



Kainuun liitto

# Kainuun kaupan palveluverkkoselvitys

## Kaupan palveluverkkoselvityksessä:

- Selvitettiin Kainuun kaupan palvelurakenteen ja yhdyskuntarakenteen kehitys, nykytilanne ja kehitysnäkymät
- Laadittiin kaupan palveluverkon kehittämismahdollisuudet ja arvioitiin niiden vaikutukset
- Laadittiin suositus kaupan sijoittumisesta ja mitoituksesta maakuntakaavan kannalta riittävällä tarkkuudella perusteluineen
- Arvioitiin suosituksen mukaisen kaupan palveluverkon vaikutukset maankäyttö- ja rakennuslaissa mainittuihin maakunta- ja yleiskaavan sisältövaatimuksia painottaen
- Kaupan palveluverkkoselvitys toimii lähtökohtana Kainuun kaupan maakuntakaavan laadinnassa ja antaa lähtötiedot ja perusteet kaupan sijoittumisesta ja mitoituksesta koskeville kaavaratkaisuille

# Kaupan palveluverkon kehittämisen lähtökohdat

- Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT)
- Maankäyttö- ja rakennuslaki
  - Maakuntakaavaa koskevat sisältövaatimukset
  - Vähittäiskauppaa koskevat erityiset säännökset ja niitä koskeva ohjeistus "Vähittäiskaupan suuryksiköiden kaavoitus"
  - Maakuntakaavassa on määriteltävä merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön koon alaraja sekä osoitettava vähittäiskaupan suuryksiköiden enimmäismitoitus riittävällä tarkkuudella.
- Kainuun yhdyskuntarakenteen ja kaupan palvelurakenteen nykytila ja kehitysnäkymät
- Maakuntakaava ohjaa merkitykseltään seudullisten vähittäiskaupan suuryksiköiden sijaintia; kuntien yleis- ja asemakaavat ohjaavat muiden suuryksikköjen sijaintia

# Kainuun kaupan palvelurakenne

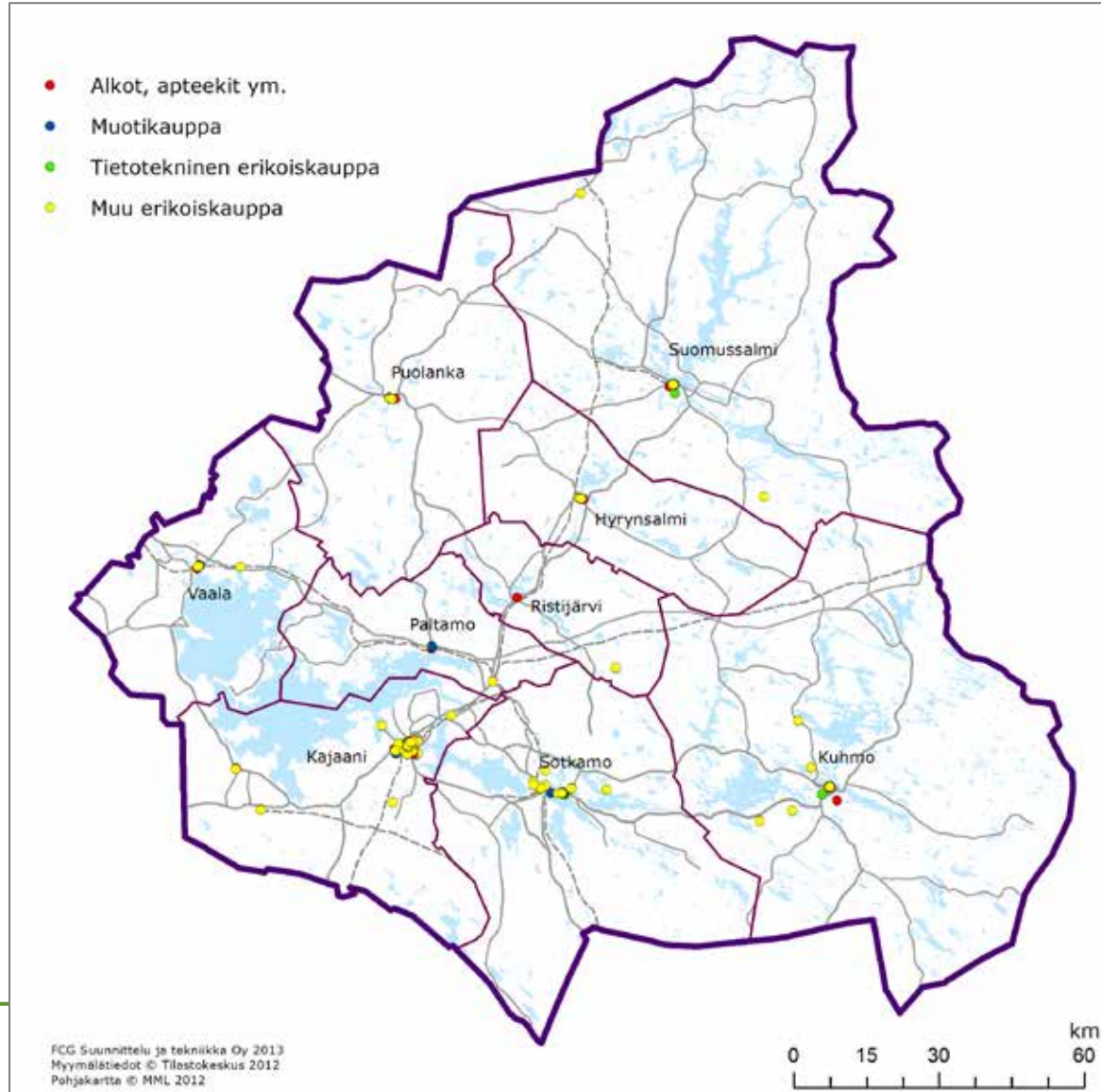
- Kainuussa toimi
  - 73 päivittäistavaramyymälää, joista 29 Kajaanissa
  - 7 laajan tavaravali-koiman myymälää, joista 2 Kajaanissa

- ★ Hypermarket
- Tavaratalo
- ▼ Supermarket, iso
- ▼ Supermarket, pieni
- ▲ Valintamyymälä, iso
- ▲ Valintamyymälä, pieni
- Pienmyymälä
- Erikoismyymälä
- ★ Laajan tavaravali-koiman myymälä



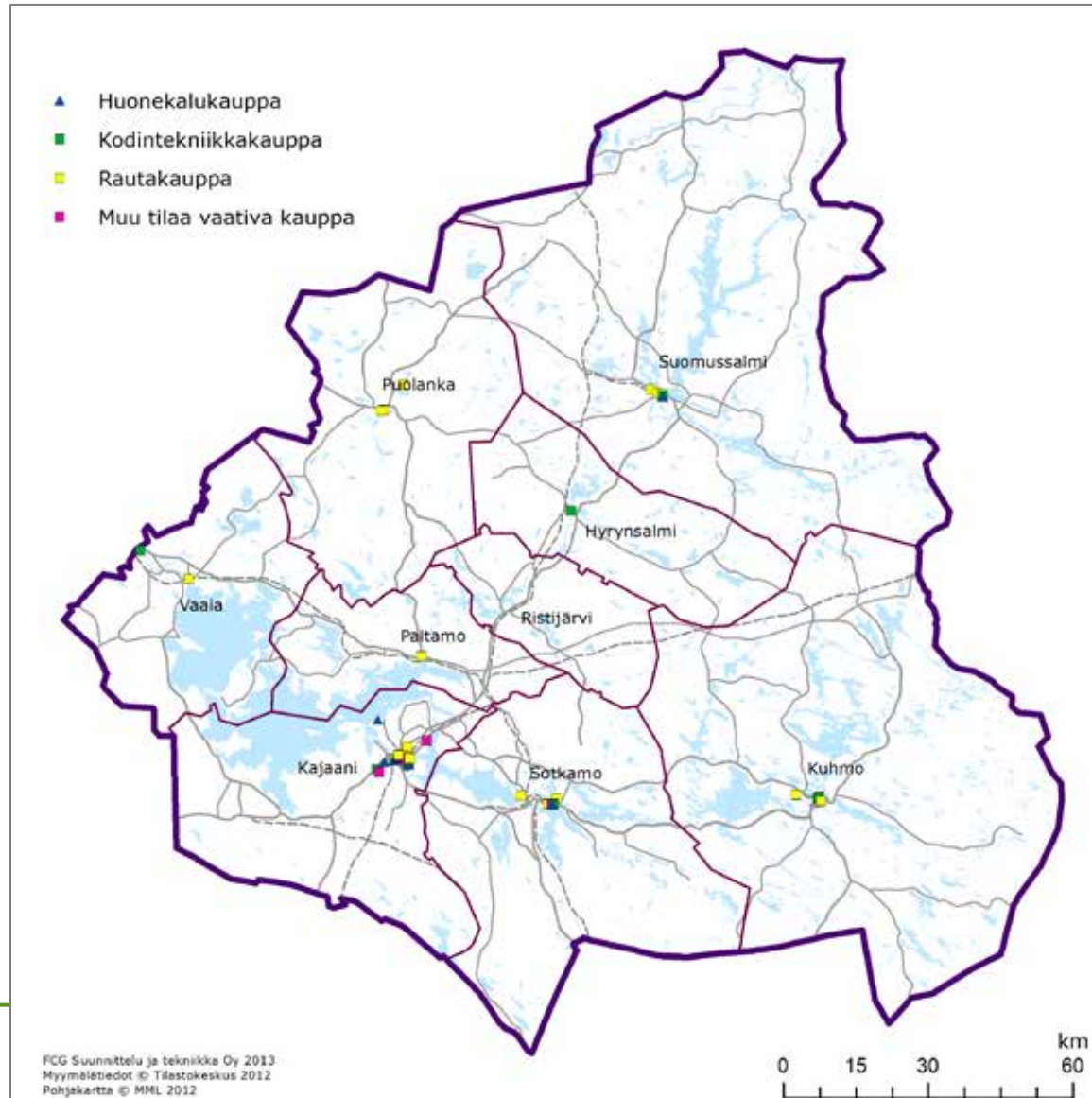
# Kainuun kaupan palvelurakenne

- Kainuussa toimi 204 muun erikoiskaupan myymälää, joista 100 Kajaanissa



# Kainuun kaupan palvelurakenne

- Kainuussa toimi 57 tilaa vaativan erikoistavaran kaupan myymälää, joista 27 Kajaanissa





# Kainuun kaupan palvelurakenne

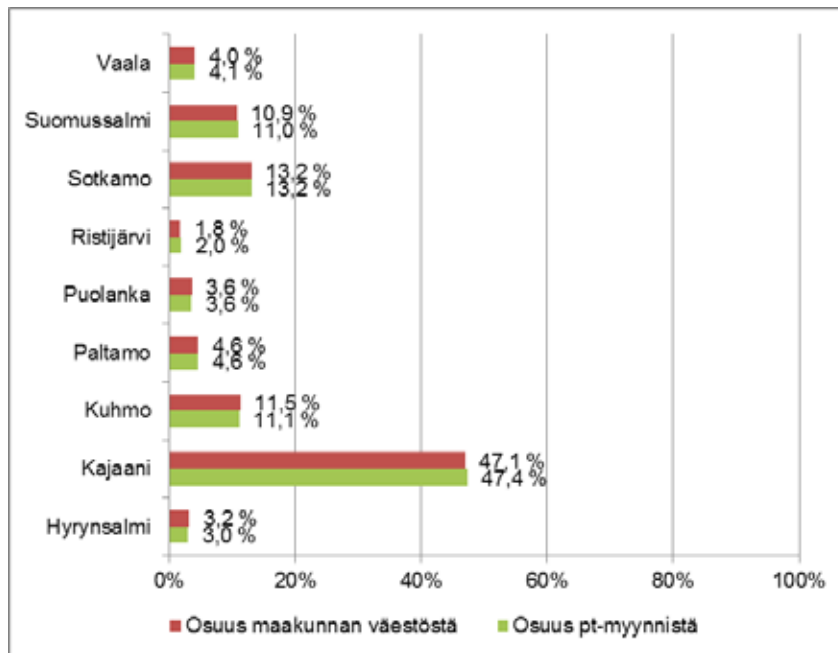
- Kainuussa toimi 55 moottoriajoneuvojen, niiden osien ja varusteiden sekä renkaiden vähittäiskaupan myymälää sekä 24 huoltamo



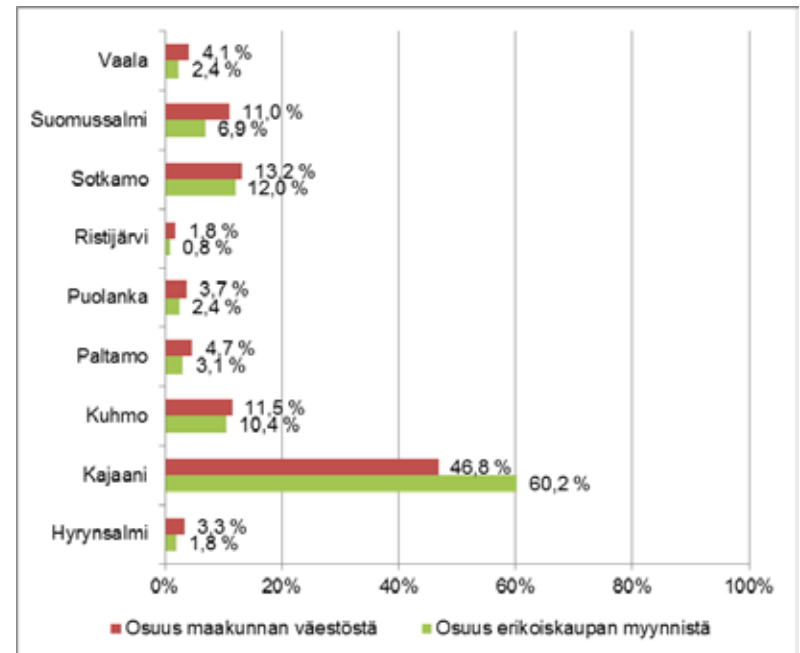
# Kainuun kaupan palvelurakenne

- Kainuun päivittäistavarakaupan myynnistä noin 47 % ja erikoiskaupan myynnistä noin 60 % toteutui Kajaanissa
- Kuhmon, Sotkamon ja Suomussalmen myyntiosuudet olivat runsaat 10 % myynnistä, muissa kunnissa myyntiosuudet olivat pienemmät

Päivittäistavarakaupan myynti



Erikoiskaupan myynti





# Vähittäiskaupan suuryksiköt

- Kainuussa on 32 vähittäiskaupan suuryksikköä (>2000 k-m<sup>2</sup>)
  - Kajaanissa 25 kpl, Kuhmossa 1 kpl, Sotkamossa 4 kpl, Suomussalmella 2 kpl
  - Hypermarketteja 2 kpl, päivittäistavarakaupan suurmyymälöitä 7 kpl, tavarataloja ja laajan tavaravalikoiman suurmyymälöitä 7 kpl, tilaa vaativan erikoistavaran kaupan suurmyymälöitä 16 kpl
  - Suuryksiköiden pinta-ala on noin 60 % Kainuun kaupan kokonaispinta-alasta
  - Yksittäisten suuryksiköiden pinta-ala on 2 500 - 20 000 k-m<sup>2</sup>
  - Suuryksiköiden pinta-alasta on keskusta-alueilla n. 49 % ja keskusta-alueiden ulkopuolella n. 51 %
- Kaikki Kainuun suuryksiköt eivät ole merkitykseltään seudullisia, esim. päivittäistavarakaupan suurmyymälät ja osa laajan tavaravalikoiman myymälöistä ovat luonteeltaan paikallisia

# Kaupan palveluverkon kehittämisen vaihtoehdot

- Kainuun kaupan tavoitetilan määrittelemiseksi laadittiin kaksi kaupan palveluverkon kehittämisvaihtoehtoa
- Kumpikin tarkasteltava vaihtoehto perustui Kainuun väestökehityksen osalta Tilastokeskuksen väestöennusteeseen, mutta niissä otettiin eri tavoin huomioon vapaa-ajan asukkaiden ja matkailijoiden ostovoimaa lisäävä vaikutus
- Tarkastellut kaupan palveluverkon kehittämisvaihtoehdot:
  - Vaihtoehto 1: "Nykyinen perustrendi jatkuu"
  - Vaihtoehto 2: "Matkailun kehitys lisää kaupallisten palveluiden kysyntää"
- Kehittämisvaihtoehtoja arvioitiin kaupan, alue- ja yhdyskuntarakenteen sekä liikenteen näkökulmista

# Vähittäiskaupan kokonaismitoitus

- Kainuun vähittäiskaupan kokonaismitoitus vuonna 2030 on 428 000 k-m<sup>2</sup>
  - Mitoituksen perusteena on vaihtoehto 2, jossa oletuksena on Kainuun oman väestön kysynnän kehityksen lisäksi matkailun voimakas lisääntyminen
- Kainuun nykyinen vähittäiskaupan pinta-ala on noin 273 000 k-m<sup>2</sup>, joten uuden liiketilan enimmäistarve on 155 000 k-m<sup>2</sup>, mikäli kaikki ostovoiman kasvu toteutuu uutena liiketilana
- Käytännössä osa kasvusta kohdistuu olemassa olevien myymälöiden myynnin kasvuun ja vain osa vaatii uutta liiketilaa

KOKONAISMITOITUS 2030, k-m <sup>2</sup>	PT-kauppa ja muu erikoiskauppa	Tiva ja autokauppa	Kauppa yhteensä
Hyrnsalmi	5 000	3 500	8 500
Kajaani	143 000	100 000	243 000
Kuhmo	23 000	15 000	38 000
Paltamo	8 500	5 500	14 000
Puolanka	6 500	4 500	11 000
Ristijärvi	3 500	2 500	6 000
Sotkamo	39 000	26 000	65 000
Suomussalmi	18 000	12 000	30 000
Vaala	7 500	5 000	12 500
<b>KAINUU</b>	<b>254 000</b>	<b>174 000</b>	<b>428 000</b>

# Kaupan palveluverkon kehittämistavoitteet

- Maakunnan kaupan vetovoiman turvaaminen ja vahvistaminen
- Alueellisesti tasapainoisen palveluverkon kehittäminen
- Keskusta-alueiden kehittäminen kaupan ensisijaisina sijaintipaikkoina
- Vähittäiskaupan suuryksiköiden sijoittaminen niin, että ne tukevat muun yhdyskuntarakenteen kehitystä
- Edellytysten luominen toimivalle kilpailulle ja vaihtoehtoisten kaupan sijaintipaikkojen turvaaminen pitkällä aikajänteellä
- Kaupan kehittäminen vaikutusalueen asukkaiden, loma-asukkaiden ja matkailijoiden ostovoiman kehitykseen perustuen
- Kaupan palveluiden saavutettavuuden turvaaminen kaikille väestöryhmille
- Kevyen liikenteen ja joukkoliikenteen käyttömahdollisuuksien edistäminen asiointimatkoilla

# Kaupan palveluverkon kehittämistavoitteet

- Päivittäistavarakaupan palveluverkon kehittämisen tavoitteena on kysynnän ja tarjonnan alueellinen tasapaino
- Erikoiskaupan palveluverkon kehittämisessä tavoitteena on mahdollisimman monipuolinen tarjonta maakuntakeskuksessa ja kuntakeskuksissa niin, että keskusten nykyinen kaupallinen vetovoima säilyy ja vahvistuu
- Päivittäistavarakaupan ja keskustahakuisen erikoiskaupan suuret yksiköt pyritään sijoittamaan keskusta-alueille
- Tilaa vaativan erikoistavaran kaupan suurille yksiköille osoitetaan riittävästi vaihtoehtoisia sijaintipaikkoja nykyiseen ja suunniteltuun yhdyskuntarakenteeseen tukeutuen



# Merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön koon alaraja

- Merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön koon alaraja on Kainuun alueella 3 000 k-m<sup>2</sup> lukuun ottamatta
  - Maakuntakaavassa osoitettavaa Kajaanin taajamatoimintojen aluetta, jossa alaraja on tilaa vaativan erikoistavaran kaupassa 10 000 k-m<sup>2</sup> ja muussa vähittäiskaupassa 5 000 k-m<sup>2</sup>
  - Maakuntakaavassa osoitettavia Kuhmon, Sotkamon ja Suomussalmen taajamatoimintojen alueita, joissa alaraja on tilaa vaativan erikoistavaran kaupassa 5 000 k-m<sup>2</sup> ja muussa vähittäiskaupassa 3 000 k-m<sup>2</sup>

# Keskustatoimintojen alueet

- Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan vähittäiskaupan suuryksiköiden ensisijainen sijaintipaikka on keskusta-alue, ellei muu sijainti kaupan laatu huomioon ottaen ole perusteltu
- Keskustatoimintojen alueet, joille voi sijoittua merkitykseltään seudullisia vähittäiskaupan suuryksiköitä: Kajaanin, Kuhmon, Sotkamon ja Suomussalmen keskustat
- Enimmäismitoituksen tehtävänä on ohjata palveluverkon tasapainoista kehitystä ja turvata keskusta-alueiden elinvoimaisuus ja kaupan toimintaedellytykset
- Kerrosalana esitettävään enimmäismitoitukseen lasketaan mukaan olemassa olevat ja uudet yli 2000 kerrosneliön suuryksiköt
- Suositus alueista ja enimmäismitoituksesta

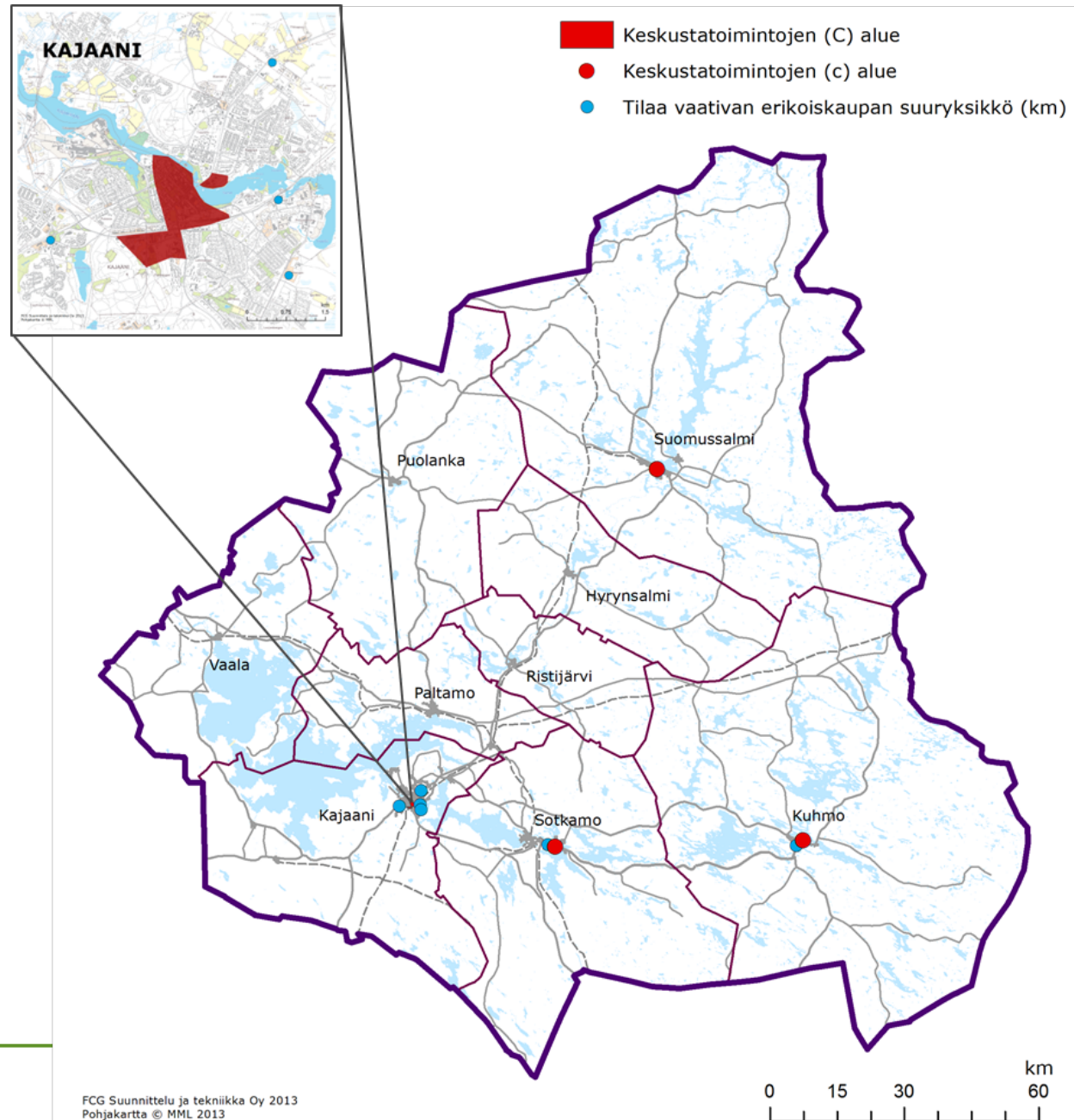
Merkintä	Kohde	Nykyisten suuryksiköiden kerrosala	Vähittäiskaupan suuryksiköiden enimmäismitoitus
C	Kajaanin keskusta	65 000 k-m <sup>2</sup>	Ei mitoitusta
C	Kuhmon keskusta	4 600 k-m <sup>2</sup>	15 000 k-m <sup>2</sup>
C	Sotkamon keskusta	5 000 k-m <sup>2</sup>	20 000 k-m <sup>2</sup>
C	Suomussalmen keskusta	8 000 k-m <sup>2</sup>	15 000 k-m <sup>2</sup>

# Vähittäiskaupan suuryksiköt

- Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön osoittaminen keskustatoimintojen alueen ulkopuolelle edellyttää, että alue on osoitettu maakuntakaavassa
- Mitoituksen tulee perustua ostovoiman ja liiketilan kehitykseen, mitoituksella tulee varmistaa keskusverkon ja kaupan palvelurakenteen tarkoituksenmukainen kehitys
- Kerrosalana esitettävä mitoitus sisältää alueen nykyisen ja uuden vähittäiskaupan kerrosalan, myös pienet yksiköt
- Suositus alueista ja enimmäismitoituksesta

Merkintä	Kohde	Nykyinen kerrosala	Vähittäiskaupan enimmäismitoitus (sis. myös pienet yksiköt)
km	Kajaani, Heinisuo	8 000 k-m <sup>2</sup>	14 000 k-m <sup>2</sup>
km	Kajaani, Kauppapuisto	33 000 k-m <sup>2</sup>	35 000 k-m <sup>2</sup>
km	Kajaani, Kettu	9 000 k-m <sup>2</sup>	11 000 k-m <sup>2</sup>
km	Kajaani, Petäisenniska	27 000 k-m <sup>2</sup>	53 000 k-m <sup>2</sup>
km	Kuhmo, tiva-alue	0 k-m <sup>2</sup>	10 000 k-m <sup>2</sup>
km	Sotkamo, Hirvenniemen ja Nurmestien välinen alue	6 000 k-m <sup>2</sup>	25 000 k-m <sup>2</sup>

# Merkitykseltään seudullisten vähittäiskaupan suuryksiköiden sijainti 2030



# Maakuntakaavassa pohdittavaa

- Selvityksessä esitetyt suositukset ovat lähtökohtana maakuntakaavan kaupan sijaintia ja mitoitusta koskeville kaavaratkaisuille, lopulliset ratkaisut määritellään maakuntakaavan laadinnan yhteydessä
- Maakuntakaavan pitkä aikajänne herättää kysymyksiä, miten sen avulla voidaan ohjata onnistuneesti kaupan sijoittumista yli vuosikymmenen päähän, tavoitteena ns. mahdollistava kaava, jossa osoitetaan yhdyskuntarakenteen ja kaupan palveluverkon kannalta järkevällä tavalla riittävästi vaihtoehtoisia sijaintipaikkoja
- Lähtökohtana maakuntakaavan määräysten ja merkintöjen riittävä ja tarkoituksenmukainen joustavuus; määräykset ja merkinnät tarkentuvat kuntakaavoituksessa



