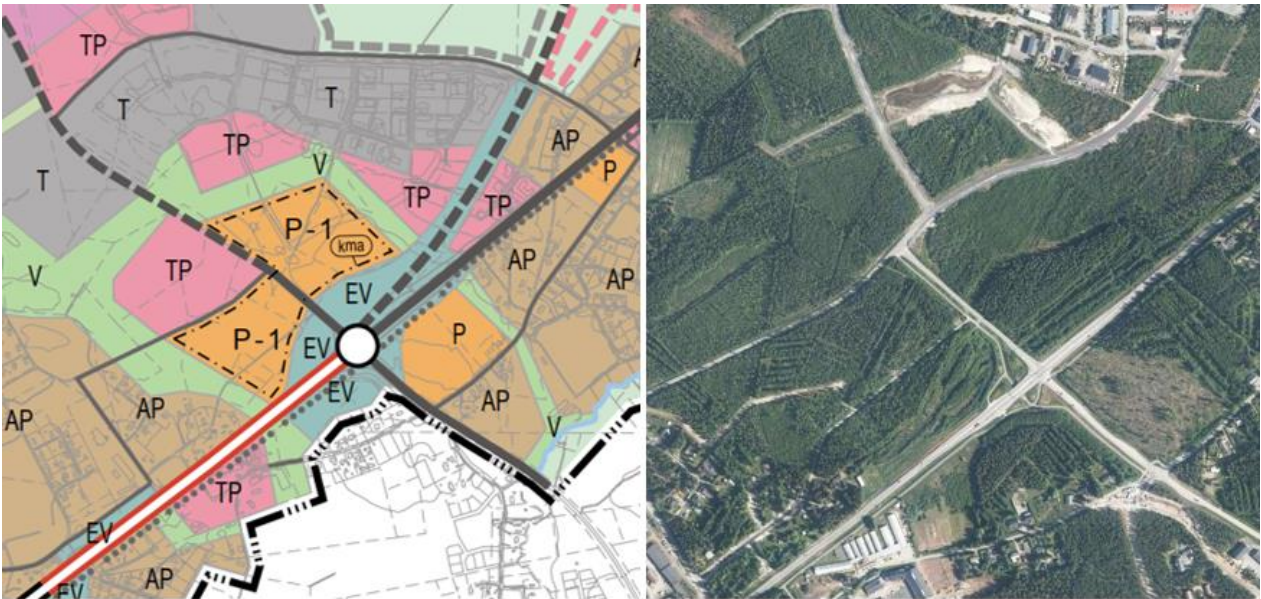
Alueen nykyiset palvelut

Alueella sijaitsee Prisma-keskus, jossa hypermarketin lisäksi toimii muutamia etumyymälöitä. Prisma-keskuksen pinta-ala on noin 11 500 k-m².

Tiedossa olevat suunnitelmat

Alueella ei ole vireillä tai suunnitteilla olevia kaupan hankkeita. Yliopiston mahdollinen siirtyminen keskustaan vaikuttaa olemassa olevan kaupan toimintaan kuten myös Kaijonharjun paikalliskeskuksen kehitykseen.

Välikylän vähittäiskaupan kehittämialue (kma)



Kuva 18: Vasemmalla ote Uuden Oulun yleiskaavan kaavakartasta 2 (Oulun kaupunki 2016) ja oikealla ilma-kuva Välikylän alueelta (MML2023).

Uuden Oulun yleiskaava

Uuden Oulun yleiskaavan kaavakartassa 2 Välikylän alueelle on osoitettu palvelujen, hallinnon ja erikoistavarakaupan alue (P-1) ja merkitykseltään seudullisten vähittäiskaupan suuryksiköiden kehittämialue (kma). Alueen ympärille on osoitettu työpaikka-alueita (TP) ja teollisuus- ja varastoalueita (T). Alueelle voi sijoittua sellaisia merkitykseltään seudullisia vähittäiskaupan suuryksiköitä, jotka perustellusta syystä voivat sijoittua myös keskusta-alueen ulkopuolelle. Alueelle sijoittuvien vähittäiskaupan suuryksiköiden yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 25 000 k-m².

Alueen nykyiset palvelut

Välikylän alueella ei sijaitse vähittäiskaupan suuryksiköitä. Alue on toteutunut pääosin työpaikka- ja teollisuusalueena, mutta alueella on myös jonkin verran palveluyrityksiä, kuten lounasravintoloita ja katsastus-asema.

Tiedossa olevat suunnitelmat

Alueella ei ole vireillä tai suunnitteilla olevia kaupan hankkeita. Alueella on käyttämätöntä kaavavarantoa vähittäiskaupalle ja palveluille. Alue sopii paljon tilaa vaativalle kaupalle, mutta toteutunee pitkällä tähtäimellä.

Limingantulli, Karjasilta ja Äimärautio vähittäiskaupan kehittämisa-alue (kma)



Kuva 19: Vasemmalla ote Uuden Oulun yleiskaavan kaavakartasta 2 (Oulun kaupunki 2016) ja oikealla ilma-kuva Limingantullin, Karjasillan ja Äimäraution alueelta (MML2023).

Uuden Oulun yleiskaava

Limingantullin, Karjasillan ja Äimäraution alueet on Uuden Oulun yleiskaavan kaavakartassa 2 osoitettu merkitykseltään seudullisten vähittäiskaupan suuryksiköiden kehittämisa-alueina (kma). **Limingantullin** alueelle on osoitettu palvelujen, hallinnon ja kaupan alueita (P), palvelujen, hallinnon ja erikoistavarakaupan alueita (P-1) sekä kaupallisten palvelujen alue (KM). **Karjasillan** alueelle on osoitettu palvelujen, hallinnon ja kaupan alueita (P) ja palvelujen, hallinnon ja erikoistavarakaupan alueita (P-1). **Äimäraution** alue on osoitettu palvelujen, hallinnon ja erikoistavarakaupan alueena (P-1). Äimäraution alueelle sijoittuvien vähittäiskaupan suuryksiköiden yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 60 000 k-m². Alueiden ympärille on osoitettu keskus-tamaisia asuin- ja liikealueita (AK-c), pientalovaltaisia asuntoalueita (AP) ja teollisuus- ja varastoalueita (T).

Alueiden nykyiset palvelut

Limingantullin alueella on vähittäiskaupan ja kaupallisten palvelujen liiketilaa yhteensä noin 134 000 k-m², josta vähittäiskaupan käytössä on noin 112 000 k-m². Alueella on useita vähittäiskaupan suuryksiköitä, joista suurin on Limingantullin Prisma. Vähittäiskaupan suuryksiköiden pinta-ala on noin 68 000 k-m². Alueelta on siirtynyt autokauppaa Oulunportin alueelle. **Karjasillan** alueella on vähittäiskaupan ja kaupallisten palvelujen liiketilaa yhteensä noin 46 000 k-m², josta valtaosa on vähittäiskaupan käytössä. Alueella on neljä vähittäis-kaupan suuryksikköä, joiden pinta-ala on yhteensä noin 32 000 k-m². Suuryksiköissä toimii muun muassa huonekalukauppaa, urheiluliike, päivittäistavaramyymälä ja kaupallisia palveluja. Muissa liikerakennuksissa toimii muun muassa Lidl, huonekaluliikkeitä ja kaupallisia palveluja. **Äimäraution** alueella on vähittäiskaupan pinta-alaa noin 35 000 k-m². Alueella on kaksi vähittäiskaupan suuryksikköä (K-rauta ja Wetteri autoliike), joiden pinta-ala on noin 30 000 k-m². Uutena palveluna alueelle on toteutunut K-noutotukku.

Tiedossa olevat suunnitelmat

Alueella ei ole vireillä tai suunnitteilla olevia kaupan hankkeita. Tuleva liikerakentaminen tulee olemaan pää- osin nykyistä liiketilaa korvaavaa.

Merkitykseltään paikallinen vähittäiskauppa

Merkitykseltään seudullisten vähittäiskaupan suuryksiköiden lisäksi Uuden Oulun yleiskaavassa on ohjattu merkitykseltään paikallisten vähittäiskaupan suuryksiköiden ja muun vähittäiskaupan sijoittumista.

Paikalliskeskukset (C3)

Paikalliskeskuksina, joita kehitetään ympäröivien suuralueiden keskuksina, on Uuden Oulun yleiskaavassa osoitettu Toppila, Rajakylä, Kaijonharju, Myllyoja ja Maikkula. Paikalliskeskuksiin saa sijoittaa enintään 5 000 k-m²:n suuruisia vähittäiskaupan suuryksiköitä.

- **Toppilan** alueella on kaksi vähittäiskaupan suuryksikköä (päivittäistavaramyymälä ja autoliike), joiden kerrosala on yhteensä noin 10 000 k-m². Lisäksi alueella on tavaratalo, kaupallisia palveluja ja julkisia palveluja. Alueelta siirtyy ostovoimaa muualle, joten alueelle tarvitaan uusia palveluita. K-Supermarket on laajentunut vuonna 2023 ja alueelle on tulossa pinta-alaltaan 5 000 k-m² suuruinen S-market. Alueen kaupallisten palvelujen kehitykseen vaikuttaa myös läheisten Tuiran ja Alppilan bulevardin kehitys. Kaijilla alueilla kaupallisten palvelujen toiminta- ja kehitysedellytykset ovat hyvät ja alueet kiinnostavat kaupan ja kaupallisten palvelujen toimijoita.
- **Rajakylän** keskuksessa on yksi päivittäistavaramyymälä ja joitakin kaupallisia palveluja sekä julkisia palveluja. Ostoskeskuksessa on useita tyhjiä liiketiloja. Alueella ei ole vähittäiskaupan suuryksiköitä. Osa nykyisistä palveluista on uudistunut.
- **Kaijonharjun** keskuksessa on varsin monipuolinen päivittäistavarakaupan, erikoiskaupan, kaupallisten palvelujen ja julkisten palvelujen palvelutarjonta. Alueen palvelutarjonta on lisääntynyt viime vuosina ja alueella on myös asuin- ja toimitilaa rakentumassa. Aluetta kehitetään Linnanmaa-Kaijonharjun kaavarungon tavoitteiden mukaan. Alueella on käynnissä asemakaavan muutos, jossa järjestetään kaupan korttelirakennetta uudelleen. Yliopiston mahdollinen siirtyminen vaikuttaa alueen kehitykseen.
- **Myllyojan** alueella on kaksi päivittäistavaramyymälää ja joitakin kaupallisia palveluja sekä julkisia palveluja. Alueella ei ole vähittäiskaupan suuryksiköitä. Alueella ei ole suunnitteilla uutta liikerakentamista.
- **Maikkulan** alueella on julkisia palveluja (koulu, päiväkot, monitoimitalo, kirjasto), kaksi päivittäistavaramyymälää sekä joitakin erikoisliikkeitä ja kaupallisia palveluja. Alueelle on avattu uusi päivittäistavaramyymälä vuonna 2023. Vireillä on kaavamuutos, joka tähtää päivittäistavaramyymälän siirtämiseen Maikkulan keskukselta valtatie varteen.

Kaupallisten palvelujen alueet (KM)

Merkinnällä on osoitettu olemassa oleva hypermarket-keskus Ruskon alueella. Hypermarketin (K-Citymarket) lisäksi rakennuksessa toimii muutamia erikoisliikkeitä ja kaupallisia palveluja. Rakennuksen pinta-ala on useiden laajennusten jälkeen noin 10 000 k-m². Alue kiinnostaa kaupan ja kaupallisten palvelujen toimijoita. Uudet tiejärjestelyt vaikuttavat kehitykseen.

Palvelujen alueet (P, P-1)

Palvelujen, hallinnon ja kaupan (P) alueille saa sijoittaa sellaisia erikoistavarakaupan suuryksiköitä, jotka kaupan laatu huomioon ottaen voivat perustellusta syystä sijoittua myös keskusta-alueen ulkopuolelle. Alueille saa sijoittaa enintään 2 000 k-m²:n suuruisen päivittäistavaramyymälän.

Palvelujen, hallinnon ja kaupan (P-1) alueille saa sijoittaa sellaisia erikoistavarakaupan suuryksiköitä, jotka kaupan laatu huomioon ottaen voivat perustellusta syystä sijoittua myös keskusta-alueen ulkopuolelle. Alueelle saa sijoittaa pienimuotoisen muuhun palvelutarjontaan liittyvän päivittäistavaramyymälän. P-1 merkinällä osoitetuilla alueilla, joita ei ole osoitettu merkitykseltään seudullisiksi vähittäiskaupan suuryksiköiden kehittämisalueiksi, sijaitsee yksi vähittäiskaupan suuryksikkö (Välväin K-Rauta).

Työpaikka-alueet (TP-1)

Alueille saa sijoittaa työpaikka-alueelle soveltuvia rauta- ja rakennustarvike- sekä autokaupan suuryksiköitä Ruskon ja Ruskonselän alueille sekä Kellon liittymän yhteyteen.

Lähipalvelut

Kattava lähipalvelujen verkosto mahdollistaa kohtuulliset asiointimatkat, kaupallisten palvelujen saavutettavuuden kävellen ja pyöräillen sekä kestävän palveluverkon kehityksen. Haasteena on erityisesti vanhoilla pientalovaltaisilla alueilla olemassa olevien lähipalveluiden turvaaminen ja kehittäminen.

Kaupan kehitys vs. Uuden Oulun yleiskaavan kaupan mitoitus

Uuden Oulun yleiskaavan laadinnan jälkeen vähittäiskaupan suuryksiköiden pinta-ala on lisääntynyt eniten Ritaharjun-Ritaportin ja Oulunportin alueilla. Hiukkavaaran aluekeskuksen ja Välikylän vähittäiskaupan kehittämisalueella ei ole vähittäiskaupan suuryksiköitä, joten yleiskaavan suuryksiköiden enimmäismitointus on edelleen kokonaan käyttämättä. Kaikilla yleiskaavassa osoitetuilla merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan alueilla on enimmäismitointusta edelleen käyttämättä, eniten Ritaharjun-Ritaportin alueella.

Taulukko 11. Arvio vähittäiskaupan suuryksiköiden nykyisestä kerrosalasta sekä enimmäismitointukset Uuden Oulun yleiskaavassa ja Pohjois-Pohjanmaan 3. vaihemaakuntakaavassa osoitetuilla merkitykseltään seudullisten vähittäiskaupan suuryksiköiden alueilla (Oulun kaupunki 2016 ja Pohjois-Pohjanmaan liitto 2018).

Kaavamerkintä UOYK (3.VMKK)	Alue	Enimmäis- mitoitus UOYK, k-m ²	Enimmäis- mitoitus 3.VMKK, k-m ²	Vähittäiskau- pan suuryksiköt 2023 (>4000 k-m ²)
Aluekeskukset C-1 (Oulun kaupunkiseudun aluekeskuksen keskustatoimintojen alue C-3)	Hiukkavaara	30 000		0
	Kaakkuri	50 000		18 000
	Ritaharju	70 000		5 500
Suuret paikalliskeskukset C-2 (Keskustatoimintojen alue c)	Haukipudas	30 000		9 500
	Kiiminki	30 000		5 000
	Oulunsalo	30 000		8 900
Vähittäiskaupan kehittämisalue kma (Vähittäiskaupan kehittämisen kohdealue kma, vähittäiskaupan suuryksikkö km ja erikoiskaupan suuryksikkö km-1)	Kaakkuri-Vasaraperä	120 000	400 000	71 000
	Ritaharju-Ritaportti	120 000		20 000
	Äimärautio	60 000		30 000
	Linnanmaa	15 000	15 000	11 500
	Välikylä	25 000	25 000	0
	Limingantulli			72 500
	Höyhtyä			32 000
	Toppila			10 000
	Välivainio			6 500
	Rusko			10 000

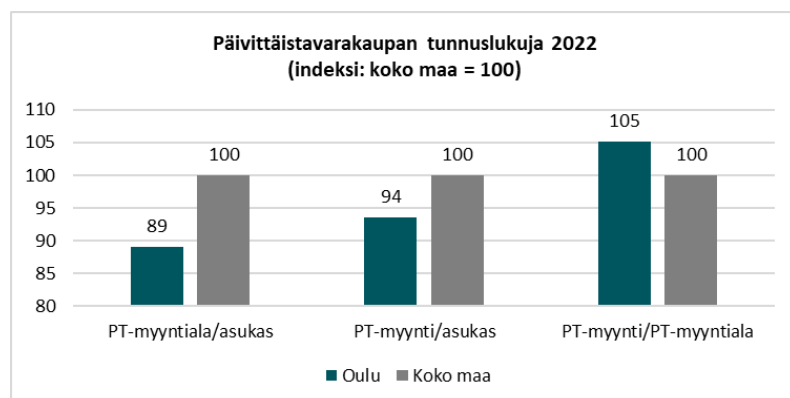
4.3 Vähittäiskaupan kilpailutilanne

Oulun palvelut vetävät asiakkaita laajalta alueelta:

- Oulun kaupalliset palvelut ovat vetovoimaisia ja vetävät asiakkaita laajalta alueelta kaupungin ulkopuolelta, Oulun seudulta ja koko maakunnasta. Kaupungin sisällä erityisesti Oulun keskustan, Kaakurin ja Ritaharjun sekä Limingantullin ja Äimäraution kaupalliset palvelut vetävät asiointeja kaupungin ulkopuolelta.*

Päivittäistavarakaupan tunnusluvut

Nielsenin myymälärekisterin mukaan vuoden 2022 lopussa Oulussa oli päivittäistavarakaupan myyntialaa asukasta kohti vähemmän (indeksi 89) kuin koko maassa keskimäärin (indeksi 100). Myös päivittäistavara-myymälöiden PT-myynti asukasta kohti oli Oulussa jonkin verran pienempi (indeksi 94) kuin koko maassa keskimäärin (indeksi 100). Päivittäistavarakaupan myyntitehokkuus (€/my-m²/vuosi) oli Oulussa jonkin verran korkeampi (indeksi 105) kuin koko maassa keskimäärin (indeksi 100). Korkea myyntitehokkuus kertoo yleensä siitä, että päivittäistavarakaupan pinta-ala on alimitoitettu, ja että kilpailua ei ole tai sitä on vähän. Myyntitehokkuuteen vaikuttaa omalta osaltaan myös myymälätilojen ikä, koko ja toimivuus. Myös esimerkiksi alueen kaupallinen vetovoima heijastuu myyntitehokkuuteen niin, että merkittävä alueen ulkopuolelta tuleva kysyntä luo edellytykset korkealle myyntitehokkuudelle.

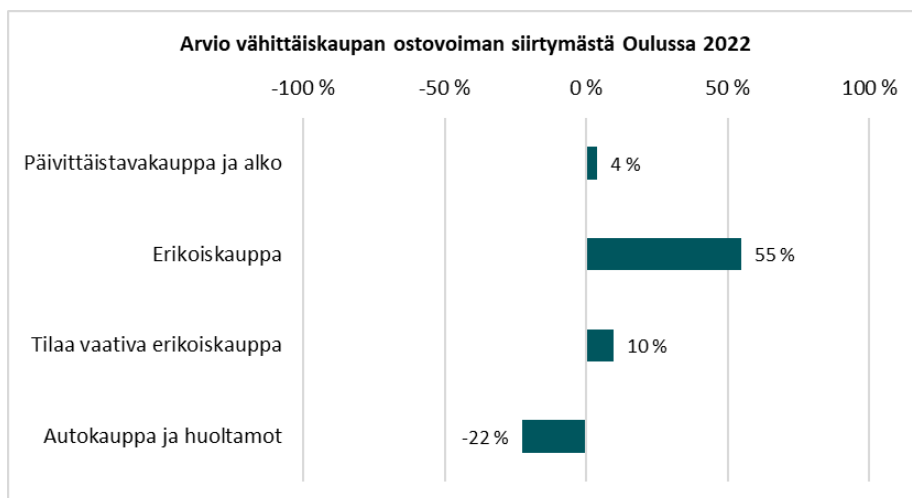


Kuva 20: Päivittäistavarakaupan tunnuslukuja 2022 (NielsenIQ: myymälärekisteri 2022).

Ostovoiman siirtymät

Ostovoiman siirtymä on kunkin alueen vähittäiskaupan myynnin ja ostovoiman erotus. Kuluttajat eivät tee kaikkia ostoksia omalta alueelta, vaan osa ostoksista hankitaan oman alueen ulkopuolelta. Vastaavasti muualla asuvat voivat tuoda asianomaiselle alueelle ulkopuolista ostovoimaa. Kun ostovoiman siirtymä on positiivinen eli myynti on suurempi kuin ostovoima, kaupan palvelut ovat vetovoimaisia ja saavat ostovoimaa muualta. Kun ostovoiman siirtymä on negatiivinen eli myynti on pienempi kuin ostovoima, ostovoimaa siirtyy alueen ulkopuolelle. Ostovoiman siirtymää koskeva laskelma kertoo nettosiirtymän, mutta ei sitä, mistä siirtymä saadaan tai minne siirtymä suuntautuu.

Seuraavassa kuvassa on esitetty arvio vähittäiskaupan ostovoiman siirtymästä Oulussa vuonna 2022. Oulussa erikoiskaupan palvelut ovat vetovoimaisia ja vetävät ostovoimaa myös kaupungin ulkopuolelta. Myös päivittäistavarakaupassa ostovoiman nettosiirtymä on positiivinen eli ostovoimaa tulee Ouluun myös naapurikunnista. Autokaupassa ja polttoaineen vähittäismyynnissä Oulun ostovoiman siirtymä on negatiivinen, joten palvelutarjonta ei täysin vastaa oululaisten kysyntään.

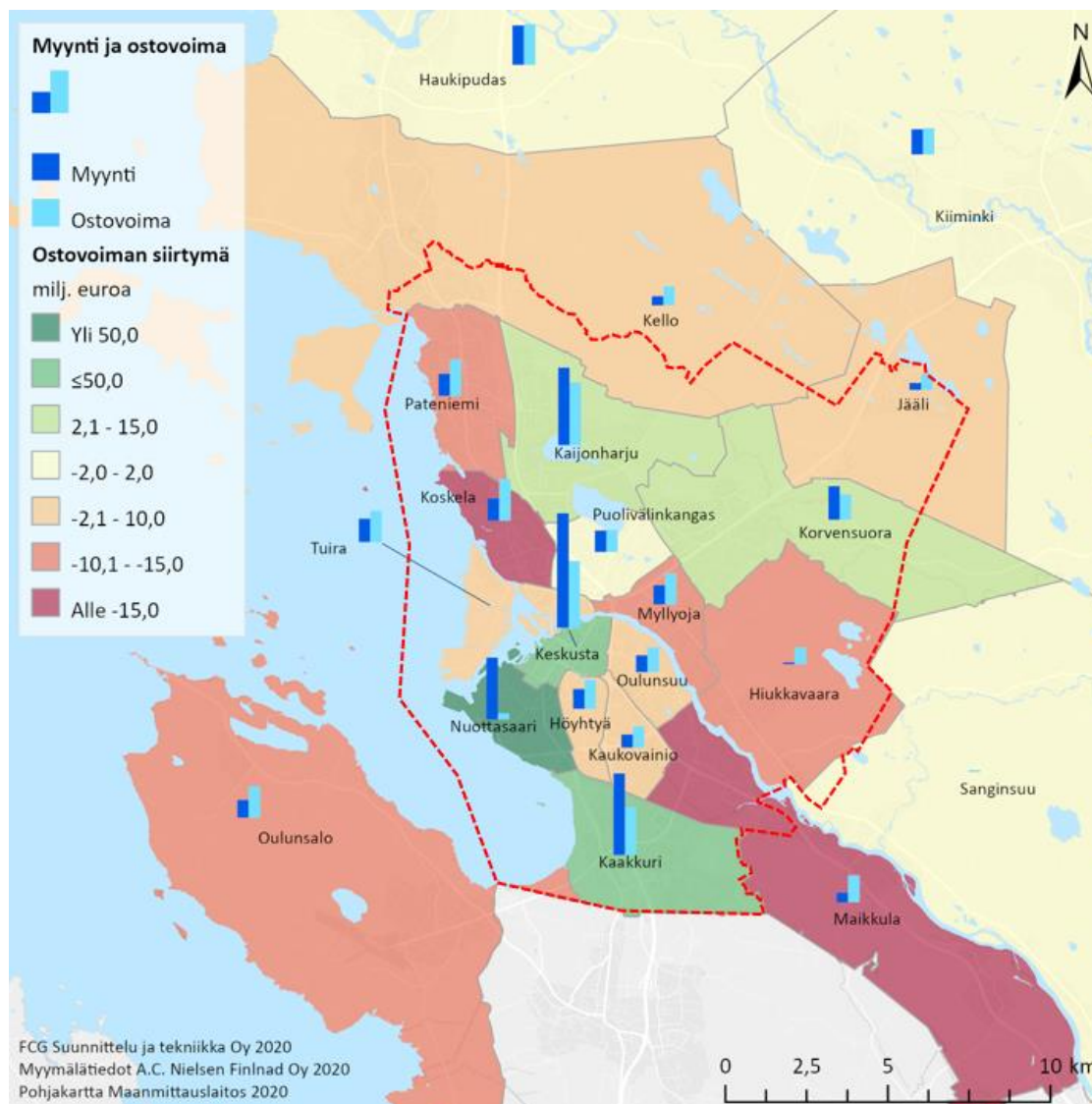


Kuva 21: Arvio vähittäiskaupan ostovoiman siirtymästä Oulussa vuonna 2022 (NielsenIQ ja Tilastokeskus).

Aiemmin Oulussa laadituissa kaupallisissa selvityksissä on tarkasteltu päivittäistavarakaupan ostovoiman siirtymiä suuralueittain. Viimeisin suuralueittainen tarkastelu on tehty vuoden 2019 tilanteessa (Oulun kaupunki 2020: Hartaanselänrannan kaavamuutoksen kaupallinen selvitys). Tällä hetkellä ei ole saatavissa vastaavia rekisteritietoja, joten tarkastelua ei ole mahdollista päivittää nykytilanteeseen. Suuralueittain tarkasteltuna suurimmat positiiviset ostovoiman siirtymät olivat vuoden 2019 tilanteessa Nuottasaaren, Keskustan, Kaakkurin, Kaijonharjun ja Korvensuoran suuralueilla. Positiivista ostovoiman siirtymää selittää se, että kaikilla edellä mainituilla suuralueilla toimii yksi tai useampi hypermarket, jotka vetävät ostovoimaa laajalta alueelta. Tilanne ei ole tältä osin muuttunut, joten ostovoiman siirtymä on kyseisillä suuralueilla myös nykytilanteessa positiivinen.

Ostovoiman siirtymiä tarkastelemalla voidaan arvioida alueiden kaupallista vetovoimaa, mutta myös palvelujen katvealueita eli alueita, joilla kaupan palvelujen tarjonta ei vastaa kysyntää. Tällaisilla alueilla väestöpohja voi mahdollistaa olemassa olevien myymälöiden laajennuksen ja/tai uusien myymälöiden perustamisen. Euromääräisesti suurimmat negatiiviset siirtymät olivat vuoden 2019 tilanteessa Hiukkavaaran, Koskelan, Maikkulan ja Pateniemen suuralueilla, joista Hiukkavaara, Koskela ja Pateniemi kuuluvat kokonaan ja Maikkula osittain Oulun keskeisen kaupunkialueen yleiskaavan suunnittelualueeseen. Kaikilla alueilla päivittäistavarakaupan tarjonta on lisääntynyt vuoden 2019 jälkeen uusien myymälöiden perustamisen ja/tai olemassa olevien myymälöiden laajentamisen myötä, joten ostovoiman ulosvirtaus on ainakin jonkin verran vähentynyt. Vuoden 2019 jälkeen on avattu uusia myymälöitä muun muassa Hiukkavaaraan (K-market, 2019), Knuutilankankaalle (K-Supermarket, 2023) ja Pateniemenrantaan (K-market, 2019 jälkeen) sekä laajennettu myymälöitä muun muassa Toppilassa (K-supermarket, 2023).

Seuraavassa kuvassa on esitetty päivittäistavarakaupan ostovoiman euromääräinen nettosiirtymä Oulun kaupungin alueella suuralueittain vuonna 2019.



Kuva 22: Päivittäistavarakaupan myynti ja ostovoima sekä ostovoiman siirtymä suuralueittain Oulussa 2019 (Oulun kaupunki 2020: Hartaanselänrannan kaavamuutoksen kaupallinen selvitys). Kuvaan lisätty Oulun keskeisen kaupunkialueen yleiskaava-alueen raja (punaisella).

5 VÄHITTÄISKAUPAN KYSYNNÄN JA LIIKETILATARPEEN KEHITYS

5.1 Arvio kysynnän kehityksestä vuoteen 2040

Asukasmäärän kasvu lisää kaupan palvelujen kysyntää:

- Ostovoima ja sen kehitys ovat perusta kaupan palveluverkon kehitykselle. Kysynnän kehitys on arvioitu Oulun väestökehityksen ja kahden eri yksityisen kulutuksen kehitysarvion perusteella.
- Oulun väestön vähittäiskauppaan kohdistuva kysyntä kasvaa vuosina 2022–2040 kahden eri yksityisen kulutuksen kehitysarvion mukaan noin 613–1180 milj.€

Vähittäiskaupan liikevaihdon kehitys Suomessa 2011–2022

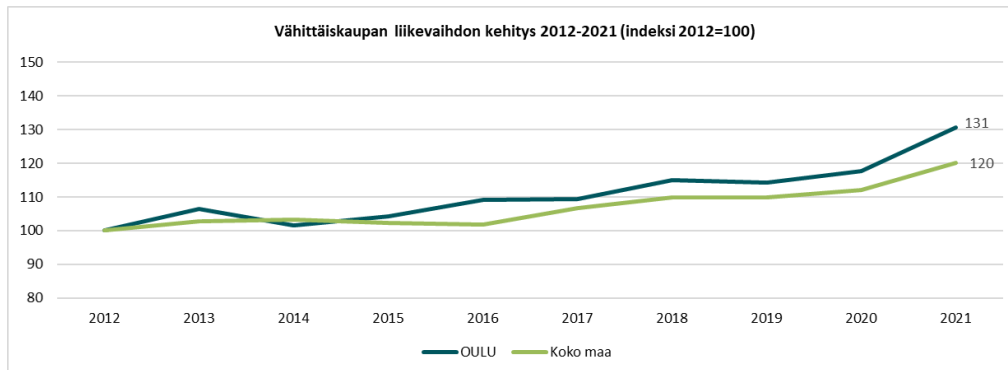
Vähittäiskaupan liikevaihdon määrä on kasvanut vuosina 2011–2022 keskimäärin 1,3 % vuodessa. Päivittäistavarakaupassa kasvu on ollut keskimäärin 0,3 %, erikoiskaupassa keskimäärin 2,4 %, moottoriajoneuvojen kaupassa keskimäärin 2,9 % ja ajoneuvojen polttoaineen vähittäiskaupassa keskimäärin -2,2 % vuodessa. Vuonna 2022 vuosimuutos oli negatiivinen useimmilla toimialoilla.

Taulukko 12. Vähittäiskaupan liikevaihdon vuosimuutos (%) Suomessa 2011–2022 (Tilastokeskus: vähittäiskaupan liikevaihtokuvaaja)

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	ka
Päivittäistavarakauppa	1,9	-0,2	-1,2	-0,5	-0,7	1,0	1,5	0,3	0,2	5,5	0,4	-4,9	0,3
Erikoiskauppa yhteensä	4,9	3,2	-0,6	-1,2	2,7	3,3	4,4	3,4	4,3	3,0	4,5	-3,1	2,4
Apteekit ja terveydenhoitotuotteet	4,7	6,2	0,3	2,9	3,8	5,4	4,8	8,9	8,7	6,8	5,4	5,7	5,3
Kodintekniikan vähittäiskauppa	13,9	13,7	4,7	3,7	9,4	10,3	16,3	6,9	11,4	13,9	4,1	-8,2	8,3
Huonekalu- ja sisustuskauppa	1,1	-0,1	-4,8	-3,0	-0,4	1,1	-1,0	1,8	0,4	5,1	2,6	-7,9	-0,4
Rautakauppa	4,6	-1,8	-2,6	-4,3	0,0	-0,2	1,5	0,8	0,7	6,7	-1,1	-8,1	-0,3
Urheiluvälineiden vähittäiskauppa	0,1	5,9	4,2	2,0	9,0	6,9	2,9	5,9	6,9	6,4	15,4	-2,8	5,2
Vaatteiden ja jalkineiden vähittäiskauppa	2,5	1,7	-0,8	-3,1	-3,0	-1,8	0,6	-1,1	1,1	-22,9	14,6	8,5	-0,3
Vähittäiskauppa yhteensä	2,7	1,1	-1,0	-1,2	0,5	2,0	2,6	1,8	2,4	4,4	3,4	-3,5	1,3
Moottoriajoneuvojen vähittäiskauppa	9,5	-2,2	-3,3	3,5	3,3	7,9	4,8	3,9	1,3	1,4	10,7	-5,7	2,9
Ajoneuvojen polttoaineen vähittäiskauppa	0,5	-3,2	-1,4	-4,2	-2,4	1,4	0,6	0,4	-2,7	-9,7	0,6	-5,8	-2,2

Vähittäiskaupan liikevaihdon kehitys Oulussa 2012–2021

Vähittäiskaupan liikevaihto on kasvanut vuosina 2012–2021 Oulussa nopeammin kuin koko maassa keskimäärin. Vähittäiskaupan liikevaihto on kasvanut Oulussa keskimäärin 2,7 % vuodessa, kun koko maassa kasvu on ollut keskimäärin 1,8 % vuodessa.



Kuva 23: Vähittäiskaupan liikevaihdon kehitys Oulussa 2012–2021, indeksi 2012=100 (Tilastokeskus: kunnittainen toimipaikkatilasto).

Arvio kysynnän kehityksestä

Ostovoima ja sen kehitys ovat perusta kaupan palveluverkon kehitykselle. Ostovoima kuvaa tietyn alueen väestömäärään perustuvaa ostovoimapotentialiaa. Ostovoima on arvioitu väestömäärän ja asukaskohtaisten kulutuslukujen avulla ja ostovoiman kehitys väestöennusteen ja yksityisen kulutuksen kasvuarvioiden avulla. Ostovoiman kehitysarviossa on käytetty väestöennusteena Oulun seudulla Tilastokeskuksen vuoden 2021 väestöennustetta ja Oulun kaupungissa vuoden 2030 osalta Oulun omaa väestösuunnitetta ja vuoden 2040 osalta Tilastokeskuksen vuoden 2021 väestöennustetta. Kulutuslukuina (€/asukas/vuosi) on käytetty Pohjois-Pohjanmaan maakunnan vuoden 2021 keskimääräisiä kulutuslukuja (www.tuomassantasalo.fi), jotka on muutettu indeksoimalla vuoden 2022 tasoon.

Ostovoiman kehitykseen vaikuttavat väestökehitys ja muutokset kulutuksessa. Yksityisen kulutuksen kehityksen arviointiin liittyy huomattava määrä epävarmuustekijöitä. Yleinen talouskehitys ja kaupan toimintaympäristö voivat muuttua nopeastikin, mikä vaikuttaa kulutuksen kehitykseen ja sitä kautta myös liikelaitarpeeseen. Tässä selvityksessä yksityisen kulutuksen kehitystä on arvioitu kahden kasvuarvion pohjalta.

Arvio ostovoiman kehityksestä: laskelma 1

Laskelmassa 1 yksityisen kulutuksen kehitysarvio perustuu koko maan vuosien 2011–2022 keskimääräiseen kehitykseen (taulukko 11). Yksityisen kulutuksen kasvuarviona on käytetty päivittäistavarakaupassa 0,5 %/vuosi, erikoiskaupassa 1 %/vuosi, tilaa vaativassa erikoiskaupassa 1,5 %/vuosi sekä autokaupassa ja huoltamotoimistoissa 0,5 %/vuosi. Koska arvio perustuu vähittäiskaupan toteutuneeseen kehitykseen pitkällä aikavälillä, voidaan arviota pitää varsin realistisena.

Taulukko 13. Laskelmassa 1 käytetyt asukaskohtaiset kulutusluvut (€/asukas/vuosi)

Kulutusluvut, €/asukas/vuosi (vuoden 2021 rahassa)	2022	2030	2040	Kasvuarvio, %/vuosi
Päivittäistavarakauppa ja alko	3 670	3 820	4 010	0,5 %
Muu erikoiskauppa	2 910	3 150	3 480	1,0 %
Tilaa vaativa erikoiskauppa	1 520	1 710	1 990	1,5 %
Autokauppa ja huoltamot	3 640	3 790	3 980	0,5 %
KAUPPA YHTEENSÄ	11 740	12 470	13 460	

Oulun väestön vähittäiskauppaan kohdistuva ostovoima oli vuonna 2022 **noin 2 490 milj.€**. Laskelman 1 mukaan ostovoima lisääntyy Oulussa vuosina 2022–2040 edellä mainituilla laskentaperusteilla arvioituna yhteensä **noin 613 milj.€**, josta kohdistuu päivittäistavarakauppaan noin 146 milj.€, muuhun erikoiskauppaan noin 185 milj.€, tilaa vaativaan erikoiskauppaan noin 136 milj.€ ja autokauppaan ja huoltamotoimintaan noin 146 milj.€. Ostovoiman kehitykseen vaikuttavat Oulun väestönkehitys ja muutokset kulutuksessa. Ostovoiman kehitys kuvaa reaalista eli määrällistä kehitystä, eikä kehitysarviossa ei ole otettu huomioon inflaatiota.

Taulukko 14. Arvio vähittäiskaupan ostovoiman kehityksestä Oulussa 2022–2040 (laskelma 1).

Vähittäiskauppaan kohdistuva ostovoima Oulussa, milj.€ (vuoden 2022 rahassa)	2022	2030	2040	Muutos 2022–2040	%
Päivittäistavarakauppa ja alko	777	861	924	146	19 %
Erikoiskauppa	616	710	802	185	30 %
Tilaa vaativa erikoiskauppa	322	385	458	136	42 %
Autokauppa ja huoltamot	771	854	917	146	19 %
Vähittäiskauppa yhteensä	2 487	2 811	3 100	613	25 %

Oulun seudun väestön vähittäiskauppaan kohdistuva ostovoima oli vuonna 2022 **noin 3 050 milj.€**. Laskelman 1 mukaan ostovoima lisääntyy Oulun seudulla vuosina 2022–2040 edellä mainituilla laskentaperusteilla arvioituna yhteensä **noin 745 milj.€**, josta kohdistuu päivittäistavarakauppaan noin 177 milj.€, muuhun erikoiskauppaan noin 225 milj.€, tilaa vaativaan erikoiskauppaan noin 166 milj.€ ja autokauppaan ja huoltamotoimintaan noin 177 milj.€. Ostovoiman kehitykseen vaikuttavat Oulun seudun väestönkehitys ja muutokset kulutuksessa. Ostovoiman kehitys kuvaa reaalista eli määrällistä kehitystä, eikä siinä ei ole otettu huomioon inflaatiota.

Taulukko 15. Arvio vähittäiskaupan ostovoiman kehityksestä Oulun seudulla 2022–2040 (laskelma 1).

Vähittäiskauppaan kohdistuva ostovoima Oulun seudulla, milj.€ (vuoden 2022 rahassa)	2022	2030	2040	Muutos 2022–2040	%
Päivittäistavarakauppa ja alko	953	1 044	1 131	177	19 %
Erikoiskauppa	756	861	981	225	30 %
Tilaa vaativa erikoiskauppa	395	467	561	166	42 %
Autokauppa ja huoltamot	946	1 036	1 122	177	19 %
Vähittäiskauppa yhteensä	3 050	3 408	3 795	745	25 %

Arvio ostovoiman kehityksestä: laskelma 2

Laskelmassa 2 yksityisen kulutuksen kehitys on arvioitu samoilla laskentaperiaatteilla kuin Pohjois-Pohjanmaan 3. vaihemaakuntakaavan palveluverkkoselvityksessä, jossa yksityisen kulutuksen kasvuarvioina vuoteen 2040 asti käytettiin päivittäistavarakaupassa 1 %/vuosi ja erikoiskaupassa 2 %/vuosi. Vähittäiskaupan pitkän aikavälin toteutuneeseen kehitykseen verrattuna arvio voi olla liian optimistinen.

Taulukko 16. Laskelmassa 2 käytetyt asukaskohtaiset kulutusluvut (€/asukas/vuosi)

Kulutusluvut, €/asukas/vuosi (vuoden 2022 rahassa)	2022	2030	2040	Kasvuarvio, %/vuosi
Päivittäistavarakauppa	3 670	3 970	4 390	1,0 %
Muu erikoiskauppa	2 910	3 410	4 160	2,0 %
Tilaa vaativa erikoiskauppa	1 520	1 780	2 170	2,0 %
Autokauppa ja huoltamot	3 640	4 260	5 200	2,0 %
KAUPPA YHTEENSÄ	11 740	13 420	15 920	

Oulun väestön vähittäiskauppaan kohdistuva ostovoima oli vuonna 2022 noin **2 490 milj.€**. Laskelman 2 mukaan väestön ostovoima lisääntyy Oulussa vuosina 2022–2040 edellä mainituilla laskentaperusteilla arvioituna yhteensä **noin 1 180 milj.€**, josta kohdistuu päivittäistavarakauppaan noin 234 milj.€, muuhun erikoiskauppaan noin 342 milj.€, tilaa vaativaan erikoiskauppaan noin 178 milj.€ ja autokauppaan ja huoltamotoimintaan noin 427 milj.€. Ostovoiman kehitykseen vaikuttaa Oulun väestönkehitys ja muutokset kulutuksessa.

Taulukko 17. Arvio vähittäiskaupan ostovoiman kehityksestä Oulussa 2022–2040 (laskelma 2).

Vähittäiskauppaan kohdistuva ostovoima Oulussa, milj.€ (vuoden 2022 rahassa)	2022	2030	2040	Muutos 2022–2040	%
Päivittäistavarakauppa ja alko	777	895	1 011	234	30 %
Erikoiskauppa	616	769	958	342	55 %
Tilaa vaativa erikoiskauppa	322	401	500	178	55 %
Autokauppa ja huoltamot	771	960	1 198	427	55 %
Vähittäiskauppa yhteensä	2 487	3 025	3 667	1 180	47 %

Oulun seudun väestön vähittäiskauppaan kohdistuva ostovoima oli vuonna 2022 noin **3 050 milj.€**. Oulun seudulla ostovoima lisääntyy vuosina 2022–2040 edellä mainituilla laskentaperusteilla arvioituna yhteensä **noin 1 439 milj.€**, josta kohdistuu päivittäistavarakauppaan noin 284 milj.€, muuhun erikoiskauppaan noin 417 milj.€, tilaa vaativaan erikoiskauppaan noin 217 milj.€ ja autokauppaan ja huoltamotoimintaan noin 521 milj.€. Ostovoiman kehitykseen vaikuttaa Oulun seudun väestönkehitys ja muutokset kulutuksessa.

Taulukko 18. Arvio vähittäiskaupan ostovoiman kehityksestä Oulun seudulla 2022–2040 (laskelma 2).

Vähittäiskauppaan kohdistuva ostovoima Oulun seudulla, milj.€ (vuoden 2022 rahassa)	2022	2030	2040	Muutos 2022–2040	%
Päivittäistavarakauppa ja alko	953	1 085	1 238	284	30 %
Erikoiskauppa	756	932	1 173	417	55 %
Tilaa vaativa erikoiskauppa	395	486	612	217	55 %
Autokauppa ja huoltamot	946	1 164	1 466	521	55 %
Vähittäiskauppa yhteensä	3 050	3 667	4 489	1 439	55 %

5.2 Laskennallinen liiketilatarve ja arvio sen kehityksestä vuoteen 2040

Laskennallinen liiketilan lisätarve vuoteen 2040 mennessä:

- Laskennallinen liiketilatarve on arvioitu ostovoiman perusteella muuttamalla ostovoima liiketilatarpeeksi kaupan keskimääräisen myyntitehokkuuden (€/myynti-m²/vuosi) avulla.
- Vähittäiskaupan laskennallinen liiketilan lisätarve vuosina 2022–2040 on Oulussa ostovoiman kehitysarvioiden mukaan noin 252 000–441 000 k-m². Liiketilan lisätarpeesta kohdistuu päivittäistavara-kauppaan noin 37 000–59 000 k-m², erikoiskauppaan noin 86 000–159 000 k-m² ja tilaa vaativaan kauppaan ja autokauppaan noin 129 000–223 000 k-m².
- Ouluun kaupungin ulkopuolelta tuleva kysyntä lisää liiketilatarvetta.
- Oulun oman väestön ja kaupungin ulkopuolelta tulevan kysynnän mahdollistama liiketilan lisätarve on vuosina 2022–2040 noin 349 000–582 000 k-m². Liiketilan lisätarpeesta kohdistuu päivittäistavara-kauppaan noin 38 000–61 000 k-m², erikoiskauppaan noin 133 000–246 000 k-m² ja tilaa vaativaan kauppaan ja autokauppaan noin 178 000–275 000 k-m².

Arviointiperusteet

Liiketilarvetta tarkasteltaessa on syytä muistaa, että tilantarvearvio ilmoittaa ainoastaan suuruusluokan, ei tarkkaa liiketilan tarvetta. Lisäksi laskelma perustuu oletukseen, että kaikki ostovoiman kasvu toteutuu uutena liiketilana. Käytännössä kuitenkin osa ostovoiman kasvusta kohdistuu olemassa olevien liikkeiden myynnin kasvuun ja vain osa vaatii uutta liiketilaa, mikä vähentää liiketilatarvetta laskelmaan verrattuna. Toisaalta osa nykyisistä liiketiloista tulee poistumaan myymälöiden uudistumisen ja maankäytön muutosten seurauksena, jolloin kaikki uusi liiketila ei lisää liiketilan kokonaismäärää.

Laskennallinen liiketilatarve on arvioitu ostovoiman perusteella muuttamalla ostovoima liiketilatarpeeksi kaupan keskimääräisen myyntitehokkuuden (€/myynti-m²/vuosi) avulla. Arvio liiketilan tarpeesta perustuu seuraaviin tunnuslukuihin:

- päivittäistavarakaupan keskimääräinen myyntitehokkuus 5 200 €/k-m²
- erikoiskaupan keskimääräinen myyntitehokkuus 2 800 €/k-m²
- tilaa vaativan erikoiskaupan keskimääräinen myyntitehokkuus 1 900 k-m²
- autokaupan ja huoltamoiden keskimääräinen myyntitehokkuus 5 500 €/k-m²
- kaavallinen ylimeritys kertoimella 1,3

Alueittain esitetty alueen oman väestön ostovoimaan ja sen kehitykseen perustuva laskennallinen liiketilatarve kertoo kyseisen alueen kaupan palveluverkon perusmitoituksen tilanteesta, jossa vähittäiskaupan kysyntä (ostovoima) ja tarjonta (myynti) ovat tasapainossa. Liiketilatarpeen laskelmassa on otettu huomioon ”kaavallinen ylimitoitus”, 30 %. Ylimitoitusta voidaan perustella sillä, että se tuo laskelmaan joustavuutta ja väljyyttä ja parantaa sitä kautta kilpailun edellytyksiä. Osa kauppapaikoista on vaihtoehtoisia kauppapaikkoja, osa jää toteutumatta tai toteutuu väljemmin kuin on suunniteltu. Ylimitoitus kompensoi osaltaan myös liiketilan poistumaa, jota ei ole otettu laskelmassa huomioon.

Laskennallinen liiketilatarve ja arvio kehityksestä (LASKELMA 1)

Laskelmassa 1 **Oulun kaupungin** laskennallinen liiketilatarve oli vuonna 2022 noin 882 000 k-m². Vuonna 2040 kaupungin väestön ostovoiman kehitykseen perustuva liiketilatarve on noin 1 134 000 k-m², joten liiketilan lisätarve on noin 252 000 k-m². Liiketilan lisätarpeesta kohdistuu päivittäistavarakauppaan noin 37 000 k-m², muuhun erikoiskauppaan noin 86 000 k-m², tilaa vaativaan erikoiskauppaan noin 94 000 k-m² ja auto-kauppaan ja huoltamotoimintaan noin 35 000 k-m². Vähittäiskaupan lisäksi myös kaupalliset palvelut tarvitsevat liiketilaa ja ne käyttävät samoja liiketiloja vähittäiskaupan kanssa. Kaupallisten palvelujen liiketilatarpeen on laskettu olevan noin 30 % vähittäiskaupan liiketilatarpeesta. Kaupallisten palvelujen liiketilan lisätarve on vuosina 2022–2040 Oulussa noin 75 000 k-m².

Taulukko 19. Laskennallisen liiketilatarpeen kehitys Oulussa 2022–2040 (laskelma 1).

Laskennallinen liiketilatarve, k-m ²	2022	2030	2040	Muutos 2022–2040
Päivittäistavarakauppa ja alko	194 000	215 000	231 000	37 000
Erikoiskauppa	286 000	330 000	372 000	86 000
Tilaa vaativa erikoiskauppa	220 000	264 000	314 000	94 000
Autokauppa ja huoltamot	182 000	202 000	217 000	35 000
Vähittäiskauppa yhteensä	882 000	1 011 000	1 134 000	252 000
Kaupalliset palvelut	265 000	303 000	340 000	75 000
Kauppa ja palvelut yhteensä	1 147 000	1 314 000	1 474 000	327 000

Laskelmassa 1 **Oulun seudun** laskennallinen liiketilatarve oli vuonna 2022 noin 1 083 000 k-m². Vuonna 2040 Oulun seudun väestön ostovoiman kehitykseen perustuva liiketilatarve on noin 1 388 000 k-m², joten liiketilan lisätarve on noin 305 000 k-m². Liiketilan lisätarpeesta kohdistuu päivittäistavarakauppaan noin 45 000 k-m², muuhun erikoiskauppaan noin 105 000 k-m², tilaa vaativaan erikoiskauppaan noin 114 000 k-m² ja auto-kauppaan ja huoltamotoimintaan noin 41 000 k-m². Kaupallisten palvelujen liiketilan lisätarve on vuosina 2022–2040 Oulun seudulla noin 91 000 k-m².

Taulukko 20. Laskennallisen liiketilatarpeen kehitys Oulun seudulla 2022–2040 (laskelma 1).

Laskennallinen liiketilatarve, k-m ²	2022	2030	2040	Muutos 2022–2040
Päivittäistavarakauppa ja alko	238 000	261 000	283 000	45 000
Erikoiskauppa	351 000	400 000	456 000	105 000
Tilaa vaativa erikoiskauppa	270 000	320 000	384 000	114 000
Autokauppa ja huoltamot	224 000	245 000	265 000	41 000
Vähittäiskauppa yhteensä	1 083 000	1 226 000	1 388 000	305 000
Kaupalliset palvelut	325 000	368 000	416 000	91 000
Kauppa ja palvelut yhteensä	1 408 000	1 594 000	1 804 000	396 000

Laskennallinen liiketilatarve ja arvio kehityksestä (LASKELMA 2)

Laskelmassa 2 **Oulun kaupungin** laskennallinen liiketilatarve oli vuonna 2022 noin 822 000 k-m². Vuonna 2040 kaupungin väestön ostovoiman kehitykseen perustuva liiketilatarve on noin 1 323 000 k-m², joten liiketilan lisätarve on noin 441 000 k-m². Liiketilan lisätarpeesta kohdistuu päivittäistavarakauppaan noin 59 000 k-m², muuhun erikoiskauppaan noin 159 000 k-m², tilaa vaativaan erikoiskauppaan noin 122 000 k-m² ja autokauppaan ja huoltamotoimintaan noin 101 000 k-m². Vähittäiskaupan lisäksi myös kaupalliset palvelut tarvitsevat liiketilaa ja ne käyttävät samoja liiketiloja vähittäiskaupan kanssa. Kaupallisten palvelujen liiketilatarpeen on laskettu olevan noin 30 % vähittäiskaupan liiketilatarpeesta. Kaupallisten palvelujen liiketilan lisätarve on vuosina 2022–2040 Oulussa noin 132 000 k-m².

Taulukko 21. Laskennallisen liiketilatarpeen kehitys Oulussa 2022–2040 (laskelma 2).

Laskennallinen liiketilatarve, k-m ²	2022	2030	2040	Muutos 2022–2040
Päivittäistavarakauppa ja alko	194 000	224 000	253 000	59 000
Erikoiskauppa	286 000	357 000	445 000	159 000
Tilaa vaativa erikoiskauppa	220 000	275 000	342 000	122 000
Autokauppa ja huoltamot	182 000	227 000	283 000	101 000
Vähittäiskauppa yhteensä	882 000	1 083 000	1 323 000	441 000
Kaupalliset palvelut	265 000	325 000	397 000	132 000
Kauppa ja palvelut yhteensä	1 147 000	1 408 000	1 720 000	573 000

Laskelmassa 2 **Oulun seudun** laskennallinen liiketilatarve oli vuonna 2022 noin 1 083 000 k-m². Vuonna 2040 Oulun seudun väestön ostovoiman kehitykseen perustuva liiketilatarve on noin 1 620 000 k-m², joten liiketilan lisätarve on noin 537 000 k-m². Liiketilan lisätarpeesta kohdistuu päivittäistavarakauppaan noin 71 000 k-m², muuhun erikoiskauppaan noin 194 000 k-m², tilaa vaativaan erikoiskauppaan noin 149 000 k-m² ja autokauppaan ja huoltamotoimintaan noin 123 000 k-m². Kaupallisten palvelujen liiketilan lisätarve on vuosina 2022–2040 Oulun seudulla noin 161 000 k-m².

Taulukko 22. Laskennallisen liiketilatarpeen kehitys Oulun seudulla 2022–2040 (laskelma 2).

Laskennallinen liiketilatarve, k-m ²	2022	2030	2040	Muutos 2022–2040
Päivittäistavarakauppa ja alko	238 000	271 000	309 000	71 000
Erikoiskauppa	351 000	433 000	545 000	194 000
Tilaa vaativa erikoiskauppa	270 000	333 000	419 000	149 000
Autokauppa ja huoltamot	224 000	275 000	347 000	123 000
Vähittäiskauppa yhteensä	1 083 000	1 312 000	1 620 000	537 000
Kaupalliset palvelut	325 000	394 000	486 000	161 000
Kauppa ja palvelut yhteensä	1 408 000	1 706 000	2 106 000	698 000

Ostovoiman siirtymän vaikutus liiketilatarpeeseen

Edellä esitetyt liiketilan lisätarvelaskelmat perustuvat Oulun kaupungin oman väestön ostovoiman kehitykseen. Laskelma kertoo liiketilatarpeen tilanteessa, jossa vähittäiskaupan kysyntä (ostovoima) ja tarjonta (myynti) ovat tasapainossa. Kuluttajien asiointi ei kuitenkaan noudata kuntarajoja, vaan ostovoimaa liikkuu kuntarajojen yli.

Ostovoiman siirtymä sisältää alueen ulkopuolelta tulevan (loma-asukkaat, vierailijat ja matkailijat) ostovoiman. Liiketilatarpeen arvioinnissa voidaan ottaa huomioon alueen oman väestön ostovoiman lisäksi myös ostovoiman siirtymä. Tämä korostuu suurimpien keskuskaupunkien liiketilatarvetta arvioitaessa, koska niihin suuntautuu erityisesti erikoiskaupan ostovoimaa omaa aluetta laajemmalla alueella. Vaikutusalueen sisällä eritasoisten keskusten (pääkeskus - alakeskus) välinen ostovoiman siirtymä voidaan ottaa huomioon pääkeskuksen liiketilatarpeessa laskennallista liiketilatarvetta suurempana mitoituksena kuitenkin niin, että myös pienempien keskusten kaupalle jää riittävästi kehityspotentiaalia.

Ostovoiman siirtymä oli Oulussa vuonna 2022 päivittäistavarakaupassa +4 %, muussa erikoiskaupassa +55 %, tilaa vaativassa kaupassa +10 % ja autokaupassa -22 %. Tavoitteena voidaan pitää kaupallisten palvelujen vetovoiman säilyttäminen vähintään vuoden 2022 tasolla päivittäistavarakaupassa, muun erikoiskaupassa ja tilaa vaativassa erikoiskaupassa sekä kysynnän ja tarjonnan tasapaino autokaupassa ja huoltamotoiminnassa. Ostovoiman siirtymä ja sitä kautta liiketilan lisätarve kohdistuu Oulussa erityisesti Oulun keskustaan sekä merkitykseltään seudullisille kaupan alueille.

Kaupallisten palvelujen liiketilan lisätarve vuosina 2022–2040 on laskelman 1 mukaisella ostovoiman kehityksellä yhteensä **noin 453 000 k-m²** ja laskelman 2 mukaisella ostovoiman kehityksellä **noin 756 000 k-m²**.

Taulukko 23. Oman väestön ja ostovoiman siirtymän aikaansaama liiketilan lisätarve 2022–40 (laskelma 1).

Laskennallinen liiketilan lisätarve 2022–2040, k-m ²	Oman väestön ostovoima	Ostovoiman siirtymä	Lisätarve yhteensä
Päivittäistavarakauppa ja alko	37 000	1 000	38 000
Erikoiskauppa	86 000	47 000	133 000
Tilaa vaativa erikoiskauppa	94 000	9 000	103 000
Autokauppa ja huoltamot	35 000	40 000	75 000
Vähittäiskauppa yhteensä	252 000	97 000	349 000
Kaupalliset palvelut	75 000	29 000	104 000
Kauppa ja palvelut yhteensä	327 000	126 000	453 000

Taulukko 24. Oman väestön ja ostovoiman siirtymän aikaansaama liiketilan lisätarve 2022–40 (laskelma 2).

Laskennallinen liiketilan lisätarve 2022–2040, k-m ²	Oman väestön ostovoima	Ostovoiman siirtymä	Lisätarve yhteensä
Päivittäistavarakauppa ja alko	59 000	2 000	61 000
Erikoiskauppa	159 000	87 000	246 000
Tilaa vaativa erikoiskauppa	122 000	12 000	134 000
Autokauppa ja huoltamot	101 000	40 000	141 000
Vähittäiskauppa yhteensä	441 000	141 000	582 000
Kaupalliset palvelut	132 000	42 000	174 000
Kauppa ja palvelut yhteensä	573 000	183 000	756 000

Tilastokeskuksen (2023) mukaan Oulussa valmistuneiden liikerakennusten pinta-ala oli vuosina 2000–2009 noin 217 290 m², vuosina 2010–2019 noin 143 320 m² ja vuosina 2020–2023 (1–6) noin 41 950 m² eli yhteensä vuosina 2000–2023 **noin 402 560 m²**. Suhteessa vuosina 2000–2023 valmistuneeseen liikerakennusten pinta-alaan on laskelman 1 mukainen liiketilan lisätarve on hieman suurempi ja laskelman 2 mukainen liiketilan lisätarve selvästi suurempi.

6 KAUPAN PALVELUVERKKO 2040

6.1 Vähittäiskaupan kokonaismitoitus

Vähittäiskaupan kokonaismitoitus toimialoittain ja alueittain:

- *Vaikutusalueen kysyntään perustuvalla mitoituksella luodaan edellytykset palveluverkon ja yhdyskuntarakenteen tasapainoiselle kehitykselle, toimivalle kilpailulle ja vähittäiskaupan liiketoiminnan kannattavuudelle sekä palvelujen mahdollisimman hyvälle saavutettavuudelle.*
- *Oulun vähittäiskaupan kokonaismitoitus on määritelty Oulun oman väestön ostovoiman ja Ouluun muualta Oulun seudulta ja maakunnasta suuntautuvan ostovoiman kehitysarvion perusteella. Vähittäiskaupan laskennallinen kokonaismitoitus on vuonna 2040 noin 949 000–1 182 000 k-m².*
- *Esitetty kokonaismitoitus on laskennallinen ja ilmoittaa ainoastaan suuruusluokan, ei tarkkaa neliömäärää. Pitkän tähtäimen arviointiin liittyvien epävarmuustekijöiden takia todellinen liiketilatarve voi poiketa esitetystä.*
- *Uuden Oulun yleiskaavassa kaupallinen palveluverkko muodostuu merkitykseltään seudullisista keskustatoimintojen alueista ja keskustojen ulkopuolisista kaupan alueista sekä niitä täydentävistä lähi-palveluista. Uuden Oulun yleiskaavan kaupan ratkaisut muodostavat hyvän lähtökohdan kaupan palveluverkon kehitykselle ja vähittäiskaupan mitoitukselle myös Oulun keskeisen kaupunkialueen yleiskaavassa.*
- *Laskennallinen merkitykseltään seudullisten vähittäiskaupan suuryksiköiden enimmäismitoitus on aluekeskuksissa noin 170 000–210 000 k-m², suurissa paikalliskeskuksissa noin 100 000–130 000 k-m² ja vähittäiskaupan suuryksiköiden kehittämisalueilla noin 380 000–470 000 k-m². Tällöin kokonaismitoituksesta jäisi muille alueille noin 299 000–372 000 k-m², mikä turvaisi myös Oulun pääkeskuksen ja merkitykseltään paikallisen kaupan toiminta- ja kehitysedellytykset.*

Kokonaismitoitus toimialoittain

Kaupan palveluverkon kehittäminen sijainti- ja mitoitusratkaisuihin edellyttää vähittäiskaupan kokonaismitoituksen määrittämistä. Vaikutusalueen kysyntään perustuvalla mitoituksella luodaan edellytykset palveluverkon ja yhdyskuntarakenteen tasapainoiselle kehitykselle, toimivalle kilpailulle ja vähittäiskaupan liiketoiminnan kannattavuudelle sekä palvelujen mahdollisimman hyvälle saavutettavuudelle.

Oulun vähittäiskaupan kokonaismitoitus on määritelty Oulun oman väestön ostovoiman ja Ouluun muualta Oulun seudulta ja maakunnasta suuntautuvan ostovoiman kehitysarvion perusteella. Kohdassa 4.4. on arvioitu laskennallinen liiketilan lisätarve kahden vaihtoehtoisen kehitysarvion pohjalta. Laskelman 1 mukaan liiketilan lisätarve vuoteen 2040 on noin 349 000 k-m² ja laskelman 2 mukaan noin 582 000 k-m².

Oulun vähittäiskaupan pinta-ala on nykytilanteessa karkeasti arvioiden **noin 600 000 k-m²**, joten vähittäiskaupan laskennallinen kokonaismitoitus vuonna 2040 on laskelman 1 mukaan **noin 949 000 k-m²** ja laskelman 2 mukaan **noin 1 182 000 k-m²**. Esitetty kokonaismitoitus on laskennallinen ja todellinen liiketilatarve voi poiketa esitetystä.

Taulukko 25. Vähittäiskaupan kokonaismitoitus Oulussa 2040.

Vähittäiskaupan laskennallinen kokonaismitoitus 2040, k-m ²	Laskelma 1	Laskelma 2
Arvio Oulun nykyisestä liiketilasta	600 000	600 000
Liiketilän lisätarve 2022–2040	349 000	582 000
Päivittäistavarakauppa	38 000	61 000
Erikoiskauppa	133 000	246 000
Tilaa vaativa erikoiskauppa ja autokauppa	178 000	275 000
Vähittäiskaupan kokonaismitoitus	949 000	1 182 000

Kokonaismitoitusta tarkasteltaessa on syytä muistaa, että se ilmoittaa ainoastaan suuruusluokan, ei tarkkaa neliömäärää. Lisäksi laskelma perustuu oletukseen, että kaikki ostovoiman kasvu toteutuu uutena liiketilana. Käytännössä kuitenkin osa ostovoiman kasvusta kohdistuu olemassa olevien liikkeiden myynnin kasvuun ja vain osa vaatii uutta liiketilaa, mikä vähentää liiketilatarvetta laskelmaan verrattuna. Laskelmassa on otettu huomioon ”kaavallinen ylimitoitus”, 30 %. Ylimitoitusta voidaan perustella sillä, että se tuo laskelmaan joustavuutta ja väljyyttä ja parantaa sitä kautta kilpailun edellytyksiä. Osa kauppapaikoista on vaihtoehtoisia kauppapaikkoja, osa jää toteutumatta tai toteutuu väljemmin kuin on suunniteltu. Ylimitoitus kompensoi osaltaan myös liiketilän poistumaa, jota ei ole otettu laskelmassa huomioon.

Kaupan mitoitus alueittain

Oulun kaupallinen palveluverkko muodostuu keskustatoimintojen alueista ja keskustojen ulkopuolisista kaupan alueista. Merkitykseltään seudullisia vähittäiskaupan suuryksiköitä voi sijoittua Uuden Oulun yleiskaavan mukaan keskustatoimintojen alueille Oulun pääkeskukseen (C), Hiukkavaaran, Kaakkurin ja Ritaharjun aluekeskuksiin (C-1), Haukiputaan, Kiimingin ja Oulunsalon suuriin paikalliskeskuksiin (C-2) sekä keskustatoimintojen alueiden ulkopuolella Kaakkuri-Vasaraperän, Ritaharju-Ritaportin, Linnanmaan, Välikylän ja Äimäraution merkitykseltään seudullisten vähittäiskaupan suuryksiköiden kehittämisalueille (kma).

Keskustatoimintojen alueet

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan vähittäiskaupan suuryksiköiden ensisijainen sijaintipaikka on keskustalualue. Lakimuutoksen myötä velvoite keskustatoimintojen alueiden enimmäismitoituksen osoittamiselle poistui, mutta alueellisesti tasapainoisen kaupan palveluverkon kehityksen ja kaupallisten palvelujen saavutettavuuden turvaamiseksi on keskustatoimintojen alueiden mitoitusta syytä edelleen arvioida, vaikka enimmäismitoitusta ei kaavassa osoitettaisikaan.

Oulun keskeisen kaupunkialueen yleiskaava-alueelle sijoittuvien merkitykseltään seudullisten vähittäiskaupan suuryksiköiden sijoittumisen mahdollistavien keskustatoimintojen alueiden (Hiukkavaara, Kaakkuri ja Ritaharju) vähittäiskaupan suuryksiköiden enimmäismitoitukset ovat yhteensä 150 000 k-m², joka on 18 % Uuden Oulun yleiskaavan vuoden 2030 vähittäiskaupan kokonaismitoituksesta. Mikäli enimmäismitoitusten osuus taulukossa 25 esitetystä vuoden 2040 kokonaismitoituksesta säilyisi samana, olisi Hiukkavaaran, Kaakkurin ja Ritaharjun vähittäiskaupan suuryksiköiden enimmäismitoitus **noin 170 000–210 000 k-m²** (n. 18 % Oulun vuoden 2040 kokonaismitoituksesta).

Oulun keskeisen kaupunkialueen yleiskaava-alueen ulkopuolella merkitykseltään seudullisia vähittäiskaupan suuryksiköitä voi sijoittaa suuriin paikalliskeskukseen, Haukiputaalle, Kiiminkiin ja Oulunsaloon. Suurten paikalliskeskusten vähittäiskaupan suuryksiköiden enimmäismitoitus on Uuden Oulun yleiskaavassa yhteensä 90 000 k-m², joka on noin 11 % vuoden 2030 vähittäiskaupan kokonaismitoituksesta. Mikäli enimmäismitoitusten osuus taulukossa 25 esitetystä vuoden 2040 kokonaismitoituksesta säilyisi samana, olisi suurten paikalliskeskusten vähittäiskaupan suuryksikköjen enimmäismitoitus **noin 100 000–130 000 k-m²** (n. 11 % Oulun vuoden 2040 kokonaismitoituksesta).

Merkitykseltään seudulliset vähittäiskaupan suuryksiköt keskustojen ulkopuolella

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

Uuden Oulun yleiskaavassa osoitettujen merkitykseltään seudullisten vähittäiskaupan suuryksiköiden sijoittumisen mahdollistavien Kaakkuri-Vasaraperän, Ritaharju-Ritaportin, Linnanmaan, Välikylän ja Äimäraution alueiden vähittäiskaupan suuryksiköiden enimmäismitoitukset ovat yhteensä 340 000 k-m², joka on 40 % Uuden Oulun yleiskaavan vuoden 2030 vähittäiskaupan kokonaismitoituksesta. Mikäli enimmäismitoitusten osuus taulukossa 25 esitetystä vuoden 2040 kokonaismitoituksesta säilyisi samana, olisi merkitykseltään seudullisten vähittäiskaupan suuryksiköiden kehittämisalueiden enimmäismitoitus **noin 380 000–470 000 k-m²** (n. 40 % Oulun vuoden 2040 kokonaismitoituksesta).

Muut alueet

Alueellisesti tasapainoisen ja kestävä kaupan palveluverkon kehitys edellyttää myös merkitykseltään paikallisten vähittäiskaupan suuryksiköiden ja lähipalvelujen toiminta- ja kehitysedellytysten turvaamista. Merkitykseltään paikallisia, pinta-alaltaan enintään 5 000 k-m²:n suuruisia vähittäiskaupan suuryksiköitä voi Uuden Oulun yleiskaavan mukaan sijoittaa paikalliskeskukseen (C-3). Lisäksi Ruskon alueella on osoitettu olemassa oleva vähittäiskaupan suuryksikkö (KM). Lisäksi yleiskaavassa tulee turvata kaupallisten palvelujen toiminta- ja kehitysedellytykset myös kaupunginosakeskuksissa ja asuntoalueilla.

Mikäli aluekeskusten, suurten paikalliskeskusten ja vähittäiskaupan suuryksiköiden kehittämisalueiden enimmäismitoitusten osuudet kokonaismitoituksesta säilyisivät samalla tasolla kuin Uuden Oulun yleiskaavassa, jäisi vuoden 2040 vähittäiskaupan kokonaismitoituksesta Oulun pääkeskukseen, paikalliskeskukseen, merkitykseltään paikallisen vähittäiskaupan suuryksiköiden alueille ja lähipalvelujen alueille **noin 299 000–372 000 k-m²** (n. 31 % Oulun vuoden 2040 kokonaismitoituksesta).

Taulukko 26. Vähittäiskaupan suuryksiköiden enimmäismitoitukset Uuden Oulun yleiskaavassa (Oulun kaupunki 2016) ja arvio Oulun keskeisen kaupunkialueen yleiskaavan mitoituksen jakautumisesta.

Kaavamerkintä UOYK	Alue	Enimmäismitoitus UOYK, k-m ²	Osuus vuoden 2030 mitoituksesta UOYK, %	Mitoitus 2040, k-m ²
Aluekeskukset (C-1)	Hiukkavaara	30 000	18 %	170 000–210 000
	Kaakkuri	50 000		
	Ritaharju	70 000		
	Yhteensä	150 000		
Suuret paikalliskeskukset (C-2)	Haukipudas	30 000	11 %	100 000–130 000
	Kiiminki	30 000		
	Oulunsalo	30 000		
	Yhteensä	90 000		
Merkitykseltään seudullisten vähittäiskaupan suuryksiköiden kehittämisalueet (kma)	Kaakkuri-Vasaraperä	120 000	40 %	380 000–470 000
	Ritaharju-Ritaportti	120 000		
	Äimärautio	60 000		
	Linnanmaa	15 000		
	Välikylä	25 000		
	Yhteensä	340 000		
Muut alueet			31 %	299 000–372 000
Yhteensä		580 000		949 000–1 182 000

6.2 Arvio Uuden Oulun yleiskaavan ajantasaisuudesta

Kaupan ratkaisun päivitystarpeet Oulun keskeisen kaupunkialueen yleiskaavassa:

- Arvioitava, voidaanko kaupunginosakeskuksissa ja palvelujen ja hallinnon alueilla yksittäisen myymälän enimmäiskoko nostaa vähittäiskaupan suuryksikön kokorajan mukaiseksi 4 000 k-m²:iin.
- Hiukkavaaran, Kaakkurin ja Ritaharjun aluekeskuksissa ei ole tarpeen osoittaa vähittäiskaupan suuryksiköiden enimmäismitoitusta.
- Keskustatoimintojen alueiden ulkopuolella vähittäiskaupan suuryksiköiden enimmäismitoitus on osoitettava riittävällä tarkkuudella. Oulun vaikutusalueen kysynnän kehitykseen perustuva arvio liiketilan lisätarpeesta mahdollistaa vähittäiskaupan suuryksiköiden alueiden enimmäismitoituksen nostamisen tarvittaessa esim. Pohjois-Pohjanmaan 3. vaihemaakuntakaavan mukaiseksi 400 000 k-m²:iin.
- Arvioitava, voidaanko keskustatoimintojen alueiden ulkopuolisilla vähittäiskaupan suuryksiköiden kehittämisalueilla jättää kaupan laatua koskevat määräykset kokonaan pois.
- Kaupan toimintaympäristön muutoksista ja kehitystrendeistä osa vaikuttaa lyhyellä ja osa pitkällä tähtäimellä, joten yleiskaavan kaupan ratkaisun tulee vastata sekä nykyiseen että tulevaisuuden kysyntään ja kehitystarpeisiin.

Seuraavassa on arvioitu Uuden Oulun yleiskaavan ajantasaisuutta ja muutostarvetta maankäyttö- ja rakennuslain muutoksiin, kaupan kehitystrendeihin sekä kaupan toteutuneeseen ja ennakoituun kehitykseen perustuen.

Vähittäiskaupan suuryksikön kokorajan nosto 2000 k-m²:stä 4000 k-m²:iin

- Lakimuutoksen myötä maankäyttö- ja rakennuslain vähittäiskauppaa koskevat erityiset säännökset (9a luku) koskevat vain yli 4 000 k-m²:n suuruisia vähittäiskaupan suuryksiköitä. Vähittäiskaupan suuryksikön kokorajan nosto vaikuttaa merkitykseltään seudullisen ja paikallisen vähittäiskaupan rajan tulkintaan.
- Pohjois-Pohjanmaan 3. vaihemaakuntakaavan mukaan merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön koon alaraja on Oulun seudun yhtenäisellä taajamatoimintojen alueella päivittäistavarakaupassa 5 000 k-m² ja muussa vähittäiskaupassa 10 000 k-m². Alarajat ovat samat kuin Pohjois-Pohjanmaan 1. vaihemaakuntakaavassa, jonka perusteella Uuden Oulun yleiskaavan kaupan ratkaisu on tehty. Vähittäiskaupan suuryksiköiden osalta Uuden Oulun yleiskaavan kaupan ratkaisu on ajantasainen.
- Uuden Oulun yleiskaavan mukaan kaupunginosakeskuksiin sekä palvelujen ja hallinnon alueille sijoittuva yksittäinen myymälä saa olla enintään 2 000 k-m². Oulun keskeisen kaupunkialueen yleiskaavassa on tarpeen arvioida, voidaanko yksittäisen myymälän enimmäiskoko nostaa vähittäiskaupan suuryksikön kokorajan mukaiseksi 4 000 k-m²:iin. Useilla alueilla lähialueen väestöpohja on kuitenkin niin pieni, että jo alle 4 000 k-m²:n yksiköllä voi olla laajalle alueelle ulottuvia vaikutuksia. Laskennallinen väestöpohjavaahtimus 4 000 k-m²:n suuruiseen päivittäistavaramyymälälle on noin 5 000–6 000 asukasta.

Keskustatoimintojen alueiden enimmäismitoitus

- Maankäyttö- ja rakennuslain muutoksen myötä vaatimus keskustatoimintojen alueiden vähittäiskaupan suuryksiköiden enimmäismitoituksen osoittamiselle poistui. Uuden Oulun yleiskaavassa enimmäismitoitus on osoitettu Hiukkavaaran, Kaakkurin ja Ritaharjun aluekeskuksiin, joten tältä osin Uuden Oulun yleiskaavan kaupan ratkaisu on vanhentunut.
- Oulun keskeisen kaupunkialueen yleiskaavassa ei ole tarpeen osoittaa enimmäismitoitusta keskustatoimintojen alueille. Myöskään Pohjois-Pohjanmaan 3. vaihemaakuntakaavassa ei keskustatoimintojen alueille ole osoitettu enimmäismitoitusta. Vähittäiskaupan suuryksiköiden ensisijainen sijaintipaikka on keskusta maankäyttö- ja rakennuslain muutoksen jälkeenkin. Keskustatoimintojen alueiden enimmäismitoituksen osoittamatta jättäminen luo edellytykset vähittäiskaupan suuryksiköiden sijoittumiselle keskusta-alueille aiempaa joustavammin maankäyttö- ja rakennuslain tavoitteiden mukaisesti.

Keskustan ulkopuolisten kaupan alueiden enimmäismitoitus

- Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan vähittäiskaupan suuryksiköiden enimmäismitoitus keskustatoimintojen alueiden ulkopuolella on osoitettava riittävällä tarkkuudella.
- Uuden Oulun yleiskaavan kaupan ratkaisu perustuu Pohjois-Pohjanmaan 1. vaihemaakuntakaavaan, jossa vähittäiskaupan suuryksiköiden yhteenlaskettu enimmäismitoitus keskustatoimintojen alueiden ulkopuolella oli 300 000 k-m². Pohjois-Pohjanmaan 3. vaihemaakuntakaavassa Kaakkuri-Vasaraperän, Ritaharju-Ritaportin ja Äimäraution vähittäiskaupan kehittämisen kohdealueiden enimmäismitoitus on 400 000 k-m² eli 100 000 k-m² suurempi kuin 1. vaihemaakuntakaavassa.
- Oulun vähittäiskaupan kokonaismitoitus 2040 on arvioitu Oulun oman väestön kysyntään ja Ouluun kaupungin ulkopuolelta suuntautuvaan kysyntään ja niiden kehitysarvioon perustuen. Väestömäärän ja yksityisen kulutuksen kasvun myötä vähittäiskaupan liiketilatarve lisääntyy Oulussa vuoteen 2040 mennessä noin 349 000–582 000 k-m², mikä luo edellytykset vähittäiskaupan suuryksiköiden enimmäismitoituksen tarkistamiselle ja nostamiselle.

- Uuden Oulun yleiskaavassa on osoitettu vähittäiskaupan suuryksiköiden enimmäismitoitus, joten suuryksikkökoon muutos vaikuttaa kaupan kehittämisalueiden enimmäismitoitukseen. Uuden Oulun yleiskaavassa enimmäismitoituksen perusteena olivat yli 2 000 k-m²:n yksiköt, kun Oulun keskeisen kaupunkialueen yleiskaavassa perusteena ovat yli 4 000 k-m²:n yksiköt.

Keskustan ulkopuolelle sijoittumisen perusteena on kaupan laadun sijaan saavutettavuus

- Maankäyttö- ja rakennuslaissa vähittäiskaupan suuryksiköiden osoittamisen kriteerinä oleva palvelujen saavutettavuus laadun sijaan ei vaikuta yleiskaavan kaupan ratkaisun ajantasaisuuteen. Muutos vaikuttaa kaavamääräysten sanamuotoihin, mutta ei merkittävästi sisältöön. Laatua saa ja on todennäköisesti tarvettakin käyttää, kun otetaan huomioon vähittäiskaupan suuryksiköitä koskevat erityiset sisältövaatimukset, kuten vaikutus keskusta-alueiden kaupallisiin palveluihin ja niiden kehittämiseen sekä asiointimatkojen pituuteen.
- Uuden Oulun yleiskaavassa kaupan laatua on käytetty palvelujen, hallinnon ja kaupan (P) alueilla sekä palvelujen, hallinnon ja erikoistavarakaupan (P-1) alueilla, joille voi sijoittua sellaisia erikoistavarakaupan suuryksiköitä, jotka kaupan laatu huomioon ottaen voivat perustellusta syystä sijoittua myös keskusta-alueen ulkopuolelle. Lisäksi kaupan laatua on käytetty Ruskon ja Ruskonselän työpaikka-alueilla (TP-1), joille voi sijoittua rautakaupan ja autokaupan suuryksiköitä.
- Koska Oulun keskeisen kaupunkialueen yleiskaavassa ei ole tarvetta osoittaa uusia merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan kehittämisalueita ja koska olemassa olevat alueet sijaitsevat keskeisesti olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen nähden ja ovat hyvin saavutettavissa, ei saavutettavuuden korostaminen laadun sijaan aiheuta tarkistustarpeita yleiskaavaan.
- Oulun keskeisen alueen yleiskaavassa voidaan kuitenkin pohtia, voidaanko keskustojen ulkopuolelle osoitetuilla vähittäiskaupan suuryksiköiden kehittämisalueilla jättää kaupan laatua koskevat määräykset kokonaan pois.

Toimintaympäristön muutokset ja kaupan trendit

- Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan vähittäiskaupan suuryksiköiden ensisijainen sijaintipaikka on keskusta. Keskustoissa kaupan sijaan kasvaa kuitenkin enemmän palvelujen määrä ja pinta-ala, kun taas vähittäiskaupan pinta-ala on vähenemässä.
- Keskusta-alueiden ulkopuolelle kohdistuu kysyntää myös pitkällä tähtäimellä, sillä esimerkiksi paljon tilaa tarvitsevat ja helppoja pysäköintiratkaisuja hakevat sekä laajan tavaravalikoiman myymälät hakeutuvat usein keskustojen ulkopuolelle. Vetovoimaisia paikkoja ovat hyvin saavutettavat alueet, alueet asutuksen keskellä tai vieressä sekä alueet päätieverkon varrella tai risteyskohdissa.
- Osa kaupan trendeistä vaikuttaa lyhyellä ja osa pitkällä tähtäimellä, joten yleiskaavan kaupan ratkaisun tulee vastata sekä nykyiseen että tulevaisuuden kysyntään ja kehitystarpeisiin. Tulevaisuudessa mahdollisesti hiipuvien kohteiden mitoitusta ei kannata yleiskaavassa rajoittaa, mutta toisaalta yleiskaavassa tulee luoda edellytykset maankäytön muutoksille näillä alueilla.
- Siitä miten verkkokaupan kasvu vaikuttaa vähittäiskaupan tilantarpeeseen pitkällä tähtäimellä ei ole yksiselitteistä näkemystä. Yleiskaavassa on kuitenkin tarpeen pohtia, miten se otetaan yleispiirteisesti huomioon. Toisaalta yleiskaavalla ei ohjata sitä, asioivatko kuluttajat myymälässä vai verkkokaupassa, joten vähittäiskaupan mitoitusta ei pidä keinotekoisesti rajoittaa perustuen verkkokaupan kasvuun.

6.3 Kaupan sijainti ja mitoitus Oulun keskeisellä kaupunkialueella 2040

Kaupan palveluverkko 2040:

- Uuden Oulun yleiskaavassa esitetty keskusverkko sekä keskustojen ulkopuolelle osoitetut palvelujen alueet (P, P-1), kaupallisten palvelujen alueet (KM) ja työpaikka-alueet (TP-1) muodostavat hyvän lähtökohdan kaupan palveluverkon kehitykselle ja vähittäiskaupan sijoittumiselle myös Oulun keskeisen kaupunkialueen yleiskaavassa. Kaupallisessa selvityksessä ei ole tullut esille tarvetta uusien merkitykseltään seudullisten vähittäiskaupan suuryksiköiden alueiden osoittamiseen.
- Merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan palveluverkon muodostavat Oulun pääkeskus, Hiukkavaaran, Kaakkurin ja Ritaharjun aluekeskukset sekä Kaakkuri-Vasaraperän, Ritaharju-Ritaportin, Linnanmaan, Välikylän ja Äimäraution merkitykseltään seudullisten vähittäiskaupan suuryksiköiden kehittämisaalueet. Päivittäistavarakaupan ja keskustahakuisen erikoiskaupan uudet merkitykseltään seudulliset suuryksiköt tulisi ohjata pääosin Oulun pääkeskukseen sekä Hiukkavaaran, Kaakkurin ja Ritaharjun aluekeskuksiin. Paljon tilaa vaativan erikoiskaupan uudet merkitykseltään seudulliset suuryksiköt tulisi ohjata vähittäiskaupan suuryksiköiden kehittämisaueille mikäli, se kaupallisten palvelujen saavutettavuus huomioon ottaen on perusteltua.
- Alueellisesti tasapainoisen ja kestävän kaupan palveluverkon kehitys edellyttää myös merkitykseltään paikallisten vähittäiskaupan suuryksiköiden ja lähipalvelujen toiminta- ja kehitysedellytysten turvaamista. Merkitykseltään paikallisia, pinta-alaltaan enintään 5 000 k-m²:n suuruisia vähittäiskaupan suuryksiköitä voi sijoittua Toppilan, Rajakylän, Kaijonharjun, Myllyjojan ja Maikkulan paikalliskeskusten alueille (C-3), palvelujen, hallinnon ja kaupan alueille (P ja P-1), Ruskon vähittäiskaupan suuryksikön alueelle (KM) sekä Ruskon ja Ruskonselän työpaikka-alueille (TP-1). Uusien merkitykseltään paikallisten vähittäiskaupan suuryksiköiden osoittamiselle voi olla tarvetta Toppilan ja Alppilan bulevardin alueilla, mikäli uusia vähittäiskaupan suuryksiköitä sijoittuu alueille.
- Yleiskaavan kaupan ratkaisujen tulee olla sellaiset, että myös lähipalvelujen toiminta- ja kehitysedellytykset turvataan kaupunginosakeskuksissa (C-4) ja muilla alueilla.
- Kaupunginosakeskusten (C-4) sekä palvelujen, hallinnon ja kaupan alueiden (P) osalta on Oulun keskeisen kaupunkialueen yleiskaavassa tarpeen arvioida alueille sijoittuvan yksittäisen myymälän kokorajaa. Ilman rajoitusta alueille voi sijoittua enintään 4 000 k-m²:n suuruinen myymälä. Laskennallinen väestöpohjavaatimus 4 000 k-m²:n suuruiseksi päivittäistavaramyymälälle on noin 5 000–6 000 asukasta, joten useilla alueilla lähialueen väestöpohja on liian pieni kyseisen suuruiseksi myymälälle.

Yleiskaava ohjaa sekä merkitykseltään seudullisen että merkitykseltään paikallisen vähittäiskaupan sijoittumista ja mitoitusta. Uuden Oulun yleiskaavassa esitetty keskusverkko sekä keskustojen ulkopuolelle osoitetut palvelujen alueet (P, P-1), kaupallisten palvelujen alueet (KM) ja työpaikka-alueet (TP-1) muodostavat hyvän lähtökohdan kaupan palveluverkon kehitykselle ja vähittäiskaupan sijoittumiselle myös Oulun keskeisen kaupunkialueen yleiskaavassa. Kaupallisessa selvityksessä ei ole tullut esille tarvetta uusien merkitykseltään seudullisten vähittäiskaupan suuryksiköiden alueiden osoittamiseen.

Merkitykseltään seudullinen vähittäiskauppa

Oulun keskeisen kaupunkialueen yleiskaava-alueella merkitykseltään seudulliset vähittäiskaupan suuryksiköt tulisi ohjata Uuden Oulun yleiskaavan tapaan keskustatoimintojen alueille Oulun pääkeskukseen ja Hiukkavaaran, Kaakkurin ja Ritaharjun aluekeskuksiin sekä keskustatoimintojen alueiden ulkopuolella Kaakkuri-

Vasaraperän, Ritaharju-Ritaportin, Linnanmaan, Välikylän ja Äimäraution merkitykseltään seudullisten vähittäiskaupan suuryksiköiden kehittämisalueille.

Keskustatoimintojen alueet

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan vähittäiskaupan suuryksiköiden ensisijainen sijaintipaikka on keskusta-alue. Päivittäistavarakaupan ja keskustahakuisen erikoiskaupan uudet merkitykseltään seudulliset suuryksiköt sekä uusi liikerakentaminen tulisi ohjata pääosin **Oulun pääkeskukseen** sekä **Hiukkavaaran, Kaakkurin ja Ritaharjun aluekeskuksiin**. Keskustoissa kaupallisten palvelujen saavutettavuus kestäväillä kulkumuodoilla toteutuu parhaiten, koska keskukset ovat myös väestön painopisteitä, jolloin lähiasutuksen ja potentiaalisten kävelen ja pyöräillen asioivien määrä on suuri. Keskustoissa myös joukkoliikenneyhteydet ovat yleensä hyvät. Kestävien kulkumuotojen käytön lisääntyminen asioinnissa edistää osaltaan myös Oulun kaupunkistrategian ja Oulun keskeisen kaupunkialueen yleiskaavan tavoitetta Oulusta hiilineutraalina kaupunkina 2035.

Hiukkavaaran, Kaakkurin ja Ritaharjun aluekeskuksissa on tällä hetkellä **3 vähittäiskaupan suuryksikköä**, joiden pinta-ala on yhteensä **noin 23 500 k-m²**. Uuden Oulun yleiskaavassa aluekeskusten vähittäiskaupan suuryksiköiden yhteenlaskettu enimmäismitoitus on 150 000 k-m², joten liiketilan lisärakentamispotentiaalia on runsaasti kaikissa aluekeskuksissa. Oulun keskeisen kaupunkialueen yleiskaavassa ei ole tarpeen osoittaa aluekeskusten vähittäiskaupan suuryksiköiden enimmäismitoitusta. Alueellisesti tasapainoisen kaupan palveluverkon ja keskustojen kaupallisten kehitysedellytysten turvaamiseksi on kuitenkin tarpeen arvioida myös keskustatoimintojen alueiden enimmäismitoitus, vaikka yleiskaavassa enimmäismitoitusta ei osoitettaisikaan. Aluekeskusten vähittäiskaupan suuryksiköiden enimmäismitoitus voisi laskennallisesti olla **noin 170 000 k-m²**, joka olisi noin 18 % laskelman 1 mukaisesta Oulun vähittäiskaupan kokonaismitoituksesta.

Vähittäiskaupan suuryksiköiden kehittämisalueet keskustojen ulkopuolella

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan vähittäiskaupan suuryksikkö voi sijoittua keskusta-alueen ulkopuolelle mikäli, se kaupan palvelujen saavutettavuus huomioon ottaen on perusteltua. Muita perusteita sijoittumiselle voivat olla esimerkiksi toimivan kilpailun ja erilaisten kaupan liiketoimintamallien kehitysmahdollisuuksien edistäminen. Uuden Oulun yleiskaavassa osoitettujen merkitykseltään seudullisten vähittäiskaupan suuryksiköiden kehittämisalueiden liikerakentamisen potentiaali riittää pitkälle tulevaisuuteen, joten uusien keskustojen ulkopuolisten vähittäiskaupan suuryksiköiden alueiden osoittamiselle ei ole tarvetta.

Oulun keskeisen kaupunkialueen yleiskaavassa tulisi pyrkiä ohjaamaan keskustatoimintojen alueiden ulkopuolisille kaupan alueille sellaista kauppaa, joka kaupan palvelujen saavutettavuus huomioon ottaen voi perustellusta syystä sijoittua keskusta-alueen ulkopuolelle. Saavutettavuutta kestäväillä kulkumuodoilla voidaan edistää ohjaamalla uusi liikerakentaminen olemassa oleville alueille ja toimivien joukkoliikennereittien varteen. Tällöin erityisesti Kaakkuri-Vasaraperän, Äimäraution ja Ritaharju-Ritaportin merkitys vähittäiskaupan suuryksiköiden sijaintipaikkana korostuu.

Vähittäiskaupan suuryksiköiden kehittämisalueilla on tällä hetkellä **27 vähittäiskaupan suuryksikköä**, joiden pinta-ala on yhteensä **noin 237 000 k-m²**. Uuden Oulun yleiskaavassa merkitykseltään seudullisten vähittäiskaupan kehittämisalueiden vähittäiskaupan suuryksiköiden yhteenlaskettu enimmäismitoitus on 340 000 k-m². Myös Oulun keskeisen kaupunkialueen yleiskaavassa tulee osoittaa vähittäiskaupan suuryksiköiden enimmäismitoitus riittävällä tarkkuudella. Merkitykseltään seudullisten vähittäiskaupan suuryksiköiden enimmäismitoitukset tulee määritellä vaikutusalueen kysyntään perustuen niin, että myös keskustatoimintojen alueilla ja merkitykseltään paikallisissa kaupan kohteissa kaupan toiminta- ja kehitysedellytykset säilyvät.

Pohjois-Pohjanmaan 3. vaihemaakuntakaavassa osoitettu **Kaakkuri-Vasaraperän, Ritaharju-Ritaportin** ja **Äimäraution** alueiden enimmäismitoitus on 400 000 k-m², joka voi olla lähtökohtana myös Oulun keskeisen kaupunkialueen yleiskaavan enimmäismitoitukselle. Mikäli maakuntakaavan enimmäismitoitus jakautuisi samassa suhteessa kuin Uuden Oulun yleiskaavassa, olisi enimmäismitoitus sekä Kaakkuri-Vasaraperän että Ritaharju-Ritaportin alueella 160 000 k-m² ja Äimäraution alueella 80 000 k-m². **Linnanmaalla** on osoitettu olemassa oleva vähittäiskaupan suuryksikkö, ja **Välikankaan** alueelle ei ole toteutunut vähittäiskaupan suuryksiköitä, joten niiden enimmäismitoitukset voidaan säilyttää ennallaan. Merkitykseltään seudullisten vähittäiskaupan suuryksiköiden kehittämisalueiden enimmäismitoitus olisi yhteensä **noin 440 000 k-m²**, joka olisi 46 % laskelman 1 mukaisesta Oulun vähittäiskaupan kokonaismitoituksesta.

Taulukko 27. Arvio aluekeskusten ja vähittäiskaupan suuryksiköiden kehittämisalueiden vähittäiskaupan suuryksiköiden pinta-alasta, Uuden Oulun yleiskaavassa osoitettu vähittäiskaupan suuryksiköiden enimmäismitoitus sekä esitys Oulun keskeisen kaupunkialueen yleiskaavassa osoitettavasta enimmäismitoituksesta.

Kaavamerkintä UOYK	Alue	Vähittäiskaupan suuryksiköiden mitoitus 2030 UOYK, k-m ²	Vähittäiskaupan suuryksiköt 2023, yli 4 000 k-m ²	Vähittäiskaupan suuryksiköiden mitoitus 2040 KKYK, k-m ²
Aluekeskukset C-1	Hiukkavaara	30 000	0	ei osoiteta
	Kaakkuri	50 000	18 000	ei osoiteta
	Ritaharju	70 000	5 500	ei osoiteta
	Yhteensä	150 000	23 500	170 000
Vähittäiskaupan kehittämisalue kma	Kaakkuri-Vasaraperä	120 000	71 000	160 000
	Ritaharju-Ritaportti	120 000	20 000	160 000
	Äimärautio	60 000	30 000	80 000
	Linnanmaa	15 000	11 500	15 000
	Välikylä	25 000	0	25 000
	Limingantulli		72 500	
	Höyhtyä		32 000	
	Yhteensä	340 000	237 000	440 000

Merkitykseltään paikallinen vähittäiskauppa

Alueellisesti tasapainoisen ja kestävä kaupan palveluverkon kehitys edellyttää myös merkitykseltään paikallisten vähittäiskaupan suuryksiköiden ja lähipalvelujen toiminta- ja kehitysedellytysten turvaamista. Merkitykseltään paikallisia, pinta-alaltaan enintään 5 000 k-m²:n suuruisia vähittäiskaupan suuryksiköitä voi Uuden Oulun yleiskaavan mukaan sijoittaa Toppilan, Rajakylän, Kaijonharjun, Myllyojan ja Maikkulan paikalliskeskukseen (C-3), palvelujen, hallinnon ja kaupan alueille (P ja P-1), Ruskon vähittäiskaupan suuryksikön alueelle (KM) sekä Ruskon ja Ruskonselän työpaikka-alueille (TP-1). Lisäksi yleiskaavan kaupan ratkaisun tulee turvata lähipalvelujen toiminta- ja kehitysedellytykset kaupunginosakeskuksissa ja asunto- ja työpaikka-alueilla.

Mikäli aluekeskusten ja vähittäiskaupan suuryksiköiden kehittämisalueiden enimmäismitoitukset ovat taulukon 27 mukaiset ja suurten paikalliskeskusten (Haukipudas, Kiiminki, Oulunsalo) enimmäismitoitus säilyy Uuden Oulun yleiskaavan mukaisena (90 000 k-m²), jäisi Oulun vuoden 2040 vähittäiskaupan kokonaismitoituksesta Oulun pääkeskukseen, paikalliskeskukseen, kaupunginosakeskukseen, merkitykseltään paikallisen vähittäiskaupan suuryksiköiden alueille sekä muille alueille **noin 249 000 k-m²** (n. 26 % Oulun vuoden 2040 kokonaismitoituksesta).

Merkitykseltään paikallisen vähittäiskaupan ohjaus Oulun keskeisen kaupunkialueen yleiskaavassa:

- Paikalliskeskusten (C-3), Ruskon vähittäiskaupan suuryksikön (KM) sekä Ruskon ja Ruskonselän työpaikka-alueiden (TP-1) merkintöjä ja määräyksiä ei ole tarpeen muuttaa Oulun keskeisen kaupunkialueen yleiskaavassa. Uusien merkitykseltään paikallisten vähittäiskaupan suuryksiköiden osoittamiselle voi olla tarvetta Toppilan ja Alppilan bulevardin alueilla, mikäli alueille sijoittuu uusia vähittäiskaupan suuryksiköitä keskusta-alueiden ulkopuolelle.
- Kaupunginosakeskusten alueille (C-4) sijoittuva yksittäinen myymälä voi Uuden Oulun yleiskaavan mukaan olla enintään 2 000 k-m²:n suuruinen. Oulun keskeisen kaupunkialueen yleiskaavassa on tarpeen arvioida, voidaanko päivittäistavaramyymälän kokoraja nostaa 4 000 k-m²:iin, jolloin se olisi maankäyttö- ja rakennuslaissa määritellyn vähittäiskaupan suuryksikön kokorajan mukainen.
- Palvelujen, hallinnon ja kaupan (P) alueelle voi Uuden Oulun yleiskaavan mukaan sijoittua sellaisia erikoistavarakaupan suuryksiköitä, jotka kaupan laatu huomioon ottaen voivat perustellusta syystä sijoittua myös keskusta-alueen ulkopuolelle. Alueille saa sijoittaa enintään 2 000 k-m²:n suuruisen päivittäistavaramyymälän. Palvelujen, hallinnon ja erikoistavarakaupan (P-1) alueille voi sijoittua sellaisia erikoistavarakaupan suuryksiköitä, jotka kaupan laatu huomioon ottaen voivat perustellusta syystä sijoittua myös keskusta-alueen ulkopuolelle. Alueille saa sijoittaa pienimuotoisen muuhun palvelutarjontaan liittyvän päivittäistavaramyymälän. Oulun keskeisen kaupunkialueen yleiskaavassa P- ja P-1 alueiden kaavamääräystä on tarpeen muuttaa niin, että sijoittumisen perusteena käytetään kaupan laadun sijaan kaupallisten palvelujen saavutettavuutta. Lisäksi on syytä arvioida, voidaanko päivittäistavaramyymälän kokoraja nostaa 4 000 k-m²:iin, jolloin se olisi vähittäiskaupan suuryksikön kokorajan mukainen.
- Kaupunginosakeskusten (C-4) sekä palvelujen, hallinnon ja kaupan alueiden (P) osalta on Oulun keskeisen kaupunkialueen yleiskaavassa tarpeen arvioida alueille sijoittuvan yksittäisen myymälän kokorajaa. Ilman rajoitusta alueille voi sijoittua enintään 4 000 k-m²:n suuruinen myymälä. Laskennallinen väestöpohjavaatimus 4 000 k-m²:n suuruiselle päivittäistavaramyymälälle on noin 5 000–6 000 asukasta, joten useilla alueilla lähialueen väestöpohja on liian pieni kyseisen suuruiselle myymälälle.

7 VAIKUTUSTEN ARVIOINTI

7.1 Vaikutukset kauppaan ja palvelurakenteeseen

Yhteenveto vaikutuksista kauppaan ja palvelurakenteeseen:

- *Kaupan sijainti- ja mitoitusratkaisut luovat edellytykset kaupan palveluverkon alueellisesti tasapainoiselle kehitykselle. Väestömäärän ja kysynnän kasvu mahdollistaa olemassa olevan kaupan toiminta- ja kehitysedellytykset sekä myös uuden liiketilan rakentamisen.*
- *Keskustatoimintojen alueet ja kaupan alueet sekä niiden enimmäismitoitukset tarjoavat kaupalle erityyppisiä ja kilpailukykyisiä sijaintipaikkoja olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen tukeutuen.*
- *Päivittäistavarakaupan ja keskustahakuisen erikoiskaupan suuryksiköiden ohjaaminen pääosin keskustatoimintojen alueille vahvistaa keskusta-alueiden asemaa vähittäiskaupan suuryksiköiden sijaintipaikkana maankäyttö- ja rakennuslain tavoitteiden mukaisesti.*
- *Aluekeskusten ja merkitykseltään seudullisten vähittäiskaupan suuryksikköjen kehittämisalueiden enimmäismitoitusten määrittäminen vaikutusalueen kysyntään perustuen turvaa Oulun keskustan kehittymisen maakunnallisena ja valtakunnallisena kaupan pääkeskuksena.*

Uuden Oulun yleiskaavassa esitetty keskusverkko muodostaa lähtökohdan kaupan palveluverkon kehitykselle ja vähittäiskaupan sijoittumiselle. Keskusverkko muodostuu pääkeskuksesta (C), aluekeskuksista (C-1), suurista paikalliskeskuksista (C-2), paikalliskeskuksista (C-3) ja kaupunginosakeskuksista (C-4). Oulun keskeisen kaupunkialueen yleiskaava-alueella merkitykseltään seudullisia vähittäiskaupan suuryksiköitä voi sijoittaa pääkeskukseen (Oulun keskusta) ja aluekeskuksiin (Hiukkavaara, Kaakkuri ja Ritaharju) ja merkitykseltään paikallisia vähittäiskaupan suuryksiköitä paikalliskeskuksiin. Kaupunginosakeskuksiin ei saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksiköitä. Keskustatoimintojen alueiden ulkopuolella vähittäiskaupan suuryksiköiden sijoittuminen on mahdollista palvelujen alueilla (P, P-1), kaupallisten palvelujen alueilla (KM) ja työpaikka-alueilla (TP-1). Merkitykseltään seudullisia vähittäiskaupan suuryksiköitä voi sijoittaa merkitykseltään seudullisten vähittäiskaupan suuryksiköiden kehittämisalueille (kma). Kaupallisessa selvityksessä ei ole tullut esille tarvetta uusien vähittäiskaupan suuryksiköiden alueiden osoittamiseen.

Merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan kehitys on mahdollista Oulun keskustassa ja aluekeskuksissa. Keskustatoimintojen alueiden ulkopuoliset kaupan alueet kuten myös paikalliskeskuksiin sijoittuvat paikallisesti merkittävät vähittäiskaupan suuryksiköt sekä kaupunginosakeskuksiin ja asuntoalueille sijoittuvat lähipalvelut täydentävät seudullisen vähittäiskaupan palveluverkon palvelutarjontaa. Merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan enimmäismitoitukset keskustatoimintojen alueilla ja vähittäiskaupan suuryksiköiden kehittämisalueilla on määritelty vaikutusalueen kysynnän kehitykseen perustuen, mikä luo edellytykset kestävä ja alueellisesti tasapainoisen kaupan palveluverkon kehitykselle.

Keskustatoimintojen alueet, palvelujen alueet, kaupallisten palvelujen alueet, työpaikka-alueet sekä merkitykseltään seudullisten vähittäiskaupan suuryksiköiden kehittämisalueet tarjoavat kaupalle monipuolisesti erityyppisiä sijaintivaihtoehtoja. Merkitykseltään seudulliset päivittäistavarakaupan ja keskustahakuisen erikoiskaupan uudet suuryksiköt ohjataan pääosin Oulun pääkeskukseen ja aluekeskuksiin sekä merkitykseltään seudulliset tilaa vaativan erikoiskaupan ja autokaupan uudet suuryksiköt pääosin merkitykseltään seudullisten vähittäiskaupan suuryksiköiden kehittämisalueille. Paikallisesti merkittäviä vähittäiskaupan suuryksiköitä voi lisäksi sijoittaa paikalliskeskuksiin, tilaa vaativan kaupan tai muun erikoiskaupan suuryksiköitä palvelujen alueille ja rautakaupan ja autokaupan suuryksiköitä erikseen määritellyille työpaikka-alueille.

Oulun keskeisen kaupunkialueen yleiskaavan kaupan ratkaisun tulee turvata Oulun keskustan asema ja kehittyminen Oulun seudun, Pohjois-Pohjanmaan maakunnan ja koko Pohjois-Suomen kaupan pääkeskuksena, mutta samalla mahdollistaa kaupan toiminta- ja kehitysedellytykset myös koko kaupungin alueella.

Oulun keskeisen kaupunkialueen yleiskaavassa ei ole tarpeen osoittaa keskustatoimintojen alueille vähittäiskaupan suuryksiköiden enimmäismitoitusta. Enimmäismitoituksen osoittamatta jättäminen luo edellytyksiä vähittäiskaupan suuryksiköiden sijoittumiselle keskusta-alueille aiempaa joustavammin maankäyttö- ja rakennuslain tavoitteiden mukaisesti.

Osoitettaessa vähittäiskaupan suuryksiköitä keskustatoimintojen alueiden ulkopuolelle on maankäyttö- ja rakennuslain vähittäiskauppaa koskevien erityisten säännösten (9a luku) mukaan katsottava, että suunnitellulla maankäytöllä ei ole merkittäviä haitallisia vaikutuksia keskusta-alueiden kaupallisiin palveluihin ja niiden kehittämiseen. Keskustatoimintojen alueiden ulkopuolelle osoitettavat vähittäiskaupan suuryksiköiden kehittämisalueet ovat olemassa olevia kaupan alueita ja sijoittuvat olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen. Lisäksi vähittäiskaupan suuryksiköiden kehittämisalueille sijoittuva kauppa on pääosin paljon tilaa vaativaa kauppaa, joka ei kilpaile keskustakaupan kanssa. Näin ollen vähittäiskaupan suuryksikköalueilla ei voida olettaa olevan merkittäviä haitallisia vaikutuksia keskusta-alueiden kauppaan.

7.2 Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen

Yhteenveto vaikutuksista yhdyskuntarakenteeseen:

- *Kaupan sijainti- ja mitoitusratkaisut luovat edellytykset alueellisesti tasapainoiselle kaupan palveluverkolle, jossa asiointimatkojen pituudet ovat kohtuulliset ja liikenteen haitat mahdollisimman vähäiset.*
- *Vähittäiskaupan suuryksiköiden ohjaaminen keskustatoimintojen alueille vahvistaa keskustojen asemaa vähittäiskaupan suuryksiköiden sijaintipaikkana maankäyttö- ja rakennuslain tavoitteiden mukaisesti.*
- *Keskustojen ulkopuolelle ei ole tarvetta osoittaa uusia merkitykseltään seudullisia vähittäiskaupan suuryksiköiden sijaintipaikkoja, joten kaupan alueet ovat olemassa olevia alueita ja sijaitsevat olemassa olevassa yhdyskuntarakenteessa, eikä niillä siten ole yhdyskuntarakennetta hajauttavaa vaikutusta.*

Kaupan sijainti- ja mitoitusratkaisut luovat edellytykset alueellisesti tasapainoiselle kaupan palveluverkolle, jossa asiointimatkojen pituudet ovat kohtuulliset ja liikenteen haitat mahdollisimman vähäiset. Keskustatoimintojen alueilla on vähittäiskaupalle riittävästi kehittämis- ja sijaintimahdollisuuksia olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen tukeutuen. Vähittäiskaupan suuryksiköiden sijoittuminen nykyisiin keskuksiin tukee 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.

Kaupan sijainti- ja mitoitusratkaisut ohjaavat vähittäiskaupan suuryksiköt keskusta-alueille ja vahvistavat keskustun asemaa vähittäiskaupan suuryksiköiden sijaintipaikkana maankäyttö- ja rakennuslain tavoitteiden mukaisesti. Keskusta-alueet ovat väestö- ja työpaikkakeskittymiä, joten keskuksiin sijoittuva kauppa sijoittuu keskeisesti suhteessa väestön ja työpaikkojen sijaintiin. Keskukset ovat myös hyvin saavutettavissa kaikilla liikennemuodoilla ja myös kestävien kulkumuotojen käyttö asiointimatkoilla toteutuu keskustoissa parhaiten.

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

Uusien kaupan alueiden osoittamiselle ei ole tarvetta, joten keskustojen ulkopuoliset kaupan alueet ovat olemassa olevia alueita ja sijaitsevat olemassa olevassa yhdyskuntarakenteessa, joten niillä ei ole yhdyskuntarakennetta hajauttavaa vaikutusta.

7.3 Vaikutukset kaupan palvelujen saavutettavuuteen

Yhteenveto vaikutuksista kaupan palvelujen saavutettavuuteen:

- Alueellisesti tasapainoinen kaupan palveluverkko turvaa palvelujen hyvän saavutettavuuden ja kohtuulliset asiointimatkat koko kaupungin alueella.*
- Keskustatoimintojen alueet ja vähittäiskaupan suuryksiköiden kehittämisalueet ovat hyvin saavutettavissa henkilöautolla. Saavutettavuus henkilöautolla tulee turvata myös jatkossa huolehtimalla keskusten ja kaupan alueiden liikenne- ja pysäköintijärjestelyjen toimivuudesta.*
- Oulun keskusta ja aluekeskuksiin sekä vähittäiskaupan suuryksiköiden kehittämisalueille sijoittuva kauppa on hyvin saavutettavissa kävellen ja pyöräillen. Saavutettavuus kävellen ja pyöräillen on turvattava myös jatkossa huolehtimalla kävely- ja pyöräily-yhteyksien toimivuudesta ja liikkumisen turvallisuudesta.*
- Keskustojen vahvistaminen kaupan sijaintipaikkana luo edellytykset kaupan palvelujen mahdollisimman hyvälle saavutettavuudelle myös joukkoliikenteellä. Saavutettavuutta joukkoliikenteellä voidaan edistää ohjaamalla uusi liikerakentaminen keskusta-alueille ja keskustojen ulkopuolella joukkoliikennereittien varteen sijoittuville vähittäiskaupan suuryksiköiden kehittämisalueille.*
- Kestävien kulkumuotojen käytön lisääntyminen asiointimatkoilla edistää osaltaan myös Oulun kaupunkistrategian ja Oulun keskeisen kaupunkialueen yleiskaavan tavoitetta Oulusta hiilineutraalina kaupunkina 2035.*

Alueellisesti tasapainoinen kaupan palveluverkko turvaa palvelujen hyvän saavutettavuuden koko kaupungin alueella. Palvelutarjonnan lisääntyminen ja monipuolistuminen parantavat palvelujen koettua saavutettavuutta. Myös fyysinen saavutettavuus paranee, kun alueellisesti tasapainoinen palveluverkko mahdollistaa asioinnin lähempänä olevissa keskuksissa ja kaupan alueilla.

Päivittäistavarakaupan ja erikoiskaupan saavutettavuutta on tarkasteltu kohdassa 4.2.2. Matka lähimpään päivittäistavaramyymälään oli vuonna 2021 keskimäärin 1,9 kilometriä. Kaupan sijainti- ja mitoitusratkaisut luovat edellytykset päivittäistavarakaupan sijoittumiselle keskuksiin, kaupan alueille ja asuntoalueille ja sitä kautta päivittäistavarakaupan palvelujen saavutettavuuden paranemiselle. Noin 93 % Oulun kaupungin väestöstä asui alle kolmen kilometrin etäisyydellä päivittäistavaramyymälästä vuonna 2021. Täydennysrakentaminen lisää päivittäistavaramyymälöiden lähialueen väestömäärää vuoteen 2040 mennessä.

Erikoiskaupan palvelut tulevat todennäköisesti keskittymään nykyiseen tapaan Oulun keskusta ja suurimmille kaupan alueille. Kaupan sijainti- ja mitoitusratkaisut luovat kuitenkin edellytykset erikoiskaupan palvelujen kehitykselle myös aluekeskuksissa. Kaupallisten palvelujen kehittäminen Ritaharjun aluekeskuksessa parantaa pohjoisten alueiden ja Hiukkavaaran aluekeskuksessa itäisten ja koillisten alueiden kaupan palvelujen saavutettavuutta. Ritaharjun ja Hiukkavaaran aluekeskusten kaupallinen kehittäminen myös tasapainottaa kaupan palveluverkkoa ja parantaa sitä kautta kaupan palvelujen saavutettavuutta. Vuonna 2021 matka lähimpään erikoiskaupan keskukseen oli keskimäärin 4,2 kilometriä ja noin 62 % Oulun kaupungin väestöstä asui alle kolmen kilometrin etäisyydellä erikoiskaupan keskuksista.

Kaikki keskustatoimintojen alueet ja keskustojen ulkopuoliset kaupan alueet ovat hyvin saavutettavissa henkilöautolla. Saavutettavuus henkilöautolla tulee turvata myös jatkossa huolehtimalla keskusten ja kaupan alueiden liikenne- ja pysäköintijärjestelyjen toimivuudesta. Tärkeä tavoite on kuitenkin myös kestävien

kulkumuotojen käytön lisääminen asiointimatkoilla, mikä korostuu maankäyttö- ja rakennuslain yleiskaavan sisältövaatimuksissa sekä vähittäiskaupan suuryksiköitä koskevissa erityisissä sisältövaatimuksissa.

Oulun keskusta, aluekeskuksiin ja paikalliskeskuksiin sijoittuva kauppa on hyvin saavutettavissa kävellen ja pyöräillen, koska keskusta-alueet ovat myös väestön painopisteitä ja keskusta-alueilla kävely- ja pyöräily-yhteydet ovat useimmiten kunnossa. Vähittäiskaupan suuryksiköiden kehittämisalueiden saavutettavuus kävelen ja pyöräillen on sidoksissa lähialueen väestömäärään ja kävely- ja pyöräily-yhteyksien toimivuuteen. Kaakkuri-Vasaraperän, Ritaharju-Ritaportin, Linnanmaan ja Äimäraution vähittäiskaupan suuryksiköiden kehittämisalueet sijaitsevat keskusta-alueiden läheisyydessä, jolloin lähiasutuksen suuri määrä luo edellytykset myös kävellen ja pyöräillen tapahtuvalle asioinnille.

Keskustojen vahvistaminen kaupan sijaintipaikkana luo edellytykset kaupan palvelujen mahdollisimman hyvälle saavutettavuudelle myös joukkoliikenteellä. Saavutettavuutta joukkoliikenteellä voidaan edistää ohjaamalla uusi liikerakentaminen keskusta-alueille ja keskustojen ulkopuolella toimivien joukkoliikennereittien varten, jolloin erityisesti Oulun keskustan sekä Kaakkuri-Vasaraperän, Äimäraution ja Ritaharju-Ritaportin merkitys vähittäiskaupan suuryksiköiden sijaintipaikkana korostuu.

7.4 Vaikutukset kilpailun toimivuuteen

Yhteenveto vaikutuksista kilpailun toimivuuteen:

- *Kaupan sijainti- ja mitoitusratkaisut tarjoavat uusille kaupan toimijoille runsaasti vaihtoehtoisia sijaintipaikkoja, mikä edistää toimivan kilpailun edellytyksiä.*
- *Keskustatoimintojen alueiden enimmäismitoituksen osoittamatta jättäminen mahdollistaa uusien vähittäiskaupan suuryksikköjen sijoittumisen keskusta-alueille entistä joustavammin. Vähittäiskaupan suuryksikköjen kehittämisalueiden enimmäismitoitus mahdollistaa myös uusien vähittäiskaupan suuryksikköjen sijoittumisen olemassa oleville alueille.*
- *Kilpailun toimivuus edistää omalta osaltaan Oulun kaupunkistrategian ja Oulun keskeisen kaupunkialueen yleiskaavan tavoitetta Oulusta Suomen yritysmayönteisimpänä kasvukeskuksena.*

Vuonna 2017 voimaan tulleen maankäyttö- ja rakennuslain lakimuutoksen keskeisenä tavoitteena oli edistää elinkeinoelämän toimintaedellytyksiä ja toimivan kilpailun kehittymistä. Toimivan kilpailun edistämisessä keskeistä on alalle tulon mahdollisuuksien turvaaminen. Uusilla toimijoilla tulee olla riittävät edellytykset sijoittua kilpailukykyisille liikepaikoille. Yleiskaavan ratkaisulla voidaan joko rajoittaa tai mahdollistaa kilpailun toimivuutta. Sijoittumispaikkojen runsaus ja kaavamääräysten riittävä joustavuus parantavat toimivan kilpailun edellytyksiä.

Keskustatoimintojen alueiden enimmäismitoituksen osoittamatta jättäminen mahdollistaa uusien vähittäiskaupan suuryksiköiden sijoittumisen keskusta-alueille entistä joustavammin. Keskustatoimintojen alueiden ulkopuolella vähittäiskaupan suuryksiköiden kehittämisalueet tarjoavat kaupalle vaihtoehtoisia sijaintipaikkoja. Vähittäiskaupan suuryksikköjen enimmäismitoitus mahdollistaa myös uusien vähittäiskaupan suuryksiköiden sijoittumisen alueille. Enimmäismitoituksen määrittäminen liian pieneksi voi rajoittaa tai estää uusien toimijoiden sijoittumismahdollisuuksia ja antaa olemassa oleville toimijoille kilpailuedun uusiin toimijoihin verrattuna.

Yleiskaavalla luodaan lähtökohdat ja edellytykset toimivalle kilpailulle, mutta käytännössä kilpailun edistäminen korostuu erityisesti asemakaavoituksen ja tontinluovutuksen yhteydessä. Kilpailun toimivuus edistää osaltaan myös Oulun kaupunkistrategian ja Oulun keskeisen kaupunkialueen yleiskaavan tavoitetta Oulusta Suomen yritysmayönteisimpänä kasvukeskuksena.

8 SUOSITUKSET

Uuden Oulun yleiskaavassa esitetty viisitasoinen keskusverkko sekä keskustojen ulkopuolelle osoitetut palvelujen alueet (P, P-1), kaupallisten palvelujen alueet (KM) ja työpaikka-alueet (TP-1) muodostavat hyvän lähtökohdan kaupan palveluverkon kehitykselle ja vähittäiskaupan sijoittumiselle myös Oulun keskeisen kaupunkialueen yleiskaavassa. Kaupallisessa selvityksessä ei ole tullut esille tarvetta uusien merkitykseltään seudullisten vähittäiskaupan suuryksiköiden alueiden osoittamiseen.

Merkitykseltään seudullisia vähittäiskaupan suuryksiköitä voi sijoittua Oulun pääkeskukseen, Hiukkavaaran, Kaakkurin ja Ritaharjun aluekeskuksiin sekä Kaakkuri-Vasaraperän, Ritaharju-Ritaportin, Linnanmaan, Välikylän ja Äimäraution merkitykseltään seudullisten vähittäiskaupan suuryksiköiden kehittämisalueille. Päivittäistavarakaupan ja keskustahakuisen erikoiskaupan uudet merkitykseltään seudulliset suuryksiköt tulisi ohjata pääosin Oulun pääkeskukseen sekä Hiukkavaaran, Kaakkurin ja Ritaharjun aluekeskuksiin. Paljon tilaa vaativan erikoiskaupan uudet merkitykseltään seudulliset suuryksiköt tulisi ohjata pääosin vähittäiskaupan suuryksiköiden kehittämisalueille.

Oulun keskeisen kaupunkialueen yleiskaavassa ei ole tarpeen esittää keskustatoimintojen alueiden enimmäismitoitusta. Merkitykseltään seudullisten vähittäiskaupan suuryksiköiden kehittämisalueiden enimmäismitoitusta voidaan tarkistaa Kaakkuri-Vasaraperän, Ritaharju-Ritaportin ja Äimäraution alueiden osalta vaikutusalueen kysynnän kasvuun perustuen esim. Pohjois-Pohjanmaan 3. vaihemaakuntakaavan enimmäismitoitusta vastaavaksi. Linnanmaan ja Välikylän enimmäismitoitukset voidaan säilyttää ennallaan. Merkitykseltään seudullisten vähittäiskaupan suuryksiköiden sijoittumista koskevia kaavaratkaisuja ei ole tarpeen muuttaa. Myös kaupan laatua koskevat määräykset keskusta-alueiden ulkopuolelle sijoittuvien vähittäiskaupan suuryksiköiden osalta on tarkoituksen mukaista säilyttää, jotta turvataan keskusta-alueiden kaupan toiminta- ja kehitysedellytykset.

Merkitykseltään paikallisia vähittäiskaupan suuryksiköitä voi sijoittua Toppilan, Rajakylän, Kaijonharjun, Myllyojan ja Maikkulan paikalliskeskuksiin (C-3), palvelujen, hallinnon ja kaupan alueille (P ja P-1), Ruskon vähittäiskaupan suuryksikön alueelle (KM) sekä Ruskon ja Ruskonselän työpaikka-alueille (TP-1). Lisäksi yleiskaavan kaupan ratkaisulla tulee turvata myös lähipalvelujen toiminta- ja kehitysedellytykset kaupunginosakeskuksissa ja muilla alueilla.

Paikalliskeskusten (C-3), Ruskon vähittäiskaupan suuryksikön (KM) sekä Ruskon ja Ruskonselän työpaikka-alueiden (TP-1) merkintöjä ja määräyksiä ei ole tarpeen muuttaa Oulun keskeisen kaupunkialueen yleiskaavassa. Kaupunginosakeskusten (C-4) sekä palvelujen, hallinnon ja kaupan alueiden (P) osalta on tarpeen arvioida alueille sijoittuvan yksittäisen myymälän kokorajaa. Ilman rajoitusta alueille voi sijoittua 4 000 k-m²:n suuruinen myymälä. Laskennallinen väestöpohjavaatimus 4 000 k-m²:n suuruuselle päivittäistavaramyymälälle on noin 5 000–6 000 asukasta, joten useilla alueilla lähialueen väestöpohja on liian pieni kyseisen suuruuselle myymälälle.

Kaupan palvelujen saavutettavuutta kestävillä kulkumuodoilla voidaan edistää vahvistamalla keskustoja ja erityisesti Oulun pääkeskusta, kaupan sijaintipaikkana. Saavutettavuus kävellen ja pyöräillen edellyttää toimivia ja turvallisia yhteyksiä sekä riittävää lähiasutuksen määrää, jota voidaan lisätä esimerkiksi täydennysrakentamisella. Saavutettavuutta joukkoliikenteellä voidaan edistää ohjaamalla uusi liikerakentaminen keskusta-alueille ja keskustojen ulkopuolella toimivien joukkoliikennereittien varteen. Kestävien kulkumuotojen käytön lisääntyminen asiointimatkoilla edistää osaltaan myös Oulun kaupunkistrategian ja Oulun keskeisen kaupunkialueen yleiskaavan tavoitetta Oulusta hiilineutraalina kaupunkina 2035.

Yleiskaavan pitkän aikajänteen takia tavoitteena voidaan pitää ns. mahdollistavaa kaavaa, jossa osoitetaan kaupalle riittävästi kauppapaikkoja yhdyskuntarakenteen ja olemassa olevan kaupan palveluverkon kannalta järkevällä tavalla. Lähtökohtana tulee myös olla yleiskaavan määräysten ja merkintöjen riittävä ja tarkoituksenmukainen joustavuus, jolloin merkintöjä ja määräyksiä tarkennetaan asemakaavoissa. Riittävä kauppapaikkojen tarjonta ja merkintöjen ja määräysten joustavuus edistävät osaltaan kilpailun toimivuutta. Kilpailun toimivuus puolestaan edistää Oulun kaupunkistrategian ja Oulun keskeisen kaupunkialueen yleiskaavan tavoitetta Oulusta Suomen yritysmyönteisimpänä kasvukeskuksena.

9 LÄHTEET

- Elinvoimalaskennan tulokset, Oulu H1/2022. TietoJärjestelmäPalvelu Salokorpi Oy, 18.5.2022.
- Kurjenoja Jaana (2023): Digiostaja ja digitaalinen ostaminen 2022. Esitys Kaupan digiaamupäivä – webinaarissa 22.3.2023.
- Maankäyttö- ja rakennuslaki.
- Oulun kaupunki (2022). Oulun keskeisen kaupunkialueen yleiskaava, osallistumis- ja arviointisuunnitelma 11.8.2022.
- Oulun kaupunki (2021). Keskustakampuksen vaikutukset keskustan elinvoimaan ja yritysten toimintaedellytyksiin. FCG.
- Oulun kaupunki (2021). Oulunsalon kaupan palveluverkkoselvitys ja kaupallisten palvelujen kehittäminen. WSP.
- Oulun kaupunki (2020). Ritakummun ja Pyydystien asemakaavan kaupallinen selvitys. WSP.
- Oulun kaupunki (2020). Hartaanselänrannan kaavamuutoksen kaupallinen selvitys. FCG.
- Oulun kaupunki (2020). Kaakkurin asemakaavan kaupallinen selvitys. FCG.
- Oulun kaupunki (2019). Oulunportin asemakaavan kaupallisten vaikutusten arviointi. FCG.
- Oulun kaupunki (2017). Haukiputaan keskustan kaupallisten palveluiden kehittäminen. WSP.
- Oulun kaupunki (2017). Tahkokankaan kaupallinen selvitys. FCG.
- Oulun kaupunki (2017). Selvitys Kemintien kaupallisten palvelujen kehittämisestä sekä Kaijonharjun, Pate-
niemen, Puolivälinkankaan ja Rajakylän keskusten kaupallisista kehittämisperiaatteista. FCG.
- Oulun kaupunki (2016). Uuden Oulun yleiskaava.
- Oulun kaupunki (2016). HYaukiputaan Annalankankaan asemakaavan kaupallinen selvitys. FCG.
- Oulun kaupunki (2016). Oulun keskustan kaupallinen nykytila ja kehittäminen. WSP.
- Oulun kaupunki (2014). Uuden Oulun yleiskaavan kaupallisten vaikutusten arviointi. FCG.
- Oulun yliopisto (2021). Oulun yliopiston keskustakampus, suunnitteluvaraus selvitys. WSP, Linja arkkitehdit Oy ja Liikennesuunnittelu Plaana Oy.
- Pohjois-Pohjanmaan liitto (2018). Pohjois-Pohjanmaan 3. vaihemaakuntakaava.
- Pohjois-Pohjanmaan liitto (2017). Pohjois-Pohjanmaan kaupan palveluverkko 2030, täydennys selvitys tavoitevuoteen 2040. FCG.
- Santasalo, Tuomas ja Katja Koskela (2015). Vähittäiskauppa Suomessa 2015. Tuomas Santasalo Ky. Helsinki.
- Späre Harri ja Pulkkinen Matti (1997). Päivittäistavaroiden kauppapalvelujen koettu saavutettavuus. Liiketaloustieteellinen tutkimuslaitos. Sarja B 139. Helsinki 1997.
- Suomen Kauppakeskusyhdistys ry. Finnish Shopping Centers Kauppakeskukset
- Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet 14.12.2017.
- Ympäristöministeriö (2013). Vähittäiskaupan suuryksiköiden kaavoitus. Ympäristöhallinnon ohjeita 3/2013.

Haastattelut

- BusinessOulu, Jyrki Kemppainen
- Kesko, Pohjois-Suomi, Jari Saarinen
- Lidl Suomi Ky, ei tavoitettu
- Osuuskauppa Arina, Mikko Polso
- Oulun Kauppakamari, Jari Tuovinen

Tilastot ja kartta-aineistot

- <https://asiointi.maanmittauslaitos.fi/karttapaikka/>
- <https://kartta.ouka.fi/ims>
- <https://tuomassantasalo.fi/>
- NielsenIQ: myymälärekisteri 2022
- Päivittäistavarakauppa ry: päivittäistavarakaupan tilastot
- Tilastokeskus: kunnittainen toimipaikkatilasto 2010–2021
- Tilastokeskus: väestötilastot, työpaikkatilastot ym.
- Tilastokeskus: RTTK 2022

10 LIITTEET

Liite 1: Selvityksen keskeisiä kaupan käsitteitä

Lähteitä: Ympäristöministeriö, Vähittäiskaupan suuryksiköiden kaavoitus (Ympäristöhallinnon ohjeita 3/2013), Maankäyttö- ja rakennuslaki sekä kaupan selvitykset muualla Suomessa.

Kerrosala

Rakennuksen kerrosalalla tarkoitetaan rakennusten ulkoseinien ulkopinnan mukaan laskettua kerrosten yhteenlaskettua pinta-alaa. Kerrosalaan lasketaan yleensä kaikki rakennuksen tilat lukuun ottamatta ullakolla tai kellarissa sijaitsevia muita kuin pääkäyttötarkoituksen mukaisia tiloja. Vähittäiskaupan suuryksikön kerrosala vastaa rakennuksen kerrosalaa, jolloin kerrosalaan lasketaan mukaan vähittäiskaupan tilojen lisäksi myös esim. ravintolatilat ja muut palvelutilat.

Keskusta-alue

Keskusta-alueella tarkoitetaan maakunnan, kunnan tai sen osan toiminnallista keskusta, jolla sijaitsee vähittäiskaupan palvelujen lisäksi monipuolisesti myös muita keskustahakuisia palveluja, asuntoja ja työpaikkoja ja johon on hyvät liikenne yhteydet ympäröiviltä asuinalueilta eri liikennemuodoilla.

Keskustatoimintojen alue

Keskusta-alue osoitetaan maakunta- ja yleiskaavoissa keskustatoimintojen alue – kaavamerkinnällä, joka voi olla joko alue- tai kohdemerkintä. Keskustatoimintojen alueella ja alakeskuksella ymmärretään keskustahakuisien palvelu-, hallinto- ja muiden toimintojen aluetta, joka muodostaa todellisen toiminnallisen keskustan. Keskustatoimintojen alue- ja kohdemerkintä eivät sovellu käytettäväksi alueilla, joiden palvelutarjonta koostuu pelkästään kaupallisista palveluista kuten vähittäiskaupan suuryksiköistä.

Kulutus / ostovoima

Kulutus koostuu tavaroista ja palveluista, joita kotitaloudet, niitä palvelevat voittoa tavoittelemattomat yhteisöt sekä julkisyhteisöt hankkivat henkilökohtaisten tai kollektiivisten inhimillisten tarpeiden välitöntä tyydyttämistä varten. Alueen vähittäiskaupan kulutus / ostovoima lasketaan kaavasunnittelussa väestö- ja kulutustietojen avulla seuraavasti: kulutus euroa/henkilö/vuosi x väestömäärä. Kulutuksen / ostovoiman kehitys muodostuu siten kulutuksen ja väestökehityksen yhteisvaikutuksena.

Kulutuksen / ostovoiman siirtymä

Kulutuksen siirtymä on kunkin alueen vähittäiskaupan myynnin ja kulutuksen erotus. Kuluttajat eivät tee kaikkia ostoksia omalta paikkakunnalta, vaan osa ostoksista hankitaan alueen ulkopuolelta. Vastaavasti muualla asuvat tuovat asianomaiselle alueelle ulkopuolista kulutusta. Kulutuksen siirtymää tapahtuu myös kunnan sisällä, esimerkiksi asuntoalueilta kuntakeskukseen tai muihin keskuksiin. Päivittäistavarakaupassa kulutuksen siirtymä on selvästi vähäisempää kuin erikoiskaupassa. Erikoiskaupassa kulutuksen siirtymä muista kunnista seutu- ja maakuntakeskuksiin saattaa olla huomattavan suuri.

Seudullinen merkittävyys

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan maakuntakaavassa on määriteltävä merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön koon alaraja. Seudullista merkitystä omaavan vähittäiskaupan suuryksikön alaraja voi olla erilainen riippuen kyseessä olevasta alueesta ja olosuhteista sekä kaupan laadusta. Alaraja voi siten vaihdella maan eri osissa ja yksittäisen maakunnan alueella. Maakuntakaavassa määritelty merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön koon alaraja on suuntaa antava ja sitä voidaan tarvittaessa tarkentaa

yleis- ja asemakaavoituksen yhteydessä vaikutusten arviointiin perustuen. Maakuntakaavassa määritellyn seudullisuuden alarajan perusteella ratkaistaan, mitkä keskustatoimintojen alueet ja vähittäiskaupan suuryksiköt ovat merkitykseltään seudullisia ja on siten tarpeen osoittaa maakuntakaavassa.

Vähittäiskaupan suuryksikkö

Vähittäiskaupan suuryksiköllä tarkoitetaan kooltaan yli 4 000 kerrosneliömetrin suuruista vähittäiskaupan myymälää. Kerrosalaltaan 4 000 neliömetrin suuruinen myymälä vastaa myyntipinta-alaltaan 2 600–3 000 neliömetrin myymälää. Maankäyttö- ja rakennuslain vähittäiskauppaa koskevia erityisiä säännöksiä sovelletaan myös olemassa olevan vähittäiskaupan myymälän laajennukseen tai muuttamiseen vähittäiskaupan suuryksiköksi, vähittäiskaupan suuryksikön laajentamiseen sekä sellaisiin vähittäiskaupan myymäläkeskittymiin, jotka ovat vaikutuksiltaan verrattavissa vähittäiskaupan suuryksikköön.

Vähittäiskaupan myymäläkeskittymä

Vähittäiskaupan myymäläkeskittymä on useasta erillisestä ja toisistaan lähietäisyydellä olevasta myymälästä muodostuva toiminnallisesti yhtenäinen kaupan aluekokonaisuus. Vähittäiskaupan suuryksiköitä koskevia erityisiä säännöksiä sovelletaan sellaiseen myymäläkeskittymään, joka on vaikutuksiltaan verrattavissa vähittäiskaupan suuryksikköön.

Vähittäiskaupan toimialat

Päivittäistavarakauppa

Pohjoismaisella termillä päivittäistavara tarkoitetaan elintarvikkeiden ohella sellaisia tuotteita, joita ihmiset ovat tottuneet hankkimaan elintarvikeostosten yhteydessä. Päivittäistavaroihin luetaan siten ruoka, juomat, tupakkatuotteet, teknokemian tuotteet, kodin paperit, lehdet sekä kosmetiikka. Päivittäistavaramyymälällä tarkoitetaan yleisimmin edellä mainittujen päivittäistavaroiden koko valikoimaa myyvää, pääasiassa itsepalveluperiaatteella toimivaa myymälää.

Erikoiskauppa

Tietyn tuoteryhmän kauppaan ja siihen liittyviin palveluihin erikoistunut myymälä. Erikoiskauppa kerää asiantuntemustaan tiettyyn tuoteryhmään ja siihen liittyviin palveluihin. Erikoiskauppa on yleensä keskittynyt ns. käyttötavaroiden myyntiin. Erikoiskaupalle on tyypillistä keskeinen sijainti, joka ymmärretään kaavoituksessa pääosin keskustatoiminnoiksi. Erikoiskauppa-käsitteen alle kuuluvat kuitenkin myös kaupat, jotka haakeutuvat ja myös paremmin soveltuvat keskustojen ulkopuolelle, kuten tilaa vaativa erikoiskauppa. Erikoiskaupalle on tyypillistä myös hakeutuminen lähelle toisiaan, sillä tiiviit palvelukeskittymät ovat asiakkaille vetovoimaisia ostosympäristöjä.

Paljon tilaa vaativan erikoistavaran kauppa

Paljon tilaa vaativan erikoistavaran kaupalle ei ole virallista määritelmää, mutta ympäristöministeriön suosituksen mukaan paljon tilaa vaativan erikoistavaran kauppaan kuuluu moottoriajoneuvojen kauppa, moottoriajoneuvojen varaosien ja tarvikkeiden kauppa, rengaskauppa, venekauppa, veneilytarvikkeiden kauppa, matkailuvaunujen kauppa, huonekalukauppa, sisustustarvikekauppa (rakenteellinen sisustus), rautakauppa, rakennustarvikekauppa, maatalouskauppa, puutarha-alan kauppa ja kodintekniikkakauppa. Erikoiskaupan viimeaikaiset muutokset näkyvät tilaa vaativan erikoistavaran kaupassa tuotevalikoimien laajentumisena (toimialaliukuma). Osassa liikkeistä on tilaa vaativan erikoistavaran kaupan tuotteiden lisäksi enenevässä määrin myös muun erikoiskaupan ja päivittäistavarakaupan tuotteita. Tämän vuoksi yksittäisen myymälän kohdalla rajan vetäminen siihen, onko kyseessä tilaa vaativan erikoistavaran kaupan myymälä, on hankalaa.

Vähittäiskaupan toimialaryhmät

Tässä selvityksessä vähittäiskauppaa tarkastellaan jaoteltuna päivittäistavarakauppaan, muuhun erikoiskauppaan, paljon tilaa vaativan erikoistavaran kauppaan sekä autokauppaan ja huoltamotoimintaan. Päivittäistavarakaupassa käytetään Nielsenin myymälätyyppien luokittelua (liite 2). Erikoiskaupan luokitukset perustuvat Tilastokeskuksen toimipaikkatilastoon, jossa on käytetty vuoden 2008 toimialaluokitusta (TOL 2008). Erikoiskaupan toimialaryhmät ja niihin kuuluvat toimialat on esitetty liitteessä 2.

Liite 2: Päivittäistavarakaupan myymälätyypit ja erikoiskaupan toimialaryhmät**Päivittäistavarakaupan myymälätyypit (Nielsen)**

Hypermarket

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

Tavaratalo

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

Supermarket, iso

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

Supermarket, pieni

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

Valintamyymälä, iso

- myyntipinta-ala 200–399 m²

Valintamyymälä, pieni

- myyntipinta-ala 100–199 m²

Pienmyymälä

Erikoismyymälä

- osa päivittäistavaravalikoimaa

Kauppahallimyymälä / Suoramyyntihalli

- osa päivittäistavaravalikoimaa

Halpahintamyymälä

- osa päivittäistavaravalikoimaa

Huoltoasemamyymälä

- osa päivittäistavaravalikoimaa

Erikoiskaupan toimialaryhmät ja toimialat (TOL2008)**Apteekit ja terveyskauppa**

47730 Apteekit

47740 Terveystarvikkeiden vähittäiskauppa

47750 Kosmetiikka- ja hygieniatuotteiden vähittäiskauppa

Muotikauppa

47711 Naisten vaatteiden vähittäiskauppa

47712 Miesten vaatteiden vähittäiskauppa

47713 Turkisten ja nahkavaatteiden vähittäiskauppa

47714 Lastenvaatteiden vähittäiskauppa

- 47715 Lakkien ja hattujen vähittäiskauppa
- 47719 Vaatteiden yleisvähittäiskauppa
- 47721 Jalkineiden vähittäiskauppa
- 47722 Laukkujen vähittäiskauppa

Tietotekninen erikoiskauppa

- 47410 Tietokoneiden, oheislaitteiden ja ohjelmistojen vähittäiskauppa
- 47420 Televiestintälaitteiden vähittäiskauppa
- 47430 Viihde-elektroniikan vähittäiskauppa

Muu erikoiskauppa

- 47511 Kankaiden vähittäiskauppa
- 47512 Lankojen ja käsityötarvikkeiden vähittäiskauppa
- 47531 Mattojen vähittäiskauppa
- 47592 Sähkötarvikkeiden ja valaisimien vähittäiskauppa
- 47593 Kumi- ja muovitarvikkeiden vähittäiskauppa
- 47594 Taloustavaroiden vähittäiskauppa
- 47595 Soittimien ja musiikkitarvikkeiden vähittäiskauppa
- 47596 Lukkoseppä- ja avainliikkeet
- 47599 Muualla luokittelemattomien kotitaloustavaroiden vähittäiskauppa
- 47610 Kirjojen vähittäiskauppa
- 47621 Paperi- ja toimistotarvikkeiden vähittäiskauppa
- 47622 Aikakausjulkaisujen ja lehtien vähittäiskauppa
- 47630 Musiikki- ja videotallenteiden vähittäiskauppa
- 47641 Urheiluvälineiden, polkupyörien vähittäiskauppa
- 47650 Pelien ja leikkikalujen vähittäiskauppa
- 47761 Kukkien vähittäiskauppa
- 47762 Kukkakioskit
- 47764 Lemmikkieläinten, niiden ruokien ja tarvikkeiden vähittäiskauppa
- 47770 Kultasepänteosten ja kellojen vähittäiskauppa
- 47781 Taideliikkeet
- 47782 Valokuvausalan vähittäiskauppa
- 47783 Optisen alan vähittäiskauppa
- 47784 Lastenvaunujen ja -tarvikkeiden vähittäiskauppa
- 47785 Lahjatavaroiden ja askartelutarvikkeiden vähittäiskauppa
- 47789 Muiden uusien tavaroiden vähittäiskauppa
- 47791 Antiikkiliikkeet
- 47792 Antikvariaattikauppa
- 47793 Huutokauppakamarit
- 47799 Muiden käytettyjen tavaroiden vähittäiskauppa

Rautakauppa

- 47521 Rauta- ja rakennustarvikkeiden yleisvähittäiskauppa
- 47522 Maalien vähittäiskauppa
- 47523 Keittiö- ja saniteettitilojen kalusteiden vähittäiskauppa
- 47529 Muu rauta- ja rakennusalan vähittäiskauppa

Kodintekniikkakauppa

47540 Sähköisten kodinkoneiden vähittäiskauppa

Huonekalukauppa

47591 Huonekalujen vähittäiskauppa

Muu tilaa vaativa kauppa

47532 Tapettien ja lattianpäällysteiden vähittäiskauppa

47642 Veneiden ja veneilytarvikkeiden vähittäiskauppa

47763 Puutarha-alan vähittäiskauppa

Autokauppa ja huoltamot

45112 Henkilöautojen ja kevyiden moottoriajoneuvojen vähittäiskauppa

45192 Matkailuvaunujen ja muiden moottoriajoneuvojen vähittäiskauppa

45321 Moottoriajoneuvojen osien ja varusteiden vähittäiskauppa

45322 Renkaiden vähittäiskauppa

45402 Moottoripyörien sekä niiden osien vähittäiskauppa

47301 Huoltamotoiminta

47302 Polttoaineiden vähittäiskauppa automaateista