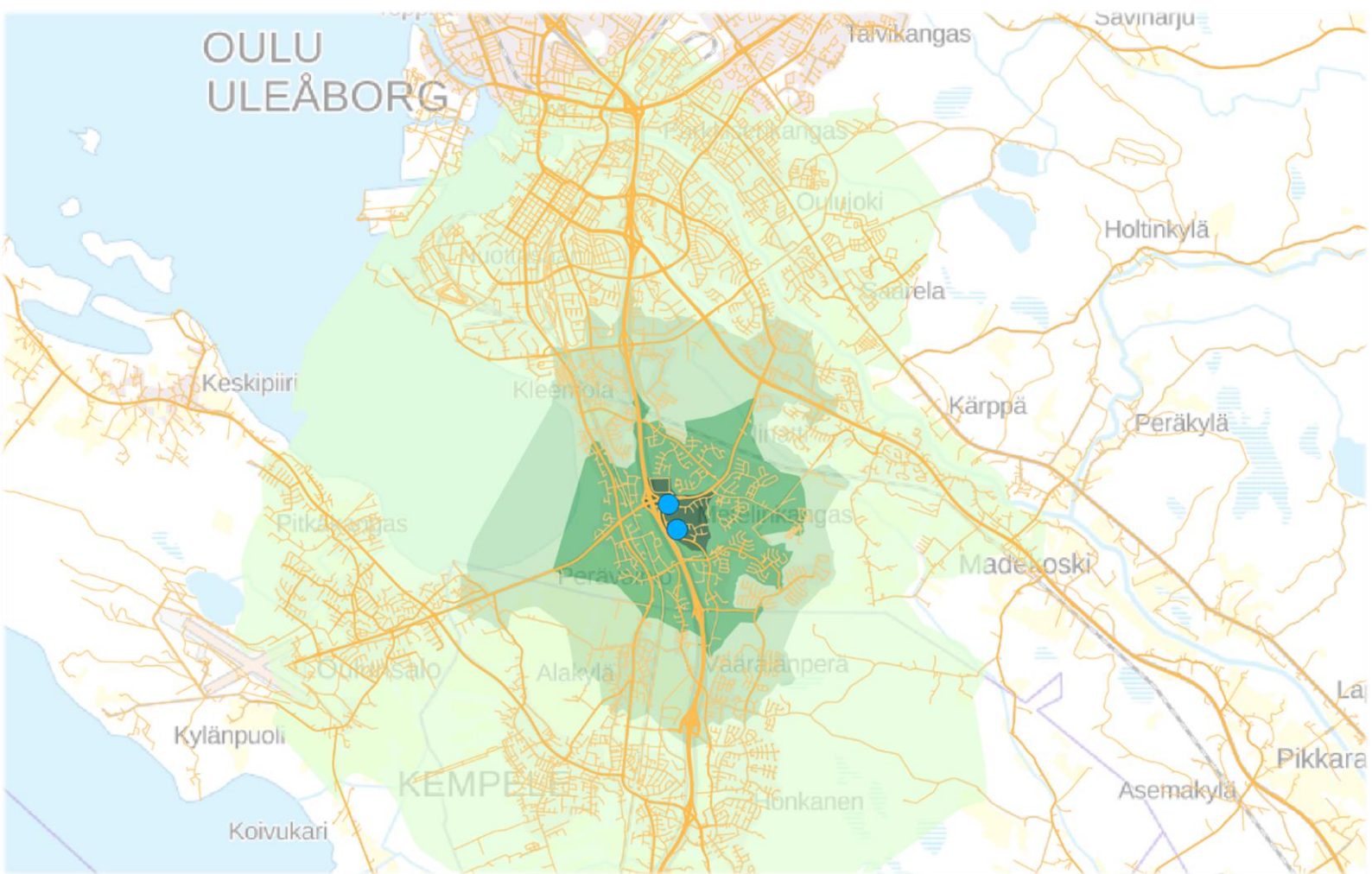


KAKKURIN ASEMAKAAVAN KAUPALLINEN SELVITYS

Loppuraportti



7.4.2020

Sisällysluettelo

1	SELVITYKSEN TAUSTA JA TARKOITUS	3
2	VAIKUTUSTEN ARVIOINNIN LÄHTÖKOHDAT	3
2.1	Tarkasteltavat asemakaavahankkeet.....	3
2.2	Vaikutusalueen määrittäminen	4
2.3	Kaakkurin sijainti yhdyskuntarakenteessa	5
2.3.1	Kaakkurin saavutettavuus eri kulkumuodoilla	5
2.3.2	Sijainti suhteessa väestöön ja työpaikkoihin.....	6
2.3.3	Suunnittelutilanne	9
2.4	Kaupan palveluverkon kokonaisuus.....	12
2.4.1	Kaupan nykyinen palveluverkko	12
2.4.2	Kaakkurin asema Oulun seudun kaupan palveluverkossa	14
2.5	Arvio ostovoiman ja liiketilatarpeen kehityksestä	15
2.5.1	Oulun kaupallinen vetovoima ja ostovoiman siirtymät	15
2.5.2	Arvio ostovoiman kehityksestä	18
2.5.3	Laskennallinen liiketilatarve.....	20
3	KAKKURIN LIIKEKESKUKSEN ASEMAKAAVAMUUTOKSEN VAIKUTUKSET.....	23
3.1	Kaakkurin liikekeskuksen asemakaavahanke.....	23
3.2	Vaikutusten arviointi.....	25
3.2.1	Vaikutukset palveluverkon ja palvelurakenteen kehitykseen	25
3.2.2	Vaikutukset kaupan toiminta- ja kehitysedellytyksiin.....	26
3.2.3	Vaikutukset keskusten ja kaupan alueiden kehitykseen	27
3.2.4	Vaikutukset palvelujen saavutettavuuteen.....	27
3.2.5	Muut vaikutukset.....	28
3.3	Yhteenvedo	29
4	LIDL:n ASEMAKAAVAMUUTOKSEN VAIKUTUKSET	30
4.1	Lidl:n suunnitteluvaraus	30
4.2	Vaikutusten arviointi.....	33
4.2.1	Vaikutukset palveluverkon ja palvelurakenteen kehitykseen	33
4.2.2	Vaikutukset kaupan toiminta- ja kehitysedellytyksiin.....	33
4.2.3	Vaikutukset keskusten ja kaupan alueiden kehitykseen	34
4.2.4	Vaikutukset palvelujen saavutettavuuteen.....	34
4.2.5	Muut vaikutukset.....	35
4.3	Yhteenvedo	36
5	JOHTOPÄÄTÖKSET	37
6	LÄHTEET	39
7	LIITTEET.....	40

7.4.2020

KAKKURIN ASEMAKAAVAN KAUPALLINEN SELVITYS

1 SELVITYKSEN TAUSTA JA TARKOITUS

Kaakkurin aluekeskuksessa on vireillä kaksi asemakaavamuutosta (Lidl Suomi Ky ja NREP Oy). Kaupallisena sisältönä on toisessa kaavassa päivittäistavarakauppa (Lidl) ja toisessa kaavassa laajan tavaravalikoiman kauppa, tilaa vaativa kauppa ja päivittäistavarakauppa (NREP Oy).

Tämän selvityksen tarkoituksena on arvioida Kaakkurin asemakaavahankkeiden kaupalliset vaikutukset. Vaikutusten arvioinnin taustaksi on selvitetty asemakaavahankkeiden lähtökohdat, tavoitteet ja sisältö, määritelty kaavahankkeiden vaikutusalue, selvitetty vaikutusalueen kaupan palveluverkko sekä laadittu arvio vaikutusalueen ostovoiman ja liiketilatarpeen kehityksestä. Selvitys on tehty asiantuntija-arviona olemassa oleviin selvityksiin, paikkatietoanalyyseihin sekä uusimpiin tilasto- ja rekisteriaineistoihin perustuen.

Kaakkurin asemakaavan kaupallinen selvitys on tehty Oulun kaupungin yhdyskunta- ja ympäristöpalveluiden toimeksiannosta. Kaupungin yhteyshenkilöinä ovat olleet yleiskaavasunnittelija Jouni Mäkäräinen ja kaavoitusarkkitehti Virpi Rajala. FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy:ssä selvityksen ovat laatineet Taina Ollikainen ja Mikko Keskinen.

2 VAIKUTUSTEN ARVIOINNIN LÄHTÖKOHDAT

2.1 Tarkasteltavat asemakaavahankkeet

Kaava-alueiden sijainti

Tarkasteltavat asemakaavahankkeet sijaitsevat Kaakkurin kaupunginosassa Uuden Oulun yleiskaavassa (kartta 2) osoitetulla Kaakkurin aluekeskuksen (C-1) alueella.

Lidl:n asemakaavan muutos

Lidl Suomi Ky on hakenut suunnitteluvarauksella 2 500 k-m²:n suuruiselle päivittäistavaramyymälälle nykyiseen Nokkapuistoon Metsokankaantien ja Oulunlahdentien väliselle alueelle. Suunnitteluvaraus on voimassa 20.6.2022 asti. Tavoitteena on laatia kaavamuuksin niin, että se valmistuisi vuoden 2021 aikana.

Kaakkurin liikekeskuksen asemakaavan muutos

Kaakkurin liikekeskuksen asemakaavan muutoksen (kaavatunnus 564-2445) suunnittelualueeseen kuuluvat korttelin 95 tontit nro 6, 7 ja 8 osoitteessa Pesätie 1, 3 ja 5. Tontit sijaitsevat Kaakkurin Citymarketin eteläpuolella. Länsi- ja luoteisosassa suunnittelualue rajautuu Metsokankaantiehen ja kaakossa Pesätiehen. Kaavamuuksin tavoitteena on kehittää tontteja kaupallisessa käytössä (Kaakkurin liikekeskus, asemakaavan muutos, Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 17.12.2019).



Kuva 1: Ote ilmakuvasta (© Oulun kaupunki 2018) ja suunnittelualueiden likimääräinen rajaus (punaisella).

7.4.2020

Alueelle on tarkoitus toteuttaa pinta-alaltaan noin 8 500 k-m²:n suuruinen ns. big box - tyyppinen kaupallinen kokonaisuus. Alustavan suunnitelman mukaan Kaakkurin liikekeskukseen sijoittuisi päivittäistavaramyymälä (enintään 2 000 m²), 2-3 laajan tavaravalikoiman ja/tai tilaa vaativan erikoiskaupan ketjuliikettä (á 2 000 - 3 000 m²) sekä liikuntapalveluja (esim. kuntosali).

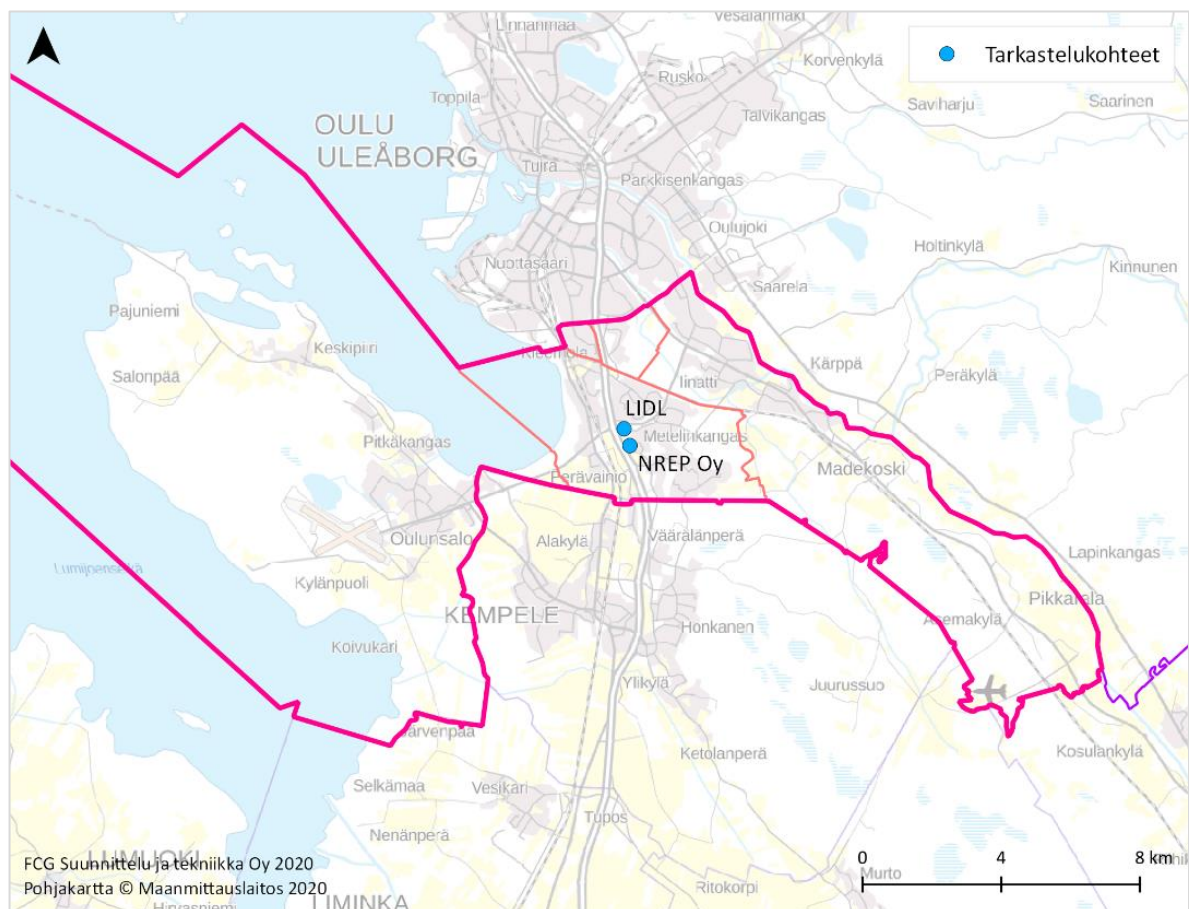
Kaakkurin liikekeskuksen asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä 21.1.-20.2.2020. Tavoiteaikataulun mukaan kaava valmistuu vuoden 2020 loppuun mennessä.

2.2 Vaikutusalueen määrittäminen

Suunnittelualueena on tarkasteltu Kaakkurin aluekeskuksen C-aluetta ja lähivaikutusalueena Kaakkurin suur- aluetta. Laajempi vaikutusalue muodostuu Kaakkurin, Maikkulan ja Oulunsalon suuralueista sekä Hiiosen ja Mäntylän kaupunginosista.

Vaikutusalue on määritelty sen perusteella, mihin asemakaavahankkeiden vaikutusten arvioidaan ulottuvan. Ensijaisesti on ajateltu muutoksia, jotka voivat heijastua palvelujen saavutettavuuteen ja kaupan kilpailuti- lanteeseen. Vaikutukset ovat luonnollisesti merkittävimpiä lähimpänä olevilla alueilla ja lievenevät etäisyyden kasvaessa.

Lisäksi kaupallisten palvelujen nykytilannetta ja kehitysnäkymiä sekä asemakaavahankkeiden vaikutuksia on tarkasteltu myös Oulun kaupungin ja Oulun seudun tasolla.



Kuva 2: Kaakkurin asemakaavahankkeiden (Lidl ja NREO Oy) vaikutusalue muodostuu Oulun kaupungin Kaakkurin, Maikkulan ja Oulunsalon suuralueista sekä Hiiosen ja Mäntylän kaupunginosista.

7.4.2020

2.3 Kaakkurin sijainti yhdyskuntarakenteessa

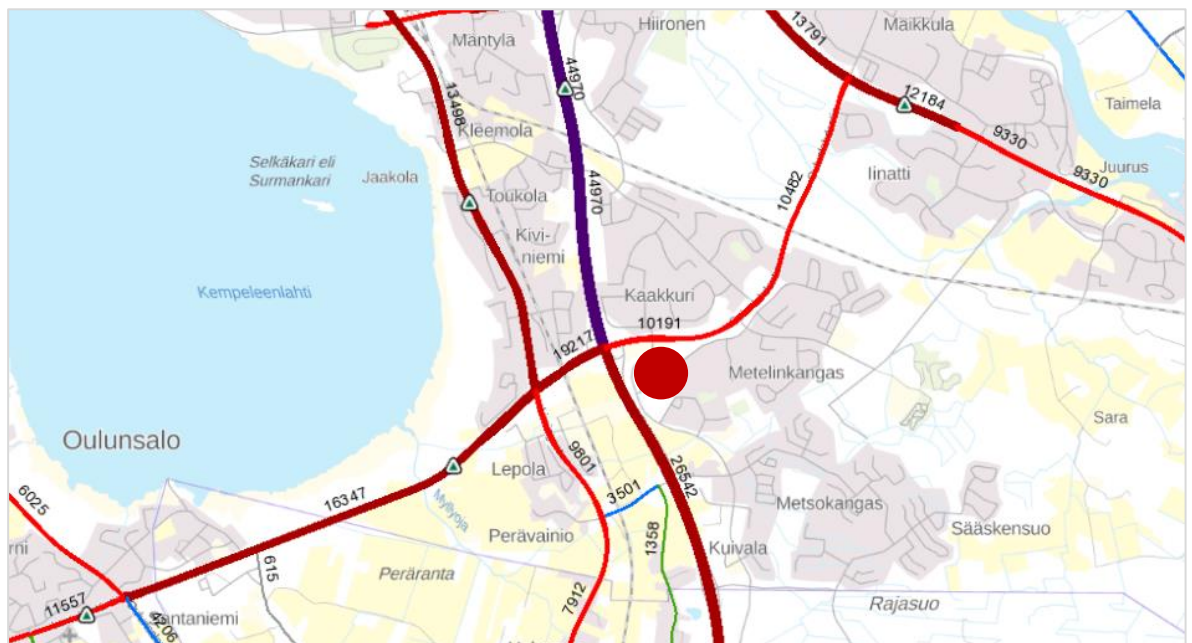
2.3.1 Kaakkurin saavutettavuus eri kulkumuodoilla

Saavutettavuus ajoneuvoliikenteellä

Kaakkurin aluekeskus on autoillen hyvin saavutettavissa eri puolilta kaupunkia ja seutua. Tärkeimmät tieyhetydet ovat Pohjantie / valtatie 4 alueen länsipuolella ja Oulunlahdentie alueen pohjoispuolella. Pohjantietä Kaakkurin alue on saavutettavissa pohjoisen (Oulun keskustan) ja etelän (Kempeleen) suunnista. Oulunlahdentietä pitkin Kaakkuri on saavutettavissa koillisen (Maikkulan) ja lounaan (Oulunsalon) suunnista.

Liikennemäärältään vilkkain tie on Pohjantie / valtatie 4, jonka keskimääräinen vuorokausiliikenne on Kaakkurin pohjoispuolella lähes 45 000 ajoneuvoa vuorokaudessa ja Kaakkurin eteläpuolella noin 26 500 ajoneuvoa vuorokaudessa. Oulunlahdentiellä keskimääräinen vuorokausiliikenne on Pohjantien liittymän itäpuolella noin 10 200 ajoneuvoa vuorokaudessa ja Pohjantien liittymän länsipuolella noin 19 200 ajoneuvoa vuorokaudessa.

Seuraavassa kuvassa on esitetty Kaakkurin aluekeskuksen lähiympäristön päätieverkko.



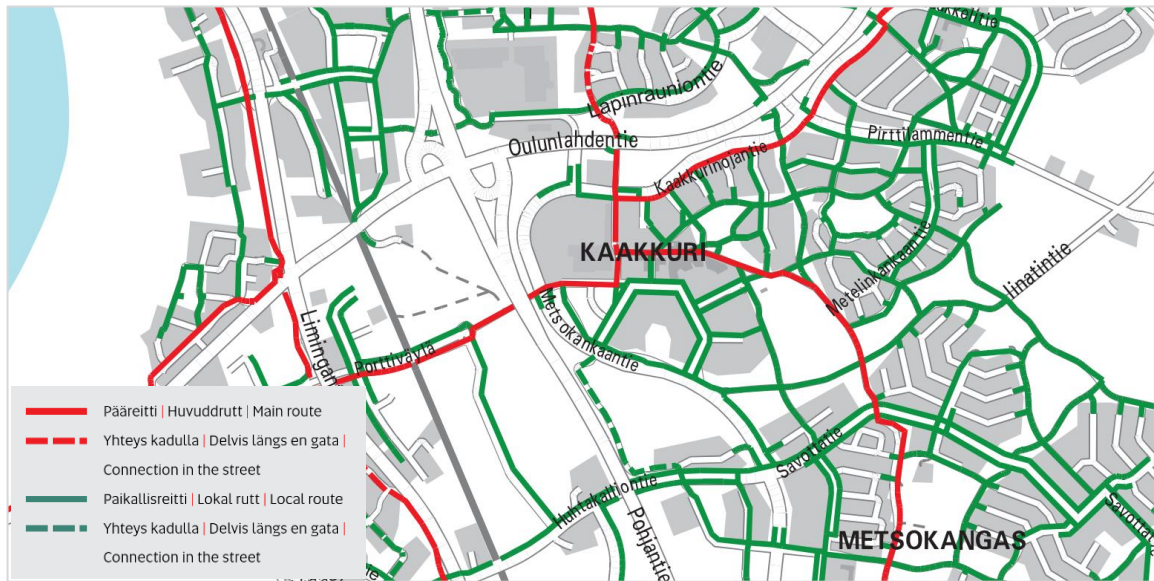
Kuva 3: Kaakkurin aluekeskuksen lähiympäristön päätieverkko ja liikennemäärät 2019 (Väylä). Kaakkurin aluekeskuksen sijainti on esitetty punaisella ympyrällä.

Kaakkurin aluekeskukseen sijoittuvat palvelut ovat autoillen hyvin saavutettavissa. Nykyiset ajoneuvoyhteydet alueelle ovat pohjoisosassa Pohjantieltä Oulunlahdentietä ja Metsokankaantietä pitkin sekä etelän suunnasta Ouluntullintietä ja Metsokankaantietä pitkin. Kaakkurin aluekeskuksesta on yhteys Oulunportin alueelle Huhtakalliontieltä Pohjantien ali. Oulunportin asemakaavan mukainen uusi katuyhteys Pohjantien ali parantaa saavutettavuutta ja liikenneyhteyksiä ympäröivään katuverkkoon.

Saavutettavuus kävellen ja pyöräillen

Kaakkurin aluekeskuksen lähiasutuksen suuri määrä ja kattava jalankulun ja pyöräilyn verkosto mahdollistavat hyvän saavutettavuuden kävellen ja pyöräillen. Kaakkurin aluekeskukseen kulkevat pyöräilyn pääreitit pohjoisen suunnasta Oulunlahdentien ali Kaakkurinpolkua pitkin, idän suunnasta Kaakkurinojantietä pitkin, lännen suunnasta Pohjantien ja Metsokankaantien ali Tiimipolkua ja Kaakkurinpolkua pitkin sekä etelän/idän suunnasta Kaakkurinraittia pitkin. Uusi katuyhteys Oulunportin suunnasta Pohjantien ali parantaa jalankulun ja pyöräilyn yhteyksiä lännen suunnasta.

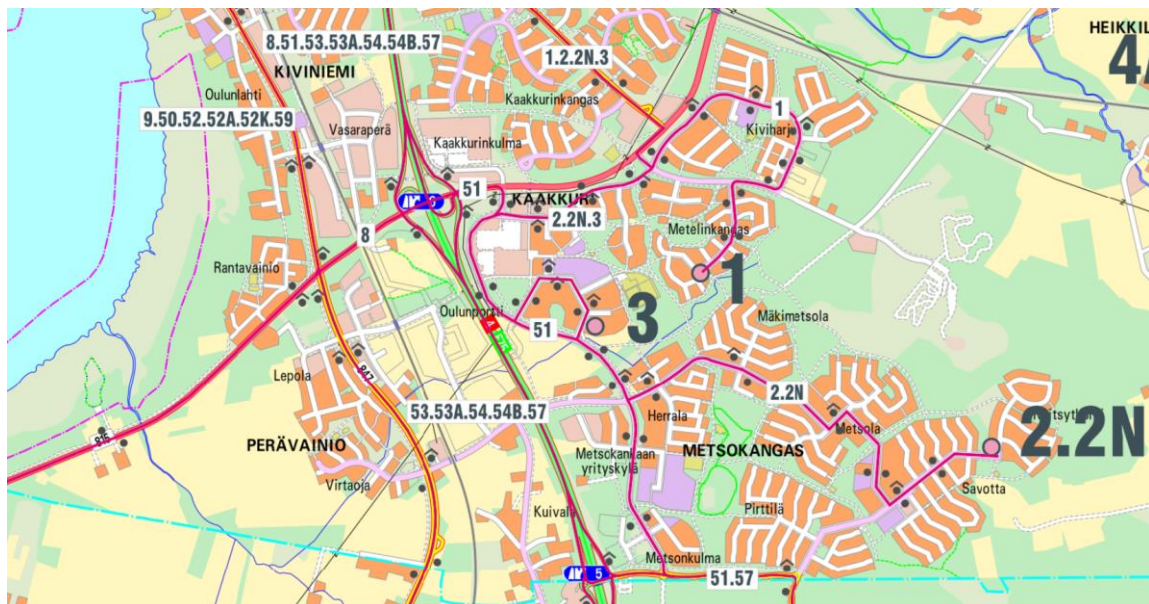
7.4.2020



Kuva 4: Oulun jalankulku- ja pyörätiet, karttaesite 2016 (<https://www.ouka.fi/oulu/kadut-kartat-ja-liikenne/kevyt-liikenne>)

Saavutettavuus joukkoliikenteellä

Kaakkurin aluekeskukseen sijoittuvat palvelut ovat hyvin saavutettavissa joukkoliikenteellä. Nykyiset linja-autoreitit kulkevat Pohjantietä pitkin sekä Kaakkurin alueella Metsokankaantietä, Pesätietä ja Kaakkurinojantietä pitkin. Metsokankaantietä ja Kaakkurinojantietä kulkee kolme linja-autolinjaa (2, 3, 51) ja Pohjantietä pitkin kolme linjaa (53, 54, 57).



Kuva 5: Ote Oulun bussireitti- ja pysäkkikartasta, 8.8.2019 - 31.5.2020 (<https://kartta.ouka.fi/ims>).

2.3.2 Sijainti suhteessa väestöön ja työpaikkoihin

Väestömäärä ja väestökehitys

Kaakkurin asemakaavahankkeiden vaikutusalueella (Kaakkurin, Maikkulan ja Oulunsalon suuralueet sekä Hiironen ja Mäntylän kaupunginosat) asui vuoden 2018 lopussa noin **37 970 asukasta**. Samaan aikaan Oulun kaupungin väestömäärä oli noin 203 570 asukasta ja Oulun seudun väestömäärä noin 250 420 asukasta.

7.4.2020

Vaikutusalueen väestömäärä on vuoden 2028 lopussa noin **37 790 asukasta**, joten väestömäärä vähenee vuosina 2018-2028 noin 180 asukasta (-0,5 %). Kaakkurin ja Maikkulan suuralueiden väestömäärän arvioidaan vähenevän ja Oulunsalon väestömäärän lisääntyvän. Mäntylän kaupunginosan väestömäärä pysyy arvioidun mukaan ennallaan ja Hiiroksen väestömäärä lisääntyy. Oulun kaupungin alueella väestömäärä lisääntyy vuosina 2018-2028 noin 14 970 asukasta (+7 %) ja Oulun seudulla noin 13 230 asukasta (+5 %).

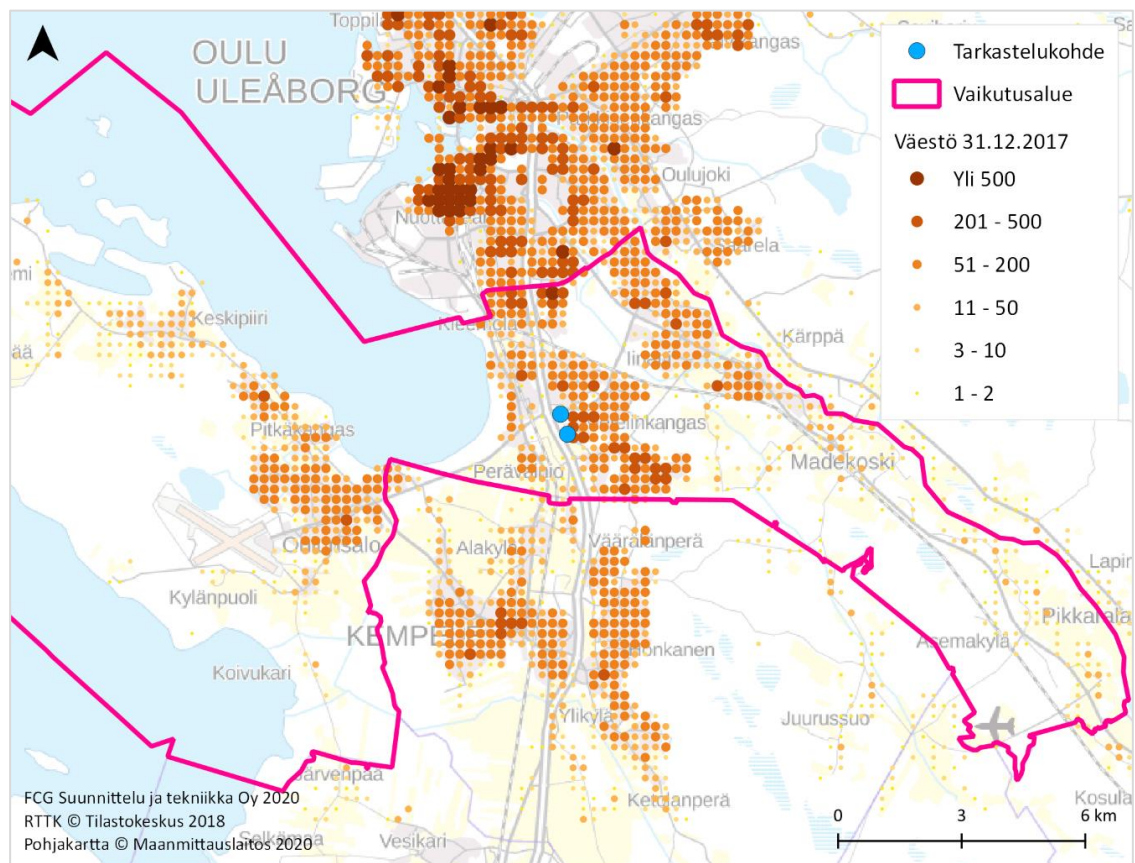
Oulun kaupungin suuralueiden ja kaupunginosien sekä koko kaupungin väestöarvio perustuu Oulun väestösuunnitteeseen. Oulun seudun väestöennuste perustuu Tilastokeskuksen vuonna 2019 julkaisemaan väestöennusteeseen.

Taulukko 1. Kaakkurin asemakaavahankkeiden vaikutusalueen, Oulun kaupungin ja Oulun seudun väestömäärä 2016 ja 2018 sekä arvio väestökehityksestä vuoteen 2028 (Oulun kaupunki ja Tilastokeskus)

	Väestömäärä 31.12.				Muutos 2018-2028	
	2016	2018	2023	2028	lkm	%
Vaikutusalue*	37 606	37 969	38 129	37 786	-183	-0,5 %
Oulun kaupunki	200 526	203 567	212 329	218 532	14 965	7,4 %
Oulun seutu	246 667	250 415	258 968	263 649	13 234	5,3 %

* Kaakkurin, Maikkulan ja Oulunsalon suuralueet sekä Hiiroksen ja Mäntylän kaupunginosat

Seuraavassa kuvassa on esitetty väestön määrä 250 metrin ruuduittain vuoden 2017 lopussa. Tummitummat ja suurimmat ympyrät kuvastavat ruutuja, joissa on eniten asukkaita.



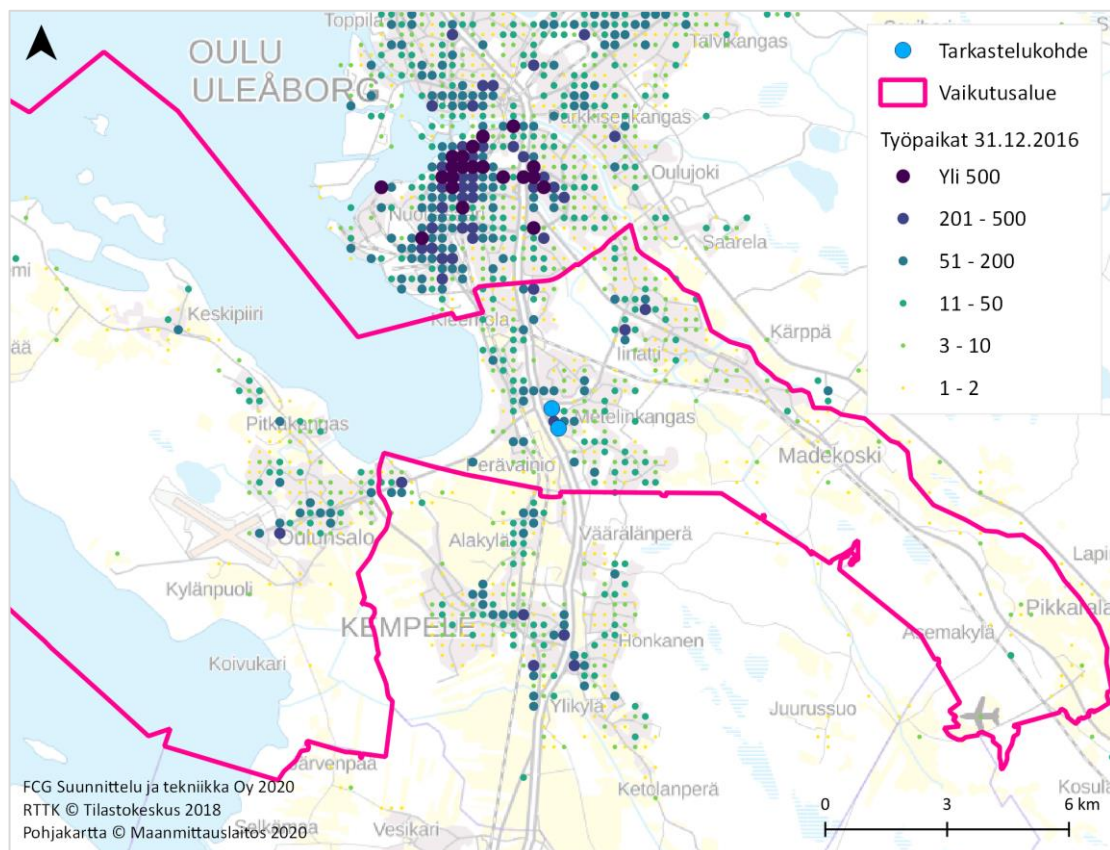
Kuva 6: Väestön sijoittuminen vuoden 2017 lopussa (Tilastokeskus, ruututietokanta).

7.4.2020

Työpaikat ja työpaikkojen sijoittuminen

Kaakkurin asemakaavahankkeiden vaikutusalueella (Kaakkurin, Maikkulan ja Oulunsalon suuralueet sekä Hiirosen ja Mäntylän kaupunginosat) oli vuoden 2016 lopussa **7 402 työpaikkaa**. Samaan aikaan Oulun kaupungin työpaikkamäärä oli 85 288 työpaikkaa ja Oulun seudun työpaikkamäärä 97 816 työpaikkaa. Vuosina 2016-2017 työpaikkamäärä on lisääntynyt sekä Oulussa (n. 2 690 työpaikkaa, +3,2 %) että Oulun seudulla (n. 3 280 työpaikkaa, +3,4 %).

Seuraavassa kuvassa on esitetty työpaikkojen määrä 250 metrin ruuduittain vuoden 2016 lopussa. Tummmimmat ja suurimmat ympyrät kuvastavat ruutuja, joissa työpaikkoja on eniten.



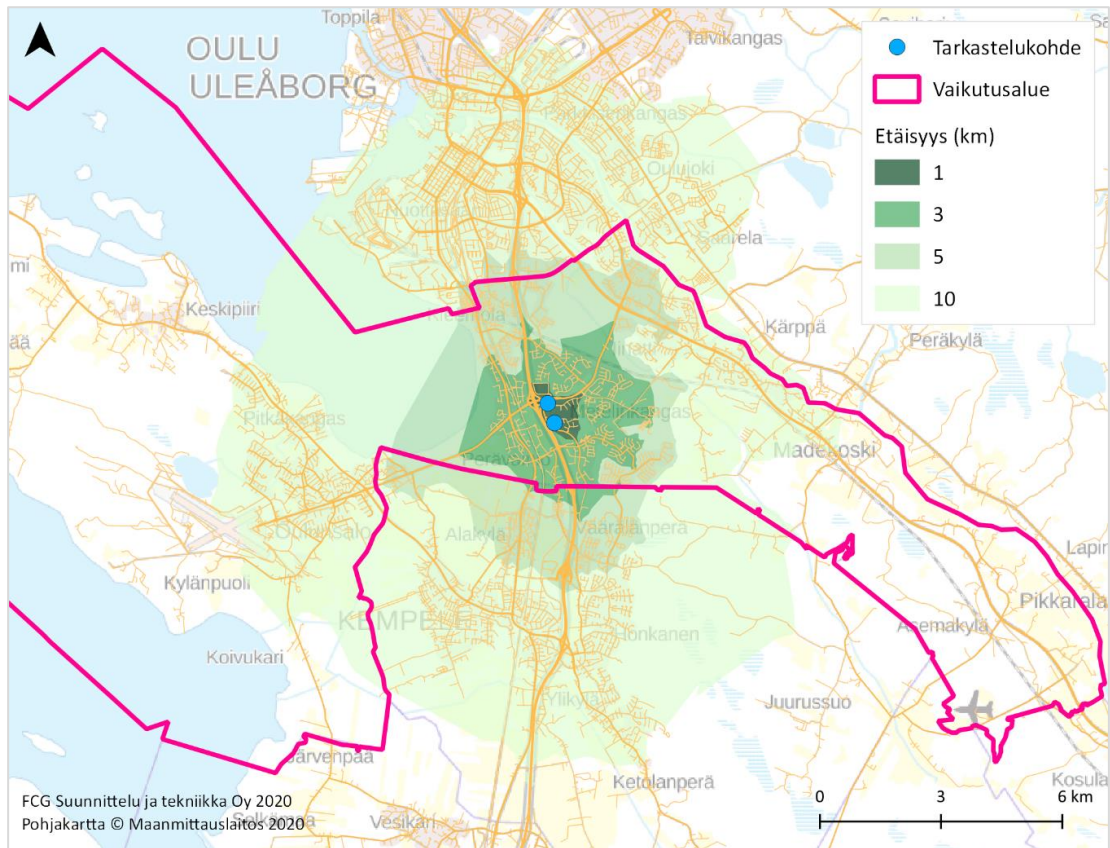
Kuva 7: Työpaikkojen sijoittuminen vuoden 2016 lopussa (Tilastokeskus, ruututietokanta).

Kaakkurin aluekeskuksen ja tarkasteltavien asemakaavahankkeiden sijaintia suhteessa väestöön ja työpaikkoihin on tarkasteltu tieverkkoa pitkin laskettujen etäisyysvyöhykkeiden avulla. Vuoden 2017 lopussa väestömäärä alle 1 kilometrin etäisyydellä oli noin 2 900 asukasta, alle 3 kilometrin etäisyydellä noin 13 200 asukasta ja alle 5 kilometrin etäisyydellä noin 31 200 asukasta. Työpaikkamäärä oli vuoden 2016 lopussa alle 1 kilometrin etäisyydellä oli noin 900 työpaikkaa, alle 3 kilometrin etäisyydellä noin 2 800 työpaikkaa ja alle 5 kilometrin etäisyydellä noin 6 900 työpaikkaa.

Taulukko 2. Kaakkurin aluekeskuksen etäisyysvyöhykkeiden väestömäärä 2017 ja työpaikkamäärä 2016 (Tilastokeskus)

Etäisyysvyöhyke	Väestö	Työpaikat
	31.12.2017	31.12.2016
0-1 km	2 900	900
0-3 km	13 200	2 800
0-5 km	31 200	6 900
0-10 km	117 900	58 900

7.4.2020



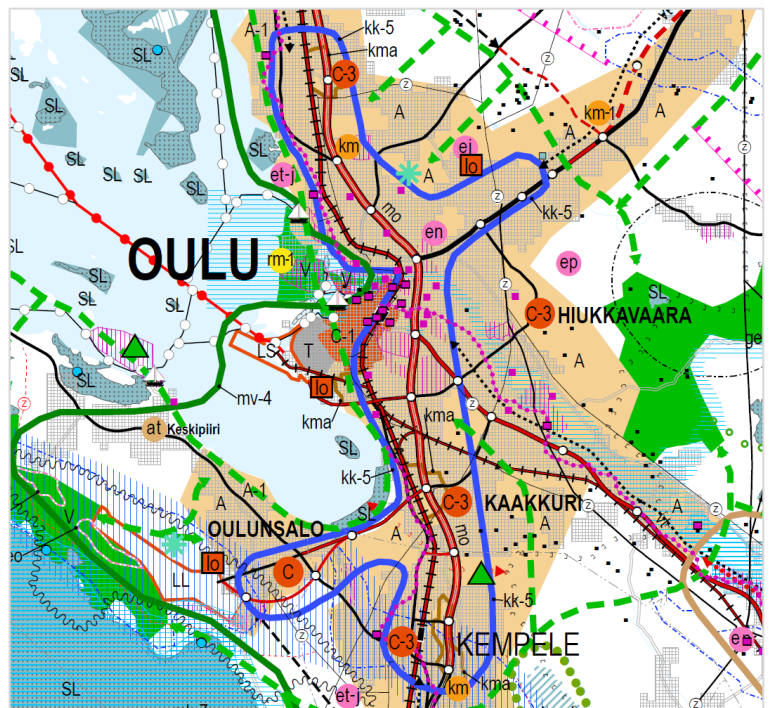
Kuva 8: Kaakkurin aluekeskuksen etäisyysvyöhykkeet tieverkkoa pitkin laskettuna.

2.3.3 Suunnittelutilanne

Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaava 2040

Kaakkuri on osoitettu Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavassa Oulun kaupunkiseudun aluekeskuksen kohdemerkinnällä (C-3). Merkinnällä on osoitettu Oulun kaupunkiseudun kaupunkimaisen aluekeskuksen ydinalue, johon sijoittuu keskustahakuisia palveluja sekä asumista. Kaakkurin aluekeskus sisältyy Oulun seudun laatuikäyttöalueeseen (kk-5), jolla osoitetaan Oulun lentoaseman, kaupungin keskustan, yliopiston ja muiden Oulun kaupunkiseudun suurten työpaikka- ja palvelualueiden välistä, kaupunkimaisesti rakennettavaa tie- ja yritysympäristön vyöhykettä.

Kuva 9: Ote Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavojen yhdistelmäkartasta (Pohjois-Pohjanmaan liitto).



7.4.2020

Uuden Oulun yleiskaava

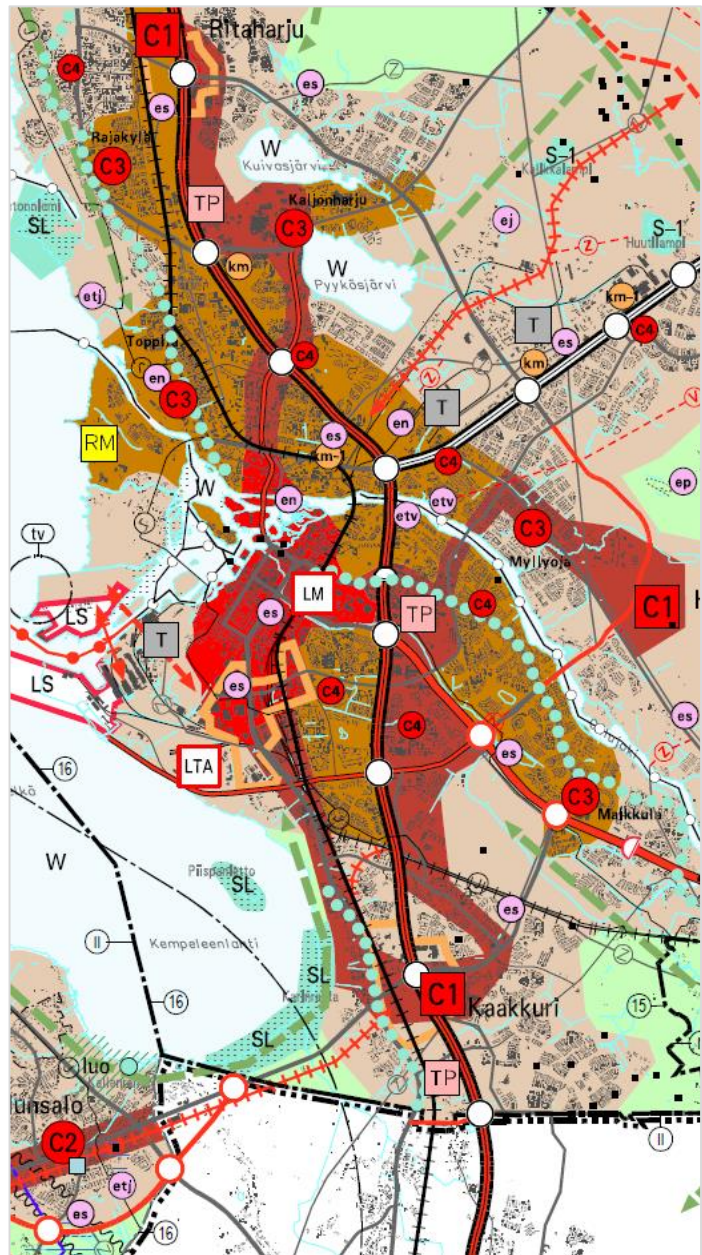
Uuden Oulun yleiskaavassa Oulun kaupallinen palveluverkko muodostuu keskustatoimintojen alueista ja keskustojen ulkopuolisista kaupan alueista. Kaupallisten palveluiden sijoittumismahdollisuuksia on osoitettu keskusta-alueiden ulkopuolella maankäyttö- ja rakennuslain sekä Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavan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

Keskusverkko ja kehittämisvyöhykkeet (kartta 1)

Yleiskaavassa (kaavakartta 1) esitetty keskusverkko perustuu viisitasoiseen keskusluokitukseen. Eritasoiset keskuskeskukset eroavat toisistaan palveluiden, väestöpohjan ja vaikutusalueen suhteen. Keskusverkko muodostaa lähtökohdan palveluverkkosuunnittelulle, kaupan palveluverkolle ja vähittäiskaupan suuryksiköiden sijoittumiselle. Tarkasteltavat asemakaavahankkeet sijaitsevat keskustatoimintojen alueella, Kaakkurin aluekeskuksessa (C-1). Asemakaavahankkeiden vaikutusalueella sijaitsevat lisäksi Oulunsalon keskustatoimintojen alue, suuri paikalliskeskus (C-2) ja Maikkulan keskustatoimintojen alue, paikalliskeskus (C-3).

Kaakkurin aluekeskus kuuluu yleiskaavan kaupunkikehittämisvyöhykkeeseen 2 (kaupunkikäytävät), jota kehitetään toimintoiltaan monipuolisena, kaupunkikuvaltaan urbaanina, vihreänä ja tiiviinä sekä korkealaatuisen kävely- ja pyöräilyympäristönä ja joukkoliikenteeseen perustuvana kaupunkiympäristönä. Suunnittelumääräyksen mukaan erityistä huomiota tulee kiinnittää rakentamisen korkeaan tehokkuuteen, kaupunkikuvan korkeaan laatuun, katutason elävyyteen, eri kulkumuotojen yhteensovittamiseen sekä kävely-, pyöräily- ja joukkoliikenneympäristön viihtyisyyteen, houkuttelevuuteen ja toimivuuteen. Vyöhykkeellä tulee varautua kaupunkiraitioliikenteeseen aluekeskusten ja keskustan välillä.

Kuva 10: Ote Uuden Oulun yleiskaavasta, kartta 1 (Oulun kaupunki).

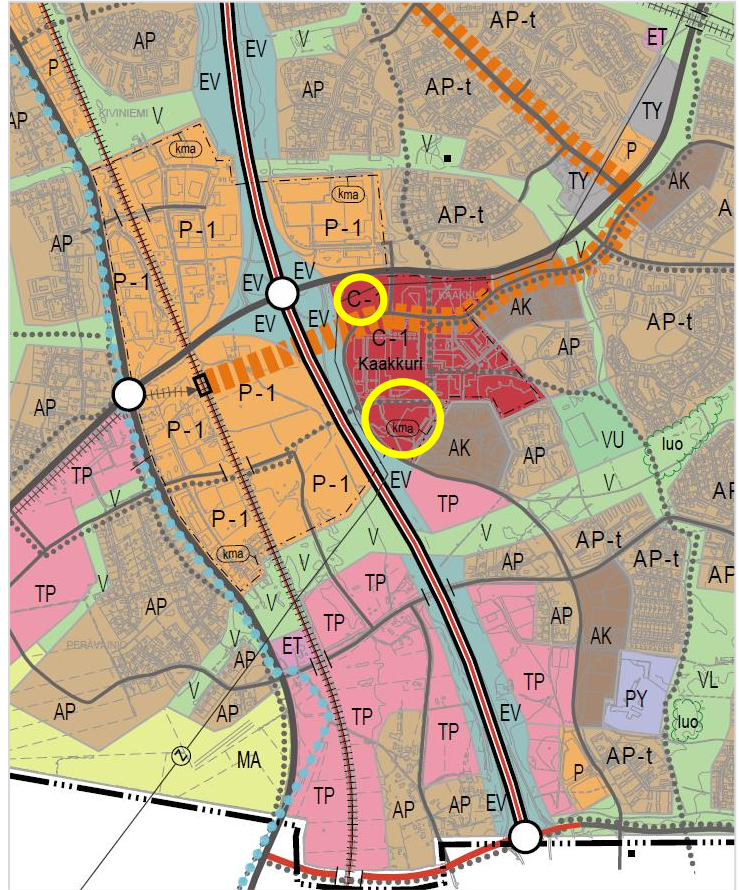


7.4.2020

Aluevaraukset (kartta 2)

Kaakkurin suuralueella on voimassa Uuden Oulun yleiskaavan kaavakartta 2 merkintöineen ja määräyksineen. Kaavakartassa 2 on täsmennetty kaavakartan 1 kehittämissperiaatteet aluevarausmerkinnöiksi, jotka ohjaavat asemakaavoitusta. Tarkasteltavat asemakaavahankkeet sijaitsevat Kaakkurin aluekeskuksen keskustatoimintojen alueella. Aluekeskusten alueet varataan useampaa suuraluetta palveleville keskustatoiminnoille, kuten kaupalle, julkisille ja yksityisille palveluille, hallinnolle, keskustaan soveltuvalla asumisella ja ympäristöhäiriötä aiheuttamattomille työpaikkatoiminnoille. Aluekeskuksen keskustatoimintojen alueelle saa sijoittaa merkitykseltään seudullisia vähittäiskaupan suuryksiköitä.

Kuva 11: Ote Uuden Oulun yleiskaavasta, kartta 2 (Oulun kaupunki), asemakaavahankkeiden sijainti on esitetty keltaisella ympyrällä.



Kaakkurin keskustatoimintojen alueen läpi on osoitettu tavoitteellisen kaupunkiraitiotien kehittämiskäytävä, jonka varrella maankäyttöä tulee tiivistää ja monipuolistaa niin, että tuetaan kaupunkiraitiotien myöhempiä toteuttamismahdollisuuksia. Kaakkurin keskustatoimintojen alueen länsi-, luoteis- ja pohjoispuolelle on osoitettu palvelujen, hallinnon ja erikoistavarakaupan alueita (P-1) Kaakkurinkulman, Vasaraperän ja Oulunportin alueille. Yleiskaavan periaatteiden mukaan tätä kokonaisuutta kehitetään Oulun eteläisenä työpaikka- ja palvelukokonaisuutena. Kaakkurin keskustatoimintojen alueen etelä-, itä- ja pohjoispuolelle on osoitettu asualueita (AK, AP, AP-t).

Voimassa oleva asemakaava

Lidl:n suunnitteluvarauksen alue on voimassa olevassa asemakaavassa (hyväksytty 2015) puistoaluetta (VP), joten asemakaavan muutos lisää Kaakkurin aluekeskuksen kokonaisrakennusoikeutta. Kaakkurin liikekeskuksen asemakaavamuutoksen alueelle on voimassa olevassa asemakaavassa (hyväksytty 22.11.2011) osoitettu autopaikkojen korttelialue (LPA-4) Metsokankaantien varressa sekä liikerakennusten korttelialue (KL) ja liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön (KM). Suunnittelualan rakennusoikeus on voimassa olevassa asemakaavassa 8 840 k-m². Alueelle suunnitellun liikekeskuksen pinta-ala on pienempi kuin voimassa olevan asemakaavan rakennusoikeus. Voimassa olevia asemakaavoja on kuvattu tarkemmin vaikutusten arvioinnin yhteydessä.

7.4.2020

2.4 Kaupan palveluverkon kokonaisuus

2.4.1 Kaupan nykyinen palveluverkko

Päivittäistavarakauppa

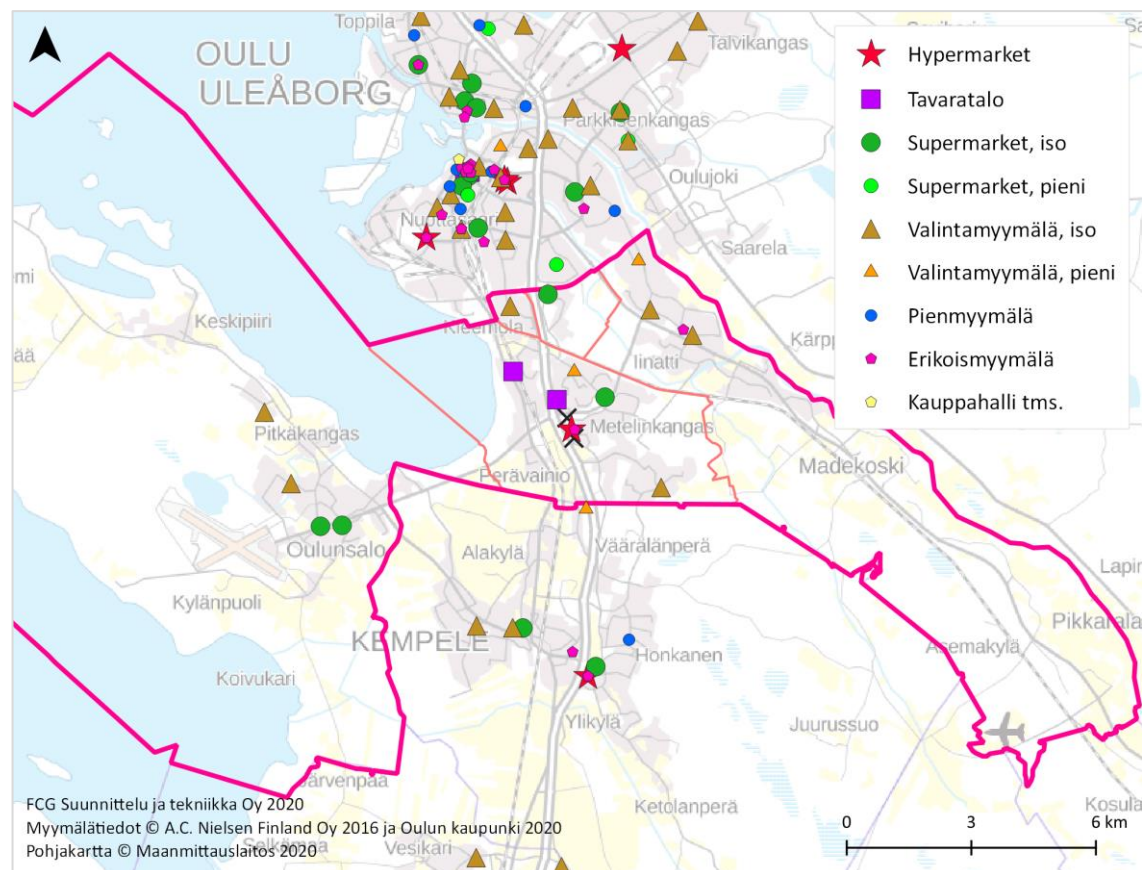
Oulussa toimi vuoden 2016 lopussa yhteensä **129 päivittäistavaroita myyvää myymälää**, joka on 78 % Oulun seudun päivittäistavaroita myyvistä myymälöistä. Kaakkurin asemakaavahankkeiden vaikutusalueella (Kaakkurin, Maikkulan ja Oulunsalon suuralueet ja Hiironen ja Mäntylän kaupunginosat) toimi **16 päivittäistavaroita myyvää myymälää**, joka on noin 12 % Oulun kaupungin myymälöistä. A.C.Nielsen Finland Oy:n mukaiset myymälätyypit on esitetty liitteessä 1.

Taulukko 3. Päivittäistavaramyymälöiden lukumäärä vuoden 2016 lopussa Oulussa, Kempeleessä ja Oulun seudulla (A.C. Nielsen Finland Oy).

Myymälätyyppi	Myymälöiden lukumäärä 2016		
	Vaikutusalue*	Oulu	Oulun seutu
Hypermarket (>2 500 m ²)	1	6	7
Tavaratalo (>1 000 m ²)	1	7	9
Supermarket (>400 m ²)	4	29	38
Valintamyymälä (100-399 m ²)	7	44	60
Pienmyymälä (<100 m ²)		8	10
Erikoismyymälä ym.	2	28	32
Halpahintamyymälä	1	7	9
YHTEENSÄ	16	129	165

* Kaakkurin, Maikkulan ja Oulunsalon suuralueet sekä Hiironen ja Mäntylän kaupunginosat

Kaakkurin asemakaavahankkeiden vaikutusalueella on aloittanut vuonna 2017 kaksi myymälää: tavaratalo Kaakkurinkulman alueella ja päivittäistavaramyymälä Niemenrannan alueella.



Kuva 12: Päivittäistavaramyymälät 2016 (A.C.Nielsen Finland Oy). Kuvaan lisätty Kaakkurinkulman tavaratalo ja Niemenrannan päivittäistavaramyymälä.

7.4.2020

Tilastokeskuksen toimipaikkarekisterin mukaan Oulussa oli vuoden 2018 lopussa 180 päivittäistavaroita myyvää myymälää. Vuosina 2016-2019 myymälöiden määrä on vähentynyt 14 myymälää. Toimipaikkarekisterin mukaan pinta-alaltaan yli 1 000 neliön päivittäistavarymyymälöiden määrä on lisääntynyt ja alle 1 000 neliön myymälöiden määrä vähentynyt. Tilastokeskuksen toimipaikkarekisterin ja A.C.Nielsen Finland Oy:n myymälärekisterin tiedot eivät ole keskenään vertailukelpoiset. Tämä johtuu todennäköisesti erilaisista rekisteröintitavoista. A.C.Nielsen Finland Oy:n päivittäistavarakaupan myymälärekisterissä on mukana esim. tavarataloista vain sellaiset, joissa myydään päivittäistavaroita, kun taas Tilastokeskuksen toimipaikkarekisterissä on mukana kaikki tavaratalot.

Taulukko 4. Päivittäistavarymyymälöiden määrä 2016 ja 2018 Oulussa (Tilastokeskus, toimipaikkarekisteri 2016 ja 2018).

Myymäläiden lukumäärä	2016	2018
Isot supermarketit (yli 1000 m ²)	16	20
Pienet supermarketit (yli 400 m ² , enintään 1000 m ²)	22	21
Valintamyymälät (yli 100 m ² , enintään 400 m ²)	62	58
Elintarvike-, makeis- ym. kioskit (enintään 100 m ²)	33	25
Itsepalvelutavaratalot (yli 2500 m ²)	15	13
Tavaratalot (yli 2500 m ²)	3	2
Pienoistavaratalot (enintään 2500 m ²)	7	9
Päivittäistavaroiden erikoiskauppa	36	32
YHTEENSÄ	194	180

Erikoiskauppa

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

Taulukko 5. Erikoiskaupan myymälöiden lukumäärä vuoden 2018 lopussa Oulussa ja Oulun seudulla (Tilastokeskus, toimipaikkarekisteri 2018).

Toimiala	Myymälöiden lukumäärä 2018	
	Oulu	Oulun seutu
Alkot, apteekit ym.	48	60
Muotikauppa	82	103
Tietotekninen erikoiskauppa	41	45
Muu erikoiskauppa	226	288
Huonekalukauppa	20	22
Kodinkonekauppa	10	11
Rautakauppa	46	54
Muu tilaa vaativa kauppa	5	9
Autokauppa ja polttoaineen myynti	127	171
ERIKOISKAUPPA YHTEENSÄ	605	763

Kaupalliset palvelut

Tilastokeskuksen toimipaikkarekisterin mukaan Oulussa oli vuoden 2018 lopussa yhteensä **1 232 kaupallisten palvelujen toimipaikkaa**, joka oli noin 85 % Oulun seudun kaupallisten palvelujen toimipaikoista.

Taulukko 6. Kaupallisten palvelujen toimipaikkojen määrä vuoden 2018 lopussa Oulussa ja Oulun seudulla (Tilastokeskus, toimipaikkarekisteri 2018).

Toimiala	Toimipaikkojen lukumäärä 2018	
	Oulu	Oulun seutu
Majoitustoiminta (tol55)	49	62
Ravitsemistoiminta (tol56)	398	459
Kulttuuri-, urheilu- ja virkistys (tolR)	229	274
Muu palvelutoiminta (tolS pl.tol94)	556	654
PALVELUT YHTEENSÄ	1 232	1 449

7.4.2020

2.4.2 Kaakkurin asema Oulun seudun kaupan palveluverkossa

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

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

Tarkasteltavat asemakaavahankkeet sijaitsevat Kaakkurin aluekeskuksen (C-1) alueella, joka yhdessä Kaakkurin-Vasaraperän erikoistavarakaupan alueen ja toteutumassa olevan Oulunportin alueen kanssa muodostaa palvelutarjonnaltaan monipuolisen Oulun eteläisten suuralueiden ja Oulun seudun eteläosien kaupallisen keskuksen. Asemakaavahankkeiden vaikutusalueella sijaitsevat lisäksi Oulunsalon suuri paikalliskeskus (C-2) ja Maikkulan paikalliskeskus (C-3).

Kaakkurin aluekeskus on Oulun eteläisten suuralueiden keskus. Keskuksessa sijaitsee hypermarket sekä useita erikoistavarakaupan myymälöitä ja kaupallisia palveluita. Kaakkurinkulman ja Vasaraperän alueille on sijoittunut paljon tilaa vaativan erikoistavaran kauppaa.

Kaakkurinkulman alueella sijaitsee kaksi vähittäiskaupan suuryksikköä: rautakauppa Bauhaus ja useasta myymälästä muodostuva Kaakkurin liikekeskus, jossa toimii mm. Tokmanni, Verkkokauppa.com ja Power.

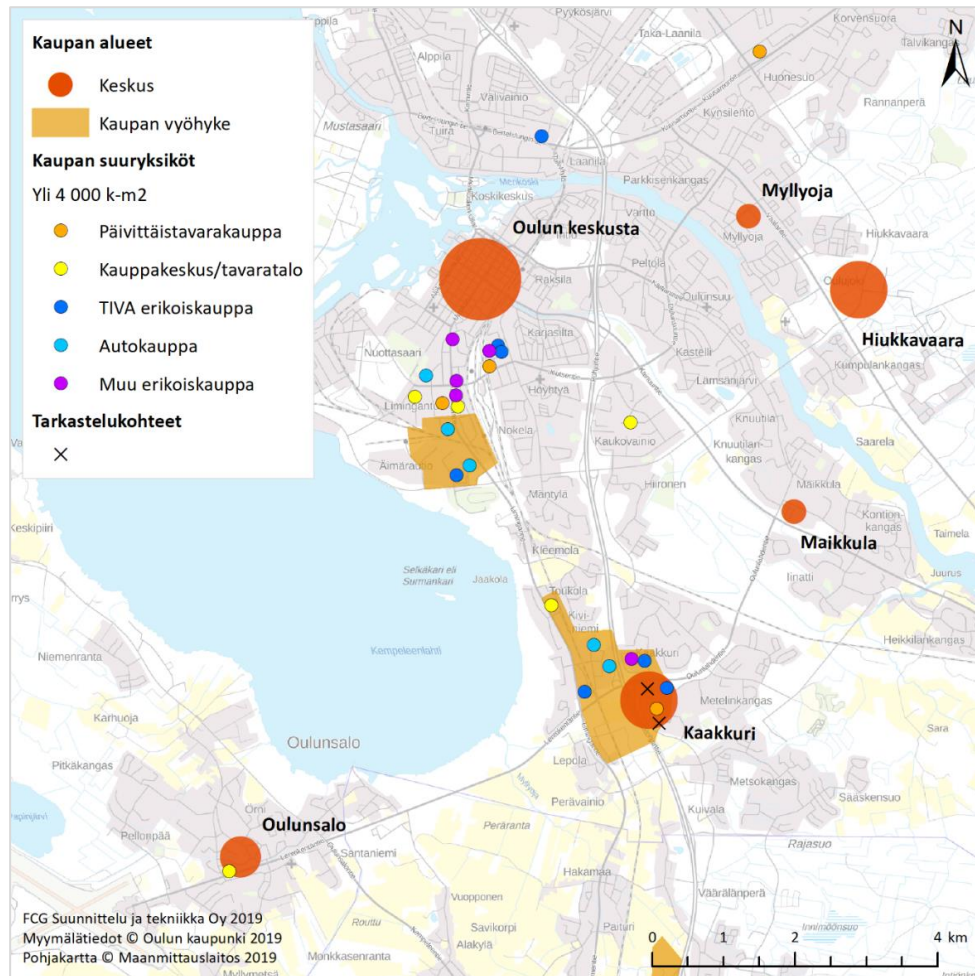
Vasaraperän alueella sijaitsee moottoriajoneuvojen kauppaan, huoltoon ja rengaskauppaan liittyviä toimintoja. Liikerakennuksista suurin osa on muussa kuin varsinaisessa vähittäiskaupan myymäläkäytössä mm. korjaamoina ja renkaiden varastointitiloina. Lisäksi alueella sijaitsee mm. rakentamiseen liittyvien koneiden vuokraukseen liittyvää liiketoimintaa sekä laajan tavaravalikoiman myymälä Puuilo.

Oulunportin asemakaavan muutos on tullut voimaan 14.5.2019. Alueelle on osoitettu liike- ja toimistorakennusten korttelialueita (K-8) sekä liikerakennusten korttelialueita, joille saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön (KM-8). Kaavamääräysten mukaan korttelialueille saa sijoittaa paljon tilaa vaativan erikoiskaupan liiketiloja sekä sellaisia muita erikoistavaran kaupan liiketiloja, jotka tilantarpeestaan ja toimialan luonteesta johtuen soveltuvat keskustan ulkopuoliselle alueelle. Alueelle ei saa sijoittaa päivittäistavarakaupan myymälää. Kaava-alueen rakennusoikeus on yhteensä 89 700 k-m², josta K-8-korttelialueilla 24 300 k-m² ja KM-8-korttelialueilla 65 400 k-m².

Oulunsalon keskustassa kaupan palvelut ovat keskittyneet kahden päivittäistavaramyymälän ympäristöön, keskustan itäpäässä S-marketin ja länsipäässä Kapteenin kauppakeskuksen ja K- supermarketin ympäristöön. Oulunsalon kaupallinen palvelutarjonta painottuu päivittäistavarakauppaan. Erikoiskaupan myymälöitä on vain muutama. Kauppakeskus Kapteeniin on sijoittunut K-supermarket ja kirjasto sekä niiden väliin muutamia erikoisliikkeitä ja muita kaupallisia palveluita. Kapteenin ympäristössä on myös yksittäisiä erikoiskaupan myymälöitä ja palveluita. S-marketin ympäristöön on niin ikään sijoittunut kaupallisia palveluita Oulunsalon Liikekeskukseen, vanhaan kunnantaloon ja yhden kerrostalon katutasoon.

Maikkulan keskuksessa on julkisia palveluja: perusopetusta tarjoava koulu, päiväkotitoimi, Maikkulan monitoimitalo (kirjasto, kuntalaisten olohuone) sekä yksittäisiä kaupallisia palveluja: mm. päivittäistavaramyymälä ja parturi-kampaamo.

7.4.2020



Kuva 13: Keskustat ja Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavan mukaiset vähittäiskaupan kehittämisen kohdealueet sekä vähittäiskaupan suuryksiköt (yli 4 000 k-m²) vuonna 2018 (Oulun kaupunki ja Pohjois-Pohjanmaan liitto)

2.5 Arvio ostovoiman ja liiketilatarpeen kehityksestä

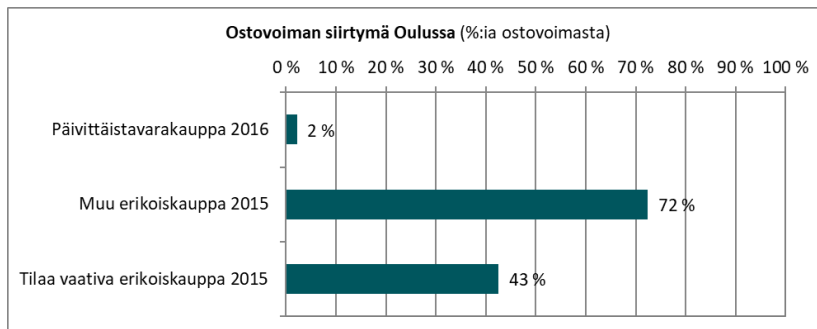
2.5.1 Oulun kaupallinen vetovoima ja ostovoiman siirtymät

Ostovoiman siirtymät

Ostovoiman siirtymä on tietyn alueen vähittäiskaupan myynnin ja ostovoiman erotus. Mikäli ostovoiman siirtymä on positiivinen eli myynti suurempi kuin ostovoima, kaupan palvelut ovat vetovoimaisia ja alueelle tulee ostovoimaa alueen ulkopuolelta. Kun ostovoiman siirtymä on negatiivinen eli myynti pienempi kuin ostovoima, ostovoimaa siirtyy alueen ulkopuolelle eikä alueen palvelutarjonta vastaa kysyntää. Tässä esitetty ostovoiman nettosiirtymä osoittaa myynnin ja ostovoiman erotuksen tietyllä alueella, ei siirtymien suuntaa eikä sisään ja ulosvirtauksen määrää.

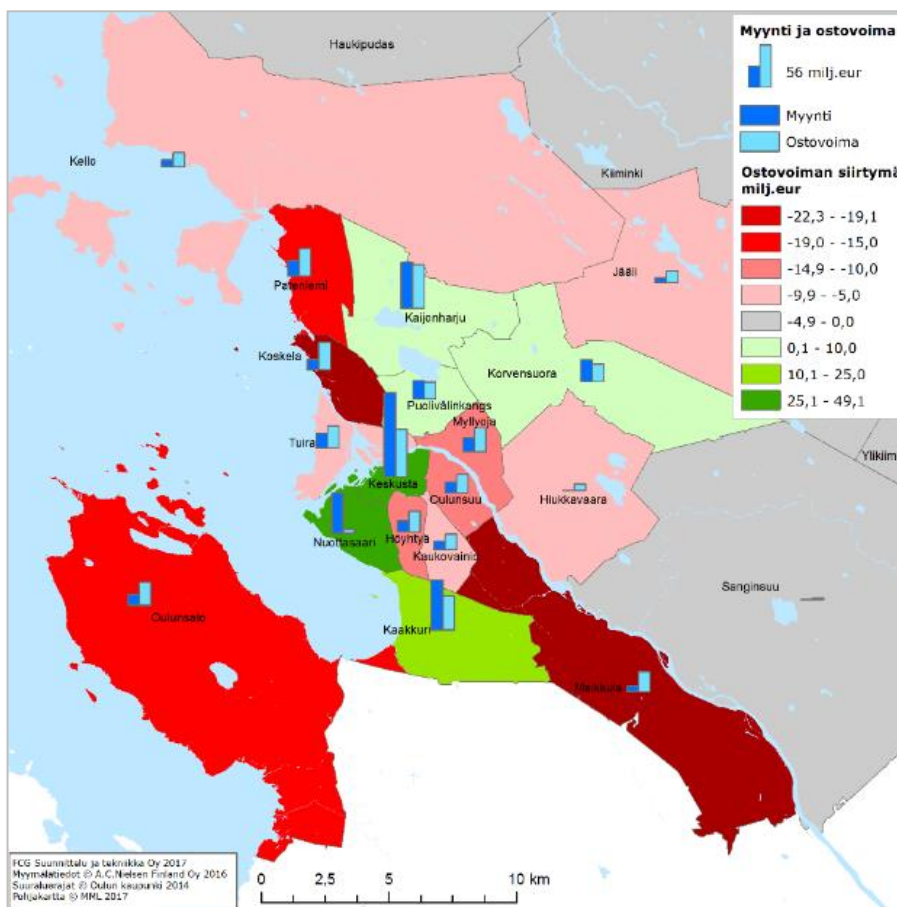
Päivittäistavara-kaupan kysyntä ja tarjonta olivat Oulussa vuonna 2016 lähellä tasapainoa (ostovoiman siirtymä noin 2 %). Oulun suuret päivittäistavara-kaupan yksiköt palvelevat koko seudun väestöä. Erikoiskaupan ostovoiman nettosiirtymä on Oulussa selkeästi positiivinen, joten Ouluun suuntautuu huomattava määrä erikoiskaupan ostovoimaa kaupungin ulkopuolelta, Oulun seudulta ja koko maakunnasta. Vuonna 2015 muun erikoiskaupan ostovoiman nettosiirtymä oli Oulussa +72 % ja tilaa vaativan kaupan ostovoiman nettosiirtymä +43 %. Ostovoiman siirtymiä koskevat tiedot ovat päivittäistavara-kaupassa vuodelta 2016 ja erikoiskaupassa vuodelta 2015, mutta todennäköisesti siirtymissä ei viime vuosina ole tapahtunut suuria muutoksia.

7.4.2020



Kuva 14: Ostovoiman nettosiirtymä Oulussa (A.C.Nielsen Finland Oy ja Tilastokeskus)

Kuvassa 15 on esitetty päivittäistavarakaupan ostovoiman euromääräinen nettosiirtymä Oulun kaupungin alueella suuralueittain vuonna 2016. Suurimmat positiiviset ostovoiman siirtymät ovat Keskustan, Nuottasaaren, Kaakkurin, Kaijoharjun ja Korvensuoran suuralueilla. Positiivista ostovoiman siirtymää selittää se, että kaikilla edellä mainituilla suuralueilla toimii yksi tai useampi hypermarket, jotka vetävät ostovoimaa laajalta alueelta. Hypermarkettien markkinaosuus oli vuonna 2016 Oulussa ja erityisesti Kaakkurin vaikutusalueella merkittävästi suurempi kuin koko maassa keskimäärin (2016: 29 %, PTY). Sen sijaan supermarket -kokoluokan myymälät olivat Oulussa ja Kaakkurin vaikutusalueella aliedustettuna koko maan keskitasoon (2016: 50 %, PTY) verrattuna. Ostovoiman siirtymiä tarkastelemalla voidaan arvioida alueiden kaupallista vetovoimaa, mutta myös palvelujen katvealueita eli alueita, joilla kaupan palvelujen tarjonta ei vastaa kysyntää. Tällaisilla alueilla väestöpohja voi mahdollistaa olemassa olevien myymälöiden laajennuksen ja/tai uusien myymälöiden perustamisen. Euromääräisesti suurimmat negatiiviset siirtymät ovat Koskelan, Pateniemen, Maikkulan, Oulunsalon ja Myllyjojan suuralueilla, joista Maikkula ja Oulunsalo ovat Kaakkurin asemakaavahankkeiden vaikutusalueita.

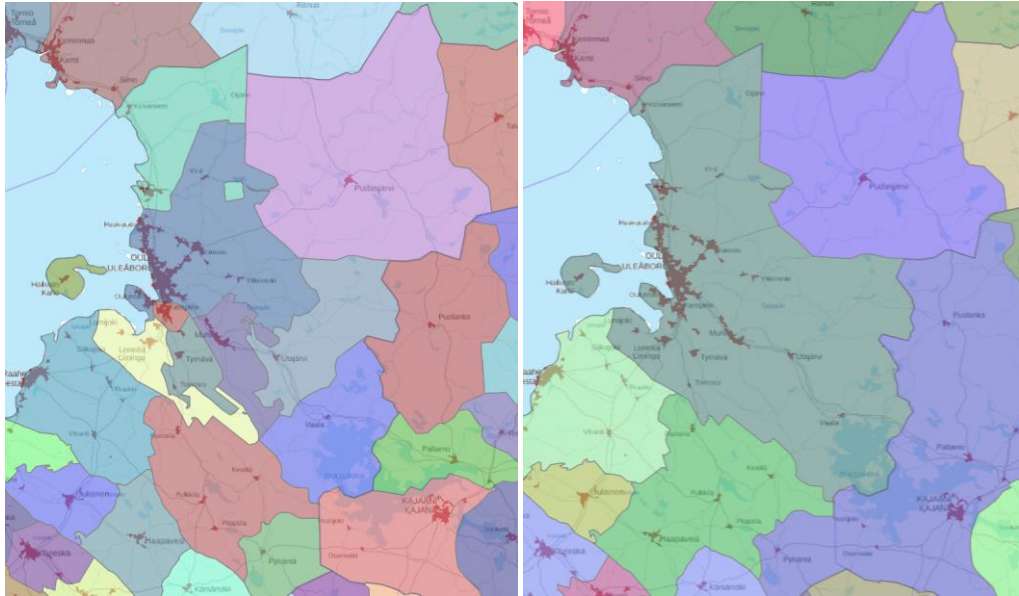


Kuva 15: Päivittäistavarakaupan ostovoiman siirtymä suuralueittain Oulun keskeisellä alueella vuonna 2016 (A.C.Nielsen Finland Oy).

7.4.2020

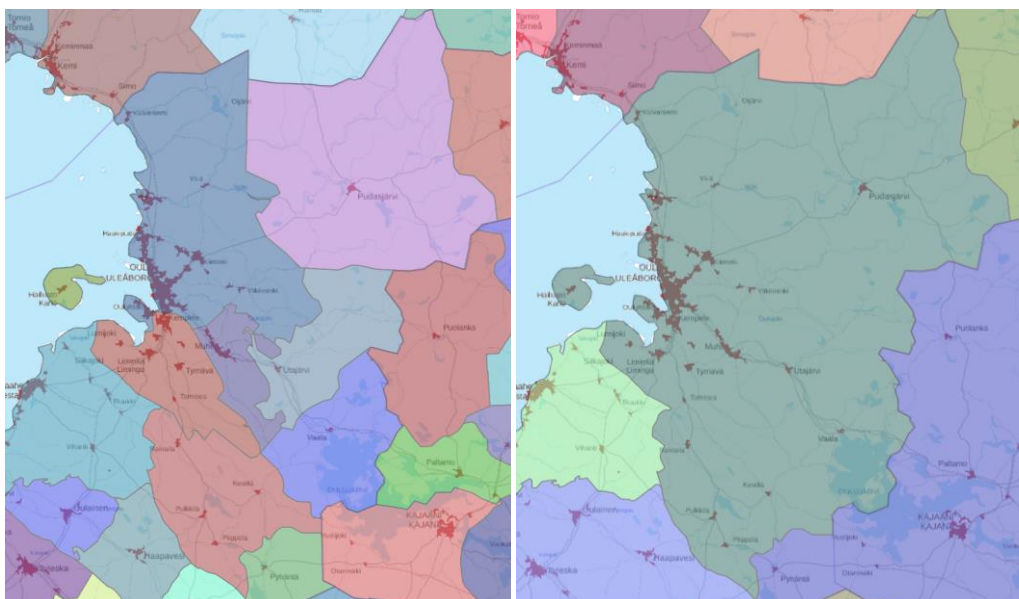
Asiointien suuntautuminen

”Toiminnalliset alueet ja kasvuyöhykkeet Suomessa” selvityksen mukaan Oulu muodostaa sekä päivittäistavarakaupassa että erikoiskaupassa oman asiointialueensa. Mikäli lähtökohdanna on 50 %:n palvelomavaraisuus eli vähintään puolet asioinneista kohdistuu kyseiselle asiointialueelle, Oulun päivittäistavarakaupan asiointialueeseen kuuluu Oulun kaupunki ja erikoiskaupan asiointialueeseen Oulun lisäksi myös Hailuoto, Ii, Kempele, Liminka, Lumijoki, Muhos, Tyrnävä, Utajärvi ja Vaala.



Kuva 16: Päivittäistavarakaupan asiointialueet vasemmalla ja erikoiskaupan asiointialueet oikealla (omavaraisuus vähintään 50 %) (Toiminnalliset alueet karttapalvelussa: <http://arcg.is/2f85MeL>)

Mikäli lähtökohdanna on 75 %:n palvelomavaraisuus, Oulun päivittäistavarakaupan asiointialueeseen kuuluu Oulun lisäksi Ii ja erikoiskaupan asiointialueeseen Oulun lisäksi Hailuoto, Ii, Kempele, Liminka, Lumijoki, Muhos, Pudasjärvi, Siikalatva, Tyrnävä, Utajärvi ja Vaala.



Kuva 17: Päivittäistavarakaupan asiointialueet vasemmalla ja erikoiskaupan asiointialueet oikealla (omavaraisuus vähintään 75 %) (Toiminnalliset alueet karttapalvelussa: <http://arcg.is/2f85MeL>)

7.4.2020

2.5.2 Arvio ostovoiman kehityksestä

Arviointiperusteet

Ostovoima on arvioitu vuoden 2018 väestömäärän ja asukaskohtaisten kulutuslukujen (€/asukas/vuosi) perusteella. Kulutusluvuina on käytetty Pohjois-Pohjanmaan vuoden 2018 keskimääräisiä kulutuslukuja (www.tuomassantasalo.fi). Ostovoiman kehitys on arvioitu taulukossa 1 (sivu 7) esitettyjen väestöarvioiden ja yksityisen kulutuksen kasvuarvioiden pohjalta. Yksityisen kulutuksen osalta ostovoiman kehitysarvio on tehty kahden kehitysarvion pohjalta.

Laskelma 1 on käytetty samoja kasvuarvioita kuin aiemmin tehdyissä Pohjois-Pohjanmaan maakunnan ja Oulun kaupungin kaupallisissa selvityksissä (kulutuksen kehitys päivittäistavarakaupassa 1 %/vuosi ja erikoiskaupassa 2 %/vuosi). **Laskelma 2** on tehty alhaisemilla kasvuarvioilla, jotka perustuvat vähittäiskaupan myynnin toteutuneeseen kehitykseen vuosina 2011-2018 (Tilastokeskus: kaupan liikevaihtokuvaaja). Laskelma 2 kasvuarviona on käytetty päivittäistavarakaupassa 0,5 %/vuosi, muussa erikoiskaupassa 1,5 %/vuosi, tilaa vaativassa erikoiskaupassa 2 %/vuosi ja autokaupassa ja huoltamotoinnissa 1 %/vuosi.

Taulukko 7. Laskelma 1 käytetyt kulutusluvut ja arvio kulutuksen kehityksestä, €/asukas/vuosi (vuoden 2018 rahassa)

	Kulutusluku, €/asukas/v			Kasvuarvio
	2018	2023	2028	%/vuosi
Päivittäistavarakauppa	3 234	3 399	3 572	1 %
Muu erikoiskauppa	2 402	2 652	2 928	2 %
Tilaa vaativa erikoiskauppa	1 072	1 184	1 307	2 %
Autokauppa ja huoltamot	2 823	3 117	3 441	2 %
Kauppa yhteensä	9 531	10 351	11 248	

Taulukko 8. Laskelma 2 käytetyt kulutusluvut ja arvio kulutuksen kehityksestä, €/asukas/vuosi (vuoden 2018 rahassa)

	Kulutusluku, €/asukas/v			Kasvuarvio
	2018	2023	2028	%/vuosi
Päivittäistavarakauppa	3 234	3 316	3 399	0,5 %
Muu erikoiskauppa	2 402	2 588	2 788	1,5 %
Tilaa vaativa erikoiskauppa	1 072	1 184	1 307	2,0 %
Autokauppa ja huoltamot	2 823	2 967	3 118	1,0 %
Kauppa yhteensä	9 531	10 054	10 612	

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

Arvio vaikutusalueen väestön ostovoimasta

Laskelma 1

Kaakkurin asemakaavahankkeiden vaikutusalueen (Kaakkurin, Maikkulan ja Oulunsalon suuralueet sekä Hiironen ja Mäntylän kaupunginosat) väestön vähittäiskauppaan kohdistuva ostovoima oli vuonna 2018 noin 362 milj.€. Vuonna 2028 vaikutusalueen väestön ostovoima on noin 425 milj.€, joten ostovoima kasvaa noin 63 milj.€. Ostovoiman kasvusta kohdistuu päivittäistavarakauppaan noin 12 milj.€, muuhun erikoiskauppaan noin 19 milj.€, tilaa vaativaan erikoiskauppaan noin 9 milj.€ ja autokauppaan ja huoltamotointaan noin 23 milj.€.

Taulukko 9. Arvio vaikutusalueen väestön ostovoimasta, milj.€ (vuoden 2018 rahassa), LASKELMA 1

Vaikutusalue*	Ostovoima, milj.€ (vuoden 2018 rahassa)			Muutos
	2018	2023	2028	2018-28
Päivittäistavarakauppa	123	130	135	12
Muu erikoiskauppa	91	101	111	19
Tilaa vaativa erikoiskauppa	41	45	49	9
Autokauppa ja huoltamot	107	119	130	23
KAUPPA YHTEENSÄ	362	395	425	63

*Kaakkurin, Maikkulan ja Oulunsalon suuralueet sekä Hiironen ja Mäntylän kaupunginosat

7.4.2020

Laskelma 2

Laskelman 2 mukaan Kaakkurin asemakaavahankkeiden vaikutusalueen (Kaakkurin, Maikkulan ja Oulunsalon suuralueet sekä Hiironen ja Mäntylän kaupunginosat) väestön ostovoima on vuonna 2028 noin 401 milj.€, joten ostovoima kasvaa noin 39 milj.€. Ostovoiman kasvusta kohdistuu päivittäistavarakauppaan noin 6 milj.€, muuhun erikoiskauppaan noin 14 milj.€, tilaa vaativaan erikoiskauppaan noin 9 milj.€ ja autokauppaan ja huoltamotoimintaan noin 11 milj.€.

Taulukko 10. Arvio vaikutusalueen väestön ostovoimasta, milj.€ (vuoden 2018 rahassa), LASKELMA 2

Vaikutusalue*	Ostovoima, milj.€ (vuoden 2018 rahassa)			Muutos 2018-28
	2018	2023	2028	
Päivittäistavarakauppa	123	126	128	6
Muu erikoiskauppa	91	99	105	14
Tilaa vaativa erikoiskauppa	41	45	49	9
Autokauppa ja huoltamot	107	113	118	11
KAUPPA YHTEENSÄ	362	383	401	39

*Kaakkurin, Maikkulan ja Oulunsalon suuralueet sekä Hiironen ja Mäntylän kaupunginosat

Arvio Oulun väestön ostovoimastaLaskelma 1

Oulun väestön vähittäiskauppaan kohdistuva ostovoima oli vuonna 2018 noin 1 940 milj.€. Vuonna 2028 Oulun väestön ostovoima on noin 2 458 milj.€, joten ostovoima kasvaa noin 518 milj.€. Ostovoiman kasvusta kohdistuu päivittäistavarakauppaan noin 122 milj.€, muuhun erikoiskauppaan noin 151 milj.€, tilaa vaativaan erikoiskauppaan noin 67 milj.€ ja autokauppaan ja huoltamotoimintaan noin 177 milj.€.

Taulukko 11. Arvio Oulun kaupungin väestön ostovoimasta, milj.€ (vuoden 2018 rahassa), LASKELMA 1

Oulun kaupunki	Ostovoima, milj.€ (vuoden 2018 rahassa)			Muutos 2018-28
	2018	2023	2028	
Päivittäistavarakauppa	658	722	781	122
Muu erikoiskauppa	489	563	640	151
Tilaa vaativa erikoiskauppa	218	251	286	67
Autokauppa ja huoltamot	575	662	752	177
KAUPPA YHTEENSÄ	1 940	2 198	2 458	518

Laskelma 2

Laskelman 2 mukaan Oulun väestön ostovoima on vuonna 2028 noin 2 319 milj.€, joten ostovoima kasvaa noin 379 milj.€. Ostovoiman kasvusta kohdistuu päivittäistavarakauppaan noin 85 milj.€, muuhun erikoiskauppaan noin 120 milj.€, tilaa vaativaan erikoiskauppaan noin 67 milj.€ ja autokauppaan ja huoltamotoimintaan noin 107 milj.€.

Taulukko 12. Arvio Oulun kaupungin väestön ostovoimasta, milj.€ (vuoden 2018 rahassa), LASKELMA 2

Oulun kaupunki	Ostovoima, milj.€ (vuoden 2018 rahassa)			Muutos 2018-28
	2018	2023	2028	
Päivittäistavarakauppa	658	704	743	85
Muu erikoiskauppa	489	549	609	120
Tilaa vaativa erikoiskauppa	218	251	286	67
Autokauppa ja huoltamot	575	630	681	107
KAUPPA YHTEENSÄ	1 940	2 135	2 319	379

Arvio Oulun seudun väestön ostovoimastaLaskelma 1

Oulun seudun väestön vähittäiskauppaan kohdistuva ostovoima oli vuonna 2018 noin 2 387 milj.€. Vuonna 2028 Oulun seudun väestön ostovoima on noin 2 966 milj.€, joten ostovoima kasvaa noin 579 milj.€. Ostovoiman kasvusta kohdistuu päivittäistavarakauppaan noin 132 milj.€, muuhun erikoiskauppaan noin 170 milj.€, tilaa vaativaan erikoiskauppaan noin 76 milj.€ ja autokauppaan ja huoltamotoimintaan noin 200 milj.€.

7.4.2020

Taulukko 13. Arvio Oulun seudun väestön ostovoimasta, milj.€ (vuoden 2018 rahassa), LASKELMA 1

Oulun seutu	Ostovoima, milj.€ (vuoden 2018 rahassa)			Muutos 2018-28
	2018	2023	2028	
Päivittäistavarakauppa	810	880	942	132
Muu erikoiskauppa	601	687	772	170
Tilaa vaativa erikoiskauppa	268	307	345	76
Autokauppa ja huoltamot	707	807	907	200
KAUPPA YHTEENSÄ	2 387	2 681	2 966	579

Laskelma 2

Laskelman 2 mukaan Oulun seudun väestön ostovoima on vuonna 2028 noin 2 798 milj.€, joten ostovoima kasvaa noin 411 milj.€. Ostovoiman kasvusta kohdistuu päivittäistavarakauppaan noin 86 milj.€, muuhun erikoiskauppaan noin 133 milj.€, tilaa vaativaan erikoiskauppaan noin 76 milj.€ ja autokauppaan ja huoltamotoimintaan noin 115 milj.€.

Taulukko 12. Arvio Oulun seudun väestön ostovoimasta, milj.€ (vuoden 2018 rahassa), LASKELMA 2

Oulun seutu	Ostovoima, milj.€ (vuoden 2018 rahassa)			Muutos 2018-28
	2018	2023	2028	
Päivittäistavarakauppa	810	859	896	86
Muu erikoiskauppa	601	670	735	133
Tilaa vaativa erikoiskauppa	268	307	345	76
Autokauppa ja huoltamot	707	768	822	115
KAUPPA YHTEENSÄ	2 387	2 604	2 798	411

2.5.3 Laskennallinen liiketilatarve

Laskennallinen liiketilatarve on arvioitu ostovoiman perusteella muuttamalla ostovoima liiketilatarpeeksi kaupan keskimääräisen myyntitehokkuuden (€/myynti-m²/vuosi) avulla. Liiketilatarvetta tarkasteltaessa on syytä muistaa, että tilantarvearvio ilmoittaa ainoastaan suuruusluokan, ei tarkkaa liiketilan tarvetta. Lisäksi laskelma perustuu oletukseen, että kaikki ostovoiman kasvu toteutuu uutena liiketilana. Käytännössä kuitenkin osa ostovoiman kasvusta kohdistuu olemassa olevien liikkeiden myynnin kasvuun ja vain osa vaatii uutta liiketilaa, mikä vähentää liiketilatarvetta laskelmaan verrattuna. Toisaalta osa nykyisistä liiketiloista tulee poistumaan myymälöiden uudistumisen ja maankäytön muutosten seurauksena, jolloin kaikki uusi liiketila ei lisää liiketilan kokonaismäärää.

Liiketilatarve on arvioitu seuraaviin tunnuslukuihin perustuen:

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

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

Liiketilatarve on arvioitu edellä esitettyihin ostovoiman kehitysarvioihin perustuen.

7.4.2020

Vaikutusalueen laskennallinen liiketilatarve

Laskelma 1

Kaakkurin asemakaavahankkeiden vaikutusalueen (Kaakkurin, Maikkulan ja Oulunsalon suuralueet sekä Hiironen ja Mäntylän kaupunginosat) laskennallinen liiketilatarve oli vuonna 2018 noin 127 000 k-m². Vuonna 2028 vaikutusalueen väestön ostovoiman kehitykseen perustuva liiketilatarve on noin 150 000 k-m², joten liiketilantarve on noin 23 000 k-m². Liiketilantarpeesta kohdistuu päivittäistavarakauppaan noin 3 000 k-m², muuhun erikoiskauppaan noin 11 000 k-m² sekä tilaa vaativaan erikoiskauppaan (tilaa vaativa kauppa, autokauppa ja huoltamot) noin 9 000 k-m².

Taulukko 13. Arvio vaikutusalueen laskennallisesta liiketilantarpeesta, LASKELMAN 1 mukainen ostovoiman kehitys

Vaikutusalue	Laskennallinen liiketilatarve, k-m ²			Muutos
	2018	2023	2028	2018-28
Päivittäistavarakauppa	30 000	31 000	33 000	3 000
Muu erikoiskauppa	51 000	57 000	62 000	11 000
Tilaa vaativa erikoiskauppa	23 000	25 000	28 000	5 000
Autokauppa ja huoltamot	23 000	25 000	27 000	4 000
KAUPPA YHTEENSÄ	127 000	138 000	150 000	23 000
Kaupalliset palvelut	38 000	41 000	45 000	7 000
Kauppa ja palvelut yhteensä	165 000	179 000	195 000	30 000

Laskelma 2

Kaakkurin asemakaavahankkeiden vaikutusalueen (Kaakkurin, Maikkulan ja Oulunsalon suuralueet sekä Hiironen ja Mäntylän kaupunginosat) laskennallinen liiketilatarve on vuonna 2028 noin 143 000 k-m², joten liiketilantarve on noin 16 000 k-m². Liiketilantarpeesta kohdistuu päivittäistavarakauppaan noin 1 000 k-m², muuhun erikoiskauppaan noin 8 000 k-m² sekä tilaa vaativaan erikoiskauppaan (tilaa vaativa kauppa, autokauppa ja huoltamot) noin 7 000 k-m².

Taulukko 14. Arvio vaikutusalueen laskennallisesta liiketilantarpeesta, LASKELMAN 2 mukainen ostovoiman kehitys

Vaikutusalue	Laskennallinen liiketilatarve, k-m ²			Muutos
	2018	2023	2028	2018-28
Päivittäistavarakauppa	30 000	31 000	31 000	1 000
Muu erikoiskauppa	51 000	56 000	59 000	8 000
Tilaa vaativa erikoiskauppa	23 000	25 000	28 000	5 000
Autokauppa ja huoltamot	23 000	24 000	25 000	2 000
KAUPPA YHTEENSÄ	127 000	136 000	143 000	16 000
Kaupalliset palvelut	38 000	41 000	43 000	5 000
Kauppa ja palvelut yhteensä	165 000	177 000	186 000	21 000

Kaupalliset palvelut

Vähittäiskaupan lisäksi myös kaupalliset palvelut tarvitsevat liiketilaa ja ne käyttävät samoja liiketiloja vähittäiskaupan kanssa. Kaupallisten palvelujen liiketilantarpeen on laskettu olevan 30 % vähittäiskaupan liiketilantarpeesta. Kaakkurin asemakaavahankkeiden vaikutusalueen (Kaakkurin, Maikkulan ja Oulunsalon suuralueet sekä Hiironen ja Mäntylän kaupunginosat) kaupallisten palvelujen liiketilantarve on vuosina 2018-2028 noin 5 000 - 7 000 k-m².

Ostovoiman siirtymän vaikutus

Vaikutusalueen oman väestön ostovoimaan ja sen kehitykseen perustuva laskennallinen liiketilatarve kertoo liiketilantarpeen tilanteesta, jossa vähittäiskaupan kysyntä (ostovoima) ja tarjonta (myynti) ovat tasapainossa. Laskelmassa ei ole otettu huomioon ostovoiman siirtymiä. Kaakkurin aluekeskus muodostaa yhdessä Kaakkurin ja Vasaraperän kaupan alueiden ja toteutumassa olevan Oulunportin alueen kanssa palvelutarjonnaltaan monipuolisen Oulun eteläisten suuralueiden ja Oulun seudun eteläosien kaupallisen keskuksen. Alueelle kohdistuu huomattava määrä ostovoimaa myös vaikutusalueen ulkopuolelta, joten liiketilatarve on käytännössä laskennallista liiketilatarvetta suurempi, mikäli alueen kaupallinen vetovoima halutaan säilyttää.

7.4.2020

Oulun laskennallinen liiketilatarve**Laskelma 1**

Oulun kaupungin laskennallinen liiketilatarve oli vuonna 2018 noin 678 000 k-m². Vuonna 2028 Oulun laskennallinen liiketilatarve on noin 868 000 k-m², joten liiketilan lisätarve on noin 190 000 k-m². Liiketilan lisätarpeesta kohdistuu päivittäistavara-kauppaan noin 29 000 k-m², muuhun erikoiskauppaan noin 85 000 k-m² sekä tilaa vaativaan erikoiskauppaan (tilaa vaativa kauppa, autokauppa ja huoltamot) noin 76 000 k-m².

Taulukko 15. Arvio Oulun kaupungin laskennallisesta liiketilatarpeesta, LASKELMAN 1 mukainen ostovoiman kehitys

Oulun kaupunki	Laskennallinen liiketilatarve, k-m ²			Muutos 2018-28
	2018	2023	2028	
Päivittäistavara-kauppa	159 000	174 000	188 000	29 000
Muu erikoiskauppa	275 000	317 000	360 000	85 000
Tilaa vaativa erikoiskauppa	123 000	142 000	161 000	38 000
Autokauppa ja huoltamot	121 000	140 000	159 000	38 000
KAUPPA YHTEENSÄ	678 000	773 000	868 000	190 000

Laskelma 2

Oulun kaupungin laskennallinen liiketilatarve on vuonna 2028 noin 827 000 k-m², joten liiketilan lisätarve on noin 149 000 k-m². Liiketilan lisätarpeesta kohdistuu päivittäistavara-kauppaan noin 20 000 k-m², muuhun erikoiskauppaan noin 68 000 k-m² sekä tilaa vaativaan erikoiskauppaan (tilaa vaativa kauppa, autokauppa ja huoltamot) noin 61 000 k-m².

Taulukko 16. Arvio Oulun kaupungin laskennallisesta liiketilatarpeesta, LASKELMAN 2 mukainen ostovoiman kehitys

Oulun kaupunki	Laskennallinen liiketilatarve, k-m ²			Muutos 2018-28
	2018	2023	2028	
Päivittäistavara-kauppa	159 000	170 000	179 000	20 000
Muu erikoiskauppa	275 000	310 000	343 000	68 000
Tilaa vaativa erikoiskauppa	123 000	142 000	161 000	38 000
Autokauppa ja huoltamot	121 000	133 000	144 000	23 000
KAUPPA YHTEENSÄ	678 000	755 000	827 000	149 000

Oulun seudun laskennallinen liiketilatarve**Laskelma 1**

Oulun seudun laskennallinen liiketilatarve oli vuonna 2018 noin 835 000 k-m². Vuonna 2028 Oulun seudun laskennallinen liiketilatarve on noin 1 048 000 k-m², joten liiketilan lisätarve on noin 213 000 k-m². Liiketilan lisätarpeesta kohdistuu päivittäistavara-kauppaan noin 31 000 k-m², muuhun erikoiskauppaan noin 96 000 k-m² sekä tilaa vaativaan erikoiskauppaan (tilaa vaativa kauppa, autokauppa ja huoltamot) noin 86 000 k-m².

Taulukko 17. Arvio Oulun seudun laskennallisesta liiketilatarpeesta, LASKELMAN 1 mukainen ostovoiman kehitys

Oulun seutu	Laskennallinen liiketilatarve, k-m ²			Muutos 2018-28
	2018	2023	2028	
Päivittäistavara-kauppa	196 000	213 000	227 000	31 000
Muu erikoiskauppa	339 000	387 000	435 000	96 000
Tilaa vaativa erikoiskauppa	151 000	173 000	194 000	43 000
Autokauppa ja huoltamot	149 000	171 000	192 000	43 000
KAUPPA YHTEENSÄ	835 000	944 000	1 048 000	213 000

Laskelma 2

Oulun seudun laskennallinen liiketilatarve on vuonna 2028 noin 998 000 k-m², joten liiketilan lisätarve on noin 163 000 k-m². Liiketilan lisätarpeesta kohdistuu päivittäistavara-kauppaan noin 20 000 k-m², muuhun erikoiskauppaan noin 75 000 k-m² sekä tilaa vaativaan erikoiskauppaan (tilaa vaativa kauppa, autokauppa ja huoltamot) noin 68 000 k-m².

7.4.2020

Taulukko 18. Arvio Oulun seudun laskennallisesta liiketilatarpeesta, LASKELMAN 2 mukainen ostovoiman kehitys

Oulun seutu	Laskennallinen liiketilatarve, k-m ²			Muutos 2018-28
	2018	2023	2028	
Päivittäistavarakauppa	196 000	207 000	216 000	20 000
Muu erikoiskauppa	339 000	377 000	414 000	75 000
Tilaa vaativa erikoiskauppa	151 000	173 000	194 000	43 000
Autokauppa ja huoltamot	149 000	162 000	174 000	25 000
KAUPPA YHTEENSÄ	835 000	919 000	998 000	163 000

3 KAAKKURIN LIIKEKESKUKSEN ASEMAKAAVAMUUTOKSEN VAIKUTUKSET

3.1 Kaakkurin liikekeskuksen asemakaavahanke

Suunnittelualueen sijainti

Kaakkurin liikekeskuksen asemakaavan muutoksen suunnittelualue sijaitsee Kaakkurin kaupunginosassa Uuden Oulun yleiskaavassa (kartta 2) osoitetulla Kaakkurin aluekeskuksen (C-1) alueella. Oulun keskustaan on matkaa noin 7 kilometriä. Suunnittelualueeseen kuuluvat korttelin 95 tontit nro 6, 7 ja 8 osoitteessa Pesätie 1, 3 ja 5 sekä osa Pesäpuistoa. Suunnittelualue sijaitsee Kaakkurin Citymarketin eteläpuolella. Alue rajautuu länsi- ja luoteisosassa Metsokankaantiehen ja kaakossa Pesätiehen. Suunnittelualueen pohjoisosassa kulkee itä-länsisuuntainen jalankulku- ja pyörätie, Tiimipolku, joka jatkuu Metsokankaantien ja Pohjantien ali Oulunportin alueen läpi länteen.

Kuva 18: Kaakkurin liikekeskuksen asemakaavan suunnittelualueen rajausta (pohjakartta: <https://kartta.ouka.fi/ims>)

Asemakaavan muutoksen tavoitteet ja sisältö

Asemakaavamuutoksen laatiminen on aloitettu ja kaava on tullut vireille vuoden 2019 lopulla. Asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä 21.1.-20.2.2020. Tavoiteaikataulun mukaan kaava valmistuu vuoden 2020 loppuun mennessä. (Kaakkurin liikekeskus, asemakaavan muutos, Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 17.12.2019).

7.4.2020

Aloitteen kaavamuutoksesta on tehnyt suunnitteluvarauksen (kh 23.9.2019 § 310) alueelle saanut NREP Oy Oulun kaupungin valtuuttamana. Suunnitteluvarauksen saaneen yrityksen tavoitteena on kehittää tontteja edelleen kaupallisessa käytössä siten, että kortteliin sijoittuvien yritysten toimintaedellytykset paranevat ja mahdollistavat alueen toteutumisen.

Alueelle on tarkoitus toteuttaa pinta-alaltaan noin 8 500 k-m²:n suuruinen ns. big box - tyyppinen kaupallinen kokonaisuus. Alustavan suunnitelman mukaan Kaakkurin liikekeskukseen sijoittuisi päivittäistavaramyymälä (enintään 2 000 m²), 2-3 laajan tavaravalikoiman ja/tai tilaa vaativan erikoiskaupan ketjuliikettä (á 2 000 - 3 000 m²) sekä liikuntapalveluja (esim. kuntosali). Tavarataloista todennäköisesti ainakin yksi olisi Oulun seudulla uusi kaupan toimija, Rusta - kaupaketjun tavaratalo.

Kaava-alueen lähiympäristön maankäyttö

Suunnittelualue sijaitsee Kaakkurin aluekeskuksessa, jossa on monipuolisesti yksityisiä ja julkisia palveluja sekä asumista. Suunnittelualueen pohjoispuolella on Kaakkurin Citymarket, jossa on hypermarketin lisäksi myös muita kaupallisia palveluja mm. Alko, pankki, pikaruokaravintola, parturi-kampaamo, lemmikkieläinkauppa, R-kioski ja kuntokeskus. Suunnittelualueen ja Kaakkurin Citymarketin itäpuolella on julkisia palveluja, mm. terveysasema, päiväkotia, koulu, monitoimitalo, kirjasto, palvelutalo, kirkko ja Kaakkurin urheilukeskus sekä asuinalueita. Lähimpänä suunnittelualueita ovat asuntoalueet ovat kerrostaloalueita ja kauempana on myös rivitalovaltaisia alueita.

Oulunlahdentien pohjoispuolella ovat Kaakkurinkulman ja Vasaraperän kaupan alueet, joille on sijoittunut pääosin paljon tilaa vaativan erikoistavaran kaupan myymälöitä. Kaakkurinkulman alueella sijaitsee kaksi vähittäiskaupan suuryksikköä: rautakauppa Bauhaus ja useasta myymälästä muodostuva Kaakkurin liikekeskus, jossa toimii mm. Tokmanni, Verkkokauppa.com ja Power. Vasaraperän alueella sijaitsee moottoriajoneuvojen kauppaan, huoltoon ja rengaskauppaan liittyviä toimintoja. Liikerakennuksista suurin osa on muussa kuin varsinaisessa vähittäiskaupan myymäläkäytössä mm. korjaamoina ja renkaiden varastointitiloina. Lisäksi alueella sijaitsee mm. rakentamiseen liittyvien koneiden vuokraukseen liittyvää liiketoimintaa sekä laajan tavaravalikoiman myymälä Puuilo.

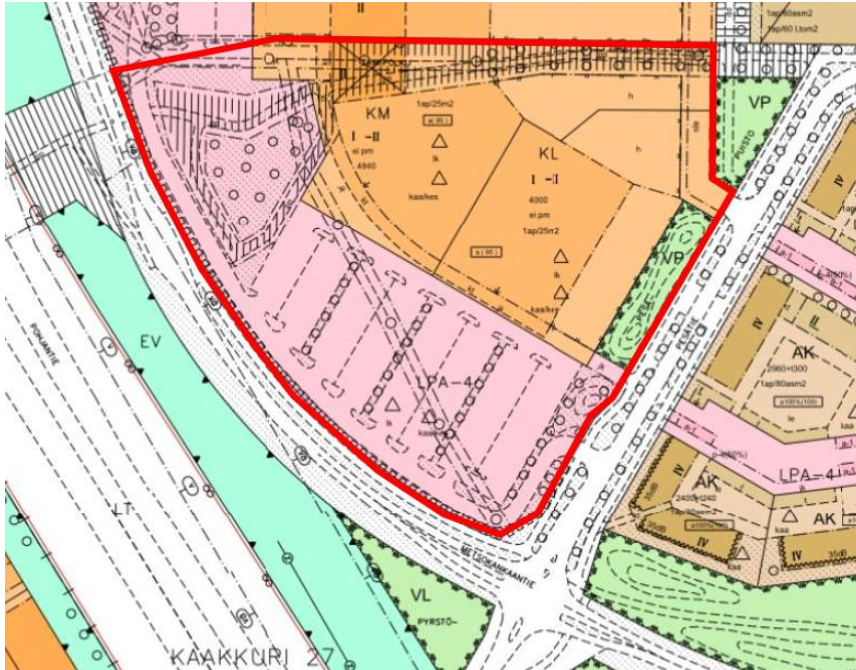
Suunnittelualueen sekä Metsokankaantien ja Pohjantien länsipuolella on Oulunportin alue. Oulunportin asemakaava on tullut voimaan 14.5.2019. Kaupungin tavoitteena on muodostaa Oulunportin alueesta kaupungin eteläosan merkittävä työpaikkojen, palveluiden ja erikoiskaupan keskittymä, joka liittyy toiminnallisesti ja liikeenteellisesti Kaakkurin aluekeskukseen. Alueelle on asemakaavassa osoitettu liikerakennusten korttelialueita, joille saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön (KM-8) sekä liike- ja toimistorakennusten korttelialueita (K-8). Vähittäiskaupan osalta alueelle voi sijoittua paljon tilaa vaativan erikoiskaupan liiketiloja sekä sellaisia muita erikoistavaran kaupan liiketiloja, jotka tilantarpeestaan ja toimialan luonteesta johtuen soveltuvat keskustan ulkopuoliselle alueelle.

Voimassa oleva asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa vuonna 2011 hyväksytty asemakaava. Voimassa olevassa asemakaavassa lähinnä Metsokankaantietä sijaitseva tontti on osoitettu autopaikkojen korttelialueeksi (LPA-4). Muut kaksi tonttia on osoitettu enintään 1-2-kerroksisten liikerakennusten korttelialueiksi (KM ja KL). Rakennusoikeutta tonteilla on 4 840 k-m² ja 4 000 k-m². Kaavamääräyksen mukaan tonteille ei saa sijoittaa päivittäistavaramyymälää (ei pm).

Tonttien pohjoisosassa kulkee jalankulku- ja pyörätie, joka kulkee koulun suunnasta ja jatkuu Metsokankaantien ja Pohjantien ali Oulunportin alueelle ja sieltä edelleen länteen. Liittymä autopaikoitukseen on osoitettu Pesätien kautta. Myös tonttien huoltoliikenne tapahtuu Pesätien kautta omasta liittymästä. Pesätien liittymän kohdalle on asemakaavassa osoitettu uusi Oulunporttiin johtava katuyhteys Pohjantien ali.

7.4.2020



Kuva 19: Ote voimassa olevasta asemakaavasta (<https://kartta.ouka.fi/ims>), suunnittelualueen raja on esitetty punaisella

3.2 Vaikutusten arviointi

3.2.1 Vaikutukset palveluverkon ja palvelurakenteen kehitykseen

Asemakaavan muutoksen toteuttaminen tukee Uuden Oulun yleiskaavan mukaisen keskusverkon ja tavoitteellisen kaupan palveluverkon sekä Pohjois-Pohjanmaan 3. vaihemaakuntakaavan mukaisen merkitykseltään seudullisen kaupan palveluverkon kehitystä. Uusien kaupallisten palvelujen sijoittuminen vahvistaa Kaakkurin aluekeskuksen, Kaakkurinkulman ja Vasaraperän sekä toteutuksessa olevan Oulunportin alueen palvelutarjontaa ja sitä kautta kaupallista vetovoimaa ja asemaa Oulun eteläisten suuralueiden ja Oulun seudun eteläosien kaupallisessa palveluverkossa.

Asemakaavan muutos mahdollistaa Oulussa toimivien ja/tai uusien kaupan toimijoiden sijoittumisen ns. big box -konseptin mukaiseen Kaakkurin liikekeskukseen. Alustavan suunnitelman mukaan Kaakkurin liikekeskuksen pinta-ala olisi noin 8 500 k-m² ja liikekeskukseen sijoittuisi päivittäistavaramyymälä (enintään 2 000 m²), 2-3 laajan tavaravalikoiman ja/tai tilaa vaativan erikoiskaupan ketjuliikettä (ä 2 000 - 3 000 m²) sekä kaupallisia palveluja (esim. kuntosali). Liikekeskukseen sijoittuvista toimijoista ei selvitystä tehtäessä ollut vielä tietoa, mutta tavarataloista todennäköisesti ainakin yksi olisi Oulun seudulla uusi kaupan toimija, Rusta -kauppaketjun tavaratalo.

Voimassa olevan asemakaavan rakennusoikeus on 8 840 k-m², joten asemakaava mahdollistaa liikekeskuksen toteuttamisen suunnittelualueelle. Voimassa olevasta asemakaavasta poiketen asemakaavan muutoksella on tarkoitus mahdollistaa myös päivittäistavara-kaupan sijoittuminen alueelle. Alustavan suunnitelman mukaan liikekeskukseen sijoittuvan päivittäistavara-kaupan pinta-ala olisi enintään 2 000 k-m², joka mahdollistaa ”iso supermarket” -kokoluokan päivittäistavaramyymälän. Kaakkurin liikekeskuksen asemakaavan muutoksen lisäksi myös Lidlin asemakaavamuutos mahdollistaa ”iso supermarket” -kokoluokan myymälän sijoittumisen, joten kaavamutosten voimaantulon jälkeen alueelle voi sijoittua kaksi uutta päivittäistavaramyymälää.

Vaikutusalueen (Kaakkurin, Maikkulan ja Oulunsalon suuralueet sekä Hiiosen ja Mäntylän kaupunginosat) väestön kysynnän kasvu mahdollistaa suunnitellun liikerakentamisen, joten asemakaavan muutoksen myötä ei ole odotettavissa merkittäviä haitallisia vaikutuksia vaikutusalueen nykyiseen palveluverkkoon. Asemakaavan muutoksen myötä palvelutarjonta ja valintamahdollisuudet lisääntyvät Oulun kaupungin asukkaiden ja kauempaa alueella asioivien näkökulmasta.

7.4.2020

Vaikutuksia kaupan toiminta- ja kehitysedellytyksiin on tarkasteltu seuraavassa erikseen päivittäistavarakaupan ja erikoiskaupan osalta.

3.2.2 Vaikutukset kaupan toiminta- ja kehitysedellytyksiin

Suunnitellun liikerakentamisen vaikutuksia nykyisten vähittäiskaupan myymälöiden toiminta- ja kehitysedellytyksiin sekä suunniteltujen kaupan hankkeiden kehitysmahdollisuuksiin voidaan arvioida vertaamalla suunniteltua mitoitusta laskennalliseen liiketilatarpeeseen. Mikäli liiketilan lisätarve riittää kattamaan suunnitellun liikerakentamisen, ei uuden liiketilan rakentamisella ole odotettavissa merkittäviä haitallisia vaikutuksia kaupan toiminta- ja kehitysedellytyksiin.

Vaikutukset päivittäistavarakaupan toiminta- ja kehitysedellytyksiin

Alustavan suunnitelman mukaan Kaakkurin liikekeskukseen sijoittuva päivittäistavaramyymälä olisi pinta-alaltaan enintään 2 000 k-m² eli ”iso supermarket” - kokoluokan myymälä.

Koko vaikutusalueen (Kaakkurin, Maikkulan ja Oulunsalon suuralueet sekä Hiiroson ja Mäntylän kaupunginosat) tasolla päivittäistavarakaupan ostovoiman siirtymä on negatiivinen. Vaikutusalueen päivittäistavarakaupan ostovoimasta noin 16 % valui alueen ulkopuolelle vuonna 2016. Päivittäistavarakaupassa tavoitteena tulisi olla kysynnän ja tarjonnan tasapaino, mikä edellyttäisi päivittäistavarakaupassa noin 2 500 k-m² liiketilan lisäystä jo nykytilanteesta. Vaikutusalueen väestön kysynnän kasvu mahdollistaa lisäksi vuoteen 2028 mennessä noin 1 000 - 3 000 k-m²:n päivittäistavarakaupan liikerakentamisen. Näin ollen päivittäistavarakaupan liiketilan lisätarve vuoteen 2028 mennessä on vaikutusalueella yhteensä noin 3 500 - 5 500 k-m².

Päivittäistavarakaupan liiketilan lisätarve mahdollistaa suunnitellun päivittäistavaramyymälän toteuttamisen. Uusi myymälä muuttaa kuitenkin kilpailuasetelmaa ja kilpailutilannetta erityisesti, mikäli Kaakkurin aluekeskukseen sijoittuu kaksi uutta päivittäistavaramyymälää. Uudet myymälät tulevat jakamaan Kaakkurin aluekeskuksen päivittäistavarakaupan markkinaa, jota tällä hetkellä dominoi yksi hypermarket. Kilpailun kiristytessä uudet myymälät eivät välttämättä lisää täysimääräisesti aluekeskuksen nykyistä päivittäistavaramyyntiä, vaan jakavat myynnin useamman toimijan kesken. Uusien myymälöiden vaikutukset kohdistuvat näin ollen erityisesti nykyiseen hypermarkettiin, jonka markkinaosuus tulee uusien myymälöiden myötä pienemään. Vaikutusalueen päivittäistavarakaupan kysyntä riittää kuitenkin sekä nykyisille että uusille myymälöille.

Vaikutusalueen pienet päivittäistavaramyymälät palvelevat lähipalveluina ja täydennysostopaikkoina pääosin oman lähialueensa väestöä. Myymälät ovat jo nykytilanteessa sopeuttaneet toimintansa suurten yksikköjen rinnalla toimimiseen, joten uusilla päivittäistavaramyymälöillä ei ole niiden toimintaedellytyksiin merkittäviä vaikutuksia. Myöskään uusien myymälöiden kokoluokkaa vastaavien vaikutusalueen nykyisten päivittäistavaramyymälöiden toimintaedellytyksiin uusilla myymälöillä ei todennäköisesti ole merkittäviä vaikutuksia. Oulussa ja erityisesti Kaakkurin vaikutusalueella supermarket - kokoluokan myymälät ovat koko maan keskitäsoon verrattuna päivittäistavarakaupan markkinassa aliedustettuina, joten päivittäistavarakaupan markkinatilanteen kehityksen kannalta supermarket - kokoluokan myymälöiden lisääntyminen on myönteinen asia.

Vaikutukset erikoiskaupan ja kaupallisten palvelujen toiminta- ja kehitysedellytyksiin

Kaakkurin liikekeskuksen pinta-ala on alustavan suunnitelman mukaan noin 8 500 k-m², josta enintään 2 000 k-m² olisi päivittäistavarakauppaa ja noin 6 500 k-m² muuta erikoiskauppaa, tilaa vaativaa erikoiskauppaa ja kaupallisia palveluja. Vaikutusalueen väestön muun erikoiskaupan, tilaa vaativan erikoiskaupan ja kaupallisten palvelujen ostovoiman kehityksen mahdollistama liiketilan lisätarve on vuosina 2018-2028 yksityisen kuluksen kehityksestä riippuen 18 000 - 23 000 k-m².

Vaikutusalueen väestön kysynnän kasvu mahdollistaa Kaakkurin liikekeskukseen suunniteltujen erikoiskaupan ja kaupallisten palvelujen mitoituksen ilman merkittäviä haitallisia vaikutuksia nykyisten myymälöiden toiminta- ja kehitysedellytyksiin. Uusien myymälöiden perustaminen muuttaa kuitenkin aina kilpailuasetelmaa ja kilpailutilannetta erityisesti lyhyellä tähtäimellä. Vaikutusten suuruus ja kohdistuminen riippuvat siitä, minkä toimialan yrityksiä Kaakkurin liikekeskukseen sijoittuu. Laskennallisesti vaikutusalueen erikoiskaupan ja kaupallisten palvelujen kysynnän kasvu kuitenkin riittää sekä nykyisille, että uusille toimijoille. Uusien toimijoiden sijoittuminen tuo alueelle lisää asiakasvirtoja ja tukee sitä kautta myös Kaakkurin aluekeskuksen, Kaakkurinkulman ja Vasaraperän alueiden nykyisten myymälöiden toiminta- ja kehitysedellytyksiä.

7.4.2020

Oulun kaupungin ja Oulun seudun muun erikoiskaupan, tilaa vaativan erikoiskaupan, autokaupan ja huoltamotoiminnan sekä kaupallisten palvelujen liiketilan lisätarve mahdollistaa Kaakkurin liikekeskuksen lisäksi myös Oulunportin suunnitellun liikerakentamisen sekä kaupan toiminta- ja kehitysedellytykset muualla Oulussa ja Oulun seudulla.

3.2.3 Vaikutukset keskusten ja kaupan alueiden kehitykseen

Oulun keskusta on seudun ja koko maakunnan kaupallinen pääkeskus. Keskustan kilpailutekijöinä korostuvat monipuolinen kaupallisten ja julkisten palvelujen palvelutarjonta, toimivat liikenne- ja pysäköintijärjestelyt, hyvä saavutettavuus sekä viihtyisä keskustamiljö. Kaakkurin liikekeskus sijoittuu Kaakkurin aluekeskukseen, joka palvelee Oulun eteläisten suuralueiden ja Oulun seudun eteläosien asukkaita. Liikekeskuksen suunniteltu mitoitus ja sisältö eivät vaikuta haitallisesti Oulun ydinkeskustan kehitykseen.

Kaakkurin aluekeskuksen kaupallinen vetovoima ja asema osana Oulun eteläisten suuralueiden ja Oulun seudun eteläosien kaupallista palveluverkkoa vahvistuu uusien kaupallisten toimijoiden sijoittuessa alueelle. Uudet toimijat tulevat lisäämään kilpailua ja jakamaan markkinaa päivittäistavarakaupassa Kaakkurin aluekeskuksen nykyisten toimijoiden kanssa ja erikoiskaupassa Kaakkurin aluekeskuksen, Kaakkurinkulman ja Vasaraperän nykyisten toimijoiden kanssa. Vaikutusalueen kysyntä kuitenkin mahdollistaa sekä uusien että nykyisten toimijoiden toiminta- ja kehitysedellytykset. Kysynnän kasvu mahdollistaa kaupan kehityksen myös muissa vaikutusalueen keskuksissa (Maikkula, Oulunsalo) sekä kaupan alueilla (Kaakkurinkulma, Vasaraperä ja Oulunportti).

Kaakkurin kaupallisen kokonaisuuden vetovoiman lisääntyminen Kaakkurin liikekeskuksen ja Oulunportin alueen toteutumisen myötä voi lyhyellä tähtämellä vaikuttaa keskusta-alueiden ulkopuolisten kaupan alueiden (Limingantulli, Äimärautio, Kempeleen Zateiliitti) kehittymiseen ja suunnitteilla olevien hankkeiden toteutumiseen yritysten etsiessä toimintansa kannalta tarkoituksenmukaisinta sijoituspaikkaa. Oulun kaupungin ja Oulun seudun kysynnän kasvu mahdollistaa kuitenkin myös muiden kaupan alueiden kehittymisen.

3.2.4 Vaikutukset palvelujen saavutettavuuteen

Kaupan palveluiden saavutettavuutta voidaan tarkastella sekä etäisyyksinä (fyysinen saavutettavuus) myymälään että koettuna saavutettavuutena, joka kuvaa asiaa moniulotteisemmin. Koettu saavutettavuus voidaan määritellä vaivaksi, jonka kotitalous kokee kaupassa asiointista. Jos tavaroiden hankkiminen aiheuttaa paljon vaivaa, on saavutettavuus huono ja jos tavaroiden hankkiminen aiheuttaa vähän vaivaa, on saavutettavuus hyvä (Spåre ja Pulkkinen 1997).

Saavutettavuuden tarkastelu painottuu yleensä päivittäistavarakaupaan ja fyysisen saavutettavuuden tarkasteluun. Erikoiskaupassa palvelujen fyysinen saavutettavuus ei ole samalla tavalla keskeinen kuin päivittäistavarakaupassa, koska erikoiskaupan myymälöissä asioidaan harvemmin. Erikoiskaupassa fyysisistä saavutettavuutta tärkeämpää on koettu saavutettavuus, johon vaikuttavat muun muassa tarjonnan monipuolisuus, valintamahdollisuudet, myymälöiden tuotevalikoima, laatu ja hintataso, asiointin helppous sekä koko asiointimatkan sujuvuus.

Kaupallisten palvelujen koettu saavutettavuus

Uusien päivittäistavarakaupan, muun erikoiskaupan, tilaa vaativan erikoiskaupan ja kaupallisten palvelujen sijoittuminen Kaakkurin aluekeskukseen lisää ja monipuolistaa Kaakkurin aluekeskuksen, Kaakkurinkulman ja Vasaraperän sekä toteutumassa olevan Oulunportin muodostaman kaupallisen kokonaisuuden palvelutarjontaa ja valintamahdollisuuksia Oulun eteläisten osien asukkaille ja kauempaa Oulun eteläpuolisilta alueilta alueella asioiville. Palvelutarjonnan ja valintamahdollisuuksien lisääntyminen parantaa kaupan koettua saavutettavuutta.

Saavutettavuus eri kulkumuodoilla

Ajoneuvoliikenteellä Kaakkurin aluekeskuksessa sijaitsevat palvelut ovat hyvin saavutettavissa erityisesti Oulun ja Oulun seudun eteläisiltä alueilta. Nykyiset ajoneuvoyhteydet alueelle ovat pohjoisen suunnasta Pohjantietä ja Oulunlahdentieltä Metsokankaantietä pitkin sekä etelän suunnasta Ouluntullintietä ja Metsokan-

7.4.2020

kaantietä pitkin. Kaakkurin aluekeskuksesta on yhteys länteen Oulunportin alueelle Huhtakalliontietä pitkin Pohjantien ali. Oulunportin asemakaavan mukainen uusi katuyhteys Pohjantien ali parantaa saavutettavuutta ja liikenneyhteyksiä ympäröivään katuverkkoon. Kaakkurin alueen sisäisten liikennejärjestelyjen toimivuutta tarkastellaan tarkemmin asemakaavan liikenneselvityksessä.

Kaakkurin aluekeskuksen lähiasutuksen suuri määrä ja kattava jalankulun ja pyöräilyn verkosto mahdollistavat hyvän saavutettavuuden **kävellen ja pyöräillen**. Alle kilometrin etäisyydellä asuu noin 2 900 asukasta ja alle 3 kilometrin etäisyydellä noin 13 200 asukasta. Kaakkurin aluekeskukseen kulkevat pyöräilyn pääreitit pohjoisen suunnasta Oulunlahdentien ali Kaakkurinpolkua pitkin, idän suunnasta Kaakkurinojantietä pitkin, lännen suunnasta Pohjantien ja Metsokankaantien ali Tiimipolkua ja Kaakkurinpolkua pitkin sekä etelän/idän suunnasta Kaakkurinraittia pitkin. Uusi katuyhteys Oulunportin suunnasta Pohjantien ali parantaa jalankulun ja pyöräilyn yhteyksiä lännen suunnasta.

Kävellen ja pyöräillen sekä ajoneuvoliikenteellä tapahtuvan asioinnin lisäksi Kaakkurin aluekeskukseen sijoituvat palvelut ovat hyvin saavutettavissa myös **joukkoliikenteellä**. Nykyiset linja-autoreitit kulkevat Pohjantietä pitkin sekä Kaakkurin alueella Metsokankaantietä ja Kaakkurinojantietä pitkin. Metsokankaantietä ja Kaakkurinojantietä kulkee kolme linja-autolinjaa (2, 3, 51) ja Pohjantietä pitkin kolme linjaa (53, 54, 57). Suunnittelualuetta lähimmät nykyiset joukkoliikenteen pysäkit sijaitsevat suunnittelualan kohdalla Metsokankaantien ja Pesätien varressa.

Jatkosuunnittelussa on tärkeää ottaa huomioon kestävien kulkumuotojen ja erityisesti jalankulun ja pyöräilyn olosuhteiden parantaminen. Tärkeää on suunnitella liikekeskukseen saapuminen kävellen ja pyöräillen houkuttelevaksi niin, että aluetta ympäröiviltä kävely- ja pyöräilyreiteiltä ja joukkoliikenteen pysäkeiltä on sujuvat, turvalliset ja miellyttävät yhteydet liikekeskuksen sisäänkäynneille.

3.2.5 Muut vaikutukset

Toimivan kilpailun edistäminen

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

Kilpailuvaikutusten tarkka arviointi on haasteellista, koska vaikutukset syntyvät osittain myös kuluttajien ostokäyttäytymisen kautta, miten vetovoimaisia uudet palvelut ovat kuluttajien näkökulmasta ja miten uskollisia kuluttajat ovat nykyisille palveluille. Kilpailuvaikutukset ovat sidoksissa myös siihen, millaisia toimijoita alueelle sijoittuu. Tärkeintä kilpailun toimivuuden varmistamiseksi on luoda kaavoituksella edellytykset uusien toimijoiden alalle tulolle ja uusien myymälä- ja palvelukonseptien kehittämiselle.

Kaakkurin liikekeskus tarjoaa uusia ja vaihtoehtoisia sijoittumispaikkoja Oulussa jo toimiville ja/tai uusille kaupan toimijoille, mikä osaltaan edistää toimivan kilpailun toteutumista. Liikekeskukseen sijoittuvista toimijoista ei selvitystä tehtäessä ollut vielä tietoa, mutta todennäköisesti ainakin yksi liikekeskukseen sijoittuva tavaratalo olisi Oulun seudulla uusi kaupan toimija. Asemakaavan muutos mahdollistaa myös päivittäistavaramyymälän sijoittumisen alueelle, mikä tehostaa kilpailua. Voimassa oleva asemakaava ei salli päivittäistavarakaupan sijoittumista ja antaa siten päivittäistavarakaupan nykyiselle suurelle toimijalle kilpailuedun uusiin toimijoihin verrattuna. Asukkaiden näkökulmasta uusi päivittäistavaramyymälä lisää asiointivaihtoehtoja, kun yhden suuren toimijan sijaan on mahdollisuus valita eri tilanteissa omiin ostotarpeisiin parhaiten soveltuva asiointipaikka.

Työllisyysvaikutukset

Kaakkurin liikekeskuksen asemakaavan muutoksen mahdollistama liikerakentaminen vaikuttaa monella tavalla alueen talouteen ja työllisyyteen. Rakentamis- ja toimintavaiheessa syntyvien välittömien työllisyysvaikutusten lisäksi syntyy välillisiä työllisyysvaikutuksia, kun sekä rakentamis- että toimintavaiheessa käytetään muiden toimialojen tuottamia välituotteita ja palveluja. Työllisyyden lisääntyminen ja uudet yritykset lisäävät Oulun kaupungin saamia kunnallisvero-, kiinteistövero- ja yhteisöverotuloja.

7.4.2020

3.3 Yhteenveto

- Asemakaavan muutos mahdollistaa Oulussa toimivien ja/tai uusien kaupan toimijoiden sijoittumisen ns. big box - konseptin mukaiseen Kaakkurin liikekeskukseen. Alustavan suunnitelman mukaan Kaakkurin liikekeskuksen pinta-ala olisi noin 8 500 k-m², josta enintään 2 000 k-m² olisi päivittäistavarakauppaa ja noin 6 500 k-m² muuta erikoiskauppaa, tilaa vaativaa erikoiskauppaa ja kaupallisia palveluja. Erikoiskaupan toimijoista todennäköisesti ainakin yksi olisi Oulun seudulla uusi kaupan toimija, Rusta-kauppaketjun tavaratalo.
- Asemakaavan muutoksen toteuttaminen tukee Uuden Oulun yleiskaavan mukaisen tavoitteellisen kaupan palveluverkon ja Pohjois-Pohjanmaan 3. vaihemaakuntakaavan mukaisen merkitykseltään seudullisen kaupan palveluverkon kehitystä. Uusien kaupallisten palvelujen sijoittuminen vahvistaa Kaakkurin aluekeskuksen, Kaakkurinkulman ja Vasaraperän sekä toteutumassa olevan Oulunportin alueen palvelutarjontaa ja sitä kautta kaupallista vetovoimaa ja asemaa Oulun eteläisten suuralueiden ja Oulun seudun eteläosien kaupallisessa palveluverkossa.
- Voimassa oleva asemakaava mahdollistaa erikoiskaupan liikerakentamisen suunnittelualueella, mutta ei salli päivittäistavaramyymälän sijoittumista. Voimassa olevan asemakaavan rakennusoikeus on 8 840 k-m², joten se mahdollistaa suunnitellun liikekeskuksen toteuttamisen. Päivittäistavaramyymälän sijoittuminen suunnittelualueelle edellyttää, että asemakaavan muutoksella mahdollistetaan päivittäistavara-kaupan sijoittumisen
- Vaikutusalueen väestön muun erikoiskaupan, tilaa vaativan erikoiskaupan ja kaupallisten palvelujen ostovoiman kehityksen mahdollistama liiketilan lisätarve vuosina 2018-2028 kattaa Kaakkurin liikekeskukseen suunniteltujen muun erikoiskaupan, tilaa vaativan erikoiskaupan ja kaupallisten palvelujen mitoituksen ilman merkittäviä haitallisia vaikutuksia nykyisten myymälöiden toiminta- ja kehitysedellytyksiin. Uusien toimijoiden sijoittuminen tuo alueelle lisää asiakasvirtoja ja tukee sitä kautta myös Kaakkurin aluekeskuksen, Kaakkurinkulman ja Vasaraperän alueiden nykyisten myymälöiden toiminta- ja kehitysedellytyksiä.
- Vaikutusalueen väestön päivittäistavara-kaupan liiketilan lisätarve vuoteen 2028 mennessä on 3 500 - 5 500 k-m², joka mahdollistaa suunnitellun päivittäistavaramyymälän toteuttamisen. Uusi myymälä muuttaa kuitenkin kilpailuasetelmaa erityisesti, mikäli Kaakkurin aluekeskukseen sijoittuu kaksi uutta päivittäistavaramyymälää. Kilpailun kiristyessä uudet myymälät eivät välttämättä lisää täysimääräisesti aluekeskuksen nykyistä päivittäistavaramyyntiä, vaan jakavat myynnin useamman toimijan kesken. Uusien myymälöiden vaikutukset kohdistuvat tällöin erityisesti nykyiseen hypermarkettiin, jonka markkinaosuus tulee uusien myymälöiden myötä pienenemään. Vaikutusalueen väestön päivittäistavara-kaupan kysyntä riittää kuitenkin sekä nykyiselle että uusille myymälöille.
- Vaikutusalueen pienet päivittäistavaramyymälät palvelevat lähipalveluina ja täydennysostopaikkoina pääosin oman lähialueensa väestöä. Myymälät ovat jo nykytilanteessa sopeuttaneet toimintansa suurten yksikköjen rinnalla toimimiseen, joten uusilla päivittäistavaramyymälöillä ei todennäköisesti ole niiden toimintaedellytyksiin merkittäviä vaikutuksia. Myöskään uusien myymälöiden kokoluokkaa vastaavien vaikutusalueen nykyisten päivittäistavaramyymälöiden toimintaedellytyksiin uusilla myymälöillä ei todennäköisesti ole merkittäviä vaikutuksia. Oulussa ja erityisesti Kaakkurin vaikutusalueella hypermarketit ovat päivittäistavara-kaupan markkinassa koko maan keskitasoon verrattuna yliedustettuina ja supermarket - kokoluokan myymälät aliedustettuina, joten monipuolisen palveluverkon ja markkinatilanteen kehityksen kannalta supermarket - kokoluokan myymälöiden lisääntyminen on myönteinen asia.
- Kaakkurin aluekeskukseen sijoittuvat palvelut ovat hyvin saavutettavissa kaikilla kulkumuodoilla. Suuri lähiasutuksen määrä sekä hyvät ja kehittyvät jalankulun ja pyöräilyn yhteydet mahdollistavat asioinnin kävellen ja pyöräillen läheisiltä asuinalueilta. Kauempana asuville alueen palvelut ovat hyvin saavutettavissa henkilöautolla ja joukkoliikenteellä. Suunnittelualueella lähimmät joukkoliikenteen pysäkit sijaitsevat suunnittelualueen kohdalla Metsokankaantien ja Pesätien varressa. Sijainti Kaakkurin aluekeskuksessa mahdollistaa yksityisten ja julkisten palvelujen asiointimatkojen yhdistämisen.

7.4.2020

- Maankäyttö- ja rakennuslain viimeaikaisten uudistusten tavoitteena on vahvistaa keskustojen asemaa kaupan ensisijaisena sijaintipaikkana, turvata kaupan palvelujen saavutettavuus kestävillä kulkumuodoilla, parantaa elinkeinoelämän toimintaedellytyksiä ja edistää toimivan kilpailun toteutumista. Kaakkurin liikekeskuksen sijoittuminen Kaakkurin aluekeskukseen edistää maankäyttö- ja rakennuslain tavoitteiden toteutumista. Uusien toimijoiden sijoittuminen ja erityisesti päivittäistavarakaupan salliminen alueelle edistävät toimivan kilpailun toteutumista.

4 LIDL:n ASEMAKAAVAMUUTOKSEN VAIKUTUKSET

4.1 Lidl:n suunnitteluvaraus

Suunnittelualueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Kaakkurin kaupunginosassa Uuden Oulun yleiskaavassa (kartta 2) osoitetulla Kaakkurin aluekeskuksen (C-1) alueella. Oulun keskustaan on matkaa noin 7 kilometriä. Alue sijaitsee nykyisessä Nokkapuistossa Metsokankaantien ja Oulunlahdentien välisellä alueella osoitteessa Metsokankaantie 1. Alue rajautuu etelässä ja idässä Metsokankaantiehen. Alueen pohjoispuolella on Oulunlahdentie ja länsipuolella Pohjantien liittymäalueineen.



Kuva 20: Lidl:n suunnitteluvarauksen sijainti (pohjakartta: <https://kartta.ouka.fi/ims>)

Asemakaavan muutoksen tavoitteet ja sisältö

Lidl Suomi Ky on hakenut suunnitteluvarauksensa 2 500 k-m²:n suuruiselle päivittäistavaramyymälälle. Suunnitteluvaraus on voimassa 20.6.2022 asti. Tavoitteena on laatia kaavamuuotos niin, että se valmistuisi vuoden 2021 aikana.

Kuvissa 21 ja 22 on esitetty kaksi tontinkäyttösuunnitelman vaihtoehtoa. Vaihtoehdossa 1 tontin pinta-ala on 9 435 m². Autopaikkoja on yhteensä 150 paikkaa (+2 le-ap). Autopaikat sijoittuvat Metsokankaantien varteen liikerakennuksen itä- ja eteläpuolelle. Vaihtoehdossa 2.1 tontin pinta-ala on 11 852 m². Autopaikkoja on yhteensä 228 paikkaa (+2 le-ap). Liikerakennus sijoittuu Metsokankaantien varteen ja autopaikat liikerakennuksen itä-, pohjois- ja länsipuolelle. Molemmassa vaihtoehdossa liikerakennuksen pinta-ala on 2 573 k-m² ja asiakas- ja huoltoajo tontille tapahtuu tontin länsiosassa. Lisäksi tontille on Metsokankaantieltä jalankulun ja pyöräilyn yhteys liikerakennuksen pääsisäänkäynnin kohdalla.

7.4.2020



Kuva 21: Tontinkäyttösuunnitelma, vaihtoehto 1 (Lidl Oulu, Innovarch Oy/Vahnen Group 17.5.2019)



Kuva 22: Tontinkäyttösuunnitelma, vaihtoehto 2.1 (Lidl Oulu, Innovarch Oy/Vahnen Group 23.5.2019)

7.4.2020

Alueen lähiympäristön maankäyttö

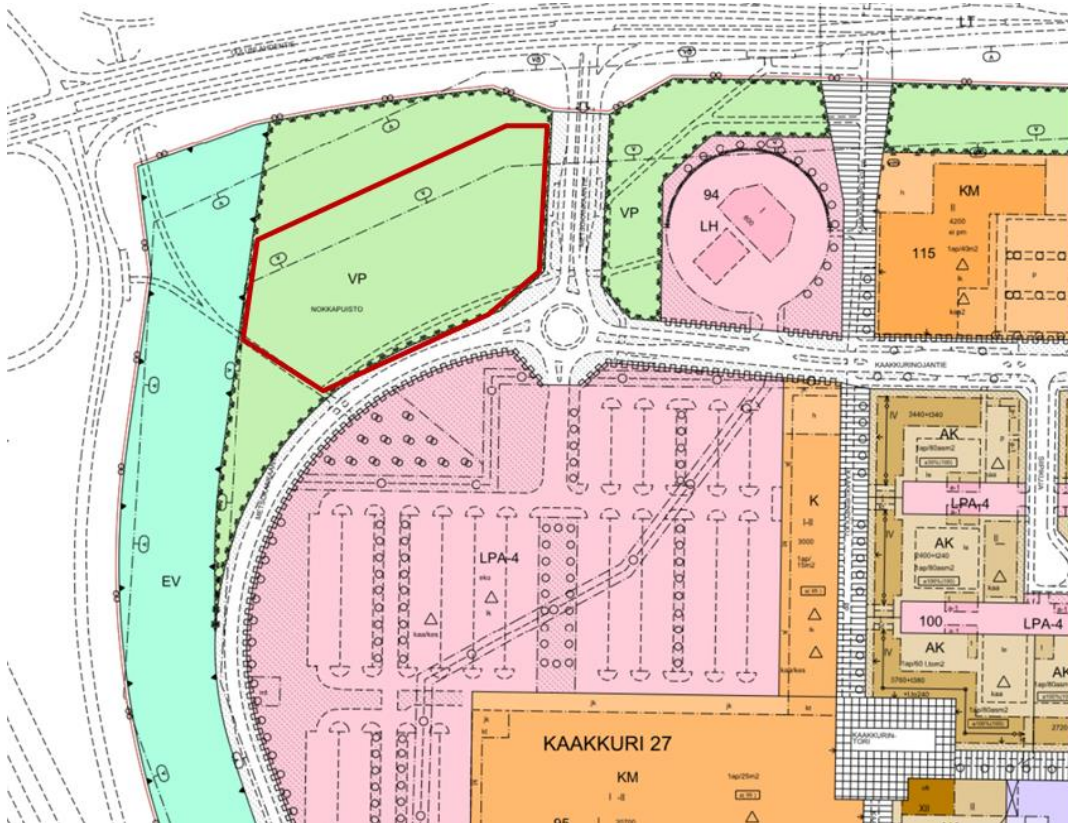
Suunnitteluvaraus sijaitsee Kaakkurin aluekeskuksessa, jossa on monipuolisesti yksityisiä ja julkisia palveluja sekä asumista. Alueen eteläpuolella on Kaakkurin Citymarket, jossa on hypermarketin lisäksi myös muita kaupallisia palveluja mm. Alko, pankki, pikaruokaravintola, parturi-kampaamo, lemmikkieläinkauppa, R-kioski ja kuntokeskus. Suunnittelualueen ja Metsokankaantien itäpuolella on huoltoasema ja ravintolapalveluja sekä IKH-tavaratalo. Kaakkurin Citymarketin itäpuolella on julkisia palveluja, mm. terveysasema, päiväkoti, koulu ja kirjasto sekä kerrostaloalueita.

Oulunlahdentien pohjoispuolella ovat Kaakkurinkulman ja Vasaraperän kaupan alueet, joille on sijoittunut pääosin paljon tilaa vaativan erikoistavaran kaupan myymälöitä. Kaakkurinkulman alueella sijaitsee kaksi vähittäiskaupan suuryksikköä: rautakauppa Bauhaus ja useasta myymälästä muodostuva Kaakkurin liikekeskus, jossa toimii mm. Tokmanni, Verkkokauppa.com ja Power. Vasaraperän alueella sijaitsee moottoriajoneuvojen kauppaan, huoltoon ja rengaskauppaan liittyviä toimintoja.

Suunnitteluvarauksen ja Pohjantien länsipuolella on Oulunportin alue. Oulunportin asemakaava on tullut voimaan 14.5.2019. Kaupungin tavoitteena on muodostaa Oulunportin alueesta kaupungin eteläosan merkittävä työpaikkojen, palveluiden ja erikoiskaupan keskittymä, joka liittyy toiminnallisesti ja liikenteellisesti Kaakkurin aluekeskukseen. Alueelle on asemakaavassa osoitettu liikerakennusten korttelialueita, joille saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön (KM-8) sekä liike- ja toimistorakennusten korttelialueita (K-8). Vähittäiskaupan osalta alueelle saa sijoittaa paljon tilaa vaativan erikoiskaupan liiketiloja sekä sellaisia muita erikoistavaran kaupan liiketiloja, jotka tilantarpeestaan ja toimialan luonteesta johtuen soveltuvat keskustan ulkopuoliselle alueelle.

Voimassa oleva asemakaava

Alueella on voimassa 26.1.2015 hyväksytty ja 6.3.2015 voimaan tullut asemakaava (kaavatunnus 564-2146). Voimassa olevassa asemakaavassa alue on osoitettu puistoalueena (VP).



Kuva 23: Ote voimassa olevasta asemakaavasta (<https://kartta.ouka.fi/ims>)

7.4.2020

4.2 Vaikutusten arviointi

4.2.1 Vaikutukset palveluverkon ja palvelurakenteen kehitykseen

Uuden päivittäistavaramyymälän sijoittuminen Kaakkurin aluekeskukseen tukee Uuden Oulun yleiskaavan mukaisen tavoitteellisen kaupan palveluverkon ja Pohjois-Pohjanmaan 3. vaihemaakuntakaavan mukaisen merkitykseltään seudullisen kaupan palveluverkon kehitystä. Uusi päivittäistavaramyymälä vahvistaa Kaakkurin aluekeskuksen, Kaakkurinkulman ja Vasaraperän sekä toteutumassa olevan Oulunportin alueen palvelutarjontaa ja sitä kautta kaupallista vetovoimaa ja asemaa Oulun eteläisten suuralueiden ja Oulun seudun eteläosien kaupallisessa palveluverkossa.

Asemakaavan muutos mahdollistaa ”iso supermarket” kokoluokan päivittäistavaramyymälän sijoittumisen kaakkurin aluekeskuksen alueelle. Lidl Suomi Ky on hakenut suunnitteluvuorosta 2 500 k-m²:n suuruiselle päivittäistavaramyymälälle. Voimassa olevassa asemakaavassa alue on osoitettu puistoalueena, joten asemakaavan muutos lisää Kaakkurin aluekeskuksen rakennusoikeutta voimassa olevaan asemakaavaan verrattuna.

Uusi päivittäistavaramyymälä täydentää Kaakkurin aluekeskuksen ja sen vaikutusalueen päivittäistavarakaupan verkostoa. Uutena toimijana Lidl lisää päivittäistavarakaupan valintamahdollisuuksia Kaakkurin aluekeskuksessa Oulun eteläisten suuralueiden ja Oulun seudun eteläosien asukkaiden sekä kauempaa alueella asioivien näkökulmasta. Vaikutusalueella toimii 13 koko päivittäistavaravalikoimaa myyvää myymälää (1 hypermarket, 4 isoa supermarketia, 6 isoa valintamyymälää ja 2 pientä valintamyymälää). Uuden päivittäistavaramyymälän myötä vaikutusalueen isojen supermarkettien määrä lisääntyy yhdellä myymälällä.

Uusi päivittäistavaramyymälä täydentää myös Lidl Suomi Ky:n myymäläverkostoa Oulun seudun eteläosissa. Nykyinen myymäläverkosto muodostuu tällä hetkellä 8 myymälästä, joista 7 on Oulun kaupungin alueella ja 1 Kempeleen kunnan alueella. Kaakkurin aluekeskusta lähimmät Lidl-myymälät ovat Oulun Hiiosessa ja Kempeleessä. Oulun muut myymälät sijaitsevat Karjasillan, Oulun keskustan, Haapalehdon, Tuiran, Pateniemen ja Haukiputaan alueella.

4.2.2 Vaikutukset kaupan toiminta- ja kehitysedellytyksiin

Uuden päivittäistavaramyymälän vaikutuksia nykyisten myymälöiden toiminta- ja kehitysedellytyksiin sekä suunniteltujen kaupan hankkeiden kehitysmahdollisuuksiin voidaan arvioida vertaamalla uuden myymälän mitoitusta päivittäistavarakaupan laskennalliseen liiketilatarpeeseen. Mikäli liiketilan lisätarve riittää kattamaan suunnitellun liikerakentamisen, ei uudella päivittäistavaramyymälällä ole odotettavissa merkittäviä haitallisia vaikutuksia kaupan toiminta- ja kehitysedellytyksiin.

Koko vaikutusalueen (Kaakkurin, Maikkulan ja Oulunsalon suuralueet sekä Hiiosen ja Mäntylän kaupunginosat) tasolla päivittäistavarakaupan ostovoiman siirtymä on negatiivinen. Vaikutusalueen päivittäistavarakaupan ostovoimasta noin 16 % valui alueen ulkopuolelle vuonna 2016. Päivittäistavarakaupassa tavoitteena tulisi olla kysynnän ja tarjonnan tasapaino, mikä edellyttäisi päivittäistavarakaupassa noin 2 500 k-m² liiketilan lisäystä jo nykytilanteesta. Vaikutusalueen väestön kysynnän kasvu mahdollistaa lisäksi vuoteen 2028 mennessä noin 1 000 - 3 000 k-m²:n päivittäistavarakaupan liikerakentamisen. Näin ollen päivittäistavarakaupan liiketilan lisätarve vuoteen 2028 mennessä on vaikutusalueella yhteensä noin 3 500 - 5 500 k-m².

Uusi päivittäistavaramyymälä on pinta-alaltaan noin 2 500 k-m² eli ”iso supermarket” - kokoluokan myymälä. Vaikutusalueen väestön päivittäistavarakaupan liiketilan lisätarve mahdollistaa suunnitellun päivittäistavaramyymälän toteuttamisen. Uusi myymälä muuttaa kuitenkin kilpailuasetelmaa ja kilpailutilannetta erityisesti, mikäli myös Kaakkurin liikekeskukseen sijoittuu päivittäistavaramyymälä. Kaksi uutta myymälää tulevat jakamaan Kaakkurin aluekeskuksen päivittäistavarakaupan markkinaa, jota tällä hetkellä dominoi yksi hypermarket. Kilpailun kiristyessä uudet myymälät eivät välttämättä lisää täysimääräisesti aluekeskuksen nykyistä päivittäistavaramyyntiä, vaan jakavat myynnin useamman toimijan kesken. Uusien myymälöiden vaikutukset kohdistuvat tällöin erityisesti nykyiseen hypermarkettiin, jonka markkinaosuus tulee uusien myymälöiden myötä pienenemään. Vaikutusalueen päivittäistavarakaupan kysyntä riittää kuitenkin sekä nykyisille että uusille myymälöille.

7.4.2020

Vaikutusalueen pienet päivittäistavaramyymälät palvelevat lähipalveluina ja täydennysostopaikkoina pääosin oman lähialueensa väestöä. Myymälät ovat jo nykytilanteessa sopeuttaneet toimintansa suurten yksikköjen rinnalla toimimiseen, joten uusilla päivittäistavaramyymälöillä ei ole niiden toimintaedellytyksiin merkittäviä vaikutuksia. Myöskään uusien myymälöiden kokoluokkaa vastaavien vaikutusalueen nykyisten myymälöiden toimintaedellytyksiin uusilla myymälöillä ei todennäköisesti ole merkittäviä vaikutuksia. Oulussa ja erityisesti Kaakkurin vaikutusalueella hypermarketit ovat päivittäistavarakaupan markkinassa koko maan keskitasoon verrattuna yliedustettuina ja supermarket - kokoluokan myymälät aliedustettuina, joten markkinoiden kehityksen kannalta supermarket - kokoluokan myymälöiden lisääntyminen on myönteinen asia.

4.2.3 Vaikutukset keskusten ja kaupan alueiden kehitykseen

Uusi päivittäistavaramyymälä sijoittuu Kaakkurin aluekeskukseen, joten se edistää aluekeskuksen kehittymistä palvelutarjonnaltaan monipuolisena keskustatoimintojen alueena Uuden Oulun yleiskaavan tavoitteiden mukaisesti. Palvelutarjonnan ja valintamahdollisuuksien lisääntyminen vahvistaa Kaakkurin aluekeskuksen kaupallista vetovoimaa ja asemaa Oulun eteläisten suuralueiden ja Oulun seudun eteläosien kaupallisessa palveluverkossa. Uusi päivittäistavaramyymälä tuo alueelle lisää asiakasvirtoja ja tukee sitä kautta myös Kaakkurin aluekeskuksen, Kaakkurinkulman ja Vasaraperän erikoiskaupan toiminta- ja kehitysedellytyksiä.

Uusi päivittäistavaramyymälä yhdessä Kaakkurin liikekeskukseen suunnitellun päivittäistavaramyymälän kanssa vaikuttaa erityisesti Kaakkurin aluekeskuksen päivittäistavarakauppaan lisäämällä kilpailua ja jakamalla päivittäistavarakaupan markkinan nykyisen markkinaa dominoivan suuren toimijan kanssa. Vaikutusalueen päivittäistavarakaupan kysyntä mahdollistaa kuitenkin sekä uusien myymälöiden, että nykyisen myymälän toiminta- ja kehitysedellytykset. Uudet myymälät lisäävät Kaakkurin aluekeskuksen päivittäistavarakaupan valintamahdollisuuksia ja sitä kautta kaupallista vetovoimaa.

Kaakkurin aluekeskuksen kaupallisen vetovoiman vahvistumisen mahdolliset vaikutukset kohdistuvat Maikkulan ja Oulunsalon keskuksiin. Oulunsalon suuri paikalliskeskus on varsin kaukana Kaakkurista ja muodostaa päivittäistavarakaupassa oman lähivaikutusalueensa, joten uusien päivittäistavaramyymälöiden sijoittuminen Kaakkurin aluekeskukseen ei todennäköisesti vaikuta Oulunsalon keskuksen päivittäistavarakaupan toiminta- ja kehitysedellytyksiin. Myös Maikkulan paikalliskeskuksessa sijaitsevat päivittäistavaramyymälät palvelevat oman lähialueensa asukkaita ja ovat sopeuttaneet toimintansa nykyiseen kilpailutilanteeseen suurten yksikköjen kanssa (Kaakkurin Citymarket, Kaakkurin S-market ja Hiirosen Lidl), joten uusien päivittäistavaramyymälöiden vaikutukset jäävät vähäisiksi. Vaikutusalueen kysyntä mahdollistaa kaupan kehityksen myös muissa vaikutusalueen keskuksissa (Maikkula, Oulunsalo) sekä nykyisillä (Kaakkurinkulma, Vasaraperä ja Oulunportti) ja suunnitteilla olevilla kaupan alueilla (Oulunportti).

4.2.4 Vaikutukset palvelujen saavutettavuuteen

Kaupan palveluiden saavutettavuutta voidaan tarkastella sekä etäisyyksinä (fyysinen saavutettavuus) myymälään että koettuna saavutettavuutena, joka kuvaa asiaa moniulotteisemmin. Koettu saavutettavuus voidaan määritellä vaivaksi, jonka kotitalous kokee kaupassa asiointista. Jos tavaroiden hankkiminen aiheuttaa paljon vaivaa, on saavutettavuus huono ja jos tavaroiden hankkiminen aiheuttaa vähän vaivaa, on saavutettavuus hyvä (Spåre ja Pulkkinen 1997).

Saavutettavuuden tarkastelu painottuu yleensä päivittäistavarakauppaan ja fyysisen saavutettavuuden tarkasteluun. Erikoiskaupassa palvelujen fyysinen saavutettavuus ei ole samalla tavalla keskeinen kuin päivittäistavarakaupassa, koska erikoiskaupan myymälöissä asioidaan harvemmin. Erikoiskaupassa fyysistä saavutettavuutta tärkeämpää on koettu saavutettavuus, johon vaikuttavat muun muassa tarjonnan monipuolisuus, valintamahdollisuudet, myymälöiden tuotevalikoima, laatu ja hintataso, asiointin helppous sekä koko asiointimatkan sujuvuus.

7.4.2020

Kaupallisten palvelujen koettu saavutettavuus

Uuden päivittäistavaramyymälän sijoittuminen lisää ja monipuolistaa Kaakkurin aluekeskuksen palvelutarjontaa ja päivittäistavara-kaupan valintamahdollisuuksia Oulun eteläisten osien asukkaille ja kauempaa Oulun eteläpuolisilta alueilta alueella asioiville. Palvelutarjonnan ja valintamahdollisuuksien lisääntyminen parantaa kaupan koettua saavutettavuutta. Koettua saavutettavuutta parantaa myös se, että kaupassa asiointiin lisäksi voidaan samalla asiointimatalla hoitaa asiointit myös julkisissa palveluissa.

Saavutettavuus eri kulkumuodoilla

Ajoneuvoliikenteellä Kaakkurin aluekeskuksessa sijaitsevat palvelut ovat hyvin saavutettavissa erityisesti Oulun ja Oulun seudun eteläisiltä alueilta. Nykyiset ajoneuvoyhteydet Kaakkurin aluekeskuksen alueelle ovat pohjoisen suunnasta Pohjantietä ja Oulunlahdentietä Metsokankaantietä pitkin sekä etelän suunnasta Ouluntullintietä ja Metsokankaantietä pitkin. Kaakkurin aluekeskuksesta on yhteys länteen Oulunportin alueelle Huhtakalliontietä pitkin Pohjantien ali. Oulunportin asemakaavan mukainen uusi katuyhteys Pohjantien ali parantaa Kaakkurin aluekeskuksen saavutettavuutta ja liikenneyhteyksiä ympäröivään katuverkkoon. Suunnittelualue sijaitsee Kaakkurin aluekeskuksen pohjoisosassa. Ajoneuvoyhteys suunnittelualueelle on Metsokankaantietä suunnittelualueen länsiosassa. Kaakkurin alueen sisäisten liikennejärjestelyjen toimivuutta tarkastellaan tarkemmin asemakaavan liikenneselvityksessä.

Kaakkurin aluekeskuksen lähiasutuksen suuri määrä ja kattava jalankulun ja pyöräilyn verkosto mahdollistavat hyvän saavutettavuuden **kävellen ja pyöräillen**. Alle kilometrin etäisyydellä asuu noin 2 900 asukasta ja alle 3 kilometrin etäisyydellä noin 13 200 asukasta. Kaakkurin aluekeskukseen kulkevat pyöräilyn pääreitit pohjoisen suunnasta Oulunlahdentien ali Kaakkurinpolkua pitkin, idän suunnasta Kaakkurinojantietä pitkin, lännen suunnasta Pohjantien ja Metsokankaantien ali Tiimipolkua ja Kaakkurinpolkua pitkin sekä etelän/idän suunnasta Kaakkurinraittia pitkin. Uusi katuyhteys Oulunportin suunnasta Pohjantien ali parantaa jalankulun ja pyöräilyn yhteyksiä lännen suunnasta. Suunnittelualueen etelä- ja itäosassa Metsokankaantien varressa kulkee jalankulku- ja pyöräilyväylä. Lisäksi suunnittelualueen länsipuolella on yhteys Pohjantien ja Oulunlahdentien liittymässä sijaitseville joukkoliikenteen pysäkeille.

Kävellen ja pyöräillen sekä ajoneuvoliikenteellä tapahtuvan asiointiin lisäksi Kaakkurin aluekeskukseen sijoittuvat palvelut ovat hyvin saavutettavissa myös **joukkoliikenteellä**. Nykyiset linja-autoreitit kulkevat Pohjantietä pitkin sekä Kaakkurin alueella Metsokankaantietä ja Kaakkurinojantietä pitkin. Suunnittelualueella lähimmät nykyiset joukkoliikenteen pysäkit sijaitsevat suunnittelualueen itäpuolella Metsokankaantien varressa sekä suunnittelualueen länsipuolella Pohjantien ja Oulunlahdentien liittymässä.

Jatkosuunnittelussa on tärkeää ottaa huomioon kestävien kulkumuotojen ja erityisesti kävelyn ja pyöräilyn olosuhteiden parantaminen Lidlin ja K-Citymarketin välillä. Tärkeää on suunnitella myymälään saapuminen kävellen ja pyöräillen houkuttelevaksi niin, että aluetta ympäröiviltä kaduilta, kävely- ja pyöräilyreiteiltä ja joukkoliikenteen pysäkeiltä on sujuvat, turvalliset ja miellyttävät yhteydet myymälän sisäänkäynneille. Kokonaisuutena Kaakkurin aluekeskuksen jalankulun ja pyöräilyn olosuhteet tulee suunnitella sellaisiksi, että ne vastaavat keskustatoimintojen alueen edellyttämää korkeaa tasoa. Uuden Oulun yleiskaavan mukaan huomiota tulee kiinnittää mm. katutaso-eräilyyn, eri kulkumuotojen yhteensovittamiseen sekä kävely-, pyöräily- ja joukkoliikennenympäristön viihtyisyyteen, houkuttelevuuteen ja toimivuuteen.

4.2.5 Muut vaikutukset

Toimivan kilpailun edistäminen

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

7.4.2020

Kilpailuvaikutusten tarkka arviointi on haasteellista, koska vaikutukset syntyvät osittain myös kuluttajien ostokäyttäytymisen kautta, miten vetovoimaisia uudet palvelut ovat kuluttajien näkökulmasta ja miten uskollisia kuluttajat ovat nykyisille palveluille. Tärkeintä kilpailun toimivuuden varmistamiseksi on luoda kaavoituksella edellytykset uusien toimijoiden alalle tulolle ja uusien myymälä- ja palvelukonseptien kehittämiseksi.

Asemakaavan muutos mahdollistaa uuden päivittäistavaramyymälän sijoittumisen Kaakkurin aluekeskukseen, mikä lisää kilpailua. Voimassa oleva asemakaava ei salli päivittäistavarakaupan sijoittumista ja antaa siten päivittäistavarakaupan markkina dominoivalle nykyiselle toimijalle kilpailuedun uusiin toimijoihin verrattuna. Asukkaiden näkökulmasta uusi päivittäistavaramyymälä lisää asiointivaihtoehtoja, kun yhden suuren toimijan sijaan on mahdollisuus valita omia ostostarpeita parhaiten vastaava asiointipaikka.

Työllisyysvaikutukset

Uusi päivittäistavaramyymälä vaikuttaa monella tavalla alueen talouteen ja työllisyyteen. Rakentamis- ja toimintavaiheessa syntyvien välittömien työllisyysvaikutusten lisäksi syntyy välillisiä työllisyysvaikutuksia, kun sekä rakentamis- että toimintavaiheessa käytetään muiden toimialojen tuottamia väli tuotteita ja palveluja. Työllisyyden lisääntyminen ja uusi päivittäistavaramyymälä lisäävät Oulun kaupungin saamia kunnallisvero-, kiinteistövero- ja yhteisöverotuloja.

4.3 Yhteenveto

- Pinta-alaltaan 2 500 k-m²:n suuruinen päivittäistavaramyymälä on ”iso supermarket” - kokoluokan myymälä. Uusi myymälä täydentää Kaakkurin aluekeskuksen ja sen vaikutusalueen päivittäistavarakaupan verkostoa sekä lisää päivittäistavarakaupan valintamahdollisuuksia Kaakkurin aluekeskuksessa Oulun eteläisten suuralueiden ja Oulun seudun eteläosien asukkaiden sekä kauempaa alueella asioivien näkökulmasta.
- Uuden päivittäistavaramyymälän sijoittuminen Kaakkurin aluekeskukseen tukee Uuden Oulun yleiskaavan mukaisen tavoitteellisen kaupan palveluverkon kehitystä. Uusi päivittäistavaramyymälä lisää Kaakkurin aluekeskuksen palvelutarjontaa ja vahvistaa sitä kautta Kaakkurin aluekeskuksen, Kaakkurinkulman ja Vasaraperän sekä toteutumassa olevan Oulunportin kaupallisen kokonaisuuden vetovoimaa ja asemaa Oulun eteläisten suuralueiden kaupallisessa palveluverkossa.
- Uusi päivittäistavaramyymälä yhdessä Kaakkurin liikekeskukseen suunnitellun päivittäistavaramyymälän kanssa täydentää Kaakkurin aluekeskuksen ja sen vaikutusalueen päivittäistavarakaupan verkostoa uusilla ”iso supermarket” kokoluokan myymälöillä. Uusi myymälä täydentää myös Lidl Suomi Ky:n myymäläverkostoa Oulun kaupungin eteläosassa. Uutena toimijana Lidl myös lisää päivittäistavarakaupan valintamahdollisuuksia Kaakkurin aluekeskuksessa asioivien näkökulmasta.
- Vaikutusalueen väestön päivittäistavarakaupan liiketilan lisätarve vuoteen 2028 mennessä on 3 500 - 5 500 k-m², joka mahdollistaa suunnitellun päivittäistavaramyymälän toteuttamisen. Uusi myymälä yhdessä Kaakkurin liikekeskukseen suunnitellun päivittäistavaramyymälän kanssa muuttaa kuitenkin kilpailuasetelmaa. Kilpailun kiristyessä uudet myymälät eivät välttämättä lisää täysimääräisesti aluekeskuksen nykyistä päivittäistavaramyyntiä, vaan jakavat myynnin useamman toimijan kesken. Uusien myymälöiden vaikutukset kohdistuvat tällöin erityisesti nykyiseen hypermarkettiin, joka tällä hetkellä dominoi vaikutusalueen päivittäistavaramarkkinaa ja jonka markkinaosuus tulee uusien myymälöiden myötä pienemään. Vaikutusalueen väestön päivittäistavarakaupan kysyntä riittää kuitenkin sekä nykyisille että uusille myymälöille.
- Vaikutusalueen pienet päivittäistavaramyymälät palvelevat lähipalveluina ja täydennysostopaikkoina pääosin oman lähialueensa väestöä. Myymälät ovat jo nykytilanteessa sopeuttaneet toimintansa suurten yksikköjen rinnalla toimimiseen, joten uusilla päivittäistavaramyymälöillä ei todennäköisesti ole niiden toimintaedellytyksiin merkittäviä vaikutuksia. Myöskään uusien myymälöiden kokoluokkaa vastaavien vaikutusalueen nykyisten päivittäistavaramyymälöiden toimintaedellytyksiin uusilla myymälöillä ei todennäköisesti ole vaikutuksia. Oulussa ja erityisesti Kaakkurin vaikutusalueella hypermarketit ovat päivittäistavarakaupan markkinassa koko maan keskitasoon verrattuna yliedustettuina ja supermarket - kokoluokan myymälät aliedustettuina, joten monipuolisen palveluverkon ja markkinatilanteen kehityksen kannalta supermarket - kokoluokan myymälöiden lisääntyminen on myönteinen asia.

7.4.2020

- Kaakkurin aluekeskukseen sijoittuva päivittäistavaramyymälä on hyvin saavutettavissa kaikilla kulkumuodoilla. Suuri lähiasutuksen määrä sekä hyvät ja kehittyvät jalankulun ja pyöräilyn yhteydet mahdollistavat asiointin kävellen ja pyöräillen läheisiltä asuinalueilta. Kauempana asuville alue on saavutettavissa henkilöautolla ja joukkoliikenteellä. Suunnittelualuetta lähimmät nykyiset joukkoliikenteen pysäkit sijaitsevat suunnittelualueen itäpuolella Metsokankaantien varressa sekä suunnittelualueen länsipuolella Pohjantien ja Oulunlahdentien liittymässä. Sijainti Kaakkurin aluekeskuksessa mahdollistaa yksityisten ja julkisten palvelujen asiointimatkojen yhdistämisen.
- Maankäyttö- ja rakennuslain viimeaikaisten uudistusten tavoitteena on vahvistaa keskustojen asemaa kaupan ensisijaisena sijaintipaikkana, turvata kaupan palvelujen saavutettavuus kestäville kulkumuodoilla, parantaa elinkeinoelämän toimintaedellytyksiä ja edistää toimivan kilpailun toteutumista. Uuden päivittäistavaramyymälän sijoittuminen Kaakkurin aluekeskukseen edistää myös maankäyttö- ja rakennuslain tavoitteiden toteutumista. Uusien toimijoiden sijoittuminen ja erityisesti päivittäistavarakaupan salliminen alueelle edistää toimivan kilpailun toteutumista.

5 JOHTOPÄÄTÖKSET

Seuraavassa on esitetty johtopäätöksiä ja ehdotuksia jatkosuunnitteluun molempien asemakaavahankkeiden osalta:

- Asemakaavan muutokset mahdollistavat Oulussa toimivien ja/tai uusien kaupan toimijoiden sijoittumisen Kaakkurin aluekeskuksen alueelle, mikä tukee Uuden Oulun yleiskaavan mukaisen tavoitteellisen kaupan palveluverkon kehitystä. Uusien kaupallisten palvelujen sijoittuminen vahvistaa Kaakkurin aluekeskuksen, Kaakkurinkulman ja Vasaraperän sekä toteutumassa olevan Oulunportin alueen palvelutarjontaa ja sitä kautta kaupallista vetovoimaa ja asemaa Oulun eteläisten suuralueiden ja Oulun seudun eteläosien kaupallisessa palveluverkossa.
- Kaupan ja elinkeinoelämän näkökulmasta on tärkeää, ettei asemakaavalla liikaa rajoiteta yritysten toiminta- ja kehittämismahdollisuuksia. Kaakkurin aluekeskuksen voimassa olevat asemakaavat eivät salli uusien päivittäistavaramyymälöiden sijoittumista, mikä antaa vahvan kilpailuedun päivittäistavarakaupan markkinaa tällä hetkellä dominoivalle suurelle toimijalle. Päivittäistavarakaupan salliminen alueelle edistää toimivan kilpailun toteutumista maankäyttö- ja rakennuslain tavoitteiden mukaisesti. Uusien päivittäistavaramyymälöiden sijoittuminen alueelle monipuolistaa alueen palvelutarjontaa ja parantaa myös muun erikoiskaupan, tilaa vaativan erikoiskaupan ja kaupallisten palvelujen toiminta- ja kehitysedellytyksiä alueella. Asukkaiden näkökulmasta uudet päivittäistavaramyymälät lisäävät asiointivaihtoehtoja, kun yhden suuren toimijan sijaan on mahdollisuus valita eri tilanteissa omia ostotarpeita parhaiten vastaava asiointipaikka.
- Erikoiskaupassa asemakaavan muutosten mitoituksen tulee olla sellainen, että Oulun ja Oulun seudun kysyntä mahdollistaa kaupan toiminta- ja kehitysedellytykset myös muilla keskusta-alueilla ja keskustojen ulkopuolisilla kaupan alueilla. Uudet myymälät muuttavat kilpailuasetelmaa erityisesti lyhyellä tähtämällä. Vaikutusten suuruus ja kohdistuminen riippuvat siitä, minkä toimialan yrityksiä Kaakkurin liikekeskukseen sijoittuu. Alustavan suunnitelman mukaan liikekeskukseen sijoittuu 2-3 laajan tavaravaliokoman ja/tai tilaa vaativan erikoiskaupan ketjuliikettä (á 2 000 - 3 000 m²) sekä liikuntapalveluja (esim. kuntosali). Laajan tavaravaliokoman tai tilaa vaativan erikoiskaupan suurilla myymälöillä ei ole merkittäviä haitallisia vaikutuksia Oulun keskustan eikä pienempien keskustojen kaupan toiminta- ja kehitysedellytyksiin. Mahdolliset vaikutukset kohdistuvat keskustojen ulkopuolisille kaupan alueille, joille on sijoittunut vastaavien toimialojen yrityksiä. Laskennallisesti vaikutusalueen erikoiskaupan ja kaupallisten palvelujen kysynnän kasvu kuitenkin riittää sekä nykyisille, että uusille toimijoille.
- Päivittäistavarakaupassa vaikutusalueen väestön päivittäistavarakaupan kysyntä mahdollistaa Kaakkurin aluekeskukseen suunniteltujen päivittäistavaramyymälöiden toteuttamisen. Uudet myymälät muuttavat kuitenkin kilpailuasetelmaa. Kilpailun kiristyessä uudet myymälät eivät välttämättä lisää täysimääräisesti aluekeskuksen nykyistä päivittäistavaramyyntiä, vaan jakavat myynnin useamman toimijan kesken. Uusien myymälöiden vaikutukset kohdistuvat tällöin erityisesti nykyiseen markkina-asetelmaan vahvaan

7.4.2020

hypermarkettiin, jonka markkinaosuus tulee uusien myymälöiden myötä pienemään. Vaikutusalueen väestön päivittäistavarakaupan kysyntä riittää kuitenkin sekä nykyisille että uusille myymälöille. Oulussa ja erityisesti Kaakkurin vaikutusalueella hypermarketit ovat päivittäistavarakaupan markkinassa koko maan keskitasoon verrattuna yliedustettuina ja supermarket - kokoluokan myymälät aliedustettuina, joten monipuolisen palveluverkon ja markkinatilanteen tasapainoisen kehityksen kannalta supermarket - kokoluokan myymälöiden määrän lisääntyminen on myönteinen asia.

- Kaakkurin aluekeskukseen sijoittuvat palvelut ovat hyvin saavutettavissa kaikilla kulkumuodoilla. Jatko-suunnittelussa on tärkeää ottaa huomioon kestävien kulkumuotojen ja erityisesti kävelyn ja pyöräilyn olosuhteiden parantaminen Lidlin ja K-Citymarketin välisellä alueella. Liikerakennuksiin saapuminen kävelen ja pyöräillen tulisi suunnitella houkuttelevaksi niin, että aluetta ympäröiviltä kaduilta, kävely- ja pyöräilyreiteiltä ja joukkoliikenteen pysäkeiltä on sujuvat, turvalliset ja miellyttävät yhteydet liikerakennusten sisäänkäynneille. Kokonaisuutena Kaakkurin aluekeskuksen jalankulun ja pyöräilyn olosuhteet tulee suunnitella sellaisiksi, että ne vastaavat keskustatoimintojen alueen edellyttämää korkeaa tasoa. Uuden Oulun yleiskaavan mukaan huomiota tulee kiinnittää mm. katutason elävyyteen, eri kulkumuotojen yhteensovittamiseen sekä kävely-, pyöräily- ja joukkoliikenneympäristön viihtyisyyteen, houkuttelevuuteen ja toimivuuteen.

7.4.2020

6 LÄHTEET

Maankäyttö- ja rakennuslaki.

Nurmio Kimmo, Antti Rehunen, Janne Antikainen, Valtteri Laasonen, Ville Helminen, Perttu Vartiainen ja Ilpo Soininvaara (2017). Toiminnalliset alueet ja kasvuvyöhykkeet Suomessa. Valtioneuvoston selvitys- ja tutkimustoiminnan julkaisusarja 50/2017.

Oulun kaupunki (2019). Kaakkurin liikekeskus, asemakaavan muutos. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 17.2.2019.

Oulun kaupunki (2019). Suunnitteluvarauksen tekeminen Kaakkurissa, Lidl Suomi Ky.

Oulun kaupunki (2019). Liike- ja toimistotonttien varaaminen Kaakkurissa, NREP Oy.

Oulun kaupunki (2019). Oulunportin asemakaava (hyväksytty 1.4.2019, tullut voimaan 14.5.2019).

Oulun kaupunki (2019). Oulun kaupungin tilastollinen vuosikirja 2018.

Oulun kaupunki (2016). Uuden Oulun yleiskaava.

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

Pohjois-Pohjanmaan liitto (2018). Pohjois-Pohjanmaan 3. vaihemaakuntakaava.

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

Pohjois-Pohjanmaan liitto (2015). Pohjois-Pohjanmaan 1. vaihemaakuntakaava.

Pulkkinen Matti ja Spåre Harri (1999). Erikoistavaroiden kauppapalvelujen koettu saavutettavuus. LTT-tutkimus Oy. Sarja B 151. Helsinki 1999.

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

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

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet 14.12.2017.

Ympäristöministeriö (2013). Vähittäiskaupan suuryksiköiden kaavoitus. Ympäristöhallinnon ohjei-ta 3/2013.

Tilastot ja paikkatietoaineistot

- A.C.Nielsen Finland Oy:n myymälärekisteri 2016
- <http://arcg.is/2f85MeL>
- <https://kartta.ouka.fi/ims>
- Tilastokeskus: toimipaikkarekisteri
- Tilastokeskus: väestötilastot, työpaikkatilastot

7.4.2020

7 LIITTEET

Liite 1. Päivittäistavarakaupan myymälätyypit

A.C.Nielsen Finland Oy:n päivittäistavarakaupan myymälätyypit

Hypermarket

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

Tavaratalo

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

Supermarket, iso

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

Supermarket, pieni

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

Valintamyymälä, iso

- myyntipinta-ala 200 - 399 m²

Valintamyymälä, pieni

- myyntipinta-ala 100 - 199 m²

Pienmyymälä

Erikoismyymälä

- osa päivittäistavaravalikoimaa
- esim. luontaistuotemyymälät, kosmetiikkamyymälät, terveyskaupat, leipomot

Kauppahallimyymälä / Suoramyyntihalli

- osa päivittäistavaravalikoimaa

Liite 2. Erikoiskaupan toimialaryhmät ja toimialat

Alkot ja apteekit ym.

- 47250 Alkoholi- ja muiden juomien vähittäiskauppa
- 47730 Apteekit
- 47740 Terveystarvikkeiden vähittäiskauppa
- 47750 Kosmetiikka- ja hygieniatuotteiden vähittäiskauppa

Muotikauppa

- 47711 Naisten vaatteiden vähittäiskauppa
- 47712 Miesten vaatteiden vähittäiskauppa
- 47713 Turkisten ja nahkavaatteiden vähittäiskauppa
- 47714 Lastenvaatteiden vähittäiskauppa
- 47715 Lakkien ja hattujen vähittäiskauppa
- 47719 Vaatteiden yleisvähittäiskauppa
- 47721 Jalkineiden vähittäiskauppa
- 47722 Laukkujen vähittäiskauppa

Tietotekninen erikoiskauppa

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

Muu erikoiskauppa

- 47511 Kankaiden vähittäiskauppa
- 47512 Lankojen ja käsityötarvikkeiden vähittäiskauppa
- 47531 Mattojen vähittäiskauppa
- 47592 Sähkötarvikkeiden ja valaisimien vähittäiskauppa

7.4.2020

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

Rautakauppa

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

Kodintekniikkakauppa

- 47540 Sähköisten kodinkoneiden vähittäiskauppa

Huonekalukauppa

- 47591 Huonekalujen vähittäiskauppa

Muu tilaa vaativa kauppa

- 47532 Tapettien ja lattianpäällysteiden vähittäiskauppa
- 47642 Veneiden ja veneilytarvikkeiden vähittäiskauppa
- 47763 Puutarha-alan vähittäiskauppa

Autokauppa ja huoltamot

- 45112 Henkilöautojen ja kevyiden moottoriajoneuvojen vähittäiskauppa
- 45192 Matkailuvaunujen ja muiden moottoriajoneuvojen vähittäiskauppa
- 45321 Moottoriajoneuvojen osien ja varusteiden vähittäiskauppa
- 45322 Renkaiden vähittäiskauppa
- 45402 Moottoripyörien sekä niiden osien vähittäiskauppa
- 47301 Huoltamotoiminta
- 47302 Polttoaineiden vähittäiskauppa automaateista