



# Ritaportin kaupallinen potentiaali

*Katja Koskela, Tuomas Santasalo*

4.6.2021



# Ritaportin kaupallinen potentiaali – Sisältö

## 1. Kaupan nykytilanne

- *Päivittäistavarakaupan verkko, myyntiala ja myynti*
- *Nykyinen kaupallinen rakenne ja asemakaavojen varaukset*

## 2. Markkinoiden kehitys

- *Markkina-alue ja väestön kehitys*
- *Ostovoiman kehitys ja liiketilan lisätarve markkina-alueella*
- *Aluekeskusanalyysi*

## 3. Kaupan potentiaali

- *Verkkokaupan vaikutus Ritaportin kaupan kehitykseen*
- *Päivittäistavarakaupan potentiaali*
- *Erikoiskaupan ja palveluiden potentiaali*
- *Hypermarkettien potentiaali ja edellytykset Ritaportissa*

## 4. Johtopäätökset

- *Kaupan sijainti ja rakenne Ritaportissa*
- *Vaikutusten arviointi ja johtopäätökset*
- *Yhteenveto: Kaupan palveluiden potentiaali Ritaportissa*

# Päivittäistavarakaupan verkko 2021

3

**Herukka:**  
lähikauppa

**Pateniemenranta:**  
lähikauppa  
rakenteilla

**Pateniemi:**  
pieni ja iso  
supermarket

**Rajakylä:**  
pari lähikauppa

**Linnanmaa:**  
hypermarket

## Päivittäistavarakaupat

- Hypermarket
  - Tavaratalo
  - Suuri supermarket (yli 1000 m<sup>2</sup>)
  - Pieni supermarket (400 - 1000 m<sup>2</sup>)
  - Lähikauppa (alle 400 m<sup>2</sup>)
  - Pt-erikoismyymälä
  - Huoltoasema
- Uudet pt-myymälät

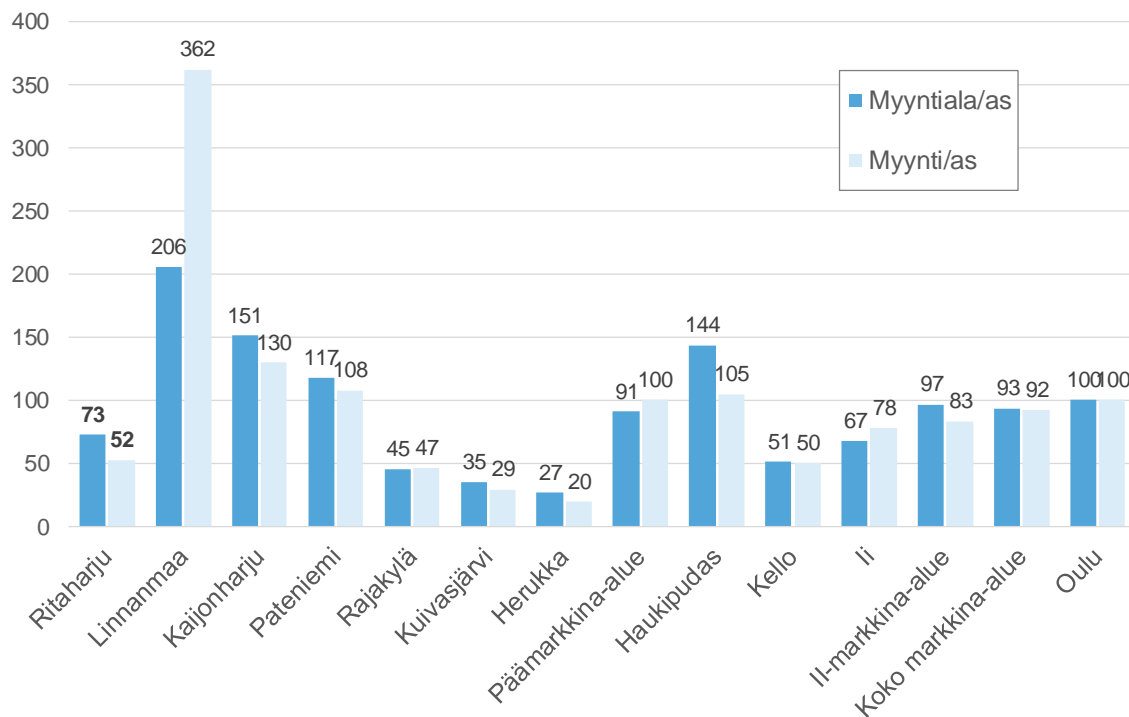
**Ritaharju:**  
supermarket ja  
lähikauppa,  
uusi market  
suunnitteilla

**Kuivasjärvi:**  
pari lähikauppa

**Kaijonharju:**  
supermarket ja  
lähikauppa

# Päivittäistavarakaupan myyntiala ja myynti 2019

**Päivittäistavarakaupan myyntiala ja myynti asukasta kohden**  
indeksi 100 = Oulun kaupunki



Huom! Vain sisäiseen käyttöön.

Lukuja ei saa julkaista, kun alueella on vähemmän kuin 3 myymälää.

Päivittäistavarakaupan tarjonnan tasoa on alueittain tarkasteltu myyntipinta-alan ja myynnin avulla (2019). Koska A.C. Nielsenin myymälärekisterin myyntipinta-alat eivät ole julkista tietoa, tiedot on suhteutettu asukasmäärään ja esitetty indeksinä. Indeksi 100 kuvaa koko Oulun kaupunkia.

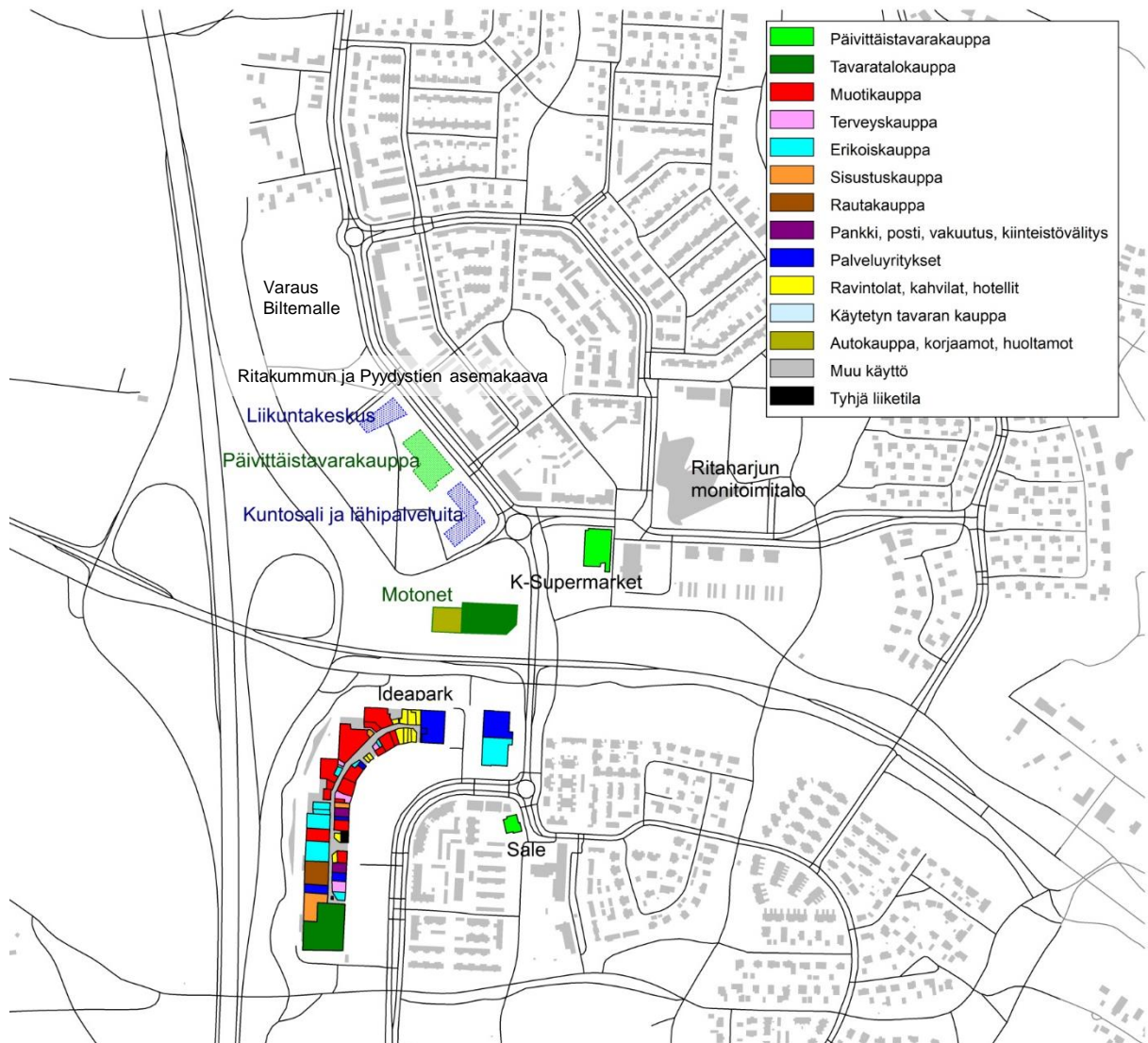
Suurten myymälöiden sijainti vaikuttaa merkittävästi alueen päivittäistavaratarjonnan tasoon. Oulun pohjoisosissa on päivittäistavarakaupan pinta-alaa sekä myyntiä asukasta kohden tarkasteltuna eniten Linnanmaalla, jossa on alueen ainoa hypermarket. Sen vaikutusalueena on koko pohjoinen Oulun, mikä näkyy sen myynnin korkeassa tasossa.

Kaijonharjulla ja Pateniemessä on monipuolisesti päivittäistavara-kaupan tarjontaa, mm. suuria supermarketteja, ja alueet palvelevat läheisiä pientalovaltaisia alueita. Myös näillä alueilla on pinta-alaa ja myyntiä asukasmäärään nähden keskimääräistä enemmän.

Ritaharjussa on myös supermarket-kokoluokan tarjontaa, mutta päivittäistavarakauppaa ei ole asukasmäärään nähden riittävästi. Myyntialaa on asukasmäärään nähden selvästi keskiarvoa vähemmän, myyntiä on vielä tätäkin vähemmän. Ritaharjun päivittäistavarakaupan myynti asukasta kohden jää vain puoleen keskimääräisestä myynnistä, mikä tarkoittaa sitä, että noin puolet lähialueen pt-kaupan ostovoimasta siirtyy alueen ulkopuolelle.

Rajakylässä, Kuivasjärvellä, ja Herukassa on vain lähikauppatasosta tarjontaa. Myös näiltä alueilta siirtyy merkittävästi ostovoimaa monipuolisempiin keskuksiin.

# Nykyinen kaupallinen rakenne ja asemakaavojen varaukset

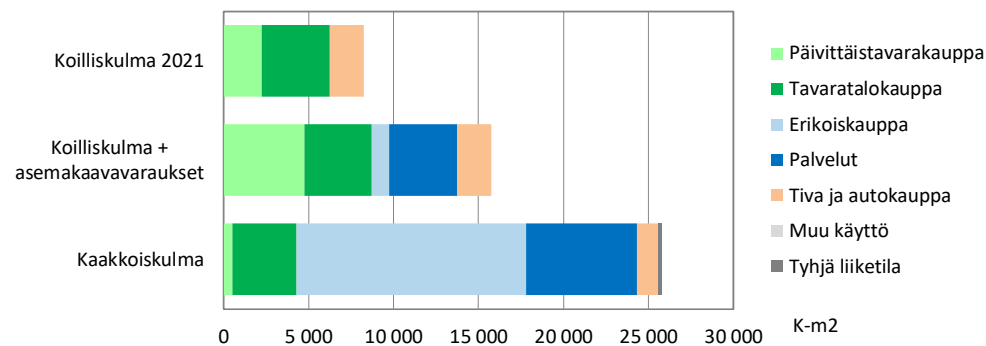


5

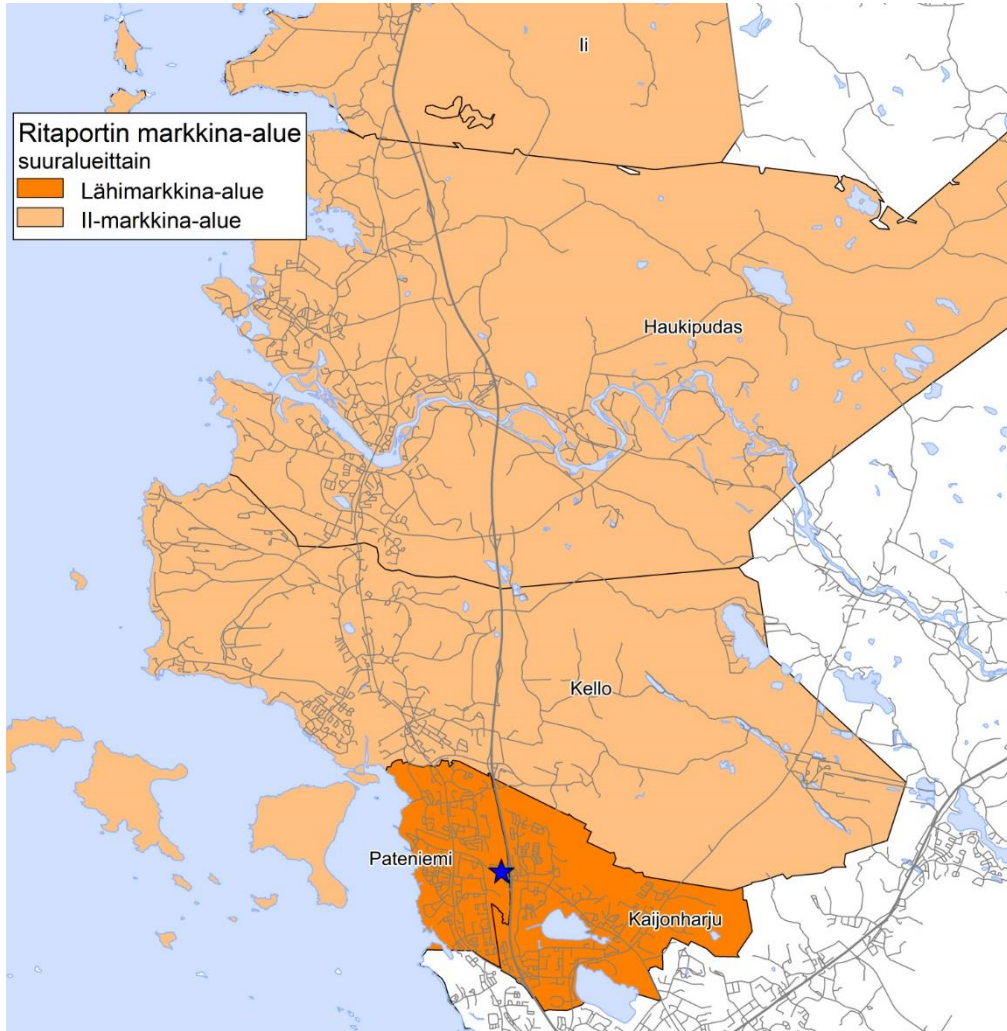
Ritaharju on Oulun pohjoisten osien aluekeskus, joka on rakentunut moottoritien liittymän koillis- ja kaakkoiskulmaan. Koilliskulmassa on myös asumista ja julkisia palveluita mm. monitoimitalo, kirjasto ja koulu sekä K-supermarket. Alueella on keväällä avattu Motonetin tavaratalo ja autonhuolto. Tämän pohjoispuolella on asemakaavassa varaus kaupan palveluiden kehittämiseksi. Alueella on suunnitelmia mm. supermarketille, liikuntapalveluille ja lähipalveluille sekä mahdollisesti erikoiskaupalle. S-marketin ja liikuntakeskuksen rakentumisen on tarkoitus lähteä liikkeelle tämän vuoden puolella. Ritakummun ja Pyydystien asemakaavan pohjoispuolella on varaus Biltemalle.

Kaakkoiskulmassa on asumista sekä Ideaparkin kauppakeskus ja lähikauppa Sale. Kauppakeskukseen on keskittynyt erikoiskauppaa ja erityisesti muotikauppaa. Ritaharju toimiiikin vetovoimaisena pohjoisten alueiden erikoiskaupan keskuksena.

Ideapark on tyypillinen autolla asioivia palveleva kauppakeskus. Myös Motonetin markkina-alue ulottuu koko pohjoiselle alueelle. Paikallista asutusta palvelevat päivittäistavarakaupat Sale ja K-supermarket ovat irrallaan kauppakeskuksesta eikä niiden yhteydessä ole liiketiloja muille palveluille. K-supermarketista löytyy postin automaattipalvelut.



# Markkina-alue ja väestön kehitys



Pohjakartta: Maanmittauslaitos

Ritaportin markkina-alue tulee olemaan vastaava kuin Ritaharjun aluekeskuksen markkina-alue, eli ulottuu lähialueelta pohjoiseen. Lähimarkkina-alueeseen kuuluvat Ritaharjun, Pateniemen ja Kaijonharjun alueet. Alueella asioidaan lähialueen lisäksi myös Kellosta, Haukiputaalta ja Iin kunnasta, joista kaikista on helppo asiointimatka Ritaharjuun ja alueiden oman erikoiskaupan tarjonta jää vähäiseksi. Ritaportin hypermarketin myötä myös päivittäistavarakaupan markkina-alue kasvaa pohjoisen suuntaan.

Ritaharjuun tulee asiakkaita myös varsinaisen markkina-alueen ulkopuolelta, koko Oulun kaupungista. Tämän merkitys Ritaharjun kehitykselle on vähäisempi kuin lähialueen ja toisaalta asiointia ja ostovoimaa siirtyä alueilla ristiin. Näin ollen muita alueita ei tarkastelussa ole otettu huomioon.

Markkina-aluetta tarkastellaan tässä suuralueittain, koska suuralueilta on saatavilla väestöennuste. Lähimarkkina-alueella eli Pateniemen ja Kaijonharjun suuralueilla on väestöä tällä hetkellä yli 31.000. Väestö kasvaa erityisesti Ritaportin lähiympäristössä. 10 vuoden kuluttua koko lähimarkkina-alueen asukasmäärä on noin 33.500. Sen sijaan II-markkina-alueella ei ole odotettavissa väestönkasvua.

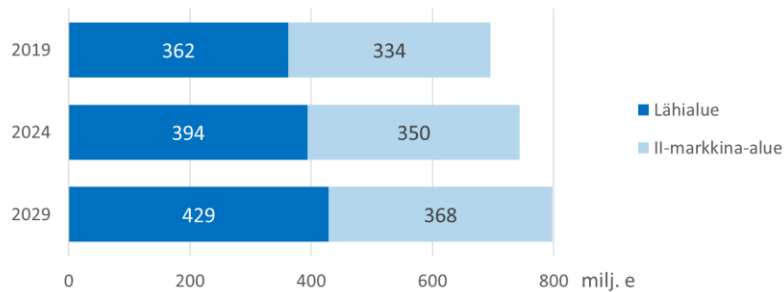
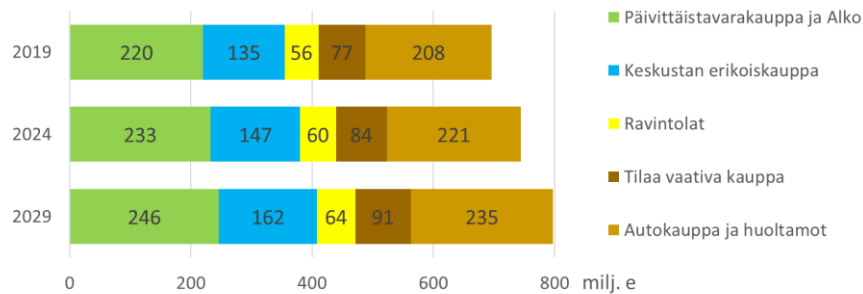
Väestön kehitys Ritaportin markkina-alueella

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

\* 31.12 edellinen vuosi

Lähde: Oulun kaupunki ja Tilastokeskus

# Ostovoiman kehitys ja liiketilän lisätarve markkina-alueella



Ostovoiman kehityksen arviointi pohjautuu yksityisen kulutuksen kasvuun ja kulusrakenteen muutokseen. Ennuste on tehty ottaen huomioon kaupan kasvun pitkäaikainen kehityskuva. Ostovoiman kasvu kuvaa reaalista eli määrällistä kasvua, eikä ostovoimaennuste pidä sisällään inflaatiota.

Selvityksessä ostovoiman on laskettu kasvavan päivittäistavarakaupassa noin 1 %/v ja erikoiskaupassa noin 1,5 %/v.

Ostovoiman kasvun pohjalta on arvioitu liiketilän laskennallinen lisätarve vuodelle 2029 eli noin kymmenen vuoden päähän. Tarve on laskettu ostovoiman kasvusta keskimääräisillä myyntitehokkuuksilla, jotka on laskettu vähittäiskaupan myynnin ja liiketilakartoitusten pohjalta. Vähittäiskaupan lisäksi myös kaupalliset palvelut tarvitsevat liiketilaa. Palveluiden liiketilatarpeen on laskettu olevan 20 % kaupan tarpeesta.

Mitoituslaskelmassa otetaan myös huomioon kaavallinen mitoitus 1,3-kertoimella. Mikäli kaavat tehdään liian tiukalla mitoituksella, osa kysyntää vastaavasta liiketilasta saattaa jäädä toteutumatta. Lisäksi kilpailun toimivuuden kannalta tulee kaupalla olla vaihtoehtoisia sijaintipaikkoja.

Kaupan uusperustantaan on eniten potentiaalia suurissa keskuksissa. Pienimmissä keskuksissa ei todennäköisesti tapahdu merkittävää erikoiskaupan liiketilän kasvua. Ritaharju on Oulun pohjoisten osien aluekeskus, jonne suuntautuu suuri osa alueen erikoiskaupan asiointiin. Päivittäistavarakaupan kehittämispotentiaali kohdistuu pääasiassa sinne, missä väestö kasvaa sekä minne suuntautuu muutakin asiointia. Ritaharju on siten kiinnostavin uuden kaupan sijaintipaikka alueella ja myös päivittäistavarakaupan kehityskiinnostus kohdistuu Ritaharjun alueelle.

Liiketilän lisätarve Ritaharjun markkina-alueella

Kaavallinen mitoitus huomioon ottaen

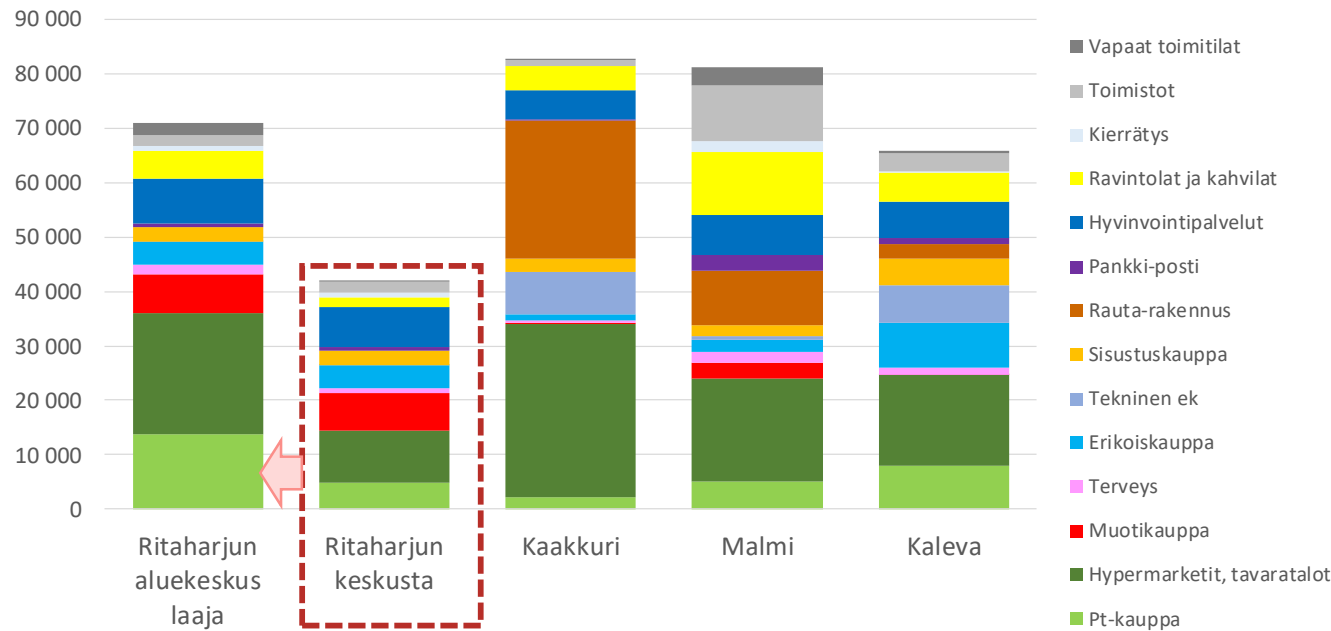
k-m <sup>2</sup>	2019 - 2024			2019 - 2029		
	Lähialue	II-ma-alue	Yhteensä	Lähialue	II-ma-alue	Yhteensä
Päivittäistavarakauppa ja Alko	2 200	900	3 100	4 400	2 100	6 500
Erikoiskauppa	3 800	1 800	5 600	7 900	4 200	12 100
Ravintolat ja muut palvelut	3 100	1 400	4 600	6 100	3 100	9 200
<b>Keskustakauppa</b>	<b>9 100</b>	<b>4 100</b>	<b>13 300</b>	<b>18 400</b>	<b>9 400</b>	<b>27 800</b>
Tilaa vaativa kauppa ja autokauppa	5 100	2 100	7 200	10 400	4 700	15 100
<b>Kauppa ja palvelut yhteensä</b>	<b>14 200</b>	<b>6 200</b>	<b>20 400</b>	<b>28 900</b>	<b>14 000</b>	<b>42 900</b>

Lähialue: Kaijonharjun ja Pateniemen suuralueet

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

# Aluekeskusten nykyinen palvelurakenne

Aluekeskusten nykyinen tarjonnan rakenne (ei autokauppaa)  
Käytössä oleva liikepinta-ala toimialoittain k-m<sup>2</sup>



8

Ritaharjun aluekeskuksen nykyistä kaupallista rakennetta verrataan muutamaan muuhun monipuoliseen aluekeskukseen, joiden kaupallinen rakenne on kartoitettu vastaavalla tavalla kuin Ritaharjun kaupan tarjonta. Tarkoituksena on täydentää Ritaharjun aluekeskuksen kaupan potentiaalin tarkastelua monipuolisen aluekeskustarjonnan näkökulmasta. Kun taas ostovoiman kehityksen perusteella laskettu liiketilatarve kertoo koko markkinoiden ostovoiman kehityksestä ja sen mahdollistamasta liiketilatarpeesta.

Vertailtavista aluekeskuksista Malmi ja Kaleva ovat vaikutusalueen väestöltään selvästi suurempia kuin Oulun Ritaharju ja Kaakkuri. Ritaharjun tarkasteluun on otettu mukaan lähiympäristön tarjonta, koska sillä on merkitystä aluekeskuskäytökulmasta. Myös Kaakkurin tarjontaa on tässä tarkastelu laajana alueena.

Seuraavilla sivulla esitettyihin kehitys- ja tulevaisuuskuviin on otettu huomioon kaupan trendit, toimialojen tilantarpeen muutos sekä viimeaikainen kaupan liikevaihdon kehitys. Tästä saatua Ritaharjun tulevaisuuskuvausta verrataan Malmin nykyiseen laajaan tarjontaan.

**Ritaharjun aluekeskusta** on tarkastelu kokonaisuutena, johon kuuluvat Ritaharjun keskusta (kuvassa toinen palkki) sekä Linnanmaa ja muut lähialueen palvelukeskukset. Näin saadaan kuva koko laajasta aluekeskuksen tarjonnasta, joka on verrannollinen tarkastelussa olevien muiden aluekeskusten kanssa. Ritaharjun nykyisessä tarjonnassa on mukana myös koilliskulmaan suunnitellut uudet palvelut (mm. pt-kauppa ja liikuntapalvelut). Ritaharjun eroaa vertailtavista aluekeskuksista laajan muotikaupan tarjonnan perusteella. Myös erikoiskaupan tarjonta on monipuolista. Sen sijaan tilaa vaativaa kauppaa ei Ritaharjun alueella ole lainkaan. Uusi Motonet on paikannut tätä vajetta, mutta tässä tarkastelussa se on luokiteltu tavaratalokauppaan.

**Kaakkurin aluekeskuksen** tarjonnan rakenne poikkeaa selvästi muiden aluekeskusten monipuolisesta tarjonnan rakenteesta. Sieltä puuttuu mm. erikoiskaupan sekä kaupallisten palveluiden tarjontaa. Sen sijaan Kaakkurissa on muihin verrattuna enemmän rautakauppaa, tavarataloja ja teknistä erikoiskauppaa. Kaakkurin tarkastelussa on mukana koko lähialueen palvelutarjonta (Kaakkuri, Kaakkurinkulma, Vasaranperä ja Kaakkurin lähipalvelut). Myös Kaakkurin palvelut ovat kasvussa.

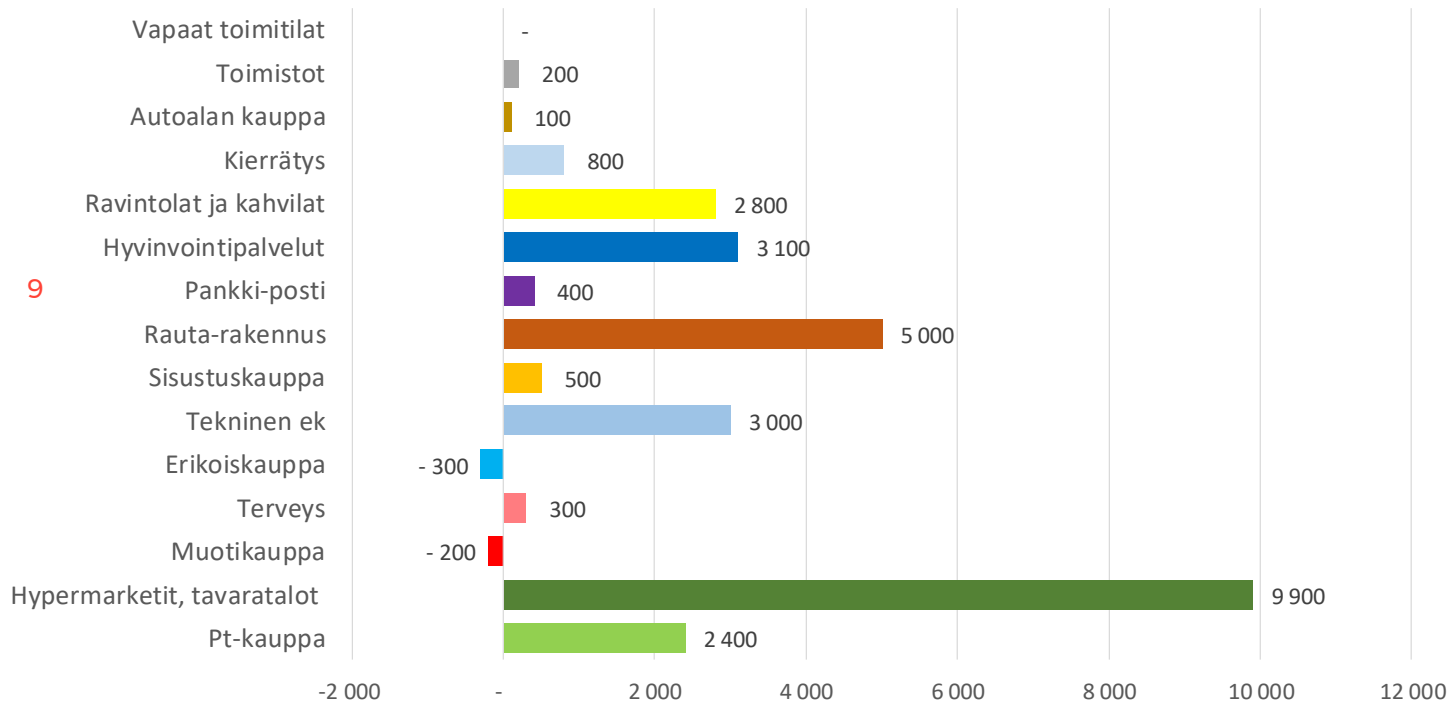
**Malmin aluekeskus** Helsingissä on vanha kaupunginosakeskus, jonka palvelurakenne on muotoutunut pitkällä aikavälillä. Sen palvelutarjonta on hyvin monipuolinen. Malmilla on kaksi hypermarket-kauppakeskusta, useita tavarataloja sekä kaikki pt-kaupan ryhmittymät. Ravintolat ja kaupalliset palvelut ovat vahvasti edustettuina tiiviissä urbaanissa kaupunkirakenteessa. Sen sijaan rauta- ja rakennuskauppa sijoittuu hieman keskustan ulkopuolelle.

**Kalevan aluekeskus** Tampereella edustaa ydinkeskustan ulkopuolella olevaa tiiviin asuinalueen ympäröimää keskusta. Siellä hypermarketin rinnalla on vahva erikoiskaupan tarjonta. Tekninen erikoiskauppa ja sisustuskauppa on hyvin läsnä, mutta muotikauppa puuttuu lähes kokonaan. Sitä on tarjolla vain urheiluliikkeissä ja hypermarketissa.



# Ritaharjun aluekeskuksen kehityskuva aluekeskuksen kaupan rakenteen ja kaupan kehityksen mukaan

Liiketilojen muutos kaupan markkinoiden kehityksen ja  
aluekeskusrakenteen mukaan 2021-2035  
Kokonaismuutos netto 28 000 k-m<sup>2</sup>



**Ritaharjun aluekeskuksen** toimialarakenteen markkinaehtoisen kehityksen tulevaisuuskuva on hahmoteltu perustuen kaupan ja palveluiden kehitystrendeihin. Kasvuodotukset kohdistuvat koko laajalle aluekeskuksen alueelle ei ainoastaan Ritaharjuun, mutta Ritaharju on merkittävin kaupan kehityskohde markkina-alueella.

Viimevuosina vahvimmin kasvavia kaupan toimialoja ovat olleet tavaratalokaupat. Vaikka keskustatavaratalot ovat olleet taantuvassa kehityksessä, niin hypermarkettien sekä erikoistavaratalojen/laajan tavaravalikoiman myymälöiden (esim. Tokmanni, Rusta, Motonet) kehitys on ollut voimakasta. Erikoiskauppa on menettänyt markkinoitaan erikoistavarataloille ja verkkokaupalle, mutta osa erikoiskaupan toimialoista on kasvussa. Esimerkiksi teknisen erikoiskaupan markkinat ovat kasvaneet, mutta kasvu on kohdistunut erityisesti alansuuriin myymälöihin ja pienet erikoistuneet tekniset kaupat ovat vähentyneet. Myös rauta- ja rakennustarvikekaupan liikevaihto on viime vuosina ollut vahvassa kasvussa. Ritaharjussa teknisen erikoiskaupan ja rautakaupan kehityspotentiaalissa on otettu huomioon nykyinen tarjonnan puute alueella.

Voimakasta kehitystä on erityisesti nähty palveluissa. Terveys- ja hyvinvointipalvelujen (mm. lääkäriasemat, fysioterapia, parturi-kampaamot, kauneushoitolat, kuntosalit) määrä kasvaa, ja ne sijoittuvat yleensä keskustoihin ja asuinalueille. Myös ravintola- ja kahvilatarjonta on kasvanut viime vuosina voimakkaasti. Kasvu on tosin hidastunut koronapandemian takia, kun alan investointikyky on romahtanut. Kasvu jatkuu muutaman vuoden viiveen jälkeen.

Näiden markkinaehtoisten kasvuodotusten mukaisesti on hahmoteltu Ritaharjun aluekeskuksen liiketoiminnan todennäköisiä kasvuodotuksia. Lähtökohdiana on olemassa oleva myymäläkanta, mistä johtuen muutamilla toimialoilla tilantarve on ennusteessa pienenemässä. Tarkastelu pohjautuu kaupan kehitykseen ja aluekeskustasoiseen kaupan rakenteeseen, eikä se sisällä väestön ja ostovoiman kasvun merkitystä.

# Ritaharjun aluekeskuksen tulevaisuuskuva 2035 aluekeskusanalyysin mukaan

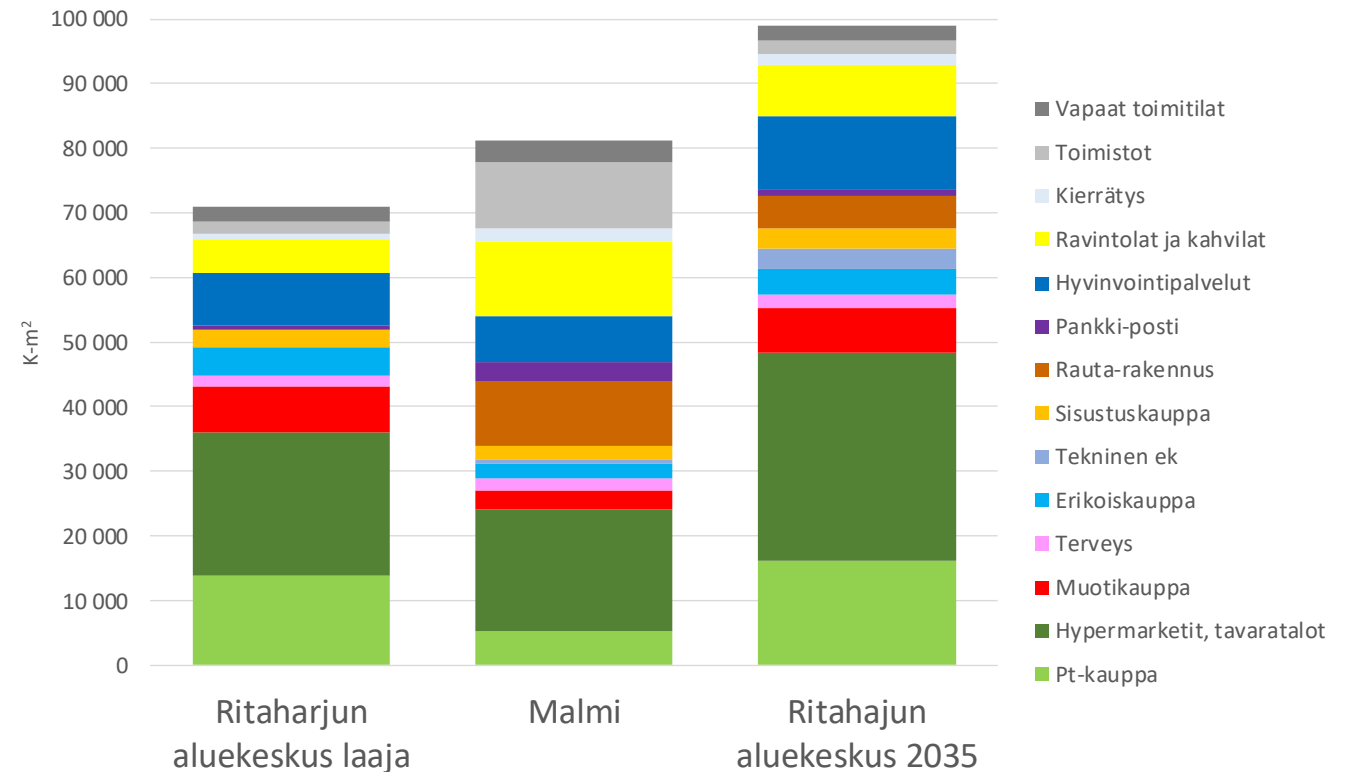
**Tulevaisuuskuvas** Ritaharjun aluekeskuksen palvelurakennetta tarkastellaan laajana alueena eli yhdessä Linnanmaan ja muut viereisten kaupunginosien palvelukeskusten kanssa. Näin saadaan kokonaiskuva aluekeskuksen palveluista, joka on verrannollinen Malmin kanssa.

Ritaharjun aluekeskuksen toimialarakenne on jo nyt Ideaparkin ansiosta monipuolinen, sillä siellä on hyvin edustettuna erikoiskauppaa. Ritaharjussa on erikoiskauppaa on vahvemmin läsnä kuin Malmin aluekeskuksessa. Malmin vahvuutena ovat taas hyvinvointipalvelut ja laaja ravintolaverkosto. Ritaharjun aluekeskukseen tuskin tulee yhtä laajasti ravintolapalveluita tai pieniä kivijalkapalveluita, koska alue ei ole Malmin kaltainen tiivis urbaani kaupunkikeskus.

Tavaratalojen suuri osuus liikepinta-alasta Ritaharjussa johtuu alueen väljästä luonteesta. Ritaporttiin on helpompi rakentaa konseptiltaan suurempia myymälöitä kuin tiiviissä kaupunkitilassa, jossa myymälärakentaminen on kallista ja tilankäyttöä on tarve tehostaa.

Aluekeskusanalyysi painottaa keskustamaisia palveluita. Ritaportin tyyppinen kaupan alue eroaa rakenteeltaan tiivistä aluekeskuksesta, ja alueelle hakeutuu herkemmin suurmyymälöitä. Näin ollen esimerkiksi rautakaupan ja teknisen kaupan sekä hypermarkettien kehityspotentiaali voi Ritaportissa olla tätä tarkastelua suurempikin.

Aluekeskusten tarjonnan rakenteen kehitys 2021-2035 (ei autokauppaa)  
Vertailualueena Malmi



# Verkkokaupan vaikutus Ritaportin kaupan kehitykseen

- **Päivittäistavarakaupassa** verkkokauppa kehittyä suurelta osin olemassa olevan myymäläverkon rinnalla ja myymälän tarjoamana lisäpalveluna.
  - Myymälöihin panostetaan, koska liiketoiminta on niissä kannattavaa ja asiakkaat haluavat asioida myymälöissä.
  - Noutopisteet toimivat useimmiten myymälöiden yhteydessä, mutta myös erillisiä noutopisteitä kehitetään ja testataan.
  - Noutopisteeseen tullaan suurelta osin autolla.
  - Tuotteet kerätään myymälöistä. Automaattiset keräilyratkaisut (robotit) kehittyvät. Myymälän sisälogistiikka kehittyä.
  - Kauppojen pinta-alatarve kasvaa verkkokaupan myötä, mutta enemmän logistiikassa kuin myymälän puolella.
- 
- Uudelle **erikoiskaupan** rakentamiselle on kysyntää verkkokaupan kasvun rinnalla. Kasvu kohdistuu vetovoimaisiin keskuksiin ja hyvin saavutettavissa oleviin sijaintipaikkoihin, joissa on vahva asiakasvirta.
  - Verkkokaupan vaikutus voi olla myymälälle positiivinen. Toimiessaan verkossa myymälä voi palvella laajempaa markkina- aluetta ja näin kasvattaa myyntiään, jolloin toimija pystyy toimimaan pienemmilläkin paikallisilla markkinoilla.
  - Verkkokaupan kasvun myötä postin ja lähettipalveluiden tilantarve kasvaa tulevaisuudessa.
  - Erikoiskaupan toimituksissa noutopisteiden kehitys on pakettiautomaattipalveluissa ja niiden yhteen laskettu tilantarve on enintään 400 m<sup>2</sup> Ritaharjun aluekeskuksessa.
  - Automaatit ja palvelupisteet keskittyvät nykykäytännön mukaisesti myymälöiden ja kioskien yhteyteen.
  - Tulevaisuudessa voi olla myös erillisiä noutopalvelupisteitä.
- 
- Ritaportti on sijainniltaan optimaalinen pt-verkkokaupan logistiikka- ja noutopisteen sekä pakettiautomaattien ja erikoiskaupan myymälöiden noutopisteiden näkökulmasta. Uusiin myymälöihin voidaan jo rakentamisvaiheessa varata tilaa verkkokaupan toiminnolle.



Pakettien noutopiste kauppakeskuksen pihalla



Postin uusi Suomen suurin pakettipalvelupiste Munkkivuoressa, liiketilaa noin 200 m<sup>2</sup>



Powerin verkkokaupan noutopiste myymälän yhteydessä



Pakettiautomaattirivistö hypermarketin käytävällä



Prisman noutopiste Sellon parkkihallissa, noin 100 m<sup>2</sup>

# Päivittäistavarakaupan potentiaali Ritaportissa

## ottaen huomioon ostovoiman kasvun, liiketilatarpeen, kaupan trendit, verkkokaupan ja aluekeskustarjonnan



Ritaharjun ainoa supermarket ei pysty täysmittaisesti vastaamaan alueensa kysyntään.



Ritaharjun aluekeskuksessa ei ole lainkaan Alkoa, lähin Alko löytyy Linnanmaan Prisman yhteydestä.

Päivittäistavarakaupan potentiaalia Ritaharjussa ja Ritaportissa on tarkasteltu sekä ostovoiman kasvun että aluekeskuksen kaupan rakenteen kehityskuvan pohjalta.

Yleiset päivittäistavarakaupan trendit painottavat supermarket-kaupan ja pt-verkkokaupan kasvua. Verkkokauppa kasvaa myymälöiden rinnalla eikä vähennä myymälätarvetta, vaan pikemmin kasvattaa sitä. Myymälöihin tarvitaan lisää varasto-, keräily- ja noutotilaa.

Uusia hypermarketteja rakennetaan enää maltillisesti ja ne ovat useimmiten pienempiä kuin suurimman kasvukauden aikana rakennetut hypermarketit. Päivittäistavarakaupan osuutta on hypermarketeissa tietoisesti kasvatettu viime vuosina.

Ostovoiman kasvun pohjalta laskettu päivittäistavarakaupan lisätarve Ritaportin markkina-alueella on 6500 k-m<sup>2</sup> vuoteen 2029. Aluekeskuksen kaupan rakenteen pohjalta laskettu päivittäistavarakaupan lisäliiketilatarve nettona on 2800 k-m<sup>2</sup> ja tavaratalokaupassa noin 10.000 k-m<sup>2</sup>, joka pitää sisällään myös hypermarketin päivittäistavarakaupan osuuden. Aluekeskusrakenteen kehityskuvassa nykytilanteeseen on laskettu jo mukaan Ritakummun ja Pyydystien asemakaavan päivittäistavarakaupan varaus sekä rakenteilla oleva Motonetin tavaratalo.

Tällä hetkellä noin puolet Ritaharjun alueen päivittäistavarakaupan ostovoimasta suuntautuu alueen ulkopuolelle, mikä tarkoittaa noin yhden suuren supermarketin laskennallista vajuusta päivittäistavarakaupan tarjonnassa Ritaharjussa.

Ritaharjussa on lähdössä liikkeelle S-marketin rakentaminen tänä vuonna. Ritakummun ja Pyydystien asemakaavan suunnitelmissa alueella on varauduttu 2500 k-m<sup>2</sup> suuruiseen päivittäistavarakaupan myymälään. Pateniemenrannassa on rakenteilla K-market. Kaupparakennuksen kokonaisala on lähes 1200 m<sup>2</sup>, josta pt-kaupan osuus on noin 900 m<sup>2</sup>.

Ritaharjuun suunnitelmissa oleva market vastaa Ritaharjun nykyiseen laskennalliseen tarjonnan vajaukseen. Pateniemenrannan market tuo lähipalveluita uuden asuinalueen asukkaille sekä Herukan alueelle, jossa on myös merkittävä päivittäistavarakaupan vajuusta.

Markkina-alueen päivittäistavarakaupan uusi myymälätarve kohdistuu erityisesti Ritaharjuun, joka on helposti saavutettavissa ja jossa on asukaskasvua ja eikä tarjontaa ole riittävästi.

# Erikoiskaupan ja palveluiden potentiaali Ritaportissa ottaen huomioon ostovoiman kasvun, liiketilatarpeen, kaupan trendit, verkkokaupan ja aluekeskustarjonnan

Erikoiskaupan ja palveluiden potentiaalia on myös tarkasteltu sekä ostovoiman kasvun että aluekeskuksen kaupan rakenteen kehityskuvan pohjalta.

**Keskustahakuisen erikoiskaupan** laskennallinen lisätarve markkina-alueella on noin 12 000 k-m<sup>2</sup> ja **tilaa vaativan kaupan** noin 15 000 k-m<sup>2</sup>. Ritaharju on jo pohjoisen Oulun merkittävin erikoiskaupan keskus, johon myymälärakentamisen kasvupotentiaalia kohdistuu markkina-alueella kaikkein eniten. Ritaportissa on myös potentiaalia kehittyä pohjoisen Oulun seudullisena tilaa vaativan kaupan keskittymänä ja Kaakkurin vastinparina. Alue on hyvin saavutettavissa ja asiakaskäyntejä on alueella jo valmiiksi paljon.

13

Aluekeskuksen kehityspotentiaalin pohjalta tarkasteltuna erikoiskaupan myymälärakentamisen kasvuodotukset ovat pienet ja ne keskittyvät muutamiin toimialoihin. Tällä hetkellä Ritaharjussa on jo vahva erikoiskaupan tarjonta, mutta tilaa vaativaa kaupan tarjontaa ei juurikaan ole.

Terveyskaupan tilantarpeen lisäykset ovat tasaiset ja ne liittyvät suurelta osin säänneltyyn apteekkikauppaan, tilantarve perustuu kasvavaan väestöpohjaan ja edellyttää apteekkilupaa. Ritaharjusta puuttuu apteekki, lähin on Pateniemessä. Kasvavan väestön myötä alueelle voi tulla kyseeseen lisäluvat.

Sisustamisen ja rakentamisen kauppa tarvitsee jonkin verran lisätilaa tulevaisuudessa, koska alueelle on tulossa merkittävästi uusia asuntoja ja alueella on paljon pientaloja.

Lähialueelta puuttuu rautakaupan tarjontaa, joten tälle löytyy alueelta luontevasti kysyntää. Myös tekninen erikoiskauppa alueella kaipaa lisää myymäläpinta-alaa, sillä nykyisellään Ritaharjun alueella ei ole yhtään suurta myymälää. Aluekeskus on luonteva paikka alan suurmyymälöille.

Autokauppa on Oulussa keskittynyt kaupungin eteläosiin, eikä ole nähtävissä että autoliikkeet olisivat laajamittaisesti rakentamassa rinnakkaismyymälöitä pohjoiseen. Alueella on tarvetta lähinnä autokorjaamoille ja varaosakaupalle, jotka sijoittuvat tiheämmin asutuksen mukaan kuin autokaupan myymälät.

Ritaharjun kaupallisten palveluiden tarjonta on tällä hetkellä suppea. Palveluita on ainoastaan Ideaparkissa, sen sijaan alueelta puuttuvat suurelta osin asukkaiden lähipalvelut.

**Kaupallisten palveluiden** eli mm. hyvinvointi- ja ravintolapalveluiden laskennallinen lisätarve markkina-alueella on 10.000 k-m<sup>2</sup>. Palveluiden tarve on jatkuvassa kasvussa. Markkina-alueen liiketilatarve ei kuitenkaan kohdistu yksistään Ritaharjuun, vaan pienimuotoista palvelukysyntää kohdistuu myös alueen pienempiin palvelukeskuksiin.

Erityisesti kysyntää on erilaisille hyvinvointipalveluille ja ravintolapalveluille. Viihde- ja vapaa-ajan palveluita ei lähialueella ole tällä hetkellä juurikaan. Liikuntapalveluita suunnitellaan Ritaharjun koilliskulmaan, mikä täydentää osaltaan alueen palveluutta.



Ritaharjun aluekeskuksen erikoiskaupat ja palvelut ovat keskittyneet tällä hetkellä Ideaparkin kauppakeskukseen.



Koilliskulmaan on juuri avattu Motonet ja asemakaavassa on mahdollisuuksia myös erikoiskaupan liiketilalle ja kaupallisille palveluille.

# Hypermarkettien potentiaali ja edellytykset Ritaportissa



Ritaharjun lähialueen nykyinen hypermarket löytyy Linnanmaalta.

14



K-Citymarket löytyy mm. Kaakkurista. Ritaporttia lähimmät K-Citymarketit ovat Ruskossa ja Raksilassa.

Päivittäistavarakaupan ja erikoiskaupan potentiaalin ohella tarkastellaan uusien hypermarkettien edellytyksiä Ritaportissa. Tällä hetkellä markkina-alueen ainoa hypermarket on Prisma Linnanmaalla. Lähialueella ei ole K-Citymarkettia, ja myös muilla hypermarket-toimijoilla voi olla kiinnostusta sijoittua alueelle. Näitä ovat esimerkiksi Minimani ja HalpaHalli, joiden kokoluokka on tyypillisesti K-Citymarkettia ja Prismaa pienempi.

Markkina-alueella on kysyntää päivittäistavarakaupan uusille myymälöille. Suunnitteilla/rakenteilla olevat Ritaharjun S-market ja Paterannan K-market täydentävät lähialueidensa päivittäistavara-kaupan tarjontaa ja vastaavat lähialueidensa nykyiseen tarjonnan vajaukseen. Uuden päivittäistavarakaupan tarve Ritaharjun alueella perustuu markkina-alueen ostovoiman kasvuun ja markkinoiden kilpailutilanteeseen. Uuden päivittäistavarakaupan tilantarve kymmenen vuoden sisällä on laskennallisesti 6500 k-m<sup>2</sup>, mikä myymälöinä tarkoittaa esimerkiksi kolmea supermarketia tai yhtä hypermarkettia ja supermarketia.

Hypermarket tarjoaa päivittäistavarakaupan ohella käyttötavaraa eli erikoiskaupan tuotteita. Lisäksi mahdollisiin etumyymälöihin voi sijoittua palveluyrityksiä. Keskustahakuisen erikoiskaupan tarjonta Ritaharjussa on jo monipuolista, mutta ostovoiman kasvu tuo uutta potentiaalia alueelle. Liikerakentamisen kysyntä kohdistuu alueille, jotka ovat hyvin saavutettavissa ja joissa on paljon asiakasvirtaa. Kaupan alan kasvun trendit painottuvat tällä hetkellä suurmyymälöihin. Pieniä palveluyrityksiä on Ritaharjussa vähän, joten etumyymälät mahdollistavat niiden kasvun alueella.

Uusien hypermarketmyymälöiden kokoluokka on tyypillisesti 7000–12 000 k-m<sup>2</sup>, josta päivittäistavarakaupan osuus on 2500–5000 k-m<sup>2</sup>. Etumyymälöiden osuus jää yleensä 500–2000 k-m<sup>2</sup>:iin. Pienemmän kokoluokan hypermarketit vastaavat päivittäistavarakaupan pinta-alaltaan suuria supermarketteja.

Ritaportissa on markkinalähtöistä kysyntää uudelle hypermarketille. Alue soveltuu kaupan kehityksen ja kysynnän näkökulmasta hyvin hypermarketin sijaintipaikaksi. Laskennallista kysyntää riittää parille pienemmän

kokoluokan hypermarketille tai yhdelle keskikokoiselle ja yhdelle pienelle. Kilpailunäkökulma puoltaa toimintamahdollisuuksien tarjoamista useammille toimijoille.

Koska alueella päivittäistavarakaupan tarjonnassa on vajausta ja asukasmäärä on kasvussa, on perusteltua ryhtyä kaavoittamaan hypermarkettia alueelle. Lähialueella oleva nykyinen hypermarket ei vielä riitä tarjoamaan monipuolisia aluekeskustasoisia palveluita. Kun kaavoitus ja rakentaminen vievät aikaa, asukaskasvu tulee saavuttamaan kysynnän hypermarketin avautuessa.

Jos ostovoiman kasvuun vastataan tasaisesti, kahdelle hypermarketille löytyy laskennallista tarvetta tarkastelujakson lopussa. Ei kuitenkaan ole poissuljettua kaavoittaa alueelle jo saman tien pari hypermarkettia, jolloin toimijat tekevät markkinalähtöisesti itse päätöksensä alueelle sijoittumisen ajankohdasta. Toisaalta jos tällöin hypermarkettien pt-myyntialaa ei rajoiteta, voidaan joutua hetkelliseen ylitarjonnan tilanteeseen, mikä ei toimijoille ole suotuisaa.

Ritaportin alueen vetovoima kasvaa jo yhden hypermarketin myötä, mutta kahden marketin merkitys markkinoihin jää suhteessa vähäisemmäksi. Toki mitä useampi toimija, sitä enemmän myynti jakautuu markkinoilla. Asukkaiden palveluiden ja kilpailun näkökulmasta kahden hypermarketin rakenne on monipuolisempi ja täten perustellumpi.

Suurten päivittäistavarakaupan myymälöiden rakentuminen ei koskaan vastaa kysynnän kasvuun tasaisesti. Uuden myymälän myötä voi tulla hetkellisesti ylitarjontaa. Ritaportissa markkinoiden tasapainottuminen on hallittavissa asukaskasvun myötä. Kun asukasmäärä kasvaa, tarjonta saavuttaa kysynnän. Toisaalta kaupan markkinat joustavat ja kysyntää pyritään tasapainottamaan myös rakentamisen ajankohdan suhteen. Eli vaihtoehtona on alueella olevien muiden myymälähankkeiden lykkääntyminen. Toisaalta ne ovat jo pidemmällä, joten todennäköisesti ehtivät rakentumaan ensin. Ostovoiman kasvu jatkuu myös pidemmällä aikavälillä, eli alueella on kasvumahdollisuuksia myös tämän jälkeenkin.

# Kaupan sijainti ja rakenne Ritaportissa

## Luonteva kaupan rakenne Ritaportissa



Hypermarket etumyymälöineen



Retailpark ja/tai yksittäisiä suurmyymälöitä



Yksittäisiä (drive-in) palveluita sekä noutopisteitä muun rakenteen yhteydessä

Hypermarkettien yhteyteen rakennetaan tyypillisesti etumyymälöitä. Lisäksi hypermarkettien vetovoimaa täydentämään on paikoin lähdetty rakentamaan kauppakeskuslaajennuksia. Koska Ritaharjussa on jo kauppakeskus eikä ole mielekästä hajottaa tätä rakennetta, ei Ritaportin hypermarketin yhteyteen suositella rakennettavaksi kauppakeskusta. Sen sijaan hypermarkettien etumyymälät vastaavat hyvin pienten erikoiskauppojen ja palveluiden tarpeeseen tällä risteyslohkolla alueen rakentamisen alkuvaiheessa.

Hypermarketin rinnalle muuhun kaupunkirakenteeseen sopivat Ritaportissa erikoiskaupan, erikoistavaratalojen sekä tilaa vaativan kaupan suurmyymälät sekä seudulliset suurpalvelut (esim. vapaa-ajan keskuskeskukset, liikuntapalvelut, lääkärikeskukset). Ne voivat rakentua retailpark-tyyppisesti tai yksittäisinä myymälärakennuksina yhteisen pysäköintialueen reunalle. Suurmyymälät luovat alueelle kaupan alueen ilmeen laajoine pysäköintialueineen, mutta ilman asukkaita aluekeskusmainen kivijalkamyymälärakenne ei alueella ole luonteva eikä sille löydy toimintaedellytyksiä. Alueella ei myöskään ole liiketaloudellisia edellytyksiä toteuttaa rakenteellista pysäköintiä.

Jos Ritaportin alue täydentyy pidemmällä aikavälillä asuinrakentamisella, kannattaa asutuksen yhteyteen sijoittaa vähintään pienessä mittakaavassa kivijalkamyymälöitä. Jotta alueelle saadaan keskustamaista rakennetta, tulee hypermarket suunnitella alueen rakenteeseen jo alkuvaiheessa siten, että se yhdistyy myöhemmin luontevasti asutuksen kivijalkapalveluihin. Mikäli asumista ei alueelle sijoiteta, jää pienten kaupallisten palveluiden tarjonta hypermarketin etumyymälöiden varaan ja luoteiskulman luonne puhtaaksi kaupan keskittymäksi. Suurmyymälöihin painottuvaan kaupan keskittymään ei asumisen sijoittumisella samaan risteyslohkoon ole suurta merkitystä. Alueen vetovoima kohdistuu laajalle markkina-alueelle ja myös lähiympäristössä on jo paljon asukkaita.

Hypermarkettien etumyymälöihin sijoittuu tyypillisesti mm. kahvila- ja ravintolapalveluita, terveyskauppaa (optikko, apteekki, luontaistuote), kukkakauppa, matkapuhelinliikkeitä, ja kiinteistövälityspalveluita. Myös Alko täydentää luontevasti päivittäistavarakaupan palveluita.

Etumyymälätilat ovat yleensä pieniä 50-200 m<sup>2</sup> ja niitä on useimmiten enintään kymmenkunta, mikä on toimiva ratkaisu myös Ritaportin hypermarketissa. Cityhyperin yhteyteen ei välttämättä sijoitu etumyymälöitä.

Hypermarketin rinnalla on Ritaportissa kysyntää

- Hypermarketin etumyymälöille
- Laajan tavaravalikoiman kaupalle
- Erikoiskaupan ja tivan suurmyymälöille
- Seudullisille suurpalveluille
- Retailpark-tyyppisesti
- Yksittäisinä myymälöinä
- Jos alueelle rakennetaan asumista, on alueella potentiaalia myös kivijalkamyymälöille

## Ritaportin mitoitus

	Mitoitus yht k-m <sup>2</sup>		yksikkökoko m <sup>2</sup>
	min	max	
Hpermarkettia	10 000	20 000	7 000–12 000
Hypermarketin etumyymälät	500	2 000	50–200
Tavaratalokaupat	3 000	6 000	3000–6000
Erikoiskaupan ja tivan suurmyymälä	2 000	15 000	500–6000
Seudulliset suurpalvelut	1 000	4 000	500–2000
Kivijalkamyymälät	1 000	3 000	50–200

\* Mitoitus yhteensä noin 15 000 – 35 000 m<sup>2</sup>

\* kaikki myymälätyypit eivät toteutudu maksimimitoituksen mukaisesti alueella tarkastelujakson aikana

# Vaikutusten arviointi ja johtopäätökset

## Potentiaali

- Ritaharjun markkina-alueella on ostovoiman kasvun ja kaupan kehitystrendien pohjalta tarvetta uusille päivittäistavarakaupan marketeille.
- Ritaportti on luonteva sijaintipaikka uudelle hypermarketille, koska Ritaharjun aluekeskuksessa on päivittäistavarakaupan vajausta, asukasmäärä kasvussa ja alue on hyvin saavutettavissa koko markkina-alueelta.
- Alueelle on kysyntä- ja kilpailunäkökulmasta mahdollista sijoittaa parikin hypermarkettia, joista laskennallisen kysynnän näkökulmasta toinen olisi pienemmän kokoluokan market. Kilpailun näkökulmasta toisen myymälän koon rajoittaminen ei kuitenkaan ole tarkoituksenmukaista.
- Palveluverkon näkökulmasta ei ole suurta merkitystä, onko alueella yksi vai pari markettia. Lähikauppaverkkoon vaikuttaa lähialueiden asukaspotentiaali. Vireillä olevat kaupan hankkeet painottuvat palvelemaan omaa lähialuettaan, jossa tällä hetkellä on pt-kaupan vajausta (Ritaharjun S-market ja Pateniemenrannan K-market)
- Jos alueelle rakentuu lyhyellä aikavälillä pari normaalin kokoista hypermarkettia, voi markkinoille tulla hetkellistä ylitarjontaa, joka tasoittuu markkina-alueen väestön ja ostovoiman kasvun myötä.
- Ritaharjun aluekeskuksen keskustahakuisen erikoiskaupan tarjonta täyttyy suurelta osin Ideaparkissa.
- Lähipalvelut puuttuvat Ritaharjusta, mutta nykyiseen rakenteeseen on vaikea tuoda keskustarakennetta kivijalkapalveluineen.
- Kysyntäpotentiaalia on helposti saavutettavissa oleville palveluille ja suurmyymälöille. Alueella on mm. rautakaupan ja teknisen erikoiskaupan tarvetta.
- Hypermarket tuo asiakasvirtaa, mikä luo kysyntää myös muille kaupoille ja palveluille.

## Kaupunkirakenne

- Ritaportista muodostuu luontevasti autokaupunkimainen kaupan alue, joka toimii Kaakkurin vastinparina Oulun pohjoisosissa.
- Kevyenliikenteen yhteyksiä Ritaharjun asutukseen moottoritien itäpuolella tulee kehittää esim. alikululla.
- Hyvä tavoite on, että alue on hyvin saavutettavissa kestävillä kulkumuodoilla ja että myös alueen sisällä on luonteva liikkua kävellen.
- Autokaupunkimaiseen rakenteeseen sopii hyvin hypermarket etumyymälöineen sekä retailpark-tyyppiset myymälät, sen sijaan kauppakeskusta ei kannata sijoittaa alueella kahteen risteyslohkoon.
- Pitkällä aikavälillä asukasmäärän kasvaessa kannattaa kaupunkirakennetta kehittää kaupunkimaisempaan suuntaan ja toteuttaa liiketiloja katujen ja aukoiden reunoille.
- Asumisen sijoittaminen alueelle mahdollistaa keskustamaisemman rakenteen kivijalkapalveluineen.
- Mikäli alueelle ei tule asumista, alueen luonne jää kaupan keskittymäksi suurine myymälöineen. Kaupan keskuksen rakentamiseen ei kuitenkaan vaikuta asumisen sijoittuminen samaan lohkoon, koska se palvelee laajaa markkina-aluetta ja lähiympäristössä on muutoin jo paljon asukkaita.
- Alueelle kannattaa laatia yleissuunnitelma ennen alueen rakentamista. Vaiheittainen toteutuminen tulee yleissuunnitelmassa ottaa huomioon.
- Kaupan kehityksen pitkänaikavälin reserviksi jää moottoritien lounaislohko. Alue voi myöhemmin palvella esimerkiksi tilaa vaativaa kauppaa tai mahdollisia uusia kaupan ja palveluiden muotoja.



# Yhteenveto: Kaupan palveluiden potentiaali Ritaportissa

## Päivittäistavarakauppa

Kaavallinen laskennallinen lisätarve markkina-alueella 6500 k-m<sup>2</sup>

- Myymälätarve kohdistuu Ritaharjuun, joka on helposti saavutettavissa, jossa on asukaskasvua ja tarjontaa ei ole riittävästi.
- Päivittäistavarakaupan trendit painottavat supermarket- ja verkkokaupan kasvua. Verkkokauppa kasvaa myymälöiden rinnalla eikä vähennä myymälätarvetta, vaan pikemmin kasvattaa sitä. Tarvitaan lisää varasto-, keräily- ja noutotilaa.
- Uudet hypermarketit ovat keskimääräistä pienempiä, mutta sen sijaan niiden pt-osuus on kasvussa.

Ritaportissa on kasvupotentiaalia:

- 1–2 hypermarketille

*Markkina-alueen suunnitelmat Ritaportin hypermarketin ohella*

- *Ritakummun ja Pyydystien supermarket, 2500 k-m<sup>2</sup>*
- *Pateniemenrannan K-market, 900 k-m<sup>2</sup>*
- *Joista molemmat vastaavat omien lähialueidensa nykyiseen päivittäistavarakaupan tarjonnan vajaukseen.*

## Erikoiskauppa

Kaavallinen laskennallinen lisätarve markkina-alueella 12 000 k-m<sup>2</sup>

- Ritaharju on pohjoisen alueen merkittävin erikoiskaupan keskus, johon myymälärakentamisen kasvupotentiaalia kohdistuu markkina-alueella kaikkein eniten.
- Kasvu painottuu alueella suurmyymälöihin.

Ritaharjussa ja Ritaportissa on erikoiskaupan kasvupotentiaalia:

- Tavaratalo- ja hypermarketkaupassa
- Bigbox-kaupassa
- Hypermarketin etumyymälöissä
- "Lähipalvelu"-erikoiskaupassa

## Kaupalliset palvelut

Kaavallinen laskennallinen lisätarve markkina-alueella 10 000 k-m<sup>2</sup>

- Ritaharjun palvelutarjonta on tällä hetkellä suppea. Tarjontaa on ainoastaan Ideaparkissa, asukkaiden lähipalvelut puuttuvat.
- Palveluiden tarve on kasvussa.
- Koko markkina-alueen liiketilatarve ei kohdistu täysmääräisenä Ritaharjuun. Pienimuotoista palvelukysyntää kohdistuu myös alueen pienempiin palvelukeskuksiin.

Ritaharjussa ja Ritaportissa on kasvupotentiaalia:

- Lähipalveluissa
- Seudullisissa suurpalveluissa (liikunta- ja vapaa-ajan palvelut, viihdepalvelut, lääkärikeskukset)
- Hypermarketin etumyymälöissä
- Ritaportin kaupallisten palveluiden mitoitus vaihtelee 2000 – 8000 k-m<sup>2</sup>:n välillä riippuen mm. suurpalveluiden määrästä. Hypermarketin etumyymälöihin sijoittuu sekä erikoiskauppaa että palveluita. Mahdollisiin kivijalkamyymälöihin sijoittuu valtaosin palveluita.

## Tilaa vaativa kauppa

Kaavallinen laskennallinen lisätarve markkina-alueella 15 000 k-m<sup>2</sup>

- Tällä hetkellä Ritaharjussa ei ole juurikaan tilaa vaativaa kauppaa, mikä tuo alueelle lisäkysyntää ostovoiman kasvun ohella
- Ritaportissa on potentiaalia kehittyä pohjoisen Oulun seudullisena tiva-keskittymänä ja Kaakkurin vastinparina. Alue on hyvin saavutettavissa ja asiakaskäyntejä on alueella jo valmiiksi paljon.
- Koko laskennallinen lisätarve voi toteutua Ritaportissa, lähitulevaisuudessa luoteisneljänneksellä ja pitkällä aikavälillä lounaisella reservialueella.

Ritaportissa on kasvupotentiaalia:

- Rauta- ja rakennustarvikekaupassa
- Teknisessä erikoiskaupassa
- Autonvaraosakaupassa sekä huolto- ja huoltamopalveluissa