

28.10.2021

Oulunsalon kaupan palveluverkkoselvitys ja kaupallisten palveluiden kehittäminen



28.10.2021

Sisältö

1. Johdanto	3
2. Kaupan nykytila Oulunsalossa	4
2.1. Nykyinen kaupan palveluverkko Oulunsalon lähiympäristössä.....	4
2.2. Nykyinen päivittäistavarakaupan verkko	6
2.3. Kaupan rakenne Oulunsalossa	8
2.4. Kaupan kehitys Oulunsalossa.....	10
3. Kaupan markkinoiden kehitys	12
3.1. Väestön kehitys	12
3.2. Ostovoiman kehitys	13
3.3. Liiketilän lisätarve Oulunsalossa	14
4. Kaupan kehittämisen lähtökohdat	17
4.1. Oulunsalon kaavatilanne ja Oulun yhdyskuntarakenteen strategiset kehittämistavoitteet	17
4.2. Kaupan palveluiden yleiset kehityssuunnat Oulunsalon tyypisissä keskuksissa	20
4.3. Toimijoiden näkemykset	22
5. Kaupan palveluverkon kehittämisen vaihtoehdot	24
5.1. Kaupan mitoitus	24
5.2. Kaupan sijoittumisen vaihtoehdot	27
6. Vaikutusten arviointi	31
6.1. Vaikutukset Oulunsalon keskustaan ja muuhun palveluverkkoon	31
6.2. Vaikutukset lähialueen keskustoihin ja palveluverkkoon	32
6.3. Vaikutukset palveluiden alueelliseen saavutettavuuteen.....	33
6.4. Vaikutukset asiointiin ja ostovoiman siirtymiin	35
7. Johtopäätökset ja suositukset	37

28.10.2021

1. Johdanto

Oulun yleiskaavojen seuranta on valmistunut huhtikuussa 2020. Seurantatyössä tarkasteltiin myös Oulunsalon keskeisten alueiden osayleiskaavan toteutumista sekä sen päivittämistarvetta. Seurannan suositusten mukaan Oulunsalon voimassa oleva keskeisten alueiden osayleiskaava on syytä päivittää. Oulunsalon osayleiskaava on tullut vireille syksyllä 2020.

Yleiskaavan päivitykseen on tarve tarkastella myös kaupan palveluiden sijoittumista Oulunsalossa. Tämä Oulunsalon kaupan palveluverkko ja kaupallisten palveluiden kehittäminen -selvitys toimii laadittavan Oulunsalon osayleiskaavan kaupallisten palveluiden lähtöselvityksenä. Selvityksessä tarkastellaan koko Oulunsalon suuralueen kaupallisia palveluja ja niiden tarvetta. Selvityksessä keskitytään erityisesti Oulunsalon keskustaan sekä uutena potentiaalisena kaupan alueena Hailuodontien ja Lentokentäntien alueeseen.

Palveluverkkoselvityksessä tarkastellaan Oulunsalon kaupan ja kaupallisten palveluiden nykytilannetta, markkinoiden kehitystä ja kaupan kehittämispotentiaalia. Lähtökohtien pohjalta laaditaan pari erilaista vaihtoehtoa kaupan palveluiden kehittämiseksi Oulunsalossa ja arvioidaan kehittämisvaihtoehtojen vaikutuksia. Tavoitteena on muodostaa suositukset kaupallisten palveluiden kehittämisperiaatteista osayleiskaavaa varten.

Lähtötietona käytetään Oulunsalon yleissuunnittelutyön pohjalle laadittua Oulunsalon keskustan kaupallisten palveluiden nykytila ja kehittäminen selvitystä (WSP 2016). Sen tietoja päivitetään ja täydennetään nykytilan, saavutettavuusanalyysin, uusimpien suunnitelmien, haastattelujen sekä kaupan markkinakehityksen osalta. Selvityksessä otetaan huomioon myös kaupan trendit ja paikalliskeskukseen soveltuvat kaupan konseptit.

Oulunsalon kaupan palveluverkko ja kaupallisten palveluiden kehittäminen -selvityksen on tilannut Oulun kaupunki. Työn ohjausryhmään ovat kuuluneet yleiskaavapäällikkö Paula Paajanen, yleiskaavasuunnittelija Jouni Mäkräinen ja kaavoitusarkkitehti Katri Nuutinen Oulun kaupungilta.

Kaupallisen selvityksen ovat laatineet projektipäällikkö KTM Katja Koskela ja kaupan asiantuntija KTM Tuomas Santasalo WSP Finland Oy:stä.

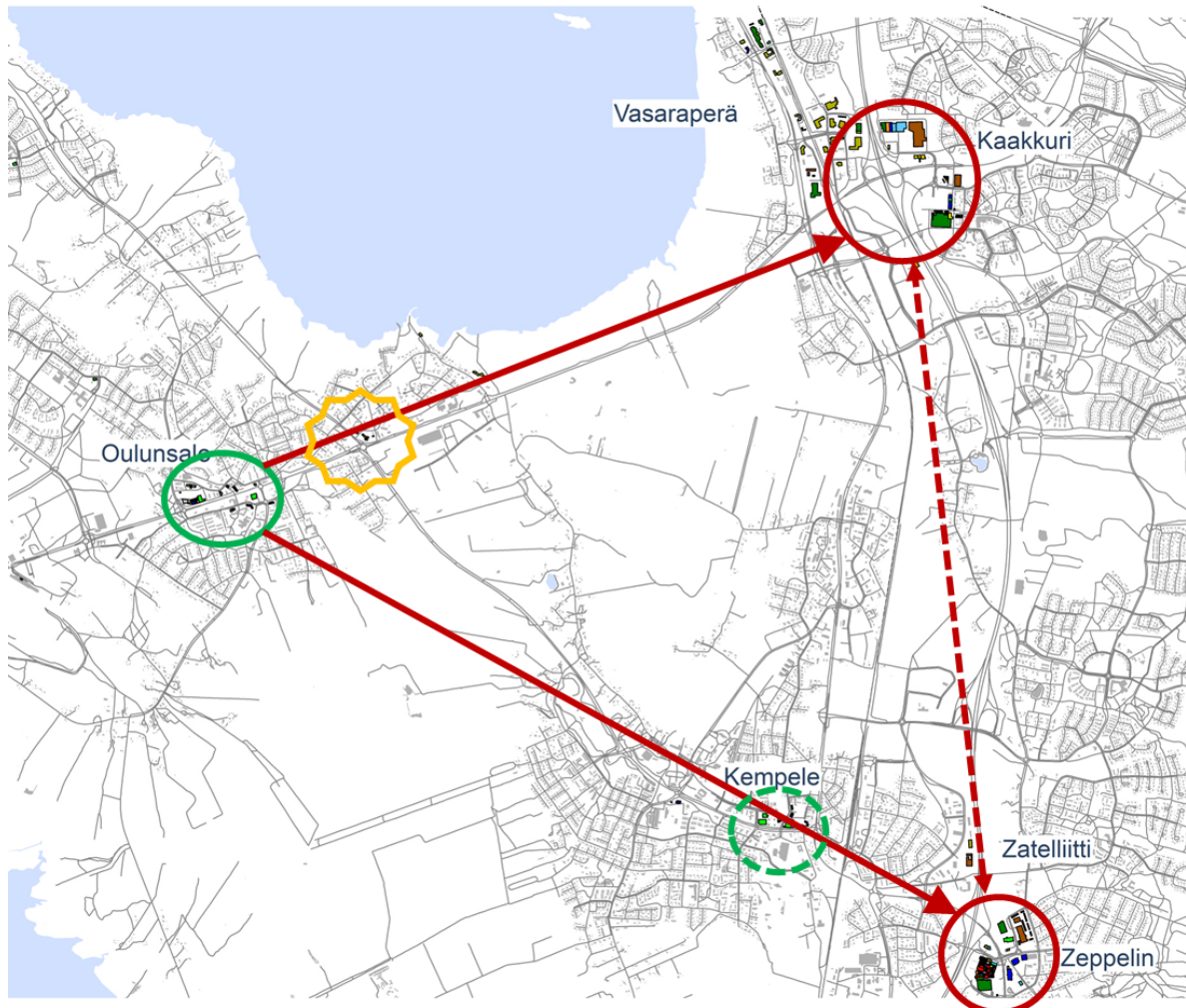
28.10.2021

2. Kaupan nykytila Oulunsalossa

Oulunsalon kaupan ja palveluiden nykytilaa analysoidaan tilastojen sekä kartoituksen pohjalta. Tarkastelualueena on Oulunsalon suuralue, mutta palveluverkkoa ja kaupan markkinoita tarkastellaan myös tätä laajemmalla vaikutusalueella. Kaupan sijoittumista on tutkittu kartoittamalla nykyiset kaupungit ja kaupalliset palvelut Oulunsalossa ja sen lähialueella. Kartoitus on tehty talvella 2021.

2.1. Nykyinen kaupan palveluverkko Oulunsalon lähiympäristössä

Oulunsalossa pääosa kaupan palveluista on keskittynyt Oulunsalon keskustaan. Liikenneasemapaikallista ja jonkin verran muita palveluita on Lentokentäntien ja Hailuodontien risteysalueella. Yksittäisiä päivittäistavara-kauppoja ja muita lähipalveluita on myös asuinalueella.



Oulunsalon lähialueen kaupan palveluverkko

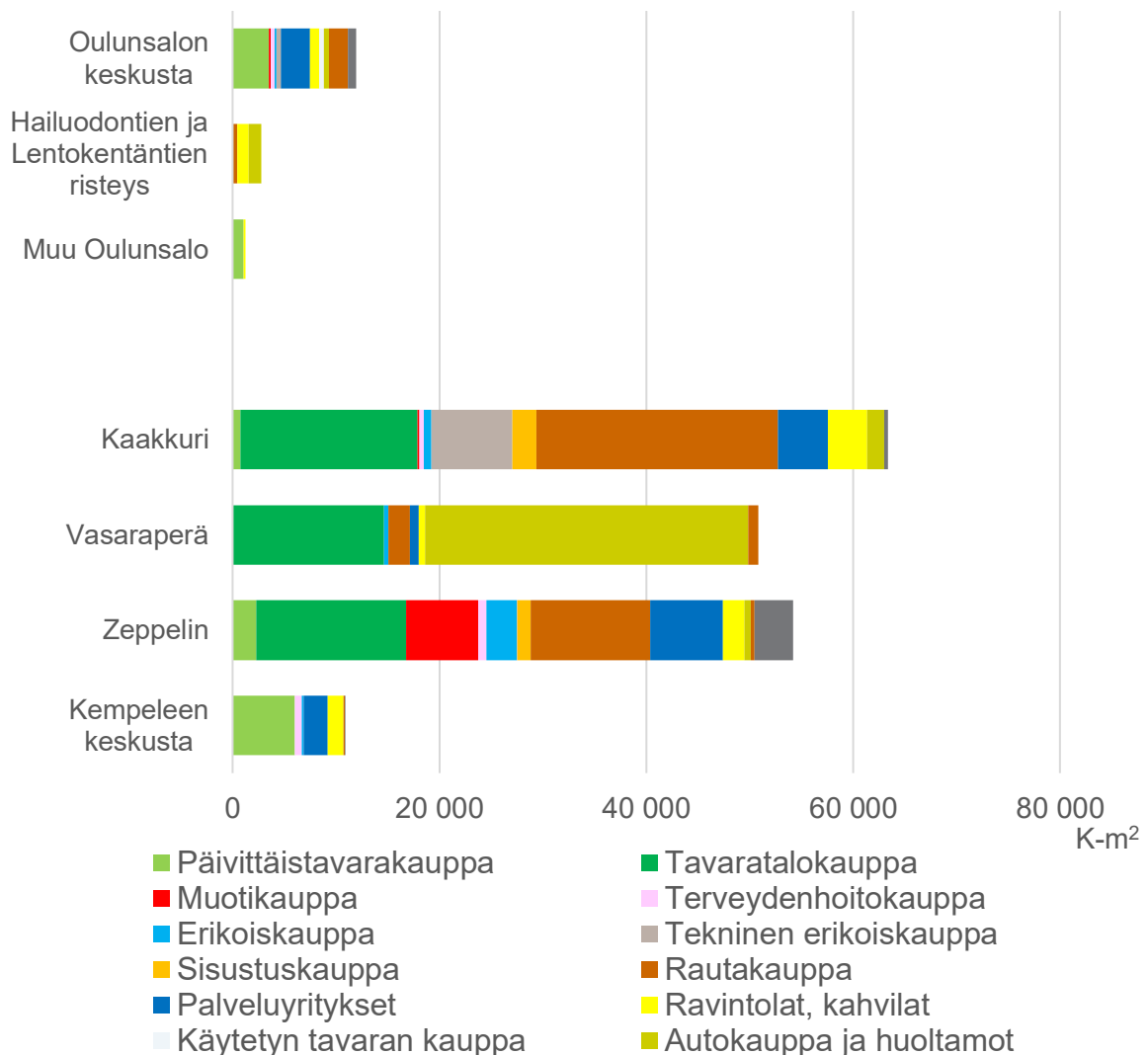
Lähde: WSP kartoitus 2021

Pohjakartta: Maanmittauslaitos 02-2021

28.10.2021

Oulunsalolaisia palvelevat myös läheiset Kaakkurin ja Kempeleen keskukset. Alueelle muodostuu kolmen kaupallisen keskittymän muodostama palvelukolmio, jossa muut kaupan keskukset ovat noin 7–8 km etäisyydellä Oulunsalosta. Oulunsalon pääasiallisella asiointialueella asiointia suuntautuu Oulunsalosta kolmion kaikkiin kulmiin. Oulunsalon keskustassa asiointi on lähiasiointia, mutta asiointi alueella nojaa vahvasti yksityisautoiluun.

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 rakennusluvan kerrosalan kanssa, mutta liikkeiden pinta-alat ovat kuitenkin alueittain keskenään verrannolliset.



Liiketilojen pinta-ala Oulunsalossa ja lähialueen kaupan keskuksissa 2021

Lähde: WSP kartoitus

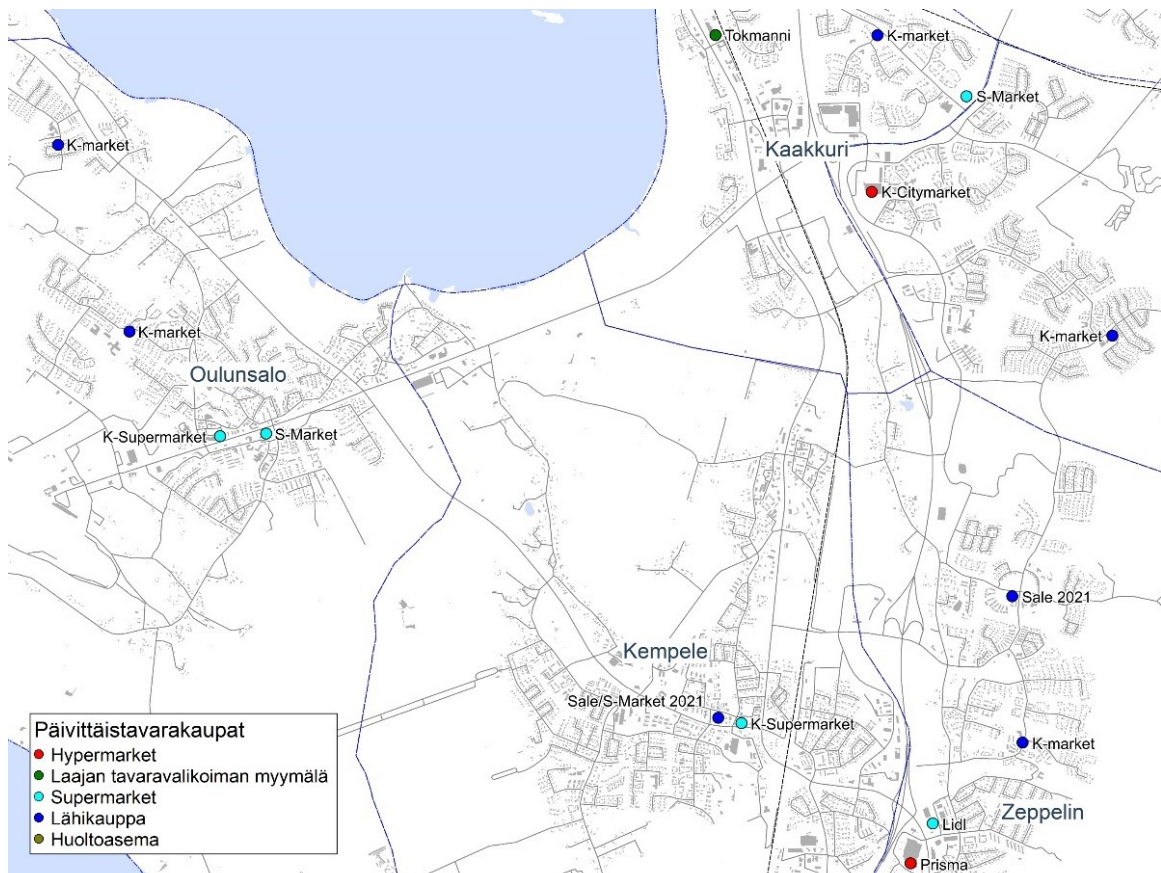
28.10.2021

Oulunsalon keskusta on Kempeleen keskustan ohella kaupan pinta-alaltaan pienin, ja keskustan tarjonta koostuu paikallispalveluista. Kaakkuri on Oulun eteläisin aluekeskus, jonka kaupan rakenne painottuu hypermarket- ja tavaratalokauppaan sekä rautakauppaan. Alueella on myös teknistä erikoiskauppaa, mutta hyvin vähän muuta erikoiskauppaa. Keskuksesta on jonkin verran ravintola- ja muita kaupallisia palveluita, mutta aluekeskuskokonaisuuteen nähden keskustapalveluiden määrä jää vähäiseksi.

Kaakkurin vieressä moottoritien toisella puolella on Vasaranperän kaupan alue, jossa on myöskin tavaratalokauppaa (Tokmanni, Motonet). Muutoin Vasaraperän alue painottuu autokauppaan, rengaskauppaan ja autoalan palveluihin. Koilliseen kulmaan sijoittuu Zeppelinin kauppakeskittymä kauppakeskuksineen. Oulunsalon ja Zeppelinin väliin jää Kempeleen keskusta, joka palvelee lähinnä Kempeleen keskustan asukkaita. Sen kaupallinen rakenne on hyvin samantyyppinen kuin Oulunsalon keskustan.

2.2. Nykyinen päivittäistavarakaupan verkko

Tällä hetkellä Oulunsalossa on neljä päivittäistavarakaupan myymälää. Oulunsalon keskustassa on kaksi supermarket-kokoluokan myymälää, S-market ja K-supermarket, ja keskustan pohjoispuolisilla asuinalueilla pari lähikauppaa eli K-market Pitkäkankaalla ja K-market Niemenrannassa. Niemenrannan K-market avautui vuonna 2017, jolloin se täydensi Niemenrannan asuinalueen lähipalveluita.



Päivittäistavarakaupan verkko Oulunsalossa ja lähialueella

Lähde WSP kartoitus

Pohjakartta: Maanmittauslaitos 02-2021

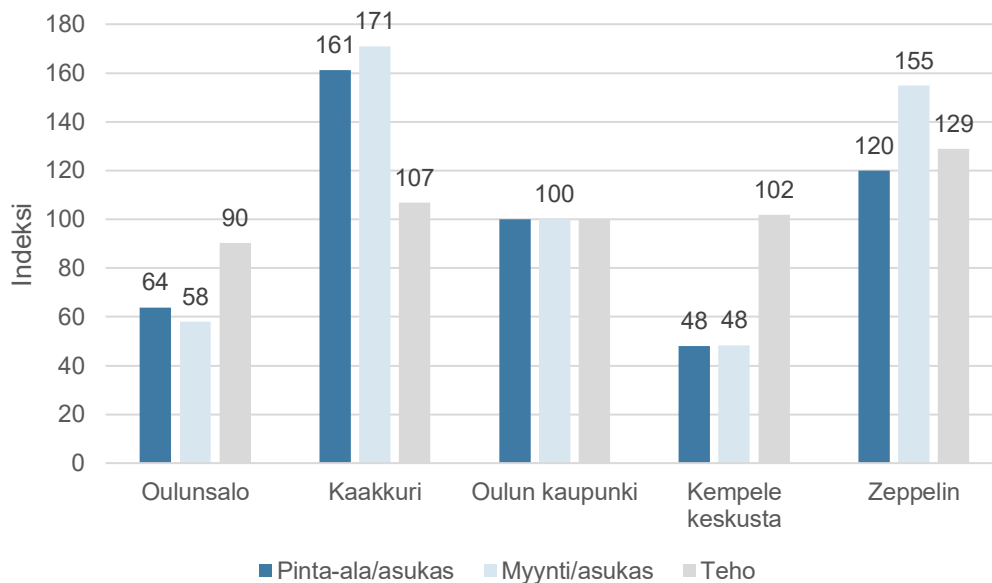
28.10.2021

Hypermarket-myymälät löytyvät lähialueelta Kaakkurista K-Citymarket ja Zeppelinistä Prisma. Zeppelinin alueella on myös Lidl. Vasaranperällä on Tokmanni, jossa on monipuolinen päivittäistavarakaupan tarjonta. Kempeleen keskustassa on K-supermarket sekä uusi S-market, joka avautui kesällä lopettaneen Salen viereen. Muutoin lähialueen päivittäistavarakaupan verkko muodostuu lähikaupoista, jotka palvelevat lähiasukkaitaan.

Päivittäistavarakaupan verkon analysointi pohjautuu A.C. Nielsenin päivittäistavarakaupan myymälärekisteriin 2019. Myymälärekisteri kattaa supermarketit ja lähikaupat sekä hypermarkettien ja tavaratalojen päivittäistavarakaupan. Lisäksi rekisteri sisältää huoltoasemat ja päivittäistavarakaupan erikoiskaupat (leipomomyymälät, herkkukaupat, luontaistuote-kaupat), mutta ne eivät ole näissä laskelmissa mukana.

A.C. Nielsenin myymälärekisterin euromääräiset myynnit ja myyntipinta-alat eivät ole julkista tietoa, joten niitä ei tässä ole sellaisenaan esitetty. Sen sijaan tiedot on indeksoitu ja suhteutettu lähialueen asukasmäärään. Aluejakona on käytetty postinumeroaluejakoa, osa postinumeroalueista on yhdistetty (Oulunsalo 90460 ja 90470; Kaakkuri 90410, 90420).

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



Päivittäistavarakaupan myyntiala, myynti ja myyntitehokkuus asukasta kohden indeksinä Oulunsalossa ja lähialueella 2019
Lähde: A.C. Nielsen

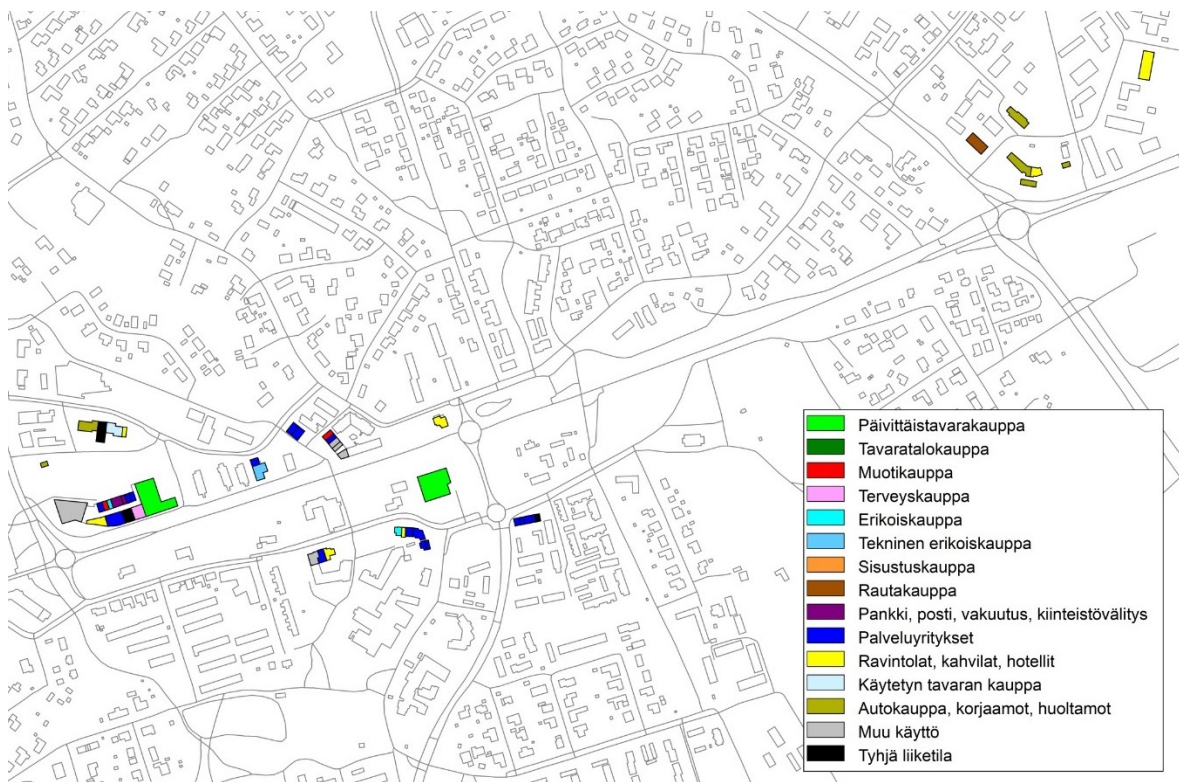
Oulunsalossa päivittäistavarakaupan tarjonta jää selvästi keskimääräistä suppeammaksi sekä myynnillä että myyntialalla mitattuna. Näiden lukujen pohjalta voidaan todeta, että yli 40 % alueen päivittäistavarakaupan ostovoimasta siirtyy alueen ulkopuolelle. Myyntiteho Oulunsalossa on myös hieman keskimääräistä matalampi, eli samalla myyntialalla ei saada aikaan samansuuruisia myyntiä, kuin keskimäärin Oulussa.

28.10.2021

Oulunsalon päivittäistavarakaupan asiointiin vaikuttaa läheisten ja helposti saavutettavien keskusten Kaakkurin ja Zeppelinin hypermarket-tarjonta monipuolisine lisäpalveluineen. Kaakkuri ja Zeppelin palvelevatkin alueella omaa lähialuetta selvästi laajempaa asiakaskuntaa. Kempeleen keskustassa tarjonta on sitä vastoin keskimääräistä alhaisempi. Tilanne on kuitenkin parantunut, kun alueelle on rakentunut uusi S-market, joka ei vielä näy näissä luvuissa. Kempeleen keskustan päivittäistavarakaupat palvelevat lähinnä omia kuntalaisiaan, eikä Kempeleen keskusta ole merkittävä asiointipaikka oulunsalolaisille.

2.3. Kaupan rakenne Oulunsalossa

Oulunsalon keskustassa kaupalliset palvelut ovat keskittyneet kahden päivittäistavarakaupan ympäristöön, keskustan itäpäässä S-marketin ja länsipäässä Kapteenin kauppakeskuksen K-Supermarketin ympäristöön. Näitä kaupan lohkoja erottaa toisistaan Lentokentäntie, johon kaupalliset palvelut kääntävät selkänsä. Lentokentäntiellä on keskustassa merkittävä estevaikutus. Sen pääsee ylittämään terveyskeskuksen kohdalla kevyenliikenteen siltaa pitkin, mutta autoliikenteen yhteys kiertää keskustan reunoilla.



Oulunsalon kaupallinen rakenne – keskusta sekä Lentokentäntien ja Hailuodontien risteysalue

Lähde: WSP kartoitus 2021

Pohjakartta: Maanmittauslaitos 02-2021

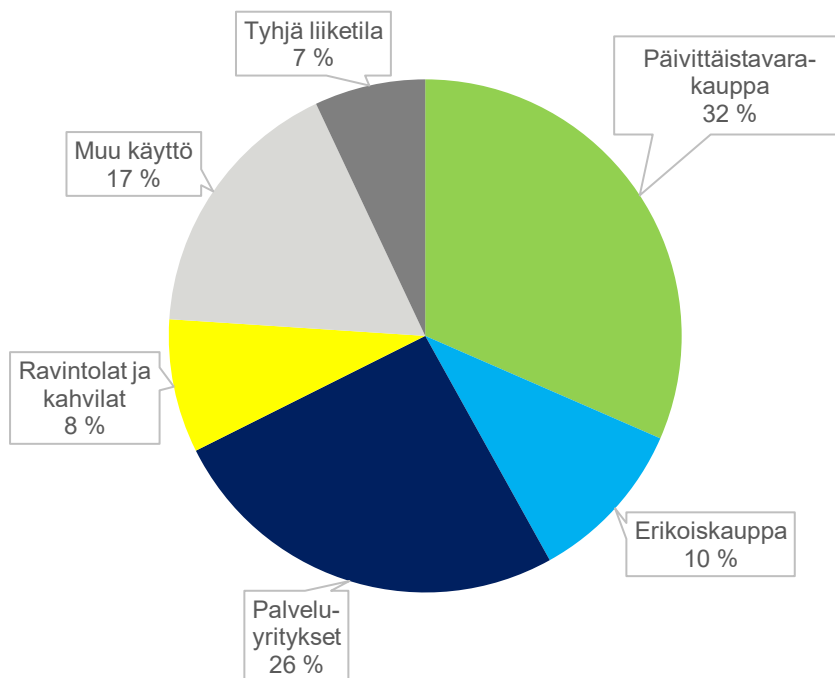
Kauppakeskus Kapteenissa on Apteekki, K-supermarket ja kirjasto sekä muutamia erikoisliikkeitä, pankki ja palveluyrityksiä sekä kiinalainen ravintola. Keskuksessa on kaksi liiketilaa tyhjiillään. Muutoin lentokentäntien pohjoispuolella on yksittäisiä erikoiskauppoja, kirpputori ja hyvinvointipalveluita. Erikoisliikkeistä suurin on riistakameroiden verkkokauppa, jonka myynnistä pääosa tulee verkkokaupan kautta, mutta liikkeessä on myös asiakaspalvelua.

28.10.2021

Pappilantien uuden kerrostalon alakerran liiketilat ovat saaneet käyttäjiä, ja niissä on mm. työvaatekaupan show room sekä palveluyrityksiä. Keskustan liittymässä on pikaruokaravintola.

Lentokentäntien eteläpuolella S-marketin ympäristössä on lähinnä erilaisia palveluita. Erikoiskaupoista jäljellä on SportTori -verkkokauppa. Palvelut muodostuvat parista ravintolasta sekä erilaisista hyvinvointipalveluista. Jääsköntien alussa on asuinliikerakennus, jossa on hyvinvointipalveluita tarjoavia yrityksiä.

Oulunsalon keskustassa on kaupallisten palveluiden liiketilaa kaiken kaikkiaan 12 000 kerrosneliometriä, josta kolmannes on päivittäistavarakauppaa. Erikoiskaupan tarjontaa on vähän, ja vain M&M Tekstiili, apteekki ja kukkakauppa palvelevat selkeästi Oulunsalon asiakkaita. Muut erikoisliikkeet toimivat verkkokaupan tukipisteinä ja asiakaskunta haetaan ympäri Suomea. Ravintoloita keskustassa on neljä, lisäksi kirpputorin yhteydessä toimii pieni kahvila. Muut keskustassa toimivat yritykset keskustassa ovat erilaisia hyvinvointipalveluita, jotka palvelevat oulunsalolaisia asiakkaita. Kaupan palveluiden lisäksi osa liiketiloista on toimistokäytössä ja tyhjää liiketilaa on 7 % liiketilan pinta-alasta.



Oulunsalon keskustan kaupallinen rakenne pinta-alalla tarkasteltuna
Lähde: WSP kartoitus 2021

Oulunsalon keskustan ohella kaupan tarjontaa on Lentokentäntien ja Hailuodontien risteyksessä. Alue on työpaikka-alue, mutta alueella on myös palveluita: Shell-liikenneasema, autokauppa ja -alan palveluita, lounasaravintola sekä LVI-palvelu. Vihiluodossa Kempeleen puolella on lisäksi hotelli ja ravintolapalveluita. Alue on toiminnoiltaan varsin hajanainen eikä näyttäydy kaupan alueena.

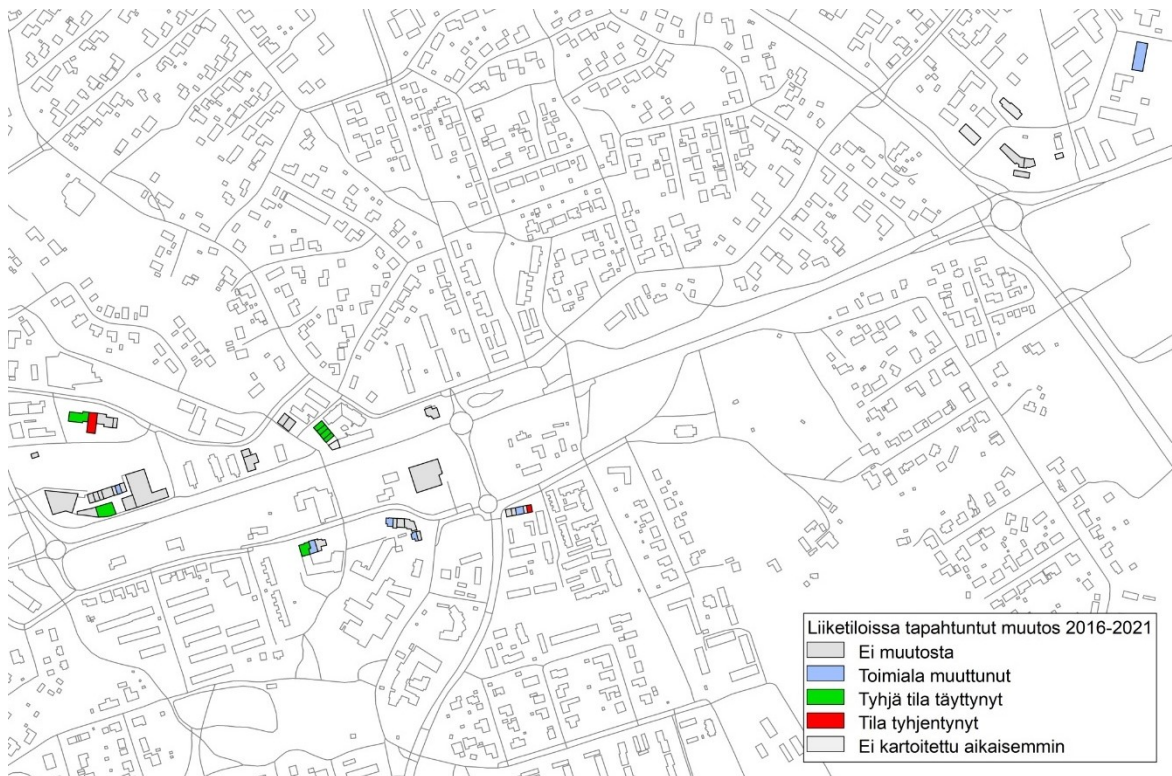
Oulunsalon nykyinen kaupan luonne on vahvasti päivittäistavarakauppaan nojautuva lähipalvelukeskus. Päivittäistavaran tarjontaa on kahdessa supermarketissa ja parissa lähikau-

28.10.2021

passa, mutta tarjonta jää Oulunsalon markkinoiden kokoon nähden vaatimattomaksi. Päivittäistavarakaupan tarjontaa tukee lähipalveluina toimivat erilaiset hyvinvointipalvelut ja pienet ravintolat. Oulunsalon erikoiskauppa on pääosin etämyyntiin keskittyntä liiketoimintaa, oli sitten kyse työvaatteista, urheilutarvikkeista, riistakameroista tai talopaketeista. Tällä hetkellä Oulunsalo ei ole tyypillinen vahva alueensa keskus, koska jo päivittäisasiointia suuntautuu vahvasti kaupunginosan ulkopuolelle. Kokonaisuudessaan kaupan liikepintaa on Oulunsalossa 16 000 kerrosneliometriä.

2.4. Kaupan kehitys Oulunsalossa

Kaupan ja palveluiden rakenne elää jatkuvasti ja rakenteessa tapahtuu koko ajan pieniä muutoksia, kun liikkeet vaihtavat paikkaa, yksittäisiä liikkeitä lopettaa ja tilalle tulee uusia. Vaikka kaupan rakenne elää, kokonaisuus pysyy yleensä pitkän aikaa vakaana. Nykyistä Oulunsalon keskustan kaupallista rakennetta on verrattu viiden vuoden takaiseen eli vuoden 2016 tilanteeseen.

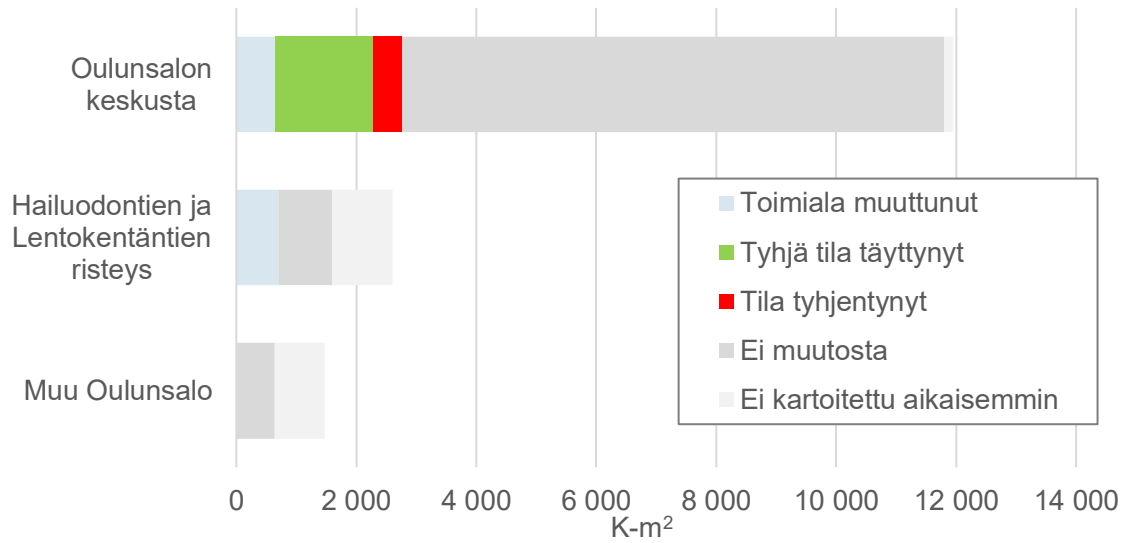


Liiketiloissa tapahtunut muutos keskustassa sekä Lentokentäntien ja Hailuodontien risteysalueella 2016–2021

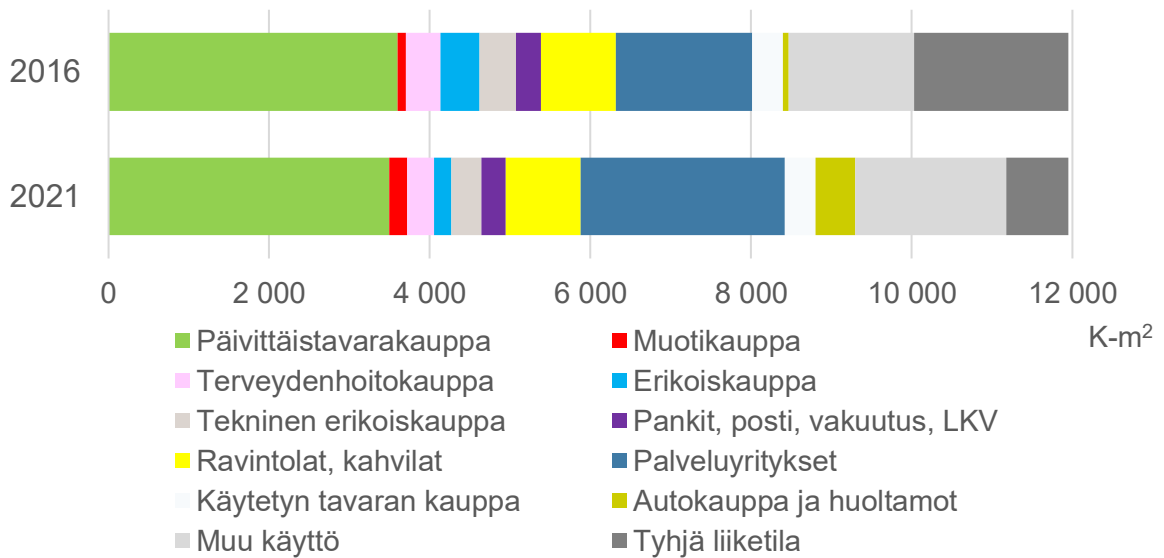
Lähde: WSP kartoitus

Pohjakartta: Maanmittauslaitos 02-2021

28.10.2021



Liiketiloiissa tapahtunut muutos 2016–2021
Lähde: WSP kartoitus



Oulunsalon keskustan kaupallinen rakenne pinta-alalla tarkasteltuna 2016 ja 2021
Lähde: WSP kartoitus

28.10.2021

3. Kaupan markkinoiden kehitys

Edellisessä luvussa tarkasteltiin Oulunsalon ja sen lähialueen markkinoita tarjonnan lähtökohdista. Tässä luvussa markkinoiden kehitystä tarkastellaan kuluttajien kysynnän kannalta, jota kuvataan markkina-alueen ostovoimalla.

Oulunsalon pääasiallinen markkina-alue on Oulunsalon kaupunginosa. Osa paikallisasioinnista hoidetaan Oulunsalossa, mutta Oulunsalosta asioidaan merkittävästi myös läheisissä kaupan keskuksissa Kaakkurissa ja Zeppelinissä. Näihin keskuksiin suuntautuu merkittävästi sekä päivittäisasiointia että muuta asiointia suurten päivittäistavarakaupan myymälöiden sekä monipuolisen muun kaupan tarjonnan takia. Läheisimmät kaupan keskuksat ovat myös helposti saavutettavissa. Asiointisiirtymiä edistää myös se, että päätieyhteys Niemenrannasta ja Oulunsalon pohjoisosista kulkee Hailuodontietä pitkin Oulunsalon keskustan ohi. Oulunsalosta suuntautuu asiointia muun liikkumisen ja asiointitarpeiden mukana myös Oulun keskustaan ja seudun muihin kaupan keskuksiin.

Oulunsalo on lähin hieman suurempi paikalliskeskus myös hailuotolaisille, mutta Hailuodossa on omiakin lähipalveluita. Lisäksi tieyhteys Hailuodon lautalta kulkee hieman Oulunsalon keskustan ohitse, jolloin Oulunsalon nykyiset palvelut eivät helposti tavoita hailuotolaisia. Näin ollen Hailuotoa ei ole laskettu mukaan markkina-alueen ostovoimaan.

3.1. Väestön kehitys

Oulunsalossa on asukkaita tällä hetkellä noin 10.000. Oulun väestösuunnitteen mukaan asukasmäärän arvioidaan kasvavan lähes prosentin vuosivauhdilla. Vuonna 2030 Oulunsalossa arvioidaan olevan asukkaita lähes 10 700 ja vuonna 2040 tasaisella kasvulla laskettuna 11 600.

Väestönkehitys Oulunsalossa

alue	2020	2025	2030	2040*	Kasvu 2020– 2030	%-kasvu 2020– 2030	Vuosi- kasvu
Oulunsalo	9 882	10 194	10 696	11 600	814	8 %	0,8 %
Oulun kaupunki	203 567	212 329	218 532		14 965	7 %	0,7 %

* 2040 laskettu tasaisella kasvulla

Lähde: Tilastokeskus, Oulun kaupunki

Suuri osa oulunsalolaisista asuu pientaloissa. Kerrostalosuutusta on lähinnä Oulunsalon keskustassa. Asuntorakentaminen on painottunut viimeisen kymmenen vuoden aikana Oulunsalossa Niemenrannan alueelle, jossa on edelleen asemakaavoitettuja kasvumahdollisuuksia. Oulunsalossa panostetaan myös keskusta-asumisen kasvuun. Yleissuunnitelmassa keskustaan on osoitettu uutta asumisen kerrosalaa 56.000 m², eli noin 1100 uudelle asukkaalle. Kerrostalorakentamisen kysyntä on kuitenkin vähäistä ja niinpä niiden toteutuminen on hidasta.

28.10.2021

3.2. Ostovoiman kehitys

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, vaikkakin viime vuosina päivittäistavarakaupan kasvu on ollut voimakasta.

2000-luvun alussa vähittäiskaupan myynti ja siihen kohdistuva ostovoima kasvoivat usean prosentin vuosivauhdilla. 2010-luvun vaihteessa kaupan ja ostovoiman kasvu pysähtyi ja ostovoiman taso jäi useaksi vuodeksi vuosikymmenen alun tasolle, mutta viime vuosina on jälleen nähty kaupan kasvua. Pitkällä aikavälillä kulutuksen ennustetaan yhä kasvavan, mutta huomattavasti hitaammin kuin aikaisemmin.

Toimialoitteiset vaihtelut kaupan kehityksessä ovat suuria. Keskimääräistä nopeammin ovat viime vuosina kehittyneet viihde-elektronikka- ja matkapuhelinkauppa, optinen kauppa, apteekkikauppa ja urheilukauppa, kun taas esim. kirja-, muoti- ja tavaratalokaupan myynnit ovat olleet laskussa. Viime vuonna on suurta kasvua ollut päivittäistavarakaupan ohella kotiin ja vapaa-aikaan liittyvässä kaupassa, kuten rauta-, kodinelektronikka-, urheilu- ja puutarhakaupassa sekä osin myös tavaratalokaupassa.

Koska ostovoiman kehitysennuste tehdään pitkälle aikavälille, on ostovoiman kehitys arvoitu varovaisen ennusteen mukaan ottaen huomioon verkkokaupan kasvun ja ostovoiman suuntautumisen vähittäiskaupan tuotteista palvelujen suuntaan. Selvityksessä ostovoiman arvioidaan kasvavan vuoteen 2030 päivittäistavarakaupassa lähes prosentin, erikoiskaupassa ja ravintoloissa noin puolitoista prosenttia vuodessa. Tämän jälkeen ostovoiman kasvun arvioidaan hieman tästä hidastuvan. Mitä pidemmälle ennusteessa mennään, sen epävarmempia ennusteet ovat. Ostovoiman kasvu kuvaa reaalista eli määrällistä kasvua, eli esitetty ostovoimaennuste ei pidä sisällään inflaatiota.

Ostovoiman kehitys Oulunsalossa 2020–2040

toimiala	2020	2030	2040
Päivittäistavarakauppa ja Alko	38	44	50
Erikoiskauppa	27	34	40
Tilaa vaativa kauppa	16	19	23
Vähittäiskauppa yhteensä	80	97	113
Autokauppa ja huoltamot	36	43	50
Ravintolat	8	10	12
Kauppa ja ravintolat yhteensä	124	150	174

Lähde: Santasalo Ky

Ostovoiman kasvu Oulunsalossa pohjautuu kulutuksen kasvuun sekä myös väestönkasvuun. Vuonna 2020 Oulunsalossa on vähittäiskauppaan autokauppaan ja ravintolapalveluihin kohdistuvaa ostovoimaa yhteensä 124 miljoonaa euroa, vuonna 2030 noin 150 milj. euroa ja vuonna 2050 noin 174 milj. euroa.

28.10.2021

3.3. Liiketilatarve Oulunsalossa

Ostovoiman kehityksen pohjalta on laskettu laskennallinen liiketilatarve Oulunsalossa vuosille 2030 ja 2040. Tarve on laskettu ostovoimasta keskimääräisillä myyntitehokkuuksilla, jotka on laskettu vähittäiskaupan myynnin ja liiketilakartoitusten pohjalta.

Käytetty keskimääräinen myyntitehokkuus

Kerrosala = 1,33 * myyntipinta-ala (pt-kauppa 1,4)

toimiala	€/k-m ²	€/my-m ²
Päivittäistavarakauppa ja Alko	5 100	7 100
Erikoiskauppa	2 200	2 900
Ravintolat	2 600	3 500
Tilaa vaativa kauppa	1 500	2 000
Autokauppa	4 900	6 500

Kaupallisten palveluiden liiketilatarpeen on laskettu olevan viidenneksen kaupan tarpeesta. Keskustoissa palvelujen osuus on suurempi kuin kaupan alueilla. Tulevaisuudessa palvelujen osuus tulee kasvamaan, koska ostovoimaa suuntautuu yhä enemmän tuoteostojen sijasta palveluihin. Tällöin kaupan suhteellinen osuus tilatarpeesta tulee olemaan pienempi, mikä näkyy jo nyt keskustoissa ja kauppakeskuksen uusissa konsepteissa.

Liiketilatarve kuvaa sitä, kuinka paljon ostovoiman toteutumiseen myyntinä tarvitaan laskennallisesti myymälätilaa. Laskelma ei kerro suoraan, mihin tämä pinta-alaruokinta kohdistuu. Siihen vaikuttaa alueen oma sekä sen lähialueen kaupallinen tarjonta. Kun kaupan tarjontaa kehitetään, alueelle kohdistuu uutta liiketilakysyntää. Osa Oulunsalon tarpeesta kohdistuu Oulunsaloon ja osa ostovoiman siirtyminä alueen ulkopuolelle mm. Kaakkuriin, Limingantulliin, keskustaan ja verkkokauppaan.

Liiketilatarve esitetään kerrosalana. Kaupan kerrosalan lasketaan olevan 1,33-kertainen myyntipinta-alaan nähden (päivittäistavarakaupassa 1,4-kertainen). Laskelmaan sisältyvät varsinaiset myymälät, jotka ovat asiakkaiden käytössä asiakaspalvelutiloina, sekä myymälätiloihin liittyvät takatilat ja varastot.

Mitoituslaskelmassa on otettu huomioon kaavallinen mitoituskerroin 1,3. Mitoituskerroin parantaa kilpailun edellytyksiä ja tuo laskelmaan joustavuutta konseptien kehittämiseksi. 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.

Laskelmassa ei ole otettu huomioon verkkokaupan vaikutusta tilantarpeeseen. Verkkokauppa sekä paikoin lisää että paikoin vähentää tarvetta. Esimerkiksi päivittäistavarakaupan verkkokauppaa hoidetaan tyypillisesti myymälän kautta, mikä lisää myymälän pinta-alaruokinta. Myös noutopisteet tarvitsevat tilaa. Joillakin toimialoilla myynti on painottunut verkkoon, jolloin myymälöitä tarvitaan vähemmän. Toisaalta taas toimiessaan verkossa myymälä voi laajentaa markkina-alueitaan ja näin kasvattaa myyntiään, jolloin toimija pystyy toimimaan pienemmälläkin paikallisilla markkinoilla. Verkkokaupan vaikutus on kuitenkin otettu huomioon, kun arvioidaan Oulunsaloon kohdistuvaa kaupan mitoitusluvusta 5.1.

28.10.2021

Laskennallinen liiketilatarve on esitetty seuraavassa taulussa. Se kertoo Oulunsalon kaavallisesta kokonaistarpeesta olettaen, että koko tarve suuntautuu Oulunsaloon.

Kaavallinen maksimimitoitus Oulunsalossa
jos koko ostovoima suuntautuu Oulunsaloon

toimiala	2030	2040
Päivittäistavarakauppa ja Alko	11 200	12 700
Erikoiskauppa	18 900	21 800
Ravintolat	4 900	5 700
Muut kaupalliset palvelut	9 400	10 700
Keskustakauppa ja palvelut yhteensä	44 400	50 900
Tilaa vaativa kauppa	16 500	19 000
Autokauppa ja huoltamot	11 200	12 700
Kauppa ja palvelut yhteensä	116 500	133 500

Esitetty kaupan ja palveluiden liiketilatarve on suuntaa antava, koska kaupan ja palveluyritysten erilaiset konseptit tarvitsevat hyvin erikokoisia liiketiloja ja konseptit myös kehittyvät ajan kuluessa. Mitoitustarkastelulla haarukoidaan, kuinka suurta liiketilatarjontaa voidaan alueella kehittää suhteessa ostovoiman kasvuun.

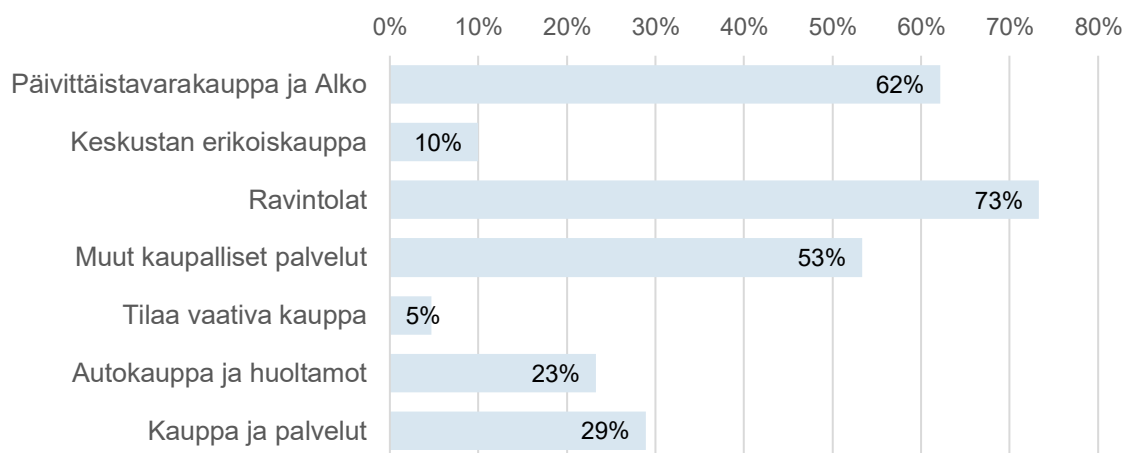


Verkkokauppa kasvattaa postin ja muiden noutopisteiden tilantarpeita kauppojen yhteydessä

28.10.2021

Liiketilatarpeen toteutuminen Oulunsalossa

Markkina-alueen ostovoima ja liiketilatarve ei suuntaudu täysmittaisesti Oulunsaloon, koska lähialueella on muita monipuolisempia kaupan keskuksia. Kun verrataan laskennallista liiketilatarvetta 2020 (ilman kaavallista mitoituskerronta) Oulunsalossa toteutuneeseen kaupan palveluiden pinta-alaan (pl. tyhjät ja muussa käytössä olevat liiketilat), niin toteutuma on vain noin 30 %. Toteutuma kertoo siis Oulunsalon nykyisestä tarjonnasta markkinoilla ja antaa viitteitä siitä, kuinka paljon tulevaisuudessa alueelle voi suuntautua liiketilan lisätarvetta.



Laskennallinen liiketilatarve 2020 verrattuna nykyiseen kaupan pinta-alaan Oulunsalossa

Toteutuminen vaihtelee suuresti toimialoittain. Oulunsalossa vahvoja toimialoja ovat päivittäistavarakauppa ja ravintolapalvelut. Päivittäistavarakaupan tarpeesta 62 % toteutuu Oulunsalossa ja ravintolatarpeesta jopa yli 70 %. Keskustan erikoiskaupan tarjonta Oulunsalossa on hyvin vähäistä, ja pinta-alaa onkin tarpeeseen nähden vain 10 %.



Kauppakeskus Kapteenissa ankkuritoimijoita ovat päivittäistavarakauppa, kirjasto ja apteekki

28.10.2021

4. Kaupan kehittämisen lähtökohdat

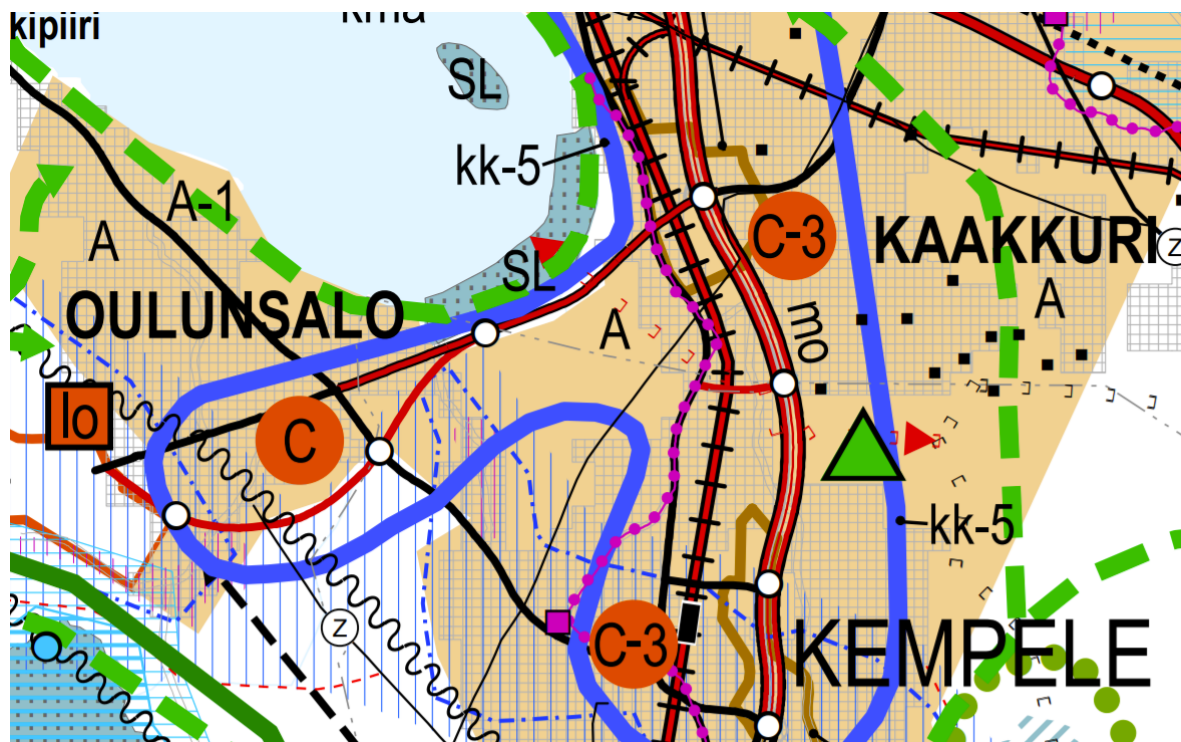
Kaupan kehitykseen ja kehitysvaihtoehtojen valintaan Oulunsalossa vaikuttavat Oulun yhdyskuntarakenteen strategiset kehittämistavoitteet sekä maakuntakaavan kaupan ratkaisu ja Uuden Oulun yleiskaavan palveluverkko. Lisäksi tässä luvussa kuvataan voimassa olevan Keskeisten alueiden osayleiskaavan 2030 periaateratkaisuja Oulunsalon kaupan kehitykseen näkökulmasta.

Kaupan kehitykseen vaikuttavat myös kaupan trendit ja toimijoiden näkemykset ja kiinnostus Oulunsaloa kohtaan.

4.1. Oulunsalon kaavatilanne ja Oulun yhdyskuntarakenteen strategiset kehittämistavoitteet

Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaava

Kaupan palveluverkkoa maakunnassa ohjataan 1. vaihemaakuntakaavassa. Maakuntakaavassa Oulunsalo on osoitettu keskustatoimintojen alueen kohdemerkinnällä (C). Merkinnällä osoitetaan kaupunkikeskusten ja kaupunkiseudun kuntakeskusten ydinalue, johon sijoittuu keskustahakuisia palveluja sekä asumista. Kohdemerkinnällä osoitetun keskustatoimintojen alueen sijainti ja laajuus on määriteltävä yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa siten, että alue muodostaa toiminnallisesti yhtenäisen keskustahakuisiin toimintoihin painottuvan kokonaisuuden.



Ote voimassa olevasta Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavan yhdistelmäkartasta 25.1.2021

Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa ja kaavoituksessa tulee kiinnittää erityistä huomiota ydinkeskustan rajautumiseen muuhun taajamaan nähden, alueelle sijoittuvien toimintojen määrittelyyn, liikennejärjestelyihin sekä keskusta-alueen taajamakuvaan. Alueiden käytön suunnittelussa ja rakentamisessa on varmistettava, että alueella sijaitsevien kulttuu-

28.10.2021

riympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeiden kohteiden kulttuuri- ja luonnonperintöarvot säilyvät. Alueelle saa sijoittaa merkitykseltään seudullisia vähittäiskaupan suuryksiköitä.

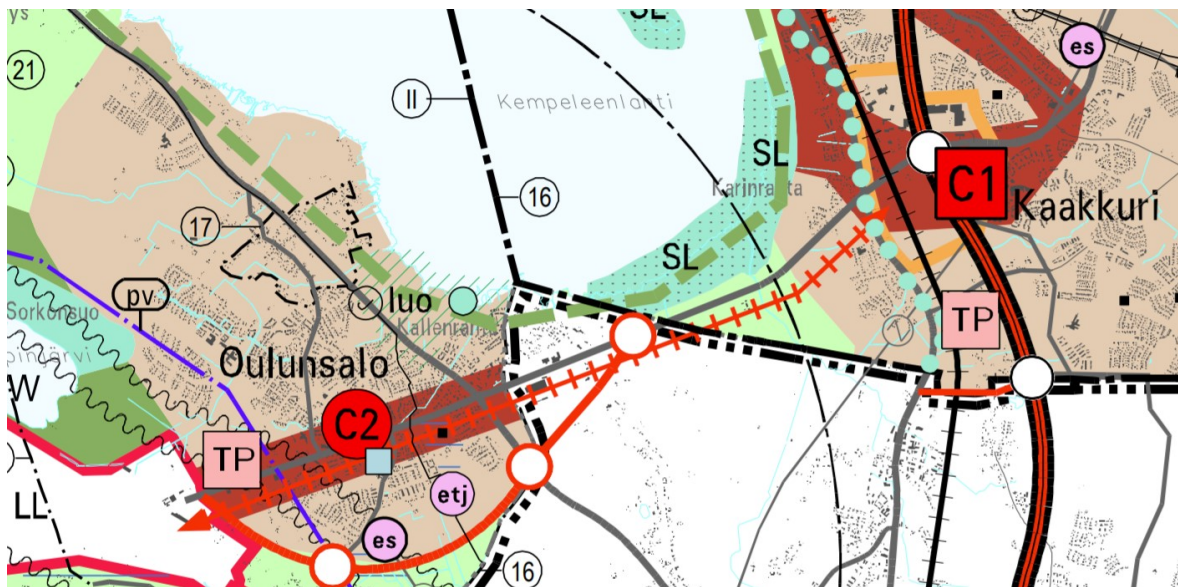
Uuden Oulun yleiskaava

Uuden Oulun yleiskaava on hyväksytty 2016 ja siinä on kuvattu monikuntaliitoksessa muodostuneen Oulun yhdyskuntarakenteen kokonaistavoitteita myös Oulunsalon osalta. Uuden Oulun yleiskaava ei ole kuitenkaan voimassa Oulunsalon keskeisten alueiden osayleiskaavan alueella.

Uuden Oulun yleiskaavassa on esitetty keskusverkko, joka perustuu viisitasoiseen keskusluokitukseen. Eritasoiset keskuksat eroavat toisistaan palveluiden, väestöpohjan ja vaikutusalueen suhteen. Keskustatoimintojen alueet ovat maakunnan ja kaupungin tai sen osan alueen toiminnallisia keskuksia, joissa sijaitsee vähittäiskauppaa, julkisia ja muita keskuksatahakuisia palveluita, sekä asuntoja ja työpaikkoja.

Oulunsalo sisältyy yleiskaavakarttaan 1, jossa keskuksat on esitetty kohdemerkinnöin. Oulunsalo on osoitettu suureksi paikalliskeskuksaksi (C2) ja läheinen Kaakkuri aluekeskuksaksi.

Suuria paikalliskeskuksia kehitetään ympäröivien suuralueiden mittakaavaltaan ja rakenteeltaan pikkukaupunkimaisina keskuksina. Niille on osoitettu keskuskohtaiset suunnittelu-suositukset, joilla ohjataan niiden kehittämistä paikallisia ominaispiirteitä ja vahvuuksia korostaen. C2-keskusten alueille jää voimaan tuoreet ja riittävän ajantasaiset osayleiskaavat, Oulunsalossa Keskeisten alueiden yleiskaava 2030.



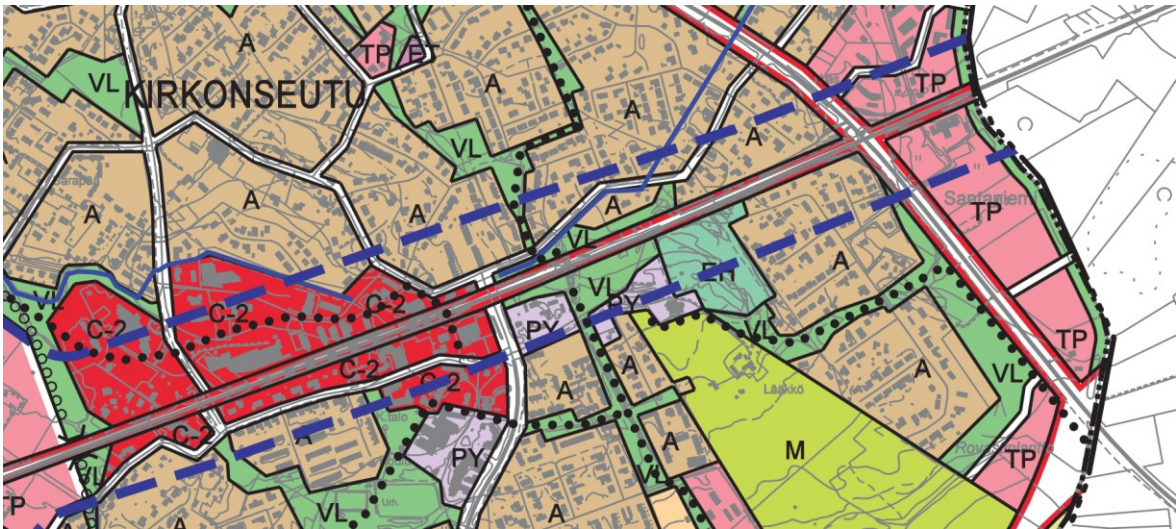
Ote Uuden Oulun yleiskaavasta, kartta 1

Oulunsalo, Keskeisten alueiden yleiskaava 2030

Keskeisten alueiden yleiskaava on tullut voimaan, kun Oulunsalo oli vielä oma kuntansa. Keskeisten alueiden yleiskaavassa Oulunsalon keskusta on osoitettu keskustatoimintojen alueeksi (C-2). Alue on kuntakeskus, joka on tarkoitettu pääasiassa kuntalaisten käyttämille palveluille, keskustaan sopiville työpaikoille ja keskusta-asumiselle. Alueelle voi sijoittaa

28.10.2021

MRL 114 §:n mukaisen vähittäiskaupan suuryksikön. Lentokentätien ja Hailuodontien ris-teysalue on osoitettu työpaikka-alueeksi (TP). Alue on tarkoitettu vähän tilaa vaativaa, ympäristöhäiriötä aiheuttamatonta palvelu- ja työpaikkatoimintaa varten. Alue sisältää myös työpaikkatoiminnalle tarpeelliset palvelut, alueen sisäiset liikenneväylät, pysäköinti- ja virkistysalueet.



Ote Oulunsalon Keskeisten alueiden yleiskaavasta 2030, kartta 1

Oulunsalon osayleiskaava

Nykytilanteessa Oulunsalon yleiskaavatilanne on hajanainen. Yleiskaavojen seuranta valmistui huhtikuussa 2020. Seurantatyössä tarkasteltiin Oulunsalon keskeisten alueiden osayleiskaavan toteutumista sekä sen päivittämistarvetta. Oulunsalon yhdyskuntarakenteen kehittämisen lähtökohtien uudelleen arviointi, lentoasemayhteyksien kehittämistä koskevat valinnat, lentoaseman päivittyneet melualueet sekä Lentokenttäkaupungin profilointi on luontevinta toteuttaa päivittämällä Oulunsalon voimassa olevaa osayleiskaavaa.

Oulunsalossa on nyt vireillä osayleiskaava, jonka alustava suunnittelualaue on koko Oulunsalon niemen alue lukuun ottamatta Merialueen osayleiskaavan aluetta Riutunkarissa ja sen lähialueilla. Osayleiskaavan tavoitteena on ohjata Oulunsalon yhdyskuntarakenteen kehittymistä Oulun kaupunkistrategian mukaan kestävästi. Osayleiskaavan tavoitevuosi on 2050. Tämä kaupan selvitys laaditaan vireillä olevan osayleiskaavan taustaselvitykseksi.

Oulun yhdyskuntarakenteen strategiset kehittämistavoitteet

Oulussa on luotu kaupunkistrategia vuodelle 2026 (kaupunginvaltuusto 26.2.2018). Strategian teemana on Valovoimainen Oulu. Yhtenä osatekijänä strategiassa on elinvoimainen Oulu ja kestävyys. ”Kasvamme kestävästi. Tiivistämme kaupunkirakennetta ja edistämme ympäristöystävällistä liikkumista. Olemme hiilineutraali kaupunki v. 2040.” Tavoitteena on mm. kestävien liikkumismuotojen suhteellisen osuuden kasvu 50 prosenttiin.

28.10.2021

Voimassa olevien yleiskaavojen ja yhdyskuntarakenteen strategisten kehitystavoitteen lähtökohdat Oulunsalon kehittämiseksi.

Oulunsalo on paikalliskeskustasoinen keskus, jossa kaupan palvelut kohdistuvat oman suuralueen/lähialueen asukkaille. Kaupan palvelutarjonta on lähtökohtaisesti suppeampaa kuin aluekeskuksissa ja osa asioinnista suuntautuu paikalliskeskuksen ulkopuolelle. Paikalliskeskuksen alueella ei ole tarkoituksenmukaista kehittää sellaisia kauppapaikkoja, jotka houkuttelevat asiointia oma lähialueensa ulkopuolelta.

Oulunsalon kaupan palveluita on kehitetty voimassa olevan yleiskaavan mukaisesti. Tavoitteena on, että kaupan palvelut keskittyvät keskustaan ja työpaikka-alueille ei osoiteta päivittäistavarakaupan myymälöitä. Keskustan kaupallinen kehitys on viime vuosina ollut kuitenkin vaisua ja toimijat ovat osoittaneet kiinnostusta erityisesti Lentokentäntien ja Hailuodontien risteysaluetta kohtaan.

Strategiassa esitetty kestävä liikunnan edistäminen merkitsee kaupan kehityksessä sitä, että myymälät tulisi pyrkiä osoittamaan sellaisiin sijaintipaikkoihin, joissa ne ovat helposti saavutettavissa kävellen, pyörällä tai joukkoliikenteellä. Koska kaupassa asioidaan joka tapauksessa hyvin usein autolla, kestävä liikunnan edistäminen voi tarkoittaa sitä, että saadaan myymälät mahdollisimman lähelle asukkaita, jotta asiointimatkat kauempana oleviin kauppapaikkoihin vähenevät.

4.2. Kaupan palveluiden yleiset kehityssuunnat Oulunsalon tyypisissä keskuksissa

Kaupan ja palveluiden kehittäminen perustuu kysynnän kehitykseen ja tarjonnan mahdollistamiseen sekä kaupunkirakenteen ja kaupan toimintaympäristön kehitykseen. Kaupan ja palveluiden sijoittumiseen vaikuttavat myös kaupan ja palveluiden trendit ja konseptit, jotka optimoivat sen hetkistä markkinatilannetta.

Päivittäistavarakaupan kehityksessä yleinen pitkän ajan suuntaus on ollut myymäläverkon harveneminen ja myymäläkoon kasvu. Kaupan käytössä oleva kokonaisliikepinta-ala on kasvanut samaan aikaan kun myymälämäärä on vähentynyt. Myymälöiden yksikkökoon kasvuun ovat vaikuttaneet tuotelajitelmien ja -valikoimien voimakas kasvu ja asiakaskysynnän kohdistuminen suuriin myymälöihin. Viime vuosina myymäläverkon supistuminen on kasvavilla seuduilla kuitenkin pysähtynyt ja uusia myymälöitä rakennetaan alueille, joissa väestön määrä kasvaa. Oulunsaloonkin on rakentunut uusi lähikauppa Niemenrantaan.



Pienet K-marketit ovat uudistaneet myymäläkonseptiaan ja ovat kooltaan paikoin aikaisempia lähikauppoja suurempia

28.10.2021

Päivittäistavarakaupan verkon kehittämisen painopiste on suurissa supermarketeissa, joita rakennetaan hyvin saavutettavissa oleviin paikkoihin. Lähikauppojen konsepteja kehitetään tiiviillä keskusta- ja asuinalueilla entistä suurempina yksikköinä, mutta myös pienet delikau-pat ja etniset päivittäistavarakaupat ovat kasvattaneet suosiotaan. Kaupan aukiolorajoitusten poistuttua pieniä päivittäistavarakaupan myymälöitä voidaan laajentaa valikoimatarpeiden pohjalta myymäläkantaa uudistettaessa. **Uusia hypermarketteja** rakennetaan aikaisempaa harvemmin ja ne ovat myös tyyppillisesti pienempiä kuin huippuvuosina valmistuneet hypermarketit. Hypermarketteja rakennetaan nykyisin vain kaupunkikeskuksiin ja aluekeskuksiin, sen sijaan Oulunsalon tyyppisessä paikalliskeskuksessa ei ole riittävästi kysyntää hypermarketille.

Vähittäiskaupan myymälöiden keskittyminen on vallitseva kehityskuva, mikä tukee kaupan ja palveluiden toimintaedellytyksiä. Kauppa keskittyy kaupunki- ja kuntakeskustoihin, kauppakeskuksiin sekä keskustojen ulkopuolisiin kauppakeskitymiin. Erikoiskauppa hakeutuu lähelle toisiaan vahvistaakseen markkinoita ja vetovoimaa. Pienimmissä kaupan keskitymissä on paikallis- ja lähipalveluita, eikä niissä ole suurta kysyntää erikoiskaupoille.

Kaupunki- ja kuntakeskustoissa sekä kauppakeskuksissa on viime aikoina näkynyt palvelujen ja erityisesti ravintola-, kahvila- ja vapaa-ajan sekä hyvinvointipalvelujen kasvu. Sen sijaan muotikaupan ja muun erikoiskaupan määrä on vähentynyt. Keskustoihin rakentuu myös uuden tyyppisiä **palvelukeskuksia**, joissa kaupan määrä on nykyisiä kauppakeskuksia pienempi ja keskukseen sijoittuu myös julkisia palveluita.



Kauppakeskuksiin sijoittuu enenemässä määrin erilaisia palveluita kauppojen rinnalle

Kaupan kehitykseen vaikuttaa **verkkokauppa**. Se on kasvanut nopeasti erityisesti informaatiotuotteiden ja aineettomien hyödykkeiden kuten esimerkiksi matkalippujen, tapahtumalippujen, erilaisten tietokone- ja mobiilipelien sekä rahapelien kaupassa, jossa tuote liikkuu tiedonvälityksellä eikä tuotetta tarvitse erikseen hakea esimerkiksi postista. Verkkokaupan arvosta noin puolet tulee tavaraostoista. Suosituimmat vähittäiskaupan tuoteryhmät verkkokaupassa ovat viihde-elektroniikka ja tietotekniikka, pukeutuminen sekä moottoriajoneuvot ja veneet.

Päivittäistavarakaupan verkkokauppaa on viime vuosina aktiivisesti kehitetty, ja sen suosio on voimakkaassa kasvussa, mutta osuus koko myynnistä on vielä pientä, pari prosenttia

28.10.2021

vuonna 2020. Verkkokauppaa kehitetään tällä hetkellä pääosin myymälöiden rinnalla ja palveluna. Itsenäisiä verkkokaupan toimijoita on vielä vähän ja niiden markkinat ovat vielä hyvin pienet. Päivittäistavarakaupan toimijat kehittävät voimakkaasti myös myymäläverkkoaan, koska myymälöille on edelleen kysyntää. Myymälät toimivat myös verkkokaupan kestäily- ja noutopaikkoina.



Useassa lähikaupassa toimii nykyään verkkokaupan noutopiste

Verkkokauppa ei ole vain itsenäinen kaupan muoto, vaan se on osa monikanavaista kaupan palvelukenttää. Monikanavaiset toimijat hyödyntävät toiminnassaan useita asiointi-, myynti- ja palvelukanavia, minkä nähdään olevan edellytys menestyvälle kaupan liiketoiminnalle. Toimivaan monikanavaiseseen toimintaympäristöön kuuluvat kaupan alalla mm. myymälät, verkkokauppa, sosiaalinen media, perinteinen media, mobiilisovellukset, keskusteluryhmät sekä asiakaspalvelu.

Koska ihmiset odottavat kaupalta ja asiointilta elämyksiä ja viihdettä, tarvitaan myymälöitä ja palveluita edelleen myös tulevaisuudessa. Nettikauppa tuo asiakkaita myös kauppoihin noutamaan verkosta tilattuja tuotteita. Verkko-ostamisen kasvu tarjoaa osalle kaupan toimijoista mahdollisuuden vähentää myymälämäärää tai pienentää myymäläkokoja. Toisaalta toimiva monikanavaisuus voi edellyttää kivijalkamyymälöiden perustamista ja voi edesauttaa toimijoita avaamaan myymälöitä uusissa paikoissa, joita ne eivät aiemmin olisi harkineetkaan. Verkkokaupan kasvu lisää myös noutopaikkojen kysyntää. Paikalliskeskus voi hyötyä kasvavasta verkkokaupasta laajemman markkinapotentiaalin takia, mikä näkyy jo nyt Oulunsalon kaupan tarjonnassa.

Monikanavaisessa kaupassa sijainnilla on hyvin suuri merkitys, niin verkossa kuin kivijallassakin. Keskustojen parhaiden kauppakatujen ja suurten kauppakeskusten aseman ei uskota olevan uhattuna verkkokaupan kasvusta huolimatta. Kaupan arvioidaan tarvitsevan edelleen laadukkaita tiloja hyvillä sijainneilla mm. brändin tunnettavuuden edistämiseksi ja kontaktipinnan ylläpitämiseksi ostoprosessin eri vaiheissa. Myös palvelupainotteiset kaupan toimijat ovat hiljalleen lisänneet toimintaansa keskustoissa. Keskustakatujen liiketilöiden ennustetaankin muuttuvan entistä enemmän erilaisiksi palveluita tarjoaviksi myymälätiloiksi.

4.3. Toimijoiden näkemykset

Selvityksen yhteydessä haastateltiin Oulunsalon nykyisiä kaupan toimijoita sekä myös potentiaalisia uusia kaupan toimijoita. Haastattelut on tehty luottamuksella, eikä niitä tässä sellaisenaan raportoida. Haastateltavien näkemyksistä saatiin hyvä kokonaiskuva, mitkä asiat myymäläverkon kehittämisestä ovat tärkeitä kaupan toimijoille. Tässä on koottu yleinen yhteenveto haastateltavien näkemyksistä.

28.10.2021

Oulunsalon rakenne on hyvin pientalopainotteinen. Palveluissa kuljetaan pääasiassa autolla, joten autosaavutettavuus on kaupalle erittäin tärkeää. Oulunsalosta on paljon ostovoiman siirtymää, erityisesti Kaakkurin suuntaan, mutta myös Limingantulliin ja Zeppelinisiin myymälöihin. Sen sijaan Kempeleen keskustassa asioidaan vähemmän.

Oulunsalon keskustaan on vaikea synnyttää ns. oikeaa kaupunkikeskustaa ja keskustaan on vaikea saada erikoiskauppaa. Lentokentäntie jakaa keskustan kahtia ja keskustaa on siksi aina ollut epämääräinen. Toiveessa olisi yhtenäinen keskusta ja luontevaa olisi kehittää Kapteenin aluetta keskusta-alueena. Keskustan kehittäminen edellyttää yhteistyötä. Julkisten palveluiden merkitys keskustassa on suuri ja niiden säilyminen Oulunsalossa on tärkeää myös kaupan kannalta.

Toimijoiden näkemykset Lentokentäntien ja Hailuodontien risteysalueesta kauppapaikkana vaihtelevat. Risteysalue palvelisi hyvin Oulunsalon pohjoisosia sekä myös hailuotolaisia. Sen koetaan olevan paras uuden päivittäistavarakaupan kauppapaikka, koska se on saavutettavuuden kannalta paras. Tässäkin sijainnissa päivittäistavarakauppa palvelisi pääosin vain oulunsalolaisia, ja suuren päivittäistavarakaupan mahdollistaminen alueelle vähentäisi ostovoiman siirtymiä. Toisaalta toimijoilla on vahva halu, että kaupunki panostaa keskustaan ja edistää sen kehittämistä. Uudet toimijat ovat enemmän kiinnostuneita Lentokentäntien ja Hailuodontien risteysalueesta, kun taas keskustan nykyiset toimijat näkevät keskustan kehittämisen kaikkia hyödyntävänä ratkaisuna.

Lentokentän aluetta ei nähdä luontevana kaupan kehittämisen sijaintina. Lentokenttä palvelee lentomatrustajia, mutta paikallisten asukkaiden houkuttelemista lentokentälle asioimaan ei nähdä realistisena.



Lentokentäntien ja Hailuodontien risteysalue kiinnostaa uusia kaupan toimijoita hyvän saavutettavuuden johdosta

28.10.2021

5. Kaupan palveluverkon kehittämisen vaihtoehdot

Kaupan palveluverkon kehittämiseen Oulunsalossa on useita erilaista näkökulmaa. **Kaupunkisuunnittelun näkökulman** lähtökohtana on olemassa olevan keskustan kehittämisen kaupallisten palveluiden keskittymänä, jota tukevat asumisen keskittymiin sijoittuvat lähipalvelut. Tavoitteena on eheän kaupunkirakenteen vahvistaminen, kestävän liikkumisen edistäminen ja palveluiden hyvä saavutettavuus.

Kaupan toimijoilla on taas kaksi hyvin erilaista näkemystä palveluverkon kehittämisestä. **Alueella nykyisin toimivat kaupat ja kiinteistön omistajat** näkevät vahvasti nykyisen verkon täydentämisen olevan se kehittämisen vaihtoehto, joka parhaiten tukee ja vahvistaa nykyistä palveluverkkoa. Tämä näkemys tukee vahvasti kaupunkisuunnittelun näkökulmaa, jossa kehittämisen lähtökohtana on tiivis kaupunkirakenne ja olemassa oleva palveluverkko.

Ne kaupan toimijat, jotka ovat hakeutumassa Oulunsaloon, lähtevät siitä, että palveluverkon kehittämisen lähtökohtana on kauppapaikan hyvä saavutettavuus. Tavoitteena on optimoida tulevan liikepaikan sijainti, jossa tavoitetaan mahdollisimman helposti mahdollisimman laaja asiakasjoukko. Palveluverkon sisäinen toimivuus ja vuorovaikutus on palveluverkon kehittämisen näkökulmasta toissijainen tavoite eikä yksittäisen toimijan ole tarve omassa toiminnassaan miettiä koko verkon toimivuutta.

Asukas haluaa mahdollisimman monipuolisen palvelutarjonnan lähellä kotiaan. Lähipalveluita arvostetaan, mutta kuitenkin asioidaan useimmiten autolla kauempana olevassa monipuolisessa palvelukeskittymässä. Kysymykseksi nousee, mikä on riittävä palvelutaso asiomaan lähipalvelukeskittymässä, jolloin minimoidaan asiointimatkat autolla ja säilytetään monipuolinen lähitarjonta.

Jotta voidaan kehittää palveluverkosta toimiva, niin on sovittava yhteen erilaiset näkökulmat kaupunkisuunnittelun, olemassa olevien toimijoiden ja tulevien toimijoiden näkökulmat sekä asukasnäkökulma.

5.1. Kaupan mitoitus

Luvussa 3.3. on esitetty liiketilan laskennallinen lisätarve Oulunsalossa, jos koko alueen ostovoima suuntautuisi Oulunsaloon. Alueen asukkaiden asiointista kuteinkin vain osa suuntautuu Oulunsalon kaupan palveluihin.

Tällä hetkellä Oulunsalon laskennallisesta keskustakaupan ja palveluiden (päivittäistavara-kauppa, erikoiskauppa, ravintolat ja kaupalliset palvelut) liiketilatarpeesta vain noin 40 % toteutuu Oulunsalossa. Päivittäistavara-kaupan tarpeesta 62 % toteutuu Oulunsalossa ja ravintolatarpeesta jopa yli 70 %. Keskustan erikoiskaupan tarjonta Oulunsalossa on hyvin vähäistä, toteuma on vain 10 %. Oulunsaloo voidaankin luonnehtia arjen palveluiden keskustaksi, jollaisena sitä on jatkossakin realistista kehittää. Ei siis ole realismia tavoitella ostovoiman ja myynnin tasapainoa koko vähittäiskaupan paletissa.

Kaupan mitoituksen osalta on kuitenkin hyvä tavoitella ostovoiman tavoitettavuuden kasvua. Tavoitteena on siis Oulunsalon palvelutarjonnan kehittäminen ja ostovoiman negatiivisten siirtymien pieneneminen.

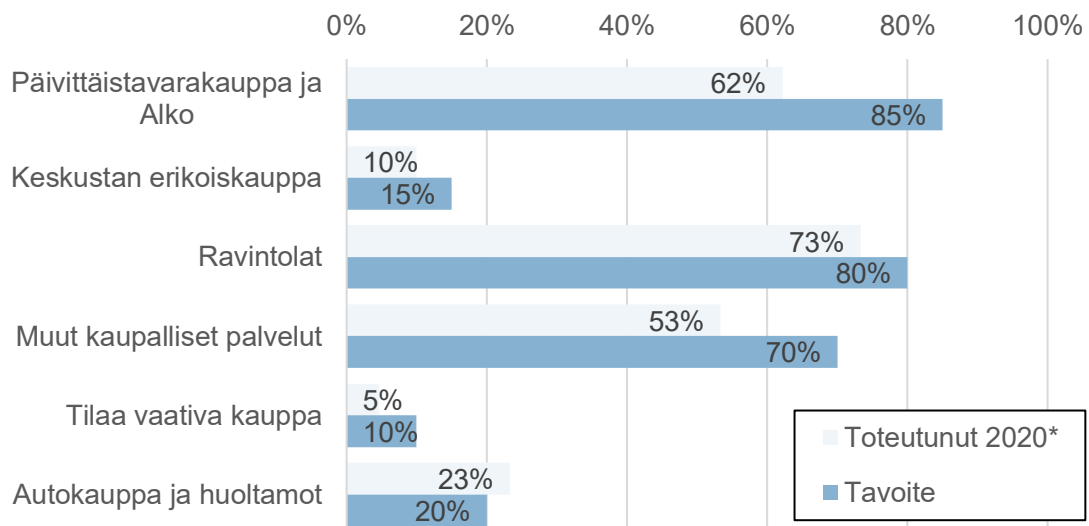
Arjen palvelukeskuksessa on kysyntää eniten paikallis- ja lähipalveluille eli päivittäistavara-kaupalle, kahviloille ja ravintoloille sekä hyvinvointipalveluille. Sen sijaan erikoiskaupan os-

28.10.2021

tovoimaa suuntautuu pääosin monipuolisiin keskittyimiin eli keskustaan ja kauppakeskukseen. Arjen palvelukeskukseen voi sijoittua kuitenkin myös jonkin verran erikoiskauppaa, tyypillisimmin terveyskauppaa ja vapaa-ajan kauppaa (esim. apteekit, optikot, matkapuhelinmyymälät, kukkakaupat, pyöräkaupat) sekä hyvin erikoistuneita myymälöitä, joiden markkinat pohjautuvat laajaan asiakaspiiriin sekä verkkokauppaan.

Oulunsalossa päivittäistavarakaupan kohtuullinen liiketilatarjonnan tavoitetaso voi hyvinkin olla 85 %. Sataan prosenttiin on vaikea päästä, koska monipuoliset hypermarketit vetävät päivittäistavarakaupan asiointia muun asioinnin yhteydessä.

Erikoiskaupan ja ravintoloiden osalta pyritään hieman nykyistä parempaan tavoitettavuuden tasoon. Kaupalliset palvelut ovat päivittäistavarakaupan ohella tyypillisiä arjen palvelukeskuksen vetovoimatekijöitä. Näin ollen kaupallisten palveluiden tarjontaa on alueella luonteva kehittää, ja pyrkiä parantamaan liiketilatarjonnan vastaavuutta tarpeeseen nähden. Oheisessa kuvassa on esitetty nykyinen liiketilanto toteuma verrattuna liiketilatarpeeseen sekä tulevaisuuden tavoitetaso, johon kaupan mitoitus Oulunsalossa perustuu.



Oulunsalossa toteutunut liiketilatarve 2020 ja tavoite

* Laskennallinen tarve 2020/toteutuneet liiketilat 2021

Tavoitetason saavuttamiseksi Oulunsaloon suunnattu kaupan ja palveluiden mitoitus on yhteensä noin 22.000 k-m² vuosiin 2030/2040. Tämä tarkoittaa liiketilanto kasvua yhteensä 9000 kerrosneliömetrillä.

Tätä voidaan pitää lähtökohtana Oulunsalon kaupan palveluiden kehittämiseksi ja realistiselle kaupan mitoitukselle, jos kaupallinen kehitys alueella etenee. Toteutuminen riippuu pitkälti kiinnostuneista toimijoista sekä heidän myymäläkonsepteistaan ja liiketilanto kokotarpeesta. Voidaan myös todeta, että kehitys edistää kehitystä. Yhden vetovoimaisen toimijan myötä saattaa löytyä uutta kiinnostusta muilta toimijoilta. Jos uusia toimijoita kiinnostavia kauppapaikkoja ei ole tarjolla, liiketilanto kasvu ei toteudu.

28.10.2021

Oulunsaloon suunnattu kaupan mitoitus 2030/2040

toimiala	mitoitus	liiketilän kasvu
	k-m ²	k-m ²
Päivittäistavarakauppa ja Alko	8 000	3 400
Erikoiskauppa	2 400	1 200
Ravintolat	3 300	1 100
Kaupalliset palvelut	5 400	2 200
Tilaa vaativa kauppa	1 400	900
Autokauppa	1 900	200
Kauppa ja palvelut	22 400	9 000

Päivittäistavarakaupan mitoitusavoitteen toteutumisen edellytyksenä on uuden supermarketin sijoittuminen Oulunsaloon. Päivittäistavarakaupan kehityksessä hyvä lähtökohta on myös nykyisten markettien kehittäminen, tarjonta paranee, mutta kehittämisellä ei kuitenkaan yllätä tavoitemitoituksen mukaiseen liiketilän kasvuun. Hypermarketille ei Oulunsalossa ole asukasmäärän ja ostovoiman näkökulmasta toimintaedellytyksiä.

Erikoiskaupassa liiketilän kasvu toteutuisi herkimmin, jos Oulunsaloon saataisiin laajan tavaravalikoiman myymälä. Tällöin liiketilän kasvu olisi jopa tätä tavoitetta suurempi. Muutoin erikoiskaupan tarjonnan parantaminen kohdistuu lähinnä pieniin verkkokaupan toimijoihin, mutta kokonaisuudessaan niiden kautta tarjonnan parantaminen jää vähäiseksi.

Ravintolapalveluiden kehittämisen edellytyksenä on ravintola- ja kahvilavalmiudella olevien liiketilöiden tarjonnan kasvu. Muita kaupallisia palveluita voi sijoittua hyvinkin erilaisiin liiketilöihin esimerkiksi asuintalojen kivijalkoihin ja erillisiin toimitilarakennuksiin. Suurin tilatarve on pienille liiketilöille, mutta esim. kuntosalit ja erilaiset terveystilat voivat käyttää hyvin erikokoisia tiloja.

Suuri merkitys päivittäistavarakaupan kehitykselle samoin kuin laajan tavaravalikoiman kaupan sijoittumiselle Oulunsaloon on läheisten kaupan alueiden Kaakkurin, Limingantullin ja Zeppelinin monipuolinen tarjonta. Toimijoiden olemassa olevat ja suunnitellut uudet myymälät näillä alueilla pystyvät jo osin vastaamaan oulunsalolaisten kysyntään, vaikka eivät Oulunsaloon ole sijoittuneetkaan, jolloin uuden myymälän perustaminen ei välttämättä ole heidän myymäläverkkonsa kehittämisen prioriteetti.

28.10.2021

5.2. Kaupan sijoittumisen vaihtoehdot

Palveluverkon suunnittelussa kaupan sijoittuminen on keskeistä. Kaupallisten palveluiden sijainnilla on ratkaiseva merkitys sille, miten ne toimivat ja menestyvät. Sijainnin toimivuudessa merkitsee se, miten helposti ja luontevasti alueen asukkaat voivat hyödyntää palveluita tai useamman palvelun muodostamaa palveluketjua.

Pienimuotoinen kauppa ja palvelut sijoittuvat luontevasti asumisen yhteyteen keskustan tiiviille ydinalueelle. Suurilla kaupan yksiköillä on merkittävä vaikutus keskuksen vetovoimaan ja erityisesti suuret supermarketit ohjaavat arjen asiointia. Näin ollen niiden merkitys palveluverkossa ja asiointissa on suuri.

Suurten kaupan yksiköiden sijoittumisessa toimijoiden kriteerinä on tontin koko ja rakentamismahdollisuudet. Liiketoiminnan näkökulmasta erittäin merkittävää on myös liikepaikan näkyvyys ja saavutettavuus autolla. Liikenteellinen sijainti korostuu erityisesti uusien toimipisteiden sijoittamisessa. Myös kilpailutilanteella on vaikutusta, liikepaikka ei saa olla huonompi kuin kilpailijalla ja toisaalta voidaanko sijainnilla saavuttaa jotakin kilpailuetua. Sijainnilla kilpaillaan myös saman ryhmittymän muiden myymälöiden kanssa, sillä paras sijainti saavuttaa suurimman asiakasvirran.

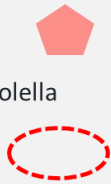
Tällä hetkellä Oulunsalon palveluverkko muodostuu keskustan kahdesta ydinalueesta sekä Lentokentäntien ja Hailuodontien risteysalueen kaupan palveluista. Supermarketit ovat keskittyneet keskustaan ja risteysalueella on lähinnä liikennettä ja yritystoimintaa palvelee kauppaa.

Kaupan kehittämisen potentiaalia Oulunsalossa on sekä keskustassa että Lentokentäntien ja Hailuodontien risteysalueella. Muiden alueiden kehittämistä kaupan palveluiden sijaintipaikkana ei nähdä luontevana tapana kehittää palveluverkkoa. Yksittäisiä palveluita sijoituu asumisen ja yritystoiminnan yhteyteen, mutta niillä ei ole koko palveluverkon kannalta suurta merkitystä.

Kehittämisen periaatevaihtoehdot

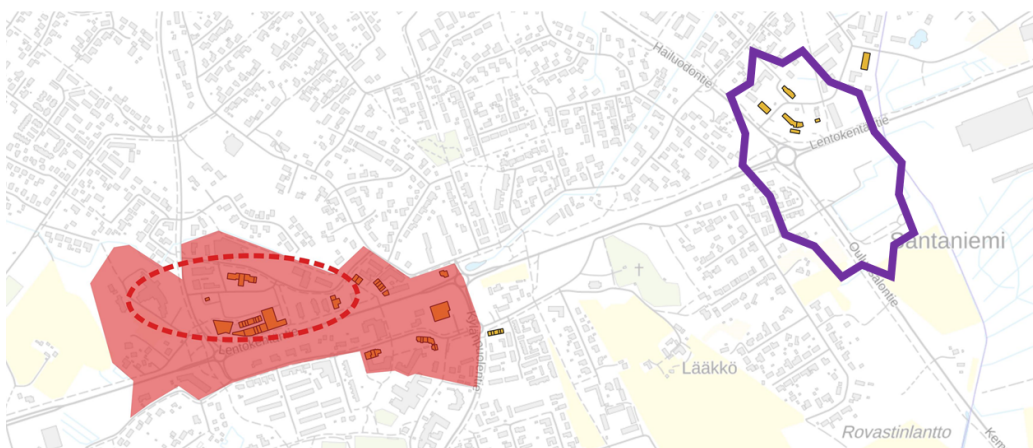
Keskustaa kehitetään

1. nykyisen keskusta-alueen laajuudella
2. Lentokentäntien pohjoispuolella Kapteenin ympäristössä



Lentokentäntien ja Hailuodontien risteysalueella

1. sallitaan suuria päivittäistavarakaupan myymälöitä
2. ei sallita suuria päivittäistavarakaupan myymälöitä



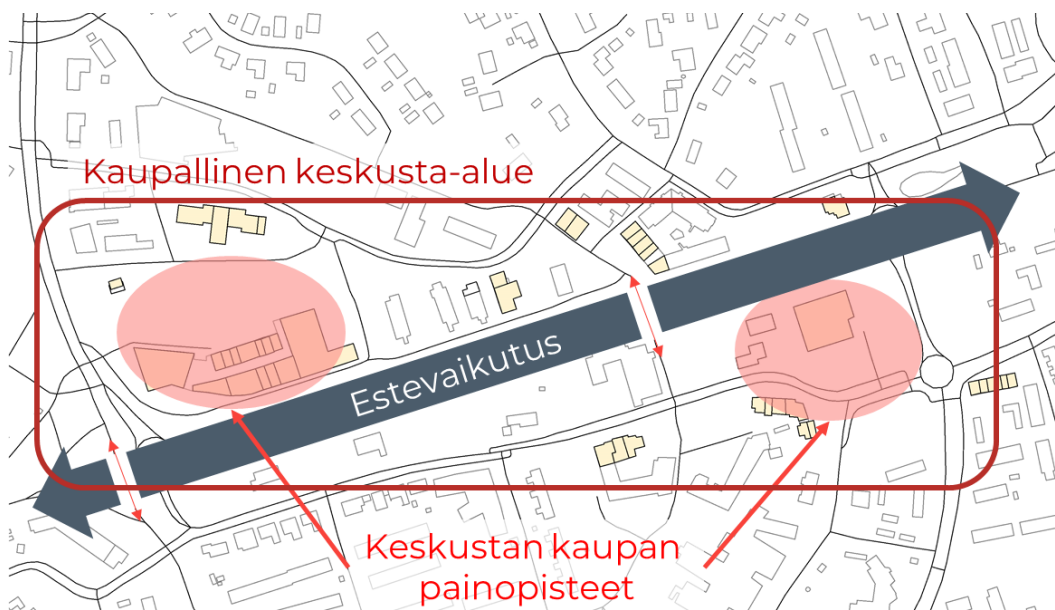
28.10.2021

Tässä selvityksessä esitetään kaksi vaihtoehtoista kehityskuvaa kaupan palveluiden sijoittumiseksi sekä Oulunsalon keskustassa että Lentokentätien ja Hailuodontien risteysalueella. Keskustassa vaihtoehtona on, että kaupallista keskustaa kehitetään nykyisellä keskusta-alueen laajuudella (ve1) tai kaupan palveluiden kehitys painottuu Lentokentätien pohjoispuolelle (ve2).

Lentokentätien ja Hailuodon risteysalueella kehittämisen periaatevaihtoehtona on, että alueelle saa (ve1) tai ei saa (ve2) sijoittaa suuria päivittäistavarakaupan myymälöitä.

Seuraavassa esitetään vaihtoehtojen sisältö. Vaihtoehtojen vaikutuksia ja merkitystä palveluverkon näkökulmasta arvioidaan tarkemmin luvussa 6.

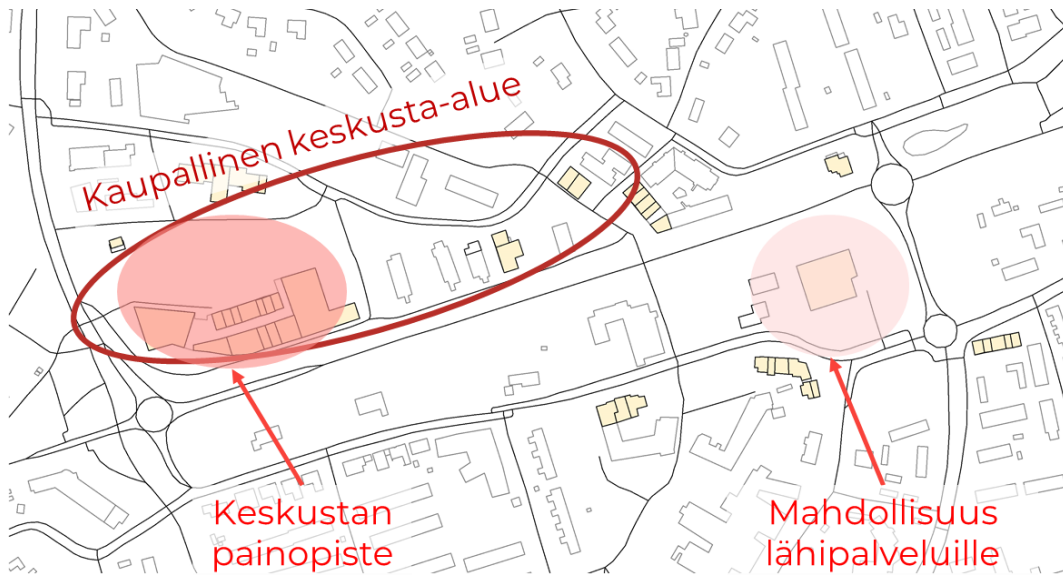
Keskustan kehitys ve1



Keskustan kehitysvaihtoehdossa 1 keskustaa kehitetään nykyisen keskusta-alueen laajuudessa. Tämä vaihtoehto painottaa nykyistä keskustan kehitystä ja olemassa olevaa kaupunkirakennetta kaupan palveluiden suhteen. Vaihtoehdossa päivittäistavarakaupan marketit sijoittuvat kuten nykyään, ja pienpalveluita löytyy molemmin puolin Lentokentätietä. Kokonaan uuden suuren päivittäistavarakaupan rakentaminen mahdollistuisi myös kauppakeskuksen viereen. Uusissa rakennushankkeissa pienliiketoiltoille/kivijalkaliiketoiltoille olisi hyvä löytää liiketoiltoja keskustan keskeisillä paikoilla. Tässä vaihtoehdossa kunnantalon ja terveyskeskuksen ympäristön kehittämisen ratkaisut voivat tarjota uutta liiketilaa kaupan ja palveluiden käyttöön.

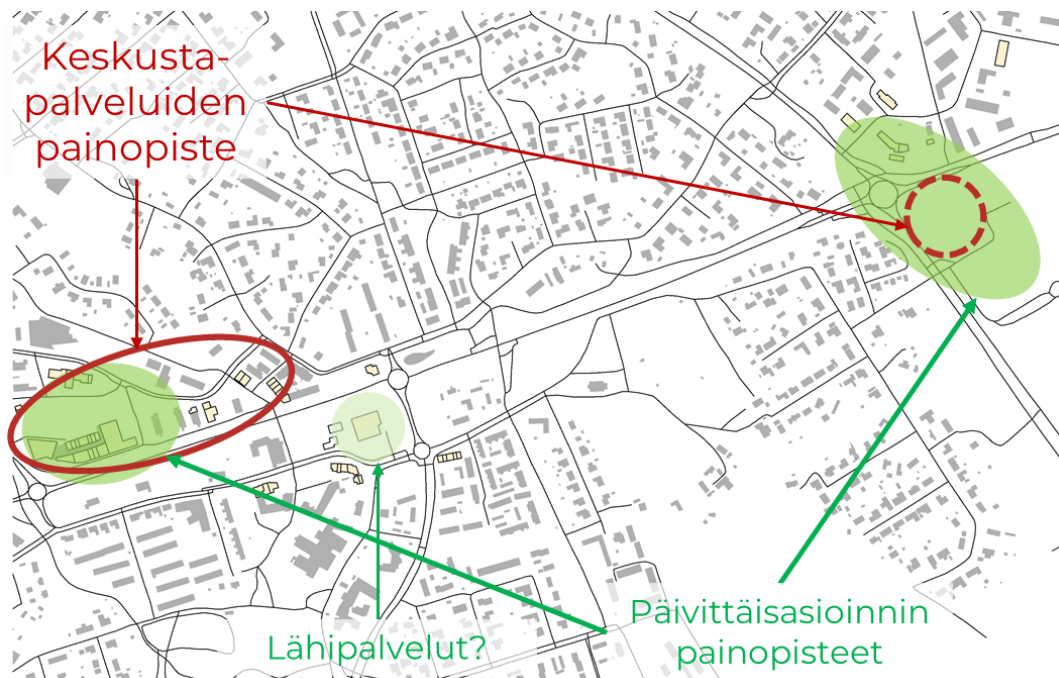
Lentokentätie muodostaa nykytilanteen tavoin estevaikutuksen keskustan kaupallisten painopisteiden välillä. Estevaikutusta voidaan pienentää suunnitteluratkaisuilla ja ympäristöllisillä toimenpiteillä, esimerkiksi selkeyttämällä kävely-yhteyksiä kaupan painopisteiden välillä ja avaamalla eteläpuoleisen kaupan painopistettä lentokentätien ylimenevän yhteyden suuntaan.

28.10.2021

Keskustan kehitys ve2

Keskustan kehitysvaihtoehdossa 2 keskustan kaupallista painopisteen kehitys kohdistetaan Lentokentäntien pohjoispuolelle Kauppakeskus Kapteenin ympäristöön. Uuden suuren päivittäistavarakaupan rakentaminen mahdollistuisi kauppakeskuksen viereen.

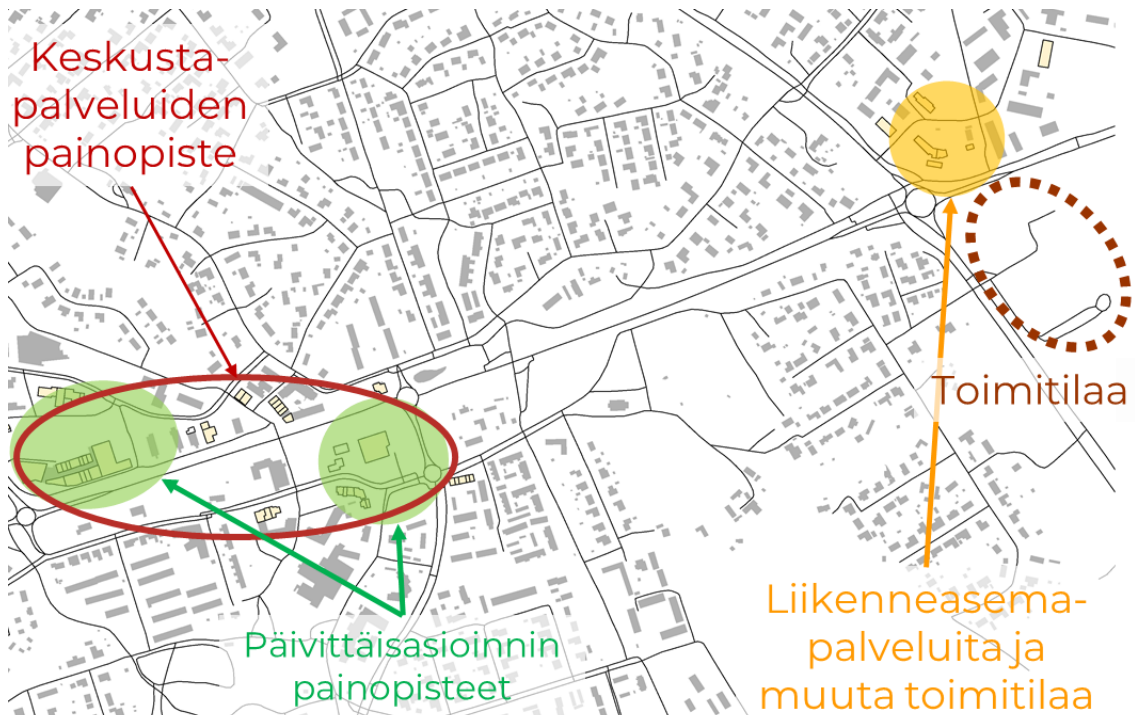
Eteläpuolinen keskusta-alue painottuu asumiseen. Alueella on kuitenkin mahdollista toteuttaa pieni korttelikauppa asuintalon yhteyteen. Erillinen liikerakentaminen sijoittuu Lentokentäntien pohjoispuolelle. Tässä vaihtoehdossa kunnan talon ja terveyskeskuksen ympäristön kehittäminen ei perustu kaupan palveluihin, vaan esimerkiksi asumiseen ja muuhun toimintaan.

Lentokentäntien ja Hailuodontien risteysalueen ve1

28.10.2021

Vaihtoehdossa 1 risteysalueelle sallitaan suurten päivittäistavarakaupan myymälöiden rakentaminen. Alueelle on mahdollista totuttaa useamman toimijan myymälät siinä määrin, kun risteysalueella on tilaa tonteilla. Päivittäistavarakaupan yhteyteen voi toteuttaa myös muuta liiketilaa. Alueelle on mahdollista sijoittaa myös esimerkiksi laajan tavaravalikoiman myymälä tai muuta toimitilarakentamista, johon sijoittuu kaupan palveluita.

Lentokentäntien ja Hailuodontien risteysalueen ve2



Vaihtoehdossa 2 risteysalueelle ei sallita suuria päivittäistavarakaupan myymälöitä. Alueelle on kuitenkin mahdollista sijoittaa erikoiskauppaa tai muuta toimitilarakentamista, johon sijoittuu kaupan palveluita. Alueelle sopii luontevasti esimerkiksi pienimuotoinen tekninen erikoiskauppa ja yrityksiä palvelevat pienet tiva-myymälät ja palvelut. Tällaisia kaupan palveluita on alueella jo nykyisin. Ilman suuren päivittäistavarakaupan vetovoimaa alueelle ei kiinnostane keskustan erikoiskauppaa tai palveluyrityksiä.

Alueella sallitaan myös pienen päivittäistavarakaupan sijoittuminen. Pieni päivittäistavara-kauppa sopisi luontevasti esimerkiksi liikenneaseman yhteyteen.

28.10.2021

6. Vaikutusten arviointi

Luvussa arvioidaan edellisessä luvussa esitettyjä kehittämisvaihtoehtojen kaupallisia vaikutuksia ja sitä, miten suunnitelmat toteuttavat kaupungin strategian tavoitteita. Vaikutuksia arvioidaan keskustaan sekä kaupan palveluverkkoon. Lisäksi arvioidaan vaikutuksia asiointiin ja palveluiden saavutettavuuteen ja sitä kautta asukkaisiin.

6.1. Vaikutukset Oulunsalon keskustaan ja muuhun palveluverkkoon

Keskustan kehitys ve1: Keskustaa kehitetään nykyisen keskusta-alueen laajuudella

Keskustan kauppa painottuu kahteen erilliseen pisteeseen, jolloin keskusta jää edelleen herkästi epämääräiseksi ja hajanaiseksi, mikä voi vaikuttaa sen vetovoimaan. Lentokentäntien estevaikutus vahvistaa hajanaisuutta. Estevaikutusta on kuitenkin mahdollista pienentää ympäristöllisillä ja rakenteellisilla suunnitteluratkaisuilla.

Tässä vaihtoehdossa päivittäistavarakaupan ja muun kaupan kehittäminen on mahdollista molemmiin puolin Lentokentäntietä ja nykyiset supermarketit voivat kehittää toimintaansa nykyisillä sijainneillaan. Kapteenin viereen on mahdollista sijoittaa uusi supermarket, mutta tästä sijainnista ei toimijat ole kiinnostuneita. Keskustan tiivistäminen asuinrakentamisella ja asumisen oheen liittyvillä palveluilla eheyttäisi keskustaa ja lisäisi sen vetovoimaa, mutta asuinrakentaminen keskustassa on hidasta.

Keskustan kehitys ve2: Keskustaa kehitetään Lentokentäntien pohjoispuolella

Keskustan kaupallinen painopiste supistuu Lentokentäntien pohjoispuolelle. Jos alueelle saataisiin toinen supermarket tai laajan tavaravalikoiman kauppaa, keskusta-alue tiivistyisi ja vetovoima kasvaisi. Uusien suurten kaupan yksiköiden toteutuminen Kapteenin vieressä on kuitenkin epävarmaa, ja tilanne jää helposti nykyisen kaltaiseksi. Myös asuinrakentaminen ja kivijalkaliiketilat keskeisillä alueilla parantaisivat keskustan tiivyyttä ja toimivuutta.

Tässä vaihtoehdossa Lentokentän eteläpuolinen alue painottuu asumiselle. Alueelle olisi mahdollista toteuttaa lähikauppa asuintalon yhteyteen, mutta tämän toteutuminen on epävarmaa. Jos päivittäistavarakaupan tarjonta heikkenee Lentokentäntien eteläpuolella, alueen kivijalkapalveluiden toimintaedellytykset saattavat heikentyä, kun päivittäiset asiointivirrat painottuvat Kapteenin ympäristöön. Kaikki toimijat eivät kuitenkaan ole riippuvaisia näistä asiointivirroista, joten osa toimijoista voi hyvin jatkaa toimintaansa myös Lentokentäntien eteläpuolella. Palveluiden määrä keskustassa saattaa kuitenkin kokonaisuudessaan supistua, kun palvelurakenne Lentokentäntien eteläpuolella heikkenee.

Lentokentäntien ja Hailuodontien risteysalueen ve1: Alueelle sallitaan suuria päivittäistavarakaupan myymälöitä

Jos risteysalueelle sijoittuu supermarket tai useampia marketteja, hakeutuu niiden oheen herkästi myös muita keskustapalveluita. Osa toimijoista voi olla Oulunsalossa uusia palveluita, osa keskustasta risteysalueelle siirtyviä. Näin ollen keskusta saa rinnalleen toisen kehittyvän kauppapaikan. Kauppapaikkojen välinen synergia jää kuitenkin vähäiseksi, koska risteysalue jää sen verran kauaksi keskustasta.

Keskustan kaupallinen kehittäminen on entistä vaikeampaa, kun uusia toimijoita kiinnostaa risteysalue todennäköisesti keskustaa enemmän. Tällöin keskustan kaupallinen painopiste pienenee, ja vaikutukset ovat samat kuin keskustan kehityksen ve2:ssa.

28.10.2021

Kaikki keskustan toimijat eivät kuitenkaan ole siirtymässä risteysalueelle. Keskustaan jää yhä supermarket ja pieniä kaupallisia palveluita. Verkkokaupan kivijalkamyymälöitä sijoituu edelleen keskustaan. Keskusta on edelleen Oulunsalon pääkeskus, vaikka osa kaupoista sijoittuisikin keskustan ulkopuolelle. Keskustaan sijoittuu kaupan palveluiden ohella myös julkisia palveluita, joiden merkitys keskustassa on suuri. Lähiasukkaiden määrä on sen verran suuri, ja palveluille riittää ostovoimaa myös keskustassa. Ei siis ole nähtävissä, että keskustan merkitys keskustana katoaa, vaikka se saisikin rinnalleen toisen kauppapaikan.

Jos risteysalueelle sijoittuu suuria päivittäistavarakaupan myymälöitä, voi lähikauppojen toimintaedellytykset hieman heikentyä, kun monipuolista päivittäistavarakaupan tarjontaa tulee entistä paremmin saavutettavaksi. Lähikauppojen toimintaedellytyksiin vaikuttaa kuitenkin merkittävästi lähialueen asukasmäärä ja sen kehitys. Niemenrannan lähialueella on jonkin verran asemakaavoitettuja alueita, jotka eivät vielä ole rakentuneet, eli odotettavissa on asukasmäärän kasvua. Pitkäkankaalta on sen sijaan suuremmat yhteydet keskustaan, joten risteysalueen kehittämällä ei ole suurta merkitystä.

Kokonaispalvelutaso Oulunsalossa paranee nykyisestä, jos risteysalueelle saadaan houkutteltua toimijoita, jotka eivät muutoin Oulunsaloon olisi tulossa.

Lentokentätien ja Hailuodontien risteysalueen ve2: Alueelle ei sallita suuria päivittäistavarakaupan myymälöitä

Tämä vaihtoehto jatkaa nykytilanteen mukaista kaupunkirakenteen kehitystä. Keskustapalveluiden ja kaupan kehittämisen painopiste jää keskustaan. Keskustan kehittäminen on helpompaa kuin risteysalueen ve1:ssä, mutta voi edelleen olla hidasta. Tässä vaihtoehdossa pienet palvelutoimijat hakeutuvat ensisijaisesti keskustaan. Uusien kaupan toimijoiden houkuttelevuus Oulunsaloon on kuitenkin vaikeaa ja kokonaispalvelutason kasvattaminen epävarmaa.

Jos risteysalueelle ei sijoitu päivittäistavarakaupan veturia, ei se todennäköisesti houkuttele muitakaan merkittäviä kuluttajakaupan toimijoita. Risteysalue kehittyä toimitilarakentamisen alueena ja alueelle voi sijoittua pienimuotoisia kaupan palveluita, jotka eivät hae keskustasijaintia. Alueelle on myös mahdollista sijoittaa lähikauppa esimerkiksi liikenneaseman yhteyteen. Risteysalueen merkitys kaupan palveluverkossa jää vähäiseksi.

Tässä vaihtoehdossa keskusta säilyy Oulunsalon ainoana merkittävänä kaupan keskuksena. Keskustan tarjontaa täydentävät asuinalueen lähipalvelut sekä risteysalueen liikenneasemapalvelut ja yksittäiset muut kaupan palvelut.

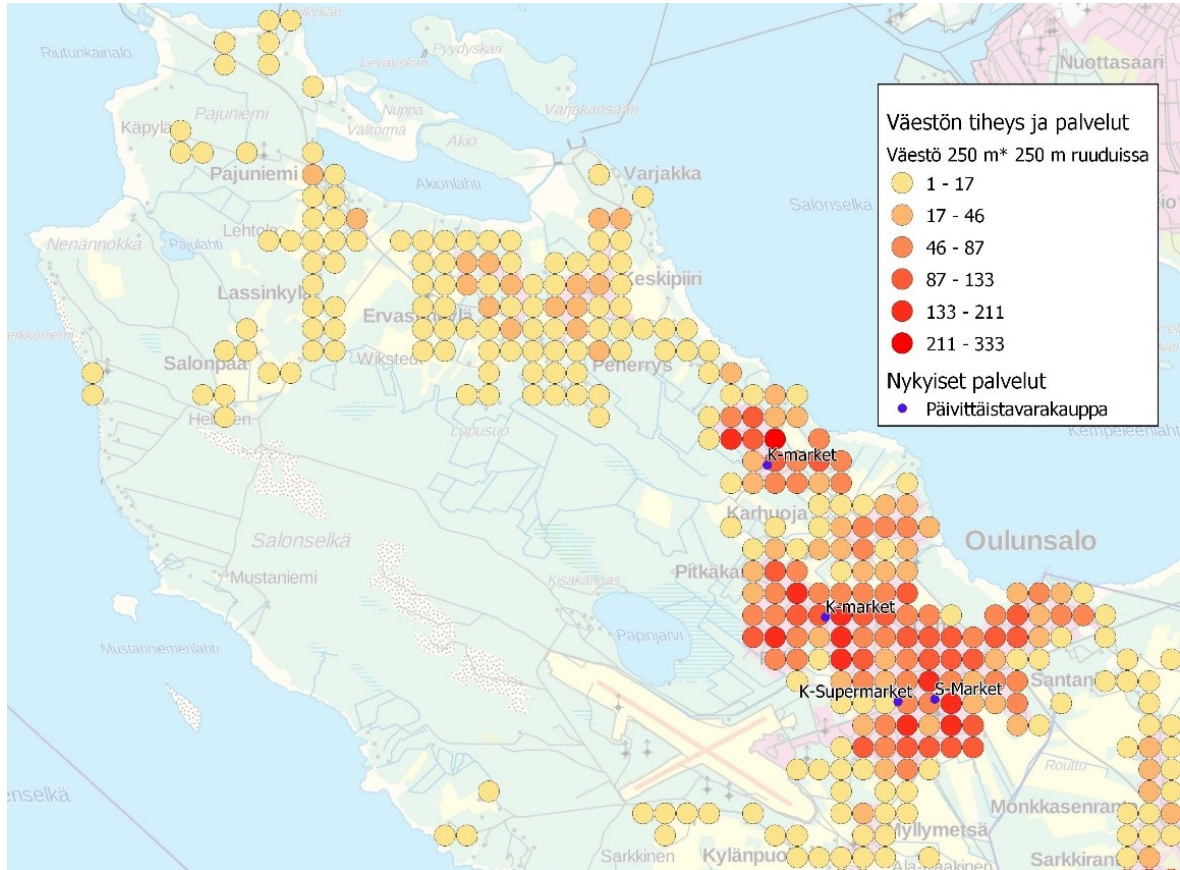
6.2. Vaikutukset lähialueen keskustoihin ja palveluverkkoon

Oulunsalossa tapahtuvalla kaupan kehityksellä on suurin merkitys Oulunsalon palveluiden näkökulmasta. Alueen nykyiset palvelut palvelevat pääosin vain oulunsalolaisia. Kehitysvaihtoehdot mahdollistavat alueelle uusia kaupan palveluita, mutta nekin palvelisivat lähinnä oulunsalolaisia. Ei ole nähtävissä, että missään kehitysvaihtoehdossa Oulunsaloon sijoittuisi sellaisia merkittäviä kaupan toimijoita, jotka vetäisivät asiointia laajemmalla alueella. Näin ollen kehitysvaihtoehdoilla ei ole merkittävää vaikutusta lähialueen keskustoihin tai palveluverkkoon.

28.10.2021

6.3. Vaikutukset palveluiden alueelliseen saavutettavuuteen

Palveluiden saavutettavuutta tarkastellaan tässä päivittäistavarakaupan ja lähipalveluiden saavutettavuutta painottaen, koska niillä on suurin merkitys asukkaiden arkeen, asiointimääriin ja täten liikkumiseen. Asumisen painopiste Oulunsalossa on keskustan ympäristössä, mutta asukkaita on paljon myös nykyisten lähikauppojen ympäristössä. Asutusta on myös Lentokentätien ja Hailuodontien risteysalueen tuntumassa.



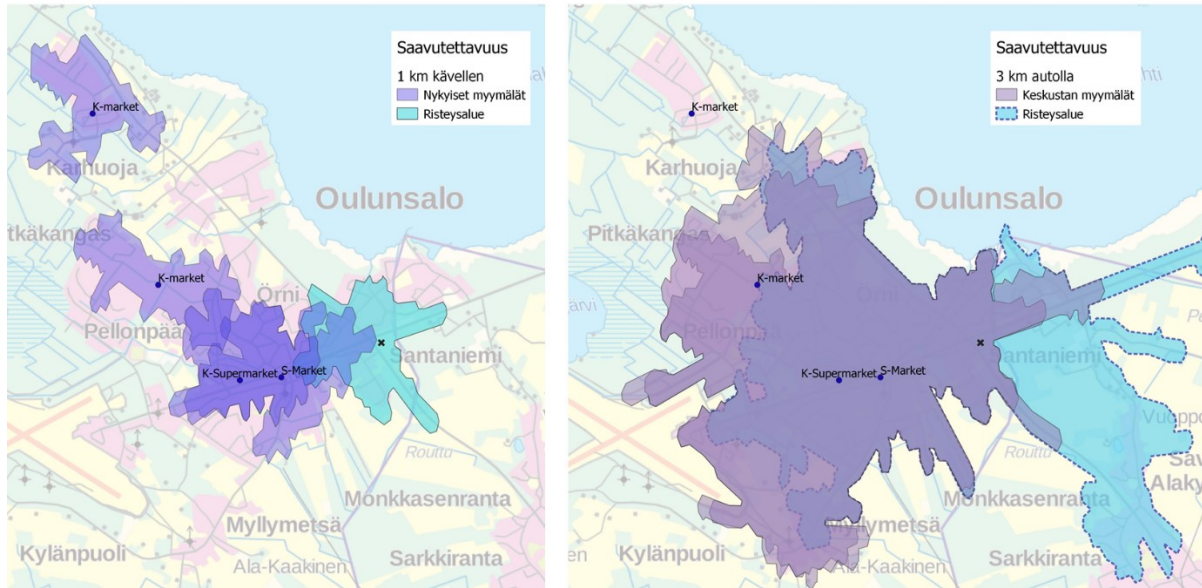
Väestötiheys Oulunsalossa 2019 ja nykyiset päivittäistavarakaupat

Lähde: YKR, väestö 2019

Pohjakartta: Maanmittauslaitos

Palveluiden asukassaavutettavuutta on tarkasteltu myös saavutettavuusvyöhykkeiden kautta, eli yhden kilometrin kävelyetäisyydellä nykyisistä päivittäistavarakaupoista sekä kolmen kilometrin autoetäisyydellä nykyisistä supermarketeista. Vyöhyketarkasteluun on otettu mukaan myös kehitysvaihtoehdoissa oleva risteysalue. Etäisyysvyöhykkeille on laskettu asukasmäärä väestön ruututietoaineistosta (YKR).

28.10.2021



Palveluiden saavutettavuusvyöhykkeet, 1 km kävellen ja 3 km autolla
Pohjakartta: Maanmittauslaitos

Saavutettavuusvyöhykkeitä tarkasteltaessa nähdään, että keskustan ja Pitkäkankaan lähi-alueella asukkaita on kaikkein eniten. Niemenrannassa ja risteysalueella lähiasutuksen määrä jää näitä alhaisemmaksi. Risteysalueella kolmen kilometrin saavutettavuus on kuitenkin asukasmäärältään lähellä keskustan asukassaavutettavuutta, koska risteysalueen saavutettavuusalue ulottuu keskustaan saakka.

Saavutettavuusalueiden asukasmäärä (2019)

Palvelupiste	1 km	3 km
Keskusta K-Supermarket	1 500	7 100
Keskusta S-market	1 900	6 600
Pitkäkangas	1 900	6 500
Niemenranta	1 000	2 400
Risteysalue	800	5 800

Lähde: YKR, väestö 2019

Vaikka Oulunsalossa on päivittäistavarakaupan saavutettavuus hyvä, asioidaan päivittäistavarakaupassa merkittävästi Oulunsalon ulkopuolella. Näin ollen lähisaavutettavuutta voidaan parantaa myös palveluita kehittämällä ja monipuolistamalla, jolloin asiointitarve alueen ulkopuolelle vähenee.

28.10.2021

Keskustan kehitys ve1

Palveluiden saavutettavuus ei tässä vaihtoehdossa merkittävästi muutu, koska palvelut sijoittuvat nykytilanteen mukaisesti. Jos tarjontaa saadaan keskustassa monipuolistettua, paranee palveluiden saavutettavuus tätä kautta.

Keskustan kehitys ve2

Palveluiden saavutettavuus ei tässä vaihtoehdossa merkittävästi muutu, koska palvelut sijoittuvat pääosin nykytilanteen mukaisesti. Lähisaavutettavuus voi korttelitasolla Lentokentäntien eteläpuolella hieman heikentyä, jos supermarket löytyy vain Kapteenin ympäristöstä. Välimatkat keskustassa ovat kuitenkin lyhyet, joten heikennystä ei voida pitää merkittävänä. Palveluiden saavutettavuus voi myös parantua, jos keskustan tiivistämisen ja kehittämisen myötä palvelutarjontaa saadaan Lentokentäntien pohjoispuolella kasvatettua.

Lentokentäntien ja Hailuodontien risteysalueen ve1

Palveluiden saavutettavuus paranee risteysalueen läheisyydessä sekä Oulunsalon keskustan pohjoispuolella Hailuodontien varren asutuskeskittymissä, jos suuri päivittäistavarakaupan myymälä saadaan nykyistä lähemmäksi tai helpomman reitin varrelle. Palveluiden saavutettavuus myös paranee, jos päivittäistavarakaupan rinnalle saadaan sellaisia palveluita, joita ei Oulunsaloon muuten sijoittuisi.

Arvion mukaan myös keskustassa säilyy supermarket- ja lähipalvelutarjontaa, joten palvelujen saavutettavuus ei keskustassa merkittävästi heikkene. Yksittäisen palvelun saavutettavuus voi heikentyä, jos toimija siirtyy risteysalueelle. Palveluiden saavutettavuuden kannalta heikennystä tuo, jos apteekki siirtyy pois keskustasta, koska Oulunsaloon tuskin saadaan toista apteekkilupaa.

Lentokentäntien ja Hailuodontien risteysalueen ve2

Tässä vaihtoehdossa palveluiden saavutettavuus ei olennaisesti muutu nykyisestä, koska palvelut sijoittuvat nykytilanteen mukaisesti. Jos tarjontaa saadaan keskustassa monipuolistettua, paranee palveluiden saavutettavuus tätä kautta.

6.4. Vaikutukset asiointiin ja ostovoiman siirtymiin

Vaikutuksia asiointiin arvioidaan palveluverkossa tapahtuvien muutosten kautta. Kun palvelutarjonta paranee, asiointimatkat kauempana oleviin keskuksiin vähenevät. Oulunsalossa asioidaan pääosin autolla, joten kauppamatkan lyheneminen vaikuttaa suoraan autolla tehtävien asiointimatkojen kertymiin. Myös keskustassa asioidaan pääosin autolla, mutta lähiasukkailla on hyvät edellytykset asiointiin myös kävellen ja pyörällä.

Vaikutukset asiointiin ilmenevät suurelta osin sen kautta, sallitaanko Lentokentäntien risteysalueella suuria päivittäistavarakaupan myymälöitä. Keskustan kehittämisehdoinnalla ei ole merkittävää vaikutusta asiointiin, vaan sillä saadanko keskustaan lisää kaupan tarjontaa tai väheneekö kaupan tarjonta keskustassa. Tähän taas Lentokentäntien risteysalueen kehittämisen vaikutus on suurempi kuin keskustan sisäisellä kehittämisen, vaikka sekin on kyllä tärkeää.

28.10.2021

Lentokentätien ja Hailuodontien risteysalueen ve1

Negatiiviset ostovoiman siirtymät pienenevät, kun kaupan tarjonta Oulunsalossa monipuolistuu. Uuden supermarketin myötä osa tällä hetkellä Kaakkuriin, Limingantulliin ja Zeppeliiniin suuntautuvasta päivittäisasioinnista jää Oulunsaloon. Jos risteysalueelle saadaan myös esimerkiksi laajan tavaravalikoiman kauppaa, vähenee myös erikoiskaupassa asiointi kauempana sijaitseviin keskuksiin. Asiointia tapahtuu kuitenkin edelleen myös Oulunsalon ulkopuolelle.

Risteysalue ei tue asiointia keskustassa, koska se on liian kaukana. Tilanne on toinen, jos kaksi pt-myymlää ovat keskustassa lähekkäin; molemmat tukevat toisiaan, koska asiointi keskittyy yhteen paikkaan. Keskustassa asiointi vähenee erityisesti Oulunsalon pohjoisista osista, josta on myös lyhyempi asiointimatka risteysalueelle kuin keskustaan.

Uuden marketin arvioidaan kuitenkin parantavan Oulunsalon pitovoimaa, kun asukkaat jäävät asioimaan Oulunsaloon sen sijaan että ne asioisivat muualla. Näin ollen uusi market lyhentää asiointimatkoja, kun päivittäiset asiointisiirtymät kauempana oleviin keskuksiin vähenevät. Risteysalueella asioidaan pääasiassa autolla, mutta automatkat lyhenevät nykyisestä.

Lentokentätien ja Hailuodontien risteysalueen ve2

Tässä vaihtoehdossa vaikutukset asiointiin eivät ole suoria. Asiointiin muutokset ilmentyvät sen kautta, miten keskustaa onnistutaan kehittämään. Jos risteysalueelle ei sallita päivittäistavarakauppaa, on keskustan kaupallisen tarjonnan kehittäminen hieman helpompaa kuin siinä tapauksessa, että keskustan ulkopuolelle tulee toinen kaupan keskittymä Oulunsaloon, joka houkuttelee uusia toimijoita.

Jos keskustassa ei saada tarjontaa vahvistettua, asiointi ja ostovoiman siirtymät Oulunsalon ulkopuolelle jatkuvat nykyisen kaltaisena.

Tässä vaihtoehdossa keskusta säilyy päivittäistavarakaupan pääasiointipaikkana, mutta asiointia kohdistuu edelleen myös keskustan ulkopuolelle.

28.10.2021

7. Johtopäätökset ja suositukset

Oulunsalossa on selkeä tarve parantaa kaupan palvelutarjontaa. Ostovoiman siirtymät läheisiin keskuksiin ovat suuret myös päivittäistavarakaupassa. Oulunsalon keskusta toimii arjen palveluiden keskustana ja tarvetta on erityisesti päivittäisen asioinnin kasvattamiseen. Tämä edellyttää päivittäistavarakaupan tarjonnan kehittämistä ja sen rinnalla muiden lähipalveluiden vahvistamista. Erikoiskaupan kasvattamisen suurin potentiaali on laajan tavaravalikoiman kaupassa (erikoistavaroita myyvässä tavarataloissa), mutta nykyinen kaupan rakenne ja volyymit eivät houkuttele toimijoita Oulunsaloon.

Kaupan kehitys onkin Oulunsalossa ollut viimeisten vuosien aikana vaisua, kun kokonaistarjontaa ei olla onnistuttu kasvattamaan. Keskusta-alueelta ei tunnu löytyvän sellaisia sijaintipaikkoja, jotka täyttävät suurten uusien toimijoiden sijoittumisen edellytyksiä.

Jos Lentokentätien ja Hailuodontien risteysalueelle mahdollistetaan suuressa määrin päivittäistavarakauppaa, kaupunginosan kokonaispalvelutasoa on helpompi kasvattaa ja asiointisiirtymät kaupunginosan ulkopuolelle vähenevät. Keskustan palvelutaso todennäköisesti kuitenkin supistuu hieman ja sinne on vaikea houkuttaa uusia toimijoita. Näin ollen tämä vaihtoehto on keskustan kehittämisen kannalta huonompi. Keskusta jää kuitenkin edelleen keskustapalveluiden pääkauppapaikaksi Oulunsalossa, koska keskustassa on edelleen kysyntää palveluille ja suurin osa kaupan yrityksistä jää edelleen keskustaan. Tällöin on kuitenkin erityisen tärkeä kohdentaa kehittämistoimenpiteitä keskustaan.

Jos risteysalueelle ei sallita suuria päivittäistavarakaupan yksiköitä, ei alue todennäköisesti houkuttele muutakaan kauppaa, kun veturiyritys jää puuttumaan alueelta. Näin ollen kaupan tarjonnan parantaminen keskittyy tässä tapauksessa Oulunsalossa keskustaan.

Keskustan kehittämisen vaihtoehdot ovat riippuvaisia risteysalueen kehittämisen ratkaisusta. Jos risteysalueelle ei sallita suuria päivittäistavarakauppoja, niin molemmat keskustan kehittämisen vaihtoehdot vahvistavat keskustan palveluita. Jos keskustan nykyiset toimijat ovat valmiita kehittämään supermarkettejaan keskustassa nykyisillä sijainneillaan, voidaan edetä kehitysvaihtoehdolla, joka painottaa kehitystä nykyisellä keskusta-alueella. Supermarketit tuovat alueelle merkittäviä asiointivirtoja ja keskusta-aluetta kannatta kehittää keskustan kummallakin puoliskolla.

Jos risteysalueelle sallitaan päivittäistavarakauppaa, kaupan painopiste keskustassa supistuu luontevasti Kapteenin ympäristöön ja Lentokentätien eteläpuolelle jäänee mahdollisesti vain lähikauppa. Tällöin keskustan kannata on järkevämpi panostaa kehitystoimenpiteet Lentokentätien pohjoispuolelle ja tiivistää keskustaa Kapteenin ympäristöön, jolloin keskustan veto-voima voi kehittyä tiivistymisen myötä.

Suurten päivittäistavarakauppojen keskittäminen keskustaan on pitkällä aikavälillä paras ratkaisu. Asiointi kohdistuu keskustaan, jossa on enemmän lähiasukkaita ja paremmat mahdollisuudet asioida kävellen ja pyörällä. Tällöin nykyiset toimijat kehittäisivät nykyistä tarjontaansa keskustassa, jolloin palvelutarjonnan taso parantuisi sitä kautta ja parantunut tarjonta houkuttelisi nykyistä enemmän asiointia keskustaan. Kehittyvä keskusta mahdollistaisi myös uusien toimijoiden tuleminen keskustaan ja voisi edistää myös keskustan asuntorakentamista. Keskustan pitovoima kasvaisi, jolloin myös pienpalveluiden tarjonta voi kasvaa. Palvelutarjonnan kehittämien on kiinni osin nykyisistä toimijoista ja osin edellyttäisi uusien pienliiketoimijoiden rakentamista, mikä on keskustassa ollut vaikeaa.

Tärkeää on, että keskustan kehitys edistyy jollakin tavalla. Nyt on oltu pitkään tilanteessa, jossa ei mitään tapahdu, samalla kun läheiset muut keskukset kehittyvät. Keskustan vetovoimaa voidaan parantaa mm. ympäristöllisin toimenpitein, mikä lisää keskustassa viihtyvyyttä. Kaupan toimintaedellytysten kannalta myös julkisten palveluiden tarjonta sekä asukasmäärän kasvu kaupunginosassa ovat merkittäviä tekijöitä.