

# Ritakummun ja Pyydystien asemakaavan kaupallinen selvitys



---

12.3.2020

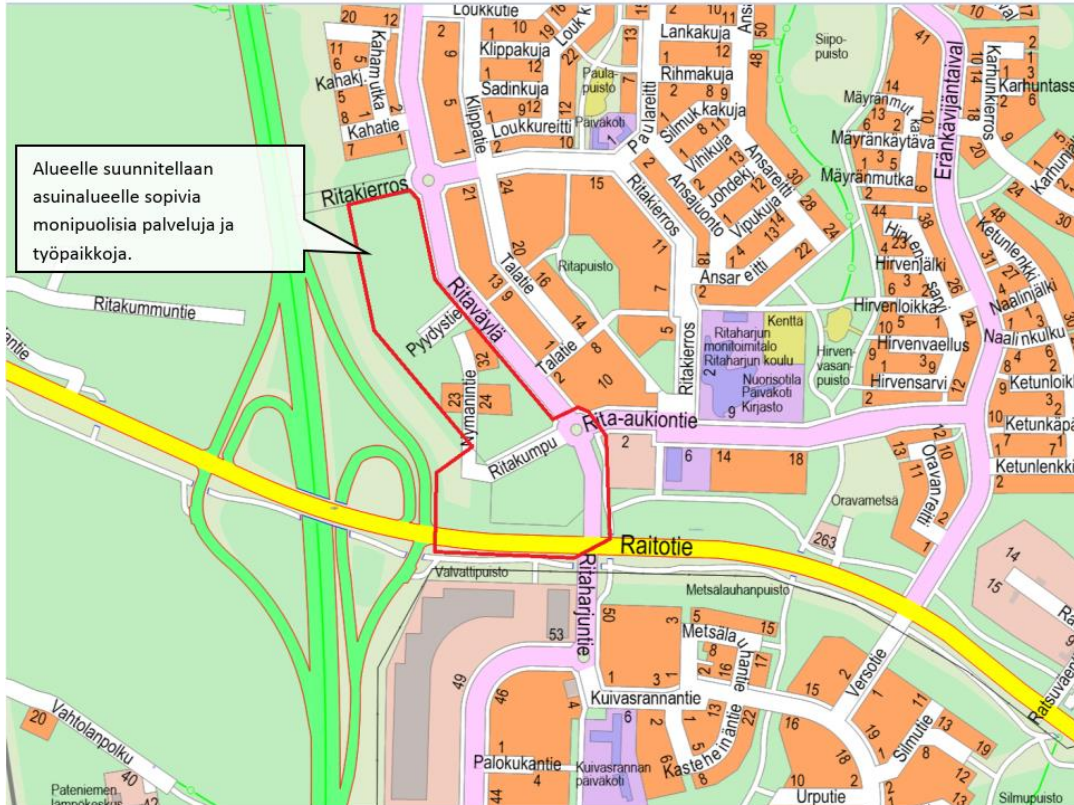
**wsp**

## Sisältö


1.	Johdanto.....	3
2.	Ritakummun ja Pyydystien suunnitelmat.....	4
2.1.	Kaavaluonnos.....	4
2.2.	Vaikutusalue.....	7
3.	Kaupan nykytila Ritaharjun lähialueella.....	9
3.1.	Kaupan palveluverkko.....	9
3.2.	Päivittäistavara-kaupan verkko.....	12
3.3.	Palveluiden saavutettavuus.....	14
4.	Kaupan markkinoiden kehitys.....	16
4.1.	Väestön kehitys.....	16
4.2.	Ostovoima ja ostovoiman kehitys.....	17
4.3.	Liiketilatarve 2019 ja nykyiset liiketilat.....	18
4.4.	Liiketilän lisätarve markkina-alueella.....	19
5.	Kaupan kehitys Ritaharjussa ja lähialueella.....	21
5.1.	Kaupan kehityssuunnitelmat Ritaharjussa.....	22
5.2.	Kaupan kehityssuunnitelmat lähiympäristössä.....	22
6.	Asemakaavan kaupalliset vaikutukset.....	23
6.1.	Suunnitelmien vertailua liiketilän lisätarpeeseen.....	23
6.2.	Vaikutukset Ritaharjun aluekeskukseen.....	26
6.3.	Vaikutukset lähialueen palveluverkkoon.....	28
6.4.	Vaikutukset seudulliseen palveluverkkoon.....	29
6.5.	Vaikutukset asiointiin ja palveluiden saavutettavuuteen.....	30
6.6.	Yhteenveto kaupallisista vaikutuksista.....	31

# 1. JOHDANTO

Ritaharjun aluekeskuksessa on vireillä asemakaavan muutos keskeisellä alueella kortteleissa 100 ja 101. Alueen asemakaavaa muutetaan Uuden Oulun yleiskaavan mukaisesti. Toimitilojen korttelialueet muutetaan monipuolisten palvelujen alueeksi.



Alueelle suunnitellaan asuinalueelle sopivia monipuolisia palveluja ja työpaikkoja.

 Suunnittelualue, johon kuuluvat Ritaharjun kaupunginosan korttelit 100 ja 101 sekä katualueet Pyydystie ja Ritakumpu.

Ritaharju on yksi Oulun yleiskaavaan osoitetusta kolmesta aluekeskuksesta. Aluekeskuksen tavoitteena on palvella Oulun pohjoispuolen suuralueita ja niiden asukkaita. Ritaharjun keskustatoimintojen alue on yleiskaavassa osoitettu Raitiotien pohjoispuolelle Pohjantien molemmin puolin. Keskustatoimintojen alue varataan useampaa suuraluetta palveleville keskustatoiminnoille, kuten kaupalle, julkisille ja yksityisille palveluille, hallinnolle, keskustaan soveltuvalle asumiselle ja ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomille työpaikkatoiminnoille.

Kaupallisen selvityksen tavoitteena on arvioida Ritakummun ja Pyydystien asemakaavan kaupallisia vaikutuksia. Vaikutusten arvioinnin lähtökohdiksi kootaan tiedot kaupan nykytilasta sekä kaupan kehityspotentialista ja liiketarpeesta Ritaharjun aluekeskuksen vaikutusalueella.

Ritakummun ja Pyydystien asemakaavan kaupallisen selvityksen ja kaupallisten vaikutuksen arvioinnin on tilannut Oulun kaupunki, Yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut. Työtä on ohjannut Jouni Mäkäräinen. Selvitystyöstä vastaavat kaupan asiantuntijat KTM Katja Koskela ja KTM Tuomas Santasalo WSP Finland Oy:stä.

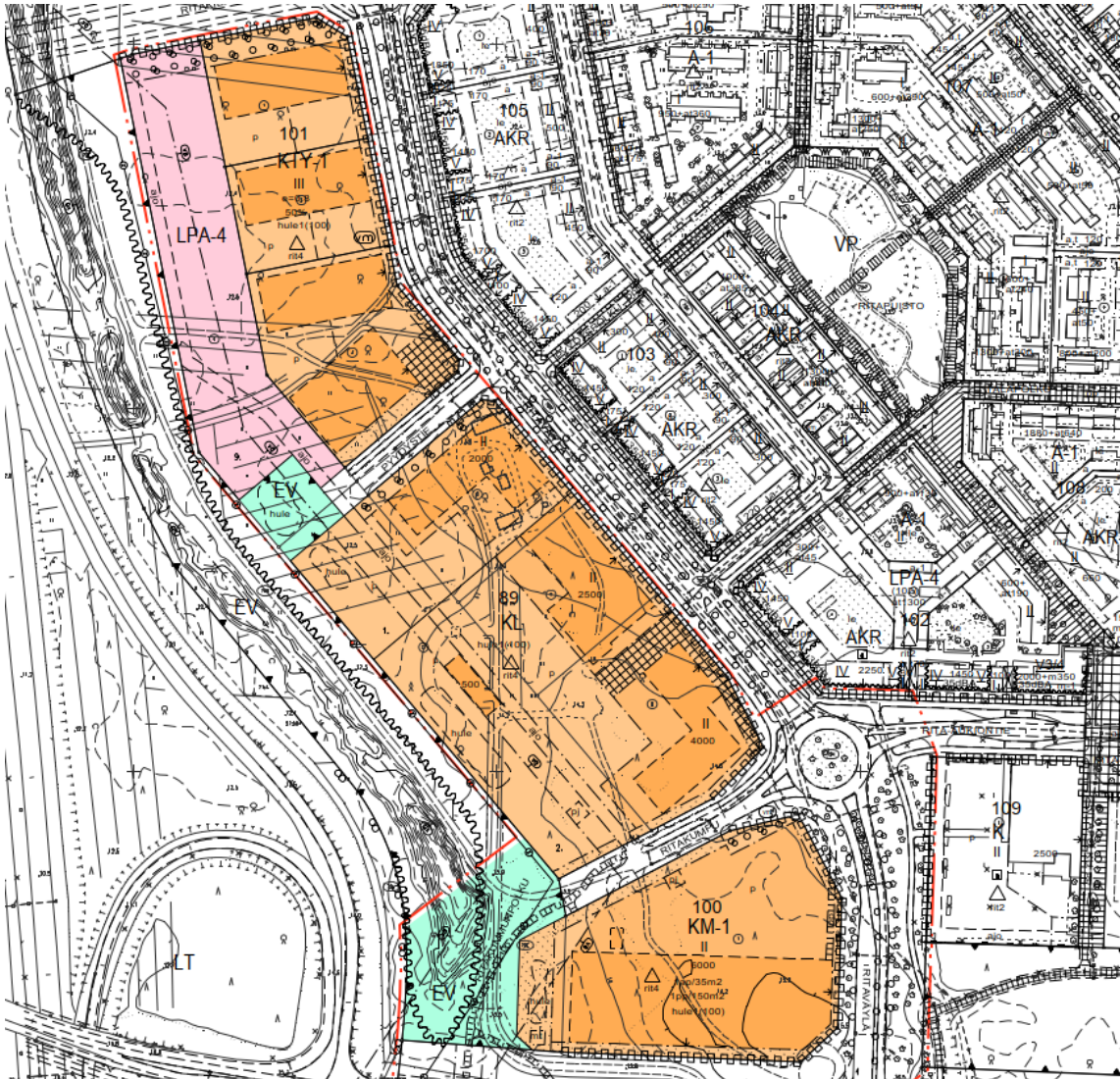
## 2. RITAKUMMUN JA PYYDYSTIEN SUUNNITELMAT

Ritakummun ja Pyydystien asemakaavan muutoksen tavoitteena on vahvistaa Ritaharjua aluekeskuksena monipuolistamalla sen palvelutarjontaa ja lisätä alueen työpaikkoja. Tavoitteena on löytää alueelle asumisen lähelle sopivia toimintoja esimerkiksi kauppaa, terveystalvaeluja, hyvinvointipalveluja, liikuntapalveluja, polttonesteiden jakelua tai ympäristöhäiriötä aiheuttamatonta tuotantoa. Voimassa olevassa asemakaavassa oleville toimistorakennustoille ei ole ollut kysyntää.

Suunnittelualaue rajautuu pohjoisessa Ritakerroksen katualueeseen, joka on vielä rakentamatta Ritaväylästä länteen. Koillisessa alue rajautuu asuinkortteleihin, idässä päivittäistavara-kauppaan, etelässä Raitotien ja lännessä valtatiehen. Raitotien eteläpuolella on Ideaparkin kauppakeskus.

### 2.1. Kaavaluonnos

Asemakaava on nyt luonnosvaiheessa. Kaavaluonnos oli nähtävillä helmikuussa 2020.



#### Ritakummun ja Pyydystien asemakaavan muutos

Kaavaluonnos, nähtävillä 17.1. - 17.2.2020

Asemakaavaluonnokseen on osoitettu liikerakennusten korttelialue (KL) sekä liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön (KM-1), ja toimitilarakennusten korttelialue (KTY). Pysäköintiin on osoitettu erillinen autopaikkojen korttelialue (LPA-4). Koko asemakaava-alueella on rakennusoikeutta yhteensä noin 30.000 k-m<sup>2</sup>.



### Kaava-alueen havainnepiirros

Lähde: Asemakaavan selostus, luonnos 2.1.2020

KM-1 -korttelialueelle suunnitellaan Motonetin myymälää, jonka yhteyteen sijoittuu myös korjaamotoimintaa. Motonet on laajan tavaravalikoiman myymälä, jonka tuotevalikoima painottuu autoiluun, kotiin ja vapaa-aikaan. Kortteliin saa sijoittaa myös polttoaineen jakeluaseman. Alueelle ei saa sijoittaa päivittäistavarakaupan myymälätiloja. Alueen rakennusoikeus on 6000 kerrosneliometriä.

KL-korttelissa kaksi eteläisintä kiinteistöä on varattu Terwa Kiinteistökehitys Oy:lle. Alueen eteläisempään rakennukseen suunnitellaan liiketilaa mm. liikunta- ja lähipalvelujen käyttöön ja keskimmäiseen päivittäistavarakauppaa, jonka pysäköintialueelle tulee autopesula. Pohjoisimpaan kiinteistöön on tulossa liikuntakeskus. KL-1 -korttelissa on rakennusoikeutta yhteensä 9000 k-m<sup>2</sup>, josta 2500 k-m<sup>2</sup> on tulossa päivittäistavarakaupan käyttöön.



**Havainnekuva KL-korttelin liikerakennuksista ja pysäköintialueesta**

Lähde: Terwa Kiinteistöt Oy

Suunnittelualan pohjoisosa on osoitettu toimitilarakentamiselle. Alue soveltuu mm. kaupalle, palveluille, toimitiloille ja asuinalueelle sopiville tuotantotiloille. Kaupan alueena vetovoima vähenee, mitä kauemmaksi Raitiotiestä mennään. Alueella on rakennusoikeutta yhteensä noin 15.000 k-m<sup>2</sup>. Korttelia palvelee yhteinen pysäköintialue (LPA-4). Tonttien myynnistä ja toteutuksesta ei ole tehty vielä päätöksiä.

#### Ritakummun ja Pyydystien asemakaavan suunnitelmat

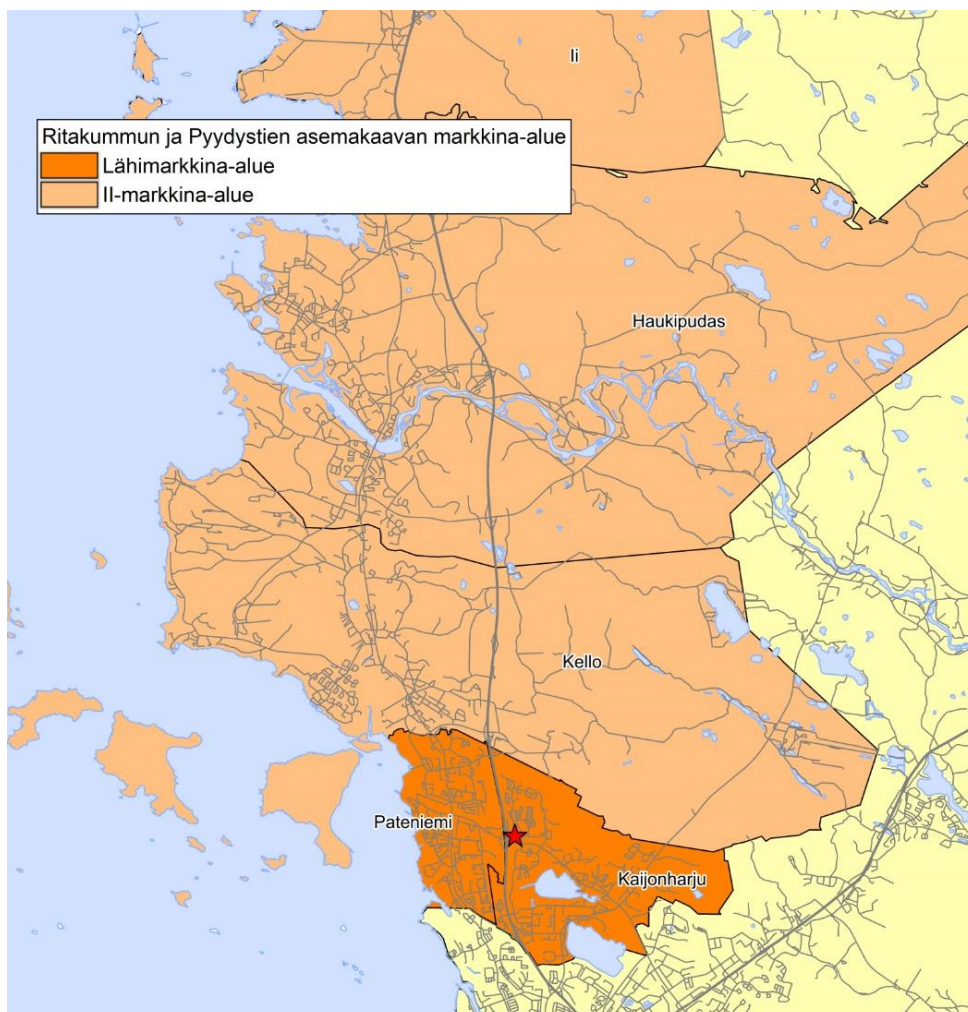
		K-m <sup>2</sup>
KM-1	Motonet	6 000
KL	Liikuntakeskus ja lähipalvelut	4 000
	Päivittäistavarakauppa	2 500
	Liikuntakeskus	2 000
	Autopesula	500
<b>Kauppaa ja palveluita</b>		<b>15 000</b>
KTY-1	Toimitilaa ja kauppa	15 000
<b>Kauppaa, palveluita ja toimitilaa</b>		<b>30 000</b>

## 2.2. Vaikutusalue

Ritaharjun aluekeskus palvelee laajasti koko pohjoisen Oulun asukkaita. Ritaharju on pohjoisen alueen vetovoimaisin erikoiskaupan keskus. Ritaharjun markkina-alueeseen kuuluu lähi-alueen lisäksi Kello, Haukipudas sekä Iin kunta, joista molemmista on luonteva asiointimatka Ritaharjuun ja joiden oma erikoiskaupan tarjonta jää vähäiseksi. Ritaharjuun tulee asiakkaita myös muualta Oulun kaupungista, mutta asiointia ja ostovoimaa siirtyy etelän ja pohjoisen välillä ristiin. Oulun pohjoisista osista asioidaan paljon myös Oulun keskustassa.

Tilaa vaativan kaupan tarjonta on tällä hetkellä Oulun pohjoisosissa vähäistä, joten tilaa vaativan kaupan asiointi suuntautuu pohjoisilta alueilta suurelta osin Oulun eteläpuolella oleviin tiva-keskittyymiin. Jos Ritaharjuun rakentuu tilaa vaativaa kauppaa, se saavuttaa hyvin koko pohjoisen Oulun.

Päivittäistavarakaupassa asioidaan yleensä lähialueella. Linnanmaa on kuitenkin merkittävä päivittäisasiointipaikka koko pohjoisessa Oulussa. Ritaharjun päivittäistavarakaupan markkina-alue on sen sijaan pääosin Ritaharjun oma asuinalue, koska lähialueella on muuallakin market-tasoisia päivittäistavarakaupan tarjontaa. Ritaharjussa asioidaan päivittäistavarakaupassa kuitenkin myös Kuivasjärven alueelta sekä Pateniemestä. Lisäksi päivittäistavarakaupassa voidaan asioida kauempaakin samalla, kun asioidaan Ideaparkissa ja muissa alueen erikoiskaupoissa.



### Ritakummun ja Pyydystien markkina-alue

Pohjakartta: Maanmittauslaitoksen maastokartta ja maastotietokanta 01/2019

Selvityksessä Ritakummun ja Pyydystien asemakaavan markkina-alueita tarkastellaan tilasto-alueina, koska niistä on saatavilla väestöennustetietoja. Asemakaava-alueen päämarkkina-alueeksi on laskettu lähialue, johon kuuluu Pateniemen ja Kaijonharjun suuralueet. Suurin osa päivittäistavarakaupan asiakkaista tulee näiltä alueilta. Toissijaiseen markkina-alueeseen lasketaan kuuluvaksi Kello, Haukipudas ja Ii. Näillä alueilla asioidaan suurelta osin alueidensa omissa päivittäistavarakaupoissa, vaikkakin päivittäistavarakaupassa asioidaan myös kauempaa työmatkojen sekä muun asiointin ja liikkumisen yhteydessä. Koko markkina-alueelta erikoiskaupan asiointi suuntautuu suurelta osin Ritaharjuun Oulun keskustan ohella. Muuta Oulua ei oteta laskelmissa huomioon, koska sen merkitys on Ritaharjun kehityksellä vähäinen.



Ritakummun ja Pyydystien suunnittelualueen vieressä on K-supermarket, joka toimii samoilla markkinoilla asemakaava-alueelle suunnitellun uuden päivittäistavarakaupan kanssa.



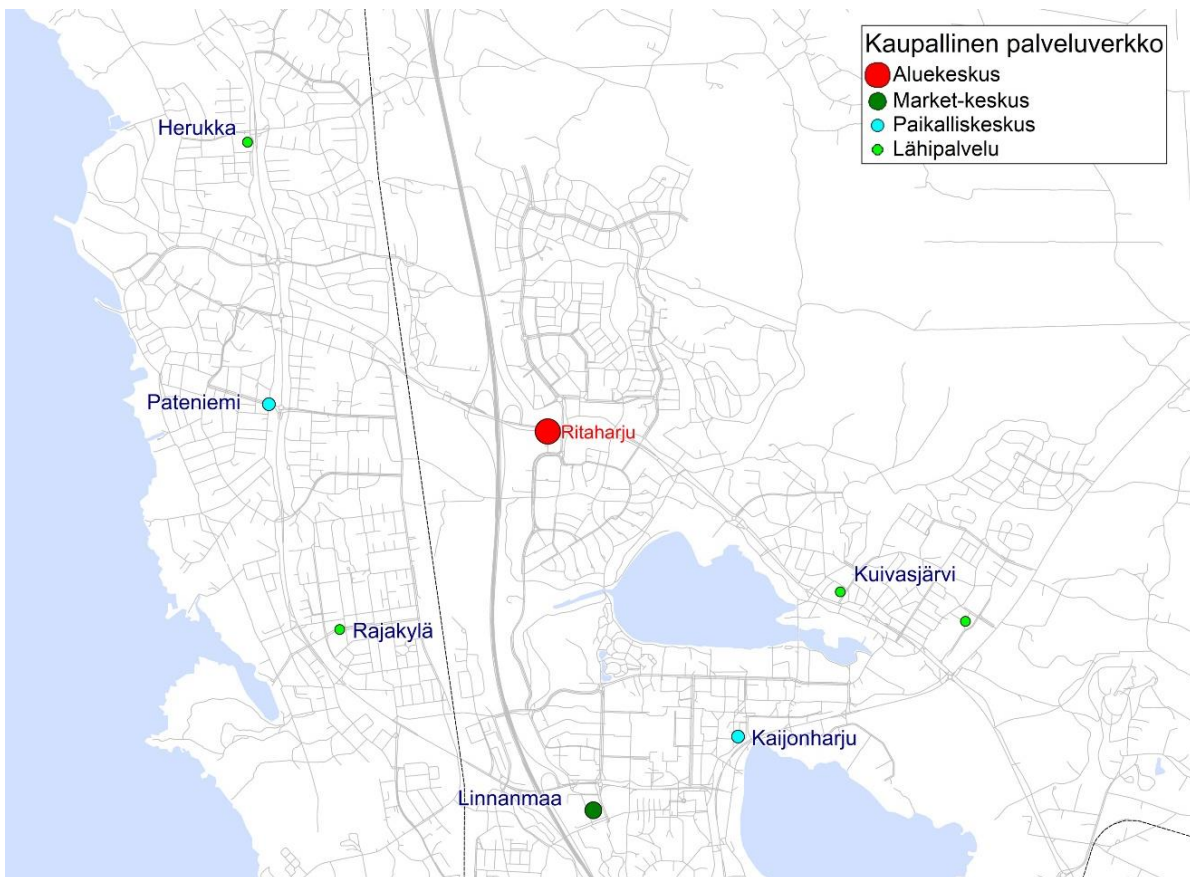
### 3. KAUPAN NYKYTILA RITAHARJUN LÄHIALUEELLA

Asemakaavan suunnittelualue sijoittuu Ritaharjun aluekeskukseen. Kaupan tarjontaa ja sijoitumista Ritaharjussa ja sen lähialueella on tutkittu kartoittamalla nykyiset kaupat ja kaupalliset palvelut alueella. Kartoitus on tehty tammikuussa 2019, eikä rakenne ole tästä oleellisesti muuttunut.

#### 3.1. Kaupan palveluverkko

Ritaharju on Oulun pohjoisten osien kehittyvä aluekeskus. Lähialueella on myös useita muita pienempiä kaupan keskuksia. Ritaharjun eteläpuolella on Linnanmaan market-alue, joka palvelee laajasti Oulun keskustan pohjoispuolta. Lähiympäristössä ovat Kaijonharjun ja Pateniemen paikalliskeskukset, joissa on supermarket-kauppaa ja kohtalaisen hyvin muita palveluita, ja ne palvelevat laajaa lähiympäristöä. Niiden lisäksi alueella on yksittäisiä lähipalveluita tai lähipalvelukeskuksia Herukka, Rajakylä ja Kuivasjärven lähikaupat.

Päämarkkina-alueen ulkopuolella on entinen kuntakeskus Haukipudas, joka on kaupan palveluiden näkökulmasta myös luonteeltaan aluekeskus. Keskustaan on sijoittunut monipuolisesti palveluita ja se myöskin palvelee laajasti Oulun pohjoispuolta. Haukiputaan keskustan eteläpuolella on Annalankankaan market-alue, joka on suurmyymälöiden kauppapaikka. Kellossa on lähipalveluita.



#### Kaupan palveluverkko Ritaharjun päävaikutusalueella

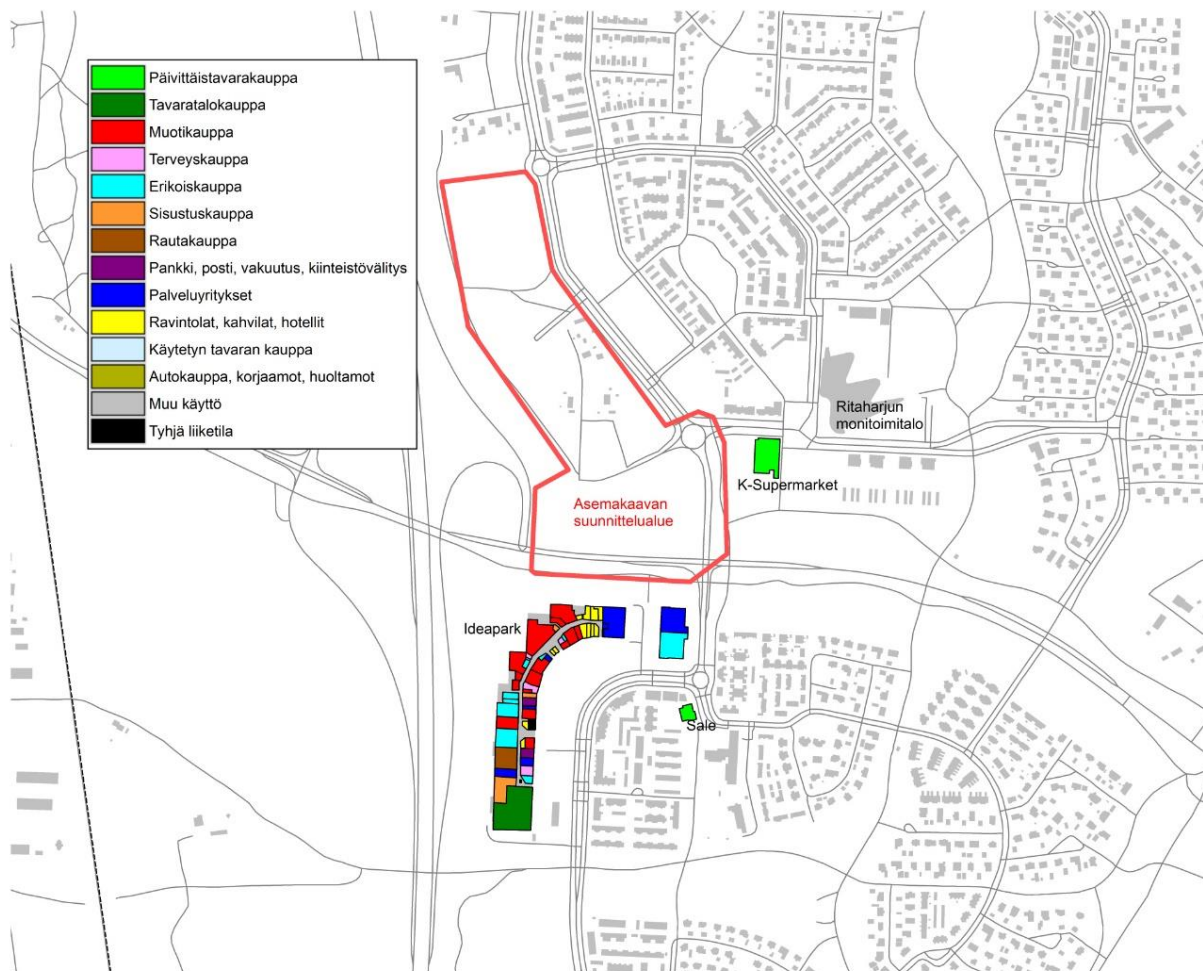
Lähde: WSP kartoitus

Pohjakartta: Maanmittauslaitoksen maastotietokanta ja maastokartta 01/2019

Ritaharjun aluekeskus on rakentunut moottoritien itäpuolelle koillis- ja kaakkoiskulmaan. Koilliskulmassa on asumista ja julkisia palveluita mm. monitoimitalo, kirjasto ja koulu sekä K-supermarket. Asemakaavan muutos on vireillä koilliskulmassa. Kaakkoiskulmassa on asumista sekä Ideaparkin kauppakeskus ja lähikauppa Sale. Yleiskaavassa myös risteyskulma on osoitettu keskustatoimintojen alueeksi, mutta alueella ei ole vireillä rakentamissuunnitelmia.

Ritaharju toimii vetovoimaisena pohjoisten alueiden erikoiskaupan keskuksena. Ideaparkin kauppakeskukseen on keskittynyt erikoiskauppaa, erityisesti muotikauppaa ja se palvelee koko pohjoista Oulua. Ideapark on tyypillinen autolla asioivia palveleva kauppakeskus sulkeutuneine seinineen ja laajoine pysäköintialueineen. Se on alun perin suunniteltu huonekalukaupan ja tilaa vaativan kauan tarpeisiin eikä sen ympärille ei ole muodostunut Ritaharjulle keskustaa.

Ritaharjun paikallista asutusta palvelevat päivittäistavarakaupat Sale ja K-supermarket ovat irrallaan Ideaparkin kauppakeskuksesta eikä niiden yhteydessä ole liiketiloja muille palveluille. Nykyiseen Ritaharjun aluekeskukseen ei ole vielä muodostunut viihtyisää jalankulkuystävällistä keskusta-aluetta. Tyypillisesti keskustaan sijoittuu päivittäistavarakaupan ohella mm. ravintola-, hyvinvointi-, terveys- ja vapaa-ajan palveluita, mutta Ritaharjun alueella ei tällä hetkellä ole pienliikkeitä tai kadunvarsipalveluita kauppakeskuksen ulkopuolella.



### Kaupan rakenne Ritaharjun lähiympäristössä

Lähde: WSP kartoitus

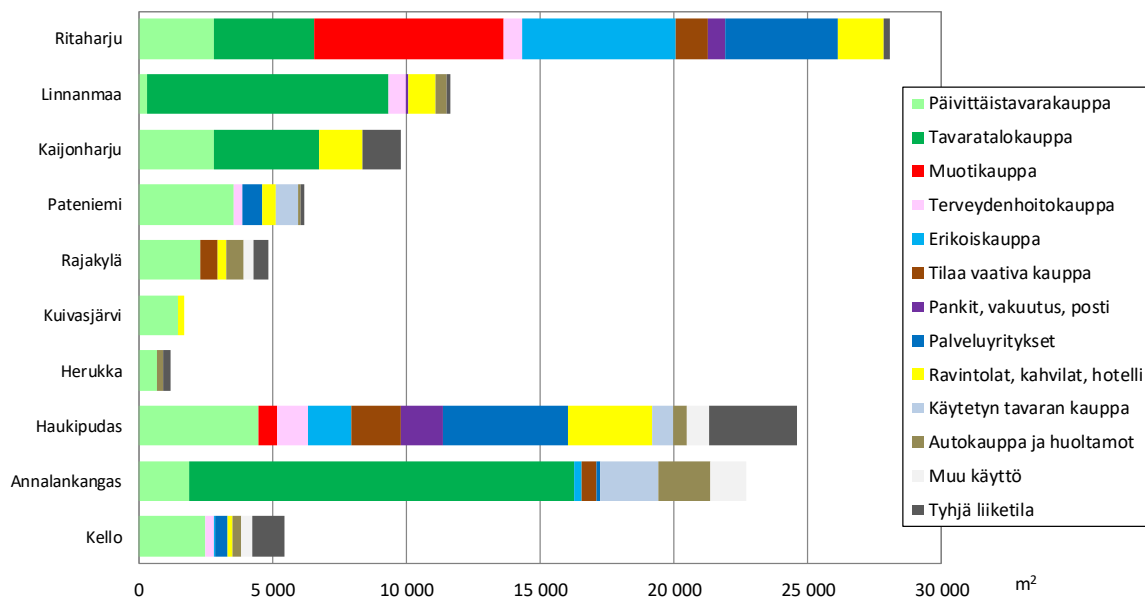
Pohjakartta: Maanmittauslaitoksen maastotietokanta ja maastokartta 01/2019

Kartoituksen pohjalta on laskettu kaupallisten palveluiden pinta-ala. Liikkeen pinta-ala on laskettu rakennuksen pohjapinta-alan mukaan ja se pitää sisällään myymälätilan lisäksi mm. takatilat, varastot, porraskäytävät sekä seinät. Pinta-alat eivät ole yhteneviä tarkkojen rakennusten kerrosalojen kanssa, mutta liikkeiden pinta-alat ovat kuitenkin alueittain keskenään verrannolliset.

Ritaharju on pinta-alalla tarkasteluna suurin kaupan palveluiden keskus Oulun pohjoispuolella. Alueella on liiketilaa noin 28.000 k-m<sup>2</sup> ja pinta-ala jakautuu kohtalaisen tasaisesti kaupan toimialoille, joskin tilaa vaativaa kauppaa on vähän. Myös ravintolapalveluiden osuus jää pieneksi, samoin päivittäistavarakauppaa on keskuksen kokoon ja asutukseen nähden vähän.

Ritaharjun eteläpuolelle Linnanmaalle on sijoittunut Prisma etumyymälöineen, joka palvelee myös Ritaharjun asukkaita. Alueella on myös autonhuoltopalveluita.

Ritaharjun lähiympäristössä on useita muita pienempiä päivittäistavarakaupan keskuksia lähi-palveluineen. Kaijonharjun keskustassa on päivittäistavarakauppaa, Tokmannin tavaratalo ja ravintolapalveluita, mutta muita kaupallisia palveluita ei Kaijonharjussa ole lainkaan. Pateniemessä on supermarket-tasosta päivittäistavarakauppaa ja kaupan palveluita kohtalaisen paljon, samoin Rajakylässä, mutta lähipalveluita on Rajakylässäkin vähäisesti. Ratamontien varteen on keskittynyt pienimuotoisesti autokauppaa ja konehuoltopalveluita. Kuivasjärvellä on pari yksittäistä lähikauppaa sekä lähiravintola. Kaikissa asuinalueiden keskuksissa palveluiden pinta-ala jaa vähäiseksi.



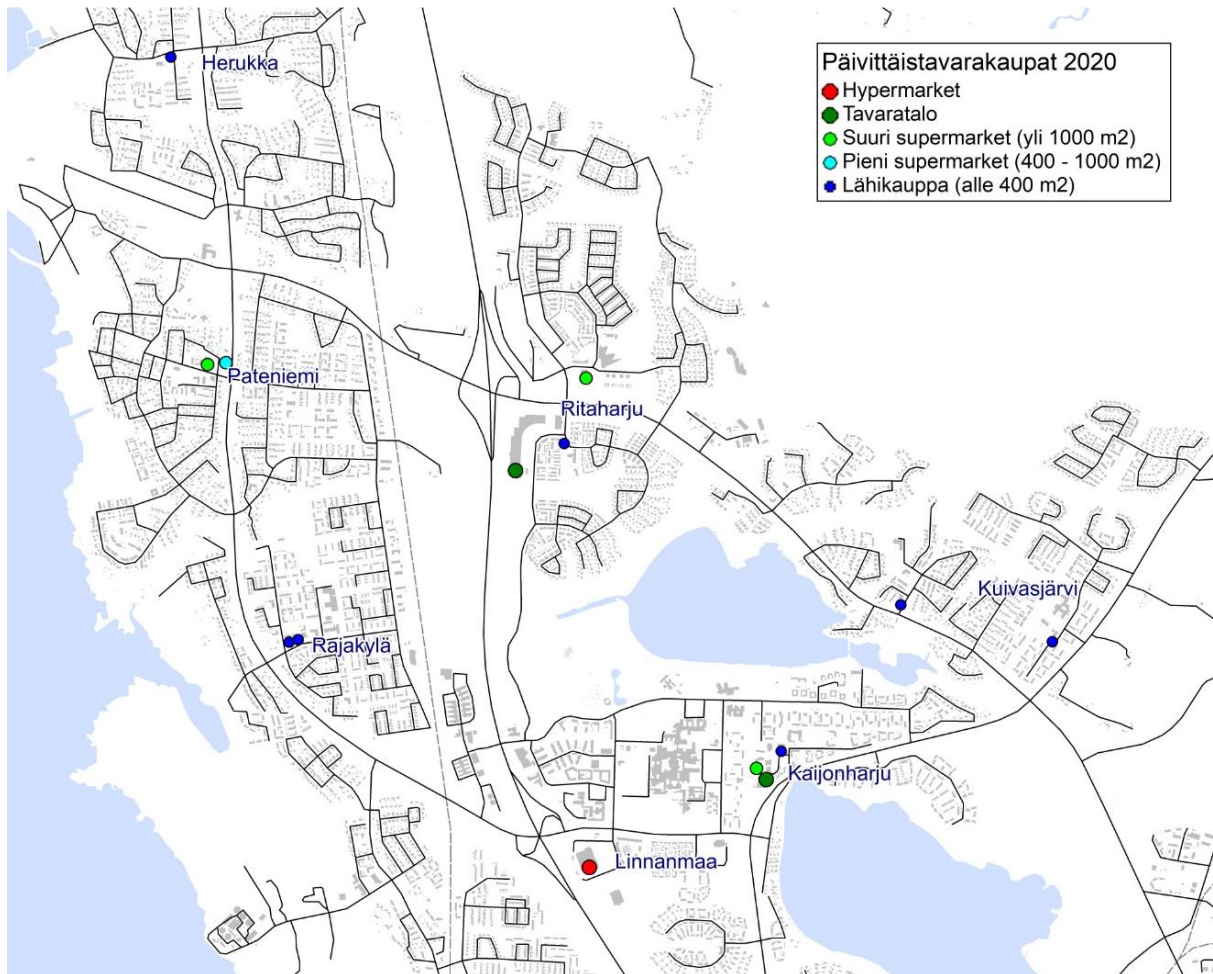
### Liiketilojen pinta-ala kaupan keskittymissä Oulun pohjoisosissa 2019

Lähde: WSP kartoitus

Ritaharjun lähimarkkina-alueen ulkopuolella Haukiputaalla on monipuolisesti kaupan palveluita. Keskustassa kaupan pinta-alaa on yli 20.000 k-m<sup>2</sup>, ja myös Annalankankaalla on kaupan pinta-alaa suhteellisen paljon. Kokonaisuudessaan Haukiputaan kaupan tarjonta on pinta-alaltaan laajempaa kuin Ritaharjussa. Kellossa on lähikauppaa ja palveluita.

### 3.2. Päivittäistavarakaupan verkko

Päivittäistavarakaupan verkon analysointi pohjautuu A.C. Nielsenin päivittäistavarakaupan myymälärekisteriin 2016, jota on päivitetty omilla kartoituksilla vuoden 2020 tilannetta vastaavaksi. Myymälärekisteristä on otettu tarkasteluun hypermarkettien, muiden laajan tavaravaliokiman myymälöiden päivittäistavarakaupat sekä marketit ja lähikaupat. Päivittäistavaroiden erikoiskaupat ja huoltamoiden yhteydessä toimivat päivittäistavarakaupat jätettiin tarkastelun ulkopuolelle.



#### Päivittäistavarakaupat Ritaharjun lähiympäristössä 2020

Lähde: A.C. Nielsen 2016 ja kartoitus WSP 2020

Pohjakartta: Maanmittauslaitoksen maastotietokanta ja maastokartta 01/2019

Vuoden 2016 jälkeen on Ritaharjun K-market kasvanut K-supermarketiksi ja Ideaparkkiin on tullut Tokmanni. Kaijonharjuun on rakentunut K-marketin tilalle uusi K-supermarket, ja Kaijonharjun Valintatalo on lopettanut. Herukassa on Siwa lopettanut.

Ritaharjussa on päivittäistavarakauppaa aluekeskukseksi vain vähän. Alueella on yksi supermarket ja yksi lähikauppatasoinen myymälä. Tokmannin päivittäistavarakaupan tarjonta painottuu kuivaelintarvikkeisiin. Voimassa olevan asemakaavan mukaan Ideaparkin kortteliin ei saa sijoittaa päivittäistavarakaupan myymälätiloja.

Linnanmaalla on pohjoisen alueen ainoa hypermarket. Kaijonharjussa on Ritaharjun tavoin yksi supermarket ja yksi lähikauppa sekä Tokmanni, joka toimii Ideaparkista poiketen myös

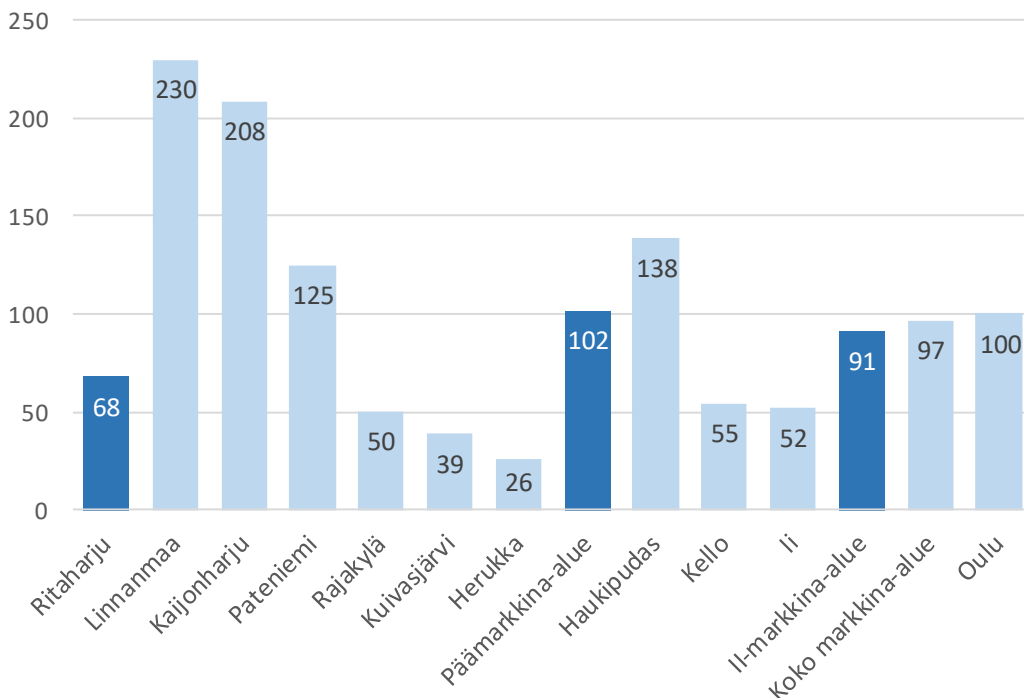
merkittävänä päivittäistavarakauppana alueella. Pateniemessä on yksi suuri ja yksi pieni supermarket, mutta muutoin lähiympäristön päivittäistavarakaupan tarjonta on lähikauppatyyppistä.

Tarkasteluun on otettu mukaan myös Haukiputaan, Kellon ja Iin päivittäistavarakaupat, vaikka ne sijoittuvatkin Ritaharjun lähimarkkina-alueen ulkopuolelle. Haukiputaalla on päivittäistavarakaupan tarjontaa varsin monipuolisesti. Alueella on kolme suurta supermarketia sekä tavaratalokauppaa, jossa osassa myydään vain kuivaelintarvikkeita. Kellossa ja Iissä on päivittäistavarakaupan tarjontaa niukemmin.

Päivittäistavarakaupan tarjonnan tasoa on alueittain tarkasteltu myyntipinta-alan avulla. Koska A.C. Nielsenin myymälärekisterin myyntipinta-alat eivät ole julkista tietoa, tiedot on suhteutettu asukasmäärään ja esitetty indeksinä. Tarkastelu on suuntaa antava, koska uusimmat markkina-alueen pinta-alatiedot on arvioitu myymälätarjonnassa tapahtuneiden muutosten pohjalta. Sen sijaan Oulun muita alueita koskevat tiedot ovat vuodelta 2016. Myyntiä ei ole tässä tarkasteltu, koska A.C. Nielsenin vuoden 2016 myyntitiedot ovat jo vanhentuneita markkinoilla tapahtuneiden useiden muutosten myötä.

Tarkastelussa koko kaupunkia koskevaa lukua kuvataan indeksillä 100. Mikäli alueella indeksi on yli 100, on myyntialaa tai myyntiä asukasta kohden enemmän kuin kaupungissa keskimäärin. Kun myynti asukasta kohden jää keskimääräistä alhaisemmaksi, siirtyy ostovoimaa alueen ulkopuolelle.

Indeksi 100 = Oulun kaupunki



### Päivittäistavarakaupan myyntiala asukasta kohden Ritaharjun markkina-alueella 2019

(hypermarketeissa ja tavarataloissa on tarkasteltu vain päivittäistavarakaupan pinta-alaa)

Lähde: A.C. Nielsen 2016 ja WSP kartoitus 2020

Suurten myymälöiden sijainti vaikuttaa merkittävästi alueiden päivittäistavaratarjonnan tasoon. Oulun pohjoisosissa on päivittäistavarakaupan pinta-alaa sekä myyntiä asukasta kohden tarkasteltuna eniten Linnanmaalla ja Haukiputaalla. Molemmat keskuskeskukset palvelevat selvästi omaa aluetta laajempaa vaikutusalueetta.

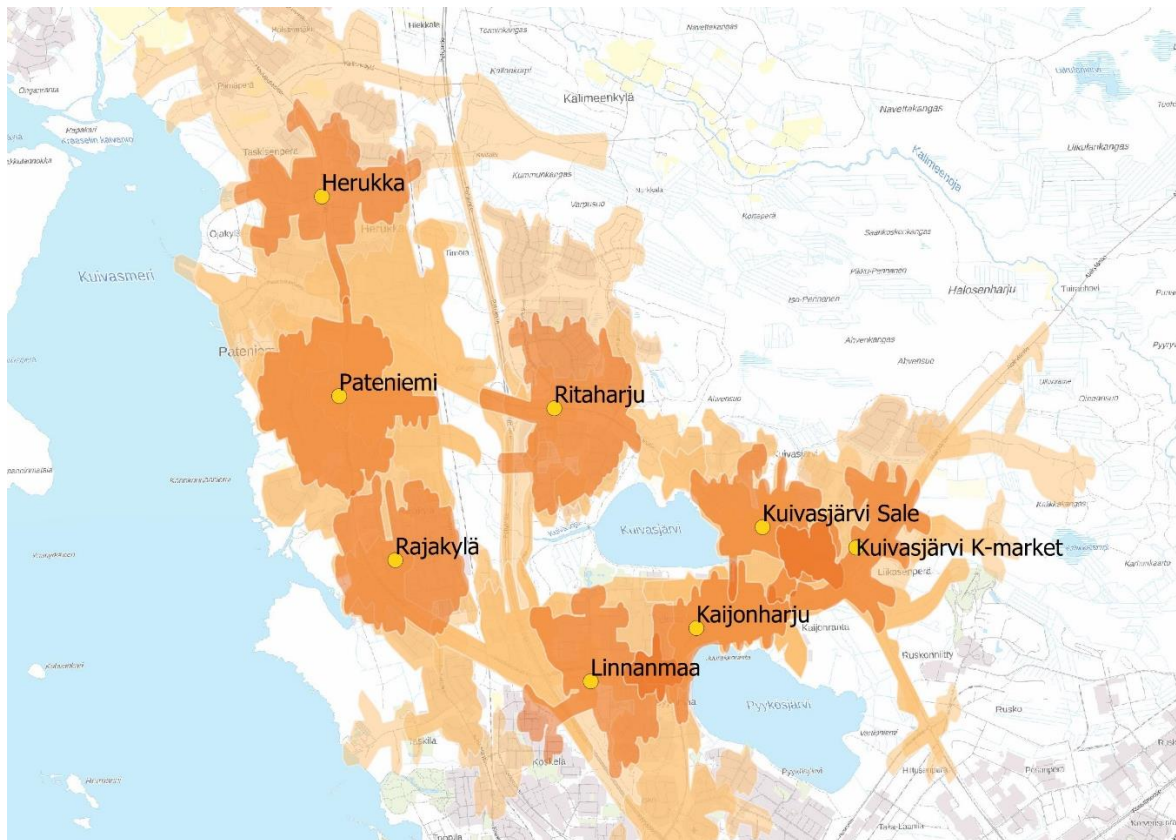
Ritaharjussa on päivittäistavarakaupan tarjontaa asukasta kohden selvästi keskimääräistä vähemmän. Sen sijaan Linnanmaalla ja Kaijonharjussa tarjontaa on keskimääräistä enemmän. Molemmissa on päivittäistavarakaupan pinta-alaa selvästi enemmän kuin Ritaharjussa, mutta asukkaita alueilla on huomattavasti vähemmän. Myös Pateniemessä pinta-alaa on hieman keskimääräistä enemmän ja Pateniemen päivittäistavarakaupat palvelevatkin myös Rajakylässä ja Herukassa asuvia. Kuivasjärvellä päivittäistavarakaupan tarjonta jää vähäiseksi. Asuinalueiden lähikaupat palvelevat lähiympäristöään, mutta päivittäistavarakaupan asiointia siirtyy paljon myös suurempiin kaupan keskittymiin.

Koko Ritaharjun päämarkkina-alueella eli Kaijonharjun ja Pateniemen suuralueella on päivittäistavarakaupan pinta-alaa asukasta kohden suunnilleen saman verran kuin Oulussa keskimäärin. Kaupunginosien välillä on kuitenkin suuria eroja, kuten edellisen sivun kuvasta voidaan havaita.

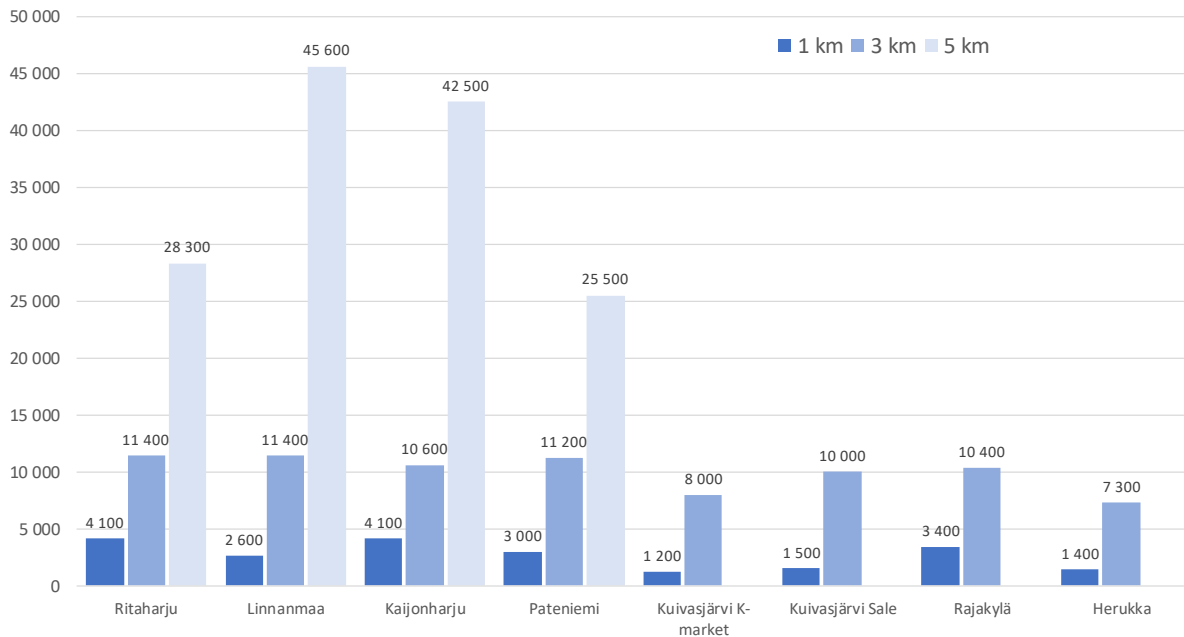
### 3.3. Palveluiden saavutettavuus

Kaupan palvelujen saavutettavuutta on tarkasteltu tarkemmin päivittäistavarakauppojen näkökulmasta, koska ne ovat asukkaiden ja saavutettavuuden kannalta tärkeimpiä kaupan palveluita. Päivittäistavarakaupat ovat sijoittuneet suurelta osin alueidensa keskuksiin, joten tarkastelu kuvaa myös koko palveluverkon saavutettavuutta.

Saavutettavuutta on tarkasteltu kävellen 1 km:n ja autolla 3 km:n etäisyydellä päivittäistavara-kaupasta sekä suurimmissa keskuksissa myös autolla 5 km:n vyöhykkeellä. Etäisyysvyöhykkeille on laskettu asukasmäärä väestön ruututietoineistosta.



**Päivittäistavarakauppojen saavutettavuusalueet kävellen, 1 ja 3 km**  
Pohjakartta: Maanmittauslaitoksen maastokartta 2020



### Asukasmäärät 1, 3 ja 5 km säteellä nykyisistä päivittäistavarakaupoista Ritaharjun lähialueella

Lähde: Oulun kaupunki, Väestön ruututiedot 250 m, 2018

Melkein kaikilla lähikauppakeskuksilla on oma kilometrin saavutettavuusvyöhykkeensä. Sekä Ritaharjun että Kajionharjun keskuksissa on kilometrin säteellä yli 4000 asukasta. Muissa monipuolisissa päivittäistavarakaupan keskittymissä eli Pateniemessä ja Linnanmaalla on asukkaita kilometrin saavutettavuusalueella selvästi yli 2000. Rajakylässä on lähiasukkaita kuitenkin yli 3000, vaikka päivittäistavarakaupan tarjonta jää siellä lähikauppatasoiseksi. Muissa pienissä lähikaupoissa lähiasutuksen määrä jää keskimääräistä alhaisemmaksi.

Kolmen kilometrin saavutettavuusvyöhykkeen väestömäärän suuruus mukaillee kilometrin lähiasutuksen määrää, ja saavutettavuusvyöhykkeet menevät osin lomittain. Yli 10.000 asukasta on Ritaharjussa, Pateniemessä, Linnanmaalla ja Kajionharjussa. Tämä kertoo myös hyvin siitä, miksi päivittäistavarakaupat ovat kiinnostuneita näistä alueista. Kaikilla alueilla onkin Linnanmaata lukuun ottamatta päivittäistavarakaupan tarjonnan laajennussuunnitelmia.

Viiden kilometrin saavutettavuusvyöhykkeillä on Linnanmaalla ja Kajionharjussa jo merkittävästi enemmän asukkaita kuin Ritaharjussa. Saavutettavuusalueet ulottuvat lähemmäksi Oulun keskustaa, mikä selittää eron. Linnanmaan 5 km:n saavutettavuusalueelta onkin jo osittain lyhyempi matka mm. Raksilan market-alueelle, vaikkakin todellinen vaikutusalue ulottuu pidemmälle pohjoiseen.

Ritaharjun päivittäistavarakaupassa asioidaan pääosin omalta lähialueelta alle kolmen kilometrin säteellä. Päivittäistavarakauppa on hyvin saavutettavissa alueen portissa. Ideapark vetää kuitenkin asiointia selvästi yli viiden kilometrin säteeltä. Tältä osin saavutettavuusvyöhykemarkastelu jää vajaaksi.

## 4. KAUPAN MARKKINOIDEN KEHITYS

Edellisessä luvussa tarkasteltiin vähittäiskaupan markkinoita kaupan sijainnin ja volyymin lähtökohdista. Tässä luvussa markkinoiden kehitystä tarkastellaan kysynnän suhteen. Kysyntää kuvataan Ritaharjun markkina-alueen ostovoimalla. Asemakaavan markkina-alue määriteltiin luvussa 2.2.

Ritaharjun markkina-alue ulottuu Ritaharjun lähialueelta pohjoiseen. Lähimarkkina-alueeseen kuuluu Pateniemen ja Kaijonharjun suuralueet. Alueella on kuitenkin myös muita vetovoimaisia päivittäistavarakauppoja. Erikoiskaupassa Ritaharjun tarjonta on monipuolista ja alueella asioidaan lähialueen lisäksi paljon myös Kellosta, Haukiputaalta ja Iin kunnasta, joista kaikista on luonteva asiointimatka Ritaharjuun ja alueiden oman erikoiskaupan tarjonta jää vähäiseksi.

Ritaharjuun tulee asiakkaita myös varsinaisen markkina-alueen ulkopuolelta, koko Oulun kaupungista. Tämän merkitys Ritaharjun kehitykselle on vähäisempi kuin Ritaharjun varsinaisen markkina-alueen, ja toisaalta asiointia ja ostovoimaa siirtyy alueilla ristiin. Näin ollen varsinaisen markkina-alueen ulkopuolisia alueita ei ole ostovoima- ja liiketilalaskelmissa otettu mukaan tarkasteluun.

### 4.1. Väestön kehitys

Ritaharjun lähimarkkina-alueella eli Pateniemen ja Kaijonharjun suuralueilla on väestöä tällä hetkellä yli 31.000. Väestö kasvaa erityisesti Kaijonharjun suuralueella ja 10 vuoden kuluttua koko lähialueen asukasmäärä on noin 33.500. Koko markkina-alueella Kello, Haukipudas ja Ii mukaan lukien on asukkaita nyt lähes 60.500 ja 10 vuoden kuluttua noin 62.300. Iin kunnassa väestön ennustetaan vähentyvän, muualla II-markkina-alueella väestömäärä säilyy suunnitteen nykyisellä tasolla.

Väestön kehitys Ritaharjun markkina-alueella

1.1.20xx				Muutos		Vuosiskasvu		
	2019	2024	2029	2019-24		2019-29		2019-29
Pateniemi	11 739	11 499	11 627	-240	-2 %	-112	-1 %	-0,1 %
Kaijonharju	19 728	21 038	21 878	1 310	7 %	2 150	11 %	1,0 %
<b>Lähimarkkina-alue</b>	<b>31 467</b>	<b>32 537</b>	<b>33 504</b>	<b>1 070</b>	<b>3 %</b>	<b>2 037</b>	<b>6 %</b>	<b>0,6 %</b>
Kello	6 128	6 111	6 116	-17	0 %	-12	0 %	0,0 %
Haukipudas	13 033	13 167	13 465	134	1 %	432	3 %	0,3 %
Ii *	9 862	9 580	9 207	-282	-3 %	-655	-7 %	-0,7 %
<b>II-markkina-alue</b>	<b>29 023</b>	<b>28 858</b>	<b>28 788</b>	<b>-165</b>	<b>-1 %</b>	<b>-235</b>	<b>-1 %</b>	<b>-0,1 %</b>
<b>Koko markkina-alue</b>	<b>60 490</b>	<b>61 395</b>	<b>62 292</b>	<b>905</b>	<b>1 %</b>	<b>1 802</b>	<b>3 %</b>	<b>0,3 %</b>
Oulu	200 526	210 962	220 519	10 436	5 %	19 993	10 %	1,0 %

\* 31.12 edellinen vuosi

Lähde: Oulun kaupunki ja Tilastokeskus



## 4.2. Ostovoima ja ostovoiman kehitys

Vähittäiskauppaan kohdistuvaa ostovoimaa on Ritaharjun lähimarkkina-alueella noin 214 miljoonaa euroa, ja autokauppa sekä ravintolapalvelut mukaan lukien lähes 350 miljoonaa euroa. Toissijaisella markkina-alueella eli Kellossa, Haukiputaalla ja lissä on vähittäiskaupan ostovoimaa lähes 200 miljoonaa euroa.

Ostovoiman kehitykseen vaikuttavat väestönkehitys sekä muutokset kulutuksessa. Ostovoiman kehityksen arviointi pohjautuu yksityisen kulutuksen kasvuun ja rakenteen muutokseen. Erikoiskauppaan ja palveluihin kohdistuva ostovoima kasvaa pitkällä tähtäimellä nopeammin kuin päivittäistavarakauppaan kohdistuva ostovoima.

2000-luvun alussa vähittäiskaupan myynti ja siihen kohdistuva ostovoima kasvoivat usean prosentin vuosivauhdilla. 2010-luvun vaihteessa kaupan kehityksessä tapahtui muutos, myynnin paikoin kasvu pysähtyi ja vuositasolla laskikin, mutta nyt on jälleen nähtävissä kaupan kasvua.

Toimialoitteiset vaihtelut kaupan kehityksessä ovat suuria. Keskimääräistä nopeammin ovat viime vuosina kehittyneet kodintekniikkakauppa, optinen kauppa, terveyskauppa ja urheilu-kauppa, kun taas esim. kirja-, muoti- ja tavaratalokaupan myynti on valtaosin ollut laskussa. Pitkällä aikavälillä kulutuksen ennustetaan yhä kasvavan, mutta huomattavasti hitaammin kuin aikaisemmin. Viime vuosien taantuma voi osaltaan kuitenkin lisätä lähivuosien kulutustarpeita. Taantumavuosien aikana ostotarpeet patoutuvat ja tämän jälkeen saattavat lähteä purkautumaan joillakin toimialoilla voimakkaastikin. Kokonaisuudessaan kasvun odotetaan pitkällä aikavälillä kuitenkin hidastuvan aikaisemmasta pitkän aikavälin trendistä.

Vähittäiskauppaan kohdistuva ostovoima Ritaharjun markkina-alueella 2019-2029

milj. euroa	2019			2029		
	Lähialue	II-markkina- alue	Yhteensä	Lähialue	II-markkina- alue	Yhteensä
Päivittäistavarakauppa ja Alko	108	100	208	127	109	236
Tilaa vaativa kauppa	38	35	73	48	41	89
Muu erikoiskauppa	68	63	131	87	75	162
Erikoiskauppa yhteensä	106	98	204	135	116	251
<b>Vähittäiskauppa yhteensä</b>	<b>214</b>	<b>198</b>	<b>412</b>	<b>262</b>	<b>225</b>	<b>487</b>
Autokauppa ja huoltamot	107	99	206	132	114	246
Ravintolat	27	25	51	31	27	58
<b>Kauppa ja palvelut yhteensä</b>	<b>348</b>	<b>321</b>	<b>669</b>	<b>425</b>	<b>366</b>	<b>791</b>

Lähialue: Kaijonharjun ja Pateniemen suuralueet

II-markkina-alue: Kellon ja Haukiputaan suuralueet sekä Iin kunta

Lähde: Santasalo Ky, Ostovoimat

Tässä selvityksessä ostovoiman on laskettu kasvavan päivittäistavarakaupassa prosentin vuosivauhdilla ja erikoiskaupassa 1,5–2 % vuodessa. Ostovoiman kasvu kuvaa reaalista eli määrällistä kasvua, eikä ostovoimaennuste pidä sisällään inflaatiota. Ennuste on tehty ottaen huomioon kaupan kasvun pitkäaikainen kehityskuva. Ennuste on siis realistinen, kun sitä verrataan vähittäiskaupan toteutuneeseen pitkäaikaiseen kehitykseen. 1990-luvun lopun ja 2000-luvun alun voimakkaisiin kehityslukuihin kuitenkin tuskin enää päästään. Pidemmällä tulevaisuudessa kasvua tulee suuntautumaan nykyistä voimakkaammin palveluihin, ja osa vähittäiskaupan ostovoimasta suuntautuu verkkokaupan kautta alueen ulkopuolelle.

Ritaharjun lähialueella ostovoima kasvaa kohtalaisen nopeasti, koska asukasmäärä on vahvassa kasvussa. Erikoiskaupassa ja palveluissa ostovoiman kasvu on arvoltaan suurempaa kuin päivittäistavarakaupassa.

### 4.3. Liiketilarave 2019 ja nykyiset liiketilat

Kaupun tulevan mitoituksen ohella tarkastellaan alueen nykyistä toteutunutta kaupan tarjontaa ja verrataan sitä liiketilan nykyiseen laskennalliseen tarpeeseen eli siihen, kuinka paljon alueella tarvittaisiin liiketilaa nykytilanteessa, jos koko alueen ostovoima toteutuisi omalla alueella. Laskelma on teoreettinen, mutta se kertoo, kuinka hyvin alueen nykyinen tarjonta saavuttaa alueen nykyistä ostovoimaa. Se ei kuitenkaan kuvaa todellisia ostovoiman siirtymiä, koska kerrosala ei suoraan kerro toteutunutta myyntiä. Tarve on laskettu keskimääräisillä myyntitehokkuusluvulla (ks. seuraava luku), jotka todellisuudessa voivat suurestikin vaihdella alueittain ja myymäläkonseptien mukaan.

Tällä hetkellä Ritaharjun kaupunginosassa on liiketilaa yhteensä lähes 28.000 km<sup>2</sup>, ja kaupunginosan asukkaiden ostovoiman pohjalta laskettu liiketilarave on lähes saman suuruinen. Toimialoittaiset erot toteutuneessa pinta-alassa ja tarpeessa ovat kuitenkin suuret. Ritaharjussa on päivittäistavarakaupan ja tilaa vaativan kaupan vajausta, sen sijaan erikoiskauppaa ja kaupallisia palveluita on alueella oman alueen ostovoimaan nähden selvästi enemmän. Ideapark palveleekin huomattavasti laajempaa aluetta kuin Ritaharjun kaupunginosaa.

Laskennallinen liiketilarave Ritaharjun lähimarkkina-alueella 2019

k-m <sup>2</sup>	Lähialueen kaupunginosat							Lähialue yhteensä
	Ritaharju	Linnanmaa	Kaijonharju	Pateniemi	Rajakylä	Kuivasjärvi	Herukka	
Päivittäistavarakauppa ja Alko	4 700	2 600	2 500	2 700	2 600	3 000	2 400	20 500
Erikoiskauppa	6 600	3 600	3 500	3 800	3 600	4 200	3 300	28 700
Ravintolat ja muut palvelut	5 800	3 100	3 100	3 300	3 100	3 700	2 900	25 000
<b>Keskustakauppa</b>	<b>17 100</b>	<b>9 300</b>	<b>9 100</b>	<b>9 800</b>	<b>9 300</b>	<b>10 900</b>	<b>8 600</b>	<b>74 200</b>
Tilaa vaativa kauppa ja autokauppa	10 900	6 000	5 800	6 300	5 900	7 000	5 500	47 500
<b>Kauppa ja palvelut yhteensä</b>	<b>28 000</b>	<b>15 300</b>	<b>14 900</b>	<b>16 100</b>	<b>15 200</b>	<b>17 900</b>	<b>14 100</b>	<b>121 700</b>

Toteutunut kaupan ja palveluiden pinta-ala 2019 Ritaharjun lähimarkkina-alueella

k-m <sup>2</sup>	Lähialueen kaupunginosat							Lähialue yhteensä
	Ritaharju	Linnanmaa	Kaijonharju	Pateniemi	Rajakylä	Kuivasjärvi	Herukka	
Päivittäistavarakauppa ja Alko	3 800	4 300	4 800	3 500	2 300	1 500	700	20 900
Erikoiskauppa	15 800	4 600	1 400	300	0	0	0	22 100
Ravintolat ja muut palvelut	6 500	1 100	1 600	2 100	300	300	0	11 900
<b>Keskustakauppa</b>	<b>26 100</b>	<b>10 000</b>	<b>7 800</b>	<b>5 900</b>	<b>2 600</b>	<b>1 800</b>	<b>700</b>	<b>54 900</b>
Tilaa vaativa kauppa ja autokauppa	1 700	1 400	500	100	1 300	0	200	5 200
<b>Kauppa ja palvelut yhteensä</b>	<b>27 800</b>	<b>11 400</b>	<b>8 300</b>	<b>6 000</b>	<b>3 900</b>	<b>1 800</b>	<b>900</b>	<b>60 100</b>

Toteutunut pinta-ala vs laskennallinen tarve 2019

k-m <sup>2</sup>	Lähialueen kaupunginosat							Lähialue yhteensä
	Ritaharju	Linnanmaa	Kaijonharju	Pateniemi	Rajakylä	Kuivasjärvi	Herukka	
Päivittäistavarakauppa ja Alko	81 %	165 %	192 %	130 %	88 %	50 %	29 %	102 %
Erikoiskauppa	239 %	128 %	40 %	8 %	0 %	0 %	0 %	77 %
Ravintolat ja muut palvelut	112 %	35 %	52 %	64 %	10 %	8 %	0 %	48 %
<b>Keskustakauppa</b>	<b>153 %</b>	<b>108 %</b>	<b>86 %</b>	<b>60 %</b>	<b>28 %</b>	<b>17 %</b>	<b>8 %</b>	<b>74 %</b>
Tilaa vaativa kauppa ja autokauppa	16 %	23 %	9 %	2 %	22 %	0 %	4 %	11 %
<b>Kauppa ja palvelut yhteensä</b>	<b>99 %</b>	<b>75 %</b>	<b>56 %</b>	<b>37 %</b>	<b>26 %</b>	<b>10 %</b>	<b>6 %</b>	<b>49 %</b>

Linnanmaalla, Kaijonharjussa ja Pateniemessä on sen sijaan päivittäistavarakaupan pinta-alaa enemmän kuin kaupunginosissa on laskennallista kysyntää. Linnanmaalla myös erikoiskaupan pinta-ala on laskennallista tarvetta suurempi. Pienissä keskuksissa kaupan tarjontaa on sen sijaan vähemmän kuin alueilla on laskennallista tarvetta.

Koko Ritaharjun lähimarkkina-alueella on päivittäistavarakaupan tarjontaa suunnilleen saman verran kuin alueella on laskennallista liiketilatarvetta. Päivittäistavarakaupan tarjonta on siis tasaista suhteessa lähialueen kysyntään, mikä on tarkoituksenmukaista, koska päivittäistavarakaupan asiointia hoidetaan yleensä lähellä. Sen sijaan erikoiskaupassa, tilaa vaativassa kaupassa ja kaupallisissa palveluissa vain osa laskennallisesta tarpeesta toteutuu alueella. Tämä kertoo siitä, että vaikka Ritaharjuun ja Linnanmaalle tuleekin ostovoimaa koko alueen ulkopuolelta, siirtyy ostovoimaa vieläkin enemmän alueen ulkopuolelle eli Oulun keskustaan ja muille kaupan keskittymiin.

#### 4.4. Liiketilän lisätarve markkina-alueella

Ostovoiman kasvun pohjalta on arvioitu liiketilän laskennallinen lisätarve vuodelle 2029 eli kymmenen vuoden päähän. Tarve on laskettu ostovoiman kasvusta keskimääräisillä myyntitehokkuuksilla, jotka on laskettu vähittäiskaupan myynnin ja liiketilakartoitusten pohjalta. Käytetyt myyntitehokkuudet ovat samaa suuruusluokkaa Pohjois-Pohjanmaan kaupan palveluverkko 2030 -selvityksessä käytettyjen tehokkuuksien kanssa, mutta päivittäistavarakaupan tehokkuus on korkeampi ja vastaa paremmin tämän alueen tehokkuuslukua.

Käytetty myyntitehokkuus

	€/k-m <sup>2</sup>	€/my-m <sup>2</sup>
Päivittäistavarakauppa ja Alko	5 200	7 300
Tilaa vaativa kauppa	1 900	2 700
Muu erikoiskauppa	2 800	3 900
Autokauppa ja huoltamot	5 500	7 300
Ravintolat	2 600	3 500

*Kerrosala = 1,33 \* Myyntipinta-ala (pt-kaupassa 1,4)*

Vähittäiskaupan lisäksi myös kaupalliset palvelut tarvitsevat liiketilaa. Palveluiden liiketilatarpeen on laskettu suuntaa-antavasti olevan 20 % kaupan tarpeesta. Lisäksi palveluiden tarpeeseen lisätään ravintolapalvelut. Keskustoissa palvelujen osuus on suurempi kuin muilla kaupan alueilla. Tulevaisuudessa palvelujen osuus tulee olemaan tätä suurempi, koska ostovoimaa suuntautuu yhä enemmän tuoteostojen sijasta palveluihin. Tällöin kaupan suhteellinen osuus tilatarpeesta tulee olemaan pienempi, mikä näkyy jo nyt uusissa kauppakeskuksissa ja kaupunkikeskustoissa.

Liiketilän lisätarve esitetään kerrosalana. Kaupan kerrosalan lasketaan yleisesti olevan 1,3-kertainen ja päivittäistavarakaupassa 1,4-kertainen myyntipinta-alaan. Laskelmaan sisältyvät varsinaiset myymälät, jotka ovat asiakkaiden käytössä asiakaspalvelutiloina, sekä myymälätiloihin liittyvät takatilat ja varastot. Kauppakeskuksen käytävät, aulat ja pysäköintilaitokset eivät ole mukana laskelmissa, koska ne ovat ns. puolijulkista tilaa, jota voi verrata katutilaan eikä suoraan yrityksen käyttämään liiketilaan. Kadunvarsiliiketilöiden kohdalla tilatarve ilmoitetaan liiketilän kerrosalana. Laskelmat eivät sisällä toimisto- ja muita yritystiloja.

Laskettu liiketilatarve kuvaa pinta-alan nettolisäystä, jossa koko ostovoiman kasvu on suunnattu uusiin neliöihin. Kaupan käytöstä poistuvat tai uudella korvautuvat liiketilat lisäävät tarvetta, mutta tämä ei näy laskelmassa. Myöskään laskelmassa ei ole otettu huomioon verkkokaupan mahdollista vaikutusta liiketilan lisätarpeeseen. Verkkokaupan vaikutus voi joillakin alueilla olla myös positiivinen. Toimiessaan verkossa myymälä voi laajentaa markkina-alueitaan ja näin kasvattaa myyntiään, jolloin toimija pystyy toimimaan pienemmilläkin paikallisilla markkinoilla. Uudelle kaupan rakentamiselle on kysyntää verkkokaupan kasvusta huolimatta. Lisäksi noutopisteet tarvitsevat tilaa.

Mitoituslaskelmassa otetaan myös huomioon myös kaavallinen mitoitus 1,3-kertoimella. Kaavat eivät aina toteudu täysmääräisesti kaupan liiketilana. Mikäli kaavat tehdään liian tiukalla mitoituksella, osa kysyntää vastaavasta liiketilasta saattaa jäädä toteutumatta. Lisäksi kilpailun toimivuuden kannalta tulee kaupalla olla vaihtoehtoisia sijaintipaikkoja. Näin ollen kaupan mitoitus ei kannata kaavoissa osoittaa vain laskennalliseen tarpeeseen pohjautuen, vaan tulee myös ottaa huomioon riittävät toimintamahdollisuudet useille toimijoille. Myös Pohjanmaan kaupan palveluverkkoselvityksessä on liiketilan lisätarpeessa otettu huomioon kaavallinen mitoitus 1,3-kertoimella.

Seuraavassa taulussa on esitetty laskennallinen liiketilan lisätarve kaavallisella mitoituksella Ritaharjun markkina-alueella vuoteen 2029 mennessä. Tarpeesta osa kohdistuu Ritaharjuun, osa markkina-alueen muihin keskuksiin ja osa alueen ulkopuolelle muihin Oulun keskuksiin ja verkkokauppaan.

#### Liiketilan lisätarve Ritaharjun markkina-alueella

Kaavallinen mitoitus huomioon ottaen

k-m <sup>2</sup>	2019 - 2024			2019 - 2029		
	Lähialue	II-ma-alue	Yhteensä	Lähialue	II-ma-alue	Yhteensä
Päivittäistavarakauppa ja Alko	2 200	1 000	3 300	4 600	2 200	6 800
Erikoiskauppa	4 400	2 600	7 000	9 200	5 600	14 800
Ravintolat ja muut palvelut	3 100	1 600	4 700	6 500	3 500	10 000
<b>Keskustakauppa</b>	<b>9 700</b>	<b>5 200</b>	<b>15 000</b>	<b>20 300</b>	<b>11 300</b>	<b>31 600</b>
Tilaa vaativa kauppa ja autokauppa	6 200	3 400	9 600	13 100	7 300	20 400
<b>Kauppa ja palvelut yhteensä</b>	<b>16 000</b>	<b>8 600</b>	<b>24 600</b>	<b>33 400</b>	<b>18 600</b>	<b>52 000</b>

Lähialue: Kaijonharjun ja Pateniemen suuralueet

II-markkina-alue: Kellon ja Haukiputaan suuralueet sekä lin kunta

Kaupan uusperustantaan on eniten potentiaalia suurissa keskuksissa eli ostovoiman kasvu suuntautuu suurelta osin monipuolisiin keskittyymiin. Pienimmissä keskuksissa ei todennäköisesti tapahdu merkittävää erikoiskaupan liiketilan kasvua. Sen sijaan päivittäistavarakaupan kehittämiselle voi pienissäkin keskuksissa olla kysyntää ja pieniin keskuksiin voi sijoittua uusia palveluita, jos alueelle rakentuu uutta liiketilaa hyvillä sijaintipaikoille.

Ritaharju on Oulun pohjoisten osien aluekeskus, jonne suuntautuu suuri osa alueen erikoiskaupan asioinnista, mutta päivittäistavarakaupan asiointia jakautuu tasaisemmin muuallekin. Päivittäistavarakaupan kehittämispotentiaali kohdistuu pääasiassa sinne, missä väestö kasvaa sekä minne suuntautuu muutakin asiointia. Ritaharju on siten kiinnostavin uuden kaupan sijaintipaikka alueella ja myös päivittäistavarakaupan kehityskiinnostus kohdistuu Ritaharjuun.

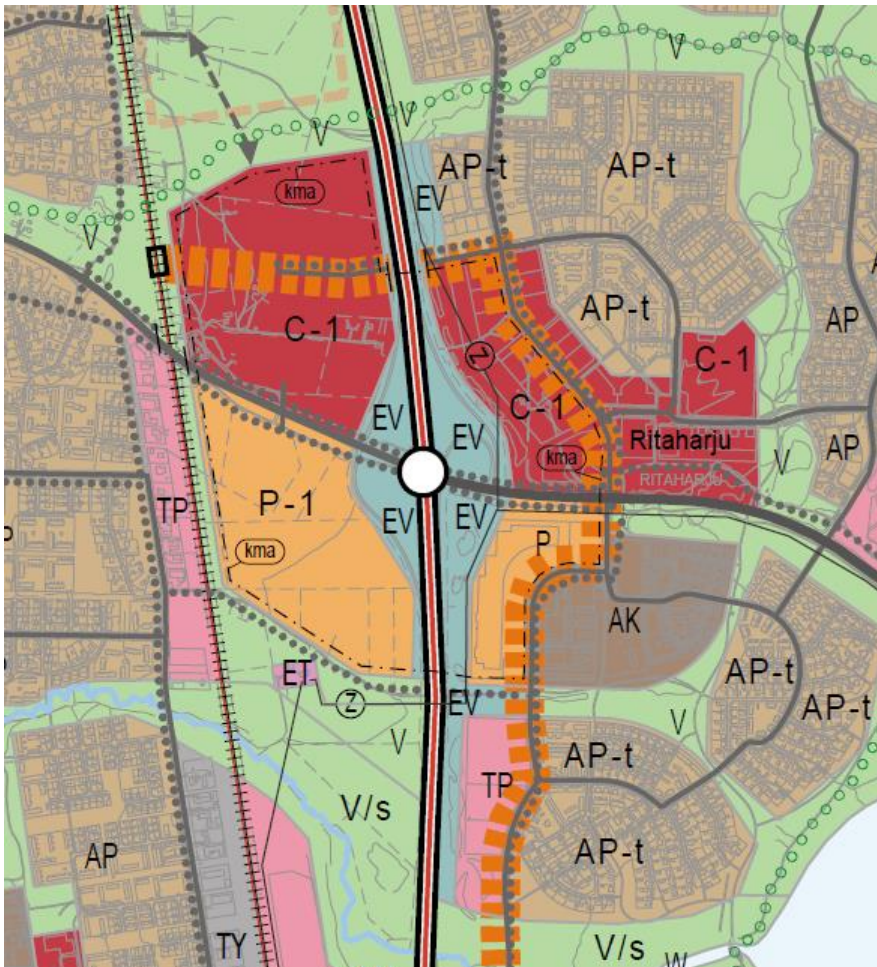
## 5. KAUPAN KEHITYS RITAHARJUSSA JA LÄHIALUEELLA

Ritaharjua kehitetään yhtenä Oulun aluekeskuksista. Uuden Oulun yleiskaavan mukaan aluekeskusten tavoitteena on palvella laajemmin useampaa suuraluetta ja niiden asukkaita. Aluekeskuksiin on myös mahdollista sijoittaa maakuntakaavan ohjaukseen perustuen merkityksellään seudullisia vähittäiskaupan suuryksiköitä.

Ritaharjuun on yleiskaavassa osoitettu keskustatoimintojen alueita (C1, aluekeskus) moottoritien risteysalueen pohjoisiin neljänneksiin Raitiotien pohjoispuolelle. Alueelle sijoittuvien vähittäiskaupan suuryksiköiden yhteenlaskettu kerrosala saa olla Ritaharjun aluekeskuksessa 70.000 kerrosneliometriä.

Risteysalueen eteläisiin neljänneksiin Raitiotien eteläpuolelle on osoitettu palvelujen, hallinnon ja kaupan alueita (P) sekä palvelujen, hallinnon ja erikoistavarakaupan alueita (P1). Alueille saa sijoittaa sellaisia erikoistavarakaupan suuryksiköitä, jotka kaupan laatu huomioon ottaen voivat perustellusta syystä sijoittua myös keskusta-alueen ulkopuolelle. P-alueelle saa lisäksi sijoittaa enintään 2000 kerrosneliometrin suuruisen päivittäistavarakaupan myymälän ja P1-alueelle saa sijoittaa pienimuotoisen muuhun palveluntarjontaan liittyvän päivittäistavarakaupan myymälän.

Aluekeskuksen läpi kulkee kaupunkiraitiotien kehittämiskäytävä. Aluetta ympäröi koillisessa tiivis pientalovaltainen asuntoalue ja kaakossa kerrostalovaltainen asuntoalue.



Ote Uuden Oulun yleiskaavasta

## 5.1. Kaupan kehityssuunnitelmat Ritaharjussa

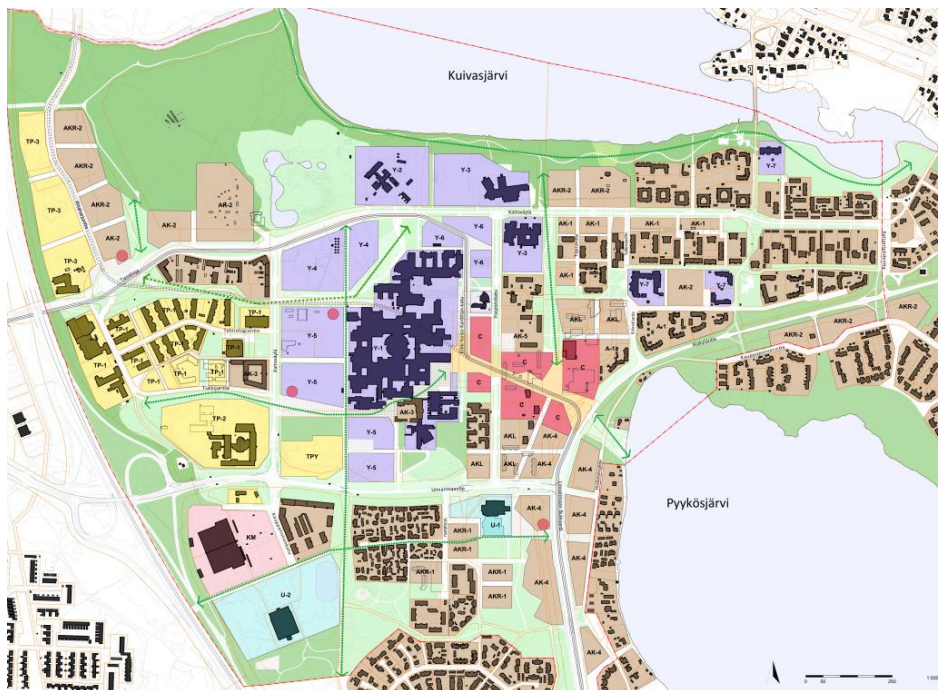
Ritaharjussa ei ole Ritakummun ja Pyydystien asemakaavan lisäksi vireillä muita kaupan kehityssuunnitelmia. Kauppakeskus Ideaparkilla on ollut toiveena lisätä kauppakeskuksen tarjontaa päivittäistavaramyymälällä, mitä Ideaparkin voimassa oleva asemakaava ei salli. Ideaparkin alueelle ei ole suunnitteilla asemakaavan muutoksia.

Ritaharjun luoteis- ja lounaisneljännekseen ei tällä hetkellä kohdistu kehittämissuunnitelmia. Alueet on varattu pitkän aikavälin kehittämiselle.

## 5.2. Kaupan kehityssuunnitelmat lähiympäristössä

Ritaharjun lähiympäristössä kehitetään mm. Linnanmaan ja Kaijonharjun aluetta. Alueelle on laadittu kaavarunko, jonka kaupunginhallitus on hyväksynyt elokuussa 2019. Kaupungin tavoitteena on mahdollistaa alueiden kehittäminen toiminnoiltaan monipuolisena, kaupunkikuvaltaan urbaanina, vehreänä ja tiiviinä. Aluetta kehitetään korkealaatuisena kävely- ja pyöräily- ja tehokkaan joukkoliikenteen kaupunkiympäristönä. Alueella on yliopisto, jonka yhteyteen laajenee ammattikorkeakoulu. Opiskelijoiden määrä alueella kasvaa. Lisäksi kaavarunko karkeasti arvioiden kaksinkertaistaa nykyisen asukas- ja työpaikkamäärän, mikä ei näy täysmittaisesti edellisessä luvussa esitetystä väestöennusteesta, koska asumisen kasvun aikajänne on pidempi. Kaupalliset keskuskorttelit tukeutuvat nykyiseen Kaijonharjun keskukseen. Keskusten painopiste siirtyy kuitenkin nykyisestä hieman etelämmäksi sekä myös lähemmäksi kampusaluetta.

Pateniemen rantaan suunnitellaan kerrostaloasumista ja pientaloja sekä myös palveluita. Alueelle on kaavoitettu mm. tontti päivittäistavara- ja kaupalle ja seurakunnalle.



**Linnanmaan ja Kaijonharjun kaavarunko**

Lähde: Oulun kaupunki

## 6. ASEMAKAAVAN KAUPALLISET VAIKUTUKSET

Ritakummun ja Pyydytien asemakaavan kaupallisten vaikutusten arvioinnin pohjana ovat markkina-alueen nykyinen palveluverkko, ostovoima- ja liiketilatarvelaskelmat sekä asemakaavan mahdollistama kaupan rakentaminen. Lisäksi otetaan huomioon muut kaupan kehityshankkeet lähialueella.

Vaikutuksia selvitetään lähimarkkina-alueella sekä koko asemakaavan vaikutusalueella, jonne uudella kaupan rakentamisella voi olla vaikutusta. Asemakaavan muutoksella ei sen sijaan arvioida oleva merkittäviä vaikutuksia Oulun keskusta, koska keskusta on koko seudun kaupallinen pääkeskus ja keskustapalveluiden määrä Ritaharjun suunnitelmissa jää vähäiseksi.

### 6.1. Suunnitelmien vertailua liiketilan lisätarpeeseen

Asemakaavan mahdollistamaa uutta kaupan rakentamista verrataan liiketilan lisätarpeeseen alueella. Vertailusta nähdään, onko asemakaavamuutokselle laskennallisesti kysyntää ostovoiman kasvun pohjalta. Koska asemakaavan suunnittelualue on yleiskaavassa osoitettu keskustatoimintojen alueeksi, ei asemakaavaan ole haluttu laittaa tiukkoja toimialamääräyksiä. Asemakaava mahdollistaa näin ollen hyvin laajasti kaikentyyppistä kaupan rakentamista. Vertailua varten on kuitenkin tehty arviota asemakaava-alueelle tulevasta kaupan toimialajaosta asemakaavamääräysten ja kaupan yleisen uudiskysynnän ja toimintaedellytysten pohjalta.

KM- ja KL-korttelialueet toteutuvat kaupan rakentamisena kaikkein helpoimmin. Alueelle on jo tulossa olevia toimijoita. Alue sijoittuu Ritaharjun porttiin, joten alue on hyvin näkyvässä ja saatavissa. Sen sijaan KTY-korttelialue ja erityisesti sen pohjoisosat jäävät hieman kauas Ritaharjun kaupallisesta ydinalueesta, eikä alue näin ollen todennäköisesti toteudu kokonaan kaupan rakentamisena.

KM- alueelle on tulossa Motonet, joka voidaan luokitella tilaa vaativaan kauppaan, vaikka tavaratalossa myydään laajasti käyttötavaraa. KL-alueelle on tulossa päivittäistavarakauppaa ja palveluita mm. kuntosali- ja liikuntapalveluita. Alueelle rakentuu myös autopesula, joka on myös luokiteltu tilaa vaativaan kauppaan. Lisäksi alueelle voi sijoittua pieniä lähipalveluita kuten esimerkiksi kampaamo- ja kauneushoitopalveluita. Osa alueen liiketilasta voi toteutua myös erikoiskauppana tai tilaa vaativana kauppana. Alueelle sopivat suurehkot erikoiskaupan myymälät esim. pyörä- tai golfliike, eläintarvikekauppa, lastentarvikekauppa tai keittiökaluste-myymälä. Alueelle ei hakeudu muotikauppaa tai pientä erikoiskauppaa, sillä niille toimivampi kauppapaikka Ritaharjussa on Ideaparkin kauppakeskus.

KTY-korttelialue toteutunee ainakin osittain toimitilarakentamisena. Alueen eteläosat voivat kiinnostaa myös kauppaan. Tässä selvityksessä on arvoitu kahta vaihtoehtoa. Ensimmäisessä vaihtoehdossa koko alue toteutuu kokonaan toimitilana eikä siis lainkaan kauppana, jolloin siis kauppa sijoittuu vain asemakaavan KM- ja KL-kortteleihin. Vaihtoehtoisesti on tarkasteltu alueen toteutumista kokonaan kaupan alueena. Tällöin osa alueesta toteutunee laajan tavaravaliikoiman kauppana (erikoiskauppana), osa palveluina (esim. vapaa-ajan palvelut) ja osa tilaa vaativana kauppana. Pitkällä aikavälillä alueella voi olla kysyntää myös päivittäistavarakaupalle.

## Asemakaavan alustava toimialajakauma

K-m <sup>2</sup>	KM ja KL	KTY*	Yhteensä
Päivittäistavarakauppa	2 500	2 000	4 500
Erikoiskauppa	1 000	5 000	6 000
Palvelut	4 000	3 000	7 000
Keskustakauppa	7 500	10 000	17 500
Tilaa vaativa kauppa	7 500	5 000	12 500
<b>Kauppa ja palvelut yht.</b>	<b>15 000</b>	<b>15 000</b>	<b>30 000</b>

\* jos alue toteutuu kaupan alueena

Liiketilarave Ritaharjun markkina-alueella vuoteen 2029 saakka on yhteensä 52.000 k-m<sup>2</sup>. Tästä noin 2/3 muodostuu lähialueen ostovoiman kasvun pohjalta lasketusta tarpeesta. Liiketilaravelaskelma on esitetty luvussa 4.4.

## Liiketilarave Ritaharjun markkina-alueella 2029

K-m <sup>2</sup>			Koko ma- alue
	Lähialue	II-ma-alue	
Päivittäistavarakauppa	4 600	2 200	6 800
Erikoiskauppa	9 200	5 600	14 800
Palvelut	6 500	3 500	10 000
Keskustakauppa	20 300	11 300	31 600
Tilaa vaativa kauppa	13 100	7 300	20 400
<b>Kauppa ja palvelut yht.</b>	<b>33 400</b>	<b>18 600</b>	<b>52 000</b>

## KM- ja KL-korttelin suunnitelmat

Todennäköisimmin kaupan rakentaminen toteutuu lähivuosina KM- ja KL-kortteleissa, jossa rakentamista on yhteensä 15.000 k-m<sup>2</sup>. Verrattaessa suunnitelmia lähialueen liiketilan lisätarpeeseen nähdään, että suunnitelmat kattavat toimialasta riippuen enintään vähän yli puolet kaavallisesta tarpeesta. Tämä tarkoittaa sitä, että suunnitelmille löytyy kysyntää ostovoiman lähikasvuun pohjautuen ja että laskennallista tarvetta riittää myös muille lähialueen hankkeille, tai muihin kauppapaikkoihin. Osa ostovoiman kasvusta voi realisoitua myös verkkokaupan kautta eikä näy lainkaan liiketilarakentamisena.

## Asemakaavan suunnitelmat vs. liiketilan lisätarve 2029

KM- ja KL -korttelit

	Lähialue	Koko ma- alue
Päivittäistavarakauppa	54 %	37 %
Erikoiskauppa	11 %	7 %
Palvelut	62 %	40 %
Keskustakauppa	37 %	24 %
Tilaa vaativa kauppa	57 %	37 %
<b>Yhteensä</b>	<b>45 %</b>	<b>29 %</b>



## Koko asemakaavan toteutuminen kaupan alueena

Asemakaava mahdollistaa myös laajemman kaupan alueen toteutumisen Ritaharjuun, eli KTY-alue voi toteutua kokonaan myös kauppaa. Koko asemakaavan mahdollistamaa kaupan enimmäismitoitusta verrataan markkina-alueen kaavalliseen lisätarpeeseen.

Jos asemakaava-alueelle rakentuisi kaksi uutta päivittäistavarakauppaa (toinen KL- ja toinen KTY-alueelle), kattaisivat suunnitelmat koko lähialueen eli Kaijonharjun ja Pateniemen alueiden kaavallisen lisätarpeen. Toisaalta Ritaharjuun siirtyy päivittäistavarakaupan asiointia myös lähimarkkina-alueen ulkopuolelta, samalla kuin alueella asioidaan muissa tarpeissa. Tämä tulee kasvamaan asemakaavan toteutumisen myötä. Koko markkina-alueella päivittäistavarakaupan tarpeesta vain osa toteutuu Ritaharjussa.

Sekä Kaijonharjussa että Pateniemessä on kuitenkin vireillä myös suunnitelmia, jotka sisältävät uutta päivittäistavarakauppaa. Niille riittää arvion mukaan myös kysyntää omaan lähialueeseen nojautuen. Pateniemen uuden päivittäistavarakaupan lähiympäristössä asukasmäärä kasvaa. Kaijonharjun kaavarungossa on mittavasti asumisen täydennysrakentamista, joka ei näy tässä selvityksessä esitetystä väestöennusteesta, joten koko suuralueen laskennallinen tarve on suurempi kuin tässä esitetty.

Aluekeskukset ovat laajemman asioinnin keskuksia ja niissä on tyypillisesti myös päivittäistavarakauppaa oman alueen tarvetta enemmän. Lisäksi kilpailun näkökulmasta on myös hyvä mahdollistaa kaikille kaupparyhmille toimipaikka aluekeskuksessa. Näin ollen Ritaharjun päivittäistavarakaupan mitoitus on kysyntään nähden sopivassa mittakaavassa.

Asemakaava-alueelle arvioitu palvelujen määrä kattaisi myös toteutuessaan lähialueen palvelutarpeen. Alueen rakenne on tyypillinen ns. suurten hallimaisten kauppojen ja palvelujen alue, jossa asioidaan autolla. Alueen markkina-alue tulee olemaan lähialuetta laajempi ja sen toteutuminen nojautuu koko pohjoisen Oulun kysyntään. Koko markkina-alueen tarpeeseen nähden on palveluiden mitoitus sopivaa suuruusluokkaa.

### Asemakaavan suunnitelmat vs. liiketilan lisätarve 2029

Koko asemakaava-alue

	Lähialue	Koko ma- alue
Päivittäistavarakauppa	98 %	66 %
Erikoiskauppa	65 %	41 %
Palvelut	108 %	70 %
Keskustakauppa	86 %	55 %
Tilaa vaativa kauppa	95 %	61 %
<b>Yhteensä</b>	<b>90 %</b>	<b>58 %</b>

KTY-alueen toteutuessa kokonaan kaupan alueena tilaa vaativan kaupan liiketilamäärä kattaa lähialueen liiketilan lisätarpeen, mutta alittaa koko markkina-alueen lisätarpeen. Koko Oulun pohjoisella alueella on tilaa vaativaa kauppaa hyvin vähän ja tarjonnassa on nykyiseen kysyntään nähden vajetta, joten alueelle voisi sijoittaa enemmänkin tilaa vaativaa kauppaa. Arvion mukaan koko KTY-alueen toteutuminen tilaa vaativana kauppana vastaisi vielä hyvin markkinoiden laskennalliseen kysyntään. Tilaa vaativassa kaupassa uusperustanta on viime vuosina ollut vähäistä, mutta pidemmällä aikavälillä kiinnostusta uuteen tilaa vaativan kaupan keskittymään voi löytyä.

## Liiketilän lisätarpeen merkitys markkinoilla

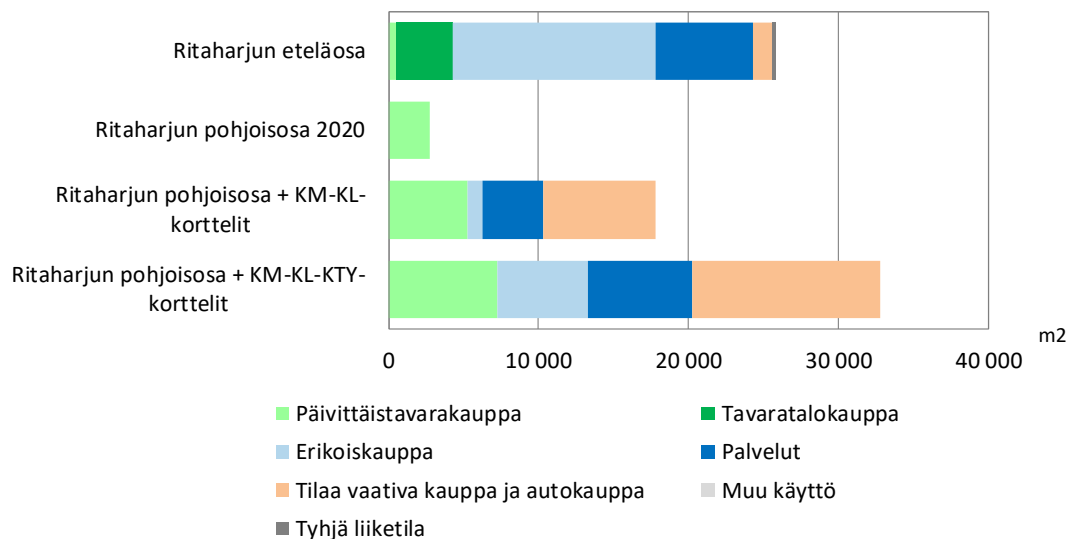
Palveluverkon kehittämisen kannalta on mitoituksen ohella merkitsevää myös hankkeiden konsepti. Mitoituksen vertailu liiketilatarpeeseen kertoo kysynnän riittävydestä, jolla on osaltaan merkitystä palveluverkon kehittämisessä. Jos kysyntää ei ole, vaikutukset nykyiseen verkkoon ovat suuremmat. Mitoitus ei ole kuitenkaan ainoa asia, joka vaikuttaa hankkeen vetovoimaan ja sen vaikutuksiin. Hankkeiden konsepti ja toiminnan sisältö ovat merkittäviä tekijöitä, kun tarkastellaan vaikutuksia markkinoilla ja erityisesti vaikutuksia keskustaan.

Päivittäistavarakaupan myymäläverkon ratkaisuihin vaikuttavat ostovoiman kehityksen ohella merkittävästi myös kilpailuolosuhteet. Toimijat pyrkivät tasaiseen myymäläpeittoon sekä usein kasvattamaan markkinaosuuttaan. Jos jollakin toimijalla on alueella pieni markkinaosuus, voi toimijalla olla alueelle kiinnostusta huolimatta laskennallisesta tarpeesta. Toisaalta toimija saattaa uuden myymälän myötä myös lopettaa myymälänsä lähialueelta, jotta omat myymälät eivät söisi toistensa myyntiä. Yrityskohtaisiin ratkaisuihin vaikuttavat siis monet muutkin tekijät kuin liiketilän laskennallinen tarve.

## 6.2. Vaikutukset Ritaharjun aluekeskukseen

Uuden Oulun yleiskaavassa Ritaharju on osoitettu yhdeksi Oulun aluekeskukseksi. Aluekeskusten tavoitteena on palvella laajemmin useampaa suuraluetta ja niiden asukkaita. Ritaharjun keskusta kehitetään toimintoiltaan monipuolistuvana pohjoisena aluekeskukseksi. Ritakummun ja Pyydystien asemakaavan muutos vastaa yleiskaavassa esitettyihin aluekeskuksiä koskeviin tavoitteisiin.

Ritakummun ja Pyydystien asemakaava mahdollistaa kaupan ja palveluiden monipuolistamisen Ritaharjun keskustassa. Tällä hetkellä alueella on hyvä aluekeskustasoinen erikoiskaupan ja kaupallisten palveluiden tarjonta Ideaparkin kauppakeskuksessa. Alueella on kuitenkin vajasta päivittäistavarakaupan tarjonnassa. Lisäksi alueen kaupalliset palvelut ovat tällä hetkellä kaikki sijoittuneet kauppakeskukseen, eikä Ritaharjun keskusta-alueella ole lähipalveluita alueen asukkaille päivittäistavarakauppaa lukuun ottamatta. Asemakaavan muutoksen myötä kaupalliset palvelut laajenevat Raitiotien pohjoispuolelle ja tasapainottavat palvelujen alueellista tarjontaa.



### Ritaharjun kaupallinen rakenne asemakaavamuutoksen myötä

Asemakaavan myötä Ritaharjun keskusta-alueelle saadaan kaupan palveluita, joita alueelta tällä hetkellä puuttuu, lisää päivittäistavaraa ja lähipalveluita. Palvelut rakentuvat yleiskaavan keskusta-alueelle ja muodostavat Ritaväylän varteen palvelunauhan vastapäätä asuinkerrostalojen riviä.

Keskusta-alueen palvelut sijoittuvat useaan liikerakennukseen. Motonet muodostaa alueelle portin, vastaparin kauppakeskukselle ja Ritaharjun K-supermarketille. Kun alue toteutuu suurina hallimaisina myymälöinä, se näyttyy seudullisena kauppakeskittymänä.



#### Havainnekuva KL-korttelin liikerakennuksista

Lähde: Terwa Kiinteistöt Oy

Seudullinen kauppapaikka palvelee myös paikallisia asukkaita. Asemakaavassa on pyritty hälventämään autokaupunkikuvaa. Palvelut avautuvat sisäänkäyntiaukioille, jotka rakentuvat Ritaväylän varteen. Alustavissa havainnekuviissa Ritaväylän suuntaan avautuu näyteikkunoita, ja pysäköintialueet jäävät rakennuksen taakse. Ritaharjun kaupunkikuva keskustamaistuu uusien palvelujen myötä huolimatta siitä, että hallimaiset liikerakennusten muodostama palvelukaupunki on erityyppinen kuin perinteinen kivijalkamyymälöistä rakentuva kaupunki.

Palvelunauha voi jatkua alueen pohjoisosissa hallityyppisenä kaupan ja palveluiden alueena. Todennäköisesti KTY-alueelle toteutuu kaupan ja palveluiden ohella myös muuta toimitilaa eikä alueesta muodostu yhtenäistä kaupan aluetta. KTY-alueen merkitys Ritaharjun aluekeskuksen lähipalveluina jää vähäiseksi, sen sijaan alue voi toimia koko pohjoista aluetta palvelevana tilaa vaativan kaupan ja palveluiden keskuksena, joka myös sopii Ritaharjun aluekeskuksen profiiliin.

Asemakaavan suunnitelmat eivät vaikuta Ideaparkin palveluiden toimintaedellytyksiin, koska palvelutarjonta on suurelta osin erityyppistä kuin nykyisessä kauppakeskuksessa. Kauppakeskuksen vahvuus on monipuolisessa erikoiskaupan tarjonnassa ja ”kauppakeskusrakenteessa” eli miellyttävässä sisäisessä jalankulkuympäristössä. Sen sijaan asemakaava-alueelle sijoittuu päivittäistavaraa, lähipalveluita ja tilaa vaativaa kauppaa, joita kauppakeskuksessa ei juurikaan ole. Lisäksi alueelle pyritään muodostamaan keskustamaista kaupunkikuvaa hyvine jalankulku- ja pyöräily-yhteyksineen.

Ideaparkin vieressä toimii tällä hetkellä alueen toinen pieni päivittäistavarakauppa. Ei ole nähtävissä, että uudella supermarketilla olisi oleellisia vaikutuksia tämän lähikaupan toimintaedellytyksiin. Lähikauppa palvelee hyvin saavutettavissa olevalla paikalla Ritaharjun eteläosan asukkaita, ja alueella on riittävästi lähiasutusta lähikaupalle. Toimijat voivat kuitenkin tehdä omassa myymäläverkossaan ratkaisuja myös muihin perusteisiin nojautuen.

Ritaharjun vetovoima asuinalueena ja kaupallisena keskuksena vahvistuu, kun palvelutarjonta vahvistuu. Palvelut laajenevat kauppakeskuksen ulkopuolelle ja Ritaharjun profiili kaupan ja palveluiden keskuksena monipuolistuu sekä seudullisena keskuksena että paikallisia palvelevana keskustana.

### 6.3. Vaikutukset lähialueen palveluverkkoon

Ritaharjun keskusta toimii laajan lähimarkkina-alueen kaupallisena pääkeskuksena. Alue palvelee keskuksena mm. Pateniemen ja Kaijonharjun suuralueita. Näillä alueilla on kuitenkin Ritaharjun ohella myös muita palvelukeskuksia.

Päivittäistavarakaupan rakentumiselle Ritaharjuun riittää kysyntää liiketilatarpeen näkökulmasta. Suunnitelmille löytyy siis kysyntää ostovoiman kasvuun pohjautuen ja laskennallista liiketilatarvetta riittää myös muille lähialueen hankkeille, joita on suunnitelmissa sekä Kaijonharjussa että Pateniemessä.

Uusi päivittäistavarakauppa palvelee pääosin Ritaharjussa asuvia, ja monipuolistaa tarjontaa Ritaharjussa asuvien näkökulmasta. Suurin väestönkasvu markkina-alueella tapahtunee lähivuosina Ritaharjussa, ja alueella on tällä hetkellä päivittäistavarakaupan vajetta. Näin ollen on tarkoituksenmukaista mahdollistaa päivittäistavarakaupan tarjonnan laajentaminen Ritaharjussa. Myös kilpailunedellytykset huomioon ottaen on perusteltua löytää kauppapaikka aluekeskuksesta useammalle kuin yhdelle supermarket-toimijalle.

Uuden supermarketin rakentuminen ei vaikuta merkittävästi muualla lähialueella, sillä vastaava supermarket-tarjontaa on jo sekä Pateniemessä että Kaijonharjussa. Linnanmaalla on lisäksi hypermarket. Lähialueen palveluverkon näkökulmasta päivittäistavarakaupan tarjonta ei Pateniemen ja Kaijonharjun suuralueilla oleellisesti muutu, kun supermarket-tarjonta Ritaharjussa kasvaa. Alueelle ei siis tule oleellisesti mitään uutta tarjontaa uuteen sijaintipaikkaan. Koska ostovoiman kasvun pohjalta tähän löytyy kysyntää, ei uudella päivittäistavarakaupalla arvioida olevan merkittäviä vaikutuksia lähialueen päivittäistavarakaupan toimintaedellytyksiin.



Myös Kaijonharjussa on supermarket-tarjontaa ja kaavarungossa on ajatuksia päivittäistavarakaupan laajentamisesta keskuksessa.

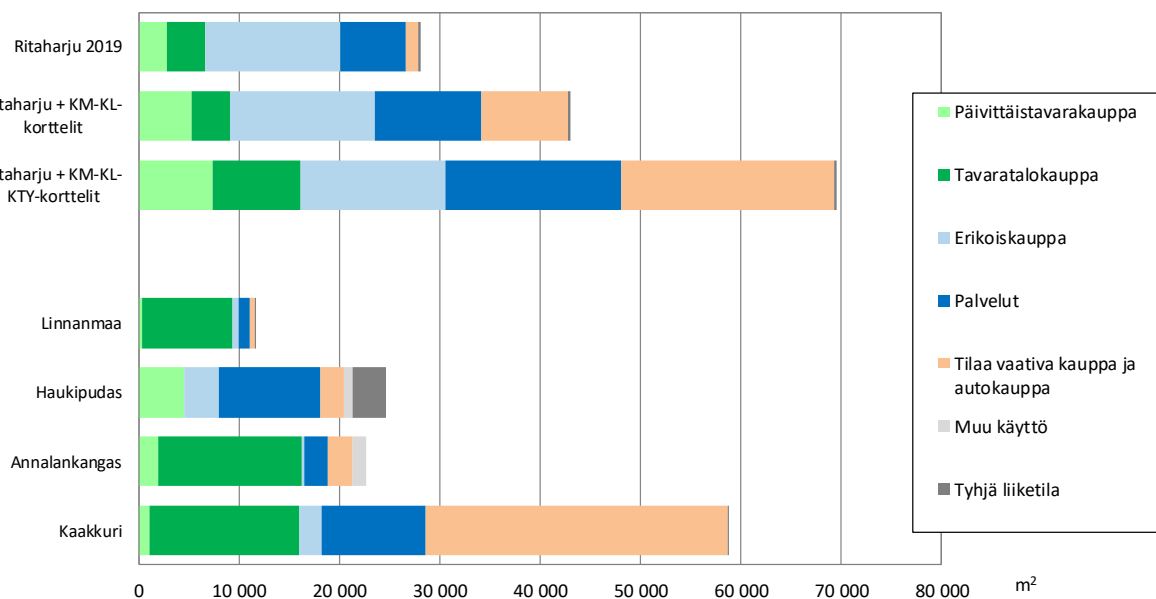
Kaupallisten palveluiden laajentuminen Ritaharjussa parantaa kaupallisten palveluiden tarjontaa koko Ritaharjun lähialueella, koska Ritaharju toimii koko alueen palvelukeskuksena. Pate Niemessä, Kaijonharjussa, Rajakylässä ja Linnanmaalla on hyvin vähäisesti kaupallisia palveluita. Koska lähipalveluita haetaan tyyppillisesti läheltä, on lähipalveluille kysyntää Ritaharjun ohella myös näissä kaikissa palvelukeskuksissa. Yksittäisiä toimijoita voi siirtyä Ritaharjuun paremmalle liikepaikalle, mutta ei ole nähtävissä, että keskusten asema lähialuetta palvelevina keskuksina oleellisesti heikkenisi Ritaharjun suunnitelmien myötä.

Tilaa vaativan kaupan rakentuminen Ritaharjuun ei vaikuta lähialueen palveluverkkoon, koska vastaavaa tarjontaa alueella on hyvin vähäisesti. Tilaa vaativa kauppa hakeutuu hyvin saavutettavissa oleviin seudullisista asiointia houkutteleviin kauppapaikkoihin, ja Kaijonharjun ja Pate Niemien suuralueilla Ritaharju on tähän kaikkein soveltuvin. Tilaa vaativan kaupan toimintaa on pienimuotoisesti Ratamotien varressa Rajakylässä, mutta tämän alueen merkitys markkinoilla on hyvin pieni.

#### 6.4. Vaikutukset seudulliseen palveluverkkoon

Ritaharjua kehitetään seudullisena kaupallisena keskuksena. Asemakaavan muutos vahvistaa tätä kehityssuuntaa. Asemakaavan suunnitelmat täydentävät alueen nykyistä palvelurakennetta ja monipuolistavat sitä. Alueelle saadaan uusia seudullisia toimijoita, joita ei pohjoisessa Oulussa tällä hetkellä ole lainkaan. Ritaharjun profiili vahvistuu seudullisena suurten myymälöiden sijaintipaikkana kaupakeskustoiminnan rinnalla.

Sekä erikoiskauppa että tilaa vaativa kauppa keskittyvät suuriin vetovoimaisiin kaupan keskuksiin. Niihin suuntautuu myös suurin osa erikoiskaupan ja tivan laskennallisesta liiketilatarpeesta. Suurin kehityspotentiaali seudulliselle kaupalle Oulun pohjoisosissa on Ritaharjun aluekeskuksessa, se on hyvin saavutettavissa ja palvelee koko pohjoista Oulua. Näin ollen on tarkoituksenmukaista osoittaa uusia kaupan kehittymismahdollisuuksia erityisesti Ritaharjuun. Asemakaavan myötä Oulun pohjoisosien aluekeskukseen mahdollistuu samantyyppinen kaupallinen rakenne kuin eteläosien aluekeskuksessa Kaakkurissa, joskin Ideaparkin ansiosta erikoiskaupan määrä on Ritaharjussa huomattavasti paljon suurempi.



**Ritaharjun suunnitelmat ja lähialueen kaupalliset keskittymät sekä Kaakkurin aluekeskus**

Oulun pohjoisosien seudullisessa palveluverkossa ovat Ritaharjun ohella kaupan keskuksia myös Haukipudas ja Annalankangas. Kellossa ja lissä palvelutarjonta on sen sijaan paikallis-palvelutyypistä, eikä alueelle hakeudu erikoiskauppaa tai tilaa vaativaa kauppaa. Linnanmaa toimii myös seudullisena kauppapaikkana, mutta sen vetovoima on täysin Prisman varassa, sitä vastoin asemakaava-alueelle ei ole mahdollista sijoittaa hypermarket-kauppaa.

Haukipudas toimii omana alueellisena kaupan keskuksena, jonka vaikutusalue ulottuu enemmän pohjoiseen ja Kelloon, mutta ei juurikaan tätä etelämmäksi. Haukiputaan keskustassa kaupallinen tarjonta painottuu päivittäistavarakauppaan, paikalliseen erikoiskauppaan ja palveluihin. Annalankankaalla tarjonta painottuu päivittäistavarakauppaan ja laajantavaravalikoiman kauppaan. Vastaava palvelutarjonta vahvistuu myös Ritaharjussa, mutta arvion mukaan asemakaavan muutos ei muuta Ritaharjun tarjontaa niin merkittävän vetovoimaiseksi suhteessa Haukiputaan omaan tarjontaan, että tällä olisi vaikutusta Haukiputaan asemaan omana alueellisena keskuksena.

Tilaa vaativan kaupan tarjonnan kehittäminen Ritaharjussa parantaa koko Oulun pohjoisosien tilaa vaativan kaupan tarjontaa, koska tällä hetkellä sitä on Oulun pohjoisosissa hyvin vähän. Haukiputaan keskustassa on tilaa vaativaa kauppaa jonkin verran. Jos asemakaavan KTY-alue toteutuu tilaa vaativan kaupan keskittymänä, voi tällä olla vähäistä vaikutusta Haukiputaan tiva-kaupan toimintaedellytyksiin, koska tiva-markkinoilla Ritaharju on arvion mukaan houkuttelevampi kauppapaikka kuin Haukipudas.

Asemakaavan muutoksella ei ole vaikutusta Ritaharjun päämarkkina-alueen eli sen lähi- ja II-markkina-alueen ulkopuolella, koska ostovoiman siirtymät Ritaharjuun ovat enemmän satunnaisia ja näillä markkinoilla vaikuttavat jo muut läheisemmät kauppapaikat Ritaharjua enemmän.

## **6.5. Vaikutukset asiointiin ja palveluiden saavutettavuuteen**

Palveluverkon muutoksilla on vaikutuksia palvelujen alueelliseen saavutettavuuteen, mikäli kaupallinen tarjonta supistuu jossakin osissa kaupunkia. Toisaalta palveluiden saavutettavuus voi myös uuden kauppapaikan myötä joissakin asukasryhmissä tai jollakin alueella parantua, jos kauppa rakennetaan alueelle, jossa vastaavaa palvelutarjontaa ei nyt ole. Vaikutukset palveluiden häviämiseen joltakin alueelta ovat todennäköisempiä, mikäli lyhyellä aikavälillä rakennetaan paljon uutta liiketilaa. Jos taas liiketilan määrä kasvaa hitaasti pitkällä aikavälillä, on nykyisten kauppojen helpompi sopeutua muuttuvaan markkinatilanteeseen.

### **Päivittäistavarakauppa**

Päivittäistavarakaupan rakentuminen asemakaava-alueelle vahvistaa Ritaharjun päivittäistavarakaupan markkinoita. Uusi päivittäistavarakauppa täydentää tarjontaa, jolloin asiakkailta on enemmän valinnanmahdollisuuksia eri kaupparyhmien välillä. Uuden päivittäistavarakaupan myötä Ritaharjun asukkaat tulevat todennäköisemmin asioimaan nykyistä enemmän omalla alueellaan. Näin ollen palveluiden saavutettavuuden arvioidaan paranevan Ritaharjussa.

Sen sijaan uudella päivittäistavarakaupalla ei arvioida olevan merkittäviä vaikutuksia päivittäisasiointiin Pateniemessä ja Kaijonharjussa, koska näillä alueilla on jo omaa vastaavaa tarjontaa. Sen sijaan Kuivasjärvellä, Herukassa ja Rajakylässä on ainoastaan pieniä lähikauppoja. Näiden lähialueiden asukkaiden asiointimatkat eivät kuitenkaan muutu merkittävästi. Monipuoliset päivittäistavaraostokset tehdään valtaosin suurissa marketeissa nykyäänkin, kun taas lähikaupat ovat kuluttajien arkiostospaikkoja ja täydennysostopaikkoja. Lisäksi ne ovat myös autottomien ja pientalouksien pääasiointipaikkoja. Tähän päivittäisasiointiin ei uudella marketilla ole vaikutusta.

Ritaharjun merkitys päivittäisasiointipaikkana vahvistuu, mutta Ritaharjusta ei kuitenkaan ole suunnitelmien myötä tulossa seudullista päivittäistavarakaupan asiointipaikkaa. Jollakin voi kauppamatka suuntautua nykyistä enemmän Ritaharjuun, mutta suuressa mittakaavassa lähialueen päivittäisasiointi ei oleellisesti tule muuttumaan. Koska päivittäistavarakaupan laajentumiselle on alueella laskennallista kysyntää eikä päivittäistavarakaupan tarjonta lähialueella tule oleellisesti vähenemään, ei asemakaava heikennä päivittäistavarakaupan alueellista saavutettavuutta.

### **Kaupalliset palvelut**

Myös kaupallisten palveluiden monipuolistuminen parantaa palveluiden saavutettavuutta, kun Ritaharjun keskuksesta löytyy nykyistä enemmän palvelutarjontaa. Asemakaavan toteutumisen myötä lähialueen asukkaat asioivat Ritaharjussa nykyistä enemmän, eikä asioimiseen alueen ulkopuolella ole enää niin usein tarvetta. Sen sijaan seudulliseen asiointiin ei kaupallisten palveluiden laajentumisella arvioida olevan merkittävää vaikutusta. Seudulliset siirtymät Ritaharjuun kasvavat jonkin verran, mutta sen verran tasaisesti ympäri markkina-alueita, ettei lähipalveluiden saavutettavuuden arvioida muissa keskuksissa heikkenevän. Lähipalvelutarjonta on toisentyypistä, ja seudullisia palveluita käytetään eritavoin kuin lähipalveluita.

### **Tilaa vaativa kauppa**

Tilaa vaativan kaupan tarjonta paranee alueella, ja asiointimatkat lyhenevät koko pohjoisessa Oulussa. Tilaa vaativan kaupan saavutettavuus paranee siten koko Ritaharjun vaikutusalueella. Tilaa vaativassa kaupassa asioidaan toki edelleen myös Oulun eteläosissa, jossa tilaa vaativan kaupan tarjonta on hyvin monipuolista. Tilaa vaativassa kaupassa asiointipaikan valintaan ei kuitenkaan vaikuta suoraan matkan pituus. Koska tilaa vaativassa kaupassa asioidaan kohtalaisen harvoin, valintaan enemmän tarpeeseen sopiva kauppapaikka, vaikka sinne olisikin vähän pidempi matka.

### **Palveluiden saavutettavuus Ritaharjun aluekeskuksessa**

Ritaharjun aluekeskuksen pohjoisosassa palveluiden saavutettavuus kävellen ja pyörällä paranee jonkin verran, kun tarjontaa kaupan tarjontaa saadaan Raitiotien pohjoispuolellekin. Asemakaavassa on varaus Raitiotien kevytliikenteen alitukselle, mikä toteutuessaan parantaa palveluiden saavutettavuutta kävellen ja pyörällä Ritaharjun pohjoisen ja eteläisen kaupan alueiden välillä.

Uuden kaupan korttelit sijoittuvat alueen porttiin, joten ne ovat hyvin saavutettavissa myös seudullisesti. Ritaharjussa asioidaan siten edelleen myös hyvin paljon autolla, myös kaupan rakenne alueella tukee autolla asiointia. Aluekeskuksen läpi kulkee kuitenkin myös kaupunkiraitiotien kehittämiskäytävä, ja asemakaava-alue on mahdollista saavuttaa myös joukkoliikenteellä. Joukkoliikenteen osuus asiointimatkoista on kuitenkin pientä.

Luvussa 3.3 tarkasteltiin Ritaharjun ja muun lähialueen palveluverkon saavutettavuutta asukasmäärän näkökulmasta. Koska asemakaava mahdollistaa olemassa olevan keskuksen kaupan tarjonnan laajentumisen eikä muutoksen myötä seudulle synny varsinaista uutta kauppapaikkaa, ei palveluiden saavutettavuusvyöhykkeet muutu nykyisestä. Saavutettava asukasmäärä kasvaa asukasluvun kasvun myötä, kun mm. asemakaava-alueen itäpuolen kerrostalokorttelit rakentuvat.

## **6.6. Yhteenveto kaupallisista vaikutuksista**

Ritaharjua kehitetään Oulun pohjoisena aluekeskuksena ja asemakaavan muutos vahvistaa tätä tavoitetta. Asemakaavan suunnitelmat täydentävät alueen nykyistä palvelurakennetta ja monipuolistavat sitä. Alueelle rakentuu palveluita, joita alueelta tällä hetkellä puuttuu. Alueelle

saadaan myös uusia seudullisia toimijoita, joita ei pohjoisessa Oulussa tällä hetkellä ole lainkaan. Ritaharjun profiili vahvistuu sekä seudullisena kauppapaikkana että paikalliskeskustana.

Asemakaavan myötä päivittäistavarakaupan tarjonta monipuolistuu supermarket-tarjonnalla. Asemakaava parantaa pt-kaupan kilpailunedellytyksiä, ja asiakkailta on enemmän valinnanmahdollisuuksia eri kaupparyhmien välillä. Päivittäistavarakaupan saavutettavuus Ritaharjussa paranee ja ostovoiman siirtymät alueen ulkopuolelle pienenevät.

Ritaharjun profiili päivittäistavarakaupan asiointipaikkana säilyy kuitenkin enemmän paikallisenä. Lähialueella on jo vastaavaa supermarket-tarjontaa sekä myös hypermarket, joten suuressa mittakaavassa lähialueen päivittäisasiointi ei tule merkittävästi muuttumaan. Alueelle ei ole tulossa oleellisesti mitään uudentyyppistä tarjontaa uuteen sijaintipaikkaan, joten lähikaupoissa asioidaan samalla tavalla kuin nykyäänkin. Supermarket-tarjonta ei ole houkuttelevaa merkittävästi asiointia kauempaa markkina-alueelta. Päivittäistavarakaupan laajentumiselle on markkina-alueella kysyntää ja on tarkoituksenmukaista mahdollistaa se aluekeskuksessa, jossa tarjontaa ei tällä hetkellä ole riittävästi alueen asukkaiden ostovoimaan nähden. Ritaharjun päivittäistavarakaupan laajentumisen ei arvioida vaikuttavan Pateniemen ja Kaijonharjun päivittäistavarakaupan kehityssuunnitelmiin. Kun väestönkasvu näiden lähiympäristössä vahvistuu, löytyy myös näille hankkeille kysyntää.

Ritaharjun vetovoima vahvistuu myös kaupallisten palveluiden ja tilaa vaativan kaupan osalta. Tarjonta parantuu koko Ritaharjun lähimarkkina-alueella, koska Ritaharju toimii koko alueen palvelukeskuksena ja lähialueella on sekä kaupallisia palveluita että tilaa vaativaa kauppaa vähäisesti.

Ritaharjun suunnitelmien myötä ei ole nähtävissä, että markkina-alueen palveluverkossa tapahtuisi oleellista heikkenemistä, vaikka yksittäisiä toimijoita voikin siirtyä Ritaharjun keskustaan. Asemakaavan suunnitelmille on laskennallista kysyntää ostovoiman kasvun myötä. Seudullisten palveluiden määrä Ritaharjussa kasvaa, mutta lähipalvelujen kysyntään markkina-alueen muissa keskuksissa ei asemakaavalla arvioida olevan merkittävää vaikutusta.

Tilaa vaativan kaupan rakentuminen Ritaharjuun ei vaikuta lähialueen palveluverkkoon, koska vastaavaa tarjontaa alueella on hyvin vähäisesti. Sen sijaan tilaa vaativan kaupan saavutettavuus paranee markkina-alueella, kun pohjoiseen Ouluun saadaan tarjontaa, jota tällä hetkellä haetaan pääosin Oulun eteläosista. Asemakaavan myötä Oulun pohjoisosien aluekeskukseen mahdollistuu samantyyppinen kaupallinen rakenne kuin eteläosien aluekeskuksessa Kaakkurissa, joskin Ideaparkin ansiosta erikoiskaupan määrä on Ritaharjussa huomattavasti paljon suurempi kuin Kaakkurissa.

Suunnitelmien myötä Ritaharjun aluekeskukseen saadaan lisää kauppaa ja palveluita. Tällä hetkellä Ritaharjussa on hyvä erikoiskaupan tarjonta Ideaparkin kauppakeskuksessa, mutta Raitiotien pohjoispuolella on ainoastaan yksi päivittäistavarakauppa. Kun kaupalliset palvelut paranevat Ritaharjun keskusta-alueella, kaupallinen rakenne tasapainottuu eteläisen ja pohjoisen Ritaharjun välillä. Tarjonta on keskusta-alueella toisentyypistä kuin Ideaparkissa, joten asemakaava täydentää Ritaharjun nykyistä kaupallista rakennetta eikä sillä ole vaikutusta Ideaparkin palveluiden toimintaedellytyksiin.

Ritaharjun keskusta-alueelle saadaan palvelujen nauha Ritaväylän varteen vastapäätä asuin-kerrostaloja. Kun alue toteutuu suurina hallimaisina myymälöinä, se näyttäytyy enemmän seudullisena kauppakeskittymänä kuin keskustana kivijalkapalveluineen. Asemakaavassa on kuitenkin pyritty tekemään ratkaisuja, jotka muokkaavat aluetta keskustamaiseksi hyvine jalka- ja pyöräily-ympäristöineen. Kokonaisuudessaan Ritaharjun vetovoima sekä asuinalueena ja kaupallisena keskuksena vahvistuu asemakaavan myötä.