

OULUN KAUPUNKI

Hartaanselänrannan kaavamuutoksen 564-2462 kaupallinen selvitys

Loppuraportti

15.12.2020

Sisällysluettelo

1	SELVITYKSEN TAUSTA JA TARKOITUS	3
2	SUUNNITTELUALUEEN SIJAINTI	4
2.1	Suunnittelualue ja vaikutusalueet	4
2.2	Hartaanselänrannan suunnittelualueen saavutettavuus	4
2.3	Suunnittelualueen sijainti suhteessa asumiseen	6
3	SUUNNITTELUTILANNE	9
3.1	Hartaanselänrannan yleissuunnitelma ja asemakaavan muutos	9
3.2	Asemakaavoitus	10
3.3	Uuden Oulun yleiskaava	10
4	VÄHITTÄISKAUPAN NYKYTILANNE	13
4.1	Päivittäistavarakauppa	13
4.2	Erikoiskauppa ja kaupalliset palvelut	16
4.3	Hartaanselänrannan asema Oulun kaupan palveluverkossa	17
5	ARVIO OSTOVOIMAN JA LIIKETILATARPEEN KEHITYKSESTÄ	18
5.1	Arvio ostovoiman kehityksestä	18
5.2	Arvio laskennallisesta liiketilatarpeesta	19
5.3	Arvio Hartaanselänrannan väestön ostovoimasta ja liiketilatarpeesta	20
6	HARTAANSELÄNRANNAN KAUPALLISTEN PALVELUJEN KEHITTÄMINEN	21
6.1	Kaupallisten palvelujen yleiset kehityssuunnat	21
6.2	Hartaanselänrannan kaupallisten palvelujen kehittämisen mahdollisuudet ja haasteet	22
6.3	Suosituksset Hartaanselänrannan kaupallisten palvelujen kehittämiseksi	23
6.3.1	Alueelle soveltuvat toimialat	23
6.3.2	Liiketilän mitoitus	24
6.3.3	Kaupan ja muiden yksityisten palvelujen sijainti	25
6.3.4	Lopuksi	26
7	KAUPALLISTEN VAIKUTUSTEN ARVIOINTI	27
8	LÄHTEET	29
9	LIITTEET	30

15.12.2020

Hartaanselänrannan kaavamuutoksen 564-2462 kaupallinen selvitys

1 SELVITYKSEN TAUSTA JA TARKOITUS

Oulun kaupunki on käynnistänyt Hartaanselänrannan yleissuunnitelman ja asemakaavamuutoksen laatimisen. Yleissuunnitelmassa määritellään, millaista ja miten korkeaa rakentamista alueelle tulee ja miten alueen auto-, kävely- sekä pyöräilyliikenne järjestetään. Asemakaavalla tarkennetaan yleissuunnitelmaa määrittelemällä tarkat käyttötarkoitukset, rakennusalat ja rakennusoikeudet sekä antamalla alueen käyttöön liittyviä määräyksiä. Asemakaavan on tarkoitus valmistua vuoden 2021 syksyllä. (Oulun kaupunki 2020)

Kaupallisen selvityksen tarkoituksena on tarkastella Hartaanselänrannan alueen kaupallisten palveluiden kehittämisedellytyksiä ja tuottaa kaupallisia palveluita koskevia lähtötietoja ja suosituksia alueen jatkosuunnittelua varten. Selvitys on tehty asiantuntija-arviona olemassa oleviin selvityksiin, paikkatietoanalyysiin sekä uusimpiin tilasto- ja rekisteriaineistoihin perustuen. Kaupallisina palveluina on tarkastelu vähittäiskaupan lisäksi myös muita yksityisiä palveluja. Vähittäiskaupan osalta tarkastelu painottuu päivittäistavarakauppaan. Kaupan toimijoiden näkemyksiä alueen kaupallisten palvelujen kehittämisestä on selvitetty haastatteluilla.

Kaupallinen selvitys perustuu Hartaanselänrannan yleissuunnitelmaluonnoksessa (12.8.2020) esitettyihin tietoihin.

Selvityksessä:

- kuvataan Hartaanselänrannan vaikutusalueen nykyinen palveluverkko ja kaupan kilpailutilanne,
- kuvataan Hartaanselänrannan alueen asema Oulun kaupan palveluverkossa,
- arvioidaan vaikutusalueen ostovoiman ja liiketilatarpeen kehitys sekä ostovoiman ja liiketilatarpeen kohdentuminen suunnittelualueelle,
- arvioidaan Hartaanselänrannan alueen kaupallisten palveluiden kehitysedellytykset sekä realistinen tilantarve suunnittelu- ja vaikutusalueen ostovoimatarkasteluihin sekä kaupan toimijoiden haastatteluihin perustuen.
- esitetään suositukset suunnittelualueen kaupallisten palveluiden kehittämiseksi jatkosuunnittelua varten. Selvityksessä tarkastellaan, mahdollistaako alueen väestöpohja päivittäistavarakaupan lähipalveluita ja muita yksityisiä palveluita suunnittelualueella, miten palvelut tulisi mitoittaa, mitkä olisivat palveluiden vetovoimaisimmat sijaintipaikat suunnittelualueella ja millaisiin liiketiloihin alueella tulisi varautua?

Hartaanselänrannan kaavamuutoksen 564-2462 kaupallinen selvitys on tehty Oulun kaupungin yhdyskunta- ja ympäristöpalveluiden toimeksiannosta. Kaupungin yhteyshenkilöinä ovat olleet Ritva Kuusisto, Eini Vasu ja Jouni Mäkäraäinen. FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy:ssä selvityksen ovat laatineet Taina Ollikainen ja Mikko Keskinen.

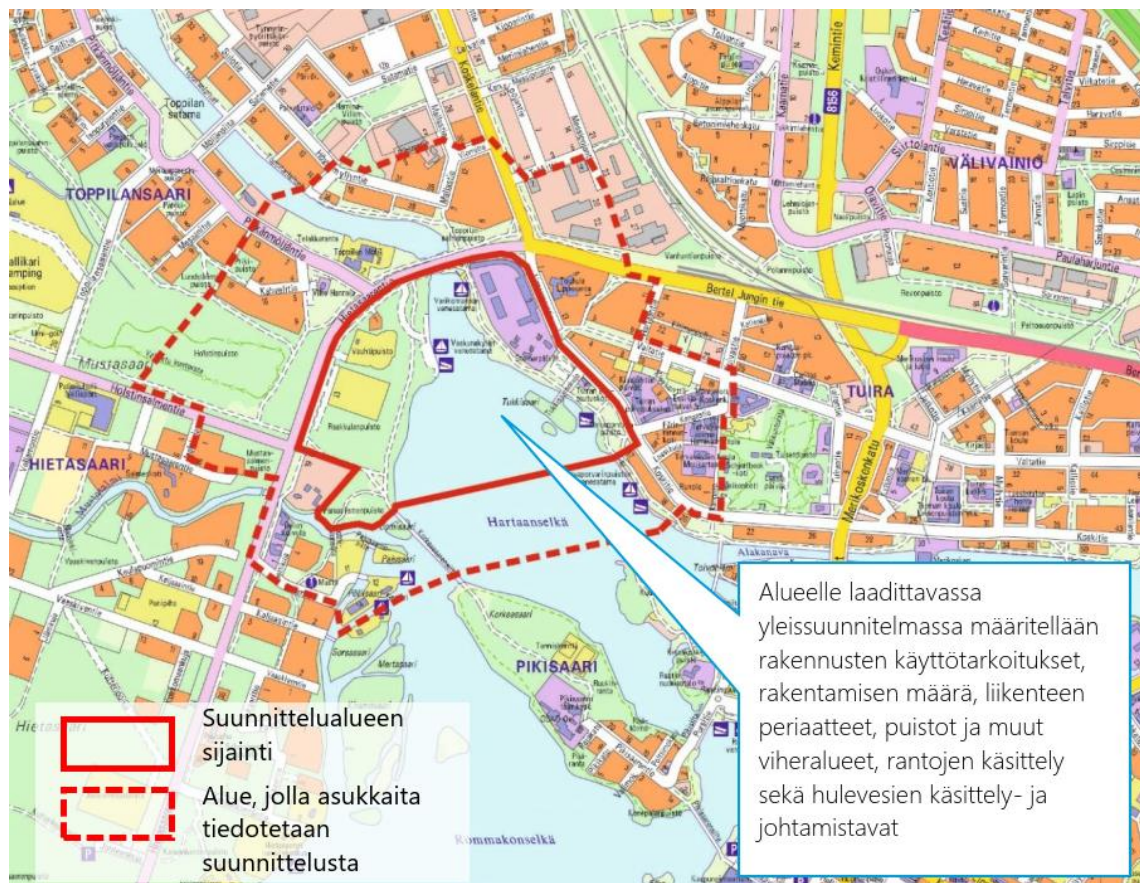
15.12.2020

2 SUUNNITTELUALUEEN SIJAINTI

2.1 Suunnittelualue ja vaikutusalueet

Suunnittelualueena tarkastellaan kaavamuutosaluetta. Alue käsittää Hartaanselän pohjukan molemmat rannat Toppilan salmen suussa. Suunnittelualue rajautuu Tuiran kaupunginosan puolella pohjoisessa Hietasaarentiehen, itä-koillinen suunnalla Koskitiehen ja etelässä kortteliin 46. Hietasaaren kaupunginosan puolella suunnittelualue rajautuu pohjoisessa ja lännessä Hietasaarentiehen ja etelässä kortteliin 10 ja Mustasalmeen. (Oulun kaupunki 2020)

Hartaanselänrannan **lähivaikutusalueena** tarkastellaan aluetta, joka muodostuu lähimmistä kaupunginosista: Hietasaari, Toppilansaari, Toppila ja Tuira. **Laajempi vaikutusalue** muodostuu Tuiran ja Koskelan suuralueista. Vähittäiskaupan nykytilannetta ja kehitysnäkymiä tarkastellaan myös koko kaupungin tasolla.



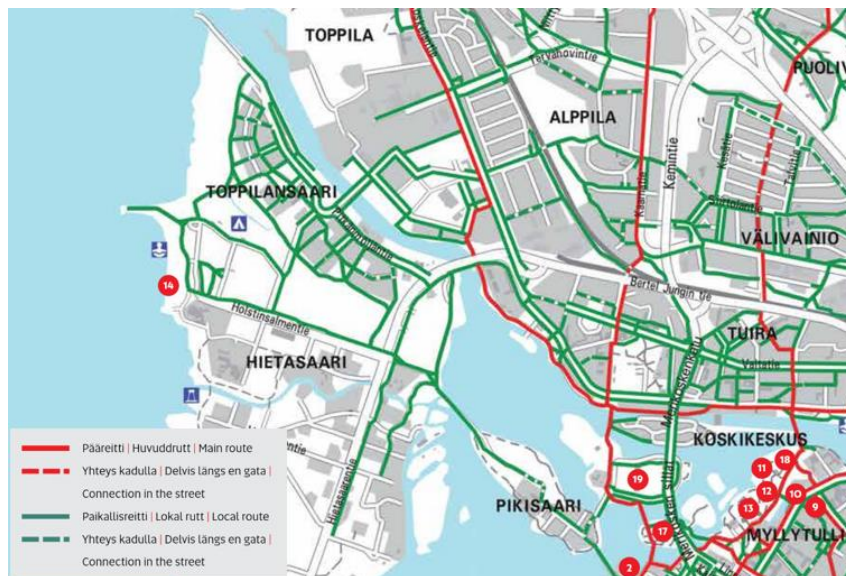
Kuva 1: Suunnittelualueen sijainti ja rajaus (Oulun kaupunki 2020). Hartaanselänrannan suunnittelualue sijaitsee Toppilansalmen suussa Hartaanselän pohjukan molemmilla rannoilla.

2.2 Hartaanselänrannan suunnittelualueen saavutettavuus

Hartaanselänrannan suunnittelualue on hyvin saavutettavissa kaikilla kulkumuodoilla jo nykytilanteessa. Pääasialliset ajoneuvoliikenteen yhteydet ovat suunnittelualueen pohjois- ja länsipuolella kulkevat Bertel Jungin tie ja Hietasaarentie. Varikon alueelle ajoneuvoliikenne kulkee Lipporannan tietä ja Hartaanrannan alueelle Koskitietä pitkin. Lehtokylän ja Vaakunakylän alueille ajoneuvoliikenne kulkee Hietasaarentietä pitkin.

15.12.2020

Suunnittelualan lähiympäristössä on kattava kävely- ja pyöräteiden verkosto. Kävelyn ja pyöräilyn pääreitti kulkee pohjois-etelä - suunnassa suunnittelualan läpi Hartaanselän itärannalla. Kävelyn ja pyöräilyn paikallisreittejä kulkee sekä suunnittelualueella että sen lähiympäristössä. Kävelyn ja pyöräilyn pää- ja paikallisreittejä pitkin on hyvät yhteydet suunnittelualueelta Oulun keskustaan ja läheisille asunto- ja työpaikka-alueille.



Kuva 2: Oulun jalankulku- ja pyörätiet, karttaesite 2016 (<https://www.ouka.fi/oulu/kadut-kartat-ja-liikenne/kevyt-liikenne>). Suunnittelualan lähiympäristössä on kattava jalankulku- ja pyöräteiden verkosto.

Hartaanselänrannan yleissuunnitelmassa määritellään tuleva liikenneverkko. Suunnitelman mukaan suunnittelualan kytkeytyminen ympäröiviin ajoneuvoliikenteen sekä kävelyn ja pyöräilyn yhteyksiin vahvistuu nykyiseen verrattuna. Myös joukkoliikennesaavutettavuus paranee suunnitelmassa esitettyjen uusien pysäkkien myötä.



Kuva 3: Hartaanselänrannan yleissuunnitelmaluonnos, liikenneverkkokaavio (Oulun kaupunki 2020). Kaaviossa on esitetty ajoneuvoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn sekä joukkoliikenteen yhteydet.

15.12.2020

2.3 Suunnittelualueen sijainti suhteessa asumiseen

Vaikutusalueen väestö

Hartaanselänrannan suunnittelualueen lähivaikutusalueella (Hietasaaren, Toppilansaaren, Toppilan ja Tuiran kaupunginosat) asui vuoden 2019 lopussa noin **15 070 asukasta**. Lähivaikutusalueen väestömäärä on lisääntynyt vuosina 2015-2019 noin 2 040 asukasta (+15,7 %).

Laajemmalla vaikutusalueella (Tuiran ja Koskelan suuralueet) asui vuoden 2019 lopussa noin **23 200 asukasta**. Samaan aikaan Oulun kaupungin väestömäärä oli noin 205 490 asukasta ja Oulun seudun väestömäärä noin 252 560 asukasta. Laajemman vaikutusalueen väestömäärä on vuoden 2028 lopussa noin **25 680 asukasta**, joten väestömäärä lisääntyy vuosina 2019-2028 noin 2 480 asukasta (+10,7 %). Oulun kaupungin alueella väestömäärä lisääntyy vuosina 2019-2028 noin 13 040 asukasta (+6,3 %) ja Oulun seudulla noin 13 900 asukasta (+5,5 %). Oulun kaupungin suuralueiden ja koko kaupungin väestöarvio perustuu Oulun väestösuunnitteesen, joka on laadittu maankäytön toteutusohjelman (MATO 2020-2024) yhteydessä vuonna 2019. Oulun seudun väestöennuste perustuu Oulun osalta kaupungin omaan ennusteeseen ja muiden kuntien osalta Tilastokeskuksen vuonna 2019 julkaisemaan väestöennusteeseen.

Taulukko 1. Hartaanselänrannan vaikutusalueen, Oulun kaupungin ja Oulun seudun väestömäärä 2019 sekä arvio väestökehityksestä vuoteen 2028 (Oulun kaupunki ja Tilastokeskus)

Väestömäärä 31.12.	2019	2023	2028	Muutos 2019-28, lkm	Muutos 2019-28, %
Vaikutusalue (Tuiran ja Koskelan suuralueet)	23 200	24 113	25 677	2 477	10,7 %
Oulun kaupunki	205 489	212 329	218 532	13 043	6,3 %
Oulun seutu	252 559	260 351	266 474	13 915	5,5 %

Lähialueen väestö ja asumisen sijoittuminen

Hartaanselänrannan lähiasutuksen määrää on tarkasteltu etäisyysvyöhykkeiden avulla. Alle puolen kilometrin etäisyydellä alueesta asuu noin 1 940 asukasta, alle kilometrin etäisyydellä noin 9 030 asukasta ja alle kahden kilometrin etäisyydellä noin 22 530 asukasta.

Taulukko 2. Hartaanselänrannan lähialueen asukasmäärä 2019 (Oulun kaupunki)

Väestömäärä	2019
Alle 500 metrin etäisyydellä	1 936
Alle 1 kilometrin etäisyydellä	9 025
Alle 2 kilometrin etäisyydellä	22 526

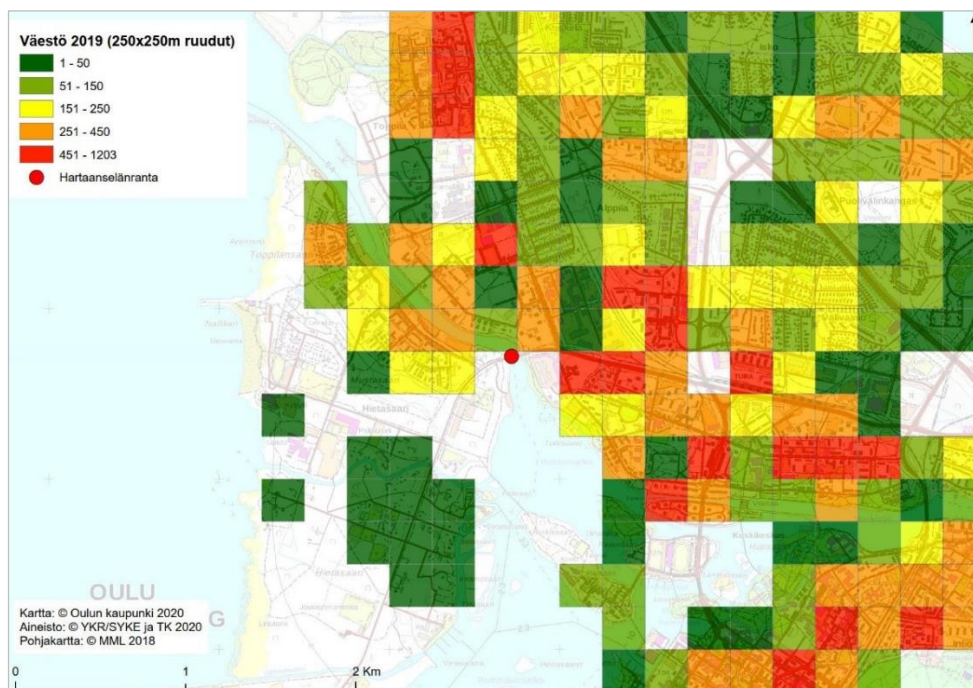
Kuvassa 4 on esitetty asuinrakennusten sijainti ja väestömäärä alle puolen, alle yhden ja alle kahden kilometrin etäisyydellä suunnittelualueesta. Etäisyysvyöhykkeet on laskettu Toppilansalmen sillan kohdalta.

Kuvassa 5 on esitetty väestön määrä 250 metrin ruuduittain vuonna 2019. Punaisissa ruuduissa on eniten asukkaita ja tumman vihreissä ruuduissa vähiten asukkaita. Suunnittelualueen lähialueella tiheimmin asutut ruudut sijaitsevat suunnittelualueen itäpuolella Tuirassa ja pohjoispuolella Toppilan keskustan alueella.

15.12.2020



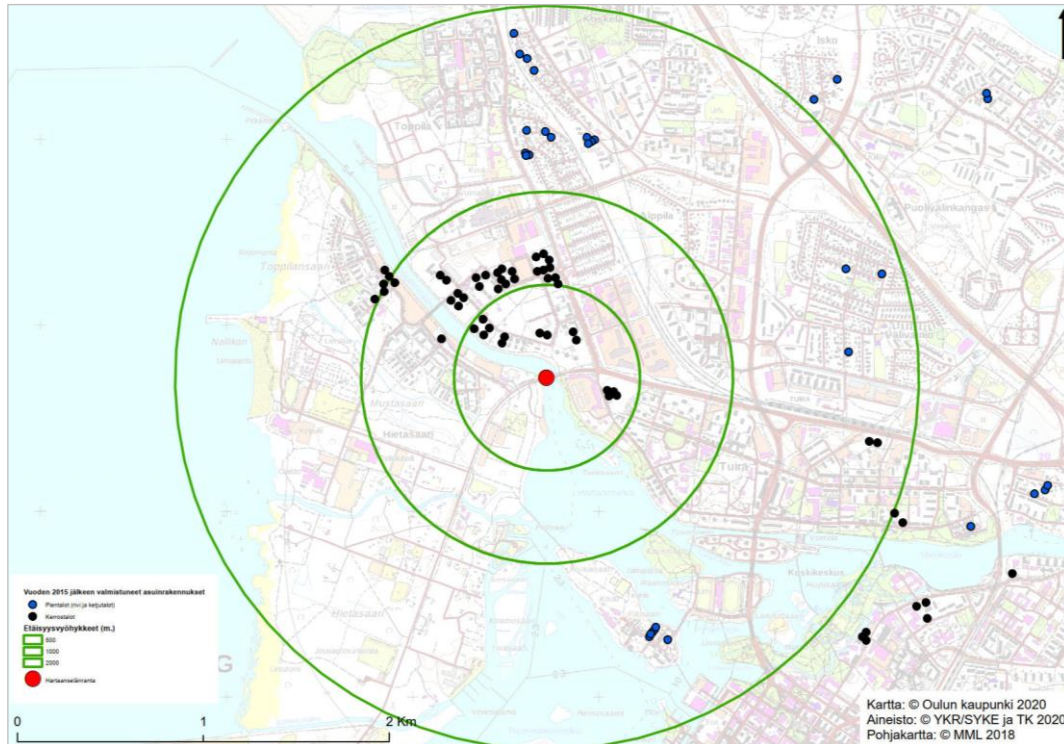
Kuva 4: Asuinrakennusten sijainti vuonna 2020 sekä Hartaanselänrannan 500, 1000 ja 2000 metrin etäisyyvyöhykkeet ja niiden väestömäärä (Oulun kaupunki 2020).



Kuva 5: Väestön määrä 250 metrin ruuduissa vuonna 2019 (Oulun kaupunki 2020).

15.12.2020

Hartaanselänrannan lähialueelle on rakennettu viime vuosina useita kerrostaloja. Vuoden 2015 jälkeen rakennettuja kerrostaloja on alle 500 metrin etäisyydellä 14 ja alle kilometrin etäisyydellä 42. Lähialueelle vuoden 2015 jälkeen rakennetuista kerrostaloista suurin osa sijaitsee Toppilan alueella.



Kuva 6: Vuoden 2015 jälkeen rakennettujen asuinrakennusten sijainti (Oulun kaupunki 2020).

Taulukko 3. Hartaanselänrannan lähialueen asuinrakennusten määrä 2020 (Oulun kaupunki)

Asuinrakennusten määrä	Asuinrakennukset yhteensä	Vuoden 2015 jälkeen rakennetut kerrostalot	Vuoden 2015 jälkeen rakennetut pientalot
Alle 500 metrin etäisyydellä	50	14	0
Alle 1 kilometrin etäisyydellä	346	42	0
Alle 2 kilometrin etäisyydellä	1 443	48	23

Lähialueen kaavavaranto

Hartaanselänrannan suunnittelualueen läheisyydessä on voimassa olevissa asemakaavoissa runsaasti kerrostalovarantoa. Oulun kaupungin kaavavarantokatsauksen (1/2020) mukaan Tuiran ja Koskelan suuralueiden kerrostalovaranto on suuruusluokaltaan noin 200 000 k-m² ja noin 2 900 asuntoa. Suunnittelualueita lähimmät rakentamattomat kerrostalotontit sijaitsevat Hietasaarentien ja Toppilan keskustan välisellä alueella Koskelantien länsipuolella, Toppilansalmen rannoilla salmen molemmin puolin sekä Tuiran alueella suunnittelualueen vieressä Lipporannantien ja Bertel Jungin tien välisellä alueella.

Hartaanselänrannan yleissuunnitelmaluonnoksen (Oulun kaupunki 14.8.2020) mukaan suunnittelualueen asuntojen määrä tulee olemaan noin 1 300 asuntoa, joten yhdessä voimassa olevien asemakaavojen kaavavarannon kanssa lähialueen asuntojen ja väestön määrä tulevat alueiden rakentamisessa pitkällä tähtäimellä lisääntymään merkittävästi.

15.12.2020

3 SUUNNITTELUTILANNE

3.1 Hartaanselänrannan yleissuunnitelma ja asemakaavan muutos

Hartaanselänrannan suunnittelun tavoitteena on tarjota oululaisille asumismahdollisuuksia lähellä keskustan palveluja, kauniissa suistoymäristössä. Alueen rakentaminen tiivistää yhdyskuntarakennetta, mikä parantaa keskustan palvelujen kannattavuutta ja sitä kautta auttaa niiden säilymistä. Asutuksen lisääminen keskustan läheisyydessä myös edesauttaa kaupungin hiilineutraaliustavoitteiden saavuttamista, kun tarve auton käyttöön vähenee. Oulun kaupunki on sitoutunut järjestämään suunnittelualueella Asuntomessut vuonna 2025. Messut ovat harvinaislaatuinen tilanne vaikuttaa Oulun houkuttelevuuteen sekä asuinpaikkana että yritysten sijoittumispaikkana ja parantaa tätä kautta kaupungin elinvoimaa.

Hartaanselänrannan yleissuunnitelmaluonnoksen (12.8.2020) mukaan alueen väestömäärä tulee valmistuessaan olemaan noin **2 200 asukasta**. Asukkaista noin 1 200 asukasta on Hartaanselän itäpuolisilla alueilla (Varikko ja Hartaanranta) ja noin 1 000 asukasta Hartaanrannan länsipuolisilla alueilla (Lehtokylä ja Vaakunakylä).



Kuva 7: Hartaanselänrannan yleissuunnitelmaluonnos (Oulun kaupunki 2020). Yleissuunnitelmaluonnoksessa on esitetty suunnittelualan rakentamisen määrä, käyttötarkoitus ja sijoittuminen, liikenteen periaatteet sekä puistot ja muut viheralueet.

15.12.2020

3.2 Asemakaavoitus

Hartaanselän suunnittelualueella on voimassa yhdeksän, eri ajankohtina (vuosina 1969–2019) laadittua asemakaavaa. Hartaanselän itäpuolinen alue on voimassa olevassa asemakaavassa pääosin teollisuusaluetta (T). Hartaanselän länsipuoliselle alueelle on osoitettu huvi- ja viihdetoimintaa palveleva korttelialue (Yv) sekä puisto- ja lähivirkistysalueita (P, VL). (<https://kartta.ouka.fi>)

Suunnittelualueen itäpuolella Lipporannantien ja Bertel Jungin tien risteyksessä on liike- ja toimistorakennusten korttelialue (K-4), joka ei kuitenkaan tule toteutumaan voimassa olevan asemakaavan mukaisena. Suunnittelualueen pohjoispuolella on ollut vireillä Tukkitien ympäristön kaavarunko (564-2322), jonka tavoitteena on alueeseen kohdistuvien erilaisten tavoitteiden yhteensovittaminen. Kaavarungon valmistelu on keskeytetty. Suunnittelualueen koillispuolella olevan Alppilan bulevardin alueella on vireillä useita kaavahankkeita. Bulevardisoinnin tavoitteena on Uuden Oulun yleiskaavan mukaisesti kehittää keskustan ja yliopiston välistä aluetta toimintoiltaan monipuolisena, kaupunkikuvaltaan urbaanina, vehreänä ja tiiviinä sekä korkealaatuiseen kävely- ja pyöräilyympäristöön ja joukkoliikenteeseen perustuvana kaupunkiympäristönä. Bulevardi yhdistää Alppilan ja Välvainion alueet yhdeksi kokonaisuudeksi, jonka ytimenä bulevardi palveluineen jatkossa toimii. Alueen kehittämistä ohjaa Kemintien kaavarunko.

3.3 Uuden Oulun yleiskaava

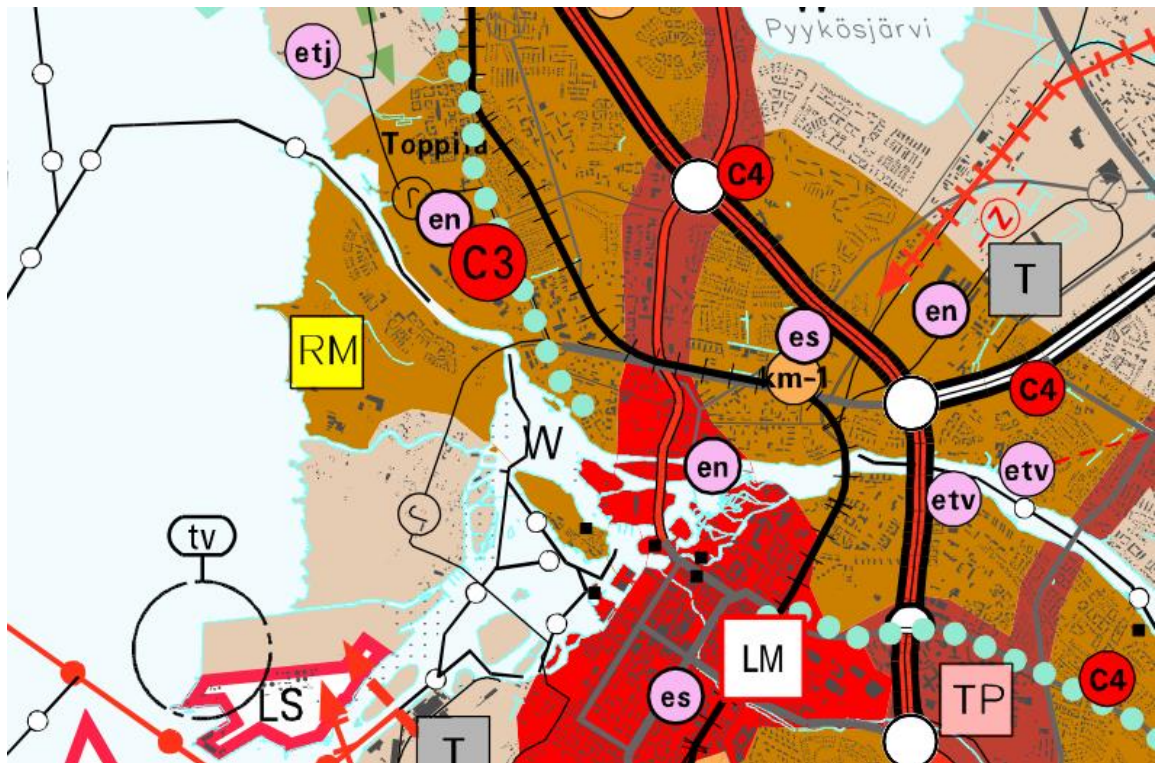
Uuden Oulun yleiskaavassa Oulun kaupallinen palveluverkko muodostuu keskustatoimintojen alueista ja keskustojen ulkopuolisista kaupan alueista. Kaupallisten palveluiden sijoittumismahdollisuuksia on osoitettu keskusta-alueiden ulkopuolella maankäyttö- ja rakennuslain sekä Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavan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

Keskusverkko ja kehittämisvyöhykkeet (kaavakartta 1)

Yleiskaavassa (kaavakartta 1) Hartaanselänrannan alue ja valtaosa ensisijaisesta vaikutusalueesta sijoittuvat kaupunkikehittämisvyöhykkeelle 3 (kaupunkikehä), jota kehitetään toimintoiltaan monipuolistuvana, tiivistyvän maankäytön sekä erityisesti joukkoliikenteeseen ja pyöräilyyn perustuvana kaupunkiympäristönä sekä asumisen yhteyteen sopivien työpaikkojen ja palvelujen ympäristönä. Lähivaikutusalueella osa Tuiran kaupunginosasta sijoittuu kaupunkikehittämisvyöhykkeelle 1 (kaupunkikeskusta) ja osa Hietasaaresta kaupunkikehittämisvyöhykkeelle 4 (laajentumisvyöhyke).

Yleiskaavassa (kaavakartta 1) esitetty keskusverkko perustuu viisitasoiseen keskusluokitukseen. Eritasoiset keskuksat eroavat toisistaan palveluiden, väestöpohjan ja vaikutusalueen suhteen. Keskusverkko muodostaa lähtökohdan palveluverkkosuunnittelulle, kaupan palveluverkolle ja vähittäiskaupan suuryksiköiden sijoittumiselle. Hartaanselänrannan suunnittelualueen itäpuolella sijaitsee kaupunkikeskustan alue (C) Tuirassa ja pohjoispuolella Toppilan paikalliskeskus (C3). Keskusta-alueena (C) on osoitettu maakunnallisten palveluiden keskuksena kehitettävä Oulun keskusta-alue, joka kattaa ruutukaava-alueen lisäksi Limingantullin, Raksilan, Myllytullin ja Tuiran alueet. Keskustatoimintojen alueelle saa sijoittaa merkitykseltään seudullisia vähittäiskaupan suuryksiköitä. Uusien vähittäiskaupan suuryksiköiden sijoittamisella kehitetään ydinkeskustan palvelutarjontaa ja vahvistetaan sen asemaa maakunnan erikoiskaupan pääkeskuksena. Paikalliskeskuksia (C3) kehitetään ympäröivien suuralueiden keskuksina. Paikalliskeskuksiin saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksiköitä, mikäli ne soveltuvat mittakaavaltaan keskusten ympäristöön.

15.12.2020



Kuva 8: Ote Uuden Oulun yleiskaavasta, kartta 1 (Oulun kaupunki 2016). Kaavakartalla 1 Hartaanselänrannan suunnittelualue sijoittuu kaupunkikehittämissuunnitelma-alueelle 3 (kaupunkikehä).

Aluevaraukset (kaavakartta 2)

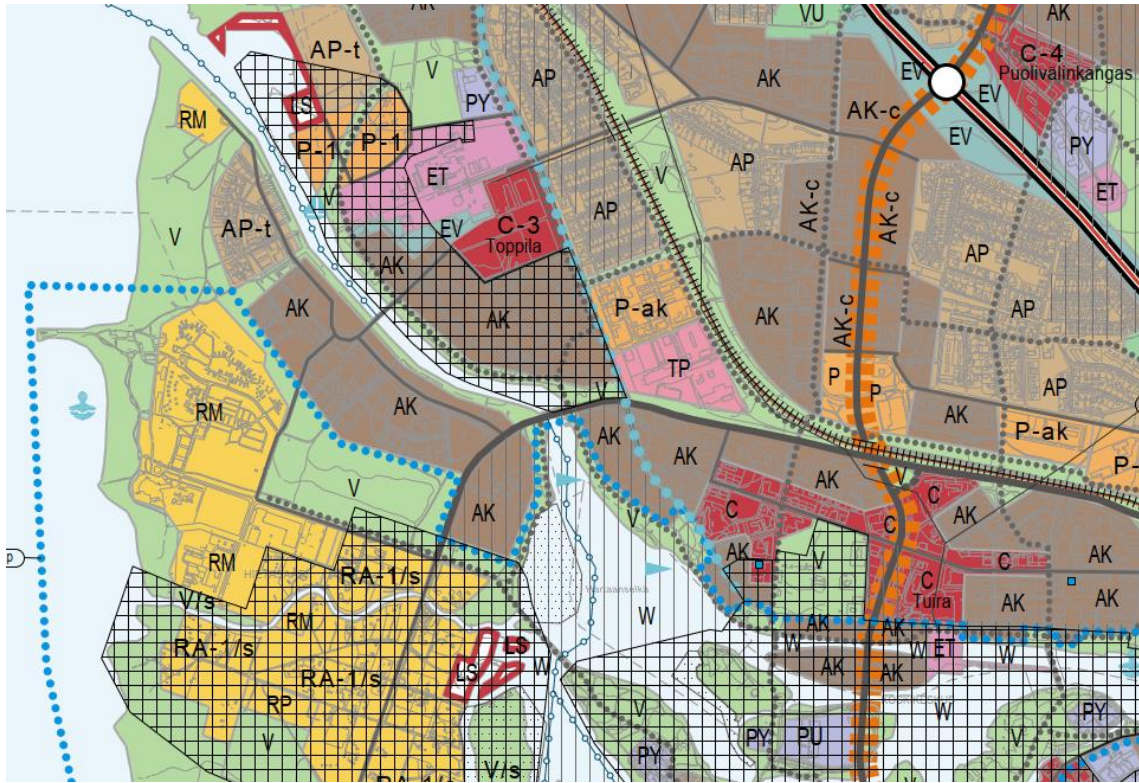
Uuden Oulun yleiskaavan kaavakartalla 2 Hartaanselänrannan suunnittelualue on osoitettu pääosin kerrostalovaltaisena asuntoalueena (AK). Kaavamääräyksen mukaisesti alueelle saa sijoittaa myös pientaloja sekä ympäristöhaittoja aiheuttamattomia palvelu- ja työpaikkatoimintoja. Rantavyöhyke on varattu virkistysalueeksi, jolla sallitaan virkistystä ja ulkoilua palveleva rakentaminen. Rantavyöhykettä seurailee kevyen liikenteen reitti ja rantaan on merkitty myös venevalkamia. Toppilan salmen kautta kulkee veneväylä. Rantavyöhykkeen virkistysalueet kuuluvat Oulujoen suiston kaupunkipuistoon, jolla on erityisiä maisema-, historia-, kaupunkikuva-, luonto- ja virkistysarvoja. (Oulun kaupunki 2020)

Suunnittelualueen itäpuolelle Tuiraan on osoitettu keskustatoimintojen alueita (C) sekä kerrostalovaltaisia asuntoalueita (AK). Suunnittelumääräyksen mukaan keskustatoimintojen alueelle (C) saa sijoittaa merkitykseltään seudullisia vähittäiskaupan suuryksiköitä.

Suunnittelualueen pohjoispuolelle Toppilaan on osoitettu Toppilan paikalliskeskuksen alue (C-3), kerrostalovaltaisia asuntoalueita (AK), pientalovaltaisia asuntoalueita (AP), palvelujen ja asumisen alue (P-ak), palvelujen, hallinnon ja erikoistavarakaupan alueita (P-1) sekä työpaikka-alue (TP). Paikalliskeskuksen alueelle (C-3) saa sijoittaa enintään 5 000 kerrosneliömetrin suuruisen vähittäiskaupan suuryksikön. Palvelujen, hallinnon ja erikoistavarakaupan (P-1) alueelle saa sijoittaa sellaisia erikoistavarakaupan suuryksiköitä, jotka kaupan laatu huomioon ottaen voivat perustellusta syystä sijoittua myös keskusta-alueen ulkopuolelle. Alueelle saa sijoittaa pienimuotoisen muuhun palveluntarjontaan liittyvän päivittäistavarakaupan myymälän. Palvelujen ja asumisen alueelle (P-ak) sijoittuvien palvelujen tulee olla luonteeltaan asumisen yhteyteen sopivia.

15.12.2020

Suunnittelualueen länsipuolelle Toppilansaaren on osoitettu kerrostalovaltaisia ja pientalovaltaisia asuntoalueita (AK, AP) sekä Hietasaaren loma-asuntoalueita (RA), matkailupalvelujen alueita (RM) ja siirtolapuutarha-alue (RP).



Kuva 9: Ote Uuden Oulun yleiskaavasta, kartta 2 (Oulun kaupunki 2016). Kaavakartalla 2 Hartaanselänran suunnittelualue on osoitettu pääosin kerrostalovaltaisena asuntoalueena (AK).

15.12.2020

4 VÄHITTÄISKAUPAN NYKYTILANNE

4.1 Päivittäistavarakauppa

Palveluverkko

Hartaanselänrannan vaikutusalueella (Tuiran ja Koskelan suuralueet) toimi vuoden 2019 lopussa **12 päivittäistavaroita myyvää myymälää**, joista 8 oli koko päivittäistavaravalikoimaa myyviä myymälöitä. Hartaanselänrannan lähivaikutusalueella (Hietasaaren, Toppilansaaren, Toppilan ja Tuiran kaupunginosat) toimi **9 päivittäistavaroita myyvää myymälää**. Lähivaikutusalueen myymälöistä 6 myymälää oli koko päivittäistavaravalikoimaa myyviä myymälöitä (3 isoa supermarketia ja 3 isoa valintamyymälää).

Oulussa toimi vuoden 2019 lopussa yhteensä **131 päivittäistavaroita myyvää myymälää**, joka on 75 % Oulun seudun päivittäistavaroita myyvistä myymälöistä. Koko päivittäistavaravalikoimaa myyviä myymälöitä oli Oulussa 85, joka on 76 % Oulun seudun koko päivittäistavaravalikoimaa myyvistä myymälöistä. Vuonna 2016 koko päivittäistavaravalikoimaa myyviä myymälöitä oli Oulussa 87 myymälää, joten myymälöiden määrä on vähentynyt vuosina 2016-2019 kahdella myymälällä. Myymälätyypeittäin tarkasteltuna supermarket - kokoluokan myymälöiden määrä on vuosina 2016-2019 lisääntynyt kuudella myymälällä ja valintamyymälä- ja pienmyymälä - kokoluokan myymälöiden määrä vähentynyt kahdeksalla myymälällä.

A.C.Nielsen Finland Oy:n mukaiset myymälätyypit on esitetty liitteessä 1.

Taulukko 4. Päivittäistavarmyymälöiden määrä vuoden 2019 lopussa (A.C.Nielsen Finland Oy)

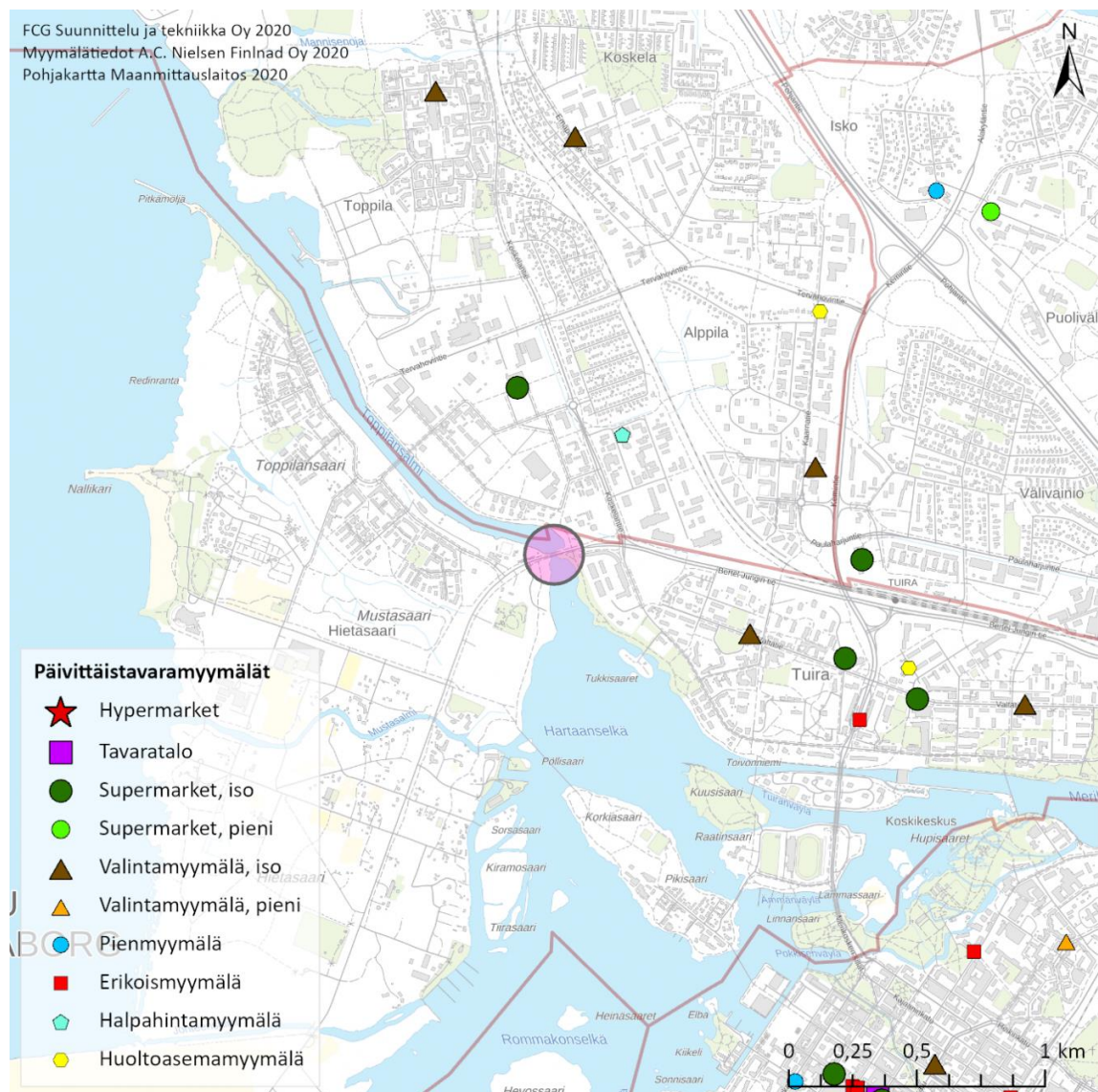
Päivittäistavaroita myyvät myymälät vuoden 2019 lopussa	Lähi-vaikutus-alue ¹⁾	Laajempi vaikutus-alue ²⁾	Oulun kaupunki	Oulun seutu
Hypermarket (>2 500 m ²)			6	7
Tavaratalo (>1 000 m ²)			6	8
Supermarket, iso (>1 000 m ²)	3	3	24	29
Supermarket, pieni (400-999 m ²)			11	15
Valintamyymälä, iso (200-399 m ²)	3	5	34	45
Valintamyymälä, pieni (100-199 m ²)			6	9
Pienmyymälä (<100 m ²)			4	7
Erikoismyymälä	1	1	19	23
Halpahintamyymälä	1	1	8	9
Huoltoasemamyymälä	1	2	13	22
MYYMÄLÄT YHTEENSÄ	9	12	131	174

¹⁾ Hietasaaren, Toppilansaaren, Toppilan ja Tuiran kaupunginosat

²⁾ Tuiran ja Koskelan suuralueet

Hartaanselänrannan suunnittelualuetta lähimmät päivittäistavaroita myyvät myymälät ovat K-supermarket ja Tokmanni Toppilan alueella sekä Sale ja Lidl Tuiran alueella. Tuiran alueella toimivat myös S-market ja K-market. Tuiran palvelut ovat 1-3 kilometrin etäisyydellä. Myös Oulun keskustan palvelut ovat varsin lähellä, kävely- ja pyöräilyteitä pitkin etäisyys suunnittelualueelta on noin 3 kilometriä. Lähimmät hypermarketit sijaitsevat keskustan itäpuolella Raksilassa (Citymarket ja Prisma), pohjoisen suunnalla Linnanmaalla (Prisma) ja keskustan eteläpuolella Limingantullissa (Prisma).

15.12.2020



Kuva 10: Hartaanselänrannan suunnittelualueen lähialueen päivittäistavaramyymälät ja myymälöiden sijainti vuoden 2019 lopussa (A.C.Nielsen Finland Oy).

Kilpailutilanne

A.C.Nielsen Finland Oy:n mukaan Oulun päivittäistavarakaupan myyntiala asukasta kohti oli vuoden 2019 lopussa pienempi (indeksi 93) kuin koko maassa keskimäärin (indeksi 100). Myös päivittäistavaramyynti asukasta kohti oli Oulussa alhaisempi (indeksi 93) kuin koko maassa keskimäärin (indeksi 100). Oulun päivittäistavaramyymälöiden myyntitehokkuus (€/my-m²/vuosi) oli vuonna 2019 koko maan keskitasoa.

Hartaanselänrannan lähivaikutusalueella (Hietasaaren, Toppilansaaren, Toppilan ja Tuiran kaupunginosat) päivittäistavaramyymälöiden myyntialaa asukasta kohti (indeksi 78) ja myyntiä asukasta kohti (indeksi 82) oli vähemmän kuin Oulussa ja koko maassa keskimäärin. Päivittäistavarakaupan myyntitehokkuus oli Hartaanselänrannan lähivaikutusalueella jonkin verran suurempi kuin Oulussa ja koko maassa keskimäärin. Hartaanselänrannan laajemmalla vaikutusalueella päivittäistavarakaupan myyntiala ja myynti asukasta kohti oli selvästi pienempi kuin Oulussa ja koko maassa keskimäärin.

15.12.2020

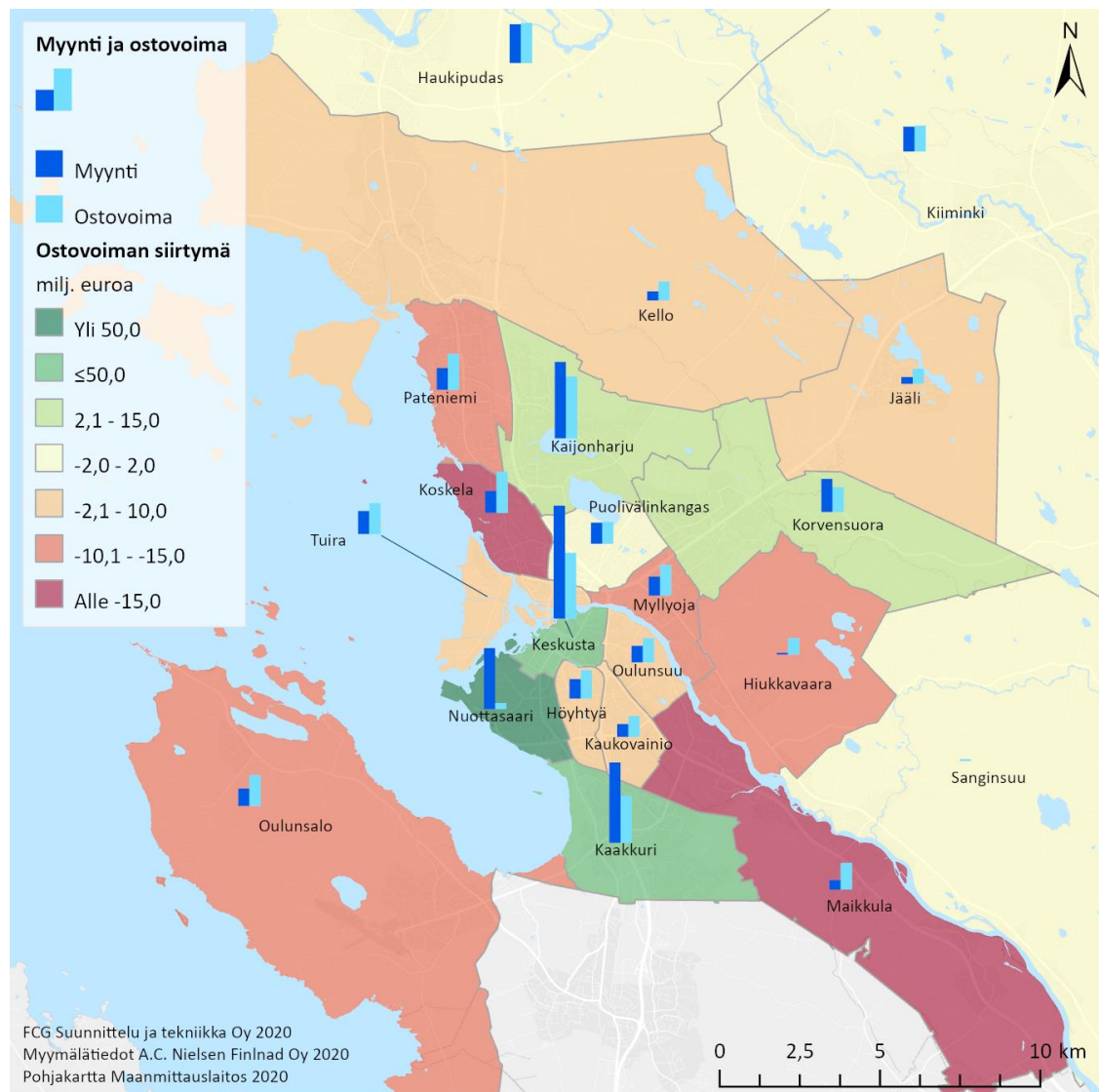
Taulukko 5. Päivittäistavaramyymälöiden myyntiala/asukas, myynti/asukas ja myyntitehokkuus vuonna 2019 indeksinä, koko maa = 100 (A.C.Nielsen Finland Oy)

	PT-myyntiala/ asukas	PT-myynti/ asukas	Myyntiteho, €/m ² /vuosi
Lähivaikutusalue ¹⁾	78	82	104
Laajempi vaikutusalue ²⁾	57	58	103
Oulun kaupunki	93	93	100
Oulun seutu	93	94	101
Koko maa	100	100	100

¹⁾ Hietasaaren, Toppilansaaren, Toppilan ja Tuiran kaupunginosat

²⁾ Tuiran ja Koskelan suuralueet

Päivittäistavarakaupan kysyntä ja tarjonta olivat Oulussa vuonna 2019 lähellä tasapainoa (ostovoiman nettosiirtymä noin 4 %). Oulun suuret päivittäistavarakaupan yksiköt palvelevat koko seudun väestöä. Seuraavassa kuvassa on esitetty päivittäistavarakaupan ostovoiman euromääräinen nettosiirtymä Oulun kaupungin alueella suuralueittain vuonna 2019.



Kuva 11: Päivittäistavarakaupan myynti ja ostovoima sekä ostovoiman siirtymä (euroa) suuralueittain Oulun keskeisellä alueella vuonna 2019 (A.C.Nielsen Finland Oy).

15.12.2020

Suurimmat positiiviset ostovoiman siirtymät ovat 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. 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 ovat Koskelan ja Maikkulan suuralueilla, joista Koskela kuuluu Hartaanselänrannan vaikutusalueeseen.

Hartaanselänrannan laajemmalla vaikutusalueella (Tuiran ja Koskelan suuralueet) päivittäistavara-kaupan ostovoiman siirtymä on negatiivinen (-37 %). Myös Hartaanselänrannan lähivaikutusalueella (Hietasaaren, Toppilansaaren, Toppilan ja Tuiran kaupunginosat) päivittäistavara-kaupan ostovoiman nettosiirtymä on negatiivinen (-12 %).

4.2 Erikoiskauppa ja kaupalliset palvelut

Oulussa toimi vuoden 2018 lopussa yhteensä **605 erikoiskaupan toimipaikkaa**, joka on noin 79 % Oulun seudun erikoiskaupan toimipaikoista. Oulun erikoiskaupan toimipaikoista toimi 397 toimipaikkaa muun erikoiskaupan toimialoilla, 81 toimipaikkaa tilaa vaativan erikoiskaupan toimialoilla ja 127 toimipaikkaa autokaupan ja polttoaineen myynnin toimialoilla. Toimialaryhmiin kuuluvat toimialat on esitetty liitteessä 2.

Taulukko 6. Erikoiskaupan toimipaikkojen määrä 2018 (Tilastokeskus, toimipaikkarekisteri 2018)

Erikoiskaupan toimipaikat 2018	Oulun kaupunki	Oulun seutu
Alkot, apteekit ym.	48	60
Muotikauppa	82	103
Tietotekninen kauppa	41	45
Muu erikoiskauppa	226	288
Rautakauppa	46	54
Kodinkonekauppa	10	11
Huonekalukauppa	20	22
Muu tilaa vaativa kauppa	5	9
Autojen ym. vähittäiskauppa	105	139
Polttoaineen myynti	22	32
TOIMIPAIKAT YHTEENSÄ	605	763

Tilastokeskuksen toimipaikkarekisterin mukaan Oulussa oli vuoden 2018 lopussa yhteensä **1 248 kaupallisten palvelujen toimipaikkaa**, joka oli noin 85 % Oulun seudun kaupallisten palvelujen toimipaikoista.

Taulukko 7. Kaupallisten palvelujen toimipaikkojen määrä 2018 (Tilastokeskus, toimipaikkarekisteri 2018)

Kaupallisten palvelujen toimipaikat 2018	Oulun kaupunki	Oulun seutu
Majoituspalvelut (tol 55)	49	62
Ravitsemispalvelut (tol 56)	398	459
Kulttuuri-, urheilu- ja virkistys (tol R)	229	274
Muu palvelutoiminta (tol S)	572	672
TOIMIPAIKAT YHTEENSÄ	1 248	1 467

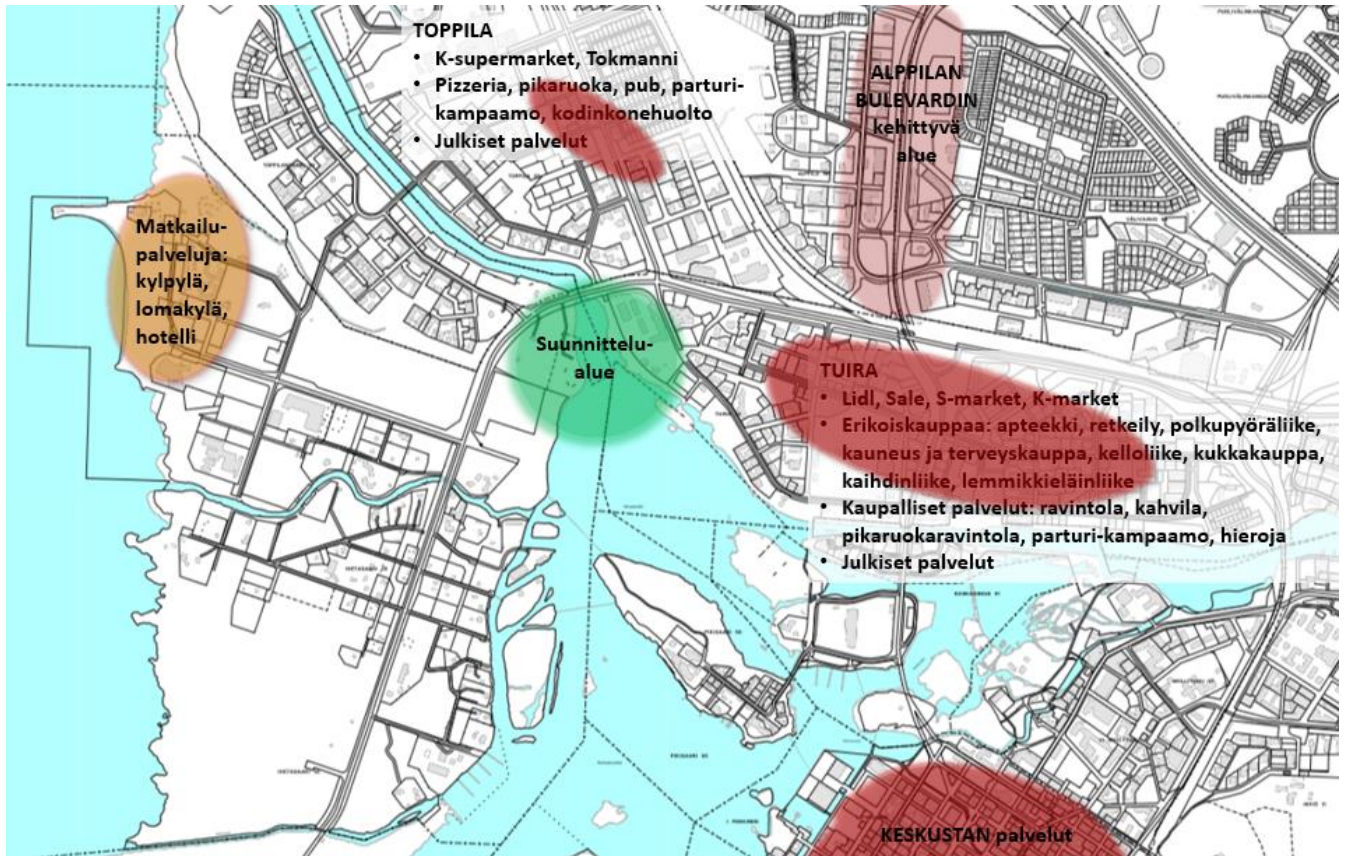
15.12.2020

4.3 Hartaanselänrannan asema Oulun kaupan palveluverkossa

Oulu on aluerakenteellisen asemansa mukaisesti tärkein kaupallinen keskus seutu- ja maakuntatasolla ja laajemminkin koko Pohjois-Suomessa. Oulun asema kaupallisena keskuksena on vahva ja Oulun viime vuosien väestökehitys on vahvistanut asemaa edelleen.

Oulun kaupungin kaupallinen palveluverkko muodostuu Uuden Oulun yleiskaavan mukaisesti keskustoimintojen alueista ja keskustojen ulkopuolisista kaupan alueista. Yleiskaavan mukainen keskusverkko perustuu viisitasoiseen keskusluokitukseen. Eritasoiset keskuksat eroavat toisistaan palveluiden, väestöpohjan ja vaikutusalueen suhteen. Keskusverkko muodostaa lähtökohdan palveluverkkosuunnittelulle, kaupan palveluverkolle ja vähittäiskaupan suuryksiköiden sijoittumiselle. Oulun keskusverkko muodostuu pääkeskuksesta (C: Oulun keskusta), kolmesta aluekeskuksesta (C-1: Ritaharju, Kaakkuri ja Hiukkavaara), kolmesta suuresta paikalliskeskuksesta (C-2: Haukipudas, Kiihinkivi ja Oulunsalo), viidestä paikalliskeskuksesta (C-3: Toppila, Rajakylä, Kaijonharju, Myllyoja ja Maikkula) sekä kaupunginosakeskuksista (C-4). Keskusta-alueiden ulkopuolisia ja merkitykseltään seudullisia kaupan alueita (P-1, kma, KM, km) ovat Kaakkurin-Vasaraperän, Ritaharjun- Ritaportin ja Äimäraution alueet sekä Linnanmaan ja Välikylän vähittäiskaupan suuryksiköt.

Hartaanselänrannan suunnittelualue lähimmät keskusta-alueet ovat Toppilan paikalliskeskus ja Tuiran keskusta-alue. Tuira on palveluvarustukseltaan monipuolinen. Tuiran alueella on neljä päivittäistavaramyymälää, erikoisliikkeitä, kaupallisia palveluja ja julkisia palveluja. Toppilassa on yksi päivittäistavaramyymälä, tavaratalo, kaupallisia palveluja ja julkisia palveluja. Myös Oulun keskustan monipuolinen kaupallisten palvelujen tarjonta on varsin lähellä.



Kuva 12: Kaupalliset palvelut Hartaanselänrannan lähialueella 2020. Tuirassa ja Toppilassa on päivittäistavara- ja erikoiskaupan, erikoiskaupan ja kaupallisten palvelujen tarjontaa. Nallikariin on sijoitettu matkailupalveluja.

15.12.2020

5 ARVIO OSTOVOIMAN JA LIIKETILATARPEEN KEHITYKSESTÄ

5.1 Arvio ostovoiman kehityksestä

Arviointiperusteet

Ostovoima on arvioitu vuoden 2019 väestömäärän ja asukaskohtaisten kulutuslukujen (€/asukas/vuosi) perusteella. Kulutuslukuina on käytetty Pohjois-Pohjanmaan keskimääräisiä kulutuslukuja (www.tuomassantasalo.fi). Päivittäistavarakaupan kulutusluku on päivitetty toteutuneen kehityksen mukaan. Ostovoiman kehitys on arvioitu väestöennusteen ja yksityisen kulutuksen kasvuarvion pohjalta. Väestöennusteena on käytetty Oulun kaupungin väestösuunnitetta. Yksityisen kulutuksen kasvuarviona on käytetty päivittäistavarakaupassa 0,5 %/vuosi, muussa erikoiskaupassa 1,5 %/vuosi, tilaa vaativassa erikoiskaupassa 2 %/vuosi ja autokaupassa ja huoltamotoiminnassa 1 %/vuosi. Kehitysarvio vastaa kyseisten toimialojen keskimääräistä kehitystä vuosina 2011-2019 (Tilastokeskus: kaupan liikevaihtokuvaaja)

Taulukko 8. Laskelmassa käytetyt kulutusluvut, €/asukas/vuosi (vuoden 2019 rahassa)

Kulutusluku, €/asukas/vuosi (vuoden 2019 rahassa)	2019	2023	2028	Kasvuarvio, %/vuosi
Päivittäistavarakauppa	3 120	3 180	3 260	0,5 %
Muu erikoiskauppa	2 480	2 630	2 840	1,5 %
Tilaa vaativa erikoiskauppa	1 110	1 200	1 320	2,0 %
Autokauppa ja huoltamot	2 810	2 930	3 080	1,0 %
KAUPPA YHTEENSÄ	9 520	9 940	10 500	

Ostovoiman kehitysarvio kuvaa tietyn alueen väestömäärään perustuvaa ostovoimapotentiaalia, mutta ei sitä, missä ostovoima toteutuu myyntinä. Ostovoimalaskelmassa ei ole otettu huomioon ostovoiman siirtymiä.

Arvio vaikutusalueen väestön ostovoimasta

Hartaanselänrannan vaikutusalueen (Tuiran ja Koskelan suuralueet) väestön vähittäiskauppaan kohdistuva ostovoima oli vuonna 2019 noin 221 milj.€. Vuonna 2028 vaikutusalueen väestön ostovoima on noin 270 milj.€, joten ostovoima kasvaa noin 49 milj.€. Ostovoiman kasvusta kohdistuu päivittäistavarakauppaan noin 11 milj.€, muuhun erikoiskauppaan noin 15 milj.€, tilaa vaativaan erikoiskauppaan noin 8 milj.€ ja autokauppaan ja huoltamotoimintaan noin 14 milj.€.

Taulukko 9. Arvio vaikutusalueen väestön ostovoimasta, milj.€ (vuoden 2019 rahassa)

Vaikutusalueen ¹⁾ ostovoima, milj.€ (vuoden 2019 rahassa)	2019	2023	2028	Muutos 2019-2028
Päivittäistavarakauppa	72	77	84	11
Muu erikoiskauppa	58	63	73	15
Tilaa vaativa erikoiskauppa	26	29	34	8
Autokauppa ja huoltamot	65	71	79	14
KAUPPA YHTEENSÄ	221	240	270	49

¹⁾ Tuiran ja Koskelan suuralueet

15.12.2020

5.2 Arvio laskennallisesta liiketilatarpeesta

Arviointiperusteet

Laskennallinen liiketilatarve on arvioitu ostovoiman perusteella muuttamalla ostovoima liiketilatarpeeksi kaupan keskimääräisen myyntitehokkuuden (€/myynti-m²/vuosi) avulla. Liiketilatarvetta 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 liiketilan 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.

Liiketilatarve on arvioitu seuraaviin tunnuslukuihin perustuen:

- keskimääräinen myyntitehokkuus
 - päivittäistavarakaupassa 7 000 €/my-m²
 - erikoiskaupassa 3 000 €/my-m²
 - autokaupassa ja huoltamoissa 8 000 €/my-m²
- myyntialan muunto kerrosalaksi kertoimella 1,3
- kaavallinen ylimitoitus 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.

Liiketilatarve on arvioitu edellä esitettyihin ostovoiman kehitysarvioihin perustuen.

Arvio vaikutusalueen laskennallisesta liiketilatarpeesta

Hartaanselänrannan vaikutusalueen (Tuiran ja Koskelan suuralueet) laskennallinen liiketilatarve oli vuonna 2019 noin 78 000 k-m². Vuonna 2028 vaikutusalueen väestön ostovoiman kehitykseen perustuva liiketilatarve on noin 97 000 k-m², joten liiketilan lisätarve on noin 19 000 k-m². Liiketilan lisätarpeesta kohdistuu päivittäistavarakauppaan noin 3 000 k-m², muuhun erikoiskauppaan noin 9 000 k-m² sekä tilaa vaativaan erikoiskauppaan (tilaa vaativa kauppa, autokauppa ja huoltamot) noin 7 000 k-m². Vähittäiskaupan lisäksi myös kaupalliset palvelut tarvitsevat liiketilaa ja ne käyttävät samoja liiketiloja vähittäiskaupan kanssa. Kaupallisten palvelujen liiketilatarpeen on laskettu olevan 30 % vähittäiskaupan liiketilatarpeesta. Hartaanselänrannan vaikutusalueen kaupallisten palvelujen liiketilan lisätarve on vuosina 2019-2028 noin 6 000 k-m².

15.12.2020

Taulukko 10. Arvio vaikutusalueen laskennallisesta liiketilatarpeesta

Vaikutusalueen ¹⁾ laskennallinen liiketilatarve	2019	2023	2028	Muutos 2019-2028
Päivittäistavarakauppa	17 000	19 000	20 000	3 000
Muu erikoiskauppa	32 000	36 000	41 000	9 000
Tilaa vaativa erikoiskauppa	15 000	16 000	19 000	4 000
Autokauppa ja huoltamot	14 000	15 000	17 000	3 000
KAUPPA YHTEENSÄ	78 000	86 000	97 000	19 000
Kaupalliset palvelut	23 000	26 000	29 000	6 000
Kauppa ja palvelut yhteensä	101 000	112 000	126 000	25 000

¹⁾ Tuiran ja Koskelan suuralueet

Vaikutusalueen oman väestön ostovoimaan ja sen kehitykseen perustuva laskennallinen liiketilatarve kertoo liiketilatarpeen tilanteessa, jossa vähittäiskaupan kysyntä ja tarjonta ovat tasapainossa. Laskelmassa ei ole otettu huomioon ostovoiman siirtymiä. Hartaanselänrannan vaikutusalueen (Tuiran ja Koskelan suuralueet) päivittäistavarakaupan ostovoimasta yli kolmannes (ostovoiman siirtymä -37 %) kohdistuu alueen ulkopuolelle. Mikäli tavoitteena on kysynnän ja tarjonnan tasapaino, tarvittaisiin vaikutusalueelle jo nykytilanteessa uutta liiketilaa noin 3 800 k-m².

5.3 Arvio Hartaanselänrannan väestön ostovoimasta ja liiketilatarpeesta

Hartaanselänrannan yleissuunnitelman mukaan alueen väestömäärä tulee olemaan noin 2 200 asukasta. Mikäli alue olisi kokonaisuudessaan rakentunut vuonna 2028, alueen asukkaiden vähittäiskauppaan kohdistuva ostovoima olisi **noin 23 milj.€**, josta kohdistuisi päivittäistavarakauppaan noin 7 milj.€, muuhun erikoiskauppaan noin 6 milj.€, tilaa vaativaan erikoiskauppaan noin 3 milj.€ ja autokauppaan ja huoltamotoimintaan noin 7 milj.€.

Hartaanselänrannan asukkaiden kysyntään perustuva vähittäiskaupan ja kaupallisten palvelujen liiketilatarve olisi yhteensä **noin 9 800 k-m²**, josta kohdistuu päivittäistavarakauppaan noin 1 700 k-m², muuhun erikoiskauppaan noin 3 500 k-m², tilaa vaativaan erikoiskauppaan (tilaa vaativa kauppa, autokauppa ja huoltamot) noin 3 000 k-m² ja kaupallisiin palveluihin 1 600 k-m².

Hartaanselänrannan väestön ostovoimasta suuri osa tulee siirtymään alueen ulkopuolelle, palvelutarjonnaltaan monipuolisiin keskuksiin ja kaupan keskittymiin. Alueelle jäävän ostovoiman osuutta ja liiketilatarvetta on arvioitu kohdassa 6.3.2.

15.12.2020

6 HARTAANSELÄNRANNAN KAUPALLISTEN PALVELUJEN KEHITTÄMINEN

6.1 Kaupallisten palvelujen yleiset kehityssuunnat

Seuraavaan on koottu viime aikoina esillä olleita kulutuskäyttäytymiseen sekä kaupan toimintaan ja toimintaympäristöön liittyviä yleisiä kehityssuuntia, jotka tulisi ottaa huomioon myös Hartaanselänrannan kaupallisten palvelujen kehittämisessä.

Kulutuskäyttäytymiseen vaikuttavia kehityssuuntia

- Kauppaan kohdistuva kysyntä ei kasva enää samalla vauhdilla kuin 2000-luvun alussa. Tulevaisuudessa kysynnän kasvu kohdistuu tavaroiden sijaan entistä enemmän palvelujen kysyntään. Erityisesti terveys- ja hyvinvointipalvelujen kysynnän arvioidaan kasvavan.
- Yksilöllisyys kasvaa ja massakulutus vähenee: kuluttajien käyttäytyminen on entistä vaikeammin ennustettavissa. Kuluttajat vaativat ostotapahtumalta elämyksiä ja kokemuksia. Kuluttajat asioivat siellä, missä on miellyttävä asioida ja missä omat palvelutarpeet täyttyvät parhaiten.
- Vastuullisuuteen, ekologisuuteen ja kestävään kehitykseen liittyvien arvojen merkitys kasvaa, mikä heijastuu kuluttamiseen ja mikä myös kaupan on otettava toiminnassaan huomioon.

Kaupan toimintaan ja toimintaympäristöön liittyviä kehityssuuntia

- Kauppa vastaa kulutuksen kehitykseen ja toimintaympäristön vaatimuksiin kehittämällä uusia konsepteja ja myymäläverkkoa. Palvelujen ja tuotannon (esim. leipomo, pienviljely) integroituminen kauppaan tulee lisääntymään, mikä edellyttää liiketiloilta joustavuutta.
- Uusissa kaupan muodoissa korostuu elämyksellisyys. Tavarantoiminta on vain osa elämystä. Syntyy yhä erikoistuneempia myymälöitä, jotka panostavat palveluun tai joissa palvelu liittyy osaksi kokonaistuotetta. Toisaalta myös itsepalvelu tulee kasvamaan (esim. itsepalvelukassat ja myyjättömät myymälät).
- Keskusta-alueet ja monipuoliset kauppakeskukset vahvistavat asemaansa. Uudet kauppakeskukset ovat ns. hybridikeskuksia, joihin vähittäiskaupan lisäksi sijoittuu monipuolisesti myös muita toimintoja, kuten kaupallisia ja julkisia palveluja sekä asumista. Pienemmissä keskuksissa ja taajamissa päivittäistavaramyymälöistä muodostuu monipalvelupisteitä.
- Lähipalvelujen merkitys lisääntyy, erityisesti väestön ikääntyessä. Maankäyttö- ja rakennuslaki korostaa palvelujen saavutettavuuden merkitystä, mikä osaltaan vaikuttaa erityisesti päivittäistavara- ja lähipalvelujen roolin vahvistumiseen.

Verkkokaupan kehitysnäkymät

- Verkkokauppa lisääntyy erityisesti erikoiskaupassa, mutta myös päivittäistavara- ja palvelukaupassa. Verkkokaupan lisääntyminen vähentää myymälämäärää, pienentää myymäläkokoa ja vähentää myymälämyyntiä, mikä heikentää fyysisten myymälöiden kannattavuutta. Myymälät eivät kuitenkaan tule häviämään, sillä myös verkkokauppa tarvitsee myymälöitä muun muassa brändinsä rakentamiseen ja tavaroiden jakeluun. Tutkimusten mukaan monikanavainen kauppa pärjää tulevaisuudessa parhaiten.
- Päivittäistavara- ja palvelukaupassa verkkokauppa integroituu vahvasti myymälöihin, eikä tähän ole näkyvissä muutosta ainakaan lähitulevaisuudessa. Verkkokaupasta tilataan perustuotteita, mutta hifi- ja elämykselliset palvelut sekä ”pikanoutoruoka” haetaan myymälästä. Koronapandemia on lisännyt ruuan verkkokauppaa ja todennäköistä on, että muutos jää pysyväksi.
- Verkkokaupan tuotteet noudetaan usein myymälästä, mutta myös muunlaisia noutopaikkoja kehitetään ja niiden määrä kasvaa. Noutopaikat sijoittuvat sinne, missä asiakkaat liikkuvat, muiden palvelujen yhteyteen ja liikenteellisesti hyvin saavutettavissa oleviin paikkoihin. Lähilogistiikan merkitys korostuu.

15.12.2020

Edellytykset kaupalliselle toiminnalle ja palveluille ovat siellä, missä on asukkaita ja asiakasvirtoja. Kaupan ja palvelujen toimipaikkojen sijoittumisessa keskeinen tekijä on asiakassaavutettavuus ts. se miten palvelut sijoittuvat suhteessa asukkaisiin/asiakkaisiin. Kuluttajan näkökulmasta asiointipaikan valintaan liittyvistä tekijöistä tärkeimmät ovat asioinnin helppous ja monipuolinen palvelutarjonta. Helppoutta voi olla alueen hyvä saavutettavuus joko autolla, joukkoliikenteellä tai kävelen ja pyöräillen, helppo asiointi alueen sisällä tai ostostenteon nopeus ja sujuvuus. Helppoutta voi olla myös se, että kaikki palvelut saadaan samasta paikasta.

Hartaanselänrannan suunnittelualueen palvelujen kehittämisessä kaupan yleisistä kehityssuunnista korostuu erityisesti vastuullisuuteen, ekologisuuuteen ja kestävään kehitykseen liittyvien arvojen korostuminen kulutuksessa. Lisäksi korostuu erityisesti palvelujen saavutettavuuden ja lähipalvelujen merkityksen lisääntyminen tulevaisuudessa. Lähipalvelut edellyttävät kuitenkin riittävää väestöpohjaa ja tiivistä yhdyskuntarakennetta.

6.2 Hartaanselänrannan kaupallisten palvelujen kehittämisen mahdollisuudet ja haasteet

Nykytilanteen ja kehitysnäkymien analyysien sekä kaupan toimijoiden haastattelujen pohjalta on koottu seuraava yhteenveto Hartaanselänrannan suunnittelualueen kaupallisten palvelujen kehittämisen mahdollisuuksista ja haasteista.

Mahdollisuudet - mitä voidaan kehittää?

Väestömäärän ja kysynnän lisääntyminen

- Hartaanselänrannan lähialueella on tällä hetkellä lähes 2 000 asukasta. Alueen toteutuminen yleissuunnitelmaluonnoksen mukaisena tuo alueelle noin 2 200 uutta asukasta, mikä lisää kysyntää ja luo sitä kautta edellytykset erityisesti päivittäistavarakaupan ja kaupallisten palvelujen kehittämiseksi. Lisäksi voimassa olevien asemakaavojen suuri kerrostalovaranto mahdollistaa lähiasutuksen määrän kasvun.
- Hartaanselänrannan lähivaikutusalueen päivittäistavarakaupan tarjonta ei tällä hetkellä täysin vastaa alueen väestön kysyntää, joten lähivaikutusalueen kysyntä mahdollistaa jo nykytilanteessa päivittäistavaramyymälän perustamisen. Hartaanselänrannan alueen toteutuminen mahdollistaa myös muiden yksityisten palvelujen kehittämisen alueella.

Lähialueen toiminnot tuovat lisäkysyntää

- Hietasaareen ja Toppilansaareen sijoittuvat liikunta- ja vapaa-ajan palvelut sekä vetovoimaiset ulkoilualueet tuovat alueelle runsaasti kävijöitä myös suunnittelualueen ulkopuolelta, mikä voi tuoda lisäkysyntää Hartaanselänrannan palveluille.
- Nallikarin matkailupalvelujen ja erityisesti lomakylän asiakkaat voivat tuoda Hartaanselänrannan palveluille lisäkysyntää, mikäli palvelut sijoittuvat asiakkaiden kulkureiteille.
- Asuntomessualueet ovat myös messujen jälkeen suosittuja vierailu- ja tutustumiskohteita, mikä myös osaltaan voi tuoda alueen palveluille lisäkysyntää.

Hyvä sijainti ja saavutettavuus

- Hartaanselänrannan alueen sijainti ja saavutettavuus ovat kaupallisten palvelujen kehittämisen vahvuuksia. Myös alueen sisäisten liikennejärjestelyjen toimivuudella on keskeinen merkitys kaupallisten palvelujen kehittämisessä.
- Korkeatasoinen kaupunkiympäristö ja viihtyisä kävely- ja pyöräily-ympäristö houkuttelevat asioimaan omalla alueella ja käyttämään oman alueen palveluja.
- Joukkoliikenteen reittien ja pysäkkien läheisyys sekä sisääntuloväylien risteysalueet tarjoavat vetovoimaisia ja kilpailukykyisiä sijaintipaikkoja kaupallisille palveluille.
- Toisaalta hyvät yhteydet Oulun keskustaan mahdollistavat alueen asukkaille sujuvan asioinnin myös alueen ulkopuolella.

15.12.2020

Haasteet - mihin pitää varautua?

Lähiympäristön vetovoimaiset päivittäistavarakaupan palvelut

- Lähialueella ja erityisesti Tuirassa on runsaasti vetovoimaisia päivittäistavarakaupan palveluja. Myös keskustan palvelut ovat lähellä. Lisäksi Toppilan keskustan ja Alppilan bulevardin kaupallisten palvelujen kehittyminen voi vaikuttaa Hartaanselänrannan palvelujen kehitysmahdollisuuksiin. Kuinka suuri osa Hartaanselänrannan ja sen lähialueen ostovoimasta saadaan pysymään omalla alueella ja käyttämään oman alueen palveluita? Toisaalta Hartaanselänrannan lähivaikutusalueen kysyntä mahdollistaa jo nykytilanteessa uuden päivittäistavaramyymälän perustamisen.

Erikoiskaupan palvelujen saaminen alueelle

- Muu erikoiskauppa keskittyy palvelutarjonnaltaan monipuolisiin kaupan keskittymiin, keskustoihin ja kauppakeskuksiin. Muun erikoiskaupan palveluita ei tule laajassa mitassa sijoittuminen Hartaanselänrannan alueelle. Yksittäisten erikoiskaupan palvelujen sijoittumiseen on kuitenkin syytä varautua. Tiivis kaupunkirakenne, riittävä väestöpohja ja vetovoimainen päivittäistavaramyymälä sekä palvelujen hyvä saavutettavuus lisäävät alueen kiinnostavuutta muun erikoiskaupan sijaintipaikkana.

Väestöpohjan riittävyys ja liikepaikan sijainti

- Riittävä väestöpohja sekä liikepaikan hyvä sijainti ja saavutettavuus ovat edellytyksiä kaupallisten palvelujen sijoittumiselle ja toimintaedellytyksille. Mikäli liikepaikka on huonosti saavutettavissa ja mikäli liikepaikan sisäiset liikenne- ja pysäköintijärjestelyt eivät toimi, se ei kiinnosta yrityksiä. Liikepaikan sijainti asuinalueen ”sisääntulon” läheisyydessä on kaupan näkökulmasta kiinnostavampi kuin sijainti asuinalueen sisällä. Haasteena on Hartaanselänrannan jakautuminen kahdeksi alueeksi, joiden väestöpohja erillisinä alueina on pieni.

6.3 Suositukset Hartaanselänrannan kaupallisten palvelujen kehittämiseksi

6.3.1 Alueelle soveltuvat toimialat

Päivittäistavarakauppa:

- Päivittäistavarakaupassa voidaan tavoitteena pitää alueellisesti tasapainoista palveluverkkoa. Hartaanselänrannan päivittäistavarakaupan palvelut tulevat olemaan luonteeltaan lähipalveluja, joten osa alueen päivittäistavarakaupan ostovoimasta kohdistuu jatkossakin alueen ulkopuolelle, suurempiin ja tuotevalikoimaltaan monipuolisempiin myymälöihin.
- Päivittäistavarakaupassa Hartaanselänrannan lähivaikutusalueella on jo tällä hetkellä riittävästi kysyntää uudelle päivittäistavaramyymälälle. Hartaanselänrannan asukasmäärä yhdessä lähivaikutusalueen kysynnän kanssa mahdollistaa alueelle supermarket - kokoluokan myymälän, jolloin kaupan näkemyksen mukaan voidaan olettaa, että enintään puolet alueen päivittäistavarakaupan ostovoimasta voisi jäädä omalle alueelle. Hartaanselänrannan tiivis kaupunkimainen rakentamistapa ei mahdollista supermarket-kokoluokan myymälärakennuksen sijoittumista suunnittelualueelle. Potentiaalisen sijaintipaikka supermarket-kokoluokan myymälälle on Lipporannantien, Hietasaarentien, Koskelantien ja Bertel Jungin tien risteys, jolloin se palvelisi Toppilan, Tuiran ja tulevan Hartaanselänrannan asukkaita.
- Mikäli päivittäistavaramyymälä palvelee pääosin Hartaanselänrannan asukkaita, on se pinta-alaltaan pienempi ja toteutuu todennäköisesti vasta, kun alue on suurelta osin rakentunut. Lähimyymälänä se voisi houkutella noin 30 % alueen ostovoimasta jäämään omalle alueelle. Alueen päivittäistavarakaupan palvelut tulevat olemaan luonteeltaan lähipalveluja, joten niillä ei ole merkittäviä vaikutuksia lähialueiden päivittäistavarakaupan palvelujen toiminta- ja kehitysedellytyksiin.

15.12.2020

Erikoiskauppa

- Hartaanselänrannan lähivaikutusalueella on jonkin verran erikoiskaupan tarjontaa Tuiran alueella, mutta muualla alueella tarjonta on vähäistä. Erikoiskaupan ostovoimasta suurin osa kohdistuu tällä hetkellä ja myös tulevaisuudessa alueen ulkopuolelle. Hartaanselänrannan erikoiskaupan ostovoima tulee kohdistumaan erityisesti Oulun keskustaän ja muihin tarjonnaltaan monipuolisiin erikoiskaupan keskittymiin.
- Hartaanselänrannan tuleva väestöpohja ei mahdollista monipuolista erikoiskaupan palvelutarjontaa alueella. Yksittäisten erikoiskaupan palvelujen sijoittumiseen tulee kuitenkin varautua. Varsin pienellä väestöpohjalla toimivia erikoiskaupan palveluita ovat esim. kukkakauppa ja kemikalia / luontaistuotekauppa. Osa erikoiskaupan palveluista voi olla sesonkiluonteisia, jolloin ne palvelisivat alueen oman väestön lisäksi esim. alueen vapaa-ajan palveluissa kävijöitä, veneilijöitä ja matkailijoita.

Muut yksityiset palvelut

- Palvelujen kysynnän arvioidaan kasvavan tavaroiden kysynnän kustannuksella tulevaisuudessa. Erityisesti ravitsemispalvelujen, terveys- ja hyvinvointipalvelujen sekä vapaa-ajan palveluiden kysynnän arvioidaan kasvavan.
- Hartaanselänrannan väestöpohja mahdollistaa vähäisessä määrin myös yksityisten palvelujen kehittymisen. Alueen väestöpohjan mahdollistamia yksityisiä palveluita ovat esim. ravitsemispalvelut, parturit, kampaamot, fysikaaliset hoitolaitokset, terveys- ja hyvinvointipalvelut, kuntosalit ja vapaa-ajan palvelut. Toisaalta suosittuna ulkoilu- ja vapaa-ajan alueena Hartaanselänrannan alue voi houkuttaa asiakkaita myös kauempaa.
- Yksityisten palvelujen tarjontaa on tällä hetkellä vähäisessä määrin Tuiran alueella, mutta esim. Toppilan alueella yksityisten palvelujen tarjonta on vähäistä. Hartaanselänrannan lähivaikutusalueen yksityisten palvelujen kysyntä kohdistuu tällä hetkellä valtaosin alueen ulkopuolelle. Myös jatkossa suurin osa yksityisten palvelujen kysynnästä tulee kohdistumaan alueen ulkopuolelle. Osa yksityisistä palveluista toimii jo varsin pienelläkin väestöpohjalla, joten Hartaanselänrannan alueella on syytä varautua myös yksityisten palvelujen sijoittumiseen. Palvelujen liiketilankysyntä on samantyyppistä kuin erikoiskaupassa.

6.3.2 Liiketilän mitoitus

Hartaanselänrannan asukkaiden ostovoimaan perustuva vähittäiskaupan ja yksityisten palvelujen laskennallinen liiketilatarve on yhteensä **noin 9 800 k-m²**, josta kohdistuu päivittäistavarakauppaan noin 1 700 k-m², muuhun erikoiskauppaan noin 3 500 k-m², tilaa vaativaan erikoiskauppaan (tilaa vaativa kauppa, autokauppa ja huoltamot) noin 3 000 k-m² ja yksityisiin palveluihin 1 600 k-m². Laskennallinen liiketilatarve kuvaa tilannetta, jossa alueen kysyntä ja tarjonta ovat tasapainossa. Laskelmassa ei ole otettu huomioon ostovoiman siirtymiä alueelta toiselle. Laskelman mukaisessa tilanteessa alueen väestön ostovoima toteutuisi kokonaisuudessaan myyntinä Hartaanselänrannan alueella (ostovoiman siirtymä 0 %).

Tilaa vaativaa erikoistavaran kauppaa ei tule sijoittumaan Hartaanselänrannan alueelle, joten seuraavassa on tarkasteltu ainoastaan päivittäistavarakaupan, muun erikoiskaupan ja kaupallisten palvelujen mitoitusta.

Päivittäistavarakaupassa voidaan tavoitteena pitää kysynnän ja tarjonnan tasapainoa. Hartaanselänrannan alueen päivittäistavarakaupan palvelut tulevat olemaan luonteeltaan lähipalveluja, joten käytännössä osa alueen ostovoimasta tulee kohdistumaan alueen ulkopuolelle suurempiin päivittäistavaramyymälöihin (hypermarket). Mikäli alueelle sijoittuva myymälä olisi **supermarket-koko-luokan** myymälä, voidaan olettaa, että noin 50 % Hartaanselänrannan väestön päivittäistavarakaupan kysynnästä kohdistuisi omalle alueelle. Tällöin päivittäistavarakaupan liiketilatarve olisi noin

15.12.2020

800 - 900 k-m². Mikäli päivittäistavaramyymälä sijoittuisi niin, että se palvelee laajemman alueen asukkaita, se voisi olla pinta-alaltaan suurempikin. Mikäli alueelle sijoittuva myymälä olisi pinta-alaltaan pienempi **lähimyymälä**, voidaan olettaa, että noin 20 % Hartaanselänrannan väestön päivittäistavarakaupan kysynnästä kohdistuisi omalle alueelle. Tällöin päivittäistavarakaupan liiketilatarve olisi noin **300 - 400 k-m².**

Muussa erikoiskaupassa suurin osa Hartaanselänrannan ja sen lähivaikutusalueen kysynnästä tulee kohdistumaan alueen ulkopuolelle Oulun keskustaan ja muihin erikoiskaupan keskittymiin. Hartaanselänrannan alueen kaupallisessa kehittämisessä voidaan kuitenkin tavoitteena pitää myös erikoiskaupan palvelutarjonnan saamista alueelle. Mikäli oletetaan, että noin 10 % Hartaanselänrannan asukkaiden muun erikoiskaupan kysynnästä kohdistuisi omalle alueelle, olisi muun erikoiskaupan liiketilatarve noin **300 - 400 k-m².**

Hartaanselänrannan alueella tulisi varautua myös **muiden yksityisten palvelujen** sijoittumiseen. Mikäli oletetaan, että noin 20 % Hartaanselänrannan asukkaiden muiden yksityisten palvelujen kysynnästä kohdistuisi omalle alueelle, olisi yksityisten palvelujen liiketilatarve noin **300 - 400 k-m².**

Taulukko 11. Arvio Hartaanselänrannan liiketilatarpeesta, k-m²

Hartaanselänrannan liiketilatarve, k-m ² (osuus kokonaistarpeesta)	Väestömäärä alueella: noin 2 200 asukasta
Päivittäistavarakauppa	
- supermarket (50 %) tai	800 - 900
- lähimyymälä (20 %)	300 - 400
Muu erikoiskauppa (10 %)	300 - 400
Muut yksityiset palvelut (20 %)	300 - 400
Liiketilatarve yhteensä	1 400 - 1 700 tai 900 - 1 200

6.3.3 Kaupan ja muiden yksityisten palvelujen sijainti

Kaupan palvelut ja muut yksityiset palvelut tulisi keskittää yhteen sijaintipaikkaan. Palvelujen sijoittuminen lähelle toisiaan lisää niiden vetovoimaa ja parantaa palveluyritysten toiminta- ja kehitysedellytyksiä. Myös alueelle sijoittuvat julkiset palvelut tulisi mahdollisuuksien mukaan sijoittaa kaupallisten palvelujen yhteyteen tai läheisyyteen. Asukkaiden näkökulmasta palvelujen keskittyminen yhteen sijaintiin parantaa palvelujen saavutettavuutta. Vetovoimaiset ja hyvin saavutettavat palvelut lisäävät myös alueen kysynnän kohdistumista oman alueen palveluihin.

Potentiaalisia palvelujen sijaintipaikkoja on alueiden sisääntuloteiden risteysten ja joukkoliikenteen pysäkkien sekä alueille sijoittuvien julkisten palvelujen läheisyydessä. Hartaanselänrannan alueella potentiaalisin palvelujen sijaintipaikka on Varikon alue, jolla on potentiaalia lähipalvelu-tyyppiselle päivittäistavaramyymälälle. Vetovoimaisin sijaintipaikka päivittäistavaramyymälälle on Lipporantien ja alueen sisääntulotien risteuksen tuntumassa, jolloin myymälä palvelisi myös Tuiran länsiosan asukkaita. Vaakunakylän ja Lehtokylän alueilla potentiaalisia sijaintipaikkoja on Vaakunakylän alueen sisääntulon läheisyydessä, Hietasaarentien ja Pitkämöjljäsentien risteyksessä ja/tai alueelle suunnitellun päiväkodin läheisyydessä.

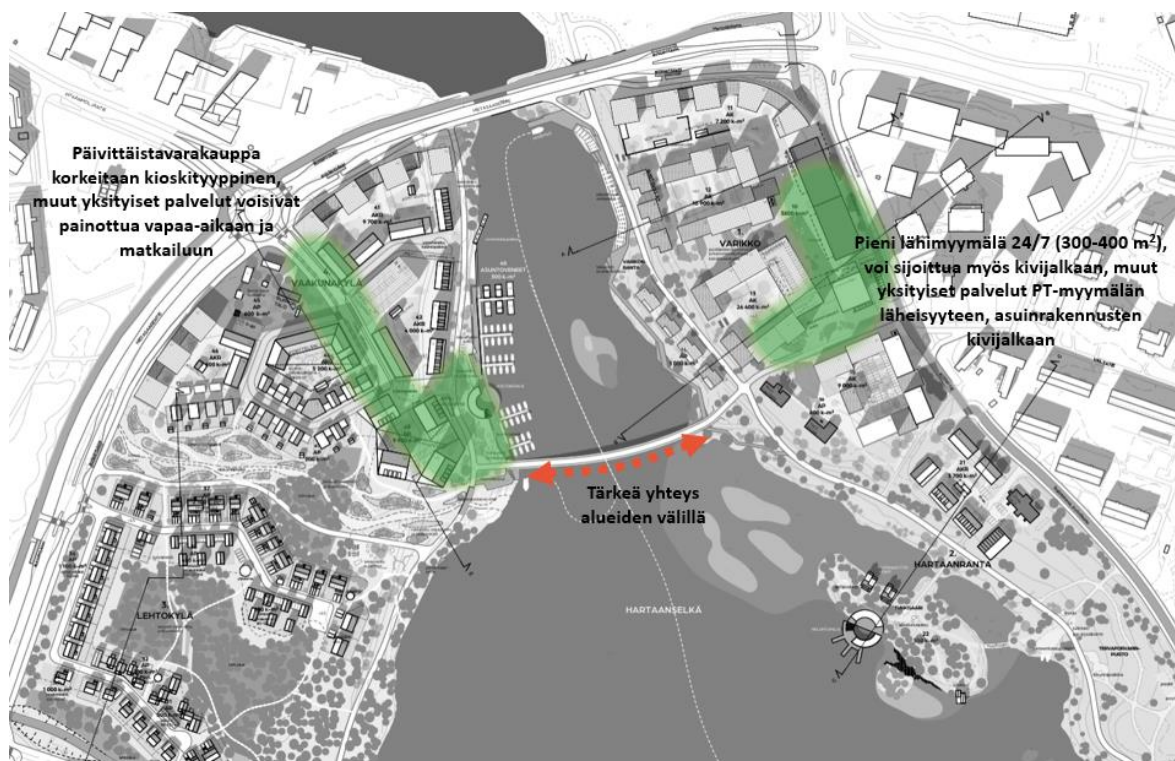
Lähipalvelu-tyyppinen päivittäistavaramyymälä voi toimia asuinkerrostalon alimmassa kerroksessa. Erikoiskaupan palvelujen ja muiden yksityisten palvelujen sijoittumista alueelle voidaan edistää varaamalla niille liiketilaa toistensa ja päivittäistavaramyymälän läheisyyteen. Erikoiskauppa ja yksityiset palvelut käyttävät samoja liiketiloja, joita voidaan varata asuinrakennusten kivijalkaan.

15.12.2020

6.3.4 Lopuksi

Arvio Hartaanselänrannan liiketilatarpeesta on noin 900 - 1 200 k-m², josta noin 300 - 400 k-m² olisi päivittäistavarakauppaa ja loput noin 600 - 800 k-m² erikoiskauppaa ja muita yksityisiä palveluluja. Hartaanselänrannan tiivis kaupunkimainen rakentamistapa ei mahdollista supermarket-kokoluokan myymälärakennuksen sijoittamista, joten suosituksena on lähipalvelu-tyyppinen päivittäistavaramyymälä, joka voi sijoittua asuinkerrostalon kivijalkaan. Kaupan toimintaedellytysten näkökulmasta soveltuvin sijaintipaikka lähimyymälälle olisi Varikon alueella Lipporannantien ja alueen sisääntulotien risteuksen tuntumassa, jolloin myymälä palvelisi myös Tuiran länsiosan asukkaita. Erikoiskaupalle ja muille yksityisille palveluille tulisi varata liiketilaa ensi sijassa päivittäistavaramyymälän yhteyteen tai sen läheisyyteen Varikon alueella, mutta myös Vaakunakylän alueella tulisi mahdollistaa erikoiskaupan ja muiden yksityisten palvelujen sijoittuminen.

Yhteenvedo alueen kaupallisten palvelujen sijoittumisperiaatteista:



Kuva 13: Hartaanselänrannan kaupallisten palvelujen sijoittumisperiaatteet (pohjakartta: Oulun kaupunki, Hartaanselänrannan yleissuunnitelmaluonnos 2020)

Esitetyt suositukset Hartaanselänrannan alueelle soveltuvista toimialoista, liiketilan mitoituksesta ja liiketilojen sijoittumisesta antavat pohjan alueen kaupalliselle kehittämiselle. Alueen kehittämiseen vaikuttavat kuitenkin hyvin monet tekijät mm. yleinen talouskehitys, kysynnän kehitys ja kilpailutilanteen muutokset, joita on vaikea ennustaa luotettavasti pitkällä tähtäimellä. Viime kädessä alueen yksityisten palvelujen kehitys on riippuvainen yritysten sijoittuspäätöksistä, joihin yleisen tilanteen ja kehityksen lisäksi vaikuttaa myös muun muassa se, onko alueella juuri niille soveltuvia liiketiloja ja se, millaiseksi alueen kokonaisvetovoima muotoutuu.

15.12.2020

7 KAUPALLISTEN VAIKUTUSTEN ARVIOINTI

Seuraavassa on arvioitu Hartaanselänrannan kaupallisten palvelujen kehittämisen vaikutukset edellä esitettyjen suositusten perusteella.

Vaikutukset palveluverkon ja palvelurakenteen kehitykseen

Hartaanselänrannan lähivaikutusalueen päivittäistavarakaupan palvelut eivät tällä hetkellä kaikilta osin vastaa alueen asukkaiden kysyntää. Palveluaukkoja on erityisesti Toppilansaaren ja Toppilan kaupunginosissa. Hartaanselänrannan alueelle suunniteltu päivittäistavaramyymälä täydentää Oulun lähimyymäläverkostoa ja tukee omalta osaltaan päivittäistavarakaupan alueellisesti tasapainoisen palveluverkon kehitystä.

Vaikutukset kaupan toiminta- ja kehitysedellytyksiin

Hartaanselänrannan palvelujen mitoitus perustuu alueen oman väestön kysyntään ja oletukseen, että suurin osa alueen kysynnästä tulee kohdistumaan alueen ulkopuolelle, päivittäistavarakaupassa 80 %, muussa erikoiskaupassa 90 % ja kaupallisissa palveluissa 80 %. Alueen päivittäistavaramyymälän pinta-alaksi on esitetty noin 300 - 400 k-m², joka olisi ”valintamyymälä” - kokoluokan myymälä. Myymälä palvelisi lähipalveluna ja täydennysostopaikkana oman alueensa asukkaita kuten muutkin lähivaikutusalueen päivittäistavaramyymälät. Hartaanselänrannan alueelle suunnitelluilla palveluilla ei ole haitallisia vaikutuksia lähivaikutusalueen nykyisten palvelujen toiminta- ja kehitysedellytyksiin. Hartaanselänrannan kaupallisten palvelujen mitoitus mahdollistaa palvelujen kehittämisen myös muualla lähivaikutusalueella.

Vaikutukset keskusten kaupan kehitykseen

Hartaanselänrannan suunnittelualuetta lähimmät keskukset ovat Toppilan paikalliskeskus, Tuiran keskusta-alue sekä Oulun keskusta-alue. Oulun keskusta on seudun ja koko maakunnan kaupallinen pääkeskus. Sen kilpailutekijöinä korostuvat monipuolinen kaupallisten ja julkisten palvelujen palvelutarjonta, toimivat liikenne- ja pysäköintijärjestelyt, hyvä saavutettavuus sekä viihtyisä keskustamiljö. Toppilan paikalliskeskuksen ja Tuiran keskusta-alueen palvelut toimivat pääosin oman lähi-alueensa asukkaiden kysyntään perustuen. Myös Hartaanselänrannan palvelujen mitoitus perustuu alueen oman väestön kysyntään, joten alueelle suunnitelluilla palveluilla ei ole haitallisia vaikutuksia Toppilan paikalliskeskuksen ja Tuiran keskusta-alueen palvelujen toiminta- ja kehitysedellytyksiin.

Vaikutukset palvelujen saavutettavuuteen

Kaupan palveluiden saavutettavuutta voidaan tarkastella sekä etäisyyksinä (fyysinen saavutettavuus) myymälään että koettuna saavutettavuutena. Hartaanselänrannan asukkaiden asioinneista todennäköisesti suurin osa tulee kohdistumaan alueen ulkopuolelle. Päivittäistavaramyymälän sekä erikoiskaupan ja muiden yksityisten palvelujen sijoittuminen Hartaanselänrannan alueelle luo alueen asukkaille kuitenkin lisää asiointivaihtoehtoja ja mahdollisuuden asioida myös oman alueen palveluissa. Mikäli päivittäistavaramyymälä sijoittuu Varikon alueelle, se palvelee myös Tuiran länsiosan asukkaita. Palvelutarjonnan ja valintamahdollisuuksien lisääntyminen parantaa palvelujen koettua saavutettavuutta.

15.12.2020

Hartaanselänrannan alueelle sijoittuvat palvelut ovat hyvin saavutettavissa kaikilla kulkumuodoilla. Jatkosuunnittelussa on tärkeää ottaa huomioon kestävien kulkumuotojen ja erityisesti jalankulun ja pyöräilyn olosuhteet. Yleissuunnitelmaluonnoksen mukainen Hartaansalmen ylittävä kävelyn ja pyöräilyn siltayhteys yhdistää suunnittelualueen eri osat ja mahdollistaa Vaakunakylän ja Lehtokylän asukkaiden asiointin Varikon ja Hartaanrannan palveluissa ja päinvastoin. Mikäli päivittäistavaramyymälä sijoittuu Varikon alueelle, siltayhteys on myymälän toimintaedellytysten kannalta ensiarvoisen tärkeä.

Vaikutukset kilpailun toimivuuteen

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan kilpailun toimivuuden edistämisen näkökulman tulee olla mukana alueidenkäytön suunnittelun tavoitteissa ja vaikutusten arvioinnissa kaikilla kaavatasoilla. Käytännössä kilpailun toimivuuden edistäminen merkitsee sitä, että yritystoiminnalle osoitetaan riittävästi sijaintipaikkoja olemassa olevaan tai suunniteltuun yhdyskuntarakenteeseen ja että myös uusilla toimijoilla on edellytykset sijoittua kilpailukykyisille sijaintipaikoille. Tämä parantaa myös elinkeinoelämän toimintaedellytyksiä.

Kilpailuvaikutusten tarkka arviointi on haasteellista, koska vaikutukset syntyvät osittain myös kuluttajien ostokäyttäytymisen kautta, miten vetovoimaisia uudet palvelut ovat kuluttajien näkökulmasta. Tärkeintä kilpailun toimivuuden varmistamiseksi on luoda kaavoituksella edellytykset uusien toimijoiden alalle tulolle ja uusien toimijoiden sijoittumiselle. Hartaanselänrannan suunnittelussa tulee varata riittävästi monikäyttöisiä liiketiloja päivittäistavarakaupan, erikoiskaupan ja muiden yksityisten palvelujen toimijoille. Liiketilatarjonta mahdollistaa Oulussa jo toimiville ja/tai uusille toimijoille sijoittumisen Hartaanselänrannan alueelle, mikä osaltaan edistää toimivan kilpailun toteutumista.

15.12.2020

8 LÄHTEET

Maankäyttö- ja rakennuslaki.

Oulun kaupunki (2020). Hartaanselänrannan yleissuunnitelmaluonnos 12.8.2020.

Oulun kaupunki (2020). Hartaanselänrannan yleissuunnitelma, asemakaavan muutos, liikenteen, katujen, ympäristön ja kunnallistekniikan yleissuunnittelu sekä tonttijaon muutos. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 14.8.2020.

Oulun kaupunki (2016). Uuden Oulun yleiskaava.

Oulun kaupunki (2016). Jalankulku- ja pyörätiet 2016.

Pohjois-Pohjanmaan liitto (2017). Pohjois-Pohjanmaan kaupan palveluverkko 2030, täydennysselvitys tavoitevuoteen 2040.

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

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

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet 14.12.2017.

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

Tilastot ja paikkatietoaineistot

- A.C.Nielsen Finland Oy:n myymäläkisteri 2019
- <https://kartta.ouka.fi/ims>
- Tilastokeskus: toimipaikkarekisteri 2018
- Tilastokeskus: väestötilastot, työpaikkatilastot

15.12.2020

9 LIITTEET

Liite 1. Päivittäistavarakaupan myymälätyypit

A.C.Nielsen Finland Oy:n päivittäistavarakaupan myymälätyypit

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
- esim. luontaistuotemyymälät, kosmetiikkamyymälät, terveyskaupat, leipomot

Kauppahallimyymälä / Suoramyyntihalli

- osa päivittäistavaravalikoimaa

Halpahintamyymälä

- osa päivittäistavaravalikoimaa

Huoltoasemamyymälä

- osa päivittäistavaravalikoimaa

Liite 2. Erikoiskaupan toimialaryhmät ja toimialat

Alkot ja apteekit ym.

- 47250 Alkoholi- ja muiden juomien vähittäiskauppa
- 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 Laukujen vähittäiskauppa

Tietotekninen erikoiskauppa

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

15.12.2020

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 Huoltamotominta
- 47302 Polttoaineiden vähittäiskauppa automaateista