

OULUN KAUPUNKI

Selvitys Kemintien kaupallisten palvelujen kehittämisestä

Loppuraportti



2.5.2017

Sisällysluettelo

1	JOHDANTO	3
1.1	Selvityksen tausta ja tarkoitus	3
1.2	Tarkastelualue	4
1.3	Suunnittelutilanne	4
1.3.1	Uuden Oulun yleiskaava	4
1.3.2	Voimassa olevat asemakaavat.....	6
2	VÄHITTÄISKAUPAN NYKYTILANNE	7
2.1	Päivittäistavarakauppa	7
2.2	Erikoiskauppa	9
2.3	Suunnittelualueen kaupalliset palvelut	9
2.4	Kemintien ympäristön asema Oulun kaupan palveluverkossa	10
3	ARVIO OSTOVOIMAN JA LIIKETILATARPEEN KEHITYKSESTÄ	12
3.1	Kysyntä-tarjonta -tilanne 2016	12
3.2	Väestömäärä ja mitoitusvaihtoehdot	12
3.3	Arvio ostovoiman kehityksestä	13
3.4	Arvio liikeilatarpeen kehityksestä	14
4	KEMINTIEN KAUPALLISTEN PALVELUJEN KEHITTÄMINEN.....	15
4.1	Kaupallisten palvelujen yleiset kehityssuunnat	15
4.2	Kemintien ympäristön kaupallisen kehittämisen mahdollisuudet ja haasteet.....	16
4.3	Suosituksat jatkosuunnittelua varten	17
4.3.1	Alueelle soveltuvat toimialat	17
4.3.2	Liiketilän mitoitus	18
4.3.3	Kaupan ja kaupallisten palvelujen sijainti.....	20
5	LÄHTEET	22
6	LIITTEET	23

2.5.2017

Selvitys Kemintien kaupallisten palvelujen kehittämisestä

1 JOHDANTO

1.1 Selvityksen tausta ja tarkoitus

Oulun kaupunki on käynnistänyt Kemintien ympäristön kehittämisen kaavarunkotyöllä sekä Väli-vainion koulun alueen asemakaavoituksella. Kemintien ympäristön keskeiset kehittämistavoitteet on määritelty Uuden Oulun yleiskaavassa. Tavoitteena on kehittää keskustan ja yliopiston välistä aluetta toiminnoiltaan monipuolisena, kaupunkikuvaltaan urbaanina, vehreänä ja tiiviinä sekä korkealaatuiseen kävely- ja pyöräily-ympäristöön ja joukkoliikenteeseen perustuvana kaupunkiympäristönä. Edullinen sijainti keskustan ja Linnanmaan välissä mahdollistaa uusien asuntojen, palvelujen ja työpaikkojen rakentamisen kaupungin parhaan joukkoliikenteen ja parhaiden pyöräilyreittien äärelle.

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

Selvityksessä:

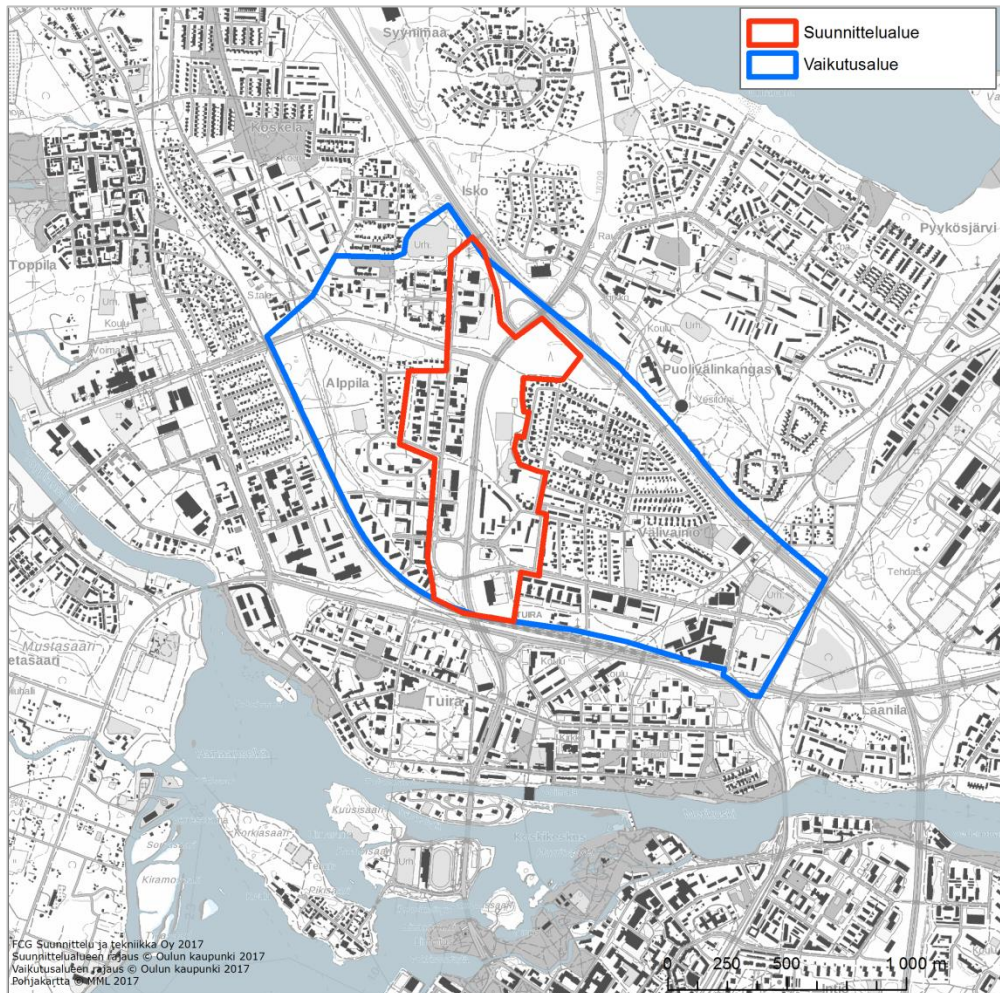
- kuvataan Kemintien ympäristön, muiden lähialueiden ja läheisten keskusten (Tuira, Toppila, Puolivälinkangas) nykyinen palveluverkko ja niiden keskeiset kaupalliset ja yksityiset palvelut,
- kuvataan Kemintien ympäristön asema Oulun kaupan palveluverkossa,
- arvioidaan Kemintien varren kaupallisten palveluiden kehitysedellytykset sekä realistinen tilantarve suunnittelu- ja tarkastelualueen ostovoimatarkasteluihin sekä eri toimijoiden haastatteluihin perustuen. Arvio tehdään kolmella eri vaihtoehtoisella asukaspohjamitoituksella. Selvityksessä arvioidaan, millaisten yritysten liiketiloihin Kemintien jatkosuunnittelussa tulee varautua.
- esitetään suositukset Kemintien kaupallisten palveluiden kehittämiselle Kemintien jatkosuunnittelua varten. Suosituksissa esitetään konsepti (tai vaihtoehtoisia konsepteja) palveluiden sijoittamiselle alueen rakentamisen pitkä aikajänne huomioon ottaen.

Selvitys Kemintien kaupallisten palvelujen kehittämisestä on tehty Oulun kaupungin toimeksiantosta. Selvityksen laatimista on ohjannut kaupungin nimeämä työryhmä, johon ovat kuuluneet yleiskaavasuunnittelija Jouni Mäkäräinen, asemakaava-arkkitehti Anne Olsbo, kaavoitusarkkitehti Mika Uolamo ja kaavoitusarkkitehti Eini Vasu. Selvitys on laadittu FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy:ssä, jossa työhön ovat osallistuneet Taina Ollikainen, Maria Auranen ja Mari Pohjola.

2.5.2017

1.2 Tarkastelualue

Selvityksen suunnittelualueena on Kemintien kaavarunkoalue. Vaikutusalueena tarkastellaan aluetta, joka muodostuu Alppilan ja Välvivainion kaupunginosista sekä Koskelan kaupunginosan kaakkoiskulmasta. Vähittäiskaupan nykytilannetta ja kehitysnäkymiä tarkastellaan riittävällä tarkkuudella myös koko Oulun kaupungin tasolla.



Kuva 1. Kemintien suunnittelualueen ja vaikutusalueen rajaus (Oulun kaupunki)

1.3 Suunnittelutilanne

1.3.1 Uuden Oulun yleiskaava

Uuden Oulun yleiskaava on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 18.4.2016. Yleiskaava on laadittu kahdelle erimittakaavaiselle kartalle. Luonteeltaan strategisessa koko kaupungin kattavassa yleiskaavakartassa (kaavakartta 1) on esitetty yhdyskuntarakenteen kehittämisvyöhykkeet, keskusverkko sekä tärkeimmät kaupan ja työpaikkojen alueet. Kaavakartta 2 tarkoittaa kaavakartan 1 merkintää keskeisellä kaupunkialueella ja se on laadittu aluevarausyleiskaavana.

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

2.5.2017

Kehittämisvyöhykkeet

Yleiskaavakartassa 1 Kemintien suunnittelualaue sijoittuu "kaupunkikehittämisvyöhykkeelle 2, kaupunkikäytävät" ja muu osa vaikutusalueesta osoitettu "kaupunkikehittämisvyöhykkeelle 3, kaupunkikehä".

Kake-2. Kaupunkikäytävät muodostuvat olevien ja rakentuvien aluekeskusten (C1) ja suurimpien paikalliskeskusten (C2) keskeisistä alueista sekä aluekeskusten ja kaupunkikeskustan välisistä pääliikenneväylien ympäristöistä. Vyöhykettä kehitetään toiminnoiltaan monipuolisena, kaupunkikuvaltaan urbaanina, vehreänä ja tiiviinä sekä korkealaatuiseen kävely- ja pyöräilyympäristöön 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 kaupunkiraitoliikenteeseen aluekeskusten ja keskustan välillä.

Kake-3. Kaupunkikehä muodostuu kaupunkikeskustaa ympäröivistä tehokkaasti rakennetuista alueista. Vyöhykettä kehitetään toiminnoiltaan monipuolistuvana, tiivistyvän maankäytön sekä erityisesti joukkoliikenteeseen ja pyöräilyyn perustuvana kaupunkiympäristönä sekä asumisen yhteyteen sopivien työpaikkojen ja palvelujen ympäristönä. Suunnittelumääräyksen mukaan vyöhykettä tulee kehittää alueiden erityispiirteitä vaalien sekä vesistöjen läheisyyttä hyödyntäen ja rantojen yleistä käyttöä kehittäen. Erityistä huomiota tulee kiinnittää kaupunkikuvan parantamiseen, keskusten toimintojen monipuolistamiseen, täydennysrakentamiseen ja vyöhykkeen asukasmäärän merkittävään lisäämiseen erityisesti joukkoliikenteen pysäkkien ja keskusten läheisyydessä, monipuoliseen asuntotarjontaan sekä viheralueiden laadun kehittämiseen. Vyöhykkeellä tulee varautua kaupunkiraideliikenteeseen tiivistyvillä alueilla.

Keskusverkko

Yleiskaavassa esitetty keskusverkko perustuu viisitasoiseen keskusluokitukseen. Eritasoiset keskukset eroavat toisistaan palveluiden, väestöpohjan ja vaikutusalueen suhteen. Keskusverkko muodostaa lähtökohdan palveluverkkosuunnittelulle, kaupan palveluverkolle ja vähittäiskaupan suuryksiköiden sijoittumiselle. Kemintien vaikutusalueen lähiympäristössä sijaitsee vaikutusalueen eteläpuolella kaupunkikeskustan alue (C), länsipuolella Toppilan paikalliskeskus (C3) ja pohjoispuolella Puolivälinkankaan kaupunginosakeskus (C4).

Keskusta-alueena (C) on osoitettu maakunnallisten palveluiden keskuksena kehitettävä Oulun keskusta-alue, joka kattaa ruutukaava-alueen lisäksi Limingantullin, Raksilan, Myllytullin ja Tuiran alueet. Yleiskaavakartalla 2 Oulun keskustan aluerajausta on tarkennettu ja keskustatoimintojen alueena (pääkeskus) on osoitettu ydinkeskustan lisäksi osa Myllytullin, Tuiran ja Raksilan alueista. Keskustatoimintojen alueelle saa sijoittaa merkitykseltään seudullisia vähittäiskaupan suuryksiköitä. Uusien vähittäiskaupan suuryksiköiden sijoittamisella kehitetään ydinkeskustan palvelutarjontaa ja vahvistetaan sen asemaa maakunnan erikoiskaupan pääkeskuksena.

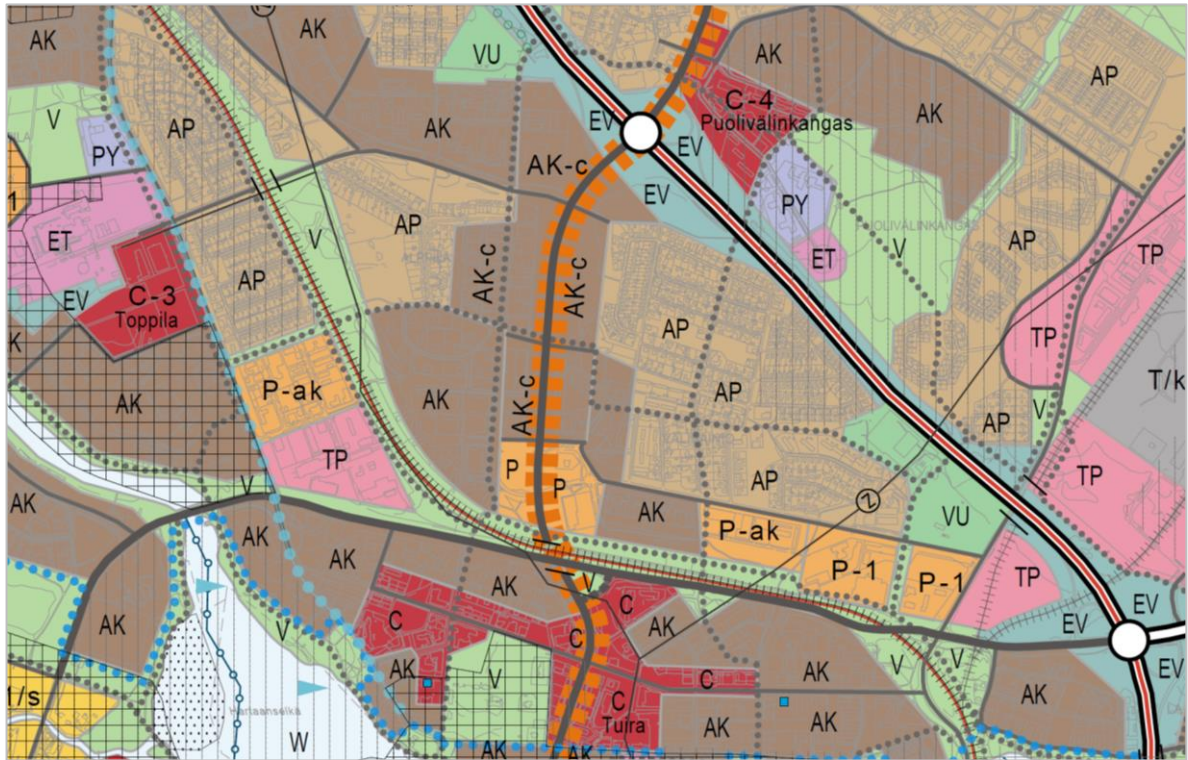
Paikalliskeskuksia (C3) kehitetään ympäröivien suuralueiden keskuksina. Paikalliskeskuksiin saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksiköitä, mikäli ne soveltuvat mittakaavaltaan keskusten ympäristöön.

Kaupunginosakeskuksina (C4) on osoitettu yhden tai useamman kaupunginosan toiminnallisina ytiminä kehitettävät keskukset. Kaupunginosakeskuksissa on tyypillisesti monipuolisesti lähialueita palvelevia yksityisiä ja kaupan palveluita, ostoskeskuksia sekä myös julkisia palveluja ja julkisten yhteisöjen toimintoja. Kaupunginosakeskuksiin ei saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksiköitä.

Aluevaraukset

Yleiskaavakartalla 2 on Kemintien vaikutusalueelle osoitettu kaupunkiraitiotien kehittämiskäytävä, keskustamaisia asuin- ja liikealueita (AK-c), kerrostalovaltaisia asuntoalueita (AK), pientalovaltaisia asuntoalueita (AP), palvelujen, hallinnon ja kaupan alueita (P), palvelujen, hallinnon ja erikoistavarakaupan alueita (P-1) ja palvelujen ja asumisen alue (P-ak).

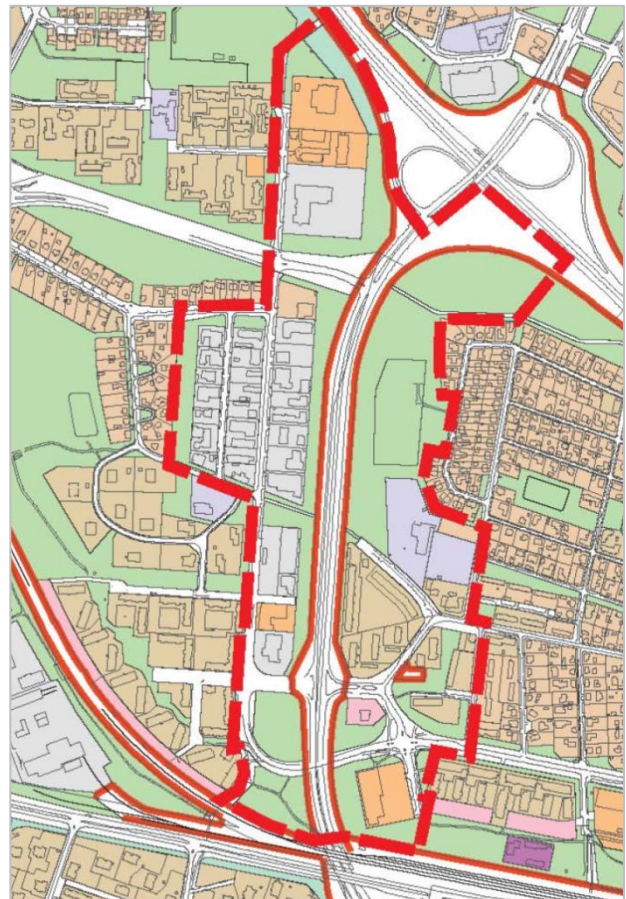
2.5.2017



Kuva 2. Ote Uuden Oulun yleiskaavasta, kaavakartta 2 (Oulun kaupunki, yleiskaavoitus)

1.3.2 Voimassa olevat asemakaavat

Kemintien kaavarunkoalue on kokonaisuudessaan asemakaavoitettu. Alueella on voimassa useita eri-ikäisiä asemakaavoja. Pääosa asemakaavoista on 1960- ja 1970-luvuilta. Kemintien eteläosan ja Pohjantien risteyksen ympäristön asemakaavat on muutettu vaiheittain vuodesta 1999 alkaen. Kemintien kaavarunkoalueella on kaavarungon laadinnan kanssa samaan aikaan vireillä asemakaavan muutos Väli-vainion koulun alueella ja sen lähiympäristössä.



Kuva 3. Ote voimassa olevista asemakaavoista (Kemintien kaavarunko, osallistumis- ja arviointisuunnitelma 7.2.2017)

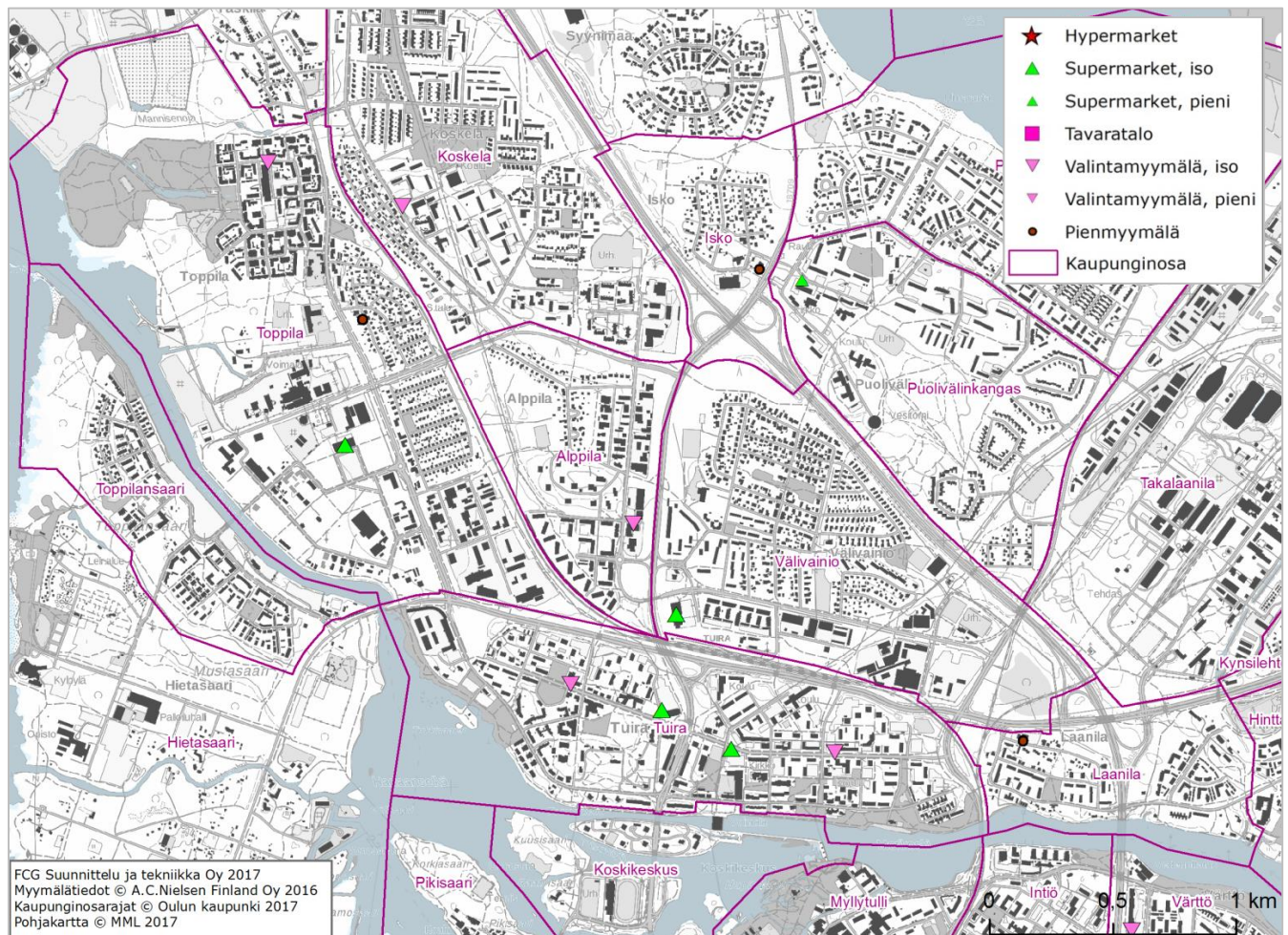
2.5.2017

2 VÄHITTÄISKAUPAN NYKYTILANNE

2.1 Päivittäistavarakauppa

Myymäläverkko

A.C. Nielsen Finland Oy:n rekisteritietojen mukaan Kemintien vaikutusalueella (Alppilan ja Väli-vainion kaupunginosat ja Koskelan kaupunginosan kaakkoiskulma) toimi vuoden 2016 lopussa kaksi päivittäistavaramyymälää (iso supermarket- ja iso valintamyymälä -kokoluokan myymälät). A.C. Nielsen Finland Oy:n myymälärekisterin mukaiset myymälätyypit on esitetty liitteessä 2.



Kuva 4. Päivittäistavaramyymälät 2016 (A.C.Nielsen Finland Oy)

Oulun kaupungin alueella toimi vuoden 2016 lopussa yhteensä 122 päivittäistavaramyymälää eli saman verran kuin vuoden 2014 lopussa. Myymälärakenne on kuitenkin muuttunut niin, että koko päivittäistavaravalikoimaa myyvien myymälöiden määrä on vähentynyt kolmella myymälällä ja päivittäistavaroiden erikoismyymälöiden määrä lisääntynyt kolmella myymälällä. Tavaratalojen määrä on lisääntynyt yhdellä ja supermarkettien määrä yhdellä myymälällä. Valintamyymälöiden määrä on vähentynyt viidellä myymälällä.

Asukaslukuun suhteutettuna Kemintien vaikutusalueella oli vuoden 2016 lopussa 3 063 asukasta yhtä päivittäistavaramyymälää kohti. Asukkaita yhtä päivittäistavaramyymälää kohti oli Kemintien vaikutusalueella selvästi enemmän kuin Oulussa (2 133 as.), Oulun seudulla (1 989 as.) ja koko maassa (1 833 as.) keskimäärin (mukana vain koko päivittäistavarojen valikoimaa myyvät päivittäistavaramyymälät, ei päivittäistavaroita myyviä erikoismyymälöitä). Asukaslukuun suhteutettuna Kemintien vaikutusalueen päivittäistavarakaupan palveluverkon kattavuutta voidaan pitää keskimääräistä heikompana.

2.5.2017

Taulukko 1. Kemintien vaikutusalueen sekä Oulun ja Oulun seudun päivittäistavaramyymälöiden lukumäärä vuoden 2016 lopussa (A.C. Nielsen Finland Oy).

Myymälätyyppi	Myymälöiden lukumäärä 2016		
	Oulun seutu	Oulu	Kemintien vaikutusalue
Hypermarket (>2 500 m ²)	7	6	
Tavaratalo (>1 000 m ²)	9	7	
Supermarket (>400 m ²)	38	29	1
Valintamyymälä (100-399 m ²)	60	44	1
Pienmyymälä (<100 m ²)	10	8	
Erikoismyymälä ja kauppahalli	32	28	
YHTEENSÄ	156	122	2
Koko pt-valikoimaa myyvät myymälät	124	94	2
Asukasmäärä / myymälä	1 989	2 133	3 063

Päivittäistavara-kaupan myynti, myyntiala ja myyntitehokkuus

A.C.Nielsen Finland Oy:n mukaan päivittäistavaramyymälöiden myyntialaa asukasta kohti oli vuoden 2016 lopussa Oulussa (indeksi 100) ja Oulun seudulla (indeksi 103) jonkin verran vähemmän kuin koko maassa keskimäärin (indeksi 108). Kemintien vaikutusalueella päivittäistavaramyymälöiden myyntialaa asukasta kohti (indeksi 74) oli selvästi vähemmän kuin Oulussa, Oulun seudulla ja koko maassa keskimäärin.

Myös päivittäistavaramyymälöiden PT-myynti asukasta kohti oli Oulussa (indeksi 100) ja Oulun seudulla (indeksi 101) pienempi kuin koko maassa keskimäärin (indeksi 107). Kemintien vaikutusalueella päivittäistavaramyymälöiden PT-myynti oli samalla tasolla (indeksi 100) kuin Oulussa ja Oulun seudulla.

Päivittäistavara-kaupan myyntitehokkuus (€/my-m²/vuosi) oli vuonna 2016 Oulussa jonkin verran korkeampi (indeksi 100) ja Oulun seudulla yhtä suuri (indeksi 98) kuin koko maassa keskimäärin (indeksi 98). Kemintien vaikutusalueen päivittäistavara-kaupan myyntitehokkuus oli selvästi korkeampi (indeksi 136) kuin Oulussa, Oulun seudulla ja koko maassa.

Taulukko 2. Päivittäistavaramyymälöiden myyntiala/asukas, myynti/asukas ja myyntitehokkuus vuonna 2016 indeksinä, Oulu = 100 (A.C.Nielsen Finland Oy).

	Myymälöiden määrä	PT-myyntiala/as OULU=100	PT-myynti/as OULU=100	PT-myyntiteho OULU=100
Kemintien vaikutusalue	2	74	100	136
Oulun kaupunki	94	100	100	100
Oulun seutu	124	103	101	98
<i>Koko maa</i>		<i>108</i>	<i>107</i>	<i>98</i>

Päivittäistavaramyynnin ja väestön jakautuminen

Kemintien vaikutusalueen päivittäistavaramyymälöiden PT-myynti oli vuonna 2016 noin 3,1 % Oulun kaupungin päivittäistavaramyymälöiden PT-myyntistä. Päivittäistavaramyynnin osuus koko kaupungin myynnistä oli yhtä suuri kuin väestön osuus koko kaupungin väestöstä (3,1 %).

2.5.2017

2.2 Erikoiskauppa

Myymäläverkko

Kemintien vaikutusalueella toimii yhteensä 11 erikoiskaupan myymälää, joista 3 oli muun erikoiskaupan myymälöitä (alko, lemmikkieläintuotteet, kirpputori), 4 tilaa vaativan erikoiskaupan myymälöitä (huonekalu, rautakauppa, keittiökalustemyymälä, puutarhamyymälä), 4 autokaupan myymälää (autokauppa, rengaskauppa) ja 2 huoltoasemaa. Suunnittelualueella toimii lisäksi joidakin kaupallisia palveluja (mm. 2 pizzeriaa, lounasravintola, tanssikoulu, 2 kuntosalia) sekä useita autokorjaamoja.

Oulun kaupungin alueella toimi vuoden 2015 lopussa yhteensä 515 erikoiskaupan myymälää eli neljä myymälää enemmän kuin vuoden 2013 lopussa. Toimialaryhmittäin tarkasteltuna muun erikoiskaupan myymälöiden määrä on vähentynyt 17 myymälällä, rautakaupan myymälöiden määrä 9 myymälällä ja muun tilaa vaativan erikoiskaupan myymälöiden määrä yhdellä myymälällä. Muiden toimialaryhmien myymälöiden määrä on lisääntynyt, eniten muotikaupan toimialaryhmän (+12) sekä alko, apteekit ym. toimialaryhmän (+10) myymälöiden määrä.

Toimialaryhmiin kuuluvat toimialat on esitetty liitteessä 3.

Taulukko 3. Kemintien vaikutusalueen sekä Oulun ja Oulun seudun erikoiskaupan myymälät toimialaryhmittäin (Oulun ja Oulun seudun tiedot: Tilastokeskus, toimipaikkarekisteri 2017 ja Kemintien vaikutusalueen tiedot: maastokäynti 2017)

Toimiala	Myymälöiden lukumäärä 2015		
	Oulun seutu	Oulu	Kemintien vaikutusalue*
Alkot, apteekit ym.	66	54	1
Muotikauppa	122	95	
Tietotekninen erikoiskauppa	45	42	
Muu erikoiskauppa	295	229	2
Huonekalukauppa	26	24	1
Kodinkonekauppa	18	17	
Rautakauppa	55	46	2
Muu tilaa vaativa kauppa	10	8	1
Autokauppa ja polttoaineen myynti	165	130	4
ERIKOISKAUPPA YHTEENSÄ	802	645	11
Erikiskauppa ilman autokauppaa	637	515	7
Asukasmäärä / myymälä	384	385	875

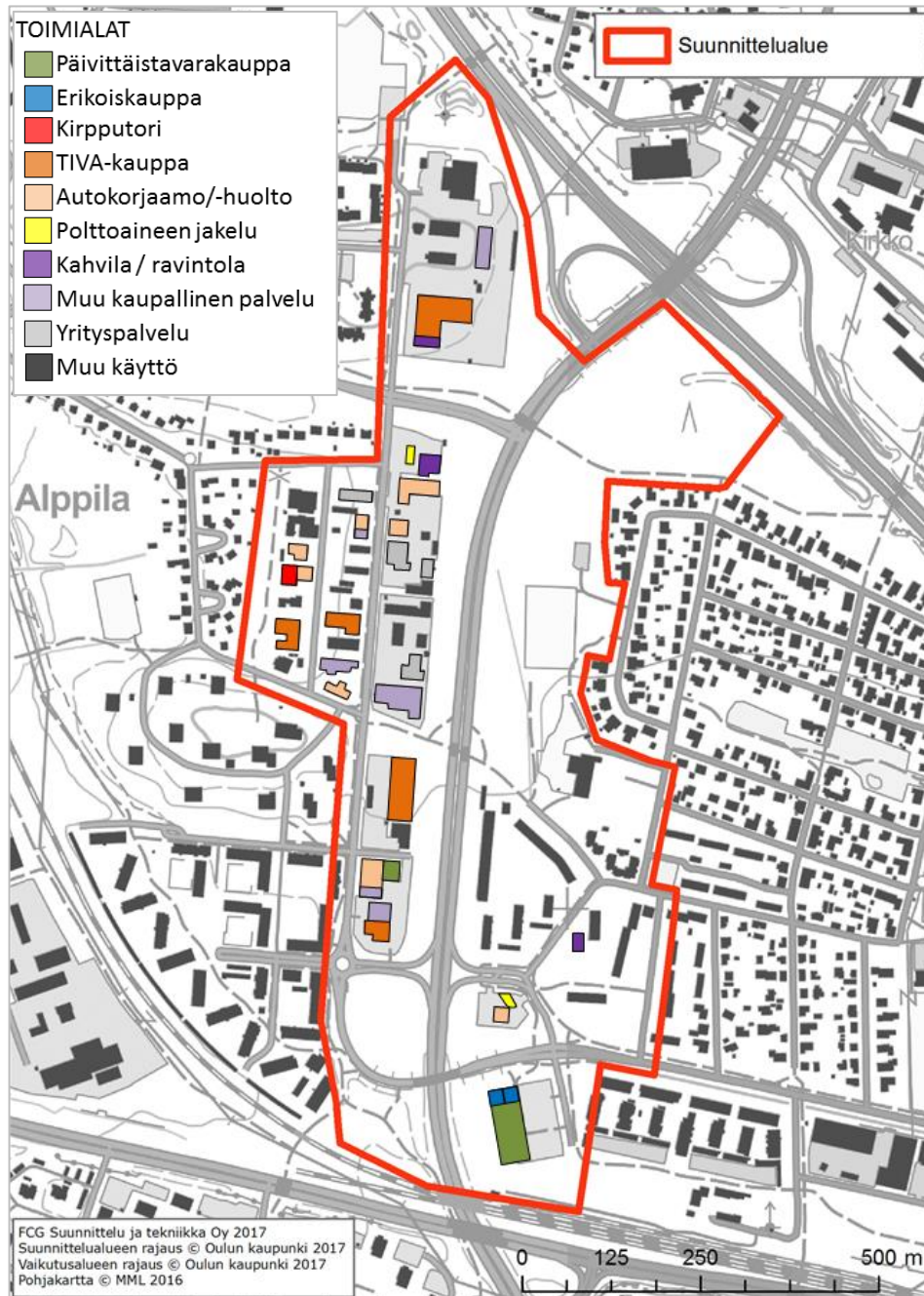
* helmikuu 2017

Asukaslukuun suhteutettuna Kemintien vaikutusalueella oli noin 875 asukasta yhtä erikoiskaupan myymälää kohti. Asukkaita yhtä erikoiskaupan myymälää kohti oli Kemintien vaikutusalueella selvästi enemmän kuin Oulussa (385 asukasta), Oulun seudulla (384 asukasta) ja koko maassa (306 asukasta) keskimäärin. Asukaslukuun suhteutettuna Kemintien vaikutusalueen erikoiskaupan palveluverkon kattavuutta voidaan pitää keskimääräistä heikompana.

2.3 Suunnittelualan kaupalliset palvelut

Kemintien suunnittelualueella toimii kaksi päivittäistavaramyymälää (Sale ja K-supermarket), 3 erikoiskaupan myymälää (alko, lemmikkieläintuotteet, kirpputori), 2 tilaa vaativan kaupan myymälää (huonekalu, keittiökalusteet), 1 autokauppa, 1 rengasliike ja 2 huoltoasemaa (Seo ja Shell). Lisäksi alueella on kaupallisia palveluja (mm. 2 kuntosalia, tanssikoulu) ja useita autokorjaamoja.

2.5.2017



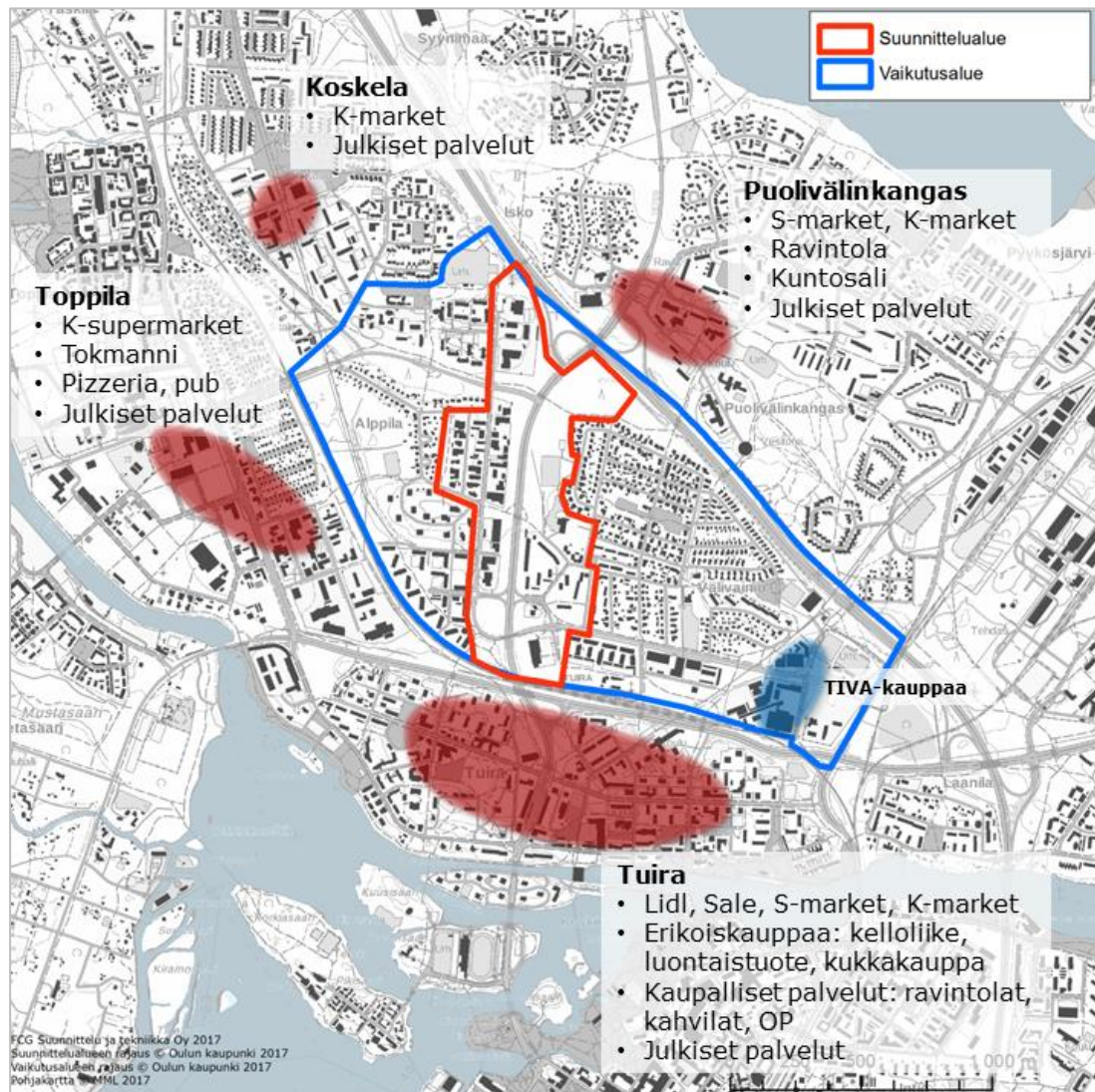
Kuva 5. Kemintien suunnittelualueen kaupalliset palvelut (helmikuu 2017)

2.4 Kemintien ympäristön asema Oulun kaupan palveluverkossa

Kemintien vaikutusalueen kaakkoisosassa on tilaa vaativan erikoistavaran kaupan yksiköitä (puutarha-alan myymälä ja rautakauppa). Kemintien vaikutusalueella lähimmät Uuden Oulun yleiskaavassa osoitetut keskustatoimintojen alueet ovat vaikutusalueen eteläpuolella Tuira (keskusta-alue C), pohjoispuolella Puolivälinkangas (kaupunginosakeskus, C4) ja länsipuolella Toppila (paikalliskeskus, C3).

Tuira on palveluvarustukseltaan monipuolinen. Tuiran alueella on neljä päivittäistavaramyymälää, erikoisliikkeitä, kaupallisia palveluja ja julkisia palveluja. Puolivälinkankaan keskuksessa ja sen lähiympäristössä on kaksi päivittäistavaramyymälää, kaksi kaupallista palvelua ja julkisia palveluja. Toppilassa on yksi päivittäistavaramyymälä, tavaratalo, kaupallisia palveluja ja julkisia palveluja. Lisäksi vaikutusalueen luoteispuolella, Koskelassa, on yksi päivittäistavaramyymälä ja julkisia palveluja.

2.5.2017



Kuva 6. Kemintien suunnittelualuetta lähimmät kaupan palvelut (helmikuu 2017)

Oulussa päivittäistavarakaupan suuret yksiköt ovat sijoittuneet keskustan alueelle sekä Limingantullin, Linnanmaan ja Ruskon alueille. Alue-, paikallis- ja kaupunginosakeskusten sekä asuntoalueiden päivittäistavaramyymälät täydentävät päivittäistavarakaupan verkostoa. Erikoiskaupan palvelut ovat keskittyneet erityisesti Oulun keskustaan ja sen läheisille Limingantullin ja Taka-Lyötyn alueille. Muita erikoiskaupan sijoittumisen kannalta merkittävimpiä keskuksia ovat Kaakkuri, Haukipudas, Kiiminki, Kaijonharju ja Oulunsalo. Tilaa vaativaa erikoiskauppaa on lisäksi keskittynyt erityisesti Kaakkurinkulman, Vasaraperän ja Äimäraution alueille. Yksittäisiä erikoiskaupan suuria yksiköitä on sijoittunut myös Ruskoon, Väilivainiolle ja Toppilaan. Ritaharjun asema erikoiskaupassa on vahvistunut alueella vuodesta 2014 toimineen Ideapark -kauppakeskuksen myötä.

Kemintien vaikutusalueen päivittäistavarakaupan tarjonta on nykytilanteessa varsin hyvä suhteessa väestöpohjaan, mutta erikoiskaupan ja kaupallisten palvelujen tarjonta ei vastaa kysyntää. Kemintien ympäristö sijaitsee Oulun keskustan ja Tuiran sekä Oulun yliopiston, Kaijonharjun paikalliskeskuksen ja Linnanmaan kaupan alueen välimaastossa. Kemintie toimii läpikulkuväylänä Oulun keskustan ja pohjoisten osien välillä. Kemintien vaikutusalueen asukkaat hakevat erikoiskaupan ja kaupalliset palvelut pääosin alueen ulkopuolelta. Kemintien ympäristön nykyinen erikoiskaupan ja kaupallisten palvelujen tarjonta ei vedä asiakkaita alueen ulkopuolelta muutamaa yksittäistä palvelua lukuun ottamatta.

2.5.2017

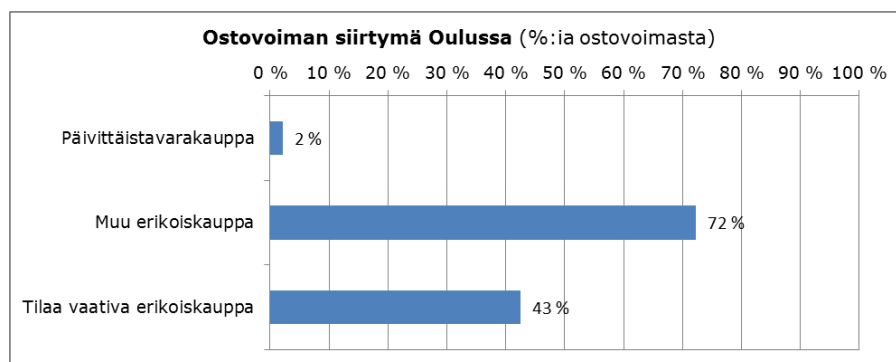
3 ARVIO OSTOVOIMAN JA LIIKETILATARPEEN KEHITYKSESTÄ

3.1 Kysyntä-tarjonta -tilanne 2016

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 tarjonta vastaa kysyntää. Tässä esitetty ostovoiman nettosiirtymä osoittaa myynnin ja ostovoiman erotuksen tietyllä alueella, ei siirtymien suuntaa eikä sisään ja ulosvirtauksen määrää. Ostovoiman siirtymiä tarkastelemalla voidaan arvioida myös palvelujen katvealueita eli alueita, joilla kaupan palvelujen tarjonta ei vastaa kysyntää, ja joilla väestöpohja voi mahdollistaa olemassa olevien myymälöiden laajennuksen ja/tai uusien myymälöiden perustamisen.

Kemintien vaikutusalueen päivittäistavarakaupan ostovoiman nettosiirtymä oli vuonna 2016 negatiivinen (-8,4 %). Oulussa päivittäistavarakaupan kysyntä ja tarjonta olivat lähellä tasapainoa (ostovoiman siirtymä 2,2 %) ja Oulun kaupungin päivittäistavarakaupan palvelut houkuttelivat ostovoimaa jonkin verran kaupungin ulkopuolelta, pääosin Oulun seudun muista kunnista.

Erikoiskaupan ostovoiman nettosiirtymä oli vuonna 2015 Oulussa positiivinen (+63 %), joten Ouluun suuntautuu huomattava määrä erikoiskaupan ostovoimaa kaupungin ulkopuolelta, Oulun seudulta ja koko maakunnasta. Muun erikoiskaupan ostovoiman nettosiirtymä oli Oulussa +72 % ja tilaa vaativan kaupan ostovoiman nettosiirtymä +43 %.



Kuva 7. Ostovoiman siirtymä Oulussa 2015 (A.C.Nielsen Finland Oy ja Tilastokeskus)

3.2 Väestömäärä ja mitoitusvaihtoehdot

Kemintien suunnittelualueella asui 530 asukasta ja Kemintien vaikutusalueella (Alppilan ja Väli-vainion kaupunginosat ja Koskelan kaupunginosan kaakkoiskulma) 6 125 asukasta vuoden 2015 lopussa. Ostovoiman kehitystä on arvioitu kolmella vaihtoehdoisella asukasohjelmalla. Vaihtoehdosta riippuen väestömäärä lisääntyy suunnittelualueella 4 470 - 9 470 asukasta ja vaikutusalueella 4 375 - 9 375 asukasta vuosina 2015-2035.

Taulukko 4. Kemintien suunnittelualueen ja vaikutusalueen väestö 2015 ja vaihtoehdot asukasohjelmalla (Oulun kaupunki ja Tilastokeskus)

VE A	2015	2025	2035	Muutos 2015-35
Suunnittelualue	530	2 500	5 000	4 470
Vaikutusalue	6 125	8 000	10 500	4 375
VE B	2015	2025	2035	Muutos 2015-35
Suunnittelualue	530	3 000	7 500	6 970
Vaikutusalue	6 125	8 500	13 000	6 875
VE C	2015	2025	2035	Muutos 2015-35
Suunnittelualue	530	3 000	10 000	9 470
Vaikutusalue	6 125	8 500	15 500	9 375

2.5.2017

3.3 Arvio ostovoiman kehityksestä

Arviointiperusteet

Ostovoima ja sen kehitys ovat perusta kaupan palveluverkon kehittymiselle ja kaupan investoinneille. Ostovoima on arvioitu vuoden 2015 väestömäärän ja asukaskohtaisten kulutuslukujen (€/asukas/vuosi) perusteella. Kulutuslukuina on käytetty Pohjois-Pohjanmaan keskimääräisiä kulutuslukuja (www.tuomassantasalo.fi). Ravintolapalvelujen kysynnän on arvioitu olevan noin 11 % vähittäiskaupan (pl. autokauppa ja huoltamot) kysynnästä. Ostovoiman kehitys on arvioitu edellä esitettyjen vaihtoehtoisten asukasohjaimitoitusten ja yksityisen kulutuksen kasvuarvioiden pohjalta. Yksityisen kulutuksen kasvuarviona on käytetty päivittäistavarakaupassa 0,5 %/vuosi ja erikoiskaupassa 1 %/vuosi.

Taulukko 5. Laskelmissa käytetyt kulutusluvut ja arvio kehityksestä, €/asukas/vuosi (vuoden 2015 rahassa)

	Kulutusluku, €/asukas/v			Kasvuarvio
	2015	2025	2035	%/vuosi
Päivittäistavarakauppa	3 047	3 203	3 367	0,5 %
Muu erikoiskauppa	2 261	2 498	2 759	1,0 %
Tilaa vaativa kauppa	1 009	1 115	1 231	1,0 %
Kauppa yhteensä	6 317	6 815	7 357	
Ravintolat	693	748	807	

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

Arvio Kemintien suunnittelualueen ostovoimasta

Vähittäiskauppaan (pl. autokauppa ja huoltamot) kohdistuva ostovoima oli vuonna 2015 Kemintien suunnittelualueella noin 3 milj.€. Vuonna 2035 suunnittelualueen kauppaan kohdistuva ostovoima on vaihtoehdossa A noin 37 milj.€, vaihtoehdossa B noin 55 milj.€ ja vaihtoehdossa C noin 74 milj.€. Ravintolapalvelujen kysyntä suunnittelualueella on vuonna 2015 noin puoli milj.€ ja vuonna 2035 asukasohjaimitoituksesta riippuen noin 4 - 8 milj.€.

Taulukko 6. Arvio Kemintien suunnittelualueen ostovoimasta, milj.€ (vuoden 2015 rahassa)

Suunnittelualue	2015	VE A		VE B		VE C	
		2025	2035	2025	2035	2025	2035
Päivittäistavarakauppa	1,6	8,0	16,8	9,6	25,2	9,6	33,7
Muu erikoiskauppa	1,2	6,2	13,8	7,5	20,7	7,5	27,6
Tilaa vaativa erikoiskauppa	0,5	2,8	6,2	3,3	9,2	3,3	12,3
KAUPPA YHTEENSÄ	3,3	17,0	36,8	20,4	55,2	20,4	73,6
Ravintolat	0,4	1,9	4,0	2,2	6,1	2,2	8,1

Arvio Kemintien vaikutusalueen ostovoimasta

Vähittäiskauppaan (pl. autokauppa ja huoltamot) kohdistuva ostovoima oli vuonna 2015 Kemintien vaikutusalueella noin 39 milj.€. Vuonna 2035 vaikutusalueen kauppaan kohdistuva ostovoima on vaihtoehdossa A noin 77 milj.€, vaihtoehdossa B noin 96 milj.€ ja vaihtoehdossa C noin 114 milj.€. Ravintolapalvelujen kysyntä vaikutusalueella on vuonna 2015 noin 4 milj.€ ja vuonna 2035 asukasohjaimitoituksesta riippuen noin 8 - 12 milj.€.

Taulukko 7. Arvio Kemintien vaikutusalueen ostovoimasta, milj.€ (vuoden 2015 rahassa)

Vaikutusalue	2015	VE A		VE B		VE C	
		2025	2035	2025	2035	2025	2035
Päivittäistavarakauppa	18,7	25,6	35,3	27,2	43,8	27,2	52,2
Muu erikoiskauppa	13,8	20,0	29,0	21,2	35,9	21,2	42,8
Tilaa vaativa erikoiskauppa	6,2	8,9	12,9	9,5	16,0	9,5	19,1
KAUPPA YHTEENSÄ	38,7	54,5	77,2	57,9	95,6	57,9	114,0
Ravintolat	4,2	6,0	8,5	6,4	10,5	6,4	12,5

2.5.2017

3.4 Arvio liiketilatarpeen kehityksestä

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
 - ravitsemispalveluissa 3 500 €/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. Käytännössä kysyntä ja liiketilatarve eivät varsinkaan erikoiskaupassa kohdistu omalle alueelle, vaan palvelut haetaan palvelutarjonnaltaan monipuolisista keskustoista ja kaupan keskittymistä. Uusilla alueilla liikerakentaminen edellyttää lisäksi muun maankäytön ja liikenneyhteyksien toteutumista.

Liiketilatarpeen laskelmassa on otettu huomioon "kaavallinen ylimitoitus", 30 %. Ylimitoitusta voidaan perustella sillä, että se tuo laskelmaan joustavuutta ja väljyyttä ja parantaa sitä kautta kilpailun edellytyksiä. Osa kauppapaikoista on vaihtoehtoisia kauppapaikkoja, osa jää toteutumatta tai toteutuu väljemmin kuin on suunniteltu. Ylimitoitus kompensoi osaltaan myös liiketilan poistumaa, jota ei ole otettu laskelmassa huomioon.

Liiketilatarve on arvioitu edellä esitettyihin ostovoiman kehitysarvioihin perustuen.

Arvio Kemintien suunnittelualueen liiketilatarpeesta

Kemintien suunnittelualueen laskennallinen liiketilatarve oli vuonna 2015 noin 1 400 k-m². Vuonna 2035 suunnittelualueen laskennallinen liiketilatarve on vaihtoehdossa A noin 15 000 k-m², vaihtoehdossa B noin 23 000 k-m² ja vaihtoehdossa C noin 30 000 k-m². Ravintolapalvelujen laskennallinen liiketilatarve suunnittelualueella oli vuonna 2015 noin 200 k-m² ja vuonna 2035 asukas pohjamitoitukselta riippuen noin 2 000 - 4 000 k-m².

Taulukko 8. Arvio Kemintien suunnittelualueen liiketilatarpeesta, k-m²

Suunnittelualue	2015	VE A		VE B		VE C	
		2025	2035	2025	2035	2025	2035
Päivittäistavarakauppa	400	1 900	4 100	2 300	6 100	2 300	8 100
Muu erikoiskauppa	700	3 500	7 800	4 200	11 700	4 200	15 500
Tilaa vaativa erikoiskauppa	300	1 600	3 500	1 900	5 200	1 900	6 900
KAUPPA YHTEENSÄ	1 400	7 000	15 400	8 400	23 000	8 400	30 500
Ravintolat	200	900	1 900	1 100	2 900	1 100	3 900

Arvio Kemintien vaikutusalueen liiketilatarpeesta

Kemintien vaikutusalueen laskennallinen liiketilatarve oli vuonna 2015 noin 15 800 k-m². Vuonna 2035 vaikutusalueen laskennallinen liiketilatarve on vaihtoehdossa A noin 32 000 k-m², vaihtoehdossa B noin 40 000 k-m² ja vaihtoehdossa C noin 47 000 k-m². Ravintolapalvelujen laskennallinen liiketilatarve vaikutusalueella oli vuonna 2015 noin 2 000 k-m² ja vuonna 2035 asukas pohjamitoitukselta riippuen noin 4 000 - 6 000 k-m².

2.5.2017

Taulukko 9. Arvio Kemintien vaikutusalueen liiketilatarpeesta, k-m²

Vaikutusalue	2015	VE A		VE B		VE C	
		2025	2035	2025	2035	2025	2035
Päivittäistavarakauppa	4 500	6 200	8 500	6 600	10 600	6 600	12 600
Muu erikoiskauppa	7 800	11 300	16 300	12 000	20 200	12 000	24 100
Tilaa vaativa erikoiskauppa	3 500	5 000	7 300	5 300	9 000	5 300	10 800
KAUPPA YHTEENSÄ	15 800	22 500	32 100	23 900	39 800	23 900	47 500
Ravintolat	2 000	2 900	4 100	3 100	5 100	3 100	6 000

4 KEMINTIEN KAUPALLISTEN PALVELUJEN KEHITTÄMINEN

4.1 Kaupallisten palvelujen yleiset kehityssuunnat

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

Kulutuskäyttäytymiseen vaikuttavia kehityssuuntia

- Väestön ikääntyminen: eläkeläiset ovat tulevaisuudessa entistä hyväkuntoisempia ja parempituluisia ja heillä on enemmän aikaa käytettävissä harrastuksiin ja kuluttamiseen. Toisaalta on myös perinteisiä vanhuksia. Molempien ryhmien tarpeet tulee ottaa huomioon.
- Asutuskuntien koon pieneneminen heijastuu kulutuskysyntään ja kaupan toimintaan.
- Yksilöllisyys kasvaa ja massakulutus vähenee: kuluttajien käyttäytyminen on entistä vaikeammin ennustettavissa. Kuluttajat vaativat ostotapahtumalta elämyksiä ja kokemuksia.
- Elämänrytmi nopeutuu: kuluttajat vaativat kaupalta nopeaa toimintaa ja välitöntä palvelua hinta- ja tuotetietojen, tuotteiden saatavuuden sekä toimituksen suhteen.
- Vastuullisuuteen, ekologisuuteen ja kestävään kehitykseen liittyvien arvojen merkitys kasvaa, mikä heijastuu myös kuluttamiseen.
- Asiointipaikan valintaan liittyvistä tekijöistä tärkein on asiointin helppous ja palvelutarjonnan monipuolisuus. Helppoutta voi olla palvelun saavutettavuus joko autolla, joukkoliikenteellä tai kevyellä liikenteellä, ostostenteon nopeus ja sujuvuus tai pysäköinnin helppous. Helppoutta voi olla myös lyhyt asiointimatka (päivittäisessä ja viikoittaisessa asiointissa) tai kaikkien palveluiden saaminen samasta paikasta.

Kaupan toimintaympäristöön liittyviä kehityssuuntia

- Kauppaan kohdistuva kysyntä ei kasva enää samalla vauhdilla kuin 2000-luvun alussa. Kysynnän arvioidaan kasvavan lähivuosina vain väestönkasvun myötä. Oulussa ja Kemintien ympäristössä väestönkasvu lisää kysyntää myös tulevaisuudessa.
- Kaupungistuminen heijastuu palvelu- ja kaupunkikulttuurin kasvuun, mikä lisää palvelujen kysyntää tavaroiden kysynnän kustannuksella. Kauppa kilpailee kuluttajista myös kansainvälisen matkailun ja verkkokaupan kanssa.
- Lakimuutokset (mm. aukioloaikojen vapautuminen ja kaupan sijainninhajauksen väheneminen) vaikuttavat kaupan toimintaympäristöön, konsepteihin, myymäläkokoihin ja sijaintiin.
- Keskustojen merkitys kauppapaikkoina voi vahvistua. Suurmyymälät hakeutuvat kuitenkin helposti saavutettaviin liikepaikkoihin keskustojen ulkopuolelle, mutta jatkossa suurmyymälöitä sijoituu myös keskustoihin ja kauppakeskuksiin joko suurmyymälällä tai pienellä citymyymälällä.

Kaupan toimintaan liittyviä kehityssuuntia

- Kauppa vastaa kulutuksen kehitykseen ja toimintaympäristön vaatimukseen kehittämällä uusia konsepteja ja myymäläverkkoa.
- Tuotevalikoiman kasvattaminen joko oman toimialan sisällä tai toimialarajojen yli lisääntyy. Kaupan toimialarajojen hämärtyminen, tuotevalikoimien lisääntyminen ja laajeneminen myös palveluiden suuntaan merkitsee yhä suurempia myymäläkokoja.
- Uusissa kaupan muodoissa korostuu elämyksellisyys. Tavarankäyttö on vain osa elämystä. Syntyy yhä erikoistuneempia myymälöitä, jotka panostavat palveluun tai joissa palvelu liittyy osaksi kokonaistuotetta. Toisaalta myös itsepalvelu tulee kasvamaan (esim. itsepalvelukassat ja myyjättömät myymälät).

2.5.2017

- Kauppakeskusten suosio säilynee myös tulevaisuudessa. Kauppakeskukset kuitenkin erikoistuvat ja niiden on oltava valmiita uudistumaan jatkuvasti. Liiketilojen keskikoko todennäköisesti pienenee. Uudet kauppakeskukset ovat ns. hybridikeskuksia, joihin vähittäiskaupan lisäksi sijoittuu myös muita toimintoja, kuten kaupallisia ja julkisia palveluja sekä asumista.
- Verkkokauppa lisääntyy erityisesti palvelujen myynnissä ja erikoiskaupassa, mutta myös päivittäistavara-kaupassa. Verkkokaupan kasvu heijastuu uusien myymälätyyppien kehitykseen, esimerkiksi showroom -tyyppiset myymälät sekä showroom- ja perinteisten myymälöiden yhdistelmät todennäköisesti lisääntyvät.
- Verkkokaupan lisäksi myös vertaiskaupan ennustetaan kasvavan, mikä näkyy esim. kirpputorien ja kierrätyskeskusten suosion lisääntymisenä.

4.2 Kemintien ympäristön kaupallisen kehittämisen mahdollisuudet ja haasteet

Nykytilanteen ja kehitysnäkymien analyysien sekä kaupan toimijoiden haastattelujen tulosten pohjalta on seuraavaan koottu yhteenvetona Kemintien ympäristön kaupallisten palvelujen kehittämisen mahdollisuudet ja haasteet.

Mahdollisuudet - mitä voidaan kehittää?

Keskeinen sijainti ja hyvä saavutettavuus

- Kemintien ympäristön keskeinen sijainti ja hyvä saavutettavuus ovat kaupallisten palvelujen kehittämisen näkökulmasta vahvuuksia jo tälläkin hetkellä. Alueen liikenne- ja pysäköintijärjestelyjen toimivuudella on keskeinen merkitys alueen kaupalliselle kehitykselle. Keskeinen sijainti kaupunkirakenteessa keskustan ja yliopiston välillä ja viikkaan joukkoliikennekäytävän varressa lisää kaupallisten palvelujen kehittämismahdollisuuksia.

Hyvät joukkoliikenneyhteydet sekä viihtyisä kävely- ja pyöräily-ympäristö

- Liikenneympäristön muutos ja joukkoliikenteen kehittyminen aina raitiotietasoon asti parantavat erityisesti kävelyn ja pyöräilyn mahdollisuuksia alueen sisällä. Kemintien ympäristön kehittyminen joukkoliikenteen tarjonnaltaan monipuolisena alueena tuo lisäpotentiaalia kaupallisten palvelujen kehittämiseksi. Kemintien alue on hyvin saavutettavissa sekä yliopiston että keskustan suunnasta. Toisaalta hyvät yhteydet mahdollistavat alueen asukkaille sujuvan asioinnin erityisesti Oulun keskustassa.

Väestömäärän ja kysynnän lisääntyminen

- Täydennysrakentaminen tuo alueelle uusia asukkaita, mikä lisää kysyntää ja luo sitä kautta edellytykset päivittäistavara-kaupan, erikoiskaupan ja kaupallisten palvelujen tarjonnan lisäämiselle ja monipuolistamiselle. Samalla nykyisten toimijoiden toiminta- ja kehitysedellytykset paranevat. Myös yliopiston kampusalueen laajeneminen ja opiskelijamäärän lisääntyminen parantaa Kemintien kaupallisten palvelujen kehittämismahdollisuuksia. Kaupunkibulevardien / kaupunkikatujen toimialarakenne eroaa ydinkeskustojen ja kauppakeskusten rakenteesta. Kaupunkikaduilla yli puolet yrityksistä on yleensä erilaisia palveluita ja noin kolmannes päivittäistavara- ja erikoiskauppaa.

Tiivis ja toiminnoiltaan sekoittunut kaupunkirakenne

- Bulevardimainen katu-ympäristö tarjoaa vetovoimaisia liikepaikkoja kaupalle ja palvelualan yrittäjille. Päivittäistavaramyymälöiden konseptien kehittyessä perusmyymälöiden yksikköko-ko kasvaa, mutta samalla niiden rinnalle syntyy kysyntää esimerkiksi pienille ja erikoistuneille lähi- ja etnisen ruoan myymälöille. Erikoiskaupat kaupunkibulevardeilla ovat pääosin pieniä ja pitkälle erikoistuneita. Ravitsemispalveluiden kysyntä kasvaa kaupungistumisen myötä voimakkaasti. Lisäksi niillä on merkittävä rooli bulevardialueiden elävyyden ja vireyden kannalta, koska kahvilat ja ravintolat ovat hyvin esillä katukuvassa. Myös muut kuluttajapalvelut lisääntyvät kaupungistumisen myötä.

Haasteet - mihin pitää varautua?

Riittävän ja monipuolisen palvelutarjonnan saaminen alueelle

- Riittävän ja monipuolisen tarjonnan saaminen alueelle on haasteellista. Nykytilanteessa alue ei ole kaupan toimijoiden näkökulmasta vetovoimainen eikä alueen nykyinen väestöpohja mahdollista merkittävää palvelutarjonnan lisäämistä. Kuitenkin riittävän ja monipuolisen palvelutarjonnan saaminen alueelle mahdollisimman aikaisessa kehitysvaiheessa lisää alueen vetovoimaa sekä asukkaiden että uusien kaupan ja palvelualan yrittäjien näkökulmasta.

2.5.2017

Erikoiskaupan sijoittuminen alueelle

- Päivittäistavarakaupan ja kaupallisten palvelujen tarjonta todennäköisesti kasvaa ja monipuolistuu asukasmäärän lisääntyessä. Erikoiskaupan osalta tilanne on haasteellisempi. Yleensä erikoiskauppa keskittyy keskustoihin ja kauppakeskuksiin. Myös Kemintien ympäristössä on useita kilpailevia erikoiskaupan kauppapaikkoja. Tiivistyvä kaupunkirakenne sekä asukasmäärän lisääntyminen ja joukkoliikenneyhteyksien paraneminen lisäävät kuitenkin myös Kemintien ympäristön kiinnostavuutta erikoiskaupan sijaintipaikkana.

Kivijalkakaupan menestyminen

- Kivijalkakauppa on murroksessa. Erityisesti verkkokaupan kehitys on heikentänyt kivijalassa toimivien erikoisliikkeiden toiminta- ja kehitysedellytyksiä. Kivijalkakaupan menestyminen edellyttää tiivistä ja sekoitettua kaupunkirakennetta, elävää ja vireää kaupunkitilaa sekä riittävää asiakasvirtaa.

Liikenne- ja pysäköintijärjestelyjen toimivuus

- Kaupan ja palvelualan yritysten näkökulmasta Kemintien ympäristön saavutettavuus on keskeinen sijaintitekijä. Mikäli alueelle saapuminen on hankalaa ja mikäli liikenne- ja pysäköintijärjestelyt alueen sisällä eivät toimi, alue ei kiinnosta yrityksiä liikepaikkana. Tästä johtuen alueen suunnittelussa liikenne- ja pysäköintijärjestelyjen toimivuuteen tulisi kiinnittää erityistä huomiota.

4.3 Suositukset jatkosuunnittelua varten

4.3.1 Alueelle soveltuvat toimialat

Bulevardimainen katu ympäristö tarjoaa vetovoimaisia liikepaikkoja päivittäistavarakaupalle ja erikoiskaupalle sekä palvelualojen yrityksille. Kemintien ympäristön kaupallisten palvelujen kehittämisessä tulisi olla tavoitteena mahdollisimman monipuolinen ja vetovoimainen palvelutarjonta. Kansallisten ja kansainvälisten toimijoiden lisäksi tarvitaan myös paikallista tarjontaa. Kaupallisten palvelujen kehittämisessä ja vetovoimaisuudessa tärkeää on paikallisuus, ihmisläheisyys, aitous ja omaleimaisuus.

Päivittäistavarakauppa

Päivittäistavarakaupan tarjontaa alueella on jo nykytilanteessa, mutta suunnittelualueen asukasmäärän lisääntyminen luo edellytyksiä myös uusille päivittäistavarakaupan palveluille. Kemintien kaupunkibulevardi tarjoaa uusia mahdollisuuksia esimerkiksi elintarvikkeiden lähikaupalle ja erikoisliikkeille. Päivittäistavaramyymälöiden konseptien kehittyessä perusmyymälöiden yksikköko-ko tulee todennäköisesti kasvamaan, mutta samalla niiden rinnalle syntyy kysyntää pienille ja pitkälle erikoistuneille elintarvikemyymälöille (esim. lähiruoka, etninen ruoka, leipomot, konditoriat, luontaistuotteet, juustomyymälät, salaattibaarit ym.). Myös kokonaan uusia päivittäistavarakaupan konseptia voi kehittyä tavoitevuoteen 2035 mennessä. Esimerkiksi Espoossa on keväällä 2017 kokeiltu myyjätöntä päivittäistavaramyymälää.

Päivittäistavarakaupassa voidaan tavoitteena pitää alueellisesti tasapainoista palveluverkkoa, joskin osa Kemintien vaikutusalueen ostovoimasta tulee tulevaisuudessakin suuntautumaan päivittäistavarakaupan suurmyymälöihin alueen ulkopuolelle. Kemintien suunnittelualueen vaihtoehdoista asukasohjauksista VEA (5 000 asukasta vuonna 2035) mahdollistaa alueelle uusia lähipalveluita, VEB (7 500 asukasta) lähipalveluita ja yhden uuden supermarket-kokoluokan myymälän ja VEC (10 000 asukasta) lähipalveluita ja 1-2 uutta supermarket-kokoluokan myymälää. Kemintien suunnittelualueen päivittäistavarakaupan palvelut tulevat olemaan luonteeltaan lähipalveluja, joten niillä ei ole merkittäviä vaikutuksia lähimpien keskustusten, Toppilan, Tuiran ja Puolivälinkankaan päivittäistavarakaupan palvelujen toiminta- ja kehitysedellytyksiin.

Erikoiskauppa

Erikoiskaupan tarjonta Kemintien ympäristössä on nykytilanteessa vähäistä. Nykyiset erikoisliikkeet toimivat alueen eteläosassa sijaitsevan päivittäistavaramyymälän yhteydessä. Kemintien länsipuolella Kaarnatien varressa toimii kirpputori ja muutama tilaa vaativan erikoistavaran myymälä. Kaupunkibulevardeille sijoittuu yleensä pääosin pieniä ja pitkälle erikoistuneita erikoisliikkeitä. Kemintien kehittyminen bulevardimaiseksi katu ympäristöksi tarjoaa pienille erikoisliikkeille hyviä ja vaihtoehtoisia sijaintipaikkoja.

2.5.2017

Kemintien erikoiskaupan kehittymisen ja kannattavuuden kannalta on tärkeää, että alueelle saadaan jo kehityksen alkuvaiheessa mahdollisimman monipuolinen palvelutarjonta. Erikoiskaupassa vaihtoehdon VEA asukasohjajamitoituksella (noin 5 000 asukasta vuonna 2035) toimivat esimerkiksi kukkakauppa, kosmetiikka- ja hygieniatuotteiden myymälät sekä valokuvausalan myymälät. Bulevardimainen ympäristö on kilpailukykyinen sijaintipaikka pitkälle erikoistuneille esim. erilaisiin harrastuksiin liittyville myymälöille, joiden suosion arvioidaan lisääntyvän tulevaisuudessa. Verkkokaupan kehityksen myötä myös showroom-tyyppiset myymälät sekä showroom- ja perinteisten myymälöiden yhdistelmät tulevat lisääntymään. Tulevaisuuden kaupassa lisääntyy myös tuotevalikoimien lisääntyminen yli toimialarajojen ja palvelujen suuntaan, mikä on syytä ottaa huomioon Kemintien alueen liiketilöiden suunnittelussa. Luonnollisesti mitä suurempi Kemintien alueen väestöpohja on, sitä useammalle myymälälle ja monipuolisemmalle tarjonnalle on edellytyksiä.

Asukasmäärän lisääntyminen Kemintien alueella voi erityisesti alueen rakentamisen alkuvaiheessa lisätä Tuiran palvelujen kysyntää ja vahvistaa Tuiran asemaa Oulun kaupallisessa palveluverkossa. Tuiran alueella on tällä hetkellä monipuolinen erikoiskaupan ja kaupallisten palvelujen tarjonta, johon Kemintien kehitys voi alkuvaiheessa tukeutua. Tavoitteena tulee kuitenkin olla erikoiskaupan palvelutarjonnan kehittäminen myös Kemintien alueella. Kemintien erikoiskaupan kehittämisessä tulisi kuitenkin ottaa huomioon Tuiran erikoiskaupan toiminta- ja kehitysedellytykset niin, että alueiden palvelutarjonta kilpailee mahdollisimman vähän keskenään. Puolivälinkankaan keskuksen palvelutarjonta painottuu päivittäisasiointiin, joten Kemintien erikoiskaupan kehittämällä ei ole merkittäviä vaikutuksia Puolivälinkankaan kaupallisten palvelujen kehitykseen.

Kaupalliset palvelut

Kaupan ohella Kemintien ympäristössä tulisi olla monipuolinen kaupallisten ja julkisten palvelujen tarjonta. Kaupungistumisen myötä erityisesti ravitsemispalveluiden kysyntä kasvaa. Lisäksi ravitsemispalveluilla on merkittävä rooli bulevardialueen elävyyden kannalta, koska kahvilat ja ravintolat ovat hyvin esillä katukuvassa. Kahvilat ja ravintolat voivat lisäksi tukea uusia työntekomuotoja sekä pienten toimistojen sijoittumista bulevardikadun kortteleihin. Myös muiden kuluttajapalvelujen (esim. parturit, kampaamot, fysikaaliset hoitolaitokset, terveys- ja hyvinvointipalvelut, vapaa-ajan palvelut) kysyntä kasvaa kaupungistumisen myötä. Erityisesti terveys- ja hyvinvointipalvelujen sekä vapaa-ajan palveluiden (esim. kuntokeskukset, trampoliinipuistot, erilaiset sisäliikuntapuistot ja superparkit) kysynnän kasvun arvioidaan olevan jatkossa entistä vahvempaa. Palvelujen kysyntä kasvaa tavaroiden kysynnän kustannuksella ja tulevaisuudessa entistä yleisempiä ovat sellaiset konseptit, joissa palvelu liittyy osaksi kokonaistuotetta.

4.3.2 Liiketilän mitoitus

Taulukossa 9 on esitetty Kemintien vaikutusalueen väestön ostovoiman kehitykseen perustuva laskennallinen liiketilatarve tilanteessa, jossa vaikutusalueen kysyntä (ostovoima) ja tarjonta (myynti) ovat tasapainossa. Laskelmassa ei ole otettu huomioon ostovoiman siirtymiä alueelta toiselle. Laskelman mukaisessa tilanteessa vaikutusalueen väestön ostovoima toteutuu kokonaisuudessaan myyntinä Kemintien vaikutusalueella (ostovoiman siirtymä 0 %).

Tilaa vaativan erikoistavaran kaupan sijoittuminen Kemintien suunnittelualueelle on epätodennäköistä, joten seuraavassa on tarkasteltu ainoastaan päivittäistavarakaupan, muun erikoiskaupan ja kaupallisten palvelujen mitoitusta.

Päivittäistavarakaupassa on yleensä tavoitteena kysynnän ja tarjonnan tasapaino. Käytännössä kuitenkin osa Kemintien vaikutusalueen ostovoimasta tulee kohdistumaan päivittäistavarakaupan suurmyymälöihin (hypermarket) ja siten Kemintien suunnittelualueen ulkopuolelle. Mikäli oletetaan, että noin 75 % Kemintien vaikutusalueen päivittäistavarakaupan kysynnästä kohdistuu Kemintien alueelle, on päivittäistavarakaupan liiketilatarve vuonna 2035 vaihtoehdossa A noin 6 000 k-m², vaihtoehdossa B noin 7 800 k-m² ja vaihtoehdossa C noin 9 000 k-m². Kun suunnittelualueen nykyinen päivittäistavarakaupan pinta-ala on noin 2 200 k-m², on liiketilän lisätarve vuoteen 2035 mennessä vaihtoehdossa A noin 3 800 k-m², vaihtoehdossa B noin 5 600 k-m² ja vaihtoehdossa C noin 6 800 k-m².

2.5.2017

Muussa erikoiskaupassa suuri osa Kemintien vaikutusalueen kysynnästä tulee kohdistumaan alueen ulkopuolelle Oulun keskustaan ja muihin erikoiskaupan keskittymiin. Kemintien suunnittelualueen kaupallisessa kehittämisessä voidaan kuitenkin tavoitteena pitää mahdollisimman monipuolista erikoiskaupan palvelutarjontaa. Mikäli oletetaan, että noin neljännes (25 %) Kemintien vaikutusalueen muun erikoiskaupan kysynnästä kohdistuu Kemintien alueelle, on muun erikoiskaupan liiketilatarve vuonna 2035 vaihtoehdossa A noin 4 000 k-m², vaihtoehdossa B noin 5 000 k-m² ja vaihtoehdossa C noin 6 000 k-m². Koska muun erikoiskaupan nykyinen pinta-ala on pieni, voidaan lähtökohtana pitää sitä, että muun erikoiskaupan liiketilatarve on kokonaisuudessaan uutta liiketilaa.

Kaupunkibulevardien kaupan rakenne eroaa yleensä keskustojen ja kauppakeskusten tyypillisestä toimialarakenteesta siten, että kaupunkibulevardien palvelutarjonta on vahvasti palveluyritysvaltaista. Näin ollen Kemintien suunnittelualueella tulisi varautua keskustoja ja kauppakeskuksia suurempaan palvelualan yritysten liiketilan mitoitukseen. Kemintien suunnittelualueen liiketilan mitoituksessa lähtökohtana voidaan pitää sitä, että Kemintien vaikutusalueen ravitsemispalvelujen kysynnästä noin puolet kohdistuu Kemintien alueelle. Tällöin ravitsemispalvelujen liiketilatarve vuonna 2035 on vaihtoehdossa A noin 2 000 k-m², vaihtoehdossa B noin 2 600 k-m² ja vaihtoehdossa C noin 3 000 k-m². Muiden kaupallisten palvelujen liiketilatarpeen on arvioitu olevan yhtä suuri kuin ravitsemispalvelujen liiketilatarve.

Taulukko 10. Arvio Kemintien suunnittelualueen liiketilatarpeesta toimialoitain, k-m²

Suunnittelualueen liiketilatarve, k-m ² (osuus kokonaistarpeesta %)	VE A		VE B		VE C	
	2025	2035	2025	2035	2025	2035
<i>Väestömäärä vaikutusalueella</i>	8 000	10 500	8 500	13 000	8 500	15 500
Päivittäistavarakauppa (75 %)	4 500	6 000	4 800	7 800	4 800	9 000
Muu erikoiskauppa (25 %)	2 500	4 000	3 000	5 000	3 000	6 000
Ravitsemispalvelut (50 %)	1 500	2 000	1 600	2 600	1 600	3 000
Muut kaupalliset palvelut ja liiketilat	1 500	2 000	1 600	2 600	1 600	3 000
Liiketilarave yhteensä	10 000	14 000	11 000	18 000	11 000	21 000

Helsinkiin suunniteltujen kaupunkibulevardien mitoitusta ja kaupan rakennetta on arvioitu "Kaupunkibulevardien tavoitelähtöisessä vaikutusten arvioinnissa" (Helsingin kaupunki 2014). Selvityksen mukaan Helsingin nykyisillä kaupunkibulevardeilla (Hämeentie, Mannerheimintie ja Runeberginkatu) on 100 metrin matkalla keskimäärin 1 300 k-m² kaupan ja palvelujen liiketilaa, mitä voidaan pitää kaupunkibulevardeilla vähimmäistavoitteena. Selvityksessä kaupunkibulevardien kaupallinen rakenne on mallinnettu seuraavanlaisiksi: päivittäistavarakauppa 14 %, muu erikoiskauppa 14 %, muu kauppa (tilaa vaativa kauppa, autokauppa ja huoltamot) 4 %, kahvilat ja ravintolat 29 %, muut palvelut 30 % ja muut liiketilat 9 %. Mikäli taulukossa 10 esitetty Kemintien alueen kokonaisliiketilarave jakautuisi samoilla %-osuuksilla, tarvittaisiin Kemintien alueella väestöpohjämitoituksesta riippuen vuonna 2035 päivittäistavarakaupan liiketilaa 2 000 - 3 000 k-m², muun erikoiskaupan liiketilaa 2 000 - 3 000 k-m², ravitsemispalvelujen liiketilaa 4 000 - 6 000 k-m², muiden palvelujen liiketilaa 4 000 - 6 000 k-m² ja muuta liiketilaa 2 000 - 3 000 k-m².

Taulukko 11. Arvio Kemintien suunnittelualueen liiketilatarpeesta toimialoitain Helsingin kaupunkibulevardien mukaisella kaupan rakenteella, k-m²

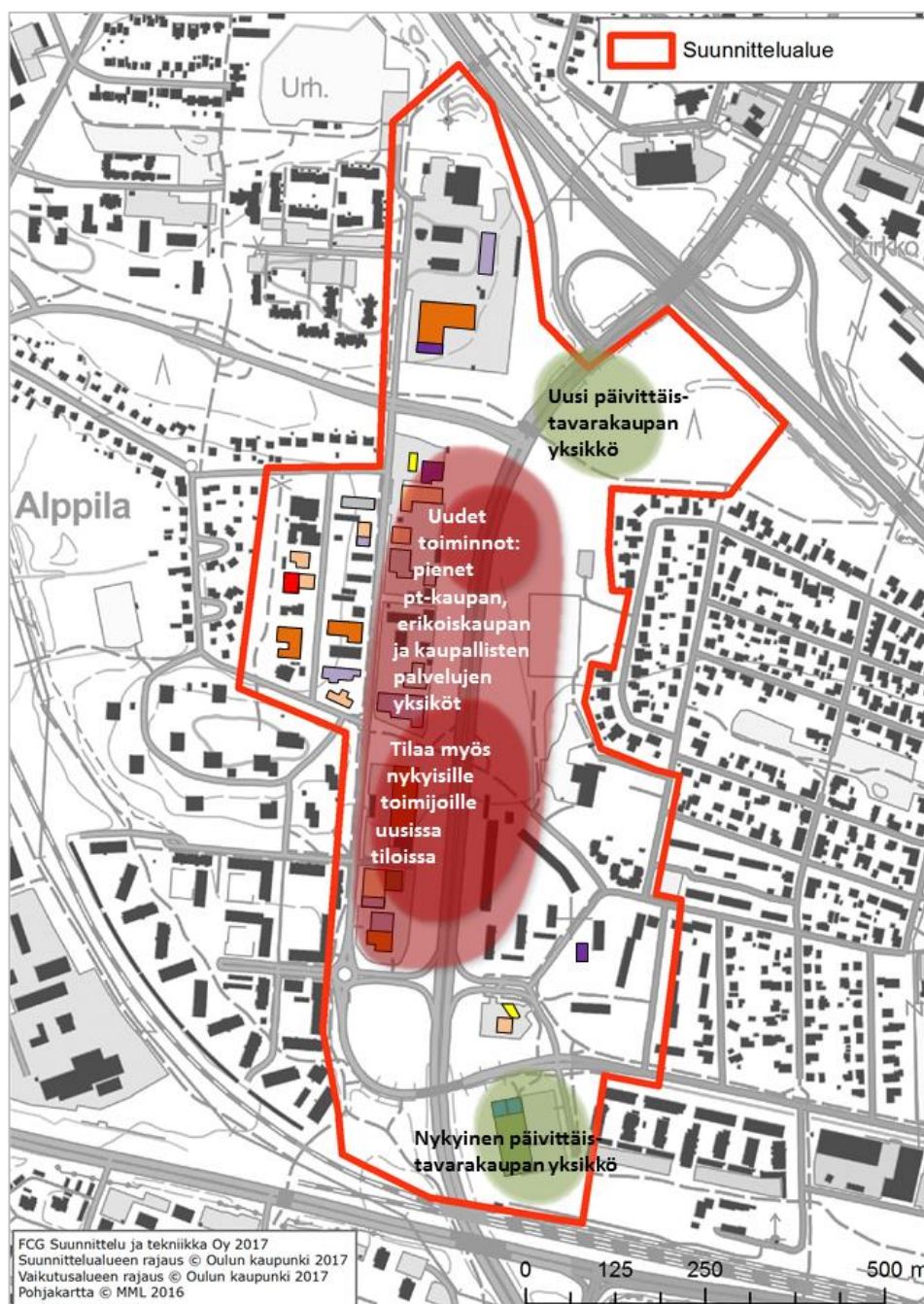
Suunnittelualueen liiketilatarve, k-m ²	VE A		VE B		VE C	
	2025	2035	2025	2035	2025	2035
<i>Väestömäärä vaikutusalueella</i>	8 000	10 500	8 500	13 000	8 500	15 500
Päivittäistavarakauppa	1 400	2 000	1 500	2 500	1 500	2 900
Muu erikoiskauppa	1 400	2 000	1 500	2 500	1 500	2 900
Ravitsemispalvelut	2 900	4 100	3 300	5 300	3 300	6 200
Muut palvelut	3 000	4 100	3 300	5 400	3 300	6 300
Muut liiketilat	1 300	1 800	1 400	2 300	1 400	2 700
Liiketilarave yhteensä	10 000	14 000	11 000	18 000	11 000	21 000

2.5.2017

4.3.3 Kaupan ja kaupallisten palvelujen sijainti

Potentiaalisimpia uusia kaupan sijaintipaikkoja Kemintien suunnittelualueella ovat alueen pohjois- ja eteläosat sekä kaupunkibulevardin varrella joukkoliikenteen ja tulevien pikaraitiotien pysäkkien lähiympäristö.

Kemintien suunnittelualueen pohjoisosaan voidaan varata tilaa uudelle päivittäistavarakaupan yksikölle (supermarket-kokoluokka) alueen eteläosassa sijaitsevan olemassa olevan yksikön vastapainoksi. Pienille päivittäistavarakaupan yksiköille sekä erikoiskaupan ja kaupallisten ym. palvelujen yksiköille tulisi osoittaa liiketilaa 1-2 keskittymään Kemintien varteen joukkoliikenteen pysäkkien lähiympäristöön. Myös joidenkin nykyisten toimijoiden on mahdollista sijoittua suunnittelualueen uusiin liiketiloihin.



Kuva 8. Kemintien suunnittelualueen potentiaaliset kaupan alueet

2.5.2017

Päivittäistavarakaupalle, erikoiskaupalle ja palveluille tulisi olla tarjolla erikokoisia liiketiloja asuin- ja toimistorakennusten kivijalassa sekä myös erillisissä palvelurakennuksissa. Liiketilojen tulisi olla tiiviiseen kaupunkiympäristöön soveltuvia. Tavoitteena liiketilojen suunnittelussa tulisi olla myös tilojen muunneltavuus, jotta ne mahdollistavat eri toimialojen ja erityyppisten liikkeiden sijoittumisen joustavasti.

Tavoitteena tulisi olla, että Kemintien suunnittelualueen kaupallinen palvelutarjonta on mahdollisimman monipuolinen jo alueen toteutuksen alkuvaiheessa. Tavoitteen toteutumista tukisi parhaiten kaupallisten palvelujen sijoittaminen yhteen vetovoimaiseen keskittymään joukkoliikennepysäkkien lähiympäristöön, johon sijoittuu myös ensimmäisen vaiheen asuinrakentaminen. Myöhemmässä vaiheessa voidaan kysyntään perustuen ja asuinrakentamisen edetessä toteuttaa toinen kaupallisten palvelujen keskittymä kaupunkibulevardin pohjoisosaan joukkoliikennepysäkkien lähiympäristöön.

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

2.5.2017

5 LÄHTEET

Helsingin kaupunki (2015). Kaupunkibulevardit Helsingissä. Helsingin kaupunki, kaupunkisuunnitteluvirasto. Esite.

Helsingin kaupunki (2014). Kaupunkibulevardien tavoitelähtöinen vaikutusten arviointi. Helsingin kaupunkisuunnitteluviraston yleissuunnitteluosaston selvityksiä 2014:25.

Maankäyttö- ja rakennuslaki.

Oulun kaupunki (2017). Kemintien kaavarunko, osallistumis- ja arviointisuunnitelma 7.2.2017.

Oulun kaupunki (2016). Uuden Oulun yleiskaava.

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

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet. Valtionneuvoston päätös valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden tarkistamisesta 13.11.2008.

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

Tilastot ja paikkatietoaineistot

- A.C.Nielsen Finland Oy:n myymälärekisteri 2016
- Tilastokeskus: yritys- ja toimipaikkarekisteri
- Tilastokeskus: väestötilastot, työpaikkatilastot
- <https://kartta.ouka.fi/ims>

2.5.2017

6 LIITTEET

Liite 1. Työn yhteydessä haastatellut henkilöt

Antti-Ville Haapanen, Lidl Suomi Ky
Harri Holappa, Pelixir Oulu
Maria Juurikka (+erikoiskaupan ja palvelualan toimijoita), Kauppakamari
Mikko Partanen, Kesko
Mikko Polso, Osuuskauppa Arina

Liite 2. 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 3. 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

2.5.2017

Tietotekninen erikoiskauppa

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

Muu erikoiskauppa

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

Rautakauppa

- 47521 Rauta- ja rakennustarvikkeiden yleisvähittäiskauppa
- 47522 Maalien vähittäiskauppa
- 47523 Keittiö- ja saniteettitilojen kalusteiden väh.kauppa
- 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 väh.kauppa
- 45321 Moottoriajoneuvojen osien ja varusteiden vähittäiskauppa
- 45322 Renkaiden vähittäiskauppa
- 45402 Moottoripyörien sekä niiden osien vähittäiskauppa
- 47301 Huoltamotoiminta
- 47302 Polttoaineiden vähittäiskauppa automaateista

